

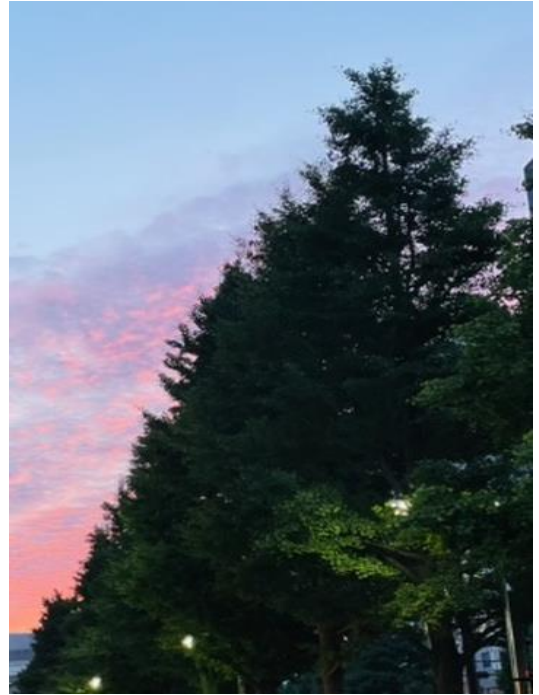
アスク通信

ニュースレター第16号

読書の秋に素敵な彩りを

物価高騰が続き、あれこれ手が出せなくなっている。
欲しいものが目に入っても、「う〜ん、この値段は…。」
とすごすご引き返すことが増えた。
そんな中、なぜか時代に反して異様に安いものがある。
”本”だ。日本の書籍は安すぎる。
いつもいつも感じているが、やはり周りのものが高くなると、やたらと目についてしまう。本は著者の知能の結晶、言い換えれば著者そのものといっても過言ではない。
それにもかかわらず、こんなに安くて良いのだろうか。
先日は（中古ではあったものの）ずっと欲しかった本が、なんと49円で買ってしまった。実にありがたいことだ。
そんな訳で秋深まる中、仕事そっちのけで真の読書の秋を楽しんでいる。もちろんASK通信も読書の一環。
ぜひ皆様には本号もお楽しみいただきたい。

（弁護士 菊池帆花）



固定資産税はどのように決まるの？

私は、10年近く川崎市にて固定資産評価審査委員を務めて参りましたが、今年の3月31日付で退任となりました。固定資産評価審査委員とは、固定資産税を課税する基準となる固定資産の評価額についての不服を審査する委員会の委員です。

固定資産評価審査委員に任命されるまでは、恥ずかしながら、固定資産がどのように評価されて、課税がなされるのか、その評価の仕組みを詳しくは知りませんでした。この委員に任命され、その仕組みについて勉強し、紛争事例についての裁判例などにあたって、その評価の奥深さに驚きました。

固定資産税の評価の仕組みについて皆様にも紹介し、固定資産税について関心をもっていただければと思います。

1 固定資産税の評価の仕組み



固定資産税とは、課税対象となる土地、建物及び償却資産（一定の事業用の資産）を金銭評価（固定資産評価額）したうえで、その価値に応じて課せられる税金です。

土地、建物については、毎年1月1日に登記名義に所有者として登記されている人、課税台帳に所有者として登録されている人に課税されます。

このように固定資産税額は、固定資産評価額を基準に決定しますが、この評価額は「適正な時価」とされています。適正な時価といっても、非常に抽象的ですが、土地に関しては売買実例価額を基準として評価する方法がとられ、家屋については、その家屋を再度、建築する場合の価格、いわゆる再建築価格を基準として評価する方法がとられています。

〒210-0005 川崎市川崎区東田町5-3ホンマビル4階

弁護士法人 A S K 川崎

所属弁護士 伊藤諭／竹内克己／柴田剛／菊池帆花（神奈川県弁護士会所属）

事務局3名 岡田／池田／林田



044-230-1725



<https://ask-business-law.com/top/>



この評価の方法については、総務大臣が定める固定資産評価基準によって定められており（地方税法388条1項）、市町村長は固定資産評価基準に則って固定資産を評価しなければならないとされています（同法403条1項）。

