

第 6 6 回 税 理 士 試 験 固 定 資 産 税

●はじめに

〔第一問〕については、住宅用地の特例及び償却資産の範囲・評価方法からの出題であった。

問 1 の住宅用地の特例については、解答しづらい問題であったが、部分的に得点できる問題であった。

問 2 の償却資産の範囲・評価方法については、一部未出題論点ではあったが、直前期に学習した論点であり、また、計算の知識を使用して解答することもできることから、問 1 と比較すると比較的解答し易い問題であった。

〔第二問〕については、区分所有家屋及び特定市街化区域農地からの出題であった。

問 1 の区分所有家屋については、基本的な内容であるため、容易に解答することが可能な問題であった。

問 2 の特定市街化区域農地については、長く出題のなかった地目の変換等の計算パターンからの出題であったが、容易に解答することが可能な問題であった。

Z-66-K〔第一問〕解 答

問 1

1. 住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例 11

(1) 専ら人の居住の用に供する家屋（専用住宅）又はその一部を人の居住の用に供する家屋（併用住宅）で居住部分の割合が4分の1以上である家屋の敷地の用に供されている土地で住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1の額とする。住宅用地のうち、小規模住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の6分の1の額とする。

(2) 住宅用地とは、次に掲げる土地の区分に応じ、それぞれに定める土地とする。

- ① 別荘部分を有しない専用住宅の敷地の用に供されている土地については、当該土地（当該土地の面積が当該家屋の床面積の10倍の面積を超える場合には、当該10倍の面積に相当する土地とする。）
- ② 一部居住用家屋又は別荘部分を有する専用住宅の敷地の用に供されている土地については、次の表に掲げる家屋及び居住部分の割合の区分に応じ、それぞれの率を当該土地の面積（当該面積が当該家屋の床面積の10倍の面積を超える場合には、当該10倍の面積とする。）に乗じて得た面積に相当する土地

家 屋	居住部分の割合		率
下 記 以 外	$\frac{1}{4}$ 以上	$\frac{1}{2}$ 未満	0.5
	$\frac{1}{2}$ 以上		1.0
地上階数5以上の耐火建築物	$\frac{1}{4}$ 以上	$\frac{1}{2}$ 未満	0.5
	$\frac{1}{2}$ 以上	$\frac{3}{4}$ 未満	0.75
	$\frac{3}{4}$ 以上		1.0

※ 耐火建築物は、主要構造部を耐火構造とした建築物とし、地上階数は、当該建築物の階数から地階の階数を控除した階数とする。

(3) 小規模住宅用地とは、次に掲げる区分に応じ、それぞれに定める住宅用地とする。

- ① 住宅用地でその面積が200㎡以下であるものについては、当該住宅用地
- ② 住宅用地でその面積が200㎡を超えるものについては、当該住宅用地の面積を住居（その全部が別荘の用に供される住居以外の住居）の数で除して得た面積が200㎡以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が200㎡を超えるものにあつては200㎡に当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

2. 特定空家等の取扱い ③

空家等対策の推進に関する特別措置法の規定により所有者等に対し勧告がされた特定空家等の敷地の用に供されている土地は上記1 (1)の適用から除く。

3. 同一の者によって所有されていない場合 ⑥

- (1) 専用住宅又は併用住宅で居住部分の割合が4分の1以上である家屋の敷地の用に供されている土地でその一部が住宅用地であるものが同一の者によって所有されていない場合においては、当該土地のうちそれぞれの所有者の所有に属する部分の面積を当該土地の総面積で除して得た割合をそれぞれ当該土地に係る上記1. (2)①又は②に定める土地の面積に乘じて得た面積に相当する土地をもって、当該それぞれの所有者に係る土地とする。
- (2) 住宅用地でその一部が小規模住宅用地であるものが同一の者によって所有されていない場合においては、当該住宅用地のうちそれぞれの所有者の所有に属する部分の面積を当該住宅用地の総床面積で除して得た割合をそれぞれ当該住宅用地に係る小規模住宅用地の面積に乘じて得た面積に相当する土地をもって、当該それぞれの所有者に係る小規模住宅用地とする。

