



固定資産(家屋)評価基準は 建物の進化多様化にいかに対応してきたか

工学院大学名誉教授 吉田 倬郎

はじめに

皆さん、こんにちは。ご紹介をいただきました吉田でございます。今、ご紹介にもありましたように、私、専門は建築でございます。1969年に学部を卒業し、大学院に入った直後、建築学会の中に固定資産評価小委員会がありまして、その委員に入れていただきました。そこでは、固定資産(家屋)評価基準に関連して折々発生する建築的な問題にどう対応すればよいか、といったことを検討してきております。今日は、そういう活動の一端をご紹介したいと思います。

皆様ご承知のように、建築の技術、そして、つくられた各種の建築は、この数十年の間に随分変わってきております。技術は、進歩という面もあれば、多様化という面もございます。そういうものをどうやって固定資産評価基準に反映させられるのか、しなきゃいけないのか、あるいはできないのかということについて、いろんな形で議論させていただき、お役に立つことも少しはできてきたかなとは思っておりますが、一方で、なかなかそうもいかない現実もございます。今もたくさん課題がございます。

建築屋の立場で申し上げますと、いい建築をつかって、いい使い方をさせていただいて、いい生活、仕事の間として長く使えるといいな、といつも思っておりますが、ただ、専門の立場だけでそんなことを思っても、実際にどう使ってもらえるか、本当に役に立っているのか、価値があるのかということは別問題でございます。そういう意味では、いろんな形で建築、建物、家屋を使う方々にどう見えているか、ということとを的確に受けとめて、次どうすべきか、とい

うことを常に念頭に置いておかないといけないということも、日頃考えていることです。固定資産評価というのも、そういう意味では、建築にとって非常に重要な営為です。もちろん、地方税の根幹をなしているという意味では、もっともっと大きな価値、意味があるかと思いますが、建築屋の立場にとっても非常に重要な役目、お仕事だということを、ずっと考えているということでございます。

そういう中で、今日のこの大会で何かお話しをさせていただくこととなりまして、建築がこれまでどのように進歩、あるいは多様化してきたか、それがどういうふうに固定資産の評価基準に反映できたのか、あるいはできなかったのかということ、私なりにまとめてみたい、と思って題目を用意させていただいたのですが、いざまとめの作業を始めますと、非常に大きなテーマだということに気がつきました。しかし、もう手遅れでございました。限られた時間でどこまでお話ができるか、ぜひお聞きいただき、意のあるところを酌んでいただければ幸いです。

1. 固定資産(家屋)評価の概要

スライドの最初の数コマ(P.15~17、資料1~5)は、固定資産税がどういうものかということのおさらいでございますが、ポイントだけざっと紹介したいと思います。

固定資産税というのは、固定資産評価額に税率をかけて税額が算定されます(資料1)。ところで、評価額がどうやって求められるかということと、税率については、それぞれ独自の課

題があろうかと思えます。税率につきましては、日本はほぼ固定的に決まっています。以前、総務省のその当時の課長補佐さんとアメリカの視察に行った時のことをございます。評価は安定した基準でしっかりやられています。しかし、税率は、地方公共団体が、今年は学校を建て替えなきゃいけないから、税率は何ぼにしようというようなことを、議会と相談して決めています。翌年は、また違った税率でやるというふうな運用をされておりました、税率と評価の扱いは、独立しています。建築屋の立場からしますと、ぜひそうあってほしいということを実感してきた次第です。

どういうことかと言いますと、本来は税の問題であることが、日本では評価と直結しているために、評価についてあだこうだという話になってしまうことがしょっちゅうございます。私は、建築屋の立場でいろんな意見を勝手に申し上げたりするんですが、行政のお立場だと非常にご苦勞の多い話題ではないかな、ということなどを日頃感じております。

あと、固定資産税の評価額は、国が定めた基準で算出し、所定の年数で最終残価評価額20%に達するということになってございます。このあたりの問題も後ほど申し上げたいと思っております。

家屋評価の概要（資料2）でございます。適正な時価を求めるということですが、この適正な時価ということに関し、いろんな議論があることは承知しております。ここでは詳しい話は省略させていただきます。ただ、先ほど、平嶋自治税務局長さんのお話にもございましたが、今の制度、昭和39年に一応確立して今日に至っています。そのときに、評価額はどうやって求めるんだということで、いろんな評価の方法がある中で、再建築価格を基準とする方法を採用するのが適切であるということになった経緯があると承知しております。

今日でも、それは適切なことであると私も思っておりますが、取得価格がいいとか、賃料の

取れるものは、それに基づく収益還元法が採用できないかという話もございます。売買価格もございます。しかし、安定して公正な評価をするということからすると、再建築価格以外はいろいろと問題があります。時の経済事情や、取引価格における甲乙の力関係の影響を大きく受けるとか、いろんなことがあります。そういう中で、再建築価格が適切だという状況は、今も変わっていないと思っております。

ただ、当然ですが、建物というのは、建てて10年、20年のものもあれば、30年、50年のものもあります。これからの時代、100年、200年使うべし、建築はストックの時代であるということも、昨今言われております。ところで、5年、10年前のものであれば、今再建築をするとしても、適切な評価がそのままできると思うんですが、やはり年数が経ちますと、なかなかそうはいかないということがございます。そのあたりで、一応、同一のものという法律の言い方がございますが、同一のものとみなせるということについては、現実的な解釈をされてきていると承知しております。

再建築費というのは、同じものをもう一回建てれば何ぼになるか、という内容の物差しですが、実際の評価で扱うところの再建築費というのは、実際に建物を建てようとして、例えば建設会社に何ぼ払うというのは、ちょっと様子が違うということをもとめた表（資料4）でございます。

左半分には、一般の建築費、工事原価に設計管理費などが加わっている様子とか示されてございます。工事原価は、大きくは資材費と労務費からなります。このあたりの様子も近年大分変わってきてございますが、そのうちのある部分が再建築費評点数につながっています。地域差もありますので、物価水準による補正もやって、固定資産評価の求める評価額になります。

工事原価に含まれていないものの中の設計管理費については、例えば、有名な建築家の先生に頼むと設計料が高くなりますが、そのすべて

を評価対象とするのはなじまないとか、近年、建築確認その他必要な業務をしっかりとやらなきゃいけないとなっている中で、最小限の設計管理費がある程度上がってきておりますが、固定資産評価で見るのは最小限必要な設計管理費だということで、それなりの補正率が定められています。

構造種別については、木造と非木造という大きく2本立てになっておりますが、そのあたりも、今日の建築事情になじまないという議論もございます。そういう仕組みの中で、固定資産評価として再建築費が求められています。

実際にどういう業務の流れの中で行われているか（資料5）ですが、実地調査をやり、評価をし、評価調書をつくって云々ということです。これは今日、地方団体からご参加の方が大勢いらっしゃるんですが、日頃の業務で十分ご承知のことかと思えます。このあたり、規模の比較的大きい家屋は、設計資料なんかできちっと数量が拾える明確計算で行われます。一方で、戸建て住宅などは、そんなことを一つ一つやっているわけにもいかない中で、もうちょっと簡便なやり方が行われていると承知しておりますけれども、そういうことに関連して、いろいろと実務的に考えなきゃいけないこともあろうか、といったことも日頃議論をしているところです。

