



Building a better
working world

固定資産評価額適正化 サービス

Fixed asset valuation support
service: Helping you revisit the
value of your fixed assets

EY税理士法人

固定資産評価額適正化サービスとは？

固定資産評価額適正化サービスとは、すでに所有している建物、もしくは新たに建築する建物に係る固定資産税、都市計画税及び不動産取得税の課税標準となる固定資産評価額が適正に評価されているかを検証するサービスです。

固定資産評価額は、常に適正に評価されているわけではありません。固定資産評価額は、総務省が定める固定資産評価基準に基づき、建物の設計図書、見積書、現地内覧調査等を基に各自治体が算出します。しかし、この評価方式は固定資産評価基準の大規模家屋の評価における基準の曖昧さ、評価において必要な建築に関する高い知

識を有する評価担当者が一部の自治体では配置されていないことが多いこと等により、家屋の評価額が適切な時価を上回るケースがあります。

EY税理士法人と、その関連会社のEYビジネスパートナー株式会社は新築家屋及び既存家屋の固定資産評価額適正化業務においてわが国でもトップクラスの実績を有しています。全国のおフィスビル、商業施設、工場、物流施設等の固定資産評価額の減額を手掛けた実績をベースに、貴社の不動産価値を最大限に引き上げのお手伝いをいたします。

本サービス導入のメリット

一般事業法人が保有する事業用不動産及び不動産会社や不動産投資ファンド、J-REIT等が投資目的で保有する収益用不動産において、固定資産税等の支出の削減は、保有する不動産の毎年のキャッシュフロー・損益の改善を実現します。

さらに、事業用不動産においては、CRE戦略（企業が保有する不動産の、企業価値最大化のための投資・活用戦略）の観点から保有資産の収益還元法に基づく価値の上昇、収益用不動産においては、その価値の上昇にとどまらず、投資用不動産の譲渡時における譲渡価格の上昇を可能にします。

税額ベースの
年間削減額が
100万円の場合

純収益100万円UP
還元利回り5.0%

収益還元法による
評価額
100万円÷5%
2000万円UP

本サービスの対象となる不動産(例)

- ▶ 家屋の用途
オフィスビル、商業施設、工場、物流施設、データセンター、研究開発センター、集合住宅等の大型家屋(延床面積：概ね10,000㎡以上)
- ▶ 所在地
全国対応可能です。
- ▶ 竣工年
概ね昭和60年以降に建築された家屋



固定資産評価額適正化の主な実績

EYがこれまでに実施した本サービスの主な実績は下記のとおりです(建物の用途別)。

既存建物 固定資産評価適正化

- ▶ オフィスビル
- ▶ 商業施設
- ▶ 工場・物流施設
- ▶ データセンター

新築建物 固定資産評価適正化

- ▶ 大規模商業施設
- ▶ 工場・物流施設
- ▶ アトラクション施設
- ▶ ホテル・商業施設

固定資産評価額適正化におけるEYの方針

地方自治体の不適切な評価を発見した場合、見積書等の数値を基にした理論的な協議を行います。クレーム的、対立的な交渉は行いません。錯誤に関する協議内容、状況等はクライアントに全て開示致します。

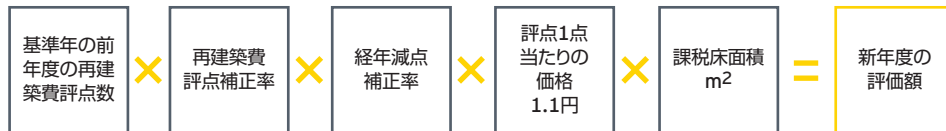
EYは当該サービスをEY税理士法人とEYビジネスパートナーが協同して行い、EY以外への外注は原則として行いません。

