固定資産税制度に関する調査研究

－タワーマンションの評価・課税のあり方について－

－リフォーム家屋の評価・課税のあり方について－

－固定資産税（家屋）に係る新たな評価方法の検討について－

平成 28 年３月

一般財団法人 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ますます高まっております。

当評価センターは、昭和５３年５月設立以来、調査研究事業と研修事業を中心に事業を進め、地方公共団体に固定資産税に関し必要な情報を提供すべく努力を重ねてまいりました。

調査研究事業では、その時々の固定資産税を巡る諸課題をテーマに、学識経験者、地方団体の関係者等をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行っておりますが、本年度は５つの調査研究委員会において、固定資産税制度、固定資産評価制度に関して、専門的な調査研究を行ってまいりました。

このうち「固定資産税制度に関する調査研究委員会」においては、「タワーマンションの評価・課税のあり方について」、「リフォーム家屋の評価・課税のあり方について」及び「固定資産税（家屋）に係る新たな評価方法の検討について」の調査研究を行いました。

ここに、その調査研究結果がまとまりましたので、研究報告書として公表する運びとなりました。この機会に熱心にご研究、ご審議いただいた委員の皆様や関係の方々に対し、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、事業内容の充実を図るとともに、地方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、地方団体をはじめ関係団体の皆様のなお一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成２８年３月

一般財団法人資産評価システム研究センター
理　事　長　　渡　邉　　文　雄

平成２７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	堀　場　勇　夫	元青山学院大学経済学部教授
	岩　﨑　政　明	横浜国立大学大学院国際社会科学研究院教授
	上　杉　　啓	東洋大学名誉教授
	佐　藤　英　明	慶應義塾大学大学院法務研究科（法科大学院）教授
	渋　谷　雅　弘	東北大学大学院法学研究科教授
	関　口　　智	立教大学経済学部経済政策学科教授
	堤　　洋　樹	前橋工科大学工学部建築学科准教授
	中　里　　透	上智大学経済学部准教授
	中　城　康　彦	明海大学不動産学部長不動産学研究科長教授
	平　井　敏　彦	一般財団法人日本不動産研究所公共部総合支援室上席主幹
	米　田　耕一郎	全国知事会事務局次長
	大久保　哲　也	東京都主税局資産税部長
	井　戸　伸　浩	大阪市財政局梅田市税事務所長

（順不同、敬称略）

平成２８年３月現在

平成２７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２７年７月９日（木）〕
　議題　（１）平成２７年度調査研究テーマ・スケジュール
　　（２）タワーマンションの評価・課税のあり方について
　　（３）リフォーム家屋の実態確認及び評価・課税のあり方について
　　（４）新たな評価方法の検討について

○　第２回委員会〔平成２７年９月８日（火）〕
　議題　（１）リフォーム家屋の実態確認及び評価・課税のあり方について
　　（２）新たな評価方法の検討について

○　第３回委員会〔平成２７年１１月６日（金）〕
　議題　（１）タワーマンションにかかる課税のあり方について
　　（２）新たな評価方法の検討について
　　（３）その他

○　第４回委員会〔平成２８年２月１９日（金）〕
　議題　（１）タワーマンションの課税のあり方について
　　（２）リフォーム家屋の評価・課税のあり方について
　　（３）新たな評価方法について
　　（４）平成 27 年度固定資産税制度に関する調査研究報告書（案）について
　　（５）その他

目　次

Ⅰ　タワーマンションの評価・課税のあり方について..... 1

Ⅰ-1. 調査研究の目的..... 2
Ⅰ-2. タワーマンションの現状と課題..... 3
Ⅰ-3. タワーマンションの分譲価格分析..... 6
Ⅰ-4. 地方税法第352条の活用について（調査結果）..... 18
Ⅰ-5. 本委員会における主な意見..... 21
Ⅰ-6. まとめ..... 24

Ⅱ　リフォーム家屋の評価･課税のあり方について..... 25

Ⅱ-1. 調査研究の目的..... 26
Ⅱ-2. リフォーム家屋の現状と課題..... 27
Ⅱ-3. リフォーム家屋の実態について..... 30
Ⅱ-4. 建物における躯体の考え方について..... 37
Ⅱ-5. 本委員会における主な意見..... 38
Ⅱ-6. まとめ..... 39

Ⅲ 固定資産税（家屋）に係る新たな評価方法の検討について. 41

Ⅲ-1. 調査研究の目的..... 42
Ⅲ-2. 再建築価格方式の現状と課題..... 43
Ⅲ-3. 評価方法に係る過去の検討..... 44
Ⅲ-4. 新たな評価方法の実態調査（調査結果）..... 49
Ⅲ-5. 本委員会における主な意見..... 55
Ⅲ-6. まとめ..... 56

【資料編】..... 57

Ⅰ. タワーマンション分析..... 59
Ⅱ. リフォーム事例等..... 63
Ⅲ. 関係法令..... 67

Ⅰ　タワーマンションの評価・課税のあり方について

Ⅰ－１．調査研究の目的

区分所有に係る家屋に対する固定資産税の課税は、区分所有に係る一棟の家屋及び当該家屋の附属家を一括して評価のうえ、当該家屋の固定資産税額を算定し、当該税額を一定の基準（原則として、各共有者の有する専有部分の床面積の割合）によってそれぞれの区分所有者に配分し、その額を、各区分所有者の納付すべき固定資産税額とすることとされている。そのため、各共有者の有する専有部分の床面積の割合が同じであれば、原則として、各区分所有者の納付すべき固定資産税額は同額となる。

しかしながら、近年、大都市圏を中心に増加しているタワーマンションにおいては、高層階と低層階について、現実に売買価格等に差異が生じているものも見られるところであり、従来の税負担の求め方を見直すべきではないかとの指摘がなされているところである。

そこで、本委員会においては、タワーマンションの分譲価格の差違等を確認しつつ、タワーマンションの評価・課税のあり方について検討するために、調査研究を行うこととした。

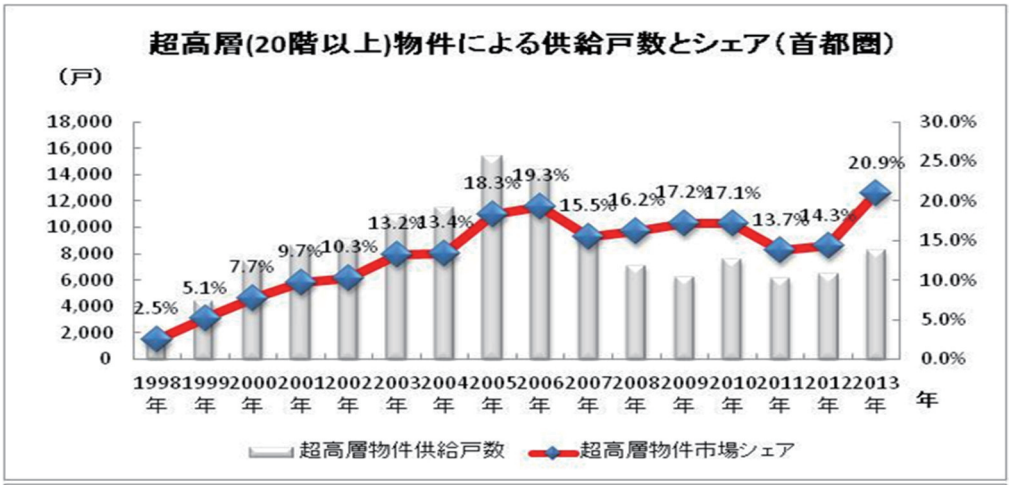
Ⅰ－２．タワーマンションの現状と課題

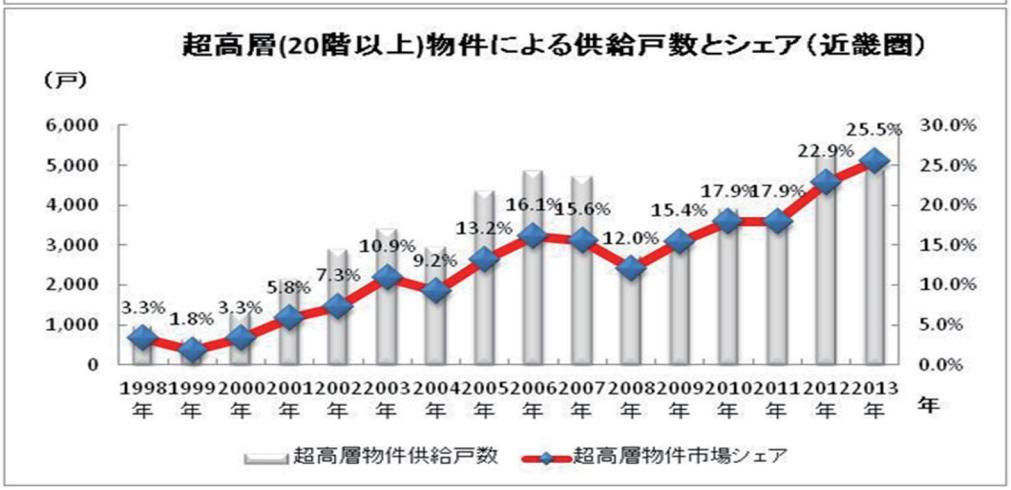
１　タワーマンションの現状

タワーマンションとは、従来のマンションと比べて、際立って高い居住用建築物の俗称であり、タワーマンションに関する明確な定義等は存在していないが、建築基準法施行令に基づく告示、ガス事業法施行規則に基づく告示において、「超高層建築物」や「超高層建物」といった名称が使用されており、それらは 60m を超える建築物とされているところである。

建築技術の進歩等により、近年超高層の家屋が増加しており、長谷工総合研究所の資料によると、マンションの供給戸数に対するタワーマンションの割合は平成 25 年の実績で、首都圏で 20.9%、近畿圏で 25.5%となっている。

図１　超高層（20 階以上）物件による供給戸数とシェア





（出典：株式会社長谷工総合研究所　　『ＣＲＩ』　2013 年 12 月号特集　要約版より）

２　タワーマンションに係る固定資産評価上の課題

タワーマンションについては、中低層のマンションと比較して、建築費に対する固定資産評価額が低い傾向にある。このことについては、平成２６年度の「家屋に関する調査研究委員会（以下「家屋研」という。）」では、タワーマンションにおいて使用される資材を固定資産評価基準に適切に反映させるべきとの方向性が示されている。

また、家屋研において、眺望や方位といった資産の利用価値に応じた各種補正要素については、現行の地方税法及び固定資産評価基準における家屋評価では考慮しておらず、こうした要素について、固定資産評価にどのように反映させていくべきか、ということについて整理していく必要があるとされているところである。

【平成 26 年度家屋に関する調査研究委員会報告書
「Ⅰ　超高層住宅の評価について」の「Ⅰ-4　まとめ」より抜粋】

区分所有家屋の各専有部分の分譲価格の差違は主に眺望等の専有部分の階数の差違により生じていることが、今回の調査・研究で確認することができた。

一方で、このような差違を生む眺望及び方位といった資産の利用価値などに応じた各種補正要素については、土地の価格形成要因としての日照の状態や方位格差は、当該土地の評価に反映させることができることとされているが、現行の地方税法及び固定資産評価基準における家屋評価において考慮しているということはない。

超高層住宅の高層階と低層階との分譲価格については、今回は主に新築時における差違を中心に調査・分析を行ったが、国土交通省において中古住宅に係る建物評価の改善に向けた指針等が作成される等、中古住宅を取り巻く状況も今後変化していくものと考えられ、こうした要素について、固定資産評価にどのように反映させていくべきか、ということについて整理していく必要がある。

非木造家屋の主体構造部の各種評点項目については、基本的に中低層の家屋を評価することを想定して設定されている。超高層住宅においては、通常の家屋にはほとんど使用されない高強度コンクリートや高規格鉄筋等の資材が用いられており、施工資材量の減少につながっている可能性があると考えられる。こうした資材は、現行の固定資産評価基準に適切に反映されていないが、この問題については、今後検討すべきであると考える。

３　タワーマンションに係る固定資産税制度の課題

区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税については、原則として、当該家屋に係る固定資産税額を当該区分所有者全員の共有に属する共用部分に係る建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第 14 条第 1 項から第 3 項までの規定による割合（各区分所有者の専有部分の床面積の割合）により按分した額を各区分所有者の当該家屋に係る固定資産税として納付する義務を負うこととされている。ただし、専有部分の天井の高さ、附帯設備の程度等について著しい差違がある場合においては、その差違に応じて総務省令で定めるところにより当該割合を補正した割合によって按分した額を、当該各区分所有者の当該家屋に係る固定資産税として納付する義務を負うこととされている。

そのため、分譲価格が異なる高層階と低層階であっても、専有面積が同じ区分所有に係る家屋で、かつ専有部分の天井の高さ、附帯設備の程度等について著しい差違がない場合には、固定資産税額は同じ額になるという状況になっている。

〔地方税法〕

第三百五十二条　区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税については、当該家屋の専有部分に係る建物の区分所有等に関する法律第二条第二項の区分所有者（以下固定資産税について「区分所有者」という。）は、第十条の二第一項の規定にかかわらず、当該家屋に係る固定資産税額を当該区分所有者全員の共有に属する共用部分に係る同法第十四条第一項から第三項までの規定による割合（専有部分の天井の高さ、附帯設備の程度等について著しい差違がある場合においては、その差違に応じて総務省令で定めるところにより当該割合を補正した割合）によつてあん分した額を、当該各区分所有者の当該家屋に係る固定資産税として納付する義務を負う。

〔建物の区分所有等に関する法律〕

第十四条　各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

２　前項の場合において、一部共用部分（附属の建物であるものを除く。）で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。

３　前二項の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。

Ⅰ－３．タワーマンションの分譲価格分析

タワーマンションの分譲価格については、一般的に、高層階になればなるほど価格の上昇が見られると言われているが、その実態を確認するため、本委員会においては、全国に存在するタワーマンションの分譲価格データを基に、新築及び中古時点での分譲価格の分析を行った。

１　分析方法

不動産情報サービス会社である（株）東京カンテイ保有のタワーマンション分譲価格データ（2014 年 12 月 31 日時点）を基に、タワーマンションの棟数分布、新築時の階層別・分譲年別の分譲価格差、中古販売時の分譲価格差等の分析を行った。また、分析にあたっての地域ブロックは、①北海道、②東北・北陸、③関東、④東海・近畿、⑤中国・四国、⑥九州・沖縄としている。なお、本分析における各種用語については、以下のとおりである。

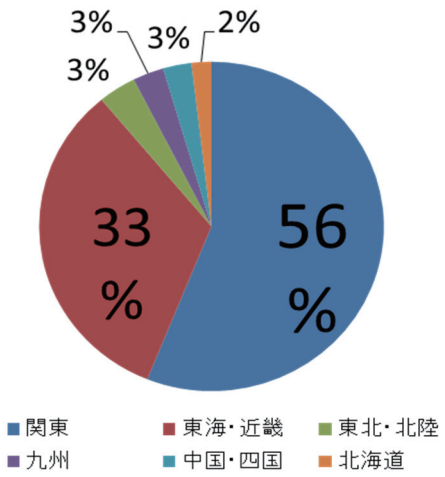
タワーマンション・・・　20 階建て以上の分譲型マンション（賃貸型のものは除く。）
分譲価格・・・・・・・・　タワーマンションの当初の売り出し価格（実際の売買価格とは異なる。）
㎡単価・・・・・・・・・　１㎡当たりの分譲価格
効用比率・・・・・・・・　タワーマンションの最下階の専有面積１㎡当たりの価格を 100 としたときの、各階層における専有面積１㎡当たりの価格の比率
騰落率・・・・・・・・・　中古分譲価格が新築分譲価格からどの程度変化したかを表す比率

