

# 半田市固定資産（家屋） 評価事務取扱要領

（令和6年4月1日）

家屋の固定資産評価事務は、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）により行われるものであるが、適正な評価の推進及び、効率的な事務運営を図るためにこの要領を作成し、令和6基準年度の固定資産税（家屋）の評価から適用する。

半田市総務部税務課  
家屋償却担当

## 目次

第1節	家屋の認定	1
1.	家屋の意義	1
2.	家屋の要件	1
(1)	家屋要件の判定	1
(2)	仮設の建物	1
(3)	建築中の建物	2
3.	床面積	2
4.	構造の種類	3
5.	用途による区分	3
(1)	木造家屋	3
(2)	非木造家屋	3
6.	未登記家屋の所有者の認定	3
7.	内装等の所有者の認定	3
第2節	固定資産評価基準	4
1.	課税標準となる家屋の価格	4
2.	家屋の課税標準	4
3.	固定資産評価基準の意義	4
4.	再建築価格と評価基準の関係	4
5.	再建築費評点基準表の取扱い	4
(1)	用途判定	4
(2)	用途判定が困難な構造の家屋	5
(3)	複数の用途を有する家屋	5
(4)	複数の構造を有する家屋	5
6.	家屋の減点補正率	5
(1)	必要性	5
(2)	経過年数に応ずる減点補正率	5
(3)	損耗の程度に応ずる減点補正率（損耗減点補正率）	6
7.	部分別評価の方法	6
(1)	木造家屋	6
(2)	非木造家屋	6
8.	比準による家屋の評価	7
9.	増築された家屋の評価	7
10.	改築された家屋の評価	7
(1)	再評価を行う改築の判断	7
(2)	改築された家屋の評価方法	8
(3)	改築された家屋の補足方法	8

1 1.	解体移築された家屋の評価	8
1 2.	曳家の評価	8
1 3.	補足漏れ家屋の評価（過年度の建築家屋）	8
1 4.	評価における実務	9

## 第1節 家屋の認定

### 1. 家屋の意義

家屋とは、住家、店舗、工場（発電所および変電所を含む）、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り、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って、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。

#### (1) 家屋要件の判定

##### ① 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（完全な外気分断性がない立体駐車場、荷捌場等）。

##### ② 土地への定着性

建物とは、土地への定着物をいうのであるから、物理的に土地に固着していることが要件となるが、一定期間を過ぎれば解体してしまうようなものではなく、今ある状態で継続的に使用されるものである。

したがって、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、利用状況等をも総合的に考慮し、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。

##### ③ 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行う。

#### (2) 仮設の建物

工事施工の現場における短期間の利用に止まる事務所、飯場、作業員宿泊所、

材料置場、又は仮設興行所、仮設店舗その他これらに類する仮設建造物は、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、その仮設建造物が2回目の賦課期日を迎えた時点で、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。(固定資産実務提要・三四一Ⅲ)

なお、家屋として取り扱う場合においては、2回目の賦課期日を迎えたことを確認してから当該賦課期日に遡って課税するが、事前に設置期間が確認できる場合については、一般家屋と同様に課税するものとする。

### (3) 建築中の家屋

固定資産税は、毎年の賦課期日(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)とされる判例により、一連の新築工事が終了した場合に固定資産税の課税客体とする。

一連の新築工事が完了した時点とは、これ以上当該家屋の価格増加は見込めないとはいえる程度に工事が完了したと認められる状態、つまり、当該家屋の本来の用途に応じ現実に使用収益することが可能な程度に工事が完了した状態に達した時点と捉えられる。(固定資産実務提要・三四一Ⅲ)

## 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であり、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。

なお、以下の場合については登記床面積に含まれていても課税床面積に参入しないものとする。

- ① 玄関ポーチ部分
- ② インナーバルコニー部分
- ③ スケルトン階段

また、以下の場合については登記の有無にかかわらず課税床面積に参入する。

- ① 天高1.5m以上の物置があるペントハウス(塔屋)
- ② 下部が床面と同一の高さにある、天高1.5m以上の出窓
- ③ 2階以上の階と同一平面上にあり、収納以外の用途に使われている部屋