以上申し上げた中で、評価が具体的にどういう項目で行われているかを整理をしたもの（P.17、資料6）ですが、再建築費評点数を求める手順を示しています。評点項目があって、それぞれ評価対象の家屋に実際に使われている評点項目を特定して、数量を入れて評点数を掛けて、ということをやって、全体を足し合わせるという仕組みになっています。

評価替えの時期には経年に応じて減点補正とか、いろんな補正をされております。そして、評点1点当たりの価額については、物価水準による補正をするということで、補正率は評価替えのときに見直しながら、全体としては東京を1とすれば、各地では何ぼだという数値でして、

そのあたりが少しずつ見直されて、今に至っているという様子をご覧ください。

2. 固定資産評価における経年減価と最終残価

次に、経年減価という仕組みです（P.18、資料7）。家屋評価は、日本では、中古住宅の流通市場の中でも、まず全体として経年減価をするということが、慣習的に行われています。固定資産評価の場合も、最終残価20%に向かって、それに達する年数が用途別、構造別に決められていますが、今の時代に、こういうやり方をずっと維持し続けていくのが適切かどうかについては、かねがね疑問に思っておりました。今改めて言うのではなくて、十数年来こういうことを言っているんですけども、なかなか現実には動きにくいテーマだと思っております。

経年に応じて減価をするべき部分が当然あり得ます。しかし、きちんと手入れをしていい状態で使っている建物が、平均的に減価するという扱いは、非常に問題です。何もしないで放っておくと家屋はだんだんだめになりますが、いい状態で保つ努力がなされていれば、それを適切に評価して、10年物、20年物、30年物、50年物、それぞれを今の時点できちんと評価をし、資産価値のあるものはあるという評価ができてしかるべきだ、という議論でございますが、その話は後ほど改めて申し上げたいと思います。

今申し上げた最終残価とそれに至る年数の議論の中で、必ず出てくる話題が減価償却でございます。減価償却というのは（P.18、資料8）、家屋とかの減価償却の対象になる施設、装備を持っている企業があって、それをもとに経営して利潤を上げて云々ということですから、そういう企業財務の中で減価償却は、施設に対する投資をどう処理をするかという点で、非常に重要なことは間違いありませんが、その基になっているのが財務省令で定められている法定耐用年数です。

以前はもう少し年数が長かったんですが、これまでに何度か短縮されて今に至っています。当時、大蔵省令とあっておりましたが、大蔵省令の耐用年数表の年数と固定資産評価基準における最終残価に至る年数は、各々構造・用途別に設定されていて、ほぼ一致していた時期がございました。しかし、平成19年に財務省令が改正されて、減価償却については、それまでは10%は償却できないことになっておりましたが、それ以降、100%償却できることになりました。そして、償却年数も全体としてやや短くなった、ということがございます。改正の基になった中央税制審議会の答申に、減価償却と固定資産評価は全く別のことだから、両者を関係づけるのは適当でないことも書いてありましたので、そのときに、固定資産の評価基準の最終残価とか、それに至る年数も、もしかしたら見直すチャンスがあったのではないかなと思われまます。やり損なって今に至っているのが誠に残念だと思っているところでございます。

ただ、財務省令の法定耐用年数については、法定耐用年数という言い方もちょっと紛らわしくて、法定償却年数とでも言うておいていただければよかったと考えられますが、耐用年数といえますと、例えば寿命の物差しになるんじゃないかという早合点をされている向きも、世の中にはあって、建築屋の立場としては非常に不本意な議論にしばしばなっているということでございます。

もう少し減価償却のことについて申し上げます（P.19、資料9）。減価償却の1つの意味は、建て替えの費用の積み立てに繋がるということです。これは、減価償却という用語の意味合いからして当然のことなんです。景気が非常に良かった頃は不動産投資をして、例えば賃貸ビルをつくり、お客さんがたくさん入り、賃料もほどよく取れるという状況では、それをどんどん転がしていけばいいです。そのためには、耐用年数を短くすると、年当たりの損金として扱える金額が増えますので、そうすると再投資のた

めの蓄積がしやすいということです。そういうこともあって、財務省令の法定耐用年数がだんだん短縮されて、今に至っているということかと思いますが、それはそれで儲かっている不動産業者さんなどにはいいんです。ところが、そうでないところにとっては、年当たりの償却費が高くなりますから、私も学校法人の理事会のお手伝いをしばらくしていた時期もあるんですが、減価償却費が増えるということは、学校のようなところでは財務を苦しくするんです。

大学では、学費とか国の補助金が主なる収入で、教育研究が主な支出となります。その上、実際使わないにしても、減価償却費を損金として計上しなきゃいけないから、見かけ上というか、実際もそうだと思うべきかもしれませんが、赤字になりがちです。そして、赤字の会計をすることは、文部科学省からあまりいい評価をいただけないことにもつながるんです。おかげさまで私の大学はそういうこともなく、何とか健全経営ですが、私が見聞きする限り、今、耐用年数が短くなって、減価償却費の計上額が大きくなると、会計上は非常に苦しんでいる大学が少なくないということでございます。

3. 固定資産評価基準の構成と建物に関する諸元の対応

ところで、固定資産評価基準の構成を建物との関係で整理をしてまとめてみたのが、この表（P.19、資料10）でございます。大きくは、構造別、用途別というのが評価基準の体系です。その下に、基準表の構成、そして減点補正、積算基礎、在来分という項目を挙げております。

体系が構造別、用途別になっています。大きく、木造、非木造に分けて、その中で用途別に分けている、というのが今の体系です。ところが、こういう大きな体系の作り方が、今日の建築のあり方になじまない面があります。

複合構造とか、合成構造といった、木造とも非木造ともつかないものもぼちぼち出てきてお

ります。用途別についても、複合用途の扱いが問題です。このことに関連して、これは評価の問題ではなくて課税の問題ですが、居住用と非居住用で扱いが違います。居住用であれば課税が1/6になりますが、そのあたりも含め、構造別、用途別というのを基本的に見直す必要があると考えられます。

次に、基準表の構成ですが、部分別があって、評点項目があって、標準評点数があって、標準量があって、個別の補正が施工量、施工の程度とかによって行われ、物価水準だとか、設計管理費等の補正もあり、それぞれ課題があるということですが。

部分別の、屋根、床、壁、天井は、非常にわかりやすいといえば、わかりやすいんですが、最近の建物はいろんなものがございまして、屋根とも壁ともつかないものとか、天井があるのかわからないものもありますので、そのあたりをどうするのか、という問題もございまして。

特に設備については、日頃、課税の業務をされている方はご苦労が多いと思います。家屋に含めていいのかよくないのか、といったあたりは、総務省のほうにお問い合わせをいただいて、それなりにお答えをさせていただいているかと思いますが、設備については、いろいろと現実的な問題があると伺っています。

評点項目につきましては、建物に使われているものがどんどん増えてきていますが、増えるがままに評点項目を増やしてはとても仕事にならないので、一方では、簡素化合理化を進めてきています。

