

固定資産評価の基本問題 に関する調査研究報告書

平成10年 3 月

固定資産評価の基本問題に
関する調査研究委員会

財団法人 資産評価システム研究センター

研 究 組 織

固定資産評価の基本問題に関する研究委員会委員名簿

委員長	宇田川	璋 仁	明海大学教授
委 員（家屋部会長）	矢 野	浩一郎	市町村職員中央研修所学長
〃（土地部会長）	田 中	一 行	成蹊大学教授
〃	大 村	達 弥	慶応義塾大学教授
〃	加 藤	裕 久	小山工業高等専門学校教授
〃	木 村	收	大阪市立大学教授
〃	佐 藤	英 明	神戸大学助教授
〃	田 中	啓 一	日本大学教授
〃	中 島	康 典	（財）日本不動産研究所理事 システム評価部長
〃	西 村	義 行	東京都主税局税制企画部長
〃	福 井	康 子	都市経済研究所主任研究員
〃	増 井	良 啓	東京大学助教授
〃	横 山	彰	中央大学教授
〃	米 原	淳七郎	追手門学院大学教授

は し が き

財団法人 資産評価システム研究センターは、適切な地域政策の樹立に資するため、地域の資産の状況及びその評価の方法に関する調査研究等の事業を実施することを目的として昭和53年に設立され今年度で第20期目を迎えました。

当評価センターにおける調査研究は、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、学識経験者及び地方公共団体等の関係者をもって構成する土地、家屋、資産評価システム及び償却資産の各部門ごとの研究委員会において行われておりましたが、本年度より、これらの委員会に加えて固定資産のより基本的な問題に焦点をあわせて調査研究を行うために「固定資産評価の基本問題に関する研究委員会」を発足させるとともに、従来の委員会につきましては、発展的な見直しを行い、資産の特性に応じたより適切な評価のあり方について調査研究をすすめてまいりました。

本年度の基本問題に関する研究委員会は、土地評価の基本問題を扱う土地部会、家屋評価の基本問題を扱う家屋部会を設置しましたが、土地部会においては、現行の土地評価の仕組みをふまえて、米国の土地評価、日本の鑑定評価実務における収益還元法の活用状況を見た上で、固定資産税の土地評価における収益還元法の活用の可能性について討議を行いました。

また、家屋部会においては、現行の家屋評価の仕組みをふまえ現在の家屋評価の問題点、他制度における家屋評価の方法、取得価格方式等について討議し、これからの家屋評価のあり方について検討を行いました。

このほど、両部会における調査研究の成果をとりまとめ、ここに、公表する運びとなりましたが、この機会に熱心にご研究、ご審議をいただきました委員及び専門員に対し、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)全国市町村振興協会の補助金の交付を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表するものであります。

平成10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

目 次

固定資産評価の基本問題に関する研究委員会の設置の趣旨とその目的

(土地部会報告)

はじめに	7
I 現行土地評価の仕組み	8
1 現行制度の基本と概要	8
2 鑑定評価価格導入の経緯	10
3 不服審査、訴訟の動向	11
II 収益還元法について	13
1 米国の土地評価における収益還元法の活用について	13
2 日本の鑑定評価実務における収益還元法の活用について	20
3 収益還元価格の鑑定評価価格に対する割合調査について	31
III 固定資産税評価における収益還元法の活用について	39
1 収益還元法を固定資産税評価において活用する場合の課題	39
2 固定資産税の土地評価における収益還元法の活用についての主な討議	43
3 おわりに	50

(家屋部会報告)

はじめに	145
I 現行家屋評価の仕組み	146
II 家屋評価のあり方についての討議の概要	148
1 家屋評価に関する問題意識	148
2 再建築価格方式についての主な討議	148
3 取得価格方式についての主な討議	149
4 建築コスト積算方式についての主な討議	150
5 登録免許税方式についての主な討議	151
6 横浜市における比準評価方式についての主な討議	152
7 上記以外の主な討議	153
III 討議全体を踏まえての論議と今後の課題	154
おわりに	156

固定資産評価の基本問題に関する研究委員会の設置の趣旨とその目的

財団法人 資産評価システム研究センターは、昭和53年の創設以来、土地、家屋及び償却資産の評価システムについてそれぞれ専門の委員会を設置し、固定資産評価を巡る様々な問題について調査研究を重ねてきたところであり、その多くは固定資産評価の制度、運用並びに地方公共団体における評価水準の向上や評価技術の改善という点について多大な貢献をしてきた。

このような中、昨今、国民一般の課税の公平性や適正化に対する関心が高まる中で、固定資産税についても近年様々な観点から議論が起こってきたところであり、税負担の不公平是正はもとより、課税の基礎となる評価についても、その適正化・均衡化が大きな課題として取り上げられるようになってきた。

特に土地の評価については、バブル期における地価高騰を背景として平成元年に制定された土地基本法等を始めとした「公的土地評価の均衡化・適正化を推進すべきである」という社会的要請を受けて、幅広い議論が行われた結果、平成6年度の評価替えから地価公示価格の一定割合を目標に評価の均衡化・適正化の推進が図られることとなった（いわゆる「7割評価」）。

他方、家屋の評価については、昭和38年の現行固定資産評価基準の制定以降、家屋の構造・工法・資材等には日進月歩の向上がありながら、評価手法の枠組み等については大きな見直しが行われることがなく30余年を経てきたという経緯がある。

また、国内だけではなく海外に目を転じてみると、一般に諸外国においては基礎的な地方自治体は、財源の主要な部分を固定資産に対する課税に求めていることから、固定資産の評価を巡る様々な課題の検討や評価手法の開発などが行われている。

このような状況を背景として、当センターとしては、海外の固定資産評価の事情の把握を含め、固定資産税の課税のための評価のあり方について、現行の固定資産評価基準を踏まえつつ、自由かつ多様な討議を行う調査研究の場として「固定資産評価の基本問題に関する研究委員会」を設置することとした。

本委員会においては、このような設置の趣旨を踏まえ、固定資産評価に係るより基本的な問題に焦点を合わせることにし、固定資産のうち土地、家屋の資産別に以下の主な論点項目を設定し、それぞれ専門の部会を設置して逐次検討することとしたものである。

<主な論点>

（土地部会）

- 1 地価公示価格等に対する7割評価について
- 2 収益還元法の活用の可能性について
- 3 農地・山林の評価について

（家屋部会）

- 1 建築価格の算出方法について
- 2 取得価格方式について
- 3 収益還元法の活用の可能性について

（共通）

評価の共同化について

土地部会報告

土地部会目次

はじめに	7
I 現行土地評価の仕組み	8
1 現行制度の基本と概要	8
2 鑑定評価価格導入の経緯	10
3 不服審査、訴訟の動向	11
II 収益還元法について	13
1 米国の土地評価における収益還元法の活用について	13
(1) 収益還元法による評価の実態	13
(2) アメリカにおける収益還元法による評価の特徴	17
(3) 審査請求の制度と件数	17
(4) 評価情報の公開について	18
2 日本の鑑定評価実務における収益還元法の活用について	20
(1) 収益還元法 ― その1（従来の手法による土地残余法）	20
(2) 収益還元法 ― その2（新手法による土地残余法）	21
(3) 鑑定評価における収益還元法適用の実例の紹介	26
(4) 不動産鑑定評価における収益還元法の位置付け	29
(5) 固定資産税評価における収益還元法の活用についての実務面での課題	29
3 収益還元価格の鑑定評価価格に対する割合調査について	31
(1) 調査要領	31
(2) 調査結果	31
(3) 分析	35
(4) 本調査の意義	38

Ⅲ 固定資産税評価における収益還元法の活用について	39
1 収益還元法を固定資産税評価において活用する場合の課題	39
(1) 評価基準制定時における収益還元法の見方（昭和36年答申）	39
(2) 固定資産税の土地評価において収益還元法を活用する場合の課題の整理	42
2 固定資産税の土地評価における収益還元法の活用についての主な討議	43
(1) 導入の適否の観点から見た考え方	43
① 肯定的な見方	43
② 慎重な見方	43
③ 部分的導入論	44
(2) 固定資産税の性格論から見た評価手法の考え方	45
① 税の性格論から見た評価手法	46
② 機能的視点から見た評価手法	46
(3) その他の視点	48
おわりに	50
討議に際して用いられた資料	
1 土地に係る固定資産税の概況	53
2 現行制度の基本と概要に関する参考資料	54
(1) 土地評価のしくみ	54
(2) 土地に係る評価替え事務の流れ	56
3 鑑定評価価格導入の経緯に関する参考資料	57
(1) 土地基本法以来の経緯	57
(2) 各種答申等	59
(3) 東京都の固定資産評価における鑑定評価	64
4 不服審査、訴訟の動向に関する参考資料	69
(1) 審査申出件数	69
(2) 審査の事由別申出件数（土地）	70

(3) 平成6年度評価替えに係る訴訟提起の状況	71
(4) 平成9年度評価替えに係る訴訟提起の状況	72
(5) 平成6年度評価替えに関する判決一覧	74
(6) 国家賠償請求事件の概要	81
5 米国の土地評価における収益還元法の活用に関する参考資料	88
(1) 採用している評価手法の違い	88
(2) 収益・経費に関するアンケート表（ボストン市評価局）	89
(3) 採用している評価方法	91
(4) 評価額計算表（ボストン市評価局）	92
(5) 審査申出の流れ	94
(6) 評価替えのない年に生じる審査請求不動産の割合	95
(7) 評価替え年度に生じる審査請求不動産の割合	96
(8) 評価替え年度に生じる審査請求不動産の増加	97
(9) ボストン市ホームページ・イメージ	98
(10) ケンブリッジ市ホームページ・イメージ	100
(11) Proposition2 1/2	103
(12) ボストン市の不動産の種別	106
6 日本の鑑定評価実務における収益還元法の活用に関する参考資料	107
(1) (社)日本不動産鑑定協会調査による地域別の平均的な諸経費率	107
(2) 収益還元法による収益還元価格の試算の具体例（新手法）	108
(3) (財)日本不動産研究所鑑定部長講演録（抄）	114
7 収益還元法関連参考資料	115
(1) 土地評価に関する調査研究（平成3年11月）（抜粋）	115
(2) 固定資産評価制度調査会答申（抄）	122
(3) 田の価格 評価倍数算出例（昭和26年度）	125
(4) 国会での収益還元に関する主な発言	126
(5) 不動産鑑定評価における収益還元法	128
(6) 土地白書（抜粋）	130
(7) 地価動向	135
(8) 収益還元に関する各種意見	138
(9) 固定資産の評価に関する地方税法の規定	139

はじめに

現在の固定資産税における宅地評価は、以下で見るとおり、従前の売買実例比較方式を原則としつつ、バブル期の地価高騰に端を発した土地基本法を始めとする公的土地評価の均衡化・適正化の要請を受け、地価公示価格等を標準宅地の評価に活用することを通じて、地価公示価格等を固定資産評価の客観的な物差しとして活用するようになったことに加えて、近時の地価下落傾向を評価に反映させる簡易な修正の仕組みを導入したことで、より弾力的かつ納税者に対して説明力のある評価方法となってきたと評価することができる。

しかしながら、後述するとおり、平成6年度評価替えを巡って少なからぬ数の審査請求や訴訟が提起されたことなど、現行の土地評価手法に対して十分に納税者の理解が得られていないと見る向きもある。そこで「固定資産評価の基本問題に関する研究委員会・土地部会」においては、さらに納税者の納得や理解をより得られるような評価手法、納税者に対してより説明力のある評価手法を検討していくことが今後も重要であるとの観点に立ち、固定資産税の土地評価の基本問題に関して幅広い検討を行うこととした。

土地部会において検討する主な論点は以下のとおりである。

- 1 地価公示価格等に対する7割評価について
- 2 収益還元法の活用の可能性について
- 3 農地・山林の評価について

本年度の調査研究においては、本委員会は固定資産税の課税のための土地評価のあり方を検討するものであるという大前提があることに鑑み、まず、固定資産税の概要調書において決定価格の約88%を占める宅地にもつばら焦点を当てることとした（資料P53参照）。その大前提の上で、現行の土地評価の仕組み、諸外国の例や日本の鑑定評価実務を概観しつつ、土地評価の主要3手法（売買実例比較法、収益還元法、原価法）のうち、理論的な優位性や、地価上昇期における検証手段としての活用が指摘される収益還元法の活用の可能性について幅広く検討を行うこととした。

また、収益還元価格の鑑定評価価格に対する割合調査を実施し、7割評価を妥当とした当センターの土地研究委員会における平成3年度調査の妥当性の再検証を行うこととした。

なお、本報告の取りまとめにあたって、第Ⅱ章中「1 米国の土地評価における収益還元法の活用について」及び「2 日本の鑑定評価実務における収益還元法の活用について」は、それぞれ本部会における福井康子委員、中島康典委員の報告を基礎としている。

I 現行土地評価の仕組み

1 現行制度の基本と概要

① 評価方法の基本

現行の評価基準における各資産ごとの評価方法のうち、土地については売買実例価額を基準として評価する方法が基本となっている。この場合における売買価格とは、現実の売買実例価額から不正常な要素に基づく価額を除去して得られる正常売買価格をいうものであり、固定資産の評価は、この正常売買価格を基準として、評価を行うものである。

なお、農地については、その売買が一般に農業経営を可能とする程度の規模の農地を単位として行われることはほとんどなく、10～15アール程度の農地を単位とするいわゆる切り売り、買い足しの形で行われるのが通常である。したがって、農地の売買はもともと相当割高な要素が含まれているとみられ、この売買価格をそのまま農地の価格とすることは適当でないことになる。このため、評価基準では、正常売買価格に農地の限界収益修正率（平均10アール当たり純収益額の限界収益額に対する割合）を乗じて適正な時価を評定するものとしている。

このように土地の評価は、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて行うこととされているが、土地は一般の商品とは異なり、各々の土地の位置が決まっており、その形状態様も多様であるので、各筆の土地について、個々に、売買実例価額を基準として評価する方法を適用することは困難である。

したがって、評価のしくみとしては、固定資産税の大量評価等を考慮し、面的バランスを重視した評価を行うこととし、原則として各筆の土地について、価格形成要因における格差を評点数によって格付けし、これに評点一点当たり単価を乗じてその価額を求めるという「評点式評価法」によるものとしている。

評点式評価法の要点は、次のとおりである。

ア 評点数の付設

- (ア) 用途地区、状況類似地区を区分する。
- (イ) 状況類似地区ごとに標準地を選定する。
- (ウ) 標準地……売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設する。
- (エ) (ウ)以外の土地……標準地の評点数に比準して、各筆の土地に評点数を付設する。

イ 評点一点当たり価額の決定

指示平均価額に総地積を乗じ、これを付設総評点数で除して得た額を基準として評点一点当たりの価額を決定する。

ウ 各筆ごとの評価額

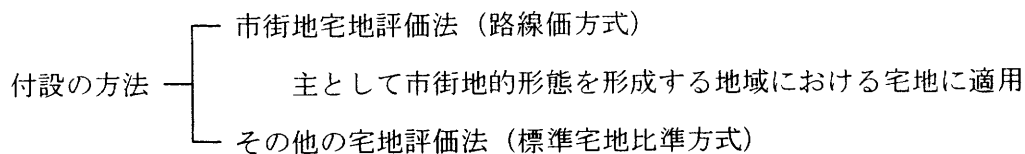
アによって付設した各筆の土地の評点数をイによって決定した評点一点当たりの価額に乗じて、その評価額を求める。

② 宅地の評価方法の概要

ア 評価額の算出

$$\boxed{\text{各筆ごとの評点数}} \times \boxed{\text{評点 1 点当たりの価額}} = \boxed{\text{各筆ごとの評価額}}$$

イ 各筆ごとの評点数の付設



主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地に適用

宅地の評価は、評価の拠点としての標準宅地の評点数（又は路線価）に基づき各筆の宅地について宅地の価格構成要素からみて標準宅地との格差を評点数によって求め、これに一点単価を乗じて価格を求めるという方法によることと定められている。

この評点式評価法は、「評点数の付設」と「一点単価の決定」の二つの段階に区分される。宅地の場合、評点数の付設は「市街地宅地評価法」又は「その他の宅地評価法」によることとされており、一点単価の決定は、市町村別の指示平均価額を基準として市町村長が決定するものとされているが、実務的には評点数一点当たり 1 円と考えてよいものである。

ウ 評価方法のしくみ

(ア) 市街地宅地評価法

街路ごとに、当該街路に沿接する標準的な宅地の 1 平方メートル当たりの価格を表す路線価を付設し、この路線価に基づいて所定の「画地計算法」を適用し、各筆の評点数を求めるというもので、評価作業上大別すると「路線価の付設」と、「各画地の画地計算」の二つの段階に分けられる。

(資料 P 4 5 参照)

(イ) その他の宅地評価法

当該市町村内の宅地の沿接する道路の状況、公共施設の接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用状況が概ね類似していると思われる地区を区分し、これらの地区ごとに選定した標準的な宅地の評点数に基づいて所定の「宅地の比準表」を適用し、各筆の評点数を求める方法をいうものである。

2 鑑定評価価格導入の経緯

固定資産税における土地の評価は、前述のとおり売買実例価額から求められ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っているが、昭和60年代の地価高騰の影響を受けて、固定資産税の宅地の評価額の地価公示価格に対する割合は次第に低下する状況にあった。また、地価公示価格、相続税の評価額、固定資産税の評価額はともに公的な土地評価であるにも関わらず、それらの間であまりにも水準がかけ離れていることも公的土地評価の信頼性の面で問題が指摘される要因となっていた。

このような状況をもたらした要因のひとつとして、「地価公示制度については取引事例比較法を重視した現在の評価方法では投機的要素を完全に排除しきれず、地価高騰の追認になるのではないか等の意見がある。」という指摘もあった（平成2年10月29日土地政策審議会答申（注））。

こうした中で、公的土地評価の一元化論等さまざまな国会での議論を経て、平成元年12月に土地基本法が制定され、その第16条において公的土地評価相互の均衡と適正化が規定されたことから、総合土地政策推進要綱（平成3年1月25日閣議決定）において、固定資産税評価について、「相続税評価との均衡にも配慮しつつ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、その均衡化・適正化を推進する」とされた。

このような政府全体としての方針を踏まえ、また、固定資産税の土地評価に対する国民の信頼の確保を図るため、平成6年度の評価替えにおいて地価公示価格の一定割合、具体的には地価公示価格の7割を目標に評価の均衡化・適正化が図られた（いわゆる「7割評価」）。

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ことから、各市町村において、地価公示に準じて評定されている都道府県地価調査価格及び地価公示における基準と同一基準（不動産鑑定評価基準）に基づいて求められる鑑定評価価格を、地価公示価格に準ずるものとして活用することとされた。このように、地価公示価格等を固定資産税の土地評価の客観的な物差しとして活用するようになったことを通じて、公的土地評価の均衡化・適正化が図られてきたのである。

また、平成9年度の評価替えにおいては、地価下落に対応した評価額の修正を行うことができるとされた。具体的には、価格調査の基準日以降半年間の地価変動率を把握する際に、都道府県地価調査を活用するほか、鑑定評価の時点修正によって都道府県地価調査地点の不足を補うこととされた。さらに、据置年度である平成10年度及び平成11年度においても、同様に簡易な手法によって地価下落に対応した価格の修正を行うことができるとされた。

（資料P57参照）

（注）なお、同答申においては、「不動産鑑定評価制度については、土地鑑定委員会から、土地基本法を踏まえ、かつ、収益還元法を重視する等の観点に立った新しい不動産鑑定評価基準が答申されることであり、今後、新しい基準にのっとりより適正な鑑定評価が推進されることが必要である。」とされ、平成3年4月から収

益還元法を重視した新しい不動産鑑定評価基準において「市場における土地の取引価格の上昇が著しいときは、その価格と収益価格との乖離が増大するものであるので、先走りがちな取引価格に対する有力な検証手段として」収益還元法を活用すべきであるとされた。（資料P59参照）

3 不服審査、訴訟の動向

① 固定資産評価審査委員会に対する審査申出状況

平成9年度の固定資産課税台帳の縦覧期間の初日からその末日後10日までの間に出された審査申出件数は、13,208件となっており、平成6年度（22,229件）と比較すると9,021件、41%の減となっている（資料P69参照）。これは、地価下落を評価額に反映する措置、例えば、据置年度の下落修正が地方税法附則第17条の2に規定されたこと等、一定の対応がなされたことに加えて、いわゆる「7割評価」の導入後2回目の評価替えとなり、納税者への理解が浸透しつつあることが背景にあるものと思われる。

平成6年度においては、宅地の評価上昇割合が比較的高かった東京都、大阪府等の大都市部で多数の審査申出が出されたところであるが、平成9年度は、東京都が1,024件で、平成6年度（2,513件）と比較すると1,489件、51%の減、大阪府は4,092件で、平成6年度（9,654件）と比較すると5,562件、58%の減となったことをはじめ、前回審査申出件数が多かった大都市部において審査申出件数が激減している傾向がみられる。

課税客体別に分類すると、土地に対する申出件数は10,696件で、平成6年度（20,857件）と比較すると10,161件、49%の減となっている一方、家屋に対する申出件数は3,398件で、平成6年度（1,673件）と比較すると1,725件、103%の増となっており、土地に対する審査申出が半減し、家屋に対する審査申出が大きく増加している。

土地に対する審査申出を理由別に分類すると、宅地について公示地価の7割で評価することに対する不服、評価額が賦課期日である平成9年1月1日の価格でないことに対する不服又は市街化区域農地が宅地並で評価されることに対する不服等、「国の施策に基づいて評価されたこと」に關することが、7,000件となっており、土地全体の申し出に対して65%を占め、画地の認定等個々の土地の評価に関する不服が、3,696件で35%を占めている（資料P70参照）。

審査申出の65%を占める「国の施策に基づいて評価されたこと」の中には、土地の評価には収益還元法を採用すべきではないかという納税者の意見も含まれている。

② 訴訟の動向

平成6年度評価替えに係る訴訟提起の状況は、固定資産評価審査委員会の審査決定に対する取消訴訟に限ってみれば、平成6年度52件、平成7年度97件、平成8年度33件、平成9

年度6件（平成9年3月30日現在）と合計188件提起されている。（資料P71参照）

このうち、確定したものが9件、原告が控訴あるいは上告しているものが4件、被告が控訴しているものが1件ある。（資料P74参照）

また、国及び市町村を被告とする国家賠償請求訴訟も平成9年度末までに3件提起されている。（資料P81参照）

なお、平成9年度評価替えに係る訴訟提起の状況は、固定資産評価審査委員会の審査決定に対する取消訴訟に限ってみれば、平成9年9月30日現在で15件提起されている（資料P72参照）。

これらの訴訟においては、土地の評価の方法としては収益還元法を採用すべきではないかという原告の主張が争点のひとつとなっている場合もある。

Ⅱ 収益還元法について

1 米国の土地評価における収益還元法の活用について

(1) 収益還元法による評価の実態

アメリカには不動産の評価手法として、原価法 (cost approach)、取引事例比較法 (comparable sales approach)、収益還元法 (income approach) の三手法がある。日本における不動産の個別評価も、アメリカから評価理論を輸入しており、この三手法も認識されている。

日米における固定資産評価の違いのひとつとして、アメリカの場合、収益用不動産の評価に収益還元法を採用する州が多いことがあげられる。

① 各州における評価手法

重要なのは、使用している手法の使い分け、つまり、どこまで分化できているかという点である。そこで、このような評価手法の分化がアメリカの各州でどこまで出来ているかをみるために、採用している手法を一覧表にしたのが資料 P 88 の表である。

この各州の採用している評価手法の組み合わせを見ると、次の二点が読み取れる。

○「収益還元法」を採用している州は、必ず三手法を採用している。

○「収益還元法」を使用していない州は、「取引事例比較法」のみ、又は「原価法」のみという単純な図式の州、もしくは、「取引事例比較法」「原価法」併用のみの州である。

これを見る限りでも、「収益還元法」は三つの評価手法の中でも、分化の結果としての高度な手法と考えられる。

また、実際、アメリカの評価の歴史を見ていくと、現在のような収益還元法は二手法よりも、現実的な応用において、後から生じてきたことがわかる。

② 収益還元法の発達の経緯

歴史的にみると、理論上の収益還元法の基本的な考え方は古く、アルフレッド・マーシャルやそれ以前にさかのぼることができる。

マーシャルは、「価値＝収益／利子率」という公式を提示し、また、アービング・フィッシャーは、価値は将来の収益の現在価値であるという命題を用いて収益還元論を発展させた。これらは、現在アメリカでの二大収益還元法である単年度収益還元法と、多年度収益還元法につながっていく。

しかしながら、現実的に収益還元法が評価の手法として脚光を浴びるようになったのは、1960年代に入ってからである。1959年にL.W.エルウッドが出版したエルウッド数値

表は、収益還元法の普及に多大な貢献をした。これにより、キャッシュ・フローの割引きの計算が簡単にできるようになったのである。

それまでは、アメリカの評価の舞台は原価法と取引事例比較法の二つが主流であったといえよう。

1929年の株式大暴落、及び、続く経済危機の中で、不動産市場は崩壊し、市場価値をベースとする取引事例比較法は一時信頼を大きく失った。また、原価法にも、不況の中では新規の建築活動も少なく、正確な原価の評価が困難となる致命傷が及んできた。

しかし、そこに安定的なモーゲージ市場が救世主として登場する。モーゲージ市場の安定は、新しく設立された連邦住宅局によるモーゲージの保証によって得られた。つまり、価格査定ガイドラインの中に原価法の使用を認めたのである。

しかし、第二次大戦後の建築ブームの時期に、原価法は再びその地位が揺らぎはじめた。どんどん複雑化する建築コストの変化に評価員がついていくのが難しいという現実的な理由があった。しかしそれも、そのニーズに応えるべく登場した建築原価サービス機関によりほとんど解決できた。

③ 高度化した収益還元法

時代の変容とともにアメリカでは、収益還元法は次第に進化を遂げてきた。エルウッド数値表を境に、それまで無限または超長期の不動産保有しか前提としていなかった収益還元法の世界に、有期・短期の保有期間という現実的な尺度が持ち込まれた。これは、インフレーションやキャピタルゲイン増が物理的減価を超える経済下では特に有用であった。また、同時に、投資家も急速に従来の長期保有的視点を変え、短期保有へと傾いていったのである。

現在では、各々の投資家の視点に沿った収益還元法の手法を使い分けることができるまでに収益還元法は発達している。その背景としてまずあげられるのは、コンピュータの発達である。データ処理の迅速化、データベース化、統計的分析、DCF (Discount Cash Flow) 分析など多くの面でコンピュータが利用できる。

また、1970年代中頃からの多くの経済局面ごとに変化してきた不動産市場の好況・不況、多様な投資環境と税制、これらを背景とし、近年は投資家も多様化、高度化してきている。投資家の意思決定のされ方の違い（例えば、自己投下資本に対する収益回収率で判断するか、総合還元利回りで判断するかなど）なども、評価手法は反映せねばならず、収益還元法がそれに応じて進化してきたと言えよう。

④ マサチューセッツ州における評価

以下では、アメリカの州の中でも特に評価がすすんでいるといわれるマサチューセッツ州での資産評価における収益還元法の活用について述べる。

居住用資産と収益用資産の二つを大きく区分をし、それぞれに別の評価手法を用いている点が特徴である。

- ・商業・オフィス・賃貸マンション等の収益用不動産には収益還元法を用いており、取引事例比較法は採用していない。
- ・住宅評価には、大量の取引事例をもとに取引事例分析を行ない、重回帰分析を用いて評価している。

⑤ 収益用資産への活用

収益を生む資産、つまり、オフィスや商業施設等の評価は、個々の物件を収益アプローチで評価している。

取引事例比較法はほとんど使わない。以前は使用していたが問題が生じ、訴訟時のためにも説得力のあるdefendableな収益アプローチの方を採用して、今は取引事例比較法は使用しない方に大きく傾いたとのこと。また、同様に以前は資産評価業務の一部を外部の不動産鑑定士に依頼をしていたが、今は全くしていない。

膨大な量の不動産市場情報や、ボストン市が自ら郵送して尋ねるアンケートから得られる情報をもとに評価する（資料P 8 9 参照）。方式としては日本の収益還元法と同じしくみである。それぞれの収益から費用を引き残ったものを還元利回り率（capitalization rate）で割り戻して収益価格を得る。この還元利回り率については後で詳しく述べる。

更地（土地のみ）はほとんどまれにしか売買されないので、公式な手法をとることはない。

州の規定によれば、資産は二手法によって評価されるべきとなっているが、ほとんどの場合、ひとつの資産評価にひとつの手法が重きをおかれているとのこと。

つまり、収益用不動産に限っていえば、大半を収益還元法で評価し、二次的手法の原価法はまれにしか使わないというのが実態ということである。

（参考）採用している評価方法（資料P 9 1 参照）

⑥ 還元利回り率と賃料・経費データ

<データの豊富さと収集・適用システムの違い>

日本とのもう一つの大きな違いは、この還元利回り率の求め方の違いである。還元利回り率は収益還元法において価格への影響度の極めて大きい要素であり、適正な還元利回り率を採用することは収益還元法では大変に重要なテーマである。日本での収益還元法の未成熟は、この率の決定に困難性とあいまいさがあるためと言えるが、マサチューセッツ州ではこの重要な率が、少なくともボストンでは、現実データをもとに適正に、かつ資産の種別ごとに多様に求められていることを特筆したい。設定の根拠が現実の事例データをもとにしてきちんとしており、かつ、不動産の種別ごとに率を求めるということが可能な

のは、データの豊富さや信頼性が優れているだけでなく、その収集システムが日本と比較しはるかによいためと考えられる。以下にその情報環境について述べる。

<売買データ>

売買の記録は登記所（Register of Deeds）に登録することになっており、その内容は入手可能である。

日本の登記簿のように面積・所有権移転年月日、所有者名を記すだけでなく、取引価格が登記されねばならなくなっており、その不動産の価格の履歴といったものがずっと記録されている。そのため、日本とはくらべものにならないほど大量の価格データが利用でき、その分評価の信頼性にもつながると言ってよいだろう。

<収益データ>

たいていの主要な建築物に関しては、収益と費用の記録がデータとしてコンピュータ化されており、また資産評価員の求めに応じて所有者より提出される。

また、州の法津によってそれらの情報は所有者から申告されるべきと義務づけられている（資料P89参照）。評価担当局から送られてくるアンケートフォームに賃料などの収益データと経費データを書きこんで提出する義務が所有者にある。しかし、ボストン市は情報を公開しない建物については、高く評価額をつけるに留まっている。もし建物所有者がこの不公平な評価を不満として訴訟をするならば、法廷が収益情報を証拠として要求することになっている。

<費用・経費データ>

費用は、建物所有者から提供されると共に、いくつかの機関や企業がいろいろな市場の情報を発刊している。これらを建物所有者からの情報に対しての代替的情報として使用することもでき、また検証データとすることも可能である。

<建設・再調達コストデータ>

費用のデータと同様、多くの機関がこの種の情報を地域ベース（主要都市及び都市圏版など）で出している。

<還元利回り率>

これらの豊富な実際データをもとに、ボストン市では、還元利回り率を求めている。具体的には、売買された収益用不動産について、その売買価格と、その時点の収益から求められる現実の個別の還元利回り率を多く収集するのである。そして求めた多くの還元利回り率を分析し、資産評価業務上に、採用するその年度の還元利回り率を資産の種類別に決定している。恣意的に決められているといわれる日本の還元利回り率との決定的な違いがここにある。

アメリカの収益用不動産への収益還元法の適用は、それを支える豊富なデータや、情報の収集システムがあるからであるといえよう。

(2) アメリカにおける収益還元法による評価の特徴

① 個別評価であること

最大のポイントは、個別評価であることである。収益用不動産は1件ごとに、評価を行っている。それを支えているのが、必要データが入手できるシステムであり、評価のコンピュータ化である。マサチューセッツ州ボストン市の例でいえば、賃料データは個別データを基にしているが、経費データ及び還元利回り率は不動産の種類・タイプごとにあらかじめグルーピングして求めたものを各々採用し評価業務の簡素化がなされている。

② 土地・建物一体評価からスタートすること

不動産は土地・建物一体として利用されるものという認識がベースとなっているため、評価もまず土地・建物一体として評価される。

つまり、収益還元法での評価においても、1つの不動産としてその収益を生むと考えられており、土地・建物一体としての収益価格がまず求められる。

③ 収益還元法による評価は安定的で説得力が高い

景気の好・不況により、また投資環境の違いなどにより不動産市場は大きく変動するが、資産評価額がそれに連動してあまり大きく増減するのは、自治体経営にとっても納税者にとっても望ましくない。不動産価格の変動に比べると賃料の変化の幅は概して緩やかであり、上昇期にも不動産の実勢価格に比較して緩やかに上昇し、下降期にもより緩やかに下がる。収益還元法による評価はその賃料をベースとしているため、評価額もその変動は取引事例比較法に比べ安定的であるといえよう。

また、還元利回りも多くの実データや実例から求めた還元利回り率をベースとした率を採用しているため、投資という点からも説得力があり、アメリカでここまで普及してきていると考えられる。

(3) 審査請求の制度と件数

① 審査請求の制度

アメリカでは審査請求（審査申出）のことをアピール（appeal）といい、このアピールの制度は納税者に当然の権利として定着しており、かつよく利用されており、評価のまちがいを正す効率的なシステムとして機能しており、評価システムの重要部分として位置づけがなされている（資料P94参照）。

アピールの仕組みは以下のとおり段階的になっている^(注1)。

1. 直接の評価担当局へ

疑問や意見がある納税者は、納税通知を受けとってから一定期間内に直接の評価担当局（例えば市や町など）へ問合わせたり、出向いて話をしに行く。

もしそれでも解決しない場合、納税者が審査を望む場合はアピール申込みの用紙に書きこみ、提出すればそれが正式のappealとして登録される。登録されてから一定期間内に評価担当局は再調査を行う義務があり、

2. 上部機関へ

もし納税者がその結果にまだ不服の場合は、その上の機関（例えば州政府やカウティ政府など）へ審査の申出を行う。州サイドには州レベルの調査委員会がありそこでまた再審査される。それでもその結果に納税者が納得しない場合は法廷で争われることになる。

② 審査請求の件数

既に述べたように審査請求の制度は評価システムの重要部分として位置づけられているため、日本よりもはるかに多くの納税者がこれを利用している。

資料P 9 5の図は、IAAO（国際資産評価員協会：International Association of Assessing Officers）が調べたアメリカ各州の審査請求の実態である^(注2)。その州にある不動産のうちの何%が審査請求の対象になったかを州ごとに示したもので、図よりその割合の高さがうかがえる。評価替えの年度にはさらにそれが増大する州がほとんどである。

日本の場合は、平成6年に約22,000件、全国の不動産の総数に占める割合でみた場合にまだまだ少ない。

(4) 評価情報の公開について

評価情報の公開は、日本とは比較にならないほど進んでいる。

評価額に関しては、完全にオープンとしている州が大半であり、だれでもが所有者であるなしに関係にその資産評価額を知ることができる。

ロスアンジェルス州サンフランシスコ市では、自由に閲覧できるのはもちろん地図コピーもコンピューターからの出力もマイクロフィルムも1件1ドルで入手でき、証明つき写しは5ド

(注1) 州ごとにその仕組みには少しずつバリエーションがあるが、ここではごく一般的なプロセスを紹介する。

(注2) IAAOが実施したアンケートによる回答をまとめたもので実際の正確な数字ではないことに注意。

ルで入手できる。

マサチューセッツ州ボストン市やケンブリッジ市をはじめ相当数のカウンティや市町が評価部局のホームページをもっており、インターネットをつかえば、海外からも、アメリカのそのまちの住所や所有者名を入力すればその評価額を知ることができる（資料P 98 参照）^(注3)。

プライバシーという概念はそこにはなく、むしろ土地・建物などは公的なものでありその情報は公開されるべきであるという思想がうかがえる。

（注3）ボストン市ホームページアドレス

<http://www.ci.boston.ma.us/cyberhall/assessor/assessing.html>

ケンブリッジ市のホームページアドレス

<http://www.ci.cambridge.ma.us/cgi-bin/assessor.cgi>

2 日本の鑑定評価実務における収益還元法の活用について

(1) 収益還元法—その1（従来の手法による土地残余法）

収益還元法とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和を求めるものであり、純収益を還元利回りで還元して対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を収益還元価格（鑑定評価上は「収益価格」であるが、本節でも他節と表現を揃えている。以下同じ）という。）。

日本の固定資産税における評価では、土地は「上物」である建物（家屋）とは別個に評価される。鑑定評価上、このような場合に用いられる（収益還元の）手法は、土地残余法である。

土地残余法とは、不動産が敷地と建物等との結合により構成されている場合において、収益還元法以外の手法によって建物等の価格を求めることができるとき、当該不動産に基づく純収益から建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する方法をいう。

当該不動産全体から得られる純収益は、土地と建物等の協働により稼得されたものであるもので、それから建物等の稼得分である純収益を控除した残余の純収益を土地の稼得分として捉え、この純収益を資本還元して土地の収益還元価格を求める手法である。

不動産鑑定評価基準（以下「基準」という。）では、この場合の純収益は、不動産賃貸によるもののほか一般企業経営に基づくものも対象としているが、実務上は殆ど不動産賃貸による純収益を用いるので、以下では不動産賃貸に基づく純収益による土地残余法を例として説明したい。

土地残余法を適用して、更地の収益還元価格を求める場合には、その上に最有効使用の建物を建築し、これを賃貸することを想定する。すなわち、新しく建物を建て、その建物を賃貸した場合に得られる家賃収入をもとに土地の収益価値を考える。

また建付地の収益還元価格を求める場合には現存する建物と敷地との適応の状態を所与とした場合に得られる家賃収入をもとに土地の収益価値を考える。この場合建物は最有効使用の用途、状態であるとは限らないことになる。

平成7年の地価公示から新たな収益還元法（実務上通常、新手法という。）が導入されたが、それ以前の手法（従来の手法という。）による土地残余法は、不動産全体から得られる純収益を一定と仮定して、償却後の純収益から土地に帰属する純収益を求め、これを還元利回りで還元して収益還元価格を求めることとされていた。

以下に、簡単な例で説明する。

イ 総収益

（家賃収入等の総額）

150,000,000円

ロ 総費用（減価償却費、修繕費、維持・管理費、公租公課、損害保険料、貸倒れ準備費、空室等による損失相当額）

50,000,000円

ハ 償却後の純収益（イーロ）

100,000,000円

ニ 建物に帰属する純収益（建物価格×建物の還元利回り（償却率を含まない））

1,100,000,000円×6%

=66,000,000円

ホ 土地に帰属する純収益（ハーニ）

34,000,000円

ヘ 収益還元価格（ホ÷土地の還元利回り）

34,000,000円÷4%

=850,000,000円

この場合、土地及び建物から得られるであろう純収益（ハ）は、総収益から減価償却費（建物投資額の回収分）を総費用項目（ロ）の一つとして控除するので、建物の還元利回りとしてはこの償却分を含まない利率を採用することになる。

(2) 収益還元法—その2（新手法による土地残余法）

従来手法に対して、新手法による土地残余法は、次の点で異なる。

イ 従来一定としていた純収益について、変動（一定率での変動）を前提としている。

ロ 建物等の建築期間等の未収入期間の考慮を行っている。

ハ 減価償却費が総費用項目から除かれる一方、建物等の取り壊し費用が総費用項目に追加されている。

新手法による収益還元価格査定の手順は、概ね以下のとおりである。なお、ここでは、更地（建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地）を例として説明することにする。

(1) 純収益（土地及び建物等に帰属する純収益）の査定

更地に最有効使用の建物等を建設し、これを賃貸することを想定してそこから得られる総収益から減価償却費を除く総費用を控除して、土地及び建物等に帰属する純収益を求める。



(2) 建物等に帰属する純収益の査定

建物等に帰属する純収益が変動することを前提に、純収益のうち、建物等への投資に対する期待収益分及び建物投資額の回収分として、建物等に帰属させる必要がある部分を求める。



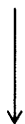
(3) 土地に帰属する純収益の査定

純収益から建物等に帰属する純収益を控除して、土地に帰属する純収益を求める。



(4) 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益の査定

最有効使用の建物等の建設期間について収入が得られないことを考慮した場合の土地に帰属する純収益を求める。



(5) 収益還元価格の査定

上記の土地に帰属する純収益を、純収益が変動する場合の還元利回りで還元して、収益還元価格を求める。

各手順について若干の説明を加えると、

① 純収益（土地及び建物等に帰属する純収益）の査定

純収益は、従来の手法と同様、更地に最有効使用の建物等を建設し、これを賃貸することを想定して、家賃収入等の総収入からその収入を得るために要する総費用を控除して求める。

従来の手法と異なるのは総費用の捉え方である。従来の手法では減価償却費を総費用の一

項目としていたのであるが、新手法では減価償却費を総収益から控除する費用として取り扱わず、建物等に帰属する純収益に含めて取り扱っている。このことは、建物等に帰属する純収益を広義に解釈しているということになる。建物等への投資に対して期待される純収益は、その投資に対する一定の期待収益分と償却資産である建物等への投資額の回収分で構成され则认为しているわけである。

このように減価償却費が総費用から除かれる一方、「建物等の取壊費用等の積立金」が総費用の項目として追加されている。

② 建物等に帰属する純収益の査定

新手法では、建物等にする純収益についても、一定率で変動することを前提に考えている。

純収益の変動がないとすれば、建物等に帰属する純収益は、建物等への初期投資額である建物価格に、投資に対する一定の期待収益分と償却資産である建物投資額の回収分で構成される利回りである基本利率を乗じて得た額として求められる。

しかしながら、純収益が一定率で変動する場合には、土地及び建物等に帰属する純収益が一定率で変動しているので、その純収益のうち建物等へ配分される額も一定率で変動させる必要がある。

例えば、基本利率を6%、純収益の変動率を2%、1年目の建物等に帰属する純収益の名目額をBとすると、1年目期末の建物等に帰属する純収益の現価は、 $B / (1 + 0.06)$ となり、各年期末の建物等に帰属する純収益の現価は次のとおりとなる。

1年目期末	$B / (1 + 0.06)$
2年目期末	$B \times (1 + 0.02) / (1 + 0.06)^2$
3年目期末	$B \times (1 + 0.02)^2 / (1 + 0.06)^3$
・	・
・	・
・	・
n年目期末	$B \times (1 + 0.02)^{n-1} / (1 + 0.06)^n$

ところで、建物等への初期投資額に対して一定の期待利益を確保し、かつ、その投資額を回収するためには、これらの合計金額が建物等の初期投資額と等しくなる必要がある。

このように一定率で変動する建物等に帰属する純収益の総和が建物等の初期投資額と等しくなるような建物等の初期投資額に対する利率のことを「元利逓増償還率」という。

建物等に帰属する純収益は、建物等の初期投資額にこの元利逓増償還率を乗じて求めることができる。

③ 土地に帰属する純収益の査定

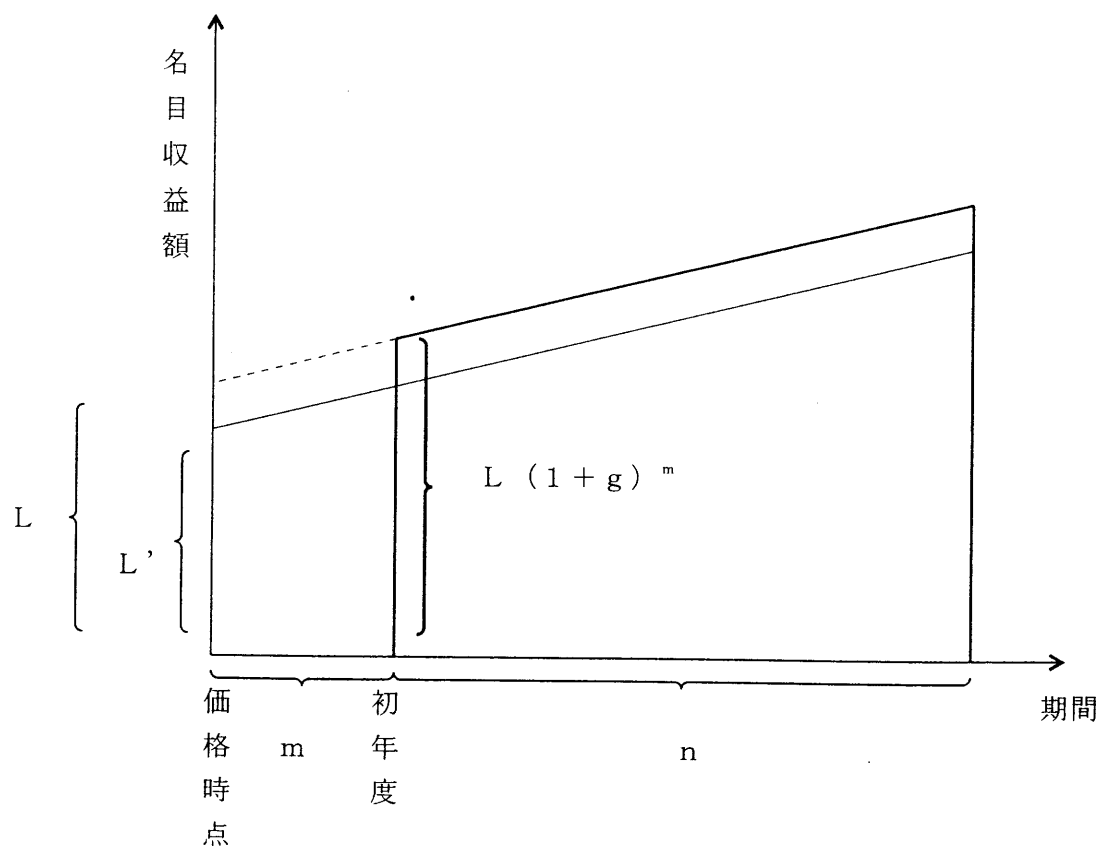
従来の手法と同様、純収益（土地及び建物等に帰属する純収益）から建物等に帰属する純収益を控除して求めることになる。

④ 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益の査定

最有効使用の建物等の建設期間中は収入が得られないので、その未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益を求める必要がある。新手法ではこの点の考慮を行っているのがもう一つの特徴である。この場合の処理の仕方を以下の図で示す。

いま最有効使用の建物等の建設に必要な期間、すなわち未収入期間を m 、最有効使用の建物等の経済的耐用年数を n とすると、実際の収益の名目額は下図の初年度を基点とする n 年間の台形状の太い実線で表される図形の面積となる。この太い実線で表される図形を均らし、価格時点を基点とする $m+n$ 年間の台形状の細い実線の図形の面積として処理を行うわけである。

このような考えに基づいて、 L （価格時点における（名目の）土地に帰属する収益額）を修正し、両者の面積を等しくするような L' （具体的には、 L を L' に変換する修正係数）を求め、価格時点から収入の得られる時点までの未収入の間の収益額を修正することとする。このようにして求められた L に対する修正率を「未収入期間修正率」（注1）という。



土地に帰属する純収益に、この未収入期間修正率を乗ずることにより、未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益を求めることができる。

⑤ 収益還元価格の査定

未収入期間による修正を考慮した土地に帰属する純収益も、土地及び建物等に帰属する純収益と同様、一定率で変動する。

(注1) 未収入期間修正率は、上記のような考え方を現在価値に置き直して考えると次式で表すことができる。この場合のLに乘ずる係数が未収入期間修正率となる。

$$L' = L \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^m \cdot \left\{ 1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right\} \div \left\{ 1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^{m+n} \right\}$$

例えば、未収入期間による修正を考慮した土地に帰属する純収益が1年目に100万円、基本利率を6%、純収益の変動率を2%とすれば、1年目期末の現価は100万円 / (1 + 0.06) となり、各期末の純収益の現価及び収益還元価格は、次のようになる。

	純収益	純収益の現価
1年目期末	100万円	100万円 / (1 + 0.06)
2年目期末	102万円	102万円 / (1 + 0.06) ²
3年目期末	約104万円	104万円 / (1 + 0.06) ³
・	・	・
・	・	・
・	・	・

$$n \text{ 年目期末 } 100 \text{ 万円} \times (1 + 0.02)^{n-1} = 100 \text{ 万円} \times (1 + 0.02)^{n-1} / (1 + 0.06)^n$$

純収益の現価の総和 100万円 / (0.06 - 0.02) ≒ 2,500万円
(収益価格)

収益価格は、未収入期間による修正を考慮した土地に帰属する純収益を還元利回り（基本利率（r）－純収益の変動率（g））で資本還元した額となる（注2）。

（注2）純収益が一定率で変動する場合の現価の総和は、純収益をa、基本利率をr、純収益の変動率をgとすれば、初項 a・(1+r)、公比 (1+g)/(1+r) 無限等

比数列の和となる。無限等比数列の和は、公比の絶対値が1より大きい場合、

$$\text{初項} / (1 - \text{公比})$$

となるから、

$$\text{収益価格} = \text{純収益の現価の総和} = a / (r \cdot g)$$

となる。

(3) 鑑定評価における収益還元法適用の実例の紹介

前述のとおり、収益還元法とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和を求めるものであり、純収益を還元利回りで還元して対象不動産の試算価格を求める手法である。

この手法の適用にあたっては、まず（a）不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益を判定しなければならない。すなわち、価格時点以降における収益の獲得期間又は経済的残存耐用年数にわたってどれほどの純収益（残存価値を含む。）を対象不動産が生み出すかということ適切に予測し、把握することが必要である。また、さらに（b）これらの毎期の純収益を価格時点における価値に引き直す適正な割引率を求めなければならない。

イ 収益還元法の適用手順

収益還元法の実務における適用手順は概ね次のとおりである。

なお、（a）純収益の把握にあたっては、対象不動産から直接的に求める方法（直接法）と他の不動産に係る収益事例から間接的に求める方法（間接法）があるが、前者の方が一般的であると思われるので、ここでは直接法（注3）の手順によった。

また、（b）固定資産税における宅地の評価においては、更地としての価格が求められることから、更地の収益価格を求める手法として、土地残余法の適用の実例を示した。

（注3）純収益の把握における直接法と間接法

鑑定評価の実務において、対象不動産の純収益の算定に当たっては、対象不動産の総収益からこれに対応する総費用を控除して直接的に求める方法と他の不動産に係る収益事例から間接的に求める方法とがある。前者を直接法、後者を間接法という。

対象不動産が生み出すであろう純収益の把握に当たっては、当該不動産の総収益から、これに対応する総費用を控除して直接的に求める方法が望ましいが、対象不動産が現に賃貸に供されていない場合も多いので、その不動産が仮に賃貸に供された場合を想定して（例えば、更地の上に最有効使用の賃貸用の建物等の建設を想定して）、対象不動産が生み出すであろう賃貸収入およびこれに対応する諸経費等を直接的に見積もり、それらに基づき純収益を把握することも多い。実務上は、この方法を含めて

(広義の) 直接法と呼んでいる。

一方、間接法では、対象不動産の純収益を近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等に存する対象不動産と類似の不動産の純収益によって求めるが、この場合、まず当該類似の不動産の純収益を求め、それに事情補正、時点修正、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行い、対象不動産の純収益を求めることになる。

① 最有効使用の判定

対象土地上に建築することを想定する新築で最有効使用の建物の利用用途、規模（延べ床面積等）、品等（建築費単価）等を判定する。

通常、想定する建物については、不動産鑑定士等の鑑定評価の担当者が行うほか、建築士等の建物に詳しい専門家に依頼するケース、CADのソフトを利用するケースもある。

ア 建物の利用用途

現在の周辺の建物の利用状況と将来予測に基づき、建物の利用用途と品等の判定を行う。

イ 公法上の規制

都市計画で定められた用途地域、建ぺい率、指定容積率、基準容積率（前面道路の幅員等を考慮した容積率）、斜線制限、日影規制、防火地域・準防火地域等の規制等を調査し、建築可能な建物の利用用途と大きさ（階層、建築面積、延べ床面積、形態、構造等）等の判定を行う。

