

家屋評価方法に関する調査研究

早稲田大学・小松幸夫

「家屋評価における新たな評価方法に関する調査研究報告書」平成20年3月

日本建築学会建築経済委員会固定資産評価小委員会 より抜粋

はじめに

固定資産制度における家屋の評価は、周知のとおり再建築費評点基準表に基づく再建築価格をベースとする方法に拠っているが、その仕組みが複雑である、あるいは時価評価の方法として適切でないとして、例えば取引価格などによるべきなどの言説が絶えない。本研究は、まず家屋評価に関するこれまでの論説等について文献収集等によって議論を整理し、今後の新たな評価方法の可能性を検討しようとするものである。

1. 固定資産としての家屋

まず固定資産については地方税法第341条に「土地、家屋及び償却資産を総称する」とあり、また価格については「適正な時価をいう」とある。つまり固定資産税とは地方税法に規定される財産税であり、内容は土地・家屋・償却資産に分けられるが、本調査では家屋の評価について扱うこととする。なお諸外国では土地と家屋を一体のものとして評価することが多いが、わが国では両者を分離して評価する点が特徴である。

家屋を評価する方法については詳細を後述するが、固定資産税においては「再建築価格方式」、あるいは「再建築費を基準とする評価方法」を採用している（資料1参照）。より具体的には、家屋評価基準により課税客体である家屋の価格を決定することとなっている。

1) 財産税としての固定資産税

固定資産税は財産税であるとされるが、専門家の間には収益税、応益税とする説も存在するということである。具体的には、

①固定資産の資産価値に着目し、その所有の事実に応じた課税力を認め課される財産税説

②財産税ではあるが、通常その財産によって得られる収益のうちから支払われることを予定する収益的財産税説

③資産価値に応ずる一定の予想収益力に対応した税負担を求める収益税説

（地方税における資産課税のあり方に関する調査研究報告書、平成8年11月より）ということになる。最高裁の判決では①がとられており、ほぼそれが定着していると考えられる。

2) 家屋評価の歴史的経緯

現在の固定資産税制度は、明治初年からの地租・家屋税を引き継いで昭和 25 年のシャウプ勧告に基づき創設されたものである。固定資産税制度における家屋の評価については、昭和 26 年 4 月に当時の地方財政委員会より示された評価基準に基づいて行われたものが最初であるが、その内容は時代により必ずしも同じではない部分がある。その経緯を富永（資料 2）から要約すると以下の通りである。

○昭和 25 年度

シャウプ勧告により、従前の地租および地租附加税、家屋税および家屋附加税、船舶税、電柱税、軌道税等が廃止され、固定資産税となった。なお地租と家屋税は国税、それぞれの附加税は地方税であった。

課税標準に関しては「価格＝適正な時価」とされたが、当時はすべての家屋を評価することが困難であったため、過渡的な簡便法として、昭和 25 年 4 月 1 日現在の家屋台帳（家屋台帳法によるもの）に登録されていた賃貸価格の 900 倍と法定された。ただしこの基礎となった賃貸価格にはかなりの不均衡が存在し、課税標準についての不信や不満が多かった。

○昭和 26 年度

地方財政委員会より市町村に対して評価基準が示され、個々の家屋についての実地調査が行われた。評価方法は再建築価格による方法が採用され、何種類かの標準家屋を定めてその再建築価格を算定し、個々の家屋の再建築価格はそれに比準して求められた。評価額はさらに損耗の程度および利用価値を考慮して算出された。

標準家屋の再建築価格の算出方法は、工事費を設計監督費以下二十数項目に区分して算出することとされ、また地域別の建築材料価格の差異を考慮することが前提とされた。しかしながら正確な資料がほとんどない状況であり、結果的に評価担当者の多くが勘に頼って評価を行っていたようである。

○昭和 27 年度

評価基準に評点式評価法が採用された。これは家屋の種類別に建築工事別坪当たり評点数が示されており、地域別の建築費指数で調整した上で坪当たりの再建築価格を求め、さらに損耗や自然的経済的条件を考慮して家屋の再建築価格を求めるといったものであったという。これにより同一市町村内の不均衡は解消したものの、市町村間あるいは府県間で問題を残したとされる。

○昭和 28 年度

ほぼ昭和 27 年度の価格が据え置かれた。

○昭和 29 年度

評価基準の細部に多くの改正が行われた。特に木造家屋の部分別（建築工事別）坪当り評点基準表が極めて精密なものとなった。また経年減点率表や損耗減点率表の手直しがあり、地方別の建築費指数が廃止された。

○昭和 30 年度

基本的に昭和 29 年度に同じであった。

○昭和 31 年度

固定資産税において基準年度の制度が設けられた。毎年度改めて評価することによる多大な手数を省くことなどが目的であった。

○昭和 32 年度

特別の事情がある場合を除き、据え置き年度であったため価格は据え置かれた。

○昭和 33～38 年度

昭和 33 年度に全家屋について評価替えが行われた。評価基準の一部改正があったが評価方法は昭和 27 年度に同じであった。

○昭和 39～41 年度

評価制度が大改正されて評価が実施された。評価制度の改正は固定資産制度調査会による昭和 36 年 3 月の答申に基づくもので、質的に大きく変化したといえる。大きなポイントは家屋の評価が評価基準に「準じて」行うものとされていた点が、評価基準に「よって」行わなければならないとされた点である。評価方法等は現行制度のものと同様である。また再建築費評点数の算出方法については、本則評価による方法すなわち再建築費評点基準表を適用する場合と、経過措置による評価の方法すなわち標準家屋に比準して再建築費評点を付設する方法が示された。

当時の評価進捗状況としては、木造家屋については 82.3%の市町村が経過措置による評価をおこなっており、本則評価はほとんど普及していなかった。

また昭和 38 年以前に建築された家屋の評価額は、昭和 39 年度の価格に減価補正率を乗じる、あるいは経過年数による減価を行って求めるものとされていた。

○昭和 48～50 年度

評価基準が大幅に改正されて評価が行われた。在来分の家屋については改正後の評価基準によって評価するとされたが、価格が昭和 47 年度の価格から上昇する場合には据え置き措置がとられた。

○昭和 51～53 年度

再建築費評点基準表の改正は行われず、過去の建築費の上昇を反映させるために再建築費評点補正率方式が採用された。なお在来分についての価格据え置き措置等も昭和 48 年度と同様に設けられた。

