

家屋評価の課題と展望

コーディネーター兼パネリスト	佐藤英明	慶應義塾大学大学院法務研究科教授
パネリスト	中城康彦	明海大学不動産学部長・教授
	吉野頼利	東京都主税局資産税部資産評価専門課長
	牧善幸	大阪府堺市財政局税務部資産税管理課長
	三宅正芳	総務省自治税務局資産評価室長



左よりコーディネーター兼パネリスト 佐藤氏、パネリスト 中城氏、吉野氏、牧氏、三宅氏

はじめに

【佐藤】 皆さん、おはようございます。本日のコーディネーターを務めます、慶應義塾大学の佐藤英明です。どうぞよろしくお願いいたします。最初に、パネリストの皆さんをご紹介いたします。

私に近い方から、明海大学不動産学部長の中城康彦さんです。続きまして、東京都主税局資産税部資産評価専門課長の吉野頼利さんです。お隣が堺市財政局税務部資産税管理課長の牧善幸さんです。最後になりましたが、総務省自治税務局資産評価室長の三宅正芳さんです。

さて、それでは、パネルディスカッションを開始いたします。本日のテーマはご案内にあるとおり「家屋評価の課題と展望」です。このテーマの趣旨を私から簡単にご説明いたします。

固定資産税における家屋評価の方式は、ご案内のとおり、再建築価格方式によるものとされており、この方式は同じ時期に同一の資材を用いて造られた同規模の家屋が、理論上ほぼ同額の評価額となることから、家屋の評価を均衡のとれた、適正なものとする事ができる優れた評価方法として、これまで50年間以上に

わたって運用されてきているものです。しかしながら、この方式による評価額の求め方、特に、主として用いられている、家屋を構成する主要部分の各部分別ごとの評価点数の積み上げによって求める部分別評価につきましては、部分別再建築評点数の算出について、「評価をする方に建築工法や建築資材に関する知識が必要とされる」とか、「個別家屋の構成資材や施工量を個別に把握して積算する必要がある」とかいうような点で課題も多く指摘されているところです。

また、部分別の評価は複雑ですから、市町村からは事務が繁雑であるというご指摘があり、また、納税者からは評価の仕組みがわかりにくい、ブラックボックス化しているというようなご意見も頂戴するところです。

これらを総合しますと、現状では、家屋評価の簡素化、合理化が求められているというように考えられます。

そこで、本日はこういう現状を踏まえて、実務的な視点や理論的な視点からのさまざまなご意見を伺って、評価実務の軽減を可能にし、かつ、納税者のご理解が得られるような家屋評価の方向性について、限られた時間ですが議論をしたいと考えております。

1. 家屋評価の課題

【佐藤】 そこで、2つの大きな柱を立ててみました。パネルディスカッションの前半は、第1の柱として、「家屋評価の課題」について、ご意見をいただきます。ご発言の順序ですが、最初に家屋評価を実際に担当しておられる現場からの現状認識や問題提起をお願いいたします。まず、東京都の吉野課長からご発言をお願いします。

(1) 東京都の家屋評価の課題

【吉野】 改めまして、東京都主税局の吉野と申します。どうぞよろしくをお願いいたします。



私からは、東京都の現状を踏まえた家屋評価の課題について説明いたします。

初めに、東京都の家屋評価の概要について説明いたします。資料1 (P.48)「東京都の家屋評価の概要 (1)」をご覧ください。東京都は、特別区と多摩地域の市町村、そして島嶼部から構成されています。特別区内では地方税法の特例により、都を市とみなして固定資産税及び都市計画税を課税しております。つまり、特別区全体を1つの市とみなし、都が固定資産税等を課税しております。

続きまして、資料2 (P.49)「東京都の家屋評価の概要 (2)」をご覧ください。特別区では部分別評価と比準評価の2通りの方法で家屋評価を行っております。また、特別区では原則として床面積が1,000㎡以下の一般的な家屋については比準評価をしております。平成27年度の評価実績でみると、評価対象家屋の約9割を比準評価しており、一定の評価の簡素化が実現できているのではないかと思います。

続きまして、資料3 (P.49)「東京都の家屋評価の概要 (3)」をご覧ください。多摩地域では部分別評価を行っており、原則として非木造家屋のうち床面積が1,000㎡以上、かつ、専用住宅以外の家屋から、毎年市町村との協議により評価対象家屋を選定しております。また、東京都全域で大規模家屋を本庁資産税部で集中評価

をしており、効率的な評価に努めているところです。

続きまして、資料4 (P.50)「東京都における家屋評価の手法」をご覧ください。特別区の比準評価は、総合比準評価方式を採用しております。この総合比準評価方式は1棟単位で標準家屋の再建築費評点数に比準するという方法です。評価対象家屋と標準家屋との差異は必要に応じ総合補正係数により1.1から0.9までの範囲で補正を行っております。

続きまして、資料5 (P.50)「東京都における家屋評価の現状」について説明いたします。都の家屋評価の現状を一言でいいますと、家屋評価に対する負担が増えているということに尽きると思います。具体的には次の3点が挙げられます。現状の1点目は、評価困難家屋の建築が増えているということです。次の資料6 (P.51)「東京都における大規模・複合用途の建物の建築棟数推移」をご覧ください。この資料は東京都の床面積が10万㎡以上の大規模家屋の建築の推移についての資料ですが、ご覧いただいております。特に、最近では都心部及び臨海部を中心に大規模・複合用途の家屋の建築が増加傾向にあり、今後もオリンピック特需に代表される大規模家屋の建築増が予定されており、大規模家屋等の評価に対する負担がますます大きくなってくると見込まれております。

改めて資料5にお戻りください。次に、現状の2点目は、説明責任が増えているということが挙げられます。最近の固定資産税の課税誤りに対する一連のマスコミ報道の影響もあり、固定資産税の評価・課税に関する納税者の不信感が増大しております。その結果、評価内容や評価の根拠の説明を求められる機会が増えており、結果的に不服申立に至る事例も多くなっております。

現状の3点目は、人材確保が困難になっているということです。団塊世代の大量退職及び短いサイクルでの人事異動により、職場内に家屋評価精通者の割合が少なくなっております。また、新人職員の育成には、研修期間を含め最低でも半年程度の期間を要しており、職場

での人材育成の負担が大きくなっております。

続きまして、以上の現状を踏まえた家屋評価の課題について説明します。家屋評価の課題は主に3点あると思います。資料7 (P.51)「東京都における家屋評価の課題」をご覧ください。課題の1点目は評価技術の向上と効率的な評価です。今後、大規模家屋をはじめとした評価困難家屋の増加が見込まれることから、評価技術の一層の向上と、少数精鋭による効率的な評価が求められます。評価技術の向上のためにはマンパワーの強化が不可欠であり、新人職員に対する研修の充実、及び専門性を有する職員の育成と活用が求められます。なお、東京都では本年度より都の税務スキルを他の地方自治体と共有するための「税務の達人」の育成プロジェクトを実施しており、家屋評価の分野では実務を通じて大規模家屋の評価の知識、技術の向上を図ることとし、現在、2市から研修生を受け入れているところです。

また、効率的な評価のためには、比準評価の導入や、評価計算ソフトの活用などの方法が有効な方法として挙げられます。

課題の2点目は、評価精度の向上と説明責任です。今後、一層精度の高い評価と適切な納税者説明が求められます。そのためには家屋評価に対する正確な知識、技術の習得と評価内容の点検及び記録、そして評価資料の保管などが大切になってきます。その上で親切、丁寧な納税者説明を行う必要があると思います。

課題の3点目は、簡素・効率的な評価方法の検討です。現在の評価方法は制度疲労を起していると思います。評価基準に再建築価格方式が導入された昭和30年代と現代では評価対象となる家屋の建築事情は大きく異なっております。導入当初は単純で規格化された建築様式の家屋が多く建築されていましたが、現在では建築資材、建築工法等の進化に伴い、家屋の多様化、複雑化、大規模化が進んでおり、評価基準の想定する標準的な家屋との乖離が大きくなっております。また、建築工法等の進化に評価基準の改正が追いついていない現状にあり、これらのことから、現在の評価方法は制度疲労を起しており、評価基準の抜本的な見直しが求め

られていると考えます。

なお、東京都では、これらの問題意識から本年度、有識者による「固定資産評価に関する検討会」を発足し、大規模事業用家屋の評価方法の見直しを検討しているところです。このほか、行政への需要が今後ますます増えていくと見込まれる中、家屋評価の仕組みが複雑で専門的知識が求められること、職員の育成に時間がかかることなどの事情も考慮しますと、簡素で効率的な評価方法の見直しを早期に実現することが求められていると思います。

以上の家屋評価の課題について、現在、東京都では解決に向けた各種取組を行っているところですが、その概要については資料7の右下、矢印以下のところに簡単にまとめておりますので、ご覧ください。

【佐藤】 吉野課長、ありがとうございます。

それでは、続いて堺市の牧課長にお話を伺いたいと思います。

(2) 堺市の家屋評価の課題

【牧】 堺市の牧でございます。どうぞよろしく



お願いいたします。

堺市は、仁徳天皇陵をはじめとする百舌鳥古墳群がある、人口84万人、面積150km²の都市で、資料8 (P.52)、資料9 (P.52)にあるように、

平成27年は木造家屋2,032棟、非木造家屋492棟の新築があり、職員36人が評価、賦課を行っています。家屋評価につきましては、審査申出や近年の訴訟の内容からも、多種多様な課題がありますが、私からは3点に絞ってお話したいと思います。

(資料10 (P.53)) 1点目は、建築様式の変化と評価基準についてです。私自身、最近では家屋評価に出向くことはなくなりましたが、昭和の終わりぐらいから家屋評価に携わってきたところです。この間、住宅につきましては建築様式の変化、納税者意識の変化、不動産価格の上昇神話の崩壊など、時代の変化を感じてきたところです。住宅では、ほぼ同一仕様で建てられる建売から、買主が決まってから買主の希望を取

り入れる注文住宅のようになった売建住宅への変化があったこと。また、バブル以前の住宅につきましては、いい家、普通の家が見た目にもはっきりとわかったものが、和室中心とした家屋から洋室中心とした家屋への変化、建築資材の進化などにより、見た目による格付けがしにくくなってきました。そのような中、固定資産税評価においても見た目による質の差がわかりにくいことなどに対応するため、特・上・中・並・下などのランクが大きく減り、評点項目も整理統合、簡素化が行われてきたように思われます。その結果として、いい家、つまり費用のかかった家は評価基準の資材評点に増点補正をしないと建築費に対する評価割合が低くなり、建築費に応じた評価の差を出すことが困難になったという課題があります。

また、木造住宅では、家屋の普請の程度がいい家ほど長持ちするとした耐用年数が設定されているところですが、評価の差が出にくくなった分、普請の程度以上に高価な建築設備、例えばホームエレベーターや太陽光発電などがあることによって、耐用年数が長くなってしまいう可能性というものもあり得ます。再建築費評点区分による耐用年数の統合などの検討も必要ではないかと考えます。

そのような中、堺市においても調査員間の評価の均衡と評価の効率化を図るため、比準評価を実施し、建築様式の変化や評価基準の変化などにあわせ変更を重ねまして、平成12年度からはグレード別の評価方法から設定した標準的な家屋と仕上げや施工量などの差を求め、評価を算出する格差率方式へと変更してきました。資料11(P.53)のとおりですが、格差率方式では屋根の種類、外壁の種類や延長、一部屋当たりの広さなどを標準的な家屋と比べて、資材と施工量の差を求め補正を行った上、建築設備を加算する形で評価を行っているところですが、この方法によって、同じ分譲住宅地内においても家屋の形状や部屋数などによる施工の差にも対応することができ、より個別評価に近い比準評価ができるようになり、平成26年の新築木造住宅では95%、比準評価しているところですが、

また、平成24年度からは、これまで部分別

評価では手作業、手計算で資材割合や施工量、補正率を積み上げて評価していたものを、描画方式の評価システムを導入し、さらなる評価の均衡と、誤った計算による誤課税の防止、評価事務の効率を図ってきたところです。

2点目として改築評価についてですが、家屋の長寿命化や生活様式の変化により、堺市においても改築や改装が増えてきているところです。軽易な改装については、評価上は一般的な維持管理上の修繕として、経年減点補正率の中で対応しておりますが、家屋の耐久性や価値を増加させるような改築になれば、評価の更正が必要とされており、機能向上を図った設備の入れ替えなどはこれに該当することとされております。しかしながら、家屋の新築や増築などは、建築確認申請や登記申請、航空写真により、ほぼ全てが捕捉、把握できることに対して、改築は床面積が変わらない限り、なかなか把握することが難しいものとなっております。改築評価については公平性の観点からも難しいことですが、今後、大きく増えてくる前に評価対象、把握方法、評価方法、用途を変更した場合の経年減価率の適用方法の統一を図る必要があると考えます。

また、特に建築設備については改装・改築、また設備の故障交換の際には性能アップを図ることが多く、評価基準上、詳細な補正がある設備の交換の際には評価の見直しが必要となってくるため、例えば、給湯器の給湯能力など、補正の簡素化を図っていただければと考えます。

3点目ですが、評価を行う職員の育成になります。固定資産税担当職員には正確な評価・賦課と、納税者への説明責任が大きく求められ、職員の育成、特に知識が豊富なベテランと呼ばれる職員の育成の重要性というのは増しているところです。そのような中、多くの道府県、市町村と同様に堺市においても職員の削減や人事異動サイクルの短期化、特に採用後数年の若い職員の異動サイクルが早くなっており、長い期間をかけて経験を積み、知識を持った職員の育成を行うことが難しくなっているという課題に直面しております。

例えば、納税者への説明では、現在の新築時

の評価の問い合わせに加え、近年の誤課税問題などから納税者の評価の関心も高くなり、過去に建築された在来分家屋の評価内容の質問も多くなるとともに、内容もより高度なものとなっております。複雑な評価内容を正確にわかりやすく説明するには、過去の評価内容の解説や、当時の運用方法など、現在のマニュアルにないものが必要となってきますが、やはり経験の浅い職員ではそれらの説明が難しい場合が生じてきてしまいます。また、家屋の評価については、座学だけではなく、実地調査を積み重ねることにより、目で見て、経験して、会得するものも多い上、評価積算もその調査時の記録をもとに行うため、複数で調査を行ってはいますが、仕上げや施工の程度など、適用誤りがあっても、決裁者では全てのチェックを行うことは困難になっています。これらのことから、正確な評価、説明を行い、納税者の信頼を獲得する上で、人材育成は大きな課題となっています。

【佐藤】 牧課長、ありがとうございます。

ただいま、東京都と堺市から評価の現場における制度的な課題のご指摘や問題提起をいただきました。これらの問題提起を受けて、次は、理論的な観点からのご発言を中城先生にお願いしたいと存じます。

(3) 理論的な観点からの家屋評価の課題

【中城】 明海大学の中城でございます。よろしくお願いたします。



(資料12 (P.54)) まず、価格を評価するというのはどういうことでしょうか。価格の背景には価値があります。価値には多面的なものがあって、価値の評価は主観的でも許されるし、独自の評価基準を設定しても、それなりに許容される。これに対して価格は客観性が必要です。不動産の鑑定評価では、ものの価格には3つの側面があり、それに対応する、コスト・アプローチ、インカム・アプローチとマーケット・アプローチの3方式を規定して、基本的には3方式を併用して価格を出すことになっています。

これに対して固定資産税の家屋の評価基準

は、適正な時価について、正常な条件のもとにおいて成立する取引価格としています。文面を読む限り、経済価値について交換価値で評価すると読めるのですが、実際には再建築価格方式を採用しています。評価額は評点数に1点当たりの価額を掛けるとしていますので、ご覧の式になりますが、各項の中でも再建築費評点数と経年減点補正率の2つが実質的に重要になると思います。

コスト・アプローチを採用しているのですが、加えて昨今、マーケット・アプローチを導入する試みが進んでおりますので、その点について一緒に考えていただきたいと思います。(資料13 (P.55)) 具体的には超高層マンションです。土地が40%、建物が60%、22階建てのマンションを想定します。階数によって価格、つまり交換価値が異なるという背景があり、その価格差を家屋評価に反映すべきということです。価格差を階層別効用比率で把握し、それによって税額を変える試みです。(資料14 (P.56)) 効用比率というのは、単位面積当たりの取引価格の差を指数で示すもので、階層ごとの効用比率について、この例では3階を100にして、階ごとにプラス0.6%、22階で111.4%としています。階層別の効用比率のほかに、南向きであるとか、角部屋であるとかという位置別の効用比率、それから下層階は店舗にするとか事務所にするとか、用途別の効用比率もあります。階層別効用比率は土地と建物が一体となった効用比ですので、仮に建物を階層別効用比で評価するのであれば、土地も階層別効用比で評価しないと論理的な一体性がないことになってしまいますし、あわせて位置別、用途別も考慮する必要があります。土地については不動産鑑定士が評価に参画して市場価値を評価しているわけですから、マンションで効用比を反映するのであれば、全てのマンションに等しく適用するべきで、必要に応じて補助的な手段を用いて全棟評価を進める必要があることになるかと思います。

(資料15 (P.57)) 土地と建物に分ける場合の分け方もよく吟味する必要があります。1つ目の考え方は、建物価格(工事費)は階によらず一定とする考え方です。土地価格は土地・建物

価格から建物価格を引くことで求められます。(資料16 (P.58)) 土地価格だけを抽出してグラフ化しますとこのようになります。これを仮に地価配分比としますと、場所、階数による価格差を土地に反映することになります。建物はコスト・アプローチで、土地はマーケット・アプローチで評価することを意味します。この方法は、価格差を土地の効用の違いとして評価をするものですから、固定資産税の評価の基準にかなうといえます。階層別効用比では最上階111.4だったものが、この方法では131.6になります。どちらを採用するかということについては慎重な検討が必要ということの意味します。

(資料17 (P.59)) さらに、異なる考え方もあります。土地は、とにかく建物を支える地盤でしかないのだから、杭や基礎と同様に、価値に貢献する度合いは建物内の場所によらず同一であると考え、建物価格を土地・建物価格から土地価格を引いて求めるという考え方もできます。(資料18 (P.60)) この方法で建物価格だけを抽出してグラフ化しますと、このようになります。この場合は、土地はコスト・アプローチで、建物はマーケット・アプローチで評価をすることになります。建物の効用を重視する方法で、これから超高齢社会であるとか、建物長期耐用社会であるとか、時代の規範に沿う方法といえます。この場合、階層別効用比が最上階111.4だったものが119.6になりますから、市場価値を固定資産税評価に反映することについて

