

固定資産（家屋）評価事務取扱要領

千葉県財政局税務部課税管理課

平成15年4月1日作成

平成18年3月31日一部改正

平成24年3月31日一部改正

平成27年3月31日一部改正

平成28年3月31日一部改正

平成30年3月31日一部改正

平成31年3月31日一部改正

令和3年1月1日一部改正

令和4年11月11日一部改正

令和6年1月1日一部改正

固定資産（家屋）評価事務取扱要領

固定資産（家屋）評価事務取扱要領は、地方税法第388条第1項による固定資産評価基準（昭和38年12月25日自治省告示第158号）に基づき定めたものであり、千葉市における固定資産（家屋）の評価にあたりこの要領に基づき行うものとする。

また、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費評点基準表（例）」を家屋再建築費評点基準表として適用する。

固定資産（家屋）評価事務取扱要領

目 次

第1節 通 則	
I 家屋の定義	1
II 家屋の認定	
1 家屋の認定	1
2 家屋と償却資産の区分	2
3 建築設備等の取扱い	3
4 特定附帯設備の取扱い	4
5 公衆浴場用建物の認定について	5
III 床面積の取り扱い	
1 床面積の算定基準	6
2 特殊建物の床面積の算定基準	11
IV 階数等の取り扱い	19
V 構造の認定	21
VI 完成時期の認定	
1 木造家屋	22
2 非木造家屋	22
第2節 納税義務者	
I 納税義務者の認定	
1 所有者の認定	23
2 未登記家屋の新增築家屋の所有者の認定	24
第3節 家屋の評価	
I 家屋の評価	26
II 評価基準	26
III 家屋評価のしくみ	
1 評価額	28
2 評点数	28
3 再建築評点数	28
4 評点基準表	28
5 損耗の状況による減点補正率	29
6 需給事情による減点補正率	31
7 評点1点当たりの価額	31
IV 増築された家屋の評価	32
V 滅失家屋の取り扱い	32
VI 比準評価	
1 比準評価の意義	33
2 比準評価の方法	33
VII 評価替え	
1 評価替えの意義	33

2	評価替えの方法	33
VIII	実地調査及び評点付設	
1	実地調査の意義	34
2	事前準備	34
3	現地での調査事項	34
4	評価	34
第4節	区分家屋	
I	区分所有家屋の取り扱い	
1	区分所有家屋の意義	35
2	区分所有家屋の課税	35
3	地方税法施行規則に定める専有部分の床面積の割合の補正方法	36
4	区分所有者の申出による補正の方法	39
参考		40

第1節 通則

I 家屋の定義

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。」（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）とされ、「不動産登記法（平成16年法律第123号。以下同じ。）の建物とその意義を同じくするもの」（地方税法の施行に関する取扱いについて（市町村税関係）第3章第1節第1の2）とされており、原則として不動産登記法の家屋の取り扱いによることとなる。不動産登記法における建物とは「屋根及び周壁又はこれ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。」（不動産登記規則（平成17年法務省令第18号。以下同じ。）第111条）とされている。

すなわち、固定資産税における家屋とは、土地に定着して建造され、屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、独立して風雨をしのぎ得る外界から遮断された一定の空間を有する建造物であり、居住、作業、貯蔵等の用途に供し得る状態にあるものを指す。

II 家屋の認定

1 家屋の認定

(1) 家屋認定の原則

評価しようとする建造物が固定資産税の評価の対象となる家屋に該当するか否かについては、原則として以下に照らして判定することとなる。

- ① 建物とは、屋根及び周壁又はこれ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をいう。
- ② 建物であるかどうかを定め難い建造物については、次の例示から類推し、その利用状況等を勘案して判定しなければならない。（不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日付法務省民二第456号法務省民事局長通達。以下同じ。）第77条）

ア 家屋として取扱うもの

- (ア) 駐車場の乗降場及び荷物積卸場。ただし、上屋を有する部分に限る。
- (イ) 野球場、競馬場の観覧席。ただし、屋根を有する部分に限る。
- (ウ) ガード下を利用して築造した店舗、倉庫等の建造物。
- (エ) 地下駐車場、地下駐車場及び地下街の建造物。
- (オ) 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。

イ 家屋として認定しないもの

- (ア) 瓦斯タンク、石油タンク、給水タンク。
- (イ) 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。
- (ウ) 浮船を利用したもの。ただし、固定しているものを除く。
- (エ) アーケード付街路（公衆用道路上に屋根覆を施した部分）。
- (オ) 容易に運搬し得る切符売場、入場券売場等。

(2) 家屋としての要件

① 外気分断性

家屋とは、内側に一定の利用空間を形成し、その空間を目的とする用途に利用し得る構造の建造物をいう。ただし、周壁を有しない建造物であっても屋根を有し土地に定着しており空間の利用し得る構造の利用という効用が一般の家屋と何ら差異がない場合には、社会通念上家屋として認定できる。

したがって、固定資産税の取扱い上、屋根又は屋根に類するものは必要不可欠なものであるが、周壁の有無は家屋認定の不可欠の要件とはならない。よって外気分断性における周壁の判定においては個々の家屋の用途性に鑑み、他の類似事例等を考慮して判定するものとする。

また、外気分断性を確保するためには、周壁等の材質に一定の耐久性が必要とされる。したがって、例えば、園芸用ハウスで屋根や周壁がビニールフィルムのものなどは耐久性があるとは認められず、家屋と認定することはできない。

② 定着性

土地に定着した建造物であるということは、建造物が土地から容易に移動し得ないことをいうものである。すなわち、

ア 物理的、経済的に他の場所への移動が容易でないこと。つまり、基礎又はこれに類するものにより、土地に固定され、移動するためには多大な費用や時間を費やさなければならないもの。

イ 建物の用途、目的等からしてある程度（通常賦課期日をはさんで1年以上）継続して利用することが予定されていること。

以上、2つの要件を充足している場合にのみ、通常、土地に定着した建造物であるといえる。

例1 木杭により土地に固定され、賦課期日をはさんで1年以上建造されている飯場

昨今、不動産登記法上木杭基礎は、定着性がないとされているが、物理的に飯場自体を、土地に止め置く状態にならしめている木杭は、基礎としての効用を果しており、固定資産税上、飯場自体を他の類似の建物（勉強部屋等）との均衡から土地への定着物として、家屋と認定する。

例2 貨車を利用した倉庫で基礎を施工していない場合

貨車の自重により基礎を施工せず、土地の上に直接置いただけの貨車等の場合は当該家屋の定着性や永続性、電気や水道が引かれていることなど、用途性を含めて総合的に判断する。

③ 用途性

家屋本来の目的は、その空間を居住、作業、営業、貯蔵、保管等いわゆる人貨の滞留性に供し得るものでなくてはならない。したがって、人の出入りのできないもの、又はアーケードのように公衆用道路の用途を高めるだけのものは、家屋として認定できない。

2 家屋と償却資産の区分

一つの建造物が家屋であるか償却資産であるかの認定に当たっては、その構造、利用

状況等を総合的な観点に立って判定する。特に固定資産税においては、構造のみにとらわれず一般的な利用状況に重点をおいて認定するものであること。

建造物の構造等からみて家屋であるか否か定め難い場合は、「地方税法の施行に関する取扱いについて（市町村税関係）」第3章第1節第1の2及び3「家屋とは、不動産登記法の建物とその意義を同じくするものであり、したがって登記簿に登録されるべき建物をいうものであること。例えば鶏舎、豚舎等の畜舎、堆肥舎等は一般に社会通念上家屋とは認められないと考えるので、特にその構造その他からみて一般家屋との均衡上課税客体とせざるを得ないものを除いては課税客体とはしないものとする。事業用家屋であってその家屋の全部又は一部がそれに附接する構築物とその区分が明瞭でなく、その所有者の資産区分においても構築物として経理されているものについては、その区分の不明確な部分を償却資産として取り扱うことが適当であること」を参照し、判断することとする。

3 建築設備等の取扱い

家屋に含めて評価する建築設備とは「家屋の所有者が所有する」もので、「家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となって」、「家屋の効用を高めるもの」であることを要する。（平成12年1月28日自治評第5号）

したがって、建築設備として評価に含めるか否かについては、

- (1) 家屋の所有者が所有しているものであるか否か
- (2) 当該家屋と構造上一体となっているか否か
- (3) 家屋の効用を高めるものか否か

の三点によって判断するものである。

(1) 家屋の所有者が所有することについて

① 家屋の所有者と同一の場合

原則として、家屋の所有者が当該家屋に施工した設備は、以下のア～オのような性格を持つ設備を除き、建築設備として評価する。

ア 生産設備の一部をなすような性格のもの

工場における機械類の動力源である動力配線等の電気設備、工場や倉庫における製品の搬出施設としてのレールやベルトコンベアーなど

イ 特定の業務の用に供されるもの

冷凍倉庫における冷凍設備や立体駐車場の駐車設備（メリーゴーランド方式のもの）など

ウ ホテル、病院、百貨店等において顧客のサービスのために供されるもの

顧客の求めに応じて飲食物の調理をするための厨房設備、衣類の洗濯をする洗濯設備など

エ 生産設備ではないが、家屋本来の目的とは別の用途を目的とするもの

証券会社などに設けられている株式価格表示設備、駅などに設置されている時刻表示設備など

オ 機械的性格が強く、かつ家屋との一体性が本質的にないもの

電気設備のうち、発電機、ネオンサイン、スポットライトなど

② 家屋の所有者と建築設備を取り付けたものが異なる場合

「家屋の所有者が所有する」とは、家屋の所有者が当該建築設備の所有権を有するこ

とをいう。建築設備を取り付けたものが家屋の所有者と異なる場合の建築設備の所有権については、当該建築設備が毀損しなければ家屋本体と分離し得ない程度に付設されている、又は分離するために多大な費用を要する程度に家屋に付設されている場合で、民法（明治29年法律第89号。以下同じ。）第242条の付合の規定を適用できる場合は、当該建築設備の所有権は、家屋本体の所有者に帰属することになる。このようにして所有権を取得した場合も「家屋の所有者が所有する」に該当するため、建築設備も含めて評価することになる。

(2) 家屋に取付けられ、家屋と構造上一体となっているものについて

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。）においては、特に家屋に固定されて構造上一体となっているものについてのみ家屋に含めて評価することとされているため、同一の設備であってもその設備の取付状況によって家屋の評価に含めるものと含めないものが生じるが、その判定方法については以下のとおりである。

- ① 家屋の評価に含める建設設備は、当該家屋の特定の場所に固定されているものであること。ルームクーラーのように、単に移動を防止する目的のみで取付けられているものは、家屋と構造上一体となっているものとは認め難いので除かれる。
- ② 消耗品に属するものは、家屋に含めないものであること。電球やカーテンのように消耗品に属するものは除かれる。ただし、引掛シーリングは建築設備に含む。
- ③ 屋外に設置されたガス及び水道の配管等は、家屋と構造上一体となっていないので除かれる。
- ④ 建築設備は一式を単位として判定する。

家屋に含める建築設備の判定は、衛生器具、電気器具のようにそのもの単独で効用を発揮するものについては、当該設備について判定するものとし、冷暖房設備等のように2以上の機器、配管等が一体となって一式の設備として効用を発揮しているものについては、当該一式をもって判定するものであり、主要部分が家屋に取付けられ、構造上一体をなしている場合には、従たる部分の態様のいかににかかわらず、当該一式すべてを家屋に含める。

ただし、変電設備や中央監視制御装置のように独立した機械としての性格の強いものは、家屋に含めないこととして取扱う。

(3) 家屋の効用を高めるものについて

「家屋の効用を高めるもの」とは、「家屋自体の利便性」が高まる建築設備をいうものである。「家屋自体の利便性」と限定しているのは、特定の生産又は業務上の利便性を高める設備を除外する趣旨と解されるものであり、そのような設備については、固定資産税における償却資産の課税客体となるため家屋としての評価には含まない。

4 特定附帯設備の取扱い

法第343条第10項に規定する特定附帯設備については、これを取り付けた者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、当該取り付けた者を所有者と、当該特定附帯設備のうち家屋に属する部分は償却資産と、それぞれみなす。（千葉市市税条例（昭和49年条例第6号。以下「市税条例」という。）第18条の6第6項）

(1) 「特定附帯設備」の範囲

家屋の附帯設備であって、当該家屋の所有者以外の者がその事業の用に供するため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当該家屋の所有者が所有することとなったものが該当する。

(2) 「家屋の附帯設備」の範囲

家屋に属する部分として、建築設備及び特殊設備並びに法施行規則（昭和29年総理府令第23号。以下同じ。）第10条の2の15に規定するもの、家屋に属さない部分として法第341条第4号に規定する償却資産その他家屋に取り付けられたものが該当する。

(3) 「取り付けた者」の範囲

特定附帯設備を自らの事業の用に供するために取り付けた者のほか、当該取り付けた者から、その法的地位を承継（包括承継、個別承継を問わない。）した者が含まれる。例えば、当該取り付けた者からの相続、賃借権若しくは営業の譲渡、当該取り付けた者が法人である場合における当該法人の合併若しくは分割、又は当該取り付けた者が個人事業者である場合における当該個人事業者のいわゆる法人成り等により、家屋の所有者に対して特定附帯設備を使用する権原を取得した者が該当する。

5 公衆浴場用建物の認定について

評価基準上、経年減点補正率を別に設定しているため（評価基準別表13「7」）、認定の際に注意を要する。

同表の経年減点補正率を適用する「公衆浴場用建物」とは、温湯又は温泉その他を使用して同時に多数人の公衆を入浴させる施設の用に供されている家屋であって、湿気や熱気および蒸気の影響を直接受ける部分（浴室、サウナ室（浴室に附属して利用可能なものとし、サウナ室のみで独立して利用されているものは除く。）、脱衣所及びボイラー室をいう。以下「浴場」と総称する。）が当該家屋の最も大きな床面積を占めるものとする。

ただし、浴室、サウナ室等がユニット化された機械装置として、家屋本体に影響を及ぼさないような態様で設置されている場合は「浴場」に当たらないものとし、当該ユニット全体を家屋としての評価には含めず、償却資産として区分する。この場合、ユニット化された機械装置を定置している部分の用途については、倉庫として取り扱うものとする。

