

令和6基準年度

家屋評価事務取扱要領

春日井市 資産税課

目次

第1章 家屋の概要

第1節 通則

1 目的	1
------	---

第2節 課税客体

1 家屋とは	1
--------	---

2 家屋の判定	2
---------	---

第3節 家屋の価格

1 家屋の価格	4
---------	---

2 価格の決定	4
---------	---

第2章 家屋の評価

第1節 家屋の評価

1 家屋の評価	5
---------	---

2 家屋再建築費評点基準表	5
---------------	---

3 再建築費評点数の算出方法	6
----------------	---

4 損耗の状況による減点補正率	7
-----------------	---

5 需給事情による減点補正率	9
----------------	---

6 評点1点当たりの価額	9
--------------	---

第3章 比準評価

第1節 比準評価

- 1 目的 11
- 2 比準評価の適用家屋及び標準家屋について . . 11
- 3 比準評価の適用方法について 13

第4章 改築家屋評価

第1節 改築家屋評価

- 1 目的 14
- 2 家屋の改築について 14
- 3 改築家屋の把握について 15
- 4 改築家屋の評価について 16
- 5 改築家屋の評価額の算定について 17

第 1 章 家屋の概要

第 1 節 通則

1 目的

本要領は、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号。以下「法」という。）第 388 条第 1 項の規定による「固定資産評価基準」（昭和 38 年自治省告示第 158 号。以下「評価基準」という。）に基づき、本市の区域内に存する固定資産（家屋）を適正に評価するための事務取扱について定めるものとする。

第 2 節 課税客体

1 家屋とは

固定資産税における家屋とは、「住家、店舗、工場（発電所及び変電所を含む。）、倉庫その他の建物をいう。」（法第 341 条第 3 号）とされている。

また、家屋とは、不動産登記法における建物とその意義を同じくするものである。不動産登記規則第 111 条によれば、建物とは、「屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならない。」とされている。

したがって、家屋は、住居や店舗等だけではなく、車庫や物置等でも、屋根及び周壁（外気分断性）を有し、土地に定着（定着性）し、その目的とする用途に供し得る状態（用途性）を有しているものをいう。

要件	内容
外気分断性	屋根、周壁等（壁が三方向以上囲われている）により外気を分断し得る構造を有していること。ゴルフ場や立体駐車場などの利用目的によっては周壁による完全な分断を必要としない。
土地の定着性	基礎工事や水道工事等により、土地への物理的な定着があること。また建物の規模、構造、使用目的、利用状況等を総合的に考慮し、継続的な土地への定着性があること。
用途性	建物が家屋本来の目的（居住、作業、貯蔵等）を有し、その目的とする用途に供し得る一定の利用空間が形成されていること。

2 家屋の判定

家屋となるか否かについては、1の要件により判定することとなるが、判断が難しい場合には、次の(1)～(4)を参考に、個々の状況に応じて判定することとなる。

(1) 特殊な構造・用途の建造物

家屋であるかどうかを定め難い建造物については、次のような例示を参考にその利用状況等を勘案して判定すること。

○家屋として取り扱うもの

- ・ 停車場(駅)の乗降場、貨物積卸場。ただし、上屋を有する部分に限る。
- ・ 野球場、競馬場の観覧席。ただし、屋根を有する部分に限る。
- ・ ガード下を利用して築造した店舗、倉庫等の建造物
- ・ 地下停車場、地下駐車場及び地下街の建造物
- ・ 園芸農耕用の温床施設。ただし、半永久的な建造物と認められるものに限る。
- ・ 給排水等の配管設備を有し、土地の定着性があるコンテナやトレーラーを利用した建造物

○家屋として取り扱わないもの

- ・ガスタンク、石油タンク、給水タンク
- ・機械上に建設した建造物。ただし、地上に基脚を有し、又は、支柱を施したものを除く。
- ・浮舟を利用したもの。ただし、固定しているものを除く。
- ・アーケード付街路（公衆用道路上に屋根覆を施した部分）
- ・容易に移動し得る切符売場、入場券売場等

