

資料1

第4回 固定資産評価に関する検討会 検討資料

平成28年11月4日(金)



目 次

1 前回の議論のまとめ	2
2 家屋と償却資産の区分	4
3 「工事原価」の時点	5
4 申告制度の枠組み	7
5 取得価額活用方式の対象とする家屋の範囲	11
6 増築のあった家屋の取扱い	13
7 「取得価額活用方式」に期待される効果	14

1 前回の議論のまとめ

第3回検討会での委員の主な発言

新方式と再建築価格方式との関係	○ 時価には一定の幅があり、その中におさまっていれば「適正な時価」といえる。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、その範囲に入っていれば、「適正な時価」と考えるのが一般的である。 ○ 仮に、現実の工事原価の中から統計的な手法等により一定の数字を割り出すことができたとしても、それが再建築価格になるというロジックは必要になる。…再建築費評点数と等価なものを見つけるという前提で、…統計その他の手法で調整率が出てくれば、その両者相まって新方式の基礎づけになる。
工事原価の把握	○ 資材費と労務費を実際に把握できるのかという現実性の検証が必要。 ○ コンストラクション・マネジメントといって、必ずゼネコンの言い値にならないようにディベロッパー側でチェックする体制が整っているの、(工事原価の確認は)ディベロッパーの側でできている。 ○ 新方式において、実際の工事費の中から工事原価に該当する工事種目を課税庁の側で把握して提出するという前提に立てば、家屋と償却資産の区分は明確化されると思う。
工事原価の時点	○ 「工事原価」の把握時点は、家屋を取得したところとすべき。家屋が未完成である当初見積時点の金額を家屋の評価とする議論が成り立つのか。 ○ 「工事原価」の把握時点は、当初見積の時点と考えるべき。最初の請負契約でリスクを負って全て第1回、第2回、第3回の支払いを決めているのであるから、そこで押さえたかどうか。
評価の公平性	○ 既にこれまでも評価基準を改定してきているわけだから、ある時点で見たときに、二つの評価基準が並行して適用されているということは、それ自体では不公平の問題には多分ならない。問題はその(二つの評価基準の)違いの中身が、著しく不合理であることが明らかであるかだと思う。 ○ 建物について、市場性を反映したことをバックボーンに評価しているという、適正性が必要。
申告制度	○ 新方式を「申告方式」とすると、フェイクなデータを申告される可能性もある。手続き面の検討も必要。 ○ 申告に法的効力を持たせる場合には、…、評価と事実が異なっていた場合、将来に向かって修正はするが、過去の分については蒸し返せないという程度の法的拘束力は持てるのではないか。

1 前回の議論のまとめ

前回の議論の整理

◎ 前回の議論について、以下のように整理できるのではないか。

◇ 適正な時価の算出

- ・「取得価額活用方式」によれば、取得価額を参考に再建築価格と同水準の価格を算出でき、また、独立当事者間の取引であることの合理性を考えれば、算出された価格は、「適正な時価」の範囲に入っていると考えられる。
- ・“再建築価格と同水準の価格を算出する”という前提で統計分析を行い、調整率を算出すれば、ロジック的にも数値的にも、「取得価額活用方式」の基礎づけとなると考えられる。

◇ 「工事原価」の把握

- ・再建築費相当点数を算出するための「工事原価」の的確な把握と「評価事務の簡素化」のためには、「家屋」と「償却資産」の区分をいかに明確かつ簡素に行えるかが重要となる。

◇ 「工事原価」の時点

- ・時点修正率を適用するに当たって重要となる「工事原価」の時点についても、当初見積時点とするか家屋の取得時点とするか、引き続き検討が必要と考えられる。

◇ 申告制度の枠組み

- ・申告によって「工事原価」を把握するとした場合、申告の客観性の担保や、法的拘束力の確保のため、手続面等の検討が重ねて必要となる。

2 家屋と償却資産の区分

「家屋」と「償却資産」の区分の明確化・簡素化の検討

◎ 「家屋」と「償却資産」の区分については、新方式の導入検討に当たってどのように考えるべきか。

- ・ 資材・設備を「家屋」に含めて評価する要件の一つとして、家屋と構造上一体となっている（付合している）ことが挙げられる。
- ・ 「償却資産」は、地方税法上「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で、…」と定義づけられているため、ある資材・設備が「償却資産」に当たるかを考えるには、それらの家屋への施工状況を確認しなければならず、そのためには、工事内訳書等の建築図書だけでなく、家屋の現況の確認も綿密に行わなければならない。

