

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

―事業用家屋評価への 取得価格の活用について―

平成18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・提供等幅広い業務を行って参りました。

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調査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。

本報告書は、固定資産税制度に関する「事業用家屋評価への取得価格の活用」について調査研究の成果をとりまとめたものです。調査研究委員として熱心にご研究、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一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成18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17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	元大阪市立大学経済学部教授
	桐藤和行	さいたま市財政局税務部長
	小松幸夫	早稲田大学理工学術院教授
	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)日本不動産研究所理事・業務部長
	高野幸大	東洋大学法学部教授
	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	九州大学大学院法学研究院教授

(五十音順、敬称略)

平成17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17年7月26日(火)]

- (1) 委員長の指名
- (2) 今年度の本委員会の進め方について
- (3) 事業用家屋の取得価格等に関する調査・分析について
- (4) 取得価格方式を導入するに当たっての制度的課題について
- (5) その他

○ 第2回委員会 [平成17年9月12日(月)]

- (1) 事業用家屋・非事業用家屋の評価水準に関する調査結果の分析について
- (2) 財産課税としての固定資産税に係る制度的課題について
- (3) 他の資産の評価との関係について
- (4) その他

○ 第3回委員会 [平成17年10月28日(金)]

- (1) 新築分事業用家屋に係る評価水準に関する調査結果の分析について
- (2) 承継分(中古)事業用家屋に係る調査結果の分析について
- (3) 財産課税としての固定資産税に係る制度的課題及び他の資産の評価との関係について
- (4) 評価スキーム・評価手法に係る制度設計(案)について
- (5) その他

○ **第4回委員会** 【平成18年1月24日（火）】

- (1) 評価スキーム・評価手法に係る制度設計（案）について
- (2) 評価・課税実務上の課題について
- (3) 最終報告の骨子（案）について
- (4) その他

○ **第5回委員会** 【平成18年3月9日（木）】

- (1) 報告書案の審議、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 ～取得価格を活用する対象家屋の範囲～	2
3	「中間報告」の概要	3
4	本年度の主な検討課題	15
5	家屋の取得価格等に関する調査の結果・分析	17
6	財産課税としての固定資産税に係る制度的な課題について	23
7	他の資産の評価との関係について	24
8	評価スキーム・評価手法に係る制度設計（案）	26
9	評価・課税実務上の課題	32
10	認定された取得価格と評価額との関係	34
11	評価額の算出方法と「適正な時価」の概念	35
12	研究結果のとりまとめ	36

1 研究の目的

従前より、現行の家屋評価の方法である「再建築価格方式」については、市町村からは、新築時における評価方法の習得の困難さ及び課税事務の複雑さが、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として、取得価格の活用を求める意見が寄せられている。
- これまでも、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、取得価格の活用について研究が行われてきた。
 - 11年度の研究においては、取得価格の活用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、「再建築価格方式」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。

従来の議論・検討結果を踏まえ、取得価格の活用の是非、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、あらためて取得価格の活用に関する検討を行うこととした。

2 研究範囲・対象の設定 ～取得価格を活用する対象家屋の範囲～

(1) 取得価格の活用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を活用する場合、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、取得価格の活用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の活用可否・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、取得価格を活用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 「中間報告」の概要

(1) 試案の提示

今回、取得価格の活用対象を事業用家屋に限定して行った総論的な検討の中では、当然、活用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。議論を次の段階に進め、さらに制度的、技術的に検討を深めるため、取得価格の活用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。

議論の素材とした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。

※ なお、別表「各制度試案の比較」には、3つの試案に加えて、比較対照の便宜のため、本年度とりまとめた制度設計（最終案）についても、併せて掲載している。

【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) 制度運営に当たっての取扱い

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) 制度運営に当たっての取扱い

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 増改築があった事業用家屋

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掛けて決定(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) 制度運営に当たっての取扱い

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。

各制度試案の比較

【制度の骨格】

区分	A案	B案	C案	制度設計（最終案）	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	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、この範囲外の場合は、例外と扱える状況かどうか →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	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	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	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き変動しない水準（強行制度に比して）となるよう調整（取得価格を用いる安全率等を算込み、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ける額と「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ける額と「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	取得価格が、その家屋を取得するためにその取得時における額と「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	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）	3年に一度評価替え（現行どおり）	

【制度運営に当たったの取扱い】

区分	A案	B案	C案	制度設計（最終案）	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	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） ※ 取得価格の活用に係る考え方 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	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 調整は行わない	増改築部分と既存部分を1つの課税 客体として取り扱い、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 調整は行わない	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こと を基本とする	※ 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	3年に一度の評価替えごとに、建築 物価変動を反映（現行どおり）	※ 一定時点の取得価格をどうま で有効なものとするのか（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	基本的に、現行の評価を維持継続	※ 新増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	制度設計（最終案）	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、現行方法との折衷であり、わかりにくい面あり	○ 調整率を乗じるものの、わかりやすさは確保	○ 調整率を乗じ、また、減価等は現行方法に準じるものの、取得価格を基礎とするため、一定のわかりやすさは確保	
(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承認するため、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承認するため、一定の簡素化につながる。	○ 調整率を乗じるものの、ほぼ取得価格はそのまま承認するため、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	◎ 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である上、以降も現行方式による家屋と同水準の評価額が得られる。	

※ここにおける公平性とは、取得価格を活用して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を活用して評価された新増分家屋間における公平性を意味する。

(2) 試案の考え方の再整理・問題点

各委員から出された意見をも踏まえ、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

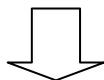
※ 国税との連動は、償却資産に合わせた帰結とする

(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。

⇒ 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

〔主な問題点〕

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。

⇒ 取得価格の活用期待され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。
(個人情報の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。

(3) 中間的なとりまとめ

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を活用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た。

複数の制度試案を提示した上での活発な議論を通じて、取得価格の活用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っている。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たと評価できる。

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を活用でき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、活用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。これらの問題点を抱えつつも、取得価格を活用する評価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。

以上のような認識の上に立って、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・期間を必要とし、引き続き、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とされた。

4 本年度の主な検討課題

中間報告において、今後、検討を要すべき主な課題として挙げられたものは、以下のとおりである。本年度は、主として、これらの課題を中心に、議論が進められた。

【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、取得価格の活用は適切と言えるか。
- 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

取得価格を活用することにより、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。

また、事業用家屋の評価に取得価格を活用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・分析が必要とされていた。

- (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。

5 家屋の取得価格等に関する調査の結果・分析

まず、事業用家屋の評価に取得価格を活用できるかどうかの判断や具体の制度設計に不可欠な基礎資料を得るため、事業用家屋（新築分・承継分）及び非事業用家屋（新築分）の取引の実態に関する調査を行った（調査の概要は参考資料1、2のとおりである。）。

この調査結果に基づき、それぞれの家屋の評価水準及びその標準偏差を求め、また、可能な範囲で分析を試みた（調査の結果は、参考資料3～14のとおりである。）。

【参考】用語の説明

○「評価水準」 = 再建築価格 ÷ 取得価格

・「再建築価格」

… 「再建築費評点数」に「評点一点当たりの価額」（一点単価）を乗じたもの（つまり、新築時点の評価額）をいう。

・「取得価格」

… 実際に家屋の取得に要した費用のうち、家屋として評価する部分に係る価格。なお、取得価格の把握は、所有者からの聴取・申告、契約書又は見積書などをもとに行う。

○「標準偏差」

… 資料の散らばりの度合を表す数値。標準偏差が小さいことは、平均値のまわりの散らばりの度合が小さいことを示す。

I 新築分家屋

(1) 評価水準・標準偏差に係る主な特徴

① 事業用非木造家屋

- 全家屋平均で、評価水準は0.68、標準偏差は0.19である（構造・用途ごとの結果は、表1参照）。
- 全家屋平均で、木造家屋に比べて、評価水準が1割方高い。標準偏差はほぼ同一。

- 評価水準に係る主な特徴は、以下のとおり。
 - ・ 「鉄骨鉄筋コンクリート造」が若干高い。
 - ・ 「軽量鉄骨造」が若干低い。これは、一般的に評価水準が低い傾向にあるプレハブ家屋が多いためと考えられる。

② 事業用木造家屋

- 全家屋平均で、評価水準は0.59、標準偏差は0.19である（用途ごとの結果は、表2参照）。
- 全家屋平均で、非木造に比べて、評価水準が1割方低い。標準偏差はほぼ同一。
- 評価水準については、「その他」が高い。
- 標準偏差に係る主な特徴は、以下のとおり。
 - ・ 「工場・倉庫」の数値が大きい。これは、倉庫に評価水準が低い家屋と高い家屋が多いためである。
 - ・ 「その他」の数値が大きい。これは、評価水準のバラツキが大きいためである。

③ 非事業用家屋

- 全家屋平均で、非木造家屋の評価水準は0.52、標準偏差は0.10であり、木造家屋の評価水準は0.52、標準偏差は0.11である（表3参照）。
- 非木造、木造ともに、事業用家屋に比べて評価水準の平均が低く、標準偏差の数値が小さい。
- 評価水準が低いのは、一般的に評価水準が低い傾向にあるプレハブ家屋の占める割合が高いことが考えられる。
- 標準偏差の数値が小さいのは、全国展開するプレハブ企業が多く、家屋が類型化し、取得価格も全国でほぼ均一化していることが考えられる。

(2) 評価水準が平均から大きく乖離した家屋に係る要因・特徴

① 非木造家屋

- 評価水準が高い家屋には、所有者（建築会社）が自己建築した家屋が見受けられた。

②木造家屋

- 評価水準が高い家屋には、以下のような家屋が見受けられた。
 - ・ 所有者（建築会社）が自己建築した家屋
 - ・ 所有者が集めた資材で、建築会社に建築を依頼した家屋
 - ・ 所有者と複数の家屋取引がある建築会社が建築した家屋
- 評価水準が低い家屋には、特殊な加工がされており、取得価格が高い可能性のある家屋（化学会社所有）が見受けられた。

※ なお、事業用の非木造家屋及び木造家屋について、「評価水準」が低い又は高い家屋について、それぞれ調査棟数の10%に相当するまでのデータを除外し、全調査棟数の80%をデータとして、地域別、規模別の分析を行ったが、区分相互間に有意な差は、認められなかった（参考資料15～24参照）。

- 評価水準が低い家屋を除外する理由
 - … 取得価格に、再建築価格（家屋評価）に含まれない設備等が含まれている可能性の高い家屋があるため（例：病院、駅舎、劇場など）
- 評価水準が高い家屋を除外する理由
 - … 所有者が自己建築した家屋や所有者と複数の取引がある建築会社が建築した家屋があるため

〔表1〕 新築分事業用家屋(非木造家屋)の取引の実態に関する調査結果

【評価水準(平均)】 → 全家屋平均 0.68

区分	全家屋	事務所・店舗・百貨店	住宅・アパート	工場・倉庫・市場	その他
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	0.67	0.80	0.76	0.70
	鉄筋コンクリート造	0.69	0.76	0.63	0.64
	鉄骨造	0.69	0.70	0.69	0.66
	軽量鉄骨造	0.64	0.66	0.69	0.65

【標準偏差(平均)】 → 全家屋平均 0.19

構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	0.13	0.14	0.44	0.12
	鉄筋コンクリート造	0.28	0.16	0.19	0.14
	鉄骨造	0.18	0.16	0.18	0.16
	軽量鉄骨造	0.24	0.12	0.19	0.20

〔表2〕 新築分事業用家屋（木造家屋）の取引の実態に関する調査結果

【評価水準（平均）】 → 全家屋平均 0.59

区分	全家屋	事務所・銀行・ 店舗	共同住宅	工場・倉庫	その他
事業用木造家屋	0.59	0.59	0.59	0.60	0.67

【標準偏差（平均）】 → 全家屋平均 0.19

区分	全家屋	事務所・銀行・ 店舗	共同住宅	工場・倉庫	その他
事業用木造家屋	0.19	0.17	0.14	0.25	0.28

〔表3〕 新築分非事業用家屋（非木造家屋・木造家屋）の取引の実態に関する調査結果

区分	評価水準 （平均）	標準偏差 （平均）
非事業用非木造家屋	0.52	0.10
非事業用木造家屋	0.52	0.11

Ⅱ 承継分家屋（事業用家屋のみ）

（１）取得価格の傾向

調査対象家屋を5区分（木造及び非木造4構造）し、各区分において、経過年数（5年単位）ごとに「取得価格（1㎡当たり）」の平均を算出した（参考資料25参照）。その傾向は、以下のとおりである。

- おおまかには、経過年数に応じて減価する傾向にある。
- 経過年数が長い家屋の方が、取得価格が高い場合がある。
- 構造（軽量鉄骨造）によっては、傾向が見出せない。

さらに、対象棟数の多い「鉄骨鉄筋コンクリート造・10年以上15年未満」及び「鉄骨造・10年以上15年未満」について、各家屋の「取得価格（1㎡当たり）」の傾向を見ると、以下のとおりである（参考資料26、27参照）。

- 平均値付近に全く収れんしておらず、大幅なばらつきがある。
- これらをまとめて、統一的に取り扱う条件は整っていない。

（他の区分を設定して、取得価格の状況を見た場合であっても、概ね同様の結果が推測される。）

（２）要因分析

（１）の結果の分析を試みると、以下のような要因が考えられる。

- 新築家屋に比べて、中古家屋の取引においては、巷間指摘されるように、十分な市場が存在していないことから、適正な水準の価格による取引が形成されにくい状況と想定される。
- 承継分家屋については、土地との一体取引が多いが、その取引価格（取得価格）を、適切に土地分と家屋分に区分することは事実上困難を伴う。
 - … 契約書等における区分は便宜上の意味合いが強く、必ずしも、新築家屋における「取得価格」ほどの信頼性を置き難い。
- 承継分家屋の取引は、一般的には、当該家屋に対する需要が減退した前所有者の売出行為が発発点。新築家屋に比べて売り急ぎの要素が強い。
 - また、買主は、対象の実体要件で妥協を迫られるため、価格提示は抑制的になりがち。

これらが相まって、取得価格が安くなる傾向が強いと考えられる。

6 財産課税としての固定資産税に係る制度的な課題について

中間報告において、さらに議論を深める必要があるとされた、財産課税としての固定資産税に係る制度的な課題について、今年度の委員会における議論の内容を踏まえつつ、意見の大勢をまとめると、以下のとおりである。

(1) 固定資産税の課税標準を求める方法として、取得価格の活用は適切と言えるか。

固定資産税における評価は、「客観的な交換価値」を把握するものであるが、その具体的な把握方法は、一つに限られるわけではなく、選択が可能である。

家屋評価においても、実際の評価の容易さ、評価事務の効率性を最も重視すると、取得価格が信頼できるものであるとの条件の下、取得価格の活用は可能である。

(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。

事業用家屋に係る取引では、成約価格の検証可能性が高く、当事者の主観的な効用を重視した価値判断は入り込み難い。

非事業用家屋に係る取引と比較して、客観的で適正な水準（当事者間に特有ではなく、一般の人々が納得できるという意味での）の価格（「適正な時価」）が形成されやすいと整理できる。

(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のか。

国税の取扱いを参照しつつも、固定資産税の性格も踏まえ、最も適切な対応を図る方向で考えるので、両者の性格の相違が的確に反映されることになる。

7 他の資産の評価との関係について

6と同様に、他の資産の評価との関係について、議論の内容を踏まえつつ、意見の大勢をまとめると、以下のとおりである。

(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。

取得価格が、課税の基礎として使用可能かどうか検証されるべきである。

調査結果によれば、ある程度の範囲内に収まっており、おおむね使用可能と認められることから、再建築価格方式と評価方法が異なるとしても、両立は許容されると考えられる。

現実には、再建築価格との間に相当の乖離があったとしても、定率の割り落としをかけるなどの方法により、實際上、妥当な結果となるよう工夫すべきである。

(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。

取得価格を使用すれば、一定の幅は生じざるを得ないものであるが、差異があっても許容限度内には収まり、公平性は確保されると整理できる。

(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。

取得価格が、課税の基礎として使用可能かどうか検証されるべきである。

調査結果によれば、ある程度の範囲内に収まっており、おおむね使用可能と認められることから、在来分家屋の評価方法と異なるとしても、相互の公平性は確保されると考えられる。

現実には、在来分家屋の再建築価格との間に相当の乖離があったとしても、定率の割り落としをかけるなどの方法により、實際上、妥当な結果となるよう工夫すべきである。

- (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。

償却資産への整理替えは行わない。

制度は相違があるものとならざるを得ない上、取扱いを変更しない家屋との間で、資産種別自体区別することの説明が困難なためである。

- (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。

土地の評価方法との関係が取り上げられるとしても、土地については、減価償却の概念がないなど、資産としての性格や価格形成の要素が異なることから、評価方法は個別に考えればよい。

8 評価スキーム・評価手法に係る制度設計（案）

3で言及したように、中間報告に至る段階で、取得価格の活用の具体的なイメージとして、【A案】～【C案】の3つの制度試案の提示を受け、議論を行ったところである。

今年度の委員会においては、昨年度の議論や家屋の取得価格等に関する調査結果を踏まえ、さらに制度試案についての議論を深めた。

その結果、本委員会としては、

○ 調査の結果、承継取得の際の取得価格は、評価額として採用できない状況にあること。

○ 再建築価格方式を維持する家屋（新增築分非事業用家屋・在来分家屋）との間で全体としての公平性を確保すべきであること。

などの観点を重視した上で、昨年度の【C案】をベースとし、1つの考え得る方法として、以下のような制度設計（案）をとりまとめた。

単純かつ簡素な取得価格方式に対して、修正し、また、様々な要素を付加しているが、こうした方法であっても、期待する利点（特に、課税団体における事務量面での利点）は、確保できると考えられる。

