

家屋に係る固定資産税評価について（２）

～ 2009 年度評価替えに向けて ～

(財) 日本住宅総合センター 大柿 晏巳⁽¹⁾
oogaki@hrf.or.jp
日本大学経済学部教授 浅田 義久⁽²⁾
asada@eco.nihon-u.ac.jp
(株) ニッセイ基礎研究所
社会研究部門土地・住宅政策室長 篠原 二三夫⁽³⁾
fshino@nli-research.co.jp

<要旨>

1. 家屋⁽⁴⁾の固定資産税評価について、納税者である不動産業界の問題意識を整理した結果、大きく分けて、①評価額は簿価に比べて高く評価替えを経てもほとんど下がっていない、②立地や用途、構造などが類似しているのに家屋や市町村間で不均衡があるのではないか—という論点が得られた。これらは重大な問題の所在を示唆しており、家屋の固定資産税評価の実態とあり方については十分に調査し議論する必要がある。本論では、これらが個々の家屋の個別事情によるのか、評価制度自体に問題があるのかを、家屋の評価方法である「再建築価格方式」を見直した上、次のように各視点から問題の所在を整理し論点や課題を出してみた。
2. 実態調査からみた問題点：新築時における評価額は結果として簿価とそれほど乖離していないが、再建築評点時における判断根拠や計算過程の明確化等、納税者に対する情報開示を一層進めていくことが重要である。一方、在来家屋の場合、①建築時期が古いほどその後の建築費の高騰期に評価された家屋の評価額は下がらず継続し、②バブル期に新築し評価された物件については、その後の市場価格の著しい下落にもかかわらず、評価時の再建築費評点補正率の低下が少ないため、納税者の負担感が増した可能性がある。したがって、家屋評価の仕組みにおいて、再建築費評点補正率や経年減点補正率を見直す余地があるのではないか。
3. 自治体における家屋評価の問題点：自治体の担当者から次のような状況を聴取した。①現制度のままでは納税者に説明しにくいと、法がいう「適正な時価」を説明できる簡明な評価方法を強く望んでいること。②納税者に分かりやすい制度にするため、「比準評価による簡素化」や「取得価格方式による評価」、「毎年の評価により市

(1) 財団法人日本住宅総合センターの専務理事。本論は、不動産協会と日本住宅総合センターの委託により、ニッセイ基礎研究所が事務局となり、2006年2月にまとめた「家屋等に係る固定資産税研究会」の成果を、関係者のご理解を得て、加筆・修正し、再掲したものである。同研究会座長は確井光明教授（東京大学大学院法学研究科）、委員は品川芳宣教授（早稲田大学大学院会計研究科）、三橋博巳教授（日本大学理工学部教授）、澁谷雅弘教授（東北大学大学院法学研究科）、浅田義久教授（日本大学経済学部）にお願いし実施した。

(2) 浅田教授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) 本研究の企画と調査体制づくりを行い、全体のとりまとめを担当。本論の編集、加筆・修正を行った。

(4) 2005年1月の所報では「建物」としたが、今回は固定資産評価基準の用語である「家屋」を用いた。この家屋は住宅だけを意味するわけではなく、広く建物全般を指している。ただし、本論で対象としている「家屋」は主に「非木造、非居住用建物」である。

場価格を反映した評価」などを検討したが、市町村独自の評価基準を設けるのは難しく、財政への影響が懸念され動きにくい。

4. 不動産鑑定からみた問題点：不動産鑑定と固定資産税の評価方法を比較した結果、次の論点を得た。①前者では3つの手法を駆使するが、後者では再建築価格方式だけを用いる。複数の手法を用いるべきではないか。②前者では非木造で30年程度を耐用年数とみるが、後者では65年を前提としている。この点について、合理性や整合性が説明できるのか。③後者では損耗減点補正や需給事情による補正制度があるが、ほとんど使われていない。一方、前者では経済的耐用年数や観察減価が使われている。前者の様に観察減価手法の採用を検討してはどうか。④後者では残価率20%をみるが、前者では経済的価値のない物件の評価はゼロとなる。20%が最小限の利用価値によるなら、観察減価手法を採用すべきではないか。
5. 裁判例からみた問題点：固定資産税評価をめぐる、平成15年6月の最高裁判決は、宅地評価について「固定資産評価基準に従った評価であっても賦課期日における客観的交換価値を上回れば違法」とし、平成15年7月の最高裁判決では、家屋評価について「特別な事情の存しない限り、固定資産評価基準に従った評価は『適正な時価』と推認」できるとした。宅地と異なり家屋には地価公示のような公的指標がないため、「特別な事情」という抽象概念をめぐる争いがあり、定義自体も明確ではない。「特別な事情」の具体内容を納税者に予め示しておくか、その不存在をむしろ課税団体が納税者に対し立証すべきではないか。
6. 全体としての論点整理

(1) 客観的な指標がない家屋の「適正な時価」を得るために、再建築価格方式を見直す必要がある。その理由の第1は、再建築価格方式では建築後の年数経過により評価額が下がらない場合があるからである。現行方式では、建築費の高騰が評価額に直接反映する上に、再建築価格を下げる「経年減点補正率」は、20%という高い残価率と長い耐用年数によって機能しにくいことが指摘できる。

第2に、在来分家屋の評価が再建築価格方式に基づくとは言え、評価替えした価額が前評価年度の価額を上回った場合は前評価年度の価額に据え置かれる仕組みのため、30年以上も課税標準が下がらない事例があり経年減点補正の意義が乏しいことに加え、一度高水準の評価を受けると、長期に渡って過大な税負担を余儀なくされる事例もあるからである。

第3に、司法の場や不動産鑑定家の間でも、在来分家屋の評価については、①評価替えに用いられる一律の再建築評価点補正率に合理性があるのか、②経年減点補正率算定の基準となる耐用年数と残価率20%に合理性があるのか、③損耗減点補正率や需給事情による減点補正率などはほとんど用いられていない一などが論じられており、速やかな対処が必要である。

第4に、評価基準に基づいて評価された価額が「適正な時価」と推認できるとしても、これらの点から行う評価の妥当性を立証できないとすれば、評価額が果たして「適正な時価」と言えるのかは疑問となるからである。

(2) 再建築価格方式自体の妥当性が問題となるのは、高い残価率と長期の耐用年数に基づき設定された現行の経年減点補正率が下方硬直的であることにもよるが、根本的には、現行の固定資産評価基準が建築費の変動を反映する再建築価格方式一本であることに起因する。

納税者の理解が得られ公平性と透明性が確保されるような家屋の課税評価のあり方について、まずは、再建築価格方式の評価基準の部分的な見直し（評点表や補正率とその適用、残価率等）を具体的な議論の場にあげるとともに、中長期的には、①固定資産評価基準において、再建築価格方式だけではなく、取引事例比較法や収益還元法など、複数の評価方法を併用する方法の検討や、②多大な徴税費用を要する詳細複雑な評価方法ではなく、評価額を建築費用（あるいは取得価格）の一定割合とし、その水準から経年減価のみを適用し、建築後の物価変動を考慮しない制度にすることなどを、今後の課題として検討すべきである。

<目次>

I. 家屋の固定資産税評価の仕組み	44
1. 固定資産評価制度の概要	44
2. 家屋評価の具体的仕組み	46
II. 家屋の固定資産税評価に関する実態調査	50
1. 実態調査の対象	50
2. 取得時（新築時）における課税評価について	51
3. 評価替え時における課税評価について	54
4. 課税評価額と竣工時期との関係	56
III. 自治体における家屋評価の実態	58
1. 非木造を中心とする家屋評価	58
2. 評価実務における課題	61
IV. 不動産鑑定からみた家屋評価	63
1. 不動産鑑定評価基準による鑑定評価額と評価方法	63
2. 原価法による建物鑑定評価	66
3. 家屋の固定資産評価と不動産鑑定評価の比較	68
V. 裁判例にみる固定資産評価	71
1. 土地評価における「適正な時価」	71
2. 家屋における「適正な時価」	73
3. 二つの最高裁判例の残した課題	76
VI. 家屋評価をめぐる問題点と論点整理	77
1. これまでの問題点の整理	77
2. 全体としての論点整理	79

はじめに

家屋に対する固定資産税については、2005年1月の当研究所の所報に、「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－」を報告した。その後、この報告に対するウェブを通じたアクセス数は徐々に増加し、特に昨年末ではアクセス数が急増した経緯がある。各方面から、個別に資料の請求なども受けた。これは、2009年度の固定資産税評価替えを前に、納税者や課税団体、有識者などの関心が高まっていることと判断している。

こうした状況から、（1）に続いて、日本住宅総合センターと不動産協会の委託により、ニッセイ基礎研究所が事務局となり、2006年2月にまとめた「家屋等に係る固定資産税研究会」の成果を加筆・修正し、本論をその（2）として、関係者のご理解を得て公表することとした。

さて、土地に対する固定資産税のあり方については、従来から多くの議論がなされ徐々にではあるが、改革に向けた動きが進められてきた経緯がある。しかし、家屋の固定資産税については、これまで納税者側⁽⁵⁾からの議論は不十分であったという問題意識が高まっている。実際に納税者である不動産業界からは、家屋の固定資産税評価については、大きく分けて以下の二つの論点が提起されており⁽⁶⁾、いずれにも評価のあり方について重大な問題の所在が示唆されている。

○ 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ない

- ・新築時の建設費や取得価格からみて、固定資産税における評価額は高すぎるのではないか。
- ・家屋の価値は築後経過年数に応じて減少するはずであるが、評価替えを経ても、固定資産税評価額はほとんど下がっていない。

○ 家屋の固定資産税評価額にバラツキがあるのではないか

- ・立地が同じであり、用途や構造も類似している建物の固定資産税評価額は同じ程度になっているといえるのか。
- ・固定資産評価基準に基づく評価額であったとしても、市町村間で不均衡があるのではないか。

本論は、これらの問題が、個々の建物の個別・特殊事情によるものなのか、それとも固定資産評価制度に問題があり、すべての建物に共通するものなのか、それも、単に運用面から生じている問題なのか、あるいは「再建築価格方式」という評価方式そのものが内在している問題なのか等の検証を含め、①固定資産評価制度の再確認、②事業用不動産の個票を用いた固定資産評価に関する実態調査⁽⁷⁾、③地方自治体における評価作業の実情等のヒアリング、④固定資産評価と不動産鑑定評価との異同、④関連する裁判例の分析等の基礎的な調査研究作業を実施し、各視点から問題の所在を整理し論点や課題を出してみた。

⁽⁵⁾ 徴税側、つまり、総務省やその関係団体である（財）資産評価システム研究センターなどの研究成果は比較的多い。保守的ではあるものの、徴税側がある程度は改革の必要性を意識して、家屋の評価方法を再検討している様子がうかがえる。

⁽⁶⁾ 「家屋等に係る固定資産税研究会」における意見などに基づく。

⁽⁷⁾ 2005年1月の当研究所の所報「建物に対する固定資産税評価の実（1）－なぜ建物課税への負担感は拡大しているのか－」を参照。同所報に用いた個票分析の再掲、見直しによる。

そもそも、課税評価は個別性が強いことから、一般納税者が得られる情報は極めて限定的であり、こうした議論の展開は容易ではない。本論が、今後、広く課税団体と納税者双方の理解と認識を高め、さらに、家屋評価制度の今後のあり方に関する議論に発展していくことを期待したい。

I. 家屋の固定資産税評価の仕組み

1. 固定資産評価制度の概要

(1) 固定資産税における評価とは

固定資産税の課税標準は、当該固定資産の賦課期日における価格で、固定資産課税台帳に登録されたものであり、価格とは「適正な時価」をいうものとされている（地方税法（以下「法」という）第341条第5号）。

この「適正な時価」とは、正常な条件の下において成立する取引価格（正常価格）であると解されており、この「適正な時価」を具体的に把握することが、すなわち固定資産税における評価である。

この評価は、第1に、土地で約1億7,800万筆、家屋で約6,030万棟という膨大な量の資産を評価しなければならないこと、第2に、課税の基礎となる評価であるため資産間の公平が重視されること、第3に、納税者にも、評価を行う市町村等の担当職員にも容易に理解できる簡明さが要請される等の特性を有している。そこで、全国的な固定資産評価の適正化と均衡化を確保するため、総務大臣が、「固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続（いわゆる固定資産評価基準）」を定め、市町村長は、これに従って固定資産の価格を決定するものとされている（法第388条、第403条）。

また、固定資産税は、資産の保有継続を前提として毎年課税されるものであるから、毎年度その「適正な時価」を評価し、それに基づき課税するのが本来であるが、課税事務の簡素化等の観点から、土地及び家屋については、3年に1回の頻度で評価替えを行い（この評価替え年度を「基準年度」という）、その後の2年間は据え置くものとされている（法第341条第6～8号）。

(2) 土地、家屋及び償却資産の評価方式

①土地—売買実例価額方式

土地の評価は、「売買実例価額」を基準として行われる。すなわち、売買実例価額から特殊な条件に基づくものを除去し、概ね正常と認められるものを基準として評価を行う。

なお、宅地については、平成6年度から、地価公示価格、都道府県地価調査価格等を基準とし、これらの価格の7割を目途に評価を行うものとされている。ただし、現在では、一定の要件の下に、課税標準を「地価公示価格等の7割」の70%（自治体の条例により60%まで下げることが可能）に引き下げる措置、据置年度（基準年度の翌年度、翌々年度）においても価格を修正できる

措置等が講じられている。

②家屋－再建築価格方式

家屋の評価は、「再建築価格」を基礎に経年等の補正をする方法によって行われる。再建築価格方式が採用されている理由は、取得価格を基準とする方式では、受注者・発注者の力関係など取得時の個別的事情による偏差があり、賃料等の収益を基準とする方式では、種々の事情により甚だしい格差があり、売買実例価格を基準とする方式では、取得価格と同様に個別事項による偏差があるほか、家屋と土地が一体で取引される実情からして家屋部分の分離が困難である等の難点があるのに対し、再建築価格は家屋の価格構成の基本要素であり、その評価の方式化も比較的容易であるからとされている。

③償却資産－取得価額方式

償却資産の評価は、「取得価額」を基礎に経過年数に応ずる減価（償却）をする方法によって行われる。この取得価額は、償却資産を取得するために通常支出すべき金額であって、法人税における取得価額に対応したものである。償却資産の耐用年数と取得後の経過年数に応ずる減価については、原則として税務会計の取扱いと同様であり、価格の最低限度も100分の5である。

また、償却資産は、土地・建物登記簿のような公示制度がないため、償却資産所有者に申告義務が課せられており、その申告書の一部がそのまま償却資産課税台帳となる。なお、償却資産については、3年間の価格の据置制度はとられておらず、毎年の賦課期日における価格が課税標準となる。

（3）家屋評価の全体像

家屋の評価方式である再建築価格方式とは、評価対象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した場合に必要な建築費を求め、家屋の経年等から生じる損耗状況による減価、需給事情による減価相当分等を一定の補正率により修正して当該家屋の価格を求める方式である。

したがって、評価替えの結果、建築費の上昇率が経年等による減点補正率を上回るときには、理論的には、前年度の価額を上回ることがあり得る。反対に、建築費の上昇率が減点補正率を下回るときには、前年度より価額が下がることとなる。ただし、前年度の価額を上回る場合には、実際問題として家屋は経年的に損耗し、その価値は減少して行く長期消耗財的なものであることから、評価替えによって評価額が上昇して行くことには納税者の理解を得にくいことを考慮し、原則として、従前の価額に据え置く措置が講じられている。

なお、家屋の評価は、評価対象家屋について直接的に金額表示に結び付けることをせず、当該家屋に評点数を付設し、その評点数に評点1点あたりの価額を乗じて当該家屋の価額を求めることから、「評点式評価法」と呼ばれる。

(4) 新增分家屋の評価と在来分家屋の評価

家屋の評価は、新增分家屋（新築により新たに固定資産税の課税対象となった家屋）と、在来分家屋（既に固定資産税の課税対象となっている家屋）とでは、作業の手順が異なる。

すなわち、新增分家屋については、原則として評価対象となる個々の家屋を個別に目視・観察する等により、後述する「再建築費評点基準表」を適用して当該家屋の再建築価格を求める。この場合、家屋の各部分別毎に評点数を算出し、それを合計して全体の評点数を求める「部分別評価方式」と、標準的な家屋を設定し、それに比準して評価対象家屋の評点数を求める「比準評価方式」とがある。部分別評価方式が原則とされているが、実際にいずれを適用するかは、自治体によって異なる。