(2) 賦課期日現在に建築中の家屋

建築中の家屋については、「固定資産税の性質目的及び地方税法の規定の仕方からすれば、新築の家屋は、一連の新築工事が完了したときに、固定資産税の課税客体となる。」と解されている〔最高裁（二小昭 59.12.7 判決・昭 58（行ツ）第 19 号）〕ことから、賦課期日現在において一連の工事が完了しており、その目的とする用途に供し得る状態であれば、課税客体と判定する。例えば、賦課期日現在に内装の一部が未施工だとしても、居住を開始していたり、事業を行なっていれば課税客体となる。

(3) 登記済みの家屋

時として、社会通念上はまだ固定資産税の課税客体と認定されないようなものでも、登記が行われることがある。その場合は賦課期日現在の状況を確認し、一連の工事が完了していないと認められれば登記されていたとしても課税客体と認定しない。

(4) 短期間存在する家屋

工事現場における事務所又は展示場における住宅等の短期間の利用に止まる家屋については、賦課期日を含めて1年以上継続して存在する場合は、他の家屋との課税の均衡上課税客体となる。

第3節 家屋の価格

1 家屋の価格

価格とは適正な時価をいう（法第341条第5号）もので、適正な時価とは一般的に正常な条件の下において成立する取引価格をいうものと解されている。

また、固定資産の価格は、総務大臣が告示した評価基準によって決定しなければならない（法第403条第1項）。

判例においても「評価基準は、固定資産税の課税標準の基礎となるべき価格の適正を手続き的に担保するために、その算定手続、方法を規定するものであるから、これに従って決定された価格は、特段の反証のない限り、地方税法349条1項所定の固定資産の価格である適正な時価と認めることができる。評価基準に従って決定した前記価格は、評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存しない限り、その適正な時価であると推認するのが相当である。」と示されている〔最高裁（二小平15.7.18判決・平11（行ヒ）第182号）〕。

2 価格の決定

- (1) 固定資産評価員は評価を行い、評価調書を作成し、市町村長に提出しなければならない（法第409条）。
- (2) 市町村長は、評価調書に基づき固定資産の価格等を決定しなければならない（法第410条第1項）。

第2章 家屋の評価

第1節 家屋の評価

1 家屋の評価

家屋の評価は、木造家屋及び非木造家屋の区分に従い、家屋再建築費評点基準表を適用する。

家屋の評価は、原則として物理的な1棟ごとに行う。

ただし、1棟の家屋のうち構造又は建築年次を異にする部分がある場合は、それぞれの部分をもって1棟として評価を行う。

2 家屋再建築費評点基準表

木造家屋再建築費評点基準表（評価基準別表第8）（以下「木造評点基準表」という。）及び非木造家屋再建築費評点基準表（評価基準別表第12）（以下「非木造評点基準表」という。）の適用については、次の点に注意すること。

(1) 各個の家屋に適用すべき木造評点基準表及び非木造評点基準表は次のとおり

ア 評価対象家屋の本来の構造に対応する評点基準表を適用すること。

イ 木造家屋と非木造家屋との区分、非木造家屋における鉄筋コンクリート造、鉄骨造等の構造区分は、家屋の主体構造部によって判断すること。

ウ 評価対象家屋の構造等からみて直ちに適用すべき評点基準表を定めることが困難なものについては、最も類似している評点基準表を適用すること。

(2) 補正項目及び補正係数

補正には、「項目別補正方式」と「総合補正方式」の2つの方式があるが、いずれの方式によって補正してもよく、双方を併用することとしてもよい。

なお、丸太組構法建物については、専用住宅用丸太組構法建物に係る再建築評点数基準表（例）を適用する。

3 再建築費評点数の算出方法

家屋の再建築費評点数は、当該家屋の床面積に床面積 1 m²当たり再建築費評点数を乗じて算出する。床面積 1 m²当たり再建築費評点数は、部分別評価による再建築費評点数の算出方法又は比準評価による再建築費評点数の算出方法により求める。ただし、在来分の家屋の評価は、在来分家屋に係る再建築費評点数の算出方法により求める。