○昭和 54～平成 11 年度

適宜再建築費評点基準表等が改正され、再建築費評点補正率方式により評価が行われた。また在来分の価格据え置き措置なども以前と同様に設けられた。

○平成 12～14 年度

平成 12 年度の評価基準改正の中では、在来分家屋の再建築費評点数の算出方法が本則化されたこと、つまり在来分家屋については改めて再建築費評点基準表による評価を行う必要がなくなったこと、木造家屋の再建築費評点基準表が整理統合されたことが大

きな特徴である。

2. 家屋評価の理論

家屋評価に関連が深い不動産鑑定評価理論においては、鑑定評価に関して以下の3種類の方法があるとされる。

- a. 取引事例比較法
- b. 収益還元法
- c. 原価法

さらに取引事例比較法と類似しているが、償却資産の評価あるいは税務会計などでは次の方法が用いられている。

- d. 取引価格による方法

これらの方法についての概略は次の通りである（資料2）。

a. 取引事例比較法

評価しようとする家屋と同等の家屋の売買実例を近隣地域又は同一供給圏内の類似地域等において求め、その売買価格を基準として評価対象家屋の価格を決定する方法である。

b. 収益還元法

評価しようとする家屋が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和によって、当該家屋の価格を求める方法である。この方法は、当該家屋から得られる純収益を還元利回りで還元して、評価対象家屋の資本としての価値を計算し、これを家屋の価格とする方法である。

c. 原価法

評価しようとする家屋を現在（評価時）において再建築するために要する建築費（再建築価格）を求め、この再建価格について必要な減価修正を行って当該家屋の価格を求める方法である。

d. 取引価格による方法

評価しようとする家屋の当初の取得価格又は当初の建築価格から、当初取得（建築）時から現在（評価時）までの時の経過による減価分を考慮して、当該家屋の価格を求めようとする方法で、税務会計における減価償却の考え方とほぼ同様のものである。

3. 家屋評価方式検討のための観点整理

評価における基本原則として前川（資料22）は次の3点を挙げている。

公平 Equity

公正 Fairness

公明 Clearness

それぞれについては以下のような内容であるとしている。

○公平 Equity

公平とは、同一の状況にあるものに対しては同一の取扱いをすることである。その対偶として、異なる状況にあるものに対しては異なる取扱いがなされるべきことを含んでいる。具体的には、(中略)、それぞれ異なる条件下にある資産の属性に応じた的確な区分・分類を行い、それぞれに適合する客観的、かつ、合理的な基準を用いて個々の資産の評価を行うとともに、地域内及び地域間において評価に不均衡が生じることのないよう、均質的な評価を行うことである。

○公正 Fairness

公正とは、物事の取扱いにおいて、反法律的行為や反倫理的行為、あるいは、恣意や特定の価値観、情緒的な判断、不確かな経験則や推論などの不合理な要因に基づく行為を排除することである。(以下略)

○公明 Clearness

公明とは、物事の道筋や処理が客観的に明快で、理にかなっていることである。固定資産税の(中略)評価についていえば、(中略)、評価の基準が合理的なものであるべきことは当然のこととして、その内容が、評価担当職員のみならず、納税者にとっても簡明であること、その適用方法と評価のプロセスが明瞭であり、評価額の具体的妥当性について、納税者に対して説得力のある明解な説明が可能であることなどが求められる。

以上は評価のあり方についての原則を示した好例であるが、固定資産税における評価のあり方については過去にさまざまな議論が存在した。それらの議論を通してみると、評価方式の適否を論じる観点として、以下のものがあると考えられる。

①評価の根拠・プロセスの明確さ—何をもとに価値を決めるか

評価における理論的な明確さをどの程度に求めるかという観点である。評価する対象の何に価値を見いだして、その価値をどのように定量化するかという点を客観的に記述できるか否かという観点である。

②評価結果の均衡性—同じものを同じに評価できるか

税制において、納税者間の均衡を保持すること、あるいは公平性を確保することは最重要課題のひとつである。簡単に言うのであれば、同じものならば同じ評価になるべきであるということであるが、このことについては後に考察する。

③納税者の理解—適正な時価として納得できるか

評価理論が適切であっても内容が難解であれば納税者を始めとして一般の理解を得

にくくなるという問題がある。

④評価業務への負荷－評価に要する技量と時間（＝コスト）

実務上の問題として、評価に要する時間、別の見方をすれば人件費、を主体とするコストは無視できない。近年は財政に余裕のない地方団体が増えてきており、そうした面からもできるだけコストをかけずに評価を実施するということが求められている。

⑤課税庁による賦課方式か、納税者による申告方式か

わが国の税制の中では賦課方式と申告方式が混在している。固定資産税では土地と家屋が賦課方式、償却資産は申告方式であるが、方式としてどちらを選択すべきかということではなく、課税制度の根幹にかかわる問題と思われる。土地・家屋についても、評価の方法によっては申告方式とせざるを得ない場合が発生する。たとえば取引価格による方法を採用するとすれば、賦課方式はあり得ず申告方式となると考えられる。

以上の観点から各方式の比較を試みる。

a. 取引事例比較法

一般には「資産の時価＝取引価格」という理解があることから、納税者の理解を得やすいという点では優れていると思われる。また評価を市場に委ねているという点においては、その理論的側面の考察は経済学の役割となり、課税庁としては改めて評価の方法や理論を説明する必要がほとんどなくなる。制度上は賦課方式となり、課税客体の価格の決定のためには、バックデータとして相当数の売買事例の収集と分析が必須となる。現状ではそうした売買事例に関する資料は十分とはいえず、直ちに実行に移そうとしても実現は非常に困難であると考えられる。取引事例の収集は一度行えばよいというものではなく、継続的な調査と分析が必要になる。評価の均衡性を保つために、価格決定を精密に行おうとすればより多数の事例の収集と、個々の取引事例に関してのより多様な属性データの収集が必要となる。またバブル期に見られたように、取引価格は急激な変動を伴うこともあり、わずかな時期のずれによって価格が大きく異なることも起こり得るので、そうした状況への対応策も十分に考えておく必要がある。このように関連する作業を含めるとすれば、評価業務への負担は決して少なくはない。将来的に取引事例についての公的なデータ収集・分析のシステムが充実してくれば、評価業務への負荷も小さくなると考えられる。