これに対し、在来分家屋については、新增分家屋のように個々の資材価格等の変動を評価替えのつど一々反映させるのは作業的にも困難を伴うことから、建築費の一般的動向を指標化した数値（乗率）を前年度の再建築費評点数に乗じて評価替え年度における「再建築費評点数」を算出する。これに経年減点補正率等を適用して、当該家屋の評価額を求めることになる。

なお、この乗率は、従来は原則として市町村毎に定められていたが、平成15年度評価替えから、全国一律の「再建築費評点補正率」によることとされた。

2. 家屋評価の具体的仕組み

(1) 評価対象となる家屋

固定資産税の課税客体となる家屋は、不動産登記法における建物とその概念を同じくするものとされている。すなわち、家屋とは、基礎などで土地に定着して建造され、屋根及び壁、または、これに類するものを有し、独立して風雨をしのぎ得る外界から遮断することのできる一定の空間を有する建造物で、居住、作業、貯蔵等の用に供し得る状態にあるものをいうと解されている。

また、電気設備、給排水設備等の建築設備については、①家屋の所有者が所有するもので、②家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となって、③家屋の効用を高めるものは家屋と一体のものとして評価し、家屋評価にあたっては当該建築設備の価格も含めるものとされている。具体的には、電気設備、ガス設備、給水設備、排水設備、衛生設備、冷暖房設備、防災設備、運搬設備等で、家屋と一体になって家屋の効用を高める設備がこれに該当する。したがって、取り外しが容易で別の場所に移動できるものや、店舗等のネオンサイン、工場における受変電設備のように特定の生産または業務の用に供されるものは、家屋の評価に含まれない。

(2) 再建築費評点基準表

①再建築費評点基準表と再建築費評点数

「再建築費評点基準表」は、各々の家屋の再建築費評点数を求めるためのもので、再建築価格方式の基本となるものである。

木造家屋と非木造家屋とでは、その構造、構法、使用資材がまったく異なることから、耐久性、

経年減価等にも大きな差が生ずる。そのため、再建築費評点基準は、評価対象家屋の構造上の区分に応じ、木造家屋に適用すべき「木造家屋再建築費評点基準表」と、非木造家屋に適用すべき「非木造家屋再建築費評点基準表」とに区分され、さらに、家屋の用途によって、木造再建築費評点基準表は17種類⁽⁸⁾、非木造再建築費評点基準表は12種類⁽⁹⁾にそれぞれ区分されている。

この再建築費評点基準表には、木造・非木造の別及び用途の別に応じて、家屋の部分（木造家屋は、屋根、基礎、外壁等12区分。非木造家屋は主体構造部、基礎、内部仕上等14区分）別に「評点項目」、「標準評点数」、「補正項目及び補正係数」等が定められている。これら家屋の各部分毎に算出した評点数を最終的に合計したものが、当該家屋の再建築費評点数である。

なお、これらの再建築費評点基準表は、建築生産技術、施工法等の変化を的確に反映したものとするため、基本的に評価替え年度毎に全面改正が行われている。ただし、評価替えの年度に算定替えされる標準評点数は、2年前の東京都特別区の物価水準を基礎としている。例えば、平成15年度評価替えにおける標準評点数の積算基礎は、平成10年1月から同13年1月の間における物価水準の変動を反映したものである。つまり、2年間のタイムラグがある。このことは、在来分家屋に適用される「再建築費評点補正率」についても同様である。

②評点項目及び標準評点数、補正項目及び補正係数

このうち、評点項目は、使用資材の種別あるいは資材の厚み等によりさらに詳細に区分され、それぞれに「標準評点数」と「標準的使用量」が定められており、それに基づき評点数が積算される。ただし、非木造家屋については、建築業者の見積書や請負契約書が入手できる等、実際の使用量が明確に把握できる場合には、再建築費評点基準表とは別の「単位あたり標準評点数表」に基づき評点数を計算する。

また、補正項目も、「増点・標準・減点」に区分され、それぞれに補正率が定められている。なお、ここでいう補正項目及び補正係数は、当該家屋建築工事の施工時における仕上や資材の使用量等に着目した補正であって、在来分家屋に適用される「損耗状況等による補正」や「需給事情による補正」とはまったく異なるものである。

(3) 損耗の状況による減点補正

損耗の状況による減点補正には、建築後の経過年数に応じた減点補正（経年減点補正率）と、天災、火災等によって当該家屋の損耗が単純な経年劣化よりも大きい場合に、経年減点補正率に代えて適用される減点補正（損耗減点補正率）とがある。

⁽⁸⁾ 専用住宅、共同住宅及び寄宿舍用建物、併用住宅用建物、農家住宅用建物、酪農舎用建物、ホテル・団体旅館及び簡易旅館用建物、普通旅館及び料亭用建物、事務所及び銀行用建物、店舗用建物、劇場用建物、公衆浴場用建物、病院用建物、工場用建物、倉庫用建物、附属家用建物、簡易附属家用建物、土蔵用建物

⁽⁹⁾ 事務所・店舗・百貨店用建物、住宅・アパート用建物、病院・ホテル用建物、劇場・娯楽場用等のホール型建物、銀行用建物、工場・倉庫・市場用建物、水力発電用建物、住宅用コンクリートブロック造建物、軽量鉄骨造建物

①経年減点補正率

家屋は、その建築後経過年数に応じて減価が生ずるのが通常である。そこで、固定資産評価基準では、再建築費評点基準表によって求めた家屋の再建築費評点数に、経年減点補正率等を適用することによって、再建築価格を評価時点の価格に置き直すこととしている。これは、法人税における減価償却と同じ考え方に立つものである。ただし、法人税における減価償却の目的は、過去に行われた投下資本の適正な期間配分であるのに対し、固定資産評価における経年減点補正は、通常の維持管理を行っている場合の家屋の効用価値の把握であって、以下の点で差異がある。

第1に、固定資産評価における耐用年数は、一般的に、法人税における耐用年数よりも長期である。例えば、SRC造の事務所は、法人税上の耐用年数は50年であるが（減価償却資産の耐用年数等に関する省令）、固定資産評価では65年である。そのため、家屋の評価が減少する速度が緩やかであり、固定資産税評価額の方が法人税における減価償却後の価額よりも高くなる。

第2に、法人税における減価償却率は、残価率を10%⁽¹⁰⁾として計算されているが、固定資産評価における残価率は20%とされており、建築後相当長期間経過していても20%以下には下がらない。これは、「通常の維持補修を加えた状態において、家屋の効用を発揮し得る最低限の状態を捉えたとした場合に、建物が劣化していても、人が所有し使用している限り何らかの効用が期待され、価値が生じていると考えられること」、「通常考えられる維持補修について、国の施設や民間の営繕費（計画）の状況から、建物の性能や建築設備の水準、安全性に関する法規制の強化等を反映した修繕費を考慮すると、建物の残価は意外と高いと思われること」等によるとされている。

なお、この残価率の20%とは、概念的にいえば、新築時に評価・決定された価格の20%ではなく、3年に一度の評価替えの際に、そのつど設定される再建築価格（経年減点補正率等の適用前の価格）の20%である。

※ いわゆる「初期減価」について

建物は、価値観の多様化、建築設備の新製品の開発等によって完成直後から陳腐化が進行するといわれる。この考え方に基づき、固定資産評価では、すべての新增分木造家屋及び住宅系の新増分非木造家屋について、初年度の減価率は、特別に「初期減価」として設定されている。現行の初期減価率は20%である。

②損耗減点補正率

天災、火災その他の事由により、当該家屋の損耗の状況が年数の経過による損耗の状況に比してその程度が大きい場合は、経年減点補正率によることは適当でない。このような事情のある家屋については、経年減点補正率に代えて、損耗の程度に応ずる減点補正率によるものとしている。

この減点補正率を「損耗減点補正率」といい、各部分別の損耗の現況を通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる損耗の状態に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定められている。具体的には、当該家屋の各部分別の損耗の程度

⁽¹⁰⁾ 2007年度税制改正により、2007年4月1日以後に取得をされた減価償却資産については、償却可能限度額及び残存価額が廃止され、耐用年数経過時に残存簿価1円まで償却できるようになっている。

に応じ、「部分別損耗減点補正率基準表」に示される損耗残価率（損耗の状況に応じ、0～1.00）を、当該家屋の経年減点補正率に乗じて求めるものである。

（４）需給事情による減点補正

家屋は、第１に、特定の土地に定着するものであること（家屋の所在地域の状況による価格変動要因）、第２に、個別性が強く代替性に乏しいこと（家屋の利用価値による価格変動要因）、第３に、年数の経過とともに損耗していくものであること（時の経過による価格変動要因）という特性をもっている。

需給事情による減点補正とは、これらの特性のうち、第１と第２の側面から見た家屋の減価要因を捉えて、「適正な時価」を求めようとするものである。したがって、すべての評価対象家屋について適用するものではなく、経年減点補正率あるいは損耗減点補正率だけでは「適正な時価」の把握が困難である家屋に限定して適用するものとされている。

なお、この需給事情による減点補正は、木造家屋、非木造家屋について同様に扱われるものであるが、非木造家屋についてはその構造上の差異によって、同一要因であっても減価の程度に差が生ずることを考慮に入れて適用するものとされている。

（５）評点１点あたりの価額

以上のような作業に基づいて算出された評点数に、「評点１点あたりの価額」を乗ずることによって、最終的に評価対象家屋の価値の貨幣表示である「価額」が導かれる。

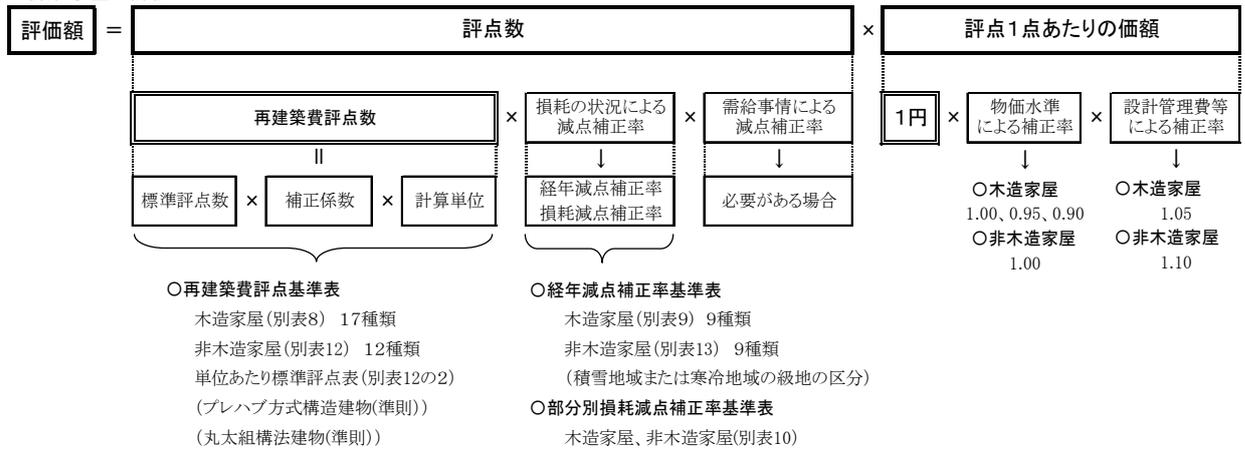
この評点１点あたりの価額は、木造家屋又は非木造家屋の「指示平均価額」に、それぞれの総床面積を乗じ、これをその付設総評点数で除した額に基づいて市町村長が決定するものとされている。ここでいう指示平均価額は、指定市にあっては総務大臣が算定し都道府県知事及び指定市の長に通知（指定市以外の市町村にあっては、指定市の指示平均価額を参考に都道府県知事が算定し市町村長に通知）するものである。

ただし、平成 15 年度評価替えにおいては、評点１点あたりの価額は、１円に「物価水準による補正率」と「設計管理による補正率」とを相乗して得た額を基礎とするものとされている。

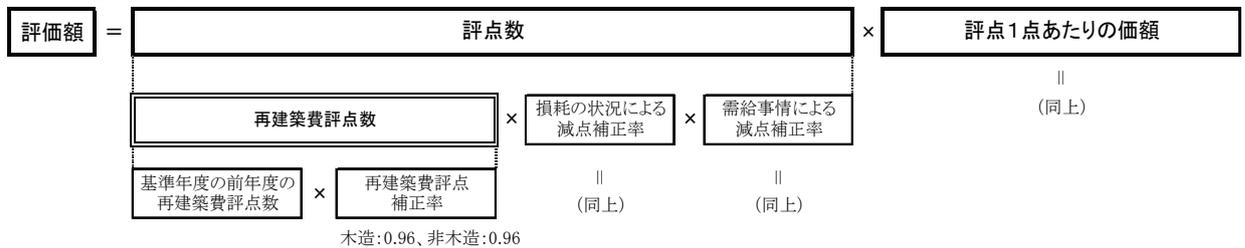
これまでに述べた家屋評価の流れは、図表－１のように図示することができる。

図表－１ 家屋評価の流れ

◎ 新築家屋の評価



◎ 在来家屋(既存家屋)の評価



※ 評価替えによる新評価額が前年度の価格を上回った場合は、前年度の価格に据え置く。

(注) 上記図は平成15年度における家屋評価の流れである。

(資料) 固定資産税評価基準

II. 家屋の固定資産税評価に関する実態調査

1. 実態調査の対象

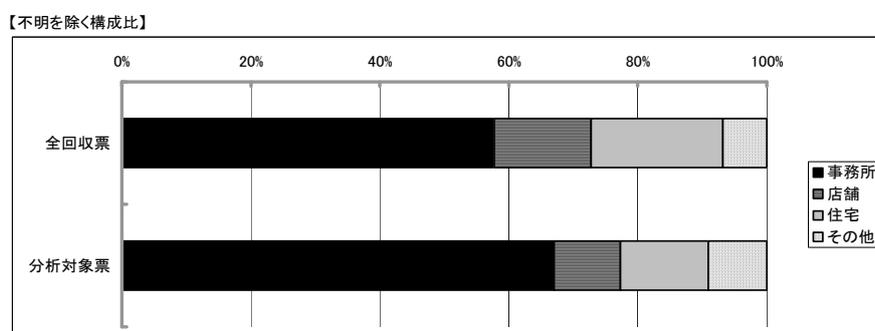
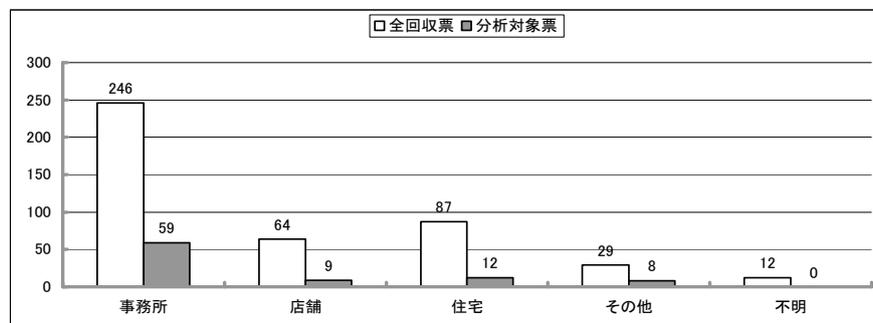
(社)不動産協会及び全国宅地建物取引業協会連合会の協力を得て、2004年7月初めから8月末までの間に家屋の固定資産税の評価に関する調査票を配布し、全国から438票を回収した。そのうち、「取得年－竣工年」が1年以下で、竣工と概ね同時期に取得・評価がなされたと判断できる建物で、かつ、取得時の評価額及び簿価が把握できる88件の事例を分析対象とし、課税評価の実態について分析した。

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(図表－2)。

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、事務所利用の占率が高い(図表－2)。東京立地が62%を占めている。