ウ 画地条件その他

ア及びイに加え、対象不動産の画地条件その他の個別的要因（画地規模、間口、奥行、形状、前面道路との接面状況、高低差等）も考慮し、公法上の規制をクリアする最有効使用の建物を想定する。その際、賃貸可能床面積の割合（レントラブル比）や建築期間等の把握も行っておく必要がある。

② 月額支払賃料（㎡あたり単価）等の把握

対象不動産の周辺に存する賃貸事例で次のような条件を可能な限り満たすものを収集し、それらとの比較において、月額支払賃料（㎡あたり単価）及び一時金授受の状況等の把握を行う。

ア 最有効使用の状態にある新築又は新築後間もないものであること。

イ 用途、構造、規模等に類似性があること。

ウ 新規契約に係るものであること。

③ 総収益の把握

想定建物の各階床面積に有効率を乗じて有効面積を求め、これに階層別に求めた月額支払

賃料（㎡あたり単価）を乗じて、年額支払賃料を求める。さらに一時金の運用益等を加算して、総収益を把握する。

④ 総費用の把握

修繕費、維持管理費、公租公課（固定資産税、都市計画税及び地価税）、損害保険料、貸倒れ準備費、空室等による損失相当額等の費用の積算を行う。これらの諸費用は、想定建物の仕様や品等、あるいはそれに対応する賃料設定等に左右されることに留意しつつ、総費用の把握を行う。

（参考）（社）日本不動産鑑定協会調査による地域別の平均的な諸経費率（資料P107）

⑤ 純収益の把握

総収益から総費用を控除して、想定した複合不動産全体としての純収益の把握を行う。

⑥ 建物等に帰属する純収益の把握

建物の初期投資額に元利通増償還率を乗じて、建物等に帰属する純収益の把握を行う。

この場合、建物の初期投資額は、標準的な建築費に建設期間中の金利及び設計監理料等の発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算したものとし、元利通増償還率は基本利率、賃料の変動率及び経済的耐用年数に基づいて主体部分と設備部分の構成比に基づき、加重平均して求めるものとする。

⑦ 土地に帰属する純収益の把握

複合不動産全体としての純収益から建物等に帰属する純収益を控除して土地に帰属する純収益を求める。ただし、更地としての価格を求める時点（価格時点）と想定収益期間の初年度の間には、準備期間や建築期間等の時間差があり、価格時点に近い、この未収入期間の価格に対する影響度は大きいことから、初年度の収益を価格時点の収益に置き換えるための未収入期間補正を行う。

建物の初期投資額に比し、賃料（家賃）の低い場合には、時に、土地に帰属する純収益がマイナス（従って、土地のマイナスの収益還元価格）と査定されるケースもある。

⑧ 還元利回りの把握

土地の還元利回りは、基本利率（ r ）から純収益の変動率（ g ）を控除して求める。

なお、基本利率（ r ）は、不動産に対する標準的な投資家が、一定割合の資金を自己資本により、残りを借入金に依存するという実態に鑑み、借入金の調達レートの中核である長期プライムレートに利潤率（＝標準的な自己資本比率×自己資本利益率）を加えて求めるものと

する。

純収益の変動率(g)は、将来の賃料の変動予測に多くを依存することになる。

⑨ 土地の収益還元価格の試算

土地に帰属する純収益（未収入期間補正後の純収益）を、土地の還元利回りで除して、土地の収益還元価格を試算する。

（参考）収益還元法による収益還元価格の試算の具体例（新手法）（資料P108）

(4) 不動産鑑定評価における収益還元法の位置付け

わが国における不動産鑑定評価制度の担い手である不動産鑑定士及び不動産鑑定士補が不動産の鑑定評価を行うに当たって、どのような理論を基礎として、どのような手順を尽くして、不動産の適正な価格を追求し、最終の結論に到達するか、その拠り所とすべき基準が、不動産鑑定評価基準である。

基準では、不動産の価格を求める基本的手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別されている。これら三つの手法は、費用性、市場性、収益性という価格の三面性という、それぞれ異なった視点から価格へ接近する方式であり、それぞれは相互に補完しあうものである。その間に軽重の関係はなく、等しく妥当性を有するものとして活用すべきものであり、各手法で求められた価格は、それぞれが試算価格であって、それらを相互に関連づけ、調整することによって、市場における適正な価格を導き出すべきものとされている。

そのため、鑑定評価に当たっては、原則として、これらの三手法を併用すべきものであり、対象不動産の種類、所在地の実情、資料の信頼性等により三方式の併用が困難な場合においても、その考え方をできるだけ参酌することが要請されている。

つまり、現在の日本の鑑定評価実務においては、基本的に、収益還元法によって求められた収益還元価格は、他の方式によって求められた価格と同様、単独で独立した価格として位置づけられているわけではないことに留意すべきである。

(5) 固定資産税評価における収益還元法の活用についての実務面での課題

収益還元価格を固定資産税評価における「適正な時価」として扱う場合の評価実務上の課題について若干触れておきたい。

鑑定評価の実務において、収益還元法を適用するに当たっては、個々の案件毎に収益事例を収集し、それを対象地との比較において補正し、純収益を算定することが通常である。不動産の鑑定評価の成果は、その鑑定評価に採用された資料の如何によって大きく左右されるので、いかにして適切にして豊富な収益事例等を資料収集し、整理するかについては、実務上、各担当者が等しく腐心し、多くの労力を傾倒するところである。

また、手法の選択、還元利回りの決定等についても、各鑑定案件毎に、対象不動産に即して検討され、適宜選択、採用されているのが実状である。

一方、固定資産税の評価は、大量評価である。一定の期間内に大量の宅地評価に収益還元法を適用し、収益還元価格を「時価」として採用するためには、少なくとも、

イ 最新かつ大量の収益事例を容易にかつ速やかに収集するしくみが整備されていること

ロ もし、従来の 評価方法と異なる価格体系がもたらされても、還元利回り等手法適用に当たって用いられるべき数値について、一般の納税者に容易に理解される、「標準的な」（あるいは広く説得力のある）数値が確保されていること。

の2つが必要である。

イ については、最新の収益事例に関するデータベースが整備されていることが理想であるが、これをにわかに整備することは無理としても、少なくとも全国各地域毎に、それが相当程度に容易かつ速やかに収集できる仕組みの整備が必要と思われる。残念ながら、この仕組みの整備のためには、現状はなお努力が必要のように思われる。

また、ロについては、周知のとおり、わが国においては、これまで現実の取引において、キャピタルゲイン型の取引が通常で、収益還元法の発想に基づく取引慣行が一般化していなかったのが現状である（資料P100参照）。このため、もし収益還元法的な発想を前提とした取引慣行があれば、そこで経験的に得られていたであろう「標準的な」考え方、数値に代わる、評価実務における「標準的な」数値の確保が必要となろう。

現在、国土庁を中心に、地価公示制度の改善を意図した収益還元の手法の改良とその適正な適用に向けた努力が行われており、この過程で標準化の試みが行われていると聞く。

同時に、各評価機関でも、バブル期の反省、また社会的な要請を背景に、同様の努力がなされているところであり、やがて、評価実務上の標準化が図られることが期待されるところである。ただし、現状においては、直ちに一般の納税者に理解されかつ大量評価に馴染む「標準化」の環境に至るまでには、なお実務的な検討、適用の経験の蓄積を要する。

なお、前述のとおり、鑑定評価の実務においても収益還元価格はそれ自身が単独で独立した価格ではなく、原価法、取引事例比較法など他の手法により求められた価格とともに、相互に補完しあうべき試算価格の一つとして、相互に関連づけ、調整されることによって、市場における適正な価格を導き出すべきものと位置づけられている。

3 収益還元価格の鑑定評価価格に対する割合調査について

(1) 調査要領

今回の調査は、以下の要領で行った。

① 調査対象団体

次の区分ごとに1市ないしは2市選定した。

なお、宅地の指定市（県庁所在市）及び政令指定都市は必ず調査対象とした。

○ 地域区分

北海道・東北、関東・甲信越（東京圏を除く）、東京圏（埼玉、千葉、東京、神奈川）、東海・北陸、近畿、中国・四国、九州の全国7区分

○ 人口区分

5万人未満、5万人～10万人、10万人～20万人、20万人～30万人、30万人～50万人、50万人～100万人、100万人以上の7区分

その結果、調査対象団体は100市とした。

② 調査対象宅地

①の調査対象団体における代表的な用途地区（繁華街地区、高度商業地区Ⅱ、普通商業地区、併用住宅地区、普通住宅地区）ごとの代表的な標準宅地（3地点）で、当該市における基準宅地は必ず含むこととした。

なお、基準宅地が、これらの用途地区に属さない場合には、調査対象から除いた。

その結果、調査対象宅地は1,170地点となった。この数は、調査対象団体に上記代表的な用途地区区分がない場合や、用途地区はあっても、標準宅地が3地点存在しない場合などから、団体数(100)、代表的な用途地区(5)、標準宅地数(3)を乗じた結果とは一致しないものである。

③ 調査内容

平成8年1月1日現在（平成9年度評価替えの価格調査の基準日）における当該標準宅地に係る収益還元価格及び鑑定評価価格

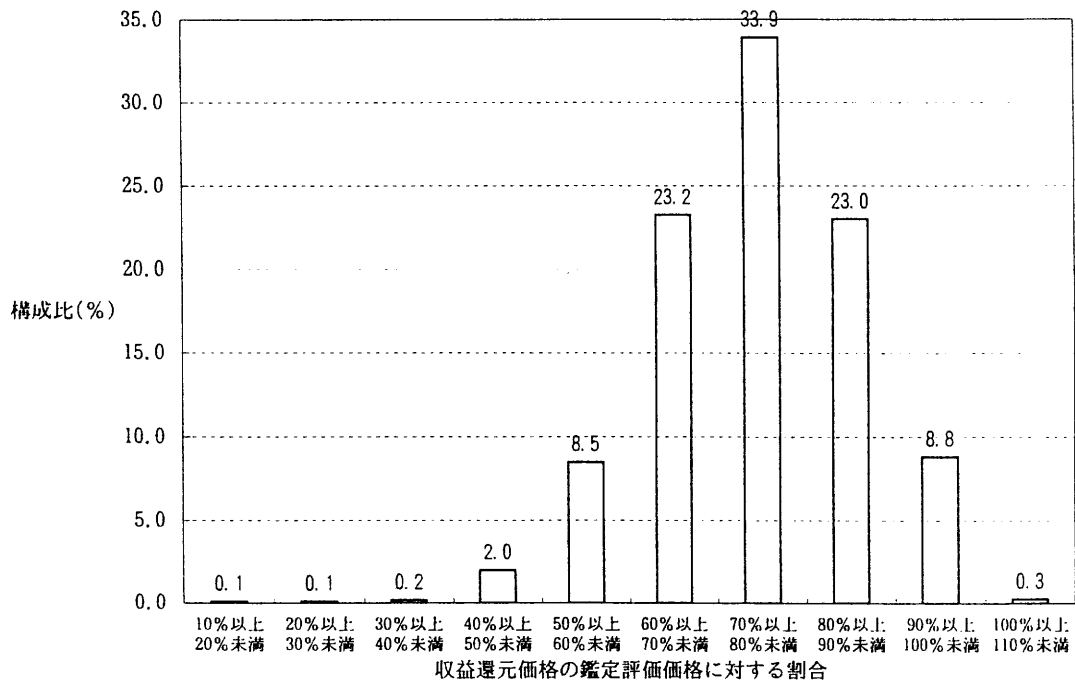
(2) 調査結果

全国の1,170地点について、収益還元価格の鑑定評価価格に対する割合（以下「収益価格割合」という。）をみると、表2-1のとおりとなっており、概ね60%から90%の範囲内に集中し、全地点の平均割合は74.3%となっている。

表 2－1 収益価格割合

区分	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上 100%未満	100%以上 110%未満	計	全地点の 平均割合
地点数	1	1	2	23	99	272	397	269	103	3	1,170	74.3
構成比	0.1%	0.1%	0.2%	2.0%	8.5%	23.2%	33.9%	23.0%	8.8%	0.3%	100.0%	

図 2－1 収益価格割合



地域別にみたのが表 2－2 である。10%台の地点が中国・四国地域に 1 地点、20%台の地点が東京圏に 1 地点、30%台の地点が東京圏、東海・北陸地域に 1 地点ずつ、100%台の地点が東京圏、東海・北陸地域、中国・四国地域に 1 地点ずつみられるが、全体として50%以上100%未満に全数の96%に当たる1,140地点が存し、60%以上90%未満に全数の80%に当たる 938 地点が存する結果となっている。

表 2-2 地域別収益価格割合の分布状況

区分	合計	10%以上	20%以上	30%以上	40%以上	50%以上	60%以上	70%以上	80%以上	90%以上	100%以上
		20%未満	30%未満	40%未満	50%未満	60%未満	70%未満	80%未満	90%未満	100%未満	110%未満
全国	1,170	1	1	2	23	99	272	397	269	103	3
	100.0%	0.1%	0.1%	0.2%	2.0%	8.5%	23.2%	33.9%	23.0%	8.8%	0.3%
北海道・東北	168	0	0	0	1	3	38	49	60	17	0
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	1.8%	22.6%	29.2%	35.7%	10.1%	0.0%
関東・甲信越	137	0	0	0	4	16	45	45	24	3	0
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.9%	11.7%	32.8%	32.8%	17.5%	2.2%	0.0%
東京圏	159	0	1	1	2	17	38	54	29	16	1
	100.0%	0.0%	0.6%	0.6%	1.3%	10.7%	23.9%	34.0%	18.2%	10.1%	0.6%
東海・北陸	168	0	0	1	14	37	49	38	23	5	1
	100.0%	0.0%	0.0%	0.6%	8.3%	22.0%	29.2%	22.6%	13.7%	3.0%	0.6%
近畿	171	0	0	0	0	2	14	57	69	29	0
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.2%	8.2%	33.3%	40.4%	17.0%	0.0%
中国・四国	167	1	0	0	1	10	30	67	28	29	1
	100.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.6%	6.0%	18.0%	40.1%	16.8%	17.4%	0.6%
九州	200	0	0	0	1	14	58	87	36	4	0
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	7.0%	29.0%	43.5%	18.0%	2.0%	0.0%

(注) 上段：サンプル数
下段：構成比(%)

地域別の合計でみると表 2-3 のとおりとなっており、東海・北陸地域が平均を大きく下回っており、近畿地域が平均を大きく上回っている。

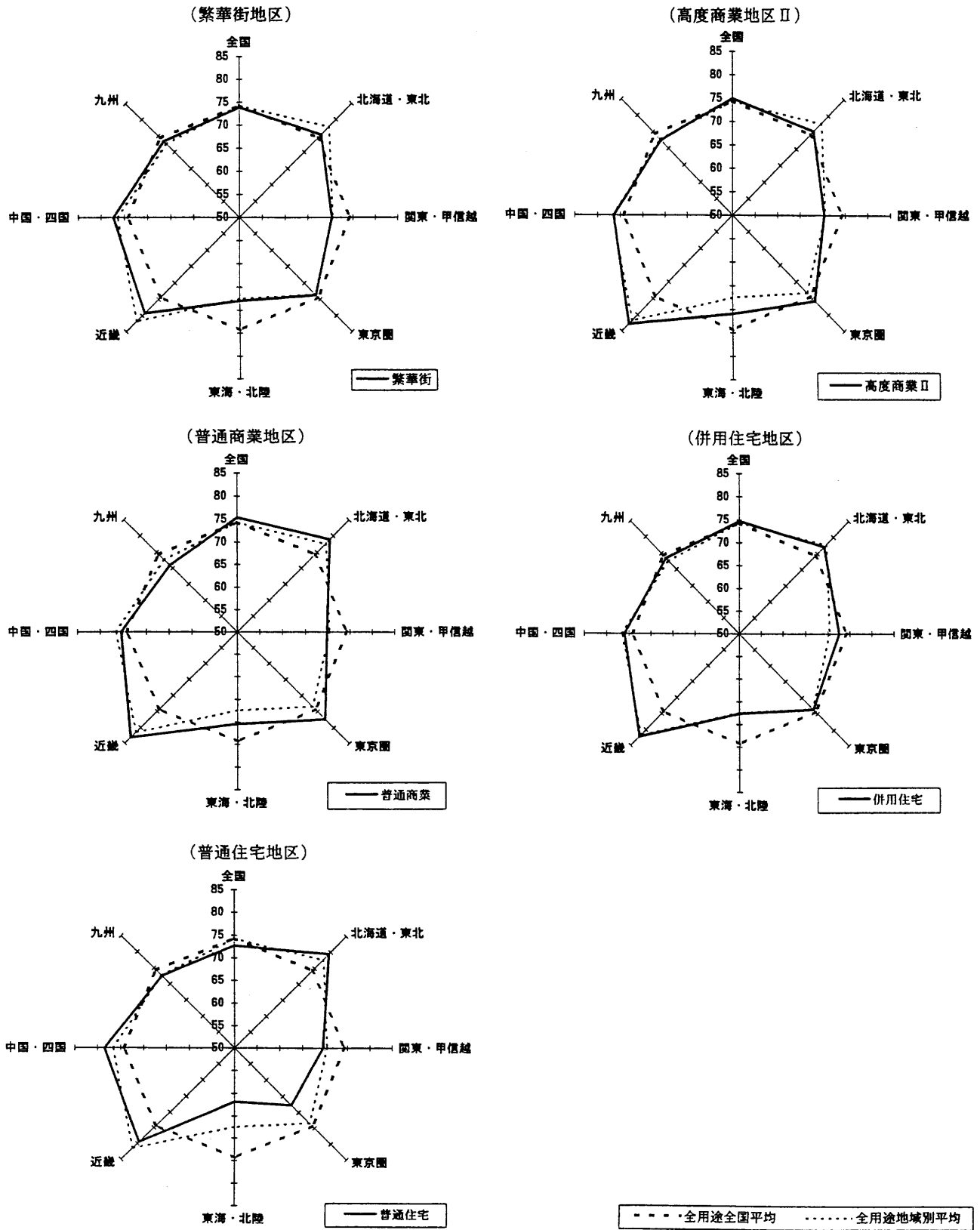
表 2-3 用途地区別収益価格割合

区分	合計	繁華街	高 度	普 通	併用	普 通
			商業Ⅱ	商業	住宅	住宅
全国	1,170	124	172	295	282	297
	74.3%	73.8%	74.9%	75.3%	74.7%	72.7%
	100.0%	10.6%	14.7%	25.2%	24.1%	25.4%
北海道・東北	168	20	26	41	39	42
	77.7%	75.2%	75.4%	79.0%	77.1%	79.5%
	14.4%	1.7%	2.2%	3.5%	3.3%	3.6%
関東・甲信越	137	13	18	36	34	36
	70.4%	70.2%	70.2%	69.8%	72.5%	69.4%
	11.7%	1.1%	1.5%	3.1%	2.9%	3.1%
東京圏	159	9	22	44	39	45
	73.3%	73.6%	75.8%	77.4%	73.7%	67.7%
	13.6%	0.8%	1.9%	3.8%	3.3%	3.8%
東海・北陸	168	19	26	40	41	42
	67.4%	67.9%	70.9%	70.4%	67.6%	61.8%
	14.4%	1.6%	2.2%	3.4%	3.5%	3.6%
近畿	171	13	26	45	42	45
	81.6%	79.2%	82.7%	83.2%	82.2%	79.5%
	14.6%	1.1%	2.2%	3.8%	3.6%	3.8%
中国・四国	167	23	24	41	39	40
	76.7%	77.3%	76.4%	75.4%	76.0%	78.5%
	14.3%	2.0%	2.1%	3.5%	3.3%	3.4%
九州	200	27	30	48	48	47
	72.5%	73.2%	72.4%	71.0%	73.5%	72.5%
	17.1%	2.3%	2.6%	4.1%	4.1%	4.0%

(注) 上段：サンプル数
中段：平均収益価格割合(%)
下段：構成比(%)

用途別に地域別にみたのが図 2-2 である。住宅地区以外の用途地区ではほぼ同様の傾向を示している。

図 2 - 2 地域別の用途地区別収益価格割合



(3) 分析

収益還元価格の鑑定評価価格に対する割合については、当研究センターの土地研究委員会において平成3年度、平成8年度にも同様の調査を実施している（なお、平成3年度調査では精通者価格に対する割合調査となっている。）。

本年度の調査は平成8年1月1日における収益還元価格の鑑定評価価格に対する割合であり、調査時点は、平成8年度の調査と同日である。昨年度は245地点に限られていたことから、調査結果の妥当性をもう少し確認してみてもどうかとの意見もあり、本研究会土地部会において調査ポイント数を広げて改めて調査を行ったものである。

平成3年度、平成8年度の調査結果は以下のとおりであった。

表2-4

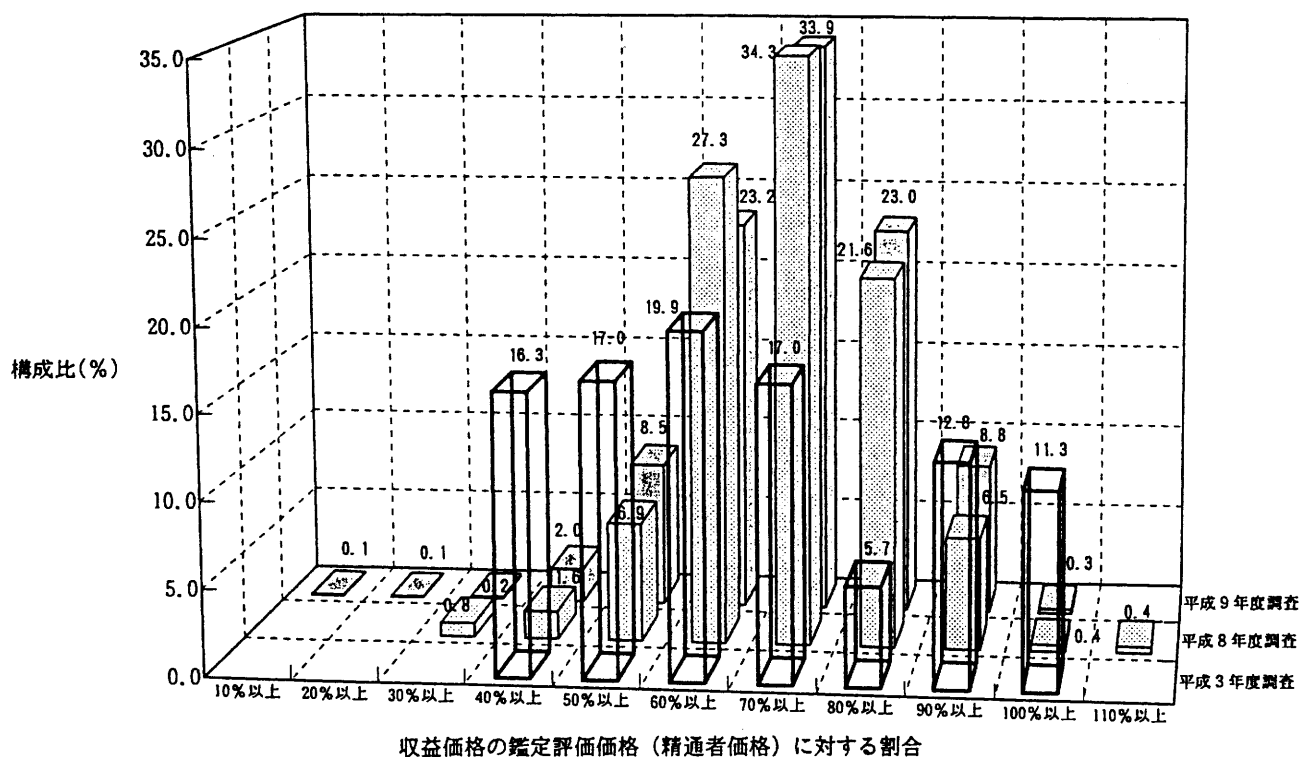
区分	50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上 100%未満	100%以上	計	全地点の 平均割合
全地点数	23	24	28	24	8	18	16	141	72.0%
構成比	16.3%	17.0%	19.9%	17.0%	5.7%	12.8%	11.3%	100.0%	

表2-5

区分	30%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上 100%未満	100%以上 110%未満	110%以上 120%未満	計	全地点の 平均割合
全地点数	2	4	17	67	84	53	16	1	1	245	73.9%
構成比	0.8%	1.6%	6.9%	27.3%	34.3%	21.6%	6.5%	0.4%	0.4%	100.0%	

この3回の調査結果を比較したものが図2-3である。平成8年度調査と、今回の調査は調査時点が同じであることもあって、同じような分布の傾向が示された。また、平成3年度調査のうち「40%以上50%未満」の区分には50%未満の合計を、「100%以上110%未満」の区分には100%以上の合計を計上する表頭区分から、完全な比較はできないものの、今回の調査では60%から90%の範囲内に分布が集約している傾向がより鮮明に出ている。

図 2-3 収益還元価格の鑑定評価価格(精通者価格)に対する割合



(注) 平成 3 年度調査のうち「40%以上50%未満」の区分には50%未満の合計を、「100%以上110%未満」の区分には100%以上の合計を計上している。

地域別にみた収益価格割合を高度商業地区Ⅱと普通住宅地区の用途別に比較すると、平成 8 年度調査では図 2-4、本年度調査では図 2-5 のとおりである。概観すると、調査時点が同じであることもあり、ほぼ同じような傾向となっているが、東海・北陸地域の高度商業地区Ⅱの収益価格割合が昨年度調査よりも高い点、中国・四国地域の普通住宅地区の収益価格割合が昨年度調査よりも低い点、九州地域の普通住宅地区の収益価格割合が昨年度調査よりも低い点が特徴的である。

図 2 - 4 用途地区別収益価格割合

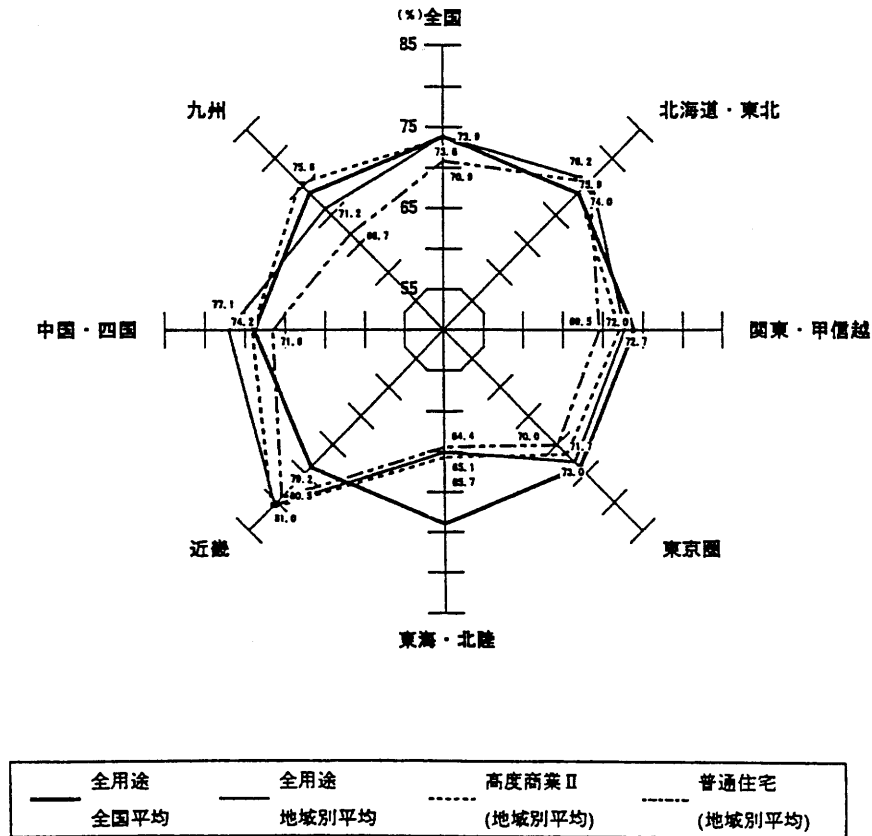
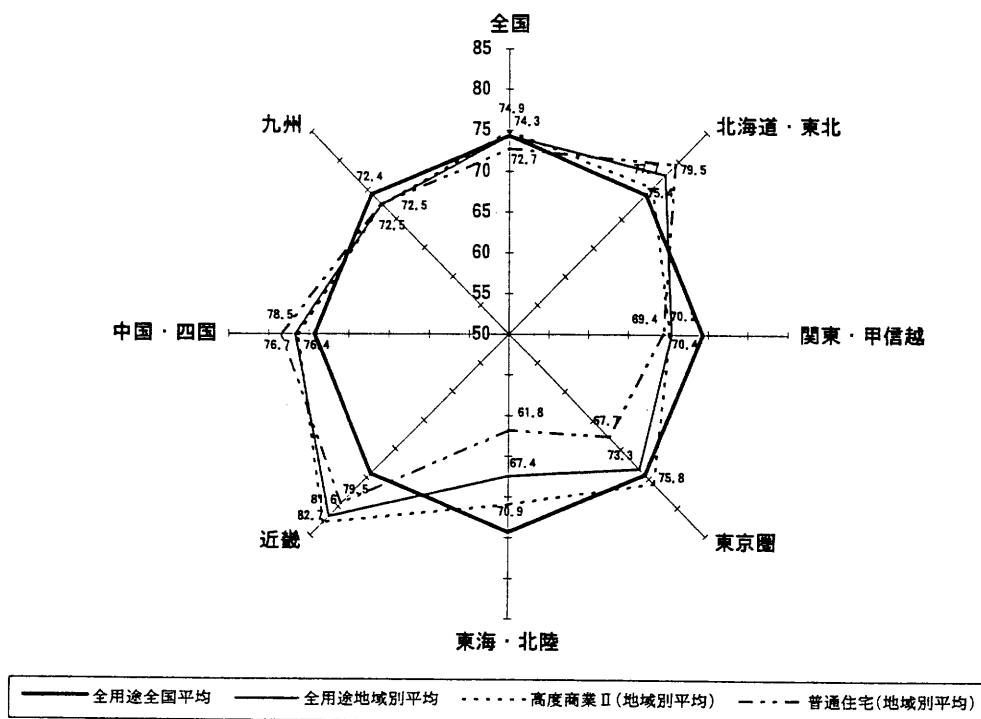


図 2 - 5 用途地区別収益価格割合



(4) 本調査の意義

平成3年度に当センターの土地研究委員会が調査研究を行った「土地評価の均衡化・適正化等に関する調査研究」においては、当時、土地基本法（平成元年法律第84号）及び総合土地政策推進要綱（平成3年1月25日閣議決定）等において、公的土地評価相互の均衡化と適正化の必要性が指摘され、固定資産税における土地評価については地価公示価格の一定割合を目標とすることとされていたこと等を背景として、固定資産税における土地評価の均衡化・適正化を推進するに当たっての問題点を把握するとともに、地価公示価格の7割水準を目途に平成6年度の評価替えを行うことを提案したものである。（資料P115参照）

その中において、7割水準が妥当であると判断された理由の一つとして、収益還元価格の精通者価格に対する割合が平均的には7割程度の水準であることが上げられていた。

この点については、前述のとおり、平成8年度の土地研究委員会において平成9年度評価替えのデータに基づき、平成3年度調査の結果の妥当性を検証したところである。本調査はこの調査の対象地点数を増やすなどして更に詳細な分析を行い、妥当性の検証を精緻化することを目的として実施したものである。

本年度の調査結果からは、平成8年1月1日における収益還元価格の鑑定評価価格に対する割合を分析した結果、全国平均では、平成3年度、平成8年度実施の調査結果と同じく概ね7割（74.3%）となっており、結局、平成3年度の調査結果の妥当性が再度裏付けられる結果が出たものと意義づけることができる。

Ⅲ 固定資産税評価における収益還元法の活用について

1 収益還元法を固定資産税評価において活用する場合の課題

(1) 評価基準制定時における収益還元法の見方（昭和36年答申）

現行固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）制定に先立って、内閣総理大臣の諮問に応じて固定資産税その他の租税の課税の基礎となるべき固定資産の評価の制度に関する重要事項を調査審議するため、昭和34年4月から昭和36年3月まで「固定資産評価制度調査会」が総理府に設置された。

同調査会の答申（昭和36年3月30日）によれば、土地の評価は、売買実例価格を基準として評価する方法によるべきであるとされている。

また、土地の評価方法については、売買実例価格を基準として評価する方法のほか、農地については、耕作による収益価格を資本還元して評価する方法、その他の土地については、賃貸料等の収益を基準として評価する方法が考えられるが、農地の耕作による収益額、資本還元率等について客観的な数値を見いだすことが困難であるし、また、その他の土地の実際賃貸料等は、種々の事情により甚だしい格差があり、評価の基準としてとり得ないとしている。

即ち、現行評価基準の制定時に売買実例方式が採用された主たる理由は、

ア) 収益価格を算出する場合の技術的な問題

イ) 売買実例方式の容易性

ウ) 農地についてのみ評価方法を別にしなければならないという積極的理由の欠如

などが挙げられていたことになる。

なお、同調査会の答申中、家屋の評価は、再建築価格を基準として評価する方法によるべきであるとされている。家屋の評価方法については、再建築価格を基準として評価する方法のほか、取得価格を基準として評価する方法、賃貸料等の収益を基準として評価する方法又は売買実例価格を基準として評価する方法が考えられるが、現実の取得価格は、その取得の際の個別的な事情による偏差があり、実際賃貸料等は、種々の事情により甚だしい格差があるので、いずれも評価の基準として採用することはできないとしている。

また、償却資産の評価は、取得価格を基準として評価する方法によるべきであるとされている。償却資産の評価方法については、取得価格を基準として評価する方法のほか、再取得価格を基準として評価する方法又は収益価格を資本還元して評価する方法が考えられるが、再取得価格は、全ての資産について求めることが困難であり、又、収益額は、企業の収益のうち償却資産に帰属する部分を把握することが困難であるので、いずれも評価の基準として採用することはできないとしている。

従って、固定資産評価基準の制定時においては、資産の種類により異なる評価方法を採用することとなったが、いずれの資産の評価においても収益還元法は採用されなかった。

参照：固定資産評価制度調査会答申（抄）（資料P 1 2 2）

（参考）農地評価における収益還元法の活用の経緯（昭和26年度評価）

固定資産税の土地評価においては、農地評価において、昭和26年度限りという短期間ではあるが、収益還元法を実際に活用した経緯がある。即ち、これが固定資産税の評価実務において収益還元法を直接実際に用いた唯一の例ということになる。

昭和26年度には、前年度に経過的措置として評価を行ったのに替えて、全面的に適正な時価によって評価することとなり、地方財政委員会により土地及び家屋に係る評価基準が示された。

当該評価基準による評価方法は次のとおりであるが、賃貸価格に一定係数を乗じて求めた昭和25年度の価格との均衡を考慮して調整を行ったところから次の式によって評価額を求めることとされた。

$$\boxed{\text{賃貸価格}} \times \boxed{\text{評価倍数}}$$

この評価倍数を求める際に収益還元法が活用されているが、その方法については具体的には次のとおりである。

① 田

各市町村における中庸等級の標準田について、次の収益還元方式によって評価額を算出し、これを当該標準田の反当たり賃貸価格で除して得た数を評価倍数とし、当該評価倍数を各筆の田の賃貸価格に乗じて評価額を算出する。

$$\text{標準田の反当価額} = \frac{\text{反当収益}}{\text{最近発行国債利回り}(0.055) + \text{固定資産税標準賦課率}(0.016)}$$

$$\text{反当収益} = \text{賦課期日の属する産米年度政府買上標準価格} \times \text{最近5年間平均反当収穫量} \times \text{収益率}$$

即ち、昭和26年農地評価における収益還元法の活用は、直接各筆ごとに収益還元価格を活用するのではなく、標準的な農地に収益還元法を活用して収益還元価格を算定し、当該収益還元価格を活用して各筆の評価額を求めるという評価手法であった。

○ 収益を国債利回りと固定資産税の賦課率との計で除して田の価額を算出した根拠

$$\text{標準田の反当価額} = \frac{\text{反当収益} - \text{反当固定資産税}}{\text{国債利回り}}$$

$$\left(\begin{array}{l} \text{反当粗収入 } A \quad \text{収益率 } \alpha \quad \text{反当収益 } \alpha A \quad \text{田の価額 } P \\ \text{固定資産税 } \frac{1.6}{100} P \quad \text{国債利回り } 0.055 \end{array} \right)$$

$$P = \frac{\alpha A - \frac{1.6}{100} P}{0.055} \quad \therefore P = \frac{\alpha A}{0.055 + \frac{1.6}{100}}$$

従って、

$$\text{標準田の反当価額} = \frac{\text{反当収益}}{\text{国債利回り} + \text{固定資産税標準賦課率}}$$

なお、反当収益とは反当粗収入から反当生産費（副産物を差し引いたものとする）を減じたものに反当小作料を加えたものである。

参照：田の価格 評価倍数算出例（全国平均の数値を用いた場合の例）（資料P 1 2 5）

② 畑

田と同様の方法による。ただし、当該市町村において畑が少ない場合又は収益還元方式によることが困難な場合においては、標準畑の売買価格の当該畑の賃貸価格に対する倍率を求め、これを評価倍数として個々の畑の賃貸価格に乗ずるものとする。この場合において最近の売買価額を用いることができ難いときは次の方式による。

$$\text{標準畑の反当価額} = \text{標準田の反当価額} \times \frac{\text{標準畑の売買価額（昭和18年）}}{\text{標準田の売買価額（昭和18年）}}$$

農地評価に関しては、現行評価基準制定時には収益還元法による評価も視野に入れていたにもかかわらず、結局その採用を見送った背景として、実際に収益還元法を活用した昭和26年度評価替えの際に、収益は年度間の変動が大きいことなどの実務的困難性があったことも考慮されたものと推測されるが、これは固定資産税の土地評価における収益還元法の活用の可能性を検討するに際してのひとつの貴重な経験として捉えることができよう。

なお、翌昭和27年度の改正において、評価の均衡化のために評点式評価法に改正されたことから、収益還元法の活用はわずか1年しか行われなかった。

(2) 固定資産税の土地評価において収益還元法を活用する場合の課題の整理

(収益還元法に内在する課題)

資産の使用収益上の価値に着目して評価する収益還元法については、

- ① 我が国には成熟した賃貸市場が存在しないこと
- ② 資本還元率等について客観的な数値を見いだすことが我が国の場合困難であること
- ③ 土地の実際賃貸料等は種々の事情により著しい格差があること

等の課題が指摘されている。

(収益還元法を固定資産税の土地評価に活用する場合の課題)

また、仮にこれらの課題をクリアして収益還元法により固定資産税の土地評価を行うためには、収益及び資本還元率を客観的に把握する必要があるが、その適用に当たっては、

- ① 事例が少ない上に個別性が強いので、標準的なものを設定することが困難であること
- ② 標準地の賃貸料等の算定に当たって、最有効使用の判断が極めて困難であり、実際の収益との乖離を生じることが多いこと、また、算定の経過が複雑であること
- ③ 綿密な調査・資料の収集及び評価に要する事務員及び事務経費が大幅に増大するおそれがあること
- ④ 収益還元法は、対象不動産の収益面での価格を求める方式であり、現実的に収益を生まない土地について、この方法のみにより評価することには疑問があること

などの課題があるという指摘がなされている。

2 固定資産税の土地評価における収益還元法の活用についての主な討議

(1) 導入の適否の観点から見た考え方

固定資産税の土地評価において収益還元法を活用することに関しては、大ぐくりすると以下のとおり、①肯定的な見方、②慎重な見方の双方の視点から様々な意見が幅広く各委員から提出されたが、さらに両論を踏まえた上で、③部分的な導入の可能性を指摘する見解が各委員から提出された。

① 肯定的な見方

- 収益還元法重視は収益用土地の評価に関していえば、国際標準の観点からも妥当である。
- 理論的には土地の価格は一般に当該土地の収益性を反映して形成されるものであり、収益は土地の経済的価値の本質を形成するものであることから、収益還元法を重視すべき。
- 収益還元法を活用する意義としては、
 - ・特に地価下落局面では取引事例不足により取引事例比較法による評価の信頼性が低下する。
 - ・今後、土地評価に係る訴訟の動向は地価公示価格等の精度にまで及ぶ可能性があるが、現行の地価公示は取引事例重視であり、説得力が弱い。等の事情への対応があげられる。
- 固定資産税の土地評価は取引事例比較法よりも収益還元法で行うことが望ましいという納税者からの要望がある。
- 収益還元法を収益用土地については個別の各筆ごとに適用すべきである。但し、その場合でも他の評価方法の併用を考慮する必要もある。
- 地価公示に収益還元法を有効に活用することにはまだ時間がかかるので、土地評価における収益還元法導入のための環境整備には、日本の場合にはむしろ固定資産税評価が主体となるべきではないか。また、その場合には、収益率など収益データの算定のために納税者からの基礎データの申告などの手だてが必要となるのではないか。
- 収益還元法を活用することにより地価変動に伴う評価額の変動が安定化する。それがひいては税収の安定性にもつながる。

② 慎重な見方

- 収益還元価格は他の評価法（売買事例比較法、原価法）により評価した場合の評価額との乖離が大きい場合があること、基礎的データの信頼性などの技術的不完全性の問題があること、実務上の問題があることなど、収益還元法の導入に当たっては改善すべき点が多い。また、統計データが不十分であることから、固定資産税の評価に導入した際の実態面

での判断材料に乏しい。

- 理論的にはともかく、還元利回りの算出基準が不明確であり、収益還元価格が恣意的になるおそれがある。また、不動産市場の公開情報が未整備であり、賃料の正確な把握が困難なのが現状である。
- 固定資産評価基準を定めた際に指摘された収益還元法を適用するための諸条件は依然として満たされてはいないのではないかと。また、収益還元法は個別性、具体性が強いところが固定資産税の大量評価や課税の前提としての土地評価には馴染みにくいのではないかと。
- バブル崩壊により収益還元価格は地価公示価格の7割に近接しているという状況の変化が、収益還元法活用の誘因を薄くしているのではないかと。
- 地方の小都市や農村部では収益還元法を全面的に用いると極端に土地の評価額が下がることが予想される。また、日本の場合は、地方自治体の種類、形態によって評価方式を変えることに対する納税者の理解が得にくいのではないかと。
- 収益還元法で土地残余法を適用した場合、地価下落局面では収益還元価格がマイナスになってしまう場合があり固定資産税評価には馴染まない。せいぜいのところ都市部の経済活動が盛んな地域を対象とするのが限度ではないかと。
- 収益還元価格を標準宅地に直接活用することについては、日本の鑑定実務においては取引事例の蓄積はあるが収益事例の蓄積は乏しいのが現状であり、収益事例の蓄積はこれから進むのが現状であることから、現時点で収益還元法の導入を検討するのは時期尚早とはいえないかと。また、収益還元価格を標準宅地の鑑定評価価格の決定の際に重視する方法の場合には、実務面、鑑定作業上の課題が残る。即ち、現在の不動産鑑定評価における三方式調整（取引事例比較法、収益還元法、原価法による鑑定価格の調整）と「収益還元価格重視」の実務面での整合性の確保の問題や、全標準宅地に収益還元法を用いることの作業負担が大きいことなどが実務上の課題である。

③ 部分的導入論

- 収益還元法は全ての用途の土地に使えるものではなく、収益用土地に限ってその活用を検討すべき。特に、地価高騰期における取引事例比較法に基づく土地評価の検証手段としての活用が有効である。
- 収益還元価格を標準宅地の7割評価の検証の指標として活用するのが現実的な活用方法ではないかと。この場合、例えば、評価率を代表的な標準宅地について求め、地域などのグルーピングをして収益還元価格をより精緻に活用する方法が考えられる。
- 収益還元法は大都市部の収益用土地に限って、取引事例比較法による土地評価の妥当性の検証手段として公式に位置付けることを検討すべき。それにより固定資産税のアカウンタビリティや納税者の固定資産税評価に対する理解も高まる。

○ 収益還元法を固定資産税の土地評価に活用する場合には、全土地に対して収益還元法を適用して収益還元価格を算定することは、実務上もコスト上も困難であることから、現行の評価手法である路線価方式や標準地比準方式に収益還元法を活用することが考えられる。例えば、

- ・標準宅地の適正な時価の評定時に不動産鑑定価格を活用するに際して、収益還元価格を当該鑑定価格を求める場合により重視する。
- ・標準宅地の適正な時価の評定時に不動産鑑定価格を活用するに際して、収益還元価格を当該鑑定価格そのものとして用いる。
- ・標準宅地の適正な時価の評定に際して、収益還元価格を取引事例比較法により当該評価額を求める際の評価率の検証手段として用いる。

など、いろいろな検証手段としての活用方法が考えられる。

○ 標準宅地の評価に収益還元価格を用いて、その他の宅地についてはそこから比準していくという方式の場合、画地計算や路線価方式と収益還元法との関係を整合的に考えることができるかどうか課題となる。また、不動産鑑定評価の場合は最有効使用を前提に収益還元価格を求めるので、通常使用の場合を想定する固定資産税評価額との調整が必要となるのではないかな。

○ 地価上昇局面にない場合は毎年評価を可能とする簡易な評価方法を採用することが好ましいと考えることもできるが、そう考える場合には収益還元法は手法が複雑であることから採用には慎重であるべきではないかな。

○ 平成6年度評価替え以降の鑑定評価導入により、固定資産税の土地評価に収益還元法が部分的に活用されているともいえるが、まだ鑑定評価価格と収益還元価格の間には乖離がある。そこで、現在の土地評価方式のスキームを活用して、標準宅地の鑑定評価に、平均的な土地利用によって得られる評価基準日現在の収益還元価格を直接用いることが考えられる。但し、平均的な収益還元価格を導入するためには以下のような条件整備が必要となるのではないかな。

- ・標準宅地の平均的な収益価格を不動産鑑定士が求める場合には、賃貸価格の明細などの法人税申告資料を活用できるようにする。
- ・評価基準日現在における還元利回りの明確化及び標準化を図る。
- ・地価公示価格の算定そのものに収益還元法を導入する。
- ・標準宅地、地価公示地点を増設する。
- ・収益還元価格に対する不服申立制度を設ける。

(2) 固定資産税の性格論から見た評価手法の考え方

委員からは以下のとおり、「評価の方法については、税の性格と密接に関連する」という考

え方が示される一方、「税の性格論もさることながら、評価は税額算定の一過程であることから、評価の方法もより機能的に考えることが可能」という考え方が示された。

① 税の性格論から見た評価手法

- 取引価格には将来収益予想が含まれるので、現在の収益をもとに決まる収益還元価格とは異質であり、固定資産税の課税標準としては本来は不適切。この観点からは評価額を（将来収益により決定される）地価公示価格の一定割合とすることは適当とはいいがたい側面もあるが、現実問題としては税法上「適正な時価」とある以上、評価額を地価公示価格の一定割合とすることもやむをえない。但し、その場合の一定割合は税額が資産が生み出す収益を超えない範囲に定める必要がある。
- 評価についても租税原則を抜きに考えることはできない。「中立・公平・簡素」の租税原則により資産価格への課税か収益価格への課税かを検討すべき。実際にも世界の先進国の固定資産税は、資産価値課税と収益課税が二分しているのが現状である。
- 「中立・公平」の原則から見ると、資産価格課税は課税標準額が同じでも収益パターンが異なると収益に対する実質的税率が異なるので、公平でも中立でもない。収益課税ではそのようなことが起こらず、「中立・公平」の原則を満たす。望ましいのは「収益」が課税ベースとなることであり、収益還元価格を直ちに「適正な時価」とすることは問題がある。
- 本来は税の性格を考えないと評価の方法は決められないのではないか。その場合、固定資産税は実物財産にしか課税しないのであるから、実物財産についての便益が生ずるところに課税をする税であり、応益原則に基づくものである。即ち、固定資産税は収益税であり、資産が生み出す収益により支払える額であるべき。従って、本来は固定資産税の課税標準は収益そのものであるべきだが、税法上「適正な時価」とある以上は収益還元価格を課税標準とすべきではないか。
- 固定資産税は税の性格から見れば財産税とすべきものであるが、そもそも収益税であるか財産税であるかという固定資産税の性格と評価方法は直接の関連があるとまでは言い難い。固定資産税は収益税であるから収益還元法を評価方法として用いるべきであるとか、固定資産税は財産税であるから取引事例比較法によるべきであるという議論には論理的混同が見られるように感じられる。

② 機能的視点から見た評価手法

- 固定資産税の場合、不動産のみを対象とし、その他の資産状況を無視する点で応能原則や応益原則に精密に対応することには限界があり、評価額の決定に過度の正確性を求める必要性は低い。正確性は納税者の納得やアカウンタビリティと評価コストとのバランスに

依存する問題である。この点、現在は納税者の意識としては固定資産税評価額は取引価格を基礎とするという認識が強いのではないか。

- 応益原則に基づく税であっても、応能的な課税を行うことは可能であるし、課税原則とは離れて実際の課税、評価の制度を仕組むことは可能。実定法の世界でどういう税制を仕組むかということは、租税原則や税の性格によって一つの仕組みに規定されるのではなく、幅広く立法政策の選択が認められるものであり、評価手法の選択についても同様に考えることができる。固定資産税は実定法の世界では市町村の行政サービスとの間の応益関係に着目して資産価値に応じて（比例的に）課税する応益税であり、税の性格論の観点からは財産税と考えるべき。一般的な収益を上回らない範囲の負担水準を認めるというコンセンサスがあるとすれば、課税面でも評価面でも税の性格論を論ずることにはあまり実益がないのではないか。
- 取引事例比較法は過去の評価、収益還元法は将来の評価という意味合いが強いが、納税者のアクセプタビリティの観点からは課税ベースとなる適正な時価は過去の評価に基づくべき。
- 現行法の下で仮にいわゆるバッファ論が判例の流れとなった場合に（下記「参考」を参照のこと。）、新たに収益還元法を導入する場合には立法的対応が必要となるのではないか。

（参考）固定資産課税審査却下決定取消請求事件（平成7年（行ウ）第235号）に係る

東京地裁判決について（平成8年9月11日判決）

本件は、平成6年度評価替えによる固定資産税の価格決定を不服として、東京都固定資産評価審議会の審査の却下決定の取消を求めて争われている裁判である。

本件東京地裁判決においては、

- ① 7割評価通達には合理性があり、これに従った評価は適法。
- ② 賦課期日から評価事務に要する相当な期間を遡った時点を経済調査基準日として価格評価を行うことを法が禁止しているものとは解されない。
- ③ 但し、経済調査基準日から賦課期日までの間に3割を超えて下落した場合には、客観的時価が評価額を下回ることになり、その限度において違法である。

という判旨が示されている。

即ち、本判決は地方税法及び固定資産評価基準に基づく土地の評価については、評価事務上のタイムラグは認めるものの、地方税法上は賦課期日の適正な時価を評価額とすることとされているのだから、賦課期日時点における客観的な時価が評価基準に基づいて土地課税台帳に登録された価格を下回った場合には、7割を下回った分は違法な評価額であるという解釈を示している。

この解釈は、固定資産税の土地評価に関しては、評価基準に定める評価方法をとる以上は、評価事務作業の必要上、賦課期日から遡った時点を価格調査基準日とせざるを得ないことから、価格調査基準日から賦課期日までの間の地価下落等の安全率を見込んでその割合を3割とすることは適法であるという考え方を前提としているものであり、いわゆる「バッファ論」に立脚する考え方と受け止められている。

このような「バッファ論」は固定資産評価を税の性格もさることながら、大量評価という固定資産税評価の性格からは、評価手法の機能面に重きを置いて評価額の算定を行うことはやむを得ないとする考え方の一例であるとも解される。

