

# 郡山市固定資産（家屋）評価要領

令和6年3月

郡山市税務部資産税課家屋係

# 目 次

## 第1章 総 則

第1節 家屋評価の基本事項	1
1 郡山市固定資産（家屋）評価要領の意義	1
（1）目的	1
（2）根拠	1
（3）適用	1
2 評価の対象となる家屋	1
3 県中地方振興局県税部評価家屋	1
第2節 評価基準の基本事項	1
1 評価基準の主な改正点	1
（1）再建築費評点基準表の改正について	1
（2）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について	2
（3）令和6基準年度 再建築費評点基準表に関するQ & A（参考）について	2
（4）再建築費評点補正率の算定替え	2
2 評価額の算出方法	4
（1）新築及び増築家屋の評価	4
（2）在来分家屋の評価	5
3 部分別による再建築費評点数の算出方法	5
（1）構造の決定	5
（2）評点項目の決定	5
（3）各種補正の決定	5
4 比準による再建築費評点数の算出方法	6
5 用途の選定	6

## 第2章 木造家屋の評価

第1節 基本事項	8
1 定義	8
2 評価方法	8
（1）概要	8
（2）用途区分とその判定基準	9
（3）木造家屋評点基準表の構成	9
（4）再建築費評点数の付設	11

## 第3章 非木造家屋の評価

第1節 基本事項	12
1 定義	12
（1）鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）	12
（2）鉄筋コンクリート造（RC造）	12

(3) 鉄骨造 (S造)	12
(4) 軽量鉄骨造 (LS造)	12
(5) コンクリートブロック造 (CB造)、石造、れんが造	12
2 評価方法	12
(1) 概要	12
(2) 用途区分とその判定基準	13
(3) 非木造家屋評定基準表の構成	13
(4) 再建築費評点数の付設	15

#### 第4章 戸建形式住宅用丸太組構法建物の評価

第1節 基本事項	16
1 定義	16
2 評価方法	16

#### 第5章 減額等に係る制度関係

第1節 新築減額及び震災補正	16
1 新築住宅に対する減額	16
(1) 概要	16
(2) 要件	16
2 長期優良住宅に対する減額	16
(1) 概要	16
(2) 要件	16
3 被災代替家屋に対する減額	17
(1) 概要	17
(2) 要件	17
4 原子力災害代替家屋に対する減額	17
(1) 概要	17
(2) 要件	17
5 新築住宅に併せて新築された住宅用附属屋等に対する減額	18
(1) 概要	18
(2) 長期優良住宅	18
(3) 被災代替家屋及び原子力災害代替家屋	18
6 東日本大震災に係る補正	18
(1) 基本事項	18
(2) 被害認定基準に対応した損耗残価率	18
第2節 家屋の特定附帯設備	19
1 概要	19
2 要件	19

## 第1章 総則

### 第1節 家屋評価の基本事項

#### 1 郡山市固定資産（家屋）評価要領の意義

##### （1）目的

本要領は、固定資産税における家屋の評価事務の基本的事項を定めることにより、本市における家屋の評価事務の適正な実施を図り、併せて課税の公平に資することを目的とする。

##### （2）根拠

固定資産税における固定資産（家屋）の評価及び価格の決定は、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第388条第1項の規定に基づいて定められた固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）によらなければならないとされており（法第403条第1項）、本要領は、評価基準の適用に当たっての本市の取扱いを定めるものである。

##### （3）本要領は、令和6年度課税分から適用する。

なお、新築及び増築家屋については、令和5年1月2日から令和8年1月1日までに建築されたものに適用する。

#### 2 評価の対象となる家屋

固定資産税の課税客体になる家屋（以下「家屋」という。）とは、家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に登録されたもの、若しくは登録されるものをいう。

（法第341条、法第380条、法381条）

家屋は、不動産登記法（平成16年法律第123号）における建物と同じであり、ここでいう「建物」とは、不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第111条に定める「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」である。

#### 3 県中地方振興局県税部評価家屋

県中地方振興局県税部評価家屋については、県税部から通知された「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389条）

### 第2節 評価基準の基本事項

#### 1 評価基準の主な改正点

##### （1）再建築費評点基準表等の改正について

木造家屋再建築費評点基準表を13種類から7種類に、非木造家屋再建築費評点基準表も整理した。再建築費評点基準表等について、令和4年7月現在の東京都（特別区の区域）における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とともに、近年建

築された家屋によく使用され、今後、建築される家屋にも使用されるであろう資材や施工方法等に基づき、評点項目、補正項目及び補正係数を改正した。

(2) 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について

固定資産評価基準第2章第1節六の規定により、市町村長が再建築費評点基準表の補正等を行う場合を参考として、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を示した。

(3) 令和6基準年度 再建築費評点基準表に関するQ & A (参考) について

評価事務を行う場合、令和6基準年度 再建築費評点基準表に関するQ & A (参考) に示した内容を準用する。

(4) 再建築費評点補正率の算定替え

木造家屋・・・1.11

非木造家屋・・・1.07

## 1 用途別区分の整理統合（木造家屋）

### ◆木造家屋再建築費評点基準表の見直し

現 行（13種類）	見 直 し 後（7種類）
1 専用住宅用建物	1 戸建形式住宅用建物 【名称変更】
2 専用住宅用建物以外の建物	2 集合形式住宅用建物 【名称変更】
(1) 共同住宅及び寄宿舎用建物	3 事務所、店舗用建物
(2) 併用住宅用建物 【廃止】	
(3) ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物 【統合】	4 病院用建物
(4) 普通旅館及び料亭用建物	5 ホテル、旅館用建物 【名称変更】
(5) 事務所及び銀行用建物	6 劇場用建物
(6) 店舗用建物 【統合】	7 工場、倉庫用建物
(7) 劇場用建物	
(8) 病院用建物	
(9) 工場、倉庫用建物	
(10) 附属家用建物 【統合】	
(11) 簡易附属家用建物 【統合】	
(12) 土蔵用建物(廃止)	