図表－２ 全回収物件と分析対象物件の用途構成

	事務所	店舗	住宅	その他	不明	合計
全回収票	246	64	87	29	12	438
分析対象票	59	9	12	8	0	88



(資料) ニッセイ基礎研究所による

2. 取得時（新築時）における課税評価について

最初に、取得時（以下、「新築時」という）のデータが得られた 88 件の事例に基づいて、簿価に対する評価額の割合に着目した分析を行った。

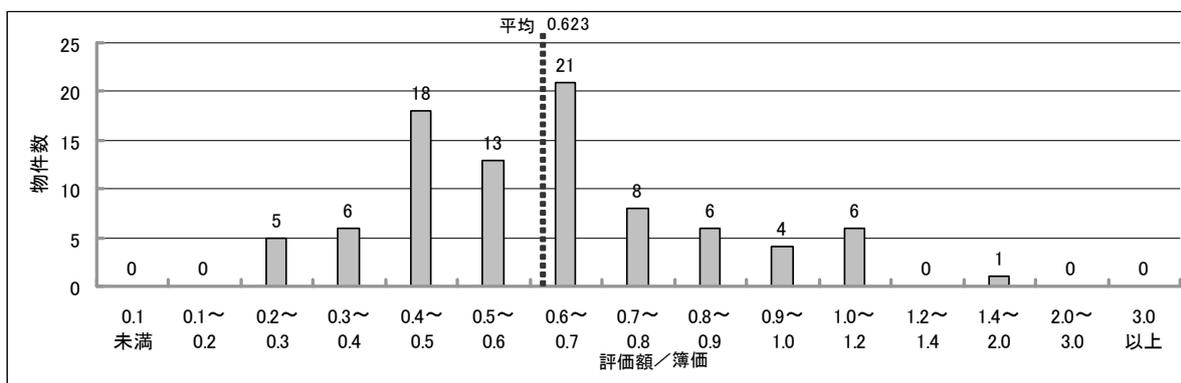
新築時の簿価は一般に税務・会計制度が認める範囲の建築費用や開発関連費用から構成されており、家屋の価格としては最も市場性が高いものと考えられることから、簿価に対する評価額の割合が安定していれば、新築時における評価には、「簿価に対する一定の配慮が認められる」という仮説がある程度は検証できることとなる。

88 票の分析によって、新築時の簿価に対する評価額の割合は、平均して 0.623 という結果が得られた⁽¹¹⁾。ただし、個々の事例における簿価に対する評価の割合の多くは、0.4～0.7 の範囲に分布しており（図表－3）、評価額が新築時の簿価を超えたものも 7 件ある⁽¹²⁾。

⁽¹¹⁾ 土地の評価については、平成元年の土地基本法及び平成 3 年の総合土地政策推進要綱等において、地価公示価格の一定割合を目標とすることが掲げられてきた経緯があり、平成 6 年の評価替えから 7 割評価が導入されている。建物の評価割合については、平成 3 年 11 月の「土地評価に関する調査研究」（固定資産評価の基本問題に関する研究委員会、(財)資産評価システム研究センター）において、「都道府県庁所在地において、平成 2 年に建築された家屋について抽出調査した結果によると、再建築価額の取得価額に対する割合は、木造家屋で 6 割程度、非木造家屋で 7 割程度となっている」と報告されている。

⁽¹²⁾ この 7 件のうち 4 件は所有者が同じで、かつ都心の一部に集中立地していることから、簿価の例外的特殊性がうかがわれる。2 件はオフィスや商業、住宅といった主用途ではなく映画館などを含む特殊用途の物件である。最後の 1 件は都心立地以外の超高層、かつ設備比率が 6 割以上という特殊性をもつ物件である。

図表－3 新築時における簿価に対する評価額の割合の分布と平均値

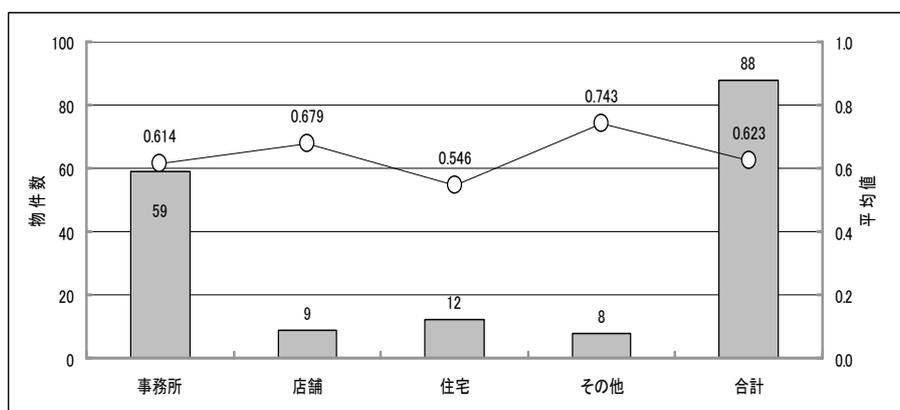


(資料) ニッセイ基礎研究所による

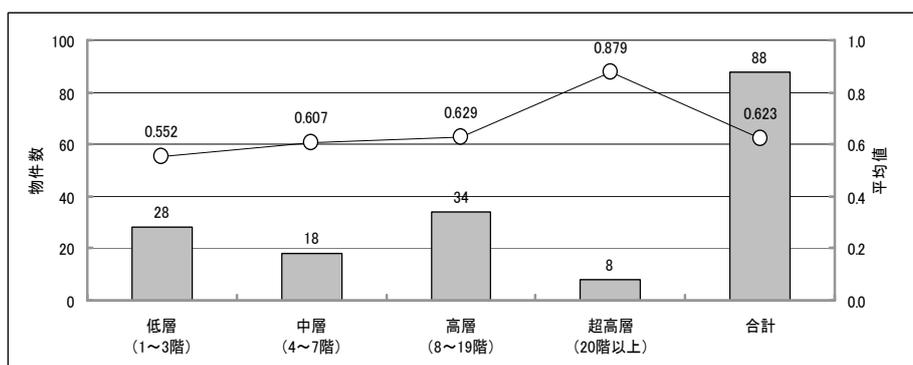
用途別や階高別に、新築時における簿価に対する評価の平均割合をみると、事務所用途よりも店舗や複合用途であるその他の用途が高めである。また、ビルが高くなると、その割合は高まる傾向があり、超高層物件の評価割合は0.879まで上昇する(図表－4)。

新築時における簿価に対する評価の平均割合を、竣工年別にみると、ほぼ0.6から0.8の間に収まっており(図表－5)、平均値でみた場合の評価の水準は安定している。

図表－4 新築時の簿価に対する用途別・階高別評価の平均比率
(用途別)

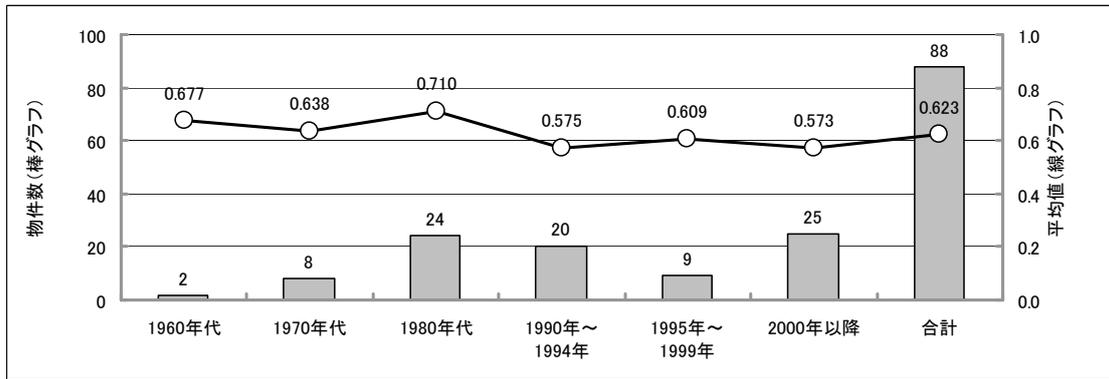


(階高別)



(資料) ニッセイ基礎研究所による

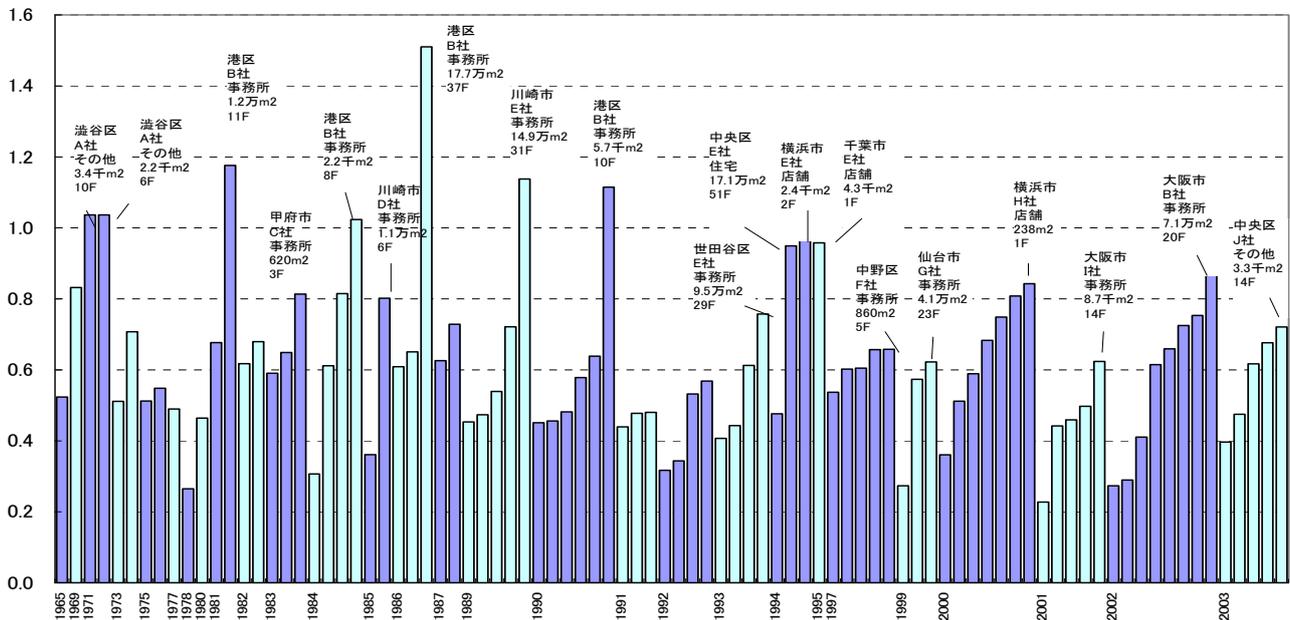
図表－5 竣工年別・簿価に対する評価額の平均割合の推移



(資料) ニッセイ基礎研究所による

さらに、調査事例から新築時の簿価に対する評価の割合を竣工年別にみると(図表－6)、バブル期以前には1.0を超える突出した事例があり、全体としてバラツキが多かったが(ただし、突出事例を除けば比較的安定)、近年の事例では、調査対象事例をみる限り1.0を超える物件がなくなり、簿価を超えないという観点からみると、総じてバラツキは縮小している。

図表－6 竣工年別・個別事例別の簿価に対する評価額割合の推移

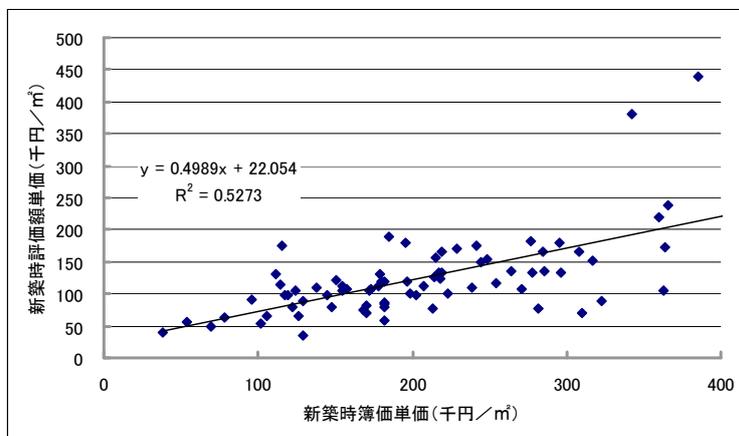


(資料) ニッセイ基礎研究所による

近年の個別の事例に簿価を超える評価額がないことについては、評価の実際において、取得価格が参考として頻繁に参照されている(Ⅲ参照)ことや、大型物件については、特に数量や部材品質、価格などに関して、評価側が納税側から必要な情報を取得しながら注意深く評価作業を行うなどの背景があるものと判断される。これを裏付けるように、新築時における簿価と評価額と

の間には一定の相関（ $R=0.73$ 、 $R^2=0.53$ ）が認められる（図表－7）。

図表－7 新築時簿価と新築時評価額との関係



(資料) ニッセイ基礎研究所による

3. 評価替え時における課税評価について

次に、評価替え時点における課税評価の状況を分析する。新築時の評価及び現在までのすべての評価替え時点の評価額の推移を個々の事例に基づいて知ることができれば、より明確な評価に関する分析が可能となる。しかし、現実には過去の新築時に遡って、長期にわたる物件毎の課税評価の歴史を追うことは難しいことから、今回の実態調査では平成15年度の評価替え時点における評価額・簿価と新築時の評価額・簿価を調べて分析を行った。

新築後の簿価については、法人税上の耐用年数に応じて減価償却が行われ、経年で減価していくことになる。この減価の前提として、法人税の耐用年数は50年間（SRC造事務所）で残存割合10%であるのに対し、固定資産税評価の場合は経年減点補正率の経過年数が65年間（SRC造事務所）で残価率は20%である。設備等の耐用年数（法人税法上：3～18年）も固定資産税評価では家屋と一体として経年減価させるため、全体の減価の程度は法人税に比べて遅くなる。このため、竣工年が古いほど、最新の評価替え時点の課税評価額とその時点における簿価との乖離は拡大することとなる。

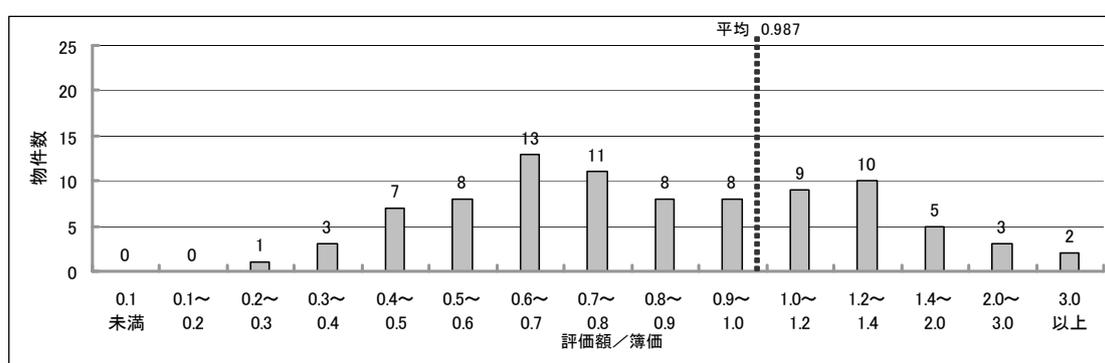
しかし、在来家屋には地価公示のような価格指標が一般には存在しないこと、投資家が不動産を購入する際には、当該不動産家屋の鑑定額に加え、償却資産のメリットを享受するために、資産額（簿価）を参照することから、ここでは評価替え時における評価に対するメルクマールとして簿価を位置づけ、分析に用いることにした。

このような考え方から、最新の簿価に対する評価額（平成15年度評価替え時点）の割合をみると、平均値は0.987となり、1.0に近接する結果となった。ただし、個々のバラツキは、新築時の評価と簿価の場合より明らかに大きい。個別の事例をみると、88件中29件（33%）の比率が1.0を超え、簿価を上回る評価事例が多数出ている（図表－8）。

新築時の簿価に対する最新の簿価の割合（簿価の減価率）と、新築時の評価額に対する最新の評価額の割合（評価額の減価率）とを、散布図にとってみたところ、右肩上がりの直線の上側にはほぼすべての事例が分布しており⁽¹³⁾、課税評価の減価の方が簿価の減価よりも遅く、評価替え時点において、評価額と簿価との乖離がより一層進んでいることをうかがわせる（図表－9）。

