



家屋評価の課題と展望

早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科教授 小松 幸夫

ご紹介いただきました小松でございます。それでは、家屋評価の課題と展望というタイトルで少しお話をさせていただきたいと思います。

今日は、主に木造の話と、それから経年減点補正の話をしたと思っております。このふたつは直接関係はないですが、どちらも大事なことでと日ごろ考えております。

1. 最近の木造建築技術の動向

まず木造ですが、最近いろいろと木造の技術が進んできておりまして、新たな展開になりそうだということがございます。実はこのことを踏まえて、既に評価センターのほうでは検討に入っております。いずれ近いうちに評価基準も改正されると思いますけれども、そのこととは別にお話をしたいと思います。

①明治以降の木造建築

もともと日本の木造建築がどのような経緯をたどってきたかということですが、当然ながら江戸時代以前は木造しかありませんでした。明治維新になって西洋の建築技術が入ってきました。東大の腰原幹雄先生が「力学的木造」と言われていますが、明治時代にトラスとかブレースという、それまで日本にはなかった西欧の技術が取り入れられました。また4、5階建ての木造建築をつくるということを明治時代には行っています。

その後、大正8年に市街地建築物法という、今の建築基準法の前身に相当するような法律ができて、木造建築がだんだん制限され始めるようになります。これは木造は燃える、腐るということが影響していますが、木造そのもの

が徐々に隅っこに追いやられるようになっていきます。戦前から戦争中には物資の欠乏もあって、結構木造が使われていました。格納庫や工場なども、その時代には木造でつくっていたこともございます。しかしながら、空襲によって都市がほとんど壊滅状態になりまして、これは結局「木でつくった建物は燃えやすいからよくない」というような話につながっていきました。

そうした反省から、戦後は木造そのものをやめようというような動きが広がってまいりました。これを木造暗黒時代ということがありますが、木造の権威であられた杉山英男先生がお使いになっていた言葉です。つまり戦後は木造はずっといじめられっ放しだったという状況です。市街地建築物法は地域などが非常に限定された法律でしたが、1950年に建築基準法ができて、木造に関しては規模などが制限されるようになりました。具体的には高さは13メートル以下、延べ床面積は3,000平米以下に制限をされてしまったわけです。

そういう時代が長く続きましたが、1987年に建築基準法が改正になりまして、欧米の動向などをみながら木造の制限を緩和しようという動きが始まりました。大断面木造建築というのがつくられるようになりました。これは普通の無垢の木ではなく、集成材という、細かく切断した木材を貼り合わせたものを使って大きな断面の柱や梁にして、規模の大きな建物を建てるというものです。

それからやや専門的になりますが、準防火地域という都市の地域の指定があります。そこでは木造の建築は制限されていましたが、3階建

てまでなら可能というようにこの時代に改正になりました。木造の3階建ては最近たくさん建っているのご承知かと思いますが、それ以前は3階建てというのは少し特殊な事例という扱いをされていたわけです。

さらに1990年代後半になってくると、いろいろ木造建築の技術が進んでまいります。例えば木造に鋼材を組み合わせるとか、それからエンジニアードウッド、これは後で触れますが、さっき申し上げた集成材のようなものが発達してくる。これは実は日本というよりは、アメリカで非常に技術が進み、その技術が日本にも入ってきたというべきですが、そういうものが紹介されるようになって、従来の木造とは異なる作りかたの建物がいろいろ出てきました。

そのような状況を受けて、2000年には建築基準法がかなり大きく改正されました。ここまで申し上げてきた、木造にいろいろ加えられていた制限がこの時点でほとんど撤廃され、ほかの鉄筋コンクリート造や鉄骨造などと同じような建物でも、つくろうと思えばつくれるという状況になりました。残った問題は火災に対してどうかというところで、その制限がかなり厳しかったのですけれども、この点に関してもいろいろと技術の開発や検証が進んでまいりまして、最近ではかなりクリアできるようになってきました。そうすると、木造に対するいろいろな限界というのがほぼなくなってきました、今では木造でつくろうと思って技術さえあれば、何でもつくれるという状況になっております。

それから構造的な設計方法につきましても、許容応力度計算とか限界耐力計算というものが導入されてきています。つまりほかの鉄骨造とか、鉄筋コンクリート造でやっているような構造設計の方法が木造でもだんだん確立されてきて、設計の自由度がかなり広がってきているということもございます。

