

この事業は、財団法人全国市町村振興協会の助成を受けて、実施したものです。

固定資産税制度に関する調査研究

―事業用家屋への取得価格方式 の導入について（中間報告）―

平成17年3月

財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

固定資産税は、市町村財政における基幹税目として重要な役割を果たしてきておりますが、課税情報の情報公開の促進等を背景に、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心は、今後ますます高まっていくものと予想されます。

当評価センターは、昭和53年5月設立以来、固定資産税に関する調査研究、地方公共団体職員に対する研修、情報の収集・提供等の幅広い業務を行って参りました。

特に、調査研究事業では、その時々固定資産税を巡る問題点をテーマに選定し、各テーマごとに学識経験者、地方公共団体等の関係者をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行ってまいりましたが、特に、本年度は6つの調査研究委員会を設けて、専門的な調査研究を行い、固定資産税制度、資産評価制度の改善に寄与してまいりました。

固定資産税制度に関する調査研究委員会は、「事業用家屋への取得価格方式の導入」について調査研究を実施いたしました。

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

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指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成17年3月

財団法人資産評価システム研究センター
理 事 長 小 川 徳 治

平成16年度 固定資産税制度に関する調査研究委員会委員名簿

委員長	杉 原 正 純	地方公務員災害補償基金理事長
委 員	木 村 收	阪南大学経済学部教授
	桐 藤 和 行	さいたま市財政局税務部長
	小 松 幸 夫	早稲田大学理工学部教授
	佐 藤 英 明	神戸大学大学院法学研究科教授
	篠 原 正 博	中央大学経済学部教授
	平 舘 勝 紘	(財)日本不動産研究所システム評価部長
	高 野 幸 大	国土舘大学法学部教授
	安 田 準 一	東京都主税局資産税部長
	吉 田 倬 郎	工学院大学建築学科教授
	吉 村 敬	大阪市財政局主税部長
	渡 辺 徹 也	九州大学法学研究院教授

(五十音順、敬称略)

平成１６年度固定資産税制度に関する調査研究委員会審議経過

○ 第１回委員会　〔平成１６年７月１５日（木）〕

- (1) 委員長・副委員長の指名
- (2) 平成１６年度調査研究項目等について
- (3) その他

○ 第２回委員会　〔平成１６年１０月１９日（火）〕

- (1) 取得価格方式の可否に関わる基本的な問題点と検討の方向
について
- (2) 事業用家屋に取得価格方式を導入する場合の主な論点について
- (3) その他

○ 第３回委員会　〔平成１７年１月１４日（金）〕

- (1) 事業用家屋に取得価格方式を導入する場合の制度試案について
- (2) その他

○ 第４回委員会　〔平成１７年２月２２日（火）〕

- (1) 事業用家屋に取得価格方式を導入する場合の制度試案について
- (2) その他

○ 第５回委員会　〔平成１７年３月２３日（水）〕

- (1) 中間報告書の審議、検討
- (2) その他

目 次

1	研究の目的	1
2	研究範囲・対象の設定 ～取得価格方式を導入する対象家屋の範囲～	
(1)	取得価格方式の可否に関わる基本的な問題点	5
(2)	検討の方向	5
3	総論的な検討 ～主な論点とこれに対する意見～	
(1)	主な論点	6
(2)	主な論点に対する意見	9
4	制度試案を通じた具体的な検証	11
(1)	試案の提示	11
(2)	試案への意見	18
(3)	試案の考え方の再整理・問題点	22
5	研究の中間的なとりまとめ	26
6	今後、検討を要すべき主な課題	27

(参考資料)

参考資料 1	固定資産評価制度調査会答申（抄）	3 1
参考資料 2	家屋評価のしくみ	3 4
参考資料 3	償却資産の評価のしくみ	3 7
参考資料 4	償却資産の評価における取得価額主義について	4 2
参考資料 5	平成 1 1 年度基本問題研究会における取得価格方式 をめぐると論点	4 4
参考資料 6	事業用家屋の状況	4 6
参考資料 7	事業用家屋における再建築価格に対する取得価格の割合	4 8
参考資料 8	A 案・固定資産税における評価額の推移、SRS・RC 事務所 ・ ・ ・ ・ ・	5 9
参考資料 9	法人税における建物の減価償却の基礎となる価格について ・ ・ ・ ・ ・	7 3
参考資料 10	所得税における譲渡所得の計算の際の償却費相当額について ・ ・ ・ ・ ・	7 4

1 研究の目的

従前より、現行の家屋評価の方法である「再建築価額方式」については、市町村からは評価方法の習得の困難さ及び課税事務の繁雑さが、また、納税者からは複雑すぎる点が指摘されており、評価の簡素化・合理化が求められているところである。

- こうした中、抜本的対策として、納税者から、簡明さ・わかりやすさという点に優れ、簡素で効率的な仕組みである「取得価額方式」の導入を求める意見が寄せられている。
- 平成9年度及び平成11年度の「固定資産評価の基本問題に関する研究委員会」において、「取得価額方式」について研究が行われた（参考1及び参考2）。

11年度の研究においては、「取得価額方式」を完全に否定する意見は少なかったものの、慎重・反対の意見が多く、今後さらに議論を深めるべきと報告された。
- 長期にわたる経済の低迷によって、現在、地方団体は極めて厳しい状況に置かれており、行財政改革を求める声が強い。歳出の見直し、定員削減等の必要から、税務行政についても一層の効率化が求められている。
- 現在、「再建築価額方式」を前提とした評価の簡素化・合理化に向けて、比準評価の広域化の研究を進めているが、この評価方法は、類型化しやすい住宅（非事業用家屋）を対象とせざるを得ない等、限界がある。

従来議論・検討結果を踏まえ、「取得価額方式」の導入の是非、あり方に関して、実務的な問題点や論点について、より具体的な視点・分析をもとに、さらに検討を深める必要が生じている。このため、本委員会において、あらためて「取得価額方式」に関する検討を行うこととした。

(参考1) 平成9年度「固定資産評価の基本問題に関する研究委員会(家屋部会)の報告書」の概要

1 家屋評価に関する問題意識

- 減価率より物価の上昇率の方が高い場合、古い家屋でも評価額が上がってしまうが、経過措置により据え置かれているという仕組みは納税者の理解が得られにくい。
- 納税者の理解を重視するということと、現行再建築価格方式の実務面からの困難さという両面から見直しを模索。

2 再建築価格方式についての討議(主な意見)

- 客観的基準により公平性の確保が可能。
- 評価事務が細分化かつ煩雑。
- 評価方法が複雑で納税者が理解しにくい。
- 標準評点数の積算に用いるデータが得にくい。
- 古い家屋の評価が下がらないという納税者の不満。
- 団体に対するアンケート調査では、現行方式の簡素化を望む声が多い。

3 取得価格方式についての討議(主な意見)

- 家屋が古くなるに従い、評価額が下がり納税者の理解を得やすい。
- 評価事務が簡素化される。
- 客観性の担保が困難。
- 在来分家屋の取得価格の把握は困難。
- 同一物件で所有者が変わるケースの取り扱い。
- 芸術性は加味されるのか。
- 新築家屋の少ない団体の税収の減少懸念。

4 建築コスト積算方式についての討議(主な意見)

- 数字の根拠が明確でない。
- 標本の選定や数値の根拠など納税者の不服等に対する説明が困難

* 不動産鑑定評価方法の一つである収益還元法において、土地に帰属する収益を算出する過程で、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るために開発された方法。(統計的手法を活用)

(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)

5 登録免許税方式についての討議（主な意見）

- 全ての家屋に㎡当たり単価を適用することは公平性は確保。
- 数字の根拠が不明確。
- 法務局レベルで算出方法が異なる。

＊ 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場合は、それによることとしているが、登録されていない建物又は登録価格によることが適当でない場合は、各法務局ごとに定められている1平方メートル当たり単価（構造、用途による区分あり）を登記床面積に乘じ、さらに経年減点補正率を乗じて評価額を求めることとされている。

6 横浜市における比準評価方式についての討議（主な意見）

- 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。
- 比準評価の方法が納税者に理解しづらい。
- 開発、メンテナンス費用等を考えれば、広域的に考えるべき。

（参考2－1）平成11年度 「固定資産評価の基本問題に関する研究委員会
—取得価格方式の導入に関する調査研究—」 報告書の概要

1 テーマの選定趣旨

平成9年度の研究を踏まえ、評価事務の簡素化、納税者の理解・わかりやすさという点で優れていると考えられる「取得価格方式」にターゲットを絞った。

2 取得価格方式をめぐる主な論点

参考資料5 参照

3 地方公共団体に対するアンケート結果の概要（47都道府県・235市町村）

- 再建築価格方式の簡素化の要望が多く、特に比準評価方法を使いやすくすること、平米単価方式の導入への希望が多かった。
- 「取得価格方式」の問題としては、土地と一括取引された家屋の価格の区分方法、自己建築家屋の取扱い等の問題点が挙げられた。

4 取得価格方式の導入に関する諸議論～委員の論点整理メモ～

「取得価格方式」の導入について、賛否両論それぞれの立場から、様々な議論がされた。

【慎重論又は反対論の主な論拠】

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

【賛成論の主な論拠】

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

5 今後の方向性

- 現行方式に対する納税義務者の不満の根底は、課税庁側が一方的に「賦課」という点にあり、「取得価格方式」のような納税者からの「申告」による評価を導入すれば、納税者の不満は和らぐのではないかと考える方が、導入の最大の論拠。
- 4の議論において、「取得価格方式」を完全に否定する意見は少なかったが、「適正な時価」へのアプローチという観点から、その導入には慎重、反対の意見が目立った。
- 「取得価格方式」は、
 - ① 納税者にとってわかりやすい方法といえるのか否か
 - ② 行政側にとって大幅な簡素化になるか否かの2点が導入に当たってのキーポイントであり、その上で、公平性や納税者からの信頼性の確保が可能か否かに、導入の是非がかかっている。
- 「取得価格方式」に関する議論は、引き続き深めるべき。

※ 現行の再建築価格方式については、大幅に簡素化すべきとの意見が大勢を占めた。

2 研究範囲・対象の設定 ～取得価格方式を導入する対象家屋の範囲～

(1) 取得価格方式の可否に関わる基本的な問題点

平成11年度の「固定資産評価の基本問題に関する調査研究」における検討状況等を踏まえれば、固定資産税の家屋評価に取得価格方式を導入する場合、その可否を左右する問題点は、次の二点に集約される。

● 納税者一般に申告義務を課すことの問題

- ① 取得価格の把握は申告によらざるを得ず、納税者に新たな事務負担を強いることとなる。
- ② 税務会計用の帳簿類が整備されている事業用家屋はともかく、非事業用家屋について、新たに納税者に申告義務を課すことについては、慎重に考えるべきである。

● 申告価格の検証の問題

適正な時価との関係における取得価格の客観性の検証について、どのように考え、どのように仕組むかが問題であり、取得価格方式が直ちに簡素化につながるとは限らない。

(2) 検討の方向

新たな検討の切り口を求める意見が出されたことに加え、(1)の問題点を踏まえた結果、対象を事業用家屋に絞って取得価格方式の導入の可否・そのあり方について、検討を進めることとした。

これは、事業用家屋に限って、現行の償却資産評価と同様に「取得価額主義」を評価の基本として採用することとし、取得価格を基準として評価するものとすれば、納税者は法人税等税務会計における取得価格を申告することとなるので、申告義務の負担の問題と申告価格の客観性の検証の問題の双方について、相当程度解消が図られ、議論・検討が進展するものと考えられたためである。

3 総論的な検討 ～主な論点とこれに対する意見～

(1) 主な論点

平成11年度の基本問題研究会において出された主な論点を中心に、事業用家屋に限定して取得価格方式を導入するとした場合に絞り、整理した。

具体的には、主な論点は、制度の根幹に関わるものとして優先的に整理すべき事項と、制度を具体化するにあたって技術的に整理・検討すべき事項の2つに区分し、それぞれ「Ⅰ 制度に関する論点」と「Ⅱ 技術的な論点」として整理を行った。

Ⅰ 制度に関する論点

① 適正な時価との関係

→ ③と関連

- 個別的な事情による偏差がありうる現実の「取得価格」が、「正常な条件の下において成立する取引価格」あるいは「客観的な交換価値」とされている、「適正な時価」と言い切れるか。
- 償却資産については、取得価格方式を採用しているが、事業用家屋についても、同様の考え方を採用することにより取得価格方式を採用できないか。
- 「取得価格」が取得時点の「適正な時価」であっても、これを（償却資産同様に）減価償却した価格が、各賦課期日現在の「適正な時価」と扱うことができるか。

② 事業用、非事業用で2つの評価方法があることの合理性

- 家屋という同種の固定資産について、非事業用は再建築価格方式、事業用は取得価格方式という異なる方式を採用することを合理的に説明できるか。
- 事業用家屋は、税務会計及び企業会計上は減価償却資産であることから、元来、償却資産の評価方式を適用しうる性格のものではないか。

③ 申告額の客観性

→ ①と関連

- 全ての事業用家屋について、その「取得価格」を市町村において検証（チェック）せず、そのまま「適正な時価」と認めて、課税標準の基礎としてよいか。
- 「取得価格」が「適正な時価」と認められない場合とは、どのような場合か。また、その場合、「適正な時価」をどのように算定するべきか。

④ 在来分家屋との公平性

- 在来分家屋については、現在の評価を引き継ぐことでよいか。
- 現在の評価を引き継ぐことが適当ではないとした場合、取得価格方式で再評価を行うことができるか（納税者において、取得価格を申告できるのか、また、税額の変更が混乱を生じさせないか。）。

⑤ 不動産取得税、相続税等他税目への影響

- 他税目が、事実上、「適正な時価」を固定資産評価基準に依拠して求めていることとの関係をどう考えるべきか。

Ⅱ 技術的な論点

① 取得価格の定義

- 「取得価格」とは、他から購入した家屋にあつては、その購入代金、自ら建設した家屋にあつては、その原材料費、労務費及び経費の合計額とすることよいか。

② 申告漏れへの対処

- 申告漏れに対しては、適度な罰則を科すことにより回避できないか。取引を捕捉し、申告を促す仕組みを設けるかどうか。

③ 取得時の税負担の増嵩のおそれ

- 「取得価格」が「適正な時価」といえるのであれば、初期の税負担が（再建築価格方式に対して）増額するおそれがあるが、やむを得ないと整理できるか。調整の仕組みを設けるかどうか。

④ 同一物件で所有者が変わるケースの取扱い

- 取引が行われる以上、当該家屋に関しては取引価格、すなわち「取得価格」を「適正な時価」と考えてよいのかどうか（取引による評価の更新を認めることは適当か。）。

⑤ リフォーム家屋の取扱い

- 改築に要した費用を上乗せすることにより評価してよいか（既存分に対する積み上げ方法をどうするか。）。

⑥ 眺望、日当たり、立地条件等需給要素の反映 → I ①と関連

- これらの要素が「取得価格」に反映されることが通常であると解されるが、「取得価格」が「適正な時価」といえるのであれば、主観的要素として排除するまでの必要はないのではないか。

⑦ 事業用と非事業用の併用家屋の取扱い

- 床面積等の一定の基準により按分することにより、それぞれの部分を評価することでよいか。

⑧ 用途変更（事業用から非事業用、または逆）があった場合の取扱い

- 最初の評価を引き継ぐような簡便な取扱いでよいか。

(2) 主な論点に対する意見

(1) の主な論点に対するものを中心として、各委員から出された主な意見をまとめると、以下のとおりである。

① 取得価格採用の理論的根拠

- 同種の家屋でありながら、居住用・事業(賃貸)用で異なる評価方法をとることをどう理論的に根拠づけるか。
- 現行の償却資産評価において、取得価格方式を採用していることをどう考えるか。事業用か否かで、課税対象かどうかまで、決定されている。
- 事業用の方式(取得価格方式)が理論的に優れるとの説明が必要。非事業用家屋については、実際上の支障のため、別の方法を選択と説明することになる。
- 事業用家屋ということから、取得価格には、大きなバランスや社会性の要素が働き、公正な、納得の得られる評価額が導かれるとの考え方をとり得るか。
- 固定資産税の本質論との関係にも留意する必要。事業用家屋について、収益還元法的な考え方をとるのかどうか。
- 事業用家屋を償却資産に位置づけることまで考えるのかどうか。

② 「適正な時価」との関係

- 取引価格と「適正な時価」とは異なる概念であり、同一視することができるのか。「適正な時価」を一定の幅を有するものととらえてよいのかどうか。
- 独立当事者間における取引価格は、客観的な交換価値の幅に収まるはず。当事者間での成立価格に一定の安全率を乗じれば、納税者の権利侵害は生じない。
- 家屋評価について、土地同様に、取引事例等から、客観的な交換価値を導く制度を仕組むことは困難。
- どのような事例であれば、再建築価格より取得価格の方が、「適正な時価」を反映するのかどうか。
- 実際の取得価格に係る客観性の検証には、相当の労力を要するおそれあり。

③ 現行の再建築価格方式に対する認識

- 土地と異なり、家屋には合理的な認知されたモデルは存在せず。関係者

が納得して運用できるものとして何があるか考えてきた結果が、現状。

- 固定資産評価の分野では、一定の基準・根拠が必要。評価基準に基づき算定した評価額が「適正な時価」との立場をとるべき。
- 実務上、再建築価格方式は合理的。変更には十分な説明が必要。事業用の大規模家屋に限れば、現行制度は、効率性の面で問題が生じている。

④ 事業用・非事業用家屋の区分・用途変更

- 事業用・非事業用の区分をどうするのか。所有者変更せず、自らの居住から賃貸に用途変更した場合、所有権移転し、賃貸に用途変更した場合など、困難。
- 中途から用途変更の場合の取扱いをどうするのか。当初の取扱いを維持するのか、用途変更に応じ、取扱いも適宜変更するのか。
- 非事業用家屋に対する適用の可能性についても、考慮するのか。
- 事業廃止の場合の取扱いをどうするのか。

⑤ 中古家屋の取扱い・経年減価の方法

- 中古家屋において、取得価格方式が適正な評価につながるのかどうか。
- 中古家屋取引における取得価格の把握をどのように行うのか。
- 取得価格方式の下における経年減価の取扱いをどうするのか。
- 現行の経年減点補正の方式(耐用年数・残価率等)と市場価格との乖離をどうするのか。
- 取得価格方式であっても、各賦課期日時点での合理的な価格を推定させる方法であれば、問題はない。

⑥ 土地・家屋一体取引の場合の取扱い

- 土地と家屋の価格区分は、企業(税務)会計の考え方で、実務上整理可能ではないか。
- 土地との一体取引の場合、価格の分離・区分が難しい。
- 家屋評価に当たっては、不正常要素を排除していくだけの分析力が必要。要素を家屋部分に対して帰属させ得るかどうか非常に難しい。

4 制度試案を通じた具体的な検証

取得価格方式に関する総論に関しては、これまで、納税者の視点・受け止めと行政における事務の簡素化を中心として、取得価格と「適正な時価」の関係や在来分家屋との間の公平性等について、幅広い議論が行われてきた。

概して、平成11年度の基本問題研究委員会報告に代表されるように、取得価格方式を完全に否定する意見は少ないものの、その導入に慎重、反対の意見が主であったと言えよう。

これに対して、今回、その対象を事業用家屋に限定して行った「3 総論的な検討」の中では、当然、導入に慎重な意見も見られたものの、積極的な意見も活発に出されるに至っている。また、総論に係る意見はひとつとおり得られたのではないかと、この発言も出された。次の段階に議論を進めるべき機運がきざしたと言えよう。

そこで、さらに制度的、技術的に議論・検討を深めるため、取得価格方式の具体的なイメージが必要と考え、3つの試案の提示を受けて、これらを素材として議論を重ねた。

なお、これらの試案は、あくまでも議論の素材にとどまるものであり、成案を得るにしても、さらなる精査、内容の向上が必要となることはもとよりである。

(1) 試案の提示

議論の素材として作成した3つの試案を次ページ以降に掲げる。また、これらを比較し、併せてその概括的な評価を行ったものが別表「各制度試案の比較」である。

【A案】

現行の償却資産の評価方法と同様の方法による → 償却資産準拠方式

(1) 制度の骨格

① 価格の決定方法等

現行の償却資産に係る価格決定(評価)の方法に準拠(類する形態の基準を整備)。

- ◎ 評価に用いる価格 : 家屋の取得価格
- ◎ 取得価格の把握方法 : 取得者からの申告による(所有者に対して申告義務を課す)
- ◎ 事業用家屋の範囲 : 国税(法人税・所得税)において減価償却資産とされている建物

② 取得価格の認否

原則として、取得価格を採用。

ただし、取得価格が、その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と認められる額と「明らかに、かつ、著しく相違する」と認められる場合は、その取得時において通常支出すべき金額を採用。… ほとんどの場合、否認せず

