

「固定資産評価に関する検討会」の取組みについて ～大規模家屋の評価制度の提言～

東京都主税局資産税部固定資産評価課
資産評価専門課長 藤田 ますみ 氏
家屋班主任 渡辺 健太 氏

「固定資産評価に関する検討会」の取組みについて

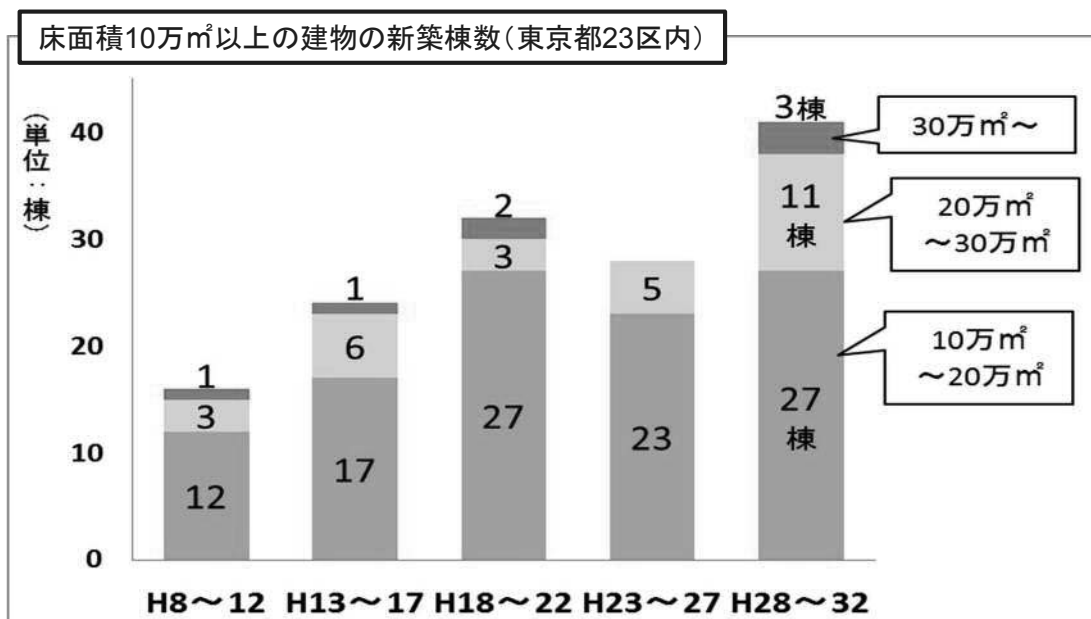
～大規模家屋の評価制度の提言～

東京都主税局資産税部固定資産評価課
 資産評価専門課長 藤田 ますみ
 家屋班 主任 渡辺 健太

1 検討会の設置目的

大規模・複合用途の建物の新築棟数推移

- 都内では、都心部・臨海部を中心に大規模・複合用途の建物が多数建築されており、今後も大規模な建物の建築は加速



注 平成28～32年には建築中または計画段階のものを含む

1 検討会の設置目的

大規模・複合用途の建物を評価する場合の課題

- 先進的な建築技術を取り入れた資材が数多く使用される大規模・複合用途の建物の評価には以下のような課題が存在

課題① 困難で複雑な判断を伴う作業が必要

… 数万点にも及ぶ建築資材を、約500の評点項目に当てはめ

課題② 竣工から評価完了まで長期間を要する

… 竣工から評価完了まで2年近くを要することがあり、その間、納税者が固定資産評価額を把握できない

課題③ 評価の方法が複雑で納税者に分かりにくい

… 納税者側が固定資産評価額の試算や検証をすることは困難

※ こうした課題は、東京のみならず、大規模・複合用途の建物が建築される他の大都市にも潜在的に生じている共通の課題

2

1 検討会の設置目的

「固定資産評価に関する検討会」の設置

- こうした課題の解決に向け、東京都主税局は「固定資産評価に関する検討会」(以下、「検討会」という。)を設置

「固定資産評価に関する検討会」概要

【設置】 平成28年4月

【委員】 建築、不動産鑑定、法律等の専門家6名

座長：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)

副座長：佐藤 英明(慶應義塾大学大学院法務研究科教授)

