

固定資産税評価の執行体制を考える ～適正で効率的な評価を求めて～

パネリスト	石田 和之	徳島大学大学院准教授(財政学)
	脇坂 重之	一般財団法人日本不動産研究所システム評価部長
	平野 正典	横浜市財政局主税部税務課固定資産税担当課長
	松崎 安孝	静岡県磐田市企画部市税課固定資産税担当参事
	熊谷 弘	総務省自治税務局資産評価室長
コーディネーター	渡辺 文雄	財団法人資産評価システム研究センター理事



●写真左よりパネリスト 石田氏、脇坂氏、平野氏、松崎氏、熊谷氏 コーディネーター 渡辺

はじめに

【渡辺】 皆さん、おはようございます。早速パネルディスカッションを始めていききたいと思います。



今日のテーマは「固定資産税評価の執行体制を考える」ということで「適正で効率的な評価を求めて」という副題がついています。ご案内のように、固定資産税は市町村が評価して課税するという賦課課税方式を採用していますが、土地とか家屋といった課税客体の数も非常に多いということもあり、市町村にとりましては相当事務量も多い、膨大なものがあるかと思えます。中でも固定資産税評価の面につきましては、簡素で効率的な評価が特に求められているのではないかと思います。ただ、固定資産税も税である以上は、当然、適正な評価でなくはいけませんし、公平な評価である必要もありますので、簡素化あるいは効率化を進めていく上でも適正さあるいは公平性というものと、うまく両立をしていかななくてはいけないと考えられます。適正・公平さを担保しながら、どう

やって簡素化・効率化を進めていったらいいか、大きな課題ではないだろうかと思っているわけです。

こういった観点から、今日のディスカッションではまず簡素化とか合理化が、今、大きな課題となっております家屋の評価につきまして取り上げてみたいと思います。中でもまず家屋の比準評価の活用を切り口にして、適正で効率的な評価というものを考えていきたい。そして、さらには評価の広域化あるいは共同化の可能性について議論をしていきたいと思えます。後半にかけましては土地評価の均衡化、そのための体制の整備、推進ということも含めまして固定資産税評価の執行体制について、1時間40分ほどパネルディスカッションをしていきたいと考えています。

それでは、まずパネリストの皆さんをご紹介します。向かって左側から徳島大学大学院准教授の石田和之さんです。専門は財政学、固定資産税につきまして大変鋭い分析、提言をなされていることは皆様ご承知のとおりだと思います。

そのお隣が日本不動産研究所システム評価部長の脇坂重之さんです。当評価センターの土地調査研究委員会の委員も務めていただいております。

地方団体からお二方お招きしております。まず横浜市の固定資産税担当課長の平野正典さんです。横浜市の家屋の比準評価は大変評価が高いものがあるかと思えます。

もう一方、磐田市の固定資産税担当参事の松崎安孝さんです。当評価センターの、以前、民間委託に関する調査研究委員会の委員を務めていただいておりますし、また、分科会の座長なども務めていただいている方です。

最後に、総務省資産評価室長の熊谷弘さんです。固定資産税制度企画立案の責任者です。

それでは、早速、家屋の評価からディスカッションを始めていきたいと思えます。まずはじめに、熊谷室長に家屋評価の概要と伺いますか、基本的な考え方を簡単に、また比準評価を若干詳しくご説明いただければと思えます。

1. 家屋評価の概要

【熊谷】 家屋評価の概要につきましてご説明します。



資料17(P. 49)をご覧ください。家屋評価の基本的な考え方です。固定資産税に関する用語の意味を規定しております条項の中で、「価格」とは「適正な時価」をいうとされております。この場合の「適正な時価」とは、「正常な条件の下において成立する取引価格」、いわゆる正常価格であると解されているところです。また、現行の家屋評価の考え方は、再建築価格を基準として評価する方法（再建築価格方式）によって求めることとされています。このような方法が採用されましたのは、再建築費は家屋の価格の構成要素として基本的なものであり、個別的な事情による偏差が少ないという長所が認められたためです。

続きまして、資料18(P. 49)をご覧ください。建築費と固定資産評価基準における再建築費の関係について図にしたものです。固定資産税に

おける評価の基礎とされる再建築価格につきましては、建築費を構成する一切の費用に相当するものとされていますので、左側になりますが、資材費・労務費といった工事原価につきましては、右側の固定資産評価基準におきましては①の再建築費評点数、それから、②の特別区とその他の各道府県庁所在市との物価水準の地域的格差を考慮するための物価水準による補正率によりまして反映されています。さらに、左下の設計監理費とか一般管理費といった工事原価に含まれていないものにつきましても、建築工事を行う場合には必ず必要となる経費ですので、固定資産評価基準におきましては③のところになりますが、設計管理費等による補正率により反映されているということです。

それから、資料19(P. 50)になりますが、上の方に模式図のようなものがあります。家屋評価の仕組みです。再建築価格方式による評価は、各評価対象家屋について個々に再建築費評点数を付設して、これに損耗の状況による減点補正等を行って、家屋の現況に応じた評点数を求め、さらに評点1点当たりの価額を乗じて行うこととされております。この場合の再建築費評点数の求め方としまして、新增分家屋の評価は、部分別による場合と比準による場合の2つの方法が固定資産評価基準に規定されているわけです。

資料20(P. 50)をご覧ください。比準評価に係る改正経緯をまとめたものです。現行の固定資産評価基準は昭和39年度から適用となっておりますけれども、ご覧いただきますと評価事務の簡素・合理化を図ろうとする趣旨から、部分別比準評価の特例として位置づけられておりました。それから、昭和42年度の基準におきましては、特例としての位置づけで総合比準評価も創設されております。部分別比準評価と総合比準評価の違いを端的に申しますと、比準家屋の再建築費評点数を求めるに際しまして、標準家屋の使用資材や施工量等の相違を、それぞれの部分別に比準するのか、あるいは、1棟の家屋全体として総合的に比準するのかといった違いにあります。

平成10年度の基準には比準評価について、部

分別評価法と同様に家屋の評価方法として対等の関係に立つものとして位置づけられています。さらに、平成12年度の基準には部分別と総合のそれぞれの比準評価法の区分が必ずしも明確ではなく、例えば屋根でありますとか、基礎、建築設備などの特定の部分についてはそれぞれの部分別ごとに比準し、その他の部分別については総合的に比準するといった中間的な方法を採用している団体が少なくなかったといった状況から、市町村の評価実務の実態を踏まえまして両者を統合し、一番右端になりますけれども、「標準家屋と比準家屋の相違を考慮し、標準家屋に比準して評点を付設する」とされています。

それから、資料21(P.51)になりますが部分別評価法です。これは評価対象家屋の構造の区分に応じて該当する再建築費評点基準表を適用し、当該家屋の再建築費評点数を求める方法ですけれども、新增分家屋評価の基本となる評価方法です。細かな説明は割愛しますが、この評価法の特徴としましては、固定資産税における適正で均衡の確保が図られた家屋の評価額を求める方法として優れており、相応の評価を受けてきております。一方で、複雑精緻な手法に起因する評価の事務量の膨大さ、あるいは、評価実務の習熟の難しさといった点について、指摘される場合が少なくないといった点が挙げられます。

資料22(P.51)をご覧ください。比準評価法ですけれども、これは標準となる家屋の再建築費評点数に比準して、評価対象家屋の再建築費評点数を求める方法です。具体的な算出方法ということで四角囲みのところになりますけれど、1番として当該市町村に所在する家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき家屋を選定し、2番として当該標準家屋について、部分別評価によって再建築費評点数を付設する。さらに3番ですが、評価対象家屋の再建築費評点数は標準家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を考慮し、標準家屋の再建築費評点数に比準して付設すると、現行の固定資産評価基準では規定されているところです。固定資産評価基

準にはそれ以上の具体的なやり方については規定されておりませんので、下のところに例示を示しておりますけれども、評価のやり方につきましても実際には自治体によって異なると思われれます。

この評価法の特徴としては、部分別評価法を基本に置いていますが、その方法と比べると評価事務の簡素化が図られる。もう一つは、当該市町村に所在する家屋を標準家屋として設定するとなっていますので、地域的な特性を評価に反映しやすい。さらに申し上げますと、標準家屋からの比準を適切に行えるのであれば、部分別評価法と比べて家屋相互間の評価の均衡を確保しやすいといった点が挙げられようかと思えます。

2. 家屋の比準評価

【渡辺】



ありがとうございました。今のお話にもありましたけれども、固定資産評価基準上の規定は比較的この比準評価については簡単に定められているということで、市町村に任されている部分が非常に多いわけですが、標準家屋の設定にしても比準の仕方にしても、あるいは、対象家屋の範囲についても、結構システムとしては自由度が高い。よく言えばフレキシビリティに富んでいると言えますが、ややもすると適正な評価ということにならないのではないか。適切な比準がうまくなされなければ適切な評価と言えないのではないかという、危険性というか、懸念もあると思います。その辺、熊谷室長、どうお考えでしょうか。

【熊谷】



固定資産税評価の対象となる全国の新増分家屋は、毎年60万棟前後に及んでおりますので、基本的には家屋の比準評価法が大量の固定資産を、短期的に評価することを可能とする点に意義があるのではないかと考えております。ただ、固定資産税における家屋評価の公平性は、同じ時期に同一の資材を用いて作られた同規模の家屋は、ほぼ同様な評価額となることによって担保されるも

のと考えられますので、比準評価法を採用する場合には、市町村に所在する家屋の実態を適切に捉えて、適切な標準家屋の設定と適切な比準システムの構築が必要ではないかと思えます。

資料23(P. 52)をご覧ください。これは平成21年度における評価方法別の実施状況について、団体数ベースで見たものです。ご覧いただきますと、比準評価の方法を採用している団体は161団体、全国1,782団体ある中で1割弱という状況です。それから、また団体規模別の内訳としては、ここには書いてありませんが、政令市が10団体、一般市が126団体、町村においては25団体となっています。

それから、資料24(P. 52)は新增分の棟数ベースで見たものです。平成21年度の新増分家屋の棟数ですが66万4,000棟、そのうち比準評価によるものは約11万棟ということで16%となっています。過去の採用率を見ても現在とさほど変わらない状況にある、むしろその率は若干下がっている状況にあります。

資料25(P. 53)をご覧ください。なぜ比準評価を採用する団体の割合が少ないのかといった点に関し、16年度に家屋研の報告書において、比準評価の課題として整理したものがああります。大きく5つありますが、1点目としては、十分な根拠を持った標準家屋・比準表の設定には、当該団体に一定以上の家屋が存在することが必要。2点目としては、標準家屋や比準表の設定に適正さや精緻さを欠いてしまいますと、納税者に対して評価の根拠を十分に説明できない。3点目としては、導入時及び基準年度ごとの標準家屋・比準表の見直しが必要となり、一定のコストがかかる。4点目は、評価対象家屋が比較的少ない団体にとっては、比準評価を導入するメリットが少ない。5点目としては、部分別評価と併用せざるを得ないことから、習得すべき方法が増えて逆に職員の負担が大きくなる。このような課題があるために、とりわけ中小規模の市町村においては、比準評価の導入が進んでこなかったのではないかなと思われます。

【渡辺】 比準評価にはいろんな課題があるということですがけれども、横浜市の平野課長さんに

お伺いをしたいと思います、横浜市の比準評価は大変実績もございまして評価も高いかと思えます。導入の経緯とかあるいは概略などにつきまして簡単にご説明いただければと思います。

【平野】 それでは、本日はレジュメをご用意していますので、横浜市の家屋の比準評価についてこれを見ながらご説明したいと思います。



まず資料1(P. 41)でございまして、これは横浜市で課税されている家屋の状況です。23年度で約82万棟ございまして。左の円グラフでは構造別で右は用途別を示しています。これを見ますと約70%強が木造、80%強が住宅・アパートとなっています。つまり例えばこれらの家屋を比準評価により評価できれば、相当事務が簡素化できることがこの数値の上でわかるかと思えます。

そして、資料2(P. 41)をご覧ください。これは確認になりますが比準評価の意義について固定資産評価基準の規定を示しています。実態に応じ構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれ標準家屋を定める。標準家屋の評点数は部分別評価によって付設する。各部分別の使用資材や施工量等の相違を考慮するとされているのみで、具体的な基準表あるいは補正・格差率といったものは規定がありませんので、各市町村が作成する必要があるということになります。

そこで、資料3(P. 42)になりますが、これは横浜市が比準評価を導入しようとした経緯で、少しお恥ずかしい事件がきっかけです。平成元年度に初めて課税明細書を納税通知書に添付したところ、大変多くの課税誤りが発見されて、再発防止策を講じようとなったわけです。その1つに何とか家屋評価の簡素化ができないか、そして、賦課漏れ家屋等の調査に力を注げないか、そんな経緯で比準評価方法を策定しようということになったわけです。策定に当たってはまず大量の家屋の価格形成要因を調査してタイプ分類というものを行います。そこにタイプごとに標準家屋を設定しました。そして、価格に大きな影響がある要因を選定し、標準家屋との差異による価格の影響、実はこれが格差率にな

って、それを比準表に整備することとしたものであります。ただ、この作業は職員だけではなかなか困難ですので、委託業者の力をかりて統計解析手法によって分析するといった専門的な作業になっていきました。

それらの作業の結果が資料4(P.42)以降になります。現在、横浜市ではクラス、タイプといってもいいんですけども、木造8種類、軽鉄4種類、RC4種類となっています。このクラスは分析の結果、価格事情が同一範囲に収まるとした構造・程度・規模でありまして、標準家屋をそれぞれ1つずつ設定しています。木造専用住宅の中に2階建・3階建と分け、程度がよいもの、2×4、プレハブなど、ご覧のとおり区分しています。それから、RC共同住宅も6階で線を引いて、400平米・1,500平米と区分しました。これらは一見順調に作成しているようにも見えますが、そこに書いてあるとおり、導入時期も順次行って分析するサンプル数の影響もあって、タイプや比準表の作成などに試行錯誤があり、徐々に拡大してきているといった状況です。

続いて、資料5(P.43)に入ります。そういった比準評価の見直しは評価替えごとに行うことになります。それは標準家屋の評点数が変わりますし、それから、建築資材の変化に応じて格差率やクラス設定を検証するとともに、さらに簡素化できないかといったためにも行っております。比準評価をした新築家屋のうち一定数をサンプルとして分析して、部分別評価との誤差を本市では平均5%以内を目標としています。この5%の根拠ですが特に明確なものがあるわけではありませんが、あまり大きくとると精度に難が出てきますし、小さくすると比準評価対象が縮まってくる。そういった点を踏まえた誤差です。それでも3のとおり比準評価ができない特殊な家屋もあるわけですね。これはサンプル数が少なかったり、また価格帯の範囲に幅が生じるなどして、これらについては部分別評価をせざるを得ないということになっております。

そして、資料6(P.43)をお開きください。比準評価の算式になります。再建築費評点数に

ついては本体評点数に建築設備の評点数を加えるものであります。この本体を比準評価します。標準家屋の本体評点数に格差率、総合補正、床面積を乗じます。建築設備については、残念ながら、個別性が強くて、ここは部分別評価をせざるを得ないということとしております。なお、RC共同住宅の本体評点数のうち基礎と主体構造については、価格構成に大きくばらつきがあるなど大変課題が多くて、これも部分別評価を余儀なくされております。

