

# 「固定資産評価に関する検討会」報告書のポイント

## 検討会の設置目的

(p.2)

- 東京(特に都心部・臨海部)において大規模な建物の建築が増加
- 現行の再建築価格方式による部分別評価には限界
- 簡素で迅速に評価でき、かつ、納税者に分かり易い新たな評価方法の確立が必要
- 新たな評価方法を検討するため、「固定資産評価に関する検討会」を設置

## 新たな評価方法の方向性等

(p.5)

- 再建築価格方式の原則を崩さずに、取得価額を参考に再建築価格を求める方法について議論すべき
- 現行の評価額と“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合理性あり
- 「適正な時価」に一定の幅がある前提で検討
- 異なる評価方法が併存することの公平性について、現行の評価額と“等価”な値を求められれば問題なし

## 新たな評価方法の基本的な考え方等

(p.13)

### 評価方法案

- 「新たな評価方法の方向性」に基づき、現行の評価額と“等価”な値を求める方法として、「取得価額活用方式」及び「標準的工事原価方式」を検討

### 「取得価額活用方式」

家屋の実際の工事原価に、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

### 「標準的工事原価方式」

家屋の用途や床面積等の要素から、標準的な工事原価を算出し、これに一定の調整率及び時点修正率を乗じ、再建築費相当点数とする方式

### 「工事原価」の捉え方

- 「工事原価」は「再建築費評点数」を構成する「資材費」及び「労務費」に該当するものとすべき
- 「工事原価」の的確な把握のためには、償却資産に当たる資材・設備の工事費を除く必要あり

## 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

(p.20)

### 主な分析等

- 回帰分析を用いて、「取得価額活用方式」及び「標準的工事原価方式」(以下合わせて「取得価額活用方式等」という。)の精度検証 ⇒ 統計的に、精度が高いことが分かった。

### 絞込みの必要性

- 個別の家屋で見ると、現行の評価額と取得価額活用方式等で算出した評価額とに一定程度を超える乖離があるものもあり、対象家屋の絞込みが必要であることが分かった。

### 「家屋の用途による絞込み」

駐車場、スタジオなど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

### 「標準的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対象とする方法

## 新たな評価方法の検討

(p.27)

- 「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、「取得価額活用方式等」によって評価する方法が有効
- ↓ ただし、取得価額活用方式等の適用対象家屋を絞り込みすぎると、対象が狭くなるデメリットあり

## 部分別評価と取得価額活用方式等を併用する方法

**新たな評価方法として、1棟の家屋の中で、特に「評価が困難で、長期間を要する部分」(建築設備)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が、最も有効**

## 新たな評価方法に関するその他の論点の検討

(p.38)

- 家屋と償却資産を区分する場合は、行政庁が関与して区分すべき 等

## ま と め

(p.47)

- 「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、「取得価額活用方式等」によって評価する方法には、一定の限界がある。

### 「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

- 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ため、更に詳細な制度設計に取り組むべき