



固定資産税と固定資産評価

徳島大学大学院社会産業理工学研究部教授 石田 和之

皆さん、おはようございます。ただいま紹介いただきました徳島大学の石田と申します。どうぞよろしく願いいたします。

私の専門分野を広めに言えば、財政学という分野になるんですがございますけれども、その中でも、地方税、特に固定資産税に関心を持っているいろいろ勉強しております。

今日はこの固定資産税に日々業務で携わっていらっしゃる実務家の皆さんの前でこのようにお話しする機会を与えていただいたことをまず感謝したいと思いますし、また研究者の1人として、こうして実務家の皆さんとかかわるといいますか、お話しできる機会というのもまた非常に光栄で、私自身にとっても貴重な機会だと思っております。どうぞ、1時間弱の時間になりますが、よろしく願いいたします。

今日、私が普段いろいろ考えている中で、「固定資産税と固定資産評価」という、こういうふうなタイトルでお話をさせていただこうかと思えます。ただ、どうしても、普段大学では授業のような話ばかりしていますので、講演というより授業のような感じの雰囲気になってしまいましたら、まさに釈迦に説法ということになるんですが、そのあたりはご容赦いただきながらおつき合いをいただければと思います。

今日の話の流れでございますけれども、お手元の資料の表紙(P.18)のところに1から5とあります。この順番にお話をさせていただこうと思えます。まず初めに、状況の確認ということで、まさに皆さん自身を取り巻く環境と言ってもいいかと思うんですが、「固定資産税を取り巻く環境」、世間からの固定資産税への評判といえますか、社会な固定資産税の位置

づけといえますか、これらがどうなっているのかというのを簡単に振り返ります。そして、「評価も含めて固定資産税」なんだということ、今さらということもあろうかと思うんですが、ここで改めて資産評価も固定資産税の一部ですよということを確認します。そして、「固定資産税の性格と評価基準」ということをお話しした上で、実は今日お話しさせていただく中で一番のメッセージが4番目のところの「制度には必ず理由がある」んだということにして、これは常に私自身が思っていることでもあり、そして意識していることですが、今日の皆さんへのメッセージになります。固定資産税は昭和25年から始まりますが、仕組みとしては、それ以前の家屋税であったり地租の影響も受けながら、毎年毎年改正を積み重ねて今日の姿に至っているというところがあります。現在ではこれが複雑だと言われてます。確かに複雑でございます。仕組みが複雑にでき上がっているわけですが、これは全て人がつくったものでして、自然現象ではありません。そのときそのときで、誰かが、理由があって決めて、そしてまた変更して、ということの積み重ねでございます。税率ひとつをとってもそうです。また、課税標準ひとつをとっても、必ずそこには全て理由があるということになります。こういうふうになっているから、というのではなく、その理由があるんだということ、そこを意識したいなという思い、そして、皆さんにもそこを意識していただきたい、そういうふうな思いでお話をさせていただこうと思えます。最後は、簡単にまとめといえますか、私なりの提言のようなことを「評価のあり方」に関連することで

お話しさせていただければと思います。

1. 固定資産税を取り巻く環境

それでは、まず1つ目のところからお話を進めていこうと思うんですが、固定資産税を取り巻く環境ということですが、これは参考のためにここに挙げさせていただいたわけでして、これをこの場で私が皆さんに解説するというのも多分ふさわしくなくて、もっとふさわしい方がこの場にはいらっしゃることもあろうと思いますし、また、既に知っているということだと思います。固定資産税を取り巻く環境として、例えばこういう文書があって、こういうふうなことを意識しながら、我々、固定資産税の業務をやっていますよねというところがございます。

ただ、地方財政審議会の意見の中で確認しておきたいのは、ここ(P.19②)には、「固定資産税は、固定資産の保有と市町村の行政サービスとの間に存する受益関係に着目した財産税」であるというふうにさらっと書いてあるわけですが、しかし、結構重いことが書いてあるということになります。固定資産税は財産税なんだということを意識した上で、認識した上で、基本的な方向性といいますか、固定資産税の業務に当たるといところが大切だと思います。

そしてまた、税の特徴として、とりわけ地方税の特徴としては、税源の遍在が比較的小さい税であると認識されているということがありますし、税源の遍在が小さいというのと密接に関連してくる傾向があるわけなんですけれども、税収が安定しているというふうに言われている、ということになります。ただ、安定していると言われてはいるんですけれども、それでも近年の傾向としましては、平成11年をピークにしたなら、若干といいますか、減少しているということです。長期的には減少の傾向が見られている、もしくは見られつつあるというところであ

ろうかと思っています。

そして、こちら(P.20③)のほうが、さらに皆さん、普段慣れ親しんだ資料であろうかと思っています。留意事項ということでございまして、固定資産税に関連して毎年こういう留意事項があり、また、そのほか、地方税のほうにもまた留意事項があったりして、皆さん、こういうものは普段から、身の回り、デスク等でいろいろ眺めながら業務をなさっているのかなと思います。

固定資産税のといいますか、実務のところではこういうところが取り巻く環境であろうと思うんですけれども、現実といいますか、世の中が、どんなふうにそれでは固定資産税に対して思っているのかというと、多分こちら(P.20④)であろうかなと思います。これは昨年でしたかね、「固定資産税を取り戻せ！」ということで特集が組まれて、この評判が非常によかったようでして、評判って、多分この会場では最悪の評判だったのではないかなと思うんですけれども、世間では非常に評判がよかったので、この後、文庫本まで出版されるというふうなことになります。さらには、このセンターといいますか、ここにいらっしゃる皆さん方も、もしかしたら会員として関わっていらっしゃるかもしれませんが、評価に関する学会ですね、資産評価政策学会とかいう学会がございまして、そちらのほうでは、この特集を担当した編集者といいますか、記者なんかを呼んで、パネルディスカッションまであったというふうなことで、なかなか関心が高かったようでございます。

ただ、それを端で眺めていて、残念だなと思いますか、やっぱり世の中、この関心はわかるんですけれども、こういう認識が広まっていくというのはやっぱりよろしくないんだなと思いました。もうちょっと、固定資産税こうではないんですよといいますか、何か大きく世間で誤解されているんだなと思いながら、改めて、やっぱり資産評価と固定資産税との関係というものはこうなんだということを研究者の1人とし

ではもうちょっと訴えていかなければいけないのかなと思ったりした次第であります。

固定資産税の専門範囲というふうにここでスライド(P.21⑤)に書いたわけなんですけれども、先ほどから私は自分が財政学が専門だというふうにお話をしているわけなんですけれども、これは固定資産税に限らないんですけれども、税を専門とする研究分野としては、税法学、法律学という分野もごぞいます。財政学のような分野で税を研究するという場合、租税論というふうな言い方をしたりすることがあるんですけれども、そういう意味では、私は租税論という分野で勉強しているということになります。