資料7(P.44)にお進みください。これは実際に新築家屋を評価するに当たって、判定項目の具体例として木造専用住宅の例を示しています。この判定項目が価格に一定の影響を与えるということで、この選択によってあらかじめ定めた標準家屋の格差率が定まってまいります。例えば先ほどご説明したCクラス—普請が一般的なクラスとして、屋根について標準家屋はカラーベストで、評価対象家屋は瓦の中であれば+3ポイントとか、それがタイプAクラス—普請の程度がよい家屋であれば、瓦の上が標準というように、それぞれの家屋に応じてそれぞれのランクが変わってくるということがございます。

ちなみに下から5つ目ですか、居室の程度、この1類・5類とは何かということですが、資料8(P.44)に具体的な判断基準をおつけしています。1類については価格事情が最も優る資材で構成されて、徐々に2類以降は劣っていくということになります。詳細のご説明はご覧のとおりですので省かせていただきます。

それでは、資料9(P.45)に参りますが、こ



れは木造専用住宅について全体をまとめたものであります。詳細は省かせていただきますが、24年度はAクラスとBクラスを統合しようと考えております。

最後に資料10(P.45)になりますが、23年度比準評価の家屋数をまとめました。木造・非木造合計の約7割近くが比準評価をしています。その内訳ですけれども、下表のとおり木造専用住宅であれば8割を超えているということになります。

以上、駆け足でしたけれども、横浜市の比準評価についてざっとご説明いたしました。

3. 比準評価による効率化と適正の確保

【渡辺】 二、三、お伺いしたいんですが、今、市内の家屋の統計分析をしっかりと上で、かなり広範囲の家屋を対象としてこのシステムをつくっていると。そして、評価替えごとにメンテナンスもしっかりやられているということですので素晴らしいと思いますが、それで、こういう比準評価を入れることによって、執行体制といいますか、評価時間の短縮というのは一番直接的ですけれども、それ以外でも職員の皆さんを含めて執行体制にどう効果があったか、お伺いできればと思います。



【平野】 今ご説明しましたように、比準評価が導入されて評価に要する時間の短縮というのは明らかに図られたものと考えております。それは木造住宅で申し上げますと家屋の普請の程度とか、建築設備等の把握などのためには、家屋の内部調査は必要になります。実地調査時間、再建築費算出時間、それから、電算入力時間を含めるとトータルには短縮となっております。しかし、比準評価を導入したからといって直ちに人員削減とはしていません。その効果について最も大きいのは、そこで生じた余力といったものを賦課漏れ調査に振りかえて、公平化を図りつつ税収を補うこともできます。さらに効果を補足しますと、2つには複雑であれば誤りも増えますので、課税誤りといったものも未然に防止できる。それか



ら、3つ目には各都市ともこれは頭を抱えているかと思いますが、人材育成、ベテラン職員がだんだん不足してくるという中で、そういったことにも対処できるというように、比準評価の効果があるものと考えております。

特に1つ目について申しますと、例えば航空写真を活用した経年異動判読調査とか在来家屋の一斉調査、都市によっては悉皆調査という都市もあるようですけど、そういった事務を計画的に実施することによって、賦課漏れ・減失漏れを解消するよう努めることができています。また、専門性の高い固定資産税の家屋担当職員には、家屋調査以外にもそもそもの家屋認定に始まって課税・非課税の判断、あるいは、特例、減額の適用も含めて事務が大変たくさんあります。事務上のスキル向上が求められております。比準評価の導入により必要なほかの事務に力を注ぐことができるようになったと申し上げてよいかと思っています。ですので、比準評価の効果というのは、直ちに人員削減ではなく、もっと精度の高い評価にしたり、課税誤りを防止したりという方に、力を注げるようになったと考えております。

【渡辺】 もう一方で、納税者の受けとめのほうはいかがでしょう。

【平野】 納税者の受けとめということになりますと、横浜市の固定資産評価審査委員会の審査申出状況をご紹介します。ここ数年間の申出数は、土地も含め減少傾向であります。家屋のみで言いますと平成21年度は17件、22年度は10件、23年度は2件です。特に基準年度の傾向を見ますと、新增築分は少なく既存家屋の評価内容の是正を求めるといったものが多くなっています。また、件数は少ないものの平年度も含めて1件当たりのボリュームが大変多いと。と申しますのは、大規模家屋、事務所とか店舗といった非木造家屋の詳細な部分別評価を争点としたものがメインとなっております。例えば部分別評点数の内訳ですとか、施工面積や部材の厚みに疑義が出されるなどされます。

そして、市長弁明では申出理由のみでなく、すべての部分別評価の検証をします。再度見積

書等を確認しますが、そのページは案件によっては数千枚というような大量なものもあって大変時間がかかります。結果、修正となると増額もあり減額もあり得るということになります。まとめて言いますと、細かい評価であればあるほど専門的な知識を持った納税者や代理人から、審査の申出等評価に突っ込まれるという部分がありまして、大きな家屋ほど価格も税額も高くなりますので申出のメリットもございまして、比準評価自体の不服は少なく、むしろ部分別評価の方に課題があるものと認識しています。

4. 市町村合併と家屋評価

【渡辺】 横浜市の場合には大都市ということで、評価する家屋の数も多い、システムをつくっていく上でも統計分析等もやりやすいということもございまして、費用対効果の面でも意味が大きいということも言えるかと思いますが、それでは、次に大都市以外ではどうなのか。磐田市の松崎参事にお伺いしたいんですが、磐田市は人口17万人ということで、近年ほかのところもそうですけども、合併が行われていて、その前は5市町村、比較的小規模な町村も含んでいたということですが、まず合併前の市町村の家屋評価の状況などについてお話をいただければと思います。



【松崎】 磐田市の松崎でございます。よろしくお願ひしたいと思います。



磐田市は平成17年4月1日に旧磐田市と福田町、竜洋町、豊田町、豊岡村の1市3町1村が地理的にも隣接し合っているということ、それから、一部事務組合も形成したということもございまして合併をしております。現在の人口は17万人でございまして、静岡県の中では5番目の人口規模ということでございます。

今ご質問にあったように合併前の平成16年度の家屋評価の状況でございますが、皆様のお手元の資料11(P.46)にございます。ご覧いただきたいと思いますが、評価棟数を見ますと5市町村で全体で1,162棟でございます。それ

から、最も多いのがやはり大きかった旧磐田市でございまして634棟、それから、最も少ないのが一番小さな旧豊岡村の101棟でございます。

それから、木造・非木造家屋の5市町村の平均の価格でございますが、そこにありますように60,800円、最も高いのが65,200円、それから、安いのが56,300円ということでございまして、価格差が何と6,200円でございます。それから、比較的評価棟数が多い木造家屋を見ますと、1平方メートル当たりの平均価格が64,000円、最も高いのが旧磐田、それと豊田の65,900円でございます。それから、最も安いのが福田町の61,500円でございます、その価格差がやはり4,400円ということでございます。非木造家屋については資料のとおりとなりますのでご覧いただきたいと思いますが、価格差につきましては17,200円でございます。

それから、担当職員1人当たりの評価棟数でございますが、横浜市さんと比べものになりませんが、平均が73棟、最も多いところが旧磐田市の105棟と、それから、少ないのは旧福田町と豊岡村でございまして、それぞれ50棟程度となっております。それから、担当職員でございますが、旧磐田市が専門が6人、それから、福田町、竜洋町、豊田町、豊岡村、それぞれ2名ずつでして計14名、5市町村の中で14名が担当しております。ただし欄外にもございまして、償却資産等の課税との併任が7名ございまして、半分が併任という状況でございました。

評価の方法はすべて5市町村とも部分別評価方法をとっております。それから、評点の算出でございますが、5市町村ともパソコン評価ソフトを活用しまして算出をしております。少し乱暴な比較になるかもしれませんが、先ほど木造家屋の1平方メートル当たりの価格をご紹介いたしましたけれども、平均価格で高いところと安いところを比較をいたしまして価格差が4,400円でございます。5市町村の中でも比較的安く算出しているのが評価棟数の少ない福田町と豊岡村、それから、高く算出しているのが、その表にございますように、評価棟数の多い旧磐田と豊田ということになります。

次に資料12(P. 46)をご覧くださいと思います。合併前の評価事務における判断基準の相違事例がございます。5市町村それぞれ歴史がございます。特に違っていたものをそこに抜粋してございますが、主体構造部の区分の仕方が個別であったり、あるいは、床面積の割合であったりと、こういうような非常に相違がしてございます。それから、新築軽減の適用も、玄関、ふろ、台所、トイレの4点セットであったり、あるいは、玄関、台所、トイレの3点セットであったりと、こういうようなさまざまな評価の基準の相違がございます。この基準がやはりいろんな中で非常に後で苦労することになります。

この要因をやはり固定資産評価基準という1つの基準があって、その範疇でありながらもやはり長い歴史の中で、独自の判断が培われてきたことが要因となっています。これをこの格差をどのように埋めてどのように統一化していくかというのが、皆さんもご経験あるかと思いますが、合併の最大の課題であったのではないかと考えております。そのために評価事務の統一とか、あるいは、すり合わせという業務を実施してきたわけです。既に合併された市町村もこの点が心をなされたところではなかいかと考えておりますが、磐田市も合併前2年間につきましては、調整会議を毎月開催をいたしまして評価事務のすり合わせを実施しております。それから、合併後においては机上論のすり合わせ事項を現場に持ち出しては、調査員の目線合わせも実施したという状況でございます。

以上、簡単ではございますが、5市町村の合併前における家屋評価の状況でございます。よろしくお願いたします。

5. 合併を契機とした比準評価

【渡辺】 合併では皆さんなかなか大変であったんではないかと思いますが、この合併の後、磐田市は一部比準評価を導入されています。今日の午後の分科会でも詳細にそのお話があるかと思いますが、この席では比準評価については

簡単に、導入の経緯や効果などお話しいただけますでしょうか。

【松崎】 初めにお断りをさせていただきたいと思っております。本日の午後の分科会で「磐田市の比準評価方法の導入について」を、皆さんの業務の簡素化につながればという思いで、お粗末ながら発表をさせていただきます。ここでは概略のみのご紹介とさせていただきたいと思っておりますので、ご了承いただきたいと思います。

最初に、導入の理由についてでございますが、3点ございます。まず1点目は、行財政改革による業務の簡素化、それから、効率化、コスト削減が求められていました。それから、2点目は、人事異動のサイクルが短くて、経験年数が浅い職員が非常に多くなる傾向にあった、これが2点目です。3点目は、部分別評価方法については納税者に説明がしにくい、あるいは、納税者もわかりづらいという欠点があったと、この3点が比準評価方法を導入をしようとした理由でございます。これらの理由をきっかけにいたしまして、平成18年度より調査研究を開始して、20年度から導入をしております。その折には今日隣に平野さんいらっしゃいますけれども、横浜市さんにはいろいろ資料提供いただいたり、いろいろ教えていただきまして大変にお世話になっております。

次に、比準評価を導入しての効果ということですが、やはり1点目は、調査や算定時間を短縮することが可能になったということでございます。2点目は、難しい判断が不要になったということから、経験・未経験者による格差がなくなったこと、この2点ではないと思っております。詳しい内容につきましてはまた午後に発表をさせていただきますので、ご聴講していただければ幸いです。

【渡辺】 比準評価を導入されたということで、納税者の受けとめというか、その辺はいかがでしょうか。

【松崎】 市民の反応ということですが、21年度から23年度分までの課税分が、これは比準評価で対象にしたのは640棟ございますが、市民とか家屋所有者から苦情とか、問い合わせ、

審査申出というのは1件もございません。したがって、我々としては納税者とか市民の皆様には一定の理解が得られているのではないかと推測をしているところでございます。課題としましては、先ほど熊谷室長のほうからもお話がありましたけれども、対応できない家屋が存在するとか、あるいは、評価替えに対する対応が必要になるとか、一定のサンプル数も要求されますし、標準家屋の選定が非常に難しいことなど、この3点が比準評価の課題ではないかなと思っております。以上でございます。

【渡辺】 磐田市のお話を聞いていますと、中規模の都市でも家屋の適用範囲に限定があるとかいろいろございますけれども、ある程度比準評価を有効に活用していくこともできるのではないかと思います。

そこで、石田先生に財政学の理論的なものも含めてこの家屋の評価の考え方、あるいは、比準評価の活用をどうしていったらいいか、お伺いしたいと思います。

6. 財政学の視点から

【石田】 石田です。よろしくお願いいたします。

まず、私は財政学という分野を専門でやっておりますけれども、おそらくこれまでは、特にこういう家屋を議論するような場面には、財政学の人間が来るというのはほとんどなかったのではないかなと思います。財政の人間が固定資産税を研究するときには、これまではほとんど土地ばかりだったのかなと思っていて、家屋の世界はむしろ工学部の建築の先生方の領域であったように思います。これまでであればそういう専門の先生が、多分、この場所にいたのかなと思うんですけれども、そういう意味で財政の人間を呼んでいただいたことをまず御礼申し上げたいと思います。やはり税ということですから、財政の人間も家屋にも積極的に発言をしていきたいなと思っております。

財政学の観点から特に理論的な側面も含めてということなんですけれども、財政から言いま

すと税ということですから、租税原則というのにそもそもやはり遡るということになるかと思えます。公平で中立的で簡素でというやつです。ここでは特に公平ということと、簡素、つまりシンプルというところなのかなと思います。公平というのはどういうことかということ、おなじ経済状態の人は税負担が同じであるということです。家屋について言えば同じ価値の家屋に住んでいれば同じ固定資産税の負担であるということとして、当たり前のことですけれども、それが本当に実現されているかどうかということが問題になります。固定資産税の場合は、そこに評価というのが間に入ってくるので、そのために公平が保たれていないことがあると具合が悪いというところが、一番の肝ということになります。

固定資産税の課税標準は適正な時価ということになっています。ここでは家屋の評価について議論しているんですけれども、ここでは特に先ほどからの流れですと、比準評価というところに絡めて言いますと、まずはやはり標準家屋というもののあり方、この設定の仕方や評価の妥当性が決め手になるかと思えます。でも、実はこの標準家屋の設定の仕方が妥当かどうかということは、比準評価のみの問題ではないのでして、やはり部分別評価がきちんとなされていないといけないわけです。ベースとして部分別評価がきちんとできていて、それがスタートラインになって比準評価がうまく行くんだらうと思います。

これを適正な課税といいますか、適正な時価ということと絡めていいますと、まずは標準家屋の評価が適正になされているのかということところがスタートになって、それが先ほどサンプル数の問題とかいろいろございましたけれども、価格差をきちんと適切に反映して比準評価につながる計算ができているのか、そしてそれが税務行政として効率的に手間を省いて計算できているのかということになると思います。その辺は財政のほうからいけばむしろテクニカルな話として、結局は公平な税負担を担保しているかどうかということに戻っていくことになると思います。

