第 62 回 税 理 士 試 験 固定資産税

●はじめに

[第一問]については、個別理論2題の出題であった。

1については、固定資産評価員及び固定資産評価補助員に関する出題であったが、個別理論での出題であり判断に迷う点もなく、高得点を取ることが可能な問題であった。

2については、区分所有家屋及びその敷地に関する出題であったが、こちらも1と同様に個別理論での出題であり判断に迷う点もなく、高得点を取ることが可能な問題であった。

[第二問]については、2題とも例年とは異なる形式での出題であった。

1については、農地及びその他の宅地等の計算からの出題であり、いずれの土地も平成23年度課税標準額の計算が必要であったが、難易度が高い問題ではなかったため、税額を合わすことが可能な問題であった。

2については、区分所有家屋以外の家屋及びその敷地と償却資産からの出題であったが、難易度が高い問題ではなかったため、税額を合わすことが可能な問題であった。

Z-62-K[第一問]解 答

1について

1. 設置 2

市町村長の指揮を受けて固定資産を適正に評価し、かつ、市町村長が行う価格の決定を補助するため、市町村に、固定資産評価員を設置する。

2. 職 務

(1) 実地調査 2

市町村長は、固定資産評価員又は固定資産評価補助員に当該市町村所在の固定資産の状況を毎年少なくとも一回実地に調査させなければならない。

(2) 土地又は家屋の評価 3

固定資産評価員は、実地調査の結果に基づいて当該市町村に所在する土地又は家屋の評価をする場合においては、土地又は家屋の区分に応じ、それぞれの年度において、当該土地又は家屋の基準年度の価格若しくは比準価格又は修正価格によって当該土地又は家屋の評価をしなければならない。

なお、固定資産評価員は、上記によって土地又は家屋の評価をする場合において、道府県知事が不動産取得税の規定によって当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知した価格があるときは、当該土地又は家屋について地目の変換、改築、損壊その他特別の事情があるため当該通知に係る価格により難い場合を除くほか、当該通知に係る価格に基づいて、当該土地又は家屋の評価をしなければならない。

(3) 償却資産の評価 2

固定資産評価員は、実地調査の結果に基づいて当該市町村に所在する償却資産の評価をする場合においては、当該償却資産に係る賦課期日における価格によって、当該償却資産の評価をしなければならない。

(4) 評価調書の提出 2

固定資産評価員は、上記(2)及び(3)の評価をした場合においては、総務省令で定めるところによって、遅滞なく、評価調書を作成し、これを市町村長に提出しなければならない。

3. 選 仟 2

- (1) 固定資産評価員は、固定資産の評価に関する知識及び経験を有する者のうちから、市町村長が、当該市町村の議会の同意を得て、選任する。
- (2) 二以上の市町村の長は、当該市町村の議会の同意を得て、その協議によって協同して同一の者を当該各市町村の固定資産評価員に選任することができる。この場合の選任については上記(1)の議会の同意を要しないものとする。
- (3) 市町村は固定資産税を課される固定資産が少ない場合においては、固定資産評価員を設置しないで、固定 資産評価員の職務を市町村長に行わせることができる。

4. 兼職禁止 3

- (1) 固定資産評価員は、次に掲げる職を兼ねることができない。
 - ① 国会議員及び地方団体の議会の議員
 - ② 農業委員会の農地部会の委員 (農地部会を置かない農業委員会にあっては委員)
 - ③ 固定資産評価審査委員会の委員
- (2) 固定資産評価員は、当該市町村に対して請負をし、又は当該市町村において経費を負担する事業について 当該市町村の長若しくは、当該市町村の長の委任を受けた者に対して請負をする者及びその支配人又は主と して同一の行為をする法人の取締役等であることができない。

5. 欠格事項 2

成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者、固定資産評価員の職務に関して罪を犯し刑に処せられた者その他特定の者は固定資産評価員であることができない。