２　分析結果

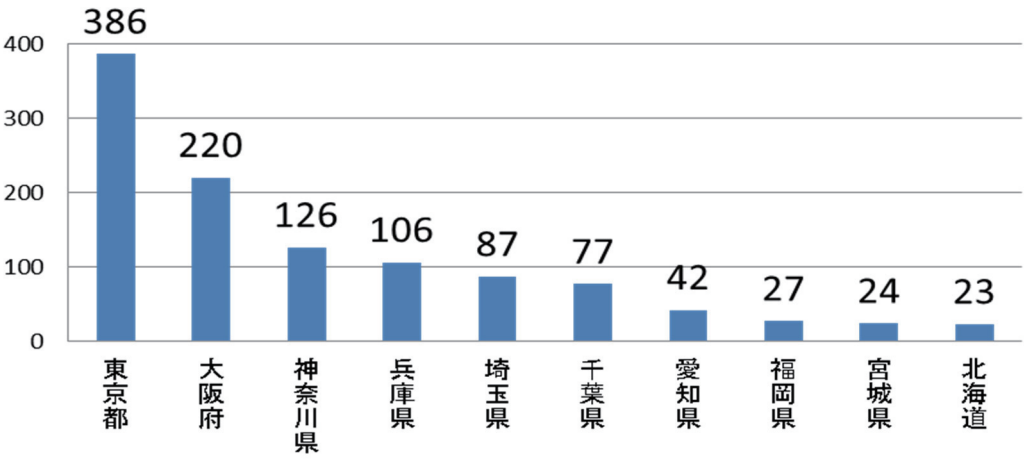
（１）タワーマンションの棟数分布

全国のタワーマンションは、１，２３４棟存在しており、図２、３のとおり、関東、東海・近畿ブロックの大都市圏で全国の９割程度の棟数を占めている。

〔図２　地域ブロック別棟数割合〕

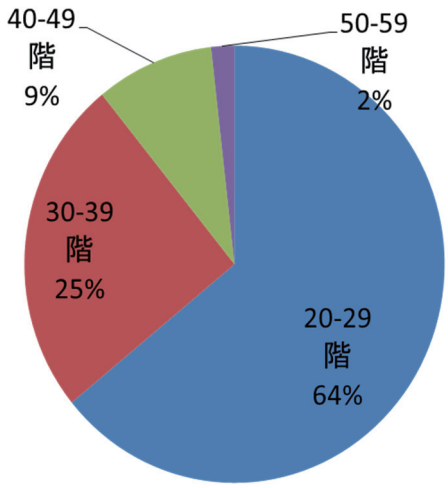


〔図３　都道府県別タワーマンション棟数〕

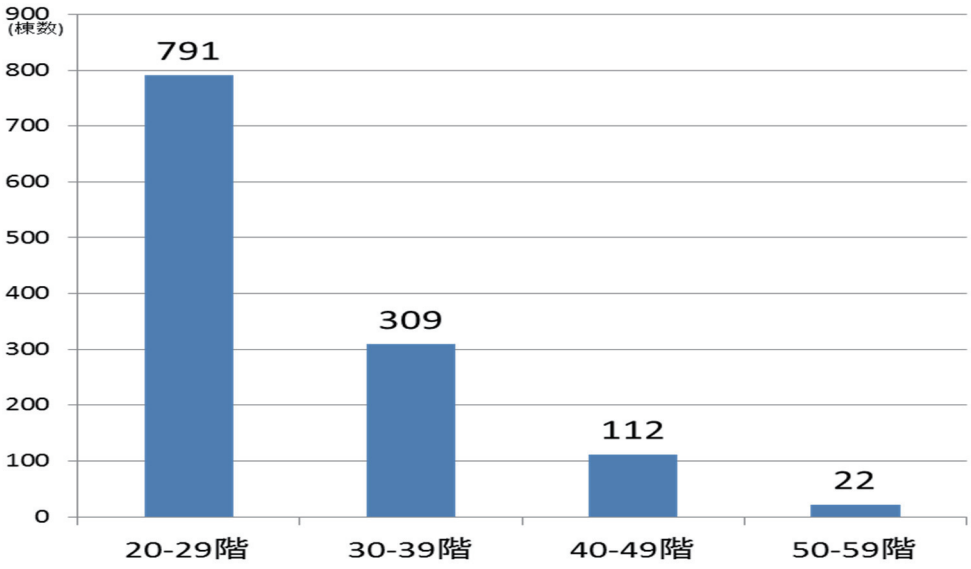


また、図４、５のとおり、階層別にみたときには、20 から 29 階建てのものが大部分を占め、40 階建て以上のものは、全体の 10%程度であった。

〔図４　階層別棟数割合〕

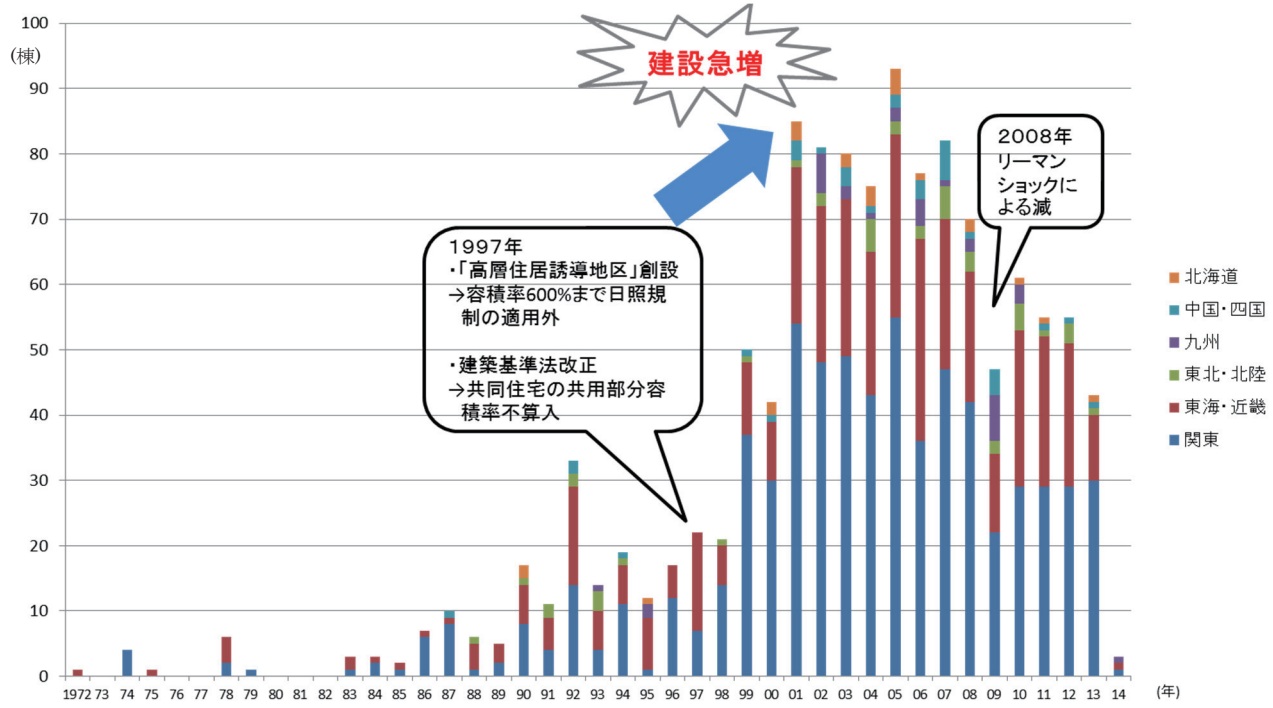


〔図５　階層別棟数〕

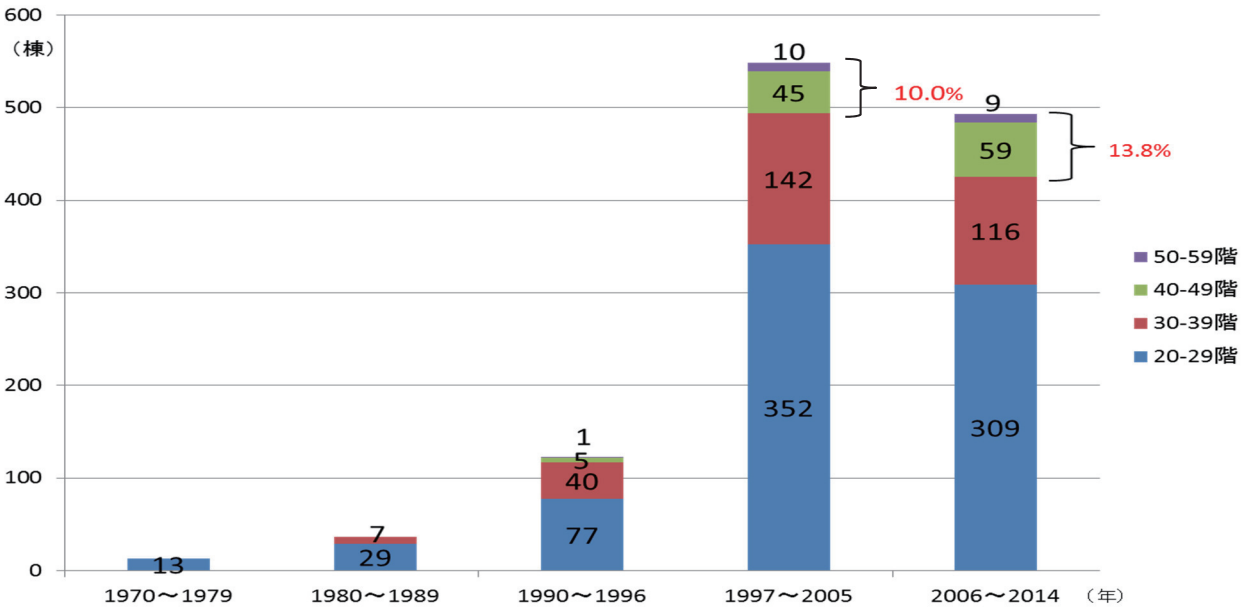


また、全国のタワーマンションについては、1999 年以降に分譲棟数が急増しており、４０階を超えるようなタワーマンションについても、近年増加傾向である。

〔図６　分譲年別棟数分布〕



〔図７　分譲年・最上階別棟数〕

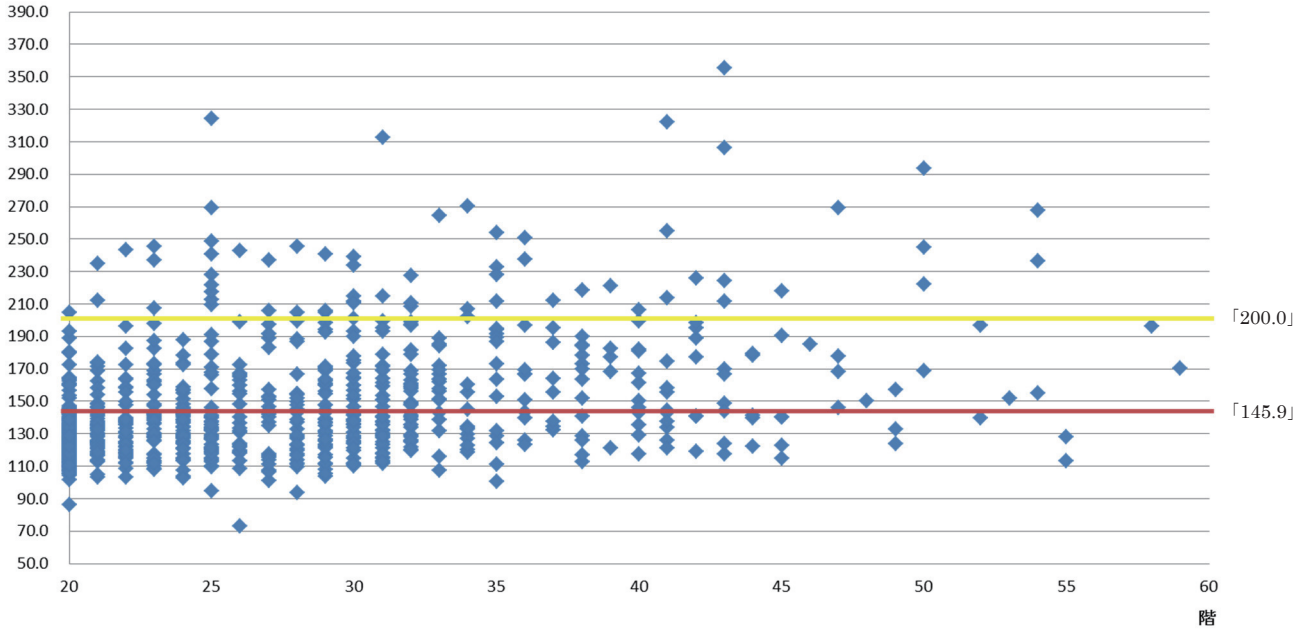


全体に占める 40 階を超える建物の割合は低いものの、近年その割合が増加傾向にあることが読み取れる。

（２）新築時における分譲価格

分譲があった最下階を 100 としたときの、全ての最上階（20～59 階）の効用比率は以下の図８のとおりであり、最上階の効用比率平均値は、145.9 であった。また、最上階の効用比率が平均値（図内赤線）以上のタワーマンションは全体の 35.9%（309 棟/861 棟）であり、最上階の効用比率が 200（図内黄線）以上のタワーマンションは、全体の 7.4%（64 棟/861 棟）であった。

〔図８　新築時における効用比率〕

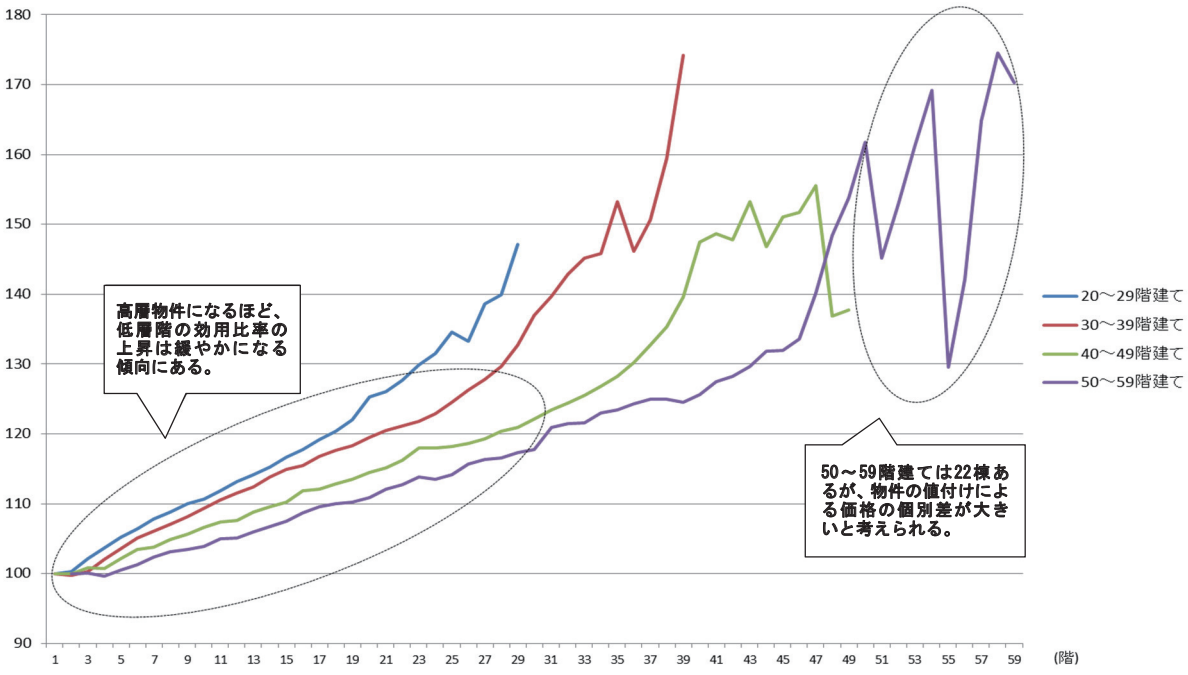


※最上階の分譲があった全国 861 棟の効用比率

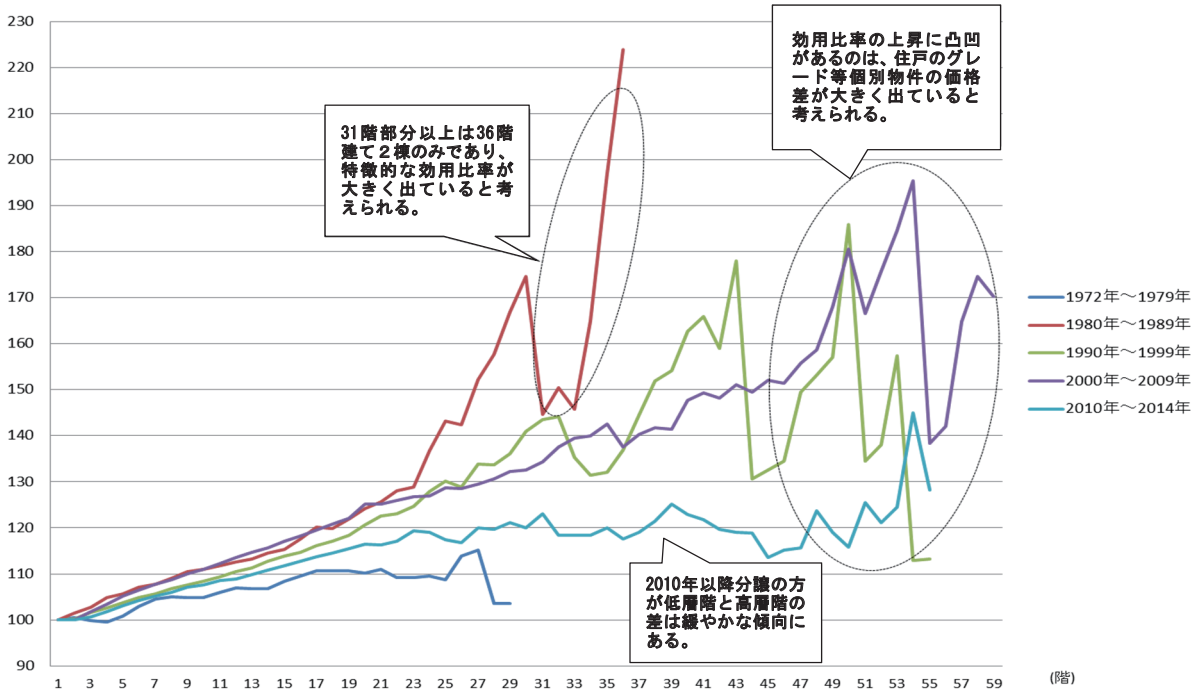
以下の図９は、効用比率の平均値をタワーマンションの最高階別に表したものであり、高層物件になるほど、低層階の効用比率の上昇は緩やかになる傾向にあることが読み取れる。なお、50 階建て以上の物件について大きな増減が生じているのは、物件数が少なく、価格の個体差も大きいためと考えられる。

また、次ページの図 10 は、効用比率の平均値をタワーマンションの分譲年別に表したものであるが、2010 年以降に分譲された比較的新しいタワーマンションは、それ以前に分譲されたものと比べて高層階と低層階の差が緩やかな傾向にあることが読み取れる。

〔図９　最高階別効用比率平均値〕

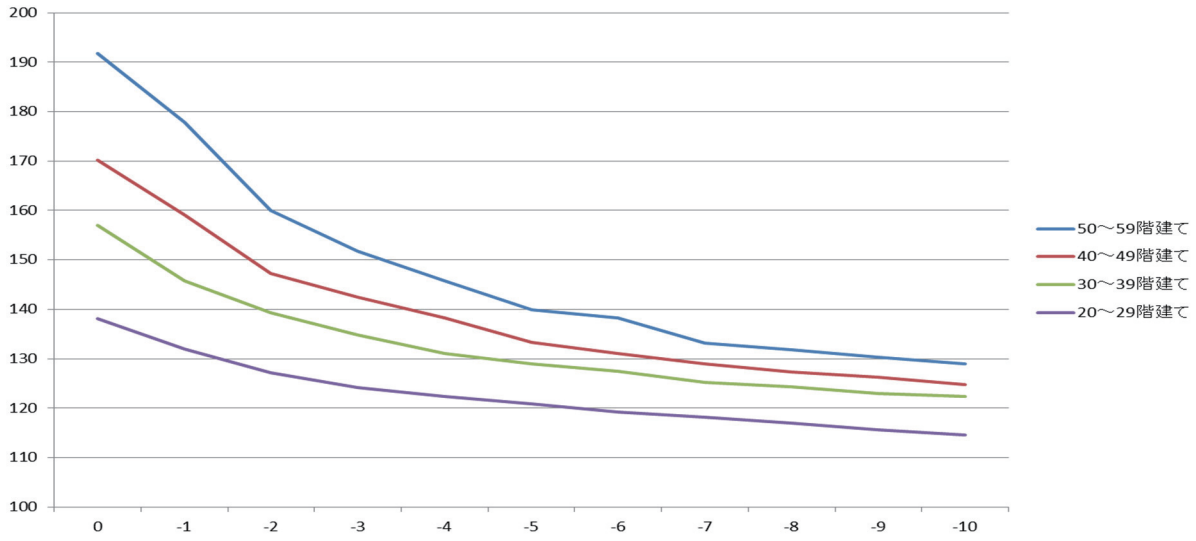


〔図 10　分譲年別効用比率平均値〕



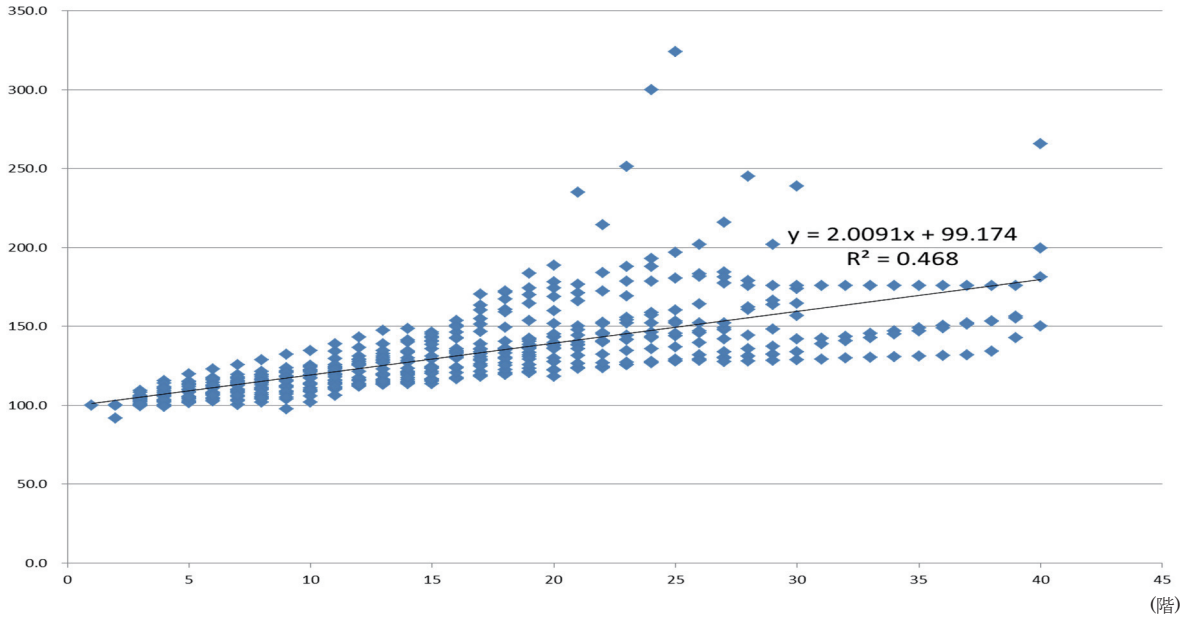
以下の図 11 は、最上階から階数が下がる毎の効用比率の平均を示したものであり、階層数が低いほど、効用比率の落ち方が緩やかになることが読み取れる。

