

実施日 平成 28 年 7 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 : 48

平成 28 年度 第 3 回

固定資産評価に関する検討会速記録

## 平成28年度第3回固定資産評価に関する検討会

平成28年7月21日（木）10:00～11:48

都庁第二本庁舎31階特別会議室21

【審査申出担当課長】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。

定刻になりましたので、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。

会議資料としまして、上から順に次第、座席表、検討資料でございます。また、参考資料といたしまして「大規模事業用家屋における償却資産修正申告の主な内容」でございます。この資料は、前回の検討会でご要望がございましたので、ご用意させていただきました。

それでは、進行につきましては、〇〇座長、よろしくお願い申し上げます。

【座長】それでは、ただいまから、平成28年度第3回の固定資産評価に関する検討会を開催させていただきます。

本日は第1回、第2回の議論を踏まえて、新たな評価方式の方向性をご議論いただきたいというふうに思います。一番重要な議論になるかと思えます。

それでは、初めに事務局から検討資料についての説明をお願いいたします。

【固定資産評価課長】固定資産評価課長の〇〇でございます。

それでは、お手元の資料に沿ってご説明をさせていただきます。

ページをおめくりいただきまして、1ページ目は目次となっておりますので、2ページ目をごらんください。

このページでは、第1回検討会での主な発言内容を表にまとめてございます。

まず、「現行の評価方法の課題について」は、大規模事業用建築物を現行の再建築方式で評価する場合には、確認する資材数が多く、設計図書の修正などもあり、評価が困難で時間がかかる、というご意見。

同じ大規模でも、住宅用タワーマンションなどは、上層階から下層階まで同じ建築資材等が使用されているため、評価の方法が違ってよい、というご意見。

昭和20年代の終わりにできた固定資産評価基準の考え方を、現在もそのまま使うのは無理があり、税制度の見直しが必要、といったご意見がありました。

続いて、「新たな評価制度について」は、再建築価格方式の原則をそのままにし、取得価額を参考にして再建築価格を求める方法について議論すべきであること。

税制では、緻密で公平であること、簡素であることの対立があるが、在来分家屋については、これまで段階的に簡素化してきた経緯があるため、新增築家屋についても簡素化の流れの中で考える時期である、といったご意見がございました。

また、東京は国際化が進んでいるため、外国から投資を促進するという側面からも、簡素でわかりやすい評価方法を考慮していくべき、とのご意見もありました。

さらに、「今後検討すべき課題」としては、現行の再建築価格方式で評価した評価額と実際の取得価額との乖離の程度や、物価水準の変動を分析するなどして、納税者を説得できるデータを持つことが必要、といったこと。

事業用家屋に限って新たな評価方法で評価する場合、複合用途家屋の評価がうまくいくかという課題のご指摘もありました。

最後に、「その他」としてまとめました中には、評価する際に、どうやって基となる情報を入手するかという議論もできれば、というご意見もございました。

3ページをごらんください。

こちらは、第2回検討会での事業者の主な発言を表にまとめたものでございます。

まず「現行の評価方法の問題点について」は、評価方法が複雑なため、評価額の試算や検証が容易にできない、といったご意見があった一方で、現行の評価方法について大きな問題はない。また、現行の評価方法は非常に公平公正な評価方法であり、納得感のある評価方法である、という発言もありました。

続いて「大規模事業用建築物の評価に望まれること」につきましては、現行の評価方法で問題はないが、応益的な要素を重視し、簡便に評価額を算出する方法も考えられる、という発言がございました。また、取得価格方式にする場合、取得価格にさまざまな補正をかけて客観的な値にし、公正性を確保するにはファクターが多く、現実的には難しいのでは、という発言や、見直しに当たり事業主の事務負担がふえるような見直しは避けてほしい、とのご意見もいただきました。

また「会計処理における実務上の問題点」につきましては、評価の完了までに時間がかかる場合、固定資産税の未払いの計上が必要になるが、評価額の算出が困難である、という発言。家屋の評価に時間を要することにより決定が決算期をまたぐと、事業者の見積りベースの評価額との差による租税公課計上額の修正や償却資産の修正申告により費用計上額の調整が生じる、といった発言のほか、特に問題はない、というものもございました。

続いて、4ページをごらんください。

ここでは、これまでの議論を踏まえまして、内容を3点に整理しております。

まず、現行の評価方式は、公平・公正な評価方法であるが、評価額の算出や検証を行うことは容易とはいえず、公平性・公正性を損なわずに、より簡素で透明性の高い方法を検討することが望まれる、ということ。

次に、大規模な事業用家屋を現行方式で評価する場合には、特に評価が困難で時間がかかっており、「再建築価格方式の枠組みの中で、取得価額を参考にして評価する方式」を検討していくことが考えられる、ということ。

3点目といたしましては、新たな評価方法を検討するに当たっては、納税者の事務負担にも十分配慮する必要がある、という内容でございました。

続いて、5ページ目をごらんください。

これまでの議論を踏まえた上で、新たな評価方法についての検討の方向性について、3点お示ししております。

まず、一定規模以上の事業用家屋の評価において、再建築価格方式の枠組みを変えず、「再建築費評点数」の算出方法を簡素化する方法を検討することとしてはどうか、ということです。

次に、取得価額と再建築費評点数との差を調整するための補正を適切に行うことができれば、取得価額を基礎として「再建築費評点数に相当する値」を算出することができるのではないか、ということでございます。

また、取得価額を参考にして評価する方式の検討におきましては、納税者の事務負担増を来すことなく、取得価額を適切に把握することができるか、併せて検討する必要がある、ということでございます。

6ページをごらんください。

ここでは、今後、検討を進めていただくための案といたしまして「取得価額活用方式」、これは仮称でございますが、この定義についてご説明をいたします。

取得価額活用方式とは、枠で囲ってありますとおり、大規模事業用建築物について、家屋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、と定義いたします。

この再建築費相当点数の算出方法は、「工事原価」に「調整率」と「時点修正率」を乗じて算出いたします。工事原価は、評価対象家屋の工事原価といたします。「工事原価」の定義については、10ページ以降で改めてご説明いたします。なお、取得価格を申告していただくとしましても、納税者の方には、工事原価が見積書上のどの項目がそれに当たるのかわからない場合が多いと考えられますので、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で把握し、納税者に提示することを想定しております。

この取得価額活用方式は、あくまで「工事原価」をもとに「再建築費相当点数」を算出する方法でありまして、再建築価格方式の一類型と考えておりますため、再建築費相当点数の算出以外は、再建築価格方式を踏襲いたします。

また、在来分家屋への適用は現在、考えておりません。

7ページをごらんください。

ここからは「取得価額活用方式」と「再建築価格方式」の関係を整理していきます。

まず、現行の評価方法の意義についてですが、地方税法上、固定資産の価格は「適正な時価」をいいます。下記にお示ししている判例で言われているとおり、「適正な時価」の算定方法として、固定資産評価基準は一般的な合理性を有するとされております。このことから、固定資産評価基準に従って算定した価格は、特別な事情の存しない限り「適正な時価」であると推認されます。

8ページをごらんください。

次に「取得価額活用方式」の意義は何かということでございますが、取得価額活用方

式により算定した価格は、現行の評価方式である再建築価格方式により算定した価格と等価であり、「適正な時価」といいうるのではないか、ということでございます。

まず、判例から評価基準の定める評価方法によって算出された価格は「適正な時価」とであると推認されます。

固定資産評価基準では、家屋の評価について「再建築価格方式」を定めております。

三つ目といたしまして、「再建築価格方式」においては、基準年度の属する年の2年前の7月現在の東京都（特別区）の工事原価を基に求めた“標準評点数”を部分別に積み上げて再建築費評点数を算定しております。この3点目からは、実際の工事原価に調整率を乗じて標準評点数との差を調整し、さらに時点修正率を乗じて算出した再建築費相当点数は、再建築費評点数と等価といいうるのではないかと考えられます。

これらの4点のことから、冒頭に申し上げました、取得価額活用方式により算定した価格は、現行の評価方式で算定した価格と等価であり、適正な時価といいうるのではないかと、というふうに考えております。

続いて、9ページをごらんください。

固定資産評価基準の「工事原価」は、標準的な工事原価（資材費・労務費）を示したものであり、実際の工事見積書上の「工事原価」は、資材費・労務費以外の利潤等も含んだ額と考えられるため、両者の間には差があります。

具体的にみてみますと、＜固定資産評価基準上の「工事原価」＞の例に挙げた主体構造部の鉄骨の標準評点数と、＜工事見積書上の「工事原価」＞の主体構造部の鉄骨工事の例を比べてみますと、評価基準上の鉄骨の単位当たり標準評点数は16万1,730点であるのに対し、鉄骨工事の資材費・労務費の単価の合計は、19万5,870円と、差がございます。

