

**固定資産評価の
基本問題に関する調査研究
— 取得価格方式の導入に関する調査研究 —**

平成 12 年 3 月

固定資産評価の基本問題に
関する調査研究委員会

財団法人 資産評価システム研究センター

**固定資産評価の基本問題に関する調査研究
－取得価格方式の導入に関する調査研究－
目 次**

はしがき

委員名簿

平成11年度固定資産評価の基本問題に関する研究委員会委員名簿
家屋部会委員名簿

- 1 はじめに…研究テーマの選定趣旨
- 2 現行の家屋評価の方法
- 3 取得価格方式導入をめぐる論点
- 4 地方公共団体に対するアンケート調査結果の概要
- 5 簡単な家屋の評価方法
 - 5-1 木造家屋の値づけ法
 - 5-2 建物の鑑定評価
 - 5-3 登録免許税
- 6 外国の家屋評価の事例
 - 6-1 カナダの家屋評価
 - 6-2 韓国の家屋評価
 - 6-3 カリフォルニア州の家屋評価
- 7 家屋の評価方法に関する諸議論…委員の論点整理メモの抜粋
- 8 おわりに…今後の方向性

(討議資料編)

- ・ 固定資産の評価に関する規定
- ・ 固定資産評価制度調査会答申（抄）
- ・ 事業用家屋の取得価格方式による評価について
（昭和47年の中央固定資産評価審議会の概要）
- ・ 家屋の評価例（木造専用住宅）
- ・ 家屋に係る評価替え事務の流れ
- ・ 種類別棟数の推移（昭和50年度～平成10年度）
- ・ 平成9基準年度における在来分家屋の減価実施状況
- ・ モデル家屋の評価替えによる決定価格等の推移
- ・ 市町村における税務職員及び評価担当職員の状況
- ・ 平成6年度評価替えに関する主な判決
- ・ 固定資産税評価以外の家屋の価格決定方法について
- ・ 取得価格方式と再建築価格方式との比較（モデル計算）

- ・「木造家屋の値づけ法・木造戸建住宅価格査定マニュアル」について
- ・建物の鑑定評価について
- ・登録免許税における家屋の課税標準額の算出方法等について
- ・カナダにおける家屋評価について
- ・韓国における家屋評価
- ・カリフォルニア州の財産税の概要

は し が き

財団法人 資産評価システム研究センターは、地域振興の基本的な構想、総合的な土地・住宅政策の確立など重要な政策手段を選択する上で必要不可欠とされる国富統計などストックに関する基本的・根幹的な情報である資産の状況とその評価の方法に関する調査研究等を行って、その統計的基礎の整備、地方公共団体の評価の適正化を図り、国、地方公共団体の諸政策の推進に寄与することを目的として昭和53年に設立されました。

私どもは、設立目的に沿ってこれまで市町村財政を支える基幹的な税であります固定資産税、特にその基盤となっております資産評価をメインテーマといたしまして、各種調査研究委員会、研修会、情報提供事業等を行ってきたところであります。各種調査研究委員会の成果に基づく提言は固定資産税制度改正に活かされたものも数多くあり、また、各種研修会の毎年度における受講者総数が約1万名に達するなど、着実に実績を積み重ねてきておりますが、これも会員の皆様方や、先輩諸氏、関係の方々のご支援、ご協力の賜物であり、厚く御礼申し上げます。

当評価センターの主要事業であります調査研究事業は、資産評価の基礎理論及び地方公共団体等における資産評価技法の両面にわたって、毎年度、学識経験者、自治省及び地方公共団体等の関係者をもって構成する「評価の基本問題」、「土地評価」、「家屋評価」、「償却資産評価」及び「資産評価システム」の5つの評価に関する研究委員会を設置し、評価をめぐる諸問題の調査研究を行ったとともに、本年度から評価問題と密接不可分の「資産課税のあり方」について委員会を設けて、調査研究を行っております。

本年度の基本問題研究委員会は、家屋部会を設置し、再建築価格方式以外の家屋の評価方法について、取得価格方式を中心としてその採用の可能性を検討するとともに、他の簡易な家屋の評価方法や外国の事例についても議論・討議を行いました。

この程、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに調査研究報告書として公表する運びとなりましたが、この機会に熱心にご研究、ご審議いただきました委員の方々に対し、心から感謝申し上げます。

なお、当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実及び地方公共団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方公共団体をはじめ関係団体の皆様のなお一層のご指導、ご援助をお願い申し上げます。

最後に、この調査研究事業は、（財）市町村振興協会の補助金の交付を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表するものであります。

平成12年3月

財団法人 資産評価システム研究センター
理事長 湊 和夫

研 究 組 織

平成11年度 固定資産評価の基本問題に関する研究委員会委員名簿

委員長	宇田川 璋仁	明海大学教授
委 員	矢野 浩一郎	(財)救急振興財団理事長
	加藤 裕久	小山工業高等専門学校教授
	木村 收	阪南大学教授
	佐藤 昭久	東京都主税局資産税部長
	佐藤 英明	神戸大学教授
	篠原 正博	明海大学助教授
	田中 啓一	日本大学教授
	中島 康典	(財)日本不動産研究所常務理事研究部長
	福井 秀夫	法政大学教授
	増井 良啓	東京大学助教授
	横山 彰	中央大学教授
	吉田 倬郎	工学院大学教授
	米原 淳七郎	追手門学院大学教授

研 究 組 織

家屋部会委員名簿

部会長	矢野 浩一郎	(財)救急振興財団理事長
委 員	宇田川 璋仁	明海大学教授
	加藤 裕久	小山工業高等専門学校教授
	木村 收	阪南大学教授
	佐藤 昭久	東京都主税局資産税部長
	佐藤 英明	神戸大学教授
	篠原 正博	明海大学助教授
	田中 啓一	日本大学教授
	中島 康典	(財)日本不動産研究所常務理事研究部長
	福井 秀夫	法政大学教授
	増井 良啓	東京大学助教授
	横山 彰	中央大学教授
	吉田 倬郎	工学院大学教授
	米原 淳七郎	追手門学院大学教授

1 はじめに…研究テーマの選定趣旨

家屋の評価方法については、現行の再建築価格を基準として評価する方法のほか、取得価格を基準として評価する方法、賃貸料等の収益を基準として評価する方法、売買実例価格を基準として評価する方法等様々な評価方法が考えられるが、昭和36年の総理大臣の諮問機関たる固定資産評価制度調査会の答申においては、これらの評価方法について比較検討を行った結果、現行の再建築価格方式が適当であることとされ、現在に至っている。

しかしながら、再建築価格方式は特殊事情に左右されることなく適正な時価を算出することのできる最も妥当な方法であるとされている一方で、家屋が古くなっても評価額が下がらないという納税者からの声も少なくなく、また、評価事務の簡素化という行政側の要請から、再建築価格方式による評価方法に代わる他の評価方法を検討してはどうかという声があがっていた。そこで、本委員会においても平成9年度において「家屋部会」を設置し、取得価格方式も含め再建築価格方式以外の家屋評価方法について様々な議論、検討を行ったところである。

したがって、今年度の本委員会においても、「家屋部会」を設置し、引き続き家屋評価の抜本的見直しを行うこととするが、評価事務の簡素化という行政側の要請のみならず、納税者の理解、わかりやすさという点で優れているものと考えられる「取得価格方式」にターゲットを絞り、議論を行うこととした。この「取得価格方式」とは、現行固定資産評価基準における償却資産の評価と同様に、評価対象家屋の取得価格を基準とし、当該建物の耐用年数に応ずる減価を考慮してその価額を求める方法であり、納税者の申告を前提とした制度であるため、納税者が納得して納税できる、というメリットがある、と考えられている。

また、これと併せて、外国における家屋の評価方法についても研究することとし、カナダ、韓国、カリフォルニア州の事例を取り上げることとした。

2 現行の家屋評価の方法

現行の固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）においては、家屋の評価に当たっては、まず当該家屋の「再建築費評点数」を求め、これに「損耗の状況による減点補正率」及び必要に応じて「需給事情による減点補正率」を乗じて「評点数」を求め、さらに「評点1点当たりの価額」を乗じて「評価額」を求めることとなる。

これは、新築家屋及び在来分家屋に両方に共通する方法である。

ここで、「再建築費評点数」の算出については、評価基準には次の3通りの方法があげられている。

- (1) 部分別による算出方法（第2章第2節二、第3節二）
- (2) 比準による算出方法（第2章第2節三、第3節三）
- (3) 在来分家屋に係る算出方法（第2章第2節四、第3節四）

一般に、新築分家屋や増築分家屋の評価には（1）の部分別による算出方法が使われることが多く、一部の団体において（2）の比準による算出方法が採用されている。

また、（3）の方法は一般には「乗率方式」あるいは「上昇率方式」と呼ばれている方法であり、多くの団体においてはこの方法により在来分家屋の再建築費評点数を算出している。それぞれの評価方法については、以下のとおり。

(1) 部分別による算出方法

各個の家屋の部分別ごとに、当該家屋に適用すべき木造家屋再建築費評点基準表又は非木造家屋再建築費評点基準表によって標準評点数を求め、これに補正項目について定められている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」を合計して算出する方法。

(2) 比準による算出方法

標準家屋の1平方メートル当たりの再建築費評点数を基礎とし、標準家屋と比準家屋の使用資材、施工量等の違いによる格差を総合的に考慮して比準家屋の1平方メートル当たりの再建築費評点数を求め、これに床面積を乗じて算出する方法が主流。

(3) 在来分家屋に係る算出方法

標準家屋について付設した基準年度における再建築費評点数の前年度における再建築費評点数に対する割合を求め、当該割合を基礎として定めた率を比準家屋の前年度における再建築費評点数に乗じて、当該比準家屋の基準年度の再建築費評点数を求めるものである。

平成9基準年度までは比準評価の一類型であるとされていたが、平成12基準年度からは評価基準に明記されることとなった。

なお、在来分家屋の評価替えに際しては価額の据置措置が導入されており、基準年度（例えば平成12年度）の評価額と、その前年度（例えば平成11年度）の評価額のうち、いずれか低い価額によってその価額を求めるものとされている。

3 取得価格方式導入をめぐる論点

現行の評価基準における家屋の評価方法については2のとおりであるが、ここでは、これ以外の家屋の評価方法の一つであり今回のテーマとして取り上げることとした「取得価格方式」を導入する際に検討すべき論点につき、肯定論、否定論それぞれの立場から整理を行った。

(1) 適正な時価との関係

- ・ 「適正な時価」とは、正常な条件のもとにおいて成立する取引価格をいうものと解されているが、本人が取得した価格が、正常価格に近いと推定されるのではないか。（肯定）
- ・ 現実の「取得価格」には、個別的な事情による偏差があり、「適正な時価」とはいえないのではないか。（否定）
- ・ 「取得価格」も「適正な時価」へのアプローチの手法ととらえ、課税庁において簡易な基準によるチェックを行うことにより、結果として、「取得価格」も「適正な時価」といえるのではないか。（肯定）

(2) 取得価格の定義

- ・ 通常支出すべき金額をいうものとし、他から購入した家屋にあってはその購入代金、自己の建設に係る家屋にあってはその建設のための原材料費、労務費及び経費の額を含めた金額によるものとする。（肯定）
- ・ 事業用家屋の取得価格は、法人税法及びこれに基づく命令若しくは所得税法及びこれに基づく命令による所得の計算上当該事業用家屋の減価償却費の計算の基礎となる取得価格の算定の例によることとなろうが、それ以外の家屋については、同様の算定方法により取得価格を計算するという納税者に新たな事務負担を強いることになるのではないか。（否定）
- ・ いずれにしても、納税者にとっては、申告という新たな事務負担を強いることになるのではないか。（否定）

(3) 申告額の客観性の担保

- ・ 本人が取得した価格が、正常価格に近いと推定されるとの考え方によれば、取得価格の客観性について特に検証する必要はないのではないか。（肯定）
- ・ 現実の「取得価格」には、個別的な事情による偏差があり、「適正な時価」とはいえない、との考え方によっても、課税庁において何らかの基準によるチェックを行うこととすれば、客観性は担保されるのではないか。（肯定）
- ・ 仮に、課税庁において客観性のチェックを行うこととすれば、課税庁にとっての事務負担の軽減にはつながらないのではないか。（否定）
- ・ 「取得価格」に対する課税庁のチェックは、簡易な方法によることとすれば、事務負担の軽減につながるのではないか。（肯定）

(4) 申告漏れへの対処

- ・ 取得価格の把握については、償却資産同様、納税者の申告によらざるを得ないが、特

に、事業用家屋以外の家屋については、納税者に新たな事務負担を強いることになり、申告漏れが避けられないのではないか。（否定）

- 申告漏れに対しては、罰則を課することにより、ある程度回避できるのではないか。（肯定）
- 併せて、登記所との連携、建築確認申請の利用等現状の家屋の現況把握方法の活用も有効ではないか。（肯定）
- 申告漏れに対処するための新たな体制整備が必要となるのではないか。（否定）

(5) 取得時の税負担の逆転現象

- サンプル調査によれば、再建築価格方式による評価額の取得価格に対する割合は、木造で6割、非木造で7割となっているため、取得価格をそのまま採用すれば、少なくとも初期の税負担の増額（逆転現象）は避けられない。（否定）
- トータルの税負担額についても、残価率等をかえなければ、取得価格を採用した場合、増税とならざるを得ない。（否定）
- 取得価格をそのまま採用するのではなく、堅めの評価ということで、例えば、評価額については、取得価格の7割とすれば、少なくとも、初期の税負担の増額（逆転現象）を回避できるのではないか。（肯定）
- トータルの税負担額についても、残価率等をかえれば、取得価格を採用した場合でも、税収中立とすることは可能ではないか。（肯定）

(6) 税の水平的公平性の確保

- 取得価格方式を採用する場合、新增分家屋から適用せざるをえないが、その場合、在来分家屋は従来の評価方法によらざるをえず、結局、再建築価格方式が併存することとなり、水平的公平性という観点から問題ではないか。（否定）
- 在来分家屋と新增分家屋との評価の継続性を断ち切る、という割りきりも必要ではないか。（肯定）
- 在来分家屋については、取得価格方式導入時の評価額を「取得価格」とみなし、以後は、新增分家屋と同様、当該建物の耐用年数に応ずる減価を考慮してその価額を求めることとすれば、水平的公平性という問題もクリアできるのではないか。（肯定）
- 現行制度を前提としてリフォーム等の対応を行った納税者についても、上記の取り扱いを行えば水平的公平性は確保されるのではないか。（肯定）
- 著しい物価変動に対しては、評価額の補正措置を講じれば、水平的公平性は確保されるのではないか。（肯定）

(7) 同一物件で所有者が変わるケースの取り扱い

- 取得価格を採用した場合、同一物件で所有者がかわったことにより、評価額が変わるのは、問題ではないか。（否定）
- 所有者がかわった段階で、市場の評価を受けた価格で取引がなされる以上、割りきるべきではないか。（肯定）

- ・ 適正な時価と判断できるか否かがポイントであり、課税庁による客観性の担保が確保できれば、問題ないのではないか。（肯定）

(8) 不動産取得税、相続税等他税目への影響

- ・ 他税目については、それぞれの税目の課税の考え方等に照らして、判断されるべきではないか。（肯定）
- ・ 他税目についても固定資産評価額が課税標準となっている場合については、当該税目への影響も考慮すべきではないか。（否定）

(9) 眺望、日当たり、立地条件等需給要素の反映

- ・ 課税の公平性という観点からは、こうした主観的要素は排除すべきであり、こうした主観的要素も反映される取得価格は採用できないのではないか。（否定）
- ・ 主観的要素はどこまで評価に反映させるべきなのか、という問題点もあるのではないかと。（否定）
- ・ こうした要素は、全て土地の価格に反映させるべきではないか。（否定）
- ・ 取得価格が正常価格との考え方によれば、こうした要素も市場価値に反映されていれば、取得価格に含めて評価額としても問題ないのではないか。（肯定）
- ・ 不動産鑑定評価においても、こうした需給要素を反映させることが可能であり、「取得価格を採用した上で、簡易な基準でチェックする」との考え方をする場合も、こうした要素については増額補正するなどして反映させるべきではないか。（肯定）

(10) 芸術性等の加味

- ・ 課税の公平性という観点からは、こうした主観的要素は排除すべきであり、こうした主観的要素も反映される取得価格は採用できないのではないか。（否定）
- ・ 主観的要素はどこまで評価に反映させるべきなのか、という問題点もあるのではないかと。（否定）
- ・ 取得価格が正常価格との考え方によれば、こうした要素も市場価値に反映されていれば、取得価格に含めて評価額としても問題ないのではないか。（肯定）

(11) リフォーム家屋の取り扱い

- ・ 資本的支出と認められる場合については、当該価格を基礎として評価を行うこととするのが、適当であり、現行制度でもこのような取り扱いを行っている。（肯定）
- ・ リフォーム家屋の把握は極めて困難である。（否定）
- ・ リフォーム家屋の把握については、申告制によらざるを得ないが、申告漏れは、避けられないのではないか。（否定）

(12) 市町村財政への影響

- ・ 家屋分の税収の割合が高い町村部の税収の動向に十分配慮すべきではないか。

なお、以上のような肯定論、否定論それぞれの立場からの論点整理に対して、次のような指

摘があった。

- 取得価格方式が必ず一律に減価すると仮定したうえでの議論となっているようであるが、取得価格方式というのは当初の評価方法をいうものであって、減価方法については別に議論が必要なのではないか。
また、家屋が古くなった場合に、必ず減価するというものではないのではないか。古くなることにより、かえって価格が上昇するケースもあるのではないか。
- 課税庁における客観性のチェックは、「簡易な」方法によることとされているが、簡易な方法とはどのような方法をいうのかが、よくわからない。
取得価格方式というものが、事務の負担軽減という観点から導入されるのであれば、平米単価に一定（たとえば上下2割）のマージンを設けて客観性を担保する方法が考えられるが、この方法によると、ほとんどの申告額がその範囲の下のほうに張り付いてくる可能性が高い。

4 地方公共団体に対するアンケート調査結果の概要

家屋の評価方法に関する地方公共団体の見解を調査するため、平成11年7月から8月にかけて標記調査を実施した。

調査結果の詳細については次項で示すこととするが、要点をまとめると以下のとおりである。

- (1) 家屋の評価方法については、現行の再建築価格方式による評価方法の簡素化に対する希望が多く、特に比準評価の方法を充実し使いやすくすることへの希望が多くみられた。
また、再建築価格方式以外の評価方法としては、家屋を構造・用途・規模等の別に分け1平米当たりの価格に延べ床面積を乗じて評価する方法の導入に対する希望が多くみられた。
- (2) 取得価格方式について想定される問題点としては、土地等と一括して取引された際にどのようにして家屋の価格を区分するかといったことや、自己建築家屋の取り扱い等の問題点が挙げられた。

調査結果

(1) 調査対象団体

本調査においては、各都道府県税務課（東京都は固定資産評価課）及び各都道府県ごとに5つの市町村を調査の対象とした。

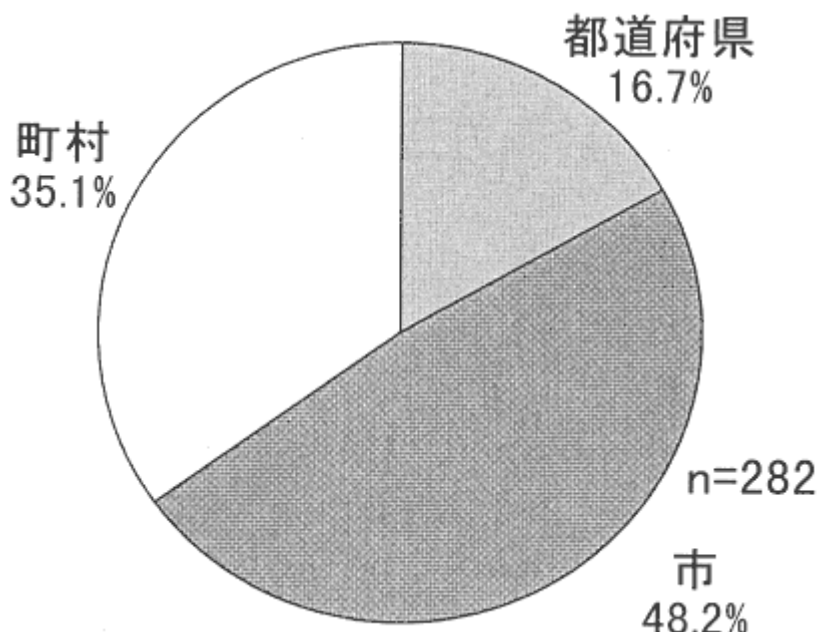
各都道府県における調査対象となるべき市町村の選定に当たっては、東京都を除く道府県について道府県庁所在市を必ず対象に含めるほかは、各都道府県が無作為に抽出することとした。

その結果、調査の対象となった282団体の内訳は、都道府県が47団体、市が136団体、町村が99団体となり、この区分によると市の占める割合が最も多くなっている。

この内訳を構成割合として円グラフで示したものが、図1である。

なお、以下において、都道府県、市及び町村の区分を「団体区分」と称することとする。

図1 地方公共団体の構成

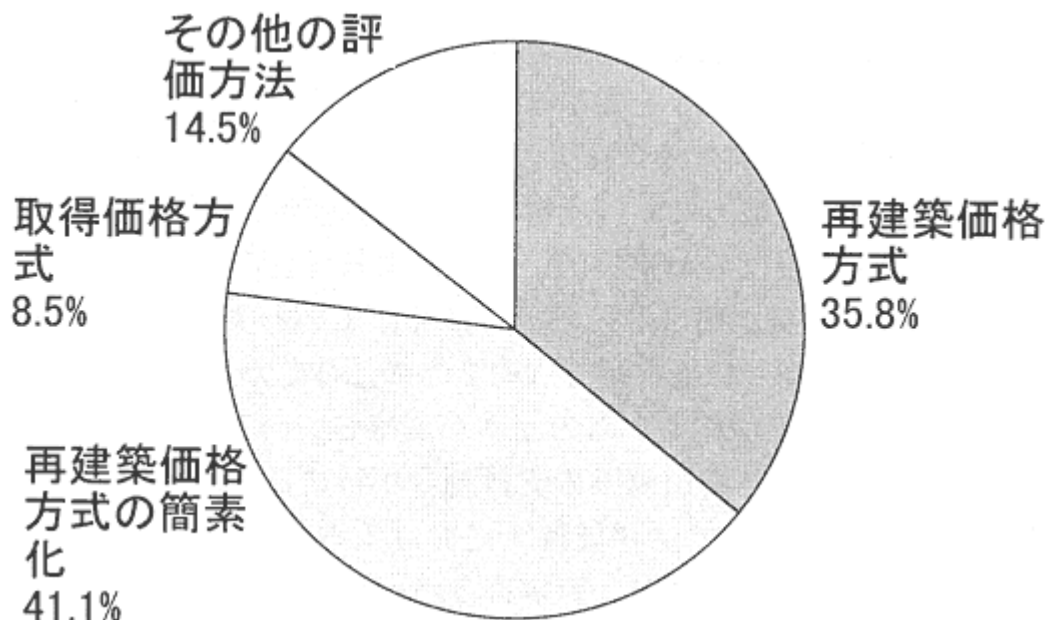


(2) 家屋の評価方法について

本調査では、家屋の評価方法として、現行の再建築価格方式、再建築価格方式を見直したもの、取得価格方式、その他の評価方法の4つのうち、いずれの方法によるべきであるかについての調査を実施した。

調査結果は図2のとおりである。

図2 家屋の評価方法（全体）

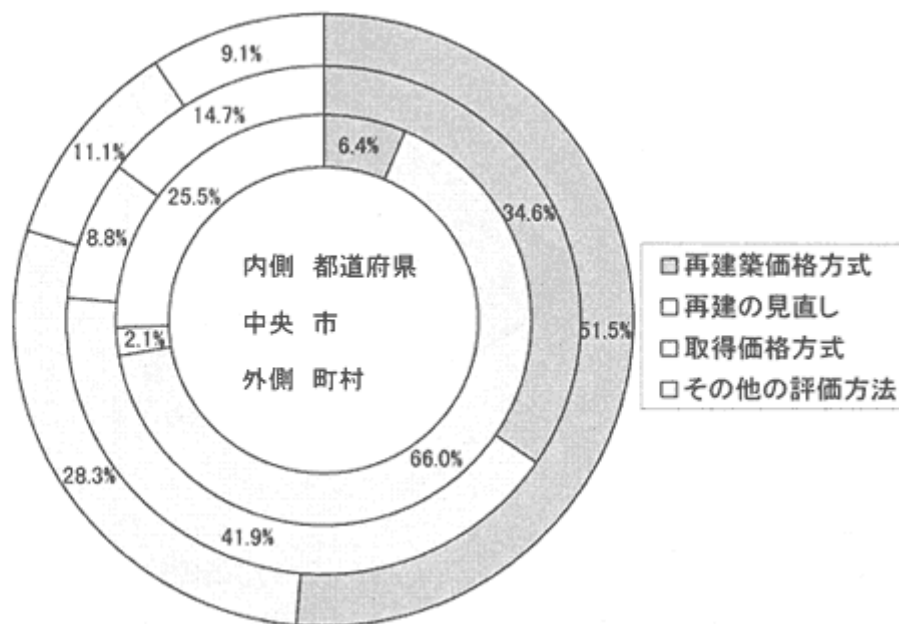


最も多かった意見は再建築価格方式の見直し、次に多かったのは現行の再建築価格方式で、合計すると調査対象団体の3/4余りは、現行あるいは簡素化された再建築価格方式による評価が、最も適当な評価方法であると考えていることとなる。

ここで、図2の調査結果について、団体区分により分けて集計した結果が、図3のグラフである。

グラフは内側から都道府県、市、町村の順となっている。

図3 家屋の評価方法（団体種別ごと）



ここからわかることは、まず、現行の再建築価格方式のままでいいと考えている団体は、都道府県では6%程度でしかないのに対して、市については1/3以上、町村に至っては過半数を占めていることである。すなわち団体の規模が小さくなるほど現行方式を支持していることとなる。

一方で、再建築価格方式の見直しまで含めた合計は、いずれの団体区分においても、おしなべて3/4程度となっており、ほとんど差がなくなっている。

このことから、再建築価格方式を支持する傾向が強いことは団体区分によらず共通であり、その内訳として、見直しを要すると考えているか、現行どおりがいいと考えているかが、団体区分により大きく異なっているものと考えられる。

理由を推測するならば、地方においては家屋の新築棟数が比較的少なく、特に大規模な家屋が少ないため、現行の再建築価格方式による評価の負担が小さいことや、現行方式による納税者の不満が都市部において多く出ている実態等が考えられる。

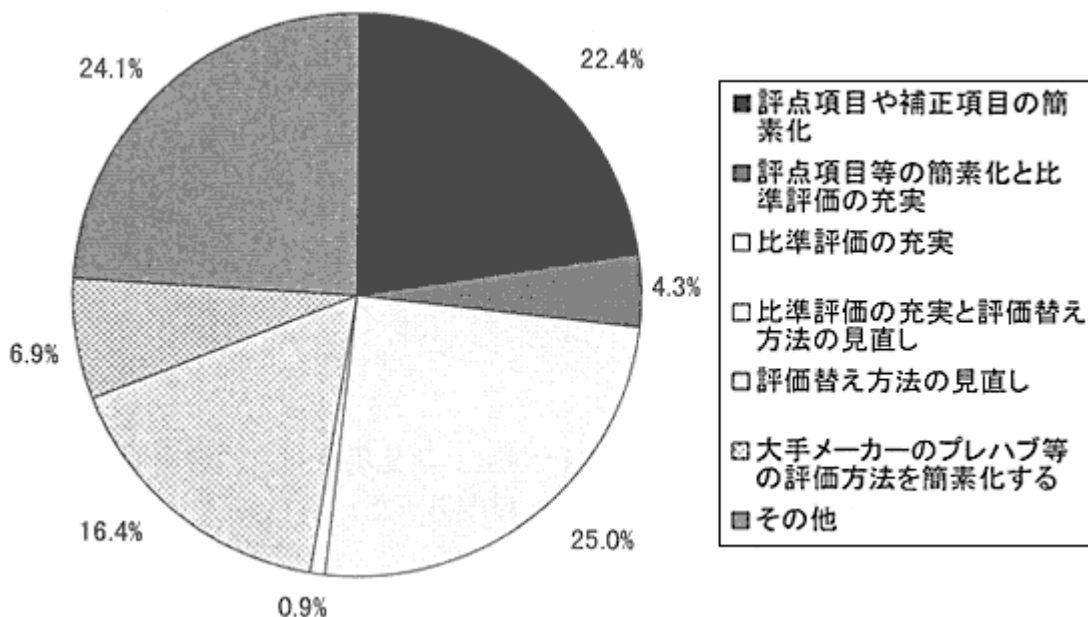
取得価格方式については、都道府県では約2%の団体しか支持していないのに対して、市では約9%、町村では約11%の団体が支持している。

市町村の支持割合に対して都道府県の支持割合が特に低い理由として、都道府県が所管する不動産取得税においては評価替えにおける取得価格方式のメリットが活きてこないことが挙げられる。つまり、固定資産税においては、評価額が下がらないことがある再建築価格方式に比べて、評価額が確実に下がる取得価格方式は、納税者の理解を得やすい点において優れていると考えられるが、評価替えがない不動産取得税には無関係となってしまうためである。

その他の評価方法については、都道府県では約26%の団体が支持し、市においては約15%の団体が、町村においては約9%の団体が支持している。

ここで、再建築価格方式の見直しを支持した団体について、その具体的な見直し方法として回答されたものを図4にまとめた。

図4 再建築価格方式の見直しの内訳



最も多かった回答は、比準評価の充実で、重複回答があったものをあわせると約30%の団体がこの方法をあげている。

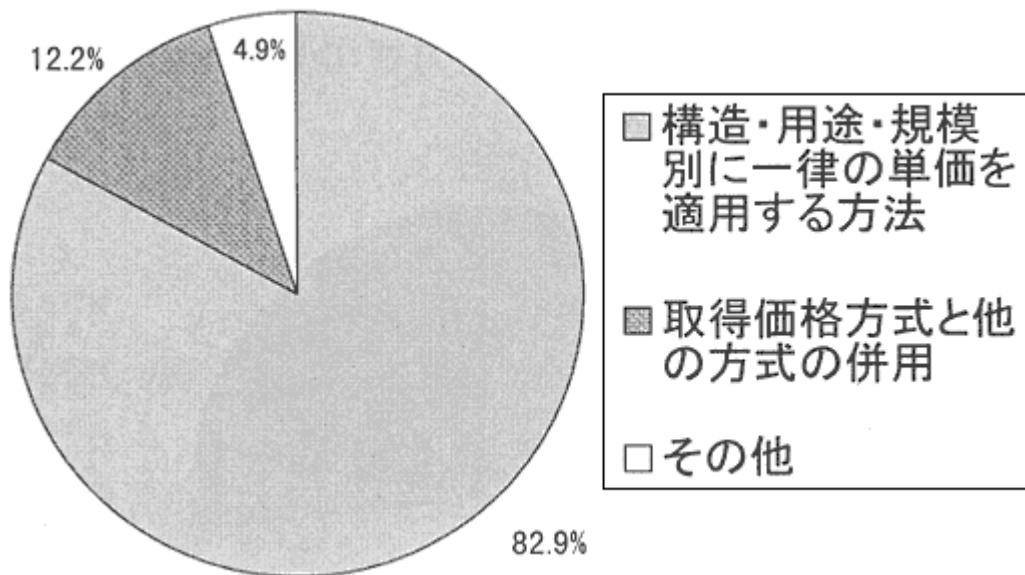
比準評価の充実とは、例えば、現在各団体ごとに標準家屋を設定して実施している比準評価を、国や都道府県ごとに標準的な家屋を設定して実施しようとするものなどで、この評価方法を原則とすべきであるとした団体もあった。