また、物価統制令（昭和21年勅令第118号）第4条の規定に基づき千葉県知事が入浴料金を定める公衆浴場以外の公衆浴場（以下「その他の公衆浴場」という。）のうち、同時に多数人の公衆を入浴させる施設（いわゆる健康ランドやスーパー銭湯）の浴場以外の部分については、物品の販売や利用客が飲食、休憩、遊戯等の用に供していることから、店舗として取り扱うものとする。

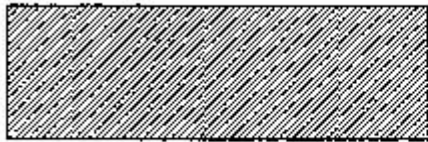
なお、その他の公衆浴場のうち、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」を行うもの（いわゆるソープランド）は、銭湯と比較して温湯の量が少ないため、湿気や熱気および蒸気の影響が少ないこと、かつ、風俗・娯楽施設の一部と考えられ、同時に多数人の公衆を入浴させるとは認められないことから同表の経年減点補正率を適用する「公衆浴場用建物」として取り扱わないものとする。

III 床面積の取り扱い

1 床面積の算定基準

床面積の算定は、評価基準において「各階ごとに壁その他区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により、平方メートルを単位として算定した床部分（階段室、エレベーター室又はこれらに準ずるものは、各階の床面積に算入するものとし、吹抜の部分は、上階の床部分に算入しないものとする。）の面積によるものとし、一平方メートルの百分の一未満の端数は切り捨てるものとする。」とされている。

凡例



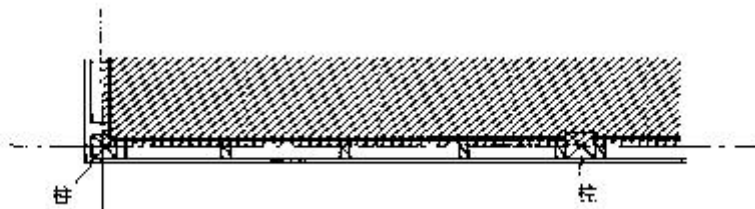
床面積として算入する部分を示す。



壁その他、区画の中心線を示す。

(一) 木造の場合

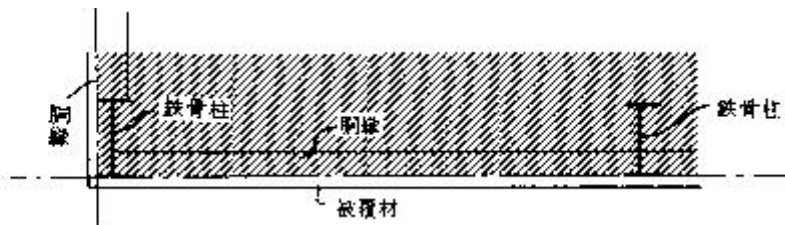
壁の厚さ、または形状に関わらず柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。



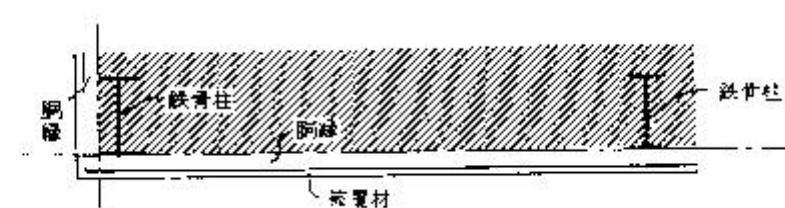
(二) 鉄骨造の場合

1 柱の外側が被覆されている場合は、柱の外側を結ぶ線で囲まれた部分の水平投影面積により床面積を算出する。

(1)



(2)

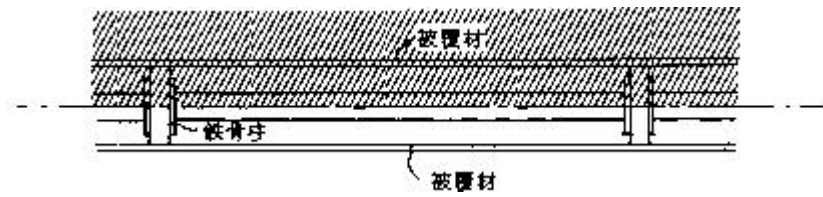


2 柱の両側が被覆されている場合は、柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

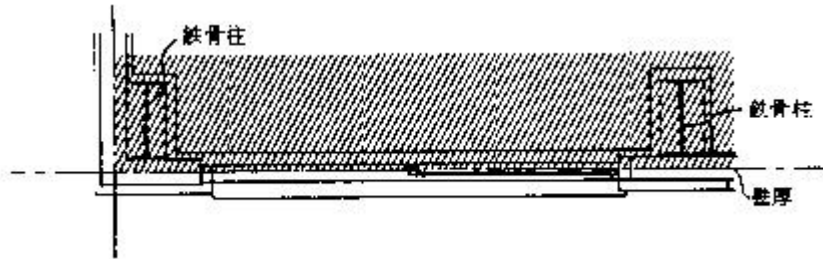
(1)



(2)

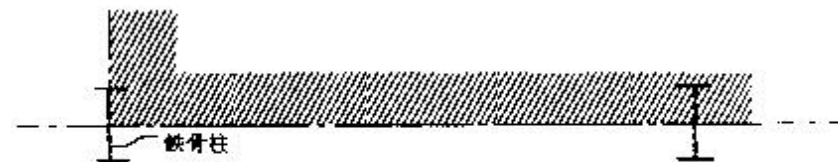


3 柱の外側に壁がある場合は、壁の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。



4 壁がない場合で床面積を算出すべきときは、柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

(1)



(2)



(三) 鉄骨鉄筋コンクリート造の場合

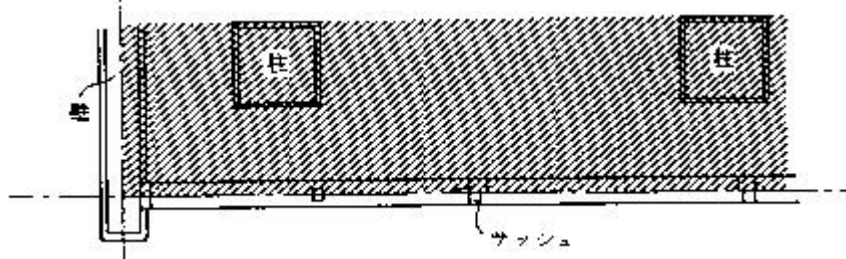
(鉄筋コンクリート造及びコンクリートブロック造の場合を含む)

1 壁構造の場合は壁（又はサッシュ）の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

(1)



(2)

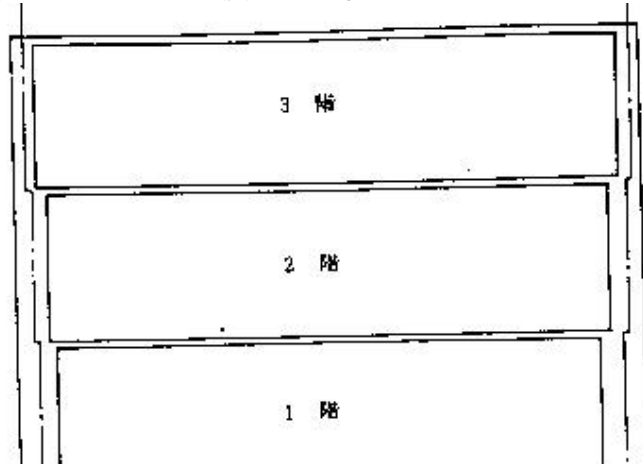


2 壁がない場合で床面積を算出すべきときは、柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

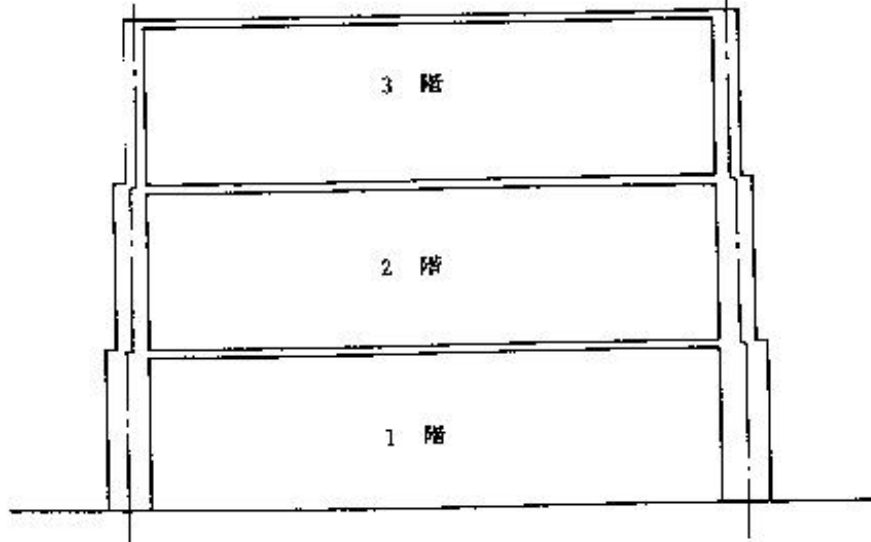


3 壁構造の場合で、各階の壁の厚さが異なるときは、各階ごとに壁の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

(1)

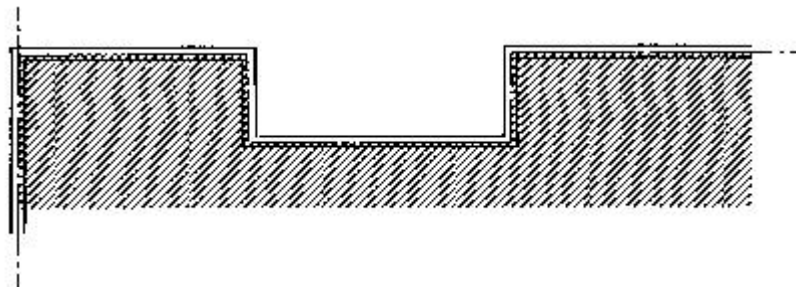


(2)



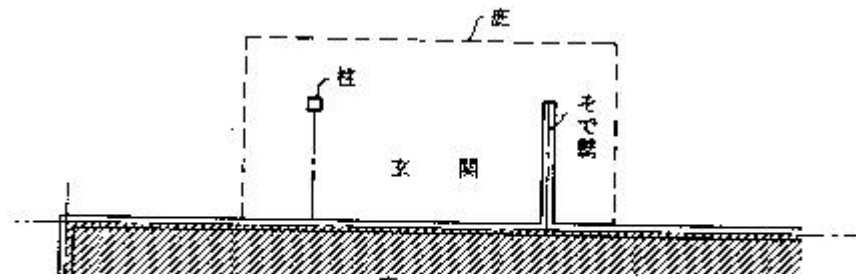
(四) 建物の一部に凹凸がある場合

1 建物の一部に凹の部分がある場合

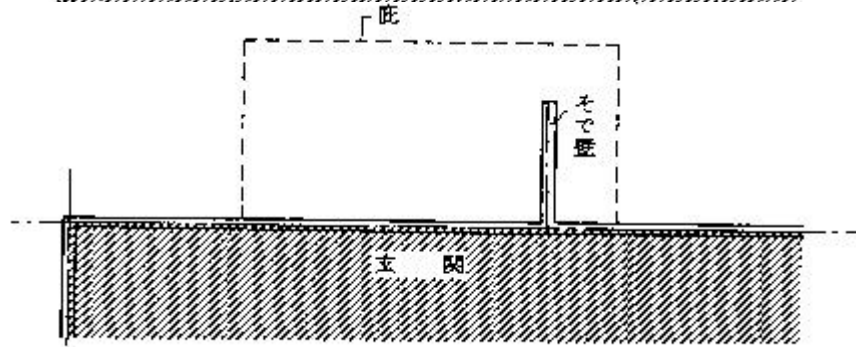


2 玄関・車寄せ等の場合

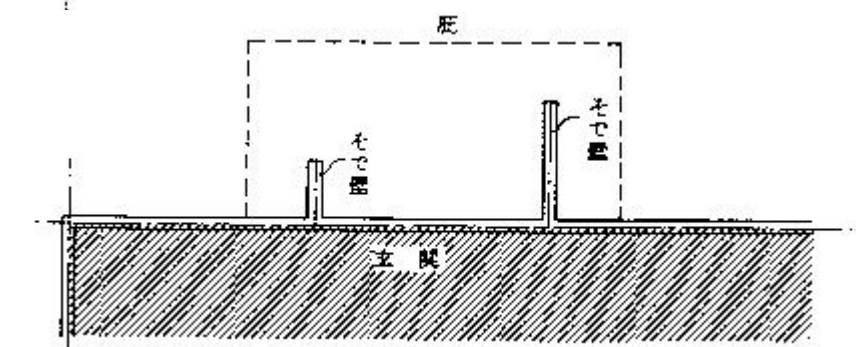
(1)



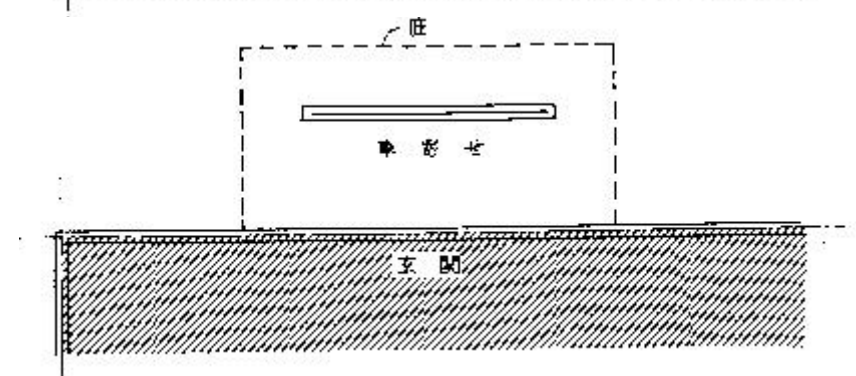
(2)