## 1 用途別区分の整理統合（非木造家屋）

### ◆非木造家屋再建築費評点基準表の見直し

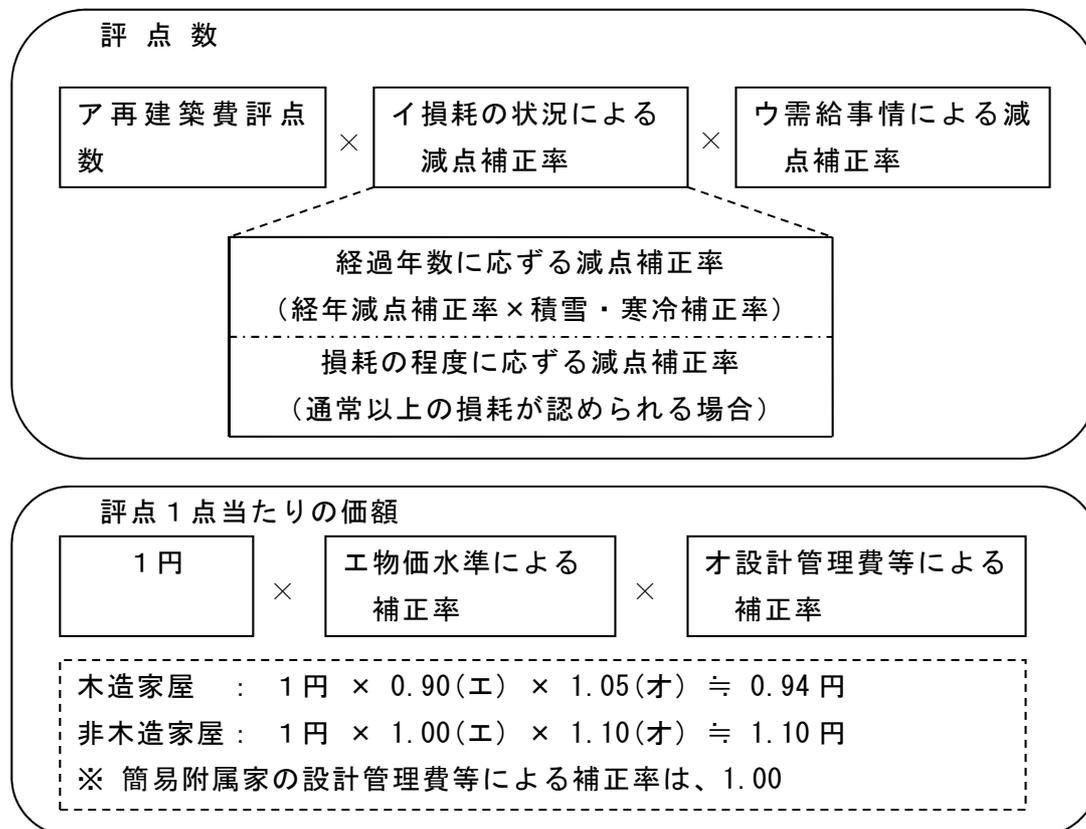
現 行（9種類）	見 直 し 後（9種類）
1 事務所、店舗、百貨店用建物	1 戸建形式住宅用建物 【名称変更】
2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物	2 集合形式住宅用建物 【名称変更】
(1) 住宅、アパート用建物 【分割】	3 事務所、店舗用建物 【名称変更】
(2) 病院、ホテル用建物	4 病院、ホテル用建物
(3) 劇場、娯楽場用等のホール型建物 【統合】	5 工場、倉庫用建物 【名称変更】
(4) 工場、倉庫、市場用建物	
(5) 住宅用コンクリートブロック造建物 【分割・統合】	6 軽量鉄骨造建物
(6) 軽量鉄骨造建物	(1) 戸建形式住宅用建物 【名称変更】
ア 住宅、アパート用建物 【分割】	(2) 集合形式住宅用建物 【名称変更】
イ 工場、倉庫、市場用建物	(3) 事務所、店舗用建物 【名称変更】
ウ 事務所、店舗、百貨店等用建物	(4) 工場、倉庫用建物 【名称変更】

## 2 評価額の算出方法

### (1) 新築及び増築家屋の評価

新築及び増築家屋の評価額は次のとおり算出する。

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{評点数}} \times \boxed{\text{評点1点当たりの価額}}$$



#### ア 再建築費評点数

評価対象家屋の構造別区分に応じて、その家屋について適用すべき「家屋評点基準表」を決定し、その家屋の部分別の再建築費評点数(標準評点数×補正係数×計算単位の数値)を求め、各部分ごとの点数を合計したものが、その家屋の「再建築費評点数」となる。

#### イ 損耗の状況による減点補正率

##### (ア) 経過年数に応ずる減点補正率

経年減点補正率・・・年数の経過に応じて通常生じる減価を基にして定めた補正  
積雪・寒冷補正率・・・積雪・寒冷地域に所在する木造家屋は通常以上の損耗が生じることを考慮し、地域の級地区分に応じて補正

##### (イ) 損耗の程度に応ずる減点補正率

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によることが適当ではないと認められる場合に適用する補正

#### ウ 需給事情による減点補正率

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価格が減少すると認められる家屋について補正

### エ 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格差を考慮して定めた補正

評価基準における再建築費評点基準の標準評点数は東京都（特別区の区域）における工事原価を基に積算（令和6年基準は令和4年7月時点の東京都の工事原価）されているので、各市町村に所在する家屋の物価水準に見合った価格を求めると行う。