4. 別 荘 ②

別荘とは、日常生活の用に供しない家屋又はその部分（毎月1日以上上の居住の用に供するもの以外のもの）のうち専ら保養の用に供するものとする。

5. 住宅用地の申告 ③

市町村長は、住宅用地の所有者に、当該市町村の条例の定めるところによって、当該年度に係る賦課期日現在における当該住宅用地について、その所在及び面積、その上に存する家屋の床面積及び用途、その上に存する住居の数、その他固定資産税の賦課徴収に関し必要な事項を申告させることができる。

ただし、当該年度の前年度に係る賦課期日における当該住宅用地の所有者が引き続き当該住宅用地を所有し、かつ、その申告すべき事項に異動がない場合は、この限りでない。

問2

1. 範 囲

(1) 意 義 ⑥

償却資産とは、土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産（鉱業権、漁業権、特許権その他の無形減価償却資産を除く。）でその減価償却額又は減価償却費が法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上損金又は必要な経費に算入されるもののうち取得価額が少額である資産又は一括償却資産以外のもの（これに類する資産で法人税又は所得税を課されない者が所有するものを含む。）をいう。

ただし、自動車税の種別割の課税客体である自動車並びに軽自動車税の種別割の課税客体である原動機付自転車、軽自動車、小型特殊自動車及び二輪の小型自動車を除くものとする。

(2) 遊休・未稼働資産 ②

「事業の用に供することができる」とは、現在事業の用に供しているものはもとより、遊休、未稼働の状態である資産も含まれる趣旨であるが、いわゆる貯蔵品とみられるものは、棚卸資産に該当するので、課税客体に含まれない。

2. 評価方法

(1) 評価の基本 ②

償却資産の評価は、前年中に取得された償却資産にあつては当該償却資産の取得価額を、前年前に取得された償却資産にあつては当該償却資産の前年度の評価額を基準とし当該償却資産の耐用年数に応ずる減価を考慮してその価額を求める方法によるものとする。

(2) 前年中に取得された償却資産の評価 ②

前年中に取得された償却資産の評価は、当該償却資産の取得価額から当該償却資産の取得価額に r / 2 を乗じて得た額を控除してその価額を求める方法によるものとする。

この場合において r は、当該償却資産の耐用年数に応ずる減価率とする。

(3) 前年前に取得された償却資産の評価 ②

前年前に取得された償却資産の評価は、当該償却資産の前年度の評価額から当該償却資産の評価額に r を乗じて得た額を控除してその価額を求める方法によるものとする。

(4) 前年前に取得された償却資産で新たに課税されることとなるものの評価 ①

前年前に取得された償却資産で当該年度において新たに課税されることとなるものの評価は、(2)及び(3)に準じて行う。

(5) 取得価額 ②

償却資産の取得価額とは、償却資産を取得するためにその取得時において通常支出すべき金額（当該償却資産の引取運賃、荷役費等の付帯費の額を含む。）をいうものとし、原則として、他から購入した償却資産にあつてはその購入の代価に、自己の建設、製作、製造等に係る償却資産にあつてはその建設、製作、製造等のための原材料費、労務費及び経費の額に当該償却資産の付帯費の額を含めた金額によるものとする。

(6) 耐用年数 ①

償却資産の耐用年数は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令に掲げる耐用年数によるものとする。

(7) 評価額の最低限度 ②

償却資産の評価額の最低限度は、償却資産の取得価額又は改良費の価額の100分の5に相当する額とする。

(8) 評価額の補正 ①

償却資産について当該償却資産が災害その他の事故により著しく損傷したことその他これに類する特別の事由があり、かつ、その価額が著しく低下した場合においては、当該償却資産の評価額は、当該償却資産の価額の低下の程度に応じ、(2)又は(3)によって求めた当該償却資産の価額を減額して求める。

(9) 物価の変動に伴う取得価額の補正 ①

償却資産の取得の時期と当該年度の賦課期日との間において償却資産の取得価額について著しい変動があると認められる場合においては、当該償却資産の当該年度の前年度の評価額は、当該評価額の基礎となっている取得価額を卸売物価指数等を基準として総務大臣が定める補正率によって補正した額を基準とし、当該償却資産の耐用年数に応ずる減価を行って求めた額による。

