



固定資産(家屋) 評価の課題

工学院大学名誉教授 吉田 倬郎

おはようございます。ただいまご紹介をいただきました吉田でございます。ご紹介にありましたように、私の専門は建築でございます。そして、大学の学部を卒業した後、大学院の修士課程に入りましたが、ご縁がありまして最初に建築学会のお手伝いをさせていただいたのが固定資産評価小委員会でした。それ以来長い間、固定資産評価に関わってきております。

実は、資産評価研究大会で、このような形でお話を差し上げるのは2回目でございます。前回は、建築を専門とする立場から、家屋評価の評価基準について、ご承知のようにその中には建築のことがたくさん書かれていますが、いろいろと建築の解説的な話を主に申し上げました。私は建築を専門にしていますが、良い建築を造り、そして使ううえで、建築を専門とする者以外の多くの方々の役割が大きいと考えています。中でも、評価に携わる立場で建築を捉えていただくことには大変重要な意義があると思っています。そうはいつでも建築は日進月歩の世界でもありますので、日々評価の現場で苦勞されていることも承知しています。

そういうことも踏まえ、今日はちょっと大それた課題、固定資産(家屋) 評価の課題というテーマでお話を差し上げたいと思って準備をして参りました。

ただ課題といいますが、たくさん課題がございます。その一つ一つを掘り下げるとそれだけですぐ小一時間経ちます。しかも、その課題が仮に解決できても家屋の評価全体が抜本的

に改善されるかどうかは別問題です。大事なことは、課題の全体像を捉え、そして、その中で個々の課題を取り扱っていくことかなと思っています。もとより専門が建築ですので、建築の話については言外のいろんなことが私なりによくわかっているつもりもございますが、課税というのは、まずは行政の営みですし、法律その他の制度的なものも関連したものですので、建築の立場でどこまで適切な全体像がお話しできるか不安な面もございますが、いただいた時間の範囲で一所懸命お話し申し上げたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

固定資産(家屋) 評価とは

(スライド1、P.18) 今日の私の話の前提となる評価の捉え方をまとめています。

「固定資産税の課税対象としての家屋」ですが、家屋には課税対象のほかに非課税の家屋がある中での課税対象です。そして、「地方税法に基づく地方税」で、市町村の非常に有力な財源であるということがあります。このことは、固定資産税はもっと安くしろという議論がありますが、だったら別の財源をどう確保するんだという話が欠落した議論も多く聞かれますので、そのあたりはやはり大事な地方税の財源だという全体像の見える議論が必要かと思えます。

もう一つは、「固定資産(家屋) 評価基準に基づく評価」だということです。それは即ち、地方税法にも書かれていますが、適正な時価を

求めるということです。適正な時価の適正とは何か、時価とは何かという議論がございますが、結論的に申し上げれば、評価基準に基づく評価が適正な時価である、ということです。ほかにいろいろ、いくらで建てたとかいくらで買ったということの評価に直接反映せよという議論もありますが、それはこれから具体的に申し上げる内容の一部ですが、それらは適正な時価とはいえないということです。そういうことについて、市町村で課税を担当されている方々が十分認識をされているのかな、と思うような出来事もたまに伝わってきております。

(スライド2、P.18) 次に、評価法の概要です。「家屋の適正な時価を求める」ということでして、「評価法は再建築価格を求めるものである」ということです。不動産の中の建築の評価につきましては、不動産鑑定分野では原価法、取引価格法、そして収益還元法という3つの方法がありますが、取引価格法、収益還元法は、少なくともこの固定資産評価には基本的に馴染まないという議論は、数十年繰り返されているところです。しかし、今でもこういう議論が折々出てくるという現実もございます。このあたりは家屋評価に関わっている方々は十分確認していただきたい、周知していただきたいことだと思っております。

そして、「同一の家屋は同一の評価額」になるということがございます。同じような建築も半年たてば建築工事費が変わってきます。似たような住宅でも、Aハウス、Bホームといった住宅メーカー、あるいは地元の工務店で建てる場合、値段が違ってきます。そういう中で同一の家屋は同一の評価額になるということは、やはり、評価基準に基づく評価でなければ実現できない、ということです。

それから、評価額が適正な時価となる、ということが大事なことなんです、この時価とい

うのはなかなか難しゅうございます。時価というのは、まさしくその時その時の価格ということになりますが、こうした制度の中で基準に基づいて評価するという中で、時価を求めるということを現実的に全うするために3年に一度の見直しをやっているわけです。それじゃあ間に合わない、もっと敏感にやれといっても、現実には3年に一度の基準の見直しだけでも関係の方々もものすごく苦勞されていることは、私も建築の立場で委員会その他でただいまお手伝いをしている中で痛感しています。この時価の議論というのも非常に重要なことだと思っております。

もう一つ、今の評価法の大きな特徴として「経年減価」というものがあります。これは、建物全体について一律に経年減価をする、そして減価のスピードなどを構造別、用途別に決めています。このあたりは今の、安定経済の時代、あるいは環境を重視する時代に非常に馴染まない面があります。これは、今の評価法の大きな特徴の一つだということです。今申し上げたことは、これから申し上げることにそれぞれ関係してきます。

評価業務

(スライド3、P.19) 実際に評価をするということには当然、業務が伴います。資料を集め、実地調査をし、評価をし評価調書を作成するということです。法律では評価者は課税庁の担当者であるということが明記されております。課税庁の担当者以外は、本来やってはいけないということですが、現実には、いろんな建築が多種多様に造られている中で補助業務をアウトソーシングしているという状況もあります。昨年のこの大会でそういうことがパネルディスカッションのテーマになったことも承知してお

りますが、そのあたりは最後にも申し上げますが大きな課題の一つだと思っております。

(スライド4、P.19)次に、再建築価格評価の方法ですが、基本的に「部分別評価」です。これは、評価項目ごとに評点数を決め、施工数量を求めてそれを掛けて、更に補正率を掛けるという評価です。そのあたり、建築にこれまで馴染みのなかった方にとっては厄介なことだという状況は承知しております。そういうことをある程度緩和し、簡素化をするという意味で、比準評価が適用されております。比準評価というのは、標準家屋を設定して、具体的な評価対象家屋と標準家屋の違いを評価する形で比準します。ただ、標準家屋は基本的に部分別評価で評価額が求められていますから、再建築価格評価の一環として位置づけられるものです。再建築価格を部分別評価で求めること自体を見直すべきではないかというご意見もございます。いわゆる坪いくら、平米いくらという世界もあるんじゃないかということですが、それはあくまでも相場の尺度であって、再建築価格には馴染まない、あるいは固定資産税の評価基準の評価には馴染まないものです。

ただ、部分別評価で求めた評価額が平米いくらになるということは、分析的な立場においては重要な意味があります。そのあたりが混同された議論が世の中にはあるようです。

今、申し上げたような業務について、資産評価システム研究センターの資料から引用させていただきます。これ(スライド5、P.20)から、固定資産(家屋)評価業務のより詳細な様子をご覧いただけます。

家屋の構造別、用途別区分

(スライド6、P.20)評価基準(家屋)は大きく構造別、用途別になっております。そして構

造別は大きく、木造、非木造に分かれています。非木造については更に、鉄筋コンクリート造とか鉄骨造などに分かれています。木造、非木造に大きく分けること自体が今の時代に馴染まないということを、まず申し上げなければなりません。

