

「固定資産評価に関する検討会」  
報告書

平成 29（2017）年 4 月

固定資産評価に関する検討会



## 「固定資産評価に関する検討会」 委員名簿

座長	小松 幸夫	早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科 教授
副座長	佐藤 英明	慶應義塾大学大学院法務研究科 教授
	柏木 恵	一般財団法人キヤノングローバル戦略研究所 主任研究員／税理士
	熊澤 光司	東京都固定資産評価員
	柴 由花	常葉大学法学部 教授
	平井 敏彦	一般財団法人日本不動産研究所公共部 上席主幹

(五十音順、敬称略)

(平成 29 年 4 月現在)

## 「固定資産評価に関する検討会」 審議経過

○第1回〔平成28年4月21日（木）〕

- 議題
- （1）東京における大規模事業用建築物の状況について
  - （2）大規模事業用建築物にかかる評価の困難性について
  - （3）新たな評価方法のあり方について
  - （4）その他

○第2回〔平成28年7月8日（金）〕

- 内容
- ビル開発事業者4社からのヒアリング
- ・ 現行の評価方法の問題点について
  - ・ 大規模事業用建築物の評価において望まれることについて
  - ・ 会計処理における実務上の問題点について

○第3回〔平成28年7月21日（木）〕

- 議題
- （1）新たな評価方法の方向性について
  - （2）「取得価額活用方式」と「再建築価格方式」の関係について
  - （3）「工事原価」の把握について
  - （4）その他

○第4回〔平成28年11月4日（金）〕

- 議題
- （1）家屋と償却資産の区分について
  - （2）「工事原価」の時点について
  - （3）申告制度の枠組みについて
  - （4）「取得価額活用方式」の対象とする家屋の範囲について
  - （5）その他

○第5回〔平成28年12月21日（水）〕

- 議題
- 新たな評価方法の課題について

○第6回〔平成29年2月27日（月）〕

- 議題
- 「固定資産評価に関する検討会」報告書（案）について

## 目 次

はじめに.....	1
1 「固定資産評価に関する検討会」の設置目的.....	2
(1) 固定資産税における家屋評価の現状.....	2
(2) 大都市共通の課題.....	3
2 新たな評価方法の方向性等.....	5
(1) 現行の評価方法の見直し等に関する委員の意見.....	5
(2) 現行の評価方法の見直し等に関する事業者の意見.....	6
(3) 新たな評価方法の方向性.....	7
3 新たな評価方法の基本的な考え方等.....	13
(1) 「取得価額活用方式」.....	13
(2) 「標準的工事原価方式」.....	17
4 家屋の取得価額と再建築費評点数との関係に関する調査・分析.....	20
(1) 分析対象家屋及び主な分析内容等.....	20
(2) 分析結果.....	21
(3) 評価対象家屋を絞り込んだ場合の精度検証.....	23
5 新たな評価方法の検討.....	27
(1) 標準的工事原価を活用した絞込みを行った上、「取得価額活用方式」により評価する方法.....	27
(2) 標準的工事原価を活用した絞込みを行った上、「標準的工事原価方式」により評価する方法.....	28
(3) 標準的工事原価を活用した絞込み及び家屋の用途による絞込みを行った上、「取得価額活用方式」又は「標準的工事原価方式」により評価する方法.....	29

(4) 部分別評価と取得価額活用方式等を併用する方法.....	30
(5) 結論 .....	35
6 新たな評価方法に関するその他の論点の検討.....	38
(1) 家屋と償却資産を区分する方法 .....	38
(2) 複数の調整率を適用する方法.....	39
(3) 工事原価の申告又は報告 .....	39
(4) 「工事原価」の時点.....	41
(5) 新たな評価方法で評価する家屋の範囲.....	42
(6) 回帰式等のメンテナンスの課題 .....	45
7 まとめ .....	47

(参考資料)

- 1 これまで国で検討されてきた新たな評価方法
- 2 諸外国における事業用資産の評価方法
- 3 海外主要都市における財産税の実態調査（概要）
- 4 参考判例等

## はじめに

現行の家屋の固定資産評価方法である再建築価格方式は、昭和 36 年に国の固定資産評価制度調査会において答申された後、昭和 38 年度に固定資産評価基準で定められ、昭和 39 年度より適用されることとなった。この再建築価格方式は、高層ビルから戸建て住宅まで家屋の規模や用途に関わらず全ての家屋に適用され、家屋の建築に使われた資材の価格を積み上げて評価する方法であり、新たな構法や資材に対応するなどして、数次の改正が行われてきた。

ところが、近年、都心部・臨海部に建築されている、オフィスやホテル等に入る複合用途の大規模事業用建築物においては、先進的な建築技術を取り入れた資材が数多く使用されることなどから、これらの資材を確認して、評価基準の項目に当てはめて評価するのに、困難で複雑な判断を伴い、評価に長期間を要するなど、多くの課題が生じている。

今後も都市機能の更新や、建築技術の進歩が進展していくと見込まれることを踏まえると、東京都としても、このような大都市特有の実情に見合った新たな評価方法を、自ら検討する必要に迫られている。

東京の置かれたこれらの状況を踏まえ、当検討会では、簡素で迅速に評価でき、かつ、納税者に分かり易い、大都市にふさわしい新たな家屋の評価方法について、様々な観点から検討を行い、一定の結論を得た。

この報告書が、東京など大都市の実情に応じた新たな評価方法の確立に活かされることを、強く期待している。

## 1 「固定資産評価に関する検討会」の設置目的

### (1) 固定資産税における家屋評価の現状

固定資産税の課税標準は、賦課期日における価格であるとされ、この価格は「適正な時価」をいうとされている（地方税法第 341 条五）。ここにいう「適正な時価」は、正常な条件の下において成立する取引価格であると解されており、家屋の「適正な時価」を算出する方法として、総務大臣が告示する固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）において、再建築価格方式が定められている。

同方式は、評価の対象となる家屋と同一のものを、評価の時点においてその場所に建築するとした場合に必要とされる建築費を求め、これに建築時からの経過年数等に応じた減価補正を行い、家屋の評価額を求める方法である。新築・増築分の家屋については、その算出方法として、評価基準上「部分別による再建築費評点数の算出方法」（以下「部分別評価」という。）と「比準による再建築費評点数の算出方法」（以下「比準評価<sup>1</sup>」という。）の2つの方法が定められており、東京都においては、一定規模以上の家屋の評価は「部分別評価」によって評価することとされている。

「部分別評価」は、評価対象家屋を構成する各部分（非木造家屋においては「主体構造部」～「その他工事」の 14 部分）について、使用される建築資材の種別・品等、施工量、施工の程度を細かく把握し、それらを評価基準に規定された項目（以下「評点項目」という。）に当てはめて当該家屋の再建築費評点数を求める方法である。

---

<sup>1</sup> 評価対象家屋と標準家屋（同一市町村内にある家屋を構造や規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに定めた標準とすべき家屋）との各部分別の使用資材、施工量等の相違を考慮して評価対象家屋の再建築費評点数を算出する方法

## (2) 大都市共通の課題

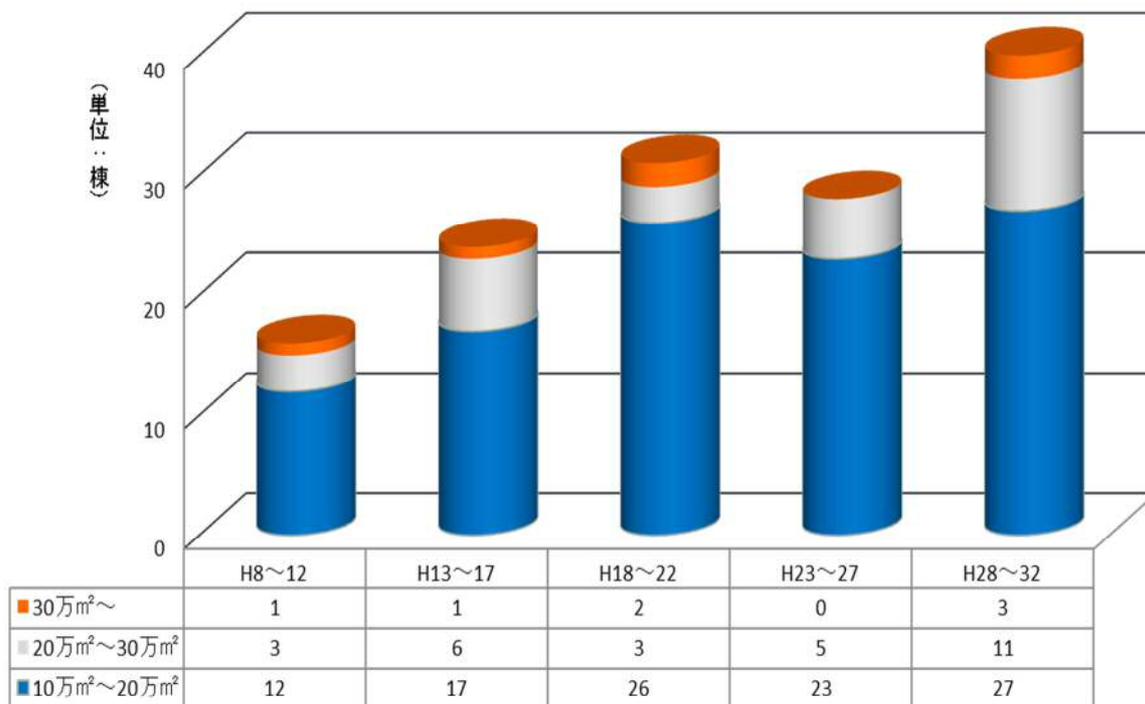
東京の、主に都心部・臨海部において、国家戦略特区内での容積率規制や土地利用規制の緩和による都市開発の推進等を背景に、延べ床面積数十万㎡、地上数十階建という大規模・複合用途の建物の建築が増加している。延べ床面積 10 万㎡以上の建築物で見ると、過去 10 年間で約 60 棟竣工しているのに対し、平成 28 年以降の 5 年間では約 40 棟の建築が予定されており、建築数が加速している状況にある（下図「床面積 10 万㎡以上の建物の新築棟数（東京都 23 区内）」参照）。

