

資料2

# 第1回 固定資産評価に関する検討会 検討資料

平成28年4月21日(木)



# 目次

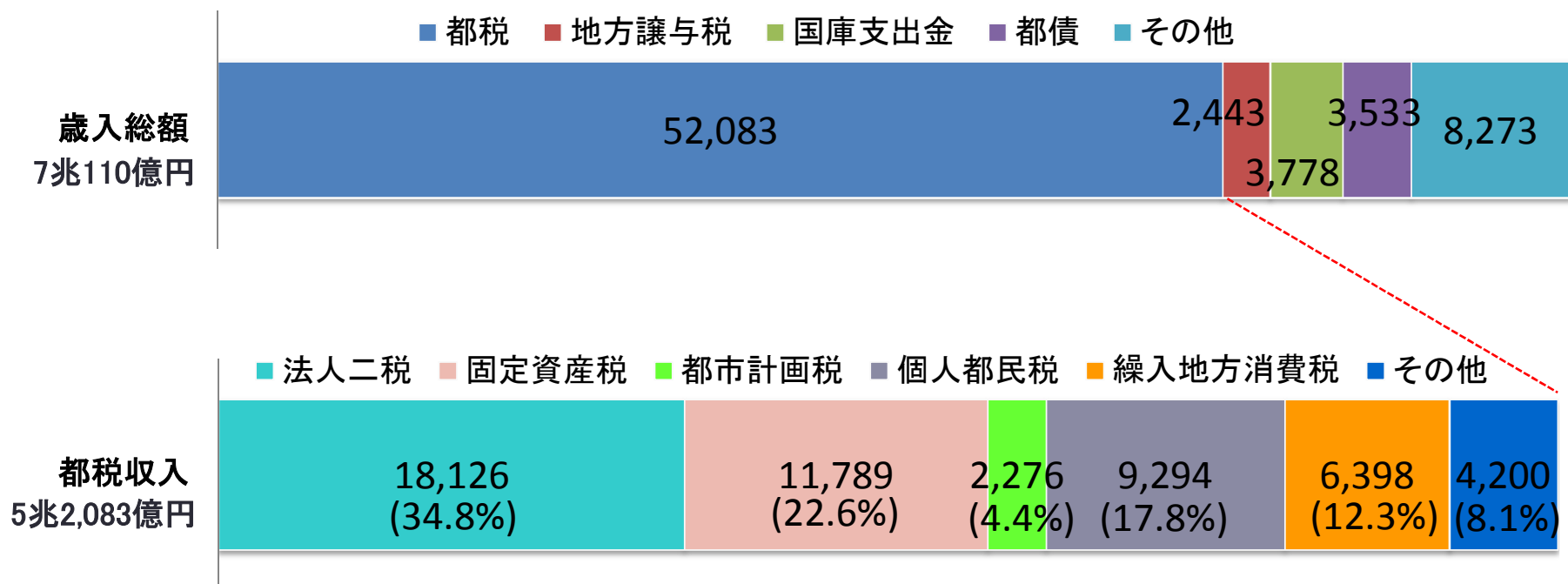
1 都税における固定資産税 .....	2
2 東京における都市づくりの進展 .....	5
3 現行の家屋評価の方法 .....	10
4 東京都における家屋評価の状況 .....	15
5 再建築価格方式の課題 .....	18
6 これまで国で検討されてきた新たな評価方法 .....	23
7 諸外国における事業用資産の評価方法 .....	26

