

I. はじめに

今回の豆知識では、不動産鑑定評価とも関係のある文化財について整理しようと思います。文化財に関係する法律として、「文化財保護法」があります。文化財保護法が制定されたのは、昭和 25 年です。戦後の混乱の中で、文化財の消失、荒廃が目立つようになり、文化財保護の必要性が認識されたことが始まりです。その後、数度の改正を経て、現在の体系が確立されました。

本稿では、文化財保護法の対象を整理しながら、文化財として指定、登録されることにより、どのような優遇措置があるのかをまとめてみたいと思います。

II. 文化財の種類

文化財保護法では、文化財を「有形文化財」、「無形文化財」、「民俗文化財」、「記念物」、「文化的景観」及び「伝統的建造物群」と定義し、これらの文化財のうち、重要なものを重要文化財、史跡名勝天然記念物等として国が指定選定し重点的な保護の対象としています。

文化財	有形文化財	重要文化財	国宝 (特に価値の高いもの)
		登録有形文化財	
	無形文化財	重要無形文化財	
		重要無形民俗文化財	
	民俗文化財	重要有形民俗文化財	
		登録有形民俗文化財	
		史跡	特別史跡 (特に重要なもの)
	記念物	名勝	特別名勝 (特に重要なもの)
		天然記念物	特別天然記念物 (特に重要なもの)
		登録記念物	
		文化的景観	重要文化的景観 (都道府県・市町村の申出に基づき選定)
	伝統的建造物群	伝統的建造物群保存地区 (市町村が条例等により決定)	重要伝統的建造物群保存地区 (市町村の申出に基づき選定)

このほか、土地に埋蔵されている文化財 (埋蔵文化財)、文化財の保存・修理

に欠くことのできない伝統的な技術・技能（文化財保存技術）も保護の対象とされています。

文化財の指定・選定及び登録は、文部科学大臣が文化審議会に諮問し、その答申を受けて行うこととされています。

次のⅢでは、このような文化財のうち、有形登録文化財、伝統的建造物群保存地区について整理しようと思います。

Ⅲ．有形登録文化財と伝統的建造物群保存地区

【有形登録文化財】

平成8年の文化財保護法の改正によって、保存及び活用についての措置が特に必要とされる文化財建造物を、文部科学大臣が文化財登録原簿に登録する「文化財登録制度」が導入されました。

この登録制度は、国土開発や都市計画の進展、生活様式の変化等により、社会的評価を受けるまもなく消滅の危機に晒されている多種多様かつ大量の近代等の文化財建造物を後世に幅広く継承していくために作られたものです。

これは届出制と指導・助言・勧告を基本とする緩やかな保護措置を講じる制度であり、従来の指定制度（重要なものを厳選し、許可制等の強い規制と手厚い保護を行うもの）を補完するものです。全国で6,824件が登録されており、京都の南座や大阪の通天閣なども有形登録文化財です。

建造物に関して言うと、建築後50年以上経過した建造物が対象となり、住宅や社寺建築はもちろん、橋やトンネル、ダムも対象となり得ます。外観を大きく変える場合などに届出の必要があるのみで、改造する場合の禁止事項はありません。特に、所有者が自由に活用できるのが大きな特徴で、ホテルやレストラン、オフィスビルなどに利用しても構いません。登録されると、家屋の固定資産税が2分の1に減税されます。また、改修などに必要な資金を低利で融資されることも可能となります。さらに、修理の設計に係る費用の2分の1を国が補助してくれます。なお、登録は所有者の希望により、県や市町村教育委員会から推薦ができます。

文化財保護法で定められた登録有形文化財の登録基準は、次のようになっています。

建築物、土木構造物及びその他の工作物（重要文化財及び文化財保護法第182条第2項に規定する指定を地方公共団体が行っているものを除く。）のうち、原則として建設後50年を経過し、かつ、次の各号の一に該当するもの

- (1) 国土の歴史的景観に寄与しているもの
- (2) 造形の規範となっているもの
- (3) 再現することが容易でないもの

【伝統的建造物群保存地区】

昭和50年の文化財保護法の改正によって伝統的建造物群保存地区の制度が発足し、城下町、宿場町、門前町など全国各地に残る歴史的な集落・町並みの保存が図られるようになりました。