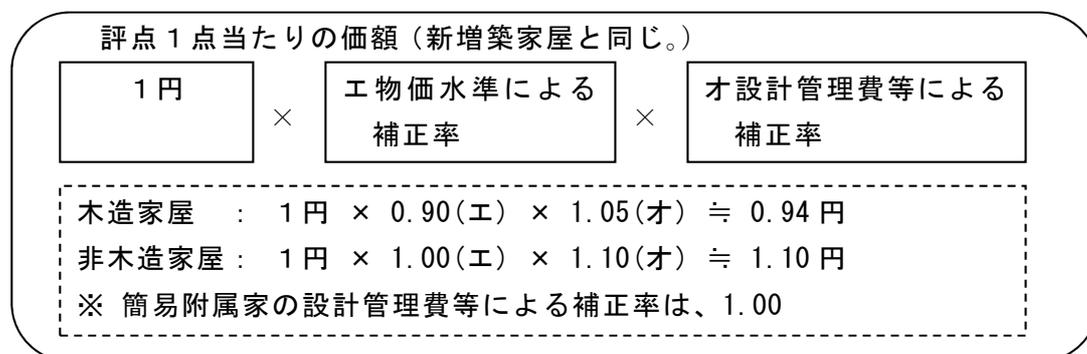
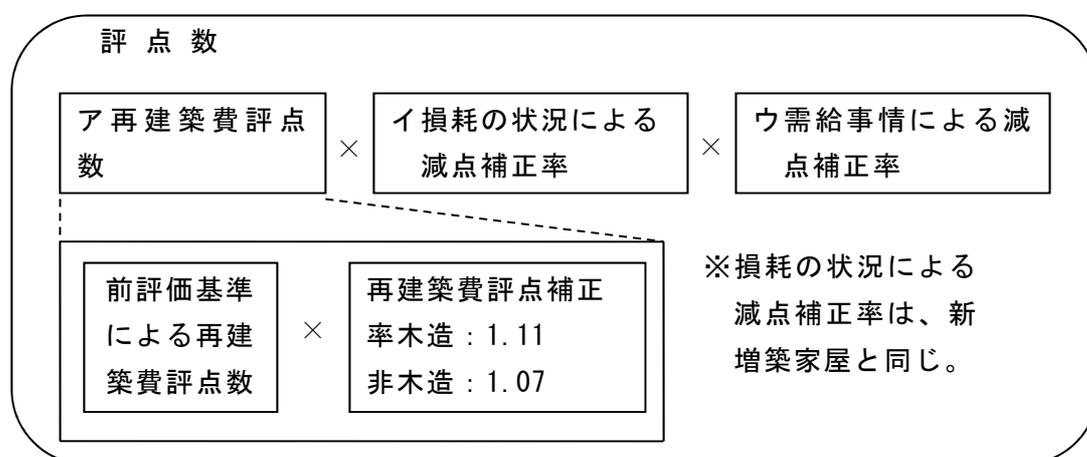
### オ 設計管理費等による補正率

家屋の建築費に通常含まれる一般管理費などの負担額及び設計監理費の工事原価に対する割合を考慮した補正

## (2) 在来分家屋の評価

在来分家屋の評価額は次のとおり算出する。

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{評点数}} \times \boxed{\text{評点1点当たりの価額}}$$



## 3 部分別による再建築費評点数の算出方法

### (1) 構造の決定

評価対象家屋の構造別区分に応じて、評点基準表を選定する。  
構造体及び構造上の用途によって判断する。

### (2) 評点項目の決定

使用資材に応じて、評点項目を選定する。

### (3) 各種補正の決定

家屋の状況により各種補正を適用する。

4 比準による再建築費評点数の算出方法

家屋の用途、構造、規模等に区分した比準表を用いて再建築費評点数を算出する。

5 用途の選定

次表のとおり現況種類を 41 種類に分類し、家屋の利用状況に応じて経年減点補正率基準表の用途を選定する。

木造家屋経年減点補正率基準表の適用	
1	専用住宅、共同住宅、寄宿舎及び併用住宅用建物の基準表を適用する用途 ⇒01 専住（一般）、02 専住（農）、03 併住（一般）、04 併住（農）、 11 アパート、36 専住マンション、37 併住マンション
2	農家住宅用建物の基準表を適用する用途 ⇒05 農住、06 養住
3	ホテル、旅館及び料亭用建物の基準表を適用する用途 ⇒12 簡旅、13 旅料、14 待合
4	事務所、銀行及び店舗用建物の基準表を適用する用途 ⇒15 事務所、16 銀行、17 店舗、30 百貨店、32 教室・塾
5	劇場及び病院用建物の基準表を適用する用途 ⇒18 劇場・映画、19 キャバレー・ダンス、20 病院、31 水泳・スケート場
6	公衆浴場用建物の基準表を適用する用途 ⇒21 浴場
7	工場及び倉庫用建物の基準表を適用する用途 ⇒07 酪農、22 工場（農）、23 工場（他）、24 倉庫（農）、25 倉庫（他）、 28 市場、29 発電、38 倉庫・冷凍、39 倉庫・潮解、40 工場・腐食、 41 工場・潮解
8	土蔵用建物の基準表を適用する用途 ⇒26 土蔵（一般）、27 土蔵（農）
9	附属家の基準表を適用する用途 ⇒08 附属（一般）、09 附属（農）、10 附属（他）、33 車庫、35 簡易附属

※42 倉庫（冷蔵）→38 倉庫・冷凍に統合

※43 工場（冷蔵）→41 工場・潮解に統合

非木造家屋経年減点補正率基準表の適用	
1	事務所、銀行用建物及び2～8以外の建物の基準表を適用する用途 ⇒15事務所、16銀行、32教室・塾
2	住宅、アパート用建物の基準表を適用する用途 ⇒01専住（一般）、02専住（農）、03併住（一般）、04併住（農）、05農住、06養住、11アパート、36専住マンション、37併住マンション
3	店舗及び病院用建物の基準表を適用する用途 ⇒17店舗、20病院
4	百貨店、劇場及び娯楽場用建物の基準表を適用する用途 ⇒18劇場・映画、19キャバレー・ダンス、30百貨店、31水泳・スケート場
5	ホテル及び旅館用建物の基準表を適用する用途 ⇒12簡旅、13旅料、14待合
6	市場用建物の基準表を適用する用途 ⇒28市場
7	公衆浴場用建物の基準表を適用する用途 ⇒21浴場
8	工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物の基準表を適用する用途 (1) 一般用のもの（(2)及び(3)以外のもの） ⇒07酪農、08附属（一般）、09附属（農）、10附属（他）、22工場（農）、23工場（他）、24倉庫（農）、25倉庫（他）、26土蔵（一般）、27土蔵（農）、29発電、33車庫、35簡易附属 (2) 塩素、塩酸、硫酸、硝酸その他の著しい腐食性を有する液体又は気体の影響を直接全面的に受けるもの、冷蔵倉庫用のもの（保管温度が摂氏十度以下に保たれる倉庫）及び放射性同位元素の放射線を直接受けるもの ⇒38倉庫（冷凍）、40工場（腐食）、42倉庫（冷蔵）、43工場（冷蔵） (3) 塩、チリ硝石その他の著しい潮解性を有する固体を常時蔵置するためのもの及び著しい蒸気の影響を直接全面的に受けるもの ⇒39倉庫（潮解）、41工場（潮解）