これらの建築物を現行の再建築価格方式（部分別評価）によって評価する際には、数万点に及ぶ建築資材の種類・施工数量を一つ一つ確認し、約 500 の評点項目に当てはめる困難で複雑な判断を伴う作業が必要となる。このため、建築物の竣工から評価完了まで 2 年近くの期間を要することがあるとともに、複雑な手法が納税者に分かりにくいなど、多くの課題が生じている。

そして、このような建物は他の大都市でも建築されていることなどから、上記の課題は、必ずしも東京だけではなく、他の大都市にも潜在的に生じている共通の課題であると考えられる。

そこで、これらの課題を解決し、簡素で迅速に評価でき、かつ、納税者に分かり易い評価方法を確立すべきと考え、東京都として、率先して新たな評価方法を国に提言するため、大規模事業用建築物の評価方法について検討することを目的に、「固定資産評価に関する検討会」（以下「検討会」という。）が設置された。

床面積10万㎡以上の建物の新築棟数(東京都23区内)



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 新たな評価方法の方向性等

### (1) 現行の評価方法の見直し等に関する委員の意見

第1回検討会において、これまで国で検討されてきた新たな評価方法（参考資料1）や、諸外国における事業用資産の評価方法（参考資料2及び参考資料3）を参考にしつつ、現行の評価方法である「再建築価格方式」の課題と、新たな評価方法のあり方について議論した。結果、以下のような意見が上がった。

#### ア 「再建築価格方式」の課題

- 昭和20年代の終わりにできた評価基準の考え方を現在もそのまま使うのは無理があり、税制度の見直しが必要である。
- 大規模事業用建築物を現行の再建築価格方式（部分別評価）で評価する場合には、評価する際に確認する建築資材の数が多く、設計図書の修正などもあるため、評価が困難で時間がかかることがある。
- 外国からの投資を促進する側面からも、簡素で分かりやすい建築物の評価方法を検討すべきである。

#### イ 新たな評価方法のあり方

- 大規模事業用建築物の評価については、再建築価格方式の原則を崩すことなく、取得価額を参考にして再建築価格を求める方法について議論すべきである。
- 取得価額を参考にするのであれば、現行の再建築価格方式（部分別評価）で評価した評価額と実際の取得価額との乖離の程度や、物価水準の変動を分析するなどして、納税者を説得できるデータを備えることが必要である。

以上の意見を踏まえ、当検討会では、現行の再建築価格方式自体を抜本的に改正するのではなく、再建築価格方式（部分別評価）で評価した評価額と実際の取得価額の相関性に関する分析等に基づき、再建築価格方式の枠組みの中で、取得価額等を参考に再建築価格を求める方法について、検討することとした。

そして、上記の方法は、再建築価格方式の枠組みを変えずに再建築価格を求めるものであるが、新築・増築分家屋の評価において、現行の部分別評価及び比準評価に加え、第三の評価方法となる“新たな評価方法”について検討することとした。

## （２）現行の評価方法の見直し等に関する事業者の意見

大規模事業用建築物の固定資産税の納税者はビル開発事業者である場合が多いため、これらの事業者に、現行の評価方法の問題点などについてヒアリングを行った。以下は、ヒアリングの際に出された主な意見等である。

### ア 現行の評価方法の問題点

- 評価方法が複雑なため、評価額の試算や検証が容易にできない。
- 現行の評価方法について大きな問題はない。評価が長期間にわたることについても、前倒し課税されているわけではなく、会計上も見積り計上することに関しては、特に問題は発生していない。

### イ 大規模事業用建築物の評価に望まれること

- 現状の方法で問題はないが、応益的な要素を重視し、簡便に評価額を算出する方法も考えられる。
- 取得価格方式にする場合、取得価額をベースにさまざまな補正をかけ

て客観的な値にし、検証可能性や予測可能性などに耐えて公正性を確保するにはファクターが多く、現実的には大変ではないか。

#### ウ 会計処理における実務上の問題点

- 評価の完了までに時間がかかる場合、固定資産税の未払い計上が必要になるが、その際の評価額の算出が困難である。
- 家屋の評価に時間を要することにより決定が決算期をまたぐと、事業者の見積ベースの評価額との差による租税公課計上額の修正や償却資産の修正申告により費用計上額の調整が生じる。

以上のとおり、現行の評価方法は複雑で、評価額の試算や検証が容易にできないという意見が出された一方、新たな評価方法として、取得価額を基に固定資産評価額を算出する場合には、取得価額にさまざまな補正をかけて客観的な値にする必要があるなど、現実的には大変ではないかという意見などが出された。

### (3) 新たな評価方法の方向性

#### ア 新たな評価方法の一般的な合理性について

判例は、家屋の「適正な時価」を求める方法について、評価基準に定める再建築価格方式は一般的な合理性があり、再建築価格方式に従って決定した価格は、特別の事情の存しない限り「適正な時価」と推認されるとしている（参考資料4 中判例1、2 参照）。

そして、評価基準は、再建築価格方式として、新築・増築分家屋の評価について部分別評価及び比準評価を定めている。このうち、比準評価は、部分別評価により付設した標準家屋の再建築費評点数に比準して再建築

費評点数を付設する方法であるため、部分別評価を前提とした評価方法であるといえる。

このことから、当検討会では、部分別評価により求めた評価額と“等価”な値を求められる評価方法は、「適正な時価」を求める方法として一般的な合理性があると考えた。このように考えれば、新たな評価方法が、部分別評価と“等価”な値を求められる場合には、「適正な時価」を求める方法として一般的な合理性があるということができ、また、当該評価方法によって求めた価格は、特別の事情の存しない限り、「適正な時価」と推認されるということができる。

よって、当検討会では、新築・増築分家屋の新たな評価方法については、部分別評価により求めた評価額と“等価”な値を求められる方法について、検討することとした。

なお、ここでいう“等価”とは論理的に同じということであり、数値として完全に一致することを意味するものではない。

例えば、部分別評価による評価額と比準評価による評価額はどちらも特定の再建築価格に基づく評価額であるという意味では“等価”であるが、比準評価で求めた評価額が部分別評価の結果と完全に一致することは予定されていない（参考資料4 中判例1 及び裁判例5 参照）。同様に、再建築費評点補正率<sup>2</sup>等を用いて求められる在来分家屋の評価額も、部分別評価による評価額と“等価”であるからこそ再建築価格を求める方法として認められているが、この場合も、改めて部分別評価を行った場合と同じ結

---

<sup>2</sup> 基準年度（昭和31年度及び昭和33年度並びに昭和33年度から起算して3年度又は3の倍数の年度を経過したごとの年度）の在来分家屋（新築された家屋以外の家屋）の再建築費評点数を算出するために、当該基準年度の前年度における再建築費評点数に乗じる補正率。基準年度の賦課期日（毎年1月1日）の属する年の2年前の7月現在の都（特別区の区域）における物価水準により算定した工事原価に相当する費用の前基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月現在の当該費用に対する割合を基礎として定められている。

果になることまでは必要とされていない。

当検討会が対象とする新たな評価方法についても、これらの評価方法と同様に、部分別評価による評価額と論理的に“等価”な評価額を得られるものを想定しており、新たな評価方法による評価額と部分別評価による評価額が、数値として同等であることは要するが、一致することまでは必要とされていない点に注意が必要である。

#### イ 「適正な時価」の幅

上記アにより、“等価”な値を求められる評価方法を検討するに当たり、「適正な時価」に幅があるのか否かについて検討した。このことについては、“時価”には一定の幅があり、独立当事者間における取引は、通常、合理的な価格形成が行われるため、取引価格が合理的な幅の範囲に収まっていれば、「適正な時価」とされるのが一般的であることなどから、「適正な時価」には、一定の幅があるものと考えた。このため、当検討会では、「適正な時価」には一定の幅があることを前提に、部分別評価により求めた評価額と“等価”な値を求められる評価方法について検討していくこととした（なお、土地の評価については、「適正な時価」に一定の幅があることを示唆する裁判例が複数存在する。参考資料4中裁判例1乃至3参照）。

#### ウ 取得価額等を参考に「再建築費評点数」を求める方法

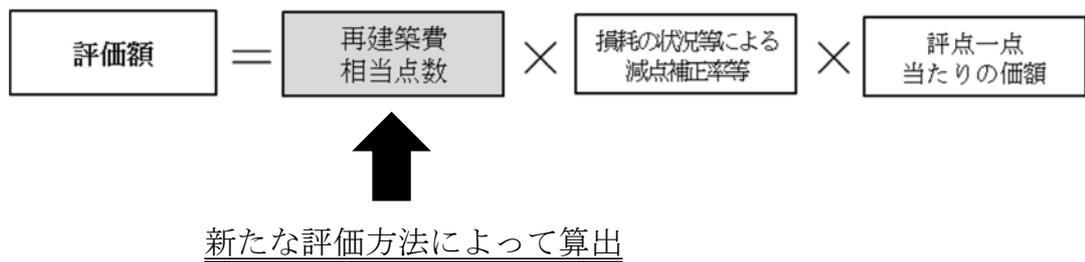
前記「新たな評価方法のあり方」（5頁参照）の考え方にに基づき、新築・増築分家屋の評価は、取得価額等を参考に「再建築費評点数」に相当する点数（以下、「再建築費相当点数」という。）を求めることとし、損耗の状況による減点補正率<sup>3</sup>、需給事情による減点補正率<sup>4</sup>、評点一点当たりの価