何が違うかといいますと、少し大きく言いますと、財政学というのは経済学の1分野でございますから、ですから、私は税を勉強してはいるんですけれども、法律のことは全く知らないということになります。税法学の法律的な論点を全く知らないということです。ただ、それでも財政学のと申しますか、租税論のアプローチというのは重要であろうと申しているところがあります。ここにいらっしゃる皆さん方、実務の世界ではおそらくと申しますか、確実にやっぱり法律ですよ。法の規定を無視するわけには、当然いかないわけですし、やっぱり判例というのも重要であろうかと思えます。

ところが、それでも租税論が大切だというふうに考えているのは、例えば、善し悪しは別として、消費税の税率を引き上げます、という議論があります。そこでは、税収の使い道の議論があります。あれは税法、消費税法の議論から出てくるというのではなく、やっぱり財政の論理から出てきている議論だろうと思えます。そういう意味で、固定資産税もそうですけれども、全ての税が財政の発想と関係あると申しますか、財政の考え方と税というのは密接にかかわっているところがあります。税制のそもそもとして、制度を改正するであるとか、どんなふうにやっいていこうとか、どんなふうに制度設計していこうかというところは、法律論だけではなくて、財政的な論理でもって制度設計をしているところもあるだろうと思うわけです。その財政学の中で積み重ねてきた租税論の発想ですね、例えば租税原則、公平・中立・簡素みたいなものもやっぱり踏まえているであろうというふうに思ったりすると、租税論的な観点というの、皆さんには、実務の中でも、どこかで少し意識していただけるとありがたいなと思っております。

先ほど紹介した世間の関心と申しますか、社会の関心というところで、「固定資産税を取り戻せ！」なんていうタイトル、あれは端的に言



えば、評価には誤りが多過ぎる、評価はうそだらけだ、間違いだらけだということにして、だから、お役所に行けば幾らでも取り戻せるんだみたいなストーリー、むちゃくちゃなストーリーといえますか、が展開されているわけなんですけれども、でも、評価は確かにややこしいですし、いろいろと固定資産税自体もややこしいところがあるとか言われるわけです。

それではということで、税の専門家はどこにいるんだろうかと振り返ってみると、1つは、民間では、税と言えばやっぱり税理士という人達が資格を持って職業としてやっていたりする。

では、税理士の先生方は、固定資産税にどの程度詳しいのであろうかというのと、私自身のつき合いのある範囲で言えば、ほとんどまず関心がないということになります。つまり、固定資産税は仕事にならないというのがまず1つあるんだろうと思いますし、また、税理士試験を受ける受験生、時々、稀にですけれども、税法科目で固定資産税を受けようという人がいるんですけれども、そういう人達と話をしていますと、試験には評価のことは出てこないといいます。ここに出題なしと書いてあるんですけれども、実際には、過去に1度や2度ぐらいいは評価に関わるところが出題されたことがあるようでございますが、でも、近年ではほとんどないということです。ですから、試験対策としても評価基準というものは完全に無視しているようです。例えば介在農地とかいう言葉を知らない人はここにいないと思うんですけれども、受験生でそういう用語すら知らない人達がいるということになります。ですから、評価基準なんか見たこともないとなり、見たことがなくても試験には合格する。つまり、試験問題では、評価額が与えられて、そこから以降の議論であったり、計算問題であったりというふうなのが多いということです。

そのほかに関連するところで、不動産鑑定士の先生方とか、あと、建築士の方々がいらっしゃるんですけども、この方々も、評

価であったり、建物のところでは専門家でございますけれども、やっぱり税ではないというふうになると思います。何をここで言いたいかというと、一番の専門家はここにいらっしゃる皆さん、固定資産税を担当している皆さんですよ、ということになります。時々、専門家といいますが、外部の先生にちょっと話を聞いて、意見を聞いてということがあります。精通者価格であったり、一応そういう意見を聞くというのはもちろん重要なことであり、必要なことでもあろうかと思うんですけれども、現時点での一番の専門家といえますか、プロフェッショナルが皆さんなんだということは自負をさせていただきたいなと思ってもおりますし、自覚させていただきたいなと思っています。だからといって、周りの周辺分野の意見を聞かないというわけではないんですけれども、そういうところに自分自身がいるんだというところで、もちろん大変だとは思いますが、しかし、現状はこれだけの評価まで含めて、評価だけではないです、土地も家屋も償却資産も含めてです、理解しているのは、ここにいる皆さん方しかいなんだということになりますので、そういうプライドと自負を持って、そういう職業なんだと自覚して、そういう知識を我々は持っているんだというふうなところを念頭において業務に当たっていただければと思います。

2. 評価も含めて固定資産税

そんな皆さんに偉そうにここからお話をするというのもなかなか身が引き締まる思いではあるんですけれども、次に、評価も含めて固定資産税なんだというところを改めてお話しさせていただこうかと思います。こちら (P.22⑦) は、固定資産税の仕組みを分解して、そして、評価基準で評価額を決めた上で、地方税法でもって課税標準額から税額が決まっていくという過程を視覚的に表したのになります。

この評価基準と地方税法の関係 (P.22⑧) で

ございますけれども、地方税法の中で、固定資産税は第3章第2節に出てきますけれども、この中の第5款のところに「固定資産の評価及び価格の決定」というところで、ここに、固定資産評価基準が登場するということになります。そういう意味では、税法の中に全く出てこないというわけではなくて、一応出発点がきちんとあるということになります。ただ、この評価基準の内容をそのままそっくり税法の中にずらずらっと盛り込むのはあまりに煩雑でもありますし、また、いろんな過去の経緯から地方税法とは別になっているということなんですけれども、制度的にも関連しているということになります。

そして、これ(P.23⑨)が評価基準の目次のみをスペースの都合で掲げておりますけれども、こちらは皆さんの頭の中にパッと寝ていても夢に出てくるぐらいであろうかと思えます。評価基準はこうなっている、ということを確認するだけでスキップしたいと思えます。

ここで、評価基準、資産評価と固定資産税というお話なんですけれども、突き詰めて言うと、評価額と課税標準額の関係というふうに理解をしてもいいのかなと思えます。これ(P.23⑩)ですけれども、地方税法の規定をたどっていきますと、価格というのは適正な時価ですよとなっていて、そして課税標準は価格です、さらに評価基準でもって価格を決定しますよ、こんなふうにして定められていて、それでは評価額と課税標準額はそのままだ一致するのかなと思いきや、現在、一部でといいますか、宅地で評価額と課税標準額が一致しないところがあるというのは、なかなかどう考えていいんだらうという難しさがあるかもしれないですし、ここがもしかしたら今の固定資産税の仕組みのわかりにくさの1つになっているのかなとも思えます。

このあたりは、私の考えでは、一致させてもさせなくてもよいといいますか、かつては一致していたものですから、この両者が乖離していくというところで少し戸惑いや違和感が固定資産税の中ではあったりするかもしれないですけ