※1「冷蔵倉庫」には、倉庫業法施行規則（昭和31年運輸省令第59号）第3条の11第1項に規定する冷蔵倉庫又はそれと同等の能力を有する倉庫が該当する。

なお、以前冷凍倉庫として評価を行った倉庫については、冷蔵倉庫と評価用途が分かれているが、評価基準上同等とみなし同じ経年減点補正率基準表を適用する。

※2 ※1の冷蔵倉庫が他の用途と併せて一棟をなしている場合については、複合用途家屋の経年減点補正率の取扱いが、主たる用途により一棟単位で行うという原則から、冷蔵倉庫部分の床面積の占める割合が最も大きい場合に限り、(2)の経年減点補正率を適用する。

ただし、当該家屋について、各々に入口を有し、また各々が壁等で遮断、区分され独立的な用途をなす構造である場合（区分登記が可能な場合）は、冷蔵倉庫部分について、そ

の床面積の割合にかかわらず、(2)の経年減点補正率を適用する。

## 第2章 木造家屋の評価

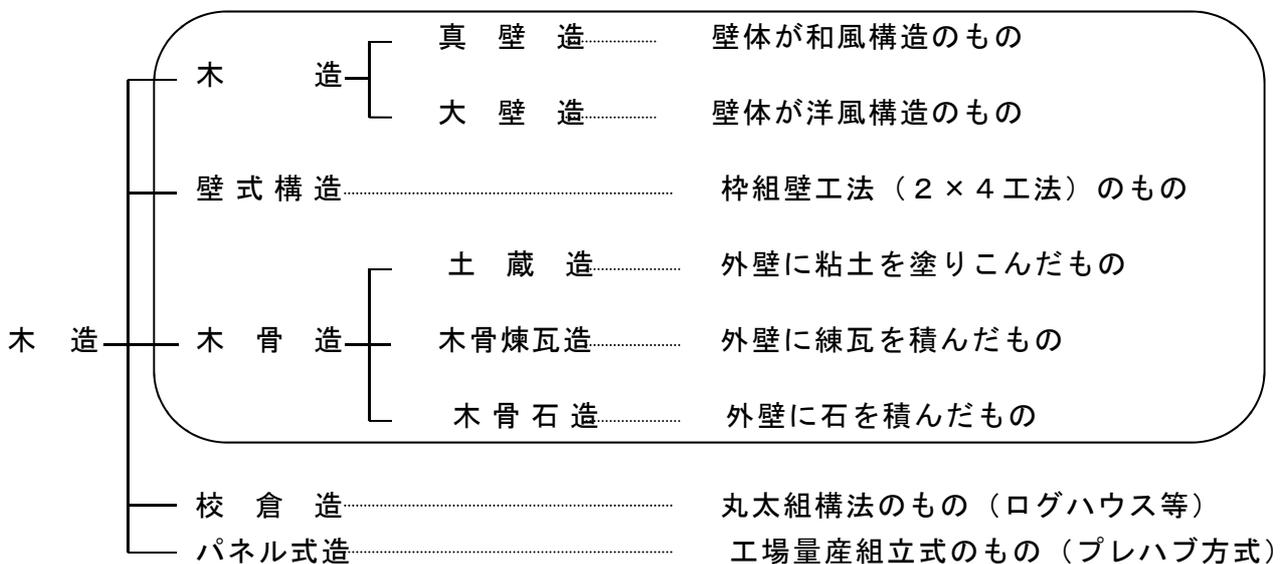
### 第1節 基本事項

#### 1 定義

家屋は、壁体を構成する骨組などの主要構造部の構成主材により、その家屋全体の構造が区分される。

木造家屋とは、一般的に土台、柱、桁、梁及び小屋組等の軸組部分が木材により接合されているものであり、次のように区分することができる。

＜在来工法＞



以上、木造家屋には様々な種類が見受けられるが、近年、本市に建築される家屋の多くは、上記の分類表のうち木造（真壁造及び大壁造）、壁式構造（柱組壁構造）又はパネル式造により建築されている。

#### 2 評価方法

##### (1) 概要

木造家屋の評価は、評価基準「第2節 木造家屋」により行うものである。

評価に当たっては、まず、当該家屋の構造及び用途の区分に応じ、適用すべき「木造家屋再建築費評点基準表」を判定しなければならない。

次に、当該家屋の各部分別（屋根、基礎及び外壁等）に仕上資材の種類を判定し、その仕上資材に対応する標準評点数及び構成割合等を付設する。

さらに、各部分別に、所要の補正を施して再建築費評点数を求める。

なお、評価に際しては、原則として1棟を単位として評価するものとするが、1棟の家屋で2以上の異なった構造を有するもの、あるいは増築された部分がある場合は、当該部分を

他の部分と区別して評価を行うことができる。

## (2) 用途区分とその判定基準

再建築費評点基準表における木造家屋の用途区分は、7種に区分されており、用途別区分とその判定基準は次のとおりである。

なお、適用すべき用途の判定に当たっては、家屋の使用上の用途ではなく、当該家屋の本来の構造により判定しなければならない。

用途別区分	判定基準
戸建形式住宅用建物	専ら居住の用に供することのみを目的として建築された建物をいい、二世帯住宅等もこれらに含まれる。(注)
集合形式住宅用建物	集合形式住宅用建物とは、一般的にアパートと呼ばれるもので、1棟の建物内を数室に区画して各世帯が独立して生計を営む設備を有し、通常は廊下及び階段を有する建物をいう。
事務所、店舗用建物	室内において事務又は販売を取扱うのに適した構造、設備を有する建物をいう。
病院用建物	医業を営むことを目的として建築された建物で、待合室、受付、診療室、病室等に区画され相当数の病室を有するものをいう。病院として必要な施設、設備を有しない診療所も病院として取り扱われる。
ホテル、旅館用建物	客を宿泊させる目的で建設された建物で、洋風構造又は洋風設備を有するものであって客室は区画されて施錠しうるものをいう。
劇場用建物	演劇、音楽又は演芸等を催し、客に鑑賞させるために必要な客席、舞台設備、放送設備及び投光設備等を有する建築様式の建物をいう。
工場、倉庫用建物	工場とは、物品の製造、加工又は修理等の用に供することを目的として建築された建物をいう。 倉庫とは、物品の貯蔵集積などを目的として建築された建物をいう。

