

## 「固定資産評価に関する検討会」の取組みについて ～大規模家屋の評価制度の提言～

東京都主税局資産税部固定資産評価課  
資産評価専門課長 藤田 ますみ  
家屋班主任 渡辺 健太

### 1 検討会の設置目的

都内では大規模・複合用途の建物が多数建築され、今後も加速する傾向にある。

これら大規模家屋の評価には、①困難で複雑な判断を伴う作業が必要、②竣工から評価完了まで長期間を要する、③評価方法が複雑で納税者にわかりにくいといった課題が存在する。

こうした課題の解決に向け、建築、不動産鑑定、法律等の専門家による「固定資産評価に関する検討会」を設置することとした。

### 2 新たな評価方法の方向性

検討会では、再建築価格方式の課題、現行の評価方法の問題点等を議論し、新たな評価方法として「再建築価格方式の枠組みの中で、取得価額等を参考に、現行の評価額と“等価”な再建築価格を求める方法」を検討することとした。

### 3 新たな評価方法の基本的な考え方等

現行の評価額と等価な値を求める方法として、「取得価額活用方式」及び「標準的工事原価方式」を検討することとした。

#### (1) 取得価額活用方式

再建築費相当点数 = 工事原価(\*1) × 調整率(\*2) × 時点修正率(\*3)

- \*1 評価対象家屋の工事原価(資材費・労務費)
- \*2 部分別評価により算定した家屋との評価水準の均衡を図るために乗じる率
- \*3 建築工事の発注時期等による建築物価の差を補正するために乗じる率

#### (2) 標準的工事原価方式

再建築費相当点数 = 標準的な工事原価(\*4) × 定数(\*5) × 時点修正率

- \*4 評価対象家屋の「用途」、「床面積」等の情報

に応じた回帰式から算出される当該家屋の標準的な工事原価

- \*5 再建築評点数に対する工事原価の一般的な割合を示す定数

### 4 データ分析による検証

1万m<sup>2</sup>以上の家屋約750棟について、家屋の取得価額と現行の部分別評価で算出した再建築費評点数(現行評点)の関係を分析したところ、強い相関関係が確認された。

一方、個々の家屋で見ると乖離を生じるものも存在するため次の方法により新たな評価方法の適用対象の絞込みを行った。

- ・一定の特殊な用途の家屋を適用対象から除外する方法(家屋の用途による絞込み)
- ・標準的な工事原価と実際の工事原価との割合が一定の幅に入る家屋を適用対象とする方法(標準的工事原価を活用した絞込み)

絞込みにより現行評点に近い再建築費評点数を得られることを確認したが、絞り込み過ぎると適用範囲が狭くなるデメリットがある。

### 5 新たな評価方法の検討

データ分析中、評価に要する作業量が大きいが、家屋全体の価格に占める割合が小さい部分があることがわかり、この部分を新たな評価方法で評価し、その他の部分を部分別評価(併用方式)すれば、簡素化及び現行評点と同等な精度が得られると考え検討を行った。

併用方式については、①建築設備部分を新たな評価方法、その他の部分を部分別評価、②建築設備部分及び仕上げ工事等の部分を新たな評価方法、その他の部分を部分別評価する場合に分けて精度を検証し、①の併用方式によることが適当との結論を得た。

### 6 国への提言

平成29年4月に、検討会の報告書を活用し、評価方法の早期の見直しを国に提言した。