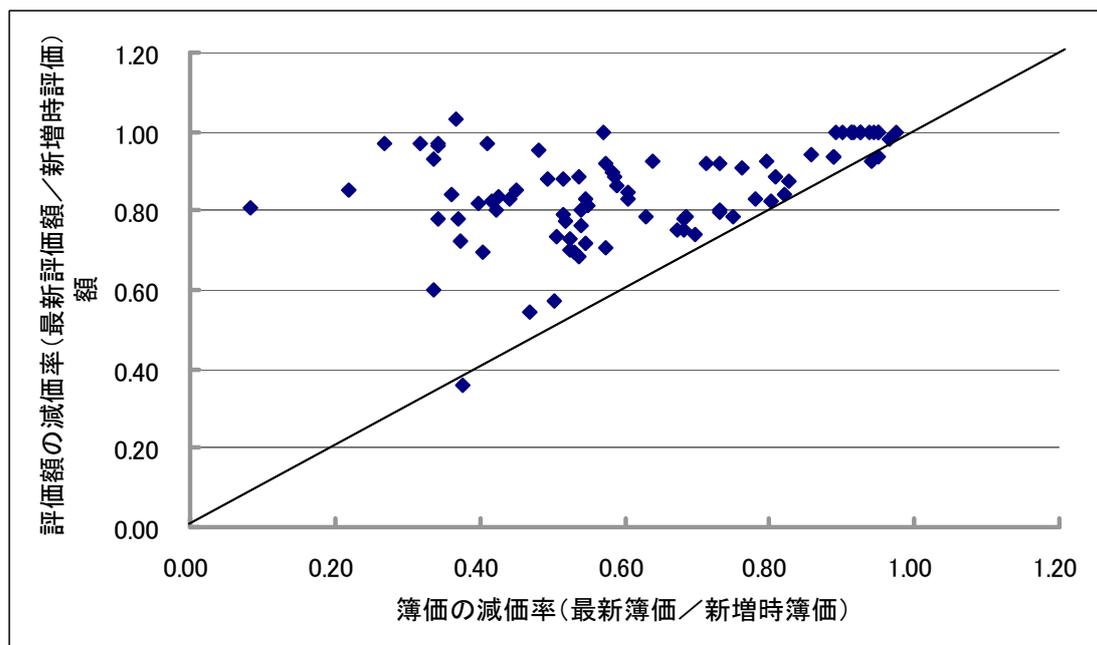
こうした状況は、納税者の負担感を増し、評価の公平に対する信頼性を新築時以上に拡大している可能性をもつ。現実には、家屋の評価をめぐる争いは、多くの場合、在来家屋における評価替えによる評価の水準にある。

図表－8 最新の簿価に対する評価額（平成15年度）の割合の分布と平均値



(資料) ニッセイ基礎研究所による

図表－9 最新の評価額と簿価の減価状況の関係



(資料) ニッセイ基礎研究所による

⁽¹³⁾ 右肩上がりの直線付近に分布する物件は、取得時評価額における最新の評価額の割合（評価の減価率）が、取得時簿価における最新の簿価の割合（簿価の減価率）と同じであることを示している。

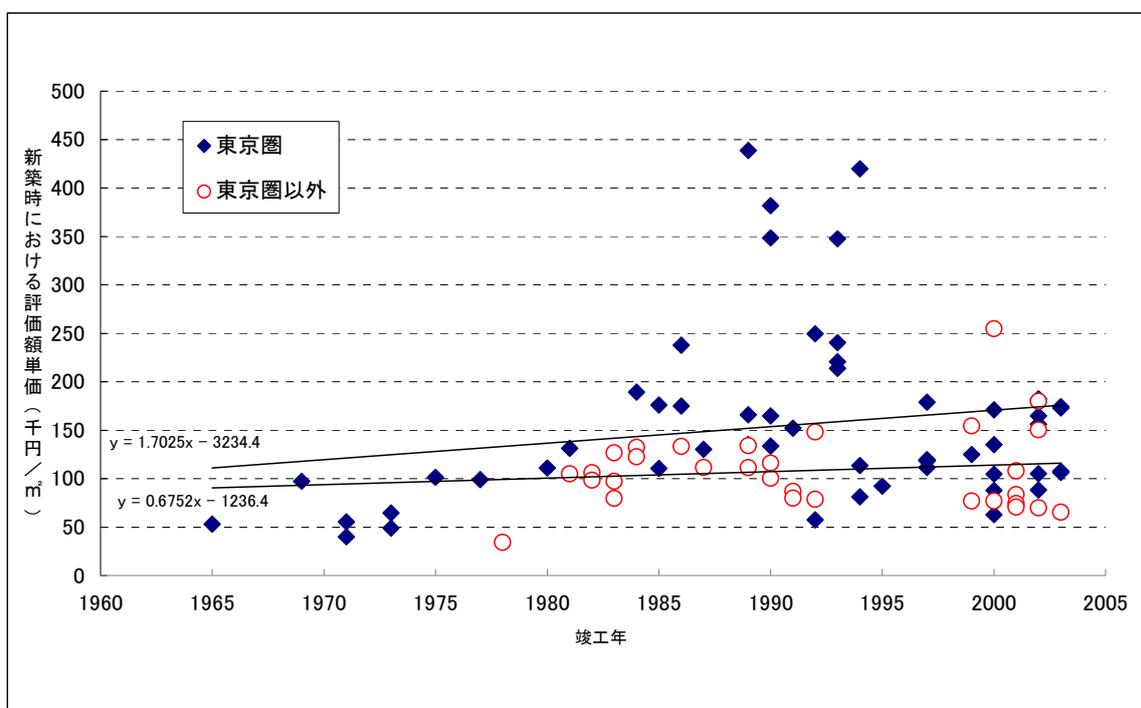
4. 課税評価額と竣工時期との関係

(1) 新築時の評価額と竣工時期との関係

新築時の評価額単価は、建設費の変動を受けて、歴史的に変化している。データを散布図にプロットした結果、85年代半ば以降からバブル崩壊直前までの間、新築時の評価額は著しく上昇しており、90年代後半から再び縮小する様子が認められる(図表-10)。

ただし、こうした傾向をもつのは、今回の調査事例によると、東京圏の物件に偏っており、80年代後半のバブルの影響が特に東京圏に強く生じた経緯を反映しているものと判断される。

図表-10 新築時の評価額と竣工年との関係



(資料) ニッセイ基礎研究所による

(2) 評価額及び簿価の減価率と竣工年との関係

最新(平成15年度評価換え時点)の評価額と新築時評価額の割合及び、同様な簿価の割合を各々減価率とし、竣工年毎に散布図にプロットしてみたところ、評価額については①70年代までは減価率は1.0弱で横ばい、②80年代に入り低下、③90年代後半以降は、1.0に向けて竣工年毎に近接していく傾向となった。

これに対し、簿価の減価率は概ね右肩上がりの分布となっており、古い物件ほど、簿価をメルクマールとする納税者にとっては、負担感が拡大している様子がうかがえる。

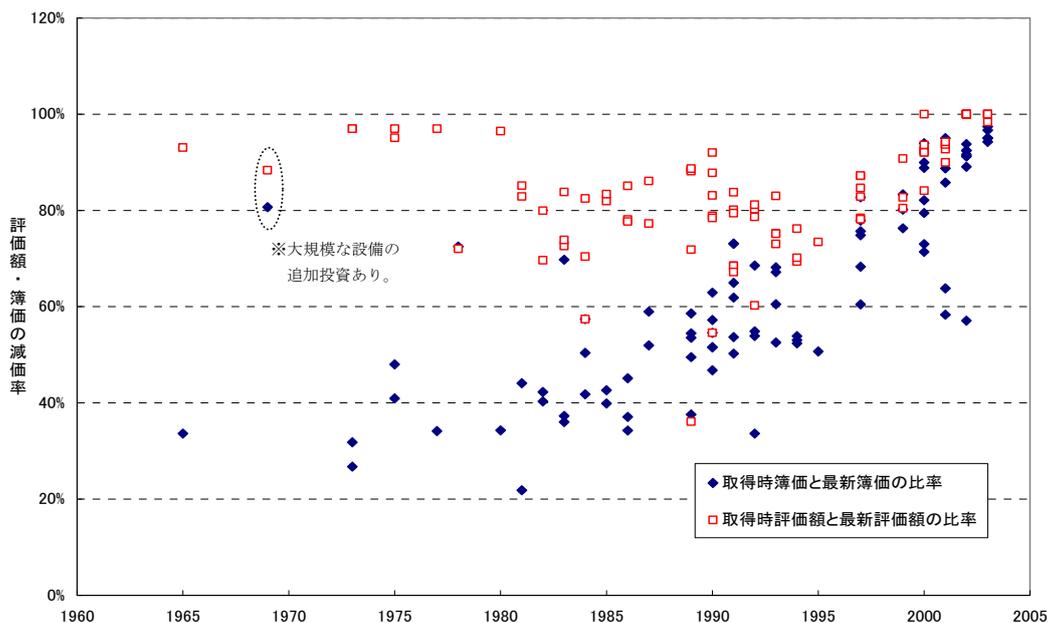
70年代末までの物件は、竣工後の建築費の上昇を背景に、再建築価格方式による評価額が前回評価額を上回るために据え置かれてきたことから横ばいという状況が続く一方、80年代中頃以降からバブル期に建設された物件は、その後の建築費下落を背景に減価が大きくなっている。ただ

し、図表-10のように、新築時に高水準の評価を受けたため、引き続いて負担は重いものと考えられる。90年代後半に竣工した物件は建築費が下がり安定に向けて収束する中で評価を受け、経年が浅いためにまだ減価が進んでいないということになる（図表-11）。

以上のように、実態調査をみる限り、新築時においては、簿価との乖離は評価替え時よりも少なく、簿価を評価額が超えることもないので、比較的課題は少ないように思われる。しかし、評価替えを繰り返した物件は、評価額そのものの変化をみても、古い物件については横ばい、バブル期の物件は高水準の評価を受けたことや、簿価の減価率に比べて緩慢な固定資産評価の経年減価率との相対的關係から、なかなか評価が下がらないという印象を納税者はもっているものと判断される。

仮に、建設物価上昇率が経年減点補正率を上回る経済状態が続けば、多くの物件の課税評価は再建築価格方式、特に据置措置によって継続的に下がることがないという状況が生まれることとなる。

図表-11 評価額及び簿価の減価率と竣工年との関係



(資料) ニッセイ基礎研究所による

Ⅲ. 自治体における家屋評価の実際

今回の調査研究の一環として、実際に家屋評価作業を行っている複数の自治体に対し、家屋評価の実務・納税者からの声・日ごろ感じている評価作業上の問題点や改善点などについてのヒアリングを行った。以下では、非木造家屋を中心として、これらの課税自治体に対して行ったヒアリング結果を紹介する。

なお、今回、ヒアリングに応じていただいていたいずれの自治体においても、現行評価制度と納税者からの不満の間に立たされながら、何とか納税者の理解と信頼を得ようと努力している姿勢が強く見受けられた。

1. 非木造を中心とする家屋評価

(1) 新增分家屋の評価

① 評価体制

ヒアリング対象とした6つの自治体が、平成15年度に評価を行った新增分の非木造家屋は、約12,000棟から約130棟までと様々であった。

これらの作業を実際に行う評価担当職員の数、約300人から8人となっており、図表-12のとおり、多い自治体で職員1人あたり約44棟、少ない自治体で約16棟の評価作業を行っており、平均すると1人あたり31棟であった。

図表-12 自治体別評価体制

ヒアリング自治体	A	B	C	D	E	F
非木造家屋棟数	11,600	4,340	1,570	1,500	290	130
担当職員数	300	170	40	34	12	8
職員1人あたり棟数	39	26	39	44	24	16

(注) いずれも平成15年度の概ねの数値。以降に紹介するように多くの市町村が、都道府県と分担して評価作業を行っているため、職員1人が実際に評価作業を行う棟数は上表の数値より少ないと思われる。

(資料) ニッセイ基礎研究所による

② 市町村と都道府県の連携状況

多くの市町村が、評価対象となるすべての新增分非木造家屋について評価を行っているのではなく、評価対象家屋を、都道府県と市町村が分担して評価作業を行っている。これは、都道府県が市町村の評価業務を支援する目的と、道府県税である不動産取得税を課税する目的から実施しているということであった。

都道府県と市町村のどちらが評価作業を行うかは、都道府県と市町村との協議によって決められており、家屋の床面積に応じ、一定規模以上を都道府県が評価、それ未満を市町村が評価と区分している場合がほとんどであったが、その規模は、延床面積1,000㎡以上とするもの、同2,000㎡以上とするものなど区々であった。中には事務所・店舗については延床面積400㎡以上、工場・

倉庫については延べ床面積 1,000 m²以上と用途によって区分している場合もあった。なお、都道府県が評価を行う場合は、市町村の固定資産評価基準に従って評価を行うということである。

しかし、中にはすべての家屋を自ら評価している市町村もあり、都道府県から、一定規模以上の家屋については都道府県で評価を行いたい旨の要請があるにもかかわらず、自ら評価作業を行うことを原則としている市町村もあった。これは、都道府県には、不動産取得税の早期課税のために自ら評価作業を行う必要がある一方、市町村にとっては、今後毎年継続的に課税する固定資産税の評価であるため、基本的には、自らが評価に積極的に関わっておきたいとの意向があるからと思われる。

③評価対象家屋の確認方法

評価対象となる家屋の確認方法は、いずれの自治体も登記所から送付される登記済通知書を活用している。

これ以外にも、毎年撮影される航空写真による確認や、建築行政部門における建築計画概要書（いわゆる建築確認申請書）の閲覧によって対象家屋を確認している自治体もあった。これは主に、未登記物件の把握漏れを防ぐためや、増築分を把握するためとのことである。また、担当職員が市内の巡回を行って、対象家屋を目視、確認している自治体もあった。

④評価方法

固定資産評価基準では、非木造家屋の状況に応じて、「部分別による再建築費評点数の算出方法（いわゆる部分別評価）」か、「比準による再建築費評点数の算出方法（いわゆる比準評価）」のいずれかによって再建築費評点数を求めるものとしているが、ヒアリングした自治体では、いずれも部分別評価を基本としているとのことであった。

しかし、延床面積 1,000 m²以下の物件については「比準評価」によるとしている自治体、あるいは、非木造の住宅については「比準評価」によるとしている自治体もあった。

⑤再建築費評点数の計算方法

いずれの自治体も、家屋を評価するにあたり、納税者から工事請負契約書等の提出を求め、その中の見積書から各部分の使用資材等の数量を拾い出し、その使用資材等に適用されるべき「単位当たり標準評点数（固定資産評価基準別表 12 の 2）」に数量を乗じて、部分別の再建築費評点数を求めている。つまり見積書から、実際に使われている鉄骨の数量が何トンであるか、コンクリートの数量が何立方メートルであるかを拾い出し、それに単位あたり標準評点数を乗じて再建築費評点数を求めるもので、各自治体では、これを「明確計算」と称しているとのことであった。

しかし、工事請負契約書等の提出を求めることができなかった場合や、部分的な数量が明確でない場合は、家屋の構造区分に応じて、「非木造家屋再建築費評点基準表（固定資産評価基準別表 12）」によって再建築費評点数を算出する方法を用いている。

「非木造家屋再建築費評点基準表」には、評点項目毎に延べ床面積 1 平方メートル当たり標準評点数が示されており、これに実際の延べ床面積を乗じ、さらに階層数や階高などによる補正係数を乗じて再建築費評点数を求めるものであり、各自治体では、これを「不明確計算」と称しているとのことであった。

⑥評価手順

評価の手順として、イ) 評点項目毎に数量を拾い出し、ロ) 現地で評点項目を確認し、ハ) 評価システムに数量を入力して評価額を算定するという流れはいずれの自治体にも共通している。

評点項目毎に数量を拾い出すにあたっては、多くの自治体は、前述のように納税者から提出のあった工事見積書等を活用し、そこから評点項目毎に数量を拾い出し、自治体独自の様式による調査票に記入している。

具体的には、登記所から市町村に送付される登記済通知書に記載された所有者氏名・住所に基づき、所有者に連絡をして見積書や施工図等の提出を求めている。所有者が所持していない場合には、工事請負業者に連絡して提出を求めることもあるということであった。

一方、ヒアリングした自治体の中には、見積書の提出を求めるのではなく、納税者に工事施工明細書（評点項目ごとに数量を記入する様式）への記入を依頼し、実際には、請負業者が記入したものを提出させているところもあった。