〔図 11　最上階からの階差別効用比率平均値〕

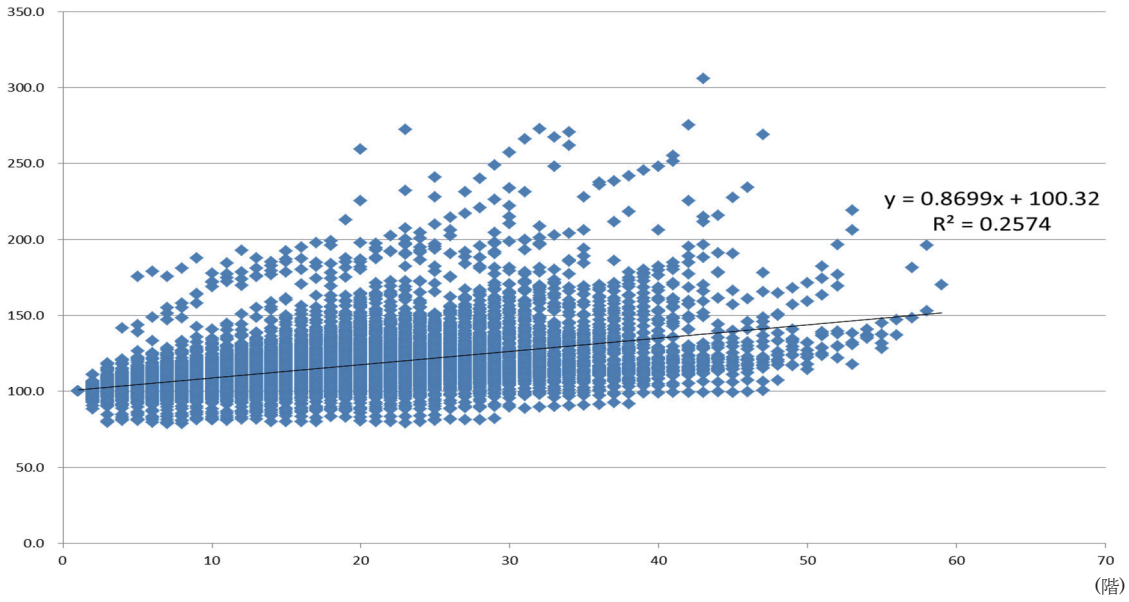


下記及び次ページの図 12～15 は、地域ブロック別分析の一例として、北海道ブロック及び関東ブロックの階層別効用比率を表したものである（その他のブロックの階層別効用比率は資料編に掲載）。図 12 及び 13 は、回帰分析による傾向線であるが、ブロック別に格差があることが読み取れる。図 14 及び 15 は、一棟ごとの階層別効用比であるが、タワーマンションごとの施工状況の違い等により、効用比率が様々であることが読み取れる。

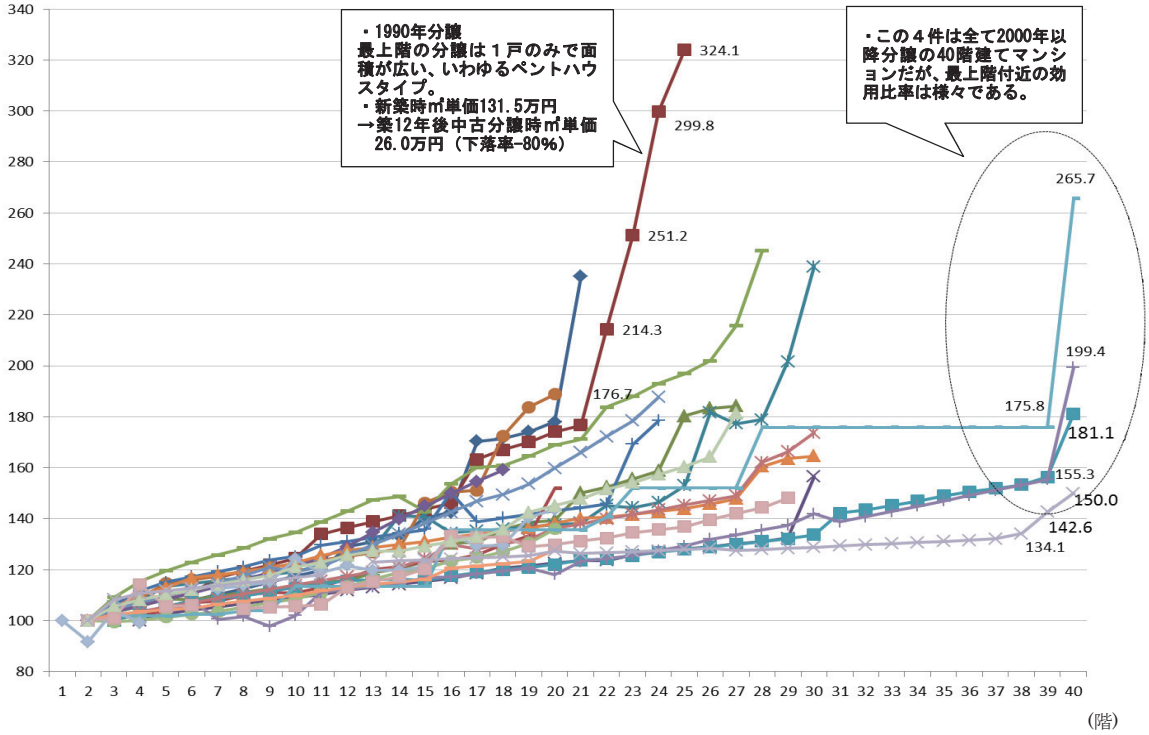
〔図 12　階層別効用比率（北海道ブロック）〕



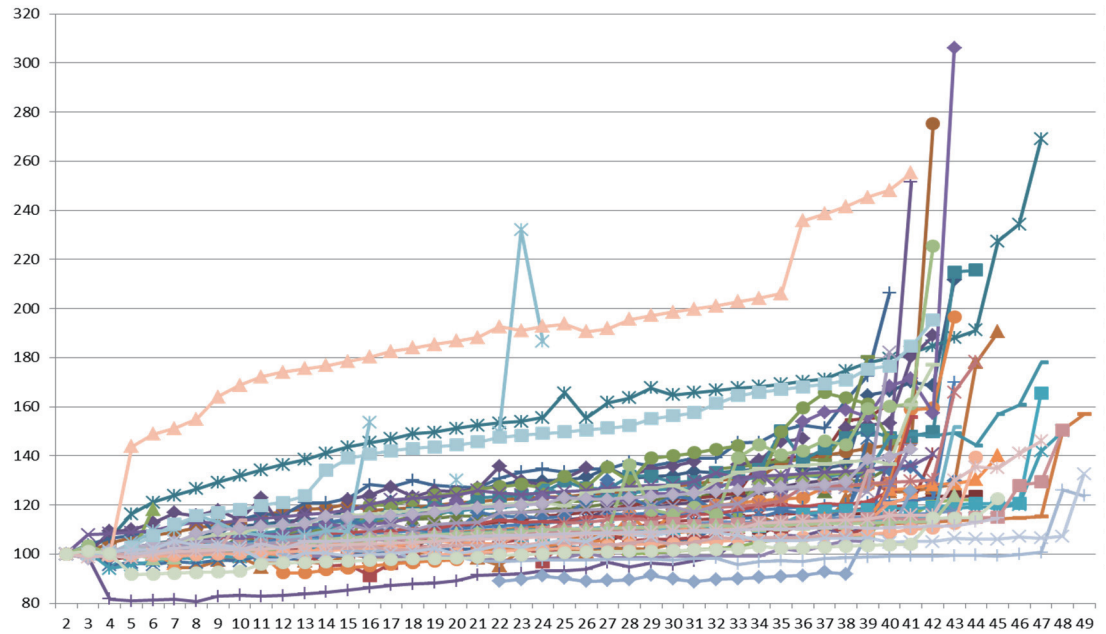
〔図 13　階層別効用比率（関東ブロック）〕



〔図 14　階層別効用比率（北海道ブロック・棟別)〕



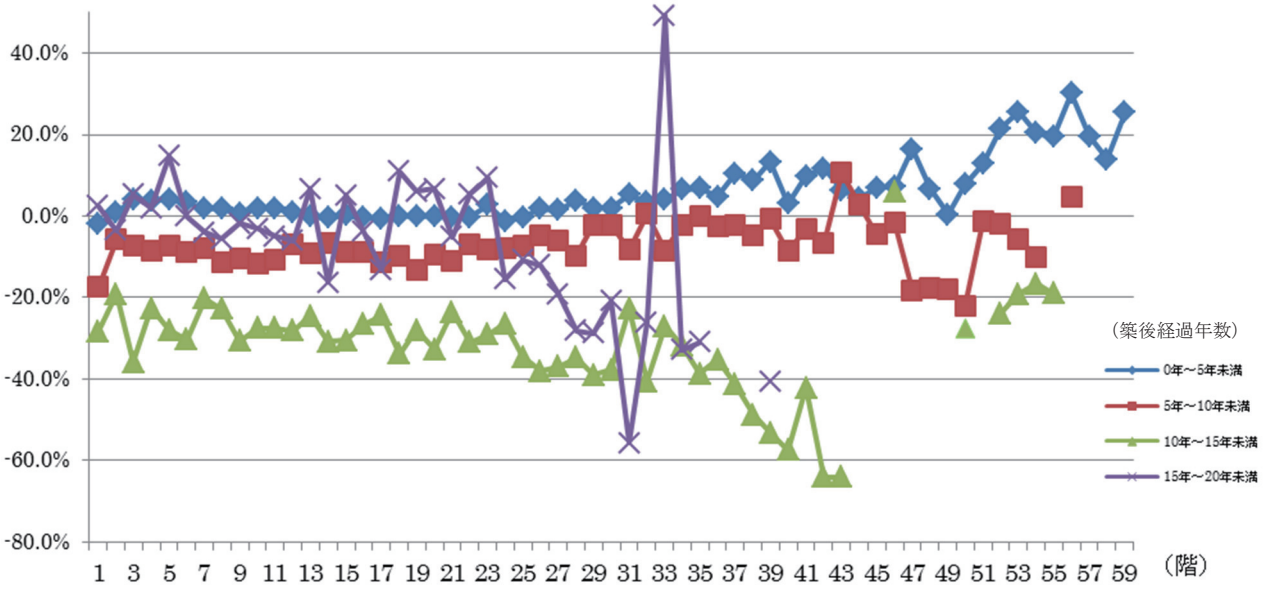
〔図 15　階層別効用比率（関東ブロック・棟別)〕※40～49 階建ての分析



（３）中古分譲時における分譲価格

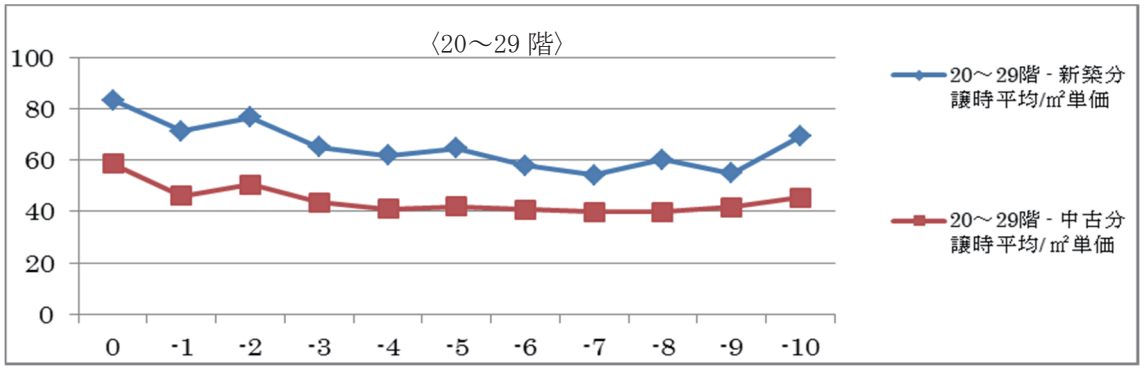
下記の図 16 は、新築時に比べて、中古時の分譲価格がどの程度増減するかを築後経過年数別に示したものである。タワーマンションの中古分譲価格については、築後経過年数が大きい（古い）物件ほど、値下がりする傾向にあることが読み取れる。

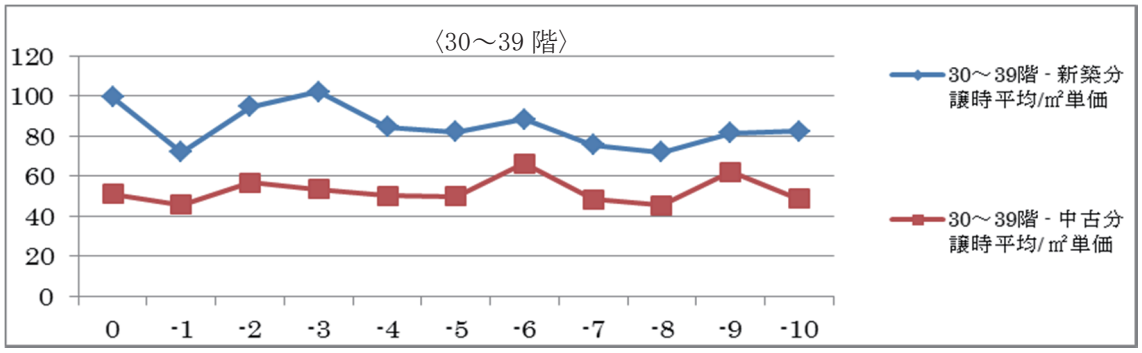
〔図 16　中古分譲時における㎡単価平均騰落率〕

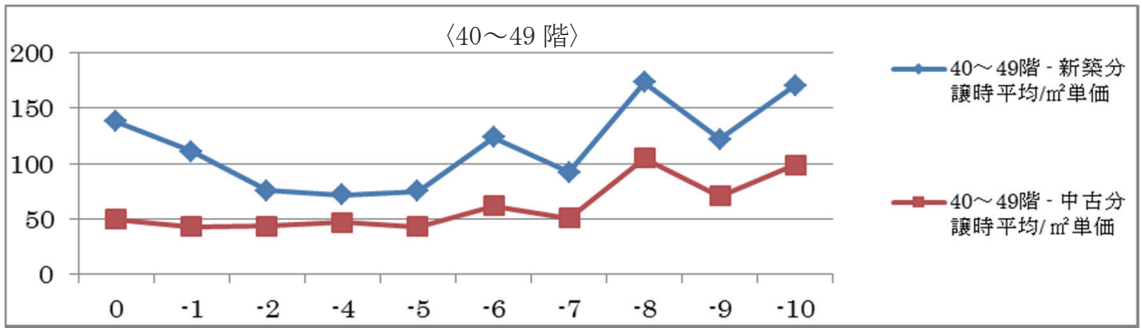


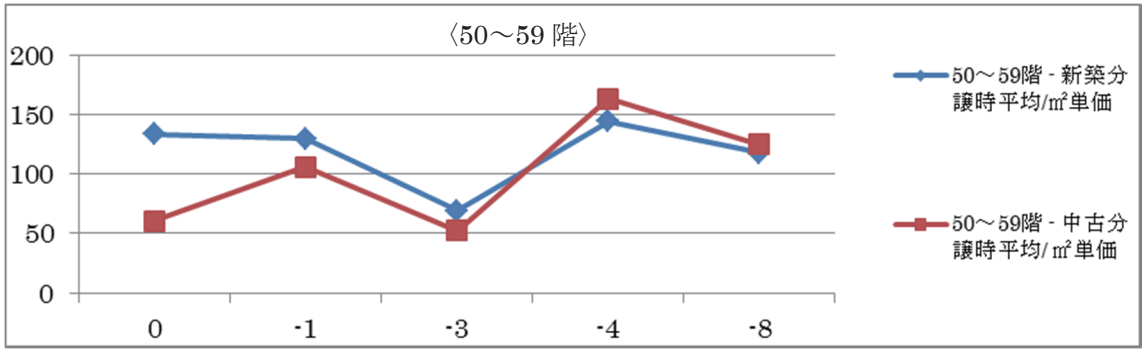
次のページの図 17 は、1990 年以降に新築分譲されたタワーマンションが 10 年～15 年後に中古で分譲された際の新築・中古の㎡単価平均値を最高階の階層別に表したものである。これらの図から、30 階を超えると、最上階が他の階に比べて値下がりする傾向にあることが読み取れる。なお、これらの図は、階層別の値下がりの状況をみた資料であり、データの個別性があることに注意が必要である。

〔図 17　新築・中古の㎡単価平均値〕









※〈50 階～59 階〉については、中古分譲価格がない階数が存在するため、㎡単価平均値を出すことができない部分が存在する。

3　分析結果のまとめ

今回の調査における分析結果をまとめると、以下のとおりとなる。

○　高層物件になるほど、中低層階の効用比率の上昇は緩やかな傾向にある。

○　一般的には、高層階になるほど、階層別効用比率は大きくなる傾向にあるが、その上昇幅については、地域的な要素や個別物件毎の要素により差違が生じている。

○　2010 年以降に分譲された、比較的新しいタワーマンションは、高層階と低層階の分譲価格差は、それまでと比べて緩やかな傾向にある。

○　30 階建て以上のタワーマンションについては、最上階の中古分譲価格が他の階の中古分譲価格と比べて、値下がりする傾向にある。

今回の分析は、全国のタワーマンションの分譲価格を基に行っており、現実の販売価格による分析ではないことに留意する必要があるものの、タワーマンションの高層階と低層階との差違を確認することが出来た。

Ⅰ－４．地方税法第352条の活用について（調査結果）

地方税法第 352 条において、区分所有に係る家屋の固定資産税額の按分方法が示されているところであるが、各自治体における当該規定の適用状況等の調査を行ったため、その調査結果について以下に示すこととしたい。

１　調査方法

東京都及び全市町村（1,718 団体）に対して、アンケート形式により地方税法第 352 条の適用状況の調査を実施した。なお、各種用語の定義については、以下のとおりである。

地方税法第 352 条の規定にある総務省令･･･　地方税法施行規則第 15 条の 3 第 1 項(専有部分の天井高の高さ、附帯設備等について著しい差違がある場合の補正方法)

区分所有に係る家屋･･･　構造上区分された数個の部分で独立した住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができる一棟の建物で、その各部分が、それぞれ所有権の目的とされている家屋

２　調査結果（表１）

（１）地方税法第 352 条に基づく按分規定の適用について

	団体数	団体割合
地方税法第 352 条の規定にある総務省令により按分を行っている団体	２３８団体	１３.９％
地方税法第 352 条の規定にある総務省令により按分を行っていない団体	1,４８０団体	８６.１％

※　税額按分を行っていない主な理由は、「差異がある家屋が存在しない」「差異がある家屋は存在するが、差異が著しいものではない」等がある。

（２）按分を行っている区分所有に係る家屋の種類について（複数回答あり）

	団体数	団体割合
マンション（居住部分のみ按分を行っている家屋）	１３８団体	５８.０％
居住部分を含んだ複合用途家屋（下層階が店舗等、高層階がマンション等）	１２９団体	５４.２％
店舗、事務所等による複合用途家屋（商業ビル等）	６８団体	２８.６％
その他※	２０団体	８.４％