(1) 部分別評価による再建築費評点数の算出方法

木造評点基準表及び非木造評点基準表を基に、各部分ごとの再建築費評点数の合計によって求める。

(2) 比準評価による再建築費評点数の算出方法

比準による再建築費評点数の算出方法については、第 3 章に記述する比準評価によって求める。

(3) 在来分家屋に係る再建築費評点数の算出方法

在来分の家屋の評価に係る再建築費評点数は、次の算式によって求める。

ただし、個々の在来分家屋について、法第 349 条第 2 項各号に掲げる事情があり、この方法によることが適当でないと認められる場合においては、部分別評価又は比準評価の方法によって再建築費評点数を求める。

【算式】

再建築費評点数 = 令和 5 年度における再建築費評点数 × 再建築費評点補正率

令和 6 年度再建築費評点補正率

(木造家屋) 1.11、(非木造家屋) 1.07

4 損耗の状況による減点補正率

(1) 経年減点補正率の適用

ア 用途別区分について

経年減点補正率は、その使用形態（用途）によって決まるという考え方に基づくため、「用途別区分」の選択は、実際の使用用途によること。

イ 構造別区分について

鉄骨造は、その骨格材である鉄骨の肉厚により、構造別区分を判断することになるため、重量鉄骨造、軽量鉄骨造の別にかかわらず、骨格材の肉厚により判断すること。1棟の家屋に肉厚の異なる鉄骨が使用されている場合は、建物自体の荷重を支える柱、梁等主要な構造部分に用いられている鉄骨の肉厚、使用されているそれぞれの鉄骨の量により判断すること。ただし、使用されている量が不明確な場合は、柱に使用されている鉄骨の肉厚により判断すること。

ウ 増築された家屋について

1棟の家屋に増築された部分がある場合は、原則として、増築された部分とその他の部分とに区分して評点数を付設し、経年減点補正率については、増築された部分とその他の部分とに区分して、それぞれ別個に求めること。

エ 複合用途家屋について

家屋が複数の用途に供されている場合の経年減点補正率の適用は、原則として主たる用途により1棟単位で行うこととし、主たる用途の判断は、最も大きい割合を占める用途による。

オ 用途変更が行われた家屋について

家屋の用途（使用形態）が変更された場合、経年減点補正率は、変更後の用途に適用する経年減点補正率基準表により求める。この場合、用途変更自体は家屋の価値に大幅な増減を来すものではないため、据置年度においては再評価は行わないが、基準年度の評価替えにおいては、変更後の用途に対応する経年減点補正率を適用する。

鉄骨造(3mm～4mm) 居宅→事務所	平成 31 年		令和 4 年		
	新築		用途変更		
平成 31 年新築 令和 4 年用途変更	令和 2 年度	令和 3 年度 基準年度	令和 4 年度 (令和 3 年度)	令和 5 年度	令和 6 年度 基準年度
使用する経年	住宅用	住宅用	住宅用	住宅用	事務所用
減点補正率基準表	0.8000 (1年経過)	0.7500 (2年経過)	—	—	0.6471 (15年経過)
理論上の経年減点 補正率	0.8000	0.7500	0.7000	0.6815 ↓ 0.6706	0.6471

(2) 損耗減点補正率の適用方法

評価対象家屋の状況から、経年減点補正率によることが適当ではなく、損耗減点補正率を適用すべきと想定される場合は次のとおりである。

ア 天災、火災等のため損耗の著しい場合

イ ア以外の事由により、当該家屋の損耗状況が、年の経過により生ずる通常の損耗状況に比して相当大きい場合

5 需給事情による減点補正率

需給事情による減点補正率は、次のような家屋に適用するものとされている。

- (1) 草葺の家屋、旧式のれんが造の家屋その他間取、通風、採光、設備の施工等の状況からみて最近の建築様式又は生活様式に適応しない家屋で、その価額が減少すると認められるもの
- (2) 不良住宅地域、低湿地域、環境不良地域その他当該地域の事情により当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在する家屋
- (3) 交通の便否、人口密度、宅地価格の状況等を総合的に考慮した場合において、当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在する家屋