②最近の木造関係の動き

そういう状況の中で、材料的にも新しいものがいろいろと出てきております。エンジニア-

ドウッドについて先ほど触れましたが、木材というと無垢材がいいという方がいまだに多いように思います。無垢材の場合、寸法は樹木の大きさに制限されます。その樹木より大きい製材はつくれないわけです。逆に言えば、大きな樹木が今はほとんどなくなってきていますから、無垢材で大きな断面の柱や梁をとろうというのは難しくなっています。法隆寺とか東大寺とかでは非常に大きな木材を使っていますが、そうしたものを修繕しようとしたときに、世界中を探してもそこに使えるような大きな木材はなかなか見つからないという話もあります。あるいはひょっとすると将来的には無垢材ではないものを使うようになるのかなとも思っていますけれども。

逆の見方をすれば、無垢材ということにこだわらなければ、いろいろな性能を持った木材が作りだせるということになってきています。基本的には、エンジニアードウッドは木材を小さく切って貼り合わせるのですが、その切り方にはいろいろあります。例えば合板、一般的にはベニヤ板と称していますが、あれはエンジニアードウッドのはしりです。ちょうど大根のかつら剥きのように木を剥くというか切って、それを貼り合わせたものが合板です。ほかにも小さな断面の材にして貼り合わせるとか、削ったものを貼り合わせるとか、いろいろあります。要するに小さな木片と接着剤で大きな断面の材をつくるということが行われています。エンジニアードウッドには集成材のほかでは、LVL、OSB、CLTなどアルファベットのものが多く、これはもとがアメリカから来ているからです。これらは製造段階で強度をある程度まで設計できるという利点があります。そこで鋼材などと同じような感覚で使えるので、きちんと強さの設計ができるというのがメリットとして挙げられております。その中で、最近ではCLTという材料が注目をされております。Cross Laminated Timberという英語の頭文字をとってCLTと呼んでいますが、日本語がで

きまして直交集成板と呼んでいるようです。これはひき板といわれる少し大き目の板をたくさん並べて貼り合わせたものです。断面を見ていただくと、少し大きな断面の木が何層にもなっているように見えますが、貼り合わせる層によって方向を変えています。木材というものは方向によって強さが違います。軸方向といいまして、樹木が立っている方向、木目の通っている方向がわりあい強いのですけれども、その横の方向になると若干弱い。そこで木材の小片を、方向を変えて貼り合わせることによって強度の違いをなくそうということです。合板などもそういう考え方でできています。

集成材はこういうものとは違ひまして、小さな木材を同じ方向にそろえて貼り合わせていきます。同じ方向に並べて貼り合わせていくと、ちょうど柱材とか梁材などのように、軸方向にはより強さをもった大きな断面の材木ができるという技術です。CLTは集成材に似ていますが、貼り方を合板のような考え方にしたものということになります。

そういうものを使って建物をつくとどういうものができるかという例ですが、CLT協会というところのホームページに写真が掲載されています。たとえばウイーンで建てられた4層の集合住宅の例がでています。この建物は、感覚としては木造というより鉄筋コンクリートのアパートと同じように思えます。つまり同じ木造といっても、我々が見てきたような木造とはかなり違うということです。そこに使われているパネル状のCLTは一枚がかなりな大きさになります。従来の木造住宅に使っているような木材とは全くスケールが違って、どちらかというところプレキャストのコンクリート板に近いような大きさになります。こういうものがこれから木造として登場してきます。このCLTに関しては、国のほうでも普及をはかりたいということで、現在法律の整備が進んでいるところと聞いています。おそらく来年あたりには、これを使った建物があちこちに建てられるようになる

のではないかと予想しております。

2. 家屋の評価基準について

ところで、ここで固定資産税制度というものを改めて振り返ってみたいと思います。ご承知のように、そもそもは明治のころの家屋税に端を発していると言われますけれども、戦後、シャープ勧告によって日本の税制が大きく変わることになります。それを受けて固定資産税制度が創設され、今に至っているということになります。その中で家屋の評価基準というものがどのように変わってきたかということをやっと調べてみました。私はそちらの専門ではないので、あるいは間違っている部分も多いかと思いますが、ざっと説明させていただきます。