③ 経年減価の方法

減価償却資産の耐用年数等に関する省令に掲げる耐用年数による。

④ 評価替えの有無

3年ごとの評価替えは採用せず、毎年度減価償却。

(2) 運用上の取扱い

① 中古家屋の取得価格

所有者(承継取得者)からの申告によることとし、通常支出額と認められない場合は通常支出すべき額。… ほとんどの場合、否認せず

② 事業用・非事業用の転換の場合の取扱い

転換に伴い、転換後に対応する評価方法に変更。

③ 増改築があつた事業用家屋部分

増改築部分を(既存部分とは別の)個別の課税客体として取り扱う。

④ 物価変動(経済情勢)に係る調整

調整措置は講じず。

⑤ 在来分家屋の評価

基本的に現行の評価を維持継続。

【B案】

現行の償却資産の評価方法を基本とし、現行の再建築価格方式のうち、組み合わせ可能な部分を取り入れた方法による。 → 修正償却資産方式

(1) 制度の骨格

① 価格の決定方法等

現行の償却資産に係る価格決定(評価)の方法に準拠(類する形態の基準を整備)。

- ◎ 評価に用いる価格 : 家屋の取得価格
- ◎ 取得価格の把握方法 : 取得者からの申告による(所有者に対して申告義務を課す)
- ◎ 事業用家屋の範囲 : 国税(法人税・所得税)において減価償却資産とされている建物

② 取得価格の認否

用途別・構造別・規模別等に応じた新築家屋に係る単位当たり取得価格の許容範囲の帯域を設定。

- 単位当たり取得価格が一定の帯域に位置する場合、当該取得価格を評価において採用
- 単位当たり取得価格が一定の帯域から外れる場合、帯域の上限ないし下限を単位当たり取得価格とみなし、評価において採用

③ 経年減価の方法

耐用年数(経年減価の期間)・残価率等、経年減価の基礎数値は現行方法を踏襲。

④ 評価替えの有無

3年ごとの評価替えは採用せず、毎年度経年減価を反映。

(2) 運用上の取扱い

① 中古家屋の取得価格

承継取得した中古家屋に関しても、単位当たり取得価格に係る帯域を導出、これにあてはめて評価において採用する取得価格を決定。

② 事業用・非事業用の転換の場合の取扱い

新增築時の評価方法を維持継続。

③ 増改築があつた事業用家屋

増改築に要した経費を評価額に加算。

④ 物価変動(経済情勢)に係る調整

経済情勢が激変し、物価変動が著しい場合、当初の取得価格の影響を矯正。

⑤ 在来分家屋の評価

基本的に現行の評価を維持継続。

【C案】

当初の評価額は取得価格をもとに決定することとし、その後の減価等の取扱いは、現行の再建築価格方式による。 → 当初取得価格活用方式

(1) 制度の骨格

① 価格の決定方法等

現行の償却資産に係る価格決定(評価)の方法を踏まえつつ、取得価格を前提に定率の割り落としをかけて決定(相応する基準を整備)。

- ◎ 評価に用いる価格 : 家屋の取得価格に一定の調整率を乗じた価格
- ◎ 取得価格の把握方法 : 取得者からの申告による(所有者に対して申告義務を課す)
- ◎ 事業用家屋の範囲 : 国税(法人税・所得税)において減価償却資産とされている建物

② 取得価格の認否

原則として、取得価格を採用。

ただし、取得価格が、その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と認められる額と「明らかに、かつ、著しく相違する」と認められる場合は、その取得時において通常支出すべき金額を採用。… ほとんどの場合、否認せず

※ 用途別・構造別・規模別等に応じた新築家屋に係る単位当たり取得価格の許容範囲の帯域は設定せず。

③ 経年減価の方法

耐用年数(経年減価の期間)・残価率等、経年減価の基礎数値は現行方法を踏襲。

④ 評価替えの有無

3年ごとの評価替えは採用せず、毎年度経年減価を反映。

(2) 運用上の取扱い

① 中古家屋の取扱い

(承継取得額にかかわらず)当初取得価格をもとに評価額を算定。

② 事業用・非事業用の転換の場合の取扱い

新增築時の評価方法を維持継続。

③ 増改築があつた事業用家屋部分

増改築部分を(既存部分とは別の)個別の課税客体として取り扱う。

④ 物価変動(経済情勢)に係る調整

調整措置は講じず。

⑤ 在来分家屋の評価

基本的に現行の評価を維持継続。

各制度試験案の比較

【制度の骨格】

区分	A案	B案	C案	備考（課題その他）
(1) 価格の決定方法				
① 評価に用いる価格	取得価格	取得価格	取得価格に一定の調整率を乗じた価格	※ 現在の取引状況が、取引価格の大半が一定の幅の中に位置し、この範囲外のもの、例外と扱える状況かどうか 一取得価格を、独立当事者間における取引価格として信頼し、課税の基礎とすることができるか
② 取得価格の把握方法	所有者からの申告による	所有者からの申告による	所有者からの申告による	
③ 事業用家屋の範囲	国税（法人税・所得税）において減価償却資産とされている家屋	国税（法人税・所得税）において減価償却資産とされている家屋	国税（法人税・所得税）において減価償却資産とされている家屋	
(2) 取得価格の認否				
	原則として、取得価格を採用	○単位当たり取得価格が、一定の帯域に位置する場合、当該取得価格を評価において採用	原則として、取得価格を採用	※ 簡便な検証法となるのかどうか、実効性は確保できるか ※ 初期の税負担が大きく変動しない水準（現行制度に比して）となるよう調整（取得価格を用いず、安全率等を見込み、一定の率を乗じる）が必要となるか（B案）
	取得価格が、その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と認められる額と「明らかに、かつ、著しく相違する」と認められる場合は、その取得時において通常支出すべき金額を採用	●単位当たり取得価格が、一定の帯域を外れる場合、帯域の上限ないし下限を単位当たり取得価格とみなし、評価において採用	取得価格が、その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と認められる額と「明らかに、かつ、著しく相違する」と認められる場合は、その取得時において通常支出すべき金額を採用	
(3) 経年減価の方法				
	減価償却資産の耐用年数等に関する省令に掲げる耐用年数による	経年減点補正率基準表（家屋評価における現行の方法）による	経年減点補正率基準表（家屋評価における現行の方法）による	※ 実際の税負担に相当の差が出るおそれ
(4) 評価替えの方法				
	毎年度評価替え（耐用年数省令による減価を反映）	毎年度評価替え（経年減価を反映）	毎年度評価替え（経年減価を反映）	

【運用上の取扱い】

区分	A 案	B 案	C 案	備考（課題その他）
(1) 中古家屋の取得価格 (所有者の異動)	原則として、取得価格を採用 取得価格が、その家屋を取得するた めにその取得時において通常支出す べき金額と認められる額と「明らか に、かつ、著しく相違する」と認め られる場合は、その取得時において 通常支出すべき金額を採用	単位当たり取得価格に係る帯域を導 出、これにあてはめて評価において 採用する取得価格を決定	承継取得額にかかわらず、当初取得 価格をもとに評価額を算定	※ 中古取引価格の大半が、合理的 (適正) な価格と扱えるものか ※ 現行の評価額との乖離の取扱 いをどうするか (A、B 案) ※ 取得価格方式として考え方が 徹底していない (C 案)
(2) 事業用・非事業用の転換 の場合の取扱い (所有者の異動なし)	転換に伴い、転換後に対応する評価 方法に変更	新増築時の評価方法を維持継続	新増築時の評価方法を維持継続	※ 変更を円滑かつ簡易に行える か (A 案) ※ 継続の理論的な説明は可能か (B、C 案)
(3) 増改築があった事業用家屋	増改築部分を（既存部分とは別の） 個別の課税客体として取り扱う	増改築部分と既存部分を 1 つの課税 客体として取扱い、増改築に要した 経費を既存部分の評価額に加算	増改築部分を（既存部分とは別の） 個別の課税客体として取り扱う	※ 現行の家屋概念の中で整理で きるか (A、C 案)
(4) 建築物価変動（経済情勢）に 係る調整	調整は行わない	経済情勢が激変し、物価変動が著し い場合、当初の取得価格の影響を矯 正	調整は行わない	※ 一定時点の取得価格をどこま で有効なものと扱えるのか (A、 C 案)
(5) 在来分家屋の評価	基本的に、現行の評価を維持継続	基本的に、現行の評価を維持継続	基本的に、現行の評価を維持継続	※ 新增分家屋との間の公平性を 確保できるかどうか

【各案の評価】

区分	A案	B案	C案	備考（課題その他）
(1) 納税者にとってわかりやすい方法か否か	○ ・償却資産の方法の利点を確保 ・納税者側は基本的に方法に習熟 ・追加事務は少ない	△ 償却資産の方法の利点は得られるが、現行調整率を乗じるものの、取得価格を基礎と方法との折衷であり、わかりにくい面あり	○	
(2) 行政側にとって大幅な簡素化となるか否か	◎ 取得価格をほぼそのまま認するため、かなり簡素化にはつながる	△ 取得価格を用いることにより、簡素化は図られるが、検証の具体的内容・程度にもよる	○ 調整率を乗じるものの、ほぼ取得価格はそのまま認するため、一定の簡素化につながる。	
(3) 公平性（※）が確保されるか否か	× 非事業用家屋や在来分家屋との調整は行わず、差異をほぼ受け入れ	○ 非事業用家屋や在来分家屋との差異については、技術的な調整の組み入れも可能	◎ 調整率の設定次第で、ほぼ現行制度と同水準の評価額に収めることが可能	

※ここにおける公平性とは、取得価格方式で評価された新増分家屋相互の公平性及び現行の評価基準により評価された在来分家屋と取得価格方式で評価された新増分家屋間における公平性を意味する。

（２）試案への意見

３つの試案に対して、各委員から出された主な意見をまとめると、以下のとおりである。

〔共通〕

① 取得価格方式を考えるに当たっての基本的な要素

- 取得価格方式の導入を現行法体系の中で考えるのかどうか。法律上、事業用・非事業用の区別を設けるのか。
- 取得価格方式における評価対象範囲の議論が必要。
- 事業用と非事業用で、収益税と財産税に分けられていくような印象が生じるため、理論的整理にあたって留意が必要。
- 取引価格は、公平性や一般性を欠くおそれが強い。事業用家屋については、公平性をどう担保していくのか。
- 納税者の視点か、行政側の視点重視か。公平性と簡素性のどちらを重視するのか。優先順位をつけて考える必要があるのではないか。
- 納税者の公平性確保の視点が重要。建物の期間トータルでの各種シミュレーションが必要ではないか。
- 購入価格と評価額との間にかなり大きい差異があることが問題。事業者の手元に２つの価格が存在することがわかりにくさを生んでいるのではないか。

② 各試案に共通する制度設計

- 不正常な取引の割合はどの程度あるのか。その結果により、コストや仕組みが異なってしまう、制度設計に影響する。
- ３年に一度の評価替えは便宜的なものであり、評価替え（経年減価）は毎年度行うことが適当。
- （実務的には）毎年度の評価替えは時代の要請であり、行政コストや手続面の問題が解決できるのであれば、対応可能。
- 評価替えが毎年度行われる家屋（事業用）と３年に一度行われる家屋（非事業用）が混在・並立する場合、これらの取扱いの差異をどう合理的に説明するか。
- 建築物価変動に係る調整の有無は、根本的な相違を生むのではないか。
- 建築物価変動に係る調整は、財産価値の把握を重視する再建築価格方式だから必要なのであり、取得価格方式では行う必然性はないのではないか。

- 建築物価変動に係る調整を行わないとした場合、評価額が下がらない在来分家屋との公平性確保が必要ではないか。
- そもそも償却資産に準ずるにしても、賦課期日と事業年度の不一致や減価償却方法の違いに伴い、調整が必要。企業会計と合わせられれば、企業の負担軽減が可能。
- 家屋の最終残価の割合をどうするか、到達するまでの期間をどうするかについて、十分な議論が必要。
- 固定資産税のランニングコストは、まちづくりにも影響を及ぼすことに留意すべき。
- 土地と一体取引の中古家屋の場合、ゼロやマイナスの評価も許容するのか。
- 取得価格方式の場合、不動産取得税に対する影響（二重課税との指摘が想定される。）への留意が必要。

〔A案〕

－制度設計－

- 国税における事業用資産の取扱いに準じるとしても、そもそも国税と固定資産税は性格が異なる。
- 年々の税負担が大きく変動することは、企業行動にも影響するため、問題が生じるのではないか。
- 国税等でカウンター・チェックできる仕組みであれば、簡便・低コストで効果的な仕組みになる。
- 取得価格方式を採用するのであれば、国税とリンクさせ、カウンター・チェックを働かせるべき。
- 事業用・非事業用で残価が異なることは、大きな問題をはらみ、理論的な整理が必要。事業用・非事業用の転換をどうするか。非事業用家屋の所有者はどう受け止めるか。
- 残価割合については、固定資産税の中で、既に差異（家屋20％・償却資産5％）が生じているが、その延長線上で考えればよいのかどうか。
- 事業用・非事業用の転換調整など、細部では、必ずしも国税と連動しなくても構わないのではないか。
- 国税においても、事業用・非事業用家屋の転換を考慮に入れた減価方式もあるなど、連動を適宜行うことで、効果的な方法が考えられるのではないか。

－ A 案に対する修正意見－

- 納税者の理解を得つつ、適正な税負担とするため、一定の期間、激変緩和措置として、課税標準の特例を設ける方法が望ましいのではないかな。なお、その際には、特例終了後に税額が上がらないよう注意が必要。

〔B 案〕

－ A 案に修正を行う意味・コスト－

- 償却資産の評価方法をベースにしながら、現行方式を取り入れる意図は何か。公平性の確保を重視しているのか。
- 完全な割り切りとせず、修正をほどこしている理由は何かな。納税者の理解を得るようにするためか。このための行政コストはどれほどになるのか。

－ 制度設計－

- 事業用資産の場合、納税者側で経理を理解できるはずであり、わかりやすいか否かはさほど問題にならないのではないかな。
- 入口の段階のみ取得価格を使用するという方式が適当ではないかな。国税と固定資産税は異なる性格がある上、家屋と償却資産の間でも耐久性等が異なっている。
- 行政コスト・手間を省略するために取得価格を最初に使用するという方式は、不徹底であり、わかりにくさが残るのではないかな。
- 韓国の例にかんがみても、時価のチェックには膨大なコストを要する。自前でやることは、ほぼ不可能ではないかな。
- 取得価格としての許容範囲の公開の可否をどう考えるかな。国税の申告との連動をどう確保できるかも関わる。

〔C 案〕

－ 制度設計－

- 割り落としをかけたも、取得価格を基礎とするので、国税との関係で相当わかりやすい。
- 一定率の割り落としをかけるとしても、不正常要素の除外など、何らかの理論的な整理が必要。
- 取得価格から現行の評価対象外の部分を控除するために、一定率を乗じるという考え方もありうるのではないかな。
- 結論的にはバランスがとれているようだが、各要素に係る理論上の整理が難しい。

－ C案に対する修正意見－

- 非事業用とのバランスを考慮し、建築物価変動に係る調整を行い、かつ、3年に一度の評価替え（経年減価）を行う方法が適当ではないか。
- 納税者の理解を得つつ、適正な税負担とするためには、国税の減価償却方法に準じることが望ましく、首尾一貫するのではないか。
- 承継取得の場合にも、国税と同様、どうしても認められないもののみを否認し、できる限り取引上の価格を尊重する考え方もありうるのではないか。

（３） 試案の考え方の再整理・問題点

（２）の意見をも踏まえ、各試案の考え方をポイントとして再整理し、また、主な問題点を掲げると、以下のとおりである。

① A案

〔考え方の再整理〕

【ポイント】

納税者側のわかりやすさ、簡便さを重視する

⇒ 国税における減価償却資産の取扱いに合わせていく

（価格が並立しないようにする）

① 国税と連動し、カウンターチェックを確保。

→ 制度の実効性、行政コストの効率性を実現

② 理論的には、事業用資産であることに着目。

現行の償却資産の取扱いとの整合性確保が主眼。

※ 用途により価値に差が出ることを前提

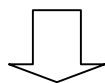
※ 国税との連動は、償却資産に合わせた帰結とする

（注）国税の取扱いに合わせてることにより、当然課税庁側の事務・コスト削減を実現（①を参照）。

〔主な問題点〕

現実の取得価格をそのまま評価額とする場合、実勢を踏まえると、必ず初期の税負担の増加を招く（参考資料８参照）。

⇒ これが納税者に受け入れられるか。



- 保有期間全体を通じた税負担の中立性（あるいは減少縮減）を説いても、おそらく反発は大。理解を得ることは困難。
（どうしても、当面の負担に意識が向きがち）
 - 導入に前向きな意見を有する者でも、初期の税負担の増を十分認識しておらず、短期間での税負担圧縮を期待していることが多い。
 - 当面、コスト増を生み、建設・建築需要下振れの効果を実体経済に及ぼすおそれ。
- ※ 増税効果を有することは否めず、評価方式の問題のみならず、税負担のあり方、経済への影響等も踏まえた議論が必要となるのではないか。

② B案

〔考え方の再整理〕

【ポイント】

課税庁側の事務・コスト削減を重視する

⇒ 当初の評価に伴う煩雑さを解消していく

（当初に使用する価格を統一する）

+

納税者間の公平性確保を重視する

⇒ 現行方式との融合を図る

（現行方式において、簡便性に優れる部分は踏襲する）

- ① 当初段階で国税と連動し、カウンターチェックを確保。
→ 制度の実効性、行政コストの効率性を実現
- ② 理論的には、現行における家屋の性格を追認。
固定資産税の独自の取扱いを堅持。
→ 理論的な問題には立ち入らない
- ③ 納税者側のわかりやすさには、特に配慮せず。
※ 事業用に限定しており、理解度は高い
※ 当初使用する評価額を取得価格とすること自体で、わかりやすさはある意味で確保

取得価格の認否のため、許容範囲の帯域を設定するなど、チェックに膨大な行政コストを要する。

⇒ 取得価格方式で期待する効果が全く得られないおそれがあるのではないか



- 既存の他制度における統計情報を借用できれば、相応のコストの範囲内で済む可能性もあるが、実際に借用できるものはなし。
- 近い将来、使用に耐えうる統計情報が整備されることは期待薄。
- 固定資産税用に自ら構築する場合、初期は当然、維持にも膨大な事務・費用を要することは避けられない。

※ 情報を収集するためには、事実上のコストにとどまらず、制度的な担保も必要となる可能性もあるのではないか。
(個人情報取得という点を重く受け止める場合)

③ C案

〔考え方の再整理〕

【ポイント】

税負担の公平性、納税者のわかりやすさ、課税庁側の事務・コスト削減をバランスよく考慮する

⇒ A・B案のメリットを組み合わせる

- ① 現行の税負担（初期の税負担）との均衡に留意し、取得価格を調整。
→ 納税者の理解を重視するものの、増収は念頭に置かない
- ② 取得価格を基本的に用いることにより、国税との連動・カウンター・チェックを確保。
→ 制度の実効性・行政コストの効率性を実現
(行政コスト増大のおそれを回避)

〔主な問題点〕

バランスはとれているものの、制度としての理論上の整理が難しい。

⇒ どこに重点を置いているのかわかりにくく、制度として不整合な印象。



- 一定率を割り落とす理由があるか。一定率を割り落とすとしても、その方法に理論的に明快な整理が必要。また、十分な実証分析が前提。
- 国税の減価償却の方法に準じる方が、理論的には一貫する。

5 研究の中間的なとりまとめ

以上の検討結果を踏まえ、これまでの研究の中間的なとりまとめを試みることにしたい。

事業用家屋という形で対象を限定したとしても、なお、家屋評価に取得価格方式を導入することに関しては、積極的な意見及び慎重な検討を要すべきとする意見の双方が、様々な観点から幅広く主張されており、現時点で一挙に意見の集約を図る段階には至っていない。ただ、複数の制度試案を提示した上での活発な議論を通じて、取得価格方式導入の意義や制度の骨格に係る論点について、委員の問題認識が深まりつつある。税負担の経年的なシミュレーションや再建築価格と実際の取得価格の割合を示す資料も、これらの認識の深まりに一定程度寄与しているものと評価できる。

こうした議論の進展状況を概括すれば、事業用家屋の評価に取得価格方式を導入し得る理論的な可能性は認められるものと解される。もとより、財産課税としての固定資産税制度との関係などの理論的な問題をはじめ、種別・区分を異にする他の資産の評価との関係の整理、詳細な評価スキームや要件のさらなる検討・制度設計、具体的な税負担水準の設定、家屋取引の実態分析や評価・課税実務の現場への影響とその対処法などの技術的な論点に至るまで、導入を図るとした場合にも、解決し、方針を明らかにすべき問題点・事項は、枚挙にいとまがない。しかしながら、これらの問題点を抱えつつも、取得価格方式が有する納税者に対するわかりやすさや行政事務・コストの縮減に代表されるねらい・効果は、なお、期待がかけられるべきものである。

したがって、問題点や課題を解決し、整理することができるよう、より踏み込んだ研究の機会・期間が必要であり、引き続き、本研究委員会において、研究を継続・発展させ、しかるべき結論が得られるよう努めることにしたい。

6 今後、検討を要すべき主な課題

本研究委員会において継続する研究の中で、今後、検討を要すべき主な課題を挙げると、以下のとおりである。事業用家屋の評価に取得価格方式を導入できるかどうか、また、どのように導入するかを検討するにあたって、これらの課題について、さらに議論を深める必要がある。

【制度設計の前提としての課題】

(1) 財産課税としての固定資産税に係る制度的課題

- ① 固定資産税の課税標準を求める方法として、取得価格方式は適切と言えるか。
- ② 独立当事者間での取引価格を「適正な時価」と位置づけられるか。
- ③ 国税における事業用資産に準じるとしても、国税と固定資産税の性格の相違をどう整理するか。

