

## ご意見に対する総務省の考え方

## &lt;家屋関係&gt;

意見の概要	総務省の考え方
<p>「家屋一棟ごとに求めた損耗残価率」について、どのように求めるのか明確に規定するべきだと思います。</p>	<p>損耗の程度に応ずる減点補正率については、原則として、部分別損耗減点補正率基準表により各部分別に求めた損耗残価率に経年減点補正率基準表によって求めた経年減点補正率を乗じて各部分別に求めることとしています。しかし、東日本大震災により被災した家屋の評価については、修繕家屋及び新築家屋が膨大にのぼり、各部分別に損耗残価率を求めることが困難な場合が想定されることから、そのような場合には、家屋一棟ごとに損耗残価率を求めることができることとしたものであり、この損耗残価率は家屋一棟ごとの損耗の程度に応じ各部分別に損耗残価率を求める方法に準じて算出することとなります。具体的な「家屋一棟ごとに求めた損耗残価率」の求め方について総務省としては、指針となる算出方法について技術的助言をまいります。</p>
<p>建物の残価率は80%から20%の範囲内で設定されており、なぜ20%未満になることはないのか。</p>	<p>固定資産税は、資産の保有と市町村行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、資産価値に応じて課税をしております。また、家屋の資産価値は再建築価格を基準とし、建築後の年数の経過に応じた減価を反映して評価をしております。家屋が居住又は使用のための効用を発揮している限り、年数の経過にかかわらず、最低限度の価値を保持し続けるものと考えることが合理的であり、その最低限度の価値を最終残価（再建築価格の20%）としております。</p>
<p>固定資産評価基準が作られてから、50年間も経過し時代も変わってきています。この事について考慮の必要があるのではないかと。</p>	<p>現在最も一般的と考えられる生産技術、施工方法等による資材、労務を適正に把握し、これを基に基準年度ごとに評点項目の見直し及び標準評点数の算定替え等を行っております。また、家屋評価の簡素化のための改善策も継続的に講じてきています。今後も適正な家屋評価を維持するために、評点基準表等を全体的に精査し、必要に応じて見直しも検討してまいります。</p>
<p>認定長期優良住宅に対し、設計監理費等の補正率を新たに設けるべきではないかと。</p>	<p>設計管理費等による補正率は、工事原価に含まれていない設計監理費、一般管理費等負担額の費用を基礎として定められたものです。これまで設計管理費等のあり方について見直しを行ってきましたが、今回の意見も参考にし、今後必要に応じて検討してまいります。</p>