



固定資産評価適正化 サービスのご案内

李総合会計事務所

<http://www.lee-kaikei.jp>

1. 固定資産評価の実態と問題点について

「家屋固定資産評価」は、新築時に作成される「再建築費評点数計算書」等をもとに各市区町村（自治体）が決定します（不動産取得税課税のために各都道府県が評価を行い、市区町村がその算定結果を共有するケースもあります）。

適正に評価されているケースもありますが、固定資産評価には次のような問題点があり、様々な要因から誤りがある場合もございます。

算定根拠が示されていない？

課税評価額は、物件の所有者に対して市区町村等から一方的に通知されます。その算定根拠等は所有者に開示されておらず、間違いに気付かない場合や、自治体の判断を信じ、請求された税額をそのまま納税していることがあります。

廃棄処分されている？

所有者には、固定資産評価額と税額のみが通知され、財産の重要な内容を構成する詳細な算定根拠は開示されていません。さらに、各市区町村等は、算定根拠となる「再建築費評点数計算書」を内部的な文書管理規定により、一方的に廃棄処分しているケースもございます。

評価員が建物評価の専門職員とは限らない？

市区町村の評価職員全てが、建物評価の専門職員とは限りません。誤った知識で過大評価をしているケースもあり、建物が適正に評価されていない場合も少なくありません。

是正するインフラが整備されていない？

所有者には、固定資産税に関する疑義を行政当局に申し入れる制度が不十分であり、自己の重要な情報の開示請求や是正申入れの機会がほとんど保証されておりません。

このように課税評価額は一方的に評価算定されることにより、最初に間違った評価を受けてしまうと、固定資産税及び都市計画税を**毎年度過誤納税**することになります。

もしも、過大評価されていた場合、固定資産評価適正化をすることにより、本来収めるべき固定資産税及び都市計画税が判明し、**過去5年に遡って還付請求**することが可能です。

2. 固定資産評価適正化の影響とメリットについて

専門的な観点から様々な手法・分析を行い、固定資産評価に関する独自のノウハウにより多角的な分析を行い、家屋固定資産評価制度に潜む誤りを発見いたします。

影響される税金

相続税（国税）
登録免許税（国税）
不動産取得税（地方税）

固定資産税（地方税）
都市計画税（地方税）

適正化を行うメリット

①相続税・登録免許税・不動産取得税の還付

②固定資産税・都市計画税の還付と、次年度以降の税金を軽減

3. 対象物件について

固定資産評価適正化には、様々な不動産が対象となります。

● 対象物件 ※初年度評価額**3億円以上**が、対象となります。

マンション

オフィスビル

テナントビル

複合施設

ホテル

商業施設

医療施設

介護施設

工場

× 非対象物件 ※初年度評価額**3億円未満**は、**対象外**です。

神社・寺院

学校

分譲マンション

4. 固定資産評価適正化に必要な書類について

固定資産評価適正化には、様々な資料が必要です。自治体、法務局等で取り寄せる書類や、所有者様のお手元に保管されている書類等、各種書類が必要です。

自治体で取り寄せる資料

- ①非木造再建築費評点数計算書
 - ②家屋調査票
 - ③基準年度別計算書
- } 所有者様に代わって、各種資料を取り寄せいたします。

※上記の資料を所有者様に代わり、代理で交付請求いたします。
代理交付請求委託報酬・・・1物件につき31,500円（内税）
その他実費・・・交通費、切手代、行政機関より請求された手数料等

法務局（支所・出張所）で取り寄せていただく資料

- ④建物謄本

所有者様が保管されている資料

- ⑤課税明細書
- ⑥償却資産申告書（事業者のみ）
- ⑦確認通知書
- ⑧検査済書
- ⑨竣工図面（再建築費評点数計算書を作成時に、自治体へ貸し出しされた竣工図面）
- ⑩工事請負契約書（工事見積書）

申し込み・契約時に必要な書類

- ⑪商業登記簿謄本（所有者が法人の場合）
- ⑫身分証明書（所有者が個人の場合）
- ⑬印鑑証明書

①～⑩、⑫の各種資料は、全てコピーをご用意ください。

5. 代理交付請求について

所有者様からご依頼を受けた物件についての各種資料を、所有者様に代わって交付請求いたします。自治体との煩わしい手続き・対応は、確かなノウハウと実績により、スムーズ（最短1日間）に資料取得ができるよう交付請求・取得の代理を行います。

