

## 固定資産評価基準の意義と課題

パネリスト	小松 幸夫	早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科教授
	手塚 貴大	広島大学大学院社会科学研究科准教授
	梶原 正樹	東京都主税局資産税部資産評価専門課長
	松本 博吉	水戸市財務部税務事務所資産税課長
	熊谷 弘	総務省自治税務局資産評価室長
コーディネーター	渡辺 文雄	(財)資産評価システム研究センター理事



●写真左よりパネリスト 小松氏、手塚氏、梶原氏、松本氏、熊谷氏 コーディネーター 渡辺

### はじめに

**【渡辺】** 皆さん、おはようございます。時間も押しておりますが、パネルディスカッションを始めたいと思います。



今日のテーマは「固定資産評価基準の意義と課題」というものです。実は8年前、平成16年の大会のときに、ほとんど同じようなタイトルでこのディスカッションをしたという経緯がありますが、そのときには路線価の問題ですとか、あるいは画地計算とか、所要の補正といった、どちらかといえば土地の評価に関する固定資産評価基準の意義、課題といったものを議論したということです。

最近土地だけではなくて、例えば冷凍倉庫の課税誤りのようなものもありましたけれども、家屋の評価に対する納税者の関心が大変高まってきているとも考えております。そういうわけで、今日は家屋の評価基準を中心にして、固定資産評価基準の意義と課題を考えていきたいと考えています。

まず、本日のパネリストの方々を紹介したいと思います。皆様方から向かって左から早稲田大学建築学科教授の小松幸夫さんです。小松先生には当評価センターの家屋に関する研究委員会の委員を長く務めていただいております。次

に、広島大学准教授の手塚貴大さんです。ご専門の公法学の分野で活躍されております。それから、地方団体からお二人お招きしております。まず、東京都主税局資産税部資産評価専門課長の梶原正樹さんです。そのお隣が水戸市資産税課長の松本博吉さんです。それから、総務省資産評価室長の熊谷弘さんです。固定資産評価基準をご担当です。皆さん、よろしくお願いたします。

今日のパネルディスカッションの終了時刻は12時15分ということになっておりますけれども、少しおくれぎみでもございますし、それからパネルディスカッションの常で若干時間の前後があるかと思いますが、その辺はご了承いただければと思います。

それでは、早速パネルディスカッションに入りたいと思います。このパネルディスカッションの進め方ですが、まず初めに、土地、家屋を含めて、全体として評価基準が果たしてきた意義や役割などにつきましてお話ししていただき、次に家屋の評価に絞って、その根幹をなしております再建築価格方式の問題、それから皆様方から大変ご要望が強いかと思いますが、簡素化、合理化の考え方などにつきまして議論していただき、そして最後に、固定資産評価基準の、土地を若干含めてもいいと思いま

すが、家屋の評価基準を中心に、その課題を最後のところで議論していただければと思っています。

皆さんご案内のように、昭和30年代に固定資産評価制度調査会答申が出て、その後昭和39年度から現行の固定資産評価基準が適用になったわけでございます。それから数えますと、間もなく50周年になるわけですので、まず初めに、総務省の熊谷室長さんにその創設の経緯とか、あるいは意義などについてお話ししていただきたいと思っております。

## 1. 固定資産評価基準の意義と概要



**【熊谷】** 熊谷でございます。よろしくお祈いします。私からは固定資産評価基準の意義、概要についてご説明申し上げます。

資料1（P.42）の意義等のところをご覧ください。固定資産を評価する上で、その基準となるものが固定資産評価基準です。その目的は評価における全国的な統一と、市町村間の均衡を確保するというところにあります。

地方税法においては、固定資産税の課税標準は固定資産の価格とされており、価格とは「適正な時価」とされており、固定資産評価基準は固定資産の「適正な時価」をいかにして求めるかという技術的な性格を帯びているということでもあります。また、地方税法において、固定資産評価基準は総務大臣が定め、告示するとされており、委任立法としての法的性格を持っております。さらに、市町村長は固定資産評価基準によって固定資産の価格を決定しなければ

ならないと規定されておりますので、法的な拘束力も持っております。

次に沿革のところをご覧ください。固定資産税は固定資産、すなわち土地、家屋、償却資産を課税客体として、昭和25年に現在の地方税法が制定された際、市町村税という形で固定資産税が創設されております。固定資産税の創設前には地租、家屋税、船舶税、電柱税、軌道税といったものがございましたが、昭和24年のシャウプ勧告に基づき、これらが廃止されまして、土地、家屋、償却資産を課税客体とする固定資産税を課することとされております。

現行の固定資産評価基準は、昭和38年に制定されておりますがその制定前には、内閣総理大臣の諮問機関として設置されました固定資産評価制度調査会から改善合理化を図るための方策について答申が行われております。

過去の資料を確認してみますと、これまでの固定資産評価基準は「準じて」ということのために、特に土地の評価が全国一律の基準で行われていないことによって、市町村間の評価の不均衡が見られ、評価額が時価を著しく下回っている状況にありました。そのため、改善合理化案について答申されております。

この答申を踏まえ、固定資産の評価の適正、均衡を確保するために固定資産評価基準の全面改正が行われ、市町村の行う評価は、昭和39年度分の固定資産税から、自治大臣が定めて告示する固定資産評価基準によって評価を行うことと改正されております。

**【渡辺】** ありがとうございます。戦後いろいろな面で評価の不均衡があつて、評価の適正化と



か均衡化のためにこの評価基準がつくられてきたということで、半世紀、私は基本的にはうまく機能してきた、あるいは定着もしてきたと思っておりますけれども、いろんな社会経済状況の変化の中で、いろいろ改正もなされてきているわけがございます。その辺の事情につきましても、引き続きお願いします。

**【熊谷】**



もう一度、資料1をご覧ください。固定資産評価基準の近年の改正についてご説明します。昭和47年に市街化区域農地の評価方法を追加と書いてありますが、その後、平成24年の土地、家屋の改正に至るまで、主な改正の一覧を記載しております。

まず、土地についてですが、平成6年のところをご覧くださいますと、宅地の7割評価の導入とあります。これは、現行の固定資産評価基準が制定されて以来の画期的な意義を有するもので、宅地に係る評価の基準を地価公示価格に求め、その7割を目標とすることとされ、また、価格調査時点における地価公示価格水準を求めするために、全国約40万地点について、不動産鑑定を求めるとされております。これにより、固定資産税の土地の評価方法の根幹部分が大きく変更されたという経緯があります。

このような改正が行われた背景ですが、昭和60年代の地価高騰の影響を受け、地価公示価格と固定資産評価額との間に著しい乖離が生じているという状況にありました。そういったこともありまして、土地基本法第16条で、「公的土地評価については、相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。」とされております。これを踏まえ、地価公示制度の適正化とも相まって、平成6年度の評価替えにおいて、地価公示価格の7割を目標にその均衡化、適正化を推進することとされたものです。

次に、家屋についてですが、平成15年のところをご覧くださいますと、在来分家屋の評価に再建築費評点補正率が導入されております。平成9基準年度までは、新增分家屋と在来分家屋の評価方法につきまして明確に区分していませんでしたということもありまして、在来分家屋についても新基準によって、個々の資材、施工数量、程度等を確認しながら、全ての家屋を個別に再評価するという考え方が原則でした。

しかしながら現実的にはそういった対応は困

難でありますので、特例という形で市町村長が定めた標準家屋の評点数の変動割合を求め、これを比準の対象となる家屋に乗じて求める、いわゆる乗率比準評価を行えるように、基準年度ごとに税務局長通達が出されていた経緯があります。

当時の実態としましては、約8割の家屋は乗率比準方式により求められておりましたが、全国一律の乗率でなかったこともありまして、近隣とのバランスがとれていない、あるいは乗率を個々の市町村で算定することから、事務負担が大きいといった課題を抱えていたわけです。

そのため、平成15基準年度以降につきましては、全国一律の乗率を再建築費評点補正率として固定資産評価基準に明記しております。これにより大幅な事務の効率化につながったとも言われております。

## 2. 評価現場で果たしてきた役割と法的意義

**【渡辺】**



ありがとうございました。今お話のあった7割評価、あるいは平成15年の家屋の補正率の導入というのは、大変大きなインパクトがあったのではないかと思います。それでは地方団体のお二方に、固定資産評価基準の果たしてきた役割とか意義などについて、評価の現場でどのように考えていらっしゃるかお話を伺いたいと思います。

梶原課長、お願いします。

**【梶原】**



東京都主税局の梶原でございます。今、評価基準の改正等、熊谷室長からご説明がありましたが、現行の評価基準は昭和39年に土地、家屋及び償却資産の評価方法が示され、その後、社会の変化とか経済状況などを反映しながら、基準年度ごとに必要に応じて改正が行われてきております。この間の評価基準の改正につきまして、家屋について見てみますと、家屋では基準年度ごとに改正された評価基準に基づき、新增築分の評価、それから在来分家屋の評価替えが行われております。特に、在来分家屋の評価替え事務の効率化に大きな役割を果たしたのが、平成15基準年度において、在来分家屋に係る標準評点数は、原則として基準年度の前年度における再建築評



点数に評価基準で定めた再建築費評点補正率を乗じて求めることと改正されたことです。平成12基準年度までは、各市町村において在来分家屋を構造、用途別等に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき家屋を定めて、改正後の家屋再建築費評点基準表により部分別評価の方法によって再建築評点数を付設し、前年度における再建築費評点数に対する割合を基礎とした率を求めておりました。

東京都では、この乗率を求める事務を担当者3名から4名で、標準家屋の選定及び構造等の区分けから、新基準による再建築費評点数の付設等の一連の作業を完了し、乗率が算出されるまでの期間がおおよそ1年近くかかっておりました。その率を算出して在来分家屋が評価替えになるわけですけれども、この間の作業は毎日追われるような感じでやっておりました。

それが、平成15基準年度の改正により、再建築費評点補正率として示されることになりまして、一連の在来分家屋の評価替え事務が効率化されたこと。それと全国の自治体が統一された率によって評価替えが行われることになり、より適正で均衡のとれた評価額となりました。また、納税者からの基準年度の評価額に関する質問とかについても簡素に評価替えの中身を説明することができるようになったことと、納税者から再建築費評点補正率に対する不服が現行ほとんど出ていないというのが状況です。以上でございます。

**【渡辺】** ありがとうございます。

松本課長、お願いします。

**【松本】** 水戸市の松本と申します。よろしくお願ひします。



それでは、私からは、主に土地についてお話しさせていただきたいと思ひます。ご存じのように、昭和39年以降、この評価基準によって適正な時価を求める方法として、売買実例価額から不正常要素を排除して、正常売買価格を求めることになったわけです。実際には、不正常要素の取り扱いに方よって市町村の評価額の算定に一部問題が生じていたと思ひれます。そこで、土地の評価額の算出の際に、都市部では、取引事例から求めた価格は、比較的高く評価され、村落部については安く評価される傾向になっていたわけですね。宅地については、平成3年度、先ほどの平成6年度以