れども、税ということ全体で考えてみると、例えば、所得額と課税所得額というのは違っても何の驚きもないということですし、まずは所得というものを計算した上で、じゃあ、課税のための所得はどうなんですかという2段階になっているというのはごくごく普通のことであると思います。評価額は評価額としてあって、それをベースに課税標準額になってくるんだということであれば、それはそれでそんなに気にすることでもないのかなと思ったりはしております。

3. 固定資産税の性格と評価基準

評価額と課税標準額がこういうふうな関係であるということなんですけれども、この関係を含めて、評価額のあり方をどうすべきかということも、そもそもといえば、固定資産税の性格から出てくるものであろうかと思えます。固定資産税をこういう性格で捉えますよと、あるいは制度設計しますよと決めて、そうであったならば、自然と、固定資産税評価額はこういうふうな内容になるはずですね、そして課税標準額もこうですねと決まってくる。制度として首尾一貫した論理的な体系ということを重視すべきかなと思っております。

そのときにですけれど、この固定資産税の性格(P.24⑫)ですが、やっぱり固定資産税は財産税ですよということになります。先ほど冒頭でも確認いたしました、よく出てきます、固定資産税は財産税であると、念仏のように出てくるわけですし、これは言われなくてもわかっているというぐらいに出てくるんですけれども、やっぱりそれでも財産税だというのが重要であって、ここが固定資産税の全ての出発点になってくるということになります。

逆に、制度の理解、細かな仕組みの理解のときに、どうしてこうなっているんだらう、これはどういう趣旨だらう、意味だらう、どんな経緯なんだらうというときに、固定資産税が財産税であるということの原点に戻れば、だから

こうなっているのか、という理解ができたりするとこともあります。そういう意味で、原点として、固定資産税の性格、これが財産税であるというのは、くどいようですが、しかし重要であると思っております。

財産税であれば望ましい固定資産税というのは通常こんなふうな姿になっていくんだらうということで、固定資産税の今の仕組み (P.25 ㊸) がいろいろでき上がっているということになります。もちろん今となつてはこんなふうにすっきりといえますか、こうなっていますと説明しているわけですが、昭和25年、固定資産税が始まった当時からこんなふう言い切れるような状態ではもちろんなくて、むしろ、財産税としての固定資産税になるために徐々に今に向かってきたというところかなと思います。

ここで、税のあり方のなちょっと広い観点で、地方税の全体を確認する意味での参考として、こんな表 (P.25 ㊹) をつくってみました。これは地方税の体系全体を理解するとき、地方税というのは、今のところ、普通税、そして法定税、そして標準税率というものを中心にして税収を確保するように制度設計しているんですよということがわかる表でして、その中心の税の中に固定資産税が含まれていることになります。地方税の中での固定資産税の位置づけを確認しておきたいな、ということでこういうふうな表を作ってみました。

これは、上の表が普通税でして、下の表が目的税になっております。上下を比べて一目瞭然で何がわかるのかというと、普通税のほうにしか標準税率がないということになります。目的税のほうには標準税率がないわけですね。これはつまり、標準税率の趣旨というふうなことを考えたときに、目的税というのは、ある特定の目的のために税収を得ましょう、収入を得ましょうということですから、標準的な行政サービスの経費を得るための、通常よるべき税率という発想がそもそも目的税には馴染まないということがあるので、だから、こういうふうになつ

ている、ということになります。そういうことを意識してみるだけでも、固定資産税は、だから一般財源で、そして標準税率でここにあるんだなということが改めて理解できると思います。

そして、次 (P.26 ㊺) に、固定資産税に話を戻すんですけども、評価基準ですね、現行の評価基準のスタートは、昭和39年度の資産評価からということにして、その少し前の36年に固定資産評価制度調査会の答申というものが出まして、これを受けて始まったというふうなことになります。その答申の中で謳われていることとして、評価基準、あるいは評価のあり方ですが、新しい評価基準でやっていくための基本ということでこの3つが挙げられていました。

「関係諸税間の評価の不統一」。この関係諸税間というのは、固定資産税と例えば相続税とか、ほかの評価を伴うような税ですね。さらに2つ目として、「資産間の評価の不均衡」、そして、「市町村間の評価の不均衡」とあります。こういうものがよろしくないんですよということになります。だから、評価を改めてやっていくということでした。

これは古い話です。昭和36年とか39年の話ですから。でも、やっぱり今でも、ここに陥ってはいけないんですよという意味で、古いですけども、今も今日的な意義のあるところだと思います。こういう古くさい、でも、今でも意義のあるようなことを、皆さんに、毎回毎回の忙しい業務の中で、さあ、勉強しましょうと言っても、それは無理な話なので、でも、いろんな講演とか、研修とか、そういう機会があったりするかと思いますので、そういうところで、おそらく一度どこかに聞いておけば、頭の片隅に残っておくだけでも随分違うのかなと思いつつながら、お役に立てるようになって今日の資料を作っています。この資料をつくるときに、これは実は事務の方から、皆さんが今日このシンポジウムが終わって、それぞれ戻っていく、帰られる道中に、移動の中でこの資料を見て勉強していくというふうなことを伺ってまして、

なるほど、じゃあ、道中、読んでいただくような、まさか宿題を残すというわけではないんですけども、読んでいただけるような、そこで参考になるようなというつもりで資料をつくったものですから、次には、「評価基準が求める価格の意義」(P.26⑩)というのも一応載せてあります。これは後でご覧になっておいてください。今、いろんなところで固定資産税の価格について説明をしていたりする文書とか説明する文がありますけれども、見たことのある言葉、表現がここに出てくると思います。ああ、なるほど、ここで使われていたものをそのまま今でも使っているんだなということがわかろうかと思えます。

正常価格、正常な条件のもとにおける取引価格ですよというふうなことです。もしかしたら、これは、ここにいる多くの方が生まれる前に出てきた答申かもしれないです。そんな古いときのものが今でもそのまま生きているということになります。それは、評価方法の原則(P.27⑪)というか、考え方としても生きているということ。[評価実務上の便宜をも考慮する必要があるので、固定資産の評価方法は、あくまで、各資産を通じ、正常価格を求めるという統一された共通原則のもとに、具体的には、その種類等によって異なる]というふうな、こんなふうな説明があったりします。

なるほど、売買実例価格であったり、再建築価格であったり、取得価格であったりと、それぞれいろいろ違ったりする。そこで、全部同じではないじゃないか、どういうことなんだという、その説明が随分古いところに既にあるわけですね。こういう事情でそれぞれは違うんですよ、ということがわかります。こういう理由があって今に至っているんだということ、全てに理由があるということが分かります。さかのぼれば、必ずどこかに説明がありますので、そういうところ、全てに理由があるんですよというのが、最初に言いましたように、今日の一番のメッセージということでございます。