6. 固定資産評価補助員の設置 2

市町村長は、必要があると認める場合においては、固定資産の評価に関する知識及び経験を有する者のうちから、固定資産評価補助員を選任して、これに固定資産評価員の職務を補助させることができる。

7. 質問検査権 3

- (1) 固定資産評価員又は固定資産評価補助員は、固定資産税の賦課徴収に関する調査のために必要がある場合 においては、納税義務者等に質問し、又は帳簿書類その他の物件を検査することができる。
- (2) 上記(1)の場合においては、当該固定資産評価員又は固定資産評価補助員は、その身分を証明する証票を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

8. 定数 2

固定資産評価員の数は、評価の適正統一を期する上から一人とする。

2について

1. 区分所有家屋

(1) 税額のあん分 5

区分所有家屋に対して課する固定資産税については、区分所有法に規定する区分所有者は、共有物の連帯 納税義務の規定にかかわらず、当該家屋に係る固定資産税額を当該区分所有者全員の共有に属する共用部分 に係る持分の割合によってあん分した額を納付する義務を負う。

(2) 補 正 2

専有部分の天井の高さ、附帯設備の程度等について著しい差違がある場合においては、税額あん分の基礎となる持分の割合は、一定の方法により当該割合を補正した割合となる。

(3) 全員の共有に属する共用部分がない場合 2

上記(1)の場合又は区分所有者全員の共有に属する共用部分がない場合においては、区分所有法の規定による規約により区分所有者又は管理者が所有する共用部分については、当該共用部分を区分所有者全員の共有に属するものとみなして、上記(1)を適用する。

2. 区分所有家屋の敷地

(1) 税額のあん分 5

区分所有家屋の敷地の用に供されている土地(以下「共用土地」という。)で、次の要件を満たすものに対して課する固定資産税については、当該共用土地に係る納税義務者で区分所有家屋の各区分所有者であるもの(以下「共用土地納税義務者」という。)は、共有物の連帯納税義務の規定にかかわらず、当該共用土地に係る固定資産税額を各共用土地納税義務者の当該共用土地に係る持分の割合によってあん分した額を納付する義務を負う。

- ① 区分所有家屋の区分所有者全員によって共有されているものであること
- ② 各共用土地納税義務者の当該共用土地に係る持分の割合が、区分所有者全員の共有に属する共用部分に 係る持分の割合と一致するものであること

(2) 共用土地納税義務者の単位 1

当該共用土地に係る区分所有家屋の一の専有部分を二以上の者が共有する場合においては、当該専有部分に関しては、これらの二以上の者を一の区分所有者とする。

(3) 補 正 2

当該共用土地が住宅用地及び住宅用地以外を併せ有する土地である場合又は小規模住宅用地及び小規模住宅用地以外の住宅用地を併せ有する土地である場合においては、税額あん分の基礎となる持分の割合は、一定の方法により当該割合を補正した割合となる。

(4) 全員の共有に属する共用部分がない場合 2

共用土地に係る区分所有家屋に区分所有者全員の共有に属する共用部分がない場合においては、上記1. (3)を準用する。

(5) 持分割合が一致しない共用土地の税額のあん分 4

上記(1)①の要件には該当するが、②の要件には該当しない共用土地に対して課する固定資産税については、共用土地納税義務者全員の合意により定めた割合によって固定資産税額をあん分することを、当該市町村の条例の定めるところにより、市町村長に申し出た場合において、市町村長が当該割合によりあん分することが適当であると認めたときは、各共用土地納税義務者は、共有物の連帯納税義務の規定にかかわらず、当該共用土地に係る固定資産税額を当該割合によってあん分した額を納付する義務を負う。

(6) 被災区分所有家屋の敷地の税額のあん分 2

被災共用土地に対して課する被災年度の翌年度分又は翌々年度分の固定資産税については、被災共用土地 納税義務者は、共有物の連帯納税義務の規定にかかわらず、当該被災共用土地に係る固定資産税額を各被災 共用土地納税義務者の当該被災共用土地に係る持分の割合によってあん分した額を納付する義務を負う。