ここで比準評価のメリットを挙げておきますと、租税原則で言うところの簡素に結びつくのかなと思っております。簡素というのは、わかりやすいとか、シンプルであるとか、単純であるということなんですけれども、このメリットは課税をする側、地方団体の側にあるだけではなく、納税者にとってもあります。税制は簡素であるほうがわかりやすいわけですし、わかりやすくシンプルであるほうが、いろんなコストもかからないわけです。納税者にとってもわかりやすいことはいいことなわけですから、お互いにいいことだけであろうと思います。そういう意味では、わかりやすいというところに比準評価がつながっているんだとすれば、そして部分別評価はわかりにくいというのであれば、比準評価を積極的に活用していくというのは、財政の観点からしても租税論の観点からしても望ましい方向であろうと思いますし、むしろ積極的に推進していくべきだろうと思います。

ところが、実際には先ほどいろいろ先生方のお話にもありましたように、なかなか進んでいないというのが実情かと思えます。個人的な経験で言いますと、私、今、徳島県の藍住町というところに住んでおります。小さな町でして人口が3万人程度です。おそらくこのフロアにいらっしゃる皆さん方は、パネリストの先生方が住んでいらっしゃるような大きな市や地方団体というよりも、私のような小さな市町村から来ている方も多いのかなと思います。実際のところ、市町村全体のうち大体800弱ぐらいは町村だったかと思えます。藍住町の場合、年間の新築住宅は大体170棟程度です。適切なサンプル数といったときに、170程度しかないようなところで比準評価というのをいかにして使っていくかというのが課題になるのかと思えます。

そもそも部分別評価は、きちんと丁寧に積み上げて計算しているだけですから、原理的にはそんなに複雑といいますかわかりにくいはずがないと思うのですが、実際には非常にわかりにくいということになってしまっているのだと思います。サンプルの少ないところというのは、1つは比準が適切にできるかどうか、つまり格

差を適切に計算できるかどうかという懸念がありますし、もう一つはコスト的に割が合わないかもしれないという懸念があるかと思えます。この2つの課題をうまく克服して小規模な団体でもやっていけるような比準評価の方向というのが望ましいのかなと思っております。以上です。

7. 土地評価と家屋評価

【渡辺】 次に、不動産研究所の脇坂部長に、土地の評価と対比して家屋評価をどう考えるかなど、お話をいただければと思います。

【脇坂】 脇坂でございます。どうぞよろしくお願いたします。



まず不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行う場合に準拠すべき統一基準というものがございます。これは不動産鑑定評価基準というものでございまして、その中で建物に関して申し上げますと、建物はいわゆる有機的に敷地と結合して効用を発揮しているものでございます。建物は敷地と密接に関連をしております。両者一体として鑑定評価の対象とするのが通例でございます。したがって、建物を個別に評価する必要がある企業会計における帳簿上のケースにおきましては、建物と敷地の一体的な評価の中で内訳価格として、建物の部分鑑定評価を行うという規定になっております。これは土地と建物が一体的に市場性を有する場合です。建物に市場性を有しない場合には建物単独の評価を行うということでございまして、両者につきましても個別精密な鑑定評価を行うというものになっております。一方、固定資産税としての家屋でございますが、評価につきましては個別に評価をするということで、鑑定的に申し上げますと独立鑑定評価的な評価を行うということでございます。

平成22年次で全国で土地に関しましては約1億8,000万筆でございますが、家屋に関しましては約5,900万棟、大量の不動産があるわけでございます。このような意味で、固定資産税の評価につきましては大量一括評価であると。そこには均衡のとれた評価、それから、簡素で効

率的な評価というものが求められるわけでございます。宅地に関しましては平成6年度以降、あるいは、平成9年にもございますけれども、いわゆる宅地に関しまして地価公示水準の7割評価というものが導入されまして、地方税の規定に根拠を有する固定資産評価基準の中にも、平成9年度に一応7割を目途とするという規定があるわけでございます。このような意味で、土地に関しまして、宅地でございますけれども、適正性あるいは効率性でかなり進んでおる状況があるわけでございます。一方、家屋につきましてはかなり基準に関しましては複雑で評価しづらいという点もございまして、今後も簡素化あるいは基準の改正を含めた検討というものは、やる必要は出てくるのかなというところがございます。

家屋に関しまして申し上げますと、先ほど熊谷室長のほうからも評価につきまして課題というものが出されましたけれども、やはり今後一層比準評価といったようなものを検討して、活用されることを期待しておるところではございます。その理由はやはり課題、短所というものもございまして、比準評価を行うことによって、評価事務の簡素化・合理化に貢献しているということ。それから、価格の均衡化に貢献しているということ、さらに比準評価そのものも先駆的手法でございまして、先駆的な取扱いを中で行っている。それと使用資材あるいは施工量の相違に応じた工夫をした考慮をして比準評価を行っている、そういった点が優れているわけでございます。先駆的試みと申しますと、通常部分別評価では床面積に算定しない部分でございまして屋根裏部屋、あるいは吹き抜け、あるいはベランダ等に関しましての規定は、通常置かれていないわけですのでございまして、横浜市さんの比準評価などにおきましては、その辺の適正性をも追求してございまして、簡素でありかつ適正性を追及するという、大胆かつ細心な評価手法ということで、今後も地方自治体さんの規模に応じて活用されることは非常によろしいのではないかと思います。以上です。

8. 家屋評価:広域化・共同化という視点

【渡辺】 比準評価はあまり導入されていないということなんですけれども、やはり費用対効果で一定の家屋数がないとなかなかメリットが出てこない、十分享受できないということもあるかと思えます。そういう意味で、合併も随分進んできたわけですので、いま一度比準評価の活用ということを考えてみていってもよいのではないかと思います。

それともう一つは、そういう中で個々の市町村の評価ということではなくて、もう少し広域で評価をしていったらどうだろうかということが検討されてもよいのかなと思います。お手元の資料31(P.57~58)をお開きいただきたいと思いますが、平成16年度に先ほどの横浜市さんの比準評価をベースといいますか、参考にして神奈川県全域の市町村にご協力をいただいて、県全域で比準評価というのはいまいくののだろうかという広域的比準評価の調査研究をやったものがあります。時間もありませんので中身は申し上げませんが、基本的には標準家屋の設定、それから、比準表につきまして神奈川県下の家屋の実態を踏まえて、きちっと数理統計分析を行って設定をしているというものです。

これを検証してみますと、もちろん先ほど横浜市さんのお話にもありましたように、対応できない家屋、当然、特殊なもの等は無理なんですけれども、木造専用住宅などにつきましては、おおむねのものについては比準評価でも十分対応できるということが示されています。比準評価を県域でやるということになりますと、都道府県の役割が大きいと思えますし、あるいは、政令市とか県庁所在市の役割も大きいということもございまして、この翌年度には都道府県等にアンケート調査もやっています、その中でも簡素化ですとか、あるいは、市町村間の均衡の確保といった面で有用ではないかという、おおむね好評な評価をいただいております。横浜市さんにも委員としてご協力をいただいておりますけれども、平野課長さん、広域的な評価、共同の評価というのをどうお考えか、

お考えをお願いします。

【平野】 今、理事のお話があったとおり、この研究会には横浜市も参加しておりますので、基本的には広域評価をぜひ実施すべきという立場であります。横浜市のように比準評価を導入している都市でさえ、比準評価にも課題がありまして、もっと簡素化できないかとか、比準評価の対象の家屋を増やすことができないか、あるいは、建築設備を比準評価できないかとか、対象範囲をもっと広げられないかなとも考えております。それには精度を高めるためのタイプ、比準表、格差率が必要になることは先ほどもご説明したとおりですけれども、なかなか1都市では委託業者が分析するサンプル数も必ずしも十分ではなかったり、先般の厳しい財政状況の中で予算にも限りがあるといった状況です。

本市でも部分別評価との差を5%以内として、何とか精度の高いタイプ・比準表を作成しようとしてきたわけですが、その前提には十分なサンプル数が必要だということで、その数を増やすことによって、それだけ特殊な家屋の影響が小さくなってまいりますし、統計解析する上で傾向が強めに出てまとまってくるといったメリットが当然あるわけですね。より汎用性や精度を高い比準評価にすることは、簡素化を進めるためには避けて通れない課題と認識しております。

そこで、一般的に言いますと、広域化し複数の都市でまとめて委託できればサンプル数も増えて、予算上も一定の対応ができることなどにより、比準評価の拡大・共同化が可能になると思われまます。都道府県単位とか関東地区などでは家屋の地域特性といったものはほとんどないのかなとも思われまますし、また土地と異なり家屋については市町村が独自に講じている補正といったものの価格に対する影響というものも、考えにくいということです。こうした点からも広域化については総論的にはあり得ると思っております。

ただ、現実にはさまざまな課題があると思っております。比準評価を導入している私どもとの調整

とか、それから、各都市の平均単価が仮に相違しますと、どの範囲までの誤差を認容するかといったこと、あるいは、標準家屋の設定をどうするのかとか、それから、各都市が導入しているシステムが違っていると、共通の評価事務取扱要領を作らなければいけない等々の課題があるものと認識しております。そうした中で広域評価のゴール、比準評価のゴールも含めてですけれど、やはり平米単価方式、現在、評価センターの研究会で報告書が作成されておりますが、流れとしては1平米単価×補正率×補正率といった平米単価方式が、比準評価の最終形態になるものとも考えておりますので、それらによって広域評価、あるいは、簡素化というのが図られるのではないのかと思っております。

【渡辺】 広域評価について、磐田市の松崎参事いかがでしょうか。

【松崎】 家屋評価の広域化とか共同化についてですが、やはり全国的な傾向としまして業務の簡素化とかあるいは効率化、コストの削減、それから、評価の適正化・均衡化などが、叫ばれている昨今です。この状況下においては、家屋評価法の広域化とかあるいは共同化というのは、検討していく価値が十分あるのではないかなと思っております。広域化とか共同化のメリットとしては、市町村間の区域を越えるわけですから、評価がある程度統一される。それから、市町村間における公平感が確保される。それから、評価時も効率性が向上して、人員や事務量の削減につながっていくなどが考えられるということです。

それから、広域化とか共同化を進めていくためには課題も存在します。今、平野さんからも課題を挙げられましたけれども、例えばその単位をどうするのか。今、神奈川県でやっているような都道府県単位にするのか、あるいは、一部事務組合を形成しているような市町村の範囲なのか、それとも、組織体をどうするのかということです。例えば広域連合なのかあるいは一部事務組合なのか、それとも内部組織の共同設置のようなものか、こういう課題もあります。

そして、その中にはやはりリーダーですね、推進役をどうするのか。まとめるのはリーダーとなるのは都道府県なのか、あるいは、大規模都市なのか、それとも中小規模の市町村なのかと、こんな課題もあります。

そして、そこにはどんなデータが必要なのか、そして、このデータをどのように分析して活用していくのか、それから、担当職員をどこが出して誰がどうするのか、こんな多くの課題があることは確かなんです。やはり市町村枠を越えることになりますから、合併のときと同じように評価事務の統一化あるいはすり合わせですね、それから、統一化され評価システムの導入なり、かなりの時間と人力的コストが必要になるかと思われまます。それと、現在、職員の人事サイクルが非常に短くなっておりまして、こういう状況も踏まえると、難しいところがあるのかなという気もしております。

最初に申し上げましたように、業務の簡素化・効率化、コスト削減と評価の均衡化などという点では、やはり家屋評価の広域化とか共同化については検討をしていく価値が十分あるのではないかと考えております。以上でございます。

【渡辺】 先ほど平米単価方式の話もございましたけれども、それも含めまして家屋評価の広域化につきましてどうお考えか、石田先生、お願いします。



【石田】 まずは、評価を広域化していくということですが、先ほど私が住んでおりますサンプル数の少ない人口3万人程度の町のような話をしましたが、そういう町なんかにとってみればサンプル数を増やしていくためには、広域化によってサンプル数を増やすようにしないとなかなか比準評価が有効であるような方向にはならないだろうなと思っております。評価の精度をある程度担保しておかなければいけないとなると、どうしても必要最低限の数が必要ですし、それをどうやって集めるかという、広域化というのが1つの方向性だろうと思っております。あわせて共同化ということですが、広域化とはまた違ったメリットがあるかと思っております。共同でという

ことになると、1つは評価の目線、もしかしたら評価の担当者ごとに目線が違っているかもしれないような個人ごとの差というものを解消することにつながるかと思っております。同じ団体の中であれば日ごろからの業務の中で情報の交換が可能ですが、近隣の市町村とで目線を合わせていくというようなところは、やはり共同化していったときに実現されるメリットなんだらうなと思っております。

先ほど平米単価の話もありましたのでそちらにちょっと話を移しますと、比準評価と平米単価は、基本的な考え方は同じでして、むしろ平米単価は比準評価の1種だと思っております。じゃ、何が違うんだらうかという、平米単価方式は、ある意味で、究極の広域化・共同化ではないかと思っております。比準評価の場合には、それぞれの地方団体・市町村でやっていたことを、その趣旨はそのままにして、国が基準家屋というものを定めて、そして、国が格差といいますか、補正率であったり補正の項目を定めてやっていきたいと思います。この意味では、国が主導的な役割を果たして行なう比準評価が平米単価になるのかなと思っております。

その際、広域化・共同化の範囲を地理的にどの程度にするかという話しありますけれども、それは統計的に信頼性が担保される範囲を考慮して定める、あるいは適正な評価ができる水準で決めるという具合になるかと思っております。以上です。

【渡辺】 熊谷室長さん、この広域化等についてお考えをお願いします。

【熊谷】 家屋評価の広域化・共同化については、資料26(P.53)をご覧ください。これは平成20年1月2日から1年間に建築された木造専用住宅について、全国の1平米当たり再建築費評点数の地域別分布の状況を調べたものです。在来工法と2×4工法の2つに分けて傾向を図示してありますけれども、木造専用住宅のような家屋であれば、大きくは北海道とそれ以外の地域での傾向の違いはありますが、工法とか資材がそれほど違っているわけではないことが見てとれようかと思っております。ま



してや同じ県単位の県域で同規模のものであれば、ほぼ同様の木造専用住宅が建てられていると思いますので、県内の比準評価システムを構築するといったことは、それほど困難ではないのではないかと考えられます。

家屋評価を広域的に対応するといった場合には、比準評価が基本になってくるとは思いますけれども、先ほど石田先生からもありましたが、租税原則の公平性といった観点で、広いなら広いなりに、狭いなら狭いなりに比準評価のシステムをどう適切に構築するかという問題ではないかと思えます。一方で、先ほどの比準評価の課題といったところにもありましたとおり、適正で合理的な比準評価を行うためには、相当な期間と費用負担のもとに比準評価の方法を開発する必要がありますので、市町村単独ではメンテナンスも含めて、費用対効果の面で導入が進まない団体にとりましては、この広域化あるいは共同化による対応は、固定資産評価の執行体制を考えていく上で、十分検討に値するのではないかと考えております。