その評価基準でございますけれども、こんなふうな考え方で評価の原則とか価格の意義を踏まえてでき上がっている評価基準(P.27⑫)ですけれども、固定資産税の課税標準額の基礎となるような評価額を求めるんですよということになります。そのときの固定資産税はというと、財産税という性格ですから、これは具体的には固定資産の保有に着目しているということなんですけれども、また他の言葉で言うと、固定資産の継続的な保有を前提にしているんだということになります。つまり、相続税とは違うということになります。資産に着目しているとはいえ、両者は違うということになります。相続税の場合には、場合によっては、相続税の支払いのために資産を売却するということも想定しているということになります。それは所得の再分配であったり、富の集中排除という観点からすればそうなんですけれども、固定資産税の場合はそこまでは考えていないということです。固定資産税を払うためにどんどん土地を売却してくださいねとか、そんなのではなくて、継続的に保有していくという前提で、財産税として保有に着目をしているということになります。

そして、課税標準ですけれども、だからこそ、このときの価格というのは、正常価格で適正な時価ということなんですけれども、もうひとつ、他の言葉で言うと、賃貸価格ではなく資本価格という意味です。つまり、保有するときの価値といいますか、価格というふうなことになります。

この3つが、矢印で、ぐるぐると三位一体的に関連していて、これが評価基準であるということになります。

具体的(P.28⑬)には、先ほど少し言いましたけれども、土地の場合には、売買実例価格を基準として、家屋は再建築価格を基準として、そして償却資産は取得価格を基準として、それぞれ評価をしていくということになります。

そのときになんですけれども、もうひとつです。評価基準は基準として、といいますか、評

価基準を定めて、それによって評価をしていくということなんですけれども、それでは、実際に正常価格を求めるために、計算するために、評定するために、ものすごく精緻なといいますか、この世に究極的な正常価格というものがある、それがぴたっと計算できると想定して、そんなふうな仕組みが存在して、それを採用していくところに邁進していった評価基準の制度をつくり上げているのかということ、そうではないということになります。将来的にはAIとかいうものでパッとできていく世界が出てくるのかもしれないんですけれども、これが始まった昭和39年度のときにはそんなのはとても及ばないところでした、とすると、やっぱり現実の制約ということがあります。

そこで、この「評価実務上の便宜」(P.28⑳)ですけれども、やっぱり大量一括評価という現実を踏まえた上で、評価の仕方、仕組みというものを考えていかなきゃいけないということになります。この大量一括評価というのは、まさに専門家の種類でいうところの不動産鑑定士さんがやるような、ああいう評価とは違うんだというところになろうかと思えます。彼らがやるのは大量の一括の評価ではなくて、個別にこの土地、この建物はどうですかと、その都度ということですけども、固定資産税の場合はそこが大きく違うということになります。その違いというのは決して無視できないぐらいの違いがあると思っております。

制度設計では、だからこそということで、評価実務の簡易化というものが必要だと、重要だとなっておりまして、それが例えば評価の据置制度というふうなことになっていたりとか、あるいは、評点式評価法・比準の方式というふうなところになっているわけですね。この後のパネルディスカッションでは、評価の外注といいますか、アウトソーシングの話も出てくるんだと思うんですけれども、理想と現実というときに、理想はもちろんあるかと思えますけれども、現実というものがあるということでござい

ます。その評価における現実には、大量の一括の評価であるということですし、また、財政の制約の中でやっていくということでもあります。つまり、もともと収入を得るのが固定資産税の目的であります。評価そのものであったり、税額を決めたり、納税通知書を送ることそのものが目的ではなくて、その上で収入を得ることが目的ですから、そのためにいくらでもコストをかけてもいいのかということ、そうではないんだというふうなことになります。

4. 制度には必ず理由がある

そして、次は、こんなふうな趣旨ででき上がってきた固定資産税の仕組み、もしくは固定資産税の制度ということになるんですけれども、制度には必ず理由があるんですよという部分です。こちら(P.29㉒)ですけれども、こちらはちょっと文字が多いのですが、過去の資料、シャープ勧告とかを紹介しているところになります。どんな理由があるのかということが書いてあります。おそらく皆さん既にご存じだと思います。ご存じだと思うんですけれども、あまりこの中にシャープ勧告を読んだことのある人はいないのではないかなと思ひまして、名前も聞いたこともあるし、シャープ勧告でこんなふうに言っていたんだという話も聞いたことがあるとは思いますが、でも、シャープ勧告そのものを手にとって、ページをめくってみたりしたことはないだろうなと思ったものですから、参考までということで、シャープ勧告にこんなふうに書いてあったんだというところの引用を紹介してあります。

そして、その次は、当時の資料として、理由の1(P.30㉓)というのと、理由の2(P.30㉔)というのを紹介しているんですけれども、これも、どういう趣旨で、価格、特に資本価格ですね、賃貸価格ではなく今の資本価格、つまり、正常価格ですけども、を選択したのかということについて、過去に説明があったりするもの

ですから、そういうものを、当時のところから引用したものということになります。もちろん今の資料でも、今の説明でも、いろんな解説書でも同じようなことが書いてあるんですけども、古いものを見ると、制度を決めたときといいますか、考えた当時の雰囲気といいますかね、こんなふうな気持ちでやったんですよというのがよりリアルに、そのときに書いた文章ですから、古いものを見ると、なるほど、この人達が、こういう時代に、こんなふうな気持ちでつくっていたんだな、というのがわかったりするものですから、古めの資料をここで紹介しております。

もうひとつは、こちらも同じくですが、賃貸価格ではなく、資本価格に移っていく様子を説明したものなんですけれども、一言で言えば、それ以前の賃貸価格はもはやそのまま続けるわけにはいかないような状況にあったということであろうかと思えます。ただ、そうだとはいえ、完全に賃貸価格がなくなったのかというと、そうではなくて、賃貸価格の倍率方式、つまり、従前やっていた評価額の何倍という形で資本価格、つまり正常価格を計算しますよというふうなやり方をとったわけですし、簡便法として認めていたものですから、それが思いのほか長く続いてしまって、評価基準によった資産評価と

いうものがなかなか徹底されなかったというのが当時の様子ということになるかと思えます。それを徹底して、もはや評価基準によらなければいけませんよとなったのが昭和39年度からということになります。そして、それが今日まで続いているということでもあります。

そこで、現在、価格の定義の実際のところがどのようになっているのかということで、こちら(P.31²⁵)は、このセンターからはこれまでにいろいろ重要な、役に立つ報告書を出していただいているわけなんですけれども、その中からとってきたものです。「固定資産税の課税標準である『価格』の定義については、地方税法では、『適正な時価』と規定されているだけである。そのため、法令の規定を遵守し、評価基準に基づき適切に評価を行っても、なお、争われることが多くなっている」ということでも、やはり現状はそうだったのかと思うんですけども、この報告書の当時だけでなく、今になってもそのとおりに争われることが多いわけですし、まさに不気味な予見とでも言えるところですけども、残念ながら、争いが多かったりするという現状が確かにあります。