なお、わが国の固定資産税制度においては土地と家屋を分離して評価しているが、不動産の売買に関しては土地と家屋を一体として取引が行われる場合が殆どである。評価に活用しようとするならば、個々の売買事例から土地の価格と家屋の価格を分離して把握することが必要となるが、この点で困難さを指摘する向きもある。

b. 収益還元法

土地の評価においては以前から活用されていたが、家屋についてはわが国では比較的

最近に注目されるようになった評価方法で、専らオフィスビルなどの投資用物件の資産価値評価に用いられている観がある。投資用物件の場合、長期間の収益を期待する場合もあるが、多くは購入から売却までの期間を予め設定し、その間の収益性を（売却益も含めて）評価して投資の可否を判断する。固定資産税の評価に利用するとすれば、以下に述べるように不確定な要素が多く、実現性はかなり低いと考えざるを得ない。まず家屋が除却されるまでの非常に長期にわたる収益を予測する必要があるが、現実には適切な将来予測の技術が存在しないこと、賃貸が期待できないような家屋（例えば僻地の住居など）や特殊な用途の家屋等は、そもそも収益についての評価が困難なこと、還元利回りの設定にもさまざまな考え方があり得ることなど、解決すべき問題点は数多く指摘できよう。固定資産税制度の初期である昭和 25 年度には、これに類似した方法により家屋の評価がなされたことがあったが、当時のやむを得ない事情によるものであり、また直ちに新たな評価方法が導入されたことは前述した通りである。

もし上述の問題点、特に収益力の評価の問題が解決されたとした場合でも、事例の収集や分析の必要性などについては、取引事例比較法の場合と同様の指摘ができよう。

c. 原価法

固定資産税制度で現在採用されている方法であるが、固定資産税制度の方法は原価法の中でもやや特殊な部類に属するものである。現行の制度では評価方法が難解であるということがよく指摘され、例えば納税者から見て自分の家屋の価格がどうやって求められているかわからないとか、中古で実際に購入した価格より評価額が高いといった苦情が多いといわれている。原価法による評価の仕組みの基本は、同一のものを今建てるとすればいくら必要かということなので、理論的には明快であるといえる。また根拠はモノとしての家屋の価値を評価するという即物的なものであり、その即物性から理論的に同一のものは同一に評価できることになって、価値の根源に関する議論の余地は少ないと思われる。ただし具体的な評価という場面では、再建築に要する資材や費用をどう設定するかという部分において検討すべき問題があるが、これについては後述する。現行の制度において問題とされる点は、専ら取引価格との乖離にあるように思われるが、これには日本の特殊事情、すなわち家屋の市場価格が竣工後の比較的早い時期に失われるということの影響が大きいように思われる。欧米の状況をみると、家屋の経年と価格の下落は必ずしも連動しておらず、古くなっても市場価格が下がらない例は珍しくない。

なお評価業務への負荷という点に関しては、現行の方法においてはその負荷は大きいと言わざるを得ない面がある。これを賦課方式から申告方式にすれば課税庁側の負担は減ることが予想できるが、その分だけ納税者側に負荷が掛かることになり、また租税回避行為への対策等を含めて考えると、あえて申告方式とするメリットも少ないように思われる。

d. 取引価格による方法

償却資産の評価が取得価格によるため、家屋においても取得価格方式としてはどうかという議論がある（資料 6）。事業用の資産については、固定資産税の多寡と減価償却額の多寡が相反する、すなわち取得価格を低く申告すると固定資産税は低くなるが、同時に減価償却額も低くなるため法人税が高くなるという関係にあるので、租税回避行為は起こりにくくなるといわれている。しかしながらもし家屋全般に取得価格方式を導入するとすれば、必ずしも減価償却が行われるものばかりではないので、申告時に租税回避行為が生じることが懸念される点が問題である。そのために申告された取引価格が適正であるか否かをチェックする仕組みが必要となるが、その実行のためには取引事例比較法で述べたと同様のことが必要となる。

以上を概観すると、原価法以外の取引事例比較法、収益還元法、取引価格による方法の3つについては、市場における不動産総体としての取引価格あるいは賃料という価値評価の結果を、ほぼ課税客体の価格へ移行させるという点で共通性があるように思われる。すなわち評価を市場に委ねて「適正な時価」とするという考え方であり、通常の経済行為と重なる部分が多く一般の理解は得やすいと考えられる。一方でこうした考え方に反論する立場もあり、その論点は「現実の家屋の取引価格の形成においては、取引当事者間の個別の事情等（取得者と売主又は建築主との関係、建築時期における建築価格の相違等々）が種々ふくまれるものであるため、取得価格を正常価格とみなすことはできません」（資料 1）という言説に代表されるように、市場における個々の取引においては不正常的な要因を排除できない、故に市場で決定された価格は正常価格とみなすことはできないという点にあると思われる。現実の市場における取引というものを考えると、売手と買手がそれぞれ無制限に存在するわけではなく、売り急ぎや買い急ぎの要素を完全に排除することは不可能に近いことは確かである。また市場価格をあらわすものとして相場という言葉があるが、その相場は変動するのが常であり、相場が変動しない市場はむしろ正常ではないとみなすのが一般的であろう。相場は変動するものであるということに認める一方で、評価における均衡性、あるいは公平性を保とうとすれば、同じものについての評価結果が短期間のうちに変化することは、極力避けるべきであるということになる。すなわち、課税客体の評価における正常価格を市場取引の結果に求めることには、自ずとある種の矛盾が含まれてしまうことになるのではないだろうか。もしその矛盾を避けるとすれば、市場価格の事例を多数収集して統計的な処理を施し、個々の事例における不正常的な要因を捨象して正常価格をもとめる（ただしこれも当然期間を限ることにはなるが）という方法が考えられる。しかしながら、わが国の現状がそうした方法がとれるような状況ではないことは繰り返し述べた通りである。以上を要約すると、取引事例比較法、収益還元法、取引価格による方法については①評価の根拠・プロセスの明確さ、③納税者の理解という点では優れているが、②評価結果の均衡性におい

ては問題が残る。なお④評価業務への負荷という点で、取引価格による方式を採用して申告方式にすることで課税庁の負荷が減るという議論があるが、申告内容をチェックする必要性を考えると、申告方式であっても業務量は賦課方式と大きくは変わらないと思われる。