9. 土地評価；山林評価の場合

【渡辺】 ありがとうございます。家屋評価につきましてはひとまず置きまして次の話題に移りたいと思います。時間も押しておりますので、次に土地の評価ですけれども、これも適正で効率的な評価の観点から議論をしていただければと思いますが、まず第1点は山林評価であります。ここ2年間調査研究を行っておりますので、脇坂部長さん、申しわけないんですがご紹介をよろしくお願いいたします。



【脇坂】 それでは、資産評価システム研究センターさん内に立ち上げられております土地に関する調査研究委員会、これは平成21年度・22年度と2回にわたって山林に関します評価の検討を行っております。この背景にはやはり山林につきましては、近年、昭和30年あるいは40年代に比べますと、林業を取り巻く経営環境あるいは山林をめぐる状況というのは相当変化しております。その結果、

売買実例も相当乏しくなっているというのが事実でございます。山林に関しましては基本的には売買実例をもとに、正常売買価格によって評価をするという規定でございますので、取引事例が少ないということは地方自治体さんが大変評価をするに当たって、厳しい状況にあるということでございます。

また、宅地に関しましては公的指標はたくさんございますけれども、山林に関しましては公的指標が少ない。もちろん国土利用計画法でいうところの地価調査の基準地、あるいは、地価公示法で言うところの市街化調整区域内の公示地というのはあるわけでございますけれども、数が少ないということでございます。こういったことから、市町村さんが山林を評価するに当たって難渋しているという状況から、何らかの開発手法が欲しいということで研究会が実施されたわけでございます。

その結果、平成21年度に関しましては鑑定評価に準ずる方法ということで評価手法をつくり上げまして、またさらに、後ほどお話しいたしますけれども、広域化という観点からの評価を、市町村の皆様がどうしたらいいかというところで検討を進めたわけでございます。平成21年度には鑑定評価手法に準ずる方法ということでつくり上げたわけですが、皆さんご存じかと思いますが、不動産の鑑定評価に関する法律でいいますと山林は山林、鑑定でいいますと林地を林地として鑑定評価する場合は鑑定評価の範疇から外れます。したがって、鑑定評価に準ずる方法ということで銘を打っております。そういったことで、21年度は開発手法と広域評価に関する比準表を含めた検討を進めたというところがございます。

22年に関しましては、21年度に今後も引き続き検討をすべき課題として整理された事項を踏まえて、調査を行ったということでございます。もちろん21年度は林業経営に関するあるいは山林に関する市場の実態調査・分析を行っております。22年につきましては、資料13(P.47)に載せておりますけれども、開発手法の引き続きの検討プラス比準表の適用の範囲、さらに比準

表そのものの検討、さらに状況類似地区の統合に関する検討、介在山林に関する規定、いわゆる基準の範囲といったような検討も進めており、最後に市町村さんに対する技術支援というところで検討を進めた次第でございます。

成果といたしましては、資料13(P.47)にございますとおり、手順1から手順3ということで基準山林等に係る鑑定評価に準ずる方法、それから、その他の標準山林への比準、それから、状況類似地区内の各筆の山林の評価、それから、その他の活用方法、それから、ガイドラインということで成果を出しております。最終的な結論といたしましては、鑑定評価に準ずる手法を市町村の皆様方が採用して、評価にアプローチするのは非常に困難性を伴います。したがって、鑑定評価に準ずる方法に関しましては不動産鑑定士が鑑定評価をするのがベストであるということです。ただ、いわゆる標準山林と申しますのは全国で7万3千ポイント近くでございますかね、かなり多いわけでございます。これらをすべて鑑定士に鑑定評価させるというのは、費用的にも現実的ではないというところがございますので、代表的な基準山林ないしは標準山林の中からエリア分けをして、代表的なものを選ぶという意味での鑑定評価を行うならば、費用的にもいけるのかなというところがございます。基準山林は市町村ごとに標準山林のうちから1つ選定するというところがございますので、数は少ないわけでございます。

それから、鑑定評価に準ずる方法を使うのは市町村の皆様方難しいわけでございますので、比準表を活用いたしまして基準山林から標準山林への比準を行う、あるいは、標準山林から、手順3でございますけれども、広いところから狭いところ、状況類似地区におきます標準山林から各筆の評価に、宅地と言えば画地計算ということになるのかもしれませんが、落としていくということがございます。そういった市町村さんが使えるような手法をつくり出したということになります。その他の活用方法で申しますと状況類似地区の区分の見直しの検討ができると。通常、山林ですと小字単位で状類が切ら

れているのが多いわけでございますけれども、細分化し過ぎている部分につきまして比準表を適用することによって、結果、価格差がなければ1つに取りまとめるのがよいわけでございますので、そういった活用方法もできるのかなと。

それから、最後でございますけれども、市町村さんが活用できる仕組みをつくり上げて、ガイドラインをつくり上げたということがございます。広域化がテーマではなかったんですけども、山林につきまして市町村さんが評価をする場合、比準表を工夫ないし活用することによって、市町村の範囲を越えたより広域的な評価ができるのではないかと、理論的にできるのではないかと、この結論を調査研究委員会では出しております。その結果、広域評価をやることによりまして、いわゆる基準山林、標準山林の範囲の設定の効率化ができることとなります。したがって、その結果、売買実例による正常売買価格の評価がより適切に行われるならば、この手法を採用するメリットというのは非常に大きく、それから、実用性は高いということがございます。

ただし、広域化により評価をするということがございますと、比準表を使って評価を行う場合に都市間格差といったような、比準表の項目も増加しなければいけませんし、さらに比準表につきましては固定資産評価基準にもございますし、あるいは、国交省さんがつくられている山林の比準表もございますけれども、それらをベースにしながら精密化をしなければ使えないのではないかと、この意見も委員の先生からもございました。最終的にはやはり簡素化と精密化というところの均衡をとらなければいけない難しさはあると思います。あまり個別評価を徹底いたしますと、すべて鑑定評価やればいい話ですから、そうなりますと大量評価からちょっと逸脱をするというところにあるかもしれません。そのような意味で、広域化についての検討というのは、十分可能であるのかなというところがございます。

【渡辺】 今お話のあった山林の広域評価の可能性も含めまして、熊谷室長、お考えをお伺いし

たいと思います。

【熊谷】 先ほど脇坂部長からご紹介ありましたけれども、山林の価格については宅地のように公的指標がないといったことで、固定資産税の評価水準について、客観的な検証がしにくいという状況にあります。例えば（一般財）日本不動産研究所の調べの山林素地価格などと比較してみますと、必ずしも高いものではないとする一方で、最近の林業経営を取り巻く状況にかんがみますと、固定資産税の評価を上昇させる環境にはないと判断されることが多いという状況にあります。先ほど土地研の研究内容の紹介がありましたけれども、この研究は直接的には山林に係る適正評価のためのいわゆる鑑定評価に準ずる手法と比準表の及ぶ範囲について実証研究されたものですので、山林をいかに効率的かつ適正に評価するかという調査研究としては一定の成果があったものと理解しております。

それから、山林については先ほどご紹介ありましたとおり、現在全国に約7万3千地点（平成21年度）の標準山林、状況類似地区があるわけですが、売買実例が少ないといったことに加えまして、山林市場の実態からは林業経営目的の適正な売買実例の収集が難しいといった面もあります。また宅地と異なり需給圏が広いことから、価格形成要因の同質性が認められるのであれば、市町村を越えて比準する方法も有効ではないかと思われま。ただし、市町村を越えて比準評価を行うといった場合には、その前提となる状況類似地区の設定や、標準山林の選定といった全般的な評価体系について、市町村間で整合が図られていることが前提ではないかと思ひます。

10. 土地評価の均衡化・適正化

【渡辺】 山林について広域評価ということになれば、評価を自治体間で共有していく必要があるという、体制の問題もあるということのご指摘だと思います。それでは、山林の評価はとりあえずこのあた



りにしておきまして、次に土地評価の均衡化の推進についてお話をさせていただきたいと思ひます。昨年、土地評価の均衡化推進の提言というのを出版しておりますので、これについても、脇坂部長に簡単にご説明をいただければと思ひます。

【脇坂】 資料でございますが資料14(P.47)でございます。固定資産税評価におきま。す均衡化推進等に関する提言ということで、近年と申しますか、近時、国民の税に対する関心というのは非常に高くなってきております。やはり納税者の方の知識といひますか、情報量が増大しておる。また、広域比較が可能になっている。それから、評価の観点から申しますと専門化あるいは精緻化といったようなことがございまして、どうしても市町村さんの説明責任というのが非常に大きくなってまいりますし、また固定資産税に関しましてはいわゆる公平性あるいは透明性という観点がございますので、国あるいは都道府県におきましても当然調整責任というものが出てくるわけでございます。そのようなことから、やはり均衡化・適正化に当たっては都道府県あるいは国、あるいは評価に携わる鑑定士等々の情報の共有化というのが絶対必要であろう、また、評価面での調整をする場も必要であろうということで、資産評価システム研究センターさんの中に立ち上げられました固定資産税評価均衡化推進会議の中で提言を行ったわけでございます。

内容的には大きく分けますと情報・意見交換、それから、価格調整といったところで都道府県あるいは市町村さん、それから、情報提供ということで資産評価システム研究センターさんということでございます。これに関してまして、先ほど地方税の規定に根拠を有するという固定資産評価基準のお話を申し上げましたけど、この固定資産評価基準の中にもいわゆる経過措置ということで、鑑定評価から求められた価格等を活用するに当たっては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調査を十分に行うものとするという規定がございます。さらに評価替えごとに発出されます固定資産に関する留意事項、



その中でも土地評価の基本的事項にそういった情報交換をしなければいけないという規定もございませう。

さらに、資料の資料16(P.48)でございますが、これは24年度評価替えに係る宅地評価の均衡確保についてということで、総務省自治税務局資産評価室土地第一係長様発の文書でございます。これに関しましては、今申しました標準宅地に適正な時価を求める場合に、こういった都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとする。当然、背景には市町村合併といったところで固定資産評価基準、あるいは評価の価格水準を含めて均衡化・適正化に留意しなければならない事項が生じていると。さらに、税制に関しましては公平・透明といったような納得が重要とされているわけでございますので、いろいろな意味でこういった情報・意見交換をしなければならないということでございまして、こういった提案をしたという次第でございます。

公的指標で申しますと地価公示につきましては、ポイント数は3万以下でございますけれども、固評に関しましては22年時点で全国で約44万ポイントでございますが、こういった大量の標準宅地の評価に関しましての価格調整といったものも十分行われなければいけないということで、今後、組織化に当たりまして資料15(P.48)におきます地価公示における分科会制度といったようなものを組織いたしまして、県単位でバランス調整の会議を行う、あるいは、いわゆる情報交換を行い、全国代表幹事会におきましては全体としてのバランスの調整を行うというもので、これは地価公示法の中の組織規程の中で規定されておるものでございます。本日は鑑定士の皆様も多数来られているということで、地価公示を担当されておられる方は毎年、11月、12月になりますと分科会で大変苦勞をされて、調整の会議をされているというところでございますが、こういったものを県単位でやられたらいかかなというところのものでございます。

固定資産税の評価につきましては、関係者の共通の認識を確立することが必要でありまして、

その上に立って均衡の保たれた価格体系を構築していくためには、いわゆる関係者の意思の疎通を可能とする場の設定、それと、これを管理する体制の整備が必要であるという提言を出したわけでございます。ただし、地方分権ということになりまして、従来、土地評価協議会というものがなくなっておる都道府県もございませうし、あるいは、広島県みたいになかなか進んでおり、土地評価協議会の機能を残してバランス調整を行っている都道府県もあるということでございませうので、最終的には都道府県さんを拘束するものではなくて、あくまで都道府県の実情に応じた体制内容で対応すればよろしいかなというところでございます。以上でございます。

11. 均衡化・適正化の推進と内部組織の共同設置

【渡辺】 熊谷室長、この提言をどうお考えですか。それから、ことし地方自治法の改正も共同化の関連であったかと思ひますので、それもあわせて簡単にご説明をお願いします。



【熊谷】 資料27(P.54)をご覧ください。土地の評価の均衡確保を取り上げて2番のところになりますけれども、評価替えごとに留意事項通知というものを下させていただいております。このような形で従来から均衡化、均衡確保について要請をさせていただいているということですが、市町村の実情を聞きますと、例えば近隣の市町村間で事務のスケジュールが異なることから、調整したくても十分な調整ができないといったことが、いろいろなヒアリングを通じ、不都合な点と思われましたので、一番下のところにアンダーラインで書いてございますけれども、都道府県内での調整すべき事項、日程等について情報交換を十分行い、不均衡が生じないよう努めていただくよう要請させていただきます。



それから、資料28(P.54)につきましても事務連絡ですが、均衡確保の要請ということで、これまでも増して広域的な単位での宅地の均

衡化・適正化の推進を要請させていただいていくところです。先ほど脇坂部長さんからご提言のありました、都道府県単位あるいは分科会方式といった形であると、柔軟かつ適切に広域的な調整ができるのではないかと考えられます。

それから、地方自治法の一部改正につきましては、資料30(P.56)をご覧ください。内部組織の共同設置に関する地方自治法の改正です。これは市町村の組織・運営について、その自由度の拡大を図るためということで、今年の5月に地方自治法の一部改正が行われております。改正の趣旨としましては、現在、市町村が置かれている状況・課題は多様であって、共同処理方式による周辺市町村との広域連携などの多様な選択肢を用意した上で、それぞれの市町村が最も適した仕組みを自ら選択できるようにしようということです。資料30(P.56)の1番の(3)のところになりますけれども、「行政機関等について、共同設置を行うことができることとする」と書いてありますが、その中に「長の内部組織」とありますけれども、効率的な行政運営とか小規模市町村の補完を可能とするために、部や課といった内部組織も共同設置できるとされております。

具体的な共同設置のイメージということで、資料29(P.55)をご覧ください。この法律改正が行われる前に研究会が行われておりまして、事務の共同処理の改革に関する研究会といったものですけれども、その中においては事務が定型的で裁量の余地が小さいもの、あるいは、規模の拡大による効率化が可能なもの、こういったものが共同処理の対象事務として、なじむ特徴があると報告されております。今回、新たに議会事務局、それから、保健所などの機関のほか、一番右端の上になりますけれども、税務課といった内部組織についても共同設置を行うことができることとされております。このことによりまして、市町村においては、事務の性質あるいは市町村の置かれている状況に応じて、最適な事務処理の仕組みを選択することが可能となっております。

【渡辺】 ぜひこういった共同化の改正、共同設

置の改正もありましたので、またご活用を検討していただければと思います。この均衡化の推進について、平野課長、いかがですか、広域化・共同化なども含めてお願いします。

【平野】 横浜市は18行政区ありまして土地の筆数が110万筆、状況類似地域数で言いますと3,400といった、そもそも横浜市自体で既に広域的な評価を行わなければならないといった実情にあります。今回の24年度の評価替えは地価の下落幅が弱まる中、特に鑑定評価体制の整備を重視して、全体の面的バランスを確保してきました。今回は鑑定評価書の様式改正がありまして、特に鑑定評価の説明責任が以前にも増して問われるという特色があり、その点を鑑定士に説明し周知してきました。評価の均衡化に当たっての取り組みについてご紹介しますと、1点目としては、現場で評価する職員と鑑定士との価格調整を充実させてきたと、固定は面、鑑定は点という性格の相違がありますので、それらを踏まえ十分な調整をしてきたところです。それから、2点目としては、6つの地価公示の分科会の幹事さんで構成されます鑑定幹事会という組織をつくりまして、評価上の課題とともに例えば駅前価格最高地点等々の価格検証をしてきたところであります。