標準評点数も、物価変動への対応もございまして、新しい材料についても、その標準評点数は何ほかを定めることが、実はなかなか難しい重要な課題でございまして。

標準量についても、技術の進歩の中で、例えば耐震性に対するいろんな基準の整備が進むと、当然、資材は増えてますが、一方で、技術の進歩の中で、合理化して減る部分もあります。

そういうことに敏感に対応するというのが評価基準の中では重要だけれども、なかなか難しい、という課題かと思っております。

補正につきましても、補正率の上限と下限が現状になじまないという問題が折々出てきており、それらへの対応も必要です。

減点補正につきましては、経年による減点が全ての家屋に適用されるということが、日本の最近の、あるいはこれからの経済状況その他を考えたときに、あるべきことなのか、大いに疑問です。フローの時代、成長の時代から、安定の時代、ストックの時代に移行したと言われていの中で、長く健全に、建物だけじゃありませんが、建物を使うべき時代に、年数に応じて全ての家屋の価値が下がる仕組み、価値観、考え方について、根本的に見直されなければいけないと思っています。

積雪、寒冷については、地域別にいくつかランクが設けられているとか、災害その他では、特殊な状況の中で、一時的に評価を低くするという補正、また、需給事情による減点補正の仕組みがあります。

積算基礎というのは、評価基準の表には出てきておりませんが、評点数その他を検討するときの下敷きになる、重要な資料です。従来は、材料費、労務費を評価替えの時期に見直して、新たな評点を入れるということをやってきましたが、ただ、労賃が高くなったとか、輸入物が増えて材料費がやや安くなったということだけでは済まない、いろんな要素が実は絡んでございまして。

在来分の家屋も再評価をすることになっていきました。しかし、実際はなかなかやりきれないので、便宜的なことがやられていたようですが、平成15年に、物価水準に基づく係数を掛けるという方法に在来分の再評価の方法が変更されました。築後10年、20年も経つと、一部はだんだん老朽化していくかもしれないけれども、内外装のリフォームをするなど、可能な範囲で更新をしていけば、新築そっくりさんなんてい

うのがありますので、経年二十数年で木造住宅のすべてが最終残価20%の評価になるというのは、非常に問題だといえます。在来家屋の評価については、適切に維持保全され、良好な状態が保持されている住宅の評価額が新築の20%だ、というのは、改善すべき重要な課題だと思います。

4. 建築の動向への評価基準の対応の経緯

今、評価基準の構成と家屋に関するいろいろな事柄との対応関係を紹介したんですが、そういうことに、これまで評価基準がどういう対応してきたのかを私なりに整理をしてまとめた表(P.20、資料11)でございます。

昭和39年に現在の評価基準ができ、その後、評価替えの年度のたび行われてきたことを、表に書いてございます。表の上には、現行の評価基準のもとになる、昭和25年にシャープ勧告に始まり、その後のいくつかの事を紹介しております。

評価基準を構成する、いくつかの項目がございます。標準評点数については、最初の評価替えの昭和42年とか45年は変更がないようですが、その後は、全項目にわたって見直して必要なものは変えていくという全面改正をずっとやっています。そして、その下敷きになるのが積算基礎です。その隣に評点項目を書いておりますが、当初は、新しい建材ができる、あるいは、ハウスメーカーが成長してくるとまた新しいものが出てくる、あるいは、ビルもいろんな種類のものが出てくると、それに対応して必要な項目を増やすことをせっせとやっていた時期がございますが、そんなことをやっていると切りが無いということもありますし、評価の実態を見て、統合できるものは統合し始めました。もうちょっと早い時期からやっていた気がしますが、資料によりますと平成12年に整理統合が行われて、その次の評価替えのときには

大幅に木造家屋の項目を整理してございます。

さまざまな対応をしてきたんですが、現在の体系の中でそういうことをやるだけではなかなか具合が悪かろうということで、木造と非木造の評価基準を共通化して、項目そのものを整合させるとか、評点もなるべくそろえようとか、そんなことを近年ではやってきています。

補正率につきましても、いろんな見直しをやってきております。補正率については、ご覧のとおりですが、そのほかにも大きな変更が実はいろいろとございました。私が固定資産評価小委員会のお手伝いをし始めたときは、地方ブロック別に、分厚い電話帳のような評価基準があって、それだけで私の小さな机がいっぱいでしたが、やがて全国一本にして、地方別に補正率を掛けるということになりました。

昭和63年には、木造住宅の標準家屋の面積が66平米から100平米になっています。このあたりは、日本の住宅事情の変化に対応して画期的に変わったこととございます。プレハブ住宅については、最初は準則で扱う形だったんですが、本則の中で扱えるようになりました。

5. 日本の建築生産の推移

このように、大きな対応をずっとやっていますが、そういう中で、日本の建築生産の大きな流れというものも、是非ご承知いただければということとございます(P.20、資料12)。経済成長がずっと続いている時期に、1973年にオイルショックがありましたが、やがてバブルがあります。しかし、バブルが崩壊して、その後、今日までいろんなことがありました。そして、2008年にはリーマンショックがあって、新築が大幅に落ち込んだということとございます。ここ数年、少しずつ持ち直しているとはいいながら、低い水準で推移していて、ピークの半分以下でございます。

これは、建設業界にとっても非常に重要な意味を持つ状況ですが、固定資産税にとっても、

大きな財源になるのは新築家屋だとすれば、半分になったわけです。構造、用途の違いにより年数は異なりますが、最終的に評価額は、20%になります。しかし、古い建物であっても新しい建物であっても、地方自治体が支出すべき家屋対応のいろんな費用は、大きく変わるはずがないです。むしろ、行政の立場からすると、古い建物のほうがお金がかかるかもしれません。そんなことを考えますと、在来分の家屋の評価と課税をこれからどうするんだということを、行政の立場、あるいは課税の立場で考える必要があるということでございます。

6. 固定資産評価に影響が大きい建築生産・建築技術の動向

そういう中で、固定資産評価に影響が大きい建築生産、建築技術の動向を私なりにまとめてみました（P.21、資料13）。いろんな観点がございます。大きな観点としましては、建築生産が大きく成長してきた時期がございます。そして、新建材とか部品が、いろいろと出てきています。そういう中で、性能に関しては、防火が非常に大きな影響を持っていた時期があり、防火構造が進みました。

住宅については、住宅不足を解消するための施策として住宅産業の育成を国が一所懸命やった時期があります。私も、駆け出しのころは、それに関連した調査を随分やらせていただいたんです。

そして、首都圏とか、関西圏とか、あるいは名古屋、その他、都市が発展しましたが、そういう中で不動産業が伸びて、それに対応したいろんなことがございました。しかし、そうこうしているうちに、環境問題とか、あるいは、防火も含まれますが、防災、建築防災、都市防災が発展してきました。そして、地震災害を度々受ける中で免震、制振というものも出てきました。

近年ですと、スマートシティ、あるいはスマートビルが話題になっています。情報技術が発

展し、そういうものを建物に活用する中で、建物のつくり方そのものにも大きな影響が出てきているということでございます。

そういうことに関係するいろんな事例を、スライド（P.21～28、資料14～27）として用意してきておりますが、あと5分だそうですので、急いで紹介させていただきます。

