

# 家屋評価 目次

1	固定資産評価基準の意義	233
(1)	評価基準	233
(2)	固定資産税における家屋の意義	233
2	家屋の評価	234
(1)	家屋の価格	234
(2)	家屋の評価方法	234
(3)	評価及び価格の決定までの流れ	237
(4)	不動産取得税の価格との関係	238
3	家屋評価の仕組み	239
(1)	新增分家屋の評価のしくみ	240
(2)	在来分家屋の評価替えのしくみ	241
(3)	再建築費評点基準表	243
(4)	再建築費評点基準表の補正等	246
(5)	損耗の状況による減点補正率	247
(6)	需給事情による減点補正率	249
(7)	評点一点当たりの価額の決定	250
4	家屋の据置制度と評価替え	251
5	家屋関係の判例	252
6	令和9基準年度における固定資産評価基準の改正について（家屋関係）	259
(1)	用途別区分の整理統合	259
(2)	標準量の見直し及び評点項目等の改正	259
(3)	標準評点数の算定	259



# 1 固定資産評価基準の意義

## (1) 評価基準 (地方税法第388条第1項、第403条第1項)

○「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」として固定資産税の課税標準である「価格」を定めるための具体的な手法を総務大臣が定め、告示する。

○市町村長は、固定資産税における固定資産(土地、家屋及び償却資産)の価格の決定に当たっては、この固定資産評価基準によらなければならないものとされている。

【参考判例】最高裁 昭和61年12月11日判決

## (2) 固定資産税における家屋の意義

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う。  
(地方税法第341条第3号)

↑  
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。  
(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1二)

【参考判例】最高裁 昭和59年12月7日判決

「登記簿に登録されるべき建物」とは

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でなければならない。(不動産登記規則第111条)

【家屋の要件の判定】

ア 外気分断性  
イ 土地への定着性  
ウ 用途性

※家屋として取り扱わないものの例

- ・ガスタンク、石油タンク又は給水タンク
- ・機械上に建設した建造物(地上に基脚を有し、又は支柱を施したものを除く。)
- ・浮船を利用したもの(固定しているものを除く。) 等

## 2 家屋の評価①

### (1) 家屋の価格

(地方税法第341条第5号)

価格 = 適正な時価 = 正常な条件の下において成立する取引価格

【参考判例】 最高裁 平成15年6月26日判決

### (2) 家屋の評価方法

#### ㊦再建築価格方式の採用

(評価基準第2章)

再建築価格を基準として評価する方法(再建築価格方式)を採用

※ 再建築価格方式は、現行評価基準の制定のため設置された固定資産評価制度調査会(総理大臣の諮問機関、昭和34年～36年)の答申において、最も適当であるとされた評価方法

<検討された家屋の評価方法>

- 再建築価格を基準とする方法……再建築価格は家屋の価格の構成要素として基本的なものであり、その評価の方式化も比較的容易であるため採用
- 取得価格を基準とする方法……取得の際の個別的な事情による偏差があるため不採用
- 賃貸料等の収益を基準とする方法……種々の事情により基だしい格差があるため不採用
- 売買実例価格を基準とする方法……個別的な事情による偏差や、一般的に家屋は土地と一体的に取り引かれることから、家屋の部分を分離することが困難であること等により不採用

