

実施日 平成 29 年 2 月 27 日（月曜日）

場 所 都庁第二本庁舎 31 階 特別会議室 21

時 間 9：57～11：31

平成 2 8 年度 第 6 回

固定資産評価に関する検討会速記録

## 平成28年度第6回固定資産評価に関する検討会

平成28年2月27日（月）9：57～11：31

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、全員おそろいになりましたので、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、誠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。会議資料といたしまして、上から順に、次第、座席表、それから、参考資料といたしまして、「固定資産評価に関する検討会」報告書（案）の概要、「固定資産評価に関する検討会」報告書（案）でございます。全ておそろいになっていきますでしょうか。

それでは、進行につきましては、座長、どうぞよろしくお願いいたします。

【座長】 それでは、これから平成28年度第6回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5回検討会までの議論を踏まえまして、事務局のほうで作成していただいた「固定資産評価に関する検討会」報告書（案）についてご議論いただきたいと思っております。

それでは、事務局から、報告書（案）の説明をお願いします。

【審査申出担当課長】 それでは、資料の一番下にあります「固定資産評価に関する検討会」報告書（案）をご覧ください。

初めに、報告書の構成案を説明させていただきます。

2枚おめくりいただきまして目次をご覧ください。報告書は7章に章立てされております。初めに、第1章で「固定資産評価に関する検討会」の設置目的を記載させていただきます。第2章では、新たな評価方法の方向性等といたしまして、委員や事業者の方の意見、法的な観点からの基本的な方向性などを記載させていただいております。

そして、第3章では、新たな評価方法の基本的な考え方等といたしまして、「取得価額活用方式」及び「標準的工事原価方式」の評価方法の2案を記載させていただいております。続きまして、第4章で、家屋の取得価額と再建築費評点数との関係に関する調査・分析といたしまして、先ほどの二つの評価方法について、統計的な観点から行った調査分析の結果を記載させていただいております。続きまして、第5章で、新たな評価方法の検討としまして、この検討会で提言いたします新たな評価方法の案を記載させていただいております。

そして、次ページですが、第6章で、新たな評価方法に関するその他の論点の検討といたしまして、新たな評価方法に関して考えられる、さまざまな論点の検討を記載させていただいております。そして、最後に第7章で、まとめといたしまして、この検討会の検討の成果をまとめさせていただきます。

それでは、続きまして、内容の説明に入らせていただきたいと思います。

恐れ入りますが、2ページ目をご覧ください。ここから、第1章の「固定資産評価に関する検討会」の設置目的を記載してございます。

それでは、3ページ目をご覧ください。まず、東京の、主に都心部・臨海部において、大規模・複合用途の建物の建築が増加しているとしております。そして、これらの建築物を部分別評価で評価する場合、困難で複雑な判断を伴う作業が必要となり、評価に長期間を要することがあるとともに、複雑な手法が納税者にわかりにくいなど、東京特有の課題が生じているとしております。そこで、これらの課題を解決し、簡素で迅速に評価でき、かつ、納税者に分かり易い評価方法を確立すべきと考え、大規模事業用建築物の評価方法について検討することを目的に、「固定資産評価に関する検討会」が設置されたとしております。

それでは、続きまして、5ページ目をお開きください。ここから、第2章の新たな評価方法の方向性等を記載してあります。まず、下のほう、片仮名のイのところ、新たな評価方法のあり方といたしまして、委員の先生の意見といたしまして、大規模事業用建築物の評価については、再建築価格方式の原則を崩すことなく、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という意見が出されたことを記載してございます。

では、続きまして、7ページ目をご覧ください。(3)の、片仮名のアのところですが、新たな評価方法の一般的な合理性について記載してございます。ここでは、部分別評価により求めた評価額と“等価”な値を求められる評価方法は、「適正な時価」を求める方法として一般的な合理性があると考えまして、当検討会では、当該評価方法について検討することとしたとしております。

では、次の8ページ目をお開きください。そして中ほどですが、片仮名ウのところ、すけれど、取得価額等を参考に「再建築費評点数」を求める方法といたしまして、新築・増築分家屋の評価は、取得価額等を参考に「再建築費評点数」に相当する点数を求めることとし、それ以外の減点補正率等の適用や在来分家屋の評価は、現行の再建築価格方式の算定方法を全て踏襲するとしております。

そして、下のエのところですが、在来分家屋との間で評価方法が異なることの公平性につきましても、地方税法は、在来分家屋の評価替えにおいては、逐一改正された評価基準を当てはめて評価し直すことは予定していないと考えられることなどから、不公平の問題にはならないとしております。

続きまして、9ページ目ですが、片仮名のオのところですが、新たな評価方法の適用を大規模事業用建築物に限定する場合の規模・用途が異なる家屋と評価方法が異なることの公平性については、現行評点と“等価”な値を求められる方法であれば、不公平の問題は生じないとしております。

それでは、恐れ入りますが、11ページ目をお開きください。ここから、第3章の新たな評価方法の基本的な考え方等を記載してございます。まず、現行評点と“等価”な

値を求められる方法としまして、「取得価額活用方式」及び「標準的工事原価方式」の二つの方法につきまして、検討したとしております。このうち、「取得価額活用方式」につきましては、(1)アのところですが、「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」と定義づけたとしております。

続きまして、12ページ目をお開きください。下のほうの片仮名のイ、(ア)のところですが、「取得価額活用方式」の工事原価は、「再建築評点数」を構成する「資材費」及び「労務費」に該当するものにするべきであると考えたとしております。

そして、15ページ目をお開きください。更に、「工事原価」の把握のために償却資産に当たる資材・設備の工事費を除く必要があるとしております。

次に、(2)の片仮名のアのところですが、「標準的工事原価方式」につきましては、「用途や床面積等の要素から、標準的な工事原価を算出し、これに再建築費評点数と工事原価の一般的な割合を示す定数を乗じ、再建築費相当点数とする方式」と定義づけたとしております。

では、恐れ入りますが、18ページ目をお開きください。ここから、第4章の家屋の取得価額と再建築費評点数との関係に関する調査・分析を記載してございます。上から四つ目のダイヤモンドのところですが、主な分析内容といたしまして、工事原価に対する再建築費評点数の割合等を分析しまして、先ほどの第3章の二つの評価方法について調査・分析を行ったとしております。

では、次に19ページ目をご覧ください。(2)で、分析結果といたしまして、回帰分析によらずに調整率を算出した場合と、回帰分析により調整率を算出した場合に分けて、二つの評価方法の精度を検証いたしますと、回帰分析により調整率を算出したほうが精度が高いため、回帰分析が有意であることが確認されたとしております。

では、続きまして、21ページ目をお開きください。下の(3)のところですが、ただし、先ほどの二つの評価方法とも高い精度を有することがありますが、個々の家屋ごとに見てみると、現行評点と新たな評価方法で算出した評点との間に、一定程度を超える乖離が生じる家屋もあるため、新たな評価方法で評価する家屋について、絞り込みが必要であるとしております。

続きまして、22ページ目をお開きください。その絞り込みの方法といたしまして、家屋の用途による絞り込み措置、及び次のページの標準的工事原価を活用した絞り込み措置が考えられるとしております。

そして、23ページのところですが、標準的工事原価を活用した絞り込みを行った場合と、行わない場合とで精度検証、評点のバラつきの検証をした結果、絞り込みを行ったほうが精度が高いため、絞り込みが有意であることが確認できたとしております。

では、次に、恐れ入りますが、25ページ目をお開きください。ここから、第5章の新たな評価方法の検討について記載してございます。ここで、先ほどの第4章の分析結果等を踏まえまして、(1)乃至(3)の新たな評価方法について検討したとしておりま