(2) 他の資産の評価との関係

- ① 居住用・事業(賃貸)用で異なる評価方法をとることをどう整理するか。
- ② 同種同様の事業用家屋に係る相互間の公平性について、どう考えるか。
- ③ 再建築価格方式で評価された在来分家屋との間の公平性について、どう考えるか。
- ④ 償却資産と評価方法が類似してくるため、事業用家屋を償却資産に整理替えすることも考えられるか。
- ⑤ 売買実例価額方式をとる土地の評価方法との関係をどう整理するか。

【具体の制度設計における課題】

(1) 評価スキーム・評価手法に係る制度設計

- ① 土地と家屋の一体取引の場合、取得価格を用いるとしても、その取得価格をどのように区分するのか。
- ② 事業用・非事業用をどう区分するか。また、用途変更の場合、どう取り扱うか。
- ③ 経年減価・残価割合について、国税の減価償却の方式に準じるか、あるいは現行方式を踏襲するか。
- ④ 毎年度ではなく、一定年度ごとの評価替えを継続するのだろうか。
- ⑤ 評価替えを採用する場合、評価替えのたびに、建築物価変動を評価額に反映するのだろうか。
- ⑥ 中古家屋の場合、取得価格の低下が著しいと言われるが、取得価格を評価に活用するのだろうか。

(2) 評価・課税実務上の課題

- ① 国税等の間で、簡便かつ効果的に、取得価格をカウンター・チェックできる仕組みを、どのように構築するか。
- ② 在来分家屋・非事業用家屋との評価方法の違い、それに伴う税負担の差異について、どのように納税者の理解を得るのか。

(3) 税負担水準の設定

取得価格方式の導入により、税負担が現行に比べて著しく増加する場合、激変緩和の趣旨から課税標準の特例措置を設けることで、対処可能か。

なお、事業用家屋の評価に取得価格方式を導入できるかどうかの判断や具体の制度設計の基礎資料として、以下の点について、家屋取引の実態に関する調査・分析が必要である。

- (1) 新築家屋・中古家屋それぞれに係る取引価格の動向や形成要因
- (2) 中古家屋の取引価格について、評価に活用できる信頼性があるかどうか

研究をより有意義なものとするため、評価・課税の現場で実務を担う地方公共団体をはじめとして、関係者から率直な意見・指摘が寄せられることを期待するものである。

参考資料

固定資産評価制度調査会答申（抄）（昭和36年3月30日）

第2 評価制度改正にあたっての基本的な考え方

I 評価によっ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ままでもないが、まず、評価によって求めるべき固定資産の価格についての認識を明確に統一することが先決問題であると考ええる。

この価格は、さきに述べたように、関係諸税を通じ、いずれも時価主義をとっているが、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われた場合においても、納税者が比較的に判断を下すことができるので、納税者の立場を保護することになること等の観点からして、適切であると考ええる。

この場合における時価とは、各資産を通じ、正常な条件のもとにおける取引価格（以下「正常価格」という。）と考えらるべきである。ここにいう正常価格とは、直ちに、現実の取引価格と同一視すべきものではない。現実の取引価格は、当事者間の事情等によって左右され、正常な条件と目し得ない主観的特殊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。（後略）

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って、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って行わざるを得ない。したがって、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って評価する方法、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って行われることにかえりみ、評価者及び納税者の評価実務上の便宜をも考慮する必要があるもので、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、その種類等によっ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。（後略）

2 家屋

家屋の評価は、再建築価格を基準として評価する方法によるべきである。

家屋の評価方法については、再建築価格を基準として評価する方法のほか、取得価格を基準として評価する方法、賃貸料等の収益を基準として評価する方法又は売買実例価格を基準として評価する方法が考えられ

るが、現実の取得価格は、その取得の際の個別的な事情による偏差があり、実際賃貸料等は、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。

家屋評価のしくみ

再建築価格方式

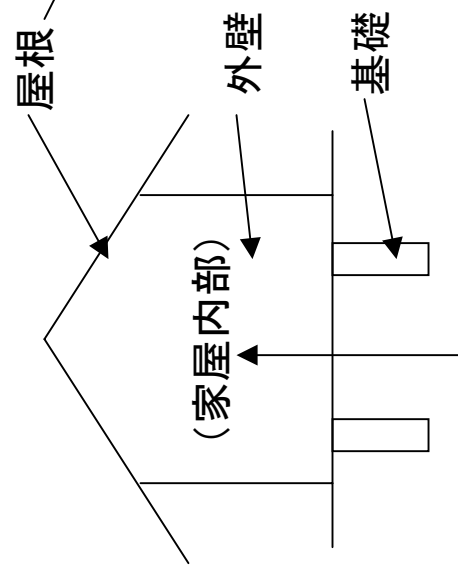
： 評価の対象となった家屋と同一のものを新築する場合に必要な建築費をもとに、経年による減価を行い評価額を求める方法
(家屋を公平に評価するためにふさわしい方法)

再建築価格の算出



屋根、外壁、天井等の部分別の評価を積み上げ

＜例＞木造住宅



(具体例)

○瓦屋根の場合の評点数 (建床面積 1 m²あたり)

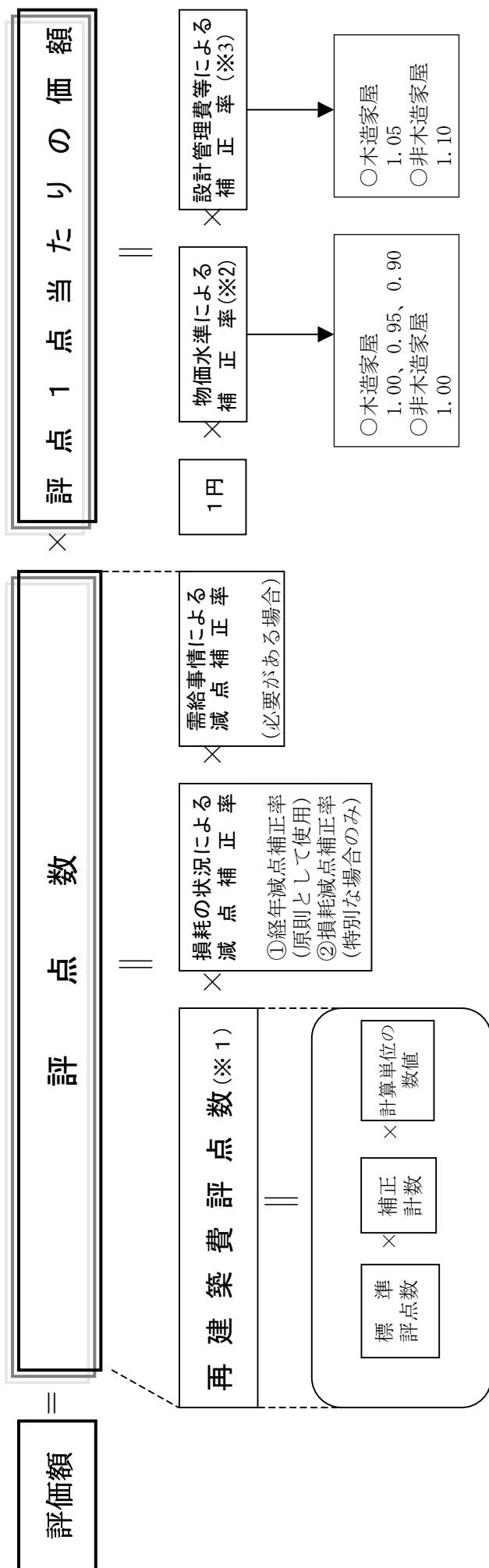
上	20,870	}	この評点数に建床面積を乗じる
中	13,950		
並	10,120		

柱・壁体、造作、内壁、天井、
床、建具、建築設備

(その他)仮設工事、その他工事

部分別の評価を積み上げ

家屋評価のしくみ



- ※1 東京都特別区の物価水準により積算
- ※2 東京都特別区と評価対象家屋所在地の物価差を考慮
- ※3 建築費のうち工事原価以外に該当する費用を考慮

家屋の部分別評価方法の例

(木造専用住宅用建物)

建床面積	103.05 m ²
延べ床面積	166.19 m ²

部分別	評 点 項 目	施工 割合 (%)	標 準 評点数 (点)	平均標準 評 点 数 (点)	補正項目	補正係数	連乗 補正 係数	単位当たり再 建築費評点数 (点)	計 算 単 位 (m ² 、個)	部分別再建 築費評点数 (点)
屋根	瓦(中)	100	13,950	13,950	屋根の形式 勾配の大小 軒出の大小 下屋の多少 施工の程度	1.00 1.00 1.15 1.00 1.10	1.26	18,297	(建床面積) 103.05	1,885,505
	(加算) 断熱・吸音材	80	900	720			1.00			
基礎	布基礎 地上高30cm	100	5,300	5,300	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.05	1.05	5,565	(建床面積) 103.05	573,473
外壁	モルタル色吹付 サイディング	95 5	9,240 7,010	9,128	平面の形状 開口率の大小 2階率の大小	1.09 1.05 0.97	1.11	10,902	(延べ床面積) 166.19	1,811,803
	(加算) 断熱・吸音材	100	770	770	施工の程度		1.00			
柱・壁体	真壁造柱 10.5cm角 中	10	17,440	6,491	本数の多少 柱の長さ 施工の程度	1.05	1.15	7,464	(延べ床面積) 166.19	1,240,442
	大壁造柱 10.5cm角	80	5,240			1.00				
	大壁造柱 12.0cm角	10	5,550			1.10				
造作	和風の部分 乗率0.65	10	17,440	1,744				3,824	(延べ床面積) 166.19	635,510
	洋風の部分 乗率0.4	90	7,473	6,725						
内壁	クロス貼 並	80	14,540	14,933	間仕切の多少 開口率の大小 柱の長さ 施工の程度	0.90	1.08	16,127	(延べ床面積) 166.19	2,680,146
	タイル 小	5	26,260			1.10				
	合板・ボード張 普通板	5	8,750			1.00				
	塗り壁	10	15,510			1.10				
天井	和風天井 並	10	7,150	5,305	施工量の多少 施工の程度	1.02	1.12	5,941	(延べ床面積) 166.19	987,334
	クロス天井	90	5,100			1.10				
床	(床組)				施工量の多少 施工の程度		1.10	9,258	(延べ床面積) 166.19	1,538,587
	1階床組	52	1,970	3,276		1.00				
	土間コンクリート打	10	3,410			1.10				
	2階床組 和風 (床仕上げ)	38	5,030							
	畳 上	10	7,910	5,141						
	ビニル系床シート	25	3,210							
	タイル	10	8,170							
	じゅうたん フローリング	40 15	5,060 4,710							
建具	建具 中		7,140		施工量の多少 施工の程度	0.90 1.00	0.90	7,473	(延べ床面積) 166.19	1,241,937
	玄関分控除 玄関ユニット 中		-260 145,100		施工の程度	1.20	1.20			
建築設備	総合評点方式 150m ²		3,700		施工量の多少 施工の程度	0.95 1.10	1.04	3,848	(延べ床面積) 166.19	639,499
	便器 洋式(水洗式)		45,520		施工の程度	1.20	1.20	54,624	(個数) 2.00	109,248
	洗面器		4,760		施工の程度	1.20	1.20	5,712	1.00	5,712
	洗面化粧台		76,510		施工の程度	1.10	1.10	84,161	1.00	84,161
	浴槽 並		143,320		施工の程度	1.30	1.30	186,316	1.00	186,316
	流し台 ステンレス張		63,590		施工の程度	1.30	1.30	82,667	1.00	82,667
	コンロ台 ステンレス張		41,090		施工の程度	1.30	1.30	53,417	1.00	53,417
	調理台 ステンレス張		45,890		施工の程度	1.30	1.30	59,657	1.00	59,657
	レンジフードファン		29,350				1.00	29,350	1.00	29,350
	建築設備計									1,250,027
その他工事	中		5,000		施工量の多少 施工の程度	1.30 1.10	1.43	7,150	(延べ床面積) 166.19	1,188,258
合 計										15,033,022

償却資産の評価のしくみ

1 償却資産評価の基本

償却資産は、取得価額を基礎として、取得後の経過年数に応じた減価(税務会計上の減価償却に対応)を考慮して評価。ただし、評価額の最低限度は取得価額の100分の5。

●前年中に取得した償却資産：

評価額

=

取得価額

－

控除額(減価額) × 1/2(半年分)

●前年前に取得した償却資産：

評価額

=

前年度評価額

－

控除額(減価額)

2 償却資産評価の主なポイント

(1) 取得価額： 償却資産を取得するために「通常支出すべき金額」⇒ 法人税における取得価額に対応

(※ 固定資産税においては、圧縮記帳は認められていない)

(2) 控除額(減価額)： ① 法定耐用年数(財務省令)に基づく減価率(定率法)により算出される額

② いわゆる増加償却(資産の使用時間が一般的な平均使用時間を著しく超えて使用された場合)や陳腐化償却(技術の進歩等により資産が著しく陳腐化した場合)に対応した控除額の加算についても認められる。

(※ 固定資産税においては、割増償却・特別償却は認められていない)

償 却 資 産 評 価 の 概 要

1 償却資産の意義

固定資産税の課税客体である償却資産とは、土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産（鉱業権、漁業権、特許権その他無形減価償却資産を除く。）で、その減価償却額又は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のうちその取得価額が少額である資産その他政令で定める資産以外のもの（これに類する資産で法人税又は所得税を課されない者が所有するものを含む。）をいうものとされている。（法 341IV）。

【参考】取扱通知（市町村税関係）第3章 固定資産税

五 「その減価償却額又は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」とは、法人税法施行令第13条又は所得税法施行令第6条に規定する資産をいうものであるが、法第341条第4号の償却資産は、これらの資産のうち家屋及び無形固定資産以外の資産をいうものであり、現実には必ずしも所得の計算上損金又は必要な経費に算入されていることは要しないのであって、当該資産の性質上損金又は必要な経費に算入されるべきものであれば足りるものであること。ただし、法人税法施行令第13条第9号又は所得税法施行令第6条第9号に掲げる牛、馬、果樹その他の生物は、これらの資産の性格にかんがみ、固定資産税の課税客体とはしないものとする。こと。（法 341IV）

2 償却資産の範囲

(1) 事業の用に供することができる資産

「事業の用に供することができる」資産であるということは、現に事業の用に供している資産が含まれることはもちろんのこと、事業の用に供する目的をもって所有され、かつ、それが事業の用に供できると認められる状態であれば足りるものである。したがって、現に事業の用に供していないものであっても、それが事業の用に供する目的をもって保有され、本来的に事業の用に供することができる状態にある資産である場合には、課税客体である償却資産に含まれる。

しかしながら、従来償却資産として使用されてきたものが生産方式の変更、機能の劣化、旧式化等の事由によって、現実には使用されなくなり、将来他に転用する見込みもないまま、解体又は撤去もなされず、原形をとどめている状態がある。このような資産は、現在使用されていないだけでなく、将来においても使用できないような廃棄同様にあるもの、将来においても使用しないことが客観的に

明確なもの等であり、したがって、「事業の用に供することができる」資産には該当しないものである。

【参考】取扱通知（市町村税関係）第3章 固定資産税

四 法第341条第4号の償却資産の定義のうち、「事業の用に供することができる」とは、現在事業の用に供しているものはもとより、遊休、未稼働のものも含まれる趣旨であるが、いわゆる貯蔵品とみられるものは、棚卸資産に該当するので、償却資産に含まれないものであること。（法341IV）

六 いわゆる簿外資産も事業の用に供し得るものについては、償却資産の中に含まれるものであること。

(2) 事業の用に供することができることとなった時期

賦課期日現在において資産が事業の用に供することができる状態にあるかどうかの判定は、その資産の種類、機能、企業の形態、内容等を検討し、客観的な事実認定によって判定すべきものである。ただし、竣工又は使用について監督官庁の許認可を必要とする償却資産については、その許認可があつてはじめて事業の用に供することができること等を考慮し、許認可手続がとくに遅れている等特別の事情がない限り、賦課期日現在においてその許認可があつたものを事業の用に供しうる状態にあるものと判断して取り扱うものであるが、あくまでも、監督官庁の許認可を必要とする償却資産についても、事業の用に供することができるかどうかは、客観的な事実認定によることが基本である。

【参考】取扱通知（市町村税関係）第3章 固定資産税

七 建設仮勘定において経理されているものであつても、その一部が賦課期日までに完成し、事業の用に供されているものは、償却資産として取り扱うこと。

3 償却資産の評価

(1) 償却資産の評価の基本

償却資産の評価の基本は、取得価額を基礎として、取得後の経過年数に応ずる価値の減少（減価）を考慮して評価するものである（固定資産評価基準第3章第1節一）。

◎ 前年中に取得された償却資産の評価

$$\boxed{\text{価格（評価額）}} = \boxed{\text{取得価額}} \times (1 - \text{減価率} / 2)$$

◎ 前年前に取得された償却資産の評価

$$\boxed{\text{価格（評価額）}} = \boxed{\text{前年度の評価額}} \times (1 - \text{減価率})$$

(2) 評価にあたっての一般的留意事項

ア 取得価額

(7) 取得価額の算定

取得価額とは、償却資産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（引取運賃、荷役費、運送保険料、購入手数料、関税、据付費その他当該償却資産を事業の用に供するために直接要した費用（付帯費の額を含む。）をいい、基本的には、法人税又は所得税における取扱いと同じである。

(イ) 取得価額が明らかでない場合の取得価額の算定

① 再取得価額

取得価額が明らかでないときは、原則として、その償却資産の「再取得価額」によるべきである。ここにいう「再取得価額」とは、固定資産税の賦課期日現在に一般市場においてその償却資産を新品として取得するために「通常支出すべき金額（新品購入価額（付帯費の額を含む。）」をいうものである。

なお、承継取得された中古品については、その償却資産の新品価格から取得の日までの経過年数に応ずる減価を行った後の額による。

② 推定取得価額

再取得価額が明らかでないときは「資産再評価の基準の特例に関する省令」第2条又は第3条の規定の例によって推定して求めた「推定取得価額」による。

イ 耐用年数

償却資産の耐用年数は、短縮耐用年数又は見積耐用年数の適用がある場合を除き、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（以下「耐用年数省令」という。）別表 1、第 2 及び別表第 5 から第 8 までに掲げられた法定耐用年数による。

ウ 減価償却の方法

法人税法等では、減価償却の方法は定額法、定率法のいずれを採用してもよいこととされているが、固定資産税では取替資産の例外を除きすべて定率法で評価する。この場合の償却率は法定耐用年数に応じた減価残存率による。

償却資産の評価における取得価額主義について

(「償却資産評価実務ハンドブック」より抜粋)

(3) 取得価額主義の原則

- ① (前略)「取得価額主義」とは、償却資産を取得するために実際に支出した金額又は通常支出すべき金額(いわゆる取得価額)を基準とし、経過年数に応ずる減価を考慮して求められた価額をもって評価額とする評価の方法である。いわば償却資産の取得原価を基準とする方法であり「原価主義」ともいわれる。
- ② 償却資産の評価において、この取得価額主義を採用している主たる理由は次のとおりである。
 - ア 償却資産は、本来販売を目的としてではなく、事業の用に供することを目的として保有されるものであるから、通常はその使用価値に着目してその評価額を算出するのが合理的であるといえる。
 - イ 償却資産は本来事業の用に供されるものであるから、ある意味では一般市場からまったく隔絶された存在である。したがって、時価の変動は何らその資産の「使用価値」に影響を及ぼさないから、時価主義による評価は理論上不適当であるといえる。
 - ウ 償却資産については通常一般市場が成立していないから、時価すなわち正常な条件のもとにおける取引価格を算定しようとしても、そのこと自体に非常な無理がある。
 - エ 償却資産は、継続的に事業活動のなかに組み込まれてその収益の源泉をなすものであるから、事業そのものとはなれて償却資産のみを時価主義により個々に評価することはきわめて困難である。

オ ある意味では一律に取得価額を基準とし経過年数に応ずる減価を考慮して償却資産の評価を行った方が個々の資産間で評価の均衡を確保することができ、しかも、一般的には償却資産の価格を構成する要素のうえで取得価額が最も大きい要素を占めていると考えられるから、大量観察すれば、このような方法による評価額が適当であるといえる。

カ 償却資産の評価は、市町村ごとに多数の納税者の申告に基づき、多数の評価事務従事者によって行われるもので、評価者及び納税者の実務上の便宜をも考慮する必要がある。

キ 償却資産については、きわめて多数の納税者に申告書の提出義務を課しており、これを基礎として市町村における評価事務従事者がそれらの多種多様の償却資産の評価額を決定することとされているので、それらの多種多様の償却資産の評価額の間には不均衡が生じないためにも、原価主義による画一的な評価方法が適当である。

平成11年度基本問題研究会における取得価格方式をめぐる論点

(1) 適正な時価との関係

肯定論	否定論
・ 本人が取得した価格が「適正な時価」に近いと推定されるのではないか。 ・ 課税庁において簡易なチェックを行うことにより、「取得価格」も「適正な時価」といえるのではないか。	・ 「取得価格」には個別的事情による偏差があり、「適正な時価」といえないのではないか。