(3) その他の視点

その他に各委員から、固定資産税の土地評価における収益還元法の導入に関連して、以下のような考え方が示された。

① 評価手法の検討に際しての前提について

- 導入に際しては、「売買実例方式の評判が必ずしもよくないこと」、「取引事例が少なくなっていること」などの実状を考慮した政策的視点を明確化する必要がある。
- 固定資産税の性格論と評価のあり方は直接結びつくものかどうか、また、固定資産税の負担水準と評価のあり方とは直接結びつくものかどうかについては十分な検討が必要ではないか。
- 地価上昇期には収益還元法重視、地価下降期には取引事例比較法重視が現実的・妥当な価格に近づくのではないか。
- 収益還元法を評価手法として考えるか、検証手段として考えるかについて検討する必要がある。
- どのような評価方法を採用するか自体についての評価の基準を考えるべき。例えば、「評価に対する納税者の理解」、「評価の簡素さ」、「評価の公平性」、「評価の客観性」、「税収の安定性」などが考えられるのではないか。
- 収益還元価格を志向する考え方の中には、収益還元価格を活用することが結果的に固定資産税の負担水準を低く抑えることに役立つという考え方が存在しているのではないか。
- 土地の評価方法として土地の種類、用途により異なる複数の評価方法をとる場合には、評価方法間の均衡の確保の問題が生ずる。また、このような評価方法の複線化により居住用土地から収益用土地への税負担のシフトが発生するおそれがあることに留意すべきではないか。
- 市場に対する信頼をどの程度評価手法を検討する上で考慮するかによって評価方法は異なったものとなりうる。

- 納税者のわかりやすさの追求と、行政がどこまで評価の正確性に手間をかけられるかというトレードオフの問題は、具体的な評価方法の検討の場合にも考慮されるべきではないか。
- 収益還元価格調査を調査結果の分析を進めた上で、評価手法の検討にも活用してはどうか。

② 固定資産税の負担水準・負担調整との関係について

- 税負担は負担調整措置などにより決まるものであり、評価額は税負担決定の要因の一つに過ぎない。あるべき負担水準の決定は、評価水準や評価方式ではなく租税政策の問題である。
- 最近の税の負担論は入口論（評価＝地価）の動きに振り回され過ぎて、出口論（税の負担水準）の議論との混同があるのではないか。
- 評価手法の検討にあたって、税負担の調整との関係を念頭に置くことが必要なのではないか。

③ その他

- 現実には、収益価格の評価を直接行うことはできないので、取引事例価格に収益・時価比率調査から求めた評価率（修正率）を乗ずることにより適正な時価を求めるという代替的な方法が考えられる。この場合、応益原則に基づく場合には個別の収益に着目するのではなく、一般的報償原理に基づくことから、評価率（修正率）は全国一律ではなく地域別や用途別で考えることもできるのではないか。なお、将来的には市場の取り引き情報から直接収益を評価することも検討すべき。
- 固定資産税の評価で収益還元法を活用する場合には、土地及び建物の一体評価を考慮すべきではないか。日本の固定資産評価において土地・建物を分離して評価してきたのは、日本の不動産に対する課税の歴史的経緯や日本社会における不動産の特性によるものであり、それなりに評価すべきものであると思われるが、他方、多くの先進諸国では不動産を土地・建物一体のものとして捉えており、固定資産に対する課税においても土地と建物とを一体として評価する方法を採用しているという実態もあるので、土地・建物一体評価に係る各国の状況を引き続き研究する必要があるのではないか。

おわりに

本年度の土地部会においては、主として固定資産税の土地評価において収益還元法を活用する場合の可能性について検討を行った。

まず、アメリカの財産評価における収益還元法の活用の状況、日本の不動産鑑定における収益還元法の活用の状況及び日本の固定資産税の土地評価における収益還元法の活用の現状の報告があった。また、収益還元価格の鑑定評価価格に対する割合調査の結果が提示された。

さらに、各委員から固定資産税の土地評価において収益還元法を活用する場合の課題等についての意見の提示があり、これを受けて議論が行われた。

固定資産税の税としての性格は収益税ではなく財産税であって、固定資産税が通常その財産の所有によって得られる収益から支払われることを予定していることは評価の手法の問題としてよりもむしろ、あるべき負担水準の問題として議論されるべきであり、評価は評価として技術的にその手法を考えるべきであるという見方が示された。

一方、固定資産税の土地評価においては税の性格から収益そのものを評価額とすべきであるが、法律が「適正な時価」を価格としている以上は収益還元価格を評価額とすべきであるという考え方もある。

さらに、依然として日本の不動産市場は、固定資産評価基準を策定した際に収益還元法を活用する場合の問題とされた条件整備がなされていないという指摘もある。

また、税の性格論はさておいても、収益用土地に関しては収益還元法を活用することが世界の潮流であるという現実を重視すべきであるという考え方もある。但し、例えばアメリカの各州で見られるように、収益還元法を採用している場合であっても、必ず売買事例方式等による評価を併せて採用していることに留意すべきであるとの意見も聞かれた。

他方、現在の固定資産評価基準による評価手法において、不動産鑑定評価価格の活用の段階で部分的・限定的にはあるが収益還元価格が活用されている日本の評価実務の実態もあるとの指摘もあった。

本部会における議論においては、このようにいろいろな観点からの意見が出されたが、依るべき立場によって、固定資産税の土地評価において収益還元法を活用する可能性については、肯定的な見方、慎重な見方、部分的な導入の可能性を指摘する見解など、いろいろな視点が各委員から提示された。

しかし、いずれの視点に立つ場合であっても、現在の日本における収益還元法の実情そのものに課題が内在していること、また、そのような現状にある収益還元法を固定資産税の土地評価におい

て直ちに活用する際の課題があることについては委員の間に大きな意見の相違はなかった。

また、このような課題を孕みつつも、収益還元法を何らかの形で収益用土地を対象としてその評価において活用する可能性とその手法を検討すべきではないかという点についても委員の間に大きな見解の相違はなかった。

そこで、本年度の土地部会の議論の取りまとめとしては、一定の前提条件の下において求められる理論的な価格としての収益還元価格を、例えば収益用土地の評価額の検証手段等、固定資産税の土地評価において何らかの形で活用することを引き続き検討することが必要であるが、具体的な活用の方法については、上記のような状況からその可能性を示唆するに止めることとしたい。

なお、本部会の主な論点項目として掲げた事項のうち、本年度積み残しのものについては、引き続き検討を行うこととしたい。

討議に際して用いられた資料

- 1 土地に係る固定資産税の概況
- 2 現行制度の基本と概要に関する参考資料
 - (1) 土地評価のしくみ
 - (2) 土地に係る評価替え事務の流れ
- 3 鑑定評価価格導入の経緯に関する参考資料
 - (1) 土地基本法以来の経緯
 - (2) 各種答申等
 - (3) 東京都の固定資産評価における鑑定評価
 - (4) 鑑定評価書の様式例
- 4 不服審査、訴訟の動向に関する参考資料
 - (1) 審査申出件数
 - (2) 審査の事由別申出件数（土地）
 - (3) 平成6年度評価替えに係る訴訟提起の状況
 - (4) 平成9年度評価替えに係る訴訟提起の状況
 - (5) 平成6年度評価替えに関する判決一覧
 - (6) 国家賠償請求事件の概要
- 5 米国の土地評価における収益還元法の活用に関する参考資料
 - (1) 採用している評価手法の違い
 - (2) 収益・経費に関するアンケート表（ボストン市評価局）
 - (3) 採用している評価方法
 - (4) 評価額計算表（ボストン市評価局）
 - (5) 審査申出の流れ
 - (6) 評価替えのない年に生じる審査請求不動産の割合
 - (7) 評価替え年度に生じる審査請求不動産の割合
 - (8) 評価替え年度に生じる審査請求不動産の増加
 - (9) ボストン市ホームページ・イメージ
 - (10) ケンブリッジ市ホームページ・イメージ
 - (11) Proposition2 1/2
 - (12) ボストン市の不動産の種別
- 6 日本の鑑定評価実務における収益還元法の活用に関する参考資料
 - (1) (社)日本不動産鑑定協会調査による地域別の平均的な諸経費率
 - (2) 収益還元法による収益還元価格の試算の具体例（新手法）
 - (3) (財)日本不動産研究所鑑定部長講演録（抄）
- 7 収益還元法関連参考資料
 - (1) 土地評価に関する調査研究（平成3年11月）（抜粋）
 - (2) 固定資産評価制度調査会答申（抄）
 - (3) 田の価格 評価倍数算出例（昭和26年度）
 - (4) 国会での収益還元に関する主な発言
 - (5) 不動産鑑定評価における収益還元法
 - (6) 土地白書（抜粋）
 - (7) 地価動向
 - (8) 収益還元に関する各種意見
 - (9) 固定資産の評価に関する地方税法の規定

1 土地に係る固定資産税の概況

(1) 平成9年度の概況

区 分 地 目		地 積			決 定 価 格			法定免税点 以上に係る		筆 数			平均価格 (B)/(A) 円/m ²
		評 価 総 地 積 (A) Km ²	法定免税点 以上のもの Km ²	構成比 %	総 額 (B) 億円	法定免税点 以上のもの 億円	構成比 %	課税標準額 億円	構成比 %	評 価 総筆数 千筆	法定免税点 以上のもの 千筆	構成比 %	
農 地	一 般 農 地	27,422	26,134	17.7	26,998	25,834	0.2	25,714	1.0	29,490	27,193	17.2	98
	介 在 農 地	42	42	0.0	11,259	11,253	0.1	3,806	0.1	103	101	0.1	26,807
	市街化区域農地	536	534	0.4	225,531	224,860	2.1	17,802	0.7	993	981	0.6	42,077
	一 般 畑 地	24,664	22,539	15.3	7,814	7,088	0.1	7,031	0.3	26,562	22,755	14.4	32
	介 在 畑 地	60	60	0.0	16,849	16,823	0.2	5,831	0.2	177	173	0.1	28,082
	市街化区域畑地	557	548	0.4	311,164	308,717	2.9	29,332	1.1	1,401	1,353	0.9	55,864
宅 地	一 般 農 地	52,086	48,673	33.0	34,812	32,922	0.3	32,745	1.2	56,052	49,948	31.6	67
	介 在 農 地	102	102	0.1	28,108	28,076	0.3	9,637	0.4	280	274	0.2	27,557
	市街化区域農地	1,093	1,082	0.7	536,695	533,577	5.0	47,134	1.8	2,394	2,334	1.5	49,103
宅 地	小規模住宅用地	5,649	5,385	3.6	4,562,932	4,523,470	42.2	421,377	15.7	38,267	35,981	22.7	80,774
	一般住宅用地	3,918	3,834	2.6	1,221,954	1,218,018	11.4	207,419	7.7	※ 20,941	※ 20,075	12.7	31,188
	商業地等(非住宅用地)	5,537	5,513	3.7	3,653,388	3,652,141	34.1	1,684,566	62.7	12,384	12,153	7.7	65,981
地 計		15,104	14,732	10.0	9,438,274	9,393,629	87.7	2,313,362	86.0	71,592	68,209	43.1	62,489
山 林 地	塩 田	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	鉦 泉 地	0	0	0.0	380	379	0.0	344	0.0	15	14	0.0	150,317
	池 沼	253	239	0.2	833	826	0.0	444	0.0	217	185	0.1	329
山 林	一 般 山 林	78,360	68,753	46.6	11,118	9,879	0.1	9,806	0.4	29,375	23,227	14.7	14
	介 在 山 林	245	229	0.2	22,819	22,617	0.2	6,721	0.2	362	318	0.2	9,314
	計	78,605	68,982	46.7	33,937	32,496	0.3	16,527	0.6	29,737	23,545	14.9	43
牧 場	牧 場	1,580	1,522	1.0	237	235	0.0	101	0.0	94	85	0.1	15
	原 野	9,170	7,282	4.9	4,001	3,782	0.0	1,735	0.1	7,815	5,849	3.7	44
雑 種 地	ゴルフ場用地	1,594	1,593	1.1	56,318	56,309	0.5	26,538	1.0	501	499	0.3	3,533
	遊園地等用地	50	50	0.0	19,814	19,813	0.2	8,055	0.3	38	37	0.0	39,628
	鉄 軌 道 用 地	494	493	0.3	82,459	82,456	0.8	36,827	1.4	1,291	1,289	0.8	16,692
	そ の 他	3,131	2,896	2.0	528,142	526,881	4.9	195,138	7.3	6,772	5,904	3.7	13,033
	計	5,269	5,032	3.4	686,733	685,459	6.4	266,558	9.9	8,602	7,729	4.9	13,033
合 計		163,262	147,646	100.0	10,764,010	10,711,381	100.0	2,688,587	100.0	176,798	158,172	100.0	6,593

(注) 1. 本表は、平成9年度「概要調書」によった。

2. 筆数の実数は、() 内の数値によることが適当である。

3. 端数処理の関係で各計の数値が合わないことがある。

(※を除く 156,016)

(※を除く 138,051)

2 現行制度の基本と概要に関する参考資料

(1) 土地評価のしくみ

(路線価方式の宅地の場合)



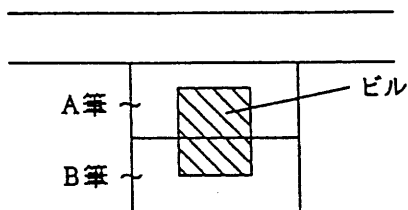
- (1) 用途地区の区分
- (2) 状況類似地域の区分
- (3) 主要な街路の選定
- (4) 標準宅地の選定
- (5) 標準宅地の適正な時価の評定（鑑定評価価格等の活用）
- (6) 路線価の付設
- (7) 各筆ごとの評点数の付設（画地計算）

① 画地の認定

ア 一筆一画地の原則

イ 例 外

〈参 考〉



② 画地計算法

ア 奥行価格補正割合法

イ 側方路線影響加算法

ウ 二方路線影響加算法

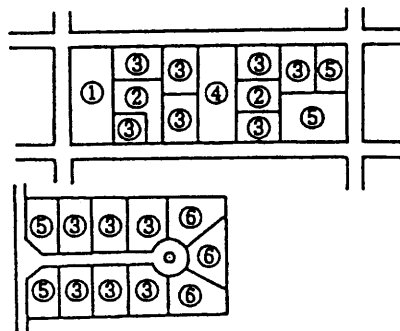
エ 三方又は四方路線地評点算出法

オ 不整形地評点算出法

カ 無道路地評点算出法

キ かけ地補正

ク 間口狭小、奥行長大補正



① 端（敷）地（三方路線地）

② 裏地（袋地又は無道路地）

③ 中地（普通地）

④ 突抜け地（二方路線地）

⑤ 角地（側方路線地）

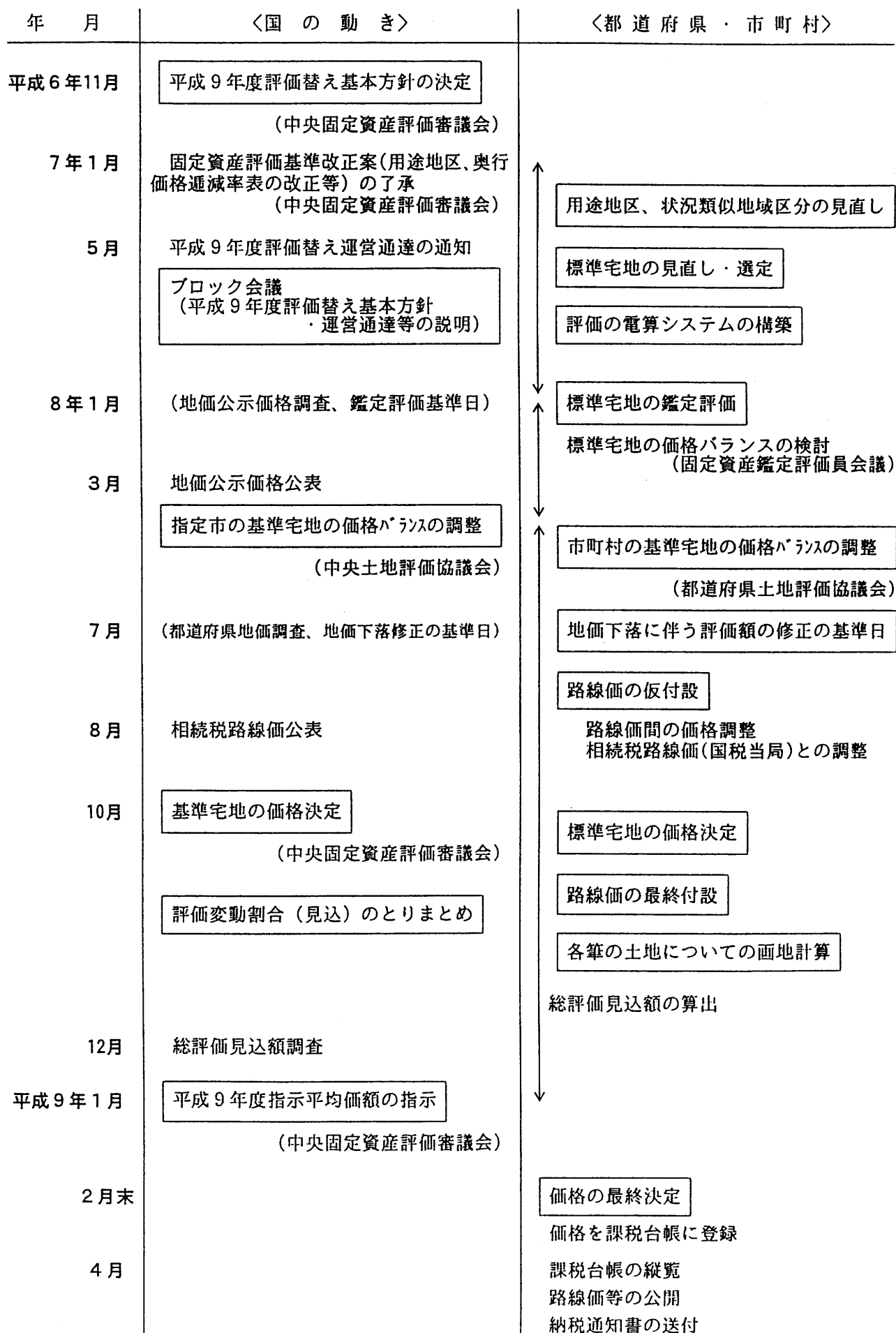
⑥ 奥地（袋地）

(8) 評価額の算出

$$\boxed{\text{各筆ごとの㎡当たり評点数}} \times \boxed{\text{評点1点当たり価額}} \times \boxed{\text{地 積}} = \boxed{\text{評 価 額}}$$

(2) 土地に係る評価替え事務の流れ

(路線価方式の宅地の場合)



3 鑑定評価価格導入の経緯に関する参考資料

(1) 土地基本法以来の経緯

年 月 日	機 関 等	題 名	内 容 (要 旨)
平成 元.12.22	法 律	土 地 基 本 法	第16条 国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について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。
2.10.29	土地政策審議会	土地政策審議会答申	地価公示、相続税評価及び固定資産税評価の公的土地評価については、相互の均衡と適正化を図るべきであり、その際、国民が理解しうるよう明確かつ具体的に推進する必要がある。
2.10.30	政府税制調査会	土地税制のあり方についての基本答申	…(略)…最終的には評価水準を収益価格のレベルに引き上げることとし、…(中略)…地価公示制度の中で収益価格も併せて公示される場合には、公的土地評価相互間の均衡の確保の観点から、その価格を固定資産税評価の中で活用し、土地の評価の均衡化・適正化を図っていくべきである。
2.12.19	政府税制調査会	平成3年度の税制改正に関する答申	平成6年度以降の評価替えにおいては、土地基本法第16条の規定の趣旨等も踏まえ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、評価の均衡化・適正化を推進すべき
3.1.25	閣 議 決 定	総合土地政策 推進要綱	平成6年度以降の評価替えにおいて、土地基本法第16条の規定の趣旨を踏まえ、相続税評価との均衡にも配慮しつつ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、その均衡化・適正化を推進する。
3.11.1	(財)資産評価 システム研究 センター	「土地評価の均衡化・適正化等に関する調査研究」報告書	この調査研究では、地価が全国的に安定し、かつ地価公示価格が適正に算定されることを前提に、地価公示価格の7割の水準を目途に平成6年度の評価替えを行うことが妥当だと考える。
3.11.14	中央固定資産 評価審議会 〔地方税法第 388条の2に より設置〕	平成6年度評価替え の基本方針	平成6年度の土地の評価替えにおいては、…(中略)…地価公示価格の一定割合を目標に、評価の均衡化・適正化を図ることとする。 一定割合の具体的数値については、…(中略)…7割程度とし、依命通達等の改正によって明示する。
3.12.19	政府税制調査会	平成4年度の税制改正に関する答申	(平成2年12月19日の当調査会の指摘を受けて)自治省においては、…(中略)…平成6年度の評価替えにおいて、地価公示価格の7割程度を目標に評価の均衡化・適正化を図ることとし、今回、当調査会にその旨の報告があった。この場合において、…(中略)…地価公示価格の7割程度を目標とする平成6年度の評価替えは、基本的に評価の均衡化・適正化を図ろうとするものであることから、それに伴う納税者の税負担については、…(中略)…税負担に急激な変化が生じないよう総合的かつ適切な調整措置を講ずるべきである。 〔土地の相続税評価については、現在、地価公示価格水準の70%(評価割合)を目途として行われているが、…(中略)…土地の評価割合をある程度引き上げていく必要がある。〕

年 月 日	機 関 等	題 名	内 容 (要 旨)
4.1.22	自 治 省	「固定資産評価基準 取扱いについて」の 依命通達の一部改正	宅地の評価にあたっては、…(中略)…地価公示価格…(中略)… 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。
5.3.24 3.29	衆参両院 地方行政委員会	地方税法改正の審議 における参考人質疑	固定資産税の評価替え(7割評価)と総合的な税負担の調整措置 等の改正内容について、基本的に賛意が示された。
5.3.31	法 律	地方税法等の一部を 改正する法律	7割評価を前提にして総合的な税負担の調整措置を法定 住宅用地に係る課税標準の特例措置の拡充 評価の上昇割合に応じた暫定的な課税標準の特例措置の創設 よりなだらかな負担調整措置の導入
6.2 ～ 6.4	市 町 村	平成6年度評価替え の実施 (価格の決定)	・ 地価公示価格等の7割を目途に評価替えを実施 ・ 全標準宅地に係る路線価等を公開 ・ 課税資産の内訳書の添付を推進
6.11.14	中央固定資産 評価審議会	平成9年度評価替え の基本方針	・ 7割評価による均衡化・適正化を引き続き推進する。 ・ 奥行価格還元率表等の改正を行う。 ・ 可能な限り全路線価等の公開を行う。
8.9.3	自 治 省	「固定資産評価基準」 の一部改正	第11節 経過措置 一 宅地の評価においては、…(中略)…地価公示価格…(中略)… …を活用することとし、これらの価格の7割を目途として 評定するものとする。 二 平成9年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成8 年1月1日から平成8年7月1日までの間に標準宅地等の価 格が下落したと認める場合には、…(中略)…評価額に修正を 加えることができるものとする。
9.2.10	閣 議 決 定	新総合土地政策 推進要綱	固定資産税について、平成9年度の評価替えに伴い、負担水 準の均衡化をより重視しつつ、適切な負担調整措置を行うこと とする。 (中略) 平成12年度以降の固定資産税の税負担については、同年度の 評価替えの動向及び負担水準の状況や市町村財政の状況等を踏 まえたうえ、さらに負担の均衡化・適正化を進める措置を講ず ることとする。
9.2 ～ 9.4	市 町 村	平成9年度評価替え の実施 (価格の決定)	・ 引き続き地価公示価格等の7割を目途に評価替えを実施 ・ 全路線価等を公開 ・ 課税資産の内訳書の添付（ほぼ全市町村が対応）
9.3.28	自 治 省	地方税法の一部改正	法附則17条の2

(2) 各種答申等

1 土地基本法(抄)(平成元年12月22日 法律第84号)

(公的土地評価の適正化等)

第16条 国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について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。

2 土地政策審議会答申(抄)(平成2年10月29日)

6 土地の適正な評価の推進

(地価公示制度)

地価公示制度については、取引事例比較法を重視した現在の評価方法では投機的要素を完全に排除しきれず地価高騰の追認になるのではないか等の意見がある。

(公的土地評価の均衡化、適正化)

地価公示、相続税評価及び固定資産税評価の公的土地評価については、相互の均衡と適正化を図るべきであり、その際、国民が理解しうるよう明確かつ具体的に推進する必要がある。

(不動産鑑定評価制度)

不動産鑑定評価制度については、土地鑑定委員会から、土地基本法を踏まえ、かつ収益還元法を重視する等の観点に立った新しい不動産鑑定評価基準が答申されたところであり、今後、新しい基準にのっとりより適正な鑑定評価が推進されることが必要である。

3 土地税制のあり方についての基本答申(抄)(平成2年10月30日 税制調査会)

第三 土地税制の具体的あり方 一 保有課税 4 既存税制の見直し

(1) 固定資産税

① 固定資産税に係る土地の評価の均衡化・適正化

ニ そこで、固定資産税について、土地に対する課税の適正化を図るためには、同税の性格を踏まえつつ、土地の収益価格を目標として評価の均衡化・適正化を計画的に行い、最終的には評価水準を収益価格のレベルに引き上げることとし、同税を段階的に引き上げ、中長期的にその強化を図っていくべきである。

4 平成3年度の税制改正に関する答申(抄)(平成2年12月19日 税制調査会)

五 固定資産税及び都市計画税

1 なお、近年の著しい地価高騰の中で、今回の評価替えにおいても、大都市地域を中心に固定資産税評価の公示価格に対する割合が低下していることもあり、平成6年度以降の評価替えにおいては、土地基本法第16条の規定の趣旨等も踏まえ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、評価の適正化・均衡化を推進すべきである。

5 総合土地政策推進要綱(抄)(平成3年1月25日 閣議決定)

第9 土地の適正な評価の推進

2 公的土地評価の均衡化・適正化

イ 固定資産税評価について、平成6年度以降の評価替えにおいて、土地基本法第16条の規定の趣旨を踏まえ、相続税評価との均衡にも配慮しつつ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、その均衡化・適正化を推進する。

6 平成6年度評価替えの基本方針(抄)(平成3年11月14日中央固定資産評価審議会了承)

I 土地評価の均衡化・適正化

- 1 平成6年度の土地の評価替えにおいては、土地基本法第16条及び総合土地政策推進要綱(平成3年1月25日閣議決定)等の趣旨を踏まえ、地価公示価格の一定割合を目標に、評価の均衡化・適正化を図ることとする。

一定割合の具体的数値については、固定資産税の性格と地価公示制度の趣旨との差異、昭和50年代の地価安定期における地価公示価格に対する固定資産税評価の割合等から7割程度とし、依命通達等の改正によって明示する。

7 平成4年度の税制改正に関する答申(抄)(平成3年12月19日 税制調査会)

○ 固定資産税の土地評価の均衡化・適正化

固定資産税の土地評価については、当調査会は、「平成3年度の税制改正に関する答申」において、近年の著しい地価高騰の中で大都市地域を中心に地価公示価格に対する割合が低下していることもあり、平成6年度以降の評価替えにおいて、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に評価の均衡化・適正化を推進すべきであると指摘したところである。

このような指摘を受けて、自治省においては、固定資産税の宅地の評価について、土地基本法第16条、総合土地政策推進要綱(平成3年1月25日閣議決定)等の趣旨を踏まえ、平成6年度の評価替えにおいて、地価公示価格の7割程度を目標に評価の均衡化・適正化を図ることとし、今回、当調査会にその旨の報告があった。

8 「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(抄)

宅地の評価にあたっては、地価公示法(昭和44年法律第49号)による地価公示価格、国土利用計画法施行令(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。

9 平成5年度の税制改正に関する答申(抄)(平成4年12月17日税制調査会)

1 固定資産税の土地の評価の均衡化・適正化に伴う税負担の調整

(1) 固定資産税及び都市計画税の税負担の調整の基本的考え方

地価公示価格の7割程度を目標とする平成6年度の評価替えは、当調査会が「平成4年度の税制改正に関する答申」において指摘したとおり、基本的に評価の均衡化・適正化を図ろうとするものであることから、それに伴う納税者の税負担については、急激な変化が生じないよう総合的かつ適切な調整措置を講ずるべきである。

(中略)

このため、税負担の総合的かつ適切な調整措置を講ずる際にも、固定資産税収入の伸びは、少なくとも市町村の財政需要の伸び程度は確保する必要があることに留意すべきである。

また、中長期的には、地方税における所得課税と資産課税等の均衡も考慮しつつ、固定資産税等の資産課税の充実を図るべきものとする。

10 今後の税制のあり方についての答申(抄)(平成5年11月19日 税制調査会)

第二 個別税目についての検討

三 資産課税等 2. 保有課税 (1) 固定資産税

市町村の基幹税目である固定資産税については、税源の普遍性や税収の安定性に富み、市町村税として最もふさわしい税として、これまでも市町村財政の中で重要な役割を果たしてきたところであり、中長期的に充実を図ることを基本とすべきである。

なお、平成6年度の評価替えにおいて、土地基本法等を踏まえ、地価公示価格の7割程度を目標に土地の評価の均衡化・適正化を図ることとしており、これを着実に推進する必要がある。

11 平成9年度評価替えの基本方針(抄)(平成6年11月14日 中央固定資産評価審議会了承)

<土地>

1. 地価公示価格の7割程度を目標とした土地評価の均衡化・適正化を引き続き推進する。
2. 価格調査基準日は、平成8年1月1日とする。
3. 近年の土地利用、土地取引の実情に鑑み、固定資産評価基準に定める用途地区の区分、奥行価格逓減率表等及び宅地の比準表の改正を行う。
4. 可能な限り、市街地宅地評価法適用地域にあっては全ての路線価を、その他の宅地評価法適用地域にあっては全ての標準宅地に係る単位地積当たりの価格を公開する。

12 平成7年度の税制改正に関する答申(抄)(平成6年12月15日 税制調査会)

第三章 平成7年度税制改正について

3 土地税制 (1) 固定資産税

- 更に、「中期答申」においても、平成6年度の評価替えにおいて、土地基本法等も踏まえ、地価公示価格の7割程度を目標に土地の評価の均衡化・適正化を図ることとしており、これを着実に推進する必要があると指摘している。

このように、納税者の税負担に配慮しながら土地評価に対する信頼を確保し、中長期的にその充実を図るという固定資産税の基本的考え方を今後とも維持していく必要があると考える。

13 平成8年度の税制改正に関する答申(平成7年12月15日 税制調査会)

二 平成8年度の税制改正 4 土地税制 (3) 土地保有課税

□ 固定資産税

- ① 市町村の基幹税目である固定資産税については、税源の普遍性や税収の安定性に富み、市町村税として最もふさわしい税として、これまでも市町村財政の中で重要な役割を果たしてきており、中長期的にその充実を図ることを基本とすべきであると考え。
- ② 固定資産税の土地の評価については、地価の高騰に対して固定資産税評価の水準が追いついていなかった地域も多かったため、結果として地域ごとに評価の不均衡が生じることとなり、その均衡化・適正化を図ることが強く要請され、様々な論議を踏まえた上で、平成6年度の評価替えにおいて地価公示価格の7割を目標とすることとされたものである。

～略～

平成9年度の評価替えにおいても、土地基本法等を踏まえ、市町村においては、平成6年度の評価替えと同様に地価公示価格の7割程度を目標に土地の評価の均衡化・適正化を着実に推進しているとの指摘があった。

- ③ 固定資産税については、今回の審議において、現在の税率水準のまま地価公示価格の7割評価に基づいて課税した場合の税負担水準の問題や大都市圏への税源の偏在の問題、また3年ごとの評価替えのあり方や負担調整措置のあり方などいくつかの論点が議論された。

今後、平成9年度の評価替えの動向もにらみながら、市町村の基幹的で安定した重要な税であるという点等を認識した上で、地方分権を推進する必要があること、高齢化の進展

に伴って地方団体の財政需要が著しく伸びているということにも十分配慮しつつ、前述の論点も含め固定資産税のあり方について議論を加えるべきである。

- ④ なお、平成7年度税制改正において、2年分の地価下落を見込み、平成7年度だけでなく平成8年度について一層の軽減措置が実施されており、平成8年度において市町村の基幹税目としての固定資産税をこれ以上軽減することは適当でないという意見もあったが、一方では最近の地価の動向、経済情勢を考慮し、何らかの軽減措置を講ずるべきではないかとの意見があった。

ハ 地価税

～略～

- ④ 今回の審議では、地価税と固定資産税との関係について議論が重ねられた。この点について、土地答申では、固定資産税は、固定資産の保有と市町村の行政サービスとの間の受益関係に着目し、土地の収益価値に応じて負担を求める税であり、土地の資産価値に応じて負担を求める税である地価税とは性格を異にすると述べており、両税は併存しうるものであると整理した。

今回の審議の中で、この土地答申の考え方を再確認する意見が大勢であった。

他方、これに関連して、(イ)固定資産税について、負担調整を行わずに、7割評価に基づく本則課税が可能となるのであれば、その場合には、地価税のあり方を見直すべきではないか、(ロ)固定資産税、地価税いずれも土地保有に係る課税であり、納税者にとってはいわば「二重課税」となっているので、両税のあり方を見直すべきではないか、との意見もあった。

今後、固定資産税と地価税のそれぞれの性格や両税の関係も含め、土地保有課税全体のあり方について早急に検討する必要があるものとする。

14 土地政策審議会答申(抄)(平成8年11月21日)

Ⅲ 個別施策の展開方法 4 土地の有効利用促進のための土地税制 (保有課税)

保有課税については、土地の有効利用を促進する観点から、公的土地評価の均衡化・適正化を図りつつ、資産価値に応じて適正な負担を求めるべきである。

今後、保有課税のあり方について必要な検討を行う場合にも、基本的には、このような考え方を踏まえる必要がある。なお、地価が引き続き下落している状況における税負担について、当面の対応策を講じる必要があることは理解できる。

15 平成9年度の税制改正に関する答申(平成8年12月18日 税制調査会)

二 平成9年度の税制改正 3 土地税制 (2) 土地保有課税

イ 固定資産税

市町村の基幹税目である固定資産税については、税源の普遍性や税収の安定性に富み、市町村税として最もふさわしい税であって、これまでも市町村財政の中で重要な役割を果たしてきているところであり、その安定的確保を図ることを基本とすべきである。

また、固定資産税の土地の評価については、土地基本法等の趣旨を踏まえ、市町村に置いて、地価公示価格の7割程度を目標とした評価の均衡化・適正化を実施している。

今回の審議においては、現在の税率水準のまま地価公示価格の7割評価に基づいて課税した場合の税負担水準、3年ごとの評価替えのあり方や負担調整措置のあり方などの論点が指摘されており、これらについて更に議論を深めることが必要である。

当面、平成9年度以降の税負担については、最近の地価の動向に配慮した措置を講ずるべきではないかとの意見があるとともに、市町村の基幹税目であり市町村財政に及ぼす影響が非常に大きいとの意見があり、これらを踏まえて検討すべきである。

なお、これに関連して、市町村はまず歳出の抑制に全力を挙げて取り組むべきであるとの意見があった。

16 新総合土地政策推進要綱(抄)(平成9年2月10日 閣議決定)

Ⅱ 土地の有効利用のための諸施策の展開 第4 土地の有効利用促進のための土地税制等

1 土地税制

(2) 保有課税

固定資産税について、平成9年度の評価替えに伴い、負担水準の均衡化をより重視しつつ、適切な負担調整措置を行うこととする。

また、固定資産税評価については、評価の適正の確保に資するため、平成9年度評価替えにおいては、すべての路線価を公開するよう指導する。

平成12年度以降の固定資産税の税負担については、同年度の評価替えの動向及び負担水準の状況や市町村財政の状況等を踏まえたうえ、さらに負担の均衡化・適正化を進める措置を講ずることとする。

なお、土地保有課税のあり方については、固定資産税と地価税の関係も含め、土地の有効利用の促進を図る観点を踏まえ、幅広い検討が早急に必要である。

17 平成10年度の税制改正に関する答申(平成9年12月16日 税制調査会)

二 平成10年度税制改正の課題 3 新しい土地状況と土地税制

(3) 現行の土地税制をどう考えるのか

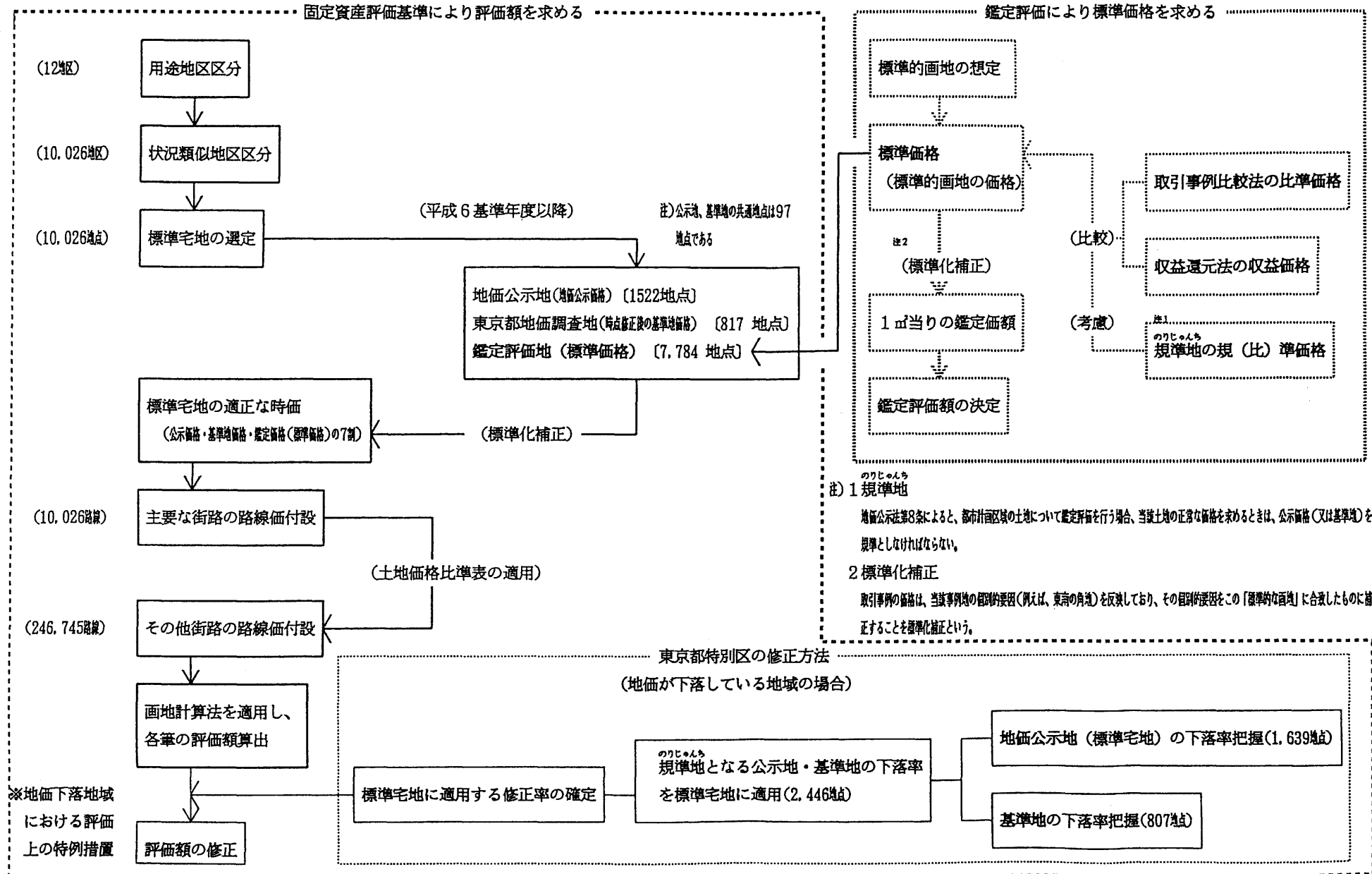
二 固定資産税については、平成9年度より、負担水準の均衡化を図るための措置が講じられています。平成12年度以降の税負担については、同年度の評価替えの動向及び負担水準の状況や市町村財政の状況等を踏まえた上、さらに負担の均衡化・適正化を進める措置を講ずることとされており、そのための検討を進めることが必要です。

また、納税者の理解と信頼を確保するため、評価に関する情報を開示するための路線価の公開、納税者自身が課税内容を確認することができるようにするための課税明細書の送付等、納税者に対する情報の開示を更に進める必要があります。

(3) 東京都の固定資産評価における鑑定評価

平成9年9月
東京都主税局

固定資産評価と鑑定評価の関係フロー図



鑑 定 評 価 書

(1) 基本的事項及び鑑定評価額等

価 格 時 点	平 成 1 1 年 1 月 1 日
鑑 定 評 価 の 依 頼 目 的	固定資産税標準宅地の評価額算定の基礎資料
不 動 産 の 種 別 ・ 類 型	更 地 と し て
価 格 の 種 類	正 常 価 格
評 価 条 件	当該標準宅地上に建物等が存する場合には建物等がなく、かつ使用収益を制約する権利の付着していないものとしての鑑定評価
鑑 定 評 価 の 依 頼 目 的 及 び 条 件 と 価 格 の 種 類 と の 関 係	本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、合理的な市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求めるべき価格は正常価格である。
利害関係と縁故関係の有無	無 ・ 有 ()
鑑 定 評 価 を 行 っ た 日	平 成 年 月 日
評 価 対 象 不 動 産 の 確 認	実 地 調 査 日 平 成 年 月 日
	確 認 に 用 いた 資 料 標 準 宅 地 調 書 、 貴 庁 * * 課 備 付 の 土 地 課 税 台 帳 ・ 同 付 属 図 面
	照 合 の 結 果 上 記 確 認 資 料 と 照 合 し 、 一 致 を 確 認

提 出 先	
発 行 年 月 日	第 号 平成 年 月 日
不 動 産 鑑 定 業 者 の 住 所 及 び 名 称	
資 格 氏 名	不動産鑑定士(補) 印

(1) 標準宅地番号	(2) 所 在 及 び 地 番	(3) 住 居 表 示	(4) 1平方メートル当たり 標 準 価 格 円	(5) 鑑 定 評 価 額	
				総 額 円	1平方メートル当たり価格 円

(2) 標準宅地価格評価の内訳 (その1)

No. _____

(1) 標準宅地番号				(2) 所在及び地番				(3) 地 積		㎡						
取引 事例 比較 法	(4) 所 在 地 積	(5) 地 積	(6) 取引時点	(7) 取 引 価 格	(8) 事 情 補 正	(9) 時 点 修 正	(10) 建付減価 の 補 正	(11) 事例地の個 別的要因の 標準化補正	(12) 地 域 格 差	(13) 比 準 価 格	円/㎡					
	(14) 比準価格決定の理由の要旨															
	a	㎡	年 月	$\times \frac{100}{[]} \times \frac{[]}{100} \times \frac{100}{[]} \times \frac{100}{[]} (=) \times \frac{100}{[]} =$												
	b		.	$\times \frac{100}{[]} \times \frac{[]}{100} \times \frac{100}{[]} \times \frac{100}{[]} (=) \times \frac{100}{[]} =$												
c		.	$\times \frac{100}{[]} \times \frac{[]}{100} \times \frac{100}{[]} \times \frac{100}{[]} (=) \times \frac{100}{[]} =$													
収 益 還 元 法	(15) 総 収 益	(16) 総 費 用	(17) 純 収 益 ((15)-(16))	(18) 建物に帰属 する純収益	(19) 標準的画地 の 純 収 益 ((17)-(18))	(20) 未収入期間修 正後の標準的 画地の純収益 ((19)×α)	(29) 還元利回り (r-g)	(30) 収 益 価 格	円/㎡							
	円	円	円	円	円	円	%	(31) 収益価格を求めることができ なかった場合にはその理由								
	(21) 所 在	(22) 事例地に 帰属する 純 収 益	(23) 未収入期間修 正後の純収益 ((22)×α)	(24) 事 情 補 正	(25) 時 点 修 正	(26) 事例地の個 別的要因の 標準化補正	(27) 地 域 格 差	(28) 標準的画地 の 純 収 益								
		円/㎡	円/㎡	$\times \frac{100}{[]} \times \frac{[]}{100} \times \frac{100}{[]} \times \frac{100}{[]} =$				円/㎡								
原 価 法	(32) 区 分	(33) 素地の 取得原価	(34) 事 情 補 正	(35) 時 点 修 正	(36) 造成工事 費 用	(37) 事情補正 及び標準 化補正	(38) 時 点 修 正	(39) 付帯 費用	(40) 事情補正 及び標準 化補正	(41) 時 点 修 正	(42) 有効宅地 化率補正	(43) 地 域 格 差	(44) 再 調 達 原 価	(45) 熟成度 修 正	(46) 積 算 価 格	円/㎡
	直接法	$\times \frac{100}{[]} \times \frac{[]}{100}$		$\times \frac{100}{[]} \times \frac{[]}{100}$		$\times \frac{100}{[]} \times \frac{[]}{100}$		$\times \frac{1}{[]} \times \frac{100}{[]}$		円/㎡		$\times \frac{[]}{100}$	(47) 積算価格を求めることができ なかった場合にはその理由			
	間接法	=		=		=		=								

(様式二)

(3) 標準宅地価格評価の内訳 (その2)

標準宅地番号

No.