※　「その他」には、２世帯住宅や長屋などの家屋が含まれている。

（３）按分規定を適用する上で改善すべき点について（複数回答あり）

	団体数	団体割合
各種補正すべき著しい差異の判断方法の明確化	1,０１０団体	５８.８％
法令に記載されている按分方法の簡素化	７８１団体	４５.５％
各種補正すべき著しい差異の調査方法の明示	６８０団体	３９.６％
規則に規定しているもの（天井高、仕上げ、附帯設備）以外の補正方法の新設	１１３団体	６.６％
その他※	１１６団体	６.８％

※　「その他」には、納税者への説明が容易な方法にすべき等の内容が含まれている。

３　調査結果のまとめ

今回の調査結果をまとめると、以下のとおりとなる。

○　地方税法第 352 条の規定にある総務省令の適用状況については、全自治体のうちおよそ１４％の自治体で適用している。

○　按分規定における「著しい差異」を判断するための明確な判断材料を求めている団体が多数存在する。

Ⅰ－５．本委員会における主な意見

Ａ（階層による価格差等を何らかの方法により考慮した方が良いとする意見）

○　一棟の固定資産税額全体については、再建築価格方式により客観的に計算できるが、階層の高い方が高く売れるというのが市場にあるのだから、その割り振りの際に取得価格の違いを係数として用いて傾斜配分するという考え方はあるのではないか。グラフを見る限りでは、上層階に向けてなだらかに上昇する傾向があり、何らかの形で傾斜配分するという考え方自体は、資産価値に対して課税する観点からおかしくないのではないか。

○　一棟毎に補正の必要性を考えるというよりも、分析の結果としてマクロのデータが出ているので、ある一定以上の階数を持っている建物について、考慮することとしてはどうか。今回収集したデータで、例えば「最上階別」の階層別効用比率の傾斜が最も緩やかな「50 から 59 階」のものの 40 階での階層別効用比率が「125%」、また「新築分譲年別」の階層別効用比率の傾斜が最も緩やかな「2010 年以降分譲」のものの 40 階での階層別効用比率が「125%」となり、このような下限値を参考とし、売買価格の上昇に対応する補正を行うことは一つのアイデアではないか。

○　眺望の差による補正ではなく、各区分所有者が保有する資産価値の比率による補正という説明はできないか。担税力に応じて、資産価値の配分を行うという考え方はあるのではないか。

○　本事案は、評価基準の問題として議論（眺望補正）するのではなく、税額按分における按分方法の問題として議論すべき。また、市町村の判断で補正率を決めるというのは現実的に動かないというほかに、条例で行わないと、租税法律主義違反の問題が生じ得るということは考えておく必要があるのではないか。

○　一部の最上階に見られる階層別効用比率の異常値は、現行の補正方法で調整してはどうか。また、最上階付近を除き、売買価格がなだらかに上昇している部分を加味した補正を行ってはどうか。

○　地域ブロックごとに階層別効用比率の傾斜が違っているため、地域ブロックごとに補正率をかけていくというような方法であれば、公平は図れるのではないか。

Ｂ（階層による価格差等を考慮することは慎重に整理すべきといった意見）

○　施行規則に何か新しい要素を付け加えるには、値段が高くなる要素を正確に把握する必要があるのではないか。眺望という著しい差異の認識が難しいものを新たな規定として追加しても効果があるのか。

○　高層階における階層別効用比率の分散が大きいため、これに基づく傾向線を引いたものを根拠として、税制を組むことが可能なのか。

○　マンションの販売価格は、そのときの経済状況、地域差等によって差違が出るものであるが、それを３年に１回の評価替え時に見直していくということは、難しいのではないか。また、価格差のように刻々と変わっていくものを省令で示すことは難しいのではないか。

○　不動産鑑定評価等では用途により賃貸価格差も見られるところであるから、用途が異なる建物について、一律の補正率を乗じるというのは問題ではないか。

○　新築の場合には上層階の方が価値は高いが、中古になった場合でも下層階との差が続く訳ではないため、新築時の差を基に制度設計をすると、中古で下がった場合はどのように考えるか。

○　眺望は一つの要素ではあるが、高層階の取引価格が高くなるのはそれだけではないので、建物の構造以外の要素をどのような表現で言い表すのが良いかは検討が必要である。

○　従来から、取得価格と再建築価格方式で求めた評価額は違うと説明してきており、眺望等をどのように再建築価格方式に当てはめるか。取得価格が高いから評価額も高いとすると、従来からの説明との整合性が図られないのではないか。

Ｃ　（問題解決には、根本的見直しをする必要があるとの意見）

○　家屋の評価方法の議論と連動すれば、初めから取得価格方式で評価するなどの整理がつけられるのではないか。

○　家屋の評価については、従来通り行うこととして、経済的動向等を見ながら、取得価格の違いにより税率で調整することとしてはどうか。

○　一定階数以上の建物については、現行の税額を床面積按分の補正方法ではなく、当初評価時から傾斜配分するというのは考えられないか。

○　固定資産税の評価方法を改正するのではなく、相続税の評価方法を改正することは考えられないのか。

○　販売時に最上階が異常に高いことはあり得るので、その異常に高い部分は、毎年支払う固定資産税で考慮するのではなく、不動産取得税で考慮してはどうか。販売時に特定の付加価値を乗せるために最上階だけ豪華に作り、値段を異常に上げるということをした場合には、もう一つ別の税金がかかるということで調整する考え方もあるのではないか。

D（その他）

○　租税法は公平性が必要だが、マンションの売買価格は様々な要素が加味されているため、どういう要素をどこまで取り入れ、どういう要素を無視するかを考える必要がある。租税法の考えからは、一般的に考慮される要素のみを前提に補正を考えれば良いのではないか。

○　効用比率は本来、土地と家屋を合わせた考えなので、家屋のみで税額に差をつけるとすると、土地との公平性はどのように考えるのか。

○　資産価値の中には土地も含まれており、土地の上に建物があって眺望も決まるのだから、土地の価値の一部に眺望も含まれると考える。建物だけで考えるのは無理ではないか。

○　家屋は再建築価格方式による評価なので、それが場所によって違うという説明よりも、土地の税額按分の方法を床面積の割合でなく、階層による効用差を考慮するとした方が説明はつきやすいのではないか。

○　階層別効用比率があると言われ、資産価値が違うと言われているときに、財産税である固定資産税をどういうふうに掛けるのが公平かというのが、基礎的な問題ではないか。

Ⅰ－６．まとめ

今年度、本委員会では、全国に存在するタワーマンションの分譲価格データ等の調査を行い、タワーマンションの高層階と低層階との間に生じている分譲価格の差違については、最高階の階層数、分譲（建築）時期、地域的な要因及び物件毎の個別要因等により違いはあるものの、一般的には、高層階になるほど、階層別効用比率は大きくなる傾向にあることを確認した。こうした階層別効用比率の傾向等を踏まえつつ、タワーマンションの課税のあり方について検討を行ってきたところである。

その結果、担税力に応じて、資産価値の配分を行うこととして、その際に取得価格の違いを係数として用いて傾斜配分するという考え方はあるのではないか、また、タワーマンションの低層階と高層階との間に生じている取得価格等の差違に応じた税負担となるよう、区分所有に係る家屋における固定資産税額の按分の際に補正等により考慮してはどうかという意見がある一方で、補正率等の設定には解決すべき課題も多く、例えば、現行固定資産評価基準における家屋の評価方式が再建築価格方式を採用しているにもかかわらず、区分所有家屋の税額の按分方法に取得価格等を用いることの整合性をどのように図るかや、取得価格等に関する不正常要素の有無、適正な価格を担保するための判断基準をどのように作成し、補正率を設定するか等の課題が存在し、慎重に検討を行うべきではないかとの意見もあった。

本委員会において今年度検討を行ったタワーマンションの課税のあり方については、上記調査研究結果を踏まえ、取得価格等の差違を各区分所有者の固定資産税額に反映すべきか、また反映すべきとした場合に、上記の課題をどのように解決するかについて、今後も慎重に検討を進めていく必要がある。

Ⅱ　リフォーム家屋の評価・課税のあり方について

Ⅱ－１．調査研究の目的

近年、建築の分野において、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストック等を将来世代に継承するために建築の長寿命化が求められ、できるだけ既存のものに手を加えながら活用しようとする機運が高まっている。住宅に関しては、建築技術の進歩もあって、家族構成や生活スタイルの変化に対応した様々なリフォームがなされているところである。

こうした中、改築家屋の評価に関しては、過去（平成 16 年度及び平成 23 年度）に当評価センターの「家屋研」において調査研究を行い、改築家屋の適正な評価方法等について検討し、その成果を示したところであるが、評価実務を担う市町村からの意見として、区分所有に係る家屋等の一室においてリフォームが行われた場合に、①外観調査のみではリフォームが行われた専有部分等を把握することが困難である、②当該区分所有に係る家屋を再評価する必要があるか否かについての判断に苦慮する、といった課題が挙げられている。

区分所有に係る家屋に対する固定資産税の課税は、区分所有に係る一棟の家屋及び当該家屋の附属家を一括して評価のうえ、当該家屋の固定資産税額を算定し、当該税額を一定の基準（原則として、各共有者の有する専有部分の床面積の割合）によって、それぞれの区分所有者に配分し、その額を、各区分所有者の納付すべき固定資産税額とすることとされているため、区分所有に係る一棟の家屋のうち、一専有部分（一部屋）のリフォームを行う場合でも、改築に該当する場合は、区分所有者全員で増加分の税額を負担することとなり、不公平な取扱いが生じる可能性もある。

そこで、本委員会では、住宅等におけるリフォームの実態等を確認しつつ、区分所有に係る家屋においてリフォームが行われた場合の当該区分所有に係る家屋の評価・課税のあり方について検討するために、調査研究を行うこととした。

Ⅱ－２．リフォーム家屋の現状と課題

１　固定資産税における家屋の改築の範囲

不動産取得税における取扱いについては、以下のとおりとなっており、固定資産税もこれに準じた取扱いとなっている。

〔地方税法〕

> 第七十三条第八号　改築　家屋の壁、柱、床、はり、屋根、天井、基礎、昇降の設備その他家屋と一体となつて効用を果たす設備で政令で定めるものについて行われた取替え又は取付けで、その取替え又は取付けのための支出が資本的支出と認められるものをいう。

〔地方税法施行令〕

> 第三十六条の二　法第七十三条第八号に規定する家屋と一体となつて効用を果たす設備で政令で定めるものは、次の各号に掲げる設備とする。
>
> 一　消火設備
>
> 二　空気調和設備
>
> 三　衛生設備
>
> 四　じんかい処理設備
>
> 五　電気設備
>
> 六　避雷針設備
>
> 七　運搬設備（昇降の設備を除く。）
>
> 八　給排水設備
>
> 九　ガス設備
>
> 十　造付金庫
>
> 十一　固定座席設備、回転舞台設備及び背景吊下設備

〔地方税法の施行に関する取扱いについて（道府県税関係）〕

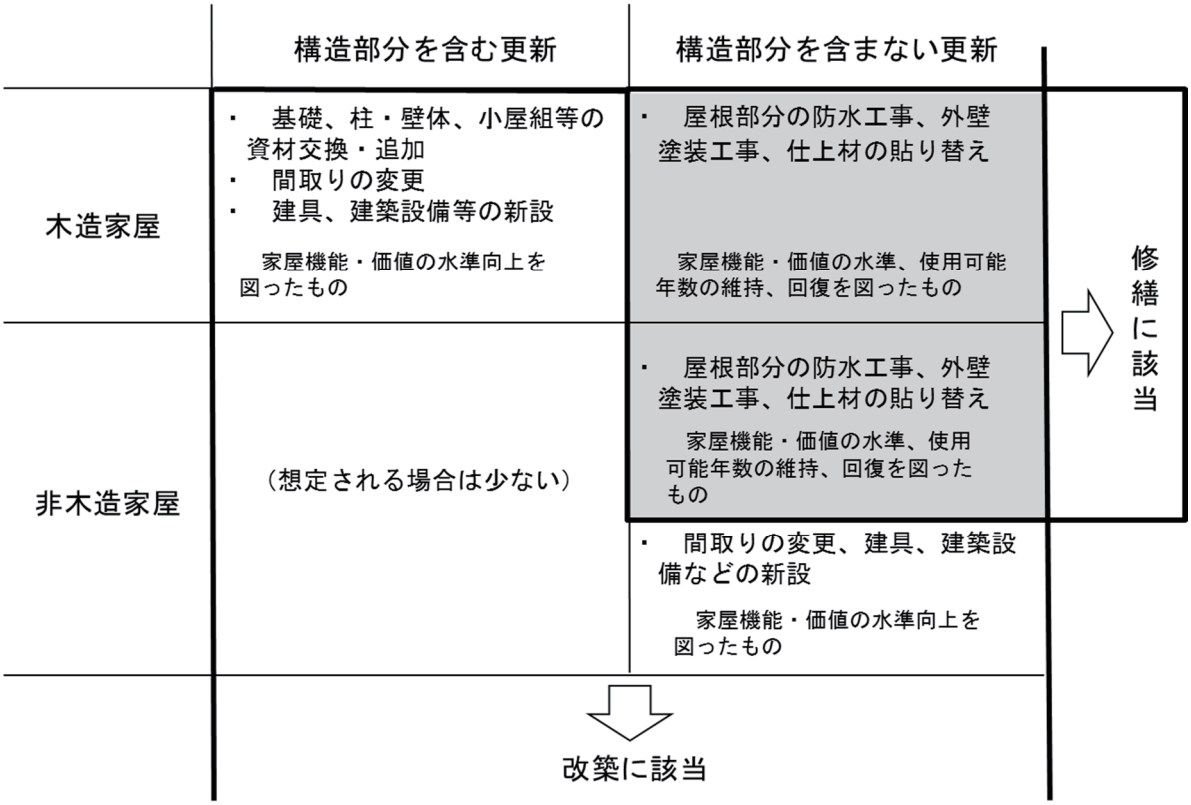
> 二（４）改築については、通常の修繕は含まれない趣旨であるが、その認定に当たっては、次の事項に留意すること。
>
> ア、イ　（略）
>
> ウ　「取替え又は取付けのための支出が資本的支出」とは、所得税及び法人税の所得の計算に用いられる場合と概ね同様な概念であって、家屋の本来の耐用年数を延長させるようなものとか、あるいは価額を増加させるようなものであること。

２　「改築」と「修繕」の範囲について

一般的に「改築」に該当する場合には、家屋の再評価を行い、「修繕」に該当する場合には、通常の維持・修繕の範囲であることから、家屋の再評価を行うことはない。

平成２３年度における「家屋研」において、「改築」及び「修繕」の考え方について整理を行っており、図にすると以下のとおりとなる。

〔図 18　「改築」と「修繕」の範囲〕



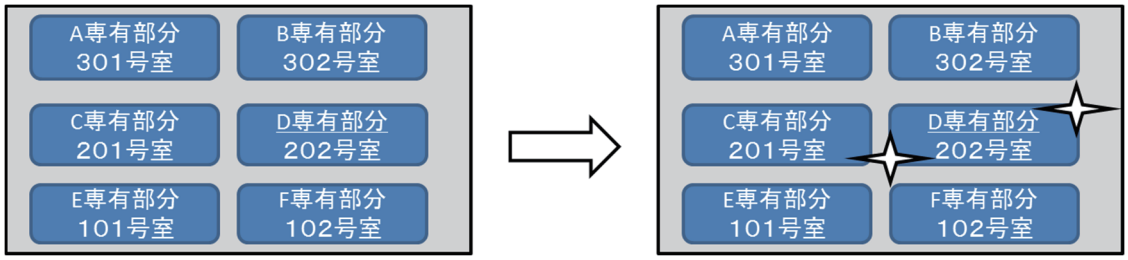
基本的には、「構造部分を含む更新」か「構造部分を含まない更新」かにより「改築」か「修繕」のどちらに該当するかを判断することとなる。ただし、非木造家屋のように「間取りの変更、建具、建築設備などの新設のうち、家屋機能・価値の水準向上を図ったもの」である場合には、「改築」に該当することと整理されている。

３　区分所有に係る家屋におけるリフォーム家屋の按分方法の考え方について

区分所有に係る家屋における税額按分の方法については、「タワーマンションの評価・課税のあり方について」において記載しているところであるが、区分所有に係る家屋における一区分をリフォームした場合における固定資産税額の按分方法は、以下のとおりとなる。

〔区分所有に係る家屋の前提条件〕

・3階建て、戸建て数30戸の区分所有家屋。（202号室をリフォームし、再評価することと仮定する。）
・リフォーム前の建物一棟の評価額は3億円、リフォーム後の建物一棟の評価額は3億1百万円とする。
・**建物の延べ床面積は3,600㎡（専有部分3,000㎡、共用部分600㎡）であり、専有部分の面積は全て同じ100㎡と仮定。なお、税額の特例の適用はないものとする。**



〔区分所有に係る家屋の固定資産税額〕

建物一棟の税額（リフォーム前）　300,000,000円×1.4%（標準税率）＝ 4,200,000円
区分所有者毎の税額 4,200,000円×100㎡/3,000㎡＝140,000円（1戸当たりの固定資産税額）

建物一棟の税額（リフォーム後）　301,000,000円×1.4%（標準税率）＝ 4,214,000円
区分所有者毎の税額 4,214,000円×100㎡/3,000㎡＝140,400円（1戸当たりの固定資産税額）

→専有部分のリフォームにおいて再評価を行った場合に、他の区分所有者の固定資産税額も増加する。

※リフォームに係る税額の増加を、D専有部分のみに反映させた場合のDの固定資産税額は、
140,000円（従来分）＋14,000円（増加分）＝154,000円となる。

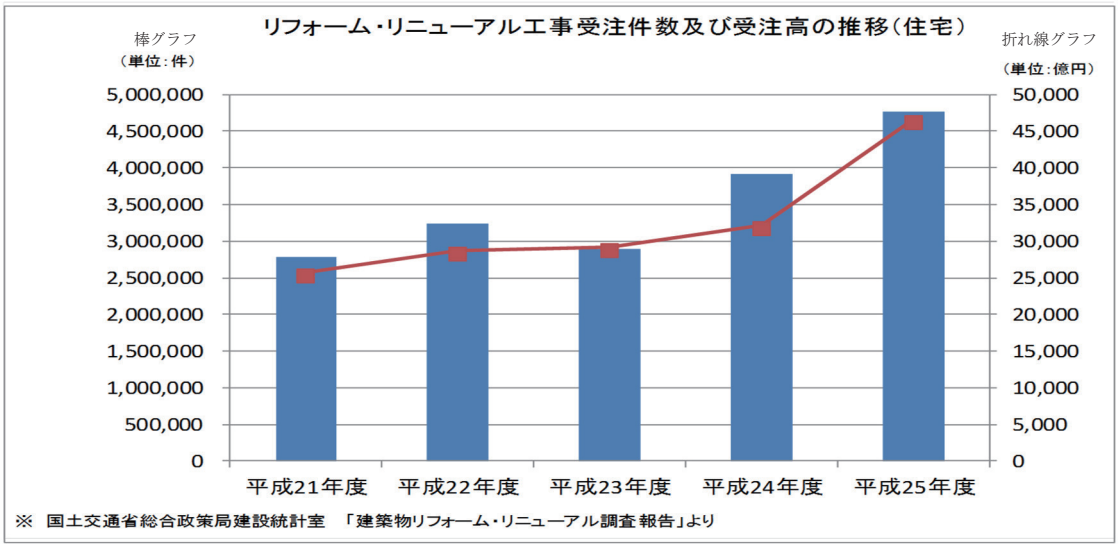
上記のとおり、区分所有に係る家屋における一区分においてリフォームが行われた場合には、一棟全体の税額を算出の上、税額を按分するため、リフォームを行っていない区分所有者の固定資産税額も増加することとなってしまう。