昭和26年頃に、地方財政委員会というところから評価基準が出されていますが、昭和29年までは各市町村が独自に評価をするということになっていたようです。詳しいことは申し上げませんが、評価の方法としては今とは全く違うやり方をしていたということです。したがってこの評価基準についても、果たしてどこまで使われていたのかということとはよくわかりません。そういう状況であったのが昭和29年までです。

昭和29年以降、そのころは自治省ですけれども、自治省がその評価基準に準じて評価するように各市町村に対して言います。この当時は平均価格を指示するとか、評点1点の価格を家



屋の資産総額と評点総額から求めるということ
ようなことが書かれています。ですから、この
時点でも今とは仕組みがかなり違っていたとい
うことがわかると思います。

その後、やはり市町村によって評価の結果が
かなり違っているということが問題になったよ
うで、昭和38年には評価基準に「準じて」で
はなく、「従って」やりなさいということにな
りました。これは今のやり方ですが、それにな
りました。つまり全国一律ということになった
わけです。さきほどもお話がありましたけれど
も、現行の評価基準は昭和39年から適用され
ているということになります。ですから、現在
の評価基準はここらに端を発しているもので
すが、実際に作成作業を始められたのはもっと
早い時期だと思いますので、結局は昭和30年
代半ばころの社会状況を反映したものが固定資
産税の評価基準だろうと思っています。

また評価替えを3年ごとにやっておられると
思いますけれども、それが始まったのが昭和
43年からということになります。

①評価基準の分類

現行の評価基準ですが、これは釈迦に説法で
すからあまり詳しくは申しませんが、木
造と非木造に分かれていまして、木造につい
ては専用住宅と専用住宅以外ということでた
くさんの建物用途の種類に分かれています。現
在は専用住宅を入れて13種類ですけれども、
平成12年のときには29種類もあったのを17
種類に整理しているというような具合です。こ
のように順次整理はされてきているのですけ
れど、かなり用途別に細かく分けられている
というのが現状です。もう一方の非木造に関
しては、事務所・店舗とそれ以外ということで
、こちらもあり用途別に細かく分かれています。
ただし木造とは全然違う体系になっているとい
うことは、皆さんはよくご承知だと思います。

この当時の木造というものはどのようなもの
であったかを見ると、平屋の小規模な住宅が建
築学科で使う教材には掲載されていました。こ

のような建物を念頭に置いて、当時は評価基準
をつくっておられたのだらうと思います。です
から、先ほどのCLTでつくった木造などとい
うものはまったく想像もつかないような状況で
あったらうと思います。そのような時代にいろ
いろ基準の体系などを組み上げられたのでしょ
うが、今から思うと問題となるところがあちこ
ちにあるように思います。まずは木造・非木造
と分けているのですが、本当にそれでいいのか
ということです。

集成材やCLTのようなものを使って、中層
程度のオフィスビルをつくろうという計画があ
ります。先日腰原先生にお話を伺ったところ
では、現にあちこちで木造のオフィスビルや集
合住宅ができています。今のところはまだ
目立つほどではないですが、今後かなり増えて
くることはほぼ間違いないでしょう。そのよ
うな建物を、評価基準が想定している木造とし
て見ていいのかという議論があるように思いま
す。どちらかといえば非木造の概念に近いよう
な建物が今後木造としてどんどん増えてくる
可能性が高いわけです。そこで建物が木ででき
ているからといって、木造の評価基準をそのま
ま適用できるのかという議論があると思いま
す。ことさらに木造を他の構造から区別する理
由は、もう既になくなってしまっているとい
えます。建築基準法上では、以前は木造と非
木造ははっきりと区別されていたわけですが
けれども、最近はそういうことはなくなってし
まっています。材料が鉄であろうが、木であ
ろうが、できる建物にはそう変わりはないとい
うことになるだらうと思います。

そうすると、評価基準もそうした変化に合
わせていく必要があるだらうと思っております。
評価センターでいろいろ議論していますが、
ひとつには木造と非木造の区別はそう簡単
には解消できないだらうということがございま
す。法律の継続性などいろいろなことを考
え、ここで急に変わるわけにはいかないとい
う議論も当然あるわけです。そうしたことは
ある程度は

納得できますが、このまま無理に無理を重ねていくと、増築に増築を重ねた安普請の旅館のようなことになるのではないかと危惧しています。一旦火事が起きるとみんな死んでしまうというようなことになると困るわけです。

