

固定資産税制度に関する調査研究

－タワーマンションの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について－

平成 29 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。つきましては、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ご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成29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 細 谷 芳 郎

平成28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	青山学院大学名誉教授
委 員	岩 崎 政 明	横浜国立大学大学院国際社会科学研究院教授
	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29年3月現在

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28年5月30日（月）〕
 - 議題 （1）平成28年度調査研究テーマ・スケジュール（案）及び小委員会設置の提案について
 - （2）タワーマンションの課税のあり方について
 - （3）家屋に係る新たな評価方法について
 - （4）その他（東京都「固定資産評価に関する検討会」の紹介）

- 第2回委員会〔平成28年7月28日（木）〕
 - 議題 （1）タワーマンションの課税のあり方について
 - （2）その他（東京都「固定資産評価に関する検討会」の中間報告）

- 第3回委員会〔平成28年10月13日（木）〕
 - 議題 （1）タワーマンションの課税のあり方について
 - （2）家屋に係る新たな評価方法について

- 第4回委員会〔平成29年2月1日（水）〕
 - 議題 （1）家屋に係る新たな評価方法について
 - （2）平成28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
 - （3）その他

目 次

I	タワーマンションの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分譲価格の現状と本委員会における検討 の方向性.....	3
I-3.	課題及び課題に関する議論の内容.....	6
I-4.	まとめ.....	20
II	固定資産税（家屋）に係る新たな評価方法について.....	23
II-1.	調査研究の目的.....	24
II-2.	現状と課題.....	25
II-3.	まとめ.....	41
III	固定資産税制度に関する調査研究委員会小委員会における 検討について.....	43
III-1.	固定資産税制度に関する調査研究委員会小委員会の目的.....	46
III-2.	小委員会報告.....	47

I タワーマンションの課税のあり方について

I-1. 調査研究の目的

区分所有家屋であるタワーマンションに係る家屋の固定資産税額は、各区分所有者の専有部分の床面積が同じであれば、高層階でも低層階でも原則として同額となるため、不公平感を生んでいるのではないかとの指摘がなされている。

そのため、昨年度に引き続き、タワーマンションの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。

昨年度の委員会では、各委員から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と、慎重に整理すべきといった意見の双方が出され、階層による価格差等を固定資産税額に反映させる場合に整理すべき課題が浮かび上がった。

そこで、今年度は、階層による価格差等を考慮した税額按分方法の具体案を作成・検討した上で、実現に当たっての様々な課題を整理することとした。

I-2. タワーマンションの分譲価格の現状と本委員会における検討の方向性

1 昨年度の調査研究の概要

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。

タワーマンションの分譲価格の実態を確認するため、本委員会においては、昨年度、全国に存在する 20 階建て以上の分譲型マンションをタワーマンションと仮定し、その分譲価格の現状を調査した。

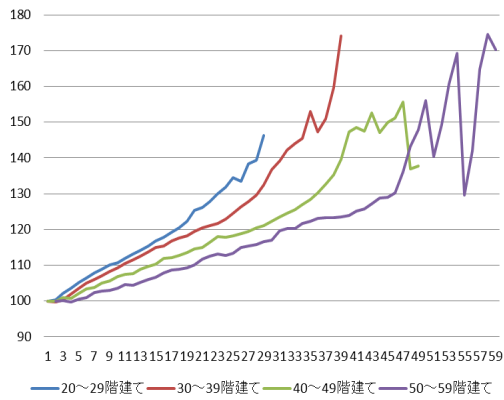
(用語の定義)

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。）
階層別効用比…最下階の専有面積 1 m²あたりの価格を 100 としたときの、各階層における専有面積 1 m²あたりの価格の比率

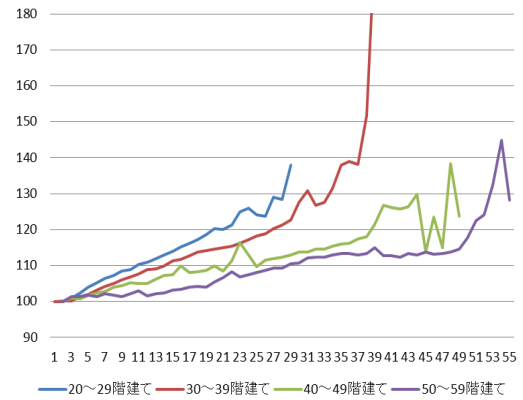
今回収集したタワーマンション 1,276 棟分（1972 年～2016 年 3 月末までに分譲されたもの）の新築分譲価格データによると、図 1 のとおり、タワーマンションの階層別効用比は、階層数の上昇に伴いなだらかに上昇する傾向が見られた。また、図 2 のとおり、点線で囲まれた最上階付近については急激に上昇する傾向が見られるが、階層数等により、その上昇割合は異なっている。

〔図 1 最上階別 階層別効用比平均値〕

【全分譲年計】



【2010～2015年分譲計】

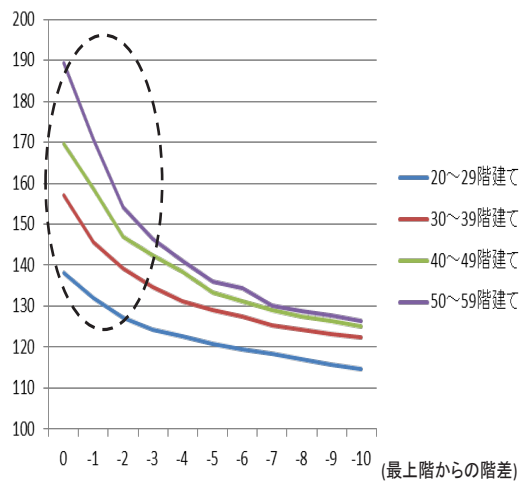


※(株)東京カンテイ調べ
2016年3月31日時点の全国20階以上のタワーマンション
データ1,276棟(以降の資料も同データによる)

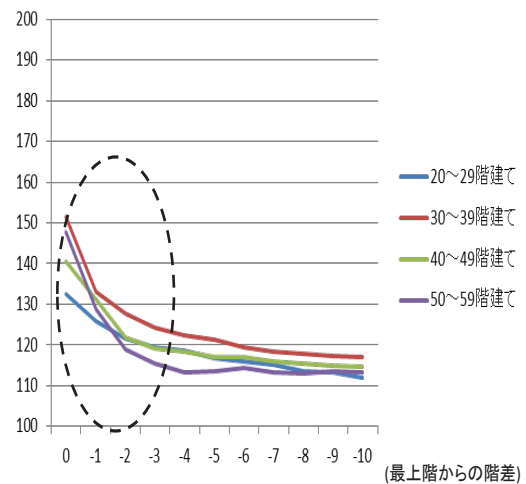
〔図 2 最上階から見た階層別効用比平均値〕

※最上階を 0 とし、そこから 1 階ずつ下がった場合の階層別効用比平均値

【全分譲年計】

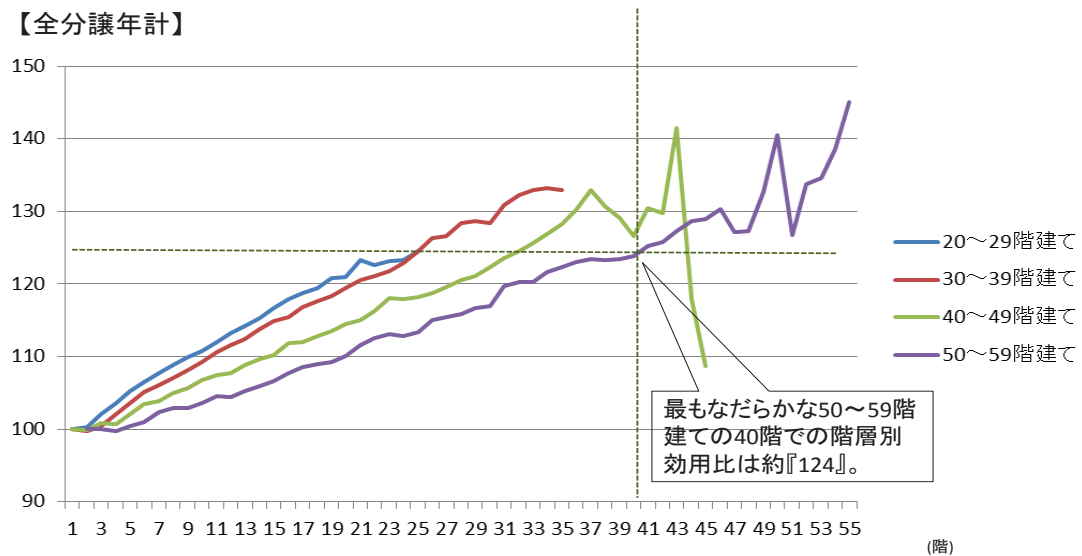


【2010～2015年分譲計】

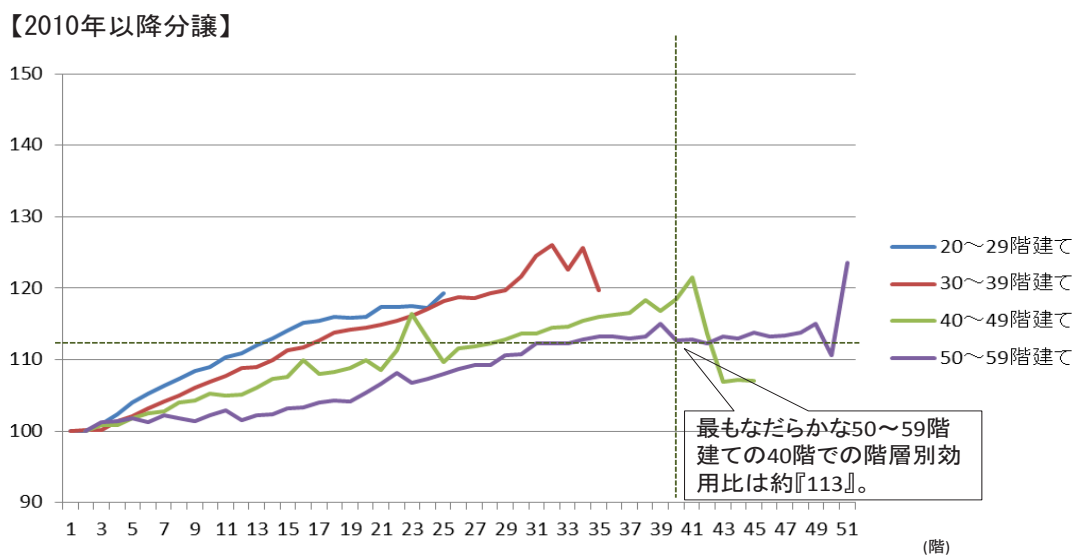


さらに、図3、4のとおり、1階と40階との間には平均で「1.2」以上の階層別効用比の差が生じていることが確認でき、近年ではその差が緩やかになっていることが分かった（2010年以降に分譲されたタワーマンションの場合は平均で「1.1」以上）。