(48) 試算標準価格の調査整定と						(49) 1平方メートル当たり 標準価格 円
(50) 公示(基準)価格を規(比)準とした価格	(51) 標(基)準地番号	(52) 公示(基準)価格	(53) 時点修正	(54) 個別的要因の 標準化補正	(55) 地域格差	(56) 規(比)準価格
	標準地	年 月 円/㎡	× $\frac{[]}{100}$	× $\frac{100}{[]}$	× $\frac{100}{[]}$	円/㎡
	—	補正項目 補正率の内訳				
	基準地	年 月 円/㎡	× $\frac{[]}{100}$	× $\frac{100}{[]}$	× $\frac{100}{[]}$	円/㎡
	—	補正項目 補正率の内訳				
(57) 対鑑定標準評価宅地の決定					(59) 鑑定評価額	
					総 額	1平方メートル当たり価格
	(58) 個性率の内訳				円	円

(様式三)

標準宅地調書

No. _____

標準宅地番号 ※	所 在 及 び 地 番 ※	住 居 表 示 ※	所 有 者 名 ※	地 積 ※
				m ²

近 隣 地 域 の 状 況

近 隣 地 域 の 範 囲				行政 的 条 件	区 域	市街化区域・市街化調整区域・未線引都市計画区域・都市計画区域外						
街 路 条 件	道路幅員・舗装の有無	(幅員)	m		(舗装)	有	無	用途地域	1低専・2低専・1中専・2中専・1住居・2住居・準住居 近商・商業・準工・工業・工専・その他()			
	道路の種別	国道・都道府県道・市町村道・私道・その他() 路線名()			容 積 率 等	指定建ぺい率	%	容積率(指定基準)	%	%		
	道路の系統・連続性	良 普通 劣			防 火 規 制	防火地域・準防火地域・無						
	その他				そ の 他							
交 通 ・ 接 近 条 件	最寄駅への距離	線	駅	m	標 準 的 画 地	規 模	m ²	形 状				
	最寄バス停への距離	バス停				m	間 口	m	奥 行	m		
	圏域の中心(住宅地域)	より				m	高 低 差	等高・高低差(~ m高・低)				
	商業中心への接近性(商業地域)	より				m	接 面 関 係	中間画地・角地・準角地・()方路地				
	幹線道路への距離(工業地域)	より			m	そ の 他						
	その他					標 準 的 使 用						
環 境 条 件	供給処理施設	上下 都 市	水道 ガ ス	有 有	無 無	標準宅地(対象地)の画地条件等						
	公害・嫌悪施設の影響 (住宅地域)	(施設名 有 無)			規 模 ※	m ²						
	自然的状態(住宅地域)	平坦地・高台地・低 地・傾斜地・埋立地・その他			間 口 ※	m	奥 行 ※	m				
	営業の種別(商業地域)	事務所街 問屋街	小売店街 沿道型施設	娯楽街 旅館街	中小飲食店街 その他()	高 低 差 ※	等高・高低差(~ m高・低)					
	土地区画整理事業等	施行済 施行中 未施行			形 状 ※	正方形・ほぼ正方形・長方形・ほぼ長方形 台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形						
	その他				接 面 関 係 ※	中間画地・角地・準角地・()方路地						
					そ の 他 ※							
					その他特記事項							
				利 用 の 現 況								
				最 有 効 使 用								

※は市町村で記入する。

(様式四)

4 不服審査、訴訟の動向に関する参考資料

(1) 審査申出件数

(単位：件数)

都道府県名	平成6年度	平成9年度	増減数	H9/H6
1 北海道	81	68	-13	0.84
2 青森	4	12	8	3.00
3 岩手	1	8	7	8.00
4 宮城	38	50	12	1.32
5 秋田	5	3	-2	0.60
6 山形	1	15	14	15.00
7 福島	48	18	-30	0.38
8 茨城	6	25	19	4.17
9 栃木	21	31	10	1.48
10 群馬	28	28	0	1.00
11 埼玉	99	181	82	1.83
12 千葉	86	138	52	1.60
13 東京	2,513	1,024	-1,489	0.41
14 神奈川	495	296	-199	0.60
15 新潟	33	37	4	1.12
16 富山	2	19	17	9.50
17 石川	54	21	-33	0.39
18 福井	16	12	-4	0.75
19 山梨	10	34	24	3.40
20 長野	66	99	33	1.50
21 岐阜	66	93	27	1.41
22 静岡	317	96	-221	0.30
23 愛知	564	862	298	1.53
24 三重	106	32	-74	0.30
25 滋賀	108	45	-63	0.42
26 京都	2,281	1,791	-490	0.79
27 大阪	9,654	4,092	-5,562	0.42
28 兵庫	1,155	799	-356	0.69
29 奈良	2,097	1,183	-914	0.56
30 和歌山	307	235	-72	0.77
31 鳥取	59	40	-19	0.68
32 島根	7	30	23	4.29
33 岡山	247	253	6	1.02
34 広島	344	271	-73	0.79
35 山口	24	38	14	1.58
36 徳島	46	16	-30	0.35
37 香川	33	23	-10	0.70
38 愛媛	203	121	-82	0.60
39 高知	190	80	-110	0.42
40 福岡	659	745	86	1.13
41 佐賀	49	30	-19	0.61
42 長崎	19	32	13	1.68
43 熊本	6	25	19	4.17
44 大分	17	17	0	1.00
45 宮崎	15	12	-3	0.80
46 鹿児島	22	25	3	1.14
47 沖縄	27	103	76	3.81
計	22,229	13,208	-9,021	0.59

※ 件数は、縦覧の初日からその末日後10日までの間に審査申出のあった審査申出書の件数である。

(2) 審査の事由別申出件数 (土地)

(単位：件数)

都道府県名	課税客体別申出件数 (a)	7割評価等 国の施策に 関すること (b)	個別の土地の 評価に 関すること (c)	割 合 (%)	
				b / a	c / a
1 北海道	34	18	16	52.9	47.1
2 青森	9	4	5	44.4	55.6
3 岩手	8	3	5	37.5	62.5
4 宮城	33	16	17	48.5	51.5
5 秋田	1		1	0.0	100.0
6 山形	0			—	—
7 福島	15	12	3	80.0	20.0
8 茨城	21	18	3	85.7	14.3
9 栃木	23	1	22	4.3	95.7
10 群馬	25	13	12	52.0	48.0
11 埼玉	156	29	127	18.6	81.4
12 千葉	123	30	93	24.4	75.6
13 東京	793	672	121	84.7	15.3
14 神奈川	215	113	102	52.6	47.4
15 新潟	30	0	30	0.0	100.0
16 富山	9	4	5	44.4	55.6
17 石川	19	10	9	52.6	47.4
18 福井	7	4	3	57.1	42.9
19 山梨	32	26	6	81.3	18.8
20 長野	70	33	37	47.1	52.9
21 岐阜	85	8	77	9.4	90.6
22 静岡	77	9	68	11.7	88.3
23 愛知	479	165	314	34.4	65.6
24 三重	24	2	22	8.3	91.7
25 滋賀	41	23	18	56.1	43.9
26 京都	1,250	858	392	68.6	31.4
27 大阪	3,754	3,191	563	85.0	15.0
28 兵庫	533	62	471	11.6	68.4
29 奈良	1,077	901	176	83.7	16.3
30 和歌山	391	74	317	18.9	81.1
31 鳥取	39	34	5	87.2	12.8
32 島根	21		21	0.0	100.0
33 岡山	163	38	125	23.3	76.7
34 広島	248	185	63	74.6	25.4
35 山口	33	7	26	21.2	78.8
36 徳島	11		11	0.0	100.0
37 香川	18	1	17	5.6	94.4
38 愛媛	87	38	49	43.7	56.3
39 高知	31	9	22	29.0	71.0
40 福岡	503	286	217	56.9	43.1
41 佐賀	24	2	22	8.3	91.7
42 長崎	31	13	18	41.9	58.1
43 熊本	20		20	0.0	100.0
44 大分	10	4	6	40.0	60.0
45 宮崎	7	2	5	28.6	71.4
46 鹿児島	14	3	11	21.4	78.6
47 沖縄	102	79	23	77.5	22.5
計	10,696	7,000	3,696	65.4	34.6

※ 土地の審査の事由別申出件数は、「表2 課税客体別申出件数」における土地の申出件数を、申出の理由により分類・集計したものである。

※ 「7割評価等 国の施策に関すること」とは、7割評価、価格調査基準日又は市街化区域農地の宅地並評価等、国の施策に基づいて評価されたことを不服とするものであり、「個別の土地の評価に関すること」は、「7割評価等 国の施策に関すること」以外の不服で、画地の認定等、個々の土地の評価について不服があるとするものである。

(3) 平成6年度評価替えに係る訴訟提起の状況

(単位：件)

都道府県名	平成6年度	平成7年度	平成8年度	平成9年度	計
北海道	1	0	0	0	1
青森県	0	0	0	0	0
岩手県	0	0	0	0	0
宮城県	2	0	0	0	2
秋田県	1	0	0	0	1
山形県	0	0	0	0	0
福島県	2	0	0	0	2
茨城県	0	0	0	0	0
栃木県	1	0	0	0	1
群馬県	1	1	0	0	2
埼玉県	1	1	0	0	2
千葉県	4	0	0	0	4
東京都(区)	1	75	29	5	110
東京都(市)	5	5	0	0	10
神奈川県	1	1	0	0	2
新潟県	2	0	0	0	2
富山県	0	0	0	0	0
石川県	1	0	0	0	1
福井県	1	0	0	0	1
山梨県	0	0	1	0	1
長野県	0	0	0	0	0
岐阜県	2	0	0	0	2
静岡県	1	0	0	0	1
愛知県	0	2	0	0	2
三重県	1	0	0	0	1
滋賀県	0	0	0	0	0
京都府	1	1	0	0	2
大阪府	5	3	3	1	12
兵庫県	7	4	0	0	11
奈良県	1	0	0	0	1
和歌山県	0	0	0	0	0
鳥取県	0	0	0	0	0
島根県	0	0	0	0	0
岡山県	4	0	0	0	4
広島県	0	4	0	0	4
山口県	1	0	0	0	1
徳島県	0	0	0	0	0
香川県	0	0	0	0	0
愛媛県	0	0	0	0	0
高知県	0	0	0	0	0
福岡県	2	0	0	0	2
佐賀県	1	0	0	0	1
長崎県	0	0	0	0	0
熊本県	0	0	0	0	0
大分県	0	0	0	0	0
宮崎県	0	0	0	0	0
鹿児島県	0	0	0	0	0
沖縄県	2	0	0	0	2
合 計	52	97	33	6	188

(注) 1 固定資産評価審査委員会の審査決定に対する取消訴訟に限る。
 2 平成9年9月30日現在の数値である。

(4) 平成9年度評価替えに係る訴訟提起の状況

都道府県名	平成9年度
北海道	1
青森県	0
岩手県	0
宮城県	0
秋田県	0
山形県	0
福島県	0
茨城県	0
栃木県	0
群馬県	0
埼玉県	0
千葉県	2
東京都(区)	1
東京都(市)	0
神奈川県	0
新潟県	0
富山県	0
石川県	0
福井県	0
山梨県	0
長野県	1
岐阜県	0
静岡県	2
愛知県	0
三重県	0
滋賀県	0
京都府	0
大阪府	1
兵庫県	0
奈良県	0
和歌山県	0
鳥取県	0
島根県	1
岡山県	2
広島県	3
山口県	0
徳島県	0
香川県	0
愛媛県	0
高知県	0
福岡県	1
佐賀県	0
長崎県	0
熊本県	0
大分県	0
宮崎県	0
鹿児島県	0
沖縄県	0
合 計	15

(注)1 固定資産評価審査委員会の
審査決定に対する取消訴訟に
限る。

2 平成9年9月30日現在の
数値である。

(5) 平成6年度評価替えに関する判決一覧

	福井地方裁判所・名古屋高等裁判所判決 (平成7年2月15日・平成7年12月14日)	新潟地方裁判所判決 (平成7年12月21日)
1 被告	織田町固定資産評価審査委員会	長岡市固定資産
2 争点及び判決における判断		
(1) 地価公示の7割評価	(第1審判決) 評価基準及びこれを補完する通達等(依命通達及び平成4年5月22日付税務局長通達)において、土地評価の目標を地価公示価格等の7割程度とすることには相当の理由が認められ、当該土地評価は合理性を有するものというべきである。 ※相当の理由 平成6年度評価替えの基本方針について中央固定資産評価審議会の了承 (財)資産評価システム研究センター土地研究委員会の調査研究報告書	公示価格等の7割程度を基準とすることについては、全国的な実情調査及び客観的資料に基づいて決定されたものといえるのであって、格別不合理な点は認められず、固定資産登録価格についての地方税法の定めと合致する正しい解釈であると認められる。
(2) 依命通達	(第2審判決) 依命通達の改正通達は、土地基本法16条等の趣旨に沿って公的土地評価の均衡と適正を図ることを目的とするものであり、合理性を有するものと認められるから、当該通達は評価基準を補完するものというべきである。	本件通達は固定資産評価基準と一体のものとして扱われるものであることが認められる。 本件登録価格が本件通達に依拠したものであっても、本件通達の内容が法の正しい解釈に合致するものである以上、本件価格の決定は法の根拠に基づくものとして適法であると解される。
(3) 価格調査基準日		基準年度の賦課期日から評価事務に要する期間をさかのぼった時点の地価を基準として賦課期日における価格を評価することは、地方税法上当然に予定しているといえる。
3 備考	確定	原告が控訴(平成7年12月22日、東京高等裁判所)

東京高等裁判所判決 (平成8年10月21日)	奈良地方裁判所判決 (平成8年9月4日)	前橋地方裁判所判決 (平成8年9月10日)
評価審査委員会	奈良市固定資産評価審査委員会	伊勢崎市固定資産評価審査委員会
全国一律の規準をもって課税の平等性を確保する必要性、調査手続に日時を要することからくる価格の誤差により登録価格が賦課期日の適正な時価を上回らないようにする配慮等から、地価公示価格等をその調査時の一応の適正な時価と想定し、その間の時価の変動(低下)を考慮して、その内輪での一定割合の価格を登録価格すなわち地方税法第341条5号にいう「適正な時価」とする旨の行政運用の指針を示したものであり、通達の内容が法令に違反しているとは認められない。 (従来地価公示価格の2割であったものを通達で7割とした点について)従来地価公示価格の2割とする旨の通達があったわけではなく、昭和60年以降の地価の暴騰により、時価と登録価格の間に格差が生じていた点を是正したということに過ぎず、そのことによって特段違法の問題は生じない。 基準年度の賦課期日から評価事務に要する期間をさかのぼった時点の地価を基準として賦課期日における適正な時価を評価することは、法が当然に予定しているといえる。 (中略) なお、個別の登録価格が適正な時価といえるかどうかを事後的に審査する場合の適正な時価が賦課期日におけるものであることはいうまでもない。 ※ 本件は、平成6年1月1日における適正な時価を上回らない。	地価公示価格の7割程度を目標とした点は、全国的な実情調査を踏まえた合理的なものであって、税負担の適正化・均衡化を図るため、全国の固定資産の価格を同一の基準で評価することとした法の正しい解釈に合致するものと考えられる。 本件通達が法の正しい解釈に合致するものである以上、これらに従って本件土地の価格を評価したことは、法の根拠に基づくものとして適法というべきである。 基準年度の賦課期日から評価事務に要する期間をさかのぼった時点の地価を基準として賦課期日における適正な時価を評価することは、法が当然に予定しているところと考えられる。	一連の評価事務には相当の期間を要するものであるため、これらの手続を経て、2月末日までに価格を決定しなければならない等の物理的制約を考慮すると、基準年度の賦課期日から評価事務に要する期間をさかのぼった時点の時価を基準として賦課期日における価格を評価することは、技術的にやむを得ない措置というべきである。 なお、仮に平成6年1月1日における地価公示価格が固定資産税評価額を下回った場合についても、それは価格調査後の地価変動の結果に過ぎず(その時点までに地価が上昇することも下降することも当然予想されるところである)、著しく合理性を欠くような特段の事情がない限り、これによって既に決定された価格の適法性に影響を与えるものではない。
原告が上告(平成8年11月5日、最高裁判所)	確定	確定

	東京地方裁判所判決 (平成8年9月11日)	東京地方裁判所判決 (平成8年9月18日)
1 被告	東京都固定資産評価審査委員会	青梅市固定資産評価審査委員会
2 争点及び判決における判断		
(1) 地価公示の7割評価	標準宅地の適正な時価を公示価格の算定と同様の方法で行った個別評価額の一定割合とすることは、評価基準等による大量的評価方法に内在する誤差の是正方法として合理性を有し、また、固定資産税が所有に係る資産の価値に着目するものであるとの税の性格を考慮して、税額の算定過程の基礎となる標準宅地の価格について調整を加えることも課税処分の方法として許容されるものといふことができる。 (中略)	公示価格の算定と同様の方法で行った個別評価額の一定割合を標準宅地の適正な時価とみなして評価基準等を適用することは、評価基準等に内在する評価誤差の是正方法として合理性を有するということができる。 (中略)
(2) 依命通達	公示価格の算定と同様の方法で評価した標準宅地の価格のおよそ7割をもって、その適正な時価として扱うことは、法の禁ずるものではなく、7割評価通達には合理性があり、これに従った評価は適法というべきである。	公示価格の算定方法によって評価した7割をもって、その適正な時価として扱うことは、法の許容するところというべきであり、7割評価通達に従った評価も適法というべきである。
(3) 価格調査基準日	賦課期日から評価事務に要する相当な期間をさかのぼった時点を経済調査の基準日として評価を行うことを法が禁止しているものとは解されない。 評価基準による評価が客観的時価を下回ったとしても、それが課税処分の謙抑性の範囲にある限り、法の予定する「適正な時価」と解することができる。しかし、(中略)評価基準による評価が客観的時価を上回る場合には、その限度において、登録価格は違法なものということになる。 ※ 本件は、地価が1年間に32%下落しているため、そのうち2%部分が違法であると判断された。	賦課期日から評価事務に要する相当な期間をさかのぼった時点を経済調査の基準日として評価を行うことを法が禁止しているものとは解されない。 評価基準による評価が客観的時価を下回ったとしても、それが課税処分の謙抑性の範囲にある限り、法の予定する「適正な時価」と解することができる。しかし、(中略)評価基準による評価が客観的時価を上回る場合には、その限度において、登録価格は違法なものということになる。 ※ 本件は、地価が1年間に30%を超えて下落していないので、適法とされた。
3 備考	被告が控訴(平成8年9月24日、東京高等裁判所)	確定

東京地方裁判所判決 (平成8年9月30日)	京都地方裁判所判決 (平成8年9月27日)	大阪高等裁判所判決 (平成9年12月25日)
日野市固定資産評価審査委員会	加茂町固定資産評価審査委員会	
評価基準に内在する評価誤差の是正方法として、少なくとも評価額が客観的時価を超えるという事態が生じないよう、公示価格の算定と同様の方法で行った個別評価額から予め減額した数値をもって標準宅地の「適正な時価」として扱うことは合理的な方法というべきである。 そして、かかる趣旨において7割評価通達に従った評価も適法というべきである。 賦課期日から評価事務に要する相当な期間をさかのぼった時点を経済日として評価を行うことを法が禁止しているものとは解されない。 評価基準による評価が客観的時価を下回ったとしても、それが課税処分の謙抑性の範囲内にある限り、法の予定する「適正な時価」と解することができるが、評価基準による評価が客観的時価を上回る場合には、その限度において、当該価格は法に反するものということになる。 ※ 本件は、地価が1年間に30%を超えて下落していないので、適法とされた。	公示価格等の7割にするという割合の合理性は、固定資産評価基準による全体の評価方法の中で判断されるべきものであり、(中略)評価基準に基づいて算定された結果が、「適正な時価」から大きく離れることなく、かつ「適正な時価」よりも低めの価格になっていることからみて、合理性を認めることができる。 7割評価通達は、固定資産評価基準と一体のものとして扱われるものであることが認められる。 「適正な時価」は経済の動向に関連して、不断に変動があり得るものであることから、そのような変動に迅速・適正に対応するためには、法律等、その制定手続に時間を要する形式ではなく、迅速性のある通達の形式を用いる必要性も合理性もあるものと認められる。 これは、「適正な時価」を基準とすると定めた地方税法自体が予定ないし容認しているものである。 固定資産の評価事務には相当な期間を要することは容易に推測できるものであるから、基準年度の賦課期日から評価事務に要する期間をさかのぼった時点の地価を基準として賦課期日における価格を評価することは、不合理とはいえず、地方税法上当然予定ないし容認されているといえる。	(同 左) 7割評価通達は、固定資産評価基準と一体のものとして扱われるものであることが認められる。 本件通達は土地基本法16条の趣旨に則り公的土地区画整理の一元化・適正化を図るため、地価公示価格と固定資産税評価額の水準の格差を是正するとともに地価公示価格に対する固定資産税評価額の地域的不均衡を是正するところを目的として、全国的な実情調査及び客観的資料を基礎として宅地の固定資産税評価額を公示価格等の7割程度を目処とすることにしたものであって、その目的、内容に不合理な点はない。 固定資産の評価事務には相当な期間を要することは容易に推測できるものであるから、基準年度の賦課期日から評価事務に要する期間をさかのぼった時点の地価を基準として賦課期日における価格を評価することは、法の許容しないところであるとはいえず、本件の場合、価格調査基準日の評価額が賦課期日における客観的時価を超えていると認められない以上、税負担の公平は害されないものであるから、違法ではないと解すべきである。
確定	原告が控訴(平成8年10月16日、大阪高等裁判所)	確定

	仙台地方裁判所判決 (平成8年10月8日)	神戸地方裁判所判決((行ウ)第40,41 ,42号) (平成8年12月11日)
1 被告	仙台市固定資産評価審査委員会	加古川市固定資産評価審査委員会
2 争点及び判決における判断		
(1) 地価公示の7割評価	評価額を公示価格の7割程度とすることについては、全国的な実地調査及び客観的資料に基づいて決定されたといえるものであって、格別不合理な点は認められない。 したがって、7割評価通達の内容は、課税標準について「適正な時価」と定めている地方税法349条1項、341条5号の正しい解釈に合致するものであると解される。	宅地の固定資産税評価にあって、地価公示価格等の7割程度を目途とすることは、土地基本法16条の規定の趣旨を踏まえ、学識経験者、不動産鑑定機関の代表、地方公共団体の代表等固定資産評価に関する専門家が全国的な実地調査及び客観的な資料を検討した結果である報告書に依拠したものであり、その決定過程及びその内容につき何ら不合理な点は認められない。 7割評価通達は固定資産税評価基準と一体として取り扱われるべきものである。
(2) 依命通達		
(3) 価格調査基準日	評価事務を行うのに必要な合理的期間をさかのぼった時点に調査基準日を設定し、調査基準日における時価を基礎として賦課期日における価格を評価することは、地方税法上も当然に予定されているものである。 通常考えられる以上に地価が異常に下落し、調査差額が著しく拡大して、地方税法が予定していると考えられる範囲を超過したと評価されるような特別な場合は別として、そうでない限りは、調査差額が発生したということをもって、地方税法349条1項、359条に違反しているということとはできない。 仮に平成6年度評価額が公示価格を上回るいわゆる逆転現象が起きていたとしても、その結果が著しい場合はともかくとして、単に逆転現象が発生したということをもって、地方税法349条1項、359条に違反しているということとはできない。	固定資産税の評価事務に要する期間を遡った時点の時価を基準として賦課期日における価格を評価することは地方税法上予定されていること、平成6年度の評価替えにおいては、平成5年1月1日時点の地価動向を勘案し、地価変動に伴う修正を行うとされていること、本件評価においても時点修正が行われていることに徴すると、平成4年7月1日を価格調査基準日としたことについて何ら違法はない。
3 備考	確定	確定

大阪地方裁判所判決 (平成9年5月14日)	札幌地方裁判所判決 (平成9年7月25日)	
大阪市固定資産評価審査委員会	札幌市固定資産評価審査委員会	
地価公示価格の7割を目途にする との処理方針自体も直接の法律上の 根拠はない。 ----- 評価基準と通達とは法的に同視で きない。 ----- 賦課期日以前のできる限りこれに 近接した時点を価格調査基準日とし て土地価格を鑑定評価し、これに賦 課期日までの価格変動要因を想定し て賦課期日における土地の価格を算 出することは当然に可能なことであ り、このような方法により登録価格 を決定することをこそ法は要求して いる。 本件決定額は、(中略)法の趣旨 を逸脱した違法な評価方法により算 出されたものではあるが、結果的に 、賦課期日における原告持分の客観 的時価を上回るものではないから、 本件決定は、原告との関係で違法と なることはない。	地価公示価格の7割程度を基準と することは、全国的な実情調査及び 客観的な資料を根拠とするものであ って、一般的な基準として格別不合 理な点は認められない。 ----- 評価基準が、適正な時価を算定す る基準ないし方法として不合理なも のであれば、評価基準に法的拘束力 を認めることは相当ではない。 7割通達は、評価基準と一体とな って市町村長がこれに基づいて評価 することを義務づけられているので あるから、7割通達に合理性がなけ れば、評価基準に従った価格の算定 がされたということとはできない。 ----- 賦課期日における価格算定の資料 とするための標準宅地等の価格評定 については、賦課期日からこれらの 評価事務に要する相当の期間をさか のぼった時点を価格調査の基準日と して行うことを法が禁止しているも のとは解されない。 (中略) 価格調査の基準日における価格を 基礎として算定した価格では賦課期 日における適正な時価を上回ると見 込まれるときは、予め想定される価 格下落率を折り込んで各固定資産の 価格評価事務を遂行すべきである。 (中略) 登録価格が賦課期日における客観 的な時価を上回るときは、その限度 で登録価格の決定は違法であるとい うことになる。 ※ 本件は、平成6年1月1日にお ける適正な時価を上回らない。	
確定	原告が控訴(平成9年8月4日、札幌高等裁判所)	

「固定資産課税審査却下決定取消請求事件」の概要

(平成7年(行ウ)第235号)

1. 判決年月日 平成8年9月11日

2. 被 告 東京都固定資産評価審査委員会

3. 経 過

平成6年4月28日 審査委員会へ審査申出書提出
11月7日 みなす決定取消訴訟提訴

4. 本件土地の評価額 10億9,890万円及び1,103万円(2筆)

5. 原告の主な主張点

- ① 評価額を従来の時価の1～2割から、地価公示価格の7割としたことは違法である。
- ② 平成5年1月1日から賦課期日までの1年間の価格変動を考慮しないことは違法である。
- ③ 7割評価等を指示した通達は、地方自治体を拘束せず違法である。
- ④ 評価基準等による評価精度では、適正な時価の評価ができない。

6. 被告の主な主張点

- ① 7割評価は、過去の地価安定期における公示価格と固定資産評価額の関係等から、導入されたものであり、中央固定資産評価審議会の上承を得た合理的なもの。
- ② 平成6年2月末日までに価格決定するため、賦課期日から評価事務に要する期間さかのぼって評価時点を設定する必要がある。
- ③ 自治省依命通達は、評価基準と一体のもので拘束される。
- ④ 評価基準に基づき(評価取扱要領策定)評価しなければならない。

7. 判決の要旨

- ① 標準宅地の価格のおよそ7割をもって、その適正な時価として扱うことは、法の禁ずるものではなく、7割評価通達には合理性があり、これに従った評価は適法である。
- ② 賦課期日から評価事務に要する相当な期間をさかのぼった時点を価格調査の基準日として価格評価を行うことを法が禁止しているものとは解されない。
- ③ ただし、価格調査基準日から賦課期日までの間に3割を超えて下落した場合には、客観的な時価が評価額を下回ることになり、その限度において違法である。
(本件の場合には、1年間に32%下落しており、そのうち2%部分が違法であると裁判所は判断した。)
- ④ なお、訴訟費用は、1/40が被告、39/40が原告負担。

8. 東京都の対応

平成8年9月24日、東京高等裁判所に控訴。

(6) 国家賠償請求事件の概要

「固定資産過大評価替国家賠償請求事件」(大阪)の概要

1 原告 奈良市、大阪市、高槻市ほかに土地を所有する34名

2 被告 国ほか15市町

〔大阪市、高槻市、茨木市、吹田市、門真市、八尾市、河内長野市、岸和田市、
泉南市、泉佐野市、西脇市、加古川市、姫路市、奈良市及び大内町〕

3 訴状提出日 平成7年9月21日(大阪地方裁判所)

4 原告の主張

① 租税法律主義違反

今回の評価替えにおける地価公示価格の7割程度までの評価額の引き上げは、条例改正等の手続を踏まず、単なる告示のそのまた下位の一片の通達によって実施されており、租税法律主義、租税条例主義に反する。

② 評価方式(売買実例方式)の不合理

売買が本来的に予定されていない居住用資産や生業としての事業用資産(生存権的土地)についてまで、一律に売買実例方式で評価するのは不合理であり、それを規定する評価基準は憲法違反である。

(生存権的土地は、収益還元方式で評価されるべきである。)

③ 今回の評価替えの違憲性、違法性

地価公示価格の7割を目標とすることによって、大都市圏の不正常な地価高騰の影響を、居住用や生業用の土地に対してまで及ぼすことになり、これは適正な時価の評定方法として著しく不合理なものである。従ってこの依命通達改正は違憲・違法である。

④ 賠償責任(共同不法行為)

以上から、国は違法な通達に対して責任を負うべきであり、また被告自治体は違法な通達に基づいて評価替えを行っている点に過失があるので、これによる固定資産税の過剰徴収分(平5と平6の固定資産税額の差)を賠償する責任がある。

5 被告側の対応

ほぼ全面的に争う。

(被告側の主張)

- ・ 市町村長は、固定資産評価基準及び依命通達に沿った評価を行うべきであった。
- ・ 地価公示価格の7割程度によって評価することは、国会、税調等での相当の期間をかけた議論を経て、政府全体の方針として決定、実施されてきたものであり、合理性を有する。
- ・ 評価替えに伴い、納税者の利害に関わる税負担の水準の決定方法については、法律の改正によって対応している。
- ・ 課税標準額は評価額よりも低く抑えられており、地価が下落していても実質的な逆転等の問題は生じていない。
- ・ 今回の評価替えは、地価高騰に伴って低くなっていた評価水準を法に定める「適正な時価」に合致する水準に引き戻すために、地価公示価格の7割という具体的な目標値を通達で示したものである。

6 経 過

平成7年11月 第1回口頭弁論（答弁書提出）

8年2月 第2回口頭弁論（第一準備書面提出）

5月 第3回口頭弁論

7月 第4回口頭弁論（第二準備書面提出）

10月 第5回口頭弁論（第三準備書面提出）

9年1月 第6回口頭弁論（被告国準備書面（一）提出）

5月 第7回口頭弁論（第四準備書面提出）

9月 第8回口頭弁論

12月 第9回口頭弁論（第五準備書面提出）

10年3月 第10回口頭弁論予定

以降は未定

「固定資産過大評価国家賠償請求事件」（東京）の概要

1 原告 高橋正展ほか東京都に土地を有する102名（ふるさと東京を守る会）
（原告代理人 山田二郎弁護士ほか）

2 被告 国、東京都

3 訴状提出日 平成9年2月21日（東京地方裁判所）

4 原告の主張

① 価格調査基準日を基礎とした処分の違法性（及び共同不法行為）

調査基準日を定める通達による示達を受けて評価額を決定することは地方税法違反であり、憲法に定める租税法律主義違反、違法処分を通達及び照会・回答により国が協議して行っていることは共同不法行為。

② 7割評価通達を基礎とした処分の違法性（及び共同不法行為）

7割評価を依命通達改正通知を根拠として行った賦課処分は違法。

違法処分を通達及び照会・回答により国が協議して行っていることは共同不法行為。

③ 財産権の侵害の違法性（及び共同不法行為）

原告らが所有している都心部の土地の収益力はせいぜい2%程度であるのに、地代収入から必要経費を控除した残額は固定資産税等の納付に充てざるをえなくなっており、場合によっては、固定資産税の負担の方が高くなっている。これは、土地を強制的に収奪していることになり、財産権（憲法29条）を侵害するものであり、違法。

④ 賠償責任

以上の違法な賦課処分及び共同不法行為に対して国及び都は（平成5年度の税額と平成6、7、8各年度の税額の差額分）を賠償する責任がある。

5 被告側の対応

ほぼ全面的に争う。

(被告側の主張)

- ・ 市町村長は、固定資産評価基準及び依命通達に沿った評価を行うべきであった。
- ・ 地価公示価格の7割程度によって評価することは、国会、税調等での相当の期間をかけた議論を経て、政府全体の方針として決定、実施されてきたものであり、合理性を有する。
- ・ 評価替えに伴い、納税者の利害に関わる税負担の水準の決定方法については、法律の改正によって対応している。
- ・ 課税標準額は評価額よりも低く抑えられており、地価が下落していても実質的な逆転等の問題は生じていない。
- ・ 今回の評価替えは、地価高騰に伴って低くなっていた評価水準を法に定める「適正な時価」に合致する水準に引き戻すために、地価公示価格の7割という具体的な目標値を通達で示したものである。
- ・ 平成5年1月1日に時点修正したことは法が許容するところ。
- ・ 7割評価依命通達は租税法律（条例）主義には反しない。
- ・ 課税の対象となる資産の評価方法は立法政策の問題であり、違憲の問題は生じない。

6 経 過

平成9年6月 第1回口頭弁論（答弁書提出）

9月 第2回口頭弁論

12月 第3回口頭弁論（第一準備書面提出）

10年3月 第4回口頭弁論開催予定

以降は未定

「固定資産評価替え審査決定取消請求及び固定資産
過大評価国家賠償請求等事件」（名古屋）の概要

1 原告 蓮 沼 泰 蔵

2 被告 国、名古屋市及び名古屋市審査委員会

3 訴状提出日 平成9年3月19日（名古屋地方裁判所）

4 原告の主張

① 租税法律主義違反

今回の評価替えにおける地価公示価格の7割程度までの評価額の引き上げは、条例改正等の手続を踏まず、通達によって実施されており、租税法律主義に反する。

② 生存権違反

（課税評価の範囲について）

固定資産評価基準は国民が日常生活を営むについて不可欠の土地（生存権的土地）とそうでない土地とを区別していない。前者は本来課税の対象とすべきではない。

（評価方法について）

固定資産評価のための方法は売買実例価格によるのではなく、土地の使用収益状況に着目した収益還元法でなければならない。

③ 憲法に定める地方自治（自治体の課税権）違反

地方自治の本旨からすれば、市町村の判断を拘束する固定資産評価基準は憲法違反である。

④ 地方税法違反

地方税法は固定資産評価の基準日を賦課期日と定めているのにも関わらず、賦課期日の1年前の時点の価格を用いているのは、明らかに地方税法に反している。また、依命通達は租税法律主義に反し違憲である。

⑤ 7割評価の根拠不存在と適用の誤り

7割の根拠が明確でないばかりでなく（平成3年度センター報告書は根拠たりえない）、本件各土地に関し公表される公示価格の数字そのもの7割でなく「標準化補正」をした後の価格から算出しているのは本件依命通達（7割評価通達）の明文に反している。

⑥ 賠償責任

以上から、国は違憲・違法な通達に対して責任を負うべきであり、また被告市は違法な通達に基づいて評価替えを行っている点に過失があるので、これによる固定資産税の過剰徴収分を賠償する責任がある（平成3年度評価額との差額及び慰謝料）。

（注）同時に審査委員会に対して審査決定取消請求が出ている。

5 被告側の対応

ほぼ全面的に争う。

（被告側の主張）

- ・ 課税上重要な事項は法律の形式で定めることが要求されるが、具体的・個別的に命令にその細目を委任することは憲法上許容される。本件依命通達は評価基準の解釈指針であり、租税法律主義に反しない。
- ・ 生存権的土地とは何か、そうでない土地とはどのような基準で区別するのかが明確でないため、原告の主張は失当である。
- ・ 課税の対象となる資産についていかなる評価方法をとるかは立法政策の問題であって、立法府の裁量にゆだねられている。
- ・ 市町村長は、固定資産の平成6年度評価替えにおいて、本件依命通達に従った評価を行うべきであった。
- ・ 地方税法は2月末日までに価格を決定し、これを土地課税台帳等に登録しなければならないと定めているが、固定資産評価基準に基づき、すべての土地を同一の基準で評価する必要があり、かつ、価格の決定に至るまでには膨大な作業量が必要であることから、賦課期日から評価事務に要する期間をさかのぼった時点を基準としてこれを評価せざるを得ないものであり、これは法も許容しているところである。
- ・ 地価公示価格の7割程度によって評価することは、国会、税調等での相当の期間をかけた議論を経て、政府全体の方針として決定、実施されてきたものであり、合理性を有する。

- ・ 標準宅地の鑑定価格に鑑定評価上の補正が含まれている場合には、それを基に路線価を付設すると当該標準宅地の固有の補正率の影響が状況類似地域内の各筆の評価にまで及ぶこととなり、評価替えを行って固定資産税評価の適正化を図ろうとした本件依命通達の趣旨を没却してしまう。従って、標準化補正を行った後の価格を基に路線価を付設するのは合理的である。

6 経 過

平成9年5月 第1回口頭弁論（答弁書提出）

7月 第2回口頭弁論（第一準備書面提出）

9月 第3回口頭弁論

12月 第4回口頭弁論（第二準備書面提出）

10年3月 第5回口頭弁論開催予定

以降は未定

5 米国の土地評価における収益還元法の活用に関する参考資料

(1) 採用している評価手法の違い

	最も一般的な評価手法			
	原価法	取引事例比較法	収益法	その他
アラバマ	○	○		
アラスカ	○	○		
アリゾナ	○	○		
アーカンソー	○	○		
カリフォルニア				売却価格
コロラド	○	○		
コネティカット	○			
デラウェア		○		
コロンビア	○	○	○	
フロリダ	○	○	○	
ジョージア	○			
ハワイ	○	○		
アイダホ	○	○	○	
イリノイ	○			市場影響を考慮
インディアナ	○			
アイオワ	○	○	○	
カンザス		○		
ケンタッキー		○		
ルイジアナ	○	○	○	
メイン	○			
メリーランド		○		
マサチューセッツ	○	○	○	
ミシガン		○		
ミネソタ	○	○	○	
ミシシッピ	○	○	○	
ミズーリー	○			
モンタナ	○	○		
ネブラスカ	○			
ネバダ	○ *1	○ *2		
ニューハンプシャー	○ *3	○ *4		
ニュージャージー	○	○	○	
ニューメキシコ		○		
ニューヨーク	○	○	○	
ノースカロライナ	○	○		
ノースダコタ		○		
オハイオ	○	○	○	
オクラホマ	○			*5
オレゴン	○	○	○	
ペンシルバニア	○	○	○	
ロードアイランド	○			
サウスカロライナ	○	○	○	
サウスダコタ	○			
テネシー		○		
テキサス	○	○	○	
ユタ	○ *6	○ *7	○ *8	
ヴェルмонт		○		
ヴァージニア		○		
ワシントン	○	○	○	
ウエストヴァージニア	○			
ウィスコンシン		○		
ワイオミング		○		

資料:IAAO"Assessment Administration Practices in the U.S. and Canada",1992

*1:増築物

*2:土地

*3:建物、その他の増築物

*4:土地

*5:大都市の郡は、3手法すべて使用

*6:非都市部不動産に対し

*7:都市部の住居用不動産対し

*8:中央で評価される資産に対し

ボストン市評価局

収益・経費に関するアンケート表

電話

ビルの利用形態

ビル の 名 前

事業用利用（賃貸アパート、小売、飲食業、オフィス、．．．．．）

[illegible]

賃貸アパート	APT	小売	RET	オフィス	OFF	製造業	MFG
ワンルーム	SRO	サービス業	RET	医院	OFF/MED	R・D	R&D
		レストラン	REST	駐車場	PKG/G	機器ショップ	SHOP
サービス	SERV	バー・パブ	BAR	有料駐車場	PAY-PKG	倉庫	WESE
自動車	CAR	スーパー	SMKT	地下駐車場	PKG/UG	配送センター	WESE/D
銀行	BANK	独立ストア	STORE	レクリエーション	REC	冷蔵倉庫	WESE/CS

—89—

経費

	所有者支払い分	テナント支払い分
管理費	人件費	\$
	管理費	
	弁護士費用	
	一般管理経費	
	警備コスト	
	総管理費	
清掃費	人件費	
	契約料	
	備品等	
	ゴミ費用	
	その他	
	総清掃費	
修繕／維持費	人件費	
	エレベーター	
	通信・配線関係	
	電気	
	配管	
	備品	
	その他	
	総修繕／維持費	
水道・光熱費	電気	
	ガス	
	石油	
	スチーム	
	水道	
	その他	
	総水道／光熱費	
リーシング	広告費	
	仲介手数料	
	リーシングの譲歩分 (詳細を別添のこと)	
	リース・バイアウト (早期退出金)	
	総賃貸コスト	
固定経費	建物の保険	
	修繕つみたて	
	改良費 (法的義務)	
	倉庫低経費	
	総合計	

アメニティの程度
賃料の中に含まれている項目はどれか

_____ 家具

_____ ストープ

_____ エアコン

_____ 光熱費

_____ 光熱費

_____ 内装清掃

_____ ごみの搬出

建物にどんな機能があるか

_____ 保安室

_____ ビル・マネージャー

_____ セントラルヒーティング

_____ エレベーター

_____ 洗濯室

_____ フィットネスセンター

_____ プール

_____ 駐車スペース

_____ 駐車ガレージ

過去5年間にしたりノベーション等

どんな事を	いつ始めて	いつ完了	コストはどれだけかかったか

追加コメント： _____

ここに記載されている情報に偽りのないことを証明します。

所有者（又は納税者）のサイン

日付 _____ 電話番号 _____

(3) 採用している評価方法

〈不動産の類別〉	〈主要な手法〉	〈2 次的手法〉
個人住宅	取引事例比較法	原価法
商業利用	収益還元法	原価法
その他	原価法	収益還元法
土地のみ（更地）＊	取引事例	収益還元法

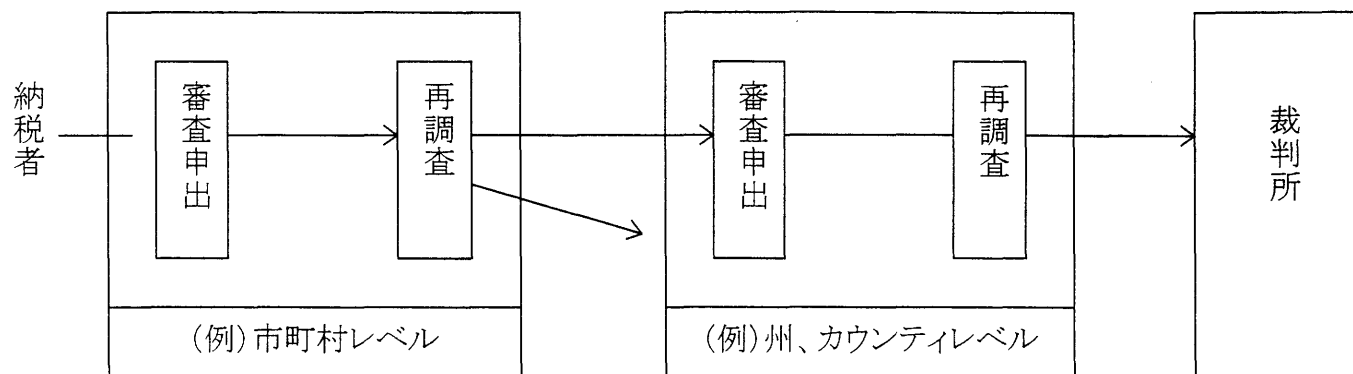
(4) 評価額計算表 (ボストン市評価局)

PARCEL ID: 1701472/000		EFF DATE: 00/00/00		WB/PK/BLK: 1708/045		DATE PRINTED: 6/22/94						
PROPERTY ADDRESS:				PARCEL FILE DATA								
OWNER NAME AND ADDRESS:				STATUS CODE: MIXED USE OVERRIDE CODE: N MIXED USE SPLIT: LAND BLDG RESIDENTIAL %: 100 100 COMMERCIAL %: 0 0 EXEMPT %: 0 0 STREET TYPE: 2								
SALE HISTORY INFORMATION				LEGAL INFORMATION								
SALE DATE: 06/18/93 11/01/87		BOOK-PAGE: 18301182 00000000		SALE PRICE: 575,000 0		STATE CLASS: 112 RES EXEMPTION: N TRACING NO: 0021028 CONDO MAIN ID: CONDO ASSN. NO: 0						
		BUYER: TAMER ANNE ROUSE GEORGE A TS		CODE:		LAND USE: A EXEMPT CODE: COM ASMT DIST: 050 ZONE CODE: LOT SZ: 7,484						
ASSOCIATED PARCELS				VALUE HISTORY								
PARCEL ID		CLS		LOT SIZE		TOTAL VALUE						
INCOME LINES				VISIT HISTORY								
REC	OCC CD	DESCRIPTION	INT FIN	F L	NO OF UNITS	UOM	T A	RENT PER UNIT	GROSS INCOME	EXP	NET INCOME	
1	12	APT-7-30 UNIT	D	10	6	QBR	5	446.20	2,677.20	6.0	17,348	
1	12	APT-7-30 UNIT	D	10	15	1BR	5	533.50	7,992.50	46.0	51,856	
DETACHED STRUCTURES				INCOME SUMMARY								
REC	CODE	DESCRIPTION	UNIT OF MEASURE	NO. OF UNITS	TYPE CODE	RCN	RCNLD	RENTABLE UNITS: 21 RENTABLE SQUARE FEET: 0 PRIMARY OCCUPANCY: RES: 112 COM: TOTAL GROSS INCOME: 128,156 RESIDENTIAL NET INCOME: 69,204 COMMERCIAL NET INCOME: 0 TOTAL NET INCOME: 69,204 DESIRABILITY RATING: 3 CAPITALIZATION RATE: 10.50 INCOME VALUE: 659,085				
1	4	LAND PAVING	SQ FT	2,783	BLD	4	122					
LOCATION INFORMATION AND LAND DATA LINES				INCOME VALUE ADJUSTMENTS								
COMM ASMT DIST: 050 POCKET NBHD: LAND VALUE TABLE: 35				x RENT CONTROL FACTOR: 0.000 x MARKET VAL ADJ FACTOR: 0.000 + ADDITIONAL LAND: 0 + ADDITIONAL IMPROVEMENTS: 0 + OTHER ADDITIONS: 0 - OTHER EXCLUSIONS: 0 - INCOMPLETE: 0 FINAL INCOME VALUE: 659,000								
REC	PRI OCC	SEC OCC	LOT TYP	SQUARE FEET	OVRD CODE	SO FT RATE	ADJ #1	ADJ #2	COST VALUE SUMMARY			
1	12			7,484		20.40			LAND VALUE: 198,000 BUILDING VALUE: 472,000 DETACHED STRUCTURES: 3,000 + MISC IMPROVEMENTS: 0 - COST TO CURE: 0 FINAL COST VALUE: 673,000			
				FINAL VALUE SELECTION								
				MARKET VALUE: 0 VALUE SOURCE: I FINAL LAND VALUE: 198,000 FINAL BLDG VALUE: 461,000 FINAL TOTAL VALUE: 659,000								

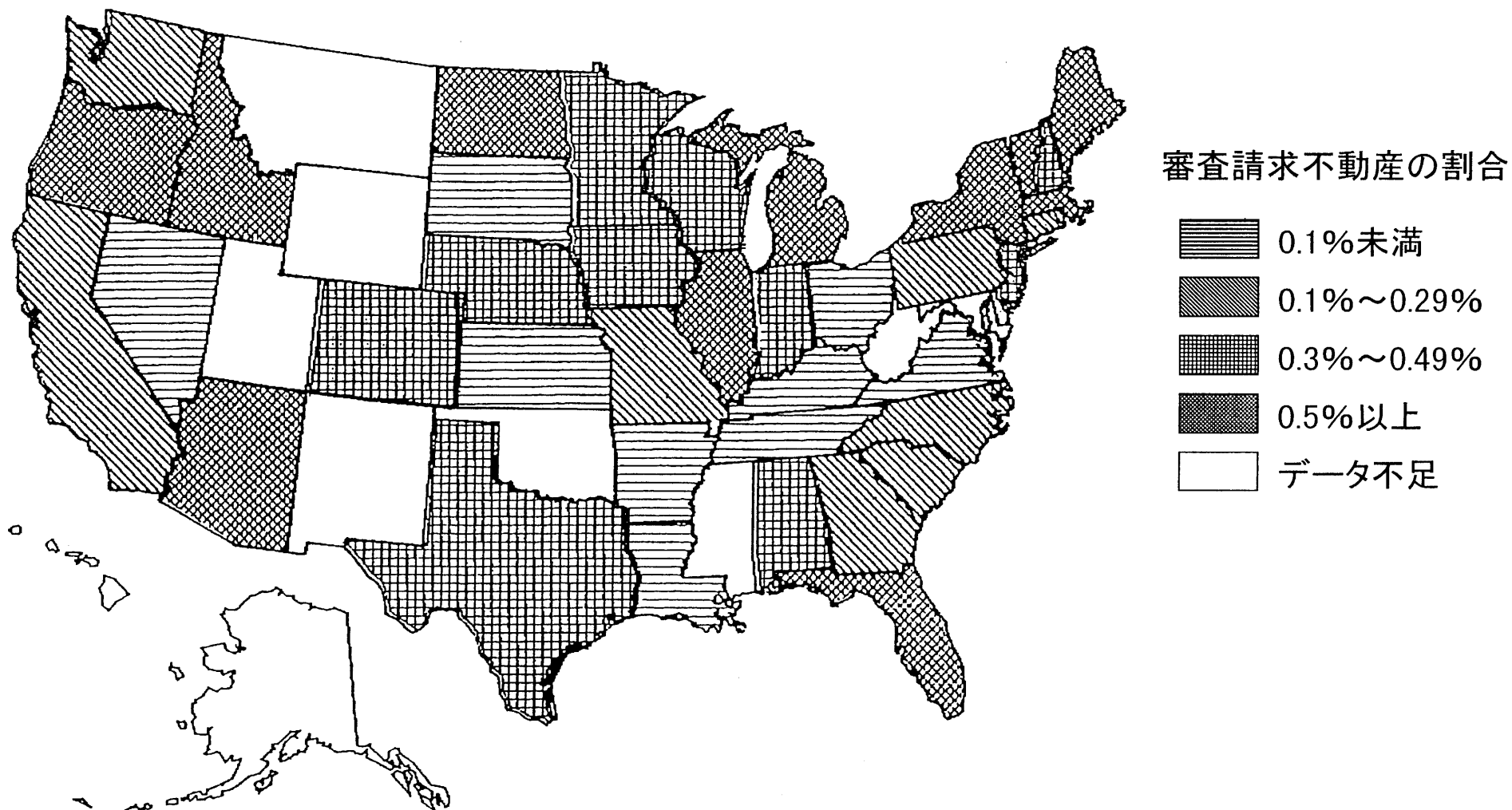
(5) 審査申出の流れ

1. まず、直接の評価担当局へ

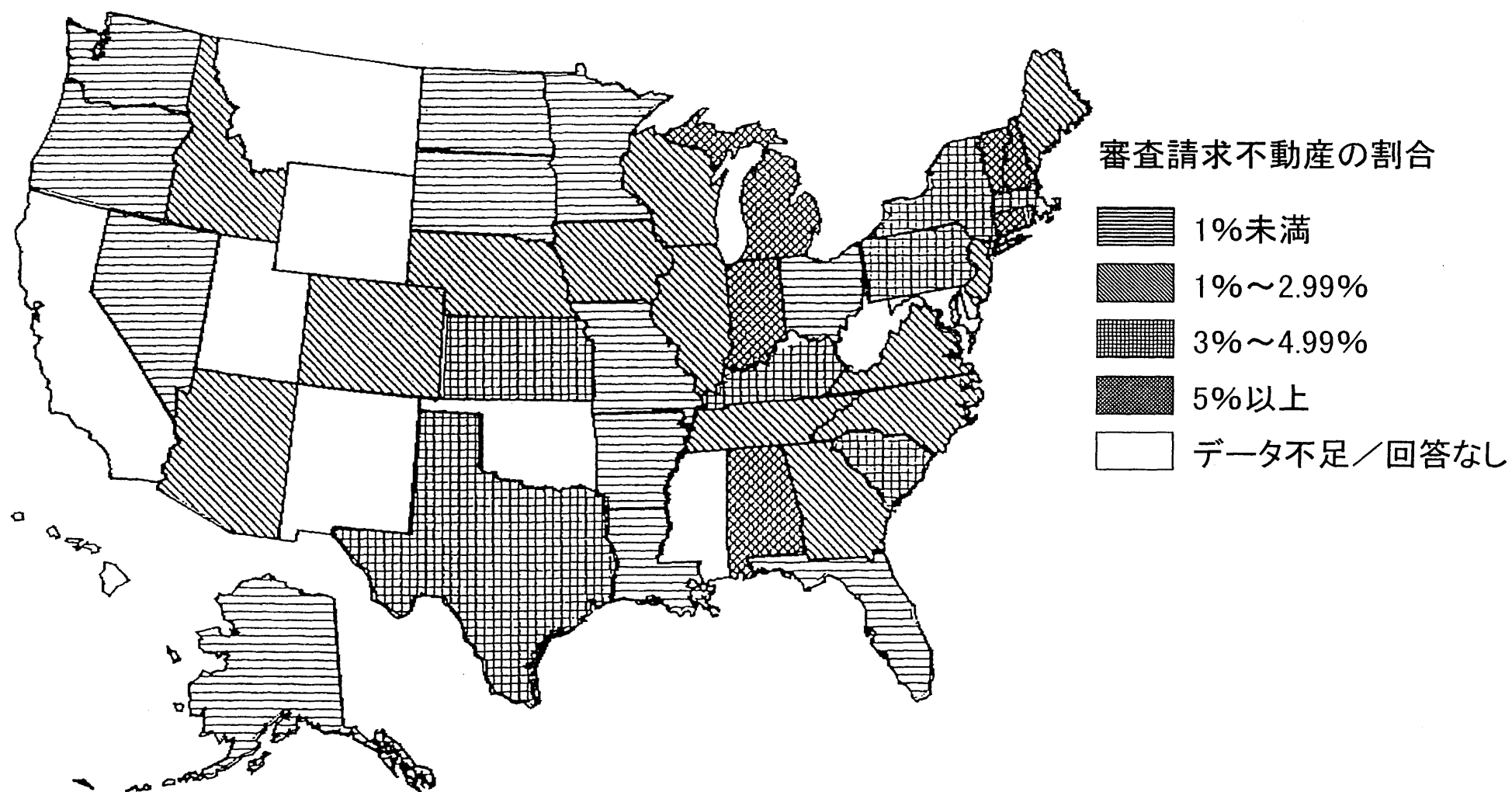
2. 不服なら上部機関へ



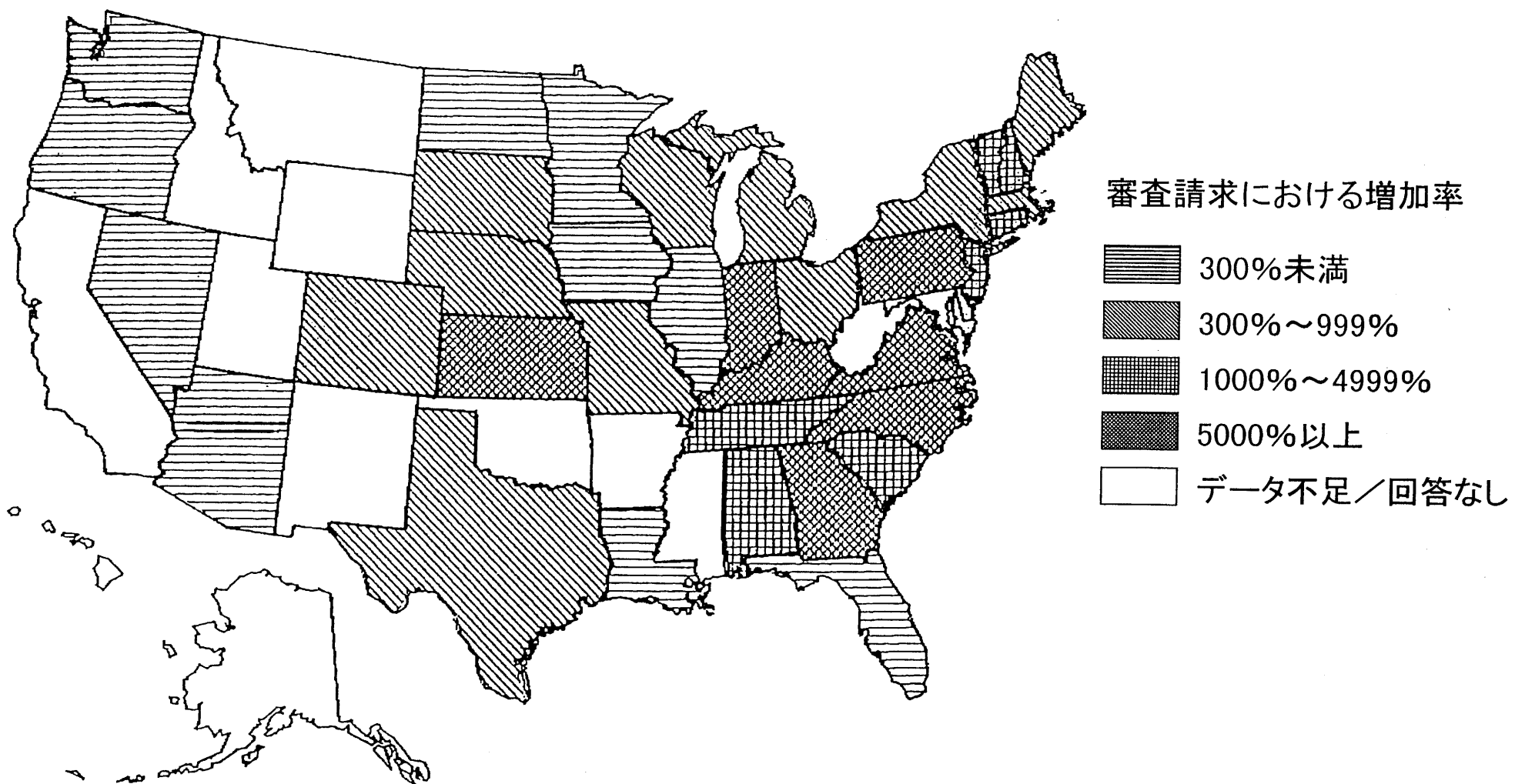
(6) 評価替えのない年に生じる審査請求不動産の割合



(7) 評価替え年度に生じる審査請求不動産の割合



(8) 評価替え年度に生じる審査請求不動産の増加





Assessing Query

Effective January 5, 1998

To find the assessed value of any property in the City of Boston, please fill in the information below and press the submit button. All search fields are optional.