(Ⅱ) 改良費 ③

償却資産の改良のため支出した金額（以下「改良費の価額」という。）がある場合において、当該改良を加えられたことにより増価した部分の評価は、当該改良を加えられた償却資産の取得価額又は前年度の評価額と区分して、当該改良費の価額を基礎とし、当該改良を加えられた償却資産の耐用年数に応ずる減価率表に掲げる耐用年数に応ずる減価率により評価を行う。

▶予想配点◀

解答中に記載してあります。

▶合格ライン◀

問1については、部分的に解答できれば十分であると考えられる。

問2については、理論及び計算両方の知識から解答することが可能であり、高得点が必要であろう。

結果、〔第一問〕のボーダーラインは28点前後、合格確実ラインは30点以上と考えられる。

▶解答への道◀

問1

与えられた用語から地方税法第349条の3の2を中心として、地方税法施行令及び地方税法施行規則の内容も含めて説明する。

また、用語が与えられていることから、別荘の定義、住宅用地の申告についても説明する。

問2

範囲については、与えられている用語から「意義」及び「遊休・未稼働資産」について説明する。

また、評価方法については、用語を使用する部分が解答の中心となるが、解答用紙の枚数を考慮し、固定資産評価基準に定められている内容全般について説明する。

Z-66-K〔第二問〕解 答

問1 各区分所有者の平成28年度分の固定資産税額

A	B	C	D	E	F
854,700円 ⁴	409,300円 ⁴	710,700円 ⁴	1,032,600円 ⁴	685,700円 ⁴	630,000円 ⁴

計算過程

I 土 地

1. 課税標準額

(1) 住宅用地の判定

- ① 一部居住用家屋
- ② 居住部分の割合

$$\frac{498.75\text{m}^2 + 200\text{m}^2 \times \frac{498.75\text{m}^2}{800\text{m}^2}}{1,000\text{m}^2} = \frac{623.4375\text{m}^2}{1,000\text{m}^2} (0.62) \geq \frac{1}{4}$$

※ A・Bの専有部分の床面積

$$\text{A} \quad 150\text{m}^2 + 50\text{m}^2 \times \frac{150\text{m}^2}{200\text{m}^2} = 187.5\text{m}^2$$

$$\text{B (居住用・事務所用)} \quad 25\text{m}^2 + 50\text{m}^2 \times \frac{25\text{m}^2}{200\text{m}^2} = 31.25\text{m}^2$$

∴ 住宅用地の特例がある。

(2) 住宅用地の面積

$$\text{① } 1,000\text{m}^2 \times 10 \geq 1,400\text{m}^2 \quad \therefore 1,400\text{m}^2$$

$$\text{② } \frac{1}{2} \leq 0.62 < \frac{3}{4} \quad \therefore 0.75$$

$$\text{③ } \text{①} \times \text{②} = 1,050\text{m}^2$$

(3) 小規模住宅用地の面積

$$\text{① } 1,050\text{m}^2 > 200\text{m}^2$$

$$\text{② } \frac{1,050\text{m}^2}{5} > 200\text{m}^2$$

$$\text{③ } 200\text{m}^2 \times 5 = 1,000\text{m}^2$$

(4) 各用途

$$\text{① 小規模住宅用地 } 1,000\text{m}^2$$

$$\text{② 一般住宅用地 } 1,050\text{m}^2 - 1,000\text{m}^2 = 50\text{m}^2$$

$$\text{③ 非住宅用地 } 1,400\text{m}^2 - 1,050\text{m}^2 = 350\text{m}^2$$

(5) 小規模住宅用地 1

① 本来の税額

$$168,000,000\text{円} \times \frac{1,000\text{m}^2}{1,400\text{m}^2} \times \frac{1}{6} = 20,000,000\text{円}$$

$$20,000,000円 \times \frac{1.4}{100} = 280,000円$$

② 宅地等調整固定資産税額

(イ) 原則

① 比準課税標準額

$$168,000,000円 \times \frac{1,000m^2}{1,400m^2} \times \frac{9,000,000円}{120,000,000円 \times \frac{600m^2}{1,000m^2}} = 15,000,000円$$

$$\textcircled{2} 15,000,000円 + 20,000,000円 \times \frac{5}{100} = 16,000,000円$$

$$16,000,000円 \times \frac{1.4}{100} = 224,000円 < 280,000円 \quad \therefore \text{下限の判定}$$