▶予想配点◀

解答中に記載してあります。

▶合格ライン◀

1、2ともに基本的な問題であったため、高得点が要求されよう。

[第一問]の合格ラインは、1、2合計で45点以上と考えられる。

▶解答への道◀

1について

固定資産評価員及び固定資産評価補助員について説明する。なお、取扱通知の内容ではあるが、模範解答では定数も解答範囲に含めている。

2について

区分所有家屋及びその敷地について説明する。なお、何ら限定要素はないため、被災区分所有家屋の敷地の税額 あん分も解答範囲に含まれる。

Z-62-K「第二問〕解 答

1 平成24年度分の固定資産税額

201,300円 10

計算過程

I 課税標準額

- 1. 土地X 4
 - (1) 課税方法の判定
 - ① 三大都市圏の特定市に所在
 - ② 市街化区域設定年度(平成23年度)
 - : 市街化区域設定年度より課税の適正化措置

(2) 課税標準額

- ① 負担水準及び判定
 - (イ) 平成23年度課税標準額
 - ② 負担水準及び判定

@ 仮定本則税額

17,000,000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =238,000円

- ⑦ 仮定調整税額
 - (a) 原 則

$$13,240,000$$
円 $+17,000,000$ 円 $\times \frac{5}{100} = 14,090,000$ 円

$$14,090,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =197,260円<238,000円 ∴ 上限・下限の判定

(b) 上限

17,000,000円×
$$\frac{8}{10}$$
 =13,600,000円

13,600,000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =190,400円

(c) 下 限

17,000,000円×
$$\frac{2}{10}$$
 =3,400,000円

$$3,400,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =47,600円

(d) 190,400円<197,260円 : 13,600,000円

② 本来の税額

16,300,000円×0.4=6,520,000円

$$6,520,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =91,280円

③ 市街化区域農地調整固定資産税額

(イ) 原 則

13,600,000円+16,300,000円×
$$\frac{5}{100}$$
=14,415,000円

$$14,415,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =201,810円≥91,280円 ∴ 6,520,000円

- 2. 土地Y 3
 - (1) 本来の税額

$$64,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =896円

- (2) 農地調整固定資産税額
 - ① 負担水準及び負担調整率
 - (イ) 平成23年度課税標準額
 - ⑦ 平成23年度分の本来の税額

70,000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =980円

- 回 平成23年度分の農地調整固定資産税額
 - (a) 負担水準及び負担調整率

$$\frac{57,000 \text{ }}{70,000 \text{ }}$$
 =0.81 0.8≤0.81<0.9 ∴ 1.05

(b) 57,000円×1.05=59,850円

$$59,850$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =837円

- ⊘ 980円>837円 ∴ 59,850円
- (□) $\frac{59,850 \text{ }}{64,000 \text{ }}$ = 0.93\ge 0.9 \tag{.} 1.025
- ② 59,850円×1.025=61,346円

$$61,346$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =858円

- (3) 896円>858円 ∴ 61,346円
- 3. 土地Z 3
 - (1) 本来の税額

7,800,000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =109,200円

- (2) 宅地等調整固定資産税額
 - ① 平成23年度課税標準額
 - (イ) 平成23年度分の本来の税額

7,900,000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =110,600円

(ロ) 平成23年度分の宅地等調整固定資産税額

② 原 則

7,340,000円+7,900,000円×
$$\frac{5}{100}$$
 =7,735,000円

7,735,000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =108,290円<110,600円 ∴ 下限の判定

□ 下限

7,900,000円×
$$\frac{2}{10}$$
 =1,580,000円
1,580,000円× $\frac{1.4}{100}$ =22,120円

- ② 22,120円≦108,290円 ∴ 7,735,000円

② 原 則

7, 735, 000
$$\mathbb{H}$$
 +7, 800, 000 $\mathbb{H} \times \frac{5}{100}$ =8, 125, 000 \mathbb{H}

8, 125, 000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =113, 750円 \geq 109, 200円 \therefore 7, 800, 000円

