

# 建物に対する固定資産税評価の実態（1）

## －なぜ建物課税への負担感は拡大しているのか－

(財)日本住宅総合センター常務理事 大柿 晏巳<sup>(1)</sup>

oogaki@hrf.or.jp

明海大学経済学部助教授 浅田 義久<sup>(2)</sup>

yasada@meikai.ac.jp

コム・プランニング代表 竹田 浩一<sup>(3)</sup>

takeda@com-planning.com

(株)ニッセイ基礎研究所

社会研究部門上席主任研究員 篠原 二三夫<sup>(4)</sup>

fshino@nii-research.co.jp

### <要旨>

1. 建物の固定資産税を巡る主な論点は、評価は簿価に比べて高く、経年に応じて減価しない、建物の課税評価額にはばらつきがありすぎるのではないかと、という2点である。本調査は建物の様々な属性や取得時簿価・評価額、直近の簿価・評価額などに関する個票を分析し、これらの論点に対する答えを得ることを目的とする。
2. 全国から建物個票 438 票を回収し、そのうち取得時の評価額と簿価が分かり、築後 1 年以内に取得した新築物件（異常値を除く）88 件を当面の分析対象とした。
3. 集計結果をみると、80 年代以降の竣工物件、東京圏立地、事務所利用のサンプル数が多い。建物規模、階数、構造については、低層から超高層、1,000 m<sup>2</sup>未満～10,000 m<sup>2</sup>以上、RC や SRC 造りなど、比較的満遍なくデータが確保できている。88 件のサンプルの特性は、回収した 438 票の特性を概ね引き継いでいるものと判断できる。
4. 各物件の直近（2003 年）の評価額と竣工年は、竣工からの経年によって、右肩上がりの関係をもつはずだが（新しいほど経年が短く減価が少ないため評価額は高い）90 年代以降において、両者にはかなりのバラツキがあり、バブル崩壊やその後の景気低迷が背景にあるものと考えられる。東京圏の評価の平均値はその他の圏域よりも高めであるし、建物の階数が高まるにつれ面積あたりの直近評価額の平均値は拡大している。建物の構

(1) わが国の不動産税制の論客である。本研究に実質的に参加いただくと共に、方向性と展望について論じていただいた。

(2) 浅田先生には計量分析を中心に担当いただくと共に、様々な観点からご指導をいただいた。

(3) 不動産協事務局と共に、当研究所の客員研究員として、集計データの整理と分析を主に担当。

(4) 本研究の企画、調査体制づくりを行い、各部分に参加しつつ全体のとりまとめを担当。

造によって、面積あたりの直近評価額は異なり、SRC 造り、超高層物件を含むその他・複合構造の評価が高めである。

5. 直近評価額は直近簿価の影響をある程度は受けていると考えられるが、取得時における評価額の方が取得時簿価との相関がより高い。竣工年と直近評価額 / 取得時評価額（評価額の減価率）との関係を見ると、80年代前半までは減価率は横ばい、80年代後半から低下、90年代後半から2000年にかけては1.0に近似するという3つのグループに分かれている。特に、90年代後半以降のグループは建物課税への負担感を高めているものと推察される。直近評価額の減価率と、所在地、建物階数、構造、用途との関係は判断しにくくなっており、これらは評価に対し複雑に影響しているものと考えられる。
6. 評価額の減価率と簿価の減価率との関係を見ると、固定資産税評価は建物の市場価格とも言える簿価よりもほぼ全サンプルについて減価が進んでおらず、納税者の負担感につながっているものと判断される。
7. 課税評価額と簿価の比率を取得時と直近で比べると、前者の平均は7割評価と言われるものの実際には0.623となっている。後者は7割どころか0.987と高く、バラツキも非常に大きい。つまり、取得時にある程度納得できる評価が行われているとしても、直近の評価となると納税者の負担感が高まり、バラツキの大きさから不公平感も強まっている様子がうかがわれる。
8. 課税評価に対する様々な要因の影響を個別に判断するために、これらの要因を説明変数とする重回帰分析を行った。この結果、取得時における評価額を決定する主な要因は簿価であり、階数などの規模や所有面積、所有形態、住宅用途などの要因が評価を低めるように作用していること、直近の評価額を決定している要因は簿価のみならず多岐に渡り、特に、階数などの規模や構造、99年以降に建築された物件などは評価を高めている要因であることが検証できた。さらに、簿価の減価率を決定し減価を進める要因は主に取得後の保有年数であること、評価額の減価率を決定する要因を見ると、階数などの建物の規模や構造、99年以降に建築された物件、東京立地などが減価を抑制し、評価が下らぬように作用していることが分かった。
9. 取得時には簿価を基準として課税評価は比較的妥当な水準にあるものの、評価替えを経た直近評価は、建物規模や東京立地などの再建築価格方式による評価の仕組みや1999年以降建築要件にみられるような経済状況などによって高止まりしている。一方では簿価が取得年に応じて減価していることから、評価と簿価の乖離はますます拡大し、負担感が増大していることが分かる。簿価を決定する取得後の保有年数とは異なり、直近評価には明確ではない様々な要因が作用しており、物件による評価のバラツキが自ずと大きくなるため、納税者にとっては公平感の喪失といった状況が高まっている。取得時に評価に影響を与える簿価（＝市場価格）が、評価替え時点では市場価格として扱われていない点は矛盾ではなからうか。また、規模の大きさや堅牢な構造などの要件が、課税

評価の減価を抑制し、評価替えを高める方向に影響していることから、建物の高度利用や耐震構造の導入などにマイナスのインセンティブを与える懸念があり、制度的に望ましいものではない。

10. こうした分析を J-REITs などの管理された物件サンプルの情報をもとにさらに精緻化するとともに、再建築価格方式に基づいた典型事例による評価替えのケーススタディを行うことが、課税評価の実態をさらに解明し、建物課税のあるべき論と共に、具体的な制度改正に向けた提言を実現する基礎となろう。

<目次>

はじめに .....	131
. 実態調査の手続きと集計状況 .....	132
1. 対象としたサンプルと調査票 .....	132
2. 集計結果と回収票の属性 .....	133
. 実態調査の結果 .....	138
1. 課税評価額と様々な属性との関係 .....	138
2. 課税評価額とその他の価額等との関係 .....	142
3. 課税評価額 / 簿価からみた分析結果 .....	145
4. 計量分析による検討 .....	148
むすびにかえて .....	153

## はじめに

土地に対する固定資産税については、これまでに地方税収における位置づけや応益性、7割評価を含む課税評価のあり方、負担水準、実効税率、不服審査など様々な観点から、有識者を交えた議論が展開され、制度的な対応が行われてきた経緯がある。

しかしながら、事務所・商業家屋から住宅に至るまで、建物の課税評価については、個別の案件による評価替えに問題があるなどの訴えが最近になって増えていることから、徐々にその問題が認識されつつあるものの、それらが個別の事情に過ぎないのか、建物の課税評価における市場全般の問題なのかについては、正確に把握されていないのが実情である。このため、建物課税を巡る議論は徐々に拡大しつつあるものの、いまだに制度的な見直しを示唆しうる十分な領域には達していない。

今般、(財)日本住宅総合センター(以下「住総センター」という)および当研究所は、社団法人不動産協会(以下「不動協」という)からの調査委託によって、わが国ではおそらく最初の規模の物件個票による建物課税の実態に関する調査を実施した。この結果を、本所報に掲載<sup>(5)</sup>したのは、テーマの重要性に鑑み、広く多くの納税者に対し建物課税への関心を高めてもらうためであり、不動協と住総センターのご理解を得て行うものである。

本調査は、様々な議論の中から、大別して以下のような2つの論点<sup>(6)</sup>について実情を把握し、一般的にそれらの指摘が可能かどうかを検証することを目的としている。課税評価の問題が検証できた場合は、公平性や課税理論などの観点から、不動産協会として来年度以降に向かって問題を是正していくための提言を行うことを念頭に置いている。したがって、本調査の位置づけは中間報告である。

家屋の評価は簿価に比べて高く、かつ経年に応じて減価していない。

発注価格(建設費)あるいはそれに基づく簿価と評価額の比率からみて、評価額は高すぎるのではないかと。7割程度になっているのか。

非木造家屋の評点が高く、負担を押し上げているのではないかと。

家屋の価値は築後経過年数に応じて減価するはずであるが、家屋の固定資産評価はほとんど下がっていないのではないかと。

建物評価は、評価替え時点における再建築価格方式に基づくものであるが、建築単価がかなり下落しているにもかかわらず、評価額は下がっていないのではないかと。

---

<sup>(5)</sup> 本稿は、不動協委託調査「家屋等に係る固定資産税評価に関する実態調査報告書」に加筆・再編集したものである。

<sup>(6)</sup> 本稿の末尾に参考資料として建物固定資産税評価に係る論点を整理してある。

建物の課税評価額にばらつきがありすぎるのではないか。

立地が同じであり、建物の用途や構造も類似している物件の課税評価は同じ程度になるといえるか。地方自治体毎に同じ評価額となっているのか。

建物の評価については、詳しいマニュアルが提供されているが、実際にこのマニュアルに基づいて評価が行われているのかどうか。

## ・実態調査の手続きと集計状況

### 1. 対象としたサンプルと調査票

不動協(会員数 211 社)および同協会を通じた全国宅地建物取引業協会連合会(以下、「全宅連」という)の協力<sup>(7)</sup>を得て、調査票(図表 - 1)を不動協事務局経由で全国の両会員に配布し、2004 年 7 月初めから 8 月末までの間に 438 票を回収した。

本調査に先行して実施したテスト調査の結果から、当初予定していた課税評価替え毎(3 年毎)に課税評価額と簿価を報告してもらうことは取りやめた。これは、取得時の課税評価や簿価ですら古い資料に遡るのは難しいという状況において、過去のすべての評価替え時点における情報を得ることは困難と判断したためである。

実際に回収した 438 票を精査したところ、取得簿価や評価、築年などが入力されていない調査票が多いのに加え、中古物件の取得が予想以上に多かったこと、さらに、過去の記帳や記録の転記間違いなどと思われる異常値を示す物件調査票が多かったことから、次の 3 つの条件( ~ )をすべて満たすサンプルを当面の分析対象とした。この条件を満たすサンプル数は 88 件(以下、「分析対象票」とする)である。

ただし、以降、4. の計量分析においては、とを前提とし、新築・中古を含めた分析を行っている。

取得時の評価額と簿価が把握できる物件を選ぶこと。

「取得年 - 竣工年」が 1 年以下で、竣工と概ね同時期に取得・評価がなされたと判断できる物件。これは、中古物件の場合、竣工年から取得年までの期間は様々となり、同一条件での比較が難しくなることから、まずは新設物件を対象とする分析を行ったためである。

取得時評価額および取得時簿価の所有面積当たり価格の外れ値(2 シグマ領域(平均値  $\pm 2 \times$  標準偏差)を外れる物件)など、異常値と判断できるものを除く。ただし、異常値と思われる値を記したサンプルについても、不動産協会や全宅連を通じて、ご協力いただいた各社に

---

<sup>(7)</sup> 協力いただいた不動協のメンバー会社および各社ご担当者には負荷のかかる調票への記入等でご尽力いただいた。不動協の事務局担当者のご苦勞も大変なものであった。あらためて深謝申し上げる。また、全国データを得るために、本調査において全宅連の協力参加は重要であった。全宅連および全国の支部にて協力いただいた方々にも謝意を表したい。

実情を再確認した結果、簿価や評価として間違った記載はなく、評価以外に特殊事情はないと判断された物件については分析対象とした。

図表 - 1 配布した調査票

家屋の固定資産税の負担実態調査票

建物No.		会社名	
		回答者名	
		電話	

表A 建物の属性等に関すること (建物全体として)	着工年・竣工年	所在地	延床面積	構造	用途の床面積割合	増改築・大規模修繕	過去の除却額
着工年 昭和・平成 ____年	____年	都・道・府・県	地上 _____ 階	ア 木造(在来・2x4)	事務所 _____ %	過去に増改築・大規模修繕を行った場合以下にお答えください。 時期: 昭和・平成 _____ 年	合計 _____ 千円
			地下 _____ 階	イ S造(軽量・重量)	店舗 _____ %		
竣工年 昭和・平成 ____年	____年	市・区・町・村 ____町 ____丁目		ウ SRC造	住宅 _____ %	内容: _____	投資額: _____ 千円
				エ RC造	その他 _____ %		
				オ その他	( ) _____ %		