(ロ) 下限

$$20,000,000円 \times \frac{2}{10} = 4,000,000円$$

$$4,000,000円 \times \frac{1.4}{100} = 56,000円$$

$$(ハ) 56,000円 \leq 224,000円 \quad \therefore 16,000,000円$$

(6) 一般住宅用地 1

① 本来の税額

$$168,000,000円 \times \frac{50m^2}{1,400m^2} \times \frac{1}{3} = 2,000,000円$$

$$2,000,000円 \times \frac{1.4}{100} = 28,000円$$

② 宅地等調整固定資産税額

(イ) 原則

① 比準課税標準額

$$168,000,000円 \times \frac{50m^2}{1,400m^2} \times \frac{3,600,000円}{120,000,000円 \times \frac{200m^2}{1,000m^2}} = 900,000円$$

$$\textcircled{2} 900,000円 + 2,000,000円 \times \frac{5}{100} = 1,000,000円$$

$$1,000,000円 \times \frac{1.4}{100} = 14,000円 < 28,000円 \quad \therefore \text{下限の判定}$$

(㍑) 下 限

$$2,000,000円 \times \frac{2}{10} = 400,000円$$

$$400,000円 \times \frac{1.4}{100} = 5,600円$$

(ハ) $5,600円 \leq 14,000円$ $\therefore 1,000,000円$

(7) 非住宅用地 1

① 負担水準及び判定

(イ) 比準課税標準額

$$168,000,000円 \times \frac{350m^2}{1,400m^2} \times \frac{18,000,000円}{120,000,000円 \times \frac{200m^2}{1,000m^2}} = 31,500,000円$$

$$(ウ) \frac{31,500,000円}{168,000,000円 \times \frac{350m^2}{1,400m^2}} = 0.75 > 0.7 \quad \therefore \text{商業地等調整固定資産税額}$$

(=42,000,000円)

② 商業地等調整固定資産税額

$$42,000,000円 \times \frac{7}{10} = 29,400,000円$$

(8) $16,000,000円 + 1,000,000円 + 29,400,000円 = 46,400,000円 \geq 300,000円$

2. 按分税額

(1) 税額按分の判定

- ① 当該土地は区分所有者全員によって共有されている。
 - ② 土地の持分割合は、共用部分の持分割合と一致している。
- $\therefore$ 税額の按分を行う。

(2) 全体税額

$$46,400,000円 \times \frac{1.4}{100} = 649,600円$$

(3) 按分税額

① 居住用専有部分 2

(イ) 判 定

$$A \quad 1,400m^2 \times \frac{187.5m^2}{800m^2} = 328.125m^2 > 200m^2$$

$$1,400m^2 \times \frac{498.75m^2}{800m^2} = 872.8125m^2 \leq 1,000m^2$$

(v) 補正率

$$\frac{1}{46,400,000\text{円}} \times \frac{16,000,000\text{円} \times 1,400\text{m}^2}{1,000\text{m}^2} = \frac{14}{29}$$

(h) 按分税額

$$\begin{array}{lcl} \text{A} & & \\ \text{D (居住用)} & 649,600\text{円} \times \left\{ \begin{array}{l} \frac{187.5\text{m}^2}{800\text{m}^2} \\ \frac{30\text{m}^2}{800\text{m}^2} \\ \frac{150\text{m}^2}{800\text{m}^2} \end{array} \right\} \times \frac{14}{29} & \begin{array}{l} = 73,500\text{円} \\ = 11,760\text{円} \\ = 58,800\text{円} \end{array} \\ \text{F} & & \end{array}$$