これは（資料14）、住宅産業の中でもプレハブ住宅を主力商品とするハウスメーカーの工場でございます。各種のプレハブの中でも一番プレハブ化が進んでいるのが、このタイプでございます。箱型のユニットを工場で作って、現場では、それを設置するだけというものでございます。

時間がない中で余談を申し上げるのも気がとがめますが、私は一通り各種のハウスメーカーさんの工場を見せていただく機会がありましたが、ハウスメーカーさんの中には、写真を撮るのはご遠慮下さいというところと、結構ですよというところがございます。ご覧いただいているのは、当然ながら結構ですよとってくださったところですが、こういう言い方もどうかとは思いますが、結構ですよとってくださるところのほうが業績が伸びているようです。

木造建築のつくり方には、伝統的な木造技術を継承したものから、最新の技術のものまで大変幅広いものがあります。住宅については、プレハブ、あるいはツーバイフォーが台頭する中で、伝統技術を継承した木造はどうなんだということですが、技術的には、プレハブ化の程度という意味では、プレハブ住宅も木造住宅も差異はありません。まだ木材の機械プレカットが進んでいなかったころ、大工さんがほぞを切ったり、仕口をつくったりという、現場で建て方をするまでの作業の手間がどのくらいかかるかということで、30坪ぐらいの住宅では、大工さん2、3人で3週間ぐらいかかっていることを調査しました。左上の写真（資料15）の右上でノートをとっているのは当時の私の卒論生です。

しかし、そういうことをやっていたら、とて

もプレハブに勝てないということで、現在は部材加工は全部工場で行うことが一般化していますし、個々の部材をばらばらに持ってきて現場で組み立てるだけではなく、パネル化も進んでいます。木造住宅に要する労務量は、部材加工の機械プレカット化の進展と現場施工の省力化により、大幅に削減されてきています。

木造住宅にはその時期、その時期の進んだものが色々あります（資料16）。それから、今は非常に伸びてきていますけれども、昭和49年にツーバイフォーが導入された当時の写真です。日本の軸組木造とは、大分様子が違うことがわかります。

鉄筋コンクリート造につきましても（資料17）、日本ですと、従来は現場で型枠を組立て、鉄筋を組んで、コンクリート打ちをするというのが多かったんですが、手間と時間が大変かかります。それだと、たくさん急いで建てるにはなじまないということで、プレキャストコンクリートの技術が開発されました。その当時の様子でございます。

これ（資料18）は、大きな団地開発に新しい技術を取り入れようということで、芦屋浜高層住宅技術提案競技という事業が行われましたが、その工事現場です。当時ここでは、公団、公営、あるいは民間の分譲も一緒になった大規模開発が行われ、提案競技では、できた団地のデザインだけじゃなくて、つくり方や、できた後の管理も含めてトータルな内容の提案が募集され、審査を経て一番になったものが実施されています。鉄骨造のスーパーストラクチャーの中にプレキャストコンクリートパネルの5層の住戸を入れるという、当時としては非常に画期的なものです。その後、阪神淡路大震災にも耐え、今も建っています。

これ（資料19）も大きな団地です。今はこういうことはなかなかないんですが、大型型枠を箱状にして、一部屋の大きさの箱状の大型立体型枠ユニットをセットし、コンクリートを打って、コンクリートの強度が出るタイミングで

緩めて外して上の階に持っていく、ということをやっております。大規模なコンクリート打ちロボットも使用されています。これらの大型技術がその後どのくらい使い回しをされたかなということが気にはなりますが、そういう開発が精力的に進められた時期でございます。

今、タワーマンションが盛んにつくられております。コンクリートの技術と鉄筋の技術、型枠の技術、そして、そういうものを使った施工の合理化というものが相まって、経済的にもこれが一番いいということで、鉄筋コンクリートの超高層マンションが建てられ始めた時期が1990年前後かと思いますが、今たくさん建っております。これ（資料20）は、型枠や鉄筋の扱いをシステム化している事例です。

現場でコンクリートを打っているとどうしても大変だということで、従来は、こんなことをやっていなかったんですが、柱も梁もプレキャストコンクリートでつくり、現場で組立てている事例です（資料21）。こういうふうにやりますと、鉄筋をプレキャストコンクリート部材の中に打ち込んでいますので、その部材の鉄筋を現場で別の部材のシースにうまく挿入するのが非常に大変ですが、そのあたりは施工管理技術その他の進歩もあって、今は超高層のコンクリートのタワーマンションの多くは、どうやらこういう工法でできています。

戸建て住宅の環境対応についても、いろんなことがやられていて、当然、評価基準にもいろんな評点項目に関係してくるということでございます（資料22）。

これ（資料23）は、太陽光発電を採用した戸建て住宅の事例です。太陽光発電自体の進歩とともに、屋根への取付け方も改良され、政策的な推進もあり、いろんなものが非常に広く使われるようになっていきます。

木造住宅の省エネルギー技術は、多角的に開発され、実用化されています（資料24）。屋根部材、床部材、壁部材に、従来には無かったものが現われてきています。また、構造に古い民

家の部材一式を活用しつつ、高断熱高気密住宅をつくった例もございます。

免震構造（資料25）というのは、普通外からは見えないんですけれども、これは柱の上に免震装置を乗せて、免震構造とはこんなものですよということを研究所の施設で実現した事例です。また、普通は地下に隠れて見えないのを、ピロティをつくり、ピロティの柱の柱頭に免震装置を設け、その上に2階以上の建物を載せた事例です。中間に免震装置を挟んで、上下の用途を変えることを可能にした高層ビルもあります。

最近実現された、環境配慮も十分やった建物、および、大改修を施したエンパイアステートビルを紹介しています（資料26）。環境技術も多様なものが実現されていますが、大手ゼネコンが本社ビルに多くの環境対策を取り込み、優れた環境評価の成績を挙げているものです。エンパイアステートビルは非常に有名なアメリカのビルで、竣工したのは1931年です。それが、いろんな事情でお客さんは減り、ビル経営面でも行き詰まり、大規模な改修をしたんです。内容の紹介は省かせていただきますが、その結果、観光客の入館が再び増大し、それまでは小さなテナントがごちゃごちゃ入っていたのが、大規模なテナントがしっかりはいる、ビル経営上も非常にプラスがあったということです。建物のストック時代のあり方を象徴する大規模改修の優れた事例として、話題になっています。

今、国も公共建築は木造でつくるべしという法律をつくって、戸建て住宅以外の各種の木造建築がたくさんつくられてきています（資料27）。今の評価基準のような、木造、非木造にまず区分するという体系の作り方が、増々現実合わなくなってきたという問題です。こういう木造が増えないうちに評価基準を何とかするといいいですよ、ということを経務省のほうにはずいぶん申し上げているところです。放っておくと評価の現場が大変なことになります。

これ（P.28、資料28）は、ただご覧いただく

だけですが、新宿から富士山まで見えます。家屋評価のお仕事をされている方々は、これに写っている様々な家屋を相手に日ごろご苦労されているということ、私なりに改めて感じているということをお伝えしたかったスライドです。

7. まとめ

まとめにはいらさせていただきます。時代を映す固定資産評価基準と今後の課題（P.29、資料29）という形にまとめてみました。建築活動の発展期には、それなりにいろんな対応をしてきております。建築そのものの細かな動きを全部反映させるのは馴染みませんので、評価基準に必要なことを程良くやらせてきていただいているということでございます。