4. 6,520,000円+61,346円+7,800,000円=14,381,346円≥300,000円 → 14,381,000円 (千円未満切捨)

Ⅱ 固定資産税額

$$14,381,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ = 201,334円 \rightarrow 201,300円 (百円未満切捨)

2 平成24年度分の固定資産税額

計算過程

I 課税標準額

1. 家屋

288,000,000円 ≥ 200,000円

- 2. 土 地
- (1) 住宅用地の判定
 - ① 一部居住用家屋
 - ② 居住部分の割合

$$\frac{720\,\text{m}^2 + 240\,\text{m}^2 \times \frac{720\,\text{m}^2}{1,200\,\text{m}^2}}{1,440\,\text{m}^2} = \frac{864\,\text{m}^2}{1,440\,\text{m}^2} \quad (0.6) \ge \frac{1}{4}$$

- : 住宅用地の特例がある。
- (2) 住宅用地の面積
 - ① $1,440 \,\mathrm{m}^2 \times 10 \ge 3,000 \,\mathrm{m}^2$ \therefore $3,000 \,\mathrm{m}^2$
 - ② $\frac{1}{2} \le 0.6 < \frac{3}{4}$ $\therefore 0.75$
 - ③ ① \times ②=2, 250 m²
- (3) 小規模住宅用地の面積
 - ① $2,250 \,\mathrm{m}^2 > 200 \,\mathrm{m}^2$

$$2\frac{2,250\,\text{m}^2}{5} > 200\,\text{m}^2$$

 $\bigcirc 3$ 200 m² \times 5 = 1,000 m²

(4) 各用涂

- ① 小規模住宅用地 1,000㎡
- ② 一般住宅用地 2,250㎡-1,000㎡=1,250㎡
- ③ 非住宅用地 3,000㎡-2,250㎡=750㎡

(5) 小規模住宅用地 2

- ① 負担水準及び判定
 - (イ) 平成23年度課税標準額
 - ② 負担水準及び判定

$$\frac{33,570,000円}{246,000,000円× \frac{1}{6}}$$
 =0.81≥0.8
∴ 住宅用地据置固定資産税額
(=41,000,000円)

回 平成23年度分の本来の税額

41,000,000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =574,000円

○ 平成23年度分の住宅用地据置固定資産税額

$$33,570,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =469,980円

⊜ 574,000円>469,980円 ∴ 33,570,000円×
$$\frac{1,000\,\text{m}^2}{3.000\,\text{m}^2}$$
 =11,190,000円

(ロ)
$$\frac{11,190,000円}{243,000,000円 \times \frac{1,000 \,\text{m}^2}{3,000 \,\text{m}^2} \times \frac{1}{6}} = 0.82 < 0.9$$
 : 宅地等調整固定資産税額 (=13,500,000円)

② 本来の税額

$$13,500,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =189,000円

- ③ 宅地等調整固定資産税額
 - (イ) 原 則

11, 190,000円 +13,500,000円×
$$\frac{5}{100}$$
 =11,865,000円

11,865,000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
=166,110円<189,000円 ∴ 上限・下限の判定

(ロ) 上限

$$13,500,000$$
円× $\frac{9}{10}$ =12,150,000円

12, 150, 000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =170, 100円

(/) 下限

$$13,500,000$$
円× $\frac{2}{10}$ =2,700,000円

2,700,000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =37,800円

(二) 37,800円≦166,110円≦170,100円 ∴ 11,865,000円

- (6) 一般住宅用地 2
 - ① 負担水準及び判定
 - (イ) 平成23年度課税標準額

$$246,000,000 \mbox{H} \times \frac{1,250 \mbox{m}^{\circ}}{3,000 \mbox{m}^{\circ}} \times \frac{150 \mbox{億円}}{500 \mbox{億円}} = 30,750,000 \mbox{H}$$
 (口)
$$\frac{30,750,000 \mbox{H}}{243,000,000 \mbox{H} \times \frac{1,250 \mbox{m}^{\circ}}{3,000 \mbox{m}^{\circ}} \times \frac{1}{3}} = 0.91 \mbox{≥ } 0.9$$
 \therefore 住宅用地据置固定資産税額