表B 固定資産税等に関すること 単位: 千円 (千円未満四捨五入)	建物所有形態	取得簿価	直近簿価	家屋固定資産税評価額		土地固定資産税評価額	
	ア. 全部 イ. 共有持分 ( / ) ウ. 区分所有	建物(本体)耐用年数 _____ 年	平成 ____ 年 ____ 月現在簿価	取得時の 評価額	昭和・平成 ____ 年	面積	建物敷地面積
	建物(本体) 1 _____ 千円	建物(本体) 1 _____ 千円	建物(本体) 1 _____ 千円	_____ 千円	_____ 千円	_____ m <sup>2</sup>	_____ m <sup>2</sup>
	所有している建物面積 _____ m <sup>2</sup>	建物付属設備 2 _____ 千円	建物付属設備 2 _____ 千円	直近の 評価額	平成 ____ 年	直近の 評価額	平成 ____ 年
	合計 _____ 千円	合計 _____ 千円	合計 _____ 千円	_____ 千円	_____ 千円	_____ 千円	_____ 千円

記入要領

- ご回答は建物1棟ごとをお願いします。該当項目に を付け、下線部に数値等をご記入ください。
- 表Aについては、建物の所有形態にかかわらず建物全体のデータをご回答ください。該当項目に を付け、下線部に数値等をご記入ください。
- 表Bについては、建物全体を所有されている場合は、建物全体のデータとして、また、共有持分の場合は、その割合を記入のうえ、**持分のみのデータ**をご回答ください。  
(固定資産税の評価額は千円単位とし、千円未満を四捨五入してご記入ください。)
- 簿価については、固定資産税の評価対象となる家屋を会計上の建物本体と建物付属設備に分けて記載してください。  
1 建物(本体)は、会計上建物(本体)に簿価計上されているものであっても、近隣対策費、取得税、登録免許税など、固定資産税の家屋の対象とならないものは可能な限り除いて記載してください。  
2 建物付属設備は、機械式駐車場、受変電施設、壁掛けエアコンなどの償却資産は除きます。家屋と構造上一体となり家屋の効用を高めるものを対象としてください。  
(建物付属設備に分けられるもの例: エレベーター設備、エスカレーター設備、中央空調設備)
- (参考) 建物の評価額は市町村の固定資産税課や都税事務所等に照会することで比較的容易に把握可能だと思われま。

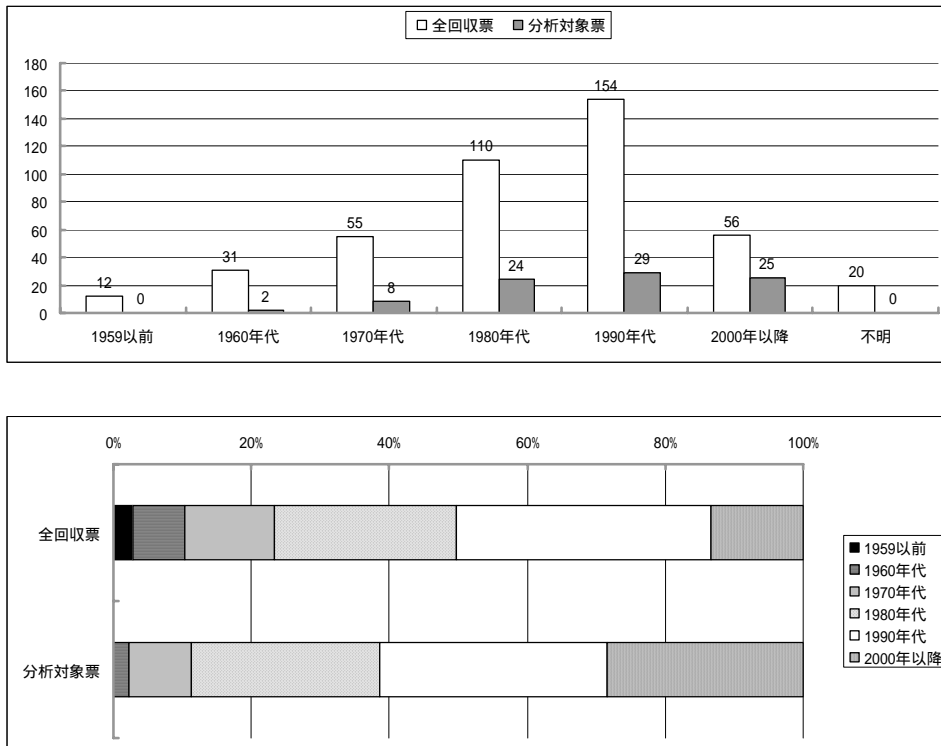
2. 集計結果と回収票の属性

分析対象表 88 票の構成を全回収票と比べると、80 年代以降の竣工件数、東京圏立地、事務所利用といった属性によるサンプルの構成率がやや多めであるが、建物規模、階数、構造などの属性に関する構成率は近似しており、分析対象票を用いた分析は、全回収票の特徴を概ね表しているものと判断する。

(1) 建物の竣工年からみた回収票の傾向

竣工年でみると、回収票全体と分析対象票のいずれの場合も、80 年代以降、特に 90 年代に多くの物件が集まっている。分析対象票 88 件の場合は構成率としてみれば 70 年代以前のサンプルが少なく、2000 年以降が多めになっている(28.4%)。古い物件については、やはりデータの確保が難しいことがうかがわれる。

図表 - 2 竣工年からみた全回収票と分析対象票

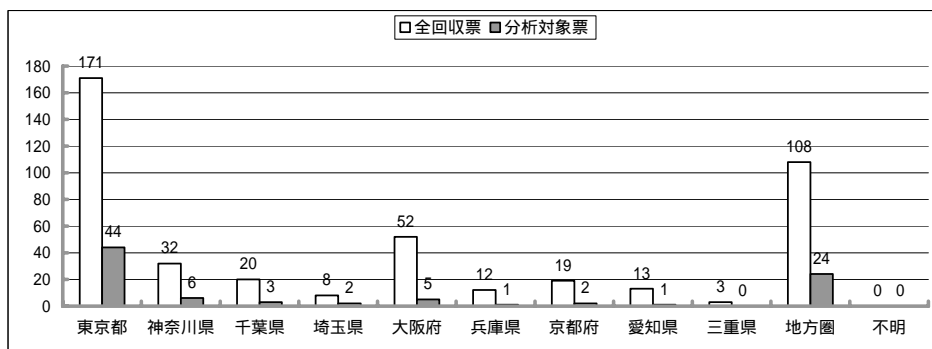


(2) 建物の所在地からみた回収票の傾向

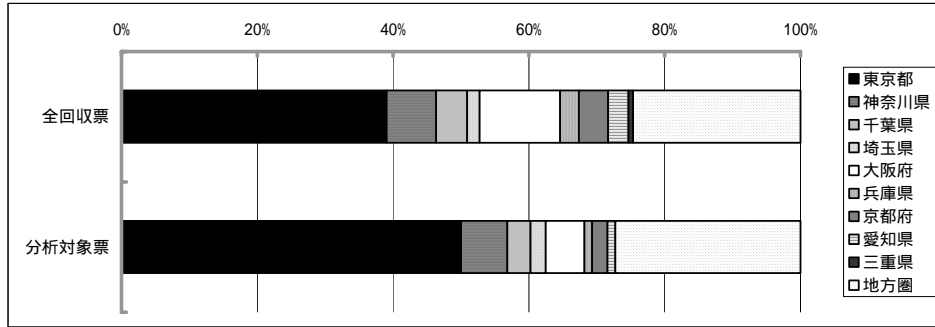
物件の所在地をみると、全回収票でみた場合、東京圏の物件は 231 件（52.7%）、大阪圏 83 件（18.9%）、名古屋圏 16 件（3.7%）、地方圏 108 件（24.7%）となっており、東京圏の物件数が半数以上を占めている。

一方、分析対象票 88 件については、東京圏の物件は 55 件（62.5%）、大阪圏は 8 件（9.1%）、名古屋圏 1 件（1.1%）、地方圏 24 件（27.3%）となっており、大阪圏や名古屋圏の状況を個別に分析するために必要なサンプル数は確保できていない。

図表 - 3 所在地からみた全回収票と分析対象票



[不明を除く構成比]

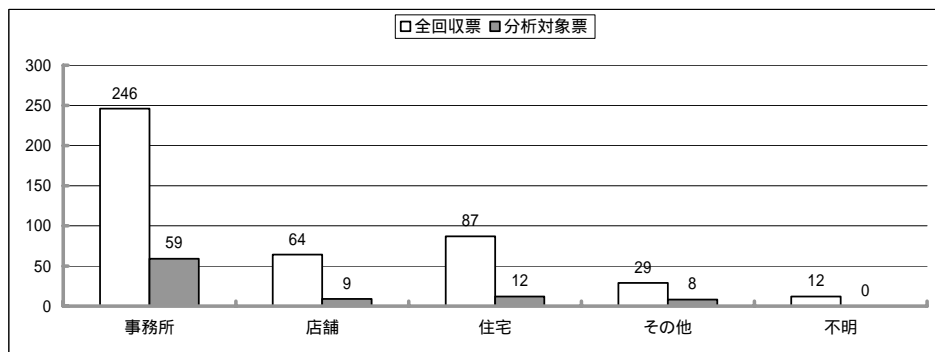


### (3) 建物の用途からみた回収票の傾向

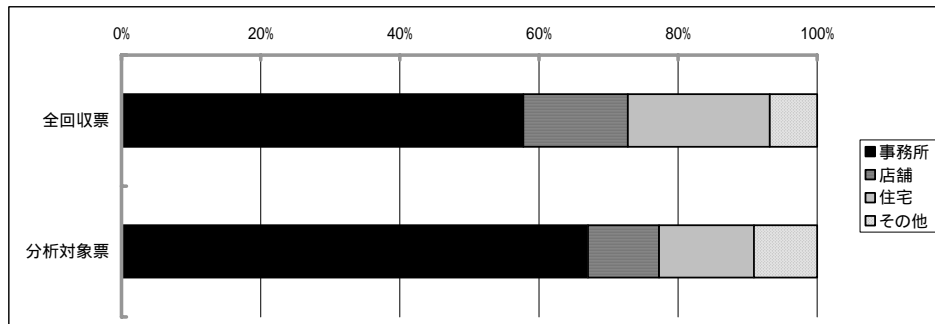
建物の主要用途をみると、全回収票の438件でみた場合、事務所利用は246件(56.1%)、店舗利用は64件(14.6%)、住宅利用は87件(19.9%)、その他29件(6.6%)となっており、事務所利用が半数以上を占めている。

一方、分析対象票88件については、事務所利用は59件(67.0%)、店舗利用9件(10.2%)、住宅利用12件(13.6%)、その他8件(9.2%)となっており、やはり、事務所利用の占率が高い。

図表 - 4 主要用途からみた全回収票と分析対象票



[不明を除く構成比]



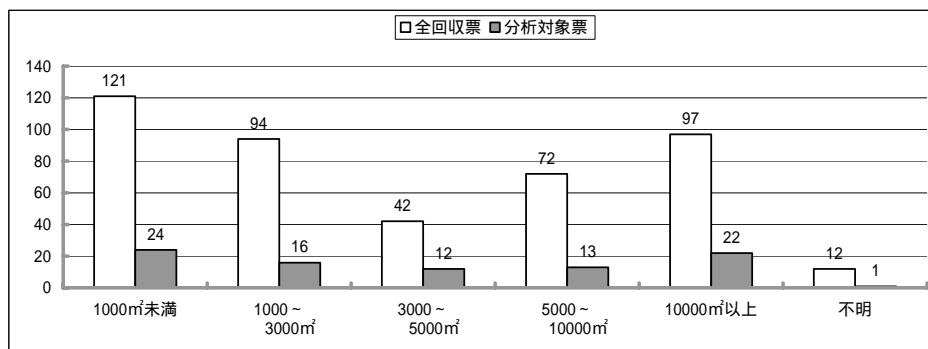
### (4) 建物の規模からみた回収票の傾向

建物規模からみると、全回収票と分析対象票は概ね近似した分布となっている。双方に言える

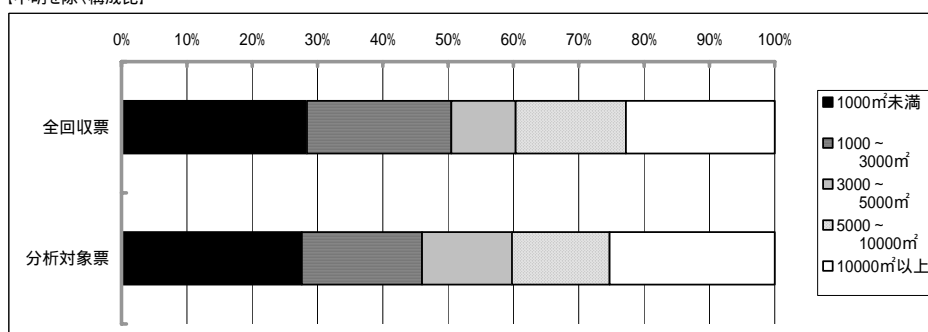


こととして、大手ディベロッパーを中心とする会員から構成されている不動協と中小の流通業者を中心に構成されている全宅連に協力を得ていることから、両者の取扱い物件に違いがあり、大規模と小規模の双方の方向に分布が形成されている様子がうかがえる。

