

秦野市固定資産家屋評価事務取扱要領

(令和6基準年度)

秦野市

作成 令和6年10月1日

目次

1 家屋評価の概要	1
(1) 家屋の意義	1
(2) 家屋の要件	1
(3) 床面積	2
(4) 構造の種類	2
(5) 用途による区分	2
(6) 未登記家屋の所有者の認定	3
(7) 家屋の附帯設備の取扱い	3
2 固定資産評価基準	3
(1) 課税標準となる家屋の価格	3
(2) 家屋の課税標準	3
(3) 固定資産評価基準の意義	3
(4) 再建築価格と固定資産評価基準の関係	3
(5) 再建築費評点基準表の取扱い	4
(6) 家屋の減点補正率	4
(7) 部分別評価の方法	5
(8) 比準による家屋の評価	6
(9) 増築された家屋の評価	6
3 新築住宅の減額	7
(1) 減額の内容	7
(2) 住戸数の認定	7

1 家屋評価の概要

(1) 家屋とは（建物の意義）

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い（地方税法(昭和25年法律第226号。以下「法」という。)第341条第3号）、固定資産税における課税客体である家屋の意義は、不動産登記法（平成16年法律第123号）における建物とその意義を同じくするものである。

家屋認定の基準は原則として不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第111条の規定に準じるものである。

(2) 家屋の要件

不動産登記規則第111条は、建物の認定基準を「建物は、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つて、その目的とする用途に供し得る状態にあるもの」と規定し、「外気分断性」、「土地への定着性」、「用途性」の3つを要件としている。

ア 家屋要件の判定

(ア) 外気分断性

外気分断性の判定は、屋根、周壁等により外気を分断しうる構造を備えているか否かにより行う。ただし、外気分断性の要件は、周壁については必ずしも絶対的要件とはされておらず、厳密な意味での外気との分断がされていなくても、建造物の使用目的、利用状況等を通して、その規模、構造、形状を総合的に考慮し、通常の降雨、降雪から人又は物品を十分に保護しうる、外界からある程度区画された利用空間を形成しているか否かにより判定する（例：完全な外気分断性がない立体駐車場が家屋と認定された事例）。

(イ) 土地への定着性

定着性の要件は、基礎工事等による土地への物理的な結合状態をまず判断基準とするが、建造物の規模、構造、耐久性、使用目的、利用状況等も総合的に考慮し、継続的な土地への定着性を有するか否かにより判定する。

(ウ) 用途性

用途性の判定は、建造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か否かにより判定する。

イ 仮設の建物

工事現場における事務所等の短期間の利用に止まる仮設建物は、他の一般家屋との均衡を失しない限り、原則として家屋として取り扱わないことが適当であるが、その仮設建物が直近の賦課期日から起算して1年以上継続して存在し、他の一般家屋の施工状況と同程度のものについては、家屋として取り扱う。

ウ 家屋の完成時期

固定資産税は、毎年賦課期日（1月1日）現在に存在する家屋に対して課税するものであるから、建築中の家屋が課税客体である家屋に該当するか否かは、賦課期日現在における状況によって判定する。

賦課期日現在において建築中の家屋については、どの程度まで完成していれば家屋として固定資産税の課税客体となるかが問題となる場合があるが、「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、固定資産税の課税対象となると解する」（昭和59年12月7日最高裁判決）とされる判例を踏まえ、一連の新築工事が終了したと認められる場合に固定資産税の課税客体とする。

エ 県不動産取得税課評価家屋

県不動産取得税課評価家屋については、県から通知された「不動産価格決定通知書」に基づき再建築費評点数を決定する（法第73条の2、法第409条第2項）。

(3) 床面積

家屋の床面積の算定方法は不動産登記規則第115条に規定された床面積と同一とし、細部の取扱いは、不動産登記事務取扱手続準則第82条の規定によるものとする。

(4) 構造の種類

建物の構造は、建物の主たる部分の構造材料により、次のように区分して定める。

ア 木造

イ 鉄骨造

ウ 軽量鉄骨造

エ 鉄筋コンクリート造

オ 鉄筋コンクリート系プレハブ造

カ 鉄骨鉄筋コンクリート造

キ コンクリートブロック造

ク 丸太組構造

(5) 用途による区分

建物の用途は、当該家屋の本来の構造・形態等により、次のように区分して定める。

ア 木造家屋

(ア) 戸建形式住宅用建物

(イ) 集合形式住宅用建物

(ウ) 事務所、店舗用建物

(エ) 病院用建物

(オ) ホテル、旅館用建物

- (カ) 劇場用建物
- (キ) 工場、倉庫用建物

イ 非木造家屋

- (ア) 戸建形式住宅用建物
- (イ) 集合形式住宅用建物
- (ウ) 事務所、店舗用建物
- (エ) 病院、ホテル用建物
- (オ) 工場、倉庫用建物
- (カ) 軽量鉄骨造建物