## 2 家屋の評価②

### ①再建築価格

再建築価格とは、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(再建築費)をいう。

【参考判例】最高裁 平成15年7月18日判決、福岡地裁 平成2年11月6日判決

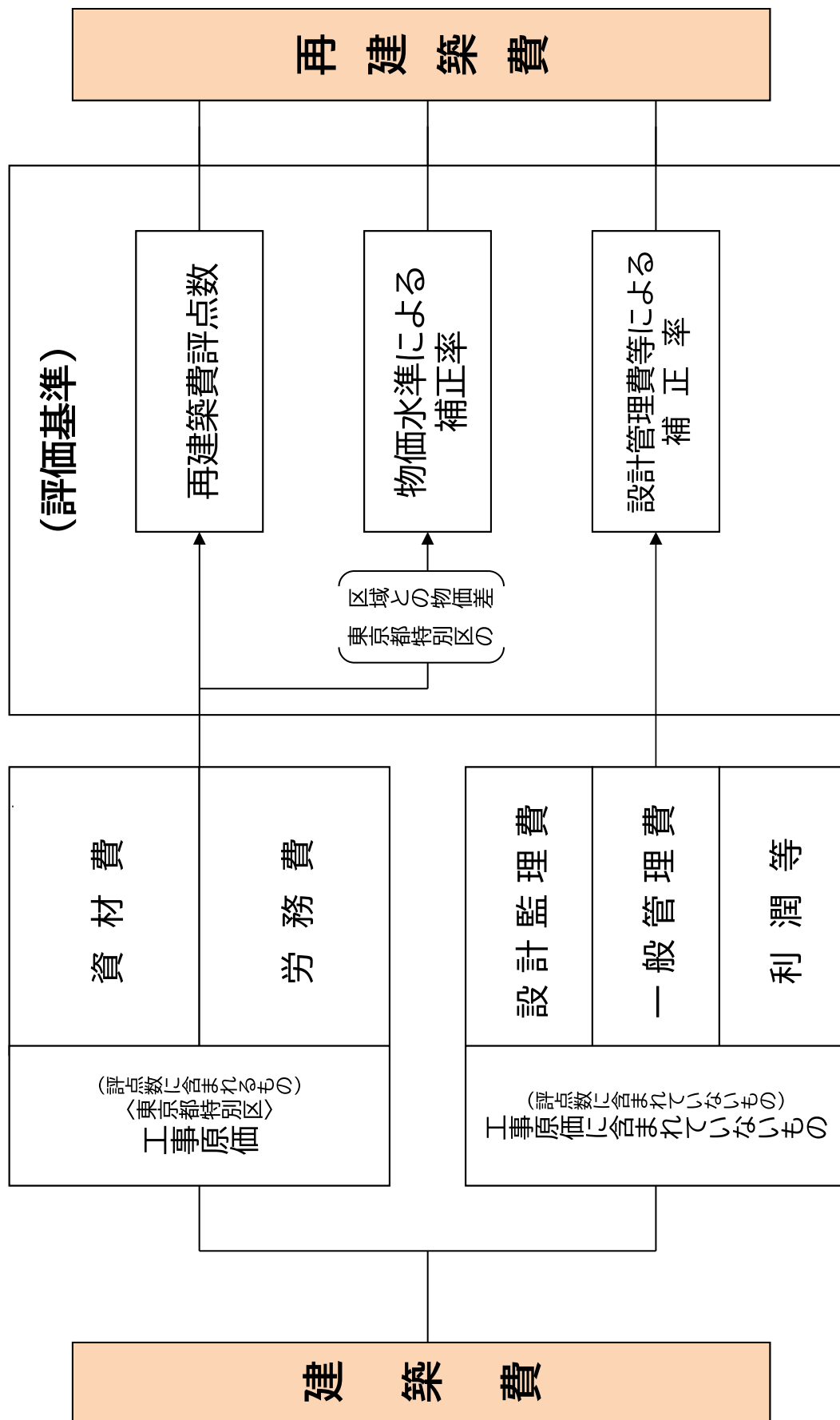
「同一のもの」とは

伝統的建物の復元のように構法、施工法、使用資材等の全てが完全に同一のものを用いるものではなく、評価時点において家屋の構造、規模、形態、機能等が同一であり、当該家屋を構成している資材とその量がほぼ同様であるものをいい、一般的な構法等の中から当該家屋と同様のものを当てはめることによって「同一のもの」とされている。

建築技術の革新、社会的、経済的状況の変化により、家屋の構法、施工法、使用資材等も常に変化するため、新築当時一般的であった資材が、現在は入手しにくい高価なものであったり、生産されなくなって市場にないものになっている場合があり、復元のような考え方では適正な評価がなされなくなるため。

## 2 家屋の評価③

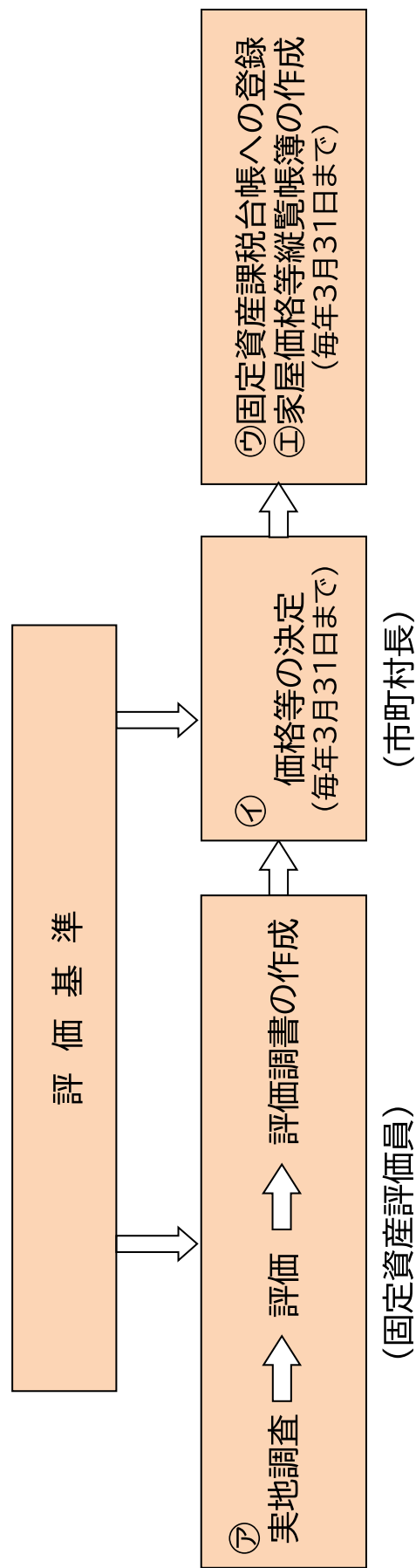
㊦ 建築費と固定資産評価基準における再建築費の関係



## 2 家屋の評価④

(3)評価及び価格の決定までの流れ（地方税法第403条、第408条、第409条、第410条第1項、第411条、第415条、第416条）

<フロー図>



- ㊦ 固定資産評価員又は固定資産評価補助員は、実地調査に基づいて評価を行い、固定資産評価員は、その結果に基づき評価調査書を作成し、市町村長に提出。
- ① 市町村長は、評価調査書に基づき、毎年3月31日までに固定資産の価格等を決定。
- ㊦ 市町村長は、価格等を決定した場合、直ちに当該固定資産の価格等を固定資産課税台帳に登録し、登録した旨を公示。
- ㊧ 市町村長は、固定資産課税台帳に登録された固定資産に係る家屋価格等縦覧帳簿を、毎年3月31日までに作成し、所定の期間、当該市町村内に所在する家屋に対して課する固定資産税の納税者の縦覧に供する。