原価法については資材と資材価格から家屋の価格を求めるもので、市場における取引行為とは一見関係がないようにみえるかもしれないが、実際には資材価格が市場を通して決定されるという点でその影響を受けている。周知のように建築用の資材価格は、その時々需給関係や経済環境の変化の影響を受けて、長期的な上昇や下降以外にも絶えず細かな変動を繰り返している。また同じ資材であっても、売手と買手の関係によって、例えば「定価」（売手が希望する販売価格）、「一般価格」（末端消費者の購入する価格）、「設計者価格」（設計時点で積算に使用する価格）、「ゼネコン価格」（工業者が実際に購入する価格）というような幾通りもの価格が存在することは業界においてはほぼ常識であり、その格差が2～3倍に達することもある。したがって、原価法を用いるにしても、評価する者の立場、知識や経験の違いが評価結果に影響することは十分にあり得るということになる。なお現行の固定資産税制度においては、家屋の評価における資材価格は固定資産評価基準表に示された評点数を付設することになっているが、これは市場における短期の価格変動や価格の多重構造を巧みに避けて、正常価格を実現させる方法と考えることができる。原価法を評価方式の適否の観点からみると、まず③納税者の理解という点では問題があるといえる。これは①評価の根拠・プロセスの明確さとも関係するが、専門家にとっては根拠やプロセスは明快であると言っても、一般にはそもそも評価プロセスについての理解が浸透していないということが主な理由である。また④評価業務への負荷という点では、実際に誰が評価を行うかにもよるが（この点については後に考察する）、現状ではそれぞれの課税庁における負荷が大きくなっていることは確かである。では賦課方式から申告方式にすればよいかというと、評価の作業を納税者側に転嫁するだけであり、課税庁側としては他の方式と同様に申告内容をチェックする業務が残るといって、あまり得策とは考えにくい。②評価結果の均衡性については、評価基準によって一律に評価するという現行の方式を前提とする限りにおいては最も優れているといえよう。ただし原価法を採用すれば自動的に均衡性が確保されるというわけではないので、仮に現行の評価基準による方法を変更することになるとすれば、改めて評価結果の均衡性についての議論が必要になると思われる。

以上の結論としては、固定資産税制度における家屋評価について、遠い将来は別として、原価法に基づく現在の再建築評価方式以外の評価方法を採用するには社会的な環境が整っておらず、現在の評価方式を継続することが当面は最善と考えられる。ただし本研究のそもそもの動機にもなっているように、評価の技術面等において問題がないわけではなく、さらなる検討が必要であることは言うまでもない。この点については改めて考察する。

4. 評価における同一性と差異性について

ここで後段の議論の準備として、評価対象の同一性あるいは差異性について考え方を整理しておきたい。評価の立場からは「同じものは同じ評価とすべき」という要求と、「家屋の差異をできるだけ評価に反映させるべき」という要求があるが、それを考えるためにはまず同じとはどういうことか、あるいは逆に違うとは何かを明確にしておく必要がある。

ここではあえて「同じ」という言葉を使ったが、同じということを表すのに、例えば「同一」・「同等」・「同種」という言葉がある。広辞苑によると同一は「①同じであること、別物でないこと ②ひとしいこと、差のないこと」、同等は「等級・程度の同じであること。同じ等級」、同種は「同じ種類」とあるが、同一という言葉に二つの意味があることに注目したい。同等あるいは同種は同一の②に含めて考えられよう。

「同じものは同じ評価」といった時、同一人物という意味での同一物をいうのか、差がない物という意味で別個の存在（別物）も含めていうのかで、評価のあり方がずいぶん異なってくるように思われる。もし前者の意味でいう場合、評価対象が別物であればすべて別個に評価すべきということになり、偶然の一致を除いて評価結果は個々の対象ですべて異なるはずだということになる。この場合、評価の対象はただひとつになるので「同じ評価」の意味は、特定の対象に対して評価者や評価時期が異なっても評価結果は同じであるべきという解釈になる。ただし固定資産税制度において、こうしたことが問題になることは最近ではあまりないようである。

むしろ考えるべきことは、別物であって差がない場合は同じ評価になるべきであるという命題であろう。異なる物を比較して同じか同じでないかを判断する場合、どのような手続きが必要であろうか。人間が複数の対象を比較する場合、直感的に同じだとか違うとかの判断を下すことが多いので手続きを意識することは少ないが、素人目には同じものに見えても専門家は明らかに違うものであるという判断を下すような事例は日常的に経験する。このような場合、「やはり専門家は見る目がある、目のつけどころが違う」などと表現するが、ではその「見る目」、あるいは「目のつけどころ」とは何であろうか。ある対象物を比較しようとする場合には、比較のための物差し（尺度）が必要である。先の例では、素人はその物差しの数が少ない、あるいは持っている物差しが貧弱であるために同じように見えたとしても、専門家は物差しをたくさん持っていて差がわかる、あるいは同じ物差しでも専門家のものは目盛りが細かくて差が明確になるということである。一般に尺度を精密にするほど、あるいは尺度の種類を増やすほど比較する対象の差異は見付けやすくなる。例えば人間の血液型をとりあげてみよう。よく知られている分類方式はABO式で、通常は人間の血液型はA型・B型・AB型・O型の4種類に分類される。しかしながら、例えば同じA型にもAAとAOの組み合わせがあるという知識を得ると、人間の血液型にはAA・AO・BB・BO・AB・OOの6通りが存在するという

ことが分かる。さらに Rh 式など他の多くの血液型分類方式を組み合わせると、その組み合わせは数億通りあるいは数兆通りにもなるといわれている。このように、知識が増えたと、人間の認識は物事に差異を見いだす方向に向かうことになり、たとえば家屋評価においても専門性を意識するほど「家屋の差異をできるだけ評価に反映させるべき」という要求が強くなるとも考えられる。この要求に応えるためには評価に用いるべき尺度を多くする、あるいはその目盛りをできるだけ細かくすればよいことになるが、そうになると評価の現場では、それらの複数の精密な尺度を使いこなす技術も同時に要求されることになる。現状の評価基準で問題とされているのは、評価に用いる尺度が専門的すぎる、あるいは細かすぎるので、素人に近い人間にはなかなか使いこなせないということではないかと考えられる。