Ⅱ－３．リフォーム家屋の実態について

リフォーム家屋の実態については、建築技術の進歩等により、様々な施工となっているところであり、調査研究に当たり、現在のリフォームの状況及び各種法令との関係を整理することとする。

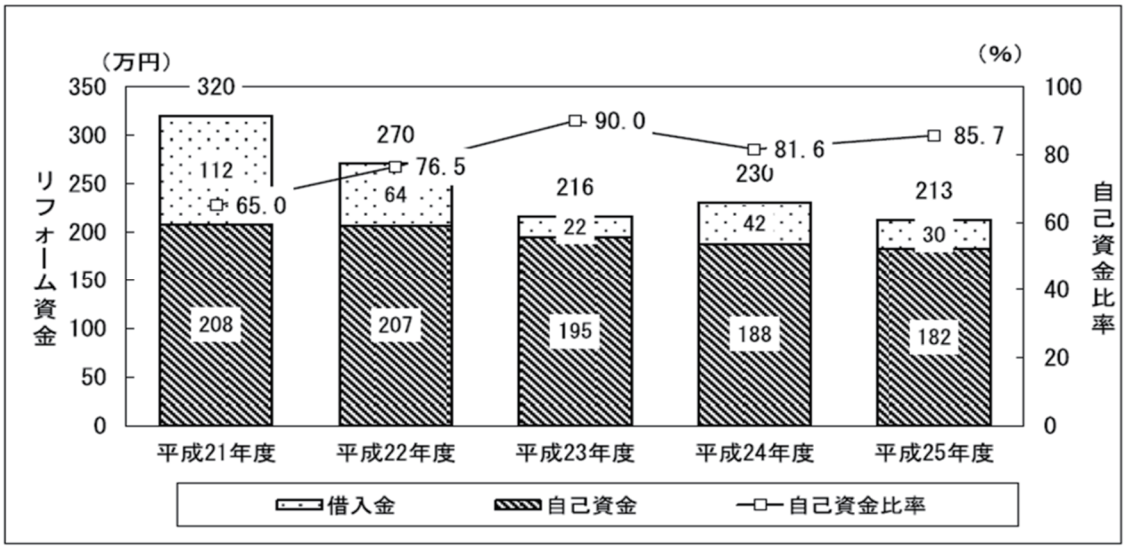
１　リフォームに係る各種数値の推移

〔図 19　リフォーム・リニューアル工事受注件数及び受注高の推移〕

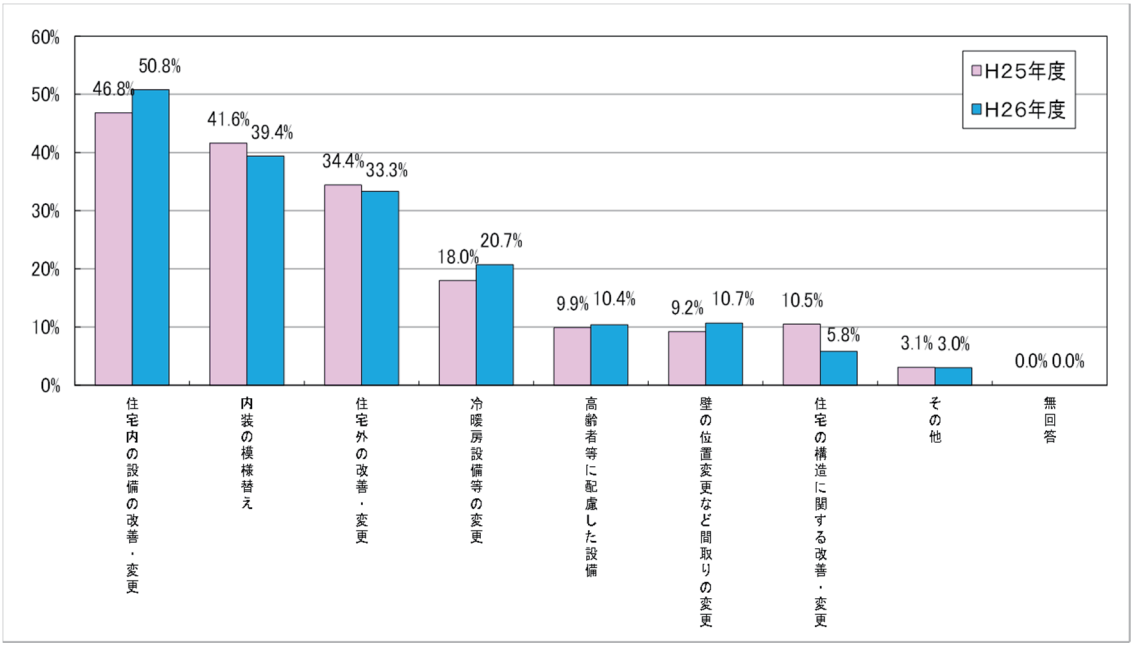


上記のグラフについては、折れ線グラフが金額を表し、棒グラフが工事件数を表しているものである。数値としては、年々増加しているものの、「リフォーム・リニューアル工事」の受注件数及び受注高であるので、修繕に該当する工事も含まれたものとなっている。

〔図 20　リフォーム資金推移〕



〔図 21　リフォーム内容〕



出典：住宅市場動向調査（国土交通省）

注）首都圏、中京圏、近畿圏の居住者で、リフォームを行った人を対象にした調査

上の図 20 は、リフォーム資金の推移を表したものであり、自己資金によるところが大きいことが読み取れるものである。

下の図 21 は、リフォーム内容を 2 カ年に分けて表したものであり、多くが「住宅内の設備の改善・変更」であることが読み取れる。

2　リフォーム事例

〔表２　リフォーム事例〕

単位：%

	増改築・改修工事等をした　総数	増築・間取りの変更	台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事（【水まわり工事】）	天井・壁・床等の内装の改修工事（【内装工事】）	屋根・外壁等の改修工事（【外装工事】）	壁・柱・基礎等の補強工事	窓・壁等の断熱・結露防止工事	その他
一戸建	30.4	2.9	15.9	7.6	12.1	1.7	2.2	12.5
共同建　鉄筋・鉄骨ｺﾝｸﾘｰﾄ造	20.6	1.5	9.7	7.1	6.1	0.7	1.7	4.8

単位：%

	台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事（【水まわり工事】）	屋根・外壁等の改修工事（【外装工事】）
平　均	14.8	11.1
昭和25年以前	21.3	10.8
昭和26～35年	22.0	11.5
昭和36～45年	22.5	13.1
昭和46～55年（築40年程度）	23.6	14.2
昭和56～平成2年（築30年程度）	20.8	14.3
平成3～7年（築20年程度）	12.1	13.4
平成8～12年（築15年程度）	7.1	13.0
平成13～17年	4.1	5.5
平成18～22年	5.1	3.5
平成23～25年9月	9.1	5.8

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査　総務省統計局

※　　リフォーム工事の定義

・持ち家

・平成 21 年 1 月以降平成 25 年 10 月 1 日現在の期間に

・「住宅の増改築や改修工事等をした」、「高齢者等のための設備の工事をした」、「住宅の耐震改修工事をした」のいずれかに該当する場合

一戸建て住宅のリフォームについては、内装工事では共同住宅との差異はないが、水まわり工事や外装工事で実施率の差が顕著に現れている。

平成 21 年以降約５年間の家屋のリフォーム実施率を建築年次別に見ると、

・水まわり工事は築 40 年程度であれば４分の１程度で実施実績がある

・外装工事は築 15 年程度であれば７分の１程度で実施実績がある

ことが読み取れる。

〔表３　マンションのリフォーム内容〕

上段:回答数 下段:該当 %

	合計	間仕切り壁を変更した間取りの模様替え	和室の洋室への模様替え	洋室の和室への模様替え	床のフローリングへの模様替え	キッチンのリフォーム	浴室のリフォーム	トイレのリフォーム	その他	リフォームは実施していない	不明
全体	4,599	420	380	77	968	751	839	781	484	2,749	46
		9.1	8.3	1.7	**21.0**	**16.3**	**18.2**	**17.0**	10.5	59.8	1.0

出典：平成 20 年度マンション総合調査

マンションのリフォームについては、上の表３のとおりであるが、ほとんどが、床の張り替えや建築設備等のリフォームであり、主体構造部のリフォームはほとんど行われていないことが分かる。

３　区分所有法とマンション管理規約について

区分所有法とマンションの管理規約の関係は、マンション等の区分所有に係る家屋の専有部分については、区分所有者の権利義務等として、区分所有者の共同利益に反する行為をしてはならないという規定が存在し、またマンション標準管理規約には、専有部分の範囲を定める規定もあることから、一般的には、区分所有権の対象となる専有部分における躯体の部分をリフォームすることは禁止されているところである。

〔建物の区分所有等に関する法律〕

第四条　数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならないものとする。

第六条　区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

第三十条　建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

〔マンション標準管理規約〕（団地型）

第七条第二項　前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

一　天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする

二、三　略

第十四条　区分所有者は、別表第４に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラスについて、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

4　改築家屋の把握方法について

平成 23 年度の家屋研において、改築家屋の評価方法等の検討を行っており、改築家屋の把握方法についても検討がされている。その際に検討された把握方法は以下のとおりである。

一　建築確認申請等
二　営業関係申請・許可
三　建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律による届出
四　固定資産税に関する各種申告
五　不動産取得税に関する申告

区分所有に係る家屋は、区分所有法やマンション管理規約等により、改築に当たるようなリフォームが制限されていること等が理由として挙げられるが、建築技術の発達や認定長期優良住宅制度の普及により、今後区分所有に係る家屋であっても改築に該当するようなリフォームが行われることも想定される。

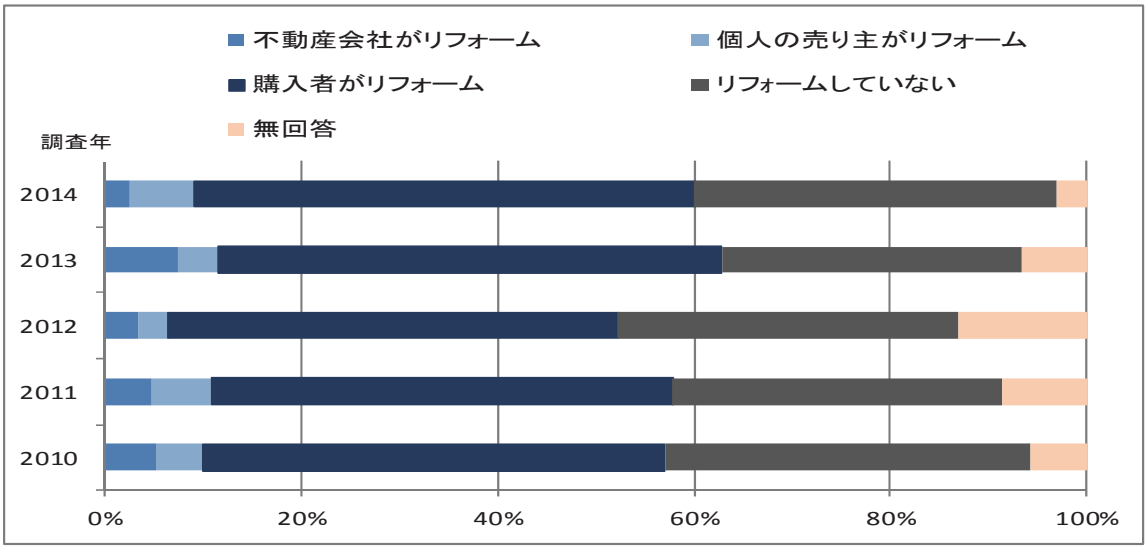
なお、家屋の所有者が変わった場合には、当該家屋について改変行為を行うことが多いものと考えられることから、登記上、所有者が変更された際には実地調査に行くことが、改築家屋の把握に有益である。

５　購入住宅のリフォームの実施状況について

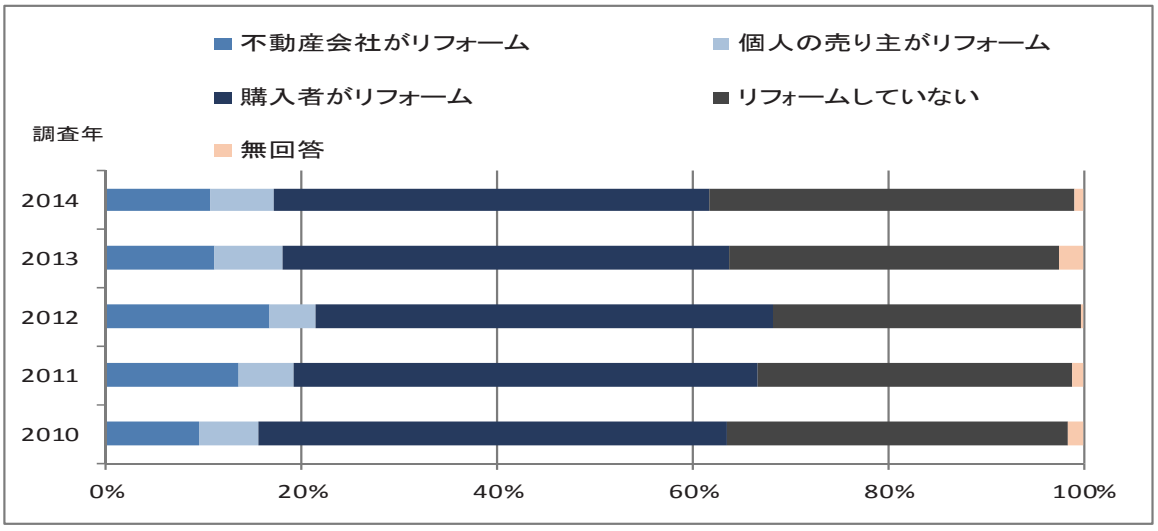
下の図 22、23 は、住宅を購入した方に対し、リフォームを行っているかどうか、またリフォームを行っている場合に、誰が施工を行ったかを調査したものである。

下の図より、戸建て住宅・マンション共に、６割程度がリフォームを行っており、またリフォームの実施者の７割程度は購入者であることから、改築に当たるような大規模な躯体部分のリフォームを行うことはほとんどないものと考えられる。

〔図 22　戸建て住宅に係るリフォーム実施状況〕



〔図 23　マンションに係るリフォーム実施状況〕



出典：一般社団法人不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査」2010～2014 年調査

Ⅱ－４．建物における躯体の考え方について

固定資産評価基準上では、建物の躯体と考えられるものは、「主体構造部」であると考えられる。また、躯体とは言えないものの、建物の共用部分に該当すると考えられるのは、「基礎工事」、「外周壁骨組」、「外部仕上」及び「屋根仕上」であると考えられる。なお、その他の部分別は、一概に建物の共用部分には該当しないものの、施工の状況により共用部分に該当するものと考えられる。

〔表４　建物における共用部分の割合について〕

	主体構造部 基礎 外周壁骨組	間仕切骨組	外部仕上	内部仕上 床仕上 天井仕上	屋根仕上	建具		建築設備		仮設工事	その他	共用部分 合計
						内部	外部	共用以外	共用			
A	43.4%	0.8%	3.9%	7.7%	0.3%	4.1%	7.7%	20.0%	7.0%	3.2%	1.9%	65.5%
B	44.7%	3.2%	2.7%	11.1%	0.8%	5.0%	5.9%	18.8%	2.8%	3.2%	1.9%	60.1%
C	49.7%	1.3%	2.4%	12.0%	0.3%	2.0%	7.2%	17.7%	2.5%	3.1%	2.0%	65.2%
D	36.6%	1.0%	2.4%	14.5%	0.7%	4.4%	9.6%	22.0%	3.1%	3.6%	2.1%	56.0%
E	47.6%	1.1%	2.8%	9.3%	0.3%	0.7%	7.7%	21.4%	4.4%	3.1%	1.6%	65.9%
F	45.5%	2.2%	2.1%	9.1%	0.5%	3.7%	7.1%	22.1%	2.5%	3.3%	2.0%	61.0%
G	49.1%	1.1%	4.2%	10.9%	0.4%	4.4%	2.8%	19.0%	2.8%	3.4%	2.1%	62.7%
H	42.4%	2.0%	6.0%	14.0%	1.1%	4.4%	5.4%	17.5%	2.2%	3.2%	1.9%	60.3%

上記表４は、建物の標準評点数が、固定資産評価基準における各部分別にどの程度の割合を占めているかを表したものである。上記表により、建物全体に占める共用部分の割合は、６割程度になることが分かる。

Ⅱ－５．本委員会における主な意見

○　非木造家屋のリフォームは今後増加が見込まれる。建物全体を更新するなど資産価値が向上するような家屋の更新は、確実に把握する必要があり、その把握もある程度可能だが、一方で建物内部の一室の更新を把握することは困難である。

○　区分所有に係る家屋における建物内部の一室の更新は、固定資産評価上の「改築」には当たらず、修繕の範囲内のものであり、経年減点補正率の幅に収まっているのではないか。

○　一室のリフォームを仮に再評価しても、評価額が大きく変わるということはあまり無いかと思われる。

○　区分所有に係る家屋の価格は、躯体部分などの共用部分が大部分を占めているのではないか。専有部分の割合が少なく、更新によってそれほど大きな変動が無ければ、建物内部の一室の更新の把握が困難であるとしても全体としては大きな問題にはならないのではないか。

Ⅱ－６．まとめ

今年度、本委員会では、住宅等におけるリフォームの実態等を確認し、主に区分所有に係る家屋においてリフォームが行われた場合の評価・課税のあり方について検討を行ってきたところである。

建物の更新において、建物全体を更新するなど、資本的支出と認められる家屋の更新、すなわち「改築」に該当するリフォームについては、適切に把握のうえ、家屋の再評価を行う必要があり、その把握もある程度可能である。一方で、区分所有に係る家屋の評価額は、躯体部分などの共用部分が大部分を占め、専有部分の割合が少ないため、区分所有に係る家屋における建物内部の一室の更新等、著しく家屋一棟の価値を上げるものではない場合は、「改築」には当たらず、「修繕」の範囲内のものであり、経年減点補正率の中で考慮されているものと考えられる。住宅等のリフォームについては、建築技術の進歩により様々な施工がされている状況であるが、当分の間は、現行の取扱いにより対応が可能であるとの結論に至った。

今後さらなる建築技術の進歩等により、リフォーム家屋の評価・課税のあり方の検討を行う場合には、新たな評価方法の検討の中で議論していくことも考えられる。

Ⅲ　固定資産税（家屋）に係る新たな評価方法の検討について

Ⅲ－１．調査研究の目的

固定資産税における家屋の評価方法は、再建築価格方式を採用しているところである。この再建築価格方式は、現行評価基準の制定のために設置された固定資産評価制度調査会（昭和 34 年～36 年）の答申において、家屋評価の公平で適正な方法として、最も適当であるとされた評価方法である。

再建築価格方式は、同じ時期に同一の資材を用いて造られた同規模の家屋は、ほぼ同様の評価額となることから、家屋の評価を均衡の取れた適正なものとすることができる優れた評価方法として、過去５０年間にわたり安定的に運用されてきたところである。一方で、部分別による再建築費評点数の算出方法については、評価者に建築構法や建築資材に関する一定の知識が必要とされることや、再建築費評点数の算出過程においては、当該家屋の構成資材や施工量等を個々に把握して積算する必要がある等課題も多いところである。

また、現行の評価方法である再建築価格方式は、基本的には部分別評価となっており、その仕組みが複雑であるため、市町村からは「事務が繁雑である」、納税者からは「評価のしくみが分かりにくい」との声があり、評価方法の簡素合理化が求められている。