バブル崩壊以降、建築活動の安定期にはあります。実は、停滞期というふうにはちょっと書きにくかったです。ただ、安定して停滞しているというだけではなくて、環境問題、防火、防災、あるいは免震、制振とか、こういう時期にふさわしい各種の技術が建物に取り入れられておりますし、もう一つは、複合構造とか複合用途の大型建物が増えてきております。そういうものをどう評価するかということが重要で、ある程度検討はしてきておりますが、なお、多く課題があります。家屋評価の今後の課題として、建築屋の勝手な思いも含めて書かせていただいております。

まず、木造、非木造の区分から、居住、非居住の区分へ、という方向があってしかるべきかなと考えてございます。

それから、経年減価です。これは、家屋の部位部分の中には年数がたてば劣化するものもありますので、それはよいんですが、建物全体が築後年数に対応して減価されるということは、これからの時代、少なくとも公の制度としてあってはいけないと感じています。

それから、複合構造、複合用途の建物が駅前の再開発その他の中で、増えてきています。今

は、1棟の家屋の過半を占める用途で云々というふうなことで運用していますが、もうちょっとスマートなやり方があっていいということでございます。

評価と課税の関係は、再三先ほどから申し上げたので詳細は省略します。評価体制の整備について、少し申し上げます。以前は、ある程度の規模の団体さんですと家屋評価のベテランの方がいらっしゃって、教わりに行くと、いろんなことをご存じで、よく教えていただいたことがございますが、最近はどうやら人事異動その他の関係で、そういう方がうんと減ったようです。一般には、適切な異動によって、地方公共団体の職員さん、いろんな業務を経験されることは望ましいのですが、一方で、課税業務の場合は、もうちょっと違った観点で人を用意する体制を整えておく必要があるということでございます。

今の地方自治体の組織とか人事のあり方として現在の全体的な方向性があるとしても、一方

で、やはり評価業務については、本来もうちょっと違った方法がないと、納税者の不満が蓄積します。こういう面にも配慮のある、より包括的な公務員の人事のあり方があっていいかもしれません。

建築でいいますと、建築確認というのは、以前は地方公共団体の建築指導課で全部やっていたんですが、現在はかなりの部分は民間の確認機関で行えるようになっていきます。しかし、建築確認に比べて課税というのは重要性の意味合いが違う制度でございますので、私なんか簡単な思いつきを申し上げても具合が悪かろうとは思っておりますが、今後に向けて検討の意義はあると考えているところでございます。

いただいた時間を大分超えてしまいました。皆さん方の大事な休憩の時間をもしかしたら食ってしまったようで申しわけなく思います。私のお話は以上でございます。ご静聴、ありがとうございました。



建物の固定資産税

- 家屋の固定資産税＝固定資産評価額×税率
- 固定資産評価額は評価基準(国が定める)に基づき算出。
- 所定の年数(構造、用途別に設定)を経て最終残価額(20%)に達する:経年減価:欧米先進国にはない日本特有の制度。
- 税率:通常は標準税率1.4%:欧米先進国では地方議会で審議決定。

家屋の評価

(1) 家屋の価格

(地方税法341V)

価格 = 適正な時価 = 正常な条件の下において成立する取引価格

【参考判例】 最高裁 平成15年6月26日判決

(2) 家屋の評価方法

(評価基準第2節)

①再建築価格方式の採用

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

○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

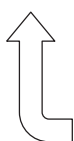
②再建築価格

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ともいう)をいう。

【参考判例】最高裁 平成15年7月18日判決、福岡地裁 平成2年11月6日判決

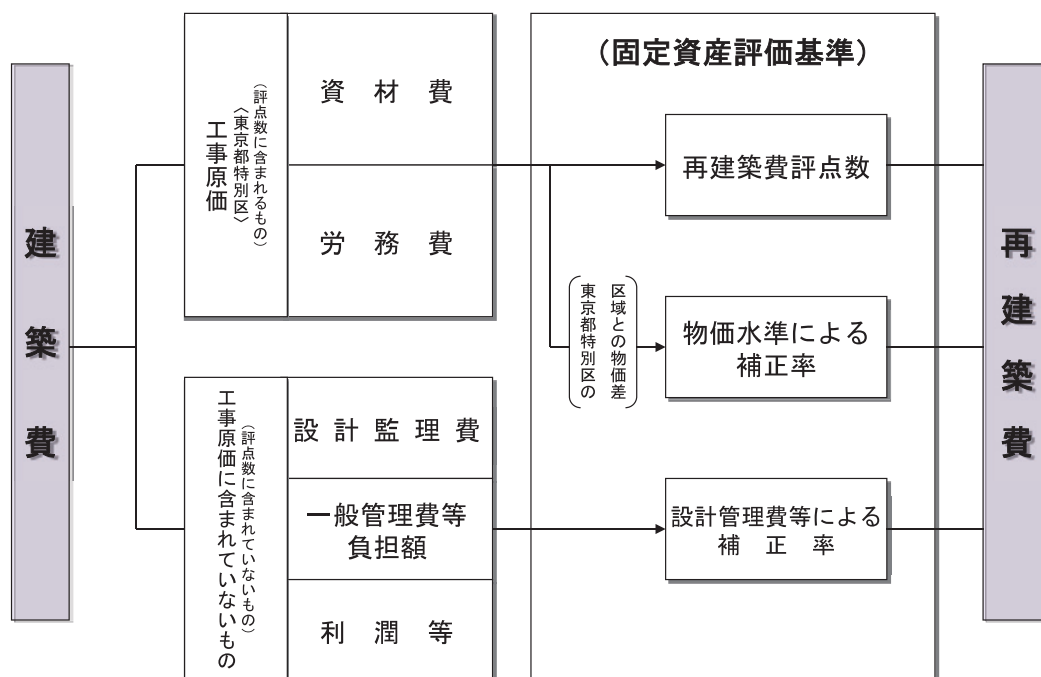
「同一のもの」とは

伝統的建物の復元のように構法、施工法、使用資材等の全てが完全に同一のものをいうものではなく、評価時点において家屋の構造、規模、形態、機能等が同一であり、当該家屋を構成している資材とその量がほぼ同様であるものをいい、一般的な構法等の中から当該家屋と同様のものを当てはめることによって「同一のもの」とされている。



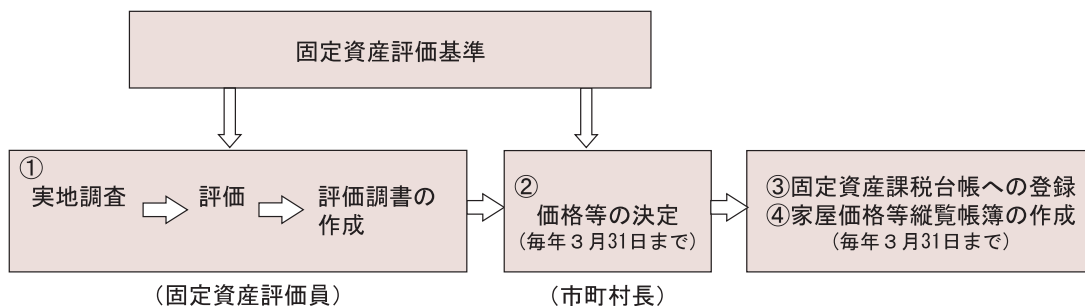
建築技術の革新、社会的、経済的状況の変化により、家屋の構法、施工法、使用資材等も常に変化するため、新築当時一般的であった資材が、現在は入手しにくい高価なものであったり、生産されなくなって市場にないものになっている場合があり、復元のような考え方では適正な評価がなされなくなるため。