- a 戸建形式住宅用建物
- b 集合形式住宅用建物
- c 事務所、店舗用建物
- d 工場、倉庫用建物

(6) 未登記家屋の所有者の認定

建物登記されていない家屋（未登記家屋）の所有者を認定する場合は「家屋所有者認定願」、所有者を変更する場合は「固定資産税家屋（補充）課税台帳登録変更届」の提出を求めるものとする。

(7) 内装等の所有者の認定

家屋の附帯設備の取扱いテナント等がその事業の用に供するために取り付けたものであり、かつ、当該家屋に付合したことにより家屋の所有者が所有することになったものについては、テナント等の事業の用に供することができる資産である場合に限り、テナント等を所有者とみなし、償却資産として固定資産税を課税する（法第343条第10項）。

2 固定資産評価基準

(1) 課税標準となる家屋の価格

家屋の価格は、総務大臣が定め、告示した「固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続」（以下「固定資産評価基準」という。）によって決定しなければならない（法第403条第1項）。

(2) 家屋の課税標準

基準年度に係る賦課期日に所在する家屋について、当該家屋の基準年度における課税標準は、基準年度の賦課期日現在における価格で、家屋課税台帳等に登録されたものとなる。また、当該家屋の第2年度及び第3年度（以下「据置年度」という。）の課税標準は、基準年度の賦課期日現在における価格で家屋課税台帳等に登録されたものとなる。

(3) 固定資産評価基準の意義

総務大臣は、固定資産の評価の全国的な適正化と均衡化を確保するため、固定資産評価基準を定め、これを告示しなければならないものとされている（法第388条第1項）。

また、市町村長は、固定資産評価基準によって固定資産の価格を決定しな

ければならないものとされている（法第403条第1項）。

(4) 再建築価格と固定資産評価基準の関係

固定資産税における家屋の評価は、再建築価格を基準とする。この評価方式は、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（再建築価格）を求め、この再建築価格に時の経過等によって生ずる損耗の状況による減価を考慮し、必要に応じてさらに需給事情による減価を考慮して、当該家屋の価格を算出するものである。家屋の評価に当たっては、直接価額に結びつけることを避け、全て評点数によってこれを行い、これに評点一点あたりの価額を乗じてその価額とする。

(5) 再建築費評点基準表の取扱い

ア 用途判定

再建築費評点数を算出する際の再建築費評点基準表（以下「評点基準表」という。）の用途判定に当たっては、評価対象家屋の現況のいかんにかかわらず、当該家屋の本来の構造により、その適用すべき用途を判定する。

なお、丸太組構法建物については、総務省作成の戸建形式住宅用丸太組構法建物に係る再建築費評点基準表（例）を適用する。

イ 用途判定が困難な構造の家屋

家屋の構造の実態から見て、直ちに適用すべき評点基準表を定めることが困難な場合には、当該家屋の構造に最も類似する建物に係る基準表を適用する。

ウ 複数構造を有する家屋

主体構造が一棟の建物と異なる場合、それぞれの部分に対応する評点基準表を用いる。

(6) 家屋の減点補正率

ア 算出方法

家屋の減点補正率は、経過年数に応ずる減点補正率によるものとする。ただし、天災、火災その他の事由により当該家屋の状況からみて、経過年数に応ずる減点補正率によることが適当でないと認められる場合においては、損耗の程度に応ずる減点補正率によるものとする。

イ 経過年数に応ずる減点補正率

(ア) 経過年数に応ずる減点補正率（以下「経年減点補正率」という。）

は、時の経過による家屋の価値の減価を考慮しようとするものであり、家屋の損耗の状況による減点補正率によるべき特別の事由のない限り、経年減点補正率によって行うことを原則とする。