(2) 取得価格の定義

・ 通常支出すべき金額。	・ 事業用以外の家屋については、法人税法等と同様の方法により取得価格を計算することとなり、納税者に新たな事務負担を強いることになるのではないか。 ・ 納税者にとっては、申告という新たな事務負担を強いることになるのではないか。
--	---

(3) 申告額の客観性の担保

・ 本人が取得した価格が、正常価格に近いと推定されるならば、取得価格の客観性について特に検証する必要はないのではないか。 ・ 課税庁において何らかの基準によるチェックを行えば、客観性は担保されるのではないか。 ・ 課税庁のチェックを簡易な方法にすれば、事務負担の軽減につながるのではないか。	・ 課税庁において客観性のチェックを行うと、課税庁にとっての事務負担の軽減につながらないのではないか。
---	---

(4) 申告漏れへの対処

・ 罰則を課せば、ある程度回避できるのではないか。 ・ 登記所との連携、建築確認申請の利用等現状の家屋の現況把握方法の活用も有効ではないか。	・ 特に、事業用家屋以外の家屋については、納税者に新たな事務負担を強いることになり、申告漏れは避けられないのではないか。 ・ 新たな体制整備が必要ではないか。
---	--

(5) 取得時の税負担の逆転現象

・ 堅めの評価として、評価額について、例えば、取得価格の7割とすれば、初期の税負担の増額は回避できるのではないか。 ・ トータルの税負担額についても、残価率等をかえれば、税収中立とすることは可能ではないか。	・ 取得価格をそのまま採用すれば、初期の税負担の増額は避けられない。 ・ トータルの税負担額についても、残価率等をかえなければ、増税とならざるを得ない。
--	---

(6) 税の水平的公平性の確保

・ 在来分家屋と新増分家屋との評価の継続性を断ち切る割りきりも必要ではないか。 ・ 在来分家屋は、取得価格方式導入時の評価額を「取得価格」とみなし、その後は当該建物の耐用年数に応ずる減価を考慮すれば、水平的公平性の問題はクリアできるのではないか。 ・ 著しい物価変動に対しては、評価額の補正措置を講じれば、水平的公平性は確保されるのではないか。	・ 新増分家屋には取得価格方式、在来分家屋には再建築価格方式と、2つの評価方式が併存し、水平的公平性という観点から問題ではないか。
--	---

(7) 同一物件で所有者が変わるケースの取り扱い

・ 所有者が変わった段階で、市場の評価を受けた価格で取引がなされる以上、割りきるべきではないか。 ・ 課税庁による客観性の担保が確保できれば、問題ないのではないか。	・ 同一物件で所有者が変わったことにより、評価額が変わるのは問題ではないか。
---	--

(8) 不動産取得税、相続税等他税目への影響

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

(9) 眺望、日当たり、立地条件等需給要素の反映

・ 取得価格が正常価格と考えるならば、こうした要素も市場価値に反映されていれば評価額に含めても問題ないのではないか。 ・ 不動産鑑定評価においても、こうした要素を反映させることは可能であり、増点補正などして反映させるべきではないか。	・ 課税の公平性から、こうした主観的要素は排除されるべきであり、取得価格は採用できないのではないか。 ・ 主観的要素はどこまで評価に反映させるべきかとの問題点もあるのではないか。
---	--

(10) 芸術性等の加味

・ 取得価格が正常価格と考えるならば、こうした要素も市場価値に反映されていれば評価額に含めても問題ないのではないか。	・ 課税の公平性から、こうした主観的要素は排除されるべきであり、取得価格は採用できないのではないか。 ・ 主観的要素はどこまで評価に反映させるべきかとの問題点もあるのではないか。
--	--

(11) リフォーム家屋の取り扱い

・ 資本的支出と認められる場合、当該価格を基礎として評価することが適當。	・ リフォーム家屋の把握は極めて困難。 ・ リフォーム家屋の把握については、申告制によらざるを得ず、申告漏れは避けられないのではないか。
--	---

事業用家屋の状況

●新増分家屋（平成14年）

（単位：棟、㎡、円、％）

区分	木造家屋		
	棟数	床面積	決定価格
事業用家屋	33,400 (6.2)	3,458,219 (5.7)	157,344,624 (4.4)
非事業用家屋	507,187 (93.8)	57,280,805 (94.3)	3,405,824,511 (95.6)
合計	540,587 (100.0)	60,739,024 (100.0)	3,563,169,135 (100.0)

区分	非木造家屋		
	棟数	床面積	決定価格
事業用家屋	107,720 (37.5)	35,833,310 (45.5)	2,731,622,099 (41.6)
非事業用家屋	179,625 (62.5)	42,995,301 (54.5)	3,832,646,278 (58.4)
合計	287,345 (100.0)	78,828,611 (100.0)	6,564,268,377 (100.0)

区分	合計		
	棟数	床面積	決定価格
事業用家屋	141,120 (17.0)	39,291,529 (28.2)	2,888,966,723 (28.5)
非事業用家屋	686,812 (83.0)	100,276,106 (71.8)	7,238,470,789 (71.5)
合計	827,932 (100.0)	139,567,635 (100.0)	10,127,437,512 (100.0)

注：共同住宅を全て非事業用家屋に計上していることから、実際の事業用家屋はもっと多いものと考えられる。

●全家屋（平成15年1月1日現在）

（単位：棟、㎡、円、％）

区分	木造家屋		
	棟数	床面積	決定価格
事業用家屋	3, 945, 748 (8. 8)	414, 369, 720 (10. 4)	5, 156, 189, 649 (6. 6)
非事業用家屋	40, 745, 263 (91. 2)	3, 554, 496, 799 (89. 6)	73, 325, 140, 377 (93. 4)
合計	44, 691, 011 (100. 0)	3, 968, 866, 519 (100. 0)	78, 481, 330, 026 (100. 0)

区分	非木造家屋		
	棟数	床面積	決定価格
事業用家屋	8, 050, 968 (51. 2)	2, 234, 815, 481 (60. 3)	107, 531, 518, 521 (58. 0)
非事業用家屋	7, 672, 466 (48. 8)	1, 468, 612, 243 (39. 7)	77, 993, 329, 447 (42. 0)
合計	15, 723, 434 (100. 0)	3, 703, 427, 724 (100. 0)	185, 524, 847, 968 (100. 0)

区分	合計		
	棟数	床面積	決定価格
事業用家屋	11, 996, 716 (19. 9)	2, 649, 185, 201 (34. 5)	112, 687, 708, 170 (42. 7)
非事業用家屋	48, 417, 729 (80. 1)	5, 023, 109, 042 (65. 5)	151, 318, 469, 824 (57. 3)
合計	60, 414, 445 (100. 0)	7, 672, 294, 243 (100. 0)	264, 006, 177, 994 (100. 0)

注：共同住宅を全て非事業用家屋に計上していることから、実際の事業用家屋はもっと多いものと考えられる。

(参考資料 7)

事業用家屋における再建築価格に対する取得価格の割合

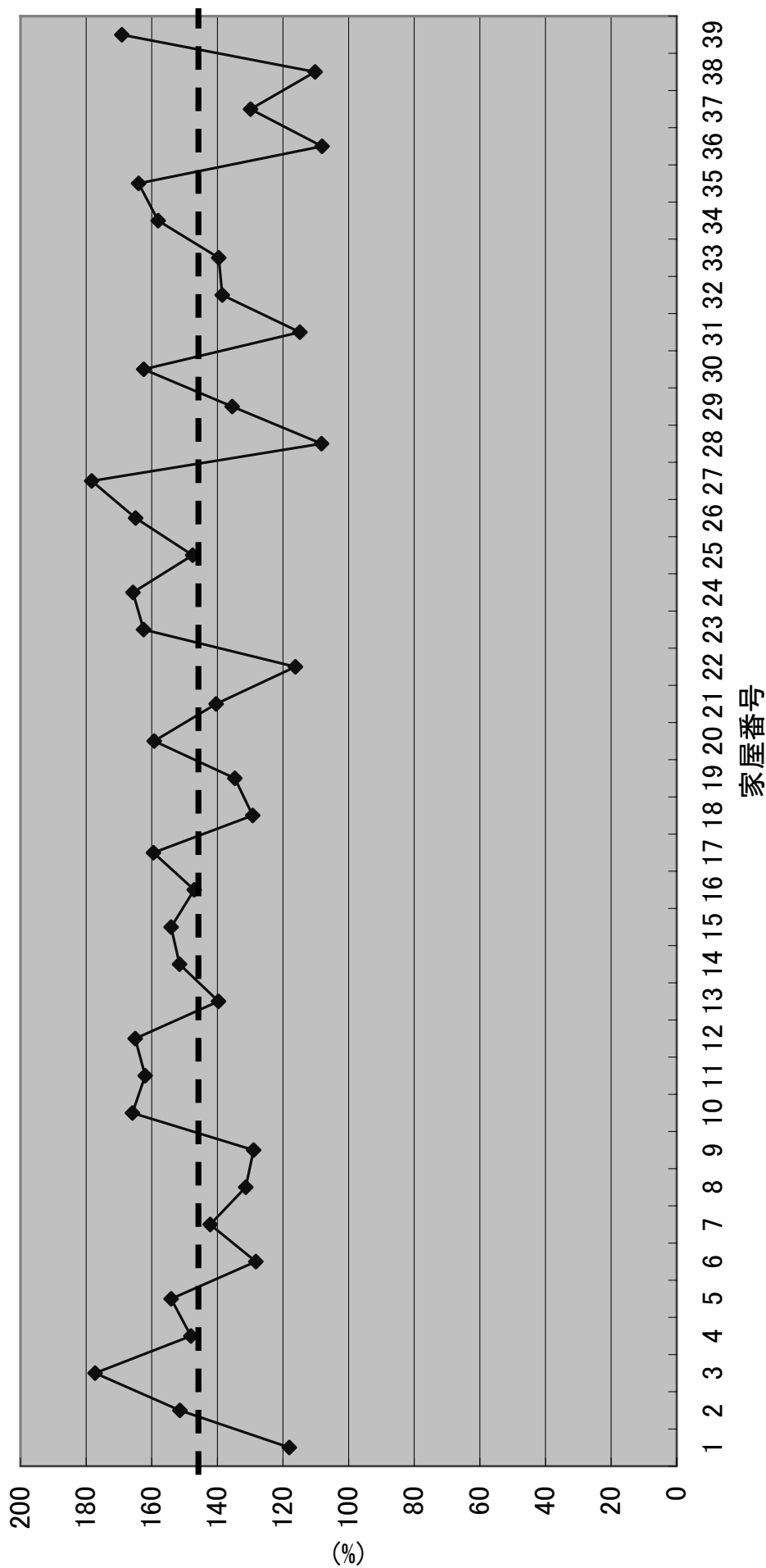
(単位：%)

区分	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平均
事務所(鉄骨造)	—	—	—	—	—	146.5	148.1	144.6	143.1	144.6	145.4
事務所(鉄筋コンクリート造)	156.6	152.2	162.0	150.2	156.1	148.3	137.9	146.3	155.0	165.8	153.0
アパート(鉄筋コンクリート造)	152.6	146.7	151.1	148.0	147.6	150.0	143.6	137.6	142.9	136.1	145.6
工場・倉庫(鉄骨造)	149.3	146.6	147.7	150.8	148.3	146.5	138.1	141.0	143.8	141.2	145.3
平均	152.8	148.5	153.6	149.6	150.7	147.8	141.9	142.4	146.2	147.0	147.3

注1：各家屋の再建築価格及び取得価格は、各年度の「総評価見込額等に関する調」による。

注2：対象家屋は、各区分ごとに、都道府県庁所在市において各年中に取得された家屋1棟ずつであり、数値はその平均である。

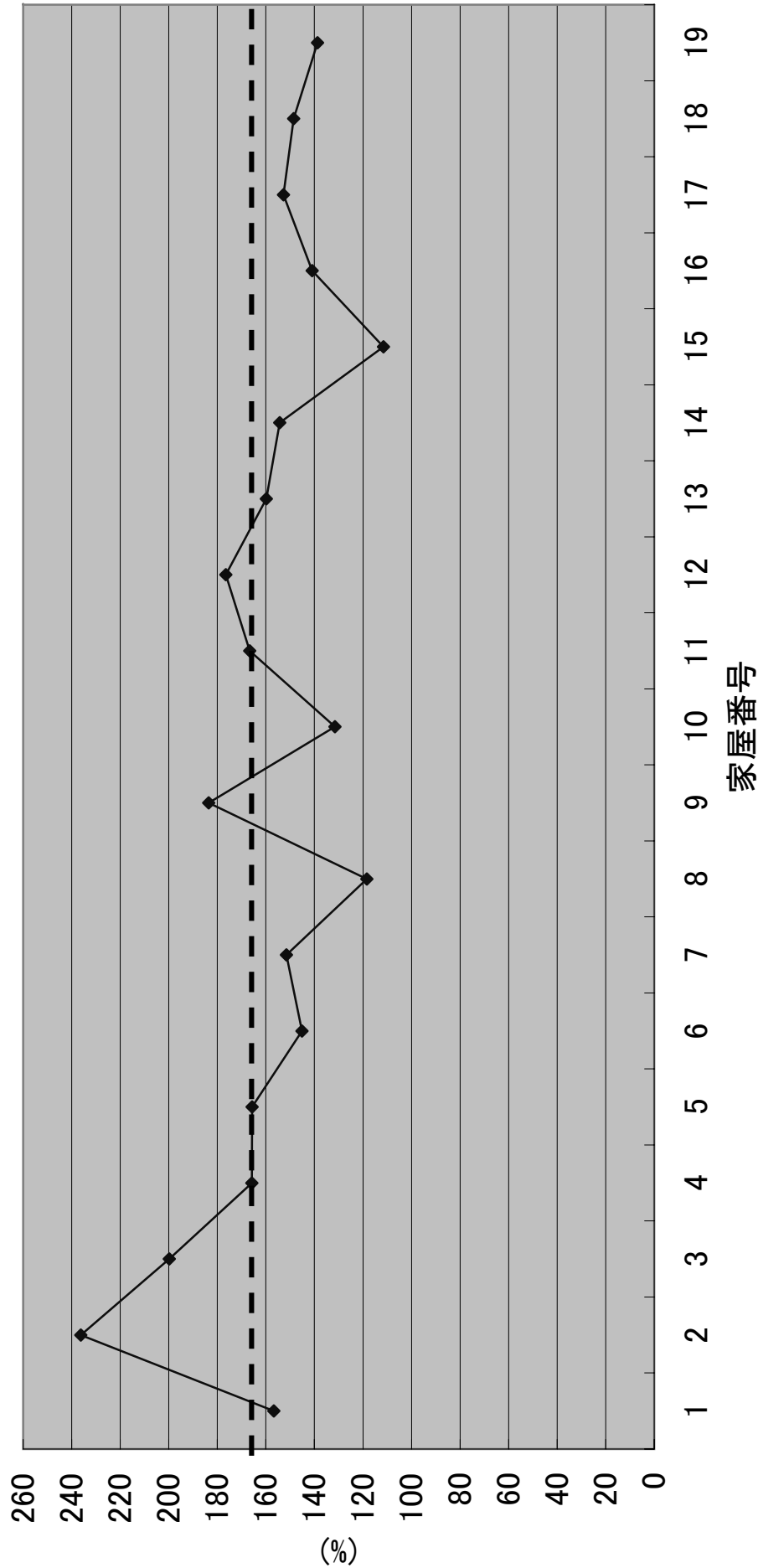
再建築価格を100とした場合の取得価格の割合：事務所（鉄骨造）



注1：対象家屋は、都道府県庁所在市において、平成15年中に取得されたものである。

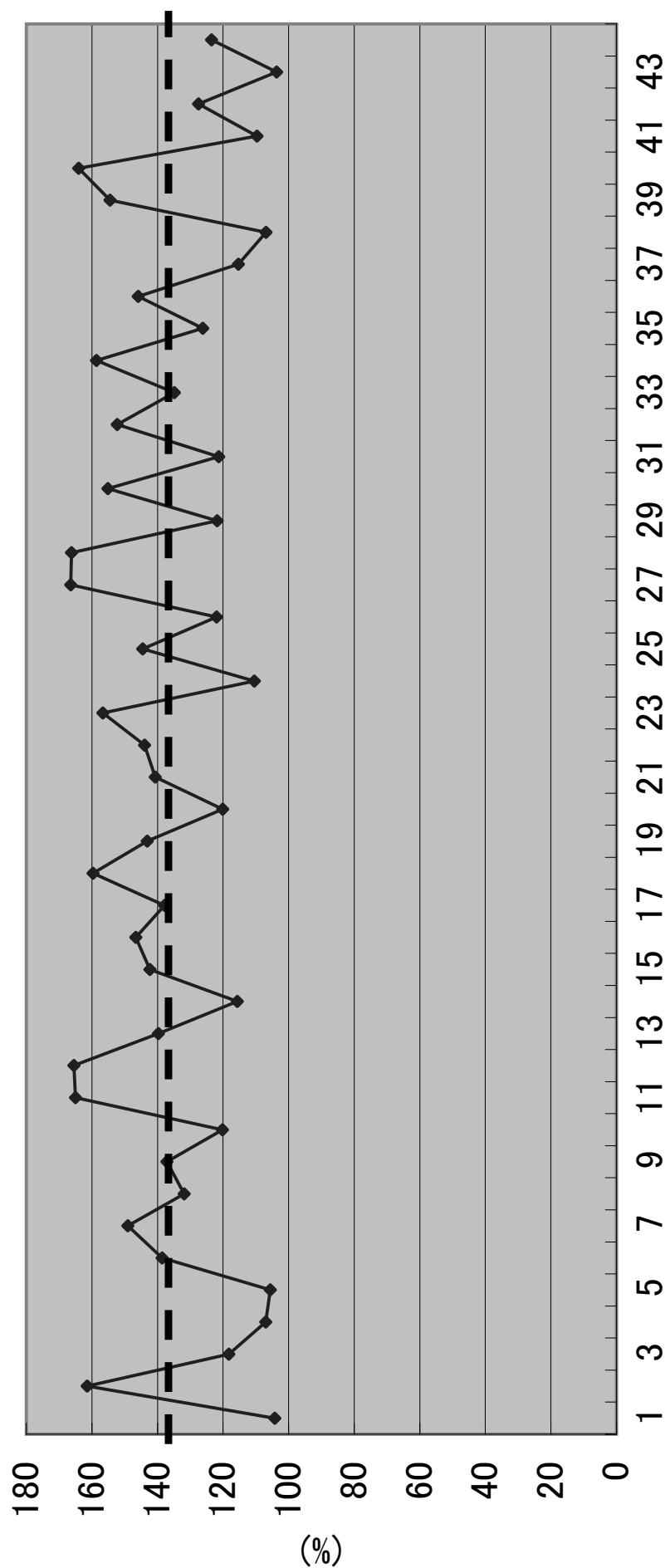
2：点線は、平均割合である。

事務所(鉄筋コンクリート造)



注1: 対象家屋は、都道府県庁所在市において、平成15年中に取得されたものである。
 2: 点線は、平均割合である。

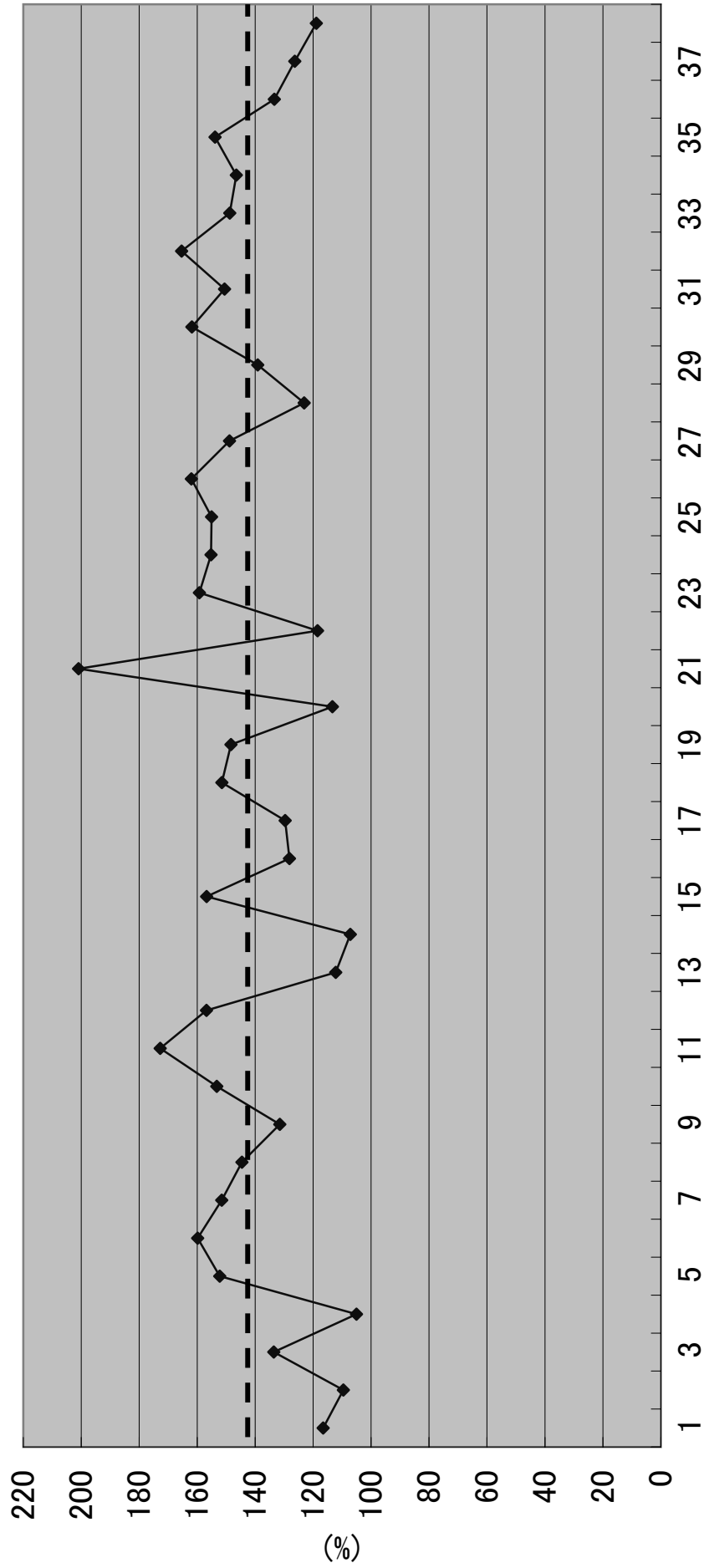
アパート(鉄筋コンクリート造)



