

# 一般的な家屋の評価

## ● 新築家屋の評価

固定資産評価基準に基づき、再建築価格を基礎に評価します。

具体的には、家屋実地調査により確認した家屋の屋根、外壁、基礎、天井、内壁、床、建築設備（給排水設備、電気設備等）を「固定資産評価基準」にあてはめて再建築価格を算定し、経年減点補正率を乗じることで評価額を算定しています。

※ 「固定資産評価基準」によって算定された固定資産の評価額は、実際に要した建築費用とは金額が異なります。

※ 固定資産税の「評価額」＝「売買価格」となりません。売買実例価格方式や取得価格方式は採用されていないのでご注意ください。

その評価は3年ごとに見直されます。

## ● 固定資産評価基準とは

評価手法の全国的統一を図り、各市町村に適正かつ均衡のとれた評価をさせるための地方税法に基づく総務大臣の告示です。

具体的には、土地、家屋、償却資産について、その価格の評価の基準、評価の実施方法、手続きを定めた基準です。

### 【新築家屋の計算式】

$$\begin{aligned} \text{評価額} &= \text{評点数} \times \text{評点1点当たり価額} \\ \text{評点数} &= \text{再建築費評点数(再建築価格)} \times \text{損耗状況の減点補正率(経年減点補正率など)} \\ \text{評点1点当たり価額} &= 1\text{円} \times \text{物価水準による補正率} \times \text{設計管理費等による補正率} \end{aligned}$$

※必要がある場合のみ  
需給事情による減点補正率

木造	: 0.99	木造	: 0.95	木造	: 1.05
非木造	: 1.10	非木造	: 1.00	非木造	: 1.10

#### ① 再建築価格

評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点において、その場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費です。

#### ② 損耗の状況による減点補正率

経過年数に応じて生じる減価を基礎として定められた補正率（経年減点補正率：種類・構造により異なり、0.2が下限）を用います。

なお、天災・火災などで被災し、経年減点補正率によることが適当でない場合は、その家屋の経過年数に応じて生じる損耗の状態に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定められた補正率（損耗減点補正率）を用いることとなっています。

#### ③ 物価水準による補正率

家屋の資材費、労務費等の工事原価の地域的格差を考慮して定められたもので、東京都を1.00として各都道府県ごとの指定市で1.00～0.90までの率で定められ、宮若市は0.95を採用（福岡県の指定市の福岡市は1.00であるため1.00～0.90の範囲内で設定）。非木造家屋については1.00で統一されています。

#### ④ 設計管理費等による補正率

設計費・管理費など工事原価以外の費用に相当するものがある一定率で付加するものです。通常、木造家屋の補正率は1.05、非木造家屋は1.10とされていますが、延床面積が10㎡以下の簡易な建物は1.00となっています。

## ● 新築家屋以外の家屋（在来分家屋）の評価

在来分家屋の評価額は、上記の新築家屋の評価と同様の算式により求めますが、再建築価格は、固定資産評価基準が定める再建築費評点補正率により、建築物価の変動分を考慮します。ただし、上記算式により算出された評価額が前年度の価格を超える場合には、決定評価額は引き上げられることなく、原則として前年度の価格に据え置かれます。

3年に一度評価替えを行い、評価額が見直されます。  
(なお、増改築又は損壊等の事情のある家屋については、これらによる価格を増減します。)

### ● 評価替えとは

3年間の資産価値の変動に対応し、適正かつ均衡のとれた価格（評価額）に見直す制度です。

この3年ごとの評価替えを行う年度を「基準年度」といい、現在は令和3年度が基準年度のため、令和4年度と令和5年度は価格が据え置かれる年度です。次回の基準年度は令和6年度になります。

#### 【評価替えに影響を与える要因】

- ① 建築物価の変動（上昇か↗ 下降か↘）
- ② 経年による減価（何年経過しているか？）

#### 【在来分家屋の計算式】