図表 - 5 建物規模からみた全回収票と分析対象票



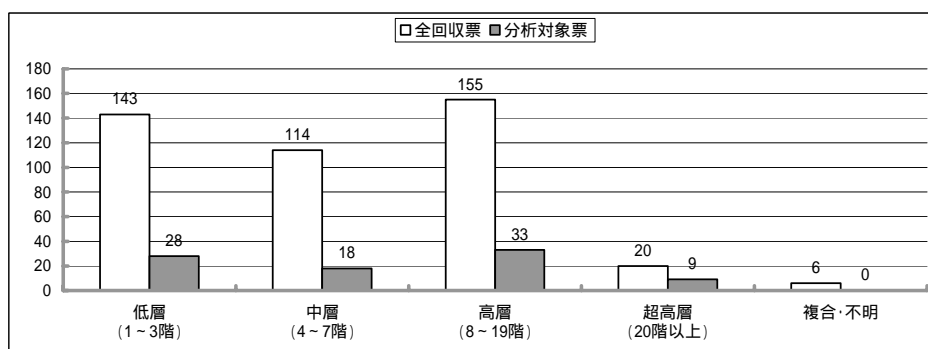
[不明を除く構成比]



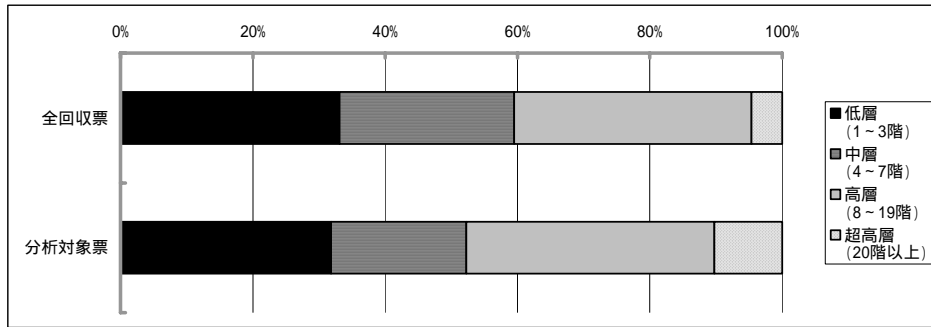
#### (5) 建物の階数からみた回収票の傾向

建物の階数をみると、全回収票と分析対象票は、共に高層、低層、中層、超高層の順に構成率が高い。ただし、構成率をみると、分析対象票の場合は、超高層物件の比率が 10.2%と全回収票の場合の 4.6%より高めとなっている。これは東京圏の分布が多いためと判断される。

図表 - 6 階数からみた全回収票と分析対象票



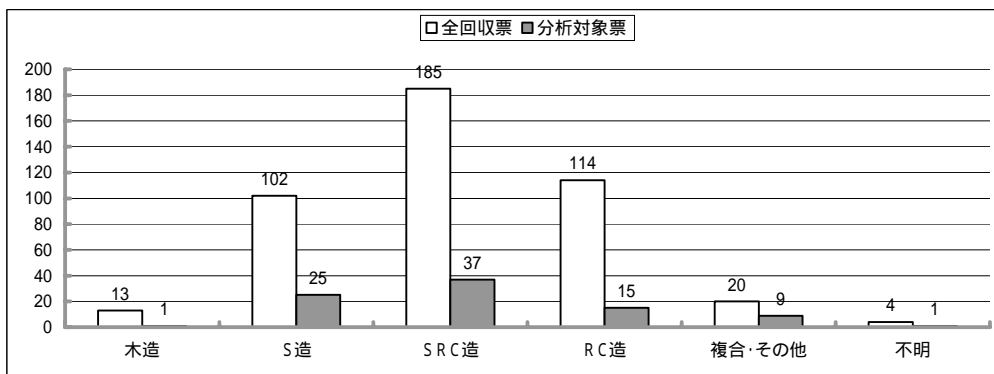
[複合・不明を除く構成比]



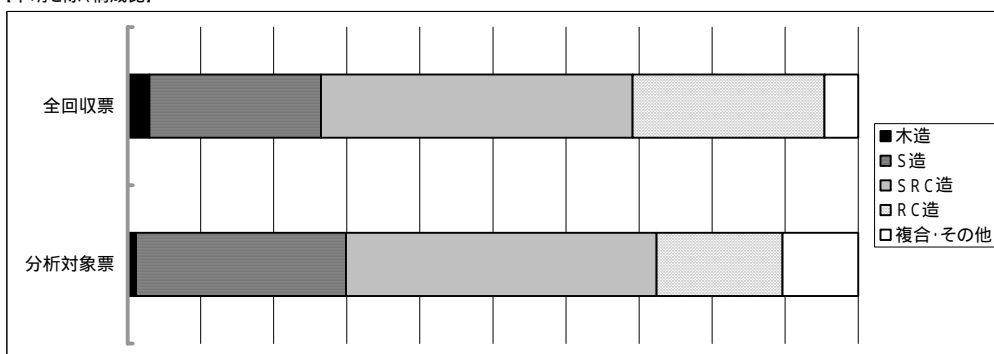
### (6) 建物の構造からみた回収票の傾向

構造面からみると、木造は少なく、ほとんどがS造もしくはSRC造、RC造であり、そのうちでは、SRC造の比重が全回収票で42.2% (185件)、分析対象票で42.0% (37件)と大きい。

図表 - 7 構造からみた全回収票と分析対象票



[不明を除く構成比]



## ．実態調査の結果

### 1．課税評価額と様々な属性との関係

分析対象票（88 物件）を用いて、直近（2003 年度評価時点、以下同様）の課税評価額やその他の価格、建物減価などの属性との関係について分析した。

#### (1) 直近評価額との関係

##### 竣工年との関係

直近の課税評価は各々の時点で再建築価格方式によって行われるが、建設費は一定で変化していないものと仮定すると、所有面積あたりの直近評価額と竣工年との間には、竣工からの経年によって右肩上がりの相関関係が見られるはずである。

両者の関係をプロットしてみると、80 年代後半までは緩やかな右肩上がりの傾向がみられるものの、90 年代から 2000 年代に至っては所有面積あたりの評価額がかなり高いものと 80 年代後半までのトレンドを引き継いでいる物件などがありバラツキはが拡大している。また、90 年代以降においては評価額がトレンドよりも低めの物件などが混在している様子うかがわれる。

つまり、再建築価格は、90 年頃までの急速な物価上昇とバブル崩壊後の景気低迷の影響を受け、大きく上下動している様子分かるが、そうではない物件も多く、個々の物件の評価にあたって、課税評価上のバラツキが生じ、不平等感が生じている可能性がうかがえる<sup>(8)</sup>。

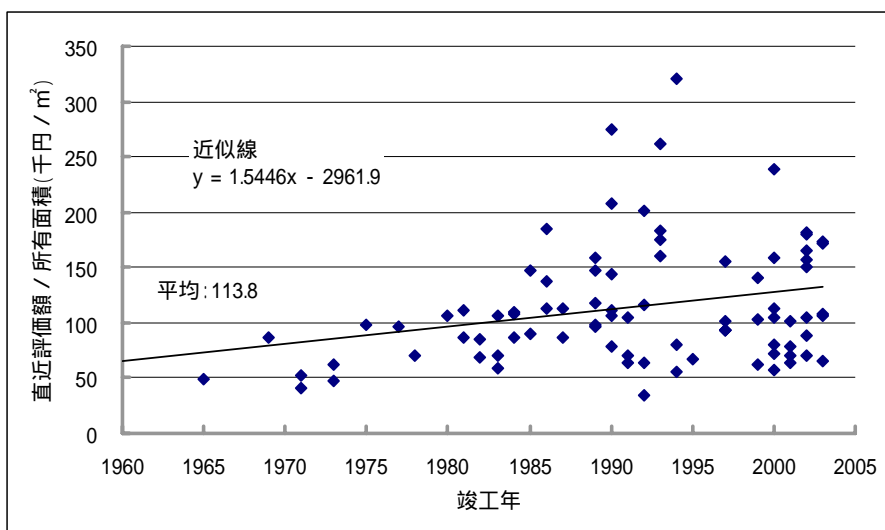
多くがオフィス利用の物件であることから、ここでプロットした物件の用途が多様化しているというわけではない。

さらに、所有面積あたりの評価額が 20 万円 / m<sup>2</sup>以上の物件（6 件）は地方圏の 1 件を除き、5 件が東京都に立地しており、こうした評価の偏りが東京という地域性にみられる可能性がある。ただし、これらは超高層などの単価の高い物件である可能性もあり、後段の計量分析においては、こうした点について検証する。

---

<sup>(8)</sup> 固定資産評価基準によると、家屋の評価は木造家屋及び木造家屋以外の家屋（以下「非木造家屋」という。）の区分に従い、各個の家屋について（再建築）評点数を付節し、当該評点数に評点一点当たりの価額を乗じて各個の家屋の価額を求めることになっている。これに様々な事情による増減点補正が行われる。需給状況による減点補正についても、評価基準に記載されているが、具体的内容は建物の経済的適応性と地域的な衰退が対象であり、需給ギャップによるものではないとされている。バブル経済崩壊後の期間において、特に事務所建物等で生じていた空室の増加と賃料の低下、建築市場において生じていた受注競争激化による建築費の低下を示すものではないという[1]

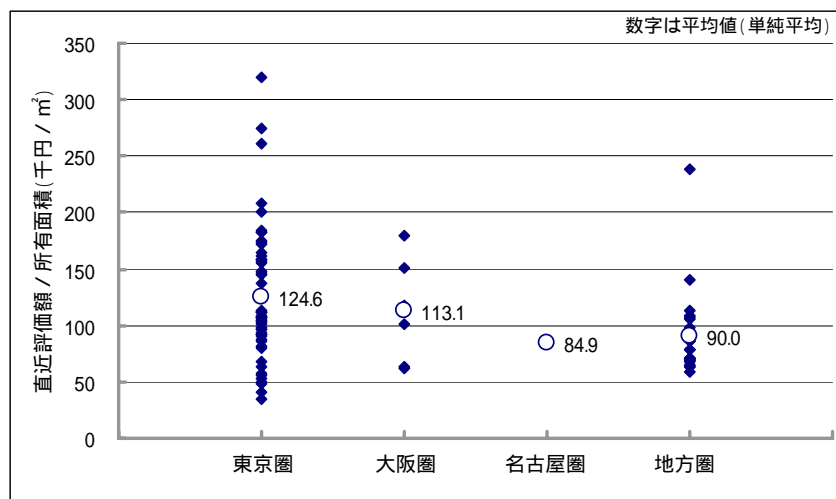
図表 - 8 評価額と竣工年との関係



### 所在地との関係

各所在地における所有面積あたりの直近評価額の範囲と平均値を比べてみると、物件数が多いことも反映し東京圏における単位あたり直近評価額の範囲は広いが、平均値は他の圏域よりも高めであり、評価に際して本来はそれほど影響しないと考えられる立地条件が影響を及ぼしている可能性がうかがえる<sup>(9)</sup> (ただし、名古屋圏の有効票は1件のみ)。