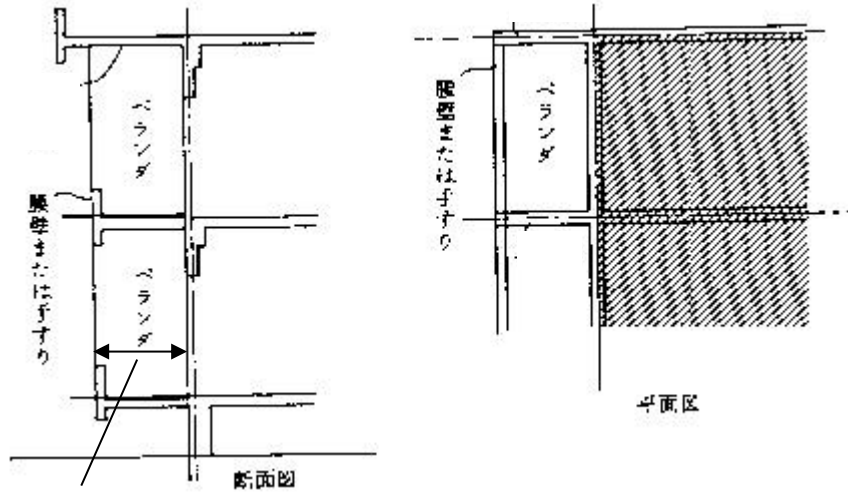
(3)



(4)

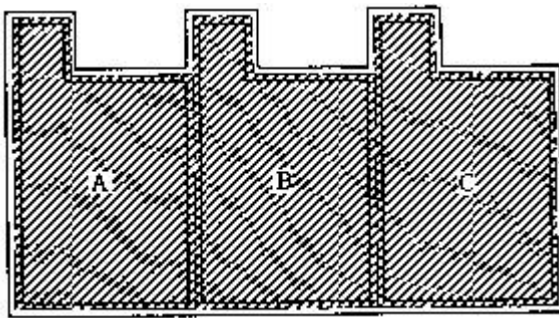


3 ベランダ等の場合

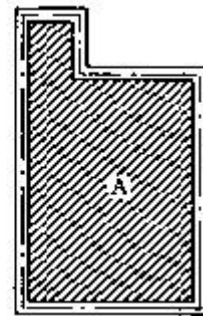


(五) 区分建物の場合

1 区分建物

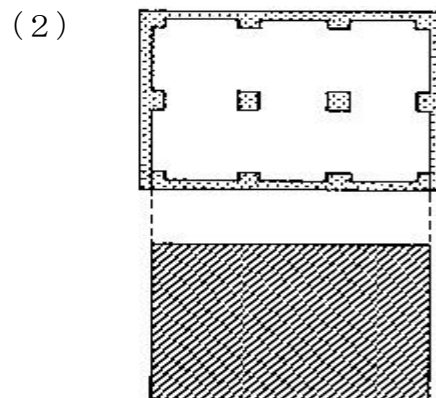
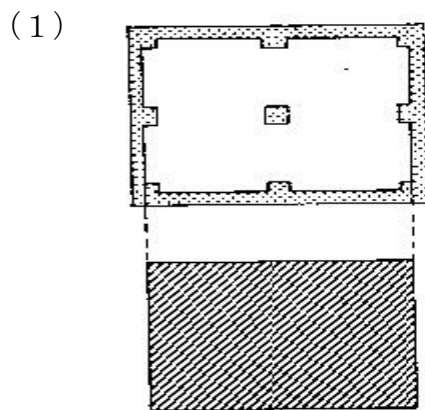


一棟の建物の床面積は柱または、壁の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

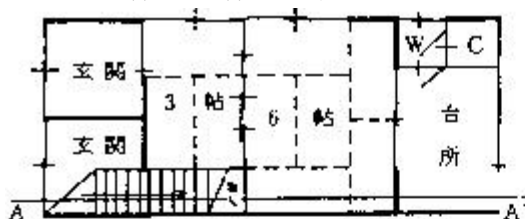


一棟の建物を区分した各建物の床面積は、内壁で囲まれた部分の水平投影面積による。

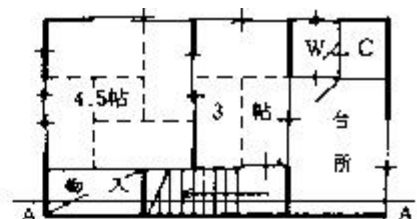
2 区分した建物の内壁に凹凸がある場合



3 一階と二階を区分した場合



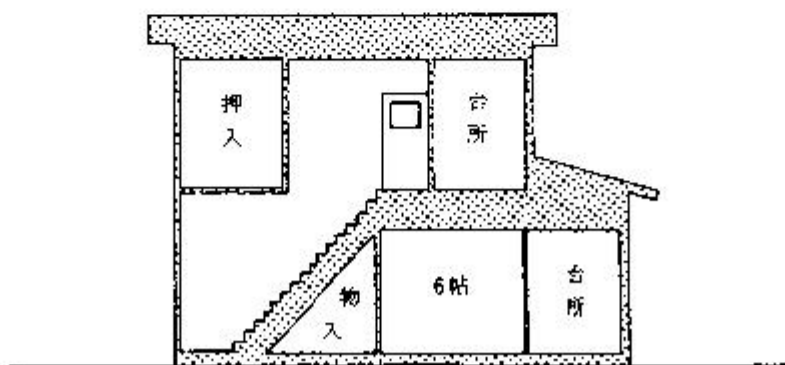
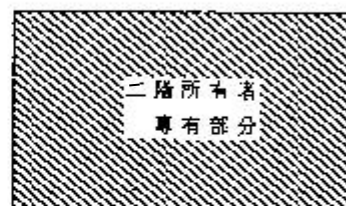
一階平面図



二階平面図



二階所有者専有部分



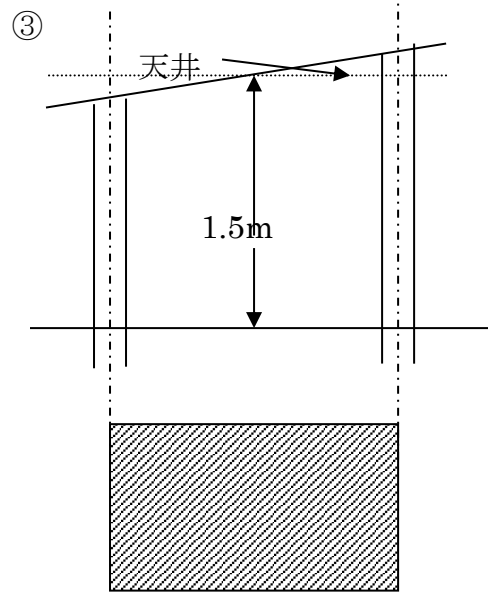
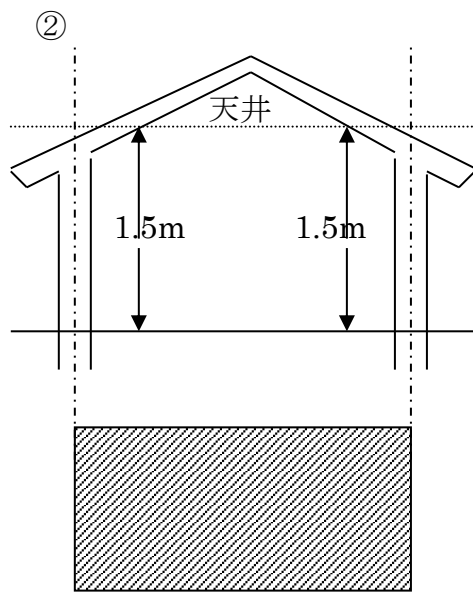
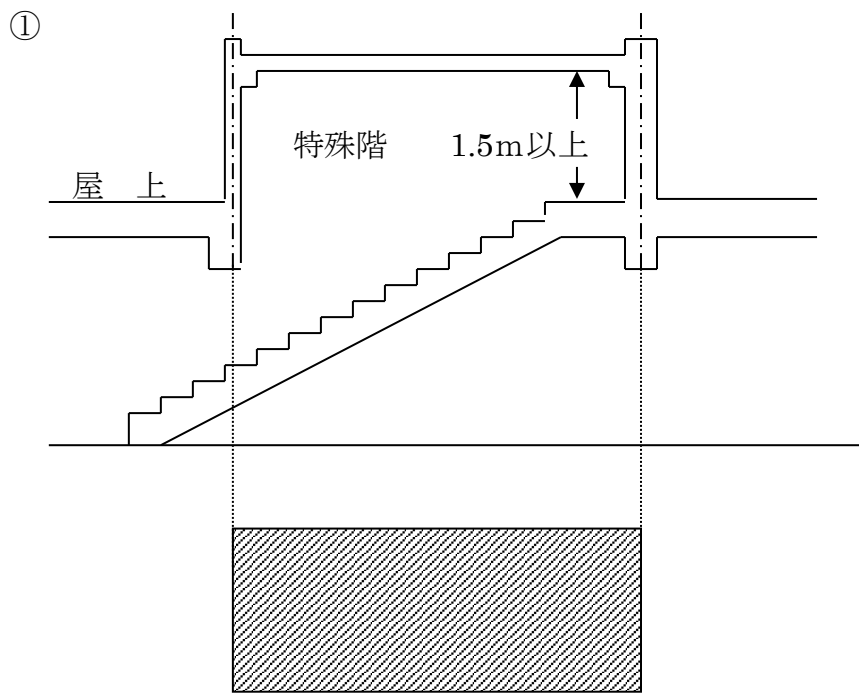
A-A' 断面

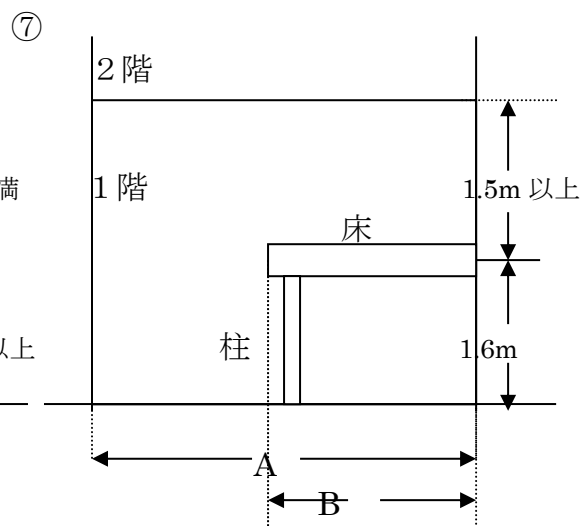
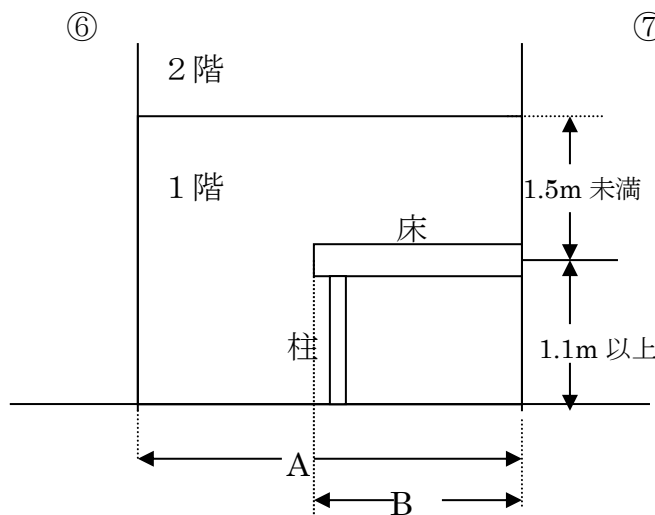
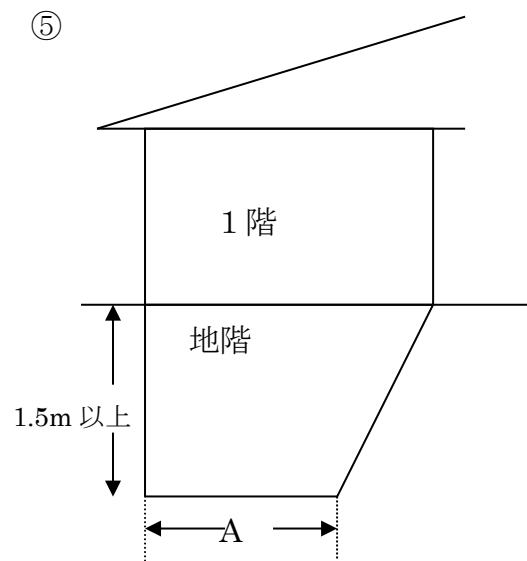
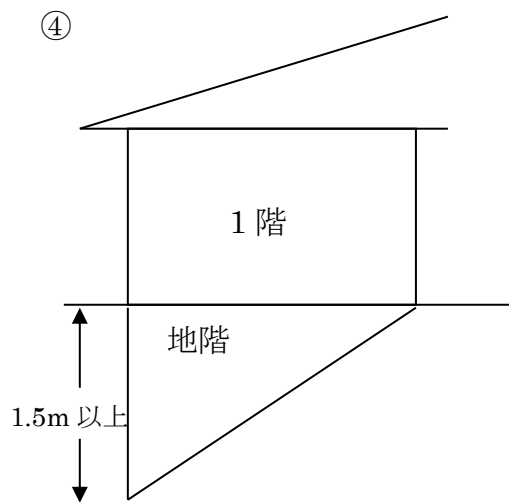
2 特殊建物の床面積の算定基準

不動産登記事務取扱手続準則第82条には、「建物の床面積は、不動産登記規則第115条に定めるところによるほか、次に掲げるところにより定めるものとする。」とされている。

- (1) 天井の平均高さ1.5m未満の地階及び屋階（特殊階）は、床面積に算入しないものとする。

ただし一室の一部が天井の高さ1.5m未満であっても、その部分は当該一室の面積に算入するものとする。





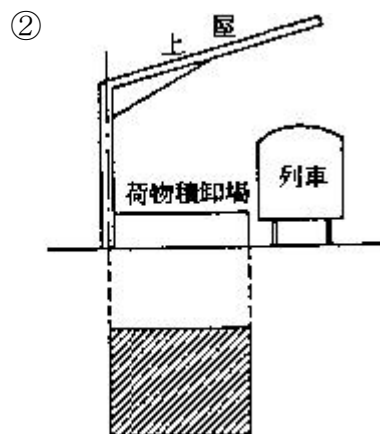
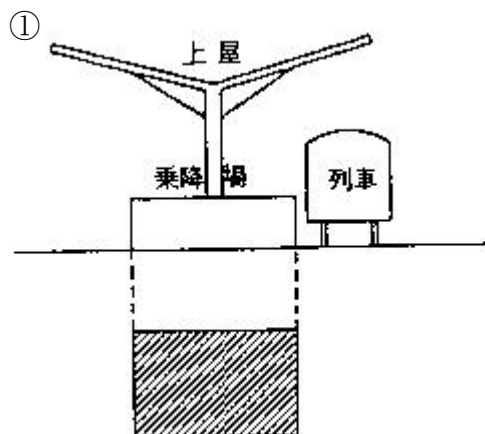
図①・・・斜線部分が床面積となる。

