

資産評価システムに関する調査研究

1. 在来分家屋の比準評価システムに関する調査研究
2. 課税関係諸機関との協力システムのあり方に関する調査研究

平成 12 年 3 月

財団法人 資産評価システム研究センター

資産評価システムに関する調査研究 も く じ

1. 在来分家屋の比準評価システムに関する調査研究

はしがき

研究組織

第1章 調査研究の概要

- 1 調査研究の目的
- 2 調査研究の進め方

第2章 在来分家屋の評価方法

- 1 在来分家屋の再建築費評点数の算定方法
- 2 在来分家屋の再建築費評点数の算定方法についてのイメージ図

第3章 在来分家屋の評価方法（評価替え）に関する調査結果

- 1 調査目的及び調査方法等
- 2 調査結果について

第4章 乗率比準評価に関する調査結果

- 1 調査目的及び調査方法等
- 2 調査結果について

第5章 再建築価格方式について

- 1 在来分家屋に係る再建築費評点数の時点修正に関する研究の概要
- 2 「木造家屋及び非木造家屋に係わる設計管理費などによる補正率の決定並びに物価水準による補正率の決定についての基礎資料の作成等について」（日本建築学会建築経済委員会固定資産評価小委員会）

第6章 乗率比準評価について

- 1 乗率比準評価の論点
- 2 乗率比準評価の論点に関する考察
 - 2-1 固定資産税の家屋評価における再建築価格方式
 - 2-2 乗率比準評価の規定の推移
 - 2-3 在来分家屋の再建築費評点数の算出方法別棟数
 - 2-4 市町村における評価担当職員の状況
 - 2-5 乗率比準評価に関する訴訟
 - 2-6 在来分家屋の変動率の推定
 - 2-7 土地評価協議会について
 - 2-8 再建築費評点補正率方式について
- 3 乗率比準評価の論点整理

第7章 まとめ

- 1 在来分家屋の評価方法について
- 2 乗率比準評価の今後の課題について
- 3 おわりに

参考資料

- 1 評価基準新旧対照表（抜粋）
- 2 評価基準依命通達（抜粋）
- 3 評価基準の改正経緯等

- 4 家屋の評価方法についての規定の推移
- 5 在来分家屋の評価替えにおける「乗率比準評価」と「部分別評価」との比較
- 6 建築年次別調べ
- 7 土地評価協議会関係資料
- 8 在来分家屋の評価方法（評価替え）に関するアンケート調査表
- 9 乗率比準評価に関するアンケート調査表

※凡例

評価基準：固定資産評価基準（昭和38年12月25日自治省告示第158号）

評価基準依命通達：固定資産評価基準の取扱いについて（昭和38年12月25日自治乙固発第30号各都道府県知事宛自治事務次官通達）

本文中のこれらの表記は、平成11年度当初におけるものである。

評価基準のうち、本調査研究に関わる部分については平成12年1月28日付け自治省告示第12号により改正（別添参考資料1参照）されており、また、評価基準依命通達は同日付けで廃止されている。

2. 課税関係諸機関との協力システムのあり方に関する調査研究

第1章 調査研究の概要

- 1 調査研究の目的
- 2 調査研究の進め方

第2章 市町村と課税関係諸機関との協力体制

- 1 法務局（登記所）との協力体制
- 2 税務署との協力体制
- 3 隣接市町村との協力体制
- 4 当該市町村と都道府県土地評価協議会分科会との関わり

第3章 調査結果

- 1 法務局（登記所）との協力体制
- 2 税務署との協力体制
- 3 隣接市町村との協力体制
- 4 当該市町村と都道府県土地評価協議会分科会との関わり
- 5 税務署と隣接市町村
- 6 宅地以外の地目に関する課税関係諸機関との協力体制
- 7 現在の課税関係諸機関との協力体制についての問題点と国に対しての要望
- 8 課税関係諸機関別問題点のまとめ

第4章 課税関係諸機関との平均的な協力システム

- 1 法務局（登記所）との協力体制
- 2 税務署との協力体制
- 3 隣接市町村との協力体制
- 4 当該市町村と都道府県土地評価協議会分科会との関わり
- 5 税務署と隣接市町村
- 6 宅地以外の地目に関する課税関係諸機関との協力体制

第5章 課税関係諸機関との標準的な協力システム

- 1 法務局（登記所）との協力体制
- 2 税務署との協力体制
- 3 隣接市町村との協力体制

- 4 当該市町村と都道府県土地評価協議会分科会との関わり
- 5 税務署と隣接市町村
- 6 宅地以外の地目に関する課税関係諸機関との協力体制

第6章 今後の検討課題

参考資料

- 1 地方税法（抄）
- 2 財産評価額（相続税評価額）と固定資産評価額の適正化を推進し均衡を確保するための了解事項について
- 3 評価基準依命通達
- 4 土地評価協議会の設置及び運営について
- 5 鑑定評価価格の活用並びに土地評価協議会の設置及び運営について
- 6 中央土地評価協議会規約
- 7 土地評価協議会の設置目的
- 8 調査表

※凡例

評価基準依命通達：固定資産評価基準の取扱いについて（昭和38年12月25日自治乙固発第30号各都道府県知事宛自治事務次官通達）
本文中この表記は、平成11年度当初におけるものである。
評価基準依命通達は平成12年1月28日付けで廃止されている。

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の樹立と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礎的・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「資産評価システム」、「土地評価」、「家屋評価」、「償却資産評価」及び「評価の基本問題」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。

本年度の資産評価システム研究委員会は、家屋及び土地について、それぞれに研究テーマを設けて調査研究を行いました。家屋については、「在来分家屋の比準評価システム」を研究テーマとし、乗率比準評価の方法を中心として、在来分家屋の再建築費評点数の算出方法を検証するとともに、評価替えのための標準的な評価システムのあり方について検証を行いました。また、土地については、「課税関係諸機関との協力システムのあり方」を研究テーマとして、土地の評価・課税事務の一層の適正化・合理化を図るための標準的な協力システムのあり方について検討を行いました。

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ご一層のご指導、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、財団法人日本船舶振興会（日本財団）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年度資産評価システム研究委員会・委員名簿

委員長	前川 尚美	(財) 地方債協会理事長
委 員	小松 幸夫	早稲田大学理工学部教授
	林 克己	(財) 地方自治情報センター 情報処理部長
	三橋 博巳	日本大学理工学部教授
	井上 和夫	東京都主税局資産税部固定資産評価課長
	猪山 三郎	横浜市財政局主税部固定資産税課長
	高木 昇三	豊田市理財部資産税課長
	松井 信作	福岡市財政局税務部資産税課長

第1章 調査研究の概要

1 調査研究の目的

固定資産税における家屋の評価は、自治大臣が定めた固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）に基づき、再建築価格を基準として評価する方法（以下「再建築価格方式」という。）によって行われている。評価は、家屋が新築又は増築された場合に行われるほか、3年ごとの基準年度ごとに、すべての家屋について新しい評価基準により評価替えが行われ、評価額の見直しが計られている。

在来分家屋（新增築家屋以外の家屋）の評価額は、新增築家屋の評価と同様に、基準年度において算出された再建築費評点数に損耗の状況による減点等を考慮して求め、第2年度及び第3年度においては原則として基準年度の価額に据え置くこととなっている（ただし、基準年度において算出された評価額が評価替え前の価額を超えることとなる場合は、通常、評価額は評価替え前の価格に据え置かれる。）。

基準年度における在来分家屋の再建築費評点数の算定方法、いわゆる評価替えの方法は、評価基準において「部分別評価」、「部分別比準評価」及び「総合比準評価」が、評価基準依命通達において総合比準評価の一形態である「乗率比準評価」が規定されており、市町村はそのいずれかの方法を採用している。

現在、市町村においては、家屋の評価事務のより一層の簡素化に資する「乗率比準評価」の方法が多く採用されている。

そこで、この調査研究においては、「乗率比準評価」の方法を中心に、比準評価システムによる在来分家屋の再建築費評点数の算定方法を検証するとともに、問題点等を把握し、評価替えのための標準的な評価システムのあり方を検討することを目的とするものである。

2 調査研究の進め方

「乗率比準評価」の方法を中心に、評価替えの方法の合理性、妥当性等について検証するとともに、想起される以下の諸点について検討する。

- ① 在来分家屋の評価方法の整理
- ② 地方団体における評価替えの実態の把握
- ③ 乗率比準評価の合理性、妥当性等の検証及び問題点の把握
- ④ 標準的な乗率比準評価の検討

第2章 在来分家屋の評価方法

1 在来分家屋の再建築費評点数の算定方法

基準年度における在来分家屋の再建築費評点数の算定方法は、以下のとおり4種類の方法が認められる。

(1) 部分別評価（評価基準第2章第2節二、第3節二）

① 評価基準に規定されている評価方法

ア 木造家屋（評価基準第2章第2節二）

当該木造家屋の構造の区分に応じ、当該木造家屋について適用すべき木造家屋再建築費評点基準表（評価基準別表第8）によって再建築費評点数を求める。

イ 非木造家屋（評価基準第2章第3節二）

当該非木造家屋の構造の区分に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋再建築費評点基準表（評価基準別表第12）によって再建築費評点数を求める。

② 在来分家屋への適用方法

評価替えを実施すべき基準年度において示される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、新たに在来分家屋の再建築費評点数を求める。

市町村の実態としては、前基準年度の再建築費評点付設表（前記①により評点付設したもの）について、現基準年度の再建築費評点基準表において示された新しい標準評点数への置き換えを行い、再建築費評点数を求めることとなる。

(2) 部分別比準評価（評価基準第2章第2節三、第3節二の二）

① 評価基準に規定されている評価方法

ア 木造家屋（評価基準第2章第2節三）

- ・ 当該市町村に所在する木造家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準木造家屋を定める。
- ・ 標準木造家屋について、部分別評価の方法により再建築費評点数を付設する。
- ・ 標準木造家屋と同一の区分に属し、当該標準木造家屋の再建築費評点数に基づいて再建築費評点数を付設する木造家屋（以下「比準木造家屋」という。）に係る再建築費評点比準表を定める。
- ・ 比準木造家屋に係る再建築費評点比準表によって各個の比準木造家屋の再建築費評点数を付設する。

イ 非木造家屋（評価基準第2章第3節二の二）

- ・ 当該市町村に所在する非木造家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準非木造家屋を定める。

- ・ 標準非木造家屋について、部分別評価の方法により再建築費評点数を付設する。
- ・ 標準非木造家屋と同一の区分に属し、当該標準非木造家屋の再建築費評点数に基づいて再建築費評点数を付設する非木造家屋（以下「比準非木造家屋」という。）に係る再建築費評点比準表を定める。
- ・ 比準非木造家屋に係る再建築費評点比準表によって各個の比準非木造家屋の再建築費評点数を付設する。

② 在来分家屋への適用方法

評価替えを実施すべき基準年度において、当該市町村に所在する家屋の実態に応じ、標準木造家屋・標準非木造家屋を選定し、前記①の方法により、在来分家屋（木造家屋・非木造家屋とも）の再建築費評点数を付設する。

(3) 総合比準評価（評価基準第2章第2節三の二、第3節二の三）

① 評価基準に規定されている評価方法

ア 木造家屋（評価基準第2章第2節三の二）

- ・ 当該市町村に所在する木造家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準木造家屋を定める。
- ・ 標準木造家屋について、部分別評価又は部分別比準評価の方法により再建築費評点数を付設する。
- ・ 比準木造家屋の再建築費評点数は、当該比準木造家屋と当該標準木造家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を総合的に考慮し、当該標準木造家屋の再建築費評点数に比準して付設する。

イ 非木造家屋（評価基準第2章第3節二の三）

- ・ 当該市町村に所在する非木造家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準非木造家屋を定める。
- ・ 標準非木造家屋について、部分別評価又は部分別比準評価の方法により再建築費評点数を付設する。
- ・ 比準非木造家屋の再建築費評点数は、当該比準非木造家屋と当該標準非木造家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を総合的に考慮し、当該標準非木造家屋の再建築費評点数に比準して付設する。

② 在来分家屋への適用方法

評価替えを実施すべき基準年度において、当該市町村に所在する家屋の実態に応じ、標準木造家屋・標準非木造家屋を選定し、前記①の方法により、在来分家屋（木造家屋・非木造家屋とも）の再建築費評点数を付設する。

(4) 乗率比準評価（評価基準依命通達第3章第2節7）

① 評価基準依命通達に規定されている評価方法

標準木造家屋又は標準非木造家屋の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市町村長が定めた率を当該標準木造家屋又は標準非木造家屋と同一の区分に属する比準木造家屋又は比準非木造家屋の前年度における再建築費評点数に乗じて当該基準年度における再建築費評点数を求める。

② 適用方法

評価替えを実施すべき基準年度において、当該市町村の在来分家屋の実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準木造家屋・標準非木造家屋を選定し、前記（１）～（３）の方法により再建築費評点数を付設し、それぞれ前年度における再建築費評点数に対する割合を求め、この割合を基礎として評価替えのための乗率を市町村長が定める。

この乗率を、同一の区分に属する比準木造家屋又は比準非木造家屋の前年度における再建築費評点数に乗じて当該基準年度の再建築費評点数を付設する。

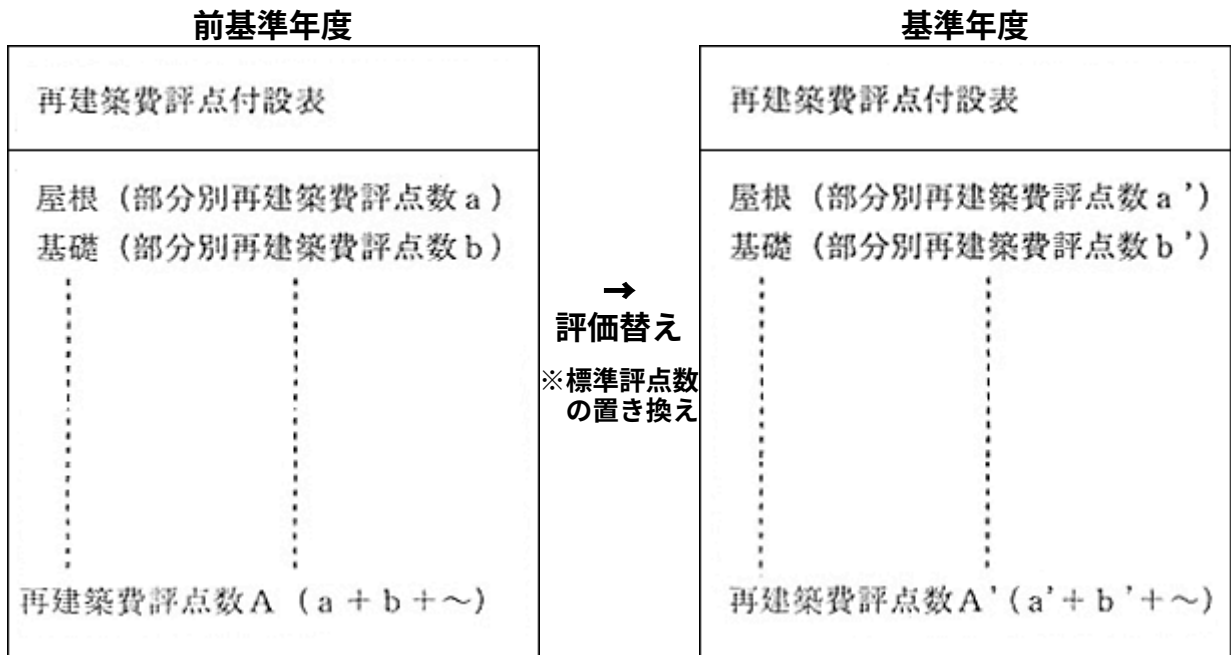
（注）評価基準の改正内容は、別添参考資料１のとおりである。

なお、改正の概要は次のとおりである。

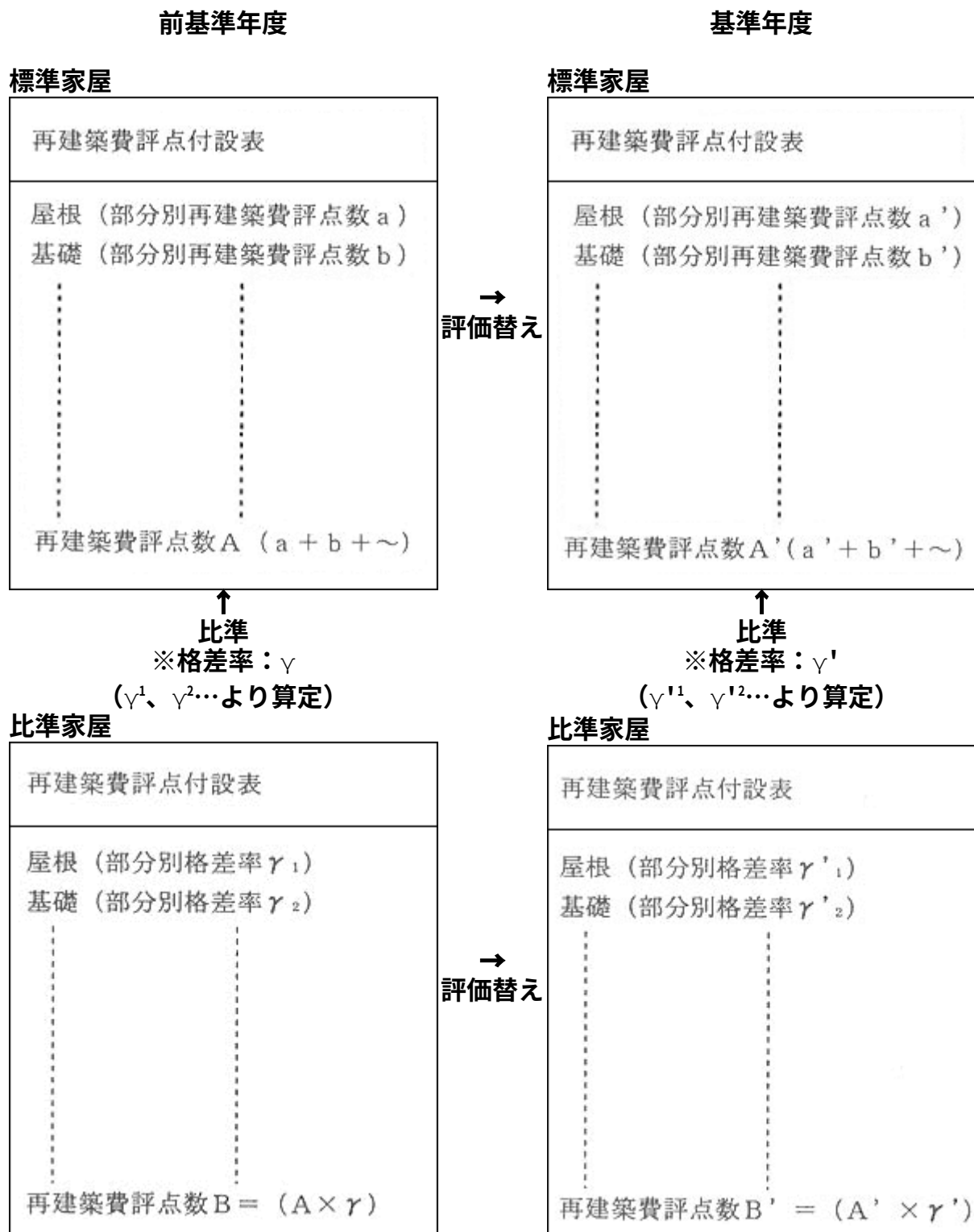
- ・ 部分別比準評価と総合比準評価の統合
- ・ 評価基準に乗率比準評価を規定

2 在来分家屋の再建築費評点数の算定方法についてのイメージ図

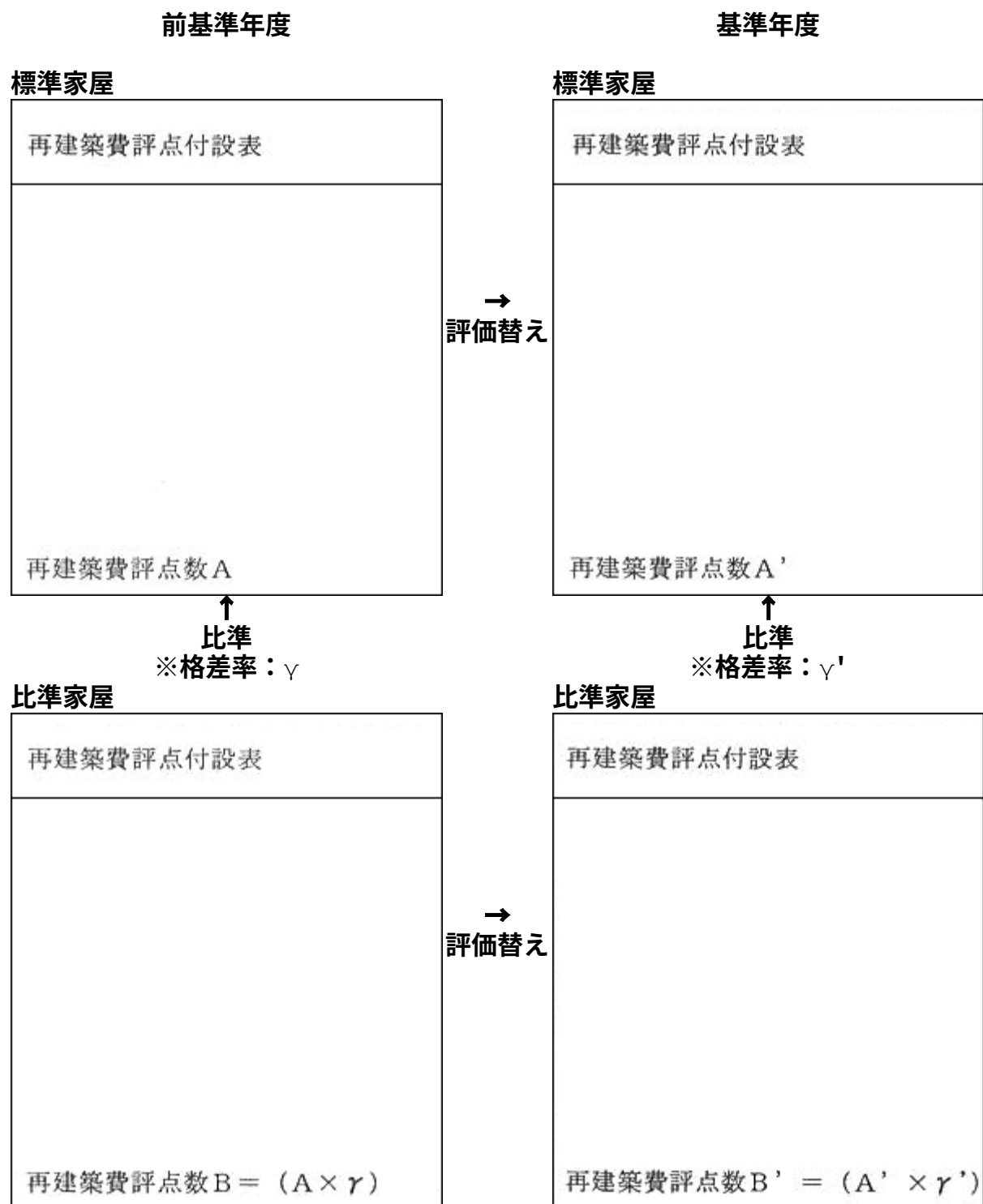
（１）部分別評価



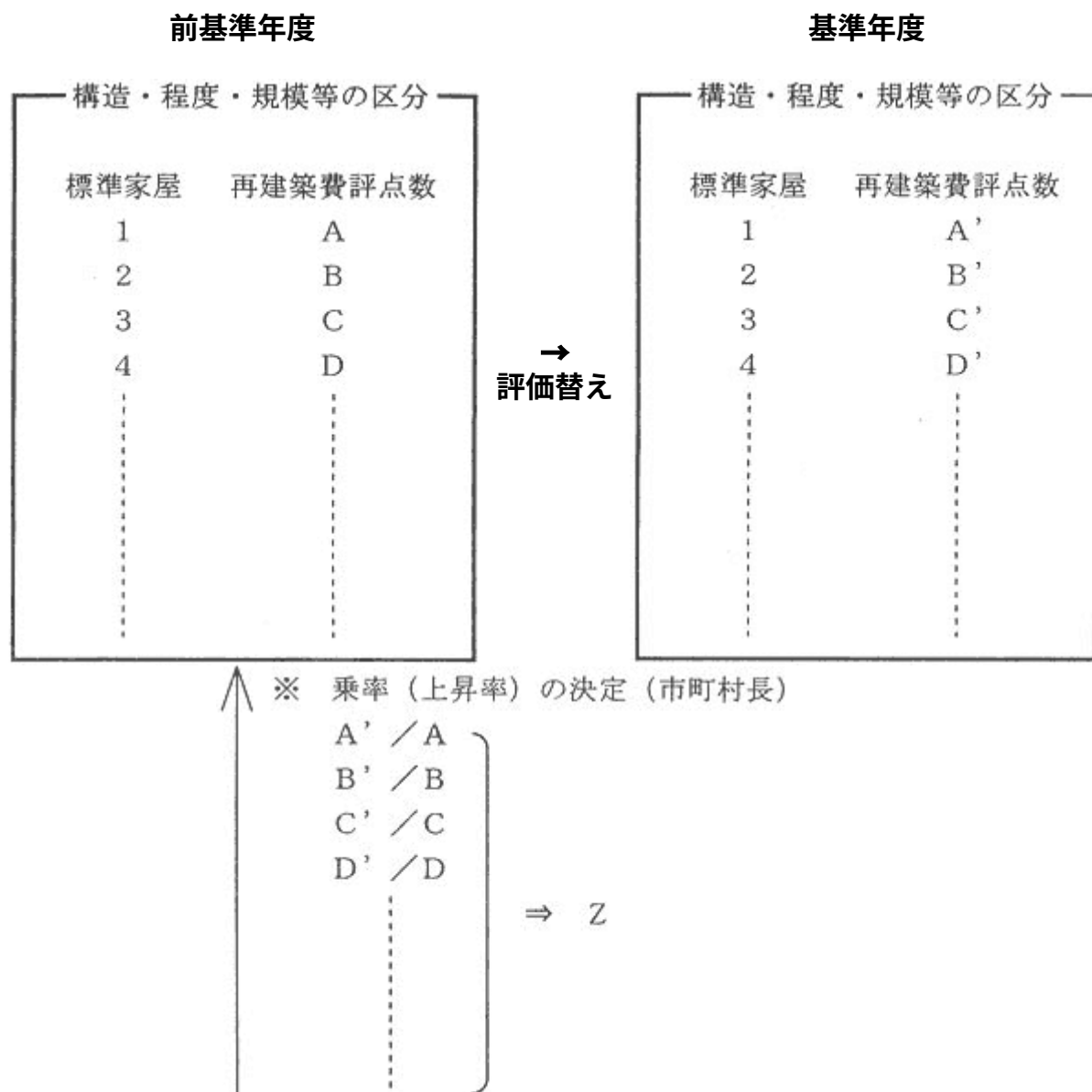
(2) 部分別比準評価



(3) 総合比準評価



(4) 乗率比準評価



構造・程度・規模等について同一の区分に属する在来分家屋（比準家屋）の評価替え

前基準年度の再建築費評点数（比準家屋）× Z = 基準年度の再建築費評点数（比準家屋）

第3章 在来分家屋の評価方法（評価替え）に関する調査結果

1 調査目的及び調査方法等

(1) 調査目的

基準年度における在来分家屋の再建築費評点数の算定（いわゆる評価替え）方法は、固定資産評価基準において、「部分別評価」、「部分別比準評価」及び「総合比準評価」が、評価基準依命通達において、総合比準評価の一形態である「乗率比準評価」が規定されているが、本調査は、各地方公共団体が平成9基準年度に実際にどの評価方法により、在来分家屋の評価替えを行ったか等について調査を行ったものであり、評価替えの実態を明らかにするとともに、問題点等の把握を目的とするものである。

(2) 調査時期

平成11年7月～8月

(3) 調査対象団体

調査対象団体は、各道府県庁所在市、東京都特別区及び人口30万人以上の市としており、計80団体である。（別紙、調査対象団体一覧のとおり）

(4) 調査方法

調査対象団体に対するアンケート調査

(5) 調査項目

基準年度における在来分家屋の評価方法（評価替え）に関する調査

① 平成9基準年度における在来分家屋の評価替えの方法について

② 比準評価方式（部分別・総合・乗率）を採用する際の問題点、改善点の有無について

③ 比準評価採用の場合、比準評価の状況について

- ア 採用乗率を決定し、それを適用する家屋の区分（構造・用途等）
- イ 標準家屋の棟数及び評価方法
- ウ 比準評価方式
- エ 比準家屋の棟数
- オ 標準家屋の比準家屋に対する割合
- カ 採用乗率
- キ 標準家屋の変動率

調査対象団体一覧（計80団体）

No.	県名	団体名	No.	県名	団体名
1	北海道	札幌市	41	愛知県	名古屋市
2		旭川市	42		豊橋市
3	青森県	青森市	43		岡崎市
4	岩手県	盛岡市	44		豊田市
5	宮城県	仙台市	45	三重県	津市
6	秋田県	秋田市	46	滋賀県	大津市
7	山形県	山形市	47	京都府	京都市
8	福島県	福島市	48	大阪府	大阪市
9		郡山市	49		堺市
10		いわき市	50		豊中市
11	茨城県	水戸市	51		吹田市
12	栃木県	宇都宮市	52		高槻市
13	群馬県	前橋市	53		枚方市
14	埼玉県	川越市	54		東大阪市
15		川口市	55	兵庫県	神戸市
16		浦和市	56		姫路市
17		大宮市	57		尼崎市
18		所沢市	58		西宮市
19	千葉県	千葉市	59	奈良県	奈良市
20		市川市	60	和歌山県	和歌山市
21		船橋市	61	鳥取県	鳥取市
22		松戸市	62	島根県	松江市
23		柏市	63	岡山県	岡山市
24	東京都	特別区	64		倉敷市
25		八王子市	65	広島県	広島市
26		町田市	66		福山市
27	神奈川県	横浜市	67	山口県	山口市
28		川崎市	68	徳島県	徳島市
29		横須賀市	69	香川県	高松市
30		藤沢市	70	愛媛県	松山市
31		相模原市	71	高知県	高知市
32	新潟県	新潟市	72	福岡県	北九州市
33	富山県	富山市	73		福岡市
34	石川県	金沢市	74	佐賀県	佐賀市
35	福井県	福井市	75	長崎県	長崎市
36	山梨県	甲府市	76	熊本県	熊本市
37	長野県	長野市	77	大分県	大分市
38	岐阜県	岐阜市	78	宮崎県	宮崎市
39	静岡県	静岡市	79	鹿児島県	鹿児島市
40		浜松市	80	沖縄県	那覇市