す。まず、(1)といたしまして、標準的工事原価を活用した絞り込みを行った上、「取得価額活用方式」により評価する方法を記載してあります。次に、(2)で、同様の絞り込みを行った上、「標準的工事原価方式」により評価する方法を記載してございます。

次に、26ページ目ですが、(3)で、標準的工事原価を活用した絞り込み及び家屋の用途による絞り込みを行った上、「取得価額活用方式」又は「標準的工事原価方式」により評価する方法を記載してあります。

次に、27ページ目をご覧ください。先ほどの(3)の方法によれば、「家屋の用途による絞り込み」を加える分、部分別評価により評価した価格と“等価”な価格を算出する精度を高めることができるので、当検討会としては、(3)の方法で評価するのが一つの有効な方法であると考え、ここで一旦結論を書かせていただいております。

ただし、下の(4)に記載させていただきましたが、先ほどの(3)の方法は、評価対象を絞り込み過ぎると、新たな評価方法の適用対象が狭くなるというデメリットがありますので、更に部分別評価で評価した価格と“等価”な価格を求める精度を高めるとともに、適用対象を狭めることのない評価方法について検討したといたしまして、この(4)の部分別評価と新たな評価方法を併用する方法について記載させていただきます。

では、次の28ページ目をお開きください。この併用する方法は、一棟全体を「新たな評価方法」で評価するのではなく、「建築設備の部分」など、家屋の一部のみを「新たな評価方法」で評価し、その他の部分を「部分別評価」で評価する方法としております。

そして、恐れ入りますが、30ページ目をお開きください。30ページ下のほうですが、この方法によれば、評価上、特に「困難で、長期間を要する」作業を簡素化できるとともに、「部分別評価」で評価する部分が増加する分、より“等価”な価格を求める精度を高められると記載させていただきます。

ただ、この併用する方法につきましては、今回初めて提案させていただいた考えですので、この検討会といたしまして、先ほどの(3)の方法と、この(4)の併用する方法のどちらを優先して提案するかということなどにつきましては、後ほど先生方にご議論いただければと考えております。

では、続きまして、恐れ入りますが、31ページ目をご覧ください。ここから、第6章の新たな評価方法に関するその他の論点の検討を記載してございます。

まず、(1)で、「取得価額活用方式」を採用する場合には、家屋と償却資産を区分する方法といたしまして、「工事原価」を把握する際に、家屋と償却資産を区分する必要があるが、納税者が、行政庁と同じ精度で区分するのは、相当の困難性があるため、行政庁が関与して区分する必要があると考えたとしております。

次に(2)ですが、複数の調整率を適用する方法といたしまして、「取得価額活用方式」は、原則的に、評価基準等で調整率等が公表されるため、縦覧制度を通じて把握された

価格から、当該調整率等を用いて工事原価を逆算されないよう、複数の調整率を用いる方法を適用することが適当であるとしております。

では、続きまして、32ページをお開きください。次に、(3)といたしまして、申告の主体として、「取得価額活用方式」を採用し、納税者に工事原価の申告を求める場合には、建築図書類を保有・管理する建築工事の注文者等に申告義務等を課するため、家屋の最初の使用時の所有者に申告を求めているかどうかと考えるとしております。

では、続きまして、33ページをご覧ください。(4)で「工事原価」の時点といたしまして、工事原価の物価水準の時点の評価基準上の標準評点数の物価水準の時点に時点修正する場合には、工事原価の時点は、“建築工事の発注時点”ではなく、“家屋の完成時点”と捉えるべきであるとしております。

続きまして、恐れ入りますが、35ページ目をお開きください。(5)で、新たな評価方法で評価する家屋の範囲を記載しております。

では、恐れ入りますが、37ページ目をお開きください。その下のほうですが、制度設計上の必要性から、“用途”又は“規模”により評価対象家屋を限定する必要はないため、制度を運用する自治体が選択する仕組みにすることも考えられるとしております。

では、次に、38ページ目をお開きください。(6)でメンテナンス等の課題といたしまして、新たな評価方法を採用する場合にも、回帰式等のメンテナンスを行うため、年間10棟程度は部分別評価を行い、再建築費評点数を算出する必要が生じるとしております。

では、最後に、39ページ目をご覧ください。第7章といたしまして、まとめを記載してあります。まず、新たな評価方法は、家屋の「適正な時価」を求める方法として有効に機能するということができるが、ある程度の数、部分別評価により評価した価格と、乖離した価格で評価される家屋が生じることは否定できないとしております。そして、これらの課題を克服するため、更に、次の方法等により、部分別評価により求めた価格と“等価”な価格を求める精度を上げる余地があるとしております。一つは、家屋の“特殊な用途”の範囲を特定する研究を深めるとともに、統計的な手法を駆使するなどして、更なる絞込み措置の方法を考察すること。もう一つは、建築設備など、特に「評価が困難で、長期間を要する」部分のみを新たな評価方法で評価し、その他の部分を部分別評価で評価する方法の検討を進めることであるとしております。

最後に、40ページですが、新たな評価方法は、「適正な時価」を求める方法として、十分に可能性があるため、これらの方法等も含め、更に詳細な制度設計に取り組むべきであるとしております。

事務局からの報告書(案)の説明は以上となります。

【座長】ありがとうございました。

ただいまのご説明に関して、何かご質問等がありましたらお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

最初に、ちょっと細かいところだけ、1点だけ。4ページのグラフがありますけど、これは、報告書はカラーで出るんでしょうか、モノクロでしょうか。仮にモノクロだとすると、これ、ちょっとよくわからないので、もう少しわかりやすい表現にさせていただいたほうがいいかと思いますが。

別に本質的な問題ではございませんので、はい。

【審査申出担当課長】はい。ただいまのご質問ですが、公表する際には、わかりやすいようにカラーで出ささせていただきたいと考えております。

【座長】じゃあ、よろしくお願いします。

これは瑣末な話でございましたけども、ご意見ございますか。いかがでしょうか。

【〇〇委員】報告書の取りまとめ、お疲れさまでした。3点ほど質問させていただきま

まず、気になったのが3ページ目です。3ページ目の最後の「そこで」のところなんですけど、「これらの課題を解決し、簡素で迅速に評価でき、かつ、納税者に分かり易い評価方法を確立すべきと考え、都として新たな評価方法を国に提言するため」のところなんですけれども、ちょっと気になっているのが「新たな」という言葉の使い方なんですけど、抜本的に何か新しいことが出てくるんじゃないかと思う方もいらっしゃると思いますし、変更・修正ととらえる方もいらっしゃると思います。この検討会では、修正・変更の意味を指していると思いますが、都民が読んだときに、わかりやすいような表記のほうがよろしいのかなと思いました。

あと、2点目ですが、4章の新たな評価方法の分析のところ、回帰分析をなさっていたわけですが、その後、新たな評価方法の検討として(1)、(2)、折衷案の(3)があって、(3)がいいのではないかと絞った上で(4)という流れになっています。そのロジックがわかりにくいので、どういう手順を踏んだかというロジックの一覧表みたいものを、整理して載せられたら、もっと理解をしやすくなるような気がいたしました。

それから、37ページなんですけど、このように分析してきて、いろいろな可能性が見えたということなんだろうと思うんですが、37ページの「このため、制度を運用する自治体を選択する仕組みにすることも考えられる」という文章ですが、公平性の部分はどうなってくるのかという話も出てくるかと思うので、このように、はっきりと書いていいのかなというのが3点目です。

以上です。

【座長】はい。今のご意見に対して何かございますか、事務局から。

ちょっと、私のほうで先にちょっと、最後におっしゃった、その公平性の問題ですけども、これは、前段のほうで新しい、まあ新しいと言っていいかどうか、ちょっとあれですけど、今回考えている方法でやっても、その公平性は損なわれないということは一応論じていますので、それで担保されているというふうに。