争った場合、最終的には裁判ということになるのかもしれないんですけども、やっぱりそのときでも拠り所はといいますと、固定資産税



の性格、つまり固定資産税は財産税でしたよね、という原則といいますか、基本に戻っていくということになります。固定資産税は、財産税なんだ。保有に着目しているんだ。そして、正常価格なんだということになります。評価基準も、あれは何のための基準かという、その適正な時価であり正常価格を求めるための基準であり、手続きなんだという原点に戻っていけば、評価基準の趣旨もわかるはずですし、そして、そこからはみ出すこともないと思います。迷ったり、どうかと疑問に思ったときに、やはり原点といいますか、原則に戻って、もう一度、これはどういう意味なんだろうというふうに振り返ることが大切なかなと思います。

この後は、参考までに、去年の暮れに出てきた宇都宮市の家屋の評価に関連して、温泉旅館の評価について、地方裁判所の判例を紹介(P.31 26～P.32 28)しております。その後、それに関連して、需給事情による減点補正率の考え方の変遷を紹介(P.33 29～P.36 35)しております。これらは、資料として挙げておりますけれども、ここで皆さんにお話しするのはスキップさせていただこうかと思えます。これは、実は、この評価センターが発行しております「資産評価情報」の5月号で私が書かせていただいたものをこちらで紹介させていただいているところでもありますので、もしよろしければ、そちらの5月号とあわせてお読みいただけたらありがたいなと思えます。

5. 評価のあり方を考える

そして、最後に、評価のあり方というところで、いくつか、私見ということになるんですけども、少しお話しさせていただければと思います。定刻は25分終了の予定ですが、あと5分ほどで終わるつもりでございますので、申しわけございませんが、お許してください。

まず、固定資産税の誤解と無理解(P.37 37)ということ、固定資産税は複雑過ぎる、誤り

が多い、担当者によって税額(評価額)が異なる、こんないいかげんな税はないんだ、というふうなことが言われたりします。特に世間はおそらくそう思っているんだろうと思います。

じゃあ、翻って考えてみたときに、確かに固定資産税は複雑ですけども、他の税と比べてどうなんだという、おそらく消費税だって複雑だと思います。所得税だってそこそこ複雑ですし、法人税なんかはもっと複雑かもしれないと思います。固定資産税だけが特に複雑なのかという、そもそも税は全て複雑です。そういう意味では、複雑ということについては、やっぱり税制簡素化というのは重要です。でも、それは固定資産税だけかという、そうではないと思っております。むしろ、税全体として受けとめるべき簡素化の要請というふうなところかなと思います。

また、固定資産税は誤りが多いといいます。これには、誤りがあったときに、どうしても課税庁側の責任になるというふうなことがあるのかもしれないんですが、確かに誤りはあろうかと思えます。じゃあ、他の税で誤りがいいのかといえば、そうではないと思えます。例えば法人税、所得税も、皆さん、例えば知り合いの税理士さんに聞いて、計算間違いしたことないかという、ほぼ100%あると答えると思えます。少なくとも僕の範囲ではそうですし、やっぱり誰だって誤りはあります。固定資産税だから誤りがあるのか、他の税はないのかという、そうではなくて、そもそも誤りはどんなことをやっても、何をやってもあるものだと思っております。誤りがあつたら、それをきちんと修正していくということが大切だと思いますので、固定資産税だけが特に誤りが多くて悪いのかという、やっぱりそうではないだろうと思っております。また、固定資産税は担当者によって異なるといいます。担当者によって評価額が異なったりするというのも、これもおそらく税理士によって税額が異なるという世界があるのと同じか、それよりは随分ましであろうというふ

うには思っておるわけです。それが例えば、不動産鑑定士に評価を依頼をしたら、評価額がぴたっと一致するのかといえば、そんなはずはないということになります。

一定の手續といえますか、評価基準に則ってやっていった上で、重要なことは、ある一定の範囲内に評価額が収まっていくことだと思います。もちろん評価額に10%も20%もばらつきがあると、ちょっと具合が悪いなというふうなことになるかもしれないんですけども、そして、これはいくらまでなら適正とはなかなか言い難いんですけども、おそらくは5%以内ぐらいであれば妥当な範囲というふうにしてやっていってもいいのではないかとこのように個人的には思っております。おそらく、実際にも、それぐらいの範囲には収まるようになるのではないかと思います。

その他にも、野菜の工場なんかで、野菜を作っているのに農地ではない、みたいな批判があったりしましたけれども、そもそも、これは農地でないところで野菜を作っていたんだということになります。野菜を作れば全て農地なのかというと、そうではないんだということがございます。

あと、住宅用地に比べて商業地は高過ぎるという、これも特に東京のような、私の今日来ました徳島のようなところではあまり問題にならない、これはほとんど東京のみの問題点なのかもしれないんですけども、これについても、そうだとはいえ、商業地はそもそも損金算入される世界でして、住宅用地とはやっぱり扱いが違うということがあろうかと思います。それを住宅と比べるのもいかがなものかというふうに思ったりします。

そこで、評価基準の役割（P.37³⁸）ということですが、これはあくまで、全ての市町村に対する統一的な基準ということになります。ですから、1,700ぐらいの市町村、いろんな地域によって個別の事情があったりしますが、その違いを、それぞれ全て、別表なり、

ただし書きなり、なお書きなりで網羅し尽くすような、そういうふうな基準の定め方をしているわけではないということで、統一できるところを評価基準で定めているということになります。

各市町村は、この趣旨を踏まえて、実情に応じて判断をしていくというのがこの評価基準による評価の仕方ということです。そういう意味でも、それでは各市町村が判断をするときの拠り所は何かというと、評価基準がそもそもどういう趣旨でそれぞれの規定を設けているんですかということになります。つまり、それは、固定資産税がどういう性格の税なんですかということとして、どういう仕組みなんですかということに立ち返って判断していくということになるかと思えます。

最後（P.38³⁹）に、2つほど、日ごろ考えていることです。まずひとつが、評価要領といえますか、評価マニュアルと呼ばれるものです。評価基準を参考にして、実際に普通の業務で評価していくためのそれぞれ自分のところのためのマニュアルみたいなものですが、私はてっきりこれは全ての市町村でこういうものが用意されているのかと思ったら、そうではなかったりして、むしろ用意されていないところのほうが多いのではないかとだんだん思い始めたわけなんです。確かに新たにつくるというのは手間ひまかかるかもしれないですが、いろんな意味で、こういうものは用意しておくのがいいであろうと思います。業務を継承していくとか、そもそも評価基準に具体的に明記されていないことを文章の形で自分の税務課に残しておくとか、後の代に引き継いでいくとか、いろんな意味で、評価要領はあったほうがいだろう、作っておいたほうがいだろうというふうに思っています。