前の評価替えまでは、いわゆる上昇率に重きを置いた評価替えになっていたわけです。

土地の価格が上昇した昭和50年代後半からバブル期のころについては、とにかく土地の評価額をもう少し上げたい、上げるべきだという話がありましたが、我々市町村の職員にとっては、そのことによって税負担が大幅に上昇することが予測され、当時、皆さんもご存じの方もいらっしゃると思いますが、評価額を2倍程度上げてもいいんじゃないかということが昭和63年度、平成3年度の評価替えにはございました。当時、1.3という負担調率を使っていたわけですね。今ではほんとうに考えられない負担調整率ですが、年間30%も上げる、それでもいいという評価方法をとっていたんですが、今、お話しさせていただいたように、市町村はなかなか評価額を大幅に上げることに踏み切れなかったという問題がございました。その当時から、固定資産税の評価額というのは実勢価格よりも低いものだと、納税者、市民の皆さんはそういう意識になっていたかと思ひます。

そこで、いわゆる適正な時価とはという問題になってしまうわけですから、平成6年度の評価替え、いわゆる地価公示価格や鑑定評価の7割を目途とするという評価替えが実施されたわけですね。それによって、全国一律に引き上げることになったわけですが、あまりにも大きな上昇だったということで、全国で大きな話題、大騒ぎになったわけです。

その当時の水戸市の状況についてですが、平成3年度の評価替えから平成6年度の評価替えで、平均3.5倍、市街地の中心部については2.7倍程度の上昇でした。ところが、村落部に行きますと10倍近い上昇があったわけですね。こういうことを見ますと、平成6年度以前の評価替えというのは、私どもの市町村でもやはり均衡がとれていなかったということであったと思ひます。

土地についての7割評価の意義というのは、私ども水戸市もそうですけれども、全国的にもある程度の水準に引き上げる、もしくはある程度の水準にならすという均衡化について、大きな効果があったのではないかと考えております。以上です。

**【渡辺】** ありがとうございます。いろいろ問題点もあったかと思ひますけれども、総じて言

えば、評価の均衡化に固定資産評価基準あるいは7割評価の導入等が果たしてきた役割は大きかったのではないか、あるいは事務の効率化も図られてきたというお話であったかと思いません。

それでは、少し観点を交えて、手塚准教授においでいただいておりますので、この評価基準について、法的な側面から見た意義などについてお話いただければと思います。よろしくお願ひします。

**【手塚】** 広島大学の手塚と申します。評価基準の概要については熊谷室長によって示されたわけですが、これは総務大臣の告示でございますので、租税法律主義に反するかどうかという問題がまず出てくるのですけれども、これについては、一般に言われるところによると、固定資産の評価作業が高度の専門技術性を備えていることと、性質上全国的に評価の均衡を維持する必要があるとされています。こう考えて、総務大臣の告示という形式の評価基準による評価というのは、租税法律主義に反するものではないとされています。

さらに、適正な時価というのが一番問題になると思うのですが、これは多分ご存じの方がほとんどだと思うのですけれども、最高裁平成15年6月26日判決（判例時報1830号29頁）というのがありまして、これは土地についての判決だったのですが、そこでは適正な時価について、客観的な交換価値を指すわけであって、土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法となるとされました。さらに同じく最高裁の平成15年7月18日判決（判例時報1839号96頁）によりますと、これは家屋についてなのですが、評価基準が定める評価の方法によって評価をすることになるのだけれども、特別の事情が存在しない限りは、適正な時価であると推認するのが相当であると言っているわけですので、それぞれこれは土地と家屋についての判決ですが、相互に妥当するということになるかと思ひます。

そうしますと、一般的な言い方をすれば、固定資産評価基準の適用による評価は基本的には適法であるということになるのですけれども、それによっては、はかれない場合には、そう

いった評価は違法ということになるかと思ひます。以上です。

**【渡辺】** ありがとうございます。評価基準の性質あるいは適正な時価との関係などのお話をいただいたかと思ひますが、この適正な時価との関係というのは非常に大きな問題、論点であろうかと思ひます。これについては後ほどまたご議論もいただければと思ひております。

### 3. 再建築価格方式について

**【渡辺】** それでは、ここからは家屋の評価基準に絞って議論を進めていきたいと思ひます。制度創設以来、一貫して再建築価格方式が家屋の評価でとられておりますけれども、この方式につきまして、小松先生、建築の専門家の立場からどのようにお考えになっているかお伺ひしたいと思ひます。お願ひします。

**【小松】** 早稲田大学の小松でございます。家屋の評価の話ですが、適正な時価をどう算定するかというのが大きな問題であって、いまだにいろいろ見解が分かれているという状況だろうと思ひます。そもそも鑑定評価を含めて物の価値、特に家屋の価値をどうやって評価するかというと、大きく3つ方法があると言われております。

まず1つは取引価格ですね。幾らで買った、売ったという市場の取引価格を見る方法。それからこの建物をつくるのに幾らかかるかというコストから見ていく方法があります。それから最近、不動産の証券化のような話が出てきて注目されているのが、収益還元法というもので、幾ら収益が上がるかというところから価格を算定するという3つの方法があります。

鑑定評価ではこの3つの方法を使って、鑑定士が裁量で決めてくださいということが法律に書かれていると思ひますけれども、そのうちのコストでいく方法が固定資産評価の中では採用されているということになります。よく取引価格でやるべきであるという議論が出てきます。実際にそういう方法でやっている国もあると思ひておりますが、日本の場合はその方法はとらないで再建築価格法をとっているということです。

その理由としては、家屋というのは土地と違

いまして、同じものが2つ3つ、複数存在する可能性があります。そのときに、同じものであるのに異なる評価であるのはおかしい、これは税の公平性を担保できないという立場から、同じものは同じような評価になるようにやるといのが、再建築価格法をとっている理由です。取引価格ではだめなのかということですが、取引というのは実はいろんな状況があって、必ずしも同じ価格にはならない、例えば時期が少しずれるだけでもものすごく価格が違うのはバブルの前後でもあったことですし、地域性その他のいろいろな要素が絡んで同じようなものでも取引価格が違うのは日常的に経験するわけです。

例えば、ネゴシエーションというのがあります。買うときにまけろとかまけないとか、いろんなことをやりますけど、これも結局取引価格は動き得るという要素です。ですから、取引価格をそのまま持ってくるのは問題であろうということで、評価基準をつくってそれによって評価をする、それが適正な時価であるというのが、これまでの固定資産評価の考え方です。市場性、価値をどう考えるかは非常に難しいですけども、固定資産税の場合、特に家屋に関しては、税の負担の公平性を第一に考えて、現在では評価基準を用いて評価をすることになっているということでございます。以上です。

**【渡辺】** ありがとうございます。税の公平性が非常に大事だということで、それを踏まえますと、再建築価格方式、またそれによる評価基準が不可欠というお話であったかと思えます。大変明快なお話をありがとうございました。

それでは、再建築価格方式の家屋の評価につ

いて、法的な側面からどう考えていらっしゃるか、手塚さん、お願いします。

**【手塚】** 再建築価格方式について、その詳細は小松先生よりご報告を頂戴いたしましたので、ここでは特に判例の動向を中心に若干の指摘をさせていただきたいと思えます。

先ほどの、最高裁の平成15年7月18日判決も、あまり詳細には述べてはいないのですが、再建築価格方式を合理的としているわけですね。最近のやや細かく触れた判決は、大阪地裁の平成22年9月9日判決（判例地方自治348号32頁）があるのですが、そこにおいては再建築価格法というのは具体的算定方式が比較的簡明である上、家屋の資産としての客観的価格を算出するものとして、基本的、普遍的なものと考えられるから、偏差を生ずることがなく、より客観性を有する評価が可能になるものと解されるというくだりがあるわけです。先ほどの小松先生のお話にもあったような話ですけども、このような理由でもって判例においては再建築価格法に合理性があるのだということが言われているわけです。

ところが、常に合理性があるかというところではなくて、先ほどの平成15年の最高裁判決にいう特別の事情というものが問題になってくるわけです。よく判例を見ると、そういった特別の事情の有無というのが、納税者と課税庁の間で争いになるわけですが、この特別の事情というのは例外的にしか認められないのが一般的な傾向ではないかと思えます。

若干例を挙げさせていただきたいと思うのですが、例えばある建物について固定資産評価基





準の評価額が、当該建物の売却価格に比べて相当高額であった場合（前橋地裁平成17年6月24日判決（判例集未掲載）、さらにショッピングモールの建物について、それが一度廃棄された後に再建されて開業して、それに基づいて収益の獲得可能性が減ってしまっていると、それによって減点補正をしてもらいたいと納税者が主張したという例（名古屋地裁平成17年1月27日1234号99頁）があるのですけれども、このような例においてはいずれも特別の事情は認められないと言われております。

でも、若干特別の事情が認められたこともございまして、これはどういった事案であったかという、例えば、ある建物を建てる場合に輸入品の中国製花崗岩を用いた建物を取得した場合の不動産取得税の例ですけれども、取得年が平成14年で、基準年度が平成12年の場合、平成10年1月1日の基準で中国製花崗岩の標準評点数が決定されていますので、それがその後生じた価格の下落を考慮していない場合があるわけですね。その下落幅が一定範囲を超えてしまったことによって、特別の事情が認定された。平成10年と平成14年の間の下落の幅が非常に大きかったというケースですね。このように、標準評点数と市場価格の乖離の有無及びその幅の程度が特別の事情に係る認定可能な場合についての重要な一例ではないかと言うことができようかと思えます。以上です。

#### 4. 評価基準における家屋評価の仕組み

**【渡辺】** ありがとうございます。特別の事情の認定はなかなか難しい問題があるのかなと思いますけれども、一般的には例外的であろうということなのですが、認められるものもあるというお話だったかと思えます。

それでは、小松先生、手塚先生からのお話なども踏まえまして、総務省はどのようにお考えになっているか、お願いいたします。

**【熊谷】** それでは、まず固定資産税における家屋評価の仕組みについて、少し細かくなるのですが、お話しします。

資料2（P.42）をご覧ください。現行の固定資産評価基準の制定当時には、家屋の評価方法として「取得価格」、「賃貸料等の収益」、

「売買実例価格」をそれぞれ基準とする方法も検討されております。最終的には、先ほど小松先生も言われたとおり、当事者間の個別の事情が含まれず、個々の家屋の建築費の実際の調達価格の違いも考慮されないといったことで「正常な価格」を求め得る、さらに、評価額算出の根拠も建築資材費、労務費等が明確であり、事務的にも画一的、能率的に処理し得るといった理由で、再建築価格方式が採用されております。