木造と非木造が全く違うものだといってもいような状況が数十年前にはあったかもしれませんが。今はそうじゃないです。木造についていいますと、多様化しております。まず、中大規模木造というものが、技術的な整備、あるいは関係法律の整備によって、公共建築について随分造られております。やがて民間の建築、つまり課税対象の建築にも中大規模木造が出てきます。現行の木造の評価基準ですと、柱を数えるという評価方法なんです。形式的にはそれでも評価できるかもしれませんが、評価対象の物的なありようと全く馴染まないと思います。

また、鉄骨によって補強するとか、木造ともいい切れない要素を含んだ木造というべきものが増えてきています。

非木造につきましても、以前は鉄筋コンクリート造、あるいは鉄骨造など、明快に種類が分類できていました。しかし今は、CFT(Concrete Filled Tube)と呼ばれる大きな鋼管の中にコンクリートを詰めるような構造ですとか、SRCという構造が造られています。これとは異なる、日本では実績のあるSRC造(鉄骨鉄筋コンクリート造)があります。SRC造は鉄筋コンクリート造の鉄筋の一部を鉄骨に置きかえた構造とっていいものですが、ここでSRCというのは、柱が鉄筋コンクリート造で梁が鉄骨造というもので、こういうのもできております。つまり構造の種別ということ自体が、かなりフレキシブルになっているのです。

用途区分の問題もございます。世の中の仕組みの複雑化、多様化とともに、当然、生活の場、

仕事の間、あるいはそれ以外のいろんな営みの場として建物がありますが、用途そのものが多様化しております。そして最近は、建築の大規模化も進んでおります。建築の規模が大きくなると、いろんな用途が一つの建築に含まれるようになります。ですから、用途別の区分というのもどうなんだろう、という問題もありますし、最近は、建築を長く使うべしという時代でもありまして、同じ用途でずっと使い続けるだけではなくて、例えばオフィスビルを集合住宅に変えとか、ホテルに変えとか、そういうふうな大掛かりな用途変更をコンバージョンといいます。そういう事例も増えています。

用途区分の評価基準における一つの意味は、標準評点数、あるいは標準量が用途区分に対応づけて設けられていることです。以前ですと、銀行とか劇場だけの用途の小規模な建築があっ

て、それぞれの用途に応じて標準量があったのですが、そのあたりも見直すべき状況が実はあるんです。

(スライド7、P.21) そういう中で、評価基準におきましても、以前は木造、非木造それぞれ二、三十種類ぐらいあったんでしょうか。建築の用途そのものが一方で多様化する。しかし一方では、用途を細かく区分して評価基準に反映させるのではなくて、建築がいろんな用途に使われるという中で用途区分については統合する方向でやってきています。木造については幾度か統合して、今13になっています。

(スライド8、P.21) 非木造につきましては、実は木造以上に用途の種類が多いんですが、評価基準上はかなり整理をして、用途の種類を絞ってきています。



最近の特色ある建築事例

(スライド9、P.22) 最近の建築の事例を紹介したいと思います。先ほど中大規模木造建築ができてきていると申し上げましたが、その1例です。CLTといいまして、言ってみれば木の板を重ねて、柱とか梁に用いられる細長い資材ではなくて、大きなパネルのような資材を作ります。下の写真は内部の事例ですが、CLTは構造部材であると同時に内装にもなっています。そういうものを使った木造建築が増えてきています。柱を数えることが基本となっている今の評価のやり方が全く馴染まないような木造がこれから増えてきます。

国交省がそういうものを林野庁と一緒に推進しているのです。今は公共建築を中心に増えてきておりますが、やがて民間の課税対象建築にも出てくるはずで、もう既に団体によってはそういうものを扱っているんじゃないかと思うんです。

(スライド10、P.22) 木造、あるいは木造らしい建築と呼ぶべきもので、今6、7階建てのものが日本でも造られております。カナダとかヨーロッパですと10階建て20階建ての木造ができておりますが、さすがにそうなりますと、日本では耐震性の問題、耐火性の問題があります。そのため、中に鉄骨がある部材、あるいは木の芯の外側を石膏ボード(防火区画に使われたり、内装の下地に使われる材料)で囲んで耐火性を確保した上で、見かけは木に見せたいということで外側を木でくるんだ部材をスライドに示しています。木造の良さなんていう議論からするとなんだこれはという面もあるものですが、木を使ってさらにいろんな種類の建物を造りたいということが今の日本の建築分野の大きな流れですので、こういうものも開発されて、制度に基づく認定も受けて使われているということです。今の評価基準にはまだこれらのもの

は反映されておられません。

(スライド11、P.23) これは先ほど申し上げたCLTです。表面にこういうものを張ったんじゃないくて、これで20センチとか30センチぐらいの厚みのあるパネルで、木の塊のようなものです。建築部材として、壁や床を構成できるパネルを工場で作って、それで集合住宅の構造体を形成できます。このCLTの建築への活用を関係者が推進しています。スライドは耐震実験です。3階建て・4階建てぐらいの事例はもういくつもできています。その中には民間のCLTを作っている会社の社宅もあります。

(スライド12、P.23) これは6階建ての建物ですが、1、2、3階が鉄筋コンクリート造、4、5、6階が木造です。左側の写真がその内部ですが、鉄筋コンクリート造の建物の内部に木を使ったのではなくて、木だけで構造から各部までできている、というものです。

(スライド13、P.24) これは東京駅に隣接したビルですが、柱がございます。これは鋼管です。その中にコンクリートを詰めて造る10階建て分の高さの柱を四隅に立てて、さらにその上に十数階載せたという建築です。

(スライド14、P.24) これは六本木です。写真で一番大きく見えているのが東京ミッドタウンという建築です。この写真を撮った場所は六本木ヒルズの展望室です。東京ミッドタウンの中で一番多いスペースはオフィスかな。しかし、その中にはホテルがあります。ショップがあります。美術館なども入っております。こういう建築が次々に造られるようになっており、用途別で建築を分類することが基本的に馴染まない時代になっていることを示す一つの象徴的なものだといえます。

(スライド15、P.25) これは大阪の中之島です。ちょうど真ん中に見えている建築が大阪のフェスティバルホールの再開発です。ホールが

あって、オフィスの部分があって、上の方にはホテルが載っていることが外観でわかります。割合的には事務所が多いと思いますが、だからといって、これを事務所ビルと呼ぶことはとても馴染まない。今ご覧いただいたのはいずれも規模の大きいものばかりですが、身近に建っているさほど規模の大きくない建築でも、こういう状況があります。

評価基準のメンテナンス

(スライド 16、P.25) そういう状況の中で評価基準については様々にメンテナンスが施されてきております。スライドには、どんなことをやってきているか、ということを示しています。構造別については、木造、非木造の区分の中でメンテナンスをやっているわけですが、構造別について、木造、非木造の区分を基本にしていることが現在の建築の評価に馴染まないということを観念的に申し上げているのではなくて、3年に一度の評価基準の見直しなどいろいろと関係者が苦労されている一つのポイントです。