家屋番号

注1: 対象家屋は、都道府県庁所在市において、平成15年中に取得されたものである。
 2: 点線は、平均割合である。

工場・倉庫(鉄骨造)



家屋番号

注1: 対象家屋は、都道府県庁所在市において、平成15年中に取得されたものである。
 2: 点線は、平均割合である。

非事業用家屋の再建築価格に対する取得価格の割合

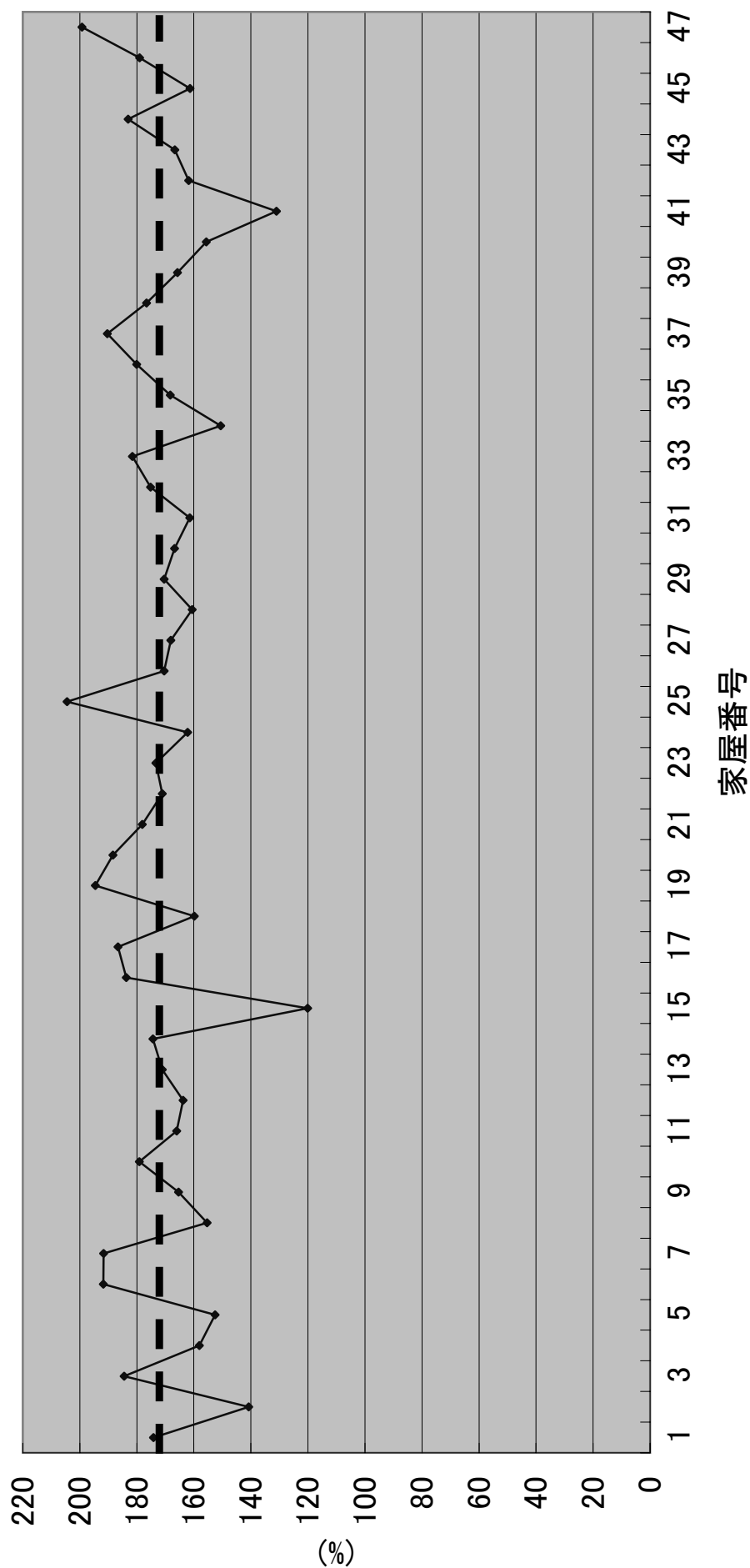
(単位: %)

区分		平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平均
在来構法	専用住宅	168.8	171.8	176.4	175.9	177.1	176.0	174.0	171.9	171.9	170.1	173.4
	併用住宅	172.5	171.6	175.8	177.6	175.1	177.3	178.8	169.1	180.3	174.2	175.2
プレハブ	木質系	181.2	173.8	178.6	178.7	183.2	180.4	185.4	179.0	178.0	182.9	180.1
	軽量鉄骨系	159.5	158.9	165.1	166.0	165.6	164.0	166.7	163.3	164.5	167.1	164.1
	鉄筋コンクリート系	170.9	163.2	171.4	169.8	166.1	164.3	169.7	163.6	165.4	172.7	167.7
平均		170.6	167.9	173.5	173.6	173.4	172.4	174.9	169.4	172.0	173.4	172.1

注1: 各家屋の再建築価格及び取得価格は、各年度の「総評価見込額等に関する調」による。

注2: 対象家屋は、各区分ごとに、都道府県庁所在地において各年中に取得された家屋1棟ずつであり、数値はその平均である。

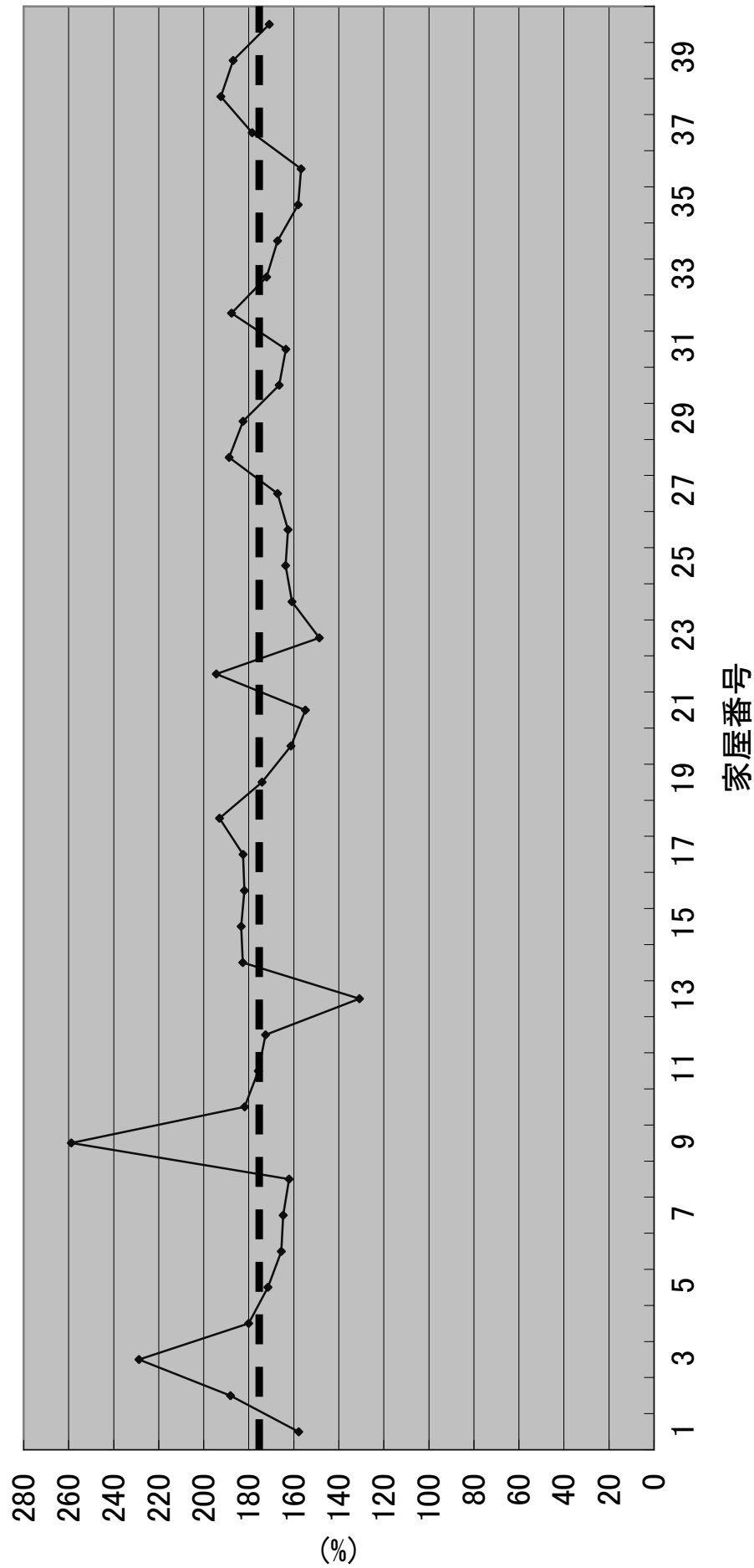
再建築価格を100とした場合の取得価格の割合：専用住宅（木造）



注1：対象家屋は、都道府県庁所在市において、平成15年中に取得されたものである。

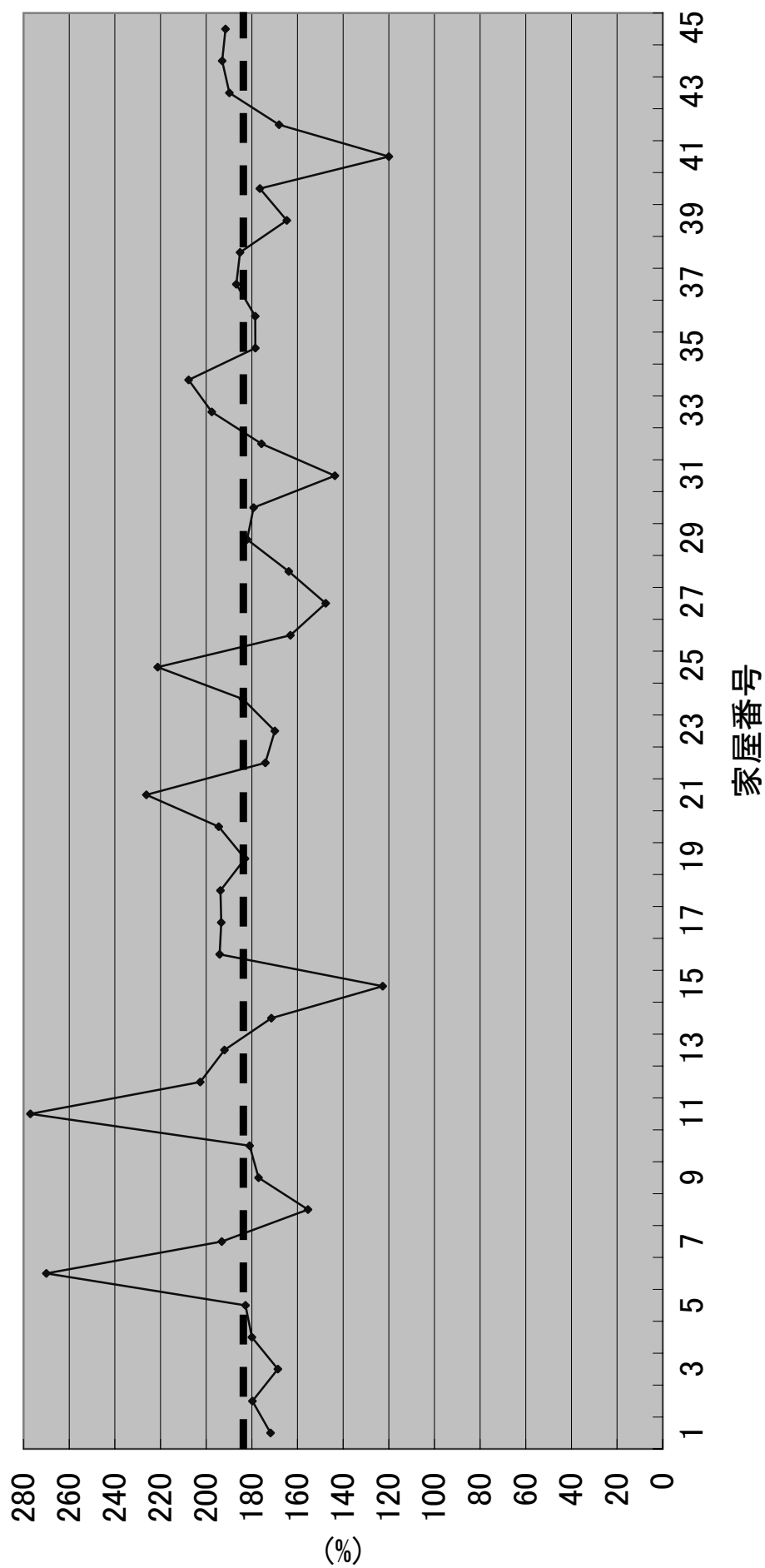
2：点線は、平均割合である。

併用住宅(木造)



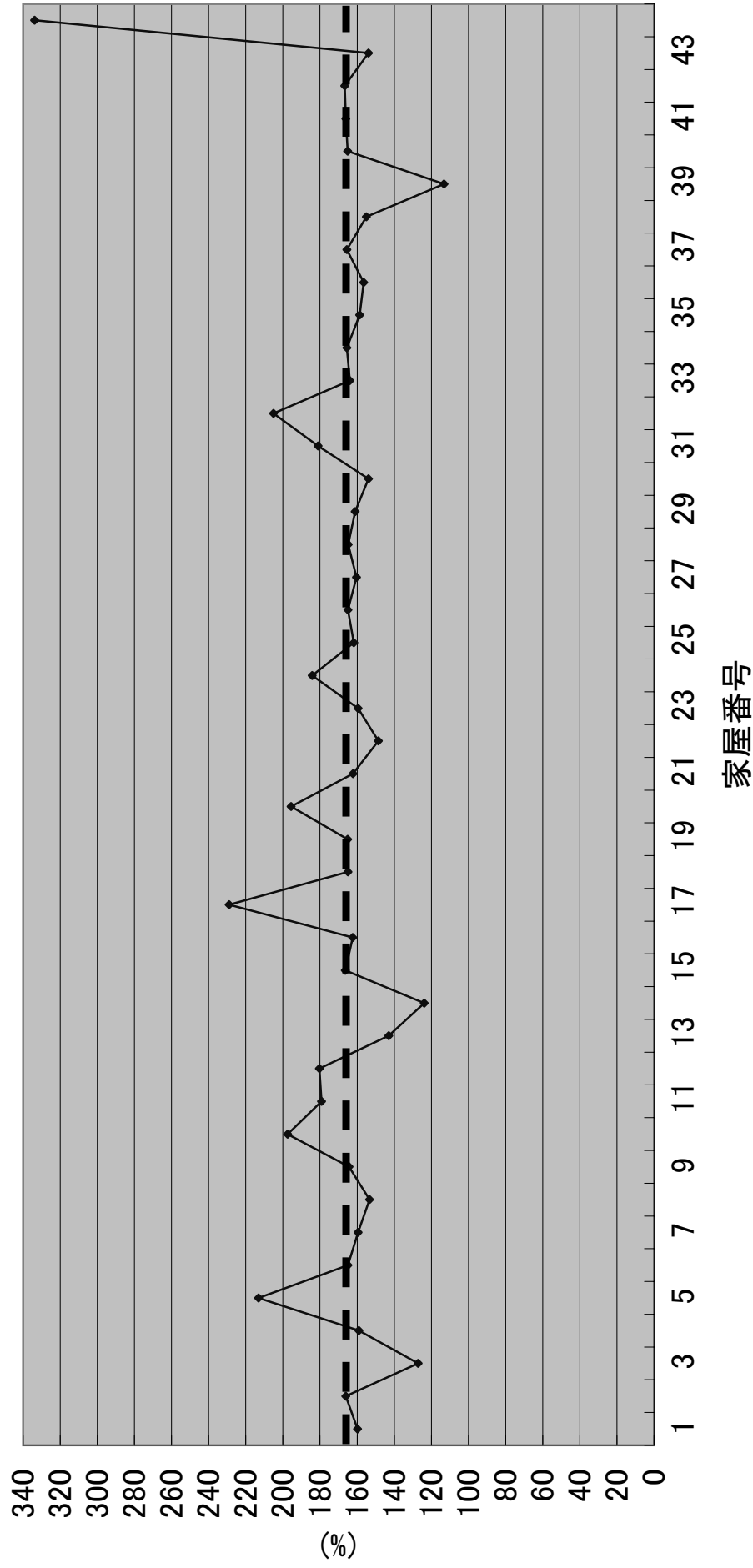
注1: 対象家屋は、都道府県庁所在市において、平成15年中に取得されたものである。
 2: 点線は、平均割合である。

プレハブ住宅(木質系)



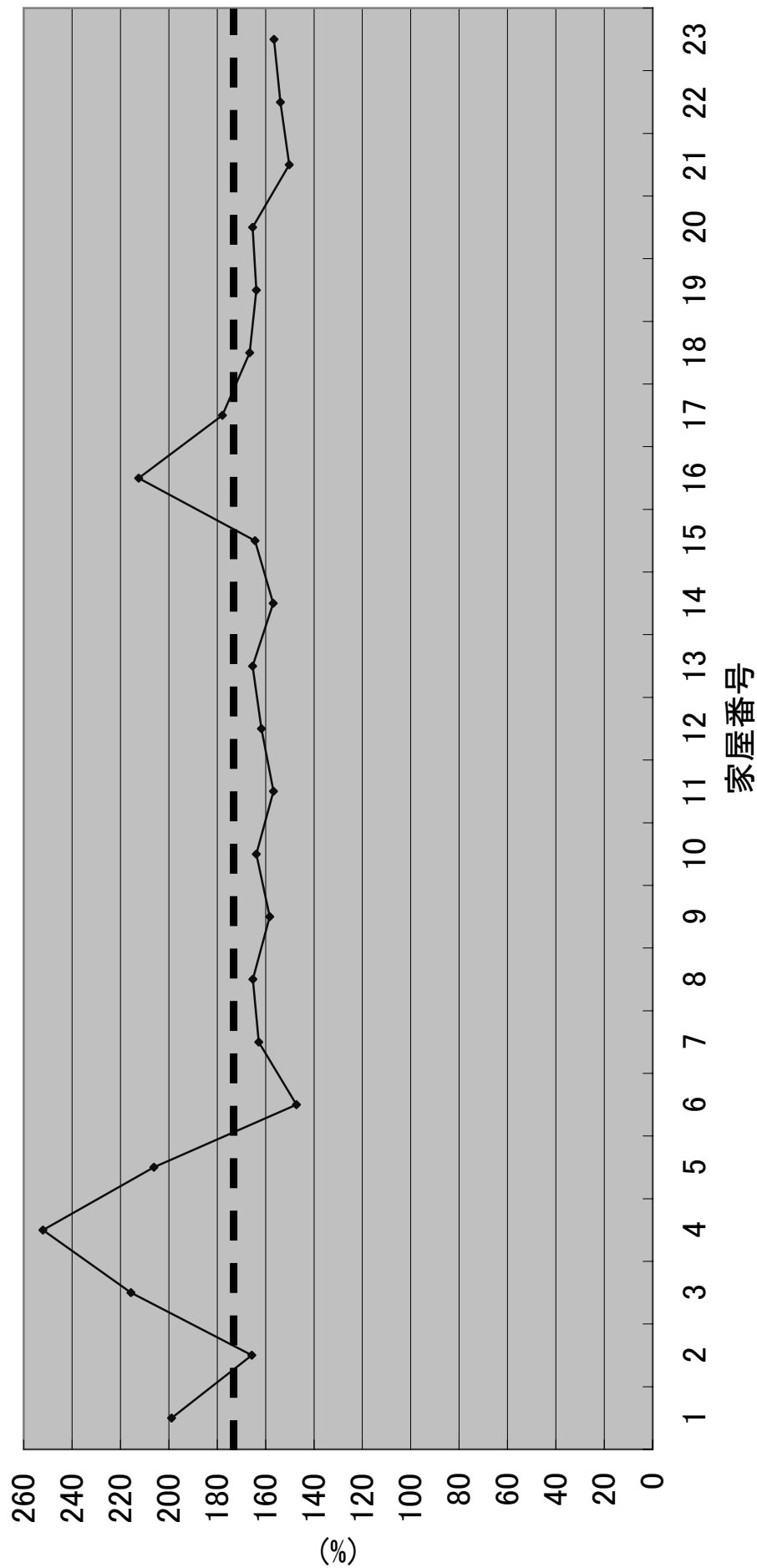
注1: 対象家屋は、都道府県庁所在市において、平成15年中に取得されたものである。
 2: 点線は、平均割合である。

