

タイムリーレポート

～ 1分間de読める ～

平成21年7月2日発行 第7号
株式会社 プロセットコーポレーション
代表取締役 田中俊春

このレポートは、
田中俊春が
名刺交換を
させて頂いた方へ
お送りしております。

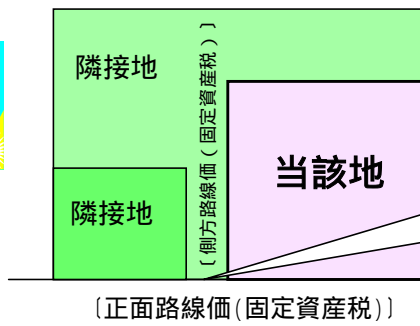


本年は固定資産税の評価替えの年です。

固定資産税の減額の可能性を探ってみましょう！

側道があることより固定資産税評価額が3%加算されていることについて、都税事務所より回答がきました。当該地は、外観上、入口に常時閉まっている門があり、どうみても、いわゆる敷地延長部分に見えます。

こんな土地です。



計算式

$(\text{正面路線価} + \text{側方路線価} \times 3\%) \times 0.9 [\text{計画街路}]$
 $\times 0.9 [\text{不整形}] \times 0.965 [\text{時点修正率}] \times \text{面積}$

固定資産税の路線価は、各市区町村のHPか、財団法人資産評価システム評価センターが運営している「全国地価マップ」サイト〔<http://www.chikamap.jp/>〕で閲覧できます。

担当者曰く「確かに門が閉まっていたが、路線価が付設されているので側方加算はされる。」
地方税法388条所定の「固定資産評価基準」及び東京都の「固定資産評価事務要領」に従って路線価を付設している、との回答。

評価基準を調べてみると、「主要な街路及びその他の街路に付設される。」とあり、
東京都（特別区）では、以下のように具体的に整理されていた。

- ・道路法第3条に規定する道路。・幅員が1.8m以上ある私道。など
- ・また、道路法上の道路、建築基準法第42条の道路のいづれにも該当しないものには、原則路線価を付設しない。との記述もあった。

この側方道路は「位置指定道路」=建築基準法第42条1項5号の道路。
今回は残念ながら、減額は難しいようです。



それでも、こんな成功事例がいっぱいあります。

- a、筆と利用状況が異なっているのに、安易に筆の形をもとに算定していた。
 - b、傾斜地が多くあるにも拘わらず、減額がなされていない。
- 地主など、古くから所有している土地は、多くの場合、減額が可能です！

全国1億7千万以上ある筆を正確に評価することは、困難

縦覧期間は終了致しましたが、実際には「納税通知書」が届いてから、固定資産税課へ問い合わせるケースがほとんどのようです。これからが減額交渉の本番ですよ！

「次回のレポートもご期待下さい。」



どうぞ、お気軽にお問い合わせ下さい。

「資産と幸せを結びつける」 財産・財務のコンサルティング会社

株式会社プロセットコーポレーション

東京都渋谷区神南1-20-15 和田ビル8階

「お近くへお越しの際は、ぜひお立ち寄り下さい。」

TEL 03-5784-3118 FAX 03-5784-3119

E mail tanaka@prosett.com

URL <http://www.prosett.com>

賃貸アパート・マンションの空屋が埋まらず、お困りの方がいらっしゃいましたらぜひ、ご相談下さい！

今月の花言葉 ・ハマナス「明日への希望」 旬な野菜、魚 ・ズッキーニ、ししとう ・あなご、あわび

・本レポートの送信を希望されない場合、誠に恐縮ですがお名前をご記入の上、弊社までFAX下さい。 お名前〔 〕