※ ①及び㊦について、災害その他特別な事情がある場合においては、市町村長は4月1日以後に行うことができる。

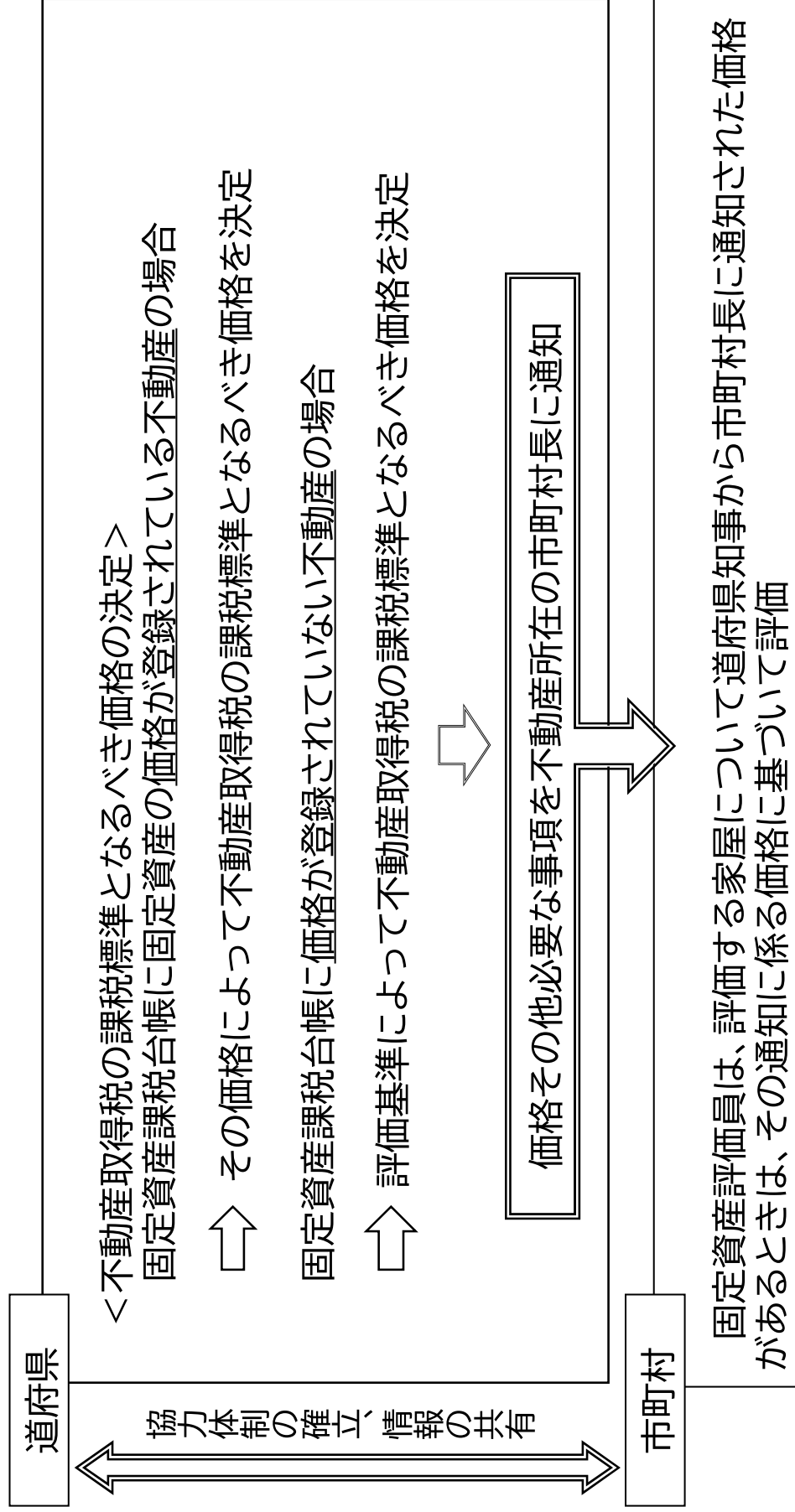
## 2 家屋の評価⑤

### (4) 不動産取得税の価格との関係

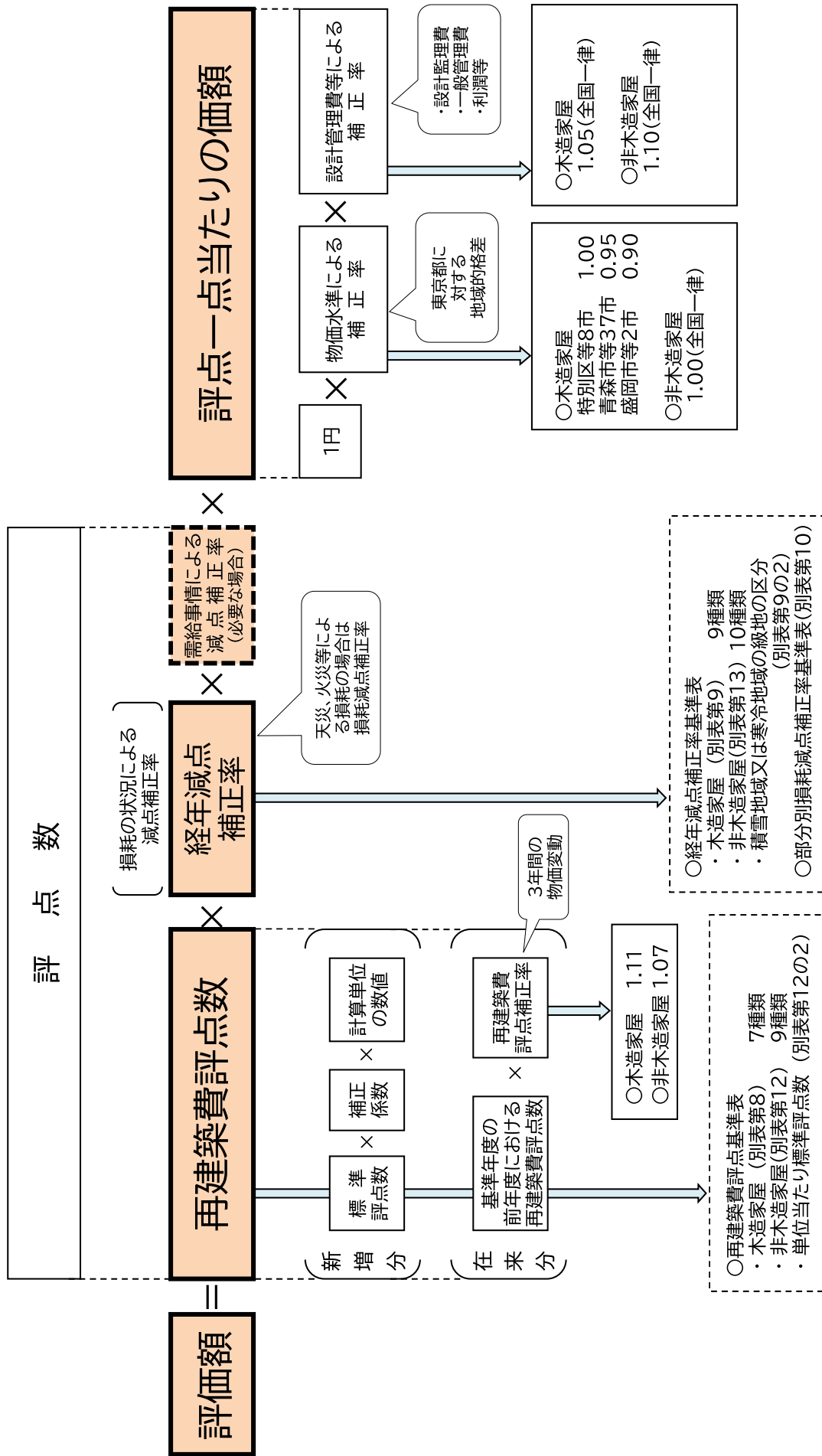
(地方税法第73条の21、第409条第2項、地方税法の施行に関する取扱いについて(市町村税関係)第3章第5節三六)