図②、図③・・・斜線部分が床面積となる。

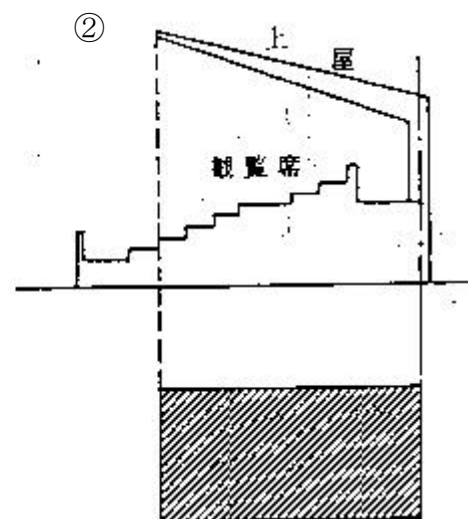
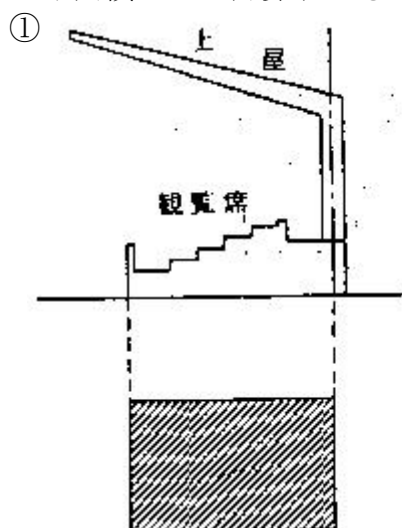
図④、図⑤・・・斜面を利用して建築された建物については床面が水平であり、利用し得る状態にある部分に限り床面積に算入する。したがって図④の地階の部分は天井高のいかんにかかわらず床面積には算入しない。また、図⑤はA部分を床面積に算入する。

図⑥、図⑦・・・一般に「中二階」と称される部分は、天井高1.5m以上の場合は床面積に算入され、天井高1.5m未満の場合は、原則として床面積には算入されず、一階部分に包含される。したがって、図⑥はA部分のみを床面積に算入し、図⑦はA及びB部分を床面積に算入する。

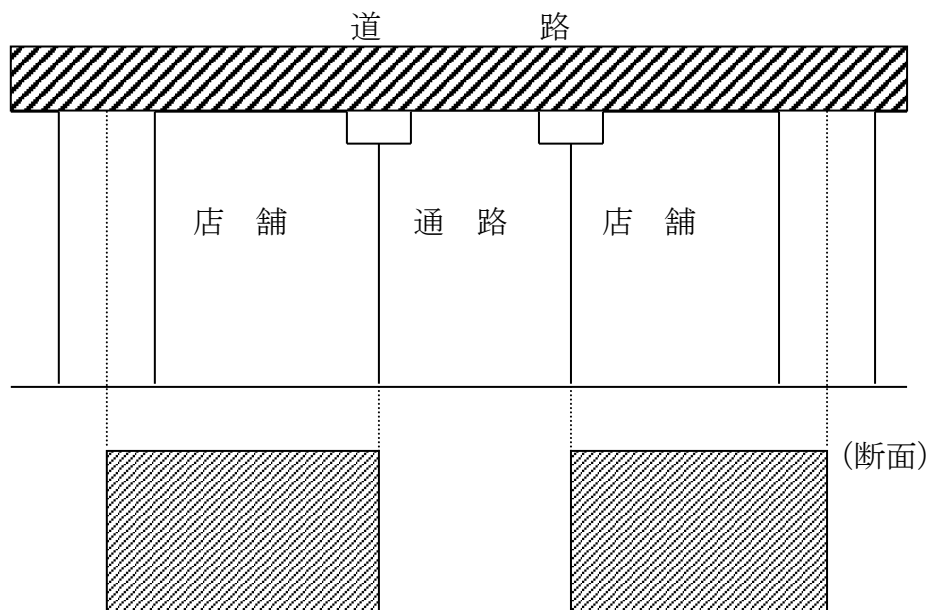
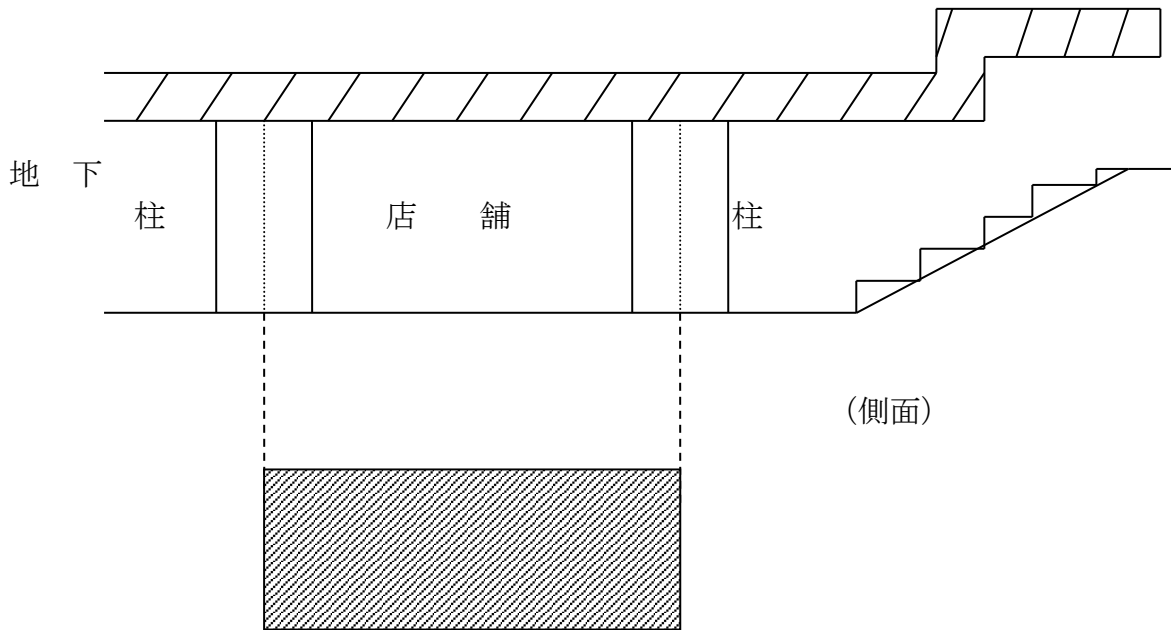
(2) 停車場の上屋を有する乗降場及び荷物積卸場の床面積は、その上屋の占める部分の乗降場及び荷物積卸場の面積により計算するものとする。



(3) 野球場、競馬場又はこれらに類する施設の観覧席は、屋根の設備のある部分の面積を床面積として計算するものとする。

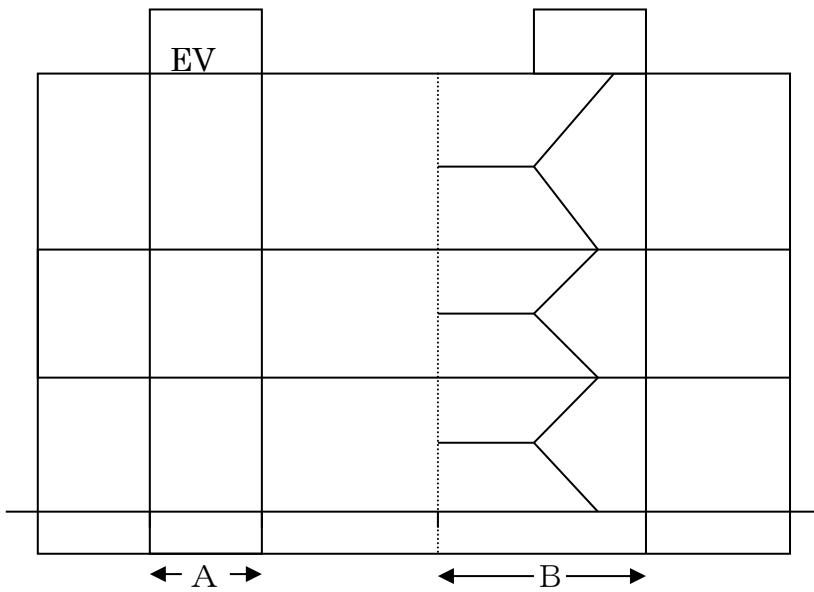


(4) 地下停車場、地下駐車場及び地下街の建物の床面積は、壁又は柱等により区画された部分の面積により定めるものとする。ただし、常時一般に開放されている通路及び階段の部分を除く。



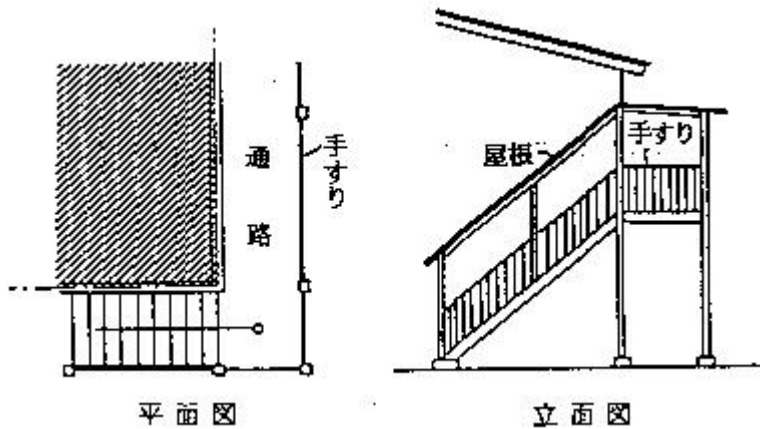
(5) 駐車場の地下道設備（地下駐車場のものを含む。）は、床面積に算入しないものとする。

(6) 階段室、エレベーター室又は、これに準ずるものは床を有するものとみなして各階の床面積に算入するものとする。

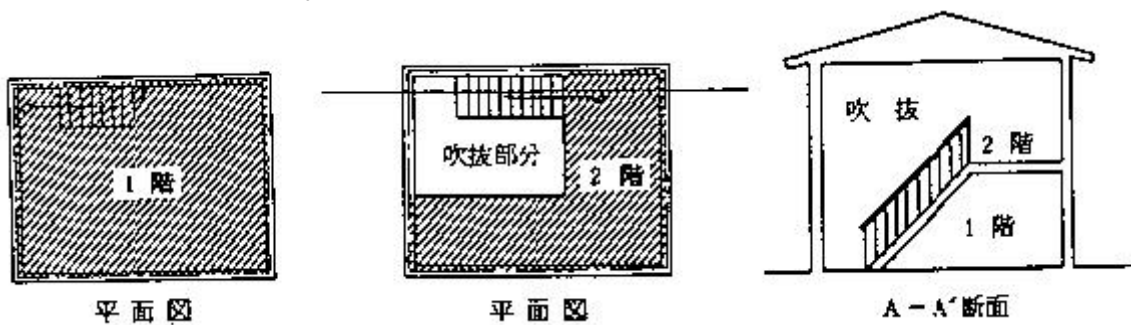


各階とも、A及びB部分の床面積を算入する。ただし、エレベーターは停止階部分のみであり、停止しない階は床面積には算入しない。

(7) 建物に附属する屋外の階段は、床面積に算入しないものとする。

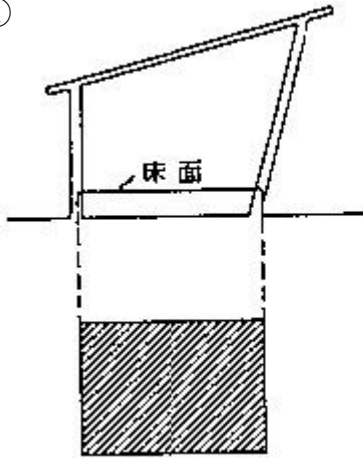


(8) 建物の一部が上階まで吹抜になっている場合には、その吹抜の部分は、上階の床面積に算入しないものとする。

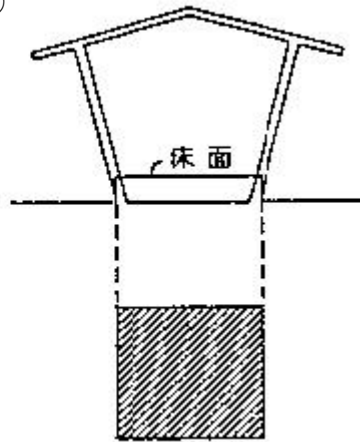


(9) 柱・壁が傾斜している場合の床面積は、各階の床面の接着する壁その他の区画の中心線で囲まれた部分によるものとする。

①

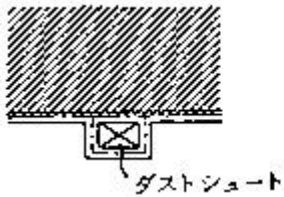


②

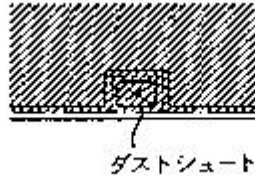


(10) 建物の内部に煙突、ダストシュートがある場合（その一部が外側に及んでいるものを含む。）には、その部分は各階の床面積に算入し、外側にあるときは算入しないものとする。

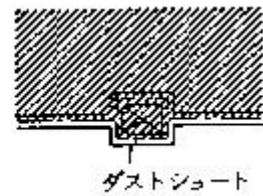
①



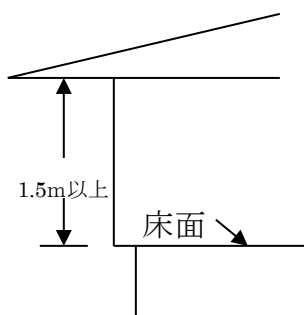
②



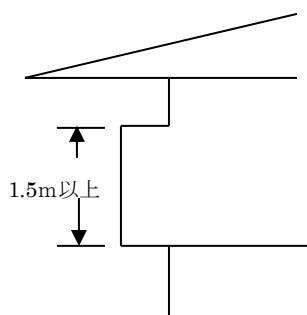
③



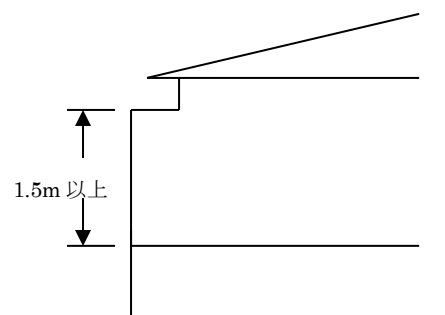
(11) 出窓は、その高さ1.5m以上のもので、その下部が床面と同一の高さにあるものに限りに、床面積に算入するものとする。



