

実施日 平成 28 年 11 月 4 日 (金)  
場 所 都庁第二本庁舎 31 階 特別会議室 21  
時 間 9 : 57 ~ 11 : 41

平成 2 8 年度 第 4 回

固定資産評価に関する検討会速記録

## 平成28年度第4回固定資産評価に関する検討会

平成28年11月4日（金）9：57～11：41

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、定刻前ですが、委員の先生方が全員おそろいですので、始めさせていただきます。

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。

会議資料としまして、上から順に次第、座席表、検討資料の資料1、資料2でございます。

それでは、進行につきましては、〇〇座長、どうぞよろしく願いいたします。

【座長】それでは、ただいまから平成28年度第4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回から第3回検討会の議論を踏まえて、「工事原価」の時点や「取得価額活用方式」の対象範囲などについてご議論していただきたいと存じます。

それでは、最初に事務局から検討資料について説明をお願いいたします。

【固定資産評価課長】それでは、検討資料についてご説明いたします。

資料1をご覧ください。

表紙をおめくりいただきますと、1ページは目次となっております。

続いて、2ページをご覧ください。

第3回の検討会で、委員の先生方からいただいた主な発言について、こちらにまとめてございます。本日は、ご議論いただきました五つの論点についてのみご紹介させていただきます。

一つ目は、新たな評価方法として、今後検討していくべきものとして提案させていただきました取得価額活用方式、この新方式と再建築価格方式との関係についてのご意見をいただいております。二つ目は、新方式を採用した場合の工事原価の把握について。三つ目は、新方式の工事原価の時点はいつと捉えるべきか。四つ目は、評価の公平性についてでございます。最後、五つ目は、新方式を採用した場合の申告制度について、ご意見をいただいております。

ページをおめくりいただきまして、3ページをご覧ください。

ここでは、前回の議論について、4点に整理をさせていただき、お示ししております。

まず、一つ目といたしまして、適正な時価の算出につきましては、「取得価額活用方式」によれば、取得価額を参考に再建築価格と同水準の価格を算出でき、また、独立当事者間の取引であることの合理性を考えれば、算出された価格は、「適正な時価」の範囲に入っていると考えられること。「再建築価格と同水準の価格を算出する」という前提で統計分析を行い、調整率を算出すれば、ロジック的にも数値的にも、「取得価額活用方式」の基礎づけになると考えられるということでございます。

二点目の「工事原価」の把握につきましては、再建築費相当点数を算出するための「工事原価」の的確な把握と「評価事務の簡素化」のためには、「家屋」と「償却資産」の区分をいかに明確かつ簡素に行えるかが重要となるということでございます。

三点目の「工事原価」の時点につきましては、時点修正率を適用するに当たって重要となる「工事原価」の時点についても、当初見積時点とするか家屋の取得時点とするか、引き続き検討が必要であると考えられるということでございます。

四点目の申告制度の枠組みについてでございますが、申告によって「工事原価」を把握するとした場合、申告の客観性の担保や、法的拘束力の確保のため、手続面等の検討が重ねて必要となるということでございます。

続いて、4ページをご覧ください。

「家屋」と「償却資産」の区分について、新方式の導入検討に当たり、どのように考えるべきかでございますが、資材や設備を「家屋」に含めて評価する要件の一つとして、家屋と構造上一体となっていることが挙げられます。

「償却資産」は、地方税法上「土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産」と定義づけられているため、ある資材・設備が「償却資産」に当たるかを考えるには、それらの家屋への施工状況を確認しなければなりません。そのためには、工事内訳書等の建築図書だけでなく、家屋の現況の確認も綿密に行うことが必要でございます。

このことから、「評価事務の簡素化」と「納税者に分かりやすい評価」の実現のためには、家屋の新たな評価方法に加え、「家屋」、「償却資産」の区分の明確化・簡素化の検討が望まれる課題であります。

一方で、「家屋」と「償却資産」の定義を見直すことは、現行の固定資産税制及び固定資産評価基準を大きく変えることであり、また、償却資産の申告を行う事業者への影響も大きいものであるため、さらに慎重な検討が必要となります。

このことを踏まえますと、現行の定義のもとで「家屋」と「償却資産」とを適切に区分するには、課税庁が関与して区分をしていく必要があるところですが、「家屋」と「償却資産」の区分については、その定義を見直すことも含めて中長期的に検討することが求められるかと存じます。

両者の区分を明確・簡素にするためには、例えば「家屋」と「償却資産」の定義を見直し、資材や設備の種類によって「家屋」か「償却資産」かを判断することとし、家屋への付合の状況等は考慮しない、とすることなどが考えられます。

ページをおめくりください。5ページでございます。

「工事原価」は、当初契約時点と家屋の完成時点との、いずれの時点の価格と捉えるのが適切かということを考えるに当たり、評価基準においては、価格時点をどう捉えているか確認してみます。

評価基準上、基準年度の属する年の2年前の7月現在の物価水準により算定した工事原価をもとに、標準評点数が設定されております。

そのため、例えば平成28年10月に完成した家屋の場合には、固定資産税が初めて課税されるのは平成29年度であるため、その価格は賦課期日である平成29年1月1日時点のものとなりますが、平成27年度評価基準に定められている標準評点数を用いて算出されることから、物価水準は平成25年7月現在のものとなります。

新方式である「取得価額活用方式」で工事原価をもとに評価額を算出した場合、同価格は実際の「工事原価」の物価水準をもとに算出されるため、評価基準の物価水準の時点との間にズレが生じます。

部分別評価によって評価額が算出された家屋との整合を図るため、工事原価の時点修正が必要となるものでございます。

6ページにお進みください。

ここでは、平成28年10月完成の家屋を例に、図にお示ししてございます。

契約締結後、完成までに契約変更がない場合には、契約締結時点で完成までの工事期間中の物価変動等を予期しているため、金額をそのまま変更せずに、建築工事費として確定させたと考えてもよいのではないかと考えられます。

また、完成までに契約変更がある場合には、追加工事に伴い、追加・変更契約を締結する場合がありますが、この場合にも、追加工事による変更分に加え、物価変動分も含めて、追加・変更契約が締結されていることがあると考えられます。また、公共工事においては、契約金額が著しく不適當となったときは、インフレスライド条項により、契約金額を変更できるとされています。

したがって、新方式における「工事原価」の時点は、当初契約時ではなく、家屋の完成の時点の価格と捉えるべきではないかと考えております。また、時点修正は、上の例では平成28年10月から平成25年7月の期間について行うこととすればよいのではないかと考えております。

ページをおめくりいただきまして、7ページをご覧ください。

新方式で申告制度を取り入れるに当たり、申告の主体と申告の適正性の確保について、検討が必要となります。

まず、申告の主体についてですが、納税に関する申告は納税義務者本人が行うこととされることが一般的でございます。

一方で、家屋の評価に必要な竣工図面等の建築図書類は、質問検査権に基づき建築工事の注文主である事業主から借用することが多く、必ずしも納税義務者自身から借用している訳ではありません。

このため、「取得価額活用方式」における「工事原価」の申告は、どのように受け付けるべきか検討が必要でございます。

案といたしまして、枠で囲ってございますとおり、注文主である事業主等、建築図書類を保有・管理する団体に申告または報告を義務づける。これは法改正を前提に、建物の表題登記を行う事業主等に申告または報告を義務づけることとしたらどうかとお示し

しているものでございます。

こうすることで、竣工図等の建築図書類の借用や「工事原価」の把握がスムーズに行えること、区分所有家屋の場合でも、1棟分全てを一括して申告が受け付けられることから、各納税義務者の負担が増えないといったメリットがございます。

一方で、家屋の工事金額に係る申告を、不動産取得税や固定資産税の納税義務者以外の者から受け付けることとなりますので、この点に問題はないか、ご検討が必要です。

続いて、8ページをご覧ください。

ここでは、家屋の完成から区分所有者の取得までの一般的な流れを図にまとめてございます。

建物が完成いたしますと、注文主は建築業者から建物の引き渡しを受けて、建物表題登記が行われます。建物表題登記は主に、建築工事の注文主の名義で登記が行われます。その後、売買が行われて、各区分所有者が所有権を取得するという流れになってございます。

ページをめくっていただきまして、9ページをご覧ください。

納税義務者以外の者から申告を受けている例がないかどうか、参考までに他の税目の例を見てみました。

自動車税における納税義務者の例をご紹介します。

自動車税は、自動車の所有者が納税義務者になりますが、所有権留保付売買が行われた場合は、買主を所有者とみなす規定がございます。この場合、買主が納税義務者になるのですが、納税義務者の住所が不明な場合など、道府県知事からの請求により、売主は自動車税の賦課徴収に関し必要な事項の報告義務を課されています。

このように、納税義務者でない者に、賦課徴収に関し必要な事項の報告を義務づける場合もあることから、「取得価額活用方式」においても同様に、賦課徴収に係る必要性を考慮し、建物表題登記を行った者に義務づけることができないかと考えてございます。