〔図3 最上階から最上階－3階までを除いた階層別効用比平均値【全分譲年計】〕



〔図4 最上階から最上階－3階までを除いた階層別効用比平均値【2010年以降分譲】〕



I-3. 課題及び課題に関する議論の内容

I-2における昨年度の調査研究の内容を踏まえ、詳細な制度設計をしていく上での課題と、課題に関する今年度の委員会における議論の内容は、以下のとおりである。

1 階層別の価格差について「評価」ではなく「税額按分」により反映

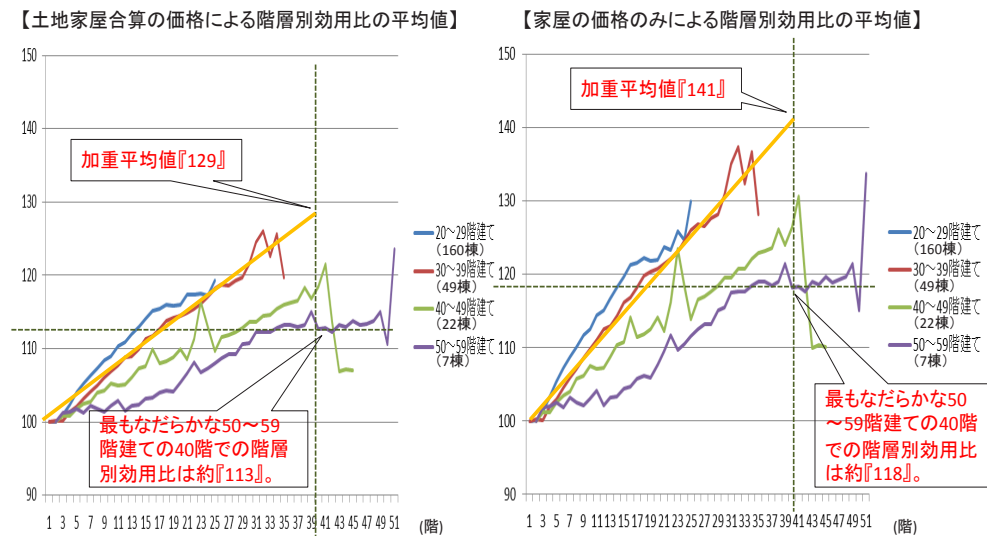
- ・ 取得価格を評価額に直結させることは、再建築価格方式により構築されてきた家屋評価そのもののあり方に与える影響が大きいため、慎重な検討が必要である。
- ・ 一棟の家屋評価については再建築価格方式を維持しつつ、各区分所有者への課税において、税額按分方法の変更により階層別の価格差を反映すべきである。

2 税額按分補正の考え方

- ・ 階層別の分譲価格に現れる種々の要素（眺望、ステイタス等）を税額按分に包括的に反映させるには、階層別効用比を踏まえて設定した補正率を使用し、区分所有家屋の税額按分方法を補正する方法がよい。
- ・ 税額按分補正の対象は「家屋」のみとし、補正率の設定に当たっては、分譲価格データから土地相当分価格を控除して検討した方がよい。
- ・ 最上階から最上階－3階まではバラツキが大きく、個別要素の含まれる可能性が高いため、データからは除外して検討した方がよい。

〔図5 土地相当分価格の控除有無による階層別効用比平均値〕

※最上階から最上階－3階を除く2010年以降分譲で算出。分譲価格を「家屋：土地＝7：3」として按分して抽出。



- ・ 図5を踏まえ、過剰な傾斜とならないよう、最もなだらかな階層別効用比（2010年以降分譲された50～59階建ての40階での階層別効用比）を参考にするのが安全である（図5によると、家屋の価格のみによる階層別効用比は、1階：100→40階：118の傾き）。
- ・ 地域ブロックによっては棟数が少なく、階層別効用比を求める十分なデータが存在しないこと、実務上の煩雑さを回避するという観点から、全国一律の補正率とすべきである。

（参考）

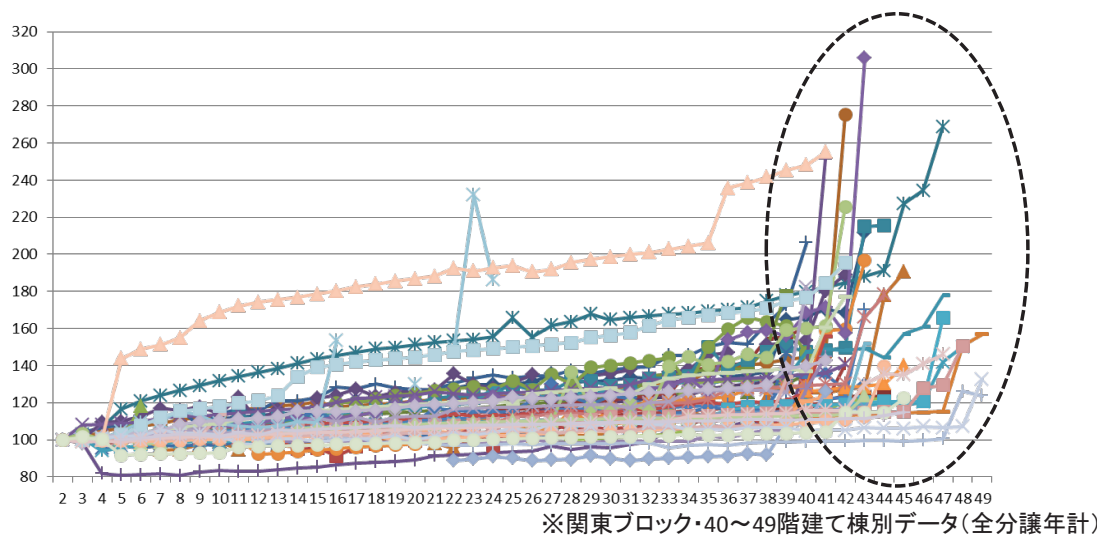
地域ブロック別棟数：北海道24棟、東北・北陸44棟、
関東711棟、東海・近畿422棟、
中国・四国35棟、九州40棟

- ・ 補正率については、定期的な検証が必要ではないか。

3 最上階付近の急激な価格上昇への対応

- ・ 図6によると、最上階付近の価格上昇は物件ごとに異なっており、また、その要因も様々であることから、平均的な傾向として制度化することは困難である。

〔図6 最上階付近の急激な階層別効用比の上昇〕



- ・ ただし、個々の専有部分の天井の高さ、附帯設備の程度等について、他の専有部分と著しい差違があることにより価格が高くなっている場合には、現行制度の補正（地方税法第352条第1項括弧書き（天井の高さ、附帯設備の程度等の差違を踏まえた補正））と同様の補正をすることで、平均的姿を超えた個々の専有部分の特異性を反映することが適切である。

〔地方税法（昭和二十五年七月三十一日法律第二百二十六号）（抄）〕

（区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税）

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。

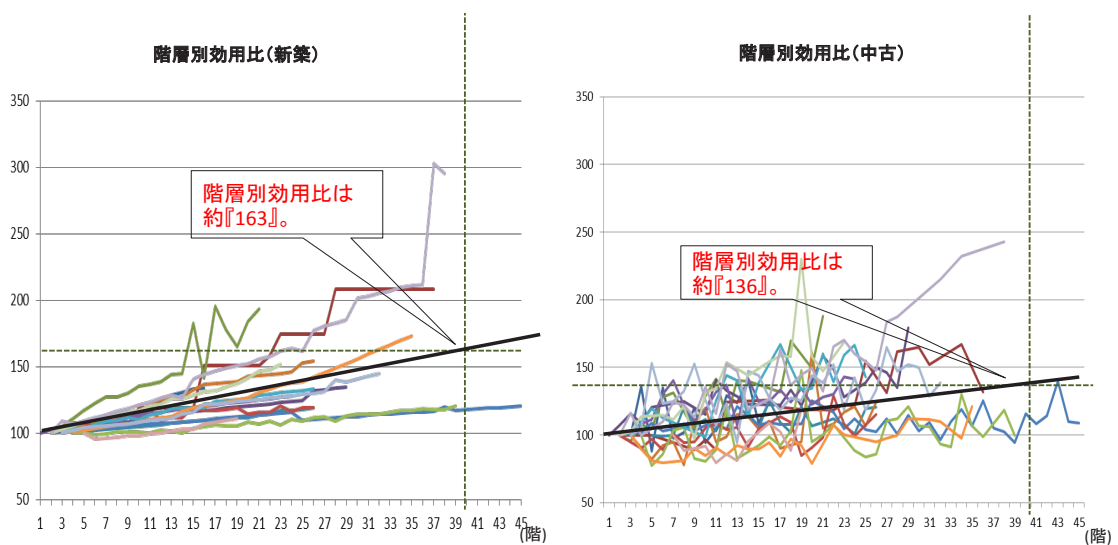
2 前項の場合又は区分所有者全員の共有に属する共用部分がない場合においては、建物の区分所有等に関する法律第十一条第二項又は第二十七条第一項の規定による規約（都市再開発法第八十八条第四項の規定によりみなされるものを含む。）により区分所有者又は管理者が所有する当該区分所有に係る家屋の共用部分については、当該共用部分を当該家屋の専有部分に係る区分所有者全員（建物の区分所有等に関する法律第十一条第一項ただし書の共用部分については、同項ただし書の区分所有者全員）の共有に属するものとみなして、前項の規定を適用する。

4 年数の経過を考慮した補正率の適用期限

- ・ 図 7 によると、中古分譲時は新築分譲時と比べて、上層階と下層階の階層別効用比の差は縮小する傾向にある。

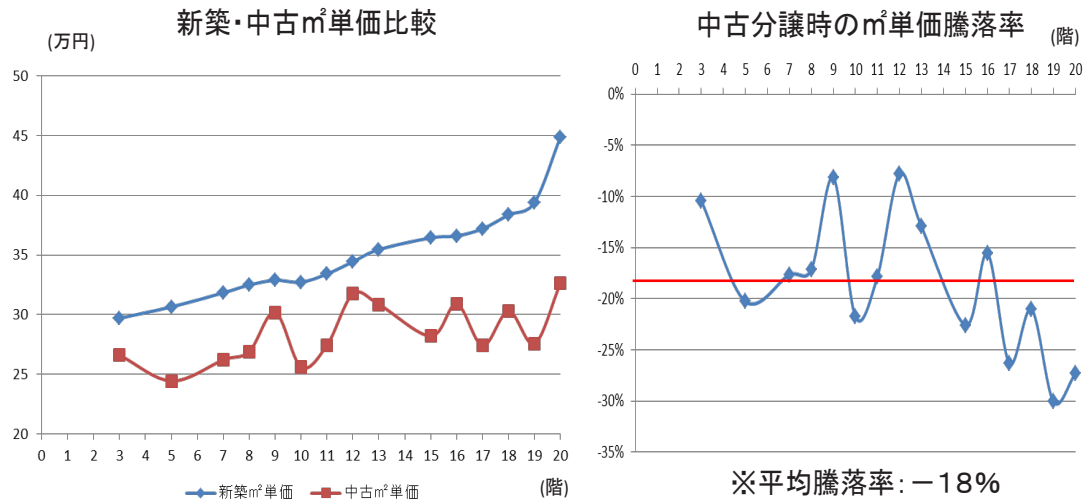
〔図 7 新築時と中古時の階層別効用比〕

※中古情報を有する 16 事例によるもの。最上階から最上階－3 階を除き、分譲価格を「家屋：土地＝7：3」として按分して抽出。なお、16 事例は分譲後概ね 3～7 年程度の情報を抽出。