③建築費と固定資産評価基準における再建築費の関係



(3) 評価及び価格の決定までの流れ (地方税法403、408、409、410①、411、415、416)

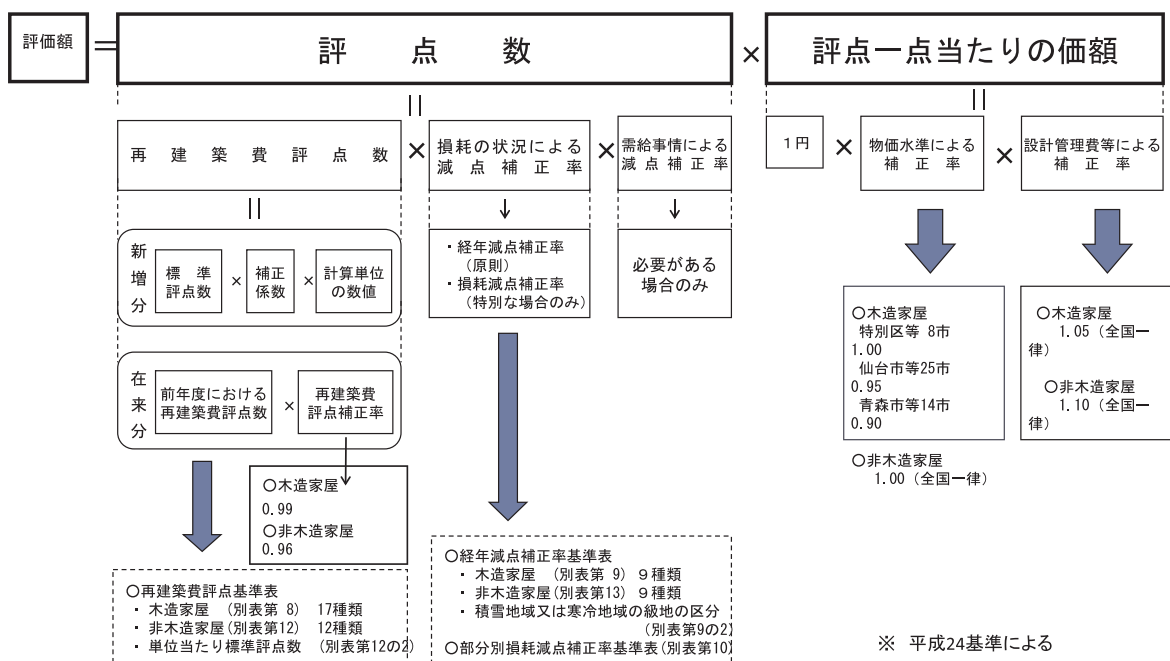
<フロー図>



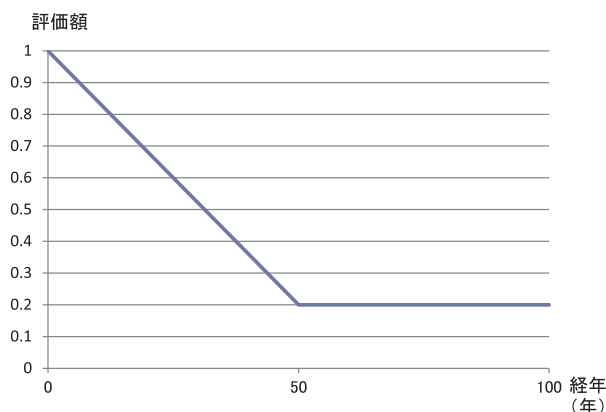
- ① 固定資産評価員又は固定資産評価補助員は、実地調査に基づいて評価を行い、固定資産評価員は、その結果に基づき評価調書を作成し、市町村長に提出。
- ② 市町村長は、評価調書に基づき、毎年3月31日までに固定資産の価格等を決定。
- ③ 市町村長は、価格等を決定した場合、直ちに当該固定資産の価格等を固定資産課税台帳に登録し、登録した旨を公示。
- ④ 市町村長は、固定資産課税台帳に登録された固定資産に係る家屋価格等縦覧帳簿を、毎年3月31日までに作成し、所定の期間、当該市町村内に所在する家屋に対して課する固定資産税の納税者の縦覧に供する。

※ ②及び④について、災害その他特別な事情がある場合においては、市町村長等は4月1日以後に行うことができる。

家屋評価のしくみ



固定資産評価における経年減価と最終残価



経年減価方式の概要

- ・すべての建物に経年減価が適用される。
- ・新築時の評価額が、構造別用途別に定められた年数を経て最終残価に達する。

問題

- ・先進諸国の大方は、経年減価をすべての建物には適用しない。経年は、劣化を伴う一方、価値を検証し高める意味もある。
- ・最終残価20%は、健全に供用されている建物の資産価値としては低すぎる。
- ・構造別用途別に定められた最終残価に達する年数が不合理。(構造別では平均で木造27年、非木造45年)

減価償却と固定資産税

- ・減価償却は建物への投資を法定耐用年数(財務省令による)期間で償却する制度。
- ・法定耐用年数は平成10年改正:短縮(RC造事務所は50年に:昭和41年に65年、昭和26年は75年)。
- ・平成19年の法改正により、減価償却完了後の残存価格が従来の10%から0%になり、これに先立って、固定資産税における最終残価に達する年数と関わりが無いことが明示された。

建物の減価償却と法定耐用年数

- 減価償却＝投資額／法定耐用年数
- 建物の場合、建替え費用の積立てに繋がる。
- 利益が上がっている企業であれば効果的に支出として扱える。
- 利益が上がらない場合、財務を圧迫。
- 非営利団体(ex. 学校法人)では、場合によっては財務を圧迫。

固定資産評価基準の構成と家屋に関する諸元の対応

	基準表の諸元	家屋の諸元	直接かかわる課題	大局的課題
体系	構造別	木造、非木造	複合構造、合成構造などの扱い	木造非木造の区分の見直し
	用途別	専用住宅、事務所、…	新たな用途の扱い 複合用途家屋の扱い	住宅非住宅の区分
基準表の構成	部分別	屋根、基礎、外壁、…	区分の判然としないものの扱い、建築設備の範囲	建築設備の動向への対応
	評点項目	材料種別、構造種別、設備種別、工事種別、	新材料、新設備への対応	簡素化、合理化
	標準評点数	適正時価	物価変動への対応	
	標準量	面積当たりの数量、個数	材料、技術の変化への対応	新技術に対応する大幅な変化
	個別の補正項目	施工量、施工の程度、大きさ、種別…	新設備への対応	
	全体の補正項目	物価水準、設計監理費等	公的資料の確認	
減点補正	経年	構造別、用途別、程度別	最終残価に達する年数の見直し	最終残価の見直し
	積雪、寒冷	地域別	積雪級、寒冷級	
	損耗	部分別		
	需給事情	用途別		
積算基礎	材料費、労務費		変動への対応、材工共への対応・移行	
在来分	構造別		物価変動への総合的対応	