I 制度設計（案）

【ポイント】

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準じる。

(1) 制度の骨格

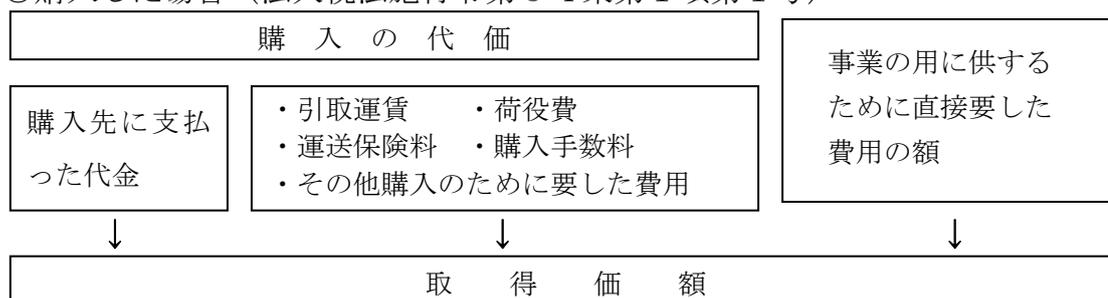
① 価格の決定方法等

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する。

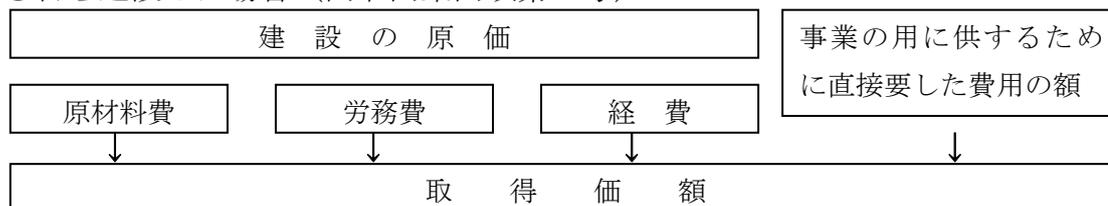
- ◎ 評価に用いる価格 : 家屋の取得価格に一定の調整率を乗じた価格
- ◎ 家屋の取得価格 : 家屋の取得に要した経費のうち、家屋として評価する部分に係る価格
- ◎ 当初の取得価格の把握方法 : 原始取得者からの申告による（原始取得者に対して申告義務を課す）
- ◎ 事業用家屋の範囲 : 国税（法人税・所得税）において減価償却資産とされている建物

（注1）「取得価格」の定義 → 法人税法の「取得価額」と同義

○購入した場合（法人税法施行令第54条第1項第1号）



○自ら建設した場合（同令同条同項第2号）



(注2) 適正な申告を担保するために、無申告や虚偽申告に対して厳しい制裁制度を整備するなど、実効性ある仕組みを構築する必要がある。

② 当初の取得価格の認否

原則として、当初の取得価格を採用する。

ただし、当初の取得価格が、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する。

(注) 「明らかに、かつ、著しく相違する」の定義やその判定基準、「取得時において通常支出すべき金額」の算定方法について、自己調達した資料を用いた場合などを念頭に置いて、具体的に示していく必要がある。

③ 経年減価の方法

現行の経年減価方式（耐用年数（経年減価の期間）・残価率等の基礎数値及び3年ごとの減価）を維持継続する。

(2) 制度運営に当たっての取扱い

① 承継分（中古）家屋の取扱い

承継取得額にかかわらず、当初の取得価格をもとに評価額を算定する。

② 事業用・非事業用の転換の場合の取扱い

新增築時に申告により定まった事業用・非事業用の区分に対応する評価方法を維持継続する。（現実の用途変更は考慮しない。）

③ 増改築があった場合の取扱い

増改築部分を（既存部分とは別の）個別の課税客体（家屋）として取り扱い、評価する。

(注) 事業用・非事業用の転換と増改築とがからんだ場合の取扱いについては、技術上の問題や申告の実効性等を踏まえ、さらに検討する必要がある。

④ 物価変動(経済情勢)に係る調整

再建築費評点補正率(※)に相当する、3年間の建築物価変動を反映する調整を実施する。

※ 在来分家屋の再建築費を、新築分家屋の再建築費に対応した水準に改定するために乗じる率(国において一律に決定している。)

⑤ 在来分家屋の評価

現行の評価方法を維持継続する。

II 制度設計に係る論点の整理

Iの制度設計(案)をとりまとめるに当たっての論点を、相互の関係にも留意しながら整理すると、以下のとおりである。

(欄外※は、補足である。)

(1) 土地・家屋一体取引の取扱い

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。

○ 契約書等により、確認の上、家屋分の取得価格を把握することが基本となる。

(この点を押さえれば、あとは、国税との間のカウンター・チェックの仕組みをどう構築するかという課題の中で、一般的に考えればよい。)

※ 新築当初の取得価格のみを評価の基礎とする考え方に立てば、一体取引から家屋分のみ区分する必要がある事案は、ほとんどなくなるものと解される。

(2) 事業用、非事業用の区分方法・用途変更の場合の取扱い

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。

- 新築時点で事業者に申告させることとし、申告のあった家屋は事業用と、未申告の家屋は非事業用とみなして取扱えば、簡便に対応できる。(事業者の能動的な対応を尊重する。)
- また、新築時点で整理された家屋の区分を、家屋が使用され、課税され続ける限りにおいて変更せず、一貫させることとすれば、複雑な手間を省くことができる。(用途変更は考慮しないことになる。)

※ 用途変更の捕捉を的確に行うためには、相当の手間(納税者・課税庁双方の側に)をかけざるを得ない。また、減価方式なども、どうしても錯綜した内容となってしまう。

(3) 経年減価の取扱い

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。

- 家屋全体としての公平性の確保を重視するため、当初の評価にのみ取得価格を用いることとし、現行の経年減価方式(耐用年数(経年減価の期間)・残価率等の基礎数値及び3年ごとの減価)を維持継続する。
- 現行の再建築価格方式との間では、移行が円滑な上、調整が容易となる。
- 国税の減価償却方式には準じない。制度の趣旨が異なるためである。

(4) 建築物価変動の評価額への反映

- ・毎年度ではなく、一定年度ごとの評価替えを継続するかどうか。
- ・評価替えを採用する場合、評価替えのたびに、建物物価変動を評価額に反映するかどうか。

○ 家屋全体としての公平性の確保を重視するため、再建築費評点補正率に相当する、3年間の建築物価変動を評価額に反映する調整を行い、再建築価格方式と同様に、評価時点の建築物価に対応した評価額を求める。

○ 併せて、現行の再建築価格方式と同様に、据置措置制度を導入する。

※ 取得価格は、ある一定の時点の価格であり、これを基に単に減価償却した価格が、保有期間を通じて、評価額と位置づけることには、無理がある。

※ 据置措置は、納税者一般の意識に配慮した現実的な措置であり、評価方法の如何を問わず、適用せざるを得ない。

(5) 中古（承継）家屋の取扱い

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かどうか。

○ 承継された家屋については、評価額として使用するに足る取得価格の安定性・合理性が存しない状況であることから、承継取得した際の取得価格は評価に使用せず、引き続き、当初の取得価格を基礎にして、経年減価したものを評価額として取り扱う。

○ 現行の再建築価格方式においても、当然、承継による再算定はなく、家屋全体を通じて、取扱いが整合的となり、公平性が確保される。

※ 取得価格の認定・確認は、基本的に当初の一度のみであり、課税庁側にとっても簡便となる。

9 評価・課税実務上の課題

理論面での課題や制度設計（案）、制度設計に当たっての論点に係る整理は、以上のとおりであるが、納税義務者から申告される実際の取得価格を評価・課税に活用するには、さらに実務上の課題が存する。

こうした課題については、本研究会の中では、必ずしも十分な議論・検討の機会が確保できなかった。いずれも、調整・協議する相手方や理解を求める多数の納税義務者があり、今後、その認識や反応を受け止めながら、具体的に整理していく必要がある。ここでは、現時点でのおおむねの考え方を提示するにとどめたい。

（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。

適正な取得価格の申告を担保するためには、実効性ある仕組みの構築が不可欠である。取得価格の活用の検討対象を事業用家屋に絞ったのは、こうした仕組みを整備できると考えられたからであり、取得価格の活用自体の可否にも影響する。

具体的には、国税の申告資料中、減価償却資産に係る附属明細書における取得価格を把握し、事業者から市町村に申告された取得価格と比較対照できるようにする必要がある。国税当局とは、現時点では、協議を進めているわけではなく、取得価格の活用の方向性が固まってくる段階で、綿密な調整が必要である。

既に示したように、今後、新築される家屋について、当初の取得価格のみをチェックするのであれば、事務量等は、さほど大きなものとはならないと想定される。また、この手続に関しては、償却資産の課税の適正化を念頭に、平成18年度税制改正において設けられた国税資料の閲覧等の規定（地方税法第354条の2）を、法律上の根拠とすることができよう。

引き続き、検討・整理すべき事項としては、

- ① 事業者が自らを管轄する税務署の所在する市町村以外の市町村に家屋を所有するような場合（特に遠隔地の場合）、すべて課税する市町村と当該税務署との関係という原則どおりの対応に委ねてよいのか。
- ② 閲覧資料のコピー、さらには、電子データによる情報の伝送の担保まで

図れないか。

- ③ 申告された取得価格に関して、国税資料上のものとの間で差異があっても、その差異が合理的なものであり、価格が正当と考えられる場合を、どのように確認し、対応するのか。
- ④ 無申告や虚偽申告の場合、国税資料上の取得価格を使用した評価額の決定の仕組みまで整備するか。

などが考えられる。

(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。

事業用家屋の評価に取得価格を活用する場合、在来分家屋・非事業用家屋との間で、評価方法の違いが生じるが、どのようにして納税者の理解を得るか。

取得価格を活用する事業用家屋の所有者との関係では、これまでの家屋評価と償却資産の評価に対する一般的認識にかんがみれば、取得価格の活用は、具体的内容如何にかかわらず、一定程度、積極的に評価されるものであり、理解は得やすいと思われる。

取得価格を活用しない在来分家屋・非事業用家屋の所有者との関係では、従来からの再建築価格方式による評価額について、具体的取得価格を提示して、その適否を論じるような事例がしばしば出てくること、危惧される。このような懸念に対しては、個別具体の事例で、どのくらいの差異が生じるか、ミクロで突き詰めても際限がないことから、全体として見れば、取得価格を活用する場合と、従来からの再建築価格方式による場合では、公平が確保されているとして、地道に理解を求める努力を続けるべきである。

当然、認定された取得価格から評価額を導き出す際に、定率の割り落としをかけるなどの方法を用い、實際上妥当な結果となるよう工夫することにより、現行の再建築価格方式との間で、有意な差異が生じないようにする必要がある。このようにできれば、結果として、納税者の理解は得られるものと解される。この点、制度設計案の詳細を定めていく際には、細心の留意を要する。

10 認定された取得価格と評価額との関係

8で掲げた制度設計（案）によれば、認定された取得価格から評価額を導き出す際には、一定の調整率を乗じて、割り落としを行うことになる。この措置により、現行の再建築価格方式との間で、全体的な公平性を確保するものであるが、具体の調整率として、どのような数値を設定すべきか。

もとより、家屋の取得価格等に関する調査・分析をもとに行うしかない。今年度の調査・分析は、おおむねの傾向把握に役立ったが、さらに踏み込んで、課税庁が収集・保管する資料だけでなく、一定の事業者の協力を得て、事業者自らが保有する家屋の取得価格と固定資産税上の評価額のデータを把握し、ひいては相互間で突き合わせるような、より信頼度が高く、関係者の納得が得られる調査を行う努力が必要であろう。こうした幅広く綿密な調査・分析を受けて、納税者や課税する地方団体の理解・納得の得られる数値の設定を図っていくべきである。

11 評価額の算出方法と「適正な時価」の概念

事業用家屋評価に取得価格を活用した場合において、具体的評価額の算出方法の定め方如何は、評価で求めるべきものとして、法律上規定されてきた「適正な時価」の概念を、どう取り扱っていくかともかかわりがあると思われる。現在の地方税法の規定の体系上、評価額として最終的に算出された額が「適正な時価」であることが想定されている。評価額が、現実の取得価格に調整を加えることにより導かれる場合、取得価格・評価額と「適正な時価」の3つの価格の関係をどう法制上整合的にとらえ、納税者の理解を得やすいようにすべきかは、家屋評価にとどまらず、固定資産税制全体に及ぶものでもあり、今後の課題である。

12 研究結果のとりまとめ

事業用家屋の評価について、実際の評価の容易さ、評価事務の効率性を最も重視して、そのあり方を考えた場合には、取得価格の活用は、積極的に受け止められるべきものである。しかしながら、単純かつ簡素な取得価格方式は、きわめてわかりやすい反面、様々な問題を解決できないことから、導入は困難である。他方、8の制度設計（案）のように、当初の取得価格を評価に活用する方式であれば、現実の選択肢となり得るものである。この制度設計（案）に関しては、議論の過程で提起された課題についても、これまでの検討により、法的にも、技術的にもおおむね整理できたものと考えられる。取得価格を評価に活用することにより、評価を納税者に一層わかりやすいものとし、行政事務・コストの縮減等の成果を挙げることが期待される。

ただし、取得価格の認否や具体的評価額の設定に関しては、なお十分な調査・検討の上、納税する事業者や課税する地方団体の理解・納得の得られる数値や手続の設定を行わなくてはならない。取得価格として活用できない場合に該当する要件やその判定基準、「通常支出すべき金額」の算定方法などが、具体的に明らかにならないと、実際に評価を行う地方団体の現場でも、どのような運営となるのか、見通しがつきにくいかもしれない。この点、本年度の研究においても、地方団体の協力を得て、家屋の取得価格等に関する調査・分析を行ったところであるが、実際に取得価格の認否や課税で用いる数値の設定に耐えられる資料を、完全に収集できるまでには至っておらず、資料の確保・精査が必要である。また、国税当局など関係方面との間で、今後の作業として、所要の調整を行い諸手続を固めていく必要もある。これらに前向きに取り組んで、一定の目途が立った段階で、実際に評価を行う地方団体の意見もよく聞いた上で、最終的に、取得価格を家屋評価に活用することに踏み出すかどうかを決定し、それを受けて詳細な制度設計に進んでいくべきである。

參考資料

参考資料

1	新築分事業用・非事業用家屋の取引の実態に関する調査の概要	4 3
2	承継分（中古）事業用家屋の取引の実態に関する調査の概要	4 4
3	新築分事業用非木造家屋の評価水準（グラフ）	4 5
4	新築分事業用非木造家屋に係る取得価格等の平均値	4 6
5	新築分事業用非木造家屋 1㎡当たり取得価格と再建築価額の分布（グラフ）	4 7
6	新築分事業用非木造家屋の評価水準【構造別】（グラフ）	4 8
7	新築分事業用非木造家屋の評価水準 【鉄骨鉄筋コンクリート造・用途別】（グラフ）	4 9
8	新築分事業用非木造家屋の評価水準 【鉄筋コンクリート造・用途別】（グラフ）	5 0
9	新築分事業用非木造家屋の評価水準 【鉄骨造・用途別】（グラフ）	5 1
1 0	新築分事業用非木造家屋の評価水準 【軽量鉄骨造・用途別】（グラフ）	5 2
1 1	新築分事業用木造家屋の評価水準（グラフ）	5 3
1 2	新築分事業用木造家屋に係る取得価格等の平均値	5 4
1 3	新築分事業用木造家屋 1㎡当たり取得価格と再建築価額の分布（グラフ）	5 5
1 4	新築分事業用木造家屋の評価水準【用途別】（グラフ）	5 6

1 5	新築分事業用非木造家屋の評価水準 80%データ (グラフ) ……	5 7
1 6	新築分事業用非木造家屋 1 m ² 当たりの取得価格と再建築価額の分布 80%データ (グラフ) ……	5 8
1 7	新築分事業用木造家屋の評価水準 80%データ (グラフ) ……	5 9
1 8	新築分事業用木造家屋 1 m ² 当たりの取得価格と再建築価額の分布 80%データ (グラフ) ……	6 0
1 9	地域別に見た新築分事業用家屋の概要 80%データ ……	6 1
2 0	新築分事業用非木造家屋の評価水準 80%データ 【地域別】(グラフ) ……	6 2
2 1	新築分事業用木造家屋の評価水準 80%データ 【地域別】(グラフ) ……	6 3
2 2	規模別に見た新築分事業用家屋の概要 80%データ ……	6 4
2 3	新築分事業用非木造家屋の評価水準 80%データ 【規模別】(グラフ) ……	6 5
2 4	新築分事業用木造家屋の評価水準 80%データ 【規模別】(グラフ) ……	6 6
2 5	承継分事業用家屋の承継時における 1 m ² 当たり取得価格 (グラフ) ……	6 7
2 6	承継取得家屋の 1 m ² 当たり取得価格と評価額の分布 (グラフ) 【鉄骨鉄筋コンクリート造・ 建築から承継取得までの経過年数 10 年以上 15 年未満】 ……	6 8
2 7	承継取得家屋の 1 m ² 当たり取得価格と評価額の分布 (グラフ) 【鉄骨造・ 建築から承継取得までの経過年数 10 年以上 15 年未満】 ……	6 9

28	取得価格の活用を可能とする立場からの立論（案）	70
29	事業用家屋に係る取引態様と「適正な時価」	73
30	事業用家屋と非事業用家屋で異なる評価方法 をとる場合の関係の整理	77
31	事業用家屋に係る相互間の公平性の確保	80
32	在来分家屋と取得価格を活用して評価される新增築家屋 との間の公平性の確保	82
33	土地の評価方法との関係の整理	84
34	国税等との間で取得価格をカウンター・チェックできる 仕組みの構築	86
35	取得価格の評価への活用と納税者の理解	90

新築分事業用・非事業用家屋の 取引の実態に関する調査の概要

- 本調査は、事業用家屋及び非事業用（自己居住用）家屋に係る取引の実態を把握するために必要な取得価格と再建築価格を収集し、評価水準を得ることを目的。

1 調査の概要

(1) 調査対象家屋 … H14.1.2~H17.1.1の期間に建築され、「取得価格」が把握できる家屋

① 事業用家屋

- 非木造家屋 約 3,000 棟
(4 構造※1) × 4 用途※2 = 16 種類)

※1 … 鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造及び軽量鉄骨造

※2 … 「事務所、店舗、百貨店」、「住宅、アパート（賃貸用）」、「工場、倉庫、市場」及び「その他」

- 木造家屋 約 1,100 棟 (3 用途※3)