---

<sup>3</sup> 経過年数や、天災、火災その他の事由による損耗の程度に応じた減点補正率

額<sup>5</sup>（1円×物価水準による補正率<sup>6</sup>×設計管理費等による補正率<sup>7</sup>）は、現行の再建築価格方式の算定方法を踏襲するものとした。また、在来分家屋の評価方法は、基準年度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るなど現行の再建築価格方式の算定方法を、全て踏襲することとした。

＜新たな評価方法による評価額算出方法（イメージ）＞



## エ 新築・増築分家屋と在来分家屋との間で評価方法が異なることの公平性

上記ウにより新たな評価方法を導入する場合に、新築・増築分家屋と在来分家屋との間で評価方法が異なることが、平等原則等に反しないかが問題となる。

裁判例は、地方税法は、在来分家屋に係る基準年度における評価替えにおいては、原則として、逐一改正された評価基準を当てはめて評価し直すことはそもそも予定していないとしている。また、評価替えにより新築・増築分家屋と在来分家屋の評価方法等に差異が生じることも地方税法が予め想定した事態というべきであって、新築・増築分家屋と在来分家屋の

4 建築様式が著しく旧式であることや、所在地域の状況によって生じる価額の減少に応じた減点補正率

5 家屋の価額を求めるに当たり、家屋の評点数に乘じられるもの。

6 家屋の工事原価に相当する費用等に係る都（特別区の区域）の物価水準と指定市の物価水準の地域格差を表した補正率。指定市ごとに異なる値が定められている。

7 工事原価に含まれていない設計管理費、一般管理費等負担額の費用を基礎として定められた補正率。家屋の構造に応じて異なる値が定められている。

間に一定の評価額の不均衡が生じたとしても、不合理な差別とはいえず、租税公平主義、平等原則に違反するとはいえないとしている（以上、参考資料4 中裁判例4 参照）。

そこで、評価基準はこれまでも改定されてきていることから、新たな評価方法が著しく不合理であることが明らかでない限り、2つの評価方法が並行して適用されていること自体は、不公平の問題にはならないと考えた。

#### オ 家屋の規模や用途により評価方法が異なることの公平性

新たな評価方法を導入する場合に、仮に、対象を大規模事業用建築物に限定して、その他の家屋は部分別評価又は比準評価で評価することとした場合などに、家屋の規模や用途により評価方法が異なることが、平等原則等に違反しないかが問題となる。

このことについては、新たな評価方法が、部分別評価により求めた評価額と“等価”な値を求められる評価方法として成り立つとすれば、結果として、不公平の問題は生じないといえる。

すなわち、新たな評価方法が、あくまで再建築価格方式の枠組みの中にあつて、部分別評価、比準評価及び新たな評価方法のいずれかが適用されるという仕組みであれば、著しい格差が生じない限り、不公平の問題は生じないと考えた。

#### カ 部分別評価で評価した価格との比較等

新たな評価方法を導入する場合に、仮に、部分別評価で評価した方が低い価格で評価されると考えられる場合には、部分別評価で評価すべきかが、問題になる。

このことに関して裁判例は、部分別評価と比準評価（乗率比準方式）の

優劣が争われた事例で、評価替乗率の算定においては標準家屋を部分別評価で評価する一方、当該家屋の評価においては、不公平を防ぐために、比準評価（乗率比準方式）で評価するという方法は、合理的な根拠に基づく取扱いであるとしている（参考資料4 中裁判例5 参照）。この考え方を参考にすれば、訴訟等で、仮に、部分別評価で評価した方が低い価格で評価される旨の主張があった場合にも、著しく不合理な価格でない限り、部分別評価で評価すべきとはされにくいと考えられる。

### 3 新たな評価方法の基本的な考え方等

前記「新たな評価方法の方向性」（7頁参照）において、新たな評価方法として、部分別評価により求めた評価額と“等価”な値を求められる方法について検討することとしたこと等に基づき、当検討会では、①取得価額を基に再建築費相当点数を求める方法（以下「取得価額活用方式」という。）及び②家屋の用途や規模等の外形的な要素から標準的な工事原価を想定し、これを基に再建築費相当点数を求める方法（以下「標準的工事原価方式」という。）の2つの方法について、検討した。

#### （1）「取得価額活用方式」

##### ア 「取得価額活用方式」の概要

「取得価額活用方式」は、「家屋の工事原価に調整率及び時点修正率を乗じた値を再建築費相当点数とする方式」と定義づけた。

上記の方法を式で表せば、次のとおりとなる。

「再建築費相当点数

$$= \text{工事原価} (\text{※1}) \times \text{調整率} (\text{※2}) \times \text{時点修正率} (\text{※3})$$

※1 「工事原価」：評価対象家屋の工事原価（資材費及び労務費を想定）

※2 「調整率」：部分別評価で評価された家屋との評価水準の均衡を図るために乗じる率（部分別評価で求めた再建築費評点数と工事原価の割合を想定）

※3 「時点修正率」：建築工事の発注時期等による建築物価の差を補正するために乗じる率（修正によりあわせる時点は、評価基準上の価格基準

時点（基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月）

上記「取得価額活用方式」は、統計分析により、評価対象家屋の「用途」、「床面積」、「階層数」、「完成時期」の情報と調整率の関係性を示した回帰式（以下「取得価額活用方式の回帰式」という。）を算出した上、これを所与のものとして、評価担当者が、該当する家屋の「用途」、「床面積」等の項目を入力して評価する方法とした。

このため、具体的な評価の手順は、次のものとなる。

- ① 納税者等からの申告により、評価対象家屋の工事原価を把握する。
- ② 当該家屋の「用途」、「床面積」、「階層数」、「完成時期」の情報を、取得価額活用方式の回帰式に入力し、調整率を算出する。
- ③ 工事原価に調整率及び時点修正率を乗じ、再建築費相当点数を算出する。

上記調整率の算出方法は、次の式となる。

「調整率

$$= \text{“用途”、“床面積”、“階層数”、“完成時期”の回帰係数の合計値} \\ + \text{定数項（※4）}」$$

※4 「定数項」：回帰分析により算出される定数であり、全ての家屋に同一の値が用いられる。

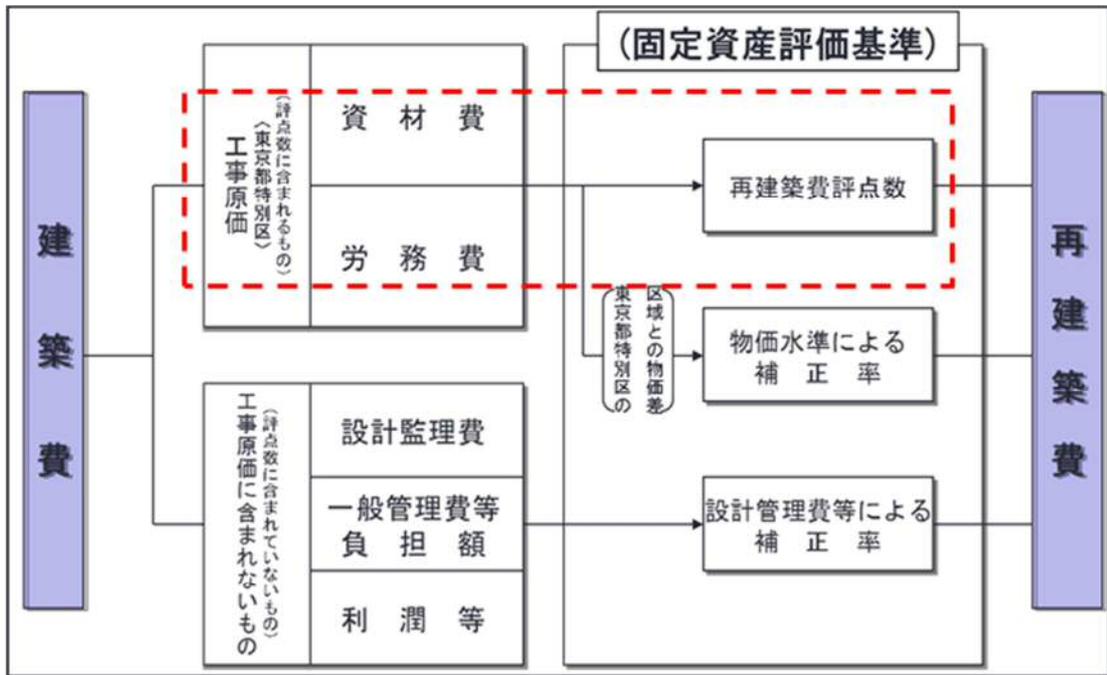
## イ 「工事原価」の捉え方

### (ア) 「工事原価」の定義

「取得価額活用方式」により部分別評価と“等価”な評価額を算出するためには、「再建築費評点数」を構成する家屋の「工事原価」を把握する必要がある。「再建築費評点数」は「資材費」及び「労務費」で構成されているため（下表「再建築費評点数の構成モデル」参照）、「取得価額活用方式」における「工事原価」も、「資材費」及び「労務費」に該当するもの（再建築費評点数の基となる工事種目）にするべきであると考えた（下表「工事見積書の一般的な構成」参照）。

なお、評価基準第3章第1節五（償却資産）及び法人税法施行令第54条第1項（法人税における減価償却資産）で「取得価額」が定義づけられているが、これらは、資産そのものの対価のほか、取得に要した費用（引取運賃、荷役費等）を含むものであるため、ここでいう「工事原価」とは定義を異にする。