*** Please type Names in all UPPERCASE letters.

Street Number:	11	Street Name:	FERNBORO
Street Suffix:	ALL		
Owner's Name:	MENKITI IFEANYI A		



[Back to Assessor's Office](#)

[Mayor's Office](#) / [Cyberhall](#) / [Public Safety](#)
[Technology](#) / [Economic Development](#) / [Public Health](#)
[Urban Environment](#) / [Education](#) / [Search Info Desk](#) / [Contact Info](#)
[Copyright City of Boston 1997](#)

Property Address:

11 FERNBORO ST LT 52

-
- **Parcel I.D.:** 1400292000
 - **Owner:** MENKITI IFEANYI A
 - **Mailing Address:** 8 MALVERN AV +
 - **City, State:** SOMERVILLE MA
 - **Zip Code:** 02144
 - **C/O:**

-
- **Current FY98 Value:** \$178,500.00
 - **Building Value:** \$137,500.00
 - **Land Value:** \$41,000.00
 - **FY98 Net Tax Due:** \$2,404.40

-
- **Residential Exemption:** N
 - **Personal Exemption1:**
 - **Personal Exemption1 Amt.:** 0
 - **Personal Exemption2:**
 - **Personal Exemption2 Amt.:** 0

-
- **Land Use:** A

(This information presented alone, does not reflect any applications for residential or personal exemption made after 12-12-97)

Copyright City of Boston 1996

(10) ケンブリッジ市ホームページ・イメージ

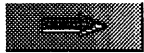


City of Cambridge Assessor's Database

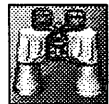
Welcome to the City of Cambridge Assessor's Database. To conduct a search, please enter a street number and a street name below and click on Search. The database will display the closest matched records to your search. You will then be able to browse the database by clicking on the following icons:



Go to the previous record.



Go to the next record.



Return to main search page.

For best search results, please use the full name of the street you are looking for. Street suffixes such as "street" and "avenue" are usually abbreviated as ST or AVE without punctuation. The search supports wildcards such as '*' and '?'. '*' matches any substring, '?' matches any character. For example, "Mass*" matches all words beginning with "Mass". "Mass" alone will look specifically for the word "Mass" not "Massachusetts".

The current tax rates in the City of Cambridge are:

- ☐ \$13.43 per \$1000 - residential
- ☐ \$35.98 per \$1000 - commercial

Rates last updated October 20th, 1997

Street Number:

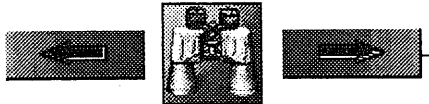
Street Name:

☒ Sally Powers - Director, Assessing Department (spowers@ci.cambridge.ma.us)



City of Cambridge Assessor's Database

Search Results for "1 Chambridge"



[Prev] [Search] [Next]

4 BUCKINGHAM ST					
Owner	KOCH, CARL, TR. OF THE KOCH CAMBRIDGE				
Address	REAL ESTATE TRUST				
	4 BUCKINGHAM ST				
City	CAMBRIDGE	State	MA	Zipcode	02138

Class	101	Description	Single Family
Sq Ft	4,494	Block	224
Book	25984	Lot	40
Page	473	Unit	

Current Assessed Value	
Bldg	668,900
Land	255,100
Value	924,000

9 BUCKINGHAM ST					
Owner	MORISON, ANNE SIMS				
Address	9 BUCKINGHAM ST				
City	CAMBRIDGE	State	MA	Zipcode	02138

Class	101	Description	Single Family
Sq Ft	9,729	Block	223
Book	11412	Lot	68
Page	026	Unit	

Current Assessed Value	
Bldg	415,901
Land	331,300
Value	747,201

☒ Sally Powers - Director, Assessing Department (spowers@ci.cambridge.ma.us)

(11) Proposition 2 1/2

Proposition 2 1/2 is the title given to an initiative petition adopted by the voters of the Commonwealth of Massachusetts in 1980.

It's principal features relate to the total amount of property taxes a city or town can raise each year. Other parts of the initiative limit state agency assessments on cities and towns, prohibit unfunded state mandates, and repeal school committee fiscal autonomy and binding arbitration for certain public employees. In addition, it reduces the motor excise tax and has allowed renters a deduction on their state income tax.

HOW DOES PROPOSITION 2 1/2 LIMIT PROPERTY TAXES?

Proposition 2 1/2 contains two limitations on the amount of property taxes a city or town can raise:

1.The property tax levy ceiling (the amount raised) can never exceed 2 1/2% of the full cash value of all taxable property in the city or town. 2.The property tax levy cannot increase from year to year by more than 2 1/2%, with certain exceptions for new growth, or through over rides and exclusions as adopted by the voters.

HOW DOES PROPOSITION 2 1/2 AFFECT MY INDIVIDUAL BILL?

The levy limit provisions of Proposition 2 1/2 affects the total amount of taxes to be raised by a city or town. It does not apply to an individual tax bill.

WHAT IS CLASSIFICATION? HOW DOES IT WORK WITH PROPOSITION 2 1/2?

The Classification Amendment to the Massachusetts Constitution was adapted by the voters in 1978. It allowed cities and towns to categorize real estate into four classes - residential, commercial, industrial and open space - and to tax these classes at different rates.

Proposition 2 1/2 affects the total amount of tax that can be raised. Classification affects which classes of taxpayers will pay what specific share of the total amount of tax.

DOES PROPOSITION 2 1/2 ALLOW INCREASES IN THE TAX LEVY?

Proposition 2 1/2 contains several provisions for an increase in the tax levy limit:

1.The levy limit can be increased by 2 1/2% each year so long as the levy does not exceed 2.5% of the full cash value of all property in the city or town. 2.The levy can be increased by the value of new construction and newly-taxable parcels. This provision ensures that cities and towns can recover additional service costs resulting from new taxable projects. 3.The levy can be increased by the adoption of an override. An override provision allows the voters of the city or town to raise additional revenues (or to reduce the levy) by the specific amount. This can be accomplished by placing an override question on the ballot in a general or special election, and approving the measure by a simple majority of voters. The increase approved by the voters then becomes part of the base for calculating future years' levy limits.

It is important to consider, however, that Proposition 2 1/2 also mandates that the property tax levy for any given year can never exceed the property tax levy ceiling (which is, again, 2 1/2 of the assessed value of all taxable properties within a city or town). An override of the Proposition 2 1/2 levy limit does not allow the levy to exceed the levy ceiling. 4.The levy can be increased by the adoption of an exclusion. The exclusion provision allows the voters of the city or town to exclude bonds or debt issued for municipal capital improvements.

No Proposition 2 1/2 override or exclusion questions have, thus far, appeared on the ballot in the City of Boston.

Copyright City of Boston 1996

Valuation

How Assessments Are Determined

Assessments for residential properties (1, 2, 3 family houses and condominium units) are typically based on the market approach to value. This approach incorporates a statistical analysis of property sales to determine market values as of January 1, 1996. This analysis takes into consideration only those transactions that are deemed "arm's length", e.g. sales that took place between a willing buyer and a willing seller, when neither party was under compulsion to make the transaction. This data is incorporated into computerized valuation models, which simulate varying market conditions in each neighborhood and formed the basis for residential values.

Assessments for office, retail, apartment and industrial properties were typically derived using the income and cost approaches to value. Under the income approach, fair cash value is derived from the property's ability to generate income. The assessors examine the rents generated by office, apartment, retail and other commercial buildings, subtract operating expenses to achieve a net income, then divide net income by an appropriate capitalization rate, in order to derive a market value for each parcel of commercial property.

The cost approach measures the estimated cost of replacing or reproducing the buildings and improvements on a property - less any depreciation - plus the value of the land on which the building stands. The cost approach is mainly employed in determining the value of special purpose properties.

Based on extensive research of Boston's real estate market as of January 1, 1996 has determined that the overall assessments for Fiscal Year 1997 have increased slightly. It is important, however, to remember that this represents an overall average and does not reflect the assessment of any individual property. Assessed values vary from neighborhood to neighborhood and from property type to property type.

If you have a question on the assessment of your property, visit the Assessing Information Center in Room 301 of City Hall during the January billing period. You can speak with an assessor who is familiar with real estate market conditions in your neighborhood.

FY 1997 assessed values are certified by the Commonwealth of Massachusetts Department of Revenue (DOR) in December.

Copyright City of Boston 1996

(12) ボストン市の不動産の種別

州率(%)	ボストンMA
CBD Office	9.5
Suburban Office	10.5
Regional Mall	8.5
Neighborhood Strip	10.5
Manufacturing	11.0
Bulk	10.5
Office/Warehouse	10.5
R&D	10.5
Urban Multifamily	9.5
Suburban Multifamily	10.0
CBD Lodging	11.0
Suburban Lodging	11.0
Airport Lodging	11.0

資料: VIL, "Real Estate Value Trends", 1996

6 日本の鑑定評価実務における収益還元法の活用に関する参考資料
 (1) (社)日本不動産鑑定協会調査による地域別の平均的な諸経費率

区分 地域	商 業 地		住 宅 地	
	償却後の 諸経費率	償却前の 諸経費率	償却後の 諸経費率	償却前の 諸経費率
北 海 道	42.2%	25.3%	48.2%	24.4%
東 北	44.2%	23.4%	45.6%	22.7%
東 京	32.5%	19.5%	34.8%	17.8%
中 部	41.9%	24.8%	41.8%	22.7%
北 陸	46.9%	25.7%	47.4%	23.5%
大阪, 京都, 神戸	38.3%	19.2%	38.8%	21.1%
中 国	46.2%	24.8%	46.6%	22.9%
四 国	45.9%	24.4%	45.8%	23.0%
九 州	46.0%	26.0%	45.4%	24.5%
全国平均	41.7%	23.7%	41.9%	21.7%

(出典：平成6年9月「土地残余法のあり方」(社)日本不動産鑑定協会)

(2) 収益還元法による収益還元価格の試算の具体例（新手法）

1 対象不動産の状況等

所在： 東京都千代田区××1丁目1番1

地目・数量： 宅地 241.98 m²

価格時点： 平成9年7月31日

不動産の種別・類型：更地として

価格の種類：正常価格

－近隣地域の状況－

街路条件 幅員6mの舗装区道が標準

交通・接近条件 地下鉄駅から近隣地域の中心まで約5分程度を要する。

環境条件 裏通りであるため繁華性は乏しい。

行政的條件 商業地域、防火地域、指定容積率500%（ただし、幅員6mの場合の基準容積率は、360%）、第2種文教地域

標準的な画地条件 間口10m、奥行15m、規模150m²程度の長方形地

標準的使用 中層事務所地

－対象不動産の状況－

街路条件 東側が幅員6mの舗装区道に接面する。

交通・接近条件 地下鉄駅から対象地まで約5分程度を要する。

環境条件 裏通りであるため繁華性は乏しい。

行政的條件 商業地域、防火地域、指定容積率500%（ただし、幅員6mであるので、基準容積率は360%）、第2種文教地域

画地条件 間口13m、奥行18m、規模241.98m²の長方形地

最有効使用 中層事務所地

－想定建物の用途・床面積等－

階層	床面積	有効面積	月額支払賃料	一時金運用益等	年額実質賃料
PH	30 m ²	—			
5	160 m ²	136 m ²	544,000 円 / 月	244,800 円 / 年	6,772,800 円 / 年
4	170 m ²	144.5 m ²	578,000 円 / 月	260,100 円 / 年	7,196,100 円 / 年
3	170 m ²	144.5 m ²	578,000 円 / 月	260,100 円 / 年	7,196,100 円 / 年
2	170 m ²	144.5 m ²	578,000 円 / 月	260,100 円 / 年	7,196,100 円 / 年
1	170 m ²	119 m ²	535,500 円 / 月	240,975 円 / 年	6,666,975 円 / 年
計	870 m ²	688.5 m ²			35,028,075 円 / 年

2 収益還元法による収益価格の試算結果

同一需給圏内の類似地域に所在する賃貸事例等を参考にして、評価対象地において賃貸用の鉄筋コンクリート造5階建事務所の建築を想定し、これから求めた未収入期間を考慮した価格時点の土地に帰属する純収益を還元して、下記により収益価格を*****263,000,000円(1,090,000%)と査定した。

① 純 収 益	② 土地に帰属する 初年度の純収益	③ 未収入期間を考慮 した土地に帰属する 純 収 益	④ 還 元 利回り (注5)	⑤ 収 益 価 格 ③÷④
㊦ 総収益(注1) 35,028,075 円	㊦ 建物等に帰属する 純収益(注3) 11,154,400 円	㊦ 未収入期間を 考慮した修正率 (注4) 0.9585	5.0 %	263,000,000 円
㊧ 総費用(注2) 10,139,223 円	㊧ 土地に帰属する 初年度の純収益 ①-㊦ 13,734,452 円	㊧ (㊦×㊦) 13,164,472 円		
㊨ 純収益 ㊦-㊧ 24,888,852 円				

(注1) 総収益

年額支払賃料	33,762,000円
一時金の運用益等	1,266,075円

合 計	35,028,075円
-----	-------------

年額支払賃料査定表

階層	用 途	① 床 面 積	② 有効面積	③ 月額支払 賃 料	④ 年額支払 賃 料 ③×②×12 円
PH	機械室	30.00			
5	事務所	160.00	136.00	4,000	6,528,000
4	事務所	170.00	144.50	4,000	6,936,000
3	事務所	170.00	144.50	4,000	6,936,000
2	事務所	170.00	144.50	4,000	6,936,000
1	事務所	170.00	119.00	4,500	6,426,000
合計	—	870.00	688.50	—	33,762,000

一時金の運用益査定表

階層	有効面積	保証金	保証金 の運用益 ①×②×(※) 円
PH			
5	136.00	40,000	244,800
4	144.50	40,000	260,100
3	144.50	40,000	260,100
2	144.50	40,000	260,100
1	119.00	45,000	240,975
合計	688.50	—	1,266,075

(※)保証金は預り金的性格を有する一時金で、預託期間中の資金運用上適正と考えられる運用利回り4.5%。

(注2) 総費用

修繕費	1,910,000円：再調達原価の1.0%と査定
維持・管理費	1,688,100円：年額支払賃料の5.0%と査定
公租公課（土地）	3,230,000円：査定
（建物）	1,623,500円：再調達原価の50%相当額を課税標準額として査定
損害保険料	133,700円：再調達原価の0.07%と査定
貸倒れ準備費	—：一時金で担保されるので計上しない
空室等損失相当額	1,401,123円：総収益の4.0%と査定
建物等の取壊 費用等の積立金	152,800円：再調達原価の0.08%と査定
合 計	10,139,223円

(注3) 建物等に帰属する純収益

1 当たりの建築費	建築延床面積	建物等の価格 (再調達原価) × 円	元利逓増 償還率 (※)	建物等に帰属 する純収益 × 円
220,000	870.00	191,000,000	0.0584	11,154,400

(※) 元利逓増償還率

建物の経済的耐用年数に対応する元利逓増償還率を以下のとおり0.0584と査定した。

$$(r - g) \div \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right] \doteq 0.0584$$

r : 5.5% (基本利率)

g : 0.5% (純収益等の変動率)

n : 40年 (建物の経済的耐用年数)

(注4) 未収入期間を考慮した修正率

賃料を収受できない未収入期間(建築期間)を考慮して、価格時点における土地に帰属する純収益を求める修正率を以下のとおり、0.9585と査定した。

$$\left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^m \times \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right] \div \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^{m+n} \right] \doteq 0.9585$$

r : 5.5% (基本利率)

g : 0.5% (純収益等の変動率)
n : 40年 (建物の経済的耐用年数)
m : 0.75年 (未収入期間)

(注5) 土地の還元利回り ($r - g$) を 5.0%と査定した。

(3) (財)日本不動産研究所鑑定部長講演録 (抄)

「従来担保価格は収益還元法に基づいて算出した収益還元価格を基礎とし、それに売買価格を参酌して査定するという方式をば不動産専門の銀行、例えば、勧銀・拓銀等は曾って採用しておりました。茲に収益と申しますのは、自営収益ではなしに、主として賃貸収益を採用していたのでありまして、例えば宅地については地代、農地においては小作料といった種類であります。即ち、賃貸料から公租公課諸掛りを差引いて純収益を算出し、それを一定利廻で資本還元して収益還元価格を査定し、この価格を基礎とし、一応売買価格も参酌してその幾分かは必要に応じて取り入れるという方式が、大方の曾っての日本の不動産金融の担保評価の姿であったのであります。ところが今日では賃貸収益の形が非常に妙なもののなっております。殊に農地においては小作料が統制されていて、賃貸収益から割出した収益還元価格と、耕地の実際取引の売買価格とは著しく遊離しています。市街地については、地代は地代統制令で一時ストップしていました。その後だんだん統制は緩和されてはきていますけれど、一方において、借地借家法の影響があるので、値上がりは非常に少ないのであります。ところが一方、不動産価格の親の方一著しい騰貴で、賃料の伸び方と比較し著しいアンバランスになっています。従って、その賃貸収益から利廻採算をとっても収益還元価格は非常に低いものになって参ります。現状はそういうわけであって、売買価格と賃貸収益還元価格とは今日では非常に離れており、従って、賃貸収益目当の売買価格は実例に乏しいということになっているように思います。収益還元法はそういう経過を辿っております。」

((財)日本不動産研究所鑑定部長 (当時) 斎藤逸朗 : 某銀行担保評価

実務者を対象とした講演の速記録より。昭和35年10月6日)

7 収益還元法関連参考資料

(1) 土地評価に関する調査研究（平成3年11月）（抜粋）

土地評価に関する調査研究

—土地評価の均衡化・適正化等に関する調査研究—

平成 3 年 11 月

財団法人 資産評価システム研究センター

2 土地評価の均衡化・適正化と地価公示価格

1で論じたように、土地の通常の使用を前提とする固定資産税の土地評価と地価公示価格の間に定義可能な開差が存在してよいとすれば、公的土地評価相互の均衡と適正化をどのように図るべきだろうか。この「開差」の具体的な大きさをどの程度とみなすべきかが次の問題である。

(1) 取引事例価格と収益価格

① 不動産鑑定評価の三方式

1で論じたように、土地の固定資産税評価を当該土地の通常の使用のもとでの収益に基づいて定義すべきだとすれば、この収益に、鑑定評価法のひとつである「収益還元法」を適用して評価額を算定することが示唆されるだろう。「取引事例比較法」を中心に鑑定評価が行われている地価公示価格においても、収益還元法の補助的な利用が求められていることは先述のとおりである。

収益還元法は、不動産が現在から将来にわたって獲得する純収益に着目して、当該純収益を生み出す不動産の元本としての価格、すなわち資本価値を求めようとするものである。その大きさは、「不動産鑑定評価基準」が示すとおり、「対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和」である（純収益の現価とは、毎期の純収益を適当な還元利回りで割引くことによって求めた現在での評価価値のこと）。

このように、収益還元法は、年々の純収益を還元利回りで資本還元して収益価格を求める方法で、不動産の収益と直接結び付いているという利点がある。

これに対して取引事例比較法は、同類型の不動産の取引事例価格と比較して対象不動産の価格を求める方式で、極めて実地的な方式であるけれども、この方式で求めた比準価格は、価格の理論的根拠を説明したものとはいえない。

さらにもうひとつの鑑定評価方式である原価法は、価格の根拠を費用面から説明している点において、一見理論的な手法ということがいえるが、土地の価格を完全に説明する手法としては不十分である。すなわち、造成地については素地＋造成費として原価法を適用し得るが、素地価格を求めるためには、取引事例比較法によらざるを得ないからである。

したがって、これらの点だけを考慮するならば、単に価格を求めるというだけ

ではなく、さらにその根拠を説明し得る方式として、収益還元法は極めて優れた手法のように見える。

② 収益還元法の内容

専門家には周知のように、収益還元法には実務上の大きな難点がある。

第一に、収益還元法を適切に活用するためには、将来の純収益の確実な把握が必要となるが、それは一般的経済情勢、産業動向及び不動産市場の動向によって大いに左右され、これを適切に把握することは一般に困難であるといわなければならない。

また、還元利回りの選定いかんによって収益価格に大きな差異を生じる。還元利回りも、収益と同様に将来にわたって正確に見通すことは困難である。これらの理由から、かつて固定資産評価制度調査会答申（昭和36年）も、収益還元法の採用を困難であるとしたのである。

加えて、以下でも述べるように、一般に収益価格は取引事例価格よりも小さい。その原因はいくつか考えられるが、もっとも基本的な要因は、将来収益と還元利回りに関する慎重な予想であるといえよう。最有効使用のもとで見出される高い収益と低い利回りとはまさに未知のものであり、現実のデータから予想される限りの収益と利回りから算定される不動産価格は過小となる傾向が避けられないのである。その意味で、最有効使用のもとでの収益・利回りと考えられるものも、実際には通常の使用のもとでのそれに引き寄せられる傾向があるというべきだろう。

③ 固定資産税評価と収益還元法

先に述べたように、固定資産評価基準によれば、土地の評価は、売買実例価額から正常と認められない要素を排除して「適正な時価」を求めるものとされている。したがって、原則として不動産鑑定評価における取引事例比較法を採用しているものといってよいが、これは売買実例価額の捕捉が比較的容易であり、特に経済並びに地価が比較的安定しており、不正常要素がそれ程大きくない時期には、上述の理由によりこれら売買実例価額から求められる正常売買価格によって、評価の均衡と適正を確保することができるという実務上の理由に基づくものである。また、過大または不均衡な評価が行われた場合に納税者が比較的容易に判断を下

すことができ、納税者の理解が得られやすいとの観点もある。

固定資産税は、資産の保有の継続を前提としてその通常の使用から使用収益し得る価値に応じて、毎年経常的に課税する物税であると考えられ、そこでの土地評価は最有効使用を前提とした地価公示価格と異なる扱いを受けてきたことは上述のとおりである。

一方、収益還元法によって得られる不動産価格は、土地の最有効使用に対応した収益価格であるよりは、しばしば通常の使用に伴う収益価格に近いものとなり得ることが示唆された。このことから、固定資産税の土地評価に、収益還元法を役立てるという提案が可能となる。

もちろん、収益還元法にはすでに述べたように実務上の大きな難点があり、また、我が国には収益還元法を採用する制度も慣行も存在しない。固定資産税の土地評価は、今後とも売買実例価額をもとにして、そこから投機的な要素と、最有効使用と通常の使用の相違が地価にもたらす開差分を除去するという観点で行われるほかない。そして、最有効使用と通常の使用とのギャップがもたらす地価の開差の程度を知る指針として、収益価格を用いるべきだというのがここでの提案である。

(2) 「一定割合」の妥当性

周知のように、固定資産税評価を地価公示価格の一定割合を目標に、その均衡化・適正化を推進することは、総合土地政策推進要綱（平成3年1月25日閣議決定）によってすでに行政上要請されている。固定資産税の土地評価と地価公示価格との間にある開差が存在してしかるべきだとする上記の結論からすると、この要請は必ずしも不合理なものではない。特に、経済の動向と地価とが共に安定している時期は、収益も還元利回りも安定的で、最有効使用と通常の使用との開差も安定的と考えられ、固定資産税の土地評価と地価公示価格の開差もある傾向値を示すものと推定される。このような時期とは、昭和50年代の初頭から中頃にかけて、及び本報告がまとめられつつある現在の時期である。問題は、地価公示価格の「一定割合」を、具体的にいかなる大きさとするか、そうした場合、その割合のもとで税制内部の整合性は果して保たれるかであろう。

これは極めて実証的な問題である。節を改めて論じる。

(3) 「一定割合」の具体的提案

① 収益価格の水準からの示唆

全国47の都道府県庁所在市及び都道府県庁所在市以外の政令指定市（川崎市及び北九州市）の合計49市に対し、標準宅地の中から、代表的と思われる標準宅地について平成3年中における収益価格の鑑定を求め、その中から異常値を除いて分析を行ったところ、表－1のような結果が得られた。これによると、収益価格の精通者価格に対する割合は、概ね50ないし90％の範囲にあり、全地点の平均割合は概ね7割（72.0％）であった。より詳しくは、別表－3に掲げるとおりである。

また、平成2年度の「土地の動向に関する年次報告」（土地白書）においても、「東京の代表的商業ゾーンである銀座、代表的高度事業所ゾーンである丸の内における平均収益価格の平均公示価格に対する割合はいずれも8割程度、周辺商業地や住宅地における平均収益価格の割合は、地域によって5割から7割程度と比較的大きな幅が認められた。」とされている。

このように、地価公示価格に対する収益価格の割合は、個別的事情等によって幅が認められるものの、平均的には7割程度の水準であることを示しているといえてよい。

表－1 収益価格の精通者価格に対する割合調

区 分		50%未満	50%以上 60%未満	60%以上 70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上 100%未満	100%以上	計	全地点の 平均割合
全 体	地 点 数	23	24	28	24	8	18	16	141	72.0 %
	構 成 比	% 16.3	% 17.0	% 19.9	% 17.0	% 5.7	% 12.8	% 11.3	% 100.0	

② 評価の資産間均衡

固定資産の評価に当たって求める「適正な時価」は、土地、家屋及び償却資産の各資産ごとに正常な条件の下における取引価格をいうものであり、土地においては売買実例価額、家屋においては再建築価額、償却資産においては取得価額を基準として評価するものとされている。

償却資産は毎年減価償却されるものであるもので、土地の評価水準の参考にはならないが、家屋の場合は、評価額が取得価額に対しどの程度の割合になっているかは一定割合を考える際の参考になるであろう。

都道府県庁所在市において、平成2年に建築された家屋について抽出調査した結果によると、再建築価額の取得価額に対する割合は、木造家屋で6割程度、非木造家屋で7割程度となっている。資産間における評価の均衡化は、固定資産評価制度調査会答申がうたったところであり、この点からは土地の評価水準を地価公示価格の6割から7割程度にすることは妥当なものといえるであろう。

③ 固定資産税の土地評価と地価公示価格

2(2)でも指摘したように、昭和50年代の初頭から中頃にかけては地価安定期だった。この時期の固定資産税における土地評価の地価公示価格に対する割合を全国の県庁所在市の基準宅地（最高価格地）についてみると、各都市において若干の幅があるものの平均的には昭和54年度61.4%、昭和57年度67.4%であり、7割程度の水準にあった（表－2参照）。また、全国の都市(656市)における基準宅地でみても昭和54年度61.7%、昭和57年度65.7%と同様の水準となっていた（別表－2参照）。

表－2 基準地の路線価の地価公示最高価格に対する水準（全国平均）

（単位：％）

年 度	54固	57固	60固	63固	平3固
	52公	55公	58公	61公	平元公
水 準	61.4	67.4	52.1	47.2	36.3

このことは、地価安定期における地価公示価格と固定資産税の土地評価との数量的関係は比較的望ましいものであったことを示している。また土地に対する諸施策が講じられつつある中で当面地価が沈静化・安定化傾向を示すとすれば、過去の地価安定期の経験値を踏まえ、地価公示価格の7割程度の比率を維持することは十分に説得的であり、また可能であると考えられる。

④ 結 論

この調査研究においては、まず、理論的な観点から固定資産税における適正な時価と地価公示価格との間の合理的な関係について論じ、その結果地価公示価格のある割合を控除して固定資産税の土地評価とすることに一定の合理性が存在することが示された。ついで、統計的な観点から、固定資産税における土地評価と地価公示価格の数量的関係が検討され、およそ前者を後者の7割程度とみなすことが可能であると考えに至った。

もちろん、上において述べたように、7割というのはごく概略の平均的な数値である。その根拠を本調査結果は、土地の最有効使用と通常の使用の相違がもたらす収益価格の開差に求めたのであるが、この開差が時期により地域により常に一定であるということとはできない。しかし、今の段階では、時期の違い、地域の違いによってこの開差が示すかもしれない変動の法則については、何も述べることができない。

幸い時は経済と地価の相対的安定期を迎えている。少なくともこのような条件が続く間は上記の開差は大きな変化を示すこともなく、地域間の差異も比較的小さなものにとどまるだろう。さらに、固定資産税が市町村の基幹的な税目と位置付けられていることを勘案すれば、その評価が単純、明確で国民が理解し得る具体的なものでなければならない。

以上より、この調査研究では、地価が全国的に安定し、かつ地価公示価格が適正に算定されることを前提に、地価公示価格の7割の水準を目途に平成6年度の評価替えを行うことが妥当だと考える。

(2) 固定資産評価制度調査会答申(抄)

固定資産評価制度調査会答申(抄)

昭和36年3月30日

第2 評価制度改正にあつての基本的な考え方

I 評価によつて求めるべき固定資産の価格

1 正 常 価 格

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

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

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

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

Ⅱ 各資産の評価方法の原則

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

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

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

1 土 地

土地の評価は、売買実例価格を基準として評価する方法によるべきである。

土地の評価方法については、売買実例価格を基準として評価する方法のほか、農地については、耕作による収益額を資本還元して評価する方法、その他の土地については、賃貸料等の収益を基準として評価する方法が考えられるが、農地の耕作による収益額、資本還元率等について客観的な数値を見いだすことが困難であるし、また、その他の土地の実際賃貸料等は、種々の事情によりはなはだしい格差があり、評価の基準としてとり得ないので、土地の評価は、各地目を通じ、売買実例価格を基準として評価する方法によることが適当である。

評価の基準とすべき売買実例価格は、現実の売買実例価格に直ちによることなく、当該売買実例の取引の事情を精査し、特殊条件に基づくものを除き、おおむね正常と認められるものによるべきである。

この場合、農地については、その売買が、一般に、農業経営を可能とする程度の規模の農地を単位として行なわれることは皆無に近く、一反ないし一反五畝程度の農地を単位とするいわゆる切り売り、買い足しの形で行なわれることが通常であり、したがつて、買受農業経営者にとっては、当該買い足しに伴う耕作面積の拡大によつて、農業経営の効率を増進する事情にあるので、売買実例価格について、所要の修正を加える必要があると考える。この場合の修正基準としては、農地の平均反当純収益額の限界収益額（面積差一反歩の農業経営相互間の純収益の差額）に対する割合を用いることが適当である。

2 家

屋

家屋の評価は、再建築価格を基準として評価する方法によるべきである。

家屋の評価方法については、再建築価格を基準として評価する方法のほか、取得価格を基準として評価する方法、賃貸料等の収益を基準として評価する方法又は売買実例価格を基準として評価する方法が考えられるが、現実の取得価格は、その取得の際の個別的な事情による偏差があり、実際賃貸料等は、種々の事情によりはなはだしい格差があるので、いずれも評価の基準として採用することはできない。また、売買実例価格は、取得価格と同様に、個別的な事情による偏差があるほか、家屋の取引が一般的に宅地とともに行なわれている現状からして、そのうち家屋の部分を分離することが困難である等の事情があるのに対し、再建築価格は、家屋の価格の構成要素として基本的なものであり、その評価の方式化も比較的容易であるので、家屋の評価は、再建築価格を基準として評価する方法によることが適当である。

3 償 却 資 産

償却資産の評価は、取得価格を基準として評価する方法によるべきである。

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

(3) 田の価格 評価倍数算出例 (昭和26年度)

○ 田の価格 評価倍数算出例 (全国平均の数値を用いた場合の例)

平均反当収入に収益率を乗じて反当収益を算出し、これを国債利回りと固定資産税の標準賦課率との計にて除して反当自作収益価格を算出し、これを中庸田の標準賃貸価格にて除し、評価倍数を求めた。

(算出例)

項 目	算出額	摘 要
平均反当収量	2.26石	昭和25年産米生産推計(農林省農地課資料)によるものであって、最近年間の平均反当収量でない。
平均反当粗収入	12,496円	玄米石当単価 5,529円(昭和25年産米政府買上標準価格)に平均反当収量を乗じて算出
反当収益	1,387円	平均反当粗収入に純収益率を乗じて算出 (収益率算出基礎次表)
反当自作収益価格	19,535円	最近発行国債利回り 0.055と固定資産税標準賦課率 0.016との計 0.071で収益を還元
反当標準賃貸価格	19.01円	中庸田の標準賃貸価格全国平均
評価倍数	1,028倍 約1,000倍	自作収益価格

昭和25年産米収益率算出基礎

項 目	算出額	摘 要
平均反当収量	2.26石	昭和25年産米生産推計
平均反当粗収入	12,496円	玄米石当単価 5,529円(昭和25年産米政府買上標準価格)に平均反当収量を乗じて算出
反当生産費	11,638円	昭和25年産米生産推計
反当利潤部分	858円	平均反当粗収入より平均反当生産費を控除
反当小作料	525円	昭和25年産米生産推計
反当収益	1,383円	反当利潤部分に反当小作料を加算
反当収益率	0.111	反当収益を平均反当収入にて除算

(4) 国会での収益還元に関する主な発言

○国会での収益還元に関する発言（土地特委）

- ・固定資産税の評価替えが、地価高騰を受けた価格、バブルで形成されている土地の価格で高くなることは問題である。評価額を据え置くと収益還元で評価を行う必要がある。
- ・金融資産に比較して土地資産は税制上も極めて有利になっている。そのことが地価を高騰させており、普通の地代を収益還元した価格からかけ離れた価格となっている。税制上の有利さを廃止し、収益還元法での価格に売買事例価格を近づける必要がある。(H2. 5. 30)。
- ・土地利用計画が厳密に規定されれば、収益還元的な土地評価が可能になってくる。現在のように住宅地にも使えるし、ホテルやレジャー施設にも使えるという状態では、収益還元的な価格は決まらない(H2. 5. 30)。
- ・土地政策審議会の答申において「平均的な収益価格を示すことによって、市場において土地の利用価値を超えた値付けがなされている場合には、その実態を明らかにする方法を確立することが望ましい」の意味は、地価公示価格の性格を収益価格に変えるという趣旨ではなく、利用価値を超えた地価上昇の時期において、参考までに平均的な収益還元価格を示すというものである(H2. 12. 18)。
- ・固定資産税の7割評価によって、収益の全くない一般住民には重い負担となる。収益還元方式を基本となって、収益を上げる目的の土地所有者は重課し、住宅や零細な商業地は下げることも考えられる(H4. 4. 8)。
- ・公示価格とか課税対象の正常価格は「売買事例価格」とし、担保の価格を見るときは、「収益還元価格」というように、目的によって正常価格を考えるべきではないか。評価は取引事例をベースと考える。(H4. 4. 8)。
- ・正常価格は、土地の取引が自由市場という前提にたって「需要と供給の均衡点」というものと考えられる。
我が国のデータは取引事例に偏っていて、取引事例に相当左右される。
収益還元法というのはなかなか難しい。快適性も収益的要素であり、住宅地にも収益還元による評価と言われると難しい。
本当は、売買事例価格をしっかりと分析して、それを中心に評価していくことがよい。(H4. 4. 8)
- ・収益還元法による還元利回りについては、地域なり時期によって大きな変動がある。土地の場合には3%から5%ぐらい、建物の場合には5%から6%で、地域や用途別に個別性を加味するという考え方である。
鑑定士の専門的知見に委ねられているが、国債や公社債利回りを標準としている。(H4. 4. 17)。
- ・固定資産税の評価額について、収益還元を徹底して、用途別の評価というものがあってもよい(H4. 4. 17)。

- ・資産用の土地については、収益価格をもって正常な価格としてはどうか。
アメリカのエルウッド氏の収益価格の試算式によれば、都心部の土地価格は取引事例価格に比較すると43%程度になると言われる。
バブルで形成されている土地の価格では国民の納得は得られない（H4.4.14）。
- ・一般の取引の指標や公共用地の取得の際の補償の規準という観点からは、現在の公示価格があるべき水準としての価格と考える。
政策的に望ましい価格は「収益価格」の水準に近いものではないか（H4.4.14）。

○地方行政委員会での主な発言

- ・地価が乱高下しているから、取引事例価格で3年毎の評価替えは乱暴である。
土地の評価は、思い切って収益還元価格を導入して改めるべきではないか。
- ・固定資産税の評価については、土地の収益性を重視した評価方法を確立すべき
- ・収益還元方式には、客観的な数値を把握することが難しいこと、実際の賃貸料等にかなりの格差があること等の問題があり、理論的には考えられるが、何を使うのか等を考慮すると現実に採用する評価方式としては困難である。
固定資産評価基準においては、基礎数値の把握が容易な売買実例価額に基づいて評定する方法を昭和39年度以降採用しているものである。
不動産鑑定評価基準で収益還元法の活用が打ち出されており、そのことに期待したい。
- ・土地の評価は、本来は収益還元方式で行う性質のものではないか。
- ・土地の使用形態に応じて、銀行等の収益のあるところはそれなりに高く、居住用の土地や小規模店舗用地については低くして、使用収益に対する評価、収益還元による評価を検討すべきではないか。
耕作放棄農地や山林、管理放棄農地や山林は収益還元価格は0ではないか。
- ・資産の保有の継続を前提として毎年負担を求める固定資産税の性格から見れば、その税負担は、固定資産の処分によって支払われるものではなく、固定資産の所有によって得られる収益のうちから支払われることが予定されており、資産の使用収益しえる価値、すなわち収益価格を勘案すべきと考えられる。
しかしながら、収益還元法については、ごく限定して行う場合に可能かもしれないが、現実の問題としては大量評価や公平の観点等から難しい。

また、土地の実際賃貸料等は有効利用の程度により甚だしい格差があること
資本還元率等について客観的な数値を見いだすことが困難であること
等の問題がある。

(5) 不動産鑑定評価における収益還元法

不動産鑑定評価基準

平成2年11月1日
2 国土第299号

第7 鑑定評価の方式

不動産の鑑定評価の方式には、原価方式、比較方式及び収益方式の三方式がある。原価方式は不動産の再調達（建築、造成等による新規の調達をいう。）に要する原価に着目して、比較方式は不動産の取引事例又は賃貸借等の事例に着目して、収益方式は不動産から生み出される収益に着目して、それぞれ不動産の価格又は賃料を求めようとするものである。

それぞれの鑑定評価の方式の適用により求められた価格又は賃料を試算価格又は試算賃料という。

不動産の鑑定評価の方式は、価格を求める手法と賃料を求める手法に分類される。

一 価格を求める鑑定評価の手法

四 収益還元法

1 意義

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和を求めるものであり、純収益を還元利回りで還元して対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を収益価格という。）。

収益還元法は、賃貸用不動産又は一般企業用不動産の価格を求める場合に特に有効である。

また、不動産の価格は、一般に当該不動産の収益性を反映して形成されるものであり、収益は、不動産の経済価値の本質を形成するものである。したがって、この手法は、学校、公園等公共又は公益の目的に供されている不動産以外のものにはすべて適用すべきものであり、自用の住宅地といえども賃貸を想定することにより適用されるものである。

なお、市場における土地の取引価格の上昇が著しいときは、その価格と収益価格との乖離が増大するものであるので、先走りがちな取引価格に対する有力な検証手段として、この手法が活用されるべきである。

不動産鑑定評価基準の運用に当たって実務上
留意すべき事項等について（通知）

社団法人 日本不動産鑑定協会会長 殿 国土庁土地局長（通知）

平成2年10月26日付け土地鑑定委員会答申に係る「不動産鑑定評価基準」（以下「新基準」という。）については、国土事務次官通知（平成2年11月1日付け2 国土地第299号）をもってその基本的な取扱いが通知されたところであるが、さらに新基準の運用に当たって実務上留意すべき事項等は下記のとおりであるので、所属会員に対し、新基準の運用に遺憾のないよう周知徹底方よりしくお願いする。

記

(4) 収益還元法の重視

不動産の価格は一般に当該不動産の収益性を反映して形成されるも

のであり、収益は不動産の経済価値の本質を形成するものであることに鑑み、収益還元法の重視を求める視点から、

- ① 市場における土地の取引価格の上昇の著しいときは、その価格と収益価格との乖離が増大するものであるので、この手法が先走りがちな取引価格に対する有力な検証手段として活用されるべきであることを定めたこと。
- ② 収益還元法の精度を高めるため、収益の算定に当たっては直接法によることが望ましい旨を定める等所要の改訂を行ったこと。

(6) 土地白書（抜粋）

平成2年度
土地白書

3 土地の収益価格についての検討

- (1) 土地政策審議会の答申においては、地価公示制度に関連して「一定の地域においては、平均的な収益価格を示すことによって、市場において土地の利用価値を超えた値付けが行われている場合には、その実態を明らかにする方法を確立することが望ましい」とされたところである。

地価公示において公表される「正常価格」は、合理的な市場において自由な取引が行われるとした場合に成立する（市場）価格であるが、これは、①不動産の再調達に要する原価に着目する方式、②不動産の取引事例に着目する方式、③不動産から生み出される収益に着目する方式の3つの方式により算定される価格を勘案して求められる。

これらは本来一つの価格を指向するはずであるが、現実には、「市場における土地の取引価格の上昇が著しいときは、その価格と収益価格との乖離が増大するものである」（不動産鑑定評価基準）から、土地政策審議会答申は、収益価格の水準との乖離が一時的に大きくなる場合、市場に対して警鐘を鳴らすことを求めたものと解される。

- (2) 平成3年地価公示に係る標準地の鑑定評価に際しては、土地政策審議会答申に沿って今後の検討を行うための試みとして、大都市の特定のゾーン内にある標準地群について収益価格の公示価格に対する割合の平均値の試算を行った。

その結果について見ると、東京の代表的商業ゾーンである銀座、代表的高度事業所ゾーンである丸の内における平均収益価格の平均公示価格に対する割合はいずれも8割程度、周辺商業地や住宅地における平均収益価格の割合は、地域によって5割から7割程度と比較的大きな幅が認められた。

今回は、初めての試みであることに加えて、限られた地点で行われたため、その結果から直ちに普遍的な結論を引き出すことには問題があると考えられるが、おおむね高度商業地においては、平均収益価格の公示価格に対する割合が比較的高くなっていることが認められるとともに、その他の地域においても、土地の有効利用を行うことができるゾーンにおける割合が相対的に高くなっていることが認められた。

また、特に住宅地の収益価格の試算においては、非経済的要因の反映等なお多くの課題があることがあらためて認められた。

今回の試行においては、総収益、総費用等の把握方法、将来の収益増加の見込みの取扱い等実用に向けて多くの課題を残しつつ行ったものである。

国土庁としては、今回の試行結果をもとに、収益価格の試算に関する技術的諸課題、収益価格の試算を行うにふさわしい地域の検討等幅広い検討を行うこととしている。

収益価格とは、不動産の鑑定評価において、不動産の価格が当該不動産の収益性を反映して形成されることに着目して求められる試算上の価格である。収益価格を求めるには、一般的には、土地から毎年一定の収益が永続的に得られるものとして、1年間に当該土地から得られる純収益（総収益から総費用を控除したもの）を還元利回りで還元して求める方法が採られている。

不動産の鑑定評価に当たっては、①不動産の再調達に要する原価に着目して求める方式（原価法）、②不動産の取引事例に着目して求める方式（取引事例比較法）、③不動産から生み出される収益に着目して求める方式（収益還元法）によりそれぞれの試算価格を求め、これらを相互

表4-1-5 事務室実賃料の対前年変動率

(単位：%)

	昭和62	63	平成元	2	3
東 京	27.6	15.6	10.8	11.9	11.6
大 阪	7.1	0.7	6.1	18.1	14.8

資料：(財)日本ビルダング協会「ビル実態調査」による。

に関連づけることにより調整し、鑑定評価額を決定することとされている。収益価格は③の収益還元法により求められるものであり、必ずしも市場における正常な価格を示すものではない。

この収益価格については、市場において土地の取引価格の上昇が著しく、利用価値を超えた値付けがなされている場合には、市場に対して警鐘を鳴らす意味で、地域の平均的な収益価格を示すことが望ましいとされているが、平成4年地価公示に関する資料をもとに、代表的な高度商業・業務系地区に存する地価公示地点の一部について、収益価格の公示価格に対する割合の平均値を求めてみた。

その結果、東京都の丸の内地区で8～9割、銀座、西新宿地区では8割前後、大阪府の梅田、船場地区では6～7割前後の水準となっており、東京都心部における収益価格の公示価格に対する割合は、大阪都心部と比べ、比較的高くなっていることが認められた。

これは、最も早く地価高騰がみられた東京都心部においては、昭和63年頃以降地価はほぼ横ばいで推移し、今回の地価公示で下落となっている一方、事務所賃料の継続的な上昇がみられ、収益力は高まってきているため、公示価格と収益価格とのかい離が小さくなっているのに対して、大阪都心部では、今回かなり下落してきているものの、事務所賃料が東京都心部ほど大きな上昇を示していないためと考えられる(表4-1-5)。

なお、収益価格の試算に当たっては、実務において多くの技術的課題が残されており、また、限られた地点で行われたものであり、今回の試算結果により直ちに普遍的な結論を引き出すことには問題があると考えている。

第2節 土地の収益価格についての検討

(1) 不動産の鑑定評価に当たっては、①不動産の再調達に要する原価に着目して求める方法（原価法）、②不動産の取引事例に着目して求める方法（取引事例比較法）、③不動産から生み出される収益に着目して求める方法（収益還元法）によりそれぞれの試算価格を求め、これらを相互に関連付けることにより調整し、鑑定評価額を決定することとされている。収益価格は、③の収益還元法により当該土地が将来生み出すであろうと期待される純収益（総収益から総費用を控除したもの）の現価の総和として求められるものであり、不動産の鑑定評価において、不動産の価格が当該不動産の収益性を反映して形成されることに着目して求められる試算上の価格であるので、必ずしも市場における正常な価格を示すものではない。

平成8年地価公示においても、平成7年地価公示から導入した収益還元法の新手法を適用して収益価格を算出したが、この新手法は、収益還元法のうちの土地残余法（不動産が敷地と建物等との結合により構成されている場合において、収益還元法以外の手法によって建物等の償却資産の価格が求めることができるときに、当該不動産に基づく純収益から建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元して土地価格を求める方法）について、理論上の根拠の明確化とともに、実務上の改善を図ったものである。

具体的には、従前の手法に比べ、①賃料の変動を前提とするより現実に近い還元手法の採用、②還元利回り等を定める具体的な方法の明確化、③建物の建築期間等の未収入期間及び建物の取り壊し費用の考慮等を行ったものである。

(2) 平成8年地価公示に関する資料を基に、商業地域において、収益価

格と公示価格の関係をみると次のとおりである。

収益価格の公示価格に対する割合を代表的な高度商業地域についてみると、東京都の丸の内地区と西新宿地区で8割前後、銀座地区で7～8割、大阪市の梅田、船場地区で7割前後であり、昨年とほぼ同じ結果となっている。これは、地価が下落する一方で、土地の収益性に影響する賃料が地価とほぼ同程度に下落していること等によると考えられる。また、他の政令指定都市の高度商業地域においても、収益価格の公示価格に対する割合は上記の地域と同様、7～8割となっている。

(3) なお、収益価格は還元利回りのわずかな違いにより大きく変動するものであり、仮に、還元利回りを1%低く設定したときには、丸の内地区や西新宿地区を始めとする高度商業地域では収益価格は公示価格にほぼ等しい水準となる。金利はこのところ低い水準で推移していることを考慮して、収益価格がある程度の幅を持つものとして捉えるならば、現在の地価は、収益価格にかなり近い水準になっているものと考えることができる。

(4) 収益価格の算定方法としては、平成7年地価公示から新たな手法を適用しているため、地価公示価格と収益価格を過去に遡って比較することができない。そこで、土地の収益性を示す一つの指標であるオフィス賃料と、土地価格の推移を比較したのが図表3-2-1である。このように、地価は昭和60年頃から土地の収益性の伸びをかなり上回って推移したが、近年はこのような部分はほぼ解消されたものと考えられる。

平成8年度

土地白書

第2節 平成9年地価公示における大都市圏の地価動向の特徴とその要因

平成9年地価公示結果による全国の動向としては、住宅地は△1.6%（前年△2.6%）、商業地は△7.8%（前年△9.8%）と、いずれも前回と比べて下落率が縮小しているが、特に、大都市圏に着目した場合には、次のような点を地価動向の特徴として挙げる事ができよう。

- (1) 住宅地は△2.8%（前年△4.6%）、商業地は△11.5%（前年△16.0%）と、いずれも1年間下落率が縮小するとともに、昨年後半にかけて徐々に下落率が縮小し、特に住宅地については横ばいの傾向が強まった。

このような地価動向の要因としては、住宅地については、住宅着工戸数の増加等からうかがえるように、住宅地に対する需要が増加したものと考えられることや、マンション等の販売が好調であることを受けて、用地取得の際の地価の先安感が薄らぎ、用地取得に積極的な姿勢がみられたことなどが挙げられる。

また、商業地については、都心部を中心にオフィス賃料が横ばいないし下げ止まりとなるとともに、空室率が低下する傾向が継続し、全般的には収益性の低下がゆるやかとなったことなどが挙げられる。

- (2) 上記のように、圏域全体の平均の下落率が縮小しているが、圏域内の各地域に着目すると、平成8年地価公示では前年に比べて下落率が縮小した地域が都心部に限られていたのに対し、今回の地価公示ではより広い範囲で下落率が縮小しており、前年に比べて下落率が縮小した地域が周辺部まで大幅に拡大した。

- (3) 東京圏では、住宅地、商業地ともに需要の都心回帰の動きを受けて、都心部に近いほど下落率の縮小が著しくなっている。

- (4) 商業地では、地域ごと及び個別の立地条件の相違を反映して、好立地の土地とそれ以外の土地との間に下落率の違いがあり、いわゆる地価動向の「二極化」の動きが引き続きみられる。

東京都心部を例にとると、下落率が小さい地点と下落率の大きい地点の分布状況は、収益価格の下落が比較的小さい地点と大きい地点の分布状況におおむね一致しており、このような「二極化」の動きは、基本的には土地の収益性の動向の差を反映した結果とみることができると。

なお、収益価格の公示価格に対する割合を代表的な高度商業地域についてみると、東京都の丸の内地区と西新宿地区で8割前後、銀座地区で7割前半、大阪市の梅田地区で7割前後、船場地区で7～8割と、昨年とほぼ同じ結果となっている。また、他の政令指定都市の高度商業地においても、収益価格の公示価格に対する割合は7～8割程度となっている。

（参考）土地の収益価格について

不動産の鑑定評価に当たっては、①不動産の再調達に要する原価に着目して求める方法（原価法）、②不動産の取引事例に着目して求める方法（取引事例比較法）、③不動産から生み出される収益に着目して求める方法（収益還元法）によりそれぞれの試算価格を求め、これらを相互に関連付けることにより調整し、鑑定評価額を決定することとされている。収益価格は、③の収益還元法により当該土地が将来生み出すであろうと期待される純収益（総収益から総費用を控除したもの）の現価の総和として求められるものであり、不動産の鑑定評価において、不動産の価格が当該不動産の収益性を反映して形成されることに着目して求められる試算上の価格であるので、必ずしもそれがそのまま鑑定評価額となるものではない。