この再建築価格方式は、個々の家屋の使用資材に基づいて積算される再建築価格を基準としまして、建築後の時の経過による損耗の状況などを反映して評価する方式であり、不動産鑑定評価で用いられる原価法と同じ考え方に立つものです。

③建築費と固定資産評価基準における再建築費の関係（P.43）をご覧ください。先ほど小松先生から、「税の公平性を担保するためにコストによる評価を行っている。」とのご発言がありましたが、実際の建築費と固定資産評価基準における再建築費の関係を示したものがこの図になります。再建築費とは、評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点においてその場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費をいうものですが、ここでいう建築費は図の中で左半分のように整理されます。一方で、固定資産税における評価の基礎とされる再建築費は、建築費を構成する一切の費用に相当するものとされており、固定資産評価基準には、資材費、労務費といった工事原価だけではなくて、設計監理費や一般管理費等負担額も含むとされており、

資料3（P.44）をご覧ください。家屋評価については、資料3の算式のとおり1棟の家屋の評点数に評点1点当たりの価額を乗じて求めるとされており、一番左の再建築費評点数は、新增分家屋と在来分家屋で求め方が異なります。在来分家屋については、基準年度の前年度における再建築費評点数に、3年間の建築物価の変動を反映させるために、先ほどお話ししました再建築費評点補正率を乗じて求めるとされており、

その隣には損耗の状況による減点補正率とありまして、経年減点補正率と損耗減点補正率の2つがあるわけですが、原則として時の経過に応じてということで、経年減点補正率を用いることとされており、さらに下に経年減点補

正率基準表とありますが、この補正率は通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定められております。このほか、必要に応じて、需給事情による減価を考慮することとされております。

右側には評点1点当たりの価額とありますが、1円に物価水準と設計管理費等によるそれぞれの補正率を乗じて評価対象家屋の価格を求めることとされております。

概略は以上ですが、47ページまで関連資料を入れておりますので、後ほどご参照いただければと思います。以上です。

**【渡辺】** ありがとうございます。今お話のありましたように家屋評価の考え方そのものは比較的わかりやすいのではないかと思います。ただそうはいっても実際に評価をしていくとなかなか大変だというお話はよく聞かれるところです。そういう中で、これまで簡素化ですとか合理化というのは随分図られてきているわけですが、これまで家屋評価の簡素化等についてどういうふうに進められてきたのか、それから基本的にどんな考え方で進めていくべきものなのか、このあたりの考え方につきまして小松先生にお話しいただければと思います。

## 5. 家屋評価の簡素化等

**【小松】** 評価の方法にはいろいろあると最初にお話ししましたが、昭和25年にシャウブ勧告に基づいてこの仕組みが発足した当時は、その家屋を幾らで貸せるかという賃料をもとにして、評価額を決めていたことがあるようです。それは戦前の家屋税というのがございまして、おそらくそれを引きずってそういう方法をとったようだけれども、いろいろ問題を生じて、それで今のような評価基準をつくったということが聞いております。昔のことはあまりよく存じませんが、制定当時は全国を6ブロックに分けて、それぞれ木造で29、それから非木造で9種類の評価基準をつくってやっていたと聞いております。ところが、あまり複雑過ぎてこれはとても使えないという話になって、今のような形になってきたようです。

そもそも、固定資産評価基準をつくったとき

の状況というのはあまり伝わっていないのですが、おそらく工事のときの積算業務というものを念頭に置いて作業されたのではないかと思います。積算というのは、新築の建物をつくるときに材料がどのくらい必要で、その材料費が幾らで、そこに手間がどのくらいかかってというのを積み上げて工事費用を出す作業なのです。それを発注者側に提示して、それでよければ契約をして工事に入るとことになります。これはどんな工事でも必ずやるものですが、そのやり方を念頭に置いておられたんじゃないかと思っています。

ですから、当初の基準というのは非常に細かくて、例えば釘一本を拾うみたいな、実際にはそこまではやらなかったかもしれませんが、それに近いような細かい基準を決めて評価しようとしていました。しかしながら、あまり細か過ぎると実際には使えないということがありますので、そこは少し簡単にしていこうという動きがその後は続いています。

その1つが比準評価というもので、これはご承知だと思いますけど、類似の家屋をあらかじめ評価しておいて、それとほぼ同じだということで評価額を決定していくという方法です。もちろん多少の補正は入ると思いますけれども、このように類似のものを比べるというやり方で評価する方法が入ってきたとか、ブロック制はもちろん廃止するとかがありました。最近でも用途区分や評点項目などを統合していったり、もっと簡単なものにしていったりということでもずっとやってきているわけです。

評価の方法を簡素化することに問題があるとおっしゃる方も時々いらっしゃいます。以前に遡れば遡るほど細かい方法をとっていたということなんですが、これは非常に精密な評価をすることがすなわち正確な評価につながるという、ある種の思い込みと言ったら言い過ぎかもしれませんが、そういう考え方が反映されているような気がします。

物の価値であれ何であれ、物を測るということは、精密に測ることが即ち正しいということではないことを、例を挙げてお話ししてみようと思います。例えば私の身長は大体171センチから172センチぐらいですけれども、その身長を言うときに大体1.7メートルですと言うのは、これは間違いではなくて正しいですよ。それ



から、昔風に言えば、大体5尺7寸ですというように言い方も正しいと思います。ところで、何か非常に精密な測定器があって、私の身長は172.5438センチメートルですと言われたとするとそれも正しいことになります。ではその172.何センチという細かい値と、1.7メートルというアバウトな値と、どっちが正しいかと言われたときには、これはどちらも正しいと言わざるを得ないことになります。精度は目的によって決めればよいので、細かいから正しい、粗いから間違っているというような論理はないと思っています。

精度を上げるというのは何にしてもそうですけれども、非常に手間がかかります。精度は上がれば正しいように思えるのですけれども、正しいことと精度とはあまり関係ないということからしますと、手間をかけるほうがいいのか、悪いのかという議論だけになるわけですね。ですから、むしろ簡素化、合理化して正しければ、それはそのほうがいいではないかということが基本的な方向になります。

材料その他を統合していくというのは、同じような材料でも非常に細かく見ていけば実際には違いがあります。例えばメーカーが違えば材質が違えば、それから同じメーカーの品物でも生産時期によって違ってくるか、差異を見つけるのは割合に簡単なのですけれども、あまりそんなことを詮索しても意味がないことになります。むしろざっくりと捉えたほうが評価としては簡単だし、それが決して間違っているわけではないということで、ある程度の誤差範囲といえますか、許容範囲を決めながら、簡素化の方向を考えているということですね。

先ほどもちょっと話しましたが、同一の建物を建てたときに幾らかかるかというのを評価するのが、再建築価格法であると規定はされているのですけれども、実際には古い建物をそのまま再現しようとしたら、非常に高くなるということがよくあります。例えば昔は一般的にあった茅葺きの農家のようなものを今つくろうとしたら、これにはべらぼうなお金がかかってしまうことになります。それをそのまま評価額にするというのは、全く合理性を欠くわけで、建築の材料というものは時代によってどんどん変わっていきますし、同じものが常に手に入るとは限りませんので、似たようなもの、同じよ

うな水準のものを再建することで評価額を決定することもやっております。ですから建物を忠実にあるいは正確に再現しているわけではないので、その意味でも、ある程度大ざっぱなくくりをしていかなないと成り立たないということになるわけですね。

先ほどの既存の家屋の再評価というところでそういう話が問題になりますけれども、現状は、先ほどお話があったように、乗率で全部処理することで非常に簡単になったということがあります。つまり昔の建物は同じようなグレードの建物で代替できるということをベースにして考えているということでございます。現状では、かなり簡素化が進んでいまして、平成15年の基準年度では、評点項目を木造の場合は大体3分の1ぐらいに減らしたことがあって、昔の厚い評価基準が大分薄くなったというのは、長くやっておられる方は実感されているのではないかと思います。以上です。

**【渡辺】** ありがとうございます。基本的な考え方を含めてお話しいただきました。それでは、このような簡素化とか合理化について具体的にはどういうふうに進めているのか、これは熊谷室長にお伺いしたいのですが、今どんなことが議論されているかも含めて、お話しできる範囲でいいと思います。よろしくお話ししたいと思います。



**【熊谷】** それでは、資料4(P.48)をご覧ください。再建築費評点基準表は新築家屋を評価する際に用いるものですが、この基準表の簡素化の経緯について、まずご説明いたします。



ご覧いただきますように、これまで幾多の改善がなされてきております。昭和48年度には、住宅用の木造家屋の地域的な構造上の差異について、補正をしなくても良いようにということで、全国6つの地区別に基準表があったわけですが、これらを、全国1つの基準表に統一しているというのが、まず大きな改正です。

平成15年度のところをご覧くださいと、木造家屋再建築費評点基準表について大幅な見直しを行っております。その背景としましては、多くの種類の資材やその程度の区分の判定が難しく、また、古くからある専門用語が残っており、納税者にとってもわかりにくいといった運用上の課題を抱えておりました。さらに、先ほ

どもありましたが、乗率方式を導入したこともありまして、平成15年度に評点項目を大幅に見直し、これまでの3割程度に大幅に削減しております。これにより、担当職員の事務量も大幅に軽減されたと思っております。

その後も、基準年度ごとに整理合理化を進めております。参考までに再建築費評点基準表の比較(P.48)をご覧ください。昭和39年度当初、6つの地区別に固定資産評価基準があったものが、整理合理化を進めた結果、現在は右端のような薄さの1冊となっております。

見直しの際の視点としましては、まずは市町村における評価事務の簡素効率化に資すること、それから近年建築され、家屋によく使用され、かつ、今後建築される家屋にも使用が見込まれること、この大きく2つの視点に基づきまして、整理合理化を進めてきているところです。

具体的な見直しに当たっては、評点項目等の新設、廃止等について、地方団体の方々からの意見、要望を伺うほか、建築の専門家の意見や専門機関等への委託調査の結果も踏まえて改正を行っております。

次の評価替えに向けましては、例えば、評点項目については、実地調査による判断が困難なもの、あるいは図面等から商品名がわかったとしても上・中・並といったグレードの当てはめが難しいといったものへの対応などについて検討を行っている状況です。以上です。