そこで、本委員会では、過去の検討結果を基に、各評価方法が抱えるメリット・デメリットを確認の上、今後の事務の軽減や納税者の理解が得られる家屋評価のあり方について、中長期的な視点で調査研究を行うこととした。

Ⅲ−２．再建築価格方式の現状と課題

１　再建築価格方式の現状

固定資産税における再建築価格方式とは、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である再建築価格を基準とし、建築後の年数の経過に応じた減価を反映して評価する方式である。ここでの「同一のもの」とは、構法、施工法、使用資材等の全てが完全に同一のものをいうものではなく、評価時点において家屋の構造、規模、形態、機能等が同一であり、当該家屋を構成している資材とその量がほぼ同様であるものをいい、一般的な構法等の中から当該家屋と同様のものを当てはめることによって「同一のもの」とされている。

再建築価格方式は、現行の評価基準が制定された昭和３９年度から５０年間にわたり採用されてきた評価方法であり、各種判例等においても認められているものであり、取引等の特殊事情を反映しないため、客観的な価格が算出できるものとされている。

２　再建築価格方式の課題

一般的な再建築価格方式の課題としてあげられる主なものは以下のものである。

- 自治体において資材内容や補正等について判断する部分が多く、自治体間の均衡が図りにくい
- 評価事務が繁雑で、多くの人件費を要する
- 納税者の視点から見たときに、制度が複雑でわかりにくく、取得価格との差が大きい場合に理解が得られにくい

Ⅲ－３．評価方法に係る過去の検討

新たな評価方法に係る過去の検討については、当資産評価システム研究センター内の「固定資産税制度に関する調査研究委員会」、「家屋に関する調査研究委員会」等の研究会において、検討がなされているところである。ここでは過去に検討された主な評価方法について記載することとする。

1　取得価格方式

取得価格方式とは、事業用家屋について、申告された取得価格を基礎として、取得後の経過年数に応じた減価を考慮して評価する方式である。事業用家屋に限定しているのは、事業用家屋の所有者は法人税等税務会計における取得価格を申告できることから、申告義務の負担感が大きくなく、申告価格の客観性も確保できるためである。

算出方法は、

【評価額】＝【取得価格】×【調整率】×【経年減点補正率】

によるものとされている。

ここでの各用語の意味については、以下のとおりである。

取得価格･･･原則として、申告された取得価格を採用するが、申告された取得価格が、当該家屋を取得するために通常支出すべき額と「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ものとされている。

調整率･･･再建築価格で評価された既存家屋との評価水準の均衡を図るために、一定の率を乗じて取得価格を調整するもの。

〔図 24　取得価格方式の評価例〕

＜例＞非木造（鉄骨造：肉厚６㎜）事務所の評価例

平成29年４月１日に新築された事業用家屋を、平成29年中に１億円で取得した場合

H30課税　：　１億円（取得価格）×0.7（調整率）×0.9822（経年減点補正率）＝6,875万円（評価額）

H31～32課税：6,875万円（評価額）　…据置

H33課税　：　１億円（取得価格）×1.0（H33物価変動率）×0.7（調整率）×0.9467（経年減点補正率）＝6,627万円（評価額）　…評価替え

H36課税　：　１億円（取得価格）×1.0（H33物価変動率）×0.9（H36物価変動率）　×0.7（調整率）×0.8933（経年減点補正率）＝5,628万円（評価額）　…評価替え

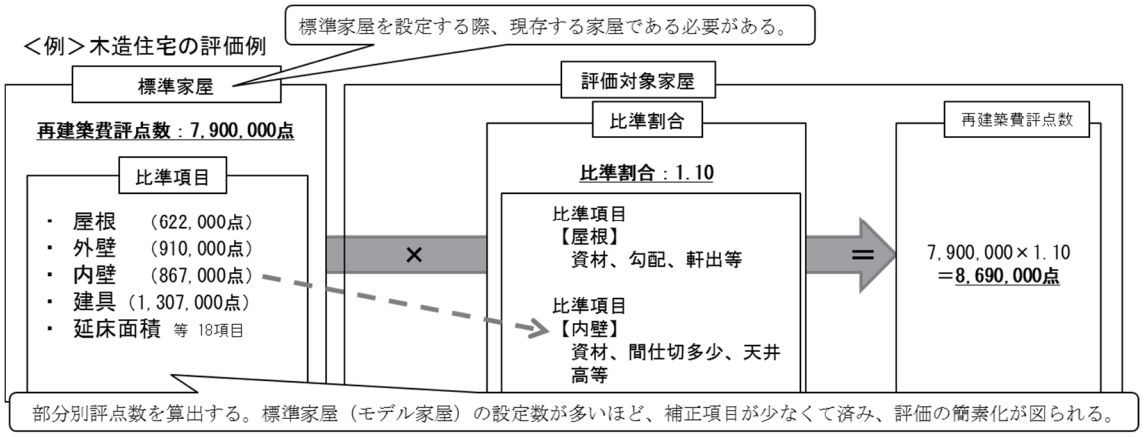
取得価格方式については、「事業用家屋の評価事務の簡素化」や「評価事務の簡素化による経費の削減」、「申告を基本とするため、評価の透明性や納税者から理解が得られやすい」といったメリットがある一方で、「申告義務が課されることで、新たな負担が生じる」といったデメリットが存在している。

２　広域的比準評価方式

広域的比準評価方式とは、都道府県等の一定の地域内に所在する家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき家屋を標準家屋として定め、そこから比準して評価する方式である。

算出方法は、①標準家屋について、部分別評価により再建築費評点数を付設し、②評価対象家屋の再建築費評点数は、当該家屋が属する区分における標準家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を考慮し、標準家屋の再建築費評点数に比準して付設する。

〔図 25　広域的比準評価方式の評価例〕



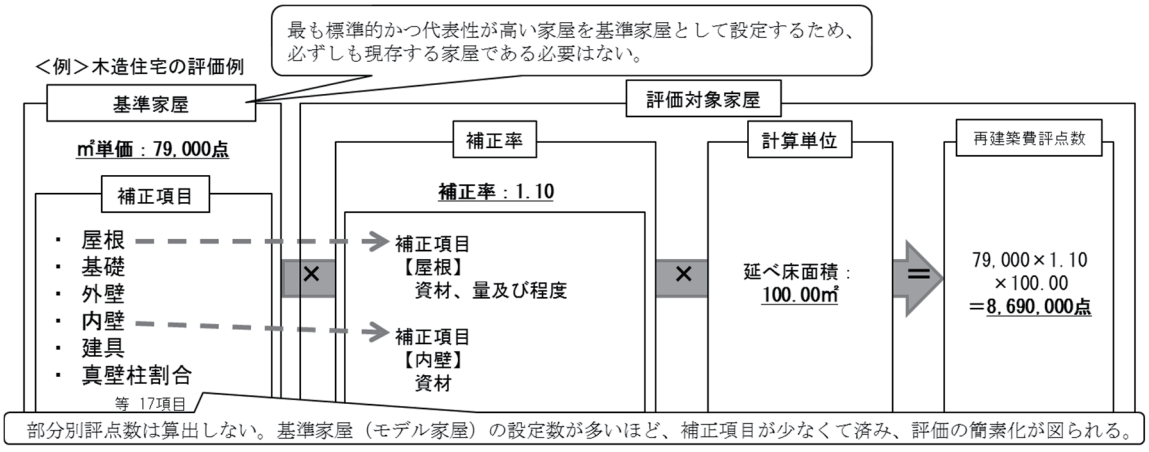
広域的比準評価方式は、「同様の家屋について広域的に均衡が図られる」、「現状の評価方法との差異が少なく、取り入れやすい」等のメリットがある一方で、「広域設定の基準が課題となる」、「対象家屋が類型化しやすいものに限定される」等のデメリットが存在している。

3　㎡単価方式

㎡単価方式は、基準となる家屋の延べ床面積１㎡当たりの再建築費評点数を再建築価格基準単価とし、これに補正率及び評価対象家屋の延べ床面積を乗ずることにより評価する方式である。

算出方法は、①家屋を用途、構造、規模等の観点から類似したグループで分類し、そのグループごとに基準家屋（モデル家屋）を設定し、②基準家屋について、部分別評価方式により評点数を計算し、これにより基準家屋の延べ床面積１㎡当たりの価格（再建築価格基準単価＝㎡単価）を求め、③個々の評価対象家屋に対して、家屋の価格を決定する要因について基準家屋との対比を行い、補正率を乗じて㎡単価を補正し、これに計算単位（延べ床面積）を乗じて再建築費評点数を求める。

〔図 26　㎡単価方式の評価例〕



㎡単価方式は、「個々の団体で、基準家屋を設定する必要がなく、事務の軽減につながる」、「広域的比準評価方式と同じく、同様の家屋について広域的に均衡が図られる」等のメリットがある一方で、「全国一律の家屋を設定した場合、地域的な要因を反映しにくい」、「部分別評価と比較し、乖離が生じる可能性が高い」等のデメリットが存在している。

4　諸外国の資産課税における資産評価方法

諸外国における資産課税の評価方法は、「平成 26 年度地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会」において調査がされている。その中でも、居住用と非居住用で評価方法が異なる取扱いをしている地域についてのとりまとめを下記に示すこととする。

〔表５　諸外国における資産課税の評価方法〕

（平成26年度地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会報告書より）

	イングランド 居住用不動産(地方税)	イングランド 非居住用不動産(国税)	韓国	カナダ（マニトバ州 アルバータ州）	アメリカ （オレゴン州）
課税対象資産	一体評価 （土地・家屋）	建物利用されている不動産は一体評価	住宅：土地家屋一体評価 住宅以外：別々に評価	土地家屋一体評価	土地家屋一体課税
納税義務者	原則居住者（居住者がいない場合は、所有者）	占有者（空室の場合は、所有者又は転貸人）	資産の所有者	非事業用：資産の所有者 事業用：資産の使用者	資産の所有者
課税標準額	市場価値	年間査定賃料	市場価値	非事業用：市場価値 事業用：賃貸価値	市場価値と最高評価額のいずれか低い額
税率の設定方法	税率の設定等はない。 （資産を評価額に応じて8つの価格帯に分類し、価格帯毎に課税額を決定）	当年度税率＝前年度税率×前年9月の消費者物価指数÷一昨年9月の消費者物価指数	資産の用途ごとに税率が異なる。 居住用：0.1～0.4% 非居住用:0.2%～4%	資産の用途ごとに税率が異なる。 （おおむね 事業用＞非事業用）	資産の用途ごとに税率が異なる。 州全体の平均税率 (2013/14課税:1.603%)
評価方式	価格時点（1991.4.1）における公開市場での想定売却価格 （「住居に然るべき修繕が施された状態」が前提とされ、家屋が傷んでいたり、台所設備が古くても新しくても評価には影響しない。）	年間査定賃料 （実際に支払われている賃料ではなく、賃料のほかテナントが一般的に負担する税、修繕費、保険料その他の必要経費をすべて含んだ通常の場合の年間賃料）	住宅（戸建）：標準住宅の公示価格から比準 住宅（共同）：全戸の公示価格 住宅以外の家屋：再建築価格方式	居住用不動産とそれ以外で異なる。 【マニトバ州】 収益還元法適用事例 ……ホテル、賃貸アパート、事務所ビル、店舗施設 原価法適用事例 ……大規模工場、電波塔、病院・学校といった公共公益施設 取引事例比較法適用事例 ……上記以外のほとんどの不動産に適用 【アルバータ州】 住宅は、原価法と取引事例比較法を適用。 事業用不動産は、原価法と収益還元法が主たる評価手法。	居住用不動産とそれ以外で異なる。 住宅は、原価法を適用。 事業用不動産は、原価法、取引事例法、収益還元法の3手法に基づく評価額。

Ⅲ−４．新たな評価方法の実態調査（調査結果）

１　調査方法

東京都及び全市町村（1,718 団体）に対して、アンケート形式により現行の評価方法である再建築価格方式及びこれまで検討されてきた各種評価方法（取得価格方式、広域的比準評価方式及び㎡単価方式）のメリット・デメリットについて調査を実施した。

２　調査結果（表６）

（１）再建築価格方式について

【メリット】

	団体数	団体割合
Ⅰ　個別の事情を反映しないため、客観的な家屋本来の価格が算出できる	1,270 団体	７４％
Ⅱ　評価時点の各種特殊事情に左右されることなく適正な時価を算出できる	854 団体	５０％
Ⅲ　取得価格や賃貸料等の把握が困難な数値を用いないため、計算がしやすい	779 団体	４５％
Ⅳ　制度当初から評価方式に変更がなく、過去からの蓄積により対応が可能	748団体	４４％
Ⅴ　その他	19 団体	１％

※　「その他」には、以下の内容が含まれる。

・再建築価格方式が評価額を算定するうえで適正なものであるとの判例がある。

・再建築価格方式は、積算根拠が明確であり、納税者の理解を得やすい。

【デメリット】

	団体数	団体割合
Ⅰ　自治体で判断する部分が多く、根拠をそろえることが困難	1,028 団体	６０％
Ⅱ　評価方法が繁雑で、評価担当者の育成が困難	961 団体	５６％
Ⅲ　制度が複雑であり、納税者への説明が困難	759 団体	４４％
Ⅳ　各種補正率（経年減点補正、物価補正等）の説明が困難	673 団体	３９％
Ⅴ　その他	121 団体	７％

※　「その他」には、以下の内容が含まれる。

・年数が経過した建物は，評価額が実勢価格を上回る状態となり「適正な時価」との説明が困難。

・近年は新しい資材・設備等が増加しているため判断が困難。

・自治体で判断する部分が多く、自治体内（評価担当者間）、自治体間の均衡を図ることが困難。

・所有者立ち合いで行う現地調査が負担であり、嫌がる住民が一定数存在する。

（２）取得価格方式について

【メリット】

	団体数	団体割合
Ⅰ　評価事務の簡素化が図られる	1,363 団体	７９％
Ⅱ　納税者への説明の簡素化が図られる	1,016 団体	５９％
Ⅲ　申告によるため、評価の透明性が確保される	557 団体	３２％
Ⅳ　国税とのチェックにより適正な申告価格が担保される	349 団体	２０％
Ⅴ　事業用家屋のみであり、取り入れることが容易	341 団体	２０％
Ⅵ　その他	26 団体	２％

※　「その他」には、以下の内容が含まれる。

・償却資産を含めて建物１棟を申告させるため、償却資産や特定附帯設備を漏らす又は重複することなく補足することが可能である。

・自治体間の評価の違いによる価格差がなくなるため、複数物件を所有する事業者へ説明が容易。

【デメリット】

	団体数	団体割合
Ⅰ　在来分家屋との整合性を図ることが困難	1,328 団体	７７％
Ⅱ　個別の事情が大きく、評価の均衡が保たれない	1,218 団体	７１％
Ⅲ　事業用と非事業用との複合用途家屋について、評価が困難	981 団体	５７％
Ⅳ　評価方法の変更は、人的・物的に対応が困難	233 団体	１４％
Ⅴ　その他	129 団体	８％

※　「その他」には、以下の内容が含まれる。

・住宅用と事業用で評価が異なるため，事務が繁雑となる。

・契約書が、建物外も含みの契約の場合は家屋価格の判断ができないので適正な判断が困難。

・取得価格が実勢価格と乖離する場合があり、資産価値を評価に反映できない可能性がある。

・評価計算は簡素化されるが、取得価格の内容を精査しなければならず、必ずしも評価事務の簡素化にならない。

・取得価格の正確な把握及び非協力的な所有者に対しての課税が困難。

（３）広域的比準評価方式について

【メリット】

	団体数	団体割合
Ⅰ　評価事務の簡素化が図られる	1,184 団体	６９％
Ⅱ　広域的な評価の均衡が確保出来る	962 団体	５６％
Ⅲ　自ら標準家屋を設定しなくても良いので、事務の軽減につながる	616 団体	３６％
Ⅳ　納税者への説明の簡素化が図られる	409 団体	２４％
Ⅴ　その他	36 団体	２％

※　「その他」には、以下の内容が含まれる。

・標準家屋と比較して補正する方法は納税者にとってイメージしやすいと考えられる。

・アパート、コンビニ等のチェーン店については市町村間の均衡が図れる。

【デメリット】

	団体数	団体割合
Ⅰ　在来分家屋との整合性を図ることが困難	1,124 団体	６５％
Ⅱ　対象家屋が類型化しやすいものに限定される	1,019 団体	５９％
Ⅲ　精緻な評価を求める納税者からの理解が得られにくい	849 団体	４９％
Ⅳ　評価方法の変更は、人的・物的に対応が困難	263 団体	１５％
Ⅴ　特定の団体に負担が掛かる	252 団体	１５％
Ⅵ　その他	110 団体	６％

※　「その他」には、以下の内容が含まれる。

・部分別評価の評価技術の低下が懸念される。

・比準家屋の十分なデータの蓄積･検証作業等、評価替えの作業が複雑多岐になるのではないか。

・同じ用途・構造等の家屋でも、地域によっては差異が大きく出てしまうので、標準家屋の設定に多大な労力を必要とする。

・どこで地域を区分するのかの線引きが困難であり、標準家屋の選定の際の基準の策定が困難。

（４）㎡単価方式について

【メリット】

	団体数	団体割合
Ⅰ　評価事務の簡素化が図られる	1,371 団体	８０％
Ⅱ　全国的な評価の均衡が確保される	834 団体	４９％
Ⅲ　個々の団体で基準単価を設定しなくて良いので、事務の軽減が図られる	782 団体	４５％
Ⅳ　納税者への説明の簡素化が図られる	717 団体	４２％
Ⅴ　現状の評価方法と差異が少なく、取り入れることが容易	362 団体	２１％
Ⅵ　その他	28 団体	２％

※　「その他」には、以下の内容が含まれる。

・法務局の登録免許税でも、新築建物については㎡単価方式を採用しているので、統一が出来る。

・現在の方式より、納税者が固定資産（家屋）の税額を予想しやすくなる。

【デメリット】

	団体数	団体割合
Ⅰ　在来分家屋との整合性を図ることが困難	1,009 団体	５９％
Ⅱ　精緻な評価を求める納税者からの理解が得られにくい	786 団体	４６％
Ⅲ　対象家屋が類型化しやすいものに限定される	768 団体	４５％
Ⅳ　個々の家屋について㎡単価を設定することが困難	669 団体	３９％
Ⅴ　評価方法の変更は、人的・物的に対応が困難	175 団体	１０％
Ⅵ　その他	88 団体	５％

※　「その他」には、以下の内容が含まれる。

・既存物件の変更（増築・改築等）に伴う評価方法が不明。また、地域的要因による資材、施工方法等の差異が反映されなくなる。

・正確な評価をするためには数多くの補正が必要となるため、どの程度評価事務の簡素化が図られるかが疑問。また、補正項目が少ない場合は評価額と実際の価格との差異が生じることが考えられる。

・評価事務は確かに簡素化されると思われるが、基準単価に対する、補正率の判断で評価にバラツキが生じる可能性がある。

３　調査結果のまとめ

今回の調査における家屋の評価方法の取扱い等の状況調査の分析結果をまとめると以下のとおりとなる。

○　現行の再建築価格方式については、「個別の事情を反映しないため、客観的な家屋本来の価格が算出できる」とするメリットが多く上げられる一方で、「自治体で判断する部分が多く、根拠をそろえることが困難である」とのデメリットが多く上げられている。

○　過去に検討された「取得価格方式」、「広域的比準評価方式」及び「㎡単価方式」については、それぞれの評価方法において、「評価事務の簡素化が図られる」というメリットが一番多く上げられている一方で、どの評価方法においても、「在来分家屋との整合性を図ることが困難」というデメリットが一番多く上げられている。

