

実施日 平成 28 年 4 月 21 日 (木)
場 所 都庁第二本庁舎 31 階 特別会議室 21
時 間 10 : 00 ~ 11 : 38

平成 28 年度 第一回

固定資産評価に関する検討会速記録

平成28年度第1回固定資産評価に関する検討会

平成28年4月21日（木）10:00～11:38

都庁第二本庁舎31階 特別会議室21

【審査申出担当課長】 それでは、定刻になりましたので始めさせていただきます。

座長が選任されるまでの間、事務局であります主税局資産税部の〇〇が司会を進行させていただきますので、よろしくお願いいたします。

本日は、お忙しい中お集まりいただきまして、まことにありがとうございます。

開会に先立ちまして、お手元の資料を確認させていただきます。左側は、上から順に本日の次第、座席表、委員名簿、設置要綱となっております。後ほどごらんいただければと存じます。

右側は、上から順に資料1、固定資産評価に関する検討会の検討内容について、資料2、検討会検討資料、資料3、検討会年間スケジュールとなっております。

それでは、ただいまから、平成28年度第1回固定資産評価に関する検討会を開催いたします。

初めに、お手元に配付の委員名簿の並びに沿いまして、本日のご出席者の皆様をご紹介させていただきます。

まず、一般財団法人〇〇の〇〇委員でございます。

【委員】 〇〇でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【審査申出担当課長】 東京都固定資産評価員の〇〇委員でございます。

【委員】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

【審査申出担当課長】 早稲田大学理工学術院教授の〇〇委員でございます。

【委員】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

【審査申出担当課長】 慶應義塾大学大学院教授の〇〇委員でございます。

【委員】 〇〇でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【審査申出担当課長】 常葉大学法学部准教授の〇〇委員でございます。

【委員】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

【審査申出担当課長】 一般財団法人〇〇の〇〇委員でございます。

【委員】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

【審査申出担当課長】 本日ご出席の皆様のご紹介は以上でございます。

本日ご出席の委員の皆様には、お手元に固定資産評価に関する検討会委員の委嘱状を配付させていただいておりますので、よろしくお願いいたします。

次に、事務局を代表しまして、主税局長の〇〇よりご挨拶を申し上げます。

【主税局長】 皆様、おはようございます。主税局長の〇〇でございます。

固定資産評価に関します検討会の開催に当たりまして、一言ご挨拶を申し上げさせていただきます。

皆様におかれましては、大変ご多忙な中を、委員をお引き受けいただきまして、まこ

とにありがとうございます。厚く御礼を申し上げる次第でございます。また、本日、お忙しい中をご出席いただきまして、大変ありがとうございます。

私から冒頭、この検討会を設置することに至った背景と伺いますか、少しだけお話をさせていただきたいというふうに思っています。東京都内では、近年非常に大規模で、かつ用途が複合化している建築物が多数建っている状況でございます。この10年間を見ても、10万平米を超える建物、竣工数というのは約60棟でございます。また、2020年までに、この先、建築中あるいは計画段階にあるものも含めると、約40棟が予定されていると、そういう状況でございます。これは政策的にも、国家戦略特区あるいは都市再生緊急整備地域の指定といったようなことによって、建築物の容積率や用途規制の緩和でありますとか、税制優遇等の特例が認められていると、こういうような政策的な背景があるかと思えます。これは、やはり東京は2020年にオリンピック・パラリンピックを控えております。また、その先も踏まえて、国際的に見た東京の都市としての評価が高まって、かつ東京といたしましても、やはり新しい発展に向けて、世界一の国際経済都市を目指すんだというような取り組み、こういったものが相まって、こういったことが、現象が生じていると。また、その現象はこの先さらに加速化されていく可能性も高いというふうに思っています。

そうした中で、この建築物の固定資産の評価という側面からこれを見ますと、もう委員の先生方のご承知のとおり、現在、昭和38年度に国が定めました再建築価格方式というもので、これを評価の基準として、すなわち同一の家屋を新築するとした場合に必要な建築費を求めると、こういった方法で行われているわけでございます。これは床面積の規模とか用途にかかわらず、全ての建築物に今適用されている状況であります。

ただ、大規模建築物ということになりますと、この評価額を算出するに当たって建築資材が数万点に上るとか、あるいは竣工から評価の完成に至るまで、場合によったら2年近くもかかってしまうというような期間を要する、あるいはその他複雑な算出過程が納税者の方にわかりにくいといったような課題があるんだろうということが、現場になっている東京都からいたしますと、そういうことが非常に明らかになってきている状況でございます。

都議会の中でもこのことが議論になっておりまして、世界一の国際経済都市を目指す東京がこの大規模建築物の評価に当たっては、今言った再建築価格方式の問題もあるんですけども、また、さっき政策面の話を申し上げましたけれども、海外からの投資を呼び込むということや、あるいは他の世界の大都市の評価のあり方みたいなものを意識する必要があるんじゃないかというようなことも含めた議論が、この3月の第1回の都議会の定例会でも行われたわけでありまして。もちろんこの評価制度のあり方をどうするかということを決めるのは国であるということでございますが、こうした大規模建築物がこれほど多数建っているというのは、現場を踏まえた東京に先鋭的にあらわれている

という現象かというふうに思います。ということから、現場を持つ都といたしましては新たな評価制度を検討する必要があるのではないかというふうに考えまして、今般、この固定資産評価に関する検討会を設置させていただいたところでございます。

国際経済都市、世界一を目指すということでございますけれども、その東京にふさわしい簡素で迅速に評価できて、かつ納税者にわかりやすい大規模建築物、大規模な事業用建築物の新しい評価方式をまとめていただきまして、この成果を踏まえて国に提言をしていきたいというふうに考えております。

この本検討会は、お集まりになっている委員の皆様、先生方は建築、不動産鑑定あるいは法律等の各分野からの第一人者の先生方でございます。これらの建物、建築物の評価方法につきまして、それぞれご専門の見地から自由闊達なご議論をいただきまして、議論を賜りたいというふうに思っています。

また、総務省からも本検討会にはご参加をいただいております。今後とも、国ともしっかり連携を図って、この取り組みを進めていきたいというふうに思っております。

委員の先生の皆さん、まことに忙しいところ恐縮でございますけれども、何とぞこの新たな評価制度の提言に向けましてお力添えを賜りますようお願い申し上げます。簡単ではございますけど、私からの挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

【審査申出担当課長】なお、主税局長は途中、所用により中座いたしますのでご了承ください。

続きまして、座長の選任をお願いしたいと思います。

本検討会の設置要綱では、座長は委員の皆様の互選により選任いただくことになっております。どなたかご推薦をいただければありがたいのですが、いかがでしょうか。

〇〇委員、お願いいたします。

【委員】本検討会の座長には、建築が専門で、40年以上にわたって固定資産評価基準の改正に携わっておられる〇〇委員が適任であると考えております。いかがでしょうか。

【審査申出担当課長】座長に〇〇委員をとのご推薦がございました。ご推薦のとおり選任するということですのでよろしいでしょうか。

(はい)

【審査申出担当課長】ありがとうございました。〇〇座長とさせていただきます。

どうぞ、〇〇座長は座長席へお移りください。

次に、設置要綱では、副座長は座長の指名により選任いただくことになっておりますので、〇〇座長に副座長のご指名をいただきたいと存じます。

【座長】それでは、本検討会の副座長は、租税法のご専門で、特に固定資産税についても造詣が深い〇〇委員をお願いしたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

【審査申出担当課長】ありがとうございました。

それでは、〇〇委員は副座長席へお移りください。

続きまして、〇〇座長にご挨拶をいただきたいと存じます。

〇〇座長、よろしく願いいたします。

【座長】それでは、僭越ですけれども、座長ということで引き受けさせていただきましたので、一言ご挨拶を申し上げたいと思います。

今、主税局長のほうからお話があったとおりの趣旨で、大規模な建物が増えている中で、現行の評価方式ではなかなか評価が複雑で手間がかかるということで、もう少し何かいい方法はないかということをご検討しようということだと思います。今お話があったとおりで、固定資産税、家屋のほうは再建築費評価法という、作り直したら幾らかというのを独自の評価基準を用いて評価するという、そういう仕組みになっているわけです。この仕組みそのものをどうするかというのは、随分以前からやっぱり議論がございまして、専門家の中には、やっぱり取得価格に切りかえたほうがいいのかというお話もあるんですけれども、総務省、かつての自治省の見解といいますか、以前からずっとおっしゃっているのは、やっぱり税の公平性その他を担保する意味では、再建築費評価法というのは根幹であるというふうにおっしゃっています。もし、本当に取引価格法というのに変えるのであれば、これはもう地方税法、根幹から変えるという議論に多分なるとお思いますので、それは我々のレベルというより、もっとハイレベルの政治判断が必要だろうというふうにお思います。