では逆に同じであるということはどうであろうか。以上の議論から同一物でないもの、すなわち別物の間には必ず差異が存在することになるが、その差異を超えて同じであるとするにはやはりそれなりの判断基準が必要となる。それが分類ということである。例えばすべての人間を大きい人と小さい人の 2 種類に分けることを考える。またその「大きい人」あるいは「小さい人」という枠をカテゴリー（範疇）と呼ぶことにする。そして同じカテゴリーに分類される人は同じとみなすことにすると、身長を計測してたとえば 160cm 以上の人は「大きい人」、160cm 未満の人は「小さい人」というように分類ができることになる。ここで分類に用いた尺度は身長であり、160cm を超える人は皆「大きい人」というカテゴリーに入れて同じとみなしたわけであるが、身長以外の差異は一切検討していないことに注意する必要がある。もし身長の区分を増やす（例えば 140cm 未満、140cm 以上 160cm 未満、160cm 以上など）とか、尺度の種類を増やす（例えば体重を加える）ようにすればカテゴリーの数が増えて、同じとみなされる人間の数は少なくなっていく。こうした操作をどんどん続けていくと、ついには全ての人間がそれぞれ異なるカテゴリーに属するようにすること、逆に言えばすべてのカテゴリーについて、そこに属する人間が一人以下になるようにすることも可能であることは容易に理解できるであろう。分類すること、すなわち何を同じとみなすかは、差異を見いだすことと表裏の関係にある。ひとつのカテゴリーに許容できる範囲、すなわち差異の範囲を小さくすれば、全体としては差異を強調することになってカテゴリーの数が増えるし、逆に単純化のためにカテゴリーを少なくしようすれば、カテゴリー内の差異の範囲は大きくなる。

評価基準に関しては複雑すぎる、すなわちカテゴリーが多すぎるのではないかということから、これまで幾度か評価基準の簡素化が行われてきたが、相変わらず問題として指摘される以上、複雑さに対する方策はまだ十分ではないと言えそうである。今後の方向としてはさらに簡素化を進めるべきという考え方と、逆に評価対象の差異をもっと強調する方向、すなわち評価尺度をより精密化すべきという考え方がるように思われるが、その点を含めて原価法に関して以下で考察する。

5. 原価法（再建築価格方式）の展開

原価法を厳密に適用するとすれば、ある家屋について同一のものを再構築するという原理にしたがい、使用材料の名称と使用量を細かく特定して資材費を求め、さらに施工に要する労務費等を算出し、それらの合計として総費用を求めるという過程を踏むことになる。言葉にするとこれだけのことであるが、実際には使用材料の名称(種類ではない)や使用量を特定することは容易な作業ではない。例えば「木材」を例にあげると、まず樹種がスギ、マツ、ヒノキなどさまざまであるし、樹種を特定したとしても各種規格上の等級が異なれば価格も異なる。また同じ樹種、同じ等級のものであっても、産地の違い等により価格が異なってくるのもよく知られた事実である。家屋に使用されている材料を特定しようとする際に、もし設計図などの書類が得られないとすると、家屋を解体でもしない限り、その見極めは建築の専門家にとっても困難な作業となる。また資材費についても、どこに根拠を求めるかによって結果が異なってくるのは前述の通りである。

このような作業は事実上不可能であるので、通常は評価対象の材料を種類として特定し（たとえば石膏ボードやスギ材など）、その種類の資材について統計的に求められた標準的な価格を資材費とすることが多い。評価に用いる資材は、厳密にいうと評価対象とは同一の材料ではないが、材料の差異の許容範囲をひろげ、同種類と見なしうる資材により評価をしていることになる。またほとんど市場に流通していないなど、状況によっては評価対象の建物に使用されている材料の価格情報が得られないこともあり得る。その場合には異なる種類に属する類似した材料で代替して評価を行うことになるが、評価対象がどの種類に類似しているかの判断については評価者に任せられることになり、ここに恣意性が介在する余地が残ることになる。

現在の評価基準には評価対象家屋の再建築価格を直接求める方法と、標準家屋に比準して求める方法がある。比準による場合であっても、標準家屋の評価額が直接的に再建築価格として求められているので、これは再建築価格方式に含まれるという解釈がなされている。比準評価の場合、予め対象とする家屋群を一定の基準にしたがって階層分け（分類）し、それぞれの階層について標準家屋を選定するという作業が行われる。評価を行う場合には、評価しようとする家屋がどの標準家屋と比準されるべきかを評価者が判断し、その標準家屋の評価額に必要な補正を加えて、対象家屋の評価額を求めるという過程になるのが一般的である。直接再建築価格を求める方法に比べて、評価の作業量が少なくできるという利点はあるが、どの標準家屋に比準するか判断の際に恣意性をいかに排除するかという点を考慮する必要がある。

6. 現行再建築価格方式の問題点

現行の固定資産評価基準においては、評価業務の煩雑さと専門性が問題とされること

が多い。課税庁である各地方団体では専門の評価員が家屋評価を行っているが、人事ローテーション等の関係で長期にわたってその職に就くということがなく、業務にやっと慣れたところに交替するという状況が多いと聞く。評価業務の流れは、調査対象家屋の把握に始まり、評価に必要な情報の収集、評点の付設と続く。このうち煩雑さと専門性が要求されるのは評価に必要な情報の収集、すなわち家屋に使用されている資材の種類と使用量（施工数量）の確認の部分である。設計図書が参照できる場合はそれに基づいた情報収集が可能であるが、そうでない場合は実地調査として実際にその家屋に赴いて目視で材料を判定し、施工数量を把握する必要がある。この作業については、実際にはなかなか容易ではないであろうと想像される。最近の建材は複合化や表面の化粧の技術が進んでおり、外観だけでその種類を特定するのは建築の専門家でも容易ではない。また設計図書には商品名で表示されていることも多く、それを評価基準の項目に的確に対応させるには相当の知識が必要となる。評価対象が少ない場合はまだ何とかこうした作業をこなせるが、数が多いと作業が追いつかなくなるために、専用住宅等については比準評価を導入している団体も多い。

比準評価についてはこれまで格別な問題点が指摘されたことはないが、標準家屋が実在のものでなくてはならないという制約があるため、その家屋が除却された場合には新たな標準家屋を定めなくてはならないということがある。また適切な標準家屋がなかなかみつけれないという声を耳にすることもある。建築の世界にもゆっくりではあるが流行の変化や技術の変化があり、ある時期に定められた標準家屋が時間の経過によって標準的とは言えなくなる状況も考えられる。また対象家屋の階層分けも時間の経過とともに見直していくことが必要となるであろう。比準評価において考えられる大きな問題は、まずなにをもって特定の実在家屋を標準としたかの根拠の説明と、評価対象家屋がなぜある特定の標準家屋に比準されるのかについての説明であろうと思われる。現行の評価基準ではこのあたりのことについての規定は特に設けられていないようであるが、将来の問題発生に備えて理論武装などの準備が必要と思われる。