**【渡辺】** ありがとうございます。簡素化を進めていくといいかもしれませんが、当然のことながら適正な時価との関係ということもございまして、大変難しい問題もあろうかと思いますが、引き続きよりよい方向へご検討いただければと思っております。

それでは、地方団体の現場では、今どのように家屋の評価基準が運用されているかということにつきまして、お二方からお話を伺いたいと思います。梶原課長、お願いします。

## 6. 東京都の家屋評価の運用について



**【梶原】** 家屋の評価基準の運用状況についてということでございますが、皆様の団体とちょっと異なりまして、東京23区における固定資産税などにつきまして

は、地方税法第734条第1項により都が普通税として課するとされております。そして、固定資産税を課する場合は東京23区の各区が1つの市の区域とみなされております。したがって、東京23区につきましては、各区に都税事務所が設置されて、その都税事務所において固定資産税の評価と課税をいたしております。さらに、その都税事務所では道府県税である不動産取得税につきましても賦課、徴収しております。

都の課税状況などについてでございますが、資料5(P.49)をご覧くださいと思います。この表は東京23区における平成23年度の家屋の課税状況でございます。まず、平成23年4月の家屋の総棟数は160万4,676棟となっております。その構造別内訳は木造家屋が107万3,622棟、非木造家屋が53万1,054棟となっております。その内訳につきましては表のとおりとなっております。また、決定価格の平均につきましては、在来分家屋の木造は1㎡当たり2万6,035円、非木造は1㎡当たり7万7,487円、新增分家屋の木造は1㎡当たり6万9,119円、非木造は1㎡当たり11万745円となっております。納税義務者数は243万2,983人となっております。

次に、家屋の評価方法についてご説明いたします。東京23区では新增築等の家屋を、比準評価と部分別評価の2通りの方法で評価しております。平成23年度中の評価実績は2万8,162棟でございます。このうち比準評価では2万5,734棟、部分別評価で2,428棟をそれぞれ評価しております。評価方法の判断につきましては、家屋の床面積が1,000㎡を超える家屋、または、構造、用途、間取、内外装、設備等が特殊なもので、家屋単位当たり再建築評点比準表の標準家屋と異なる部分が多い家屋につきましては、比準評価が不適切であり、部分別評価によることとなっております。

なお、平成24基準年度の比準表の標準家屋の棟数は、全体で236棟となっております。その内訳として、木造家屋が91棟、非木造家屋が122棟、複合構造家屋が23棟となっております。

次に、東京23区における評価体制についてでございますが、資料6(P.49)をご覧くださいと思います。この表は平成23年度の資

産税部門の組織の概略図になっております。本庁組織として資産税部がございまして、資産税部では固定資産評価課に家屋係と家屋評価係がございまして、家屋係では家屋に係る事務運営計画の策定、進行管理、東京都設定分などの作成、及び都税事務所に対する事務指導等を行っております。また、家屋評価係では進達家屋という都独自のものですが、5万㎡以上の事業用家屋の不動産取得税の課税標準となるべき評価額を算出しております。

次に、東京23区の都税事務所についてでございますが、都税事務所の規模によりまして資産税部門が1課制と2課制の事務所に区分されております。1課制の都税事務所では固定資産税課に家屋の評価を担当する資産評価係がございまして、また、2課制の都税事務所では固定資産評価課に家屋の評価等を担当する資産評価係と家屋評価係がございまして、この資産評価係と家屋評価係はどちらも仕事の内容は同じことを行っております。以上が東京都の評価体制と運用状況でございます。

**【渡辺】** ありがとうございます。松本課長、お願いします。

## 7. 水戸市の家屋評価の運用について

**【松本】** それでは、水戸市の状況についてお話しさせていただきますと思います。



資料7 (P.50) 1. 水戸市 家屋の評価・課税状況 (平成24年度) をご覧いただきます。こちらが水戸市の評価状況、課税状況となります。現在の水戸市の評価総家屋棟数は、11万6,215棟です。うち木造が約8万9,000棟、非木造が約2万7,000棟、在来分が11万4,800棟です。そのうち木造が8万8,000棟、非木造が約2万7,000棟です。平成24年度、本年度課税部分の新增築分ですが、1,342棟です。来年度、平成25年度の見込みが約1,700棟です。ご存じのように、今回、震災の影響がございまして、昨年度は新築の棟数が少なくなりました。一時的に、着工ができなかった、もしくは完成しなかったというようなことが多く、少なくなったのが昨年の状況です。その分、今年は、平年よりやや多いかなという印象になります。

単位当たりの価格になりますが、木造で2万2,170円、非木造で4万3,897円。新增築分では、木造が6万1,158円、非木造が7万6,223円ということで、やはり東京都さんよりも少し安いのかなという印象があります。

納税義務者数については約7万9,000人と、約8万人の方を納税の対象にしています。

次に、2. 水戸市家屋の評価方法、体制をご覧下さい。評価方法につきましては、部分別評価方法をとっておりまして、東京都さんで行われているような比準の評価は行っておりません。私どもの新築物件の約9割はいわゆるハウスメーカーのものだと思います。メーカーごとに、ある程度の標準的な価格、目安の価格をタイプ別も含めて私どもの職員が算定して、これらを参考に部分別の評価方法で行っています。

評価体制については、2名で5班体制、10名で行っています。ほかに係長と担当補佐がいますが、評価担当の応援で随時調査に出るといった体制をとっています。評価業務の経験年数が2年未満の職員が半数で、5名が2年未満の職員ですので、班編成は、2年以上の職員と2年未満の職員の2名で組んで行なっています。

実地調査につきましては、非木造の500㎡以上については県税事務所が担当し、軽量鉄骨については市が行っています。スケジュール的には皆さん方と大体同じような、6月から翌年1月までが実地調査に入りますが、経験年数が少ないということで、早めに、評価業務経験をさせる必要を感じています。

比準評価を行っていない理由として、比準評価を行う場合は、部分別の評価を必ず行う必要があるため、全員に部分別評価を経験させておく必要を感じてまして、まだ、比準評価の考え方は持っていません。

ただ、先ほど申し上げましたが、ほとんどがメーカーのものなので、それぞれのメーカーに対する目安となる価格は設定させていただいておりますので、比準評価ではないですけれども、考え方としては、現在、比準の考えも持っています。今後は、いわゆる簡素化、比準ということも含めて、評価の方法について私たちも考えます。以上です。

**【渡辺】** ありがとうございます。皆さんの市町村でも、人事異動サイクルが短いですとか、あるいは人員の削減があるとか、そういった



ろんな問題もあろうかと思いますが、今のお話もご参考にいただければと思います。それぞれ、評価の現場では限られた人員で、ご苦労されて評価に当たられていると思います。どうもありがとうございます。

## 8. 固定資産評価基準の課題

**【渡辺】** それでは、残りの時間は課題のほうに論点を移していきたいと思います。今までの皆さんのお話にもありましたように、固定資産評価基準、これまで多くの先人の皆さんのご努力もあって改善も図られてきておりますけれども、やはり今なお多くの課題もあろうかと思いますが。

それで、まず初めに、評価を現場で担当していらっしゃる地方団体のお二方から、評価基準を運用しながら評価に当たられている際、日ごろ感じておられる課題を少し挙げていただければと思います。

梶原課長、お願いします。

**【梶原】** それでは、評価基準の運用上の課題についてということですが、私からは家屋評価の課題について述べさせていただきます。

特に家屋では、いつも言われていることですが、評価方法を簡素、合理化することや、納税者にわかりやすくすることが話題になっておりますが、実際に評価を行う立場から、家屋再建築費評点基準表や経年減点補正率などを適用する場合の課題と申しますか、問題点を2点ほど挙げさせていただきます。

1点目は、再建築費評点基準表についてでございます。家屋再建築費評点基準表の評点項目は、基準年度ごとに、一般的と考えられる施工方法などにより、広く使用されている新建材とか、普及されてきた建築設備が追加され、ほとんど使用されていない評点項目が削除され、実態に合うように改正されてきております。しかし、最近では建築工法の発展により、同一の資材でも施工方法が異なる家屋が建築されてきております。

一方、家屋の仕上げ材などは、建材メーカーの新たな生産技術の開発により、高級な資材に似せて、安価で人工的に造られた資材が施工されることも多く、評価担当者が的確に評点項目

や程度補正を行うことが難しいことも多くなってきております。また、建築設備についても、近年の建築設備は技術革新により新たな付加機能を持つものが絶えず製品化されております。また、建築主の使用目的とした家屋の用途性をさらに向上させるために、設備のシステム化、あるいは建築設備の陳腐化による入れ替えを想定して、ユニット化された建築設備が家屋に取り付けられることも多くなってきております。

このような現状を踏まえたと、標準評点数等の価格調査時点を2年前の1月から2年前の7月に改正されましたが、新たな付加機能を持つ建築設備では機器の構成や機能等が評価基準の中では示されていない場合があることから、評点項目及び補正項目により補正係数を求めづらいケースもございます。

2点目は、経年減点補正率の適用についてでございます。経年減点補正率の適用は、同じ構造、同様の程度の建物であっても、建物の使用可能な期間はその使用形態によって決まるといった考え方に基づき設定されているため、その適用は現実の使用用途によるものとされております。このため、新築時から増築などもなく使用状況が変わった場合には、外観からは確認できない場合も多くあり、把握する方法が難しくなってきております。

また、1棟の家屋で複数用途に利用されている場合、原則として1棟単位で判断することから、多くの団体では、一番大きな床面積を使用している用途を1棟の用途としていることと申します。昨今の建物は、複数の用途が入っている、複合用途になった建物が多く、結果として、その用途が3つとか4つあった場合、床面積が35%とか30%程度の部分をもって1棟の用途として考えるのは適正なのか。あるいは、例えば、冷凍倉庫の認定でも話題になった容積等の考え方を加味することなども考えられますが、家屋の態様はさまざまであることから、同一の取り扱いにより経年減点補正率を適用するためには多くの問題点があるのではないかと考えております。

以上の問題点と申しますか、扱いづらいところを挙げましたが、実際に評価を行う者として、評価基準に対してのお願いといたしましては、あまり評点項目や補正係数を細分化しないいただきたい。それと、全国的に普及してきて、

今後も増える可能性のある建築設備などについて、できるだけ早く、新規に設定していただきたい。

一方、家屋の調査では、納税者がプライバシー等により中を見せたくないという方も増えてきております。家の中の隅々まで確認して評価することが難しい場合も出てきておりますので、特に住宅の建築設備についてですけれども、浴槽の大きさを測るとか、あるいは、給湯器の機能や号数の確認といった、あまり細分化された調査が必要な評価ではなく、建築設備は、家屋の本体とは異なり、比較的短い期間に更新されるという実態もありますので、建築設備を一括して評価できるような評点付設の方法を考えていただければ、担当者としては評価がしやすくなると考えております。私からは以上でございます。

**【渡辺】** ありがとうございます。評点項目とか補正係数をあまり細分化しないようにというお話ですとか、建築設備は技術革新が非常に激しいわけですけれども、そういったものをできるだけ早く評価基準に取り入れていただきたいということ、あるいは一括評価などができないだろうかという検討、そういった現場の状況を踏まえた幾つかの課題の提供をいただきました。