評価の広域化については7割評価に伴い導入された県の土地評価協議会を県と連携し、いかに充実させるかといった課題もございます。神奈川県協議会もありますが、なかなかそれぞれの市町村の価格に突っ込んだ議論というのはできないという状況であります。それから、これとは別に鑑定士協会が主催した会議では、鑑定士自体が価格調整をしているというふうにも聞いておりますが、それらには市町村はかかわっておりません。ですので、こういった幾つかの会議を例えば一元化をして、十分な時間をかけて面的なバランスの議論をしてみるとか、それから、先ほどの議論にもありました山林や宅地以外の評価、あるいは、状況類似地域の区分とか標準宅地の選定、あるいは、路線価の価格形成要因等々、さまざまな市町村が持っている



課題を相互に議論し合うことができれば、相互の課題解決に資するものと考えております。

【渡辺】 時間がおおむね来てしまっておりますが、もう少しだけ時間をいただければと思います。

松崎参事さん、どうお考えでしょうか。

【松崎】 私どもも合併をしておりますので、合併のメリットと課題とかその部分で少しお話を。合併については人員の削減とかコストの削減という点では一定のメリットがあると考えております。課題としては評価水準の統一あるいは評価事務のすり合わせには、相当な時間がかかるということでございます。それから、固定資産の評価事務の関係の広域化と共同化については、平成17年度に「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究」において報告がなされておりますので、皆さんお帰りになってご一読いただければ内容がおわかりになろうかと思っております。

ここでは広域化と共同化の進め方を少しお話をさせていただきたいと思っております。いきなり先ほど言ったように都道府県単位とか、あるいは、共同化・広域化というわけにはいきませんので、まずは小さい範囲の中で近隣市町村による広域化、それを徐々に拡大をしながら、将来的には都道府県単位による共同化まで持っていくという考え方が望ましいのではないかと考えております。最初はやはり近隣市町村による情報交換とか研究会の開催、それから、評価事務の統一、実証実験など、このような形で進めていかれたらと思っております。以上でございます。

【渡辺】 土地評価の広域化とか共同化について、石田先生、どうお考えでしょうか。また、土地・家屋通じて固定資産税評価の執行体制のあり方をどうお考えか、締めのお話をいただければと思います。

【石田】 家屋の場合と同じように、土地評価の場合も広域化・共同化するということになると、評価の目線が統一されるというメリットがあるかと思っております。同じようだけれども市町村間でちょっとずつ違っているのが評価要領ですから、評価の目線も地

域ごとに多少違っていたりするかもしれないんですけども、その辺の評価の仕方が統一化されていくと、評価担当者間での情報の共有が進みますから、家屋の場合と同じようなメリットがあるのかなと思います。土地と家屋と償却資産とはそれぞれ随分性質が違うものですから、別々に議論をされることが多々あるんですけども、それでもやはり固定資産税としては1つの税ですから、統一感といいますか、統一性を持ってやっていくという方向もまた大切なのかなと、税としての固定資産税といった観点からそういうふうには思っております。

おそらく、私、時間的に今日の最後の発言になるかと思うんで、1つだけお話ししておきたいんですけども、先ほどから簡素化の話題の中で精密さといいますか、評価の精度をどの程度担保できるかというお話があったかと思うんですが、その際、例えば土地の宅地ですけども、7割評価というときに現在では評価の安全性ということがしばしばその根拠として述べられたり説明されたりします。そういうふうなところの議論をですね、土地の評価でこれまでに蓄積してきた議論を、例えば家屋に適用するということも可能ではないかと思っております。固定資産税全体として統一感という観点からしても、理論的に十分可能だと思います。以上です。

おわりに

【渡辺】 ありがとうございます。コーディネーターの時間配分のつたなさでちょっと申しわけなかったんですが、あと、最後にもし言い足りなかった点等ございましたら簡単に。では、脇坂さん、どうぞ。

【脇坂】 あくまでもガイドラインに関しましては、個々の市町村ごとに評価するという評価の仕組みを前提にしてつくられておるといってございまして。先ほどの山林の評価でございまして。それで、売買実例が非常に乏しいというお話を申し上げましたが、その売買実例をもとにしてそれにポイントを置く評価を行うことになりまして、必然的に

市町村の範囲を越えたより広域的な評価を行わざるを得ないと。当初、山林の実態調査の中でも山林の価格水準の分布が広域化している事実もございまして、今後も広域評価・共同評価等の評価の適正化の方向は、十分考慮して検討すべきものであるのかなというところをちょっと申し忘れたといえますか、時間いただけなかったものでお話しできませんでしたが、今後も山林と同じように農地・田畑に関しましても、同様な広域化あるいは共同化の検討も必要になってくるのかなというところもございまして。

【渡辺】 平野課長さん、どうぞ。

【平野】 今日初めに家屋の比準評価をお話ししました。本大会には土地の担当者もたくさん参加されているようですが、家屋評価を聞いていて何か思うことはないでしょうか。価格形成要因を調査しタイプを分類し標準を設定、価格に影響のある家屋について標準との差を格差率により算出するという比準評価、これは土地の用途、状態、標準宅地、路線価の価格形成要因など、ほとんど相通じることだろうと思います。振り返ると路線価の比準表についても統計解析によって作成しました。本市の宅地は全域市街地宅地評価法で価格を算出しております。この路線価の算出を通じること抜きに、宅地を評価することはできない。ということは、家屋の方向性についても比準評価や平米単価を主流とすることに合理性があると思います。

固定資産税は大量評価、大量課税といったある程度の割り切りというか、バッファというか、そういったものを前提とした固有の制度であって、アローアンスとか安全率についても土地は7割評価で一定の保証がされていると思っています。今後は家屋も一定の割り切りを持って適正な時価の範囲について、例えばですけど、取得価格の何割から何割、あるいは、何割以下みたいなメルクマールというか、指標があってもよいですし、そうすれば、先ほど申し上げた部分別評価との差、あるいは、都市間の価格バランスに不安を残す誤差率なども、許容範

囲におさめることができるのかなと思っています。

地方公務員は国税と違って生涯税務職員ではありません。50歳代で初めて土地家屋の評価をする職員もおります。もちろん適正評価は大変重要ですけど、一方で制度面について思い切って簡素化して、租税法律主義的のバックヤードである固定資産評価基準に一定のアローアンス、あるいは、安全率を盛り込むことができれば、許された範囲で適正な評価が可能になって、最終的には納税者のためにいい仕事ができるのではないかと考えております。

【渡辺】 松崎参事さん、いかがでしょうか。

【松崎】 私は今まで広域化とか共同化あるいは民間委託が、この研究大会とか資産評価システム研究センターの委員会などで随分と議論をされております。しかしながら、法的制約もございまして、なかなか進展していかないという状況にあります。必要性も皆さんも考えていらっしゃると思いますが、必要性を感じながらもやはり初めの一歩がまだ踏み出せないという状況なんですね。ですから、この初めの一歩を踏み出すためには、「できるところから、できること」を実施していくことではないかなと思っています。私の隣に熊谷評価室長もいらっしゃいますので、ぜひそういう自治体がありましたら、背中を押していただくとありがたいなということです。以上でございます。

【渡辺】 熊谷室長、いかがですか。

【熊谷】 「適正な時価」を求める事務の執行体制として、より効率性を求めた場合、広域的な対応を行うことや、今回の地方自治法の改正で可能となった共同化は有効な選択肢の1つであろうと思っています。一方で、土地や家屋を評価する際、地域の実情を踏まえて市町村長の所要の補正を講じている場合がありますので、広域化や共同化を進めていこうとするならば、市町村間での統一を図るような環境整備の準備期間が必要と思われます。さらに申し上げますと、例えば家屋において比準評価を導入している団体においては、概括的な評価方法の習得のほかに、資材判定の目合わ



せといった研修にかなり力を入れていると聞いております。したがって、広域化や共同化により統一的な評価を確保していこうとする場合には、研修がより重要な位置づけになると思われます。

現在、市町村は極めて厳しい財政運営上の課題を抱えておりますし、また、職員の定員削減も大きな課題とされているような状況のもとにあります。一部の団体においては地方税の滞納整理等の共同的な動きが見られますが、総じて徴収面での動きに留まっております。今後の市町村における評価事務処理のあり方を考えるに当たって、本日のテーマは非常に意義深いものであったと思います。広域的な対応については、整理すべき課題もありますが、今後、多くの団体におきまして真摯な検討が行われ、実際の導入にまで進んでいき、所期の成果に結びつくことを期待しております。

【渡辺】 ありがとうございます。石田先生、

もうよろしいでしょうか。

【石田】 はい、もう結構です。

【渡辺】 パネリストの皆さん、どうもありがとうございました。

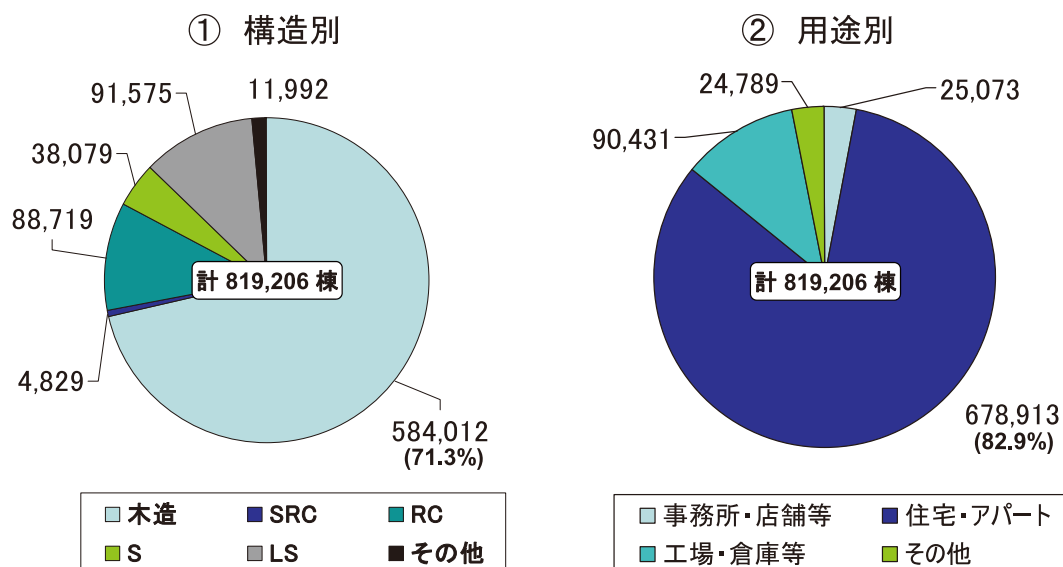


時間超過いたしました大変申しわけありませんでした。今日のパネルディスカッションでは「固定資産税評価の執行体制を考える」というテーマで、家屋の比準評価の活用ですとか、あるいは、共同化の可能性、広域化の可能性、それから、山林評価のあり方、土地評価の均衡化の推進の体制などについて議論をしてみました。それぞれ大きなテーマで限られた時間でなかなか議論し尽くせませんが、今日の議論を地方団体の皆さんあるいは関係の民間の方々、今後の取り組みの参考にぜひしていただければありがたいと考えております。以上をもちましてパネルディスカッションを終了させていただきたいと思います。ありがとうございました。



1 横浜市における家屋の状況

【横浜市内の家屋の棟数】



2 比準評価とは

【固定資産評価基準における規定】

- ① 当該市町村に所在する木造(非木造)家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準木造(非木造)家屋を定める。
- ② 標準家屋の再建築費評点数は、部分別評価によって付設する。
- ③ 各部分別の使用資材や施工量等の相違を考慮する。

➡ 具体的な基準表は示されておらず、各市町村で作成する必要がある。

3 横浜市の比準評価

【導入の経緯】

- 平成元年度から送付した課税明細書により膨大な課税誤りが(滅失もれ、住宅用地の適用誤り等)発覚したことが直接の契機
- 複雑な計算過程の簡素化を図り、計算誤りを防止するとともに、調査事務に力を注ぐ目的

【比準評価方法の策定】

- 市内家屋における価格形成要因の調査を行い、タイプを分類し、標準家屋を設定
- 価格に大きな影響がある主要な要因を選定し、各々の要因における標準家屋との差異による価格への影響度合い(格差率)を定めた比準表を整備

3 横浜市の比準評価

【本市の比準評価の特徴】

① クラスは、木造8種類、軽鉄4種類、RC4種類

木造専用住宅			導入時期 H 5: 木造専用住宅 2階建 軽鉄住宅の一部 H18: 木造専用住宅 3階建 軽鉄住宅の適用拡大 H21: RC共同住宅
2階建		3階建	
A 程度が良い	C 普請の程度が一般的	E 2×4工法 プレハブ工法	F 真壁柱の無い 在来工法
B 程度が良い (和室少)	D 真壁柱の無い 在来工法	H スウェーデン ハウス	
G 2×4工法 プレハブ工法			
軽鉄住宅			RC共同住宅
2階建		共同住宅	
S01 外壁: パネル	S04 外壁: パネル		6階以下 R01 延床面積: 400㎡以上1500㎡未満 R03 延床面積: 1500㎡以上
S02 外壁: ALC	S04 外壁: パネル		
3階建		S03 外壁: パネル	7階以上 R02 延床面積: 400㎡以上1500㎡未満 R04 延床面積: 1500㎡以上

3 横浜市の比準評価

② 比準表は、評価替え年度ごとに見直す。

→ 比準評価した新築家屋のうち、一定数をサンプルとして分析し、格差率やクラス設定を見直し

→ 部分別評価との誤差＝平均5%以内を目標

③ 比準評価できない家屋の例(木造専用住宅)

- ・ 延床面積が50㎡未満、又は220㎡以上
- ・ 用途または構造が異なる部分があるもの
- ・ 増改築の家屋または古材使用の家屋
- ・ 外壁にタイルを20%以上使用している家屋
- ・ 著しく程度の良いまたは悪い家屋

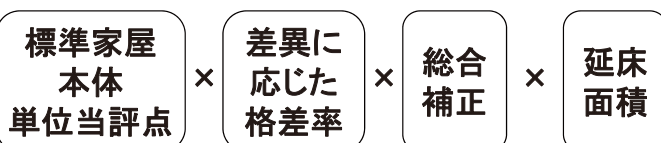
3 横浜市の比準評価

評価対象家屋の再建築費評点数

= **本体部分の評点数** + **建築設備の評点数**

→ 標準家屋の本体部分の評点数との差異を比較して積算する

→ 個々の家屋によって、個別性が強いため、部分別評価と同様の方法で積算する



* RCIは、「基礎」及び「主体構造」も部分別評価により算出する

3 横浜市の比準評価

判定項目の具体例(木造専用住宅)