建築生産、建築技術、建築政策などの動向にかかわる評価基準の改正状況

(固定資産評価基準解説、評価替え質疑応答集、を参考)

昭和25年シャープ勧告に基づく固定資産税創設
 昭和26年地方財政委員会が再建築価額による方法の採択
 昭和29年木造家屋の部分別坪当り評点基準表改正
 昭和30年基準年度制度の創設
 昭和39年新評価基準施行

年度	評点数算出関連項目				評点1点当たり価額
	標準評点数	評点項目	補正率	その他	
昭和42年					
昭和45年			積雪地区分の改正(4から5)		
昭和48年	全面改正		経年減点補正率の全面改正	ブロック別基準表の廃止	物価水準補正率の4区分を3区分に
昭和51年	全面改正				
昭和54年	全面改正	新建材の項目追加	積雪地区分の改正(5から8) 木造の評点数別区分の改正	労務費歩掛の20%カット	
昭和57年	全面改正	ユニットなどの項目追加	木造の評点数別区分の改正		
昭和60年	再建築費評点補正率				
昭和63年	全面改正	評点項目の追加	寒冷地区区分改正 木造の評点数別区分の改正	標準家屋を100㎡2階建てに	
平成3年	全面改正		木造の評点数別区分の改正		
平成6年	全面改正		経年原点補正率の全面改訂 経過年数の短縮 住宅・アパートの初期減価率を0.8に 積雪地区分の改正(8から4)		
平成9年	全面改正		木造の評点数別区分の改正		
平成12年	全面改正	評点項目の整理統合	木造の評点数別区分の改正	比準評価の統合 木造家屋基準表の整理統合(29から17) 枠組壁構造の本則化 丸太組構法の準則化 非木造家屋明確計算の明確化	物価水準による補正率、設計監理費等による補正率の留意点を規定
平成13年			損耗減点補正率表の全面改正		
平成15年	全面改正	木造家屋の評点項目を1/3に整理統合	木造の評点数別区分の改正	木造家屋部分別に、仮設工事、を設定 在来分家屋の評価替えに再建築費評点補正率の採用	
平成18年	全面改正	非木造家屋の評点項目の整理統合	木造の評点数別区分の改正	プレハブ方式構造建物評価の本則化	
平成21年	全面改正	木造家屋・非木造家屋の評点項目の整理統合			
平成24年	全面改正	木造家屋・非木造家屋の評点項目の整理統合			

日本の建築生産の推移
 構造種別 延べ床面積

1973年までは急速に建築量が伸びている
 特に非木造の伸びが大きい

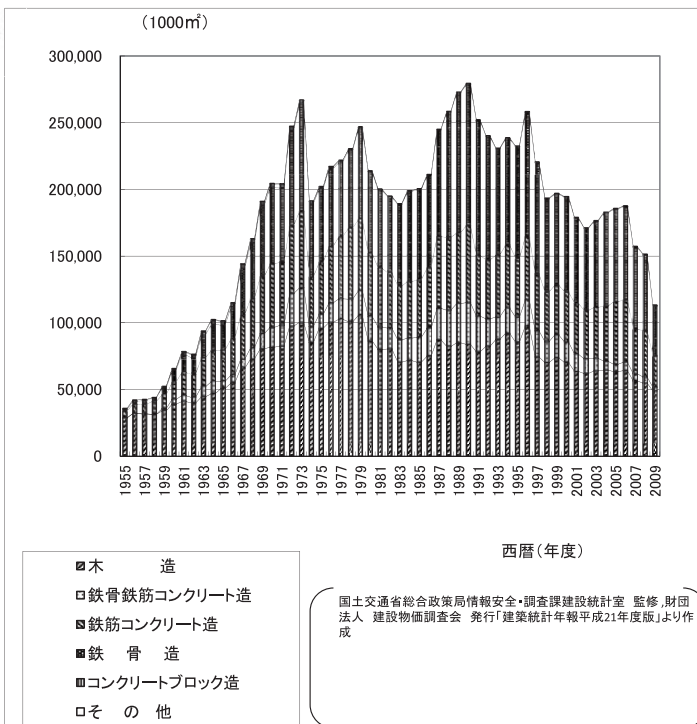
1973年の石油ショックの後急減し急速に回復
 第2次石油ショックで落ち込んだのち回復成長しバブルを迎える