### (注) 二世帯住宅認定要件

- ・不動産登記法上区分登記可能と思われる一棟の建物
- ・不動産登記法に準じ、世帯区分条件を満たす一棟の建物

条件

- ①玄関が、主世帯、従世帯各々有すること。
- ②台所が、主世帯、従世帯各々有すること。
- ③トイレが、主世帯、従世帯各々有すること。
- ④各々の世帯が、壁等で遮断、区分され独立的な住宅（居宅）として用途をなす構造であること。

※「壁等で遮断、区分」とは、主世帯、従世帯の連絡通路が、ドア等で仕切られる構造であり、室内（続間等）で一般的に襖、障子等で仕切られた構造は認定できない。

※勝手口は、原則玄関とみなさない。

## (3) 木造家屋評点基準表の構成

部分別区分、評点項目及び標準評点数、標準量、補正項目及び補正係数、計算単位により構成され、それぞれの内容は次に示すとおりである。

### ア 部分別区分

木造家屋評点基準表では、家屋をいくつかの部分に区分して、それぞれの部分に係る再建築費評点数を算出し、これを合算して対象家屋の再建築費評点数を求める。

部分別区分は、家屋の表面に現れた部分から隠れた内部をも推定して評点しうるように、家屋の構造を外見的な面から区分しているもので、評点数の付設を容易にするために設けられた区分である。部分別区分及びその内容は次のとおりである。

部分別区分	内 容
主体構造部	柱・壁体、屋根構造、床構造がこれに含まれる。
基礎	建物を支える建物の基脚部分をいう。
外壁	建物の外周壁の壁面仕上部分とその取付下地部分をいう。
内壁	間仕切壁の両面、外周内壁の壁面仕上部分とその取付下地部分をいう。
床	土間床、転床、束立床及び階上床をいう。
天井	天井面の仕上部分とその取付下地部分をいう。
屋根	陸屋根の種類、勾配の屋根葺仕上部分をいう。
建具	窓、出入口等建物の開口部に建て込まれる襖、障子、扉、サッシ、雨戸、出入口戸及び枠等をいう。
建築設備	電気設備、ガス設備、給水設備、排水設備、衛生設備等家屋に附属して家屋の機能を発揮するための設備をいう。
仮設工事	敷地の仮囲、足場等の建物の建築に必要な準備工事又は工事中の保安のための工事をいう。
その他工事	部分別区分のうち、いずれの部分にも含まれない部分をいい、樋、階段及び床間等がこれに含まれる。

#### イ 評点項目

各部分別区分ごとに一般に使用されている建築資材及び建築設備等について、資材の種類及び品等、施工の態様等の区分によって標準評点数を付設するための項目として設けられたものである。

#### ウ 標準評点数

評点項目の区分に従い、標準的な木造家屋の各部分別の単位当たり施工量（標準量）に対する工事費を基礎として算出した評点数であり、令和6年基準は令和4年7月時点の東京都（特別区の区域）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に基づいて、その費用の1円を1点として表したものである。

#### エ 補正項目

部分別区分ごとの標準評点数を補正し、部分別の再建築評点数を算出するために設けられたものである。

各評点項目別の標準評点数は、一定の標準量に基づいて算出されたものであるが、各個の家屋は必ずしも標準量と等しく建築されていない。

したがって、評価対象家屋の各部分の工事の施工量等が標準評点数の標準量と相違する場合に標準評点数を補正して実態に適合する評点数を求めるために設けられた項目である。

#### オ 補正係数

標準評点数を評価対象家屋の実態に適合させるために定めた、補正項目ごとの係数である。

#### カ 計算単位

再建築費評点基準表の標準評点数は、家屋の床面積 1 m<sup>2</sup>当たりを単位として示されものや、設備 1 組当たりを単位として示されたもの等、各部分別区分ごとに定めた単位により決定される。

そのため、評価対象家屋の各部分別の再建築費評点数を算出する場合には、標準評点数に各部分別ごとに再建築費評点基準表に示された延べ床面積等の計算単位を乗じて求める。

### (4) 再建築費評点数の付設

#### ア 評点項目及び標準評点数

##### (ア) 基本的な付設の方法

評価対象家屋の各部分を調査し、部分別区分ごとに使用されている建築資材、建築設備等の種別、等級及び施工の態様等に応じ該当する評点項目を適用し、当該評点項目に係る標準評点数を部分別ごとに付設する。

##### (イ) 同一部分内に 2 以上の評点項目に該当する建築資材が使用されている場合

当該各評点項目に係る建築資材の施工量について、当該部分別の工事の施工量に占める割合（以下「施工割合」という。）を求め、部分別の平均標準評点数を算出する。

また、各部分別の仕上げ等において、仕上げが施工されていない部分がある場合は、施工割合において、「仕上げなし」の評点項目により割合計算を行う。

#### イ 補正項目及び補正係数

##### (ア) 基本的な付設の方法

部分別区分ごと、あるいは評点項目ごとに設けられた補正項目別に評価対象家屋の施工の実態に適合させるため、補正係数によって標準評点数を補正する。

なお、基準表に示された補正係数の範囲内で、その標準評点数を補正しきれない場合には、択一方式の補正を除き、実態に応じて必要な範囲で限度を超えた補正係数を設定しても差し支えない。

##### (イ) 同一部分に 2 以上の補正項目がある場合

当該補正項目の補正係数を連乗して補正係数を求める。

#### ウ 1 m<sup>2</sup>当たり再建築費評点数の算出

1 m<sup>2</sup>当たり再建築費評点数は、各部分別の標準評点数に補正係数を乗じて算出した部分別の 1 m<sup>2</sup>当たり再建築費評点数を合算して求める。