2 調査結果について

(1) 平成9基準年度における在来分家屋の評価替えの方法について

評価替えに際し、在来分家屋をどのような方法で評価しているのかをまとめたものが、表1である。

調査対象団体である80団体すべてが、総合比準評価の一形態である乗率比準評価（い

わゆる上昇率方式）で評価を行っている。

表1 在来分家屋の評価替えの方法（平成9基準年度）

評価方法	団体数	割合
部分別評価	0 団体	0 %
部分別比準評価	0 団体	0 %
総合比準評価	0 団体	0 %
乗率比準評価	80 団体	100 %
複数の方法を併用	0 団体	0 %

図1 在来分家屋の評価替えの方法（平成9基準年度）



(2) 採用乗率を決定し、それを適用する家屋の区分（標準家屋の区分）

評価替えの際に用いる乗率は、団体内に所在する家屋をその実態に応じて、構造、用途等の別に区分し、それぞれに区分される標準家屋の評点数の変動率をもとに求めることとなるが、この乗率を決定し、それを適用する家屋の区分についてまとめたものが、表2である。

「構造」は、80団体すべてに用いられており、これによって、すべての団体が、木造家屋、非木造家屋の別に区分を行っている。次いで、「用途」を用いている団体が65団体（81.25%）あり、「程度」が1団体（1.25%）、「年次」が1団体（1.25%）となっている。

また、これを構造別ごとの組み合わせでみたものが、表2-1である。

木造家屋は、「構造」のみで区分している団体が40団体（50%）と最も多く、次いで、「構造、用途」で区分している団体が38団体（47.5%）、「構造、用途、程度」で区分している団体が1団体（1.25%）、「構造、用途、年次」で区分している団体が1団体（1.25%）となっている。

非木造家屋については、「構造、用途」で区分している団体が65団体（81.25%）と最も多く、「構造」のみで区分している団体は15団体（18.75%）となっている。

表2 採用乗率を決定し、それを適用する家屋の区分（複数回答）

区分	団体数	割合
構造	80団体	100.00%
用途	65団体	81.25%
程度	1団体	1.25%
年次	1団体	1.25%

図2 採用乗率を決定し、それを適用する家屋の区分（複数回答）

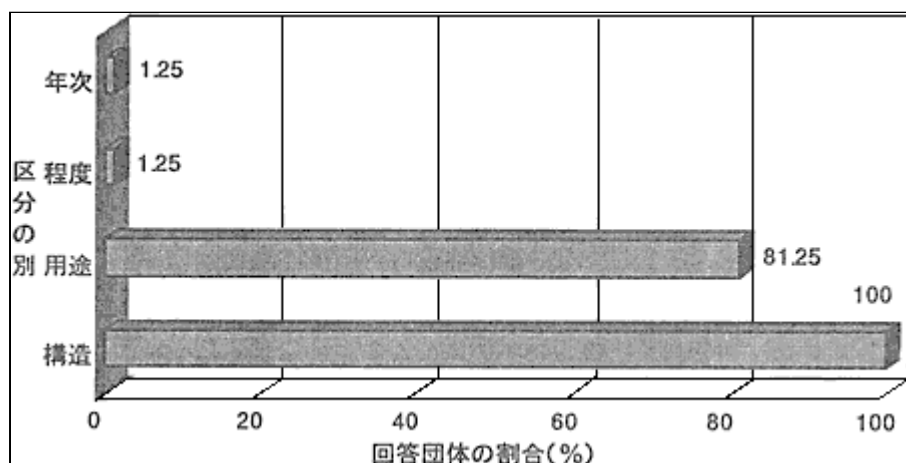
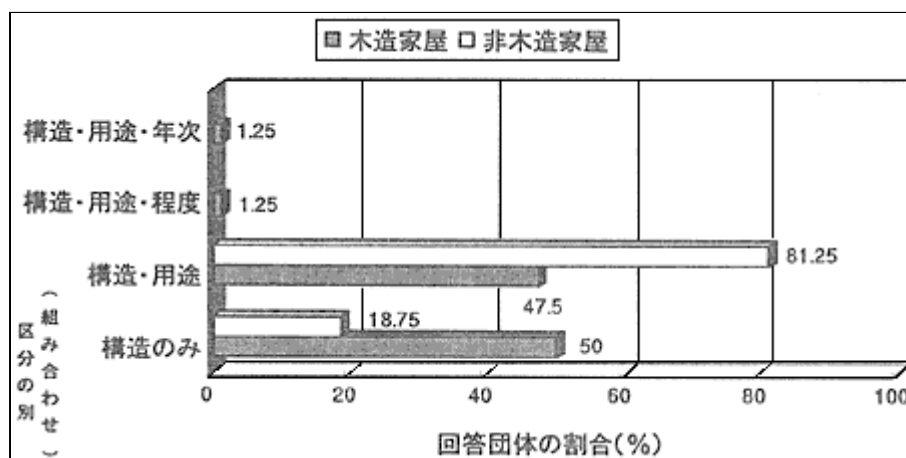


表2-1 採用乗率を決定し、それを適用する家屋の区分（組み合わせ）

構造別	区分	団体数	割合
木造家屋	構造のみ	40団体	50.00%
	構造、用途	38団体	47.50%
	構造、用途、程度	1団体	1.25%
	構造、用途、年次	1団体	1.25%
非木造家屋	構造のみ	15団体	18.75%
	構造、用途	65団体	81.25%

図2-1 採用乗率を決定し、それを適用する家屋の区分（組み合わせ）



(3) 標準家屋の評価方法

乗率算定のための標準家屋の評価方法についてまとめたものが、表3である。

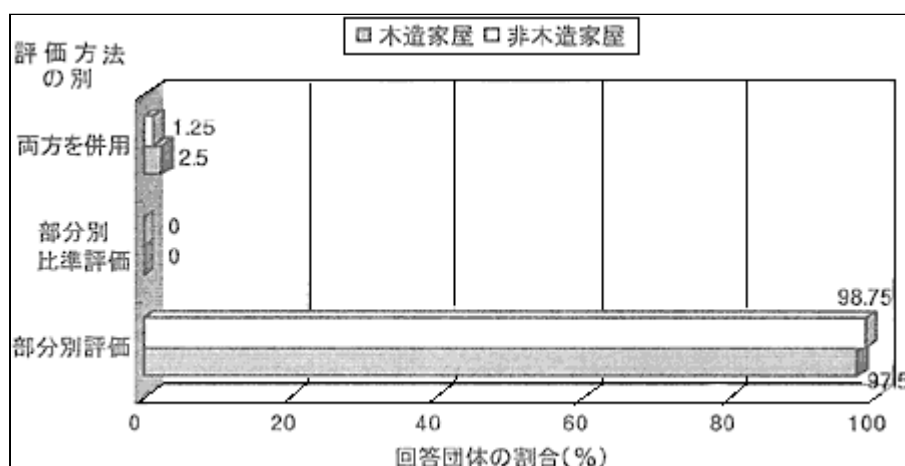
標準家屋の評価方法を構造別にみると、木造家屋は、78団体（97.5%）が部分別評価のみで評価を行っており、2団体（2.5%）が部分別評価と部分別比準評価を併用して評価を行っている。

また、非木造家屋については、79団体（98.75%）が部分別評価のみで評価を行っており、1団体（1.25%）が部分別評価と部分別比準評価を併用して評価を行っている。

表3 標準家屋の評価方法

構造別	評価方法	団体数	割合
木造家屋	部分別評価	78団体	97.50%
	部分別比準評価	0団体	0%
	両方の評価を併用	2団体	2.50%
非木造家屋	部分別評価	79団体	98.75%
	部分別比準評価	0団体	0%
	両方の評価を併用	1団体	1.25%

図3 標準家屋の評価方法



(4) 標準家屋の比準家屋に対する割合

標準家屋の比準家屋に対する割合について構造別にまとめたものが、表4である。

なお、用途等の区分まで行っている団体の場合には、それぞれの割合の単純平均を用いることとする。

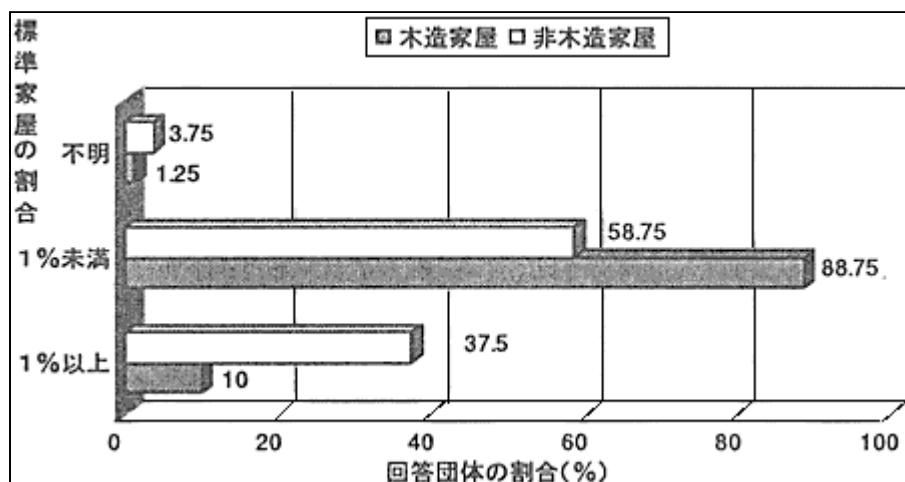
木造家屋については、標準家屋の割合が1パーセント以上の団体が8団体（10%）、1パーセント未満の団体が71団体（88.75%）あり、標準家屋の棟数等が不明なため、算定不可能な団体が1団体（1.25%）あった。

非木造家屋については、標準家屋の割合が1パーセント以上の団体が30団体（37.5%）、1パーセント未満の団体が47団体（58.75%）あり、標準家屋の棟数等が不明なため、算定不可能な団体が3団体（3.75%）あった。

表4 標準家屋の比準家屋に対する割合

構造別	標準家屋の割合	団体数	割合
木造家屋	1 %以上	8 団体	1 0 . 0 0 %
	1 %未満	7 1 団体	8 8 . 7 5 %
	不明	1 団体	1 . 2 5 %
非木造家屋	1 %以上	3 0 団体	3 7 . 5 0 %
	1 %未満	4 7 団体	5 8 . 7 5 %
	不明	3 団体	3 . 7 5 %

図4 標準家屋の比準家屋に対する割合



(5) 採用乗率について

採用乗率について構造別にまとめたものが、表5である。なお、用途等の区分まで行っている団体の場合には、それぞれの乗率の単純平均を用いることとする。

また、表5-1は、平成9基準年度の評価替えの際に自治省が参考として示した乗率についてまとめたものである。

木造家屋は、乗率が0.94となる団体が1団体（1.25%）、0.95が3団体（3.75%）、0.96が37団体（46.25%）あり、0.97が最も多く39団体（48.75%）あった。

非木造家屋については、さらに、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造及び軽量鉄骨造の別に区分することとする。

鉄骨鉄筋コンクリート造は、乗率が0.88となる団体が1団体（1.25%）、0.89が2団体（2.5%）、0.9が7団体（8.75%）、0.91が最も多く59団体（73.75%）あり、0.92が6団体（7.5%）、0.93が4団体（5%）、0.97が1団体（1.25%）あった。

鉄筋コンクリート造は、乗率が0.89となる団体が2団体（2.5%）、0.9が4団体（5%）、0.91が最も多く48団体（60%）あり、0.92が22団体（27.5%）、0.93が3団体（3.75%）、0.97が1団体（1.25%）あった。

鉄骨造は、乗率が0.9となる団体が2団体（2.5%）、0.91が21団体（26.25%）、0.92が最も多く33団体（41.25%）あり、0.93が19団体（23.75%）、0.94が4団体（5%）、0.96が1団体（1.25%）あった。

軽量鉄骨造は、平均乗率が0.9となる団体が1団体（1.25%）、0.91が6団体（7.5%）、0.92が7団体（8.75%）、0.93が16団体（20%）、0.94が最も多く36団体（45%）あり、0.95が9団体（11.25%）、0.96が4団体（5%）、0.97が1団体（1.25%）あった。

表5 採用乗率について

構造別その1	構造別その2	乗率	団体数	割合
木造家屋		0.94	1団体	1.25%
		0.95	3団体	3.75%
		0.96	37団体	46.25%
		0.97	39団体	48.75%
非木造家屋	SRC造	0.88	1団体	1.25%
		0.89	2団体	2.50%
		0.90	7団体	8.75%
		0.91	59団体	73.75%
		0.92	6団体	7.50%
		0.93	4団体	5.00%
		0.97	1団体	1.25%
	RC造	0.89	2団体	2.50%
		0.90	4団体	5.00%
		0.91	48団体	60.00%
		0.92	22団体	27.50%
		0.93	3団体	3.75%
		0.97	1団体	1.25%
	S造	0.90	2団体	2.50%
		0.91	21団体	26.25%
		0.92	33団体	41.25%
		0.93	19団体	23.75%
		0.94	4団体	5.00%
		0.96	1団体	1.25%
	LGS造	0.90	1団体	1.25%
		0.91	6団体	7.50%
		0.92	7団体	8.75%
		0.93	16団体	20.00%
		0.94	36団体	45.00%
		0.95	9団体	11.25%
		0.96	4団体	5.00%
		0.97	1団体	1.25%

表5-1 自治省が参考として示した乗率（平成9基準年度）

構造別その1	構造別その2	用途	乗率
木造家屋	規模大	専用住宅用建物	約0.97
	規模中	〃	約0.97
	規模小	〃	約0.97
非木造家屋	SRC造	事務所	約0.91
	RC造	事務所	約0.91
		アパート	約0.92
	S造	事務所	約0.91
		アパート	約0.92
		工場・倉庫	約0.89
	LGS造	事務所・店舗	約0.95
		住宅・アパート	約0.94
		工場・倉庫	約0.91

図5 採用乗率について

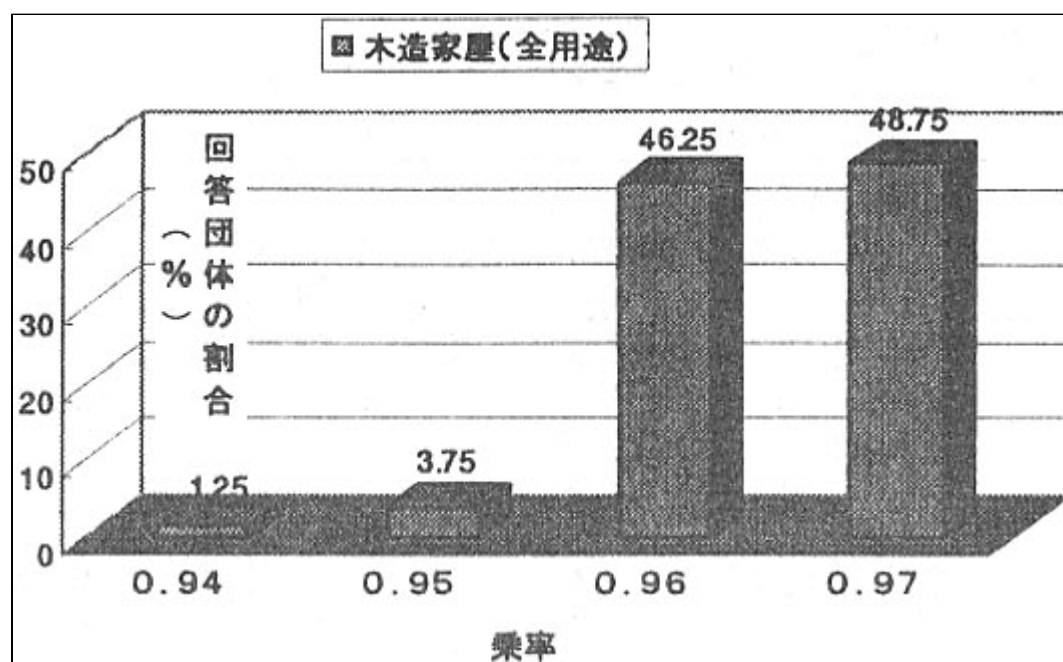


図5-1 採用乗率について

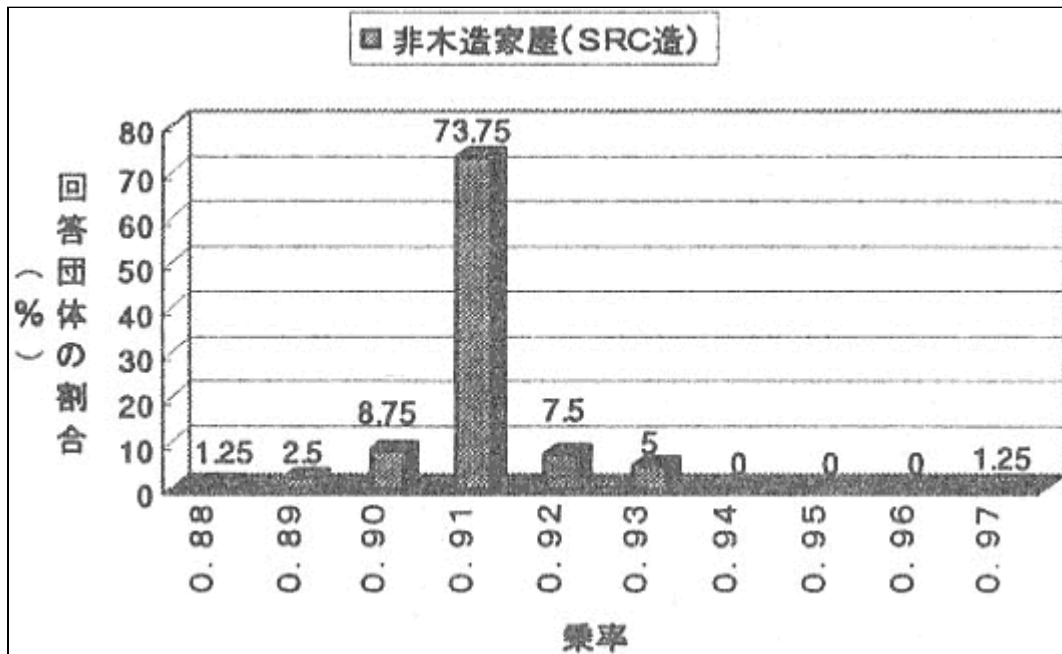


図5-2 採用乗率について

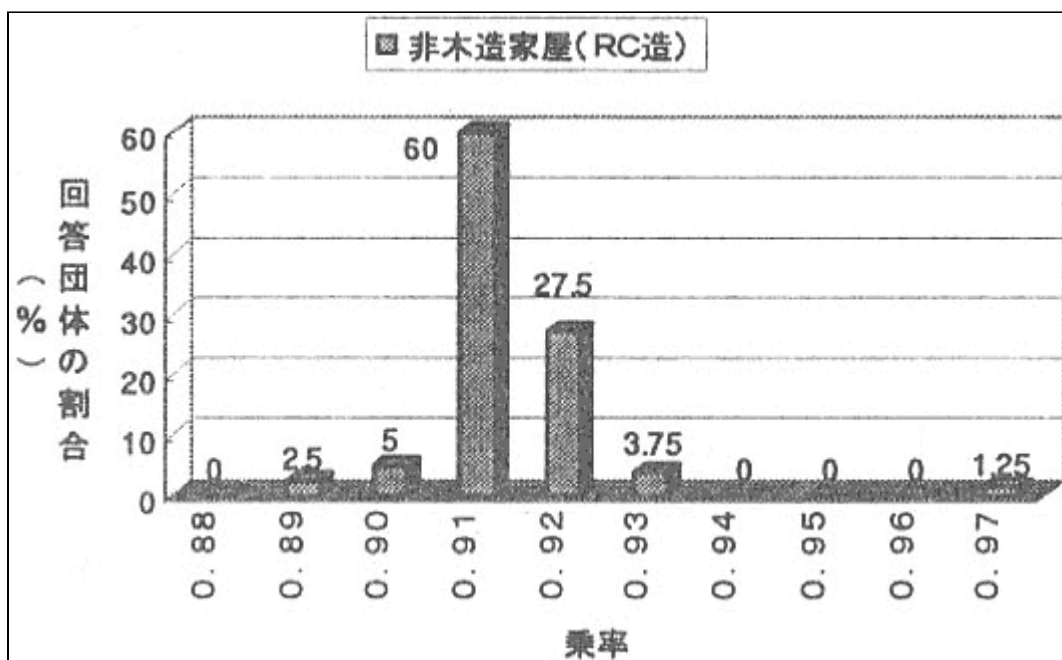


図5-3 採用乗率について

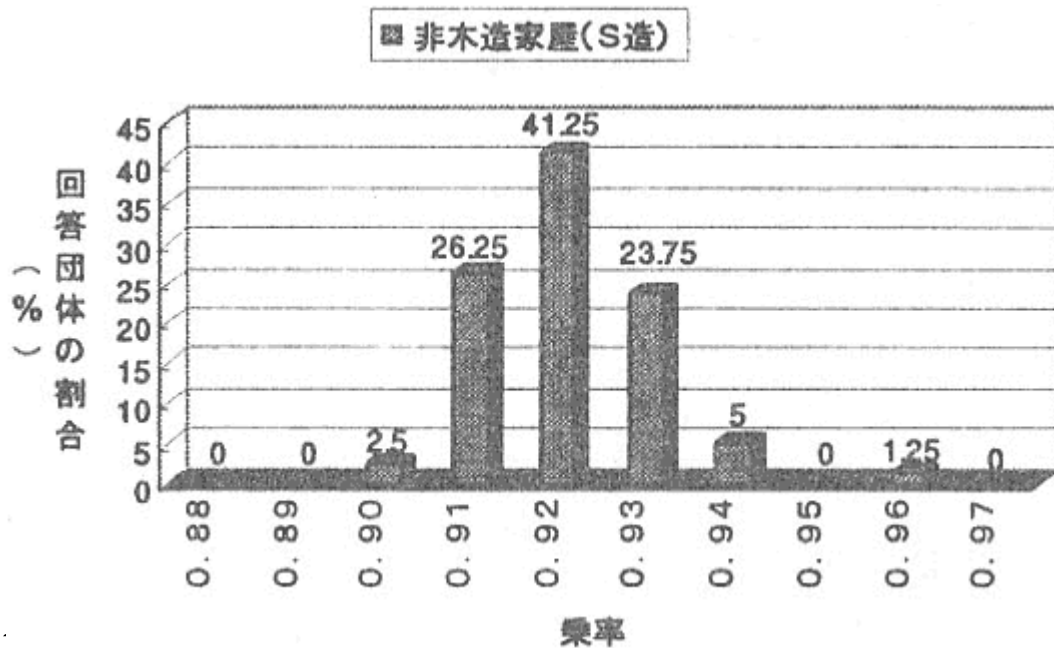
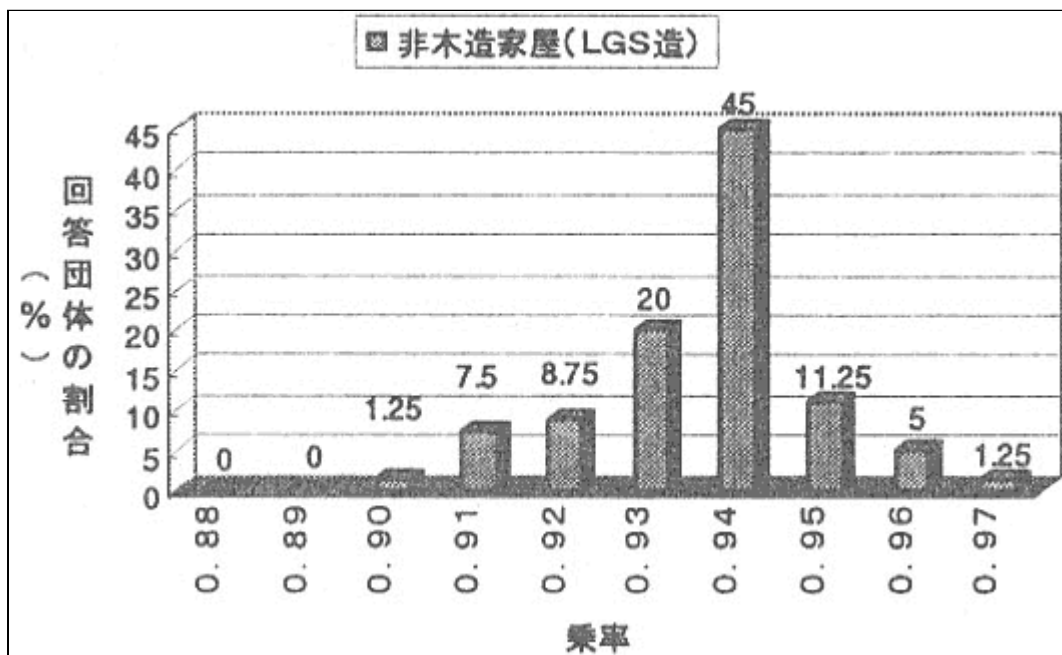


図5-4 採用乗率について



(6) 標準家屋の変動率の最大値と最小値の格差

標準家屋の変動率の最大値と最小値の格差について構造別にまとめたものが、表6である。なお、用途等の区分まで行っている団体の場合には、それぞれの格差の最大値を用いることとする。

木造家屋は、変動率の格差が0.05未満の団体が26団体（32.5%）、0.05以上0.1未満の団体が35団体（43.75%）とほとんどが0.1未満に含まれており、0.1以上0.2未満の団体が10団体（12.5%）、0.2以上の団体が5団体（6.25%）、資料がないため不明とする団体が4団体（5%）あった。

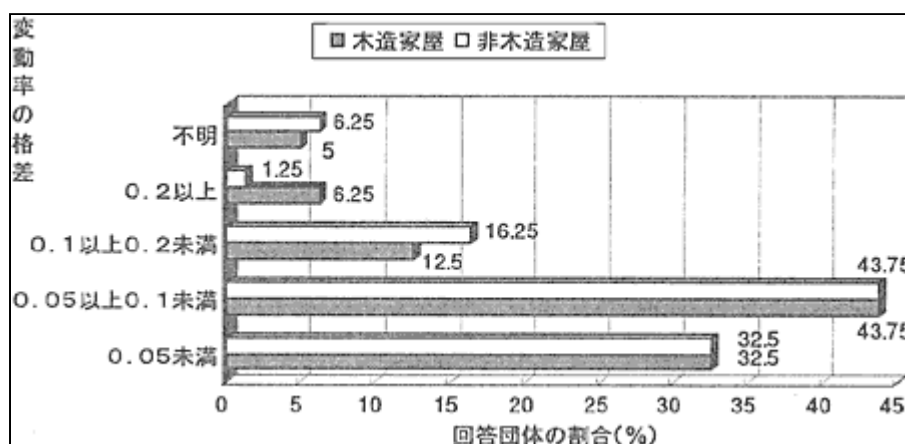
非木造家屋は、変動率の格差が0.05未満の団体が26団体（32.5%）、0.05以上0.1未満の団体が35団体（43.75%）と木造家屋同様、ほとんどが0.1未満に含まれており、0.1以上0.2未満の団体が13団体（16.25%）、0.2以上の団体が1団体（1.25%）、資料がない

ため不明とする団体が5団体（6.25％）あった。

表6 標準家屋の変動率の最大値と最小値の格差

構造別	変動率の格差	団体数	割合
木造家屋	0.05未満	26団体	32.50％
	0.05以上0.1未満	35団体	43.75％
	0.1以上0.2未満	10団体	12.50％
	0.2以上	5団体	6.25％
	不明	4団体	5.00％
非木造家屋	0.05未満	26団体	32.50％
	0.05以上0.1未満	35団体	43.75％
	0.1以上0.2未満	13団体	16.25％
	0.2以上	1団体	1.25％
	不明	5団体	6.25％

図6 標準家屋の変動率の最大値と最小値の格差



(7) 比準評価方式（部分別・総合・乗率）の問題点、改善点の有無

調査対象団体の在来分家屋の評価替えの方法が、すべて乗率比準評価で行われているため、乗率比準評価で評価替えを行う際の問題点、改善点の有無についてまとめたものが、表7である。

「問題点又は改善すべき点がある」と回答した団体が42団体（52.5％）あり、「問題点又は改善すべき点はない」と回答した団体が38団体（47.5％）あった。

このとおり、約半数の団体が何らかの問題点又は改善点があると感じている。

なお、問題点及び改善点として挙げられている主な内容は、次のとおりである。

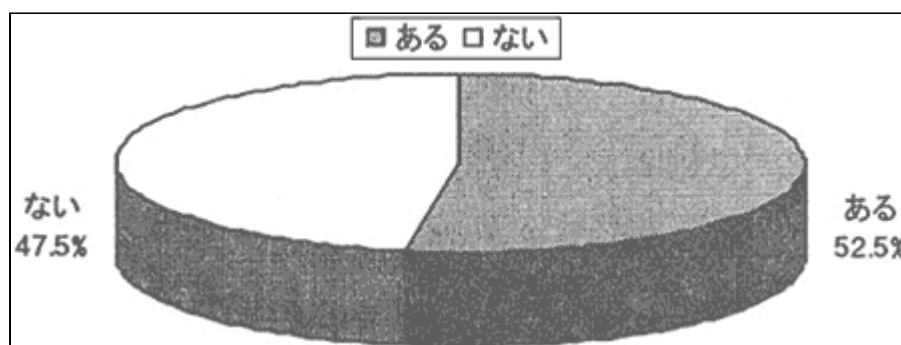
- 乗率による評価替えの方法は、評価基準依命通達により定められているが、評価基準によって規定してほしい。
- 乗率を全国又は都道府県単位で統一して示してほしい。
- 標準家屋を全国で共用し、全国的平均の数値に基いて乗率を決定する方法がよい。
- 乗率比準評価の場合、「標準家屋」を選定しなければならないが、具体的に「標準」についての基準を示してほしい。
- 乗率を構造ごとに区分して決定しているが、これを用途等に区分する場合、どこまで細分化していくかの判断が難しい。