端的に言うと評価基準の用途別の区分というのは、今ではあまり意味がないように思います。用途の違いが建築のつくりかたを変えるというようなことはあまり考えにくいのです。昭和30年代のころならば木造は専ら大工さんがすることになっていたので、大工さんの頭の中ではこういう用途のものはこうつくるというものがあつたのだらうと思います。それに従っていれば評価もしやすいということで、おそらく用途を細かく分けられたのだらうと思いますが、今ではそういうことはほとんどありません。

劇場用建物というものがありますが、もし今木造で劇場をつくるとしても、昔のようなやり方あるいは評価基準で想定しているような方法ではまずつくらないだらうと思います。また、公衆浴場なども今つくるとしても木造でつくる人はほとんどいないだらうということがあります。もっとも、これはなくなったはずですが、それから土蔵、これは最近でもつくる人は皆無ではないでしょうけれども、ほとんど例を見ない。私はひょっとすると土蔵などはいずれまた復活するかもしれないとは思っていますが、時代を感じさせるような基準になってしまっているのではないかと思います。

②今後の評価基準のあり方

ではどういう形式のものが理想なのかと考えますと、これは私の考えなので総務省はまた違うお考えをお持ちだと思いますけれども、非木造・木造という区別はもう要らないのではないかと思います。その一方で、住宅と非住宅の区別ぐらいはしておいたほうがいいのかと思います。ただし住宅といってもいろいろあります。賃貸用のマンションなんかは住宅といえば住宅なのですが、そういう分け方ではなくて、自己居住用のもの、自分で持っている住宅とそうで

ない建物、つまり非住宅を区別するということです。例えば賃貸用のマンションのようなものは事業用資産ということで、ちょっと言葉としてはおかしいですが、非住宅のほうに入れるべきかと思います。あるいは事業用と非事業用みたいなイメージのほうがいいのかもしれませんが、そういうような区別のほうがいいのではないかと考えております。そうすると住宅、これは数は非常に多いわけですが、これについてはシンプルな評価でもいいだらう。例えば、平米単価方式にするとか、比準評価の準用を徹底するとか、とにかく簡単に評価できるようにしてしまえばいいということになります。それに対して非住宅のほうは、従来のやり方でやればよいと思っております。

もし評価をシンプルにするとすれば、そのために何が必要かを考えてみます。ただ評価基準を単純化すればいいということではなくて、もし単純化をするならばそうする分だけ裏にバックデータというものがきちん存在している必要があるだらうと思っています。常に調査をかけて基準を修正していくという作業を続けていないと、あっという間に基準が時代とずれてしまうということが起き得ますので、常に調査してバックデータを整備し続けるということが必要になると思います。たとえば新築住宅の傾向を絶えず調査して把握するような仕組みが必要になるでしょう。そこのところを担うような研究機関が裏にあって、初めて評価の単純な仕組みが構築できるだらうと思っています。こういうことも含めた上での改革でないと、実はあまり意味がないのではないかと考えます。

3. 経年減点補正について

ちょっと時間が押しているのですが、次の経年減点補正の話に移らせていただきます。経年減点補正については皆様よくご承知だと思いますけれども、評価基準とは別の体系で決められています。端的に言うと、これは最終残価率20

%に到達する年数というものをいろいろ決めているわけですが、木造に関して言うと用途別で9種類、さらに評点数による区分というものが入っています。それから非木造については用途別で分かれていて、さらに構造別・種類別によって分けられているというのはご承知のとおりです。

①経年減点補正の推移

経年減点補正の方法、特に最終残価率20%に到達する年数がどういうふうに変わってきたかということを少し調べてみました。昭和29年では、木造の専用住宅は評点別に11種類に分かれているなかで、一番短いものは30年、一番長いものでは100年という年数になっていました。それが昭和39年になると評点区分が少し整理されて4種類になり、20年から50年という年数になっています。さらに昭和48年では年数が少し短縮されています。平成6年でさらに短縮をされて15年から35年ということで推移をしてきています。