続きまして、10ページをごらんください。

ここからは、取得価額活用方式で再建築費相当点数を算出するために必要となる「工事原価」の把握についてご検討いただくための資料となっております。

まず、10ページでは、法令等における「取得価額」と「取得価額活用方式」における「工事原価」は、定義が異なるので、その点を確認しておきます。

資料に例をお示ししてありますとおりに、償却資産や法人税における取得価額には、資産そのものの対価のほか、引取運賃や購入手数料などの取得に要した費用も含まれることに留意していただくことが必要です。

続いて、11ページをごらんください。

「取得価額活用方式」における「工事原価」は、実際の工事費のうち、どの範囲の工事種目から求めるべきか、でございますが、まず「再建築費評点数」は「資材費」及び「労務費」で構成されるため、「取得価額活用方式」でいう「工事原価」も、「資材費」及び「労務費」にあたるものとすべきではないかと考えます。

下表を見ていただくと、左側に「工事見積書の主な工事費構成」が、右側には「対応

する再建築費評点基準表上の部分別区分」が記載されています。「再建築費評点数」を構成する「資材費」及び「労務費」については、下表のとおり、対応する再建築費評点基準表上の部分別区分の記載がある工事種目が原則該当、具体的には、直接工事費では建築工事から昇降機設備工事までの五つの工事種目、共通費では共通仮設工事が該当いたします。ただし、その中には、償却資産に当たるものも含んでいる点に留意が必要でございます。

続きまして、12ページをごらんください。

このように「工事原価」に該当する工事であっても、償却資産に当たるものも含んでいることから、事業用の建物については、家屋と償却資産とに区分する必要があります。家屋と償却資産の区分は困難なものであるため、東京都においては、一定規模以上の事業用の新築・増築家屋について償却資産調査を実施し、見積書や現地調査により償却資産を把握し、事業者へ償却資産を提示することにより、適正な申告を促しております。

この調査は、家屋評価の内容と整合性を図るため、家屋の新築・増築の現地調査とおおむね同時期に行っておりますが、償却資産の申告時期がこの調査よりも早いと、償却資産の申告・課税後に課税額の修正が発生する場合があります。この点については、大規模開発の事業者からも懸念する意見をいただいております。

ここで、参考資料としてお手元にある資料、こちらのほうのご説明をあわせてさせていただきます。

こちらは、償却資産の修正申告の主な内容についてまとめたものでございます。

12ページでご説明しました償却資産調査のうち、過去3年間で本庁で調査を行った大規模事業用家屋は53棟ございまして、このうち修正申告となりましたものが20棟ございました。

表の左側には過申告、すなわち償却資産に該当しないものを申告してきたものの主な資産例を挙げておりまして、間仕切、I T V設備などがありました。間仕切は、写真にありますような天井まであるものは、家屋として評価をいたします。高さが天井まで達しない、低い間仕切については償却資産となります。I T V設備、これはいわゆる監視カメラ設備と申しますが、こちらは、カメラや受信機などの機器については償却資産に当たりますけれども、配線部分については、工事が家屋の内部に含まれているということがございまして、評価としては家屋で取るということになっております。

続いて、表の右側には償却資産に当たるものの、申告をいただいていないもので、結果的に修正申告をいただいたものの主な資産の例を挙げてあります。これには、受変電設備、非常誘導灯などがございました。受変電設備は、引き込んだ電力の電圧を変圧する設備でございまして、独立した機械・設備等としての性格が強いものと考えられるため、償却資産に該当いたします。非常誘導灯につきましては、常時は消灯しておりまして、非常時のみ電池等で点灯するものに限り償却資産との扱いをしております。

資料の下の表には、修正例として2例挙げさせていただいております。

1 例目は、床面積5万6,000m<sup>2</sup>の、用途は事務所・店舗の家屋につきまして、修正申告につながったものでございますが、主な過申告資産といたしましては、自動火災報知設備などがございました。この結果、修正額といたしましては、315万8,000円の減額の修正を行いました。

2 例目は、床面積3万m<sup>2</sup>の、用途が事務所の家屋でございます。こちらの主な過申告資産といたしましては、先ほどご説明しましたITV配線設備などがございました。この他、未申告資産もございまして、これには屋上緑化や非常誘導灯などがございました。その結果、差し引きで1,349万2,000円の増額の修正を行いました。

参考資料の説明は以上となります。

資料に戻っていただきまして、13ページをごらんください。

ここでは「工事原価」の時点をいつとすべきかについてご検討をいただくため、工事の発注から家屋の竣工までの一般的なプロセスをお示ししております。

上段には家屋竣工までの流れを、中段には作成される図書類を、下段には支払についてを、それぞれ対応する形で図示しております。

工事代金に変更される場合として、工事内容の追加・変更に伴うもののほか、急激な物価変動によるものなども考えられますけれども、急激なインフレなどにより工事金額が著しく不相当となった場合につきましては、契約金額の変更が請求できるような契約条項、いわゆるインフレスライド条項といえますけれども、公共工事においては、この条項を適用しまして、毎年公表される新労務単価を反映するよう要請されているところがございます。

民間の工事契約につきましても、国交省が定める標準契約約款で同様の条項が定められております。

続きまして、14ページをごらんください。

法人税との関係を見てみますと、納税者から申告される「取得価額」を用いるとすると、家屋の評価額を低くしようとする租税回避行為が懸念されますが、固定資産税は、法人税の「所得金額」の計算上損金算入が可能なため、法人税との間でトレードオフの関係が生じ、租税回避行為は起こりにくいと考えられます。

15ページをごらんください。

ここでは、在来分家屋との評価の公平性について整理しております。

「取得価額活用方式」を新增分の大規模事業用建築物についてのみ適用すると、租税公平主義や平等原則に反しないか、検討する必要があります。

裁判例でお示ししておりますが、在来分家屋の評価替えにおいて、原則として、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法は予定していないと解する、とされています。

また、仮に評価基準等の改正により、評価方法等に差異が生じ、新增家屋と在来分家屋との間に評価額の不均衡が生じても、平等原則に反するとは言えないと結論づけられ

ています。

続いて、16ページをごらんください。

ここでは、小規模家屋・非事業用家屋との公平性に問題がないかを整理しています。

家屋の規模や用途によって評価方法が異なることとなっても、現行の評価方法である再建築価格方式によって算定した価格と等価な値が求められるため、公平性の問題は生じないのではないかと。

また、固定資産評価基準では、下に例を挙げておりますとおり、資産の種類や用途によって様々な評価方法が定められており、資産の種類や用途によって評価方法が異なることを容認しているといえるのではないかと整理しております。

事務局からの説明は以上でございます。

【座長】ありがとうございました。

ただいまのご説明に対して、ご質問ありましたら伺いたいと思いますが、いかがでしょうか。

特にはご質問はございませんでしょうか。

(なし)

【座長】それでは、今までの議論を踏まえまして、新しい評価方法の可能性、方向性みたいなことをご議論いただきたいと思っておりますので、どなたからでも結構ですので、ご意見ございましたらおっしゃっていただければと思いますけれど、いかがでしょうか。

〇〇さん、何かありませんか。

【〇〇委員】第2回の委員会でもちょっと話が合った償却資産との関係なんですけど、資料の12ページによると、東京都が特別に償却資産調査というのをやっているという話だったんですけど、これをやっていたら、これは、この前、我々が議論している大規模なものの家屋の調査というのが多分、かなり後になる、そういう家屋評価の場合は償却資産調査だけ先にやるわけですね。それとも、家屋と一緒にやるんですか。

【固定資産評価課長】基本的には一緒に、合同調査という形をとっております。大規模な家屋の、事業用家屋についての調査、償却資産の調査は共同調査という形をとっております。

【〇〇委員】そうすると、家屋の調査と償却資産の調査は一緒にやるということでしょうか。

【固定資産評価課長】現地調査を一緒にするということですね。家屋評価のために必要な見積書と設計図書をお借りしますので、それを償却資産の調査のためにも活用いたしまして、見積書上から償却資産、それから家屋ということで、区分できるものは区分しますが、実際に現場を見ないと、どちらに該当するか判断がつかないものもございしますので、家屋の調査と一緒に、それは、一緒にというのは、納税者の負担等も考えて、二度手間、三度手間にならないようにということで、合同調査を実施しております。

【〇〇委員】そうすると、今、東京都の資料だと、原則として1,000平米を超える

事業用家屋という記述になっているんですけど、じゃコンビニなんかは、償却資産調査はないという……

【固定資産評価課長】原則として、1,000平米を超える事業用家屋について、規模の小さいものは都税事務所のほうで調査をしますので、その場合、必ずしも合同にするか……

【〇〇委員】わかりました。本庁でやる調査という意味ですね。

【固定資産評価課長】はい。

【〇〇委員】だから、全部、家屋調査のときには償却資産調査もやっているという。

【資産税部長】本庁でやっているのは、規模の大きい3万とか5万以上を本庁でやっています、それ以下の1,000平米以上のものは都税事務所でやっております。ご指摘のは、1,000平米に満たない家屋の場合はどうしていくかということなんですけど、これは、家屋の評価と合わせて償却資産をとるという手法はやっていないんですけども、これ以外に定期的に、それ以外の方法で、実際に事業者さんのところへ伺って、帳簿を拝見して、申告内容と突合させていただいたりとか、そういった、ほかの手法での調査の方法が、償却資産の調査がございますので、ここで償却資産調査と言っているのは、償却資産に関する申告内容の調査の一手法ということでご説明しているものです。