- 標準家屋を選定する場合、具体的な棟数の基準がないので示してほしい。
- 標準家屋の選定の適否が乗率の精度に大きく影響するが、統計学的理論に基づく抽出割合等の手法が未確立であり、今後、乗率算定の手法整備に改善の余地がある。
- 事務量の関係から多くの標準家屋を選定できない。
- 比準家屋に対する標準家屋の割合を1%程度にしたい。
- 映画館など特殊な建物も一般的な店舗と同じ区分にまとめるため、評点を付け替えた場合に大きな差が生じるものがある。特殊な家屋については、個別に上昇率を検討する必要がある。
- 乗率比準評価により、評価替えを行うと、平均値を使って評価の見直しがされるため、個々の家屋に特別な事情が生じていてもその特別な事情をうまく反映させれない点が問題である。
- 部分別で評価を行ったものと乗率で評価を行ったものとは誤差がでてしまう。
- 標準家屋の変動率の最大と最小の差が大きくてしてしまう。
- 乗率比準評価を採用しているが、納税者にとっては、同率での評価替えは理解が得にくい。
- 古い標準家屋が滅失・増改築等により、標本からはずれてしまい、古い建築年次の標準家屋の棟数が減ってしまう。
- 乗率の採用に際し、近隣市町村との均衡に配慮する必要がある。

表7 乗率比準評価の問題点、改善点の有無

評価方法	団体数	割合
問題点、改善点がある	42団体	52.5%
問題点、改善点はない	38団体	47.5%

図7 乗率比準評価の問題点、改善点の有無



第4章 乗率比準評価に関する調査結果

1 調査目的及び調査方法等

(1) 調査目的

本調査は、各市町村が平成9基準年度において在来分家屋の評価替えを乗率比準評価（いわゆる上昇率方式）で行った際に、当該評価に用いる乗率の決定について、都道府県がどのように関与したかを調査したものであり、関与の有無及び内容の把握を目的とするものである。

(2) 調査時期

平成11年8月

(3) 調査対象団体

調査対象団体は、各都道府県（計47団体）とした。

(4) 調査方法

調査対象団体に対するアンケート調査

(5) 調査項目

乗率比準評価に関する調査

- ① 乗率比準評価に用いる乗率の決定に際しての関与の有無について
- ② 関与の方法について
- ③ 関与の方法の具体的な内容について

2 調査結果について

(1) 乗率比準評価に用いる乗率の決定に際しての関与の有無

乗率比準評価に用いる乗率の決定に際しての都道府県の関与の有無についてまとめたものが、表1である。

「関与した」と回答した団体が26団体（55.3%）、「一切関与していない」と回答した団体が21団体（45.7%）あった。

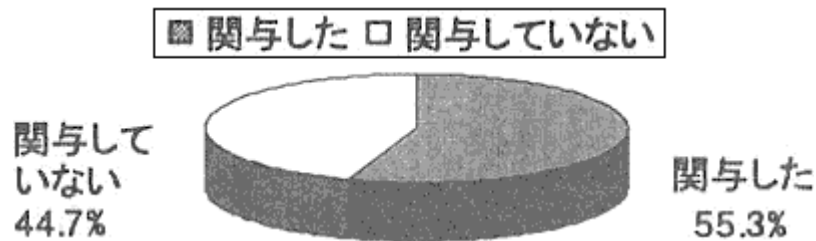
このとおり、半数以上の団体が何らかのかたちで、乗率の決定に際し、関与したと回答している。

なお、都道府県内の市町村の乗率は照会したが、その結果については一切提示せず、乗率の確認及び状況の把握だけを行ったとする団体、特に乗率に関する照会はしなかったが、市町村からの乗率に関する質問等については回答及び助言を行ったとする団体については、「一切関与していない」に含めている。

表1 乗率比準評価に用いる乗率の決定に際しての関与の有無

関与の方法	団体数	割合
関与した	26団体	55.3%
一切関与していない	21団体	44.7%

図1 乗率比準評価に用いる乗率の決定に際しての関与の有無



(2) 乗率比準評価に用いる乗率の決定に際しての関与の方法（複数回答）

ア 都道府県の関与の方法についてまとめたものが、表2である。

乗率の決定に際し、関与したとする都道府県（計26団体）のうち、「都道府県内全市町村の乗率を照会し、調整した結果を全市町村に提示した」及び「都道府県内一部市町村の乗率を照会し、調整した結果を全市町村に提示した」と回答した団体は全くなかった。

「都道府県内全市町村の乗率を照会し、調整せずにその結果を提示した」と回答した都道府県が12団体（46.2%）、「都道府県内一部市町村の乗率を照会し、調整せずにその結果を提示した」と回答した団体が11団体（42.3%）あった。

「全市町村の担当者による乗率に関する会議を設定した」と回答した団体が2団体（7.7%）、「一部市町村の担当者による乗率に関する会議を設定した」と回答した団体が3団体（11.5%）あり、「その他」と回答した団体が3団体（11.5%）あった。

以上のとおり、都道府県は、乗率の調整はまったく行っていないとしており、乗率の照会結果を提示する場合でも、乗率の数値については、あくまでも評価替えにおける参考資料として、情報提供しているにすぎないということであった。乗率の最終的な決定は、市町村長の判断であることから、都道府県においても、この点を考慮しているものと考えられる。

また、一部市町村とは、都道府県内の市のことを指すとする団体がほとんどであり、都道府県は評価対象家屋が多数存在するところから情報収集を行っていることが分かる。

なお、乗率を照会し、その結果を提示している団体（計21団体）のうち、5団体については、あわせて、乗率に関する会議も開催している。

イ 「その他」について

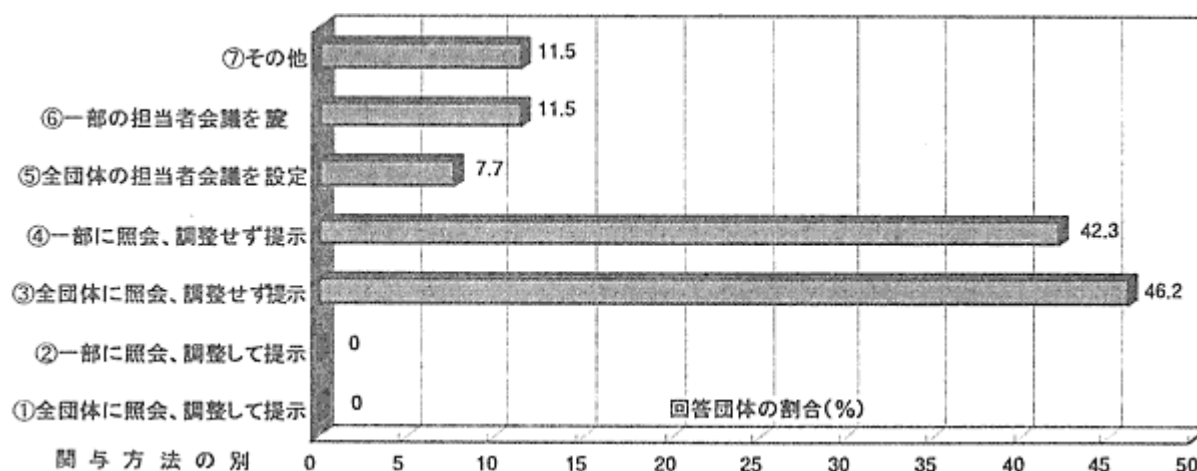
「その他」と回答した団体では、都道府県（不動産取得税）と市町村（固定資産税）との間で新增分家屋の評価を分担（例えば、都道府県は非木造家屋、市町村は木造家屋）している。この場合、基準年度の前年度に建築された家屋については、課税年度が異なるため、不動産取得税は旧基準、固定資産税は新基準で評価を行うこととなり、適用する固定資産評価基準が異なってくる。したがって、新旧の評価基準により算出された評点数については、それぞれ修正しなければならない、都道府県では、その修正を行うための補正率を示しているとのことである。

在来分家屋の評価替えに用いる乗率については直接関与していないが、このような補正率を示しているとする3団体については、「その他」に含めている。

表2 乗率比準評価に用いる乗率の決定に際しての関与の方法（複数回答）

関与の方法	団体数	割合
①都道府県内全市町村の乗率を照会し、調整した結果を全市町村に提示した	0 団体	0 %
②都道府県内一部市町村の乗率を照会し、調整した結果を提示した	0 団体	0 %
③都道府県内全市町村の乗率を照会し、調整せずにその結果を提示した	12 団体	46.2 %
④都道府県内一部市町村の乗率を照会し、調整せずにその結果を提示した	11 団体	42.3 %
⑤全市町村の担当者による乗率に関する会議を設定した	2 団体	7.7 %
⑥一部市町村の担当者による乗率に関する会議を設定した	3 団体	11.5 %
⑦その他	3 団体	11.5 %

図2 乗率比準評価に用いる乗率の決定の関与の方法（複数回答）



(3) 関与の方法の具体的な内容について

都道府県の関与の具体的な内容は、次のとおりである。

- ・ 照会した乗率を、そのまま各市町村に提示した。
- ・ 照会した乗率の平均値を算出し、その結果を提示した。
- ・ 照会した乗率の中に異常値があった場合、それを除いて平均値を算出し、その結果を提示した。
- ・ 照会した乗率の中に異常値があった場合、該当数値を報告した市町村に対して、記載誤りのほか、計算方法や標準家屋の選定等に誤りはないかどうかの確認を行った。
- ・ 乗率に関する会議を設定し、乗率の算出方法、標準家屋の選定方法等について説明した。

以上のとおり、都道府県は、照会した乗率に異常値がある場合、それを除いて平均値を算出したり、乗率の計算方法等に誤りがないかどうかを確認するなどしているものの、それ以上の積極的な関与はしていない。

第5章 再建築価格方式について

1 在来分家屋に係る再建築費評点数の時点修正に関する研究の概要

自治省が、（社）日本建築学会に委託を行った在来分家屋に係る再建築費評点数の時点修正に関する研究の概要（全文は次頁以降に掲載）は、次のとおりである。

(1) 再建築価格方式について

固定資産評価基準において採用されている再建築価格方式は、「評価対象建物と同一のものを評価時点における資材費、労務費、工事費及び生産技術、施工法等により新築に要する正常価格を推定するもの」である。

ここで、「同一のもの」とは評価対象建物と設計技術、生産技術、施工法などの全てが完全に同一である必要はなく、「建設場所、規模、形態、機能が同一であり、構成資材とその量がほぼ同一なもの」をいう。

(2) 在来分家屋の評価替えにおける時点修正方式について（提案）

再建築価格方式の考え方によると、在来分家屋の評価替えは、構法、生産技術、施工法等の想定を行い、構成資材については同一のものがない場合、類似するものと代替する方法により行うことになる。

すなわち、過去に建築された個別の家屋の新築時における社会的、経済的財産価値は、現在時点において当時と同様の位置を占めるものと考えられているものである。

このことは、一棟の家屋全体に一定の率による時点修正を行うことによって評価替えを行うこととしても、在来分の個々の家屋について新築時と同様に個別に代替された再建築費評点数を付設して評価替えすることと同様の結果が得られることとなり、いずれも構法、資材の代替の考え方による家屋評価を具体化するもので、適正な評価替えができるものと考えられる。

しかしながら、在来分家屋の評価替え時に、個々の家屋について個別に再建築費評点数を算定して行うことは膨大な事務量となることを考慮すると、評価替えが、構法、生産技術、施工法、資材の代替を原則としている以上、在来分家屋の評価替えの方法として、市町村における在来分家屋の実態に応じて、建設物価等の変動を参考としながら建設工事費のデフレーターを適切に把握し、これによる時点修正を行う方法が適当と考え、ここに提案するものである。

(3) 今後の課題

今回提案した時点修正の方法は、各市町村において構造、用途その他の区分により設定された標準的な家屋に係る再建築費評点数の変動割合を基礎として、当該市町村における建設物価等の変動を参考としながら求める方法であるが、再建築費評点基準表を全国一律に適用して評価を行うという固定資産評価基準の基本的考え方によれば、在来分家屋について各市町村ごとに個別的に再建築費評点数の変動を調整するのではなく、建設物価等の変動をマクロに把握して一種のデフレーターによる時点修正を全国的に行うことも可能であると考えられ、今後の課題とすべきである。

2 「木造家屋及び非木造家屋に係わる設計管理費などによる補正率の決定並びに物価水準による補正率の決定についての基礎資料の作成等について」

（平成12年度固定資産（家屋）評価基準の改正に関する調査研究）－平成11年9月－日本建築学会建築経済委員会固定資産評価小委員会

1 木造家屋及び非木造家屋に係わる設計管理費などによる補正率に関する研究

略（本委員会の研究テーマとは、直接関係しないため）

II 木造家屋及び非木造家屋に係わる物価水準による補正率に関する研究

略（本委員会の研究テーマとは、直接関係しないため）

III 在来分家屋に係る再建築費評点数の時点修正に関する研究

3-1 はじめに

現行の固定資産評価基準（平成12年度の固定資産税より適用）の再建築費評点基準表の基準時は、平成10年1月の東京基準で作成されたもので、標準評点数は東京都（特別区の区域）における物価水準により算定した工事原価に相当する費用に基づいて、その費用の1円を1点として表したものである。

したがって、平成12年度においては、原則として新增分家屋、在来分家屋ともこの評価基準の再建築費評点基準表により求めることとなるが、本調査研究は、在来分家屋の再建築費評点数について、前基準年度の再建築費評点基準表（基準時：平成7年1月）により求めた再建築費評点数を現行の再建築費評点基準表（基準時：平成10年1月）に時点修正することに関し検討したものである。

研究の方法は、現行固定資産評価基準における再建築価格方式について理論的な整理・分析を行い、時点修正の理論的根拠を明らかにする方法によったものである。

3-2 再建築費評点数の評価について

在来分家屋の評価替えをどのように行うかという点については、評価の基本的な考え方を確立しておくことが必要である。

そこで、ここにおいては、今日まで固定資産（家屋）の評価において、建物をどのような考え方により評価してきたかを明らかにするとともに、新しい生産方法で造られた建物をどのような考え方により評価したらよいのかについて考察するものである。

(1) 固定資産（家屋）の価格

① 固定資産の価格

固定資産税は、固定資産の財産価値に着目して課税されるものであるが、それは、固定資産を所有し、使用収益するところに見いだされる財産価値全体である。

- ・ 固定資産税は、固定資産の価格を課税標準とする。
- ・ この場合の「価格」とは、適正な時価をいうものとされている。
- ・ 「適正な時価」とは、資本価格であり、概念的には自由市場における完全競争価格の一種であるといわれている。
- ・ また、「適正な時価」は、売却価格（処分価格）を指すものでなく、購入価格（調達価格）を指すものと解すべきである。

以上のように、固定資産の価格が概念的には自由市場における完全競争価格とみなされとしても、取引市場における固定資産の価格は、固定資産の次のような属性により、自由市場において完全競争が成立することは極めて少ない。

- ・ 移動することができない（固定している）。
- ・ 代替性が乏しい。
- ・ したがって、取引が当事者間の主観的特殊条件に左右されることが多い。

- ・取引事例が少ない。特に、中古建物は取引事例が少ない。

したがって、固定資産の価格は、客観的妥当性のある自由市場において完全競争価格を直接に把握することが至難に近い。そこで、過去の取引事例、現在における類似資産の取引事例、資産の収益等により推理する方法によって市場価格を判断せざるを得ないが、固定資産評価における適正な時価は、正常な条件のもとに成立する取引価格（正常価格）であるとされている。

② 固定資産の評価

固定資産の価格の決定に当たっては、その前提として評価を要する。すなわち、評価によって固定資産の価値を測定し、これに基づいて価格が決定される。

- ・固定資産の価格は、自由市場価格を直接的に得ることができないため、評価に当たっては、推定方法によることとなる。

固定資産の評価方式としては、売買実例価格を基準とする類似比較方式、収益還元価格を基準とする収益還元方式、取引価格を基準とする方式、再建築費を基準とする再建築価格方式等がある。

③ 固定資産（家屋）の評価

固定資産（家屋）の評価には、一般に再建築価格方式が適すると考えられている。その理由としては、次のようなことがあげられる。

- ・建物は、土地と違い人間が造りだしたものであり、再建築の概念が成り立つ。
- ・簡単に再建築費を推定することができる次のような条件がある。
 - 建物のほとんどに新築時の取引価格及び工事費の記録がある。
 - 工事費は自由競争入札、指名競争入札、見積合わせなどの価格競争により決められている場合が多い。
 - 工事に関する設計図書等の記録がある。
 - 工事費を積算する諸方式があり、この方法を援用することにより再建築費を推定する方式を作成することが可能である。

以上のことから、客観的かつ精度の高い再建築費を推定する方式を作成することが可能である。

しかし、次のような欠点もある。

- ・現在、市場価格の存在しない資産等については、一種の制作価格を求めることになり、困難な推計を要することになる。したがって、評価者は高度の専門知識が必要であり、また、評価に長期間を要すること。
- ・科学的な根拠により客観的な増減価の評価方式を作成することが難しい。
- ・古い建物等の再建築費を求める場合、現在、生産されていない資材及び現在使用されていない構法・施工法等を評価することが難しい。

固定資産（家屋）評価基準は、再建築価格方式により作成されているものであり、その理由としては、前述のように手法の難しさはあるが、再建築価格方式の基本値となる再建築費を客観的な手法で推定することが可能であり、比較的公正、公平な評価が期待できる等によるものと考えられる。

④ 固定資産（家屋）評価方式の要件

固定資産税の課税の基礎である固定資産（家屋）の評価方式としては、全市町村において各個に評価が行われ、市町村ごとに評価責任者を異にするため、次のような要件を充足するものであることを要する。

- ・ 評価担当者に容易に習熟されるものであること。
- ・ 評価担当者の主観に影響されることなく、公平かつ客観的に測定しうるものであること。
- ・ 評価事務が簡易で、人員と経費が可及的最小限にとどまるものであること。
- ・ 評価の結果が、異なる市町村相互の均衡が保持されうるものであること。

⑤ 固定資産（家屋）評価の調査方式

固定資産（家屋）の評価方式を作成する際、固定資産（家屋）評価においてどのような家屋調査ができるのかを明らかにしておく必要がある。調査は、建物が納税者の所有する財産を調査することであり、建物に汚れ、傷等を絶対に付けてはならないことから次のような方式がとられている。

- ・ 建物の内・外部の表面等を目視により観察する。
- ・ 建物に汚れ、傷等を付けない測量機器により測量する。
- ・ 建物の工事に関する書類等を収集する。

このように、固定資産（家屋）の評価における評価対象建物の調査は、前二者を主体としたものであり、建物の一部を壊し調べることや、納税者に建物の工事に関する書類等の提出を強制できない消極的な調査である。したがって、外観することのできない建物の部分を調べることが大変に困難な調査である。

(2) 固定資産（家屋）の評価基準における再建築費

固定資産（家屋）評価基準は、固定資産（家屋）の価格を算出するための基準である。その基準は、再建築価格方式により作成してある。再建築価格方式は再建築費と増減価（理論的には増価が考えられるが、一般的な建物にはまずない要因であることから省略される場合がある）の2要素から構成されている。ここにおいては、まず、再建築価格方式の基本値である再建築費について考察したものである。

① 再建築費

再建築費は、評価対象建物と同一のものを評価時点において、新たに現在地に建築すると仮定した場合に要する費用として求められる抽象化された指標である。

したがって、再建築費は建物の設計から竣工までに要する費用に相当するものとして算出されるものであり、建築工事費、設計・管理費等をいう。

再建築費は固定資産（家屋）評価基準の主要素であり、再建築費の考え方は固定資産（家屋）の価格と同様である。すなわち、再建築費は、評価時点における正常価格を推定（評価）するものである。

ア 評価対象建物と同一のもの

ここにおける評価対象建物と同一のものは、固定資産（家屋）の評価の場合は、評価対象建物が存在していることから簡単に想定できると考えられるが、評価対象建物が新築された時点と評価時点との差や、家屋調査方法の特性等の要因により、同一のものを想定することは意外と難しい。

ここで想定する建物は、評価対象建物と構法、施工法も含めた寸分違わないものを

想定する重要文化財建造物を復元するようなものではない。ここで求めようとしている再建築費は、評価時点における設計技術、生産技術、施工法等により費用を推定するものである。したがって、同一のものとは、評価対象建物と設計技術、生産技術、施工法は少なくとも完全に同一である必要はない。

また、固定資産（家屋）評価における家屋調査では、評価対象建物の全てを正確に捉えることは難しく、次のような限界がある。

イ 正確に捉えることが可能なもの

- ・ 建物の形態
- ・ 建物の規模
- ・ 建物の間取り
- ・ 建物の機能
- ・ 建物の内外装材の種類とその量
- ・ 建築設備の機器と器具等

ウ 正確に捉えることが難しいもの

- ・ 建物の性能
- ・ 建物の品質
- ・ 建物の主体構造部分、仕上げ下地部分、建築設備の配管配線及びダクト等
- ・ 建物の構法、施工法

このようなことから、想定する建物は家屋調査により正確に捉えることのできるものが条件となるが、これだけの条件では社会において一般的に同一建物とはいわない。これに、建物の主体構造部分、仕上げ下地部分、建築設備の配管配線及びダクト等の種類とその施工量が追加されれば、通常の家屋調査において同一と想定される建物になると考えられる。家屋調査により正確に捉えることができない部分は、納税者の協力を得て設計図書の収集や非破壊調査等によりできるだけ正確に捉える努力が必要である。しかし、一般にこのような目視により確認できない建物部分の構成資材種類及びその量等は、その概略を捉えることができればよしとされている。この一因としては、主体構造部分のように構造・用途種別及び規模が同一であれば建築基準法等の法律により安全性能が定められており、各建物の安全性能の差が小さいこと及び構成材料の量が大きく違うことが少ない。また、主体構造部分は構成資材の種類が少ないこと、その品質の差が小さいこと等により比較的精度の高い推定をすることができる等をあげることができる。

一般に、建物の競争入札等において工事費を積算する場合、建物の設計図書に基づき積算が行われている。この設計図書に示されている建物とは、建物の建設場所、規模、形態、機能、構成資材とその量、標準的な構法と施工法等である。このように、建築工事費を積算する場合の建物も具体的な造り方（生産方法）は建物を建築する側に委ねているのが実態である。

評価対象建物と同一のものとは、規模、形態、機能、性能が同一なものをいうとすれば明快であるが、この中の性能を簡単に捉えることは、現在の技術では困難であり、通常の家屋調査において同一と想定される建物は次のように考えられる。

「建設場所、規模、形態、機能が同一であり、構成資材とその量がほぼ同一なものをいう。」

ここにおいて構成資材とその量がほぼ同一なものとした理由は、評価対象建物が大きく経年している場合、同じ構成資材が評価時点において一般に生産されていないことがある。また、隠れている部分の構成資材及びその量を固定資産評価の家屋調査では正確に把握することができない場合がある等である。

構法及び施工法の評価については、構法及び施工法は建物の質を決めている要因の一つでもあり、建物の質の程度として別の方法で評価し再建築費に加えることも可能である。

② 再建築費の推定

ここにおいて求める再建築費は、評価対象建物と同一のものを評価時点における資材費、労務費、工事費及び生産技術、施工法等により新築に要する正常価格を推定するものである。正常な条件とは特殊の取引条件を除いたものであり、その概念は中庸の概念に近いものと考えることができる。正常の価格は中庸的な価格と読み替えることができ、実態から比較的簡単に具体的価格を推定することができる。

ア 再建築費の推定と生産技術、施工法

再建築費を求めるためには、生産技術、施工法を想定する必要がある。生産技術、施工法は、評価時点において通常使用されているものの中から評価対象建物に最も適するものを選択し、再建築費を推定することとなる。したがって、評価対象建物の新築時点の生産技術、施工法を詳細に調べる必要はなく、その概要を捉えることができればよい。すなわち、評価対象建物の新築時点の生産技術、施工法は、再建築費を推定するための主要因ではないということである。

イ 生産技術、施工法の想定

ここで想定する生産技術、施工法は、想定した同一建物をミスのないよう造れるものでなくてはならない。

生産技術、施工法は、実際に評価時点における通常使用されている生産技術・施工法の実態を調べることにより想定は可能であるが、生産技術、施工法は、建物の生産が一品注文生産のため設計、施工者、工期、予算等の要因により個々の建物ごとに造りだされるものであり、その種類は厳密に分類すると建物の数だけ種類があるといっていよい。また、これらの質の程度もピンからキリまでの大きな幅がある。しかし、想定した同一建物をミスのないよう造れる信頼性の高い生産技術、施工法を選ぶことが必要であり、この条件を満足するものとなるとその種類はかなり少なくなり、生産技術、施工法を整理することが可能と考えられる。

実際の建物の設計、生産において、その水準を保つために、標準詳細図や標準仕様書を作成しており、これらの援用や評価時点における生産技術、施工法の実態及びそれに関する既往の文献・知見により評価時点における標準的な構法、施工法を想定することは可能なことであると考えられる。標準詳細図や標準仕様書の図書は、学術団体、官公庁の建築部門、設計事務所、建設会社等において、多くのものが提案されており、また、これらの内容は、ほぼ共通して生産技術の程度を3段階に分けて作成されているものが多い。生産技術、施工法の想定を具体的にする場合もこのような思い切った割り切りが必要であり、上、中、下の3段階を想定しておくことは現実的な手法の一つと考えられる。

ウ 現在地

現在地とは、対象建物が新築された当時と同一の敷地であるものとする考え方があるが、評価時点のものを時間をさかのぼってそれに戻すことは現実として不可能であり、また、意味のないことである。したがって、評価時点において工事費を算出するものであれば建物の周囲の状況、状態は評価時点のもので費用を求めることが妥当であると考えられる。

③ 構成資材等の評価が困難な場合の処置

再建築費の推定方式を具体化するに当たっては、構成資材等が不明確で評価が困難な場合の処置の方針を明確に示しておくことが必要である。

一般に、評価対象建物が評価時点において大きく経年している等の場合、次のような問題がある。

- ・構成資材が現時点で生産されていない。
- ・構法・施工法が共に一般の新建築物で用いられなくなっている。
- ・構成資材、構法、施工法が新築時点においては一般的であったものが、現時点では特殊なものになっている。
- ・評価対象建築物を調査しても、構成資材及びその使用量、構法、施工法が不明な場合がある。

これらの問題点の処置の方針を以下に示す。なお、構法、施工法については、前述の生産技術、施工法において述べられているので省略する。

- ・構成資材が既に生産されていない場合は、原則として、評価時点においてそれと最も類似するものと代替し、評価する。
- ・構成資材が新築時において一般的であったものが特殊なものになっている場合は、次の方法が考えられる。評価時点において一般的なもののの中からそのものと最も類似するものを選び、それと代替する。この方法は税の公平性の観念を再建築価格方式の中に直接入れて考えようとするものである。

評価対象建物を調査しても構成資材及びその使用量が不明である場合は、評価時点において最も類似するものにより類推、推計する。構成資材とその量の類推、推計の方法は、固定資産（家屋）評価における評価対象建物の範囲、家屋調査の方法等を念頭におき、考える必要がある。評価対象建物は現存しており、建物の経過年数は新築したばかりのものから経過年数の大きなものまでを対象としている。また、建物を実現するために要した設計、工事等に関する書類の有無及び完備の状態は、一般に「有」の場合が多いが完備の状態にあるものは少ない。しかし、この書類の収集も納税者の協力が得られることが前提条件となる。したがって、評価方式を具体化する場合は、設計、工事等に関する書類は評価するための参考資料にしかできないことを想定しておくことが必要である。このように評価対象建物の構成資材は、目視による調査、建物の工事に関する書類等の収集によりほぼ把握できるが、その使用量を正確に調べることは大変に難しい。構成資材の使用量の把握は、建築工事費の積算においても必要なものであり、統計的に捉える努力がなされている。建物の各部分の量を捉える方法は、建物を構造、用途、規模等により分類し、建物の類似性を高め、その各部分別（部位別）の構成量（施工量）を統計的な手法により定量的に捉えようとする方法である。構成資材量は、この手法を使用すれば、おおよそ推定することは可能である。

(3) 再建築費による評価と建物の生産方法

以上、今日まで固定資産（家屋）評価において、建物の生産方法をどのような考え方により評価してきたか、その概要を述べた。その要約をすると以下のとおりである。

固定資産（家屋）評価における再建築費は、評価時点における資材等、労務費、工事費及び生産技術、施工法により新築する適正価格を推定するものであり、評価時点の建物の生産方法の実態を正確に把握しておく必要がある。しかし、評価対象建物を生産した方法は、あまり詳細に把握する必要はなく、その生産方法が評価時点の生産方法のどれに該当するのか判断できる程度の資料が把握できれば十分であるとされている。

このように、固定資産（家屋）評価における建物の生産方法は、評価時点の建物の生産方法を把握し整理しておくことが重要であり、固定資産（家屋）評価基準を維持していくためには、評価替え時点における中庸な建物の生産方法をまず把握することが必要である。

① 建物の生産方法

建物の生産方法は、建物が一品注文生産のため設計、施工者、工期、予算等の要因により個々の建物ごとにつくりだされるもので、その種類を厳密に分類すると生産された

建物の数だけの種類があるといってもよい。また、その質の程度もピンからキリまでの大きな差幅があるものである。

生産方法は、本来ものをつくるその時その場のみに生きているものであり、時間が経つと激しい技術革新により消滅していくものが多く、また、その方法はものを生産する側のノウハウであり、その実態を調査により詳細かつ明確に把握することは難しい。

このようなことから、生産方法の分類は、今日、大きく次のように分けられている。

- ・ 在来生産方法
- ・ 工業化生産方法

在来生産方法は、工業化生産方法に相對するもので、工業化生産方法以外の生産方法をいう。すなわち、伝統的な生産方法から今日、建築企業において通常行われている生産方法までを範囲とするものであるが、その範囲があまりにも大きいので、生産方法を電動工具及び電動機械類をあまり使わない伝統的な生産方法と、伝統的な生産方法以外の生産方法である在来生産方法とに区分する考え方もある。前者は、文化財建造物を復元するような生産方法がその代表例であり、固定資産（家屋）評価においては特例的なものと考えられるので、ここにおいてはひとまず除外するものとした。後者の在来生産方法は、伝統的な生産方法を別物として区分しても範囲はまだ大きく、実態を明らかにすることは難しいが、生産方法は企業の大きさにより大きく異なることは経験的に明らかであり、次のように企業を分類し生産方法を分類する考え方もある。