※3 … 「共同住宅（賃貸用）」、「事務所、銀行、店舗」及び「工場、倉庫」

② 非事業用（自己居住用）家屋 … 調査対象は、一戸建てのみ

- 非木造家屋 約 1,300 棟 (3 構造※4)
- 木造家屋 約 850 棟

※4 … 鉄筋コンクリート造、鉄骨造及び軽量鉄骨造

(2) 調査対象団体 … 事業用、非事業用ともに同じ団体

- 非木造家屋 各都道府県（税務課）及び各都道府県 3 市町村
- 木造家屋 各都道府県 3 市町村

2 回答棟数

(1) 事業用家屋

- 非木造家屋 2,777 棟
- 木造家屋 658 棟

(2) 非事業用（自己居住用）家屋

- 非木造家屋 1,052 棟
- 木造家屋 816 棟

※ 取得価格が不明な家屋が多くあるため、回答棟数は調査棟数を下回った。

承継分（中古）事業用家屋の取引の実態に関する調査の概要

1 調査の概要

（1）調査対象家屋

- H14.1.2～H17.1.1 の期間に承継された中古の事業用家屋で、「取得価格」が把握できる家屋

- 非木造家屋と木造家屋で、合計約 1, 400 棟

（2）調査対象団体

- 各都道府県（税務課）

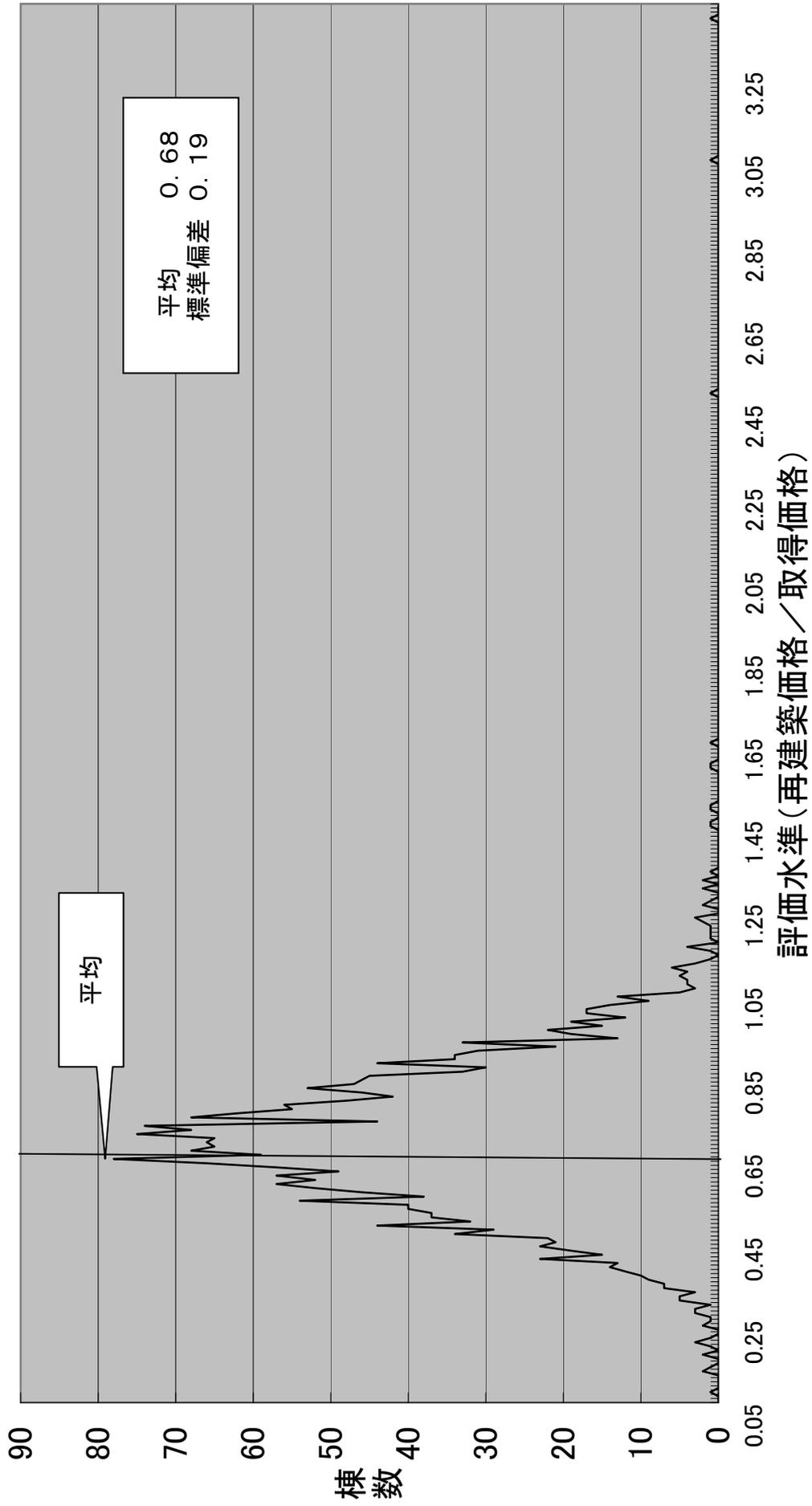
2 回答棟数

- 合計 742 棟
- 非木造家屋 582 棟
- 木造家屋 160 棟

※ 取得価格が不明な家屋が多くあるため、回答棟数は調査棟数を下回った。

新築分事業用非木造家屋の評価水準 (2,777棟)

参考資料3

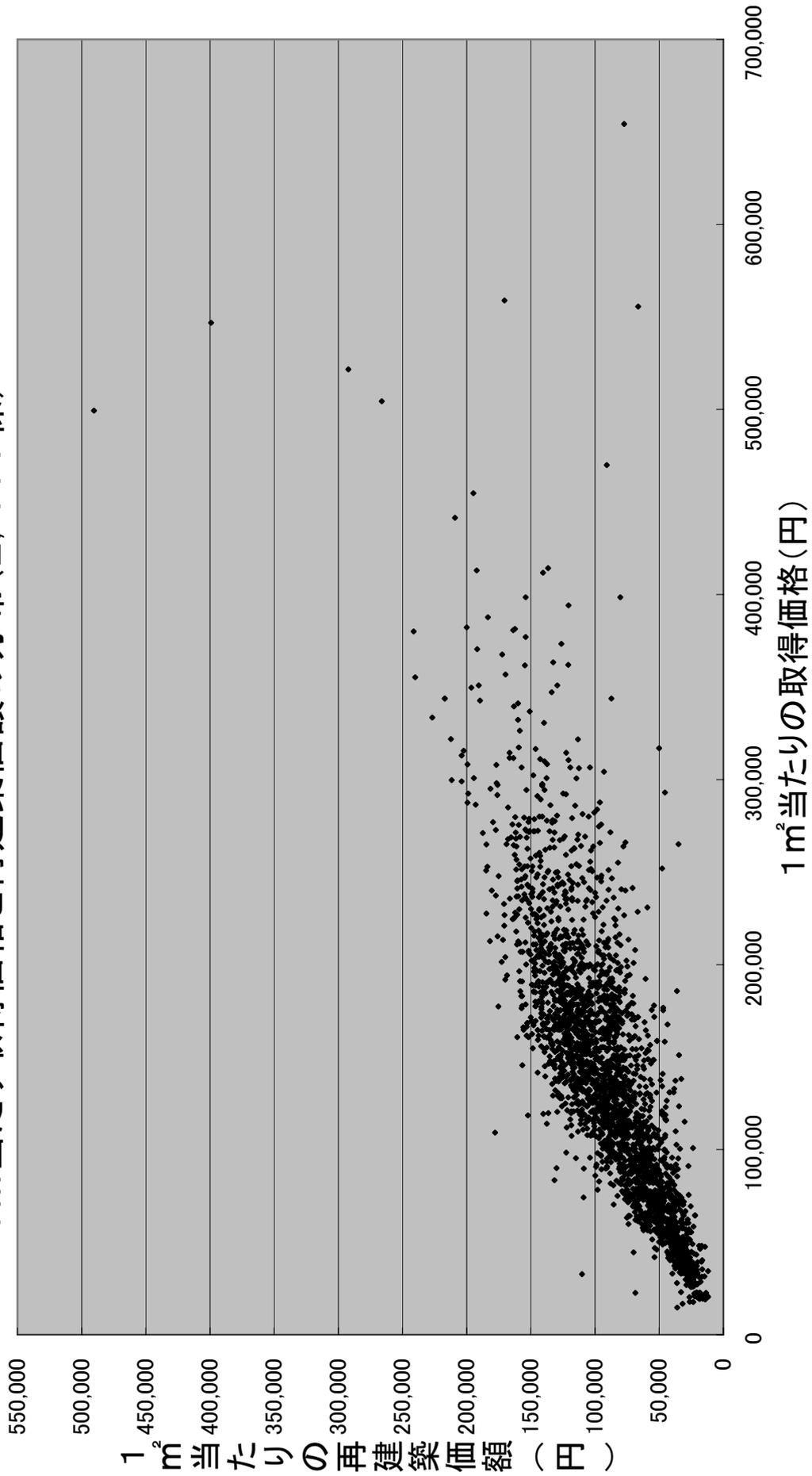


新築分事業用非木造家屋に係る取得価格等の平均値

全家屋 → 調査棟数 2,777棟、延べ床面積 1,715㎡、取得価格 (1㎡当たり) 139,966円、再建築価格 (1㎡当たり) 89,037円
 (単位:棟、㎡、円)

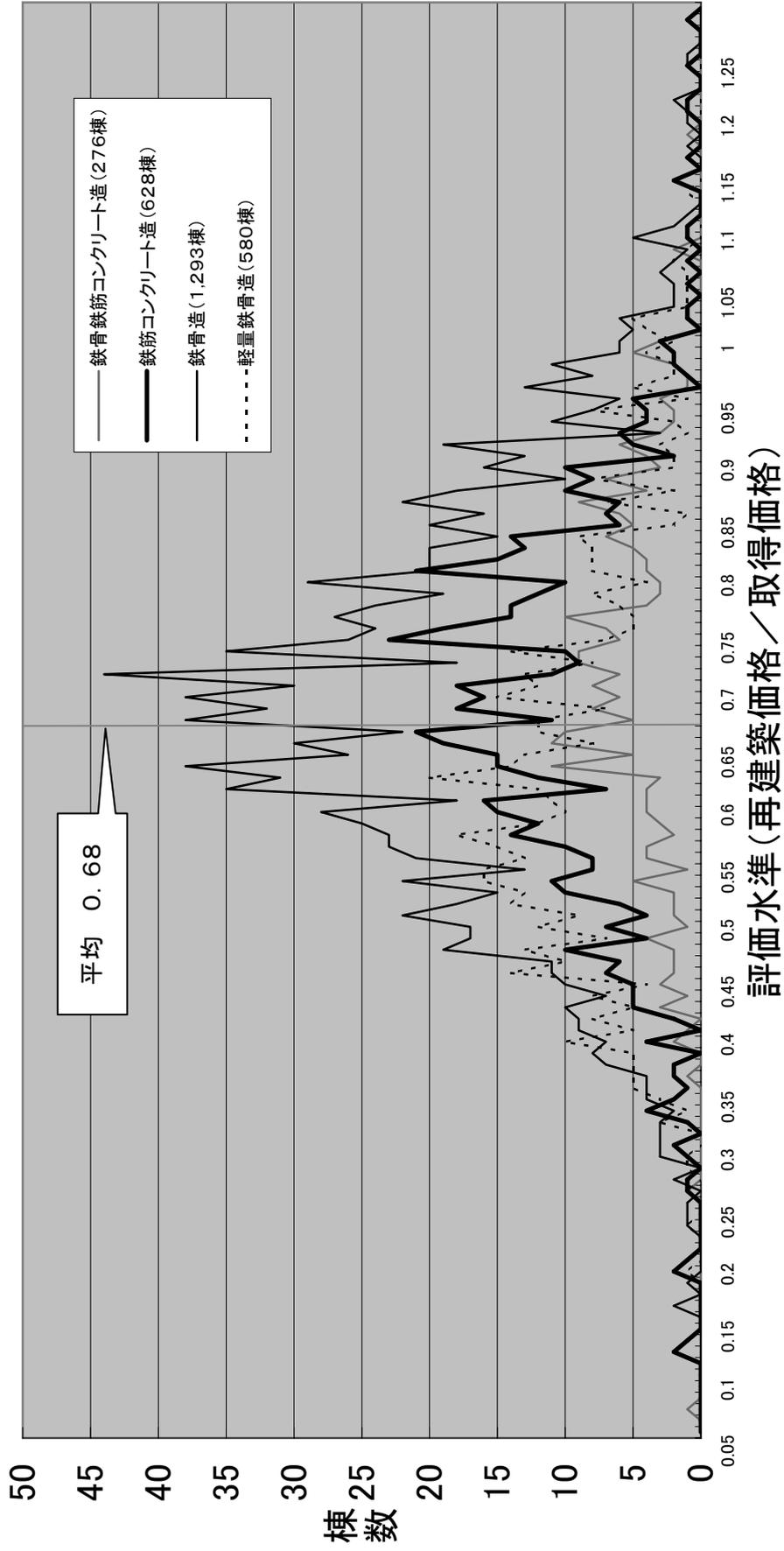
構造	区分	全家屋					その他
		調査棟数	延べ床面積	取得価格 (1㎡当たり)	再建築価格 (1㎡当たり)	事務所・店舗・百貨店	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	調査棟数	276	61	86	47	82
		延べ床面積	5,645	6,863	3,527	8,637	5,246
		取得価格 (1㎡当たり)	189,669	212,302	168,355	145,267	220,635
		再建築価格 (1㎡当たり)	130,497	135,957	130,284	94,291	147,411
	鉄筋コンクリート造	調査棟数	628	134	235	104	155
		延べ床面積	1,578	1,259	1,123	1,364	2,691
		取得価格 (1㎡当たり)	174,248	193,416	158,848	144,682	200,863
		再建築価格 (1㎡当たり)	112,699	118,371	115,867	84,120	122,168
	鉄骨造	調査棟数	1,293	442	217	386	248
		延べ床面積	1,611	2,063	538	1,665	1,656
		取得価格 (1㎡当たり)	127,206	131,227	153,685	81,900	164,899
		再建築価格 (1㎡当たり)	81,431	83,965	103,403	52,138	103,063
軽量鉄骨造	調査棟数	580	171	166	157	86	
	延べ床面積	222	199	266	222	184	
	取得価格 (1㎡当たり)	106,522	102,897	163,112	56,689	95,604	
	再建築価格 (1㎡当たり)	60,667	60,471	87,355	36,214	54,235	

新築分事業用非木造家屋 1㎡当たり取得価格と再建築価額の分布(2,777棟)



【構造別】新築分事業用非木造家屋 の評価水準（2,777棟）

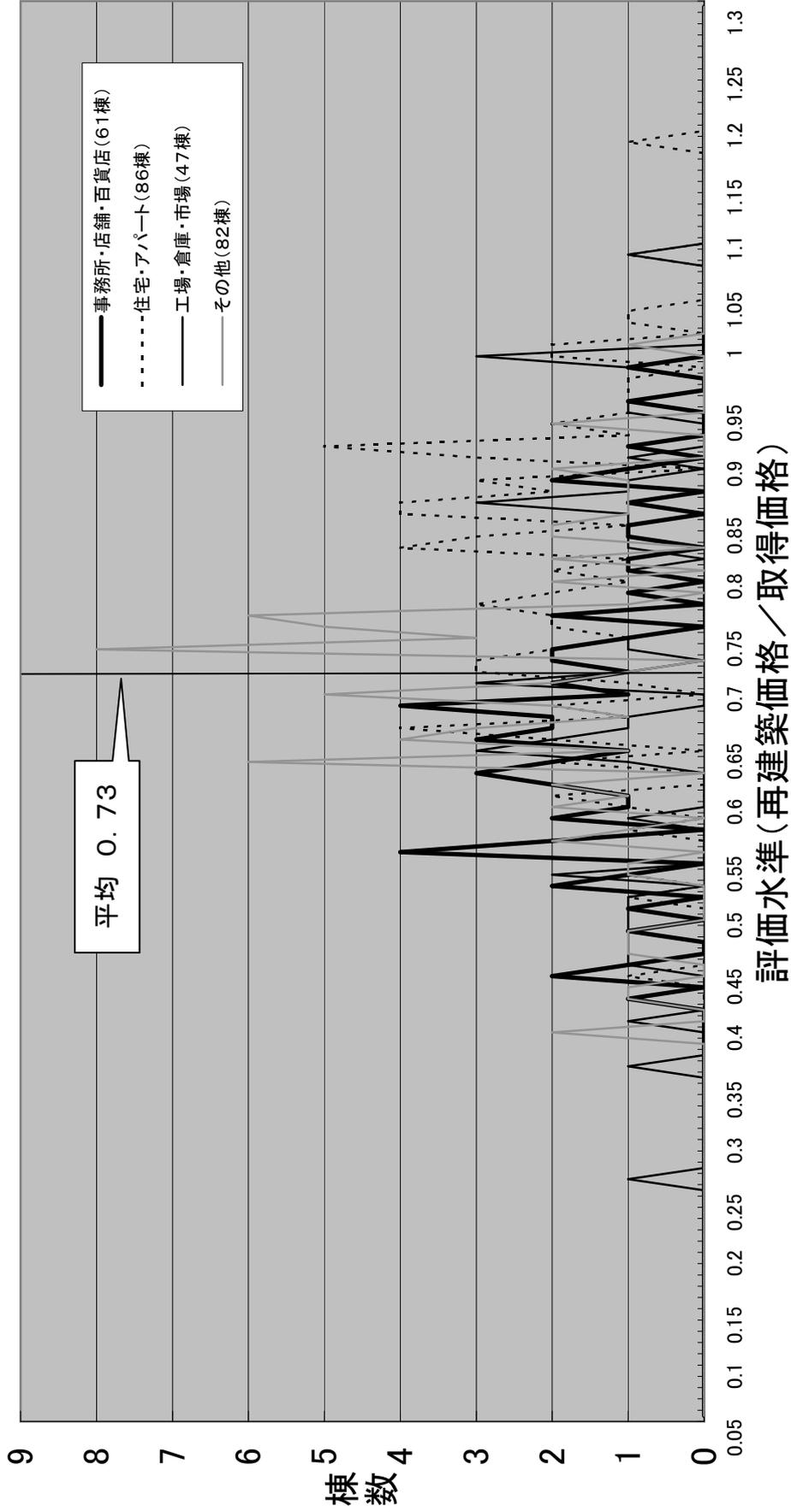
参考資料6



注：評価水準1.3以上に13棟ある。

【鉄骨鉄筋コンクリート造・用途別】 新築分事業用非木造家屋の評価水準(276棟)