② 本来の税額

$$33,750,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =472,500円

(=33,750,000円)

③ 住宅用地据置固定資産税額

$$30,750,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =430,500円

- ④ 472,500円>430,500円 : 30,750,000円
- (7) 非住宅用地 2
 - ① 負担水準及び判定
 - (イ) 平成23年度課税標準額

$$246,000,000$$
円× $\frac{750\,\text{m}^2}{3,000\,\text{m}^2}$ × $\frac{5,500\,\text{億円}}{8,200\,\text{億円}}$ =41,250,000円
(ロ) $\frac{41,250,000\,\text{円}}{243,000,000\,\text{円} \times \frac{750\,\text{m}^2}{3,000\,\text{m}^2}}$ =0.67 0.6 \leq 0.7 \therefore 商業地等据置固定資産税額 (=60,750,000円)

- ② 商業地等据置固定資産税額 41,250,000円
- (8) 11,865,000円+30,750,000円+41,250,000円=83,865,000円 $\ge 300,000$ 円
- 3. 償却資産
 - (1) 資産O 2

$$3,400,000$$
円× $\left(1-\frac{0.250}{2}\right)=2,975,000$ 円

(2) 資産Q 2

420,000円×
$$\left(1-\frac{0.280}{2}\right)$$
=361,200円

- (3) 2,975,000 円 +361,200 円 =3,336,200 円 \ge 1,500,000 円
- 4. 288,000,000円+83,865,000円+3,336,200円=375,201,200円 → 375,201,000円(千円未満切捨)
- Ⅱ 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23年12月~平成26年3月31日 : 適

(2) 居住部分の割合

$$\frac{864\,\text{m}^2}{1.440\,\text{m}^2}$$
 (0.6) $\ge \frac{1}{2}$ ∴ $""$

(3) 床面積

(A)
$$40 \,\mathrm{m}^2 \le 100 \,\mathrm{m}^2 + 240 \,\mathrm{m}^2 \times \frac{100 \,\mathrm{m}^2}{1,200 \,\mathrm{m}^2}$$
 $(120 \,\mathrm{m}^2) \le 280 \,\mathrm{m}^2$

©
$$40 \,\mathrm{m}^2 \le 160 \,\mathrm{m}^2 + 240 \,\mathrm{m}^2 \times \frac{160 \,\mathrm{m}^2}{1,200 \,\mathrm{m}^2} \,(192 \,\mathrm{m}^2) \le 280 \,\mathrm{m}^2$$

①
$$40 \,\mathrm{m}^2 \le 200 \,\mathrm{m}^2 + 240 \,\mathrm{m}^2 \times \frac{200 \,\mathrm{m}^2}{1,200 \,\mathrm{m}^2} (240 \,\mathrm{m}^2) \le 280 \,\mathrm{m}^2$$

①
$$40 \,\mathrm{m}^2 \le 80 \,\mathrm{m}^2 + 240 \,\mathrm{m}^2 \times \frac{80 \,\mathrm{m}^2}{1,200 \,\mathrm{m}^2} \ (96 \,\mathrm{m}^2) \le 280 \,\mathrm{m}^2$$

- : 減額の適用がある。
- 2. 減額すべき額
 - (1) 対象床面積

$$120 \,\mathrm{m}^2 + 48 \,\mathrm{m}^2 + 120 \,\mathrm{m}^2 + 96 \,\mathrm{m}^2 = 384 \,\mathrm{m}^2$$

* D
$$240 \,\mathrm{m}^2 > 120 \,\mathrm{m}^2$$
 : $120 \,\mathrm{m}^2$

(2) 288,000,000
$$\text{P} \times \frac{1.4}{100} \times \frac{384 \text{ m}^2}{1.440 \text{ m}^2} \times \frac{1}{2} = 537,600 \text{ P}$$