プレハブ住宅(軽量鉄骨系)



注1: 対象家屋は、都道府県庁所在市において、平成15年中に取得されたものである。
 2: 点線は、平均割合である。

プレハブ住宅(鉄筋コンクリート系)

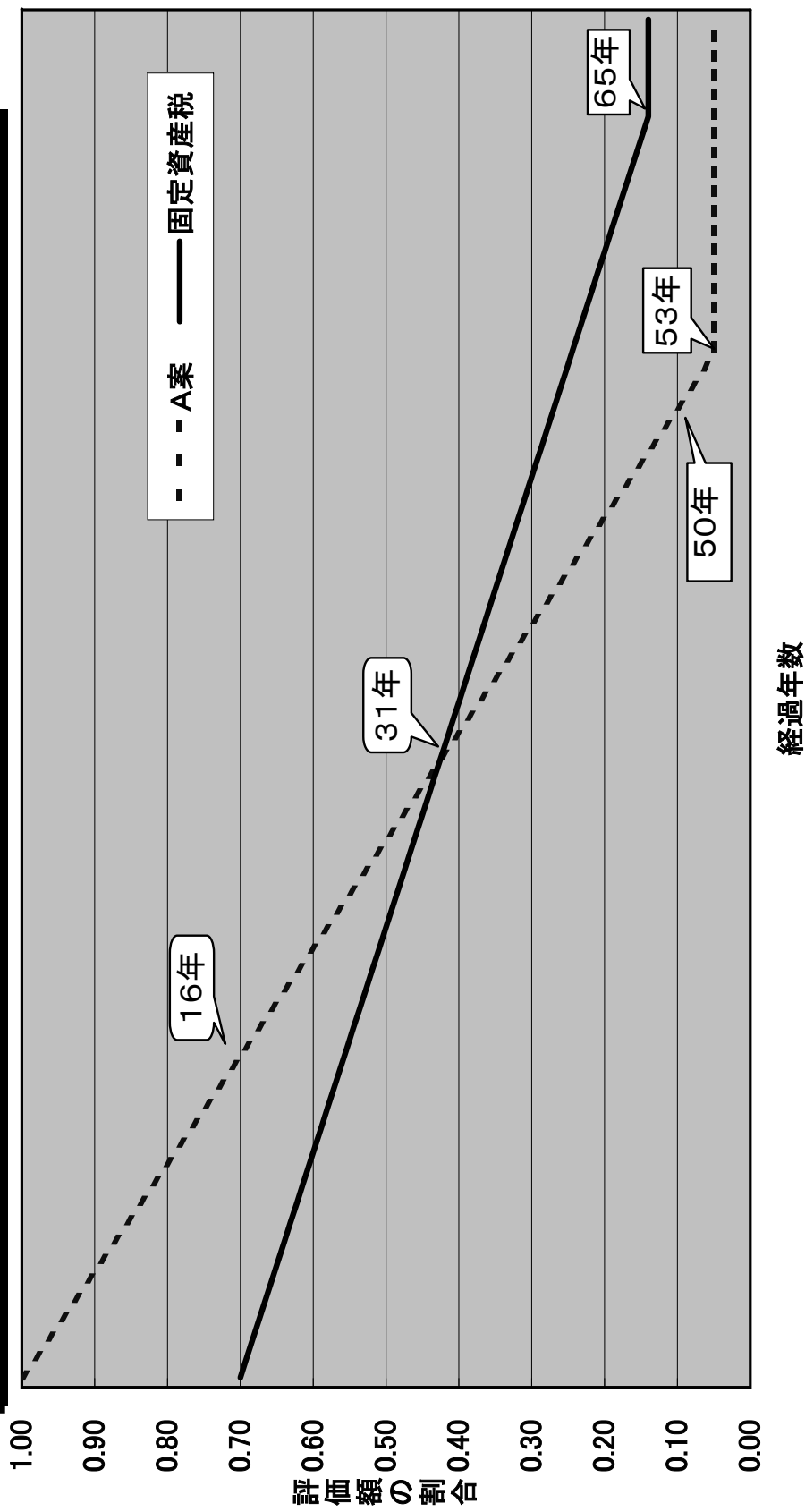


注1: 対象家屋は、都道府県庁所在市において、平成15年中に取得されたものである。

2: 点線は、平均割合である。

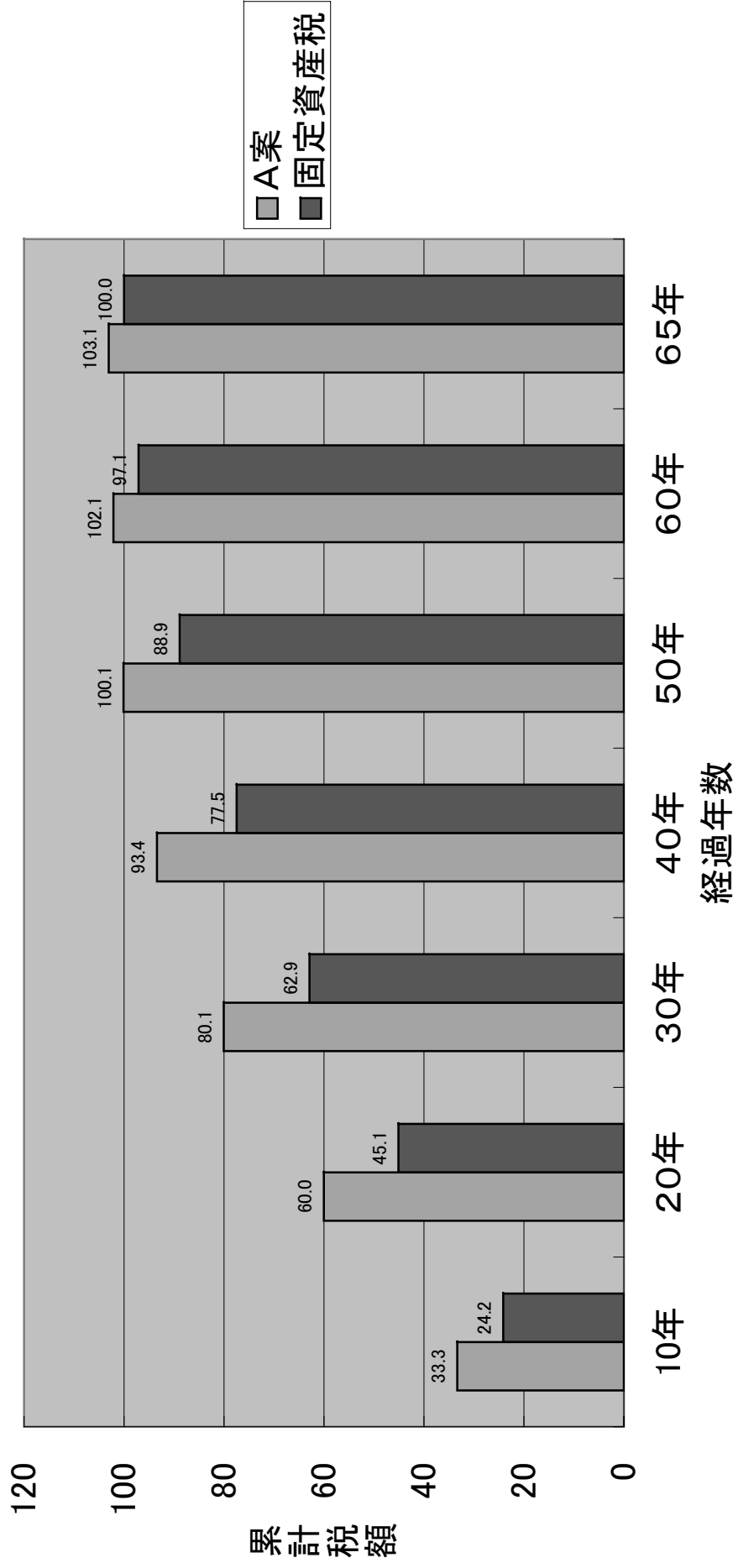
(参考資料 8)

A案・固定資産税における評価額の推移：SRC・RC事務所



注1：取得価格に対する再建築価格の平均割合が約70%のため、固定資産税のスタートは取得価格の7割とする。
注2：物価変動は、考慮しないものとする。

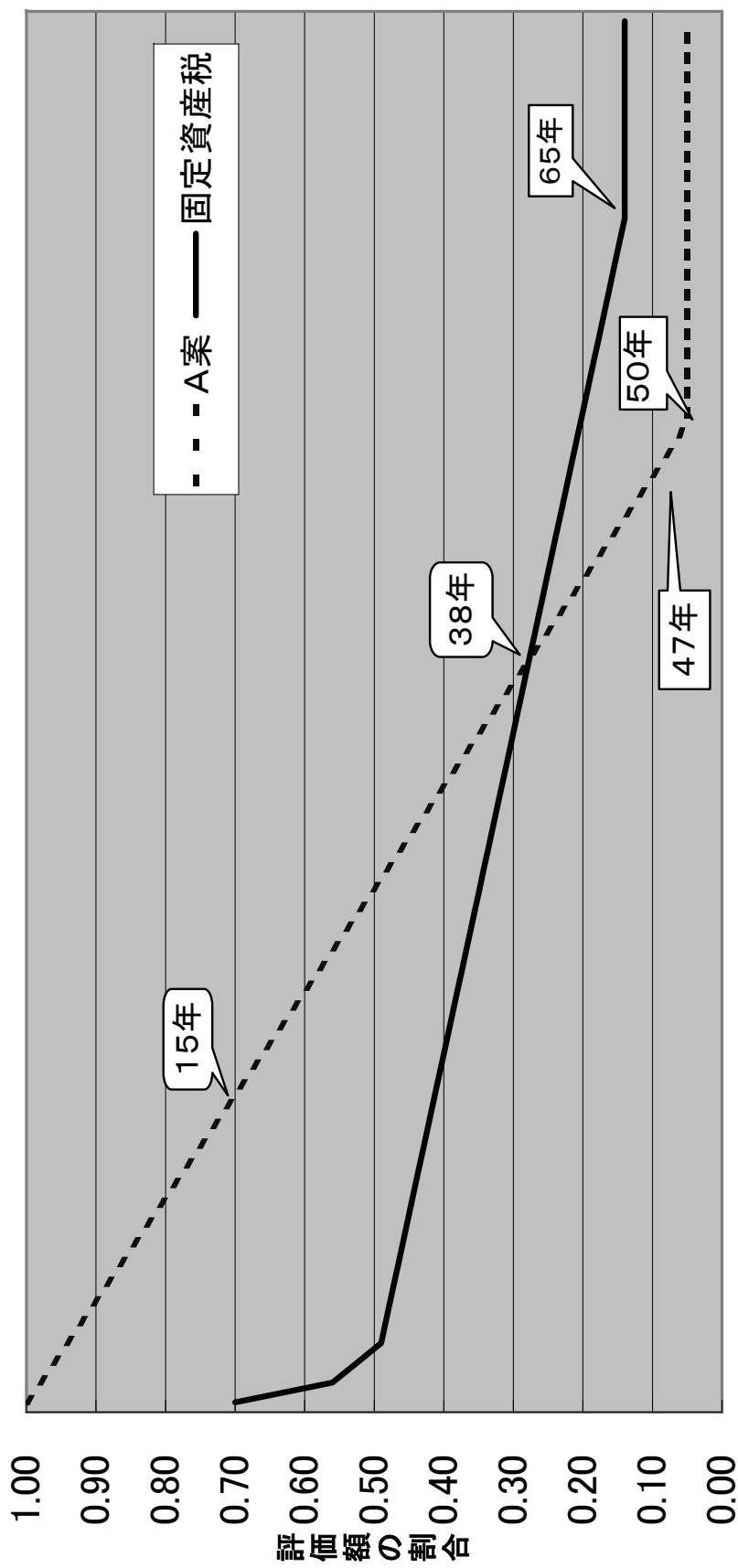
A案・固定資産税における累計税額(推計): SRC・RC事務所



注1: 経年減点補正率基準表の残価率が20%となる年数までの固定資産税の累計額を100とした場合の、各経過年数までの累計税額の推計を示している。

2: 物価変動は考慮しないものとする。

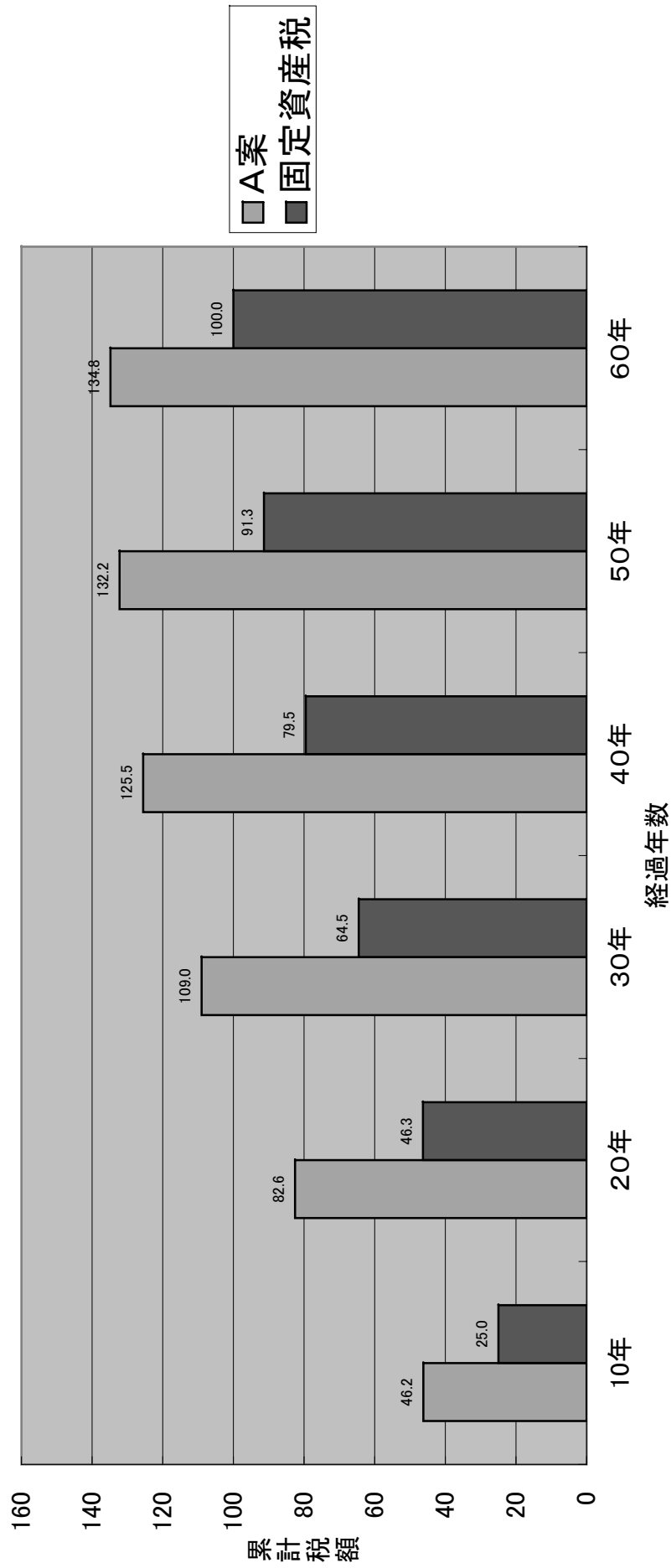
A案・固定資産税における評価額の推移：SRC・RCアパート



建築年数

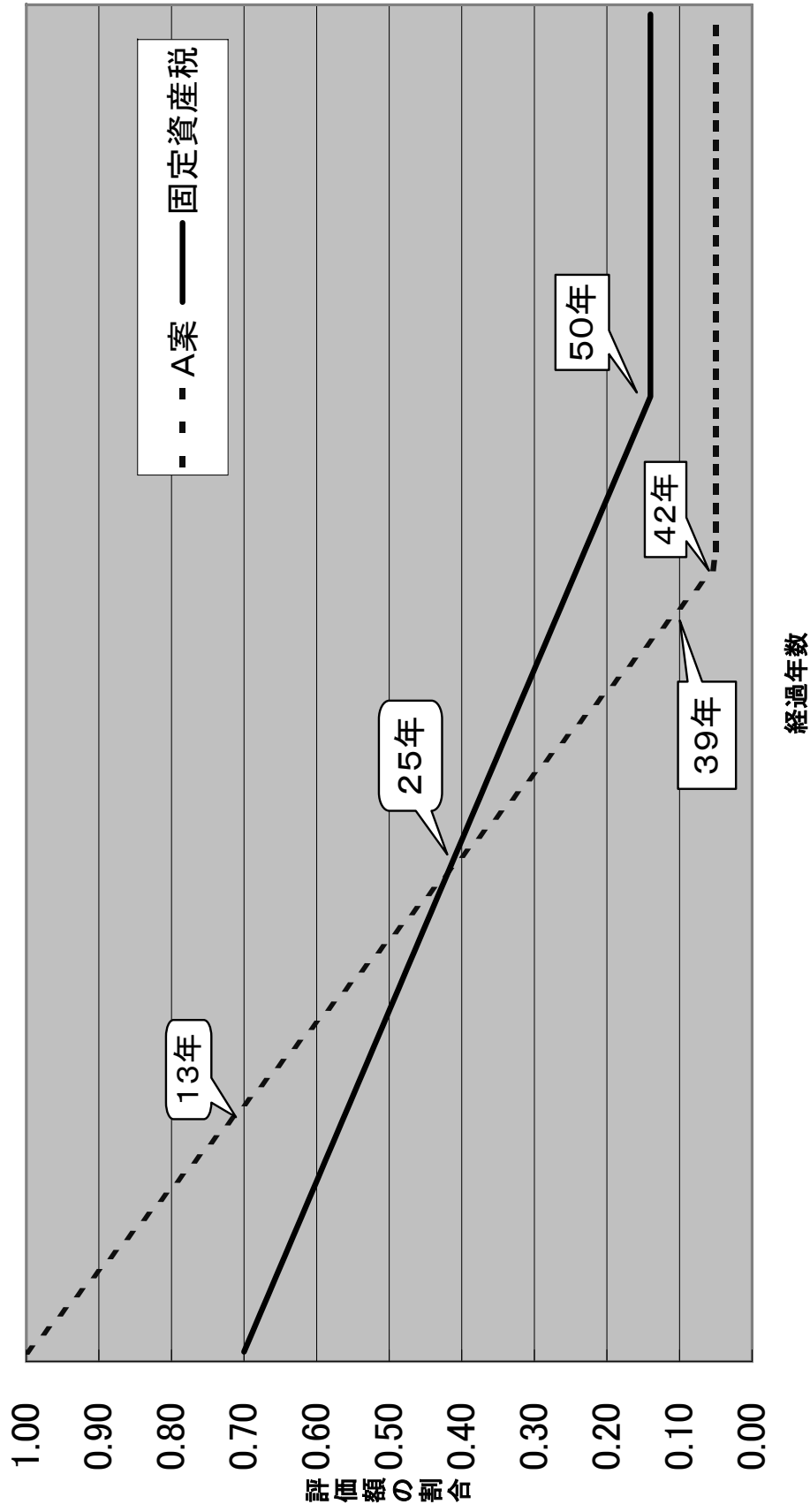
注1：取得価格に対する再建築価格の平均割合が約70%のため、固定資産税のスタートは取得価格の7割とする。
 2：物価変動は、考慮しないものとする。