- ・ 個人（大工等の個人経営のグループ）
- ・ 小企業（有限会社等の工務店グループ）
- ・ 中企業（株式会社で株式2部上場等のグループ）
- ・ 大企業（株式会社で株式1部上場等のグループ）

生産方法は、絶えず物の質を低下させないで、より早く、安くつくれる技術、システムを追い求めており、ここにおいて分類した在来生産方法、工業化生産方法の境界を区別することが年々難しくなりつつある。

工業化生産方法とは、狭義にはプレハブ住宅建物に代表される生産方法であり、建物の構成資材のほとんどを工場において部材、部品、大型部品等に加工して、この部材、部品等を建築現場に運搬して組み立てるもの及びその生産組織をいう。工業生産方法は、当初、大量生産によるローコスト化等を目的として生産方法を開発してきたが、今日は多品種少量生産に目的を変更している。

広義の工業生産方法とは、工業化生産方法の全てを含めていうものであり、超高層建築物の生産方法等まで含まれる。しかし、社会においては通常、工業化生産方法は狭義の定義のものをいう考え方が強く、超高層建築物等は含めない。

② 再建築費による評価と建物の生産方法

建物の生産方法は、評価時点における再建築費を推定するために必要なものであり、評価時点の建物の生産方法の実態から生産方法を想定することが必要である。その生産方法を想定する要件は、次のとおりである。

- ・ 正常価格を推定するものである。
- ・ 想定した同一建物をミスのないよう造れるものである。

正常価格を求めるための生産方法は、評価時点の生産方法の実態から特殊な条件を除いた中庸な方法で、かつ、想定した同一建物をミスのないよう造れる信頼性の高いものであることが必須の要件と考えられる。

以上のように、固定資産（家屋）評価における建物の生産方法は、在来生産方法、工

業化生産方法といった捉え方ではなく、評価時点における再建築費（正常価格）を推定するために評価時点の建物の生産方法の実態から生産方法を想定することである。

3-3 在来分家屋に係る再建築費評点数の時点修正の提案

(1) 在来分家屋の評価替えの方法について

前記3-2において考察してきたように、固定資産（家屋）評価基準において採用されている再建築価格方式は、「評価対象建物と同一のものを評価時点における資材費、労務費、工事費及び生産技術、施工法等により新築に要する正常価格を推定するもの」である。ここで、「同一のもの」とは評価対象建物と設計技術、生産技術、施工法などの全てが完全に同一である必要はなく、「建設場所、規模、形態、機能が同一であり、構成資材とその量がほぼ同一なもの」をいう。

そこで、在来分家屋の評価替えについては、3-2-（2）において考察したように、構法、生産技術、施工法等の想定を行い、構成資材については同一のものがいない場合、類似するものと代替する方法により行うことになる。

構法、生産技術、施工法等の想定については、固定資産評価基準の一部改正において「再建築費評点基準表」に示されている各評点項目の標準評点数の積算において考慮されているため、特段の事情がない限り評価替え実務において考慮する必要はない。

一方、構成資材については、個別に資材を検討し、現行再建築費評点基準表に示されている評点項目の中から同一又は最も類似しているものを選び、その標準評点数について必要に応じた補正を行うなど再建築費評点基準表について所要の補正を行い、評価することになる。

(2) 再建築費評点数の変動割合を用いた時点修正方式について

再建築価格方式による在来分家屋の評価替えとは、以上のような想定された構法、生産技術、施工法等に基づき、さらに構成資材の代替の考え方を包含したものである。

したがって、過去に建築された個別の家屋の新築時における社会的、経済的財産価値は、現時点において当時と同様の位置を占めるものと考えられているものである。このことは、一棟の家屋全体に一定の率による時点修正を行うことによって評価替えを行うこととしても、在来分の個々の家屋について新築時と同様に個別に代替された再建築費評点数を付設して評価替えすることと同様の結果が得られることとなり、いずれも構法、資材の代替の考え方による家屋評価を具体化するもので、適正な評価替えができるものと考えられる。

しかし、在来分家屋の評価替え時に、個々の家屋について個別に再建築費評点数を算定して行うことは膨大な事務量となることを考慮すると、評価替えが、このように構法、生産技術、施工法、資材の代替を原則としている以上、在来分家屋の評価替えの方法として、市町村における在来分家屋の実態に応じて、建設物価等の変動を参考としながら建設工事費のデフレーターを適切に把握し、これによる時点修正を行う方法が適当と考え、ここに提案するものである。

(3) 再建築費評点数の時点修正デフレーターの算定方法の提案

ここで提案するデフレーターは、前基準年度の再建築費評点基準表により算出された再建築費評点数（平成7年1月の建設物価1円を1点として算出されたもの）を現行固定資産評価基準の再建築費評点基準表により算出された再建築費評点数（平成10年1月の建設物価1円を1点として算出されたもの）とするための補正係数である。

そこで、具体的にはこの補正係数は、各市町村において構造、用途その他の区分により設定された標準的な家屋について現行再建築費評点基準表により評点付設を行い、当該家屋の前基準年度における再建築費評点数を基準とした変動割合を基に、当該市町村の建設物価等の変動を参考としながら求めることとなる。この方法は現段階で考えられる公正かつ現実的なものであるが、なお、次の点に留意する必要がある。

- ① デフレーターは、固定資産評価基準の目的に添った再建築費評点数の変動実態調査を充分に行う必要があり、代表的・標準的な家屋については一定数を確保することが必要であるが、各市町村を単位とした場合、どの程度の数を確保することができるか。
- ② デフレーター作成については、建設物価等に関する文献を的確に利用する必要があるが、その中で次の3種の指数は利用度の高いものである。
 - i 経研 標準建築費指数（建設工業経営研究会）
 - ii 建設工事費デフレーター（建設省）
 - iii 建設物価・建築費指数（（財）建設物価調査会）

（以上の指数の共通的な特徴は、ラスパイレス型の理論的指数で多数の建物種類の価格についての変動を毎月計測発表している我が国の代表的な建築費指数である。また、これらの指数は再建築費評点数に相当する純工事費の変動を調べたものである。）

なお、標準建築費指数は概ね建設企業大手を対象とした物価により算出されたもので大手建設業の建築費の変動を表しているものと考えてよく、建設物価・建築費指数は市販物価により算出されたもので、建築工事費デフレーターは公共機関が調査した諸指数を基礎としている。

3-4 今後の課題

固定資産（家屋）評価基準の3年ごとの見直し内容は、主に再建築費評点基準表の時点修正であり、具体的には評点項目と標準評点数等を見直しすることである。今日まで、この見直し作業は、専門家に依頼するなどしながら膨大な時間と労力をかけて行ってきた。

しかし、近年、建築技術の進展や新しい資材の激しい開発競争等により、建物の構法、施工法の多様化や工事取引方式等、建物の生産方法が激しく変化をしており、現行の標準評点数の積算方式を維持していくことが年々難しくなっている状況にある。

今回提案した方法は、各市町村において構造、用途その他の区分により設定された代表的・標準的な家屋にかかる再建築費評点数の変動割合を基礎として、当該市町村における建設物価等の変動を参考としながら求める方法であるが、再建築費評点基準表を全国一律に適用して評価を行うという固定資産評価基準の基本的考え方によれば、在来分家屋について各市町村ごとに個別的に再建築費評点数の変動を調整するのではなく、建設物価等の変動をマクロに把握して一種のデフレーターによる時点修正を全国的に行うことも可能であると考えられ、今後の課題とすべきである。

第6章 乗率比準評価について

1 乗率比準評価の論点

乗率比準評価に係る論点を挙げると次のとおりとなる。

(1) 評価手法としての見地

- 乗率（上昇率）は、評価替えによる標準家屋の変動割合を基礎として定めることとなっているが、標準家屋の平均値等によることとなるため、個々の比準家屋（納税者）については、有利・不利が生じ、不適當ではないか。
- 同一の区分に属する比準家屋に、一定の乗率を乗ずる方法による評価替えは、各比準家屋間の評価の均衡が保たれ合理性があるのではないか。
- 固定資産評価基準における評価の原則は、部分別評価又は比準評価の方法であって、在来分家屋の評価替えにおいて上昇率を用いる方法は、原則どおりの方法といえないのではないか。
- 上昇率方式は、昭和39年度（現行評価基準制定）に、在来分家屋の評価替え手法として採用され、以後、徐々に定着してきており、現在、評価替え手法として、納税者にも充分認知されているのではないか。
- 再建築費評点基準表は、昭和39年度以来、必要に応じて評点項目の新設及び削除を行ってきており、建築年次の古い在来分家屋について、部分別評価又は比準評価の方法により評価替えを行うことは、事実上困難ではないか。
- 構造様式等の特殊な家屋、程度の特別良い家屋又は悪い家屋等については、部分別評価の方法により、評価替えを行うこととすることで、その他の一般的な家屋については上昇率方式によっても、適正な評価替えが可能となるのではないか。
- 構造様式等の特殊な家屋、程度の特別良い家屋又は悪い家屋等は、新築時は通常、部分別評価の方法により評価されるが、その特殊性ゆえに、後の基準年度における評価替えにおいては、部分別評価がかえって難しくなり、むしろ乗率比準評価による方が、適正な評価替えが可能となるのではないか。

(2) 乗率の決定方法

- 乗率比準評価は、統計学の理論により有効性が確保されるものと思われるが、小さな市町村においては、標本数（標準家屋数）が少なく、この方式になじまないのではないか。
- 乗率比準評価における標準家屋は、統計学において無作為抽出される標本数としては少ないケースもあるが、当該市町村の家屋の実態に応じて標準的なものが選定されており、これに基づく乗率は一定水準以上の有効性が確保されいるといえるのではないか。
- 乗率の決定に際して、都道府県のレベルで必要な調整が行われれば、有効であるといえるのではないか。
- 乗率は原則として平均値をもとに決定しているが、すべての納税者が不利とならない「最小上昇率」又は「最大下落率」によるべきではないか。

(3) 採用乗率の検証等

- ・ 乗率比準評価は、現行基準制定以来、多くの団体において採用されているが、その合理性、適正性の検証は行ったことがあるのか。
- ・ 現実的には、ほとんどすべての団体において、自治省の参考資料、各種の建築統計、他団体の状況等を総合的に考慮しながら乗率の決定を行っており、評価替えの適正性は確保されているのではないかと。

(4) 評価替え実務の見地

- ・ 全国約5,800万棟（平成9年度概要調査）に及ぶ課税対象家屋について、限られた担当職員によって部分別評価又は比準評価の方式により評価替えをすることは、実務上不可能であり、乗率比準評価の方式が合理性があるのではないかと。
- ・ 約8割（棟数）を超える家屋が、乗率比準評価の方法を採用（平成9年度概要調査）しており、市町村の現場において、現実的に認知されているのではないかと。

(5) その他

- ・ 乗率比準評価の運用方法について、具体的に示されていないので、市町村において乗率採用の区分の方法、標準家屋の選定方法等の取扱いに差が生じているのではないかと。
- ・ 審査申出において、乗率比準評価の方法や乗率自体を問題にされた場合、評価基準依命通達において特例として規定されている現在の状況においては、法的な根拠が弱いのではないかと。

(6) 規定方法

- ・ 乗率比準評価は、現行では評価基準依命通達（自治事務次官通達）に規定されているが、評価基準（自治大臣告示）に規定するべきではないかと。
- ・ 乗率比準評価は、現行評価基準の制定に際し、税務局長通達の中で特例として認められたものであり、本来、部分別評価又は比準評価により評価替えを行うべきではないかと。
- ・ 在来分家屋の評価替えについては、乗率比準評価を本則とすべきではないのか。
- ・ 昭和51年度、昭和60年度に行われたように上昇率を国で決定し、示すべきではないかと（再建築費評点補正率方式）。

2 乗率比準評価の論点に関する考察

以下、乗率比準評価の論点について考察を行った。

2-1 固定資産税の家屋評価における再建築価格方式

評価基準における再建築価格方式の考え方を整理すると、次のとおりとなる。

(1) 再建築価格方式とは

(定義)

再建築価格方式とは、評価対象家屋と同一のものを、評価の時点において、その場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費を求め、当該再建築費に当該家屋の時の経過によって生ずる損耗の状況による減価等を考慮して、当該家屋の価格を求める方法である。

(解説)

評価基準における「同一のもの」とは、家屋の構造、区分、規模、形態、機能等が同一であり、当該家屋を構成している資材とその量がほぼ同様であるものをいい、構法、施工法、使用資材等の全てが完全に同一のものをいうものではない。

これは、技術革新及び社会的、経済的状況の変化等により構法、施工法、使用資材等も変化するからであって、特に古い家屋を再評価する場合は、評価時点において一般的な構法等の中から当該家屋と同様のものをあてはめることによって「同一のもの」とするものである。したがって、再建築価格とは構法、施工法、使用資材等の全てが完全に同一の家屋を評価時点で復元するために要する建築費をいうものではない。

すなわち、再建築価格方式において求める在来分家屋の再建築費は、技術革新及び社会的、経済的状況の変化等による構法、施工法、使用資材等の変化に伴う工事原価の変動の影響を直接受けるものではなく、当該家屋の新築時の再建築費が当時の全新築家屋の再建築費の分布における相対的な位置を、評価替えの時点においても同様に占めるものになる。

(2) 評価方法（部分別評価の方法）

再建築価格方式は、地方税法及び同法に基づき定められた固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）に具体的に規定されているものではないが、再建築費評点基準表を適用し、再建築費評点数を求めることにより、この再建築価格方式の考え方が実現される仕組みになっている。

再建築費評点基準表については、評価基準に木造家屋再建築費評点基準表（評価基準別表第8）及び非木造家屋再建築費評点基準表（評価基準別表第12）が示されており、これを評価対象家屋の構造に応じて適用して、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を乗じ、さらに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ることとなる。

再建築費評点数×損耗の状況による減点補正率×需給事情による減点補正率＝評点数

（再建築費評点数＝標準評点数×補正係数×計算単位の数値）

(3) 再建築費評点基準表の構成

ア 部分別区分

家屋評価の便宜上設けられている区分で、建物を外見から把握しやすい部分ごとに区分している。

再建築費評点基準表においては、各部分別区分ごとに評点項目が示され、当該評点項目に対応する標準評点数が示されている。

イ 評点項目

評点項目は、アの部分別区分に応じて、家屋に一般的に使用されている主要構造材、仕上げ資材及び建築設備の名称などを表示したもので、それぞれに標準評点数が付設されており、各個の家屋の再建築費評点数を求める場合の基礎となるものである。

再建築費評点基準表は、家屋の評価替えを行う基準年度ごとに見直しを行っている

が、評点項目については見直しの時点において一般的であるものから選定することとしており、見直しの時点において特殊なものとなっていたり、すでに生産されなくなっているものは削除することとしている。

ウ 標準評点数

標準評点数は、アの部分別区分に応じて表示されている評点項目に付設されている評点数をいい、標準量（家屋の部分別区分ごとに示された標準的な単位当たり施工量をいう。）に対する工事費を基礎として積算している。

なお、標準評点数は、基準年度の賦課期日の属する年の2年前の1月現在の東京都（特別区の区域）における物価水準により算定した工事原価に相当する費用に基づいて積算しており、その費用の1円を1点として表しているものである。

標準評点数も評点項目と同様に基準年度ごとに見直しを行っているが、標準評点数については、見直しの時点において一般的である建物の構法、生産技術、施工法等に基づき標準量等を設定し、積算しているものであり、技術革新等により建物の構法、生産技術、施工法等が変化している場合は、これに対応して変更することとしている。

(4) 在来分家屋の再建築費評点数の算出方法について

ア部分別評価の方法

在来分家屋の再建築費評点数の算出についても、再建築費評点基準表を適用することとなる。

新築時から相当年月の経った家屋については、再建築費評点基準表の適用に当たって該当する評点項目がなくなっている場合もある。このような場合は、当該資材の継承資材又は最も類似する資材の評点項目に代替（置き換え）する等により、再建築費評点数の算出を行うことになる。

また、該当する評点項目が示されていても、その標準評点数の積算の基礎となった構法、生産技術、施工法等が当該家屋の実際のものとは異なっている場合もあるが、このような場合でも標準評点数はそのまま適用し、再建築費評点数の算出を行うことになる。

イ 乗率比準評価の方法

次の①から③によって求める。

- ① 当該市町村に所在する在来分家屋を、その実態に応じ、構造、用途、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき在来分家屋を標準家屋として定める。
- ② 標準家屋について、部分別評価の方法によって再建築費評点数を付設する。
- ③ 標準家屋以外の在来分家屋で当該標準家屋の属する区分と同一の区分に属する在来分家屋（以下「比準家屋」という。）の再建築費評点数は、②によって求めた標準家屋の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市町村長が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求める。

ウ 部分別評価の方法と乗率比準評価の方法の関係

再建築価格方式による在来分家屋の再評価には、部分別評価の方法と乗率比準評価の方法がある。

部分別評価の方法によれば、評価対象家屋について、個々の評点項目ごとに構法、施工法、構成資材等の想定・代替を行って再建築費評点数を算出することとなる。

乗率比準評価の方法によれば、構法、施工法、使用資材等の想定・代替を一棟の家屋全体について行い、当該家屋の前年度の再建築費評点数に一定の率による時点修正を行うことによって再建築費評点数を算出することとなる。

これらは、いずれも同様の結果が得られ、再建築価格方式の基本的な考え方に基づく家屋評価を具体化するものである。

2-2 乗率比準評価に関する規定の推移

乗率比準評価は、現行評価基準が制定された昭和39年度から、在来分家屋の評価替えの方法として採用されている。

なお、乗率比準評価に関する規定の推移は、以下のとおりである。

- (1) 「昭和39年度分の固定資産税にかかる家屋の評価について」（昭和38年2月18日付け自治丙固第6号自治省税務局長通知）

固定資産評価基準（昭和38年12月25日自治省告示第158号）第2章第4節（経過措置）において、昭和39年度における各個の家屋の再建築費評点数については、いわゆる総合比準評価の方法が規定されたが、この方法を適用するに際して、告示前に示された上記税務局長通知において、いわゆる上昇率により再建築費評点数を算出する方法が認められた。

「（注）上記（3）の場合において、標準家屋について、第2節二若しくは三又は第3節二によって求めた再建築費評点数の現行固定資産評価基準の定に準じて算出されてい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、当該標準家屋と同一の区分に属する比準家屋の現行固定資産評価基準の定に準じて算出されている再建築費評点数に乗じて、その再建築費評点数を求める方法によることも差し支えないものとする。」

- ※ 上記（3） → 評価基準第2章第4節3（木造家屋・非木造家屋の総合比準評価）
第2節二若しくは三 → 木造家屋の部分別評価若しくは部分別比準評価
第3節二 → 非木造家屋の部分別評価

- (2) 「昭和48年度における家屋にかかる再建築費評点数の付設について」（昭和47年4月10日付け自治固第33号自治省税務局長通知）

「3 在来分家屋について、比準評価の方法を適用する場合、比準家屋の再建築費評点数は、標準家屋の再建築費評点数に比準して付設することとなるが、標準家屋について部分別評価の方法によって求めた再建築費評点数の当該家屋にかかる現行の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当該標準家屋と同一の区分に属する比準家屋にかかる現行の再建築費評点数に乗じてその再建築費評点数を求める方法によることも差し支えないものであること。」

※比準評価の方法 → 木造家屋の総合比準評価及び非木造家屋の総合比準評価

（注）以後、基準年度ごとに次のとおり、同様の局長通知が発出されている。

- ・ 昭和53年4月25日付け自治固第55号自治省税務局長通知
- ・ 昭和56年4月27日付け自治固第43号自治省税務局長通知
- ・ 昭和62年4月25日付け自治固第50号自治省税務局長通知

- ・平成2年4月26日付け自治固第32号自治省税務局長通知
- ・平成5年3月30日付け自治評第16号自治省税務局長通知
- ・平成8年3月27日付け自治評第11号自治省税務局長通知

- (3) 「固定資産評価基準の取扱いについて」（昭和38年12月25日付け自治乙固発第30号自治事務次官通達、最終改正平成10年3月16日付け自治評第8号）

「7 在来分の家屋の再建築費評点数の付設に当たり総合比準による再建築費評点数の算出方法を適用する場合は、標準木造家屋又は標準非木造家屋の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市町村長が定めた率を当該標準木造家屋又は標準非木造家屋と同一の区分に属する比準木造家屋又は比準非木造家屋の前年度における再建築費評点数に乗じて当該基準年度における再建築費評点数を求めることとしても差し支えないものであること。」（評価基準依命通達第3章第2節）

2-3 在来分家屋の再建築費評点数の算出方法別棟数

在来分家屋の再建築費評点数の算出方法別棟数は、次のとおりである。

- (1) 在来分家屋の再建築費評点数の算出方法別棟数

方法別	木造家屋 (%)	非木造家屋 (%)	計 (%)
部分別評価	8,090,401 (18.21)	2,046,203 (14.91)	10,136,604 (17.43)
部分別比準評価	195,430 (0.44)	32,984 (0.24)	228,414 (0.39)
総合比準評価	36,148,503 (81.35)	11,648,118 (84.85)	47,796,621 (82.18)
合計	44,434,334 (100.00)	13,727,305 (100.00)	58,161,639 (100.00)

※1 平成9年度概要調書第87表による（平成9年1月現在の数値）。

2 全国計の数値である。

3 総合比準評価には、乗率比準評価が含まれる。

- (2) 上記のとおり、在来分家屋の再建築費評点数の算出方法は、約80%が乗率比準評価（総合比準評価）の方法により行われている。

2-4 市町村における評価担当職員の状況

市町村における評価担当職員の状況は、次のとおりである。

- (1) 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	6,615	10,897	6,557
土地	5,366	10,128	6,143

※ 平成10年度固定資産評価員制度に関する調による

- (2) 上記の数値を基礎にして、在来分家屋をすべて部分別評価で行うと仮定した場合の1日当たりの要処理棟数を求めると、次のとおりとなる。

$(58,161,639 \text{ 棟} \div 12,064 \text{ 人}) \div 230 \text{ 日} = 20.96 \text{ 棟}$

↓

約21棟（1人当たり）

- ※1 在来分家屋の棟数は、平成9年度概要調書による。
- 2 担当職員数は、兼任を0.5人として積算している。
(6,615人+10,897人×0.5 12,064人)
- 3 地方公務員の平均的勤務日数を230日としている。

2-5 乗率比準評価に関する訴訟

乗率比準評価に関する訴訟の判決については、次のとおりである。

(1) 判決年月日 平成8年10月30日
(仙台高裁：平成8年（行コ）第1号)

(2) 被告 秋田県仙北郡田沢湖町固定資産評価審査委員会

(3) 主な争点

- ① 在来分家屋の評価替えにおいて採用されている上昇率方式は固定資産評価基準に基づく評価方式と言えるか否か。
- ② 構造、程度、規模の別に区分せず、木造家屋全体として上昇率を求めることは固定資産評価基準に反するか否か。

(4) 判決の要旨

主文：本件控訴を棄却する。

① 争点1（固定資産評価基準と上昇率方式）

固定資産評価基準の定める評価の原則は、再建築費評点基準表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、在来分家屋の評価替えにおいて上昇率を用いる方法がこの固定資産評価基準の原則どおりの方法といえるかは疑問がないではない。

しかしながら、再建築費評点基準表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、また、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。さらに、昭和51年及び昭和60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、評価基準は在来分家屋の評価替えにおいて上昇率を用いる方法を排斥していないものと解される。

② 争点2（上昇率区分）

上昇率の算定方法については、評価基準は特に定めていないのであるから、評価基準第2章第2節の三の定める区分による必要はなく、田沢湖町における建築費の上昇を適正に反映していればよいのであって、「田沢湖町の採用した上昇率算定方法」は適正なものと認められる。

※ 「田沢湖町の採用した上昇率算定方法」とは

田沢湖町に所在する在来分家屋から床面積、構造、施工程度等が平均的な木造家屋

(専用住宅)を標準家屋として選定し上昇率を算出する方法。平成6年度評価替えにおいては11棟の標準家屋を選定している。

2-6 在来分家屋の変動率の推定について

(1) 目的

この資料は、家屋の評価替えにおける在来分家屋の評価額の変動率(以下「変動率」という。)の算定方法について、統計学的な根拠を考察するものである。

(2) 推定量の有効性

在来分家屋の評価替えにおいて、在来分家屋(又はその区分されたもの)全体を母集団とすると、変動率の推定とは、母集団を構成する全家屋の変動率の平均(母平均)を推定することである。

全体の家屋数が少ない場合には、全ての家屋について変動率を算出することも可能であるが、実際にはこの方法は困難であり、母集団から標本を抽出して、その標本における変動率の平均(標本平均)を採用する方法が一般的である。

ここで、どのような標本の抽出方法が望ましいかということが問題となる。

方法の一つとして、現在行われている作為による標本の抽出方法がある。

この方法は、母集団の中から「標準的とすべき」家屋を標本として抽出するもので、標本分散が小さくなりやすいため、比較的小さい標本で平均値を算出しやすい一方、いかなる家屋を「標準とすべき」かという判断により、抽出結果が影響を受けやすいという問題点がある。また、作為による抽出であるために統計学的な分析に馴染み難い。

もう一つの方法として、いわゆる無作為抽出による方法が考えられる。

この方法は、作為による分散と比べて標本分散が大きくなる傾向があり、抽出結果が信頼を持つためには一定の大きさの標本を要するが、統計学的には優れた性質を有している。

一般に、母平均を推定するために標本平均を用いる場合(これを推定量という。)において、推定量に望まれる性質として不偏性と有効性があるが、無作為抽出による標本平均はまさに不偏推定量であり、母集団が正規分布にしたがっている前提においては有効推定量であるためである。

ここで、不偏推定量とは推定量のうちその期待値が母数に一致するもののことで、作為的な標本抽出はこれを満たさない。また、有効推定量とは不偏推定量の中で最も小さな分散を持つ推定量のことである。

○ 不偏推定量

$$E(\bar{x}) = \mu$$

ただし、 $\bar{x}$ は標本平均、 μ は母平均。

また、家屋の変動率は一般的には正規分布にしたがっているものと仮定して差し支えないと考えられる。

このような優れた性質から、ここでは標本となる家屋を無作為に抽出することを検討したい。

(3) 無作為抽出における標本の大きさ

それでは、無作為抽出によって標本を抽出する場合、どの程度の大きさの標本が必要となるのであろうか。

ここではまず、母集団の標準偏差を知る必要がある。今回は、大阪市の評価替えのデータ(平成12基準年度、85棟分)より、母標準偏差を0.035程度であると想定した。

○ 母集団の標準偏差

$$\sigma = 0.035$$

母標準偏差の正確な値については不明であるが、0.035という値が違和感がない値であること及びそもそも母標準偏差が評価替えごとに異なる値となる可能性があることから、ここでは特に議論を行わず、この値を採用するということとする。

ここで、統計学的に母平均の推定を行う場合には、推定の結果を検証するための確率を定めることが必要である。確率としては、90%、95%、99%といった確率が使用されることが多いため、ここでは90%、95%、99%のそれぞれの場合について、表にまとめることとした。

表1～3は、それぞれの確率において、母集団の大きさと標本の大きさごとの誤差の限界を示したものである。誤差の限界とは、例えば確率95%の場合には、標本平均と母平均との差の絶対値がある値aよりも確率95%で小さくなるときのその値aのことを指している。

○ 誤差の限界（確率95%の場合）

$$P(|\bar{x} - \mu| < a) = 0.95$$

ここで、 $x \sim N(\mu, 0.035^2)$ と仮定すると、母集団の大きさがNで標本の大きさがnの場合の標本平均の分布は、

$$\bar{x} \sim N\left(\mu, \frac{N-n}{N-1} \frac{0.035^2}{n}\right) \text{であるから、}$$

$$P\left(\frac{|\bar{x} - \mu|}{\sqrt{\frac{N-n}{N-1} \frac{0.035^2}{n}}} < 1.96\right) = 0.95$$

$$P(|\bar{x} - \mu| < 1.96 \sqrt{\frac{N-n}{N-1} \frac{0.035^2}{n}}) = 0.95 \dots \textcircled{1}$$

例えば、母集団の大きさを500、標本の大きさを40と仮定すると、次式より、確率95%で標本平均は母平均から±0.0104の範囲に含まれることとなる。このことは、表2においても確認できる。

○ 誤差の限界（確率95%、N=500、n=40の場合）

$$P(|\bar{x} - \mu| < 1.96 \sqrt{\frac{500-40}{500-1} \frac{0.035^2}{40}})$$

$$P(|\bar{x} - \mu| < 0.010414 \dots)$$

これは、すなわち500棟の家屋があってその変動率の母平均が仮に0.98であるとする、そのうち40棟を無作為に抽出して変動率の標本平均を算出する作業を20回繰り返したなら、そのうち19回分の標本平均については0.9904より小さく、0.9696より大きい範囲に収まることとなることを意味している。（あくまで確率的にであるが。）

誤差の限界がどの程度であれば信頼に足るかというのは議論を要するところであるが、仮に±0.01程度の範囲に確率95%で含まれる場合について表2を見ると、母集団が25

棟であれば16～17棟程度の大きさの標本が必要であり、母集団が50棟、100棟の場合にはそれぞれおよそ25棟、30棟の大きさの標本が必要となっている。また、母集団が500棟を超えると、必要な標本の大きさは40棟程度からほとんど変わらなくなり、大規模な市町村においてもさほど大きな標本は必要としないことがわかる。

表1～3及び①式より、必要な標本の大きさは、以下の場合に増加することがわかる。

- 母集団が大きくなった場合
- 確率を大きくした場合（0.90→0.95、0.95→0.99）
- 誤差の限界を小さくした場合

また、表からは読み取れないが、①式より母集団の標準偏差が0.035よりも大きくなった場合にも誤差の限界を一定の範囲にとどめるために必要な標本の大きさは大きくなることわかる。

(4) まとめ

以上、無作為抽出による変動率の推定についての考察を行った。

本文中でも示したとおり、この方法についてはまだ検討すべき課題も多いが、一方で統計学的には不偏かつ有効な推定量であり、必要な標本の大きさもさほど大きくはないものである。