図表 - 9 評価額と所在地との関係

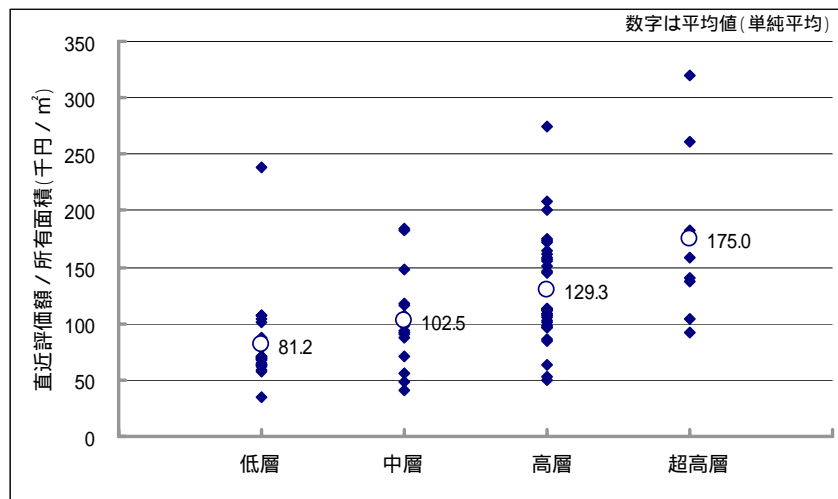


<sup>(9)</sup> 昭和 39 年度の固定資産税の評価指導においては、減価率は 10%を限度とするものとされていた。東京圏と地方圏のサンプル平均では、直近評価の格差は 38%以上になっている [1]。

### 建物階数との関係

建物階数による建設単価の上昇や再建築価格方式による評価の仕組みを反映してか、低層から超高層になるにしたがって、所有面積あたりの直近評価額の平均値は、81,200 円から 175,000 円 /m<sup>2</sup>まで次第に上昇している<sup>(10)</sup>。

図表 - 10 評価額と建物階数との関係

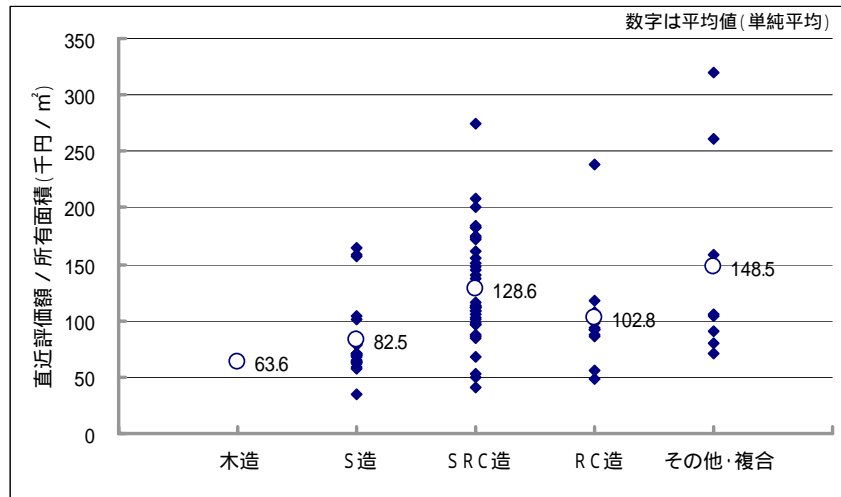


### 建物構造との関係

建物の構造との関係を見ると、所有面積あたりの直近評価額は、木造がもっとも低く、S造、RC造、SRC造、その他・複合の順に平均値は高めとなっている。その他・複合には超高層物件が含まれ、平均値を押し上げている。

<sup>(10)</sup> 平成 12 年度評点基準表例 (非木造の事務所、店舗、百貨店用建物) によると、補正項目および補正係数として、例えば主体構造部におけるSRC構造については、階層数 (1.05 ~ 0.95)、階高 (1.20 ~ 0.95)、柱間 (1.20 ~ 1.0)、壁面積の大小 (1.10 ~ 0.95)、地階 (1.10 ~ 0.95)、工事形態 (1.10 ~ 0.95) などの項目において、各々の範囲の補正係数を乗じることとなっている。階層数が地上 9 階のものは増点補正率として 1.05、地上 6 階のものは標準で 1.0、地上 4 階のものは減点補正率として 0.95 を乗じる。複雑な工法をとる場合は 1.05、普通のものは 1.0、単純なものは 0.95 という補正率が適用される。2 つ以上の補正項目に該当する時は、それぞれの係数を相乗じて適用すべき補正係数と決定することとなっており、最新の超高層建物において主体構造部に対し から まですべての増点補正率が適用されたとすると、標準よりも 201%も当該部分の評点数は増え、課税評価は高まることとなる。さらに、その他、外部仕上げ (最大 220%)、床仕上げ (最大 121%)、特殊設備 - 空調設備 (最大 185%) などの項目において、質的水準が高いものに対しては、増点補正率が課せられる場合がある [1]。

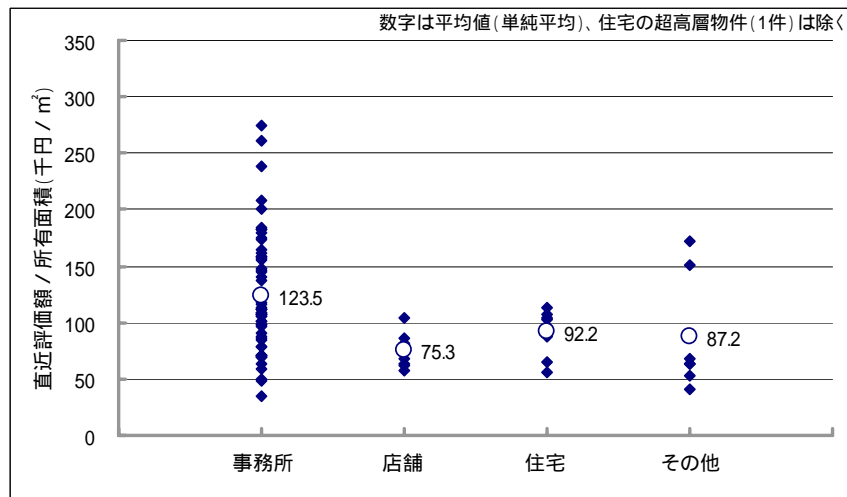
図表 - 11 評価額と建物構造との関係



主要用途との関係

所有面積あたりの直近評価額と主要用途との関係を見ると、平均値でみる限り、店舗、その他、住宅、事務所の順で評価額は高めに推移している。住宅については超高層物件（1件）を除いているが、それ以外のサンプルにおいても中層以上、RC造・SRC造の物件が多く、一方、店舗は低層、S造の物件が多いことが反映された結果となっている。

図表 - 12 評価額と主要用途との関係

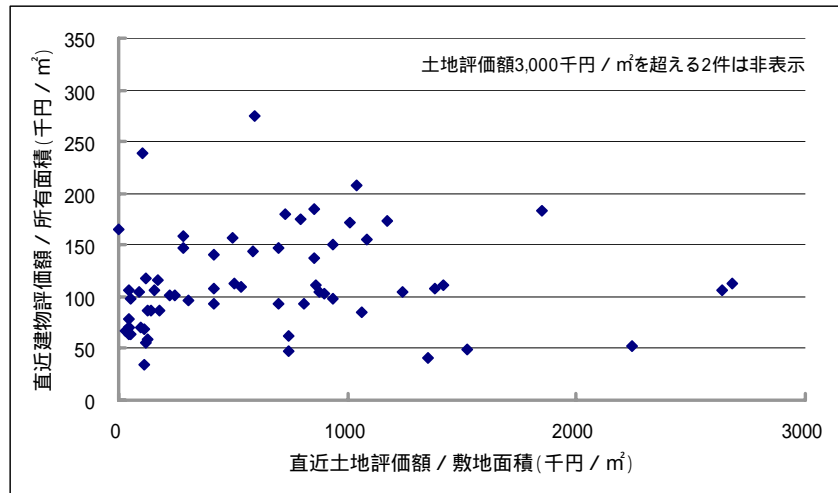


## 2. 課税評価額とその他の価額等との関係

### (1) 土地評価額との関係

土地の評価額が高めの場所においては、建物評価がある程度恣意的に高めに評価されがちではないかという仮説をもったが、両者の相関関係は乏しく、そうした状況があるとは判断しにくい。

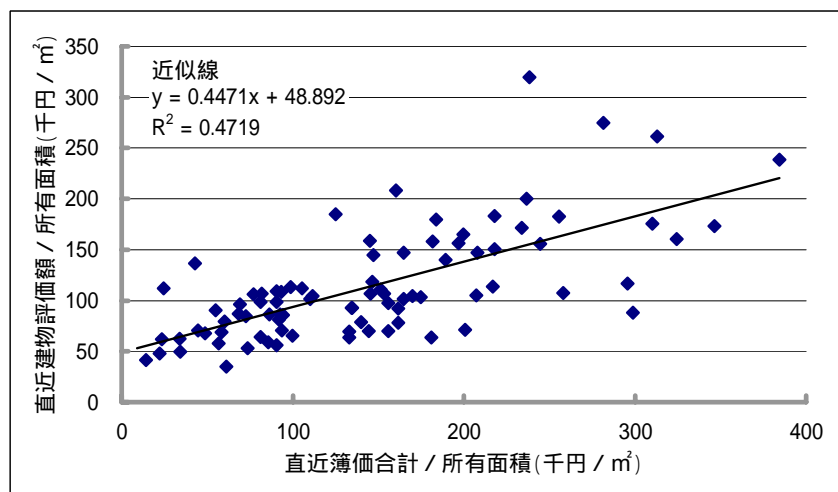
図表 - 13 建物評価額と土地評価額との関係



### (2) 簿価との関係

課税評価が再建築価格方式によって行われてきた場合でも、評価時点における簿価（新規物件については建設費などがベースとなるが、ある程度、その他の関連費用が上乘せされている可能性がある。中古物件については取引価格あるいは市場価格）が評価に影響している場合においても、評価と簿価には建設物価による一定の関係があるものと推察される。

図表 - 14 直近評価額と直近簿価との関係



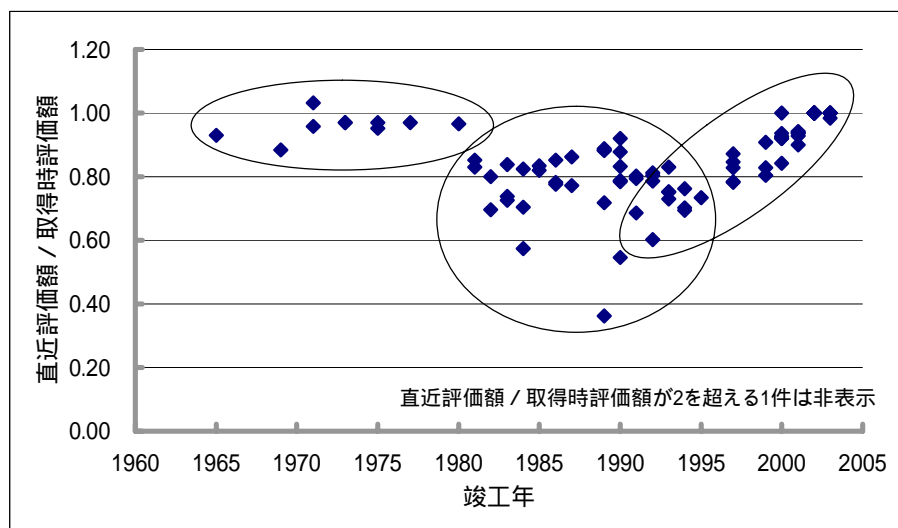
実際に両者をプロットした所、両者には一応の相関関係があるものと判断される。このことは、課税評価が再建築価格方式によるものであっても、実際には評価時点における簿価の影響をかなり受けていることを示唆するものであるが、「取得時評価額と取得時簿価」との関係よりも相関は低い（取得時の決定係数  $R^2 = 0.5273$  に対して、直近では  $R^2 = 0.4719$ ）。

### (3) 建物評価の減価率との関係

#### 竣工年との関係

評価には経年による減価があるものの、再建築価格方式によって建設物価の上昇（一部下落）による影響が反映されており、評価額自体が減価しにくいという指摘がある。両者の関係をみるために、直近評価額を取得時評価額で除した減価率（1.0 ならば評価額に減価なし）を、竣工年毎にプロットしてみると、80年代前半までは1件を除いて1.0以下の数値を示しているものの、80年代後半から比率は低下し、相対的に大きな減価がみられる物件が増えている。さらに90年代後半から2000年にかけては、再び1.0に近似し減価の低い物件が出ている。80年代前半までの物件は、その後の建築費の高騰を背景に、再建築価格方式による評価が前回評価時点を上回るため評価が下がらない状況が続いており、一方、バブル期に建設された物件は、その後の建築費の下落を背景に、減価が大きくなっていると考えられる。