<再建築費評点数の構成モデル>



<工事見積書の一般的な構成>

主な工事費構成(種目別)	対応する再建築費評点基準表上の部分別区分(非木造家屋)
<b>I 直接工事費</b>	
建築工事	主体構造部・基礎工事・外周壁骨組・間仕切骨組・外部仕上・内部仕上・床仕上・天井仕上・屋根仕上・建具・特殊設備・仮設工事・その他工事
電気設備工事	建築設備 (電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備、運搬設備、清掃設備)
給排水衛生設備工事	
空気調和設備工事	
昇降機設備工事	
機械駐車設備工事	(固定資産評価上の家屋を構成するものではない)
屋外施設工事	(固定資産評価上の家屋を構成するものではない)
撤去工事	(固定資産評価上の家屋を構成するものではない)
<b>II 共通費</b>	
共通仮設	仮設工事
現場管理	(各部分別区分の標準評点数において考慮されている)
一般管理費	(「設計管理費等による補正率」において考慮されている)

## (イ) 償却資産との関係

「再建築費評点数」を構成する「工事原価」を工事見積書から把握する場合には、上表「工事見積書の一般的な構成」のとおり、原則として“対応する再建築費評点基準表上の部分別区分”がある工事種目が、対応する評点区分に該当するが、その中には、償却資産に当たるものも含まれる。

地方税法第 341 条四において、償却資産は、「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」とされているため、家屋だけの「工事原価」を把握するためには、上記工事種目から、更に償却資産に当たる資材・設備の工事費を除く必要がある。

## (2) 「標準的工事原価方式」

### ア 「標準的工事原価方式」の概要

「標準的工事原価方式」は、「用途や床面積等の要素から、標準的な工事原価を算出し、これに再建築費評点数と工事原価の一般的な割合を示す定数を乗じ、再建築費相当点数とする方式」と定義づけた。

上記の方法を式に表せば、次のとおりとなる。

「再建築費相当点数

$$= \text{標準的な工事原価 (※5)} \times \text{定数 (※6)} \times \text{時点修正率}$$

※5 「標準的な工事原価」：評価対象家屋の「用途」、「床面積」等の情報に応じた回帰式から算出される当該家屋の標準的な工事原価

※6 「定数」：再建築費評点数と工事原価の一般的な割合を示す定数

上記「標準的工事原価方式」は、統計分析により、評価対象家屋の「用途」、「床面積」、「階層数」、「完成時期」の情報と「工事原価」の関係性を示した回帰式（以下「標準的工事原価方式の回帰式」という。）を算出した上、これを所与のものとして、評価担当者が、該当する家屋の「用途」、「床面積」等の項目を入力して評価する方法とした。

このため、具体的な評価の手順は、次のものとなる。

- ① 登記や竣工図等から、評価対象家屋の情報（「用途」、「床面積」等）を確認する。
- ② ①で確認した情報を標準的工事原価方式の回帰式に入力し、標準的な工事原価を算出する。
- ③ ②の標準的な工事原価に定数及び時点修正率を乗じ、再建築費相当点数を算出する。

上記標準的な工事原価の算出方法は、次の式となる。

「標準的な工事原価（円／㎡）

$$= \text{“用途”、“床面積”、“階層数”、“完成時期”の回帰係数の合計値} \\ + \text{定数項（※7）}」$$

※7 「定数項」：「取得価額活用方式」と同様、回帰分析により算出される定数であり、全ての家屋に同一の値が用いられる。

## イ 「標準的工事原価方式」の主な特徴等

「標準的工事原価方式」は、「取得価額活用方式」と異なり、あくまで計算上算出される「標準的な工事原価」を基に再建築費相当点数を求める方法であるため、実際の工事原価を用いない点に特徴がある。

また、「再建築費評点数と工事原価の一般的な割合を示す定数」を乗じるため、「取得価額活用方式」のように、当該家屋に適合する家屋ごとの調整率を用いない点に特徴がある。

## 4 家屋の取得価額と再建築費評点数との関係に関する調査・分析

### (1) 分析対象家屋及び主な分析内容等

「3 新たな評価方法の基本的な考え方等」(13頁参照)で示した「取得価額活用方式」及び「標準的工事原価方式」の2つの評価方法の妥当性の検証と、調整率等各種数値の算定のため、以下のとおり調査・分析を行った。

#### ◇ 分析対象家屋

- ・ 東京都が平成15年度から平成27年度までに評価した1万㎡以上の家屋のうち、約750棟(そのうち約150棟はデータが不十分のため、時点修正率の提案にのみ活用)

#### ◇ 分析対象項目

- ・ 「再建築費評点数」、「工事原価」、「用途」、「床面積」、「階層数」、「家屋着工(契約)年月日」、「家屋完成年月日」等

#### ◇ 分析方法

- ・ 最小二乗法による回帰分析等の統計手法

#### ◇ 主な分析内容

- ・ 工事原価に対する再建築費評点数の割合
- ・ 調整率の算出及び時点修正率の提案
- ・ 「取得価額活用方式」の採用可能条件(用途、床面積、階層数等)
- ・ その他「標準的工事原価方式」等適切な評価額の算出方法

なお、相続税の財産評価基本通達の一部改正に際して出された広大地通達の広大地補正率<sup>8</sup>について、統計学の手法(最小二乗法による回帰分析)に

---

<sup>8</sup> 規模が大きい土地について、不動産鑑定評価等において増減価要因として定められている補正率

より分析・検討して定められた同補正率は、統計学の手法によって算出された客観的な数値であるため、一般的な合理性を有するとした裁判例がある（参考資料4中裁判例6参照）。このため、上記の調査・分析の手法は、新たな評価方法が一般的な合理性を有するか否かを検証するための有力な手段であると考えられる。

## （2）分析結果

### ア 「取得価額活用方式」の分析結果

「取得価額活用方式」の分析においては、（ア）一棟全体の工事費に調整率を乗じる場合と、（イ）工事費をいくつかの部分ごとにグループ分けしてそれぞれの調整率を乗じる場合とに分けて精度検証を行った。また、（ア）については、回帰分析によって調整率を算出することが有意であることを確認するために、（a）回帰分析によらずに調整率を算出した場合と、（b）回帰分析により調整率を算出した場合との2通りに分けて分析を行った。

#### （ア）一棟全体の工事費に調整率を乗じる場合

##### （a）回帰分析によらずに算出した調整率

この調整率は、全分析対象家屋の部分別評価で算出した再建築費評点数（以下「現行評点」という。）の合計値を、全分析対象家屋の工事原価の合計値によって除して算出したもので、その際、現行評点及び工事原価には一切の調整を加えていない。

結果、全分析対象家屋の現行評点とこの調整率によって算出した再建築費相当点数との相関係数は、約 0.95 となった。相関係数は、1に近いほど分析対象間の相関が強いことを表すため、これだけでも十分精度

が高いといえる。

#### (b) 回帰分析により算出した調整率

この場合の調整率は、回帰分析により算出した回帰係数によって導出されたものであり、家屋ごとに異なる値が算出される。

結果、全分析対象家屋の現行評点と「取得価額活用方式」によって算出した再建築費相当点数との相関係数は約 0.98 となり、上記(a)の場合よりも相関が強くなることが分かった。よって、回帰分析が有意であることが確認された。

#### (イ) 工事費をいくつかの部分ごとにグループ分けしてそれぞれの調整率を乗じる場合

グループ分けは、以下の5通りである。

グループ	グループ内番号	内訳
1	1	主体構造部、基礎工事、外周壁骨組、間仕切骨組、外部仕上、内部仕上、床仕上、天井仕上、屋根仕上、建具、特殊設備、仮設工事、その他工事
	2	建築設備
2	1	主体構造部、基礎工事、外周壁骨組、間仕切骨組
	2	外部仕上、内部仕上、床仕上、天井仕上、屋根仕上、建具、特殊設備、仮設工事、その他工事
	3	建築設備
3	1	主体構造部、外周壁骨組、間仕切骨組
	2	基礎工事
	3	外部仕上、内部仕上、床仕上、天井仕上、屋根仕上、建具、特殊設備、仮設工事、その他工事
	4	建築設備

4	1	主体構造部、外周壁骨組、間仕切骨組
	2	基礎工事（杭打地業を除く）
	3	基礎工事（杭打地業）
	4	外部仕上、内部仕上、床仕上、天井仕上、屋根仕上、 建具、特殊設備、仮設工事、その他工事
	5	建築設備
5	1	主体構造部、基礎工事、外周壁骨組、間仕切骨組、 外部仕上、内部仕上、床仕上、天井仕上、屋根仕上、 建具、特殊設備、仮設工事、その他工事
	2	建築設備（電気設備）
	3	建築設備（電気設備以外）

結果、いずれのグループ分けでも、上記（ア）（b）の場合と比較して相関係数はほぼ変わらず、同様に精度が高いと結論付けられた。（イ）の場合、グループの数だけ回帰係数が増加することから、上記（ア）（b）の場合と比較して再建築費相当点数の算出には手間を要するといえる。

#### イ 「標準的工事原価方式」の分析結果

「取得価額活用方式」の分析同様、全分析対象家屋の現行評点と「標準的工事原価方式」によって算出した再建築費相当点数との相関を確認したところ、「取得価額活用方式」と同程度の相関が見られた。すなわち、「取得価額活用方式」と同程度の高い精度があるといえる。

#### （3）評価対象家屋を絞り込んだ場合の精度検証

上記4（2）のとおり、2つの評価方法のいずれの場合においても、現行評点と再建築費相当点数との相関は強いことが確認された。一方、この相関はあくまで分析対象家屋全体の相関を表したものであるため、現行評点と再