用途別につきましては、用途区分の統合については先ほど若干紹介しましたが、それとは別に複合用途への対応ということも議論をしております。部分別につきましても、以前に比べれば随分整理をしてきました。評点項目についても、何度か統合して、一番多いときの何分の一かに減っております。評価基準(家屋)がものすごく厚い電話帳のようなものだったのが、1cm弱の厚さのものになっております。標準量や標準評点数は、3年に一度見直しが行われます。特に標準評点数については全体を見直し、必要な改正をしてきておりますし、補正項目と補正率についても、適宜見直してきております。

そういう中で総合評価も、設備を中心に部分

別評価の全体構成の中で可能な範囲で拡大をしてきておりますし、比準評価についても採用してきています。

評価体制の課題

評価体制についてはいろいろと問題が噴出しております(スライド 17、P.26)。先ほどは、総務省自治税務局長さんのご挨拶にもありましたが、市町村の課税担当者、部署の人事の問題、要するに経験者が育ちにくいということがございます。私も一市民ですので市役所にはいろいろとお世話になっており、行政サービスをいただいています。市役所の業務の中で、市民に直接接するものの大方はサービスですが、しかし、課税だけはサービスというよりは行政がサービスをやるための財源として、税をいただくというものですので、各種の主にサービス関係の業務と同じような人事体制で本当にいいのか、と考えられます。納税する立場からすると、しっかりと評価をし、しっかりと課税していただいているから納めているという中で、もうちょっとしっかりと評価をし、課税をするという体制が必要じゃないかと思っております。そういう中で、システム化とか、適切な評価と課税のために可能な範囲で業務のアウトソーシングもやってこられていると思います。

そして、パネルディスカッションでもテーマとして扱われておりますが、広域評価も検討されています。これも重要な課題であろうと思います。

そして、やはり一番大変なことは評価者の質と数の確保です。今の現役の職員さんだけではとても手が回らないのが大方の現状だと思います。それを補う方法がいくつか考えられます。経験者の育成と活用は有力な課題です。経験者といいますと、現役のお役所勤めの方は現在の人事の仕組みの中では異動が多くベテランが育

ちにくい状況もあろうかと思いますが、退職された後、今、定年後10年15年、それなりに何かやりたいという気持ちがある方、あるいは体力のある方にうまく関わっていただくことができるはずです。法律の関係もありますが、建築や不動産の分野には家屋評価に関連の深い専門家もいろいろあります。そういう方々をうまく取り込むような評価体制も視野に入れる必要があるんじゃないか、そして、資格制度のようなものも関連してあっていいのではないか、ということを考えたりしています。

建築ストックの時代、環境保全の時代

(スライド18、P.26) 環境問題は、建築の分野だけではなく、今日、日本社会全体の問題です。建築分野については、ストックの時代を迎えています。建てては壊し、建てては壊しということを経済成長の時代にはやってきましたが、そうもいかないのが現在です。そして、そういうことに加えて環境保全についても、建築には重要な課題があります。建築はたくさんの資材を使って造ります。壊せば瓦礫です。安易に瓦礫にしてはいけないということで、長寿命化や資材のリサイクルなどが推進されています。

建築は建てた後、エネルギーをたくさん使います。水も使います。水も、水道水を作るためにはたくさんのエネルギーを使っています。そういう中で、長くいい形で建築を使っていくことが、今の時代、あるいはこれからの時代、ますます重要になりますが、評価の立場からしますと、既存家屋の評価とその課税が今、新築家屋の評価にてんてこまいで、かなりおざなりになっているといわざるを得ないと思います。

長く建築を使っていく中で、そのままずっといい状態で使い続けられるはずがありません。必要な時期にメンテナンスをし、あるいは用途

が変わればそれなりに手を加える必要があります。そういうことに対応した評価が必要です。

一方、新築については、建築屋としての私もある部分寂しい状況ですが、新築は減ります。これ以上建築を増やす必要はない。住宅だけでも、現在、所帯数の3割増しぐらいの住宅があるんです。空き家問題も付きまっていますが、そういう中で既存家屋というものに対して、しっかりと固定資産税の評価、課税の立場から、より本格的に取り組む必要があるという気がしています。

今の評価基準自体は、既存家屋についても、細かいところで多少の工夫が必要かもしれませんが形の上では適用できます。ただやってないだけです。大規模改修などについて適切な対応ができていくかどうかというのが問題です。

そういう中で、現在の評価基準の減価方式に適用されている一律経年減価が、非常に馴染まないのです。それは、固定資産評価だけの問題ではなくて、中古住宅の流通市場における評価の問題でもあります。以前は、おそらく木造住宅は築後10年か20年もたてばゼロ。むしろ健全に建っている、壊すのに手間がかかるようなしっかりした木造住宅は、中古住宅の流通市場ではマイナスの評価です。そういうことだと、これからの時代に非常に問題があるということで、いろいろと検討をしまして、そういうことに関係する事例を幾つか紹介したいと思います。

(スライド19、P.27) これは今の家屋の経年減価の様子を示したものです。一律に減価し、最終残価20%に達する年数が、構造別用途別に定められております。その最終的な残価に達する年数が構造別、用途別に定められていますが、それが現状では非常に馴染まないのです。鉄筋コンクリート造の方が超高層よりも5割ぐらい長いとか、木造がその半分になっているのは、寿命の実態に合っていないのです。実際に

どのくらいの年数で壊されているかということにつきましては、別途研究もある程度進んでおりますので、そういうのを何とか活かさないかなということなのです。

あと、これは大変難しい問題ですが、最終残価20%というのが高いのか、低いのかという議論があります。私は建築屋ですので、例えば築後4、50年経って何の手当てもされていないあば家はしょうがないんですが、しっかりした建物であれば、4、50年経ったものでも十分効用があり、その資産価値が新築の20%ということはないはずです。固定資産評価というのはやはり、資産価値を対象にした評価だとすれば、20%はいかなものかと考える次第です。ただ、最終残価の20%を上げればよい、という単純な話ではなくて、全体の固定資産税が安いのか高いのかということとも関連して、なかなか難しい問題ですが、検討課題としては極めて重要であると思っております。

(スライド20、P.27) 木造住宅を中心とした中古住宅流通のマーケットにおける評価をなんとかしたい、というプロジェクトが数年前に国交省で立ち上げられました。15年か20年も経つと上物はゼロだということでは、今の時代、ストックの時代、あるいは環境の時代に馴染まない。現在の木造住宅の構造体は、長持ちするんだ、ということを確認し、このことを前提とすると、内装とか設備は15年か20年たつと大幅に更新しますが、これが住宅が寿命を迎えるまでに何度か行われるようになります。劣化をするということもありますし、設備については陳腐化もあります。15年前20年前のものが今でも十分使えても、最新のものが出てくるとやっぱり設備関係は具合が悪いです。そういうことを中心に、部分的にどんどんリニューアルをするという時代です。構造体は長持ちするという認識が定着することによって、こうした