固定資産評価基準によって定められた評価額は、3年ごとに評価替えをしており、令和6年に評価替えがなされました。次回は令和9年に評価替えが行われます。但し、価格据え置き年度において新たに課税対象となった土地、家屋や土地の地目変更、家屋の改築などによって価格を据え置くことが相当でない場合には、新たに評価を行います。



2 実際の評価の方法について

上述したとおり、固定資産の評価は、「適正な時価」を求めることであり、土地については売買実例価額、家屋については再建築価格を基準とする方法がとられ、「固定資産評価基準」に則って評価されます。評価額の算出過程においては、土地、建物を点数評価して、一点あたりの価額をかけて評価額を算出する方法がとられています。

土地の評価については、地目、面積、宅地の場合には用途の区分（商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等）その他、様々な条件によって点数を振り分け、修正して価額が求められます。



土地の評価については、土地はまさに不動産であまり変動がなく、評価方法も安定しているため、私が審査員をしていたときも、あまり不服申立がなかった印象があります。

家屋の評価については、評価対象の家屋と同一のものを、評価時点において新築とした場合に必要となる建築費（再建築価格）を屋根・外壁・天井などの部分別で点数を算出し、時間経過による損耗の状況による減点補正を行って価額が求められます。

建物については非常に細かく、部分別に評点が定められており、大型ビルや大型施設の場合、固定資産評価額もかなりの金額になるため、近年では家屋の固定資産評価に関する不服申立てが増えている印象を受けました。

3 家屋の具体的な評価について

家屋については、木造家屋、マンション、事業用建物などその種類別に点数表が定められており、木造家屋でも、屋根・基礎・外壁等・設備にそれぞれ細かく点数表があり、その程度によって、程度の悪いもの、良いもので補正もなされます。設備では、ユニットバスなのか単なる浴槽なのか、和式便所なのか洋式便所なのかなど、事細かに評点化されています。

個人の戸建て住宅ですと、何か評価に誤りがあってもそれほど価格に差は出にくいですが、大型ビル、倉庫、事業用建物ですと、評価に誤りがあると評価額の差も大きくなり、固定資産税額にも大きく影響が出てきます。





また前述した「固定資産評価基準」自体が昭和の頃に定められたものを基本的利用してきているため、新しい時代の建物に当てはめた場合、どの基準に当てはめればいいのかなどという問題も生じています。

固定資産評価審査委員を拝命してきた私としても、固定資産評価についてもっと簡易化できれば行政の手間も省け、納税者としてもわかりやすいのではという感想をもっています。

4 もっと固定資産の評価に関心を

いままで漠然と市町村の定めた固定資産評価が正しいものと受け入れて、固定資産税を支払っていた方が多いと思います。

基本的には、固定資産税評価基準に則って評価されており、誤りは少ないと感じています。

しかし評価の過程が非常に細かいということと、評価について解釈が入っている場合もあり、その解釈がすべて正しいかといえ、そうでない場合も中にはあります。

これを読んだみなさんも、自分の不動産がどのように評価されているかをこの機会に確認してみても面白いかもしれません。固定資産評価の評点の確認方法については各自治体に問い合わせください。

(弁護士 竹内克己)

事業承継をテーマにセミナーを開催しました

令和7（2025）年10月2日に《-あなたの大切な会社の未来のために- 弁護士×中小企業診断士がプロに聴く 正しいバトンの渡し方とは？～事業承継／M&A／株式譲渡の観点から～》と題して、一般企業様向けのセミナーを開催いたしました。

今回は、ASK主催セミナーとしては初の試みであるコラボ対談企画でした。

講師として、事業承継や税務関係のプロである税理士法人りんく（株）の齊藤秀行氏をお招きし、ASKの代表社員弁護士兼中小企業診断士の伊藤 諭がナビゲーターを務めました。