1990年にバブルが崩壊した後、1995年に一時持ち直すが、長期にわたり減少傾向を続け、現在に至る

1995年は、阪神淡路大震災

2000年建築基準法などの改正

2008年リーマンショック

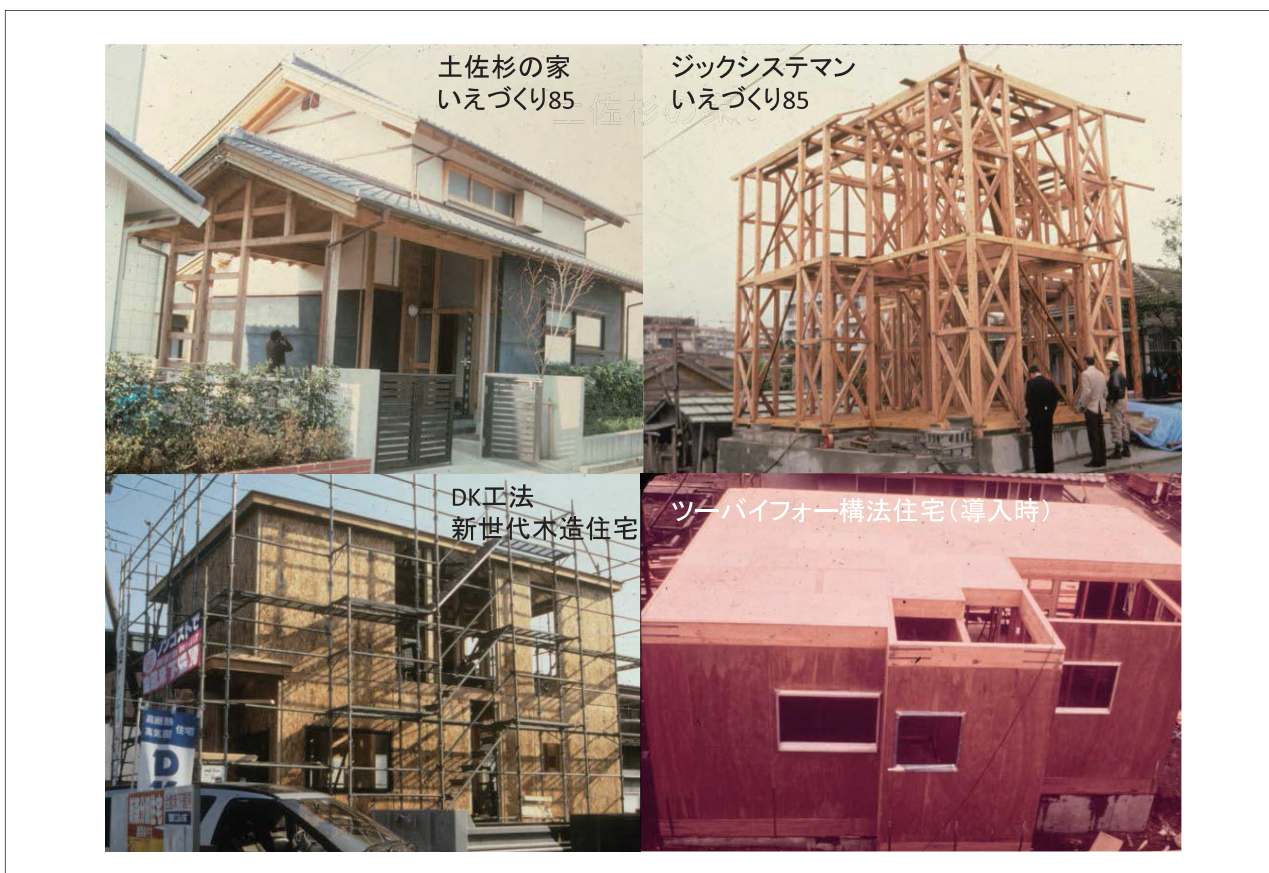


2010年 建築統計年報より

固定資産評価に影響が大きい建築生産、建築技術の動向

建築生産、建築技術の動向	関連する状況	特徴となる事例など	評価基準の対応 (直接の対応、簡素化、合理化)
建築生産の成長	高度経済成長	新築住宅の増加 都市建築の発展	比準評価の活用
新建材、部品の登場	建築ニーズの拡大	新材料 加価値の向上した部品	評点項目の新設 評点項目の統合
建築防火の発展	防火地域の拡大	防火構造	
住宅産業の発展	住宅需要の増大、多様化	プレハブ住宅 ツーバイフォー住宅 木造住宅	準則対応（プレハブ、ツーバイフォー、丸太組構法）本則化
不動産業の発展	大規模開発、再開発 建物減価償却100%化	大丸有、西新宿、梅田、汐留、品川	最終残価経年の短縮
超高層ビルの実現	都市の発展 複合用途ビル	霞が関ビル、六本木ヒルズ、あべのハルカス	標準量の見直し
環境対応	オイルショック 地球環境問題	省エネルギー 長寿命化	
木造の再評価	環境にやさしい木造への期待	公共建築の木造化	
建築防災、都市防災の発展	地震、水害による大規模災害	阪神淡路大震災、東日本大震災 各地の水害、土砂災害	
免震、制振の発展	安全性向上 居住性向上	レトロフィット免震 中間層免震の複合用途ビル	
スマートビル スマートシティ	ICT技術の発展	コンパクトシティ ZEB（ゼロエネルギービル）、 ZEH	





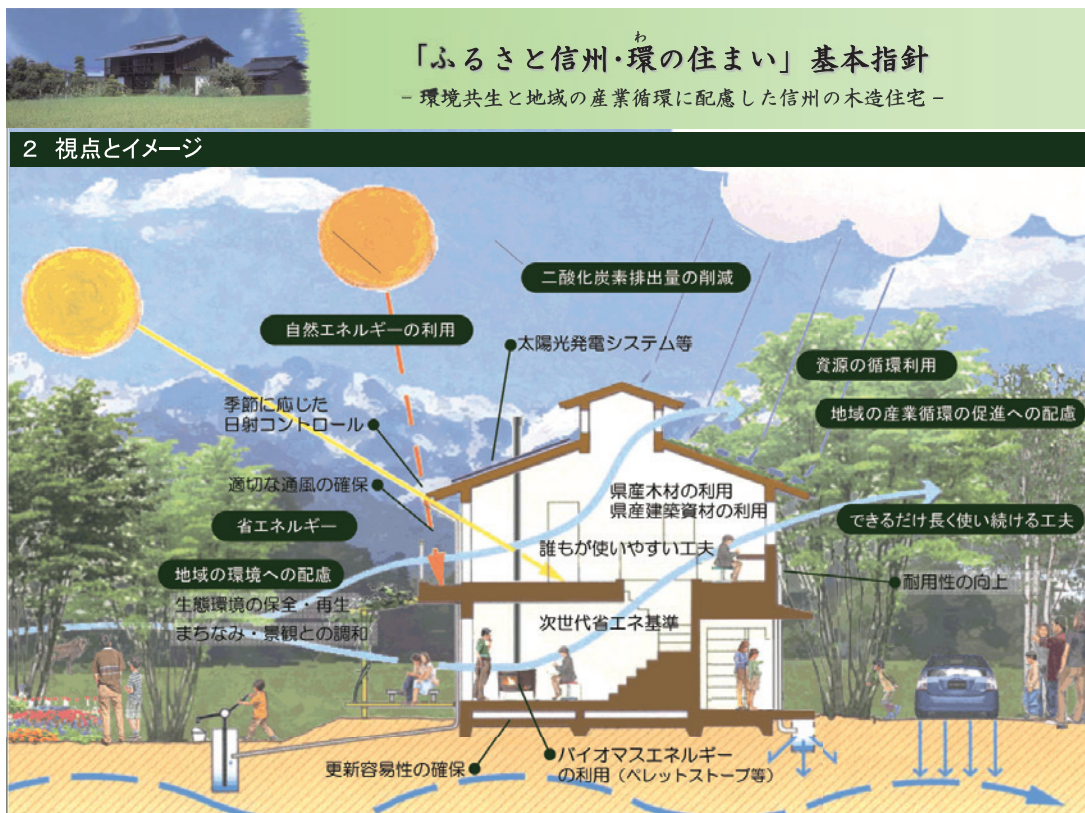






大林組
LVL工法

工事名称:カテリーナ三田タワースイート建設工事
所在地:東京都港区芝四丁目136番
発注者:日本ハウズイング株式会社
UFJ信託銀行株式会社
設計監理:株式会社 三菱地所設計
施工:大林・清水建設共同企業体
工期:2004年1月~2006年11月(34ヶ月)
用途:共同住宅(752戸)・店舗・事務所
敷地面積:6,834.67㎡
建築面積:3,150.96㎡
施工延床面積:95,281.72㎡





太陽光発電





清水建設新本社2012年竣工
ecoBCP CASBEE9.7



エンパイアステートビル省エネ大改修2012年竣工
5億5千万ドル テナント充実、観光客増加

熊野古道センター



栲原町役場



高知県県営住宅



明治清流苑



2012年12月撮影



時代を映す固定資産評価基準と 今後の課題

- 建築活動の発展期への対応

新建材、工業化住宅、超高層への対応
評価業務の簡素化合理化(評点項目の整理)
地域差の扱い
積算基礎の合理化:材工別から材工一式へ

- 建築活動の安定期への対応

環境・設備技術への対応
免震・制振技術への対応
複合構造・複合用途への対応(主たる構造、経年減価)

- 家屋評価の今後の課題

木造非木造の区分から居住用非居住用の区分へ
経年減価ありきから適切な損耗減点方式へ(実態から乖離した経年数)
複合構造、複合用途への対応
評価と課税の関係(固定した税率が評価の制約)
評価体制の整備