もうひとつ、こちらについては、これはいろんな意見があるかもしれないです。資産評価の考え方ですけども、私自身は、現状は、確かに適正な時価となっていて、これは正常な価格

の意味ですけれども、やっぱりです。でも、じゃあ、これは、究極的に本当の真の意味での経済的な価値を徹底して追求しているのかというと、多分そうではないだろうというふうに思っております。どこかで、やっぱり固定資産税のための、といいますか、もしくは税のための評価ということになっておろうかと思えます。だからこそ、評価の仕方であっても、評価基準に則った評価をしましょうというのが重要になっています。これが、不動産鑑定の評価では、いろんな方法を使いながら、1つの方法にこだわらずに、真の経済的な価値を見つけていきたいと思います。このように考え方が違うのは、やっぱり税のための評価だからと思えます。そこで、ある種、税のためのというのを重視している部分が評価基準にあるとすれば、固定資産税のための評価というところをもう少し徹底していくというのもありかと思えます。これは、将来的にその方向に行ってもいいのではないかなと個人的に思っています。

例えば、空き家なんかの問題も、空き家が困ったなというのは空き家の判定でして、空き家

なのかどうかというところに迷いがあるわけです。でも、固定資産税はこれを空き家と見なすんだ、というふうに決めてしまう。そもそも真の空き家とは何かというといろんな議論が出てくるんですけれども、固定資産税はこう考えるんだというふうに割り切ってしまうと、もしかしたらそれで済むのではないかと思ったりします。

これは他の税では普通にやっていることでして、消費税はこれを課税対象にしますと自分で決めていきますし、所得税もこれを所得と見なしますと自分で決めていきます。それぞれで決めていきますので、固定資産税はこうする、というふうにどこかで割り切るということを将来的にやっていってもいいのかなと思っています。

これらの2つが、とくに最後の提案は、完全に私見でございます。

すいません。ちょっと時間が延び過ぎてしまいました。皆さんの休憩時間がなくなってしまうので申しわけないんで、これでお話を終わりたいと思います。どうもありがとうございます。



固定資産税と固定資産評価

1. 固定資産税を取り巻く環境
2. 評価も含めて固定資産税
3. 固定資産税の性格と評価基準
4. 制度には必ず理由がある
5. 評価のあり方を考える

平成29年10月13日（金）

石田和之（徳島大学）

1. 固定資産税を取り巻く環境

平成29年度地方税制改正等に関する 地方財政審議会意見 (地方財政審議会、平成28年11月18日)

2

3 固定資産税 (1) 基本的な方向性

固定資産税は、**固定資産（土地、家屋及び償却資産）の保有と市町村の行政サービスとの間に存する受益関係に着目した財産税**であり、どの市町村にも広く存在する固定資産を課税客体とした**税源の偏在が小さい**市町村の基幹税目である。

人口減少、高齢化の進展により、社会保障施策の必要性の高まりに伴う民生費・衛生費の増など市町村歳出が増加する中、固定資産税収は、土地の地価下落などを主な原因として、**平成11年度のピーク時と比較して、平成26年度には約6千億円の減収となっており、長期的にも減少傾向にある。**

社会保障や地方創生等、今後ますます増大する市町村の財政需要を支えるため、**固定資産税の安定的な確保**が重要である。

平成30年度固定資産の評価替えに関する留意事項（平成28年5月31日、総税評第30号） 3

I 土地

【1】基本的事項

- 1 適正な評価の実施等
- 2 評価の均衡確保等
- 3 各項目共通の事項
- 4 事務処理日数

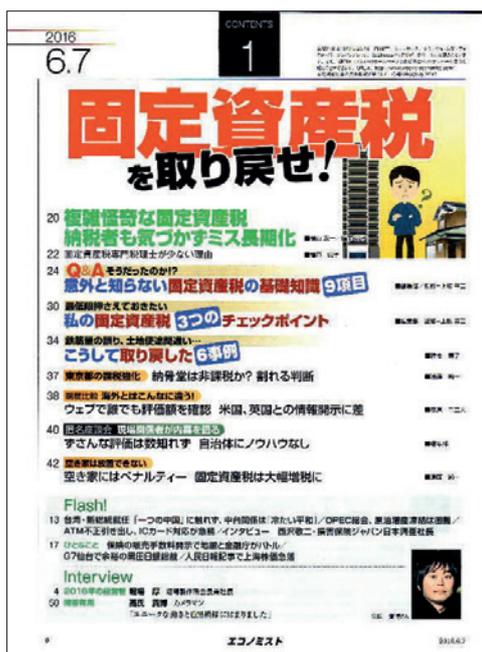
【2】地目別の事項

- 1 宅地
- 2 農地
- 3 山林
- 4 その他の土地等

II 家屋

- 1 適正な評価の実施等
- 2 評価基準の改正
- 3 事務処理日数

社会的な関心は・・・ 4



固定資産税の専門範囲

- 税法（法学）と租税論（財政学）
- 税理士（会計士）
 - 固定資産税（試験科目）の出題範囲
 - 当該科目に係る地方税法、同施行令、施行規則に関する事項のほか、地方税法総則に定める関係事項及び当該科目に関連する他の法令に定める事項を含む。
 - 「固定資産評価基準」からの出題なし（問題では評価額が与えられる）
- 不動産鑑定士
- 建築士

2. 評価も含めて固定資産税

固定資産税

固定資産評価基準

評価額



地方税法

課税標準額

×

税率

||

税額

地方税法における固定資産税

第3章 市町村の普通税 第2節 固定資産税

第1款 通則

第2款 賦課及び徴収

第3款 督促及び滞納処分

第4款 固定資産課税台帳

第5款 固定資産の評価及び価格の決定

➔評価の基準や手続き等の具体は「**固定資産評価基準**」

第6款 固定資産の価格に係る不服審査

第7款 犯則取締り

固定資産評価基準

第1章 土地

- 第1節 通則
- 第2節 田及び畑
- 第2節の2 市街化区域農地
- 第2節の3 勧告遊休農地
- 第3節 宅地
- 第4節 削除
- 第5節 鉱泉地
- 第6節 池沼
- 第7節 山林
- 第8節 牧場
- 第9節 原野
- 第10節 雑種地
- 第11節 その他
- 第12節 経過措置

第2章 家屋

- 第1節 通則
- 第2節 木造家屋
- 第3節 非木造家屋
- 第4節 経過措置

第3章 償却資産

- 第1節 償却資産
- 第2節 取替資産の評価の特例
- 第3節 鉱業用坑道の評価の特例
- 第4節 経過措置

評価額と課税標準額

「評価基準」で価格を決定（403条）

評価額

課税標準は価格（349条）

課税標準額

価格は適正な時価（341条5号）



3. 固定資産税の性格と評価基準

12

固定資産税の性格

財産税

「固定資産税は、固定資産（土地、家屋及び償却資産）の資産価値に着目し、その資産を所有することに担税力を見出して課せられる物税であって、その課税標準は、これらの資産の価格（適正な時価）とされている。」