という前提で、前提で考えるというふうなロジックになっていると私は思っておりま

すが。

【〇〇委員】なるほど。じゃあ……。すみません、そうだとすると、ちょっとここも書き加えたほうがいいのかもかもしれません。

【座長】ちょっと言葉が足りないのかもしれないですね。ですから、公平性は、もうあらかじめ確保されているという前提で考えると。ただ、これは我々が言っている話なのでね。

【〇〇委員】そうですね。

【座長】本当にそうかという議論は、また別途していただかなきゃいけない話なので、あくまでもこの報告書の中では、前段で公平性は保たれていると我々は考えると。そのことを前提にすれば、選択制ということもあり得るんじゃないかというぐらいの話に書いておけば、余り紛れることはないだろうというふうに思います。

【副座長】一言つけ加えてよろしいですか。

【座長】はい。

【副座長】座長のおっしゃったとおりだと思います。たとえば、比準方式をどのタイプの建物に適用するかというようなことは、市町村が決めていますよね。それと同じだということだと思います。比準方式と部分別評価は“等価”であると、どっちを使っても不公平はないから、したがって、その区市町村のそれぞれの具体的な事情に応じて、どっちを使ってもいいんだという。そういう前提で書いてあると思うので、確かに、少し説明を加えてくだされば、〇〇委員のおっしゃるようなことがはっきりすると思います。

【〇〇委員】ありがとうございます。

【座長】今ちょっと思いついたんですけども、評価の仕方には、基本的に言うと、その部分別に積み上げていく本来のやり方と、比準方式というやり方がありますよね。ちょっとほかにも方法があるのかどうか知りませんが、もし、その二つが主流で、二つを使っているとすれば、これは第3の方式というやり方、言い方ができると思うんですね。「新たな」というふうに言っちゃうと。ちょっと、さっきのおっしゃっているようなことが出てくる可能性も、私もあると思うんで。本来の方式と比準方式に次ぐ第3の方式を検討したというふうに言うと、そんなに紛れないんじゃないかなという気はします。ちょっと文言のことですけども、ちょっとご提案ということで。

分析内容の一覧みたいなことは、もし可能であれば、まとめていただければと思います。分析していただいたほうの業者さんと、ちょっと相談していただければいいんじゃないかと思いますが、事務局でまとめていただいても結構です。それは、ちょっとお願いしておきます。

ほかに何か、はい。

【副座長】ちょっとよろしいですか、座長にご提案ということになるのかもしれませんが、5の(1)、(2)、(3)では、1回、(3)で検討会としての結論が出た上で、(4)という新しい考え方が示されるというこの報告書案の成り立ちは、必ずしも望ましいわ



けではないと思うので、この（４）について、少し時間がいただけるなら議論をした上で、（４）まで議論して、まとめの（５）で、（３）の方法と（４）の方法が両方あり得るというふうにつくったほうが、最後の結論部分とも見合うと思うのですが、いかがでしょうか。

【座長】私もこれ、おさまり悪いなというふうに思っているんですが、実は、前回の会議が終わってからかな、終わるときぐらいに、何かこういうこともあるんじゃないかというのを、ちょっとごちゃごちゃと話をされていて、ちょっとやってみましょうかということになったんですね。ですから、この検討会で全く議論してない話なので、どうしたものかというので、事務局がちょっと遠慮して、こういう形でお出しになっているんですけども、今日、きちんと議論できて、皆さんに納得いただけるようであれば案としてお出しするというので、報告書にも、こんな形じゃなくて、もう少しきちっとした形で載せるということはできると思うので、今、ご提案いただいたことをちょっと議論したいというふうに存じますけど、よろしいでしょうかね。

ちょっとその辺の経緯を、じゃあ事務局のほうから簡単に説明していただいて、ちょっと議論に入りたいと思いますので、よろしくをお願いします。

【資産税部長】今、お話しいただいたとおりの経過なのでございますけども、（３）の方式まで、前回までの検討会でご議論いただいた後、一定の絞り込みをすることによって精度を確保できれば、一つの方式として実効性が出てくるんじゃないかというようなところまで、ご議論いただいたわけですけども、ただ、考えてまいりますと、絞り込みをして精度を上げれば上げるほど、結果として絞り込まれるわけですから、この方式によって評価できる対象の家屋というのが限定されてしまうという、トレードオフ関係が成立してしまうということで、何とか、ある程度、幅広いターゲットに対して適用できる、かつ、精度の高い方法というときに、家屋を部分別に見ていくと、部分ごとに分析をするということも今回の分析の中で、一定程度やってきておりましたので。

そうすると、部分ごとに見ると非常に資材数も多く、作業量としても非常に大きい部分であるにもかかわらず、価格に占める割合ではそれほど高くないといった部分があり、一方では、価格に占める割合は非常に大きいんですけども、資材数がそんなに多岐にわたるわけではないといった部分があるということから考えれば、そこを切り分けて、従来の方式と新しい方式を併用するというのも考えられるんじゃないかということで、一定の分析を、簡易な分析ではありますけれども、既存の分析結果を流用する形で十分な検証ではありませんでしたけれども、前回の検討会以降、事務局のほうで分析をさせていただき、分析の結果としては、ある程度、可能性はあるのかなということでしたけれども。今、座長、副座長からもお話いただきましたとおり、これまで議論をいただいていたところでございましたので、これがいいんだというふうに報告書いきなり書くわけにもいかない。報告書（案）としては、させていただくわけにもいかないということで、とりあえずこのような形で書かせていただき、今日ご議論いただければ

ということで、準備をさせていただいたということでございます。

どうぞよろしく願いいたします。

【座長】はい。設備に関しては、従来からも1個1個数えるんじゃないくて、平米あたり幾らぐらいという、総合評価方式というやり方がありますので、それに準じたようなやり方であるというふうに考えれば、余り従前のやり方と飛躍するということもないのかなというふうに、私はちょっと思っているところなんですけども、いかがでしょうかね。何かご意見いただければ。

【副座長】はい。よろしいですか。そもそもが、評価事務の簡素化・効率化ということを目指して検討していると考えております。そこで、この絞り込みをすればするほど精度は上がるが、新方式、あるいは第3方式の対象となる部分が減るというトレードオフだということを、部長がご紹介になって、全くそのとおりであります。

そこでイメージなんですけど、1棟ずつの建物が何百棟も建っているというところを考えると、その左右の端にある標準でないものを丸々外すというのが(1)から(3)の、特に(3)の発想だと思うんですね。それに対して、1棟を縦に考えて、例えば上3割部分ぐらいを除くことによって、新しい評価対象となる部分が減るという画を描いていらっしゃるのがこっちだというように理解をしています。

そう考えると、28ページに書いておられるように、評価に要する作業量の全体の6割程度を簡素化の対象にできる。つまり、特殊な用途のものを除いた、さらに残りの6割、特殊な用途で何割除かれるかわかりませんが、仮に1割除かれるとすると、今までから考えれば $6 \times 9 = 54\%$ が減ると。あるいは新方式の対象になるという、そういうイメージを描くことになると思います。

そうだとすると、この新方式、第3方式の対象として(3)のような絞り込みをしたときに外れるものというのが何%ぐらいというイメージをするのか、それに対して、全体の6割にかかわる部分を簡素化するんだという(4)の方式が、どういうふうに有意かということをやうまく示せると、この報告書の説得力が増すだろうというように考えております。

最後の検討事項も、「なお」と、30ページの下から2行目の「調査・分析を深めることが必要である」の中で、やっぱり事務量の減少の程度についても、調査・検討を深める必要があると。まさにやろうとしているのはそこが出発点ですから、この方法で、そのトレードオフがどれだけとけるのかということを書き込めればいいなというように考えております。