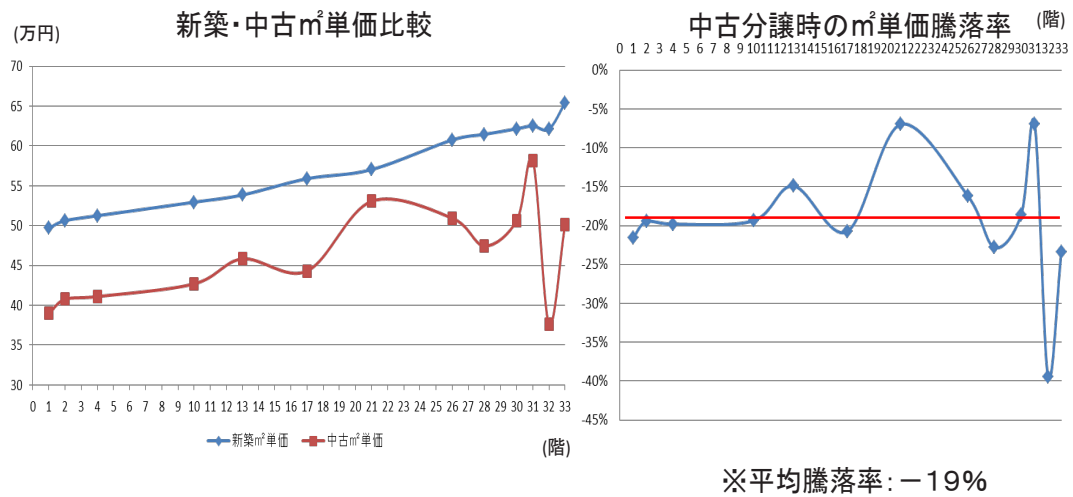
- ・ ただし、(11 ページ、12 ページの) 事例①～④をみても、階層別の分譲価格の㎡単価差は縮小しているものの、価格差自体は引き続き存在している。

〔事例①〕 北海道札幌市中央区 20 階建て 2003 年分譲 築後 4 ～ 7 年経過の中古事例〕

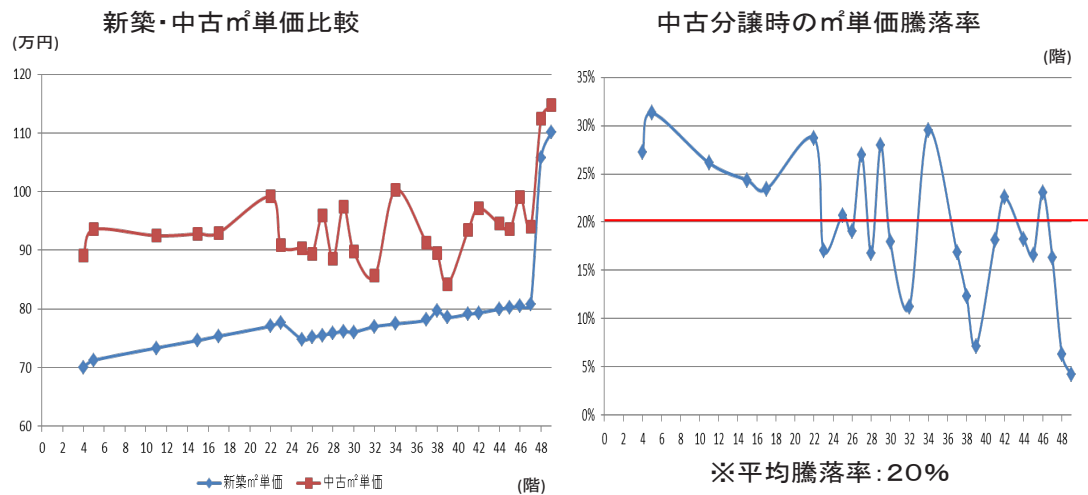


騰落率・・・ある期間の始期と終期における価格の変化率を表したもの。

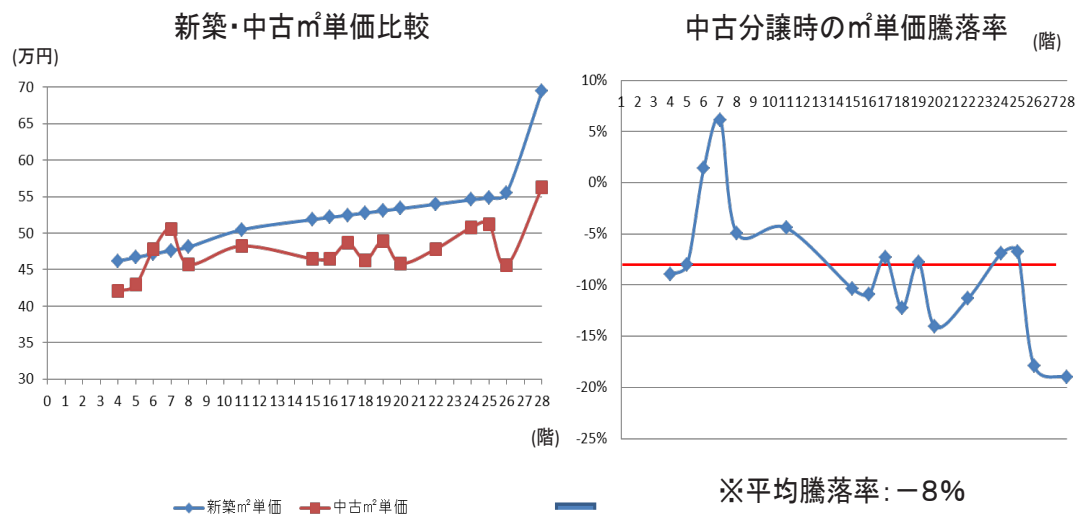
〔事例②〕 さいたま市中央区 33 階建て 1999 年分譲 築後 4 ～ 7 年経過の中古事例〕



〔事例③ 東京都港区 49 階建て 2005 年分譲 築後 4 ～ 6 年経過の中古事例〕



〔事例④ 大阪市浪速区 28 階建て 1999 年分譲 築後 4 ～ 7 年経過の中古事例〕



- ・ よって、補正率の適用期限は設定しないが、中古物件において階層別効用比の傾きが緩やかになることを考慮した抑制的な補正率とするのがよい。

5 補正率と物件の分譲価格が乖離するケースへの対応

- ・ 過剰な傾斜とならないよう、最もなだらかな階層別効用比を参考に補正率を設定するのがよい。
- ・ ただし、施工状況の違い等により階層別効用比も物件により様々であるため、抑制的な補正率を用いたとしても、それを下回る物件や上昇率のカーブが大きく異なる物件は存在するため、何らかの例外規定を用意しておくのが安全である。
- ・ 現行の地方税法施行規則第 15 条の 3 第 2 項においても、家屋の区分所有者全員が協議の上、補正の方法を申し出た場合は、当該補正の方法により行うことができるとされていることから、区分所有者全員の合意により階層別補正率を適用しないことを申し出た場合には、当該申出の方法によるという選択肢も用意したほうがよい。

〔地方税法施行規則（昭和二十九年五月十三日総理府令第二十三号）（抄）〕

（法第三百五十二条第一項の割合の補正）

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井の高さ、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。

6 税額按分補正対象とする家屋の高さの定義

- ・ 「タワーマンション」の法的な定義は存在しないため、今回の税額按分補正対象については、建物の階数や高さにより定義することが考えられる。
- ・ 過去の建築基準法施行令に基づく告示において、「高さが60メートルを超える建築物」を「超高層建築物」と規定していることから、これを参考に、高さが60メートルを超える建築物のうち、居住用部分を有するものを「居住用超高層建築物」と定義し、税額按分補正の対象とするのがよい。

(参考) 平成 19 年 6 月 20 日の改正前の建築基準法施行令

(構造方法に関する技術的基準)

第三十六条

- 4 超高層建築物の構造方法は、耐久性等関係規定に適合し、かつ、第八十一条の二の規定により国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によつて安全性が確かめられたものとして国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。

7 税額按分補正の対象範囲を居住用のみならず、事業用家屋や複合用途家屋にも広げべきか

- ・ 事業用家屋については、そもそも分譲価格データの入手が困難であり、1・2階が需要が高いショッピングセンター、眺望を重視するホテル・レストラン等、その実態が多種多様である。複合用途家屋も、事業用部分については同様である。
- ・ よって、事業用家屋や複合用途家屋には税額按分補正を適用しないことも考えられる。
- ・ しかし、事業用部分を一切含まない居住用家屋のみを対象とした場合、例えば、居住用部分が大半だが一部に事業用部分を有する複合用途家屋（1階部分のみに店舗があり、残りは全て居住用部分であるような家屋など）との間に不均衡が生じるおそれがあるため、複合用途家屋についても何らかの補正を適用する必要があるのではないか。
- ・ 例えば、仮に、複合用途家屋について、居住用部分にのみ階層別補正率を適用することとし、居住用部分以外は従来通りの床面積按分によることとすることを考えてみた場合、一般的には、高層階に居住用部分、低層階に事業用部分が存在している場合が多いことから、高層階の居住用部分所有者の税負担は、居住用部分のみの家屋の同階層と比べ、不利になることはない想定される。また、事業用部分所有者にとっても、床面積割合による税額按分のため、従来と同じ負担となることから、事業用部分所有者、居住用部分所有者のいずれの区分所有者からも納得が得られやすいのではないか。
- ・ こうした観点から、複合用途家屋についても対象とし、税額按分補正は居住用部分のみを対象とすることが考えられる。
- ・ ただし、家屋により状況が異なることも考えられることから、区分所有者全員の合意により、階層別補正率によるのとは別の按分方法を申し出れば、当該申出の方法によることも可能とする選択肢も用意したほうがよい。

8 在来分家屋まで階層数補正の対象とすべきか

- ・ 本来、税の考え方においては、制度が変更された場合、それに伴い税負担も変更になるということは、通常の考え方である。
- ・ しかし、今回の制度変更においては、既存のタワーマンションの高層階の所有者に不利益変更を強いることは理解が得られにくいのではないか。
- ・ 在来分家屋については、納税者の視点や実務上の観点から対象外とし、補正導入後の税負担を織り込んだ、市場のメカニズムが働き得る新增分家屋のみを対象とするのがよい。