(イ) 経年減点補正率は、通常なされるであろう家屋の維持管理を見込み、年数の経過に応じて通常生ずるであろう減価を基礎として算定されている。

- (ウ) 経年減点補正率の算定方法
- a 木造家屋及び非木造家屋の区分、並びに用途区分に従って適用すべき経年減点補正率基準表を定める。
 - b 家屋の経過年数は、家屋の建築時から基準年度の賦課期日までに経過した年数によって求める。なお、1年未満の端数についてはこれを1年として取り扱う。
 - c 木造家屋の経年減点補正率は、その適用すべき木造家屋経年減点補正率基準表に基づき、当該家屋の経過年数及び単位当りの再建築費評点数に応じて、これに該当する経年減点補正率によって求める。
 - d 非木造家屋の経年減点補正率は、その適用すべき非木造家屋経年減点補正率基準表に基づき、当該家屋の経過年数に応じて、これに該当する経年減点補正率によって求める。
 - e 一棟の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については、原則として主たる用途により一棟単位で行う。なお、主たる用途の判断基準は、用途ごとの床面積のうち、原則として最大床面積によるものとする。ただし、複合用途家屋について、主たる用途によって経年減点補正率を適用することが家屋の評価及び課税の均衡上問題があると認める場合は、用途の異なる部分ごとに経年減点補正率を適用することができるものとする。
- ウ 損耗の程度に応ずる減点補正率（損耗減点補正率）
- 天災、火災その他の事由により、当該家屋の状況からみて、経年減点補正率基準表によって補正率を求めることが適当でないと認められる場合にあっては、家屋の損耗の程度に応ずる減点補正率によるものとし、当該損耗減点補正率は、原則として、部分別損耗減点補正率基準表（固定資産評価基準別表第10）に基づいて算定する。
- (7) 部分別評価の方法
- ア 木造家屋
- 木造家屋再建築費評点基準表に定める評点項目から、当該木造家屋の各部分別の実態に応じて、これに該当するものを判定し、当該評点項目に付されている標準評点数によって求める。
- イ 非木造家屋
- (ア) 明確計算
- 各資材の施工量を明確に確認及び把握できる場合に、工事見積書、仕様書に記載されている資材の使用量を把握し、評点を付設する。
- (イ) 不明確計算
- 施工量を明確に確認及び把握できない場合に、工事見積書がなく、竣工図面等から仕上げの量などを算出し、評点を付設する。
- ウ 補正の趣旨
- 評価対象家屋に施工されている資材等に基づき算出した部分別標準評点

数は、必ずしも評価対象家屋の施工量及び施工の態様を反映したものとは限らない。したがって、評価対象家屋の実態に適合するように、部分別標準評点数を補正する必要がある。この補正のために求める係数を部分別補正係数という。

主なものとしては、評価対象家屋の施工量を反映させるための「施工量の多少」と評価対象家屋の施工の態様を反映させるための「施工の程度」がある。

エ 評価床面積の確定

家屋評価における床面積の算定は、登記と同じく不動産登記規則及び不動産登記事務取扱手続準則に基づいて行うため、通常は登記上の面積と同じとなる。ただし、評価床面積は家屋を評価するための計算単位であるという性格上、必ずしも登記と合わせなくてもよいとされており、登記床面積に不算入の部分があってもそれが家屋を構成する部分であれば、評価上考慮するものである。

(8) 増築された家屋の評価

1棟の家屋に増築された部分があるときは、当該家屋を増築された部分とその他の部分とに区分し、増築された部分について新たに評点を付設し、それぞれ各部分に該当する経過年数を乗じ、各部分ごとに評価額を求める。ただし、区分することが困難であると認められる場合等は、区分せず1棟で評価を行う。

ア 評点基準表の適用

既存部分と増築部分とが異なった構造（用途）を有する場合、1棟全体の用途ではなく、当該増築部分の構造により適用する評点基準表を定める。

なお、増築及び改築を伴わない用途変更のあった家屋については、次基準年度において用途変更後の状況に基づき評価替えを行うものとする。

3 新築住宅の減額

(1) 減額の内容

次の区分及び期間において、床面積120平方メートルまで、固定資産税相当額を1/2に減ずる（法附則第15条の6第1項及び第2項、法附則第15条の7第1項及び第2項）。

ア 中高層耐火建築物以外の一般住宅 3年度分

イ 中高層耐火建築物で地上階数が3階以上の一般住宅 5年度分

ウ 中高層耐火建築物以外の長期優良住宅 5年度分

エ 中高層耐火建築物で地上階数が3階以上の長期優良住宅 7年度分

(2) 住戸数の認定

「構造上の独立性」と「利用上の独立性」を有しているかを判断基準とし、住戸数を認定する。

ア 構造上の独立性

壁、天井、床などにより当該部分と他の部分が完全に遮断されていること（建具は認めるが、障子や襖は不可とする）。

イ 利用上の独立性

他の独立的に区画された空間を利用せずに、目的とする用途に供しうること。住宅の機能を持つための専用の玄関、住宅に通常設置されている設備（台所、トイレ）を有していること。

本市では、利用上の独立性の定義を玄関、台所、トイレの3点とし、浴室は必要条件としないこととする。

(3) 別荘に関する減額

日常生活の用に供しない家屋（毎月1日以上居住の用に供するもの以外のもの）については、別荘に該当するものとして減額の対象外とする。