任意の代理人が認められない
所有者が国外法人で、取得不可能
交付請求を断られた
物件が遠方にあり、取得が困難
多忙の為、時間がない

所有者様に代わって、
各種資料の交付請求を
行います。

委託報酬（成功報酬）

委託業務報酬として、1物件につき31,500円（税込み）。
但し、必要とする書類が取得できなかった場合は、ご請求いたしません。

その他実費

委託業務について必要な、交通費、自治体より請求された手数料（コピー代）等の経費は別途必要です。

6. 大型コピーについて

竣工図面等の大型コピーが必要な場合は、お気軽にお申し付けください。
図面を受領後、最短約2日間で納品いたします。

図面の形状	サイズ	1枚～	50枚～	100枚～	200枚～
ビス留めタイプ	A2	@210円	@200円	@190円	@180円
BOOKタイプ	A2	@310円	@300円	@290円	@280円

※別途、消費税。

※上記金額は、一枚あたりの単価です。送料は、お客様のご負担となります。

7. 固定資産評価額適正化の再調査について

固定資産評価適正化の再調査では、STEP 1とSTEP 2に分けて行います。

STEP 1

STEP 1では、現在の評価額が適正であるかを調査いたします。
その為、所有者様と物件についてのお打合せや、資料の確認を行います。
STEP 1の期間は、着手してから約2週間～となっております。

軽減の可能性がある

業務委託契約締結

軽減の可能性がない

業務終了

所有者様よりお預りした各資料を返却し、業務を終了。

※成功報酬ですので、費用は一切請求いたしません。

STEP 2

STEP 2では、積算と報告書作成などを行い、軽減額を算出いたします。
また、自治体へ申入れをするための準備をいたします。
STEP 2の期間は、物件のボリューム等により変動いたします。

所有者様へご報告

軽減内容の報告、自治体への申入れについて、今後の予定などをご説明いたします。

自治体へ申入れ準備

弁護士もしくは税理士が自治体へ申入れを行うために、資料作成を行います。

8. 行政庁への申入れと交渉等について

固定資産評価基準の規定に基づき作成した計算書を自治体に提出し、申入れから協議については、**弁護士もしくは、税理士**が対応いたします。

評価額見直しについての申入れ

物件ごとに、固定資産評価基準の規定に基づき作成した計算書を基に、**弁護士もしくは、税理士**が自治体と協議を行います。
後日、申入書のコピーを所有者様へお渡しいたします。

自治体と交渉

再調査

申入れの際に、提出した計算書が適正であることを自治体に認識させるため、自治体に対して、再調査を依頼します。

評価額修正の容認・是正

所有者様に代わって交渉した結果、当方が積算した資料に基づき、自治体が評価額軽減の容認・是正をした場合、所有者様もしくは、担当する**弁護士**または**税理士**へ**修正通知書**と**還付通知書**が届きます。

報酬等のご請求

資料の返却

自治体との交渉に必要な実費及び、報酬を所有者様へご請求いたします。

所有者様よりお預りしました資料は、当方より発行した「預かり証書」と引き換えに、各種資料をご返却いたします。

業務完了

9. 成功報酬について

5年分以上還付された場合は、還付金の50%を報酬とします。
但し、所有期間が5年に満たない場合などは、5年に至るまでを算出した金額の50%を報酬とします。

基本料金とは？

初年度評価額が5億円以下の場合に限り、1物件につき必要経費として基本料金50万円を頂戴しております（※5億円以上の場合、基本料金は請求いたしません）。

報酬の計算方法とは？

報酬は、自治体から還付された還付金（5年分）から基本料金を控除した50%になります。

$$\text{還付金（5年分）} - \text{基本料金} \times 50\% = \text{報酬}$$

（※別途、消費税）

① 5年分以上の還付を受けた場合は、**還付金合計額**から基本料金を控除した残余金の50%を報酬としてお支払いいただきます。

② 5年分に満たない還付を受けた場合は、**還付金及び、還付対象年数と合わせて合計5年に満つるまでの年数分に相当する軽減額**から基本料金を控除した残余金の50%を報酬としてお支払いいただきます。

③ 還付は受けませんが、次年度より減額が行われる場合は、**年間軽減金額の5年分**から基本料金を控除した残余金の50%を報酬としてお支払いいただきます。

（※還付金若しくは、軽減額が50万円に満たない場合は、還付金若しくは軽減額の100%のみを報酬といたします）

$$\text{基本料金} + \text{報酬} = \text{総報酬}$$

（※別途、消費税）

上記の報酬には、**弁護士・税理士および建築士への報酬費用等が含まれております。**

※但し、自治体との交渉にかかる交通費等の必要経費、行政訴訟などにかかる費用は、別途ご請求申し上げます。

10. お問い合わせについて

李総合会計事務所

162-0814 東京都新宿区新小川町1-4

飯田橋リープレックススビス2階

TEL 03-5579-8418

E-mai: asset@lee-kaikei.jp