【座長】はい。今おっしゃったことは、説得性を上げるという意味では、私は大事なことだというふうに思うんですが、ただ、都として使っているデータの範囲内でしか言えない話なので、これは、その限界はあるということで、そこはちゃんと書いておく必要があると思うんですね。一般的にこうなるはずだ、みたいな話ではなくて、今回、試算してみた結果ではこういうことであるという。恐らく外したデータの数と、何かその辺

のことで簡単に計算できる話なので、それは少しつけ加えておいていただければいいかなというふうに思います。

今の（４）のところの設備を取り出して新しい方式、第３方式を適用するという考え方ですけど、これについて、〇〇さん、何か。

【〇〇委員】今、〇〇先生のお話を聞いていたら、実は、取得価額方式とは全く、ちょっと違うような話かなと、今までは、その取得価額を活用すれば何とか。実は、その設備とか仕上げとかというのは、実は、今回、対象としていた話と、またちょっと違うんではないかなということがあって、特に建築設備の中でも、今、〇〇先生が言われたような建築設備の中でも、その評価基準そのもの自体も総合評点方式をとっているやつもあるんですけど。実は、エレベーターとかそういうようなものについては、総合評点みたいなものは、なじまないみたいなどころはあるので、この建築設備の範囲とか仕上げの工事というのは、ちょっと範囲が広過ぎるので、この辺はどういうイメージで持っているかというのに大分よってくるんじゃないかなという気がしていますので、ちょっと異次元の話で。

先ほどの〇〇さんも言われましたけど、この辺の報告書（３）でまとめて、いろんなやり方が、実は取得価額活用方式でもありますねと。そこには、その建築設備のやり方、仕上げのやり方、それから、先ほども出ましたけど、時点修正の話とか、それから、いろんなその考え方が、今の比準評価と同じように。比準評価というのも一本でなくて、先ほど佐藤先生が言われたように、あるものから比準するとき、どういう要因で、その地域に応じて選んで、標準的な家屋に対してやっていくかという方式なんで、この辺は、どちらかという取得価額活用方式という議論をしていた中で、実は、それをどう活用するかという、やり方の話になってくるんじゃないかなという気が今したんですけど。

だから、いきなりここで、その拙速にそれがどうだという話ではなくて、その取得価額活用方式で調整率を出すときに、一つの方法として、そういうようなやり方も事務量の軽減としてあるというような話になってくるんじゃないかなという気がしています。

【座長】この検討会そのものの位置づけみたいな話とも絡むと思うんですけど、我々としては、一応、総務省に対して提案申し上げるというスタンスだろうと思うんですね。この方式がいいよと言って、これを採用しろというつもりはなくて、恐らく、多分です、これからの流れとしては、東京都から総務省に、こういうことを検討しましたという報告が行って、総務省はそれを受けてどうするかと。やっぱり、そんなのダメだと却下されるかもしれないし、いや、そういう可能性があるんだったら、総務省のほうでも検討してみようという話になるかもしれないし。そこは、まあ総務省のご判断だろうと思うんですね。

だから、ここで、その評価方式を決定するわけではないので、可能性を示すだけで、私は十分だろうというふうに思っています。ですから、やってやれないことはなさそう

だということを申し上げます。その先、どういうやり方があるかというのは、やっぱりおっしゃるとおりで、いろんなやり方が多分あると思うし、それを、じゃあ、どの方式にするかというのも、これもやっぱり地方税法のマスター、地方税法の中で規定される話なので、これも我々が決める話でもないというふうに思うんですね。ただ、可能性としていろいろある。例えば、三つか四つか方法を検討してみて、可能性がありそうだと思いますということは申し上げるんだけど、どれがいいかは、まあ別途やっぱり総務省のほうで判断されるということになるんだろうというふうに理解しています。

ですから、報告書としては、可能性を挙げておけば、それでよろしいかと思うし。今、〇〇さんのご意見を踏まえて考えれば、例えば、もうちょっと書きぶりを、トーンを落として、今回、検討会の中では十分に検討しなかったけども。例えば、その部分別と、それから新方式を講じる部分というかな。部分ごとに、その評価方式を変えて、取得価額方式を活用する方法も「あると考えられる」ぐらいにとどめておいて、特に、きちんと検討はしていないけど、そんなことも考えてみていいんじゃないかぐらいの書きぶりであれば、これは後で検証すればいいという話になるので、一つ落とすところかなという気もします。

ちょっと、その辺に関して、ほかにご意見がございましたら、はい、お願いします。

**【〇〇委員】**これは、〇〇さんがさっき言ったんですが。これ、確かに作業量は60%ということで、大変な節約・効率化できると思うんですけども、ただ、1棟全体に占める工事原価に対する比率は30%ですよ。ということで、そもそも最初スタートした取得原価方式から、遠ざかってしまう気がするんですよ。それと、今、固定資産評価基準の中に再建築費評点基準表の補正というのがありますよね。その中に、取得価格等を参考に部分別評価の所要の補正ができるということがあるんです。どうも原価の占める比率からすると、その延長線上にあるのかなと。評価基準の所要の補正の見直しというようなイメージかなというふうに、むしろ感じてしまいます。

**【座長】**いかがでしょうか。今、幾つかご意見が出たんですけど、何か事務局のほうで。

**【資産税部長】**ご指摘のとおり、所要の補正ができるというふうな規定がそもそも評価基準の中にありまして、都で設定をしているものなどが部分的にあるんですけども、恐らく、意図としては地域の実情に応じてと。全国的には余り一般的とまでは言えないけれども、地域によって特殊なものがあれば、それをそれぞれに設定してというような趣旨だと思うんですけども、なかなか、要は、実際には地域によって、特殊というよりも、そもそも基準の中で設定されていないものについて、どうしても設定すべき必要性をそれぞれ感じて、設定をしているということのほうが多いのかなというふうに思うんですけども。

そうしたときに、国でなかなか定められないものを自治体で評点数を定めるということとは相当にやはり困難があるわけで、それを、どう、じゃあ調査して決めればいいのかというような決め方のノウハウもなかなか実際には自治体にはないわけでございます。そ

ういう中で、一定の調査をした上で設定しているものというのが非常に限定されているというのが我々の実感している実情という部分があります。

そういうことで、例えば、ここで一つの、例えば設備だけをこういうやり方でやるといのはあり得るといようなことで結論が出れば、確かに、お話としては、その部分だけならば、所要の補正の範囲じゃないかということも考えられますけれども。そういうやり方で所要の補正をするということが、ある程度オーソライズをされれば、そういうことで自治体独自にやるという可能性もあるのかなというふうには、今、伺っていて考えたところではございます。

【座長】これは、結局は（４）の扱いをここに入れるか入れないかという話にかかわって来ると思うんですけど、仮に、今、おっしゃったように補正の範囲でということになるとすれば、それは、わざわざここで検討するまでもないという結論になるわけですよ。だから、どうしますかね。〇〇さんはちょっと違和感があるとおっしゃっていますし、〇〇さんも少し違和感ありみたいなことをおっしゃっているので、（４）に関しては、これ、ちょっと流れの中で、我々の思いつきのところがあるので、検討の対象にしたというのには、ちょっと当たらないかなと。やっぱり従来のやり方の、ちょっと修正でやれるんだということになれば、わざわざ総務省に申し上げる必要もないのかもしれないし。