【座長】今の議論で償却資産って結構ややこしい話なんですけども、仮に家屋のほうで、今、考えている方式というか、何か新しい方式でもう少し簡単にできるとなったときに、償却資産のほうはどうされるんですかね。これ、今はセットになっているから、今のようなお話で償却資産調査というのは成立すると思うんですけど、家屋のほうを、仮に取得価額みたいなものを中心にしてぱっと決めてしまうと、償却資産の申告みたいなものが一体どうなるのかというのは、ちょっと疑問なんです。その辺、どういうふうにお考えになっているんですか。

【資産税部長】本日のメインテーマとしては、家屋と償却の区分をメインと考えておられなかったんですけども、この点は、いずれにしても、家屋の評価方法、課題を考えていく上で非常に重要な論点の一つだというふうに思っておりますので、次回、ないしは、その次になるかもわかりませんが、改めてこの償却等の区分の問題について、私どもの考えも含めて、ご議論をいただければというふうに考えておりますけども、いずれにしても、この家屋と償却資産をきちんとどう区分をして、常に評価をして課税をさせていただくかというところについては、いろんな課題があるというふうなことを考えております。

【座長】この話は、昔から曖昧さが残るところで、いろいろ議論はずっとやっている感じではあるんですけども、これは多分、根本的な話をしようと思ったら、地方税制を変えるしかないかなというところまで行きそうな気はしているんですけども、ただ、これは東京都のお仕事ではなくて国の仕事になってくるので、その辺でちょっと、私としてはどこまで踏み込めるのか、よくわからないなというところはあるんですけども。

だけど、今、ご説明を聞きながら思っていたのは、やっぱりルールをきちっとつくるのがいいんじゃないかなというふうに思うんですよね。そこが今、家屋に付帯しているものは家屋だけど、そうでないものは、というような、わりに曖昧なと言ったら変ですけど、抽象的な区分だけで区別していますよね。そうすると、その解釈を結局それぞれ皆さん違う解釈をされているようなところが多分あって、それで混乱しているというふうに、何となく思えてくるんですね。

だから、この際だから、一つ、東京都としては、例えばもう設備の種類を特定して、これは家屋だけど、これ以外は償却にするとか、何かそういうルールを明確化してしまえば、わりにわかりやすくなるような気がするんですね。

簡素化の話と償却の区分の話、これはもうセットで考えておかないと、結局、一方を簡素化しても、同じことをもう一回やらなきゃしょうがないという話になってしまうのであれば、余り効果がないというような気もしますし、その辺の負担が税をかける側もかけられる側も、かなりいろいろ問題視されているんじゃないかというのが、前回のヒアリングでちょっと感じられたんですね。

ですから、ここもやっぱり同時に考えるということが必要なような気は、私はしているんですけど。かなり大事な論点だろうというふうに思いますけど。

【〇〇委員】ご説明ありがとうございます。今日最初に進める話は、恐らく6ページの取得価額活用方式の定義だと認識しています。算式が現実的なのかどうかについて議論が必要だと考えております。

算式が書かれていて、工事原価×調整率×時点修正率という式を立てられています。恐らく調整率と時点修正率は、この会議の中で、どういう基準にするか議論する必要があると理解しています。

工事原価のほうは、もちろん、どういうのを工事原価にするかという話も必要なのだと思いますが、下に資材費及び労務費を想定しますと提起されているので、そうすると、実際に工事原価の資材と労務費が把握できるのかということ、つまり実現性の検証が必要になってくるのではないかなと考えています。

また、算定方法が変わった場合に、ディベロッパー側の負担も考える必要があるのではないかなと思います。

それで、ちょっと長くなってすみませんが、前回のディベロッパーがヒアリングに来ていただいたときに、もし変更したら、どのくらいの期間で社内システムを修正できるのかといった点やどういう体制でオペレーションを行っているのかという点も質問したのですが、業者側の体制や負担の問題があるので、そういったことを踏まえて、猶予期間を設定する必要があると思います。

ヒアリングの感触からすると、かなりシステムは作り込んでいるという印象を受けましたので、2年ぐらいは猶予が必要なかもしれないなと前回のヒアリングで思いました。

工事原価をどう把握するかということについては、ディベロッパーさんのほうでも、元建築会社の人や建築家などいろいろな資格を持っていらっしゃる方などで、相当厳密に工事原価を把握されていらっしゃるということはわかったので、そちらから入手するという方法があると思いました。また、私、1回目のときに、建設会社にもヒアリングしたほうがいいんじゃないかと申し上げたんですけど、原価の把握については、恐らくディベロッパー側からよりも、建設会社にあると見ていいのではないかなと思っています。

【座長】今のお話は、建築をやっている人間からすれば、別に難しい話ではないというふうに思っています。実際、工事契約するとき、積算というのをやりますので、資材料はこのくらいで、例えばコンクリートの費用は1立米このくらい、だからこのくらいですと。実際の建設工事会社が仕入れている価格とは違うとは思いますが、そういう見積もり明細みたいなものは必ず出てきますので、それに対して支払をするということだから、その書類はあるはずなんです。

ですから、資材料に関しては、私はそういうのを見つけてくれば、というよりも、それは提出は多分していただけたらと思うので、そんなに難しい話ではないというふうに思っています。それは、建設会社が絶対につくるものなので、問題はないというふうに思っています。

〇〇さん、はい。

【〇〇委員】資料の9ページ目、東京都のやつ、これはわかりやすい資料で、一応ゼネコンはディベロッパーに対して、工種工程別の見積書を出さなきゃいけないことになっていまして、鉄骨工事でいうと、こういう形で見積書を作成しなきゃいけないことになっているので、鉄骨工事のうち、掛け率をどうするかというのは容易にできる。

多分、そもそも工事原価とは何だというのは、〇〇さんとか、〇〇先生あたりもそうだと思うんですけど、実はそれらがゼネコンの言い値とか、それぞれ力関係によって決まってくるんですけど、今回、議論している大規模な建物については、そもそも、この前の4社のほうもそうなんですけど、いわゆるコンストラクション・マネジメントとあって、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もって、そういうチェックする体制が整っているようになっているので、どちらかというと、取得価額方式の中でも、大規模なものを限定すれば、そういうことは行政側がやらなくても、ディベロッパー側のほうでちゃんとできているので、ただ、最後の懸念としては、14ページ目にあるように、ちょっと、この辺は〇〇さんに聞きたいところなんですけど、三つポチですか、取得価額の不正申告という。固定資産税と法人税でトレードオフの関係になっているから、租税回避行為は起こりにくいという。要は、見積書が幾つか出てこないかどうかという話と、それから、実は固定資産税と法人税がトレードオフ関係になっているんですけど、今、東京都のほうでも、専門工業者に結構いろいろクレームをつけられているのは、この辺なんじゃないかなと。

だから、必ずしもトレードオフ関係になっていない。要は、固定資産税は安ければ安いほどいいんで、結構この辺が問題なんじゃないかな。

そのときに実は問題になってくるのが、工事原価の見積書というのが、各段階でいろいろな数字が出てくるので、それに対して、多分、〇〇先生が主張されているのは、納税者のほうで出した見積書というのが、本当にそれが最後まで、最初に、行政庁に出した見積書自体が、いわゆる固定資産税はそもそも賦課課税なので、それらが担保されないと、例えば5年後に出てきたら、違う見積書が出てきたとか、そういうことを懸念されているのではないかなと思うんですけど、〇〇先生、いかがでしょうか。

【副座長】ご指名ですので、何点か申し上げたいと思います。

まず、償却と家屋との区別という観点について、6ページで※1の「工事原価」にあるように、実際の工事費の中から工事原価項目を課税庁の側で把握して提示するという点を前提にすると、新方式によれば家屋と償却の区分は明確化されるであろうと思います。というのは、前回のヒアリングでも、事業者が課税庁のように正確に区分をするというのは限界があるという発言がありましたが、仮に課税庁の判断が正しいという前提に立てば、課税庁の側で、家屋評価についてこれと、これと、これをピックアップするということは、逆に言うと残るものは償却資産で申告してくださいということになりますので、このような形で家屋と償却の区分の一体化というのは進むだろうと考えております。その意味では、課税庁は手間をかけるわけですが、これは現時点ではやむを得ないだろうと思います。

第2に、そういう形で、どの部分の手間を納税者が負って、どの部分は課税庁が負うかということについて、前回のヒアリングでは必ずしも共通認識はなかったわけなので、事業者の方が「どれぐらい手間だ」とか、「手間でない」とかという発言をされたことにはもちろん一定の前提との関係では意味があると思いますけれども、この手続、あるいは作業内容についての共通認識がなかったということも、考えておく必要があるだろうと思います。