不動産取得税と固定資産税はともに土地及び家屋を課税客体とし、課税標準もその価格(適正な時価)とされている。

→ そのため、以下のとおり評価の統一と評価事務の簡素化が図られている。



### 3 家屋評価の仕組み①



(令和6基準年度版)

### 3 家屋評価の仕組み②

#### (1) 新增分家屋の評価の仕組み

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新築するものとした場合に必要な建築費(再建築価格)を、外壁仕上、天井仕上、屋根仕上等の部分別に評価して積み上げることとで求める。

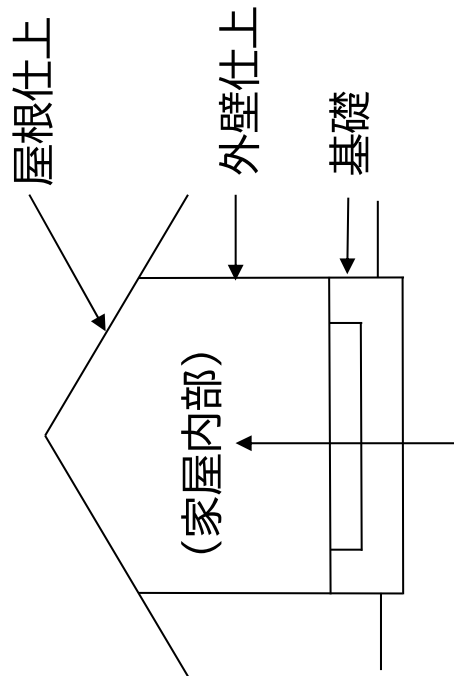


$$\text{再建築費評価点数} = \text{標準評価点数} \times \text{補正係数} \times \text{計算単位}$$

上記により求めた再建築費評価点数に損耗の状況による減価を行い評価額を求める。

$$\text{評価額} = \text{再建築費評価点数} \times \text{損耗の状況による減点補正率} \times \text{評価一点当たりの価額}$$

#### <例> 木造戸建形式住宅の評価例



構造部、内壁仕上、床仕上、天井仕上、建具、建築設備

(その他)仮設工事、その他工事

#### 部分別に評価して積み上げ

< 具体例: 延べ床面積 100㎡、建床面積 50㎡ >

【外壁仕上】サイディング	9,770点×1.1×100㎡=	1,074,700点
【内壁仕上】クロス貼	6,600点×1.0×100㎡=	660,000点
【天井仕上】クロス天井	4,320点×1.0×100㎡=	432,000点
【屋根仕上】瓦 中	9,240点×0.9×50㎡=	415,800点
∴		
【建築設備】便器 洋式	64,400点×1.0×1個	
システムキッチン	319,200点×1.2×1個	
∴		
【その他工事】雑工事	9,616,970点×4%×1.0	=1,903,130点
階段	267,820点×1.0×1個	
∴		
→ 部分別の評価額の合計(一棟の再建築費評価額)		=1,114,750点
		10,731,720点

### 3 家屋評価の仕組み③

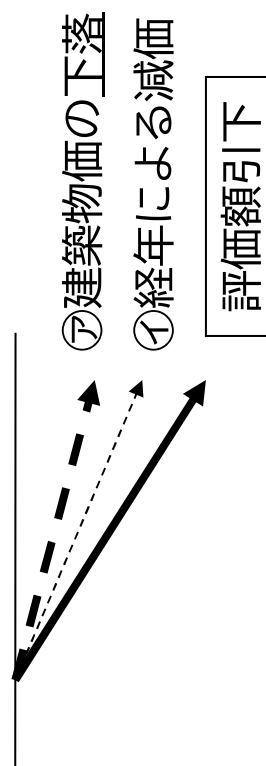
#### (2) 在来分家屋の評価替えの仕組み

新たな再建築価格を、基準年度の前年度における再建築費評点数に3年間の建築物価の変動を反映して算定し、これに損耗の状況による減価を行い評価額を求める。

$$\text{評価額} = \left[ \begin{array}{l} \text{前年度における再建築費評点数} \\ \times \text{再建築費評点補正率} \textcircled{ア} \end{array} \right] \times \left[ \begin{array}{l} \text{損耗の状況による減点補正率} \textcircled{イ} \\ \text{経年減点補正率} \\ \text{損耗減点補正率} \end{array} \right] \times \text{評点一点当たりの価額}$$

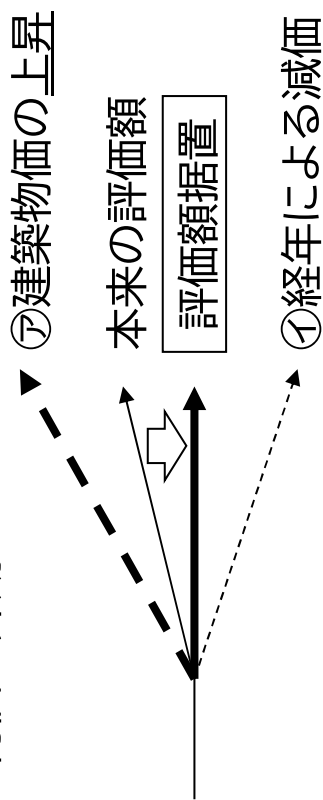
- ↑ 評価に影響を与える要因
- ② 建築物価の変動(上昇か下落か?)
  - ① 経年による減価(何年経過しているか?)