10ページにお進みください。

新方式で申告制度を取り入れるに当たり、申告された価格の客観性の担保も必要でございます。

「取得価額活用方式」では、申告された「工事原価」をもとに価格の決定を行うものであるため、申告された「工事原価」に計算誤りや偽りがないかを確認した上で価格の決定を行う必要があります。

ここでは、申告価格の客観性を担保する対応案として、二つお示しをしております。一つ目は、申告時に施工業者が発行した領収書や工事請負契約書の添付を求めることでございます。二つ目は、統計・分析により、用途や規模ごとに標準的な工事費の範囲を設定し、その範囲におさまっているかどうかで判断することです。

案①か案②により確認を行った結果、申告された「工事原価」に疑義が生じた場合は申告の是正を求め、なお申告の是正がない場合には、課税庁が工事内訳書を確認し、正

確な「工事原価」を把握の上、価格の決定を行うこととしてはどうでしょうか。また、このように虚偽の申告または不申告があった場合は、過料を科するなど、何らかの措置が必要ではないかと考えます。

ページをめくっていただき、11ページをご覧ください。

現在、「取得価額活用方式」の対象と想定している「事業用家屋」をどのように定義づけるべきか、検討に当たりまして、「事業用家屋」を対象とすることとした背景を再度お示ししております。

一つ目は、大規模事業用建築物の評価の困難性でございまして、大規模事業用建築物は、他の建築物に比べて、床面積の増加・用途の複合化により建築資材が非常に多く、施工量の調査が煩雑になっていることから、評価の簡素化が特に求められているということで、「事業用家屋」を新方式の対象と考えたところでございます。

二つ目は、申告の負担感と国税申告価格とのカウンターチェックでございまして、事業用建築物は、国税におきまして減価償却資産とされている建物であるため、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と考え、新たに申告義務を課されても負担感はさほど大きくなく、また、国税とのカウンターチェックにより評価額の客観性が担保できるのではないかとということで、「事業用家屋」を新方式の対象と考えたところでございます。

12ページにお進みください。

「取得価額活用方式」の方式案、「事業用家屋」を対象とすることとした背景を踏まえまして、新方式の対象範囲について検討をしております。

まず、事業用部分と住宅部分が併設されている家屋の取り扱いの課題がございまして、

事業用部分と住宅部分が併設されている家屋は、大別すると次の3パターンに分けられます。一つ目は、ほぼ事業用部分で、一部のみが住宅部分である家屋でございまして。二つ目は、事業用部分と住宅部分との割合が同程度の家屋でございまして。三つ目は、ほぼ住宅部分で、一部のみが事業用部分である家屋でございまして。

建築資材や施工量の把握の煩雑さを考えますと、①と②は事業用部分が相当程度あるため、いずれも部分別評価は困難と考えられます。一方、事業用部分がわずかである③をどのように取り扱うべきかですが、例えば1棟のうち事業用部分が2割を下回った場合は、従来の部分別評価で評価するなど、「取得価額活用方式」について対象範囲の基準を設けるという考え方があります。一方、一部であっても事業用部分があるということで、評価にある程度の困難を伴うものであるため、「取得価額活用方式」の対象とするということも考えられます。後者は、「取得価額活用方式」の対象範囲が明確化するというメリットもあります。

続いて、申告価格のカウンターチェックの困難性がございまして、

「取得価額活用方式」では、国税における取得価格とは別に、「工事原価」をもとに評価額を算出いたします。このため、国税における取得価格には、償却資産や利潤を含み、

国税上の申告価格とは連動しないため、正確なカウンターチェックは困難であります。したがって、あえて国税における「事業用建築物」のみを対象とするメリットは大きくないと考えております。

ページをめくっていただきまして、13ページをご覧ください。

ここでは、既存家屋に増築がされた場合、「取得価額活用方式」によって評価額を算出すべきか、課題を整理し、対応案をお示ししてあります。

増築部分の評価においては、増築工事の工事費には純粋な増築工事の「工事原価」の算出が困難な場合があること、増築後の1棟の家屋内において異なる評価方法が併存することは許容されるかという、二つの課題がございます。

対応案といたしましては、増築部分は小規模なものが多く、評価事務の負担も過大でないため、現行通り部分別評価によって評価額を算出し、「増築」の中でも大規模なものは、新築と同じように一定規模以上のものを対象に「取得価額活用方式」を採用することとしてもいいのではないかと考えます。また、「取得価額活用方式」と部分別評価とでは、算出される価格は同水準となるため、1棟の家屋内で異なる評価方法が併存しても問題はないのではないかと考えます。なお、現行、増築部分の評価には部分別評価を行っていることから、比準評価した既存家屋に増築が行われた場合のように、現状においても1棟の家屋内で異なる評価方法が併存している例がございます。

14ページをご覧ください。

ここでは、新たな評価方法としてご提案をしています「取得価額活用方式」により評価を行った場合、どの程度簡素化等が期待できるかを整理しております。

「取得価額活用方式」による評価額の求め方は、式を枠で囲ってありますとおり、工事原価に調整率と時点修正率を乗じて算出した再建築費相当点数に、減点補正率などの再建築価格方式の式を適用して算出いたします。

この場合の「工事原価」は、工事内訳書等から「家屋」に当たるものを確認し、事業主等に提示し、申告してもらうことを想定いたしております。

そのため、工事内訳書等を確認するという課税庁側の事務負担が発生いたしますが、部分別評価をする事務作業と比較してみますと、工事内訳書から家屋に当たるものを確認するだけで済みますので、評価の簡素化・迅速化が図られます。また、評点項目への当てはめや補正率の計算が必要なくなることから、評価の透明化を図ることができると考えます。

以上のことから、「取得価額活用方式」によれば、部分別評価の方法より簡素・迅速かつ透明性の高い評価を行うことができるのではないかと考えます。

事務局からの説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

**【座長】**今の説明に対して、何かご質問等ございますでしょうか。

特にご質問がないようでしたら、今のご説明に対してご意見をいただきたいなというふうに思っておりますけれども、順番に行こうかと思います。

論点としては、最初に4ページですか、「家屋」と「償却資産」の区分の明確化・簡素化の検討というところがございますけれども、この辺に関していかがでしょうか。

これは付合の問題がついて回るので、建築屋よりは、法律の先生方の方がお詳しいというか、論点としては重要なところかなというふうに思いますけれども、何かございませうでしょうか。どなたからでも結構です。

【副座長】この4ページの資料については、事務局のおっしゃるとおりだろうと考えております。事業者さんのヒアリングでも、「家屋」と「償却資産」の区分を納税者の側で適切に行うのは極めて困難であるというご意見が強かったこともあり、また、この検討会のミッションの問題でもありますが、どこまで法律改正を考えるかというようなこともあり得ますので、当面は、この4ページの最後に書いてあるような前提で議論を進めればよろしいかと考えております。

【座長】これはいつも問題になるので、結局、「家屋」と構造上一体になっているという判断をどうやって、やっているのかということなんですよね。よく聞くのは、埋め込まれているとだめだけど、表面にくっついていると、それは付合していないというふうに見るとか、何かそんなようなことを昔伺ったことはあるんですけども、この辺、具体的には何か基準みたいなものがあるんですか。課税庁で判断されるときに、こうなっていたらくっついているし、こうなっていたらくっついていないとみなすというような。

【固定資産評価課長】今、お話がございましたけれども、例えば配線なんかですと、天井裏に、もう配線自体が入ってしまっているものと、家屋とは一体となっているという判断をすることが多うございますし、表面上出ているものについては、分離がしやすいというような状態のものについては、「償却資産」というふうな判断をしていくというケースが多いということでございます。

【座長】そういう意味では、かなり判断する側の主観的な、別に悪気があってされている訳じゃないんですけども、若干、判断が分かれる場合もあり得るといように私は思うんですけど、〇〇さん、何かご意見ありますか。

【〇〇委員】建築設備の関係でいくと、今言われたような家屋と構造上一体となっているかどうかという問題のほかに、実はテナントが付加する場合も結構ありますので、同じ例えば空調設備で、今、〇〇先生が言われたように、壁面から飛び出していない、本来でいけば建築設備に入るんですけど、実はテナントが応接室をつくったようなやつというのは、そもそも入らないので、ここは非常に難しい。

今のこの資料のイメージは、ほとんど建築設備でつくられていますけど、実は、建物の地表面なんかで土間コンという、コンクリートたたきみたいなやつが施工されている場合は、家屋の下であれば家屋に入るんですけど、外に出てくると、実は駐車場なので償却資産になるという、これは建築設備も、それから家屋そのもの、要は建築そのものもそうなので、これは非常に難しい問題。