ことが推進できるのです。そういう状況に対応した評価があつてしかるべきだということです。

(スライド21、P.28) これはマンションの新築とストックの経年の様子です。新築は景気の変動に応じて、今、年間10万戸を超えるか超えないかという水準ですが、盛んな時には20万戸以上も造られていた。新築はそういうふうに変動してきています。しかし、新築の変動があつてもストックはどんどん増えていきます。このグラフはマンションだけのものです。マンション以外に、戸建て住宅もあれば一般の事務所ビルもありますが、そういうものについてしっかりと固定資産評価の観点で扱うようにしていかないといけない時代になりつつあります。新築だけ追っかけますと、私の出身地のようなところだと年に一棟も新築がなかったりします。そうであってもそれなりに人はたくさんいますので、生活や仕事などの場としての建築に対しほどよく課税をすることが必要です。現在のようになんとなく率を掛けることで、3年に一度の評価替えを行うという便宜的なやり方ではなくて、既存家屋についてしっかりした評価を行うべき状況が既にきている、ということをお願いしたいのです。



公正で信頼感のある課税

(スライド 22、P.28) そういう状況の中で、これまでも当然、公正で信頼感のある課税が行われてきているわけですし、これからもそうあってほしい。まず「固定資産（家屋）評価基準に基づく評価」の意義というものについて、関係者に強く関心を持っていただき、また、確認をしていただきたいです。「同一の家屋は同一の評価」になるということも含めて、課税対象としての固定資産評価につきましては、今の評価基準制度の中で、評価基準に基づく評価以外には、やはり考えにくいといえます。巷にはいろんな議論があることも承知しておりますが、私からすれば目先の議論、あるいは基本の一部が欠けている議論にしか見えません。現実の評価については、業務その他の課題が多々あります。特に非木造家屋の評価については評価に伴う作業量が多いというやっかいな一面もありますが、不服審査への対応という点では、今の評価基準以外に対応できるものが考えられないと思っています。

次に、同一家屋でも工事費とか売買価格は異なります。同じような建物でも、例えば量販店のチェーンの店舗のような同じような建築が次々に建つような場合には、当然、設計とか施工については標準化をし、一般の同じような建築よりはかなり安くできます。同じようなものをそうでない形で建てようとする、多分、3割5割は高くなります。そして、そういうものをたくさん建てているところがいくらで建てたから安く評価せよというのは筋違いだということです。評価基準に基づく評価では違いがでないはず。安く建てた納税者としては不満がある部分かと思いますが、それは安く建てたということがメリットであって、評価基準の評価の中で安くしようというのは話が違うというこ

とについて適切な認識が足りないということです。どうやらそのあたりの認識が現場の課税担当者の中でも十分でなくて、変な形で不服申請への対応のミスになったことも、何年かに一件ぐらい、実はあるようです。絶対そういうことがないようにお願いしたいと思っています。

同じ建築、つまり同一の家屋であっても、いろいろと違う要素があります。マーケットの要因、需給関係とか資材費、労務費といったものが、時々刻々変化しております。そういうものを、3年に一度見直しをしている評価基準に機敏に反映するといってもそれは無理ですし、むしろ、3年に一度やっているということが、評価基準が一番現実的な時価を示すものとしての現実的な担保かな、ということです。

同じ建物でも工事費その他が違ってくることについては、発注者側にもいろいろ要因があります。まとまった建築をたくさん造っているような発注者ですと、受注者に対し強く、割安に造ることができるかもしれない。あるいは、急いで建てたいというときには、多少金を出しても突貫工事でやることとなり、そうすると人件費その他がかかります。それでも建てたいというときには同じものでも高くなります。それはそれで異常なことではなくて、実際に建てる時にいくらかかるという点については、それぞれもったもな背景があって、価格も適切だと思います。ただ、固定資産評価における適正な時価に対してはそれらは全然馴染まないということです。

受注者側にもいろんな事情があります。今、家具販売会社が、経営上の問題でディスカウントをやっておりますが、その値段で評価せよと言われても困ります。受注者側、建設会社なり住宅会社のほうにいろんな事情があって強気で受注することもあれば、安く受注してその期をしのぐということもあろうかと思っています。そ

ういうことを評価に反映するというのはおかしい、ということです。

あと、建築の技術は時々刻々進歩、変化しております。あるいは、建物の使われ方もいろいろと変化しております。そういうものに機敏に対応するのは固定資産評価には馴染まない面があると思いますが、やはり3年に一度の見直しという中で可能な限りうまく反映をすることが大事だということです。

(スライド 23、P.29) 今の固定資産(家屋)の評価基準の構成を私なりに整理をして、課題とか大局的な問題についてまとめた表ですが、これまで申し上げたことも含めて改めてご覧いただければ、と思います。

固定資産(家屋)評価の課題

まとめの話にはいらさせていただきます。固定資産(家屋)評価の課題について1と2に分けて整理しています。(スライド 24、P.29) 1はやろうと思えば今でもできる、あるいは既にやっている、あるいはこれまでずっとやってきていることをまとめて整理しています。「評価基準の適切な更新」、これは永遠の課題です。次に「評価に対する適切な理解の促進」、特に固定資産評価基準に基づく評価というのが適正な時価であり、他に代わるものがないことについて、改めて確認をしたいということです。一方、評価の実務、いろいろと煩雑でご苦労が多いという中で、簡素化、合理化については、日々というよりはもう数十年関係者が努めてこられておりますし、私もずっとお手伝いをさせていただいております。そういう中で、今でもできる、これまでは十分できていない、ということが評価体制の整備だと思っています。今日、後ほどのパネルディスカッションのテーマでもございます広域評価体制。先ほど申し上げまし

たが、私の生まれた村は、年に1戸も建たないというのはちょっと言い過ぎでしたが、新築はそんなに多くないです。しかし出てくれば評価をしなきゃいけない。そういう町とか村の行政の体制の中だけで評価に詳しい人材を用意しろといっても難しいです。そういうことも含めて、広域評価体制の整備は、喫緊の課題ではないかと思っております。そして、そういう中に現役の市町村の職員さんだけでなく、OBの中でそういう業務にある程度なれた方、あるいは関連専門家を適切に活用することがあって然るべきです。あるいは、既にいろんな業務で固定資産評価に関わってくださっている事業者さんもいらっしゃることも承知しておりますが、市町村の現役の職員さん以外の方々を活用することが鍵だと思っております。

さらには、制度的に民間機関を活用することも今後の課題として十分可能性があると思っております。私の関係しております建築の分野では、建築確認業務の民間機関化というのがございます。私、八王子市の建築審査会のお手伝いをしておりまして、建築確認に関連した不服審査というものが、建築審査会の審査事案に希ですが出て参ります。建築確認業務というのは、それまでは自治体がやっていたんですけども、民間機関がやると時間が早くて、費用は必ずしも安くはないかもしれませんが、非常に効率的にできるようです。民間だからできるんですね。しかし、不服審査が出てくると業務全体をいくら効率的にやっても不服審査の対応で何十件分の手間が飛んでしまいます。いずれにしても、民間機関をうまく活用するということは、今後の課題として重要ではないかなということです。

(スライド 25、P.30) 次に、2に書いてあるものはすぐできるとは思えないんですが、しかし、今後に向けてぜひ検討していただくといい

のではないか。あるいは固定資産の家屋の評価、あるいは課税にとってプラスがあるんじゃないかというものです。

まず、既存家屋の評価。これについては、係数の見直しだけで処理するのではなくて、大規模な改修とか用途変更については的確に捕捉をし、そして、適切に評価をして適切に課税をするということを、ぜひやっていただくといいのではないかと考えています。そういう中で、今の一律経年減価、そして残存価値20%についてもしかるべき議論があってもいいのかな。20%を上げるべきか、据え置くべきか、あるいはもうちょっと下げるべきか、といった議論もあるようですが、やはり、地方自治体の財源として最低限のものを確保するという意味も含めて20%は最低限だと思われま。そして、私は建築屋ですから、しっかり使われている既存建築の資産価値が20%ということはないだろうという素朴な問題意識はあります。そういうことについてもご理解をいただけるとうれい。