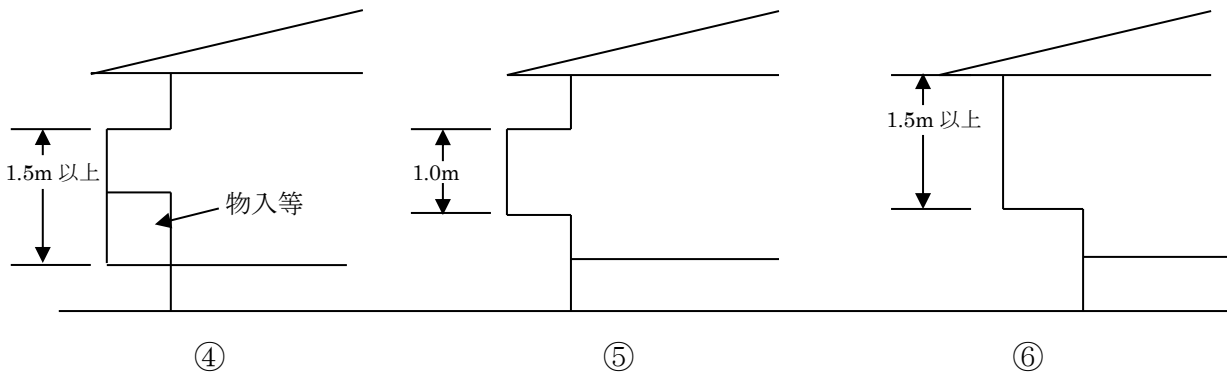
①



②



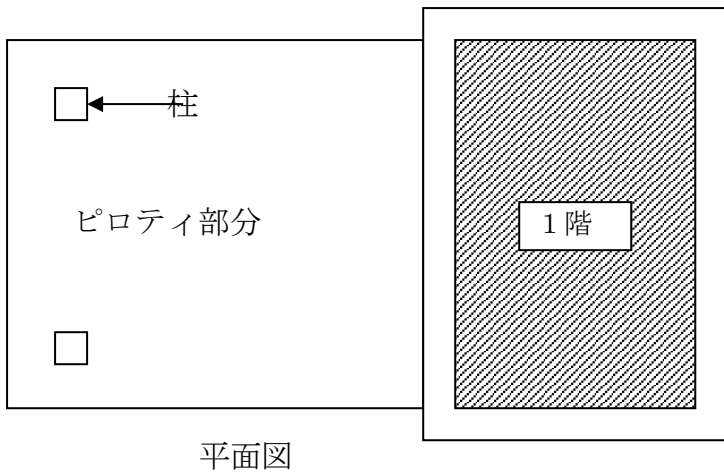
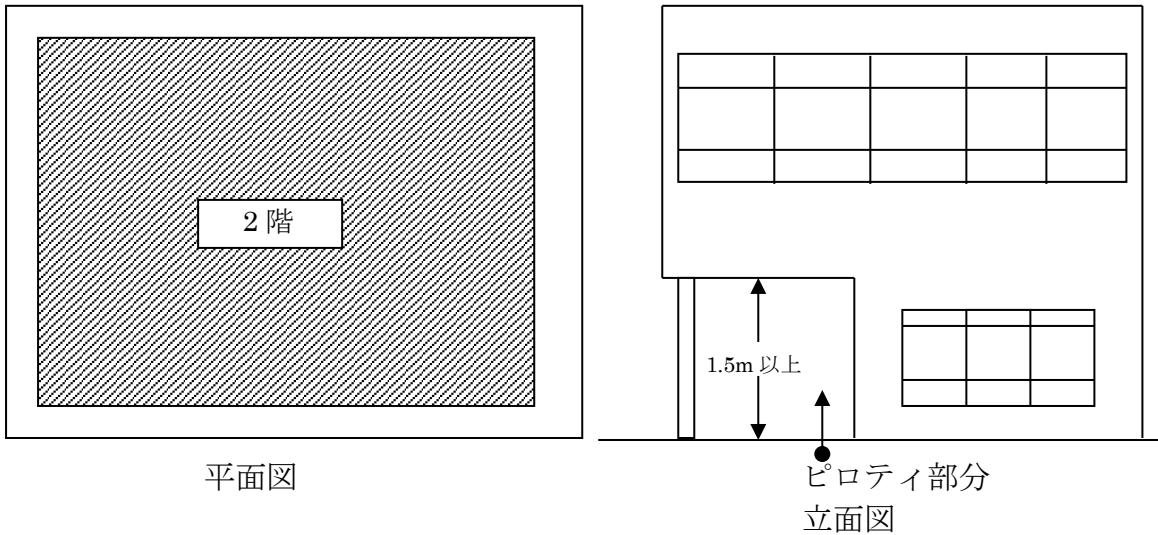
③



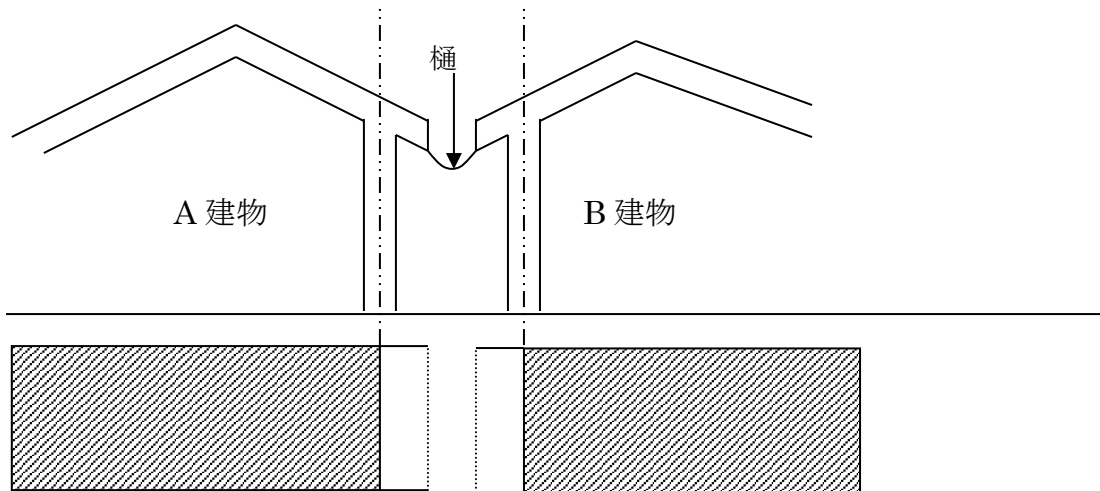
①、②、③、④は床面積に算入する。
 ⑤、⑥は床面積に算入しない。

(12) その他の場合

① ピロティ部分がある場合



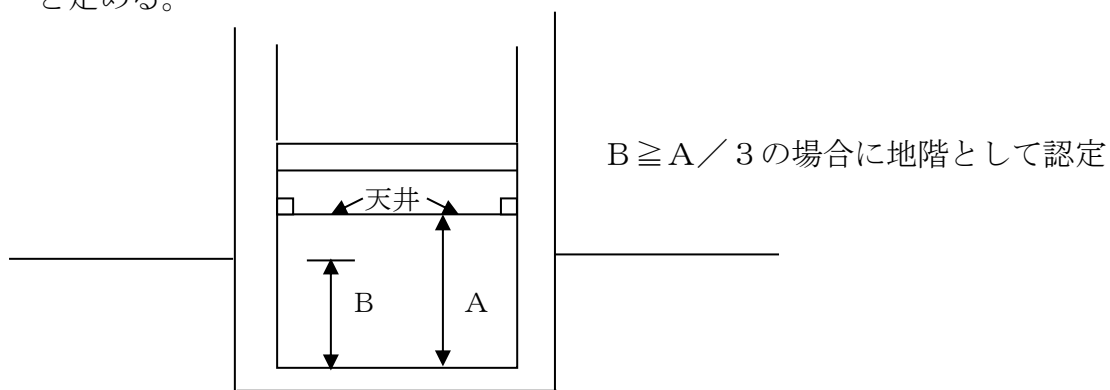
② 二棟の建物に共用の樋が設けられている場合



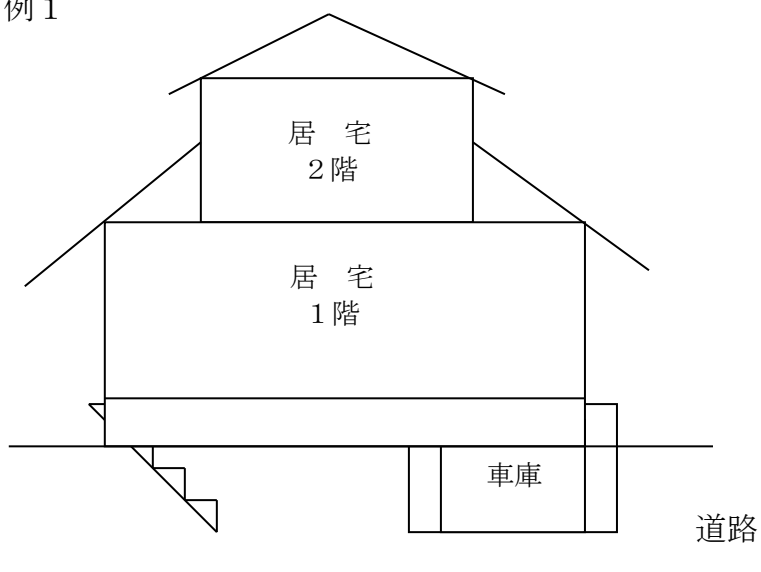
IV 階数等の取り扱い

家屋課税台帳及び家屋補充課税台帳に記載する階数は次によるものとする。

1. 天井の高さ1.5m未満の地階及び屋階等（特殊階）は階数に算入しない。（不動産登記事務取扱手続準則第81条第4項）
2. 階数は地盤面を中心として、上下に階層を数えた階数により区分して定める。
3. 塔屋（ペントハウス）等は、当該部分に人の出入りの空間が存在し、かつ何らかの用途に利用しうる場合は、塔屋として階数に算入し、単に機械等を囲っただけのものは、階数に算入しない。
4. 建築物の敷地が斜面となっている場合、原則として、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面を「地盤面」とし、床が地盤面下にある階については、その床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの3分の1以上のものを「地階」と定める。

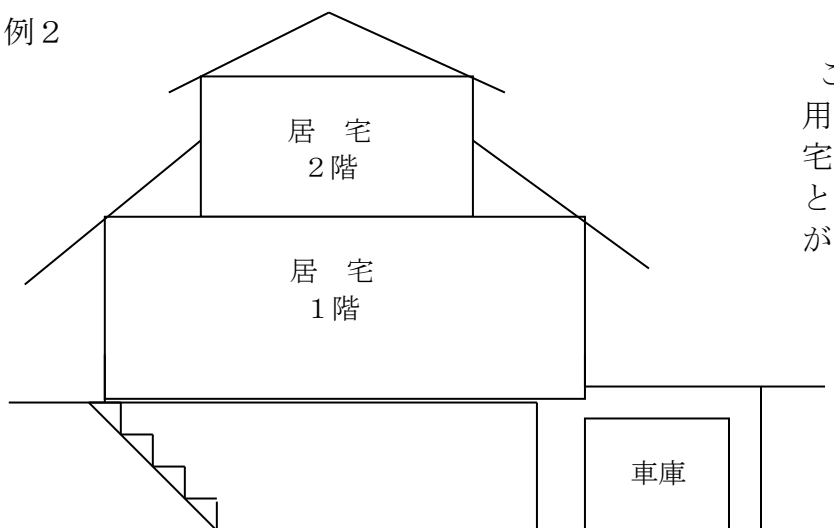


例 1



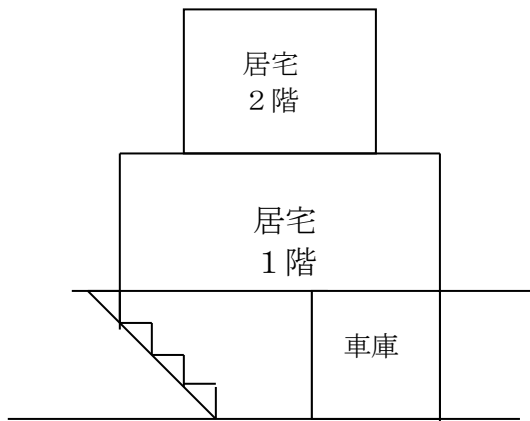
この例は、傾斜地に造成された住宅団地等によく見られる。車庫の部分と居宅の基礎部分とは別の構造となっているので、居宅の階層は車庫の部分と切り離して「2階建」とし、車庫部分の床面が地盤面と接しているため、車庫部分は「平家建」とする。

例 2



この例は、居宅の基礎の一部を利用して車庫が建築されているが、居宅の横の庭に設けられており、居宅とは別の構造物となっている。したがって、例 1 と同様に扱う。

例3



この例は、車庫とその上の居宅部分が鉄筋コンクリートにより柱、梁等が一体的に建築されている。この場合は、車庫部分と合わせて「3階建」となる。

V 構造の認定

建物の構造は、建物の主たる部分の構成材料により、次のように区分して定める。

- 1 土造・・・・・・・・・・・・・・・・・・主体構造に木造骨組を配し、土壁を施した構造をいう。
- 2 木造・・・・・・・・・・・・・・・・・・主体構造の組成材に主として、木材を使用した構造をいう。
- 3 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC）・・主体構造の組成材に主として、鉄骨、鉄筋及びコンクリートを使用した構造をいう。
- 4 鉄筋コンクリート造（RC）・・・・主体構造の組成材に主として、鉄筋及びコンクリートを使用した構造をいう。なお、プレキャストコンクリート造も含む。
- 5 鉄骨造（S）・・・・・・・・・・・・・・・・主体構造の組成材に主として、形鋼と鋼板を組み合わせて使用した構造をいう。
- 6 軽量鉄骨造（LS）・・・・・・・・・・・・主体構造の組成材に主として、軽量形鋼と鋼板または棒鋼を組み合わせて使用した構造をいう。
- 7 コンクリートブロック造（CB）・・・・コンクリートブロックを積み重ねた組積式の構造をいう。
- 8 れんが造・・・・・・・・・・・・・・・・・・れんがを積み重ねた組積式の構造をいう。
- 9 石造・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・石を積み重ねた組積式の構造をいう。
- 10 鋼管造・・・・・・・・・・・・・・・・・・主体構造の組成材に主として鋼管を使用した構造をいう。

