

# 参 考 资 料



## 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

# 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、個々の団体に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

# 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



## 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)

## 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)



## 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)

# 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 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	行われたい
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)

# 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)

## 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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上海住民(個人)が新規購入した2戸目以上の住宅</li> <li>・非上海住民(個人)が新規購入した住宅</li> </ul>
課税標準額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> <li>・年賃料収入(賃貸物件の場合)</li> </ul>	建物の原始取得価格×70%
評価方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取得価格方式</li> <li>・収益還元方式(賃貸物件の場合)</li> </ul>	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). 中国における房地產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

海外主要都市における財産税の実態調査(概要)

	アメリカ(カリフォルニア州)	アメリカ(バージニア州)	アメリカ(オレゴン州)	カナダ(オンタリオ州)	イギリス 非居住用不動産 (国税)	イギリス 居住用不動産 (地方税)
課税対象資産	土地・家屋・償却資産	土地・家屋・償却資産	土地・家屋・償却資産	土地・家屋(一体評価)	土地・家屋・償却資産(一体評価)	土地・家屋(一体評価)
納税義務者	資産の所有者	資産の所有者	資産の所有者	資産の所有者	資産の使用者	資産の使用者
評価方式 (家屋)	<p>評価対象家屋に比較可能な物件の 売買価格に関するデータが十分に存 在する場合 ⇒ 売買価格方式</p> <p>データが不十分である場合 ⇒ 賃貸価格方式又は再建築価格方 式</p>	<p>評価対象家屋に比較可能な物件の 売買価格に関するデータが十分に存 在する場合 ⇒ 売買価格方式</p> <p>データが不十分である場合 ⇒ 賃貸価格方式又は再建築価格方 式</p> <p>商業用資産、工業用資産、戸建て住 宅及び集合住宅 ⇒ 3方式を併用</p> <p>公益事業用資産 ⇒ 売買価格方式及びその他の方法</p>	<p>評価対象家屋に比較可能な物件の 売買価格に関するデータが十分に存 在する場合 ⇒ 売買価格方式</p> <p>データが不十分である場合 ⇒ 賃貸価格方式又は再建築価格方 式</p> <p>商業用資産、工業用資産及び集合住 宅 ⇒ 3方式を併用</p> <p>公益事業用資産 ⇒ 賃貸価格方式及び売買価格方式</p> <p>上記の方法により十分な評価を行う ことができない場合 ⇒ 統計的手法であるトレンドング 法</p>	<p>居住用資産、トロント市内の小規模商 業資産や商業用コンドミニアム ⇒ 売買価格方式</p> <p>ショッピングセンターやオフィスビル等 の商業用資産 ⇒ 賃貸価格方式</p> <p>産業用資産や独立店舗のレストラン、 カーディーラー、小売店舗 ⇒ 再建築価格方式</p>	<p>賃貸価格方式</p> <p>賃貸価格の把握が難しい場合には、 収入を元に年間の賃貸価格を推計す る方法や資産の架空再構築コストを 元に年間の賃貸価格を推計する方法 などが採用されている。</p> <p>※ 複合用途家屋の場合、事業用部 分と非事業用部分それぞれ別の方法 で評価する。</p>	<p>売買価格方式</p> <p>資産の評価額は1991年4月1日時点 であり、評価替えは実施されていな い。</p> <p>※ 複合用途家屋の場合、事業用部 分と非事業用部分それぞれ別の方法 で評価する。</p>
固定資産の 情報公開の有無	公開している	公開している	公開している	公開している	公開している	公開している
公開対象となる 固定資産	(今回の調査においては確認できな かった)	(今回の調査においては確認できな かった)	(今回の調査においては確認できな かった)	自己の所有する固定資産の評価に 関する情報のほか、近隣において他 者が保有する資産との比較も可能	全ての固定資産	全ての固定資産
公開されている 情報	<p>所在地、現在の評価額、評価額の内 訳(土地、家屋、償却資産ごとの評価 額)</p> <p>上記の情報は州政府のウェブサイト 上に公開されているものであり、所有 者の氏名等の情報は伏せられてい る。課税庁に設置する台帳等の閲覧 その他の方法によってはこれ以上の 情報にアクセスできる可能性がある。</p>	<p>所在地、所有者氏名、所有者の現住 所、土地の面積、建物の面積、建物 の内装・外装、設備等、過去の評価 額の推移、現在の評価額、評価額の 内訳(土地、家屋ごとの評価額)</p> <p>なお、これはアレクサンドリア市の ウェブサイト上に公開されているもの であり、他の課税庁においては取り扱 いが異なる可能性がある。また、課税 庁に設置する台帳の閲覧その他の方 法によってはウェブサイトによって得 られる以上の情報にアクセスできる可 能性がある。</p>	<p>所在地、所有者氏名、所有者の現住 所、土地の面積、建物の面積、建物 の内装・外装、設備等、過去の評価 額の推移、現在の評価額、評価額の 算出根拠、評価額の内訳(土地、家 屋ごとの評価額)</p> <p>なお、これはジャクソンカウンティの ウェブサイト上に公開されているもの であり、他の課税庁においては取り扱 いが異なる可能性がある。また、課税 庁に設置する台帳の閲覧その他の方 法によってはウェブサイトによって得 られる以上の情報にアクセスできる可 能性がある。</p>	(今回の調査においては確認できな かった)	<p>所在地、建物の面積、過去の評価額 の推移、現在の評価額、建物の用途</p>	<p>現在の評価額、事業所としての用途 も兼ねているかどうか</p>