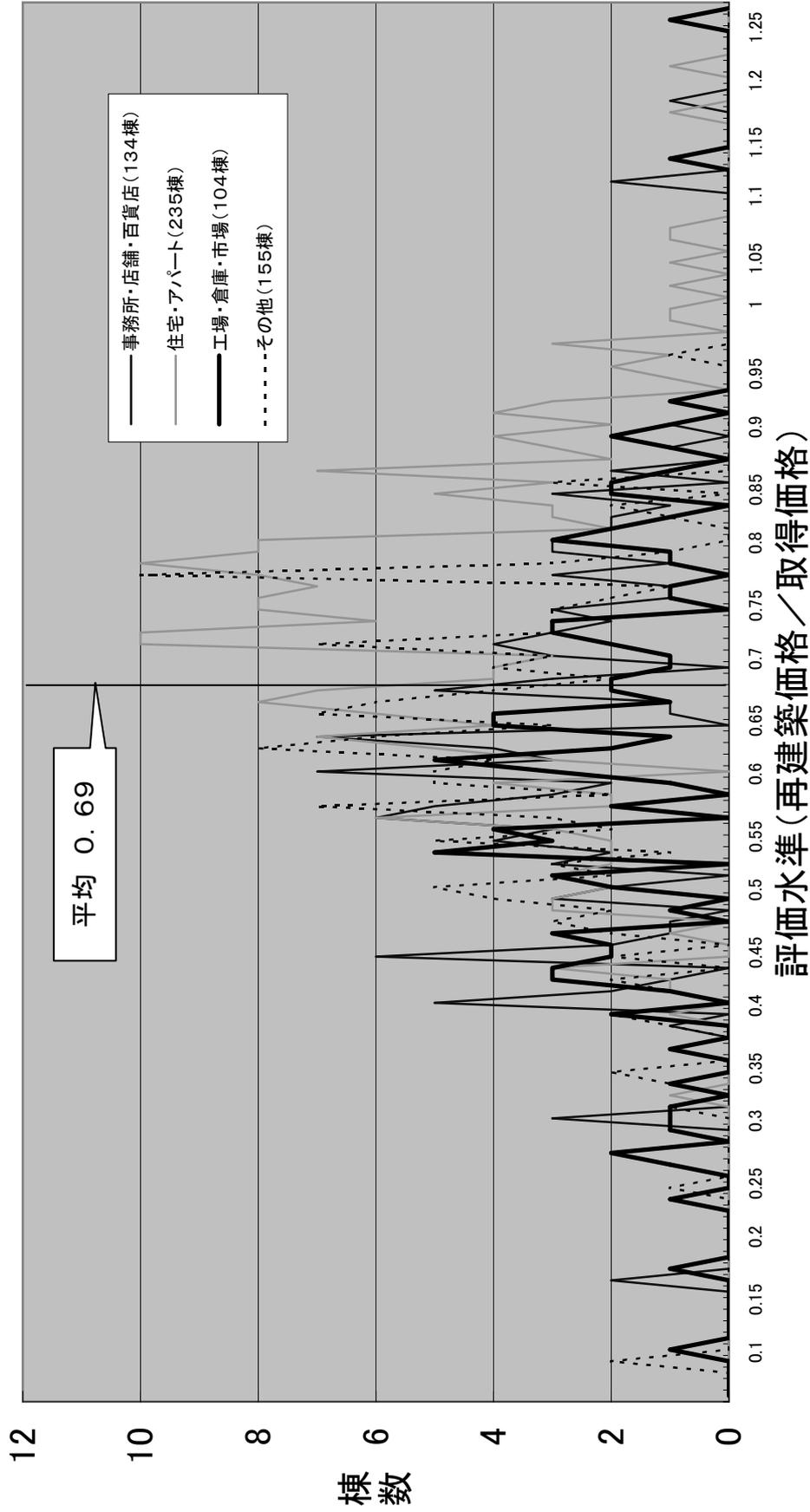
参考資料7



注：評価水準1.3以上に1棟ある。

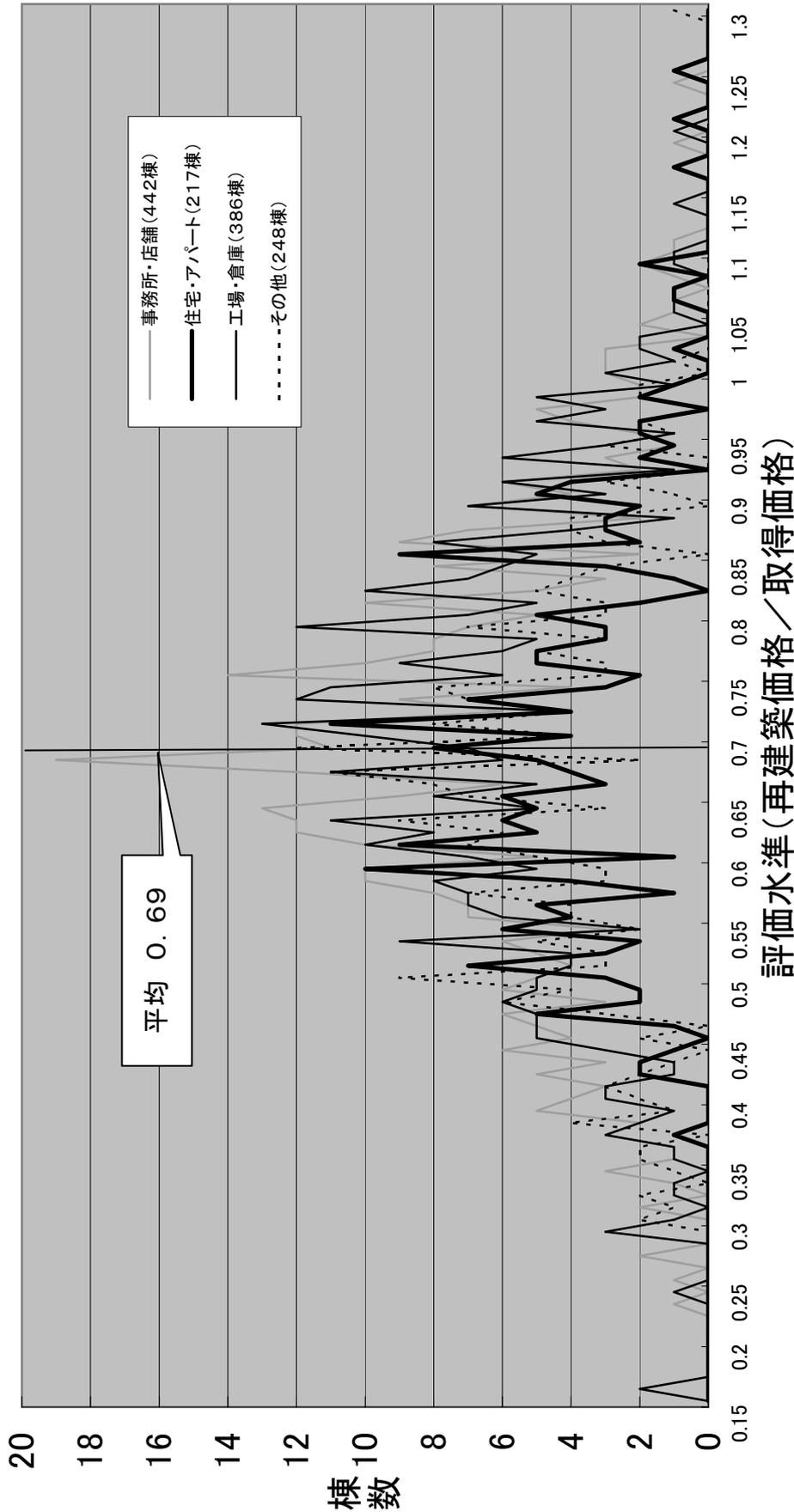
【鉄筋コンクリート造・用途別】 新築分事業用非木造家屋の評価水準（628棟）

参考資料8



注：評価水準1.3以上に5棟ある。

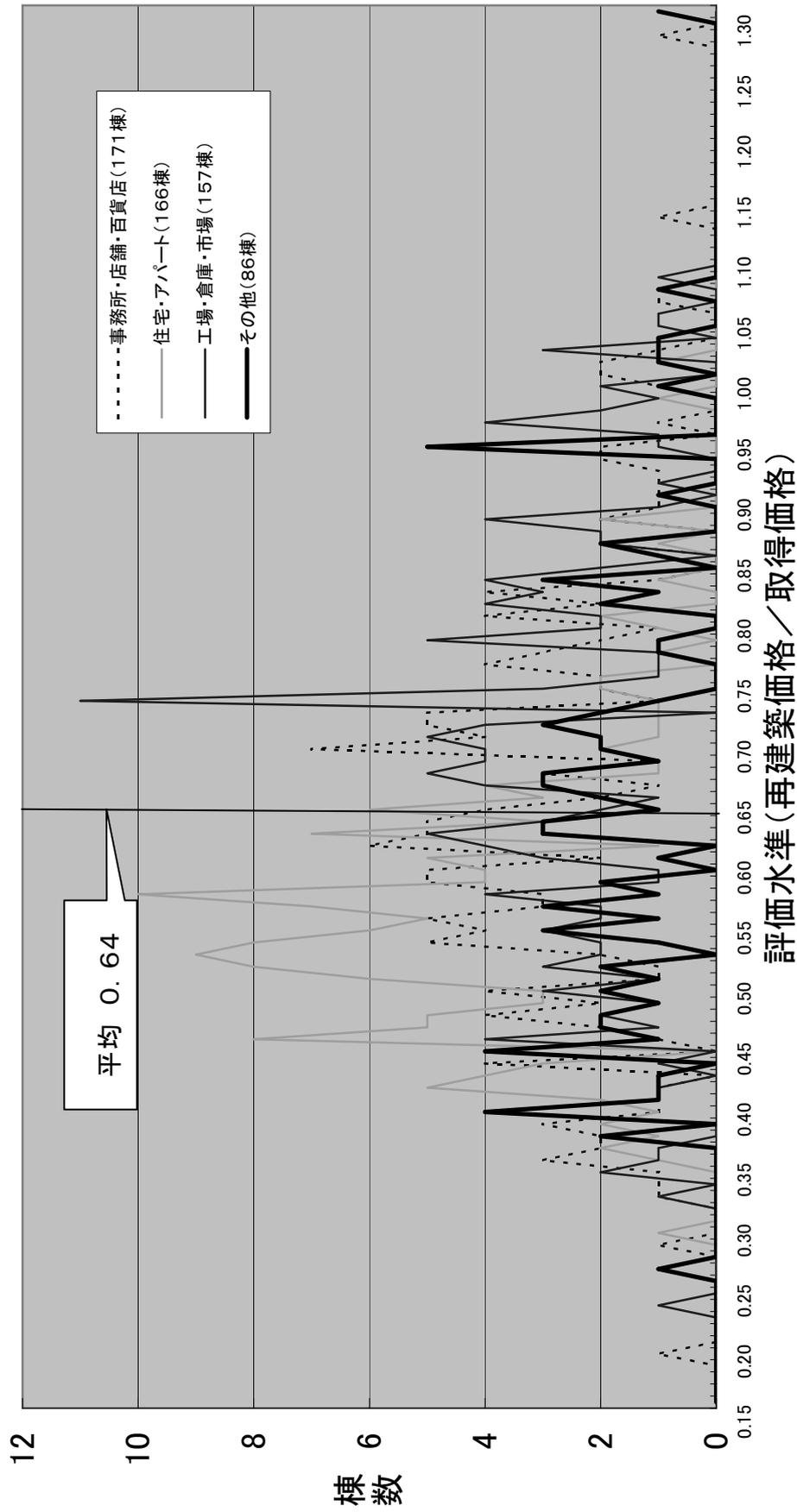
【鉄骨造・用途別】 新築分事業用非木造家屋の評価水準 (1, 293棟)



注：評価水準1.3以上に2棟ある。

【軽量鉄骨造・用途別】 新築分事業用非木造家屋の評価水準（580棟）

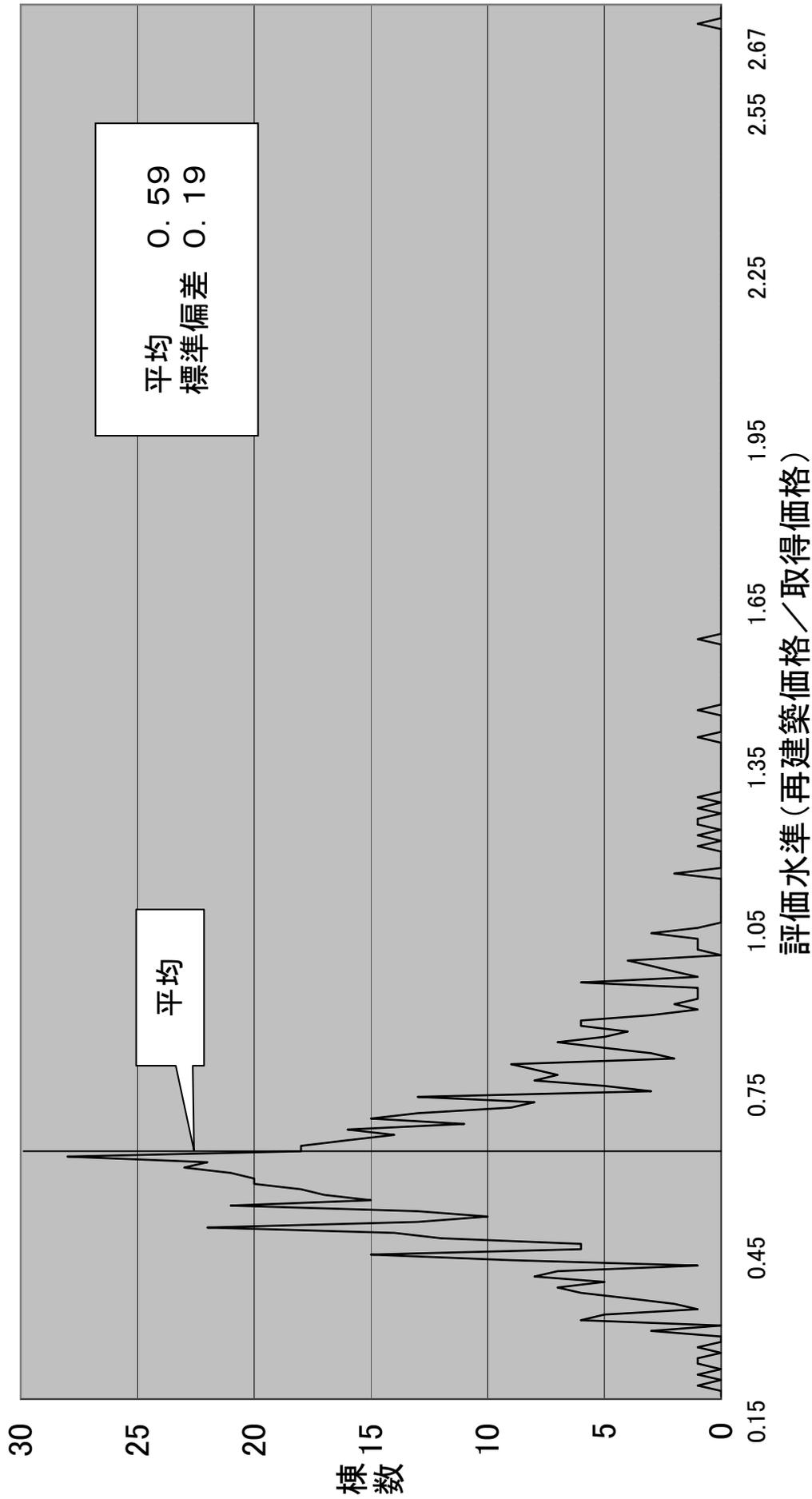
参考資料10



注：評価水準1.3以上に6棟ある。

新築分事業用木造家屋の評価水準（658棟）

参考資料11

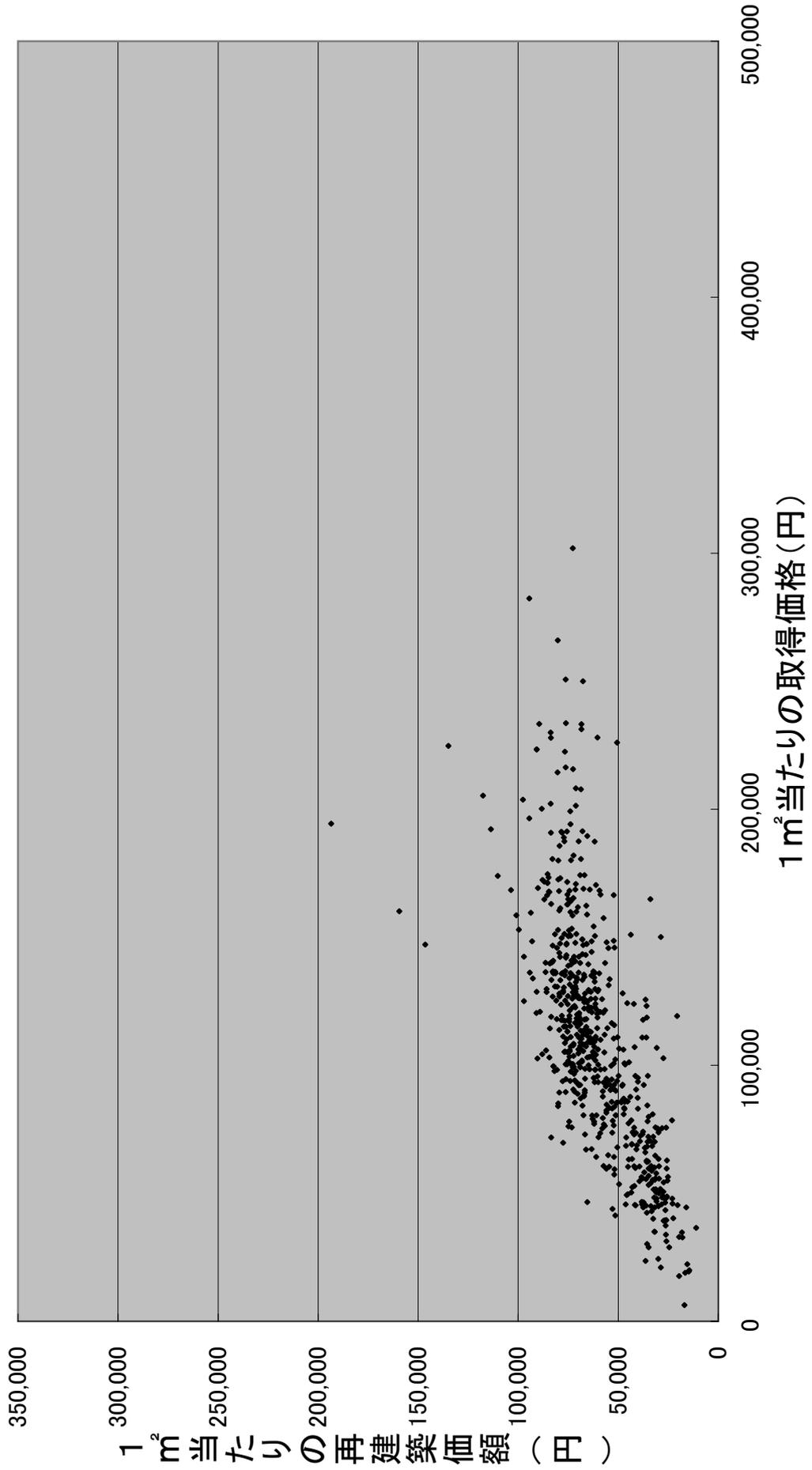


新築分事業用木造家屋に係る取得価格等の平均値

(単位:棟、㎡、円)