そのため、評価替えの変動率の算出方法として、無作為抽出の方法を採用することについては、非常に有用なものであると考える。

表1 誤差の限界（0.90）

確立	0.90
標準格差	0.035

		母集団の大きさ						
		25	50	100	500	1,000	10,000	100,000
標本の大きさ	5	0.0235	0.0247	0.0252	0.0256	0.0257	0.0257	0.0257
	10	0.0144	0.0165	0.0174	0.0180	0.0181	0.0182	0.0182
	15	0.0096	0.0126	0.0138	0.0147	0.0148	0.0149	0.0149
	20	0.0059	0.0101	0.0116	0.0126	0.0128	0.0129	0.0129
	30		0.0067	0.0088	0.0102	0.0104	0.0105	0.0105
	40		0.0041	0.0071	0.0087	0.0089	0.0091	0.0091
	60			0.0047	0.0070	0.0072	0.0074	0.0074
	80			0.0029	0.0059	0.0062	0.0064	0.0064
	100				0.0052	0.0055	0.0057	0.0058
	125				0.0045	0.0048	0.0051	0.0051
	150				0.0039	0.0043	0.0047	0.0047
	200				0.0032	0.0036	0.0040	0.0041
	500					0.0018	0.0025	0.0026

表2 誤差の限界 (0.95)

確立	0.95
標準格差	0.035

		母集団の大きさ						
		25	50	100	500	1,000	10,000	100,000
標本の大きさ	5	0.0280	0.0294	0.0301	0.0306	0.0306	0.0307	0.0307
	10	0.0172	0.0196	0.0207	0.0215	0.0216	0.0217	0.0217
	15	0.0114	0.0150	0.0164	0.0175	0.0176	0.0177	0.0177
	20	0.0070	0.0120	0.0138	0.0150	0.0152	0.0153	0.0153
	30		0.0080	0.0105	0.0122	0.0123	0.0125	0.0125
	40		0.0049	0.0084	0.0104	0.0106	0.0108	0.0108
	60			0.0056	0.0083	0.0086	0.0088	0.0089
	80			0.0034	0.0070	0.0074	0.0076	0.0077
	100				0.0061	0.0065	0.0068	0.0069
	125				0.0053	0.0057	0.0061	0.0061
	150				0.0047	0.0052	0.0056	0.0056
	200				0.0038	0.0043	0.0048	0.0048
	500					0.0022	0.0030	0.0031

表3 誤差の限界 (0.99)

確立	0.99
標準格差	0.035

		母集団の大きさ						
		25	50	100	500	1,000	10,000	100,000
標本の大きさ	5	0.0368	0.0386	0.0395	0.0401	0.0402	0.0403	0.0403
	10	0.0225	0.0258	0.0272	0.0282	0.0284	0.0285	0.0285
	15	0.0150	0.0197	0.0216	0.0229	0.0231	0.0233	0.0233
	20	0.0092	0.0158	0.0181	0.0198	0.0200	0.0201	0.0202
	30		0.0105	0.0138	0.0160	0.0162	0.0164	0.0165
	40		0.0064	0.0111	0.0137	0.0140	0.0142	0.0142
	60			0.0074	0.0109	0.0113	0.0116	0.0116
	80			0.0045	0.0092	0.0097	0.0100	0.0101
	100				0.0081	0.0086	0.0090	0.0090
	125				0.0070	0.0075	0.0080	0.0081
	150				0.0062	0.0068	0.0073	0.0074
	200				0.0049	0.0057	0.0063	0.0064
	500					0.0029	0.0039	0.0040

2-7 土地評価協議会について

土地の評価については、都道府県単位で土地協議会が設置されており、情報交換など必要な調整が行われている。

なお、土地評価協議会の設置目的等については、次のとおりである。

(1) 土地評価協議会の設置目的

固定資産税における土地の評価については、平成6年度の評価替えにおいて、地価公示価格等の7割程度を目標にその均衡化・適正化を図ったところである。

この場合において、現状では地価公示地点数が極めて限られているので、都道府県地価調査価格を活用することはもちろん各市町村において標準宅地に係る鑑定価格を求め、その鑑定評価価格をも活用している。

固定資産税の土地評価では、大量の土地について同一の基準で客観的に評価するものであり、評価の均衡を確保することが不可欠である。

このため、税制調査会の答申にもあるように、鑑定評価価格の活用に当たっては、その均衡を図ることが必要となることから、その情報交換など必要な調整を行うための協議機関として都道府県、市町村及び不動産鑑定士等関係者による土地評価協議会を設置し、土地評価の均衡化・適正化に資することとしている。

(2) 参考

「土地の評価は、売買実例価額から求める正常売買価格に基づいて適正な時価を評定する方法によるものであること。したがって、土地の評価にあたってはもとより現実の売買実例価額そのものによるものではなく、現実の売買実例価額に正常と認められない条件がある場合においてはこれを修正して求められる正常売買価格によるものであること。なお、宅地の評価については、固定資産評価基準第1章第12節一によるものであり、

この場合において、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格を活用するにあたっては、都道府県単位の協議機関において情報交換等必要な調整を行うこと。」（評価基準依命通達第2章第1節1）

2-8 再建築費評点補正率方式について

評価基準においては、いわゆる「再建築価格方式」による評価方法が採用されているため、原則として、評価替えを行う基準年度にあわせて家屋評価の基本となる「再建築費評点基準表」を建築費の状況に応じて全面的に改正することにより、新增分家屋の評価及び在来分家屋の評価替えに際して、その時の建築費の状況が評価額に適切に反映されるよう措置している。

再建築費評点補正率方式は、現行固定資産評価基準が制定された昭和39年度以降、2回（昭和51年度及び昭和60年度）採用された方式であり、再建築費評点基準表の改正を行わず、評点数の算出にあたって、再建築費評点数又は部分別再建築費評点数に自治大臣が別に指示する再建築費評点補正率を乗ずる方式である。

〔計算方法〕

- ・ 新增分家屋
当該基準年度の再建築費評点数＝ 現行基準（3年前の物価水準）による再建築費評点数
×再建築費評点補正率
- ・ 在来分家屋
当該基準年度の再建築費評点数＝ 前年度価格の算定のもとになった再建築費評点数
×再建築費評点補正率

(1) 昭和51年度

① 再建築費評点補正率

木造家屋 : 1.50
非木造家屋 : 1.40
(軽量鉄骨造の一部 : 1.30)

② 再建築費評点補正率方式採用の理由

- ・ 当時の評価基準は、昭和39年度以来9年ぶりに改正されたばかりであり、これを直ちに再改定することは実務上困難であり、市町村の評価関係職員の事務能率にも影響するところが多いこと。
- ・ 部分別の建築費の上昇率については多少の異同はあるものの、1棟の家屋としてみた場合の上昇率は、家屋の用途別、構造別にかかわらず概ね同水準となっているので、当時の評価基準によって求められた再建築費評点数に一定の補正率を乗ずることによって部分別の積算をしたこととほぼ同様の結果が得られると考えられること。（日本建築学会報告）

③ 参考

- ・ 固定資産評価基準第2章第4節
「一 固定資産税に係る昭和51年度から昭和53年度までの各年度における家屋の評価に限り、第2節一の〔算式〕及び第3節一の〔算式〕の適用に当たっては、再建築費評点数又は部分別再建築費評点数に自治大臣が別に指示する再建築費評点補正率を乗じて得た評点数をもってこれらの算式における再建築費評点数又は部分別再建築費評点数とみなすものとする。」

- ・ 固定資産評価基準に基づき自治大臣が別に指示する事項について（昭和50年12月22日付け自治固第135号自治省税務局長通達）
「1 固定資産評価基準第2章第4節一の自治大臣が別に指示する再建築費評点補正率は、木造家屋にあっては1.50、非木造家屋にあっては1.40（軽量鉄骨造に係る工場・倉庫・市場用建物にあっては1.30）とする。」

（2）昭和60年度

① 再建築費評点補正率

木造家屋 : 1.03
非木造家屋 : 1.07
(軽量鉄骨造の一部: 1.04)

② 再建築費評点補正率方式採用の理由

- ・ 昭和54年度及び昭和57年度において再建築費評点基準表の全面的な改正が行われており、その後の建築費の動向が極めて低率で推移していること。
- ・ 昭和55年1月から昭和58年1月までの建築資材費はほとんど変化がなく、建設労務賃金が約20%程度上昇しているものの、建築物価の変動はそれほど大きなものでなく低率で安定的に推移していること。（日本建築学会報告）
- ・ 建築構法等においても当時の家屋評価システムに影響を与えるような変化のないこと。（日本建築学会報告）
- ・ 上記のような理由で、再建築費評点基準表について個別的に価額の変動を調整するまでもなく、建設物価の変動をマクロに把握して一種のデフレーターによる時点修正を行っても評価上大きな支障は起こり得ないと考えられること。（日本建築学会報告）

③ 参考

- ・ 固定資産評価基準第2章第4節
「二 固定資産税に係る昭和60年度から昭和62年度までの各年度における家屋の評価に限り、第2節一の〔算式〕及び第3節一の〔算式〕の適用に当たっては、再建築費評点数又は部分別再建築費評点数に自治大臣が別に指示する再建築費評点補正率を乗じて得た評点数をもってこれらの算式における再建築費評点数又は部分別再建築費評点数とみなすものとする。」
- ・ 固定資産評価基準に基づき自治大臣が別に指示する事項について（昭和53年11月16日付け自治固第158号（昭和59年12月25日付け自治固第107号一部改正）自治省税務局長通達）
「1 固定資産評価基準第2章第4節二の自治大臣が別に指示する再建築費評点補正率は、次のとおりである。木造家屋1.03 非木造家屋1.07（ただし、鉄骨造及び軽量鉄骨造については1.04）」

3 乗率比準評価に関する論点整理

乗率比準評価の論点に関する考察を踏まえて、さらに、当該評価の論点について整理を行った結果は、次のとおりである。

(1) 評価手法としての見地

- 乗率（上昇率）は、評価替えによる標準家屋の変動割合を基礎として定めることとなっているが、標準家屋の平均値等によることとなるため、個々の比準家屋（納税者）については、有利・不利が生じ、不適当ではないか。

→ 再建築価格方式における評価替えの考え方によると、これは有利・不利とはいえない。

- 同一の区分に属する比準家屋に、一定の乗率を乗ずる方法による評価替えは、各比準家屋間の評価の均衡が保たれ合理性があるのではないか。

→ 再建築価格方式における評価替えの考え方に合致したもので、合理性がある。

- 固定資産評価基準における評価の原則は、部分別評価又は比準評価の方法であって、在来分家屋の評価替えにおいて上昇率を用いる方法は、原則どおりの方法といえないのではないか。

→ 再建築価格方式における評価替えの考え方によれば、上昇率方式は部分別評価又は比準評価と同様の結果が得られ、いずれも適正な評価替えの方法であるといえる。

- 上昇率方式は、昭和39年度（現行評価基準制定）に、在来分家屋の評価替え手法として採用され、以後、徐々に定着してきており、現在、評価替え手法として、納税者にも充分認知されているのではないか。

→ 充分認知されているといえる。

- 再建築費評点基準表は、昭和39年度以来、必要に応じて評点項目の新設及び削除を行ってきており、建築年次の古い在来分家屋について、部分別評価又は比準評価の方法により評価替えを行うことは、事実上困難ではないか。

→ 事実上困難であるとともに、仮に構法、構成資材等の想定・代替により個々の在来分家屋について部分別評価又は比準評価の方法により評価替えを行ったとしても、上昇率方式と同様の結果となる。

- 構造様式等の特殊な家屋、程度の特別良い家屋又は悪い家屋等については、部分別評価の方法により、評価替えを行うこととすることで、その他の一般的な家屋については上昇率方式によっても、適正な評価替えが可能となるのではないか。

→ 再建築価格方式における評価替えの考え方によると、すべて上昇率方式によることとすべきである。

- 構造様式等の特殊な家屋、程度の特別良い家屋又は悪い家屋等は、新築時は通常、部分別評価の方法により評価されるが、その特殊性ゆえに、後の基準年度における評価替えにおいては、部分別評価がかえって難しくなり、むしろ乗率比準評価による方が、適正な評価替えが可能となるのではないか。

→ 再建築価格方式における評価替えの考え方によると、すべて上昇率方式によることとすべきである。

(2) 乗率の決定方法

- 乗率比準評価は、統計学の理論により有効性が確保されるものと思われるが、小さな市町村においては、標本数（標準家屋数）が少なく、この方式になじまないのではないか。

→ 標本数として約40棟を確保できれば、統計学的には一定の有効性が確保できることとなる。

- 乗率比準評価における標準家屋は、統計学において無作為抽出される標本数としては少ないケースもあるが、当該市町村の家屋の実態に応じて標準的なものが選定されており、これに基づく乗率は一定水準以上の有効性が確保されているといえるのではないか。

→ 作為的な標本抽出（標準家屋の選定）は、「標準」の判断が適正であれば、比較的少ない標本数で有効な抽出結果が得られるものと考えられる。また、無作為抽出による方法は、抽出結果に信頼性を持たせるためには一定の大きさの標本を要するが、統計学的には優れた性質を有しているものと考えられる。

- 乗率の決定に際して、都道府県のレベルで必要な調整が行われれば、有効であるといえるのではないか。

→ 都道府県レベルで標本を共有することにより、かなりの数の標本を確保できれば、統計学的な有効性はさらに高まるものと考えられる。

- 乗率は原則として平均値をもとに決定しているが、すべての納税者が不利とならない「最小上昇率」又は「最大下落率」によるべきではないか。

→ 再建築価格方式における評価替えの考え方によると、平均値によることで有利・不利は生じない。

(3) 採用乗率の検証等

- 乗率比準評価は、現行基準制定以来、多くの団体において採用されているが、その合理性、適正性の検証は行ったことがあるのか。

→ 再建築価格方式における評価替えの考え方によれば、上昇率方式には合理性があり、上昇率の決定方法が統計学的に適正であれば特段の検証をするまでもなく適正性は確保されているものと考えられる。

- 現実的には、ほとんどすべての団体において、自治省の参考資料、各種の建築統計、他団体の状況等を総合的に考慮しながら乗率の決定を行っており、評価替えの適正性は確保されているのではないか。

→ 再建築価格方式における評価替えの考え方によれば、上昇率の決定方法が適正であれば、必要な適正性は確保されていると考えられる。

(4) 評価替えの実務の見地

- 全国約5,800万棟（平成9年度概要調書）に及ぶ課税対象家屋について、限られた担当職員によって部分別評価又は比準評価の方式により評価替えをすることは、実務上不可能であり、乗率比準評価の方式が合理性があるのではないか。

→ 再建築価格方式の考え方によれば、上昇率方式は部分別評価又は比準評価と同様の結果が得られるため、合理性があるといえる。

- 約8割（棟数）を超える家屋が、乗率比準評価の方法を採用（平成9年度概要調書）しており、市町村の現場において、現実的に認知されているのではないか。

→ 認知されているといえる。

(5) その他

- 乗率比準評価の運用方法について、具体的に示されていないので、市町村において乗率採用の区分の方法、標準家屋の選定方法等の取扱いに差が生じているのではないか。

→ 取扱いに差が生じないように、運用方法について技術的な援助をしていく必要がある。

- 審査申出において、乗率比準評価の方法や乗率自体を問題にされた場合、評価基準依命通達において特例として規定されている現在の状況においては、法的な根拠が弱いのではないか。

→ 評価基準に規定すべきであると考える。

(6) 規定方法

- 乗率比準評価は、現行では評価基準依命通達（自治事務次官通達）に規定されているが、評価基準（自治大臣告示）に規定すべきではないか。

→ 評価基準に規定すべきであると考える。

- 乗率比準評価は、現行評価基準の制定に際し、税務局長通達の中で特例として認められたものであり、本来、部分別評価又は比準評価により評価替えを行うべきではないか。

→ 再建築価格方式における評価替えの考え方によれば、上昇率方式は部分別評価又は比準評価と同様の結果が得られ、いずれも適正な評価替えの方法であるといえる。

- 在来分家屋の評価替えについては、乗率比準評価を本則とすべきではないのか。

→ 評価基準に本則として規定すべきであると考える。

- 昭和51年度、昭和60年度に行われたように上昇率を国で決定し、示すべきではないか（再建築費評点補正率方式）。

→ 平成15基準年度の評価替えにおける要検討項目として研究していく必要がある。

第7章 まとめ

1 在来分家屋の評価方法について

固定資産の評価方法は、まず第一に公平・公正な評価額が得られるものであることが最も重要なことであるが、さらに評価・課税に係る事務の簡素化を図り、徴税コストを最小限に抑えることも同時に要請されている。

現行の再建築価格方式においては、部分別評価、比準評価又は乗率比準評価の方法のいずれによっても適正な評価替えが可能であると結論づけることができる。

したがって、これらのいずれの方法によることも可能であるが、家屋の評価替えは、全国で約5千8百万棟に及ぶ在来分家屋について基準年度ごとに一斉に行われるものであり、その作業は時間的、人的費用的にも膨大となるものであることから、部分別評価又は比準評価の方法により、すべての在来分家屋の評価替えを行うことは、現行の評価体制では非常に困難である。

また、在来分家屋の評価に係る訴訟において、乗率比準評価の方法を評価基準に基づく評価方法として認めていると考えられる判決も出されている。

さらに、実態として、全国の在来分家屋の約8割（棟数）が乗率比準評価の方法によって評価替えが行われていることが明らかになっていることに加え、今回アンケート調査において、調査対象団体のすべてが乗率比準評価の方法により評価替えを行っているという回答していることをも考慮すれば、当該評価方法は、地方公共団体において定着しているといえ、納税者にも十分認知されているものと思われる。

このような状況を踏まえれば、在来分家屋の再建築費評点数の算出方法は、乗率比準評価の方法によることが最も適当であると考えられ、本委員会では、当該評価の方法を評価替えの原則的方法とすべきであるとの結論に至ったものである。

なお、市町村において在来分家屋がそれほど多くない場合などで、従来から部分別評価又は比準評価の方法により評価替えを行ってきた場合や、当該在来分家屋に地方税法第349条第2項各号に掲げる事情（家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情）があつて、乗率比準評価の方法によることが適当でないと認められる場合は、部分別評価又は比準評価の方法によっても再建築費評点数を求めることができるものとすべきである。

一方、国においても、平成12基準年度の評価替えに向けて、本委員会における論議の動向を見ながら並行して在来分家屋の評価方法についての検討が行われた。その結果、本委員会の論議を踏まえ、さらに、中央固定資産評価審議会での審議を経て、平成12年1月28日付け自治省告示第12号により評価基準の改正が行われたところである。改正の内容については、別添参考資料1のとおりであり、本委員会の結論が十分に反映されたものとなっている。

2 乗率比準評価の今後の課題について

乗率比準評価については、今後の課題として次の点が挙げられる。

(1) 全国一律の乗率の提示

（社）日本建築学会の研究結果によれば、再建築費評点基準表を全国一律に適用して評価を行うという評価基準の基本的な考え方からすると、在来分家屋について各市町村ごとに個別的に再建築費評点数の変動を調査するのではなく、建設物価等の変動をマクロに把握して一種のデフレーターによる時点修正を全国的に行うことも可能であるとされている。

また、昭和51年度、昭和60年度には、国において乗率を決定していることをも考慮すれば、これと同様に今後は国において乗率を決定し、提示することについても検討が必要である。

(2) 都道府県単位での協議機関等の設置

特に、規模の小さい町村等においては、相当数の標準家屋を確保することが困難な場

合もあると考えられる。このため、隣接市町村で標準家屋を共有し、乗率の決定ができるよう都道府県単位で協議機関等を設置し、情報交換等必要な調整を行うことなどについても検討する必要がある。

(3) 標準家屋の選定方法等の明示

乗率を適用するための家屋の区分は、評価基準において、原則として、構造、用途、程度、規模等の別に区分することとされているが、当該基準には、その具体的な区分の方法、標準家屋の選定方法等については特に示されていない。このため、市町村における取扱いに大きな差が生じないように適用方法を明確化するなどの検討も必要である。

3 おわりに

本委員会においては、在来分家屋の評価方法について、特に乗率比準評価の方法を中心に調査研究を進めてきた。

その結果、在来分家屋の評価方法については、乗率比準評価の方法を評価替えの原則的方法とすべきであるという結論に至ったものである。

しかしながら、今後の課題にもあるとおり、議論が不足している部分も残されており、これらについては、平成15基準年度の評価替えに向けて検討していかなければならない。

なお、その際には、評価の適正性、公平性を保つとともに、納税者へのわかりやすさと評価事務の簡素化及び合理化を図ることを常に踏まえて検討を行うことが必要であるとする。

参考資料

評価基準新旧対照表（抜粋）

改正後	改正前
第2章 家屋 第2節 木造家屋 一 評点数の算出方法 1 木造家屋の評点数は、次の算式によつて求めるものとする。この場合において、当該木造家屋について需給事情による減点を行う必要があると認めるときは、当該木造家屋の評点数は、次の算式によつて求めた評点数に需給事情による減点補正率を乗じて求めるものとする。 〔算式〕 評点数＝再建築費評点数×損耗の状況による減点補正率 2 <u>市町村長は、当該市町村に所在する木造家屋の状況に応じ、「二 部分別による再建築費評点数の算出方法」又は「三 比準による再建築費評点数の算出方法」のいずれかにより再建築費評点数を求めるものとする。ただし、在来分の木造家屋に係る再建築費評点数は「四 在来分の木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法」により求めるものとする。</u> 二 部分別による再建築費評点数の算出方法略	第2章 家屋 第2節 木造家屋 一 評点数の算出方法 1 木造家屋の評点数は、次の算式によつて求めるものとする。この場合において、当該木造家屋について需給事情による減点を行う必要があると認めるときは、当該木造家屋の評点数は、次の算式によつて求めた評点数に需給事情による減点補正率を乗じて求めるものとする。 〔算式〕 評点数＝再建築費評点数×損耗の状況による減点補正率 2 <u>再建築費評点数の算出方法は、「二 部分別による再建築費評点数の算出方法」、「三 部分別比準による再建築費評点数の算出方法」又は「三の二 総合比準による再建築費評点数の算出方法」に定めるもののいずれかによるものとする。</u> 二 部分別による再建築費評点数の算出方法略 三 部分別比準による再建築費評点数の算出方法 <u>部分別比準による再建築費評点数の算出方法によつて木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、次によつて求めるものとする。</u> 1 <u>当該市町村に所在する木造家屋をその実態に応じ構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき木造家屋を標準木造家屋として定める。</u> 2 <u>標準木造家屋について、二によつて再建築費評点を付設する。</u> 3 <u>次によつて標準木造家屋と同一の区分に属し、当該標準木造家屋の再建築費評点数に基づいて再建築費評点数を付設す</u>

る木造家屋（以下「比準木造家屋」という。）に係る再建築費評点比準表を定める。

(1) 2によつて付設した標準木造家屋の再建築費評点数に基づいて当該標準木造家屋の各部分別の評点項目ごとに標準評点数を定める。

(2) 比準木造家屋と標準木造家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違に応じ、比準木造家屋について当該標準木造家屋の標準評点数を補正するために必要な補正増減点並びに補正項目及びこれに応ずる補正係数を定める。

(3) (1)によつて定めた標準木造家屋の標準評点数及び基によつて定めた比準木造家屋に適用する補正増減点並びに補正項目及びこれに応ずる補正係数に基づいて比準木造家屋に係る再建築費評点基準表を定める。

4 比準木造家屋に係る再建築費評点比準表によつて各個の比準木造家屋の再建築費評点数を付設する。

三 比準 による再建築費評点数の算出方法
比準 による再建築費評点数の算出方法によつて木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、次によつて求めるものとする。

- 1 当該市町村に所在する木造家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき木造家屋を標準木造家屋として定める。
- 2 標準木造家屋について、二 によつて再建築費評点数を付設する。
- 3 標準木造家屋以外の木造家屋で当該標準木造家屋の属する区分と同一の区分に属するもの（以下本項において「比準木造家屋」という。）の再建築費評点数は、当該比準木造家屋と当該標準木造家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を 考慮し、当該標準木造家屋の部分別再建築費評点数又は再建築費評点数に比準して付設する。

三の二 総合比準による再建築費評点数の算出方法
総合比準による再建築費評点数の算出方法によつて木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、次によつて求めるものとする。

- 1 当該市町村に所在する木造家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき木造家屋を標準木造家屋として定める。
- 2 標準木造家屋について、二又は三によつて再建築費評点数を付設する。
- 3 標準木造家屋以外の木造家屋で当該標準木造家屋の属する区分と同一の区分に属するもの（以下 「比準木造家屋」という。）の再建築費評点数は、当該比準木造家屋と当該標準木造家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を総合的に考慮し、当該標準木造家屋の再建築費評点数に比準して付設する。

四 在来分の木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法

在来分の木造家屋に係る再建築費評点数は、次の1から3によつて求めるものとする。ただし、当該市町村に所在する在来分の木造家屋の実態等からみてこの方法によることが適当でないと認められる場合又は個々の在来分の木造家屋に地方税法第349条第2項各号に掲げる事情があることによりこの方法によることが適当でないと認められる場合においては、二又は三によつて再建築費評点数を求めることができるものとする。

- 1 当該市町村に所在する在来分の木造家屋を、その実態に応じ、構造、用途、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき在来分の木造家屋を標準木造家屋として定める。
- 2 標準木造家屋について、二によつて再建築費評点数を付設する。
- 3 標準木造家屋以外の在来分の木造家屋で当該標準木造家屋の属する区分と同一の区分に属する在来分の木造家屋（以下本項において「比準木造家屋」という。）の再建築費評点数は、2によつて求めた標準木造家屋の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市町村長が定めた率を比準木造家屋の前年度における再建築費評点数に乗じて求めるものとする。

第3節 非木造家屋

一 評点数の算出方法

- 1 非木造家屋の評点数は、次の算式によつて求めるものとする。この場合において、当該非木造家屋について需給事情による減点を行う必要があると認めるときは、当該非木造家屋の評点数は、次の算式によつて求めた評点数に需給事情による減点補正率を乗じて求めるものとする。
〔算式〕
$$\text{評点数} = \text{再建築費評点数} \times \text{損耗の状況による減点補正率}$$
- 2 市町村長は、当該市町村に所在する非木造家屋の状況に応じ、「二 部分別による再建築費評点数の算出方法」又は

第3節 非木造家屋

一 評点数の算出方法

- 1 非木造家屋の評点数は、次の算式によつて求めるものとする。この場合において、当該非木造家屋について需給事情による減点を行う必要があると認めるときは、当該非木造家屋の評点数は、次の算式によつて求めた評点数に需給事情による減点補正率を乗じて求めるものとする。
〔算式〕
$$\text{評点数} = \text{再建築費評点数} \times \text{損耗の状況による減点補正率}$$
- 2 再建築費評点数の算出方法は、「二 部分別による再建築費評点数の算出方法」、「二の二 部分別比準による再建

「三 比準による再建築費評点数の算出方法」のいずれかにより再建築費評点数を求めるものとする。ただし、在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数は「四 在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法」により求めるものとする。

二 部分別による再建築費評点数の算出方法略

建築費評点数の算出方法」又は「二の三 総合比準による再建築費評点数の算出方法」に定めるもののいずれかによるものとする。

二 部分別による再建築費評点数の算出方法略

二の二 部分別比準による再建築費評点数の算出方法

部分別比準による再建築費評点数の算出方法によつて非木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、次によつて求めるものとする。

1 当該市町村に所在する非木造家屋をその実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき非木造家屋を標準非木造家屋として定める。

2 標準非木造家屋について、二によつて再建築費評点数を付設する。

3 次によつて標準非木造家屋と同一の区分に属し、当該標準非木造家屋の再建築費評点数に基づいて再建築費評点数を付設する非木造家屋（以下「比準非木造家屋」という。）に係る再建築費評点比準表を定める。

(1) 2によつて付設した標準非木造家屋の再建築費評点数に基づいて当該標準非木造家屋の各部分別の評点項目ごとに標準評点数を定める。

(2) 比準非木造家屋と標準非木造家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違に応じ、比準非木造家屋について当該標準非木造家屋の標準評点数を補正するために必要な補正増減点並びに補正項目及びこれに応ずる補正係数を定める。

(3) (1) によつて定めた標準非木造家屋の標準評点数及び (2) によつて定めた比準非木造家屋に適用する補正増減点並びに補正項目及びこれに応ずる補正係数に基づいて比準非木造家屋に係る再建築費評点比準表を定める。

4 標準非木造家屋に係る再建築費評点比

準表によつて各個の比準非木造家屋の再建築費評点数を付設する。

三 比準 による再建築費評点数の算出方法

比準 による再建築費評点数の算出方法によつて非木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、次によつて求めるものとする。

- 1 当該市町村に所在する非木造家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき非木造家屋を標準非木造家屋として定める。
- 2 標準非木造家屋について、二によつて再建築費評点数を付設する。
- 3 標準非木造家屋以外の非木造家屋で当該標準非木造家屋の属する区分と同一の区分に属するもの（以下本項において「比準非木造家屋」という。）の再建築費評点数は、当該比準非木造家屋と当該標準非木造家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を 考慮し、当該標準非木造家屋の部分別再建築費評点数又は再建築費評点数に比準して付設する。

四 在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法

在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数は、次の1から3によつて求めるものとする。ただし、当該市町村に所在する在来分の非木造家屋の実態等からみてこの方法によることが適当でないと認められる場合又は個々の在来分の非木造家屋に地方税法第349条第2項各号に掲げる事情があることによりこの方法によることが適当でないと認められる場合においては、二又は三によつて再建築費評点数を求めることができるものとする。

- 1 当該市町村に所在する在来分の非木造家屋を、その実態に応じ、構造、用途、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき在来分の非木造家屋を標準非木造家屋として定める。
- 2 標準非木造家屋について、二によつて再建築費評点数を付設する。
- 3 標準非木造家屋以外の在来分の非木造

二の三 総合比準による再建築費評点数の算出方法

総合比準による再建築費評点数の算出方法によつて非木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、次によつて求めるものとする。

- 1 当該市町村に所在する非木造家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき非木造家屋を標準非木造家屋として定める。
- 2 標準非木造家屋について、二又は二の二によつて再建築費評点数を付設する。
- 3 標準非木造家屋以外の非木造家屋で当該標準非木造家屋の属する区分と同一の区分に属するもの（以下「比準非木造家屋」という。）の再建築費評点数は、当該比準非木造家屋と当該標準非木造家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を総合的に考慮し、当該標準非木造家屋の 再建築費評点数に比準して付設する。

