

固定資産評価実施要領 第2 家屋の評価 新旧対照表

改正案（下線部：改正箇所）	現行（下線部：改正箇所）
第1節 家屋評価の概要 1 略 2 家屋評価のしくみ（評点式評価法） 略 （1）新增分家屋の評価 $\text{評価額} = \left(\begin{array}{c} \text{評 点 数} \\ \hline \text{再建築費評点数} \times \text{損耗の状況による減点補正率} \times \text{需給事情による減点補正率} \\ \hline \text{標準評点数} \times \text{補正係数} \times \text{計算単位の数値} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{評点一点当たりの価額} \\ \hline 1\text{円} \times \text{物価水準による補正率} \times \text{設計管理費等による補正率} \\ \hline \text{〇木造家屋 1.00} \quad \text{〇木造家屋 1.05} \\ \text{〇非木造家屋 1.00} \quad \text{〇非木造家屋 1.10} \end{array} \right)$ （2）略 第2節 再建築費評点数について 1 木造（非木造）家屋再建築費評点基準表 木造家屋再建築費評点基準表（評価基準別表第8）（以下「木造家屋評点基準表」という。）及び非木造家屋再建築費評点基準表（評価基準別表第12）（以下「非木造家屋評点基準表」という。）は、各個の家屋の再建築費評点数を求める際の基本となるものであり、木造家屋評点基準表については7種類、非木造家屋評点基準表については9種類に区分して示されている。 また、木造（非木造）家屋評点基準表に示されている評点項目の各単位当たり標準評点数は、「単位当たり標準評点数」（評価基準別表第12の2）に示されている。 （1）木造家屋評点基準表及び非木造家屋評点基準表の適用にかかる留意点 略	第1節 家屋評価の概要 1 略 2 家屋評価のしくみ（評点式評価法） 略 （1）新增分家屋の評価 $\text{評価額} = \left(\begin{array}{c} \text{評 点 数} \\ \hline \text{再建築費評点数} \times \text{損耗の状況による減点補正率} \times \text{需給事情による減点補正率} \\ \hline \text{標準評点数} \times \text{補正係数} \times \text{計算単位の数値} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{評点一点当たりの価額} \\ \hline 1\text{円} \times \text{物価水準による補正率} \times \text{設計管理費等による補正率} \\ \hline \text{〇木造家屋 1.00} \quad \text{〇木造家屋 1.05} \\ \text{〇非木造家屋 1.00} \quad \text{〇非木造家屋 1.10} \end{array} \right)$ （2）略 第2節 再建築費評点数の算出方法 1 木造（非木造）家屋再建築費評点基準表 木造家屋再建築費評点基準表（評価基準別表第8）（以下「木造家屋評点基準表」という。）及び非木造家屋再建築費評点基準表（評価基準別表第12）（以下「非木造家屋評点基準表」という。）は、各個の家屋の再建築費評点数を求める際の基本となるものであり、木造家屋評点基準表については13種類、非木造家屋評点基準表については9種類に区分して示されている。 また、木造（非木造）家屋評点基準表に示されている評点項目の各単位当たり標準評点数は、「単位当たり標準評点数」（評価基準別表第12の2）に示されている。 （1）木造家屋評点基準表及び非木造家屋評点基準表 略

固定資産評価実施要領 第2 家屋の評価 新旧対照表

改正案（下線部：改正箇所）	現行（下線部：改正箇所）
(2)略 2 再建築費評点数の算出方法 評価基準では第2章第2節一2及び第3節一2で「二 部分別による再建築費評点数の算出方法」又は「三 比準による再建築費評点数の算出方法」のいずれかにより再建築費評点数を求めるものとされている。<u>ただし、在来分の家屋に係る再建築費評点数は「四 在来分の木造（非木造）家屋に係る再建築費評点数の算出方法」により求めるものとされている。</u> (1)～(2)略 (3)在来分家屋の再建築費評点数の算出方法 略 (算式) 再建築費評点数＝基準年度の前年度における再建築費評点数×再建築費評点補正率 ※ 再建築費評点補正率は、木造家屋：<u>1.11</u>、非木造家屋：1.07 (4)略 3 損耗の状況による減点補正率 略 (1) 経年減点補正率の適用<u>について</u> ア 略 イ 「構造別区分」<u>鉄骨造</u>について 略 ウ～キ 略	(2)略 2 再建築費評点数の算出方法 <u>再建築費評点数の算出方法については、</u>評価基準第2章第2節一2及び第3節一2に「二 部分別による再建築費評点数の算出方法」又は「三 比準による再建築費評点数の算出方法」のいずれかにより再建築費評点数を求めるものとされている。 (1)～(2)略 (3)在来分家屋の再建築費評点数の算出方法 略 (算式) 再建築費評点数＝基準年度の前年度における再建築費評点数×再建築費評点補正率 ※ 再建築費評点補正率は、木造家屋：<u>1.04</u>、非木造家屋：1.07 (4)略 3 損耗の状況による減点補正率 略 (1) 経年減点補正率の適用<u>方法</u> ア 略 イ 「構造別区分」について 略 ウ～キ 略