## 1 都税における固定資産税

### 都税収入に占める固定資産税の割合

- 特別区内の固定資産税は、東京都が課税(地方税法 § 734①)
- 固定資産税は、都税収入の23%(都市計画税を含めると27%)を占める重要な財源

<平成28年度東京都一般会計当初予算>



注1 単位:億円、パーセントは構成比

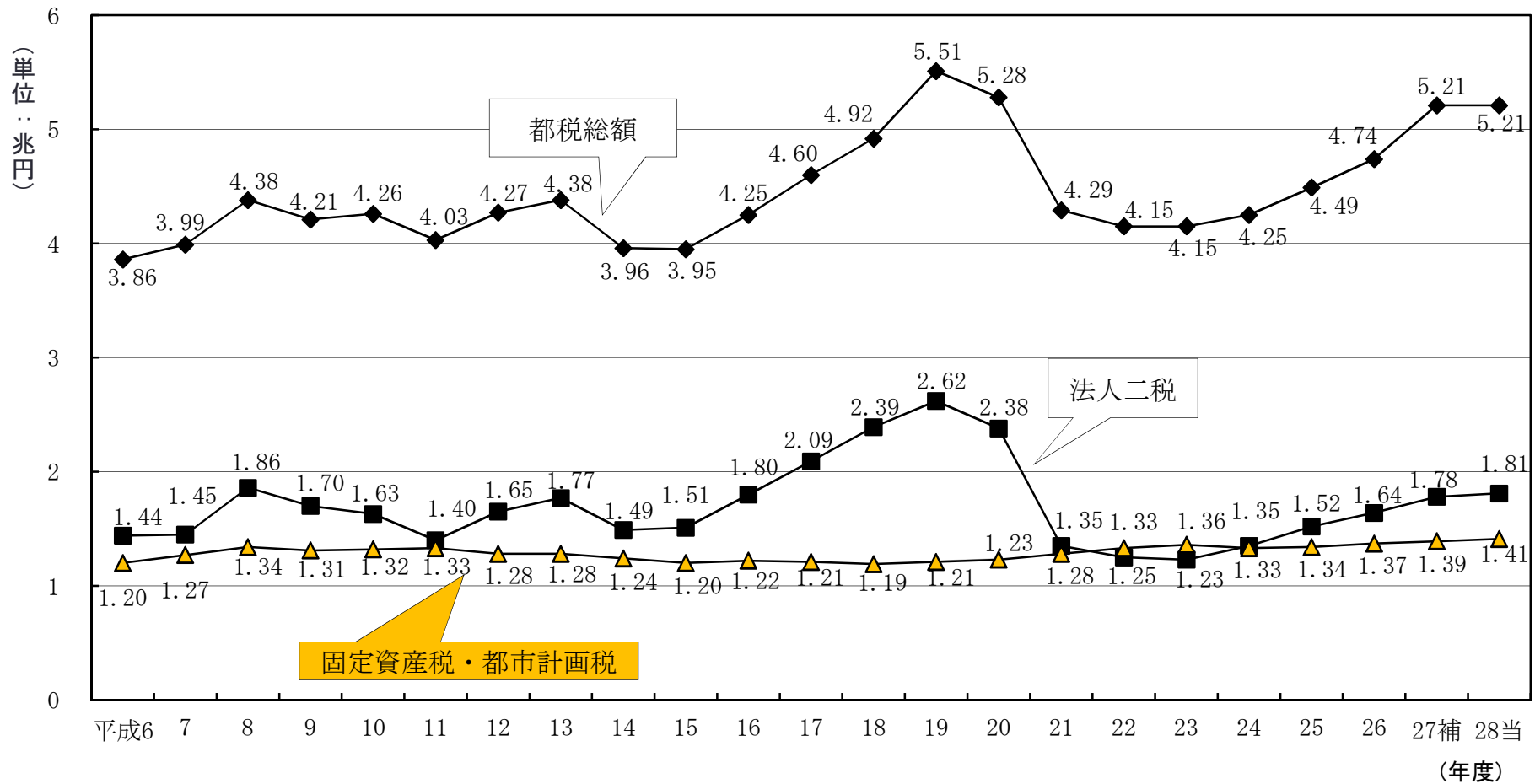
2 「法人二税」は、都民税(法人)と法人事業税の合計をいう。

# 1 都税における固定資産税

## 固定資産税・都市計画税の収入実績の推移

○ 法人二税と比較して、景気変動による影響が少なく、税収が安定的

### <都税収入実績の推移>

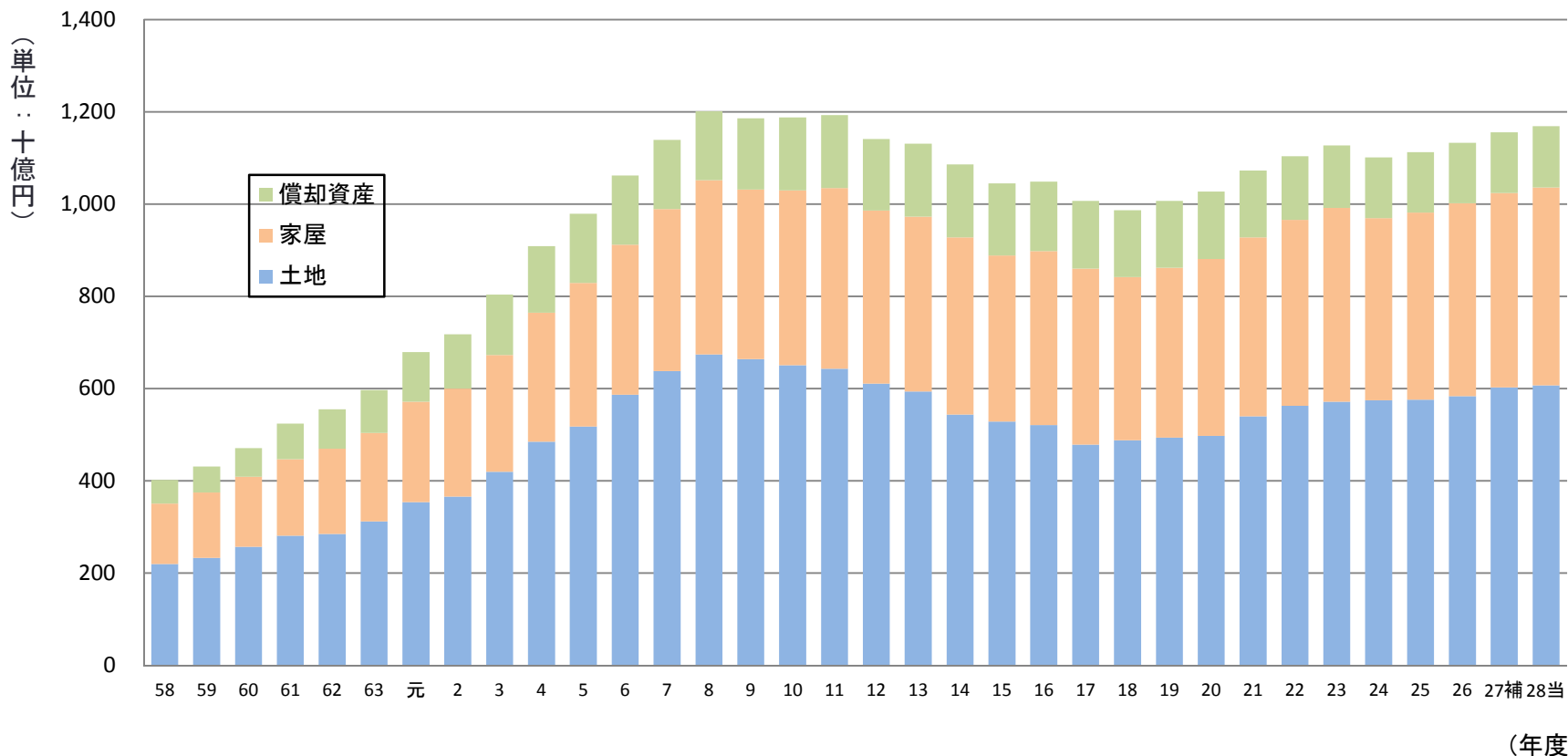


注 「27補」は27年度補正後予算額、「28当」は28年度当初予算額

# 1 都税における固定資産税

## 固定資産税の資産別の税收推移

- 土地のウェイトが大きいため、地価の変動により税收が大きく増減
- 家屋の税收は安定的で、微増の傾向



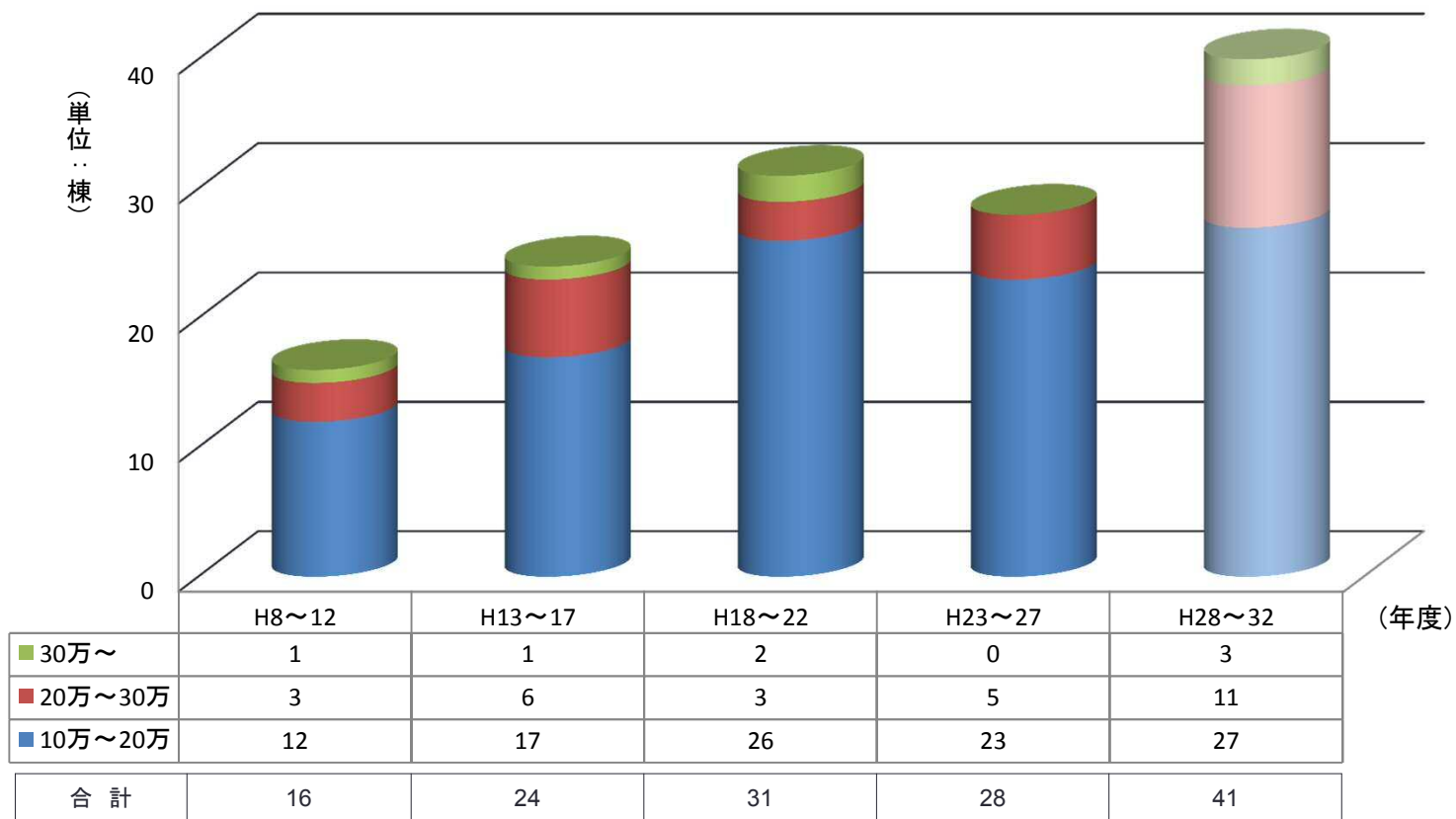
注1 昭和58年度から平成26年度までのデータは、「東京都税務統計年報」より作成  
2 「27補」は27年度補正後予算額、「28当」は28年度当初予算額