∴ “評価事務の簡素化”と“納税者にわかりやすい評価”の実現のためには、家屋の新たな評価方法に加え、「家屋」と「償却資産」の区分の明確化・簡素化も検討が望まれる課題である。



- ・ 「家屋」と「償却資産」の区分を明確・簡素にするには、たとえば「家屋」と「償却資産」の定義を見直し、資材や設備の種類によって「家屋」か「償却資産」かを判断することとし、家屋への付合の状況等は考慮しない、とすることなどが考えられる。
 - ・ 一方で、「家屋」と「償却資産」の定義を見直すことは、現行の固定資産税制及び固定資産評価基準を大きく変えるものであり、また、償却資産の申告を行う事業者への影響も大きいものであるため、更に慎重な検討が必要となる。
- ∴ 現行の定義のもとで「家屋」と「償却資産」とを適切に区分するには、課税庁が関与して区分する必要がある。
- ⇒ 「家屋」と「償却資産」の区分については、その定義を見直すことも含めて中長期的に検討することが求められる。

3 「工事原価」の時点

評価基準における価格時点の捉え方

◎ 「工事原価」は、当初契約時点と家屋の完成時点との、いずれの時点の価格と捉えるのが適切か。

- ・ 評価基準上、基準年度の属する年の2年前の7月現在の物価水準により算定した工事原価をもとに、標準評点数が設定されている。
 - ・ そのため、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)時点のものとなるが、物価水準は平成25年7月現在のもの(※下記判決参照)となる。
- ⇒ 「取得価額活用方式」で工事原価をもとに評価額を算出した場合、同価格は「工事原価」の物価水準をもとに算出されるため、評価基準の物価水準の時点との間にズレが生じる。
- ⇒ 部分別評価によって評価額が算出された家屋との整合を図るために、工事原価の時点修正が必要となる。