次に、申告制です。これは今、課税担当者の方が非常に日々業務で苦勞していることを改善する大きな可能性を持っていると思います。最終的に評価額を決めて課税額を決めることは当然行政でやんなきゃいけないんですが、建物の資材とか数量は、決まった書類、書式があれば、あるいは方法があれば、納税者の方が関わってもいい、あるいは、そういう業務について資格者なり経験者がフォローすることもあり得るのではないかと、ということです。建築の設計とか施工とか、あるいはもうちょっと広い分野で、当然今日、ITの利用が進んでおります。従来CAD、コンピューターを活用した図面の作成は、要するに情報技術をうまく使って、製図をやるということですが、最近BIM (Building information modeling) という技術の実用化が

進んでおります。それは、評価基準でいえば、部分別に資材とかなんとかの情報が入るんです。そういう技術の評価にもうまく導入することが可能ではないかと思っております。私が今お手伝いをしている建築積算の世界でも、そういうことを積極的に取り込もうとしている方がいらっしやいます。建築積算というのは実は固定資産評価の評価とかなり似ているんです。部分別にいろんな積算項目があって、数量を拾って点数を入れるというのは、形式的には似ています。

次に、評価と課税を明確に区分し、その上で両者を適切に関係づけることが重要です。今、日本では税率が市町村長の裁量で確定できることにはなっていますが、一方では法律で標準となる数値が示されておりますので、私の知っている限りでは大方の自治体はそのまま使っております。つまり日本では、評価額が決まれば税額も自動的に決まるという世界があります。しかしそれは、日本を含めた少数の国のことであって、国際的には大分様子が違います。

私は建築屋ですから、税金を下げるとか上げろとかいうのではなくて、まずは建築の、新築の建築、あるいはこれからは既存の建築も含めて、建築としての資産価値を適切に評価することとをしっかりとった上で、課税の段階では、じゃあ税率をどうしようという議論があるといいなと思うんです。そのあたりが混乱した形で、課税の議論なのに評価が安い高いのという話しかしていない方などいろいろいらっしやる中で、ちょっと悔しい思いをしているところ。

次に、今、建築の世界でも建物の所有者と使用者が違うということが進んでおります。そういう中で、今の課税の仕組みの中では、所有者と異なる使用者が付けたものについては、便宜的というよりは、皆さんそうされているんだと

承知しておりますが、償却資産扱いになっております。私は、同一の家屋は同一の評価だという立場に立つと、テナント所有の部分も固定資産税の課税の対象になり得ると考える次第です。間仕切壁とか内装とか設備とかには、テナントが所有している部分があるわけですが、それらは今、現実的には償却扱いです。それも一番現実的かなという思いも一方ではありますが、少なくとも長期的な課題として検討していただくといふことがあるのではないか、と考えられます。少なくとも建築の世界では今申し上げたようなことが進んでおります。住宅ではS I（スケルトン・インフィル）住宅の考え方で造られるものが増えていきます。それは、賃貸用だからそうするのではなくて、分譲マンションとか戸建ての持家住宅であっても、内装の更新とか設備の更新の際に、躯体を痛めることを最小限にするという造り方が進んできております。

もう一つは、公共建築について、以前は都道府県、市町村、あるいは国も、自ら建物を建て、使うのも運用するのも公共だというのが多かったんですが、地方財政、あるいは国の財政の事情もあろうかと思いますが、民間の活用が進んでいます。例えば、民間で建物を造ってもらって、中を公共、行政のいろんな仕事に使うことも増えてきております。PFI、PPPなどと呼ばれています。課税対象か非課税かという議論も絡んでくると思われますが、そういうことも含めてこれらに対するこれからの固定資産としての家屋の評価は、早速検討している。すぐには答えが見つからないかもしれないけど、こういうこともありうるんだということ視野に入れながら今の問題を考える、ということがあってもいいと思っています。

ちょっと時間を過ぎてしまいました。ご清聴ありがとうございました。



固定資産(家屋)評価とは

- 固定資産税の課税対象としての家屋の評価
課税家屋と非課税家屋がある
- 地方税法に基づく地方税
市町村の有力な財源である
- 固定資産(家屋)評価基準に基づき評価
適正な時価の根拠

評価法の概要

- 家屋の**適正な時価**を求める(地方税法)
- 評価法は**再建築価格**
不動産鑑定評価における建物評価法のうちの**原価法**
取引価格、**収益還元法**は馴染まない
このことの周知が足りない
- **同一の家屋は同一の評価額**
固定資産(家屋)評価基準に基づく評価
- 評価額が**適正な時価**となるべく**3年に一度の評価替え**
- **経年減価**
構造別用途別に定められた最終残価20%に達するまでの年数の間、
経年に比例して一律に減価