【設置目的】

①簡素で②迅速に評価でき、③納税者に分かり易い評価方法を確立すべく、新たな評価方法を国に提言するため、大規模事業用建築物の評価方法について検討

3

2 新たな評価方法の方向性

再建築価格方式の課題等(委員意見)

- 第1回検討会において、現行の評価方法である「再建築価格方式」の課題、及び新たな評価方法のあり方について議論された(以下、委員意見)。

再建築価格方式の課題	<ul style="list-style-type: none">○ 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、<u>税制度の見直しが必要</u>○ 大規模事業用建築物を現行の再建築価格方式で評価する場合には、評価する際に確認する建築資材の数が多く、設計図書の修正などもあるため、評価が困難で時間がかかる。
新たな評価方法のあり方	<ul style="list-style-type: none">○ 大規模事業用建築物の評価については、<u>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。</u>○ 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、納税者を説得できるデータを持つことが必要

4

2 新たな評価方法の方向性

再建築価格方式の課題等(事業者意見)

- 第2回検討会においては、再建築価格方式の課題等について、ビル開発事業者からヒアリングを行った(以下、事業者意見)。

現行の評価方法の問題点	<ul style="list-style-type: none">○ 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。○ 現行の評価方法について大きな問題はない。評価が長期間にわたることについても、前倒し課税されているわけではなく、会計上も見積り計上することに関しては、特に問題は発生していない。○ 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。
大規模事業用建築物の評価について	<ul style="list-style-type: none">○ 現状の方法で問題ないが、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。○ 取得価格方式にする場合、取得金額をベースにさまざまな補正をかけて客観的な値にし、検証可能性や予測可能性などに耐えて公正性を確保するにはファクターが多く、現実的には大変ではないか。

5

2 新たな評価方法の方向性

検討の方向性

- 「再建築価格方式の枠組みの中で、取得価額等を参考に、再建築価格を求める方法」を検討
- 当該評価方法は、新築・増築分家屋の評価において、現行の部分別評価及び比準評価に加え、第三の評価方法となる“新たな評価方法”と位置付け
 - ⇒ 判例上、評価基準に定める再建築価格方式は一般的な合理性があるとして、これに従って決定した価格は、特別の事情の存しない限り、「適正な時価」と推認される
 - ⇒ 評価基準は、新築・増築分家屋の評価方法として部分別評価・比準評価を定めているが、比準評価の前提は部分別評価
 - ⇒ 現行の評価額(部分別評価)と“等価”な値を算定する評価方法は、「適正な時価」を求める方法として合理性あり
- ※ “等価”とは、論理的に同じであることを意味し、数値として“同等”であることは要するが、完全に一致することを意味するものではない。
- 「適正な時価」には一定の幅があることを前提に検討

6

3 新たな評価方法の基本的な考え方等

新たな評価方法案

- 前記「新たな評価方法の方向性」に基づき、現行の評価額と“等価”な値を求める方法として、「取得価額活用方式」及び「標準的工事原価方式」を検討
 - ◇ 取得価額活用方式
家屋の実際の工事原価に、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。
 - ◇ 標準的工事原価方式
家屋の用途や床面積等の要素から、標準的な工事原価を算出し、これに定数及び時点修正率を乗じ、再建築費相当点数とする。

<新たな評価方法による評価額算出方法(イメージ)>

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{再建築費相当点数}} \times \boxed{\text{損耗の状況等による減点補正率等}} \times \boxed{\text{評点一点当たりの価額}}$$

↑
新たな評価方法によって算出

7

3 新たな評価方法の基本的な考え方等

取得価額活用方式

◇ 「取得価額活用方式」による再建築費相当点数の算出式

$$\text{再建築費相当点数} = \text{工事原価} (\ast 1) \times \text{調整率} (\ast 2) \times \text{時点修正率} (\ast 3)$$

※1 工事原価

評価対象家屋の工事原価(資材費及び労務費を想定)

※2 調整率

部分別評価により算定した家屋との評価水準の均衡を図るために乗じる率(部分別評価で求めた再建築費評点数と工事原価の割合を想定)

評価対象家屋の「用途」、「床面積」、「階層数」、「完成時期」の情報と調整率の関係性を回帰式(データ分析により算出)を用いて算出するため、家屋ごとに異なる値となる。

※3 時点修正率

建築工事の発注時期等による建築物価の差を補正するために乗じる率(修正によりあわせる時点は、評価基準上の価格基準時点(基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月))