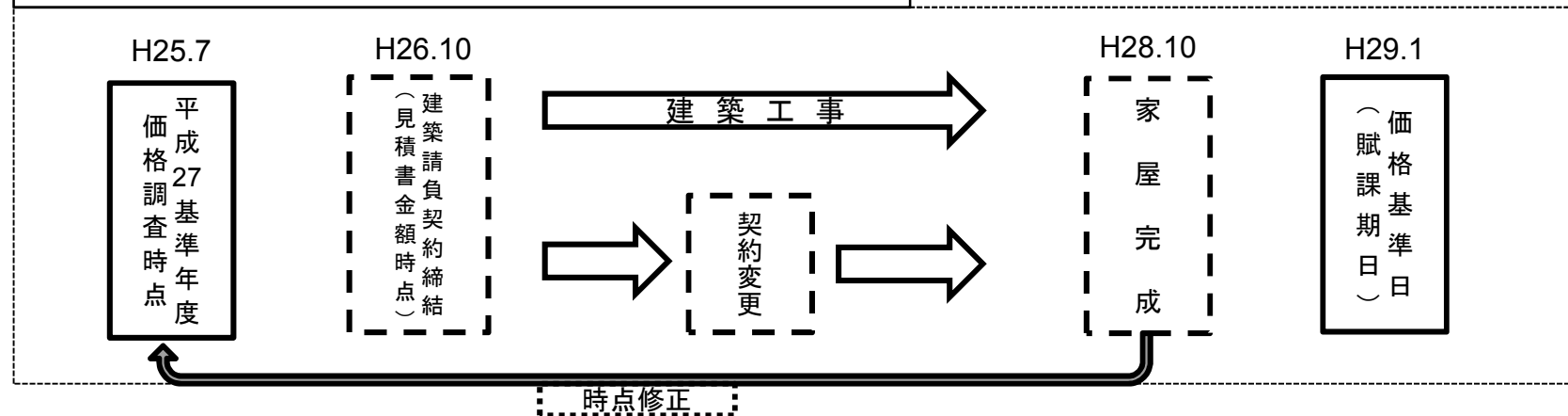
◇ 判決例

関連判決	判決要旨
最高裁 H15.6.26判決 平成10年 (行ヒ)41号	法410条は、市町村長(法734条1項により特別区にあつては東京都知事。以下同じ。)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、 <u>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。</u>

3 「工事原価」の時点

「工事原価」に対する時点修正の考え方

(例) 平成28年10月完成(平成26年10月契約・着工)の家屋



(契約変更がない場合)

- ・家屋完成後に最終代金の支払いが行われて建物の引き渡しが行われる。この場合は、契約締結時点で完成までの工事期間中の物価変動等を予測しているため、契約締結時点の金額をそのまま変更せずに、建築工事費として確定させたと考えてもよいのではないか。

(契約変更がある場合)

- ・追加工事に伴い、追加・変更契約を締結する場合があるが、この場合にも、追加工事による変更分に加え、物価(労務費)変動分も含めて、追加・変更契約が締結されていることがあると考えられる。
- ・また、公共工事においては、予測できない特別の事情により、工期内に日本国内で急激なインフレーション又はデフレーションが生じ、契約金額が著しく不適当となったときは契約金額を変更できるとされている(インフレスライド条項※)。



したがって、「工事原価」の時点は、家屋の完成時点の価格と捉えるべきではないか。

また、時点修正は、上の例ではH28.10からH25.7の期間について行うこととすればよいのではないか。

※インフレスライド条項:賃金等の変動に対する工事請負契約書第25条第6項

4 申告制度の枠組み

「工事原価」の申告の主体

◎ 新方式で申告制度を取り入れるに当たり、申告の主体と申告の適正さの確保について、検討する。

◇ 申告の主体

- ・ 固定資産税（償却資産）に限らず、納税に関する申告は納税義務者本人が行うこととされているのが一般的である。

（納税義務者以外の者が納入申告書を提出する例：都民税利子割、宿泊税等）

- ・ 一方で、家屋の評価に当たって必要となる竣工図等の建築図書類は、質問検査権（注）に基づき建築工事の注文者である事業主から借用することが多く、必ずしも納税義務者自身から借用しているわけではない。

⇒ 「取得価額活用方式」における「工事原価」の申告は、どのように受け付けるべきか。

案 注文者である事業主等、建築図書類を保有・管理する団体に申告又は報告を義務付ける

・・・ 法改正を前提に、建物の表題登記を行う事業主等に申告又は報告を義務付けることとしてはどうか。

⇒ 竣工図等の建築図書類の借用等及び「工事原価」の把握がスムーズに行える。

⇒ 区分所有家屋の場合でも、一棟分すべて一括で申告が受け付けられるため、各納税義務者の負担が増えない。

⇒ 一方で、家屋の工事金額に係る申告を、不動産取得税・固定資産税の納税義務者以外から受け付けることに問題はないか。
（納税義務者は、不動産取得税では、家屋の最初の使用時の所有者又は譲渡時の譲受人、固定資産税では、登記簿等に所有者として登記等されている者とされている（地方税法 § 73の2、 § 343）。）