次いで多いのは評点項目の見直しであり、通常評価替え時に行っている評点項目等の見直し以上に、思いきった見直しが必要であるとした団体が多くみられた。

評価替え方法の見直しについては、現行方式の問題点として家屋が古くなっても評価額が下がらないことがある点を挙げ、当初評価額をベースとして以後は経年減点補正率で減価させる方法を支持している団体が多くみられた。

次に、その他の評価方法によることを支持した団体について、その内訳を図5にまとめた。
8割以上を占めたのが、構造・用途・規模等の別により一律の単価を適用する方法（平米単価方式）で、登録免許税において採用されている方式である。

図5 その他の評価方法の内訳



また、取得価格方式を単独で採用せずに、再建築価格方式等の他の評価方法と併用して用いる方法を挙げた団体が12%程度あった。

(3) 取得価格方式について想定される問題点

取得価格方式について想定される問題点として挙げられたもののうち、主なものは次のとおりである。

なお、問題点の次の矢印は、それぞれの問題点について国税における取り扱いを示したものである。

- 家屋部分の取得価格の区分
家屋は土地と一緒に取引されることが多く、土地の価格と分けることは難しいのではないかと。
また、家屋と土地のそれぞれの取得価格が明確な場合においても、なお家屋の取得価格には、家屋に含めて評価しないこととされている設備等を含んでいる場合が多く、これらを区分することは難しいのではないかと。
→ 損金経理上の減価償却資産の取得価格の取り扱いに準じ、一方の時価を算出することでもう一方の取得価格を算出する。
- 自己建築家屋の価格
大工が自分で建てた家屋等については、労務費の積算が困難である。
仮に労務費の積算が可能であった場合についても、資材として廃材や古材を使用している場合には、資材費がただ同然となってしまう。
→ 自己建築家屋の取得価格は、当該家屋の建設のために要した資材費、労務費及びその他の経費の額により算出する。
- 無償で提供された家屋・工事等の取り扱い
無償、あるいは極めて安価に提供された家屋の取扱いはどのようにするのか。通常の値引の扱いはどのようにするのか。
また、家屋に不良工事等があった場合に業者がお詫びに提供する無料工事の取扱いはどのようにするのか。

→ 無償等、極めて安価に取引された家屋については、時価で取引されたものとして扱い、差額は贈与とする。

通常の範囲の値引であれば、実際の取引価格を取得価格とする。

- 同一あるいは類似の家屋間の価格差
同一の家屋について、景気動向や社会情勢の影響により価格が大きく変化することがある。
特に、マンション等において同一の部屋の税額が、購入時期の微妙な違いにより異なることがある。
また、ほぼ同じ仕様の家屋について、建築会社によって相当価格が異なることがある。
→ 国税における取り扱いは特になし。
- 至急工事の取り扱い
工事を至急の扱いとすることによって取得価格が上昇することがあるが、家屋そのものは通常の施工の場合と何ら変わることはない。（むしろ質が低下する可能性がある。）
このような場合、税額が高くなってしまふことについてはどのように対応するのか。
→ 国税における取り扱いは特になし。
- 建て売り等の未売却の物件の取り扱い
建て売り等の物件で、賦課期日現在未売却のものについて、その取得価格の算定方法はどのようにするのか。
この算定方法によっては、売却によって税額が上昇してしまうこととなるが、これについては理解を得られるものであるのか。
→ 国税における取り扱いは特になし。
- 施工の程度
取得価格方式によると、施工の良否が税額に反映されなくなってしまう。
特に、高い価格を払ったにもかかわらず施工の程度が悪い場合に、税額が高くなることへの理解は得られないのではないのか。
→ 国税における取り扱いは特になし。
- 取得後に著しい価値減少があった場合
取得後に、損耗その他の理由により著しい価値の減少があった場合の取り扱いはどのようにするのか。
→ 国税における取り扱いは特になし。
- 家屋の一部取り壊しの取り扱い
家屋が一部取り壊された場合、その部分に該当する価格の算出方法はどのようにするのか。
→ 国税における取り扱いは特になし。
- 遅れ捕捉家屋
遅れ捕捉家屋の特に古いものについては取得価格が不明であるものが多いと思われるが、このような家屋の扱いをどうすべきか。
→ 国税における取り扱いは特になし。

以上が、調査結果の詳細である。

このようなアンケート調査の結果に対し、次のような議論があった。

- アンケート調査のテーマは取得価格方式の導入であるが、地方公共団体は平米単価方式を望んでいるようであるので、平米単価方式についても十分に議論をすることが必要

なのではないか。

- 地方公共団体が再建築価格方式に変わる評価方法として取得価格方式ではなく平米単価方式を求めている結果となったが、これは取得価格方式は納税者側に評価額算出のイニシアティブがあり、再建築価格方式および平米単価方式は課税庁側に評価額算出のイニシアティブがあるということを反映しているのではないかと。
つまり、地方公共団体としては、評価額の算出の根拠を課税当局側に留保した上で、評価方法の簡素化や合理化を進めたいということではないかと。

5 簡易な家屋の評価方法

簡易なチェック方法の検討ということで、木造家屋の値づけ法、建物の鑑定評価の方法及び登録免許税における建物の評価方法を取り上げることとした。

5-1 木造家屋の値づけ法

(1) 価格査定マニュアルの概要

価格査定とは、宅地建物取引業者が不動産の仲介業務を行うのに際し、具体的な出し値を決定する参考として、妥当な市場価格の判定を行い、これを売り主に助言することである。

査定価格の定義としては、通常、概ね3か月程度で売れる価格であるとしている。

価格査定マニュアルが導入されたのは、昭和55年に宅地建物取引業法が改正された際であり、宅地建物取引業法上の価格査定マニュアルの位置付けは、媒介契約を行う際に売り主に対して提示する価格の根拠を明示するための一つの手段であるとされている。

現在は、土地、木造戸建住宅、中古マンションの3種類のマニュアルが設定されている。

土地価格査定マニュアルは、比較方式により土地の価格を算定しようとするものである。

木造戸建住宅価格査定マニュアルは、木造戸建住宅を土地と家屋に分け、土地については土地価格査定マニュアルに基づいて比較方式によりその価格を算定し、家屋については原価方式により再調達原価に品等格差と耐用年数による償却分を考慮して価格を算定したうえで、これらの合計により木造戸建住宅の価格を算定している。

中古マンションについては、土地と同様に比較方式により価格を算定している。

(2) 木造戸建住宅価格査定マニュアル（木造家屋の値づけ法）について

木造戸建住宅価格査定マニュアルは、昭和56年に作成され、その後昭和59年6月及び平成4年12月の改定を経て現在に至っている。

現在の木造戸建住宅価格査定マニュアルには2つの査定方法が設定されており、原則として評点方式により査定することとなっているが、評点方式が使えない場合には外観判定方式によることとなる。

評点方式により査定価格を算出するための計算方法は、次式のとおりである。

$$\text{標準建築費} \times \text{品等格差率} \times \text{規模修正率} \times \text{現価率} \times \text{建物延べ床面積} = \text{建物価格}$$
$$(\text{建物価格} + \text{土地価格}) \times \text{流通性比率} = \text{戸建住宅査定価格}$$

標準建築費については、住宅金融公庫の資料をもとに標準建築費単価表を毎年作成し、これにより各家屋の標準建築費を求めることとなる。標準建築費単価表の区分は、各都道府県を1～3の区域に区分したものである。標準建築費単価には、外構工事及び消費税を含み、時点修正等の補正を行っている。

品等格差率については、評点方式の場合には屋根、外壁、柱、天井、床、内壁、建具、造作、造付家具等及び設備の別にそれぞれ評点を付設し、評点合計により品等格差率を決定し、外観判定方式の場合には屋根、外壁、建具、玄関、ポーチの資材等から品等を判断し、品等格差率を決定する。

規模修正率については、規模が75平米に満たない家屋についてはコストを5%引き上げ、135平米以上の建物についてはコストを5%引き下げるというものである。

現価率は、経過年数による減価を反映するためのもので、品等格差率によって耐用年数が決定され、最終残価率を0.1として定額法により算定されている。耐用年数については、家屋の修繕の状況等により若干の補正を行うことができる。

流通性比率は不動産の仲介に独特な性質のもので、物件の売れやすさや算出した総額の妥当性等を判断して補正しようとするものである。

(3) 今後の戸建住宅価格査定マニュアルについて

マニュアル自体の基本的な方向は変えない予定である。

マニュアルの改訂に当たっては、精度の向上のためには複雑にすることには意味があるが、実際に使うことを考えると簡素なほうが良いということもある。

今後の具体的な改定内容としては、省資源や環境の問題から家屋をより長く使おうとする動きがあるためこれに対応することや、建築基準法などにおいて住宅性能表示の流れが出てきているためこれに対応すること、情報化に対応することなどがある。

また、現在の戸建住宅価格査定マニュアルは木造軸組工法のみに対応しており、ツーバイフォー住宅や鉄骨系、RC系を含んだプレハブ住宅に対応していないことから、これらに対する対応も検討していく必要がある。

つまり、今後は家屋の個別性を反映した査定方法の改定が必要になると思われる。

5-2 建物の鑑定評価

不動産鑑定評価における建物の評価方法としては、原価法、取引事例比較法、収益還元法の3種類がある。

通常は原価法で評価を行うが、取引事例比較法で評価を行う場合には、土地建物一体として取引された価格から、土地の価格を控除して建物の価格を算出し、収益還元法で評価を行う場合には、土地家屋一体の収益から土地に帰属する部分の収益を控除して、建物の収益価格を算出することとなる。

実務的には原価法によることが多いので、ここでは原価法による建物の鑑定評価について説明する。

原価法において求める積算価格は、次式のとおりに再調達原価から減価額を除いたものである。

積算価格＝価格時点における対象不動産の再調達原価－減価の要因に基づき発生した減価額

ここで、再調達原価とは、建築請負を想定して、発注者が請負者に支払う標準的な建築費と発注者が直接負担すべき通常の負担費用を加えたもので、算出方法としては、大きく分けて直接法と間接法がある。

直接法は、対象不動産について直接的に再調達原価を求める方法で、部分別単価適用法、総価格積算法及び総価格調査法がある。

部分別単価適用法は、基礎、屋根、壁、床、天井等の各構成部分別の標準単価を求め、これを集計する方法である。

総価格積算法は、対象建物に使用している資材の種別や品等、数量を調査し、また所要の労務の種別や時間を求めて、これを集計する方法である。

総価格調査法は、実際の建設又は製作に要した工事費の明細が明らかなきに採用される方法で、これらの明細を分析して必要な修正を行ったり、時点修正を施して求める方法である。

一方で、間接法は、対象建物と類似の建物の再調達原価から、間接的に対象建物の再調達原価を求める方法で、建設費比較法と変動率間接適用法がある。

建設費比較法は、類似の建物の実際の建設又は製作に要した工事費の明細が明らかなきに、これらの明細を分析して適性に補正して求める方法である。

変動率間接適用法は、類似の建物の過去の再調達原価が求められる場合に、これを補正し、必要に応じて時点修正を施して求める方法である。

また、減価については、物理的要因によるもの、機能的要因によるもの、経済的要因によるものが考えられる。

物理的要因としては、当該建物を使用することによって生ずる磨耗及び破損、時の経過又は風雨等の自然作用によって生ずる老朽化並びに地震、火災等の偶発的な出来事によって生ずる損傷があげられる。

機能的要因とは、建物の機能的陳腐化で、建物と敷地との不適応、設計の不良、型式の旧式化、設備の不足及びその能率の低下があげられる。

経済的要因とは、建物の経済的不適応で、近隣地域の衰退、建物とその付近の環境との不適合、建物と付近の他の建物との比較における市場性の衰退があげられる。

減価修正の方法としては、耐用年数に基づく方法のほか、観察減価法と呼ばれる、対象建物の各構成部分について、その実態を調査することにより、新規かつ最有効使用の状態の建物との対比において発生する減価額を直接求める方法がある。

実際の鑑定評価においては、近隣地域及びその周辺地域に所在する住宅の建築費や類似の建物の建築費を参考として査定を行うほか、チェックリスト等を用いたり、過去に鑑定した建物と比較するような形で査定を行っている。

階層の違いによる眺望等の効用の差異等については、鑑定評価においては通常土地を含めて評価を行うこととしている。具体的には階層別の効用比をそれぞれの階層について定めることで、各階の評価額に差異を持たせているものである。

ただし、建物についても価格比が定められているため、実務上眺望等の差異により建物の評価額に差異を持たせることも可能である。

なお、更地の評価に際して収益価格をもとに土地残余法を採用する際には、総体的な収益のうち建物に帰属させる額の算出に際しては、事務所や共同住宅などの別にいろいろな構造の建物を上級・中級・普通といった仕様グレードに区分した基準単価をもとに積算するという簡素な積算方法がとられている。

5-3 登録免許税

(1) 登録免許税の課税標準額について

登録免許税の課税標準は不動産の価額とされており（登録免許税法第9条）、この不動産の価額は登記の時ににおける不動産の価額によるとされている（登録免許税法第10条）。

「不動産の価額」は、当分の間、地方税法第341条第9号に掲げる固定資産課税台帳に登録された当該不動産の価格を基礎として政令で定める価額によるとされている（登録免許税法附則第7条）。

「政令で定める価額」とは、固定資産課税台帳に登録された価格のある不動産についてはその価額とし、固定資産課税台帳に登録価格のない不動産については当該不動産に類似する不動産で固定資産課税台帳に登録された価格のあるものの金額を基礎として当該登記に係る登記機関が認定した価額とするとされている（登録免許税法施行令附則第3項）。

なお、登記官が登記の目的となる不動産について増築、改築、損壊その他特別の事情があるため登記機関が認定した価額を課税標準の額とすることが適当でないと認めるときは、登記機関が認定した価額を基礎として当該事情を考慮して当該登記官が認定した価額とするとされている（登録免許税法施行令附則第4項）。

(2) 課税標準額の算定方法等について

① 登録免許税の課税標準の額の算定方法は、次のとおりである。

- 固定資産課税台帳に登録された価格のある家屋
当該登録価格に百分の百を乗じて得た額
- 固定資産課税台帳に登録された価格のない家屋及び当該登録価格によるとことが適当でないと認める家屋

新築建物価額認定基準表の1m²当たり単価×登記床面積×経年減点補正率

なお、市町村から評価見込額を入手することができる場合はその価額を基礎とすることができる。

② 各法務局、地方法務局では、固定資産課税台帳に価格が登録されていない建物等に対する課税標準額を算定するため、それぞれの法務局、地方法務局ごとに「新築建物価額認定基準表」を定めている。この新築建物価額認定基準表は、建物の構

造、用途ごとに1m² 当たりの価額を定めているものであり、固定資産税（家屋）の評価替えがあるごとに見直すこととされている。

この新築建物価額認定基準表に定める1m² 当たりの価額の改訂方法は、自治省が試算した再建築費評点数の変動率を参考として法務省が算定した率を改訂前の1m² 当たりの価額に乗じて得た額を基礎として求めることとされている。（平成9年度においては、東京法務局、新潟地方法務局では改正をしていない。）

- ③ 建物経年補正率基準表についても、それぞれの法務局、地方法務局ごとに定めている（固定資産評価基準の経年減点補正率基準表に相当するもの。）。

- ④ 法務局の数

法 務 局	8局
地方法務局	42局
合 計	50局

6 外国の家屋評価の事例

外国の家屋評価の事例を検討するため、今回は、カナダ、韓国及び米国カリフォルニア州の事例を取り上げることとした。

6-1 カナダの家屋評価

(1) 基本的な考え方

カナダにおいては、家屋は土地に対する定着物（fixture）又は改良物（improvement）であり、土地と家屋とは一体として一個の不動産であると観念されている。このため、プロパティ・タックスの課税上も、土地と家屋の所有者が異なるような場合を除いては、土地の評価額と家屋の評価額とを分けて求める必要は一般的にはないと考えられている。

したがって、土地と家屋の所有者が異なる場合などの特別な場合を除いては、土地と家屋とを別々にプロパティ・タックスの課税客体とする由縁はなく、ひとつの不動産として評価され、課税される。

なお、州によっては評価額通知書（assessment notice）又は納税通知書（tax notice）において、土地と家屋の評価額を別に記載せず、一本の合計額で表示する場合もある。

土地及び家屋を一体とした評価は、各州独自の評価方法により行われるが、基本的には住宅地であれば取引事例比較法（sales comparison approach）、収益用不動産であれば収益還元法（income approach）を用いて評価額を求める場合が殆どである。

これらの州においては、求めるべき課税標準額は市場価値（market value）であるということが、税法上にも明記されている。

例外と言えるのがアルバータ州とサスカチュワン州で、これら2州については土地と家屋を別々に評価し、家屋については州政府が作成した評価基準に基づき、原価法（cost approach）によって評価を行って来た実績がある。

従前これらの州においては、税法上、market valueを家屋の評価額としては定義しておらず、アルバータ州においては建築価格を減価償却した再調達価格（depreciated replacement cost）が家屋の評価額であるとし、サスカチュワン州においては、fair value、いわゆる「適正な時価」が評価額であるとされていた。

ただし、現在これらの州でも市場価値評価への移行が模索されている。アルバータ州においては既に家屋評価も市場価値評価に移行し（1998年以降）、サスカチュワン州でも原則は原価法のままとしながら、それを市場価値要因によって補正する方法を取り入れている（1997年以降）。

なお、土地及び家屋を一体として評価を行っている場合において、土地とは別に家屋のみの評価額を求める必要がある場合には、北米における不動産鑑定の手法に従い、原価法（cost approach）を用いるのが通例である。

原価法の具体的な適用は、北米で広く用いられている ”Marshall & Shift Cost Manual ” を参考にして、各州政府が各州それぞれの状況に応じて修正して作成した ” Cost Manual ” を用いることが多いが、このようにして求められた評価額は、課税標準としてではなく、参考数値として用いる場合が多い。

以下、特にアルバータ州とサスカチュワン州における家屋評価の方法を紹介する。

(2) アルバータ州における家屋評価の具体例

① アルバータ州における家屋評価の概要

アルバータ州においては、資産を種類別に居住用（residential）、非居住用（non-residential）、農地（farm land）及び機械設備（machinery and equipment）に分類

し、また、性質別に土地（land）、土地改良物（improvement：家屋、構築物、機械設備）
び土地と土地改良物が一体化したもの（land and improvement）に分類している。

特に居住用の家屋については、州政府が居住用家屋の評価基準を作成して、各市町村が
評価基準に従って評価を行っていた。

なお、1994年までは州政府が評価事務を直接行っていたが、以降は各市町村がそれぞれ
評価事務を行うように制度が改正された。

また、評価替えについても、以前は長くて8年に1回程度の評価替えを行ってきた経緯が
たが、現在では基本的には毎年評価替えを行うこととなっている。

評価基準については、その改訂に要する費用が膨大であるため、評価替え毎に改訂する
とはしておらず、10年に1回の割合で改訂してきた。

評価基準上で基準となっている価格については、州都であるエドモントン市の建築物価
ースに作成しており、現行の評価基準は1994年基準年度の再建築価格を求める方式となっ
る。これは東京都23区の物価をベースに家屋の評点基準表を作成している日本と同様の考
である。基準年度以降の年度の評価額の算出については、物価変動率をベースとした調整
乗じることにより、基準表を補正して行っている。

② アルバータ州における居住用家屋の評価方法

評価基準においては、まず家屋を型（type）、品質（quality）、構造（structure）に
て分類し、それぞれの標準家屋の評価額を決定し、部分別ごとの標準価格を示している。

家屋の型、品質及び構造の分類については、次のとおり。

家屋の型：住宅（戸建て、タウンハウス）、ログハウス、ガレージ、モービル・ホーム
荘など

家屋の品質：貧弱、安価、標準、高価、豪華など

家屋の構造：1階建て、1階建てプラス屋根裏、2階建てなど

個別の家屋の再建築価格については、標準家屋の標準価格をベースとして、基本価額（ba
cost）に部分別及び附属家などの調整分（adjustments）を加減することにより求める。

基本価額及び調整分は、一定基本額に平米当たり単価を加えて求める。

さらに、築年次（経年減価）と実際の使用状況を考慮して経年減価を加え、再建築価格
正して評価額を求める。経年減価補正率表は物理的減価及び機能的減価を考慮して、構造
途の別により評価基準において定める。初期減価はなく、最終残価率は日本と同じ20%と
ている。

なお、アルバータ州においてもオフィスビルの評価については以前から収益還元法を採
ているが、この場合の収益は当該オフィスビルの現実の収益ではなく、類似のオフィスビ
還元利回り等から課税庁側が判断することとされており、恣意性が入り込みやすく、この
が、日本の10倍から100倍程度の不服審査や訴訟が起こされている要因のひとつにもなっ
てる。

③ アルバータ州における家屋の評価方法の改正

アルバータ州では、従前は家屋の評価額として次の2つが示され、税法上はいずれを選
んでもよいこととされており、すでに述べたように居住用資産については再建築価格により
する方法がとられていた。

再建築価格（Depreciated replacement cost）→cost approachにより評価する。

市場価格（Market value）→sales comparison approachにより評価する。

しかしながら、前述のとおり1998年評価替え以降は、市場価格に一本化することとされ
建築価格については参考価格に止まることとされた。

理由としては、従前は8年毎に評価替えを行っていたものを、統計的な多変量解析（MRA
Multiple Regression Analysis）の手法を用いた市場価値評価法による毎年評価替えの方
税者の理解が得やすいことからこれに移行するに当たり、従来行っていたようなコストの
上げは困難であることが挙げられている。

また、プロパティ・タックスの税額算定上、特に居住用家屋の評価額を求める必要がな

とや、他の各州でも原則として市場価値評価を行っていることも移行の理由に挙げられている。

(3) サスカチュワン州における家屋評価の具体例

① サスカチュワン州における家屋評価の概要

サスカチュワン州においても、プロパティ・タックスの評価に当たっては資産の分類を行っており、種類別に居住用 (residential)、農業用 (agricultural)、商業用 (commercial)、工業用 (industrial) 及びその他に分類し、一方で性質別に土地 (land) 及び土地改良物 (improvement: 家屋・構築物、石油産業用償却資産、鉱業用償却資産) に分類している。

また、特に特徴的なのは、日本と同様に土地と家屋を別々に評価していることである。

サスカチュワン州で家屋の評価を行っているのは州の評価公社 (SAMA) で、評価基準の作成から実際の評価までを一括して行っている。大都市については独自に評価を行うことも認められているが、実際にはほとんどの自治体が州の評価公社に委託をしている。

家屋評価に関しては原価法を採用しており、評価替えごとに評価基準の改訂を行っていることから、評価替えは4年に1回となっている。この理由としては、評価基準の改訂作業に2年半程度を要している現状がある。

カナダの他州においては、課税標準とすべき価格は市場価値であり、評価基準に従って求めた価格であっても市場価値と異なる場合には違法とされているが、サスカチュワン州の場合には評価基準に従って求めた価格 (fair value) を課税標準とすることとされており、必ずしも市場価格と等しくなくともよいとされている。

② サスカチュワン州における家屋の評価方法

家屋の評価に用いられる公式は以下のとおりである。

$$\begin{aligned} \text{家屋の評価額 (fair value)} = & \\ & \{ \text{評価基準により求めた再調達原価} - (\text{物理的減価} + \text{機能的減価} + \text{経済的減価}) \} \\ & \times \text{市場価値の考慮} \end{aligned}$$

●再調達原価の求め方

サスカチュワン州では居住用、事業用を問わず、評価基準に定める再調達原価方式 (replacement cost approach) で家屋の評価が行われることとなっており、北米で一般的な市場価値評価は行われておらず、また、収益性を考慮すると評価の客観性が損なわれるおそれがあることから、事業用資産に関しても収益還元法による評価は禁止されている。

「居住用家屋」に関しては、「一般の居住用」、「別荘」、「トレーラーハウス」などの用途別に標準的な評価額算定の基礎が評価基準に定められている。

「事業用家屋」に関しては、「低層アパート」、「高層アパート」、「店舗・レストラン」、「銀行・事務所」、「工場」、「農業用施設」、「劇場・教会・レクリエーション施設」、「文化施設」、「石油スタンド等の各種サービス・ステーション」、「サイロ」などの用途別に標準的な評価額算定の基礎が評価基準に定められている。

評価に当たっては、個々の家屋の部分別の程度等を考慮しつつ、評価額を算定することとなる。

●減価要素の考慮

家屋評価では、以下の3つの要素により減価が考慮される。

物理的減価 (physical deterioration) → 経年減点補正・損耗減点補正

機能的減価 (functional obsolescence) → 旧式の機能による減価

経済的減価 (economic obsolescence) → 外的要因による減価

これらは、日本の家屋評価の損耗の状況による減点補正における、物理的損耗と、社会的、経済的陳腐化の考え方に相当するものといえる。

減価額の算定に当たっては、単純な年数の考慮ではなく、condition ratingを考慮しており、使用状況が良い場合には減価額が小さく、使用状況が悪い場合には減価額が大きくなるような方式になっている。

アルバータ州と同様、初期減価はなく、最終残価率は20%である。

●市場価値の考慮

再調達原価では考慮できない取引市場における市場価値の要因を考慮するため、類似の家屋の取引価格との比較を行い、市場価値を考慮した補正を行うもので、日本の家屋評価における需給事情による減点補正に近いものであると考えられる。

③ サスカチュワン州における家屋の評価方法の改正

サスカチュワン州では評価基準に基づき評価された額がfair valueとして認められるという解釈が裁判例上も認められているが、カナダの他の州では、評価基準に従って求めた価格であっても市場価値と異なる場合には違法とされるのが判例通説であることから、サスカチュワン州でも評価上、市場価値 (market value) を考慮すべきであるという主張が納税者から強くなった。そこで、1997年評価替えから「市場価値の考慮」をMAF (Market Adjustment Factor) により行うこととなった。

しかしながら、さらに納税者からは北米スタンダードの「市場価値評価」の採用を求める声が強くなっており、特に事業者からはサスカチュワン州においては現在は税法上禁じられている収益を考慮した評価方法 (収益還元法) の採用が要請されていることから、次回2001年評価替えでは現行方式での評価を行うものの、それ以降の評価替えをどのような評価方法に行うかは、今後の検討課題となっている。

6 外国の家屋評価の事例

6-2 韓国の家屋評価

(1) 財産税について

いわゆる財産に対して課する税は、1962年以前には、地税、家屋税、鉦税及び船税の4種が個別の税目として存在していたが、1962年に新しく地方税へ移譲された土地税と家屋税が統合され財産税が導入された。当時は、土地と建築別を区分し、土地分財産税と建物分財産税として分離課税してきた。

1986年には財産税のうち法人の非業務用土地と空閑地のみを分離して土地過多保有税が新設（1年間の準備期間を経て1988年から施行）されたが、当時の激しい土地投機が国家経済全般に大きな打撃となり、大きな社会問題となったため、1990年に土地公概念の導入によって土地保有に対する課税を強化することを目的として、既存の土地分の財産税と土地過多保有税を合わせて総合土地税が新設された。したがって、建築物（建物、構築物及びその特殊附帯施設）とその後に追加指定された船舶、航空機、重機について、以後、財産税として課税されることとなった。

(2) 財産税の課税対象

財産税は、建築物、船舶、航空機に対して、外形標準を課税基準とする一種の収益税的性格を持つ財産税として、地方自治団体の独立した税として各地方自治団体内に所在する建築物、船舶、航空機に対して課税されるものである。

① 建築物

・建物

住宅、店舗、事務室、工場、倉庫、水上建物など屋根と壁又は柱があるものをいう。したがって、課税基準日現在、屋根と壁又は柱がある建物が一つの独立した不動産としての要件を整えていれば課税対象になる。

・構築物

構築物のうち財産税の課税対象となるものは、プール、スケート場、展望台、屋外スタンド、遊園地などの娯楽施設及び水槽、貯油槽、貯蔵槽等の屋外貯蔵施設、栈橋、造船台、送油管、給・排水施設、覆蓋施設、機械式又は鉄骨組立式駐車場であり、住宅に附属又は附着された構築物は別途の課税対象として見ない。

・特殊な附帯設備

建物と構築物の特殊な附帯設備としているものは、当該建物と構築物に附属又は附着されている設備として昇降機、20kw以上の発電施設、暖房用ボイラー、浴湯用ボイラー、7,560kcal級以上のエアコンディショナー、造り付け金庫、注油施設及びガス充填施設等等であり、住宅に附属又は附着された特殊な附帯設備は別途の課税対象としない。

② 船舶

財産税の課税対象になる船舶は、汽船、帆船等その他名称が何であるかを問わず、すべての船舶を言い、これら船舶のうち当該市・郡内に船籍港又は定繋場をおく船舶のみが財産税の課税対象になる。

③ 航空機

人が搭乗操縦して航空に使用する飛行機、飛行船、グライダー、ヘリコプターなど航空に使用できる機器は、すべて財産税の課税対象になる。

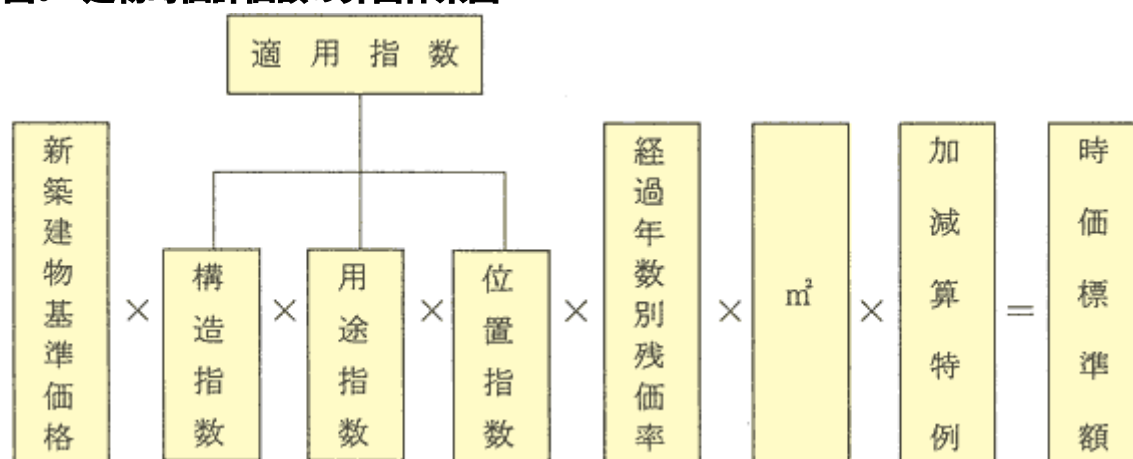
(3) 建物課税時価標準額の算出体系

財産税における「建物」の評価は、「複成式評価法」によることとされている。「複成式評価法」は、評価対象建物の再調達原価に減価修正をして対象建物が有する現在の価格を適正に算定する評価方法である。これは、「地価公示及び土地等の評価に関する法律」第22条の規定による「鑑定評価に関する規則」（建設交通部令1989年12月21日制定）に基づくものであるが、複成式評価法が適正でない場合は「取引事例比較法」又は「収益還元法」により行うことができるよう規定されている。

しかしながら、すべての不動産について複成式評価法による実取引価額を正確に把握することは不可能であるため、各地方自治団体では、建物課税を行政自治部の指針により「新築建物基準価額」に構造・用途・位置にかかわる指数である「適用指数」と「床面積」を乗じて、課税対象建物と同一の構造と用途を有する建物を所在地域に新しく新築する場合に必要な現在の新築費を算定した後、課税対象建物の物理的な損耗の程度を反映するため「経過年数別残価率」を反映させ、当該建物の代替取得費用を想定した建物価値を求め、さらに当該建物の特殊附帯設備、特殊構造、床面積、形状等の個別的要因を反映させるため「加減算特例」を適用する方法により評価している。