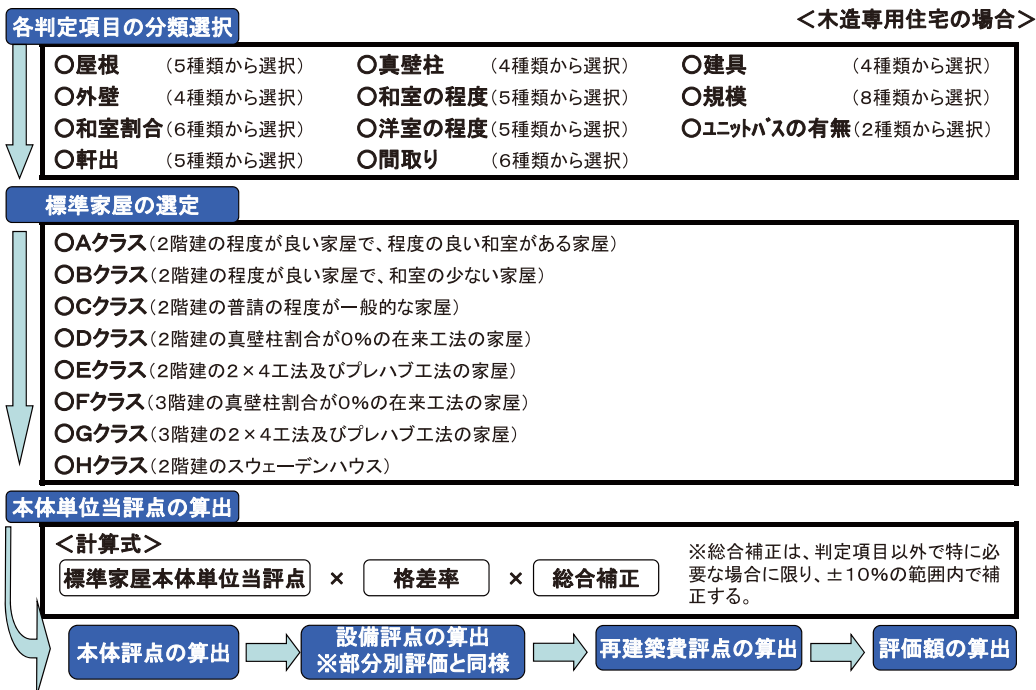
判定項目	分類
屋根	1.金属板銅板 2.瓦(上) 3.瓦(中)、4.瓦(並)、5.カラーベスト、 6.金属板銅板
外壁	1.モルタル色吹付、2.サイディング、3.板張(並)、4.鋼板
和室割合	1.50~60%、2.40~50%、3.30~40%、4.20~30%、5.10~20%、6.1~10%、 7.0%
軒出	1.90cm以上、2.60cm、3.45cm、4.15~30cm、5.なし
真壁柱	1.13.5cm角(中)、2.12.0cm角(中)、3.10.5cm角(中)、4.12.0cm角(並)
居室の程度	1.1類、2.2類、3.3類、4.4類、5.5類
間取り	1.~4.5畳、2.~5.5畳、3.~6.5畳、4.~7.5畳、5.~8.5畳、6.8.5畳以上
建具	1.1類、2.2類、3.3類、4.4類
規模	1.50~60㎡、2.~70㎡、3.~80㎡、4.~120㎡、5.~150㎡、6.~180㎡、 7.~200㎡、8.~220㎡
ユニットバス	1.無、2.有

3 横浜市の比準評価

判定項目「居室の程度」の判断基準の例

分類	該当する資材(例)		
	天井	内壁	床
1類	塗り天井	塗り壁	フローリング(並)
2類	クロス天井	塗り壁	フローリング(並)
3類	クロス天井	クロス貼り(上・並)	フローリング(並)
4類	クロス天井	クロス貼り(並)	化粧板
5類	クロス天井	クロス貼り(並)	杉板張

3 横浜市の比準評価



3 横浜市の比準評価

【平成23年度 比準評価家屋の割合】

木造・非木造別

	新增築棟数	比準家屋	適用割合
木造	10,781	8,271	76.72%
非木造	2,891	1,120	38.74%
合計	13,672	9,391	68.69%

比準評価導入対象別

	新增築棟数	比準家屋	適用割合
木造専用住宅	10,109	8,271	81.82%
軽鉄住宅	1,437	1,053	73.28%
RC共同住宅	185	67	36.22%
合計	11,731	9,391	80.05%

磐田市 平成16年評価における新增築家屋棟数や担当職員数など

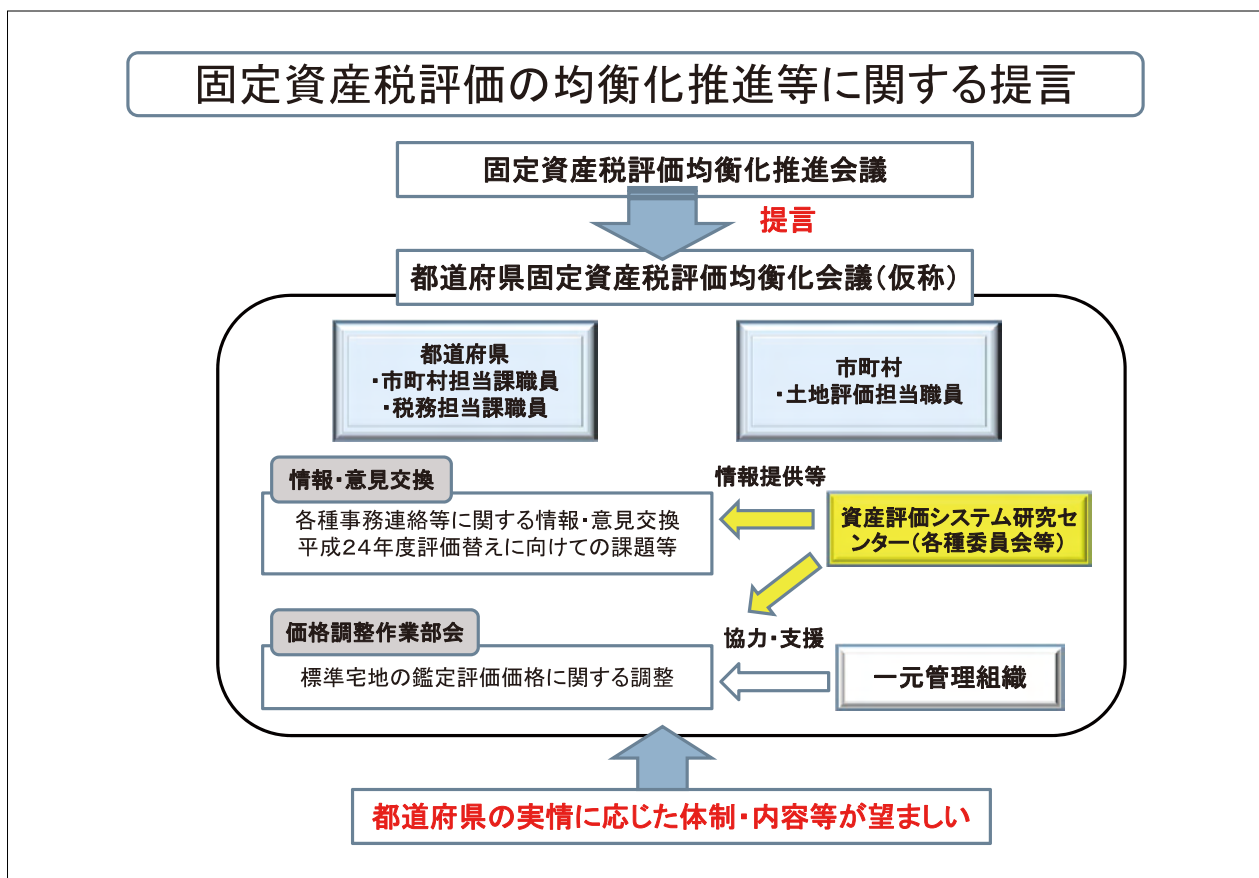
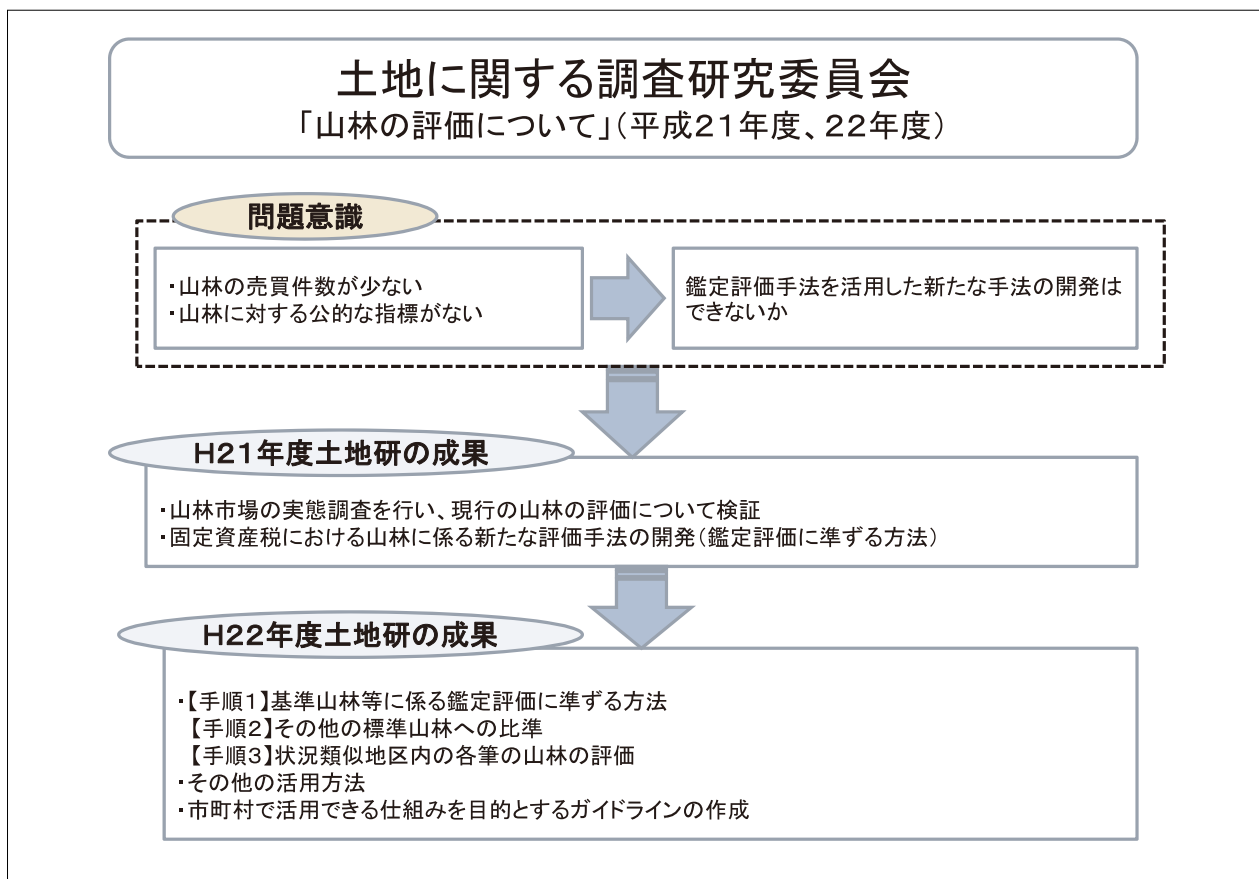
区 分		旧磐田市	旧福田町	旧竜洋町	旧豊田町	旧豊岡村	計、平均
新 増 築 棟 数	木造	403棟	64棟	84棟	136棟	72棟	759棟
	非木	231棟	39棟	45棟	59棟	29棟	403棟
	計	634棟	103棟	129棟	195棟	101棟	1,162棟
㎡ 平 均 価 格	木造	65,912円	61,593円	63,291円	65,928円	63,398円	64,024円
	非木	66,496円	51,397円	59,678円	64,571円	49,210円	58,270円
	平均	64,510円	56,495円	61,484円	65,249円	56,304円	60,808円
担当1人当りの評価棟数	105棟	51棟	64棟	97棟	50棟	73.4棟	
担当職員数	6名(併2)	2名(併1)	2名(併1)	2名(併2)	2名(併1)	14名(併7)	
評価方法	部分別評価	部分別評価	部分別評価	部分別評価	部分別評価	部分別評価	
入力法等	パソコンソフト入力	パソコンソフト入力	パソコンソフト入力	パソコンソフト入力	パソコンソフト入力		
電算	庁内電算	庁内電算	外部委託	外部委託	庁内電算		

※職員14名のうち、7名は償却資産課税と併任。

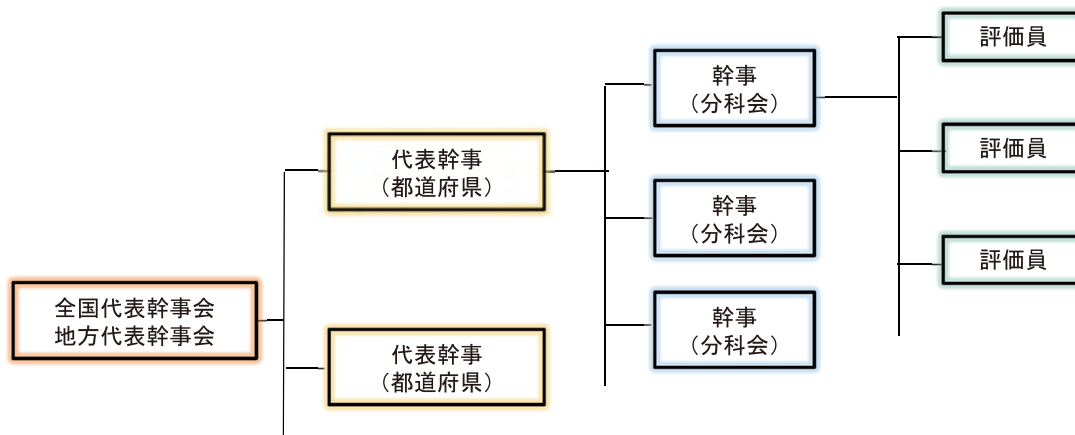
※17年度概要調書より

磐田市 判断基準の相違事例

区 分	旧磐田市	旧福田町	旧竜洋町	旧豊田町	旧豊岡村
主体構造部の区分	個別に区分	個別に区分	床面積割合により区分	個別に区分	床面積割合により区分
新築軽減の適用	4点セットにて判断	4点セットにて判断	4点セットにて判断	4点セットにて判断	3点セットにて判断
増築の新築軽減適用	適用	適用	適用	適用	適用外
10㎡未満家屋の課税	課税	状況により課税	登記物件のみ課税	課税	土地に定着していれば課税



＜参考＞地価公示における分科会制度



地価公示調査組織規程(土地鑑定委員会決定)