## 2 東京における都市づくりの進展

# 大規模・複合用途の建物の新築棟数推移

○ 都心部・臨海部を中心に大規模・複合用途の建物が多数建築されており、今後も大規模な建物の建築は加速

床面積10万㎡以上の建物の新築棟数

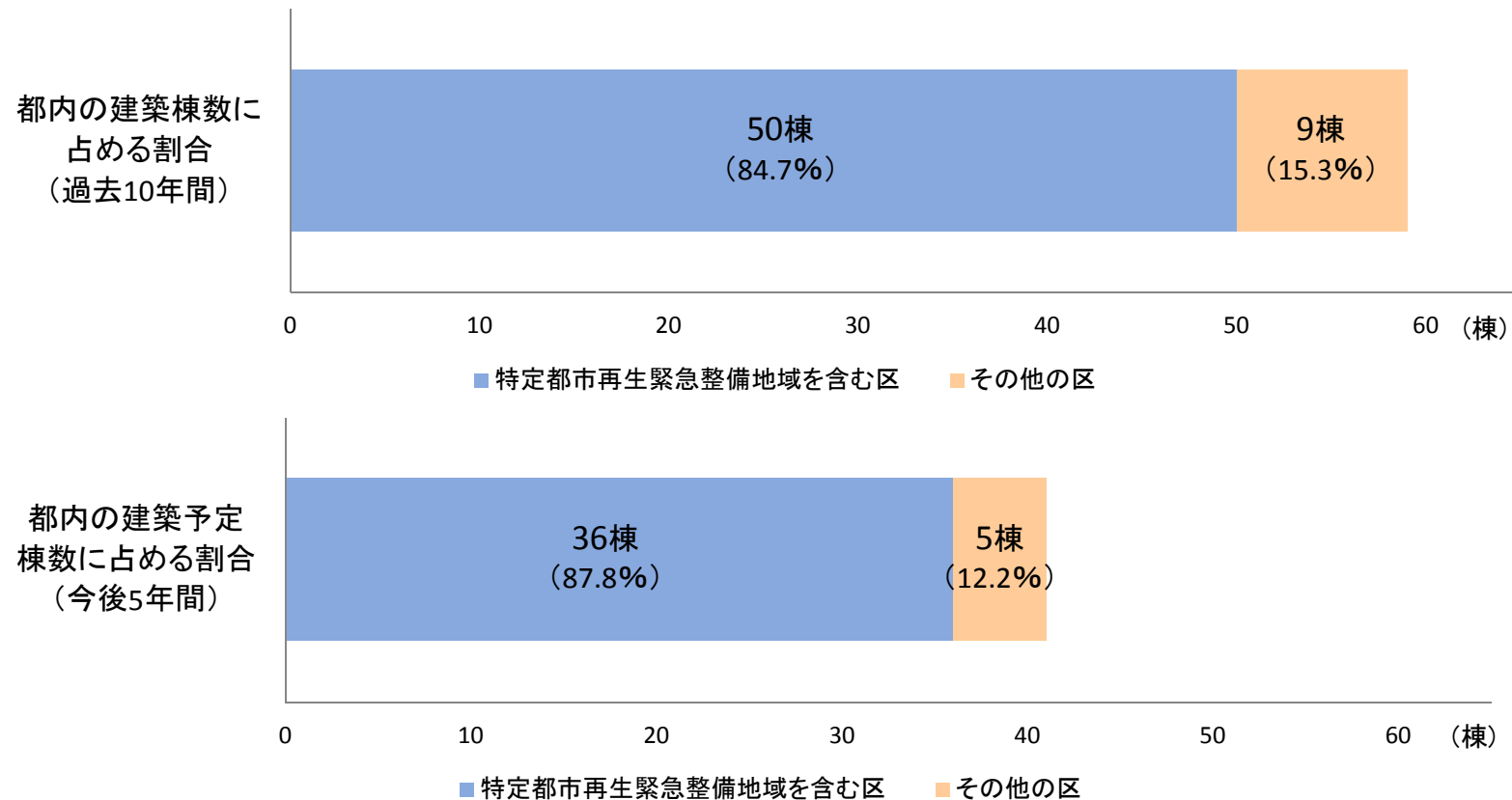


注 平成28~32年には建築中または計画段階のものを含む

## 2 東京における都市づくりの進展

# 都心に集中する大規模建物の建築

○ 床面積10万㎡以上の建物の過去10年間の建築及び今後5年間の建築予定は、特定都市再生緊急整備地域(P9参照)に集中



注 「特定都市再生緊急整備地域を含む区」・・・千代田区、中央区、港区、新宿区、江東区、品川区、渋谷区、豊島区

## 2 東京における都市づくりの進展

# 世界で一番ビジネスのしやすい環境整備に向けた国家戦略特区

◎ 東京でのビジネスを強力にバックアップすることや国際競争力強化、都市機能の更新などを目的として、以下のような特区等が設けられている。これらの区域では、容積率規制や用途規制の緩和、税制優遇など様々な特例が認められるため、外国企業の日本への進出、都内の建築物の大規模化・用途の複合化は、今後さらに加速していく。

### ・ 国家戦略特区(東京圏)(H26～)

区域	東京都全域、神奈川県、千葉県千葉市及び成田市
目的	2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、 <u>世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出</u>
事業内容	国、関係自治体、民間事業者で構成される東京圏国家戦略特別区域会議で検討し、区域計画で決定 ・容積率・用途等土地利用規制の見直し ・道路の占用基準の緩和 ・所得控除適用による法人実効税率の引き下げ、特定研究開発事業の用に供する機械その他設備には、 <u>固定資産税(償却)の課税標準の特例(1/2)の税制優遇</u> など

注 固定資産税・都市計画税の特例は3年度分

(例) 虎ノ門一丁目地区再開発(下図)  
(平成31年完了予定)

17万㎡の高層棟に加え、日比谷線新駅に直結するバスターミナルを整備  
 ⇒ 臨海部や国際空港等へのアクセス強化  
 ⇒ 容積率規制・土地利用規制緩和  
 (容積率 約660% → 1,450%)



注 東京都都市整備局ホームページより





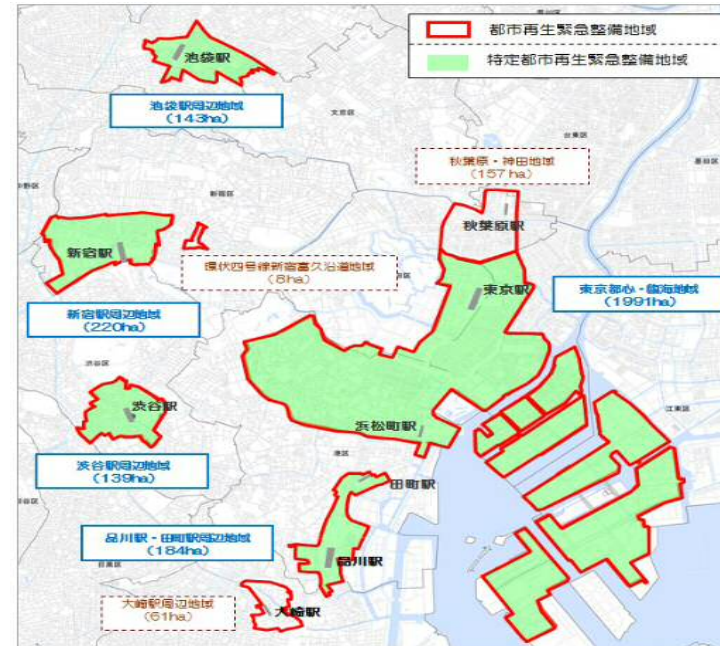
## 2 東京における都市づくりの進展

# 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域

- ・ 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域(H14～)

