

「大量一括評価の盲点」

市場実態に適合しない違法な価格となる具体的事案の一つとして、<地方都市の住宅地域等における「地積規模の大きな宅地の評価」(評価通達20-2)>

茨城境-1の公示価格25,000円/㎡。
福岡博多-5の公示価格255,000円/㎡。
国税庁の事務的一括評価では三大首都圏内に存することを根拠に、茨城県境町が福岡市博多区より地価が高いとする画一的対応が行われます。

1. 東京都や神奈川県等の首都圏や近畿圏び中部圏の三大都市圏内の一定区域内の規模の大きな宅地に係る相続税評価は通達評価の20-2で行われ、500㎡以上の土地(分割前提)に基づき規模格差に係る減額がされます。
2. 札幌、仙台、新潟、金沢、福岡、北九州、広島、静岡等の三大都市圏以外の地方都市では1,000㎡以上の土地(分割前提)でないと適用されません。このため土地を分割売却すべき戸建用地の相続税

は高いままです。事務的査定手法では、市場実態と乖離した査定額に基づく課税額となります。

3. その際、国税庁(税務署)及び裁判所の対応を考慮する必要あり ⇒ 最高裁判例時価に対する事前の根回し ⇒ 不動産鑑定評価書における査定根拠に対する理解を求める。

最高裁判例の時価概念は ⇒ 「適切な市場時価をもって時価とする」

税務署職員や税理士は行政通達に支配されるが不動産鑑定士は「不動産鑑定評価基準」での評価を行う。



近隣地域の標準的な土地利用を前提とする「市場時価」を無視した行政の「裁量時価」により、納税者は高い課税を強いられる場合が他にも幾つか見られ、具体的には「不動産に係る行政法を考慮しない査定」が例示できます。