【副座長】すみません。ちょっと、よろしいですか。

【座長】はい、すみません。

【副座長】２先生のご意見には、私はちょっと賛成できなくて、座長の「可能性として上げておく案」のほうに賛成をしたいと思います。というのは、我々のミッションとして見つけなきゃいけないものの条件は、第一に「適正な時価」の範囲内であること。つまり再建築価格評点数と呼べるもの、ここでいうと“等価”であると論理的に言えること。第二に、評価の事務量が有意に減少すること。そして第三に、「精度」という言葉を使っておられますが、ばらつきというか、これが当てはまらないものというのでできるだけ少なくなることの三つです。

この方式は先ほど申し上げたように縦横の切り方が違うだけで、対象とする部分を１棟ごとに外していくという（３）に比べて、対象を増やしながらも作業量のほうを横で切っていくという発想ですから、可能性として、今申し上げた三つの要素を満たす方法としての可能性はあると思うんですね。

なので、（３）の切り方、私は縦切りと呼んでいますが、と、それから（４）の作業内容というか評価対象で切っていくというものは、縦横の関係だから、両方、可能性としてはあり得ると。それが、後者の方法が現行の枠内で可能であるとしても、実際にはできないとか難しいということが事実であれば、提言しておくことには大きな意味があると私は考えます。

【座長】応援演説をいただいた感じがするんですが。ちょっとその辺の事情も含めて、

記載すれば、誤解はないかなというふうに思うんですね。（４）に関しては、今まで検討してきた（３）までとは方向が違うんだけど、今、先生がおっしゃっていただいたように、本来の目的からすると、作業量の多い部分を切り離して、新しい方式を適用するという可能性は非常に考えられるのではないかということを書いておいて、試算としては、このくらい作業量が減りそうだというようなことを書いて、併記するというのは、ありかなと思うんですね。

今日、議論をいろいろしていただいているので、全く検討会は知らんという話ではないことになっていますので。その視点が違うということですね。（３）までとは、かなり視点が違う。だけど有効な方法としては考え得るということで、（３）で、一応、結論を出して（４）をぱっと出している意味は、検討の方向が今までと違うので、切り分けて書きましたというようなニュアンスでまとめていただければ、そんなに違和感なしにいけるかなという気もします。全部外しちゃうというのも、ちょっと、何かもったいないという気もする。

はい、すみません。

【〇〇委員】私も同感です。最初にコメントを申し上げたのはこの報告書の援護射撃というか、賛成派ということで話をさせていただいてきたのですが、ロジックを整理した方がいいのでは申したのは、本文を読むと唐突過ぎる印象を受けたからです。（４）をつけ加えたというのをはっきりさせた方がいいと思います。さらに、〇〇先生がおっしゃった事務量の減少のシミュレーションみたいなものは、出されておいたほうが起承転結がしっかりするのではないかと思います。もともとの検討会の目的が「簡素で迅速に評価でき」ですから、そこと合致するストーリーにはなるのではないかと思いますので、ストーリーの追求、起承転結の追求というのは、なさったほうがいいような気がします。全体を通して、書き込みをもう少しされたほうがいいと思います。つながりが唐突過ぎるような感じがしますので、そこを埋めていただいたら、都民が読んでもおわかりいただけるのではないかと思います。

【座長】事務局、何かございますか。

【資産税部長】はい。大変ありがとうございます。非常に、これまでにいただいたご議論に加えたということもありまして、ぶつ切れのような状態に今、載せてありますので、今日、ご議論いただいた点を踏まえて、しっかりとつながるような内容に訂正して、また調整させていただいた上で、いいものに仕上がるように私どものほうで努力をさせていただければというふうに思います。

【座長】じゃあ、はい。どうぞ。

【〇〇委員】ちょっと質問なんですけれども、30ページのところに現行評点の点数差が±15%、従来のもそうでしたよね、15%の範囲。これ、仮に10%といった場合に、かなり打率はよく、どのぐらいになるんでしょうかね。10%の範囲におさまるといったような場合には。

【座長】多分、10%におさめるには、どのくらい絞り込まなきゃいかんかという、そういうご質問だと思うんですけど。

【〇〇委員】そうですね。

【座長】それはシミュレーションしてましたっけ。何か見れば、わかるのかな。

【資産税部長】はい。シミュレーションはしておりますので、10%の範囲におさまるのは、どのくらいということになれば数字は出ますけれども、ここに書いてある棟数よりも、ぐっとおさまる数は減ってくるということになります。

【〇〇委員】それと、同じところのページなんですけれども、範囲に収まる棟数は、全体の約85%と、それから全体の73%になっています。これ、今回は85%に対して80%ということで、+5%、それだけ集約率が高まったと。下のは、逆に、前は76%です。そうすると、今回73%ということで、集約が狭まっちゃうとか。この辺の数字は、どう理解するのでしょうか。

【資産税部長】1方式と2方式、取得価額活用方式と標準的工事原価方式、それぞれで見ますと、前者のほうでは全体の85%が15%の範囲に入る、後者のほうは73%しかといいますか、若干落ちるということを書いておりますが。

【〇〇委員】それは、前の方式ですと、80%と76%でした。前回のマトリックスによれば。

【座長】絞り込んだ後のと、絞り込む前との違い。そこを言っているんですね。5のところ（1）、25ページに書いてあるのは、（1）のところ15%になったのが80%というふうに書いていますね。それから、（2）のところ、26ページの上のほうで、やってみたら76%でしたと書いてあって、（3）で、さらに絞り込んだらというときには、これは何も書いていないのかな。特に書いていないけども、もう少し精度は上がるというふうに書いておられるんですね。具体的に何棟というのは書いていないですね。（4）でやってみたら、29ページと30ページに二つ方法があって、建築設備の部分だけ新方式でやれば96%と94%が15%におさまったと。さらに、建築設備と仕上げまで含めて、やってみた結果は、30ページの今、〇〇さんが指摘された数値になる、そういうふうな理解ですか。

とすると、ちょっと僕も十分読んでいなかったんですけども、ここのアとイでいうとアのほうがいいということですか。仕上げまで入れちゃうと、かえってばらつきが大きくなるよと、そういうことと理解してよろしいですか。

【資産税部長】はい。それはもう仕上げまで含めると全体に占める価格の割合がより高くなりますので、より広い範囲についていわゆる新方式を適用して、従来の部分別評価で評価する部分は逆に狭くなりますので、部分別評価で全体を求めた価格からは若干遠くなる可能性が高くなるということに当然なるわけです。

違いは、今、座長からお話いただいたとおり、（1）の方法では、絞り込みをして、絞り込みをした後の家屋のうちの80%が±15%の範囲に入る。最後にやった（4）の

方式の場合には、お話しのように、仕上げまで含めても、これは絞り込みをしないで、いきなり最初の家屋のうちの85%が15%の範囲に入ることですので、精度としては格段に高まる。当然なんですけれども、ほとんどの部分を従来の部分別評価でやるわけですから当然ではあるんですけれども、精度といいますか、従来の価格と同じ価格になる可能性というのは格段に高まるということがございます。ということを申し上げる、ここで。ちょっとわかりづらい部分があるので、マトリックスにするというのは、おっしゃるとおりだとは思いますが、そういうような比較をしているところです。

【座長】私も、やっとわかってきた。ご理解いただけましたでしょうか。そうですね。

【〇〇委員】アのほうは、建築設備方式でやると、さらに精度が高くなると。この数字は、はっきりしている。ところが、もう一つのほうは、逆に絞り込みが悪くなる。76が73になると。

【副座長】いや、それは比べられないですよ。26ページのところを76%とおっしゃるのは、絞り込んだ対象家屋の76%ですから340棟が対象。それに対して、こちらは540に対して85%ですから。一概に悪くなったとか、よくなったとか、これは言えないわけです。