区域	東京都心・臨海地域等(右図参照)
目的	国全体の成長をけん引することが可能な大都市の市街地整備を官民の連携により重点的に推進
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地利用における規制の緩和</li> <li>・ 事業許可等における手続き期間の短縮</li> <li>・ 民間プロジェクトに対する金融支援</li> <li>・ <u>認定事業者が取得した土地および家屋について、不動産取得税の課税標準額から3/10を控除(特定都市再生緊急整備地域の場合、3/5を控除)</u></li> <li>・ <u>認定事業者が取得する公共施設等について、固定資産税・都市計画税の課税標準額に1/2を乗じる(特定都市再生緊急整備地域の場合、2/5を乗じる)</u>(注)</li> </ul>

注 固定資産税・都市計画税の特例は最大5年度分



注 東京都都市整備局ホームページより

(例) 渋谷ヒカリエ(平成24年完成)

14万㎡の高層複合施設であり、渋谷駅近辺の街区再編や街の交通結節点の役割も担う。

⇒ 規制緩和により、容積率 815 % → 1,370 %

⇒ 高層化と多機能化による都市機能の充実・強化

### 3 現行の家屋評価の方法

## 固定資産税の意義・性格

#### ◇ 地方税法の規定

- ・ 課税客体：土地、家屋及び償却資産（§ 341一、§ 342①）
- ・ 価 格：適正な時価（§ 341五）
- ・ 課税標準：賦課期日における価格（§ 349①）
- ・ 賦課期日：1月1日（§ 359）

#### ◇ 政府税制調査会（わが国税制の現状と課題－21世紀に向けた国民の参加と選択－）（H12.7.14）

固定資産税は、…当該固定資産の価値に応じて毎年経常的に課税する財産税です。…土地、家屋及び償却資産に対し固定資産税が課税されるのは、これらの資産の保有と市町村の行政サービスとの間に一般的な受益関係が存在するためです。…また、固定資産税は資産価値に応じて課税される物税とされており、資産の所有者の所得などの人的要素は考慮されない建前となっています。

#### ◇ 判決例

関連判決	判決要旨
最 高 裁 H15.6.26判決 平成10年 (行ヒ)第41号	土地に対する固定資産税は、 <u>土地の資産価値に着目し、その所有という事実に担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。</u>

※ 下級審において、上記判決を家屋における「適正な時価」の意義として引用している裁判例がある。  
(大阪地裁H22.9.9判決、広島高裁H23.1.26判決 など)

### 3 現行の家屋評価の方法

## 再建築価格方式採用の経緯

#### ◇ 地方税法の規定

- ・ 総務大臣は、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(固定資産評価基準)を定め、これを告示しなければならない。( § 388①)
- ・ 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。( § 403①)

#### ◇ 再建築価格方式の採用

年度	経緯
昭和34～35年度	固定資産評価制度調査会(注)による評価制度の審議・答申(下記参照)
昭和37年度	地方税法の一部改正により、昭和39年度より自治大臣の定める固定資産評価基準によって家屋の評価を行うこととされた。

#### 【答申内容】

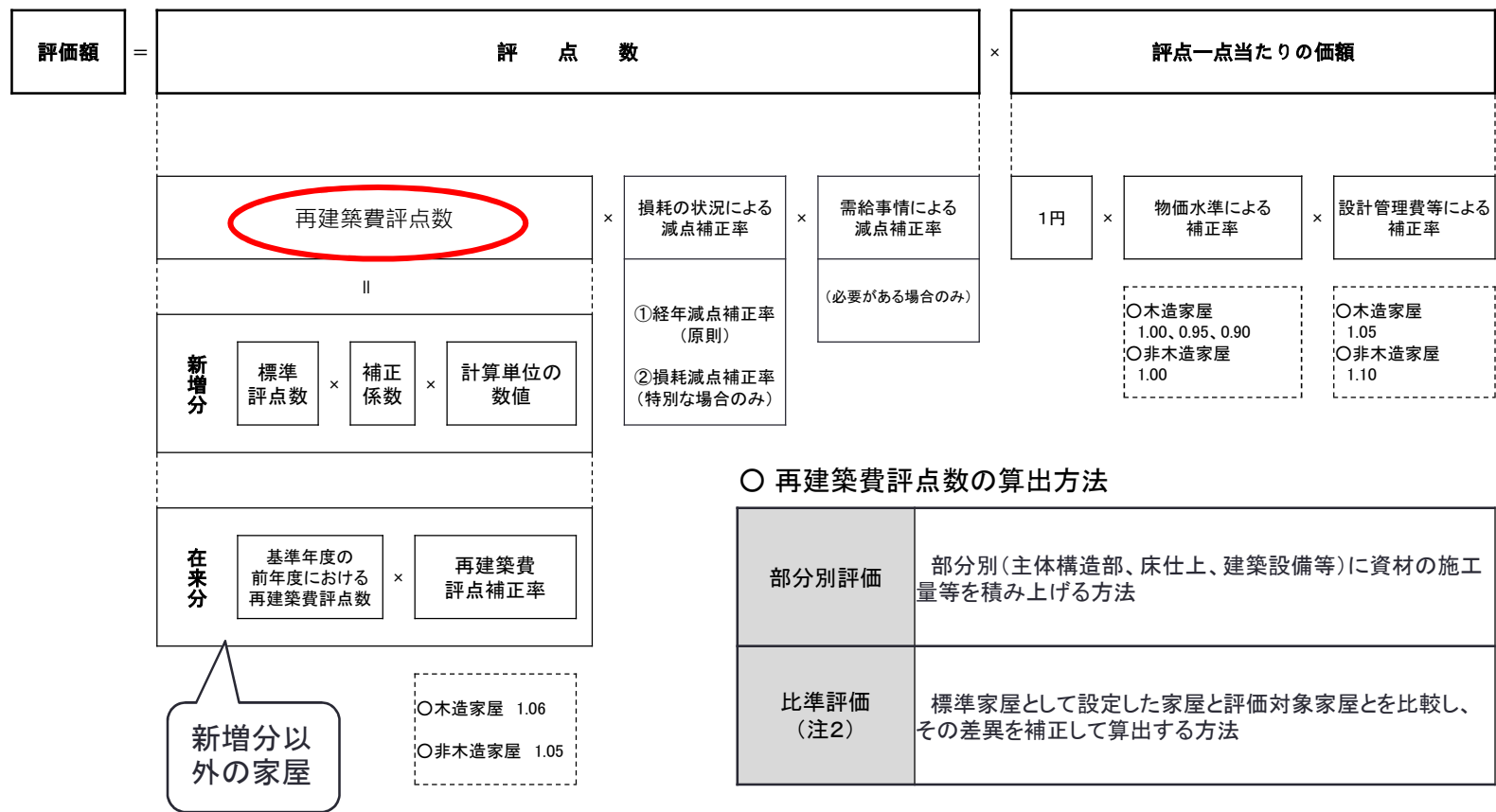
- ・ 再建築価格を基準とする方法と、取得価格、賃貸料等の収益、売買実例価格を基準とする方法とを比較・検討
- 「…現実の取得価格は、その取得の際の個別的な事情による偏差があり、実際賃貸料等は、種々の事情によりはなはだし格差があるので、いずれも評価の基準として採用することはできない。また、売買実例価格は、取得価格と同様に、個別的な事情による偏差があるほか、家屋の取引が一般的に宅地とともに行なわれている現状からして、そのうち家屋の部分を分離することが困難である等の事情があるのに対し、再建築価格は、家屋の構成要素として基本的なものであり、その評価の方式化も比較的容易であるので、家屋の評価は、再建築価格を基準として評価する方法(再建築価格方式)によることが適当である。」