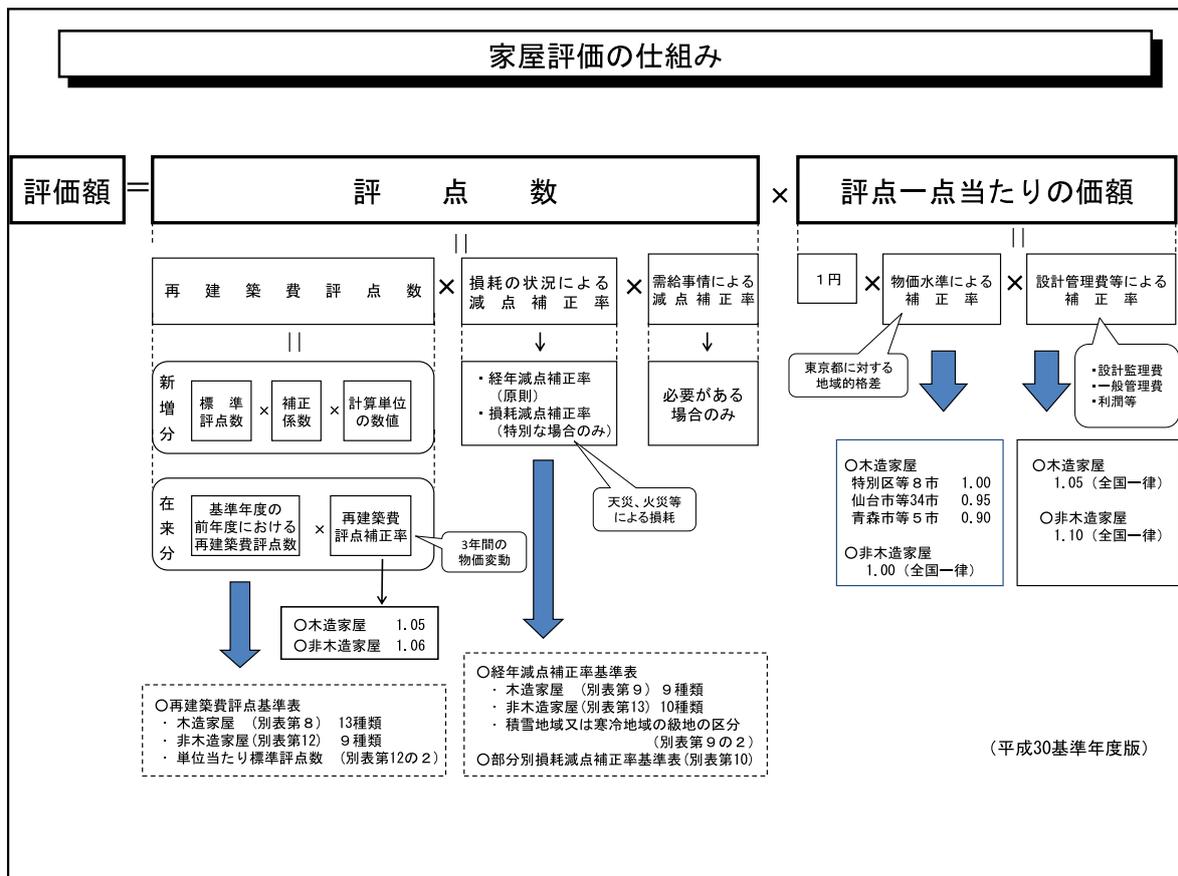
評価業務

- **資料収集**: 評価対象家屋を確認し、設計図書などを入手
- **実地調査**: 家屋の実物を調査
- **評価**: 収集資料、調査資料を基に**評価調書を作成**
- **評価者は課税庁の担当者**
 固定資産評価員および固定資産評価補助員
 業務量が多い場合は**補助業務のアウトソーシング**

再建築価格評価の方法

- **部分別評価**
 評価項目毎に次式により評点数を算出

$$\text{標準評点数} \times \text{施工数量} \times \text{補正率}$$
 (評価項目によっては総合評価による)
 部分別の評価額を算出
 家屋全体の評価額を算出
- **比準評価**
 対応する標準家屋の評価額との差異を評価



構造別、用途別

- 構造区分の問題

 - 木造・非木造の区分の今日的妥当性
 - 木造の多様化
 - 中大規模木造: 鉄骨による補強、防火耐火
 - 混構造
- 非木造の複合化: CFT、S+RC
- 用途区分の問題
 - 用途の多様化と統合、用途の複合化、コンバージョン
- 区分に対応する評価の問題
 - 評点項目、補正、経年減価

木造家屋再建築費評点基準表統合(平成27年度基準で実施)

木造家屋再建築費評点基準表(改正前)	木造家屋再建築費評点基準表(現行)
専用住宅用建物	専用住宅用建物
共同住宅及び寄宿舎用建物	共同住宅及び寄宿舎用建物
併用住宅用建物	併用住宅用建物
農家住宅用建物	
酪農舎用建物	
ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物	ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物
普通旅館及び料亭用建物	普通旅館及び料亭用建物
事務所及び銀行用建物	事務所及び銀行用建物
店舗用建物	店舗用建物
劇場用建物	劇場用建物
公衆浴場用建物	
病院用建物	病院用建物
工場用建物	
倉庫用建物	工場、倉庫用建物
附属家用建物	附属家用建物
簡易附属家用建物	簡易附属家用建物
土蔵用建物	土蔵用建物

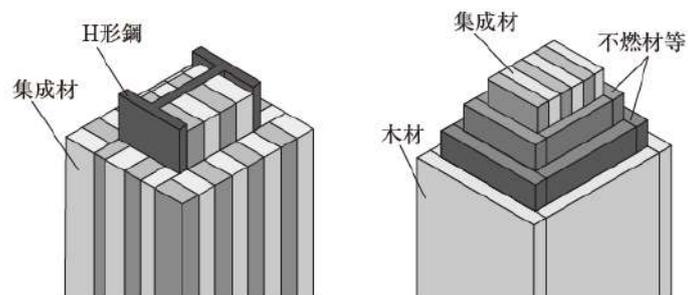
非木造家屋再建築費評点基準表統合(平成27年度基準で実施)

非木造家屋再建築費評点基準表(改正前)	非木造家屋再建築費評点基準表(現行)
事務所、店舗、百貨店用建物	事務所、店舗、百貨店用建物
住宅、アパート用建物	住宅、アパート用建物
病院、ホテル用建物	病院、ホテル用建物
劇場、娯楽場用等のホール型建物	劇場、娯楽場用等のホール型建物
銀行用建物	
工場、倉庫、市場用建物	工場、倉庫、市場用建物
水力発電所用建物	
発電機室関係建物	
配電機室関係建物	
住宅用コンクリートブロック造建物	住宅用コンクリートブロック造建物
軽量鉄骨造建物	住宅、アパート用建物
	工場、倉庫、市場用建物
	事務所、店舗、百貨店等用建物