建築費相当点数との割合を個々の家屋ごとに見ると、一定程度を超える乖離が生じるものも存在した。特に、駐車場等特殊な用途の家屋や、家屋の状況、取引関係等の特殊な事情により工事原価が著しく高い（又は低い）家屋については、その特殊性等から、現行評点と再建築費相当点数との乖離が大きくなりやすいと考えられる。

しかし、前記「新たな評価方法の一般的な合理性について」（7頁参照）のとおり、再建築費相当点数は、数値的には現行評点と同等な値にならなければならず、乖離が大きいものについては、同等な値とは言い難いといえる。

そこで、新たな評価方法の評価精度を担保するため、次の2通りの考え方により、評価対象家屋を絞り込み、現行評点と再建築費相当点数との乖離の大きい家屋を、「取得価額活用方式」又は「標準的工事原価方式」（以下、「取得価額活用方式等」という。）の適用対象から除外する方法を考えた。

#### ① 家屋の用途による絞り込み

駐車場、スタジオ等一定の“特殊な用途”の家屋を、取得価額活用方式等の適用対象外とする方法である。“特殊な用途”の例としては、駅舎、研究所、校舎、体育館、電算センターなどを想定できるとともに、ホームセンターなど、本来の用途は「店舗」であるが、構造を考慮して用途を「工場・倉庫」として評価することにより、現行評点と近い値を算定する方法などが考えられる。

<特殊な用途の考え方の例>

##### ○ 駐車場

建築設備が少なく、特殊な構造であるなどの理由から、標準的な評点数と工事原価の割合から乖離するものが多い。

##### ○ スタジオ

防音、反響音の調整のための資材・設備等評価額に反映しづらいものも多く、標準的な評点数と工事原価の割合から乖離するものが多い。

## ② 標準的な工事原価を活用した絞込み

「標準的工事原価方式」により算出される標準的な工事原価と、実際の工事原価との割合が一定の幅に入る家屋を取得価額活用方式等の適用対象とする方法である。この絞込みにより、家屋の状況、発注者と受注者との取引関係や工事期間の長短等の個別事情の影響で工事原価が著しく高い（又は低い）家屋を、取得価額活用方式等の適用対象から除外することができる。

そこで、前記の2つの評価方法について、上記②の絞込みを用いた場合と用いない場合とに分けて評点数のバラつきを比較し、絞込みが有意であるか否かを検証した。

### ア 「取得価額活用方式」によって算出した評点のバラつきの検証

#### （ア）絞込みを行わない場合の評点のバラつき

分析対象家屋のうち、「取得価額活用方式」の検証に足るデータの揃っている約540棟について、再建築費相当点数の試算を行い、現行評点との比較を行った。

#### （イ）絞込みを行った場合の評点のバラつき

上記（ア）と同様の約540棟について、前記②の絞込みを行った上で再建築費相当点数の試算を行い、現行評点との比較を行った。

なお、当該絞込みについては、精度検証のための試算の一例として、標準的な工事原価と実際の工事原価の割合（標準的な工事原価／実際の工事原価）が70%以上130%以下のもののみを対象とした。

## イ 「標準的工事原価方式」によって算出した評点のバラツキの検証

### (ア) 絞込みを行わない場合の評点のバラツキ

上記ア（ア）同様、約 540 棟について、再建築費相当点数の試算を行い、現行評点との比較を行った。

### (イ) 絞込みを行った場合の評点のバラツキ

上記ア（イ）同様、約 540 棟について、前記②の絞込みを行った上で再建築費相当点数の試算を行い、現行評点との比較を行った。

なお、当該絞込みについては、上記ア（イ）同様、標準的な工事原価と実際の工事原価の割合（標準的な工事原価／実際の工事原価）が 70% 以上 130% 以下のもののみを対象とした。

結果、評価対象家屋の絞込みを行うことで、絞込みを行わない場合より現行評点に近い再建築費相当点数を算出できる可能性が高くなることが分かった。よって、絞込みが有意であることが確認できた。

また、今回検証を行わなかった前記①の「家屋の用途による絞込み」（24 頁参照）についても、同じく検証を進めていくことが求められる。

## 5 新たな評価方法の検討

「4 家屋の取得価額と再建築費評点数との関係に関する調査・分析」(20 頁参照)では、「取得価額活用方式」又は「標準的工事原価方式」の評価の精度を高めるため、「家屋の用途による絞込み」(24 頁参照)又は「標準的な工事原価を活用した絞込み」(25 頁参照)による絞込みが有意に働くことを確認するための検証を行った。

そこで、本章では、上記の検証に基づき、具体的に新たな評価方法を提案するため、各評価方法及び絞込みについて、どの組み合わせが最も有効に働くかを確認するための比較分析を行った。まず、前記「標準的な工事原価を活用した絞込み」(25 頁参照)により絞込みを行った場合、次いで、前記「家屋の用途による絞込み」(24 頁参照)を加えて絞込みを行った場合について確認した。他方、絞込み過ぎると評価対象家屋が狭くなるので、評価対象家屋自体を絞り込むのではなく、一棟の家屋において取得価額活用方式等を適用する部分を絞り込む方法について、併せて比較分析を行った。

詳細は、次の(1)乃至(4)のとおりである。

### (1) 標準的工事原価を活用した絞込みを行った上、「取得価額活用方式」により評価する方法

<評価方法>

- ① 評価対象家屋を、前記「標準的な工事原価を活用した絞込み」(25 頁参照)により、「標準的工事原価方式」により導き出される標準的な工事原価と実際の工事原価の割合が、一定の幅に入る家屋に絞り込む。
- ② 上記①により評価対象となった家屋について、「取得価額活用方式」

により評価する。

<バラつきの検証結果>

「取得価額活用方式」の検証に足るデータの揃っている約 540 棟のうち、絞込みにより約 450 棟が評価対象となり、更にそのうち約 360 棟（絞り込んだ対象家屋の約 80%）の家屋が、現行評点との点数差が±15%の範囲に収まった。

## （2）標準的工事原価を活用した絞込みを行った上、「標準的工事原価方式」により評価する方法

<評価方法>

- ① 前記 5（1）①と同様の絞込みを行う。
- ② 上記①により評価対象となった家屋について、「標準的工事原価方式」により評価する。

<バラつきの検証結果>

前記 5（1）と同様、約 540 棟のうち、絞込みにより約 450 棟が評価対象となり、更にそのうち約 340 棟（絞り込んだ対象家屋の約 76%）の家屋が、現行評点との点数差が±15%の範囲に収まった。

これらの方法によれば、家屋の状況、発注者と受注者との取引関係や工事期間の長短等の個別事情の影響により、工事原価が著しく高い（又は低い）家屋を、評価対象から除外することが可能になる。そして、取得価額活用方式等で評価する家屋を標準的な工事原価で建築された家屋のみに限定し、それ以外の家屋を、現行の部分別評価又は比準評価により評価するよう整理することができる。

ただし、「4 家屋の取得価額と再建築費評点数との関係に関する調査・分析」(20 頁参照)のバラつきの検証結果のとおり、ある程度の数、現行の部分別評価により評価した価格と、乖離した価格で評価される家屋が生じることは否定できない。このため、これらの価格が「適正な時価」の範囲内にあるか否かを、別途、検討する必要が生じる。

(3) 標準的工事原価を活用した絞込み及び家屋の用途による絞込みを行った上、「取得価額活用方式」又は「標準的工事原価方式」により評価する方法  
<評価方法>

- ① 前記5 (1) 及び5 (2) と同様の絞込みを行う。
- ② 上記①により評価対象となった家屋について、更に前記「家屋の用途による絞込み」(24 頁参照)により“特殊な用途”の家屋を除外する絞込みを行う。
- ③ 上記①及び②により評価対象となった家屋について、「取得価額活用方式」又は「標準的工事原価方式」により評価する。

この方法によれば、前記5 (1) 及び5 (2) の方法に比べ、「家屋の用途による絞込み」を加える分、取得価額活用方式等で評価すべき家屋を更に限定することができ、部分別評価により評価した価格と同等な価格を算出する精度を高めることができる。

ただし、前記「家屋の用途による絞込み」(24 頁参照)の“特殊な用途”の範囲を特定することが困難であるとともに、範囲を広げ過ぎると取得価額活用方式等の適用対象が狭くなることになる。

#### (4) 部分別評価と取得価額活用方式等を併用する方法

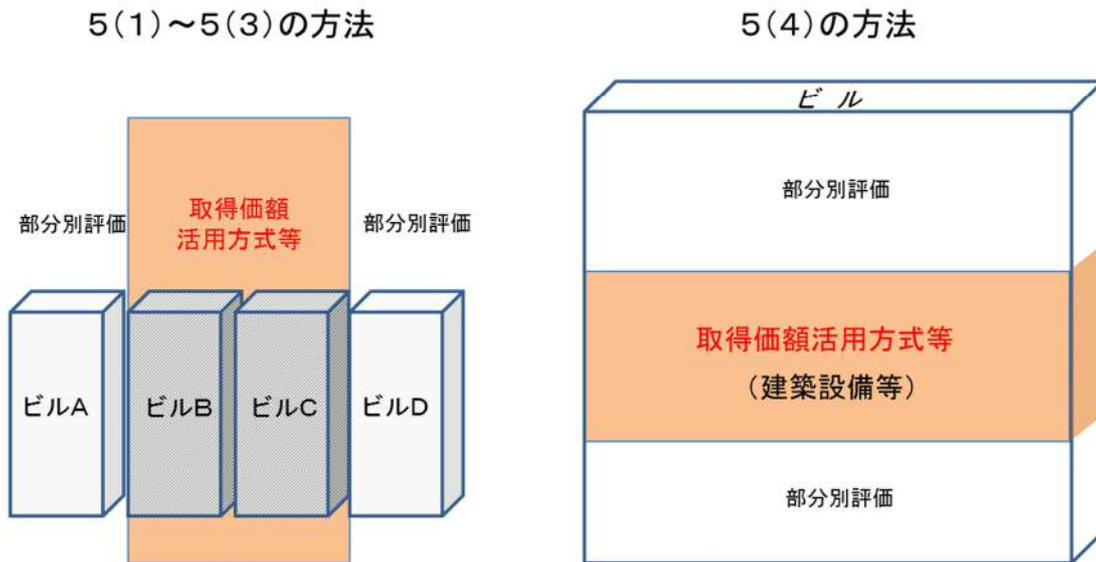
上述のとおり、上記5(3)の方法は、ある程度の数、部分別評価により評価した価格と乖離した価格で評価される家屋が生じるとともに、評価対象家屋を絞り込み過ぎると、取得価額活用方式等の適用対象が狭くなるというデメリットがある。そこで、更に部分別評価で評価した価格と同等な価格を求める精度を高めるとともに、適用対象を狭めることのない方法について検討した。