は、引き続きより詳細な検討が必要といえます。

そういった試みを通して見る課題です。(資料19 (P.61)) 固定資産税、家屋の評価基準は価格イコール適正な時価すなわち、正常な条件のもとにおいて成立する取引価格としており、マーケット・アプローチを示唆しつつ、しかし実際にはコスト・アプローチを採用しています。マーケット・アプローチを加味する試みが行われていて、超高層の分譲マンションで階層別効用比を考慮する試みです。一方で、市場価格が把握できないと適用は難しいという制約のもとで、評価方法はそのままにして、税額の配分の段階で先ほど紹介したいずれかの方法で傾斜をつけることが検討されているところかと思えます。評価の考え方は変えない、しかし税額の配分は変えることになると、評価と税額の均衡をどうとるかとか、階層別の効用差を反映する一方で位置別の効用差を考慮しておらず、市場価格と税額が逆転しているではないかといった疑問に対する適切な説明責任が必要になるうかと考えます。

一方で、コスト・アプローチの精緻化ということも行われています。再建築費の査定方法には、大きく直接法と間接法が考えられます。評価しようとする建物そのもののデータに基づいて評価するのを直接法、建設費がわかっている他の建物の建築費から求める方法を間接法としますと、ある意味で評価の正解、すなわち工事費が幾らかかったかということは納税者側が持



っている。これに対して評価の実務では、間接法によって正解に迫るという仕組みです。先ほど来、指摘がありますように、材料とか構法は飛躍的に増加し続けていますので、現在の仕組みでその全てを網羅し、評価基準に取り込むことは事実上不可能といってよい。一方で、大変熱心、かつ勤勉に評価をしている地方公共団体の人たちが、通常の業務で訴訟を意識しなければいけないとすると、その環境は改善する必要があります。

つまり正解を出さなくてもよい方法、こういうものを考える必要がある。評価部分と税額の配分の方法について見直す必要があることについては私も全く同じ考えです。

【佐藤】 中城先生、ありがとうございます。

コスト・アプローチとマーケット・アプローチという二元論から、現在の評価基準の問題点と課題を鋭くえぐり出してくださいました。お話をうかがっていて、頭の中が整理された気がいたします。

ここまで実務的な観点と理論的な観点から、それぞれご指摘をいただきましたので、最後に、これまでのご指摘を受けて総務省の三宅室長から、家屋評価に関する経緯や現状のご説明、あるいはご認識、そして現在どのような課題を抱えていらっしゃるかということについて、お話を伺いたいと思います。

(4) 家屋評価の経緯と課題

【三宅】 総務省自治税務局資産評価室長の三宅でございます。よろしくお願ひします。



今、佐藤先生からお話いただいたように、家屋評価の課題ということでご説明させていただきます。東京都や堺市と同じ

ような問題意識は共有できているのかなというふうに思いました。資料20 (P.61) は基本的なことです。現行の再建築価格方式は、家屋の評価を均衡のとれた適正なものとする事ができる評価方式として、50年以上にわたって定着しているということです。ご案内のように現行評価基準を作るに当たっては、昭和34年か

ら36年に評価制度調査会で検討し答申をいただいて、この答申が現行評価基準のもとになっているのですが、資料下にあるように、いろいろな方式がある中で再建築価格方式が選ばれたという経緯があります。再建築価格を基準とする方法以外に取得価格とか賃貸料、売買実例価格、これら、当時の答申では個別性が強いと、格差があるというようなことで、その方法をとらず再建築によったという経緯があり、それを時代の変化にどう対応させていくか、社会の状況も違って来たというふうなこともあろうかと思ひます。

それから、資料21 (P.62) をご覧ください。これは再建築価格方式での評価の求め方で以前よりご覧になっている資料ですが、家屋を構成する主要部分の評点数の積み上げによって評価基準ができていくということです。

それから、資料22 (P.62) をご覧ください。土地と家屋の評価額の構成比を見てみました。昭和39年以降の資料が残るものでみましたが、土地の評価額が左の白抜きの方で、家屋が網をかけている方です。家屋の評価額を、土地の方はずっと上回っています。平成6年なんかは7割評価をして随分上がったというような、評価額は土地の方が多いのに対して、資料23 (P.63) をご覧ください、少々わかりづらいのですが、網をかけている方が家屋、白抜きが土地です。土地については、昭和39年の現行評価基準適用後、当時、土地の評価額は随分上がって、土地については負担調整措置が導入されたということで、資料22にあるように、土地の評価額が大きいにもかかわらず、家屋の税収を上回ったのは、見ていただくと、昭和48年の時に土地の税収が家屋の税収を上回ったというような形になっています。

その後、先ほど申しましたように、平成6年の評価替えで宅地の評価について地価公示価格の7割というようなことをしたものですから、土地の評価額は大きく上昇しましたが、当時、住宅用地の特例が拡充されたことに加えまして、その後、地価が下落したと。もう一度、資料22に戻っていただくと、土地の評価額の方が大きい。平成6年の評価替えで宅地について地

価公示価格の7割程度を目標とした評価で随分上がった。その後、地価は下落して、それを反映して評価額が下がっていったというような、このような経緯がありまして、実際に税収がどう移ってきたかというのは、再度資料23に戻っていただいて、平成16年度のところを見ていただきますと、家屋の税収の方が土地を上回ってきているのが昨今の評価総額と税収との関係というような状況です。

このような評価と税収の状況を受けて、評価替えは3年に一度行うということですが、次は平成30年度が評価替えの年ですが、土地に対する税負担をどのように考えるかと。住宅用地特例がかかっている住宅用地であるとか、負担調整措置もちょっと複雑な負担調整がある。そういうものを検討していく必要があるということかと思えます。

あと、税収ウェートが高くなっております家屋について、引き続き納税者の信頼確保を図っていく必要があるということとともに、時代に合った家屋評価手法というものを検討していく必要があるのかなというふうには考えております。

という状況ですが、東京都、堺市からもお話がありましたように、固定資産評価補助員の人数の推移というのを統計的にとっておりまして、それが資料24 (P.63) です。固定資産税における家屋の評価方式はご案内のように再建築価格方式ということで、建築工法などに関する一定の知識が必要とされることや、個別家屋の構成資材についても個々に把握して積算する必要があるということで、やはり専門的知識が必要となります。すぐに行ってできるということではないのですが、実際には家屋評価担当の職員は二、三年の人事サイクルで人事異動になることが多くて、専門的知識を習得した後、異動というふうな現状もあります。なおかつ、資料にあるように総数、一番上の折れ線グラフが総数でして、その下に3本ある折れ線の一番上が家屋、その下が土地、その下が償却資産。兼務している人もいるのでダブルカウントもありますが、総数においてもずっと人数が落ちてきているという傾向は見てとれると思えます。折れ線グラ

フが数の推移でして、棒グラフはその減少率を棒グラフにして右の縦軸にあるような減少率、要するにずっとマイナスに来ていると。大きく減った平成19年度から少し減少率は変わってきていますが、減少しているという現状はあるというような状況です。

私も仙台市に出向しております、税制課長で行ったものですから、そういうときにやはり税はスペシャリストを育てていかなきゃだめでしょうと、いろいろな人事当局にもお願いしたりするわけですが、市のほうも、市役所の人事運用としては、どこの市もというわけではないですが、スペシャリストよりもゼネラリストを育てていって、いろいろな市民の方の意見を聞きながら行政ができるような配置をしていこうと。まあ、その気持ちはわからないではないのですが、なかなか人事異動においても二、三年で異動するというような現状があるのは確かだと思います。全国市長会の総会とかで私も、そこでお話ししてお願いするときに、人事異動とかに配慮して、税というのはどうしても専門性が必要なので配慮をお願いしたいというようなお話を市長さんにもお願いしたりするのですが、なかなか異動サイクルも変わらない。総数についても少し減少気味であるというような傾向です。

それから、資料25 (P.64)、資料26 (P.64) は評価基準簡素化の流れです。見た目で見ると、資料26の、昔はこんなに分厚かったのが薄くなりましたというような見た目だけの資料ですが、作っております。評価基準簡素化につきまして資料25にあるようにいろいろな項目数を減らしてきているというように過去の経緯がありますが、見直しは今後とも続けてまいりたいと思っておりますが、もうこれ以上にはなかなか統合等困難な項目も多くて、項目数を大きく減少するというのは適正な評価との関係で厳しいのかなというような現状にあるような気がしています。

それから、資料27 (P.65) ですが、これは家屋評価棟数の中を少し分析してみました。現状どうかなということで、木造・非木造の棟数等の推移について分析してみました。一番上の棟

数につきましては、木造家屋の課税棟数が多かった時代から現在は非木造家屋が増加してきたというような現状にあると思います。木造と非木造の棟数の割合につきましては、平成15年度まで非木造の割合がずっと増加してきているのですが、近年は木造3、非木造1といったような割合で横ばいというような構成になっていると思います。

その下ですが、木造と非木造の床面積の総数というのは、今ちょうどたまたま一緒ぐらい、ほぼ同面積というふうなことです。評価額総額は今、非木造家屋の方が倍近くになっている。オールジャパン総数の話ですが、概要調書から見るとこういうような傾向にあるというふうに思います。

それから、木造・非木造別新增分住宅系と住宅系以外ということで、家屋の新增の棟数を調べてみました。資料28(P.65)が住宅系、資料29(P.66)が住宅系以外ですが、ともに少子高齢化なのでしょうか、新しいものは棟数が減ってきているというような傾向があります。ということはどうかというと、新增分家屋の棟数が減少する状況から、今後一部の都市を除いては家屋に対する新增分が減るといえるか、あとは経年の減価をするだけということになれば、家屋にかかる固定資産税収が少しずつ減少していくというか、そういうふうな可能性は高いのかなと思います。

次に、資料30(P.66)ですが、家屋評価に対する地方団体からの意見を毎年いただいております。全国市長会、それから指定都市市長会からもいただいております。全国市長会のところを見ていただきますと、家屋評価方法の複雑さから、納税者の理解を得にくいと。それから、事務量が膨大というようなことで、家屋評価方法の簡素・合理化という要望をいただいたり、あと、指定都市市長会からも、これは去年の平成28年度税制改正要望ですが、昨日新たに平成29年度改正要望をいただきまして、ほぼ同文の要望をいただいております。

それから、資料31(P.67)ですが、建築様式の多様化ということで、昔の家屋は規制も多くて、比較的画一的な面もあったかと思いますが、

近年は多様化しているようです。建築物の設計の自由度が拡大したり、建築生産コストの高コスト構造の是正というようなことで社会的要請から建築基準法も改正されたりして、仕様規定から性能規定に変わってきているというようなことで、新築家屋の多様化も図られているというような状況です。

一方、新技術の開発による新築家屋の多様化を評価基準に反映させることには、一定のタイムラグがどうしても発生してしまいます。評価基準の改正はやむを得ず、どうしてもちょっと後追いになってしまう一面がありますので、このタイムラグを可能な限り短くしていく。ただ、何もかも新しいものができたらすぐというわけにもいかないということで、その辺は頭を悩ますところなのですが、工夫していかなければいけない面があるというふうに思います。

いずれにしても、適正な時価を算出する手法をどう考えるか、評価の正確性、詳細性、簡易性、それぞれ相立たないところはあるのですが、それらを勘案しながらこれから検討していかなければいけないというふうに考えております。私からは以上です。

【佐藤】 三宅室長、ありがとうございます。

日本全国における評価という広い視点からのお話を頂戴しました。お話の中でも、私はとりわけて、家屋の多様化が長い目で見るとこれほど進んでいるのだということを改めて認識いたしました。

ここで、私からパネリストの皆さんにお伺いしたいことがございます。

最初に、東京都の吉野課長さんにお伺いしたいことがございます。2点ありまして、第1に、東京都特別区では対象家屋の9割が比準評価されているというご紹介がありました。一般に比準評価につきましては、十分な標準家屋の選定が難しいという問題が指摘される場所ですが、東京都特別区では標準家屋はどのように設定しておられるのか、伺いたいと存じます。

また、2つ目の質問で恐縮ですが、堺市の牧課長からのお話では、堺市では高価な家ほど取得価格に対する評価割合が低いというような感想がありました。この点についても東京都にお

いて何かご感触がおありでしたらお聞かせいただきたいと思います。

【吉野】 それでは、最初のご質問は東京都特別区の標準家屋はどのように設定しているかというご質問だったと思いますが、こちらについてまず答えさせていただきます。

東京都特別区では、先ほども申し上げましたとおり、総合比準評価方式を採用しております。総合比準評価方式とは、1棟単位で標準家屋の再建築費評点数に比準する方法ですので、構造・用途別にさまざまなタイプの標準家屋が必要になってまいります。そのため、東京都では標準家屋の選定に当たり、特別区内に現存する家屋の中から構造・用途別に複数の標準家屋を選定しております。

具体的な内訳ですが、平成27基準年度では、合計で218棟の標準家屋を設定しております。構造別では、木造で96棟、非木造で99棟、そのほか木造と非木造の複合構造、具体的には下層階が鉄筋コンクリート造、上層階が木造の複合構造ですが、これらの標準家屋を23棟設定しております。用途別では、住宅系が192棟、非住宅系が26棟となっており、住宅系が大部分を占めております。

標準家屋の選定方法については、特別区内にある各都税事務所で実際に評価した家屋の中から3年間かけて標準的な家屋を収集し、その上で本庁の指導部門である資産税部で取捨選択等の調整を行った上で最終的に選定しております。収集に当たっては地域事情などを勘案し、全ての都税事務所で地域の実態に即した適切な標準家屋を収集するように心がけているところです。

続きまして、2点目のご質問は、高価な家ほど取得価格に対する評価割合が低いことについての感触ということだったと思いますが、このご質問については、特に東京都として公式見解があるわけではありませんので、あくまでも個人の感想として申し上げたいと思います。

高価な家屋といいましても、1戸建ての注文住宅とか、大規模で複雑なビルなど、さまざまな形態の家屋がありますので一概には言えないと思いますが、一般的に高価な家屋は、さまざ

まな意匠を凝らしたり、高価で特殊な建築材料、建築設備を使用しておりますので、工期も長くなり、設計費や材料費、工事費なども割高になっていると思います。

ところで、現行の評価基準による評価方法は、評価対象となる家屋の使用資材や施工の状況等を把握した上で評価基準が想定する標準的な家屋と比較し、補正を行って評価額を算出するという方法をとっております。そのため、評価基準に掲載されていない資材や設備を使用していたり、特別な意匠を凝らしている家屋については、評価基準が想定している標準的な家屋との乖離が大きくなる傾向にあります。

一方、家屋評価を実際に行う行政側から見ますと、現在、厳しい説明責任が課されており、最近の納税者意識の高まりなどもあり、評点付設や補正の根拠を明確に示すことを求められる機会が多くなっています。また判例の動向もあり、適正な時価を超えてはいけないという縛りが重圧になっていると思います。

以上のことから、家屋評価実務の担当者としては、高価な家屋など、評価基準の想定している標準的な家屋との乖離の大きい家屋については、評点付設や補正係数の算定に当たり、慎重にならざるを得ないというのが実情だと思います。つまり、明確な根拠を示せない限り、高い評価額を出すことを差し控える傾向にあると思います。これらのことから、高価な家屋は取得価格に対する評価割合が低くなる傾向にあるのではないかと考えます。

【佐藤】 ありがとうございます。

前半の第1問につきましては、東京都の実情ということで大変参考になる情報のご提供を頂戴しました。また、第2点については、明確な根拠なしに高い評価がしにくいという実情は、現在の評価基準のあり方に問題を投げかけるものだと思っております。

それでは、次に、牧課長にお伺いしたい点がございまして。ご報告の中でもありましたが、評価の簡素化の必要性というのはさまざまな場面で強調されています。ところで、評価基準を簡素化することと、評価の簡素化というのは若干違うところがあるようにも思うのですが、

評価基準を簡素化することと評価の簡素化というのはつながるというふうに考えていらっしゃるのか。あるいは、評価基準が簡素になることによってかえって困るというような場面はないのかなど、評価の現場からのご感想を伺えればと思います。

【牧】 この間、評価基準の評点項目の整理統合が多く行われまして、大幅に評点項目が減ったことによりまして、短期間の職員の育成によって一定の評価がすぐにできるようになり、明らかな評点項目の適用誤りというのは大きく減ることになったと考えます。あまり使われることがなくなりましたけれども、例えば、簡素化以前であれば、木造家屋において外壁に一般的に安い杉板張りの南京下見という工法で施工されているものを、施工の方法が異なる堅羽目という工法で評価していれば、明らかな適用誤り、誤課税ということになっておりましたけれども、評価の簡素化によりまして、現基準では板張りの1種類に統合されていますので、材質が木製であれば正しい評価ということになります。

しかしながら、これが在来家屋の昔の入母屋住宅なんかで多く使われている高価なヒノキの堅羽目であれば、板張りをそのまま適用すれば、誤りではありませんが、評価基準で想定する板張りというのは杉板張り相当という資材とされていますので、明らかに程度が違うということになります。この場合、解説では施工の程度を用いて補正することとされていますが、施工の

程度の適用には評価方法を熟知した職員でなければ難しく、また、程度補正には職員の主観というのが影響することになるため、評価に若干のばらつきが出てしまう可能性があります。このように評点項目の統合を進めていくと適宜補正という部分が多くなってしまい、かえって評価の難易度が上がってしまうということがあります。また、先ほども申し上げましたけれども、無難な評価ということになりますと、補正をしないという選択肢がありますが、それでは建築費の高い家ほど評価割合が出ていないということになってしまいます。一定の見分けがつくものについては、今後、評点統合せずに、解説を充実するというのも一つの方法ではないかなと考える次第です。

【佐藤】 ありがとうございます。

「適法な評価」と「正しい評価」がずれる場面があるというお話を、東京都からも堺市からも伺ったように思います。評価基準を簡素化することによって、「適法な評価」ではあるが、しかし、実態とのずれを見ると「正しい評価」と言えるかというようなジレンマを抱える場面が出てきてしまうということをよく認識いたしました。

2. 家屋評価の今後の展望

【佐藤】 そこで、本パネルディスカッションですが、2つ目の柱に入りたいと存じます。2つ



目の柱は、「家屋評価の今後の展望」ということでして、前半の課題のご指摘を受けてどのような展望を描くべきか、あるいは描き得るのかということを少し議論したいと考えます。

それでは、吉野課長からお話を伺いたいと思います。

(1) 東京都の家屋評価の今後の展望

【吉野】 家屋評価の今後の展望についてお話をさせていただきます。今まで資産評価システム研究センターの各種研究会などでもいろいろ検討されてきました幾つかの方法について、実務の観点から私の考えを説明させていただきます。

初めに、広域的比準評価方式についてです。資料32 (P.67)「広域的比準評価方式」をご覧ください。広域的比準評価方式は、先ほど申し上げたとおり、特別区では既に導入済みですが、評価基準の改正をする必要がなく、広域的な自治体内で簡素で効率的な家屋評価が可能となるため、最も実現可能な方法であると考えます。この広域的比準評価方式は比較的小規模で規格化された家屋の評価に適した方法です。ただし、この方法を導入する場合には、比準評価は部分別評価が前提となって作られている評価方式であるということ、評価対象家屋と標準家屋と差異がある場合には補正が必要になること、比準評価になじまない家屋については部分別評価をする必要があること、比準評価の導入時及び評価替えなどのメンテナンスにおける負担がかなり大きいということに留意する必要があります。