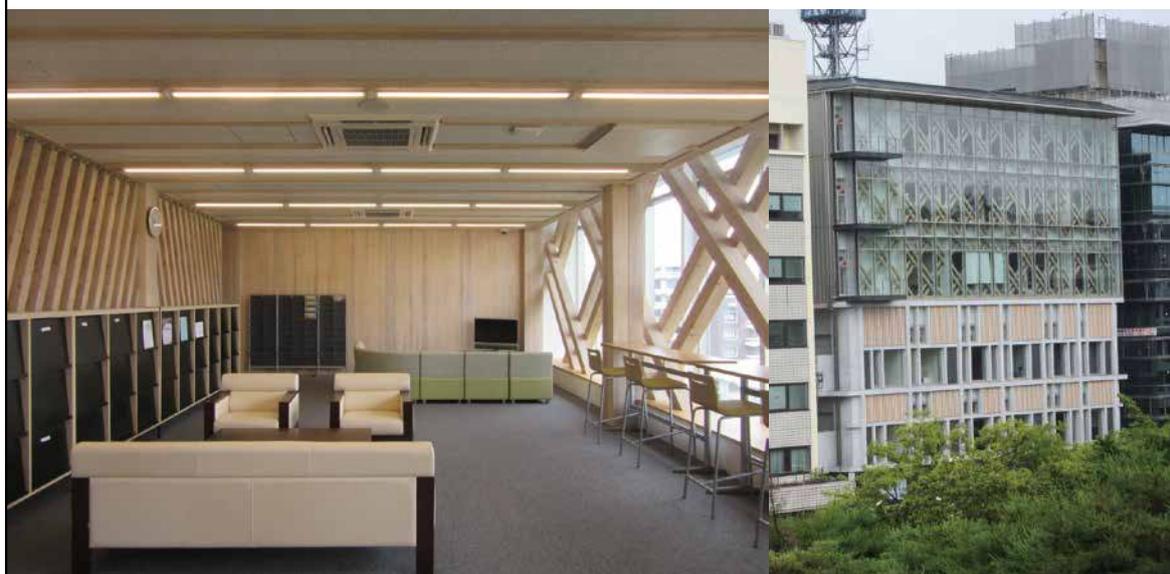
高知県森連会館

図 木材や木質建材を主に用いた耐火構造用部材の例

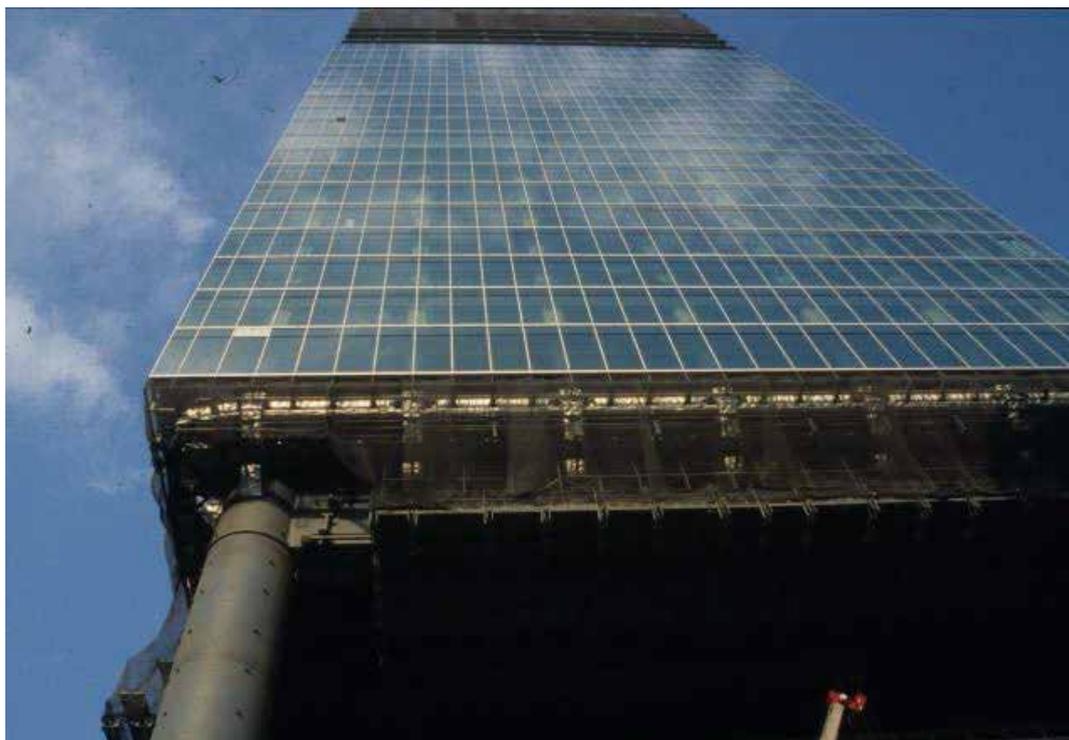




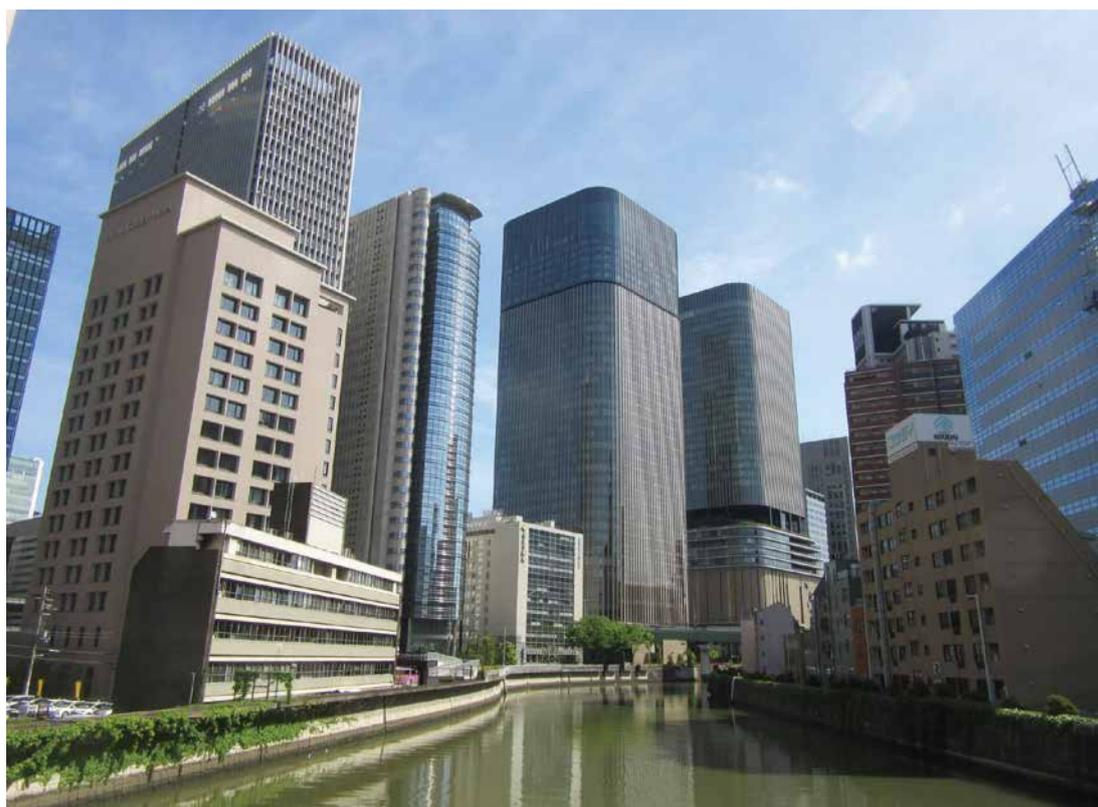
123階がRC造、456階が木造のビル



CFT造(PCP丸の内ビル)



東京 六本木界限



大阪 中之島

評価方法の現在のメンテナンス状況

- 構造別：木造・非木造の区分の中でメンテナンス
- 用途別：統合：複合用途への対応
- 部分別：統合
- 評点項目：統合
- 標準量と標準評点数：改正
- 補正項目と補正率：新設と統合、改正
- 総合評価：設備などで拡大
- 比準評価：改正、木造住宅などで実績

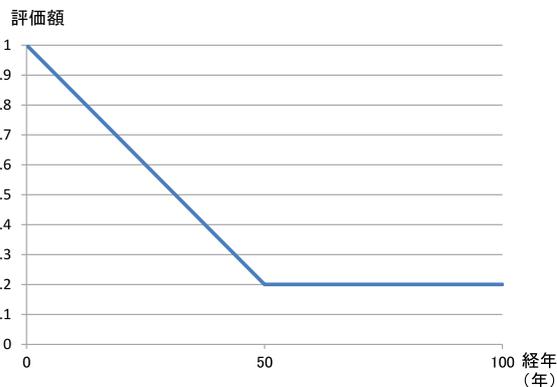
評価体制の課題

- 市町村の課税担当部署
経験者が育ちにくい
- 業務のシステム化
システムのメンテナンスコスト
- 可能な業務のアウトソーシング
法令の枠組みの中で
- 広域評価体制
新築家屋が少ない市町村の支援
- 評価者の確保(質と数)
経験者の育成と活用
建築・不動産などの専門家(建築士、建築積算士、不動産鑑定士...)の活用
資格制度

建築ストックの時代、環境保全の時代 に向けて

- 既存家屋の評価と課税の整備が必要
- 建築の長寿命化が進む中で大規模な改修、増改築が増大
- 新築は停滞し既存家屋の割合が増大
- 改修家屋、用途変更家屋への対応
- 減価方式の検討が望まれる
一律経年減価から損耗・劣化に対応した減価へ
最終残価に達する年数の、構造別用途別バランスの検討
部分別経年減価の可能性の検討