<物価下落期>



経年による減価に加え、建築物価も下落するので、評価額は引下げ

<物価上昇期>

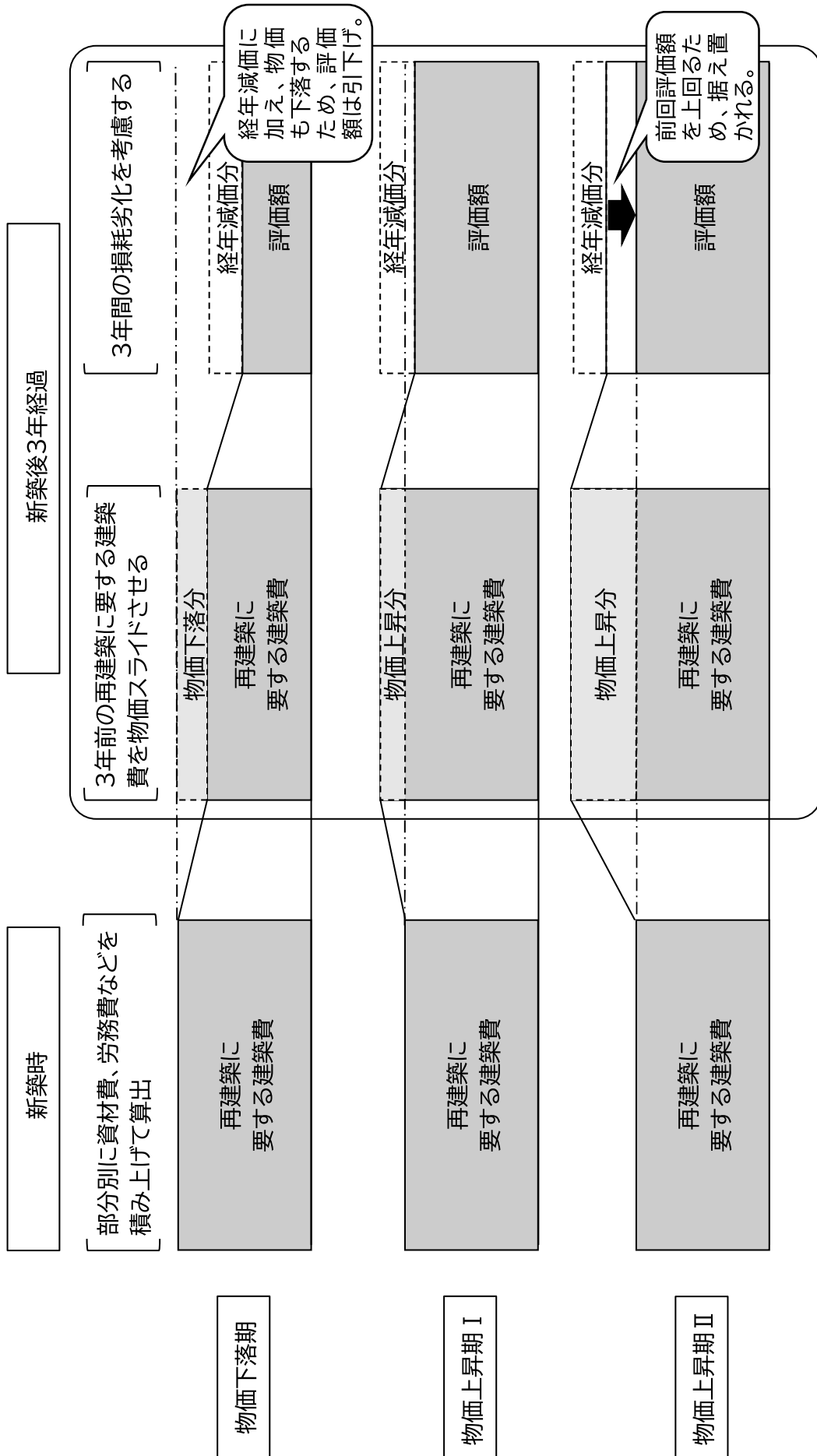


②>①の場合、本来評価額は上昇するが、据置措置により評価額は据置き

### 3 家屋評価の仕組み④

#### <評価替えに伴う評価額の動き(イメージ)>

再建築価格方式においては、3年に1度の評価替え時点での再建築価格をもとに、経年等による減価を行って新たな評価額を求める。





### 3 家屋評価の仕組み⑥

#### <再建築費評点基準表と各項目の関係>

例)非木造家屋再建築費評点基準表

- (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(戸建形式住宅用建物)
- (7)軽量鉄骨造建物(集合形式住宅用建物)
- (8)軽量鉄骨造建物(事務所、店舗用建物)
- (9)軽量鉄骨造建物(工場、倉庫用建物)

#### 【部分別】・・・①

- 1 構造部
- 2 外壁仕上
- 3 内壁仕上
- 4 床仕上
- 5 天井仕上
- 6 屋根仕上
- 7 建具
- 8 特殊設備
- 9 建築設備
- 10 仮設工事
- 11 その他工事

#### 【各部分別の要素】

##### ・評点項目・・・②

一般的な使用資材の種類及び品等を示すために設定。

##### ・標準評点数・・・③

評点項目に示した資材等に係る工事原価に相当する費用を一円一点として表したものの。

##### ・補正項目及び補正係数・・・⑤

評価対象家屋の実態に応じ、標準評点数を補正するために設定。

(注1) 補正項目に従って、「増点補正率」、「標準」、「減点補正率」を示し、原則、この間で補正率を適用。

(注2) 市町村において必要があると判断した場合、この範囲を超えることも可能。

### 3 家屋評価の仕組み⑦

#### 【標準量・計算単位】・・・④、⑥

##### <標準量>・・・④

標準量とは、再建築費評価基準表に示されている標準評点数の積算基礎となった各用途別、部分別の標準的な施工数量をいう。標準量は、部分別の特性に応じ、単位(m、㎡、m<sup>3</sup>、t、個など)当たりを基準として示されている。

##### <計算単位>・・・⑥

再建築費評価基準表に示されている標準評点数は、各部分別の標準的な施工数量(標準量)を基礎として積算されており、評点付設の便宜上、単位(m、㎡、m<sup>3</sup>、t、個など)当たりで示されている。そのため、各部分別の再建築費評点数は、標準評点数に以下の計算単位を乗じて算出する。

(非木造家屋再建築費評価基準表の計算単位の例)

部分別区分		計算単位
構造部	主体構造部	延べ床面積、建床面積
	基礎工事	建床面積、個数、本数 等
	外周壁骨組、間仕切骨組	延べ床面積
外壁仕上、内壁仕上、床仕上、天井仕上		延べ床面積
	屋根仕上	建床面積
建具		延べ床面積、建具面積
特殊設備		見付面積、箇所数 等
建築設備		延べ床面積、台数、組数 等
仮設工事、その他工事		延べ床面積