また家屋税と償却資産税の比較、あるいは法人税との対比において、家屋税も取得価格方式にすべきとの声が根強く存在する。評価方法の適否についてはすでに触れたので繰り返さないが、経年減点補正と減価償却との関係が議論の対象となることは多い。固定資産評価の立場からは経年減点補正は減価償却とは無関係であるとしているが、一般には十分に理解されていない面もある。家屋評価における経年減点補正は、家屋は時間が経過すると価値が下がるという考え方にしたがって設けられているものであるが、果たして本当にそうなのかということは改めて考えてみる余地があるように思われる。

主に評価業務の負担軽減への試みとしては、継続的に行われている評価基準の簡素化および広域比準評価の検討が挙げられるが、後者については現在のところ具体化には至っていない。

7. 海外における評価方式事例

1) 韓国

韓国における状況を主に伊藤（資料 9）に基づいて概説すると、家屋は建物として規定され財産税の課税対象となっている。なお土地については別の税体系となっている。建物を新築あるいは増築や改築した場合には、納税義務者が申告することになっているが、申告がない場合は職権による調査が行われる。建物の評価は「復成式評価法」であり再建築価格に減価修正を行うが、状況によって取引事例法や収益還元法も用いられる。具体的な課税時価標準額については、まず単位面積あたりの新築建物基準価額が毎年行政自治部（わが国の総務省のようなところ）によって定められ、それを基準にして構造・用途などによって定められた各種の指数と、経年残価率などにより調整をおこなった単価を求めて、最終的に課税標準額を決定する方式である。なお新築建物基準単価の決定に際しては、行政自治部から建設交通部（わが国の国土交通省に相当）、住宅公社、調達庁、住宅銀行、鑑定院の 5 機関に照会がおこなわれた上で決定されるとのことである。なおより直近の情報に関してはソウル市による資料 10 を参照されたい。

筆者は 2003 年に韓国において財産税関係の実情調査をする機会を得たが、その折に鑑定院を訪れた経験がある。鑑定院はわが国では類をみない機関であり、業務のひとつとしてリアルタイムで建物（マンション）の売買価格を収集し、結果をインターネット上で公表しているとのことであった。また韓国の課税評価方式では、課税における建物の標準単価が最初に決定されてしまうため、評価業務はわが国の方式に比較して大幅に軽減されていることを実感した。評価に必要な情報は基本的に建物の床面積、構造、用途、位置（立地）のみである。なおこれだけでは課税に不均衡が生じるということで、設備や規模などによる調整（加減算特例）があるが、これが評価業務を複雑にしているとの声が聞かれた。

2) 米国

米国における状況を福井（資料 13）によって概説する。米国では固定資産税に相当するものは property tax（財産税）であり、各州により仕組みに違いがあるが、日米の差としては評価方法を居住用資産と収益用資産で区別していること、そのバックにある情報システム、不動産の種類による税率の使い分けなどである。特に評価方法は、原価法・取引事例比較法・収益還元法を使い分けしている点が特徴であるが、収益還元法を用いている州ではかならず他の手法も併用している状況がある。評価方法についてはニューヨーク州における解説書を資料 7 に示す。

8. 新たな評価方式の検討

1) 評価理論の検討

これまで述べてきた通り、家屋評価の手法には大きく取引事例比較法、収益還元法、

原価法（＝再建築価格方式）があるが、取引価格事例法や収益還元法を採用するには、韓国における鑑定院のような情報収集機関など、それを支えていくための諸条件が現状ではまだまだ整っていないといえる。したがって現状で採用されている再建築評価方式を当分の間は維持していくことが適当と考えられる。

2) 評価方法の合理化方策

現行の方式を維持するとしても、問題が評価業務の煩雑さにあることはすでに述べた通りである。その部分を解決する方策について以下で検討を加える。

a. 評価と課税の分離－評価業務の集約化

現状では課税庁である各市町村（団体）が課税対象である家屋の評価を行うこととなっている。そのため、各団体ではそれぞれにおいて職員の中から評価員を配置する必要があり、規模の小さな団体ではそのこと自体が財政上の負担となっていることが予想される。評価は課税の前段階として行われるものであるが、必ずしも課税と不可分のものであるというわけではない。そこで手間のかかる評価業務を分離して、各団体は課税業務のみを行うこととすれば、負担は大幅に軽減されることになる。その場合、評価業務をどうするかを考えなくてはならないが、方法としては大きく民間委託、共同化のふたつが考えられる。そのうちの民間委託に関しては、平成 19 年度まで財団法人・資産評価システム研究センターにおいて検討が行われてきた経緯があるが、現状ではそれをただちに実施できる状況にはないということが分かった。問題点のひとつには、評価と課税は別物とはいうものの、課税という公権力の行使と関係するため、純粋に民間の業務として成立しうるかということがある。その問題を避けるには、民間ではなくやはり官の側で評価を行う必要があることになるが、その方策として例えば複数の団体で一部事務組合のような組織を作り、評価を共同で行うということが考えられる。この場合には一部で評価方法の摺り合わせなどが必要になるだろうが、各団体で評価員を配置するよりは少数で済むこと、人事管理の工夫等によりベテラン評価員を養成できることなどの利点が考えられる。なおこのような業務の集約化については、評価方式がどうであれ、本来は地方団体における行政事務の合理化の一環として考えるべきものであり、本研究が目的とする検討内容とはやや次元を異にしているともいえる。

b. 新たな比準評価の導入

比準評価を導入すると評価業務の大幅な軽減が期待できるものの、現状の方式では標準家屋の設定や比準の手続きに検討の余地があることはすでに述べた。類例の多い専用住宅のような家屋については、統計的な手法を応用して仮想の標準家屋を設定することが考えられる。そのためには実際の新築家屋や建築資材についての情報収集と分析が不可欠であるが、手順としては次のように想定される。

- ① 必要な情報項目（家屋の属性や使用資材の種類など）を定めて、新築家屋について情報収集を行う。
- ② ①のうち、家屋の属性についてのデータを分析して、対象とする家屋群をいくつかのグループに分類し、それぞれのまとまりにおける代表的な属性、使用資材等を求める。
- ③ 代表的な属性をもつような家屋を、代表的な資材を用いて設計し、それを標準家屋とする。
- ④ 標準家屋の再建築価格を設定した資材の価格などから積算する。
- ⑤ 比準の方法については、評価対象家屋を予め設定した分類尺度にしたがって評価し、できるだけ機械的な操作により所属すべきグループを決定する。
- ⑥ 必要な項目について補正を行なう。