現地での評点項目の確認作業にあたっては、自治体独自様式の調査票に、業務を行う者が平面図（間取り図）を手書きした上で、納税者から提出された見積書及び施工図と実際の家屋とを照らし合わせて、評点項目の確認作業を行っているとのことであった。

そうして評点項目毎に数量が確定すると、職場に戻り、現地で確認した内容を十分記憶している間に、評価システムに入力して再建築費評点数を算出する。ある自治体では、1棟につき2人で2週間をかけて一連の評価作業を行い、その後、さらに確認作業に1週間で費やすということであった。規模の大きい物件では約1ヶ月を費やしている場合もあった。つまり、一連の流れを経て行われる評価作業は、1棟につきおよそ3週間から1ヶ月を要していることになる。

なお、評点項目の拾い出し作業、現地での確認作業など、適正な評価を行うには、ある程度の経験が必要であるが、自治体の担当職員は異動等があるため、実際には経験の浅い職員が作業にあたらなければならないときもあり、その場合には、ベテランの職員とペアを組んでチーム編成するなど工夫しているとのことであった。また、評価作業についての研修制度を設けている自治体もあった。

（2）在来分家屋の評価

在来分家屋の評価方法は、自治体によって大きな差異はなく、いずれも前年度の再建築費評点数に「再建築費評点補正率」、「経年減点補正率」等に乗じたものを、新たな評点数とする方法を採っている。

再建築費評点補正率は、平成12年度までは、市町村毎に標準的な家屋を設定することにより補正率を定めていたが、平成15年度からは、総務省が全国一律に0.96と定めたため、すべての在来分家屋は、前年度再建築費評点数に再建築費評点補正率0.96を乗じて、基準年度の再建築費評点数を算出している。

平成12年度まで行っていた標準家屋のサンプル数は、自治体によって、5,000棟を超えるもの

から数百棟まで区々であるが、いずれの自治体においても、平成15年度の評価から評価事務の負担が大きく軽減されたとのことであった。

2. 評価実務における課題

(1) 納税者の声

賦課決定に対する不服申立ての制度が法律により定められているが、ある自治体では不服の救済制度として、「再調査」を制度化している。ただし、家屋について不服審査の数は少ないということであった。この自治体では、年間5万件の納税者からの問い合わせがあるが、そのうち、家屋の評価額については約2～3千件程度ということであった。別の自治体でも、「さほど関心が無く問い合わせも少ない」ということであった。

一方で、最近徐々にクレームが増えてきたことを指摘する自治体もあり、その原因として、「景気が低迷し、物価が下がっている中で、固定資産税だけが低いという納税者の意識がある」との回答を得ている。具体的には、「地価や物価が下がっているのに、評価額は建築後30年もたった今でも下がらないのはなぜか」、「バブル期に建築した評価額が今もそれほど下がらないのはおかしい」、「物価が下がるなら3年毎に評価額を見直すのではなく、毎年見直してほしい」といった納税者からのクレームが多いとのことであった。

最近増えているクレームとしては、「競売物件のケースでは落札価格に比べて固定資産税評価額が高すぎる」というものであり、複数の自治体から同様のクレームがあることを聞いている。

これらの他に、「免震構造やソーラーパネルの設置など国の方針にあわせているのに、その分評価が高くなるのはおかしい」といったクレームがあるとのことであった。

(2) 在来分評価の問題点・納税者への説明責任

前述のような納税者の声に対し、各自治体からの意見では、現行の評価制度はなかなか説明しにくいと感じているようである。今回ヒアリングした中では、特に次のようなケースで説明が難しいという声が多かった。

第1は、家屋は古くなっているのに評価が下がらないことに対する説明である。中古物件を購入する際、家屋の評価はほぼゼロに等しいのが実情であり、むしろ、更地の方が高く売却できるといったケースが一般的であるが、固定資産税評価では家屋がいくら古くなっても20%までしか下がらないという点である。

第2は、価格が変動しているのに、なぜ3年間も評価額を固定しているのかということに対する説明が難しいとのことである。自治体側としても、「3年間も評価替えしないので、やはり、その間の市場物価とのギャップが生ずる」、「2年前の建築物価を基準としており、価格変動があれば、どうしても納税者の感覚とはあわない場合が出てくる」とのことであった。

さらに、特に競売物件に顕著なように、取得価格と評価額との格差が大きい場合における納税者に対する説明である。これは、「固定資産評価は、本当に適正な時価を反映しているのか？」と

いう納税者の素朴な疑問であり、現行制度は「適正な時価」を評価することにはなっているものの、納税者の感覚と開きがある中で、何をもって「適正な時価」とするかを説明することは、難しいということであった。

（３） 新增分評価の問題点・取得価格と評価額との差

ある自治体の話では、「新增分の評価額は、取得価格と比較すると、概ね取得価格の6割程度になる」ということであった。ただし、実際の評価を行うと、「どうしても評点が高くなってしまう場合があるので、その場合は取得価格を参考にせざるを得ない」とのことであった。

また、「ある時期においては、敢えて原価割れで家屋工事を受注している建設業者が多く、そのような場合には、取得価格と新築時の固定資産税評価額に格差が出てしまうケースが多くなって評価に苦慮した」という自治体もあった。

さらに、「現行の評価方法では、1棟に対し1ヶ月くらい要し、家屋が多いと作業が大変である」として、評価作業の事務負担軽減を求める自治体もある。

一方、こうした点を除けば、「一つ一つを積み上げていく部分別評価による新增分家屋の評価については、評価方法自体は手間がかかるが、納税者には理論的に説明しやすい」とする自治体もあった。

（４） 評価方法の改善点

すべての自治体には、納税者の声や評価の問題点とともに、評価制度の改善点についてもヒアリングした。この結果では、直接納税者と接する立場から、「納税者への説明責任が果たせるように改善すべきである」という意見が多かった。

ある自治体からは、「納税者にとって分かりやすい評価方法でなくてはいけない」「普通の人々が、自分の家の固定資産税がどの位になるかが大まかに分かるような制度にしなくてはいけない」として、評価方法の簡素化が必要との指摘があった。

簡素化の一つの方法として、比準評価があるが、そのためには市町村が独自に基準を作成しなければならず、そのこと自体が困難だという意見もあった。いくつかの課題はあるが、取引価格をもって「適正な時価」とする取得価格方式を採用することも考えられるという意見があり、これについては別の自治体からも、取得価格方式の方が納税者に説明しやすいと思うとの回答があった。

また、毎年評価を行うことによって、市場の実態を反映した評価が可能になると思うが、そのようにした場合は、景気低迷下において税収が減り、財政面で厳しくなるという見解を示す自治体もあった。

IV. 不動産鑑定からみた家屋評価

1. 不動産鑑定評価基準による鑑定評価額と評価方法

「不動産鑑定評価基準（平成14年7月3日全部改正）国土交通省」では、不動産鑑定評価基準による鑑定価格と評価方法について以下のように示している。

（1）不動産の鑑定評価によって求める価格

不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格であるが、鑑定評価の依頼目的及び条件に応じて限定価格、特定価格または特殊価格を求める場合がある。

①正常価格

正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。この場合において、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場とは、以下の条件を満たす市場をいう。

- 市場参加者が自由意思に基づいて市場に参加し参入退出が自由であること。
- 取引形態が、市場参加者が制約されたり、売り急ぎ、買い進み等を誘引したりするような特別なものではないこと。
- 対象不動産が相当の期間市場に公開されていること。

②限定価格

限定価格とは、市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合または不動産の一部を取得する際の分割等に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格をいう。限定価格を求める場合を例示すれば、次のとおりである。

- 借地権者が底地の併合を目的とする売買に関連する場合
- 隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する場合
- 経済合理性に反する不動産の分割を前提とする売買に関連する場合

③特定価格

特定価格とは、市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。特定価格を求める場合を例示すれば、次のとおりである。

- 資産の流動化に関する法律または投資信託及び投資法人に関する法律に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合
- 民事再生法に基づく評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合

○会社更生法または民事再生法に基づく評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合

④特殊価格

特殊価格とは、文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。特殊価格を求める場合を例示すれば、文化財の指定を受けた建造物、宗教建築物または現況による管理を継続する公共公益施設の用に供されている不動産について、その保存等に主眼をおいた鑑定評価を行う場合である。

(2) 鑑定評価の方式

鑑定評価の基本的な手法は、原価法及び取引事例比較法、収益還元法の3つに大別され、原価法は不動産の再調達（建築、造成等による新規の調達をいう）に要する原価に着目して、取引事例比較法は不動産の取引事例または賃貸借等の事例に着目して、収益還元法は不動産から生み出される収益に着目して、それぞれ不動産の価格を求めようとするものである。

鑑定評価方式の適用に当たっては、原則として、原価法及び取引事例比較法、収益還元法の3方式を併用すべきであり、対象不動産の種類、所在地の実情、資料の信頼性等により3方式の併用が困難な場合においても、その考え方をできるだけ参酌するように努めるべきであるとされている。

①原価法

原価法は、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法である（これによる試算価格を積算価格という）。

原価法は、対象不動産が建物または建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができるときはこの手法を適用することができる。

②取引事例比較法

取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を比準価格という）。

取引事例比較法は、近隣地域もしくは同一需給圏内の類似地域等において対象不動産と類似の不動産の取引が行われている場合または同一需給圏内の代替競争不動産の取引が行われている場合に有効である。

③収益還元法

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を収益価格という）。

収益還元法は、賃貸用不動産または賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効である。また、不動産の価格は、一般に当該不動産の収益性を反映して形成されるものであり、収益は、不動産の経済価値の本質を形成するものである。したがって、この手法は、文化財の指定を受けた建造物等の一般的に市場性を有しない不動産以外のものにはすべて適用すべきものである。

(3) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

試算価格の調整とは、鑑定評価の複数の手法により求められた各試算価格の再吟味及び各試算価格が有する説得力に係る判断を行い、鑑定評価における最終判断である鑑定評価額の決定に導く作業をいう。

試算価格の調整に当たっては、対象不動産の価格形成を論理的かつ実証的に説明できるようにすることが重要である。このため、鑑定評価の手順の各段階について、客観的、批判的に再吟味し、その結果を踏まえた各試算価格が有する説得力の違いを適切に反映することによりこれを行うものとする。

以上に述べた手順を十分に尽した後、専門職業家としての良心に従い適正と判断される鑑定評価額を決定すべきである。

(4) 建物の価格に関する鑑定評価

建物はその敷地と結合して有機的に効用を発揮するものであり、その敷地とは密接に関連しており、両者は一体として鑑定評価の対象とされるのが通例であるが、鑑定評価の依頼目的及び条件により、建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合における建物のみの鑑定評価または建物及びその敷地が一体として市場性を有しない場合における建物のみの鑑定評価がある。

①建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合における建物のみの鑑定評価

この場合の建物の鑑定評価は、その敷地と一体化している状態を前提として、その全体の鑑定評価額の内訳として建物について部分鑑定評価を行うものである。

この場合における建物の鑑定評価額は、

○積算価格及び

○配分法に基づく比準価格、

○建物残余法（敷地の価格を収益還元法以外の手法によって求めることができる場合に、敷地と建物等からなる不動産について建物等に帰属する純収益から建物等の収益価格を求める方法）による収益価格を、

すべて関連づけて決定するものとする。

②建物及びその敷地が一体として市場性を有しない場合における建物のみの鑑定評価

この場合の建物の鑑定評価は一般に特殊価格を求める場合に該当するものであり、文化財の指定を受けた建造物、宗教建築物または現況による管理を継続する公共公益施設の用に供されてい

る不動産のうち建物について、その保存等に主眼をおいて行うものであるが、この場合における建物の鑑定評価額は、積算価格を標準として決定する。

2. 原価法による建物鑑定評価

家屋の評価に関して、不動産鑑定評価基準における原価法と固定資産評価基準における再建築価格方式は基本的には同じ考え方に基づくものである。まず、不動産鑑定評価では再調達価格として、固定資産評価では再建築価格として、今この建物を建てるとしたらいくらかかるかということをもとに求め、次に耐用年数を判定し、経過年数との比較で減価修正を行うことで、現在の価格を算定する。したがって、不動産鑑定による家屋評価のポイントは、①再調達原価、②減価修正及び③減価修正にかかる耐用年数の3つとなる。

(1) 再調達原価

①再調達原価の意義

再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいう。ただし、実務では、㎡当たり、どの位の建設費がかかるかということから、経験的に求めることが多い。この際に参照するのは建設物価調査会が出している「建築コスト情報」や「建物鑑定評価資料」である。大手の建設会社では、積算担当の大きな部署が工事費を積算している訳であり、再調達原価を算定することは、不動産鑑定士にとって負担が大きく難しいものである。

なお、建設資材、工法等の変遷により、対象不動産の再調達原価を求めることが困難な場合には、対象不動産と同等の有用性を持つものに置き換えて求めた原価（置換原価）を再調達原価とみなすこととしている。

②再調達原価を求める方法

再調達原価は、建設請負により、請負者が発注者に対して直ちに使用可能な状態で引き渡す通常の場合を想定し、発注者が請負者に対して支払う標準的な建設費に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求める。

イ) 土地の再調達原価

その素材となる土地の標準的な取得原価に当該土地の標準的な造成費と発注者が直接負担すべき通常の付帯費用とを加算して求める。

ロ) 建物及びその敷地の再調達原価

まず、土地の再調達原価（再調達原価が把握できない既成市街地における土地にあつては取引事例比較法及び収益還元法によって求めた更地の価格）または借地権の価格を求め、この価格に建物の再調達原価を加算して求める。

ハ) 再調達原価を求める方法

直接法及び間接法があるが、収集した建設事例等の資料としての信頼度に応じて、いずれ

かを適用、また、必要に応じて併用する。

○直接法は、対象不動産について直接的に再調達原価を求める方法である。具体的には、対象不動産について、使用資材の種別、品等及び数量並びに所要労働の種別、時間等を調査し、対象不動産の存する地域の価格時点における単価を基礎とした直接工事費を積算し、これに間接工事費及び請負者の適正な利益を含む一般管理費等を加えて標準的な建設費を求め、さらに発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して再調達原価を求めるものとする。

○間接法は、近隣地域もしくは同一需給圏内の類似地域等に存する対象不動産と類似の不動産または同一需給圏内の代替競争不動産から間接的に対象不動産の再調達原価を求める方法である。

(2) 減価修正

減価修正の目的は、減価の要因に基づき発生した減価額を対象不動産の再調達原価から控除して価格時点における対象不動産の適正な積算価格を求めることである。

減価修正を行うに当たっては、減価の要因に着目して対象不動産を部分的かつ総合的に分析検討し、減価額を求めなければならない。

① 減価の要因

減価の要因は、物理的要因、機能的要因及び経済的要因に分けられる。これらの要因は、それぞれ独立しているものではなく、相互に関連し、影響を与え合いながら作用していることに留意しなければならない。

イ) 物理的要因

物理的要因としては、不動産を使用することによって生ずる摩滅及び破損、時の経過または自然的作用によって生ずる老朽化並びに偶発的な損傷があげられる。

ロ) 機能的要因

機能的要因としては、不動産の機能的陳腐化、すなわち、建物と敷地との不適応、設計の不良、型式の旧式化、設備の不足及びその能率の低下等があげられる。

ハ) 経済的要因

経済的要因としては、不動産の経済的不適応、すなわち、近隣地域の衰退、不動産とその付近の環境との不適合、不動産と代替、競争等の関係にある不動産または付近の不動産との比較における市場性の減退等があげられる。

②減価修正の方法

減価額を求めるには、次の2つの方法があり、原則としてこれらを併用する。

イ) 耐用年数に基づく方法

不動産鑑定に用いる耐用年数は、税法上の法定耐用年数とは異なり、経済的耐用年数とい

う考え方に基づいている。物理的に100年、200年はもつ建物であっても、50年経ち実際には利用に耐えないということであれば、その段階で経済的耐用年数は満了するという考え方である。木造中古住宅市場で建物が10年経過すると建物に値が付かないという実態からすれば、木造住宅の耐用年数が仮に20年だとしても経済的耐用年数は10年ということになる。このために、通常は、法定耐用年数よりやや短いものになる。