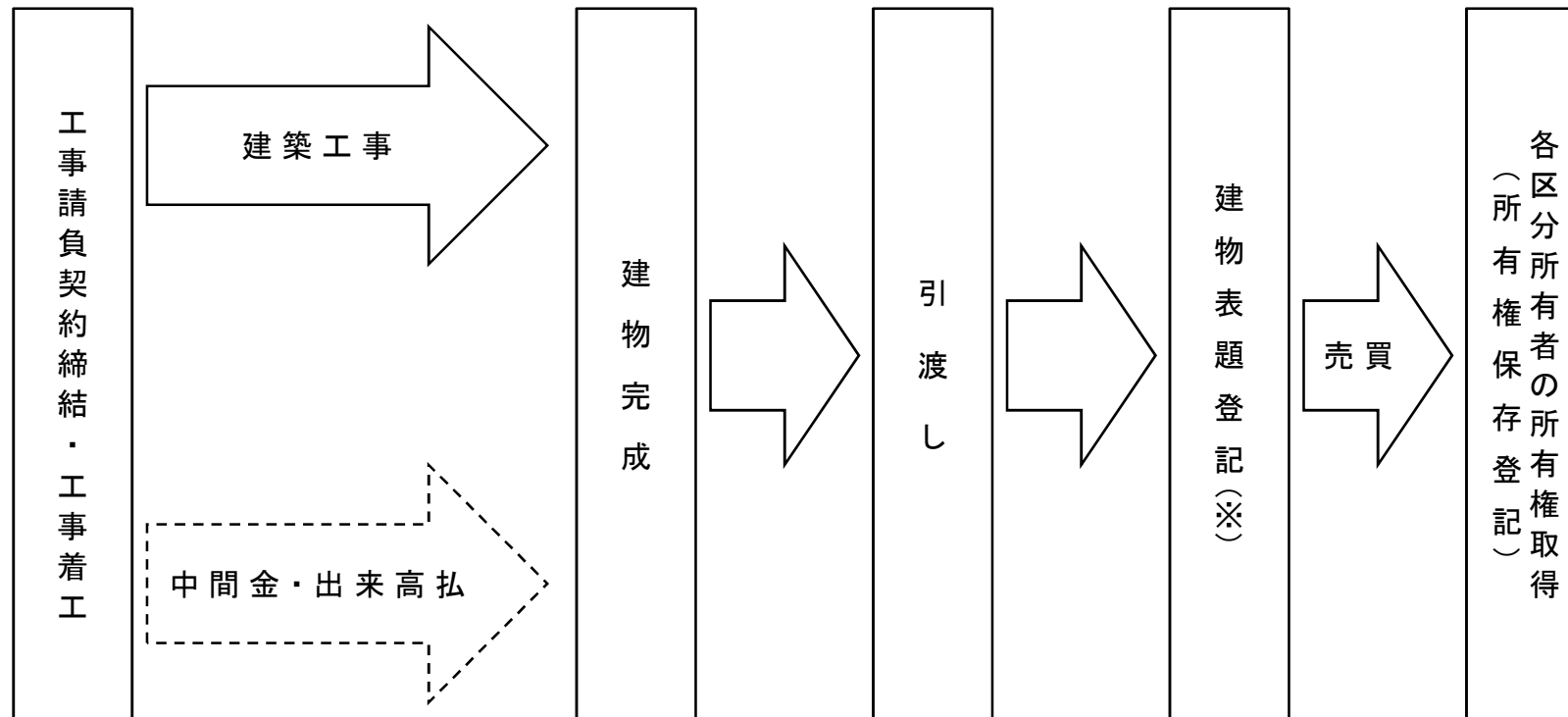
注 地方税法 § 73の8、 § 353： 不動産取得税・固定資産税に係る質問検査権について規定

徴税吏員等は、「賦課徴収に関する調査」のために必要がある場合には、特定の相手方に対して質問・検査を行うことができる。

不動産取得税・固定資産税に係る質問検査権行使の相手方は、“納税義務者又は納税義務があると認められる者”に加え、それらの者から金銭又は物品を受け取る権利があると認められる者、もしくは金銭又は物品を給付する義務があると認められる者も含まれると解されている。