「4 家屋の取得価額と再建築費評点数との関係に関する調査・分析」(20頁参照)の分析等の過程では、工事費をグループ分けして調整率を乗じる方法も、一棟全体の工事費に調整率を乗じる方法とほぼ精度が変わらないという結論を得られた。また、東京都の評価実務において得られる知見によれば、主体構造部、建築設備等の家屋の部分のうち、評価に要する作業量が大いにも関わらず、家屋全体の価格に占める価格の割合が小さい部分があることや、その逆の部分があることなどが分かっている。そこで、このような「評価に要する作業量が大いにも関わらず、家屋全体の価格に占める価格の割合が小さい部分」のみを「取得価額活用方式等」で評価し、その他の部分を「部分別評価」で評価すれば、評価に要する作業を簡素化できるとともに、「部分別評価」で評価する部分が増加する分、より同等な価格を求める精度を高められると考えた。

この考え方は、前記5(1)乃至5(3)のように、取得価額活用方式等で評価することが適当な家屋のみを同評価方法で評価するのではなく、家屋の適当な部分のみを同評価方法で評価するもので、前記5(1)乃至5(3)とは、視点を異にする。しかし、「より簡素・迅速に、部分別評価で評価した価格と“等価”な価格を求める」という当検討会の検討目的に適うため、

一つの有力な方法として検討した。

## イメージ図



「取得価額活用方式等」で評価する部分は、次のとおりである。

### ① 建築設備の部分

「建築設備の部分」は、評価基準の再建築費評点基準表（以下「評点基準表」という。）の中で最も評点項目が多く、補正項目、補正係数も多種多様なものが定められている。そして、評価の際には、評点基準表に定める補正係数を決定するため、膨大な数の「建築設備」の個数や数量等を細かく拾い出した上、積算する必要がある。

このような「建築設備の部分」は、家屋全体の価格に占める価格の割合が3割弱であるにも関わらず、評価に要する作業量が全体の6割強を占めるなど、得られる成果（価格）に対して特に作業量が大きい部分であるといえる。このため、「建築設備の部分」の評価は、得られる成果に対して、特に「困難で、長期間を要する」作業であるといえる。

## ② 仕上工事等の部分

「仕上工事等の部分」を評価する際には、膨大な数の資材等を確認し、評点基準表上の評点項目に当てはめる作業が必要であるとともに、追加工事等がある場合には、その都度、前後の工事見積書を照合しながら確認作業を進める必要がある。このような「仕上工事等の部分」は、家屋全体の価格に占める価格の割合が3割弱であるとともに、評価に要する作業量もまた、全体の3割程度である。

< 部分別評価に係る作業量比（イメージ） >



※ 「建築設備」の割合は、東京都の実務の状況及び複数の自治体への聞き取り等を基に推計した。また、それ以外の「仕上工事等」及び「主体構造部等」の割合は、東京都が評価した家屋の資材の数等を基に推計した。

上記「部分別評価に係る作業量比（イメージ）」によれば、評価に要する作業量のうち、最も大きい割合を占めるのが「建築設備の部分」、次いで「仕上工事等の部分」であることが分かる。

以上の考え方にに基づき、「建築設備の部分」及び「仕上工事等の部分」のみを「取得価額活用方式等」で評価し、その他の部分を「部分別評価」で評

価する方法について、次のア及びイのとおり検討した。

**ア 「建築設備の部分」を「取得価額活用方式」又は「標準的工事原価方式」  
で評価し、その他の部分を「部分別評価」で評価する方法**

＜評価方法＞

- ① 評価対象家屋を、前記「工事費をいくつかの部分ごとにグループ分けしてそれぞれの調整率を乗じる場合」（22 頁参照）のグループ 1 のとおり、「建築設備の部分」及びその他の部分のグループに分類する。
- ② 上記①の「建築設備の部分」を「取得価額活用方式」又は「標準的工事原価方式」で評価し、その他の部分を「部分別評価」で評価した上、両者を合計する。

＜バラツキの検証結果＞

この方法によると、前記 5（1）及び 5（2）と同様の家屋約 540 棟のうち、「取得価額活用方式」を用いた場合は約 520 棟（全体の約 96%）、「標準的工事原価方式」を用いた場合は約 510 棟（全体の約 94%）において、現行評点との点数差が±15%の範囲に収まった。

**イ 「建築設備の部分」及び「仕上工事等の部分」を「取得価額活用方式」  
又は「標準的工事原価方式」で評価し、その他の部分を「部分別評価」  
で評価する方法**

＜評価方法＞

- ① 評価対象家屋を、前記「工事費をいくつかの部分ごとにグループ分けしてそれぞれの調整率を乗じる場合」（22 頁参照）のグループ 2 のとおり、「建築設備の部分」及び「仕上工事等の部分」と、その他の部分のグループに分類する。
- ② 上記①の「建築設備の部分」及び「仕上工事等の部分」を「取得価額

活用方式」又は「標準的工事原価方式」で評価し、その他の部分を「部分別評価」で評価した上、両者を合計する。

<バラつきの検証結果>

この方法によると、上記アと同様の家屋約 540 棟のうち、「取得価額活用方式」を用いた場合は約 460 棟(全体の約 85%)、「標準的工事原価方式」を用いた場合は約 400 棟(全体の約 74%)において、現行評点との点数差が±15%の範囲に収まった。

< 5 (1)及び5 (2)の方法の結果一覧 (絞込み適用) >

	標準的工事原価を活用した絞込み適用			全棟数 (540 棟) に対する±15%以内の割合 (参考)
	絞込み後棟数	左のうち±15%以内の棟数	絞込み後棟数に対する割合	
5 (1)	450 棟	360 棟	80%	72%
5 (2)	450 棟	340 棟	76%	68%

<各方法の結果一覧 (絞込みなし) >

	±15%以内の棟数	全棟数 (540 棟) に対する割合
5 (1)	390 棟	72%
5 (2)	370 棟	68%
5 (4)ア <sup>㊦</sup>	520 棟	96%
5 (4)ア <sup>㊧</sup>	510 棟	94%
5 (4)イ <sup>㊦</sup>	460 棟	85%
5 (4)イ <sup>㊧</sup>	400 棟	74%

注1 各数値は概数を表す（“約”の表示は割愛）。

注2 表中の5（1）及び5（4）㊸は「取得価額活用方式」、5（2）及び5（4）㊹は「標準的工事原価方式」を用いた場合を表す。

注3 5（3）の方法は、「家屋の用途による絞込み」（24頁参照）の“特殊な用途”を特定していないため、精度検証を実施していない。

上記「各方法の結果一覧（絞込みなし）」によれば、5（1）及び5（2）の方法に比べ、5（4）の方法（このうち、特に5（4）アの方法）が、全棟数における現行評点との点数差が±15%の範囲に収まる割合が、大きいことが分かる。