私は、この話を伺ったときに、ここで検討すべきは、取引価格というようなものを採用するというのではなくて、やっぱり再建築費評価法の原則はそのまま残すんだけれども、取引価格を参考にして再建築価格を求める方法論を議論するというのが多分正しい筋かなというふうにお思います。あくまでも再建築費評価法の原則は崩さないんだけれども、大規模なものによっては評価の簡素化を旨とする意味で、取引価格みたいなものも参考にしつつ決定する方法というのはいり得るんじゃないかというふうにお考えしております。

日本の方法というのはかなり複雑であるというのは、これは世界的にもよく知られているようなことで、以前、韓国にちょっと固定資産税の関係で伺ったときに、向こうの担当者が「もうとても日本のような複雑な方法はやれません」というようなことをおっしゃっていたんですけれども、逆に言えば、それだけ日本は丁寧にやっているということになります。そのための人件費その他を考えると、もう少し簡素化すべきであるという意見は、これは以前から根強くございまして、国のほうでもかなりいろいろやっておられるということです。それで私もその辺のお手伝いは、さっき40年とおっしゃったけど、30年ぐらいじゃなかったかと思うんですけど、やっているの、その辺の事情はかなり理解しているつもりでございます。

ちょっと申しおくれましたけれども、今日、総務省からお二人お越しいただいておりますので、ちょっとご紹介だけしておきたいとお思いますけれども、総務省自治税務局資産評価室の〇〇課長補佐、それから、資産評価室の〇〇家屋第一係長がお越しでございます。

オブザーバーということですので、特にご意見をいただくということはないかもしれないんですけども、今後の推移も含めて、いろいろ見ていただければというふうに思います。

雑駁ですけども、一応これでご挨拶ということにさせていただきたいと思います。

【審査申出担当課長】ありがとうございました。

それでは、これ以降の議事につきましては、〇〇座長に進行をお願いしたいと存じます。

なお、先生方、お手元にマイクがございますので、ぜひマイクでご発言をしていただければと存じます。

それでは、〇〇座長、よろしくお願いいたします。

【座長】それでは、議事の進行をしたいと思いますが、それじゃあ早速ですけども、資料のご説明をお願いしたいと思います。資料の1から、事務局からちょっとご説明をお願いします。

【資産税部長】では、資料1をごらんください。

本検討会における検討内容は、大規模な事業用建築物について、簡素で迅速に評価でき、かつ納税者にわかりやすい新たな評価制度を検討するとなっております。

趣旨でございますけれども、東京においては、延べ床面積数十万平方メートル、地上数十階建てという大規模な建物の建築が加速しております。これらの建築物を現行の再建築価格方式によって評価する際には、数万点に及ぶ建築資材を一つ一つ確認し、評価基準に規定された約500の項目に当てはめていく困難で複雑な判断を伴う作業が必要となっております。

そのため、建築物の竣工から評価完了まで長い期間を要するとともに、複雑な手法が納税者にわかりにくいなど、東京の特有の課題が生じているところでございます。

本検討会は、都として新たな評価制度を国に提言していくため、大規模な事業用建築物の評価制度について検討することを目的とするものでございます。

ご説明は以上です。

【座長】ありがとうございます。今のご説明に関して何かご質問等ございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、今日の検討会の検討資料に関して、事務局からご説明をお願いします。資料2ですかね。

【固定資産評価課長】それでは、資料2についてご説明いたします。

表紙をおめくりいただき、1ページは目次でございます。

2ページ目をごらんください。都税収入に占めます固定資産税の割合を示してございまして、固定資産税は都税収入の23%を占める重要な財源となっております。

続いて、3ページをごらんください。固定資産税・都市計画税収入実績の推移でございまして、法人二税と比較しまして、固定資産税・都市計画税は景気変動による影響が

少なく、税収が安定的でございます。

4 ページ目をごらんください。東京都における固定資産税の資産別の税収推移をお示ししております。都では、土地の税収のウエートが高く、また、地価の動向を反映いたしまして、税収の大きな増減が生じています。家屋の税収は安定的で、微増の傾向が見てとれます。

続いて、5 ページ目をごらんください。大規模・複合用途の建物の新築棟数推移を円柱で規模別に示しております。都内では、今後も大規模な建物の建築が加速することが見てとれます。

続いて、6 ページ目をごらんください。床面積10万平方メートル以上の建築物は、過去10年間においても今後5年間の建築予定のものにつきましても都心に集中していることがわかると思います。

続いて、7 ページをごらんください。東京では、国際競争力の強化、都市機能の更新などを目的といたしまして、国家戦略特区などが設けられております。これらの区域では、容積率規制や用途規制の緩和、税制優遇などさまざまな特例が設けられているため、外国企業の日本への進出、都内の建築物の大規模化・用途の複合化は、今後さらに加速していく状況にあります。

国家戦略特区は、東京においては都の全域が区域となっておりまして、区域内で再開発が行われる場合、容積率や用途等の土地利用の規制などの緩和や固定資産税などの税制優遇が受けられます。

8 ページをごらんください。外国企業誘致の推進を目的としましたアジアヘッドクォーター特区は、都心・臨海地域を中心に5つの地域がございまして、新たに特区内に進出する外国企業に対し、規制緩和や財政・金融支援のメニューが用意されております。また、都においては、法人事業税や不動産取得税、固定資産税等の減免制度がござい

ます。

9 ページをごらんください。都市再生の拠点として、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として指定されている都市再生緊急整備地域と、都市再生緊急整備地域の中から都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として指定されている特定都市再生緊急整備地域がございまして、こちらも都心・臨海地域等を中心に区域が指定されてお

りまして、都市再生事業を行う場合には、土地利用における規制の緩和や金融支援、不動産取得税や固定資産税等の税制優遇措置がございまして、

続いて、10 ページをごらんください。まず、固定資産税の意義・性格でございますが、地方税法の定めといたしまして、課税客体は土地、家屋、償却資産でございます。価格は適正な時価、課税標準は賦課期日における価格、賦課期日は1月1日とされてい

ます。

固定資産税の性格ですが、政府税調の答申や判決例でお示ししましたとおり、固定資産税は、固定資産の保有と市町村が提供する行政サービスとの間に存在する受益関係に

着目し、応益原則に基づきまして、資産価値に応じて所有者に課税する財産税であること、また、適正な価格とは客観的な交換価値であるとされています。

続いて、11ページでございます。こちらでは再建築価格方式採用の経緯を示してございます。昭和34年、35年度におきまして、総理大臣の諮問機関であります固定資産評価制度調査会において、評価制度について審議が行われ、その答申において再建築価格方式を基準とする方法と、取得価格、賃貸料等の収益、売買実例価格を基準とする方法が比較検討された結果、家屋の評価は、再建築価格方式によることが適当であるとされました。そして、昭和37年度の地方税法の一部改正により、昭和39年度より自治大臣の定める固定資産評価基準によりまして再建築価格方式により家屋の評価を行うこととされました。

続いて、12ページをごらんください。「再建築価格方式」とは、評価の対象となった家屋と同一のものをその場所に新築する場合に必要な建築費を求めまして、これに新築時からの経過年数に応じた減点補正等を行いまして、家屋の評価額を求める方法でございます。

ここでいう同一の家屋とは、下の注に記載してございますが、完全に同一のものをいうものではなく、構造、規模、形態、機能等が同一で、資材とその量がほぼ同様であるものをいいます。

評価を求める算式を示してございますが、赤の楕円で囲ってあります再建築費評点数の算出方法は、新增分家屋の評価においては、右下の表にありますとおり、部分別評価または比準評価のいずれかにより求めるものとされております。部分別評価とは、主体構造部や建築設備など、部分別に資材の施工量等を積み上げる方法でございます。一方、比準評価は、標準家屋として設定した家屋について部分別評価を行い、この標準家屋と評価対象家屋とを比較しまして、その差異を補正して算出する方法でございます。