## 第3章 非木造家屋の評価

### 第1節 基本事項

#### 1 定義

非木造家屋とは、木造家屋以外の家屋であり、主体構造部の違いからおおむね次のように区分されている。

##### (1) 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）

骨組を鉄骨で組み、これを鉄筋で補強し、その外部に仮枠を構成しこれにコンクリートを打ち込んで硬化して構築した基礎、柱、梁、壁体、床版、小屋組及び屋根版等の主体構造部分をいうものである。

##### (2) 鉄筋コンクリート造（RC造）

骨組を鉄筋で組み、その外部に仮枠を構成し、これにコンクリートを打ち込んで硬化して構築した基礎、柱、梁、壁体、床版、小屋組及び屋根版等の主体構造部分をいうものである。

##### (3) 鉄骨造（S造）

形鋼と鋼板（部材厚4mmを超えるもの）を組み合わせ、溶接によって構築した基礎、柱、梁、壁体、小屋組及び屋根版等の主体構造部分をいうものである。

##### (4) 軽量鉄骨造（LS造）

形鋼と鋼板（部材厚4mm以下のもの）を組み合わせ、溶接によって構築した基礎、柱、梁、壁体、小屋組及び屋根版等の主体構造部分をいうものである。

##### (5) コンクリートブロック造（CB造）、石造、れんが造

コンクリートブロック、石又はれんがをモルタルをもって組積し、通常鉄筋で補強した基礎、壁体、小屋組及び屋根版等の主体構造部分をいうものである。

#### 2 評価方法

##### (1) 概要

非木造家屋の評価は、評価基準「第3節 非木造家屋」により行うものである。

評価に当たっては、まず、当該家屋の構造及び用途の区分に応じ、適用すべき「非木造家屋再建築費評点基準表」を判定しなければならない。

次に、当該家屋の各部分別（屋根、基礎工事及び外部仕上等）に仕上資材の種類を判定し、明確計算又は不明確計算により、その仕上資材に対応する標準評点数、構成割合及び使用量等を付設する。

明確計算を採用する場合であっても必ずしも一棟の建物のすべての部分別の施工量が明らかであることが条件ではなく、一部の部分別だけを明確計算し、その他を不明確計算しても差し支えない。

さらに、各部分別に、所要の補正を施して再建築費評点数を求める。

なお、原則として1棟を単位として評価するものとするが、1棟の家屋で2以上の異なった構造を有するもの、あるいは増築された部分がある場合は、当該部分を他の部分と区別して評価を行うことができる。

(2) 用途区分とその判定基準

再建築費評点基準表における非木造家屋の用途区分は、次の6種に区分されており、用途別区分とその判定基準は次のとおりである。

用途別区分	判定基準
戸建形式住宅用建物	専ら居住の用に供することのみを目的として建築された建物をいい、二世帯住宅等もこれらに含まれる。
集合形式住宅用建物	集合形式住宅用建物とは、一般的にアパートと呼ばれるもので、1棟の建物内を数室に区画して各世帯が独立して生計を営む設備を有し、通常は廊下及び階段を有する建物をいう。
事務所、店舗用建物	室内において事務又は販売を取扱うのに適した構造、設備を有する建物をいう。
病院、ホテル用建物	病院とは、医業を営むことを目的として建築された建物で、待合室、受付、診療室、病室等に区画され相当数の病室を有するものをいう。病院として必要な施設、設備を有しない診療所も病院として取り扱われる。 ホテルとは、客を宿泊させる目的で建設された建物で、洋風構造又は洋風設備を有するものであって客室は区画されて施錠しうるものをいう。
工場、倉庫用建物	工場とは、物品の製造、加工又は修理等の用に供することを目的として建築された建物をいう。 倉庫とは、物品の貯蔵集積などを目的として建築された建物をいう。
軽量鉄骨造建物	建物の主体構造部が軽量形鋼によって構成されている建物をいう。 軽量鉄骨造は、さらに(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)工場、倉庫用建物に区分される。

(3) 非木造家屋評点基準表の構成

部分別区分、評点項目及び標準評点数、標準量、補正項目及び補正係数、計算単位により構成され、それぞれの内容は次に示すとおりである。

ア 部分別区分

非木造家屋評点基準表では、家屋をいくつかの部分に区分して、それぞれの部分に係る再建築費評点数を算出し、これを合算して対象家屋の再建築費評点数を求める。

部分別区分及びその内容は次のとおりである。

部分別区分	内 容
主体構造部	基礎、柱、梁、壁体、床版、小屋組、屋根版、階段等、家屋の主体となる構造部分をいう。
基礎工事	建物の荷重を支える地下構造部分を築造するための根切工事、建物による荷重と地盤の状況に応じて施工する杭打地業及び割栗地業等をいう。 ただし、軽量鉄骨造建物(住宅、アパート用建物)においては、水盛及び遣方を含む。
外周壁骨組	建物の外周壁の骨組で主体構造部を構成しないものをいう。

間仕切骨組	内部の各部屋を区画する間仕切の骨組をいう。
外部仕上	建物の外周壁の仕上部分とその下地部分をいう。
内部仕上	建物の内周壁の仕上部分とその下地部分をいう。
床仕上	床の仕上部分とその下地部分をいう。
天井仕上	天井の仕上部分とその下地部分をいう。
屋根仕上	建物の覆蓋を構成する屋根部分のうち、主体構造部に含まれる小屋組、屋根版等を除いた屋根葺下地、仕上部分、防水層等をいう。
建具	窓、出入口等の建具及びその取付枠並びにシャッター等をいう。
特殊設備	劇場及び映画館のステージ、銀行のカウンター、金庫室等の特殊な設備及び階段の手摺等に別に装飾を施したものをいう。
建築設備	電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備、運搬施設等家屋に附属して家屋の機能を発揮するための設備をいう。
仮設工事	敷地の仮囲、水盛、遣方、足場等の建物の建築に必要な準備工事又は工事中の保安のための工事をいう。 ただし、軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用建物）においては、水盛及び遣方を除く。
その他工事	部分別区分のうち、いずれの部分にも含まれない木工事、金属工事等をいう。

#### イ 評点項目

各部分別区分ごとに一般に使用されている建築資材及び建築設備等について、資材の種類及び品等、施工の態様等の区分によって標準評点数を付設するための項目として設けられたものである。