家屋で当該標準非木造家屋の属する区分と同一の区分に属する在来分の非木造家屋（以下本項において「比準非木造家屋」という。）の再建築費評点数は、2によつて求めた標準非木造家屋の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市町村長が定めた率を比準非木造家屋の前年度における再建築費評点数に乗じて求めるものとする。

参考資料

評価基準依命通達（抜粋）

第3章 家屋

第2節 木造家屋及び非木造家屋の評価

- 7 在来分の家屋の再建築費評点数の付設に当たり総合比準による再建築費評点数の算出方法を適用する場合は、標準木造家屋又は標準非木造家屋の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市町村長が定めた率を当該標準木造家屋又は標準非木造家屋と同一の区分に属する比準木造家屋又は比準非木造家屋の前年度における再建築費評点数に乗じて当該基準年度における再建築費評点数を求めることとしても差し支えないものであること。

参考資料

評価基準の改正経緯等

年度	評 点 数		評点1点当たりの価格		経過措置
	再 建 築 費 評 点 数	損耗の状況による減点補正率	物価水準補正率	設計管理費	
3 9	○評価基準の施行 * 新增分上昇率 木造1.30 非木造1.20	○経年減点補正率基準表 (積雪・寒冷補正率) ○損耗減点補正率基準表	○4区分 0.85 0.95 0.90 1.00	○木造1.05 ○非木1.10	据置き
4 2	○改訂せず 「建築費の上昇率は20%程度のものであり、必ずしも大幅なものとは考えられないので、今回は改訂を加えない」 * プレハブ(軽鉄・RC系)の準則を示した。				3%程度減価
4 5	○改訂せず (①39年以來の経過措置の適用もあり市町村の評価水準にかなりの差異が認められる現状の下では、改訂を行うと、改訂後の基準を適用できる市町村とそれ以外の市町村との差異が広がる恐れがあること。 ②42年に改訂を行わなかったこと。 ③3年間の建築費の上昇率が20%程度にすぎないこと。 * 新增分上昇率 木造1.00 非木造1.00)	●一部改正 ・積雪・寒冷補正 積雪地域の級地区分と補正率の改正 4級地→5級地 (4級地・17/100新設) 交付税の省令改正(44年)に伴う改正			3%を限度とする減価
4 8	●全面改正 (ブロック別(全国6)の木造家屋評点基準表の廃止 ①建築費の上昇 ②建築様式等の変化) * プレハブ準則に(木質系)を追加 * 計算単位の変更(3.3㎡→1.0㎡) * 新增分上昇率 木造1.50 非木造1.40	●全面改正 ・経年減点補正率 ①評点数別区分を改正 ②経過年数の短縮 ③木造家屋の初年度減価率を0.9→0.8に改正 (非木住宅は39基準より0.9) 建築当初における社会的、経済的陳腐化等による損耗の状況を考慮した。 ・積雪地域の級 5級→8級	●一部改正 0.85の区分を削除 (4区分→3区分) 全国的に5%の上昇が認められた。 (建築学会)		据置き
5 1	○改訂せず (再建築費評点補正率方式 木 造 1.50 非木造 1.40 (軽量鉄骨造の一部 1.30) ①48年に続き改正することは実務上困難。 ②日本建築学会の意見 部分別の建築費の上昇率から判断して、補正率方式にも妥当性が認められる。)				据置き
5 4	●全面改正 (①48年以來6年間が経過していること。 ②51年の再建築費評点補正率方式では、個々の家屋の建築費の実情に適合しないこと。 * 労務費の歩掛の20%カット * 新增分上昇率 木造1.24 非木造1.10)	●一部改正 ・経年減点補正率 ①「公衆浴場用建物」の補正率を改正(大蔵省令の改正) ②木造の評点数別区分を改正 ・積雪地域の改正(級地区分・率の変更無し)	●一部改正 ・宮城、岡山、広島 福岡(各0.05UP) 1.00 8市 0.95 13市 0.90 26市	●一部改正 簡易附属家 →1.0	据置き
5 7	●全面改正(基準表の全面改正を行い評点を実態に合わせた) * 新增分上昇率 木造1.24 非木造1.24	●一部改正 ・経年減点補正率 木造の評点数別区分を改正			据置き
6 0	○改訂せず (再建築費評点補正率方式 木 造 1.03 非木造 1.07 (鉄骨造、軽量鉄骨造 1.04) ①55.1~58.1の建築物価の上昇率が低率かつ安定的に推移していること。 ②建築構法等においても現行の評価システムに影響を与えるほどの変化はないこと。 ③建築物価の変動をマクロ的に把握して時点修正を行っても評価上支障はないこと。)				据置き

6 3	●全面改正 建築物価に大きな変動はみられないものの個々の資材費や労務費にはかなりの変動がみられるため、資材費や労務費の変動を的確に反映した標準評点数に改めた。 *木造専用住宅普通建の標準量改正 (延床66㎡→延床100㎡) *新增分上昇率 木造1.01 非木造1.00	●一部改正 ・経年減点補正率 木造の評点数区分を改正 ・寒冷地域の改正（級地区分・率の変更無し）			据置き
平 3	●全面改正 63基準から3年間の建築物価の動向及び工法の変化を反映させるため改正を行った。 *木造専用住宅普通建部分別「屋根」の標準量改正 (屋根仕上げ面積1.30㎡→1.40㎡) *プレハブ準則の標準量改正及び部分別区分の見直し（木質系、軽鉄系） *新增分上昇率 木造1.12 非木造1.07	●一部改正 ・経年減点補正率 木造の評点数区分を改正			据置き
平 6	●全面改正 平3基準から3年間の建築物価の動向及び工法の変化を反映させるため改正を行った。 *新增分上昇率 木造1.15 非木造1.15	●全面改正 ・経年減点補正率の全面改正 ・経過年数の短縮 ・住宅、アパート用の初期減価率の引き下げ(0.9→0.8) ・評点数区分の改正 ・積雪級地区分・補正率の改正 8級→4級			3%減価 (在来分の全家屋) 年数短縮等の改正による平均的な減価を考慮するもの
平 9	●全面改正 平6基準から3年間の建築物価の動向及び工法の変化を反映させるため改正を行った。 *新增分上昇率 木造0.97 非木造0.91	●一部改正 ・経年減点補正率 木造の評点数区分を改正			据置き
平12	●全面改正 ・木造家屋 29種類から17集類に整理統合した。 平9基準から3年間の建築物価の動向及び工法の変化を反映させるため評点項目及び評点数の改正を行った。 ・非木造家屋 平9基準から3年間の建築物価の動向及び工法の変化を反映させるため評点項目及び評点数の改正を行った。 主体構造部の一部について標準量を改正した。 *ログハウスの準則を示した。 *新增分上昇率 木造0.98 非木造0.98	●一部改正 ・経年減点補正率 木造の評点数区分を改正	本文規定	経過措置	●一部改正 ・積雪又は寒冷地域に指定されている市町村の廃置分合又は境界変更があった場合の規定を定めた。 ・「評点一点当たり価額」、「物価水準による補正率」、「設計管理費等による補正率」について規定した。 ・据置措置 ・不均衡是正

(注) 1 改正理由(39基準～平3基準)は、「改正地方税制詳解」によった。

2 42基準及び45基準における経過措置の規定は、平6基準における特例減額(3%減価)の規定とは、異なるものである。

参考資料

家屋の評価方法についての規定の推移

年度	部分別評価		部分別比準評価		総合比準評価		乗率比準評価	
	木 造	非木造	木 造	非木造	木 造	非木造	木 造	非木造
昭和 3 9	評価基準 第2章 第2節二	評価基準 第2章 第3節二	評価基準 第2章 第2節三	依命通達 第3章 第2節7	評価基準 第2章第4節	評価基準 第2章第4節	昭和38年2月18日付け 自治 丙固発第6号 自治 省税務局長通知	同左
4 2	〃	〃	〃	〃	評価基準 第2章第2節 三の二	評価基準 第2章第3節 二の二		
4 5	〃	〃	〃	〃	〃	〃		
4 8	〃	〃	〃	〃	〃	〃	昭和47年4月10日付け 自治 固第33号 自治省 税務局長通知	同左
5 1	〃	〃	〃	〃	〃	〃		
5 4	〃	〃	〃	〃	〃	〃	昭和53年4月25日付け 自治 固第55号 自治省 税務局長通知	同左
5 7	〃	〃	〃	〃	〃	〃	昭和56年4月27日付け 自治 固第43号 自治省 税務局長通知	同左
6 0	〃	〃	〃	〃	〃	〃		
6 3	〃	〃	〃	〃	〃	〃	昭和62年4月25日付け 自治 固第50号 自治省 税務局長通知	同左
平成 3	〃	〃	〃	〃	〃	〃	平成2年4月26日付け 自治 固第32号 自治省 税務局長通知	同左
6	〃	〃	〃	〃	〃	〃	平成5年3月30日付け 自治 評第16号 自治省 税務局長通知	同左
9	〃	〃	〃	評価基準 第2章第3節 二の二	〃	評価基準 第2章第3節 二の三	平成8年3月27日付け 自治 評第11号 自治省 税務局長通知	同左
1 2	〃	〃	〃	〃	〃	〃	依命通達 第3章第2節7	同左

参考資料

在来分家屋の評価替えにおける「乗率比準評価」と「部分別評価」との比較

○…メリット
●…デメリット

	乗率比準評価	部分別評価
納税者の理解	○家屋の構造、用途等の別に区分されたグループごとに同一の上昇率を適用するため、評価額算定の過程がわかりやすい。 ●グループごとに平均的な上昇率を適用するため、個々の家屋についてみると部分別評価で行った場合と異なる結果になることがあり、不信感、不快感をもたれる場合がある。	○再建築価格方式の本来的な手法であるため、手続きは複雑であるものの、理論的な整合性が確保されており、説明しやすい。 ●評価方法が複雑で、納税者の理解が得られにくい。
評価事務	○部分別評価に比べ、評価事務は、大幅に軽減される。 ○上昇率は概ね建築費等の上昇率に合致したものとなり、評価替えにおいて家屋相互間の公平性が確保される。 ●上昇率の決定に際しては、統計的手法が用いられるが、標準家屋数が少ない団体においては、統計的適正性が確保できるか問題がある。 ○都道府県単位での調整を図ることができれば、上昇率の統計的適正性は確保が可能である。	●新增分家屋の評価と同様の評価が必要となり、評価事務に多大の負担がかかる。（全国には約6,000万棟に及ぶ評価対象家屋があり、現実問題として全家屋にこの方法を用いるのは不可能） ●現在あまり使用されなくなった資材等については、評点項目もない場合があり古い家屋は現実問題として評価替えができない。 ●評価替え事務の簡素化の余地がない。
審査申出への対応	●上昇率自体の不服申立については対応が難しいため、対応方法を工夫する必要がある。	○不服申立に対する対応については、新增分家屋と同様である。

参考資料

建築年次別調べ（平成9年度概要調査） 都道府県計

区分	R(1)	R(2)	R(7)	R(8)	R(9)	R(3)	R(4)	R(10)	R(11)	R(12)	R(5)	R(6)	R(13)
建築年次	木造床面(m ²)	木造価格(千円)	単価(円)	面(%)	価格(%)	非木造床面(m ²)	非木造価格(千円)	単価(円)	面(%)	価格(%)	計床面(m ²)	計価格(千円)	単価(円)
37年以前	929,987,705	1,978,567,520	2,128	24.2	2.3	132,661,344	1,861,956,097	14,035	4.0	1.0	1,062,649,049	3,840,523,617	3,614
38～40年	148,763,797	753,451,879	5,065	3.9	0.9	99,933,889	1,694,770,267	16,959	3.0	0.9	248,697,686	2,448,222,146	9,844
41～43年	197,864,418	1,394,944,172	7,050	5.2	1.6	154,166,885	2,703,565,108	17,537	4.6	1.5	352,031,303	4,098,509,280	11,642
44～46年	254,052,890	2,500,026,114	9,841	6.6	2.9	248,517,176	5,102,927,881	20,534	7.4	2.8	502,570,066	7,602,953,995	15,128
47～49年	288,788,593	4,170,191,823	14,440	7.5	4.9	304,176,058	9,293,089,417	30,552	9.1	5.1	592,964,651	13,463,281,240	22,705
50～52年	300,718,753	5,641,548,148	18,760	7.8	6.6	247,108,096	9,941,142,915	40,230	7.4	5.4	547,826,849	15,582,691,063	28,445
53～55年	312,860,475	7,474,985,020	23,892	8.2	8.7	280,612,449	13,589,154,554	48,427	8.4	7.4	593,472,924	21,064,139,574	35,493
56～58年	249,183,814	7,270,102,357	29,176	6.5	8.5	260,221,938	14,567,370,352	55,981	7.8	7.9	509,405,752	21,837,472,709	42,869
59～61年	221,761,483	7,713,111,403	34,781	5.8	9.0	283,298,365	17,314,037,978	61,116	8.4	9.4	505,059,848	25,027,149,381	49,553
62～平1年	249,261,895	10,351,295,229	41,528	6.5	12.1	356,290,513	24,458,214,961	68,647	10.6	13.3	605,552,408	34,809,510,190	57,484
平2～平4年	247,483,442	11,601,108,480	46,876	6.4	13.6	412,541,499	33,263,344,610	80,630	12.3	18.1	660,024,941	44,864,453,090	67,974
平5～平7年	259,233,672	13,865,664,583	53,487	6.8	16.2	342,007,180	29,165,803,375	85,278	10.2	15.9	601,240,852	43,031,467,958	71,571
平8年	88,981,281	5,406,055,780	60,755	2.3	6.3	120,315,214	10,905,587,290	90,642	3.6	5.9	209,296,495	16,311,643,070	77,936
平9年	88,658,954	5,402,152,589	60,932	2.3	6.3	115,545,644	10,064,527,970	87,104	3.4	5.5	204,204,598	15,466,680,559	75,741
合計	3,837,601,172	85,523,205,097	22,286	100.0	100.0	3,357,396,250	183,925,492,775	54,782	100.0	100.0	7,194,997,422	269,448,697,872	37,449

自治固第3号
平成4年1月22日

各都道府県知事 殿

自治事務次官

「固定資産評価基準の取扱いについて」の依命通達の一部改正について

固定資産評価基準の取扱いについての依命通達（昭和38年12月25日自治乙固発第30号）の一部を下記のとおり改正することとしたので通知する。

記

第2章第1節1に次のように加える。

なお、宅地の評価にあつては、地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格、国土利用計画法施工令（昭和49年政令第387号）による都道府県地価調査価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格（以下「鑑定評価価格」という。）を活用することとし、これらの価格の一定割合（当分の間この割合を7割程度とする。）を目途とすること。この場合において、鑑定評価価格の活用にあつては、都道府県単位の協議機関において情報交換等必要な調整を行うこと。

参考資料

自治固第4号
平成4年1月22日

各都道府県知事 殿

自治省税務局長

土地評価協議会の設置及び運営について

固定資産税における土地評価については、平成6年度の評価替えにおいて、土地基本法第16条等の趣旨を踏まえ、地価公示価格の7割程度を目標に宅地の評価の均衡化・適正化を推進することとした。

そのため、「固定資産評価基準の取扱いについて」（昭和38年12月25日自治乙固発第30号各都道府県知事宛自治事務次官通達）の一部が改正され、地価公示価格、都道府県地価調査価格及び鑑定評価価格を活用することとされた。さらに、この鑑定評価価格の活用にあたっては、都道府県単位の協議機関において情報交換等必要な調整を行うこととされたところである。

そこで、各都道府県においては下記事項に留意のうえ土地評価協議会を設置し、固定資産税における土地評価の均衡化・適正化に資するようその運営に万全を期されたい。

記

- 1 固定資産税の土地評価においては、評価の均衡を確保することが不可欠であり、鑑定評価価格の活用にあたっては、その均衡を図ることが肝要であるので、そのために情報交換等必要な調整を行うための協議機関として、各都道府県単位の土地評価協議会を設置するものであること。
- 2 土地評価協議会では、市町村の基準宅地の鑑定評価価格に関する事項、隣接市町村間の鑑定評価価格に関する事項、地価公示価格、都道府県地価調査価格及び鑑定評価価格に関する事項、地価情報の収集等に関する事項その他土地の鑑定評価等に関する事項について協議するものであること。
- 3 土地評価協議会の委員は、国税局等の職員、当該都道府県の市町村指導担当課及び土地対策担当課の職員、市町村の職員、不動産鑑定士並びに不動産の鑑定について学識経験を有する者で構成するものであること。

自治固第23号
平成4年2月19日

各都道府県総務部長 殿
東京都総務・主税局長

自治省税務局固定資産税課長

鑑定評価価格の活用並びに土地評価協議会の設置及び運営について

鑑定評価価格の活用並びに土地評価協議会の設置及び運営については、『「固定資産評価基準の取扱いについて」の依命通達の一部改正について』（平成4年1月22日自治固第3号各都道府県知事宛自治事務次官通達）及び「土地評価協議会の設置及び運営について」

（平成4年1月22日自治固第4号各都道府県知事宛自治省税務局長通達）において示されているところであるが、各都道府県においては下記事項に留意のうえ管下市町村において鑑定評価の導入が円滑に行われるよう指導するとともに、土地評価協議会の運営に遺憾なきを期せられたい。

記

- 1 鑑定評価価格については、地価公示価格の7割程度を目標に評価の均衡化・適正化を図る場合において、現状では地価公示地点数がきわめて限られているので、都道府県地価調査価格を活用することはもちろん、各市町村において標準宅地に係る鑑定評価を求め、その鑑定評価価格も活用することとされたものであること。
したがって、平成6年度の宅地の評価替えは、具体的には地価公示価格、都道府県地価調査価格及び鑑定評価価格を基準として、これらの価格の7割程度を目標に評価の均衡化・適正化を図るものであること。
- 2 地価公示地点又は都道府県地価調査地点と同一地点にある標準宅地については、基本的には地価公示価格又は都道府県地価調査価格を時点修正等のうえ活用することとし、その他の標準宅地については、その全てについて不動産鑑定士又は不動産鑑定士補に鑑定評価を求め、その鑑定評価価格を活用すること。
- 3 標準宅地に係る鑑定評価を求める場合においては、不動産鑑定評価基準等に定める要件を具備する鑑定評価書によることとし、いわゆる精通者価格では不十分であること。
- 4 土地評価協議会については、その設置の趣旨を十分踏まえ、適切かつ円滑な運営に努めることとするが、必要に応じ都道府県の地域を区分し、当該地域ごとに分科会を設置されたいこと。
なお、土地評価協議会の設置及び運営に当たっては、別紙「〇〇県（都、道、府）土地評価協議会規約（準則）」を参考にされたいこと。

参考資料

別添2

基準年度における在来分家屋の評価方法（評価替え）に関する調査表

団体番号					
都道府県名	団体名				
担当者名	電話				

基準年度における在来分家屋の再建築費評点数の算定（いわゆる評価替え）方法は、固定資産評価基準において、「部分別評価」、「部分別比準評価」及び「総合比準評価」が、評価基準依命通達において、総合比準評価の一形態である「乗率比準評価」が規定されています（別添参照）。

この調査は、貴団体において、平成9基準年度に実際にどの評価方法により、評価替えを行ったか等についてお尋ねするものです。

記入上の注意事項

- 1 該当する項目の□にレを入れてください。
- 2 回答欄が足りない場合は別紙に記入しても差し支えありません。この場合は、別紙の右上隅に団体番号、都道府県名及び団体名を記入してください。

問1 在来分家屋について、貴団体では、どの方法により平成9基準年度の評価替えを行いましたか。

なお、部分別比準評価、総合比準評価又は乗率比準評価を採用しており、この取り扱いについて要領あるいは要綱等を作成している場合は、一部提出してください（コピーでも可）。

(1) 木造家屋（②～⑤の場合は、比準家屋の評価方法について回答してください。）

- ☐① 部分別評価（すべての家屋を部分別評価で行っている場合のみ該当）
- ☐② 部分別比準評価 → この場合、併せて別紙にも記入してください。
- ☐③ 総合比準評価 → この場合、併せて別紙にも記入してください。
- ☐④ 乗率比準評価 → この場合、併せて別紙にも記入してください。
- ☐⑤ 複数の方法を併用 → この場合、比準評価については併せて別紙にも記入してください。



複数の方法を併用した場合は、その状況を具体的に記載してください。

[]

(2) 非木造家屋（②～⑤の場合は、比準家屋の評価方法について回答してください。）

- ☐① 部分別評価（すべての家屋を部分別評価で行っている場合のみ該当）
- ☐② 部分別比準評価 → この場合、併せて別紙にも記入してください。
- ☐③ 総合比準評価 → この場合、併せて別紙にも記入してください。
- ☐④ 乗率比準評価 → この場合、併せて別紙にも記入してください。
- ☐⑤ 複数の方法を併用 → この場合、比準評価については併せて別紙にも記入してください。



[]

[]

在来分家屋の比準評価の状況

- 1 「棟数」欄には、それぞれの「採用乗率を決定し、それを適用する家屋の区分」に対応する標準家屋選定数を記入してください。
- 2 「評価方法」の欄は、標準家屋を部分別評価している場合は「部分別」に○を、部分別比準評価している場合は「部分別比準」に○を、ある標準家屋については部分別評価、別の標準家屋については部分別比準評価をしている場合は、両方に○をつけてください。
- 3 「比準方式の別」の欄は、部分別比準評価、総合比準評価、乗率比準評価の別に該当するものを、併用している場合は、該当するすべてを、○で囲んでください。
- 4 「標準家屋の比準家屋に対する割合」の欄は、%で算出し、小数点第三位で四捨五入した数値を記入してください。
- 5 「採用乗率」の欄は、乗率比準評価を行う際に採用した上昇率を記入してください。
- 6 「標準家屋の変動率」の欄は、採用乗率の決定に際して使用した標準家屋の変動率の「最大」のものと「最小」のものを記入してください。

(欄が足りない場合は、別葉にしてください。)

[illegible]

(別紙)

在来分家屋の比準評価の状況<記載例>

- 1 「棟数」欄には、それぞれの「採用乗率を決定し、それを適用する家屋の区分」に対応する標準家屋選定数を記入してください。
- 2 「評価方法」の欄は、標準家屋を部分別評価している場合は「部分別」に○を、部分別比準評価している場合は「部分別比準」に○を、ある標準家屋については部分別評価、別の標準家屋については部分別比準評価をしている場合は、両方に○をつけてください。
- 3 「比準方式の別」の欄は、部分別比準評価、総合比準評価、乗率比準評価の別に該当するものを、併用している場合は、該当するすべてを、○で囲んでください。
- 4 「標準家屋の比準家屋に対する割合」の欄は、%で算出し、小数点第三位で四捨五入した数値を記入してください。
- 5 「採用乗率」の欄は、乗率比準評価を行う際に採用した上昇率を記入してください。
- 6 「標準家屋の変動率」の欄は、採用乗率の決定に際して使用した標準家屋の変動率の「最大」のものと「最小」のものを記入してください。

(欄が足りない場合は、別葉にしてください。)

	採用乗率を決定し、それを適用する家屋の区分 (構造・用途等)	標準家屋		比準方式の別	当該区分に属する比準家屋棟数(B)	標準家屋の比準家屋に対する割合(A/B)	採用乗率	標準家屋の変動率	
		棟数(A)	評価方法					最大	最小
木造	全 家 屋	270	部分別・部分別比準	部分別・総合・乗率	557,000	0.05	0.96	1.05	0.89
			部分別・部分別比準	部分別・総合・乗率					
			部分別・部分別比準	部分別・総合・乗率					
			部分別・部分別比準	部分別・総合・乗率					
			部分別・部分別比準	部分別・総合・乗率					
			部分別・部分別比準	部分別・総合・乗率					
			部分別・部分別比準	部分別・総合・乗率					
非木造	RC・住宅、アパート	59	部分別・部分別比準	部分別・総合・乗率	19,200	0.31	0.92	0.98	0.86
	木・工場、倉庫	48	部分別・部分別比準	部分別・総合・乗率	23,000	0.21	0.89	0.94	0.84
	SRC・事務所	34	部分別・部分別比準	部分別・総合・乗率	6,600	0.52	* 0.91	0.96	0.87
	SRC・銀行	45	部分別・部分別比準	部分別・総合・乗率	2,300	1.96	* 0.91	0.95	0.86
	※「採用乗率」が同じでも、 次のようにまとめて記載しないで下さい。		部分別・部分別比準	部分別・総合・乗率					
	X SRC・事務所、銀行	79	部分別・部分別比準	部分別・総合・乗率	8,900	0.89	* 0.91	0.96	0.86
			部分別・部分別比準	部分別・総合・乗率					

注意

(別添)

基準年度における在来分家屋の評価方法

1 部分別評価 (評価基準第2章第2節二、第3節二)

基準年度において示される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、新たに在来分家屋の再建築費評点数を求める。

ただし、当該家屋に改築又は損壊その他これらに類する特別の事情がない限り、前基準年度の再建築費評点数付設表について、現基準年度の再建築費評点基準表において示された新しい標準評点数への置き換えを行い、再建築費評点数を求めることとなる。

2 部分別比準評価 (評価基準第2章第2節三、第3節二の二)

基準年度において、当該市町村の在来分家屋の実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区

分し、それぞれの区分ごとに標準家屋を選定し、標準家屋と同一の区分に属する在来分の比準家屋について定めた再建築費評点基準表により、新增分家屋と同様の方法により、各個の在来分比準家屋の再建築費評点数を付設する。

3 総合比準評価（評価基準第2章第2節三の二、第3節二の三）

基準年度において、当該市町村の在来分家屋の実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準家屋を選定し、標準家屋と同一の区分に属する在来分の比準家屋について、標準家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を総合的に考慮し、新增分家屋と同様の方法により、各個の在来分比準家屋の再建築費評点数を付設する。

4 乗率比準評価（評価基準依命通達第3章第2節7）

基準年度において、当該市町村の在来分家屋の実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準木造家屋・標準非木造家屋を選定し、それらの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市町村長が定めた率を当該標準木造家屋又は標準非木造家屋と同一の区分に属する比準木造家屋又は比準非木造家屋の前年度における再建築費評点数に乗じて当該基準年度における再建築費評点数を求める。

《評価方法の区別にあたっての留意事項》

「部分別比準評価」及び「総合比準評価」の方法は、1個の標準家屋と各比準家屋との格差率を求め、各比準家屋を個別に評価する方法であり、「乗率比準評価」は標準家屋の前基準年度から現基準年度までの再建築費評点数の変動率（上昇率）をもって比準家屋を評価する方法であり、基準年度間の変動率を用いるものはすべて「乗率比準評価」に区分される。

参考資料

(別紙)

「乗率比準評価」に関する調査表

「在来分家屋の評価替えの方法について」検討の参考としたいので、お忙しいところ恐縮ですが、以下の質問に回答いただきますようお願いいたします。

問1 平成9基準年度における在来分家屋の評価替えに際して、貴都道府県内の市町村に対し、乗率比準評価に用いる乗率について調整、提示をする等何らかの関与をしましたか。

- ☐1 一切関与していない。
(以下の回答は必要ありません。)
- ☐2 関与した。

問2 どのように関与しましたか。

- ☐1 都道府県内全市町村の乗率を照会し、調整した結果を全市町村に提示した。
- ☐2 都道府県内一部市町村の乗率を照会し、調整した結果を全市町村に提示した。
- ☐3 都道府県内全市町村の乗率を照会し、調整せずにその結果を提示した。
- ☐4 都道府県内一部の市町村の乗率を照会し、調整せずにその結果を提示した。
- ☐5 全市町村の担当者による、乗率に関する会議を設定した。
- ☐6 一部市町村の担当者による乗率に関する会議を設定した。
- ☐7 その他（具体的に記入してください。）

[

]

問3 関与した方法及び調整した場合はその調整の方法について、日程も含めて具体的に記入してください。

[

]

第1章 調査研究の概要

1 調査研究の目的

固定資産の評価・課税事務については、従来より市町村と課税関係諸機関との間で種々の協力体制をとることになっている。

特に土地については、平成7年に新たに国税庁と自治省との間で相続税評価額と固定資産税評価額の適正化を推進し均衡を確保するための了解事項が確認されており、これに基づき税務署と市町村において相互協力と情報交換が行われているところである。

本委員会では、固定資産（土地）の評価・課税事務の一層の適正化・合理化を図るため、土地に係る課税関係諸機関との協力体制について実態を調査・把握し、併せて問題点を整理し、それらを踏まえて標準的な協力システムのあり方を検討する。

2 調査研究の進め方

市町村と課税関係諸機関との協力体制については、実態及び問題点を十分に把握していないのが実情である。そこで、土地に係る市町村と課税関係諸機関との協力体制について、実態を把握し、問題点の整理をするため、地域別・団体規模別に抽出した調査団体に対して調査を行う。それらの結果を踏まえて本委員会において標準的な協力システムのあり方について検討する。

(1) 調査団体

- | | |
|------------------|------|
| ① 都道府県庁所在地・政令指定市 | 49団体 |
| ② ①以外 | 47団体 |
| ③ 町村 | 47団体 |

- * ②については、人口10万人くらいの市を抽出する
③については、人口5万人以下の町村を抽出する

(2) 調査事項及び調査内容

別紙調査表により調査する

第2章 市町村と課税関係諸機関との協力体制

固定資産税（土地）の評価・課税事務の適正化・合理化を図るため、現在、市町村と課税関係諸機関との間で次のような協力体制がとられている。

1 法務局（登記所）との協力体制

登記所は、土地又は建物の表示に関する登記をしたときは、10日以内にその旨を当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知しなければならない（地方税法第382条第1項）とされている。登記に異動があれば登記所から通知があることになっている。

また、土地登記簿又は建物登記簿に登録されるべき土地又は家屋が登記されていないこと等により課税上支障があると認められる場合においては、登記所にそのすべき登記等の措置をとるべきことを申し出ることができる（地方税法第381条第7項）。

2 税務署との協力体制

平成元年の土地基本法の成立以来、相続税評価額と固定資産税評価額との間の均衡化については検討が重ねられてきたところであり、その結果、宅地の価額に関して相続税評価額については地価公示価格の8割程度、固定資産税評価額については地価公示価格の7割程度を目途に価額を定めることとされた。両者の均衡化については、平成7年に財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額の適正化を推進し均衡を確保するための了解事項が国税庁と自治省との間で確認されており、これに基づき、税務署と市町村による協議、協力体制がとられることとなっている。了解事項については平成7年5月25日付け自治評第17号で都道府県を通じて各市町村に周知したところであり、その内容は次のとおりである。