注 固定資産評価制度調査会 … 固定資産評価制度の審議のために、総理府に設置された総理大臣の諮問機関(S34.4～S36.3)

### 3 現行の家屋評価の方法

## 「再建築価格方式」とは

○ 評価しようとする家屋と同一のもの(注1)をその場所に新築するものとした場合において必要な建築費(再建築費)を求め、これに新築時からの経過年数に応じた減点補正等を行い、家屋の評価額を求める方法



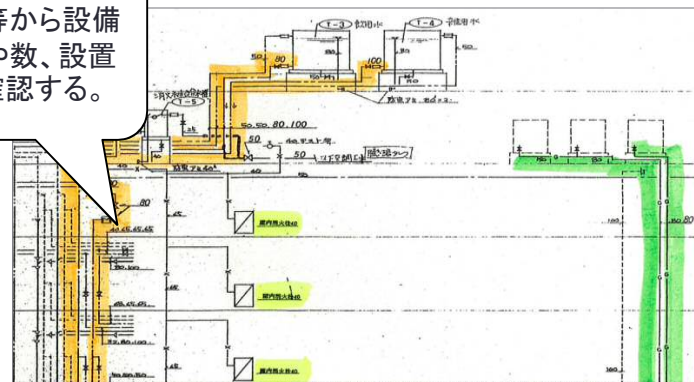
### 3 現行の家屋評価の方法

## 部分別評価の具体的な手順

見積書等から使用資材及び数量を把握し、合致する評点項目にあてはめる。

形状・寸法	数量	単位	単価	金額
			円	円
FC=13.5 S-18	45.0	m <sup>3</sup>	12,350	555,750
コンクリート 基礎部 FC=21 S-15	724	#	13,100	9,484,400
" 基礎部 FC=21 S-12-18(流動化)	2,471	#	13,400	33,111,400
" FC=21 S-18	20.6	#	13,100	269,860
" 防水層 FC=13.5 S-18	83.8	#	12,530	1,050,014
軽量コンクリート LC=15 S-18	34.4	#	16,800	577,920

竣工図等から設備の位置や数、設置範囲を確認する。



#### ◇ 評点項目例

##### 1 主体構造部等

評点項目	標準評点数
鉄骨 (1トン当たり)	161,730
鉄骨 (1トン当たり) (耐火被覆がなされているもの)	182,030
鉄骨 (1トン当たり) (錆止め塗装がなされているもの)	171,300
鉄骨 (1トン当たり) (亜鉛めっき加工がなされているもの)	218,730
鉄骨 (1トン当たり) (耐火被覆及び錆止め塗装がなされているもの)	194,600
鉄筋 (1トン当たり)	120,640
コンクリート(鉄筋) (1立方メートル当たり)	36,510
コンクリート(無筋) (1立方メートル当たり)	16,400
軽量コンクリート(鉄筋) (1立方メートル当たり)	42,010

<例>非木造家屋の評価例(床面積1,300m<sup>2</sup> RC造事務所)

【主体構造部】 鉄筋 120,640点 × 111.00(t) = 13,391,040点  
 コンクリート(鉄筋) 36,510点 × 950.00(m<sup>3</sup>) = 34,684,500点  
 コンクリート(無筋) 16,400点 × 32.00(m<sup>3</sup>) = 524,800点  
 部分別合計 48,600,340点

【電気設備】 照明設備 2,480点 × 0.90(配置の補正) × 1,300.00(m<sup>2</sup>) = 2,901,600点  
 ……  
 部分別合計 12,515,500点

部分別の評点数合計(一棟の再建築費評点数) 180,000,000点

∴ 180,000,000点 × 0.9877(経年減点補正率) × 1.10(評点一点当たりの価額) = 195,564,600円(評価額)

### 3 現行の家屋評価の方法

## これまでの評価基準の主な改正点

○ 建築される家屋の傾向や物価の変動を踏まえ、補正率など種々の改正が行われてきたが、あくまで現行の評価制度の範囲内での改正

#### ◇ 主な改正点

##### ・ 新たな構法への対応

- ア 軽鉄系・RC系のプレハブ準則の設定（昭和42年）
- イ 枠組壁構造建物の評価の本則化（平成12年）
- ウ 丸太組構法の準則化（平成12年）
- エ プレハブ準則の本則化（平成18年）

##### ・ 基準の全国的統一

- ア ブロック別（全国6）の木造家屋評点基準表の廃止（昭和48年）

##### ・ 評点項目等の追加・変更

- ア 玄関ユニット、ユニットバス等の評点項目の追加（昭和57年）
- イ 「鉄骨」、「鉄筋」及び「コンクリート」の標準量の見直し（平成12年）

##### ・ 評点項目の整理・統合

- ア 「空調設備」の整理統合（18種類 ⇒ 12種類）（平成12年）
- イ 「石材系仕上」の石材の区分（花崗岩、大理石など）の廃止（平成21年）
- ウ 「サッシ」「シャッター」の整理統合（30種類 ⇒ 11種類）（平成27年）

#### 4 東京都における家屋評価の状況

### 東京都における大規模家屋の評価体制

- 一定規模以上の家屋及び評価計算に困難を伴う特殊な家屋については、本庁で評価計算を行う。

なお、対象家屋の床面積や階層数は、効率的な評価体制をとるために区分したものである。

(平成27年4月1日時点の体制)

担当部署	対象家屋	評価棟数実績		
		H25	H26	H27
本 庁	○ <u>進達家屋</u> (注1)	12	20	13
	ア 一棟の延べ床面積が50,000㎡以上の事務所、店舗及び百貨店等	12	14	10
	イ 野球場、競馬場等の特殊な構造、設備又は用途の家屋	0	6	3
	○ <u>本庁調査家屋</u> (注2)	4	6	8
	ウ 一棟の延べ床面積が30,000㎡以上の事業用家屋	3	3	3
	エ 一棟の延べ床面積が80,000㎡以上で地上30階建以上の共同住宅	0	0	3
	オ 進達家屋と一体として建築された家屋	1	3	0
	カ その他特に困難な事情がある家屋	0	0	2
都税事務所	本庁が評価する家屋以外のすべての家屋(建売の木造住宅等)	30,480	30,579	29,829

注1 「進達家屋」・・・特に規模が大きい又は特殊性が高いため、評価の精度を保つ観点から本庁が評価することとしている家屋

注2 「本庁調査家屋」・・・都税事務所の評価事務の効率性及び困難性を考慮して、本庁が調査することとしている家屋



#### 4 東京都における家屋評価の状況

## 大規模事業用家屋の評価工程

○ 大規模事業用家屋の評価は、事業主による竣工図の作成、評価庁における施工量調査、評価計算に長い期間を要する（竣工から評価完了まで2年近くを費やす例もある）。

<例：家屋A(床面積約24万㎡)>

		No.	項目	1月目	2月目		~		8月目	9月目	10月目	11月目	12月目	13月目	14月目	15月目	16月目	17月目	18月目	19月目	20月目	21月目	22月目	
事業主	1		家屋の竣工	○																				
	2		表示登記		○																			
	3		竣工図の作成	← 約8ヶ月 →																				
評価庁	4		竣工図を含む 建築図書の借用							○		☆						☆						
	5		建築図書による施工 量調査・評価計算	← 約11ヶ月 →																				
	6		現地調査																			○		
	7		家屋計算書の作成・ 価格の決定																				○	
	8		資料返却・ 税額等の説明																					○
※		所要期間	← 家屋の竣工～評価完了までの期間：約1年10ヶ月 →																					