だから、そういう意味では、どう認定するか。家屋とどうかという話のほかに、実は



テナントが付加する場合がありますし、例えば複合用途になってくると、テナントが入ってくる場合は、表面仕上材、施工されていないケースも出てくるので、これは4ページの、先ほど〇〇先生が言われたように、一番下にあるように、中長期的に検討するというので、この委員会では取り扱わないようにしていかないとしようがないんじゃないか。そこで、東京都の方では、この文面を見ると、自分たちで区分をしますよというふうに言っているから、その辺に甘えるしかないんじゃないかなと。かなり、この辺は非常に難しいと思います。

この前、業者のヒアリングなんかで見ていると、実は建築設備の中でも、実は新しい設備、例えば水の循環システムみたいのが入ってくると、実は浄水器なのか、それともここで言っている償却資産になるのかというような。例えばホテルなんかだと、家庭用と違って、浄水器なんかで水を供給するようなことはなくて、多分、水道管の方で直接処理するような話になってくると思うので、その辺、時代的な背景もあるので、その辺をやっぱりベテランである都の職員にやってもらわざるを得ないのではないかなというふうに思います。

〇〇先生が言われるように、そもそも付合しているかどうかという認定が難しいものもあるんですけど、そのほかの部分でいろいろな問題が非常にあるので、この委員会で検討するには、非常に、かなり大きな課題なのではないかなと個人的には思っています。

【座長】この委員会で検討するというのは、私も同じ意見で、できれば避けたいなというところはあるんですけども、ただ、ここがやっぱりはっきりしないので、民間の方も少し戸惑っておられるところもあるし、結局、これをやるためには、従来と同じような作業を結局はやらざるを得ないということになると、簡素化というところでどこまで貢献するのかという、逆に疑問も出てきちゃうんですね。だから、とりあえずは都で頑張っていただくしかないと思うんですけども、やっぱり将来的な話というか、もうこれは昔からずっとやっているんですね。私の記憶している限りでは、もう20年ぐらい、この議論はずっとやっているような気がするから、これはもうはっきり言えば、地方税法を少し見直すみたいのところまで行かざるを得ないのかなという気はしていますけども、そこまでやれるかどうかは、また違う話だというふうに思います。

余りこれを議論しても仕方がないので、都が頑張るということで、よろしければ、この辺の議論はここで終わりにしたいと思いますけども、それでよろしいですかね。都職員の方に頑張ってくださいということにさせていただきたいと思います。

それでは、次の基準における価格時点の捉え方の問題です。これは前回も少し議論をしたかと思いますが、端的に言えば、見積り時点なのか、あるいは家屋引き渡しの時点なのかということだと思いますけども、都としては、家屋の完成時点の価格ということにしたいというふうにおっしゃっている訳ですけども、何かご意見ございませんでしょうか。

この辺は、〇〇さんが何か。

【〇〇委員】 前回の委員会では、私が発注時点ということを使ったんですけど、原則論でいけば、都が言っているし、〇〇先生も、〇〇先生も言われたような、取得時点ではないと思いますけど、我々が気になるのは、実はリーマンショックのピークのときの発注したようなケースの場合とか、例えばリーマンショック後の一番底のときに、実は業者の方がその先までの建築費の予測というのを完全にできるのかどうかという。例えばリーマンショックのときもかなり建築費が上がって、そこで急に下がってきたんだけど、実はそのときの建築費というのは大体高いという、リーマンショックの底で発注すれば安いというのが、一時あるので、それをイメージすると、ちょっと気にはなりますけど、今、都の資料でいけば、10ページ目にあるような、申告された価格の客観性の担保というときに、対応案①というのは、今、市町村の方も多分やっていると思いますけど、領収書とか工事契約請負書の添付をつけてもらうという、②番目が、今後、分析した結果で、通常範囲内、 $2\sigma$ とか、そういう統計的な範囲内でおさまるかどうなのかというのでチェックをされると思うんですけど、おさまらないものについては、実は私は原則論である再建築価格評点数でもって評価するというやり方をすべきなのではないかなと。

要は、実際に出てきた金額というのがそうかもしれないんだけど、実は今までのたかさんの統計の数字からいくと、ちょっとイレギュラーなものだったというものについては、10ページ目の一番下にあるような、「また」のような、過料を科すとか、虚偽の申告とか、不申告とかという話じゃないんじゃないかなという。いろんなケースがあるので、この前もデベロッパー4社の場合非常に建築費って難しいんですよというような議論があったように、実はいろんなケースがあるので、この案②で合理的におさまらないものについては、そもそも「取得価額活用方式」は馴染まないんじゃないかなということ、過料を科すというようなことは考えなくて、原則論の再建築価格方式で評価するというように私の方は考えていますけど、いかがでしょうか。

【座長】 原価時点の話と申告の話が両方出てきているんですけど、申告の話はちょっと後にすることにして、時点としては、やっぱり原則としては売買というのが引き渡しの時点なので、見積もり時点というのは、ちょっと私は無理があるのかなという気がするんですね。見積もりというのは、やっぱり引き渡しの時点の価格を予想して出すものではあるんですけども、それはあくまでも予定であって、実際ではないと。ただ、実務的に言うと、業者と発注者の力関係みたいなものがありますので、業者の側から値上げしてくれというのは、物価が上がったから上げてくれというのは、なかなか言いづらいところが多分あるので、その辺は、なかなか価格変更というのはないんじゃないかという気はしますけれども、でも、原則を言うと、家屋完成時点での代金というのが取得価格だろうというふうに思いますので、私は、都の考え方でよろしいのではないかとこのように思うんですけども。

【〇〇委員】 今、座長の方から結論を言われてしまったので、お話しにくいのですが、これは6ページに表が載っていますよね、これは二つの案ということで、私は、ここに

書いてある図面上の26年10月、要するに契約時ですよ、これをスタートにすべきだということだったんです。これの案によると、そうでなしに、家屋完成時の28年10月をもってして遡及時点修正するんだという見解だと思うんですけど、26年10月に、そのときの建築情勢、価格水準を考えながら、ここで、将来多少いろんな変動もあるということを見越しながら、この時点で契約をしたのであるから、やはりここが基礎と置くべきだなというのが私の考えなんです。

ということは、例えば26年10月に1億円で契約したということで、この1億円をそれぞれ何回かに分けて建物完成時までに支払いをしていく訳ですよ。時によって、多少、中でもって変動する場合があるかと思うんですよ。大きな変動の場合には、やはり変更契約が起点となると思うんですけども、そうでなしに変動があったと、多少の変動があった、それはやはり当初の26年10月の請負契約において、それはもう織り込み済みなので、かかった価格は26年10月に持ってくればいいんじゃないかと。変更価格はですね。当初の価格に加えればということで、これによると、家屋完成時だった28年10月から、平成27年基準年度の価格調査時点が25年7月ですから、約、これは3年近くですか、遡及しなければならない訳ですよ。私の案ですと、26年10月ですから、1年近くの遡及ということで、場合によっては、これは26年10月ですけれども、長い建築期間の場合には、さらに25年7月の方にくっついてきちゃう訳ですよ。そうすると、これを28年10月でもってここから遡及すると長期間に及びますので、時点修正変動率がかなりいろいろと効いてくるので、ちょっと実態と離れてしまうのではないかなということで、私は実際にいろいろな建築情勢を考えながら契約した26年10月スタートがいいんじゃないかと、こういう意見でした。

【座長】 ちょっと、反論という訳でもないんですけども、26年10月の時点で見積もりを出しますよね。これは業者側からすれば、今、お話の中にもありましたけども、28年10月に引き渡すということを前提にして、その価格変動を織り込んで金額を提示するというふうに多分お話しされていたと思うんですよ。そうすると、それはやっぱり28年10月の価格を予測して、そこに提示しているということになるとすれば、やっぱり28年10月の時点の価格というふうに考えた方がいいんじゃないかというふうに思うんですよ。

というのは、やっぱり26年10月の時点の価格で、今、幾らだから幾らですというふうには言わないと思うんですね。将来値上がりしそうだったら、当然、その分を織り込んでというか、これはもう勘ですけど、ある程度、1割ぐらい高くしておいてやるということは、これは当然やるだろうし、発注者側も、上がりそうだからしょうがないねという話は多分されると思うんですね。そこで嫌だと言われたら、工事はできない訳だから。だから、やっぱりこれは請負する側も発注する側も、28年10月に売買が成立するという前提で、皆さんやっているんじゃないかというふうに思うんですよ。とすれば、やっぱり28年10月の時点かなと思うんですね。

ただ、工事が、これは現実とは違いますけど、例えば26年10月に工事契約をしたとして、その時点で全額支払いをして、業者はその時点で資材を全部購入して、実際の作業員にも賃金前払いで全部払って、そこから工事を始めて、28年10月に引き渡すというのであれば、それはもう26年10月の時点の価格ということでもいいと思うんですけど、そうではなくて、やっぱり途中で賃金が上がったら、その分何とかしていただきみたいな交渉は当然ある訳だし、できるかできないか、これは発注者と請負する側との力関係が大きいとは思いますが。もし、ものすごく上がれば、当然、そういう交渉はみんなしていると思いますし。そういう意味では、やっぱり完成時点の価格というふうにする方が、説明はしやすいんじゃないかなというふうには思うんですけどね。いかがですか。