VI 完成時期の認定

固定資産税における家屋は、不動産登記法における建物と意義を同じくするものとされている。不動産登記法においては建築中の建造物を、建物として登記するには完成していなくともよく、まだ床、天井を備えていなくても、屋根をふき荒壁をつけ、一個の建造物として存在するに至れば十分であるとされている（大判昭和10年10月1日）。

しかしながら通常は、後述する最高裁判例の示すとおり、一連の新築工事が終了した場合に評価・課税するものである。ただし、建物の内・外部仕上げ等工事の一部が未了の場合でも、建物の使用が開始される等「一連」の新築工事が終了したと認められる特段の事情があるときは、評価・課税することとなる。

「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時に、固定資産税の課税客体となるのが相当である。」（最判昭和59年12月7日）

したがって、建物の完成の判定については建物登記簿に登記が行われていても直ちに固定資産税の課税客体とすることができない場合があり、固定資産税においては、あくまでも現況主義が原則であるので判定は次による。

1 木造家屋

内外装工事がおおむね終了し、本来の用途に供しうる最低限必要な建築設備の工事が終了した時点をもって完成と判断する。なお、最低限必要な建築設備とは、住宅を例にとれば電気、給排水設備等をいう。

2 非木造家屋

(1) 住宅用

木造家屋と同様の判定基準とする。

(2) 非住宅用家屋

① 事務所、店舗、百貨店等

内外装工事がおおむね終了し、事業の用に供しうる最低限必要な建築設備の工事が終了した時点をもって完成とする。ただし、貸ビル等でテナントに内装工事や設備工事を施工させている家屋については、未だテナント分の工事が行われていない場合でも、当該家屋の内外装工事がおおむね終了している場合は、完成とする。

② 工場、倉庫等

主体構造、屋根、外壁工事がおおむね終了し、事業の用に供しうる最低限必要な建築設備の工事が終了した時点をもって完成とする。

第2節 納税義務者

I 納税義務者の認定

1 所有者の認定

家屋に係る固定資産税の納税義務者は、家屋の所有者とされている（法第343条第1項）が、この所有者は、必ずしも民法上の所有者と完全に一致するものではなく、地方税法上特に定められた所有者をいうものである。なお、具体的には次によるものとする。

(1) 原則的な場合

賦課期日現在、建物登記簿又は家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者を所有者という。（法第343条第2項）

(注) 1 賦課期日現在、建物登記簿に所有者として登記されていた者に対する課税は、たとえ、実際には売買等により賦課期日現在すでに所有権が他に移転している場合でも、これによって覆されるものでなく、なお適法である。したがって、既になされた課税処分を取消しをすることはできない。（最高裁昭和30年3月23日）

(注) 2 賦課期日現在、家屋補充課税台帳に所有者として登録されている者と家屋の現実の所有者とは本来合致しているはずであるが、相違している場合については現に所有している者を所有者とする。

(2) 特殊な場合

① 建物登記簿に所有者として登記されている者が、賦課期日前に既に死亡した個人又は消滅した法人である場合は、前記(1)によることなく賦課期日現在当該家屋を現に所有する者を所有者とする。（法第343条第2項）

② 法第348条第1項の者（非課税団体）が所有していた家屋を私人に払い下げ等をして、賦課期日現在は私人の所有となっているが、建物登記簿は依然法第348条第1項の者の所有となっている場合は、前記(1)によることなく賦課期日現在当該家屋を現実に所有している者を所有者とする。（法第343条第2項）

③ 家屋の所有者の所在が、震災、風水害、火災その他の事由によって不明で、かつ当該家屋を使用収益している者がある場合は、前記(1)によることなく家屋の使用者を所有者とみなすことができる。（法第343条第4項）

(注) 所有者の所在が不明である場合とは、所有者が誰であるか分からない場合、生死が分からない場合、住所ないし居所が分からない場合等を含むが、その不明である原因は、震災、風水害、火災、戦災、海難等の災害によるものであることを要する。

④ 法第343条第5項に規定する探索を行ってもなお固定資産の所有者の存在が不明である場合（法第343条第4項に規定する場合を除く。）には、その使用者を所有者とみなして、固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができる。

2 未登記の新增築家屋の所有者の認定

(1) 未登記の新築家屋

建物登記簿に登記されている以外の家屋で、新たに所有者を認定する場合は、原則として「家屋（未登記）所有者申出書」の提出を求めること。また、認定にあたっては申出書及び次の書面等の内容を総合的に勘案し所有者を認定すること。

- ①建築基準法（昭和25年法律第201号。以下同じ。）第6条の規定による確認通知書
- ②建築基準法第7条の規定による検査済証
- ③建築請負契約書
- ④建築工事代金領収書
- ⑤建築請負人の引渡証明書

(2) 未登記の増築家屋

① 既存家屋の所有者が増築した場合

既存家屋の所有者が増築した場合は、その形態の如何にかかわらず既存家屋の所有者を当該増築部分の所有者とする。

② 既存家屋の所有者以外の者が増築した場合

ア 当該増築部分が、区分所有権の成立する程度に構造上及び利用上の独立性を有している場合は、特別の事情がない限り、当該増築をした者を所有者とする。

イ 増築部分だけでは、区分所有権の成立する程度に構造上及び利用上の独立性を有していない場合は、特別の事情がない限り、当該増築部分の工事費の出所の如何にかかわらず、民法第242条の付合の規定より、既存家屋の所有者を当該増築部分の所有者とする。

(判例)

- 1 賃借人が改築した部分は、独立して建物の効用がない限り、建物所有者に帰属する。(大審院大正5年11月29日)
- 2 賃借人が増改築をしても既存の部分と併合しなければ建物の効用を生じない場合、賃借人の区分所有は認められない。(大審院昭和6年4月15日)
- 3 建物の増築部分が構造上独立の建物とは認めず、また独立建物として経済上の効用も認めないときは、本条本文により附合を生ずる。(最高裁昭和35年2月11日)

③ 請負契約中に完成した未登記家屋

建築請負人が注文者のために新築した家屋で、注文者に引渡しの済んでいないものについても、原則として注文者を所有者とする。ただし、建築請負契約の内容、建築工事代金の支払状況等から注文者を所有者と認定することが特に支障のある場合は、良く精査、検討の上、決定すること。

(判例)

- 1 棟上げ時まで全工事代金の半額以上が支払われ、その後も工事の進行に応じて代金が逐次支払われてきたという事実関係のもとにおいては、特段の事情のない限り、建築された建物の所有権は引き渡しを待つまでもなく、完成と同時に原則的に注文者に帰属する。

- 2 建物建築の請負契約について、注文者の所有または使用する土地の上に請負人が材料全部を提供して建築した建物の所有権が、明示または黙示の合意により、引渡し及び請負代金完済の前においても、建物の完成と同時に注文者が建物所有権を取得するものと認めることは、なんら妨げられるものではないと解される。(最高裁昭和46年3月5日)
- ④ 内装等の所有者の認定
家屋に賃借人等が附加した内装等の取り扱いは、次によるものとする。
- ア 通常の場合
通常、内装等が物理的に家屋と強度に結合して、家屋本体の構成部分の一部となり、かつ社会経済的観念から見て、それらに独立の所有権が認められない場合には、賃借権の有無にかかわらず附合が生じ、当該内装等は家屋の所有者の所有に帰することとなる。したがって、通常は、これらの内装等は、家屋の評価に含め、家屋の所有者に課税する。
- イ テナント等が施工した事業用内装の場合
この場合においても原則的には、通常の場合の考え方同様、附合の原理が適用されるが、当該内装等が特定附帯設備（第1節Ⅱ4参照）に該当する場合は、償却資産として賃借人等に課税する。

第3節 家屋の評価

I 家屋の評価

家屋に係る固定資産税の課税標準となるべき固定資産の価額（家屋の価額）は「適正な時価」によるものとされている。（法第341条第5項）

この「適正な時価」は、地方税法の規定に基づいて定められている「評価基準」によって求めることとされている。（法第403条第1項）

この評価基準によって家屋の価格を求めることを、固定資産税では「家屋の評価」という。

II 評価基準

評価基準には、家屋評価の方法や手続、家屋の区分、評点数の基準を示した「再建築費評点基準表（以下「評点基準表」という）」及び、経過年数に応じて行う減価率の基準や計算方法などが規定されている。

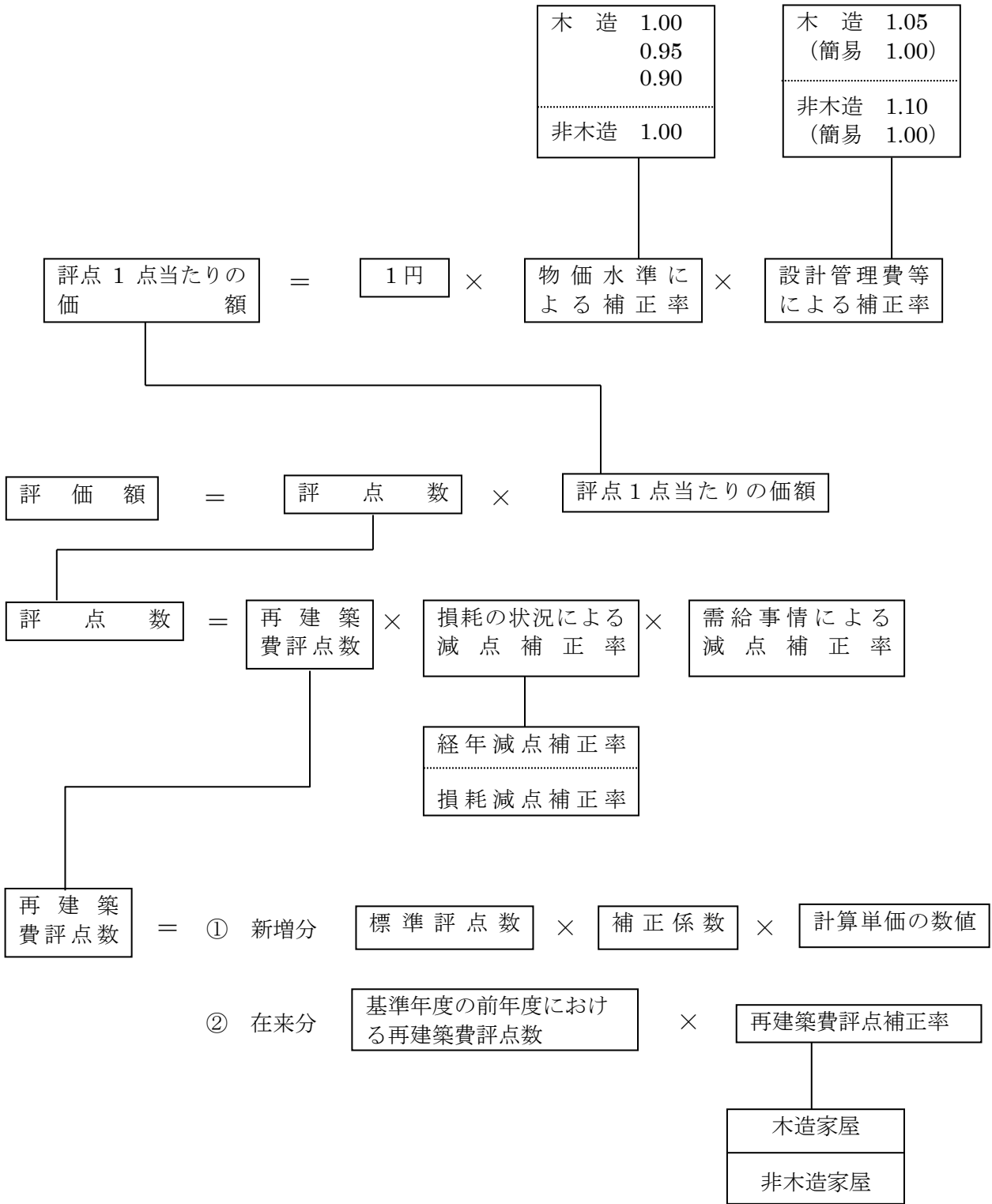
評価基準は「再建築価格」を基準として評価する方法がとられているが、この「再建築価格」とは、同一の家屋を評価する時点において新たに建築するために通常必要とする建築価格を求め、時の経過によって生じる損耗の状況による減価などを考慮し、評価対象家屋の価格を算定する方法である。

また、評価基準における家屋の評価は、家屋の価値の評価及び表現について直接価格に結び付けることを避け、まず、すべて評点数によってこれを表しており、この評価方法を評点式評価法と呼んでいる。

III 家屋評価のしくみ

次頁「家屋評価のしくみ」図参照

家屋評価のしくみ



1 評価額

家屋の評価額は、木造家屋及び非木造家屋の区分に従い、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数を評点1点当たりの価額に乗じて各個の家屋の価額を求める方法によるものとする。

$$\boxed{\text{評 価 額}} = \boxed{\text{評 点 数}} \times \boxed{\text{評点1点当たりの価額}}$$

2 評点数

評点数は、木造家屋評点基準表及び非木造家屋評点基準表によって再建築費評点数を算出し、これに損耗の状況による減点補正率を乗じて求めることとされており、特に需給事情に応じて減価考慮の必要なものについては、さらに需給事情による減点補正率を適用して求めるものとされている。

$$\boxed{\text{評 点 数}} = \boxed{\text{再 建 築 費 評 点 数}} \times \boxed{\text{損耗の状況による 減 点 補 正 率}} \times \boxed{\text{需給事情による 減 点 補 正 率}}$$

3 再建築費評点数

再建築費評点数は、新增分家屋と在来分家屋で求め方が分かれている。新增分家屋は木造家屋及び非木造家屋の構造の区分に応じ、当該家屋について適用すべき木造家屋評点基準表及び非木造家屋評点基準表によって、各部分別に標準評点数を求め、これに補正項目について定められている補正係数を乗じて得た数値に計算単位の数値を乗じて算出した部分別再建築費評点数を合計して求めるものとする。