3点目は、今まで出ていないことですが、後の議論に関係があるので申し上げますと、8ページの二つ目の丸で、評価基準の定める評価方法によって算定された価格は「適正な時価」とであると推認される。(前頁判例)と書いてくださっていますが、ちょっとここには綾があって、最高裁は「適正な時価」の判断を評価基準に丸投げしているわけではなくて、例えば平成15年7月18日の事件でいうと、「総合比準の方法に従って再建築費評点数を算定するという方式が、再建築費の算定方法として一般的な合理性がある」と言っているわけですし、25年の最高裁判決には、ちょっと、引用がややミスリーディングなところがあって、これは適用される評価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、一定の条件を満たす場合には、特別の事情の存しない限り「適正な時価と」推認できるという、こういうロジックになりますから、評価基準に書いてあればオーケーというわけではなくて、それぞれの方法が

どこまで一般的な合理性を有するかということは司法審査に係るということを考えておく必要があると思います。

伊達市の事件、平成15年の事件は総合比準で、しまむらの事件は部分別比準ですが、いずれも、その方法に再建築費評点数を算定するという方法としての合理性があるという議論であります。ですから、我々がこの新方式を考えるとすると、その方式が再建築費の算定方法として一般的な合理性がある、という評価を受ける方式である必要がある、ということが問題になります。

そこで第4に、〇〇先生のご発言にあった、建築のご専門からいえば、工事原価等の把握は、大きな問題はないとおっしゃる点ですが、金額の把握についてはおっしゃるとおりだろうと思います。しかし問題は、再建築費に相当するものを抽出しなければならないというところにあるわけで、現実の取得原価の中で、これまでの再建築費と「等価な」と言い方が本日ありましたが、それに相当するものをどうやって抽出するかというところに、技術的な問題点があり、それを調整率でやるのかどうかというような問題は残ると思います。

最後に、〇〇先生からご指摘のありました、14ページのトレードオフの問題ですが、2点申し上げます。

一つは、これは法人税が専門の〇〇大学の〇〇教授にこの問題を投げたところ、まず一言目が「赤字法人はどうするんですか。」という話でした。つまり、赤字法人の場合は、法人税を払いませんから、固定資産税は低ければ低いほどいいからトレードオフは働かない、というのが第1点です。

第2点は数値例です。仮に建物の取得が高い方は10,000、安い方は8,000とします。先に取得価額10,000の方を考えます。法人税で考えると、減価償却は耐用年数が50年だと1年分は定額法で200ですよね。1年あたり200のマイナスになっている。固定資産税の評価は、調整率を掛けますから、仮に調整率を8割と考えると、固定資産税評価は8,000ですから、税率が1.4%で、税額は初年度112になります。そうすると、マイナスがどれだけとれるかということ、減価償却費200足す112の税額に、仮に法定総合税率を30%として乗じると、0.3をかけて図で「低」というところは、マイナス93.6です。つまり93.6だけ法人税額が減ることになります。

これを仮に取得価額8,000で申告をしたらどうなるかということ、減価償却費を同様に考えると、1年当たり160です。固定資産の評価額を取得価額の8割として6,400で考えると、税率の1.4%をかければ89.6というのが、図で固定資産税額「低」のところの値です。

160と89.6の和に30%をかけると、法人税額「高」というのがマイナス74.88になります。差額を見ると、法人税額は93.6と74.88の差額ですから、18.72の差額。それに対して、固定資産税額は112から89.6を引きますから22.4です。そうすると、安く申告しておいたほうが、22.4の固定資産税額減と、18.72の法人税額増額になりますか

ら、初年度で見ると限りは、3.68 だけ、実は安く申告する意味があるということになりそうです。

あとは計算していただくとわかりますが、残価を 20%まで減らしていくと、当然、途中でこの有利不利は逆転しますので、50 年間を通してみるとどうかということは計算しないとわからないんですけれども、ぱっと見て、トレードオフになるから大丈夫だというほど甘くないような印象を私は持っております。

とりあえず、5 点申し上げました。以上です。

【座長】ありがとうございます。トレードオフの話は、私はよくわからないんですけれども、最初の話で取得価額と評価額の関係ですけども、今、工事原価みたいなものに調整率を掛けるという話で議論されているんですけど、原理的にいうと、積算というか、工事費のほうも、数量×単価で全部計算するわけですね。その場合、数量に関しては、これは、もし正しければということですけども、正しければ固定資産評価でやろうが、工事費でやろうが、数量は変わらないはずなんです。これは共通に出ているはずだと。

ですから、うその申告をされたら困るというのは、これはちょっと別の話として、仮に取得価額がわかったとすると、その中の数量は共通のはずなんです。だから、問題は、入っている単価が実際の工事の場合と、それから固定資産評価では違っている。その差を調整できれば、これは、いわゆる取得価額が、工事原価と言ったほうがいいと思いますけど、工事原価を固定資産評価額に換算することは可能、理論的には可能になるというふうに思います。

ですから、問題は、工事費と評点数の乖離をどういうふうに調整するかというところで議論すればいいのかなというふうにちょっと思っています、この辺は、後で〇〇さんにちょっとご意見いただきたいんですけども。例えばですけども、どこまで積算の資料が出てくるかということにもよるんですが例えば、主要な資材に関して、さっき鉄骨の例が出ていましたけども、単価の差をさっき 19 万と 16 万という差がありましたけども、それを係数化して、全体の係数の違いみたいなものを、費用の格差みたいなものを推定して、それを調整率にしてしまうという方法もあり得るんじゃないかなというふうに、今、思いつきに近いですけども、考えてみたんですね。

実際に、さっき〇〇さんのお話にあったように、工事会社によって得意、不得意があったり、力関係があったりして、同じ工事で同じコンクリートを打つにしても、多分、Aという工事の場合は幾らだけど、こっちのBの工事はもうちょっと高いとか、もうちょっと安いとかいう話はあると思うんです、実際に。発注量によって差がつくとか、いろんなことが、要素があるので、その辺を全部踏まえて調整をやってしまうということであれば、主要な資材に関して格差を見て、それから全体の格差を推認するみたいなやり方で、できるんじゃないかなというふうに、今ちょっと、ちらっと思っているんですけども、例えばそういうことでやれば、これは再建築価額ですというふうに言うことは可能のような気がするんですけど、〇〇さん、いかがでしょうか。

【〇〇委員】私も〇〇先生と同意見で、十分できるのではないかなと。実は、第1回目のときにも東京都が説明していましたが、標準評点数がついていない点数の場合もあって、その場合どうするかという、実は今、市場価格を参考に評点数をつけなさいよという。評点数はないんだけど、それは、今の工事原価をもとにして、市町村のほうで独自に点数をつけなさいよというふうになっているので、私は十分可能だと思います。

ただ、先ほどから議論されている償却資産とか、そもそも家屋評価に含まない、余り含めない部分が建築の世界でもありますので、特に私は、問題となるのは大規模建築物であれば、くい打ち地業の部分については地盤改良だという家屋のほうの意識があるので、余りちゃんと評価をしないという。くいがあることによって地盤の弱さを解消するというやり方をとっていますので、くい打ち地業については、工種工程別の見積もりをもとにした場合でも、掛け率を変えていけば、それなりにできるのではないかなと私は思っております。

今、かなり細くなっちゃうから後にしますが、実は、その掛け率も業者ごとによっていろいろ違うんじゃないかという話は、〇〇先生の言うとおりでですけど、全体で見れば、そこにおさまってくるはずなので、そもそも、〇〇先生がほかの委員会で説明されたように、同族関係であるとか、いわゆるディベロッパーとゼネコンとか同族関係であるとか、それから贈与みたいな形、いわゆるフランチャイズでもって資材を提供するような話が、今回の大規模な事業用の家屋については、余りあり得ない議論になってくるので、私は、今、想定されているような規模のものであれば、そういう心配はなくて、そもそも工事原価をもとにした評価というのは十分検討に値するのではないかなと思っております。

【〇〇委員】取得価額の活用方式のほうに、大分各論に移っているような感じがするんですけども、そもそも最初の出発点は、取得価格方式から始まりました。取得価格方式ということは、工事原価をメインにピックアップするという以外に、総枠、全てかかった費用、工事原価もそうですけれども、その他費用も含めて比較するというのが取得価格方式だと思うんです。けれども、ここで、いわゆる再建方式と同じ土俵に乗せるためには、どうするかという、恐らく工夫だと思うんですけども、それには、再建方式そのものが、いわゆる工事原価がメインになっているから、それと平仄を合わせるということで、私、初めて聞きますけれども、取得価額活用方式という名称、なかなかうまい表現だなと思うんです。

それで、先生がおっしゃるように、工事原価が把握できるのであれば、私は、これはなかなかいい方法だろうなというふうに思います。

【座長】さっきもちよっと説明にあったとおりで、いわゆる取得価格、法人税でいっている取得価格とは違うということは、これは確認していたと思いますので、問題はやっぱり、工事原価なるものがちゃんと出てくるかという、そのあたりが一つの大きなポイントになるかと思うんですね。