この場合の標準家屋は、データとして存在すればよく必ずしも実在している必要はないが、図面や画像としてあたかも実在しているがごとくに提示することは容易に行える。また対象家屋の分類尺度を明確にすることで、評価員の恣意的な判断が入る余地を少なくすることが可能となる。土地についてはこのような方法による評価が検討された経緯もあるようで、千歳（資料 21）にその方法例が示されており、家屋においても同様なことが可能と考えられる。また韓国において建物価格の公示制度の導入が検討されているが、資料 8 に示す検討内容はここでも参考になると思われる。

c. 評価基準表の簡素化徹底による㎡単価方式の導入

評価項目の簡素化を押し進めるとすれば、資材を区分しているカテゴリーを減らしていくことになる。このことは、差異を許容しつつ同一区分に含める資材が増えていくことを意味していることは先に述べた通りである。現行の評価基準でも、下地部分など目に見えない部分については、個々の家屋の状況とは関わりなく標準的な仕様を想定して評点数を設定しているという状況にある。このようにした理由には、建物の完成後に隠れてしまっている部分を調査することは実際上不可能であり、使用されている資材や量の違いを評価に反映させることができないということもあるが、使用資材などに違いはあったとしても部位としてのはたらきにさほどの違いはないという判断も含まれている。こうした考え方を極限まで押し進めていくと、部位別の区分さえもなくして建物を全体としてみていくということになり、家屋を構成する資材の種類を問わず、価格をひとつにまとめてしまうということにつながっていく。簡単に言えば評価基準の評点を床面積 1 ㎡当たりの単価（標準単価）として決定することになる。これはわが国で昭和 27 年度と 28 年度の評価に導入された経緯があり、またすでに述べたように現に韓国で用いられている方法である。この方式の最大の利点は、家屋の面積だけがわかれば評価額を算出できるという点にある。逆に面積以外の要素を捨象してしまうので、たとえば

贅沢な住宅と質素な住宅で差がつかなくなるという問題もあり、韓国ではその処理に腐心しているようである。家屋の差異をどのように判断するか、そしてその差異をどこまで評価額に反映させるかは政策的な判断が必要になるが、韓国では構造や用途、設備などを要素として価格の調整を行っている。

この㎡単価方式の採用を前提とした場合、標準単価の設定は平均的な家屋を想定し、その再建築価格を積算するという方法によることになろう。韓国のように家屋全体をひとつの標準単価で代表させることも考えられるが、現地の担当者からは係数による補正には限界があるという意見も聞かれた。そこで家屋をその特性にしたがって予めいくつかのグループに分類し、そのグループ別にそれぞれ標準単価を設定する方法が考えられるが、これは韓国における建物価格の公示制度の導入に表れた考え方でもある。すなわち㎡あたりの標準単価を決めるにあたっては、先に述べた新たな比準評価の導入における標準家屋の設定とほとんど同じ手続きを経ることになり、考え方の筋道は違うものの、両者は結果的には同じものになるといえる。したがって標準単価からの差異を評価する必要がある場合でも、比準評価の場合と同様の考え方で行えばよいということになる。

以下、将来の必要な作業等について考察しておく。まず㎡単価の設定にあたっては、現行の評価と同様に新築家屋のみを対象とすればよいであろう。この場合、納税者には㎡単価の情報のみが伝わればよいので、その設定方法についてはあえてブラックボックス化して一般には公表しないとするのも可能であるが、内部的には当然具体的な手順を定めておく必要がある。米国の例では複数の方式を採用している州が多いようであるが、韓国についてはどのように単価を決定しているかについての情報は公開されていないと思われる。わが国の場合は、従来の方法を踏襲して再建築価格方式とするのが妥当であろうと思われるが、とりあえずはその算定のために必要な新築家屋についての情報収集およびその分析のための体制を整える必要がある。現在は各地方団体における評価情報を収集して利用することができるが、㎡単価方式を採用した暁には地方団体ではこうした情報を収集する必要がなくなるため、別途情報収集の方策を考慮しておくことが必要となる。将来的には、評価に係わる家屋情報を一元的に集約して分析することを含めて、全国規模での情報収集機関の創設も考えられるべきであろう。韓国や米国の例にも見られるように、今後の評価の合理化には大規模な情報管理・分析の仕組みが不可欠であることは疑いがない。またわが国には既存の家屋（建築物）に関しては、活用できる情報が非常に乏しいという状況にあり、固定資産の評価情報は利用にはある程度の制約がかかるとしても、関連する他の分野においても利用価値は非常に高いと考えられる。

d. その他

現在の評価基準の枠組は昭和 39 年に定められたものである。やや些事に及ぶが、そのなかで構造・用途の区分等について、現在の状況とはやや乖離している部分があると思われるので指摘しておきたい。

現状の評価基準は、構造・用途区分としてまず木造家屋と非木造家屋に大きく分けられ、ついで木造家屋評価基準のなかに、「1 専用住宅用建物」と「2 専用住宅用建物以外の建物」があり、さらに「2 専用住宅用建物以外の建物」のなかに「(1) 共同住宅及び寄宿舍用建物」以下、細かく用途別の基準表が示される形になっている。この仕組みは非木造家屋についても同様である。つまり評価基準の考え方としては、まず木造とそれ以外を区分することから始まり、さらに用途を細かく区別してそれぞれについての評価基準表を設定するという形をとっているのであるが、昨今は建築基準法の改正もあって、構造方式の自由度が高くなる方向にある。例えば以前は不可能であった木造の高層建築を作ること法的には可能であり、また基準さえ満たせば木造と鉄骨造を混合したようなものも建設可能である。こうした建物については、まだ技術開発が途上であるため今のところ実現例は殆どないが、今後出現してくる可能性は十分にあるといえる。また用途についても、使用途中の用途変更（コンバージョン）が当たり前になってきており、今後は特定の用途に縛られない、つまり用途を自由に変更できることを予定した設計の建物も増えることが予想される。かつては構造や用途は建物の形態や作られ方をかなり限定するものであったが、建築技術や設計方法が高度化するにつれてそのような制約がなくなってきた。したがって評価基準表の区分についても、従来のような考え方を考える時期にきているように思われる。米国の例にあるように、用途としてはまず居住用と非居住用に区分することが合理的と思われる。非居住用に比べると居住用の建物は類似したものが多く、評価方法も簡便なもので間に合うものと予想される。また非居住用は事業用のものが多いと思われるので、例えば償却資産との整合性を図りつつ評価方法を検討することも考えられよう。現在のように細かな用途別の設定はすでに意味を失っているように思われる。