以下、建物時価標準額の算出について説明する。

図6 建物時価評価額の算出体系図



① 新築建物基準価額

単位床面積（m²）当たり新築建物基準価額は、毎年度、行政自治部（長官）が代表的な建物を基準として算定している。

ここで、代表的な建物とは、ソウル市内に所在する鉄筋コンクリート造で、スラブ屋根で、一定の大きさを持つ共同住宅で、算定にあたっては、行政自治部から前記の代表的な建物の新築価格を5つの機関（建設交通部、調達庁、大韓住宅公社、住宅銀行、韓国鑑定院）に照会して平均価額を算定した後、物価上昇や地方財政需要及び納税者の負担水準等を勘案して、標準時価の一定比率で基準単価を求めている。

1998年の平均新築価額は1m²当たり522,000ウォン、新築建物基準価額は1m²当たり160,000ウォンとなっている（現実化率：30.6%）。保有課税の強化のため、課税標準の現実化率の上昇を国政の課題として取り上げて推進しているが、一時に急激な税負担の増加を求めることは、国民の理解を得ることが困難なため、漸進的に調整、推進する予定である。

② 構造指数

建物は、その構造（鉄筋コンクリート造、鉄骨造、木造等）に応じて建築費に差異があるので、構造指数により調整することとしている。

具体的には、建物の基礎構造及び内・外壁の材料等を参酌し、構造別に8段階（構造番号1～8）に分類し、30～120の範囲で決定した構造指数を建物構造別に適用して課標を算定する。

③ 用途指数

建物は、その用途（住宅、事務所、百貨店、倉庫等）に応じて、効用価値、交換価値及び将来期待される純利益等も差異があるので、これを反映させるため用途指数により調整することとしている。

具体的には、建物の現況・使用用途に従って、住居施設（住宅、アパート、寄宿舎等）、食品衛生施設（ホテル、百貨店等）、事務室（沐浴場、病院等商業用建物）、教育研究施設（学校、幼稚園、図書館等）、生産施設（工場、倉庫等）、農漁家住宅（専業農家住宅、養老院、孤児院等福祉施設）、農業生産施設（畜舎、蚕室等）第7段階に区分して、30～120の範囲で決定した用途指数を建物用途別に適用して課標を算定する。

④ 位置指数

建物は、その構造、用途及び規模が同一のものであっても、それが大都市、中都市又は農漁村等のどこに位置するかによって実際の取引価額に差異があり、このような実情を反映させるため、位置指数により調整することとしている。

具体的には、課税対象物件である建物の敷地の公示地価を基準として、26段階に分類し、80～130の範囲で決定した位置指数を適用して課標を算定する。

⑤ 経過年数別残価率

建物は時間の経過とともに老朽化し、その財産価値は減少していくが、その耐用年数は建物の構造・材質によって差異があり、また、実際の老朽度は同じ構造・材質でも差異がある。しかしながら、個々の建物別に耐用年数を定めることは技術的に限界があり、計算と運用の複雑さも招くため、建物構造が類似している8種に分類して耐用年数を10～60年に定め、毎年一定額ずつ減価する定額法によりこれを考慮することとしている。最終残価率については、建物構造によって、22%、20%、10%などが想定されている。

新築年度を基準として該当経過年数に建物構造別に算定されている毎年償却率を乗じて総減価率を算出した後、新築価額に残価率を乗じて残価額を算出する。

⑥ 加減算特例

建物は、構造等が同じでも、高級外装材を使用している場合はその財産価値が高く、また建物の規模が大きければ、それに伴い配電施設、衛生施設、暖房施設等の設備費がより多くかかる。さらに、エレベーター等の特殊付帯設備が設置されている建物は、全体的にその財産価値が増加するが、一括評価方式ではそれらを個別に反映させることは困難である。したがって、これらを調整するために加減算特例を設けている。具体的には、特殊付帯設備の設置の状況、建物の階層数・床面積等に従って、次のように一定の加・減算率を適用して課標を算定している。

- 特殊付帯設備がある建物の加算率

自動昇降機、7,560kcal以上の中央調節式の冷・暖房施設、ビル自動化施設等の特殊附帯設備が設置されている建物に対して、15/100～50/100の加算率を適用する。

- 階層数、床面積による加算率

階層数が5以上の建物に対して、10/100～20/100の加算率を適用し、延べ床面積が992m²以上の建物に対して、10/100の加算率を適用する。

- 特殊建物に対する加算率

建物の1階層の高さが8m以上になる工場等の特殊建物は、20/100の加算率を適用（高さが4m追加されるごとに加算率追加）する。

建物の1階層の高さが違う層の高さより2倍以上になる特殊建物（該当層建物）

- 豪華な内・外装材を使用している建物に対する加算率

美装石材又は特殊琉璃を内壁及び外壁の1面以上に施工した建物は、5/100～10/100の加算率を適用する。

- 住宅面積に対する加・減算率

延べ床面積が165m²以上の単独住宅に対して10/100～70/100の加算率を適用し、住宅専用床面積が100m²以上の共同住宅に対して10/100～70/100の加算率を適用し、また、住宅専用床面積が85m²以下の共同住宅に対して5/100～20/100の減算率を適用し、延べ床面積が85m²以下の単独住宅に対して5/100～10/100の減算率を適用する。

6 外国の家屋評価の事例

6-3 カリフォルニア州の家屋評価

(1) 徴税組織及び機能（役割分担）について

カリフォルニア州においては、カウンティが課税客体の把握、所有権の確認を行い、全ての課税対象の実際の評価を行っている。

ただし、鉄道、電力、ガス等公益事業の資産評価については州が行っている。

カウンティが評価を行ったものについては、州が事後的に評価が適正に行われているか否かの検査を行っている。

評価のガイドラインの作成や評価職員のトレーニングについては州が行い、財産税の各自治体への配分も、1978年当時のシェアを基本として州が行う。不服審査も州が担当している。

法的な特例については、制度の決定は州が州議会を経て行うが、特例の適用はカウンティが行う。

(2) 評価方法及び評価替えについて

1978年に提案13号が承認され、取得時評価方式が採用された。

なお、カリフォルニアにおいては、北米の他の地域で一般的な評価方法と異なり、土地と家屋を別々に評価することになっているが、現実には、一体で評価した後、建物残余法あるいは土地残余法により一方の評価額を控除することにより、他方の評価額を決定しているのが実態である。

提案13号のもとでは、家屋の評価が行われるのは、原則として家屋の取得時であり、具体的には所有権が移転したとき及び新增築が行われたときのみ時価評価が行われることとなる。これを、基準年度という。

基準年度以外の年度については、基準年度の評価額を消費者物価指数に準じて調整することで、毎年評価額の修正を行っている。ただし、この場合の評価額の引き上げ率については、年2%が上限であるとされている。

ここで、カリフォルニア州において行われている時価評価とは、具体的には原価法、取引事例比較法及び収益還元法の3方式を適宜活用して評価を行う方法である。また、居住用資産は取引事例比較法により、事業用資産は収益還元法により評価を行うのが一般的である。

また、災害時の再建築・買換え、55歳を超える者の主たる住居の買換え、強制収用等による買換え、夫婦間の移転等の場合等においては、やむを得ない譲渡であると考えられることから時価評価による評価替えは行わない。

なお、地価の下落により、時価評価額がインフレ調整による評価額を下回った場合には、所有権の移転等が行われなくとも、インフレ調整による評価額のトレンド線を上回るまでは、毎年、時価評価による評価替えを行うことが、提案8号により決定されている。

カリフォルニア州においては、前述のとおり、家屋の評価方法として原価法、取引事例比較法及び収益還元法の3方式が併用されているが、取引事例比較法と収益還元法については日本の鑑定評価の場合と同様であるので、ここでは原価法について説明する。

原価法については、比較的新しい家屋に適用することとされており、特に新築住宅の評価について用いられている。

原価法の基本的な考え方は、評価時点における再調達コストを計算することであり、ここから経過年数分の減価分を控除するという考え方は、日本の再建築価格方式と同様であるといえる。

コストを把握するための方法としては、数量調査法、部分法、比較単価法の3つの方法がある。

数量調査法は、直接経費及び間接経費を個別に把握する手法で評価に多大な時間を要するのが難点であるが、訴訟や不服申立の対象となるような家屋などの複雑な資産の評

価に適している。

部分法は、日本の部分別評価に相当する方法である。

比較単価法は、いわゆる平米単価方式に近い方式で、単位床面積当たりの価格のガイドラインを州の方で設定し、これを基本として適宜設備等を加算する方式である。

これら3つの方法を用いて、再調達コストを計算することになる。

一方、減価分については、基本的には物理的減価、機能的減価（旧式の機能による減価）及び経済的減価（外的要因による減価）を把握する必要があり、これを把握する方法として状況観察法、取引事例比較法、有効年数法の3つの方法が用いられている。

状況観察法は、減価コストを積み上げる方法で、建物の所有者や各情報源からの情報を個別に測定する方法である。

取引事例比較法は、実際の取引事例を比較することにより、同程度に古くなった家は同程度に減価しているものとして減価分を把握する方法である。

有効年数法は、日本のように実際の経過年数を用いるのではなく、当該家屋の減価状況を個別に有効年数という指標により把握する手法である。例えば、維持管理がよい家屋であれば実際の経過年数が10年であっても5年しかたっていないように評価する方法である。

(3) 税率

財産評価額の1%が上限（州が決定し、基本的に1978年当時のシェアにより、各自治体に配分）となっている。

なお、学校建設など、地方債の償還のために、3分の2以上の住民投票による賛成があれば、1%に $+\alpha$ の特別の税率を賦課することが可能となる。

したがって、 $+\alpha$ 分以外については、歳出の増減にかかわらず、税率が1%と固定されている。（他州のように、歳出により、税率を変更する、というスキームがとられておらず、基本的には、インフレ分しか財産税は増加しない。）

また、評価率は100%であるため、実効税率は1%である。（ただし、所有権が移転した場合しか時価評価（評価率100%）を行っていない点には留意する必要がある。）

これは、カリフォルニア州内の全ての自治体に共通である。

なお、サクラメントカウンティの場合、提案13号承認以前は、評価率25%、税率12%ということで、実効税率は3%であった。

評価率25%の理屈については、「堅めの評価」を行っていたとのことであった。

(4) 提案13号が財政に与えた影響

提案承認後、財産税は半減したが、州の財政黒字分が充当された。

その後、歳入としては、公園の維持管理、水道、ごみ等に係るチャージの増額を図り、セールスタックスの引き上げを行った。

また、アメリカの好景気にも支えられ、州の所得課税の自然増収も相当額にのぼった。

歳出面では、公園、図書館、道路整備等を抑制することとなったが、住民の多くは、いまだに提案13号を支持しているとのことである。

(5) その他

家屋の取得時にどのような把握を行っているかということについては、新築や所有権の移転に際してはカウンティに報告義務がある。

また、家屋が新築された場合には、コスト計算のための詳細な調査を行っている。

家屋の価値のうち、眺望のように家屋の建築コストではなく需給要素に係ってくる部分については、取引事例を比較することにより反映させている。

リフォーム家屋の把握については、増築・改築についてカウンティに報告があった場合のみ、評価を行うこととしている。

7 家屋の評価方法に関する諸議論…委員の論点整理メモの抜粋

以上、これまで、取得価格方式導入をめぐる論点整理、地方公共団体に対するアンケート調査結果の分析、簡易な家屋の評価方法や外国の家屋の評価事例の紹介等を行ってきたが、これらを踏まえ、「取得価格方式」の導入について、賛否両論それぞれの立場から、様々な議論がなされた。

主な議論について整理すると、以下のとおりとなる。

(1) 取得価格方式の導入に賛成する立場からの議論

- 取得価格方式と再建築価格方式はいずれも「時価」を算出するためのアプローチの一手法に過ぎず、いわば時価の代替指標であるので、どちらの評価方法が優れているかという点については、どちらの評価方法が時価をより適切に代替できるのかという観点から判断するべきものである。
ここで、取得価格方式は以下の点で優れていると考えられる。
 - (i) 裁量性がないこと
課税庁自身において積算するわけではなく、納税者から客観的なデータを得ることとなるので、裁量性が生じない。
 - (ii) 行政コストが削減されること
自治体職員が調査に行かないと評価ができない再建築価格方式に比べて、申告価格をベースとして評価を行う取得価格方式は行政コストが安くなる評価方式である。
- 取得価格による評価を導入する場合には、最も低い水準の正常価格によるものとし、具体的には、取得価格に一定割合（例えば木造家屋については6割又は7割、非木造家屋については7割又は8割）を乗じたものをもって評価額とする一方、取得価格に一定割合を乗じた価格が再建築価格を基礎として簡便な方式により算出される最低標準価格（仮称）を下回る場合には、最低標準価格をもって評価額とするような方式を考えてみてはどうか。
- 家屋の取得後の価格変動を反映させる再建築価格方式は、取得後の価格形成に参加していない取得者本人からみれば、公平性にやや欠ける面もあるのではないか。
- 地方公共団体が供給する公共サービス総体の便益は、固定資産の収益よりも固定資産の資産価値に反映されていると考えられるので、応益課税としての固定資産税の課税標準としては固定資産の資産価値が相応しい。
個人にとっての固定資産の資産価値は、個人ごとに異なるのが自然で、個人の支払意思額に依存する。
個人の支払意思額は、個人の所得と選好によって決まり、私的財の場合その個人が市場で取得したときの購入額を少なくとも上回っているはずである。
したがって、個人の支払意思額を反映している取得価格を基準として家屋の評価を行うことには、応益課税としての固定資産の評価方法として、一定の正当性があると考えられる。
- 取得価格方式により家屋評価を行う場合の個別の問題点について
 - (i) 申告額の客観性の担保については、納税者が責任を持って申告したものについては基本的に認めることとし、著しく客観性を欠くと思われるものについてのみチェックを行うこととすれば、課税庁の事務負担も軽減されるのではないか。
 - (ii) 申告漏れについては、申告を行わないことの不利益は納税者本人が負担するものとし、具体的には一定のみなしの基準により評価を行う方式を設けておけばよいのではないか。
また、行政部局内の連携を深めることで申告漏れを捕捉することができるので

はないか。

- (iii) 旧取得者と新取得者間での税の水平的公平性については、物価変動率の補正の方法や物価スライドの捉え方を考慮すれば対応できるのではないか。
特に、カリフォルニア州で起こったような負担格差が発生しうるかということについては、今後よほど著しい物価変動が発生しない限り、2%程度の調整率でも極端な水平的不公平は発生しないのではないか。
- (iv) 家屋の所有者が代わった場合の取扱については、所有者が変わった時点で市場の評価を受けたわけであるから、評価額が変動することについてはやむを得ないと考えるべきではないか。
- (v) 環境要因や眺望等の要因による価格差については、固定資産税の評価額には含めるべきものであるが、これらについては土地に帰属させて評価すればいいのではないか。
- (vi) 市町村財政への影響については、評価の問題ではなく、税率を調整すること等によって対応できるのではないか。家屋評価の問題と税收の問題は切り離して議論すべきである。

(2) 取得価格方式の導入に慎重な立場及び反対する立場からの議論

- 取得価格は、売却者と取得者の合意を基本として成立するものであり、取引時の双方の事情により大きく異なるものである。また、同種の住宅であっても供給形態が工務店、設計事務所、ハウジングメーカー等異なる場合には、原価構成が異なることとなり、特に自前で行った工事のような場合には、一部の費用が顕在化してこないこととなる。
したがって、取得価格から適正な時価を導くためには、公正で説得力のある算出方法が求められることとなる。
- 企業会計や税務会計が取得価格主義から時価主義へ移行する潮流の中で、家屋の評価方法が再建築価格方式から取得価格方式へ移行するにはそれなりの理由付けが必要なのではないか。
理由としては、例えば、資産評価と課税の簡素化、申告方式の導入による納税者にわかりやすい評価方法の導入、現行方式による評価が実務上困難であること、等が考えられる。
- 家屋の評価方法を再建築価格方式から取得価格方式に移行すべきか否かは、移行によって執行コストや納税協力コストがどの程度軽減されるかによって判断すべきであるが、現行地方税法の枠内で「適正な時価」を求めるためのアプローチとして取得価格方式を導入した場合には、これらコストは必ずしも大幅には軽減しないのではないか。
例えば、市町村にとって、申告された取得価格について客観性のチェックを行うための執行コストが生じる。これを平米単価方式等による「簡易なチェック」で処理することとすると、導入される取得価格方式は事実上平米単価方式になる。
- 取得価格方式の導入は、納税者に申告義務を課すこととなり、同時に課税庁側に未申告者の捕捉や価格の検証等の負担を課すこととなるので、家屋の評価の簡素化にはならないのではないか。
納税者の理解を得ることを目指すのであれば、現行の再建築価格方式をベースとしつつ納税者の理解を得やすい基準を策定した上で、納税者にも評価に参加をしていただくような評価方法が好ましいのではないか。
- 固定資産税は基本的に応益税であり、納税者が行政サービスから受ける便益に応じて支払う税である。
ここで、納税者が行政サービスから受ける便益と家屋の価格との間には直接的な関係は希薄であると考えられるので、評価に当たっては、平米単価方式のような簡素な方式がよいのではないか。

- 現行の「再建築費評点基準表」は合理的なものであり、平米単価方式のような簡素な評価方式を採用するにあたって、その基礎として活用すべきではないか。
- 現行の評価方法が納税者の理解を得にくい原因の1つは、「再建築価格方式」という名称にあるので、この名称を改めるべきではないか。
- 評価の簡素化については、電算化が進んだことにより、現行の評価方法のもとでも、業務上は既に簡素化されているのではないか。
- 取得価格方式は、水平的公平性という点からみれば、物価変動があった場合にそれに対応する仕組みを持っていないという弱点があるのではないか。
- 非事業用家屋について、納税者に課税標準申告の義務を課すことは、なじまないのではないか。
事業用資産について取得価格方式を導入する場合にも、非事業用家屋については現行の再建築価格方式を簡略化、合理化した比較的簡易な評価方法により評価すべきである。
- 申告に基づく取得価格方式を導入することで、課税庁は評価の主体性を失うこととなり、これまで評価内容に納得はしなくても課税庁の公正さや信頼性確保の努力を信頼して納得してきた層から、新たな不満が生じてくる恐れがある。
したがって、家屋の評価は課税庁が主体性をもって行うべきである。
- 地方公共団体に対するアンケート調査の結果、地方団体の3／4近くが現在の再建築価格方式かそれを改善した方式により評価することがよいと回答しているが、この理由について掘り下げた分析を行う必要があるのではないか。

8 おわりに…今後の方向性

冒頭で述べたとおり、今年度の本委員会においては、「家屋部会」を設置し、家屋の評価方法の抜本的見直しについて検討を行うこととしたが、評価事務の簡素化という行政側の要請のみならず、納税者の理解、わかりやすさという点で優れているものと考えられる、ということで、「取得価格方式」にターゲットを絞り、議論を進めてきた。

現行の再建築価格方式に対する納税者の不満の根底は、課税庁側が一方的に「賦課」という点にあり、「取得価格方式」のような納税者からの「申告」による評価を導入すれば、こうした納税者の不満は和らぐのではないかと、この考え方が、「取得価格方式」を導入する場合の最大の論拠であるからである。

7において、「取得価格方式」の導入について、賛否両論それぞれの立場からの議論について整理をしたが、どちらの立場においても現行の再建築価格方式をそのまま維持すべき、との意見はなく、現行方式を大幅に簡素化すべき、との意見が大勢を占めた。また、「取得価格方式」についても、完全に否定する意見は少なかった。しかし、家屋の評価方法は、現行の地方税法上、あくまでも「適正な時価」を算出するためのものでなければならず、この「適正な時価」へのアプローチという観点から、以下のような問題点が存するため、その導入には慎重あるいは反対せざるを得ない、との意見が目立った。

- ・ 国税においてすでに申告制が導入されている事業用家屋ならともかく、非事業用家屋について、新たに納税者に申告の義務を課すことは、慎重に考えるべきではないか。特に、土地と家屋が一体として取引されたような場合における「適正な時価」として、家屋のみの取得価格の申告は、非常に困難なのではないか。
- ・ 取得価格から適正な時価を導くためには、行政側による客観性のチェックが不可欠であり、未申告者の捕捉と併せ、新たな執行コストが生じるため、家屋の評価の簡素化にはならないのではないかと。

つまり、慎重論あるいは反対論の主な論拠は、

- ・ 納税者にとっては、申告という新たな事務負担が生じるが、「適正な時価」としての取得価格の申告は困難ではないか。
- ・ 行政側にとっても、新たな執行コストが生じるため、必ずしも家屋評価の簡素化につながらないのではないかと。

という点にあるものと考えられる。

これに対して、賛成論の主な論拠は、

- ・ 納税者の申告制の導入は、わかりやすさという点で優れているのではないかと。
- ・ 行政側の新たなコストは、客観性の確保の仕方や、申告漏れに対する対処を工夫することで、最小限に抑えることは可能なのではないかと。

という点にあるものと考えられる。

つまり、今年度の本委員会の議論を集約すれば、「取得価格方式」は、

- ① 納税者にとってわかりやすい方法といえるのか否か
- ② 行政側にとって大幅な簡素化になるのか否か

の2点が導入に当たってのキーポイントであり、その上で、税制の基本である公平性や納税者からの信頼性の確保が可能な評価方法として確立できるか否かに、その導入の是非がかかっているといえよう。

確かに、全ての家屋を「取得価格方式」で評価するということとなれば、上記基本的論点を含めクリアすべき課題は多い。しかし、例えば、適正な時価へのアプローチの1つとしての「取得価格」の活用など、納税者の視点からの議論は、引き続き深めるべきものとする。

なお、既に指摘したとおり、取得価格方式の導入の是非はともかく、現状の再建築価格方式については、大幅に簡素化を行うことが望ましいとの意見が大勢を占めた。

この場合、再建築価格方式の基本的考え方を維持しながらも大幅な簡素化につながる評価方法としては、いわゆる平米単価方式（構造・用途・規模等の別により一律の単価を適用する方法）が、単価に床面積を乗じるという簡便な方法であることから納税者にとってわかりやすく、今後は、この平米単価方式についても具体的な議論を深めるべきものとする。

討議資料編

固定資産の評価に関する規定

地方税法（抄）

（固定資産税に関する用語の意義）

第341条 固定資産税について、左の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ該当各号に定めるところによる。

一～四（略）

五 価格 適正な時価をいう。

六～十四（略）

（土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準）

第349条 基準年度に係る賦課期日に所在する土地又は家屋に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に登録されたものとする。

2～6（略）

（固定資産税に係る自治大臣の任務）

第388条 自治大臣は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続き（以下「固定資産評価基準」という。）を定め、これを告示しなければならない。この場合において、固定資産評価基準には、その細目に関する事項について道府県知事をして定めさせる旨を定めることができる。

2・3（略）

（固定資産の評価に関する事務に従事する市町村の職員の任務）

第403条 市町村長は、第389条又は第743条の規定によって道府県知事又は自治大臣が固定資産を評価する場合を除く外、第388条第1項の固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない。

2（略）

討議資料編

固定資産評価制度調査会答申（抄）

昭和36年3月30日

第2 評価制度改正にあつての基本的な考え方

I 評価によつて求めるべき固定資産の価格

1 正常価格

上記のとおり、関係諸税の評価の現況にみられる税種間、資産間及び市町村間における評価の不均衡を是正するためには、評価方法の内容、評価の適正均衡を確保するための諸措置等についての所要の改善を加える必要があることはいふまでもないが、まず、評価によつて求めるべき固定資産の価格についての認識を明確に統一することが先決問題であると考ええる。

この価格は、さきに述べたように、関係諸税を通じ、いずれも時価主義をとつていますが、課税の基礎となる固定資産の価格を時価によるものとするのは、時価が資産の価値を、通常、最も適正に、かつ、客観的に表現するものであること、過大な、若しくは不均衡な評価が行われた場合においても、納税者が比較的容易に判断を下すことができるので、納税者の立場を保護することになること等の観点からして、適切であると考ええる。

この場合における時価とは、各資産を通じ、正常な条件のもとにおける取引価格（以下「正常価格」という。）と考えるべきである。ここにいう正常価格とは、直ちに、現実の取引価格と同一視すべきものではない。現実の取引価格は、当事者間の事情等によって左右され、正常な条件と目し得ない主観的特殊的な条件のもとに成立しているものもあるから、正常価格は、現実の取引価格のうち、このような正常でない条件による部分があるときは、これを捨象して得られるその資産自体の本来の価値を適正に反映した価格である。

評価方法の内容、評価の適正均衡を確保するための措置等の検討にあつては、評価によつて求めるべき固定資産の価格について、以上のような認識のもとに、統一した立場においてなされるべきである。これによつて、おのずから、税種間、資産間及び市町村間における評価の均衡を確保する方途をうる可以考虑。

II 各資産の評価方法の原則

固定資産の価格は、各資産を通じ、正常価格であると考えられるべきであるとしても、正常価格のみでは、抽象的観念であり、これを具体的には握ることがまさに評価であつて、それは、具体的に存在するものを基準として類推する等の方法によつて行なわざるを得ない。したがつて、具体的な評価方法としては、売買実例価格を基準として評価する方法、再取得価格を基準とし、経過年数に依ずる減価等を行なつて評価する方法、資産の収益額を資本還元して得た額を基準として評価する方法等が考えられる。

各資産間の評価の均衡を確保するためには、評価方法は、同一のものであることが望ましいが、各資産の性格に従い、価格構成条件に多くの相違点が認められるとともに、評価の対象となる資産は、特に固定資産税においては、土地、家屋及び償却資産を通じ、その範囲は、きわめて広範であり、かつ、その評価は、各市町村ごとに多数の評価者によつて行われることにかえりみ、評価者及び納税者の評価実務上の便宜をも考慮する必要があるので、固定資産の評価方法は、あくまで、各資産を通じ、正常価格を求めるという統一された共通原則のもとに、具体的には、その種類等によつて異なるものにならざるを得ないと考ええる。

以上の観点からして、各資産ごとの評価方法は、基本的には、次によるべきである。

1 土地 (略)

2 家屋

家屋の評価は、再建築価格を基準として評価する方法によるべきである。

家屋の評価方法については、再建築価格を基準として評価する方法のほか、取得価格を基準として評価する方法、賃貸料等の収益を基準として評価する方法又は売買実例価格を基準として評価する方法が考えられるが、現実の取得価格は、その取得の際の個別的な事情による偏差があり、実際賃貸料等は、個々の事情によりはなはだしい格差があるので、いずれも評価の基準として採用することはできない。

また、売買実例価格は、取得価格と同様に、個別的な事情による偏差があるほか、家屋の取引が一般的に宅地とともに行われている現状からして、そのうち家屋の部分を分離することが困難である等の事情があるのに対し、再建築価格は、家屋の価格の構成要素として基本的なものであり、その評価の方式化も比較的容易であるので、家屋の評価は、再建築価格を基準として評価する方法によることが適当である。

3 償却資産

償却資産の評価は、取得価格を基準として評価する方法によるべきである。

償却資産の評価方法については、取得価格を基準として評価する方法のほか、再取得価格を基準として評価する方法又は収益額を資本還元して評価する方法が考えられるが、再取得価格は、すべての資産について求めることが困難であり、また、収益額は、企業の収益のうち償却資産に帰属する部分をは握することが困難であるので、いずれも評価の基準として採用することはできない。これに対し、取得価格は、法人税又は所得税における税務計算（以下「税務会計」という。）における固定資産の減価償却計算の基礎とされ、その把握が容易であるので、償却資産の評価は、取得価格を基準として評価する方法によることが適当である。

討議資料編

事業用家屋の取得価格方式による評価について (昭和47年の中央固定資産評価審議会の概要)

1. 評価方法の概要

- 対象家屋
事業の用に供することができる家屋のうち、その減価償却費が所得税法又は法人税法の規定による所得の計算上損金又は必要な経費に算入されるもので、取得価格が明らかな家屋を対象として、取得価格方式を導入する。ただし、一棟の家屋に事業の用に供する部分とその他の用に供する部分を含むものは、対象としない。
- 減価方法
減価方法は、初年度は月割償却とし、その後は基準年度ごとに減価する。減価率の算定は定率法によることとし、最終的な残価割合は20%とする。耐用年数については、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和40年大蔵省令第15号）によるものとする。建築設備については、家屋本体とは異なる耐用年数により償却する。

2. 審議内容

- 取得価格により評価を行うと、家屋ごとの特殊な事情が反映されて、同等の家屋について評価のアンバランスが生じるのではないか。
→ （回答なし）
 - 再建築価格方式により評価された在来分家屋との差が出てしまうのではないか。
→ 問題点として、認識している。
 - 市町村の税収について、問題はないのか。
→ 政令指定都市や東京都に聴取した限りでは、特に増収になったり減収になったりという結論はでていない。
 - 現行制度に何か問題があるのか。
→ 現行制度が悪いというわけではないが、ビルの高層化等により評価に係る事務量が增大している中で、より効率的な評価方法として検討を進めた。
- （以下、事業用家屋に限り適用する場合特有の問題点）
- 事業用家屋について、非事業用家屋に比べて評価方法が異なることにより税額が高くなるのではないか。
→ 税額の不均衡は発生する可能性はあるが、取得価格方式の方が直ちに税負担が増加するとは考えていない。

3. 結論

評価に関するひとつの考え方として簡便な方法というのはあるが、取得価格方式の導入についてはさらに研究する必要があるが、今すぐ導入することは難しい。

4. 当時の評価基準改正（案）

第4節 事業用家屋の評価の特例

1. 事業用家屋の評価の基本

家屋のうち、事業用家屋の評価は、第1節から第3節までの規定にかかわらず当該事業用家屋の取得価格を基準とし、当該事業用家屋の耐用年数に応ずる減価を考慮してその価格を求める方法によるものとする。

2. 事業用家屋の範囲

事業用家屋とは、事業のように供することができる家屋で、その減価償却費が法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上損金又は必要な経費に参入されるもの（これに類する家屋で法人税又は所得税を課されない者が所有するものを含む。）をいう。ただし、次の各号に掲げるものを除くものとする。

- (1) 一棟の家屋が、事業の用に供する部分とその他の用に供する部分とに区分されている家屋
- (2) 取得価格が明らかでない事業用家屋

3. 事業用家屋の評価

(1) 基準年度において新たに課税される事業用家屋の評価

基準年度において新たに課税されることとなる事業用家屋については、当該事業用家屋の取得価格から当該事業用家屋の取得価格に定率法によつて算定した月割償却率を乗じて得た額を控除してその価格を求める方法によるものとする。

(2) 第2年度又は第3年度において新たに課税される事業用家屋の評価

第2年度又は第3年度において新たに課税されることとなる事業用家屋については、(1)と同様の方法により、当該事業用家屋の価格を求めるものとする。

ただし、物価の変動が著しい場合には、自治大臣の定めるところにより、取得価格を補正して当該事業用家屋の取得価格を求めるものとする。

(3) 次基準年度における評価

次基準年度における評価は、当該事業用家屋の前年度の評価額から、当該事業用家屋の評価額に定率法によつて算定した償却率を乗じて得た額を控除してその価額を求めるものとする。

ただし、(2)ただし書の場合における次基準年度の評価は、当該事業用家屋の取得価格から当該取得価格に定率法によつて算定した償却率を乗じて得た額を控除してその価格を求めるものとする。