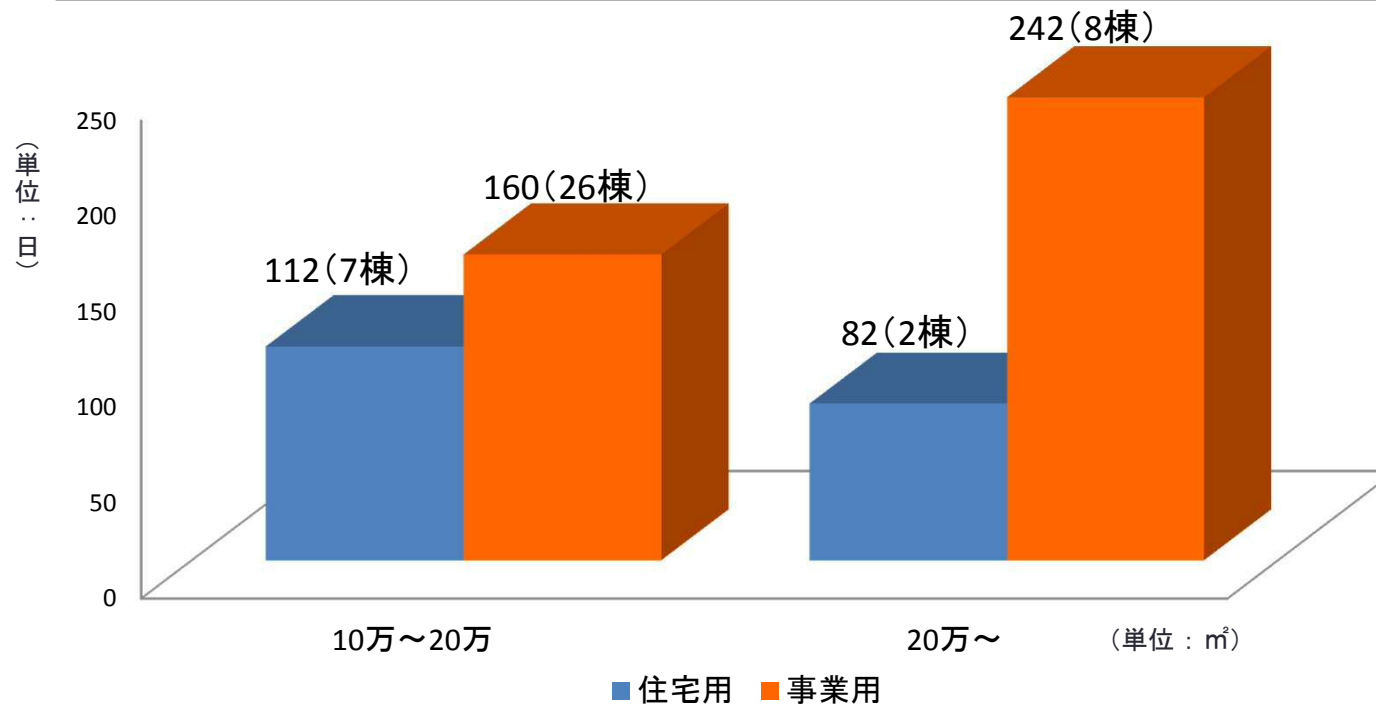
※“☆”… 追加・変更工事があったため、それらの書類についても評価計算途中に借用した。

#### 4 東京都における家屋評価の状況

### 大規模家屋の評価に要する平均日数

- 大規模化・複合用途化した事業用家屋ほど、評価完了までに要する期間が長い
  - ⇒ 評価に要する期間：住宅用家屋 < 事業用家屋 < 大規模な事業用家屋
  - ⇒ 床面積の増加・用途の複合化により建築資材等が多くなり、施工量調査が煩雑化するためと考えられる。

10万㎡以上の家屋の資料借用から評価完了までの平均日数(規模別)(過去10年間43棟分)



注 「10万~20万」の住宅用家屋の場合、設計変更が行われた家屋が含まれていることから、平均日数が引き上げられている。

## 5 再建築価格方式の課題

### 膨大な資材の評点項目へのあてはめ

- 評価基準：簡素化・合理化を目的とした評点項目の整理統合が進行（昭和39年：約850種 ⇒ 平成27年：約500種）
- 都の実態：大規模家屋に施工される資材は種類・数量ともに膨大なため、評点項目へのあてはめがむしろ煩雑、困難化

<例：合成樹脂板>

24基準：12種類	
塩化ビニル	3, 2, 1mm厚
メラミン	2.0, 1.6, 1.2mm厚
ポリカーボネート	4, 3, 2mm厚
アクリル	3.0, 2.0, 1.0mm厚

⇒

27基準：3種類	
塩化ビニル	厚みの区分なし
-	
ポリカーボネート	厚みの区分なし
アクリル	

- ◇ 厚みの区分と「メラミン」の分類がなくなったため、項目数が減少
- ⇒ 施工資材に該当する評点項目がない場合、補正率（「施工の程度」）の適用等の判断が必要

- ◇ 評点基準表に該当する評点項目がないが、都内において施工が多い資材は、評価基準の規定に基づき、東京都において建築単価を調査し、再建築費評点基準表を設定

ただし、建築工事の市場単価に関する書籍等から標準的な単価が把握できない場合、評点項目の設定が困難

<例：ガラス>

- ◇ 設定例

- ・ フロート板ガラス（透明）：評価基準上では3,5,6mm厚のみ設定 ⇒ フロート板ガラス（透明・8,10,12,15,19mm厚）
- ・ 強化ガラス：評価基準上では6mm・10mm厚のみ設定 ⇒ 強化ガラス（フロート・12mm厚） など計11項目を設定

## 5 再建築価格方式の課題

### 建築技術の進展・新たな設備の普及

- 最新の資材や設備は、評点項目に類似するものがないなどの事情から、評点項目へのあてはめや補正が極めて困難
- 新たな資材や設備が評点項目として設定される場合もあるが、標準評点数を定めるために市場調査を行う必要があるなど、評価基準が改正されるまでには一定の期間が必要

#### <例：水道直結型スプリンクラー設備>

- ◇ 平成27年度評価基準改正において新規に設定された評点項目
- ◇ グループホーム等の小規模家屋に多く設置される、水槽等を用いず水道管を使用して火災時に散水する方式の設備  
従来の「スプリンクラー設備」は、水槽等を標準評点数に含んだものであるため、小規模家屋に施工されるものとは想定される規模が異なる。  
⇒ 平成27基準までは、水道直結型スプリンクラー設備が施工されていた場合、既存の評点項目である「スプリンクラー設備」を補正して評点付設

#### ・「水道直結型スプリンクラー設備」導入の経緯

平成18年 長崎県のグループホームで火災発生（以後、各地でグループホームでの火災が相次ぐ）

平成21年 消防法施行令改正。「認知症高齢者グループホーム」を対象に、延べ面積275㎡以上にスプリンクラー

↑  
**6年間** 消火設備が義務設置とされたが、水道直結等簡易型スプリンクラーも認められた。

↓  
平成27年 水道直結型スプリンクラーの普及を受け、新たな評点項目が設定される。

## 5 再建築価格方式の課題

### 審査の申出・訴訟への対応

- 従来の争点：在来分家屋の場合、争点は評価替えが適切に行われているかのみで、新築時の価格は争えない(P12参照)
- 近年の判例：「在来分家屋でも新築時の価格について争うことができる」と判示
  - ⇒ 築年数の古い家屋についても、新築時の評価(使用資材・施工量等)について説明・主張することが必要
  - ⇒ 評価に用いた資料の保存が必要
- 判決例(固定資産評価審査委員会への審査の申出の決定に対する取消訴訟)