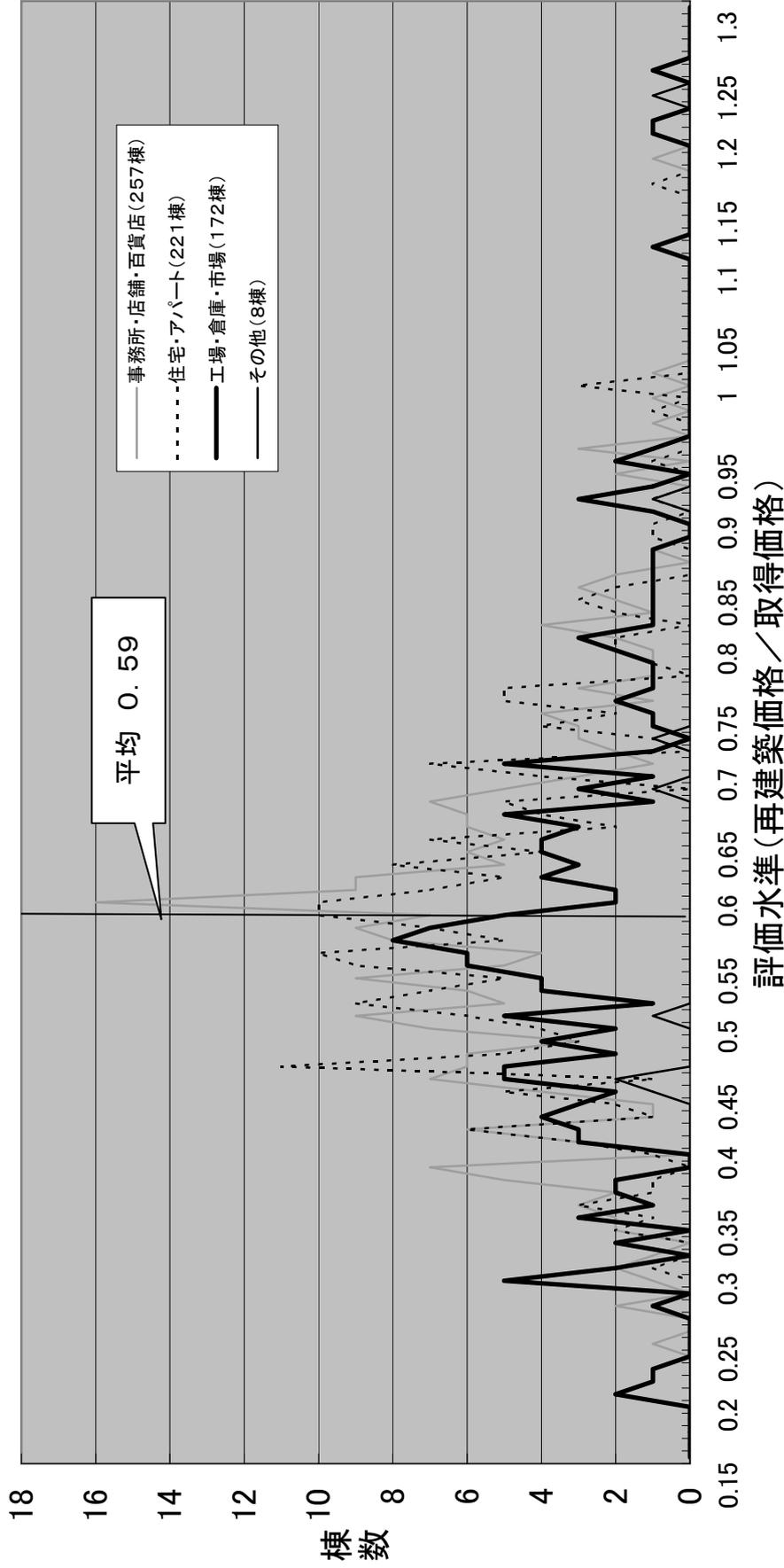
区分	全家屋	事務所・銀行・店舗	共同住宅	工場・倉庫	その他
事業用木造家屋	調査棟数	257	221	172	8
	延べ床面積	131	267	114	110
	取得価格(1㎡当たり)	120,649	132,509	68,909	94,072
	再建築価格(1㎡当たり)	60,869	65,183	25,276	51,228

新築分事業用木造家屋 1㎡当たり取得価格と再建築価額の分布（658棟）



【用途別】 新築分事業用木造家屋の評価水準（658棟）

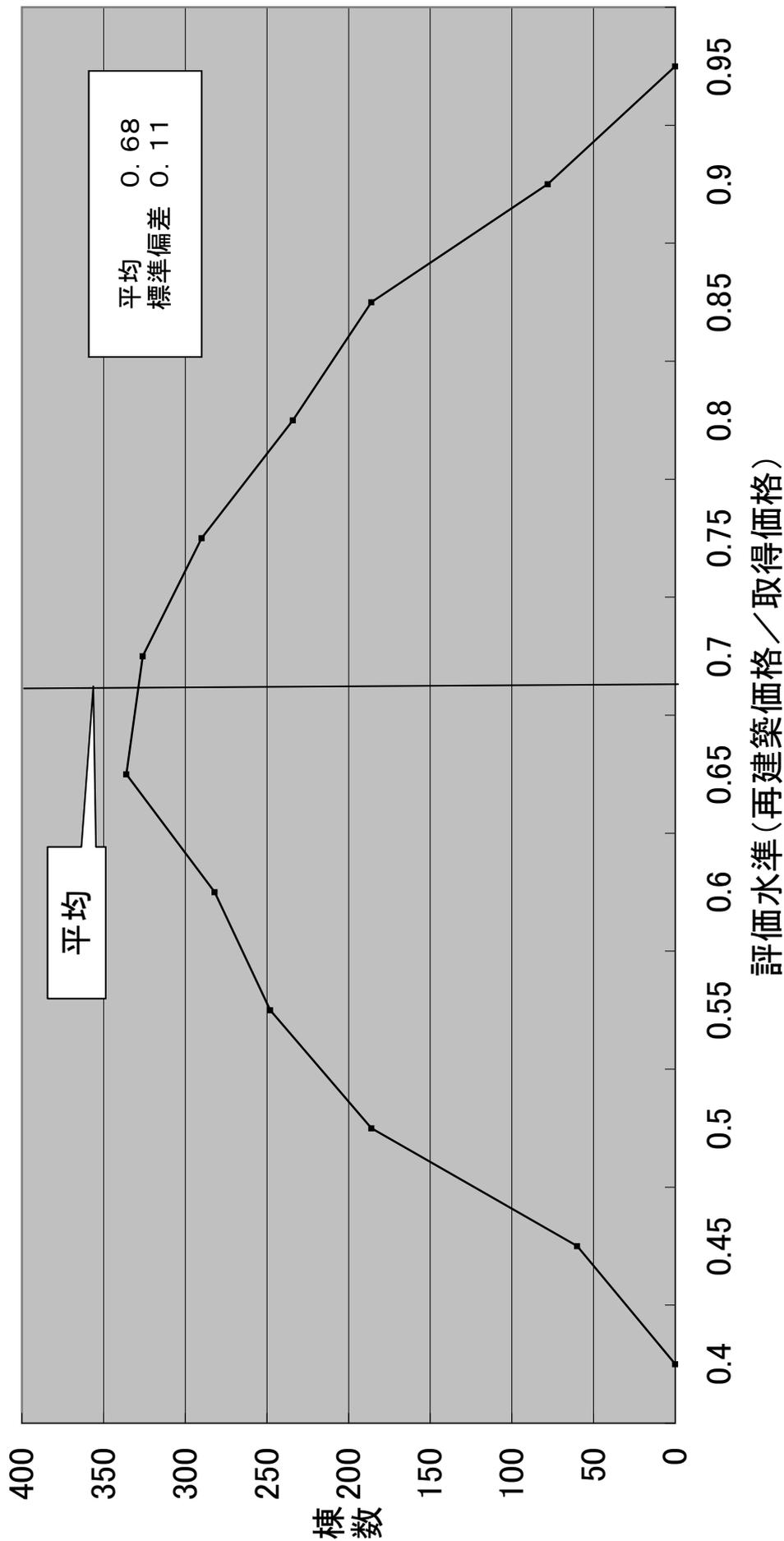
参考資料14



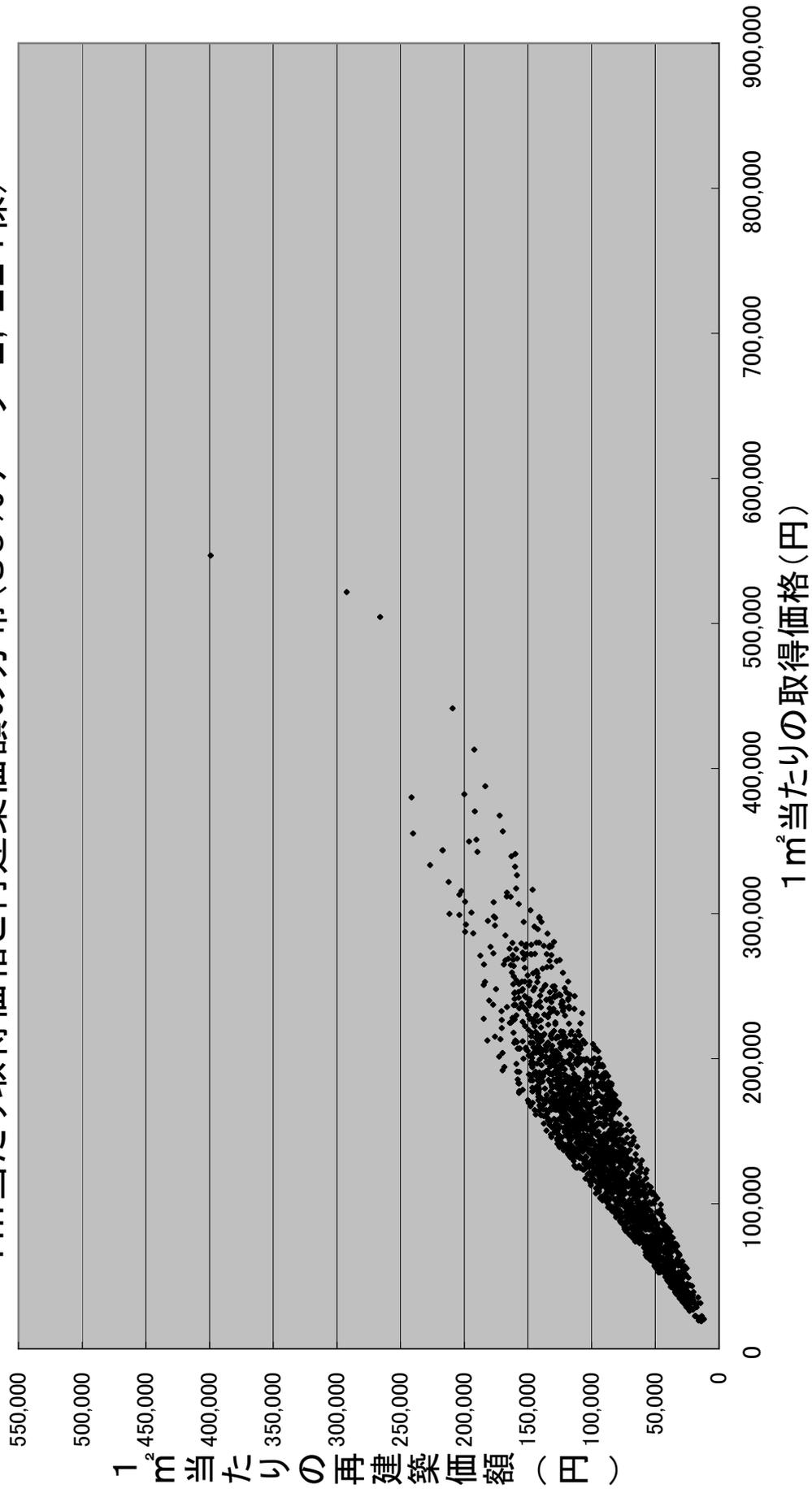
注： 評価水準1.3以上に4棟ある。

新築分事業用非木造家屋の評価水準 (80%データ・2,224棟)

参考資料15

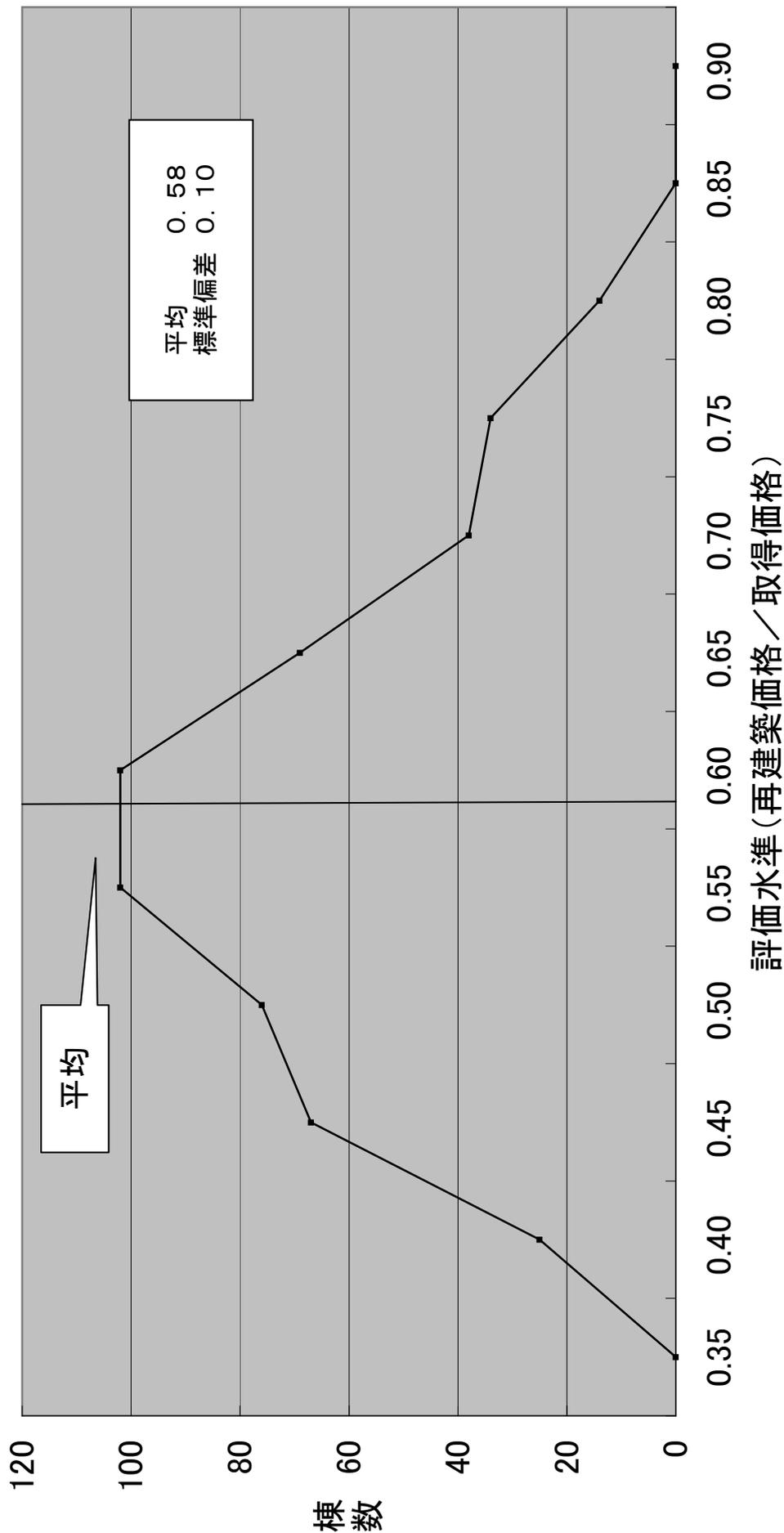


新築分事業用非木造家屋 1㎡当たり取得価格と再建築価額の分布(80%データ・2, 224棟)