海外主要都市における財産税の実態調査(概要)

	フランス 建物付き土地	フランス 住宅用不動産	中国	韓国	オランダ(アムステルダム)	ベルギー
課税対象資産	土地・家屋(一体評価)	土地・家屋(一体評価)	土地・家屋・償却資産	土地・家屋・償却資産	土地・家屋(一体評価)	土地・家屋(一体評価)・償却資産
納税義務者	資産の所有者	資産の使用者(住宅の占有者)	家屋:資産の所有者 土地:資産の使用者	資産の所有者	資産の所有者 (事業用家屋の場合、資産の賃借人にも別途課税が発生)	資産の所有者
評価方式 (家屋)	賃貸価格方式  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	賃貸価格方式  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	賃貸価格方式(賃貸収入のある建 物)  取得価格方式(賃貸用でない建物) 取得価格は、家屋の取得時に実際 に支払った金額から、租税公課等を 除いた額(増値税(日本の消費税に 相当)を控除した額)であり、納税者 からの申告により把握する。 課税標準額は、把握した取得価格 に定率(一般的には0.70)を乗じて算 出する。  ※ 複合用途家屋の場合、事業用部 分と非事業用部分それぞれ別の方法 で評価する。	一般的には売買価格方式である が、複合用途家屋(例:1階が店舗、2 階が住宅)の場合、1階店舗の建築 物に対しては建築物分財産税、建築 物に付属する土地に対しては土地分 財産税が課税される。また、2階の住 宅部分については、住宅分財産税が 課税される(土地分、住宅分では税率 が異なる)。即ち、財産税は建築物 分、建築物付属土地分、住宅分とい う3つの類型により課税される。 評価方法もそれぞれ異なり、例え ば、住宅分として課税される2階部分 は、付属する土地を含めて、市場価 値を反映した評価が行われるが、建 築物分として課税される1階部分は、 原価法により評価が行われる。	売買価格方式(非事業用家屋)  再建築価格方式(病院や学校などの 通常市場に出回らない家屋)  ※ 事業用家屋については、基準日 周辺での賃貸価格に、空室リスクなど を踏まえた収益還元率を乗じて現在 の価値を算出する「収益還元法」によ り最終的な評価額が計算される。  ※ 複合用途家屋の場合、事業用部 分と非事業用部分それぞれ別の方法 で評価する。	賃貸価格方式
固定資産の 情報公開の有無	公開している	公開している	公開していない	公開している	公開している	公開している
公開対象となる 固定資産	全ての固定資産	全ての固定資産	-	全ての固定資産	自己の所有する固定資産	全ての固定資産
公開されている 情報	所在地、所有者氏名、所有者の現住 所、土地の面積、建物の面積、現在 の評価額、評価額の算出根拠	所在地、所有者氏名、所有者の現住 所、土地の面積、建物の面積、現在 の評価額、評価額の算出根拠	-	所在地、土地の面積、建物の面積、 現在の評価額	所在地、所有者氏名、所有者の現住 所、建物の面積、現在の評価額、評 価額の内訳(土地、家屋それぞれの 評価額)、(可能な場合は)物件の写 真	所在地、所有者氏名、所有者の現住 所、土地の面積、現在の評価額、評 価額の算出根拠

事件番号等	判決要旨
最高裁判所 H15.7.18判 平成11年 (行ヒ)182号	A市長は、本件建物について評価基準に定める総合比準評価の方法に従って再建築費評点数を算出したところ、この評価の方法は、再建築費の算定方法として一般的な合理性があるといえることができる。 …A市長が本件建物について評価基準に従って決定した前記価格は、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又は評価基準が定める減価補正を超える減価を要する特別の事情の存しない限り、その適正な時価であると推認するのが相当である。