松本課長、引き続きお願いします。

**【松本】** それでは私からは、同じような話になってしまうかもしれませんが、今回、評価基準ということでお話しさせていただいていますので、土地について、私の感じることを少しお話しさせていただきます。宅地については、ご存じのように地価公示価格や鑑定評価価格により、いわゆる標準的な、目指す価格が示されていますが、そのほかの地目の場合は、田、畑、山林、雑種地等も含めてですが、この価格を算定するための、技術的な援助がもう少し欲しいと思っています。

特に、今現在も売買実例価額から求めた正常売買価格ということで、不正常要素を取り除くことになっていますが、この不正常要素が主観的な要素ということで、我々にとってそれがとても難しいというのが実情だと思います。宅地と同じように何らかの指標を持って、比準ができるような算定の方法を私たちも考える必要があると思います。

次に、ここ最近ですが、周辺市町村を含めて、いわゆる大規模な土地利用、ショッピングセンターであったり、メガソーラーの敷地であったり、数万平米、数十万平米の大規模な土地利用が増えてきています。普段にあまりないイレギュラーな事例ですので、評価に戸惑う部分があり、悩ましい問題になってきているところです。これまでと違う土地利用が最近出てきているのかなという感じがしています。

先ほどの田、畑、山林等につきまして、評価基準の比準表、評価基準別表を見ていただくとわかりますが、標準的な面積が意外と小さい面積で表示されているような部分も気になっています。土地の面積については、土地改良等もあり、利用状況が大きくなってきましたので、標準的な面積など、もう少し考えてもいいのかなと思います。

続いて家屋についてですが、再建築費評点基準表では、評点項目が整理されて、簡素化、効率化が図られています。それでも職員にとっては、評価する上で資材の名称を覚える必要があり、経験年数が少ないことで難しいと思います。さらに、上・中・並を判断するための資材の名称もある程度、明確にしておく必要があると思います。あとは、評点項目の統合により、以前よりは評価額に差が出なくなっている傾向にあることも感じています。資材を覚えること以上に、増点補正や減点補正という、いわゆる補正係数の判断がやや難しいのかなということで、これも簡素化してもいいのかなと考えております。

続きまして、経年減点補正率基準表ですが、非木造については耐用年数が相当長いので、これにより評価が下がらないという納税者からの話は、皆さんも相当数いただいていると思います。次に非木造経年減点補正率の鉄骨の肉厚について、補正率が肉厚によって異なっておりますが、図面や設計図でも肉厚が確認できない場合があるので、ある程度統合してもいいのかなと思っています。さらに、用途区分によって経年減点補正率が異なりますので、用途区分を整理してもいいのかなと思います。

今後の評価事務簡素化ということもお話しさせていただきます。比準評価というのは、地方の市町村にとって、実はとても難しいと思います。皆さん方の市町村も実際に担当する家屋や

土地の職員は1名、2名という市町村が相当多いと思います。そうしますと、市町村単位での比準評価はできないかなと思います。広域的な比準、広域的に行えるような体制をすぐにはないにしても必要かと思います。体制ばかりではなく、担当者レベルで、周辺市町村との比準や、いろいろな諸問題については、より密接に、話し合えるような環境については、早急につくっていく必要があるということを考えております。以上です。

**【渡辺】** ありがとうございます。先ほどお話のあったメガソーラーにつきましては、今日の午後の分科会でも取り上げられる予定になっておりますので、またそちらのほうにも参加していただければと思います。

土地、家屋、それぞれにつきまして、いろいろな提言、課題の提起をいただきましたが、お二人とも評価現場を大変熟知した方ですので、評価する側の職員、あるいは体制の問題の制約なども踏まえて、いろんな課題の提起をいただいたと考えております。

それでは、次に小松先生にお伺いしたいと思います。先生は、私どもの研究会だけではなくて建築学会のほうでも家屋の評価に携わっておられますけれども、そういうお立場から、評価基準のこれからの課題をどうお考えになっているか、お伺いします。

**【小松】** 適正な時価というのが常に問題になっておまして、最初に申し上げたように、取引価格によるマーケットアプローチなのか、それともコストアプローチなのかということがずっと議論されてきています。仮に取引価格に切り替えるということであれば、それなりに方法はあると思っておりますが、その話はここでは置いておいて、固定資産評価の今のコストアプローチ、再建築価格方式について、いま考えていることを申し上げておきたいと思っております。

まず、コストの正確な値、あるいは正しいコストというものがあるのかということですが、これは先ほどから申し上げているように、取引の様態によって実はコストも変わります。建築工事では入札が行われますけれども、なぜ入札が成立するかというと、つくり手によって同じ建物でも値段が違うからということ。ですから、神のみぞ知る真のコストというのは

どこにも存在しないというのが、本当のところだと思います。

逆に言うと、評価基準の存在意義というのは、先ほどから申し上げていますように、そういう不確定性を排除する、税の公平性を担保する、それだけのために存在していると私は理解しております。

さっきも申し上げましたけれども、細かく測ることが正しいかということ、それは全然違う話であるということを申し上げました。それで、いま簡素化をどんどんやっているわけですが、究極の簡素化は何かということ、多分、平米単価方式だろうと思います。建物は平米幾らであるというように決めてしまって、それで評価するというのがあり得ると思っています。

実際に建物を建てようというとき、例えば住宅をこれから建てようというときに大工さんに聞くのは、30坪の家を建てたいんですけども、坪幾らでできますかということで、そのあたりから話が始まるわけです。そうすると、大体坪いくらくらいで総額はこのくらいになるという概算結果が出てきて、それならいけそうとだか、高いからやめておこうとか、いろいろ判断ができるようになるわけですが、そのレベルでよいとなれば、それでいけばいいわけです。この家とあの家ではよく見ると随分違うから、値段の差がもっとあっていいはずだということ、これを反映するには細かく積算しなければならないですけれども、同じでもいいではないかという話になれば、概算的なレベルでも構わないということになります。

それともう一点、地方税法で家屋の税は財産税であるということになっていきますので、税法でいう適正な時価というのを求めることになるのですけれども、もともと固定資産税なるものの意味を考えると、その自治体に住んでいる、そこに居住してサービスを受けている、そのことに対して税金を払うんだという意味合いも考えられるわけです。

もちろん住民税などいろいろなものがありますから、そうではないんだという議論もあるかもしれませんが、とにかく、ある場所、一定の場所を占めて、そこに暮らしているという、そのことによって公共サービスをいろいろ受けることの対価を払うのであるということになれば、これは財産税とは違う意味合いが生じ



てくる。私は現実にはそういう意味合いもあると思っていますので、究極的には、平米単価方式もあり得るのではないかと考えています。

現に、お隣の韓国ではこういうやり方をとっておられて、韓国でいろいろ現場の方に聞くと、結構ややこしくて大変ですという話は伺いましたけれども、それでも職員の数が圧倒的に違っていたと思います。今、10人体制とかいうお話でしたけれども、韓国では多分1人か2人で全部やっているという状況なので、省力化といいますか、人件費の節約という意味ではそういう方法もあり得ると思います。

それと経年減点の話が出ていますけれども、これも非常に問題があると私は思っています。細かい話は今お話があったとおりで、それについてはあえて申しませんけれども、そもそも経年減点が必要なのかというところが私は疑問でして、例えば居住していることに対して税を払うのだという考え方に立てば、経年減点などは要らないという極論も成立するわけです。それでも一応は財産税という性格もありますから、古い家屋と新しい家屋とで全く同じ評価額というわけにもいかないだろうと思います。経年減点の落ち方を緩くするとか、最終残価率、今は20%となっていますけど、それをもっと上げるとか、そういうことで、古い、新しいということで評価額にあまり差がつかないように仕組みにしていく必要があるように思っています。

ご承知のように、最近は新築がどんどん減っていきまして、古いというか、高経年というか、経過年数の長い建物が増えています。そういう状況が今後続いていくとすると、かなりの建物が最終残価だけで課税をされるという状況になる可能性も少なくないわけで、そうしたときに家屋の税収が相当減るといことも考慮しておく必要があると思っています。そのあたり、もっと細かい話もいろいろありますが、一応このあたりにおきます。

**【渡辺】** ありがとうございます。平米単価方式なども考えられるのではないかと。あるいは経年減点につきまして、そもそもそういう減点が必要なかどうか。さらには最終残価率をどう考えていったらいいか。非常に基本的な、抜本的といいますか、課題のご指摘をいただいたものと思います。ありがとうございます。

手塚先生は、租税法、租税政策論の分野で固

定資産税についての言及も非常に多いわけですが、この固定資産税の評価基準につきまして、どういう課題があるとお考えになっているか、お願いします。

**【手塚】** 私は固定資産評価基準の技術的問題点については不知でございますので、法律学の観点から、あくまでも一般論を述べさせていただきますと思います。



この点、固定資産評価基準における評価の正確性というものと合理化、簡素化との緊張関係ということが指摘可能ではないかと思えます。以前、第8回の研究大会において、固定資産評価基準の改正の傾向について、土地については複雑に、家屋は簡素化、合理化にといったような、別の方向を向いているというご指摘があったわけですが、家屋について見てみますと、当然、所要の補正の可能性はあるわけなのですが、簡素化、合理化をしていくと、一般論としては評価が粗くなる方向に進むのではないかと思うわけです。しかし、これは固定資産評価基準の持つ課税の公平ですとか評価の均衡、こういったものを考慮するとやむを得ないのではないかと思うわけです。それに加えて、再建築価格方式の優位性というのですか、これは判例上、揺るいでいないわけでございますので、それを前提としつつ、評点項目ですとか標準評点数等について適宜見直しを行っていく必要はあるのではないかと思うわけです。

それから、先ほど申し上げました特別の事情の有無ということがよく問題になってくると思うのですが、こういったものは例外的であるべきであろうと思えますし、もし特別な事情があったとしても、所要の補正で対応が可能なものもあるわけで、その特別な事情があるということ自体が固定資産評価基準の欠陥というわけではないのではないかと思うわけです。

もっとも、先ほど松本課長のご指摘もあったのですが、所要の補正が非常に難しくなっている場合があると。さらには、第8回の研究大会の際にも同様のご発言があったのですが、所要の補正について、市町村長の裁量に任されているために、やり過ぎたりですとか、市町村間で統一がとれないという評価の均衡の問題も付随してくると言えるのではないかと思います。要するに、所要の補正のあり方が今後重要になってくるのではないかと思います。

さらに、もう一つ指摘できるのは、先ほど熊谷室長のレジュメにもございましたが、需給事情に基づく補正の可能性が問題になってくるのではないかと思います。そもそも需給事情に基づく補正の可能性というのは、固定資産評価基準上の再建築価格法によるコストアプローチが評価の前提になっていますので、これも例外的であるべきだと思いますし、従前はあまり認められてこなかったことが多かった、判例を通覧してみますと、そういった印象を私は持っています。