A案・固定資産税における累計税額(推計):SRC・RCアパート



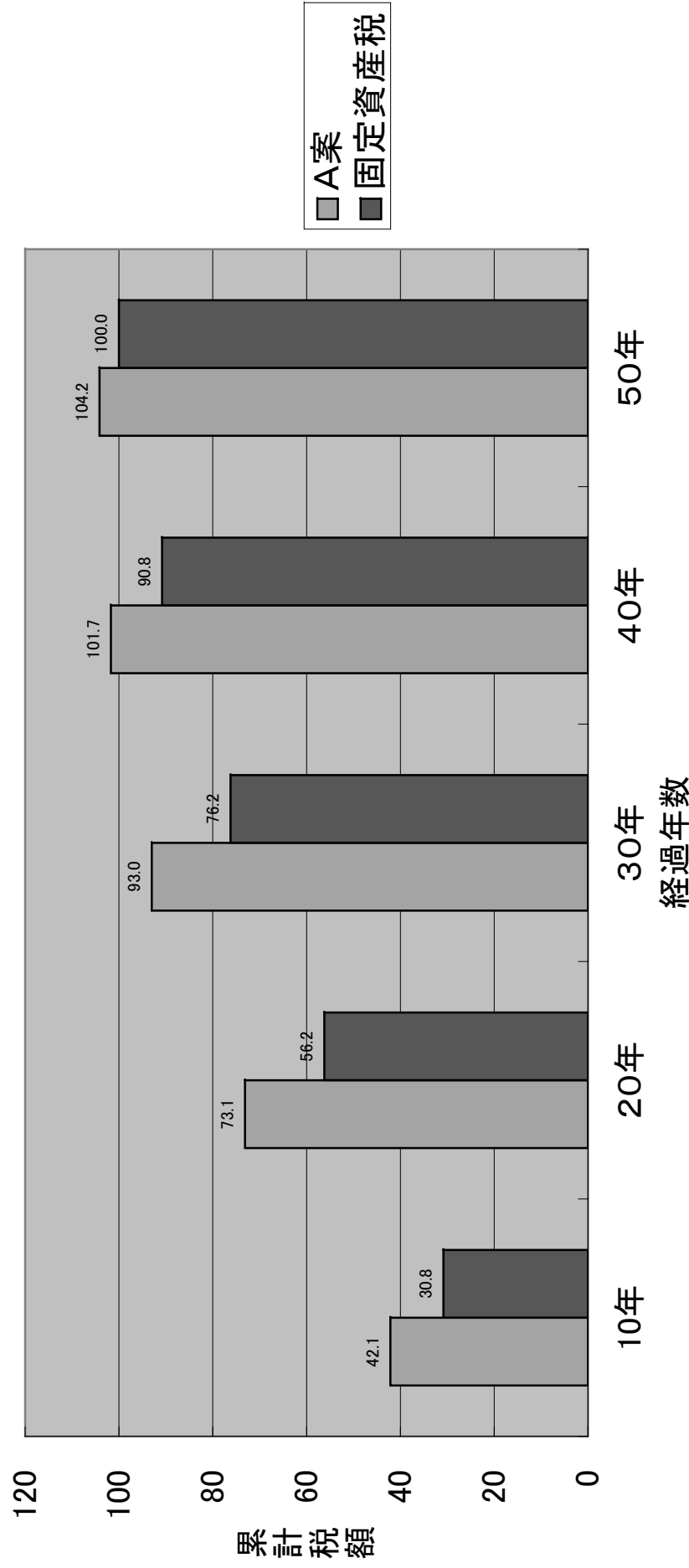
- 注1: 経年減点補正率基準表の残価率が20%となる年数までの固定資産税の累計額を100とした場合の、各経過年数までの累計税額の推計を示している。
- 2: 物価変動は考慮しないものとする。
- 3: 新築住宅軽減は考慮しないものとする。

A案・固定資産税における評価額の推移：SRC・RC店舗、病院、ホテル



注1：取得価格に対する再建築価格の平均割合が約70%のため、固定資産税のスタートは取得価格の7割とする。
 2：物価変動は、考慮しないものとする。

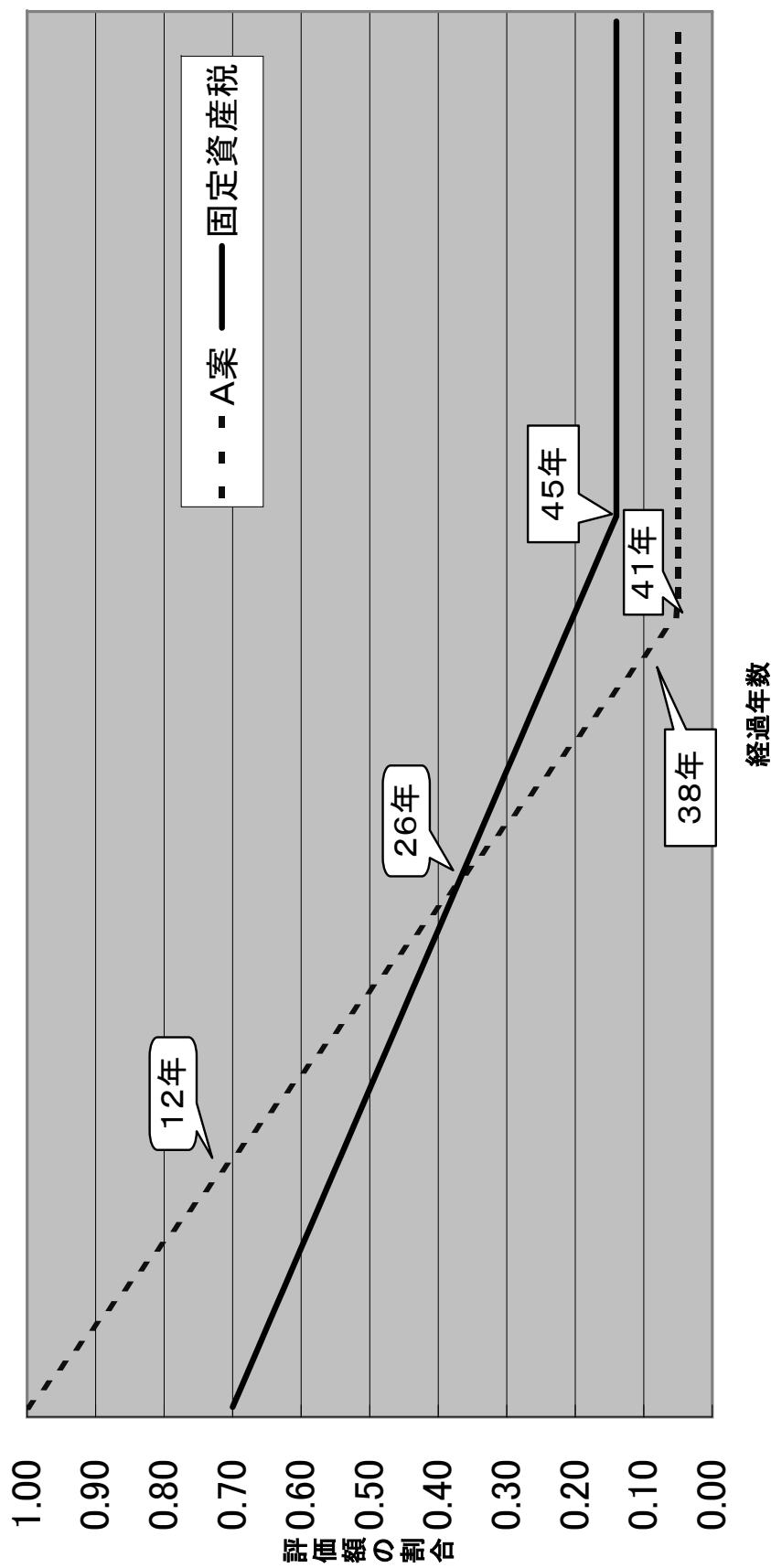
A案・固定資産税における累計税額（推計）：SRC・RC店舗、病院、ホテル



注1：経年減点補正率基準表の残価率が20%となる年数までの固定資産税の累計額を100とした場合の、各経過年数までの累計税額の推計を示している。

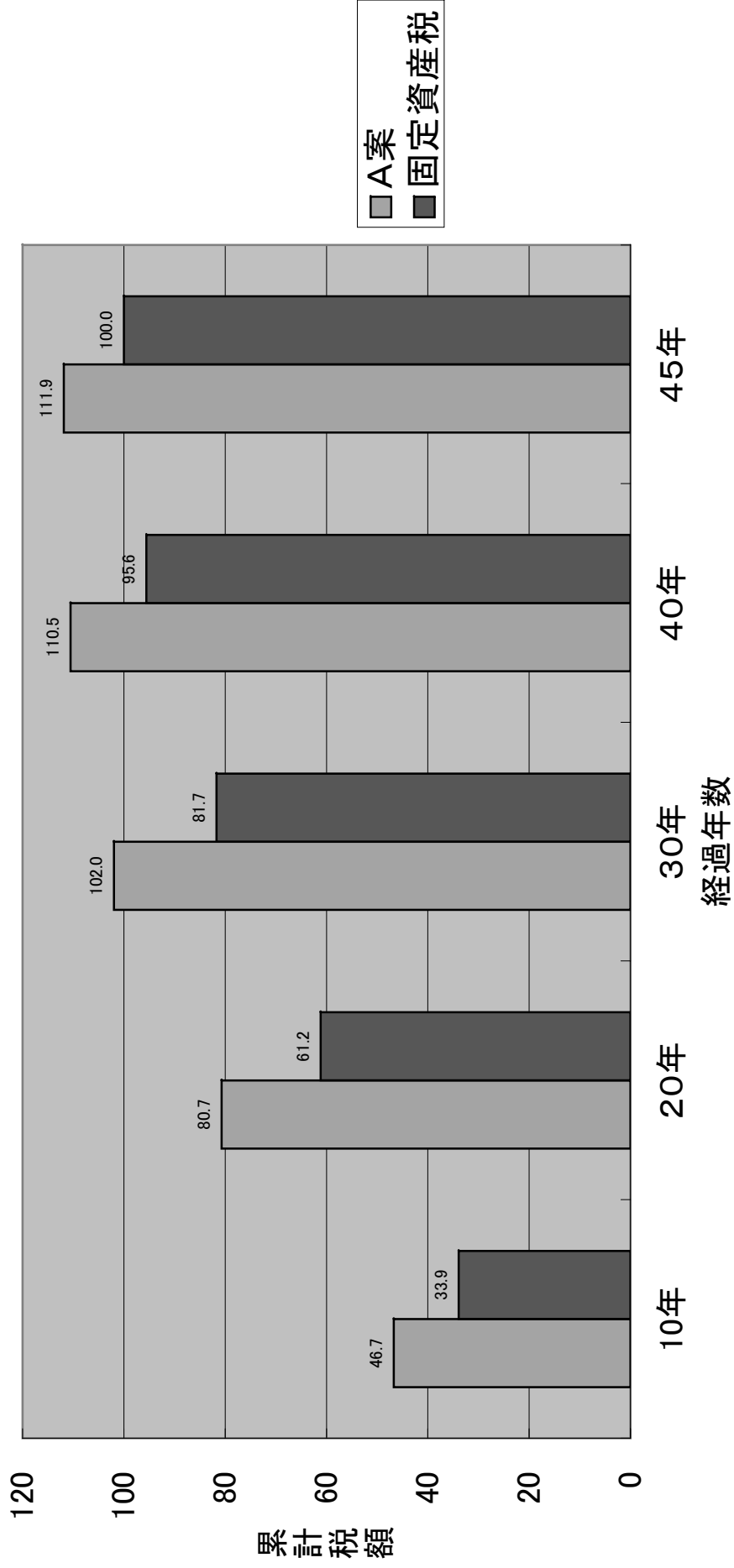
2：物価変動は考慮しないものとする。

A案・固定資産税における評価額の推移：S事務所



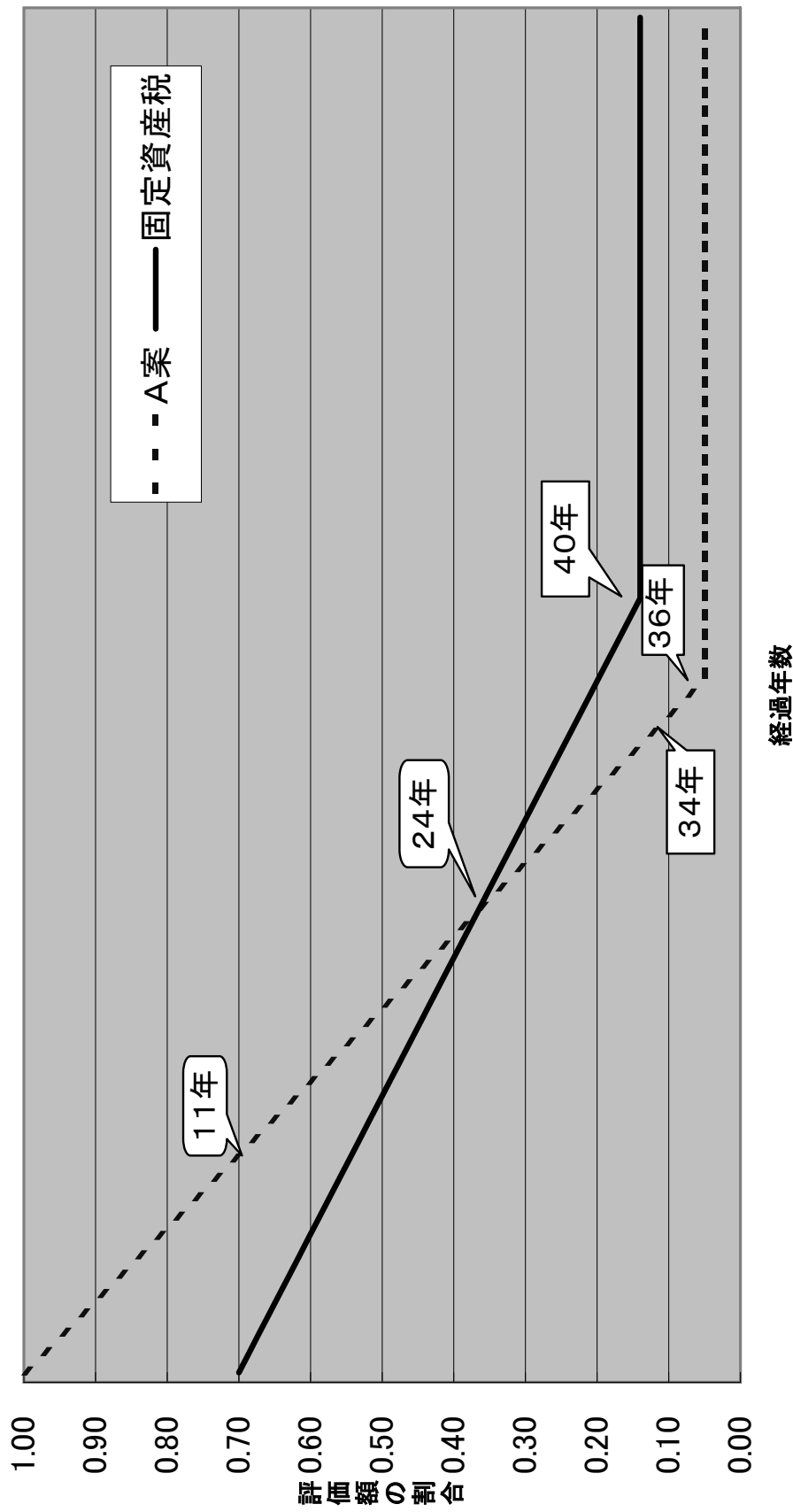
注1：取得価格に対する再建築価格の平均割合が約70%のため、固定資産税のスタートは取得価格の7割とする。
 2：物価変動は、考慮しないものとする。

A案・固定資産税における累計税額(推計): S事務所



注1: 経年減点補正率基準表の残価率が20%となる年数までの固定資産税の累計額を100とした場合の、各経過年数までの累計税額の推計を示している。
 2: 物価変動は考慮しないものとする。