(4) 増改築があつた場合の事業用家屋の評価

事業用家屋について増改築があつた場合で、当該増改築が資本的支出であると認められるときは、当該資本的支出にかかる金額を基礎としてその価額を求めるものとする。

4. 事業用家屋が非事業用家屋となつた場合等の評価

事業用家屋が事業用家屋以外の家屋（以下「非事業用家屋」という。）となつたときは、次基準年度において第1節から第3節までに定めるところによつてその価額を求めるものとし、非事業用家屋が事業用家屋となつたときは、次事業年度において本節に定めるところによつてその価額を求めるものとする。

5. 取得価格

事業用家屋の取得価格とは、事業用家屋を取得するためにその取得時において通常支出すべき金額をいうものとし、他から購入した事業用家屋にあつてはその購入の代価、自己の建設に係る事業用家屋にあつてはその建設のための原材料費、労務費及び経費の額を含めた金額によるものとする。

6. 取得価格の算定

事業用家屋の取得価格は、法人税法（昭和40年法律第34号）及びこれに基づく命令又は所得税法（昭和40年法律第33号）及びこれに基づく命令による所得の計算上当該事業用家

屋の減価償却費の計算の基礎となる取得価格の算定の方法の例によつて算定するものとする。

ただし、法人税法又は所得税法の規定により圧縮記帳が認められている事業用家屋については、当該圧縮額を取得価格に含めて算定するものとする。

7. 耐用年数

事業用家屋の耐用年数は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）別表第1の「建物」及び「建物附属設備」の耐用年数によるものとする。

ただし、地盤沈下地域に所在する建物等について、法人税法又は所得税法の規定により国税局長の承認を受けて耐用年数の短縮が認められている事業用家屋については、当該承認を受けた耐用年数によるものとし、承継取得した事業用家屋については、残存耐用年数によるものとする。

8. 評価額の最低限度

事業用家屋の評価額は、当該事業用家屋の評価額が当該事業用家屋の取得価格及び資本的支出にかかる金額の合計額の百分の二十に相当する額を下ることとなる場合においては、当該百分の二十に相当する額とする。

（経過措置）

第4節の規定は、昭和47年1月2日以降に新たに建築された事業用家屋にかかる固定資産税から適用するものとする。

討議資料編

家屋の評価例（木造専用住宅用建物）

建床面積	103.05 m ²
延べ床面積	166.19 m ²

部分別	評点項目	施工割合 (%)	標準評点数 (点)	平均標準評点数 (点)	補正項目	補正係数	連乗補正係数	単位当たり再建築費評点数 (点)	計算単位 (㎡、個)	部分別再建築費評点数 (点)
屋根	スレート着色板	100	12,040	12,040	屋根の形式 勾配の大小 軒出の大小 下家の大小 施工の程度	1.00 1.00 1.15 1.00 1.10	1.26	15,570	(延床面積) 103.05	1,604,488
	(加算) 断熱・吸音材	80	500	400			1.00			
基礎	鉄筋コンクリート布基礎 独立基礎なし45cm×15cm	100	5,690	5,690	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.05	1.05	5,974	(延床面積) 103.05	615,620
外壁	モルタル仕上げ スレートボード着色板	95 5	7,340 6,730	7,309	平面の形状 開口率の大小 2階率の大小	1.09 1.05 0.97	1.11	10,820	(延べ床面積) 166.19	1,798,175
	(加算) 樹脂入スタッコ吹付 断熱・吸音材	95 100	2,180 430	2,071 430	施工の程度	1.10 1.00	1.10 1.00			
柱・壁体	真壁 集成材 桧 中 10.5	10	11,040	6,311	本数の多少 柱の長さ 施工の程度	1.05 1.00 1.10	1.15	7,257	(延べ床面積) 166.19	1,206,040
	大壁 杉 10.5 大壁 杉 12.0	80 10	5,750 6,070							
造作	和風の部分 乗率0.65	10	11,040	1,104				3,457	(延べ床面積) 166.19	574,518
	洋風の部分 乗率0.4	90	7,607	6,846						
内壁	合成樹脂壁紙 中	80	16,350	16,274	間仕切の多少 開口率の大小 柱の長さ 施工の程度	0.90 1.10 1.00 1.10	1.08	17,575	(延べ床面積) 166.19	2,920,789
	角タイル 5 合板 ラワン 5 繊維壁 10	5 5 10	25,950 9,520 14,210							
天井	竿縁天井 一重回り縁 中	10	11,320	6,118	施工量の多少 施工の程度	1.02 1.10	1.12	6,852	(延べ床面積) 166.19	1,138,733
	合成樹脂壁紙	90	5,540							
床	(床組) 1階床組 土間コンクリート打 2回床組 和風 (床仕上げ) 畳 上	52 10 38 10	2,150 3,490 5,410 7,560	3,522 7,704	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.10	1.10	12,348	(延べ床面積) 166.19	2,052,114
	敷質クッションフロア 中 小口二丁掛タイル 角タイル 合成樹脂タイル じゅうたん 上 じゅうたん 中 フローリング張 桜・なら	5 5 5 20 15 25 15	3,550 7,990 7,500 5,360 11,930 8,370 6,950							
建具	総合評点方式 アルミサッシュ使用 中 玄関分控除 玄関ユニット 中		7,290 -260 144,900		施工量の多少 施工の程度 施工の程度	0.90 1.00 1.20	0.90 1.20	7,607	(延べ床面積) 166.19	1,264,207
その他工事	中		5,160		施工量の多少 施工の程度	1.30 1.10	1.43	7,378	(延べ床面積) 166.19	1,226,149
建築設備	総合評点方式 150㎡		3,670		施工量の多少 施工の程度	0.95 1.10	1.04	3,816	(延べ床面積) 166.19	634,181
	洋式便器 洗浄装置付 洗面器 洗面化粧台 浴槽 ほうろう製 流し台 ステンレス製 コンロ台 ステンレス製 調理台 ステンレス製 レンジフードファン 建築設備計		140,680 5,060 83,670 146,200 68,390 43,750 48,870 31,020		施工の程度 施工の程度 施工の程度 施工の程度 施工の程度 施工の程度 施工の程度	1.20 1.20 1.10 1.30 1.30 1.30 1.30	1.20 1.20 1.10 1.30 1.30 1.30 1.00	168,816 6,072 92,037 190,060 88,907 56,875 63,531 31,020	(個数) 2.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00	337,632 6,072 92,037 190,060 88,907 56,875 63,531 31,020
合 計										15,901,148

討議資料編

家屋に係る評価替え事務の流れ

年 月	＜国の動き＞	＜都道府県・市町村＞
平成10年		
2月	・ 資材単価の拾出し作業 （4月ごろまで）	
7月	・ モデル家屋による試算・検討	
9月	・ 基準表改正案の作成作業	
平成11年		
1月	・ 中央固定資産評価審議会での 基準表改正案の審議・了承	
5月	・ 基準表改正案の告示 ・ ブロック講習会等 （10月ごろまで）	・ 異動家屋調査（7月ごろまで） ・ 家屋評価事務（翌年1月ごろまで） （評価替え準備作業…4ヶ月程度） →基準表の入力等 （在来家屋分の試算） （評価上昇割合の算定）
9月	・ 物価補正率、積雪寒冷補正率等 の内示	
10月		・ 総評価見込額の算出
12月	・ 総評価見込額調査 ・ 指示平均価格の算定	
平成12年		
1月	・ 指示平均価格の指示	・ 評価替え作業（台帳更新）
2月末		・ 価格の決定 ・ 価格を固定資産課税台帳へ登録
4月		・ 固定資産課税台帳の縦覧 ・ 納税通知書の送付

討議資料編

種類別棟数の推移（昭和50年度～平成10年度）

区 分		昭和50年度		昭和60年度		平成5年度		平成6年度		平成7年度		平成8年度		平成9年度		平成10年度	
		棟数（棟）	構成比	棟数（棟）	構成比	棟数（棟）	構成比	棟数（棟）	構成比	棟数（棟）	構成比	棟数（棟）	構成比	棟数（棟）	構成比	棟数（棟）	構成比
木	専 用 住 宅	16,924,164	40.0	23,984,429	51.5	26,075,753	55.9	26,247,502	56.5	26,215,867	57.0	26,360,165	57.7	26,348,190	58.4	26,555,047	59.0
	共 同 住 宅・寄 宿 舎	653,192	1.5	810,592	1.7	897,449	1.9	909,531	2.0	910,438	2.0	906,659	2.0	907,816	2.0	911,689	2.0
	併 用 住 宅	2,627,195	6.2	2,553,891	5.5	2,300,211	4.9	2,260,492	4.9	2,219,293	4.8	2,177,903	4.8	2,127,929	4.7	2,094,338	4.7
	住宅部分	2,627,195	—	2,545,940	—	2,300,211	—	2,260,492	—	2,219,293	—	2,177,903	—	2,127,929	—	2,094,338	—
	その他の用の部分	2,572,494	—	2,383,329	—	2,300,205	—	2,260,486	—	2,219,290	—	2,177,903	—	2,127,929	—	2,094,338	—
	農 家 住 宅	4,643,735	11.0	3,106,936	6.7	2,475,009	5.3	2,382,996	5.1	2,296,970	5.0	2,215,143	4.8				
	美 餐 住 宅	149,846	0.4	97,021	0.2	73,685	0.2	70,122	0.2	68,307	0.1	66,241	0.1	2,215,497	4.9	2,157,112	4.8
	漁 業 者 住 宅	137,125	0.3	79,155	0.2	54,812	0.1	50,021	0.1	47,870	0.1	46,083	0.1				
	普 通 旅 館・料 亭・待 合	104,880	0.2	89,201	0.2	73,521	0.2	70,767	0.2	68,239	0.1	66,527	0.1	114,241	0.3	113,992	0.3
	ホテル・簡易旅館・団体旅館	47,627	0.1	59,497	0.1	54,181	0.1	53,252	0.1	52,073	0.1	51,392	0.1				
家	事 務 所・銀 行	179,575	0.4	238,241	0.5	280,590	0.6	284,559	0.6	285,788	0.6	288,202	0.6	672,591	1.5	672,699	1.5
	店 舗	300,070	0.7	393,844	0.8	400,954	0.9	399,311	0.9	394,747	0.9	391,382	0.9				
	劇 場・映 画 館	4,628	0.0	2,512	0.0	1,655	0.0	1,599	0.0	1,621	0.0	1,511	0.0	27,076	0.1	27,003	0.1
	病 院	34,361	0.1	29,426	0.1	27,027	0.1	26,721	0.1	26,390	0.1	26,112	0.1				
	公 衆 浴 場	21,697	0.1	15,329	0.0	11,045	0.0	10,588	0.0	10,017	0.0	9,564	0.0	9,123	0.0	8,817	0.0
	工 場	643,563	1.5	532,421	1.1	446,026	1.0	432,585	0.9	417,744	0.9	404,432	0.9	1,241,769	2.8	1,228,331	2.7
	倉 庫	575,192	1.4	809,887	1.7	863,551	1.9	862,889	1.9	859,957	1.9	859,511	1.9				
	土 蔵	897,740	2.1	837,153	1.8	764,259	1.6	753,371	1.6	743,977	1.6	732,240	1.6	718,890	1.6	706,928	1.6
	附 属 家	14,331,781	33.9	12,888,337	27.7	11,853,416	25.4	11,623,838	25.0	11,346,626	24.7	11,099,184	24.3	10,711,455	23.8	10,533,026	23.4
	合 計 A	42,276,371	100.0	46,527,872	100.0	46,653,144	100.0	46,440,144	100.0	45,965,924	100.0	45,702,251	100.0	45,094,577	100.0	45,008,982	100.0
非木造家屋	事 務 所・店 舗・百 貨 店	463,597	9.5	902,335	8.7	1,225,208	9.4	1,260,030	9.4	1,280,123	9.4	1,304,673	9.4	1,339,013	9.5	1,360,731	9.4
	銀 行	8,391	0.2	12,652	0.1	14,271	0.1	17,051	0.1	21,157	0.2	21,379	0.2				
	住 宅・ア パ ー ト	1,668,243	34.3	4,272,594	41.2	5,557,985	42.6	5,733,009	42.9	5,915,527	43.5	6,116,483	44.1	6,363,803	45.0	6,632,062	45.8
	病 院・ホ テ ル	51,619	1.1	97,031	0.9	125,760	1.0	128,013	1.0	128,768	0.9	129,385	0.9	128,838	0.9	130,072	0.9
	工 場・倉 庫	1,308,864	26.9	2,376,205	22.9	2,942,473	22.5	2,984,182	22.3	3,006,603	22.1	3,033,413	21.9	3,048,221	21.5	3,076,260	21.2
	市 場	3,694	0.1	4,984	0.0	4,923	0.0	4,931	0.0	3,890	0.0	3,841	0.0				
	劇場等ホール型建物	10,136	0.2	11,745	0.1	14,274	0.1	14,346	0.1	14,295	0.1	14,344	0.1				
	水 力 発 電 所	1,841	0.0	2,148	0.0	2,237	0.0	2,249	0.0	2,291	0.0	2,698	0.0	3,269,971	23.1	3,292,791	22.7
	そ の 他	1,347,924	27.7	2,692,257	26.0	3,170,870	24.3	3,213,758	24.1	3,215,993	23.7	3,243,882	23.4				
	合 計 B	4,864,309	100.0	10,371,951	100.0	13,058,001	100.0	13,357,569	100.0	13,588,647	100.0	13,870,098	100.0	14,149,846	100.0	14,491,916	100.0
合 計 A+B		47,140,680		56,899,823		59,711,145		59,797,713		59,554,571		59,572,349		59,244,423		59,500,898	

- 注）1 数値は固定資産の価格等の概要調書による法定免税点未満のものを含むものである。
- 2 表中附属家については、酪農舎・蚕室・煙草乾燥場及び簡易附属家を含むものである。

討議資料編

平成9基準年度における在来分家屋の減価実施状況

(単位：棟、㎡、千円)

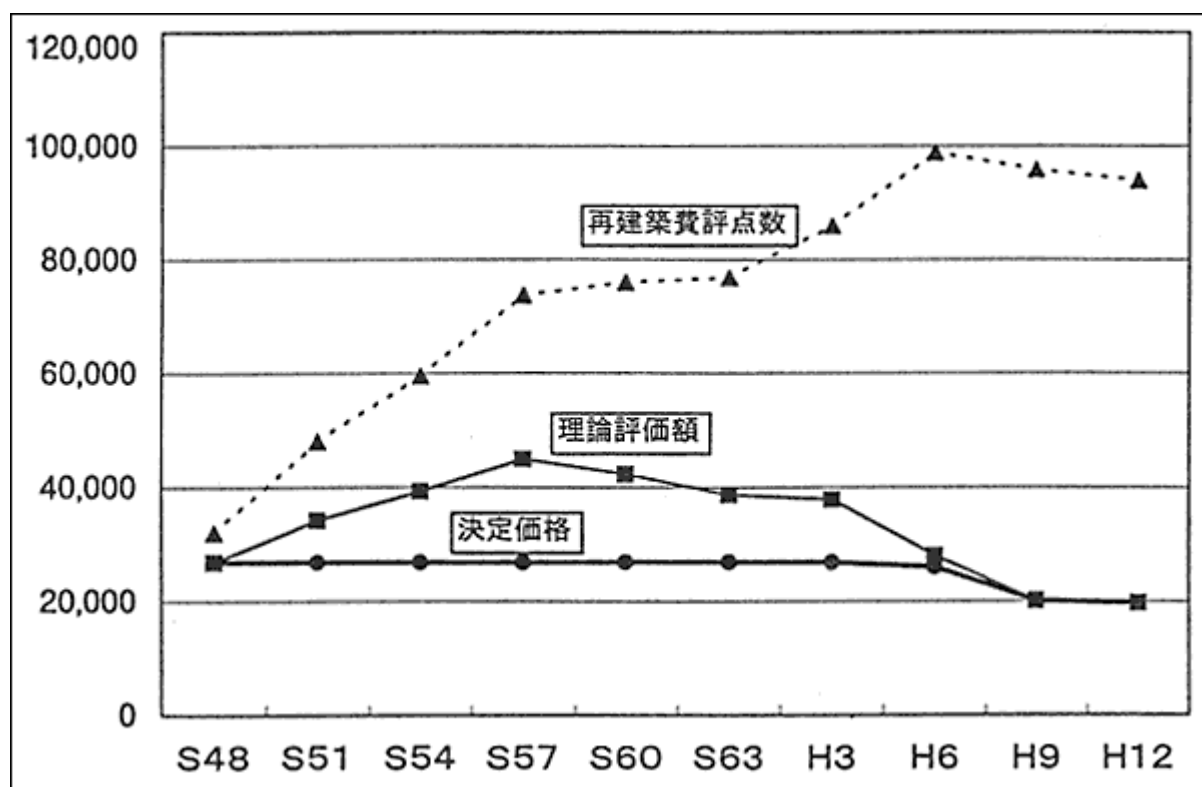
	平成9年度在来分家屋		
	棟数	床面積	決定価格
木造	44,634,188	3,709,769,892	85,215,309,711
非木造	13,713,214	3,132,528,619	175,315,284,412
合計	58,347,402	6,842,298,511	260,530,594,123
	平成9年度に減価のあった在来分家屋		
	棟数	床面積	決定価格
木造	24,009,413	2,153,944,284	77,042,657,272
非木造	10,015,683	1,985,052,977	131,030,853,538
合計	34,025,096	4,138,997,261	208,073,510,810
	減価のあった家屋の割合		
	棟数	床面積	決定価格
木造	53.8%	58.1%	90.4%
非木造	73.0%	63.4%	74.7%
合計	58.3%	60.5%	79.9%

(注) 1 減価のあった家屋とは、平成9基準年度における評価替えにより平成8年度の決定価格を下回ることとなる家屋をいう。

討議資料編

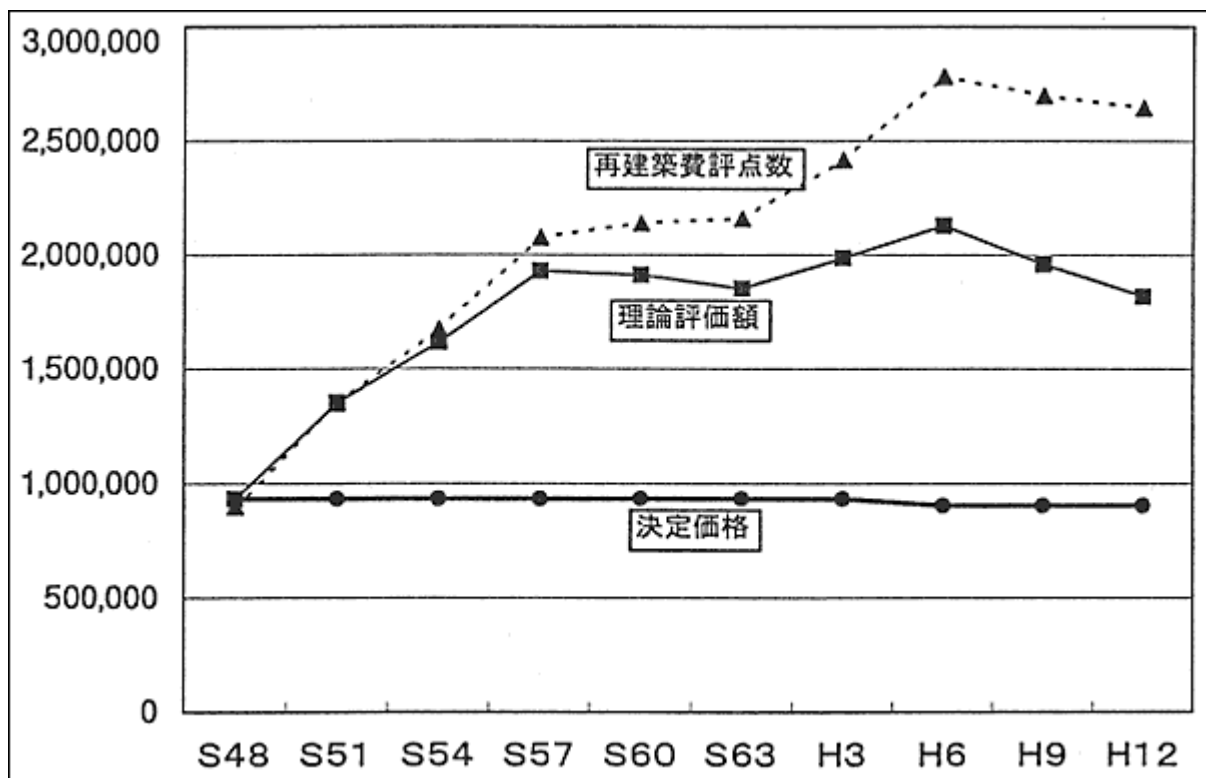
モデル家屋（東京都、木造専用住宅・S47築）の 評価替えによる決定価格等の推移

	前年度評点数	上昇率	再建築費評点数	経年率	理論評価額	決定価格
S 4 8	—	—	32,000	0.80	26,880	26,880
S 5 1	32,000	1.50	48,000	0.68	34,272	26,880
S 5 4	48,000	1.24	59,520	0.63	39,372	26,880
S 5 7	59,520	1.24	73,805	0.58	44,947	26,880
S 6 0	73,805	1.03	76,019	0.53	42,305	26,880
S 6 3	76,019	1.01	76,779	0.48	38,697	26,880
H 3	76,779	1.12	85,993	0.42	37,923	26,880
H 6	85,993	1.15	98,892	0.27	28,036	26,074
H 9	98,892	0.97	95,925	0.20	20,144	20,144
H 1 2	95,925	0.98	94,006	0.20	19,741	19,741



モデル家屋（東京都、RC事務所・S47築）の 評価替えによる決定価格等の推移

	前年度評点数	上昇率	再建築費評点数	経年率	理論評価額	決定価格
S 4 8	—	—	900,000	0.9886	934,227	934,227
S 5 1	900,000	1.50	1,350,000	0.9543	1,352,720	934,227
S 5 4	1,350,000	1.24	1,674,000	0.9200	1,617,084	934,227
S 5 7	1,674,000	1.24	2,075,760	0.8857	1,930,426	934,227
S 6 0	2,075,760	1.03	2,138,033	0.8514	1,911,337	934,227
S 6 3	2,138,033	1.01	2,159,413	0.8172	1,852,906	934,227
H 3	2,159,413	1.12	2,418,543	0.7829	1,988,151	934,227
H 6	2,418,543	1.15	2,781,324	0.7292	2,129,549	906,200
H 9	2,781,324	0.97	2,697,884	0.6923	1,961,133	906,200
H 1 2	2,697,884	0.98	2,643,927	0.6554	1,819,471	906,200



討議資料編

市町村における税務職員及び評価担当職員の状況

○市町村税務職員の状況（平成10年7月1日現在）

（単位：人）

	吏 員 (1)	その他の職員 (2)	合 計 (1) + (2) A
平成 9 年度	6 0, 6 7 5	1, 2 1 5	6 1, 8 9 0
平成 10 年度	6 0, 4 6 3	1, 1 8 2	6 1, 6 4 5

	合計 A の内訳 (() 内は%)		
	総 務 関 係	課 税 関 係	徴 収 関 係
平成 9 年度	6,267 (10.1)	38,197 (61.7)	17,426 (28.2)
平成 10 年度	6,226 (10.1)	37,953 (61.6)	17,466 (28.3)

平成10年度市町村課税状況調査による

○評価担当職員の状況（平成10年10月1日現在）

（単位：人）

	専 任	兼 任	
			うち他税目と兼任
家 屋	6, 6 1 5	1 0, 8 9 7	6, 5 5 7
土 地	5, 3 6 6	1 0, 1 2 8	6, 1 4 3

平成10年度固定資産評価員制度に関する調査による

討議資料編

平成6年度評価替えに関する主な判決

	秋田地方裁判所判決 (平成7年12月25日)	仙台高等裁判所判決 (平成8年10月30日)
1 被告	田沢湖町固定資産評価審査委員会	
2 主な争点	再建築費評点数の付設に当たって適用した上昇率方式の違法	
3 争点に対する判断	田沢湖町長が本件家屋の平成六年度の再建築費評点数の算出にあたって採用した上昇率方式は、標準家屋の再建築費評点数の上昇率を比準家屋の前基準年度の再建築費評点数に乗ずることで、比準家屋の当該基準年度の再建築費評点数を求める方法であるが、実質的には標準家屋の再建築費評点数に比準する方法であり、総合比準評価の方法の範疇に入り、適正な課税標準の把握と事務手続の簡素化を趣旨とする比準方式として合理性と評価基準に対する適合性を有するものであると認められる。	当裁判所も本件審査決定は適法であり、控訴人の本訴請求は理由がないものと判断するが、その理由は当審における控訴人の主張に鑑み、次のように付加する（略） 1基準年度の変更に伴う補正を繰り返す方法及び上昇率を全町一律とすることについて 控訴人の主張するとおり、評価基準の定める評価の原則は、別表第八によって再建築費評点数を算出し、これに経年減価等による修正を行う方法であり、被控訴人の算定方法が採用した、当初のみ実地調査と別表第八により再建築費評点数を算出するが、以後は、基準年度が変わる毎に、標準家屋について改正後の評価基準による再建築費と改正前の評価による再建築費とを比較して得られる評価替えによる上昇率を求めて、これに乗じることによって修正する方法がこの評価基準の原則どおりの方法をいえるかは疑問がないではない。 （中略） しかしながら、別表第八の改正が行われる都度、すべての家屋について家屋調査を行なって再建築費評点を付け直すことは費用及び事務量からいって到底不可能であり、各家屋について詳細な記録を保管しておいて現地調査を省いて同様の作業を行うことも、膨大な事務量を要することは明らかであるから、昭和五四年及び昭和六〇年に評価基準自体が再建築費評点補正率方式を採用していることを考慮すれば、評価基準は、被控訴人が採用したように建築当初は家

		屋調査を行ってその時点での別表第八に基づく再建築費評点数を求めるが、その後は建築費上昇率を反映するための時点修正を行うことによってその基準年度における再建築費評点数を算出する方法を排斥してはいないものと解される。 (以下 略)
4 その他	平成8年1月8日 原告控訴	上告（平成8年11月8日）後、上告取り下げ（12月26日）。確定

	岐阜地方裁判所 (平成9年4月17日)	札幌地方裁判所 (平成9年7月25日)
1 被告	岐阜市固定資産評価審査委員会	札幌固定資産評価審議会
2 主な争点	再建築価格の違法性	価格調査期間の違法、登録価格と現実の取引価格との乖離
3 争点に対する判断	固定資産税は、資産の保有の継続を前提にして課税されるものであるから、固定資産の価格である「適正な時価」を、処分価値ではなく、保有の継続を重視した再建築価格方式で評価することが合理的である。	本件の対象は、本件価格決定が法三四九条一項、三四一条五号に違反していないか、すなわち、本件登録価格をもって賦課期日における適正な時価（平成六年一月一日現在における本件建物の客観的な時価の範囲内）とすることができるかどうかにあるのであって、本件価格決定が平成四年一月一日以降の建築費用の変動を考慮していないとしても、そのことだけで本件価格決定を違法と即断することはできない。 大数的評価の方法として合理性を有する評価基準に従って本件建物の固定資産評価がなされた以上、本件建物の評価は、「適正な時価」を実現しているものと推認される。 しかし、結果としての登録価格が賦課期日における対象建物の客観的な時価を上回ることが原告らにおいて立証された場合には、評価基準等は当該建物の具体的な「適正な時価」の評価方法として機能せず、法が客観的な時価の算定方法を委任した趣旨を全うしていないことになるから、登録価格が賦課期日現在における対象建物の客観的な時価を上回るときは、その限度で登録価格の決定は違法であるといえることができることになる。

		原告らは、（中略）結果において適正な時価を上回っていると主張するが、これを認めるに足りる証拠は存在しない。 また、原告らは本件建物の登録価格が取引価格を上回っているから本件価格決定は違法であると主張するが、本件建物の登録価格が取引価格を上回っていることを認めるに足りる証拠は存在しない。
4 その他	確定	平成9年8月4日原告控訴、係争中

討議資料編

固定資産税評価以外の家屋の価格決定方法について

1. 相続税

- ・ 自用家屋 固定資産税評価額による。
- ・ 貸家 自用家屋の価額から借家権の価額を控除した金額による。

<財産評価基本通達>

- 89 家屋の価額は、その家屋の固定資産税評価額（地方税法第381条《固定資産税課税台帳の登録事項》の規定により家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に登録された基準年度の価格又は比準価格をいう。）に別表第1に定める倍率（現行：1.0）を乗じて計算した金額によって評価する。
- 93 借家権の目的となつている家屋の価額は、89《家屋の評価》又は前項《附属設備等の評価》の定めにより評価したその家屋の価額から次項の定めにより評価した家屋に係る借家権の価額を控除した金額によつて評価する。
- 94 借家権の価額は、89《家屋の評価》又は92《附属設備等の評価》の定めにより評価したその借家権の目的となつている家屋の価額に国税局長の定める割合を乗じて計算した金額によって評価する。

2. 不動産取得税

- ・ 固定資産税の価格が登録されているもの 当該登録価格による。
- ・ “ ” いないもの 固定資産税評価基準によって評価

<地方税法>

（不動産の価格の決定等）

- 第七十三条の二十一 道府県知事は、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されている不動産については、当該価格により当該不動産に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定するものとする。但し、当該不動産について増築、改築、損かい、地目の変換その他の特別の事情がある場合において当該固定資産の価格により難いときは、この限りでない。
- 2 道府県知事は、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されていない不動産又は前項但書の規定に該当する不動産については、第三百八十八条第一項の固定資産評価基準によつて、当該不動産に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定するものとする。
- 3 道府県知事は、前項の規定によつて不動産の価格を決定した場合においては、直ちに、当該価格その他必要な事項を当該不動産の所在地の市町村長に通知しなければならない。
- 4 道府県知事は、不動産取得税の課税標準となるべき価格の決定を行つた結果、固定資産課税台帳に登録されている不動産の価格について、市町村間に不均衡を認めた場合においては、理由を附けて、関係市町村の長に対し、固定資産税の課税標準となるべき価格の決定について助言をするものとする。

（固定資産の評価）

第四百九条 略

- 2 固定資産評価員は、前項の規定によつて土地又は家屋の評価をする場合において、道府県知事が第七十三条の二十一第三項の規定によつて当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知した価格があるときは、当該土地又は家屋について地目

の変換、改築、損壊その他特別の事情があるため当該通知に係る価格により難い場合を除くほか、当該通知に係る価格に基いて、当該土地又は家屋の評価をしなければならない。

3. 登録免許税

固定資産税の台帳登録価格の1/3（平成12年3月31日までの特例として規定）

<登録免許税法附則>

（不動産登記に係る不動産価額の特例）

第七条 新法別表第一の第一号に掲げる不動産の登記の場合における新法第十条第一項の課税標準たる不動産の価額は、当分の間、当該登記の申請の日の属する年の前年十二月三十一日現在又は当該申請の日の属する年の一月一日現在において地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第三百四十一条第九号（固定資産税に関する用語の意義）に掲げる固定資産課税台帳に登録された当該不動産の価格を基礎として政令で定める価額によることができる。