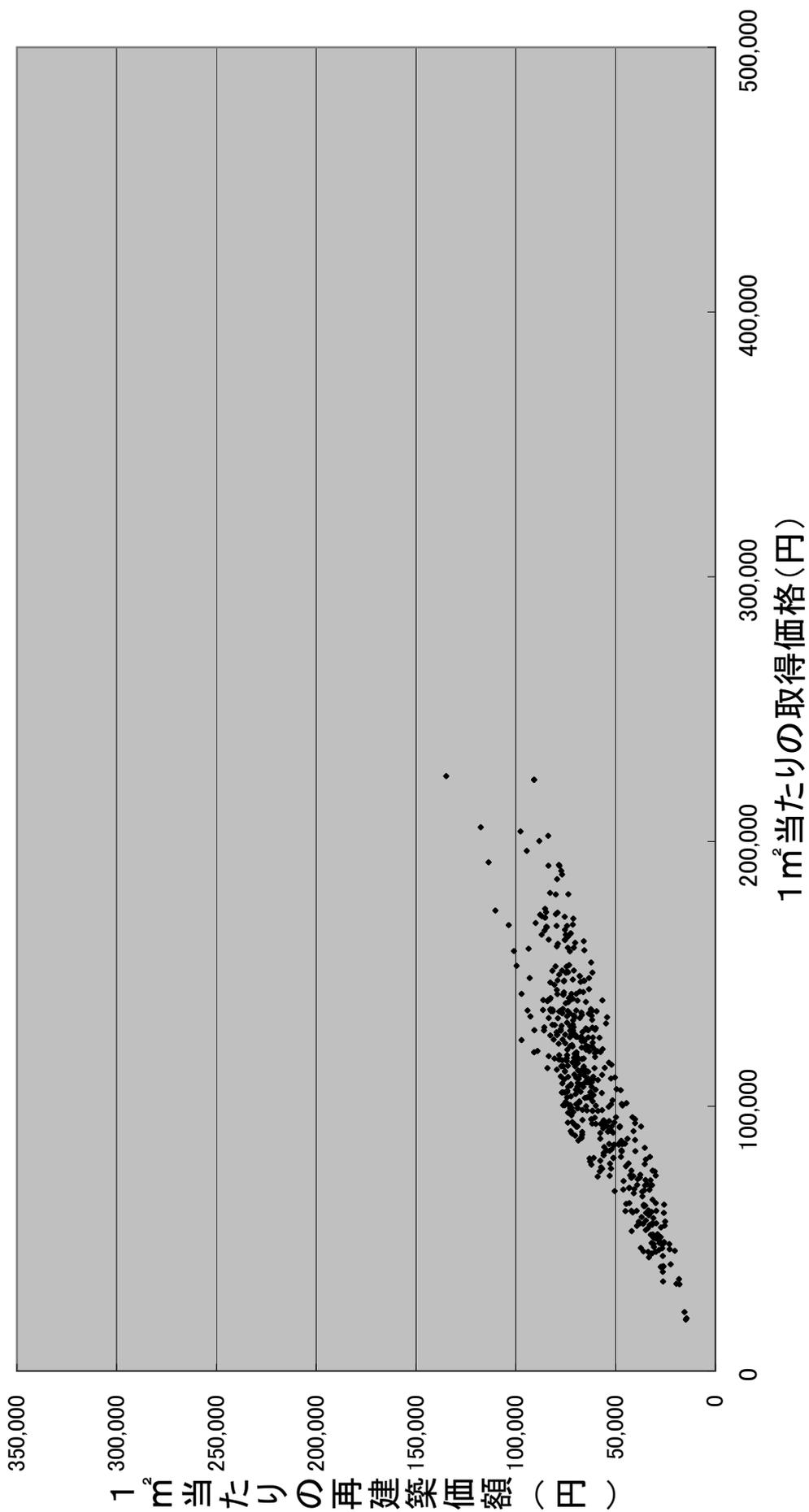


新築分事業用木造家屋の評価水準 (80%データ・527棟)

参考資料17



新築分事業用木造家屋 1㎡当たり取得価格と再建築価額の分布（80%データ・527棟）



地域別に見た新築分事業用家屋の概要(80%データ)

【非木造家屋】

(単位:棟、㎡、円)

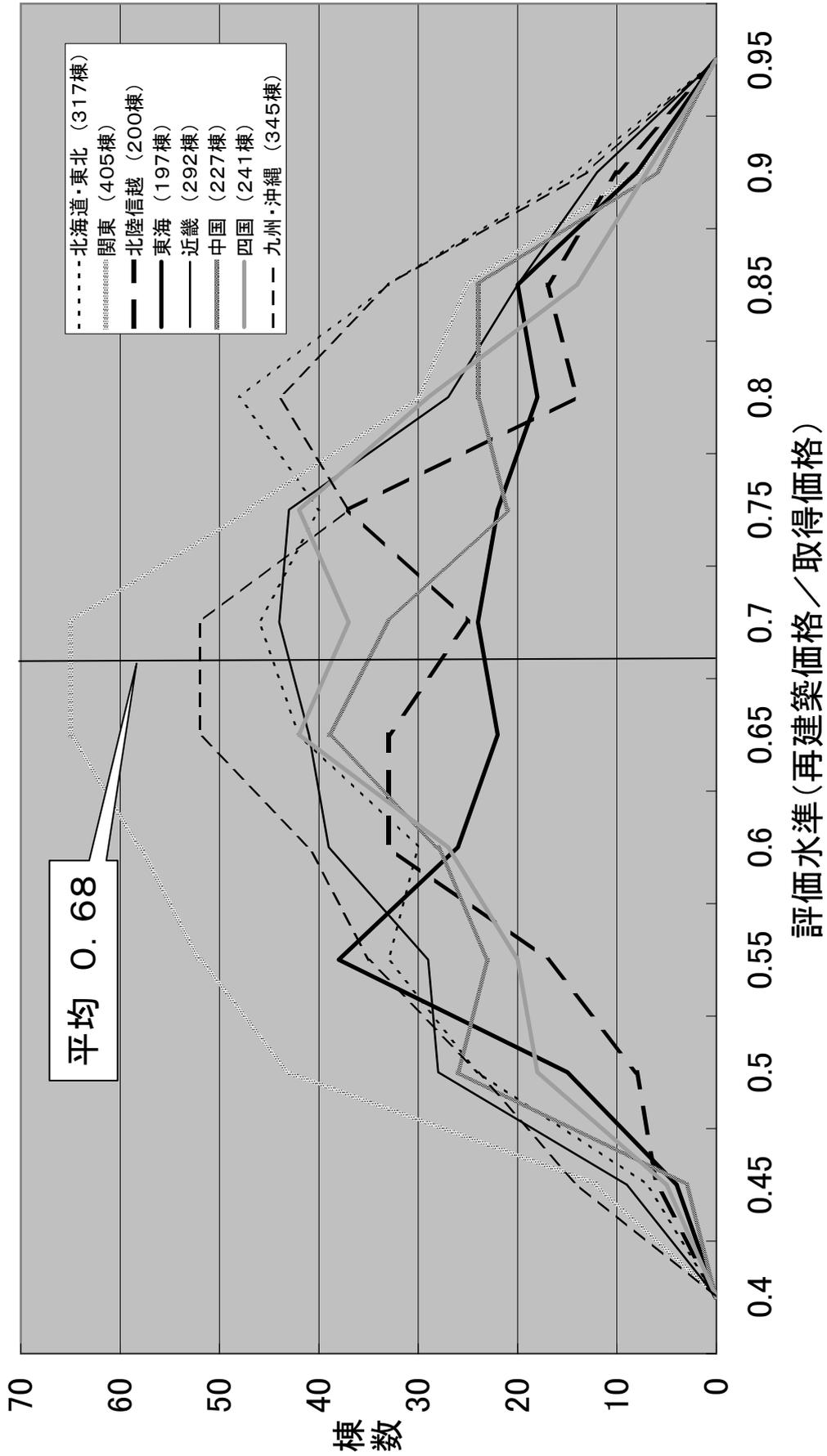
区分	全国	北海道・東北	関東	北陸信越	東海	近畿	中国	四国	九州・沖縄
調査棟数	2,224	317	405	200	197	292	227	241	345
延べ床面積	1,799	1,559	3,161	1,988	1,260	2,032	1,157	1,204	1,253
評価水準	0.68	0.69	0.66	0.69	0.67	0.67	0.67	0.68	0.68
標準偏差	0.11	0.12	0.11	0.11	0.12	0.12	0.11	0.11	0.12
取得価格(1㎡当たり)	139,141	145,464	150,619	136,989	132,870	146,596	136,537	125,115	129,997
再建築価格(1㎡当たり)	91,480	97,870	95,711	91,128	87,499	96,246	88,864	83,654	86,334

【木造家屋】

調査棟数	527	79	80	54	54	63	46	68	83
延べ床面積	175	208	154	192	158	169	176	205	143
評価水準	0.58	0.59	0.56	0.54	0.56	0.57	0.57	0.59	0.60
標準偏差	0.10	0.09	0.10	0.08	0.11	0.08	0.09	0.09	0.11
取得価格(1㎡当たり)	109,264	108,625	114,354	112,129	122,054	107,691	110,329	102,581	100,858
再建築価格(1㎡当たり)	61,434	63,446	62,298	59,750	66,540	60,759	60,861	59,030	59,260

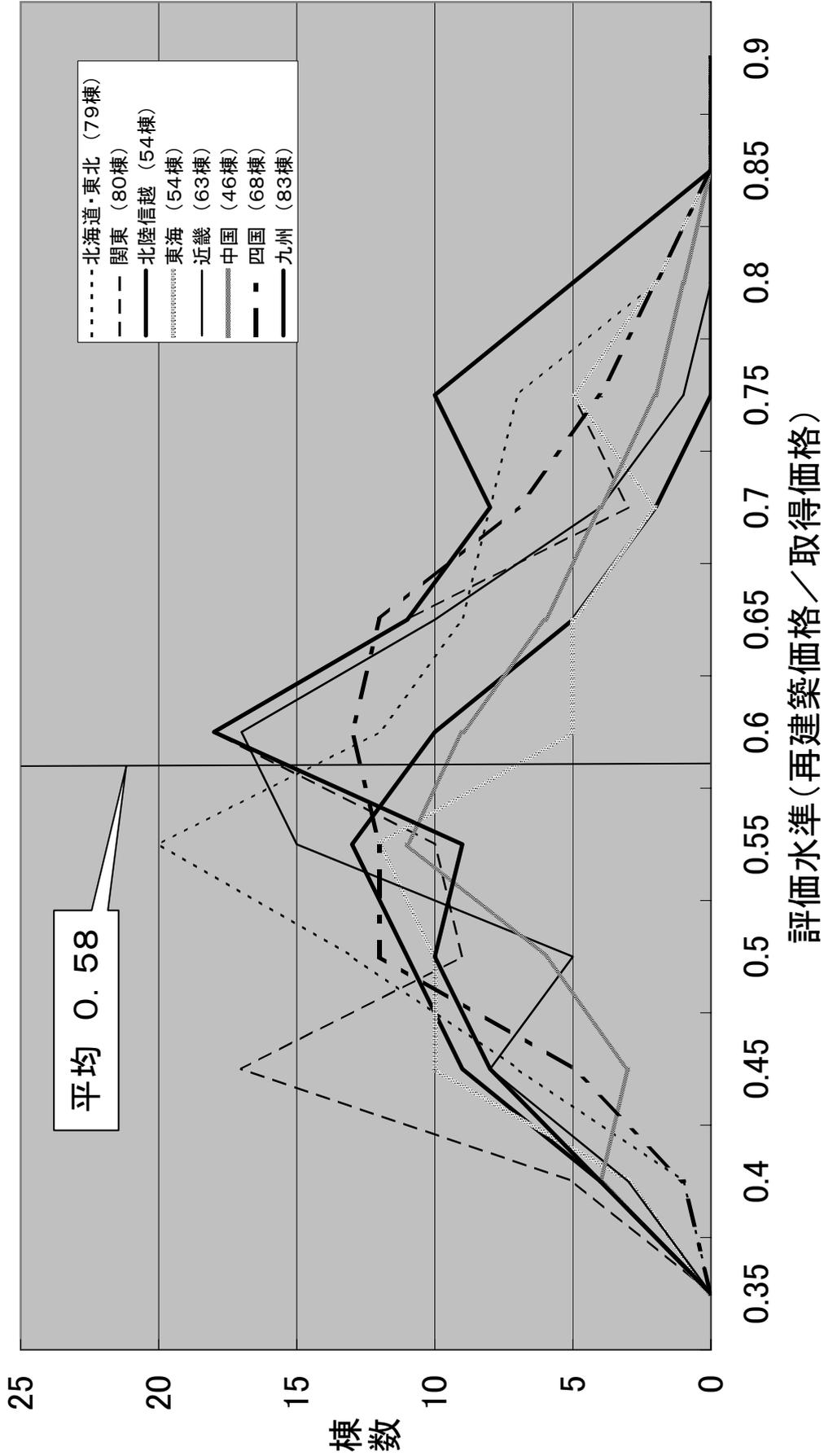
【地域別】新築分事業用非木造家屋の評価水準 (80%データ・2,224棟)

参考資料20



【地域別】新築分事業用木造家屋の評価水準 (80%データ・527棟)

参考資料21



規模別に見た新築分事業用家屋の概要(80%データ)

【非木造家屋】

(単位:棟、㎡、円)

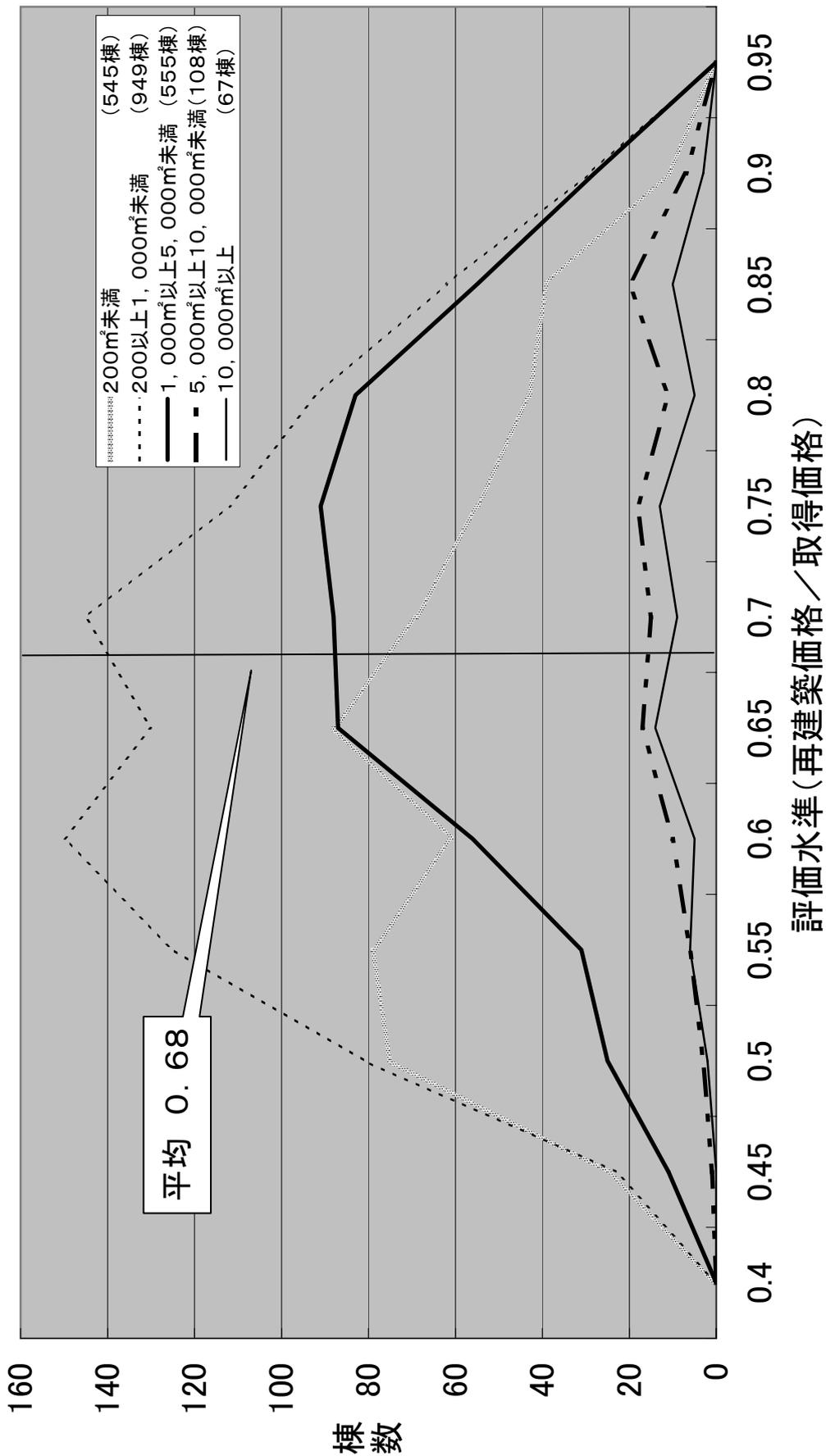
区分	全体	200㎡未満	200㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上 10,000㎡未満	10,000㎡以上
調査棟数	2,224	545	949	555	108	67
評価水準	0.68	0.65	0.67	0.71	0.73	0.71
標準偏差	0.11	0.12	0.11	0.11	0.11	0.10
取得価格(1㎡当たり)	139,141	104,432	142,050	157,306	169,181	181,950
再建築価格(1㎡当たり)	91,480	64,331	91,896	108,132	119,539	123,578

【木造家屋】

区分	全体	200㎡未満	200㎡以上 400㎡未満	400㎡以上
調査棟数	527	361	139	27
評価水準	0.58	0.58	0.58	0.58
標準偏差	0.10	0.10	0.09	0.11
取得価格(1㎡当たり)	109,264	103,116	121,983	125,986
再建築価格(1㎡当たり)	61,434	57,737	69,167	71,058