8

3 新たな評価方法の基本的な考え方等

取得価額活用方式における「工事原価」の捉え方

- 「工事原価」は「再建築費評点数」を構成する「資材費」及び「労務費」に該当するものとすべき
- 「工事原価」の的確な把握のためには、償却資産に当たる資材・設備の工事費を除く必要あり

<工事見積書の一般的な構成>

主な工事費構成(種目別)	対応する再建築費評点基準表上の部分別区分(非木造家屋)
I 直接工事費	
建築工事	主体構造部・基礎工事・外周壁骨組・間仕切骨組・外部仕上・内部仕上・床仕上・天井仕上・屋根仕上・建具・特殊設備・仮設工事・その他工事
電気設備工事	建築設備 (電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備、運搬設備、清掃設備)
給排水衛生設備工事	
空気調和設備工事	
昇降機設備工事	
機械駐車設備工事	(固定資産評価上の家屋を構成するものではない)
屋外施設工事	(固定資産評価上の家屋を構成するものではない)
撤去工事	(固定資産評価上の家屋を構成するものではない)
II 共通費	
共通仮設	仮設工事
現場管理	(各部分別区分の標準評点数において考慮されている)
一般管理費	(「設計管理費等による補正率」において考慮されている)

9

3 新たな評価方法の基本的な考え方等

標準的工事原価方式

- ◇ 「標準的工事原価方式」による再建築費相当点数の算出式

$$\text{再建築費相当点数} = \text{標準的な工事原価}(\ast 4) \times \text{定数}(\ast 5) \times \text{時点修正率}$$

※4 標準的な工事原価

評価対象家屋の「用途」、「床面積」等の情報に応じた回帰式から算出される当該家屋の標準的な工事原価

※5 定数

再建築費評点数に対する工事原価の一般的な割合を示す定数

- ◇ 「標準的工事原価方式」の特徴

「取得価額活用方式」と異なり、実際の工事原価を用いず、あくまで計算上算出される「標準的な工事原価」を基に再建築費相当点数を求める方法

10

4 データ分析による検証

家屋の取得価額と再建築費評点数との関係分析(概要)

○ 分析概要

- ◇ 分析対象家屋

東京都が平成15～27年度に評価した延べ床面積1万㎡以上の家屋のうち、約750棟

- ◇ 分析対象項目

再建築費評点数、工事原価、用途、床面積、階層数、家屋着工(契約)・完成年月日等

- ◇ 分析方法

最小二乗法による回帰分析等の統計手法

- ◇ 主な分析内容

- ・ 工事原価に対する再建築費評点数の割合
- ・ 調整率の算出及び時点修正率の提案
- ・ 「取得価額活用方式」の採用可能条件(用途、床面積、階層数等)
- ・ その他「標準的工事原価方式」等適切な評価額の算出方法

11

4 データ分析による検証

家屋の取得価額と再建築費評点数との関係分析(結果①)

- 現行の部分別評価で算出した再建築費評点数(以下、「現行評点」という。)と、新たな評価方法で算出した再建築費相当点数との間で、強い相関を確認
 - ⇒ 取得価額等をもとに再建築費相当点数を求めることに、一定の可能性あり
- 一方、この相関はあくまで分析対象家屋全体の相関を表したものであるため、個々の家屋で現行評点と再建築費相当点数との割合を見ると、一定程度を超える乖離が生じるものも存在
 - ⇒ 前記6頁のとおり、再建築費相当点数は現行評点と“同等”であることが必要
 - ⇒ 新たな評価方法の評価精度を担保するために、現行評点と再建築費相当点数との乖離の大きい家屋を適用対象から除外(適用対象の絞込み)

<適用対象の絞込みの方法>

① 家屋の用途による絞込み

駐車場、スタジオ、駅舎等特殊な用途の家屋を、適用除外

② 標準的な工事原価を活用した絞込み

家屋の状況、取引関係等の特殊な事情により工事原価が著しく高い(又は低い)家屋を、適用除外

12

4 データ分析による検証

家屋の取得価額と再建築費評点数との関係分析(結果②)