本市では、上記を適用する家屋及び地域は、認められないと考えられるため原則として適用しない。

6 評点1点当たりの価額

評点1点当たりの価額については、評価基準第2章第4節三の規定に基づき、次のとおりとする。

評点1点当たりの価額 = 1円 × 物価水準による補正率 × 設計管理費等による補正率

(1) 物価水準による補正率

家屋の工事原価に相当する費用等の東京都（特別区の区域）における物価水準に対する地域的格差を考慮して定めたものであって、木造家屋及び非木造家屋の区分に従い、次のとおりとする。

○木造家屋 0.95（指定市 名古屋市 1.00）

指定市以外の市町村において指定市と著しい物価水準の相違等があるため、評価の均衡上指定市と同一の率とすることが適当でない場合は、指定市と異なる率を定めることができる。

○非木造家屋 1.00（全市町村共通）

(2) 設計管理費等による補正率

工事原価に含まれていない設計管理費、一般管理費等負担額の費用を基礎として定めたものである。

○木造家屋 1.05（全市町村共通）

○非木造家屋 1.10（全市町村共通）

※簡易な構造を有する家屋に係る設計管理費等による補正率については、1.00 とする。

よって評点一点当たりの価額は次のとおりである。

○木造家屋 $1 \text{ 円} \times 0.95 \times 1.05 = 0.99$

○非木造家屋 $1 \text{ 円} \times 1.00 \times 1.10 = 1.10$

第3章 比準評価

第1節 比準評価

1 目的

家屋評価は、状況に応じて、各部分（屋根、基礎、外壁等）別に再建築費評点数を算出し、これを合計して家屋全体の再建築費評点数を求める算出方法（以下「部分別評価」という。）又は類似する家屋の中から標準的な家屋を選定したうえ、部分別評価によって再建築費評点数を付設し、当該標準家屋の再建築費評点数を比準することにより他の類似する家屋の再建築費評点数を求める算出方法（以下「比準評価」という。）のいずれかにより再建築費評点数を求めるものとされている。

比準評価は、部分別評価と比べ、評価額の算定時間の短縮と均一化を図ることができるため、比準評価を積極的に活用するとともに適切に運用できるよう、固定資産評価基準第2章第2節三及び第3節三に規定されている比準評価について、適用する家屋及び算出方法を定める。

2 比準評価の適用家屋及び標準家屋について

(1) 比準評価対象家屋の選定基準

比準評価を適用する家屋を次のとおり分類し、別紙1（比準評価対象家屋選定基準）に定める。

ア 建築された家屋から、比準評価に相応する家屋を抽出し、主体構造や建築棟数、延床面積等で範囲を特定する。

イ 別紙（比準評価対象家屋選定基準）は、評価基準年度ごとに見直す。ただし、社会情勢や市場動向等によって主体構造や建築棟数、延床面積等に著しい変化があった場合は、必要に応じて変更や追加を行う。

(2) 標準家屋の選別

別紙（比準評価対象家屋選定基準）に該当する家屋のうち、標準家屋を選定する家屋を次のとおり選別し、標準家屋選別表に定める。

ア 居宅のうち分譲住宅（木造）は、施工業者別に細分化する。

イ 外観上の相違点（①屋根仕上、②外壁・外部仕上）がある場合は、それぞれに標準家屋を選別する。ただし、既存の標準家屋と著しい差異がない場合は、相違内容に相当する評価点数を置き換え、異なる標準家屋とする。

ウ 外観上に相違がない場合でも、構造や使用建材、建築設備等が著しく異なる場合は、標準家屋を複数選別する。

エ 標準家屋選別表は、基準年度ごとに見直す。ただし、社会情勢や市場動向等によって構造や使用建材、建築設備等に著しい変化があった場合は、必要に応じて変更や追加を行う。