9 税額按分補正の土地への適用について

- ・ 税額按分補正を土地、家屋のいずれに適用すべきかについては、①家屋はどこに建っている、同じものであれば同じ税金がかかることを基本と考え、家屋では差をつけずに、土地のみを補正すべきという考え方、②眺望等の効用差をもたらすのは専ら家屋であることや、土地はその性質上そこに何が建っているても価値が変わるものではないこと等に鑑み、土地では差をつけずに、家屋のみを補正すべきという考え方、③土地、家屋は一体として取引が行われるものであることから、土地、家屋の双方を補正すべきという考え方などが示され、不動産評価にかかる複数の視点から様々な意見が出されたところであるが、固定資産税の税額按分の補正適用対象としては、下記のような事情を勘案すれば家屋とすることが妥当ではないか。
 - ① 地方税法の改正の経緯をみると、昭和 38 年度には、区分所有法制定に伴い、家屋に関する税額按分の規定のみが置かれ、土地は按分対象とされていないこと（土地に関する第 352 条の 2（共用土地の税額按分）の規定は、連帯納税義務を課さないこととすることを目的として昭和 58 年度改正で追加）。
 - ② 土地に関する第 352 条の 2 の規定は床面積割合に応じて税額按分を行う規定であるのに対して、第 352 条は専有部分の施工量や程度等を税額按分に反映させることも想定しており、「高さ」からもたらされる価格差を反映させるのは、第 352 条に規定されている家屋がより整合的と考えられること。
 - ③ 家屋は、各住戸の区分所有者が当該住戸の専有部分を排他的に所有しているものであるのに対し、土地は、区分所有者全員により共有されているものであり、抽象的な持分の概念があるにすぎないことから、土地よりも家屋を按分対象にした方が直截で分かりやすいこと。
 - ④ タワーマンションの場合、土地の持ち分が非常に小さくなり、加えて住宅用地特例等の適用もあることから、土地で按分額に差をつけることは現実問題としても難しい面があること。
 - ⑤ 簡素な課税事務という観点からは、土地及び家屋の両方を補正対象とするのは避けた方が望ましいこと。
 - ⑥ 家屋の評価自体は再建築価格方式によるが、今回はあくまでも、それに基づき算出された一棟の税額をどう按分するかという議論であり、評価そのものの問題とは異なることから、分譲価格差を反映した按分補正を家屋に適用したとしても、再建築価格方式と矛盾するものではないこと。
- ・ なお、家屋のみを補正対象とする場合には、補正率の設定に当たり、分譲価格データから土地相当分価格を控除して検討する必要がある。

〔地方税法（昭和二十五年七月三十一日法律第二百二十六号）（抄）〕（再掲）

（区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税）

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。

2 前項の場合又は区分所有者全員の共有に属する共用部分がない場合においては、建物の区分所有等に関する法律第十一条第二項又は第二十七条第一項の規定による規約（都市再開発法第八十八条第四項の規定によりみなされるものを含む。）により区分所有者又は管理者が所有する当該区分所有に係る家屋の共用部分については、当該共用部分を当該家屋の専有部分に係る区分所有者全員（建物の区分所有等に関する法律第十一条第一項ただし書の共用部分については、同項ただし書の区分所有者全員）の共有に属するものとみなして、前項の規定を適用する。

制定時期

- ・ 昭和37年 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）制定
- ・ 昭和38年 地方税法の一部を改正する法律（昭和38年法律第80号）において、第352条（区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税）が追加
- ・ 昭和38年 地方税法施行規則の一部を改正する省令（昭和38年自治省令第8号）において、第7条の3（床面積の割合の補正）、第15条の3（7条の3の準用規定）が追加

〔地方税法（昭和二十五年七月三十一日法律第二百二十六号）（抄）〕

第三百五十二条の二 区分所有に係る家屋の敷地の用に供されている土地（以下本項、次項及び第五項において「共用土地」という。）で次に掲げる要件を満たすものに対して課する固定資産税については、当該共用土地に係る納税義務者で当該共用土地に係る区分所有に係る家屋の各区分所有者であるもの（当該共用土地に係る区分所有に係る家屋の一の専有部分を二以上の者が共有する場合においては、当該専有部分に関しては、これらの二以上の者を一の区分所有者とする。以下本項及び第五項において「共用土地納税義務者」という。）は、第十条の二第一項の規定にかかわらず、当該共用土地に係る固定資産税額を当該共用土地に係る各共用土地納税義務者の当該共用土地に係る持分の割合（当該共用土地が住宅用地である部分及び住宅用地以外である部分を併せ有する土地である場合その他の総務省令で定める場合においては、総務省令で定めるところにより当該持分の割合を補正した割合）によつてあん分した額を、当該各共用土地納税義務者の当該共用土地に係る固定資産税として納付する義務を負う。

一 当該共用土地に係る区分所有に係る家屋の区分所有者全員によつて共有されているものであること。

二 当該共用土地に係る各共用土地納税義務者の当該共用土地に係る持分の割合が、その者の当該共用土地に係る区分所有に係る家屋の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第十四条第一項から第三項までの規定による割合と一致するものであること。

2～4 略

5 第一項に定めるもののほか、同項第一号に掲げる要件に該当する共用土地で同項第二号に掲げる要件に該当しないものに対して課する固定資産税については、当該共用土地に係る共用土地納税義務者全員の合意により同項の規定によりあん分する場合に用いられる割合に準じて定めた割合によつて当該共用土地に係る固定資産税額をあん分することを、当該市町村の条例の定めるところにより、市町村長に申し出た場合において、市町村長が同項の規定によるあん分の方法を参酌し、当該割合によりあん分することが適当であると認めたときは、当該共用土地に係る各共用土地納税義務者は、第十条の二第一項の規定にかかわらず、当該共用土地に係る固定資産税額を当該割合によつてあん分した額を、当該各共用土地納税義務者の当該共用土地に係る固定資産税として納付する義務を負う。

6 及び 7 略

制定時期

- 昭和58年 地方税法等の一部を改正する法律（昭和58年法律第13号）において、第352条の2（区分所有に係る家屋の敷地の用に供されている土地に対して課する固定資産税）が追加
※敷地の各共有者に連帯納税義務を課さず、各共有者ごとに納付すべき税額を決定する旨の改正

10 階層のみならず、方角についても考慮すべきか

- ・ 分譲価格と、方角など高さ以外の要素との関連性を示す明確かつ客観的なデータは存在しない。
- ・ 一般的に、方角については、日当たりのみならず、住戸から見える風景など、様々な要素が勘案されるものと考えられ、また、同じ方角であっても、隣接する物件によって日照や眺望に差が生じるなど複雑な要因が絡むことから、一概に方角と分譲価格との関係性を導き出すことは困難と考えられる。
- ・ タワーマンションにおける高さと分譲価格に一定の相関が見られるのは、高さに関わる種々の要素（眺望、ステイタス等）が分譲価格に総合的に反映された結果と考えられることができる。
- ・ 税の仕組みは極力簡素にすべきだという点にも配慮が必要である。
- ・ 今回の検討は、タワーマンションにおける「高さ」に起因する不公平感に関する指摘をきっかけにしたものでもあり、以上を踏まえると、高さに着目した補正に絞った措置とすることが妥当と考えられる。

I-4. まとめ

今年度、本委員会では、昨年度に引き続き、タワーマンションの分譲価格データを基に、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。

本委員会としては、2年間にわたる研究により、階層による価格差等を考慮した税額按分方法を示し、実現に際しての様々な課題について一定の整理をすることができたものと考えている。これにより、タワーマンションに係る家屋の固定資産税額についての不公平感の解消に繋がることが期待される。

今年度の当委員会における議論が、固定資産税の課税の適正化の一助となれば幸いである。

(参考) 平成 29 年度 税制改正の大綱 (平成 28 年 12 月 22 日閣議決定) (抄)

3 居住用超高層建築物に係る課税の見直し

(地方税)

〈固定資産税・都市計画税〉

(1) 居住用超高層建築物に対して課する固定資産税について、次の見直しを行う

(都市計画税についても同様とする。)

- ① 高さが 60m を超える建築物 (建築基準法令上の「超高層建築物」) のうち、複数の階に住戸が所在しているもの (以下 (1) において「居住用超高層建築物」という。) については、当該居住用超高層建築物全体に係る固定資産税額を各区分所有者にあん分する際に用いる当該各区分所有者の専有部分の床面積を、住戸の所在する階層の差違による床面積当たりの取引単価の変化の傾向を反映するための補正率 (以下 (1) において「階層別専有床面積補正率」という。) により補正する。
- ② 階層別専有床面積補正率は、最近の取引価格の傾向を踏まえ、居住用超高層建築物の 1 階を 100 とし、階が一を増すごとに、これに、10 を 39 で除した数を加えた数値とする。
- ③ 居住用以外の専有部分を含む居住用超高層建築物においては、まず当該居住用超高層建築物全体に係る固定資産税額を、床面積により居住用部分と非居住用部分にあん分の上、居住用部分の税額を各区分所有者にあん分する場合についてのみ階層別専有床面積補正率を適用する。
- ④ 上記①から③までに加え、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は、その差違に応じた補正を行う。
- ⑤ 上記①から④までにかかわらず、居住用超高層建築物の区分所有者全員による申出があった場合には、当該申し出た割合により当該居住用超高層建築物に係る固定資産税額をあん分することも可能とする。

(注) 上記の改正は、平成 30 年度から新たに課税されることとなる居住用超高層建築物 (平成 29 年 4 月 1 日前に売買契約が締結された住戸を含むものを除く。) について適用する。

Ⅱ 固定資産税（家屋）に係る新たな評価方法について

Ⅱ－１．調査研究の目的

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。

そのため、昨年度に引き続き、今後の評価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うこととした。

昨年度の委員会においては、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、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るとされたことから、今年度はこれらの評価方式について検討を進めていくこととした。

Ⅱ-2. 現状と課題

1 取得価格方式について

取得価格方式についての検討を進めるに当たり、整理すべき大きな課題は以下の2つと考えられる。

(1) 取得価格方式と再建築価格方式との関係をどう整理するか

図8は現行の再建築価格方式と、今後検討を進めていく取得価格方式の関係をイメージ図で表したものである。

現行の評価基準において、再建築費評点数を求める方法は、部分別評価、比準評価の二種類となっているが、第三の方法としての取得価格方式の検討が考えられる（図8及び図9中A1及びA2）。この手法は、再建築費評点数の算出方法のみならず、再建築費評点数に「評点一点当たりの価額」を乗じた、いわゆる「再建築価額」を求める方法も包含し、再建築価格方式の枠内となる。

また、現行の再建築価格方式に代わる新たな評価方法として取得価格方式を捉え、家屋の「評価額」を求める方法を検討することも考えられる（図8及び図9中B）。

これらを踏まえ、取得価格方式と再建築価格方式との関係をどのように整理するかという検討が必要となる。

「A方式」

何らかの取得価格に調整率を乗じることにより、現行の評価水準に均衡させる形で簡易に評価額を算出するための評価方式。

再建築価格方式の枠内で整理しているため、評価額の算出プロセスは現行制度をほぼ維持している。

また、取得価格自体は以後の評価替えにおいても使用するため、取得時以降の物価変動を反映させる物価変動率を用意している。

なお、A方式は以下の「A1方式」、「A2方式」に分かれる。

ア 「A1方式」

建物の取得価額の中から家屋の工事原価（資材費及び労務費）に相当する価格を、納税者又は課税庁が抽出し、それを「取得価格」とした上で、再建築費評点数と均衡させるための調整率を乗じることにより、簡易に再建築費評点数を算出する方式。