図表 - 15 直近評価額 / 取得時評価額と竣工年との関係

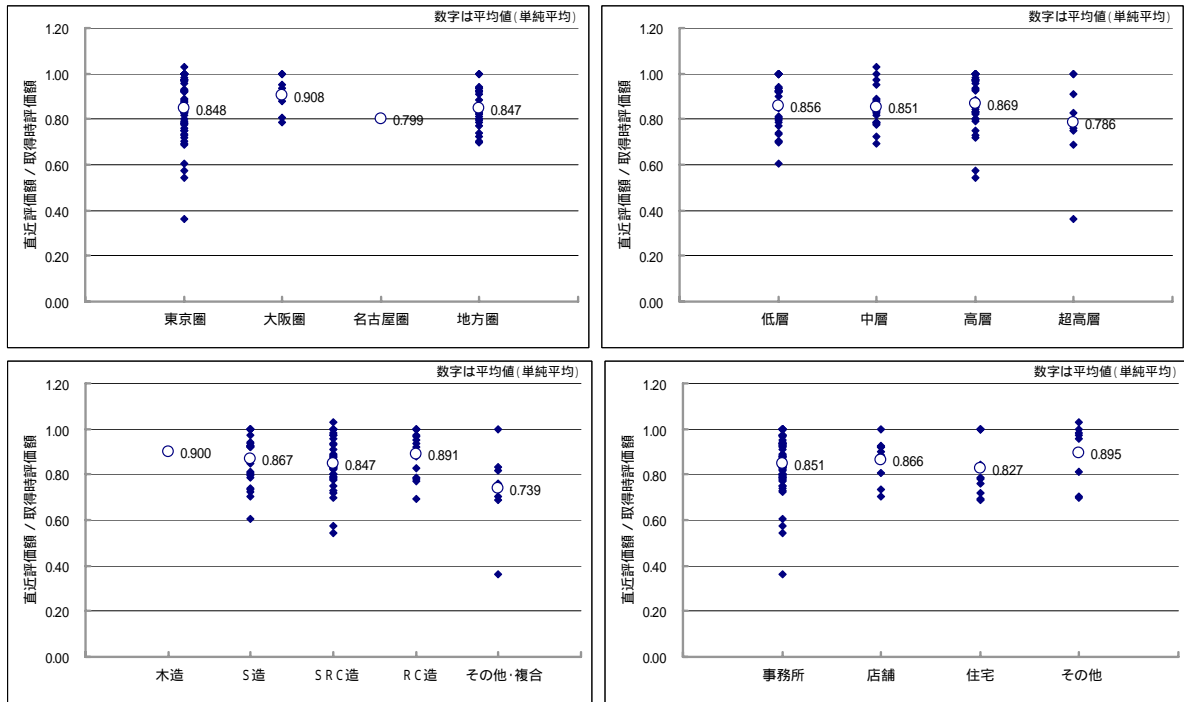


#### 所在地・建物階数・建物構造・建物用途との関係

直近評価額を取得時評価額で除した減価率に、建物の所在地・階数・構造・用途がどのように影響しているかを分析したが、両者に一定の関係を見いだすことはできなかった。つまり、これらの条件は、複雑に評価額に影響しているものと考えられる。



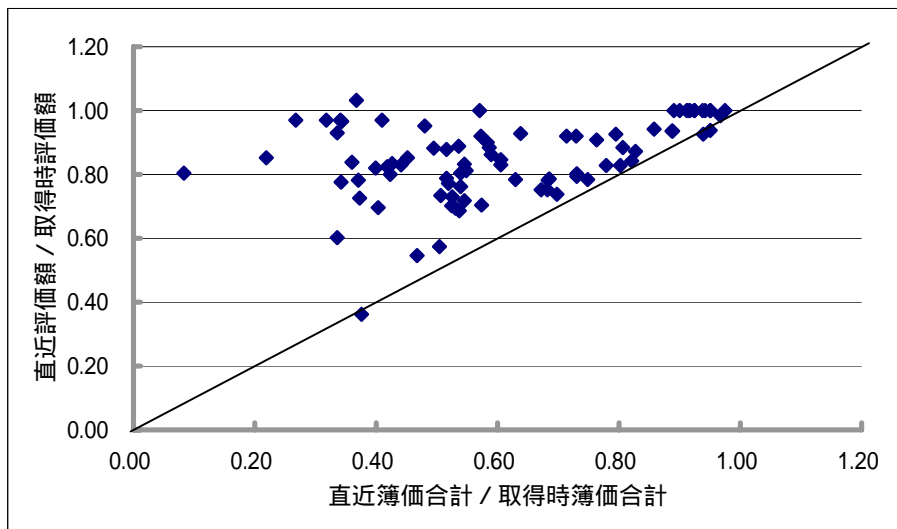
図表 - 16 評価の減価率と所在地（左上）階数（右上）構造（左下）用途（右下）



(4) 評価の減価率と簿価の減価率との関係

直近評価額を取得時評価額で除した減価率と直近簿価を取得時簿価で除した減価率を各々 X Y 座標図にプロットしたところ、いずれの場合も各物件はグラフ上の両者の均衡値よりも上の象限にプロットされていることから、法人税法による簿価の減価と比べて、固定資産税評価の減価は進んでおらず、相対的に高止まりしており、納税者の負担感につながっていることが分かる。

図表 - 17 直近評価額 / 取得時評価額と直近簿価 / 取得時簿価との関係



これは再建築価格方式における経年減価補正率が法人税法よりも緩やかであることや、残余価格の比率が同方式の場合は 20%程度と法人税の場合を上回るためである。法人税法における建物の簿価は、所有者にとってみれば、当該建物の時価、市場価格を表すものであることから、課税評価と簿価の経年減価の拡大が、納税者の負担感につながっているものと判断される。

### 3. 課税評価額 / 簿価からみた分析結果

建物の固定資産税評価の状況と負担感の存在をみるためには、課税評価額と簿価との関係をもう少し分析することが重要と判断される。ここでは、評価額の簿価に対する比率を次の 3 ケースで比較し検討した。

#### 【取得時の評価額の簿価に対する比率】

「取得年 - 竣工年」が 1 年以下で、竣工と概ね同時期に取得・評価がなされたと判断できる建物のうち、取得時の評価額及び簿価が把握できる 88 件を対象とした(ただし、取得時評価額及び取得時簿価の所有面積当たり価格の外れ値(2 シグマ領域(平均値  $\pm 2 \times$  標準偏差)を外れる物件)など、異常値と判断できるものも除いた)。

#### 【直近の評価額の簿価に対する比率】

上記 88 件を対象とした。

#### 【直近の評価額の簿価に対する比率】

直近の評価額及び簿価が把握できる建物のうち、上記 88 件を除く 315 件を対象とした(ただし、直近評価額及び直近簿価の所有面積当たり価格、直近の評価額の簿価に対する比率が 2 シグマ領域(平均値  $\pm 2 \times$  標準偏差)を外れる物件は異常値として除いている)。

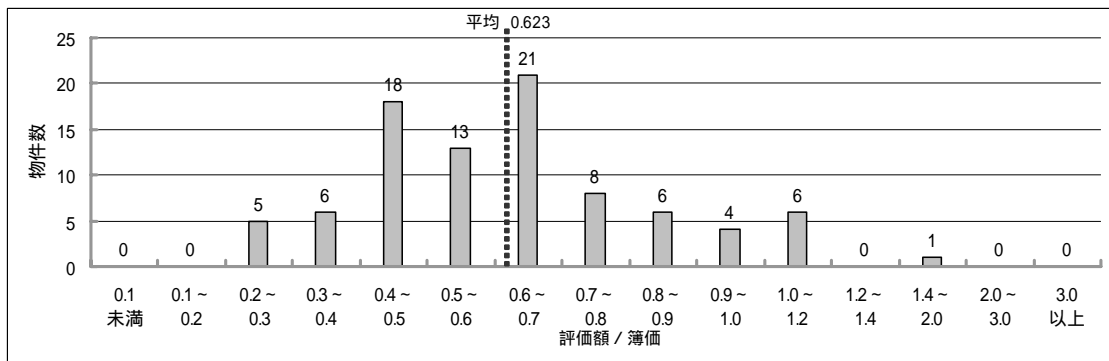
この結果は以下のとおりである。

どのケースにおいても、評価額の簿価に対する比率は、0.4~0.7 前後を中心とする区分に山がある。取得時においては、0.4~0.5 及び 0.6~0.7 の二つの山があるが、用途等に特段の違いがあるわけではなく、いずれの場合も多くは事務用途である(図表 - 18 上段)。一般に、簿価に対する評価額の割合は 0.7 程度(事務用途)という理解があるが、今回のサンプルでみる限り、この比率はもう少し分散している様子で、むしろ 6 割程度に中心があるものとみられる。さらに、1.0 を超える物件が数件あり、法人税と固定資産税という違いはあっても、税体系の中で、簿価を超える評価がある点に、一般には理解しにくい場合が生じていることが分かる。

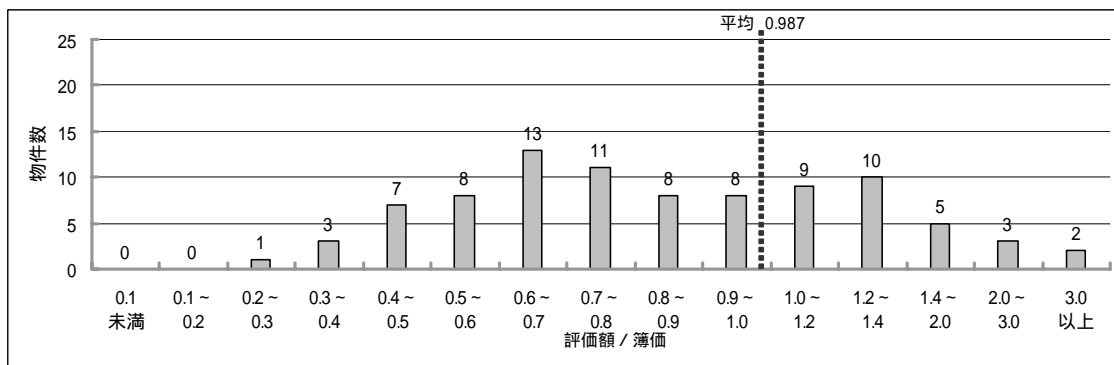
評価額の簿価に対する比率の平均値は、取得時においては 0.623 であるが、同じ物件の直近では 0.987 と上昇する(図表 - 18 中段)。これは、評価額の減価が簿価の減価ほど進まないことを示している。

図表 - 18 評価額の簿価に対する比率の分析

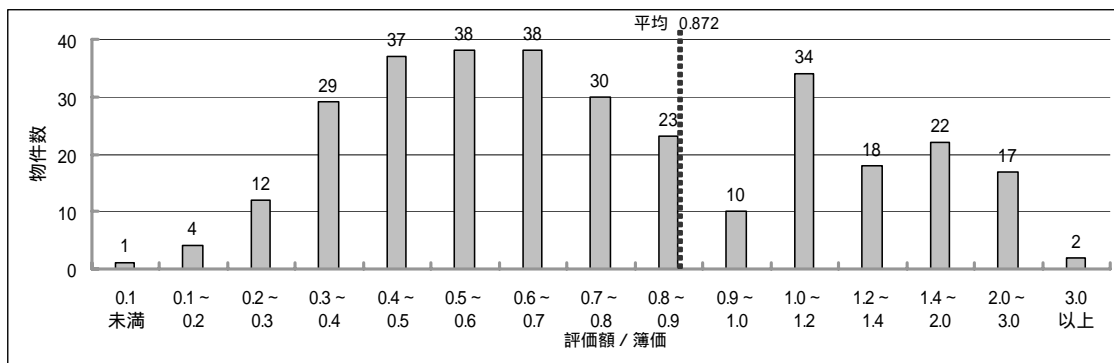
取得時の区別物件数と平均値（88件対象）



直近 の区別物件数と平均値（88件対象）



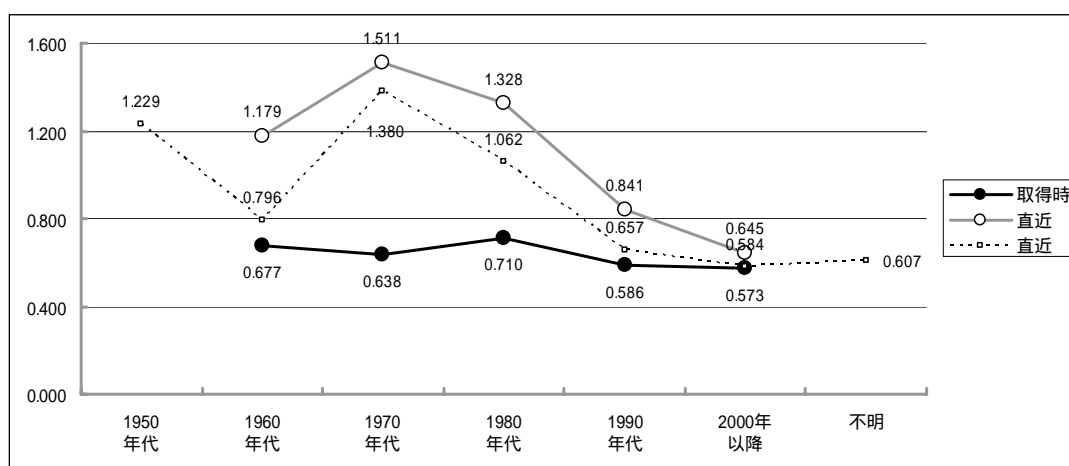
直近 の区別物件数と平均値（88件以外の全票）



竣工年別の平均値をみると（図表 - 19）、取得時の平均値は竣工年によるばらつきが比較的少ない。これに対し、同じ物件の直近の平均値はすべての年代で取得時の平均値を上回るとともに、竣工年が古い物件ほど直近の比率が大きく上昇し、減価の差は拡大している。立地や用途は類似したサンプルであることから、立地や用途の違いが評価の分散を高めているとは思わにくく、課税評価に対する納税者の負担感が高まっていることが推察される。