## 【判例2】

事件番号等	判決要旨
最高裁判所 H25.7.12判 平成24年 (行ヒ)79号	評価対象の土地に適用される評価基準の定める方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであり、かつ、当該土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格がその評価方法に従って決定された価格を上回るものでない場合には、その登録価格は、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認するのが相当である。

## 【裁判例1】

事件番号等	判決要旨
広島地裁 H14.3.13判 平成12年 (行ウ)36号	評価基準によれば、標準宅地の適正な時価は売買実例価額から評定することとされているが、実際に売買が行われた宅地の売買価額は、取引時の個別的要因により左右されるものであって、固定された値として評価しうるものではなく、一定の幅を持った価格帯内に存する価格として評価すべきであるから…

## 【裁判例2】

事件番号等	判決要旨
東京高裁 H13.8.29判 平成12年 (行コ)325号	評価基準が、各筆の土地を個別評価することなく、諸制約の下において大量の土地について可及的に適正な時価を評価する技術的方法と基準を定めるものであるという性質上、標準宅地の評定及び評価基準による比準の手續に過誤がないとしても、個別的な評価と同様の正確性を有しないことはやむを得ないところであり、評価基準による評価と客観的時価とが一致しない場合が生じることも当然に予想されているものというべきである。

## 【裁判例3】

事件番号等	判決要旨
大阪高裁 H22.5.27判 平成21年 (行コ)88号	地方税法403条1項は、評価方法を総務大臣の定める固定資産評価基準によることとし、もって、大量の固定資産の評価について、各市町村の評価の均衡を確保するとともに、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しようとしている。そして、固定資産評価基準は、各筆の土地を個別評価する方法に限らず、むしろ、標準地の適正な時価に基づいて所定の方式に従って評価する方法を幅広く採用しているから、個別的な評価と同様の正確性を有しない場合が生ずることもあり得るのであり、個別の土地価格の厳正な評価とは異なることからすると…

事件番号等	判決要旨
東京高裁 H25.11.21判 平成25年 (ネ)4507号	<p>再建築費評点数の算出において、建築時以降の評価基準時の改正により評価方法に変更があったとしても、在来分の家屋の再建築費評点数の算定に逐一反映させていなくとも問題はないとされている以上、…</p> <p>…法は、在来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解される。</p> <p>…平成15年度改正以後においても、地下階等の構造による評価方法が合理性を失ったわけではなく、評価替えにより新增家屋と在来家屋の評価方法等に差異が生じること法が予め想定した事態というべきであって、そのことによって本件家屋の評価が法341条5号の「適正な時価」を超える違法なものとなったとはいえないから、…</p> <p>…平成15年度取扱要領によって平成15年度新增家屋と在来家屋の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。</p>

## 【裁判例5】

事件番号等	判決要旨
東京地裁 H17.10.21判 平成14年 (行ウ)378号	<p>B市においては、「在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法は、標準家屋の再建築費評点数に比準して付設することとし、具体的には標準家屋について改正後の固定資産（家屋）評価基準により求めた再建築費評点数の現行の再建築費評点数に対する割合を求め、当該割合を基礎として求めた率（評価替乗率）を比準家屋に係る現行の再建築費評点数に乗ずる」と定めた上、…これによると、標準家屋を選定して、部分別評価方式による評価を行うのは、あくまでも評価替乗率を算定するための手段という意味を有するのにすぎず、評価替乗率が算定された後は、標準家屋に選定した家屋も含め、すべての非木造家屋について、前年度の再建築費評点数に評価替乗率を乗ずるという方法によって平成12年度の再建築費評点数を求めることが予定されているものというべきである。そして、このような方法が採用されているのは、標準家屋については部分別評価方式を採用する一方で、比準家屋については現行の再建築費評点数に評価替乗率を乗ずるという評価方法を採用した場合には、両者の間の評価方法の違いによって不公平が生じるおそれがあるため、このような不公平を防ぐためであって、合理的な根拠に基づく取扱いと評価することができることからすれば…</p>

## 【裁判例6】

事件番号等	判決要旨
東京地裁 H27.6.25判 平成23年 (行ウ)552号	<p>広大地補正率は、収集された鑑定評価事例について、1平方メートル当たりの鑑定評価額が正面路線価に占める割合と評価対象地の地積との関係を統計学的手法（最小二乗法による回帰分析）を用いて分析・検討して定められたものであることが認められ…、統計学的手法によって算出された客観的な数値であって、一般的な合理性を有するものであるとすることができる。</p>