イ 「A2方式」

国税に申告している建物の取得価額に対して、現行の再建築価額と均衡させるための調整率を乗じることにより、簡易に再建築価額を算出する方式。

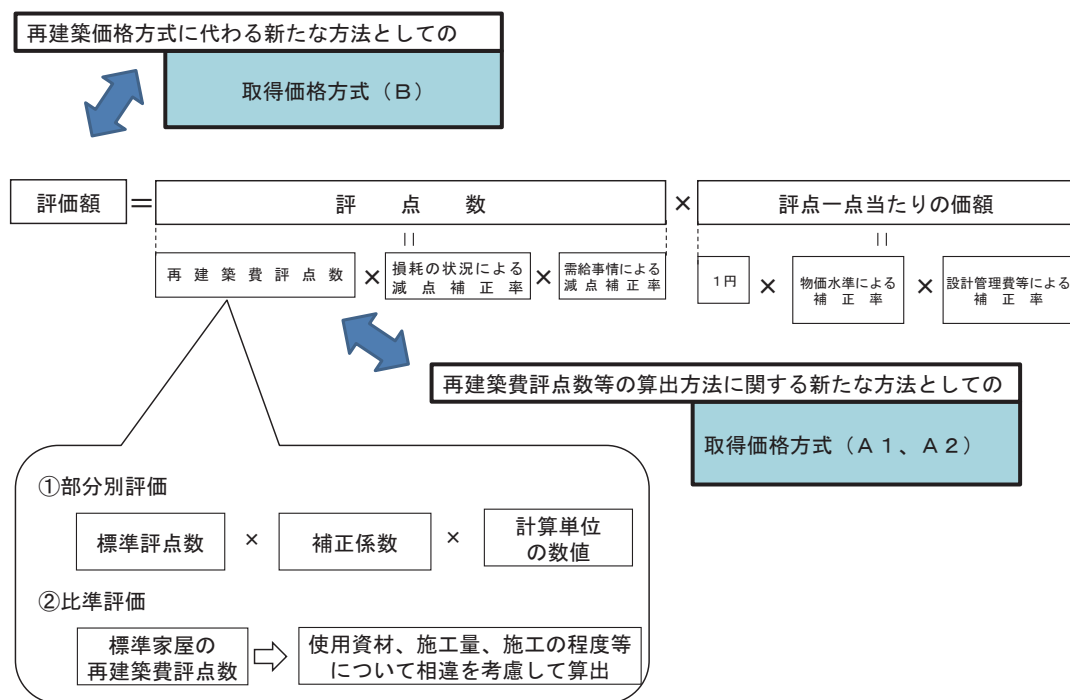
なお、「設計管理費等による補正率」による影響分は、国税に申告している建物の取得価額に含まれているため、「設計管理費等による補正率」は乗じない点についてA1方式と異なる。

「B方式」

国税に申告している建物の取得価額に対して、現行の評価水準と均衡させるための調整率を乗じることにより、簡易に評価額を算出するための評価方式。再建築価格方式に代わる評価方式であり、国税の減価償却に近いイメージである。

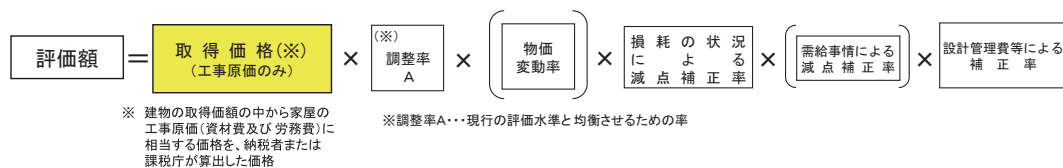
そのため、A方式とは異なり、取得時以降の物価変動は考慮せず、また、減価方法については、経年減点補正率を使用せず、減価償却資産における「耐用年数等に関する省令」に基づき、減価させることも考えられる。

〔図8 現行制度（再建築価格方式）と取得価格方式の関係イメージ〕

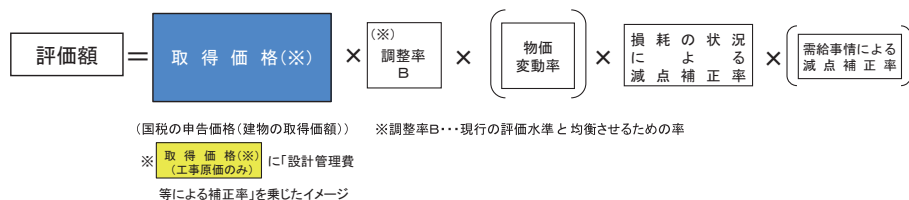


〔図9 主な各方式における取得価格による評価額算出イメージ〕

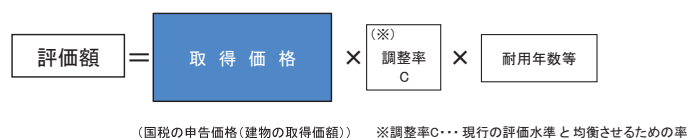
OA1(再建築価格方式の枠内)



OA2(再建築価格方式の枠内)



OB(再建築価格方式に代わるもの)



なお、各方式において想定される主な課題は、以下の通りである。

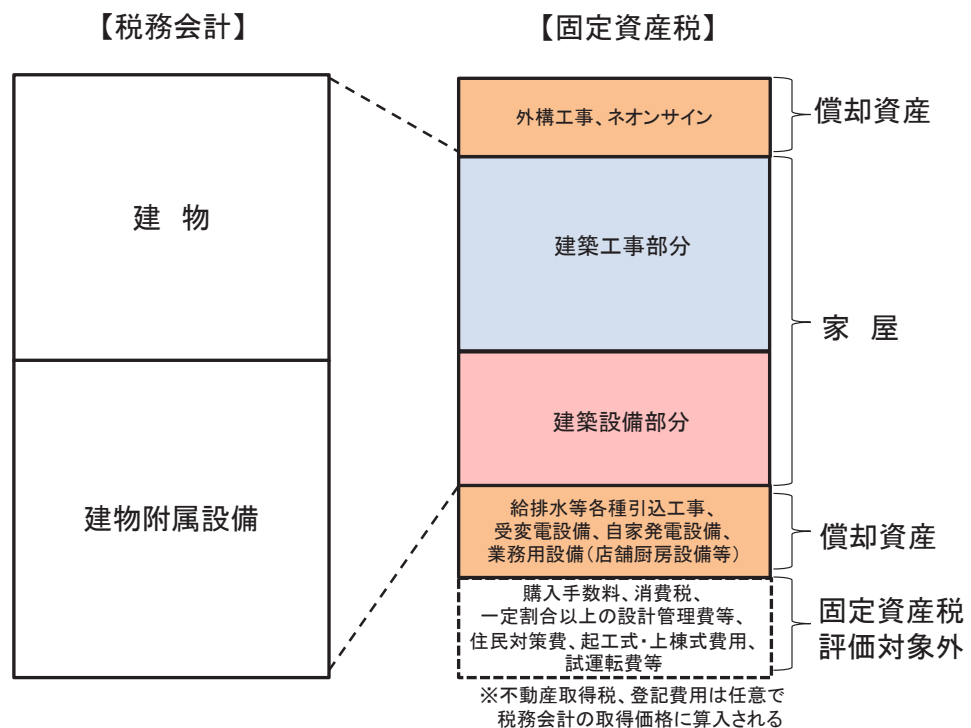
① A1方式の課題

- ア 再建築費評点数を算出する一手法とするために、現行の再建築費評点数見合いとなるよう対象家屋の絞り込みが必要。
- イ 対象家屋の絞り込みによっても、適正でない取得価格を完全に排除しきれない。
- ウ 調整率の設定が困難。

② A2方式の課題

- ア 国税の申告では、建物ごとの取得価格の申告を求めておらず、また、固定資産税評価対象外の費用も含まれている（その割合も建物ごとに異なる）ことから、国税の申告価格を前提とした検討は困難（図10参照）。

〔図10 税務会計と固定資産税における家屋の概念について〕



※税務会計上の「建物」や「建物附属設備」には固定資産税における家屋以外のものも含まれている。

イ 国税の申告価格の代わりに、見積書等による工事価格（設計管理費等込み）を活用するとしても、建築工事ごとに設計管理費等の差が大きいと考えられ、現行の評価額見合いとなる調整率の設定がA 1 よりも更に困難となる。

ウ A 1 と同様の課題が存在。

③ B方式の課題

ア 国税の申告価格を前提とすることはA 2 と同様の課題が存在。

イ 仮に耐用年数を使用する場合、最終残価率（20%）の撤廃と経過年数の短縮（非木造（鉄筋コンクリート）事務所で65年→50年）により累積で税収減となる。

ウ 物価変動を考慮しないことは、長期に使用する家屋の財産価値を適正に表していると言えるか。

エ 再建築価格方式における各種補正が全て調整率に包含されることとなるため、調整率の設定はA 1，A 2 よりも更に困難となる。

オ 既存家屋との整合性をどうするか。

(2) 取得価格から導かれた評価額を「適正な時価」と位置付けることができるか

固定資産税の評価基準は土地、家屋及び償却資産の賦課期日における価格であり、この価格は「適正な時価」とされている。

(1)のA方式のように再建築価格方式の枠内と位置づけられる手法については、取得価格方式と再建築価格方式との関係が整理される場合には、再建築価格方式が「適正な時価」を算定する合理性を有する方法であることを根拠に、取得価格方式の合理性をも説明することができるようになる。

その場合、同一の家屋を両方式により算出した場合の評価額の開差として、どの程度までが許容範囲と考えるか、そのための調整率をどのように設定するかが大きな課題となる。

他方、B方式については、再建築価格方式に代わるものであるため、(1)③に述べたとおり、現行の再建築価格方式による価格との乖離はより広範囲に生ずることが予想されるが、「適正な時価」の概念そのものに立ち返って、取得価格が適正な時価を表すための条件（不正常要素の排除方法、必要なデータベース、同方式を適用すべき家屋のカテゴリー等）についてより検討を深めることで、再建築価格方式から、言わば独