## （5）結論

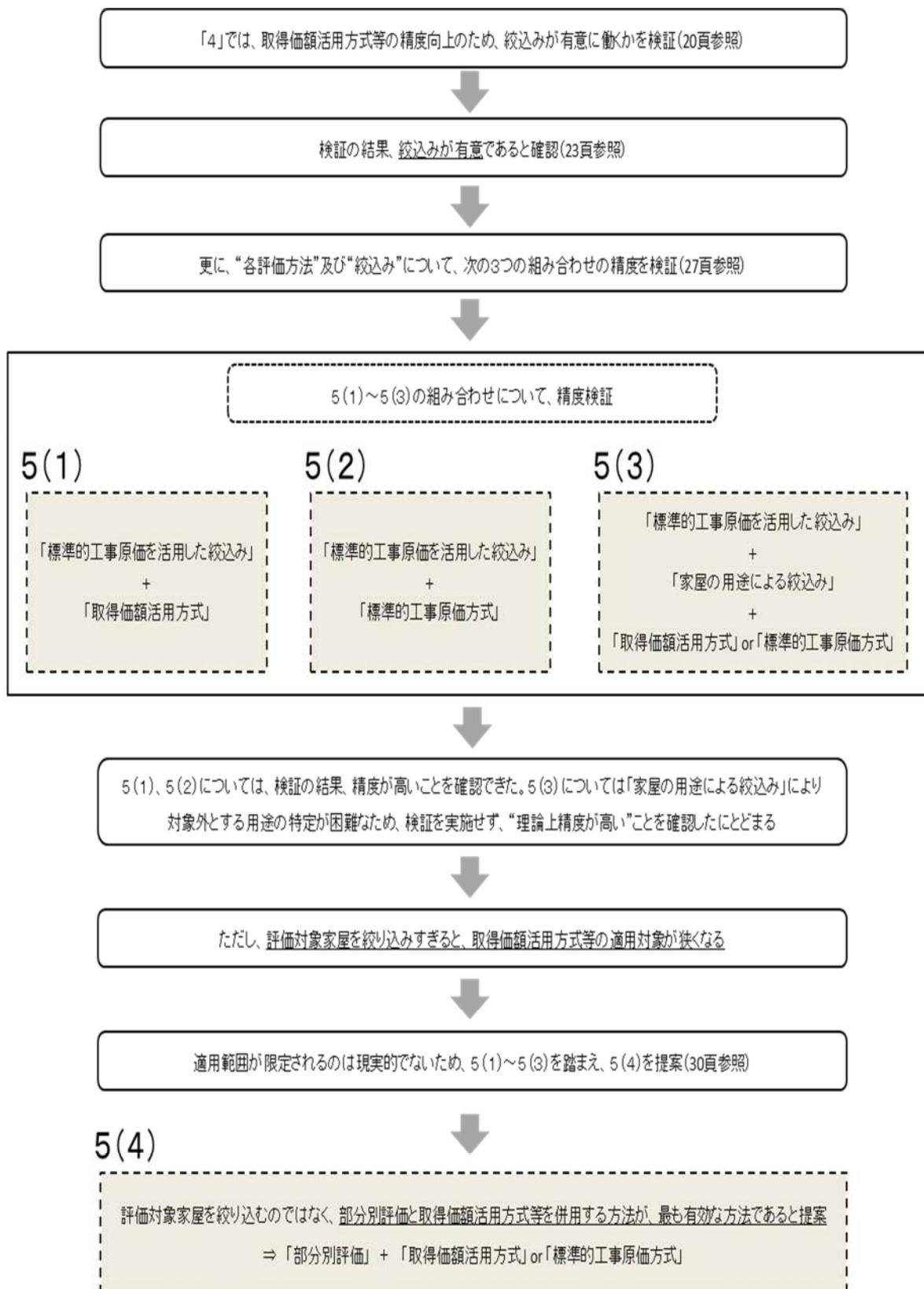
以上を考慮した結果、上記5（4）の評価方法は、前記5（1）乃至5（3）の評価方法に比べ、「建築設備の部分」及び「仕上工事等の部分」のみを取得価額活用方式等で評価することにより、評価上、特に「困難で、長期間を要する」作業を簡素化できるとともに、「部分別評価」で評価する部分が増加する分、同等な価格を求める精度を高めることができるといえる。更に、上記5（4）の評価方法の中でも、「建築設備の部分」のみを取得価額活用方式等で評価する方法が、「建築設備の部分」及び「仕上工事等の部分」を取得価額活用方式等で評価する方法に比べ、より同等な価格を求める精度を高められるといえることができる。

よって、当検討会は、新たな評価方法として、上記5（4）の部分別評価と取得価額活用方式等（家屋の工事原価を活用する方法等）を併用する方法のうち、特に「建築設備の部分」のみを取得価額活用方式等で評価し、それ以外の

部分を現行の「部分別評価」で評価する方法が、最も有効な方法であると考え  
る。

なお、上記5（4）の評価方法は、時点修正の精度等を検証するため、更に  
調査・分析を深める必要がある。

< 「5 新たな評価方法の検討」の全体像（イメージ） >



## 6 新たな評価方法に関するその他の論点の検討

### (1) 家屋と償却資産を区分する方法

仮に、「取得価額活用方式」を採用する場合には、前記「償却資産との関係」(17 頁参照) のとおり、「工事原価」を把握する際に、家屋と償却資産を区分する必要がある。このため、これらをどのような方法で区分すべきかが問題となる。

建築された資材・設備を「家屋」に含めて評価するには、家屋と構造上一体となっている(付合している)ことが要件となるため、ある資材・設備が「償却資産」に該当するか否かは、工事見積書等の建築図書類だけでなく、家屋の現況の確認も綿密に行わなければならない実情がある。また、納税者が、行政庁と同じ精度で「家屋」と「償却資産」を正確に区分することについては、相当の困難性があると考えられる。

これらを考慮し、「家屋」と「償却資産」の区分に関しては、行政庁が関与して区分する必要があると考えた。このため、行政庁が納税者に「工事原価」の申告をしようとする際には、予め工事見積書等の建築図書類の確認と家屋の現況確認を納税者の協力の下に行った上、「家屋」に該当する部分の工事原価の項目を、納税者に提示することが望ましいといえる。

そして、前記「結論」(35 頁参照) で述べたように、「建築設備の部分」のみを「取得価額活用方式」により評価する場合には、「建築設備」の中に「家屋」として評価するものと、「償却資産」として評価するものがあるため、これらをどのような方法によって区分すべきかが問題となる。

具体的な方法としては、工事見積書等を用いて「建築設備」の中から「償却資産」に該当するものを抽出して工事原価の項目を確認し、「建築設備」

全体の工事原価の項目から差し引く方法などが考えられる。

## (2) 複数の調整率を適用する方法

仮に、「取得価額活用方式」を採用する場合には、原則的に、評価基準等により調整率等各種数値が公表される。そうすると、縦覧制度を通じて把握された家屋の価格から、当該調整率等を用いて工事原価が逆算され、第三者に工事原価が晒される事態が想定される。

このため、これをどのように克服すべきかが、問題となる。

このことに関しては、一棟の家屋全体の工事費に唯一の調整率を乗じる方法ではなく、前記「工事費をいくつかの部分ごとにグループ分けしてそれぞれの調整率を乗じる場合」(22頁参照)のように、家屋を主体構造部、基礎工事、建築設備などに区分し、それぞれ別の調整率を乗じる方法を採用すれば、工事原価の逆算を防ぐことができると考えられる。よって、「取得価額活用方式」を採用する場合には、上記の複数の調整率を乗じる方法を用いることが、適当である。

## (3) 工事原価の申告又は報告

仮に、「取得価額活用方式」を採用する場合には、工事原価(資材費及び労務費)を基に再建築費相当点数を求めることになるため、工事原価を把握する必要がある。しかし、現行のように、質問検査権に基づき、建築工事の注文者等から家屋評価に必要な建築図書類を借用し、これに基づいて工事原価を把握するのは困難な場合もある。このため、当検討会では、納税者等に工事原価の申告又は報告を求め、これに法的な効力を持たせる方が望ましいと考え、法改正を前提に、申告又は報告制度を創設する方法について検討し

た。

そして、納税者に申告又は報告を求める場合には、例えば、区分所有家屋については、賦課期日現在、建築工事の注文者等から買主に区分所有権が譲渡され、所有権保存登記がされている場合があるが、この場合に、買主が申告又は報告しようとしても、建築図書類を保有・管理していない事態が想定される。

そこで、申告又は報告制度を創設する場合に、どのようにして、建築工事の注文者など実際に「建築図書類を保有・管理する者」に申告又は報告を義務付けることができるかが、問題となる。

まず、「建物表題登記<sup>9</sup>を行う者」に申告又は報告を義務付ける方法が考えられる。理由は、「建物表題登記」は建築工事の注文者等が行っている場合が多く、建築図書類の借用及び「工事原価」の把握をスムーズに行えらるとともに、納税者の負担を増やさないと考えられるためである。

しかし、この方法では、必ずしも建築工事の注文者等が「建物表題登記」を行わない場合があり、結果的に、「建築図書類を保有・管理する者」に申告又は報告を求めることができないことも想定される。

このため、当検討会では、不動産取得税を参考にすることで、「家屋の最初の使用時の所有者」に連名で申告又は報告を求めてはどうかと考えた。この方法によれば、「家屋の最初の使用時の所有者」に建築工事の注文者等が含まれることになるため、「建築図書類を保有・管理する者」に申告又は報告を求めることができると考えられる。

---

<sup>9</sup> 表示に関する登記のうち、不動産について表題部に最初にされる登記をいう。新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から一月以内に、表題登記を申請しなければならないとされている（不動産登記法第47条第1項）。

#### (4) 「工事原価」の時点

評価基準上は、各基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月の物価水準により算定した工事原価を基に、標準評点数が算定されている。このため、例えば、平成28年10月に完成した家屋の場合、固定資産税が初めて課税されるのは平成29年度であるため、その価格（課税標準）は平成29年1月1日（賦課期日）時点のものになるが、物価水準は平成25年7月現在のものとなる。

これに対して、新たな評価方法により価格を算出する場合には、「工事原価」の物価水準を基に算出されるため、評価基準の物価水準の時点との間にズレが生じる。そこで、部分別評価により価格が算出される家屋との整合を図るために、工事原価の時点修正が必要になる。

ここで、「工事原価」の時点を、“建築工事の発注時点”と捉えるか、“家屋の完成時点”と捉えるかにより、時点修正の期間が異なるため、いずれの時点と捉えるべきかが、問題となる。