明細が出てくれば、その明細が正しいとすれば、今申し上げたようなやり方か、あるいは、資材料を改めて拾い直してということはしなくて済むということになれば、これだけでも労力が大分減ると思うんですよね。そういう方式の可能性みたいなものを少し具体的な事例で検討いただくということができるかどうかということですね。

従来はどうされていたんですか。結局、設計図書とか、見積書みたいなものから資材料を全部拾い出して、それでやっておられたということでしょうか。

【資産税部長】 そのとおりでございます。

【座長】 ということは、資材料に関しては、出てきた数字を信用するというのでやっておられるわけですね。とすると、資材の拾い出しをもう一度やるということはないということにして、資材料はもう全て正しいという前提でやりますね。そうすると、そこにかかっている単価が、いわゆる評点数と実際の取引の単価とは違うと。その調整だけすればいいという理屈になりますよね。じゃ、その差をどうやって評価するかというところがポイントになるので、今までは、過去の統計分析みたいなことでやろうという話で、今、調査をかけていただいていると思うんですけども、それも一つの方法だと思うんですけども、見積もりがあれば、大体、数量と単価が入っているはずなので、その単価と評点数を比べることで、格差率みたいなものを出してしまうというやり方のほうが、話は早いというような気はするんですけどね。この辺、〇〇さん、可能性はどうでしょうかね。

【〇〇委員】 私は、今、東京都を初め、各市町村でやっているのが、資料の9ページ目にある、ここにH形鋼と工場加工費と、それから建方のところにtという表示があって、H形鋼が362tで、ほかのところは449となっているのは、ちょっと数字がイレギュラーですけど、実は今、各市町村でやっているのは、この449t、これが鉄骨全体の数量だという。多分、このH形鋼のほかに、ほかの部分に角形鋼管とかあって、それが抜けていて全部この建物の鉄骨の数量は449tですという前提でやっているんで、この見積書の数字をもとにして、ここに標準評点数16万1,730点を掛けて評価しているというやり方をとっていますので、あとはだから、〇〇先生が言われたように数量はこの見積書によっていますので、あとは単価が業者によって違う。当然、現場加工費とかそれから現場溶接費とか、それから建方、運搬費とかというのは、それぞれ違う。業者独自なので、それを今、評価基準のほうで、こういう標準的な前提を置いてやっていますので、今回のような大規模なものについては、私は十分同じように使ってできるのではないかと。

ただ、くれぐれも、要は見積書の単価も含めて使うことになってくると、この数量については、国土交通省が出している数量積算基準という基準があって、どこのゼネコンさんもおかしな、数量の拾い出しの間違いをしていない限り、ない話なので、単価についてはいろいろ操作ができるので、そこで、いわゆる賦課課税なので、納税者が一旦出したものについて、担保が、行政庁として取れるかどうかというのが、私はちょっと気

になるところだけです。

だから、例えば、〇〇先生もほかのところでは言われていましたけど、出したものに対して、ずっと一生、建物の所有者が変わっていても、それらが後で納税者側の責任として追及できるようなものがあるならば、十二分にできるのではないかなと。可能ではないかなと私は思っています。

【副座長】ここの取得価額活用方式に可能性があるということは、私も、もちろんそのとおりだと思います。〇〇先生と〇〇先生がおっしゃっている、この現実の工事原価から一定の数字を割り出すということが、統計的ないしはその他の手法でできるかということは、もちろん重要な論点です。

私が申し上げたいのは、それが統計的に仮にできたとしたときのロジックで、おおむね、これまでの工事原価に8割をかけると評点数とほぼ等しくなりますということがわかったとしても、問題はそれが再建築価格費であるということについて、どういうロジックを組むかということが必要だということをお願いしています。資料9ページの左下ですが再建築費評点数の構成モデルという、こういうモデルがそのまま正しいと考えるとすると、これまでの再建築費評点数には資材費と労務費が相当しますと書いてあって、利潤は入っていないわけですね。私には正確なところはわかりませんが、この単価のところにはそれなりの利潤が入っているわけでしょう。そうすると、この現実の単価に8割をかけることによって、これまで評価基準の評点数になかった部分が除かれますというロジックが要るということをお願いしています。先ほど〇〇委員がおっしゃったことに関連しますが、全く新しい適正な時価を見つけようというのであれば構わないんですけども、再建築評点数とエクイバレントなものを見つけるんだという前提で、そのロジックをどうしますかということが重要な論点となるということをお願いしたわけですね。その上で統計的なその他の手法で、例えば8割という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など、そういう話です。

【座長】今の話で、ちょっと私がさっき申し上げたのは、そういう統計的に今まで、前回までの議論だと、その統計的な手法で調整率みたいなものが出るんじゃないかということによって、多分、分析をお願いしていると思うんですけども、それは一つのやり方なんですけども、その方式の問題点というのを私ちょっと考えていまして、もし新方式に切りかわったら、従来みたいなデータがなくなっちゃうわけですね。そうすると分析も何もできなくなるので、一遍決めた調整率を未来永劫使わざるを得ないという、そういう矛盾が実はあるんですね。これはすごくまずいので、別途、何かそういう調査機関を設けるとか、調査をやるということをしていかないと、多分、維持できないというふうに思います。それで、さっき思いついたのは、そうじゃなくて、技術的にどうするかというのは、ちょっと私はなかなか専門的なところはわからないんですけども、その特定の工事で使われている資材費、資材の単価ですね、これを拾い出して、それと標準評点数がついていますよね、それとの格差というのを計算します。全ての資材についてそ

れを計算するか、あるいは計算する必要はない、資材料はわかっているわけだから、その資材料だけ拾い出して、そこに標準評点数を入れてやれば評価できるわけですね。今の再建築費評価というのはできるわけで、それは今までやっているやり方なんですね。だけど、それは大変なので、資材料を拾う話はもうしないということをやります。資材料はもう全て取得、工事原価の中にもう含まれていると、要素として入っているという前提で考えると、問題は工事費の分と評点数の格差をどう評価するかという話だけに絞れますよね。そうすると、今まではそれを統計的なざくっとしたところでやろうという話をしてたんですけども、そうではなくて、個別の案件ごとに特定の資材を拾い出して、その単価がどうなっているかと、工事見積もりの中で幾らになっているかというのを見て、それと標準評点数の格差というのは計算できると思うんですね。例えばさっきの、この鉄骨で言うと、19万5,870円に対して、16万1,730点であるというふうにわかったとすると、16万1,730分の19万5,870というのが比率になるわけですね。これを幾つか主要な資材について出して、それが全体の価格の格差になっているというふうに推認をして掛けてしまうというような方法がとれるんじゃないかと思うんですね。そうすると例えば、ある工事は鉄骨が物すごく高いんだけど、コンクリートは物すごく安いというようなことがあったとしても、個別の調整率を出していけば、それほどぶれない。逆に言うと、再建築費評点評価でやったものに近い値が得られるのではないかという可能性をちょっと考えているところなんですね。ですから、その作業は当然、その課税側でやらなきゃいけないんですけども、ただ、作業の手間としては単価を拾い出して、調整率を計算するというだけの話になるので、これは相当楽になるんじゃないかなというふうに思っています。ただ、どういう資材を拾って、例えば、資材料によるウェートを掛けるのか掛けないのかとか、その辺の話はまた残るんですけども、そういう方法も考えられるんじゃないかというのがちょっと私の思いつきというところです。

どうでしょうかね。何か問題ありますかね。

【〇〇委員】別に私のほうはあんまり問題ないんじゃないかなと。今、私のイメージは、大規模なものでも複合用途、要は評価の計算が非常に手間になるものだけに考えてるんで、今、〇〇先生が懸念されたような、大規模なものの取得価格と評価したものがなくなるんじゃないかというものについては、実は我々は、こういう事務所ビルとか単純な事務所ビルとか、私はマンションとか単一のマンションとかというのが、実はこの新しい方式の対象外と考えているんで、私は残ると。だから、私はこの前から議論している虎ノ門ヒルズとか、渋谷ヒカリエみたいな、複合で大規模なものに絞れば、今、〇〇先生が懸念されたような実際の再建築価格方式とのデータのやつについては、毎基準年度ごとにやる必要はないし、実は一定の間隔でもって見直していけば、十分にできるんじゃないかなと。そのときに工種・工程別の工事原価のときに、先ほど言ったくい打ち地業とか、それから今後議論になる建築設備の中には償却資産も入ってくるので、掛け率