『地方税制の現状とその運営の実態』

財産税としての固定資産税の概要

項目	内容	趣旨・意義
課税主体	市町村 (都道府県の特例)	応益性
課税客体	土地、家屋、 償却資産	固定資産
納税義務者	固定資産の所有者 (物税)	固定資産の所有に着目 (損金算入によって税負担を転嫁)
課税標準	固定資産の価格	所有する資産の価値に応じて税負担を求める
税率	標準税率	市町村の基幹税
税負担への配慮	必要	税額と収益(所得)に密接な関係はない。しかし、税であるからには負担への配慮が必要。

(参考) 税率と普通税・目的税

普通税	標準税率		一定税率	任意税率	
	制限税率あり	制限税率なし		制減税率あり	制限税率なし
法定税	法人住民税 軽自動車税 鉱産税	個人住民税 固定資産税	市町村 たばこ税		
法定任意税					

目的税	標準税率		一定税率	任意税率	
	制限税率あり	制限税率なし		制減税率あり	制限税率なし
法定税			入湯税 事業所税		
法定任意税				都市計画税	水利地益税 共同施設税 宅地開発税

固定資産評価基準の背景

1. 関係諸税間の評価の不統一
2. 資産間の評価の不均衡
3. 市町村間の評価の不均衡

「固定資産評価制度調査会答申」 (S36)

【教訓】

資産評価制度のあり方として今日的な意義

評価基準が求める価格の意義

各資産を通じ、**正常な条件のもとにおける取引価格**（以下、**正常価格**という。）と考えるべきである。ここにいう正常価格とは、直ちに、現実の取引価格と同一視すべきものではない。現実の取引価格は、当事者間の事情等によって左右され、正常な条件と目し得ない主観的特殊的な条件のもとに成立しているものもあるから、正常価格は、現実の取引価格のうち、このような正常でない条件による部分があるときは、これを捨象して得られるその資産自体の本来の価値を適正に反映した価格である。

「固定資産評価制度調査会答申」 (S36)

評価方法の原則

各資産間の評価の均衡を確保するためには、評価方法は、同一のものであることが望ましいが、各資産の性格に従い、価格構成条件に多くの相違が認められるとともに、評価の対象となる資産は、特に固定資産税においては、土地、家屋及び償却資産を通じ、その範囲は、きわめて広範であり、かつ、その評価は、各市町村ごとに多数の評価者によって行われることにかえりみ、評価者及び納税者の**評価実務上の便宜**をも考慮する必要があるので、**固定資産の評価方法は、あくまで、各資産を通じ、正常価格を求めるという統一された共通原則のもとに、具体的には、その種類等によって異なるものにならざるを得ない**と考える。

「固定資産評価制度調査会答申」(S36)

固定資産評価基準

固定資産の評価の基準並びに評価の方法及び手続(388条)

固定資産税の課税標準額の基礎となる評価額を求める

固定資産税は・・・
 財産税
 固定資産の保有に着目
 固定資産の継続的な保有を前提

課税標準は・・・
 価格
 適正な時価
 正常価格



各資産ごとの評価方法

1. 土地

- **売買実例価格**を基準として評価する方法

2. 家屋

- **再建築価格**を基準として評価する方法
- 売買実例価格は、取得価格と同様に、個別的な事情による偏差があるほか、家屋の取引が一般的に宅地とともに行われている現状からして、そのうち家屋の部分を分離することが困難である等の事情があるのに対し、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（である。）

3. 償却資産

- **取得価格**を基準として評価する方法

「固定資産評価制度調査会答申」 (S36)

評価実務上の便宜

大量一括評価という現実

制度（評価基準）設計では「評価実務の簡易化」が重要

- 評価の据置制度（3年ごとの評価替え）
- 評点式評価法・比準方式
 - 土地・家屋
 - 評価の実務からみて、一般的に各筆の土地について、直ちに（各地目に応じ、地力、利用度等によって各筆の土地の格付けを行うことによる売買実例価格を基準とした）評価方法を適用することは困難であると考えるので、具体的な評価にあたっては、農地、宅地及び山林については、各筆の土地について価格構成要素における較差を評点数によって格付けし、別に一点単価を決定し、両者を乗じてその価格をもとめる評点式評価法によるものとするのが適当（「固定資産評価制度調査会答申」 (S36) ）

4. 制度には必ず理由がある

課税標準として価格を選択

22

本税は、現在の賃貸価格の年額ではなく、資本価格を課税標準としてこれを課すること。われわれは多少不本意ながらこの勧告をするのである。何故ならば、できることなら慣れた課税方法を維持する方がよいからである。しかし、この場合には改正によって得られる重要な利益が2つあり、また、この改正をするのは普通の場合ほど困難ではあるまい。

【シャウプ勧告第12章不動産税(地租および家屋税)】

理由 (1)

固定資産税における課税客体の範囲の拡張について、シャウプ勧告は・・・、企業が応益原則にもとづいて、地方の行政に応えるべきことを示唆している。・・・このような負担は、企業の収益の有無にかかわらず、事業活動の分量に応じてなすべきであり、企業の活動分量を測定する標準として・・・、「資本価格」なる観念を導入したのが市町村税における固定資産税である。そして、企業の有する資産価格に応じてなす負担は、企業の有する土地、家屋にとどまらず、事業の用に供することができる減価償却資産にまで範囲を広げてなされるべきものとし、地方税制における応益原則の徹底化を図ったのである。

細田義安・亨仁『固定資産税の評価』時事通信社（昭和26年7月）

理由 (2)

昭和15年における土地、家屋の実質負担は、賃貸価格に対し地租が100分の8、家屋が100分の7であった。しかるに、その後の地方財政需要の急速な膨張の結果、賃貸価格の枠内で地租、家屋税を課するだけでは、地方団体の所要経費をまかなうことは、到底不可能となった。一方で、賃貸価格を一般的に改訂して、現状に適合できるようにすることは、経済事情の不安定な状態では、技術的にも困難であり、また、改訂すること自体も実的のないものとなるおそれがある。

このような理由から、賃貸価格そのものは、これを据え置いて、もっぱら税率の引き上げにより、地方財政需要の増高に対処する措置が講じられ、・・・昭和24年度においては、・・・、実質税率は賃貸価格の100分の600にまで上昇した・・・。