【〇〇委員】言えないんですか。

【副座長】はい。対象が違うから。

【座長】だから、本当に比較するとすれば、もともと540でしたっけ。その540に対して、何棟が±15におさまったかという比較をしないと、本当はいけないんで。だから、その辺、一覧にさせていただければいいと思うんですよ。1の方式では540のうち最初に何棟外して、さらに、その分析結果から見たときに15%におさまるのは何棟でしたというような比較をすれば、精度は一目瞭然で比較できると思いますので。今のは、ちょっと読み切れないというか。

【〇〇委員】はい、すみません。

【座長】書いている方はわかるんだけど、我々読む側は一遍に理解できないという、そういう状況なので、それはわかるようにさせていただければよろしいかと思います。

【副座長】ちょっとだけ、いいですか。

【座長】はい、どうぞ。

【副座長】事務局に質問があります。先ほどの事務量の減少との関係で、28ページの①建築設備の部分については評価に関する作業量が全体の6割程度と書いてくださっていますが、仕上げ工事の部分については、特にそういう定量的な言葉はなくて、困難で長期間を要するとだけありますので、これがアとイの評価にもつながるため、②についても何か手がかりになるような数値があれば、ぜひ教えていただきたい。あるいは次の案でお示しいただきたいと思います。

【資産税部長】設備の作業量に占める割合というのは、過去に自治体アンケートなども



とって、一応、その根拠数字がありましたので、6割程度を占めるということを書かせていただいているんですが、仕上げまで含めると、これは結局、建物によっても違うわけで。なかなか、ざっくりとした数字を出すわけにもいかず、相当、作業量に占める割合は当然、大きくはなるんですけども、確固とした根拠となる数字が今のところございませんので、ちょっと今のところ書き込めていないというところでございます。

【副座長】わかりました。ありがとうございます。

【座長】感覚的でもいいと思うんですけど、私は評価実務をやったことがないので、仕上げにかかる時間と、ほかの躯体とか、その辺にかかる時間の感覚的な比率ってどのくらいなるか。これは、〇〇さんのほうがお詳しいかな。実際に作業されている方の時間を、ちょっと。例えば、半分以上を占めるとかね。恐らく、実際やってみると、躯体だって、大したことないと思うので。〇〇さん、いかがですかね、その辺。やっぱり仕上げの評価って大変かなと思うんだけど。

【〇〇委員】今の設備の6割というのは、多分、先日から話が出ている。例えば照明設備とかコンセントの数とか、1個1個数えなきゃいけないという部分について、かなり計上されている嫌いがある。

仕上げも、例えば単調なものであれば。一番最初、第1回で話したように、単調な、例えば全部マンションであれば、各フロアごとに、それほど仕上げの材料は変わらない。複合用途になってくると、実は、住宅と非住宅でいけば仕上げが変わってくるんで。そういう意味では、それほど仕上げについては。仕上げの中に建具を入れると、結構、大変なんですけど。要は、何が大変かという、建具と、実は、建築設備の中でもエレベーターを1個計上するのは簡単なんだけど、建築設備の中でも照明設備とか電灯、コンセントとか、それから給水・配水とか、そちらは配置関係があるものなので。

ちょっと私、個人的には、これは評価基準そのものの問題点なんじゃないかなという。だから、先ほどの〇〇先生とは逆なんですけど、これは評価基準そのものを所管しているところで頑張れよという内容なんじゃないかなという、こういうような意見は出ているよと。

それが難しければ、取得価額方式みたいな話もあるんだけど。実は、そもそも取得価額方式をやっちゃいけないよと言っているのは、建築費を参考にやっていると、〇〇先生がほかの回で言われたように、いわゆる親子関係とか、非常に発注者と受託者が密接に結びついているような話があるので、これは課税の公平に資することがない。今回の場合、1万平米以上で分析されているので、何か、この辺で取得価額活用方式そのもの自体を。我々は、1万平米以上であれば発注者と受注者の関係とか、特別な関係がないので、何とか使えるんじゃないかという視点で検討してきたんだけど。実は、個々になってくると、先ほど〇〇先生が言われた横切りみたいな話になってくると、これは横切りが全部、あらゆるところに出てきて、そもそも再建築価額方式じゃなくて取得価額方式で全体を評価しちゃっていいんだよというような議論になるんじゃないかなというこ

とが、私、ちょっと懸念されていて。やり方としては、こういうのもありますよというのを書くのはいいんですけど、書き方としては、ちょっとトーンダウンしていただきたいというような個人的な意見です。

作業量としては、〇〇先生のご質問の建築設備の6割程度というのは、実は、配置という部分が。そもそも、ほかの委員会でも、その辺は何とかなるんじゃないかというような意見もありましたけど、実は、縦配管とか、そういう部分がかかなり計算しなきゃいけない、図面から1個1個拾わなきゃいけない。照明器具は全部で何カ所あります、コンセント、スイッチが何カ所ありますというのを図面から1個1個拾うような形になっているので、これが結構、非常に難しいんじゃないかと。ほかの委員会では、用途を特定すれば、用途も例えば住宅という話じゃなくて、高齢者施設とか、そういうようなことで用途を特定すれば、この辺は打開できるんじゃないかというような議論もあるので、ちょっと、この辺はトーンダウンしたほうがいいんじゃないかというのが個人的な意見です。

【座長】 さっき総合評価方式みたいなものがあると申し上げたんですけども、その問題みたいなものも実はあるということも議論はしてしまして、評価基準そのものを、やっぱり、もう一回、検討すべきだよねというのは言っているんですね。ただ、その話をここに持ってきてしまうと、またちょっと違うかもしれないので。(4)は(4)で現行の評価基準の範囲内というか、どう書けばいいか、ちょっとわからないんですけど。

評価基準を見直せば、解決しちゃう話なのかもしれないというのが、〇〇さんのお話ですよ。それと、我々のスタンスは大規模な建物に限定するという事は、最初から言っていますので、それはほかのもっと小規模な建物に全部いっちゃうということは、多分ないということは言っていると思うんですけど、取得価額を活用して、設備を総合的に評価するというようなやり方もあり得ることなんですけど、それは、場合によっては評価基準を見直せば、そういうことをしなくてもやれる可能性もあるということですよ。要は、そういうことですよ。別に、こんな方式を入れなくても、評価基準を直せばいいんじゃないかというのが〇〇さんのご意見なんですよ。

ですから、ただ評価基準そのものの問題点をあげつらうのも、ちょっと本意ではないというところがあるので、可能性として、こういうことも考えられて、これで、やってみたら非常に事務効率は高くなるということがわかったということは、僕は書いておいていいと思うんですよ。それで、具体的にどうするかというのは、もう、それこそ総務省のほうで、いや、こんなことを入れるんだったら、評価基準を変えたほうがいいということであれば、そういうふうに動かれるし。それは、いろんな場面でいろんなお話ができると思うんで、こちらの真意は伝わるといふふうに思いますので、一応、いろんなご懸念はあるんですけども、入れておけばいいのかなというふうには思います。

皆さん、ご心配されていることもありますので、それはごもっともなので、その辺はきちんと書いていただいて、つけ加えると。(3)までとは、ちょっと考え方が違うと

いうことははっきり言っていただいて、つけ加えるという方向でいかがでしょうかということですが、よろしいでしょうか。

それじゃあ、4番目の方式に関しては、そういうことで、事務局のほうで、また文章をつくっていただいて、これを委員の皆様にご確認いただくという手続をしていただければと思います。(4)に関しては、そういうことで。

じゃあ、ほかの点に関して。何か。

【〇〇委員】はい。(4)と全く絡まないわけでもないんですけども、7ページ、8ページのあたりに、全体のロジックのキーワードとして、“等価”というのが出てくると思うんです。それは、恐らく、従来の枠組みを使って、それと同等の値というようなものを求める方式ということで、新たな評価方法というものを、これは探っていくんだということになるかと思います。そして、その“等価”というのは、一定の幅があるんだということが前提とされていて、いろんな方式をとって、それが±15%という枠内にあるのだというような流れになっているということ。まず、そこは事務局のほうでよろしいでしょうか。確認、お願いします。