【〇〇委員】この前と意見が異なって申し訳ないんですけど、今の26年10月時点の見積書で28年10月完成ということであれば、もう、この段階でいけば、上がり調子になっていて、この先も上がるというのが分かっているのだから、例えば工事業者にしても、26年10月に契約を締結するのであれば、そこに必要な鉄骨とか、使用資材については、いわゆる先物の価格でもって見積書を書くのが当たり前なので、上がり調子であれば、ずっと上がり調子でもってやるというのが当たり前なので、この場合は、28年10月の家屋完成時点の価格と見るのが一般的でよろしいと思います。

ただ、気になるのは、こう波を打った底とか山の時期というのは、これは結構大きくずれたりするので、そういうものがあるものについては、別途、考えなきゃいけないんじゃないかなと。

今回の議論に、大規模な家屋でいけば、普通の木造家屋と違って、工事期間が3カ月とか、そういうような話ではなくて、2年とかになってくるので、今の原油の先物とか、銅の先物とか、鉄の先物みたいなものが出ているみたいに、やっぱり先物価格でもって、ある程度織り込んで見積書を書くというのが、2年間とか3年間のような大規模なものについては、それが一般的なのではないかなと。そのように考えると、実は家屋の完成時期というのが普通の考え方で、いいんじゃないかなと思います。

【座長】ということで……。

はい、どうぞ。

【〇〇委員】先物で織り込んでしまったからということで、後半の28年10月でいいんじゃないかというご意見というふうに伺いますけれども、しかし、それは、織り込んだのは、リスクでもって26年10月にそれを考慮した、配慮した訳ですよ、契約者は。だから、やっぱりここが起点であろうと。

それと、もう一つ、これは逆に遡及で、過去にさかのぼって遡及時点修正する訳ですけど、これは将来の場合、例えばこれだけかかっちゃって、この表でいくと、例えば、29年1月の取得価格から求めた評価額が幾らですかというふうに、逆に遡及じゃなしに延ばした場合ですよ、将来に。その場合だと、今のお話だと、28年10月の価格、

これをもって時点修正して、29年1月の価格、将来価格を求めるということですよ。私の案だと、26年10月に契約したら、26年10月のものを時点修正して、29年1月だったら幾らになるかという考えになってくる訳ですよ。大きく変わってしまう訳です。

それと、ちょっと追加で。

26年10月には、そういった建築相場を考えながらやったということですけど、25年7月の価格調査時点、基準年度の価格調査時点、これも25年の建築水準を考えながらつくった指数でしょう、ここは。この時点は。

【座長】これは25年7月の時点の実態を見てということですね。

【〇〇委員】実態ですよ。だから、やっぱり実態だから、どっちが実態を反映しているのかですね。

【座長】というか、基本的に言うと、今のご説明を繰り返すと、29年1月の賦課日、賦課期日は29年1月なんだけど、そのときの評点数というのは、価格というのは、評価上は平成25年7月の時点のものになりますよというのが、都の方のご説明ですよ。それでよろしいですよ。そうすると、25年7月に調整するために、いつの時点の価格を、例えばこの間、例えば年間1%ずつ物価が上がっているとしますと、3年間で3%ぐらい上がる訳ですけども、28年10月だというふうにもし見れば、3%上昇しているというふうに見てマイナス3にする、だけど、26年10月だと1%しか上がっていないから、1%引くというようなことですよ。時点の修正の違いというのは。29年1月は関係ないですよ。これは多分、賦課日の話だけだから、それは関係ないということ。だから、そここのところの問題だけだと思うんですね。

私が思っているのは、26年10月で、もし、そういうトレンドが、さっき〇〇さんがおっしゃっていましたが、トレンドがはっきりしているとすれば、26年10月の見積もり時点では、将来、2%ぐらい上がるだろうと。ただ、これはちょっと微妙なところがあって、業者が実際に資材を調達する時点の価格ということになるので、例えば途中の27年ぐらいに鉄骨を大量に購入して、そこで使うとすると、26年から見れば1%ぐらい高い値段でいいかなということで見積もりは出すと思うし、それから、仕上げとか、最後、ぎりぎりに使うような資材は、28年の10月直前ぐらいの値段になるというふうに、もしかしたらなるかもしれないし、あるいは、もっと大手だと、先に仕入れておいて、後で価格が上がっても大丈夫なようにしているというのはもちろんあるんですけども、それはもうそれぞれ業者によって、いつ手当てるかというのは違いますし、調達値段も全然規模によって違いますので、これはもう個別の事情というのは多分判断しなくていいというふうに思うんですよ。とすれば、もう理屈として、いつの時点の値段とすべきかというだけの話であって、実際、取引がどうのこうのというんじゃないくて、売買ということを考えたときに、結局、28年10月ということになるのかなというふうに思うんです。

それで、ちょっと私、さっきの申告の話とも関連するんですけども、家屋の評価って、いつやるかということなんですよね。いつの時点でやっているのかと。要するに竣工したというふうに言いますよね。普通、竣工は、我々の世界で言うと、工事業者からお施主さんに鍵を引き渡して、もうここから先はお施主さんで管理していただきと言われた時点が我々としては竣工だというふうに思うんですけども、法律的に言えば、さっきの表題登記ですか、これがなされたときに所有権みたいなのが確定したというふうに見るのか、あるいはほかに何かあるのか、ちょっと、その辺がよく分からないんですよね。

例えばですけど、これは竣工していませんと言って、ずるずる引き延ばす人も多分中にはいると思うんですよね。実際、使ってはいるんだけど、いや、まだ工事中ですと言って評価させないみたいな悪い人も中にはいるんじゃないかと思うんですけど、その辺の判断は、実務上はどうされているんですかね。その時点での物価だというふうを考えるのが、通念上は一番穏便なのかなというふうに思っはいるんですけど。ちょっと〇〇さんのご意見とは違うんですけど。

**【資産税部長】** 完成の確認は、建物を使用するためには必ず完了検査が必要になりますので、通常、完了検査を経て、使用開始がされる日をもって建築された日というふうに、登記の原因日としてあらわれてきますので、通常、その日をもって確認をする、建築された日、完成した日というふうな把握をしています。

いろいろ、おっしゃったように、恣意的にといいますか、いろいろ実態で例外的なケースというのが出てきますけれども、そういった場合にも、実際の完成がいつされたかというのは、そういったいろんなものを見て、最終的に確定をしていくということになります。

**【座長】** だとすると、いろんな課税の評価の業務なんかも、その時点から始まる訳ですよ。それ以前の工事中の建物に対して評価するとかということはありませんから、だから、やっぱりそこはもういろんな意味での時点というのは、評価の時点も、そこに合わせてしまうというふう考えた方が、話としては通りやすいような気がするんですけど。見積もりがどうであれ、家屋が完成した時点での物価ですというふうに言ってしまうのがいいのかなと私は思うんですけどもね。

建築の場合は余りないけど、例えば10年ぐらいかけて、プロジェクトが、なくはないと思いますね、10年ぐらいかけてというのも。その時点で、例えば見積もりも、当然、工事を始める以上は見積もりが出てくると思うんですけども、それをやっぱりベースにというのは、ちょっと無理があるような気がしますね。当然、その見積もりも、発注者側は、変動するであろうということは予測しながらやるんだろうと思うし、やっぱり最終的には、見積もりどおりに支払うということじゃなくて、やっぱり最後は精算をきちっとするというのが、商慣習としては当たり前に行っていると思うので、その辺で言うと、やっぱり特に大規模になると、いろいろ途中の工事変更や何や結構出てくると思うんですよね。そうすると、最初の見積書の時点の価格ですというふうに言っしま

うのは、何か無理があるような気が私はちょっとするんですけど。そういう意味で、ちょっと〇〇さんのご意見とは大分違ってきちゃうんですけど。

【〇〇委員】 〇〇委員のご意見を拝聴していましたが、建設業経理だと、当初の請負に対して、変更請負がありましたら、そこで変更になりますし、最終的に完成工事原価が出ますし、売り上げとしては、完成工事高という形で確定されます。ディベロッパーでも同じ数字になるはずなので、家屋完成イコール完成工事高であり、ディベロッパーと建設会社の取引価格と見ることができると思います。〇〇委員がご心配されているのは、織り込み済みで当然変更契約と見てよろしいのではないかなと思います。売買価格はこれとは別の価格になりますし、ここで示されている家屋完成のところが妥当のような気がしました。

【座長】 いかがでしょうか。

はい。

【〇〇委員】 平成28年10月に建物が完成するということですから、やはり固定資産税の性質が物税ということであれば、その見積もり段階ではまだ建物がないということですので、債権・債務自体は発生していると思いますけど、建物がいない中でそれを評価するということはちょっと難しいと思われま。ただ、参考として、その見積書が評価をする上で非常に有用であるというのであれば、それを参考資料として評価に役立てるというのはあり得ると思います。