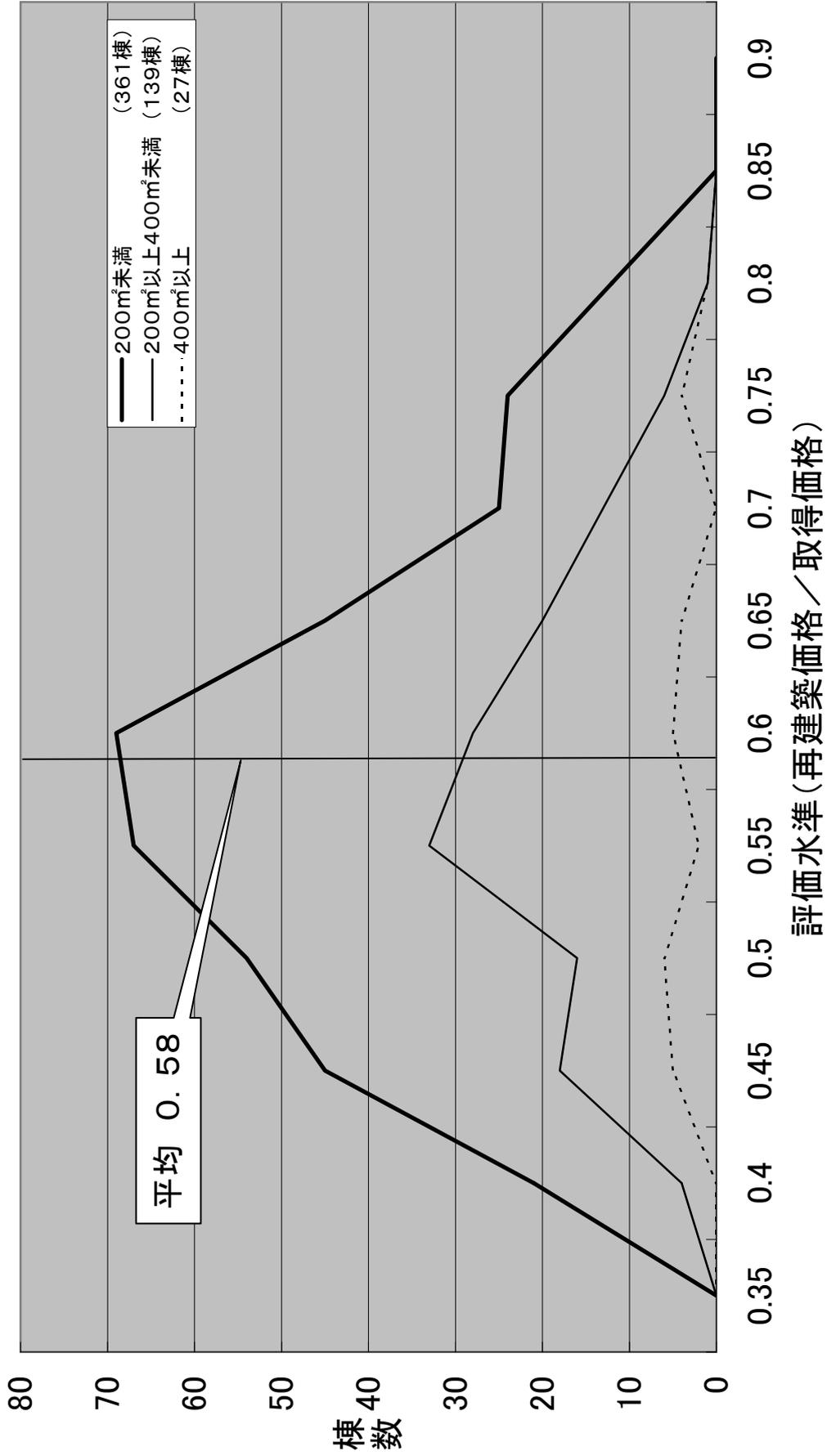
【規模別】新築分事業用非木造家屋の評価水準 (80%データ・2, 224棟)

参考資料23

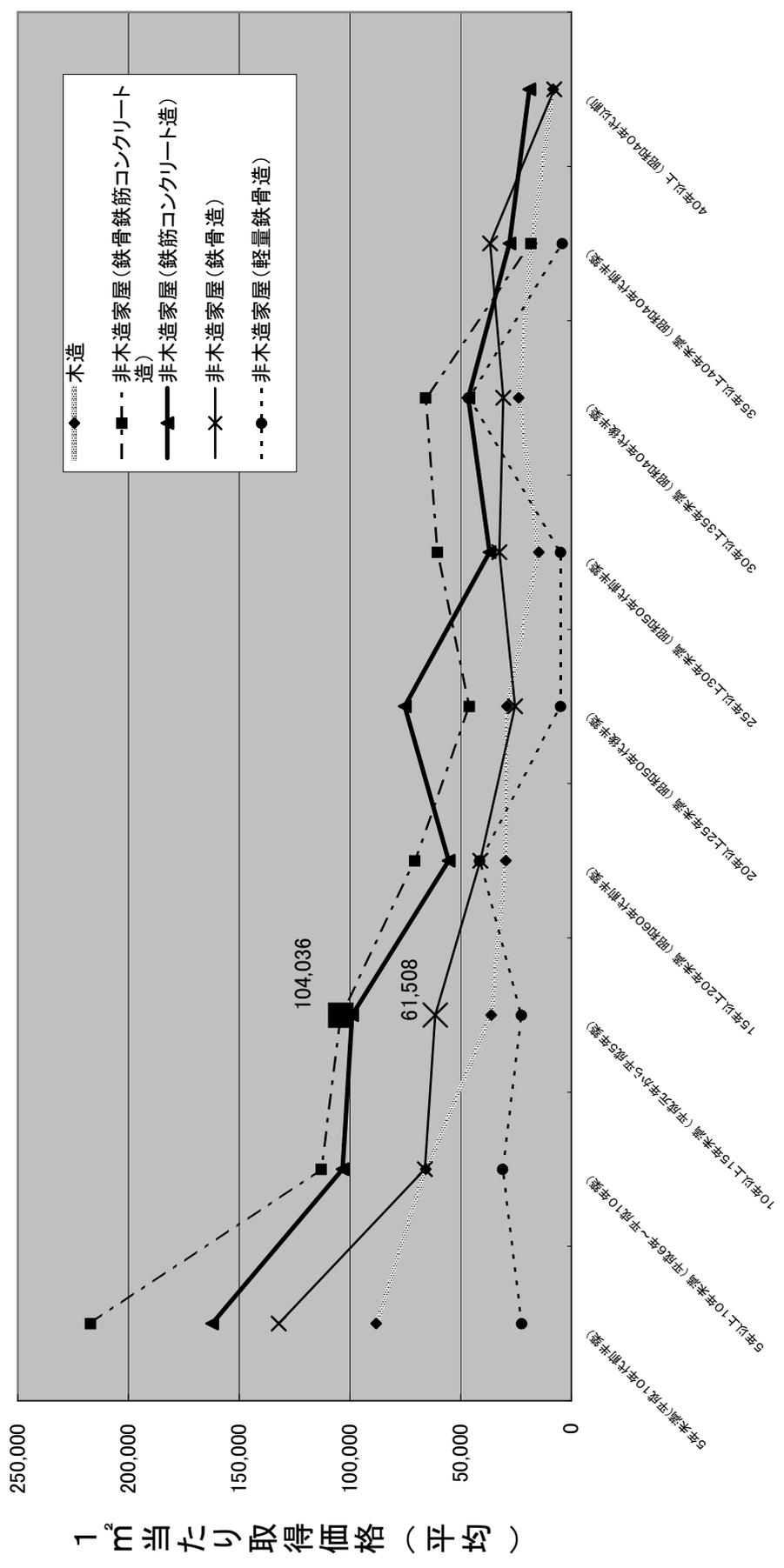


【規模別】新築分事業用木造家屋の評価水準 (80%データ・527棟)

参考資料24



承継分事業用家屋の承継時における1㎡当たり取得価格

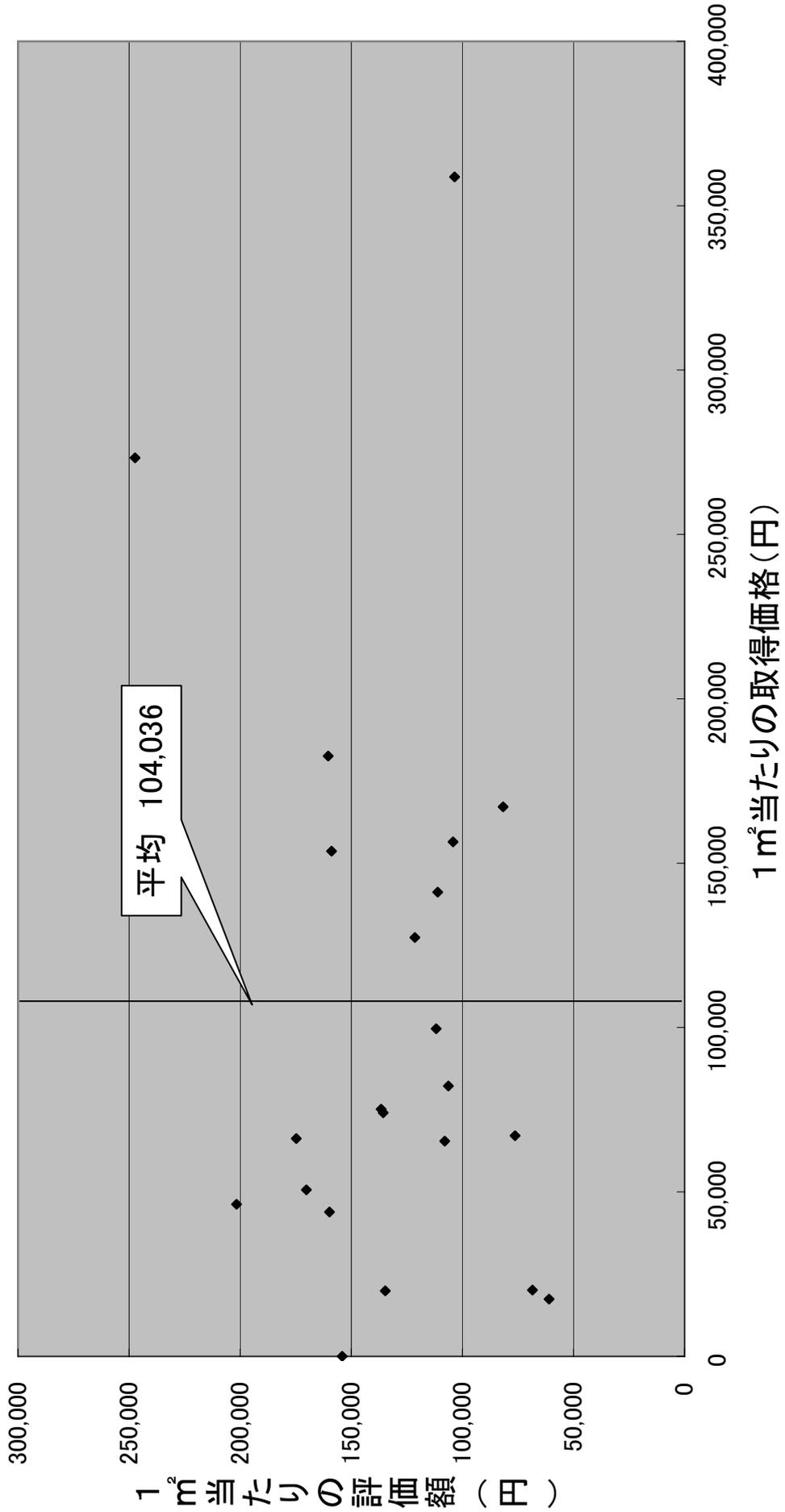


建築から承継取得までの経過年数

注：各「経過年数」の「単位当たり取得価格(平均)」は、各経過年数に対応する全家屋の平均である。

承継取得家屋の1㎡当たり取得価格と評価額の分布

【鉄骨鉄筋コンクリート造・建築から承継取得までの経過年数 10年以上15年未満】



取得価格の活用を可能とする立場からの立論（案）

— 固定資産税の評価額を求める方法として適切か —

【これまでの取扱いと検討の必要性】

● 取得価格方式は不採用

- … {
- ① 個別的な事情による偏差の存在
 - ② 土地と一体取引に伴う分離の困難

⇒ 支障が挙げられるが、必ず成り立つものでもないとの主張もあり。

効果が考えられ、部分的な対応を含め、再検討が必要。

1 固定資産税の性格・位置付け = 財産課税

客観的な財産価値に応じた課税の要請



評価は、客観的・公平な財産価値の把握を企図

※ 収益自体に着目する税ではない

※ 単なる外形・規模を標準とする方法では不十分

2 課税に際しての固定資産評価の原則 = 時価主義

（固定資産税における評価 = “適正な時価”

= 「客観的な交換価値」（最判 H15.6.26）

〔参考〕

※ 収益還元価額方式は不採用

- … {
- ・ 収益は事業内容・方式や他の資本の状況等に左右され、主観性を排除できない
 - ・ 客観的還元率の設定は、極めて困難



- ① 「時価」・交換価値を標榜する以上、本来的には、市場による取引の存在が前提



- ② 市場取引において、条件が整うのであれば、取引当事者間で成立した取引内容を用いる方向で考えるべき

※ また、市場取引を想定する限り、価格にある程度の幅・帯域が生じることはやむを得ない（取引当事者間で、相当と観念する価格に差異が生じることが、取引の誘因）



- ③ 想定上組み立てられる価格は、市場の取引価格が適正な水準に収まらない場合において、補充的に使用

※ 純人工的、純理念的とされる再建築価格方式の使用範囲も、こうした枠組みの中で考えてはどうか



できる限り、具体の取引価格を活用する姿勢も

方向として成り立つ

（十分な競争市場において成立する価格）

※ 現実的な効果（簡明性や効率性など）を重視する場合、あり得る選択肢ではないか

3 時価主義を採用

→ **即**、(客観性にすぐれるとされる) **再建築価格方式の採用ではない**

(※ 現行の説明では強調されるものの、必然的結びつきではない)

→ **現に、評価方法は資産種別等に応じ多様**

必ずしも、時価主義から一律の評価方法が導かれるものではない

～ 資産の性格、現実の資産取引の状況、**実際の評価の容易さ・
実行可能性**等が左右

⇒ **それらの要素を踏まえ、“適正な時価”を導出できる、
最も優れた方式を採用**

(問題状況に応じて、どの要素を重視して考えるか、変動はあり得る)

【現行の評価方法】

① 土地	=	売買実例価格方式	} いずれも、法律の 規定内容は同一
② 家屋	=	再建築価格方式	
③ 償却資産	=	取得価格方式	



家屋評価においても、

状況如何で取得価格の活用は可能

∴ **実際の評価の容易さ、効率性、実行可能性を最も重視した場合**

※ 昭和36年の固定資産評価制度調査会答申でも、実際的理由（前掲の①個別的な事情による偏差の存在、②土地との一体取引に伴う分離の困難）から斥けられており、理論的に否定されているものではない

事業用家屋に係る取引態様と「適正な時価」

1 事業用家屋に係る取引の特性 …典型的なモデルを想定する場合

- ① 売主・買主（所有者）ともに事業者として取引に習熟
- － 売主側が情報を多く持ち、買主側は情報に乏しいとの状況はないはず（情報の非対称性は不成立）
 - － 一方的な売主提示価額でなく、買主主導による引合い等を経た競争価格が導かれる可能性が高い



双方にとって了解できる

適正な水準の価格が形成される蓋然性

～比較的高い

（双方、十分な競争市場において、
利益拡大を念頭に経済合理的な行動をとることを前提）

- ② 買主（所有者）は一定期間にわたる費用計算を厳密に行った上で価格に合意
- － 成約価格に対する納得の意識は大
 - － 事業継続を前提に、期間概念も十分認識して契約
- ※ 一定期間にわたって課税の基礎として用いられても不満は生じないはず

(補遺) ここでは、事実上、成約価格に買主側の収益還元的な要素も入り込み、取得価格 \div 収益還元価額(主観的な)となる。

③ 買主(所有者)は、成約価格をもとに帳簿価格を算出・適正に管理

- 帳簿価格は、会計経理上、明らかに自認したもの(とみなせる)
- 帳簿価格(費用計算の基礎)から、成約価格の検証可能性が高い

(注) 以上は、償却資産取得に係る取引と同様の特性と概括できるか。

むしろ、売主(供給者)側の限定、特定という事情の生じやすい償却資産の場合と比して、より競争的、合理的な取引態様と評価できる可能性もあるか。

2 比較 ～非事業用家屋に係る取引～

… ごく一般的なケースを想定する場合

① 売主は事業者として取引に習熟が通常

② 買主(所有者)は、取引に不成熟

(\because 通常、家屋取得は生涯で1、2度ほど)

- 売主側が情報を多く持ち、買主側は情報に乏しい(一般的に)
(情報の非対称性)

- 大量反復継続的な取引を行う供給者と、その受動的な相手方としての一般消費者(需要者)的な立場の関係となりがち

- 売主主導型の価格形成となりやすい(少なくとも価格の提示は、売主からの場合がほとんど)

- ③ 買主（所有者）は、主観的な効用を重視し価格判断
- 客観的（他の者も同様に考えられるという意味）でない要素が価格に入り込みがち
 - ※ 成約価格を外部判断にさらし、客観化を図るプロセス（帳簿化）はなく、検証は困難
- ④ 買主（所有者）は、必ずしも期間を意識した費用計算を行わず
- ～ 保有課税の基礎として価格を用いることに理解が得にくい
 - 成約価格に拘泥する意識は希薄
 - ※ 課税など、他の局面では、成約価格を第一に考えず、むしろ家計（支出）に対する影響を重視する傾向があるのではないか
 - 他の物件との比較や自己の償還能力を考慮した価額判断