(3) 標準家屋の選定

標準家屋選別表により選別した標準家屋を、次のとおり選定したうえ、評価計算する。

ア 立地状況や建築資材等を考慮したうえ、標準家屋として各1棟を選定する。

イ 選定した標準家屋を部分別評価し、調書明細を作成する。

ウ 標準家屋の調査表の写しを調書明細とともに保管する。

3 比準評価の適用方法について

(1) 対象家屋の確認

評価対象家屋の完成後、次の内容から、比準評価の適用の可否を判断する。

ア 登記内容

イ 家屋の外観状況

ウ 別紙（比準評価対象家屋選定基準）

(2) 標準家屋の照合及び評価計算

比準評価を適用する家屋については、標準家屋選別表と照合し次のとおり評価計算する。

ア 該当家屋の施工業者や構造、屋根仕上、階数等から標準家屋選別表に定める標準家屋のいずれにあたるか判定する。

イ 該当家屋の延床面積に標準家屋選別表で定める㎡当再建築費を乗じ、該当家屋の再建築費評点数を算出する。

第4章 改築家屋評価

第1節 改築家屋評価

1 目的

家屋の改築については、地方税法第349条において第2年度、第3年度に基準年度の課税標準とするという原則に不適當な事情として規定されている。逐条解説によれば、「改築とは、家屋の主要構造部である壁、柱、床、梁、屋根、天井、基礎又は建築設備等について行われた更新で、その更新のための支出が簡単な修理、修繕等のために支出される程度のものではなく、資本的支出と認められるものをいう。」とされているが、評価基準には、具体的な判断基準等が示されていないため、改築家屋評価の方法を定めるものである。

2 家屋の改築について

改築は、家屋の主要構造部である壁、柱、床、梁、屋根、天井、基礎又は建築設備等について行われた更新で、その更新のための支出が簡単な修理、修繕等のために支出される程度のものではなく、資本的支出と認められるものをいい、資本的支出とは、家屋の価値を増加させ、又は家屋の耐久性を増すこととなる場合の当該支出とされている。

具体的な改築家屋の範囲は次のとおりとする。ただし、家屋の価値や耐久性の変更については、当該家屋に対する個々の資材や設備の付加・除去及び取替えのみで判断せず、家屋全体の状況を勘案した上で総合的に判断することとする。

- (1) 未施工の部分に、新たに仕上げや建具を施した家屋及び建築設備等を新設又は増設した家屋
- (2) 施工されている既存部分から仕上げや建具を除去した家屋及び建築設備等を除去した家屋
- (3) 家屋の主要構造部又は既存部分の各部分の仕上げ若しくは建具が取り替えられ、簡単な修理・修繕ではなく家屋の使用可能な期間（耐用年数）の変更が認められる家屋

(4) 昇降の設備その他家屋と一体となって効用を果たす設備の取替えが行われた家屋

なお、建築設備等については、原則として当該建築設備一式を以って判断し、当該建築設備等の一部の取替えによる更新及び建築設備等の修理、修繕にあたるものは、改築としないものとする。

3 改築家屋の把握について

改築家屋については、必ずしも登記されないこと、建築基準法第2条の規定による大規模の修繕に相当する場合であっても、木造で三以上の階数を有さない建物であれば建築確認申請がされないこと、工事完了後では把握が困難であることから、広報誌、ホームページ等で周知を図るとともに、次の方法等により把握に努めることとする。

(1) 現地調査

新築調査時に巡回し、改築の可能性のある家屋を把握し、写真等により記録を残すとともに所有者に確認する。

(2) 資産税課内の情報（申請・申告・相談・現地調査等の情報共有）

ア 家屋担当

固定資産税減額適用（住宅耐震改修、高齢者等居住改修住宅等、熱損失防止改修工事）の申請があった場合

イ 土地担当

住宅用地の特例適用を受けたい申し出、相談があった場合

住宅用地の特例適用としない処理を行う場合

土地の現況調査等において改築と思われる家屋を発見した場合

ウ 償却資産

償却資産の申告から改築を行ったことが想定される場合

新規開店に関する情報を把握した場合

エ 登記済通知書

所有者変更があった場合

種類変更があった場合

- (3) 他課からの情報
 - 建築基準法の建築確認申請
 - 騒音規制法及び振動規制法の届出
 - 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律の届出
- (4) 東尾張県税事務所からの情報
 - 家屋の改築により不動産取得税を課した場合
- (5) 小牧税務署からの情報
 - 相続税の申告から改築を行ったことが想定される場合
- (6) 市民等からの情報
 - 改築と思われる家屋の情報提供を受けた場合