以上です。

【座長】 見積書を参考にするというのは、内訳がそこに記載されているということがあるんですね。恐らくそのとおりにつくられているであろうという推測ができる訳で、価格に関しても、特に変更がなければそのとおりにいっているはずなので、それは28年10月の時点での売買価格を予測して、その予測どおりいきましたということであれば、それが28年10月の価格になっているはずだという前提で多分見積書を参照するんだろうと思うんですね。それが絶対的な決定的なものであるということではないと多分言うのは正しいんじゃないかなという気はします。やっぱり取引ということを考えると、取引成立の時点はやっぱり28年10月で、所有権も竣工以前は全て建設会社の所有物になっているはずなので、それが28年10月に移転するというのであれば、やっぱりその時点の価格というふうにみなすのが社会通念上は妥当じゃないかなというふうには私は思うんですけど。

【副座長】 いいですか。

【座長】 はい。

【副座長】 私もう既に前回申し上げていますが、28年10月の時点に基づきだと思えます。今、〇〇さんもおっしゃいましたが、「取得価額」ということを考えると、物ができ上がって、それを取得したという時点以外は、恐らく法律的には考えられないと思います。問題は、そのときの価格をいかなる資料をもって認定するかという話

で、これも26年10月のものが有力であるということであれば、それを使うことには問題はない訳ですが、考え方は28年10月に取得された、その取得時の価額を認定するんだという基準があつて、あとは認定資料を何にするかというのはまた別の問題ですから、そこは分けて考えればいいと思います。結論は、私は座長と同じです。

【座長】というところで、ちょっと〇〇さんにはご異論あるかと思いますが、とりあえずこういうことで整理させていただきたいというふうに思います。

【副座長】ちょっといいですか。

【座長】はい。

【副座長】ちょっとこれは事務局にお伺いしたい点ですが、ここで28年10月ということを経準にするとして、27基準年度の基準で25年7月の基準調査時点まで時点修正ということのイメージなんですけれども、家屋完成時の水準というのはずっと毎月、都の方で把握しておられるというようなイメージなんでしょうか。先ほど〇〇先生は1%ずつ上がればということをおっしゃいましたが、これは28年10月、11月、12月と、都であれば大規模なものが建っていくと思うんですけれども、25年7月の方は固定として、その間の時点修正というのはどういうイメージで技術的に捉えていらっしゃるんですか。

【資産税部長】物価変動率、建築物価の変動率というのをどう捉えるかという、今度また実務的な問題になってきますので、そこは今、研究・調査をしているところでございまして、これについてまた一定の整理ができましたらご検討いただければというふうに今思っております。

【座長】はい。それじゃあ、ちょっと先に進ませていただきます。

次の資料の7ページの「工事原価」の申告の主体というところですけども、この辺はちょっと法律のご関係の方の方が中心になっていただかなきゃ困ると思うんですけど、先生、何か。

【副座長】はい、ありがとうございます。これ考え方として、表題登記を行う者であれば、この情報へのアクセスが実務上できるはずだという前提でつくっておられるということだと思います。この納税義務者以外からの申告を規制、申告を「受け付ける」と書いてらっしゃいますが、申告を義務づけるということになると、講学上は情報申告ということになりますから、そういう制度をつくること自体は全然問題はないと思います。

その上で、この考え方でもいいんですが、できるだけ納税義務者と一緒にするという方法もあり得て、その場合は、不動産取得税のような発想で、最初の使用時の所有者に連名でというような形で申告を求める。その中に恐らくディベロッパーないしはそれに近い人が入っているはずなので、その者を中心に申告書をつくってもらって、ほかの人が連署するというような形が考えられます。国税だと、相続税の申告書のイメージに近いんですけれども、ただ、相続税の場合は納税義務者ごとに一人ずつ全部課税価格などの数額が入りますが、こちらの場合は1棟の値段が分かればいいので、この共同で所有



している1棟の値段についてはこうであるというイメージ、恐らく情報部分は1個というか、長いかもしれませんが一つで、申告の主体が連署されているというような形にする。あるいは、本来は納税義務があるけれども、その当該建物について既に申告がなされている場合はこの限りではないというような形で、最終的にその中に入っているディベロッパーさんに申告義務を寄せていくという形にすると、この当初使用の使用開始の時点で既に区分所有権が分譲されていても納税義務者の義務として対応できるかなというようにも思うんですが、このあたりはいかがお考えですか。

【資産税部長】誰を捉えられるかというところ、まだ十分な検討までは至っていないのが正直なところでございます、「表題登記を行う事業主等」と書いているところも、いろいろ調べてまいりますと、組合施工で再開発する場合は、組合さんが発注をするんだけど、表題登記は組合さんが表題登記する訳ではないということも出てきておりますので、少し詰めのところでは先生ご指摘の点も踏まえながら、どういうふうに制度としてつくればいいのか、我々もちょっと制度設計という経験がないものですから、法文を書くときにどういうふうに書けばいいものかということもまたちょっと勉強もしながら、また最終的には総務省さんで法文を書かれるときのテクニックというものもあるのかなと思われますので、この検討会としてどのような形でまとめさせていただくかというのは、ちょっとまたご相談をさせていただかなければというふうに思っております。

【副座長】ありがとうございます。この表題登記が常にそのディベロッパーの名前であれば、そこをつかまえるというのはもちろん、それも情報申告になりますが、情報申告という形をつくるのは適切だと思いますけど、今、部長がおっしゃいましたように、表題登記者が必ずしも発注者でない場合があるということもちょっと聞きましたので、その場合に、かなりややこしいことになりかねないと思いました。そこで、できるだけ照準は納税義務者に合わせつつ、その中に入っている本当に情報にアクセスできる者に義務を寄せていくというような発想もあり得るかなと思ったので申し上げました。ありがとうございます。

【〇〇委員】表題登記をするときに、そういう価格に係する書類は添付したりするのでしょうか。もしも、登記のときに、価格を申告することになれば、そういう情報を活用することも可能だと思います。表題登記が今どうなっているのかがちょっと分からないので、すみません。

【資産税部長】表題登記は、建物の表示に関する事項として面積であるとか、構造であるとか、種類であるとかということになってくるとは思うんですけども、価格は出てきませんので、申請書類の中に入っている可能性もないとは言えませんが、そこを表題登記に載せる訳ではないということはあるかと思えます。

【座長】全く素人なんで何うんですけど、もしこういうふうに決めるとすると、これは法律をつくるということですよ。条例等じゃなくて、法レベルでやっていただくとい

うことですね。そうすると、もう地方税法の中にこういう項目を入れていくということが前提になるのでしょうか。

【資産税部長】権利義務に関することになりますので、条例にも重ねて必ず書くんですけども、直接納税義務、東京都であれば東京都が課するというを条例で決める必要がありますので、都税条例の中にも当然書き込むんですけども、地方税上の制度でございまして、まずは地方税法の中に規定がされるということが必須になるかと思っております。

【座長】はい、分かりました。

【副座長】いいですか。

【座長】はい。

【副座長】今の点は住宅用地特例の対象になるかどうかについて申告をさせることができるという法律の規定があって、それにもとづいて申告義務を条例で書き込んでおられますよね。あれと同じようなイメージでしょうから、「大規模特定家屋」というようなものを定義した上で、それに関する何々の者に対してこれこれの申告を求めることができるというような形にせざるを得ないんだろうなと思います。

【座長】はい。その辺はまた実際にやる段階までご検討いただくということになるかと思えます。

そうすると、これは都のご提案では、建物表題登記を行う事業主等ということでご提案いただいているんですけども、それでよろしいというふうにこちらとしては言っているのか、やっぱりこれでは問題ありというふうに言うべきなのか、私もちょっと判断しかねているんですが、当面はこの方向で検討していただくということでもよろしいですかね。はい。じゃあこれは、細かい話はまだ残っているとは思いますが、その方向でご検討いただくということで進めていただければというふうに思います。

それから、あと10ページですね。さっきちょっと話が出てきましたけども、仮にそういう形で申告をされたとして、価格の客観性をどうやって担保するかというご議論だと思いますけども、二つあって、領収書あるいは請負契約書の添付を求める、あるいはこちらである程度工事原価の範囲を決めておいて、そこから逸脱する場合には、別途対応するという二つの案がある訳ですけど、この辺いかがでしょうかね。工事原価といっても、多分、実際には一律ではなくて、先ほどから申し上げているように、工事業者の規模とか、あるいは得意・不得意、いろんなことがありますし、それから施主というか発注者との関係で値段を下げるとか上げるとか、いろんなことがありますので、これはぶれるのは当然なんですね。一定におさまるとは誰も思っていないので、個別の取引の中で決まってくるものだというふうに思っています。そういう意味では、やっぱり取得価額そのままやるということの問題点はそこにあるというふうに前々から議論としてはあるので、逆に言えば、それは幅があるということを前提に我々としては考えなきゃいけないということだろうと思うんですね。それをやっぱりどう評価して正しいと認めるか