ところが、最近の重要な判決、多分ご存じの方が多と思うのですが、最高裁の平成23年12月9日判決がありまして、これは島根県で起こった事件ですけれども、ゴルフ場の寄宿舎ですとかクラブハウスについて、需給事情による減点補正を認めたという判決です。時間も限られているので細かくは申し上げられませんが、当該ゴルフ場は島根県の山間部の過疎地であって、冬の間は積雪の関係で閉鎖される。そしてゴルフ場と切り離して考えると、利用可能性がほとんどない。さらには当該ゴルフ場のある地域の人口の減少ですとか商工業の衰退等から転用可能性がない。こういった事情を挙げまして、需給事情に基づく補正を認めたというケースがございます。

この判決のポイントというのは、なかなか難しいのですけれども、需給事情がなぜ認められたかということ、判決文を見る限りにおいては、どれが重要であったかが一概には明らかではないのですが、いろいろと事情を考えてみますと、転用可能性がないという点が非常に重要なポイントではなかったかと思えます。

なぜかといえば、過疎地にあるですとか、積雪の関係で閉鎖されるですとか、そういったことは初期条件でございますので、なかなか補正の原因とはなりづらいのではないかと。だけれども、商工業の衰退等によって転用可能性がなくなったというのは事後的な事情でございますので、これは補正を認める強い理由になり得るのではないかと思うわけです。

この判決については、もっと検討すべき点も幾つかあるかと思いますが、さらにつけ加えますと、この判決は補正が認められたわけですが、やはり例外的でなければいけないことは当然だと思うのです。ところが、先ほどの繰り返しになりますが、判決文からはなかなか、

どの事情が重要視されるかということが一概には明らかではありません。さらには、評価基準ですとか各市町村の評価要領等についても、需給事情による減点補正は例外的でなければならぬと書いてあるところもあるのですけれども、やはり幅のある概念が用いられていて、なお明確ではない。

そういったことで、こういった需給事情による減点補正の可能性をできるだけ明らかにしていくことはなかなか難しいかと思いますが、そういったことをやっていく必要が出てくるのではないかと思うわけです。

私個人的には、固定資産評価基準そのものは優れたものであって、その課題というのは、評価基準そのものというよりも、むしろ今日のパネリストの方々のご発言にもあったのですが、どのように適切に運用していくのかという点が、非常に今後の課題になってくるのではないかと思います。以上です。

**【渡辺】** ありがとうございます。評点項目の見直しの必要性、あるいは特別の事情、所要の補正のあり方、それから今、お話のありました需給事情による補正のあり方などにつきましてご指摘いただきましたが、最後にお話ございましたように、総じて言えば評価基準そのものの課題というよりは、それをいかに運用していくかということに課題があるのではないかという趣旨のお話であったと思います。

パネリストの皆さんから、運用する立場から、あるいは建築、それから法的な立場からの課題、いろいろお話をいただきました。それぞれ大変重要な課題でございますけれども、なかなか時間も十分ございませんので、これは最後になってしまうかもしれないんですが、熊谷室長にお伺いしたいんですけれども、こうした課題に対してどうお考えになっているかコメントなどをいただければと思います。また、今後どういう取り組みをされていくか、あるいはどういう課題があると考えていらっしゃるか。その辺を含めて、お話しできる範囲でお聞かせ願えればと思います。

**【熊谷】** それでは、今後の課題ということでお話ししたいと思います。



ご案内のとおり、固定資産評価は、「適正な時価」を求めることにあるわけですが、どのように「適正な時価」を求めるかについても、納税者の納得が得られるように

する必要があらうかと思ひます。そのため、今後においても、現在の固定資産税を取り巻く社会経済状況の変化、最近の建築実態、地方団体の実情、意見などを踏まえまして、適宜見直しを行って行く必要があると認識しております。

先ほど手塚先生から、家屋評価の判例で、価格調査時点から賦課期日までの間に資材価格が著しく下落している場合には、特別な事情として認定される場合もあるという判例のご紹介がありました。この点に関して申しますと、再建築費評点基準表における価格調査時点、これが改正前までは基準年度の賦課期日の属する年の2年前の1月とされていましたが、ご覧いただきましたように、評価基準は累次の改正により評点項目の簡素化も段階的に進めてきたこともあり、また、市町村における評価事務等も勘案する中で、わずかではあります、2年前というのを賦課期日に半年間近づけ、1年半前に改正をしております。

それから、同じく手塚先生からご指摘がありました需給事情による補正についてですが、判決の内容を拝見してみますと、なかなか難しい問題であらうかと思ひておひまして、今後、判例の趣旨や地方団体の意見なども参考にしながら、今後の対応について検討してまいりたいと考えております。

東京都の梶原課長からは、評価技術上の課題として、特に技術革新に伴う建築設備が様々なものが出ておりますので、これらの評価についてのお話がありました。また、水戸市の松本課長からは、経年減点補正率基準表の見直しや非木造家屋の肉厚の区分の問題等々のお話がありました、全国の地方団体の方々からも同じようなご意見・ご要望をいただいております、私どもも今後の課題として認識しております、今後検討してまいりたいと考えております。

それから、先ほど家屋の評価方式の簡素化についての話題がありましたが、現行の家屋評価については、一貫して再建築価格方式によることとされてきており、家屋の評価は多くの資材に関する知識や現場調査等にも煩雑な作業を要するといったことから、地方団体からは、現行の評価システムについて簡素化の要望が出されることが多く、これまでも、広域的な比準評価方式、や平米単価方式などについて検討がなされてきております。今後どのような評価方法が

良いのか、中期的な視点に立って検討していくべき課題と認識はしておりますが、当面は再建築価格を基本としつつ、更なる簡素化方策を検討してまいりたいと思ひております。

さらに、簡素化と公平性という点に触れておきたいと思ひます。先ほど小松先生から、家屋評価の簡素、合理化のところで、精密さ、正確さといった精度と手間のお話がありました。水戸市の松本課長からも、農地・山林評価の課題ということで、評価技術上の観点から簡素化ができないかというお話がありました。

簡素化と公平性は相反する関係にありますので、あまりにも簡素化を進めれば不公平を招きます。また、納税者の評価に対する関心が高まってきましたと、得てして精緻化の方向に進みがちですが、精緻化すれば、一方で評価コストが増加してしまうという関係にあると思ひます。固定資産の評価については、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はあります、さらに固定資産税の評価や課税に係る事務の簡素化を図って、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わけです。

今後どこまで評価のわかりやすさ、精緻さを求めて、課税の公平性を確保していくべきか。十分議論していく必要があると考えております。以上です。

**【渡辺】** ありがとうございます。時間が来てしまっておりますが、特にこれだけは、もう一言、二言、言っておきたいことがございましたら、どなたでも結構ですが、お願いをしたいと思います。

小松先生、いかがですか。

**【小松】** さっき言ったとおりですけれども、例えば取得価格方式のような方法を採用するというのも、方向としてはあり得ると思ひています。適正な時価というと、どうしても市場で取引される価格というのが皆さんの頭にあつて、先ほど手塚先生が説明された判例などを見ても、その影響は拭いがたいような気がします。ですから、純粋に再建築価格だけで評価するのが適正な時価であるという主張を総務省はずっとされているのですが、それがどこまで通るかということについては、いささか疑問には思ひている部分もなくはないです。





とにかく、いろいろと簡素化をやるにしても、基本的にはバックデータがきちんとしていないと評価ということはできないと思います。韓国の例を申し上げましたけれども、韓国には鑑定院という組織があって、そこで非常に精緻にデータを集めて分析をされている状況がございます。その作業なしに、例えば取得価格方式に行くとか平米単価方式に行くというのはちょっと無理だろうと思っていて、そうした作業をどこで誰が負担するのかという議論をあわせてやっておかないと、簡素化の方向というのは

なかなか難しい面があると思っています。

**【渡辺】** ありがとうございます。ほかのパネリストの方、どなたかございますか。よろしいですか。



それでは、少し時間も経過してしまっておりまして、私のコーディネーターの進め方の問題もあったわけですが、以上をもちまして、今日のパネルディスカッションを終了させていただきたいと思っております。

ご清聴、大変ありがとうございました。



## 固定資産評価基準（告示）の概要

### ■ 意義等

- 評価方法の全国的な統一と市町村間の評価の均衡の確保
- 総務大臣が定める固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続(専門的・技術的性格)であり、委任立法としての法的性格を持つもの  
「総務大臣は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続(略)を定め、これを告示しなければならない。」(地方税法第388条第1項)
- 市町村長は固定資産評価基準によって価格を決定しなければならない、法的拘束力を持つもの  
「市町村長は、……固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない。」(地方税法第403条第1項)

### ■ 沿革

昭和25年 固定資産税創設

昭和26年 「土地及び家屋に係る評価基準」及び「償却資産評価基準」制定

昭和36年 固定資産評価制度調査会答申

市町村間の評価の不均衡等を踏まえ、以下について答申。

- ・各資産における評価方法の確立(土地: 売買実例価額方式、家屋: 再建築価格方式、償却資産: 取得価額方式)
- ・各市町村を通ずる評価方法の統一(固定資産評価基準による評価の義務化) など

昭和38年 上記答申を踏まえ、固定資産評価基準を制定(昭和39年度分の評価より適用)

<主な一部改正>

昭和39年 評価額の最低限度を引き下げ(償却資産)

昭和47年 市街化区域農地の評価方法を追加(土地)

昭和48年 ブロック(全国6地区)別の木造家屋再建築費評点基準表を1つに統合(家屋)

平成6年 宅地の7割評価を導入(土地)

平成9年 宅地に係る下落修正措置を導入(土地)

平成12年 木造家屋再建築費評点基準表の統合(29種類→17種類)(家屋)

平成13年 損耗減点補正率の算出方法の改正(家屋)

平成15年 在来分家屋の評価に再建築費評点補正率を導入(家屋)

平成19年 複合利用鉄軌道用地の評価方法を追加(土地)

平成21年 奥行価格補正率表及び宅地の比準表の一部改正(土地)、ゴルフ場用地の評価方法の改正(土地)

平成24年 提示平均価額算定の例外規定の追加(土地)、提示平均価額算定の停止(家屋)

非木造家屋経年減点補正率基準表の冷凍倉庫の区分の改正(家屋)

## 家屋に係る固定資産評価基準について

### (1) 家屋の価格

(地方税法341V)

価格 = 適正な時価 = 正常な条件の下において成立する取引価格

【参考判例】 最高裁 平成15年6月26日判決

### (2) 家屋の評価方法

(評価基準第2節)