報酬

新築家屋: 原則として家屋1棟毎に、固定報酬
既存家屋: 成功報酬

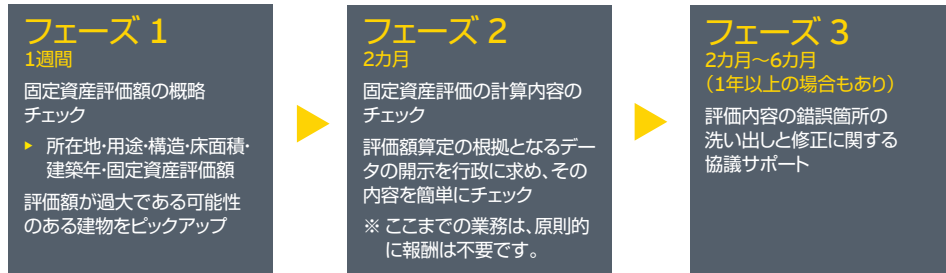
既存建物に対するアプローチ

既存家屋の評価額算定方式(概念)



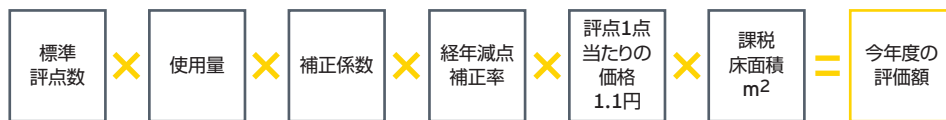
※再建築費評点補正率……物価の補正係数として3年ごとに総務省が決定します。
※経年減点補正率……家屋の構造、用途ごとに定められます。

新築時に適用された誤った評価額は、長期間にわたる過大な納税の原因になります。EYは、新築時点の評価内容に遡り、評価の適正性の検証を行います。不適切な評価が発見された場合には、改善に向けてのサポートを実施いたします。適正化実施後の税額削減こととまらず、過年度分の支払い過ぎた税金の還付も可能です。



新築建物に対するアプローチ

新築時の家屋の評価(概念)



EYは、地方自治体と同様に固定資産評価基準に基づいた評価実施し、地方自治体の評価内容との評価結果の検証作業を行います。地方自治体の評価内容に不適切な点があれば、修正に向けての協議を行います。本サービスでは、固定資産税、都市計画税に限らず、不動産取得税の削減も可能になります。

Contact

本サービスに関するご質問・ご意見等ございましたら、下記までお問い合わせ下さい。

EY税理士法人

ブランド、マーケティング アンド コミュニケーション部
tax.knowledge@jp.ey.com

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

EYについて

EYは、アシュアランス、税務、トランザクションおよびアドバイザリーなどの分野における世界的なリーダーです。私たちの深い洞察と高品質なサービスは、世界中の資本市場や経済活動に信頼をもたらします。私たちはさまざまなステークホルダーの期待に応えるチームを率いるリーダーを生み出しています。そうすることで、構成員、クライアント、そして地域社会のために、より良い社会の構築に貢献します。

EYとは、アーンスト・アンド・ヤング・グローバル・リミテッドのグローバルネットワークであり、単体、もしくは複数のメンバーファームを指し、各メンバーファームは法的に独立した組織です。アーンスト・アンド・ヤング・グローバル・リミテッドは、英国の保証有限責任会社であり、顧客サービスは提供していません。詳しくは、ey.comをご覧ください。

EY税理士法人について

EY税理士法人は、EYメンバーファームです。税務コンプライアンス、クロスボーダー取引、M&A、組織再編や移転価格などにおける豊富な実績を持つ税務の専門家集団です。グローバルネットワークを駆使して、各国税務機関や規則改正の最新動向を把握し、変化する企業のビジネスニーズに合わせて税務の最適化と税務リスクの低減を支援することで、より良い社会の構築に貢献します。詳しくは、www.eytax.jp をご覧ください。

EYビジネスパートナー株式会社について

EYビジネスパートナー株式会社はEY税理士法人の関連会社であり、不動産・建築分野のプロフェッショナル集団として、専門的知識と多くの経験に基づき、高い顧客満足の実現に努めます。

© 2020 Ernst & Young Tax Co. All Rights Reserved.
Japan Tax SCORE 20200406 ED None

本書は、一般的な参考情報の提供のみを目的に作成されており、会計、税務及びその他の専門的なアドバイスをを行うものではありません。EY税理士法人及び他のEYメンバーファームは、皆様が本書を利用したことにより被ったいかなる損害についても、一切の責任を負いません。具体的なアドバイスが必要な場合は、個別に専門家にご相談ください。

www.eytax.jp