② 居住用専有部分以外 2

(i) 補正率

$$\frac{649,600\text{円} - (73,500\text{円} + 11,760\text{円} + 58,800\text{円} + 12,250\text{円} + 39,200\text{円})}{649,600\text{円} \times \frac{31.25\text{m}^2 + 100\text{m}^2 + 120\text{m}^2 + 50\text{m}^2}{800\text{m}^2}} = \frac{12,974}{6,989}$$

$$\begin{array}{lcl} *1 \quad \text{B (居住用)} & & \\ *2 \quad \text{E 1} & 649,600\text{円} \times \left\{ \begin{array}{l} \frac{31.25\text{m}^2}{800\text{m}^2} \\ \frac{100\text{m}^2}{800\text{m}^2} \end{array} \right\} \times \frac{14}{29} & \begin{array}{l} = 12,250\text{円} \\ = 39,200\text{円} \end{array} \end{array}$$

(v) 按分税額

$$\begin{array}{lcl} \text{C} & & \\ \text{D (事務所用)} & 649,600\text{円} \times \left\{ \begin{array}{l} \frac{100\text{m}^2}{800\text{m}^2} \\ \frac{120\text{m}^2}{800\text{m}^2} \end{array} \right\} \times \frac{12,974}{6,989} & \begin{array}{l} = 150,735\text{円} \\ = 180,882\text{円} \end{array} \end{array}$$

③ 併用専有部分 2

(i) 補正率

$$\begin{array}{lcl} \text{B} & \frac{31.25\text{m}^2}{62.5\text{m}^2} \times \frac{14}{29} + \frac{31.25\text{m}^2}{62.5\text{m}^2} \times \frac{12,974}{6,989} & = \frac{8,174}{6,989} \\ \text{E} & \frac{100\text{m}^2}{150\text{m}^2} \times \frac{14}{29} + \frac{50\text{m}^2}{150\text{m}^2} \times \frac{12,974}{6,989} & = \frac{6,574}{6,989} \end{array}$$

(㍑) 按分税額

$$649,600\text{円} \times \left\{ \begin{array}{l} \text{B} \quad \frac{62.5\text{m}^2}{800\text{m}^2} \times \frac{8,174}{6,989} = 59,354\text{円} \\ \text{E} \quad \frac{150\text{m}^2}{800\text{m}^2} \times \frac{6,574}{6,989} = 114,567\text{円} \end{array} \right.$$

II 家 屋

1. 課税標準額

$$320,000,000\text{円} \geq 200,000\text{円}$$

2. 全体税額

$$320,000,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 4,480,000\text{円}$$

3. 按分税額 2

$$4,480,000\text{円} \times \left\{ \begin{array}{l} \text{A} \quad \frac{187.5\text{m}^2}{800\text{m}^2} = 1,050,000\text{円} \\ \text{B} \quad \frac{62.5\text{m}^2}{800\text{m}^2} = 350,000\text{円} \\ \text{C} \quad \frac{100\text{m}^2}{800\text{m}^2} = 560,000\text{円} \\ \text{D (居住用)} \quad \frac{30\text{m}^2}{800\text{m}^2} = 168,000\text{円} \\ \text{D (事務所用)} \quad \frac{120\text{m}^2}{800\text{m}^2} = 672,000\text{円} \\ \text{E・F} \quad \frac{150\text{m}^2}{800\text{m}^2} = 840,000\text{円} \end{array} \right.$$