在来分家屋は、基準年度の前年度における再建築費評点数に、木造家屋及び非木造家屋の区分に応じた再建築費評点補正率を乗じて求めるものとする。

$$\boxed{\text{再 建 築 費 評 点 数}} = \textcircled{1} \text{ 新增分 } \boxed{\text{標 準 評 点 数}} \times \boxed{\text{補 正 係 数}} \times \boxed{\text{計 算 単 価 の 数 値}}$$

$$\textcircled{2} \text{ 在 来 分 } \boxed{\text{基 準 年 度 の 前 年 度 に お け る 再 建 築 費 評 点 数}} \times \boxed{\text{再 建 築 費 評 点 補 正 率}}$$

木造家屋
非木造家屋

4 評点基準表

評価基準における評点基準表は、各個の家屋の再建築費評点数を求める場合のもので、再建築費を基礎とする評価方法における最も基本となるものである。

評点基準表は、木造家屋評点基準表及び非木造家屋評点基準表に区分され、更に家屋の用途別（木造7種類、非木造9種類）にそれぞれ細分されている。

この評点基準表は、標準評点数を基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月現在の東京都（特別区の区域）における物価水準を基に積算し、資材費評点数、労務費評点数、下地その他の評点数を合計し端数処理したものが標準評点数となる。

(1) 木造家屋評点基準表の用途別区分

- ① 戸建形式住宅用建物
- ② 集合形式住宅用建物
- ③ 事務所、店舗用建物
- ④ 病院用建物
- ⑤ ホテル、旅館用建物
- ⑥ 劇場用建物
- ⑦ 工場、倉庫用建物

(2) 非木造家屋評点基準表の用途別区分

- ① 戸建形式住宅用建物
- ② 集合形式住宅用建物
- ③ 事務所、店舗用建物
- ④ 病院、ホテル用建物
- ⑤ 工場、倉庫用建物
- ⑥ 軽量鉄骨造建物
 - 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 工場、倉庫用建物

(3) 評価基準（評点基準表）の適用について

評点基準表の適用は、下記①～④の点に注意を払って適用すること。

- ① 評点基準表の用途別の判定に当たっては、評価対象家屋の現況の使用状態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ものである。（例：戸建形式の構造を有する建物を事務所に使用している場合には、評点基準表は事務所用ではなく、戸建形式住宅用を適用する。）
- ② 家屋の構造の実態からみて、直ちに適用すべき評点基準表を定める事が困難な場合には、当該家屋の構造に最も類似する建物に係る評点基準表を適用するものである。
- ③ 1棟の建物で2つ以上の異なった構造を有する部分のある家屋については、当該各部分にそれぞれ対応する評点基準表を適用するものである。
（例：1階が鉄骨造、2階が木造の構造を有する建物はそれぞれの1階非木造用、2階木造用の評点基準表を適用）
- ④ 2種類以上の用途の異なる建物が存在した場合には、原則として当該各用途にそれぞれ対応する評点基準表を適用するものであるが、用途の異なる部分を明確に区分できない、主たる用途が面積の大部分を占めている等の事由がある場合には主たる用途の評点基準表を一棟に適用しても差し支えない。

5 損耗の状況による減点補正率

一棟の家屋の評価に当たっては、再建築費評点数に家屋の損耗の状況による減点補正率を乗じて算定することとされており、損耗の状況による補正率には、経年減点補正率（家屋を通常の維持管理を行うものとした場合に、時の経過に応じて生じる減価相当額

を基に定められている)と、損耗減点補正率(家屋が天災や火災等によって損害を受け、経年減点補正率により補正することが適当でない場合)とがある。

(1) 経年減点補正率

経年減点補正率は、通常の維持管理を行うものとした場合に、年数の経過に応じて通常生じる家屋の経済的、社会的減価を基礎として定められており、評価基準に定められている経年減点補正率基準表(以下「経年基準表」という)によって求めるものである。この経年基準表は木造家屋及び非木造家屋に適用するものに、それぞれ区分されている。また、この表は経過年数に合わせて補正率を定めてあり、すべての表が0.20にとどめてある。この理由は、家屋は一般的にそれが家屋としての効用を果している限り、おおむね建築費の20%程度の残価があると考えられており、この考えに従い経年減点補正率は、再建築費評点数の20%を限度として定められている。

① 木造家屋経年基準表

木造家屋の用途別区分及びその単位床面積当たり再建築費評点数の区分に従い、木造家屋経年基準表によって当該木造家屋の経年減点補正率を求めるものとされている。この場合の木造家屋の用途別区分は9種類あり、建物の普請の程度を表す単位当たり再建築費評点数の区分は、用途別区分ごとに3～5段階に区分されている。

② 非木造家屋経年基準表

非木造家屋の用途別区分及び構造別区分に従い、非木造家屋経年基準表によって、当該非木造家屋の経年減点補正率を求めるものとされている。この場合の非木造家屋の用途別区分は10種類となっており、構造別区分は、「鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造」「れんが造、コンクリートブロック造及び石造」「鉄骨、骨格材の肉厚が4mmを超えるもの」「鉄骨、骨格材の肉厚が3mmを超え4mm以下のもの」「鉄骨、骨格材の肉厚が3mm以下のもの」の5種類に区分されている。なお、冷蔵倉庫(保管温度が摂氏十度以下に保たれる倉庫)に対する経年基準表は評価基準別表第13「8(2)」を適用するものであり、一般用の倉庫と異なることに留意する。また、冷蔵倉庫の判定にあたっては「冷蔵倉庫用のもの」の適用に係る留意点等について(平成22年10月7日付総税評第50号総務省自治税務局資産評価室長通知)に留意する。

③ 用途別区分の判定

経年基準表の用途別区分における各用途の定義は、原則として令和3基準年度の評点基準表の用途別区分における定義と同様とする。また、判定にあたっては、第1節Ⅱ5「公衆浴場用建物の認定について」に留意する。

④ 用途変更家屋に対する経年減点補正率の適用

用途(使用形態)が変更された家屋に対する経年減点補正率は、用途変更のあった次年度の経過年数により、変更前用途別区分に該当する経年減点補正率の直近下位に相当する変更後用途別区分に該当する経年減点補正率を採用する(同率の補正率が存在する場合は、同率を採用する)。

また、用途変更後の補正率は、当該用途変更について改築を伴う場合は翌年度より適用し、改築を伴わない場合は据置年度においては適用せず、用途変更後に到来する基準年度から適用する。

⑤ 非木造家屋の複合構造家屋及び複合用途家屋に対する経年基準表の適用

非木造家屋の複合構造家屋及び複合用途家屋に対する経年基準表の適用にあたっては、下記要領に留意する。

- ・「固定資産税家屋評価に係る非木造の複合構造家屋に対し経年減点補正率を適用する際の構造別区分の判断基準に関する要領」
- ・「固定資産税家屋評価に係る非木造の複合用途家屋に対し経年減点補正率を適用する際の用途別区分の判断基準に関する要領」

⑥ 経過年数の計算方法

経過年数に1年未満の端数があるとき、あるいは経過年数が1年未満のときは、それぞれ1年未満の端数は1年として計算する。したがって1月1日に建築された家屋の場合、たとえ1日であっても経過年数は1年として経年減点補正率を適用する。

(2) 損耗減点補正率

損耗減点補正率は、木造家屋・非木造家屋とも原則「部分別損耗減点補正率基準表」（評価基準別表第10）によって求めるものとされ、この場合において、損耗減点補正率は、当該家屋の各部分別に応じ、木造家屋経年基準表又は非木造家屋経年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ものとされている。

6 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、利用価値による減価として建築様式が著しく旧式な家屋などに用いる場合と、所在地域の状況による減価などに用いる場合とがあり、その減少する価額の範囲において求めるものとする。

7 評点1点当たりの価額

家屋の評価額を求める際に、評点数に乗じる評点1点当たりの価額は、評価基準の経過措置に定める額を基礎として市町村長が定めることとされている。経過措置で定める額は、指定市別に示された物価水準による補正率と家屋の構造別に示された設計管理費等による補正率とを乗じて得た率に、1円を乗じて求めることとされている。

$$\boxed{\text{評点1点当たりの価額}} = \boxed{1\text{円}} \times \boxed{\text{物価水準による補正率}} \times \boxed{\text{設計管理費等による補正率}}$$

木造	1.00
	0.95
	0.90
非木造	1.00

木造	1.05
(簡易)	1.00
非木造	1.10
(簡易)	1.00

(1) 物価水準による補正率

物価水準による補正率は、家屋の資材費、労務費等の工事原価の地域的格差等を考慮して、木造家屋及び非木造家屋別に定められているものであり、木造家屋に係る物価水準による補正率は、東京都（特別区の区域）を1.00として、指定市（都道府県庁所在市）ごとに定められており、千葉市の場合は、0.95と定められている。また非木造家屋に係る物価水準による補正率は、全ての指定市で東京都（特別区の区域）と同一の率1.00とされている。

(2) 設計管理費等による補正率

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管理費、一般管理費負担額等の費用を基礎として木造家屋にあつては1.05、非木造家屋にあつては1.10と定められているものである。ただし、木造家屋及び非木造家屋とも床面積がおおむね10㎡以下の簡易な構造を有する家屋については、設計管理費等は大工の労務費的要素が強いことにかんがみ、設計管理費等による補正率を用いないこととし、その補正率は1.00とされているところである。

(3) 千葉市における1点当たりの価額

			(物価水準)	(設計管理費)		
木造	1円	×	0.95	×	1.05	= 0.99円
非木造	1円	×	1.00	×	1.10	= 1.10円
(簡易家屋)						
木造	1円	×	0.95	×	1.00	= 0.95円
非木造	1円	×	1.00	×	1.00	= 1.00円

IV 増築された家屋の評価

増築とは、家屋の床面積又は体積が増加することをいう。

評価に当たっては、増築された部分と、その他の部分に区分して評点数を付設することが原則であるが、増築部分とその他部分に区分することが困難であると認められる場合等にあつては、これを区分しない評点数を付設しても差し支えないものとされている。

これに該当するものとしては、次のような場合が考えられる。

- 1 増築部分とその他の部分の普請の程度が、ほぼ同様な場合においては、特に増築部分とその他の部分に区分して評点付設を行わなくとも評点数は適正に算出されるので、このような場合には、特に増築部分とその他部分に区分する必要はないものである。
- 2 非木造家屋において、増築部分とその他部分にかかる主体構造部の使用資材の数量が明確でなく、かつ、増築部分とその他部分に区分して再建築費評点数を算出することが困難であるものについては、増築部分とその他部分に区分しないで、評点数を付設しても差し支えないものである。

V 滅失家屋の取り扱い

家屋の滅失とは、家屋が焼失、倒壊、取壊等によって社会通念上家屋とはいえない状態になることをいう。賦課期日現在において家屋がこのような状態になっている場合、当該家屋は固定資産税の課税客体とはならない。

また、倒壊・取壊等の場合、または焼失の場合は、明細原因事由はそれぞれ滅失、焼失とし、朽廃については滅失に準じる扱いとして損耗著しく課税せずとして処理する。

滅失の認定は、まず個々の家屋についてその構造を全体的に観察し、もはや家屋とはいえ

ない（課税客体の要件を満たさない）状態に至っているかどうか判定し、その上で当該家屋について通常の費用での修復が可能かどうかという経済的な立場で観察してみて、それが不可能である場合について滅失であると認定する。さらに、固定資産税においては利用状況もその判定に加えなければならない。すなわち、構造的、経済的見地から滅失しても差し支えないように思える家屋であっても、当該家屋が未だ利用されているような状況にある場合は、家屋としての資産価値を有するものとして滅失の取扱いをしないものである。また、このような判定を行っていく場合において、家屋の一部分が滅失に該当している場合にあつては、当該部分について一部滅失の取扱いとするのが妥当である。

VI 比準評価

1 比準評価の意義

比準評価は、部分別評価による事務量の増大、すなわち、部分別評価の方法に内包されている評価手続き上の複雑な点を解消し、評価事務の簡素合理化を図ろうとする趣旨から設けられたものである。各個の家屋の評点数は、各個の家屋について再建築費評点数を求め、これに当該家屋の損耗の状況による減点を考慮し、必要に応じてさらに需給事情による減点を考慮して当該家屋の現況に応ずる評点数を求めるものである。この再建築費評点数を求めるに当たっては、市町村の評価能力あるいは家屋の実情に応じ、当該市町村に所在する家屋を構造・程度・規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準家屋を選定し、当該標準家屋に再建築費評点数を付設し、当該標準家屋と同一の区分に属する各個の家屋について標準家屋の再建築費評点数に比準して各個の家屋の再建築費評点数を付設する再建築費評点数の算出方法が定められている。

2 比準評価の方法

本市における家屋評価は、部分別評価を原則とするものであるが、所有者と連絡がつかない等の調査困難家屋を評価するために比準評価の方法を行っても差し支えない。

VII 評価替え

1 評価替えの意義

固定資産税は、固定資産の価格すなわち適正な時価を課税標準として課税されるものであり、本来であれば、毎年度評価して課税することになるが、税負担の安定と課税事務の簡素化を図る上において、むしろ、課税標準となる価格は一定期間据え置くことの方が妥当であるとの考えから、土地・家屋については、3年毎に基準年度を設け評価の見直しを行い、その後の2年間は価格を据え置くという制度がとられている。この3年毎の評価の見直しを評価替えという。

2 評価替えの方法

- (1) 再建築費評点補正率により新再建築費評点数を求める。

新再建築費評点数

$$= \text{基準年度の前年度における再建築費評点数} \times \text{再建築費評点補正率}$$

- (2) 新評価額を算出する。

$$\text{新評価額} = \text{新再建築費評点数} \times \text{経年減点補正率} \times \text{評点1点当たり価額}$$

- (3) 新評価額と現評価額を比較し、当基準年度の評価額決定

①新評価額 \geq 現評価額の場合は、現評価額・・・経過措置による評価額の据え置き

②新評価額<現評価額のものは、新評価額・・・評価替えによる減価

VIII 実地調査及び評点付設

1 実地調査の意義

評価基準に基づき評価するためには、現地に赴いて家屋としての課税要件の認定、仕上材等を調査しなければならない。また、登記等と異なる場合もあり、担当者が直接現地で所有者の確認、現況面積等を把握し、滅失等を調査するものである。