<登録免許税法施行令附則>

- 3 法附則第七条に規定する政令で定める価額は、地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第三百四十一条第九号に掲げる固定資産課税台帳（以下「課税台帳」という。）に登録された価格のある不動産については、次の各号に掲げる当該不動産の登記の申請の日の属する日の区分に応じ当該各号に掲げる金額に相当する価額とし、課税台帳に登録された価格のない不動産については、当該不動産の登記の申請の日において当該不動産に類似する不動産で課税台帳に登録された価格のあるものの次の各号に掲げる当該申請の日の区分に応じ当該各号に掲げる金額を基礎として当該登記に係る登記機関が認定した価額とする。
 - 一 登記の申請の日がその年の一月一日から三月三十一日までの期間内であるもの その年の前年十二月三十一日現在において課税台帳に登録された当該不動産の価格に百分の百を乗じて計算した金額
 - 二 登記の申請の日がその年の四月一日から十二月三十一日までの期間内であるものその年の一月一日現在において課税台帳に登録された当該不動産の価格に百分の百を乗じて計算した金額
- 4 法別表第一の第一号に掲げる登記で不動産の価額を課税標準とするものについて登録免許税を課税する場合において、登記官が当該登記の目的となる不動産について増築、改築、損壊、地目の変換その他これらに類する特別の事情があるため前項の規定により計算した金額に相当する価額を課税標準の額とすることを適当でないと認めるときは、同項の規定にかかわらず、法附則第七条に規定する政令で定める価額は、同項の規定により計算した金額を基礎として当該事情を考慮して当該登記官が認定した価額とする。

<租税特別措置法>

（不動産登記に係る不動産価額の特例）

第八十四条の四 平成八年四月一日から平成十二年三月三十一日までの間に受ける登録免許税法別表第一第一号に掲げる不動産の登記（土地に関する登記に限る。）に係る同法第十条第一項の課税標準たる不動産の価額は、同法附則第七条の規定にかかわらず、当該登記の申請の日の属する年の前年十二月三十一日現在又は当該申請の日の属する年の一月一日現在において地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第三百四十一条第九号に掲げる固定資産課税台帳に登録された当該不動産の価格を基礎として政令で定める価額に三分の一を乗じて計算した金額とする。

<租税特別措置法施行令>

(不動産登記に係る不動産価額の特例)

第四十四条の三 法第八十四条の四に規定する政令で定める価額は、地方税法第三百四十一条第九号に掲げる固定資産課税台帳（以下この項において「課税台帳」という。）に登録された価格のある不動産については、次の各号に掲げる当該不動産の登記の申請の日の属する日の区分に応じ当該各号に定める不動産の価格に相当する価額とし、課税台帳に登録された価格のない不動産については、当該不動産の登記の申請の日において当該不動産に類似する不動産で課税台帳に登録された価格のあるものの次の各号に掲げる当該申請の日の区分に応じ当該各号に定める不動産の価格を基礎として当該登記に係る登記官が認定した価額とする。

- 一 登記の申請の日がその年の一月一日から三月三十一日までの期間内であるもの その年の前年十二月三十一日現在において課税台帳に登録された当該不動産の価格
- 二 登記の申請の日がその年の四月一日から十二月三十一日までの期間内であるもの その年の一月一日現在において課税台帳に登録された当該不動産の価格

(不動産登記に係る不動産価額の特例)

第四十四条の三 略

- 2 法第八十四条の四の規定の適用がある場合において、登記官が当該登記の目的となる不動産については損壊、地目の変換その他これらに類する特別の事情があるため前項に規定する価額によることを適当でないと認めるときは、同項の規定にかかわらず、当該不動産の価額は、同項に規定する不動産の価格を基礎とし当該事情を考慮して当該登記官が認定した価額とする。

4. 不動産鑑定評価

原則として以下の3方法を併用。

- ・ 原価法（詳細については別紙）
価格時点（鑑定評価額決定の基準日）における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って、対象不動産の試算価格を求める方法
- ・ 取引事例比較法
多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引事例に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める方法
- ・ 収益還元法
対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和を求めるものであり、純収益を還元利回りで還元して対象不動産の試算価格を求める方法

家屋の評価方法の比較

(固定資産評価基準と不動産鑑定評価基準（原価方式）との比較)

N01

	固定資産評価基準	不動産鑑定評価基準
評価の方法	再建築価格方式	原価方式
評価額	固定資産の評価にあたって求める適正な時価は、正常な条件の下における取引価格をいうものであり、家屋にあつては再建築価額を基準として評価するものであること。（評価基準依命通達） 正常価格（正常な条件のもとにおける取引価格）とは、その資産自体の本来の	正常価格とは、市場性を有する不動産について、合理的な市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。 (不動産鑑定評価入門) 再調達原価を求めるに当たっ

	価値を適正に反映した価格である。 家屋の評価は、再建築価格を基準として評価する方法によるべきである。 (調査会答申の要旨)	ては、「建築請負により、請負者が発注者に対して直ちに使用可能な状態で引き渡す通常の場合を想定し、発注者が請負者に対して支払う標準的な建築費に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求めるものとする。」(不動産鑑定評価基準)
評価の考え方	評価しようとする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したとした場合の価格(再建築価格)を求め、経過年数等による減点補正を乗じて求める。(基準年度の賦課期日現在で決定) ○経過年数等による減点補正 通常維持管理を行うとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めたもの。 企業会計における耐用年数等とは異なる。	価格時点(不動産の価格の判定基準日)における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める。 (この方法で求めた価格を「積算価格」と呼ぶ。) ①再調達原価 対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合に必要なとされる適正な原価の総額 ②減価修正 減価の要因(物理的要因、機能的要因、経済的要因)を総合的に分析することによって求められた減価額を対象不動産の再調達原価から控除するもの。 企業会計上の減価償却とは本質的にその目的を異にしているものである。

家屋の評価方法の比較
(固定資産評価基準と不動産鑑定評価との比較)

N02

	固定資産評価基準	不動産鑑定評価基準
具体的な方法	① 固定資産評価基準に定める再建築費評点基準表から、評価対象家屋に使用されている資材をもとに評点数を付設する。 ② ①により求めた再建築費評点数に経過年数等による減点補正率を乗じる。 ③ ②の評点一点当たりの価額を乗じて、その家屋の評価額を求める。 ①の方法が部分別による方法であり、この他、部分別比率による方法、総合比率による方法がある。	①再調達原価を求める方法(直接法)： 直接法は、対象不動産について直接的に再調達原価を求める方法である。 これは、対象不動産について、使用資材の種別、品等及び数量並びに所用労働時間の種別、時間等を調査し、対象不動産の存する地域の価格時点における単価を基礎とした直接工事費を積算し、これに間接工事費

及び請負者の適正な利益を含む一般管理費等を加えて標準的な建築費を求め、さらに発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求める方法である。その他、間接法もある。

②減価修正：

減価修正は減価要因（物理的要因、機能的要因、経済的要因）を考慮して求めた減価額を再調達原価から控除するものである。減価額を求める方法は耐用年数に基づく方法と観察減価法との二種類があり、これらを併用することにより減価額を適切に求める。

●耐用年数に基づく方法：

耐用年数（経過年数＋経済的残存耐用年数）に基づく方法を用いる場合には、経過年数よりも経済的残存耐用年数に重点をおいて判断すべきである。経済的残存耐用年数の判定は、価格時点における市場性等を背景とした経済価値に着目して行う。

●観察減価法：

観察減価法は、鑑定評価の主体が対象不動産の各構成部分について、その実態を調査することにより、新規かつ最有効使用の状態の不動産との対比において発生している減価額を直接求める方法である。

（参 考）

間接法：

近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等に存する対象不動産と類似の不動産から間接的に対象不動産の再調達原価を求める方法である。

討議資料編

取得価格方式と再建築価格方式との比較（モデル計算）

以下のモデルについて、取得価格方式と再建築価格方式の比較を行った。

区 分 項 目	木造（専用住宅）		非木造（ＲＣアパート）	
	再建築価格方式	取得価格方式	再建築価格方式	取得価格方式
評 価 額	12,000 千円	20,000 千円	70,000 千円	100,000 千円
年 数	25 年	25 年	60 年	60 年
残 価 率 等	20%	A 案 20% B 案 10%	20%	A 案 20% B 案 10%
初期減価率等	1 年目 80% 2 年目 75% 3 年目 70% 4 年目以降定額法	同 左	1 年目 80% 2 年目 75% 3 年目 70% 4 年目以降定額法	同 左
物 価 上 昇	甲案 物価変動なし 乙案 物価上昇 3 % 丙案 物価上昇 6 %		甲案 物価変動なし 乙案 物価上昇 3 % 丙案 物価上昇 6 %	

物価上昇率は、3年毎の率である。

なお、モデル家屋については平成14年建築のもので、平成15年度から新しく固定資産税が課されることとなるものを想定した。

木造家屋 専用住宅用建物（平成14年新築）

再建築価格 12,000千円
取得価格 20,000千円

木造家屋 専用住宅用建物（平成14年新築）

再建築価格 12,000千円

取得価格 20,000千円

区分	経過 年数	年度	再 建 築 価 格 方 式						取 得 価 格 方 式			
			甲(物価変動なし)		乙(物価上昇3%)		丙(物価上昇6%)		A(残価率20%)		B(残価率10%)	
			率	残価	率	残価	率	残価	率	残価	率	残価
0	H 14		100.00	12,000	100.00	12,000	100.00	12,000	100.00	20,000	100.00	20,000
1	15		80.00	9,600	80.00	9,600	80.00	9,600	80.00	16,000	80.00	16,000
2	16		75.00	9,000	75.00	9,000	75.00	9,000	75.00	15,000	75.00	15,000
3	17		70.00	8,400	70.00	8,400	70.00	8,400	70.00	14,000	70.00	14,000
4	18		67.73	8,127	67.73	8,371	67.73	8,615	67.73	13,545	67.27	13,455
5	19		65.45	7,854	65.45	8,371	65.45	8,615	65.45	13,545	64.55	13,455
6	20		63.18	7,581	63.18	8,371	63.18	8,615	63.18	13,545	61.82	13,455
7	21		60.91	7,309	60.91	7,754	60.91	8,212	60.91	12,182	59.09	11,818
8	22		58.64	7,036	58.64	7,754	58.64	8,212	58.64	12,182	56.36	11,818
9	23		56.36	6,764	56.36	7,754	56.36	8,212	56.36	12,182	53.64	11,818
10	24		54.09	6,491	54.09	7,093	54.09	7,731	54.09	10,818	50.91	10,182
11	25		51.82	6,218	51.82	7,093	51.82	7,731	51.82	10,818	48.18	10,182
12	26		49.55	5,945	49.55	7,093	49.55	7,731	49.55	10,818	45.45	10,182
13	27		47.27	5,673	47.27	6,385	47.27	7,162	47.27	9,455	42.73	8,545
14	28		45.00	5,400	45.00	6,385	45.00	7,162	45.00	9,455	40.00	8,545
15	29		42.73	5,127	42.73	6,385	42.73	7,162	42.73	9,455	37.27	8,545
16	30		40.45	4,854	40.45	5,628	40.45	6,496	40.45	8,091	34.55	6,909
17	31		38.18	4,581	38.18	5,628	38.18	6,496	38.18	8,091	31.82	6,909
18	32		35.91	4,309	35.91	5,628	35.91	6,496	35.91	8,091	29.09	6,909
19	33		33.64	4,036	33.64	4,820	33.64	5,726	33.64	6,727	26.36	5,273
20	34		31.36	3,764	31.36	4,820	31.36	5,726	31.36	6,727	23.64	5,273
21	35		29.09	3,491	29.09	4,820	29.09	5,726	29.09	6,727	20.91	5,273
22	36		26.82	3,218	26.82	3,958	26.82	4,839	26.82	5,364	18.18	3,636
23	37		24.55	2,945	24.55	3,958	24.55	4,839	24.55	5,364	15.45	3,636
24	38		22.27	2,673	22.27	3,958	22.27	4,839	22.27	5,364	12.73	3,636
25	39		20.00	2,400	20.00	3,040	20.00	3,825	20.00	4,000	10.00	2,000
残価計			162,327		175,865		190,968		270,545		249,455	
			100.00%		108.34%		117.64%		166.67%		153.67%	

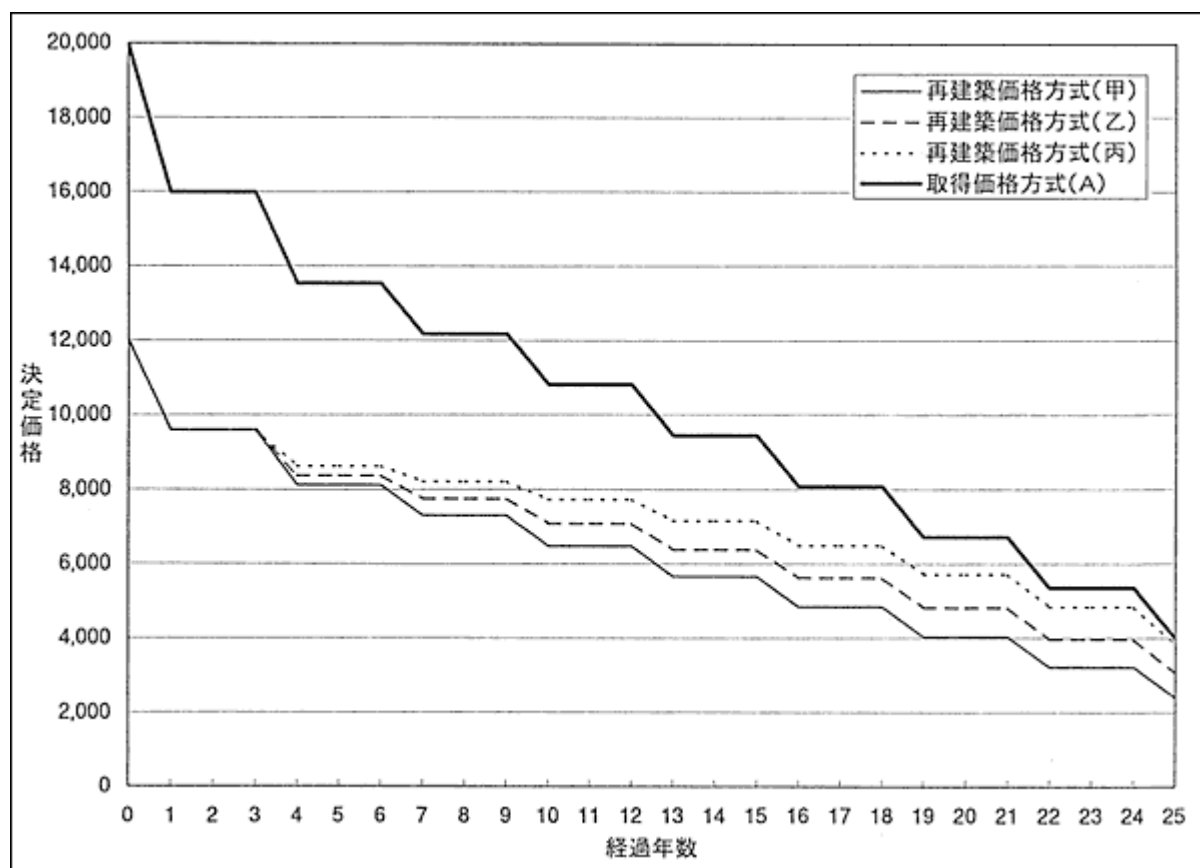
非木造家屋 住宅・アパート建物RC（平成14年新築）

再建築価格 70,000千円

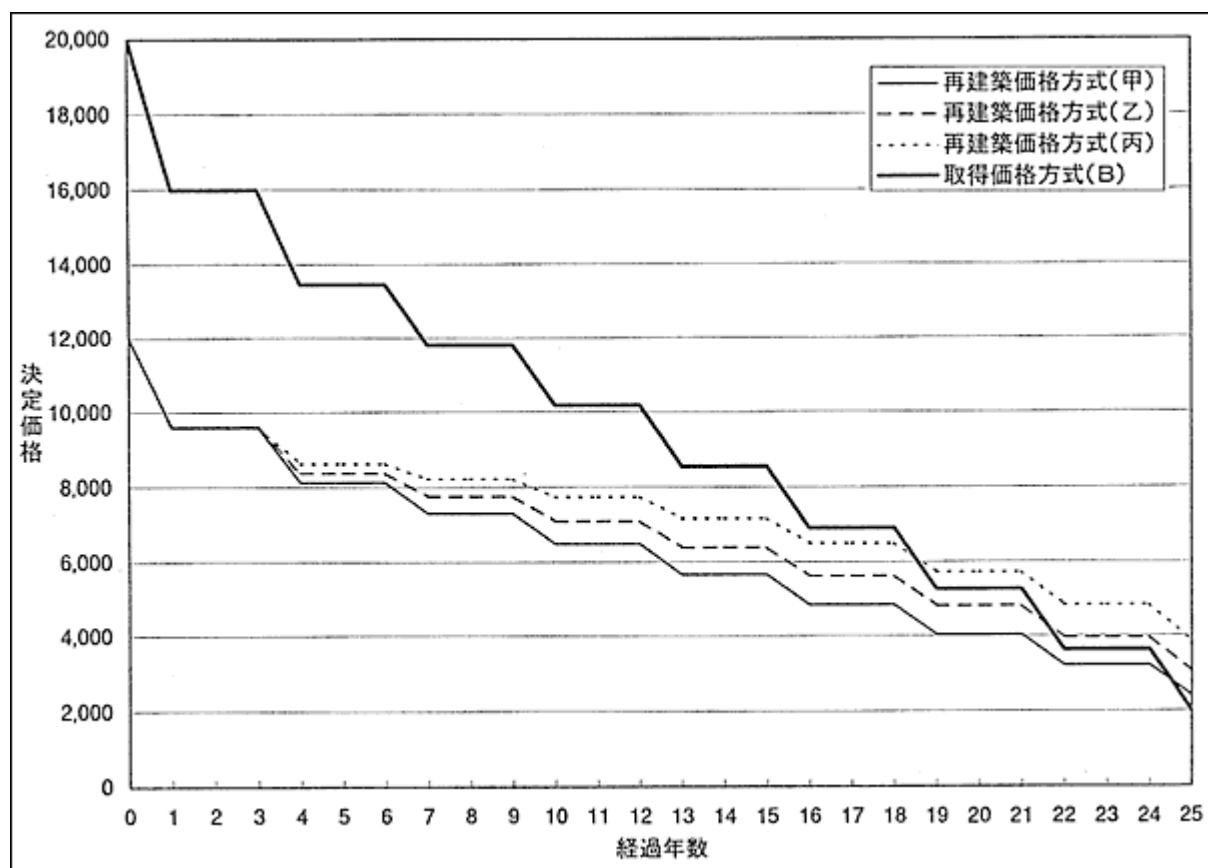
取得価格 100,000千円

区分	経過 年数	再 建 築 価 格 方 式						取 得 価 格 方 式			
		甲(物価変動なし)		乙(物価上昇3%)		丙(物価上昇6%)		A(残価率20%)		B(残価率10%)	
	年度	率	残価	率	残価	率	残価	率	残価	率	残価
0	H 14	100.00	70,000	100.00	70,000	100.00	70,000	100.00	100,000	100.00	100,000
1	15	80.00	56,000	80.00	56,000	80.00	56,000	80.00	80,000	80.00	80,000
2	16	75.00	56,000	75.00	56,000	75.00	56,000	75.00	80,000	75.00	80,000
3	17	70.00	56,000	70.00	56,000	70.00	56,000	70.00	80,000	70.00	80,000
4	18	69.12	48,386	69.12	49,838	69.12	51,289	69.12	69,123	68.95	68,947
5	19	68.25	48,386	68.25	49,838	68.25	51,289	68.25	69,123	67.89	68,947
6	20	67.37	48,386	67.37	49,838	67.37	51,289	67.37	69,123	66.84	68,947
7	21	66.49	46,544	66.49	49,378	66.49	51,289	66.49	66,491	65.79	65,789
8	22	65.61	46,544	65.61	49,378	65.61	51,289	65.61	66,491	64.74	65,789
9	23	64.74	46,544	64.74	49,378	64.74	51,289	64.74	66,491	63.68	65,789
10	24	63.86	44,702	63.86	48,847	63.86	51,289	63.86	63,860	62.63	62,632
11	25	62.98	44,702	62.98	48,847	62.98	51,289	62.98	63,860	61.58	62,632
12	26	62.11	44,702	62.11	48,847	62.11	51,289	62.11	63,860	60.53	62,632
13	27	61.23	42,860	61.23	48,239	61.23	51,289	61.23	61,228	59.47	59,474
14	28	60.35	42,860	60.35	48,239	60.35	51,289	60.35	61,228	58.42	59,474
15	29	59.47	42,860	59.47	48,239	59.47	51,289	59.47	61,228	57.37	59,474
16	30	58.60	41,018	58.60	47,551	58.60	51,289	58.60	58,596	56.32	56,316
17	31	57.72	41,018	57.72	47,551	57.72	51,289	57.72	58,596	55.26	56,316
18	32	56.84	41,018	56.84	47,551	56.84	51,289	56.84	58,596	54.21	56,316
19	33	55.96	39,175	55.96	46,778	55.96	51,289	55.96	55,965	53.16	53,158
20	34	55.09	39,175	55.09	46,778	55.09	51,289	55.09	55,965	52.11	53,158
21	35	54.21	39,175	54.21	46,778	54.21	51,289	54.21	55,965	51.05	53,158
22	36	53.33	37,333	53.33	45,915	53.33	51,289	53.33	53,333	50.00	50,000
23	37	52.46	37,333	52.46	45,915	52.46	51,289	52.46	53,333	48.95	50,000
24	38	51.58	37,333	51.58	45,915	51.58	51,289	51.58	53,333	47.89	50,000
25	39	50.70	35,491	50.70	44,959	50.70	51,289	50.70	50,702	46.84	46,842
26	40	49.82	35,491	49.82	44,959	49.82	51,289	49.82	50,702	45.79	46,842
27	41	48.95	35,491	48.95	44,959	48.95	51,289	48.95	50,702	44.74	46,842
28	42	48.07	33,649	48.07	43,904	48.07	51,289	48.07	48,070	43.68	43,684
29	43	47.19	33,649	47.19	43,904	47.19	51,289	47.19	48,070	42.63	43,684
30	44	46.32	33,649	46.32	43,904	46.32	51,289	46.32	48,070	41.58	43,684
31	45	45.44	31,807	45.44	42,746	45.44	51,289	45.44	45,439	40.53	40,526
32	46	44.56	31,807	44.56	42,746	44.56	51,289	44.56	45,439	39.47	40,526
33	47	43.68	31,807	43.68	42,746	43.68	51,289	43.68	45,439	38.42	40,526
34	48	42.81	29,965	42.81	41,478	42.81	51,289	42.81	42,807	37.37	37,368
35	49	41.93	29,965	41.93	41,478	41.93	51,289	41.93	42,807	36.32	37,368
36	50	41.05	29,965	41.05	41,478	41.05	51,289	41.05	42,807	35.26	37,368
37	51	40.18	28,123	40.18	40,096	40.18	51,289	40.18	40,175	34.21	34,211
38	52	39.30	28,123	39.30	40,096	39.30	51,289	39.30	40,175	33.16	34,211
39	53	38.42	28,123	38.42	40,096	38.42	51,289	38.42	40,175	32.11	34,211
40	54	37.54	26,281	37.54	38,594	37.54	51,289	37.54	37,544	31.05	31,053
41	55	36.67	26,281	36.67	38,594	36.67	51,289	36.67	37,544	30.00	31,053
42	56	35.79	26,281	35.79	38,594	35.79	51,289	35.79	37,544	28.95	31,053
43	57	34.91	24,439	34.91	36,966	34.91	51,289	34.91	34,912	27.89	27,895
44	58	34.04	24,439	34.04	36,966	34.04	51,289	34.04	34,912	26.84	27,895
45	59	33.16	24,439	33.16	36,966	33.16	51,289	33.16	34,912	25.79	27,895
46	60	32.28	22,596	32.28	35,205	32.28	51,289	32.28	32,281	24.74	24,737
47	61	31.40	22,596	31.40	35,205	31.40	51,289	31.40	32,281	23.68	24,737
48	62	30.53	22,596	30.53	35,205	30.53	51,289	30.53	32,281	22.63	24,737
49	63	29.65	20,754	29.65	33,305	29.65	51,289	29.65	29,649	21.58	21,579
50	64	28.77	20,754	28.77	33,305	28.77	51,289	28.77	29,649	20.53	21,579
51	65	27.89	20,754	27.89	33,305	27.89	51,289	27.89	29,649	19.47	21,579
52	66	27.02	18,912	27.02	31,259	27.02	50,926	27.02	27,018	18.42	18,421
53	67	26.14	18,912	26.14	31,259	26.14	50,926	26.14	27,018	17.37	18,421
54	68	25.26	18,912	25.26	31,259	25.26	50,926	25.26	27,018	16.32	18,421
55	69	24.39	17,070	24.39	29,061	24.39	48,724	24.39	24,386	15.26	15,263
56	70	23.51	17,070	23.51	29,061	23.51	48,724	23.51	24,386	14.21	15,263
57	71	22.63	17,070	22.63	29,061	22.63	48,724	22.63	24,386	13.16	15,263
58	72	21.75	15,228	21.75	26,703	21.75	46,074	21.75	21,754	12.11	12,105
59	73	20.88	15,228	20.88	26,703	20.88	46,074	20.88	21,754	11.05	12,105
60	74	20.00	15,228	20.00	26,703	20.00	46,074	20.00	21,754	10.00	12,105
61	75	20.00	14,000	20.00	25,286	20.00	44,900	20.00	20,000	10.00	10,000
残価計		2,065,000		2,605,748		3,181,952		2,950,000		2,660,000	
		100.00%		126.19%		154.09%		142.86%		128.81%	

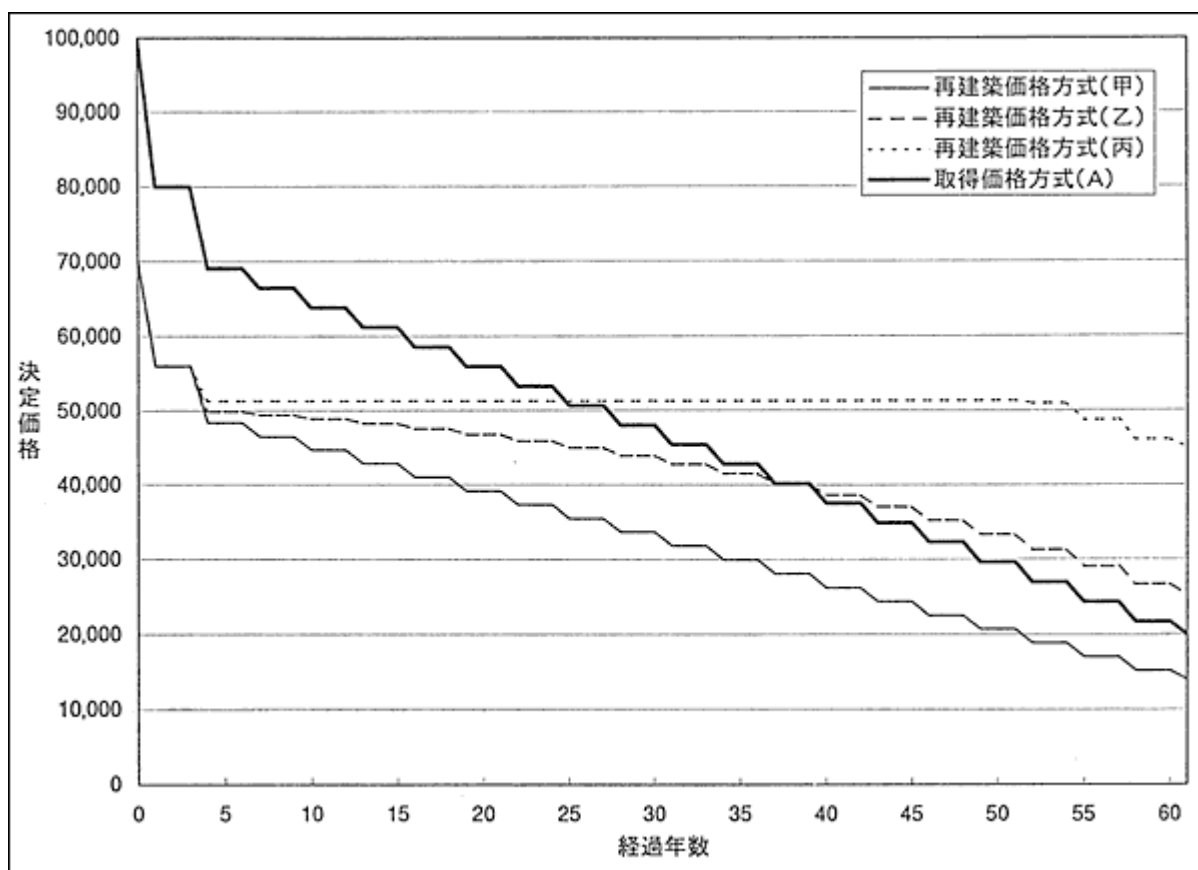
木造家屋 専用住宅用建物 取得価格方式残価率20%



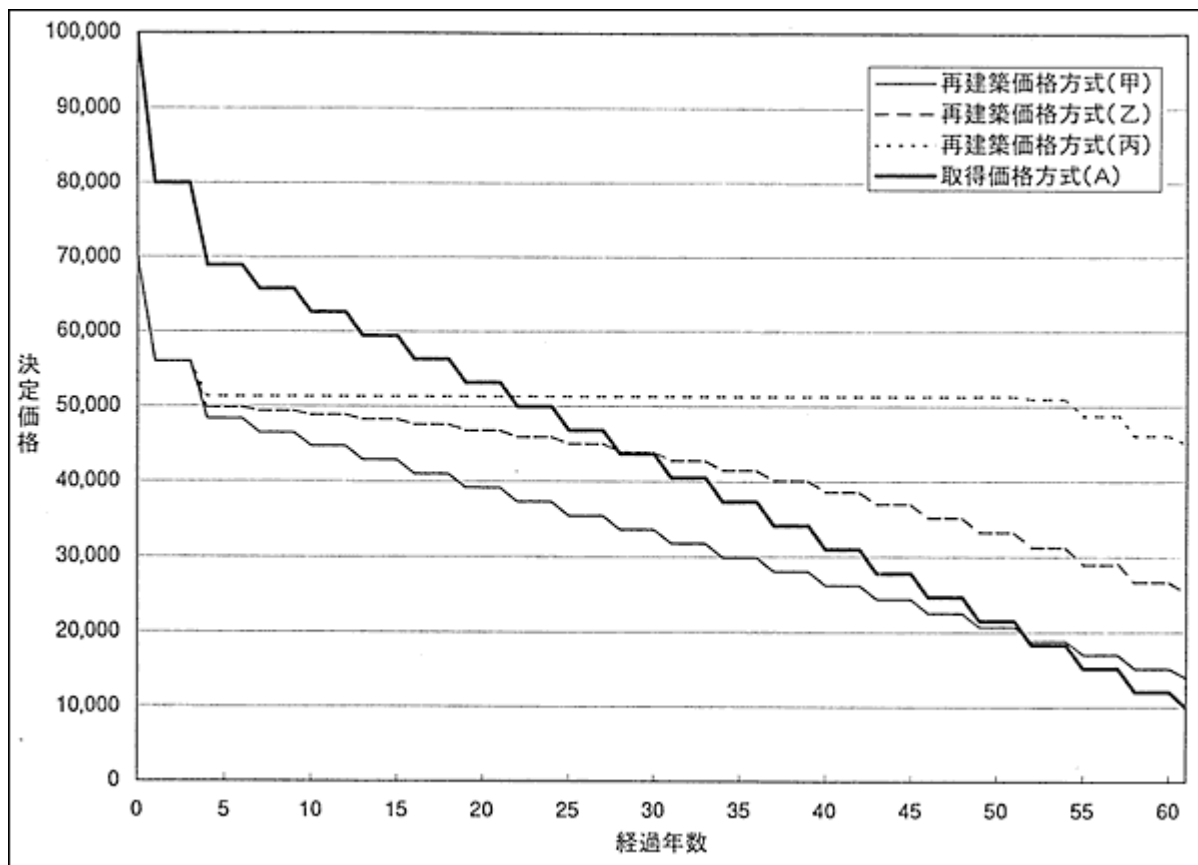
木造家屋 専用住宅用建物 取得価格方式残価率10%



非木造家屋 住宅・アパート用RC 取得価格方式残価率20%



非木造家屋 住宅・アパートRC 取得価格方式残価率10%



固定資産税収の内訳（平成9年度）

（億円、％）

	土 地	家 屋	償 却 資 産	合 計
大 都 市	14,409 (50.6)	10,020 (35.2)	4,038 (14.2)	28,467 (100.0)
都 市	18,993 (40.8)	18,619 (39.9)	8,994 (19.3)	46,606 (100.0)
町 村	4,238 (27.8)	6,706 (44.0)	4,297 (28.2)	15,241 (100.0)
合 計	37,640 (41.7)	35,345 (39.1)	17,329 (19.2)	90,314 (100.0)