固定資産評価実施要領 第2 家屋の評価 新旧対照表

改正案（下線部：改正箇所）	現行（下線部：改正箇所）
(2) 損耗減点補正率の適用<u>について</u> 天災、火災等のため損耗の著しい家屋や、それ以外の事由により当該家屋の損耗状況が年の経過により生ずる通常の損耗状況に比して相当大きい場合は、経年減点補正率に代えて損耗減点補正率を適用すること。 4 略 5 評点一点当たりの価額 <u>本市における評点一点当たりの価額については、評価基準第2章第4節二に次表のとおり定められており、その積算基礎は表の右欄のとおりである。</u> 表(略) <u>木造家屋及び非木造家屋とも床面積がおおむね 10 m²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による補正率は 1.00 とされている。</u> 6 改築家屋の評価 (1) 略 (2) <u>大規模な改築を行った家屋について</u> 略 7 略 8 課税もれ家屋の評価 略 (1) 課税もれ家屋の評価については、新築時から課税されている通常の家屋	(2) 損耗減点補正率の適用<u>方法</u> 天災、火災等のため損耗の著しい家屋や、それ以外の事由により当該家屋の損耗状況が年の経過により生ずる通常の損耗状況に比して相当大きい場合は、経年減点補正率に代えて損耗減点補正率を適用すること<u>とし、損耗減点補正率は次の算式によって求めるものとする。</u> 4 略 5 評点一点当たりの価額 評点一点当たりの価額については、評価基準第2章第4節二の<u>規定に基づき、本市は次表のとおり定めており、その積算基礎は表の右欄のとおりである。</u> 表(略) <u>ただし、床面積がおおむね 10 m²以下の簡易な構造を有する家屋については 1.00 とされている。</u> 6 改築家屋の評価 (1) 略 (2) <u>改築家屋の評価額の算出方法</u> 略 7 略 8 課税もれ家屋の評価 略 (1) 課税もれ家屋の評価については、新築時から課税されている通常の家屋

固定資産評価実施要領 第2 家屋の評価 新旧対照表

改正案（下線部：改正箇所）	現行（下線部：改正箇所）
と評価の均衡を考慮する必要があるため、原則として、新築当初に適用すべきであった評価基準<u>及び実施要領</u>により評価し、その後の年度については、それぞれの年度について示されている評価基準<u>及び実施要領</u>を適用して評価するものであること。 (2)～(3) 略 9 課税成り家屋の評価 略 (1) 課税成り家屋の評価についても、課税もれ家屋と同様に、新築時から課税されている通常の家屋と評価の均衡を考慮する必要があるため、原則として、新築当初に適用すべきであった評価基準<u>及び実施要領</u>により評価し、その後の年度については、それぞれの年度について示されている評価基準<u>及び実施要領</u>を適用して評価し、課税成り年度の価額を求めること。 (2) 略 10～11 略	と評価の均衡を考慮する必要があるため、原則として、新築当初に適用すべきであった評価基準により評価し、その後の年度については、それぞれの年度について示されている評価基準を適用して評価するものであること。 (2)～(3) 略 9 課税成り家屋の評価 略 (1) 課税成り家屋の評価についても、課税もれ家屋と同様に、新築時から課税されている通常の家屋と評価の均衡を考慮する必要があるため、原則として、新築当初に適用すべきであった評価基準により評価し、その後の年度については、それぞれの年度について示されている評価基準を適用して評価し、課税成り年度の価額を求めること。 (2) 略 10～11 略