市町村は、伝統的建造物群保存地区を定め、国はその中から価値の高いものを重要伝統的建造物群保存地区として選定し、市町村の保存事業への財政的援助や必要な指導・助言を行っています。

重要伝統的建造物群保存地区については、市町村が条例で保存地区の現状を変更する行為の規制などの措置を定め保護を図っており、文化庁や都道府県教育委員会は、市町村に対し保存に関し指導助言を行うほか、管理、修理、修景（伝統的建造物以外の建造物を周囲の歴史的風致に調和させること）などに対して補助を行っています。

また、重要伝統的建造物群保存地区は、主に木造の建築で構成されており、防災、特に火災に対する対策が必要なため、市町村は景観に配慮した防災施設等の整備事業を計画的に進めています。これについても、文化庁や都道府県教育委員会は、市町村に対し指導・助言するとともに補助を行っています。

平成19年12月現在、重要伝統的建造物群保存地区に選定されている地区は、68市町村で80地区あり、そのうち、近畿地方のものをまとめると次のようになります。

	地区名称	種別	選定年月日	面積 (ha)
滋賀	大津市坂本	里坊群・門前町	平 9.10.31	28.7
滋賀	近江八幡市八幡	商家町	平 3.4.30	13.1
滋賀	東近江市五個荘金堂	農村集落	平 10.12.25	32.2
京都	京都市上賀茂	社家町	昭 63.12.16	2.7
京都	京都市産寧坂	門前町	昭 51.9.4	8.2
京都	京都市祇園新橋	茶屋町	昭 51.9.4	1.4
京都	京都市嵯峨鳥居本	門前町	昭 54.5.21	2.6
京都	南丹市美山町北	山村集落	平 5.12.8	127.5
京都	与謝野町加悦	製織町	平 17.12.27	12.0
京都	伊根町伊根浦	漁村	平 17.7.22	310.2
大阪	富田林市富田林	寺内町・在郷町	平 9.10.31	11.2

兵庫	神戸市北野町山本通	港町	昭 55.4.10	9.3
兵庫	篠山市篠山	城下町	平 16.12.10	40.2
奈良	橿原市今井町	寺内町・在郷町	平 5.12.8	17.4
奈良	宇陀市松山	商家町	平 18.7.5	17.0
和歌山	湯浅町湯浅	醸造町	平 18.12.19	6.3

IV. 文化財保護に関する税制優遇措置

現在適用されている、文化財保護に関する税制優遇措置には、主なものとして、次のようなものがあります。

【譲渡所得の特別控除等】

個人又は法人が重要文化財として建物とともに指定された土地及び史跡名勝天然記念物として指定された土地を国又は地方公共団体、独立行政法人国立博物館、国立科学博物館に譲渡した場合、2,000万円の特別控除又は損金算入が認められます。

【相続税の軽減】

重要文化財として指定されている建造物、登録有形文化財である建造物及び伝統的建造物群保存地区内の伝統的建造物の家屋及び構築物並びにその敷地（一体をなして価値を形成している土地を含む）の相続税（贈与税）について財産評価額を軽減しており、その内容は次のようになっています。

重要文化財：財産評価額の 70/100 を控除

登録有形文化財：財産評価額の 30/100 を控除

伝統的建造物：財産評価額の 30/100 を控除

【固定資産税，特別土地保有税，都市計画税の非課税等】

重要文化財，重要有形民俗文化財，史跡名勝天然記念物として指定され，又は重要美術品として認定された家屋若しくはその敷地については，固定資産税，特別土地保有税，都市計画税が課されません。

重要伝統的建造物群保存地区内の伝統的建造物（風俗営業に使用されるものを除く。）で文部科学大臣が告示するものについては、固定資産税及び都市計画税が課されません。

登録有形文化財又は登録有形民俗文化財である家屋、登録記念物である家屋及びその敷地並びに重要文化的景観を形成している家屋で文部科学大臣が告示するもの及びその敷地に係る固定資産税及び都市計画税については、課税標準となるべき価格が減額（2分の1）されます。

重要伝統的建造物群保存地区内の伝統的建造物である家屋の敷地については、当該市町村の実情に応じ税額の2分の1以内が減額される。また、伝統的建造物以外の建築物等の敷地についても当該市町村の実情に応じ税額が適宜減額されます。

（詳細につきましては、市町村の税務課等にお問い合わせください）