### 3 家屋評価の仕組み⑧

#### (4)再建築費評価点基準表の補正等

(評価基準第2章第1節六)

##### ㊦ 再建築費評価点基準表の補正

総務大臣が定めた再建築費評価点基準表に評点項目及び標準評点数がない場合又はその他家屋の実態からみて特に必要のある場合

⇨ 再建築費評価点基準表について所要の補正を行い、適用することができる。

<所要の補正の方法>

- 他の用途の再建築費評価点基準表から転用する方法
- 類似の評点項目に係る標準評点数を補正する方法
- 市場価格等を参考に標準評点数を求めめる方法

##### ① 再建築費評価点基準表の作成

総務大臣が定めた再建築費評価点基準表に示されている家屋の構造、様式、使用資材又は各部分別の施工量等が、当該市町村に所在する家屋の構造等と著しく相違することにより、相当数の家屋について適正な再建築費評価点を算出することが困難な場合又は適当でない場合

⇨ 当該市町村の家屋の構造等の実態に応じ、別に再建築費評価点基準表を作成して適用することができる。

(主な留意事項)

- ・ 再建築費評価点基準表の補正、作成を行う場合は、総務大臣が定めた再建築費評価点基準表に示された標準評点数と同様、基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月現在の東京都における物価水準に基づくこと。
- ・ 再建築費評価点基準表の作成に当たっては、総務大臣が定めた再建築費評価点基準表に示されている各評点項目に応じた標準評点数の積算方法等に基づくこと。

### 3 家屋評価の仕組み⑨

#### (5) 損耗の状況による減点補正率

(評価基準第2章第2節五、第3節五)

#### ア 経年減点補正率(評価基準別表第9、13)

経年減点補正率は、家屋を通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定められており、木造家屋にあっては用途別区分及び評点数別区分、非木造家屋にあっては用途別区分及び構造別区分に従って求める。

※経過年数が1年未満であるとき又は経過年数に1年未満の端数があるときは、それぞれ1年未満の端数は1年として計算する。

#### イ 積雪寒冷補正率(評価基準別表第9の2)

積雪寒冷地域に所在する家屋については、上記アの経年減点補正率をさらに減価補正して求める。

- 木造家屋  
別表第9の2積雪寒冷地域の級地の区分に応じ、上記の経年減点補正率を減価(5%から25%)。
- 非木造家屋  
木造家屋に係る積雪寒冷補正率が100分の18以上の地域に属する市町村に所在する非木造家屋のうち、軽量鉄骨造、れんが造又はコンクリートブロック造の家屋については、上記の経年減点補正率を減価(3%又は5%)。

※基準年度の賦課期日後に市町村合併等があった場合の級地区分の取扱いは、当該市町村合併等前の市町村ごとの級地区分による。

### 3 家屋評価の仕組み⑩

例)別表第9 木造家屋経年減点補正率基準表

1 専用住宅、共同住宅、寄宿舎及び併用住宅用建物(抜粋)

61,190点未満		延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分		95,820点以上 147,770点未満		147,770点以上	
		経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴	∴
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.54
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.53
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.51
		16	0.32	16	0.40	16	0.50
		17	0.29	17	0.38	17	0.48
		18	0.26	18	0.36	18	0.47
		19	0.23	19	0.34	19	0.45
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.43
				∴	∴	∴	∴
				24	0.22	24	0.37
				25以上	0.20	25	0.36
						26	0.34
						∴	∴
						34	0.22
						35以上	0.20

例)別表第9の2 積雪地域又は寒冷地域の積地の区分  
(抜粋)

都道府県名	市町村名	積雪級地	寒冷級地
北海道	札幌市	4	3
	函館市	2	2
	小樽市	4	2
	旭川市	4	4
	室蘭市	2	2
	釧路市	2	4
	帯広市	2	4

∴

評価基準第2章第2節五1(2)

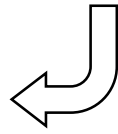
率 級地区分	積雪地域の率	寒冷地域の率
1級地	百分の十	百分の五
2級地	百分の十五	百分の八
3級地	百分の二十	百分の十
4級地	百分の二十五	百分の十五

### 3 家屋評価の仕組み⑪

#### ㉔ 損耗減点補正率(評価基準別表第10)

損耗減点補正率は、天災、火災その他の事由により当該家屋の状況からみて、その経過年数に応じて通常発生する減価を基礎として定められた経年減点補正率によることが適当でないこと認められる場合に適用され、当該家屋の各部分別ごとに求めた損耗残価率に当該家屋に係る経年減点補正率を乗じて各部分別に求める。

[算式] 部分別損耗減点補正率 = 当該家屋の各部分別の損耗残価率 × 当該家屋の経年減点補正率  
→ 評点数 = (部分別再建築費評点数 × 部分別損耗減点補正率) の合計



損耗残価率は、各部分別の損耗の現況を、通常の維持管理を行うものとした場合において、「その年数の経過に応じて通常生ずる損耗の状態」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ている。

#### (6) 需給事情による減点補正率

(評価基準第2章第2節六、第3節六)

需給事情による減点補正率は、建築様式が著しく旧式となっている家屋、所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる家屋等について、その減少する価額の範囲において求める。

### 3 家屋評価の仕組み⑫

(7) 評点一点当たりの価額の決定

< 評点一点当たりの価額 >

$$\boxed{\text{評点一点当たりの価額}} = \boxed{1\text{円}} \times \boxed{\text{物価水準による補正率...ア}} \times \boxed{\text{設計管理費等による補正率...イ}}$$

(評価基準第2章第4節三)

ア 物価水準による補正率

工事原価に相当する費用等について、東京都特別区の区域とその他の都市との物価水準に係る地域的格差を考慮して定めている。

【木 造】指定市 → 1.00、0.95、0.90の3段階

その他の市町村 → 原則として当該市町村の所在する都道府県の指定市の率

【非木造】全市町村 → 1.00

※補正率は令和6基準年度のもの

イ 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監理費、一般管理費等負担額を考慮して定めている。

【木 造】全市町村 → 1.05 (床面積がおおむね10㎡以下の簡易構造家屋は1.00)

【非木造】全市町村 → 1.10 (床面積がおおむね10㎡以下の簡易構造家屋は1.00)

※補正率は令和6基準年度のもの

< 提示平均価額 >

(評価基準第2章第1節三、第4節三)