Ⅲ－５．本委員会における主な意見

〈総論〉

○　評価方法を検討する際には、住宅・非住宅という考え方に加えて、収益性を考慮するということもあるのではないか。

○　用途による区分に加えて、建物の規模により評価方法を変更するという考え方もあるのではないか。

〈取得価格方式について〉

○　大規模家屋の評価の簡素化という観点からも、取得価格方式を検討する必要があるのではないか。

○　仮に、事業用家屋については「取得価格方式」、非事業用家屋（住宅）については「広域的比準評価方式」と分けて検討する場合には以下の点について整理する必要がある。

・　取得価格方式の場合、固定資産税上は家屋としているものでも税務会計においては色々と分かれているので、どこまで「よりどころ」とすることができるかという点

・　同族会社間の取引における取得価格など、取得価格の認否に関する点

○　事業用と非事業用の複合用途家屋等の整理が必要ではないか。

○　事業用家屋と非事業用家屋で評価方法を変えた場合に、同じ設計の建物でも事業用と非事業用という用途の違いによって評価方法が異なることとなり、ダブルスタンダードとなってしまうので、整理が必要になるのではないか。

○　中古家屋の取得価格は、当初取得価格とするのか、承継時取得価格とするのか整理する必要があるのではないか。

＜その他＞

○　広域的比準方式、㎡単価方式という「方式」をカテゴリー分けして、どの方式をとるかという議論ではなく、方式に囚われない議論があってもよいのではないか。

Ⅲ－６．まとめ

今年度、本委員会では、新たな評価方法について、当資産評価システム研究センター内の「固定資産税制度に関する調査研究委員会」、「家屋に関する調査研究委員会」等でかつて取りまとめられた検討結果を基に、各評価方法が抱えるメリット・デメリットを確認しつつ、各自治体における家屋評価事務の課題を整理し、今後の事務の軽減や納税者の理解が得られる家屋評価のあり方について調査研究を行ってきたところである。

各自治体における家屋評価については、多くの場合、都道府県（政令市等を含む）は一定規模以上の非木造家屋を中心に評価を行っており、市町村は、それ以外の小規模な軽量鉄骨造家屋や木造家屋を評価することが一般的となっており、各自治体において評価対象となることが多い家屋について簡易に評価する手法が望まれている。

このような状況も踏まえ、過去に検討した新たな評価方法の中から、来年度以降は、複数の評価方法から絞り込みを行い検討を進めてはどうかとの意見があり、評価方法の分け方については、用途ごと（住宅・非住宅等）に分ける方法や、収益性の有無で分ける方法、家屋の規模で分ける方法などが挙げられた。

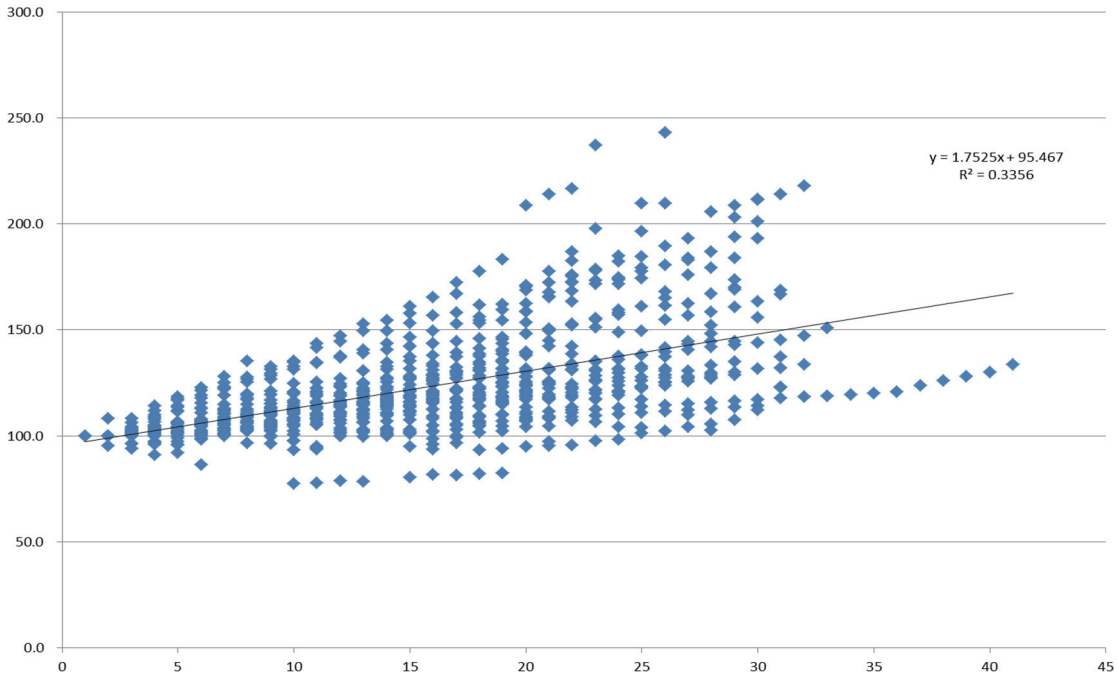
今後は、小規模な住宅については類型化しやすいものが多いことから「広域的比準評価方式」を、また、大規模な家屋や収益性のある事業用家屋等については償却資産の評価方式の要素を取り入れた「取得価格方式」を中心に、より踏み込んだ調査研究が必要であり、引き続き、調査研究を継続することとしたい。