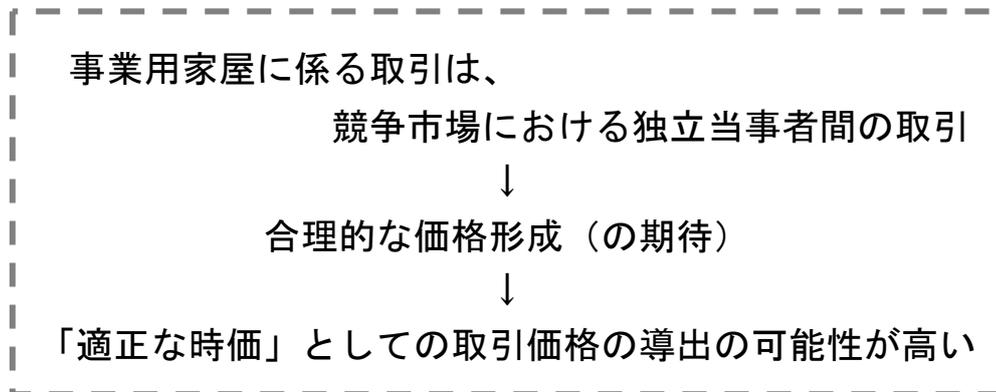


客観的に適正な水準の価格が形成される可能性は弱まる

～比較的低い

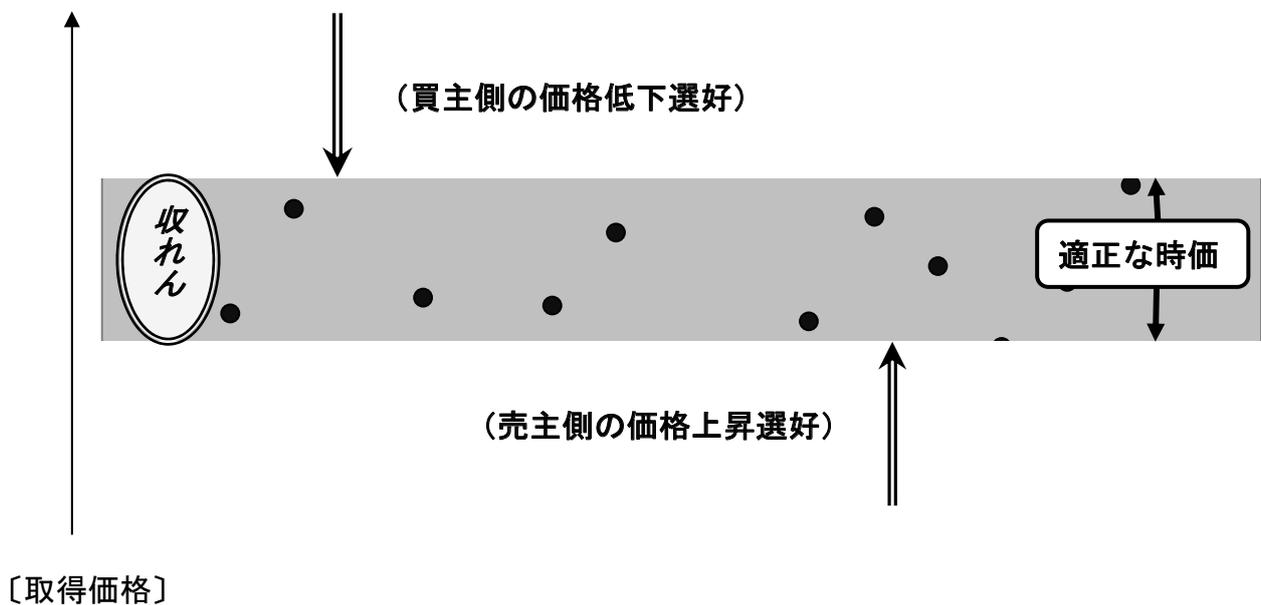
（十分な競争市場が存在すると判断し難い）

3 〔仮定命題〕 … 相対的に整理すると

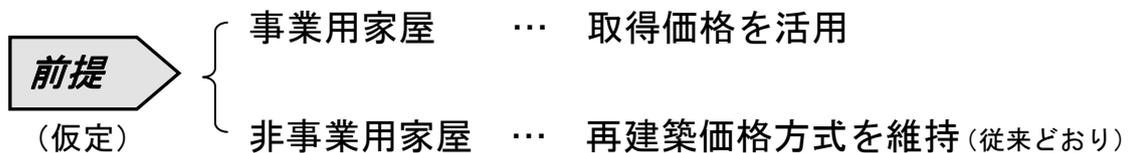


※ 取引価格の実績データによる検証が必要

※ 市場取引を前提にする場合には、「適正な価格」には、一定の幅、帯域が生じることはやむを得ない



事業用家屋と非事業用家屋で異なる評価方法 をとる場合の関係の整理



用途の相違により、評価方法が異なることをどう説明するか

※ 特に、住宅については、外形上は、具体の用途が重なりながら、自己居住用家屋（非事業用）・賃貸用家屋（事業用）で評価方法が異なることになり、十分な説明が必要。

1 時価主義から、具体の取引価格を活用する方向も可能

- ① 条件が整えば、現実的な効果（簡明性や効率性など）を期待して、取得価格を評価に活用
- ② その他のものに、理論的に考えられた再建築価格を使用
… 参考資料 28の2を参照

2 事業用家屋に係る取引は、

競争市場における独立当事者間の取引

～ 比較的あてはまりやすい

- ⇒ 合理的な価格形成（の期待）
- ⇒ 取得価格の評価への活用は可能

※ 条件が整うと考えられるので、取得価格の評価への活用を図る。

… 参考資料 29の1・3を参照

3 非事業用家屋に係る取引では、客観的に適正な水準
の価格形成の可能性は、比較的弱まる

⇒ 引き続き、再建築価格方式を維持

※ 条件が整わないと考えられるので、なお再建築価格方式を使用。

… 参考資料 29 の 2 を参照

4 2、3いずれの場合も、それぞれの評価方法により
“適正な時価”が導出される（できる）



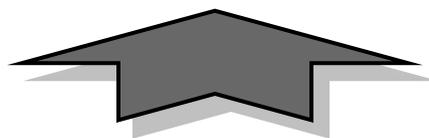
● 評価は合理的・適正なものであり、

“適正な時価”の範囲内に収まる

● 具体の評価の差異は許容できるものであり、

評価結果は公平・妥当

※ 評価方法が二元的で、アプローチのしかたが異なるもの。



〈以上は、両評価方式により、
ほぼ同様の評価結果となることを所与の条件とするもの〉

〔現実の数値の問題としては、〕

- ◎ 取得価格と再建築価格には、現に相当の乖離（3割強程度）
- ◎ 乖離の要因（※）を、分析・把握した上で、必要に応じて、一定の調整係数を乗じること等により、實際上、妥当な結果となるようにすべきか。

- ※ {
 - ・ 再建築価格は、評価の安全を見込み、堅めの評価が出るように調製されている
 - ・ 取得価格の側に、本来評価に含むべきでない、附帯的な費用が計上されている

etc.

事業用家屋に係る相互間の公平性の確保

問題認識

現 行

再建築価格方式

→ 同種同様の家屋であれば、立地その他の条件にかかわらず、ほぼ同水準の評価額

(事業用家屋評価に取得価格を活用すると)

新方式

取得価格を評価に活用

→ 外形的には、同種同様の家屋であっても、同水準の評価額（取得価格）となるとは限らず



事業用家屋相互間で公平性が確保されるのか

1 取得価格の活用

⇒ 取得価格には、ある程度の幅・帯域が存在

～ 市場取引（取引当事者間で、相当とする価格に差異が生じることが、取引のインセンティブ）を想定する限り、やむを得ない

2 “適正な時価” にも、

一定の幅・帯域が生じざるを得ないと整理

… 参考資料 2 9 の 3 の図を参照

- 3 当該幅・帯域に収まっていれば、いずれの取得価格も“適正な時価”であり、差異があっても許容限度内と考えるべきではないか



事業用家屋相互間の公平性は確保

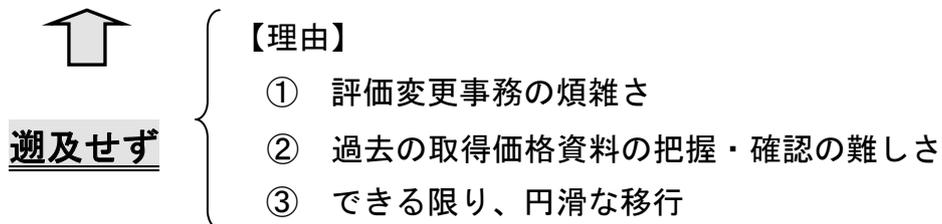
※ なお、取得価格を活用する中で、評価額に差異が生じれば、それらの家屋は、“同種同様のもの”と分類する必要はなく、評価額の差異は有意なものと認識する考え方もあり得るか。

～ この場合、問題自体が消滅してしまう

在来分家屋と取得価格を活用して評価される 新增築家屋との間の公平性の確保

前提

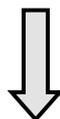
- 事業用家屋評価に取得価格を活用するが、対象は、今後、新たに評価される新增築家屋
- 在来分家屋は、現行方式を維持
(再建築価格方式を基礎として、累次、乗率を乗じていく方法)



1 新增築家屋については、取得価格を評価に活用して、
“適正な時価”が導出される

… 参考資料 2 9の 1・3 を参照

2 在来分家屋については、再建築価格方式により、
当初の“適正な時価”が導出されている

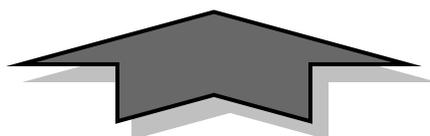


3 その後の評価替えにおいても、適正な値の乗率を
用いて、これまで“適正な時価”が導出されている

4 在来分家屋について、移行を適切に行うことにより、
いずれの場合も、それぞれの評価方法により“適正な時
価”の範囲内に収まる



評価は公平・妥当



〈以上は、両評価方式により、
ほぼ同様の評価結果となることを所与の条件とするもの〉

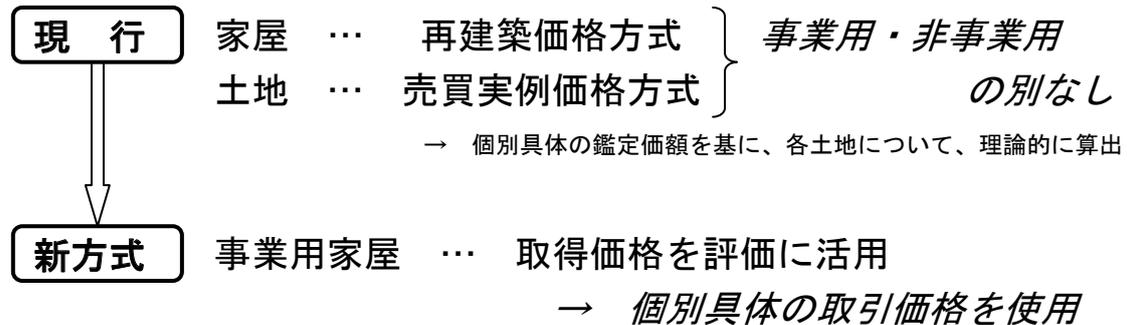
[現実の数値の問題としては、以下のような方策を
採用することにより妥当な結果となるようにすべきか。]

- ◎ 必要に応じ、在来分家屋ないし新增築家屋の評価額に一定の調整係数を乗じることにより、評価水準の整合を図る対応も可能
- ◎ 在来分家屋に対して、不均衡是正措置（評価基準第2章第4節五・六）のような、裁量度の広い対応を認めることにより、市町村レベルできめ細かく公平を確保できるようにする取扱いもあり得るか

※ なお、在来分家屋に関しては、評価額増額の場合の据置措置（評価基準第2章第4節三・四）があるように、評価において、新增築家屋との間で、厳密に公平性を確保しているわけではない

土地の評価方法との関係の整理

問題認識



↑

土地についても、(特に事業用地を中心に)

取得価格の活用を求められるのではないか

方向性

土地については、現行方式が適当、取得価格は活用しない

【理由】

- ① 土地の現実の取得価格には、主観的な選好や投機的要素などが含まれることがあり、必ずしも、客観的な交換価値と認識し難い場合が往々生じる
- ② 土地は、そもそも時間の経過とともに損耗・消滅しない。
減価償却の概念がなく、もっぱら取引時点の状況・要因により価格形成
 - ※ 事業者たる買主であっても、一定期間にわたる費用計算を、家屋・償却資産並みに厳密に行うとは限らない(期間概念の認識は希薄)
 - 一定期間にわたって課税の基礎として成約価格を用いることはいかがか

③ 土地は、時間とともに根本から価格要素が変動する可能性があるため、一定期間ごとに、ベースから評価し直す必要

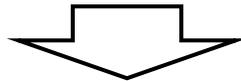
← 現行方式なら可能。取得価格を活用する評価方法では、保有期間を通じて、一度しかベースの価格は得られない

※ 一方、家屋は、価格要素たる実物的な構成要素は、基本的には変動しないもの

国税等との間で取得価格を カウンター・チェックできる仕組みの構築

※ 国税当局とは未だ協議しているわけではなく、取得価格の活用の方向性が固まってくる段階で、綿密な調整が必要。

国税の申告資料中、減価償却資産に係る附属明細書における取得価格（別紙 1）を把握し、事業者から市町村に申告された取得価格と比較対照できるようにするもの。



- 今後、新築される家屋について、当初の取得価格のみをチェックするのであれば、事務量等は、さほど大きなものとはならないと想定される。
- 償却資産の課税の適正化のために、平成 18 年度税制改正において、国税資料の閲覧等が法定化された（別紙 2 参照）。

規定上は、償却資産に対象を限定しないことから、当該新規定を法律上の根拠とすることができるはず。（具体の運用・取扱いは、国税当局との個々の協議を経て、取り決められていくもの）

(別紙1) 法人税申告 別表第16(1)

定額法又はリース期間定額法による減価償却資産の償却額の計算に関する明細書		事業年度又は連結事業年度	16.4.1	法人名	財務電子(株)	
		事業年度	17.3.31	()		
資産区分	種類	1	建物	1	ソフトウェア	合計
	備	2	鉄筋コンクリート造	木造		
	区	3	工場	倉庫	その他のもの	
	目	4	17.2	16.12	14.7	
取得価額	取得価額又は製作価額	5	80,000,000	12,102,400	4,500,000	96,602,400
	圧縮記録による引当金又は積立金計上額	6	4,040,000			4,040,000
	差引改定取得価額(5)-(6)	7	75,960,000	12,102,400	4,500,000	92,562,400
	残存価額又は見積残存価額	8	(3,778,000) 7,596,000	(605,120) 1,210,240	(0) 0	()
帳簿価額	期末現在の帳簿価額	9	79,700,000	7,587,400	2,025,000	
	期末現在の引当金等の金額	10	4,400,000			
	引当金等の金額	11				
	改定帳簿価額(9)-(10)-(11)	12	75,300,000	7,587,400	2,025,000	84,912,400
耐用年数	定額法又はリース期間定額法による償却計算の基礎となる金額(7)-(8)	13	68,364,000	10,892,160	4,500,000	83,756,160
	耐用年数	14	38年	15年	5年	
	償却率	15	0.027	0.066	0.200	
	リース期間の月数	16				
当期分の償却額	当期に含まれるリース期間の月数	17				
	算出償却額(13)×(15)×(17)÷(12)×(100%)	18	1,895,828円	718,862円	900,000円	1,447,265円
	増加償却額(18)×割増率	19	()	()	()	()
	計	20	307,638	239,627	900,000	1,447,265
特別償却限度額等	割増償却	21	条項	条項	条項	条項
	特別償却	22	()円	()円	()円	()円
	特別償却	23	条項	条項	条項	条項
	特別償却	24	()円	()円	()円	()円
前期からの繰越額	計(22)+(24)	25	外	外	外	外
	前期から繰り越した償却不足額又は合併等特別償却不足額	26				
	合(20)+(25)+(26)	27	307,638	239,627	900,000	1,447,265
	当期償却額	28	360,000 300,000	3,974,400 340,600	900,000	6,075,000
引	償却不足額(27)-(28)	29				
	償却超過額(28)-(27)	30	352,362	4,275,373	0	4,627,735
	前期からの繰越額	31	外	外	外	外
	当期償却不足によるもの	32				
償却超過額	引当金等取崩しによるもの	33				
	差引合計翌期への繰越額(30)+(31)-(32)-(33)	34	352,362	4,275,373	0	4,627,735
	翌年に繰り越すべき償却不足額((30)-(32))と(33)のうち少ない金額	35				
	当期において切り捨てる償却不足額又は合併等特別償却不足額	36				
不足額	差引翌期への繰越額(35)-(36)	37				
	翌期への繰越額の内繰越	38	平	平	平	平
	当期分不足額	39				
	合併等特別償却不足額((37)-(39))と(35)のうち少ない金額	40				
備考						

別表十六(一) 平十六・四・一以後終了事業年度又は連結事業年度分

外書は別表十六(七)へ

別表四の⑦へ

別表四の⑫へ

(別紙2) 固定資産税の課税に必要な国税資料の閲覧等の法定化

現状

従前から「三税協力通達」(※)に基づき国税関係書類の閲覧等ができるところ。

※「国と地方団体との税務行政運営上の協力について」(昭和57年12月1日自治税企第92号)



しかし、住民税、事業税等と異なり、固定資産税では国税資料の閲覧等について地方税法上の明文の根拠規定がなく、国税資料が有効に活用されていない状況。

<法改正>

固定資産税においても住民税、事業税等と同様に、市町村が国税資料の閲覧等を行う法律上の根拠を設ける。



実地調査の着実な実施に向けて環境整備を図るもの

適正申告の確保及び未申告者の解消のため、今後、国税関係資料の一層の活用が図られることを期待。

なお、国税資料のコピーなど具体の運用、取扱いについては、今後、今般の改正を踏まえつつ、税務協議会等の場で個々に協議することになる。

取得価格の評価への活用と納税者の理解

事業用家屋評価へ取得価格を活用する場合、在来分家屋・非事業用家屋との間で、評価方法に違いが生じるが、どのようにして納税者の理解を得るか。

【取得価格が評価に活用される事業用家屋の所有者との関係】

これまでの家屋評価と償却資産の評価に対する一般的認識にかんがみると、



取得価格の活用は、具体的内容如何にかかわらず、一定程度、積極的に受け止められるもの。(理解は得やすいのではないか。)

【取得価格が評価に活用されない在来分家屋・非事業用家屋

の所有者との関係】

個別具体的家屋相互間の関係というよりも、全体として見れば、取得価格を活用した評価方法と、従来からの再建築価格方式は、均衡・公平が確保されているとして、理解を得る方向か。

前提として

家屋評価は、客観的な交換価値の把握を目指して、一定の幅を有する「適正な時価」に収まるよう、効率性や実行可能性等を勘案しながら、適切な方法で行っていくべきものとの立場をとる必要。

一定の幅の中に取得価格が収まるのであれば、(想定)再建築価格との間で、実際には多少の入り繰りがあるとしても、全体としては、「適正な時価」の範囲内で公平性がとれているとする。

※ なお、認定された取得価格から課税標準として使用する評価額を導き出す際に、定率の割り落としをかけるなどの方法により、實際上妥当な結果となるよう工夫することにより、有意な差異が生じないようにすれば、納税者の理解は得られるはず。

固定資産税制度に関する調査研究

平成18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）

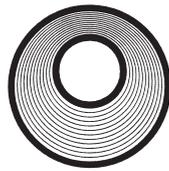
発行者 小川徳治

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> <http://www.chikamap.jp>）



(財)資産評価システム研究センター