第7 分科会幹事連絡会議等

- 1 委員会は、地価公示の円滑な運営を図るため、必要に応じ2以上の都道府県にわたる区域に係る分科会幹事を構成員として分科会幹事連絡会議を開催することができる
- 2 委員会は、代表幹事相互の連絡調整を図ることにより地価公示の円滑な運営に資するため、必要に応じ、全国代表幹事会議及び地方代表幹事会議を開催することができる。

(参考)H24年度評価替えに係る宅地評価の均衡確保について(総務省自治税務局資産評価室土地第一係長発各都道府県市町村税担当課税制担当係長殿・東京都固定資産評価課土地係長殿宛事務連絡H22.6.7)

○標準宅地の「適正な時価」を求める場合

- 固定資産評価基準第2章第3節VIにおいて、鑑定評価から求められた価格等を活用することとされている。
- これを活用するに当たっては都道府県単位の情報交換及び調整を十分行うものとされている。

○平成11年以来、全国的に市町村合併が積極的に推進

- 行政区域の変更・地価動向により各都道府県内の各地域の価格水準について改めて均衡化・適正化に留意すべき事情が生じている。

○税制の「公平・透明・納得」が重要とされ、固定資産税評価についての納税者の関心が高まる中、これまでもまして広域的な単位での意見や情報の交換、所要の調整等を行い宅地評価の均衡化・適正化を推進する必要がある。

- 都道府県内の市町村に対する周知

注(以上文言は適宜省略化し、原文とは異なります)

家屋評価の基本的な考え方

【家屋の価格】（地方税法 § 341 V）

$$\text{価格} = \text{適正な時価} = \text{正常な条件の下において成立する取引価格}$$

【現行の家屋評価の考え方】

1. 再建築価格方式

再建築価格を基準として評価する方法（再建築価格方式）を採用

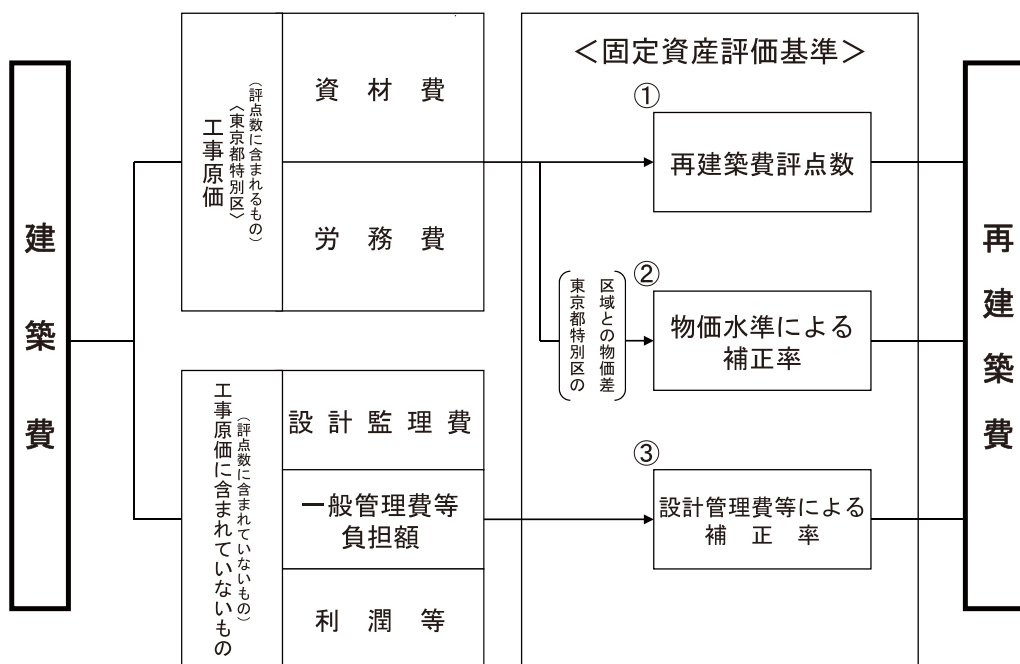
※ 再建築価格方式は、現行評価基準の制定のため設置された固定資産評価制度調査会（総理大臣の諮問機関、昭和34年～36年）の答申において、最も適当であるとされた評価方法

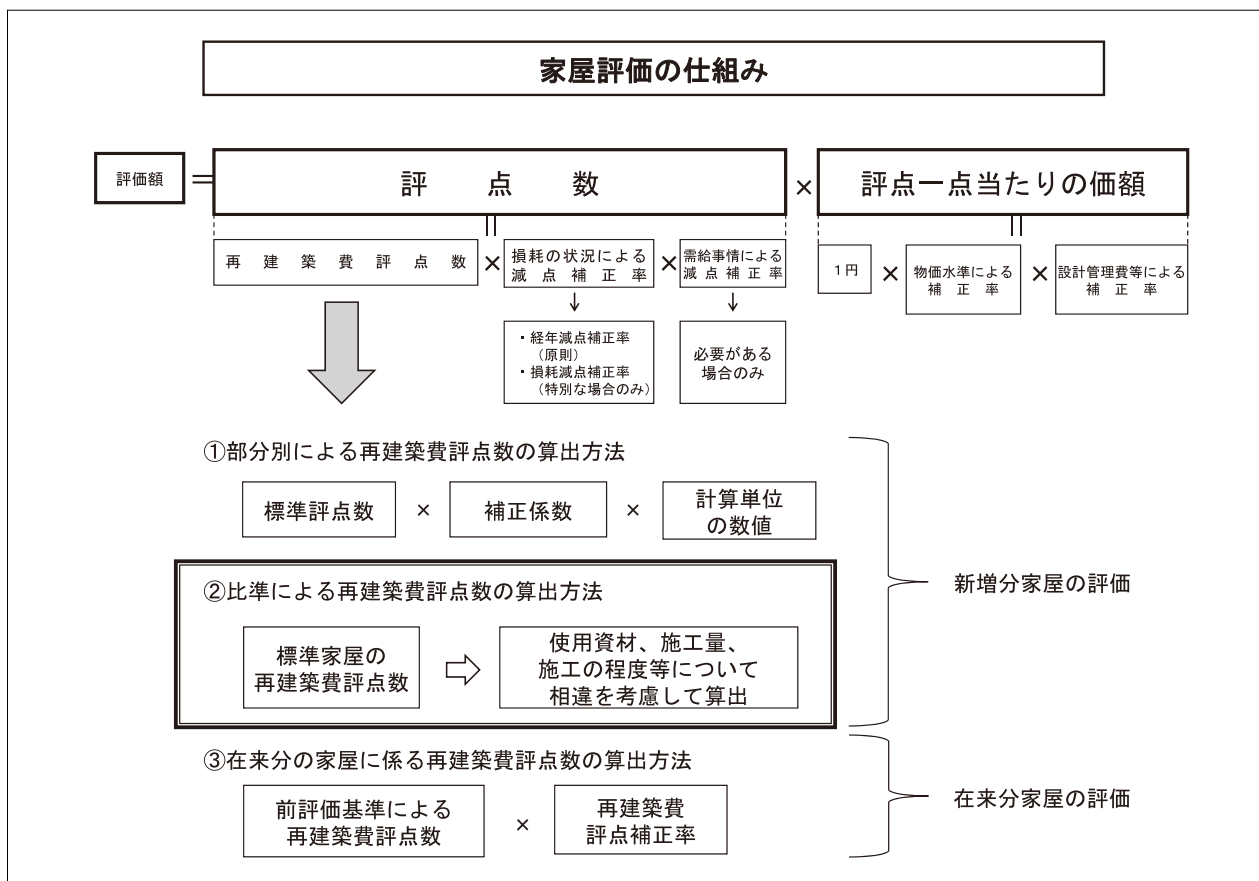
○固定資産評価制度調査会において検討された家屋の評価方法

- 再建築価格を基準とする方法
- 取得価格を基準とする方法
- 賃貸料等の収益を基準とする方法
- 売買実例価格を基準とする方法

※ 再建築価格とは、評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点においてその場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費（再建築価額又は再建築費）をいう。

2. 建築費と固定資産評価基準における再建築費との関係





家屋の比準評価に係る主な改正経緯

		主な改正内容	比準評価に係る規定等
旧基準		原則として、部分別坪当評点基準表等によって求める。標準家屋の再建築費評点数に比準して求める方法は特例としての位置づけ。	比準評価の具体的な手法は規定されていない。
現 行 基 準	S 3 9 基準	原則として、再建築費評点基準表によって部分別に評点を付設して求める（部分別評価）。標準家屋の再建築費評点数に比準して求める方法（部分別比準評価）は特例としての位置づけ。	標準家屋と比準家屋との相違に応じて、比準家屋に係る再建築費評点基準表を定めて評点を付設する（部分別比準評価）
	S 4 2 基準	特例として位置づけられている部分別比準評価に加え、総合比準評価を創設。	標準家屋と比準家屋の相違を総合的に考慮し、標準家屋に比準して評点を付設する（総合比準評価）
	(H 1 0)	比準評価（部分別比準評価、総合比準評価）を部分別評価と同様に基本的な方法として位置づけ。	/
	H 1 2 基準	部分別比準評価と総合比準評価の中間的な評価方法を評価基準上可能とするため、両者を統合。	標準家屋と比準家屋の相違を考慮し、標準家屋に比準して評点を付設する

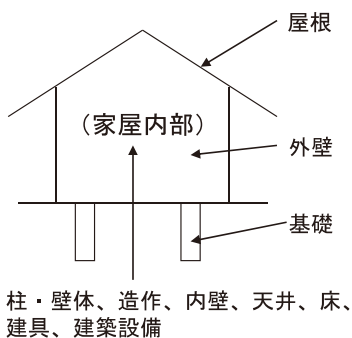
部分別による再建築費評点数の算出方法（部分別評価）

評価対象家屋の構造の区分に応じ、該当する再建築費評点基準表を適用して当該家屋の再建築費評点数を求める方法

算出方法

当該家屋の各部分別に標準評点数を求め、これに補正係数を乗じて得た数値に計算単位の数値を乗じて算出した部分別再建築費評点数を合計して求める。

<例>木造住宅の評価例



(その他) 仮設工事、その他工事

部分別の評価を積み上げ

< 具体例：延べ床面積100㎡、建床面積50㎡ >

【屋根】瓦 中	14,130点 × 0.9 × 50㎡ =	635,850点
【外壁】サイディング	6,090点 × 1.1 × 100㎡ =	669,900点
【内壁】クロス貼 並	11,020点 × 1.0 × 100㎡ =	1,102,000点
【天井】クロス天井	3,990点 × 1.0 × 100㎡ =	399,000点
...		
【建築設備】便器 洋式	48,200点 × 1.0 × 1個	
システムキッチン	303,590点 × 1.2 × 1個	
...		
【その他工事】 並	2,590点 × 1.0 × 100㎡ =	259,000点
→ 部分別の評点数の合計（一棟の再建築費評点数）		<u>7,624,870点</u>

比準による再建築費評点数の算出方法（比準評価）

標準となる家屋の再建築費評点数に比準して、評価対象家屋の再建築費評点数を求める方法

算出方法

- ① 当該市町村に所在する家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき家屋を標準家屋として定める。
- ② 標準家屋について、部分別評価により再建築費評点数を付設する。
- ③ 評価対象家屋の再建築費評点数は、当該家屋が属する区分における標準家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を考慮し、標準家屋の再建築費評点数に比準して付設する。

<例>木造住宅の評価例

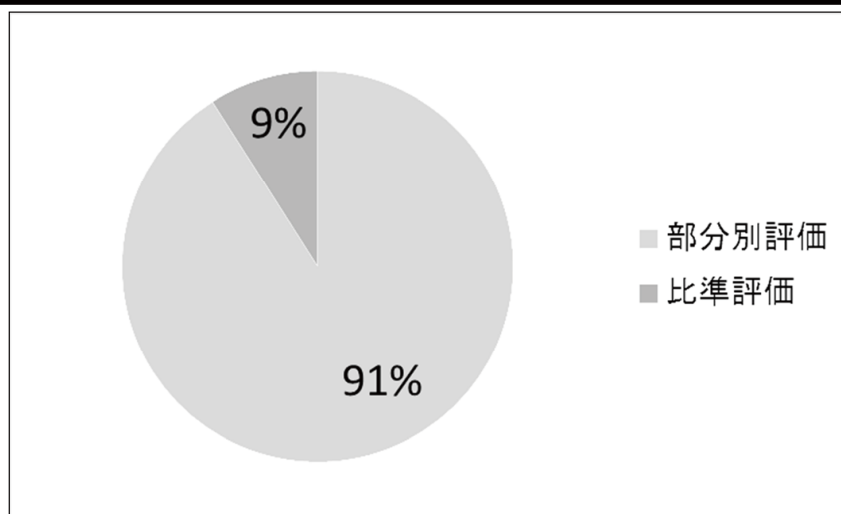
(格差率=標準家屋の部分別構成比×比準家屋の使用資材等に応じて予め設定した補正率)

部分別	評点項目	評点数	構成比
屋根	化粧スレート	9,170	10%
外壁	厚付外装吹付仕上	4,460	12%
内壁	クロス貼	10,370	18%
建具	中	11,610	10%
⋮			
㎡当たり再建築費評点数		79,000	100%

部分別	評点項目	補正率	格差率	
屋根	瓦(中)	1.46	屋根	14%
外壁	サイディング	1.58	外壁	18%
内壁	クロス貼	1.00	内壁	18%
建具	中	1.00	建具	10%
⋮				
㎡当たり再建築費評点数		82,160	合計	104%

↑ 79,000点 × 104%

平成21年度における評価方法別実施状況（団体数ベース）

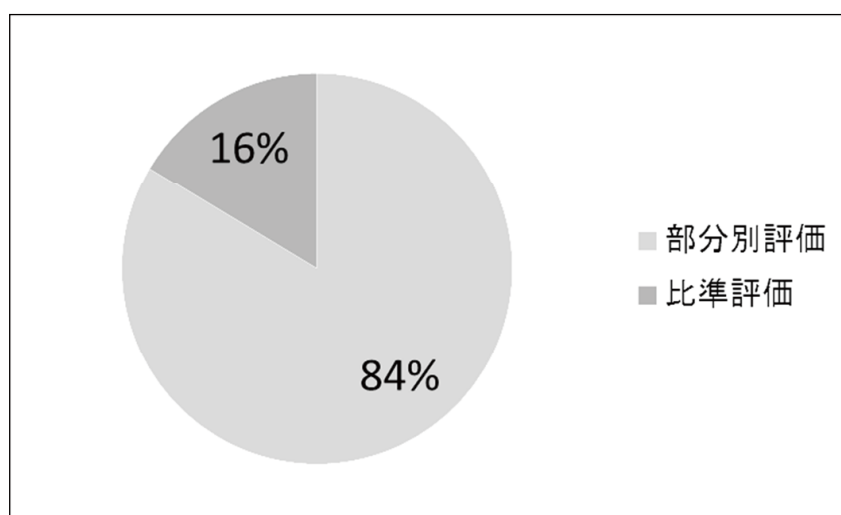


	部分別評価	比準評価	合計
団体数	1,621	161	1,782
	91%	9%	

(平成21年度 概要調書)