#### ①再建築価格方式の採用

再建築価格を基準として評価する方法(再建築価格方式)を採用

※ 再建築価格方式は、現行評価基準の制定のため設置された固定資産評価制度調査会(総理大臣の諮問機関、昭和34年～36年)の答申において、最も適当であるとされた評価方法

#### ○検討された家屋の評価方法

- 再建築価格を基準とする方法
- 取得価格を基準とする方法
- 賃貸料等の収益を基準とする方法
- 売買実例価格を基準とする方法

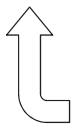
## ②再建築価格

再建築価格とは、評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点においてその場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費(再建築価額又は再建築費ともいう)をいう。

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

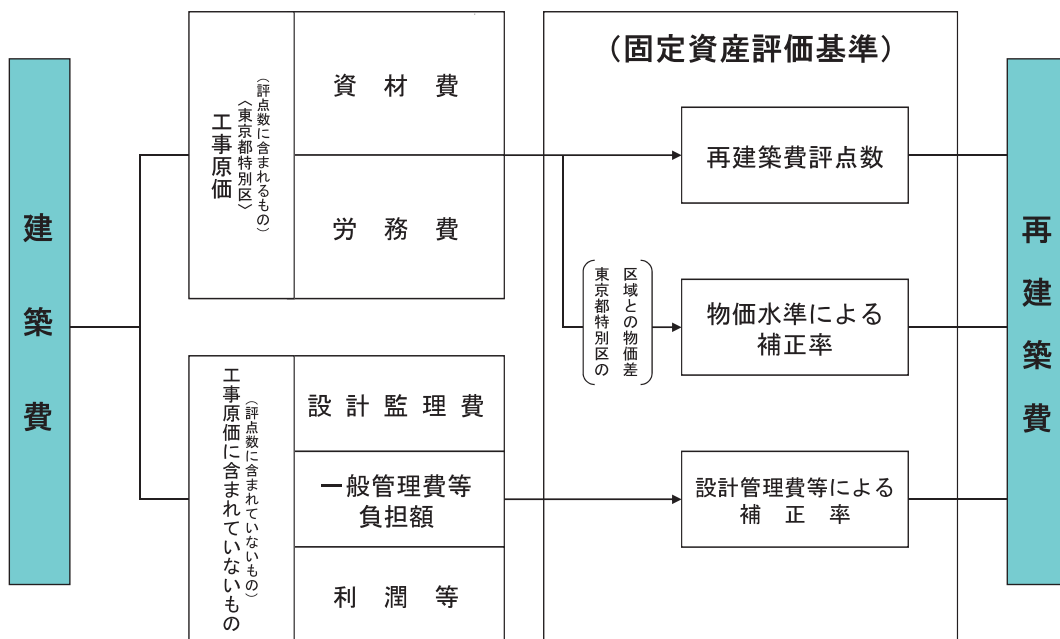
「同一のもの」とは

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

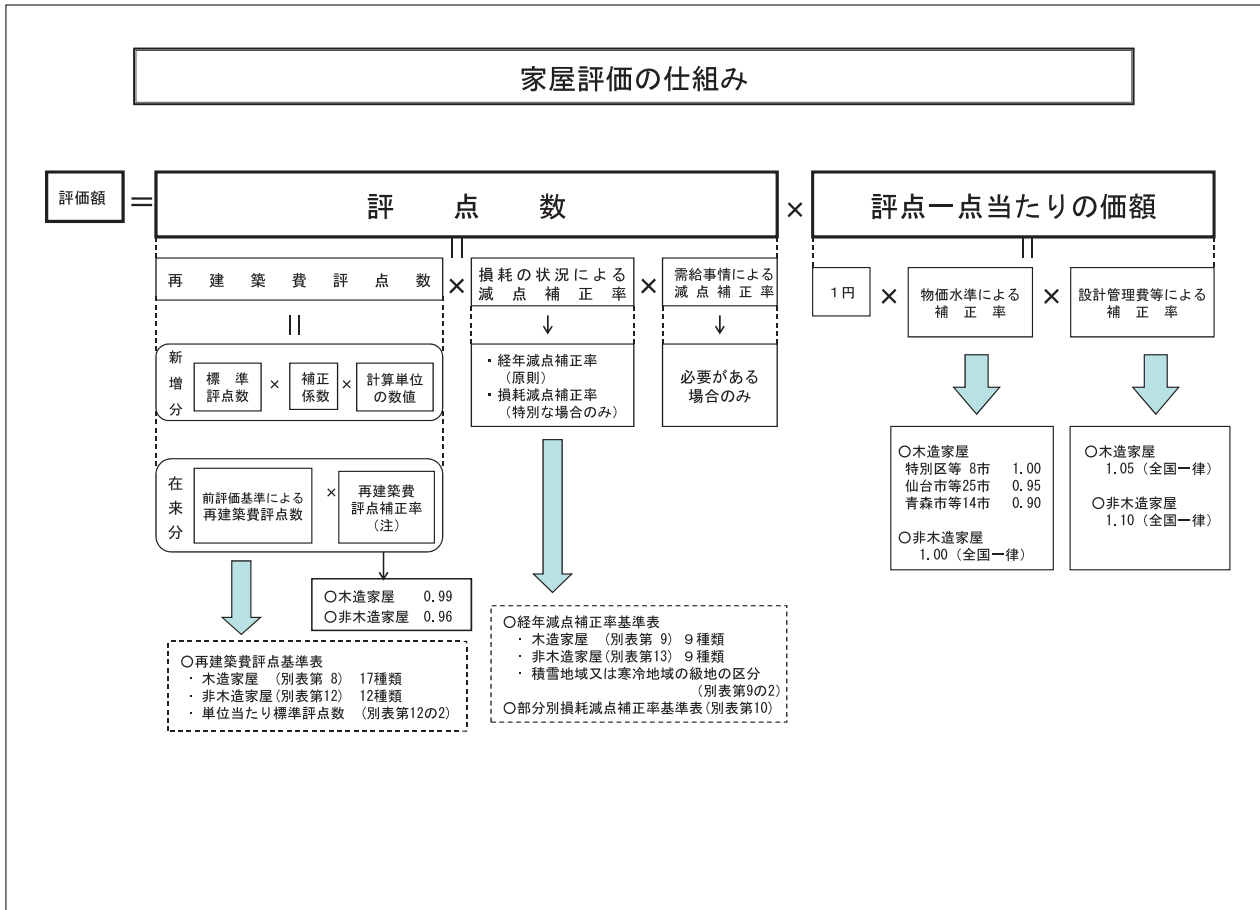


建築技術の革新、社会的、経済的状況の変化により、家屋の構法、施工法、使用資材等も常に変化するため、新築当時一般的であった資材が、現在は入手しにくい高価なものであったり、生産されなくなって市場にないものになっている場合があり、復元のような考え方では適正な評価がなされなくなるため。

## ③建築費と固定資産評価基準における再建築費の関係







### (1) 新增分家屋の評価のしくみ

評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点において新築するものとした場合に、必要な建築費（再建築価格）を、屋根、外壁、天井等の部分別に評価して積み上げることで求める。

↓

**再建築費評点数 = 標準評点数 × 補正係数 × 計算単位**

上記により求めた再建築費評点数に損耗の状況による減価を行い評価額を求める。

評価額

=

再建築費評点数

×

損耗の状況による減点補正率

×

評点一点当たりの価額

**<例> 木造住宅の評価例**

屋根  
外壁  
基礎  
柱・壁体、造作、内壁、天井、床、建具、建築設備  
(その他) 仮設工事、その他工事

**部分別に評価して積み上げ**

**< 具体例 : 延べ床面積 100㎡、建床面積 50㎡ >**

【屋根】瓦 中	12,250点 × 0.9 × 50㎡ =	551,250点
【外壁】サイディング	7,030点 × 1.1 × 100㎡ =	773,300点
【内壁】クロス貼	10,370点 × 1.0 × 100㎡ =	1,037,000点
【天井】クロス天井	2,060点 × 1.0 × 100㎡ =	206,000点
...		
【建築設備】便器 洋式	53,000点 × 1.0 × 1個	
システムキッチン	274,610点 × 1.2 × 1個	
...		
		= 1,659,810点
【その他工事】並	2,540点 × 1.0 × 100㎡ =	254,000点
→ 部分別の評点数の合計 (一棟の再建築費評点数)		7,548,620点

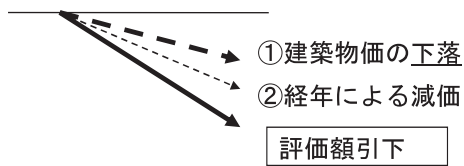
## (2) 在来分家屋の評価替えのしくみ

新たな再建築価格を、前基準年度による再建築費評点数に3年間の建築物価の変動を反映して算定し、これに損耗の状況による減価を行い評価額を求める。

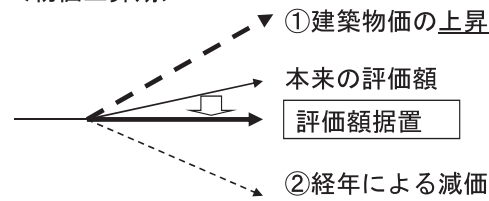
$$\text{評価額} = \left[ \begin{array}{c} \text{前基準年度の再建築費評点数} \\ \times \text{再建築費評点補正率①} \end{array} \right] \times \left[ \begin{array}{c} \text{損耗の状況による減点補正率②} \\ \left\{ \begin{array}{l} \text{経年減点補正率} \\ \text{損耗減点補正率} \end{array} \right. \end{array} \right] \times \left[ \begin{array}{c} \text{評点一点} \\ \text{当たりの価額} \end{array} \right]$$

→ 評価に影響を与える要因 ① 建築物価の変動（上昇か下落か？）  
② 経年による減価（何年経過しているか？）

<物価下落期>



<物価上昇期>



経年による減価に加え、建築物価も下落するので、評価額は引下げ

①>②の場合は、本来評価額は上昇するが、据置措置により評価額据置き

## (3) 再建築費評点基準表

① 再建築費評点基準表の種別等

▶木造家屋再建築費評点基準表  
(評価基準別表第8) (17種類)

- ・専用住宅用建物
- ・共同住宅及び寄宿舎用建物
- ・ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物
- ・附属家用建物 など

▶非木造家屋再建築費評点基準表  
(評価基準別表第12) (12種類)

- ・事務所、店舗、百貨店用建物
- ・住宅、アパート用建物
- ・病院、ホテル用建物
- ・工場、倉庫、市場用建物
- ・軽量鉄骨造建物  
(住宅、アパート用建物) など

▶専用住宅用丸太組構法建物に係る再建築費評点基準表 (例)

例) 別表第12 非木造家屋再建築費評点基準表  
1 事務所、店舗、百貨店用建物 (抜粋)