#### ウ 標準評点数

##### (ア) 明確計算の場合

実際に使用された資材等の使用量を単位（t、㎡、m³、個数等）とする「単位当たり標準評点数」をいう。

##### (イ) 不明確計算の場合

評点項目の区分に従い、標準的な非木造家屋の各部分別の単位当たり施工量（標準量）に対する工事費を基礎として算出した評点数をいう。

##### (ウ) 共通事項

令和6年基準は令和4年7月時点の東京都（特別区の区域）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に基づいて、その費用の1円を1点として表したものである。

#### エ 補正項目

部分別区分ごとの標準評点数を補正し、部分別の再建築評点数を算出するために設けられたものである。

##### (ア) 明確計算の場合

実際の使用量により評点されるため、「施工量の多少」による補正は行われませんが、必要に応じて「施工の程度」等による補正を行うことができる。

##### (イ) 不明確計算の場合

各評点項目別の標準評点数は、一定の標準量に基づいて算出されたものであるが、各個の家屋は必ずしも標準量と等しく建築されていない。

したがって、評価対象家屋の各部分の工事の施工量等が標準評点数の標準量と相違する場合に標準評点数を補正して実態に適合する評点数を求めるために設けられた項目である。

#### オ 補正係数

標準評点数を評価対象家屋の実態に適合させるために定めた、補正項目ごとの係数である。

#### カ 計算単位

##### (ア) 明確計算の場合

実際に使用された資材等の使用量が計算単位となるため、「単位 (t、 $m^2$ 、 $m^3$ 、個数等) 当たり標準評点数」に使用量を乗じて求める。

##### (イ) 不明確計算の場合

再建築費評点基準表の標準評点数は、家屋の床面積  $1 m^2$  当たりを単位として示されたものや、設備 1 組当たりを単位として示されたもの等、各部分別区分ごとに定めた単位により決定される。

そのため、評価対象家屋の各部分別の再建築費評点数を算出する場合には、標準評点数に各部分別ごとに再建築費評点基準表に示された延べ床面積等の計算単位を乗じて求める。

#### (4) 再建築費評点数の付設

##### ア 評点項目及び標準評点数

###### (ア) 基本的な付設の方法

評価対象家屋の各部分を調査し、部分別区分ごとに使用されている建築資材、建築設備等の種別、等級及び施工の態様等に応じ該当する評点項目を適用し、当該評点項目に係る標準評点数を部分別ごとに付設する。

###### (イ) 同一部分内に 2 以上の評点項目に該当する建築資材が使用されている場合

###### a 明確計算の場合

建築資材ごとに「単位当たり標準評点数」に定める各評点項目の標準評点数に使用量を乗じて、各部分別に再建築費評点数を求める。

###### b 不明確計算の場合

当該各評点項目に係る建築資材の施工量について、当該部分別の工事の施工量に占める割合 (以下「施工割合」という。) を求め、部分別の平均標準評点数を算出する。

また、各部分別の仕上げ等において、仕上げが施工されていない部分がある場合は、施工割合において、「仕上げなし」の評点項目により割合計算を行う。

##### イ 補正項目及び補正係数

###### (ア) 基本的な付設の方法

部分別区分ごと、あるいは評点項目ごとに設けられた補正項目別に評価対象家屋の施工の実態に適合させるため、補正係数によって標準評点数を補正する。

なお、基準表に示された補正係数の範囲内で、その標準評点数を補正しきれない場合には、択一方式の補正を除き、実態に応じて必要な範囲で限度を超えた補正係数を設定しても差し支えない。

(イ) 同一部分に2以上の補正項目がある場合  
当該補正項目の補正係数を連乗して補正係数を求める。

ウ 1㎡当たり再建築費評点数の算出

1㎡当たり再建築費評点数は、各部分別の標準評点数に補正係数を乗じて算出した部分別の1㎡当たり再建築費評点数を合算して求める。

## 第4章 戸建形式住宅用丸太組構法建物の評価

### 第1節 基本事項

#### 1 定義

丸太組構法は、丸太等を水平に積み重ね、交差部で渡りあご等の仕口でかみ合せて壁体をつくる組積式の骨組である。

#### 2 評価方法

戸建形式住宅用丸太組構法建物の単位当たり評点数は、「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)」を適用し求める。

## 第5章 減額等に係る制度関係

### 第1節 新築減額及び震災補正

#### 1 新築住宅に対する減額

##### (1) 概要

新築住宅で、次の要件に該当するものは、建築された年の翌年度から3年度分(中高層耐火建築物のものは、5年度分)に限り最高120㎡(床面積)まで、固定資産税が2分の1に減額される。

(法附則第15条の6第1項及び第2項、法施行令附則第12条第4項)

##### (2) 要件

居住面積が50㎡以上(共同住宅の貸家は一区画当たり40㎡以上)280㎡以下の住宅

(法施行令附則第12条第1項第8号)

※併用住宅については、居住用の床面積が全体の2分の1以上

(法施行令附則第12条第2項)

#### 2 長期優良住宅に対する減額

##### (1) 概要

新築住宅のうち「認定長期優良住宅」の固定資産税については、建築された年の翌年度から5年度分(中高層耐火建築物のものは、7年度分)限り最高120㎡(床面積)まで、固定資産税が2分の1に減額される。(法附則第15条の7第1項及び第2項)

##### (2) 要件

「新築住宅に対する減額」と同様である。

### 3 被災代替家屋に対する減額

#### (1) 概要

令和8年3月31日までに東日本大震災で滅失又は損壊（り災証明書の判定が「半壊」以上）した家屋に代わる家屋を取得した場合、固定資産税及び都市計画税の被災家屋の床面積に相当する分の税額について、取得又は改築後4年間は2分の1が減額、その後2年間は3分の1が減額される。（法附則第56条第11項）