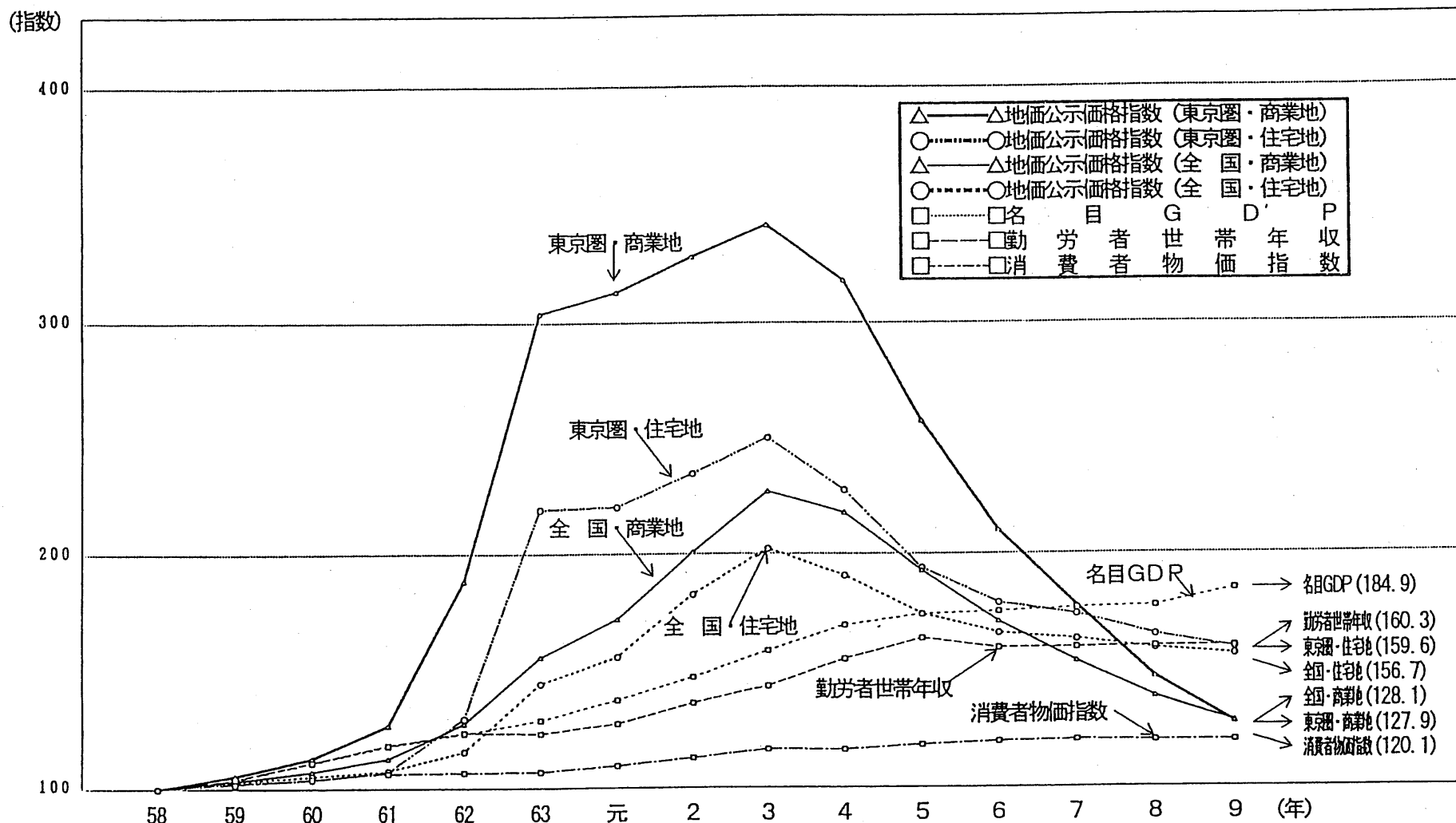
平成9年地価公示においても、平成7年地価公示から導入した収益還元法の新手法を適用して収益価格を算出したが、この新手法は、収益還元法のうちの土地残余法（不動産が敷地と建物等との結合により構成されている場合において、収益還元法以外の手法によって建物等の償却資産が求めることができるときに、当該不動産に基づく純収益から建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元して土地価格を求める方法）について、理論上の根拠の明確化とともに、実務上の改善を図ったものである。

具体的には、従来の手法に比べ、①賃料の変動を前提とするより現実に近づけた還元手法の採用、②還元利回り等を定める具体的な方法の明確化、③建物の建築期間等の未収入期間及び建物の取り壊し費用等の考慮を行ったものである。

この新手法については、今後、適用する諸数値の決定に必要な各種のデータを全国的に収集・分析し、このデータを活用して適切に適用していくこととしている。

(7) 地価動向

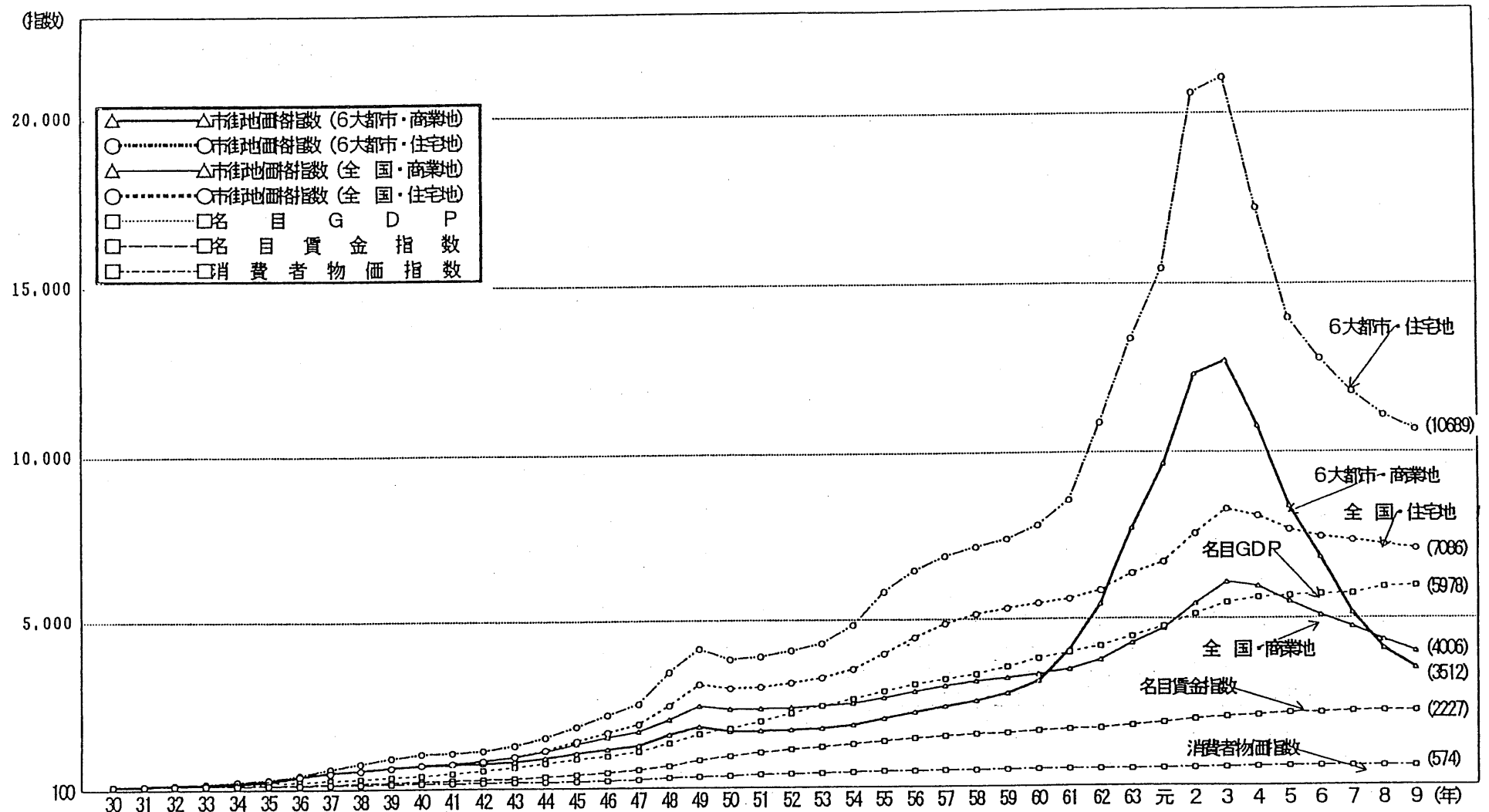
(1) 昭和58年(1983年)を基準とした地価等の推移



資料: 「地価公示」(国土庁)、「国民経済計算年報」(経済企画庁)、「勤労統計調査」(労働省)、「消費者物価指数」(総務庁)

備考: 平成9年の「勤労統計調査」、「消費者物価指数」は平成8年の数値を暫定的に用いた。

(2) 昭和30年（1955年）を基準とした地価等の推移

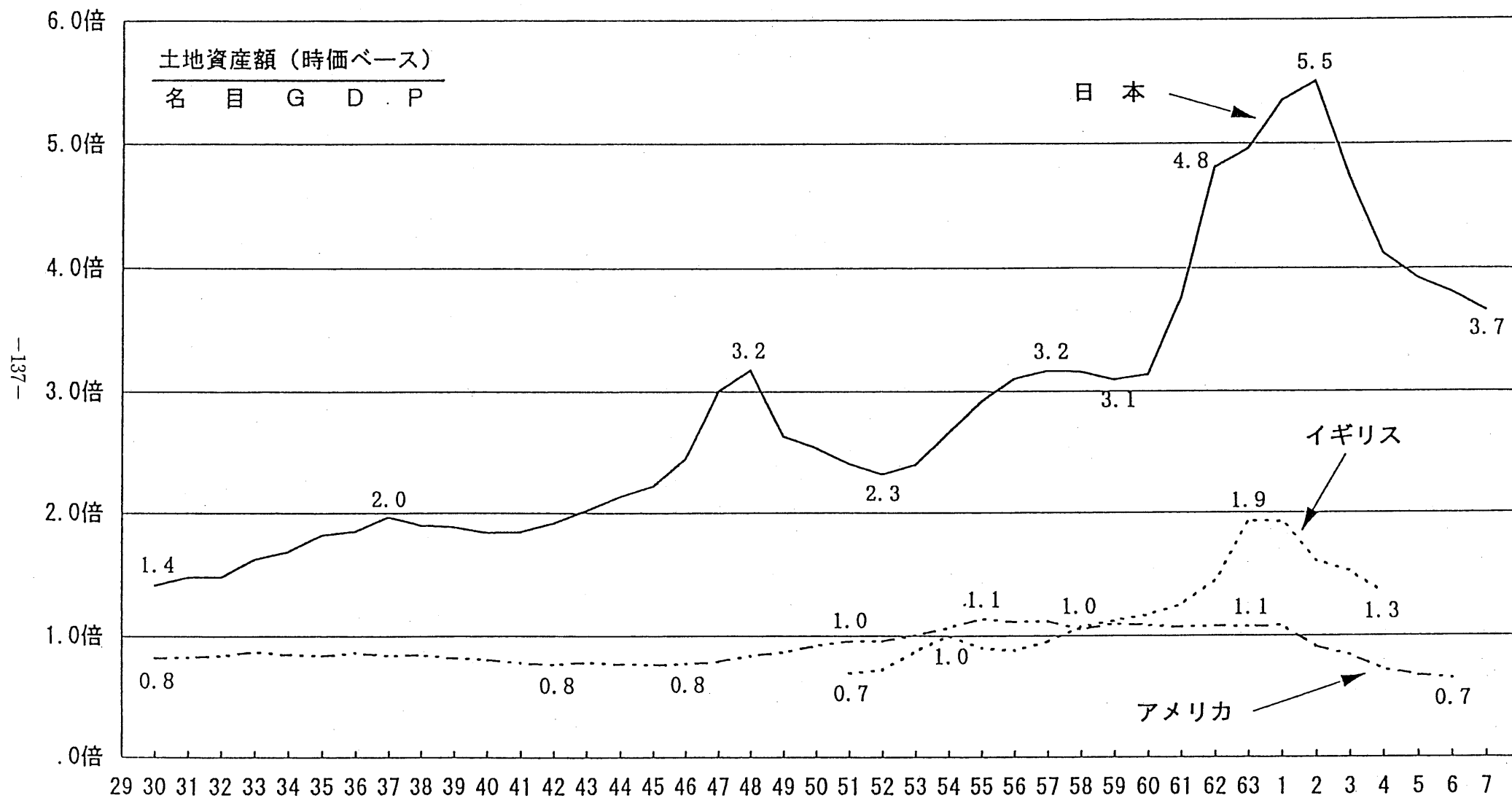


資料：「市街地価格指数」（財）日本不動産研究所、「国民経済計算」（経済企画庁）、「勤労統計調査」（労働省）、「消費者物価指数」（総務庁）、「東証株価指数（第1部）」（東京証券取引所調べ）

備考：「市街地価格指数」は昭和30年を100とし毎年3月の指数、「名目賃金指数」はサービス業を除く調査業計であり概数、「消費者物価指数」は全国の帰属家賃を除く総合指数、

平成9年の「名目賃金指数」、「消費者物価指数」については、平成8年の数値を暫定的に用いた。

(3) 日米英の土地資産額の対G.D.F.



(出典) 経済企画庁「平成9年度 国民経済計算年報」及び各国資料より作成

(8) 収益還元に関する各種意見

○ その他（収益還元法の検討にあたっての意見）

- ・ 評価の一元化が指摘されている。
新たな評価方法を考える場合には、政府全体の課題として取り組むべきではないか。
- ・ 昭和36年の答申で指摘された課題は解消されたのか。
土地白書でも収益価格の試算に当たっては、実務的において多くの技術的課題があるとされているのではないか。
- ・ 我が国の住宅政策は、持ち家推進である。
固定資産税の概要調書の土地利用や家屋の状況も住宅が中心となっている。
賃貸ではない一般専用住宅について、賃貸を想定して評価することが理解されるか。
- ・ 一般住宅を賃貸住宅として想定した場合、還元利回りや家賃収入、諸経費の見方等、個別要因別に市町村の推測や担当者の主観が入り、バラツキが大きくなることが新たな問題となるのではないか。
- ・ 我が国の市場が未発達なため科学的データが不足し、結果的に主観的な推測や予測の要素が多くならざるを得ない。
また、地域間、用途別、年度別、家屋の構造別等で異なる数値が予想される。
取引当事者間の指標としてはともかく、税制度としての公平の観点から納税者の理解が得られるか。
- ・ 国土庁の指導通達では「地価高騰時には価格と収益との間の乖離が拡大するものであり、先走りがちな取引価格の検証手段として収益還元法を活用する」との考え方が示されている。
固定資産税についても、地価高騰や不服申立等の際に、価格検証手段として活用することが妥当ではないか。
- ・ 収益還元法は、欧米のように土地と建物を一体として評価する方法ではないか。
更地で個別分離して評価している固定資産税を一体評価することは、技術的に問題はないのか。相続税との関係はどうか。
- ・ 我が国の建物の耐用年数は、経済的要因で減失する割合が高く、結果的に耐用年数が短くなっていると言われる。
税制度では物理的耐用年数をベースとしつつ経済的・社会的な要因を加味して客観的に定められている。
収益還元法において、税制度との整合性をどのように確保していくのか。
- ・ 収益還元価格を求める算式において、総賃料収入や総経常支出から純収益を求め、これを還元利回りで除して求めるとされるが、大量評価と賦課課税の下で、個別要因の内容を的確に把握することが市町村の事務上で可能なのか。

(9) 固定資産の評価に関する地方税法の規定

地方税法（抄）

（固定資産税に関する用語の意義）

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

一～四 （略）

五 価格 適正な時価をいう。

六～十四 （略）

（土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準）

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

2～6 （略）

（固定資産税に係る自治大臣の任務）

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

2・3 （略）

（固定資産の評価に関する事務に従事する市町村の職員の任務）

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

2 （略）

家屋部会報告

家屋部会 目次

はじめに	145
Ⅰ 現行家屋評価の仕組み	146
Ⅱ 家屋評価のあり方についての討議の概要	148
1 家屋評価に関する問題意識	148
2 再建築価格方式についての主な討議	148
3 取得価格方式についての主な討議	149
4 建築コスト積算方式についての主な討議	150
5 登録免許税方式についての主な討議	151
6 横浜市における比準評価方式についての主な討議	152
7 上記以外の主な討議	153
Ⅲ 討議全般を踏まえての論議と今後の課題	154
おわりに	156
討議に際して用いられた資料	
1 家屋評価のあり方に関する地方団体アンケート調査結果について.....	158
2 取得価格方式と再建築価格方式との比較（モデル計算）	163
3 事業用家屋の取得価額方式による評価 （昭和47年の中央固定資産評価審議会の概要	175
4 不動産鑑定評価における建物価格の算出方法について.....	179
5 建築コスト算定技法（堅固建物価格査定システム）	193
6 登録免許税における建物評価の方法について.....	195
7 横浜市の家屋評価の現状 一部分別評価から比準評価へー	197

はじめに

固定資産税における家屋の評価方法については、再建築価格を基準として評価する方法の他、取得価格を基準として評価する方法、賃貸料等の収益を基準として評価する方法、売買実例価格を基準として評価する方法が考えられる。昭和34年から昭和36年までの2年間にわたり、総理大臣の諮問機関である固定資産評価制度調査会において、これら4つの方法を検討し、家屋の評価方法としてどの方法が最も適当か審議された経緯がある。

その中で、現実の取得価格は、その取得の際の個別的な事情による偏差があり、実際賃貸料等は、種々の事情によりはなはだしい格差があるので、いずれも評価の基準として採用することはできない。また、売買実例価格は、取得価格と同様に、個別的な事情による偏差があるほか、家屋の取引が一般的に宅地とともに行われている現状からして、そのうち家屋の部分を分離することが困難である等の事情があるのに対し、再建築価格は、家屋の価格の構成要素として基本的なものであり、その評価の方式化も比較的容易であるので、家屋の評価は、再建築価格を基準として評価する方法が適当であると考えられたこと。

また、取引当事者間の個別の事情が一切含まれず、原則として個々の家屋の建築費の実際の調達価格の相違も考慮されないため、客観的公平性も確保される利点があること。

以上のことから、再建築価格を基準とする評価方法が最も妥当であるとして採用されることとなり、以後今日まで固定資産税における家屋の評価方法として定着している。

しかしながら、現行の評価基準の仕組み等は、昭和30年代後半の日本社会及び家屋の実態を基に作成されたものであり、その後の建築様式の変化や多様化、建築技術の進歩発展等に対応しにくい面も少なからず見られるようになってきた。また、家屋は建築後次第に古くなっていくのに評価額は下がらないという納税者からの声も少なくないし、再建築価格方式による評価方法そのものへの不満も見受けられるところである。

そこで、「固定資産評価の基本問題に関する研究委員会・家屋部会」においては、再建築価格方式の問題点の洗い出しも含めて、家屋評価の抜本的見直しの検討を行い、取得価格方式も含め再建築価格方式以外の評価方法について研究、論議することとなったものである。

I 現行家屋評価の仕組み

固定資産税における家屋の評価は、再建築価格を基準として評価する方法が採用されている。

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をいう。

現行の固定資産評価基準は、家屋の評価について評点式評価法を用いており、具体的には、当該家屋の「評点数」に「評点一点当たりの価額」を乗じることによって求める。

(算式1)

評価額＝評点数×評点一点当たりの価額

「評点数」は、「再建築費評点数」に「損耗の状況による減点補正率」を乗じて求め、更に必要がある場合は「需給事情による減点補正率」を乗じて求める。

(算式2)

評点数＝再建築費評点数×損耗の状況による補正率×需給事情による減点補正率

「再建築費評点数」は、評価対象家屋の再建築費に相当する価格の1円を1点とした標準評点数で表されたものをいい、再建築費評点数の算出は、家屋評価のほとんどを占める基本的要素である。

(算式3)

再建築費評点数＝各部分別再建築費評点数の合計

部分別再建築費評点数＝部分別の標準評点数×補正係数×計算単位の数値

「損耗の状況による減点補正率」は、経年減点補正率基準表によって求める。ただし、天災、火災その他の事由によって経年減点補正率を求めることが適当でない場合又は家屋の経過年数が明確でない等の事由により経年減点補正率を求めることが出来ない場合は、損耗減点補正率基準表によって求める。

「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に対して適用される補正率で、その減少する価額の範囲内において求めるものとされている。

「評点一点当たりの価額」は、固定資産評価基準の経過措置の規定により自治大臣が別に指示することとされ、1円に「物価水準による補正率」及び「設計管理費等による補正率」を相乗した率を乗じて得た額としている。

(算式4)

評点一点当たりの価額＝1円×物価水準による補正率×設計管理費等による補正率

「物価水準による補正率」は、家屋の建設に要する建築費の地域的格差を評価額に反映させるため、家屋の資材費、労務費の工事原価に係る地域的格差を考慮して定められた補正係数で、木造家屋にあつては、東京都（特別区）を1.00とし、指定市及び指定市以外の市町村は、1.00、0.95及び0.90の3段階に区分されている。また、非木造家屋については格差を設けず、全市町村を通じて一律1.00とされている。

「設計管理費等による補正率」は、家屋の建築費に通常含まれる設計管理費等の諸経費を評価額に反映させるため、その諸経費の工事原価に対する割合を考慮して定められた補正係数で、木造家屋1.05、非木造家屋1.10、特定の簡易附属家1.00とされている。

固定資産評価基準は、各個の家屋に評点基準表を適用して再建築費評点数を求める、いわゆる部分別評価による方法を原則としているが、評価事務の簡易化のための特例として、各部分別に「標準家屋」に比準して「比準家屋」の再建築費評点数を求める「部分別比準評価」の方法と、部分別比準評価の特例として、総合的に標準家屋に比準して比準家屋の再建築費評点数を求める「総合比準評価」の方法が認められている。

「部分別比準評価」は、標準家屋の部分別の1平方メートル当たりの再建築費評点数を基準とし、標準家屋に対する比準家屋の各部分別の使用資材、施工量等の違いによる格差を補正するための比準家屋に係る再建築費評点基準表を定め、これにより再建築費を付設する方法である。

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

「標準家屋」は、市町村に所在する家屋をその実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分して状況の類似する家屋のグループを設け、その中で標準とすべき家屋として選定された家屋をいい、「比準家屋」は、標準家屋の再建築費評点数を基準とし、これに比準して再建築費評点数を求める家屋で、状況の類似する家屋のグループのうち、標準家屋以外の家屋をいう。

以上が現行固定資産評価基準における家屋評価の方法の概要である。

Ⅱ 家屋評価のあり方についての討議の概要

1 家屋評価に関する問題意識（委員意見、以下同じ。）

家屋評価に関する問題意識について、次のような意見が出された。

- 固定資産税全体に対する関心の高まりの中で、これからは家屋評価の問題に納税者の目が向けられるようになり、一方では、家屋評価の実務面でもこれから問題になってくるという観点も踏まえて、家屋評価の改革の方向を考えることに家屋部会としての意義を見出したい。つまり、実務者と納税者の双方が理解しやすい家屋評価の実現が主な論点である。
- 今日までの状況を見ると、現行の制度では、市町村の職員が一生懸命正確に評価しても、減価率より物価の上昇率の方が高いので、古い家屋でも評価額が上がってしまう。結果的に評価額を据え置くことになるが、その仕組みを納税者にいくら説明してもなかなか理解してもらえない。この二つのジレンマの解決が家屋部会のテーマだと思う。
- 家屋部会でこのような研究をやる動機、背景のまず一つは家屋評価に対する納税者の理解を重視するということ、もう一つは再建築価格方式が、特に家屋の新築件数が多い大都市においては実務的な面で困難が表出していることである。この両方の面から家屋評価の見直し、簡素化を模索していきたい。

2 再建築価格方式についての主な討議

再建築価格方式については、次のような意見が出された。

- 客観的な基準により公平性の確保が可能である。
- 部分別に詳細な評価が行われており、課税庁側としては算出根拠の説明がしやすい。
- 評価事務が細分化されすぎており、煩雑である。よって、計算事務に多大な時間を要し、計算ミスもやすい。
- 評価事務が細分化されすぎており、評価担当者間の誤差が出やすい。
- 評価方法が専門化していて、評価担当者が習熟するのに時間を要する。また、最近の人事サイクルは3年から5年であり、やっと熟練した頃に異動してしまうのが現状である。
- 評価方法が複雑で納税者が理解しにくい。
- 再建築価格方式そのものが納税者の理解を得にくい。
- 登録免許税、不動産取得税が1回限りの課税であるのに対し、固定資産税は建物が存続する限り継続して課税されるのだから、評価方法にもある程度の精密さは必要であり、簡素化するにしても工夫が要求される。
- 評価基準は精密だが、それに対応した実際の評価ができているのか疑問がある。
- 価格調査基準日が賦課期日の2年前というのは問題ではないか。

- 精密さを求めて細分化しすぎたために、3年毎の評価基準の見直しでは建築様式等の多様化に対応できず、むしろ、正確さに欠ける評価になるという悪循環を生んでいるのではないか。
- 現在の評価基準にはほとんど使用されない用途、構法、資材等が含まれている。
- 評価基準における標準評点数の積算に用いるデータ及び資料が、建築生産方法、工事積算方法等の変化により得にくくなっており、3年毎の評価基準の見直し作業が困難になってきている。
- 再建築費評点基準表は既存家屋の再評価ができるものとする考え方を变える必要がある。つまり、原則として新築家屋のみを評価基準の対象とするべきということで、既存家屋の再評価については、税の公平性の観点から新たな方法を考えることが好ましいのではないか。
- 木造家屋について、基準表を目視調査による評価できる部分と目視調査による評価ができない部分に分類することが、簡素、合理化につながるし、実状にも合致するのではないか。目視不可部分は推測、達観により評価しているのが現状であり、その部分についてまで基準表を詳細につくることが意味があるのか疑問がある。
- 古い家屋の評価が下がらないという不満がある。
- 在来分家屋の据置措置により税収の安定が確保される。
- 団体に対するアンケート調査では、現行方式（再建築価格方式）の簡素化を望む声が38.1%で最も多かった。（資料P160参照）

3 取得価格方式についての主な討議

取得価格方式とは、現行固定資産評価基準における償却資産の評価と同様に、評価対象家屋の取得価格を基準とし、当該建物の耐用年数に応ずる減価を考慮してその価額を求める方法である。

この場合の取得価格とは、建物を取得するためにその取得時において通常支出すべき金額をいうものとし、原則として、他から購入した建物にあってはその購入の代価に、自己の建設等にかかる建物にあってはその建設等のための原材料費、労務費及び経費の額に当該建物の付帯費の額を含めた金額による。

取得価格方式の説明に継いで、次のような意見があった。

- 家屋が古くなるに従い、評価額が下がり理解を得やすい。
- 評価計算事務が簡素化される。
- 建築様式等の多様化に左右されない。
- 申告額の客観性の判定が困難ではないか。
- 申告漏れ、未申告者に対する調査が必要になる。
- なにをもって取得価格というのか問題がある。
- 取得時の税負担が大きくなり、納税者から不満が出る可能性がある。
- 在来分家屋の取得価格の把握は不可能ではないか（新增分家屋から適用する等の割り切りが

必要だが、それで課税の均衡が保てるか疑問がある。))。

- 償却資産は取得価格方式だが、耐用年数が比較的短く買い換えも早い。家屋の場合、耐用年数が長く、同一物件で所有者が変わるケースがあるがその取扱いはどうするのか(同一程度の中古住宅の取得価格に差がでた場合の取扱い、移転した時の価格により評価額の見直しをするのか等)。
- 不動産取得税、相続税等、固定資産税の家屋の評価額を基礎として課税される税目への影響を考慮しなくてもいいのか。
- 取得価格では地域のバラツキが大きく公平性が保てない。
- 取得価格方式の場合、立地条件等が建物価格に反映されて、実際の建物自体の価格とは言えなくなるのではないか。
- 償却資産同様、事業用家屋のみ取得価格方式で評価するという考え方もある(しかし、再建築価格方式と取得価格方式の併用で課税の均衡が保てるか問題がある。また、事業用家屋と非事業用家屋とで評価方法が違ふということで訴訟で勝てるか。))。
- 取得価格方式の場合、芸術性、設計者の著名度などが加味されることになるのか。
- 新築家屋の少ない団体では在来分家屋の経年減価により税収が漸次低下していくことが懸念される(この場合税率の調整の必要もあるのではないか。))。
- 団体に対するアンケート調査で、取得価格方式の導入を望むと答えた団体は13.4%であった。(資料P160参照)

4 建築コスト積算方式についての主な討議

不動産鑑定評価の方法の一つである収益還元法においては、土地に帰属する収益を算出する過程で建物の建築コストを算出必要がある。

しかし、現実の建物の建築コストを個別に積み上げていく方法では、建築に関する専門知識を必要とすることから、不動産鑑定士が現実の建物进行评估する際にその建物の規模、階数、形状等のいくつかの指標から建築コストを求められるように開発された方法が採られている。

建築コスト積算方式の基本的な考え方を示すと次の通りである。

建物の用途(事務所、共同住宅)、構造(SRC、RC、S)、規模及び品等別に基準となる建物を想定し、それぞれの1平方メートル当たりの基準単価を定め、これにコストに関係のある要因に係る指数を連乗して建築コストを算出するものである。

(計算式)

建築費総額＝基準単価×総合要因係数×法定延床面積×地域格差指数

基準単価は、建物の用途、構造、規模、品等ごとに基準となる建物を想定し、1平方メートル当たりの基準単価(東京都基準)を定める。

なお、基準単価には設計・管理費は含まれていない。

総合要因係数は、コストに大きくかわかる建物要因である施工場所、規模、地下階数、地上階数、形状、仕様グレード、建物仕様あるいは住戸種類の7項目から選択し、建物の用途、構造ごとにそれぞれの項目ごとに係数を定めている。この係数を連乗したものを総合要因係数としている。

法定延床面積は、建物登記簿上の床面積である。

地域格差指数は、各都道府県別、建物の構造、用途別に指数が示されている。

この方式の基となったものが建築コンサルタント富谷 豪氏が開発した「建築コスト算定技法（堅固建物価格査定システム）＝ソフト名：とみやくん」であり、多変量解析を用いた積算方式の一つである。（資料P179～P194参照）

以上の説明に対し、委員から次のような意見があった。

- 多変量解析で要因を探してコストを出す方法もあるが、出てくる数字がどの程度信用できるのか、その辺がブラックボックス（数字の根拠が明確でない）で、研究者としてはそこを示して貰わないと信用できない。ただ、プレハブ建物のような画一的な建物評価には適当な方法であると、かつて自治省に提案したことがある。
- データを入れていけば数値は出るが、そのブラックボックスになっている計算過程のメンテナンスはかなり専門的知識が必要ではないか。
- 統計的手法を導入したことは評価できるが、標本の選定方法や数値の根拠を公開するとすると難しい面があるのではないか（納税者の不服等に対する説明に苦慮するのではないか。）。

5 登録免許税方式についての主な討議

登録免許税における建物評価は、固定資産課税台帳に価格が登録されている建物については、その登録されている価格を登録免許税における課税標準額としている。

また、固定資産課税台帳に登録されていない建物又は登録されている価格によることが適当でないと認められる建物については、各法務局ごとに定められている「新築建物価額認定基準表」による1平方メートル当たり単価を登記床面積に乘じ、更に新築後1年以上経過している建物については固定資産評価基準に定める経年減点補正率基準表に準じて各法務局ごとに定めている経年減点補正率を乗じることによってその建物の評価額を求めるものとされている。（資料P195参照）

以上の説明に対し、次のような意見があった。

- 「新築建物価格認定基準表」の㎡当たり単価を全ての家屋に適用するということは、公平性の確保はできているのではないか。そういう意味では他人の物件と比較しての不服はでにくい。
- 「新築建物価格認定基準表」の㎡当たり単価は固定資産税の評価をもとに作成されているものと思われるが、数字の根拠に不明瞭な点があり問題がある。
- 簡素化されている点については関心があるが、各法務レベルで算出方式が違うというのは統

一性に欠けている。

- 登録免許税は一回限りの税金で、権利保全を目的とした登記手数料的性格を持っている。よって、思い切った簡素化もできるが、固定資産税は資産価値に応じて毎年課税されるものであり、簡素化するにしてもある程度の工夫は必要である。

6 横浜市における比準評価方式についての主な討議

横浜市において、部分別評価の問題点である①評価計算事務に多大な時間を要すること、②高度な専門知識の習得が必要なこと、③計算誤りが発生しやすいこと等の克服及び評価計算事務の簡素化、効率化のため、比準評価導入の検討を行った。

導入に際して、まず、実務的に予想されるメリット、デメリットを整理し、適正かつ均衡のとれた比準評価方法策定の可能性を探った。

① メリット

- ・ 事務量の縮減（在来分家屋の実態調査等に時間がさける）
- ・ 評価の均衡（主観が入りにくい等）
- ・ 評価の簡素化（単純化されたことにより計算誤りも減る）

② デメリット

- ・ 評価手法（評価手法が確立していないので独自開発が必要）
- ・ 格差の判定（評価担当者の達観をできる限り排除し、客観的判断基準を設定する必要がある）
- ・ 家屋の個別性（比準表により画一的評価を行うため、構造、様式等における個性を反映しづらい）

以上のメリット、デメリット等について検討した結果、比準評価方法を適用できる家屋と部分別評価方法により評価すべき家屋を明確に区分し、客観的な基準を設定することにより、適正かつ均衡のとれた比準評価方法を導入することが可能であるとの結論に達した。具体的には次の2項目について大別し比準評価の開発を行った。

① タイプ別の分類

市内の家屋の価格分布や評価上の特徴を統計学的手法を用いて分析し、タイプ別の分類を行ってその分類ごとに標準家屋を設定し比準評価をする。

② 判定項目及び格差率の設定

評価額に重大な影響を与えている主な要因を相関分析等の手法により整理し判定項目を選定する。また、重回帰分析等の手法を用いて標準家屋との差違による評価額への影響度を示す格差率を設定する。

以上の導入経緯を経て、横浜市では、(1)木造専用住宅普通建（在来工法、2×4工法）と(2)木質系・軽鉄系プレハブ住宅（主たるメーカー・型式別）及び共同住宅に分類し比準評価を行っ

ている（標準家屋と程度、規模等が著しく異なる家屋については部分別評価を適用している。）。
（資料P197～P212参照）

以上、横浜市の比準評価方式の説明に対して委員から次のような意見があった。

- 標準家屋と程度、規模等が著しく異なる家屋については部分別評価を適用することだが、その線引きが納税者に理解しづらいのではないかと（比準評価と部分別評価の両方が存在することは公平性に問題があるのではないかと）。今後、比準評価の守備範囲をより広げて事務の簡素化とともに評価の統一化を実現してほしい。
- 比準方式のベースは、基本的に再建築価格方式であるから、両者はびたっと整合しないとむしろおかしい。比準評価は再建築価格評価を簡素化したものである。
- 開発、メンテナンス等の費用のことを考えると、小さな市町村では対応できない。ある程度広域的に考える必要がある（例えば県単位で）。
- 比準評価導入による事務の軽減割合は具体的にどうなるか。
- 比準評価の方法が納税者に理解しづらい（部分別評価と同様に建築の専門家にしか理解できないような評価方法である）。
- 総合的な比準評価方式の導入は、家屋評価の科学性を維持しつつ実務面での能率性を高めるという意味で、今後の改革の一つの方向として検討に値するが、納税者の理解のし易さという点でどのように工夫するかが課題となろう。

7 上記以外の主な論議

上記までの論点の中で、次のような意見が出された。

- 土地における地価公示価格の7割評価等の推進により、かなり土地と家屋の税負担のバランスが変わってきていると考えられるが、さらに、税率により土地に重く、家屋に軽くする方向で考えてはどうか（しかし、新增築家屋による税収増が見込めなくなる。）。
- 団体の財政力によって、もっと大胆に税率を変えていくことも視野に入れるべきである（確保すべき財源を評価額で割ったものが税率という考え方）。
- 建築資材等建物自体の評価だけでなく、防火、防災機能等社会的評価をもっと反映させるべきではないか（負担の軽減を図る等の措置）。
- 専門家同士の話し合いでは、どうしても、より正確に、より詳細にということになってしまう。もっと納税者主体のわかりやすい評価を考えるべきである。
- 不動産、都市開発等にグローバルマネーが入ってきている現代において、家屋評価の問題について諸外国の手法を勉強することは大きな意味があり、選択肢を広げることにもなる。
- 再建築価格方式による場合と取得価格方式による場合との税収の差については、モデル地域により両者を比較した結果で見ると、あまり差はなく、むしろ、取得価格方式の方が税収が多くなることもあるが、様々なケースが考えられるので、一概には言えない。

Ⅲ 討議全般を踏まえての論議と今後の課題

家屋部会においては、3回にわたって行われた以上の討議を踏まえて、更に、本年度最終の会合において、全般的見地から概ね次のような論議があり、また、今後検討されるべき課題が挙げられた。

その論議の中心となったのは「家屋の評価」と「土地の評価」との関係を資産評価全体の見地からどのように考えるかということである。

- この点について指摘された問題の一つは、この研究委員会の開催当初、家屋評価に関する主な論点として、「建築価格の算出方法について」及び「取得価格方式についての研究」とともに「収益還元法の活用について」が挙げられていたのであるが、結果的に収益還元法についての検討が家屋部会において行われなかったのは、その活用についての可能性が少ないと見られるのかどうかということであった。
- これに対しては、土地部会での討議においても、収益還元法については家屋評価との関連で議論せざるを得ないという意見が多く、やはり、収益還元法を家屋の分野だけで単独に取り上げるのは困難な面があるので、土地評価と併せて総合的に議論すべきであるとの意見が述べられた。
- また、昭和36年の「固定資産評価制度調査会の答申」の中で売買実例方式の採用は、家屋の取引が一般的に土地と一緒に行われている我が国の状況からみて困難であるとしているが、収益還元法もこれを土地評価と合わせて行うとするならば、それは結局、家屋の評価をどこまで土地の評価と切り離して行うのかどうかという基本的な哲学に行き着くのではないかという見解や収益還元法は果たして市場メカニズム重視なのかどうかをもう少し検討する必要があるのではないかという意見、諸外国における評価の実際においては収益還元法のみではなく他の手法も活用して公正な市場価格を求める努力をしているとの意見などが示された。

この論議は、更に、そもそも不動産の評価方法として、家屋と土地とを分けてそれぞれ別個に評価を行う方法が良いのか、それとも両者を一体として行うべきなのかという問題へとつながって行くが、この問題をめぐる主な論議は以下のように集約される。

- その一つは、日本の民法は、不動産を土地及びその定着物というように土地と家屋を分けているが、これに対応する形で土地と家屋を分けて評価する方法は、かなり日本的なやり方と言えるのではないか。税制の面でも土地と家屋を分けているのは日本の他は韓国と台湾くらいで、国際的に見て、特に英米系の国々では土地と家屋を一体として扱っていることと比較するとかなり特異なものではなかろうかとする意見である。
- これに対して、一方では、日本の不動産市場が土地と家屋に分かれているということは世界でも類い希な情報を提供してくれるものであり、これに基づく理論的な研究をも可能とするという

意見、あるいは、土地は土地、家屋は家屋として区分して評価ができるという前提の下で評価方法のメリット・デメリットを考えることは極めて重要ではないかという意見がみられ、更に、家屋の評価に用いられている再建築価格方式は日本が開発したもので、この方法は客観性・科学性において筋が通っており、これまでの蓄積とノウハウは今後とも大事にしていく必要があるとの意見が示されている。

- また、土地と家屋とをきちんと分離してかかる考え方は、日本の文化的習慣というべきものであるが、しかし、これからの新しいライフスタイルの進展や市場の需給事情の変化の中で、こういった習慣にも異なった状況が出てくることも予想され、そういう意味では、日本固有の方法と世界的なものの考え方とのダブルスタンダード的な方向も考えられるのではないかという意見もみられたところである。

これらの他、討議全般を振り返ってみて主な意見として述べられたのは、以下のとおりであった。

- 再建築価格方式と取得価格方式とを比較して、そのメリットとデメリットが両者の間で表裏をなすことがはっきりするならば、それらをお互いに補完させて、ラジカルな改変ではなく、現行制度をベースにしながら、どうやって簡素化するかということが見えてくるのではないか。
- 不動産の評価には様々な方法があるが、その中から最適なものを選択するために、あたかも「租税原則」に相当するような「評価方法選択の基準」ともいうべきものの確立について、今後の課題として議論する必要がある。
- 評価事務の専門性や事務の効率化という観点からの評価事務の共同化という課題についての論議はつぎに回すとしても、資産の評価主体と課税主体が異なっても良いのではないかということを検討してみる必要があろう。例えば、カナダの州では外郭団体が評価事務を受け持ち、課税事務を行うのは市町村であるが、評価というものは技術的な仕事なので、むしろ課税主体から離れた第三者的組織で客観的に行った方が良いという考え方もある。

おわりに

以上述べてきたように、家屋部会においては、本年度は、家屋の評価のあり方について、地方団体のアンケート調査を議論の入り口として、現行の再建築価格方式と取得価格方式の比較、建築コスト積算方式、登録免許税方式、横浜市で用いられている比準評価方式などをめぐる活発な研究討議と、これらを踏まえての評価のあり方に関する多様な論議が重ねられてきた。

従来、家屋の評価については、土地の評価に比して議論の機会が少なかったのであるが、今回の研究委員会の論議を通じて、ようやくその今日的な基本問題が浮かび上がってきたと言うことができよう。本年度の報告においては、各委員の多様な意見をできるだけ幅広く列記する方法をとったため、必ずしも一定の方向性を見出すには至っていない点もあり、また議論がなお不足しているものもある。

これら残された部分については、引き続き明年度以降の課題にしたいと考えるが、その際に必要とされるのは、家屋評価の改革についての共通の問題意識、すなわち、評価の客観性・科学性を保ちつつ納税者の理解のし易さと評価事務の簡明性・効率性の実現を目指すということを常に踏まえた論議が進められることであろう。

討議に際して用いられた資料

- 1 家屋評価のあり方に関する地方団体アンケート調査結果
- 2 取得価格方式と再建築価格方式との比較（モデル計算）
- 3 事業用家屋の取得価格方式による評価（昭和47年の中央固定資産評価審議会での審議の概要）
- 4 不動産鑑定評価における建物価格の算出方法
- 5 建築コスト算定技法（堅固建物価格査定システム）
- 6 登録免許税における建物評価方法
- 7 横浜市の家屋評価の現状一部分別評価から比準評価へ

1 家屋評価のあり方に関する地方団体アンケート調査結果について

○ 調査方法について

固定資産税における家屋評価上の課題となっている項目について、平成9年5月から6月にかけてアンケート調査を実施した。

このうちの「問1 評価方法について」は、家屋評価のあり方について各団体の意見を尋ねたものである。

問1 評価方法のあり方について、適当と思われるものを下記の項目から選択して下さい（重複回答可）。

- 1 現行どおりでよい。
- 2 現行の部分別評価を基本としつつ簡素化するのがよい。
- 3 現行の部分別評価を充実するのがよい。
- 4 原則比準評価にするのがよい。
- 5 取得価格の考え方を取り入れ、評価額が減価する方式にするのがよい。
- 6 評価方式を抜本的に改め、簡素化するのがよい。
- 7 その他

○ 集計方法について

回答の集計は、全市町村、道府県（税務課不動産取得税担当）及び県庁所在市と人口20万人以上の市からなるグループ（以下「指定市等」という。）別に集計した。

○ アンケート結果について

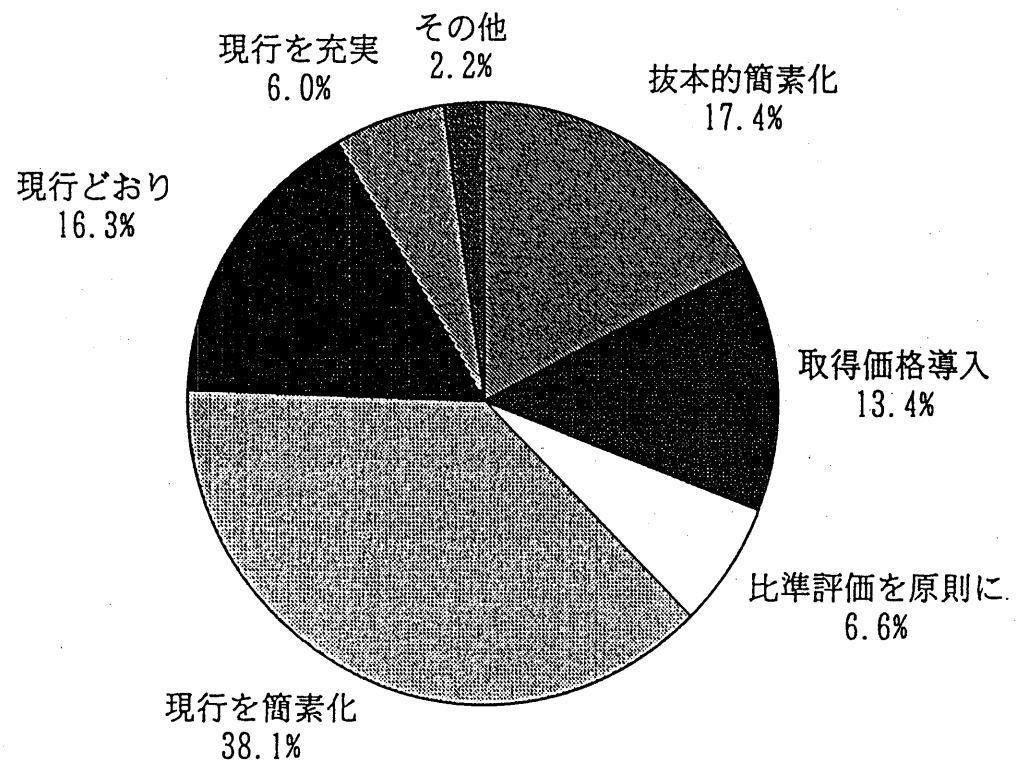
アンケート結果は、次のとおりである。

全市町村では「現行の部分別評価を基本としつつ簡素化するのがよい」(38.1%)が最も多く、次いで「評価方式を抜本的に改め、簡素化するのがよい」(17.4%)、「現行どおりでよい」(16.3%)、「取得価格の考え方を取り入れ、評価額が減価する方式にするのがよい」(13.4%)、「原則比準評価にするのがよい」(6.6%)、「現行の部分別評価をさらに充実するのがよい」(6.0%)、「その他」(2.2%)の順となっている。

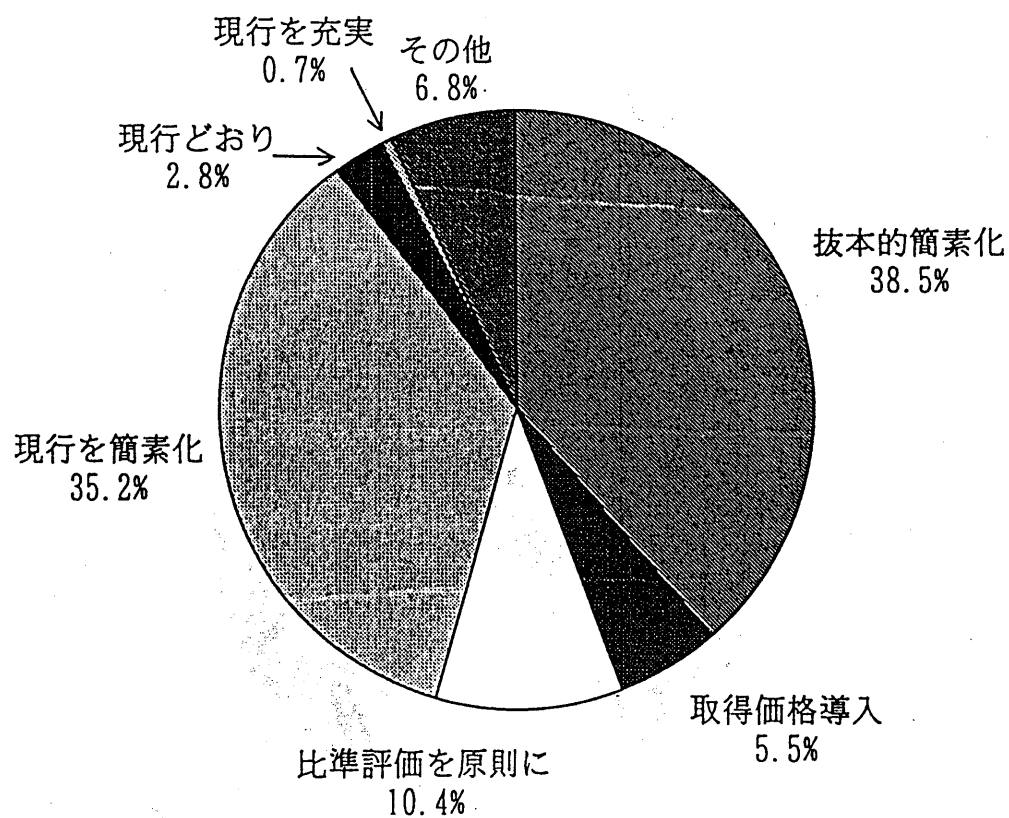
道府県では「評価方式を抜本的に改め、簡素化するのがよい」(38.5%)が最も多く、次いで「現行の部分別評価を基本としつつ簡素化するのがよい」(35.2%)、「原則比準評価にするのがよい」(10.4%)、「その他」(6.8%)、「取得価格の考え方を取り入れ、評価額が減価する方式にするのがよい」(5.5%)、「現行どおりでよい」(2.8%)、「現行の部分別評価をさらに充実するのがよい」(0.7%)の順となっている。

指定市等では「現行の部分別評価を基本としつつ簡素化するのがよい」(32.5%)が最も多く、次いで「評価方式を抜本的に改め、簡素化するのがよい」(24.7%)、「原則比準評価にするのがよい」(17.5%)、「取得価格の考え方を取り入れ、評価額が減価する方式にするのがよい」(16.9%)、「現行の部分別評価をさらに充実するのがよい」(3.0%)、「その他」(3.0%)、「現行どおりでよい」(2.4%)の順となっている。

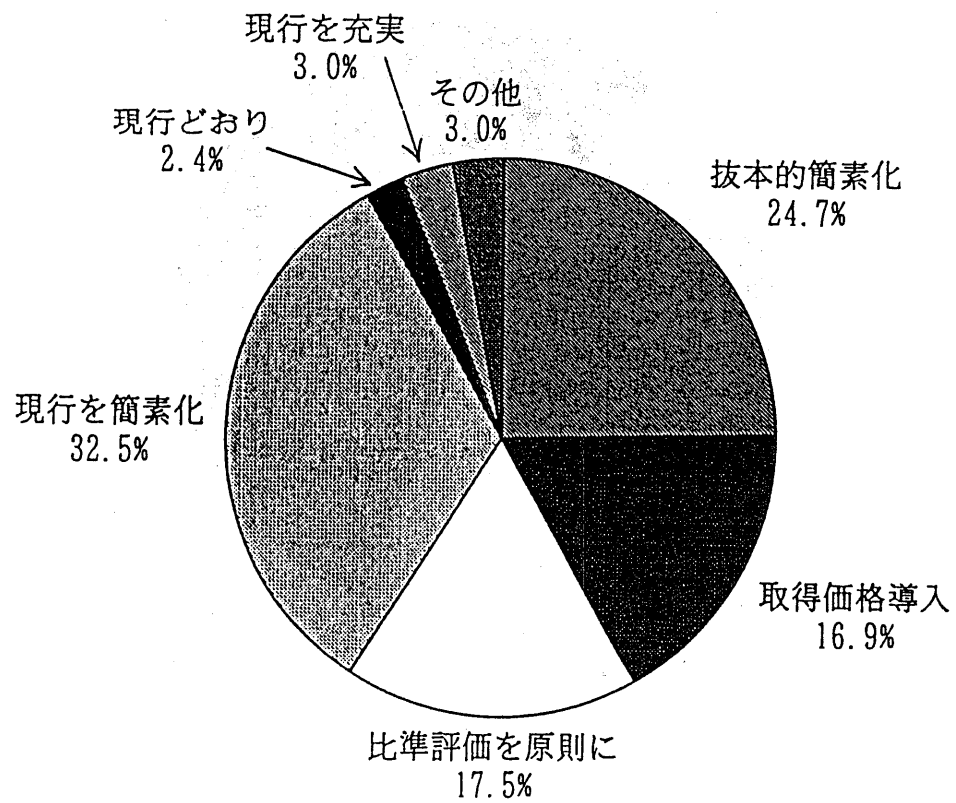
問1 評価方法について
市町村分（重複回答可）
（3,233団体）



問1 評価方法について
道府県分（重複回答可）
（46団体）



問1 評価方法について
指定市等（重複回答可）
（110団体）



2 取得価格方式と再建築価格方式との比較（モデル計算）

(1) 取得価格方式と再建築価格方式との税負担比較

全く同じ建物について、評価方法が違う場合に負担額がどのように推移していくかを見るため、比較検討対象建物、取得価格方式と再建築価格方式における各々の減価方式、耐用年数等についてまずモデルを設定した（表1）。ここにおいては、取得価格方式が取得時の価格を初年度の評価額としたのに対し、現行の再建築価格方式における木造家屋の評価割合を取得価格の6割と想定して初年度の評価額を算出した。また取得価格方式における残価率を10%とし、再建築価格方式の残価率は、現行の20%とした。耐用年数は双方とも同じとし、取得価格方式においては、定率法と定額法の双方、再建築価格方式においては初期減価1年目で80%、2年目75%、3年目70%、それ以降は定額法という現行の方式により試算した。さらに、再建築価格方式においては、物価変動率が評価額に影響を与えるため、物価変動を、「物価変動なし」「物価上昇3%（年1%）」「物価上昇6%（年2%）」の3例を設定して双方を比較した。

