

大規模建築物の固定資産評価方法の見直しについて

1 背景

- 現行の固定資産評価方法 昭和38年度に自治大臣が定めた評価基準を、全ての建物に一律に適用
- 大規模建築物の増加 23区の床面積10万㎡以上の建物は過去10年間で約60棟竣工、平成28年から5年間で約40棟竣工予定
- 大規模建築物を現行の評価方法で評価する場合の課題
 - ① 約5万点の建築資材を確認し、評価基準に当てはめるなど、評価が困難で複雑
 - ② 竣工から評価完了までに2年近くを要するなど、評価に時間がかかる
 - ③ 評価方法が納税者に分かりにくい

2 固定資産評価に関する検討会

- 設置 平成28年4月
 - 委員 建築、不動産鑑定、法律等の専門家6名（座長：小松 幸夫(早稲田大学理工学術院教授)）
- ⇒①簡素で②迅速に評価でき、③納税者に分かりやすい、④現行の評価方法と同等な価格を求める新たな方法を検討

3 検討結果

- 取得価額(工事原価)等を活用して、固定資産評価額を求める方法についてとりまとめた。

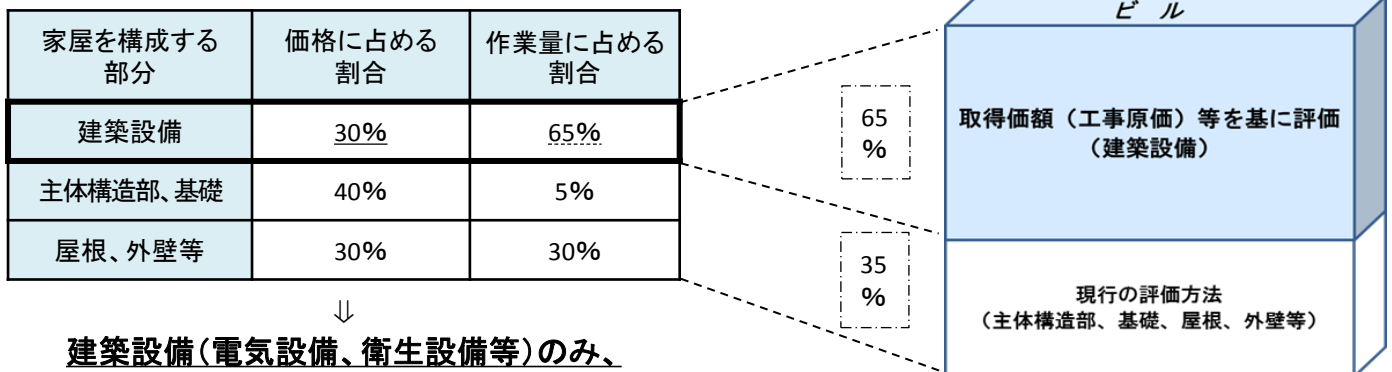
現行の評価方法

- 現行の家屋の評価方法(再建築価格方式)は、
建物に使用されている資材の価格を、部分(主体構造部、基礎、屋根、外壁、建築設備等)ごとに積み上げていく方法

新たな評価方法

- 取得価額(工事原価)等を基に算出する方法と、現行の評価方法を併用
簡素で迅速、かつ、現行と同等な価格を求める方法とするため、
⇒「評価が困難で、長期間を要する部分」は、取得価額(工事原価)を基に算出
その他の部分は、現行の評価方法で算出

<イメージ>



建築設備(電気設備、衛生設備等)のみ、
取得価額(工事原価)等を基に評価

4 今後の予定

- 検討結果に基づき、都として「新たな評価方法」について国(総務省)に提言し、評価基準の改正を要望
 - ・ 都も、国との連携を図りながら、今後の国の検討を後押しし、平成33年度からの評価方法の見直しを目指す