先行きが不透明なこの時代こそ一緒に考えませんか？

あなたの大切な会社の未来のために
～事業承継／M&A／株式譲渡の観点から～

**弁護士×中小企業診断士がプロに聴く！
正しい会社のバトンの渡し方とは？**

ゲストスピーカー 講師
税理士法人りんく
ソリューション事業部リーダー
齊藤 秀行氏



ナビゲーター 講師
弁護士法人ASK
代表社員弁護士・診断士
伊藤 諭



今回のセミナーでは、先行きが見えない今の時代だからこそ、大切な会社の未来のために今から何ができるのか？何をしなくてはならないのか？そもそも事業承継とはどのようなものなのか？など、事業承継の基礎的な面から少し応用的な部分まで幅広くお話をさせていただきました。

事業承継は、「ヒト」の承継、「モノ」の承継、「カネ」の承継の観点から、早め早めの備えが大切です。事業承継と言われると、「まだまだ先のこと」と思う方が多いかもしれません。しかし、事業承継への備えは、「いい会社」をつくる準備にほかなりません。「いい会社」をつくるため、と思って、少しずつでも今から出来ることから始めてみてはいかがでしょうか？

(弁護士 菊池 帆花)



新人弁護士のつぶやき



「それは・・・お気の毒に」

山浦先生が、司法試験合格後、帰省して最初に向かった全芳院の和尚様が、山浦先生の合格の報告を受けて述べられた一言。

きっと当時の山浦先生はとても驚かれたことでしょう。仮に私なら驚きを超えて怒ってしまうかもしれない、と思うほどです。

しかし、弁護士になって時間が経てば経つほど、この言葉に込められた意味合いが少しずつ読み取れるようになってきました。

まだまだ真の意味での理解には程遠いかもしれませんが、これからも時にこの言葉を思い返しながら、精進していきたいと思います。

(弁護士 菊池 帆花)

弁護士登録からもうすぐ丸2年。

この2年で何があったかな～と振り返る中で、修習生の時代に気に入って、何度も何度も繰り返し読んでいた本がふと目に止まりました。

『お気の毒な弁護士 最高裁判所でも貫いたマチ弁のスキルとマインド マチ弁から最高裁判事、そして再びマチ弁へー』(山浦善樹 著・山田隆司/喜多山宗 聞き手・編/弘文堂/2020年)

実は弁護士登録をした直後も、仕事で悩んだり、人生で悩んだりしたとき、何かの壁にぶつかったりしたとき、この本を何度か開いたことがありました。ただ、ここ最近では、少しご無沙汰になってしまっていました。

この本はどの章を読んでも常に新しい発見と学びを与えてくれるのですが、中でも私のお気に入り入りは、第4章「法曹の道へ「お気の毒に」と言われて」。まさに本のタイトルと表紙にも選ばれているところです。



編集後記

暑かった夏もようやく終わり、「食欲の秋」がやってきました。今年は秋刀魚が約10年ぶりの豊漁だそうで、青魚好きの私には嬉しい知らせです。とはいっても、ピーク時から比べるとその数は激減し、やはり気軽に食べられる魚ではなくなりつつあります。

そんな中、最近になって、某大手水産メーカーが世界初の秋刀魚の事業化レベル養殖に成功したそうです。秋刀魚は今も生態が未解明で要するコストも莫大なことから、養殖は非常に困難とされてきましたが、今回の成功は水産資源の安定供給につながり、何よりアニサキスフリーでの提供が可能になる、とのことで、これはこれで喜ばしいニュースです。

ただ、養殖が盛んになればなるほど、年中いつでも食べられるようになり、食べ物で季節を感じる機会が減っていくのかと思うと、贅沢ですが少し寂しい気もします。

いつの日か「昔の人は季節ごとに海から直接魚を取って食べていたらしいよ」なんて会話がなされる時代が来るのでしょうか・そんな日が来ないようにと願いつつ、秋の味覚を楽しんでいる今日この頃です。

(事務員 岡田)