また、広域的比準評価方式の導入に当たり、複数の自治体が共同で実施する場合は、自治体間の連携がとても大事になると思います。

続きまして、取得価格方式について説明いたします。資料34 (P.68)「取得価格方式」をご覧ください。なお、資料33 (P.68)には「㎡単価方式」が載っておりますが、時間の関係上、説明を省略いたします。取得価格方式は、取得価格をもとに評価額を算定する方法です。導入することで評価事務の簡素化の徹底が図られると思います。しかし、取得価格方式の導入に当たっては、取得価格は客観性をどう担保できるか、という問題を解決する必要があります。このほかにも取得価格方式導入の際には、申告制度の導入が不可欠であること、取得価格に含まれる償却資産相当分を適正に分別すべきであること、事業用と住宅用の複合用家屋の評価方法の検討が必要であることなど、多くの課題があります。

取得価格方式を導入する場合には、見積書から取得価格及び明細が確認でき、申告についても納税者の協力が得られやすい事業用家屋に限定すべきであると考えます。

続きまして、取得価額活用方式についてです。資料35 (P.69)「取得価額活用方式」をご覧ください。先ほど説明しましたが、東京都では本年度、有識者による「固定資産評価に関する検討会」を立ち上げ、大規模事業用家屋の取得価格のうち、工事原価相当に調整率を乗じた



値を再建築価格とする取得価額活用方式の導入を検討しております。この取得価額活用方式は再建築価格方式を前提とした上で取得価額を活用する方式です。本検討会では、現在継続して審議中ですが、大規模事業用家屋の場合、工事価格が事業者間の継続的な取引の中で成立するため、客観的で適正な水準が形成されやすいという前提で検討しているところです。

行政への需要がますます増大する中、今後も大量に発生する大規模事業用家屋を効率的に評価することの困難性及び事務の負担、そして現在の評価基準が大規模で複雑な家屋の評価に不向きであるという点を考慮しますと、取得価額活用方式は大規模事業用家屋に対する評価方法として最も適切であると考えます。本検討会の検討結果は平成33基準年度の評価基準改正に向けて国に提言する予定です。

次に、現行の評価基準の簡素化の徹底について説明します。こちらについては特に説明資料は用意しておりません。

今まで説明をしました新たな評価方法の検討と並行的に、評価基準の簡素化をより一層推進すべきだと考えます。具体的な例としまして評点項目の簡素・合理化、これはある程度実現できていると思いますが、まだ推進する余地があると思います。また、非木造家屋の建具や建築設備に木造家屋に導入されているような総合評点方式を導入するという方法もあると思います。

最後に、非木造家屋の建築設備の補正項目や補正係数を抜本的に見直しする方法があると思います。最後の非木造家屋の建築設備の補正項目、補正係数の見直しについて、もう少し詳しく説明しますと、非木造家屋の評価計算に当たり、大規模家屋については竣工図や見積書などから数量を拾い出す事務の負担がとて大きく、評価事務の長期化の原因ともなっています。そのため、特に負担の大きい補正項目について補正係数の簡素化を徹底する方法があると思います。例えば、建築設備のうち、配置や集中性、設備の多少などの補正項目は数量を拾い出す事務の負担が特に大きいことから、これらの補正項目の補正係数の算出過程を大幅に短縮して、例えば「多い」「標準」「少ない」の3選

択制にして、細かい比例計算を行わないようにするとか、あるいはこれらの補正項目自体を無くしてしまうとか、このようにして家屋評価の簡素化の徹底を図るという方法があると思います。今申し上げたような方法は大胆な方法であり、評価の精密性とか公平性という点で課題もあるとは思いますが、現在は、家屋評価の精密性などを徹底するよりも、評価基準の大幅な簡素化を優先していく時期に来ていると思います。

最後に、まとめとして結論を申し上げます。資料36 (P.69)「家屋評価の今後の展望 (1)」をご覧ください。今まで検討してきた新たな評価方法は取得価格方式以外は全て再建築価格方式が基礎となっており、評価の適正性の検証には部分別評価による検証が求められます。また、既存分家屋の改築の際には、部分別評価による改築評価が必要になります。そのため、新たな評価方法を導入したとしても、部分別評価の手法は今後相当期間残っていくものと考えます。

次に、資料37 (P.70)「家屋評価の今後の展望 (2)」をご覧ください。新たな評価方法にはそれぞれさまざまな検討課題があります。また、家屋の構造や用途、規模により適するもの、適さないものがありますので、全ての家屋に万能な評価方法は無いと思います。そのため、評価方法の見直しに当たっては、当面、現行の再建築価格方式を堅持しながら、家屋評価の簡素化の徹底を推進しつつ、各家屋の実態に応じた複数の方法を並行的に採用していくことが最適であると考えます。

【佐藤】 ありがとうございます。

前半では、家屋評価について大きな見直しの議論をいただきました。また、後半にいただいた評価基準の簡素化の徹底に関するご提言は非常に具体的なものであり、多くの方にとって参考になったと考えます。

それでは、次に、牧課長にご発言をお願いしたいと思います。

(2) 堺市の家屋評価の今後の展望

【牧】 資料38 (P.70) をご覧ください。この間、評価基準の簡素合理化が進みまして、近年の評価担当者となった方については、新築木造住宅

など、一定の評価というのは相当算出しやすくなったものと思います。また、再建築評点補正率が平成15年に導入されまして、過去に建築されました在来分家屋の評価替えについても、市町村間の均衡というのが相当図られてきたものと思います。

しかしながら、家屋の新築時の評価では、土地のように地価公示や相続税路線価、地価調査などの公的評価や、また、市町村間の路線価調整というものがいないため、評価の答え合わせというのでできない状況にありまして、市町村間において微妙な部分で評価が異なるように見受けられます。特に、プレハブなどのメーカー住宅、それからコンビニをはじめとする規格化された同一仕様の家屋の評価においては、早急に差を埋めていく必要があるように思います。これらの市町村間の新築時の評価の差を埋め、均衡を図るには、いろいろな方法があると思いますが、私からは2つに絞ってお話しさせていただきたいと思います。

まず1点目ですが、広域比準評価の導入についてです。現在、堺市においても評価の均衡と効率化を図るために比準評価を導入しており、堺市内での一定の評価の均衡は図られていることとは思いますが、他市との評価の均衡というのは図ることができていないというのが現状です。若干の誤差があるかもしれません。広域比準評価を行うことにより、比準対象の家屋の均衡というのが図られることはもちろんのこと、各市町村に比準評価のもとになる標準家屋が示されることによって、各市町村がその評価方法にあわせた評価を行うこととなります。結果として、市町村間で微妙にある評価方法の違いというものが縮小する、または解消されることになるかと思えます。また、比準評価導入に費用対効果の上で見合わせている自治体についても、広域比準評価の導入によって評価の効率化というものが図られるとともに、納税者にわかりやすい説明ができるものと思います。

しかしながら、広域比準評価については、これまでいろいろなところで議論され、課題もあります。比準評価と部分評価では、やはり若干ではありますが、評価の差が生じること。また、

今まで市町村ごとに運用していた評価方法に変更が生じることになり、既存家屋との評価の均衡を図ることが難しいこと。評価替えごとに標準家屋の見直しに一定の期間が必要になり、調査時期が遅れてしまうことなどが挙げられます。導入に当たってはこれらのことから一度に全国的に実施するのではなくて、まずは地域による建築様式のあまり変わらない範囲であろう都道府県単位で数基準にかけて導入を図ることが現実的ではないかなと考えます。

次に、2点目ですが、評価基準の具体的な運用方法と積算基礎の解説の導入、充実というのを考えます。運用解説については、これまで評価センターが発行する実務マニュアルや質疑応答集をはじめ、評価基準解説など、多くの解説が発行されていますが、具体的な提示が難しいことなどから、程度補正や施工量の多少の補正の部分についての記載の少ないものがあります。例えば、施工量の補正ですけれども、非木造家屋の電灯コンセント設備など、設備については事務所店舗用については相当詳しく示されていますが、他の用途については詳しく示されていませんので、どうしても抑え気味の評価になってしまっています。

それから、建築技術や設備の進歩によって、新しい工法の評価を行う場合に、そういう解説がどうしても、先ほど評価室長からもお話がありましたように、遅れてしまうということで、その間の評価にばらつきが出てきてしまったりということがあります。これらのことから市町村間で各種補正の適用に微妙な差が生じたり、同一市であっても職員間で補正の差が出たりする可能性もあります。

新工法や新素材というのは難しいかもしれませんが、これらを一定解消し、評価の均衡を図るには評価基準の簡素化に加えて、この資材であればどの評点を使うのか、標準評点を増減点する場合はこの目安でとわかるような全国共通の解説の充実というのが必要かなと考えます。

次に、家屋評価職員の育成についてです。全国の市町村も1番の課題として取り組まれているかと思いますが、これについて職員の集約と調査の分業化というのも考えていく必要がある

のかなど。堺市ではこれまで7区役所に分かれまして、家屋評価というのが行われていたのですが、ベテラン職員の退職や職員の要員管理による減少、異動サイクルの短期化から各区役所での少人数体制では、いずれ評価の承継ができなくなり、同じ堺市の中で評価方法の誤差が生じる可能性があることなどから、平成25年10月に来庁者の多い1区役所を除く、6区役所の担当者を集約いたしまして、中堅ベテラン職員を集め、経験年数の浅い職員への評価技術の継承を行うとともに、大規模家屋など、専門に行う職員としてベテランと若手を選任いたしまして、技術継承というのを図っているところです。

また、今後は、大量にある比準評価を中心にを行う職員と、少ないけれども部分別評価、大規模評価を中心とする評価を行う職員に業務を分け、それぞれ担当業務に特化した職員の育成というものも必要と考えているところです。既に役割分担が明確にもなっているかもしれませんが、道府県と市町村が行う評価の役割分担、例えば大規模家屋だけでなく、広域に展開しているチェーン店などを道府県が担うなど、役割分担を明確にし、それぞれの業務を専門化し、人材育成を早く、確実にやっていく必要があると思います。

ただ、家屋に固定資産税を課税する限り、いつまでも納税者に対し、わかりやすく正確な課税の説明という義務は続きますので、誰もが自分の行った評価だけでなく、道府県が行った評

価、過去の評価の方法という承継が必要となりますが、加えて、来基準に向けてやっていきたいと考えていますが、市町村間の評価の均衡を図る上で、近隣市町村と意見交換を始めていければと考えているところです。

【佐藤】 ありがとうございます。

評価方法の簡素・合理化と家屋評価職員の育成について、非常に具体的なお指摘を頂戴し、勉強になりました。

次に、中城先生に不動産学の理論的な見地から家屋評価の今後の展望についてお話しいただきたいと思います。難しいテーマですが、先生、どうぞよろしくお願いたします。

(3) 理論的な見地からの家屋評価の今後の展望

【中城】 (資料39 (P.71)) 不動産の価値は将来にわたってどれだけの期間、効用を享受できるか、使い続けることができるかという側面で構成されることはまず間違いない。少なくとも一つの要素であることは間違いない。永久の価値を100とした場合、120年の価値は99.7%、90年の価値は98.8、60年は94.7、30年は76.9になります。割引率5%で計算をしています。30年を切ると急激に減少しまして、20年で62.3、10年で38.6です。5年は20%強です。それぞれ耐用年数に基づいて120年なら120年、90年、60年、30年というふうに直線で建物価格を評価することが通常です。そのことを示す償却直線はコスト・アプローチで、取得原価に対して耐用年数で償却していくものです。これまでの



一般的な理解だったと思います。

これに対して、時間の価値を示した効用曲線で考える、言い換えるとインカム・アプローチで考えることは、建物を長期に使うとか、高齢者が保有している資産を使ってリバースモーゲージをするとかのこれから社会のあり様を考えると、もっと強い位置付けになってくることは間違いないと思います。

固定資産税は、公共インフラに対する負担のほか、利用に対して課税する側面があることは間違いないと思います。そういたしますと、これまでの耐用年数と経過年数に依拠するコストの時価から、これからどれだけ使うかという利用の時価といったものにスライドをしていく必要があると思います。残り30年のところで考えると、120年住宅であれば、既に4分の3経過しているから25%の価値、60年住宅だと50%となります。しかし、同じ30年使えることからすると、それは全く違った見え方になります。つまり30年イコール76.9ということはどうのような耐用年数の建物でも変わりはない。変わらないもの、普遍性のあるものを評価する考えです。

(資料40 (P.72)) 先ほど申し上げましたように、これからは、正解を出さなくてもよい仕組みに代替していく必要があると思います。現状は家屋ごとに個別に、極端にいうと1円まで正解を出さしたうえで、それに評点1点当たりの価値を掛けるということです。材料、構法が急

速に、かつ大量に増加することに対し、後追いの評価基準を見直す方法は効果的とはいえません。見直しの一つの考え方として、家屋が属する区別に中庸値、あるいは最低値で評価することを考えたい。等級ごとの評点数にその等級1点当たりの価値を掛けることになろうかと思えます。評点数は、再建築費の評点数に損耗、それから需給事情などを掛けますが、再建築費の評点数については現基準を踏襲して、しかし、区分のための評価に使います。次々に出現する新しい材料や構法を一つ一つ追いかけて基準に反映するのではなく、性能で置き換える。新材料や構法については随時対応表を開示し、性能上の置換原価として評価する方法です。

損耗については、残存利用可能年数による保有価値率を査定する。先ほどの効用曲線の考え方で残存利用年数を設定して相当する率を採用する方法が考えられます。これも個別に評価するのではなくて、10年区分とか5年区分でまとめる。固定資産税の評価では残価率が高すぎるという指摘がありますが、効用曲線によれば一般的な耐用年数を過ぎたような建物でも使おうと思えばさらに10年は使うことが可能と想定すると、価値率は38.6ですし、5年と想定しても20を超えます。相応に古くても、使おうと思えば5年は使えるとの想定にそれほど大きな違和感はないでしょうから、この想定により、現在の評価基準に対する違和感も解消されます。

一方で、管理不全家屋ですとか危険家屋につ



いては、これが例えば地震時に倒壊すると、道路が通行できるようにする、つまり公共インフラの確保に負担をかけることになります。不全の状況にしておけば評価額が安くてよいという発想を許容するのではなくて、むしろ税額がプラスになるような仕組みもビルトインしていく必要があると考えます。安い評価額イコール安い税額ということではなくて、よいストックに誘導していくような広義の衡平につながっていく方法を視野に入れて見直す必要があると考えております。

評価の見直しは5年から10年ごとに行う。言い換えると、毎年5分の1から10分の1の見直しをするが、現地踏査を主として、ストックの状況、利用の状況を実際に把握しつつ、課税することが適当ではないかと考えます。

最後です。(資料41 (P.73)) 再建築費評価のタイル方式です。ご案内のとおり、建築工事費は用途によって異なるのはもちろん、規模によっても異なる。規模の効果が有り、大規模になるとむしろ割安になることが一般に知られています。赤線で示すようにタイルに切って、それぞれの不動産がどのタイルに属するかということの評価していく考え方です。表示しているのは全国の事務所ビルの建設事例をプロットしたものです。

複数の評価方法を併用するというのも大事だと思います。現在のように1方式ですと、どうしても迷路に入る局面が出てきます。つまり、1つの方式でどうしても正しい答えを出さなければならない、説明責任を果たそうとする努力のあまり、にっちもさっちも行かないと、こういうふうなことが起きる可能性があります。その点では、土地の評価では不動産鑑定士が評価をする時点で3評価方式を併用していますので、そこに複眼的な相互関係を使っています。

例えば、現行方式を簡便にした方式、取得原価方式、さらに建築工事費の積算ソフト利用を認める。その場合は当然、認定したソフトを使う。複数方式を併用して相互に補完する考え方です。タイルの目地付近の微妙なところについてはプラスアルファのより慎重に、例えば二次評価することも考えられるし、各タイルの一番

安い単価で評価すれば、そんなに大きな問題は起きない。こういうふうにも考えるわけです。複数だから負担が増えるということではなくて、むしろ迅速で費用負担が軽減する方向で検討するというふうなことがあるのではないかと思います。複数評価方式を併用している点のほかに、土地の評価では、不動産鑑定士という評価の専門家が評価をすることで、責任の所在が明確となり、地方公共団体の職員の一人一人が重い責任を負わなくてもよい点も参考にすべきです。

お示ししているのは、JBCIのデータですが、こういったマクロデータがありますので、そういったものを併用しながら簡便化を図っていくということが考えられるのではないかと思います。

【佐藤】 ありがとうございます。

前半のお話の最初にマーケット、コスト、インカムこの3つのアプローチを示してくださいましたところ、前半ではマーケットとコストの話でしたが、後半、ここに来てインカム・アプローチがこれからの普遍的な理解ではないかというご指摘を頂戴し、3つのアプローチのすべてに触れてくださいましたので、非常に頭の中がすっきりしました。

また、最後にお示しく下さいました複数方式を併用するタイル方式というような考え方は、これまで我々はあまり考えていなかったもので、非常に斬新なアイデアだと承りました。

それでは、最後に、固定資産税に関する家屋評価としては日本の総元締めをしておられます三宅室長に、これまでの3人のご発言を踏まえまして、まとめのような意味で今後の展望をお伺いできればと思います。室長、よろしく願いいたします。

(4) 制度を所管する立場からの今後の展望

【三宅】 家屋の評価ということで、納税者の理解が得られるような家屋評価体制の充実と評価基準の充実ということが今後とも必要であるというふうに認識しております。納税者が納得できる説明を評価庁が行うためには何が必要か。それから、評価庁としても評価資料を開示する、あるいは情報公開する、情報提供するというよ

うな体制も必要であるということで、資料42 (P.74) に、これは前向きなというよりもむしろ納税者の信頼確保ということで以前、通知させていただいているものですが、真ん中のところ、このような状況を踏まえて、納税者の信頼の確保のため、課税事務の検証、固定資産評価員、補助員の専門知識及び能力の向上、納税者への情報公開等の推進等をお願いして、まずは現行ある基準の適正な実施ができるような体制の充実をお願いするということ。

今日もずっとご議論いただいたように、基準が複雑であったり、時代に合ったものにしていくという声はいろいろいただいております。新たな評価方法ということで、現行評価基準も残しながらというか、それを踏まえて、新たな評価については資料につきましては本日、主催されております資産評価システム研究センターの方でいろいろと検討されました資料、東京都の資料とも内容はダブるのですが、資料43 (P.74) に取得価格方式をイメージしたものの。それから、資料44 (P.75) は広域的比準評価方式をイメージしたもので、これはかつて検討したときのイメージです。これをかつて検討して、いろいろな方のご意見をいただきながら、これを一つ、参考にしながら、平成27年度、それから本年度もこの評価センターの方で、固定資産評価制度に関する調査研究ということで検討も進められております。