細田義安・亨仁『固定資産税の評価』時事通信社（昭和26年7月）

「価格」の定義

固定資産税の課税標準である「価格」の定義については、地方税法では、「適正な時価」と規定されている（地方税法第341条第5号）だけである。

そのため、法令の規定を遵守し、評価基準に基づき適切に評価を行っても、なお、適否について裁判等で争われることが多くなっている。

財団法人資産評価システム研究センター「固定資産評価基準に関する調査研究－実務面からの解説－」（平成18年3月）

最近の争い

表1 固定資産評価審査決定取消請求事件（宇都宮地裁、平成28年12月21日）の概要

	温泉旅館A (原告)	B市 (被告)	宇都宮地裁
争点【1】 需給事情による減点補正を適用すべきか否か？	適用	不適用	適用（所在地域の状況による減価）
争点【2】 減点補正を適用する場合の補正率はいくらか？	35%	-	総合的な考慮から15%
適用する減点補正率	35%	-	総合的な考慮から15%
減価（率）の内容			
(1) 旧G町の観光客入込数の減少	3%	失当	全体として、市場性の減退に一定程度の影響
(2) 旧G町の宿泊者数の減少	3%	失当	
(3) 旧G町の宿泊施設の減少	3%	失当	
(4) 地価の下落	5%	失当	

表1 (つづき)

	温泉旅館A (原告)	B市 (被告)	宇都宮地裁
(5) 上下水道の未整備	1%	失当	市場価値の低下要因のひとつといえるが、影響が大きいとはいえない
(6) 公図未整備地区に所在	3%	失当	市場性の減退に与える影響がそれほど大きいとはいえない
(7) 建築基準法の遵法性が不明	1%	失当	所在地域の状況による減価の事情に当たらない
(8) 国立公園内に所在	1%	失当	市場性の減退に与える影響が大きいとはいえない
(9) 土砂災害特別警戒区域内に所在	15%	失当	市場性の減退に大きく影響を与える

表1 (つづき)

	温泉旅館A (原告)	B市 (被告)	宇都宮地裁
(10) その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 観光客が立ち寄り難い位置に所在する ・ 他の用途への転用可能性が乏しい 	観光客が立ち寄り難い位置に所在するといえない	(1) から (9) において前提として考慮

出所：D 1 – Law.com判例体系により作成

出所：石田「家屋の「適正な時価」と家屋評価における「所在地域の状況による減価考慮」の関係」『資産評価情報』2017年5月号

需給事情による減点補正率の算出方法

需給事情による減点補正率は、**建築様式の著しく旧式となっている木造家屋（非木造家屋）、所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる木造家屋（非木造家屋）等**について、その減少する価額の範囲において求めるものとする。

「固定資産評価基準（自治省告示第158号）」

【第3章 家屋】 第2節 木造家屋及び非木造家屋の評価

10 需給事情による減点補正率は、建築様式が著しく旧式となっている家屋、所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる家屋等について、その減少する価額の範囲において求めるものとされているが、具体的取扱いにあっては、次の事項に留意するものであること。

(1) 草葺屋根の木造家屋又は旧式のれんが造の非木造家屋、その他間取、通風、採光等の状況からみて最近の建築様式又は生活様式に適応しない家屋で、その価額が減少するものと認められるものについては、100分の10を限度として減点を行うものであること

(2) 不良住宅地域、低湿地域、交通が極めて不便な地域等 その他家屋の価額が減少すると認められる地域に所在する家屋等については、100分の30を限度として減点を行うものであること。

「固定資産評価基準の取扱いについて（依命通達）」（昭和38年12月25日）

依命通達（昭和38年12月25日）の趣旨

従来市町村によっては市町村の中心部からの距離、交通機関の通行回数、道路その他の施設の状況等の相違によって市町村の区域を分かち、又は合併前の旧市町村の区域によって市町村の区域を分かち、それぞれの地域に所在する家屋について、逡減的に所在地域の状況による増減点補正率を適用しているものもあるが、このような方法によって所在地域の状況による減点補正を行うことは認められないものである。

名賀石操(1965)「家屋評価における需給事情の価格に及ぼす影響(地域差)の検討」『地方税』8月号

10 需給事情による減点補正は、建築様式が著しく旧式となっている家屋、所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる家屋等について、その減少する価額の範囲において求めるものとされているが、具体的には、次のような家屋について適用するものであること。

(1) 草葺の木造家屋、旧式のれんが造の非木造家屋その他間取、通風、採光、設備の施工等の状況等からみて最近の建築様式又は生活様式に適應しない家屋で、その価額が減少すると認められるもの

(2) **不良住宅地域、低湿地域、環境不良地域、その他当該地域の事情により当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在する家屋**

(3) **交通の便否、人口密度、宅地価格の状況等を総合的に考慮した場合において、当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在する家屋**

「固定資産評価基準の取扱いについて（依命通達）の一部改正」（昭和41年10月21日）

需給事情による減点補正のあり方（1）

各市町村においては、過去において需給事情による減点率を適用した地域等について、交通機関の発達、道路の整備、土地区画整理事業等による市街地の整備あるいは宅地造成等により家屋の価格が減少する要因が少なくなっていること等を考慮して減点率の引下げ、適用地域の解消を図ってきたところである・・・

今野幸郎（1976）「今月の研究課題 家屋に係る需給事情による減点補正率の適用について」『地方税』5月号

需給事情による減点補正のあり方（2）

年々道路等が整備され交通の便が良くなるなど、生活環境が改善される地域が多くなるにしたがい、適用団体数は減少の傾向にある。（中略）適用基準としては、「離島」など交通の便否に着目した家屋の所在地域によったものが最も多く、「最近の建築様式又は生活様式に適応しない家屋」による適用は少なくなっている。

高橋伸二（1994）「今月の研究課題 平成6年度評価替えにおける減価見込、需給事情による減点補正率及び不均衡是正措置の状況について」『地方税』5月号

需給事情による減点補正のあり方（3）

需給事情による減点補正率は、個々の納税者の事情等に対応して適用されるべきものではなく、家屋の価額が再建築価格に基づいて評価されることから考えれば、多数の納税者にとって理解と納得が得られるような事情、すなわち、特にその必要が認められるような事情のある家屋及び地域の家屋に限定して適用しなければならないものである。

財団法人資産評価システム研究センター「固定資産評価基準に関する調査研究－実務面からの解説－」（平成18年3月）

5. 評価のあり方を考える

固定資産税への誤解と無理解

- 固定資産税は複雑すぎる
- 固定資産税は誤りが多い
- 担当者によって税額（評価額）が異なる
 - 他の税（所得税、法人税、消費税）と比べてどうか？
- 野菜工場
 - 「野菜を作っているのに、農地ではない」
 - 正確には、農地ではない土地で野菜を作っている
- 住宅用地に比べて商業地の固定資産税は高すぎる
 - 事業者の場合、損金算入
 - 居住用と事業用を比べることが間違い

評価基準の役割

- すべての市町村に対する統一的な基準
 - すべての個別的な具体例までは網羅していない
- 各市町村では趣旨を踏まえた判断が必要
 - 固定資産税の性格
 - 評価基準の基本的考え方

2つの提案

1. すべての市町村で評価要領を作成
2. 固定資産税のための資産評価の徹底
 - 適正な時価 = 「真の経済的な価値」という誤解