【平成23年11月28日付け総務省告示第493号による改正】

評価基準第2章第4節(経過措置)による「評点一点当たりの価額」の決定方法が適用される間は、提示平均価額の算定に係る事務(提示平均価額の算定基礎となる総評価見込額調査及び提示平均価額の通知)を停止する。

## 4 家屋の据置制度と評価替え

〔 地方税法第341条第6号～8号、第349条、  
評価基準第2章第4節四 〕

### ○ 基準年度

令和6年度は基準年度である。  
(次回の基準年度は令和9年度(2027年度))

### ○ 地方税法による価格の据置

家屋に対して課する固定資産税の課税標準

【基準年度】

当該年度の賦課期日現在の価格で課税台帳等に登録されたもの

【第二年度、第三年度】

基準年度の課税標準となった価格で課税台帳等に登録されたもの

※ 家屋の改築、損壊その他これらに類する特別の事情がある場合を除く。



### ○ 固定資産評価基準による価額の据置

基準年度において家屋の評価額が見直された際に、見直し後の評価額が前年度の評価額を上回る場合は、前年度の評価額に据え置かれる。

## 5 家屋関係の判例①

### 【判例】「固定資産評価基準によって」(地方税法第403条第1項)の意義

固定資産評価基準は、法388条1項に基づき、その明示的具体的委任を受けて、自治大臣が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きについて市町村間の評価の統一均衡化を図るために発したものであって、昭和37年改正法によって、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ぬと定められ、あわせて法388条1項において固定資産評価基準を定め告示することを自治大臣に対し、明示的具体的委任をした経緯を徴すると、市町村長は、固定資産評価基準に従って評価をなすべく義務づけられているものと解するのが相当である。その意味で固定資産評価基準は法的拘束力を有しているものといわなければならない。

(最高裁(一小)昭和61年12月11日判決・昭和58年(行ツ)第55号)

### 【判例】適正な時価

法349条1項の文言からすれば、同項所定の固定資産税の課税標準である固定資産の価格である適正な時価が、基準年度に係る賦課期日におけるものを意味することは明らかであり、他の時点の価格をもって土地課税台帳等に登録すべきものと解する根拠はない。そして、土地に対する固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有という事実に担税力を認めて課する一種の財産税であつて、個々の土地の収益性の有無にかかわらず、その所有者に対して課するものであるから、上記の適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。

(最高裁(一小)平成15年6月26日判決・平成10年(行ヒ)第41号)

## 5 家屋関係の判例②

### 【判例】 評価基準による評価の合理性

A市長は、本件建物について評価基準に定める総合比率評価の方法に従って再建築費評点数を算出したところ、この評価の方法は、再建築費の算定方法として一般的な合理性があるということが出来る。また、評点1点当たりの価額 1.1円は、家屋の資材費、労務費等の工事原価に含まれない。設計監理費、一般管理費等負担額を反映するものとして、一般的な合理性に欠けるところはない。そして、鉄骨造(骨格材の肉厚が4mmを超えるもの)の店舗及び病院用建物について評価基準が定める経年減点補正率は、この種の家屋について通常の維持管理がされた場合の減価の手法として一般的な合理性を肯定することができる。

そうすると、A市長が本件建物について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。

(最高裁(二小)平成15年7月18日判決・平成11年(行ヒ)第182号)

### 【判例】 再建築価格方式の妥当性

ところで、評価基準は、家屋の評価方法として、再建築費を基準とする評価方法、いわゆる再建築価格方式を採用している。この方法は、評価客体たる家屋と全く同一のものを評価の時点において再建築する場合に必要とされる建築費(再建築費)を求め、これに各種増減価を施して家屋の価格を決定するものであり、建物を現実に新築した際の特事情に左右されることなく適正な時価を算出することのできる最も妥当な方法である。

(福岡地裁平成2年11月6日判決・昭和60年(行ウ)第9号)

## 5 家屋関係の判例③

### 【判例】 価格決定が違法となる場合

・評価基準の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであり、かつ、当該土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格がその評価方法に従って決定された価格を上回るものでない場合には、その登録価格は、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認するのが相当である。

・土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法となるのは、当該登録価格が、  
① 当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るときであるか、

② これを上回るものではないが、その評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存する場合(上記…の推認が及ばず、又はその推認が覆される場合)であって、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るとき  
であることができる。

(最高裁(二小)平成25年7月12日判決・平成24年(行ヒ)第79号)

## 5 家屋関係の判例④

### 【判例】「特別の事情」が認定された事例

耐震改修促進法は、耐震改修が必要な建築物の所有者に対して耐震改修に努めなければならないとしているもの(同法2条)、これを怠った建築物所有者に対する罰則規定は設けていない。しかしながら、我が国において地震災害に対する国民の関心が高まっている今日においては、良心的な建築物所有者であれば耐震診断の結果倒壊又は崩壊の危険性が高いと判定されている建築物を耐震改修工事を行わないまま使用することはできないものというべきであり、本件建物は、その意味で、いわば隠れた瑕疵のある建物というべきである。

そして、本件建物のように震度6程度の地震が実際に起こらなければ顕れない設計上の不具合は、実際に目視し得る状況によって判定する評価基準の損耗減点補正によっては評価し得ないものというべきであるから、本件は、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がある場合に当たるものといえ、評価基準によって定められた以外の減点補正をすべきであるといわざるを得ない。

(仙台高裁平成17年8月25日判決・平16(行コ)第11号)

## 5 家屋関係の判例⑤

### 【判例】新築工事中の家屋の判定

思うに、固定資産税は、家屋等の資産価値に着目し、その所有という事実に担税力を認めて課する一種の財産税であるところ、新築の家屋の場合は、一連の新築工事が完了した段階において初めて家屋としての資産価値が定まり、その正確な評価が可能になるというべきである。また、新築工事中の建造物が、工事の途中においても、一定の段階で土地を離れた独立した不動産となる場合のあることは否定できないが、独立した不動産となる時期及びその時期における所有権の帰属を認定判断することは課税技術的に必ずしも容易なことではないのであって、工事中の建造物を課税客体とすることは、固定資産の持つ資産価値に着目しつつ明確な基準の下に公平な課税を図るべき固定資産税制度の趣旨に沿うものとはいえない。着目しつづきない。(略)以上のような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するのが相当である。