4 申告制度の枠組み

建物の完成から区分所有者の取得までの一般的な流れ



※ 主に、建築工事の注文者の名義で登記が行われる。

4 申告制度の枠組み

他の税目における例

◇ 自動車税における納税義務者

- ・ 自動車税は、自動車に対し、主たる定置場所在の道府県において、その所有者に課する。(法 § 145①)
- ・ 自動車の売買があった場合において、売主が当該自動車の所有権を留保しているときは、自動車税の賦課徴収については、買主を当該自動車の所有者とみなす。(法 § 145②)
- ・ 第145条第二項に規定する自動車の売主は、当該道府県の条例の定めるところにより、当該道府県知事から当該自動車の買主の住所又は居所が不明であることを理由として請求があった場合には、当該自動車の買主の住所又は居所その他当該自動車に対して課する自動車税の賦課徴収に関し必要な事項を報告しなければならない。(法 § 152②)
- ・ 道府県は、自動車税の納税義務者又は第145条第二項に規定する自動車の売主が第152条の規定によって申告し、又は報告すべき事項について正当な事由がなくて申告又は報告をしなかつた場合においては、その者に対し、当該道府県の条例で十万円以下の過料を科する旨の規定を設けることができる。(法 § 154)

売 主

・道府県知事からの請求により、自動車税の賦課徴収に関し必要な事項の報告をしなければならない



〔 所有権留保付売買（割賦販売） 〕

買 主

・納税義務者

∴ 納税義務者でない者(売主)に、賦課徴収に関し必要な事項の報告を義務付ける場合もある。

⇒ 「取得価額活用方式」においても同様に、賦課徴収に係る必要性を考慮し、納税義務者でない者(建物表題登記を行った者)に義務付けることとできないか。

4 申告制度の枠組み

申告された価格の客観性の担保

◇ 申告された価格の客観性の担保

・「取得価額活用方式」では、家屋に当たるものを課税庁が工事内訳書から確認・提示したうえで、その工事金額(=工事原価)の申告を受けることを想定している。

⇒ 課税庁が把握した「工事原価」をそのまま採用するわけではなく、申告された「工事原価」を基に、課税庁が価格の決定を行うものであるため、申告された「工事原価」に計算誤りや偽りがないかを確認した上で価格の決定を行う必要がある。

◇ 対応案

案① 「工事原価」の申告時に、施工業者の発行した領収書や、工事請負契約書の添付を求めることとしてはどうか。

⇒ 課税庁が確認した家屋に当たる部分の「工事原価」と、領収書・工事請負契約書の金額を比較し、著しい乖離がないかを確認する(申告される「工事原価」には償却資産に該当するもの等は含まれないため、領収書や工事請負契約書の金額とは一致しない)。

案② 申告された価格の客観性を担保するため、用途や規模ごとに“標準的な工事費”の範囲を設定し、その範囲に収まっているかどうかで判断することとしてはどうか。



上記①または②により確認を行った結果、申告された「工事原価」に疑義があった場合は申告の是正を求め、なお申告の是正がない場合には、課税庁が工事内訳書を確認し、正確な「工事原価」を把握の上、価格の決定を行うこととしてはどうか。
また、このように虚偽の申告又は不申告があった場合は、過料を科するなど、何らかの措置が必要ではないか。

5 取得価額活用方式の対象とする家屋の範囲

「事業用家屋」を対象とすることとした背景

◎ 現在「取得価額活用方式」の対象と想定している「事業用家屋」を、どのように定義づけるべきか。

◇ 「事業用家屋」を対象とすることとした背景

(1) 大規模事業用建築物の評価の困難性

都内に建築される建物のうち、特に評価が困難なものが大規模な事業用建築物である（他の建築物に比べ、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ため）。

⇒ 評価の簡素化が特に求められるのが大規模事業用建築物であるため、「事業用家屋」を新方式の対象と考えた

(2) 申告の負担感と国税申告価格とのカウンターチェック

事業用建築物（国税（法人税・所得税）において減価償却資産とされている建物）であれば、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。

そのため、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となる。

⇒ 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、国税上取得価格の申告を行う家屋（「事業用家屋」）を新方式の対象と考えた