① 家屋の用途による絞込み

駐車場、スタジオ等一定の“特殊な用途”の家屋を、新たな評価方法の適用対象外とする方法

<“特殊な用途”の考え方の例>

◇ 駐車場 … 建築設備が少なく、特殊な構造である。

◇ スタジオ … 防音、反響音の調整のための資材・設備等評価に反映しづらいものが多い。

② 標準的な工事原価を活用した絞込み

「標準的な工事原価方式」により算出される標準的な工事原価と、実際の工事原価との割合が一定の幅に入る家屋を新たな評価方法の適用対象とする方法

なお、今回の分析では、標準的な工事原価と実際の工事原価の割合が70%以上130%以下のもののみを適用対象とした。

∴ 「標準的な工事原価を活用した絞込み」によって評価対象家屋の絞込みを行うと、絞込みを行わない場合より現行評点に近い再建築費相当点数を算出できる可能性が高くなることを確認

13

5 新たな評価方法の検討

新たな評価方法及び絞込みの組み合わせの検討

- 上記分析により、「取得価額活用方式」及び「標準的工事原価方式」の可能性、「標準的な工事原価を活用した絞込み」が有意であることを確認

⇒ 各評価方法及び絞込みについて、どの組み合わせが最も有効かを比較分析

<各方法の結果一覧(標準的工事原価を活用した絞込みあり)>

	絞込み後棟数	左のうち、現行評点との差が±15%以内の棟数	絞込み後棟数に対する割合
取得価額活用方式	約450棟	約360棟	<u>80%</u>
標準的工事原価方式	約450棟	約340棟	<u>76%</u>

<(参考)各方法の結果一覧(絞込みなし)>

	現行評点との差が±15%以内の棟数	全棟数(540棟※)に対する割合
取得価額活用方式	約390棟	<u>72%</u>
標準的工事原価方式	約370棟	<u>68%</u>

※ 分析対象家屋約750棟のうち、新たな評価方法の検証に足るデータが揃っている家屋の棟数

14

5 新たな評価方法の検討

部分別評価と新たな評価方法の併用

- ◇ 新たな評価方法及び絞込みのデメリット

前頁のとおり、絞込みを行うことで現行評点に近い再建築費相当点数を算出できることが確認できたが、一方で、ある程度数の、現行評点と乖離した価格で評価される家屋が生じるとともに、評価対象家屋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。

⇒ 更に評価の精度を高めつつ、適用対象を狭めることのない方法について検討が必要

- ◇ 併用方式の検討

データ分析時、主体構造部、建築設備等の家屋の部分のうち、評価に要する作業量大きいものの、家屋全体の価格に占める価格の割合が小さい(又はその逆の)部分があることを確認

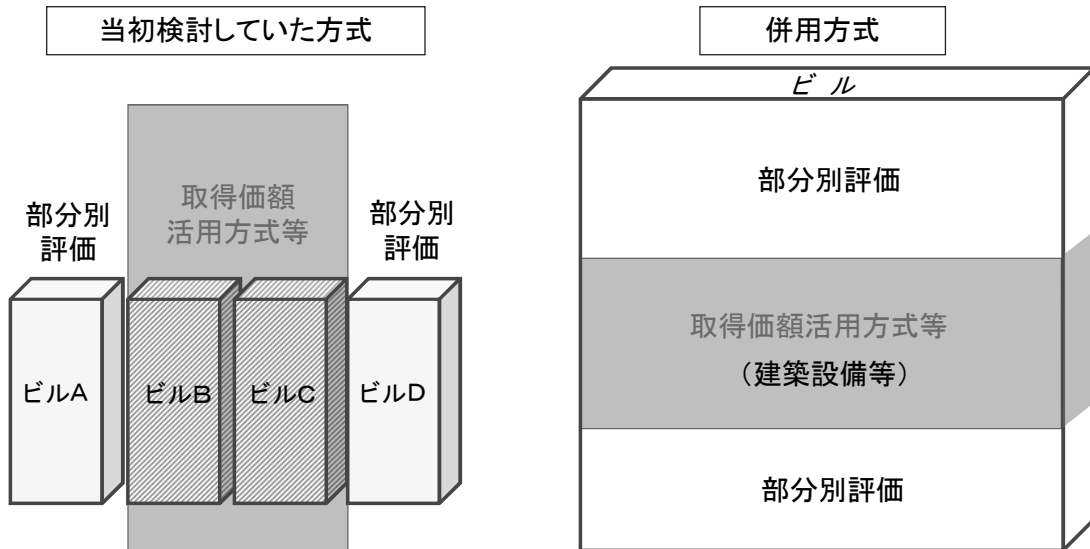
⇒ 評価に要する作業量大きい、家屋全体の価格に占める価格の割合は小さい部分を「新たな評価方法」で評価し、その他の部分を「部分別評価」で評価すれば、簡素化ができるとともに、より同等な価格を求める精度が高められると考え、検討を開始(以下、この方法を「併用方式」という。)