関連判決	概要
東京高裁 H25.4.16判決 平成24年 (行コ)第38号	<p>(事実概要) 平成18年度の審査の申出において、平成5年築の家屋の新築時の評価について争われたもの</p> <p>(判決要旨) 地方税法432条1項は、基準年度の登録価格に関して審査の申出ができる場合について何らの制限も設けていないのであり、…<u>建築当初の評価において適切に評価できなかった事情がその後に判明した場合や、建築当初の評価の誤りが重大で、それを基礎にその後の家屋の評価をすることが不合理と認められるような場合…のような制限をすることはできない。</u>… 建築当初の評価から時間が経過すればするほど、それに誤りがあったかどうかを的確に判断することは困難になることも当然に予想されるが、誤りがあることについて主張立証責任を負担するのは納税者であるところ、納税者がそれを主張立証することができた以上、登録価格の誤りを是正することを否定する理由にはならないというべきである。</p>

- 近年の審査の申出・訴訟の状況(棟数)(家屋評価に関するもの)

年度	H12~14	H15~17	H18~20	H21~23	H24~26
審査の申出	87	62	56	217	76
訴訟	0	3	1	10	5

## 5 再建築価格方式の課題

# 家屋と償却資産の区分

- 設置された設備が家屋か償却資産か、竣工図等の建築図書から設備ごとに確認が必要
- 同じ設備でも、施工の状況等により家屋の評価に含まれる建築設備かの判断が必要

家屋の評価に含まれる建築設備	家屋の所有者が所有する電気設備、…等の建築設備で、家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となって、家屋の効用を高めるもの(固定資産評価基準第2章第1節七)
償却資産	土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産

### (例) 空調設備

- ・ 家屋と構造上一体である(写真上)  
(天井埋め込み型空調設備、など)  
⇒ 家屋の評価に含まれる建築設備
- ・ 移動が簡単にでき、家屋と構造上一体でない(写真下)  
(取り外しが容易な壁掛け型のルームエアコン、など)  
⇒ 家屋の評価には含まれないため、事業用であれば償却資産  
⇒ 家屋と償却資産との振り分け作業が煩雑



## 5 再建築価格方式の課題

### 納税者から見た課題

#### ◇ 評価額の試算・検証

- ・ 現行の評価制度では、建築資材及び設備の施工量等を一つ一つ積み上げて評価額を算出する必要があるため、納税者において評価額の試算や検証(精査)を行うことが容易でない。

#### ◇ 企業会計上の処理

- ・ 評価・課税が本来の課税年度の翌年度以降となる場合、納税者は未払固定資産税の計上等の会計処理が必要

#### ◇ 建築後の経過年数による減価

- ・ 日本の不動産取引においては、建築後の年数が経過すると、取引価格が大きく下がる傾向にあるが、固定資産税の評価額は、緩やかにしか下がらない。

## 6 これまで国で検討されてきた新たな評価方式

### 広域的比準評価方式

◎ これまで国においては、評価の簡素化・合理化に向けて、再建築価格方式を前提とした新たな評価方法として、広域的比準評価方式、㎡単価方式について、また、必ずしも再建築価格方式を前提としない評価方法として、取得価格方式について検討が行われてきた。

#### ◇ 広域的比準評価方式

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

#### <算出方法>

- ① 家屋を構造等から類似したグループに分け、その中から標準家屋を選定（実在する家屋の中から選定）
  - ② 標準家屋について、部分別評価により再建築費評点数を付設
  - ③ 評価対象家屋と標準家屋を比較し、その差を補正して評価額を算出
- ・ 部分別評価に比べ、評価が簡素化し、また、広範囲で同一の標準家屋を適用することで、広域的に評価が均衡するなどの利点が挙げられる。さらに、中小の市町村にとっては、標準家屋の設定が不要となり、事務の軽減にもつながる。
  - ・ 一方で、対象家屋が、住宅等類型化しやすいものに限定されることや、部分別の積算でないため、精緻な評価を求める納税者には理解されにくいなどの課題も指摘されている。

注 平成17年度「家屋に関する調査研究委員会」報告書（（一財）資産評価システム研究センター）をもとに作成



## 6 これまで国で検討されてきた新たな評価方式

# m<sup>2</sup>単価方式

### ◇ m<sup>2</sup>単価方式

基準となる家屋の延べ床面積1m<sup>2</sup>当たりの再建築費評点数を再建築価格基準単価(m<sup>2</sup>単価)とし、これに補正率及び評価対象家屋の延べ床面積を乗ずることにより評価する方式

#### <算出方法>

- ① 家屋を構造等から類似したグループに分け、その中から基準家屋を選定(実在する家屋でなくともよい。)
  - ② 基準家屋について、部分別評価により再建築費評点数を付設し、延べ床面積1m<sup>2</sup>当たりの価格(m<sup>2</sup>単価)を算出
  - ③ 個々の評価対象家屋に対し、家屋の価格を決定する要因について基準家屋との対比を行い、補正率を乗じてm<sup>2</sup>単価を補正し、これに計算単位(延べ床面積)を乗じて再建築費評点数を算出
- ・ 部分別評価に比べ、評価が簡素化し、また、全国で同一の基準家屋を適用することで、全国的に評価が均衡するなど  
の利点が挙げられる。さらに、個々の団体で基準単価を設定する必要がないため、全市町村で、事務の軽減にもつながる。
  - ・ 一方で、対象家屋が、住宅等類型化しやすいものに限定されることや、部分別の積算でないため、精緻な評価を求める  
納税者には理解されにくいこと、さらに、全国で地域差があるため、全国統一の基準家屋の設定が困難であるなどの課題  
も指摘されている。

注 平成21年度「家屋に関する調査研究委員会」報告書((一財)資産評価システム研究センター)をもとに作成

## 6 これまで国で検討されてきた新たな評価方式

### 取得価格方式

#### ◇ 取得価格方式

事業用家屋について、申告された取得価格を基礎として、取得後の経過年数に応じた減価を考慮して評価する方式

#### <算出方法>

評価額 = 取得価格 (※1) × 調整率(※2) × 経年減点補正率

※1「取得価格」…国税における「取得価額」:建物の建設又は購入費用+事業の用に供するために直接要した費用

※2「調整率」…再建築価格方式で評価された既存家屋との評価水準の均衡を図るための一定の率

- ・ 対象を事業用家屋に限定すれば、法人税等税務会計における取得価格を固定資産の取得価格として申告できることから、新たに申告義務を課されることの負担感は小さく、国税とのカウンターチェックも可能となる。さらに、納税者の納得感が得られやすいこと、行政事務が効率化することなどの利点が挙げられる。
- ・ 一方で、事業用と非事業用の複合用途家屋は取得価格方式と再建築価格方式が混在することや、建築物価変動を評価額にどう反映するかなどの課題が指摘されている。

注 平成17年度「固定資産税制度に関する調査研究委員会」報告書((一財)資産評価システム研究センター作成)をもとに作成

## 7 諸外国における事業用資産の評価方法

### アメリカ合衆国(ニューヨーク州)

課税対象資産	土地及び土地に恒久的に付着する建築物(Improvements) ※土地・建築物は一体として評価・課税
課税標準額	市場価値(以下の3つのうちいずれかの手法で算出)
評価方式	市場価値 × 一定のパーセンテージ(評価員が決定) ・住宅、空家等：マーケットアプローチ(売買実例価格) ・工場、公共財：コストアプローチ(再建築価格) ・アパート、店舗等：インカムアプローチ(収益還元方式) どの評価方式を採用するか(もしくは複数の方式を用いるか)は、建築物に応じて評価員が判断
評価替え	全資産を計画的に調査し、評価額を調整
税率・税額	各年度で必要な財産税歳入額を、その地方団体に所在する不動産の評価額の総計で除することにより税率を決定 ただし、課税標準額の総計の平均額の1.5~2.5%(地方団体の規模による)が税額の上限值(公的資本の改善等、一定の法定支出は課税制限の対象外)