というのは、これはもう②にしかないのかなというふうに私は思っているんですけども、いかがでしょうか、この辺。〇〇さん、何かご意見ありますか。

【〇〇委員】私もこれ案①、案②と両方ともじゃないかなと思っているんですけど、案②で、今、〇〇先生が言われたように、先ほど私も言ったように、案②の「また」以下は要らないんじゃないかなというか、そもそもが原則論の、その場合はもう特殊な事情、特別な事情に該当するようなものなんで見積書が使えないということで考えるんじゃないかなというように思ってます。

【座長】はい。

【副座長】すみません、この①と②は排他的なものではありませんから、どちらかということじゃないんですが、②に関して言うと、今お調べいただいている統計の結果がどれぐらい分散しているかが、問題なんだと思います。平均値はいずれにしても計算可能でしょうけれども、分散が非常に大きいときに、どこまでだったらこの取得価額でいけるのか。場合によっては、その一定の範囲を超えるものについては、〇〇先生がおっしゃいましたように、〇〇先生、再建築費評点数とおっしゃいましたけど、これ部分別評価するという趣旨ですよ。

【〇〇委員】そうです、はい。

【副座長】ですから、この取得価額活用方式には限界があって、その限界を超えたものについては別の方法をとらざるを得ないという趣旨であれば、もうそれはそのとおりのことなんだと思います。

②でそのことを考えると、取得価額活用方式の中で案②をどうするかというのは、これは 10 ページの下の方に書いてある「虚偽申告」のようなもの、つまり、あからさまに故意で虚偽に出しているようなものを判別するときに使うというような発想だと思います。同様の考え方は、所得税でも経費率が一定の形以上のものについてプログラムを組んで、「おかしいやつ」としてチェックするという発想がありますが、それに近いものだろうと思います。その意味で、案②というのは故意に虚偽の申告をしている場合にそれを見つけるという意味で案②ができ上がっているのである訳です。しかし、この外側に〇〇先生がおっしゃるような取得価額活用方式の使えないタイプのものであるというふうに考えるべきだろうと思います。その意味で、「虚偽または不申告があった場合」というのは、故意に申告しない、つまり納税協力をしないというような場合についての過料だというふうに読めば、「また」以下もまた生きてくると思います。

案①ですが、これは添付書類をどうするかということで各税法にももちろんいろんなパターンがあるものですから、証する書類の添付というのは省令レベルではよく国の場合はありますので、そこで決めればよいということであり、また、おかしいというときには、その案①のような正面からでなくても、これは質問検査権で入って行って調査をして、明らかに申告された価格が低いというような場合には、情報申告ではなく、調査によって得られた情報を基礎として賦課決定をする、という対応でよろしいんだろうと思

います。

結果的に、私が申し上げたいことを整理しますと、分散を見ないと分かりませんが、取得価額活用方式の範囲外の部分が恐らく出てくるであろう。しかし、そうではない、取得価額活用方式の守備範囲内で考えたときには、①も②も、虚偽や不申告に対してどうするかという問題だ、という整理でよろしいかと考えました。

【座長】はい。ちょっと私は別のことも対応としてあり得るかなと思っているんですけども、例えば内訳書みたいなものを見て、これはどの程度の情報が入っているのか分からないんですけども、例えば単純に言うとう単価ですね、例えばコンクリート1立米幾らとか、鉄骨、トン当たり幾らとかというのが入っているとすれば、その辺をチェックしてみるとかですね。それから、あと資材量としてコンクリート量何立米、鉄骨何トンと書いてあれば、面積当たり幾らぐらいになっているかというのを見てチェックするとか、そういう建築工事的に見ておかしくないかというようなチェックの仕方も考えられると思うんですけど。ただ、それが拾い切れなければチェックできないんですけども、例えばまとめてコンクリート工事というふうにドンと書いてあるのであれば、そこに資材量と単価等が入っているというふうにもしなっていれば、その辺のチェックもできるかなというふうには思います。ですから、これは恐らく公表する話では多分なくて、都の内部でいろんなさっきの所得税の話ではないですけども、いろんなこういう評価項目をおつくりになって、こういうところを押さえてみて、ちょっとおかしければ調査するというようなことをおやりになればいいのかなというふうには思うんですけど、これはここで何か決めておく必要はあるんですか、逆に言えば。

【資産税部長】ご議論いただいた結果として、一定の考え方の整理ができればというふうに思っております。実際に制度化する、あるいはそれを運用していく中でいろいろな課題が出ていくというところ、ここで全部詰め切れるというふうにはなかなか思っておりませんので、一定の問題点について私どもとしてご意見をいただいて、それを一つの考え方ということでこの整理を報告書という形でいただければいいのかなというふうに思っております。

【座長】多分ここで言うべきは、客観性の担保をするための何らかの措置は必要であるということは申し上げる必要はあると思うんですけど。ただ、具体的にそれを、じゃあどうやるかというのは、むしろテクニカルな話だと思いますので、先ほどちょっといろいろあったようなプログラムをつくってみるとか、プログラムというのもちょっと変ですけど、例えば今さっきは所得税の経費率みたいな話が出ていましたけども、そういうような指標を幾つかおつくりになって、それでチェックしてみるというようなことがもし可能であれば、それで客観性を担保しているというふうに言えると思うんですけど。この辺はまた実際に運用が始まる段階で、それこそ〇〇さんあたりにまたご協力いただいて、何かおかしい数字を発見する方法というのをお考えいただければよろしいのかなというふうには思うんですけど。ほかに、それ以上の議論をする必要があるのかどうかというこ

とになると、ちょっと教えていただければと思いますが。

【副座長】 ちょっといいですか。

【座長】 はい。では、ちょっと。

【副座長】 11ページ、12ページの議論ともかかわるので、ちょっとここで確認しておきたいんですが、鍵括弧で「工事原価」というふうに書いておられて、これ労務費と資材費に限るんだというような議論をかなりしてきたところかと思いますが、その施工業者さんの発行する領収書とか、そういうものについている数字というのは、さっき〇〇さんがおっしゃったように、まさに取得した丸々の金額ですよ。そこは当然、施工した側の利潤なんかも入っている金額で、恐らくその資材の調達価格というのは資材を売った人の利潤なんかも入っている価格であるはずなので、そこから原価だけを抜いてくるといふ発想でこれができ上がっているときに、それは申告する方にとっても客観的に分かるものなんですか。それとも、この「工事原価」というのは考え方として再建築費とエクイバレントなものだといふ発想のもとに、当事者間で約定されて授受された金額に一定の調整を行って算出されるというふうに考えるんですか。ちょっとそこをはっきりさせないと、対応案①②どちらもなかなか難しいかなと思うんですけど、その整理をお願いします。

【資産税部長】 申告いただく数字そのものは、工事契約金額全体の中で償却、つまりは家屋の評価の対象とならない部分は除いた、で、この部分の価格をご申告お願いしますという形で私どもで振り分けをしますので、そうしますと、その金額と全体の工事契約との金額というのは当然一致しない訳ですから、①で書いているところの、この金額というのも、どの程度の違いがあるかという、違いがあることを前提にして、著しい違いがあるかどうかというのは一つの参考として見るものにしかならないだろうということでございます。実際に評価のベースと、課税のベースとしますのは、その申告を、振り分けをした結果として把握をさせていただく金額に、さらに調整率などを掛けた結果が評価額になっていくというような、ちょっと言葉の使い方が不正確な部分が若干ございますけれども、そのように考えております。

【副座長】 分かりました。ありがとうございます。

【〇〇委員】 補足ですが、建設会社とディベロッパーとの契約には、見積りの内訳書が必ず添付されていると思います。例えば労務費とか雑工事、〇〇工事という明細が付いていると思います。変更請書の場合にも同様だと思いますので、双方が同じものを持っているはずなんです。なので、一定程度の妥当性の担保はできると思いますが。

【座長】 同じようなことをちょっと伺うというか、言おうと思ったんですけど、領収書、金額だけを申告してもらった訳ですか、これ。工事原価として幾らですかということをお知らせしてもらったことになるんですか。その辺ちょっとはっきりして。

【資産税部長】 申告していただくのは振り分けをした後。

【座長】 後ですか。

【資産税部長】 はい。

【座長】 その際に内訳の明細みたいなものを添付しろというふうに言うのか言わないのか。

【資産税部長】 ちょっといろいろ研究・検討させていただいているところではあるんですけども、この調整率というふうに一つで申し上げているんですが、この調整率というのを部分別に幾つか、余り細かくなってしまうとまた複雑になってしまう訳なんですけれども、基礎、主体、それから設備とかという、そういう部分別というふうに分けて幾つかの、3種類とか5種類とかという調整率を分けて、そうすると、その部分別に価格を出していただく必要が出てくるというふうな案も一つには考えてございます。