それから非木造ですが、これはすこし方法が違います。最初は率を決めていまして、そこから残価率20%になる年数を計算したら中途半端な数値になります。年数を決めていたわけではないのですが、非常に長い年数になります。鉄筋コンクリートなどは100年を超えていますし、レンガ造ですと60年、鉄骨造は短くて50年ないし40年程度となっています。昭和39年になると年数で決めていて少し短目になっていますが、どういうわけか鉄骨造がありません。



なぜだかよくわからないのですが、とにかく決められていないようでした。平成27年、つまり現在の基準については皆さまはよくご承知だろうと思います。これらを比較してみますと、時代に連れてどんどん短くなっているというのがわかりだと思えます。最終残価率20%到達年数は昔のほうが長かった、つまり経年減価をあまり大きくはしていなかったということです。

②経年減点補正の問題点

こういう数値を眺めていて、常日ごろ疑問に感じるものが幾つかあります。まずは木造の評点別の区分です。これが必要なかというところがまず疑問です。評点が低いと経年減点補正率が高くなるわけですが、当時は安普請は長持ちしないという考え方があって評点別を設けたのかとも想像します。あるいは高価な建物、いい建物をつくる人はお金持ちだから、そういう人たちからは税金をたくさん頂こうということだったのかもしれません。その辺りの事情はよくわかりませんが、こうした区分は昔ならば意味があったと思いますが、今はもう関係ないのではないかという気がします。

それから非木造の構造別・種類別が本当に妥当なのかということです。鉄骨と鉄筋コンクリートの区分については争いになることもありますが、鉄骨のほうが短い。ですから、鉄骨造で評価してもらうほうが固定資産税は安くなるということで、納税者側からの申し立ても少なからずあるようです。一時期少し問題になった例として、CFT、すなわち鋼管コンクリート構造というものがありました。鋼管、つまり鉄のパイプの中にコンクリートを詰めてつくる構造ですけど、それが鉄筋コンクリート造か、鉄骨造かというところで訴訟になったことがありました。現状では鉄骨造ということで落ちついているようです。

これまでの経緯をみると、鉄骨造は鉄筋コンクリートより短いというところはずっと続いております。まずはそれでいいのかということでは

す。それから鉄骨造の肉厚別というのがありまして、3ミリと4ミリで3段階に分けて区別していますが、これは今ならあり得ないだろうという気がします。なぜかという、昭和30年代では小さな鉄骨、形鋼とありますが、それを組み合わせて大きな空間をつくるというのが一般的でした。そのようなつくり方ですと、鉄骨造は鉄筋コンクリート造よりはもたないと思うのは納得できますし、3ミリと4ミリで区別しているのは、その当時の形鋼の状況を前提にすると当然だと思います。しかしながら最近はそのような状況ではありません。たとえば超高層建築はほぼ全てが大きな断面の鋼材を使用した鉄骨造ですし、鉄筋コンクリートも随分進歩していますけれども、鉄骨造のほうが鉄筋コンクリート造よりももたないということはどうも考えにくいというのが現状です。

③耐用年数との関係

なぜこうなっているのかという理由ですが、おそらく財務省の決めている耐用年数とのかかわりがあるだろうと思っています。現在では、残価率20%到達年数と耐用年数とはほとんど連動しているようなイメージをお持ちの方が多いと思いますが、ここまでお話ししてきたように昭和39年までは全く関係がなかったのです。到達年数は財務省令の耐用年数とは全く関係なしに決められています。その後、どこかの時点で減価償却の耐用年数に合わせて改訂されたのだらうと思っています。詳細は追いついていませんが、とにかくそういうことがあったのでしょう。その時期としては、おそらく昭和39年以降、あるいは40年代の早い時期だと思うのですが、その当時の日本は高度成長の真っただ中だったわけです。オリンピックが終わって、とにかく二桁成長——今では考えられないですけれども、毎年の成長率が十何%と言っていた時代です。そうすると、経年減点補正率より物価上昇率のほうがはるかに大きいわけです。その場合、これは釈迦に説法ですけれども、評価替えの特例として、例えば物価上昇で評価額が

以前よりも高くなったら、評価額は以前のままで据え置くという措置がとられていたわけです。つまり、実質的に経年減点補正というものにほとんど意味がない状態がずっと続いていたというのが、1990年代はじめまでの状況だろうと思います。経年減点補正率をどう決めようが、結局は最初に決定された評価額が据え置きという形でずっと続くというのがこの当時の状況だったために、誰も経年減点補正のようなものには注目していなかったというのが実際のところであっただろうと思います。