法定耐用年数が税法の規定で、構造・用途などに応じて一律に定められているのに対し、不動産鑑定に用いる経済的耐用年数算定の客観的な根拠は、実際に存在している建物が過去において構造・用途別に何年経過した時点で建替えられてきたのかという統計データの集積を基に決定するのが基本的な考え方である。しかし、こうした経済的耐用年数の集積は、個々の不動産鑑定士の経験によることが多く、建物の経済的な「寿命」を系統的かつ実証的に把握する努力が不動産鑑定士によって組織的に行われ、そうした実証的なデータを基にして経済的耐用年数が採用されているというのは一般的ではない。

ある調査によると⁽¹⁴⁾、建替年数は民間建築物、官庁建築物ともに30年前後に集中しており、こういったものが、不動産鑑定士がいうところの経済的耐用年数の参考になっている。

なお、固定資産評価と異なり、不動産鑑定評価には残価率という考え方はなく、経済的価値のない物件の評価はゼロという場合もある。このため、建物が古くなればなるほど不動産鑑定評価による建物価値は固定資産評価による場合よりも低くなる。

耐用年数に基づく方法には、定額法、定率法等があるが、これらのうちいずれの方法を用いるかは、対象不動産の実情に即して決定すべきものである。

また、対象不動産が二つ以上の分別可能な組成部分により構成されていて、それぞれの耐用年数または経済的残存耐用年数が異なる場合に、これらをいかに判断して用いるか、また、耐用年数満了時における残材価額をいかにみるかについても、対象不動産の実情に即して決定すべきである。

ロ) 観察減価法

観察減価法は、対象不動産について、設計、設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、付近の環境との適合の状態等各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を直接求める方法である。

つまり、不動産鑑定では、観察によって、建物の機能や設備に基づく減価を考慮する。時代の常識的な設備スペックを備えていないと判断すれば、かなり主観的ではあるが、機能・設備に関する減価を高める場合がある。

3. 家屋の固定資産評価と不動産鑑定評価の比較

以上のように、不動産鑑定評価基準における原価法と固定資産評価基準における再建築価格方

⁽¹⁴⁾ 「建築経済学のすすめ」石塚義高（財）経済調査会、P.205,206 参照。初版 1994年、第2版 2000年

式に類似点は多いものの、膨大な数の家屋を一括して評価し、その公平性と均衡化を確保しなければならぬ固定資産評価と、個々の特殊要因を加味しながら専門的知見から個別家屋の評価を行う不動産鑑定評価では、その評価方法にいくつかの差異が認められる。両者を比較しその主な相違点を整理すると以下のとおりである（詳細は図表－13 参照）。

- 不動産鑑定は、収益還元法による土地建物の一体評価を基本としつつ、原価法、取引事例比較法、収益還元法の3方式を併用して行われるが、固定資産評価では、再建築価格方式だけを用い、土地と建物は別々に評価する。
- 不動産鑑定における耐用年数は経済的耐用年数を用い、一般的に、固定資産税における家屋評価の方が経年減価は緩やかである。
- 不動産鑑定では、実情に即した経済的耐用年数の採用や観察減価の適用が行われるが、固定資産税における家屋評価では、損耗限点補正や需給事情による補正の制度がありながら、実際にはほとんど適用されていない。
- 固定資産税における家屋評価では残価率を20%とするが、不動産鑑定評価に残価率という考え方はなく、経済的価値のない物件の評価はゼロという場合もある。

図表－13 固定資産評価と不動産鑑定評価の比較

比較項目	固定資産評価	不動産鑑定評価
1. 根拠法	地方税法、第388条 (昭和25年)	不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年)
2. 評価の基準	「固定資産評価基準」 (昭和39年より適用、以降、自治省・総務省による告示によって改正が行われ、最新は平成15年度改正)	「不動産鑑定評価基準」 (昭和39年→平成2年基準→平成15年より新基準施行) 収益法(DCF法)の導入、市場・物件調査の充足、説明の一般化
3. 評価の目的	・全国的な固定資産の評価の適正化と均衡化とを確保するため、総務大臣が定め、告示する。	・適正な価格の形成に資する。 ・土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示すること(第1条及び第2条)。
4. 評価額の定義	・適正な時価(地方税法341条) ・当該土地又は家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に登録されたもの(同349条)。	・鑑定で求める価格は基本的に「正常価格」。市場性をもつ不動産が現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格。 ・他に「限定価格」、「特定価格」「特殊価格」がある(基準第5章第2節)。
5. 評価者	・原則として市町村長 ・実際は、固定資産評価員や固定資産評価補助員 ・評価員の兼任制限あり	・不動産鑑定士、不動産鑑定士補不動産鑑定業者 ・各々は要登録 ・国家試験あり

比較項目	固定資産評価	不動産鑑定評価
6. 評価者の立場	<ul style="list-style-type: none"> 市町村長は、固定資産評価基準によって固定資産の価格を決定しなければならない。 固定資産の評価に関する事務に従事する市町村の職員は総務大臣及び道府県知事の助言によって、且つ、納税者とともにする実地調査、納税者に対する質問、納税者の申告書の調査等のあらゆる方法によって、公正な評価をするように努めなければならない（同 403 条）。 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産鑑定士等は、鑑定評価を担当する者として、十分に能力のある専門家としての地位を法律により認められ付与（基準第 1 条第 4 節）。 鑑定業者の業務に従事する不動産鑑定士若しくは鑑定士補は、良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行うとともに、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補の信用を傷つけるような行為をしてはならない（法第 37 条）。
7. 評価方法 (家屋)	<ul style="list-style-type: none"> 再建築価格方式（詳細は第 1 章を参照） 土地と建物は別々に評価。 実際に評点基準表による再建築価格方式を用いるのは新增築家屋に対してだけであり、在来家屋の評価は、基準年度の前年度の再建築評点数に、経年減点補正率等や物価水準による補正率等を乗じることによって求める。 	<ul style="list-style-type: none"> 原価法及び取引事例比較法、収益還元法の 3 方式を併用 新增築家屋の評価なら、積算価格は市場価格を現す。 家屋が敷地と一体として市場性をもっている場合には、全体の評価の内訳として建物の部分鑑定評価を行う。具体的には、原価法による積算価格、配分法に基づく比準価格、建物残余法（建物に帰属する純利益から収益価格を求める）方法を併用し関連付けて評価する。
8. 再建築価格・原価法	<ul style="list-style-type: none"> 基本的に、一般に言う再調達価格。経年減点補正率と物価水準による補正を施したもの。 	<ul style="list-style-type: none"> 原価法による積算価格：評価時点の再調達原価（物価反映済み）に、減価修正を施したもの。
9. 減価の方法	<ul style="list-style-type: none"> 経年減点補正率基準表による経年減点補正率を適用。 非木造事務所では最大 65 年という長期に渡る（法人税における耐用年数は 50 年）。 損耗減点補正率は、天災や火災等による損耗が経年減価よりも大きい場合に適用。 需給事情による減点補正では、経済的需給事情はほとんど実際に適用されておらず、洪水が頻繁に発生するなどの家屋の所在地域の環境等の場合に限られている。 	<ul style="list-style-type: none"> 物理的要因、機能的要因、経済的要因を考慮。 減価表によって減価するのではなく、①耐用年数に基づく方法と②観察減価法とを併用。 耐用年数は対象不動産の実情に即して考慮し、実際の経過年数よりも経済的耐用年数を重視する。 設計設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、付近の環境との適合等の要因を調査し、市場性から減価額を求める。
10. 残価率	<ul style="list-style-type: none"> 残価率は 20%が下限で、経済的価値がなくなっても 20%は残る。 	<ul style="list-style-type: none"> 個別評価であるため、残価率という考え方はない。 したがって、経済的価値がゼロという評価もある。
11. 初期減価	<ul style="list-style-type: none"> 非木造家屋と住宅には初期減価として 20%を反映した経年限点補正率表がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 鑑定評価に初期減価はない。

(資料) ニッセイ基礎研究所による

V. 裁判例にみる固定資産評価

地方税法（以下、「法」という）の規定においては、土地または家屋に課する固定資産税の課税標準は、当該土地または家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳または家屋課税台帳等に登録されたものとされている（法第349条第1号）。

基準年度とは、昭和33年度から起算して3年度または3の倍数の年度毎の年度をいい（法第341条第6号）、賦課期日とは、当該年度の初日の属する年の1月1日である（法第359条）。また、価格とは「適正な時価」とであるとされている（法第341条第5号）。

しかしながら、これら条文の文言からだけでは、「適正な時価」とは、いつ時点における価格であるのか、固定資産評価基準に基づき評価された価格は、いかなる場合でも「適正な時価」であるのか、「適正な時価」とは、客観的な交換価値であるのか、あるいは使用収益価値であるのかといった点について必ずしも明確でない。

ところで、バブル崩壊後の長期に渡る地価下落、平成6年度における地価公示価格水準の7割評価による評価額の大幅引上げ等を反映し、土地について「適正な時価」を争う裁判例は多くを数えてきたが、最近では、土地よりもむしろ家屋について問題となっている場合が多く、家屋の「適正な時価」について争われた裁判例も増えてきている。

そこで、ここでは、土地及び家屋の「適正な時価」について最高裁で争われた二つの裁判例を紹介する。（なお、判旨は一部要約し、重要と思われる部分にアンダーラインを引いてある。）

1. 土地評価における「適正な時価」

（最高裁平10（行ヒ）41号 平成15年6月26日 最高裁第一小法廷判決）

本件は、固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が、同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回る場合における価格の決定の適否について、賦課期日における宅地の価格が同期日における「適正な時価」を超える違法があるとされた事例である。

（1）事実関係

原告（個人）は、東京都千代田区内にある2筆の土地（土地A、土地B）の固定資産税の納税義務者である。東京都知事によって決定され、千代田都税事務所長によって土地課税台帳に登録された本件各土地の平成6年度の価格は、土地Aについて12億5,588万円余、土地Bについて1,268万円余であったが、これらの価格は平成5年度の評価額の9.2倍であった。

そこで原告は、東京都固定資産評価審査委員会に対し審査申出をしたところ、同審査委員会から平成7年6月2日付けで、本件各土地の価格を、土地Aについて10億9,890万円余、土地Bについて1,103万円余であるとする決定を受けたため、本件決定のうち、平成5年度の固定資産税評価額を上回る部分について取消しを求めた。

(2) 最高裁の判断 … 平成 15 年 6 月 26 日判決

「固定資産評価基準による評価であっても「適正な時価」を超えれば違法である。」

- ① 法第 410 条は、市町村長が、固定資産の価格等を毎年 2 月末日までに決定しなければならないと規定するところ、大量に存する固定資産の評価事務に要する期間を考慮して賦課期日からさかのぼった時点を価格調査基準日とし、同日の標準宅地の価格を賦課期日における価格の算定資料とすること自体は、法の禁止するところということとはできない。
- ② しかし、法第 349 条第 1 項の文言からすれば、同項所定の固定資産税の課税標準である固定資産の価格である「適正な時価」が、基準年度に係る賦課期日におけるものを意味することは明らかであり、他の時点の価格をもって土地課税台帳等に登録すべきものと解する根拠はない。
- ③ そして、土地に対する固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有という事実には税力を認めて課する一種の財産税であって、個々の土地の収益性の有無にかかわらず、その所有者に対して課するものであるから、上記の「適正な時価」とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。したがって、土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法となる。
- ④ 他方、法は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を自治大臣の告示である評価基準にゆだね（法第 388 条第 1 項）、市町村長は、評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならないと定めている（法第 403 条第 1 項）。
- ⑤ これは、全国一律の統一的な評価基準による評価によって、各市町村全体の評価の均衡を図り、評価に関与する者の個人差に基づく評価の不均衡を解消するために、固定資産の価格は評価基準によって決定されることを要するものとする趣旨であるが、「適正な時価」の意義については上記のとおり解すべきであり、法もこれを算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを自治大臣の告示に委任したものであって、賦課期日における客観的な交換価値を上回る価格を算定することまでもゆだねたものではない。
- ⑥ そして、評価基準に定める市街地宅地評価法は、標準宅地の「適正な時価」に基づいて所定の方式に従って各筆の宅地の評価をすべき旨を規定するところ、これに則って算定される当該宅地の価格が、賦課期日における客観的な交換価値を超えるものではないと推認することができるためには、標準宅地の「適正な時価」として評定された価格が、標準宅地の賦課期日における客観的な交換価値を上回っていないことが必要である。
- ⑦ 事実関係によれば、本件決定において 7 割評価通達及び時点修正通知を適用して評定された標準宅地甲及び標準宅地乙の価格は、各標準宅地の平成 6 年 1 月 1 日における客観的な交換価値を上回るところ、同日における各標準宅地の客観的な交換価値と認められる価格（標準宅地甲は、平成 5 年 1 月 1 日から同 6 年 1 月 1 日までの間における 32% の下落により 890 万円余/m²、標準宅地乙は、同期間における 33.75% の下落により 530 万円/m²）に基づき、

評価基準に則って、本件土地の価格を算定すると、10億8,525万円余（土地Aは10億7,447万円余、土地Bは1,078万円）になる。

- ⑧ そうすると、本件決定のうち前記各価格を上回る部分には、賦課期日における「適正な時価」を超える違法があり、同部分を取り消すべきものであるとした原審（東京高裁）の判断は正当である。

2. 家屋における「適正な時価」

（北海道伊達市における固定資産評価審査委員会決定取消請求事件）

（1）事実関係

原告（個人）は、本件建物（昭和51年12月建築の鉄骨造根3階建て店舗、床面積393㎡）を、平成2年9月に競売で取得したが（競売時鑑定評価額1,237万円余）、本件建物について伊達市長が決定した平成9年1月1日時点における評価額は、3,008万円余であった。これを不服として伊達市固定資産評価審査委員会に審査の申出を行ったところ、同審査委員会が審査申出棄却の決定をしたため、札幌地裁に提訴した。なお、原告が提出した不動産鑑定士による平成9年1月1日時点における鑑定評価額は、1,895万円余であった。

札幌地裁では、「原告の請求棄却」となり、原告敗訴（平成10年11月）。これを不服として原告が控訴した札幌高裁では、「札幌地裁の判決取消し」となり、伊達市敗訴（平成11年6月）。これを不服として伊達市が上告した最高裁では、「札幌高裁に差戻し」となった（平成15年7月）。

差戻審の札幌高裁では、平成16年4月に「固定資産評価基準によって評価額を適切に算定できない「特別の事情」は認められず、原告の主張には理由がない」旨判決され、原告敗訴となった。これに対し、原告は再び最高裁に上告したため、現時点では確定せず、最高裁で審理中である。

（2）札幌地裁の判断 … 平成10年11月17日判決

「固定資産評価基準に従って算出した価格は適正である。」

- ① 固定資産税の課税標準の基礎となる価格の決定権者である市町村長は、固定資産評価基準に従って価格の決定をすべき法的義務を負っている。本件建物の平成9年度の固定資産評価額は、固定資産評価基準に従って算出されたものであるから、特段の事情がない限り、本件建物の価格は適正であると推認される。
- ② 競売手続における不動産の評価は、最低競売価額の適正な決定の基礎となるものであるが、その評価は、一般市場の取引価格ではなく、不動産競売の社会的・手続的特殊性を十分考慮した正常価格を求めなければならないとされているのであり、競売手続における不動産の評価額をもって、固定資産評価基準に基づいて算出された本件建物の価格が「適正な時価」を上回ると推認することはできない。
- ③ また、伊達市長は、固定資産評価基準に基づき家屋の価格を算出することを法的に義務付

けられているから、固定資産評価基準に基づき本件建物の価格を算出することは当然のこと
であり、それをもって適正価格でないとすることはできない。

- ④ 他に、本件建物の評価に当たり固定資産評価基準を適用することが不合理であるとの特段の事情は何らうかがえない。したがって、本件建物の固定資産評価額を固定資産評価基準に基づき算出した価格によることは適法と認められる。

(3) 札幌高裁の判断 … 平成 11 年 6 月 16 日判決

「不動産鑑定評価額をもって「適正な時価」とすべきであり、それを超える部分は違法である。」

- ① 地方税法は、「基準年度に係る賦課期日に所在する土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。」(法第 349 条第 1 項)、「価格」とは「適正な時価をいう。」(法第 341 条第 5 号) とそれぞれ定めている。