※比準評価実施団体数は、1棟以上の家屋を比準により評価している団体をカウント。

平成21年度における評価方法別実施状況（新增分棟数ベース）



	部分別評価	比準評価	合計
新增分棟数	555,068	108,934	664,002
	84%	16%	

(平成21年度 概要調書)

比準評価の課題

- ① 十分な根拠をもった標準家屋・比準表の設定には、当該団体に一定以上の家屋が存在することが必要である。
- ② 標準家屋・比準表の設定の方法によっては、納税者に対して評価の根拠を十分に説明できない。
- ③ 導入時及び基準年度ごとの標準家屋・比準表の見直しが必要となり、一定のコストがかかる。
- ④ 評価対象家屋が比較的少ない団体にとっては、比準評価を導入するメリットが少ない。
- ⑤ 必ずしも比準により全ての家屋を評価できるものではなく、部分別評価と併用せざるを得ないことから、習得すべき方法が増え、担当者の負担が大きくなる。

など

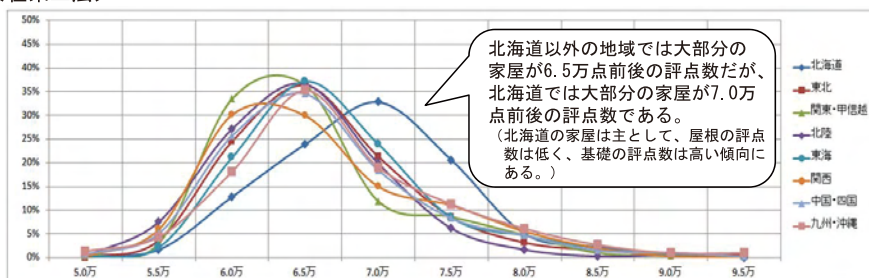
(資産評価システム研究センター「平成16年度家屋に関する調査研究報告書」等から抜粋)

1㎡当たり再建築費評点数の地域別分布状況

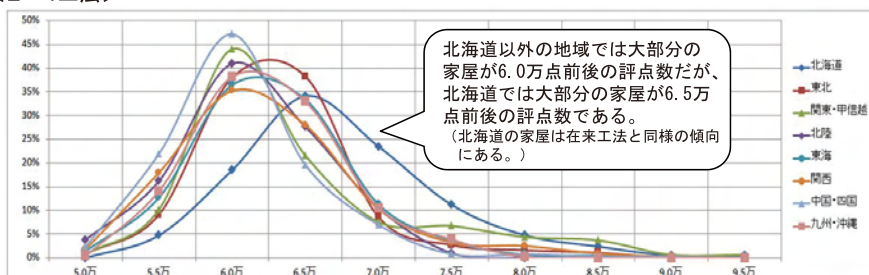
総務省において平成20年の新築家屋に係る評価データを調査したところ、1㎡当たり再建築費評点数（建築設備を除く）の地域別分布状況は以下のとおりとなっている。

【調査対象】平成20年1月2日～平成21年1月1日に建築された木造専用住宅（サンプル数9,254棟）

<在来工法>



<2×4工法>



固定資産評価基準等による評価の均衡化・適正化の要請

1. 固定資産評価基準 第1章 第12節 経過措置（抜粋）

- 一 宅地の評価において、第3節二（一）3(1)及び第3節二（二）4の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。この場合において、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用するに当たっては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとする。

2. 平成24年度固定資産の評価替えに関する留意事項（平成22年6月7日付け総税評第22号）（抜粋）

I 土地関係

【1】基本的事項

平成24年度の土地評価替えに当たっては、宅地については固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）第1章第12節一に基づき、評価の均衡化・適正化を引き続き推進する。また、宅地以外の土地については、これらの土地に係る地価動向等を勘案しながら評価の均衡化・適正化に努める。

1 評価の均衡確保等

(1) 基準地価格

指定市町村の基準地価格については総務大臣が、指定市町村以外の基準地価格については都道府県知事が、それぞれ調整を行うこととされているが、都道府県において当該調整を行う際には、市町村間の価格の均衡に配慮すること。

(2) 市町村の境界付近における土地

① 宅地については、評価の均衡を図るため市町村境界付近の標準宅地に係る鑑定評価価格について、都道府県内での調整すべき事項や日程等について情報交換を十分行い、不均衡が生じないように努めること。

なお、都道府県境付近の宅地については、境界付近の標準宅地に係る鑑定評価価格についての必要な調整等を行うよう努めること。

② 宅地以外の地目についても、評価の均衡を図るよう関係市町村間で十分に協議を重ね、不均衡が生じないように努めること。

3. 平成24年度評価替えに係る宅地評価の均衡確保について（平成22年6月7日付け事務連絡）

標準宅地の「適正な時価」を求める場合には、固定資産評価基準第1章第12節一において、鑑定評価から求められた価格等を活用することとされており、また、これを活用するに当たっては都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとされています。

鑑定評価価格は、宅地の固定資産税評価額の基礎となるものであることから、これまでも都道府県単位あるいは都道府県内ブロック単位等での均衡を確保するために何らかの情報交換や調整をされてきたと料します。

一方で、平成11年以来、全国的に市町村合併が積極的に推進されてきたことに伴う行政区域の変更や、最近の地価動向の影響等によって、各市町村はもとより、各都道府県内の各地域の評価水準について、改めて均衡化・適正化に留意すべき事情が生じているのではないかと推測されるところです。

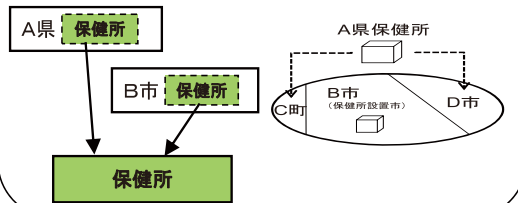
税制の「公平・透明・納得」が重要とされ、固定資産税の評価についても納税者の関心が高まる中、平成24年度評価替えに当たりましては、これまでも増して広域的な単位での意見や情報の交換、所要の調整等を行い、宅地評価の均衡化・適正化を推進する必要があることにご留意いただくようお願いいたします。

また、貴都道府県内の市町村に対しても、この旨ご連絡いただくようお願いいたします。

内部組織等の共同設置のイメージ（地方自治法の一部を改正する法律(平成23年5月2日公布)

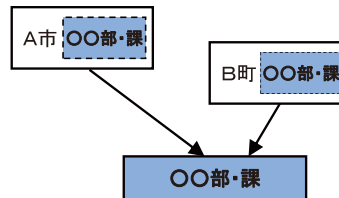
行政機関の設置例

都道府県の保健所の管轄区域が、以下のように飛び地となっている場合に、A県とB市で保健所を共同設置。



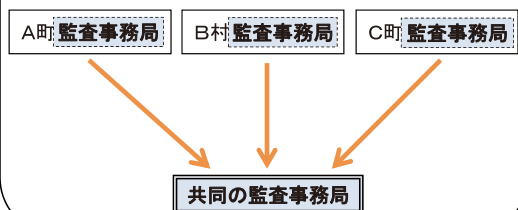
内部組織の設置例

税務課や会計課などの内部組織をA市とB町で共同設置。



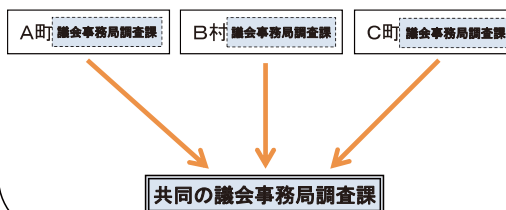
委員会又は委員の事務局の設置例

監査委員事務局をA町、B村及びC町で共同設置。



議会事務局の設置例

議会事務局(法制担当)をA町、B村及びC町で共同設置。



(参考) 地方自治法の一部を改正する法律 (平成23年5月2日公布) の概要

地方公共団体の組織及び運営について、その自由度の拡大を図るとともに、直接請求の制度についてその適正な実施を確保するために必要な改正を行う。

1 地方公共団体の自由度の拡大を図るための措置

(1) 議員定数の法定上限の撤廃

地方公共団体の議会の議員定数について、上限数を人口に応じて定めている規定を撤廃する。

(2) 議決事件の範囲の拡大

法定受託事務に係る事件※についても、条例で議会の議決事件として定めることができることとする。

※ 「国の安全に関することその他の事由により議会の議決すべきものとして政令で定めるもの」を除く。

(3) 行政機関等の共同設置

行政機関等※について、共同設置を行うことができることとする。

※ 行政機関等とは

- ・ 議会事務局（その内部組織）
- ・ 行政機関
- ・ 長の内部組織
- ・ 委員会又は委員の事務局（その内部組織）
- ・ 議会の事務を補助する職員

(4) 全部事務組合等の廃止

特別地方公共団体のうち、全部事務組合、役場事務組合及び地方開発事業団について、これを廃止する。

(5) 地方分権改革推進計画に基づく義務付けの廃止

地方分権改革推進計画に基づき、地方公共団体に対する義務付け※を撤廃する。

※ 撤廃する義務付け

- ・ 市町村基本構想の策定義務
- ・ 内部組織条例の届出義務（都道府県→総務大臣、市町村→都道府県知事）
- ・ 予算・決算の報告義務（同上）
- ・ 条例の制定改廃の報告義務（同上）
- ・ 広域連合の広域計画の公表・提出義務（広域連合→組織する地方公共団体の長並びに総務大臣又は都道府県知事）
- ・ 財産区の財産処分等の協議義務（財産区等→都道府県知事）

2 直接請求制度の改正

(1) 直接請求代表者の資格制限の創設

平成21年11月18日の最高裁判決※を受け、地方自治法において、次の者について直接請求代表者の資格制限を設ける。

- ・ 請求に係る地方公共団体の選挙管理委員会の委員又は職員
- ・ 選挙人名簿に表示をされている者（選挙権の停止・失権、転出）
- ・ 選挙人名簿から抹消された者（死亡、国籍喪失等）

※ 地方自治法施行令の各規定のうち、公職選挙法の規定を準用することにより請求代表者の資格を制限している部分は、その資格制限が請求手続にまで及ぼされる限りで無効であると判示したもの。

(2) 署名に関する罰則の追加

地位を利用して署名運動をした公務員等に対する罰則を新たに設ける。

3 施行期日

平成23年8月1日

※ ただし、議決事件の範囲の拡大は公布後1年以内において政令で定める日

【表 1：設定した標準家屋】

用途・構造・構法	クラス	1階床面積	2階床面積	合計床面積	屋根	外壁	真壁柱	内壁・洋室	和室割合(畳割合)	建具	玄関ユニット	その他工事
専用住宅・木造在来構法	1	90.81	60.45	151.26	瓦 中	モルタル色吹付	真壁造柱 12.0cm中	クロス貼り並	0.20	上	上	上
専用住宅・木造在来構法	2-1	66.24	53.82	120.06	瓦 中	サイディング	真壁造柱 10.5cm中	クロス貼り並	0.12	上	中	上
専用住宅・木造在来構法	2-2	64.30	49.68	113.98	瓦 中	サイディング	真壁造柱 10.5cm中	クロス貼り並	0.32	上+中	中	中
専用住宅・木造在来構法	3	46.88	42.14	89.02	化粧スレート	サイディング	真壁造柱 10.5cm中	クロス貼り並	0.11	中	中	中
専用住宅・木造2x4構法	1	58.00	57.45	115.45	金属板 ステンレス板	モルタル色吹付		クロス貼り並	0.00	上+中	中	上+中
専用住宅・木造2x4構法	2	53.72	42.64	96.36	化粧スレート	モルタル色吹付		クロス貼り並	0.12	中	中	中
専用住宅・木造2x4構法	3	48.02	49.68	97.70	化粧スレート	サイディング		クロス貼り並	0.00	中	中	中

【表 2：専用住宅・木造・在来構法 クラス1比準表】

木造・専用住宅		床面積		概 要
ク ラ ス	1	1階	90.81㎡	在来工法
本体単位当たり		2階	60.45㎡	本体単位評点 85,000点以上
再建築費評点数	98,715点	合計	151.26㎡	和室割合 20%以上

判定項目	格 差 率							
延床面積	50~60㎡	60~70㎡	70~80㎡	80~120㎡	120~150㎡	150~180㎡	180~200㎡	200~220㎡
資 材 項 目	屋根	瓦(上)程度	瓦(中)程度	化粧スレート程度	瓦(並)程度	金属板鋼板程度		
		+10	0	-3	-5	-7		
	外壁	タイル	モルタル色吹付程度	サイディング	鋼板平板程度			
		+10	0	-4	-6			
	真壁柱	12.0cm上程度	13.5cm中程度	12.0cm中程度	10.5cm中程度	12.0cm並程度	真壁柱なし	
		+10	+4	0	-2	-4	-4	
	内壁・洋室	クロス貼上程度	塗り壁	クロス貼並程度	合板ボード板			
		+5	+2	0	-2			
	和室割合	50%以上	40~50%	30~40%	20~30%	10~20%	1~10%	和室なし
		+11	+7	+3	0	-3	-5	-7
建具	上	上中	中	中並	並			
	0	-5	-10	-15	-20			
相乗補正率	屋根	1.20以上	1.10~1.20	1.01~1.10	1.00	0.90~0.99	0.80~0.90	0.80未満
		0	-3	-5	-6	-7	-8	-9
内壁	1.20以上	1.10~1.20	1.01~1.10	1.00	0.90~0.99	0.80~0.90	0.70~0.80	0.70未満
	+4	+2	+1	0	-1	-2	-3	-5

【表3：専用住宅・木造・2×4構法 クラス1基準表】

木造・専用住宅		床面積		概 要
ク ラ ス	1	1階	58.00㎡	2×4構法
本体単位当たり		2階	57.45㎡	本体単位評点 85,000点以上
再建築費評点数	71,297点	合計	115.45㎡	

判定項目		格 差 率							
延床面積		50～60㎡	60～70㎡	70～80㎡	80～120㎡	120～150㎡	150～180㎡	180～200㎡	200～220㎡
		+3	+2	+1	0	-1	-1	-2	-2
資 材 項 目	屋根	瓦(上)程度	瓦(中)程度	化粧スレート程度	瓦(並)程度	金属板鋼板程度			
		+15	+5	+2	0	-2			
	外壁	タイル	モルタル色吹付程度	サイディング	鋼板平板程度				
		+10	0	-4	-6				
	真壁柱	12.0cm上程度	13.5cm中程度	12.0cm中程度	10.5cm中程度	12.0cm並程度	真壁柱なし		
	内壁・洋室	クロス貼上程度	塗り壁	クロス貼並程度	合板ボード板				
		+5	+2	0	-2				
	和室割合	50%以上	40～50%	30～40%	20～30%	10～20%	1～10%	和室なし	
		+18	+14	+10	+7	+4	+2	0	
建具	上	上中	中	中並	並				
	+5	0	-5	-10	-15				
相 乗 補 正 率	屋根	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.80未満	
		0	-3	-5	-6	-7	-8	-9	
	内壁	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.70～0.80	0.70未満
	+6	+4	+3	+2	+1	0	-1	-3	