4 改築家屋の評価について

改築に係る施工状況等を把握し、家屋の耐用年数や価額に変更があるものと判断でき、従前の価額によることが固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める基準を次のとおりとする。

- (1) 建築基準法第2条の規定による大規模の修繕に該当するもの
- (2) 改築により更新された部分を除くと家屋の要件を欠く程度にまで更新された家屋であって、残存部分を既存家屋の骨組部分（基礎、軸組（柱、梁等）、小屋組）のみの全部又は大部分と、これに新たな資材を投入して再び家屋としたもの
- (3) 営業効率の増進、業種替え等を目的として躯体部分以外の内外装及び建築設備等を全面的又は大部分を更新したもの
- (4) 家屋の用途（使用形態）を変更するために改築したもの
- (5) 上記に掲げるもののほか、通常の維持管理の範囲を超えた更新によって従前の価額のままで不相当と認められるような価値の増加が生じたもの

5 改築家屋の評価額の算定について

(1) 再建築費評点数の算出

改築が行われた部分について撤去等に相当する評点数を控除し、取替え・取付け等に相当する評点数を加算する。

ただし、次の場合は改築により撤去された部分の評点数を当時の評価基準、撤去された部分の面積が全体面積に占める割合等を勘案して算定する。

ア 撤去された部分が総合評点により付設されている場合（木造家屋の建具等）

イ 改築家屋が標準家屋の再建築費評点数に比準して評価されている場合

ウ 改築家屋が施工量に基づき評価されており、当時の詳細な資料がない場合

(2) 経年減点補正率の適用

改築部分と既存部分ごとに求めた経年減点補正率に、それぞれの部分の再建築費評点数が当該家屋全体の再建築費評点数に占める割合を乗じて得た率を合計して得た率を改築された家屋一棟に適用する。

[例：平成 23 年築の木造専用住宅が令和 6 年に改築された場合]

新築時の再建築費評点数 80,000 点 / m²

→ 改築後の再建築費評点数 100,000 点 / m²

改築部分 70,000 点 / m²

既存部分 30,000 点 / m²

経年減点補正率

改築部分 0.8（1 年経過）

既存部分 0.45（14 年経過）

適用する経年減点補正率

$$0.8 \times 70,000 / 100,000 + 0.45 \times 30,000 / 100,000 = 0.695$$

直近下位 0.68

(3) 新（増）築と同様な改築が行われた場合

既存家屋に古材を使用した新（増）築と同様の工事が行われた場合は、新（増）築家屋と同様な評価を行う。取り扱いについては、次のとおりとする。

ア 経年減点補正率は1年目の率を適用する。

イ 既存部分（基礎、柱等）について古材を使用していることが明らかである場合はその部分に対し減点補正を行う。

ウ 新築された住宅に対する固定資産税の減額を適用する。

〔例：平成26年築の木造専用住宅が令和6年に改築された場合〕

新築時の再建築費評点数が100,000点/m²の居宅であれば、木造家屋経年減点補正率基準表より、10年経過しているため経年減点補正率は0.54となる。よって古材利用している部分の評価は0.54の減点補正とする。

別紙（比準評価対象家屋選定基準）

分類		主体構造	建築棟数 (見込み数)	階数	延床面積 (㎡)
居宅	分譲住宅 (木造)	木造（同一の施工業者により売却を 目的として建築されたもの。）	施工業者別に年間5棟 程度以上	1階建て、 2階建又は 3階建	80～150㎡程度
車庫・ 物置	車庫・物置	軽量鉄骨造（既製品やパッケージ化 された簡易な構造のもの。）	年間5棟程度以上	1階建	2～30㎡程度
	サンルーム	軽量鉄骨造（既製品やパッケージ化 された簡易な構造のもの。）	年間5棟程度以上	1階建	2～15㎡程度