- （注） 1. 「平成9年度固定資産の価格等の概要調書」による。
2. 上段は法定免税点以上の課税標準額に標準税率（1.4％）を乗じた額による推計の税収額、下段は各資産の合計に対する資産ごとの構成割合である。
3. 大規模償却資産に係る道府県分は含まれていない。

市町村の税収を試算する上での前提

○導入時期

平成15基準年度からの導入を想定する

○物価上昇率

年約2％（評価替えごとに6％）

○取得価格方式の減価方法

- ・ 定額法
- ・ 残価率20％，10％
- ・ 住宅の初期減価有
- ・ 基準年度と第2年度、第3年度の据置の考え方は、現行どおり

○取得価格方式導入時の在来分家屋の減価方法

平成14年度の評価額を「取得価格」とみなし、以後は、当該家屋の耐用年数のうち

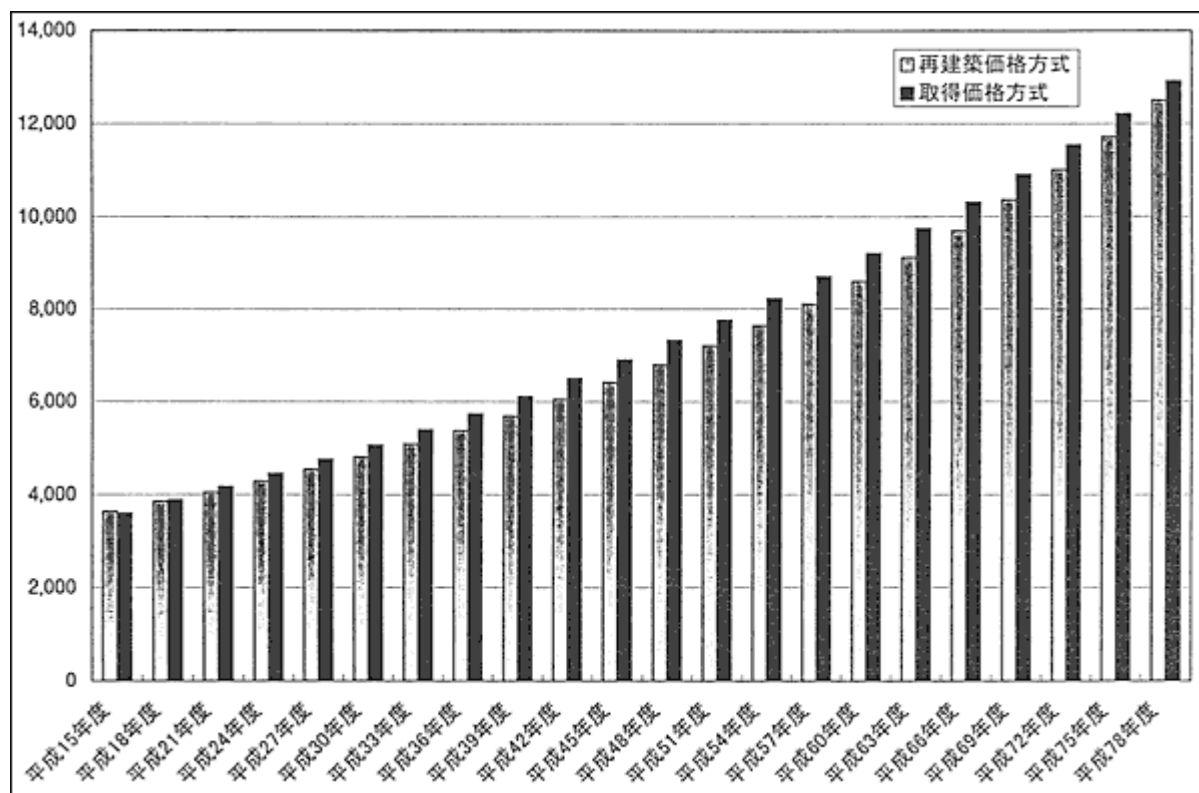
の残存期間について、定額法により減価させるものとする。

○用途・構造別構成割合

・木造家屋	
専用住宅等	95% (耐用年数25年)
附属家	5% (耐用年数15年)
・非木造家屋	
事務所・銀行RC	30% (耐用年数65年)
住宅・アパートRC	40% (耐用年数60年)
工場・倉庫・S (4mm以上)	20% (耐用年数35年)
店舗・病院RC	10% (耐用年数50年)

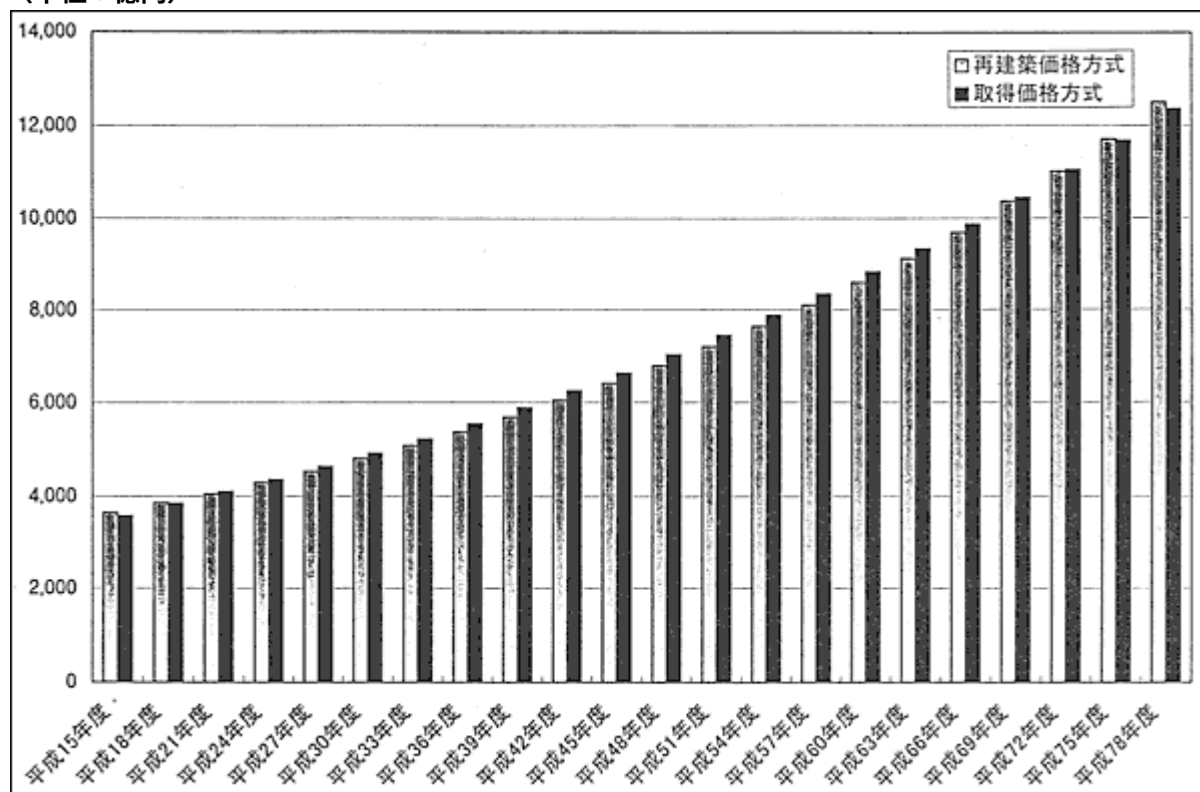
東京都特別区 物価上昇年約2% 残価率20%

税収
(単位：億円)



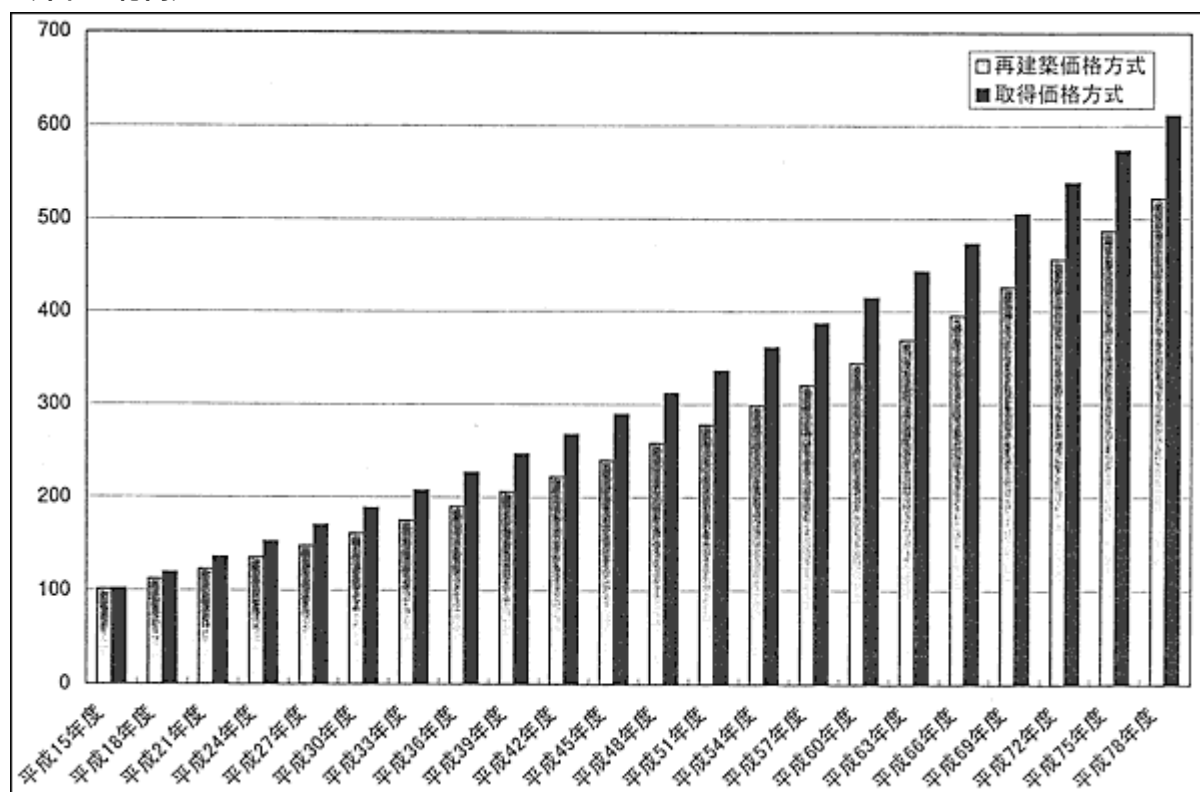
東京都特別区 物価上昇年約2% 残価率10%

税收
(単位：億円)



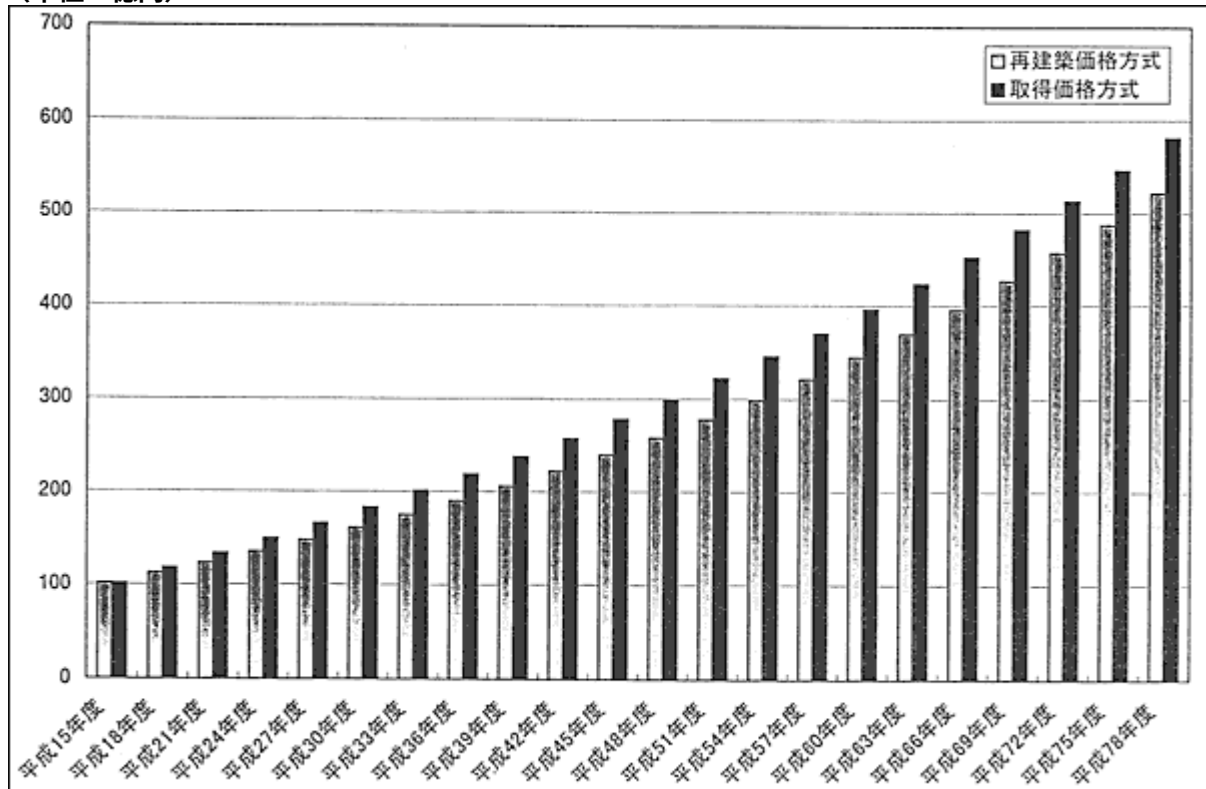
福井市 物価上昇年約2% 残価率20%

税收
(単位：億円)



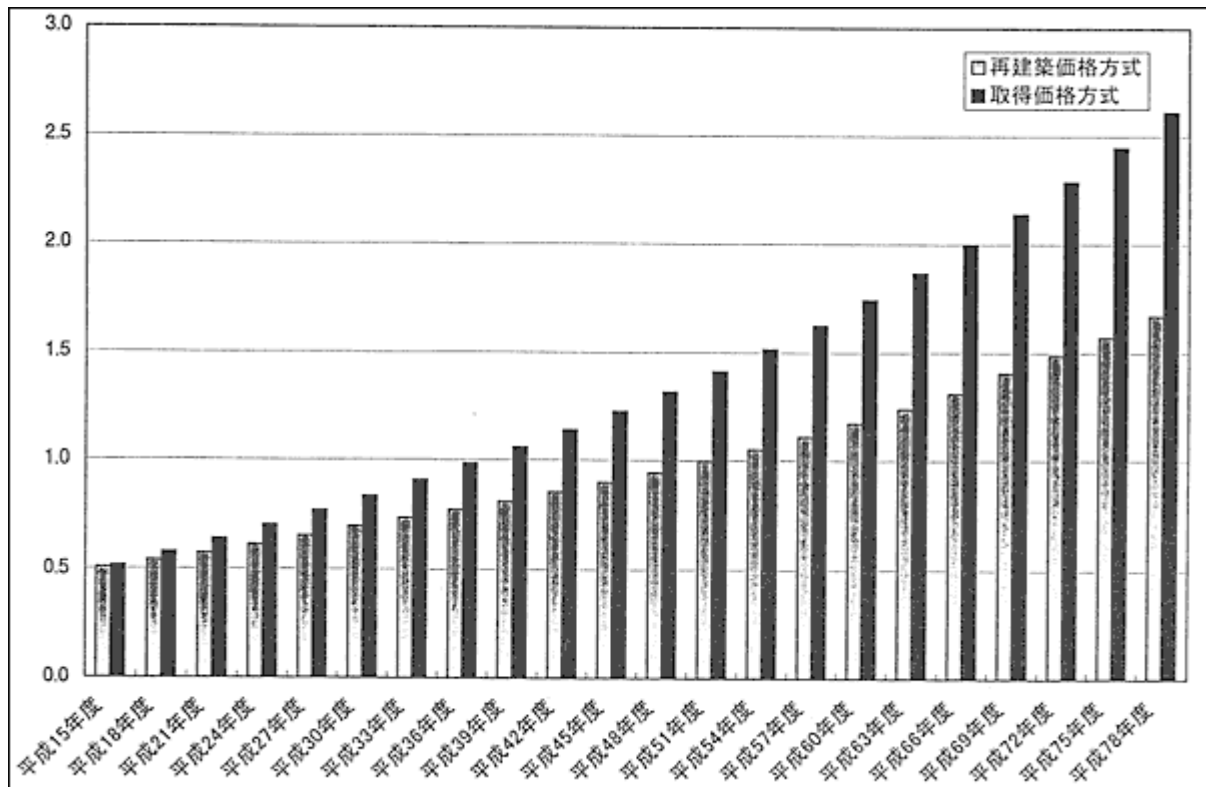
福井市 物価上昇年約2% 残価率10%

税金
(単位：億円)



徳島県由岐町 物価上昇年約2% 残価率20%

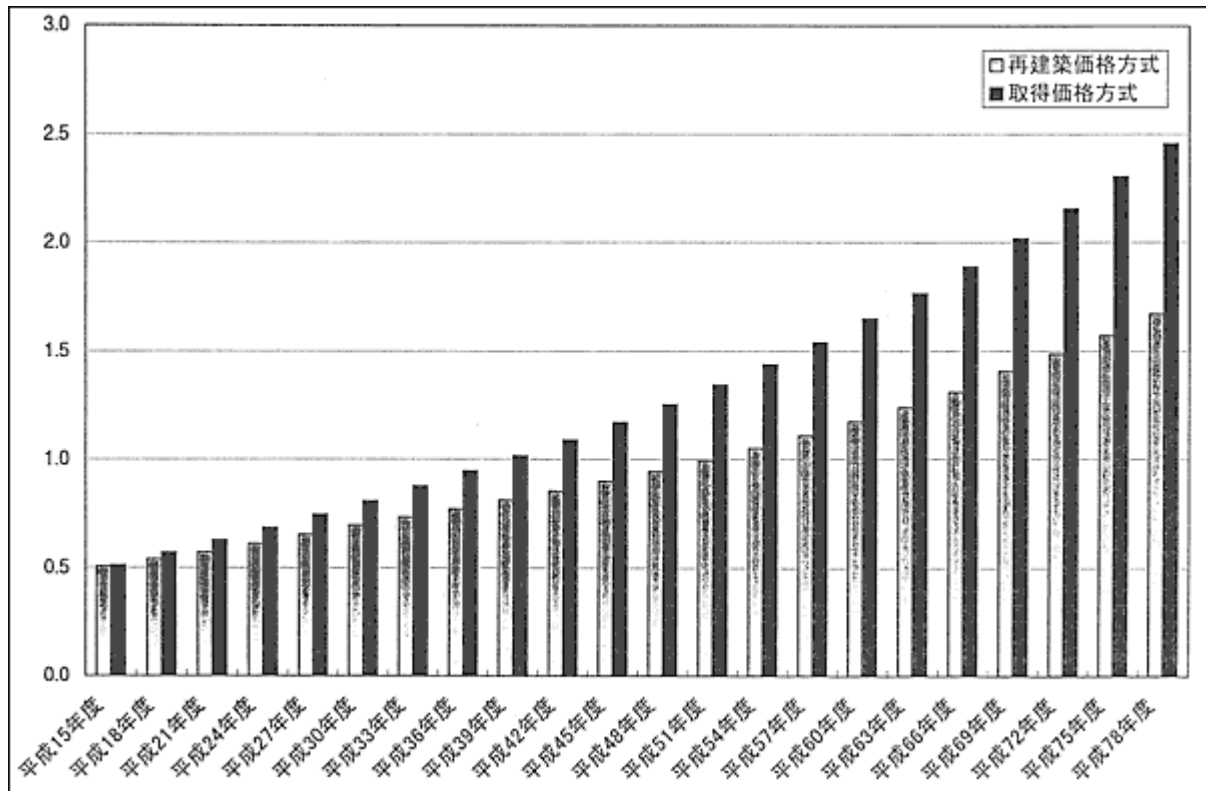
税金
(単位：億円)



徳島県由岐町 物価上昇年約2% 残価率10%

税金

(単位：億円)



討議資料編

木造建物の値づけ法・木造戸建住宅価格査定マニュアル」について

1. 価格査定とは

- ・価格査定とは、宅地建物取引業者が不動産の仲介行為を行うのに際し、具体的な出し値を決定する参考として、妥当な市場価格の判定を行い、これを売り主に助言する事

2. 宅地建物取引業法と価格査定マニュアルの関係

- ・昭和55年の宅建業法改正により導入
- ・媒介契約締結に際して、価格に関して意見を述べる際の合理的根拠明示の必要

3. 現行の価格査定マニュアル

- ・3種類の価格査定マニュアル【土地、木造戸建、中古マンション】

4. 価格査定マニュアルの構造

- ・土地価格査定マニュアル→比較方式
- ・木造戸建住宅価格査定マニュアル→土地は比較方式、建物は原価方式によりその合計
- ・中古マンション価格査定マニュアル→比較方式

5. 木造戸建住宅価格査定マニュアルの推移

- ・第一次昭和56年10月、第二次昭和59年6月、第三次平成4年12月現在に至る

6. 木造戸建住宅価格査定マニュアルの実態

- ・2つの方式「評点方式」と「外観判定方式」
- ・標準建築費×品等格差率×規模修正率×現価率×建物述べ床面積＝建物価格
(建物価格＋土地価格)×流通性比率＝戸建住宅査定価格

7. 今後の戸建住宅価格査定マニュアルについて

8. 参考

- ・平成11年 木造戸建住宅標準建築費単価表

(財) 不動産流通近代化センター 木造戸建住宅標準建築費単価表 (平成11年3月現在)

(延面積100㎡基準 ㎡当り単価 単位：円)

- ◇ この標準建築費単価表は、「木造戸建住宅価格査定マニュアル」を使用して中古住宅の査定価格を算出するために必要な建築費の標準単価を示すことを目的として毎年作成しています。
- ◇ 標準建築費単価は、住宅金融公庫融資を受けた住宅の建築工事費単価 (平均値)

を基に時点修正及び各種補正を行って設定しています。また、地域区分も住宅金融公庫の区分に従っていますが、細分化する必要がある場合は実情に応じてさらに細分して適切な建築費単価を設定してください。

なお、この標準建築費単価は、公庫仕様と同程度の筋かいその他の構造体を基準とし、標準的な外構工事費と標準的な設備費を含んでいます。

また、この標準建築費単価は、消費税相当額（5%）を含んだものとしています。

- ◇ 各関係団体の価格査定指導担当委員会等において、この標準建築費単価を地域の実態を勘案して補正したいいわゆる地方版を作成している場合もありますので、ご確認ください。

都道府県	標準建築費単価	市 町 村
北海道	134,200	全域
青森県	122,800	全域
岩手県	129,300	全域
宮城県	153,400	仙台市、黒川郡（富谷町）
	137,500	上記以外の地域
秋田県	135,100	全域
山形県	143,900	全域
福島県	140,900	全域
茨城県	149,700	全域
栃木県	151,000	全域
群馬県	148,200	全域
埼玉県	170,700	川口市、浦和市、与野市、蕨市、鳩ヶ谷市、志木市、所沢市、戸田市、朝霞市、和光市、大宮市、新座市、越谷市、草加市、富士見市、入間郡（大井町、三芳町）
	158,300	川越市、上尾市、坂戸市、上福岡市、狭山市、春日部市、入間市、八潮市、岩槻市、三郷市、熊谷市、桶川市、蓮田市、北本市、久喜市、鴻巣市、行田市、加須市、羽生市、深谷市、吉川市、北葛飾郡（杉戸町、松伏町、庄和町）、北足立郡（伊奈町、吹上町）、南埼玉郡（宮代町、白岡町、菖蒲町）、北埼玉郡（騎西町、南河原村、川里村）
	144,300	上記以外の地域
千葉県	168,200	浦安市、市川市、船橋市、松戸市、習志野市、千葉市、柏市、八千代市、鎌ヶ谷市
	155,100	我孫子市、流山市、佐倉市、四街道市、野田市、木更津市、成田市、市原市、君津市、袖ヶ浦市、印西市、印旛郡（白井町、酒々井町、富里町、栄町、印旛村、本埜村）、八街市、東葛飾郡（沼南町）、山武郡（山武町）
	147,100	上記以外の地域
東京都	180,200	23区、国分寺市、国立市、武蔵野市、三鷹市、田無市、府中市、保谷市、調布市、狛江市、小金井市、小平市、立川市、東久留米市、多摩市、稲城市、清瀬市、東大和市、日野市、町田市、東村山市、昭島市、八王子市、福生市、武蔵村山市
	162,400	上記以外の地域
神奈川県	179,800	横浜市、川崎市、鎌倉市、逗子市、大和市、相模原市、藤沢市、茅ヶ崎市、横須賀市、平塚市、三浦市、三浦郡、津久井郡（相模湖町）
	164,100	上記以外の地域
新潟県	150,100	全域
富山県	154,000	全域
石川県	153,500	全域
福井県	144,300	全域
山梨県	154,600	全域
長野県	158,100	全域

都道府県	標準建築費単価	市 町 村
岐阜県	162,800	岐阜市
	156,300	上記以外の地域
静岡県	154,600	静岡市、清水市、浜松市、熱海市
	150,600	上記以外の地域
愛知県	165,000	名古屋市、一宮市、春日井市、日進市、愛知郡（長久手町）、西春日井郡（西枇杷島町、清洲町、新川町）
	159,100	大府市、尾張旭市、豊明市、刈谷市、岩倉市、小牧市、瀬戸市、東海市、知多市、豊田市、愛知郡（東郷町）、西春日井郡（師勝町、西春町、春日町、豊山町）、西加茂郡（三好町）
	153,300	上記以外の地域
三重県	156,800	津市、鈴鹿市、名張市、四日市市、名賀郡、安芸郡（河芸町）、阿山郡（大山田村）
	150,300	上記以外の地域
滋賀県	166,800	大津市
	158,200	上記以外の地域
京都府	187,500	京都市、長岡京市、向日市、宇治市、八幡市、城陽市、乙訓郡、久世郡
	170,600	亀岡市、京田辺市、相楽郡（木津町、精華町、山城町、南山城村）
	156,100	上記以外の地域
大阪府	175,500	大阪市、豊中市、池田市、東大阪市、吹田市、箕面市、守口市、堺市、八尾市、高石市、枚方市、茨木市、寝屋川市、摂津市、高槻市、松原市、大東市、柏原市、門真市、藤井寺市、岸和田市、泉大津市、羽曳野市、四條畷市、交野市、三島郡、泉北郡、豊能郡（豊能町）
	160,800	上記以外の地域
	174,900	神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市、宝塚市、伊丹市、川西市、明石市、姫路市
兵庫県	166,100	加古川市、三田市、高砂市、三木市、川辺郡、加古郡（播磨町、稲美町）、美嚢郡
	154,900	上記以外の地域
奈良県	171,100	奈良市、大和郡山市、生駒市、生駒郡
	157,400	上記以外の地域
和歌山県	158,000	和歌山市
	152,800	上記以外の地域
鳥取県	146,600	全域
島根県	146,800	全域
岡山県	149,100	全域
広島県	153,100	広島市、呉市、廿日市市、東広島市、安芸郡（府中町、海田町、坂町、熊野町）、佐伯郡（大野町）、加茂郡（黒瀬町）
	146,900	上記以外の地域
山口県	156,000	下関市
	142,100	上記以外の地域
徳島県	142,200	全域
香川県	152,300	全域
愛媛県	141,200	全域
高知県	130,900	全域
福岡県	146,100	北九州市、福岡市、春日市、大野城市、中間市、宗像市、太宰府市、筑紫郡、糟屋郡（古賀町、新宮町、粕屋町）、宗像郡（福岡町）、遠賀郡
	135,700	上記以外の地域
佐賀県	136,300	全域
長崎県	134,600	全域
熊本県	125,300	全域
大分県	129,400	全域
宮崎県	120,200	全域
鹿児島県	121,600	全域

討議資料編

建物の鑑定評価について

1. 鑑定評価理論

○**積算価格**＝価格時点における対象不動産の再調達原価－減価の要因に基づき発生した減価額

○再調達原価を求める方法

(1) 直接法…対象不動産について直接的に再調達原価を求める方法

- ① 部分別単価適用法… 基礎、屋根、壁、床、天井等の各構成部分別の標準単価を求め、これらを集計する方法
- ② 総価格積算法…………… 資材費及び労務費を求め集計する方法
- ③ 総価格調査法…………… 実際の建設または製作に要した工事費の明細が明らかなき、これらの明細を分析して適正に補正し、必要に応じて時点修正を施し求める方法

(2) 間接法…対象不動産と類似の不動産の再調達原価から間接的に求める方法

- ④ 建設費比較法…………… **類似の不動産**の実際の建設または製作に要した工事費の明細が明らかなき、これらの明細を分析して適正に補正し求める方法
- ⑤ 変動率間接適用法… **類似の不動産**の過去の再調達原価が求められる場合に補正し、必要に応じて時点修正を施し求める方法
- ③ 総価格調査法…………… 実際の建設または製作に要した工事費の明細が明らかなき、これらの明細を分析して適正に補正し、必要に応じて時点修正を施し求める方法

○減価修正

(1) 減価の要因

- ① 物理的要因…………… 当該不動産を使用することによって生ずる摩滅及び破損、時の経過または風雨等の自然的作用によって生ずる老朽化ならびに地震、火災等の偶発的な事件によって生ずる損傷
- ② 機能的要因…………… 不動産の機能的陳腐化、すなわち建物と敷地との不適合、設計の不良、型式の旧式化、設備の不足及びその能率の低下
- ③ 経済的要因…………… 不動産の経済的不適合、すなわち近隣地域の衰退、不動産とその付近の環境との不適合、不動産と付近の他の不動産との比較における市場性の衰退

(2) 減価修正の方法

- ① 耐用年数に基づく方法 定額法、定率法、償還基金法
- ② 観察減価法 鑑定評価の主体が対象不動産の各構成部分について、その実態を調査することにより、新規かつ再有効使用の状態の不動産との対比において発生する減価額を直接求める

方法

2. 鑑定評価書

(1) 不動産鑑定評価入門より

- ① 更地の鑑定評価の場合…収益還元法による収益価格を求める場合
評価対象地上に最有効使用に合致する賃貸建物を想定（61ページの賃貸用鉄筋コンクリート造4階建事務所付共同住宅を63ページのように平方メートル当たり20万円）
- ② 更地（大規模地）の鑑定評価の場合…開発法による価格の場合
評価対象地上に最有効使用建物を想定（75、80ページの鉄骨鉄筋コンクリート造6階建の3LDK75m²が標準的な分譲マンションを81ページのように平方メートル当たり20万円）
- ③ 貸家及びその敷地（一部自用部分を含む）の鑑定評価の場合
建物の状況 94～95ページ
建物の積算価格 97ページ 再調達原価:21万5千円/m² 現価率:60%