4. 新築住宅の減額 5

(1) 要件の判定

① 新築時期

昭和39年1月2日～平成27年～平成30年3月31日 ∴ 適

② 居住部分の割合

$$\begin{aligned}
 A & \frac{234.375\text{m}^2}{187.5\text{m}^2 + 200\text{m}^2 \times \frac{187.5\text{m}^2}{800\text{m}^2} (234.375\text{m}^2)} \geq \frac{1}{2} \\
 B & \frac{31.25\text{m}^2 + 200\text{m}^2 \times \frac{31.25\text{m}^2}{800\text{m}^2} (39.0625\text{m}^2)}{62.5\text{m}^2 + 200\text{m}^2 \times \frac{62.5\text{m}^2}{800\text{m}^2} (78.125\text{m}^2)} \geq \frac{1}{2} \\
 D \text{ (居住用)} & \frac{37.5\text{m}^2}{30\text{m}^2 + 200\text{m}^2 \times \frac{30\text{m}^2}{800\text{m}^2} (37.5\text{m}^2)} \geq \frac{1}{2} \\
 E & \frac{100\text{m}^2 + 200\text{m}^2 \times \frac{100\text{m}^2}{800\text{m}^2} (125\text{m}^2)}{150\text{m}^2 + 200\text{m}^2 \times \frac{150\text{m}^2}{800\text{m}^2} (187.5\text{m}^2)} \geq \frac{1}{2} \\
 F & \frac{187.5\text{m}^2}{187.5\text{m}^2} \geq \frac{1}{2}
 \end{aligned}$$

∴ A・B・D(居住用)・E・Fが適

③ 床面積

- ④ $50\text{m}^2 \leq 234.375\text{m}^2 \leq 280\text{m}^2$
 B $50\text{m}^2 > 39.0625\text{m}^2$
 D(居住用) $50\text{m}^2 > 37.5\text{m}^2$
 ⑤ $50\text{m}^2 \leq 125\text{m}^2 \leq 280\text{m}^2$
 ⑥ $50\text{m}^2 \leq 187.5\text{m}^2 \leq 280\text{m}^2$

∴ A・E・Fが適

∴ A・E・Fについて減額の適用がある。

(2) 減額すべき額

$$A \quad 1,050,000\text{円} \times \frac{120\text{m}^2}{234.375\text{m}^2} \times \frac{1}{2} = 268,800\text{円}$$

$$* \quad 234.375\text{m}^2 > 120\text{m}^2 \quad \therefore \quad 120\text{m}^2$$

$$E \quad 840,000\text{円} \times \frac{120\text{m}^2}{187.5\text{m}^2} \times \frac{1}{2} = 268,800\text{円}$$

$$* \quad E \quad 125\text{m}^2 > 120\text{m}^2 \quad \therefore \quad 120\text{m}^2$$

$$F \quad 840,000\text{円} \times \frac{120\text{m}^2}{187.5\text{m}^2} \times \frac{1}{2} = 268,800\text{円}$$

$$* \quad F \quad 187.5\text{m}^2 > 120\text{m}^2 \quad \therefore \quad 120\text{m}^2$$

Ⅲ 固定資産税額（百円未満切捨）

- A 73,500円+1,050,000円-268,800円=854,700円
B 59,354円+350,000円=409,354円→409,300円
C 150,735円+560,000円=710,735円→710,700円
D 11,760円+180,882円+168,000円+672,000円=1,032,642円→1,032,600円
E 114,567円+840,000円-268,800円=685,767円→685,700円
F 58,800円+840,000円-268,800円=630,000円

問2 平成28年度分の固定資産税額

21,000円 5

計算過程

I 課税方法の判定

1. 三大都市圏の特定市に所在
2. 地目の変換により市街化区域農地となったため、類似土地の課税方法による。
3. 類似土地

市街化区域設定年度（平成27年度）

∴ 類似土地は、市街化区域設定年度から課税の適正化措置を受けるものである。よって、当該土地も同様とみなす。

Ⅱ 課税標準額 5

1. 本来の税額

$$11,250,000円 \times \frac{1}{3} = 3,750,000円$$

$$3,750,000円 \times 0.4 = 1,500,000円$$

$$1,500,000円 \times \frac{1.4}{100} = 21,000円$$

2. 市街化区域農地調整固定資産税額

(1) 原則

① 比準課税標準額

(イ) 類似土地の平成27年度課税標準額

④ 仮定本則税額

$$21,600,000円 \times \frac{1}{3} = 7,200,000円$$

$$7,200,000円 \times \frac{1.4}{100} = 100,800円$$

⑤ 仮定調整税額

(a) 原則

$$5,400,000円 + 7,200,000円 \times \frac{5}{100} = 5,760,000円$$

$$5,760,000円 \times \frac{1.4}{100} = 80,640円 < 100,800円 \quad \therefore \text{下限の判定}$$