立した形でその合理性を説明することが求められる。

その場合、現行の評価基準が既に再建築価格方式を採用していることとの整合性の説明も求められることになる。

2 取得価格方式を再建築価格方式の一類型と捉えるか、再建築価格方式に代わる別の評価方式として捉えるかについての各委員の意見

- 現行でも、再建築費評点数は3種類（部分別評価して算出したもの、比準評価して算出したもの、在来分家屋の再建築費評点数に再建築費評点補正率を乗じて算出したもの）あるということは、再建築費評点数にたどり着く道は決して1つではないということ。
- 広域比準の話とも関わるが、同じ再建築価格方式の中で複線化していくという視点があって、類型的なものは例えば広域的比準評価方式で評価し、特別なものは取得価格活用方式で評価していく等、どんな建物をイメージしてこの方式を使用するのかといったことを考慮に入れて議論していくと、より生産的だろうと思う。
- A2方式やB方式のように、国税の取得価額を固定資産税に利用するとすれば、建物の取得価格を本来の取得価格から引き下げて申告し、その差額を他の費用として国税へ申告するといった対応をされる可能性があるのではないか。
- A2方式は国税の申告価格を使って簡素化を狙うということであるから、国税のほうの申告が適正でなければ影響が固定資産税にも及ぶ。それを防ぐためにはA1方式の方が良いということはよくわかる。他方で、他の費目、特に損金に入るものに入れているとすると、それは国税でも確認、調査されているはずであり、同族会社とか小さいところを除いて考えると、税務執行は適正にされているという前提で制度を組み立てることはできると思う。法人が間違ったから固定資産税も間違うというところをあまり神経質にしなくても大丈夫だと思う。
- 簡素化という観点から見ると、現状、課税庁が見積書から家屋評価対象外の部分を除外し、残った家屋部分について、全部積み上げて評価していると思う。この本体の積み上げをどこまで簡素化できるかということが、この簡素化のポイントだと思う。その点で、A1方式は結局、見積書から何かを選別する作業を伴うということであれば、それほど簡素化に資さないと思う。

- 確かにA1方式は非常に精緻だが、A1方式みたいなやり方だと、現行のやり方とどれぐらい事務コストが変わるのかということまで考えてみる必要がある。あと、納税者への透明性という点で、外形的に把握できているものを活用するということが大事なので、そこも踏まえて、例えばA1方式とそれ以外の方法の間を比較考量しないと、議論が違う方向に向かう可能性があるため、そこは少し留意したほうが良いと思う。
- B方式は、物価変動率を考慮しないことから、法人の事業資産の処理と同様に固定資産税額がだんだん減っていくため、法人としては一番わかりやすいし、処理しやすいと思うが、おそらく事業用建物については確実に固定資産税が減っていくのに対し、事業用でない建物についてはそうならないことについて、いずれその違いが浮き彫りになってくる。最初のうちは気にならなくても、年数がだんだんたっていくとその差が大きくなっていくため、既存分と新しいもので処理に大きな違いがあると、そのことが露呈した際に問題になるのではないかと思います。そのため、対応するならばB方式ではなくA1方式かA2方式のいずれかであろうと思う。
- 法人税の申告書の中で、別表16では、必ずしも建物ごとの取得価格の申告を求めているため、新しく評価する家屋単体の取得価格を区分することが困難であるという指摘があったが、例えば、規模が大きい上場会社のようなところは、固定資産台帳を整備しているであろうし、こういったものをこの評価方式の対象にするかによって、この議論は変わってくるのではないか。法人税の申告書だけでなく、固定資産台帳等まで対象を広げて議論を進めたほうが良いのではないかと思います。
- A2方式の場合、固定資産税評価対象外の部分も含めて、調整率で調整（割り落とし）するとした場合、個々の家屋によっては、現行の再建築価格方式による評価水準と比べて大きく乖離するという指摘があるが、本当にそうなのかは検証が必要ではないか。
- 延べ床面積1万平方メートルを超えるような建物であれば、発注者側で費用管理を行うコンストラクションマネジメントが行われ、それなりのチェックが入るため、その取得価格を使うこと自体は可能なのではないかと思います。
- 最近、特にフランチャイズ展開しているコンビニ等は、例えばフランチャイザーが大量に共通資材を仕入れて、そこで床材を供給するというのもやっている。同じ資材でも、標準的な価格で取得されることもあれば値引き価格で取得される場合もあり、取得価格とは何ぞやという場合も発生している。

- 検討の際に考慮に入れて欲しいのは、基本的には今の評価のやり方に対して、納税者がかなり疑念を持っているということ。課税する側は精緻にやっていると思うが、納税者側から見たときには何をやっているのかがわからない。その疑念を払拭しないと、いつまでたっても税に対する信頼が出てこない。償却資産の区分が困難、といった話があったが、納税者にとって一番明瞭なのは自身が申告した取得価格である。固定資産税は賦課課税ではあるものの、基本的には納税者にも共同責任を負わせる方向に持っていった方がいいと思う。
- 現行がこうだからというところではがみついているのは、いつまでたっても制度は変わらない。そういう目でこれから検討していく必要があると思う。

3 広域的比準評価方式について

広域的比準評価方式の検討を進めるに当たって、まずは、比準評価の現状と課題を分析した上で、広域的比準評価方式の導入方式案について検討を行った。

(1) 比準評価の現状分析について

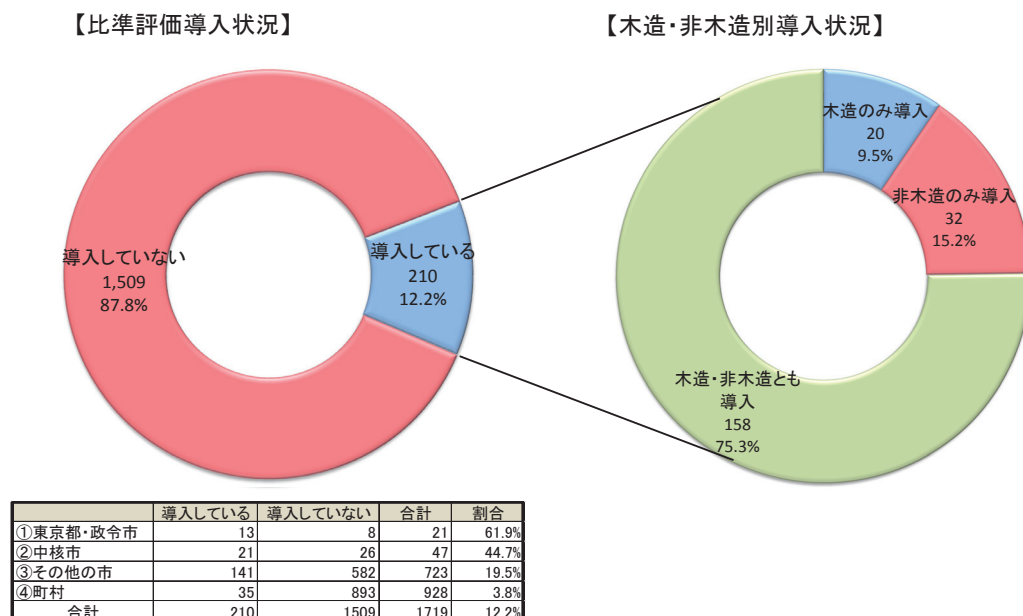
① 比準評価の導入状況

調査対象団体（東京都を含む 1,719 団体）に比準評価の導入状況について調査を行った結果は図 11 のとおりである。

比準評価導入団体は 210 団体（約 12.2%）であり、非導入団体は 1,509 団体（約 87.8%）であった。これを団体の規模別で示すと、「東京都・政令市」では全 21 団体中 13 団体（約 61.9%）が導入、「中核市」では全 47 団体中 21 団体（約 44.7%）が導入、「その他の市」では全 723 団体中 141 団体（約 19.5%）が導入、「町村」では全 928 団体中 35 団体（約 3.8%）が導入しているという状況であった。

なお、導入団体（210 団体）における構造別の導入状況は、「木造のみ導入」が 20 団体（約 9.5%）、「非木造のみ導入」が 32 団体（約 15.2%）、「木造・非木造とも導入」が 158 団体（約 75.3%）であった。

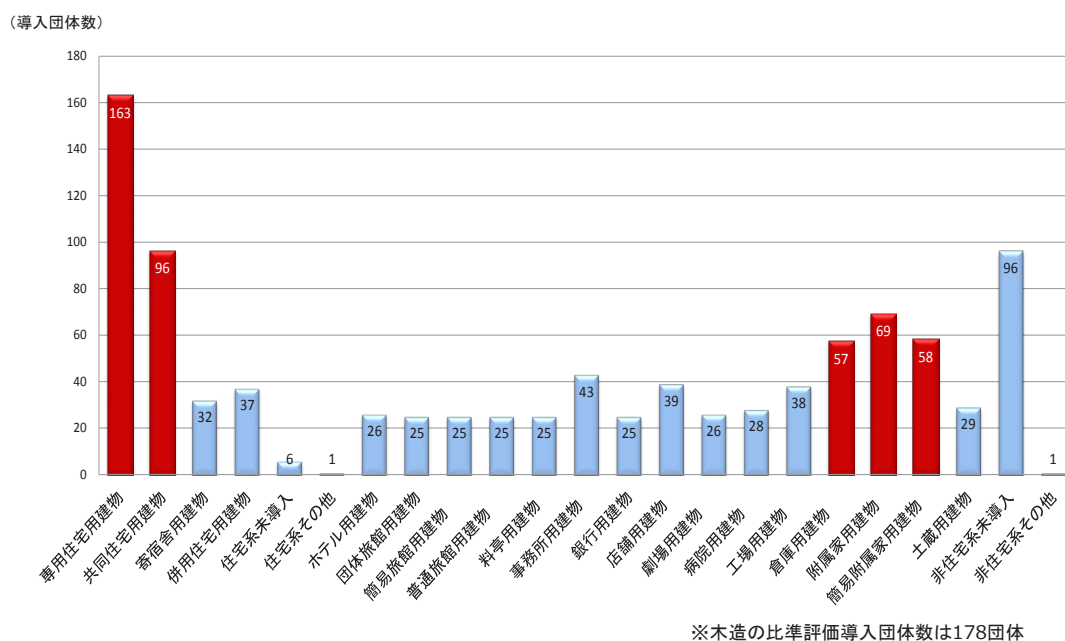
〔図 11 比準評価の導入状況について〕



② 木造・非木造別の比準評価対象用途

木造家屋について比準評価を導入している団体の数は 178 団体（導入団体の約 84.8%）であり、比準評価の対象としている用途で最も多いのは「専用住宅用建物（163 団体（約 91.6%）が導入）」、次に多い用途は「共同住宅用建物（96 団体（約 53.9%）が導入）」であり、さらに「附属家用建物（69 団体（約 38.8%）が導入）」、「簡易附属家用建物（58 団体（約 32.6%）が導入）」、「倉庫用建物（57 団体（約 32.0%）が導入）」と続いている（図 12 赤色部分参照）。