5 取得価額活用方式の対象とする家屋の範囲

「取得価額活用方式」の対象範囲の検討

◎ 「取得価額活用方式」の方式案及び「事業用家屋」を対象とすることとした背景を踏まえ、対象範囲について検討する。

◇ 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は、以下のように大別されると考えられる。

① ほぼ事業用部分で一部のみが住宅用部分である家屋（例：区の条例等で住宅付置義務が課されている建築物 等）

② 事業用部分と住宅用部分との割合が同程度の家屋（例：再開発によって建て替えられた建築物 等）

③ ほぼ住宅用部分で一部のみが事業用部分である家屋（例：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、①、②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。一方、事業用部分がわずかである③を、どのように取り扱うべきか。

⇒ たとえば、一棟のうち事業用部分が2割を下回った場合は、評価が困難である事業用部分が少ないことから、従来どおり部分別評価によって評価するなど、「取得価額活用方式」について対象範囲の基準を設けることが考えられる。

⇒ 一方、③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、「取得価額活用方式」の対象とすることも考えられる。またそうすることで、「取得価額活用方式」の対象範囲が明確化するメリットも生じる。

◇ 申告価格のカウンターチェックの困難性

・ 「取得価額活用方式」では、国税における取得価額とは別に、「工事原価」をもとに評価額を算出

⇒ 国税上の申告価格とは連動しないため、正確なカウンターチェックは困難

⇒ あえて国税における「事業用建築物」のみを対象とするメリットは大きくない。

6 増築のあった家屋の取扱い

増築のあった家屋への取得価額活用方式の適用の是非

◎ 既存家屋に増築があった場合、「取得価額活用方式」によって評価額を算出すべきか。

◇ 地方税法の規定

- ・ 増築：家屋の床面積又は体積を増加すること（§ 73 七）

◇ 課題

- ① 増築工事の工事費には、増築部分の工事費以外に接続部分の仕上等の除去費などを含むこともあり、純粋な増築工事の「工事原価」の算出が困難な場合がある。
- ② 部分別評価によって評価額が算出された家屋に増築があった場合に、増築部分を「取得価額活用方式」で評価する、又は、今後「取得価額活用方式」で評価された家屋に増築があった場合に、増築部分の評価額を部分別評価によって算出する など、一棟の家屋内で異なる評価方法が併存することは許容されるか。

◇ 対応案

- ・ 増築は小規模なものが多く、評価事務の負担も過大でないため、現行通り部分別評価によって評価額を算出する。
一方で、「増築」の中でも大規模なものもあるため、新築と同様に一定規模以上の増築であれば「取得価額活用方式」を採用することとしてもよいのではないか。その際、増築部分の工事原価以外は取得価額から控除することが必要となる（大規模な増築であれば工事内訳書も詳細に作成されており、増築部分のみの工事原価の把握も可能。）。
- ・ 「取得価額活用方式」と部分別評価とでは、算出される価格は同水準となるため、異なる評価方法が併存しても問題ないのではないか。
なお、現状も一棟の家屋の中で部分別評価と比準評価とが併存している例はある。

7 「取得価額活用方式」に期待される効果

「取得価額活用方式」に期待される効果

◎ 「取得価額活用方式」によれば、どの程度の簡素化等が期待できるか。

◇ 「取得価額活用方式」

評価額＝再建築費相当点数（工事原価×調整率×時点修正率）に、減点補正率などの再建築価格方式の式を適用

・「工事原価」の把握方法：工事内訳書等から「家屋」にあたるものを確認して事業主等に提示し、申告してもらうことを想定

⇒ 工事内訳書等を確認するという課税庁側の事務負担が発生する。

⇒ しかし、部分別評価では工事内訳書等から資材を確認したうえで更に評点項目へのあてはめを行う必要があることに加え、設備等の補正係数の決定のために、工事図面から設備数を細かく数えなければならない。（注1）

⇒ このため「取得価額活用方式」は、部分別評価の方法と比較すれば、工事内訳書から「家屋」にあたるものを確認するのみであり、評価の簡素化・迅速化が図れる。

⇒ また、評点項目へのあてはめや補正率の計算が必要なくなることから、評価の透明化を図ることができる。

∴ 「取得価額活用方式」によれば、部分別評価の方法より簡素・迅速かつ透明性の高い評価を行うことができるのではないか。

注1 第1回「固定資産評価に関する検討会」資料2 P13参照