- (1) 平成6年度の固定資産税の評価替えにおいて、宅地について地価公示価格の70%程度を目途に評価を行うこととされた。また、平成9年度評価替えからは、全路線価等を公開することとされていること等により、財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額との関係が国民に注目されることとなり、従来以上に国税当局と地方税当局間の連絡・調整を緊密に実施し、評価額の適正化と双方の均衡化を図るものとする。
- (2) 税務署と市（区）町村は、客観的で適正な評価は、形式的、機械的に行うものではなく、十分に整理、分析された各種の評定要素に基づいた専門的、総合的な判断の下に行う必要があることを十分認識し、評価額の適正化と双方の均衡化に努める。
- (3) 財産評価額と固定資産税評価額が不均衡になっている地域の是正等は、原則として、税務署と市（区）町村による協議により実施するが、解決が困難な場合には、国税局と都道府県において協議することとし、それでも解決が困難な場合は、国税庁と自治省で協議を行い適切に対処することとする。

3 隣接市町村との協力体制

個別に隣接市町村と協議することについて地方税法や通知で規定されているものではないが、実務上評価の適正化・均衡化を図るうえでは必要なものであり、行政実例において「隣接市町村と調整されたし」とされているところである。

隣接市町村との基準宅地や標準宅地の価格のバランス調整や市町村間の境界となっている街路等の路線価の調整を図るために、隣接市町村間で協議が行われている。

4 当該市町村と都道府県土地評価協議会分科会との関わり

宅地評価においては地価公示価格の7割程度を目途に評価の均衡化・適正化を図るものとされているが、都道府県間、市町村間でその均衡を図る必要があるため、情報交換等必要

な調整を行うための協議機関として土地評価協議会が設置されている。また、都道府県土地評価協議会においては、必要に応じ都道府県の区域を区分し、当該地域ごとに分科会を設置しても差し支えないものとされている。

都道府県土地評価協議会分科会は評価基準依命通達の「宅地の評価については、・・・不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格を活用するにあたっては、都道府県単位の協議機関において情報交換等必要な調整を行うこと」という規定に基づき設置されたものであるが、分科会においては、隣接市町村との基準宅地や標準宅地の価格のバランス調整や市町村間の境界となっている街路等の路線価の調整を図っている。

第3章 調査結果

市町村と課税関係諸機関との協力体制に係る調査の結果は次のとおりである。

1 法務局（登記所）との協力体制

(1) 登記に異動があれば登記所から通知があることになっているが、登記所からの情報入手方法

- ① 固定資産税担当者が登記所に出向く
- ② 登記所の担当者が固定資産税担当課に持参
- ③ 登記所とオンラインでつながっている
- ④ その他

(複数回答)

都道府県庁所在地・政令指定市	市	町村
① 48	① 46	① 41
② 0	② 0	② 4
③ 0	③ 0	③ 0
④ 1	④ 1	④ 3

- 「① 固定資産税担当者が登記所に出向く」がほとんどを占めており登記所が市町村に通知をすると規定している地方税法は形骸化しているようである。
- 町村にあっては4町村だけ「② 登記所の担当者が固定資産税担当課に持参」である。登記所の担当者に持参してもらっているのは規模の小さい地域であるが故に登記所と町村役場との連絡が密になっているからと考える。
- 「③ 登記所とオンラインでつながっている」市町村はない。
- 「④ その他」については、
 - ・ 他課の職員が出向いている…3
 - ・ 県税事務所経由で届く…2

となっている。

(2) (1) の頻度

- ① 月に1度
- ② 月に2度
- ③ 月に3度以上
- ④ 随時
- ⑤ その他

(複数回答)

都道府県庁所在地・政令指定市	市	町村
① 20	① 26	① 27
② 11	② 5	② 5
③ 10	③ 4	③ 4
④ 10	④ 12	④ 11
⑤ 1	⑤ 1	⑤ 0

- 規模の大きい都道府県庁所在地・政令指定市は「② 月に2度」、「③ 月に3度以上」が市、町村と比べて多い。情報量が多いため頻繁に入手せざるを得ないものとする。
- 「⑤ その他」については、
 - ・ 年末年始は月に3度、それ以外の月は月に1度…1
 - ・ 年末は必要に応じて随時…1
 となっている。

2 税務署との協力体制

(1) 税務署との協議形式

- ① 協議会を設けている
- ② 協議会を設けることなく、担当者レベルで協議する
- ③ その他

(複数回答)

都道府県庁所在地・政令指定市	市	町村
① 7	① 3	① 4
② 42	② 43	② 35
③ 1	③ 2	③ 10

- 「財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額の適正化を推進し均衡を確保するための了解事項」（平成7年5月19日）において「各レベルでの連絡・調整会議を適宜設置・開催するなどして、十分な意見交換を行う。」とされているが、実際に税務署と協議会を設けている市町村は少ないようである。
- 「② 協議会を設けることなく、担当者レベルで協議している」市町村が多い。
- 「③ その他」については、
 - ・ 税務署だけではなく、国税局とも協議している…1
 - ・ 課長を精通者として税務署と意見交換をしている…1
 - ・ 都道府県土地評価協議会分科会に税務署も参加し、調整を図っているため個別協議はしていない…1
 - ・ 資料の提供はするが協議はしていない…10

となっている。10市町村が協議をしていない。内訳は市1つ、町村9つである。

(2) 均衡化について協議する内容

- ① 標準宅地の価格
- ② 路線価
- ③ その他

(複数回答)

都道府県庁所在地・政令指定市	市	町村
① 38	① 34	① 26

② 39	② 38	② 23
③ 4	③ 5	③ 13

○ 協議する内容は、「① 標準宅地の価格」「② 路線価」が専らである。

○ 「⑤ その他」については、

- ・用途地区や状況類似地域の確定、場合によっては実地調査も行っている…1
- ・用途地区の区分、状況類似地域の区分、標準宅地の選定も行っている…2
- ・用途地区の区分について調整している…1
- ・状況類似地域についても協議する…2
- ・標準宅地及び不動産鑑定士の選定についても話し合っている…1
- ・標準宅地の選定についても協議する…1
- ・地価動向等に関する意見交換を行っている…1
- ・評価倍率表についても検討している…2
- ・相続税の基準地価格についても協議を行う…1
- ・資料の提供はするが協議はしていない…10

となっている。

(3) (2) についてのまとめ

図面等の資料の送付だけ特に調整を行わない市町村が10もあるが、ほとんどの市町村では税務署と何らかの協議を行っている。

時期は随時協議している市町村や第2年度から第3年度にかけて行う市町村やばらつきがあり一定の傾向は見られない。

一部の標準宅地の価格だけ、一部の路線価だけしか協議していない市町村もあるが、全ての標準宅地についての価格はもとより位置の選定まで話し合っている市町村、全ての路線価についての均衡を図っている市町村も存在し、税務署との調整の程度はまちまちである。

3 隣接市町村との協力体制

(1) 均衡化について協議する内容

- ① 標準宅地の価格
- ② 路線価
- ③ その他

(複数回答)

都道府県庁所在地・政令指定市	市	町村
① 34	① 41	① 35
② 30	② 23	② 20
③ 5	③ 5	③ 9

○ 協議する内容は「① 標準宅地の価格」の方が「② 路線価」に比べて若干多いようである。

。 「③ その他」については、

- ・ 用途地区、状況類似地域の区分及び標準宅地の位置について相互に確認し合う…1
- ・ 状況類似地域について調整を行う…1
- ・ 標準宅地の位置について検討している…1
- ・ 隣接する宅地の価格について調整している…3
- ・ 隣接市にまたがった土地の価格についての調整を行っている…1
- ・ 評価の方法についても協議している…1
- ・ 所用の補正についても協議している…1
- ・ 鑑定の段階で不動産鑑定士が隣接市町村の標準宅地について均衡をとっているため市としては何もしていない…1
- ・ 都道府県土地評価協議会分科会で協議しており個別には行っていない…8
- ・ 都道府県土地評価協議会で協議しており個別には行っていない…1

となっている。

(2) (1) についてのまとめ

都道府県土地評価協議会分科会で協議しているため個別に隣接市町村と協議していないという市町村もいくつかあるがほとんどの市町村で隣接市町村と何らかの協議を行っている。

随時連絡を取り合っている市町村や時期を決めている市町村など協議の時期はまちまちである。

主に標準宅地の価格について協議しているようであり、路線価についてはまでは調整していないという市町村が多い。路線価についてはそれぞれの市町村で対応されたところか。それでも、隣接する宅地の調整、市境の道路の路線価、さらに所用の補正や評価方法についてまで調整している市町村もある。

4 当該市町村と都道府県土地評価協議会分科会との関わり

(1) 均衡化について協議する内容

- ① 標準宅地の価格
- ② 路線価
- ③ その他

(複数回答)

都道府県庁所在地・政令指定市	市	町村
① 42	① 39	① 37
② 8	② 5	② 6
③ 7	③ 8	③ 9

- 。 協議する内容は「① 標準宅地の価格」の方が「② 路線価」に比べて多いようである。これは「① 標準宅地の価格」だけ調整して「② 路線価」の付設については各市町村の判断によっているといったところか。

。 「⑤ その他」については、

- ・ 状況類似地域の区分についても協議している…1
- ・ 隣接する宅地の価格について調整している…1
- ・ 所用の補正について協議している…1
- ・ 標準宅地の価格や路線価について情報交換はするが調整まではしない…3
- ・ 各市の作業進捗状況、基準等の改正の対応、評価・課税の方法等の、実務に関する情報及び意見の交換を行っている…1
- ・ 鑑定評価体制等その時点で課題になっている事柄について意見や情報の交換を行っている…1
- ・ 都道府県土地評価協議会分科会には参加していない…3
- ・ 都道府県土地評価協議会分科会を設けているが、機能はしていない…1
- ・ 都道府県土地評価協議会分科会は設けていない…12

となっている。

(2) (1) についてのまとめ

都道府県土地評価協議会分科会を設けていない所や設けていても機能していない所もあるが、おおむね何らかの形で機能しているようである。

都道府県土地評価協議会分科会で協議する内容は「① 標準宅地の価格」が多いが、路線価や隣接する宅地の価格について調整している所もある。

標準宅地の価格や路線価の調整から離れて各市の作業進捗状況、基準等の改正の対応、評価・課税の方法等の、実務に関する情報及び意見の交換会となっている所もある。

5 税務署と隣接市町村

(1) 標準宅地の価格について税務署と協議して決定した価格と隣接市町村と協議して決定した価格に相違がある場合の対応

「調整は慎重に行うので、そのようなケースは今まで発生していない」というのが、ほとんどの市町村の回答である。「そのような問題が発生した場合、協議の場を設けて対応しなければならないと考える」と回答した市町村も多い。

他にも、

- ・ 価格に大幅な相違がある場合は、双方の担当者及び不動産鑑定士等を交えて会合を設け協議する
- ・ 担当者レベルで協議するが、3者協議は行わず、それぞれと協議する
- ・ 標準宅地の価格については、不動産鑑定士により隣接市町村とのバランスを見て鑑定されたものであり、もし税務署との価格と相違があった場合には税務署側が市町村の価格に合わせるべきではないかと思われる
- ・ 都道府県土地評価協議会分科会に税務署職員が参加しており、税務署職員を交えて協議するためこのような問題は発生しない
- ・ 税務署の精通者価格を作成する不動産鑑定士と標準宅地を鑑定する不動産鑑定士が同一人であるため、価格が相違することはない

との回答があった。

6 宅地以外の地目に関する課税関係諸機関との協力体制

農地・山林の価格について隣接市町村と調整するという市町村が多かったが、都道府県や都道府県固定資産評価審議会で調整するため市町村間では個別には何もしないという市町村もあった。

他にも

- ・ 農地・山林の標準地の価格の算定については、市農業委員会及び税務署の協力を得て、標準地近郊の売買価格を参考に設定している
- ・ 農地・山林の標準地の選定、価格については農協、森林組合等精通者の意見を求め市で調整を行っている
- ・ 農地・山林の標準地の価格については、指定市町村の基準地価格を参考に調整している
- ・ 隣接市町村と農地・山林の価格について情報交換にとどめ調整は行わない
- ・ 農地等について税務署から精通者価格を求められ回答している
- ・ 農地・山林の価格については周辺市町村と個別に協議するが、近年農地・山林の価格に変動がないのであまり調整は行われていない
- ・ ゴルフ場用地の価額の調整を近隣市町村でつくる協議会で調整している
- ・ 隣接する市にまたがるゴルフ場用地及び遊園地があるため、それらの価格について調整を行う
- ・ 畑・山林・ゴルフ場用地の標準地の価格について税務署と調整している
- ・ 雑種地等の造成費についても調整を行っている

との回答があった。

7 現在の課税関係諸機関との協力体制についての問題点と国に対しての要望

○現在の課税関係諸機関との協力体制についての問題点

- ・ 登記所からの通知について、誤った通知や通知がなかったことによる課税誤りがあった場合の登記所の責任の所在について事実上あいまいになっているものとする
- ・ 町が98地点の鑑定を行っているのに対し、税務署は1地点も調査しておらず、このことは標準宅地の価格及び路線価の調整・協議以前の問題と考える
- ・ 協議する税務署とは離れており打ち合わせが密にできないので、近くの税務署に担当を置くべきである

○国に対しての要望

- ・ 登記所から市町村への磁気媒体による通知が可能になるよう要望したい
- ・ 登記所からの通知に図面が添付されていないので添付するよう指導して欲しい
- ・ 登記所とのオンライン化を図り、地図のデジタル化により土地の異動情報の把握がスムーズにいくようにして欲しい
- ・ 地方税法第382条第2項について、地上権の存続期間を廃止し、地役権等の土地の利用

制限を受ける登記についても通知を義務づけるよう改正して欲しい

- ・ 相続税と固定資産税における標準宅地の統一を図るべき
- ・ 相続税路線価と固定資産税路線価を一本化して欲しい
- ・ 現在の鑑定評価体制では相続税路線価と固定資産税路線価の比を8対7に調整することが困難な場合が多いので、鑑定評価体制の一元化を要望する
- ・ 平成12年度の評価替えの場合、固定資産税の路線価算定については平成11年4月以降になるが、相続税の平成11年分の路線価はその時点で既に決定しており、価格に相違があった場合調整が困難になる
- ・ 税務署による相続税路線価の範囲を拡大し、できるだけ倍率評価地域を減らして欲しい（固定資産の評価が基礎となるため担当窓口においていろいろな問題が発生している）
- ・ 地価公示価格、地価調査価格、相続税標準宅地の価格、固定資産税標準宅地の価格については各行政機関がそれぞれ算出しているところであり、非効率で均衡を欠く原因となっているので一元化することはできないのか
- ・ 宅地評価の均衡化を密にするため、地価公示、地価調査の地点数の増加を願う
- ・ 地価公示価格や都道府県地価調査価格を決定するに当たり市町村の意見も反映できるような仕組みにできないか
- ・ 自治省、国税庁間において評価の基準が統一されていないため調整に苦慮する
- ・ 今日においては固定資産税の評価基準によって求めた価格と実際の売買価格には差があるので、登録免許税の算定において、高額になることの多い固定資産税の評価額を採用することに問題はないか

8 課税関係諸機関問題点のまとめ

(1) 法務局（登記所）との協力体制

固定資産税担当者が登記所に出向く市町村が専らであり、登記所からの通知を規定した地方税法は形骸化している。通知の内容も図面等必要な書類が添付されておらず、作業するにあたり苦労しているようである。

登記所とのオンライン化はされておらず、それ以前に磁気媒体による通知すらできていないのが現状である。

登記所と市町村との関係があいまいになり、誤った通知や通知がなかったことによる課税誤りがあった場合の責任の所在があいまいになっているのが一番の問題であろう。

(2) 税務署との協力体制

「財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額の適正化を推進し均衡を確保するための了解事項」（平成7年5月19日）において「財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額との関係が国民に注目されるところとなり、従来以上に国税当局と地方税当局間の連絡・調整を緊密に実施し、評価額の適正化と双方の均衡化を図るものとする」とされているのも関わらず、資料の提供にとどめ協議をしていない市町村がある。

協議を行っている市町村においても路線価算定の時期のずれにより調整に苦慮しているところである。

また、相続税路線価、固定資産税路線価の一本化、鑑定評価機関の一元化を望む意見も多かったところである。

(3) 隣接市町村との協力体制

隣接市町村とはほとんどの市町村で協議を行っているところである。問題点は特にあがっていない。

(4) 当該市町村と都道府県土地評価協議会分科会との関わり

ほとんどの都道府県土地評価協議会分科会において標準宅地の価格等について調整が行われているところであるが、都道府県土地評価協議会で調整するため、分科会の役割は情報交換にとどまる所もある。

第4章 課税関係諸機関との平均的な協力システム

調査結果に基づいて、現在一般的に実施されている市町村と課税関係諸機関との協力システムを整理すると、次のとおりである。

1 法務局（登記所）との協力体制

登記に異動があれば登記所から通知があることになっている（地方税法第382条）が、登記に関する情報は、市町村の固定資産税担当者が登記所に出向いて入手している。頻度は月に1度程度である。

2 税務署との協力体制

「財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額の適正化を推進し均衡を確保するための了解事項」（平成7年5月19日）において「各レベルでの連絡・調整会議を適宜設置・開催するなどして、十分な意見交換を行う。」とされているが、実際には税務署と協議会を設けることはせず、税務署とは担当者レベルで協議している。

協議する内容は標準宅地の価格及び路線価についてであり、標準宅地の選定などについてまでの協議はしていない。

3 隣接市町村との協力体制

市町村の境界を挟んで隣接する状況類似地域の標準宅地の価格及び市町村間にまたがる街路や市町村間の境界となっている街路の路線価について協議している。市町村の境界を挟んで隣接する宅地の価格についての個別の調整も必要に応じて行っている。

4 当該市町村と都道府県土地評価協議会分科会との関わり

都道府県土地評価協議会分科会においては、市町村の境界を挟んで隣接する状況類似地域の標準宅地の価格について協議している。

基本的には路線価までは調整していない。路線価は隣接市町村との協議において決定していく。

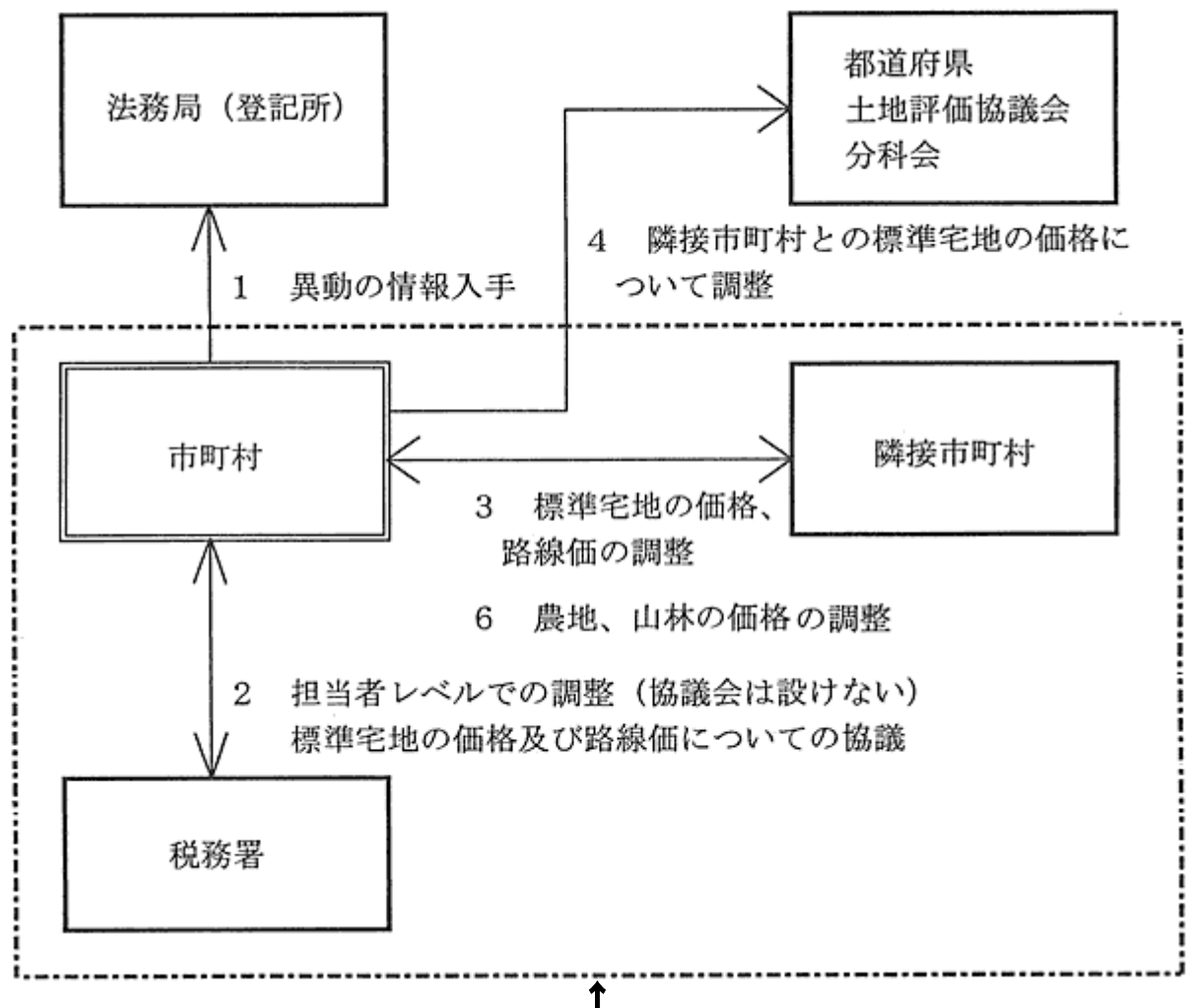
5 税務署と隣接市町村

標準宅地の価格や路線価について税務署と協議して決定した価格と隣接市町村と協議して決定した価格については慎重に調整するので基本的には相違はない。仮に相違があった場合は3者による協議の場を設けて対応している。

6 宅地以外の地目に関する課税関係諸機関との協力体制

農地、山林の価格について隣接市町村と調整している。

課税関係諸機関との平均的な協力システム



- 5 標準宅地の価格や路線価について税務署と協議して決定した価格と隣接市町村と協議して決定した価格については慎重に協議するので基本的には相違はない。
仮に相違があった場合は市町村、隣接市町村、税務署の3者による協議の場を設けて対応している。

第5章 課税関係諸機関との標準的な協力システム

「第4章 課税関係諸機関との平均的な協力システム」を踏まえて、さらに進んだ、望ましい課税関係諸機関との標準的な協力システムをまとめると、次のとおりである。

1 法務局（登記所）との協力体制

地方税法第382条においては「登記所は、土地又は建物の表示に関する登記をしたときは、十日以内に、その旨を当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知しなければならない」と規定されており、多くの場合、登記に関する情報は、市町村の固定資産税担当者が登記所に出向いて入手している。

このような現状の改善策については、昨年度の当研究委員会の報告書に取りまとめられているが、現在のところ登記所と見解を異にする面があり、今後、十分な調整が必要である。

なお、市町村と登記所間の電算化が促進された場合や登記所において登記情報提供システムが完成した場合においては不動産登記に係る情報の入手は容易になり、情報の入手に関する問題は相当程度解消されるものと思われるが、この場合においても、登記所から市町村に対し通知されるべきものと考えられる不動産登記事務取扱手続準則所定の附録様式によるもの及び異動のあった土地に係る図面等の必要な情報が入手できるよう、システム構築の際には事前に協議の場を設けて調整する必要がある。

どのような方法であっても情報の入手には登記所の協力が必要であるが、登記所側に情報提供による利益がないことが、登記所の協力を得にくいことの一因となっている。

2 税務署との協力体制

平均的な協力システムにおいては市町村は税務署との協議会を設けることはせず、担当者レベルでの協議で十分としているところである。しかし、住民へのアカウンタビリティ、情報公開の見地からすれば、担当者レベルの協議では密室性が高いと考えられるので、より公明で適正な調整を確保するため、協議会を設けて調整をすることが望ましい。

協議する内容は標準宅地の価格及び路線価だけでなく、用途地区、状況類似地域及び標準宅地の選定についても事前の協議を行うことが望ましい。標準宅地の選定については固定資産税における標準宅地と相続税における標準宅地との間に選定要件の違いはあるものの、財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額の均衡を確保し適正化を推進するためには、可能なものは同一にしていけるための協議を行うことが必要であると考ええる。

3 隣接市町村との協力体制

隣接市町村と協議する内容は市町村間にまたがる街路や市町村間の境界となっている街路の路線価及び市町村の境界を挟んで隣接する状況類似地域の標準宅地の価格についてである。

市町村の境界を挟んで隣接する宅地の価格については、立地条件等を十分勘案した上で評価の均衡化の観点から調整すべきである。しかしながら、全ての当該宅地について調整するのは実務上不可能であるので、市街地宅地評価法により評点を付設する地域にあつては路線価について、その他の宅地評価法により評点を付設する地域にあつては標準宅地の価格について調整することで対応する。個別の宅地については著しく格差があった場合においてのみ調整すべきである。

4 当該市町村と都道府県土地評価協議会分科会との関わり

都道府県土地評価協議会分科会においては、市町村の境界を挟んで隣接する状況類似地域の標準宅地の価格だけでなく、市町村間の境界となっている街路及び当該都道府県土地評価協議会分科会を構成する市町村を通過する街路があるような場合においては当該街路の路線価についてある程度の調整をすることが望ましいので、それらの路線価についても協議すべ

きである。

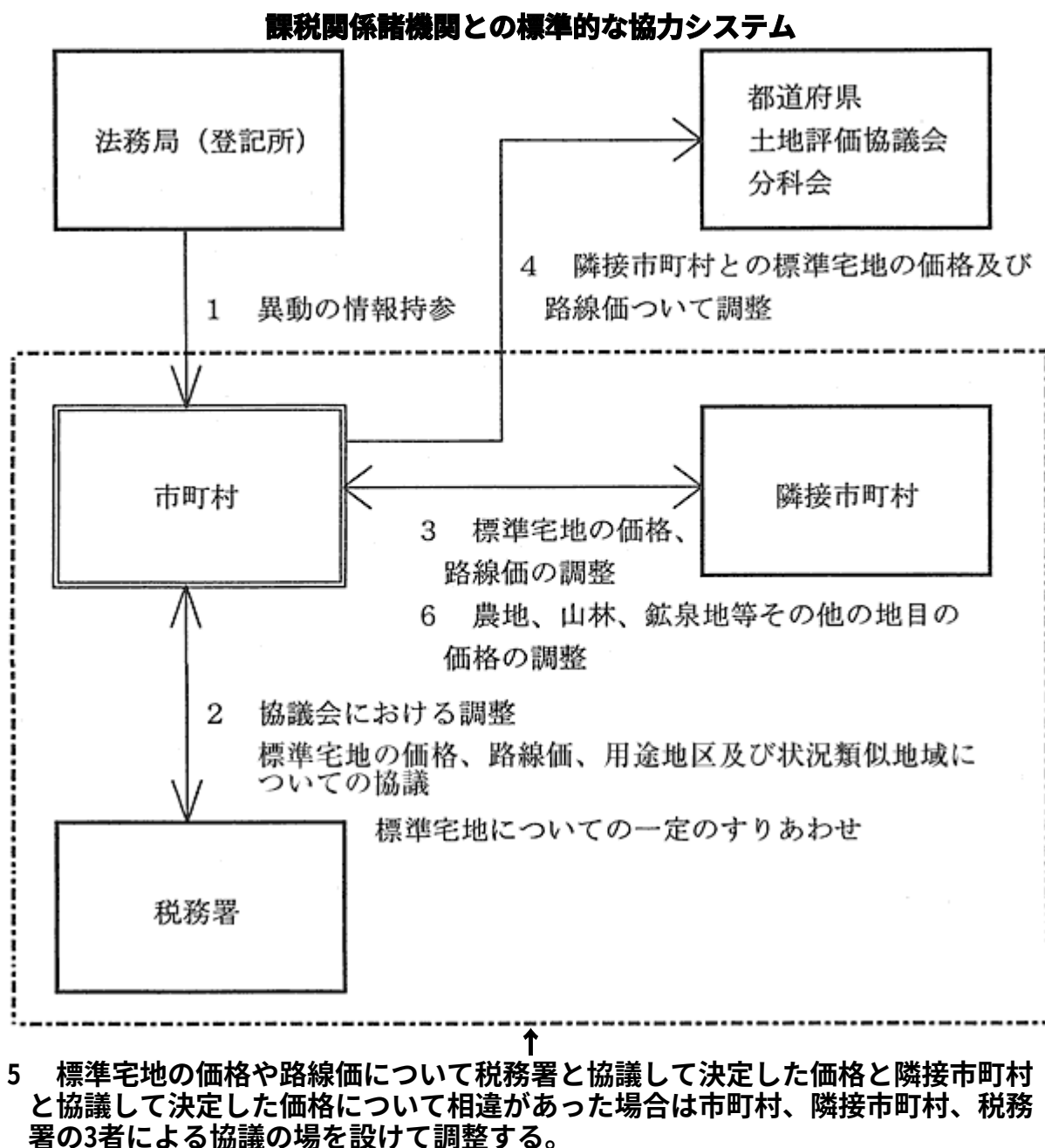
5 税務署と隣接市町村

標準宅地の価格や路線価について税務署と協議して決定した価格と隣接市町村と協議して決定した価格に相違があった場合は、市町村、隣接市町村、税務署の3者による協議の場を設けて調整すべきである。調整にあたっては都道府県土地評価協議会分科会の結果なども踏まえた上で適正に行うべきである。

なお、税務署との協議については各市町村が個別に行うのではなく、当該税務署の管轄区域である市町村が一堂に会して協議することも効率的な方法であるとする。

6 宅地以外の地目に関する課税関係諸機関との協力体制

隣接市町村とは農地、山林だけではなく、鉱泉地等その他の地目の価格についても適宜調整すべきである。



税務署との協議は各市町村が個別に行うのではなく、当該税務署の管轄区域である市町村が一堂に会して協議することも効果的である。

第6章 今後の検討課題

固定資産税の評価・課税事務については、従来より課税庁である市町村と課税関係諸機関との間で種々の協力体制をとることになっている。

本委員会においては、特に土地に係る協力体制について市町村の実態を調査するとともに、望ましい課税関係諸機関との標準的な協力システムについて検討してきた。

その内容については、第5章において取りまとめたが、このような望ましい協力システムを構築し、固定資産税（土地）の評価・課税事務の一層の適正化・合理化を実現していくためには、市町村と課税関係諸機関との日常的・継続的な情報交換と相互理解が不可欠である。