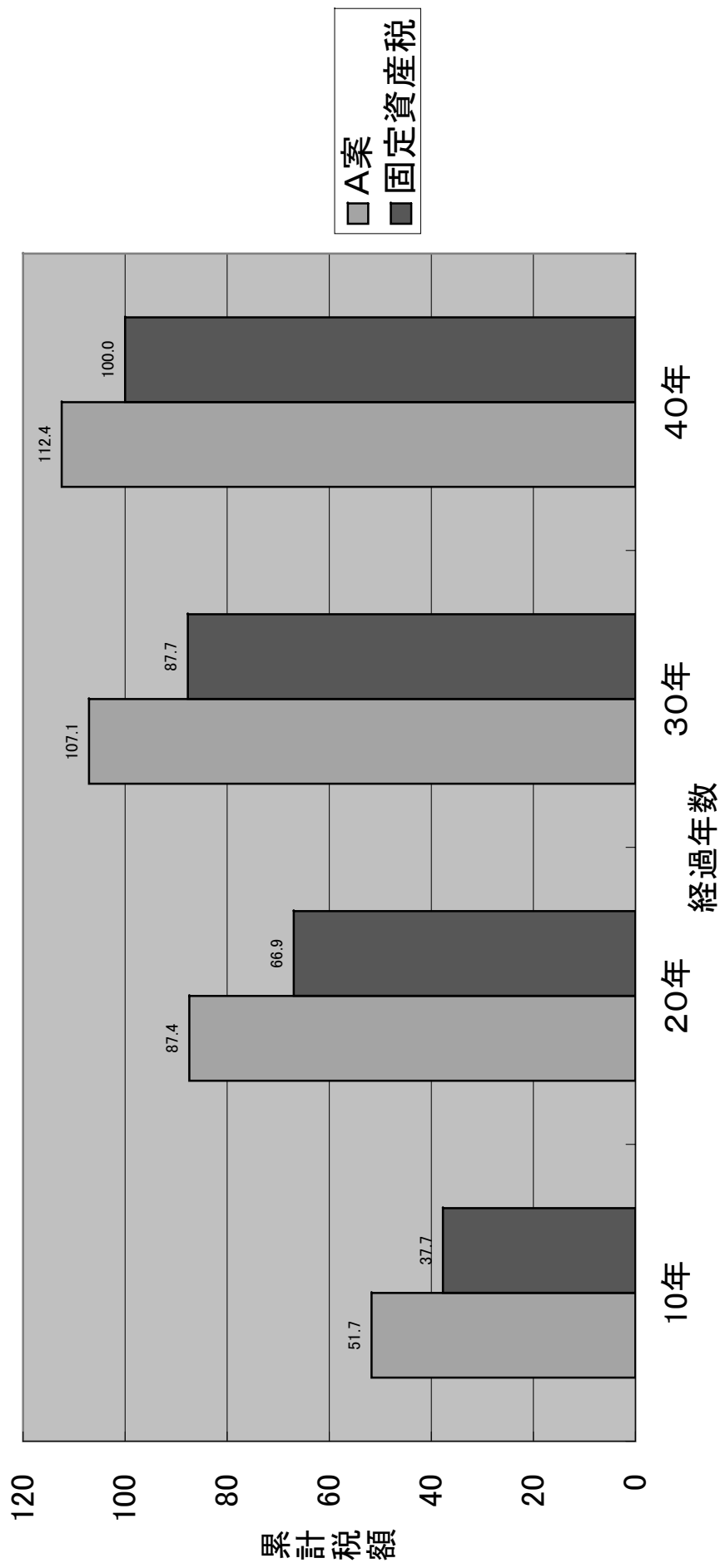
A案・固定資産税における評価額の推移：S店舗、病院、ホテル



注1：取得価格に対する再建築価格の平均割合が約70%のため、固定資産税のスタートは取得価格の7割とする。

2：物価変動は、考慮しないものとする。

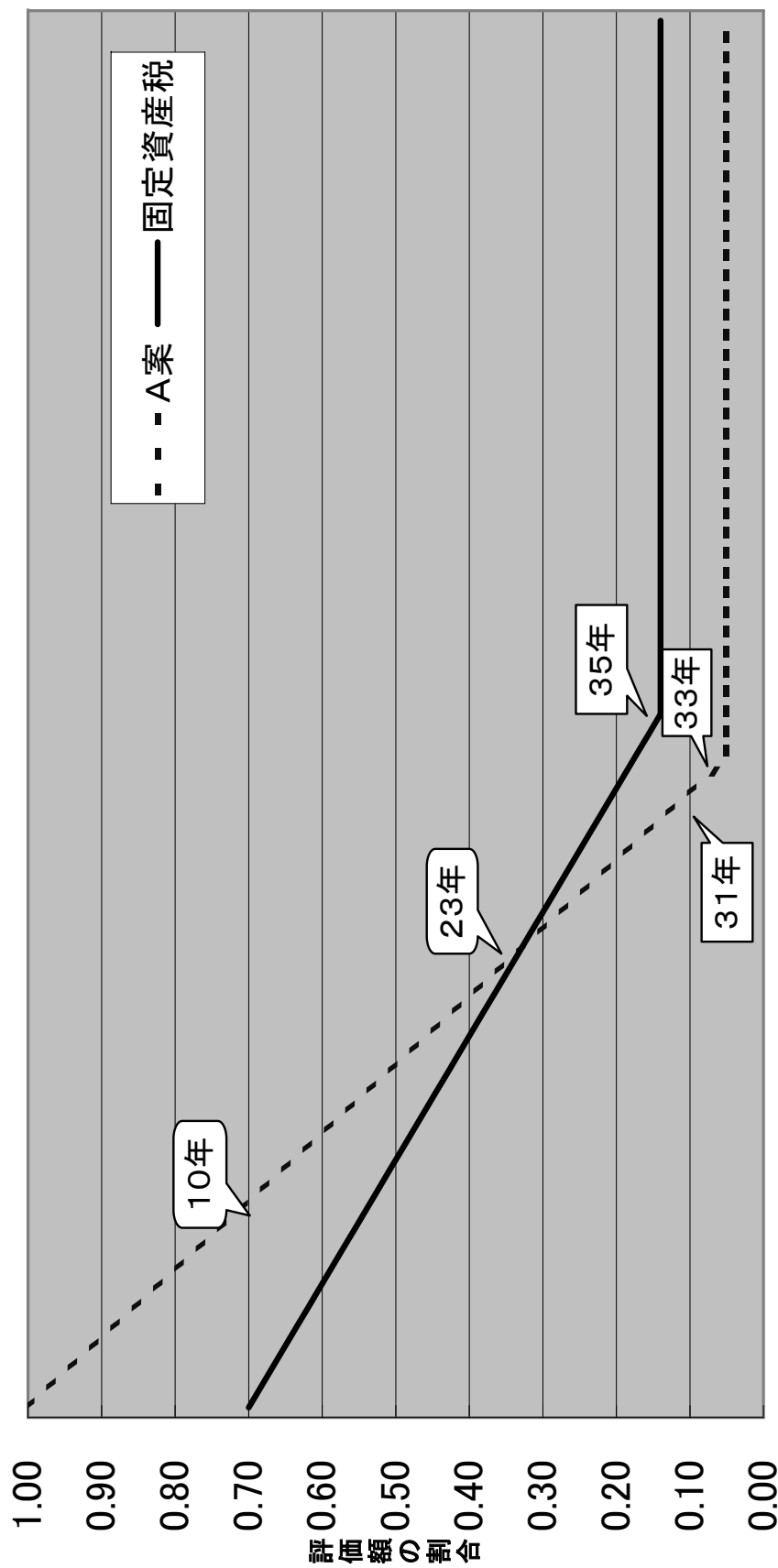
A案・固定資産税における累計税額(推計): S店舗、病院、ホテル



注1: 経年減点補正率基準表の残価率が20%となる年数までの固定資産税の累計額を100とした場合の、各経過年数までの累計税額の推計を示している。

2: 物価変動は考慮しないものとする。

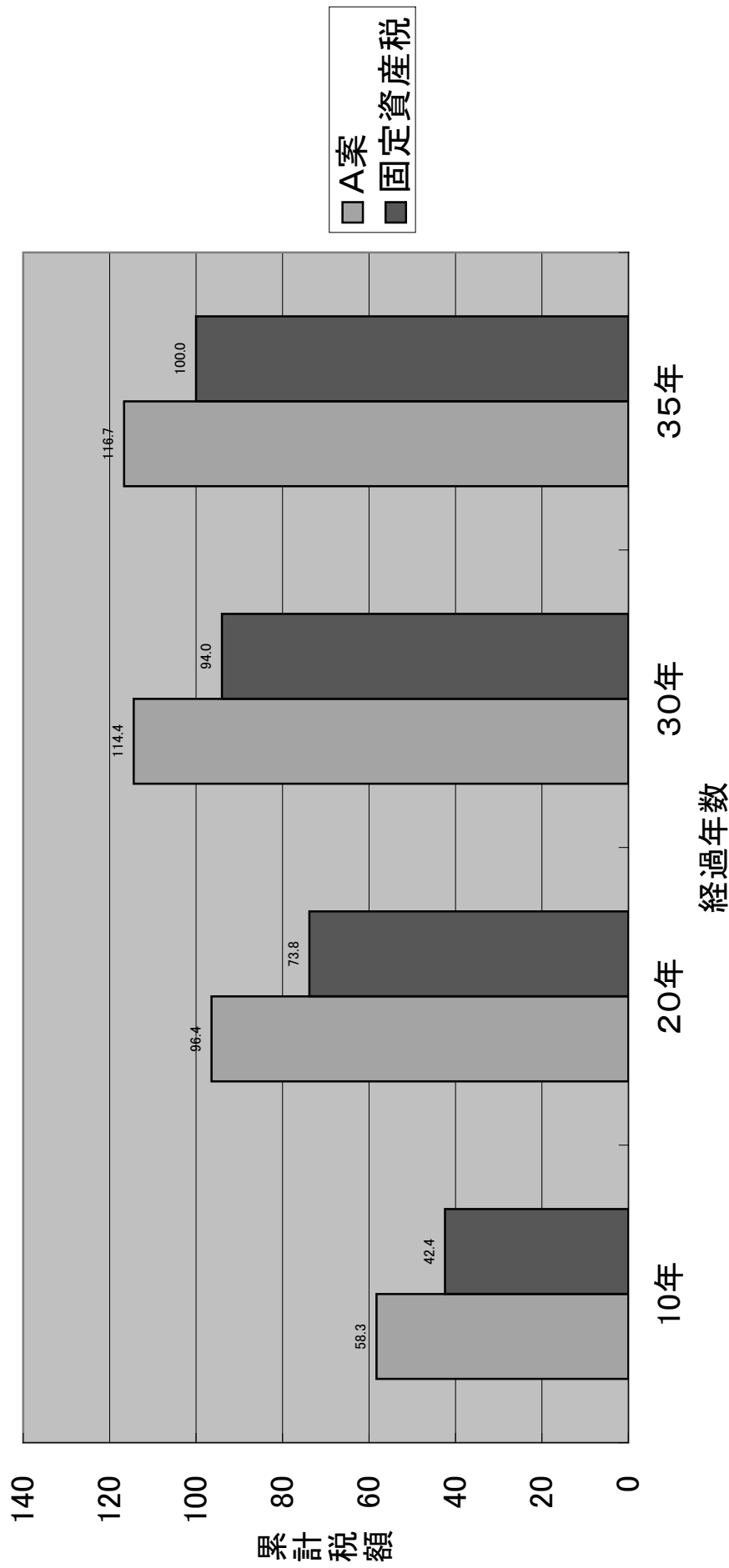
A案・固定資産税における評価額の推移：S工場、倉庫



経過年数

注1：取得価格に対する再建築価格の平均割合が約70%のため、固定資産税のスタートは取得価格の7割とする。
 2：物価変動は、考慮しないものとする。

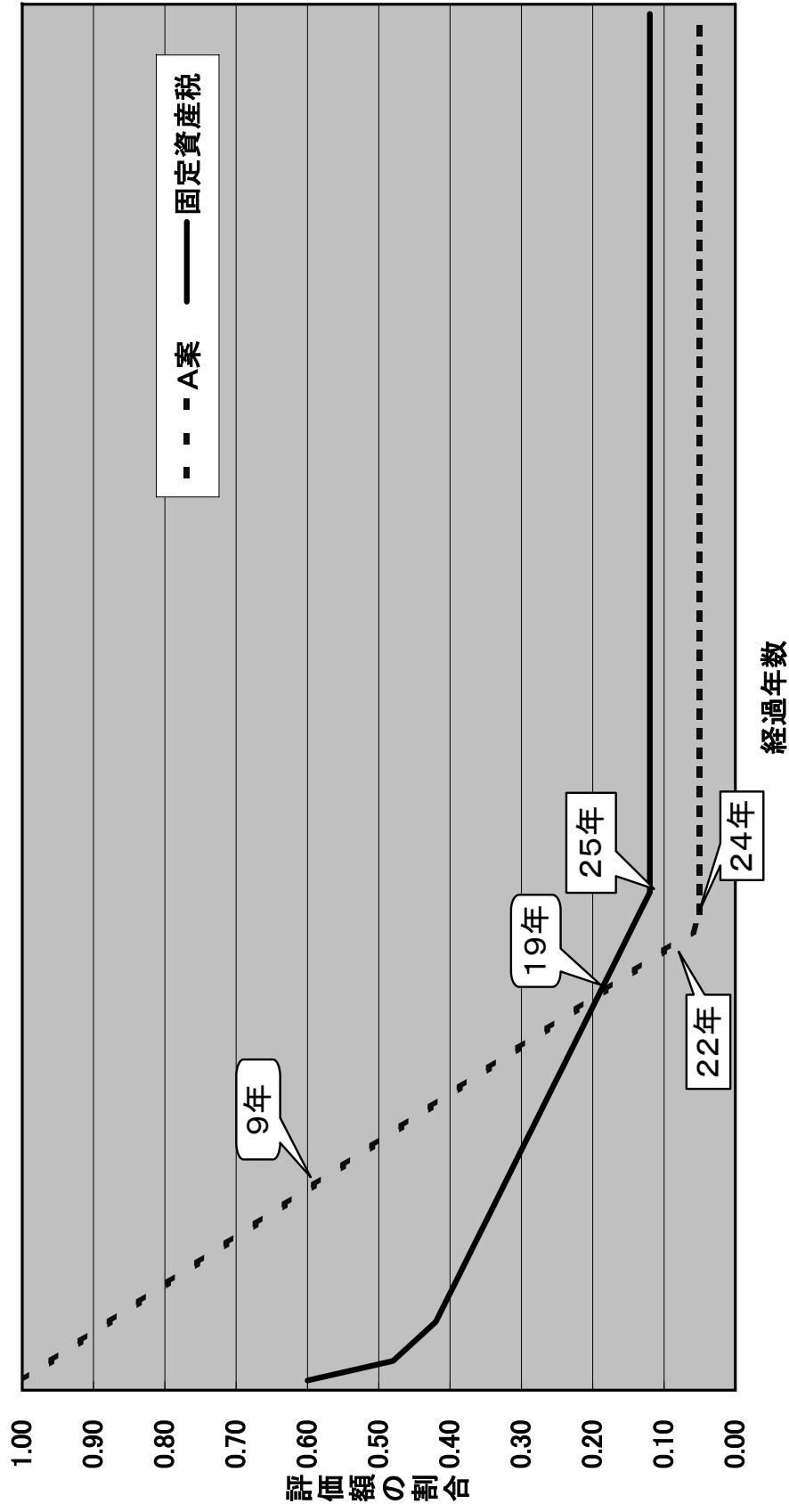
A案・固定資産税における累計税額(推計): S工場、倉庫



注1: 経年減点補正率基準表の残価率が20%となる年数までの固定資産税の累計額を100とした場合の、各経過年数までの累計税額の推計を示している。

2: 物価変動は考慮しないものとする。

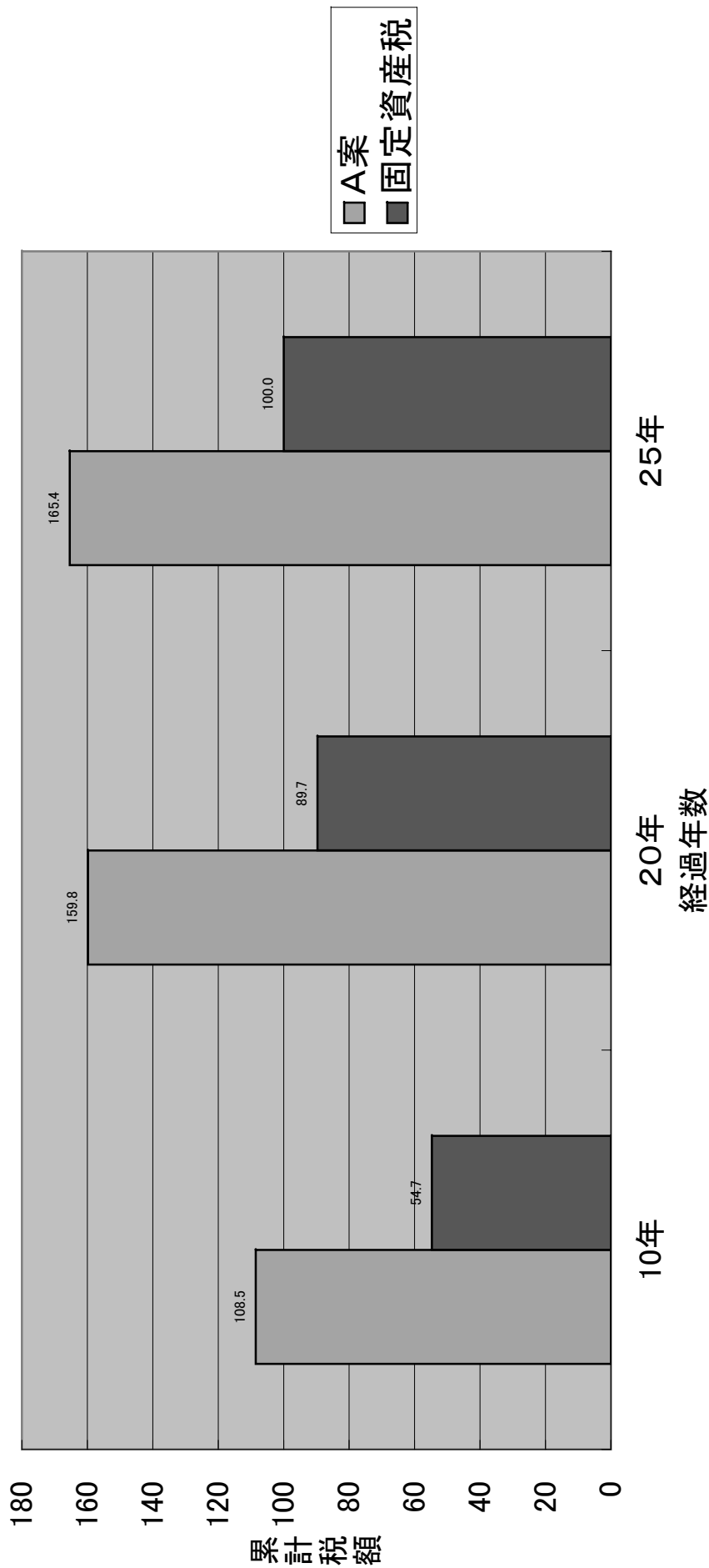
A案・固定資産税における評価額の推移：木造専用住宅



注1：取得価格に対する再建築価格の平均割合が約60%のため、固定資産税のスタートは取得価格の6割とする。

注2：物価変動は、考慮しないものとする。

A案・固定資産税における累計税額（推計）：木造専用住宅



注1：経年減点補正率基準表の残価率が20%となる年数までの固定資産税の累計額を100とした場合の、各経過年数までの累計税額の推計を示している。
 2：物価変動は考慮しないものとする。
 3：新築住宅軽減は考慮しないものとする。

(参考資料 9)

法人税における建物の減価償却の基礎となる価格について

1 建物の減価償却の基礎となる価格 ⇒ 取得価額

【法人税法施行令】

第48条 減価償却資産の償却限度額（略）の計算上選定をすることができる償却の方法は、次の各号に掲げる区分に応じ当該各号に定める方法とする。

一 建物（略） 次に掲げる区分に応じそれぞれ次に定める方法

イ 平成十年三月三十一日以前に取得をされた建物 次に掲げる方法

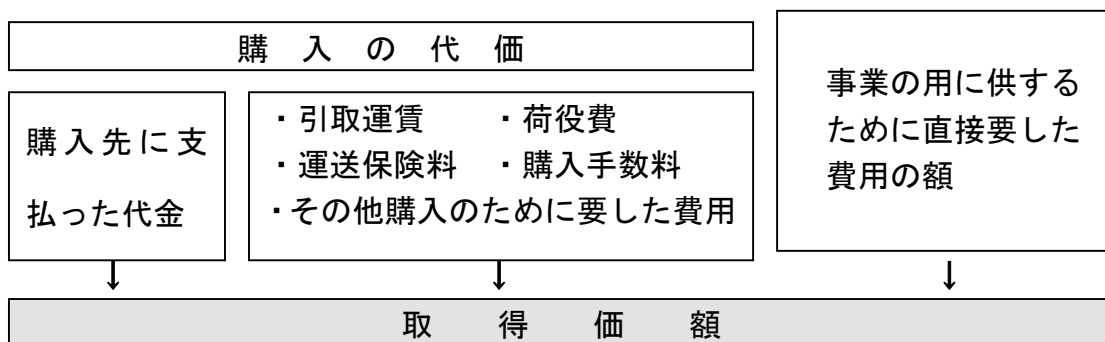
- (1) 定額法（当該減価償却資産の取得価額からその残存価額を控除した金額にその償却費が毎年同一となるように当該資産の耐用年数に応じた償却率を乗じて計算した金額を各事業年度の償却限度額として償却する方法をいう。（略））

(2) 定率法（略）

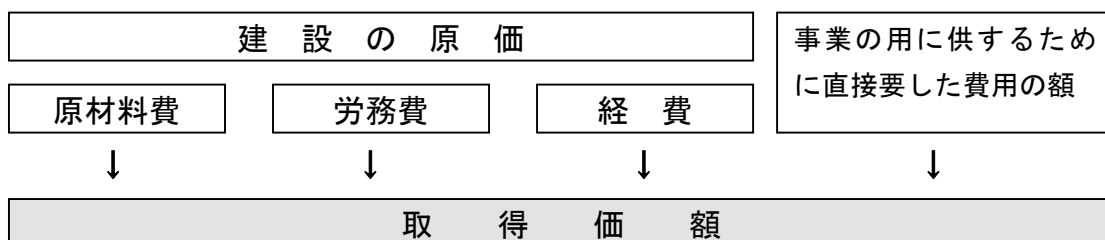
ロ イに掲げる建物以外の建物 定額法

2 「取得価額」の定義

(1) 購入した場合（法人税法施行令第54条第1項第1号）



(2) 自ら建設した場合（同令同条同項第2号）



(参考資料 10)

所得税における譲渡所得の計算の際の償却費相当額について

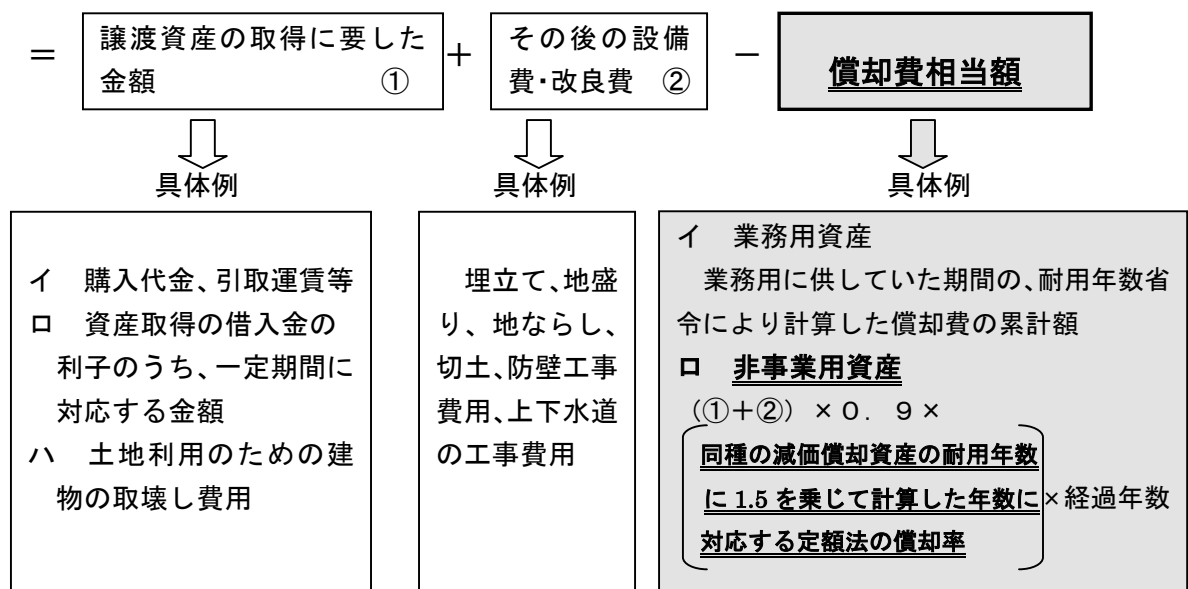
1 譲渡所得の算定方法

譲渡所得の金額 = 譲渡益 - 特別控除額 (通常 50 万円)

譲渡益 = { 譲渡所得の総収入金額 - (譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) }

2 「譲渡資産の取得費」の算定方法

譲渡資産の取得費



【所得税法第 38 条】

- 2 譲渡所得の基因となる資産が家屋(略)である場合には、(略)資産の取得費は、同項に規定する合計額に相当する金額から、その取得の日から譲渡の日までの期間のうち次の各号に掲げる期間の区分に応じ当該各号に掲げる金額の合計額を控除した金額とする。
- 一 その資産が不動産所得、事業所得(略)を生ずべき業務の用に供されていた期間 第四十九条第一項(減価償却資産の償却費の計算及びその償却の方法)の規定により当該期間内の日の属する各年分の不動産所得の金額、事業所得の金額(略)の計算上必要経費に算入されるその資産の償却費の額の累積額
 - 二 前号に掲げる期間以外の期間 第四十九条第一項の規定に準じて政令で定めるところにより計算したその資産の当該期間に係る減価の額

【所得税法施行令第 85 条】

- 1 法第三十八条第二項(譲渡所得の基因となる資産の減価の額)に規定する資産の同項第二号に掲げる期間に係る減価の額は、当該資産の取得に要した金額並びに設備費及び改良費の額の合計額につき、当該資産と同種の減価償却資産に係る第百二十九条(減価償却資産の耐用年数等)に規定する耐用年数に一・五を乗じて計算した年数により第百二十条第一項第一号イ(1)(定額法)に規定する定額法に準じて計算した金額に、当該資産の当該期間に係る年数を乗じて計算した金額とする。

固定資産税制度に関する調査研究

平成17年3月

編 者 財団法人資産評価システム研究センター（略称：評価センター）

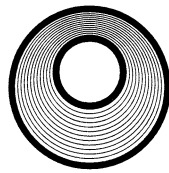
発行者 小川徳治

発行所 財団法人資産評価システム研究センター

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 4-1-13 葺手ビル 8 階

Tel.03-5404-7781 Fax.03-5404-2631

（URL <http://www.recpas.or.jp>）



(財)資産評価システム研究センター