注2のとおり、都においては、床面積1,000平米以下の家屋で、標準的な仕様のものに比準評価を適用してございます。

このどちらかの方法で算出した再建築費評点数に、「損耗の状況による減点補正率」がございますけれども、ほとんどの家屋は時の経過による減価率になりますが、この率を掛けまして、さらに評点一点当たりの価格を乗じて評価額を算出いたします。

在来分家屋は3年に一度の評価替えを行いますが、評価替えの際の再建築費評点数の算出方法は、基準年度の前年度における再建築費評点数に再建築費評点補正率、これは3年間の工事原価相当費用の変動割合でございますが、この再建築費評点補正率を掛けて求めます。

続いて、13ページをごらんください。こちらは部分別評価の具体的な手順を示しております。例といたしまして、非木造家屋の床面積1,300平方メートル、鉄筋コンクリート造の事例をお出ししております。まず、主体構造部ですとか電気設備等の部分別にそれぞれ見積書から使用資材及び数量を把握して、該当する評点項目に当てはめる

作業がございます。それと、設備につきましては、竣工図等から設備の位置や数、設置範囲を確認して評点項目の当てはめを行っていきます。それぞれ部分別の再建築費評点数を出しまして、それを最終的に合計いたしまして、一棟の再建築費評点数といたします。

それで、評価額につきましては、一棟の再建築費評点数に経年減点補正率と評点一点当たりの価格を掛けまして、最終的な評価額といたしております。

続いて、14ページをごらんください。こちらでは、これまでの評価基準の主な改正点についてまとめてあります。主な改正点といたしまして、内容別に例示しておりますけれども、新たな構法への対応ですとか評点項目等の追加・変更、評点項目の整理・統合といったものでありまして、あくまでも現行の評価制度の範囲内での改正にとどまっております。

15ページをごらんください。こちらは東京都における大規模家屋の評価体制をお示ししております。一棟の延べ床面積が5万平方メートル以上の事務所建物や、一棟の延べ床面積が8万平方メートル以上で30階建て以上の共同住宅など、一定規模以上の家屋及び評価計算に困難を伴います特殊な家屋につきましては、本庁で評価計算を行っております。ここ3年間の評価実績を見ますと、本庁評価分は年間で20棟程度の実績がございます。

続いて、16ページをごらんください。こちらは大規模事業用家屋の評価工程について、床面積24万平米の家屋を例にとりましてお示ししております。大規模事業用家屋の評価は、事業主による竣工図の作成、評価庁における施工量調査、評価計算に長い期間を要しております、家屋の竣工から評価完了まで2年近くかかる例もがございます。

17ページをごらんください。こちらは大規模家屋の評価に要する平均日数についてお示ししています。住宅用、事業用別、床面積別に見てみますと、大規模化・複合用途化した事業用家屋ほど、評価完了までに要する期間が長いことがわかります。

続いて、18ページをごらんください。こちらからは再建築価格方式の課題についてご説明いたします。

まず、膨大な資材を評点項目へ当てはめる場合がございますが、評価基準におきましては、簡素・合理化を目的に評点項目の整理統合が進行しておりますけれども、都における大規模家屋を評価する場合、大規模家屋に施工される資材は種類・数量とも膨大なため、評点項目への当てはめがむしろ複雑、困難化しております。

ここで合成樹脂板を例に示してありますけれども、27基準で、評点項目が24基準の12種類から3種類に減少しております。この結果、施工資材に該当する評点項目がない場合、補正率の適用等の判断が必要となります。

また、評点基準表に該当する評点項目がない場合、都内において施工量が多い資材につきましては、評価基準の規定に基づきまして、東京都において建築単価を調査いたしまして、再建築費評点基準表を設定します。ただし、都で設定するには、建築工事の市

場価格に関する書籍等から標準的な価格を把握することが必要ですので、この価格が把握できない場合は、評点項目の設定が困難となります。

続きまして、19ページをごらんください。こちらでは建築技術の進展・新たな設備の普及に伴う課題でございます。最新の資材や設備は、評点項目に類似するものがないなどの事情から、評点項目への当てはめや補正が極めて困難となっています。新たな資材や設備が評点項目として設定される場合もありますが、標準評点数を求めるために市場調査を行う必要があるなど、評価基準が改正されるまでには一定の期間が必要です。

例に挙げましたグループホームなどの小規模家屋に多く設置されている水道直結型スプリンクラー設備の場合、新たに評点項目が設定されるまで、消防法施行令改正による設置義務から6年ほどの期間を要しました。

続いて、20ページをごらんください。こちらでは審査の申出・訴訟への対応における課題についてお示ししております。従来は、在来分家屋の場合、評価替えが適切に行われているのみが争点となり、新築時の価格を争うことはできないものとされてきました。しかし、近年の判例では、「在来分家屋でも新築時の価格について争うことができる」と判示されておりまして、築年数の古い家屋についても、新築時の評価について説明・主張することが必要となりまして、評価に用いた資料の保存が必要となっております。お示ししています判決例は、平成18年度の審査の申出において、平成5年築の家屋の新築時の評価について争われたものでございます。

続きまして、21ページをごらんください。こちらでは家屋と償却資産の区分における課題についてお示ししてございます。家屋の評価に含まれる建築設備については、評価基準において、家屋と構造上一体となって、家屋の効用を高めるものとされておりまして、家屋に当たらない事業用設備は償却資産となります。そのため評価する際に、設置された設備が家屋か償却資産か、竣工図等の建築図書から設備ごとに確認が必要となります。同じ設備でも施工の状況により、家屋の評価に含まれる建築設備かどうかの判断が必要となります。空調設備を例にとりますと、天井埋め込み型は家屋と構造上一体であることから家屋の評価に含まれます。一方、取り外しが容易な壁かけ型のルームエアコンなどは家屋の評価には含まれず、事業用であれば償却資産となります。このように家屋と償却資産の振り分け作業が出てまいりまして、この作業が煩雑という状況がございました。

続いて、22ページをごらんください。こちらは納税者から見た課題を記してあります。まず、評価額の試算・検証という点では、現行の再建築価格方式は、評価額の試算や検証は容易でないとの指摘がございました。また、企業会計上の処理という点では、評価や課税が本来の課税年度の翌年度以降になる場合、納税者は未払固定資産税の計上等の会計処理が必要となること。さらに、建築後の経過年数による減価につきましては、日本の不動産取引においては、建築後の年数が経過すると、取引価格が大きく下がる傾向にあるが、固定資産税の評価額は、緩やかにしか下がらないとのご指摘もございました。

23ページをごらんください。これまで国においては、評価の簡素化・合理化に努めまして、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、 m^2 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ました。

まず、広域的比準評価方式とは、都道府県等の一定の地域内に所在する家屋について、実態に応じて構造や規模などの別に区分して、区分ごとに標準家屋を決めまして、評価対象家屋と標準家屋とを比較して評価する方法でございます。

広域的比準評価方式は、部分別評価に比べ、評価の簡素化が図られること、広域的で同一の標準家屋を適用することで、広域的に評価の均衡が確保できるなどの利点があります。

一方で、対象家屋が、住宅など、ある程度たくさん建築されるようなもので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、緻密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ます。

24ページをごらんください。続いて、 m^2 単価方式でございます。こちらは基準となる家屋の延べ床面積1平米当たりの再建築費評点数を再建築価格基準単価といたしまして、これに補正率と評価対象家屋の床面積を乗ずることにより評価する方式でございます。この方式は、先ほど説明しました比準評価に極めて近い評価方法になっております。広域的比準評価方式との違いは何かと申しますと、2点ございまして、まず1点目は、 m^2 単価方式の標準家屋は実在する家屋でなくともよいということでございます。もう一つは、どちらの方式も標準家屋を部分別に評価いたしますけれども、 m^2 単価方式は、広域的比準評価方式のように部分別の再建築費評点数を持たないというのが大きな違いになります。

m^2 単価方式は、部分別評価に比べまして評価が簡素化し、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ます。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との利点がございます。

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、緻密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ます。

続いて、25ページをごらんください。こちらでは取得価格方式のご説明をいたします。取得価格方式とは、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でございます。算出方法は、取得価格に調整率と経年減点補正率を掛けて評価額を算出します。ここで「調整率」とありますのは、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を指しております。

取得価格方式は、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

格を固定資産税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なく、国税とのカウンターチェックも可能となります。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などの利点が挙げられます。

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おります。

では、26ページをごらんください。ここからの資料は、「諸外国の事業用資産の評価方法」について、書籍・調査研究報告書等をもとに表にまとめたものでございます。ここでは評価方式の欄を中心に簡単にご説明していきます。