その結果、木造家屋専用住宅において取得価格方式を用いた場合、定率法定額法いずれの場合も、物価上昇率が6%の再建築価格方式と比べて取得価格方式における負担が大きく、定率法でも、その負担が逆転するのは10年経過以降であり、トータルで見れば、いずれの場合も取得価格方式の方が負担が大きいという結果が出た（図1）。

また、非木造家屋鉄筋コンクリート造アパートにおいて同様の試算を行ったところ、耐用年数が60年と、木造の25年に比べて非常に長いために、毎年の経年減価が小さく、物価上昇があれば、それに左右されやすい傾向にあることから、再建築価格方式における物価上昇6%の負担の推移は、ほぼ横ばいの傾向となった。これと、取得価格方式の定率法とを比較すると、取得価格方式の方が負担額が少なくなる。ただし、取得価格方式の定額法との比較では、33年目に再建築価格方式が取得価格方式を逆転し、60年目における価額は、再建築価格方式の負担額が取得価格方式の負担額の4.6倍にもなるが、トータルでは、取得価格方式の定額法が一番負担が大きいという結果となった（図2）。

なお、取得価格方式では、経年的に一律に減価償却するため、建物の付属設備が更生された場合は、資本的支出と認められる部分について、その都度新規取得とする扱いとなることが予想されることから、1億円の建物の本体部分を7千万円、付属設備を3千万円という比率とし、付属設備について耐用年数15年の半分の8年毎にその半分ずつを取り替えるという、ごく概略的な設定を行った場合について試算した（図3）。

(2) 再建築価格方式におけるモデル家屋評価額

木造家屋専用住宅の昭和47年築の建物について、48年基準からの評価額の推移をみると、これまでの実際の家屋の建築費の上昇率が非常に高い水準で推移していることから、「再建築費評点

数」も非常に高い水準で推移している。これに経年減点補正率を乗じて評価額を求めることになるが、この評価額が前年度価額を上回る場合は、前年度価額が決定価額となる「据置措置」が講じられているため、再建築費評点数に経年減点補正率を乗じたものは直接の評価額とはならず、理論上の評価額となる。この理論評価額が前年度価額を上回る状況が続き、決定価格が前年度価額に据え置かれている状況が示されている。これは、耐用年数が長いために一年の経年減価率の幅が少ない非木造家屋において、なお顕著である。

(3) 取得価格方式と再建築価格方式との比較における論点

論点をおよそ次のようにまとめた。

ア 納税者理解

取得時から一律に減価する取得価格方式が理解を得られやすい一方、物価変動を加味する再建築価格方式においては、物価上昇の傾向がある場合に、古くなった家屋も評価が上昇するため、理解を得られにくい。

取得価格方式の場合、国税の取扱いに準ずるため、わかりやすい。

イ 評価事務への影響

取得価格方式の場合、評価事務の簡素化は図れるが、申告額の客観性の確保が困難である。一方再建築価格方式の場合、建物間の公平性は確保できるが、現行の評価事務がかなり専門化しており、担当職員の人事サイクルの面からも問題がある。

ウ 税収面の影響

取得価格方式の場合、新增築家屋の少ない地方の小規模町村等において税収減が懸念されるが、再建築価格方式において今までの物価変動の状況を前提にすれば、比較的安定した税収が確保できている。

エ 制度

評価方式が変わることとなれば、特に在来分の家屋について取得価格を把握するのは困難であるが、その取扱いについて検討を要する。

取得価格方式と再建築価格方式との比較（モデル計算）表 1

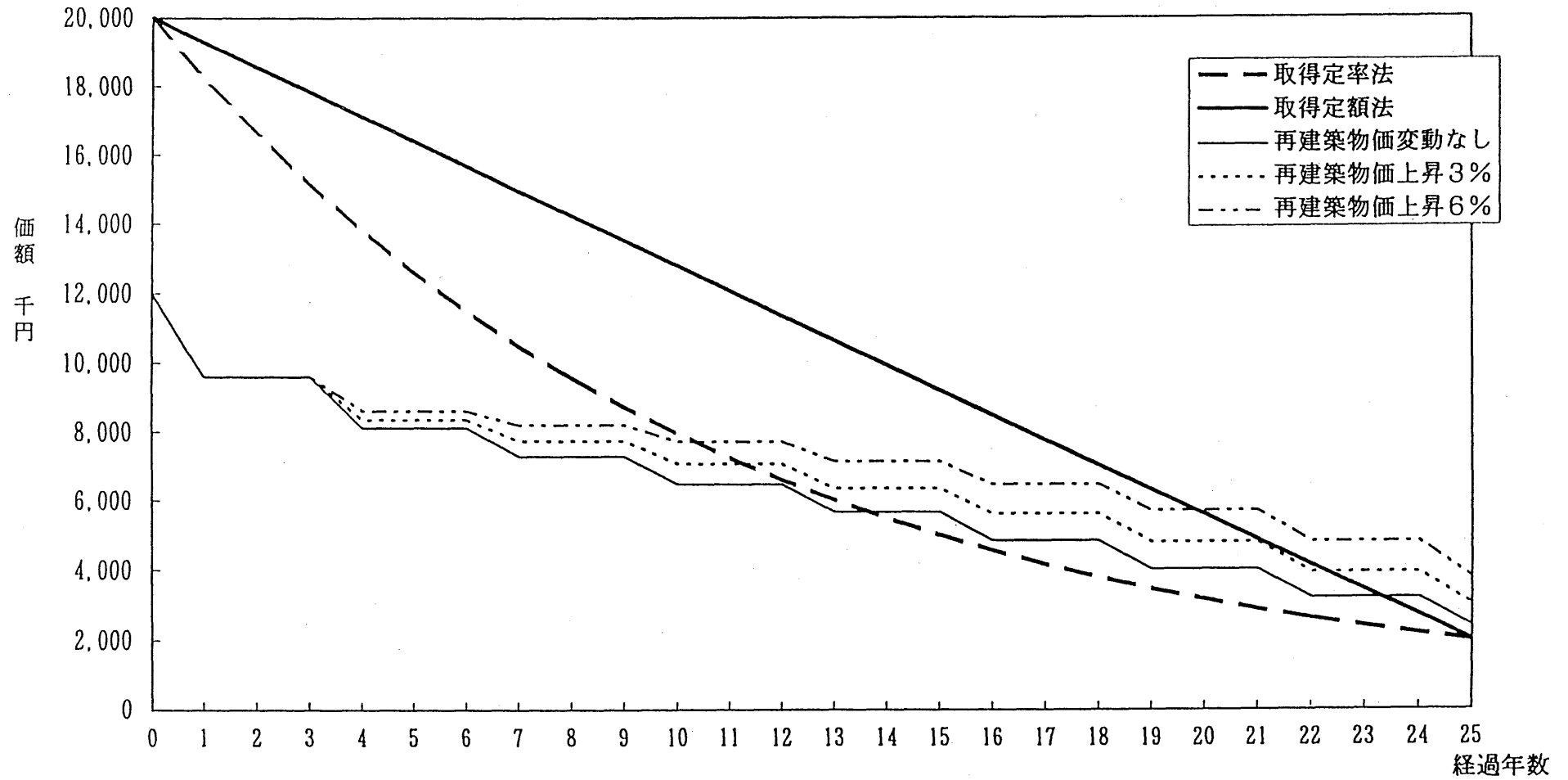
◎ 比較の前提として、以下のモデルを設定した。

区 分 項 目	木造（専用住宅）【図 1】		非木造（R Cアパート）【図 2】	
	取得価格方式	再建築価格方式	取得価格方式	再建築価格方式
評価額	20,000千円	12,000千円	100,000千円	70,000千円
年 数	25年	25年	60年	60年
残価率	10%	20%	10%	20%
初期減価率等	A案 定率法 B案 定額法	1年目 80% 2年目 75% 3年目 70% 4年目以降 定額法	A案 定率法 B案 定額法	1年目 80% 2年目 75% 3年目 70% 4年目以降 定額法
物価上昇		・物価変動なし ・物価上昇3% ・物価上昇6% の3例を設定		・物価変動なし ・物価上昇3% ・物価上昇6% の3例を設定

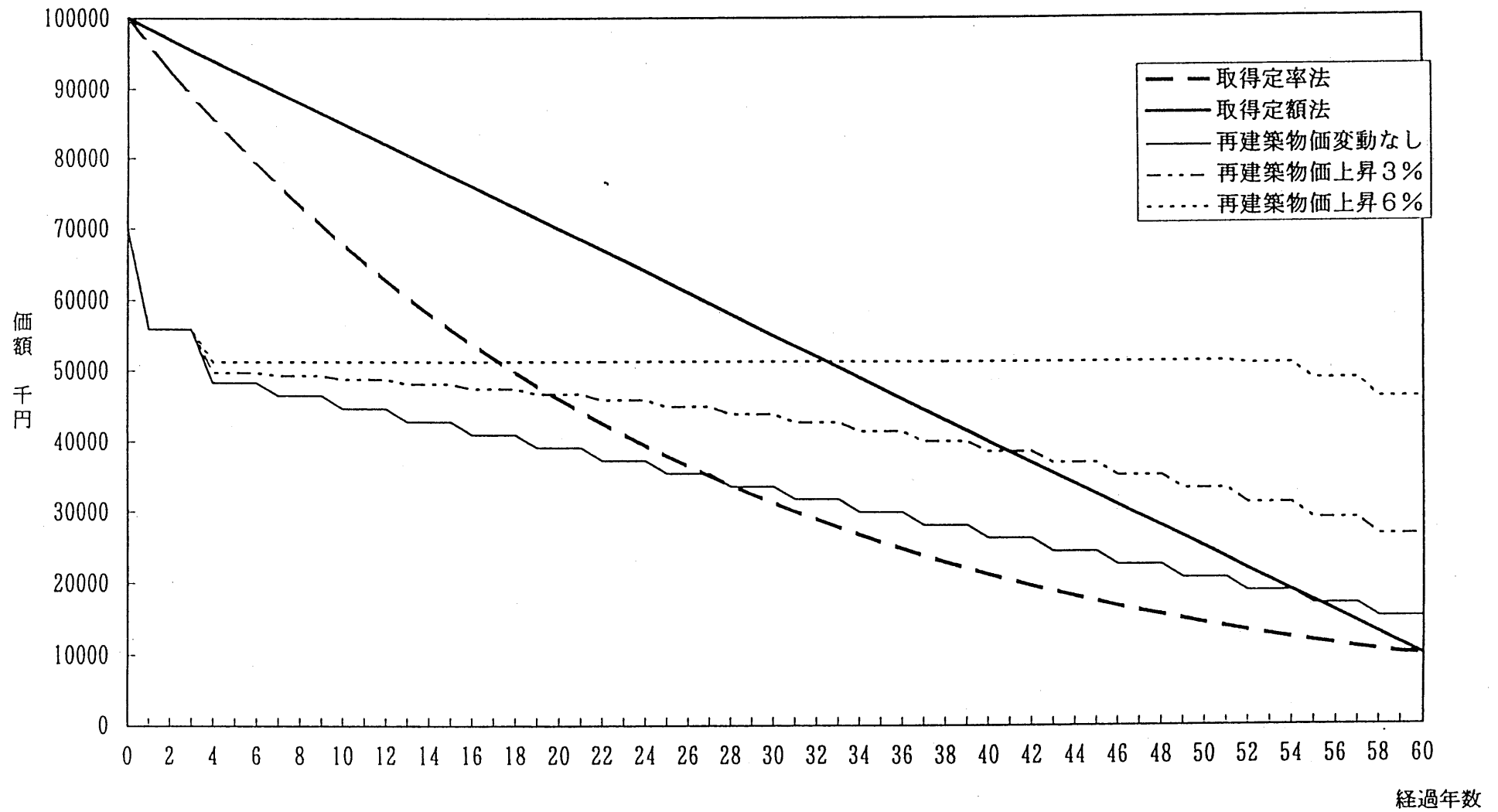
なお、現実には建物の附属設備が更新されることにかんがみ、以下の条件で、資本的支出があった場合の評価額の推移を図3に示した。

- ・資本的支出は、「附属設備について耐用年数を15年とし、8年毎にその半分を取り替える」ことを前提とする。
- ・R C造アパート【図2】を試算の対象とする。

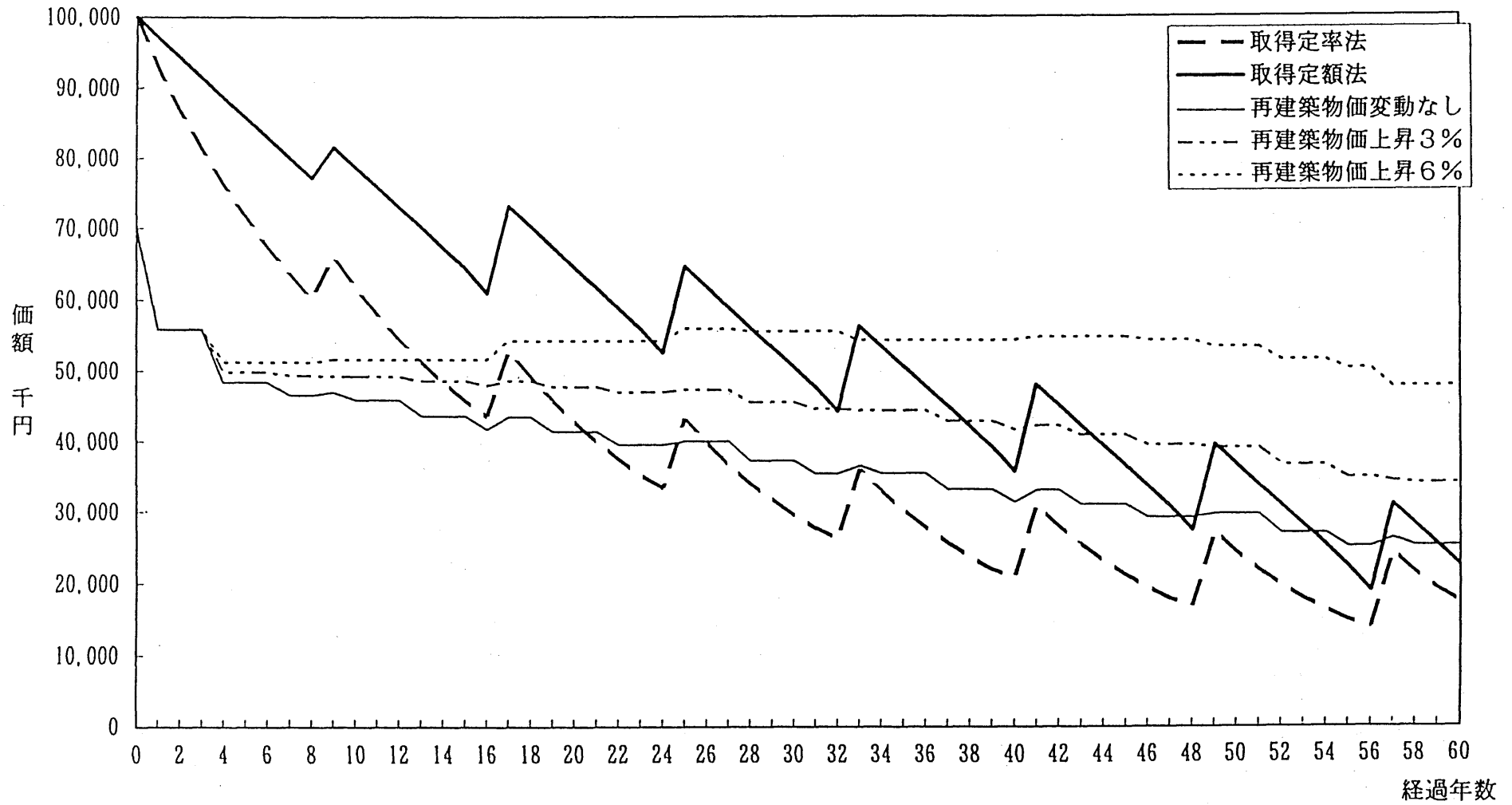
木造専用住宅の評価方法別評価額の推移 [図1]



RC造アパートの評価方法別評価額の推移 [図2]



R C造アパートの評価方法別評価額の推移 [図3]
(付属設備に係る資本的支出あり)



木造家屋 専用住宅用建物普通建（平成8年新築）〔図1〕

取得価額 20,000 千円
再建築価額 12,000 千円

区 分	経過 年数	取 得 価 格 方 式				再 建 築 価 格 方 式					
		定率法 (残価10%)		定額法 (残価10%)		物価変動なし		物価上昇3%		物価上昇6%	
	年度	率	残価	率	残価	率	残価	率	残価	率	残価
0	H 8	100.00	20,000	100.00	20,000	100.00	12,000	100.00	12,000	100.00	12,000
1	9	95.60	19,120	96.40	19,280	80.00	9,600	80.00	9,600	80.00	9,600
2	10	91.20	18,240	92.80	18,560	75.00	9,000	75.00	9,000	75.00	9,000
3	11	83.17	16,635	89.20	17,840	70.00	8,400	70.00	8,400	70.00	8,400
4	12	75.86	15,171	85.60	17,120	67.73	8,128	67.73	8,371	67.73	8,615
5	13	69.18	13,836	82.00	16,400	65.46	8,128	65.46	8,371	65.46	8,615
6	14	63.09	12,618	78.40	15,680	63.19	8,128	63.19	8,371	63.19	8,615
7	15	57.54	11,508	74.80	14,960	60.91	7,309	60.91	7,754	60.91	8,213
8	16	52.48	10,495	71.20	14,240	58.64	7,309	58.64	7,754	58.64	8,213
9	17	47.86	9,572	67.60	13,520	56.37	7,309	56.37	7,754	56.37	8,213
10	18	43.65	8,729	64.00	12,800	54.10	6,492	54.10	7,094	54.10	7,732
11	19	39.81	7,961	60.40	12,080	51.82	6,492	51.82	7,094	51.82	7,732
12	20	36.30	7,261	56.80	11,360	49.55	6,492	49.55	7,094	49.55	7,732
13	21	33.11	6,622	53.20	10,640	47.28	5,674	47.28	6,386	47.28	7,163
14	22	30.19	6,039	49.60	9,920	45.00	5,674	45.00	6,386	45.00	7,163
15	23	27.54	5,508	46.00	9,200	42.73	5,674	42.73	6,386	42.73	7,163
16	24	25.11	5,023	42.40	8,480	40.46	4,855	40.46	5,629	40.46	6,497
17	25	22.90	4,581	38.80	7,760	38.19	4,855	38.19	5,629	38.19	6,497
18	26	20.89	4,178	35.20	7,040	35.91	4,855	35.91	5,629	35.91	6,497
19	27	19.05	3,810	31.60	6,320	33.64	4,037	33.64	4,820	33.64	5,726
20	28	17.37	3,475	28.00	5,600	31.37	4,037	31.37	4,820	31.37	5,726
21	29	15.85	3,169	24.40	4,880	29.10	4,037	29.10	4,820	29.10	5,726
22	30	14.45	2,890	20.80	4,160	26.82	3,218	26.82	3,958	26.82	4,839
23	31	13.18	2,636	17.20	3,440	24.55	3,218	24.55	3,958	24.55	4,839
24	32	12.02	2,404	13.60	2,720	22.28	3,218	22.28	3,958	22.28	4,839
25	33	10.96	2,192	10.00	2,000	20.00	2,400	20.00	3,040	20.00	3,825
残価計			203,672		266,000		150,338		163,877		178,982
定率法 =			100.00%		130.60%		73.81%		80.46%		87.88%

非木造家屋 R C造アパート (平成8年新築) [図2]

取得価額 100,000 千円
再建築価額 70,000 千円

区分 経過年度 年数	取得価格方式				再建築価格方式					
	定率法(残価10%)		定額法(残価10%)		物価変動なし		物価上昇3%		物価上昇6%	
	率	残価	率	残価	率	残価	率	残価	率	残価
0	8	100.00	100.000	100.00	100.000	100.00	70.000	100.00	70.000	70.000
1	9	98.10	98.100	98.50	98.500	80.00	56.000	80.00	56.000	56.000
2	10	96.20	96.200	97.00	97.000	75.00	56.000	75.00	56.000	56.000
3	11	92.54	92.544	95.50	95.500	70.00	56.000	70.00	56.000	56.000
4	12	89.03	89.028	94.00	94.000	69.12	48.386	69.12	49.838	51.289
5	13	85.64	85.645	92.50	92.500	68.25	48.386	68.25	49.838	51.289
6	14	82.39	82.390	91.00	91.000	67.37	48.386	67.37	49.838	51.289
7	15	79.26	79.259	89.50	89.500	66.49	46.544	66.49	49.378	51.289
8	16	76.25	76.247	88.00	88.000	65.61	46.544	65.61	49.378	51.289
9	17	73.35	73.350	86.50	86.500	64.74	46.544	64.74	49.378	51.289
10	18	70.56	70.563	85.00	85.000	63.86	44.702	63.86	48.847	51.289
11	19	67.88	67.881	83.50	83.500	62.98	44.702	62.98	48.847	51.289
12	20	65.30	65.302	82.00	82.000	62.11	44.702	62.11	48.847	51.289
13	21	62.82	62.820	80.50	80.500	61.23	42.860	61.23	48.239	51.289
14	22	60.43	60.433	79.00	79.000	60.35	42.860	60.35	48.239	51.289
15	23	58.14	58.137	77.50	77.500	59.47	42.860	59.47	48.239	51.289
16	24	55.93	55.928	76.00	76.000	58.60	41.017	58.60	47.551	51.289
17	25	53.80	53.802	74.50	74.500	57.72	41.017	57.72	47.551	51.289
18	26	51.76	51.758	73.00	73.000	56.84	41.017	56.84	47.551	51.289
19	27	49.79	49.791	71.50	71.500	55.96	39.175	55.96	46.777	51.289
20	28	47.90	47.899	70.00	70.000	55.09	39.175	55.09	46.777	51.289
21	29	46.08	46.079	68.50	68.500	54.21	39.175	54.21	46.777	51.289
22	30	44.33	44.328	67.00	67.000	53.33	37.333	53.33	45.915	51.289
23	31	42.64	42.643	65.50	65.500	52.46	37.333	52.46	45.915	51.289
24	32	41.02	41.023	64.00	64.000	51.58	37.333	51.58	45.915	51.289
25	33	39.46	39.464	62.50	62.500	50.70	35.491	50.70	44.959	51.289
26	34	37.96	37.964	61.00	61.000	49.82	35.491	49.82	44.959	51.289
27	35	36.52	36.522	59.50	59.500	48.95	35.491	48.95	44.959	51.289
28	36	35.13	35.134	58.00	58.000	48.07	33.649	48.07	43.904	51.289
29	37	33.80	33.799	56.50	56.500	47.19	33.649	47.19	43.904	51.289
30	38	32.51	32.515	55.00	55.000	46.32	33.649	46.32	43.904	51.289
31	39	31.28	31.279	53.50	53.500	45.44	31.807	45.44	42.746	51.289
32	40	30.09	30.090	52.00	52.000	44.56	31.807	44.56	42.746	51.289
33	41	28.95	28.947	50.50	50.500	43.68	31.807	43.68	42.746	51.289
34	42	27.85	27.847	49.00	49.000	42.81	29.965	42.81	41.478	51.289
35	43	26.79	26.789	47.50	47.500	41.93	29.965	41.93	41.478	51.289
36	44	25.77	25.771	46.00	46.000	41.05	29.965	41.05	41.478	51.289
37	45	24.79	24.791	44.50	44.500	40.18	28.123	40.18	40.096	51.289
38	46	23.85	23.849	43.00	43.000	39.30	28.123	39.30	40.096	51.289
39	47	22.94	22.943	41.50	41.500	38.42	28.123	38.42	40.096	51.289
40	48	22.07	22.071	40.00	40.000	37.54	26.281	37.54	38.594	51.289
41	49	21.23	21.233	38.50	38.500	36.67	26.281	36.67	38.594	51.289
42	50	20.43	20.426	37.00	37.000	35.79	26.281	35.79	38.594	51.289
43	51	19.65	19.650	35.50	35.500	34.91	24.438	34.91	36.965	51.289
44	52	18.90	18.903	34.00	34.000	34.03	24.438	34.03	36.965	51.289
45	53	18.18	18.185	32.50	32.500	33.16	24.438	33.16	36.965	51.289
46	54	17.49	17.494	31.00	31.000	32.28	22.596	32.28	35.204	51.289
47	55	16.83	16.829	29.50	29.500	31.40	22.596	31.40	35.204	51.289
48	56	16.19	16.189	28.00	28.000	30.53	22.596	30.53	35.204	51.289
49	57	15.57	15.574	26.50	26.500	29.65	20.754	29.65	33.304	51.289
50	58	14.98	14.982	25.00	25.000	28.77	20.754	28.77	33.304	51.289
51	59	14.41	14.413	23.50	23.500	27.89	20.754	27.89	33.304	51.289
52	60	13.87	13.865	22.00	22.000	27.02	18.912	27.02	31.259	50.926
53	61	13.34	13.338	20.50	20.500	26.14	18.912	26.14	31.259	50.926
54	62	12.83	12.832	19.00	19.000	25.26	18.912	25.26	31.259	50.926
55	63	12.34	12.344	17.50	17.500	24.39	17.070	24.39	29.060	48.723
56	64	11.87	11.875	16.00	16.000	23.51	17.070	23.51	29.060	48.723
57	65	11.42	11.424	14.50	14.500	22.63	17.070	22.63	29.060	48.723
58	66	10.99	10.990	13.00	13.000	21.75	15.228	21.75	26.702	46.073
59	67	10.57	10.572	11.50	11.500	20.88	15.228	20.88	26.702	46.073
60	68	10.17	10.170	10.00	10.000	20.00	15.228	20.00	26.702	46.073
残価計		2,372.212		3,255.000		1,980.992		2,510.451		3,067.045
定率法=		100.00%		137.21%		83.51%		105.83%		129.29%

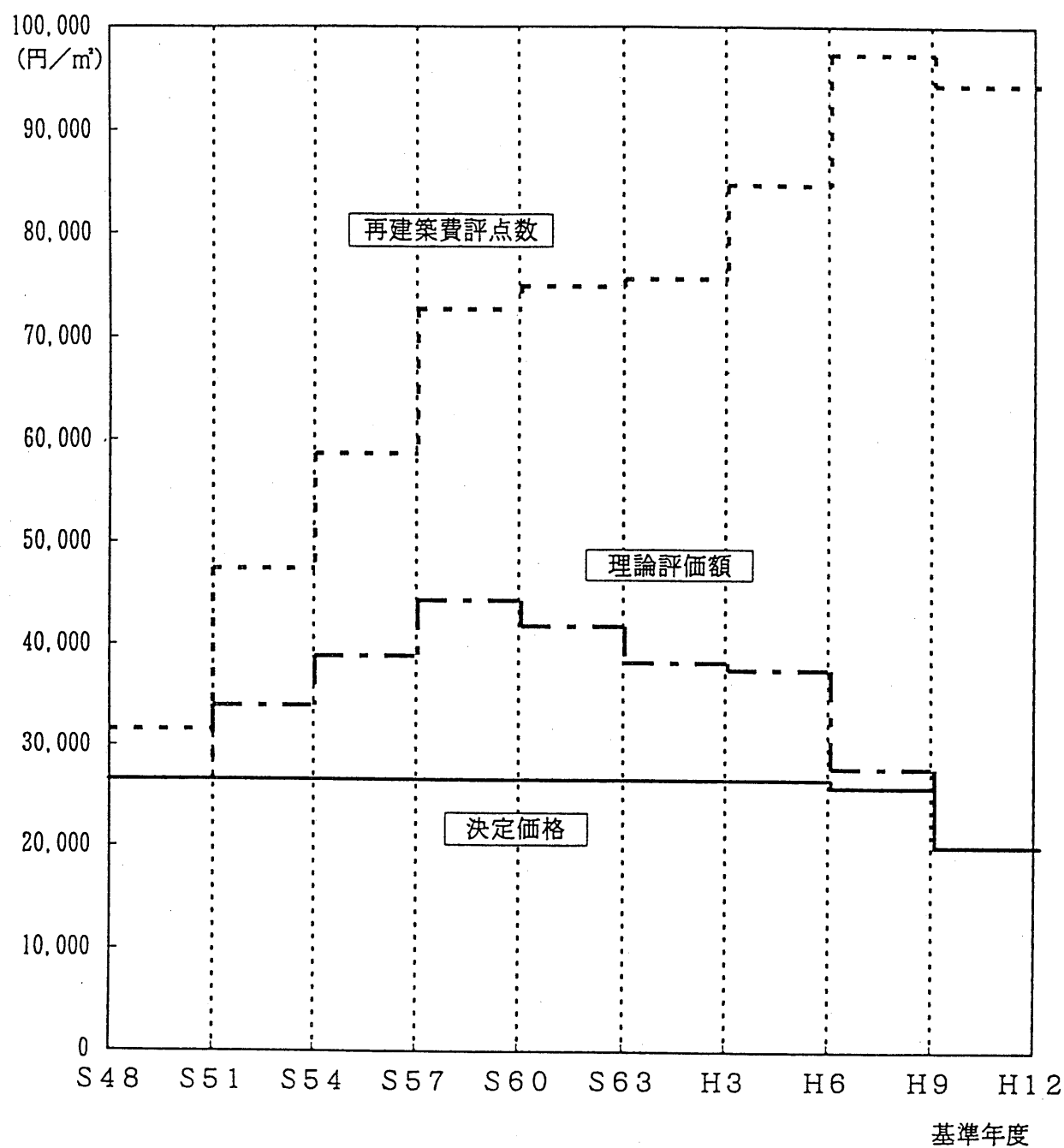
非木造家屋 R C造アパート（平成8年新築）〔図3〕

※附属設備について、8年毎に当該設備の半分を取り替えることとした場合。

取得価額 100,000 千円（うち附属設備30,000千円）
再建築価額 70,000 千円

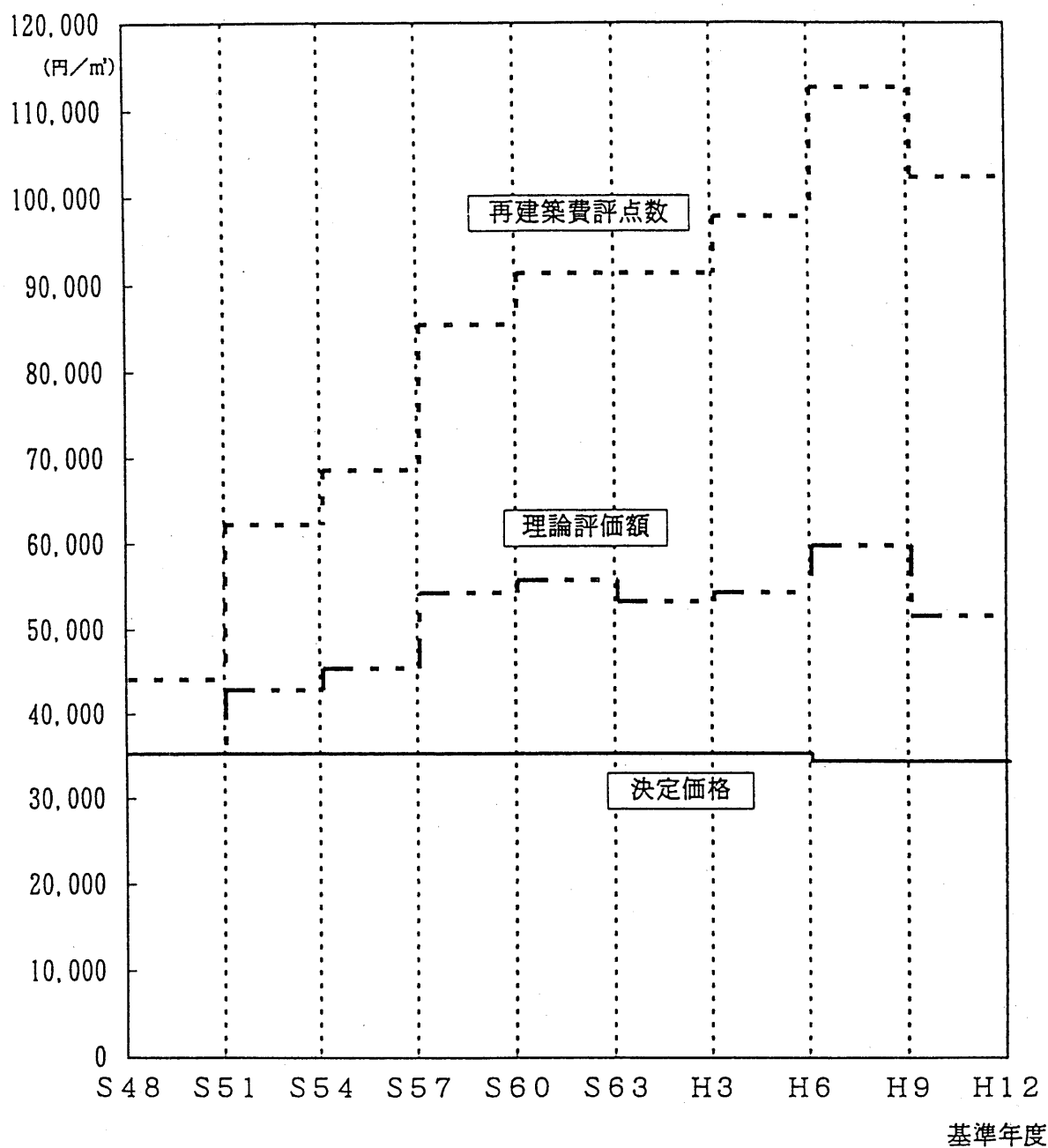
経過 年数	区分	取得価格方式						再建築価格方式					
		定率法(残価10%)			定額法(残価10%)			物価変動なし		物価上昇3%		物価上昇6%	
		建物本体	附属設備	残価	建物本体	附属設備	残価	率	残価	率	残価	率	残価
0	8	70,000	30,000	100,000	70,000	30,000	100,000	100.00	70,000	100.00	70,000	100.00	70,000
1	9	67,340	25,740	93,080	68,950	28,200	97,150	80.00	56,000	80.00	56,000	80.00	56,000
2	10	64,781	22,085	86,866	67,900	26,400	94,300	75.00	56,000	75.00	56,000	75.00	56,000
3	11	62,319	18,949	81,268	66,850	24,600	91,450	70.00	56,000	70.00	56,000	70.00	56,000
4	12	59,951	16,258	76,209	65,800	22,800	88,600	69.12	48,386	69.12	49,838	69.12	51,289
5	13	57,673	13,949	71,623	64,750	21,000	85,750	68.25	48,386	68.25	48,838	68.25	51,289
6	14	55,482	11,969	67,450	63,700	19,200	82,900	67.37	48,386	67.37	49,838	67.37	51,289
7	15	53,373	10,269	63,642	62,650	17,400	80,050	66.49	46,544	66.49	49,378	66.49	51,289
8	16	51,345	8,811	60,156	61,600	15,600	77,200	65.61	46,544	65.61	49,378	65.61	51,289
※	9	49,394	16,650	66,044	60,550	21,000	81,550	64.74	46,918	64.74	49,264	64.74	51,679
10	18	47,517	14,286	61,803	59,500	19,200	78,700	63.86	45,871	63.86	49,264	63.86	51,679
11	19	45,711	12,257	57,968	58,450	17,400	75,850	62.98	45,871	62.98	49,264	62.98	51,679
12	20	43,974	10,517	54,491	57,400	15,600	73,000	62.11	45,871	62.11	49,264	62.11	51,679
13	21	42,303	9,023	51,326	56,350	13,800	70,150	61.23	43,596	61.23	48,605	61.23	51,679
14	22	40,696	7,742	48,438	55,300	12,000	67,300	60.35	43,596	60.35	48,605	60.35	51,679
15	23	39,149	6,643	45,792	54,250	10,200	64,450	59.47	43,596	59.47	48,605	59.47	51,679
※	16	37,662	5,905	43,567	53,200	7,800	61,000	58.60	41,754	58.60	47,946	58.60	51,679
17	25	36,230	16,650	52,880	52,150	21,000	73,150	57.72	43,480	57.72	48,615	57.72	54,344
18	26	34,854	14,286	49,139	51,100	19,200	70,300	56.84	43,480	56.84	48,615	56.84	54,344
19	27	33,529	12,257	45,786	50,050	17,400	67,450	55.96	41,386	55.96	47,758	55.96	54,344
20	28	32,255	10,517	42,772	49,000	15,600	64,600	55.09	41,386	55.09	47,758	55.09	54,344
21	29	31,029	9,023	40,053	47,950	13,800	61,750	54.21	41,386	54.21	47,758	54.21	54,344
22	30	29,850	7,742	37,592	46,900	12,000	58,900	53.33	39,544	53.33	46,991	53.33	54,344
23	31	28,716	6,643	35,359	45,850	10,200	56,050	52.46	39,544	52.46	46,991	52.46	54,344
※	24	32,762	5,905	33,530	44,800	7,800	52,600	51.58	39,544	51.58	46,991	51.58	54,344
25	33	26,575	16,650	43,225	43,750	21,000	64,750	50.70	40,041	50.70	47,299	50.70	56,093
26	34	25,565	14,286	39,851	42,700	19,200	61,900	49.82	40,041	49.82	47,299	49.82	56,093
27	35	24,594	12,257	36,851	41,650	17,400	59,050	48.95	40,041	48.95	47,299	48.95	56,093
28	36	23,659	10,517	34,176	40,600	15,600	56,200	48.07	37,333	48.07	45,548	48.07	55,721
29	37	22,760	9,023	31,783	39,550	13,800	53,350	47.19	37,333	47.19	45,548	47.19	55,721
30	38	21,895	7,742	29,637	38,500	12,000	50,500	46.32	37,333	46.32	45,548	46.32	55,721
31	39	21,063	6,643	27,706	37,450	10,200	47,650	45.44	35,491	45.44	44,568	45.44	55,721
※	32	40,263	5,905	26,168	36,400	7,800	44,200	44.56	35,491	44.56	44,568	44.56	55,721
33	41	19,493	16,650	36,143	35,350	21,000	56,350	43.68	36,603	43.68	44,378	43.68	54,371
34	42	18,752	14,286	33,038	34,300	19,200	53,500	42.81	35,556	42.81	44,378	42.81	54,371
35	43	18,040	12,257	30,297	33,250	17,400	50,650	41.93	35,556	41.93	44,378	41.93	54,371
36	44	17,354	10,517	27,871	32,200	15,600	47,800	41.05	35,556	41.05	44,378	41.05	54,371
37	45	16,695	9,023	25,718	31,150	13,800	44,950	40.18	33,281	40.18	42,905	40.18	54,371
38	46	16,060	7,742	23,802	30,100	12,000	42,100	39.30	33,281	39.30	42,905	39.30	54,371
39	47	15,450	6,643	22,092	29,050	10,200	39,250	38.42	33,281	38.42	42,905	38.42	54,371
※	40	14,863	5,905	20,768	28,000	7,800	35,800	37.54	31,438	37.54	41,677	37.54	54,371
41	49	14,298	16,650	30,948	26,950	21,000	47,950	36.67	33,164	36.67	42,212	36.67	54,817
42	50	13,755	14,286	28,040	25,900	19,200	45,100	35.79	33,164	35.79	42,212	35.79	54,817
43	51	13,232	12,257	25,489	24,850	17,400	42,250	34.91	31,070	34.91	40,889	34.91	54,817
44	52	12,729	10,517	23,246	23,800	15,600	39,400	34.03	31,070	34.03	40,889	34.03	54,817
45	53	12,245	9,023	21,269	22,750	13,800	36,550	33.16	31,070	33.16	40,889	33.16	54,817
46	54	11,780	7,742	19,522	21,700	12,000	33,700	32.28	29,228	32.28	39,494	32.28	54,335
47	55	11,333	6,643	17,975	20,650	10,200	30,850	31.40	29,228	31.40	39,494	31.40	54,335
※	48	10,902	5,905	16,807	19,600	7,800	27,400	30.53	29,228	30.53	39,494	30.53	54,335
49	57	10,488	16,650	27,137	18,550	21,000	39,550	29.65	29,725	29.65	39,141	29.65	53,402
50	58	10,089	14,286	24,375	17,500	19,200	36,700	28.77	29,725	28.77	39,141	28.77	53,402
51	59	9,706	12,257	21,963	16,450	17,400	33,850	27.89	29,725	27.89	39,141	27.89	53,402
52	60	9,337	10,517	19,853	15,400	15,600	31,000	27.02	27,017	27.02	36,696	27.02	51,574
53	61	8,982	9,023	18,005	14,350	13,800	28,150	26.14	27,017	26.14	36,696	26.14	51,574
54	62	8,641	7,742	16,383	13,300	12,000	25,300	25.26	27,017	25.26	36,696	25.26	51,574
55	63	8,312	6,643	14,955	12,250	10,200	22,450	24.39	25,175	24.39	34,988	24.39	50,308
※	56	7,997	5,905	13,902	11,200	7,800	19,000	23.51	25,175	23.51	34,988	23.51	50,308
57	65	7,693	16,650	24,343	10,150	21,000	31,150	22.63	26,287	22.63	34,490	22.63	47,690
58	66	7,400	14,286	21,686	9,100	19,200	28,300	21.75	25,240	21.75	34,130	21.75	47,690
59	67	7,119	12,257	19,376	8,050	17,400	25,450	20.88	25,240	20.88	34,130	20.88	47,690
60	68	7,000	10,517	17,517	7,000	15,600	22,600	20.00	25,240	20.00	34,130	20.00	47,690
残価計		2,278,750			3,228,900			2,240,531		2,664,087		3,197,875	
		100.00%			141.70%			98.32%		116.91%		140.33%	

再建築価格方式によるモデル家屋（木造専用住宅、昭和47年築）の評価額推移



	前年度評点数	上昇率	再建築費評点数	経年率	理論評価額	決定価格
S48	—	—	32,000	0.80	26,880	26,880
S51	32,000	1.50	48,000	0.68	34,272	26,880
S54	48,000	1.24	59,520	0.63	39,372	26,880
S57	59,520	1.24	73,805	0.58	44,947	26,880
S60	73,805	1.03	76,019	0.53	42,305	26,880
S63	76,019	1.01	76,779	0.48	38,697	26,880
H3	76,779	1.12	85,993	0.42	37,923	26,880
H6	85,993	1.15	98,892	0.27	28,036	26,074
H9	98,892	0.97	95,925	0.20	20,144	20,144

再建築価格方式によるモデル家屋（ＲＣ造アパート、昭和47年築）の評価額推移



	前年度評点数	上昇率	再建築費評点数	経年率	理論評価額	決定価格
S48	—	—	45,000	0.8000	36,000	36,000
S51	45,000	1.40	63,000	0.6912	43,546	36,000
S54	63,000	1.10	69,300	0.6649	46,078	36,000
S57	69,300	1.24	85,932	0.6386	54,876	36,000
S60	85,932	1.07	91,947	0.6123	56,299	36,000
S63	91,947	1.00	91,947	0.5860	53,881	36,000
H3	91,947	1.07	98,384	0.5597	55,065	36,000
H6	98,384	1.15	113,141	0.5334	60,349	34,920
H9	113,141	0.91	102,958	0.5070	52,200	34,920

取得価格方式と再建築価格方式との比較（メリット・デメリット）

○・・・メリット
●・・・デメリット

	取得価格方式	再建築価格方式
納税者の理解	○一律に減額するため、古くなると税額が下がり、納税者の理解が得られやすい。 ○事業用家屋については企業会計で資産経理されており、法人税の扱いと同様で理解が得られやすい。 ○申告課税により納税者が納得して納税できる。	●建築費が上昇している場合は、家屋が古くなっても理論評価額は上昇する。（ただし、据置措置により実際の税額は据え置かれている。） ●事業用家屋については、帳簿価格と固定資産台帳価格とに相当の乖離が生じる。（帳簿上減価していくのに台帳上は減価しないため、納税者の納得を得難い）
評価事務への影響	○1棟ごとの評価事務は大幅な簡素化となる。 ●非事業用家屋に係る申告額の客観性の確保が困難。（言い値で締結された建築請負契約から如何に客観的に評価するか。そのための基準を別途定める必要もあり。） ●申告漏れに対処するための体制整備が必要。 ●資本的支出分の把握のための調査、あるいは未申告者に対しての調査が必要となり、新たな事務が増える。	○客観的基準により公平性は確保できる。 ●現行制度は複雑化・専門化・細分化されており、習熟に時間を要する。一方、市町村の人事サイクルは短くなっており、簡素化が必要。
税收	●一律減価のため、新增築家屋の少ない市町村にあっては税收減が懸念される。	○従来、建築費の上昇に伴い、評価額が前年度価額に据え置かれ、税收は比較的安定してきた。
制度	●評価方式を変更することによる在来分家屋の評価への影響等を検討する必要がある。	

3 事業用家屋の取得価額方式による評価について

(昭和47年の中央固定資産評価審議会の概要)

◎審議内容

<取得価額のアンバランス>

- 同じような建物であっても価額のアンバランスが生じてくる。定率償却では、現行制度上の評価額との違いが非常に大きくなるのではないか。
- 導入すれば、導入前の家屋との価額の差が目立つのではないか。

<税収>

- 市町村の税収の面で影響があるのではないか。

<制度>

- 不動産取得税等、固定資産税の家屋の評価額を基礎として課税されている税目への影響はどうか。
- 現行制度のどこに問題があるのか。

<取得価額方式の適用を事業用家屋に限ることとした昭和47年案に特有の問題点>

- 事業用家屋と非事業用家屋とで評価が違うというのは、訴訟で負けるのではないか。(例えば、法人所有の家屋を個人が事業用以外に使用すると法人の事業用家屋であるのに安くなり、個人所有で個人が事業用に使用すると高いことの不公平)
- 区分所有家屋の取扱い。
- 青色申告の場合はよいが、個人でアパート経営を実施しているような場合はどうか。第2・第3年度に価額を据え置くのが納税者に納得を得られるかどうか。
- 昭和47年1月2日以降に建築された家屋から適用するということだが、税収や負担の面からどう変わるか、自治体と納税者にも不安がある。

第4節 事業用家屋の評価の特例

1 事業用家屋の評価の基本

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

2 事業用家屋の範囲

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

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

3 事業用家屋の評価

(1) 基準年度において新たに課税される事業用家屋の評価

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

(2) 第2年度又は第3年度において新たに課税される家屋の評価

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

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

(3) 次基準年度における評価

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

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

(4) 増改築があった場合の事業用家屋の評価

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

4 事業用家屋が非事業用家屋となった場合等の評価

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

5 取得価額

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

6 取得価額の算定

事業用家屋の取得価額は、法人税法（昭和40年法律第34号）及びこれに基づく命令又は所得税法（昭和40年法律第33号）及びこれに基づく命令による所得の計算上、当該事業用家屋の減価償却費の計算の基礎となる取得価額の算定の方法の例によって算定するものとする。

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

7 耐用年数

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

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

8 評価額の最低限度

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

(経過措置)

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

4 不動産鑑定評価における建物価格の算出方法について

（（社）不動産鑑定協会「収益還元法適用上の運用指針」から）

1 不動産鑑定評価における建物評価

不動産鑑定評価法の方法の一つである収益還元法においては、土地に帰属する収益を算出する過程で建物の建築コストを算出する必要がある。

しかし、現実の建物の建築コストを個別に積み上げていく方法では、建築に関する専門知識を必要とすることから、不動産鑑定士が現実の建物进行评估する際にその建物の規模、階数、形状等のいくつかの指標から建築コストを求められるよう開発された方法が採られている。

この方法では、数多くの建物の評価が短時間に、かつ、かなり正確に行うことができるとされている。

2 基本的な考え方

建物の用途（事務所、共同住宅）、構造（SRC、RC、S）・規模及び品等別に基準となる建物を想定しそれぞれの1㎡当たりの基準単価を定め、これにコストに関係のある要因に係る指数を連乗して建築コストを算出しようとするものである。

この方法は、約1万件の建物の実績データを統計的に処理し、建物の価格に影響を及ぼす各種要因とコストの相関関係を回帰分析、数量化理論等によって解析、数値化した指標と標準的な建物の1㎡当たり単価により建築コストを計算するものである。

3 計算式

建築費総額 ＝ 基準単価 × 総合要因係数 × 法定延床面積 × 地域格差指数

4 項目の説明

- ① 建物のうち次の7種類の建物について計算できるようシステムが組まれている。また、それぞれ上級、中級、普通の3ランクがある。

事務所（鉄骨鉄筋コンクリート）	共同住宅（鉄筋コンクリート）
事務所（鉄筋コンクリート）	共同住宅（鉄骨鉄筋コンクリート）
事務所（鉄骨）	共同住宅（鉄骨）
	アパート（鉄骨）

- ② 建物の用途、構造、規模、品等ごとに基準となる建物を想定し、1 m²当たりの基準単価（東京基準）を定める。

なお、基準単価には設計・管理費は含まれていない。

- ③ コストに大きくかわる建物要因を7項目選択（施工場所、規模、地下階数、地上階数、形状、仕様グレード、建物仕様あるいは住戸種類）し、建物の用途、構造ごとにそれぞれの項目ごとに係数を定めている。この係数を連乗したものを総合要因係数としている。
- ④ 各都市における地域格差については、各都道府県別、建物の構造、用途別に指数が示されている。（群馬、三重、滋賀、奈良、佐賀を除く。）

建築費の指標(平成8年8月基準)【東京基準】

1. 事務所(市街地立地)〈延床面積当り〉

基準単価 千円/㎡

構造・規模 ランク	SRC造・7F建 延べ2,600㎡	RC造・5F建 延べ1,200㎡	S造・5F建 延べ1,000㎡
上 級	280	276	252
中 級	235	232	210
普 通	200	197	176

(注) この価格には設計監理費及び外構工事費は原則的には含んでいない。

又、基本的には中級を基準単価とし、別紙(想定建物の建築費査定表)を使用して建築費を算出する。

◎ 仕様グレードの目安

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

建築費の指標(平成8年8月基準)【東京基準】

2. 共同住宅(延床面積当たり)

基準単価 千円/㎡

構造物	用途	共同住宅				アパート	
		4F・延920㎡		10F・延3500㎡		2F・延150㎡	
		市街地	郊外	市街地	郊外	市街地	郊外
SRC造	上級	-----	-----	200	192	-----	-----
	中級	-----	-----	192	184	-----	-----
	普通	-----	-----	179	171	-----	-----
RC造	上級	205	195	-----	-----	-----	-----
	中級	189	187	-----	-----	-----	-----
	普通	189	180	-----	-----	-----	-----
S造	上級	173	165	-----	-----	-----	-----
	中級	165	157	-----	-----	146	140
	普通	157	149	-----	-----	-----	-----

