

**平成28年度東京都税制調査会
第3回 小委員会**

[報告事項・固定資産評価に関する検討会について]

平成28年9月5日

1 家屋の評価方法に係る現状と課題

◇ 複雑で精緻な評価方法

○ 昭和36年3月 固定資産評価制度調査会（注） 答申

「家屋の評価は、再建築価格を基準として評価する方法によるべきである。

家屋の評価方法については、再建築価格を基準として評価する方法のほか、取得価格を基準として評価する方法、賃貸料等の収益を基準として評価する方法又は売買実例価格を基準として評価する方法が考えられるが、（中略）**再建築価格は、家屋の価格の構成要素として基本的なものであり、その評価の方式化も比較的容易**であるので、家屋の評価は、再建築価格を基準として評価する方法によることが適当である。」

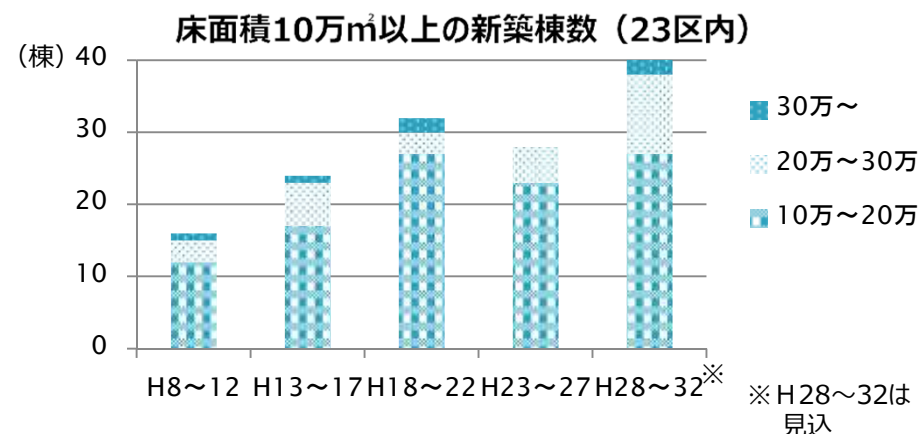
注 固定資産評価制度調査会・・・固定資産評価制度の審議のために、総理府に設置された総理大臣の諮問機関（昭和34年4月から昭和36年3月まで）

○ 再建築価格方式のしくみ

「評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点において、その場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費を求め、当該再建築費に当該家屋の時の経過によって生ずる損耗の状況による減価を考慮し、必要に応じてさらに需給事情による減価を考慮して、当該家屋の価格を求めるもの」（次頁参照）

○ 大規模化、複合用途化した建築物には適用が困難

- ・東京における建築物の大規模化（右グラフ参照）
- ・大規模事業用建築物を評価する場合、複雑な当てはめ作業を要するために**時間がかかる**うえ、納税者にとって分かりづらく、予測可能性が低い（右表参照）。



大規模事業用建築物の評価例

	床面積	用途	建築資材数	評価期間
1	約24万㎡	事務所・店舗・住宅・ホテル	約55,000点	1年10か月
2	約20万㎡	事務所・店舗	約40,000点	1年2か月

2 検討会の設置と検討案の方向性

◇ 「固定資産評価に関する検討会」の設置（平成28年4月）

○ 新たな評価方法の具体案を検討し、国に提案

- ・委員は、**建築、不動産鑑定、法律等の専門家6名**で構成
(右図参照)
- ・都として、新たな評価方法に係る**報告書**を今年度中に
取りまとめ、国に提言

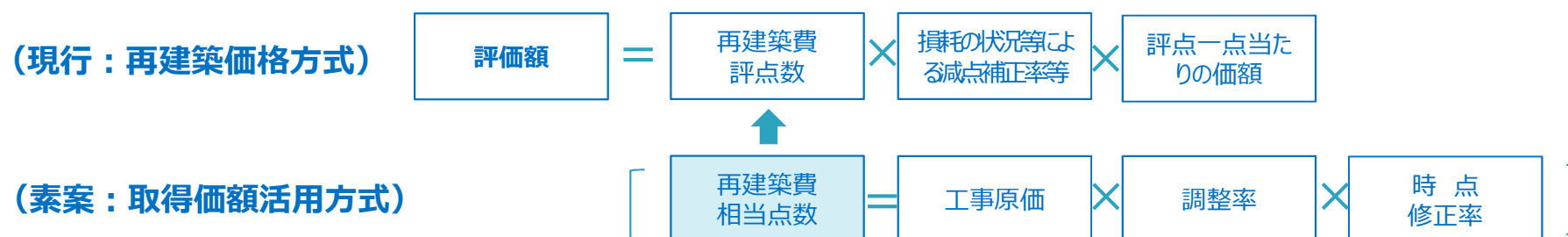
検討会委員

- ◎小松幸夫 早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科教授
 - 佐藤英明 慶應義塾大学大学院法務研究科教授
 - 柏木 恵 一般財団法人ナショナル戦略研究所主任研究員/税理士
 - 熊澤光司 東京都固定資産評価員
 - 柴 由花 常葉大学法学部准教授
 - 平井敏彦 一般財団法人日本不動産研究所公共部上席主幹
- ◎座長 ○副座長

◇ 新たな評価方法の素案

○ 案として、「取得価額活用方式」（仮称）※ を検討

※取得価額活用方式(仮称):「工事原価」に「調整率」及び「時点修正率」を掛けた値を「再建築費相当点数」とする。



➡ 新たな評価方法の方向性として、「現行方法の原則の中で、取得価額（工事原価）をベースに再建築価格を求める方法」を検討