#### (2) 要件

ア 被災家屋を滅失又は所有権を移転していること

イ 代替家屋と被災家屋の用途が同じ

ウ 代替家屋と被災家屋の所有者が同じ、代替家屋の所有者が被災家屋の所有者の相続人又は代替家屋の所有者が被災家屋の所有者と同居する3親等以内の親族

（法施行令附則第33条第14項第1号、第2号及び第3号）

#### エ 法人

（ア）代替家屋と被災家屋の所有者が同法人

（イ）当該法人が合併で消滅した場合、合併後存続する法人又は合併で設立された法人

（ウ）当該法人が分割により被災家屋に係る事業を承継させた場合、その分割承継法人

（法施行令附則第33条第14項第4号）

### 4 原子力災害代替家屋に対する減額

#### (1) 概要

居住困難区域指定解除公示日から3ヵ月以内（新築の場合は1年以内）に居住困難区域内にある家屋（以下、「従前家屋」という。）に代わる家屋を取得した場合、固定資産税及び都市計画税の従前家屋の床面積に相当する分の税額について、取得又は改築後4年間は2分の1が減額、その後2年間は3分の1が減額される。

（法附則第56条第14項）

#### (2) 要件

ア 代替家屋と従前家屋の用途が同じ

イ 代替家屋の所有者が「居住困難区域を指定する旨の公示があった日における所有者（法施行令附則第33条第23項第1号）」（以下、「第1号に掲げる者」という。）と同じ

ウ 代替家屋の所有者が「第1号に掲げる者」の相続人（法施行令附則第33条第23項第2号）

エ 代替家屋の所有者が「第1号に掲げる者」と同居する3親等以内の親族

（法施行令附則第33条第23項第3号）

#### オ 法人

（ア）代替家屋の所有者が「第1号に掲げる者」と同じ

（イ）当該法人が合併で消滅した場合、合併後存続する法人又は合併で設立された法人

（ウ）当該法人が分割により被災家屋に係る事業を承継させた場合、その分割承継法人

（法施行令第33条第23項第4号）

## 5 新築住宅に併せて新築された住宅用附属屋等に対する減額

### (1) 概要

新築住宅（以下「主家屋」という。）に併せて新築された住宅用附属家等（物置、車庫及びアルミサニールーム等。以下「従家屋」という。）については、「住宅に附属し、住宅と一体となってその効用を果たしている場合には、住宅に含まれることとなる（注1）」ことから、「同一敷地内に建築された附属家としての物置及び車庫（注2）」等の従家屋も住宅に含まれ、従家屋も減額の対象となる。その場合は、母屋と用途を同じくする附属家（居住用建物等）が一構の面積として、それぞれの面積による面積按分により各軽減を適用する。

### (2) 長期優良住宅

長期優良住宅に併せて新築された従家屋についても同様の取扱いとする。

### (3) 被災代替家屋及び原子力災害代替家屋

被災及び原子力災害による代替家屋に併せて新築された従家屋についても 120 m<sup>2</sup>（上限床面積）を被災又は従前家屋の床面積に置き換え、同様の取扱いとする。

（注1）固定資産税務研究会『固定資産税実務提要』ぎょうせい、1974年、頁3011・2-3011・3

（注2）前掲、頁3036-3037

## 6 東日本大震災に係る補正

### (1) 基本事項

被害の程度及び状況に応じた損耗補正（損耗の状況による減点補正率）を適用する。適用に当たっては、次の（2）及び（3）を連乗し、経年減点補正率と損耗補正率との積が0.10を最低限度として補正する。（「家屋の損耗減点補正率の適用方法等について」（平成12年9月1日自治評第37号自治省税務局資産評価室長通知））

ただし、損耗補正を適用すべき客観的根拠がなくなった場合には、翌年度からその補正は適用しない。

なお、東日本大震災により被害を受けた家屋については、次の（2）及び（3）のとおり損耗残価率を適用する。（「東日本大震災により被害を受けた地方団体等における平成24年度の固定資産の評価替えについて」（平成23年10月14日総税評第46号総務省自治税務局資産評価室長通知））

### (2) 被害認定基準に対応した損耗残価率

平成24基準年度以降、東日本大震災地震により被災した家屋について、り災証明の判定を活用し、それぞれの区分に応じた損耗残価率を設定し適用していたが、修繕状況調査の結果を踏まえ、平成30基準年度より修繕状況に応じ、評価額の減額割合を見直している。

※修繕が行われていない場合

り災証明判定	全壊	大規模半壊	半壊
損耗残価率	40%	55%	75%

※修繕が行われた場合（未回答は修繕済みとしている。）

り災証明判定	全壊	大規模半壊	半壊
損耗残価率	90%	90%	90%

（注）原子力災害による損耗残価率

本市は、「賦課期日現在の放射線量が原子力発電所の事故前の自然放射線量の水準に戻っていない場合」に該当することから、引き続き全家屋一律に損耗残価率を「70%」としていたが、一般住宅及び道路等の除染事業が完了したことなどから、平成 30 基準年度以降損耗残価率「70%」の適用を解除する。平成 24 基準年度、平成 27 基準年度に適用していた。

## 第 2 節 家屋の特定附帯設備

### 1 概 要

法第 343 条第 10 項及び郡山市税条例（昭和 40 年郡山市条例 39 号。以下「条例」という。）第 42 条第 7 項を根拠に定められた「郡山市固定資産分離課税事務取扱要領」及び「地方税法第 343 条第 10 項の適用に関する留意事項等について」（平成 16 年 10 月 8 日総税固第 46 号総務省自治税務局固定資産税課長及び総税評第 30 号総務省自治税務局資産評価室長通知）に基づき、家屋の特定附帯設備については、家屋所有者に対する課税が原則であるが、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、取り付けた者を所有者とみなし、家屋に属する部分の特定附帯設備を償却資産とみなすことができる。

### 2 要 件

条例第 42 条第 8 項の適用を受けて、家屋と特定附帯設備を分離して固定資産税を課する要件として、次の 3 つの要件を満たすことが必要である。

- （1）家屋所有者と特定附帯設備所有者が異なること
- （2）特定附帯設備が特定附帯設備所有者の事業用に供する資産であること
- （3）家屋所有者と特定附帯設備所有者の合意があること

附 則

この要領は、平成 15 年 3 月 27 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 18 年 6 月 27 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 21 年 3 月 23 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 27 年 3 月 31 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 30 年 3 月 31 日から施行する。

附 則

この要領は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は、令和 6 年 3 月 13 日から施行する。