したがって、伊達市長が決定した本件建物の平成 9 年度固定資産税の課税標準となる価格(3,008 万円余)が平成 9 年 1 月 1 日時点における「適正な時価」を超える場合には、同価格決定を違法と評価するほかない。

- ② 不動産鑑定評価書は、本件建物の概況、建物の建築時期、構造等を調査確定したうえ、その再調達原価を 1 m²あたり 12 万 8,000 円とし、定額法による減価を 39 分の 20(築後 19 年、経済的残存耐用年数 20 年、残価率 0)、観察減価を 25%として 1,955 万円を算出し、これから補修費 60 万円を控除して本件建物の平成 9 年 1 月 1 日時点の鑑定評価額を 1,895 万円としたことが認められる。同鑑定評価書に添付された地図及び写真に照らしても、評価の前提となる事実の確定に問題があるとも認められないし、計算過程等にも過誤があるとは窺えない。うえ格別の反証もないことから、同鑑定評価書に則って本件建物の「適正な時価」を認定するのが相当である。

- ③ 同鑑定評価書の「観察減価」、「補修費の控除」の双方又はその一方が「定額法による減価」と重複評価されたものと見る余地があるとしても、本件建物の平成 9 年 1 月 1 日時点の「適正な時価」は 2,606 万円程度を超えるものではなく、したがって伊達市長の決定した 3,008 万円余は「適正な時価」を超えるものであるから、本件決定はその余の点について判断するまでもなく違法のそしりを免れないものである。

- ④ 以上により、本件決定の取消しを求めた原告の請求を棄却した原判決(札幌地裁)は相当ではないからこれを取消し、原告の請求を認容する。

(4) 最高裁の判断 … 平成 15 年 7 月 18 日判決

「評価基準に従った評価は、特段の事情がない限り「適正な時価」と推認できる。」

- ① 伊達市長の評価方法は、再建築費の算定方法として一般的合理性があり、評点 1 点あたり 1.1 円は、家屋の資材費、労務費等の工事原価に含まれない設計監理費、一般管理費等を反

映するものとして一般的合理性に欠けるところはない。鉄骨造の店舗及び病院用建物について評価基準が定める経年減点補正率は、通常の維持管理がなされた場合の減価手法として一般的合理性を肯定できる。

- ② 伊達市長が評価基準に従って決定した価格は、評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない「特別の事情」または評価基準が定める減点補正を超える減価を要する「特別の事情」の存しない限り、「適正な時価」と推認するのが相当である。
- ③ 原審は、不動産鑑定書の算定した1㎡あたりの再調達原価及び残価率の根拠を明らかにしていないため、原審の説示から直ちに「特別の事情」があるということとはできない。そして、原審（札幌高裁）は、前記「特別の事情」について他に首肯し得るに足る説示をすることなく、「適正な時価」が2,606万円を超えるものではないと判断しており、その判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令違反がある。
- ④ よって、本件決定の適否についてさらに審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻す。

（5）差戻審（札幌高裁）の判断 … 平成16年4月27日判決

「評価基準の補正率自体の是非や適用の有無は、「特別の事情」にはあたらない。」

差戻審である札幌高等裁判所においては、平成15年7月の最高裁の判決内容を踏まえ、同判決でいう「特別の事情」の有無についての判断が争われた。

- ① 原告は、以下の点を掲げ、固定資産評価基準によっては「適正な時価」を算定することができない「特別の事情」があると主張した。
 - イ) 伊達市長がバブル崩壊後に再建築費評点数の上昇率の是正を行わなかったため、築後19年も経過しているのに再建築価格が建築当時の1.5倍にも高騰しており、建物再建築価格を適切に算定していない。
 - ロ) 中古建物である本件建物については、残価率を0とし、定額法による経年減点補正を行うべきであるから、固定資産評価基準が定める残価率20%及び経年減点補正率を本件建物に適用するのは相当でない。
 - ハ) 本件建物は老朽化が激しく、また、競売物件であったため管理が悪かったのであるから、固定資産評価基準が定める減点補正を超える減価を要する。
 - ニ) 標準家屋がどのような評点項目を含んでいるか、本件建物とどの程度の類似性があるか等について原告に知らされておらず、昭和52年度の完成直後の再建築費評点数の計算根拠も不明で、かつ、その後の上昇率も不明である。
 - ホ) 本件建物は、潮風を受けて外部及び内部の老朽化が激しく、また、競売物件であったため管理が悪く、そのため損傷等の物理的減価が通常の耐用年数による減価だけでは足りず、「需給事情による減点補正」をし、かつ、補修費を控除すべきである。
 - ヘ) 本件建物について、損耗減点補正率を適用していないから、固定資産評価基準によるこ

とのできない「特別の事情」がある。

② 札幌高裁は、上記の原告の主張はいずれも、固定資産評価基準によることができない「特別の事情」にはあたらないとして、その主張を退けた。

イ) この主張は、伊達市長が固定資産評価基準に従って算定した再建築価格自体を非難するものに過ぎず、固定資産評価基準によることができない「特別の事情」にはあたらない。

ロ) この主張は、固定資産評価基準の定める経年減点補正率そのものを非難するものにすぎず、「特別の事情」にはあたらない。

ハ) 本件建物の老朽化が激しく管理が悪かったという事情は、「非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表」の適用の有無を論ずるにすぎず、固定資産評価基準が定める減点補正を超える減価を要する「特別の事情」には該当しない。

ニ) 固定資産評価基準に従って決定した評価額の算定過程に恣意等が介在していたことを窺わせる事情はなく、不明な部分があるからといって、直ちに本件決定が違法となるものではない。

ホ) この主張は、この「需給事情による減点補正」の適用の有無を論ずるものにすぎず、固定資産評価基準によることができない「特別の事情」にはあたらない。また、補修費を控除すべき根拠は存在せず、これも「特別の事情」にはあたらない。

ヘ) 損耗減点補正率は、天災、人災その他の事由により経年減点補正率によることが適当でない場合に適用されるべきものであり、この主張もまた本件建物の評価にあたっての損耗減点補正率の適用の有無を論ずるものにすぎず、「特別の事情」にはあたらない

3. 二つの最高裁判例の残した課題

前記の1. および2. (4)で紹介した最高裁判例は、いずれも固定資産税における「適正な時価」をめぐって争われたものである。この二つの判決が、同一の方向を指向したものか、あるいは、不整合があるのかについては議論のあるところであるが、少なくとも、判旨には明らかなニュアンスの違いがある。

すなわち、平成15年6月26日の宅地評価についての最高裁判決は、固定資産評価基準に従って決定した価格であっても、「賦課期日における客観的交換価値を上回れば、その価格決定は違法」との判断を下したのに対し、平成15年7月18日の家屋評価についての最高裁判決は、固定資産評価基準に従って決定した価格は、固定資産評価基準に抛り難い「特別な事情」の存しない限り、「適正な時価と推認するのが相当」との判断を下している。

ところで、宅地については地価公示価格という客観的、公的な指標が存在しており、また、大臣告示において「地価公示価格の7割」という明確な数値的根拠もあるため、「適正な時価」を超えているか否かの判断は比較的容易である。これに対し、家屋については、地価公示価格に相当するような客観的指標は存在せず、また、「特別の事情」の内容についても具体的には明らかにされていない。

このため、納税者サイドにしてみれば、「特別の事情」とは、いったいどのような事情を言い、その存在をどのように主張すればよいのか。また、評価主体（課税団体）としても、仮に、「特別な事情」があるとされた場合、それでは何を拠りどころとして評価を行えばよいのかという問題が残されたままで、なんら解決されていない。

VI. 家屋評価をめぐる問題点と論点整理

1. これまでの問題点の整理

(1) 実態調査の結果からみた問題点

II. の実態調査から明らかにされた問題点は以下のとおりである。

- ① 建物が新築された時における固定資産税評価額は、新築時の建築費や取得価格を基礎とする帳簿簿価に対し、概ね6割程度の水準であった。（本調査対象物件の新築時における簿価に対する固定資産税評価額の平均割合は0.623であった。）
建築時期の古い物件では1.0を超える事例もあったが、1991年以降からは、そのような物件はなくなっており、全体として固定資産税評価額のバラツキは縮小する傾向にある。
- ② これに対し、建築後の年数が経過するにしたがい、簿価に対する固定資産税評価額の割合は上昇し、そのバラツキも拡大している。（在来家屋の最新の評価替え時における簿価に対する固定資産税評価額の平均割合は、0.987。また、1.0を超える事例も全体の33%に達している。）
- ③ この調査結果からみる限り、新築時における評価額についての課題はさほど多くないと思われる。しかしながら、新築時の評価についても、再建築評点基準表における評点項目や標準評点数の根拠、品等格差のある項目についての判断根拠、計算過程を明確に示す等、納税者に対する情報開示を一層進めていくことが重要になってくるのではないだろうか。
- ④ 一方、在来家屋については、二つの問題点があると思われる。まず、古い時期に建築され、その後に急激な建築費高騰に遭遇した建物は、評価額が下がることなく継続する可能性がある。バブル期に新築され評価額が決定された物件については、それだけが特段に減価速度が緩慢なわけではないが、その後のデフレ傾向とあいまって一般市場における価格下落が激しいにもかかわらず、評価における再建築費評点補正率の低下が少ないため、納税者の負担感が一層増幅されていると思われる。現在の再建築価格方式における評価基準のうち、再建築費評点補正率や経年減点補正率は、現状のままでよいのか検討の余地があるのではなかろうか。

(2) 自治体ヒアリングによる問題点

III. の自治体ヒアリングから得られた問題点は以下のとおりである。

- ① 自治体の評価担当者にとって切実な問題は、納税者に対し、いかに説得力のある説明をするかという点である。自治体担当者が指摘した納税者の声は以下のようなものであった。
- 建築後 30 年経った今も評価額が下がらないのはなぜか。
 - バブル期に建築した評価額が、今もそれほど下がらないのはおかしい。
 - 価格が変動しているのに、3 年間も評価額を固定しているのはなぜか。
 - 家屋が古くなっても、最大でも 20% までしか下がらない。
- ② これらの根底には、景気が低迷し物価が下落する中で固定資産税負担だけが大きいという納税者の意識があるにせよ、納税側と徴税側という、いわば対立場面において、国が定めた評価基準に則っているからという説明だけでは、これらの疑問に答えられない。納税者に分かりやすく、説明責任が果たせるような制度にして欲しいという意見が自治体担当者から寄せられたが、自治体の評価担当者も、法がいうところの「適正な時価」にアプローチできる簡明な方法を強く望んでいる。
- ③ 現行の再建築費評点基準表は極めて詳細に作られており、評価作業は現在でもかなりの事務量であろうと考えられる。当局では、従来から簡素化を進めつつ、適正な時価を把握しようと努めている。しかし、納税者に対し、一定の説明責任を果たすには、ある程度の詳細性が必要という意見もある。
- 納税者に理解しやすい制度として、「比準評価による簡素化」、「取得価格方式による評価」、「毎年の評価により市場価格を反映した評価」などの方策が検討されているが、それぞれについて、市町村による独自の評価基準を策定する困難さや、市町村財政に与える影響の深刻さがあるとのことであった。

(3) 不動産鑑定からみた問題点

IV. の不動産鑑定方法との違いからみた問題点は以下のとおりである。

- ① 不動産鑑定は 3 つの手法を駆使して行われるが、固定資産税における家屋評価では、再建築価格方式だけを用いている。そもそも、不動産の評価は単一の方法で可能なのか。課税評価においても、複数の手法を用いるべきではないか。
- ② 不動産鑑定における家屋の経年減価においては、非木造で 30 年程度を市場における一般的な耐用年数とみているが、固定資産税における家屋評価では 65 年という長期の経年減点補正率を適用している。このことについて、合理性、整合性が説明できるのか。
- ③ 固定資産税における家屋評価では、損耗減点補正や需給事情による補正の制度がありながら、実際にはほとんど適用されていない。一方、不動産鑑定では、実情に即した経済的耐用年数の採用や観察減価の適用が行われる。不動産鑑定のような観察減価の方法を、固定資産税における家屋評価にも取り入れることについて検討してはどうか。
- ④ 固定資産税における家屋評価では残価率 20% をみるが、その根拠は何か。不動産鑑定評価の場合は個別に経済的耐用年数を決めることから、残価率という考え方はなく、経済的価

値のない物件の評価はゼロという場合もある。残価率として20%をみる理由が、最小限の利用価値を考慮しているということであれば、果たして利用価値があるのかどうかについて、適切な観察を前提にした評価が必要になるのではないか。

(4) 裁判例からみた問題点

V. の裁判例からみた問題点は以下のとおりである。

- ① 固定資産税における「適正な時価」が争われた事例について、平成15年6月26日の最高裁判決は、宅地評価について「固定資産評価基準に従った評価であっても賦課期日における客観的交換価値を上回れば違法」であるとし、平成15年7月18日の最高裁判決では、家屋評価について「特別な事情の存しない限り、固定資産評価基準に従った評価は『適正な時価』と推認」できるとしている。

これらはいずれも、固定資産評価基準に従って決定した価格と雖も、いついかなる場合でも「適正な時価」であるものではなく、一定の場合には違法状態となり得ることを示唆しているかにも見える。しかしながら、具体的な争いの場面における主張や検証の容易さという観点から見た場合、両者の考え方は大きな隔たりを生む。

- ② すなわち、宅地には、地価公示価格という客観的、公的指標があるが、家屋の場合には、それに相当する公的な指標がなく「特別の事情」という抽象的概念をめぐっての争いとならざるを得ない。しかも、「特別の事情」とは何をいうのかという点については、これまでの裁判例では必ずしも明確かつ具体的に判示されていない。

- ③ 本来、課税団体（評価主体）が固定資産評価基準に従った適正な評価であると主張するためには、固定資産評価基準の適用にあたって、評点の付設や計算過程に誤りがないことを課税団体が立証する必要がある。

にもかかわらず、固定資産評価基準に拠ることができない「特別の事情」の存在、いわば固定資産評価基準の枠の外にある論点については、その立証責任を納税者側にありとするならば、情報の非対称性や立証能力において、納税者は著しく不利な立場に立たされることとなる。

それだけでなく、詳細、複雑な家屋の評価における情報公開の必要性が強く指摘されているところである。この「特別の事情」についても、その具体的内容を総務省が明示し、納税者に予め判断する機会を与えるか、「特別の事情」の存在を納税者側が立証するのではなく、その不存在を課税団体が立証すべきものとする必要があるのではなからうか。

2. 全体としての論点整理

(1) 再建築価格方式

「適正な時価」とは客観的な交換価値であるとされている。土地については地価公示価格が「適正な時価」の指標とされているが、家屋については客観的な指標は存在せず、再建築価格方式に

よる評価方法のみが示されているため、この方式について検討していく必要がある。

- ① 「再建築価格方式」を採用している以上、その時々において建築費が上昇すれば再建築価格も上がって、課税上の評価額も高くなり、建築費が下落すれば再建築価格も下がって、課税上の評価額が低くなるのは当然のことである。

しかし、建築後の年数が経過しても一向に評価額が下がらない建物があるのは事実である。その理由は以下にあると思われる。

- イ) かつての、わが国における建築費の上昇が、現実として極めて急激なものであったこと。
ロ) 現行の再建築費評点基準表の標準評点は、そのような建築費の上昇をストレートに反映してしまう構造になっていること。そしてまた、在来家屋の再建築費評点数の算出に用いられていた「乗数」も、現実の建築費上昇をそのまま反映してきたこと。
ハ) 逆に、これらに対し、再建築価格を下げる方向に機能する「経年減点補正率」は、現実離れしている高い残価率と長い耐用年数に基づいていること。

- ② 在来分家屋の評価は、再建築価格方式に基づくとはいうものの、前年度の再建築費評点数に再建築費評点補正率を乗じて再建築費評点数を導くという机上の評価である。さらに、評価替えした価額が前評価年度の価額を上回った場合は、前評価年度の価額に据え置かれることとなっている。この結果、30年以上にも渡り課税標準が下がることのない事例があり、いったいどこに経年減点補正率適用の意義があるのかという疑問が生まれる（図表－14 モデル1、図表－16 及び17）。

また、ひとたび高水準の評価を受けると、長期に渡って、過大な税負担を余儀なくされている事例がある（図表－15 モデル2）。

これらは、経年減点補正率等の設定が緩慢であることから生じており、現行の再建築費評点補正率や経年減点補正率、同補正率の基礎となっている残価率などの見直しが必要なことを示している。