315 件を対象としたケース（直近の評価額の簿価に対する比率、図表 - 18 下段）では、平均値は 0.872 と 88 件を対象としたケース（直近の評価額の簿価に対する比率）をやや下回るものの高い水準にある。竣工年別にみて、傾向はすべての区分で 88 件の場合と同様である。ただし、件数が増えただけ、1.0 を超える件数は 403 票（88 件 + 315 件）中 122 件と 30% を超えており、簿価が法人税制の基準によって比較的安定したものであると仮定すると、建物の課税評価額は取得時よりも評価替えを経てきた直近の状況において、簿価に対し高止まりし、かなり広範囲に分散する傾向がみられ、これが市場において負担感や公平性において制度的な違和感を有する納税者が多いことのひとつの要因と考えられる。

図表 - 19 評価額の簿価に対する比率の分析



#### 4. 計量分析による検討

これまでの分析から、取得時と直近の評価時においては異なる要因が作用し、直近の評価のバラツキをもたらしているように推察される。そこで、簿価や立地、建物属性などの様々な条件(要因)が、どのように課税評価に影響しているのかを、計量分析の一般的な手法である重回帰分析を用いて分析することとした。ここで用いたサンプルはこれまで分析対象とした88件ではなく、計量分析に採用した変数の値をもつ全サンプルである。実際に用いたサンプル数は後述の通りである。

重回帰分析を行うと、複数の要因(説明変数)が、個々にどのように評価額や評価の減価率(被説明変数)を説明しているのかを、客観的に知ることができる。例えば、東京に立地している物件は高層建物が多く、立地と建物のどちらが実際に評価に影響しているかは分かりにくい。しかし、重回帰分析では、こうした場合に、東京立地と建物の構造における各々の説明力を求めることができる。

以下では、(1)取得時の評価額を決定している要因、(2)直近(2003年度)の評価額を決定している要因、(3)取得時から直近にかけての簿価の減価率を決定している要因、(4)取得時から直近にかけての評価額の減価率を決定している要因 - の4つを求めるために重回帰分析を行った。

分析に用いた説明変数は、取得時簿価および直近(2003年度)簿価、経年数の要因として取得後保有年数と取得後保有年数/築後年数(建築した後に直ちに取得保有しその後も保有しておれば、この値は1.0。建築した後にしばらく経過してから取得した物件の値は1.0以下)、建物の規模を表す変数として階数と総床面積/階数(床あたりの面積となる)、建物の質を表す変数として取得時単位面積評価額と構造別ダミー(SRC、RC)、所有形態を表す所有面積/全床面積(持ち分)と全所有ダミー、建設時期による影響を見た1999年度以降ダミー、東京立地を示す東京立地ダミー、追加投資の影響を見る追加投資ダミー、住宅用物件との違いを示すための住宅ダミーである。一般にこれらの変数のt値が±2.0以上となる場合、変数として有意であると判断し、その値の大きさは変数としての説明力の強さを示すものとなる。

なお、および、は重回帰分析において、多重共線性(マルチコリニアリティー)という不都合な結果を回避するために技術的に導入した合成変数である。取得時保有年数と築後年数、階数と総床面積、所有面積と全床面積は、もともと各々の場合において相関が強く、こうした変数を同時に用いると相互に影響しあい説明不能な結果を生むことがある。

重回帰分析の結果、についてはややモデルのフィットが弱めであるが、については十分なフィットを持つ結果を得ることができ、総じて、これまでの分析の結果を裏付けるとともに、建物固定資産税を巡る論点を客観的に説明しうる成果を得ることができたと考える。

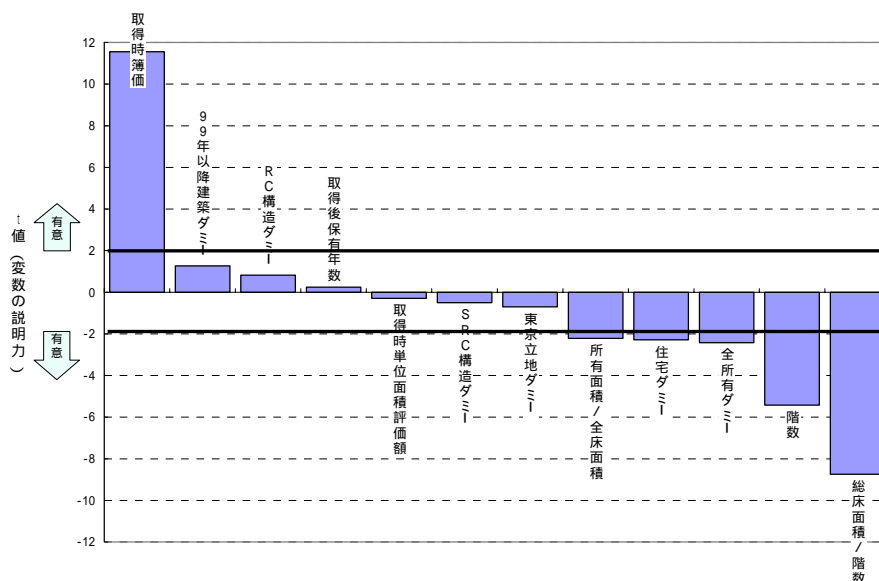
(1) 取得時の評価額を決定している要因

取得時の評価額を決定する要因について分析した結果、「取得時簿価」は評価を高める方向に非常に有意である一方、「階数」「総床面積/階数」「所有面積/全床面積」「住宅ダミー」「全所有ダミー」などが有意に評価額を低める方向に働いていることが分かった。その他の変数の説明力は有意ではないため、それらの変数は取得時の評価の決定には影響していないと考えれば良い。

この結果から、取得時においては、簿価が大きな決定要因となる一方、建物の階数や規模、所有状況、住宅であるかないかが、評価を簿価よりも低める結果となっている。これらは、7割評価と言われるような簿価を下回る評価が行われているという観点から、評価の実際と整合的と考えられる。特に、「取得時簿価」のt値は11以上と非常に高く、取得時における評価額を説明する有力な要因となっている点が注目される。

図表 - 20 取得時の評価額を決定している要因

変数名	推定量	t-値(説明力)
定数項	1.41783	3.45491
取得時簿価	0.578293	11.5579
取得後保有年数	0.012124	0.241106
階数	-0.44226	-5.42538
総床面積/階数	-0.511282	-8.74635
所有面積/全床面積	-0.425669	-2.22172
取得時単位面積評価額	-0.012348	-0.28961
99年以降建築ダミー	0.170203	1.26688
東京立地ダミー	-0.070093	-0.703067
SRC構造ダミー	-0.043119	-0.498654
RC構造ダミー	0.072864	0.8222
住宅ダミー	-0.220005	-2.28497
全所有ダミー	-0.301212	-2.41801
決定係数	.737176	
サンプル数	95	



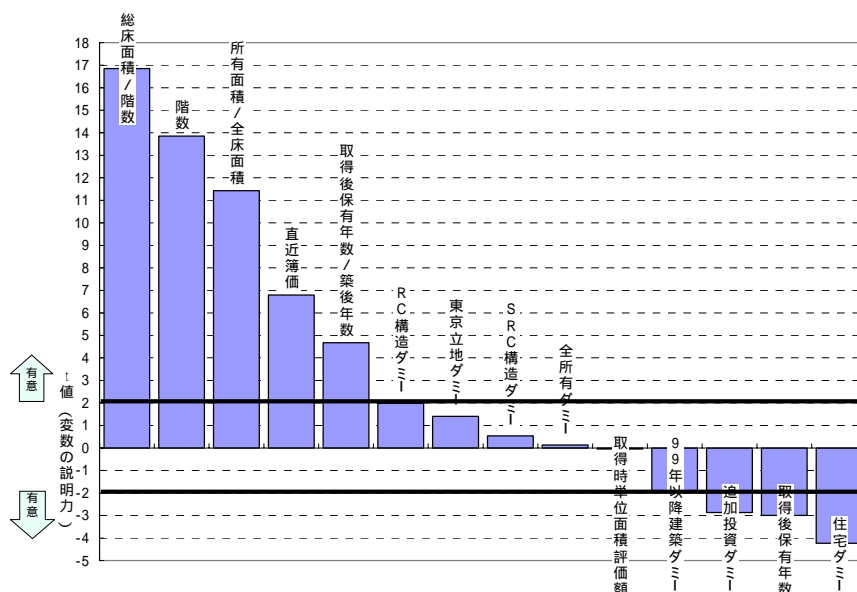
(2) 直近（2003年度）の評価額を決定している要因

取得時に対し、直近（2003年度）の評価額を決定している要因を分析した結果、「直近簿価」はある程度評価額を説明しているものの、その他に規模を示す「階数」「総床面積／階数」や持ち分を示す「所有面積／全床面積」、新築度を示す「取得後保有年数／築後年数」は評価額を高める方向に有意であり、「取得後保有年数」「99年以降建築ダミー」「追加投資ダミー」「住宅ダミー」は評価額を低める方向に有意となっている。

つまり、取得時の評価の場合とは異なり、建物の規模に関する変数などは逆に作用し、評価額を高める一方、99年以降建築ダミーのように評価を低める変数が加わり、取得時とは異なり、かなり多くの変数が複雑に影響している状況がうかがえる。

図表 - 21 直近（2003年度）の評価額を決定している要因

変数名	推定量	t-値（説明力）
定数項	3.21391	7.63896
直近簿価	0.278962	6.79255
取得後保有年数	-0.24877	-2.99644
取得後保有年数／築後年数	0.437534	4.67372
階数	0.887482	13.8492
総床面積／階数	0.791844	16.8541
所有面積／全床面積	0.711442	11.4292
全所有ダミー	0.01147	0.13659
取得時単位面積評価額	-1.82E-03	-0.047231
SRC構造ダミー	0.039999	0.535627
RC構造ダミー	0.162808	1.98248
東京立地ダミー	0.114348	1.40448
99年以降建築ダミー	-0.277586	-1.94719
追加投資ダミー	-0.200866	-2.87262
住宅ダミー	-0.352202	-4.22833
決定係数	.980097	
サンプル数	121	