【座長】 そうすると、見積書でそういうふうになっていけば、それはそのまま引き写してくればいい、もちろん見積もりが変わればまた別ですけど、最終的に、ちょっと私、実務はあんまり分からないんで、最終的に建設会社から、例えばコンクリート何立米使いましたとか、鉄骨どのくらい使いましたというのは出てくるものなんですか。

【〇〇委員】 清算見積書の段階で、この前もディベロッパーさんとの話で、工事変更契約が結構多いんで、実は清算見積書を出すのに非常に時間がかかるという話をいただいたというのは、家屋の完成から、実はその見積書、〇〇先生が言われたように、コンクリート何立米、鉄筋何トンというのを数字を拾い出すのに時間がかかると。それが変更契約が多いものについては半年ぐらいかかったりするという話をいただいているんで。今、東京都の方で、10ページ目の資料というのは、実はこの工事原価と言っているのは、いわゆる今、〇〇部長さんが言われたように、主体構造部、コンクリート工事、鉄筋工事等の各部分別の工事の原価、その見積書がありますので、それに基づいて提出することになってますんで、それらをいただいて、実はそのいただいた、提出された資料自体に、果たしてそれがにせものじゃないかどうかということが必要になってくるんで、その担保のために工事請負契約書ということで請負書の総額と実は見積書の総額とか、〇〇先生に言うと、直接工事費に実は利潤とか一般管理費が加わってなってくるんですけど、その総額さえ把握できれば、虚偽の話というのは担保できるんじゃないかなというようにつもりでの話だと思いますんで、だから工事原価の申告時にというのは、実は見積書の提出したものが総額と果たして合っているかどうかという。要は取得価額活用方式で評価したんだけど、するんだけど、後から違うものが出てくるところもあるという話だと私の方は解釈しております。

【座長】 その辺で結局その清算見積りたいなものが時間がかかるとすると、評価するには、本当は清算見積がいい訳ですよ、資料としては。

【〇〇委員】 今回の場合も一応、清算見積だと思います。

【座長】 ということは、やっぱり遅くなる訳ですか、やっぱり。

【〇〇委員】 で、完成から半年で、その上で、またかつ1年以上かかって今まで都で評価していたので、それが1年以上というのがなくなるという。

【座長】 そうすると、ちょっと議論の前提を再確認すると、清算見積があるという前提で申告をしていただくということで理解してよろしいですね。で、それをもとに都は数量の積算とかいうことはやらないで評価しようということで、フローとしてはそういうことでよろしいんでしょうかね。

【資産税部長】 清算見積がある場合、ない場合といろいろあると思うんですけども、我々ももう今現在の部分別評価を行っている場合も、この見積書というのをまずお借りをして、現在は価格までは見ない訳なんですけれども、数量はそこから拾って、資材と数量を拾って、これを評価基準に当てはめて評価額を算出していますので、その見積書が基点になるということでは新方式も従来の部分別評価方法も同じであろうというふうに思っております。

【座長】 要は数量しか利用しないか、数量を見ることをやめて価格だけにするかという、そういう話と理解してよろしいですね。とすれば、従来のやり方と同じでいくと。ただ、数量を拾わない、さっきもご説明あったんですけど、数量を拾わない分だけ時間が短縮できるということで説明すればよろしいですか。

【資産税部長】 そうですね、今、数量を拾っている作業の時間ということと、そして、その資材の種類というのを標準評点、評価基準に当てはめるという作業がありますので、当てはめるという一つの判断の部分、さらには、その単に当てはめをしても、その種類によっては評価基準で定めた資材と程度が違うとか、施工の程度が違うといったようなことで、やはりそこも判断をして補正率を、補正係数を掛けるといったところもございます。そういったところで、我々も十分吟味をして判断をするという部分も含めた時間がかかるというところがありますし、判断が介入するがゆえに、そこにやはり不透明な部分と言っているかと思うんですけど、納税者の側から見れば、どうしてそのような判断になったのかといったところを、直ちには分からない訳ですので、そこで我々も十分に吟味をして、こういう判断をしたという記録を今全部残す形で、いついかなるときに、これは結構5年後、10年後にこれはおかしいというようなことをお問い合わせを受けることがありますので、いついかなるときにお問い合わせを受けてもお答えできるように記録をつくるというようなことも作業として入っています。そういったところも含めて、迅速化・透明化ということにつながっていくのではないかというような考え方でございます。

【座長】 はい、ありがとうございます。そういうことで言うと、客観性の担保の話はかなりのテクニカルな話、さっきも申し上げましたけれども、テクニカルな話なので、ここでは余り細かいことを議論しても仕方がないと思いますので、客観性を担保していただくということだけをお願いするという形にしたいというふうに思います。

それで、ちょっと時間が大分押してきちゃったんで、11ページの「事業用家屋」を対象とすることとした背景ということと、それから、対象の範囲ですね。住宅部分も入るかという議論ですけども、この辺について、特に、11ページは背景の説明です

からいいとして、12ページの対象範囲として、住宅を含む場合をどうするかということですが、都としては住宅も含めて対象としたいということですが、何かご意見はございますでしょうか。私はもうこれはやむを得ないだろうなというふうには思っています。ですから、事業用建物、事業用家屋というのじゃなくて、事業用部分を含む家屋というふうに定義してしまえば全部入っちゃうというふうに思うんですけど、どうでしょうか。

【〇〇委員】ちょっとよろしいですか。

【座長】はい。

【〇〇委員】今の点で、住宅も含めるということにした場合に、今までの、いわゆる再建築方式、これとの関係はどうなるのでしょうかね。

【資産税部長】最初のスタートの点で確認してきたことではあるんですけども、私ども、再建築価格方式と別の評価方法をここで新たにつくってこうというふうな考えを持ってございませんで、従来からこの再建築価格方式の中に、現状も部分別評価の方法と比準評価の方法とある訳ですけども、ここに再建築価格方式にのっとった評価の方法として、もう一つの取得価額をベースにして再建築価格を求める方法というのを考えたかどうかということ考えておりますので、そういう意味で、部分別評価でやった場合でも、それから、この新しい取得価額活用方式で評価した場合でも、求められた価格というのは再建築価格であるというような整理ができるのではないかとということでご検討いただいていたところでございます。

【〇〇委員】ここで3通りのケースが載っていますよね、①②③と。例えば②の場合、住宅と、それから非住宅が半分ぐらいずつといった場合、これは再建築方式ではどういう評価、手順をとっていますか。

【資産税部長】再建築価格方式でやる場合には、用途によって評点表が変わる場合ももちろんある訳ですけど、その場合には主たる用途で、その家屋の用途をまず認定をした上で評価基準に適用していくというような流れになります。

【〇〇委員】そうすると、主たる用途がオフィスだということになりますとオフィスで全部やっちゃって、それが1棟の価格になる訳ですね、住宅は考慮外として。

【〇〇委員】よろしいですか。今、議論しているのは再建築費評点数の議論なので、住宅と住宅以外の部分とがあれば、それごとに評点基準表を適用するという話になるので、そもそも我々が議論していたのは、そういう複合用途というか、たくさんの用途があるものについては、それごとにやらなきゃいけないので都が大変だという。もともとマンションなら1棟全体がマンションというような評点基準表のイメージができてるんですけど、昨今、こういうように①②③みたいな用途が複合になっているやつが結構あって、それが大変だという。で、主たる云々という議論は、これは経年減点なんで、ここで議論してない内容になると思います。ですから再建築費評点基準表、いわゆる部分別評価という話でいけば①②③、ほかの従来からの評価方式でいけば変わらない、住



宅も非住宅も変わらないという議論になると思います。

【〇〇委員】そうすると、部分別でやる場合には、オフィスの価格も出るし、それから、複合的にある住宅の用途の価格も一緒に出るとい、そういう意味ですね。

【〇〇委員】そうです。だから、どちらかという、今まで事業用ということをしてきたこと自体が非常におかしな話で、事業用というのはどっちかという償却資産、この前、第2回かな、〇〇先生に指摘された申告価格のカウンターチェックの困難性というのがあって、これをもとにして事業用ということをしてきたんだけど、今は事業用ということをする自体がおかしいんじゃないか。事業用イコール、ここでは非住宅用に使われているんだけど、例えば複合用途の関係でいけば、実は賃貸住宅を事業でやっている会社って結構あるので、大きな建物の場合に、その中に分譲じゃなくて、実は賃貸というのはかなり、これが主流になってきているので、その中に今度は一部、分譲というのも出てきたので、そういう意味では、ここで言うと住宅用と非住宅用、事業用というのを区別する必要はないんじゃないかなというように思います。

【〇〇委員】私が聞きたかったのは、いわゆるオフィスと分譲マンションが混在しているのがたくさんありますよね。その場合に、オフィスの評価と同時に住宅の評価も一緒に含めてやっている訳ですよね。