が大分変わってきますので、ちょっとその辺で工夫が必要になってくるのではないかと  
いうふうに考えてます。

【座長】はい。

はい、どうぞ。

【〇〇委員】その新しい方式の実現可能性については、皆さんのご意見を聞いていて、  
実現できそうだと思ったんですけど、ちょっと気になっていることがあります。そもそ  
も〇〇先生のおっしゃるように、そのロジックをどう考えるかというのが重要だなと私  
も思っています、ちょっと気になっていたのが、市場の合理性をどう捉えるかという  
点です。本当にベーシックな経済学だと、市場は放っておけば、いろんな会社がやりと  
りする中で均衡していくというふうに考えるんですけど、例えば、ディベロッパーの間  
で強い弱いといった力関係がありましてという話が多く、単価をどうするかという話も、  
結局、その取引の力関係という話なんだろうと思いますので、その力関係をどのくらい  
考慮するか、そういうものをどういうふうに捉えるかというのを、皆さんはどのように  
考えていらっしゃるかという点をお聞きしてみたい気がしています。

【座長】今、前回、議論しているやり方というのは実際の工事原価、取引価格という  
ややこしいので工事原価というふうに言いますけども、工事原価と評価額の格差みたい  
なものを事例をたくさん集めて統計的に分析して、それを調整率という形でやったらど  
うかという議論をしています。これは多分いろんな要素を誤差として含んでいるものを捨  
象していくということなので、今おっしゃったような話は全て誤差範囲だということに  
すれば、数が集まれば、それは打ち消されてなくなるであろうという、ちょっとロジッ  
クとして通るかどうかは、法律屋さんに通るかどうかはわからないんですけど、工学的  
に言えばそういう話になるんですね。それは一つの多分、数理的というか工学系の方だ  
ったら、それはもう納得される話ではあると思うんです。ただ、文系の方を納得させる  
のは相当困難であろうと私は思うんですが、ちょっとそこは先の話としてあります。

それから、私がさっき申し上げたのは、そういう要素を含んで単価が決められてい  
るとすれば、評点数ですね、実際に評点基準表で決められている点数と、そこで用いら  
れている単価の差というのをもう計算してしまえば、そういう要素は含んだものの差が  
出てくる。だから逆に言うと、それを、その比率を出すことによって、そういう部分  
は打ち消しができるのではないかとという理屈で、ちょっとさっき提案申し上げたん  
ですけどね。全ての資材について調整をするということをもしやるとすれば、今やっ  
ている話と全く同じことになるんですね。だけど、それは不可能に近いし、大変な作  
業に逆になってしまうので、やるべきことは資材を決めて、例えば、コンクリート  
と鉄骨とガラスと何とかというふうに、これをどう決めるかというのはちょっと議  
論は要ると思うんですけども、主要な資材のみを幾つかピックアップして、そこ  
の差を見て、全体の格差というのを推定する。例えば、この工事は発注者の力  
関係がえらい強くて、受ける側が非常に安く受けてしまったとしたら、それは  
多分、評点数との差があんまり大きくないとい

うようなことになる可能性も高いので、そこでわかるだろうと。逆にゼネコンが非常にもうけているような仕事だったら単価は高目に出ているはずなんだけど、それもわかるだろうというようなことで、ちょっと検討したらどうかということをお申し上げているんですけどね。そういう理屈で通していただけるならば、それはそっちのほうがわかりやすいかなとは思いますが、ただ具体的にはどういう、じゃあ資材として何を取り上げるのかとか、資材のウエートが違いますね。量が違ってくるので、その辺をどう調整するのかとか、そういう細かい技術的な話というのは多分検討しなきゃいけないんですけども、そういう方法もあり得るんじゃないかということです。私の言っている方法がむしろ、今の評価基準の積算のやり方に近いやり方に多分、なるかなというふうには考えています。ちょっと本当にできるかどうかというのはなかなか難しいし、それと、やっぱりそこで出した調整率が本当に適切かという検証も、事例をずっと眺めながら少しやらなきゃいけないかなという気もしてはいますが、一つそういう方法もあり得るかなというふうに思っています。

先生、どうぞ。

【〇〇委員】今、皆様のお話を伺いまして、技術的には可能だというふうに私も思っております。ただ、そのときに、やはり何のデータ、何の証拠資料をもとにして判断するのかということで、例えば13ページのそのタイミングということとも絡んでくると思います。どの書類を出してもらおうのかということが、まず重要になると思います。書類を出していただくということが、例えば14ページ等で行われているように「申告」という言葉を使うべきなのかということです。今、やっている中での調査ということで十分可能ではないのかということが考えられます。「申告」という言葉を使うことによって、やはりそこで不正行為ということがあり得るわけで、それに対するペナルティーも入れていかなければならないというふうになっていくと。そうすると、評価基準だけではとても手に負えない話になってきてしまうと思います。ですから、その手続的な面をどう考えたらいいかということもご検討いただければと思います。

それから、もう一点ですが、15ページのスライドですが、一重丸の二つ目ですけども、「仮に評価基準等の改正により、評価方法等に差異が生じ、新增家屋と在来家屋との間に評価額の不均衡が生じても、平等原則に反すると言えないと結論づけられる」と強く言い切っていますが、これには問題があると思います。やはり場合によっては、著しい不公平が生じるような場合もあり得るのではないかと。そうすると、平等原則に反するということもあり得るということが考えられますので、もう少し慎重に検討したほうが良いと考えております。

以上です。

【座長】今の前半の話は、申告するかしないかということですよ。これ、仮に新しい方式を導入するとして、申告させるという手続をすることをお考えなんですか。それとも今の、今でもいろんな、設計図書と我々は言ってるんですけども、建築工事に関する

資料、それは提供いただいていると思うんですけども、それと違うことになるのかどうかというあたりはいかがですか。

【資産税部長】そこが先ほどのご議論の中でも、一度確定した評価額を将来にわたってどのような効力を持たせるかというご議論にまでかかわってくる部分で、価格の部分、何が対象になるか、家屋の評価の対象になる部分、特に償却資産との区分も含めて、どの資材が工事原価として評価の対象になるというところの区分は、私どもの課税庁側できちんと区別をして、事業者さんのほうにご提示をするということでもいいと思うんですけども、その価格の部分については、やはり事業者さんが責任を持って申告をしていただくということで、将来にわたってその価格が確定力を持つといいますか、争うことができない数字になっていくということを考えるとすれば、ご申告をいただいて、そのご申告の意味については将来も争うことができないような形で効力を持っていくというふうにしたほうがよろしいのではないかなというふうな考え方もあるのかなということで、申告制度ということをここで、ご議論いただければなというふうに思っております。

【副座長】いいですか。

【座長】はい、どうぞ。

【副座長】2点あります。直近のほうから申し上げますと、今、部長がおっしゃったような意味で、ある種の納税者の側に責任を持ってもらうというシステムをつくる、これは評価基準だけの問題ではありませんが、今回のような発想だと、価格というのは納税者にしかわかりませんから、そこにある情報を責任を持って出してもらうという仕組みの名前として「申告」という言葉をきょうは使ってらっしゃるというふうに理解をすればよいと思います。

〇〇先生と部長がおっしゃったことでちょっと気になるのは、「申告」の拘束力は未来永劫ということは多分なくて、それは評価の問題ですから、事実として間違っていたら、それは将来に向かって修正をするということは多分あると思うんです。ただし、蒸し返して過去の分をひっくり返すということとはできないという程度の法的拘束力は持たせられるのではないかなというのが私の個人的な見通しです。つまり、5年前のこの書類は間違っていましたというときに、それが本当に間違っていれば評価額を修正せざるを得ないわけですけども、しかし、申告に法的効力を持たせることによって、過去5年はこれで適法であった、将来に向かっては新しい資料で計算するしかないという、そういうシステムが限度じゃないかなと思います。50年にわたる耐用年数があるものについて、後からおよそ修正しないということは少し無理かなと私は思います。ただし今、申し上げたような意味で、納税者さんに責任を持っていただく制度は作るべきだと思います。

その前の〇〇委員の問題提起ですが、いわゆる市場が均衡すると一物一価になるというのはモデルであって現実にはもちろん見られていないわけです。恐らく法律の間は、独立当事者間取引であれば合理的な価格が形成されるというふうに考えると思います。

時価には当然一定の幅があって、その幅の中におさまっていれば適正な時価だと考えるわけです。独立当事者間で取引をしたときに一定の価格が成立しているということは、それは通常、合理的な価格形成が行われている。高低があっても、その範囲に入っていれば時価だというふうに考えるのが恐らく一般的で、その理屈は文系でも通るのではないかなと思っております。

以上です。

【座長】はい。いろいろ議論が出ていて、何となくやれそうな雰囲気だなというふうには行ってると思うんですけども、あと、論点としては工事原価の範囲はどうするか、みたいなこともちょっと考えてほしいということで、さっきの説明資料で言うと、時系列でちょっと整理していただいたやつがありましたよね、何ページだったかな。これのどの時点がですね、13ページですね、どの時点の価格が正しいというか、どの時点をとるのかという議論があって、特に大規模になると二年、三年かかるのは当たり前で、最初の段階なのか、それとも終わりの段階なのか、あるいは中間の段階をとるのかということちょっと議論、前にも出てたと思うんですけども、この辺に関して、〇〇さん、何かご意見ありますか。