ところが物価上昇がなくなってしまうと、今度は経年減点補正というものが非常に効いてくるようになるわけです。そうすると、財務省令の耐用年数のような短い年数でやっているとこれは将来大変なことになるぞと思っています。その財務省令の耐用年数とはそもそも何だということなのですが、これにも最近興味があっていろいろ調べてみました。現行の数値はご承知と思いますが、年数がどうであれ、それについてどうこう言うつもりはありません。ですが、この年数がずっと一定で永久不変かということ、そうではありません。1998年の改正が最新版になっていますけれども、その前の年数に比べると若干短目になっているというのが今の状況です。この年数をどのように決めたかというのを調べてみましたが、そもそもは減価償却額を計算するというののために決められた年数です。減価償却に関してはご承知と思いますので説明を省略しますが、減価償却を行うと、償却額は費用に算入されるのでその分を利益から差し引くことができるわけです。減価償却分は利益から差し引くことができるとなると、税金の額に影響するということで、国が税額が不公平にならないようにという理由から法律で耐用年数を決めたようです。私はこの辺については素人なので、あるいは不正確かもしれませんが、海外では特に決めてはいないようです。減価償却をどうするかはそれぞれの企業が考えればいいことで、国で耐用年数を決めると

いうことはあまりやっていないというように伺っています。特に建物に関しては、海外の人と話をすると日本ではそういうことがあるのかと逆に不思議がられた経験もあります。

耐用年数をどういう手順で決めたかというところですが、当時の文献で「固定資産の耐用年数の算定方式」というものがあります。これによると、建物に関してだけですけれども、まずは建物各部の価格と想定耐用年数というものを決めます。例えば100万円の価格で10年の想定耐用年数だとすれば、毎年10万円の償却額ということが計算できますが、それを建物の各部分ごとに算出します。そこでそれら全部を足し合わせると、建物全体の年間の償却額が出てくるので、それを使って逆に建物の総額を全体の償却額で割ってやると、何年という耐用年数が計算できるという考え方です。こういう方法で出しているのは建物だけです。当時はいろいろなものの耐用年数を決めています、それぞれにいろいろなやり方をしています。船舶だとかうだとか、土木構造物はこうだとかありますが、建物は独自にこういうことをしているわけです。

ではそれぞれの部分ごとの耐用年数、想定耐用年数ですけれども、それをどのくらいに想定していたのかということになります。鉄筋コンクリートの躯体——躯体というのは柱や梁などですけれども、これは150年という年数です。鉄骨は75年で、それに対して設備などは15年から25年ぐらいというふうに決めています。この辺の数値は想定耐用年数としてはかなり妥当な線だと私は考えております。

しかしながら、例えば60年などという計算値が一旦出されてしまうと、このような裏にある話は全部忘れられて、鉄筋コンクリート造は60年という数字だけがひとり歩きするようになるわけです。その後は景気対策とか、いろいろな経済情勢も関係して、政策的に耐用年数をだんだん短くする方向に行っています。耐用年数を短くすれば償却額が大きくなりますから、会社としては費用が増加して納税額が減るとい

うことです。ですから、実質的には減税効果があるということで、耐用年数を短く設定するように政治がなっていったのだらうと思います。このことについては、企業としては利益につながるので別に文句はないだらうと思いますが、それが建物の実際の使用可能年数みたいに思われてしまうと、これは影響が大きいと思っています。おそらく「耐用」という言葉を使っているために実使用可能年数だと思う人が多いので、「耐用年数が来たからもう使えませんか」みたいなことを言う人が結構いらっしゃいます。自治体の中でも結構そういうお話を伺うことがあります、いつも「それはちょっと違いますよ」と申し上げています。それでもこの「耐用」という言葉の影響は非常に大きいように思います。

別の観点からすると、建物が何年使えるかという話をしようとしたときに、ほかに目安になる数値がないということがあります。減価償却の耐用年数しかないので、それがいろいろなところに影響していることは確かです。特に経年減点補正率にかなり影響を及ぼしていることは間違いございません。ただし財務省のほうも法律をいろいろ変えておりますので、一応今のところでは固定資産税の経年減点補正率と財務省令の耐用年数とは連動していないということになっていますが、ある時期に受けた影響がまだそのまま残ってしまっているところが問題だと思っています。