(b) 下限

$$7,200,000円 \times \frac{2}{10} = 1,440,000円$$

$$1,440,000円 \times \frac{1.4}{100} = 20,160円$$

(c) $20,160円 \leq 80,640円 \quad \therefore 5,760,000円$

$$(v) 11,250,000円 \times \frac{5,760,000円}{19,900,000円} = 3,256,281円$$

$$\textcircled{2} \quad 3,256,281円 + 3,750,000円 \times \frac{5}{100} = 3,443,781円$$

$$3,443,781円 \times \frac{1.4}{100} = 48,212円 \geq 21,000円 \quad 1,500,000円 \geq 300,000円 \quad (\text{千円未満切捨})$$

Ⅲ 固定資産税額

$$1,500,000円 \times \frac{1.4}{100} = 21,000円 \quad (\text{百円未満切捨})$$

▶予想配点◀

予想配点は解答中に記載してあります。

▶合格ライン◀

問1、問2ともに最終値まで合わせることが容易な問題であるため、ほぼ満点が必要であろう。

▶解答への道◀

問1

(1) 一部共用部分

共用部分Nについては、一部共用部分であるため、その床面積(50㎡)については、専有部分A及びBの床面積に配分する。

(2) 個別登記

Dの部分は、個別に登記されているため、それぞれを専有部分として計算する。したがって、D(居住用)は居住用専有部分として、D(事務所用)は居住用専有部分以外として補正を行うことになる。

(3) 独立区画

Eの部分は、独立的に区画されているのみであるため、一の専有部分として計算する。したがって、Eは併用専有部分として補正を行うことになる。

(4) 新築住宅の減額

本問での家屋の建築は平成27年であり、中高層（地上階数3以上）耐火建築物に該当するため、5年度分の固定資産税について、新築住宅の減額の適用が認められる。床面積要件の判定の結果、B・D（居住用）については、下限未満であることから減額の適用はない。

なお、共用部分按分後の各専有部分の床面積に1㎡未満の面積が生じることになるが、本問では割り切れるため、模範解答では1㎡未満の端数については一切切捨てをせずに取扱っている。

問2

(1) 計算構造

当該土地は平成27年3月の地目の変換により特定市街化区域農地となっているため、類似土地の課税方法を準用する。

(2) 本来の税額

類似土地は平成28年度の計算上、軽減率0.4が適用されるため、当該土地についても軽減率0.4を適用して本来の税額を計算する。

(3) 負担調整措置

当該土地の平成28年度の地目と平成27年度の地目が異なるため、負担調整措置の適用の際、比準課税標準額を用いるが、類似土地は平成27年度において、軽減率の適用を受け、本則課税が実現していることから、平成27年度課税標準額の仮定計算を行うことになる。

●おわりに

合格するためには、計算でほぼ満点が必要であろう。理論については、30点以上が合格確実ラインと考えられる。

したがって、理論と計算の合計で、80点以上が合格確実ライン、76点～79点がボーダーラインと予想される。

\ 夏だ税っ! /

2016 **夏**

就職情報も
手に入る!



税理士 オープンフェス

8/13(土)開催! P1~2

第66回税理士試験 解答解説会

8/20(土)・21(日)・27(土)・28(日)

9/3(土)開催! P3~6

税理士オープンセミナー

こんな仕事もできる!
税理士の魅力を再発見!
実務家セミナー

科目が違えば、攻略法も違う!
税法科目攻略セミナー

リクルートセミナー
プロの分析
2016年夏の就職状況

あなたにピッタリの「ミニ税法」が見つかる!
ミニ税法科目攻略セミナー

誰もが通る必須科目の会計科目攻略法!
効率的学習法もご紹介!
会計科目攻略セミナー

他校生・独学の方、
受験を検討中の方も
お気軽にご参加ください!

参加無料 予約不要

【参加特典】

入会金 **¥10,000** 免除券
プレゼント!

講師に直接相談! 個別学習相談会・電話学習相談

複数日設定! P1~2、P5~7

※「個別学習相談会」は、「税理士試験解答解説会」「税理士オープンセミナー」当日も実施いたします!