【〇〇委員】どっちかというとな〇〇さんのほうが詳しいと思うんですけど、今、固定の世界では、13ページ目の最後の清算見積書という、この段階で数量を拾い出して、今、再建築価格方式で評価してるんですけど、今、数量だけを使ってるんで、今、価格のほうはその辺を余り気にしなくてもいいという、先ほど9ページ目の19万5,000点なのか16万1,000点なのかという議論は、今、固定の世界では問題なくという。要はその数量だけ、490幾つ、何トンという数量だけが問題なので、今、それほどめてないんですけど、私個人的には当初、見積書の時点で考えるべきなんじゃないかなと。例えば二、三年でも、最後清算するときには微修正があって清算見積書になってくるんで。私のほうは当初見積書の時点で考えればいいと思うんですけど、〇〇さん、評価のほう得意でしょうから。

【〇〇委員】この13ページの表の中で当初見積書があって、次に工事請負契約書があります。工事請負契約書、この時点がいいのではないかなと私は思います。特に期中に変更等がない場合ですね。予定どおり行った場合には、工事請負契約書、着手金、中間金、残金、このとき予定どおりの支払いも行われているということで、ここをスタートにするのがいいのではないかと思います。

【副座長】お二人のご意見ですが、私は理屈の上では多分そうじゃないと思います。取得価格ということを考えるのであれば、最後に取得したところでないと、法律では帳尻が合いませんから、まず、本来は、この引き渡し、清算されたときに価格が要素であるというところを出発点にした上で、〇〇委員がおっしゃったように途中に変更がなければ、さかのぼった資料を使うことも当然可能であるというのが、ありうるロジックではないでしょうか。どれだけの情報がどの書類に書いてあるかということは私は存じませ

んが、法律で見ると、恐らく取得原価というのを判断するのに時系列をさかのぼって、当初見積もりが取得原価ですという議論にはならないといけません。だから、認定資料としての当初見積書にすぎないという位置づけが安全だと思います。

【座長】私もそうだろうと思います。やっぱり価格としては、最後に清算して払った建物を引き取ったというときの値段ですよ。それを取得価格というのが正しいというふうに思いますので、ただ、見るべき資料としては、そのときに何があるかという、前のやつを引き継いでいるだけの話なので、多分、その前の資料を参照するということは当然やるんですけども、議論としては、引き渡しの段階というふうに整理しておいていいんじゃないかなというふうに思います。だから、時点修正というのを、これもどうするかという技術論の話と関連してくるんですけども、もし時点を特定する必要があるとすれば、引き渡し時点ということで特定してしまえばいいのではないかなというふうに思います。議論としては、私はそんなに難しい話じゃないんじゃないかなというふうには思ってるんですけどね。

あとは小規模家屋、非事業用家屋との公平性は保たれるかというようなところも一応論点としてはあるんじゃないかなということなんですけども、この辺に関してはいかがですかね。私個人的に言うと、小規模家屋とこういう大規模と評価の方法が違っていいと思ってるんですね。実際に今、例えば、住宅ですね。戸建て住宅、東京都はどうしているかという、全部、比準評価でやっておられますよね。比準評価も一応、法律的には再建築価格評価方法の一つであるということなんですけども、オーソドックスに資材を拾って評点数を積み上げてということをやっているわけではなくて、似ている建物の評価結果を持ってきて、若干修正して評価をするというやり方をやっているし、それはもうオーソライズされているわけですから、今回、新しい方式をもし仮に入れたとしても、それは再建築価格評価方式の一変形手法であるという位置づけをきちっとしていただければ、何ら問題はないのではないかなというふうには思っています。ただ、事前の検証みたいなものは当然必要で、既存の評価事例等について新しい方式をやったときにどのくらい差異が出るかというようなこと、当然これはおやりになると思うんですけども、その検証で大丈夫ということであれば問題ないというふうに考えてよろしいのではないかなと思ってるんですけども。そういう意味では、あんまり画期的な方法というわけではないので、今までのやり方を少し簡略化するというような方向で検討しているというふうに理解しておりますので、そこを逸脱しなければ大丈夫じゃないかなというふうに、私は理解をしているというところです。

ほかに事務局のほうで何か。はい、どうぞ。

【〇〇委員】工事費の関係ですけどね。今、座長がおっしゃるのは、引き渡し清算時期、要するにここで言うと残代金を払っている時点ですよ。このときをもって全ての総額を払ったというふうに認定したほうがいいというお話でした。私は、そうは思わないんです。例えば、支払い時期それぞれを全部対象にすると、時期が違いますからね、それ

では大変だろうからということで、私がさっき申し上げたのは、その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んだから、そこで押さえたらどうかということなんです。細かく言うと、時点修正ですから、全部それぞれやればいいんでしょうけども。

【座長】仮に3回に分けて払ったとして、1回目、2回目、3回目って、一応、出来高払いということにはなっているんですけども、それほど細かくやっているわけじゃないんじゃないかという気がするんですね、私は。おおよそ幾らぐらい、で、結局は工事業者のほうに運転資金が必要なので、そういうことを便宜的にやってるんで、それを余り正確に押さえるということも意味がないじゃないかという気がしてるんですよ。いろんな要素が多分入っていて、例えば、細かく見て積み上げていけば何百何十何円ということが出てくるんだと思うけど、そこは多分もっと概算で、100万単位で切っているとかね。大きい工事だと1,000万単位で切って、このくらいでどうというような話を多分しているはずなので、それを厳密に追求することに意味があるのかなということとはちょっと思っています。それと、やっぱり工事期間が長くなると、当然、間で物価変動みたいなものも入ってくるのは当然なんですけども、どこかで固定せざるを得ないし、途中の話はもう、それは当事者間の都合で決まる話なので、やっぱり公になるというか、公的に評価するとすれば、やっぱり最後の段階しかないだろう。その前の話は、勝手にやっているだけの話なので、最後出てきたものがもう最後の1個、総額これですと出てきたものが、やっぱり原価であるというふうに、原価というか取得価格であるというふうに、これは当然のことなんですけど、なるだろうなと思います。時点も、その辺の差を全部、当事者間のメリット、デメリットの話で取引の中の話として片づけてしまっても問題ないんじゃないかなと私は考えているところですけどね。ちょっとこれ、すいません。

【〇〇委員】私も異論がありまして、今、その13ページ目の一番最後、わざわざ東京都がインフレスライド条項を入れてくれたというか、そもそも工事請負契約時で、そういう単価が清算時との間に変えられれば、そういうインフレスライド条項なんかも要らないはずなんですけど、いわゆる最後に竣工時点で実際にかかった費用でもって清算できればいいんですけど、現実的には建築当初の見積書に、見積書というか、工事請負契約日でもいいですけど、そこにとらわれて、最後、清算するのは実際にかかった数量とか、それから、変更工事にかかわって出てくるだけなんで、ちょっと、だから例えば、長期間、この前のやつでもそうですけど、例えば3年間の工事にかかったらば、実はいつ時点で発注したかによって随分、実際の工事費用は変わっているというのが、我々、私は知ってるんで、ちょっとその辺でいくと、法律論とか世間の常識からいくと、竣工で引き渡しを受けているんだから当たり前でしょという話はわかるんだけど、ちょっと実際のその、後で分析している調整率なんかで、どちらのほうがいいかというのがやってもらえばいいんですけど、要はマンションの一年ぐらいのやつとか、戸建て住宅で10

0日ぐらいだとそれほど問題ないんですけど、今回、議論する複合の大規模なものだと、結構二、三年かかってきますので、かなりこの辺がもう少し、法律論では〇〇先生が言うとおりになんですけど、ちょっと現実は違うんじゃないかなと。3年前に約束したやつでそのままやれよとなってるんで、インフレスライド条項とか、それから、ゼネコンとディベロッパーとのリスク負担のあり方とかいう検討会みたいなのが出てるんじゃないかなと私は思っていますので、ちょっと、また後日検討いただければと。

【座長】その辺の議論は多分、ゼネコンとディベロッパーだとすると、発注者側のそれこそ力関係の話で、やっぱり発注者が強ければ安くやれという話になるのは当然だと思うんですね。だけど、やっぱり例えば、オイルショックのときみたいに乱高下したときに果たしてやり切れるかということ、それはまた話が違うということもあるし、やっぱりケース・バイ・ケースだろうと思うんですよね。それを細かく追っかけるのは無理だと思うんですよね。だから、最終的には調整率みたいなものをどう考えるかというところで処理せざるを得ないと思うし、やっぱり決めるしかないと思うんですよね。個別のケースでどうしましたかなんて聞いたって、そんな経緯を全部説明なんかしてくれるわけじゃないわけですから、やっぱりどこかでこうしますと言うしかないだろうというふうに私は思ってるんですけどね。どれが合理的かという判断は当然すべきだと思いますけど、ただ、ゼネコンにしても大量の資材が必要であるということがわかっていれば、あらかじめ、先物買いみたいな形で安く仕入れるとか、いろんなことは多分やっているはずだし、そういうことを考えて発注時点という議論もあることはあると思いますね。だから、当初の見積価格でやるんだというのでもいいのかもしれないけど。でも、価格が下落したときにどうするかという話に今度はなってくるので、そうすると、その辺はまた先物はやめて、安くなったやつを買って仕入れてやっているということも実際にはあるだろうと思うので、だから、やっぱりこれはもうルールとして、ここで決定しますということを使うしかないと思うんです。現実の値段がどうだ、こうだという議論よりは、もうルールとして、ここの時点のものでやりますという話にしたほうが僕はいいというふうに思います。そのルールに不満があれば文句を言っていただいて、そのルールを変えるということは、当然それは必要だと思いますけども、それはパブリックコメントか何か、もし、できるのであればそういう話で決めてもいいのかなと思うし、今後、この方式が走り出して、訴訟や何かを受けるかもしれないんですけども、そういうところを通して調整していくしかないなというふうには思っているんですけどね。