## 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。

- ① 木造
- ② 鉄骨造
- ③ 軽量鉄骨造
- ④ 鉄筋コンクリート造
- ⑤ 鉄骨鉄筋コンクリート造
- ⑥ コンクリートブロック造
- ⑦ 丸太組構造

## 5. 用途による区分

### (1) 木造家屋

- 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

- 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

## 6. 未登記家屋の所有者の認定

登記簿に登録されていない家屋（未登記家屋）で、所有者として登録されるべき者は、賦課期日における現にその家屋を所有している者となる。（法第343条第2項）

所有者を認定する場合は、「家屋建築に関する調書」（様式1）の提出を求め、書面及び添付された書類を確認して認定する。

## 7. 内装等の所有者の認定

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ことができる。(法第343条第10項、半田市市税条例第52条第8項)

## 第2節 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「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、「固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続」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)。これが「固定資産評価基準」である。

また、市町村長は、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を求め、この再建築価格に時の経過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等を考慮して、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、すべて評点数によってこれを行い別に定める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

#### (1) 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如何にかかわらず、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。

#### (2) 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ものである。

#### (3) 複数の用途を有する家屋の用途判定

1棟の建物で2以上の異なった用途(居宅と店舗・事務所、店舗・事務所と倉庫など)を有する家屋については、当該各部分について、それぞれに対応する評点基準表を適用するものである。

なお、1つの用途に使用される割合が、当該家屋の延べ床面積の3分の1に満たない際は、床面積割合の大きい用途の評点基準表を適用させるものとする。

#### (4) 複数の構造を有する家屋

1棟の建物で2以上の異なった構造(木造と非木造、鉄筋コンクリート造と軽量鉄骨造など)を有する部分のある家屋については、当該各部分について、それぞれに対応する評点基準表を適用するものとする。

## 6. 家屋の減点補正率

### (1) 必要性

家屋の減点補正率は、時の経過による家屋の老朽化(物理的損傷及び社会的・経済的陳腐化)及び天災、火災その他の事由による物理的損傷等を家屋の価値の減価要因としてとらえるものである。

### (2) 経過年数に応ずる減点補正率

① 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。

② 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。

### ③ 経年減点補正率の算定方法

I) 木造家屋およ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。

II) 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(価格算定基準時)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。

III) 木造家屋の経年減点補正率は、その適用すべき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。

IV) 非木造家屋の経年減点補正率は、その適用すべき非木造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。

V) 複合用途及び複合構造家屋に対する経年減点補正率の適用については、原則として一棟単位で主たる用途又は構造をもって判断することとし、主たる用途又は構造の判断基準については床面積割合で行うものとする。

(3) 損耗の程度に応ずる減点補正率（損耗減点補正率）

- ① 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（評価基準別表第10）に基づいて算定するものである。

## 7. 部分別評価の方法

(1) 木造家屋

木造家屋の部分別標準評点数は、木造家屋再建築費評点基準表に定める評点項目のうちから、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。

(2) 非木造家屋

非木造家屋の評価の方法については、明確計算と不明確計算の2通りがあり、半田市においては、評価計算を行う床面積が概ね1,000㎡未満の建物については不明確計算により算出し、それ以外は明確計算により算出する。

A 明確計算

工事見積書、仕様書に記載資材の使用量を把握し、評点を付設する。

B 不明確計算

工事見積書がなく、竣工図面等から仕上の量などを算出し、評点を付設する。

① 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。

② 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法施行令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. 比準による家屋の評価

半田市における家屋評価は、固定資産評価基準に定める部分別による再建築費評点数の算出方法（以下「部分別評価方法」という。）を基本とするものである。しかし、以下の場合においては、固定資産評価員の指示に従い、比準による再建築費評点数の算出方法（以下「比準評価方法」という。）によって行うことができるものとする。