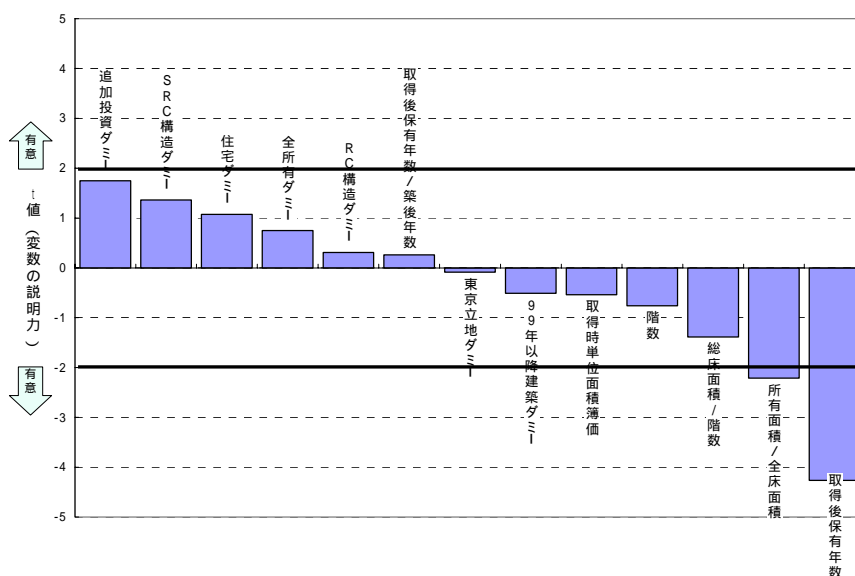


(3) 取得時から直近にかけての簿価の減価率を決定している要因

建物の固定資産税評価が高止まりしてなかなか下がらないということが論点にあるが、これは建物の簿価と比べて、課税評価の場合は経年による減価が乏しいという状況と推察される。このように、簿価の減価率は、評価の減価率の相対的な尺度となっているものと考えられることから、簿価の減価率の決定要因を分析したところ、有意な変数は「取得後保有年数」と「所有面積 / 全床面積」以外にはなく、特に取得後保有年数が、その説明力から、簿価の減価率の主要な決定要因となっていることが分かった。

図表 - 22 取得時から直近にかけての簿価の減価率を決定している要因

変数名	推定量	t-値
定数項	0.309449	0.806757
取得後保有年数	-0.278153	-4.26538
取得後保有年数 / 築後年数	0.021019	0.260407
階数	-0.026379	-0.761163
総床面積 / 階数	-0.027077	-1.38588
所有面積 / 全床面積	-0.087154	-2.21044
取得時単位面積簿価	-0.023282	-0.540569
全所有ダミー	0.052875	0.746397
99年以降建築ダミー	-0.055411	-0.509989
東京立地ダミー	-4.35E-03	-0.084788
SRC構造ダミー	0.075564	1.36052
RC構造ダミー	0.020523	0.308681
追加投資ダミー	0.107339	1.74836
住宅ダミー	0.077475	1.07329
決定係数	.459874	
サンプル数	141	





(4) 取得時から直近にかけての評価額の減価率を決定している要因

最後に取得時から直近にかけての評価額の減価率の要因について分析したところ、「取得後保有年数 / 築後年数」という経年の影響、つまり中古物件は早く減価するという状況がある程度は説明しているが、その他にも「階数」や「RC 構造ダミー」など建物の規模・構造などを示す変数、「99 年以降建築ダミー」「東京立地ダミー」などが減価率を高める（評価額が下がりにくい）方向に影響していることが分かった。

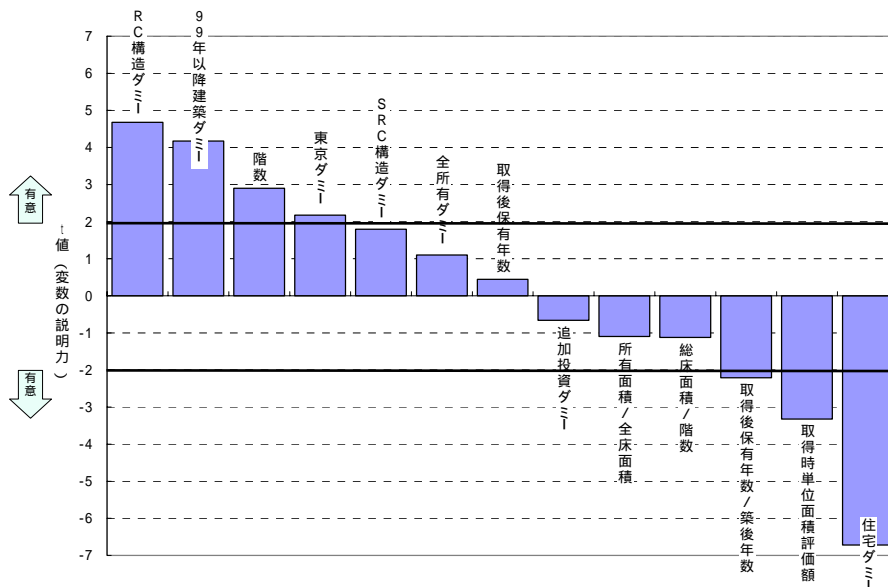
高い建物の評価は減価しにくいとなると、建物の高度利用を妨げる要因となり、土地の有効利用という観点からは好ましくはない。耐震構造やエネルギー効率の高い空調設備などは評価を高める方向に作用する可能性があり、マイナスのインセンティブを与えることとなる。

現行の再建築価格方式は、現実にかような望ましくない問題を生んでいるだけではなく、非常に複雑化しているために、評価の過程で評価者による主観や恣意性が加わることを余儀なくし、評価対象物件の属性に応じた整合的な結果を得にくくしているものと判断される。こうした仮説を立証するためにも、今回の分析の結果が現行の同方式による評価の仕組みに照らして妥当な範囲なのか、必要以上に個別性の高い評価をもたらしていないかなどについて、さらに検討していく必要がある。

簿価の減価は、取得後保有年数が主たる要因であり経年に応じて徐々に進むのに対し、評価は建物規模、立地、経済動向などが複雑に影響し評価を下がりやすくしていることから、ますます簿価との乖離は拡大することになるし、複数の要因の存在は建物の減価が物件毎に一律ではない状況を生み、税の負担感の増大と不公平さを助長している様子がみてとれる。

図表 - 23 取得時から直近にかけての評価額の減価率を決定している要因

変数名	推定量	t-値
定数項	-2.92E-03	-0.019459
取得後保有年数	0.01084	0.442475
取得後保有年数 / 築後年数	-0.064979	-2.20875
階数	0.039346	2.89887
総床面積 / 階数	-7.35E-03	-1.1202
取得時単位面積評価額	-0.070969	-3.32521
SRC 構造ダミー	0.03542	1.79522
RC 構造ダミー	0.104164	4.68004
所有面積 / 全床面積	-0.034918	-1.09631
全所有ダミー	0.033699	1.10171
99 年以降建築ダミー	0.159957	4.17518
東京立地ダミー	0.038477	2.17723
追加投資ダミー	-0.013578	-0.658924
住宅ダミー	-0.163986	-6.71778
決定係数	.592446	
サンプル数	120	



むすびにかえて

## 1. 分析にあたっての問題意識

以上の分析にあたっては、とくに以下の点を検証することに重点をおいた。

新築時の家屋の固定資産税評価額は、時価に対してどの程度の水準になっているか。建物の時価については、宅地における地価公示価格のような客観的指標がないため、納税者が時価と認識する現実の価格を参考とする他はなく、記帳慣行の確立している企業等における帳簿価格が最も客観的な時価であると仮定した。

新築時にいったん付けられた固定資産税評価額は、その後の経年に応じて、どのように減価していくか。また、固定資産税評価額は、評価替え時点における再建築価格の下落を正しく反映しているか。

新築時およびその後のその固定資産税評価額は、建物の立地する地域や用途、構造、階数等によってバラツキや評価水準の格差があるのではないか。

## 2. 分析結果のまとめ

今回、重回帰分析を含む分析作業を行った結果、以下の点が明らかとなった。

### (1) 新築時における固定資産税評価額と時価（簿価）の関係

新築時における固定資産税評価額は、実際の取得費（簿価＝発注価格や購入価額）の影響を大きく受けている。これは、建物新築時においては、工事費見積書、請負契約書、売買契約

書等、時価を証明できる証憑が存在しており、かつ、それが時間的にも近接しているため、現実の取得費と大きく乖離した評価を付けることが自ずと修正されるためであると思われる。新築時における固定資産税評価額と時価（簿価）の比率の平均値は概ね6割程度であるが、それを中心として前後に分散しており、必ずしも6割に収斂しているわけではない。なお、建物の建築年次による大きなバラツキはみられず、概ね6、7割の間におさまっている。

## (2) 新築後の固定資産税評価額と時価（簿価）の関係

しかし、新築後年数が経過するにともない、固定資産税評価額と時価（簿価）は大きく乖離していく傾向がある。この理由は、簿価は実際の取得価格にほぼ近い価額で付されるのが通常であり、その後は、それを基礎（Historical Cost）として、耐用年数と残価率によって決められる償却率にしたがい、毎年、算術的・機械的に減価していくのに対し、再建築価格方式を採用する固定資産税評価額は、建設後の標準建築費の変動（これは市場における建築費の変動を強く反映している）に影響されることがひとつの大きな要因と考えられる。

この乖離傾向には、築後経過年数と建築年次（竣工時期）によって、相当のバラツキがみられる。例えば、建築年次別に、新築時固定資産税評価額と直近（2003年度評価替え時）の固定資産税評価額との関係とみると、以下のグループに分類される。

- (ア) 実際に建物が建築された時の市場建築費がかなり低い水準であったため、その後の建築費の上昇が経年による減価を上回るため、新築時評価額を超えることはないものの、直近評価額がほとんど下がらないグループ（1980年前竣工）。ただし、水準そのものが低いために、あまり負担感はない。
- (イ) 実際の市場建築費の下落を反映して、ある程度は直近評価額が下落しているものの、実感として負担感の高いグループ（1980～1995年竣工）。
- (ウ) 竣工後の日が浅いため、評価替えを全く経験しないか、経験しても1回程度であるため、ほとんど減価していないグループ（2000年以降竣工）。評価替えを経験した場合は、評価に対し、大きな負担感と違和感を感じているグループ。

直近評価額と直近簿価の比率の平均値は、取得時の6割程度よりもさらに高く、10割に近い水準にあると共に、比率自体のバラツキは大きく拡大している。これでは評価替えに対し、大きな負担感をもつグループが生まれても仕方がなく、評価に対する公平感が失われてもやむを得ない状況にあると言えよう。

## (3) 地域や用途、構造、階数等による固定資産税評価額のバラツキ

地域による固定資産税評価額の格差は、東京圏の評価水準が高めである傾向がみられた。ただし、現実に東京圏では評価水準が高いのか、それがサンプルの制約（東京圏のサンプルが

多い)によるものかは、なお検証が必要と思われる。再建築価格方式の仕組みから言えば、地域による格差は10%程度しかないはずである。

地価水準と建物の評価水準との間には、有意な相関は認め難かった。

用途による格差は、事務用途において建物ごとのバラツキが多く、かつ、高水準であるのに対し、住宅用途では、建物ごとのバラツキが少なく、かつ、低水準である傾向がみられた。

建物構造等による格差については、SRC造の評価にバラツキが多く、かつ、高水準であった。また、明確な理由は不明であるが、建物のワンフロアあたり面積の大きいもの、階数の高いものについて、新築時評価水準が高く、かつ、その後の減価も下方硬直的という傾向がみられた。これは、取得時のように市場価格である簿価の制約を受けている状況とは異なり、評価替え時点では、その時点の簿価に重点が置かれることなく、建物の状況や経済状況あるいはその他の手続きなどによって評価が行われているためと推察される。そもそも、取得時評価では簿価が評価の基準となっているのに対し、評価替え時点では簿価（現実に建物を取引する場合の基準である）が見直しの基準になっていない点は制度上、どのように説明しうるのかが不明確であり、矛盾しているのではないだろうか。取得時と同様の判断を行うのであれば、評価替えにおいて、簿価＝市場価格以上の評価が行われることはおかしい。

また、計量分析の結果からみると、再建築価格方式による評価によって、理由は不明確であるが何故か、規模の大きさや堅牢な構造などの要件が課税評価の減価を抑制し、評価替えを高める方向に影響している。これは、建物の高度利用や耐震構造の導入などにマイナスのインセンティブを与える懸念があり、制度的に望ましいものではない。実際には取得時の評価において適用されるものと理解されるが、評点基準における増減点補正ルールの根拠には総じて納得しがたく、曖昧な判断を求める内容もある。例えば、構造の柱間が6.0m程度なら標準だが、7.5mだと1.20もの増点補正率が適用される。工事形態が普通のは標準、複雑なものは増点補正として1.05を乗じることとなるが、何が普通かは判断しにくいところであろう。こうしたルールは進歩する建築技術の中であって、次第に意味をなさなくなっているものと考えられる。