これを本件について見るに、原審の適法に確定したところによると、本件建物は、注文者と請負人との間の請負契約に基づき新築された鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階地上12階建店舗・事務所・旅館で、昭和50年1月1日現在においては、基礎工事、鉄骨鉄筋工事が完了し、コンクリートの壁及び床もほぼ出来上っていたが、内部仕上工事、すなわち床工事、内壁工事、天井工事、照明器具の設置等が全体として未完成の状態にあったところ、請負人は、同月一杯かかって右内部仕上工事を完成し、同年2月に請負代金の約80パーセントを受領して本件建物を注文者に引き渡した、というのである。そうであるとすれば、本件建物は、昭和50年1月1日現在においては、一連の新築工事がいまだ完了しておらず、したがって固定資産税の課税客体となっていないから、同年2月ころに初めて課税客体となつたというべきであるから、昭和51年度においては固定資産評価基準にいう「新增分の家屋」に該当するものであり、このことを前提とする本件不動産取得税賦課決定は適法といふべきである。

(最高裁(二小)昭和59年12月7日判決・昭58(行ツ)第19号)

## 5 家屋関係の判例⑥

### 【判例】 経年減点補正率の一般的な合理性について

鉄骨造り(骨格材の肉厚が4mmを超えるもの)の店舗及び病院用建物について評価基準が定める経年減点補正率は、この種の家屋についての通常の維持管理がされた場合の減価の手法として一般的な合理性を肯定することができる。

(最高裁平成15年7月18日判決・平成11年(行ヒ)第182号)

### 【判例】 最終残価率について適当であるとした事例

被控訴人は、評価基準が鉄筋コンクリート造店舗につき毎年1.6%ずつ50年にわたって減価し、50年経過後の残価率を20%としていることについて、これは減価償却においては同種建物の法定耐用年数が39年とされている現在の社会情勢にそぐわない旨主張する。しかしながら、税法上の減価償却制度は、企業の資産償却を損金として処理することを認めるためのものである。他方、評価基準は、一定の経過年数を超えた後の家屋の最終残価率を20%としているが、これは家屋の財産的価値の評価をその物的価値と使用価値の両者に着目して行い、家屋が家屋として所有されている以上、最小使用価値として20%は存するとの考えに基づくものであって、税法上の減価償却制度とは異なる観点から家屋の価値を評価するものであり、減価償却における法定耐用年数と異なることをもって、評価基準の経過年数に応ずる減点補正が不合理であるということとはできない。

(仙台高裁平成17年8月25日判決・平16(行コ)第11号)

## 5 家屋関係の判例⑦

### 【判例】 需給事情補正の適用に関する事例(ゴルフ場の従業員宿舍・クラブハウスの評価)

#### <従業員宿舍>

①本件寄宿舍は、ゴルフ場の従業員宿舍として使用されているところ、本件寄宿舍の需要はゴルフ場の需給動向に大きく左右されるが、本件ゴルフ場の利用者数は標準値よりも少なく、冬季の閉鎖期間があるなど、ゴルフ場としての需要が高いとはいえないこと、②本件寄宿舍について地元企業等の従業員宿舍としての利用を考えた場合においても、邑南町においては、従業員宿舍を購入して従業員を増加する見込みのある地元企業の存在が多いとはいえず、また、本件寄宿舍の位置する島根県邑智郡邑南町においては、人口、世帯数ともに減少傾向にある過疎地であり、商業、工業ともに事業所数、商品販売額、製造品出荷額は少なく、全般に減少傾向を示しており、今後とも大幅な増加は見込むことは難しいことから、町外から邑南町への企業進出が増加することも期待できないこと、③邑南町内に民間アパートは見受けられず、賃貸住宅への入居者は極めて少ない地域であり、一般の賃貸用アパートとしての利用も考えにくいこと、の各事実が認められ、以上の認定事実を総合すると、本件寄宿舍の需要は、本件ゴルフ場の経営企業を除き極めて少ないというべきであり、本件寄宿舍は、所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる非本造家屋に該当し、需給事情による減点補正を行う必要があり、…

#### <クラブハウス>

①本件クラブハウスは、本件ゴルフ場と一体利用されはじめた機能性を発揮することができ建物のあり、ゴルフ場から分離した場合には利用者が極めて少なく、他の転用の可能性が考えられないため、市場性は低く、需要はゴルフ場の需給動向に大きく左右されること、②本件ゴルフ場は島根県の山間部にあり、冬場の1月から2月には閉鎖期間となり、12月でも積雪が多い場合は閉鎖されること、③本件ゴルフ場の付近に、集客力のある著名な観光施設は少なく、都心部からの距離からしても、集客力が弱いことがそれぞれ認められ、これらによれば、本件クラブハウスは、所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる非本造家屋に該当し、需給事情による減点補正を行う必要があるというべきである。

(広島高裁平成23年1月26日判決・平22(行コ)第3号)

※ 本訴訟の敗訴を受け、全国町村会から適用範囲等の明確化要望があったため、平成24年度以降検討を進め、H26.3.26に適用に当たった際の留意事項を通知。

# 令和9基準年度における固定資産評価基準の改正について(家屋関係)

## 1 用途別区分の整理統合

簡素化・合理化の観点から、再建築費評価基準表(別表第8(木造))において、建築実態が少ない用途別区分を廃止し、使用する資材量が類似する区分に統合する。

## 2 標準量の見直し及び評価項目等の改正

(1) 近年の建築実態に即したものとするとともに、簡素化・合理化の観点から、再建築費評価基準表(別表第8(木造))に係る以下の点について改正する。

- ① 木造家屋(戸建形式住宅用建物以外)における標準量及び標準床面積等の見直し
- ② 木造の戸建形式住宅用建物における加算評価項目「断熱材」に係る総合評価方式の導入

(2) 自治体からの要望等を踏まえ、近年施工事例の少ない評価項目の削除等の見直しを行う。

## 3 標準評点数の算定

令和7年7月の東京都における物価水準により算定した工事原価に相当する費用を基礎として、標準評点数を算定する。

- ◆ 固定資産評価基準の改正に当たっては、自治体からの要望を聴取するとともに、(一社)日本建築学会 及び(一財)日本不動産研究所に委託した調査結果を踏まえて、評価項目等を作成している。