- ① 所有者の協力が得られない等の理由により、評価対象家屋の立ち入り調査（内部調査）及び建築関係書類の借用が困難であり、部分別評価方法による評価が不可能な家屋
- ② 課税漏れ等により過去の固定資産評価基準が適用される家屋
- ③ その他、固定資産評価補助員が比準評価方法による評価が適当であると判断する家屋

## 9. 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、区分せず一棟で評価を行う。

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。

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

## 10. 改築された家屋の評価

### (1) 再評価を行う改築の判断

家屋の機能を維持することを目的とした工事では再評価を行わず、家屋の資産価値や耐久性を向上させる工事において再評価を行うものとする。

※『家屋の「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、修繕等ではなく、資本的支出と認められるものをいう。』（固定資産税逐条解説P160）

◀再評価を行う工事例（改築）▶

- 基礎、柱・壁体、屋根、床組等構造部分の交換及び間取りの大幅な変更

- 家屋としての要件を欠く程度の工事
  - 機能・価値の水準向上を図ることを目的とした建具、建築設備の新設
- ≪再評価を行わない工事例（修繕）≫

- 屋根の防水工事や外壁の塗装工事、内壁仕上材の張替え

## (2) 改築された家屋の評価方法

別途定める家屋評価マニュアルによる。

## (3) 改築された家屋の捕捉方法

改築家屋は、新築家屋と異なり建築確認が必要とならないことが多いため、その把握が困難である。そのため、固定資産評価補助員による市内の巡回の他、他部課や市民からの情報提供により把握に努めることとする。

# 1 1. 解体再移築された家屋の評価

家屋が再築（既存の家屋の全部を取り壊し、その材料を用いて同一場所におおむね原形どおり新築すること）又は移築（既存家屋の全部を取り壊し、その材料を用いて他の場所におおむね原形どおり新築すること）された場合には、当該家屋の状況に基づいて新たに評価するものとする。

# 1 2. 曳家の評価

家屋を取り壊さずに他の場所に移転した場合においては、原則として新たに評価することを要しないものとする。ただし、増築等を伴う場合は、この限りではない。

# 1 3. 捕捉漏れ家屋の評価（過年度建築の家屋）

当該年度の家屋評価において、何らかの理由により捕捉漏れの家屋が発生し、その家屋が当該年における固定資産評価基準の適用家屋でない場合（過年の固定資産評価基準の適用家屋である場合）は、次の点に留意し評価を行うものとする。

捕捉漏れ家屋の評価をするにあたり、特に建築年時が古いものが大半を占めることから、増築部分についての内容等に関し、把握が困難な場合がある。可能な限り当該家屋の所有者への聞き取り等により確認に努め、比準による再建築費評点数の算出を行うものとする。

なお、増築年次が不明な場合においては、母屋の建築年次を用い、比準による再建築費評点数の算出を行うものとする。

比準による再建築費評点数の算出を行う際の比準元となる家屋については以下のとおり選定するものとする。

- ① 対象家屋と構造及び用途が同一であること
- ② 対象家屋と建築された評価基準年度が同一であること
- ③ 建築設備等が対象家屋とできる限り近いものであること

#### 1 4. 評価における実務

本要領に定めるもののほか、家屋評価における実務の詳細は、別途定める家屋評価マニュアルによる。

## 家屋建築に関する調書

建築主住所		(市記入欄)	
建築主氏名			
建築場所			
延床面積			m <sup>2</sup>
構造	木・軽鉄・S・RC・CB 瓦・ス・亜・陸		階建
用途	居宅・店舗・共同住宅・事務所・車庫・物置・倉庫・工場・( )		
新築	年月日		年 月 日
<p>上記家屋の所有者であることを登録します。</p> <p>年 月 日</p> <p>住 所</p> <p>氏 名</p>			