〔図 12 木造家屋の比準評価対象用途〕

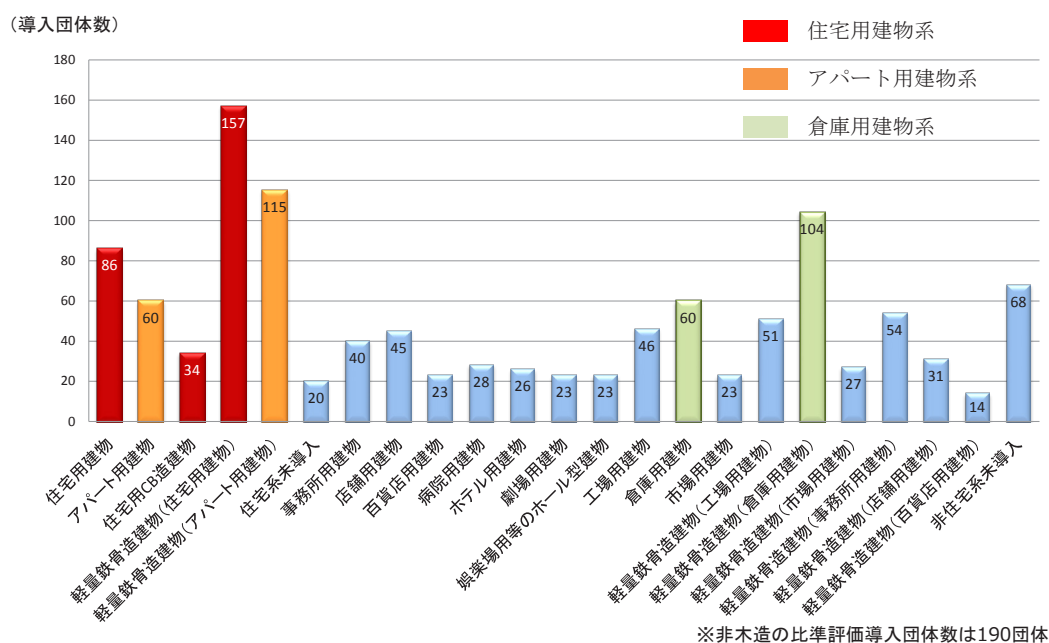


非木造家屋について比準評価を導入している団体の数は 190 団体（導入団体の約 90.5%）であり、比準評価の対象としている用途で最も多いのは「軽量鉄骨造建物（住宅用建物）（157 団体（約 82.6%）が導入）」で、次に多い用途は「軽量鉄骨造建物（アパート用建物）（115 団体（約 60.5%）が導入）」であり、さらに「軽量鉄骨造建物（倉庫用建物）（104 団体（約 54.7%）が導入）」と、軽量鉄骨造建物の各用途を比準評価の対象としている団体が多い。

また、軽量鉄骨造建物以外でも、「住宅用建物（86 団体（約 45.3%）が導入）」、「アパート用建物（60 団体（約 31.6%）が導入）」、「倉庫用建物（60 団体（約 31.6%）が導入）」となっており、軽量鉄骨造と同様の用途を対象にすることが多い。

このことから、木造家屋、非木造家屋を問わず、住宅用建物と倉庫用建物が一般的に比準評価方法の対象用途として利用されていることが分かる。

〔図 13 非木造家屋の比準評価対象用途〕



③ 比準評価導入時に生じた技術的な課題や苦勞した点等

比準評価を導入した際の技術的な課題や苦勞した点について導入団体に調査を行ったところ、「標準家屋の選定が困難」、「導入に当たっての検討時間が膨大であった」、「納税者への説明が部分別評価と比較して抽象的になりやすい」といった回答が多数であった。

このことから、比準評価を広域化していくに当たっても、標準家屋の選定をはじめとした比準評価システムの企画・開発に係る事務負担の軽減が課題になると考えられる。

また、比準評価の導入により生じた効果としては、「1棟あたりの評価時間が短縮できた」、「評価者の年間評価棟数が増加した」、「評価の均衡の確保が可能となった」、といった回答が多かったため、比準評価制度が「市町村における評価事務の簡素化」という目的を達成する手段であることがうかがえる。

④ 課題

ア 評価基準の改正について

現行の評価基準においては、当該市町村に所在する家屋を実態に応じ区分し、標準家屋を選定することとなっており、2以上の市町村で同一の家屋を標準家屋として選定することは想定されていないため、それを可能とするには評価基準の改正が必要である。

併せて、その場合の導入地域の単位（都道府県単位、複数市町村単位等）についても検討する必要がある。

イ 標準家屋のあり方について

広域単位で同一の家屋を標準家屋に選定する場合、実在する標準家屋の税情報が当該家屋の所在する団体以外にも必要となるが、その法的な問題をどのように解決するか（守秘義務、税情報漏洩、個人情報保護等との兼ね合い）といった標準家屋のあり方について、検討する必要がある。

また、現行の評価基準では実在する家屋を標準家屋として定める必要があるが、所有者の同意が得られない場合もあることから、実在しない家屋（仮想家屋）を標準家屋として選定することが可能かについても検討する必要がある。

第2章第2節 木造家屋

三 比準による再建築費評点数の算出方法

比準による再建築費評点数の算出方法によって木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、次によつて求めるものとする。

- 1 当該市町村に所在する木造家屋を、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木造家屋を標準木造家屋として定める。
- 2 標準木造家屋について、二によつて再建築費評点数を付設する。
- 3 標準木造家屋以外の木造家屋で当該木造標準家屋の属する区分と同一の区分に属するもの（以下本項において「比準木造家屋」という。）の再建築費評点数は、当該比準木造家屋と当該標準木造家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を考慮し、当該標準木造家屋の部分別再建築費評点数又は再建築費評点数に比準して付設する。

第2章第3節 非木造家屋

三 比準による再建築費評点数の算出方法

比準による再建築費評点数の算出方法によって非木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、次によつて求めるものとする。

- 1 当該市町村に所在する非木造家屋を、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非木造家屋を標準非木造家屋として定める。
- 2 標準非木造家屋について、二によつて再建築費評点数を付設する。
- 3 標準非木造家屋以外の非木造家屋で当該非木造標準家屋の属する区分と同一の区分に属するもの（以下本項において「比準非木造家屋」という。）の再建築費評点数は、当該比準非木造家屋と当該標準非木造家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を考慮し、当該標準非木造家屋の部分別再建築費評点数又は再建築費評点数に比準して付設する。

(2) 広域的比準評価方式の導入方式案について

広域的比準評価方式の導入方式として、「市町村協議方式（仮称）」、「既導入団体システムシェア方式（仮称）」、「共同委託方式（仮称）」といった３つの方式による導入案が考えられる。

なお、どの方式で導入するかは地域の実情に合わせて選択することが望ましいのではないかと考えられる。

① 「市町村協議方式（仮称）」

複数の市町村で標準家屋や比準評価システムを協議して決定する方式。

協議参加団体が比準評価のノウハウを持ち合わせていないことが考えられるため、協議参加団体が比準評価を導入出来るように、標準家屋の選定方法等のノウハウを記載した要領等が必要となると考えられる。

② 「既導入団体システムシェア方式（仮称）」

既に比準評価を導入している団体の比準評価システムを二次利用させてもらう方式。

当然、既に比準評価を導入している団体の使用許可が必要となるが、参加団体が既導入団体の設定している標準家屋と参加団体の標準的な家屋の態様が同程度であることの確認が出来れば比準評価の導入が可能となる。

なお、この方式の場合、参加団体は、既導入団体の比準評価システム作成・更新作業に対する対価に類似する費用を、用意・検討することが必要となるのではないかと考えられる。

③ 「共同委託方式（仮称）」

比準評価システムを業者に委託して作成してもらう方式。市町村間で協議の上、比準評価システムの作成を業者に委託するものという点で、①の「市町村協議方式（仮称）」の一類型といえることができる。

委託費用一式を各団体で分担するため、一団体に委託するよりも、個々の団体の費用を抑えることができる。また、比準評価システムの作成ノウハウが無く、「既導入団体システムシェア方式（仮称）」による比準評価の導入を近隣の既導入団体に断られた団体でも、比準評価システムを導入することができるといったメリットが存在する。

なお、この方式の場合には、「市町村協議方式（仮称）」において説明した標準家屋の選定方法等のノウハウを記載した要領等を業務委託の仕様書の一部として利用することで、円滑な業務委託契約ができるのではないかと考えられる。

4 広域的比準評価導入方式案等についての各委員の意見

- 標準家屋については、むしろ、仮想家屋の方が本来の標準とすべきものに近い可能性があるので、仮想家屋を使うということを排除すべきではないと思う。
- 「広域の単位」については、現在実施している団体は、引き続き自団体の方法を存続したいのではないかと思う。仮に都道府県単位であったとしても、既導入団体が政令市や、少し大きめの中核市などで、そこは広域的比準評価方式を導入しない場合、虫食い状態で広域の単位が形成されるのであろうが、その場合に本当にその広域の単位を形成する団体だけで、広域的比準評価方式を作成、維持できるのかという疑問がある。
- 小さな団体で、技能面や対象物件数の関係から比準評価を導入しにくいような団体が、事務処理を効率化するために共同で広域化して対応するというイメージだと思うが、もし民間に委託するような場合、最終的にこれは権力の行使になるため、このような税に関する事務について全部ではなくても一部を複数の市町村の共同事務として、広域的に一部事務組合みたいなもので対応するという選択肢はないのかと思う。
- 過去の議論でもあったが、共通の仕組みを作成したうえで、価格決定はそれぞれの市町村で行う仕組みになるが、そもそもその共通の仕組みをどの団体が作成するのかといったときに、比準評価方式の段取りを整えるまでに相当な準備が必要となる。

また、共同化を考えたときに問題としてあがったのは、「仕組みをつくる」、「人を出す」、「お金を出す」体力のある団体はそもそも広域の単位に参加せず、その体力のない団体は、むしろ体力のある団体に助けてもらわなければ広域的比準評価方式を導入できないということであって、そこで共同化というのは、総論賛成、各論反対になってしまう。こういう仕組みを作るとすれば、県が主導しないと絶対にできないと思う。

Ⅱ-3. まとめ

今年度、本委員会では、昨年度に引き続き、家屋に係る新たな評価方法について検討を行ってきた。

取得価格方式については、大規模な家屋や事業用家屋等を念頭に置き、また、広域的比準評価方式については、類型化しやすい小規模な住宅を念頭に置いて検討を進めてきた。

そのうち、取得価格方式については、解決すべき課題は少なくない。しかし、特に大規模な事業用家屋等の場合、価格の積み上げに必要な資材が膨大な数となり、それらの評点項目へのあてはめ等が繁雑、困難となっている状況は続いているため、何らかの解決策が求められている。評価の簡素合理化に向け、取得価格方式については今後も重点的に検討を進める必要がある。

一方、広域的比準評価方式については、各自治体における現行の比準評価方式の蓄積が既に相当程度あることから、それらを事務的に整理し、今後、比準評価の導入を目指す自治体へのノウハウの提供や、更に進んで、各自治体の枠を超えて一定の標準化が図れないかについて、引き続き検証が必要となる。

こうした調査研究を進めることにより、適正な家屋評価の効率性向上へと繋がることを期待したい。

Ⅲ 固定資産税制度に関する調査研究委員会 小委員会における検討について

－タワーマンションの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年度 固定資産税制度に関する調査研究委員会小委員会

委員名簿

小委員長	弓 場 健二郎	横浜市財政局主税部固定資産税課家屋担当係長
委 員	工 藤 浩	東京都主税局資産税部固定資産評価課家屋班総括
	横 山 裕 一	埼玉県企画財政部市町村課税政担当主査
	川 阪 加奈子	大阪市財政局税務部課税課固定資産税（家屋・償却 資産）グループ担当係長
	山 田 直 毅	名古屋市財政局税務部固定資産税課家屋係長