【資産税部長】はい。お話しのとおりでございます。

【〇〇委員】そうすると、±15というところの、その幅というものが、いわゆる“等価”というふうに言ってしまうといいのかなという気がちょっとしております。“等価”ということだと、限りなく近いというイメージがあります。ですが、そのあたりはどのように考えるべきでしょうか。

【副座長】“等価”という、クォート・アンクォートの等価という書き方については、私が発案しているもので、少し説明をさせていただくと、数字としてイコールだという意味ではなくて、再建築費評点数として位置づけることができるという、論理のレベルなんです。論理のレベルとして、このやり方による評価額が、ここでは部分別評価と論理的に同じだということを示しているだけであって、それが幾らになるかということ、つまり、実際にやってみたときに部分別評価とずれがないということは、全然意味していないんですね。なので、後でばらつきの検証をするということになるわけです。

例えば、部分別評価と比準評価というのは等価ですよ。だからといって、その二つが一致するという保証は何もないわけですから、論理的に見て、同じという説明が、ロジックが立つかというのが“等価”のレベルの議論です。実際にやってみると、例えば取得価額については7割ぐらい掛けなきゃだめだとか、いろんな調整率の問題が出てくるでしょうけれども、それはロジックとしての“等価”とは、必ずしも関係がないし、さらに、どの範囲について相関がどれぐらいあるということと、特定の建物について見ると30%もずれているということとも関係がないという意味で、これ論理のレベルで、クォート・アンクォートの“等価”という言葉が使われているということで、私は理解をしております。

【〇〇委員】はい。説明を伺うとよくわかるんですけども、“等価”となっているの

で、等しい値というふうに素直に読んでしまう可能性があって、そのこのところをちょっと懸念した次第です。

【座長】この辺はやっぱり法学者のおっしゃることと、我々の理解することとは少しレベルが違うので、むしろ我々の理解できる言葉に少し書き直していただくというか。まあ加えていただければいいと思うんですね。今、〇〇先生がご説明いただいたようなことをちょっと加えておいていただければ、紛れないと思います。恐らく、同じような疑問は出てくるだろうと僕は思います。だから、これはちょうどいい機会なので、〇〇先生のただいまのご発言を加えていただくような形で検討していただければと思います。よろしいですか。

何%ずれたから、いいとか悪いとかという議論は、これはわからないですよ、はっきり言うと。はっきりした基準があるわけでもないし。例えば0%というのは、あり得ないわけで、じゃあ30%はだめかという、それもよくわからないというのが本当のところ。これは、それこそ新しい方式を、もし仮に決めるとすれば、その段階で、どのくらいの誤差というか、ばらつきを許すかというところで、これは数値的な統計処理的な話のほうの検討だと思いますけども、お決めいただければいいのかなと思うので。我々としては、仮に15%プラマイぐらいは同じと、“等価”とは言わない。値としてはそんなにずれていないとみなしているという意味で使っているということよろしいかと思います。

この辺の議論は、しても切りがないというか、意味がないというふうに私は思うんで、それは実際にやるときに決めればいい話だというふうに思います。

ほかに、何かご質問とかご意見とかございましょうか。よろしいですか。

【副座長】何もなければ、じゃあ、すみません。

【座長】はい、どうぞ。

【副座長】ちょっと、今日発言が多いので申しわけありません。

【座長】いえいえ。

【副座長】3ページの問題の出し方なんですけど、東京特有の課題ということ強調して「都として」というのは、わからなくはないんですが、これは、やはり潜在的にはどの大都市にもある問題だというように広げるほうが関心を持ってもらいやすいかなというように思います。これは都のスタンスであられると思うので、強い意見ではありませんが、東京都特有だと言えば言うほど、「まあ、じゃあ、東京、頑張ってるね」という話になりかねないので、やはり各大都市に潜在的には共通している問題であって、東京で先端的に出ているんだというスタンスのほうが、あるいはいいかなと思ったので、つけ加えておきます。ご検討いただければ幸いです。

【座長】はい、いかがでしょうか。

【資産税部長】はい。私ども事務局の感性で、「東京特有の」と書かせていただきました。ここは検討会としてのご報告をいただくところでございますので、先生のご指摘あ

るいは検討会としてのご認識として、そういうご認識ということだけでいただければ、そのような書き方が適切かなというふうに思っています。

【座長】まあ、私も〇〇先生のご意見に賛成で、今後、増えてくる可能性はありますし、波の先頭を東京がかぶっているというだけのことだろうというふうに理解していますので、ちょっと、そういうニュアンスでお書きいただいたほうが、ほかから無視されなくて済むという感じはします。

それで、ほかには、何かございますでしょうか。

【〇〇委員】はい、ちょっと気がついたこと。

【座長】はい。

【〇〇委員】報告書の19ページなんですけど、下から3行目のところに相関係数が0.95というので、取得価額と現行評点というのが、非常に相関があると。実は、この相関係数というのは、要因が多ければ多いほど数字が上がっていくのが相関係数の性格なんで、ちょっと0.95あれば、もう十分じゃないかと。十分だから実は取得価額活用方式というのが検討できるんだよという内容だと思うんですけど。何か、その要因をどんどん増やしていけば相関係数が上がっていくのは当たり前なので、ちょっと、そこで相関係数ばかり注目され過ぎているんじゃないかなと。どちらかという、実は調整率の部分はどういうふうになるか、プラスなのか、マイナスなのか。それが論理的に合っているかどうかというのが一般的には多変量解析なんかでの分析手法なんじゃないかなと。

【座長】ここで言っているのは、回帰分析によらずに算出したという。ですから、非常に単純に出しただけですよね。要は、取得価額と評価額と単純に相関を見たら0.95だった、そういう意味ですよ、これ。だから、要因が増えると上がるとかという話ではなくて、単純に取得価額と評価額は正比例の関係にあって、結構よく説明できるということを行っているだけです。

【〇〇委員】ですね。次のページに、だから、いわゆる回帰分析によってやっていると0.98になってくると。当然、数字が上がってくるという……。

【座長】それは、そうですね。そのとおりですね。

【〇〇委員】だから、どちらかという、こういう多変量解析だって、0.9以上あれば結構良いんで、その辺で。そもそも、これが取得価額方式の1万平米以上で分析したところの根幹じゃないかなということなんで、何か、その辺で。要因が多ければ多いほど相関係数が高くて、より良いと。

【座長】いや、必ずしもそうではないです。例えば、対象が、これが1万ぐらいになると、もっと僕は下がる可能性もあると思います。対象が少ないほど、高く出てくる可能性が高いんです。仮に2個しかなかったら、1になっちゃいますから。そういう性格のものなので、ここで0.95というのは、当然といえば当然なんですけど、500幾つあって0.95というのは、かなりいい相関があると。普通だと500とか600でや

ったら0.8、ばらつきの多い場合だと0.8とか7とかになっちゃいますよね。0.5以下は、余り意味がないので。95というのは、かなり関係がある。

逆に言えば、取得価額と評価額というのは、かなりよく比例しているということの証明だというふうに私は理解しておりますけども。それを、もうちょっといろいろな要素を入れて調整してやると、コンマ03ですか、0.98ぐらいまで上がりますねというのが、ここで言っている話なので、だから取得価額は使えそうだという。そこは〇〇さんのおっしゃったとおりなんですけど、議論なので、〇〇さんのおっしゃっていることがちょっと私は理解できなかったんですけど。