固定資産評価における経年減価と最終残価

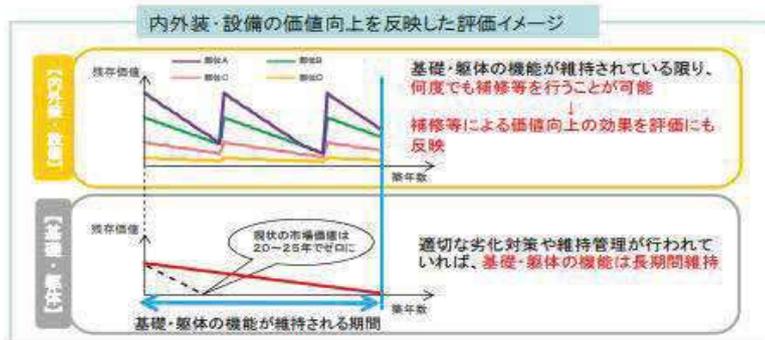
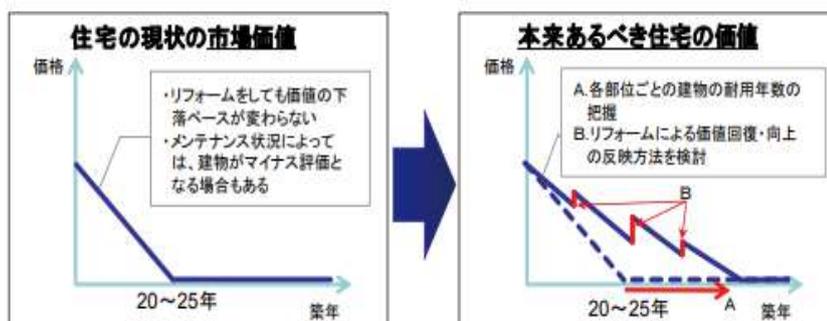


経年減価方式の概要

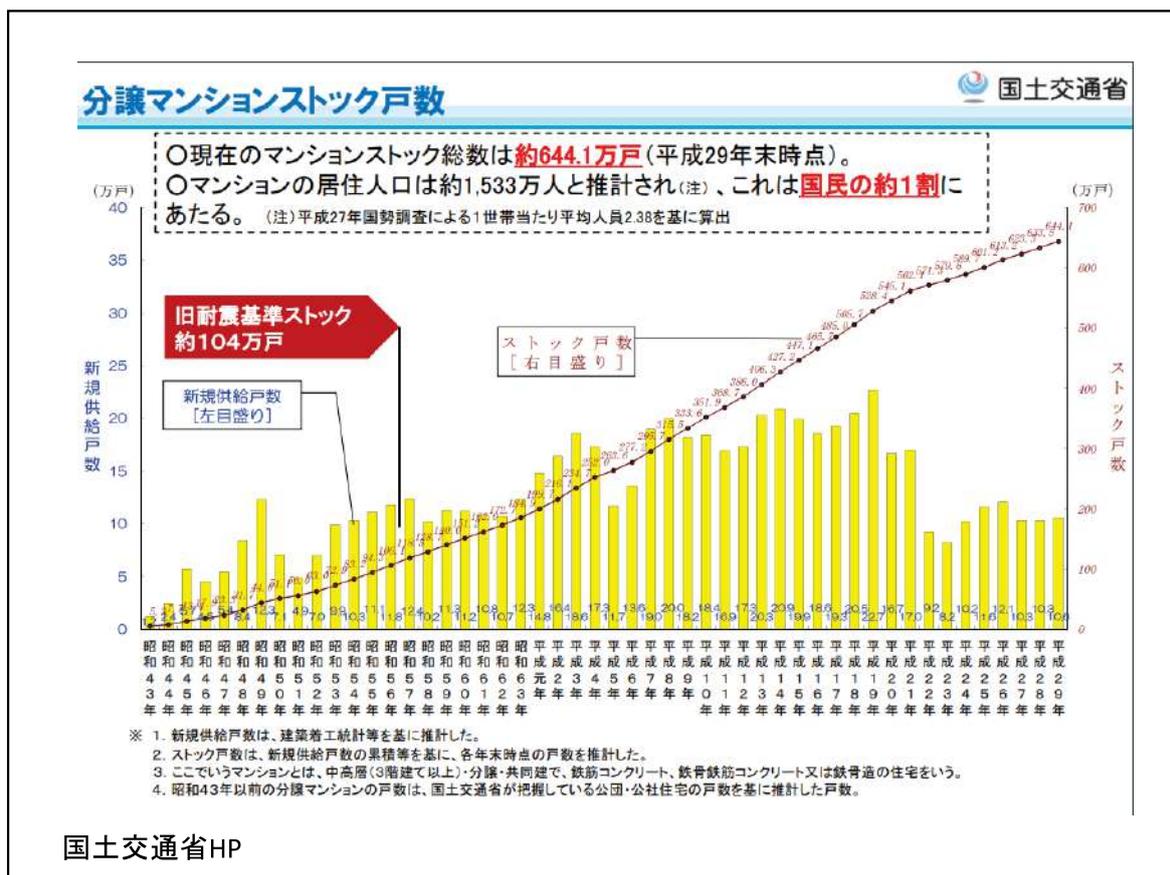
- ・すべての建物に経年減価が適用される。
- ・新築時の評価額が、構造別用途別に定められた年数を経て最終残価に達する。

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)



国土交通省HP 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針



公正で信頼感のある課税のために

- **固定資産(家屋)評価基準に基づく評価の意義の確認**
 - 同一の家屋は同一の評価
 - 不服審査への対応
- **同一の家屋でも工事費、売買価格は異なることへの認識が足りない**
 - 市場価格、取引価格の形成要因は多様である
 - 市場の要因(需給関係、資材費、労務費、・・・)
 - 発注者側の要因(合理化の程度、資金力、緊急性、・・・)
 - 受注者側の要因(受注余力、技術力、・・・)
- **建築技術、建築用途の変化への的確な対応**

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
	評価項目	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		

固定資産(家屋)評価の課題－1

- 評価基準の**適切な更新**
- 評価に対する適切な**理解の促進**(適正な時価)
- 評価方法の**簡素化・合理化**
- 評価体制の整備
 - **広域評価体制**
 - **経験者・関連専門家の活用**
 - **民間機関の活用**(建築確認業務の民間機関化が参考になる)

固定資産(家屋)評価の課題－2

- 既存家屋の評価
 - 改修、用途変更家屋の捕捉
 - 経年減価の見直し(構造用途別、劣化・損耗対応、部分別減価・・・)
- 申告制の検討
 - 資材と施工数量は申告可能
 - 情報技術の活用(BIM:Building Information Modeling)
 - 納税者の理解促進にも有効
 - 確定申告が参考になる
- 評価と課税の明確な区分と関係づけ
 - 混同が評価を歪ませている
- テナント付設の家屋部分を課税対象とする可能性の検討
 - テナント付設の間仕切壁などは家屋の一部
 - SI住宅、スケルトン貸しの普及に対応
 - 公民共同事業(PFI,PPP)家屋の課税

ご清聴ありがとうございました