まず、アメリカ合衆国のニューヨーク州についてです。アメリカにおいては、評価・課税は州単位に制度が設けられておりますが、ニューヨーク州につきましては、建築物に応じて評価方法が異なっておりまして、住宅、空家などは売買実例価格、工場、公共財は再建築価格、アパート、店舗等は収益還元方式と、三つのいずれかの方式をとっております。

続いて、27ページをごらんください。こちらはアメリカ合衆国（イリノイ州）の例をお示ししています。評価方式は、市場のデータ、費用、所得の要素を用いまして時価を決定し、農地等以外は、時価の3分の1で評価を行っております。

続いて、28ページをごらんください。英国（イングランド）におきましては、非居住用不動産と居住用不動産とに分けて評価しております。まず、非居住用不動産については、年間の賃貸料等をもとに算出する方法で評価しております。居住用不動産については、1991年4月1日時点の公開市場で売却された場合に付されるであろう価格に基づき評価を行っておりまして、この評価方法は、新築物件であっても同時点の価格であること、家屋や設備の傷み、経年減価を考慮せずに評価していることが特徴でございます。

続いて、29ページをごらんください。こちらではドイツの評価方式を示しております。ドイツは、一般的な不動産と特殊な不動産を分けて評価を行っております。賃貸住宅用ですとか事業用ですとか、それらの混合用などといった一般的な不動産の評価は、年間の賃料をもとに評価する収益価格方式をとっておりまして、特殊な構造や設備を持つ住宅、工場、劇場、作業所等の評価は、積算価格ベースの実態価格方式をとっております。特徴としては、地域によって市場価値を捉える時点が異なっている点です。旧西ドイツ地域では1964年時点、旧東ドイツ地域では1935年時点の市場価値となっております。

続きまして、30ページをごらんください。こちらはフランスについてまとめたものでございますけれども、税といたしましては4種類ございますが、基本的には土地台帳に記載された賃貸価値、正常な条件のもとで賃貸された場合に得られるであろう賃料をもとに評価する方法でございます。ただし、価値を捉える時点については税により異なっておりまして、未建築不動産税については1961年の不動産の賃貸価値を、それ以

外の三つの税については1970年時点の不動産の賃貸価値をもとに評価しております。

最後となります、31ページをごらんください。こちらは中国（上海）の評価方式を示しております。上海では、事業用建物と住宅ともに取得価格をもとに評価しております。ただし、事業用建物のうち、賃貸物件の場合は収益還元方式によっております。

以上で、検討資料の説明を終わります。

【座長】ありがとうございました。固定資産評価の基本的なご説明だったと思うんですけども、今の資料に関して何かご質問等ございますでしょうか。皆様よくご存じの話かなとも思いますので、余り質問はないのかもしれませんが。

【副座長】ご説明ありがとうございました。制度等についてはみんなよく知っていることだと思うんですが、ちょっと私なんかにはイメージのつかみにくいところが1点あります。それが大規模というのほどのような建物なのだろうかということで、資料では床面積でいろいろと示してくださっているんですが、例えば5ページだと、10万㎡、20万㎡、30万㎡超というような示し方をしてくださっていますし、15ページだと、例えばウのところですが、延べ床面積が3万平米以上の事業用家屋というような区分がなされています。9ページには、〇〇が14万平米だというふうに書いてあるんですが、この3万とか、10万、20万、30万というのは、どういう家屋をイメージして議論をしていけばいいのか、ちょっとごく代表的なもので、イメージとしてどういうものかを考えていけばいいのかというのを教えていただけませんか。

【固定資産評価課長】例えば、都庁の第一庁舎で申し上げますと、延べ床面積が約19万㎡ということでございます。第二庁舎は14万㎡ということでございます。

【副座長】途中区切りにしておられた3万というのはどれぐらいのイメージなんですか。本庁が評価をなさると書いておられたところですけども。

【固定資産評価課長】3万㎡の具体的な例としてお示しできるようなものが現在手元の資料に持ち合わせておりません。すみません。

【副座長】はい、わかりました。というのは、都税事務所のほうで毎年、新增分が3万件ずつあるとのことで、大変な数であって、それに比べて本庁の評価は非常に少ないわけですから、イメージとしてある程度大きいものまで都税事務所でなさっているのか、それとも逆に非常に小さなもの、標準的なものしかこの3万という数字に入っていないのか、そのあたりを伺おうと思っただけです。また別の機会によろしくお願いします。ありがとうございました。

【座長】はい。ほかにはいかがでしょう。建物のイメージってなかなかつかみにくいのは確かです。例えば3万というと20階建てを想定すると、ワンフロア1,500平米ということですね。だから、30メートル掛ける50メートルの20階とか、そういうふうなふうに我々、私なんかはちょっと想像するんですけども、そうすると、それほど大きいビルではないという、東京においてはですよ。地方でやるとすごい大きいビルになるんですけども、そんなイメージかなというふうには思います。3万、4万と

というのは割に普通にやっていますよね、〇〇さん。まあそんなイメージです。

ほかにはよろしいでしょうか。

今のお話、ご説明の復習のようなことなんですけれども、これから議論することというのは、東京における大規模事業用建築物の状況と現行の家屋評価制度の課題についてというようなことで、最初は主税局長のほうからご説明があったとおりなんですけれども、この辺のことにに関して、今日最初ということもございますので、委員の皆様からどういうふうにご意見をいただいているのかというあたりのご意見と伺いますか、お考えをちょっとお聞かせいただきたいというふうに思っておりますけれども、どなたからでも結構ですけれども、ちょっとお話しいただければと思いますが、目が合ったので〇〇委員。

【委員】では、僭越ながらトップバッターとしてお話しさせていただきます。

委員のみなさまにとっては、釈迦に説法の話なのですが、財政学の租税理論では、公平・中立・簡素を目指した税制づくりを目指すべきであると一般的に言われています。公平性という観点はよく議論の対象になりますし、現在の再建築評価というものも、いかに公平に課税するかということに注力してつくられたものだと理解できます。ですが、中立や簡素ということも大事な考え方だと思いますので、今の時代に合った固定資産税の評価の仕方を考える時期が来たのかなと個人的に思っています。

固定資産税は都税だけではなくて、市町村税の基幹税として非常に重要な税だと私は強く認識しております。ほかの自治体も含めて、非常に重要な課題だと思っています。さきほど、現在の再建築評価は、公平性をものすごく担保しようとしているがゆえに、評価にかかる時間や人件費などのコストがものすごくかかっているというご説明を受けました。評価時間や訴訟の時間、不服審査にかかる時間などを含めたフルコストという概念で考えてみると、とてもコストがかかっています。例えば、先ほど訴訟の話も挙げられていましたが、納税者にわかりにくいゆえに不服審査申し立てがあるということで、場合によっては無用な争いもあつたりするのではないかと思うのですが、そういう時間コストなども含めて考える必要があると思います。あと、複雑性があるがゆえの計算上のミスというの、リスクとしては含まれているのではないかと思いますので、そういう意味でのいろんな角度から見たフルコストということも考えて、簡素をどのように考えるかというのが、特に財政が厳しい今の時代は必要になってくるのではないかと思います。

また、国際都市東京という話がありましたけれども、日本国内もしくは海外、国内外からの企業の進出や住居選択のインセンティブをゆがめないような中立性もあわせて考える必要があるかと思います。

公平性という点から言いますと、納税者の意見を聞くほうがよろしいと思いますので、開発業者とか実際に施工する業者など、いろいろな利害関係者がいると思いますので、そういった方々からも状況を聞くことも重要だと思います。

それから、納税者に税に興味を持ってもらうというか、わかりやすく理解していただくためのアカウントビリティ、情報開示も含めてどのように考えていったらいいのかというのも時間に余裕があれば議論してもよいのではないかと思いますし、高層ビルだとテナントビルが多いと思います。所有者からテナントへの税の転嫁なども行われているかもしれないと思いますので、そういった幅広い議論も時間に余裕があれば議論できたらと思っております。

【座長】ありがとうございました。

それでは、ほかにどなたか。

はい、じゃあ、〇〇さん、お願いいたします。

【委員】今、〇〇先生が5ページ目の資料で10万、20万、30万という区切りということで、事務局のほうでもう〇〇が14万ということをやられているので、私はその間の20万、30万のランクというのは〇〇あたりを、24万ですのでイメージしている。それから、30万を超えてなると〇〇という、ちょっと事務局は言いづらいみたいなのでちょっと私のほうで言いますけど、そういうのをイメージしながら考えている。