(2) 継続賃料の評価のための建物積算価格部分

原価法を採用し、評価対象不動産と類似の建物の建築費を参考として、各評価時点において新規に再調達原価をまず査定し、次に、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断して、経済的残存耐用年数を査定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより物理的減価のほか改修の程度等を考慮し、建物の積算価格をつぎのとおり査定した。

単位：千円

価格時点	再調達原価	原価配分額	現価率	現価額	積算価格
5 4 / 1	328,000	主体 268,960 設備 59,040	100 100	268,960 59,040	328,000
5 8 / 1	381,000	主体 312,420 設備 68,580	92 82	287,426.4 56,235.6	344,000
6 2 / 1	369,000	主体 302,580 設備 66,420	84 64	254,167.2 42,508.8	297,000
H 3 / 1	453,000	主体 371,460 設備 81,540	76 46	282,309.6 37,508.4	320,000
H 7 / 1	405,000	主体 332,100 設備 72,900	68 28	225,828 20,412	246,000

減価修正を主体（建築）と設備82対18としている。主体50年、約22年。

(3) 土地建物一体としての積算価格減価例

以上により、土地価格1,199,000,000円、建物価格1,798,000,000円とを合計した価格は2,997,000,000円となるが、総額が大きく取引利回りから市場性を検討すると30%の減価をすることが妥当と判断し以下のとおり修正した価格は2,097,900,000円となり、一段の建物及びその敷地は敷地と適合し、環境と適合しているので端数整理した

一般の建物及びその敷地は敷地と適合し、環境と適合しているので端数整理した2,100,000,000円をもって調査対象不動産の積算価格と査定した。

市場性減価

$$2,997,000,000 \times (1 - 0.3) = 2,097,900,000 \text{円}$$

(4) 階層別効用比・土地帰属効用積数・建物帰属効用積数・地価配分比率

地価配分比率査定表 業務棟

階	用途	① 専有面積	② 階層別等 の効用比 (注イ)	③ 効用積数 ②×③	④ 建物帰属 効用積数 (注ロ)	⑤ 土地帰属 効用積数 ③-④	⑥ 階層別等 地価配分 比率 ⑤÷③⑤	調査対象階
28	事務所	1,319.62	103	135,920.86	79,215.70	56,705.16	3.579%	
27	"	1,345.84	103	138,621.52	80,793.16	57,828.36	3.649%	
26	"	1,420.08	103	146,268.24	85,251.19	61,017.05	3.851%	
25	"	1,420.08	103	146,268.24	85,251.19	61,017.05	3.851%	
24	"	1,420.08	103	146,268.24	85,251.19	61,017.05	3.851%	
23	"	1,420.08	103	146,268.24	85,251.19	61,017.05	3.851%	
22	"	1,420.08	103	146,268.24	85,251.19	61,017.05	3.851%	
21	"	1,420.08	103	146,268.24	85,251.19	61,017.05	3.851%	
20	"	1,420.08	101	143,428.08	85,251.19	58,176.89	3.671%	
19	"	1,330.96	101	134,426.96	79,901.55	54,525.41	3.441%	
18	"	1,330.96	101	134,426.96	79,901.55	54,525.41	3.441%	
17	"	1,364.53	101	137,817.53	81,913.38	55,904.15	3.528%	
16	"	1,330.96	101	134,426.96	79,901.55	54,525.41	3.441%	
15	"	1,364.53	101	137,817.53	81,913.38	55,904.15	3.528%	
14	"	1,330.96	101	134,426.96	79,901.55	54,525.41	3.441%	
13	"	1,364.53	101	137,817.53	81,913.38	55,904.15	3.528%	
12	"	1,364.53	101	137,817.53	81,913.38	55,904.15	3.528%	
11	"	1,364.53	101	137,817.53	81,913.38	55,904.15	3.528%	
10	"	1,364.53	101	137,817.53	81,913.38	55,904.15	3.528%	
9	"	1,330.96	100	133,096.00	79,901.55	53,194.45	3.357%	
8	"	1,330.96	100	133,096.00	79,901.55	53,194.45	3.357%	
7	"	1,364.53	100	136,453.00	81,913.38	54,539.62	3.442%	※
6	"	1,364.53	100	136,453.00	81,913.38	54,539.62	3.442%	※
5	"	1,364.53	100	136,453.00	81,913.38	54,539.62	3.442%	※
4	"	1,364.53	100	136,453.00	81,913.38	54,539.62	3.442%	※
3	"	1,364.53	100	136,453.00	81,913.38	54,539.62	3.442%	※
2	事務所 店舗	893.15 106.38	105 105	93,780.75 11,169.90				
1	事務所 店舗 駐車場	274.62 634.51 102.38	120 120 0	32,954.40 76,141.20 0.00				
B1	店舗 駐車場	480.60 4,356.52	100 0	48,060.00 0.00	60,034.76	49,060.84	3.096%	
B2	駐車場	5,710.38	0	0.00	28,851.43	19,208.57	1.212%	
計		48,160.15		3,870,756.17	2,286,167.50	1,584,588.67	100.006%	

建物帰属効用積数査定表 業務棟

階	用途	① 専有面積	② 建物 価格比	③ 建物 効用積数 ①×②	④ 建物価格 配分比率 ③÷③④	⑤ 建物帰属 効用積数 ③×④	調査対象階
28	事務所	1,319.62	100	131,962.00	3.465%	79,215.70	
27	"	1,345.84	100	134,584.00	3.534%	80,793.16	
26	"	1,420.08	100	142,008.00	3.729%	85,251.19	
25	"	1,420.08	100	142,008.00	3.729%	85,251.19	
24	"	1,420.08	100	142,008.00	3.729%	85,251.19	
23	"	1,420.08	100	142,008.00	3.729%	85,251.19	
22	"	1,420.08	100	142,008.00	3.729%	85,251.19	
21	"	1,420.08	100	142,008.00	3.729%	85,251.19	
20	"	1,420.08	100	142,008.00	3.729%	85,251.19	
19	"	1,330.96	100	133,096.00	3.495%	79,901.55	
18	"	1,330.96	100	133,096.00	3.495%	79,901.55	
17	"	1,364.53	100	136,453.00	3.583%	81,913.38	
16	"	1,330.96	100	133,096.00	3.495%	79,901.55	
15	"	1,364.53	100	136,453.00	3.583%	81,913.38	
14	"	1,330.96	100	133,096.00	3.495%	79,901.55	
13	"	1,364.53	100	136,453.00	3.583%	81,913.38	
12	"	1,364.53	100	136,453.00	3.583%	81,913.38	
11	"	1,364.53	100	136,453.00	3.583%	81,913.38	
10	"	1,364.53	100	136,453.00	3.583%	81,913.38	
9	"	1,330.96	100	133,096.00	3.495%	79,901.55	
8	"	1,330.96	100	133,096.00	3.495%	79,901.55	
7	"	1,364.53	100	136,453.00	3.583%	81,913.38	
6	"	1,364.53	100	136,453.00	3.583%	81,913.38	※
5	"	1,364.53	100	136,453.00	3.583%	81,913.38	※
4	"	1,364.53	100	136,453.00	3.583%	81,913.38	※
3	"	1,364.53	100	136,453.00	3.583%	81,913.38	
2	事務所 店舗	893.15 106.38	100 100	89,315.00 10,638.00	2.345% 0.279%	53,610.63 6,378.41	
1	事務所 店舗 駐車場	274.62 634.51 102.38	110 110 0	30,208.20 69,796.10 0.00	0.793% 1.833% 0.000%	18,129.31 41,905.45 0.00	
B1	店舗 駐車場	480.60 4,356.52	100 0	48,060.00 0.00	1.262% 0.000%	28,851.43 0.00	
B2	駐車場	5,710.38	0	0.00	0.000%	0.00	
計		48,160.15		3,808,178.30	100.00%	2,286,167.50	

建築費の指標（平成11年9月基準）【東京基準】

1. 事務所（市街地立地）＜法定延床面積当り＞

基準単価：千円／㎡

構造・規模 ランク	SRC造・7F建 延べ2,600㎡	RC造・5F建 延べ1,200㎡	S造・5F建 延べ1,000㎡
上 級	273	268	246
中 級	229	226	206
普 通	196	192	172

注1 この価格には設計監理費及び外構工事費は原則的には含んでいない。又、基本的に

る。

- 2 基準単価は、法定延床面積に対応して求めたものである。この面積に標準的な仕様でない屋内駐車場の面積が含まれる場合には、仕様の内容、グレードの差及びその面積割合を勘案して、適宜、基準単価を修正した上で用いる必要がある（共同住宅についても同様とする。）。

◎仕様グレードの目安

上級	a. 外装 外壁：大理石及花崗岩本磨き仕上、又はカーテンウォール 開口部：特注アルミサッシ、ステンレスヘアライン、熱線反射ガラス b. 内装 床：花崗岩本磨き及高級タイルカーペット貼（OAフローア） 壁：大理石本磨き及高級タイル貼、高級クロス貼 天井：システム天井、アルミ成形板、リブ付石綿吸音板 c. 設備 電気：受電／高圧3相3線22KVループ、予備電源／自家発電、鉛蓄電池 給排水：給湯／セントラル給湯及局所式、衛生／高級衛生機器 空調：ペリメーターゾーン／中央調和機 or ファインコイルユニット インナーゾーン／ダクト、吹出口 昇降機：ELV6人～9人乗（90m/min）1台 デラックス仕様
中級	a. 外装 外壁：45二丁掛磁器質タイル貼、一部石貼又はカーテンウォール 開口部：カラーアルミサッシ、一部ステンレス、網入磨きガラス b. 内装 床：長尺塩ビシート貼、中級タイルカーペット貼及磁器質タイル貼 壁：タイル貼、中級クロス貼、プラスターボードEP塗 天井：石綿吸音板 c. 設備 電気：受電／3相3線6.6KV、屋外キュービクル 給排水：給湯／小型貯湯式温水器、衛生／中級衛生機器 空調：ウォールスルスリット型、各階単一ダクト方式 昇降機：ELV6人～9人乗 7階以上（90m/min）、 5階以下（60m/min） 1台 標準仕様
普通	a. 外装 外壁：吹付タイル、一部45二丁掛タイル貼 開口部：規格アルミサッシアルマイト仕上、フロートガラス b. 内装 床：塩ビ系タイル貼、カーペット敷（普及品） 壁：ビニールクロス貼（普及品）、プラスターボードAEP塗 天井：化粧石膏ボード、プラスターボードAEP塗 c. 設備 電気：受電／3相3線、閉鎖式屋外キュービクル 給排水：給湯／個別ガス瞬間湯沸器、衛生／普及品衛生機器 空調：各個別ヒートポンプエアコン（熱源電気） 昇降機：ELV6人乗（90m/min）1台 標準仕様 5階以下は無し

「平成12年地価公示における収益還元法適用上の運用指針等」（社）日本不動産鑑定協会

2. 共同住宅＜法定延床面積当たり＞

基準単価：千円/m²

用途		共同住宅				アパート	
構造物	規模の目安	4F・延920㎡		10F・延3500㎡		2F・延150㎡	
	ラング	市街地	郊外	市街地	郊外	市街地	郊外
	ランク						
SRC造	上級	-----	-----	196	188	-----	-----
	中級	-----	-----	188	180	-----	-----
	普通	-----	-----	175	166	-----	-----
RC造	上級	200	190	-----	-----	-----	-----
	中級	192	182	-----	-----	-----	-----
	普通	184	175	-----	-----	-----	-----
S造	上級	169	162	-----	-----	-----	-----
	中級	162	154	-----	-----	144	138
	普通	154	146	-----	-----	-----	-----

注1 この価格には設計監理費、及び外構工事費は原則的には含んでいない。

2 基本的には中級を基準単価とし、階層、施工場所、構造による違いは別紙を参照。

◎仕様グレードの目安

構造物 グレード	RC (共同住宅, 中低層及び高層) SRC (共同住宅, 基本的に高層)	S (共同住宅, 基本的に中低層)	S (アパート)
内装 外装 設備	上級 a: 外壁・磁器質タイル一部石壁 (エントランスetc.) 開口・アルミサッシ (オートカー), ステンレスサッシ (エントランス) b: 床・高級カーペット, 石壁 (エントランスetc.) 壁・高級ビニールクロス, タイル (エントランスetc.) 天井・高級ビニールクロス c: 冷暖房・居室は全室実装 給排水・湯沸器 (28号), 高級衛生機器 電気・容量60A (最大80A以上), オートロック 昇降機・ELV 6人乗り (60m/min) 1台, テラックス仕様	a: 外壁・ALC又はPC板, 磁器質タイル 開口・アルミサッシ (オートカー), ステンレスサッシ (エントランス) b: 床・高級カーペット, 石壁 (エントランスetc.) 壁・高級ビニールクロス, タイル (エントランスetc.) 天井・高級ビニールクロス c: 冷暖房・居室は全室実装 給排水・湯沸器 (28号), 高級衛生機器 電気・容量60A (最大80A以上), オートロック 昇降機・ELV 6人乗り (60m/min) 1台, テラックス仕様	a: 外壁・ALC又はPC板, 磁器質タイル 開口・アルミサッシ (オートカー), ステンレスサッシ (エントランス) b: 床・高級カーペット, 石壁 (エントランスetc.) 壁・高級ビニールクロス, タイル (エントランスetc.) 天井・高級ビニールクロス c: 冷暖房・居室は全室実装 給排水・湯沸器 (28号), 高級衛生機器 電気・容量60A (最大80A以上), オートロック 昇降機・ELV 6人乗り (60m/min) 1台, テラックス仕様
	中級 a: 外壁・モザイクタイル貼 開口・アルミサッシ (標準品) b: 床・標準品カーペット, フローリング タイル (エントランスetc.) 壁・中級ビニールクロス 天井・中級ビニールクロス c: 冷暖房・1室実装, 他室実装可 給排水・湯沸器 (24号), 中級衛生機器 電気・容量50A (最大60A以上) 昇降機・ELV 6人乗り (60m/min) 1台, 標準仕様	a: 外壁・ALC又はPC板, 吹付タイル, 一部モザイクタイル 開口・アルミサッシ (標準品) b: 床・標準品カーペット, フローリング タイル (エントランスetc.) 壁・中級ビニールクロス 天井・中級ビニールクロス c: 冷暖房・1室実装, 他室実装可 給排水・湯沸器 (24号), 中級衛生機器 電気・容量50A (最大60A以上) 昇降機・ELV 6人乗り (60m/min) 1台, 標準仕様 (3階以下は無し)	a: 外壁・ALC又は吹出し成形セメント板 吹付タイル 開口・吹付タイル b: 床・フローリング, カーペット 化学塗 壁・普及品ビニールクロス 天井・普及品ビニールクロス c: 冷暖房・1室実装 給排水・給湯/電気又はガス (16号) 電気・40A 昇降機・無し
	普通 a: 外壁・吹付タイル 開口・アルミサッシ (アルマイト規格品) b: 床・規格品カーペット, 塩ビシート (エントランスetc.) 壁・普及品ビニールクロス 天井・普及品ビニールクロス c: 冷暖房・実装可 給排水・湯沸器 (16号), 普及品衛生機器 電気・容量40A (最大60A以上) 昇降機・ELV 6人乗り (45m/min) 1台, 標準仕様	a: 外壁・ALC又は吹出し成形セメント板, 吹付タイル 開口・アルミサッシ (アルマイト規格品) b: 床・規格品カーペット, 塩ビシート (エントランスetc.) 壁・普及品ビニールクロス 天井・普及品ビニールクロス c: 冷暖房・実装可 給排水・湯沸器 (16号), 普及品衛生機器 電気・容量40A (最大60A以上) 昇降機・ELV 6人乗り (45m/min) 1台, 標準仕様 (3階以下は無し)	a: 外壁・ALC又は吹出し成形セメント板, 吹付タイル 吹付タイル 開口・吹付タイル b: 床・規格品カーペット, 塩ビシート (エントランスetc.) 化学塗 壁・普及品ビニールクロス 天井・普及品ビニールクロス c: 冷暖房・実装可 給排水・湯沸器 (16号), 普及品衛生機器 電気・容量40A (最大60A以上) 昇降機・無し

B-1単価

B-1) 主要項目別単価 (建物種類・構造・法定延床面積区分別)

1) 工事原価/法定延床面積

(単位: 千円/㎡)

建物種類	構造	法定延床 面積区分	計	1,000㎡	1,000㎡	3,000㎡	5,000㎡	10,000㎡	30,000㎡
				未満	～ 2,999㎡	～ 4,999㎡	～ 9,999㎡	～ 29,999㎡	以上
① 集合住宅	SRC		200.6	280.6	241.4	209.5	189.9	187.7	206.7
	R C		197.9	248.8	213.9	199.7	181.5	187.5	—
	S		292.6	—	384.2	※ 153.4	—	—	—
	P C		149.8	—	—	※ 161.2	※ 142.9	—	—
② 複合ビル	SRC		286.3	323.2	268.6	277.7	206.3	333.0	—
	R C		222.8	240.9	244.6	258.8	※ 201.6	※ 142.1	—
	S		236.1	264.8	192.5	276.0	232.5	—	—
③ 独身寮	SRC		226.9	—	315.3	※ 198.5	※ 207.3	—	—
	R C		240.3	271.6	236.8	※ 235.3	—	—	—
	S		193.7	—	193.7	—	—	—	—
④ 事務所	SRC		310.3	460.8	299.2	332.5	314.0	291.7	—
	R C		274.6	280.8	243.8	282.4	※ 241.4	※ 329.3	—
	S		266.1	303.9	251.7	231.6	227.6	289.0	—
⑤ 小・中学校・高校	SRC		356.8	—	258.9	392.5	—	—	—
	R C		235.5	※ 323.4	250.3	270.5	212.3	※ 214.1	—
	S		—	—	—	—	—	—	—
⑥ 大学・高专	SRC		288.2	※ 351.6	366.9	※ 260.8	※ 241.3	—	—
	R C		276.4	※ 289.6	※ 189.4	—	282.9	—	—
	S		331.2	469.2	※ 249.8	—	—	—	—
⑦ 医療・福祉施設	SRC		250.8	—	—	359.2	—	※ 172.7	—
	R C		268.4	301.6	278.9	274.7	245.0	265.1	—
	S		289.5	308.4	338.8	215.5	※ 347.8	※ 315.4	※ 283.6
⑧ 店舗・量販店	SRC		133.7	—	263.8	※ 191.5	—	105.6	148.4
	R C		231.4	※ 251.3	183.3	—	—	※ 242.4	—
	S		122.9	351.3	174.4	198.5	141.4	106.6	92.8
⑨ ホテル・旅館	SRC		299.0	※ 437.6	287.7	※ 347.6	290.5	—	—
	R C		327.1	※ 454.6	376.1	297.9	—	—	—
	S		256.5	※ 272.3	※ 331.5	※ 194.9	—	—	—
⑩ 体育館・講堂・集会施設	SRC		344.2	※ 416.3	277.3	272.7	375.9	—	—
	R C		321.6	343.8	334.1	※ 271.9	—	—	—
	S		230.8	368.8	—	※ 199.9	—	—	—
⑪ 倉庫・流通施設	SRC		113.5	—	—	—	166.7	123.3	101.4
	R C		160.5	—	※ 167.4	—	※ 135.4	160.4	—
	S		93.5	165.8	153.7	126.0	106.4	102.7	53.6
⑫ 工場	SRC		325.1	—	※ 296.7	※ 144.1	※ 475.7	—	—
	R C		209.1	—	255.0	※ 157.6	—	—	—
	S		135.2	295.4	150.4	158.4	120.1	148.2	※ 101.4

注) ・「建築実績調査」報告による。

・※印は調査対象の件数が1件のもの。

H09経研実績資料

討議資料編

登録免許税における家屋の課税標準額の算出方法等について

1 登録免許税の課税標準額について

- 登録免許税の課税標準は不動産の価額とされており（登録免許税法第9条）、この不動産の価額は登記の時ににおける不動産の価額によるとされている（登録免許税法第10条）。
- 「不動産の価額」は、当分の間、地方税法第341条第9号に掲げる固定資産課税台帳に登録された当該不動産の価格を基礎として政令で定める価額によるとされている（登録免許税法附則第7条）。
- 「政令で定める価額」とは、固定資産課税台帳に登録された価格のある不動産についてはその価額とし、固定資産課税台帳に登録価格のない不動産については当該不動産に類似する不動産で固定資産課税台帳に登録された価格のあるものの金額を基礎として当該登記に係る登記機関が認定した価額とするとされている（登録免許税法施行令附則第3項）。

なお、登記官が登記の目的となる不動産について増築、改築、損壊その他特別の事情があるため登記機関が認定した価額を課税標準の額とすることが適当でないと認めるときは、登記機関が認定した価額を基礎として当該事情を考慮して当該登記官が認定した価額とするとされている（登録免許税法施行令附則第4項）。

2 課税標準額の算定方法等について

- ① 登録免許税の課税標準の額の算定方法は、次のとおりである。

- 固定資産課税台帳に登録された価格のある家屋

当該登録価格に百分の百を乗じて得た額

- 固定資産課税台帳に登録された価格のない家屋及び当該登録価格によることが適当でないと認める家屋

新築建物価額認定基準表の1㎡当たり単価×登記床面積×経年減点補正率
なお、市町村から評価見込額を入手することができる場合はその価額を基礎とすることができる。

- ② 各法務局、地方法務局では、固定資産課税台帳に価格が登録されていない建物等に対する課税標準額を算定するため、それぞれの法務局、地方法務局ごとに「新築建物価額認定基準表」を定めている。この新築建物価額認定基準表は、建物の構造、用途ごとに1㎡当たりの価額を定めているものであり、固定資産税（家屋）の評価替えがあるごとに見直すこととされている。

この新築建物価額認定基準表に定める1㎡当たりの価額の改訂方法は、自治省が試算した再建築費評点数の変動率を参考として法務省が算定した率を改訂前の1㎡当たりの価額に乗じて得た額を基礎として求めることとされている。

（平成9年度においては、東京法務局、新潟地方法務局では改正をしていない。）

- ③ 建物経年補正率基準表についても、それぞれの法務局、地方法務局ごとに定めてい

る（固定資産評価基準の経年減点補正率基準表に相当するもの。）。

④ 法務局の数

法 務 局	8局		
地方法務局	42局	合計	50局

討議資料編

カナダにおける家屋評価について

1 基本的な考え方

- カナダにおいては、家屋は土地に対する定着物（fixture）又は改良物（improvement）であり、土地と家屋とは一体として一個の不動産であると観念されているのが通例。
また、プロパティ・タックスの課税上も、土地と家屋の所有者が異なるような場合を除いては、土地の評価額と家屋の評価額とを分けて求める必要は一般的にはない。
- したがって、土地と家屋の所有者が異なる場合などの特別な場合を除いては、土地と家屋とを別々にプロパティ・タックスの課税客体とする由縁はなく、ひとつの不動産として評価され、課税される。
なお、州によっては評価額通知書（assessment notice）又は納税通知書（tax notice）において、土地と家屋の評価額を別に記載せず、一本の合計額で表示する場合もある。
- 土地及び家屋を一体とした評価額は、住宅地であれば取引事例比較法（sales comparison approach）、収益用不動産であれば収益還元法（income approach）を用いて「市場価値」（Market Value）を求める場合が殆ど。

（例）各州における課税標準額の定義
 - ブリティッシュ・コロンビア州 → actual value
 - アルバータ州 → market value
 - オンタリオ州 → current value
 - ニューブランズウィック州 → real and true value
- 州によっては土地と家屋を別々に評価し、家屋については州政府が作成した評価基準に基づき、原価法（cost approach）によって評価する場合もある。

（例）
 - アルバータ州（1997年以前） → depreciated replacement cost
 - サスカチュワン州 → fair value

ただし、これらの州でも市場価値評価への移行が模索されている。アルバータ州においては既に家屋評価も市場価値評価に移行し（1998年以降）、サスカチュワン州でも原則は原価法のままとするが、それを市場価値要因によって補正する方法を取り入れている（1997年以降）。

- 土地とは別に家屋のみの評価額を求める必要がある場合には、北米における不動産鑑定の手法に従い、原価法（cost approach）を用いるのが通例。
原価法の具体的な適用は、北米で広く用いられている“Marshall & Shift Cost Manual”を参考にして、各州政府が各州それぞれの状況に応じて修正して作成した“Cost Manual”を用いることが多いが、その場合には課税標準としてではなく、参考数値として用いる場合が多い。

2 カナダにおける家屋評価の具体例・その1（アルバータ州の例）

（1）アルバータ州における資産の分類

①種類別の資産分類

- i 居住用 (residential) : 更に細分化が可能 (single-residential, multi-residentialなど)
- ii 非居住用 (non-residential) : 更に細分化が可能 (空閑地、既利用地など)
- iii 農地 (farm land)
- iv 機械設備 (machinary and equipment)

②性質別の資産分類

- i 土地 (land)
- ii 土地改良物 (improvement)

- 家屋 (building) : 居住用家屋、商業用家屋、工業、農業用施設など
- 構築物 (structure)
- 機械設備

- iii 土地及び土地改良物 (land and improvement)

(2) アルバータ州における居住用家屋の評価方法

- 州政府自治省が、「居住用家屋評価基準」を作成し、各市町村が行う居住用家屋の評価に活用されている (94年までは州政府が評価事務を行っていた。)。
- 「居住用家屋評価基準」は10年に1回程度の割合で改訂されてきた。
 - 事務コストを勘案すると評価替え毎に評価基準の改正を行うことは困難。
 - 直近の評価基準は1994年のエドモントン市 (州都) における建築物価をベースに作成。
 - 1994年基準年における再建築価格 (replacement cost)
 - 改訂期間中の評価額の算定は、1994年基準の数値に州政府が物価変動率をベースに定めた調整率を乗ずることにより求める。
- 評価基準においては、家屋を型 (type)、品質 (quality)、構造 (structure) によって分類し、それぞれの標準家屋の評価額を決定。
 - 標準家屋に関して部分別の標準価格を表示する。
 - 個別の家屋の評価額は標準家屋の標準価格をベースとして、基本価額に部分別及び附属家などの価額を加えることにより求める。基本価額 (base cost) は一定基本価額に平米当たり単価を加えて求める。
 - さらに、築年次 (経年減価) と実際の使用状況を考慮して経年減価を加え、評価額を修正して個別の評価額を求める。経年減価補正率表は物理的減価及び機能的減価を考慮して評価基準において定める。
- i 家屋の型 : 住宅 (戸建て、タウンハウス)、ログハウス、ガレージ、モービル・ホーム、別荘など
- ii 家屋の品質 : 貧弱、安価、標準、高価、豪華など
- iii 家屋の構造 : 1階建て、1階建てプラス屋根裏、2階建てなど

(3) アルバータ州における家屋の評価方法の改正

- アルバータ州では、従前は家屋の評価額は以下の二者択一であった。
 - i 再建築価格 (Depreciated replacement cost) → cost approachにより評価する。
 - ii 市場価格 (Market value) → sales comparison approachにより評価する。

- しかしながら、以下の理由により1998年評価替え以降は、市場価格に一本化することとされ、原価法に基づく価格は参考価格に止まることとされた。

(理由)

- 従前の8年毎の評価替えから、北米で一般的な統計的手法を用いた市場価値評価法 (MRA: Multiple Regression Analysis) による毎年評価替えに本格的に移行すること
- 評価基準 (cost manual) の更新、メンテナンスが困難であること
- プロパティ・タックスの税額算定上、特に居住用家屋の評価額を求める必要がないこと
- 他の各州でも原則として市場価値評価を行っていること

(4) アルバータ州における収益還元法の適用例 (オフィスビルの例)

- ① 適切なデータの収集
 - i 家主からの情報収集: テナントの状況、収入・支出の状況など
 - ii 実地調査; オフィスビルの現況
- ② データの分析、オフィスビルのクラス分け
- ③ 潜在的な粗収益 (Potential Gross Income) の算定
- ④ 実効粗収益 (Effective Gross Income) の算定
- ⑤ 純収益 (Net Operating Income) の算定
- ⑥ 還元利回り率による資本還元
- ⑦ その他の要素の考慮
- ⑧ 取引価格等による検証
- ※ 還元利回り率の求め方

3 カナダにおける家屋評価の具体例・その2 (サスカチュワン州の例)

(1) サスカチュワン州における資産の分類

- ① 種類別の資産分類
 - i 居住用 (Residential)
 - ii 農業用 (Agricultural)
 - iii 商業用 (Commercial)
 - iv 工業用 (Industrial)
 - v その他
- ② 性質別の資産分類
 - i 土地 (Land)
 - ii 土地改良物 (improvement)
 - 建物、構築物 (building and structure)
 - 石油産業用償却資産、パイプライン
 - 鉱業用償却資産

(2) サスカチュワン州における家屋の評価方法

- サスカチュワン州評価公社 (SAMA) が評価基準を作成し、自ら評価する際に活用する。
SAMAに評価事務を委託せず、自治体独自に評価事務を行う場合であっても評価基準に従って評価を行わなければならない。
- 評価基準 (Assessment Manual) は4年に1回の評価替え毎に物価水準の変動を考慮して改訂する。次回2001年の評価替えのための評価基準は、2年半前 (1998年6月) の時点で

の物価水準を考慮したもの。

- 評価基準に従って求めた価格 (fair value) を課税標準とすることとされており、必ずしも市場価格と等しくなくともよいとされている。市場価値 (market value) ではなく、評価基準に従って求めた価格であればよいという手法はカナダではサスカチュワン州のみ。他の州では評価基準に従って求めた価格であっても市場価値と異なる場合には違法とされている。
- 家屋の評価額は評価基準において原価法的一种である「再調達原価法」 (replacement cost approach) により求めることとされており、収益をベースとして評価することは禁止されている。
- 家屋評価の公式は以下のとおり。

$$\text{家屋の評価額 (fair value)} = \{ \text{評価基準により求めた再調達原価} \\ - (\text{物理的減価} + \text{機能的減価} + \text{経済的減価}) \} \\ \times \text{市場価値の考慮}$$

① 再調達原価の求め方

- サスカチュワン州では居住用、事業用を問わず、評価基準に定める再調達原価方式で家屋の評価が行われることとなっており、北米で一般的な市場価値評価は行われておらず、事業用資産に関しても収益還元法による評価は行われない。
- 「居住用家屋」に関しては、「一般の居住用」、「別荘」、「トレーラーハウス」などの別に標準的な評価額算定の基礎が評価基準に定められている。
- 「事業用家屋」に関しては、「低層アパート」、「高層アパート」、「店舗・レストラン」、「銀行・事務所」、「工場」、「農業用施設」、「劇場・教会・レクリエーション施設」、「文化施設」、「石油スタンド等の各種サービス・ステーション」、「サイロ」などの別に標準的な評価額算定の基礎が評価基準に定められている。

② 減価要素の考慮

- i 物理的減価 (physical deterioration) → 経年減点補正・損耗減点補正
- ii 機能的減価 (functional obsolescence) → (旧式の機能による減価)
- iii 経済的減価 (economic obsolescence) → (外的要因による減価)

③ 市場価値の考慮

- 再調達原価では考慮できない取引市場における市場価値の要因を考慮するため、類似の家屋の取引価格との比較を行う。 → (需給事情補正)

(3) サスカチュワン州における評価方法改正の検討

- サスカチュワン州では評価基準に基づき評価された額がfair valueとして認められるという解釈が裁判例上も認められているが、カナダの他の州では、評価基準に従って求めた価格であっても市場価値と異なる場合には違法とされるのが判例通説であることから、評価上、市場価値 (market value) を考慮すべきであるという主張が納税者から強くなったため、1997年評価替えから「市場価値の考慮」をMAF (Market Adjustment Factor) により行うこととなった。
- さらに納税者からは北米スタンダードの「市場価値評価」の採用を求める声が強くなっており、特に事業者からは現在は禁じられている収益を考慮した評価方法 (収益還元