最後に経年減点補正率基準表について触れておきたい。先にも少し述べたが、そもそも経年減点補正が必要か否かを今一度根底から検討することが必要であるように思われる。昨今は地球環境問題への影響を考慮して、産業界においてはできるだけ資源を消費しない方向へ向かおうとしており、建築の世界でも建物の長寿命化が大きな目標となっている。その際に経年減点補正が現状のままであるとすると、現実的な問題として近い将来に税収が大きく減少していくことが懸念される。建物の価値が経年により低下するというのはわが国では一般常識のようになっているが、欧米では中古住宅の流通状況などをみると必ずしもそうではなく、むしろ価値は変わらない、あるいは増大するとする方が一般的であるように思われる。

また非木造家屋経年減点補正率基準表における構造の区分について、現状に合わないと思われる部分を指摘しておきたい。それは鉄骨造の扱いで、現状では鉄骨の厚みにより3mmと4mmを境として3種類に区分されているが、現実にははるかに厚い10mmや20mmなどの鉄骨が当たり前のように使用されている。また大規模な鉄骨造になると、鉄筋コンクリート造や鉄骨鉄筋コンクリート造よりもはるかに規模が大きいものがあり、例え

ば超高層建築は大部分が鉄骨造である。超高層ビルのような建物が低層の鉄筋コンクリート造の建物より経年減点補正率が高い（一般的な言葉で言うと、いわゆる耐用年数が短い）というのは理解に苦しむところである。もし経年減点補正率を区分して設ける必要があるとすれば、構造種類別よりむしろ延床面積別の方が適切であるように思われる。

【参考資料】

以下にこの議論を進めるにあたって参考になるとと思われる資料のリストを掲載しておく。

1. 固定資産 評価のポイント、自治省固定資産税課・資産評価室監修、(財) 資産評価システム研究センター
2. 家屋評価の今後の課題 ―再建築価格方式 50 年の歴史を振り返って―、富永浩吉、地方税 第 52 巻 2 号 (2001 年 2 月)、地方財政協会
3. 固定資産評価基準の今日的意義とその課題、前川尚美他、第 8 回固定資産評価研究大会報告書、(財) 資産評価システム研究センター、平成 17 年 (2005 年) 3 月
- 4-1. 家屋の評価方法のあり方に関する調査研究 ―m²単価方式に関する研究―、家屋評価に関する調査研究、(財) 資産評価システム研究センター、平成 16 年 (2004 年) 3 月
- 4-2. 家屋の評価方法のあり方に関する調査研究 ―固定資産 (家屋) 評価への平米単価評価額方式導入の可能性に関する調査研究―、家屋評価に関する調査研究、(財) 資産評価システム研究センター、平成 16 年 (2004 年) 3 月
5. 「既成改革推進のための第二次答申―規制の集中改革プログラム―」の〔建物固定資産評価の改善〕に対する意見、富永浩吉、税・2008 年 3 月号、ぎょうせい
6. 固定資産税制度に関する調査研究 ―事業用家屋評価への取得価格の活用について―、(財) 資産評価システム研究センター、平成 18 年 (2006 年) 3 月
7. 評価と財産税の理解のために、ニューヨーク州評議会、各国の資産評価対訳シリーズ第 6 集アメリカ (ニューヨーク州)、(財) 資産評価システム研究センター、平成 14 年 (2002 年)、3 月

8. 公示建物価格制度（仮称）導入に関する研究、釜山広域市、2001年11月
9. 韓国の建物評価について、伊藤千恵、資産評価情報120号、(財)資産評価システム研究センター、平成13年（2001年）1月
10. 不動産課税標準制度概要、ソウル特別市
11. 家屋評価の問題点、小松幸夫、資産課税関係論文集成、(財)資産評価システム研究センター、平成16年（2004年）3月
12. 固定資産税制度の在り方、宇田川璋仁、新しい時代の固定資産税制～固定資産税制の再構築に向けて～ 財団法人資産評価システム研究センター創立20周年記念論文集、平成11年（1999年）3月
13. アメリカの固定資産税制、福井康子、新しい時代の固定資産税制～固定資産税制の再構築に向けて～ 財団法人資産評価システム研究センター創立20周年記念論文集、平成11年（1999年）3月
14. 固定資産評価制度の当面の諸課題、飯田久雄、新しい時代の固定資産税制～固定資産税制の再構築に向けて～ 財団法人資産評価システム研究センター創立20周年記念論文集、平成11年（1999年）3月
15. これからの土地税制－固定資産税（土地）を中心として－、新しい時代の固定資産税制～固定資産税制の再構築に向けて～ 財団法人資産評価システム研究センター創立20周年記念論文集、平成11年（1999年）3月
16. 固定資産税の課税における鑑定評価の在り方についての一考察、城野好樹、新しい時代の固定資産税制～固定資産税制の再構築に向けて～ 財団法人資産評価システム研究センター創立20周年記念論文集、平成11年（1999年）3月
17. 家屋評価制度の当面する諸課題、島野高治、新しい時代の固定資産税制～固定資産税制の再構築に向けて～ 財団法人資産評価システム研究センター創立20周年記念論文集、平成11年（1999年）3月
18. 固定資産（家屋）の評価制度について〔家屋評価を实践する現場から〕、土屋昌孝、

新しい時代の固定資産税制 ～固定資産税制の再構築に向けて～ 財団法人資産評価システム研究センター創立 20 周年記念論文集、平成 11 年（1999 年）3 月

19. 固定資産税における家屋評価について、吉田倬郎、新しい時代の固定資産税制 ～固定資産税制の再構築に向けて～ 財団法人資産評価システム研究センター創立 20 周年記念論文集、平成 11 年（1999 年）3 月

20. 償却資産税制について、小倉輝亮、新しい時代の固定資産税制 ～固定資産税制の再構築に向けて～ 財団法人資産評価システム研究センター創立 20 周年記念論文集、平成 11 年（1999 年）3 月

21. 資産評価と地理情報、千歳壽一、新しい時代の固定資産税制 ～固定資産税制の再構築に向けて～ 財団法人資産評価システム研究センター創立 20 周年記念論文集、平成 11 年（1999 年）3 月

22. 情報化時代における固定資産税、前川尚美、新しい時代の固定資産税制 ～固定資産税制の再構築に向けて～ 財団法人資産評価システム研究センター創立 20 周年記念論文集、平成 11 年（1999 年）3 月

23. これからの家屋評価について－実務者としての立場から－、松岡聖二、第 8 回固定資産評価研究大会報告書、(財) 資産評価システム研究センター、平成 17 年（2005 年）3 月