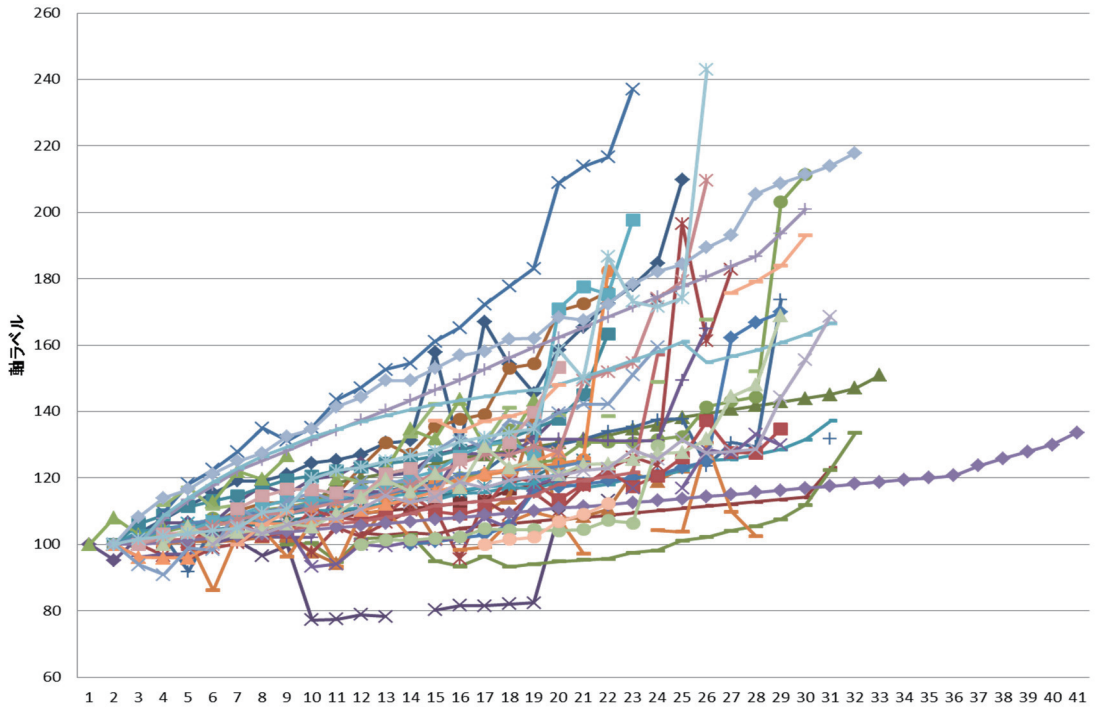
資　料　編

Ⅰ　タワーマンション分析

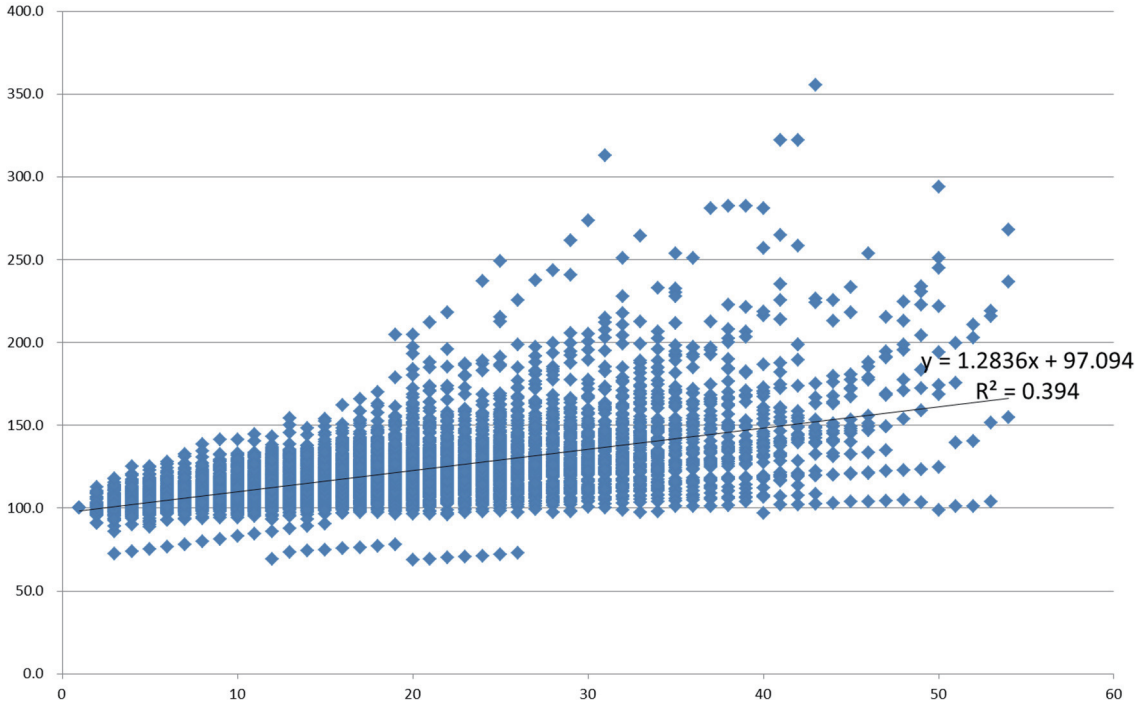
階層別効用比率分析

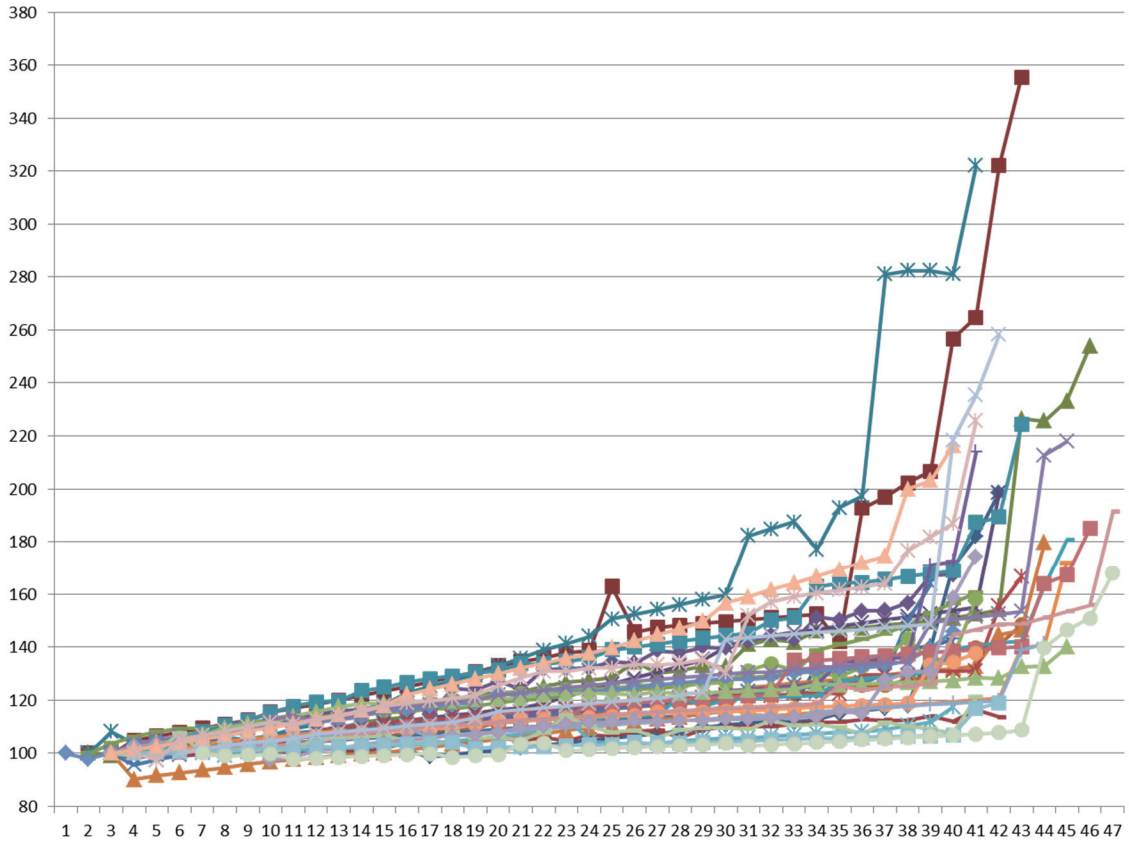
①　階層別効用比率（東北・北陸ブロック）



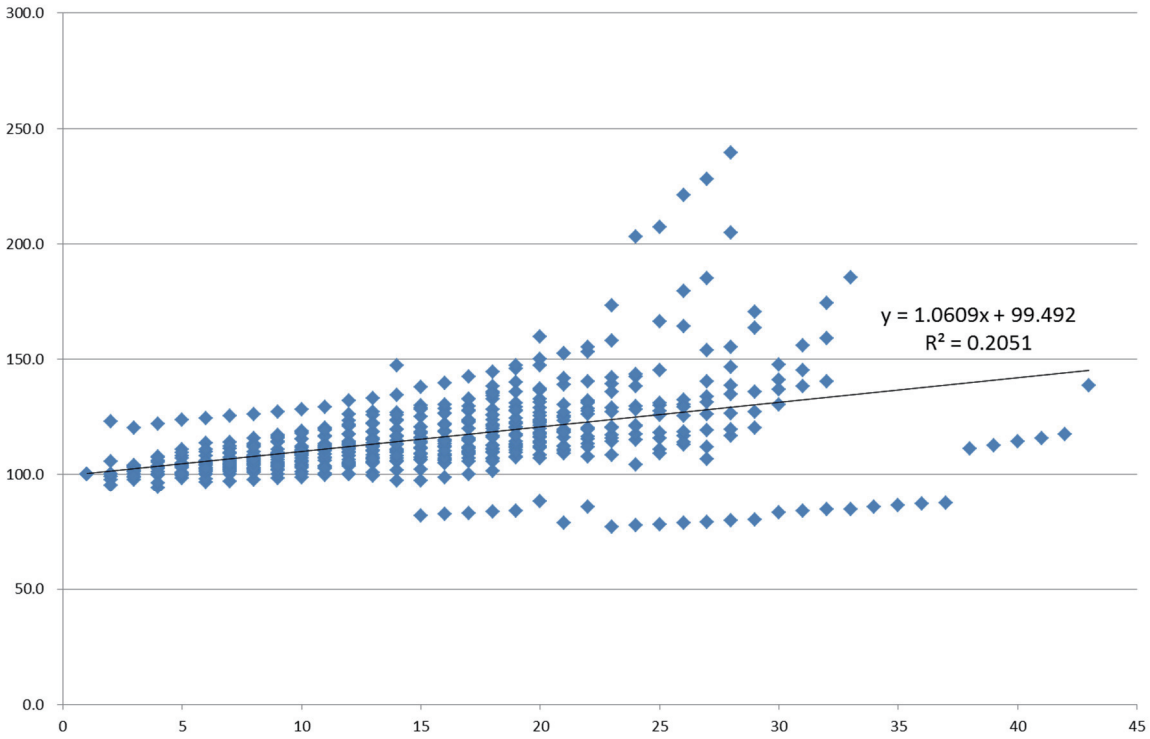


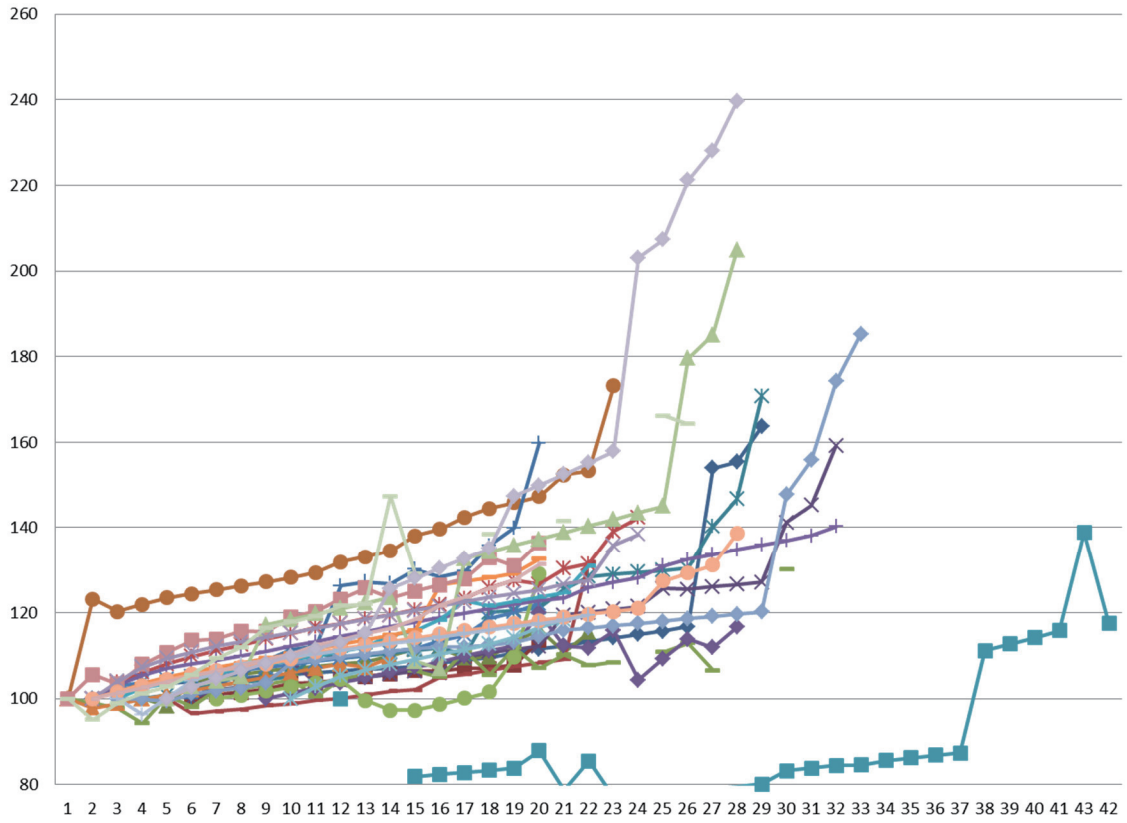
② 階層別効用比率（東海・近畿ブロック）※40～49 階建ての分析



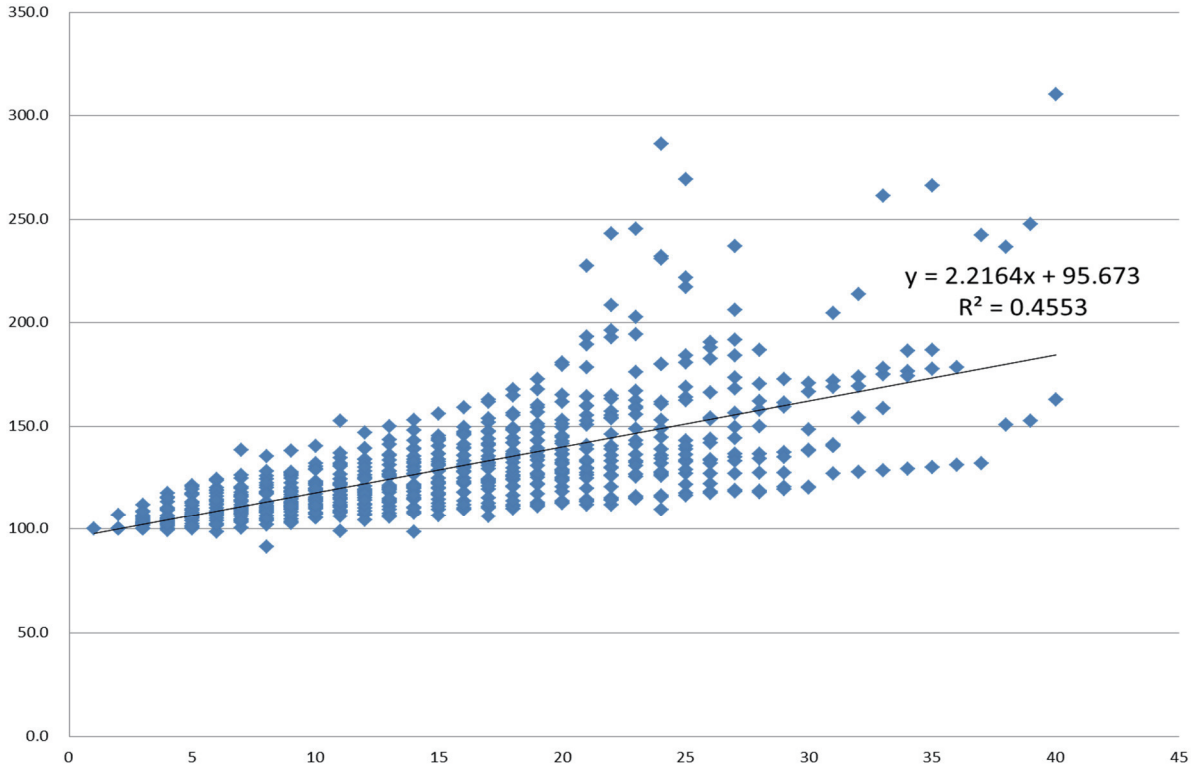


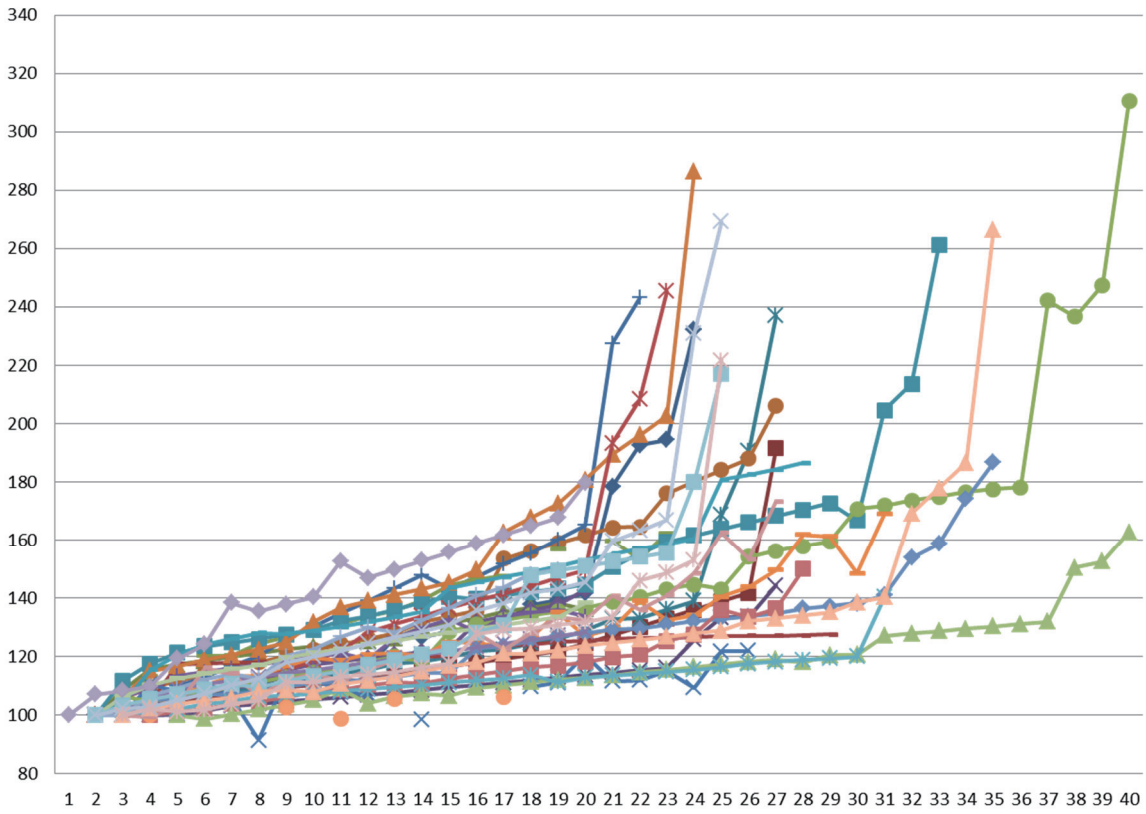
③　階層別効用比率（中国・四国ブロック）





④　階層別効用比率（九州・沖縄ブロック）





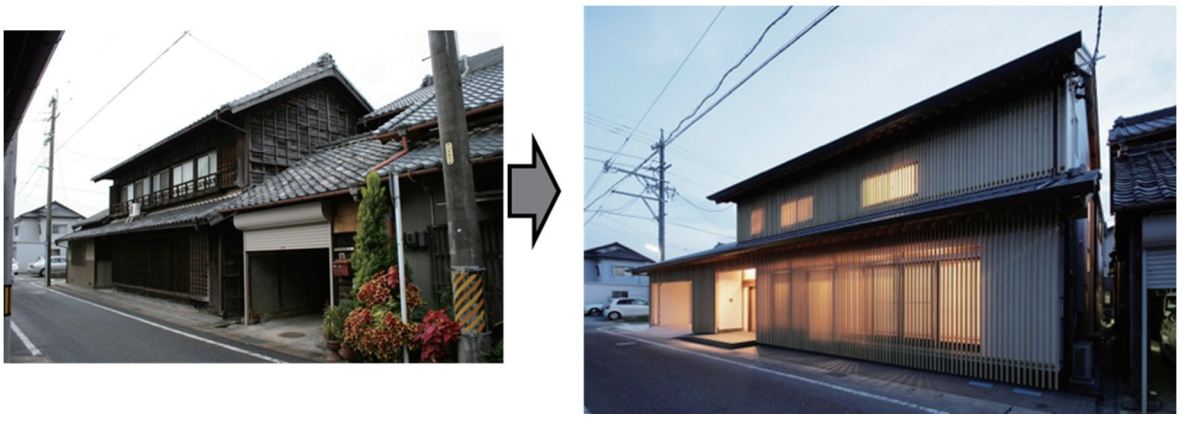
Ⅱ　リフォーム事例等

（1）リフォーム事例

①戸建て住宅のリフォーム

出典：住友不動産のホームページより

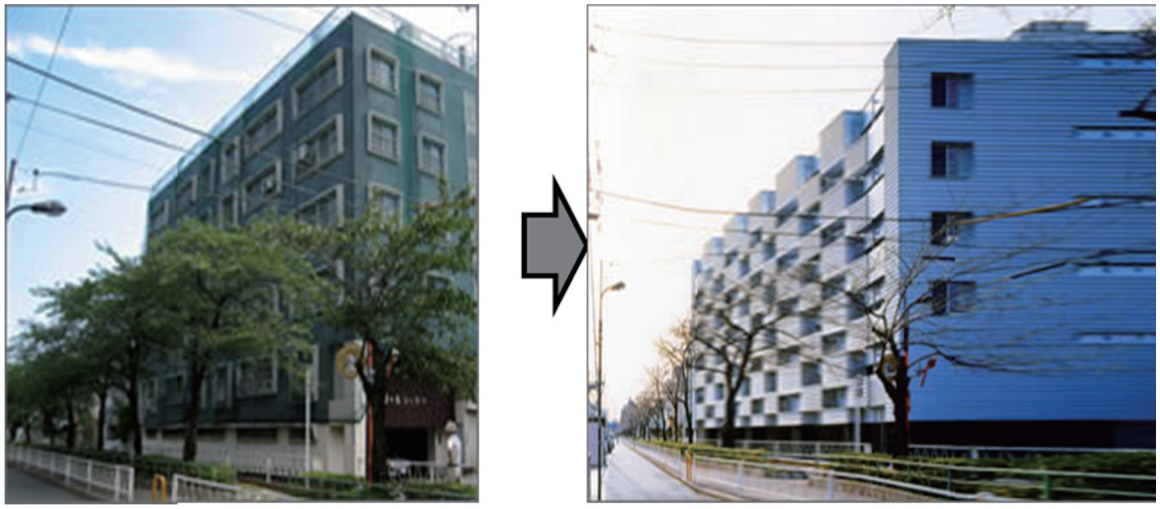
（屋根の葺き替え、建具の交換、間取りの大幅な変更、吹抜による採光確保）



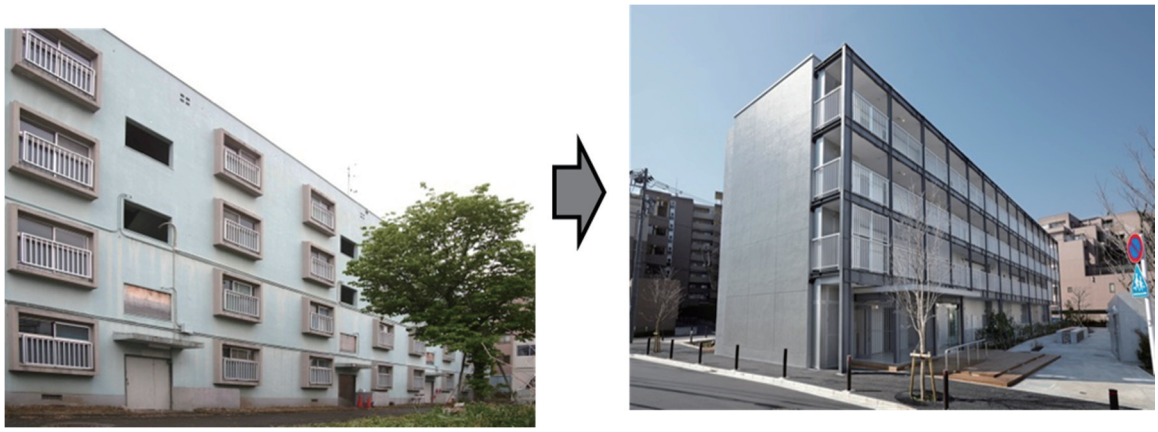
出典：青木茂建築工房ホームページより

（屋根の葺き替え、外部仕上げの変更、間取りの変更、耐震補強等）

②マンションのリフォーム



出典：リファイン建築研究会ホームページより
（外壁タイルの剥離、設備の劣化、耐震不安の建物のリフォーム）



出典：青木茂建築工房及び東京都住宅供給公社ホームページより
（住戸間の壁を撤去、間取り・内装・設備の変更、耐震性能の確保、ＥＶの新設）

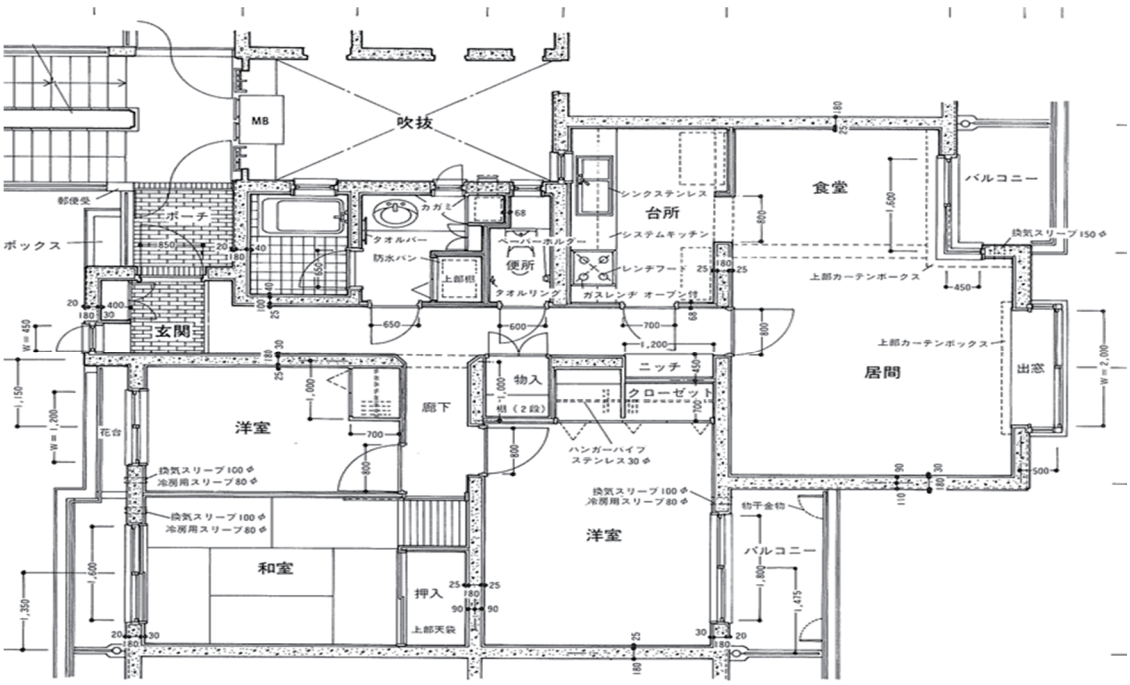
③専有部分のリフォーム

キッチンの嗜好に伴う変更

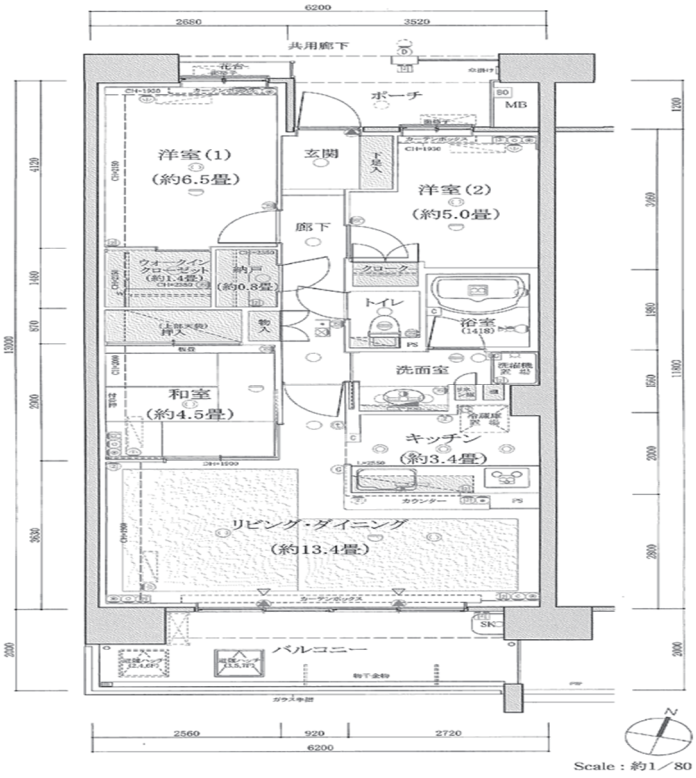
- 上記に伴う間取りの変更
- 上記に伴う収納スペースの改善
- 上記に伴う扉の変更
- 上記に伴う内部仕上
  （床、壁、天井）の変更　　等

（2）建築年代による躯体等の状況

壁式構造のため、専有面積内の壁のほとんどは躯体。　出典：建築設計資料１　P146



専用部分内に共用部分に該当する「躯体」を設けない。 出典：分譲時のカタログより



Ⅲ　関係法令

地方税法施行規則

第七条の三　法第七十三条の二第四項の規定による建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第十四条第一項から第三項 までに規定する計算の例によつて算定して得られる専有部分の床面積の割合の補正は、当該割合に、次の各号の算式により計算した数値（当該各号の二以上に該当する場合においては、それぞれの数値を加えた数値）に一を加えた数値を乗じて行うものとする。

一　専有部分の天じようの高さに差違がある場合

〔（家屋の評価額－専有部分に係る附帯設備の評価額相当額の合計額－専有部分に係る仕上部分の評価額相当額の合計額）÷家屋の評価額〕×天じようの高さの差違に応ずる数値

二　専有部分の附帯設備の程度に差違がある場合

（専有部分に係る附帯設備の評価額相当額の合計額÷家屋の評価額）×｛（当該専有部分に係る附帯設備の単位床面積当りの評価額相当額÷専有部分に係る附帯設備の単位床面積当りの評価額相当額）－１）｝

三　専有部分の仕上部分の程度に差違がある場合

（専有部分に係る仕上部分の評価額相当額の合計額÷家屋の評価額）×｛（当該専有部分に係る仕上部分の単位床面積当りの評価額相当額÷専有部分に係る仕上部分の単位床面積当りの評価額相当額）－１）｝

２　前項各号の算式において、家屋とは専有部分の属する一棟の建物（建物の区分所有等に関する法律第四条第二項の規定により共用部分とされた附属の建物を含む。以下本項及び次項において「家屋」という。）をいい、天じようの高さの差違に応ずる数値とは専有部分に係る天じようの高さと当該家屋の専有部分に係る天じようの平均の高さとの差違のメートル数（一メートル未満の端数は、切り捨てるものとする。）に〇・一を乗じて得た数値をいう。この場合において、専有部分に係る天じようの高さが当該家屋の専有部分に係る天じようの平均の高さよりも低い場合においては、当該数値は、負数とするものとする。

第十五条の三　第七条の三第一項及び第二項の規定は、法第三百五十二条第一項に規定する建物の区分所有等に関する法律第十四条第一項 から第三項 までの規定による割合の補正について準用する。

２　前項の補正は、当該家屋の区分所有者の全員が専有部分の天じようの高さ、附帯設備の程度等の差違に応じて協議して定めた補正の方法を当該市町村の条例の定めるところによつて市町村長に申し出た場合において市町村長が当該補正の方法によることが適当と認めるときは、同項の規定にかかわらず、当該補正の方法によつて行なうことができる。ただし、当該家屋に係る不動産取得税について第七条の三第三項の規定により道府県知事が当該補正の方法によることが適当と認めるものがある場合においては、当該補正の方法によつて行なうことができる。

固定資産税制度に関する調査研究

－タワーマンションの評価・課税のあり方について－
－リフォーム家屋の評価・課税のあり方について－
－固定資産税（家屋）に係る新たな評価方法の検討について－　平成２８年３月

編　者　　一般財団法人　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　　渡邉　文雄
発行所　　一般財団法人　資産評価システム研究センター
〒１０５－０００１
東京都港区虎ノ門３－４－１０　虎ノ門３５森ビル８階
ＴＥＬ　０３－５４０４－７７８１
ＦＡＸ　０３－５４０４－２６３１
（URL　http://www.recpas.or.jp　http://www.chikamap.jp）

（一財）資産評価システム研究センター