法)の採用が要請されていることから、次回2001年評価替えでは現行方式での評価を行うものの、それ以降の評価替えでどのような評価方法とするかは今後の検討課題となっている。

附議資料編

【韓国における家屋評価】

I. 財産税について

いわゆる財産に対して課する税は、1962年以前には、地税、家屋税、鉦税及び船税の4種が個別の税目として存在していたが、1962年に新しく地方税へ移譲された土地税と家屋税が統合され財産税が導入された。当時は、土地と建築物を区分し、土地分財産税と建物分財産税として分離課税してきた。

1986年には財産税のうち法人の非業務用土地と空閑地のみを分離して土地過多保有税が新設（1年間の準備期間を経て1988年から施行）されたが、当時の激しい土地投機が国家経済全般に大きな打撃となり、大きな社会問題となったため、1990年に土地公概念の導入によって土地保有に対する課税を強化することを目的として、既存の土地分の財産税と土地過多保有税を合わせて総合土地税が新設された。したがって、建築物（建物、構築物及びその特殊附帯施設）とその後に追加指定された船舶、航空機、重機について、以後、財産税として課税されることとなった。

II. 財産税の課税対象

財産税は、建築物、船舶、航空機に対して、外形標準を課税基準とする一種の収益税的性格を持つ財産税として、地方自治団体の独立した税として各地方自治団体内に所在する建築物、船舶、航空機に対して課税されるものである。

1. 建築物

ア 建物

住宅、店舗、事務室、工場、倉庫、水上建物など屋根と壁又は柱があるものをいう。したがって、課税基準日現在、屋根と壁又は柱がある建物が一つの独立した不動産としての要件を整えていれば課税対象になる。

イ 構築物

構築物のうち財産税の課税対象となるものは、プール、スケート場、展望台、屋外スタンド、遊園地などの娯楽施設及び水槽、貯油槽、貯蔵槽等の屋外貯蔵施設、棧橋、造船台、送油管、給・排水施設、覆蓋施設、機械式又は鉄骨組立式駐車場であり、住宅に附属又は附着された構築物は別途の課税対象として見ない。

ウ 特殊な附帯設備

建物と構築物の特殊な附帯設備としているものは、当該建物と構築物に附属又は附着されている設備として昇降機、20kw以上の発電施設、暖房用ボイラー、浴湯用ボイラー、7,560kcal級以上のエアーコンディショナー、造り付け金庫、注油施設及びガス充填施設等等であり、住宅に附属又は附着された特殊な附帯設備は別途の課税対象としない。

2. 船舶

財産税の課税対象になる船舶は、汽船、帆船等その他名称が何であるかを問わず、すべての船舶を言い、これら船舶のうち当該市・郡内に船籍港又は定繋場をおく船舶のみが財産税の課税対象になる。

3. 航空機

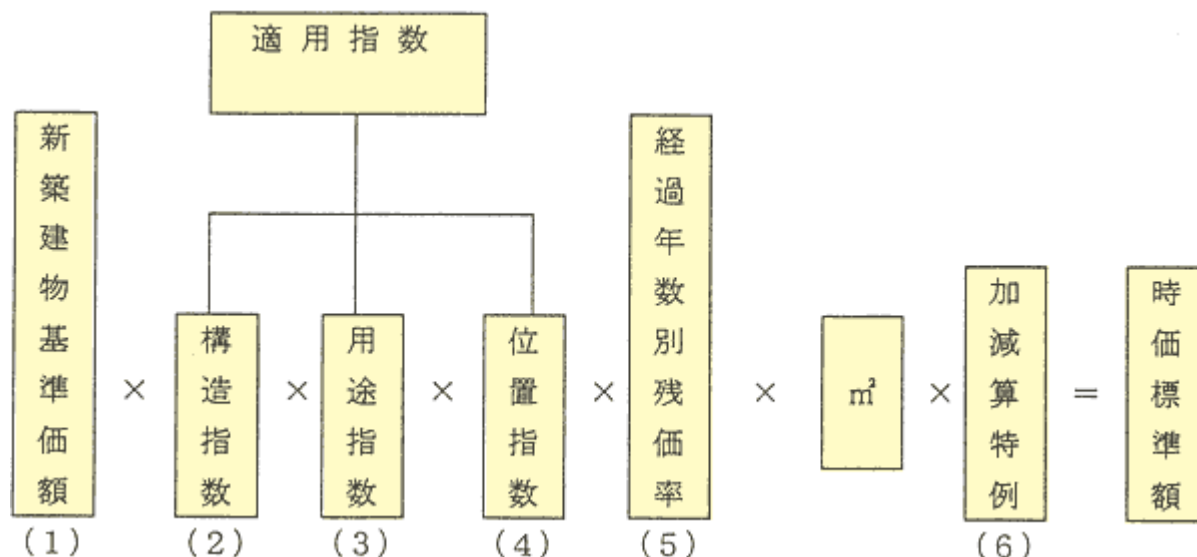
人が搭乗操縦して航空に使用する飛行機、飛行船、グライダー、ヘリコプターなど航空に使用できる機器は、すべて財産税の課税対象になる。

III. 建物課税時価標準額の算出体系

財産税における「建物」の評価は、「複成式評価法」によることとされている。「複成式評価法」は、評価対象建物の再調達減価に減価修正をして対象建物が有する現在の価格を適正に算定する評価方法である。これは、「地価公示及び土地等の評価に関する法律」第22条の規定による「鑑定評価に関する規則」（建設交通部令1989年12月21日制定）に基づくものであるが、複成式評価法が適正でない場合は「取引事例比較法」又は「収益還元法」により行うことができるよう規定されている。

しかしながら、すべての不動産について複成式評価法による実取引価額を正確に把握することは不可能であるため、各地方自治団体では、建物課税を行政自治部の指針により「新築建物基準価額」に構造・用途・位置の「適用指数」と「床面積」を乗じて、課税対象建物と同一の構造と用途を有する建物を所在地域に新しく新築する場合に必要な現在の新築費を算定した後、課税対象建物の物理的な損耗の程度を反映するため「経過年数別残価率」を反映させ、当該建物の代替取得費用を想定した建物価値を求め、さらに当該建物の特殊附帯設備、特殊構造、床面積、形状等の個別的要因を反映させるため「加減算特例」を適用する方法により評価している。

(図1) 建物課税の算出体系図



1. 新築建物基準価額

単位床面積（ m^2 ）当たり新築建物基準価額は、毎年、行政自治部（長官）が代表的な建物（ソウル市所在、鉄筋コンクリート構造、スラブ屋根、共同住宅）を基準として算定している。算定にあたっては、行政自治部から前記の代表的な建物の新築価格を5つの機関（建設交通部、調達庁、大韓住宅公社、住宅銀行、韓国鑑定院）に照会して平均価額を算定した後、物価上昇や地方財政需要及び納税者の負担水準等を勘案して、標準時価の一定比率で基準単価を求めている。

1998年の平均新築価額は $1m^2$ 当たり522,000ウォン、新築建物基準価額は $1m^2$ 当たり160,000ウォンとなっている（現実化率：30.6%）。保有課税の強化のため、課税標準の現実化率の上昇を国政の課題として取り上げて推進しているが、一時に急激な税負担の増加を求めることは、国民の理解を得ることが困難なため、漸進的に調整、推進する予定である。

1999年現在、大部分の地方自治団体は新築建物基準価額を160,000ウォンに決定している。

(参考)

- 建設交通部：土地と住宅に関する制度、政策を総括するとともに、公示地価及びアパート標準建築費制度（アパート価格の急激な上昇を抑制するために、坪当たり建

建築費の標準を定めて規制する制度）を所管している。

- 調達庁：政府所用物資の購買と主要施設工事の契約事務等を所管しており、施設工事の原価（予定価格）を作成している。
- 大韓住宅公社：共同住宅の建設、供給及び管理等の事業を遂行している。
- 住宅銀行：国民住宅基金の管理を担当する市中銀行。
- 韓国鑑定院：不動産の鑑定評価業務を遂行する機関（日本不動産研究所と類似した機能を有している。）。

2. 構造指数

建物は、その構造（鉄筋コンクリート造、鉄骨造、木造等）に応じて建築費に差異があるので、新築建物基準価額に基づく一括評価方式の問題点を補完するため、構造指数により調整することとしている。

具体的には、建物の基礎構造及び内・外壁の材料等を参酌し、構造別に8段階（構造番号1～8）に分類し、30～120の範囲で決定した構造指数を建物構造別に適用して課税を算定する。

（表1）構造指数

構造番号	構 造 別	指数
1	鉄骨コンクリート造、原木造、スチールハウス	1 2 0
2	鉄筋コンクリート造、鉄骨造、石造、P C造、木構造	1 0 0
3	煉瓦造、補強コンクリート造、黄土造	9 0
4	セメント煉瓦造	7 5
5	木造、軽量鉄骨造	7 0
6	セメントブロック造	6 5
7	石灰 及び煉瓦造、石垣 及び 土塀造	4 0
8	鉄パイプ造	3 0

3. 用途指数

建物は、その用途（住宅、事務所、百貨店、倉庫等）に応じて、効用価値、交換価値及び将来期待される純利益等も差異があるので、これを反映させるため用途指数により調整することとしている。

具体的には、建物の現況・使用用途に従って、住居施設（住宅、アパート、寄宿舍等）、食品衛生施設（ホテル、百貨店等）、事務室（沐浴場、病院等商業用建物）、教育研究施設（学校、幼稚園、図書館等）、生産施設（工場、倉庫等）、農漁家住宅（専業農家住宅、養老院、孤児院等福祉施設）、農業生産施設（畜舎、蚕室等）等7段階に区分して、用途指数を40～135に算定している。

(表2) 用途指数

用途 番号	用途別	対象建物	指数
1	住 居 施 設 宿 泊 施 設	・ 単独住宅、共同住宅、寄宿舍 ・ 旅館（旅人宿）	100
2	食 品 衛 生 施 設 宿 泊 施 設 流 通 施 設 環 境 衛 生 施 設	・ 食品衛生法による遊興酒店 ・ コンドミニウム、ホテル ・ 百貨店、ショッピングセンター等の大規模小売店 ・ 公衆衛生法による特殊浴場、 カジノ、高級美容室等	135
3	事 務 室 儀 式 施 設 危 険 物 貯 蔵 施 設 近 隣 生 活 施 設 食 品 衛 生 施 設 遊 技 施 設 環 境 衛 生 施 設 宿 泊 施 設 医 療 施 設 文 化 施 設	・ 各種 事務室用 建物 ・ 礼式場 ・ 注油所、ガス充填所、その他危険物貯蔵施設 ・ 薬局、写真館、読書室、学院の設立・運営に 関する法律による学院、日用品店舗、 スーパーマーケット等の小規模販売施設 ・ 食品衛生法による休憩・一般飲食店、パブ ・ 公衆衛生法による各種遊技場 ・ 一般公衆浴湯、美容院、クリーニング ・ 旅館 ・ 病院、医院、韓医院 ・ 博物館、美術館、映画館、劇場、観覧場、 集会場、展示場、棋院	125
4	教 育 研 究 施 設 宗 教 施 設 体 育 施 設 医 療 施 設 市	・ 学校、幼稚園、職業訓練所、図書館、研究所 ・ 教会、聖堂、寺院、仏堂、祈祷院、修道院 ・ 卓球場、ビリヤード場等 ・ 施術所、助産院 ・ 小規模市場	117
5	生 産 施 設 運 輸 施 設 車 輻 関 連 施 設 そ の 他	・ 工場、倉庫（冷凍倉庫及び荷役場を包含するが 住居用や事務室用の倉庫は除外）、木工所 ・ 空港、港湾施設、旅客・貨物ターミナル ・ 洗車場、廃車場、駐車専用施設（住宅車庫は除く が複合建物の車庫は含む） ・ 地下待避所（住宅の地下室は除外）、無線基地局、 動・植物園、水族館、洞宇（斎室、亭閣は包含） 揚水場、養魚場（養畜場、競走用馬舎等）	80
6	農 家 住 宅 鉦 山 住 宅 迷 惑 施 設 福 祉 施 設	・ 専業農家の住居用 建物 ・ 鉦産村の鉦山勤労者 専用住宅 ・ 納骨堂、火葬場 ・ 養老院、孤児院、その他これと類似した施設	60
7	農 業 生 産 施 設	・ 畜舎、家禽舎、キノコ栽培舎、農幕、蚕室、乾 燥場、堆肥場、農漁家倉庫	40

4. 位置指数

建物は、その構造、用途及び規模が同一のものであっても、それが大都市、中都市又は農漁村等のどこに位置するかによって実際の取引価額に差異があり、このような実情を反映させるため、位置指数により調整することとしている。

具体的には、課税対象物件である建物の敷地の個別公示地価を基準として、26段階に分類し、位置指数を80～130まで算定している。

(表3) 位置指数

単位：千ウォン／m²

地域番号	建 物 附 属 土 地 価 格	指数
1	10 以下	8 0
2	10 超過 ～ 20 以下	8 2
3	20 超過 ～ 30 以下	8 4
4	30 超過 ～ 40 以下	8 6
5	40 超過 ～ 50 以下	8 8
6	50 超過 ～ 80 以下	9 0
7	80 超過 ～ 100 以下	9 2
8	100 超過 ～ 200 以下	9 4
9	200 超過 ～ 400 以下	9 6
1 0	400 超過 ～ 600 以下	9 8
1 1	600 超過 ～ 800 以下	1 0 0
1 2	800 超過 ～ 1,000 以下	1 0 2
1 3	1,000 超過 ～ 1,200 以下	1 0 4
1 4	1,200 超過 ～ 1,500 以下	1 0 6
1 5	1,500 超過 ～ 2,000 以下	1 0 8
1 6	2,000 超過 ～ 2,500 以下	1 1 0
1 7	2,500 超過 ～ 3,000 以下	1 1 2
1 8	3,000 超過 ～ 3,500 以下	1 1 4
1 9	3,500 超過 ～ 4,000 以下	1 1 6
2 0	4,000 超過 ～ 4,500 以下	1 1 8
2 1	4,500 超過 ～ 5,000 以下	1 2 0
2 2	5,000 超過 ～ 6,000 以下	1 2 2
2 3	6,000 超過 ～ 7,000 以下	1 2 4
2 4	7,000 超過 ～ 8,000 以下	1 2 6
2 5	8,000 超過 ～ 9,000 以下	1 2 8
2 6	9,000 超過	1 3 0

5. 経過年数別残価率

建物は時間の経過とともに老朽化し、その財産価値は減少していくが、その耐用年数は建物の構造・材質によって差異があり、また、実際の老朽度は同じ構造・材質でも差異がある。しかしながら、個々の建物別に耐用年数を定めることは技術的に限界があり、計算と運用の複雑さも招くため、建物構造が類似している8種に分類して耐用年数を10～60年に定め、毎年一定額ずつ減価する定額法によりこれを考慮することとしている。

(表4) 経過年数別の残価率

新築年度を基準として該当経過年数に建物構造別に算定(表4参照)されている毎年償却率を乗じて総減価率を算出した後、新築価額に残価率を乗じて残価額を算出する。

構造 番号 区分	1	2	3	4	5	6	7	8
建物 構造	鉄骨 コンクリート造 原木造、 スチールボクス	鉄筋 コンクリート造 鉄骨造 石造 PC造、 木構造	煉瓦造 補強 コンクリート造 黄土造	セメント れんが	木造 軽量 鉄骨造	セメント ブロック	石灰 土れんが 石垣 土塀造	鉄一 バ'イ'造
耐用 年数	60	60	50	40	40	30	10	30
最 終 年 度 残価率	22 %	22 %	20 %	20 %	20 %	10 %	10 %	10 %
毎年 償却率	0.013	0.013	0.016	0.02	0.02	0.03	0.09	0.03
経過 年数別 残価率	$1 - 0.013 \times \text{経過年数}$		$1 - 0.016 \times \text{経過年数}$	$1 - 0.02 \times \text{経過年数}$		$1 - 0.03 \times \text{経過年数}$	$1 - 0.09 \times \text{経過年数}$	$1 - 0.03 \times \text{経過年数}$

6. 加減算特例

建物は、構造等が同じでも、高級外装材を使用している場合はその財産価値が高く、ま物の規模が大きければ、それに伴い配電施設、衛生施設、暖房施設等の設備費がより多くなる。さらに、エレベーター等の特殊付帯設備が設置されている建物は、全体的にその財産が増加するが、一括評価方式ではそれらを個別に反映させることは困難である。したがってこれらを調整するために加減算特例を設けている。

具体的には、特殊付帯設備の設置の状況、建物の階層数・床面積等に従って、次のような加・減算率を適用して課税を算定している。

ア 特殊付帯設備がある建物の加算率

自動昇降機、7,560kcal以上の中央調節式の冷・暖房施設、ビル自動化施設等の特殊付帯設備が設置されている建物に対して、15/100～50/100の加算率を適用する。

イ 階層数、床面積による加算率

階層数が5以上の建物に対して、10/100～20/100の加算率を適用し、延べ床面積が992以上の建物に対して、10/100の加算率を適用する。

ウ 特殊建物に対する加算率

- 建物の1階層の高さが8m以上になる工場等の特殊建物は、20/100の加算率を適用（高さが4m追加されるごとに加算率追加）する。
- 建物の1階層の高さが違う層の高さより2倍以上になる特殊建物（該当層建物）

エ 豪華な内・外装材を使用している建物に対する加算率

美装石材又は特殊琉璃を内壁及び外壁の1面以上に施工した建物は、5/100～10/100の率を適用する。

オ 住宅面積に対する加・減算率

延べ床面積が165㎡以上の単独住宅に対して10/100～70/100の加算率を適用し、住宅専

面積が100㎡以上の共同住宅に対して10/100～70/100の加算率を適用し、また、住宅専用品が85㎡以下の共同住宅に対して5/100～20/100の減算率を適用し、延べ床面積が85㎡以上単独住宅に対して5/100～10/100の減算率を適用する。

IV. 標準税率

建築物のうち住宅には、課税の段階に従って6段階の超過累進税率が、その他の建築物及び船舶航空機には単純比例税率が適用され、ゴルフ場、別荘、高級娯楽場用建築物及び高級船舶に対しては重課税率が適用されるが、同一した税率に対して2以上の税率が該当する場合にはその内の高率を適用する。

一方、市長・郡守は、条例の定めるところにより財産税の税率を標準税率の100分の50の範囲加減調整できる。

1. 建築物 ア 住宅

住宅に対する財産税の税額は、課税標準に次の税率を適用して計算した金額とする。

課税標準	税率
1,200 万ウォン以下	1,000 分の 3
1,200 万ウォン超過 1,600 万ウォン以下	3 万 6 千ウォン + 1,200 万ウォン超過金額の 1,000 分の 5
1,600 万ウォン超過 2,200 万ウォン以下	5 万 6 千ウォン + 1,600 万ウォン超過金額の 1,000 分の 10
2,200 万ウォン超過 3,000 万ウォン以下	11 万 6 千ウォン + 2,200 万ウォン超過金額の 1,000 分の 30
3,000 万ウォン超過 4,000 万ウォン以下	35 万 6 千ウォン + 3,000 万ウォン超過金額の 1,000 分の 50
4,000 万ウォン超過	85 万 6 千ウォン + 4,000 万ウォン超過金額の 1,000 分の 70

イ ゴルフ場・別荘・高級娯楽場用の建築物
その価額の1,000分の50

ウ 住居地域内の工場用建築物
その価額の1,000分の6
(大都市内に新・増設された工場は、最初の課税基準日より5年間その価額の1,000分の15)

エ それ以外の建築物
その価額の1,000分の3

2. 船舶
ア 高級船舶 : その価額の1,000分の50
イ それ以外の船舶 : その価額の1,000分の3

3. 航空機 : その価額の1,000分の3

V. 財産税課税台帳の電算運用実態

登記所で建物所有者が所有権移転の登記申請をすると、登記所で処理され、市庁の地籍課で処理結果の通報を受け、地籍課で建築物台帳を整理した後税務課に資料の通報をし、税務課で財産税担当者が財産税課税台帳（電算）に電算入力する。

（図2）財産税課税資料の電算入力過程



財産税課税台帳の入力資料は、納税者に関する事項、建物に関する事項、財産税の従税である都市計画税・消防共同施設税に関する事項で区分される。

1. 納税者に関する事項

納税義務者の姓名、住民登録番号、住所、電話番号等を入力。

2. 建物に関する事項

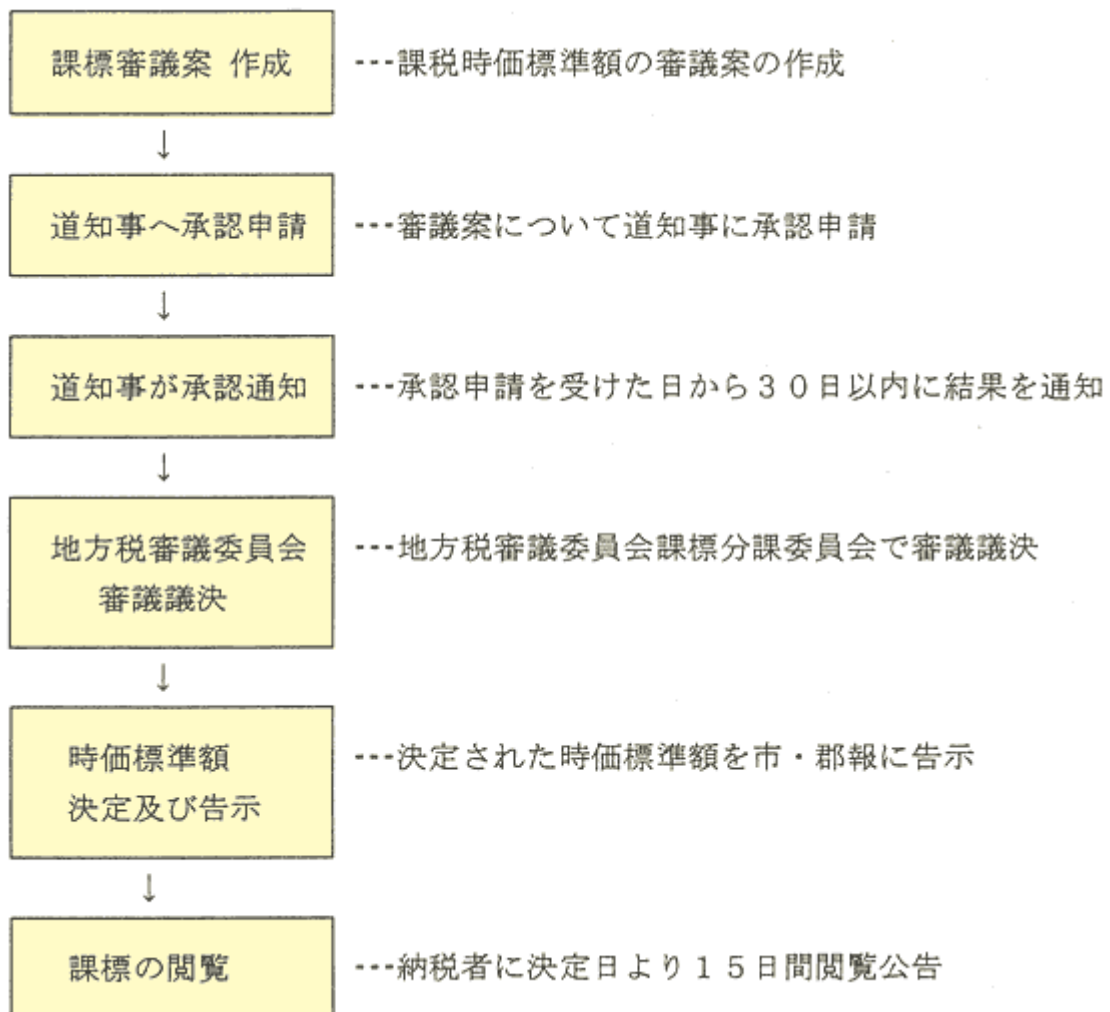
建物所在地、建物構造・用途・位置指数、床面積（延べ床面積、地下室の床面積、共有部分の床面積等）、課標加減、階層数、新築年度、取得年度等を入力。

3. 財産税の従税に関する事項

財産税と共に賦課される都市計画税、消防共同施設税の課標は財産税の課標と同一であるので、都市計画税と消防共同施設税が賦課される建物に対して財産税課税台帳に入力。

VI. 課税時価標準額の決定告示及び閲覧実施

（図3）課税時価標準額の決定告示及び閲覧の手続き



※道知事の時価標準額承認案中で、各地方自治団体長は次の事項に対して別に定めることができる。

- 新築建物基準価額の10%の範囲内で加減して基準価額を調整すること
- 構造指数、用途指数、位置指数、加減算率の適用が不合理であると判断される建築物に対して調整すること

☆ 1998年6月定期分の財産税にかかる賦課時の新築建物基準価額について、ソウル市（150,000ウォン）を除外した全国各地方自治団体が160,000ウォンと策定し課税したが、全国で不動産の実取引価格が最高だと言えるソウル市に所在する建物の財産税が別の市・道に所在する建物の財産税よりさらに下まわる結果を招き、多くの租税に係る不服があった。

VII. 賦課徴収

1. 納期開始日及び納期

財産税の課税基準日は毎年5月1日であり、毎年5月1日現在の所有者が当該年度の財産税の納税義務者になるものである。4月30日以前に他人に譲渡して譲受者が取得したとすれば、譲受者が当該年度の納税義務者になり、5月2日以後に建築物の使用検査を受ける場合には、当該年度の財産税の納税義務がない。

また、財産税の納期は、毎年6月16日から6月30日である。

2. 徴収方法

財産税の徴収は普通徴収の方法による。財産税は告知を受けて納付すれば申告納付を

する必要はない。この場合、課税権者が財産税の課税対象を補足漏れ5年を経過すれば賦課権が自然に消滅する。

財産税を徴収しようとする時には、課税物件に対する課税標準額とその合計税額を記載した納税告知書を、納期開始5日前までに納税者に直接交付するか又は登記郵便で送達しなければならないこととなっている。

討議資料編

カリフォルニア州の財産税の概要

1 徴税組織及び機能（役割分担）について

カウンティが課税客体の把握、所有者の確認を行い、すべての課税対象の評価を行う。評価台帳に全ての資産の価格を記録する。法的特例の適用は行うが、特例制度の決定は、州が行う。

州は、鉄道、電力、ガス等公益事業の資産評価を行う。また、評価のガイドラインを作成したり、評価職員のトレーニング、さらには、各自治体に対して、評価が適正に行われているか否かの検査を行っている。財産税の各自治体への配分（1978年当時のシェアを基本として）も州が行う。不服審査も州が担当している。

2 評価方法及び評価替えについて

1978年に提案13号が承認され、以下のような取得時評価方式となった。
なお、カリフォルニアにおいては、土地と家屋を別々に評価することになっているが、現実には、一体で評価した後、原価法等の活用により一方を控除する、という手法により、それぞれの評価額を決定している。

評価：取得時（所有権移転及び新增築・・・基準年度）においてのみ、時価評価により評価替えを行うが、そのほかの場合は、毎年、基準年度の評価額をインフレ分のみ調整する。（消費者物価指数に準じて調整（2%が上限））

＊災害時の再建築・買換え、55歳を超える者の主たる住居の買換え、強制収用等による買換え、夫婦間の移転等の場合は、時価評価による評価替えは行わない。

＊地価の下落により時価評価額が、インフレ調整による評価額を下回ったときは、所有権の移転等が行われなくとも、インフレ調整による評価額のトレンド線を上回るまでは、毎年、時価評価による評価替えを行う。
（提案8号により決定）

＊時価評価は、原価法、取引事例比較法、収益還元法の3方式を適宜活用して評価を行う。新築住宅は原価法、居住用資産は取引事例比較法、事業用資産は収益還元法により時価評価を行うのが一般的である。

（参考）家屋評価における原価法の活用について

原則として、他の手法と併用することとされている。また、比較的、新しい建物に適用することとされている。あくまでも、評価時点のコスト計算であり、古い家屋については、インフレ分を調整することとされている。

再調達コストを把握した後、減価分を控除する、という手法が用いられている。

コストの把握方法

次の3手法を活用して、コストを把握。

- ・数量調査法…直接経費及び間接経費を個別に把握する手法。評価に時間に多大な時間を要するのが難点。ただし、不服申立の対象となった複雑な資産の評価に適している。

- ・部分法……………日本の部分別評価に相当。
- ・比較単価法…いわゆる平米単価方式。単価を基本として、設備等を加算する方式。
なお、基準となる建築コスト等は、州がガイドラインとして公表。

減価分の把握方法

次の3手法を併用して、物理的減価（経年、損耗減点補正に相当）・機能的減価（旧式の機能による減価）・経済的減価（外的要因による減価）を把握。

- ・状況観察法……………減価コストの積み上げ法。各情報源を個別に測定する方法
- ・取引事例比較法…取引事例の比較により、減価分を把握。
- ・有効年数法……………実際の経過年数ではなく、有効年数（維持管理がよければ、有効年数は、実際の経過年数より短くなる。）を把握。

3 税率

財産評価額の1%が上限（州が決定し、1978年基本的に当時のシェアにより、各自治体に配分）となっている。なお、学校建設など、特定の目的のために、3分の2以上の住民投票による賛成があれば、1%に $+\alpha$ の特別の税率を賦課することが可能となる。

したがって、 $+\alpha$ 分以外については、歳出の増減にかかわらず、税率が1%と固定されている。（他州のように、歳出により、税率を変更する、というスキームがとられておらず、基本的には、インフレ分しか財産税は増加しない。）

＊実効税率： 評価率は100%で、税率が1%であるため、実効税率は1%である。
カリフォルニア州内の自治体は、すべて1%である。
なお、サクラメントカウンティの場合、提案13号承認以前は、評価率25%、税率12%で、実効税率は3%であった。評価率25%は、まさに堅めの評価ということであった。

4 提案13号が財政に与えた影響

提案承認後、財産税は半減したが、州の財政黒字分が充当された。

その後、歳入としては、公園の維持管理、水道、ごみ等に係るチャージの増額を図った。また、セールスタックスの引き上げを行った。また、アメリカの好景気にも支えられ、州の所得課税の自然増収も相当額にのぼった。

歳出面では、公園、図書館、道路整備等を抑制した。

しかし、住民の多くは、いまだに提案13号を支持している。

5 償却資産に対するプロパティ・タックスの課税の概要

ほぼ、日本と同様の償却資産に課税されている。（評価も日本と同様、取得価格）

6 課税情報、評価情報の開示の状況

公共施設や役所において、パソコンの画面を通じて、資産の特徴、評価額、所有権の移転情報等が公開されている。

7 その他

農地評価：農地を保全するため、農家の収入を勘案して、評価率を30～60%と低くしている。

不服審査の件数：サンフランシスコの場合、今年の場合、16万の課税対象物件に対して、不服審査は、400～600件程度であった。ただし、1992年に地価が下落した当時は、3000～4000件であった。

特例：高齢者・障害者に対しては、還付・延納、新築住宅に対しては1年限り70ドルの税額の軽減がある。なお、特例による税額の減少は、州より補填される。

判例：ノードリンガー事件以降、判例はない。

負担調整：時価評価や提案8号適用期間に地価が急上昇した場合など、税額が急増するが、負担調整といった概念はない。

取得時の把握：カウンティに移転の報告義務がある。また、家屋の新築の場合、コスト計算のための詳細な調査を行っている。

眺望等建物の需給要素の反映：取引事例を比較することにより反映させる。

リフォームの把握：増築・改築により、カウンティに報告があった場合のみ、評価を行う。