本年度はもう第3回を終えまして、次回第4回で報告書が出るというようなことで、そのような報告書も踏まえながらさらに検討を進めていきたいとは考えております。今後は基本的には、これは私の個人的意見ではありますが、再建築価格方式というのは、先ほど来申しましたように、昭和39年の新基準制定のとき評価制度調査会で議論してできて、それが定着してという、評価方式としてはよくできたというか、内容的にはいいものなのかなと。ただ、時代に合った変更というか、バリエーションというのが必要ではないかと思っております。なおかつ、評価基準についても簡素・合理化、先ほど東京都からも大幅な簡素化というようなご意見もいただきましたが、そういうふうな課題もあります。

そういうものを検討しながら、実際に大幅に評価基準を変えるというのは、じゃあ次は平成30年度の評価替えですから、そこでということにはなかなかないと思いますが、やはり、もうそういうときに来ているのかなというふうには考えております。それに向けて検討を進めていきたいと思っております。

また、次回30年度評価替えにつきましても、現行制度の範囲内でできることから改善ということで検討を進めたいと考えております。

【佐藤】 ありがとうございます。

お立場もあるのか、若干、前半よりは言葉が少な目だったように思いますけれども、貴重なお話をありがとうございます。

まだ少し時間がありますので、私から質問をさせていただきたいと思っております。

中城先生、吉野課長も複数の評価方式の併用ということをお話しになりましたし、また、牧課長からも広域比準方式の活用ということのお話がありました。また、先生ご自身も最後に、複数の方式を併用するということはおかしい、それは単純になるんだというようなご提言もあったところでした。

ところで、あくまで「再建築価格方式の枠の中で複数の評価方式を併用する」という枠組でものを考えたときに、対象となる家屋をいくつかのグループに分類して、グループごとに異なる手法で評価するということは、不動産学の観点からはどのように評価されるのでしょうか。「再建築価格」という一つのものに対して複数のアプローチがある、というように考えてよいのでしょうか。将来的に納税者に説明するということをお考えますと、評価の手法は違うけれど同じもの——どの方法でも「再建築価格」——ですよということがうまく言えるのか、という点がとても気になる場所なので、先生のご意見をお伺いできれば幸いです。

【中城】 評価するのは大変難しいですね。正解と思っている建築請負金額そのものがある状況下において発注者と請負者が合意した、ある意味で特殊な金額です。それを評価する際に、仮にそこに1つの正解があるにしても、それはストライクゾーンを外さないということであって、

特殊な金額である請負金額をぴたりと当てることでは決してない。加えて、評価する資料、判断する人の能力がいろいろなことに加えて、資料の制約が大変大きい。妥当な答えに到達したければ、資料を出していただくことが前提になるでしょう。評価時に資料を提供したかどうか訴訟ではポイントの一つにするなども考えられます。建物によってどの方法が一番いいかというのは、違いがあると思いますので、いろいろな方法を併用するというのは当然あってしかるべきだと思います。

不動産学的にどうかということでしたが、最初の資料12でお見せしたように、評価ではコストの側面とマーケットの側面とインカムの側面の3方式を併用することが基本になっている一方で、3つとも全ての不動産で適用できるわけではないですから、土地についてはどうしてもマーケット・アプローチが主になったりとか、収益用物件ではインカム・アプローチが主になったりとか、建物ではコスト・アプローチが主になったりというふうなことはありますので、やはりそれはこれからどう目指すかによって、資料をどういうふうに整理をしていくかというふうなことと関係すると思います。

【佐藤】 実際に評価に用い得る資料に制限があるということをお踏まえてご提言を頂戴したと思います。先生の資料にもあります、「正解を出さなくてもよい課税上の評価」という考え方は非常に魅力的でありながら、それでは評価によ

って私たちは何をつかむのか、があやふやになってはいけない点だと思いますので、気になって質問させていただきました。資料の制限等とあわせながらその建物にベストの評価方法を選ぶ、というような発想をお示しいただいたので、大分理解が深まったように思います。ありがとうございます。

最後になりますが、三宅室長にやや漠然とした質問をさせていただきたいと思います。今日の議論を通して、家屋評価の方法の多様化ということがかなり話題になってきたように存じます。そのように評価の方法が多様化しますと、市町村としては、ある具体的な建物について評価方法を柔軟に選べるという点では非常に大きな利点がある一方で、どのような場合に、あるいはどのような家屋に、どのような評価方法を選ぶかということについて、かえって判断に迷うこともあるのではないかと思います。これは評価基準が簡素化されると裁量の部分が広がるというご指摘があったことと通じる点でもありますが、このように、一方で柔軟化は歓迎されつつも、他方でそれによって判断が困難になるという場面もあるように思うわけです。そういうことを考えますと、何を全国一律に評価基準として定め、何を市町村の判断に委ねるかという、いわば仕分けのようなものが重要になってくるなという感想を持ちます。非常に漠然としたことで申しわけありません、この点については何かご意見をいただけますでしょうか。



【三宅】 現在の評価基準においても、市町村長において補正ができるといったような形で委ねられているところがあります。それがなかなか判断しきれないということもあるということで、なるべく基準に示して欲しいという意見もあり、それを評価基準に示すこともあり、簡素化することもありという現状です。

という現状であると同時に、評価基準については先ほど来、簡素化の要望もありますし、あと、市町村職員も減少してきているので、わかりやすい基準にすべきだというようなこともあります。そういう現状をもちろん踏まえた上で今の佐藤先生からの、多様化すればさらに選択肢が増えるので適用がいろいろとばらつくとか、扱いを同じようにしていく必要があるのを、どういうふうに基準を定めるのかということになりますので、多様化される評価基準がどうなるかというようなこともありますので、何とも正解というか、お答えは明確にはしきれませんが、仮に2つ示させていただいた取得価格方式であるとか広域比準方式を例にとれば、取得価格方式を活用するといった家屋の評価方法であれば、例えば対象とする用途や規模についての目安というのはやはり市町村が判断に困らないように一定の基準を示すというような方向での検討を進めていった方が評価の適正化に結びついていくのかなと、ちょっと私は今、検討を進めるに当たっての個人的見解としては持っております。

一方で、比準評価につきましては、類型化しやすい家屋が対象となると考えますので、現行評価基準でも市町村ごとに対象となるかどうかはさまざま、類型がしやすいということで定めて比準評価をしているわけですから、そういうような類型化の考え方も一律に現行評価基準でも示していないというようなことを考えれば、例えば広域的评价を行うにしても同様になるのかなというふうに思います。

むしろこれについては、これから私も検討していきたいと思っているのは、広域といっても何を広域の単位とするのか、そこは市町村さんお考えください、じゃあなかなか難しいし、役に立たない絵に描いた餅にならないように、例

えば都道府県単位であるとか、それよりももう少し小さい広域市町村のような形、じゃあ、その場合どこを中心にしてどういう形でやっていくのかというモデルをもう少し検討していく必要があるのかなという、そういう道筋を少し検討させていただいて、これはですから基準に書くというよりも、方法論を技術的助言として示していくというようなことも検討していく必要があるのかなというふうには今現在、私は考えています。

今後は、現行市町村における評価の取り扱い、実際どうやっているのかという取り扱いも含めまして、新たな評価方式というか検討を進めていきたいと思いますが、市町村の評価担当者が判断に迷うことのないような仕組み、なるべく迷わないような仕組みであるとともに、納税者からもわかりやすいような制度となるような方向性で検討を進める必要があると考えております。

まとめ

【佐藤】 漠然とした質問に丁寧にお答えくださりまして、ありがとうございます。

そろそろ全体をまとめる時間が迫ってきました。今日の議論を伺っていただきまして、第1に、大きな方向性として、再建築価格方式には問題はあるけれども、これを全部変えてしまうという衣がえはやはり視野に入っていない。むしろ、再建築価格方式を維持しつつ、その枠内で評価方法を複線化していくというような方向性が見てとれるように思います。これは実務のほうからのご提言でもあり、また、理論的にも支持し得るというご評価でありましたので、引き続き検討を進めていくべき方向性が得られたものと考えます。

2つ目に、新築分は今後、減少傾向にあるので、それら新築分の家屋について、何と申しましょうか、いわば「大事に評価する」とでも申しましょうか、そういう方向性も必要だという点が分かってきました。従来は、安全を見込んで抑え気味に、違法でない評価を心がけるといふ点が強調されがちでした。もちろん、これは

今後も非常に重要なことですが、それだけではなく、「適法だ」という点にとどまらず、実態に即したという意味で、「正しい評価」を目指す道筋の重要性についてのご提言があったように、理解いたしました。

短くまとめると、今後は、再建築価格方式の枠内で評価方法を複線化させながら、より実態に即した評価を行えるような方向性を模索すべ

きだ、というのが今日の成果であったのではなからうかと思えます。

パネリストの先生方におかれましては長い時間、熱心にご議論くださりましてほんとうにありがとうございました。

これをもちましてパネルディスカッションを終了いたします。ありがとうございました。

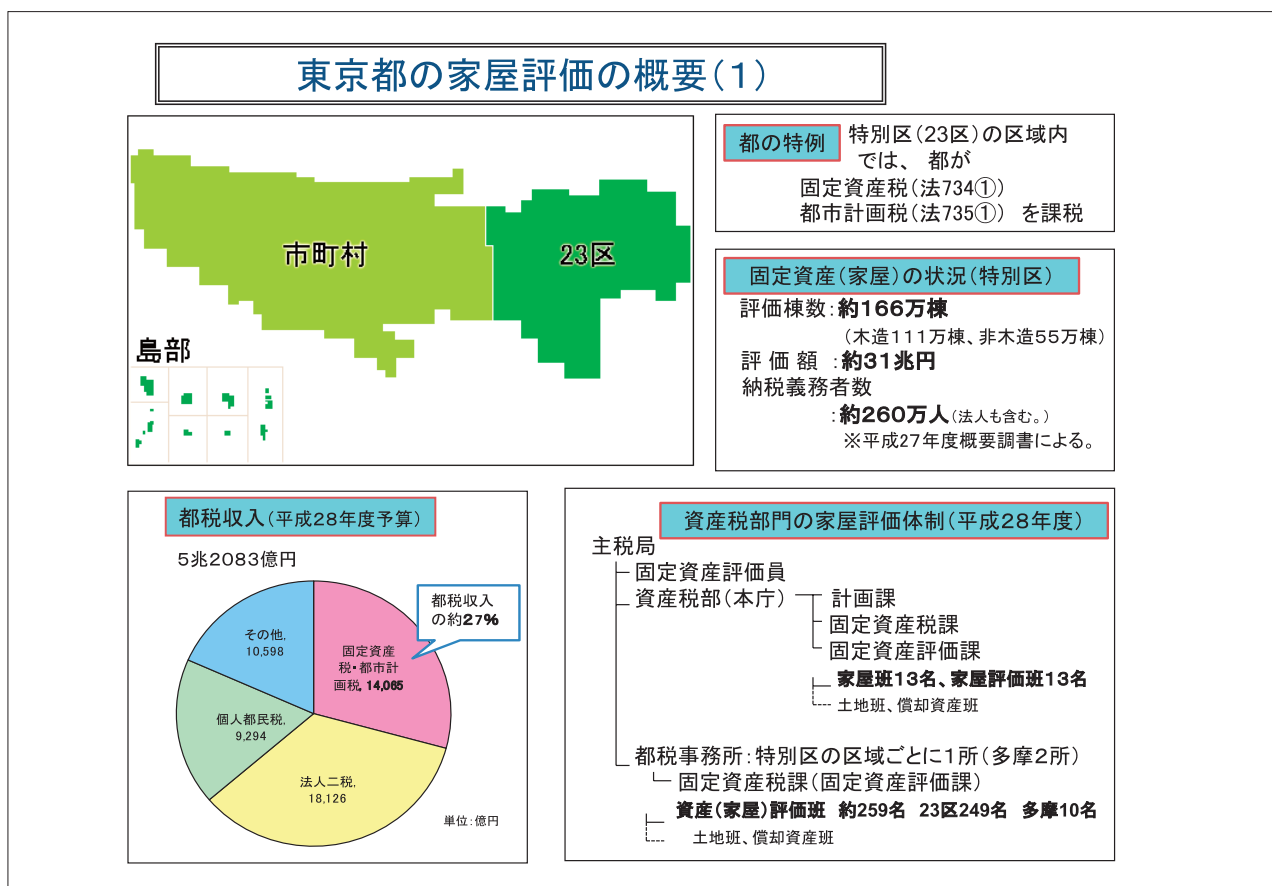


第20回固定資産評価研究大会 パネルディスカッション ～家屋評価の課題と展望～

資料編

- 吉野氏 …… 資料1～7、32～37
- 牧氏 …… 資料8～11、38
- 中城氏 …… 資料12～19、39～41
- 三宅氏 …… 資料20～31、42～44

(資料1)



東京都の家屋評価の概要(2)

家屋評価方法・評価実績

特別区都税事務所・資産(家屋)評価班

1 比準評価

- (1) **要件** 床面積が1,000㎡以下の家屋(RCの住宅・アパート用建物は床面積が2,000㎡以下)、ただし標準家屋と異なる部分が多く、比準困難な家屋等を除く。
※上記()内の要件はH27基より新設

(2) 方式 総合比準評価

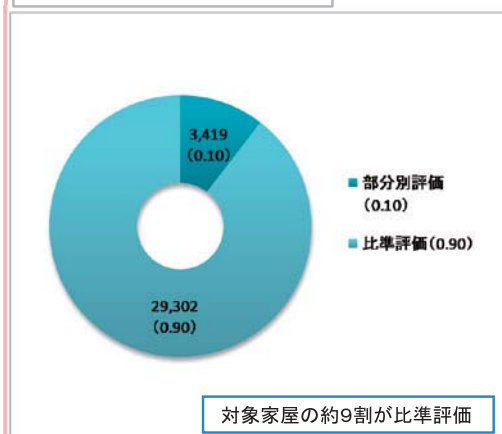
(3) 標準家屋

218棟(木96棟、非木99棟、複合23棟)

(4) 評価実績 約29,000棟(H27)

2 部分別評価・・・比準評価対象以外 評価実績 約3,400棟(H27)

特別区の家屋評価実績 (平成27年度)



東京都の家屋評価の概要(3)

多摩都税事務所(八王子、立川)・家屋評価班

不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定
(法73条の21第2項)

部分別評価

1 要件(H27年度)

非木造家屋

原則として、床面積が1,000㎡以上かつ、**専用住宅以外**の家屋から、担当地域内の市町村との協議(※)により選定

2 評価棟数 約200棟(H27年度実績)

※ 毎年、担当地域内の市町村とで構成する資産課税事務連絡協議会の運営部会で、選定協議を行い、定期協議会で決定

資産税部(家屋評価班)

部分別評価

1 要件(H27年度)

(1) 進達家屋

一棟の延床面積が**5万㎡**以上の家屋(共同住宅、倉庫、工場又は市場用家屋を除く)

(2) 本庁調査家屋

大規模である等の理由から、特に評価上困難な事情がある又は統一的に実施することが必要な家屋

2 評価棟数(H27年度実績)

22棟(内5万㎡超、14棟)

3 平均延床面積(H27年度実績)

約8万㎡

東京都における家屋評価の手法

東京都固定資産(家屋)評価取扱要領

- 都における固定資産(家屋)の評価の取扱いの統一化を図るための要領
(昭和38年8月19日 38主課固第287号 主税局長通達)
- 都における再建築費評点数の算出方法・・・以下の2つの方法を併用
 - ⇒ **部分別評価**(第2章第2節第3) 床、壁等の各部分別に使用資材の種類、施工量、施工の程度等を把握し、再建築費評点数を求める方法
 - ・ **比準評価**(第2章第2節第4) 標準家屋との使用資材及び施工量等の格差を補正して再建築費評点数を求める方法⇒ **簡素な評価方法**
 - ⇒ 各部分別に比準・・・部分別比準評価方式(複数の市町村で採用)
 - ・ 一棟全体で比準・・・ **総合比準評価方式⇒都(特別区)が採用**
- **都の総合比準評価**は、具体的には、屋根、基礎等の各部分別ごとではなく、「一棟単位」で標準家屋の再建築費評点数に比準する方法を採用し、「単位当たり再建築費評点」(※)に比準。
 - ・ 一部の建築設備(床暖房設備等)については、個別の加算評点項目として取り扱う。
 - ・ 一棟単位で比準した後、標準家屋と比準家屋の相違を総合的に考慮して「総合補正係数」(1.10～0.90の範囲内で適用)によってその点数差を補う。
 - ※ 算出した一棟の再建築費評点数を、延べ床面積で割り戻し算出された数値

東京都における家屋評価の現状

現状

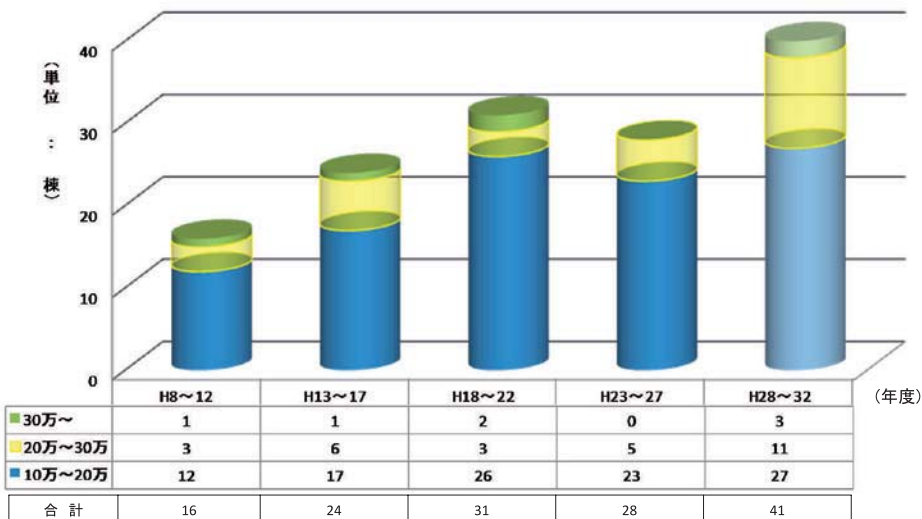
家屋評価に対する負担増

- **評価困難家屋の建築増**
 - ・ **大規模家屋**・・・オリンピック特需に代表される大規模開発の増
国家戦略特区、アジアヘッドクォーター特区、都市再生緊急整備地域等の政策がこれらを牽引
 - ・ **評価困難家屋**・・・複合構造・用途の家屋、既存部分を残した建替等
 - ・ **その他** 既存家屋の状況異動の増(建替、改築、用途変更等)
不燃化特区制度、特定空家、民泊等の影響
- **説明責任の増大**
 - ・ 一連のマスコミ報道を契機とした固定資産の評価・課税に対する不信感
 - ・ 評価の内容の説明を求められる事案の増
 - ・ 不服申立件数の増
- **人材確保が困難**
 - ・ 家屋評価精通者の割合の減・・・ベテラン職員の大量退職、短いサイクルでの人事異動
 - ・ 人材育成の負担増・・・職員の育成に時間を要す。半年程度の研修期間