実は、私、建築を勉強した当時というのは、今、タワーマンションみたいに、低層階も高層階も同じものが繰り返されるという形式の建物が結構、ほとんどだった。それでいけば、実は再建築価格方式というのもそれほど面倒じゃない。要は建具にしても設備にしても同じものがあって、ただ単に数量が多いだけということのように私のほうは感じているんですけど、実は評価基準が全く想定してないような、この資料でいくと、9ページ目にある〇〇というものでいけば、事務所もあるし、劇場もあるし、固定資産評価基準そのもの自体でいけば、ホール型建物とかという評点基準表もあるぐらいに、実はそれぞれが単独の用途で建築されるようなことをイメージしていたんじゃないかな。それが、例えば〇〇とか〇〇みたいに用途が複雑になると、すごく数量の拾い出しが大変になるし、多分、資料の中にあつた設計図書の修正みたいな関係もかなり手間がかかってくるので、この辺についてはかなり今の再建築価格方式をベースとしていきながら何か工夫していかないと、とてもじゃないけど、事務担当の職員がやるような内容じゃないんじゃないかなという感じがしています。

それで、今の再建築評点基準表も今の説明にあつたように、実は全ての評点数が用意されているわけじゃなくて、ないものについては、総務省の言い方でいくと、取得価格や市場価格を参考に評点数を付設しなさいという、部分的にはそういうことが認められていて、例えば新しい空調方式でした場合には、その辺、取得価格を参考にしながら評点数を付設する。先ほど市場価格がないものがあるとかという話がありましたけど、そういう形でやっているの、何らかの形、大規模な建物といっても実はタワーマンションを私はイメージしているのではないんじゃないかなと。タワーマンションでいけば、建物は大きいかもしれないけど、繰り返しになってくるので、それほど再建築価格方式

でもってやることに困難を伴うような話ではないんじゃないかなと。複合でもって、かつ規模が大きい。先ほど〇〇先生が3万って大したことないねと言っていましたけど、今後、面積のほうは検討するでしょうけど、要は複合で規模が大きいものは資材の数量を拾い出すだけでも、先ほどの事務局の説明でいけば、鉄筋コンクリート量を拾い出すだけでもかなりの手間だし、例えば今ここに見えるガラスとか建具とかというの、実はこれ全部拾っていくのが部分別再建築価格方式なので、それが外から見たときに違っていると、実は全部、ワンフロアをはかって24倍、40倍すればいいのがタワーマンションなんだけど、そうじゃないので、結構この辺が大変になってくるから、実は確定するまでに一年、二年というのがかかってくるので、先ほどの〇〇先生から言われたように、再建築費になったときとのバランスですね、公平をどうやって確保するか。私、一番気になっているのは、昨今、建築費が上がったり下がったりしていますので、今の27基準の固定資産評価基準は、平成25年7月でもって評点数が付設されているので、家屋が先ほどの事務局の説明であったように賦課期日でもって課税するという、その時間的ずれがありますので、特に大規模建築でいくと、実は発注時点の見積書の金額と竣工時点と大分違って来るし、その辺を工夫してやっていけば、何らかのものが見出せるのではないかなというように感じております。

【座長】ありがとうございました。

じゃあ、お願いいたします。

【委員】これは結局、適正価格をどういうふうに着実に求めるのか、ここが一つのポイントだと思うんです。今回言われている取得価格方式なりが、どういった視点から適正性を確保できるかというのがポイントだと思うんですよね。私、不動産鑑定出身なので、ちょっと鑑定の観点から若干申し上げますと、ご承知のように不動産鑑定評価の求め方には三つあるわけですね。いわゆる原価法と取引事例比較法と収益還元法、三つの手法がありますよね。その三つの手法の中に、それぞれ直接法と間接法があるんですね。いわゆる直接法というのは、対象不動産に直接試算して求める方法となりますので、今後、この議題になります取得価格方式というのは、いわゆるここでいう直接法に当たるわけですね。もう一つの間接法というのは、再建築価格の手法が、いわゆる標準ベースに出して、それと比較して対象物件を割り出すということですから、いわゆるこれは間接法になります。鑑定評価の場合は、こういう規定があるので、実際には直接法による取得価格方式もやっています。ただ、鑑定の場合はこれ一つだけでなしに、ほかの手法あるいは試算価格をそれぞれ調整しながら、複数の中から適正価格を出しているというのが現状なんですよ。ですから、固定資産の場合には、仮に一方式でもってやる場合でも、その客観性といいますか、いわゆる適正価格をどういうふう担保できるのかということで、何らかの検証手段が入れば一手法をもってしても、それで十分行けるのかなというふうには私は今のところ考えております。

【座長】ありがとうございました。

では、〇〇先生、お願いします。

【委員】 これまで固定資産税というのは、どちらかというとドメスティックな側面が多く、国際的なことは余り考えなくても済んだ税金だったと思うのですが、東京をはじめ国際化が進んでいて、外国の方も投資という目で見られるので、やはり外からもわかりやすい評価の視点というのも当然入れ込んでいかなければいけないというのが第1点でございます。

今の地方税法のもとでは賦課課税ということで、非常に課税庁にとっては負担の大きなシステムになっていると思います。ヨーロッパ等ほかの国を見ますと、実は基礎となる売買実例のような情報は、登記簿に載ってくるような形で開示されているわけですね。ですから、住民も、それから課税庁も同じデータをまず見るができるというところが少なくないようです。その点、我が国はその情報自体にアクセスすることがなかなか難しいということでございます。国交省さんのほうで〇〇を使った情報システムを〇〇市で昨年度社会実験されていたわけでございますけれども、それも限られた業者さんしか見られないというような形でございまして、住民が自分の土地の価値、時価を把握すること自体がなかなか難しいというようなところがそもそもあるわけでございます。そういう状況で建物については、課税庁がいろいろ調べながら評価しなければならないということで、非常に負担が大きいわけです。この点につきましては、建物の取得価格のような情報については、納税者の申告というようなものをもって情報をお互いにシェアしながらコストを配分するような形でやっていくというのも今後のあり方ではないかというふうには思います。

課税庁の負担が大きいという点については、ほかに、日本独特な文化かもしれませんが、争いを非常に嫌うというところもあるのではないかと考えられます。ヨーロッパ等では、評価について異議を申し立てる件数が少なくないようです。それがよいかどうかというのはまた別の話かもしれませんが、争う方法も考えながら制度設計をしていく必要もあるのではないかと考えております。

以上でございます。

【座長】 ありがとうございます。

では、〇〇先生、お願いします。

【副座長】 ありがとうございます。今まで〇〇先生や〇〇先生が発言されたように、「精緻であって、したがって公平である」バーサス「簡素」という価値観がある。この対立というのは基本的には税制を組むときにいつも出てくる考え方だと思います。現行の制度に関して言うと、11ページでご紹介になったように、沿革的には、これは簡素であるという出発点だったと思います。その評価の方式も比較的容易であるという、そういう認識で始まったということは、まさに〇〇先生もおっしゃっておられましたが、現在の状況と立法当時との状況が大きく違っているということは間違いないと思います。

他方で、例えば在来分など、現行のやり方も簡素化の方向をたどっているわけであり

まして、12ページでご紹介になった在来分について、ざっくり基準年度の前年度における再建築費評点数に全国一律の評点補正率を掛けるというやり方は、相当以前はもっと比準でやっていたものを段階的にここまで簡素にしたという意味で、これまでのやり方も簡素化という動きを追ってきたのであり、新增分についても、そういう軸の中で考える時期になっているんであろうということはおわかります。

じゃあ、現行の制度を前提にして、「簡素」を求めるということがうまくいくのかということをお考えすると、例えば18ページでお出しになった事例などは、この24年基準では12種類あったものが、27年基準で3種類になっている。これある種簡素化なわけですが、簡素化したからといって評価事務が楽になってないということ、つまり簡素化が初期の目的を果たしていないというのが、例えばこの例から見てとれると思われま

す。それから、もう一つ別の観点ですが、精緻で公平さを求めるか、ある程度簡素にするかという対立軸が、例えば20ページでご紹介になった、この都庁の事案では実は当てはまらないところがあって、もともと精緻にやっているわけですけれども、原則部分、新增分の精緻さを保った上で在来分をどうするかという問題をお考えたときに、新增分の精緻さを保とうとすると、恐らく在来分についてはこういう判決にならないでしょう。在来分についてはもっと簡素にするしかないとなると、そこには新增分の公平さを救って在来分の公平さを犠牲にせざるを得ないというトレードオフが出てきている。このように「精緻で公平」バーサス「簡素」という、その区分けがどうも現行制度の中ではそれ自体成立しない状態になっているという意味で、現在の新增分のやり方にはある種の限界が来ているというふうにお考えしております。