15

5 新たな評価方法の検討

併用方式のイメージ

- 当初検討していた方式 新たな評価方法で評価することが適当な家屋のみを対象
- 併用方式 一棟の家屋のうち、新たな評価方法で評価することが適当な部分のみを対象



16

5 新たな評価方法の検討

併用方式の精度検証

- 併用方式について、主体構造部、建築設備等家屋の部分のうち、新たな評価方法を適用する部分を(ア)と(イ)に場合分けをし、精度検証
 - (ア) : 「建築設備の部分」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
 - (イ) : 「建築設備の部分」及び「仕上工事等の部分」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

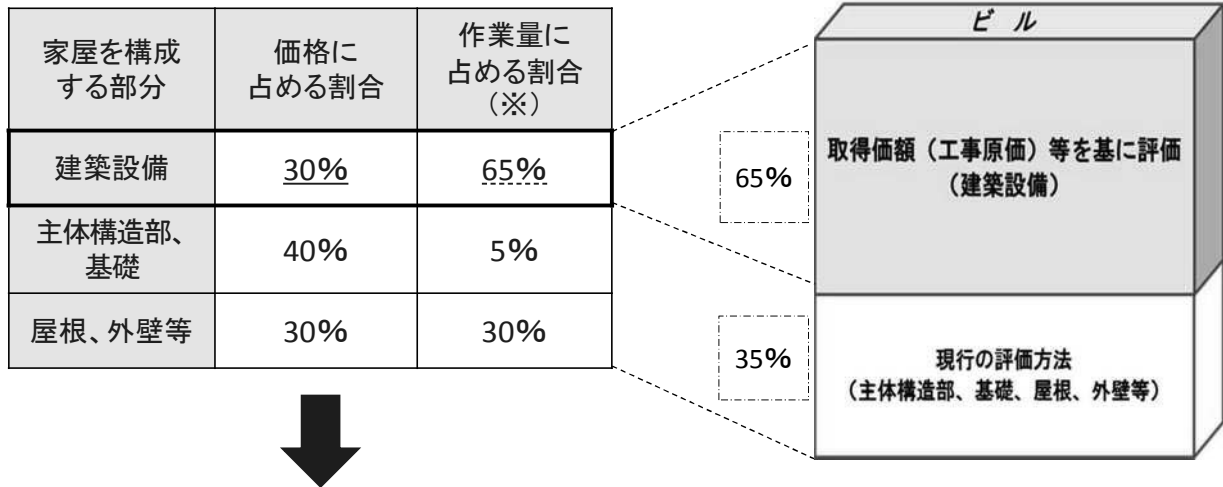
<各方法の結果一覧>

	現行評点との差が ±15%以内の棟数	全棟数 (540棟) に 対する割合
取得価額活用方式 (ア)	約520棟	96%
標準的工事原価方式 (ア)	約510棟	94%
取得価額活用方式 (イ)	約460棟	85%
標準的工事原価方式 (イ)	約400棟	74%

17

5 新たな評価方法の検討

検証結果を踏まえた併用方式の具体案



**建築設備(電気設備、衛生設備等)のみ、
取得価額(工事原価)等を基に評価**

※ 上記「作業量に占める割合」は、東京都の評価実務において得られる知見によって推定

5 新たな評価方法の検討

検討会の結論及び国への提言

- これまでの検討内容を考慮した結果、併用方式は、当初検討していた評価方法に比べ、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、現行評点と“同等”な価格を求める精度を高められることを確認
 - 併用方式の中でも、「建築設備の部分」のみを新たな評価方法で評価する方法が、他の部分も新たな評価方法で評価する方法より、現行評点と“同等”な価格を求める精度がより向上
- ∴ 検討会としては、併用方式のうち、特に「建築設備の部分」のみを新たな評価方法で評価し、その他の部分を現行の「部分別評価」で評価する方法が最も有効な方法であると結論



平成29年4月24日、検討会の報告書を活用し、固定資産(家屋)の評価方法について早期に見直すことを、東京都として総務省に提言