東京都における大規模・複合用途の建物の新築棟数推移

○ 都心部・臨海部を中心に大規模・複合用途の建物が多数建築されており、今後も大規模な建物の建築は加速

床面積10万㎡以上の建物の新築棟数



注 平成28～32年には建築中または計画段階のものを含む

出典 東京都「第1回固定資産評価に関する検討会」資料

東京都における家屋評価の課題

家屋評価の課題(⇒現在の都の取組)

1 評価技術の向上と効率的な評価

(1) 評価技術の向上

- ・知識、ノウハウの継承
- ・研修の充実
- ・専門性の強化、精通者の活用

(2) 効率的な評価

- ・比準評価の導入、評価計算ソフトの活用
- ・評価困難家屋の集中処理

2 評価精度の向上と説明責任

(1) 評価精度の向上

- ・適正な評価 的確な判断、根拠の明確化
- ・検証、再現性
評価過程の記録、評価資料の保管

(2) 説明責任

- ・説明機会の確保
- ・親切、丁寧な説明

3 簡素・効率的な評価方法の検討

現行の再建築価格方式は制度疲労

- (1) 評価基準の簡素化の徹底
 - (2) 評価方法の抜本的な見直し
簡素、効率、透明性、客観性、公平性
(留意点)
- (1) 既存家屋との整合性・公平性の確保
 - (2) 家屋と償却資産の区分

⇒現在の都の取組(以下の括弧内は対応する課題)

- ・研修の充実(1(1)、2(1)(2))
- ・ペア制の活用(1(1)、2(1)(2))
- ・ダブルチェック(2(1))
- ・比準評価の導入(1(2)、3)
- ・評価計算ソフトの活用(1(2)、2(1))
- ・本庁集中評価(1(1)(2))
- ・税務の達人プロジェクト(1(1))
- ・「固定資産評価に関する検討会」(3)
(大規模事業用家屋における取得価格を活用した新たな評価方法の検討 H33評価基準の改正に向け提言(予定))

堺市の家屋評価の概要

平成27年度 家屋の課税状況等

家屋棟数(課税分)	262,350 棟
木造	198,001 棟
非木造	64,349 棟
納税義務者	242,731 人

平成26年 新・増築家屋の評価方法

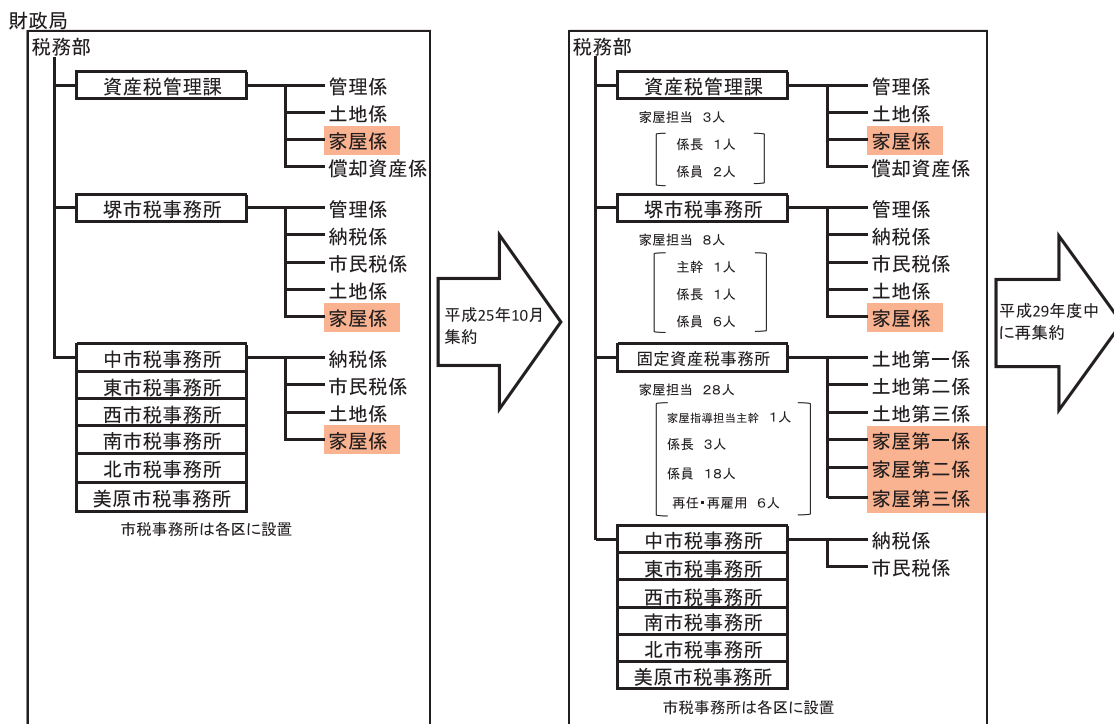
	棟数	(内)比率		(内)部分別	
		評価棟数	割合	評価棟数	割合
木造	2,355	2,168	92%	187	8%
住宅	2,211	2,109	95%	102	5%
共同住宅	81	59	73%	22	27%
その他	63	—	—	63	100%

新・増築家屋数の推移

新・増築棟数	木造	非木造	合計
平成27年	2,032	492	2,524
平成26年	2,355	564	2,919
平成25年	2,656	567	3,223

	棟数	(内)比率		(内)部分別	
		評価棟数	割合	評価棟数	割合
非木造	564	356	63%	208	37%
住宅	243	208	86%	35	14%
アパート	125	93	74%	32	26%
事務所・店舗	85	22	26%	63	74%
その他	111	33	30%	78	70%

堺市の家屋評価体制



家屋評価の課題

1. 建築様式の変化と家屋評価の課題

- 住宅では
 - ・ 建売 ⇨ 売建住宅
 - ・ 和室中心 ⇨ 洋室中心
 - ・ オプションによる差異
- 建築資材の進化 … 見た目には分からない
 - ➡ 建築費の差に応じた評価の差が出ない
- 評価に占める建築設備の影響
 - ・ 高額な設備の有無による再建築評点数の増加
 - ➡ 木造の耐用年数に影響

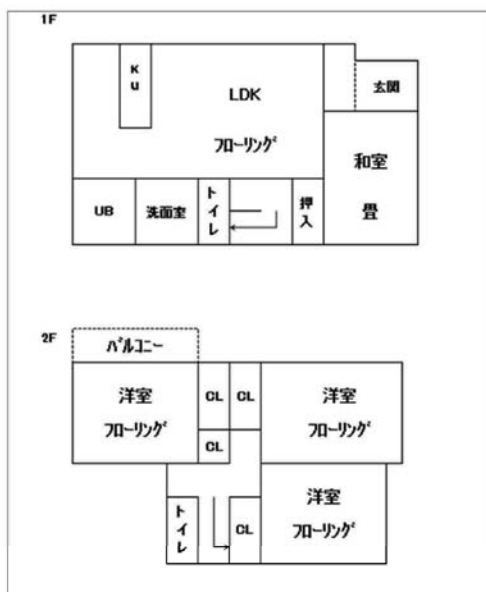
2. 改築家屋の増加と評価

- 修繕と改築
 - ・ 一般的な維持・管理上の修繕は、経年減価率上、想定されており、評価の見直しは不要
 - ・ 家屋の耐久性や価値を増加させる改築は、評価の見直しが必要
- ➡ 修繕と改築の境界が難しい
申請がないため捕捉が難しい
評価が難しい

3. 人材育成

- 人事異動サイクルの短期化
 - 経験を積んだベテラン職員の減少
 - 要員管理による評価担当者の減員
- ➡
- ・ 評価技術の継承が難しい
 - ・ 適正公平な評価
 - ・ 納税者への説明責任

(堺市)木造住宅の比準評価の一例



屋根(片流れ以外のもの)

屋根	施工割合	50%	51%	52%	53%
	瓦上	1%		2%	
	瓦中		0%		1%
格差率	スレート	-2%		-1%	
	銅板			-3%	
	陸屋根			0%	

基礎

基礎割合	54%	55%	56%	57%	58%
100%有		-1%		0%	
~25%無			-3%		
26~50%無			-5%		
51~75%無			-8%		
76~100%無			-10%		

外部

外周 / 課税面積	タイル	吹付(50)→ タイル(50)	ALC添付 外装仕上	サイデ(80)→ タイル(20)	サイディング
0.61 ~ 0.62	6%	1%	-1%	1%	0%
0.58 ~ 0.60	5%	0%	-2%	0%	-1%
0.55 ~ 0.57	4%	-1%	-2%	-1%	-2%
0.53 ~ 0.54	3%	-2%	-3%	-1%	-3%
0.50 ~ 0.52	2%	-2%	-4%	-2%	-3%

内部1(床・天井)

	天井仕上		
和室の部屋数	全塗り天井	木質(上)1部屋	クロス
タタミ2部屋	5%		0%
タタミ1部屋	5%		0%
タタミ0部屋	5%		-1%

内部2(内壁)

	内壁施工量(延床面積/部屋数)		
	15~18	19~21	
和室1部屋	1Fのみ全塗り壁	3%	2%
	塗壁1部屋		0%
和室なし	クロス	0%	-1%
	1Fのみ全塗り壁	4%	3%
	塗壁1部屋		0%
	クロス	0%	-1%

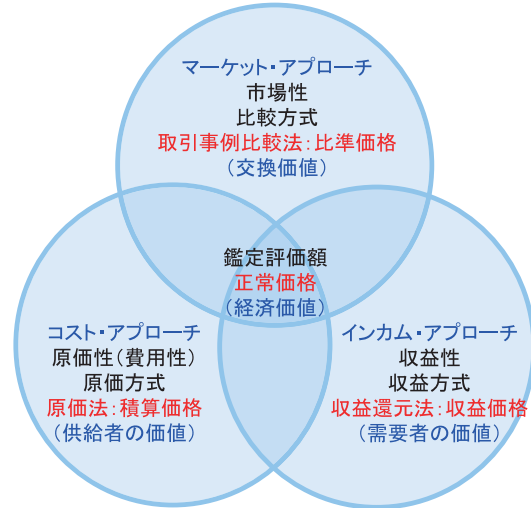
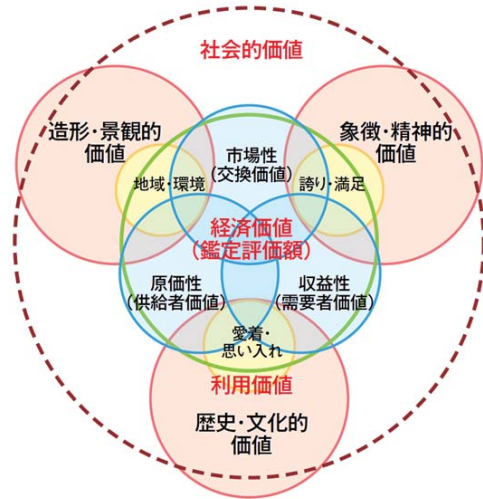
車庫・物置

車庫・物置割合	0%	~5%	~10%
格差率	0%		-2%

ピロティ

ピロティ割合	5%未満	5%~	10%~
格差率		0%	1%

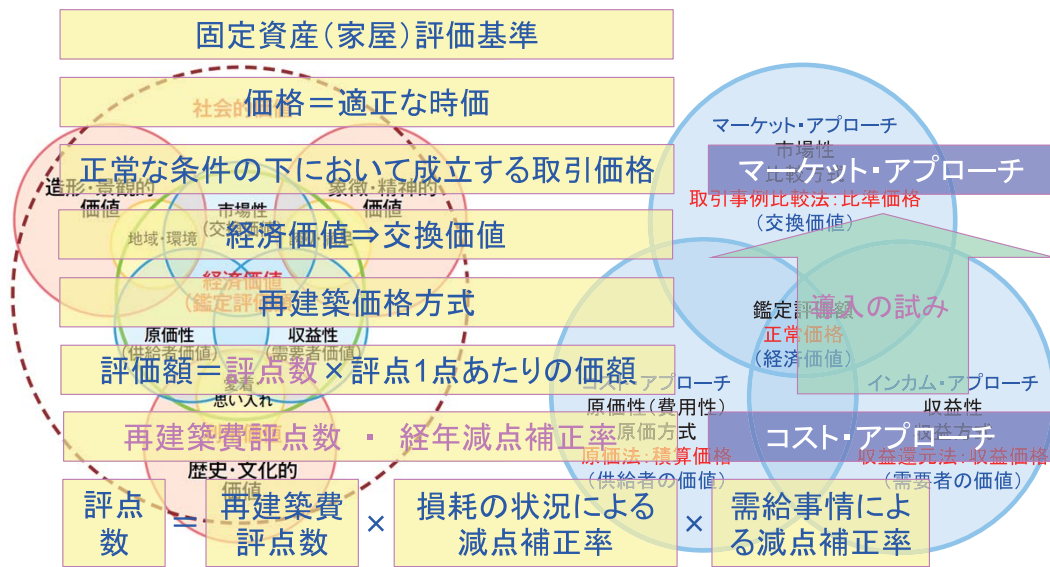
価値と価格



価格の三面性⇒鑑定評価の三方式

Strictly Private and Confidential

価値と価格



価格の三面性⇒鑑定評価の三方式

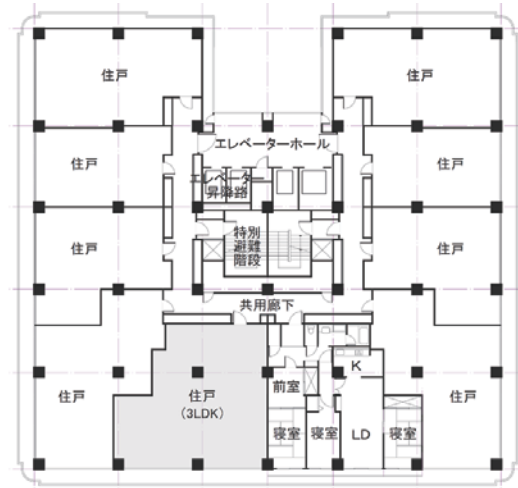
Strictly Private and Confidential

マーケット・アプローチを導入する試み

👉 ケース・スタディの前提



項目	概要
土地	<ul style="list-style-type: none"> 単価720,000円/㎡ ・面積4,000㎡ 価額2,880,000,000円 事業費構成割合40%
建物	<ul style="list-style-type: none"> 建築単価275,000円/㎡ (容積対象床面積あたり) 延べ面積16,000㎡(容積対象面積) 工事費4,400,000,000円 事業費構成割合60% 22階建て
総事業費	7,280,000,000円(土地+建物)
住戸	<ul style="list-style-type: none"> 専有面積75.00㎡ 各階住戸数10戸(3階~22階) 住戸総数200戸
用途	住宅専用建物で位置別効用の差異は考慮しない



Strictly Private and Confidential

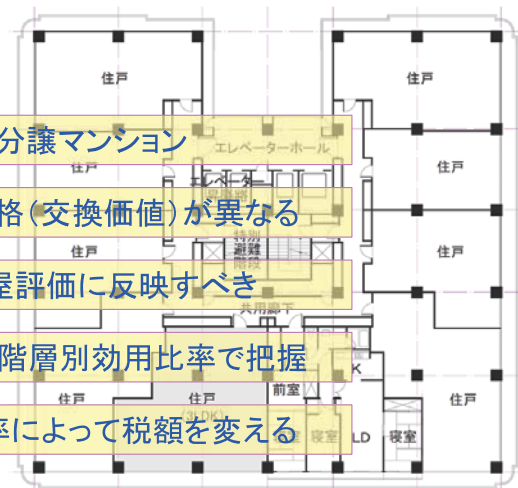
中城康彦「区分所有建物内の場所の利益とマンション管理」日本不動産学会誌 日本不動産学会 No.115 Vol.29 No.4 2016年3月

マーケット・アプローチを導入する試み

👉 ケース・スタディの前提



項目	概要
土地	<ul style="list-style-type: none"> 単価720,000円/㎡ ・面積4,000㎡ 価額2,880,000,000円 事業費構成割合40%
建物	<ul style="list-style-type: none"> 建築単価275,000円/㎡ (容積対象床面積あたり) 延べ面積16,000㎡(容積対象面積) 工事費4,400,000,000円 事業費構成割合60% 22階建て
総事業費	7,280,000,000円(土地+建物)
住戸	<ul style="list-style-type: none"> 専有面積75.00㎡ 各階住戸数10戸(3階~22階) 住戸総数200戸
用途	住宅専用建物で位置別効用の差異は考慮しない