注 以下の書籍等をもとに作成

- ・「主要先進国における住宅・不動産保有税制の研究～歴史の変遷と現行制度ならびに我が国への示唆～」(海外住宅・不動産税制研究会 編著)
- ・「UNDERSTANDING ASSESSMENTS AND PROPERTY TAXES(各国の資産評価対訳シリーズ 第6集 アメリカ(ニューヨーク州))」((一財)資産評価システム研究センター)

## 7 諸外国における事業用資産の評価方法

### アメリカ合衆国(イリノイ州)

課税対象資産	土地及び土地に恒久的に付着する建築物(Improvements) ※土地・建築物は一体として評価・課税
課税標準額	時価(market value) 「売り手と買い手の双方が売買についての知識を有しており、十分に時間をかけて合理的な判断を行い、売買が不当な圧力を受けないと仮定した場合における、競争・公開市場において資産が売却されるであろう価格」
評価方式	「市場のデータ(market data)」:類似資産の販売実例価格 「費用(cost)」:再建築に要する費用 「所得(income)」:将来得られるであろう所得の現在価値 これらの要素を用いて時価(評価額)を決定し、農地等以外は、時価の3分の1で評価
評価替え	4年に1度
税率・税額	課税標準を賦課総額(必要予算から算出)で除することで税率を確定する。ただし、税率には上限が設けられている。
その他	・州歳入省による平準化(equalization) 評価額の決定後、郡内・郡間で評価水準に差異がある場合、評価額と実際の資産の売却価格の比率を調査し、売却価格の3分の1よりも高い、又は低い場合、一定の係数をかけて評価額を平準化

注 以下の書籍をもとに作成

・「主要先進国における住宅・不動産保有税制の研究～歴史の変遷と現行制度ならびに我が国への示唆～」(海外住宅・不動産税制研究会 編著)

## 7 諸外国における事業用資産の評価方法

### 英国(イングランド)

	Business Rate (非居住用不動産に課税)	Council Tax (居住用不動産に課税)
課税対象資産	非居住用不動産である土地・建築物のほか、償却資産(機械・設備等)、商業的利益を生み出す資産(電波塔、広告権等) ※土地・建築物は一体として評価・課税	居住用の土地・建築物、及びそれらと一体となっている設備等 すべて一体として評価・課税
課税標準額	年間査定賃料(収益還元法)	市場価値(Open Market Value) 「各住戸が公開市場(Open Market)で売却された場合に付されるであろう価格(1991年4月1日時点)」に基づく資産価値
評価方式	実際に支払われている賃料ではなく、賃料のほか修繕費や保険料、その他の必要経費を含んだ通常の場合の年間賃料に相当する額を算出	新築物件であっても、同時点での価格が求められる。家屋や設備の傷み、経年減価は考慮せずに評価額を決定
評価替え	5年に1度(評価替えの2年前の4月1日時点での実質賃料データにより、全不動産の価値を査定)。直近の見直しは2010年4月だが、次回の見直しは2017年。	10年に1度(政治的な事情で実施はされていない) 増改築があっても再評価はせず、売却により価値が顕在化したときに評価額の見直しが行われる。
税率・税額	年間賃料(国の評価庁が査定)×乗数(消費者物価指数によって変動)	資産を評価額に応じて8つの価格帯に分け、価格帯ごとに課税額を決定

注 以下の書籍等をもとに作成

- ・「主要先進国における住宅・不動産保有税制の研究～歴史の変遷と現行制度ならびに我が国への示唆～」(海外住宅・不動産税制研究会 編著)
- ・平成26年度「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究」((一財)資産評価システム研究センター)

## 7 諸外国における事業用資産の評価方法

### ドイツ

課税対象資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農林業用資産：土地、建物のほか、家畜、機械、器具など</li> <li>・農林業用資産以外の資産：土地と建物</li> </ul>
課税標準額	<p>「統一価額」・・・国の鑑定委員会が市町村の区域ごとに作成</p> <p>旧西ドイツ地域：1964年時点の市場価値</p> <p>旧東ドイツ地域：1935年時点の市場価値</p>
評価方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般的な不動産：収益価格方式 (統一価額 = 年間粗賃料 × 法定倍率 × 増額・減額調整)</li> <li>・特殊な不動産：実態価格方式(原価法) (統一価額 = 【土地価格 + {建物価格 ± 増額・減額調整} + {外部付属施設価格 ± 増額・減額調整}】 × 乗率(50~85%))</li> </ul>
評価替え	行われない
税率・税額	統一価額 × 租税算定率(全国一律：用途ごと) × 賦課割合(市町村が独自に決定)
評価方式 (補足)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年間粗賃料：住宅の賃借人がその利用の対価として一年間に支払う金額</li> <li>・法定倍率：不動産の種類や所在市町村に応じて法定された倍率</li> <li>・増減額調整：騒音や臭気、土地の形状等に応じた調整率</li> <li>・乗率：3資産の合算額と市場価格との調整。経済状況や自治体の規模、不動産市場の状況等による。</li> </ul>

注 以下の書籍等をもとに作成

- ・「主要先進国における住宅・不動産保有税制の研究～歴史の変遷と現行制度ならびに我が国への示唆～」(海外住宅・不動産税制研究会 編著)
- ・平成26年度「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究」((一財)資産評価システム研究センター)

## 7 諸外国における事業用資産の評価方法

### フランス

	既建築不動産税	未建築不動産税	住宅税	職業税の一部
課税対象資産	建物付き土地	建物なし土地	住居及び附属物	事業用不動産 ・機械等
課税標準額	土地台帳に記載された賃貸価値 「当該不動産が正常な条件の下で賃貸された場合得られるであろう理論的な賃料」 土地台帳には、地積など主に土地の基本情報が記載されているが、土地上の建築物の情報も記載されている。			
	土地台帳上の賃貸価値の5割	土地台帳上の賃貸価値の8割	土地台帳上の賃貸価値のそのもの	既建築不動産は5割、 未建築不動産は8割
評価方式	1970年の不動産の賃貸価値に対し、予算法で定められた調整係数を乗じて当該年度の評価額を算出	1961年の不動産の賃貸価値に対し、予算法で定められた調整係数を乗じて当該年度の評価額を算出	既建築不動産税と同様	既建築不動産税と同様
評価替え	2年前の土地台帳賃貸価値に上記調整係数を乗ずることで評価替えを行う。(毎年)			
税率・税額	各地方団体での投票で税率を決定			

注 以下の書籍等をもとに作成

- ・「主要先進国における住宅・不動産保有税制の研究～歴史の変遷と現行制度ならびに我が国への示唆～」(海外住宅・不動産税制研究会 編著)
- ・平成26年度「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究」((一財)資産評価システム研究センター)

## 7 諸外国における事業用資産の評価方法

### 中国(上海)

課税対象資産	事業用建物 (上海に限らず中国全土で課税対象)	・上海住民(個人)が新規購入した2戸目以上の住宅 ・非上海住民(個人)が新規購入した住宅
課税標準額	・建物の原始取得価格×70%(70%~90%の範囲内で各地方政府が決定した率を乗じる) ・年賃料収入(賃貸物件の場合)	建物の原始取得価格×70%
評価方式	・取得価格方式 ・収益還元方式(賃貸物件の場合)	取得価格方式
評価替え	毎年経過年数に応じて減価率を乗じる	—
税率・税額	1.2%(賃貸物件の場合12%)	原則0.6%

注 以下の論文をもとに作成

- ・林 秀樹(2013). 中国における不動産税に内在する諸問題—不動産価額高騰抑制策としての税制改革の方向性— びわ湖経済論集、12, 11-25
- ・楊 華、張 忠任(2012). 中国におけるバブル抑制のための不動産税制改革について 島根県立大学 総合政策学会「総合政策論叢」、24, 16-32