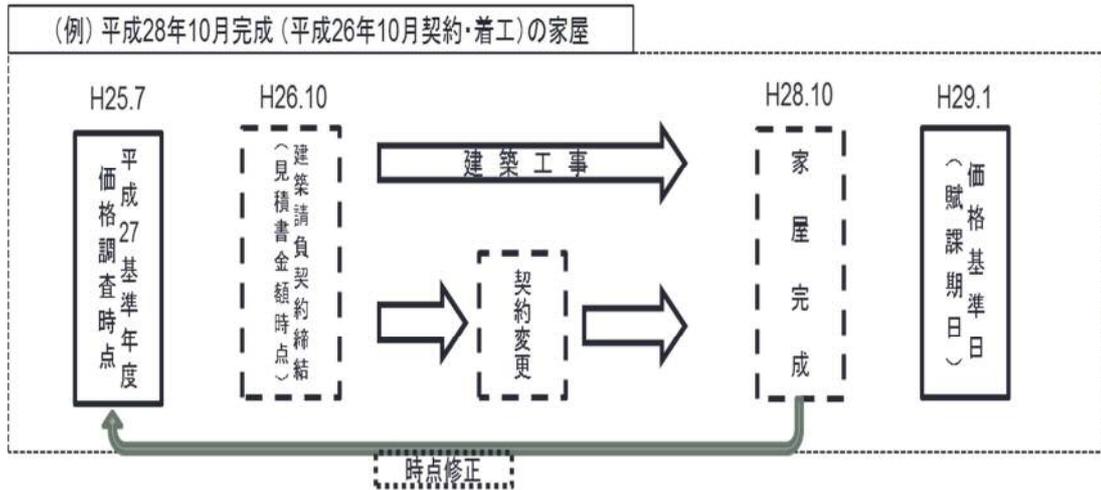
このことに関して、見積（契約）時にその時の建築情勢等将来の変動を見越しながら契約したのであるから、見積（契約）時点を基礎に置くべきとする意見もあった。しかし、完成時に引き渡すことを前提にして価格変動を織り込んで工事金額を見積もっているとすれば、それはあくまで完成時の価格を予測しているということになる。また、法的な観点からも、物税である固定資産税の性質に鑑みれば、見積（契約）段階で債権・債務自体は発生しているものの、その時点ではまだ家屋自体が存在しないため、その時点の価格をもって課税を行うのは難しいと考えられる。

よって、「工事原価」の時点は、“家屋の完成時点”と捉えるべきである。

このため、下表「工事原価に対する時点修正の考え方（イメージ）」にお

いては、平成 28 年 10 月から平成 25 年 7 月の期間について時点修正を行うことになる。

< 工事原価に対する時点修正の考え方（イメージ） >



#### (5) 新たな評価方法で評価する家屋の範囲

新たな評価方法で評価する家屋は、**検討の当初**においては、“大規模事業用建築物”を想定した。その理由は、次の2点である。

##### ○ 大規模事業用建築物の評価の困難性

大規模事業用建築物は、他の家屋に比べ、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。よって、都内で建築される家屋のうち特に評価が困難なものであるため、評価の簡素化が求められると考えた。

##### ○ 申告の負担感と国税申告価格とのカウンターチェック

国税（法人税・所得税）において減価償却資産とされている家屋（以下「事業用建築物」という。）であれば、納税者は、法人税等税務会計における取得価額を固定資産の取得価額として申告することができる。そこで、

新たに申告義務を課されることの負担感は小さくなく、国税とのカウンターチェックも可能になるため、国税申告の活用による評価額の客観性の確保等を考慮し、国税上取得価額の申告を行う事業用建築物を新たな評価方法の対象とすべきであると考えた。

しかし、「3 新たな評価方法の基本的な考え方等」（13 頁参照）の「取得価額活用方式」及び「標準的工事原価方式」の2つの評価方法の概要及び「4 家屋の取得価額と再建築費評点数との関係に関する調査・分析」（20 頁参照）の分析結果等を踏まえると、必ずしも“大規模事業用建築物”に限定する必要はないのではないかと考えられる。その理由は次のとおりである。

#### ア 事業用部分と住宅用部分が併設されている家屋の取扱い

事業用部分と住宅用部分が併設されている家屋のモデルは、次のように大別されると考えられる。

- (ア) ほぼ事業用部分で一部のみが住宅用部分である家屋（区の条例等で住宅付置義務が課されている建築物 等）
- (イ) 事業用部分と住宅用部分との割合が同程度の家屋（再開発によって建て替えられた建築物 等）
- (ウ) ほぼ住宅用部分で一部のみが事業用部分である家屋（住宅以外の施設が併設されている大規模なマンション 等）

建築資材や施工量の把握の煩雑さに鑑みると、上記（ア）及び（イ）は事業用部分が相当程度あるため、いずれも部分別評価は困難であると考えられる。また、事業用部分がわずかである上記（ウ）についても、事業用部分が併設されていることで、評価にある程度の困難を伴うものであるため、新たな評価方法の対象とすることが考えられる。また、そうすること

で、新たな評価方法の対象範囲が明確化するメリットも生じる。

よって、少なくとも「事業用部分を含む家屋」については、新たな評価方法の対象とすべきと考えた。

#### イ 事業用建築物の申告価格のカウンターチェックの困難性

新たな評価方法においては、前記「「工事原価」の捉え方」（15頁参照）のとおり、国税における取得価額とは別に、「工事原価」を基に評価額を算出するため、国税上の申告価格とは連動せず、正確なカウンターチェックは困難となる。このため、あえて事業用建築物のみを評価対象とするメリットは大きくないといえる。

#### ウ 統計分析による検証

「4 家屋の取得価額と再建築費評点数との関係に関する調査・分析」（20頁参照）の分析等の過程で、“用途”と“規模”に応じて、現行評点と再建築費相当点数との関係に統計的な差異が生じるかを検証した。

まず“用途”に関しては、「事業用部分を含む家屋」ではない「住宅専用の家屋」も新たな評価方法の対象とすべきかを、統計的な観点から検証した。具体的には、分析対象家屋に「住宅専用の家屋」を含めた場合と含めない場合の双方について統計分析を行い、現行評点と新たな評価方法により算出される再建築費相当点数との乖離の程度に差が生じるかを確認した。結果、「住宅専用の家屋」を含めた場合と含めない場合とでは、乖離の程度について統計的に顕著な差は見られないことが分かった。

次に“規模”について、家屋の規模ごとに現行評点と新たな評価方法により算出される再建築費相当点数との乖離の程度を見たところ、用途に関する検証と同様、統計的に顕著な差は見られなかった。

このため、統計分析の結果としては、新たな評価方法を採用する場合、

用途又は規模による制約条件はなく、対象家屋が限定されることはない  
結論付けられた。

以上により、新たな評価方法で評価する家屋の範囲を定めるに当たっては、  
“用途”又は“規模”によって対象を限定する必要はないと考えられる。す  
なわち、新たな評価方法で評価する家屋の範囲は、制度設計上の必要性から  
制約されることはない。このため、例えば、新築・増築分家屋の評価におい  
て、部分別評価及び比準評価の選択基準を、各自治体が実情に応じて定めて  
いるのと同様、新たな評価方法で評価する家屋の範囲についても、制度を運  
用する自治体を選択する仕組みにすることも考えられる。

なお、前記「家屋の用途による絞込み」（24 頁参照）により、特定の用途  
が対象から外れることも、当然に予想されることを付言する。

## （6）回帰式等のメンテナンスの課題

### ア 取得価額活用方式の回帰式のメンテナンス

「取得価額活用方式」により評価額を算出する場合には、統計分析によ  
り算出した取得価額活用方式の回帰式を用いることになる。この回帰式の  
算出には、部分別評価で算出した再建築費評点数を用いていることから、  
回帰式のメンテナンスのため、年間 10 棟程度は部分別評価を行い、再建  
築費評点数を算出する必要がある。このメンテナンスを行わないと、将  
来、部分別評価で算出する評価額と価格水準の乖離が生じる恐れがある。

### イ 標準的工事原価方式の定数のメンテナンス

「標準的工事原価方式」による評価額の算出にも標準的工事原価方式の  
回帰式を用いるが、「標準的工事原価方式」においては、家屋の「用途」、

「床面積」、「階層数」、「完成時期」、「工事原価」の情報を蓄積することにより、回帰式のメンテナンスは可能である。ただし、標準的な工事原価に乗じる「再建築費評点数と工事原価の一般的な割合を示す定数」は、「4家屋の取得価額と再建築費評点数との関係に関する調査・分析」（20頁参照）の分析等により、現行評点を実際の工事原価で除することで算出することから、上記ア同様、メンテナンスのため、年間10棟程度は部分別評価を行い、再建築費評点数を算出する必要がある。

## 7 まとめ

「標準的工事原価を活用した絞込み」及び「家屋の用途による絞込み」を行った上、「取得価額活用方式」又は「標準的工事原価方式」で評価を行う方法は、高い確率で、部分別評価により求めた価格と同等な価格を求めることができるといえる。このため、上記の評価方法は、家屋の「適正な時価」を求める方法として、有効に機能するといえることができる。

一方で、前記5（1）乃至5（3）で述べたとおり、ある程度の数、部分別評価により評価した価格と、乖離した価格で評価される家屋が生じることは否定できない。このため、これらの価格が「適正な時価」の範囲内にあるか否かを、別途、検討する必要がある、仮に「適正な時価」といえない場合には、これらの方法には一定の限界があるといわざるを得ない。

その原因は、現行の部分別評価の基となる標準評点数は標準的な工事原価を基に算出されるが、評点項目によっては、一般的な資材と実際の使用資材とに乖離があるため、工事原価から再建築費評点数を推定した場合に、部分別評価で求めた評点数と乖離を生じる場合があることなどが挙げられる。

そこで、これらの課題を克服するため、前記5（4）で述べたとおり、家屋の一棟全体を取得価額活用方式等で評価するのではなく、建築設備など、特に「評価が困難で、長期間を要する」部分のみを取得価額活用方式等で評価し、その他の部分を部分別評価で評価する方法について検討した。この方法によれば、評価上、特に「困難で、長期間を要する」作業を簡素化できるとともに、「部分別評価」で評価する部分が増加する分、より同等な価格を求める精度を高めることができる。

よって、当検討会は、上記の「部分別評価と取得価額活用方式等を併用する

方法」が、最も有効な方法であると考えてる。

そして、同方法の精度を更に高めるため、同方法には、「標準的工事原価を活用した絞込み」及び「家屋の用途による絞込み」を活用する研究を進める余地などがあるといえる。

当検討会で検討してきた新たな評価方法は、「適正な時価」を求める方法として、十分に可能性がある。

今後は、上記の方向性も含め、更に詳細な制度設計に取り組むべきである。