Strictly Private and Confidential

中城康彦「区分所有建物内の場所の利益とマンション管理」日本不動産学会誌 日本不動産学会 No.115 Vol.29 No.4 2016年3月

マーケット・アプローチを導入する試み

階層別効用比率

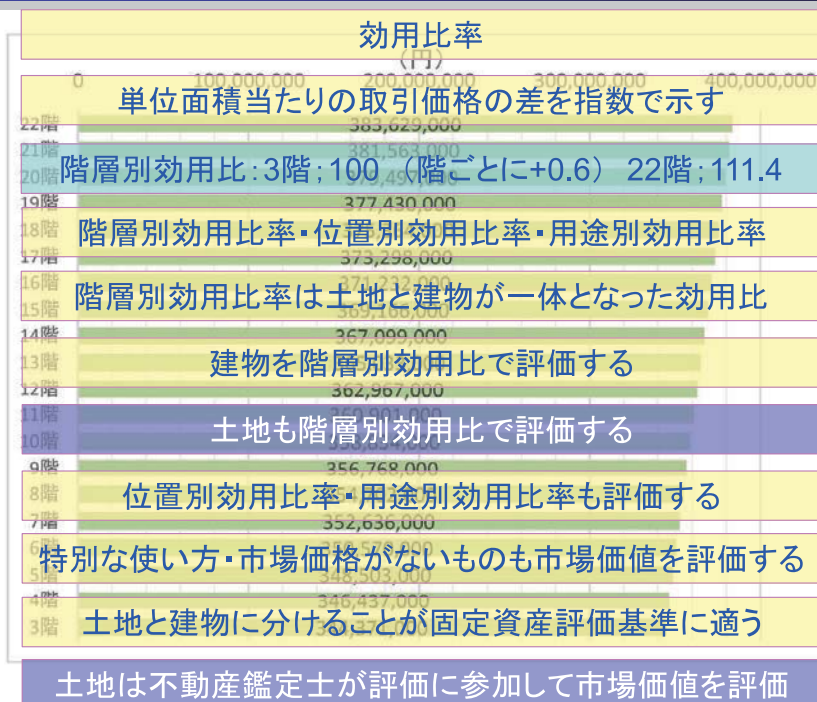


Strictly Private and Confidential

中城康彦「区分所有建物内の場所の利益とマンション管理」日本不動産学会誌
日本不動産学会 No.115 Vol.29 No.4 2016年3月

マーケット・アプローチを導入する試み

階層別効用比率



Strictly Private and Confidential

中城康彦「区分所有建物内の場所の利益とマンション管理」日本不動産学会誌
日本不動産学会 No.115 Vol.29 No.4 2016年3月

マーケット・アプローチを導入する試み

👉 地価配分比



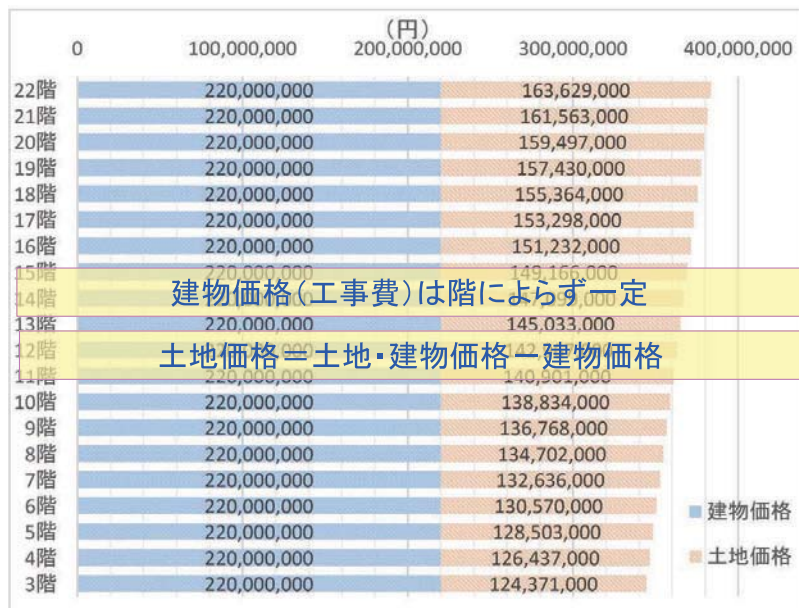
建物価格と土地価格の内訳

Strictly Private and Confidential

中城康彦「区分所有建物内の場所の利益とマンション管理」日本不動産学会誌
日本不動産学会 No.115 Vol.29 No.4 2016年3月

マーケット・アプローチを導入する試み

👉 地価配分比



建物価格と土地価格の内訳

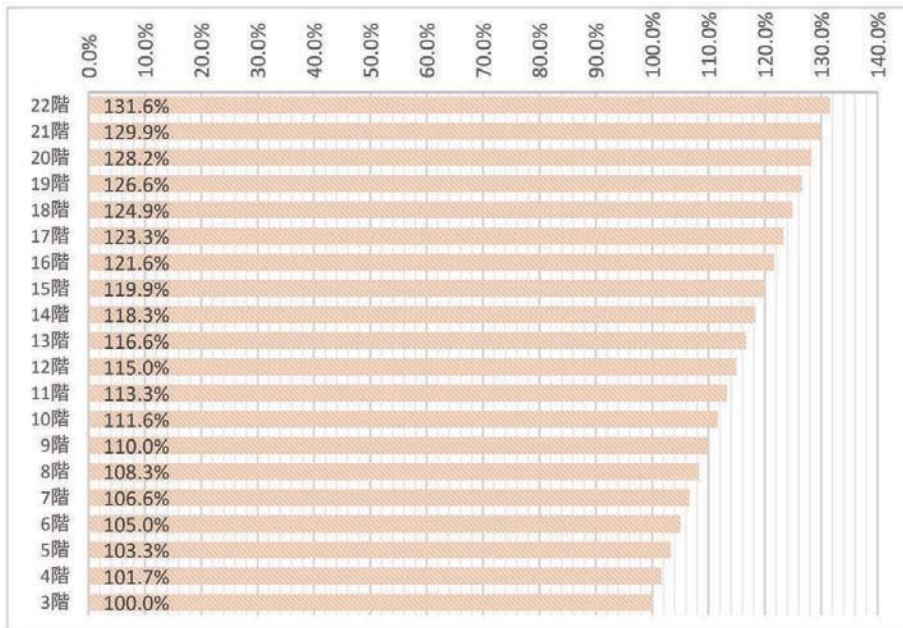
Strictly Private and Confidential

中城康彦「区分所有建物内の場所の利益とマンション管理」日本不動産学会誌
日本不動産学会 No.115 Vol.29 No.4 2016年3月

マーケット・アプローチを導入する試み



地価配分比



土地価格を抽出してグラフ化

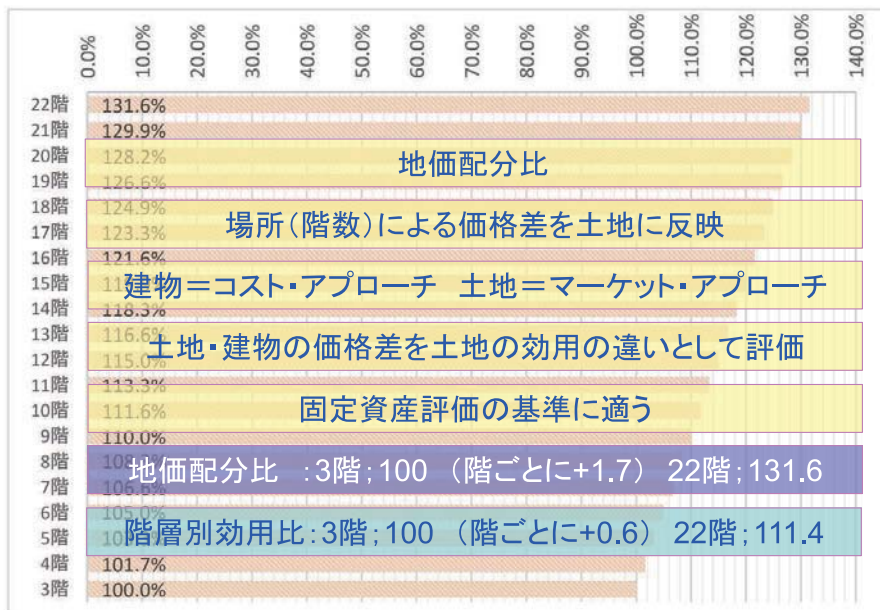
Strictly Private and Confidential

中城康彦「区分所有建物内の場所の利益とマンション管理」日本不動産学会誌
日本不動産学会 No.115 Vol.29 No.4 2016年3月

マーケット・アプローチを導入する試み



地価配分比



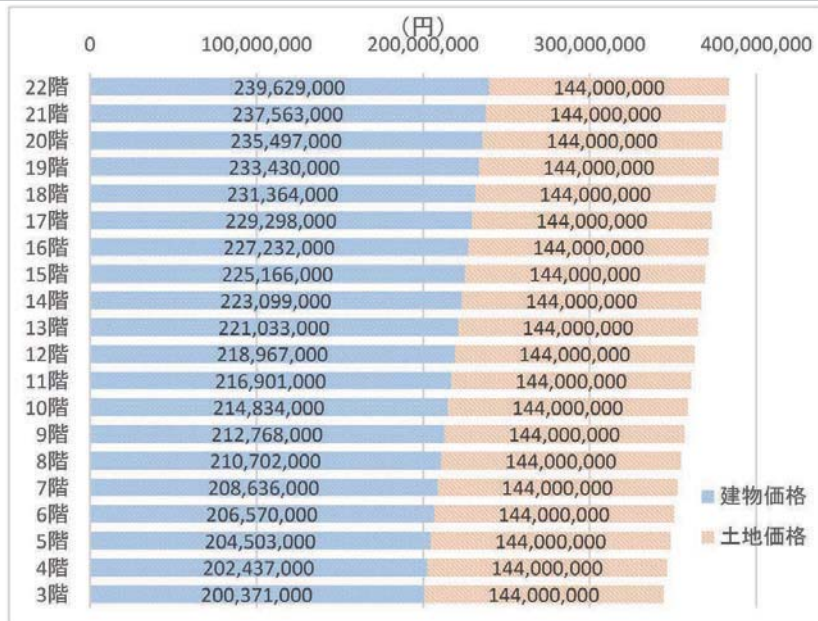
土地価格を抽出してグラフ化

Strictly Private and Confidential

中城康彦「区分所有建物内の場所の利益とマンション管理」日本不動産学会誌
日本不動産学会 No.115 Vol.29 No.4 2016年3月

マーケット・アプローチを導入する試み

👉 建物配分比



建物価格と土地価格の内訳

Strictly Private and Confidential

中城康彦「区分所有建物内の場所の利益とマンション管理」日本不動産学会誌
日本不動産学会 No.115 Vol.29 No.4 2016年3月

マーケット・アプローチを導入する試み

👉 建物配分比



土地価格(建物支持する地盤コスト)は階によらず一定

建物価格 = 土地・建物価格 - 土地価格

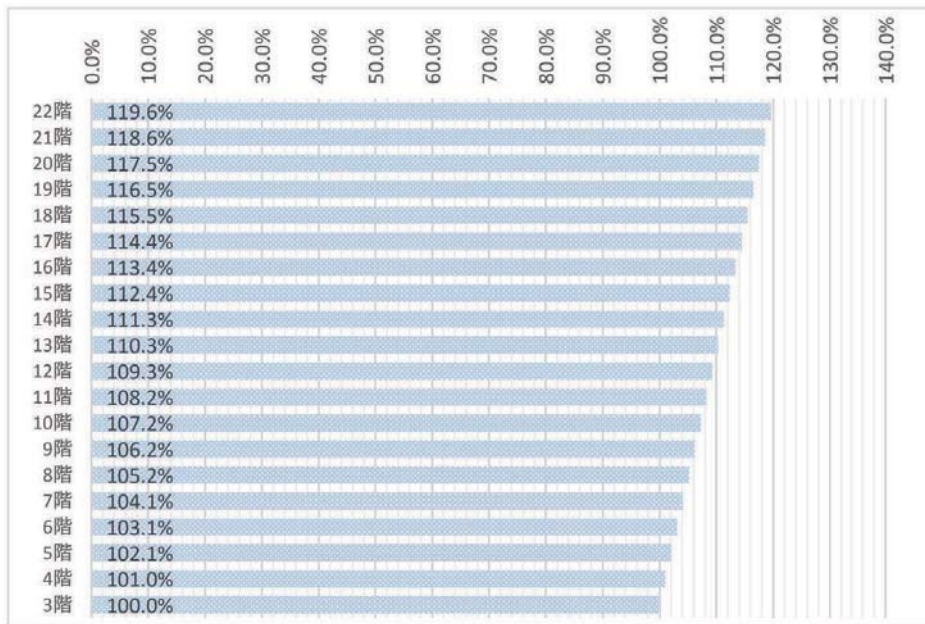
建物価格と土地価格の内訳

Strictly Private and Confidential

中城康彦「区分所有建物内の場所の利益とマンション管理」日本不動産学会誌
日本不動産学会 No.115 Vol.29 No.4 2016年3月

マーケット・アプローチを導入する試み

👉 建物配分比



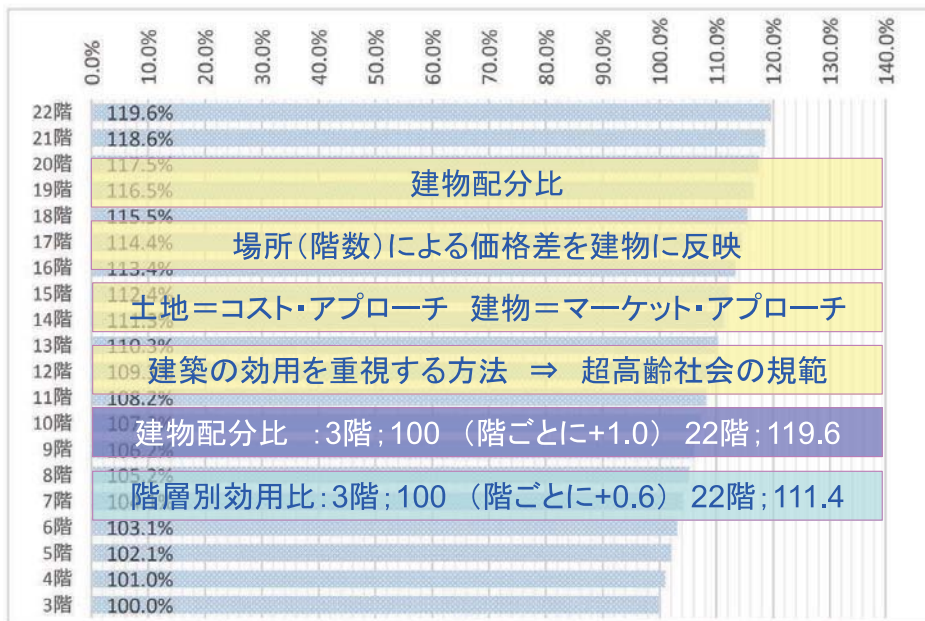
建物価格を抽出してグラフ化

Strictly Private and Confidential

中城康彦「区分所有建物内の場所の利益とマンション管理」日本不動産学会誌
日本不動産学会 No.115 Vol.29 No.4 2016年3月

マーケット・アプローチを導入する試み

👉 建物配分比



建物配分比

場所(階数)による価格差を建物に反映

土地=コスト・アプローチ 建物=マーケット・アプローチ

建築の効用を重視する方法 ⇒ 超高齢社会の規範

建物配分比 : 3階; 100 (階ごとに+1.0) 22階; 119.6

階層別効用比: 3階; 100 (階ごとに+0.6) 22階; 111.4

建物価格を抽出してグラフ化

Strictly Private and Confidential

中城康彦「区分所有建物内の場所の利益とマンション管理」日本不動産学会誌
日本不動産学会 No.115 Vol.29 No.4 2016年3月

マーケット・アプローチを導入する試み

☞ 試みを通してみる課題



固定資産(家屋)評価基準

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 ☞ マーケット・アプローチを示唆

コスト・アプローチを採用

マーケット・アプローチを加味

コスト・アプローチの精緻化

超高層マンション(住宅)

再建築費の査定:直接法・間接法

階層別効用比を考慮

正解＝直接法の答え ☞ 納税者側

市場価格が把握できる棟

実務＝間接法で正解に迫る☞基準

評価方法はそのまま(階の差異なし)

材料・構法:飛躍的に増加し続ける

税額の配分で傾斜をつける

評価基準で追従は困難 ☞ 裁判

評価と税額の不一致・税額の不公平

“正解”を出さなくてもよい方法

評価・課税方法を見直す必要

Strictly Private and Confidential

家屋評価の基本的な考え方

【家屋の価格】(地方税法 § 341 V)

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

【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。

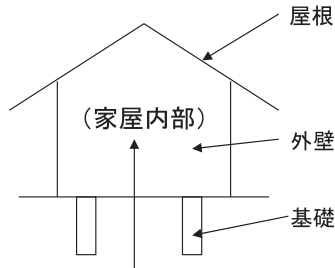
部分別による再建築費評点数の算出方法（部分別評価）

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

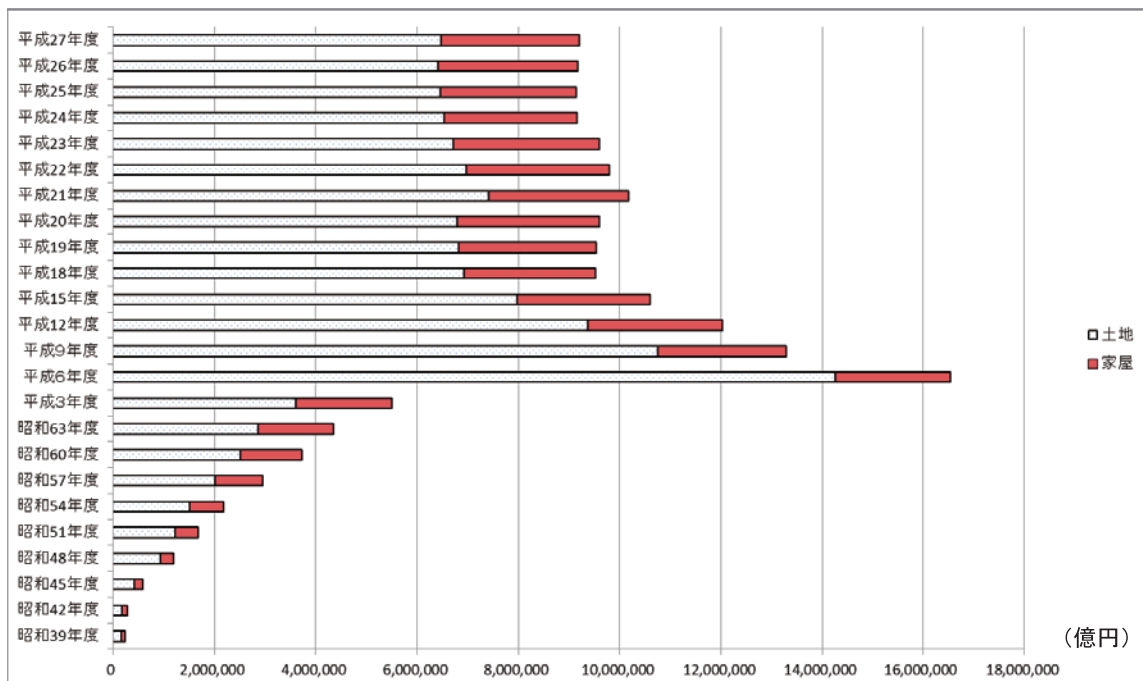


部分別の評価を積み上げ

< 具体例：延べ床面積100㎡、建床面積50㎡ >

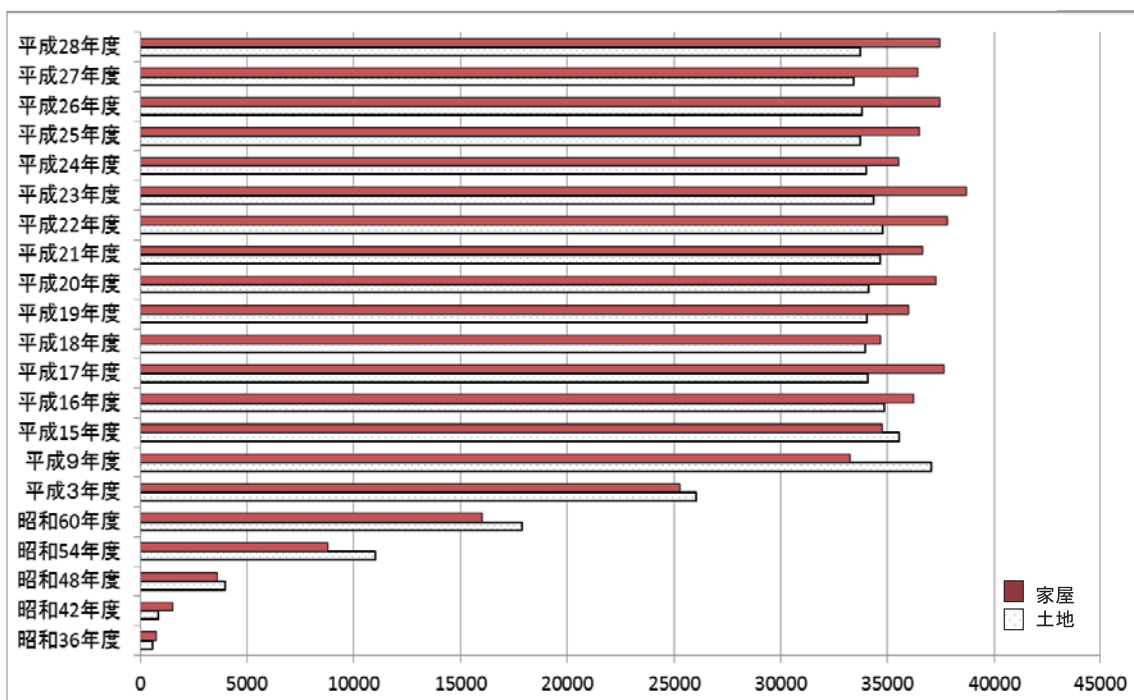
【屋根】瓦 中	$14,480 \text{点} \times 0.9 \times 50 \text{㎡} =$	651,600点
【外壁】サイディング	$8,300 \text{点} \times 1.1 \times 100 \text{㎡} =$	913,000点
【内壁】クロス貼	$8,680 \text{点} \times 1.0 \times 100 \text{㎡} =$	868,000点
【天井】クロス天井	$2,170 \text{点} \times 1.0 \times 100 \text{㎡} =$	217,000点
...		
【建築設備】便器 洋式	$54,300 \text{点} \times 1.0 \times 1 \text{個}$	
システムキッチン	$267,070 \text{点} \times 1.2 \times 1 \text{個}$	
...		
		=1,742,800点
【その他工事】雑工事	$7,934,020 \text{点} \times 4\% \times 1.0 =$	317,360点
階段	$166,510 \text{点} \times 1.0 \times 1 \text{個} =$	166,510点
...		
		=1,020,840点
→ 部分別の評点数の合計（一棟の再建築費評点数）		<u>8,954,860点</u>