2 事前準備

(1) 対象物件の把握

登記済通知書等により把握し担当者は調査日程の計画をする。
調査は余裕を持って計画し当該年度処理分は確実に終了させる。

(2) 所有者への連絡

内部の現地調査を行う場合は所有者の立会いの上で実施する必要がある、所有者の協力が不可欠であることから事前連絡を行い調査内容、必要書類等を説明することが望ましい。

また、非木造家屋の見積、図面等の設計図書を借用する場合は、早めに依頼をする。

3 現地での調査事項

(1) 新增築家屋調査

- ①所有者
- ②所在地番
- ③住所・送付先等
- ④建築年月日
- ⑤建築会社
- ⑥用途
- ⑦現況課税面積
- ⑧部分別の使用資材の判定、使用割合、施工の程度、補正の必要等
- ⑨住宅個数（共同住宅等にあつては各戸の面積）
- ⑩滅失家屋の有無
- ⑪古材の使用状況等

(2) 滅失

- ①滅失年月日
- ②敷地の今後の利用計画

4 評価

調査が終了した家屋は、速やかにその資料を整理し、評価基準を基に評価計算を家屋調査票に記入する。評価は調査員の主観を排除し、評点付設をする。また、補正等を使用する場合は調査票に理由を記載し、後からその調査票を他の担当者が見てもわかるようにしておくことが重要である。

第4節 区分家屋

I 区分所有家屋の取り扱い

1 区分所有家屋の意義

区分所有家屋とは1棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所または倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その部分は、それぞれ所有権の目的とすることができる（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第1条（以下「区分所有法」という））。

この法律により建物の部分を目的とする所有権を区分所有権といい、区分所有法が適用される家屋を区分所有家屋という。

区分所有家屋は区分所有権の目的となる専有部分と下記の共用部分に分かれる。

- (1) 区分所有の目的以外の部分（ロビー、廊下、階段室等）
- (2) 規約による共用部分（集会室、管理人室、倉庫等）

2 区分所有家屋の課税

区分所有家屋は1棟の家屋、附属家屋を一括評価して固定資産税額を算出し、区分所有法第14条の規定による持分割合であん分する。

区分所有者はあん分された税額を固定資産税額として納付する義務を負う。（法第352条）したがって共有物等の連帯納税義務は負わない。

(1) あん分基準

① 面積あん分は下記のとおりとする。

ア 全体共用部分

全体共用部分は、区分所有者全員の共有に属するものとして、区分所有者の専有部分の床面積の割合によりあん分する。

イ 一部共用部分

一部共用部分は、これを共用する一部の区分所有者の共有に属するものとし、該当する区分所有者の床面積割合にてあん分し、それぞれの区分所有者の床面積に算入する。なお上記アの専有部分の床面積割合は一部共用部分の床面積をあん分後の床面積である。

ウ 規約による共用部分

規約により、特定の区分所有者または管理者が所有することとなる共用部分は区分所有者全員の共有に属するものとしてあん分し、一部共用が定められている場合は上記イと同様とする。

② 居住用超高層建築物に係る補正

居住用超高層建築物については、当該居住用超高層建築物全体に係る固定資産税を各区分所有者にあん分する際に用いる当該各区分所有者の専有部分の床面積を、住戸の所在する階層の差異による床面積当たりの取引単価の変化の傾向を反映させるための補正率（階層別専有床面積補正率）を用いて、以下の算式によって補正することとしている。（法第352条第2項）

（階層別専有床面積補正率）

$$t = 100 + (10/39) \times (\text{当該人の居住の用に供する専有部分が所在する階} - 1)$$

補正に当たっては、居住用以外の専有部分を含む居住用超高層建築物においては、

当該居住用超高層建築物全体に係る固定資産税額を、床面積により居住用部分と非居住用部分に按分の上、居住用部分の税額を各区分所有者に按分する場合についてのみ階層別専有床面積補正率を適用する。（法施行規則第15条の3の2）

（算式）

$$\frac{\text{全ての専有部分の床面積の合計} - \frac{\text{人の居住の用に供する専有部分以外の専有部分の床面積の合計}}{\text{全ての人の居住の用に供する専有部分の床面積}} \times \frac{\text{当該人の居住の用に供する専有部分の床面積}}{t \text{ の合計}} \times t$$

3 地方税法施行規則に定める専有部分の床面積の割合の補正方法

「計算例」

1棟の床面積 450㎡ 専有面積計 300㎡ 一部共用部分 100㎡
全体共用部分 50㎡

家屋番号	専有面積	持分割合	一部共用面積	持分割合	全体共用面積	課税面積
1	50.00	0.5	50.00	0.2500000	12.50	112.50
2	50.00	0.5	50.00	0.2500000	12.50	112.50
3	50.00			0.1250000	6.25	56.25
4	150.00			0.3750000	18.75	168.75
合計	300.00	1.0	100.00	1.0000000	50.00	450.00

（一定の方式による補正の方法）

（1）この方式は専有部分の天井の高さ、専有部分の附帯設備の程度または専有部分の仕上げるの程度に著しい差異がある場合に行われるもので、法施行規則第15条の3において準用する同第7条の3第1項及び第2項に規定する補正の方法であり、区分所有法第14条第1項から第3項までに規定する計算の例によって算定して得られる専有部分の床面積の割合に、次の①から③の算式により計算した数値に1を加えた数値を乗じて行うものである。

ただし、①から③までのうち2以上に該当する場合は、原則それぞれについて次の方法に基づき算出した数値を合算して求めた数値に1を加えた数値を基にして専有部分の床面積を補正する。

① 専有部分の天井の高さに差異がある場合

$$\frac{\text{家屋の専有部に係る附帯設備の評価額}}{\text{家屋の評価額}} - \frac{\text{専有部に係る仕上部分の評価額}}{\text{相当額の合計額}} \times \frac{\text{天井の高さの差異に応じる数値}}{\text{相当額の合計額}}$$

全ての専有部分の天井の高さが、1棟の全ての専有部分の平均の高さに比べ1m未満の差異である場合は補正の必要がない。

天井の高さの差異に応じる数値とは該当する専有部分と平均の高さの差異のメートル数に0.1（1m未満の端数は切り捨てる）を乗じて得た数値をいい、天井の高さが平均より低い場合は負数となる。

なお、主体構造部、基礎、外壁仕上、屋根仕上、仮設工事等は全体共用とする。

「設例1」

1棟の評価額	66,480,000円
専有部分に係る附帯設備の評価額相当額の合計額	11,400,000円
専有部分に係る仕上げ部分の評価額相当額の合計額	5,900,000円
天井の平均の高さ	3.5m
当該専有部分の高さ	A 5.0m B、C、D 3.0m

区分所有法第14条第1項から第3項までに規定する計算の例によって算定して得られる専有部分の床面積の割合

A 0.25、B 0.23、C 0.27、D 0.25

「計算」

Aの補正後の床面積割合

天井の高さの差異に応じる数値 $5.0\text{m} - 3.5\text{m} = 1.5\text{m} \leftarrow 1\text{m}$ （端数切捨）

$1\text{m} \times 0.1 = 0.1$

$1 + (66,480,000 - 11,400,000 - 5,900,000) \div 66,480,000 \times 0.1$

$= 1.07397713$ （小数点第9位以下切捨）

$0.25 \times 1.07397713 = 0.26849428$

B、C、Dの補正後の床面積割合

天井の高さの差異に応じる数値 $3.0\text{m} - 3.5\text{m} = 0.5\text{m}$

差異が0.5mで補正の必要はない。しかし、Aを補正しているのでB、C、Dを補正する。

$1 - 0.26849428 = 0.73150572$

B $0.73150572 \times 0.23 \div 0.75 = 0.22432842$ （小数点第9位以下切捨）

C $0.73150572 \times 0.27 \div 0.75 = 0.26334205$ （小数点第9位以下切捨）

D $0.73150572 \times 0.25 \div 0.75 = 0.24383524$ （小数点第9位以下切捨）

② 専有部分の附帯設備に差異がある場合

$$\frac{\text{専有部分に係る附帯設備の評価額相当額の合計額}}{\text{家屋の評価額}} \times \left[\frac{\text{当該専有部分に係る附帯設備の単位床面積当たりの評価額相当額}}{\text{専有部分に係る附帯設備の単位床面積当たりの評価額相当額}} - 1 \right]$$

「設例2」

1棟の評価額	66,480,000円
専有部分に係る附帯設備の評価額相当額の合計額	11,400,000円
当該専有部分に係る附帯設備の単位面積当たりの評価額相当額の合計額	

A 35,000 円

B、C、D 20,000 円

専有部分に係る附帯設備の単位床面積当たりの評価額相当額の合計額

26,000 円

区分所有法第14条第1項から第3項までに規定する計算の例によって算定して得られる専有部分の床面積の割合

A、B、C、D 各0.25

「計算」

Aの補正後の床面積割合

$$1 + 11,400,000 \div 66,480,000 \times (35,000 \div 26,000 - 1) = 1.05935851$$

(小数点第9位以下切捨)

$$0.25 \times 1.05935851 = 0.26483962$$

B、C、Dの補正後の床面積割合

$$1 - 11,400,000 \div 66,480,000 \times (20,000 \div 26,000 - 1) = 0.96042765$$

(小数点第9位以下切捨)

$$0.25 \times 0.96042765 = 0.24010691$$

③ 専有部分の仕上げ部分に差異がある場合

$$\frac{\text{専有部分に係る仕上げ部分の評価額相当額の合計額}}{\text{家屋の評価額}} \times \left[\frac{\text{当該専有部分に係る仕上げ部分の単位床面積当たりの評価額相当額}}{\text{専有部分に係る仕上げ部分の単位床面積当たりの評価額相当額}} - 1 \right]$$

「設例3」

1棟の評価額 66,480,000 円

専有部分に係る仕上げ部分の評価額相当額の合計額 5,900,000 円

当該専有部分に係る仕上げ部分の単位床面積当たりの評価額相当額

A 25,000 円

B、C、D 7,000 円

専有部分に係る仕上げ部分の単位床面積当たりの評価額相当額

12,000 円

区分所有法第14条第1項から第3項までに規定する計算の例によって算定して得られる専有部分の床面積の割合

A、B、C、D 各0.25

「計算」

Aの補正後の床面積割合

$$1 + 5,900,000 \div 66,480,000 \times (25,000 \div 12,000 - 1) = 1.09614420$$

(小数点第9位以下切捨)

$$0.25 \times 1.09614420 = 0.27403605$$

B、C、Dの補正後の床面積割合

$$1 + 5,900,000 \div 66,480,000 \times (7,000 \div 12,000 - 1) = 0.96302146$$

(小数点第9位以下切捨)

$$0.25 \times 0.96302146 = 0.24075536$$

4 区分所有者の申出による補正の方法

区分所有者の全員が専有部分の天井の高さ、附帯設備等の程度の差異に応じて協議して定めた補正の方法を申し出た場合において、市長がその補正により適当と認めるときは申し出の補正の方法によって行うことができるとされている。(法施行規則第15条の3第3項、第15条の3の2第4項、千葉市市税条例第22条)

(参考) 評価基準改正経緯

建築年	基準年度	評点数		評点1点当たりの価額		経過措置
		再建築評点数	損耗の状況による減点補正率	物価水準補正率	設計管理費	
38	39	○評価基準の施行		○木造 0.90		
39						
40						
41	42	○改訂せず ○プレハブ(軽鉄・RC系)準則示す				○S37 建築以前 3%減価
42						
43						
44	45	○改訂せず				○S37 建築以前 2%減価 ○S39 基準適用 3%減価
45						
46						
47	48	○全面改正 ○プレハブ(木質系)準則追加 ○計算単位の変更 3.3㎡→1.0㎡	○全面改正 ○経過年数短縮 ○木造家屋初年度減価率変更 0.9→0.8	○木造 0.90→ 0.95に変更		
48						
49						
50	51	○改訂せず ○再建築費評点補正率方式 木造 1.50 非木造 1.40 軽鉄一部 1.30				
51						
52						
53	54	○全面改正	○一部改正 ○「公衆浴場用建物」の補正率を改正			○簡易附属屋 1.0
54						
55						
56	57	○全面改正				
57						
58						
59	60	○改訂せず ○再建築費評点補正率方式 木造 1.03 非木造 1.07 鉄骨・軽鉄 1.04				
60						
61						
62	63	○全面改正				
63						
平成1						

2	平成3	○全面改正 ○木造「屋根」の標準量改正 1.3㎡→1.4㎡			
3					
4					
5	6	○全面改正	○全面改正 ○経過年数の短縮 ○住宅・アパート初期減価率引下 0.9→0.8		○3%減価
6					
7					
8	9	○全面改正			
9					
10					
11	12	○全面改正 ○木造基準表の整理統合 29→17 ○ログハウス準則	○損耗減点補正率改正 (H13)	＜本文規定＞ ○用語の適正化 指示平均価額→提示平均価額 ○「総合比準評価」と「部分別比準評価」を統合し「比準評価」とした ○在来分家屋の評価について規定	○「評点一点当たり価額」「物価水準による補正率」「設計管理費等による補正率」を規定
12					
13					
14	15	○全面改正 ○木造「仮設工事」を設定		＜本文規定＞ ○在来分評価替方法として再建築費評点補正率を規定	○再建築費評点補正率 木造 0.96 非木造 0.96
15					
16					
17	18	○全面改正 ○プレハブ準則廃止			○再建築費評点補正率 木造 0.98 非木造 0.95
18					
19					
20	21	○全面改正	○端数処理方法の見直し ○非木造 別表第13基準表7(2)の区分改正 (H24より適用)		○再建築費評点補正率 木造 1.03 非木造 1.04
21					
22					
23	24	○全面改正		＜本文規定＞ ○標準評点数等の価格調査時点改正 基準年度の賦課期日の属する年の2年前の1月現在→同7月現在	○再建築費評点補正率 木造 0.99 非木造 0.96
24					
25					
26	27	○全面改正 ○木造基準表の整理統合 17→13 ○木造「造作」廃止 ○非木造基準表の整理統合 12→9	○非木造 別表第13「ホテル及び旅館用建物」の経過年数の短縮		○再建築費評点補正率 木造 1.06 非木造 1.05
27					
28					
29	30	○全面改正			○再建築費評点補正率 木造 1.05 非木造 1.06
30					
令和1					

2	3	○全面改正			○再建築費評点補正率 木造 1.04 非木造 1.07
3					
4					
5	6	○全面改正 ○木造基準表の整理統合 13→7 ○部分別「構造部」の新設			○再建築費評点補正率 木造 1.11 非木造 1.07
6					
7					