ただし、23ページ、24ページで、他の方式について触れられたところからも明らかかなように、簡素にすれば納税者が納得しやすいとは限らないということはお考えしておく必要があつて、変な言い方ですけど、一定以上複雑であるから、こういう仕組みでこういう値段なんだということが、例えば納税者は納得しやすいという面もあるため、簡素さというのが、ある意味でオールマイティーではないというか、納得にすぐつながるといふようなことでもなかるうと思ひます。

他方で、恐らくこれからアジェンダに上がってくる取得価格方式ですが、これは基本的な問題点として、どういふ範囲を設定し、そして、これはダブルトラックになるわけですが、評価方法がダブルトラックになったときの相互の関係をどうするかという問題がありますし、それから、複合用途の点について、〇〇先生がお指摘になったとおりですが、現行の考え方は一棟評価ですから、住戸を含めて、住居部分を含めて一棟評価してそれを割っていくというときに、本当にそれがうまくいくんだらうかという問題は多分出てくると思ひます。他方、基本的な問題が解けたとして、今度は、じゃあ取得価格方式は言われているほどバラ色かと言われると、例えば国税との連動がうまくいくかというのは、なかなか技術的にはうまくいかないところがあるのではないかと思ひます。

一棟評価をどうするかというような問題は、恐らくここでのアジェンダではないので、それを前提にその範囲でうまくいくかどうかということを考えざるを得ないと思います。

それから、情報の収集ルートについて、今、〇〇先生からは、賦課課税方式からある種の申告ということが出ていました。これはちょっとここでの、やはりアジェンダには乗りにくい部分があって、この課税の方式にまで踏み込むということも恐らくできないという幾つか限界を設けて議論する必要があり、その限界部分については共通認識を得られればなというように思っております。

長くなってすみません、以上です。

【座長】ありがとうございます。非常に重大な問題をご指摘いただいたような気がするんですけども、今いろいろご発言いただいた中で、反論というわけではないですけど、お互いのご質問とか、いや私はそうは思わないとか、そういうようなご意見、もしあれば自由に発言していただいて結構だと思うんですけども、いかがでしょうかね。

取得価格方式というような言い方で事務局のほうからは最初お話しいただいているんですけども、最初にちょっと申し上げたように、いわゆる取得価格方式に切りかわるのかという議論ではないように私は思っています。最初に申し上げたように、やっぱり再建築価格方式というのはベースにあるわけだから、その再建築価格をどうやって求めるかというときに、取得価格を参考にして求められないかということのような議論になるかというふうに考えておるところです。これはまたご意見が違うかもしれませんが、私はそういうふうに思っているということですね。

それで、先ほど〇〇先生がおっしゃったように、建築費というのは結構動くんですね。例えばオリンピック招致が決まったというので、これでドンと上がっているのがあります。一方では、中国で鉄をつくり過ぎていて鉄の値段がものすごく下がっているというような状況がございます。この辺がまた世界の情勢が変わると動いてくるということは当然考えられるので、短期的な、今幾らでできたとかいう話が、来年になるとまた全然違っているというようなことがありますので、それをそのまま持ってくるというのは、恐らくやっぱり公平性という観点からすれば問題があるというふうに考えます。ですから、取得価格、新築の場合ですと工事費ということになると思うんですけども、その工事費をどうやってうまく調整をして再建築費とみなすかというあたりの議論かなというふうに思います。

先ほど取得価格方式で調整率という言葉が出てきましたけれども、これを何かうまい方法で見ないといけないというふうに思うんですけども、一つ考えられるのは、統計的な手法を使って、例えば過去の事例でもって評価額と、それから実際の取得額、工事費用との乖離のぐあいを見るとき、その辺で何か調整できないかとか、あとは物価水準の変動、これは指数がございますから、それをうまく使いながら変動を調整していくというようなこともあり得るかなというふうに思います。そのためには、やはりその資料が必要なので、そのデータをきちんとバックで持っているということが、ある意味では

納税者の方に対する説得材料ということになるというふうに私は理解しているんですけども、その辺がちょっと弱いですね。正直申し上げて、総務省で一生懸命やっておられて、〇〇というところが技術的にいろんなことをやっているんですけども、そこにそういう機能があるかという、それは今のところないわけですね。じゃあ、建築の統計というのはどこにあるかという、国土交通省が一応担当ですから持っているんですけども、残念なことに着工統計しかないという感じなんですね。着工統計は着工統計として大事なんですけども、例えばそれがストック統計になっているとか、価格に関してもあんまりはっきりした、予定価格というものだけでしかないの、どこまで使えるかという話になります。じゃあ、物価に関して言えばといったら、民間で一応資料はあるんですけども、それをそのまま使わざるを得ないところもありますけれども、もう少し何か公的なバックボーンのあるような資料とかが欲しいなというふうに私は思っているところです。ですから、逆に言えば、東京都のほうでそういう資料を準備できるということであれば、それを使いながら、その評価をしていくということはあるというふうには考えているんですけども、それは今後の議論の中で資料がもしあればお示しいただきたいなというふうには思っているところです。

それから、ちょっと細かいことかもしれないんですけども、よく問題になるのが、経年減点補正率をどうするかという話があります。よく訴訟になるのが、以前ちょっと東京都のほうでお手伝いしたことがあるんですけども、鉄骨造なのかRC造なのかでもめたケースがございまして、それで、東京都のほうで少し訴訟の関係があるということ、ちょっとお手伝いしたことがありますけれども、鉄骨とRCでご承知のように、経年減点補正率が違って来るんですね。そこを狙ってRC造じゃない、これは鉄骨造だと言ひ張れば経年減点補正率が大きくなるので税額が変わってくるというようなことがあるやに聞いています。それをネタにしているいろいろ商売といったらちょっと言い過ぎかもしれないですけども、税金を安くしますというようなことを話されている方もいらっしゃるようなことは伺っています。そういう意味で、これは国のほうにはそんなに差をつけないほうがいいですよとは言っているんですけども、現実そういう差はあるわけですから、どれを適用するかということでは結構大きな話になってくると思うんですね。現行ですと、過半の構造というところで決めるわけですけども、複合になってくると過半という概念が本当に適切かというような議論も多分出てくるだろうというふうには思うので、この辺の扱いをどう考えるかというのも一つの論点かなというふうには思っているところです。

複合用途ということになると、真面目にやろうとしたら、それぞれの評価基準を部分ごとに適用することになるんですかね。ちょっと私、その辺の細かいことはよくわからないんですけど、〇〇さん、そういう場合って、例えば劇場は劇場で、住居部分は住居でというふうにやっていくんですか。

【委員】一応、評価基準では構造の区分に従ってと書いてあるので、劇場のものは劇場

で、劇場と住宅と事務所で標準量が違うから、その部分ごとにその評点基準表を適用するというのが原則になります。

【座長】一棟でもそういうことですよ。

【委員】そうです。一棟の建物なんだけど、それを部分別に、構造の区分によって評点基準表を適用することになっていきますから、それを積み上げていってやっていくという。だから、先ほど〇〇先生がちょっと言われたのは、ちょっと誤解されるのかもしれないんだけど、用途が複雑になれば、その部分ごとに分けて全部足していかなきゃいけないというような形が今の再建築費評点基準表という考え方になります。

【座長】さっきもお話があったように、昭和30年代後半にできたことになっているんですけど、その原点というか、もともとの評価基準みたいなものはもっと前ですよ。総務大臣、自治大臣が指定して使うようにすると決めたのが昭和39年ですか、37年ですか。ですから、基準そのものは私ちょっと調べたところでは、使う・使わないは別にして存在していたというのがございますし、それをつくったのが多分、昭和20年代の終わりから30年ごろですから、あのころの状況を想定してそういう基準にしているわけですから、今の基準、今の状況は全く想定されていないというのは確かなことなので、それをそのまま使うというのは無理があるというのは、もうこれは皆さんご承知のとおりなんですけども、法律がそうなっているから仕方がないというところでやっておられるわけですよ。だから、そのところを根本的に本当は変える必要があるというふうに私なんかは考えるんですけども、それは簡単な話ではないので、もうちょっと大きなところで議論をしていただかなきゃいけないんですけども、やっぱりここで考えているようなことは、現行基準を前提にして、どうやってその困難さを回避していくかということを考えざるを得ないということになるかと思います。論点としては、取得価格をいかに再建築価格とみなせるようにするかということだろうかと思います。それで結局、調整の仕方を合理的にやっていくということを統計資料その他うまく使いながらやるという、決めていくということに多分なるんだろうかなというふうに思っているところですけども、その辺は何かご意見ありますか。