【〇〇委員】先ほど、理論武装として、市場の話について、ご意見を皆さんにお聞きしましたが、先ほど〇〇委員がおっしゃったんですけど、次回以降で結構なんですけど、公平性などについても、もう少し議論を、理論武装をしたほうがいいのかと思います。

【座長】その公平性に関して、どういう不公平があり得るかというのをちょっと、もし思いつかれることがあれば、ちょっとお話ししたいと思うんですけどね。

【〇〇委員】例えば、先ほど〇〇委員がおっしゃっていましたが、この15ページの

不均衡の話というのは多分、現実的には起こり得るんじゃないかなと私も思います。これは一例にすぎないと思うんですけど、納税者側から見て、どういうことが不公平だと感じるのかも考慮して、東京都として公平性はこう考えると、その合理性はどう考えると、そういうのをまとめられておいた上で、算定式が妥当であると説明されるのがよろしいのではないかなと思います。東京都の宿題でもあるのかもしれないですが。

【副座長】ちょっといいですか、今のご発言の前にあった時点の問題は家屋の評価ですから、建設中の建物が「いつ家屋になっているか」ということも考える必要があります。まだ何もないところの金額を家屋の評価ですという議論が成り立つかどうかというのちょっと気になります。ちょっとそれはまた別の議論です。

今、〇〇委員と〇〇委員がおっしゃった点ですが、恐らく公平性というのは二つの観点で問題となります。一つは、時間軸に沿って見たときに同じものを過去に建てていたものと今建てたものとの差です。それから、もう一つは今、Aを建てた人とBを建てた人との公平です。公平性の問題は、恐らく論理的にその二つになると思います。その意味では、東京都のきょうの資料はそのとおりだと思います。この東京高裁の判決も下線部を見ると「一定の評価額の不均衡が」と書いてあって、〇〇さんご指摘のように無制限にオーケーだという話ではもちろんないわけで、この「著しく不合理であることが明らかでない限り」というのが恐らくキーワードになるだろうとは思いますが、むしろ、在来分家屋との公平性というのは、最初の二重丸に集約されるかと思いますが、同一時点で二つの評価方法が走っていることですね。在来分家屋については、部分別評価プラス在来分の評価として経年減点補正率でかけ落としていく。それに対して、今、建ったものは新方式であるという、原理的に、二つの方式が同じ時に存在していいかという問題が公平性の問題であって、その観点について言えば、既にこれまでも評価基準を改定してきているわけですから、ある時点で見たとときに、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。問題はその違いの中味だろう、著しく不合理であることが明らかであるかという問題だと思います。

他方、同じ時に建ったものだが大規模か小規模かで変わるというほうの公平性の問題は、先ほど〇〇先生がおっしゃったとおり、再建築価格だという内容だと言えさえすれば、再建築価格方法を見るときに、総合比準でいくか、部分別比準でいくか、部分別評価でいくか、新方式でいくかという、そのロジックが成り立って、この問題も原理的には出てこない。あとは、結果として著しい格差が出るような場合には、それは再建築価格方式とは言えないねという形で問題が生じるというふうに理解します。

【〇〇委員】そうしますと、公平性の問題はすでに考慮されているとおっしゃっていただいていると思いますが、もう十分に整理はできていると理解してよろしいのですか。

【副座長】私はロジックのレベルではそれで整理できると思います。

【座長】ほかにはよろしいでしょうか。

はい、どうぞ。

【〇〇委員】要は、その眼目はやっぱり適正な時価を求めることだと思うんですね。ただ、今お話にもありましたけれども、いわゆる再建築方式と連動してるから、それで適正価格になるということはあるんですけども、それ以外に、やはりこの建物は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、その適正性が必要だと思うんですね。あとは、やはり他の個別資産との均衡、バランスでしょうね。だから、これに調整率を掛けて出すということですけども、この調整率を掛けるということは、市場性を考慮した評価水準になったという意味ですかね。

【座長】私の理解といたしますか、最初に申し上げたのは、取得価格ではないということですね。誤解のないように改めて確認しますが、取得価格をもとに課税するというのをやろうとしているわけではないということです。これはあくまでも、再建築価格評価方式がベースで、それをやるんだけども取得価格を参考にしながら、その再建築価格を求める方法を今、探っているという、そういう論理で今進めているつもりです。ですから、市場性の話はこれ入れ始めるとちょっといろいろ、再建築価格方式の根幹に触れてしまうことになるので、それはないというふうに。もともとそういうことはあんまり考慮しない、もちろん条項としてあるのは知ってますけど、それは抜いちゃいけない刀だというふうに言われているので、市場の話はどうも皆さん、あることはあるけど、使っていないということですよ。

ですから、あくまでも取得価格という、工事原価と言ったほうがいいと思うんですけど、工事原価から再建築価格方式を推定する方法を考えているというご理解をいただければよろしいのではないかなと思うんですけど、ちょっとその辺は事務局にももう一度確認しておきたいと思うんですけども、議論としては、そういう方向ですね。取得価格と言いながら、従来の取得価格であるべきという論者の方もいらっしゃるんですけども、そういう方の議論とは少し、少しじゃない、ちょっと一線を画しているということはあるんですよ。

【資産税部長】はい、お話のとおりでございまして、現行の評価方式が再建築価格方式というものを定めて、これについて裁判所からも、また論者の方々からも適正・公平な評価方法として認知をされているというところがございまして、それをやはりベースに、これに相当する価格を別の方法で求めるということに今、合理性が認められないかどうかといったところを検討していただければという方法で考えております。

【〇〇委員】そうすると、工事原価に調整率を掛けるということですから、工事原価が、いわゆる評価水準になってくるということですよ。

【座長】ちょっとそこは違っている。どういう方法でやるかというのは、ちょっとまだきちんと定まってないので、その方法によっておっしゃるようなご懸念が多分出てくる可能性もあるんですよ。それはこれからちょっと議論しないといけないなどは思っているんですが。私は、さっきちょっと申し上げたのを繰り返すと、その工事原価の中には当然その数量は含まれていますね。数量と資材単価、あるいは労務費の単価を掛け合わ

せて合計したものが工事原価という形で一応提示されているはずなので、数量に関しては、もうそこに入っているという前提で考えるとすると、それを改めて拾い出してということをしなくて済むように考えればいいのかというふうに思っているんですね。そこで、違いが生じているのは単価、資材単価、労務単価のほうと標準評点数の差が実際、評価額と工事原価の差になるだろうということなので、その差がどの程度あるかということのをどうやって推定するかということを考えればいいのかということで、例えば、単価の比率を少し調べて、そこから調整率を、調整率というか、その違いを推定するというのをやればいいのかと思ったんですけどもね。ただ、それを個別にやるのか、あるいは今大きな流れとして考えている、例えば0.8とか0.7とかよく言われるんですけども、その辺の数値をとりあえず押さえておいて、個別のいろんな事情による差みたいなものが多分出てくるので、その細かい差を今、私の申し上げたような方法で少し微調整して、調整率みたいなものを決定していくというようなやり方もあるのかなというふうに思っているんですけども、これどういうやり方がいいかというのは少し事例分析を通して考えていかないといけないなと思っているので、これはちょっと次回以降の議論ということにさせていただきたいと思います。

というあたりで、ちょっともうそろそろ時間になりましたので、また次回、議論の続きをしていただくということで、とりあえずは事務局にお返しします。

**【審査申出担当課長】** はい。どうもありがとうございました。

それでは、事務局のほうから連絡事項を申し上げさせていただきます。次回の第4回検討会についてですが、9月、10月以降に実施する予定と考えているんですが、具体的な日時はまだ未定となっておりますので、日時につきましては決まり次第、連絡させていただければと思います。

また、次回の会議内容の案につきましては、これまでの議論を事務局のほうで整理させていただいた後、改めてご案内させていただければと思います。どうぞよろしくお願い申し上げます。

事務局からの連絡事項は以上です。

**【座長】** じゃあ、これでおしまいということによろしいですか。

じゃあ、どうもありがとうございました。