部分別	評点項目及び標準評点数	標準量	補正項目及び補正係数			計算単位
			補正項目	増点補正率	標準	
主鉄骨	鉄骨、鉄筋及びコンクリートの使用量が明確でない建物	鉄筋床面積・八トン・六六〇・立方メートル当たり、 鉄骨〇・八三三トン、 39,500	階層数	1.05 ← 1.0 → 0.95	地上9階のもの 地上6階のもの 地上4階のもの	延べ床面積
			階高	1.20 ← 1.0 → 0.95	6m程度のもの 4m程度のもの 3m程度のもの	
			柱間	1.20 ← 1.0 → 0.95	7.5m程度のもの 6m程度のもの	
構造	鉄骨、鉄筋及びコンクリートの使用量が明確な建物にあつては、次の算式によって求める。 (算式) 標準評点数 = { 169,910 × 鉄骨使用量 (単位 t) } + { 100,640 × 鉄筋使用量 (単位 t) } + { 26,250 × コンクリート使用量 (単位 m <sup>3</sup> ) }	鉄骨〇・八三三トン、 39,500	壁面積の大小	1.10 ← 1.0 → 0.95	大きいもの 普通のもの 小さいもの	延べ床面積
			地階	1.10 ← 1.0 → 0.95	延べ床面積1.0m <sup>2</sup> 当たり1.60m <sup>2</sup> 程度のもの 普通のもの 小さいもの	
			工事形態	1.05 ← 1.0 → 0.95	地下3階のもの 地下1階のもの 地階のないもの	
部造	鉄骨、鉄筋及びコンクリートの使用量が明確な建物にあつては、次の算式によって求める。 (算式) 標準評点数 = { 169,910 × 鉄骨使用量 (単位 t) } + { 100,640 × 鉄筋使用量 (単位 t) } + { 26,250 × コンクリート使用量 (単位 m <sup>3</sup> ) }	鉄骨〇・八三三トン、 39,500	工事形態	1.05 ← 1.0 → 0.95	複雑なもの 普通のもの 単純なもの	延べ床面積
			工事形態	1.05 ← 1.0 → 0.95	複雑なもの 普通のもの 単純なもの	

## ＜再建築費評点基準表と各項目の関係＞

例) 非木造家屋再建築費評点基準表

- (1) 事務所、店舗、百貨店用建物
- (2) 住宅、アパート用建物
- (3) 病院、ホテル用建物
- (4) 劇場、娯楽場用等のホール型建物
- (5) 銀行用建物
- (6) 工場、倉庫、市場用建物
- (7) 水力発電所用建物（発電機室関係建物）
- (8) 水力発電所用建物（配電気室関係建物）
- (9) 住宅用コンクリートブロック造建物
- (10) 軽量鉄骨造建物(住宅、アパート用建物)
- (11) 軽量鉄骨造建物(工場、倉庫、市場用建物)
- (12) 軽量鉄骨造建物  
(事務所、店舗、百貨店等用建物)

【部分別】・・・②

- 1 主体構造部
- 2 基礎工事
- 3 外周壁骨組
- 4 間仕切骨組
- 5 外部仕上
- 6 内部仕上
- 7 床仕上
- 8 天井仕上
- 9 屋根仕上
- 10 建具
- 11 特殊設備
- 12 建築設備
- 13 仮設工事
- 14 その他の工事

【各部分別の要素】

- ・ 評点項目・・・③  
一般的な使用資材の種類及び品等を示すために設定。
- ・ 標準評点数・・・③  
評点項目に示した資材等に係る工事原価に相当する費用を一円一点として表したもの。
- ・ 補正項目及び補正係数  
・・・④  
評価対象家屋の実態に応じ、標準評点数を補正するために設定。  
  
(注1) 補正項目に従って、「増点補正率」、「標準」、「減点補正率」を示し、原則、この間で補正率を適用。  
(注2) 市町村において必要があると判断した場合は、この範囲を超えることも可能。

### ⑤ 標準量・計算単位

＜標準量＞

標準量とは、再建築費評点基準表に示されている標準評点数の積算基礎となった各用途別、部分別の標準的な施工数量をいう。標準量は、部分別の特性に応じ、単位（m、㎡、m³、t、個など）当たりを基準として示されている。

＜計算単位＞

再建築費評点基準表に示されている標準評点数は、各部分別の標準的な施工数量(標準量)を基礎として積算されており、評点付設の便宜上、単位（m、㎡、m³、t、個など）当たりで示されている。そのため、各部分別の再建築費評点数は標準評点数に以下の計算単位を乗じて算出する。

(非木造家屋評点基準表の計算単位の例)

部分別区分	計算単位
主体構造部	延べ床面積、建床面積
基礎工事	建床面積、個数、本数 等
外周壁骨組、間仕切骨組、外部仕上、内部仕上、床仕上、天井仕上	延べ床面積
屋根仕上	建床面積
建具	延べ床面積、建具面積
特殊設備	見付面積、箇所数 等
建築設備	延べ床面積、台数、組数 等
仮設工事、その他工事	延べ床面積



#### (4) 損耗の状況による減点補正率

(評価基準第2章第2節五、第3節五)

##### ① 経年減点補正率 (評価基準別表第9、13)

経年減点補正率は、家屋を通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定められており、木造家屋にあっては用途別区分及び評点数別区分、非木造家屋にあっては用途別区分及び構造別区分に従って求める。

※経過年数が1年未満であるとき又は経過年数に1年未満の端数があるときは、それぞれ1年未満の端数は1年として計算する。

##### ② 積雪寒冷補正率 (評価基準別表第9の2)

積雪寒冷地域に所在する家屋については、上記①の経年減点補正率をさらに減価補正して求める。

###### ➤ 木造家屋

別表第9の2積雪寒冷地域の級地の区分に応じ、上記の経年減点補正率を減価(5%から25%)。

###### ➤ 非木造家屋

木造家屋に係る積雪寒冷補正率が100分の18以上の地域に属する市町村に所在する非木造家屋のうち、軽量鉄骨造、れんが造又はコンクリートブロック造の家屋については、上記の経年減点補正率を減価(3%又は5%)。

※基準年度の賦課期日後に市町村合併等があった場合の級地区分の取扱いは、当該市町村合併等前の市町村ごとの級地区分による。

##### ③ 損耗減点補正率 (評価基準別表第10)

損耗減点補正率は、天災、火災その他の事由により当該家屋の状況からみて、その経過年数に応じて通常発生する減価を基礎として定められた経年減点補正率によることが適当でないと認められる場合に適用され、当該家屋の各部分別ごとに求めた損耗残価率に当該家屋に係る経年減点補正率を乗じて各部分別に求める。

[算式] 部分別損耗減点補正率 = 当該家屋の各部分別の損耗残価率 × 当該家屋の経年減点補正率  
→ 評点数 = (部分別再建築費評点数 × 部分別損耗減点補正率) の合計



損耗残価率は、各部分別の損耗の現況を、通常の維持管理を行うものとした場合において、「その年数の経過に応じて通常生ずる損耗の状態」に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定められている。

#### (5) 需給事情による減点補正率

(評価基準第2章第2節六、第3節六)

需給事情による減点補正率は、建築様式が著しく旧式となっている家屋、所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる家屋等について、その減少する価額の範囲において求める。

再建築費評点基準表に係る簡素化の経緯

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

(参考) 再建築費評点基準表の比較

昭和39年度

平成24年度



(資料5)

東京都23区の家屋の課税状況等

(平成23年度)

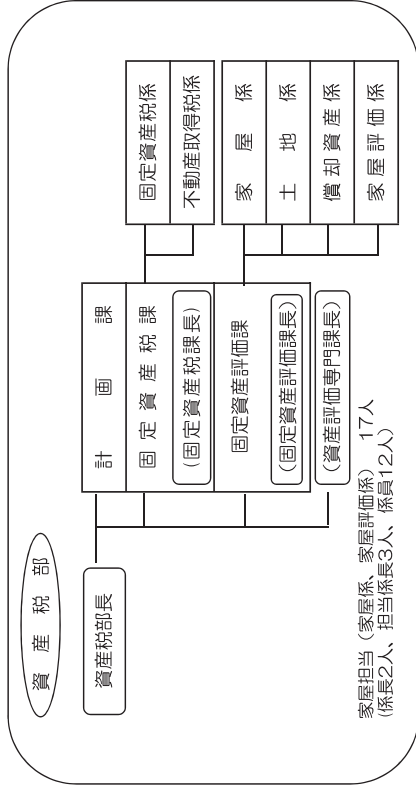
家屋		総数	1,604,676棟
構造	木造	家屋	1,073,622棟
	非木造	家屋	531,054棟
内	在来	分家屋	1,580,467棟
		木造家屋	1,056,246棟
	非木造家屋	524,221棟	
訳	新増分	家屋	24,209棟
		木造家屋	17,376棟
	非木造家屋	6,833棟	
決定価格			
在来分家屋	木造	26,035/m <sup>2</sup>	77,487/m <sup>2</sup>
新増分家屋	木造	69,119/m <sup>2</sup>	110,745/m <sup>2</sup>
納税義務者数			2,432,983人

(資料6)

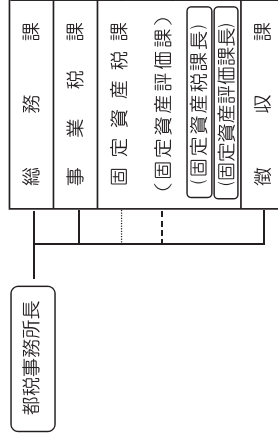
東京都23区における評価体制(平成23年度)

東京都主税局

固定資産評価員



23区都税事務所





## 1. 水戸市 家屋の評価・課税状況(平成24年度)

### (1)家屋の評価状況

評価総数 116,215棟

木造 89,077棟 非木造 27,138棟

新築・増築棟数

1,342棟 (木造1,032棟、非木造 310棟)

平成25年度分評価見込み

約1,700棟

### (2)単位当り価格

木造 22,170円/㎡ 非木造 43,897円/㎡

新築・増築分

木造 61,158円/㎡ 非木造 76,223円/㎡

### (3)納税義務者数

79,065人

## 2. 水戸市家屋の評価方法、体制

### (1)家屋の評価方法

部分別評価法 (比準評価は行っていない)

新築物件の約9割は、全国、地方のハウスメーカー

各メーカーごとに標準的な価格、タイプ別価格を設定

これらを参考に評価を行う

### (2)評価体制

1班2名で5班体制 計10名で実地調査を行う

(係長、担当課長補佐は随時)

家屋評価経験2年未満の職員が半数

班編成は、評価経験年数2年以上の職員と行う

### (3)実地調査

非木造500㎡以上は県税事務所が調査(軽量鉄骨は市)

6月から1月まで実地調査2月、3月は異動等の入力事務

実地調査は建築主に調査依頼文を送付し回答により調査日程を調整