土地・家屋評価額構成比推移表（昭和39年度～平成27年度）



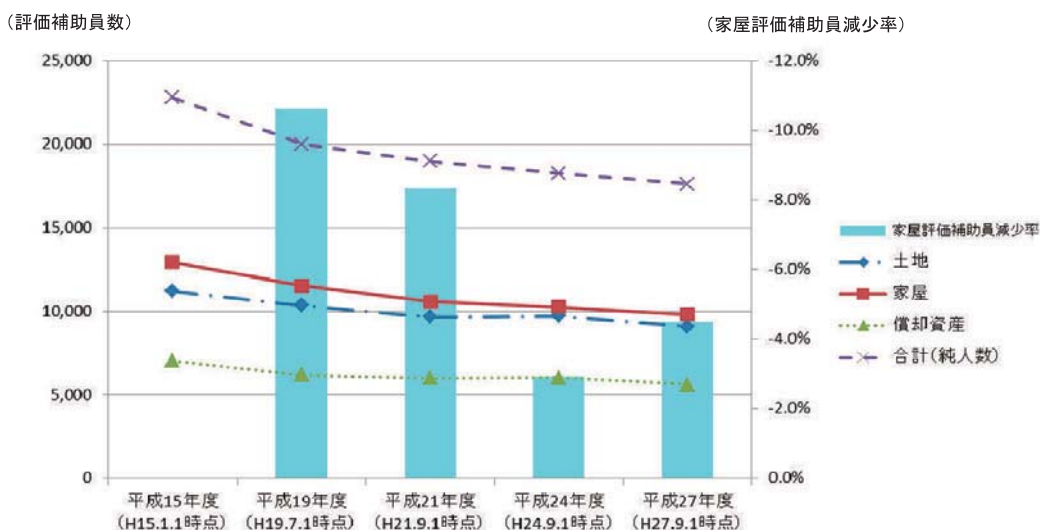
※概要調書の数値より(免点未満も含む。)

土地・家屋税收構成比推移表（昭和36年度～平成28年度）



※平成26年度までは決算額
 平成27年度は決算見込額で平成28年度は地方財政計画による収入見込額 (億円)

固定資産評価補助員の人数の推移



※表及びグラフ中の人数は、兼務者も土地、家屋、償却資産別にそれぞれカウントしているため、合計(純人数)とは一致しない。
 ※家屋評価補助員減少率は平成15年度の評価補助員数を基準とし、その後の減少率を経年的に示したものである。

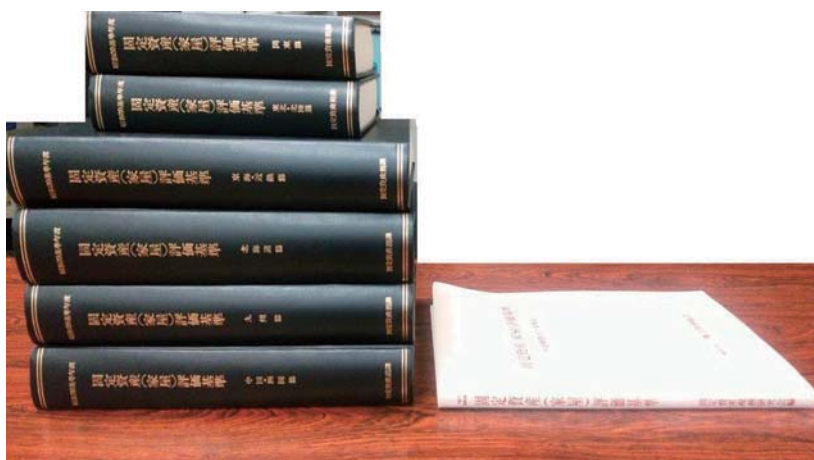
再建築費評点基準表に係る簡素化の経緯

昭和48年度	・ブロック（全国6地区）別の木造家屋再建築費評点基準表を1つに統合	
平成12年度	・木造家屋再建築費評点基準表の整理統合 （構造別の種類 29→17）	（項目数の推移） 木造：702 非木造：1,043
平成15年度	・木造家屋再建築費評点基準表の評点項目の整理合理化 （3分の2程度を削減）	木造：236 非木造：972
平成18年度	・非木造家屋再建築費評点基準表の評点項目について整理合理化	木造：222 非木造：936 〔プレハブ含む 木造：242 非木造：1,082〕
平成21年度	・木造家屋再建築費評点基準表の評点項目について整理合理化 ・非木造家屋再建築費評点基準表の評点項目について整理合理化	木造：245 非木造：836 〔プレハブ含む 木造：266 非木造：977〕
平成24年度	・木造家屋再建築費評点基準表の評点項目について整理合理化 ・非木造家屋再建築費評点基準表の評点項目について整理合理化	木造：242 非木造：634 〔プレハブ含む 木造：264 非木造：725〕
平成27年度	・木造家屋再建築費評点基準表の整理統合（構造別の種類 17→13） ・木造家屋再建築費評点基準表の整理統合（構造別の種類 12→9） ・木造家屋再建築費評点基準表の評点項目について整理合理化 ・非木造家屋再建築費評点基準表の評点項目について整理合理化	木造：201 非木造：461 〔プレハブ含む 木造：221 非木造：513〕

(参考) 再建築費評点基準表の比較

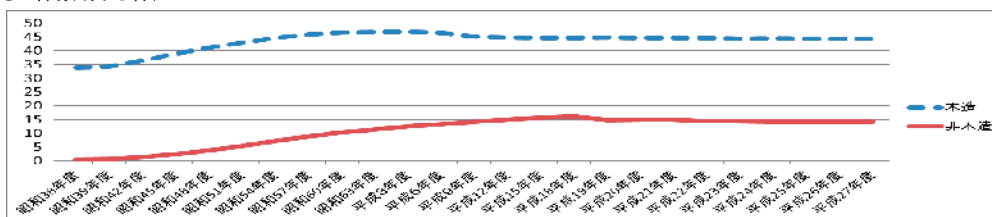
昭和39年度

平成27年度

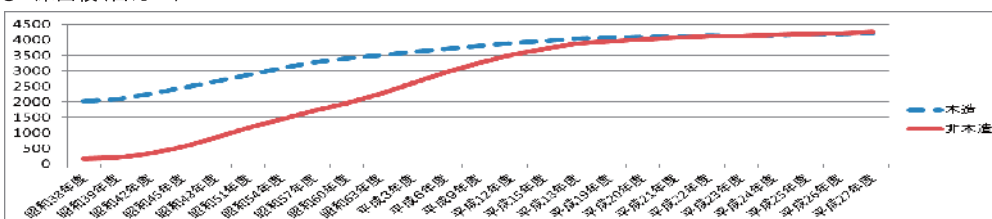


木造・非木造別棟数等推移表（昭和38年度～平成27年度）

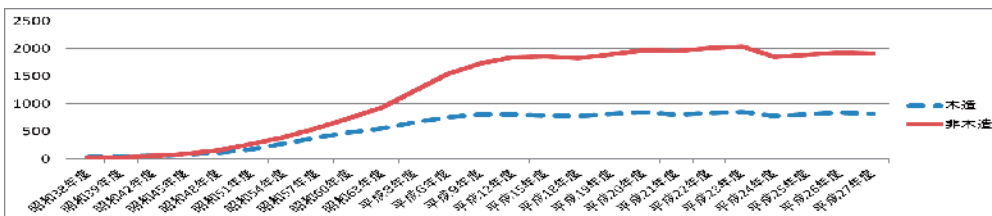
○ 棟数(百万棟)



○ 床面積(百万㎡)

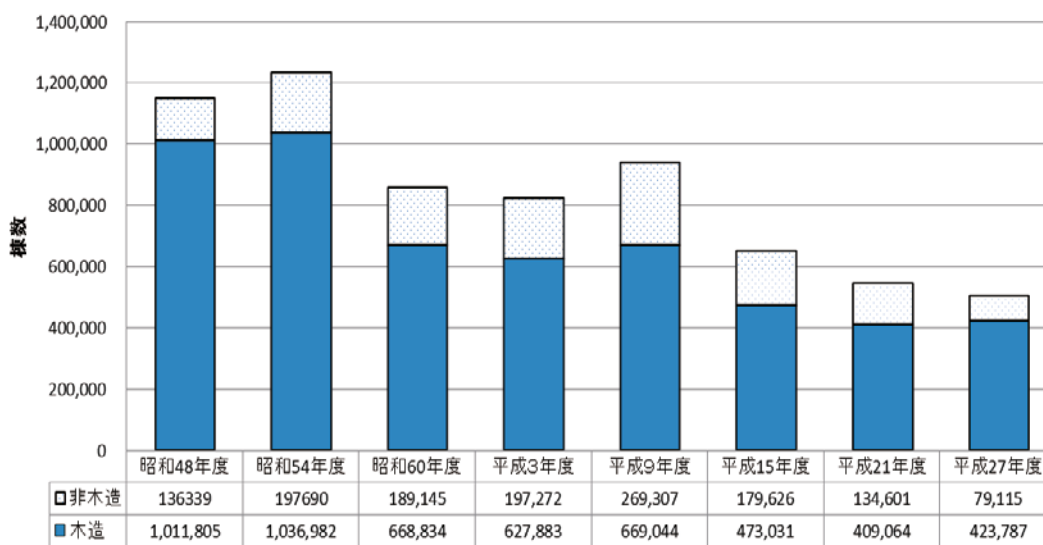


○ 評価額(千億円)



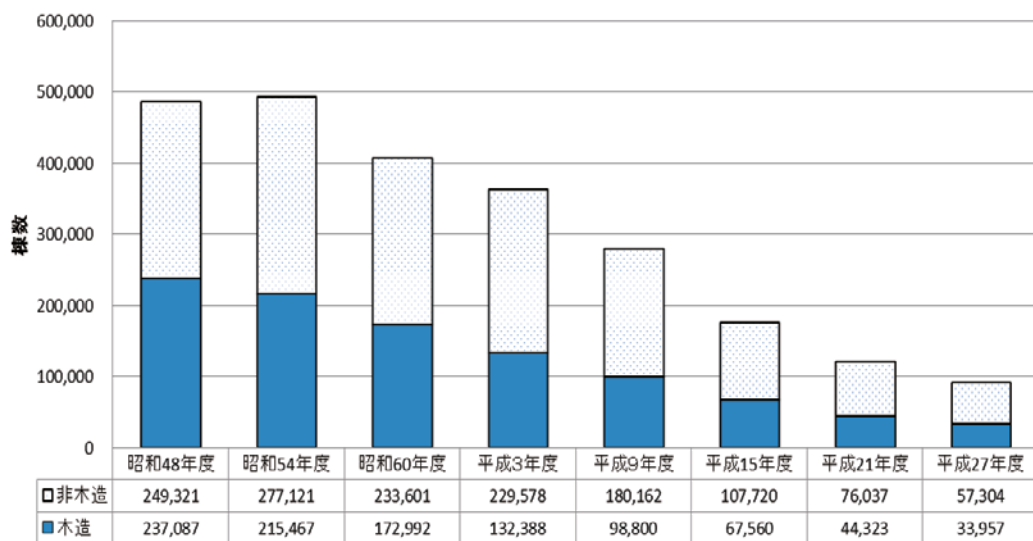
※概要調査の数値より

木造・非木造別新增分（住宅系のみ）家屋棟数の推移について



スポット的に新增分家屋が増加することはあるものの、経年的に減少傾向にあることが伺える。

木造・非木造別新增分（住宅系以外）家屋棟数の推移について



スポット的に新增分家屋が増加することはあるものの、経年的に減少傾向にあることが伺える。

家屋評価に係る地方団体等の意見

団体名	意見
全国市長会 「平成29年度都市税制改正に関する意見」（平成28年8月）	9 都市税財源の充実強化 (3)固定資産税 家屋の評価方法は、その複雑さから納税者の理解を得にくく、その事務量が膨大になっていることから、 <u>家屋評価方法の簡素化・合理化を図ること。</u>
指定都市市長会 「平成28年度税制改正要望事項」（平成27年10月）	5 家屋の評価方法の簡素化 現行の再建築価格方式による評価方法は、「適正な時価」を求める上では優れているものの、その複雑さから納税者の理解を得にくく、また、地方団体にとっても再建築費評点数を求める課程が非常に煩雑であるため <u>評価事務に多くの時間やコストを要している。納税者への説明責任を果たすことは地方団体の責務であり、また、事務の効率化は、地方団体が行政改革の一環として重点的に取り組んでいくべき課題であることから、家屋の評価方法については、抜本的に見直し、簡素化を図る必要がある。</u>

家屋の多様化について

<多様化の主な流れ>

- 昭和56年 建築基準法改正(新耐震基準)
- 昭和62年 「集成材その他の木材の品質の強度及び耐久性の基準」の告示(建設省)
- 平成5年 建築基準法改正(「簡易耐火構造」廃止、「準耐火構造」新設)
⇒木造3階建て共同住宅が建設可能に
- 平成10年 建築基準法改正(「仕様規定」から「性能規定」化へ)
- 平成14年 「デッキプレート版を用いる床版又は屋根版、コンクリート充填鋼管造、膜構造、
テント倉庫建築物」等の告示(国土交通省)
- 平成15年 建築基準法改正(シックハウス対策のための規制導入)
⇒24時間換気義務化
- 平成27年 建築基準法改正(木造建築関連基準の見直し)
⇒木造3階建ての学校等が建設可能に
- 建築設備の進化



建築技術等の発展により家屋の態様は刻々と変化しているといえる。

広域的比準評価方式

◇ 広域的比準評価方式

都道府県等の一定の地域内に所在する家屋を、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、そこから比準して評価する方式

<算出方法>

- ① 家屋を構造等から類似したグループに分け、その中から標準家屋を選定(実在する家屋の中から選定)
- 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
- ③ 評価対象家屋と標準家屋を比較し、その差を補正して評価額を算出

- ・ 部分別評価に比べ、評価が簡素化し、また、広範囲で同一の標準家屋を適用することで、広域的に評価が均衡するなどの利点が挙げられる。さらに、中小の市町村にとっては、標準家屋の設定が不要となり、事務の軽減にもつながる。
- ・ 一方で、対象家屋が、住宅等類型化しやすいものに限定されることや、部分別の積算でないため、精緻な評価を求める納税者には理解されにくいなどの課題も指摘されている。

注 平成17年度「家屋に関する調査研究委員会」報告書((一財)資産評価システム研究センター)をもとに作成

出典 東京都「第1回固定資産評価に関する検討会」資料

m²単価方式

◇ m²単価方式

基準となる家屋の延べ床面積1㎡当たりの再建築費評点数を再建築価格基準単価(m²単価)とし、これに補正率及び評価対象家屋の延べ床面積を乗ずることにより評価する方式

<算出方法>

- ① 家屋を構造等から類似したグループに分け、その中から基準家屋を選定(実在する家屋でなくともよい。)
- ② 基準家屋について、部分別評価により再建築費評点数を付設し、延べ床面積1㎡当たりの価格(m²単価)を算出
- ③ 個々の評価対象家屋に対し、家屋の価格を決定する要因について基準家屋との対比を行い、補正率を乗じてm²単価を補正し、これに計算単位(延べ床面積)を乗じて再建築費評点数を算出

- ・ 部分別評価に比べ、評価が簡素化し、また、全国で同一の基準家屋を適用することで、全国的に評価が均衡するなどの利点が挙げられる。さらに、個々の団体が基準単価を設定する必要がないため、全市町村で、事務の軽減にもつながる。
- ・ 一方で、対象家屋が、住宅等類型化しやすいものに限定されることや、部分別の積算でないため、精緻な評価を求める納税者には理解されにくいこと、さらに、全国で地域差があるため、全国統一の基準家屋の設定が困難であるなどの課題も指摘されている。

注 平成21年度「家屋に関する調査研究委員会」報告書((一財)資産評価システム研究センター)をもとに作成

出典 東京都「第1回固定資産評価に関する検討会」資料

取得価格方式

◇ 取得価格方式

事業用家屋について、申告された取得価格を基礎として、取得後の経過年数に応じた減価を考慮して評価する方式

<算出方法>

評価額 = 取得価格(※1) × 調整率(※2) × 経年減点補正率

※1「取得価格」・・・国税における「取得価額」:建物の建設又は購入費用+事業の用に供するために直接要した費用

※2「調整率」・・・再建築価格方式で評価された既存家屋との評価水準の均衡を図るための一定の率

- ・ 対象を事業用家屋に限定すれば、法人税等税務会計における取得価格を固定資産の取得価格として申告できることから、新たに申告義務を課されることの負担感は大さくなく、国税とのカウンターチェックも可能となる。さらに、納税者の納得感が得られやすいこと、行政事務が効率化することなどの利点が挙げられる。
- ・ 一方で、事業用と非事業用の複合用途家屋は取得価格方式と再建築価格方式が混在することや、建築物価変動を評価額にどう反映するかなどの課題が指摘されている。

注 平成17年度「固定資産税制度に関する調査研究委員会」報告書((一財)資産評価システム研究センター作成)をもとに作成

出典 東京都「第1回固定資産評価に関する検討会」資料

取得価額活用方式(案)

◎ 今後検討すべき「取得価額活用方式(仮称)」を、仮に次のような方式と定義して今後検討していくこととしてはどうか。

大規模事業用建築物について、家屋の工事原価に調整率及び時点修正率を乗じた値を再建築費相当点数とする方式

<再建築費相当点数の算出方法>

$$\text{取得価額活用方式における再建築費相当点数} = \text{工事原価}(\ast 1) \times \text{調整率}(\ast 2) \times \text{時点修正率}(\ast 3)$$