- ③ 司法の場や不動産鑑定の特門家の間でも、在来分家屋の評価については、次のような論点を取り上げられている。

- 評価替えに用いられる一律の再建築評点補正率には、合理性があるのか
- 経年減点補正率算定の基準となる耐用年数と残価率20%には、合理性があるのか
- 損耗減点補正率や需給事情による減点補正率などは、現実にはほとんど用いられていないが、それでよいのか
- 基準年度の賦課期日において、2年前の建設物価を用いて再建築費評点数や再建築費補正率を作成している事実をどうみるべきか

- ④ 評価基準に基づいて評価された価額が「適正な時価」と推認できるとしても、これらの点から行う評価の妥当性を立証できないとすれば、評価額が果たして「適正な時価」と言えるのかは疑問である。

- ⑤ なお、評価替えに際して、地方財政審議会の意見を聴いて定められるこれらの補正率の根拠データを明示し、その建築価格妥当性を明らかにする必要がある。

(2) 今後の検討課題

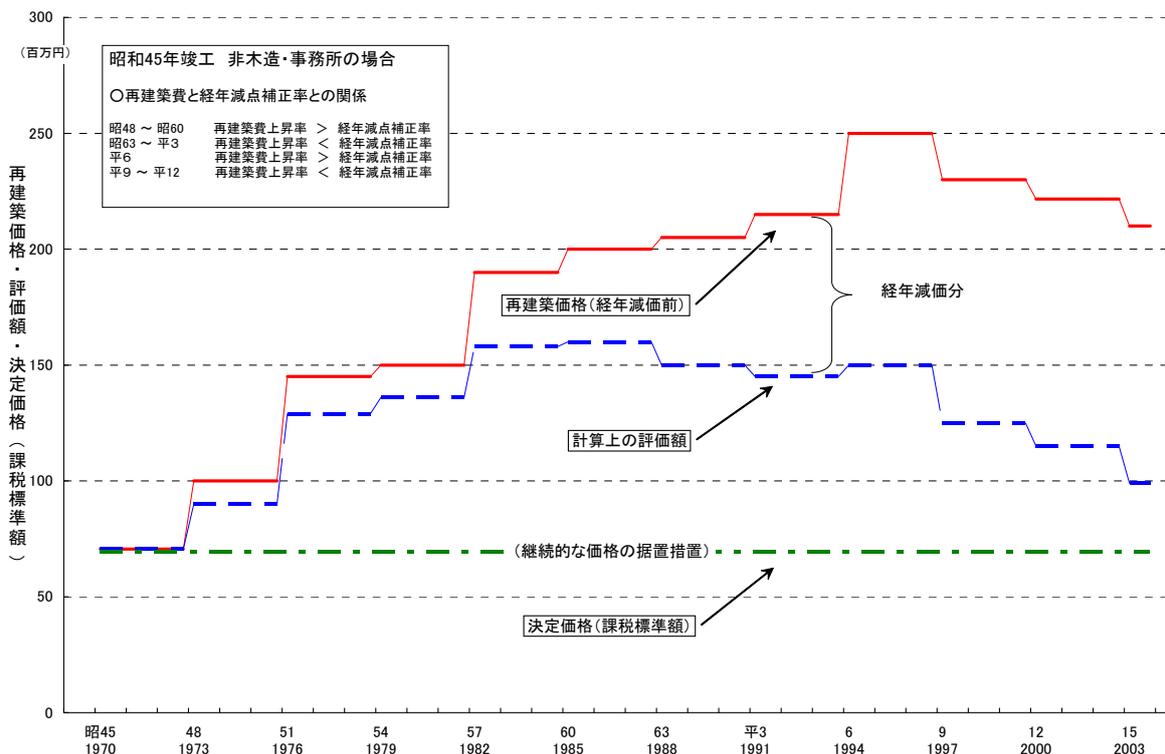
このような再建築価格方式自体の妥当性が問題となるのは、高い残価率と長期の耐用年数に基づき設定された現行の経年減点補正率が下方硬直的であることにもよるが、より、根本的には、現行の固定資産評価基準が建築費の変動を反映する再建築価格方式一本であることに起因するものである。

納税者の理解が得られ公平性と透明性が確保されるような家屋の課税評価のあり方について、まずは、現行の再建築価格方式における評価基準の部分的な見直し(評点表や補正率とその適用、残価率等)として、上述のような再建築価格方式の見直しを具体的な議論の場にあげるとともに、中長期的には、

- 固定資産評価基準において、再建築価格方式だけではなく、取引事例比較法や収益還元法など、複数の評価方法を併用する方法の検討や、
- 多大な徴税費用を要する詳細複雑な評価方法ではなく、評価額を建築費用(あるいは取得価格)の一定割合とし、その水準から経年減価のみを適用し、建築後の物価変動を考慮しない制度にすること

なども、今後の課題として検討していくべきである。

図表-14 再建築価格方式における再建築価格・評価額・決定価格の関係（モデル1）



(資料) ニッセイ基礎研究所にて作成

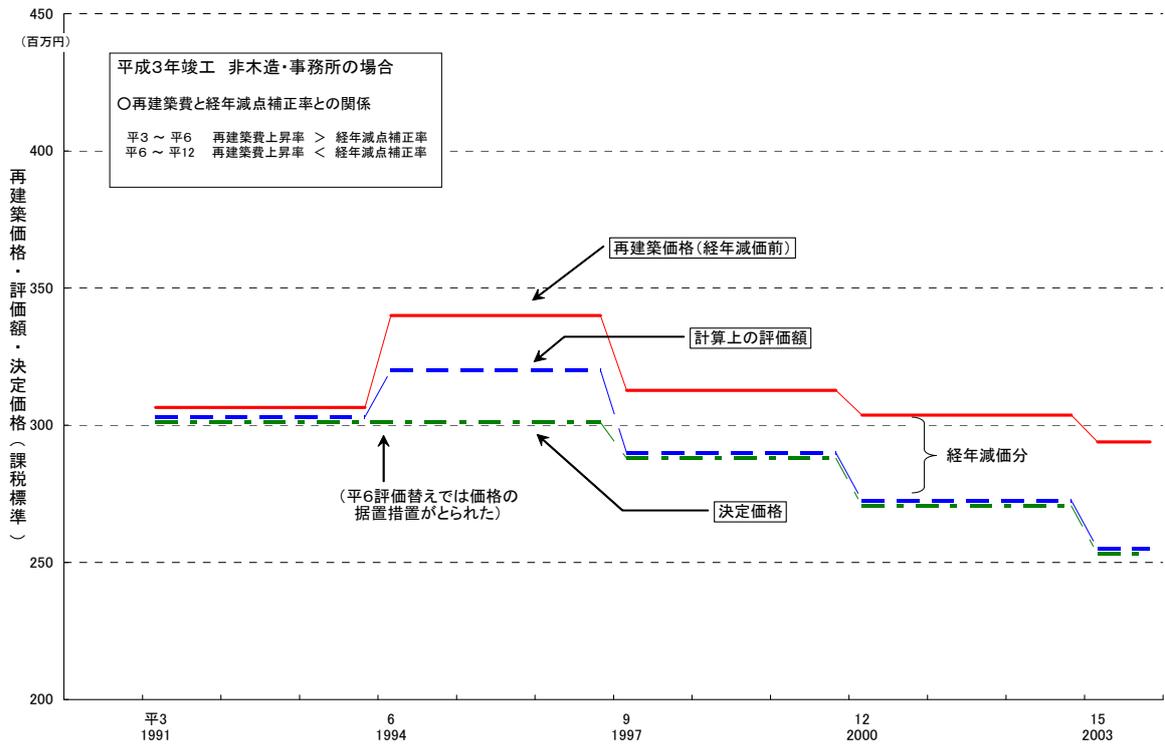
(解説)

図表-14は、非木造・事務所物件（東京都）をモデルに、3年毎の評価替え時点において東京都で採用された実際の再建築費評点補正率等⁽¹⁵⁾及び経年減点補正率を、昭和45年度の竣工（新築時評価）時点から平成15年度評価替え時点までに渡って反映し、再建築価格（経年減価前）及び計算上の評価額（経年減価後）、さらに決定価格（課税標準）の動きを試算した結果を図示したものである。このグラフからみた当該モデル物件の特徴は、以下のとおりである。

- ①昭和45年度に最初の課税評価を受けた後、昭和48～平成6年度の評価替えまで、再建築費上昇率は経年減点補正率を上回っており、経年減価前の再建築価格はもちろん、計算上の評価額は連続して上昇を続けた（ただし、この間、昭和63年と平成3年の評価替えでは、再建築費上昇率が経年減点補正率を下回ったため、この2回だけ、計算上の評価額がわずかに下がっている）。しかし、平成9年度以降は、再建築費上昇率が経年減点補正率を下回ったことにより、評価額は平成15年度まで連続して下がっている。
- ②こうした評価額の下落にもかかわらず、平成6年度まで連続した建築費の上昇があまりにも高いものであったため、実際の課税標準は、昭和45年度から平成15年度に至るまで、一度も下がっていない。これが家屋の税額は下がることないという納税者の不満を募らせている理由であり、特にこのモデルのように古い物件にこうした状況が数多く生じている。
- ③このような物件では、今後の経済回復によって、再建築費の上昇率は緩慢な経年減点補正率を上回ることが予想される。この場合、評価額は前期の評価額を下回ることなく再び上昇することとなり、将来において物件の経済的価値がほとんど失われるような状況下でも、昭和45年度時点の課税標準を引きずり続ける可能性がある。

⁽¹⁵⁾ 再建築費上昇率が反映されており、平成15年度より再建築費評点補正率と呼ばれている。これより前の評価替えでは、乗率や減価補正率、補正率などと呼ばれていたものである。

図表-15 再建築価格方式における再建築価格・評価額・決定価格の関係（モデル2）



（資料）ニッセイ基礎研究所にて作成

（解説）

図表-15は、非木造・事務所物件（東京都）をモデルに、3年毎の評価替え時点において東京都で採用された実際の再建築費評点補正率等（再建築費上昇率を反映）及び経年減点補正率を、平成3年度の竣工（新築時評価）時点から平成15年度評価替え時点までに渡って反映し、図表-14と同様に、再建築価格（経年減価前）及び計算上の評価額（経年減価後）、さらに決定価格（課税標準）の動きを試算した結果を図示したものである。このグラフからみた当該モデル物件の特徴は、以下のとおりである。

- ①平成3年度の竣工時に最初の課税評価を受けた後、平成6年度の評価替えで採用された建築費の上昇率は経年減点補正率を上回っており、経年減価前の再建築価格とともに、計算上の評価額は大きく上昇した。そのため、平成6年度の評価替え時点では、課税標準は据え置かれている。
- ②その後、平成9年度以降の評価替えでは、再建築費の上昇率は経年減点補正率を下回ったため、計算上の評価額と課税標準が同じようになり続けている。しかし、図表-14のような古い物件では評価の水準自体が低いものの、図表-15の物件はいわゆるバブル期に竣工した物件であり、評価額の絶対水準が高い上に、さらに竣工後の評価替え時点で高い水準の評価を受けたことと、経年減点補正率自体が60年の耐用年数と20%を残価率によって計算された緩慢な減価率であることから、課税標準は思うようには下がらず、納税者の負担感は高まっている。
- ③このような物件では、今後も緩慢な経年減点補正率によって高水準の負担を続けることとなる他、経済回復によって再建築費上昇率が経年減点補正率を上回る場合、評価額は前期の高水準の評価額を下回ることなく再び上昇し、バブル期に受けた高水準の評価が据え置かれたまま、将来に渡って高水準の負担を継続しなければならない可能性がある。

図表-16 実際の家屋評価に基づく在来家屋の評価モデル（評価が下がらぬ場合）

建築年次	用途	構造	階層		床面積		
			地上	地下	1階	1階以外	合計
昭和42年	共同住宅	鉄筋コンクリート	4	0	46.12	138.67	184.79

平成15年度	1㎡当再建築費	再建築費評点数	補正率		1点単価	評価額	倍数	課税標準額
			需給	経年				
	63,379	11,711,805		0.4106	1.10	5,289,753	1.00	2,802,850

※経過年数 36年

平成18年度	1㎡当再建築費	再建築費評点数	補正率		1点単価	評価額	倍数	課税標準額
			需給	経年				
	60,843	11,243,177		0.3842	1.10	4,751,591	1.00	2,802,850

※経過年数 39年

(資料) ニッセイ基礎研究所にて作成

(解説)

昭和42年建築の家屋について、平成15年度の実際の評価をもとに、平成18年度の評価額を算定した。平成18年度の算定に用いた再建築費評点補正率は、平成15年度と同じ0.96としている。

この家屋は、鉄筋コンクリート造の共同住宅である。平成18年度の評価は、まず平成15年度の再建築費評点数を延べ床面積から、1㎡当再建築費とした63,379点に、再建築費評点補正率0.96を乗じて、平成18年度の1㎡当再建築費60,843点（小数点以下切り捨て）を求める。これに延べ床面積184.79㎡を乗じることにより、平成18年度再建築費評点数11,243,177点が得られる。

この再建築費評点数に経年減点補正率0.3842（経過年数39年）を乗じ、さらに1点単価1.10を乗じることによって、評価額4,751,591円が求められる。平成18年度を平成15年度と比較すると、再建築費評点数は4ポイントの下落、評価額は11ポイント下落している。

しかし、評価額が前評価年度の評価額を上回った場合、前評価年度の課税標準に据置く措置により、平成18年度課税標準額は平成15年度と同じ値となる。この課税標準額は、おそらく建築時（昭和42年）の評価から変わっていないものと考えられる。

図表-17 実際の家屋評価に基づく在来家屋の評価モデル（評価が下がる場合）

建築年次	用途	構造	階層		床面積		
			地上	地下	1階	1階以外	合計
平成16年	共同住宅	鉄筋 コンクリート	3	0	131.48	245.68	377.16

平成15年度	1㎡当 再建築費	再建築費 評点数	補正率		1点単価	評価額	倍数	課税標準額
			需給	経年				
	113,927	42,968,707		0.8000	1.10	37,812,462	1.00	37,812,462
※経過年数1年								
平成18年度	1㎡当 再建築費	再建築費 評点数	補正率		1点単価	評価額	倍数	課税標準額
			需給	経年				
	109,369	41,249,612		0.7500	1.10	34,030,929	1.00	34,030,929
※経過年数2年								

（資料）ニッセイ基礎研究所にて作成

（解説）図表-17 では図表-16 と同様にして、平成16年建築の家屋について、平成18年度の評価額を算定した（再建築費評点補正率0.96としている）。この家屋も鉄筋コンクリート造の共同住宅である。

平成16年建築の家屋の評価額は、類似する家屋の基準年度（平成15年度）の価格に比準する価格で家屋課税台帳に登録されたものとされており、平成16年建築であっても、評価の基準年度は平成15年度となる。

平成18年度を平成15年度と比較すると、再建築費評点数は4ポイントの下落、評価額は11ポイント下落している。そして、評価額が平成15年度課税標準額より下回ったため、平成18年度評価額が平成18年度課税標準額となる。

なお、平成15年度の補正率が0.8000となっているのは、住宅物件であることから、最初に20%の初期減価が反映された経年減点補正率が適用されているためである。

参考文献（順不同）

- [1] 室津欣哉(森ビル株式会社)「家屋の固定資産評価について一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] (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
- [6] (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
- [7] (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
- [8] (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
- [9] (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
- [10] (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」
- [11] (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
- [12] (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
- [13] (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
- [14] 平成6年度評価替えに関する主な判決
 - 14-1 「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）
 - 14-2 「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）
 - 14-3 「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）
- [15] 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
- [16] 最高裁平10（行ヒ）41号 平成15年6月26日 最高裁第一小法廷判決
- [17] 北海道伊達市における固定資産評価審査委員会決定取消請求事件 札幌地裁～札幌高裁～最高裁（平成15年7月18日判決）→差戻審（札幌高裁、平成16年4月27日判決）
- [18] ニッセイ基礎研究所所報 2005年1月号 Vol.35 「建物に対する固定資産税評価の実態（1）」
- [19] 家屋に係る固定資産税研究会（不動産協会設置）「家屋に係る固定資産税評価について」2006年2月