なお、法務局（登記所）との協力体制については、現在、法務省において、不動産登記情報のデジタル化及び登記情報センターによる全国的不動産登記情報の一元的管理を目的とする全登記所間のオンライン化が進められており、平成16年度に完了する予定となっている。

将来において市町村と登記所間のオンライン化が進んだ場合や登記情報提供システムが完成した場合においては、登記情報の入手は現在よりも容易になると考えられるが、同システムは必ずしも市町村とのオンライン化を目的としたものではないことから、このままでは市町村から同システムへのアクセスは個別的対応によることとなるほか、土地に係る図面等、市町村が必要とする登記情報が入手できない場合も考えられる。このことから、全国市町村が同システムを共通的に利用することが可能な登記情報通知システムを構築し、これに全国市町村からアクセスできるようなオンライン化推進に関する調査研究を早急に行い、そこで、得られた結論を踏まえて、市町村への登記情報通知システム構築の具体化に向けて法務省、自治省など関係機関において協議する場を設けて調整することが望ましいものとする。

参考資料

1 地方税法（抄）

第 381条第7項 市町村長は、土地登記簿又は建物登記簿に登録されるべき土地又は家屋が登記されていないため、又は地目その他登記されている事項が事実と相違するため課税上支障があると認める場合においては、当該土地又は家屋の所在地を管轄する登記所にそのすべき登記又は登記されている事項の修正その他の措置をとるべきことを申し出ることができる。この場合において、当該登記所は、その申出を相当と認めるときは、遅滞なく、その申出に係る登記又は登記されている事項の修正その他の措置をとり、その申出を相当でないと認めるときは、遅滞なく、その旨を市町村長に通知しなければならない。

第 382条 登記所は、土地又は建物の表示に関する登記をしたときは、十日以内に、その旨を当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知しなければならない。

第 2～3項 略

参考資料

2 財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額の適正化を推進し均衡を確保するための了解事項について

自治評第17号
平成7年5月25日

各道府県総務部長（地方課扱い）
東京都総務・主税局長（地方課・固定資産評価課扱い） } 殿

自治省税務局資産評価室長

財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額の適正化を
推進し均衡を確保するための了解事項について

標記の件について、国税庁との間で別添のとおり了解したので、管下市町村に示達のうえその趣旨の周知徹底を図るとともに、国税当局との連絡・調整を従来以上に緊密に実施し、固定資産税、相続税相互の評価の均衡の確保を図られたい。

なお、この了解事項については、国税庁からも各国税局あて通知されているので、念のため申し添える。

平成7年5月19日

財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額の適正化を推進し
均衡を確保するための了解事項

国税庁課税部 資産評価企画官
今村 修
自治省税務局 資産評価室長
北谷 富士雄

財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額に関して、評価額の一層の適正化を推進し双方の均衡を確保するため、下記事項について了解することとする。国税庁及び自治省は、了解事項について、それぞれ国税局及び税務署又は都道府県及び市（区）町村に対し、その趣旨の周知徹底を図ることとする。

記

- 1 平成6年度の固定資産税の評価替えにおいて、宅地について地価公示価格の70%程度を目標に評価を行うこととされた。また、平成9年度の固定資産税の評価替えからは、価格調査基準日を基準年度の初日の属する年の前年の1月1日に変更する（従来は前々年の7月1日）とともに、全路線価等を公開することとされている。このような固定資産税評価の適正化等に伴い、財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額との関係が国民に注目されるところと

なり、従来以上に国税当局と地方税当局間の連絡・調整を緊密に実施し、評価額の適正化と双方の均衡化を図るものとする。

- 2 国税局及び税務署と都道府県及び市（区）町村は、客観的で適正な評価は、形式的、機械的に行えるものではなく、十分に整理、分析された各種の評定要素に基づいた専門的、総合的な判断の下に行う必要があることを十分認識し、次の事項に留意して、評価額の適正化と双方の均衡化に努める。

(1) 連絡・調整のための会議の設置・開催

国税局及び税務署と都道府県及び市（区）町村は、評価額の適正化と双方の均衡化を図るため、土地評価協議会のほか、各レベルでの連絡・調整会議を適宜設置・開催するなどして、十分な意見交換を行う。

（注）土地評価協議会は、平成6年度の固定資産税の評価替えに当たり、各都道府県に設置された。

(2) 事務スケジュールの事前連絡

双方の評価事務スケジュールを事前に連絡し、時機を得た効果的な協議等を行う。

(3) 資料情報の相互活用促進

標準地の選定状況、鑑定価格、売買実例等の評価上有用な資料情報について、相互に交換し有効活用を図る。

(4) 不均衡地域の現地確認

財産評価額と固定資産税評価額が不均衡となっている地域については、双方の担当で現地確認を行うなどして、原因を究明し是正を図る。

(5) 鑑定価格の適切な活用

不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による標準地の鑑定価格は、地価公示価格水準の価格による旨を周知徹底する。また、鑑定価格と公示価格の均衡及び鑑定価格相互間の均衡の確保について検討し、必要に応じて不動産鑑定士又は不動産鑑定士補から意見を聴取するなどして、鑑定価格を適切に活用する。

(6) 地区区分の的確な判定

地区区分は、都市計画等の土地の利用規制、利用実態等に基づいて的確に判定する。

(7) 状況類似地域（区）等の適切な区分

固定資産税評価における状況類似地域（区）は地域の地価事情に基づいて適切に区分するものとする。また、財産評価における倍率地域は地域の地価事情及び固定資産税評価額に基づいて適切に区分する。

(8) 評価額の均衡確保のための検討（権衡査案）

標準地の評価額及び路線価等について、全体的な均衡について検討（権衡査案）を行う。特に、税務署及び市（区）町村の境界地域の均衡の確保については、関係税務署間又は市（区）町村間で十分な検討を行う。

(9) その他

上記（1）から（8）のほか、国税局及び税務署と都道府県及び市（区）町村は、財産

評価額及び固定資産税評価額の一層の適正化と均衡化を図るため、必要な連絡・調整を行う。

- 3 財産評価額と固定資産税評価額が不均衡になっている地域の是正等は、原則として、税務署と市（区）町村による協議により実施するが、税務署と市（区）町村による解決が困難な場合には、国税局と都道府県において協議を行うこととし、国税局と都道府県の協議による解決が困難な場合には、更に国税庁と自治省で協議を行い適切に対処することとする。

また、評価額の適正化を推進し双方の均衡を確保するため、国税庁と自治省は今後も必要な協議を行うこととする。

参考資料

3 評価基準依命通達

第2章 土地

第1節 通則

- 1 土地の評価は、売買実例価額から求める正常売買価格に基づいて適正な時価を評定する方法によるものであること。したがって、土地の評価にあつてはもとより現実の売買実例価額そのものによるものではなく、現実の売買実例価額に正常と認められない条件がある場合においてはこれを修正して求められる正常売買価格によるものであること。なお、宅地の評価については、固定資産評価基準第1章第12節一によるものであり、この場合において、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格を活用するにあつては、都道府県単位の協議機関において情報交換等必要な調整を行うこと。

参考資料

4 土地評価協議会の設置及び運営について

自治固第4号
平成4年1月22日

各都道府県知事 殿

自治省税務局長

土地評価協議会の設置及び運営について

固定資産税における土地評価については、平成6年度の評価替えにおいて、土地基本法第16条等の趣旨を踏まえ、地価公示価格の7割程度を目標に宅地の評価の均衡化・適正化を推進することとした。

そのため、「固定資産評価基準の取扱いについて」（昭和38年12月25日自治乙固発第30号各都道府県知事宛自治事務次官通達）の一部が改正され、地価公示価格、都道府県地価調査価格及び鑑定評価価格を活用することとされた。さらに、この鑑定評価価格の活用にあたっては、都道府県単位の協議機関において情報交換等必要な調整を行うこととされたところである。

そこで、各都道府県においては下記事項に留意のうえ土地評価協議会を設置し、固定資産税における土地評価の均衡化・適正化に資するようその運営に万全を期されたい。

記

- 1 固定資産税の土地評価においては、評価の均衡を確保することが不可欠であり、鑑定評価価格の活用にあたっては、その均衡を図ることが肝要であるので、そのために情報交換等必要な調整を行うための協議機関として、各都道府県単位の土地評価協議会を設置するものであること。
- 2 土地評価協議会では、市町村の基準宅地の鑑定評価価格に関する事項、隣接市町村間の鑑定評価価格に関する事項、地価公示価格、都道府県地価調査価格及び鑑定評価価格に関する事項、地価情報の収集等に関する事項その他土地の鑑定評価等に関する事項について協議するものであること。
- 3 土地評価協議会の委員は、国税局等の職員、当該都道府県の市町村指導担当課及び土地対策担当課の職員、市町村の職員、不動産鑑定士並びに不動産の鑑定について学識経験を有する者で構成するものであること。

参考資料

5 鑑定評価価格の活用並びに土地評価協議会の設置及び運営について

自治固第23号
平成4年2月19日

各道府県総務部長 殿
東京都総務・主税局長

自治省税務局固定資産税課長

鑑定評価価格の活用並びに土地評価協議会の設置及び運営について

鑑定評価価格の活用並びに土地評価協議会の設置及び運営については、『「固定資産評価基準の取扱いについて」の依命通達の一部改正について』（平成4年1月22日自治固第3号各都道府県知事宛自治事務次官通達）及び「土地評価協議会の設置及び運営について」（平成4年1月22日自治固第4号各都道府県知事宛自治省税務局長通達）において示されているところであるが、各都道府県においては下記事項に留意のうえ管下市町村において鑑定評価の導入が円滑に行われるよう指導するとともに、土地評価協議会の運営に遺憾なきを期せられたい。

記

- 1 鑑定評価価格については、地価公示価格の7割程度を目標に評価の均衡化・適正化を図る場合において、現状では、地価公示地点数がきわめて限られているので、都道府県地価調査価格を活用することはもちろん、各市町村において標準宅地に係る鑑定評価を求め、その鑑定評価価格も活用することとされたものであること。
したがって、平成6年度の宅地の評価替えは、具体的には地価公示価格、都道府県地価調査価格及び鑑定評価価格を基準として、これらの価格の7割程度を目標に評価の均衡化・適正化を図るものであること。
- 2 地価公示地点又は都道府県地価調査地点と同一地点にある標準宅地については、基本的には地価公示価格又は都道府県地価調査価格を時点修正等のうえ活用することとし、その他の標準宅地については、その全てについて不動産鑑定士又は不動産鑑定士補に鑑定評価を求め、その鑑定評価価格を活用すること。
- 3 標準宅地に係る鑑定評価を求める場合においては、不動産鑑定評価基準等に定める要件を具備する鑑定評価書によることとし、いわゆる精通者価格では不十分であること。
- 4 土地評価協議会については、その設置の趣旨を十分踏まえ、適切かつ円滑な運営に努めることとするが、必要に応じ都道府県の地域を区分し、当該地域ごとに分科会を設置されたいこと。
なお、土地評価協議会の設置及び運営に当たっては、別紙「〇〇県（都、道、府）土地評価協議会規約（準則）」を参考にされたいこと。

(名称)

第1条 この協議会は〇〇県（都、道、府）土地評価協議会（以下「協議会」という。）と称する。

(目的)

第2条 協議会は、固定資産税の土地評価の均衡化・適正化に資するため不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格（以下「鑑定評価価格」という。）を活用するに当たって情報交換等必要な調整を行うものとする。

(組織)

第3条 協議会は、次の委員から構成することとし、別表に定める地域ごとに分科会を設置するものとする。

- ・ 都道府県市町村指導担当課長、土地対策担当課長
- ・ 分科会ごとの幹事市（町村）固定資産税担当部長
- ・ 国税局等資産評価担当官
- ・ 不動産鑑定士（都道府県内で標準宅地の鑑定評価を受託している不動産鑑定士が多数の場合は、分科会ごとの代表鑑定士）
- ・ 不動産の鑑定評価に関し学識経験を有する者

2 分科会は次の委員から構成することとする。

- ・ 都道府県市町村指導担当課税政担当係長
- ・ 市町村固定資産税担当課長
- ・ 不動産鑑定士

(協議事項)

第4条 協議会は、第2条の目的を達成するため、次の事項について協議する。

- 一 市町村の基準宅地の鑑定評価価格に関する事項
- 二 隣接市町村間の鑑定評価価格に関する事項
- 三 地価公示価格及び都道府県地価調査価格と鑑定評価価格とに関する事項
- 四 地価情報の収集等に関する事項
- 五 その他土地の鑑定評価等に関する事項

(役員)

第5条 協議会に次の役員を置く。

- 会長 1人
- 副会長 1人
- 事務局長 1人

(役員の選出)

第6条 役員の選出は次の方法による。

- 一 会長及び副会長は委員のうちから互選する。
- 二 事務局長は〇〇県市町村指導担当課長が委員と兼務する。

(役員及び委員の任期)

第7条 役員及び委員の任期は、3年を超えない範囲で会長が定めるものとする。

2 役員及び委員は、再任されることができる。

(役員の職務)

第8条 会長は、会議を招集し、議事その他の会務を総理する。

- 2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときはその職務を代理する。
- 3 事務局長は、会長の命を受け会務を処理する。

(会議の開催)

第9条 協議会の会議は、会長が必要と認めるとき開催する。

- 2 会議は、会長、副会長その他の委員をもって構成する。
- 3 会議は、会長が収集し、会長がその議長となる。
- 4 会議は、構成員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

(会計年度)

第10条 協議会の会計年度は毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(経費)

第11条 協議会の経費は〇〇県において負担する。

(事務局)

第12条 協議会の事務局は〇〇県総務部市町村指導担当課に置く。

(雑則)

第13条 この規約に定めるもののほか協議会の運営に関し必要な事項は会長が定める。

別表

分科会の名称	分科会に属する市町村
〇〇地区分科会	A市、B市及びA郡に属する町村
△△地区分科会	C市及びD郡に属する町村
(以下略)	

参考資料

6 中央土地評価協議会規約

(名称)

第1条 この協議会は、中央土地評価協議会（以下「協議会」という。）と称する。

(目的)

第2条 協議会は、固定資産税の土地評価の均衡化・適正化に資するため、情報交換その他不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格（以下「鑑定評価価格」という。）を活用するに当たって必要な調整、固定資産税に係る調査、研究等を行い、もって公的土地評価の均衡と、適正化に寄与することを目的とする。

(協議事項)

第3条 協議会は、前条の目的を達するため、次の事項について協議などを行う。

- 一 指定市（各都道府県庁所在の市をいう。）の基準宅地の鑑定評価価格に関する事項
- 二 隣接都道府県境間の鑑定評価価格に関する事項
- 三 都道府県土地評価協議会において問題となった事柄等に関する事項
- 四 地価公示価格、都道府県地価調査価格及び鑑定評価価格に関する事項
- 五 地価情報の収集等に関する事項
- 六 固定資産税の評価に係る調査、研究に関する事項
- 七 その他前条の目的を達成するために必要な事項

(委員)

第4条 協議会に委員を置き、委員は次の者をもって構成する。

- 一 別表第1の左欄に掲げる地域区分に応じ、同表の右欄に定める都道府県の代表者
- 二 別表第2に定める東京都特別区及び市町村の代表者
- 三 別表第3に定める不動産鑑定評価に関する機関の代表者その他会長が定める不動産の鑑定評価について学識経験を有する者
- 四 国土庁土地局地価調査課地価公示室長
- 五 国税庁課税部資産評価企画官
- 六 自治省税務局固定資産税課長
- 七 自治省税務局資産評価室長

(役員)

第5条 協議会に次の役員を置く。

- 一 会長 1名
- 二 副会長 1名
- 三 監事 1名

(役員の選出)

第6条 役員の選出は、委員の互選による。

(役員及び委員の任期)

第7条 役員及び委員の任期は、2年とする。ただし、役員又は委員が任期中に欠けた場合における補欠の役員又は委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- 2 役員及び委員は再任されることができる。

(役員の職務)

第8条 会長は、会務を統括する。

- 2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときはその職務を代理する。
- 3 監事は、協議会の会計の状況を監査する。

(会議の開催)

第9条 協議会の会議は、会長が必要と認めるとき開催する。

- 2 会議は、会長、副会長その他の委員をもって構成する。
- 3 会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。
- 4 会議は、構成員数の2分の1以上の出席がなければ、開くことができない。

(会計年度)

第10条 協議会の会計年度は、毎年4月1日に始まり、翌年3月31日に終わる。

(予算及び決算)

第11条 毎会計年度の予算及び決算は、事務局長が、会長の指示を受けて作成し、毎会計年度最初に開かれる会議に報告しなければならない。

(経費)

第12条 協議会の経費は、各都道府県からの負担金をもってこれに充てる。

- 2 前項の負担金の額は、協議会の会議に諮ってこれを定める。

(事務局)

第13条 協議会の事務を処理するため、事務局を置く。

- 2 事務局は、(財)資産評価システム研究センター内に置く。
- 3 事務局に、事務局長その他の職員を置く。
- 4 事務局長は、(財)資産評価システム研究センターの事務局長をもってこれに充てる。

(雑則)

第14条 この規約に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長がこれを定める。

附則

- 1 この規約は、平成4年6月26日から施行する。
- 2 協議会の設立当初の会計年度は、第10条の規定にかかわらず、この規約の施行の日に始まり、平成5年3月31日に終わる。
- 3 協議会の設立当初の役員及び委員の任期は、第7条第1項の規定にかかわらず、平成6年3月31日までとする。

附則

この規約は平成9年4月1日から施行する。

別表第1

地域区分	都	道	府	県
北海道	北海道			
東北	青森県	岩手県	宮城県	秋田県 山形県 福島県
関東	茨城県	栃木県	群馬県	埼玉県 千葉県 神奈川県
東京都	東京都			
北陸	新潟県	富山県	石川県	福井県
中部	長野県	山梨県	岐阜県	静岡県 三重県
愛知県	愛知県			
近畿	滋賀県	京都府	兵庫県	奈良県 和歌山県
大阪府	大阪府			
中国	鳥取県	島根県	岡山県	広島県 山口県
四国	徳島県	香川県	愛媛県	高知県
九州	福岡県	佐賀県	長崎県	熊本県 大分県 宮崎県 鹿児島県
	沖縄県			

別表第2

東京都特別区
 大阪市
 その他の市町村（会長が別に定める）

別表第3

（社）日本不動産鑑定協会
 （財）日本不動産研究所
 （財）資産評価システム研究センター

参考資料

7 土地評価協議会の設置目的

- 1 固定資産税における土地評価については、平成6年度の評価替えにおいて、地価公示価格の7割程度を目標にその均衡化・適正化を図ったところである。この場合において、現状では地価公示地点数が極めて限られているので都道府県地価調査価格を活用することはもちろん各市町村において標準宅地に係る鑑定評価を求め、その鑑定評価価格をも活用している。
- 2 固定資産税の土地評価では、大量の土地について同一の基準で客観的に評価するものであり、評価の均衡を確保することが不可欠である。
このため、鑑定評価価格の活用に当たっても、その均衡を図ることが必要であるので、そのために情報交換等必要な調整を行うための協議機関として都道府県、市町村及び不動産鑑定士等関係者による土地評価協議会を全国単位（中央土地評価協議会）及び各都道府県単位で設置し、土地評価の均衡化・適正化に資することとしている。

参考資料

8 調査票

課税関係諸機関との協力システムのあり方について

都道府県

市町村

○記載要領

- ・記載にあたっては、記載例を参考に記載して下さい。
- ・1～6は宅地に関する協力体制について、7は宅地以外の地目に関する協力体制について、8はすべての地目について記載して下さい。
- ・1 (2) (3)、2 (2) (3)、3 (2)、4 (3) において「その他」に該当する場合は詳細を別紙に記載して下さい（様式自由）。
- ・2 (4)、3 (3)、4 (4) においては説明にあたり必要な図面、一覧表、協議内容等の参考資料を添付して下さい。
- ・「6 課税関係諸機関との協力体制図」については別紙に記載して下さい（様式自由）。

1 法務局（登記所）との協力体制

(1) 所管の法務局

(2) 登記に異動があれば登記所から通知があることになっているが、登記所からの情報入手方法

- ① 固定資産税担当者が登記所に出向く
- ② 登記所の担当者が固定資産担当課に持参
- ③ 登記所とオンラインでつながっている
- ④ その他

(3) (2) の頻度

- ① 月に1度
- ② 月に2度
- ③ 月に3度以上
- ④ 随時
- ⑤ その他

2 税務署との協力体制

(1) 評価の均衡化について協議する税務署

税務署

課

(2) 税務署との協議形式

- ① 協議会を設けている
- ② 協議会を設けることなく、担当者レベルで協議する
- ③ その他

①の場合は協議会名記載)

(3) 均衡化について協議する内容

- ① 標準宅地の価格
- ② 路線価
- ③ その他

(4) (3) についての詳細

* 説明にあたり必要な図面、一覧表、協議内容等の参考資料を添付

3 隣接市町村との協力体制（県外の隣接市町村も含む）

(1) 評価の均衡化について協議する市町村

(2) 均衡化について協議する内容

- ① 標準宅地の価格
- ② 路線価
- ③ その他

(3) (2) についての詳細

* 説明にあたり必要な図面、一覧表、協議内容等の参考資料を添付

4 当該市町村と都道府県土地評価協議会分科会との関わり

(1) 所属する都道府県土地評価協議会分科会

(2) 評価の均衡化について協議する市町村

(3) 均衡化について協議する内容

- ① 標準宅地の価格
- ② 路線価
- ③ その他

(4) (3) についての詳細

* 説明にあたり必要な図面、一覧表、協議内容等の参考資料を添付

5 税務署と隣接市町村

(1) 標準宅地の価格について税務署と協議して決定した価格と隣接市町村と協議して決定した価格に相違がある場合の対応

6 課税関係諸機関との協力体制図

7 宅地以外の地目に関する課税関係諸機関との協力体制

8 現在の課税関係諸機関との協力体制についての問題点と国に対しての要望

課税関係諸機関との協力システムのあり方について（記載例）

〇〇 都道府県 〇〇 市町村

○記載要領

- ・ 記載にあたっては、記載例を参考に記載して下さい。
- ・ 1～6は宅地に関する協力体制について、7は宅地以外の地目に関する協力体制について、8はすべての地目について記載して下さい。
- ・ 1 (2) (3)、2 (2) (3)、3 (2)、4 (3) において「その他」に該当する場合は詳細を別紙に記載して下さい（様式自由）。
- ・ 2 (4)、3 (3)、4 (4) においては説明にあたり必要な図面、一覧表、協議内容等の参考資料を添付して下さい。
- ・ 「6 課税関係諸機関との協力体制図」については別紙に記載して下さい（様式自由）。

1 法務局（登記所）との協力体制

(1) 所管の法務局

〇〇法務局

(2) 登記に異動があれば登記所から通知があることになっているが、登記所からの情報入手方法

- ① 固定資産税担当者が登記所に出向く
- ② 登記所の担当者が固定資産担当課に持参
- ③ 登記所とオンラインでつながっている
- ④ その他

(3) (2) の頻度

- ① 月に1度
- ② 月に2度
- ③ 月に3度以上
- ④ 随時
- ⑤ その他

④

2 税務署との協力体制

(1) 評価の均衡化について協議する税務署

〇〇 税務署 〇〇 課

(2) 税務署との協議形式

- ① 協議会を設けている
- ② 協議会を設けることなく、担当者レベルで協議する
- ③ その他

②

(①の場合は協議会名記載)

(3) 均衡化について協議する内容

- ① 標準宅地の価格
- ② 路線価
- ③ その他

(別紙1)

①、③

(4) (3) についての詳細

〇〇税務署とは標準宅地の選定と価格について協議している。その時期は前者は第2年度の6月頃に行い、後者については第2年度の10月から12月にかけて試算価格の調整を行っている。標準宅地の価格を調整するだけで路線価についてはそれぞれに任せ、調整は行っていない。

* 説明にあたり必要な図面、一覧表、協議内容等の参考資料を添付

3 隣接市町村との協力体制（県外の隣接市町村も含む）

(1) 評価の均衡化について協議する市町村

●●市、△△町、□□町

(2) 均衡化について協議する内容

- ① 標準宅地の価格
- ② 路線価
- ③ その他

①、②

(3) (2) についての詳細

□□町とは、第2年度の10月から12月にかけて標準宅地の価格の調整を行い、第3年度の4月に市町境の路線価の調整を行う。

●●市、△△町とは、標準宅地の価格の調整については県土地評価協議会分科会で行うので個別には調整しない。境の路線価については第3年度の4月に調整している。

* 説明にあたり必要な図面、一覧表、協議内容等の参考資料を添付

4 当該市町村と都道府県土地評価協議会分科会との関わり

(1) 所属する都道府県土地評価協議会分科会

〇〇県土地評価協議会〇〇分科会

(2) 評価の均衡化について協議する市町村

●●市、△△町

(3) 均衡化について協議する内容

- ① 標準宅地の価格
- ② 路線価
- ③ その他

1.

(4) (3) についての詳細

第2年度11月頃〇〇県土地評価協議会〇〇分科会で●●市、△△町との標準宅地の価格について調整している。境の路線価については当分科会では調整していない。
なお、当分科会には▲▲町、××村も所属しているが、当市とは接していないので調整は行っていない。

* 説明にあたり必要な図面、一覧表、協議内容等の参考資料を添付

5 税務署と隣接市町村

(1) 標準宅地の価格について税務署と協議して決定した価格と隣接市町村と協議して決定した価格に相違がある場合の対応

標準宅地の価格については第2年度の10月から12月にかけて税務署、隣接市町村と協議しているところであるが、当市内の□□町寄りの標準宅地について税務署と決めた価格と□□町と決めた価格が異なった。そこで税務署、□□町、当市間で担当者レベルで会合を設け協議したところである。

6 課税関係諸機関との協力体制図 (別紙2)

7 宅地以外の地目に関する課税関係諸機関との協力体制

農地・山林の標準地について●●市、△△町、□□町とそれぞれに個別に第2年度の3月に調整を行っている。

8 現在の課税関係諸機関との協力体制についての問題点と国に対しての要望

特になし

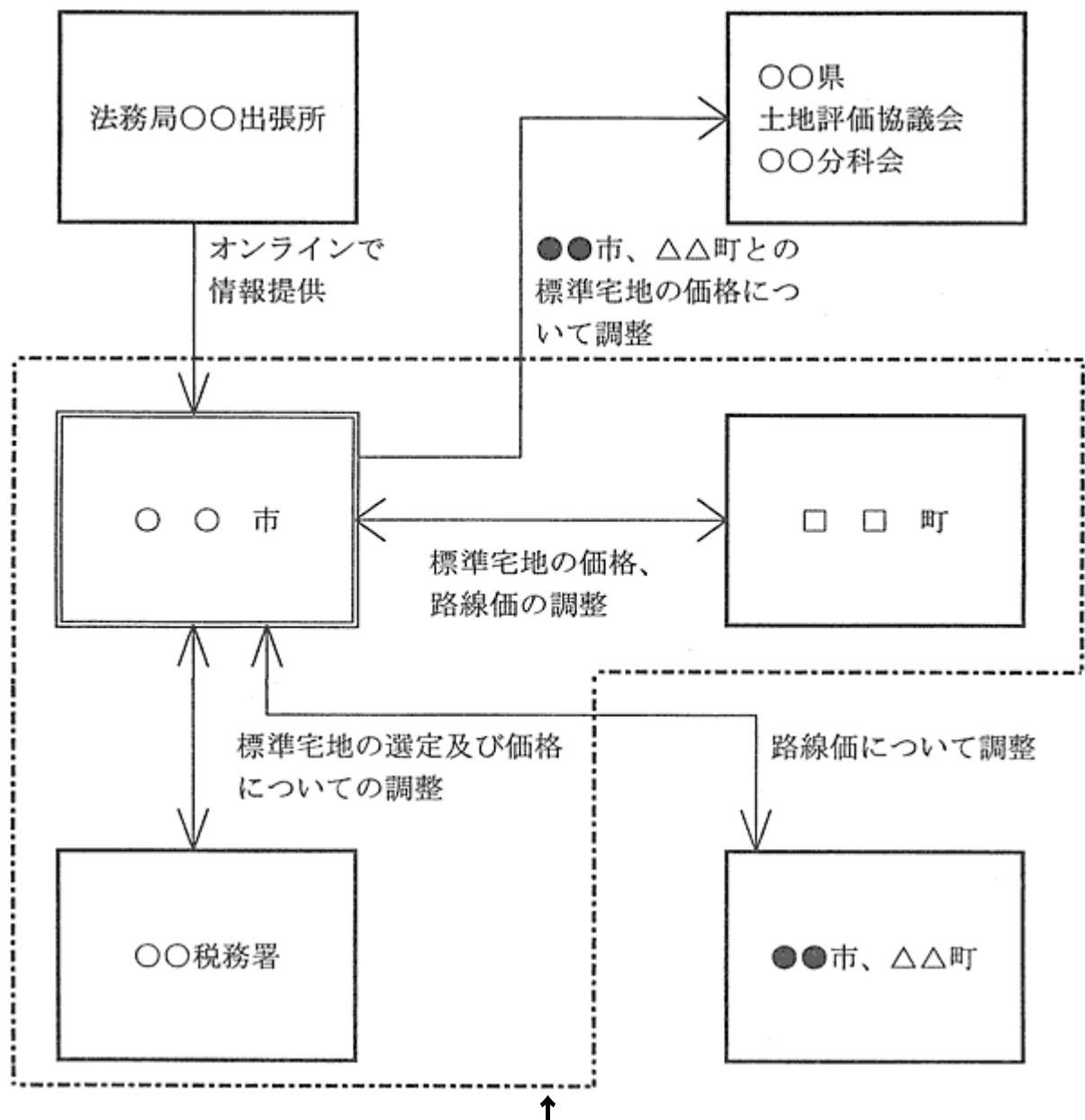
(別紙1)

「その他」について

- 2 (3) …標準宅地の選定についても税務署と協議します。

(別紙2)

課税関係諸機関との協力体制図



標準宅地の価格について税務署と協議して決定した価格と隣接市町村(□□町)と協議して決定した価格に相違があったので、当事者間で会合を設け協議した