※1「工事原価」・・・評価対象家屋の工事原価(資材費及び労務費)

なお、実際の工事費の中から「工事原価」に該当する工事種目を課税庁で把握し、納税者に提示することを想定

※2「調整率」・・・現行の方式で評価された家屋との評価水準の均衡を図るための一定の率

※3「時点修正率」・・・建築工事の発注時期による建築物価の差を補正するための率

修正によりあわせる時点は、評価基準上の価格基準時点(基準年度の属する年の2年前の7月)

・あくまで、「工事原価」をもとに「再建築費相当点数」を算出する方式であり、**再建築価格方式の一類型**と考えているため、再建築費相当点数の算出以外は、再建築価格方式を踏襲する。

<新增分の評価額の算出方法>

$$\text{評価額} = \text{再建築費相当点数} \times \text{損耗の状況等による減点補正率} \times \text{評点一点当たりの価額}$$

注 「再建築価格方式」による評価額の算出方法

・新增分：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新築するものとした場合に必要の建築費(再建築価格)を、各部分別に評価して積み上げることで求める。

・在来分：基準年度の前年度における再建築費評点数に3年間の建築物価の変動を反映(再建築費評点補正率を乗じる)して算定し、これに損耗の状況による減価を行い評価額を求める。

出典 東京都「第3回固定資産評価に関する検討会」資料

家屋評価の今後の展望(1)

今後の展望(1)

実務的な観点による各方法の比較

新たな評価方法	再建築価格方式	評価基準の手法の抜本的見直し	対象家屋	標準(基準)家屋(A)	(A)と評価対象家屋との格差補正	適用外家屋の評価方法	備考
広域的比準評価	○	不要	一般家屋	自治体に現存する標準的家屋	要	部分別評価	・ 特別区は導入済 ・自治体の負担軽減 ・自治体間の調整及び調整役の自治体が必要
m ² 単価方式	○	要	一般家屋	国の定めた基準家屋(現存要件無)	要	部分別評価又は比準評価	・自治体の負担少 ・地域的要因を反映しにくい
取得価格方式	×	要	事業用家屋	×	×	部分別評価又は比準評価	・取得価格の客観性 ・申告制度の導入
取得価額活用方式	○	要	大規模事業用家屋	×	×	部分別評価又は比準評価	・ 都が検討中 ・申告制度の導入
評価基準の簡素化の徹底	○	不要	全家屋	×	×	×	(例)①評点項目の整理、統合の推進②総合評点方式の拡大③建築設備の補正項目、補正係数の見直し

家屋評価の今後の展望(2)

今後の展望(2)

実務的な観点による今後の展望

- 検討のスタンス 簡素、効率性、透明性、客観性、公平性等
- 検討課題

1 各方法共通	・評価の適正性の検証
2 取得価格方式	・取得価格の客観性
3 取得価格方式以外の方法	・標準(基準)家屋との格差の補正 ・比準(㎡単価方式)になじまない家屋の評価
4 既存分家屋	・新築未捕捉分の評価、既存分家屋の増改築 ・新築時の評価額が争点の不服申立 ⇒新築時に適用される評価基準で検証

⇒上記1～4の作業・検証にあたっては、**部分別評価方法**が基本。
たとえ、今後、新たな評価方法を導入したとしても、**相当の期間、部分別評価に対する知識、技術は各職場に継承されていく必要がある。**

今後の家屋評価について

評価方法の簡素合理化

- ・評価誤りを減らすとともに評価の均衡と効率化を図る
- ・納税者に分かりやすい評価

○広域比準評価の導入

- 【範囲】都道府県単位または、近隣市町村
【対象】木造、プレハブ住宅
怪量プレハブ倉庫・車庫
コンビニなどほぼ規格化された家屋 など



- 課題
- ・部分別評価との誤差が発生する。
 - ・既存家屋との評価の均衡が難しい
 - ・基準年ごとの作成に一定のコストと時間が必要
 - ・評価の経産知の低下

○家屋評価基準の運用解説の作成

- ・新規評点項目や建築設備の適用と具体的な補正方法の明確化と統一



- 課題
- ・新工法、新資材が多く、解説が後追いになる

家屋評価職員の育成

- 道府県と市町村における役割分担の明確化
- 市町村内においても、比準評価・簡易な部分別評価専任職員と部分別評価専任職員に担当を分ける
- 近隣市町村職員との評価交流

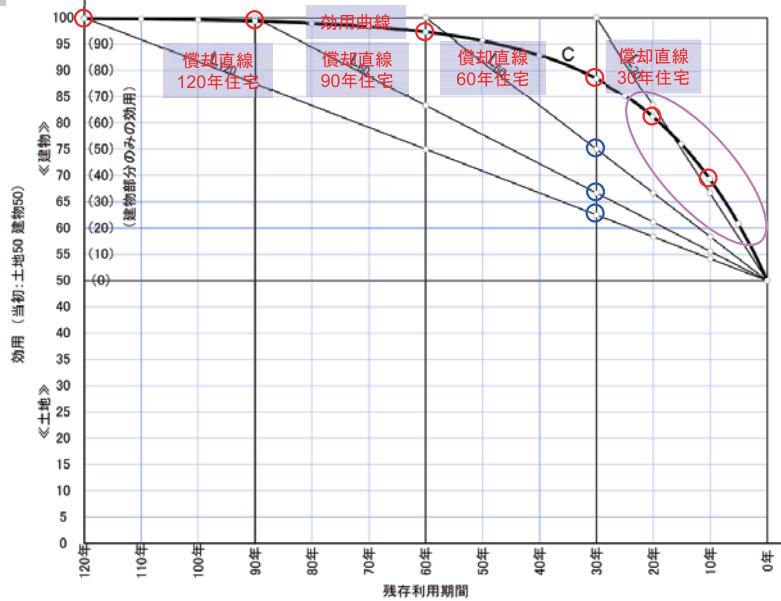


- ・業務を明確に分担することにより専門職員の育成ができる
- ・交流により、職員の育成とともに市町村間の評価の均衡が図れる



- 課題
- ・課税が続く限り、納税者への説明は必要

建物の効用を利用価値で測る 時間の価値を評価する

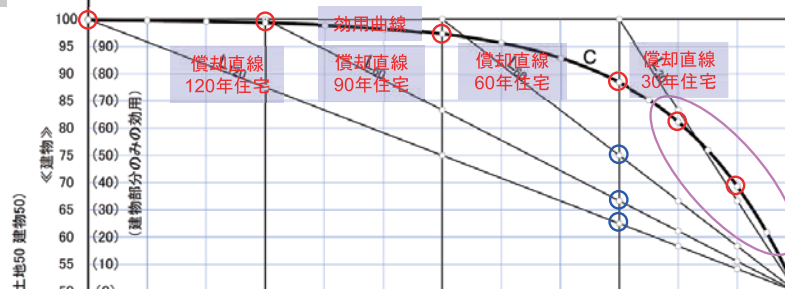


コストの“時価”（耐用年数*経過年数） ⇒ 利用の“時価”（残存利用可能年数）

Strictly Private and Confidential

中城康彦「中古住宅流通市場の活性化の取り組み課題」不動産研究Vol.57 No.3
一般財団法人日本不動産研究所 2011年7月

建物の効用を利用価値で測る 時間の価値を評価する



効用 (当初:土地50 建物50)	不動産の価値	今後どれだけの期間、効用を享受できるか
40		永久の価値 = 100
30	120年 = 99.7	90年 = 98.8 60年 = 94.7 30年 = 76.9
20	30年を切ると急激に減少	20年 = 62.3 10年 = 38.6
15	償却直線	コスト・アプローチ これまでの一般的な理解
10	効用曲線	インカム・アプローチ これからの普遍的な理解
5	固定資産税	公共インフラに対する負担ほか、“利用”に対して課税

コストの“時価”（耐用年数*経過年数） ⇒ 利用の“時価”（残存利用可能年数）

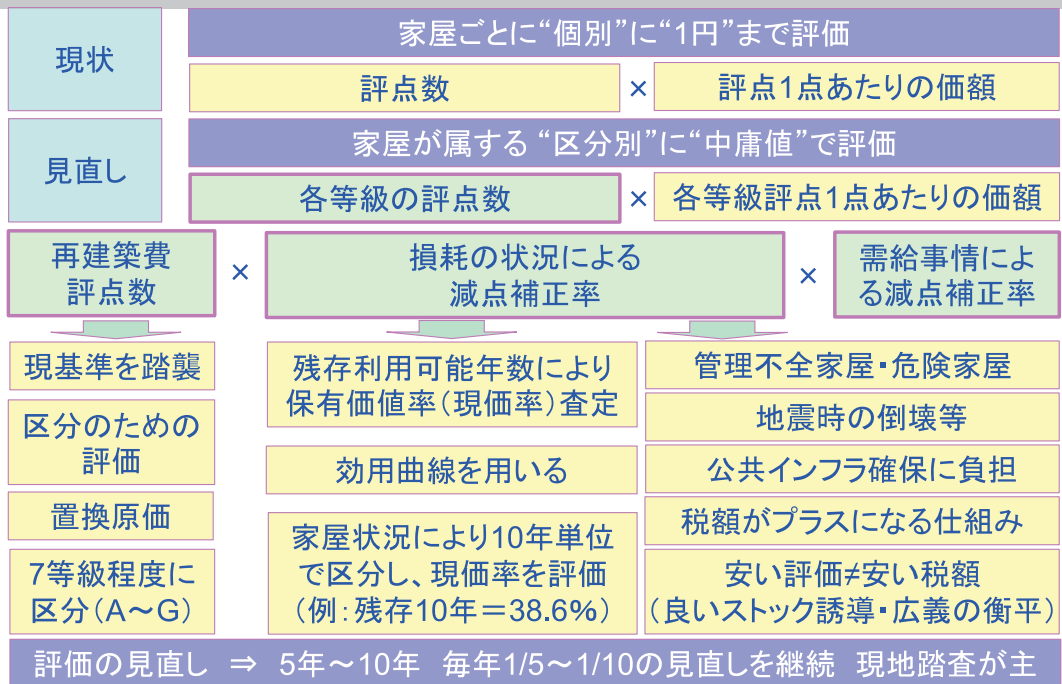
Strictly Private and Confidential

中城康彦「中古住宅流通市場の活性化の取り組み課題」不動産研究Vol.57 No.3
一般財団法人日本不動産研究所 2011年7月

家屋評価のこれから



☞ “正解”を出さなくて良い仕組み

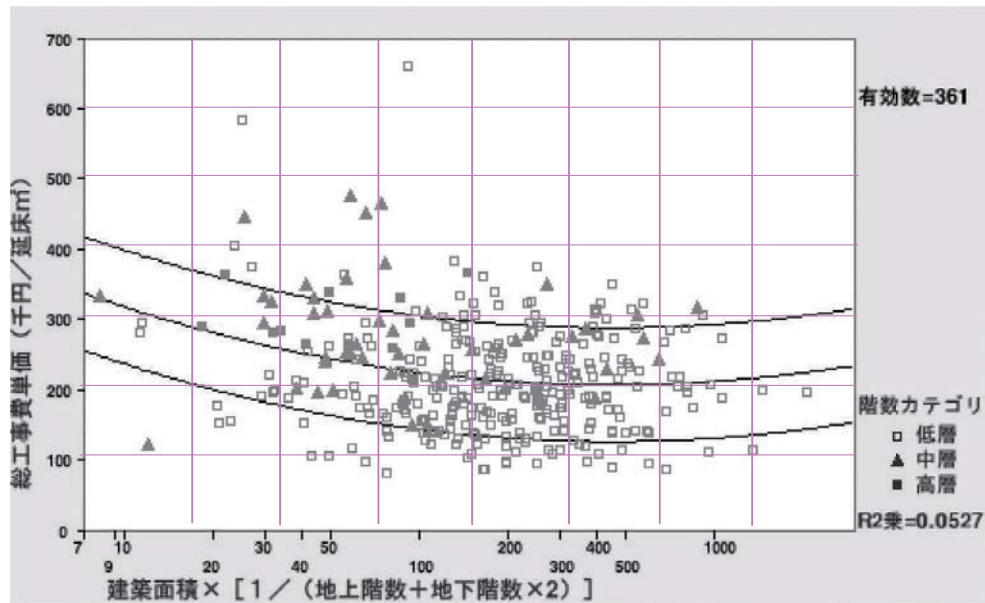


Strictly Private and Confidential



家屋評価のこれから

再建築費評価“タイル方式”

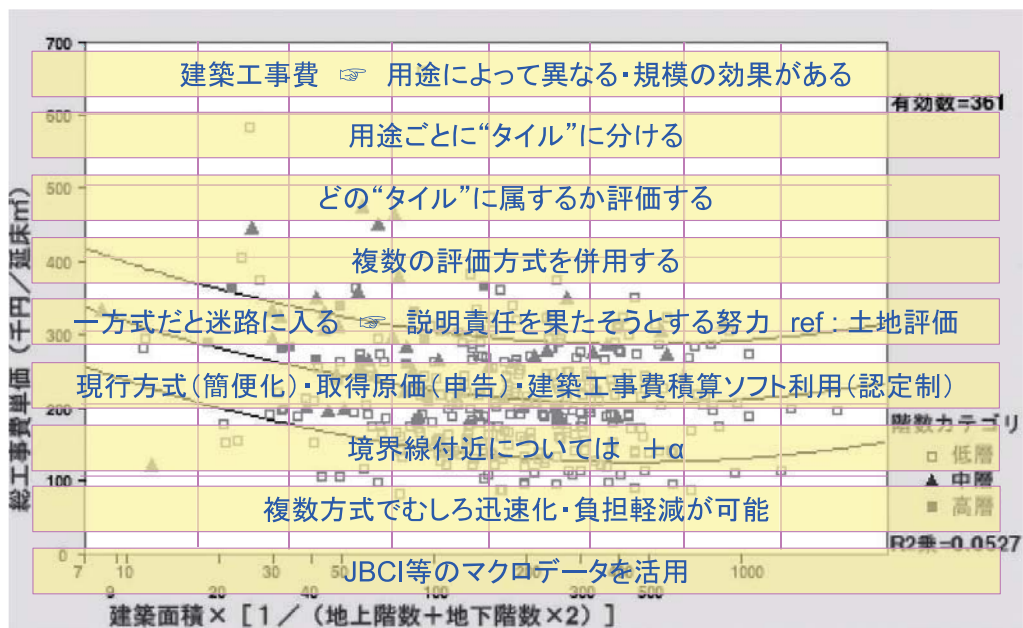


一般財団法人建設物価調査会 JBCIホームページより(2011年事務所ビル)

Strictly Private and Confidential

家屋評価のこれから

再建築費評価“タイル方式”



一般財団法人建設物価調査会 JBCIホームページより(2011年事務所ビル)

Strictly Private and Confidential

固定資産税の課税事務に対する納税者の信頼確保について

「固定資産税の課税事務に対する納税者の信頼確保について」(平成26年9月16日付総税固第51号)

固定資産税に係る市町村の事務上の問題に起因する課税の誤りは、納税者の固定資産税制度に対する不信を招きかねないことから、総務省においては、「平成26年度地方税制改正・地方税務行政の運営に当たっての留意事項等について」(平成26年1月24日付け自治税務局企画課・都道府県税課・市町村税課・固定資産税課事務連絡)等の技術的助言を行っているほか、課税に対する信頼の確保等についての調査研究結果の提供や研修機会の提供等に努めているところです。

しかしながら、滞納処分を行った後に税額の修正を行う等、重大な課税の誤りが判明する事例が依然として絶えない状況にあります。

このような状況を踏まえ、各市町村におかれては、納税者の信頼の確保のため、課税事務の検証、固定資産評価員及び補助員の専門知識及び能力の向上、納税者への情報開示等の推進並びに固定資産評価審査委員会の組織運営の中立性の確保等の対策を積極的に実施されますようお願いいたします。また、人事異動等によって適正な事務の執行に支障が生じることのないよう十分ご留意願います。

また、貴職におかれては、各市町村の取組みに対するより一層の支援を実施されるとともに、この旨、貴都道府県内市町村に周知徹底されるようお願いいたします。

なお、本通知は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4(技術的な助言)に基づくものであることを申し添えます。

「地方税法、同法施行令、同法施行規則の改正等について」(平成28年4月1日付総税企第37号)(抜粋)

Ⅷ 特記事項

- 地方団体の歳入を確保するとともに、地方税に対する納税者の信頼を確保するため、事務処理体制の整備を図り、課税客體、課税標準等を的確に把握し、いやくも課税誤りが生じることのないようにするほか、納期内納付の推進や着実な滞納整理を図るなど、地方税法等の規定に基づき、公平かつ適正な税務執行に努められたいこと。

(参考) A 取得価格方式のイメージ (平成17年度制度研報告書等より)

事業用家屋※について、申告された取得価格を基礎として、取得後の経過年数に応じた減価を考慮して評価する方式

※ 事業用家屋の所有者は法人税等税務会計における取得価格を申告できることから、申告義務の負担感が小さく、申告価格の客観性も確保できるため、対象家屋を事業用家屋に限ることとする。

算出方法

$$\text{評価額} = \text{取得価格} \times \text{調整率} \times \text{経年減点補正率}$$

(注1) (注2) (注3)

- (注) 1. 取得価格：・原則として、申告された取得価格を採用する(国税における取得価額に対応)。
 ・申告された取得価格が、当該家屋を取得するために通常支出すべき額と「明らかに、かつ、著しく相違する」と認められる場合は、その取得時において通常支出すべき金額を採用する。
 ・評価替え年度において、再建築費評点補正率に相当する、3年間の建築物価変動率を乗じる。
2. 調整率：再建築価格で評価された既存家屋との評価水準の均衡を図るために、一定の率を乗じて取得価格を調整する。(木造概ね6割、非木造概ね7割を想定)
3. 経年減点補正率：現行方法を維持継続する。

<例>非木造(鉄骨造：肉厚6mm)事務所の評価例

平成29年4月1日に新築された事業用家屋を、平成29年中に1億円で取得した場合

H30課税	:	1億円(取得価格) × 0.7(調整率) × 0.9822(経年減点補正率) = 6,875万円(評価額)
H31~32課税	:	6,875万円(評価額) …据置
H33課税	:	1億円(取得価格) × 1.0(H33物価変動率) × 0.7(調整率) × 0.9467(経年減点補正率) = 6,627万円(評価額) …評価替え
H36課税	:	1億円(取得価格) × 1.0(H33物価変動率) × 0.9(H36物価変動率) × 0.7(調整率) × 0.8933(経年減点補正率) = 5,628万円(評価額) …評価替え

(参考) B 広域的比準評価方式のイメージ (平成17年度家屋研報告書より)

都道府県等の一定の地域内に所在する家屋を、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、そこから比準して評価する方式

算出方法

- ① 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。
- ② 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。