【〇〇委員】分析の中で、いろいろな要因みたいなものを取り込めば上がってくるのは当たり前なんで、その辺が、この報告書にはないんだけど、ちょっと気になるかなという。

【座長】だから、19ページは、もう素でやっているだけの話なので、別に特に説明は要らないかなという感じはしていますけどね。そこから後の話は、いろんなパラメーターを入れていってやったら、どうか、こうかという議論になっているんで、ご心配の点は大丈夫だろうというふうに私は思っております。

【資産税部長】〇〇委員がおっしゃったのは、多分、係数がどの程度有意であるか。例えば床面積であるとか、階層数とかという、説明変数を、いろいろ入れて係数を出しているわけですけど、それがそれぞれ、どの程度有意であるかということについては、私も専門ではないんですけども。統計の世界ではp値とかt値とか、そういう数字があって、そういうものをどうなのかと、私も、あるところで分析の結果について、ご説明したときに、そういうご質問があって即答できなかったんですけども。

なかなか、この報告の中で、どこまでそういう専門的な説明を書いたほうがいいのかというところがありまして、なかなか統計の専門でない者にとって、p値とかt値とか言われても何のことかさっぱりわからないところがありますものですから、そこまでの説明は省いているわけなんですけれども。まあ、もし、書いたほうがいいのかというようなご指摘があれば、ちょっと検討させていただこうかなとは思っておりますけれども。

【座長】そこまで書くと、読む側は頭が痛くなるという感じもするし、説明から入るとなると教科書1冊、書くような話になってしまうんで、それは、私は要らないんじゃないかと思うんですね。あと、数値をどう載せるかという話も若干、相談のときにしていたんですけども。数値を載せてしまうと、それがひとり歩きしてしまう可能性が非常にあるので、そこは、もう思い切って、全部省略して結論だけ書こうという話に、まあ一応なっています。

もし必要があれば、相手を限定して開示するとか、分析資料ですね。要するに、部内で回っていた資料の扱いは、今後、事務局のほうで検討していただければいいかと思うんですけども。場合によっては開示をするということもあり得るかもしれないんですけど、ちょっと、やっぱり、これは余りしないほうがいいのかと思いますね。まだテス

トケースなので、それが余り表に出るのは好ましくないというふうに私は思います。

もし、総務省のほうで本格的に検討しようという話になるのであれば、それはまた別の話なので、これと同じようなプロセスをたどられるか、また違うやり方でやられるか。それは、ここではわかりませんが、総務省にお任せするという形になるかと思えます。総務省のほうから参考にしたいからということであれば、それは当然、開示するという。総務省のほうにはご提供するということになるかなと思えますので。そんな扱いで、いかがでしょうかね。ちょっと私一人で決める話ではないとは思いますが、よろしいですかね。

じゃあ、そういうことで、数値的なものは一応、内部資料にとどめるという形にさせていただきたいというふうに思います。

ほかに、はい。

【〇〇委員】あと、気になったのが38ページ目で、メンテナンス等の課題という。今の比準評価もそうなんですけど、メンテナンス等は、どちらかというと、評価基準に載つかれば、あとは市町村のほうで考えていくというやり方なんです。例えば、今回の場合、1万平米以上で分析して、実際に取得価額活用方式をやる場合に2万平米以上でやれば、1万から2万のデータが、相変わらず、部分別評価で残っていくんで、今度は5,000以上でもって分析するとかというやり方もあるので、これ、わざわざ書く必要はないんじゃないかなという気はしたんですけど。ちょっと、ここだけ異質かなという。

【座長】いや、これは私が入れてほしいと言っているんで。数字って、決まっちゃうと、もうなかなか動かなくなってしまうところがあるような気がしているんです。これは、結局ロジックとして、どういうやり方にするかというのは、非常に運用の問題があるんですけども。一遍決めてしまって、それを固定してしまうというやり方も、もちろんあるとは思いますが。ただ、やっぱり評価基準を見ていて思うのは、時々手入れしないと乖離が物すごくなっちゃうというのは、もう経験していますので、やっぱり、それはきちんと書いておかないといけないし。全部、新方式に切りかえてしまうと、じゃあ、在来のやり方、本当のやり方というかな、本当のやり方でやった場合の数値というのは全部、消えてしまうわけです。

全部、比準評価でやるからいいよという話であれば、それはそれで通るんですけど。ただ、比準対象になっている家屋は部分別評価をちゃんとやっているわけですよ。それは、ある意味、メンテナンスしていることになるので、それと同じようなことが、このやり方の中でも仕組みとして組み込んでおかないと、往々にして忘れられてしまうんじゃないかと思って、これは書いているんです。

だから、新方式にしたから、もう全部、部分別評価はやめますというふうに言ってもらったら困る。今、おっしゃったようなやり方もあるのかもしれないけど、それは規模が違うじゃないかというような議論が出てきたら、ちょっと耐えられないので、やっぱり一部は本来のやり方でやるということを持続していただきたいということをお願いし

ているだけです。要らんとおっしゃるならば、また検討しますけど。私はないと、ちょっと危なくなるんじゃないかという気はしているんです。余計なことを書いているかもしれないんですけど、まあ念には念を入れてというふうな意味で書かせていただいたということです。よろしいですか。

ほかに、何かございますでしょうか。あと、よろしいですか。

それでは、一応、ご議論いただいたということで、本日の議論はこれまでということにいたしたいと思えます。いろいろご意見をいただいて、直すべきところもあるかと存じますので、それは事務局のほうで、また再度案をつくっていただいて、会議をすることは多分ないと思うんですけども、個別に委員に意見を聞いていただいて、ご了解を得られれば、最終的な取りまとめというのは、私にお任せいただければというふうに思えます。よろしいでしょうか。

【副座長】お願いします。

【座長】じゃあ、本日の議論はこれまでということにしますので、後日、また案が皆様のところに行くかと思えますので、よろしく願いいたします。

それじゃあ、事務局にお返ししたほうがいいのか。

今日で終わりなんですね。一応、平成28年度固定資産評価に関する検討会というのは、今日で最後ということになります。そこで、事務局を代表して、〇〇局長さんよりご挨拶いただきます。

【主税局長】主税局長の〇〇でございます。若干、事務局に宿題は残されておりますけれども、一つの大きな節目を終えたということで、事務局を代表いたしまして、一言、御礼のご挨拶を申し上げたいと思えます。

座長、副座長を初め委員の皆様方には、大変お忙しい中、家屋の評価方法の見直しの検討にご尽力をいただきまして、誠にありがとうございました。

固定資産税は自治体にとりまして、安定的で大きなウェートを占める貴重な財源になっておりますが、一方で、納税者から見れば、その仕組みが複雑でわかりにくいなど、さまざまな課題があるものと認識をしております。とりわけ近年増加しております、大規模な家屋の評価におきましては、困難で複雑な判断を伴い、課税するまでに長時間を要するといった多くの課題が生じています。東京都といたしましても、今日における建築状況などを踏まえた納得性のある評価方法の見直しを、一日も早く実現されるべきものと考えております。

委員の皆様には、こうした実情を受けとめていただき、この1年間にわたりまして、幅広い論点について、専門的な見地からご検討を賜りました。委員各位からいただきました貴重なご意見を踏まえ、東京都として、速やかに国に提言してまいりますとともに、評価方法の見直しに向けて、さらに国を後押ししてまいりたいというふうに思っております。今後とも、東京都の税務行政にご支援・ご協力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が、私からのご挨拶とさせていただきます。



これまで本当にありがとうございました。

【座長】じゃあ、これで終わりということによろしいですか。

【審査申出担当課長】それでは、以上をもちまして平成28年度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、お集まりいただきまして、誠にありがとうございました。