【副座長】よろしいですか。〇〇先生のお考え、よくわかります。ただ、伺いたいんですが、5ページの資料を見ると、平成8年から27年までで、床面積10万平米以上の建物の新築、おおむね100件ぐらいですけども、そのくらいのデータで統計処理というのは正確性が保てるものですか。

【座長】純粹に統計でやるとだめだと思うんですね。100じゃ足りないと言われる。ですけど、100以上ないわけですから、そこはある程度お役所の言葉で言う達観というのを入れてやらざるを得ないだろうというふうに思います。それを補うような資料というのは恐らくあると思うので、積算資料、それから数量の違いとか、その辺もある程度は、それを、数量なんか記録はありますか、都で評価されている中で。

【資産税部長】今、新築棟数ということで平成8年からの10万以上のものを出してい

ますけれども、10万以下のデータもございますし、もう少し前からある程度データはそろうかなというふうには今考えておりますので、ご議論いただくに足る、正確なデータかどうかというところも確認しながらちょっとデータの的に整理もして、分析をしながら先生方にご議論いただければというふうに思っております。

【座長】バックデータ、もうちょっとありそうだとということなので。

【副座長】わかりました。ありがとうございます。

【座長】はい、どうぞ。

【委員】取得価格イコール相手が支払った金額というか建築費の金額というような解釈をするかどうかなんですけど、結構あるのは、〇〇先生がほかの会議でも言われたように、同族会社の、いわゆる何とか鉄道で何とか建設みたいな、いわゆる同族間の発注の問題もあるし、それから今、最近、コンビニエンスストアなんかで多いのは、いわゆるフランチャイジーとして資材を提供するという。だから見積書の中には入ってこないよというのもあるので、私はちょっとその辺は、〇〇先生が言われた再建築価格方式をベースに取得価格を考えていくというようなニュアンスで取得価格方式を考えているので、結構、実際の建築費の見積もりなんかでいくと、そういうケースが結構あるので、今の取得価格方式というのも、それを考えていかなきゃいけないのではないかなというふうに思っております。

【座長】ただ、全部を取得価格でやるという話ではないので、大規模なという限定つき、その大規模をどこまで拡大するかというのはまた議論があるかと思うんですけれども、今のところ、事務局からお話しいただいているのは10万平米の複合用途という、かなり限られた話かなとは思っています。ですから、そういう意味では、余り同族とか、今おっしゃったような特殊な施工形態というのはあんまりないんじゃないかなとは思っていますけれども、今後この辺の議論がもっと拡大して行って、やはり現場ではかなり苦労されている部分が東京都に限らず、いろんなところで評価業務の複雑さと、それから職員の方の慣れの問題というのはいつも議論になるので、これがもしうまくいくようであれば、もう少し範囲を拡大していかなきゃいけないというような議論になるかもしれないので、そうなったときには、今おっしゃったような話が出てくるだろうというふうに思います。だけど、それはちょっと先の話なので、今は余りそこは考えなくていいのかなというふうには思っているところですね。

【委員】先ほどの〇〇さんのは、いわゆる再建築評価方式をメインにして、それから取得方式を準備してカバーするような感じで使ったらいいだろうということですよ。誤解のないようにちょっと私補足しておきますと、取得価格方式は一つの独立した方式なんです。簡便法じゃないんですよ、別に。計算式を見ると簡便法に見えますけど。あくまでも一つの独立した方式として、むしろ逆に取得価格方式が重視される場合があるわけですよ、例えば鑑定評価なんかの場合には、二つやっておいて、再建築もやったし、取得価格もやったと。ただ、資料の出ぐあいだとか、そういった検証手段なんか

を見てみると、やはり取得価格方式のほうが精度が高くて、こっちで決定する場合もあるわけですね。要は、やっぱり精度の問題なんですよ。どの程度の精度、あるいは中にはいろんな建築条件によっていろいろもろもろの条件が出てきちゃうので、それを補正できる、例えば土地で言えば、売り急ぎのね、あるいは買い進み、そういった補正ができるというようなデータを整理できれば、かなりの補強材料になるんじゃないかと、こういうふうに思いますけどね。

【座長】不動産鑑定と固定資産の評価とは、私は別物だというふうに考えていますので、取得価格方式という名前を使っちゃっていますけれども、要は新築に限ると思うんですけれども、やっぱり工事費用を参考にして再建築価格を求めると言い方のほうが多分正確かなというふうには思うんですけれども、そういうことなので、不動産鑑定の取得価格方式を全く否定するものではないということではあると思います。

それから、精緻さということが結構言われているんですけども、日本の固定資産税の家屋の評価基準は、やっぱり最初は精緻さというのがすごく求めていたような気はするんですね。特に昔の基準なんかを見ると、くぎ1本まで値段が出ていて、それを全部拾えみたいな話になっていて、これはやり過ぎだろうというふうに私は思っているんですけども、恐らくそのベースで当時はいろいろ苦勞された先生方が考えておられたのは、建築の積算という行為をもとにして、それに倣えばいいというふうに多分思われたんだろうなというふうに思います。ですから、大工さんがお金を出すとすれば、くぎ何本みたいな話も恐らく頭の中に入れておられたということだろうと思うんですけども、そこまでやらなくてもいいだろうというのは、最近の簡素化の方向では言っている話なんです。

ちょっと資料、先ほどご説明した資料の中で、評点数が、評点項目が減っちゃったので当てはめにくいという話をされているんですけども、東京あたりだとそういう話が出てくるとは思いますけど、地方へ行くと、逆にいっぱいあってわからんという声も出てくるんですね。例えば何ミリ厚と言われても、現場で見てわからないという話のほうが強くて、じゃあどれにするかという、よくわからないというようなクレームといったらちょっと違うかもしれませんが、そういう意見が総務省のほうに上がってくるのが結構多いんですね。評価員の方も大体数年いけば長いほうで、何年か、二、三年ぐらいで大体入れかわるという話もよく聞くので、そういう方にそういう判断まで強いるのは無理だというようなこともあって、簡素化ということをしているわけです。私は、個人的にはもう m^2 単価方式が一番いいのかなというふうに思っているんですけども、そうなるに精緻さというのは余り担保されないんですね。例えばAという建物とBという建物は似ているんだけど、例えば5%価格が違うのをいいとするか、悪いとするかみたいな話になると思うんですけども、工学的判断とよく言うんですが、僕は1桁合っていればいいというふうによく言うんですけども、10億なら10億でいいじゃないと。12億か8億かという、それも10億でいいじゃないというぐらいのイメージ

で考えています。

結局は、税金をいただくために幾らという評価をするわけだから、課税側と納税側で納得してこの辺が相場ですねということで手を打てばいいわけですから、余り精緻にすることの意味というのがどこにあるのかというのはちょっと疑問に思っているところはあるんです。この辺は不動産鑑定とは大分方向が違うというふうに思っているんですけど、財産税というところからそういう話が多分出ているんだろうとは思いますが、精度の問題というのは考え方かなというふうには思っているところがございます。この辺はちょっと座長としての発言ではなくて、一委員としての発言だというふうにご理解いただければいいかと思うんですけども。

ほかには何かございますでしょうか。今後どういうふうに進めていくかということも、第2回以降の話として、また事務局と打ち合わせしながらやっていきたいと思うんですけど、何かその辺に関してのご提言その他、こうすればいいというのはございますか。よろしいですか。

(なし)

【座長】 それでは、一応、今日は皆さんに日ごろのお考えを披瀝していただいたというところで、ここから先の議論というのはなかなか難しいんですけども、ちょっとまだ時間的には余裕があるかと思うんですけど、今後の進め方その他について、ちょっとご説明をいただければと思います。