【〇〇委員】半分、②番の場合の事業用部分と住宅用部分との割合が同程度という、下の下層階が全部事務所部分で、上の部分が住宅という場合については、それぞれごとに評点基準表を適用すると。だから、事務所分は事務所分で評価して、住宅部分は住宅部分で評価して、先ほど〇〇部長さんが言われたのはその後の話、主たる用途というのはその後の話だと思いますので、この再建築費評点数を拾い出すという段階では、その用途ごとに全て適用する。だから、そもそも評点基準表自体が住宅と事務所とか、店舗なんか、住宅と事務所とか、ほかにホテルなんかでいけばそもそも違うだろうということで、主体構造部の標準量なんかも変えていますので、ということです。

【〇〇委員】分かりました。そうすれば、取得価額活用方式も混在の用途が取得価額でやりますから平仄は合ってくるということで分かりましたので。

【座長】ちょっと今の議論で確認したいんですけども、例えばオフィスと住宅で評点基準表が違いますよね。その場合、基準表そのものが違う訳だから、それをどういうふう処理されるんですかね。取得価額の方の見積書にはそんな区別は書いてない訳で、コンクリートはオフィスに使おうが、住宅に使おうが値段は一緒ですよ、まあ工事する場合はね。標準量はもちろん違ってきちゃうんですけど、それは、例えば面積按分して調整率を変えていくというようなことを想定されているんでしょうかね。

【資産税部長】住宅と事業用オフィスなどが混在している併用の用途の建築物の場合、東京都の場合には評点の適用を、ちょっと先ほど〇〇委員からのご指摘もありましたのは、本来の評価基準の考え方というのはそういう考え方というような解釈もあるのかもしれないんですけども、私ども、用途を全体で主たる用途というのを考えて評点基準

表は適用をした上で1棟の評価を出すと。その住宅部分とそれ以外の部分というのは、当然、設備も違ってきますし、仕上げる資材なども違ってきますので、そういった部分ごとの違いというのは、いわゆる程度差補正というルールがございますので、これで全体に例えば使われている資材の中で事業用に使われている部分と、それから住宅部分等に使われている資材の違いというのをきちんとまたそれは別途計算をしまして、1棟の価格の中で用途別の程度差補正をするという形で住宅用と事業用との、いわゆる価格の違いというのを税額に反映させるというような仕組みになっております。ここは取得価額活用方式でやる場合にも同様の形で、つまりそこは1棟丸々同じ方が持っていれば別にそういう差をつける必要はないんですけれども、事業用の部分を持っている方、納税義務の方々と、住宅で納税義務のある方が別の場合には、これは同じ価格で課税するとかえって不公平になってしまいますので、そういう程度差補正をするというルールが地方税法の中にありますので、そこできちっとやっていくということは、取得価額活用方式で評価額を1棟で出した後の補正の方法としてはやっていかなきゃいけないことだというふうに思っています。

【座長】はい。よろしいですか。ここら辺ももう少しテクニカルな話なので、実行段階で少しご検討いただくということになるかとは思いますが、よろしいですか、今のご説明で。

【副座長】ちょっとすみません。この例えば②のような場合ですけれども、1棟の家屋の取得価額をまず把握する訳ですよね。工事原価と呼んでもいいですが、取得価額を把握して、それをもとに、いわゆる再建築費評点数相当の金額が出てくるということですね。その後で、程度差補正をしておっしゃっているのは、天井高との差とか、あのタイプのものでおっしゃっている。一部屋ごとというイメージになりますよね、そうなる。そこがちょっとよく分からなかったんですが。

【資産税部長】著しい差異がある場合にやるということではあるんですけれども、通常、オフィスと住宅では、仕上げや設備が異なってきますので、一個一個のタイプの違いで、確かにこちらのタイプの方が高価なバスが使われているとか、そういったことはあるかと思えます。そこは著しい差があるとまでは言えませんので、一個一個の部分にそういう給排水であるとか衛生設備があるような住宅部分と、それのないオフィス部分と、そのような形で程度差補正をするというところは、これは一個一個というようなイメージではなくて、住宅部分と事業用との部分との程度の差を補正するというような仕組みにはなっております。

【座長】よろしいでしょうか。そういう意味で、住宅部分を排除する理由は全くないと、最初、〇〇さんがおっしゃったように、対象としては当然含めるべきであろうというふうに思います。その評価の、もともと評価基準が違っているというところがありますので、その辺の調整は今おっしゃったような方法で可能であるというふうにご説明いただいたので、それでやっていただくということになるかというふうに思います。

というところで、あとは増築ですね。これはいかがでしょうか。新築と同じように考えればいいのかなどは思うんですけども、増築で10万平米を超えるというのはあんまり想定しがたいところもあるんですが、ないとは言えないので想定をしておく必要があるということですけども、新築と同じでよろしいというふうにおっしゃっているんですけど、何か。

【〇〇委員】私もこの原案と同じように、異なる評価方法を許容されるというふうに。要は、取得価額活用方式を何平米以上にするかどうかという問題があるんで、小さいような増築部分についてまで取得価額活用方式は適用しないということでもよろしいと思います。ただ、気になるのは、ここで課題の①のところに増築部分の工事費以外に接続部分の仕上げ等の除去費が出てくるんで、これは既存部分から除去するんで、これは著しい差異があるかどうかという問題があるんだけど、実はこの部分は削除しないと、今までの点数から落とさないとおかしい話になってくるんで、これは積極的に、今の部分別の評価方法を適用して、取得価額活用方式で評価したものであっても、落とせばいいんじゃないかと考えますけど、いかがでしょうか。例えば、もともとそこに扉があって、扉がなくなったということであれば、取得価額活用方式で出てきた評点数から、その部分別の扉の部分を落とすということで評価すれば、私はいいんじゃないかと思います。

【座長】はい。既存部分の扉をなくすということですよ、今おっしゃっているのはね。

【〇〇委員】そうです、はい。

【座長】それは、まあやっていたら当然ありがたいと。

【〇〇委員】かなりここで問題なのは、やっぱり増築よりも改築の場合にどう扱うかということで、今回、資料にはないんですけど、実は改築があったときに、取得価額活用方式で評価したものを実は改築でどうするかというのは、これは改築の場合は改築で今までの部分別評価での差額でやればいいんじゃないかと個人的には考えますけど、いかがでしょうか。

【座長】改築というのは。

【〇〇委員】要は取得価額活用方式で評価された家屋について、例えば事務所だったんだけど、実はホテルになったりとか。

【座長】将来の話ですね。

【〇〇委員】そうそうそう。増築も改築も評価方法が併存することはいいんじゃないかなという。

【座長】そこまではちょっと今考えてなかったんで、特に問題はないというふうに思うんですけども、何かここは問題だとおっしゃる方がいらっしゃればご意見いただきたいと思いますが、よろしいですね。まあ常識の範囲ではそれでよろしいかというふうに思います。

というところで、最後の14ページは、これは効果というのは、これは効果ありますよということでもいいのかな。特に何か議論することがあるんですかね、ここは。まあ、

これは後々PRするときにこういうことを言っていいかということだと思っただけなんですけども、これはこれでよろしいんじゃないかなというふうに思います。

というところで、今日の論点としては以上だろうと思っただけなんですけども、特に今までの中で包括的に何かご意見ございましたらお願いしたいと思っただけなんですけども。よろしいでしょうか。

海外の事例の概要が資料の2にございますけども、ちょっとここでご説明いただくと時間が多分足りなくなってしまうと思いますので、これはまだ途中段階だろうなという気がしますので、参考までにご覧いただいて、もし何か質問等ございましたら事務局に個別にいただくか、次回、また議論いただくかというようなことで、まずはお目通しをいただければというふうに思います。

何か補足的に説明はございますか。

【固定資産評価課長】すみません、資料2の内容についてちょっと一部訂正がございますので、お話をさせていただきます。2ページをご覧ください。2ページの国で言いますとオランダですね、左上を見ていただいて、上から2番目の項目で納税義務者の欄で、資産の所有者の後に括弧書きで、事業用家屋の場合、資産の「賃貸人」と書いてございますが、「賃借人」の誤りでございました。大変申し訳ございません、「賃借人」に訂正をさせていただきます。

以上になります。

【座長】はい、ありがとうございます。

じゃあ、今日のところの議論は以上だと思いますけども、あと、事務局にお返しいたします。

【審査申出担当課長】はい。それでは、事務局の方から連絡事項を申し上げさせていただきます。次回の第5回検討会についてですが、連絡させていただきます。第5回検討会は、12月中の開催を予定しておりますが、具体的な日時、場所につきましては、改めてご案内させていただきます。お願いします。

また、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方で整理させていただいた上、こちらも改めてご案内させていただきます。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ございます。

【座長】それじゃあ、ちょっとこれで今日は終わりにしたいと思います。

どうもありがとうございます。