4. まとめ

そもそも経年減点補正というものを一体どう考えるのかということですが、まず今後人口が減っていくことはよく言われます。それから建物の質については、昔に比べれば随分とよくなっています。昭和30年代にあったような木造住宅は、今やつくろうと思ってもつくれないぐらいの安普請、と言ったら当時の方々には失礼かもしれませんが、そういうレ

ベルのものでした。今の木造住宅は相当に質が高くなっていますし、鉄骨造もちろんそうです。もし昭和30年代の鉄骨造のような建物を今つくるとしたら、多分人件費のほうが高くついてしまって、かえって効率が悪くなると思います。

これからは新築そのものが減ってくるのは間違いないだろうと思います。建築の着工統計で見ていても、若干の変動はありますけれども、ここしばらく新設の住宅は100万戸をいくらか下回るぐらいのところで推移をしています。最盛期といいますか、一番多い時代には毎年170万戸とか180万戸の住宅をつくっていた時代もありましたが、そういう時代はおそらくもう来ないだろうというのが関係者の見方です。人が減れば、当然住宅もたくさんつくらなくてもよくなるということです。

それからもう一つは、リフォームということが最近では盛んに言われるようになっていきます。リノベーションとかリニューアルとか、いろいろな言葉がありますが、古い建物を壊して建てかえるのではなくて、手を入れてきれいにすればいいという考え方です。これはヨーロッパあたりでは結構当たり前に行っていることですけれども、日本でもそういう動きがだんだん増えてきています。新築だけでは食えないからといって、リフォームのほうにも手を伸ばしてきている工務店や住宅メーカーも多いですが、だんだんこうした動きが増えるだろうと思っています。

そうすると課税対象の家屋はほぼすべて高経年化していくわけです。そうするとどうなるか。この2つの動きのなかで、特にリフォームについては捕捉ができるのかということがあります。新築の場合は確認申請が出ますので、そこを押さえれば住宅が建ったということがわかります。しかしながらリフォームの場合は必ずしも確認申請を出すわけではないので、工事をしたとしてもよくわからない。本来であれば、リフォームされた場合には評価替えをするべきでしょ

う。リフォームした部分を再評価、つまり新しく評点をつけ直して税額を決定しなければいけないことになっていきますが、そもそもその捕捉ができないとすれば、もしリフォームをしていても何もしていないのと同じ扱いにせざるを得ないということがございます。

こんなことになると家屋分の税収入が減っていくのは目に見えているわけです。ほとんどの家屋の評価額が最低限の20%になってしまう日も近いのではないかと思います。これは問題だということです。そこで私が考えていることは、経年減価の率を小さくすること、本当はやめてしまえと言いたいのですが、そうもいかないだろうから率を小さくすることにはあり得るのではないかと考えます。先ほどお話ししたように、昭和20年代あるいは30年代ぐらいの、言葉がややこしいのであえて「耐用年数」と言ってしまうのですが、固定資産税で見ていた耐用年数というものは今よりずっと長かったわけです。ですから、そこに戻るといように考えればもっと耐用年数を長く、つまり経年減点の率を小さくしてもいいのではないかと思います。

それから構造別で耐用年数に差をつけていますけれども、これもあまり意味はないと思っています。特に木造が非常に短いとか、あるいは評点別で差をつけているのはもうやめたほうがいいでしょう。それから、鉄骨造が比較的短い年数になっていますけれども、これも鉄筋コンクリートと同じぐらいにしてもいいのではないかと、むしろ鉄骨と鉄筋コンクリートをあえて区別する必要はないのではないかと私は考えております。

将来についての個人的な見解としては、先程も申しましたが、経年減価に伴う減点補正率はやめてしまえというのが私の持論でございます。仕上げとか設備、これらはある時期で取りかえなければいけない。これは経験的にはっきりしていますので、この部分について減価をするというのは必要です。ですからその辺を考慮して、

言葉としては矛盾しますが、経年によらない経年減点補正というものを一律に考えたかどうかと思っています。詳細な話はまだ自分の頭の中でも整理ができていないのですが、将来の方向としてはこのように持っていくべきであるとい

うのが、本日私がお話ししたことの結論ということになります。

ということで、時間になりましたので、私の話はこのぐらいにさせていただきます。どうもありがとうございました。