（順不同、敬称略）

固定資産税制度に関する調査研究委員会小委員会

【審 議 経 過】

- 第1回小委員会〔平成28年6月30日（木）〕
 - 議題 （1）タワーマンションの課税のあり方に関する課題・対応策について
 - （2）家屋の新たな評価方法に関する課題・対応策について

- 第2回小委員会〔平成28年8月4日（木）〕
 - 議題 （1）第2回制度研本委員会の議事内容報告
 - （2）家屋の新たな評価方法に関する課題・対応策について

- 第3回小委員会〔平成28年9月16日（金）〕
 - 議題 （1）第3回制度研本委員会への報告内容の確認
 - （2）広域的比準評価導入方法の類型化と各導入スケジュールイメージ等について
 - （3）各団体の比準評価の仕組みについて

Ⅲ- 1. 固定資産税制度に関する調査研究委員会小委員会の目的

今年度の「固定資産税制度に関する調査研究委員会」（以下、「本委員会」という。）では二つの大きなテーマの検討を行うことになるため、各制度の課題・対応策の検討はもとより、各制度を運用していく上での実務面における課題の検討を行い、検討結果を本委員会に情報提供を行うことにより、委員会に付託された研究項目について、本委員会の委員が十分な審議を行えるよう、「固定資産税制度に関する調査研究委員会小委員会」（以下、「小委員会」という。）を設置することとされた。

Ⅲ-2. 小委員会報告

1 タワーマンションの課税のあり方における実務上の課題及び検討について

タワーマンションの課税のあり方における実務上の課題及び検討については、本委員会における議論の状況に合わせて、実務面からの課題や対応等を洗い出すという方針のもと、検討を進めた。

(1) 階層別効用比に基づく税額按分補正を導入する場合に考えられる問題点及びその対応策について

＜主な意見＞

- 所有者の所在階数により税額按分をするため、階を間違えたら大変なことになる。
所在階数の把握に慎重にならざるを得ない。
- 何階に誰が住んでいるのかといった、所有者の所在階数を正確に把握することが問題になると考える。
- どの納税者が何階の住戸を所有しているかについて、登記を全部取り寄せて確認するとなると膨大な作業量になるため、登記の家屋番号を利用して推測するのが一番と考える。
- 家屋番号から推測というのも裏取りがないため不安が残る。
- 「建物の高さ」で定義されると、(在来分まで含めるか否かにもよるが) 建物の高さを建築計画概要書又は新築時の図面からひろうことになるだろうが、古いものは保存年限の関係から確認できない家屋も出てくることとなる。

- 建築計画概要書に高さは書かれているが、誰もその確認はしていないため、税額按分の根拠として使用して良いか疑問である。
- システム改修に相応の期間が必要となる。

- (2) 在来分家屋にも階層別効用比に基づく税額按分補正を導入する場合について考えられる問題点及びその対応策について

<主な意見>

- 在来分家屋には導入しない方が良い。在来分家屋の所有者に対して税額が上がる説明をするのは困難である。家屋の取得は税額も含めて検討して購入している人もいることが考えられ、それらについての対応が困難である。
- 在来分家屋にまで導入するとした場合、適用するまでの期間については2～3年かかるというのが実情である。
- 在来分家屋についても登記をとって確認するとなると経常業務もあるため、平成30年度分の課税に間に合わせることが難しい。
- 理屈的に新築家屋と在来分家屋を分ける根拠はないのではないかと。ただし、実務面からは業務量のことを考慮すると在来分家屋を対象とするのには無理があると思う。
- 上層階と下層階で価格差があるからという理由で階層別効用比を導入するのであれば、反発は大きいかもしれないが、新築家屋と在来分家屋を分ける理由はない。

(3) 事業系家屋等に階層別効用比に基づく税額按分補正を導入する場合について

<主な意見>

- 事業用家屋の形態は多種多様であるため、導入すべきとまではいいきれない。
- 用途によって結論は変わると思う。ホテルやレストランなら価格差は存在するかもしれないが、オフィスだと価格差があるとは思えない。
- 事業用と居住用は違うと思う。主たる用途が居住とみなせるのであれば導入できるのではないか。
- A棟、B棟のように2棟が同時に建設され、A棟は1～5階まで店舗で6階以上が住宅であり、B棟は住宅のみの場合、補正を行わないと低層階の用途が住宅かそれ以外かというだけで、上層階の分譲住宅の税額が大きく異なってしまう。そのため、事業系家屋や複合用途家屋にも導入する必要がある。
- 相続税対策から始まったものであるという点から考えると、(居住用ならともかく)事業用については除外されてしまうのではないか。しかし、「高さ」について着目するなら事業用にも導入しなければならない。複合用途家屋は相続税対策として利用される側面も有するため、制度になじむと思う。

2 家屋の新たな評価方法に対する実務上の課題及び検討について

(1) 取得価格方式について

取得価格方式における実務上の課題及び検討については、小委員会において事前に検討を行い、その検討の結果を考慮しながら本委員会において取得価格方式の議論を行っていくという方針のもと、検討を進めた。

① 再建築価格方式との関係

<主な意見>

- 取得価格を活用して評価する方式を、再建築価格方式の一類型として整理するのか、あるいは再建築価格方式とは全く異なる方式であるとして整理するのか。再建築価格方式とは異なる方式であるとした場合は、どのような理屈で、当該方式により算出された評価額を「適正な時価」と整理するか。(再建築価格方式により算出された評価額が最も妥当とされた判例もある。)

② 取得価格の定義と償却資産との仕分け

<主な意見>

- 家屋の取得価格について、附帯設備等で償却資産に該当するものを除外する必要がある、この取得価格の仕分け主体について、課税庁が行うか、納税者が行ったものをチェックするか(現状では、家屋評価の際に、見積書等から家屋評価として除外した資産の一覧を所有者へ提供することにより、所有者の償却資産申告の手助けをしている自治体が多数にのぼる。)

納税者が行う場合、区分が困難なことによる誤申告や、二重課税の問題が生じる恐れがあり、確認に時間を要する。また、課税庁が行う場合、見積書等から仕分け作業が発生することから、作業量は多く、簡素化に繋がらない可能性がある。

- 家屋の取得価格について、個々の償却資産を控除するのでなく、国税に申告した「建物」及び「建物附属設備」の合計取得価格から、償却資産相当分として一定割合(割合については要検討)を控除することにより家屋相当分の取得価格を算出とした場合、その手法が適正と言えるか。

③ 申告

<主な意見>

- 大規模な建物については、見積書が作り直されることも多々あるため、納税者も申告すべき適正な取得価格を申告時に適切に把握できない可能性がある。

当初申告した取得価格と、最終的な取得価格が異なる場合、「重大な錯誤」として地方税法第 417 条に基づき、修正することとなるのか。法第 417 条により修正するとした場合、租税債権の早期の安定に抵触する懸念があり、修正しないとした場合、悪意を持って申告する者を妨げることが出来ない。

④ 未申告の場合

<主な意見>

- 取得価格の申告が円滑になされるよう、未申告者に対して実効性のある罰則（過料）を課すか、未申告の場合は評価額が申告した場合と比較して高く（ただし、通常支出すべき額と「明らかに、かつ、著しく相違しない」範囲内とする必要はある。）なるような制度も考えられるが、より実効性が伴い、固定資産税制度になじむ方法は何か。

- 未申告の場合、不明確計算等により従来の評価手法で評価することが考えられるが、この場合、納税者が、賦課された評価額と取得価格方式による評価額とを比較して、その後取得価格方式による申告を行う等といったことも考えられる。そのようなことを防止する措置を検討できないか。

⑤ 事業用家屋が用途変更した場合

<主な意見>

○ 現在、事業用家屋についてのみ取得価格方式を導入しようと検討されているが、当該家屋が用途変更により住宅となった場合（大規模な事業用家屋に限定すると、そのような事態は起こりえないと考える。）、そのままの価格を用いてよいか、それとも従来の方法で再評価しなければならないか。

○ 「そのままの価格を用いてよい」場合の根拠等を、制度上どのように整理するか。

(2) 広域的比準評価方式について

広域的比準評価方式における実務上の課題及び検討については、3つの導入方式案を提案し、それらについての実務上の課題等を検討してもらうという方針のもと、検討を進めた。

① 市町村協議方式（仮称）

<主な意見>

- 例えば比準評価実績のない団体同士が新たに何かを協議してつくり上げていこうとなると、一団体内で検討するだけでもかなり時間がかかるため、相当な時間がかかる。ただし、比準評価を導入している市が誘導、先導するのであれば、可能性はあると思う。
- 共同で一つにまとめるというのはなかなか難しい。
- 一言で比準と言っても、やり方が固まっているわけではなく、かなり様々なやり方をされていると思うので、どういう形でマニュアルを提示できるかが課題である。
- マニュアルに類するものが提示されるのであれば、それがスケジュール的などころまで考慮された実現可能性をイメージできるようなものであれば可能かもしれない。比準評価導入のノウハウを持ち合わせていない団体同士が導入を検討する場合、そのマニュアルに沿って作業すれば良い。提示されるマニュアルの質に左右されると思う。

② 既導入団体システムシェア方式（仮称）

<主な意見>

- 参加する団体に対する研修について、かなり時間をかける必要があると思う。研修の段階で団体間の評価に対する考え方の違いというものが出てくるので、その点もまた別途調整の必要があると思う。
- 費用については自前でやっている団体はあまり気にしなくていいと思うが、ある程度、比準評価システム業者に委託している団体の場合は、請求はしやすいと思う（比準評価システムを独自に自団体の職員だけで構築している場合は、参加団体へ請求する費用をどう算定するかというのは難しいところがある）。
- この方式が採用された場合において、納税者からの問い合わせがあったときに、参加団体では答えられず、参加団体及び当該参加団体の納税者からシェア元の団体に問い合わせ等が入るのは不適切だと思う。導入する以上、責任は個々の参加団体にあるという意識付けが必要になると思う。
- 既導入団体のシステムと導入したい団体のシステムの違い（OSソフトのバージョン等）も影響があるため、そういったことも考慮する必要がある。

③ 共同委託方式（仮称）について

<主な意見>

- 一番採用しやすい方式だと思う。
- ①市町村協議方式（仮称）のところで話のあったマニュアルがあれば、委託業者の比準評価システム作成にも活用できるのではないかな。
- 共同委託方式（仮称）を全国一律の強制導入ということにはしないで欲しい（自治体によっては既に導入している比準評価との整合性等のために難色を示すこともある。）。
- 委託の場合、随意契約は無理なので、委託先が入札で基準年度ごとに変わることが想定されるが、その際にスムーズに更新作業ができるかどうかということについては心配はある。

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について－

平成29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 細谷 芳郎

発行所 一般財団法人 資産評価システム研究センター

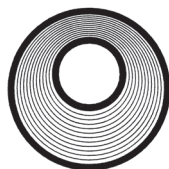
〒105-0001

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