

固定資産税の家屋評価

小松幸夫

(「税」2018年2月号 ぎょうせい 掲載分に加筆)

固定資産税が地方税であることは本誌の読者にとっては当然の常識であろうが、時に国税と誤解している人もいる。それだけ固定資産税に対する世間の理解が薄いということであろうか。固定資産税の対象は土地、家屋、償却資産でありそれぞれに評価方法は異なる。家屋については再建築価格法によっているが、そのことが「わかりにくい」とか「むずかしい」という声を生んでいるようである。

歴史的に振り返ると日本の税制は1949年のシャウプ勧告を受けて大きく変更されたが、固定資産税の創設もその一部であった。家屋は戦前の家屋税を引き継いだ形であったが、評価基準が現状の姿になったのは1961年度の固定資産評価制度調査会答申によるとされる。筆者は、建築学会に設置されている固定資産評価小委員会の末席に1970年代半ばから加えていただき、家屋評価基準の見直し作業を手伝ってきた。なぜ建築学会かという、税の創設時に家屋評価の方法について建築学会が大きく関与したという経緯による。再建築価格法が採用されたのも建築学会での議論が基になったであろうことは想像に難くない。

再建築価格法とは要するに「この建物を今新たに建てるとしたらいくら掛かるか」という考え方で家屋の価値を評価するものである。建築界では建物を新築する際に積算というところを行う。まだ存在しない建物について設計図等に基づいて必要な工事費用を見積もるのであるが、評価にこの方法を援用したのが家屋評価基準である。実務上は経年減点など各種の補正が加えられて最終的な評価額が算出されるが、そのプロセスが複雑なため「わかりにくい」ということになっているようである。この悩みは現場の評価員の方々にも共通しているようで、現状でもできるだけ評価基準を簡素化する方向で改訂が進められている。

再建築価格法が複雑なので、家屋の評価額を償却資産と同様に取得価格の申告方式にすればよいという議論が以前からある。取得価格方式にすれば現場の負担は軽くなるであろうが、他方で納税者間の公平を期すためには、申告額の妥当性をチェックし、時には修正するような仕組みが不可欠となり、筆者としては採用には慎重な検討が必要と考えている。当面は改善を加えつつ再建築価格法を維持していくのが適切とする立場ではあるが、評価基準の根幹は最終的に1961年に定められたものであり、50年以上を経た現在ではいささか制度疲労を起している感が否めない。以下そのことについて若干の私見を述べてみたい。

まず現在の家屋評価基準の構成であるが、大きく木造と非木造に分けられ、その下に各用途別の評価基準表が設定されるという形になっている。これは木造は住宅主体の比較的小規模な建物、非木造は事務所等の比較的大規模の建物という、昭和30年代までの建築事情を反映したものと考えられる。当時はプレハブ住宅もなく木造住宅は町場の大工が作り、非木造は設計者や建設会社で作るという状況であったが、その背景には建築基準法によ

り木造建築物の規模等が厳しく制限されていたという事情もあった。1998年に建築基準法が改訂され、木造建築物に加えられていた各種の制限が撤廃された。中・大規模木造とよばれる建築物が登場し、木造建築物と非木造建築物の法制面での境界がなくなって木造の非木造化ともいえる状況が進行しつつある。この動きに呼応して家屋評価においても評価基準の改訂がなされることになっているが、建築の世界ではもっと自由な構造形式が生まれてくる可能性もあり、そろそろ木造・非木造の区分自体の有効性についての再検討が必要と思われる。

先にも触れたが、再建築価格法の問題点として評価作業の複雑さがあげられる。すなわち対象家屋に使用されている資材の名称と数量を特定し、資材名を評価基準表の対応項目にあてはめて評点数を求め、それぞれの資材量と評点数の積を積み上げていくというのが家屋評価の原則的な手順となる。これは建築の積算手順と同様ではあるが、建築の専門家であっても決して容易にできるものではない。まして地方団体の一般職員にとってどうなのかはいうまでもない。実際にはすべての評価対象に対してこのような手順が踏まれているわけではなく、対象数が多い専用住宅等では比準による評価を行う地方団体も多い。比準とは標準とする家屋をいくつか定めて再建築価格法により評価額を求めておき、評価対象家屋を標準家屋と比較して評価額を定めるという方法で、個別に積算する場合に比べて手間がかからず、今後は大々的な活用が望まれるところである。現在では標準家屋は実在の家屋であることが条件となっているが、筆者としては標準的な家屋の姿を統計データから仮想的に作成して活用することがあってもよいと考えている。

ところで筆者は建物の寿命推定という研究を進めてきた。簡単にいえば人間と同様に建物の平均寿命を求めるという研究であるが、その元となるデータは固定資産家屋台帳由来のものを使わせていただいている。わが国には既存建物の統計データが意外に少なく、各地方団体をお願いして集めた家屋台帳のデータは非常に貴重なものである。研究の結果、建物の実際の寿命（竣工から滅失までの年数）はいわゆる法定耐用年数とは異なっていること、さらに木造や鉄筋コンクリート造といった構造種類別の差異は小さいことなどが分かった。2011年に行った調査では、日本の建物は50年から60年程度の平均寿命（筆者はある建物群が半減するまでの年数として定義している）であった。法定耐用年数は減価償却のための年数であり、必ずしも実際の寿命と一致している必然性はないものの、様々な場面で引用されているために影響は大きい。家屋評価においても経年減点補正が最終残価率に到達する年数（「耐用年数」としておく）にその影が残されている。この「耐用年数」は評点基準表とは別に構造別に設定されており、木造が一番短く次いで鉄骨造、鉄筋コンクリート造の順に長くなっている。同じような用途の建物であっても、鉄筋コンクリート造なのか鉄骨造なのかで経年減点の率が異なるので、構造種類別の認定をめぐる争いになりやすい。筆者もある訴訟で見解を求められたことがあるが、そもそも構造種類別に「耐用年数」を違える意味があるのかという疑問が拭えない。さらにはそもそも経年減点が必要なのかという疑問

をもっている。日本人は建物が古くなると価値がなくなるのは当然と考えるが、欧米では建物は土地と同じと考えているとのことである。もっとも、建物は時間とともに傷んだり壊れたりする部分が出てくるのは避けがたく、交換価値としては欧米においてもその分だけ評価が下がるのは当然である。日本の場合は部分を見るわけではなく、とにかく古くなれば全体的に価値がなくなるとする点が特徴的である。こうした考えから経年減点補正が行われているのであろうが、最近増えてきた建物のリフォームやリノベーションの事例をみると、時間が経った建物であっても新築同様に蘇らせることは十分に可能である。新築が減少する中でリフォームやリノベーションは増加する傾向にあり、こうした家屋の経年減点については今後十分な配慮が必要と思われる。

家屋評価基準についてはそろそろ抜本的な見直しの時期を迎えているのではないだろうか。