Ⅲ 固定資産税額

$$375,201,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ $-537,600$ 円=4,715,214円 \rightarrow 4,715,200円(百円未満切捨)

▶予想配点◀

1が20点、2が30点と仮定した場合の予想配点は解答中に記載してあります。

▶合格ライン◀

1については、近年の本試験で出題実績のないその他の宅地等の計算が出題されていたが、税額まで合わせることは可能であると考えられる。

2についても、近年の本試験で出題実績のない一般の償却資産の計算が出題されていたが、税額まで合わせる ことが可能であると考えられる。

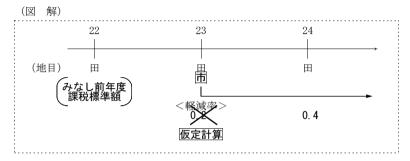
したがって、基本的な合格ラインは50点であろう。

▶解答への道◀

1について

(1) 土地 X

平成22年7月の市街化区域の変更により、特定市街化区域農地となっているため、平成23年度より課税の適正化措置の適用を受ける。したがって、平成24年度は課税の適正化措置の適用2年度目であるため、本来の税額の計算にあたり、軽減率0.4の適用をする。また、負担水準の算定等にあたって平成23年度課税標準額の仮定計算が必要となる。なお、平成23年度は以前の負担調整措置の適用となる。



(2) 土地 Y

市街化調整区域内に所在しているため、一般農地として計算する。なお、平成23年度課税標準額が与えられていないため、平成23年度課税標準額の計算が必要となる。

(3) 土地ス

宅地比準土地に該当しない山林であるため、その他の宅地等として計算する。なお、土地Yと同様に平成23年度課税標準額が与えられていないため、平成23年度課税標準額の計算が必要となる。

2について

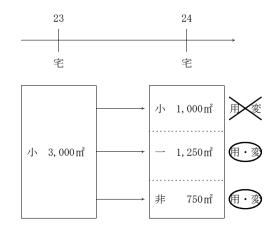
(1) 計算方法

乙は同一市内に土地、家屋及び償却資産を所有しているため、まとめて課税標準額及び固定資産税額の計算を行う。

(2) 用途変更宅地等の判定

平成24年度における用途は小規模住宅用地、一般住宅用地及び非住宅用地であり、平成23年度における用途は小規模住宅用地であるため、一般住宅用地及び非住宅用地は用途変更宅地等に該当する。

これに対して、小規模住宅用地は用途変更宅地等に該当しないため平成23年度課税標準額を用いるが、その際面積按分が必要となる(1,000㎡/3,000㎡)。また、平成23年度課税標準額が与えられていないため、平成23年度課税標準額を求める必要がある。



<TAC>税12 この解答速報の著作権はTAC㈱のものであり、無断転載・転用を禁じます。

(3) 償却資産

① 資産N

所得税法施行令第138条の規定の適用を受けるものであるため、課税客体に含まれない。

② 資産P

原動機付自転車は原則として軽自動車税の課税客体に該当するため、課税客体に含まれない。

●おわりに

合格するためには、計算では計算過程で多少の減点を受けることがあったとしても最終値まで合わせる必要がある。その上で理論も45点以上確保することが必要であると考えられる。

したがって、理論と計算の合計で、94点前後が合格ラインと予想される。

【解答速報ご利用にあたっての注意事項】

解答速報のご利用につきましては、以下の内容をご確認・ご了承のうえご利用ください。

- ●解答速報はTAC(株)が独自の見解に基づき、サービスとして情報を提供するもので、試験機関による本試験の結果等 (合格基準点・合否)について保証するものではございません。
- ●解答速報の内容につきましては将来予告なく変更する場合がございます。予めご了承ください。
- ●解答速報は、TAC(株)の予想解答です。解答に関するご質問はお受けしておりませんので、予めご了解ください。
- ●解答速報の著作権はTAC(株)に帰属します。許可無く一切の転用・転載を禁じます。