(注1)=この価格には設計監理費、及び外構工事費は原則的に含んでいない。

(注2)=基本的には中級を基準単価とし、階層、施工場所、構造による違いは別紙(想定建物の建築費査定表)を参照。

◎仕様グレードの目安

建物 グレード	RC(共同住宅, 中低層及び高層) SRC(共同住宅, 基本的に高層)	S(共同住宅, 基本的に中低層)	S(7F-ト)
上級	a:外壁・磁器質タイル一部石張(エントランスetc.) 開口・アルミサッシ(オートマー), ステンレスサッシ(エントランス) b:床・高級カーペット, 石張(エントランスetc.) 壁・高級ビニールクロス, タイル(エントランスetc.) 天井・高級ビニールクロス c:冷暖房・居室は全室実装 給排水・湯沸器(28号), 高級衛生機器 電気・容量60A(最大80A以上), オートロック 昇降機・ELV 6人乗り(60m/min)1台, テラックス仕様	a:外壁・ALC又はPC板, 磁器質タイル 開口・アルミサッシ(オートマー), ステンレスサッシ(エントランス) b:床・高級カーペット, 石張(エントランスetc.) 壁・高級ビニールクロス, タイル(エントランスetc.) 天井・高級ビニールクロス c:冷暖房・居室は全室実装 給排水・湯沸器(28号), 高級衛生機器 電気・容量60A(最大80A以上), オートロック 昇降機・ELV 6人乗り(60m/min)1台, テラックス仕様	
a:外装 b:内装 c:設備	中級	a:外壁・ALC又はPC板, 吹付タイル, 一部モザイクタイル 開口・アルミサッシ(標準品) b:床・標準品カーペット, フローリング タイル(エントランスetc.) 壁・中級ビニールクロス 天井・中級ビニールクロス c:冷暖房・1室実装, 他室実装可 給排水・湯沸器(24号), 中級衛生機器 電気・容量50A(最大60A以上) 昇降機・ELV 6人乗り(60m/min)1台, 標準仕様	a:外壁・ALC又は吹出し成形セメント板 吹付タイル 開口・アルミサッシ(標準品) b:床・フローリング, カーペット 化学量 壁・普及品ビニールクロス 天井・普及品ビニールクロス c:冷暖房・1室実装 給排水・給湯/電気又はガス(16号) 電気・40A 昇降機・無し
普通	a:外壁・吹付タイル 開口・アルミサッシ(アルマイト製品) b:床・標準品カーペット, 貼シート(エントランスetc.) 壁・普及品ビニールクロス 天井・普及品ビニールクロス c:冷暖房・実装可 給排水・湯沸器(16号), 普及品衛生機器 電気・容量40A(最大60A以上) 昇降機・ELV 6人乗り(45m/min)1台, 標準仕様	a:外壁・ALC又は吹出し成形セメント板, 吹付タイル 開口・アルミサッシ(アルマイト製品) b:床・標準品カーペット, 貼シート(エントランスetc.) 壁・普及品ビニールクロス 天井・普及品ビニールクロス c:冷暖房・実装可 給排水・湯沸器(16号), 普及品衛生機器 電気・容量40A(最大60A以上) 昇降機・ELV 6人乗り(45m/min)1台, 標準仕様 (3層以下は無し)	

想定建物の建築費査定表

事務所ビル SRC造 【基準単価】 235千円/㎡

要因項目	要 因 係 数								数値 (γ)	
施工場所	郊外		やや郊外	一般市街地	やや繁華街		繁華街			
	0.97		0.98	1.0	1.02		1.03			
規 模 (㎡)	10,000	5,000	3,500	2,600	1,500	1,000	500	300		
	0.89	0.93	0.97	1.0	1.08	1.15	1.23	1.33		
地下階数 (階)					0F	B1F	B2F	B3F	B4F	
					1.0	1.07	1.14	1.22	1.30	
地上階数 (階)	3F	4F	5F	6F	7F	10F	15F	20F		
	0.89	0.91	0.95	0.98	1.0	1.06	1.14	1.18		
形 状	単純		やや単純	普通	やや複雑		複雑			
	0.97		0.98	1.0	1.03		1.06			
仕様グレード	普通			中級		上級				
	0.85			1.0		1.19				
建物仕様 (程度)					貸事務所	自社ビル	インテリジエントビル			
					1.0	1.04	1.19			
※ 使用方法：各要因項目により係数を選択、数値欄に記入する。 それらの数値を相乗しγ積を求め、【基準単価】 及び延床面積を掛け地域修正を行い総額を算出する。									γ 積	
◎計算式 【基準単価】 × γ 積 × 延床面積 × 地域格差指数 = 建築費総額										
○計 算										

想定建物の建築費査定表

事務所ビル R C造 【基準単価】 232千円/m²

要因項目	要 因 係 数										数値 (γ)
施工場所	郊外	やや郊外	一般市街地	やや市街地	市街地						
	0.97	0.98	1.0	1.02	1.03						
規模 (㎡)	9,000	5,000	3,000	2,000	1,200	1,000	700	500	300		
	0.83	0.86	0.90	0.93	1.0	1.03	1.09	1.13	1.21		
地下階数 (階)					0F	B1F	B2F	B3F	B4F		
					1.0	1.09	1.19	1.28	1.37		
地上階数 (階)	1F	2F	3F	4F	5F	7F	10F	15F			
	0.87	0.88	0.91	0.94	1.0	1.06	1.09	1.13			
形 状	単式	やや単式	普通	やや複式	複式						
	0.97	0.98	1.0	1.03	1.05						
仕様グレード		普通	中級	高級							
		0.85	1.0	1.19							
建物仕様 (程度)			事務所	自社ビル	インテリジェントビル						
			1.0	1.04	1.21						
※ 使用方法：各要因項目により係数を選択、数値欄に記入する。 それらの数値を相乗しγ積を求め、【基準単価】 及び延床面積を掛け地域修正を行い総額を算出する。											γ 積
◎計算式 【基準単価】 × γ 積 × 延床面積 × 地域格差指数 = 建築費総額											
○計 算											

想定建物の建築費査定表

事務所ビル S 造 【基準単価】 210 千円 / m²

要因項目	要 因 係 数										数 値 (γ)	
施工場所	郊外		やや郊外		一般市街地		やや繁華街		繁華街			
	0.97		0.98		1.0		1.01		1.02			
規 模 (㎡)	9,000	5,000	3,000	2,000	1,000	700	500	300	200			
	0.80	0.82	0.87	0.90	1.0	1.05	1.09	1.19	1.28			
地下階数 (階)					0F	B1F	B2F	B3F				
					1.0	1.07	1.14	1.21				
地上階数 (階)	1F	2F	3F	4F	5F	7F	10F	15F				
	0.84	0.85	0.88	0.90	1.0	1.04	1.07	1.11				
形 状	単純		やや単純		普通		やや複雑		複雑			
	0.97		0.98		1.0		1.02		1.05			
仕様グレード	普通				中級			上級				
	0.84				1.0			1.20				
建物仕様 (程度)					貸事務所		自社ビル	インテリジェントビル				
					1.0		1.04	1.23				
※ 使用方法：各要因項目により係数を選択、数値欄に記入する。 それらの数値を相乗しγ積を求め、【基準単価】 及び延床面積を掛け地域修正を行い総額を算出する。											γ 積	
◎計算式 【基準単価】 × γ 積 × 延床面積 × 地域格差指数 = 建築費総額												
○計 算												

想定建物の建築費査定表

共同住宅 RC造 【基準単価】 197千円/㎡

要因項目	要 因 係 数										数値(γ)
施工場所	郊外 やや郊外 一般市街地 やや繁華街 繁華街										
	0.95 0.99 1.0 1.01 1.02										
規 模 (㎡)	10000	7000	5000	3000	1500	920	500	300	200		
	0.80	0.82	0.86	0.90	0.94	1.0	1.06	1.09	1.12		
地下階数 (階)	0F B1F B2F B3F										
	1.0 1.10 1.18 1.27										
地上階数 (階)	2F 3F 4F 5F 6F 10F 15F										
	0.92 0.97 1.0 1.10 1.12 1.16 1.19										
形 状	単独 やや単独 普通 やや複雑 複雑										
	0.97 0.98 1.0 1.03 1.06										
仕様グレード	普通 中級 上級										
	0.96 1.0 1.04										
住戸種類	1R 1DK 2DK 3LDK 4LDK 5LDK										
	1.24 1.15 1.0 0.91 0.88 0.82										
※使用方法:各要因項目により係数を選択、数値欄に記入する。 それらの数値を相乗しγ積を求め、【基準単価】、 及び延床面積を掛け、地域修正を行い総額を算出する。											γ 積
◎計算式:【基準単価】×γ積×延床面積×各都市地域格差指数=建築費総額											
○計算											

想定建物の建築費査定表

共同住宅 SRC造 【基準単価】 192千円/㎡

要因項目	要 因 係 数										数値(γ)
施工場所	郊外 やや郊外 一般市街地 やや繁華街 繁華街										
	0.96 0.99 1.0 1.01 1.03										
規 模 (㎡)	10000 7000 5000 3500 2000 1000 500 300										
	0.86 0.90 0.95 1.0 1.09 1.16 1.25 1.36										
地下階数 (階)	0F 1F 2F 3F										
	1.0 1.06 1.13 1.19										
地上階数 (階)	3F	4F	5F	6F	8F	10F	12F	14F	16F	20F	
	0.80	0.82	0.89	0.91	0.96	1.0	1.03	1.06	1.09	1.13	
形 状	単純 やや単純 普通 やや複雑 複雑										
	0.97 0.98 1.0 1.03 1.07										
仕様グレード	普通 中級 高級										
	0.93 1.0 1.04										
住戸種類	1R 1DK 2DK 3LDK 4LDK 5LDK										
	1.33 1.23 1.09 1.0 0.96 0.91										
※使用方法:各要因項目により係数を選択、数値欄に記入する。 それらの数値を相乗しγ積を求め、【基準単価】、 及び延床面積を掛け、地域修正を行い総額を算出する。											γ 積
◎計算式:【基準単価】× γ 積×延床面積×各都市地域格差指数= 建築費総額											
○計算											

想定建物の建築費査定表

共同住宅 S造 【基準単価】 165千円/㎡

要因項目	要 因 係 数								数値(γ)
施工場所	郊外 やや郊外 一般市街地 やや繁華街 繁華街								
	0.95 0.99 1.0 1.01 1.02								
規 模 (㎡)	10000	5000	3000	2000	920	500	300	200	
	0.79	0.82	0.86	0.90	1.0	1.06	1.12	1.14	
地下階数 (階)	0F 1F 2F 3F								
	1.0 1.09 1.17 1.24								
地上階数 (階)	2F 3F 4F 5F 6F 10F								
	0.95 0.98 1.0 1.10 1.12 1.17								
形 状	単純 やや単純 普通 やや複雑 複雑								
	0.97 0.99 1.0 1.03 1.07								
仕様グレード	普通 中級 高級								
	0.95 1.0 1.05								
住戸種類	1R 1DK 2DK 3LDK 4LDK 5LDK								
	1.27 1.16 1.0 0.92 0.88 0.82								
※使用方法:各要因項目により係数を選択、数値欄に記入する。 それらの数値を相乗しγ積を求め、【基準単価】、 及び延床面積を掛け、地域修正を行い総額を算出する。									γ 積
◎計算式:【基準単価】×γ積×延床面積×各都市地域格差指数=建築費総額									
○計算									

想定建物の建築費査定表

アパート S造 【基準単価】 146千円/㎡

要因項目	要 因 係 数					数値(γ)	
施工場所	郊外	やや郊外	一般市街地	やや繁華街	繁華街		
	0.96	0.99	1.0	1.01	1.02		
規 模 (㎡)	300	250	200	150	100	50	
	0.95	0.96	0.98	1.0	1.04	1.09	
地下階数 (階)	0F 1F 2F 3F						
	この用途では設定しない						
地上階数 (階)	1F 2F						
	1.03 1.0						
形 状	単純	やや単純	普通	やや複雑	複雑		
	この用途では設定しない						
仕様グレード	普通 中級 上級						
	この用途では設定しない						
住戸種類	1R	1DK	2DK	3LDK			
	1.22	1.13	1.0	0.92			
※使用方法:各要因項目により係数を選択、数値欄に記入する。 それらの数値を相乗しγ積を求め、【基準単価】、 及び延床面積を掛け、地域修正を行い総額を算出する。						γ 積	
◎計算式:【基準単価】× γ 積×延床面積×各都市地域格差指数=建築費総額							
○計算							

建築費の地域格差指数表

建築工業経営研究会の「標準建築費指数」7月号に掲載されている「建築類別・各都市標準建築費指数表」の中で東京基準を100として算出した地域格差指数である。

	共同住宅 (RC)	共同住宅 (SRC)	事務所 (RC)	事務所 (SRC)	事務所 (S)	店舗 (RC)	住宅 (木造)
札幌	95	97	93	96	98	92	91
仙台	92	93	90	92	94	89	93
東京	100	100	100	100	100	100	100
新潟	94	94	93	94	94	90	94
金沢	95	96	94	95	97	92	96
名古屋	94	94	91	92	93	90	97
大阪	97	98	97	98	97	97	98
広島	95	95	93	95	96	93	96
高松	90	91	88	91	92	86	93
福岡	92	93	91	94	96	90	94

【注】上記指数は建物の原価指数であるため、需要と供給で特殊事情がある地域については考慮する必要がある。

【参考】

(株)茜建設コンサルタントが提供している、建築コスト算定システム「NEWとみやくん」に基づき、不動産鑑定協会事務局で指数化したものである。

各都市の建築費指数表

		事務所	事務所	事務所	共同住宅	共同住宅	共同住宅	アパート
		SRC	RC	S	RC	SRC	S	S
1	札幌	94	93	94	94	94	95	94
2	函館	94	93	94	94	93	94	94
3	旭川	93	92	93	93	92	94	93
4	青森	92	91	92	92	91	92	92
5	盛岡	93	92	92	92	92	93	93
6	仙台	94	93	95	94	93	95	95
7	秋田	91	90	91	91	90	92	91
8	山形	92	91	91	92	91	92	91
9	福島	92	91	91	91	90	91	91
10	水戸	94	93	93	93	92	93	93
11	つくば	95	94	94	95	94	94	94
12	宇都宮	95	93	94	94	94	94	94
13	浦和	97	96	96	96	96	96	96
14	千葉	98	98	98	98	98	98	98
15	東京	100	100	100	100	100	100	100
16	横浜	99	98	99	98	98	99	99
17	新潟	94	94	93	94	93	93	94
18	富山	93	93	92	93	93	93	93
19	金沢	94	93	93	94	93	93	93
20	福井	93	93	92	93	92	93	93
21	甲府	95	94	94	94	94	95	95
22	長野	95	95	95	95	95	95	95
23	岐阜	94	94	94	94	94	94	94
24	静岡	96	96	95	96	95	95	95
25	浜松	94	94	93	94	93	93	93
26	名古屋	95	95	95	96	95	95	95
27	京都	97	97	97	97	97	97	97
28	大阪	98	98	98	98	97	98	98
29	神戸	97	97	96	97	96	96	96
30	和歌山	93	92	92	93	92	92	92
31	鳥取	93	92	91	92	92	91	91
32	米子	93	92	91	92	91	91	91
33	松江	93	92	91	92	92	92	92
34	岡山	95	95	95	95	94	95	95
35	広島	97	96	96	96	96	96	96
36	福山	93	93	93	93	92	93	93
37	下関	91	90	91	91	90	92	91
38	山口	91	90	91	91	90	92	91
39	徳島	90	89	90	90	89	91	91
40	高松	91	90	91	91	90	91	91
41	松山	90	89	90	90	89	91	90
42	高知	90	89	90	90	89	91	91
43	北九州	91	90	91	91	90	92	91
44	福岡	94	93	94	93	93	94	94
45	長崎	92	91	92	92	91	93	92
46	熊本	92	91	92	92	90	92	92
47	大分	91	90	90	91	89	91	91
48	宮崎	92	91	91	92	90	92	91
49	鹿児島	91	90	90	91	89	91	91
50	那覇	94	92	93	93	92	94	93

施工場所分類表

選択	繁華街	やや繁華街	市街地	やや郊外	郊外
----	-----	-------	-----	------	----

- (定義) ①繁華街 密集した飲食店、百貨店、映画館、商店街等の立ち並ぶ歓楽街で深夜も賑うような場所
- ②やや繁華街 繁華街と市街地の中間程度の場所
- ③市街地 事務所、銀行、ホテル、一般店舗等のオフィス街や商業地の場所
- ④やや郊外 市街地と郊外の中間程度の場所
- ⑤郊外 住宅地、住宅用地 工業団地等の場所

5 「建築コスト算定技法」（堅固建物価格査定システム）富谷 豪 著について

1 「堅固建物価格査定システム」（ソフト名「とみやくん」）

—「建築コスト算定技法」より—

多様化・複雑化する建物の概念体系の提示により、企画設計段階における建物のコスト見積の標準化、専門化、自動化、システム化のために適応可能な技法及び方法

実績統計法を中心とするコストプランニング手法

標準的建物に種々の要因を総合的、相関的に取り込む。

分析による積み上げ方式と、統合による要因とコストの把握を統一する。

中位値コスト (mc) × 要因係数

2 コスト算定の実際

全体工事費 (G・T) を求める算式は次のとおりである。

$$G \cdot T = \alpha \times \underbrace{\frac{1}{n}(m_{c1} + m_{c2} + \cdots + m_{cn})}_{m_c \text{ (中位値; メジアンコスト)}} \times \underbrace{(\beta_1 \times \beta_2 \times \cdots \times \beta_n)}_{\beta_n \text{ 付加条件別係数}} \times A \text{ (換算延床面積)}$$

↓

各都市の建築費指数

・ α 値：各都市の建築費指数

全国50都市についての指数。ただし群馬、三重、滋賀、奈良、佐賀5県の都市は含まれていない。建物の種別により定めている。

・ A：換算延床面積

ベランダやピロティなど延べ床面積には含まれないが、施工分は評価に含まれる部分を加えた面積

・ 第1段階コストの算出方法（見積精度±3~5%以内を目的）

「経研・建築工事原価分析情報」（建設工業経営研究会編 大成出版社発行 毎年4月刊）約1万件前後（建設会社40~50社の毎年合わせて1000件前後の10年分）の施工実績調査をもとに集計・分析

・標準的建物

一辺が20m位の変形でない正方形に近い平面で、出張り、へこみのない一般的な階高、柱間隔で、建築面積とほぼ同じくらいの簡単な外構と、長さ15～20m位の杭、通常の設備電気、給排水衛生、空調、昇降機）、6%位の現場経費と8～10%位の一般管理費を含み、設計料と消費税は含まないもの。

- 1) m_c 指数表（建物の構造、用途、施工場所、規模別等の区分により係数を定めたもの）①～③によって、建物をまず標準化し、格付けするためのベースとする。

$$\frac{1}{n}(m_{c1} + m_{c2} + \cdots m_{cn})$$

- 2) 係数(β)の算出

①杭、外構、備品等、②形状、③基準階面積、④建物内容その他の特殊条件などの変わり方によって付加条件別分類表を用いてデグリー値を出し、付加条件別係数表により β 値を算出する。

$$\beta = \beta_1 \times \beta_2 \times \cdots \beta_n$$

- 3) 全体工事費 (G. T) の算出

$$(G. T) = \frac{\alpha}{n} \sum_{i=1}^n m_{ci} \cdot \beta \cdot A$$

6 登録免許税における建物評価の方法について

固定資産課税台帳に価格が登録されている建物については、その登録されている価格を登録免許税における課税標準額とする。

しかし、固定資産課税台帳に登録されていない建物及び登録されている価格によることが適当でないと認められる建物については、各法務局ごとに定められている「新築建物価額認定基準表」による1㎡当たり単価を登記床面積に乘じ、さらに新築後1年以上経過している建物については固定資産評価基準に定められている経年減点基準表に準じて各法務局ごとに定めている経年減点補正率を乗じることによってその建物の評価額を求めることとされている。

東京法務局における新築建物価額認定基準表

東京法務局では、新築建物価額認定基準表において、建物の構造区分を木造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、軽量鉄骨造、鉄筋コンクリートブロック造及びその他（無筋コンクリート造等他の分類に属さない建物をいう。）の7つに分類しており、建物の種類として居宅（共同住宅を含む）、事務所・店舗、工場・作業所・倉庫、病院・診療所、特殊建物Ⅰ（旅館、料理店、劇場等）及びⅡ（校舎、講堂、遊技場等）、雑種建物（物置、停車場、守衛所等）の6用途7種類に分類している。

なお、平成9年度は固定資産税（家屋）の評価替えが行われたが、東京法務局では新築建物価額認定基準表を改訂しないこととしたことから、当該新築建物価額認定基準表の平方メートル当たり単価は平成6年4月1日実施の単価となっている。

新 築 建 物 価 格 認 定 基 準 表

東 京 法 務 局

(平成6.4.1実施)
(平方メートル当り単価 円)

種 類 \ 構 造		木 造	鉄 骨 鉄 筋 コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄 骨 造	軽 量 鉄 骨 造	鉄筋コンクリート ブ ロ ッ ク 造	そ の 他
居 宅 (共同住宅を含む)		87,000	135,000	127,000	99,000	79,000	77,000	72,000
事 務 所 ・ 店 舗		78,000	188,000	136,000	99,000	66,000	77,000	63,000
工 場 ・ 作 業 所 ・ 倉 庫		47,000	107,000	100,000	62,000	46,000	53,000	41,000
病 院 ・ 診 療 所		90,000	195,000	160,000	113,000	66,000	71,000	65,000
特 殊 建 物	I	99,000	256,000	170,000	132,000	76,000	72,000	68,000
	II	72,000	189,000	133,000	99,000	60,000	67,000	60,000
雑 種 建 物		32,000	79,000	70,000	59,000	42,000	49,000	37,000

(注1) 構造の欄中「その他」とは、無筋コンクリート造、無筋コンクリートブロック造、石造、れん瓦造、その他他の分類に該当しない建物をいう。

(注2) 種類の欄中「特殊建物Ⅰ」とは、旅館(ホテル)、料理店、劇場、公衆浴場、銀行(信用金庫、保険会社を含む。)百貨店等の建物をいい、「特殊建物Ⅱ」とは、校舎、講堂、遊技場、集会所、映画館等の建物をいう。

(注3) 種類の欄中「雑種建物」とは、物置、停車場、駐車場、車庫、守衛所、家禽飼養場、競技場(観覧席であって屋根のある部分)、野球場(同上)、競輪場(同上)、便所、火葬場等の建物をいう。

7 横浜市の家屋評価の現状

一部分別評価から比準評価へ

《はじめに》

固定資産税における家屋の評価は、自治大臣の告示する「固定資産評価基準」（以下、「評価基準」といいます。）に基づき、個々の評価対象家屋についてその家屋と同様の家屋を新築する場合に必要とされる価格（再建築価格）を求める方式によって評価することとされており、その評価方法としては、原則として各部分の仕上げ資材の種類及び程度を判定して1棟の価格を求める方法（以下「部分別評価方法」といいます。）の他、類似する標準家屋と比較して価格を求める比準評価方法が定められています。

本市では、一部の簡易な家屋を除き、評価基準の原則に基づく部分別評価方法により評価計算を行っていましたが、課税客体となる家屋の累増に伴い、新增築家屋または滅失家屋の把握に係る調査事務をより充実させる必要性が高まったことなどから、評価計算事務の簡素化を図り、事務の効率化を進めることにより、課税客体の把握に係る調査事務をより充実させることを目的として、より効率的な評価方法である比準評価方法について、その開発を平成3年度に着手し、平成5年度に導入したところです。現在は、新築家屋全体の59%（木造新築家屋の71%）を比準評価の方法により評価を行っています。

一 目 次

- 1 現行（部分別評価方法）の評価計算事務の問題点の把握
- 2 比準評価方法の検討
- 3 比準評価の開発
- 4 横浜市における比準評価
- 5 具体的な評価事例

1 現行の評価計算事務の問題点の把握

家屋評価計算事務の簡易化、効率化を目指すために、現行の事務内容についてどのような問題点が考えられるか各区担当者と協議を行いながら整理した。

その結果、本市における現行の評価計算事務は、個々の評価対象家屋を詳細に調査し、評点を付設していることから、それぞれの家屋のもつ個別性を適正に評価額に反映することができるものの、次のような問題点が考えられた。

《問題点》

① 評価計算事務に多大な処理時間が必要であること。

各部屋ごとの仕上げ資材や程度などを詳細に調査し、かつ各部分別ごとに各資材の施工割合を求めて評点を付設することなどから、評価計算事務に多大な時間を必要とする。

そのため、家屋業務全体に対する評価計算事務の比重が大きく、異動調査等の事務を遂行するのにかなりの負担となっている。

② 高度な専門的知識が必要であること。

評価計算を行うにあたっては、仕上げ資材の種類や程度などを多岐にわたり判定しなくてはならず、評価担当者は非常に多くの資材を鑑別する目及び高度な専門的知識を必要とする。

そのため、新たな家屋評価担当者が評価計算事務に習熟するまでには多大な時間を必要とするとともに、家屋評価に熟練した職員についても新人指導に多大な時間を必要としている。

③ 計算誤り等が発生しやすい状況にあること。

仕上げ資材等の種類が膨大であること、また評価額算出までの過程が非常に複雑であることから、評点付設や計算等において誤りが発生しやすい状況にあり、当該誤謬を防止するために非常に多くの点検作業が必要である。

以上のような点から、現行の部分別評価方法による評価計算事務のもとにおいては、課税客体の把握に係る調査事務及び各種帳票の照合業務等をさらに充実させることは困難な状況であると考えられ、評価計算事務の効率化を図ることは急務の課題であることから、比準評価方法の導入を以下のとおり検討したものである。

2 比準評価方法の検討

評価計算事務の簡素化を図るうえで、比準評価方法の導入は非常に効果的であると考えられるが、同時に導入に際して実務的な種々の問題点も予想されることから、そのメリット・デメリットを整理し、適正かつ均衡のとれた比準評価方法の導入の可能性を策定することとした。

《比準評価方法のメリット》

① 事務量の縮減

比準評価方法は、家屋の建築費を構成する主要な要因について、標準家屋と評価対象家屋の使用資材及び施工量等の違いによる格差を判定し、標準家屋の再建築費評点数を増減点補正して評価対象家屋の再建築費評点数を算出することとなる（総合比準評価）。

そのため、各部分別の使用資材及び施工量等をもれなく把握して再建築費評点数を算出する部分別評価方法と比較して、調査項目をある程度限定することができ、したがって調査、判定、計算等に係る評価計算事務の事務量を縮減することができる。

② 評価の均衡

比準評価方法は、市内の家屋をその実態に応じ、構造、用途、普請の程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準家屋を設定し、その標準家屋の評点数に比準して個々の評価対象家屋の評価を行うものである。

そのため、各区分内においては統一した基準（標準家屋）から統一的な視点（比準表）ですべての家屋の評価計算を行うこととなり、評価の均衡を容易に保つことが可能となる。

また、同時に標準家屋相互間における評価の均衡を図ることにより、市内全域の家屋の評価の均衡も保つことができる。

③ 評価の簡素化

評価額算出までの過程が非常に簡素化されるとともに、家屋の建築費を構成する主要な要因について標準家屋と比較することから、わかりやすい評価計算となり、計算等に誤りが発生しにくい。

《比準評価方法のデメリット》

① 評価の手法

比準評価方法については、具体的な手法が確立されていないことから、独自に開発する必要がある。

さらに、その評価方法により求めた価格が適正である根拠を示すことができる評価方法であることが必要である。

② 格差の判定

評価担当者の達観をできる限り排除し、主観的な要素による評価の不均衡を防止するために、標準家屋と評価対象家屋の格差を判定する諸項目について、客観的な調査が可能である基準を設定する必要がある。また当該調査基準に適合した比準表の整備が必要である。

③ 家屋の個別性

比準評価方法は、比準表を用いて画一的に評価するために、個々の家屋に内在する構造、様式等の個別的な特性及び特殊な資材や設備等の細部にわたる要因をきめ細かく考慮することは困難であり、いわゆる高級な家屋や特殊な家屋の評価には不適當である。

《結 論》

以上のとおり比準評価方法のメリット及びデメリットを比較検討した結果、比準評価方法を適用できる家屋と部分別評価方法により評価すべき家屋を明確に区分し、客観的な基準を設定することにより、適正かつ均衡のとれた比準評価方法を導入することが可能であるとの結論に達したことから、次のとおりデメリットを考慮した開発の基本概念をまとめ、これに従って比準評価方法を開発することとした。

3 比準評価の開発

《比準評価開発の基本概念》

固定資産税における家屋の価格は、地方税法の規定により「適正な時価」とされているが、この「適正な時価」とは、現実の取引価格から主観的条件を除いた家屋本来の価値を適正に反映した価格と解されており、具体的には施工資材、施工量及び程度等の価格形成要因の相互作用の結果として形成されるものであることから、家屋の評価はその価格を形成する要因を把握して、適正な価格を判定することであるといえる。

また、近年においては、ある現象がいくつかの変量（要因）によって決まる場合に、その変量間の相互の関係を解析し、これらの変量の統合化を図り、その現象をいくつかの変量によって説明する多変量解析という統計学的手法の研究が進み、様々な分野で利用されており、その有効性が実証されているところである。

そこで、固定資産税における家屋の部分別資材、施工量等の補正項目などの価格形成要因をいくつかの統計学的手法を用いて分析し、価格形成要因の統合を図るとともに、それぞれの要因の価格に対する影響度合を求めることにより、適正かつ均衡のとれた比準評価方法の開発を図ることとする。

なお、具体的には次の2項目に大別して開発を行うこととする。

① タイプ別の分類

比準評価方法は、比準表という画一的な視点により評価することとなることから、価格形成要因がまったく異なる標準家屋と比較して評価した場合には、効率が悪いばかりでなく、求めた価格が適正な価格とはいえない場合が生じる。

このような問題点を解決するためには、市内の家屋をいくつかのタイプに区分し、その区分ごとに標準家屋を設定するとともに、評価にあたっては評価対象家屋と同一区分に属する標準家屋を選定することが必要である。

したがって、市内の家屋の価格分布や評価上の特徴をいくつかの統計学的手法を用いて分析することによりタイプ別の分類を行い、同時に各タイプの特徴を明確にすることとする。

② 判定項目及び格差率の設定

比準評価方法を導入するにあたっては、価格に重大な影響を与えている主要

な要因を選定し、各々の要因における標準家屋との差異による価格への影響度合（格差率）を定めた比準表を整備する必要がある。

したがって、相関分析等の手法を用いて要因の整理、統合を図ることにより判定項目を選定し、重回帰分析等の手法を用いて複合された要因と価格の関係を分析することにより格差率を設定することとする。

《比準評価対象家屋の選定》

比準評価は、標準家屋との比較により再建築費評点数を求める評価方法であるため、全ての家屋に対応させることは困難であることから、まず第一に、比準評価の対象となる家屋（用途・構造等）を確定することとし、次の方法により、市内の在来家屋について調査し選定した。

- ① 建築年及び構造・用途別に建築時再建築費評点数帯（以下「価格帯」という。）ごとの家屋棟数を調査する。
- ② 各価格帯ごとの使用資材を調査する。
- ③ 同程度の価格帯に多数の家屋が集中しており、同程度の価格帯であれば使用資材が類似している家屋の構造・用途を選定し、比準評価の対象とする。

《標準家屋の設定》

比準評価対象家屋については、構造・用途別に規模、程度等で区分し、その区分ごとに標準家屋を設定することとなるが、具体的には次の方法により設定した。

なお、プレハブ住宅については、各メーカーの型式ごとに使用資材の種類や施工量が概ね定型化されていることから、主たるメーカー・型式ごとに標準家屋を設定した。

- ① 価格帯ごとの家屋棟数を基に、棟数の少ない価格帯は対象外としたうえで、比準評価の対象とする家屋の単位当たり再建築費評点数の上限と下限を設定する。
- ② ①で設定した価格帯の上限と下限の間で、ある程度一定の間差となるように等級（クラス）を設定する。
- ③ ②で設定した各クラスの価格帯に該当する家屋の使用資材及び規模を調査し、

各部分別ごとに標準的な使用資材及び規模を設定する。

- ④ 各クラスごとに、標準的な使用資材と規模に適合する家屋を標準家屋とする。

《再建築費評点比準表の整備》

総合比準評価は、一棟全体を総合的に見て、標準家屋との差異に応じた補正を行うものであるが、その差異に応じた補正は、評価担当者の経験年数や主観的判断の相違により、ばらつきが生じる可能性があることから、統一的な比準表の整備が必要である。

したがって、標準家屋との差異を客観的かつ統一的に判定し補正するために、着目すべき項目（判定項目）と差異に応じた補正率（格差率）を次の方法により設定した。

（１）判定項目の設定

- ① 一棟全体の再建築費評点と各部分別評点の相関関係を調べ、一棟の価格に与える影響が大きい項目を抽出する。
- ② 各部分別評点と他の部分別評点との相関関係を調べ、天井、内壁、床の各仕上材の程度のように相関関係の強い項目を１つにまとめる。
- ③ 標準家屋を設定したクラスごとに、補正の適用状況等を調査し、それぞれのクラスごとに統一できる項目の有無を確認する。
- ④ 以上の結果を踏まえ、一棟全体の価格に与える影響の大きい項目、個別性の強い項目等を抽出し、判定項目とする。

（２）格差率の設定

- ① 大量なデータを統計解析の手法を用いて分析し、各判定項目の資材等が違った場合に一棟全体の再建築費評点数がどのように変化するかを調査する。
- ② ①の結果に基づき、各判定項目ごとに資材の種類等の違いによる格差率を仮に設定する。
- ③ 大量なデータを部分別評価と比準評価の両方で再建築費評点数を求め、それぞれを比較する。
- ④ ③で差異が生じたデータについて、その原因を検討し、仮に設定した格差率を調整する。
- ⑤ ③と④を何度か繰り返し、誤差が一定の範囲になることを確認したうえで、格差率を確定する。

4 横浜市における比準評価

《比準評価対象家屋》

(1) 木造専用住宅普通建（在来工法・2×4工法）

原則として比準評価により、再建築費評点数を求めることとしているが、標準家屋と程度、規模等が著しく異なることとなる次のような家屋は、部分別評価により再建築費評点数を求めることとしている。

- ① 標準家屋と階層数が異なる家屋
- ② 延床面積が50㎡未満または200㎡以上の家屋
- ③ 用途または構造の異なる部分を含む家屋
- ④ 増改築の家屋または古材を使用している家屋
- ⑤ 外壁にタイルを概ね20%以上使用している家屋
- ⑥ 床面積に算入される屋根裏部屋、ピロティまたは車庫を含む家屋
- ⑦ 著しく程度の良い家屋
- ⑧ 著しく程度の悪い家屋
- ⑨ 比準評価によることが不適當であると認められる家屋

(2) 木質系・軽鉄系プレハブ住宅及び共同住宅

メーカー・型式及び住宅・共同住宅の別により区分された標準家屋と同一の区分に属する家屋については、原則として比準評価により再建築費評点数を求めることとしているが、標準家屋が設定されていないメーカー・型式の家屋及び標準家屋と程度、規模等が著しく異なることとなる次のような家屋は、部分別評価により再建築費評点数を求めることとしている。

- ① 標準家屋と階層数が異なる家屋
- ② 延床面積が50㎡未満の家屋
- ③ 用途または構造の異なる部分を含む家屋（軽鉄の厚みの相違を除く）
- ④ 増改築の家屋または古材を使用している家屋
- ⑤ 床面積に算入される屋根裏部屋、ピロティまたは車庫を含む家屋
- ⑥ 著しく程度の良い家屋
- ⑦ 著しく程度の悪い家屋
- ⑧ 比準評価によることが不適當であると認められる家屋

《具体的な評価方法》

(1) 標準家屋の選定

標準家屋の評価上の特徴等を参考に、評価対象家屋が最も類似する標準家屋を選定する。標準家屋の選定にあたっては、外観が類似していることが望ましいが、家屋の格（普請の程度）が異ならないように留意する。

なお、プレハブ住宅については、メーカー・型式ごとに標準家屋を選定する。

(2) 格差率の判定

設定された各判定項目について、それぞれ評価対象家屋がどの分類に属するものであるか判定し、標準家屋の分類と比較することにより、単位当たり再建築費評点数（設備評点を除く）の格差を判定する。

(3) 本体単位当たり再建築費評点数の算出

① 評価対象家屋と標準家屋の各判定項目の分類に基づいて、比準表よりそれぞれ格差率を合計する。

なお、木造専用住宅については、補正 A（屋根・外壁・和室割合）と補正 B（軒出・真壁柱・居室の程度・間取り・建具・規模）に分けて合計する。

② ①の合計値に 100 を加算したうえで、100 で除して格差率を求める。

③ 標準家屋の本体単位当たり再建築費評点数に、②で求めた格差率を乗じて、評価対象家屋の本体単位当たり再建築費評点数を求める。

(4) 総合補正

判定項目に反映されない部分で増減点しなければ評価の均衡が保てない場合に限り、 $\pm 10\%$ の範囲において補正できるものとする。

(5) 吹抜加算

延床面積に対する吹抜部分の面積の割合 1% につき、本体単位当たり再建築費評点数を 0.6% 増点する。

(6) 屋根裏部屋（床面積不算入）加算

屋根裏部屋の仕上げの程度別に比準表に定められた単位当たり加算評点数に屋根裏部屋の面積を乗じて屋根裏部屋評点数を求め、その屋根裏部屋評点数を比

準家屋の延床面積で除して1 m²当たり加算評点を求めて、本体単位当たり再建築費評点数に加算する。

(7) 建築設備

部分別評価と同様に総合評価と個別評価により評点を付設する。

5 具体的な評価事例

別紙のとおり（木造専用住宅の例）

<別 紙>

- (1) 家屋評価の概要フロー
- (2) 家屋の概要及び比準表
- (3) 評価計算書（比準評価方法及び部分別評価方法）

家屋評価の概要フ

- 登記簿通知書
- 建築確認申請書
- 航空写真
- 現地調査 (周辺調査・一斉調査等)
- 所有者からの申出書 (納税通知書同封ハガキ等)

課税客体の把握

家屋調査

比準 or 部別

部別評価

- <内部>
 - ・間取り
 - ・各部屋の仕上げ
 - ・建具・設備等
- <外部>
 - ・外周、形状、開口、軒高
 - ・基礎、屋根、外壁の仕上げ
 - ・建具・設備
 - ・付属家の有無
 - ・滅失家屋の有無等

<比準評価対象家屋>

- 1 木造専用住宅 (50㎡以上200㎡未満)
- 2 木造系プレハブ住宅・共同住宅 (50㎡以上)
- 3 軽量鉄骨系プレハブ住宅・共同住宅 (50㎡以上)

* いずれも、増築又は特に程度の良い家屋等の特殊な家屋は除く。

平成8年度

	新築家屋	比準評価	適用割合
木造	11,922棟	8,487棟	71%
非木造	5,753棟	1,959棟	34%
合計	17,675棟	10,446棟	59%

<比準評価>

各判定項目の分類選択

標準家屋の選定

本体単位当評点の算出

設備評点の算出

再建築費評点の算出

評価額の算出

- <木造専用住宅の場合>
(5種類の分類から選択)
- 根 礎 (5種類)
 - 外 壁 (6種類)
 - 窓 割 合 (8種類)
 - 軒 出 出 寸 (5種類)
 - 真 室 室 窓 (5種類)
 - 和 室 窓 (5種類)
 - 和 室 取 付 具 (6種類)
 - 和 室 取 付 具 (6種類)
 - 和 室 取 付 具 (6種類)

- <木造専用住宅の標準家屋>
- A クラス (高級な和風建築の家屋)
 - B クラス (程度が良い家屋で、和室の多い家屋)
 - C1 クラス (程度が良い家屋で、和室の少ない家屋)
 - C2 クラス (程度がやや良い家屋で、和室の少ない家屋)
 - D クラス (普通程度の程度が一般的な家屋)
 - F クラス (普通程度の程度が一般的な家屋)
 - G1 クラス (程度が良い家屋で、2×4工法の家屋等)
 - G2 クラス (程度がやや良い家屋で、2×4工法の家屋等)
 - G3 クラス (程度が一般的な家屋で、2×4工法の家屋等)

<計算式>

$$\text{標準家屋本体単位当評点} \times \text{格差率} \times \text{総合補正}$$

* 総合補正は、判定項目以外で特に必要な場合に限り、±10%の範囲内で補正する。

* 注1及び注2は、部別評価と同じ。

<部別評価>

部別評点の付設 (単位当)

本体単位当評点の算出

本体評点の算出

設備評点の算出

再建築費評点の算出

評価額の算出

- <木造専用住宅の場合>
(13種類の評点項目より選択及び4項目の補正)
- 基礎 (50種類)
 - 外 壁 (60種類)
 - 窓 割 合 (95種類)
 - 軒 出 出 寸 (18種類)
 - 真 室 室 窓 (77種類)
 - 和 室 窓 (71種類)
 - 和 室 取 付 具 (5種類)
 - 和 室 取 付 具 (76種類)
 - 和 室 取 付 具 (5種類)

部別単位当評点を合計

<計算式>

$$\text{本体単位当評点} \times \text{延床面積}$$

① 総合評価…設備別に単位当評点を付設
② 個別評価…設備別に評点を付設
③ 計 算

$$\text{総合評価の単位当評点合計} \times \text{延床面積} + \text{個別評価の評点合計}$$

<計算式>

$$\text{本体評点} + \text{設備合計評点}$$

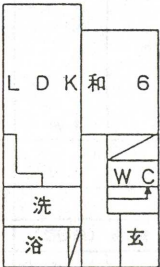
調査家屋 1

< 外観写真 >

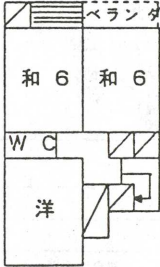


< 間取り図 >

1 階



2 階



< 床面積 >

1 階：47.20㎡ 2 階：43.06㎡ 合計：90.26㎡

Dクラス 本体単位当再建築費評点数 71.200点 *ユニットバス使用の場合 69.900点

判定項目	格 差 率							
補正項目	屋根	日本瓦(上)程度 +13		日本瓦(釉薬)程度 +3		日本瓦(塩焼)程度 +1		お-ベスト程度 0
	外壁	モルタル系	1 類 +4	2 類 +3	3 類 +1	サイディング系	1 類 +2	2 類 0
A	和室割合	60~80%	50~60%	40~50%	30~40%	20~30%	10~20%	1~10%
		+10	+8	+6	+4	+2	0	-2
補正項目	軒出	90cm程度以上	60cm程度	45cm程度	30~40%	20~30%	10~20%	1~10%
		+3	+2	0	-1	-2	-3	-4
補正項目	真壁柱	検(上)12cm程度 +4 (+2)	検(上)10.5cm程度 +3 (+1)	検(中)10.5cm程度 +1 (0)	集成材検(中)10.5cm程度 0 (0)	検(下)10.5cm程度 -2 (-1)	検(下)10.5cm程度 -5 (-2)	検(下)10.5cm程度 -5 (-2)
	居室の程度	和室	1 類 +10 (+5)	2 類 +5 (+2)	3 類 +2 (+1)	4 類 0 (0)	5 類 -2 (-1)	6 類 -5 (-2)
P	洋室	1 類 +6	2 類 +3	3 類 0	4 類 -2	5 類 -4	6 類 -5	7 類 -6
	間取り	4.5畳未満	4.5~5.5畳程度	5.5~6.5畳程度	6.5~7.5畳程度	7.5~8.5畳程度	8.5畳以上	9.5畳以上
		+4	+3	+2	0	-2	-4	-6
P	建具	1 類 +6	2 類 +3	3 類 0	4 類 -2	5 類 -4	6 類 -5	7 類 -6
	規模 (延床面積)	50~60㎡	60~70㎡	70~80㎡	80~120㎡	120~150㎡	150~200㎡	200㎡以上
		+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

※和室割合が20%未満の場合は()内の格差率とする。

< 分類 >

1 屋根	
分 類	該当する資材(例)
日本瓦(上)程度	日本瓦(上)
瓦(釉薬)程度	日本瓦(釉薬)、日本瓦(中)、洋風瓦(釉薬)
瓦(塩焼)程度	日本瓦(塩焼)、洋風瓦(塩焼)、ステンレス(瓦棒)
お-ベスト程度	カラーベスト
ヒノト瓦程度	セメント瓦(着色)、日本瓦(並)、カラーベスト(瓦棒)
2 外 壁	
分 類	該当する資材(例)
モルタル系1類	モルタル、モルタル(加算 陶磁器質状珪砂吹付)
モルタル系2類	モルタル(加算 陶磁器質状珪砂、中上、厚付珪砂)
モルタル系3類	モルタル(加算 珪砂吹付)
珪砂吹付1類	珪砂吹付(加算 陶磁器質状珪砂吹付)
珪砂吹付2類	珪砂吹付、珪砂吹付(加算 珪砂吹付、中上、厚付珪砂)
珪砂吹付3類	珪砂吹付(加算 珪砂吹付)
3 真壁柱	
分 類	該当する資材(例)
検(上)12.0cm程度	検(上)12.0cm、集成材検(上)12.0cm
検(上)10.5cm程度	検(上)10.5cm、集成材検(上)10.5cm
検(中)10.5cm程度	検(中)10.5cm、10.0cm
集成材検(中)10.5cm程度	集成材検(中)10.5cm、10.0cm
検(並)10.5cm程度	検(並)10.5cm、10.0cm、検(並下)10.5cm
検(下)10.5cm程度	検(下)10.5cm、10.0cm

4 居室の程度(和室)	
分 類	該当する資材(例)
	天 井 内 壁 床
1 類	和風二重(上) 珪砂吹付(上) 畳(上)
2 類	和風二重(中) 珪砂吹付(上) 畳(上)
3 類	和風一重(上) 珪砂吹付(上) 畳(上)
4 類	和風一重(中) 珪砂吹付(並) 畳(中)
5 類	和風一重(下) 珪砂吹付(並) 畳(並)
5 居室の程度(洋室)	
分 類	該当する資材(例)
	天 井 内 壁 床
1 類	合成樹脂壁紙(上) 合成樹脂壁紙(上) 単板張合板(上) じゅうたん(上)
2 類	合成樹脂壁紙(中) 合成樹脂壁紙(中) フローリング(中) じゅうたん(中)
3 類	合成樹脂壁紙(中) 合成樹脂壁紙(中) 単板張合板(並) じゅうたん(並)
4 類	合成樹脂壁紙(並) 合成樹脂壁紙(並) 単板張合板(並) じゅうたん(並)
5 類	石膏ボード 合成樹脂壁紙(並) 軟質クッション
6 建 具	
分 類	該当する資材(例)
1 類	カラーサッシュ(上)
2 類	カラーサッシュ(上)と(中)の混在(上と中の中間程度)
3 類	カラーサッシュ(中)
4 類	カラーサッシュ(並)

< 標準評価計算 >

判定項目		標準家屋		比準家屋		格差率		
補正A	屋根	カラーベスト程度		カラーベスト程度		0	1.04	
	外壁	サイディング2種		サイディング2種		0		
	和室割合	10~20%		30~40%		4		
補正B	軒出	45cm程度		45cm程度		0	1.00	
	真壁柱	集成材枠(中) 10.5cm		集成材枠(中) 10.5cm		0		
	居室	和室	4 種		4 種			0
		洋室	3 種		3 種			0
	間取り	6.5~7.5畳		6.5~7.5畳		0		
	建具	3 種		3 種		0		
	規模	80~120㎡		80~120㎡		0		
総合補正						0	1.00	
本体単価当評点		標準家屋 補正A 補正B 総合補正 71,200 × 1.04 × 1.00 × 1.00				74,048		
本体評点		74,048 × 90.26 (床面積)				6,683,572		
建築設備	総合評価	総合方式(中) 補正 床面積 4,180 × 1.0 × 90.26				評点数 377,286	1,269,106	
	個別評価	評点項目		補正 単位	評点数			
		給湯 瞬間湯沸器	1.0	1	94,900			
		洋風便器 洗浄装置無	1.0	1	49,300			
		洋風便器 洗浄装置付	1.0	1	143,600			
		洗面化粧台	1.0	1	79,800			
		浴槽 人工大理石	1.0	1	149,300			
		ベランダ 屋根無(中)	1.0	2	40,600			
		キッチンユニット フード付 幅2.7m	1.2	1	334,320			
				再建築費評点		7,952,678		
				経年減点補正係数		0.80		
				基準評点		6,362,142		
				評価額		6,680,249		
		1階床面積	47.20㎡					
		2階床面積	43.06㎡					
		合計床面積	90.26㎡					

< 部分別評価計算 >

仕 上 げ 資 材			補 正		相乗補正	部分別評点数	
基 礎	布コン有筋独立無 60×15cm	100%	平面 程度 1.0 1.05	規模 1.10 面積 0.52	0.60	4,434	
屋 根	カラーベスト	100%	形式 軒出 1.0 程度 1.0	勾配 1.0 下屋 1.0 面積 0.52	0.52	6,292	
外 壁	フレキシブル板 ベネキ上 (加) 断熱材 (加)	100% 100% 100%	平面 開口 1.0 程度 1.0	規模 1.0 軒高 1.0	1.00	8,010	
柱	真壁:集成材枠 (中) 10.5ca 大壁:杉 3m 10.5ca	35% 65%	本数 程度 1.0	長さ 1.0	1.00	7,976	
建 具	アルミ着色 (中) 玄関ユニット (中)	100% 100%	量 程度 1.0		1.00	8,980	
造 作	一般		程度 1.0		1.00	4,365	
天 井	合成樹脂製紙 (中) 和風天井一重 (中) 合成樹脂製紙 (並) 合成 ラウン 合成樹脂板 断熱材 (加)	46% 35% 8% 8% 3% 48%	量 程度 1.0		1.00	6,376	
内 壁	合成樹脂製紙 (中) 繊維製砂状 (並) 合成樹脂製紙 (並) 合板 ラウン 角タイル (並)	46% 35% 8% 8% 3%	間仕切 1.0 開口 1.0 長さ 1.0 程度 1.0		1.00	13,292	
床 組	叩き床 東立床 2階床和風	6% 46% 48%	量 程度 1.0		1.00	3,887	
床仕上	合板単板張 (並) 畳 (中) クッションフロア (軟質) 合板 ラウン クランカータイル (叩) モザイクタイル (叩) 畳単板張 (並) 断熱材 (加)	43% 33% 8% 8% 3% 3% 2% 46%	量 程度 1.0		1.00	5,248	
その他工 事	中	100%	量 1.0		1.00	5,160	
本体単位当評点						74,020	
本 体 評 点					74,020 × 90.26 (床面積)		6,681,045
建 築 設 備	総合評価	総合方式 (中) 補 正 床面積 4,180 × 1.0 × 90.26			評 点 数 377,286	1,269,106	
		評 点 項 目			補 正 単 位 評 点 数		
	個別評価	給湯 瞬間湯沸器			1.0 1 94,900		
		洋風便器 洗浄装置無			1.0 1 49,300		
		洋風便器 洗浄装置付			1.0 1 143,600		
		洗面化粧台			1.0 1 79,800		
		浴槽 人工大理石			1.0 1 149,300		
ベランダ 屋根無 (中)			1.0 2 40,600				
キッチンユニット フード付 幅2.7m			1.2 1 334,320				
1階床面積 47.20㎡					再 建 築 費 評 点	7,950,151	
2階床面積 43.06㎡					経 年 減 点 補 正 係 数	0.80	
合計床面積 90.26㎡					基 準 評 点	6,360,120	
					評 価 額	6,678,126	



(財)資産評価システム研究センター