【審査申出担当課長】 すみません。それでは、事務局のほうから今後のスケジュールにつきまして説明させていただきたいと思います。

お手元に資料3があると思いますので、そちらをごらんいただければと思います。資料3に記載してありますように、第2回目と第3回目の会議につきましては、5月から7月ごろの開催を予定しております。そして、その検討内容は、引き続き本日の東京における大規模事業用建築物の状況と現行の家屋評価制度の課題の検討と、あと、それから事業者の方からのヒアリングを予定しております。この第2回目と第3回目の会議の具体的な日程と、その実施内容の順序につきましては現在未定なのですが、これは事業者の方との調整がありますので、決まり次第、ご連絡させていただければと思います。

そして、次の第4回目の会議は9月ごろ、そして、第5回目の会議は11月ごろの開催を予定しております、新たな評価方法についてということでご検討いただく予定です。

そして、最後に第6回目の会議を来年1月ごろに開催いたしまして、検討会の報告書の骨子案についてご検討をいただく予定です。

今後のスケジュールにつきましては以上で考えております。

【座長】 こういう形で議論をしていくというのは、普通はそれでいいんですけども、実際に評価の方法を提案するというになると、かなりテクニカルな部分も議論しないといけなくなるというふうに思うんですけど、どこまで細かく提言をするかというあ

たりの腹づもりといたしますか心づもりというのは何かお持ちでしたらちょっとお聞かせ
いただきたいんですけれども、例えば具体的に、納税者側からこういう資料をもらって、
それに対して先ほどの表にあった調整比とか、それから、私ちょっと申し上げた経年減
点補正率の適用方法とか、その辺のところがちやんと決まらなと評価額というのは出
せないだろうと思うんですけれども、そこら辺のところまで含めてここで議論するとい
うことなのか、その辺ちょっとどうでしょうか。

【資産税部長】先ほど申しましたように、私どもで持っているデータを整理いたしまし
て、先生方にどんな分析が必要かというようなことのご意見も伺いながら分析を加えま
して、先ほど出ました調整率のようなものについて、どの程度ご納得が業者側にいた
けるか、数字として出せるかというようなところは検討してみたいというふうに思っ
ております。

ただ、今お話のございました経年の話になりますと、これはまた別の分析が必要にな
ってくる話で、ここはなかなかちょっと今年度1年間の検討の中でそこを深められるか
といったところまでは、データの検証もまた必要になってくる話で、そこまではなか
なかな行き着かないなというふうには思っております、現行の枠にその出発点の取得価
格を活用するといったところがどのようにできるかといったところはなるべく制度設計
に至るような分析まで加えながらご議論いただければというふうに思っております。

【座長】それから、あと、ちょっとすみません、私ばかり発言して。固定資産税の制
度そのものですよ。これは〇〇というところで随時検討はしているんですけれども、
やはり骨組みそのものが、さっきちょっと申し上げたように少し古いという状況もあり
まして、現状のいろんな用途に対して、用途が複雑化している中で、やっぱり素直には
適用できないようなところがあるかというふうにも私個人的には思っているんです。
そういう意味で、この検討会でやっぱり今の制度に相当無理があり過ぎるというような
ことも言っているのかどうかというあたり、総務省がおられるので、言われたら困ると
言われたらまたちょっと考えなきゃいけないんですけれども、もっと突っ込んで言う
と、地方税法そのもののある程度組みかえなことまでやっぱり必要だということ言っ
ていくのか、いかないのかというあたりもちょっと心得ておかないといけないかなと思
うんです。多分その議論をしていくと、制度に詳しい方がお話しされればされるほど、
やっぱり現行制度の問題点というのが明らかになってきそうな気がするんで、それをや
っぱり突破しないと、どうもうまくいかないという、多分、経年減点補正なんか、そ
こに行き着いちゃうような気が私はちょっとしているんですけれどね。そうすると、その
経年減点補正率そのもののあり方をもう少し、逆に言うと簡素化したほうが、地方税法
の中で、例えばもう非木造は全部同じに扱ってしまえば、用途別に違ふとか、という話
は全部なくなってしまうので、非常に楽になるんですけれども、そういうような話まで
提言していくのかどうかというあたり、ちょっと今、急にこういう話を差し上げてもお
答えはいただけないと思っているんですけれども、少し東京都のほうでもその辺はお考

えいただければなというふうには思っているのですが、ちょっとお願いだけしておきます。

ほかに何かご発言は。

【副座長】スケジュールについての発言はちょっとこの後にあるんですが、今、〇〇先生のご発言があったので、尻馬に乗って一言だけ申し上げると、〇〇さんが最初におっしゃった賦課課税方式であると、課税庁の負担が非常に大きいというのは、いわばこれ丸抱えで課税庁が責任を負っている形になっているわけですよ。その情報の入手経路みたいな、この評価に引きつけて議論すると、どういう形で情報を入手して、その情報についての責任は誰が負うのかというぐらいのレベルで評価に引きつけてこのあたりを議論する機会があるといいのかなというふうには思っております。一気に賦課課税方式をやめろとかいう話ではありませんが、情報はある程度納税者からとれても、結局、納税者はそれについて責任を負わないというシステムになっていますから、全体が。そこは評価の面からアプローチできればと思います。

ご説明くださった資料3ですが、事業者ヒアリングという、この事業者の中には、カテゴリーという意味でどういうカテゴリーを入れていらっしゃるのか。例えば不動産仲介をして、住む側に、納税者に近いあたりも含めて事業者と言っていらっしゃるのか、あるいは建築業のことを考えていらっしゃるのか、そのあたりはいかがでしょうか。私の意見としては、そのどちらも建てる側、借りる側の幅広くお話を伺えるとよいと思っております。

【資産税部長】ご指摘の幅広いご意見をということで、先ほど〇〇委員からもご発言があったんですけども、なかなか一方で、例えば自動車メーカーというような業界などと違って非常に多数の事業者さんがいらっしゃる世界なものですから、まずは予定しております事業者ヒアリングという中では、直接この大規模な事業用建物が建築されたときに、やはり納税者として固定資産税のご負担をいただいている方からまずご意見をいただければというふうに事務局としては考えているところでございます。

【座長】ちょっと確認的に申し上げますと、大体がディベロッパーとか不動産会社というところが企画をして、それで建物の所有そのものはそういうところですよ。例えば〇〇とか〇〇とか大きなところがありますけれども、そういうところという想定でよろしいんですか。

【資産税部長】個別の事業者さんが決まっているわけではございませんが、イメージとしてはそんなイメージ、私どもとしては、問題意識として、やはり大規模な建物の評価というところをまずターゲットにこの評価方法の見直しについて考えていければと思っておりますので。

【座長】それから、〇〇先生が、その工事業者とか居住者というふうにおっしゃったんですけども、居住者は、私は直接関係ないのかなというふうには実は思っていて、というのは、テナントビルですと居住者というのは借りている人なんですけれども、その中の内装工事は自分持ちというケースが結構あるんですけども、その分も含めて、

たしかオーナーに全部かかるんですが、そこは逆に言えば自分の持ち分だけ払えばいいということになるので、それが大規模であるかどうかというのはテナントにはあんまり関係のない話になるし、自分たちがつくった内装設備に対してお金がかかる。大体償却資産になっちゃうんですかね。ですから、あんまり影響は大きくないかなと思うので、居住者の方にはあんまりヒアリングの必要はないかなと思います。

それから、建設業に聞くとして、何を聞くのかなという、ちょっとわからないんですけど、〇〇さん、その辺何かご意見ありますか。工事業者を呼んでくるということ、必要かどうかというあたり。

【委員】工事業者は要らないんじゃないかな。だから、先ほどの〇〇部長さんが言われたように。

【座長】発注者か。

【委員】発注者だけでいいような気がしているんですけど。

【座長】工事業者は多分いっぱい入っていますし、恐らく1社では受けていないですね、JVですよ、大体。それで、その流れというのは彼ら自身、あんまり明らかにしたくないところもあると思うので、その辺は多分聞いてもあんまり効果がないような気がちょっとします。最後の最後、コストの話みたいなものでね、参考に少し話を聞くということはあるかもしれないんですけど、その程度の話かなというふうには思います。ということなので、一応はまあディベロッパーと言われるような大手の不動産会社を想定しているということですのでよろしいでしょうかね。

ほかには何かございますか。よろしいでしょうか。

(なし)

【座長】それじゃあ、終わっちゃっていいんですかね。事務局にお返しします。

【審査申出担当課長】ありがとうございました。

それでは、以上をもちまして、平成28年度第1回固定資産評価に関する検討会を終了させていただきます。本日は、お忙しい中ご参集いただきまして、まことにありがとうございました。引き続きよろしくお願いいたします。