### 3. 今後の検討課題

今回の分析作業の結果、本調査の出発点であった納税者の実感、すなわち、新築時評価の時価と比べた場合の評価替え時における評価の高さ、建物ごとの格差の存在、経年減価の乖離等は、ある程度は裏付けされたと思われるが、今後、以下の点について、より多くの正確なサンプル情報を得て、精緻な分析を行っていく必要がある。

#### (1) 固定資産税評価額と時価（簿価）の乖離の原因の解明

一定の計算式で減価していく簿価に対し、新築後の固定資産税評価額はどのような影響を最も

強く受けるのか、すなわち、評価替え年度ごとの評価の変動が、市場建築費の動向等の経済変動によるものか、経年減点補正率の変更等や部位評価の乗率の存在などによる制度的要因によるものか、あるいは評価主体のまったくの恣意性に基づくものであるかを解明することが必要である。

現状では、経済変動の要素が加わる中、再建築価格方式の複雑な仕組みに課題があり、部位評価の乗率の選択などにおいても増点補正をすべきか、標準扱いとすべきかなどについて、恣意的な判断が加わっていると言われても、十分な説明ができない状態にあるものと考えられる。

## (2) 評価替え年度ごとの減価状況の追跡調査

今回は、調査実施上の制約により、新築時と直近（原則として、2003年度評価替え時点）の二時点間における比較検討しか行えなかったが、新築後の追加的資本支出等による事情変更のない建物をいくつか選定し、評価替え年度ごとに逐一、評価と時価の乖離を検証することが必要である。特に評価替えにおける再建築価格導入のプロセスを把握することが、問題点を明確化することにつながるものと判断する。

今回は設備の扱いについては分析の枠組みを確立できぬまま捨象したが、建設部位の評価ではかなりの乗率を生み出す部分であることから、実際には重要な検討事項である。

多くのサンプルを得る事は困難であるが、典型的な建築物によるケーススタディを行う必要がある。その際には、可能な限り、課税評価を行っている実務担当者もしくは経験者の参加が望まれる。

## (3) 評価と担税力との関係の検証～課税のあるべき論へ

今回は、もっぱら固定資産税評価額の水準およびその後の減価の客観的事実を把握することに重点を置いたが、例えば、賃料と負担の関係について J-REITs 物件などを対象として検証する等、担税力の観点からの精緻な分析が必要である。十分に管理され必要な情報が確保された J-REITs 物件であれば、ヘッドニックアプローチを通じて、正当な市場価格はどのような水準にあるかをも推定できるため、評価と簿価との関係についても、もう一步踏み込んだ議論が可能となろう。

さらに、そうした状況において実際の数値によるシミュレーション等を行えば、問題点を一般に対し一層分かりやすく具体化できる。

このようなプロセスを経て基礎を固め、固定資産税、特に建物課税のあり方について、応益性、応能性などの原点に立ち返った議論を行うことによって、制度改正に向けた具体的な提言を実現できるものと考えられる。

# (参考資料) 建物固定資産税評価に係る論点

	納税者（個人、企業、業界）の視点	学会・研究機関・有識者及び地方公共団体の視点
<p><b>【土地と家屋の税額がアンバランス】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・家屋に関しては、土地のように恒常的な特例措置がない。</li> <li>・土地より実効税率が高く、家屋への比重は著しく高い。</li> </ul> <p><b>【家屋の評価が高い】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設費からみれば評価額が高い。</li> <li>・非木造家屋の坪単価が高すぎないか（評価水準が異なっていないか）。</li> <li>・評価水準の標準量と実際の施行量とに大きな差があり、評価額を押し上げていないか。</li> </ul> <p><b>【税額が低減しない】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設コストは下落しても評価額は下がらない。</li> <li>・税額の減少が見られない、速い（特に事務所用途や古い建物）。</li> <li>・支出に占める固定資産税の割合が上昇。</li> <li>・法人の売上高に占める固定資産税の割合が上昇している。</li> <li>・固定資産税は税収の中核を占めている。</li> </ul> <p><b>【評価にばらつきがある】</b></p> <p>（建物間のばらつき）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・用途、構造別のばらつきが大きくないか。</li> <li>・個々の評価にばらつきが見られないか。</li> <li>・新築分と在来分のバランスが保たれているか。</li> <li>・建築時期によるアンバランスが生じている（地域間のばらつき）。</li> <li>・東京と地方には0.8以上の差が生じているはず（物価水準の補正率）。</li> <li>・隣接都市等との格差はないか。</li> </ul> <p><b>【分りにくさ・不透明さ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再建築価格方式は難しく、専門的すぎず。</li> <li>・ブロックボックス化してしまっている。</li> <li>・評価に裁量の余地がある（「標準」などの基準が明確に示されていない）。</li> <li>・評価の仕組み、運用が不透明、情報公開されていない。</li> </ul>	<p>○新規に建築される非木造建物の割合が増加し、建物固定資産税の全体額を押し上げている（不動産）。</p> <p>○土地に比べて時価に対する実効税率が高い（地価公示に対する課税標準は平均45%、実効税率平均0.6%、鑑定価格に対する建物の課税標準平均95%、実効税率平均1.8%と倍以上高い）（森ビル）。</p> <p>○木造と非木造で評価水準の乖離があり、非木造建物の固定資産評価水準が高い。構造区分とそれに伴う評価方法、物価水準・設計管理費等補正率が現在の状況に合致していない面もある（不動産）。</p> <p>○固定資産評価基準に定める耐火被覆された鉄骨の標準坪単価は、実際の価格に比べて、およそ2倍にも及ぶ乖離がある。</p> <p>○建築費が下落している状態においては、固定資産評価額は取引市場の状況を反映しない（不動産）。</p> <p>○住宅に比べ、事務所（SRC・RC造）の減価率が低い。非木造は年数が経っても経年減価率による影響が小さい（不動産）。</p> <p>○バブル期の建物評価額はかなり高いため、乗車をかけて評価すると、乗車が建物価値の下落よりも低くなる傾向がある（不動産）。</p> <p>○固定資産税評価額は、バブル期のビル等で減少傾向が出ている。昭和30年代のビルではほとんど減少していない（ビル協）。</p> <p>○経年に応じた減価が少なく、評価替えの際の評価額が前基準年度の評価額より高くなり、評価額が下がらない（森ビル）。</p> <p>○固定資産税評価額の工事費に対する割合はバラバラである（ビル協）。</p> <p>○評価実例を見ると取得価格はほぼ同じであるのに評価単価が異なるものも見られる（森ビル）。</p> <p>○在来分は、一律に乗率比率評価をしているため、建築市場の需給動向を反映しえない面があり、新築分とのバランスが果たして良いのか（不動産）。</p> <p>○価格が建設市場の需給事情により下落したりすることを反映させたりする措置が現行の評価基準制度で不十分なため、建築時期による固定資産税評価額のアンバランスを招いている（不動産）。</p> <p>○評価水準の標準量と実際の施行量とに大きな差が生じている（森ビル）。</p> <p>○どのように評価しているのかよく分からない（森ビル）</p> <p>○いかなる事情に基づいて1.50の増点補正率を適用したのか具体的に説明されることを求める（ビル会社）。</p>	<p>○家屋の評価には、1/2相当額という新築後一定期間の軽減措置があるものの、土地のように恒常的な特例措置は全く講じられていない（中野専修大学経済学部助教授）。</p> <p>○家屋の実効税率は、土地の実効税率の6倍から10倍高い値となっており、固定資産税の負担は、土地よりも家屋への比重が著しく高い（中野専修大学経済学部助教授）。</p> <p>○固定資産評価水準の標準量と、調査によって得られた平均値を比較してみると、主体構造部については、すべての項目で平均値が標準量を上回っている（資産評価センター）。</p> <p>○非木造による家屋の評価の高さが負担を押し上げている（中野専修大学経済学部助教授）。</p> <p>○試算では、課税標準は流通査定を回って推移し、特に建設費が上昇している局面では、前回評価替え価格を引き継ぎ機はいととなる（住宅生産団体連合会）。</p> <p>○法人の固定資産税負担のシェアが、10年間ぐらいで2倍弱になってきているのに見合うだけの負担が必要なのかについて検証が必要である（福井政策研究大学院大学教授）。</p> <p>○2000年では、固定資産税が自治体の全収入の45%あり、固定資産税が中核税収を占めている（福井政策研究大学院大学教授）。</p> <p>○固定資産評価水準の標準量と、調査によって得られた平均値を比較してみると、その多くで数値が真なっている（資産評価センター）。</p> <p>○地域別分布を見ると、現在では明らかに大都市の方が固定資産税の負担水準が高くなっており、地域別にこれほどの格差が出るのは望ましくない（福井政策研究大学院大学教授）。</p> <p>○隣接の市町村間で格差が出ていると非常に問題である（自治体）。</p> <p>○評価替えは、専門性、専門的知識が必要で、評価担当者間の評価のバランスにばらつきが出てくる（自治体）。</p> <p>○市町村間のばらつきが出てくる（自治体）。</p> <p>○資材だとか、仕上げだとか、また、その程度に応じては恣意性、主観が入ってくる（都市経済研究所 福井）。</p> <p>○再建築価格方式の中には、専門性がどうしてもつきまといまわっている（ブロックボックス化）（自治体）。</p> <p>○評価替えは、専門性、専門的知識が必要である（自治体）。</p> <p>○評価基準のどういうラウンジに当たるのかわからないか不安がない。どのくらい重であれば標準なのかといった部分が明確に示されていない（自治体）。</p>

参考文献（順不同）

- [1] (財)不動産研究所「調査報告書 - 建物保有課税が土地の有効利用に及ぼす影響に関する調査業務」2001年3月
- [2] 室津欣哉(森ビル株式会社)「家屋の固定資産評価について - 都心事務所ビルの評価実例と問題点」1998年10月
- [3] (社)日本ビルディング協会連合会「家屋の固定資産税制度概要」「家屋の固定資産税に係るアンケート結果」「論点」など各種資料。
- [4] (社)全国宅地建物取引業協会連合会「物価水準による木造家屋補正率について」
- [5] (社)日本経済団体連合会「平成15年度税制改正に関する提言 経済社会の活力回復に向けて」2002年9月
- [6] (財)資産評価システム研究センター「納税者の目から見た固定資産税」2002年
- [7] (財)資産評価システム研究センター「木造家屋再建築評点基準表の整理統合に関する調査」1998年10月
- [8] (財)資産評価システム研究センター「非木造家屋の主体構造部等に係る標準量に関する調査」1998年10月
- [9] (財)資産評価システム研究センター「建築設備の評価の取扱いに関する調査」1998年10月
- [10] (財)日本建築学会建築経済委員会固定資産評価小委員会「損耗減点補正率基準表の見直しに関する調査研究」2000年12月
- [11] (社)日本建築学会固定資産評価小委員会「固定資産評価制度における建築設備評価の展望」
- [12] (財)資産評価システム研究センター「固定資産評価の基本問題に関する調査研究」2000年
- [13] (財)資産評価システム研究センター「損耗の状況による減点補正率の適用に関する調査研究」2000年3月
- [14] (財)資産評価システム研究センター「在来分家屋の比準評価システムに関する調査研究」2000年3月
- [15] 高橋靖(流通経済大学助教授)「固定資産税における資産評価」
- [16] 中野英夫(専修大学経済学部助教授)「都市部における土地の低密度利用と固定資産課税の役割」財団法人日本不動産研究所 季刊不動産研究、2003年4月
- [17] 福井秀夫(政策研究大学院大学教授)「固定資産課税の存在意識を考える」(財)資産評価システム研究センター第6回固定資産評価研究大会特別講演、2002年9月30日～10月1日
- [18] 福島隆司(当時東京都立大学経済学部教授)「固定資産税改革と帰属家賃課税」1999年
- [19] 平成6年度評価替えに関する主な判決  
19-1 「再建築価格の違法性」被告 岐阜市固定資産評価審査委員会 岐阜地方裁判所(平成9

年4月)

19-2 「再建築価格の違法性」札幌固定資産評価審議会 札幌地方裁判所(平成9年7月)

19-3 「再建築費評点数の付設に当たって適用した上昇率方式の違法」被告 田沢湖町固定資産評価審査委員会、秋田地方裁判所判決(平成7年12月)

[20] 固定資産価格審査棄却決定取消請求事件(平成8年(行ウ)第206号)被告 東京都固定資産評価審査委員会