

固定資産評価実施要領

第2 家屋の評価

令和3年度

大阪市財政局税務部課税課
(固定資産税（家屋・償却資産）グループ)

目 次

第2 家屋の評価

第1節 家屋評価の概要

- 1 評価の単位・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 2 家屋評価のしくみ（評点式評価法）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
- 2 再建築費評点数の算出方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
- 3 損耗の状況による減点補正率・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
- 4 需給事情による減点補正率・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
- 5 評点一点当たりの価額・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
- 6 改築家屋の評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
- 7 非課税部分等のある家屋の評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
- 8 課税もれ家屋の評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
- 9 課税成り家屋の評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
- 10 市（区）の境界線上に所在する家屋の評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12
- 11 端数処理の方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12
- 別表「令和3基準年度 本市設定評点項目及び標準評点数一覧」・・・・・・・・・・・・・14

凡例

- 評価基準・・・・・・・・・・固定資産評価基準
- 実施要領・・・・・・・・・・固定資産評価実施要領
- 法・・・・・・・・・・地方税法

第2 家屋の評価

第1節 家屋評価の概要

1 評価の単位

各個の家屋の評価は、原則として物理的な1棟ごとに行う。

ただし、1棟の家屋のうち異なる構造又は異なる建築年次の部分がある場合は、それぞれの部分をもって1棟とみなす。また、1棟の家屋のうちに固定資産税を課することができる部分と課することができない部分とがある場合は、課することができる部分をもって1棟とみなす。

2 家屋評価のしくみ（評点式評価法）

評価基準に定められている家屋の評価方法は、評価及び表現について直接価額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、これに評点1点当たりの価額を乗じて評価対象家屋の価額を求める方式（評点式評価法）が採用されている。

各家屋の評点数は、まず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価を考慮し、必要に応じてさらに需給事情による減点を考慮して算出することとなる。

家屋評価のしくみ（図）は次のとおりである。

(1) 新增分家屋の評価

評価額	=	評 点 数			×	評点一点当たりの価額		
		再建築費評点数	×	損耗の状況による減点補正率	×	需給事情による減点補正率	×	1円
		標準評点数	×	補正係数	×	計算単位の数値	×	物価水準による補正率
		標準評点数	×	補正係数	×	計算単位の数値	×	設計管理費等による補正率
				経年減点補正率				〇木造家屋 1.00
				損耗減点補正率		必要がある場合		〇木造家屋 1.05
								〇非木造家屋 1.00
								〇非木造家屋 1.10

(2) 在来分家屋の評価

評価額	=	評 点 数			×	評点一点当たりの価額		
		再建築費評点数	×	損耗の状況による減点補正率	×	需給事情による減点補正率	(同上)	
		前評価基準による再建築費評点数	×	再建築費評点補正率	×	(同上)	(同上)	

※ただし、評価替えした価額が前年度の価格を上回った場合は、前年度の価格に据え置かれる。(経過措置)

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

各個の家屋に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は、次の事項に留意すること。

ア 評価対象家屋の現実の使用状況（用途）に関わらず、当該家屋の本来の構造（用途）に対応する評点基準表を適用すること。

イ 評価対象家屋の構造（用途）等からみて直ちに適用すべき評点基準表を定めることが困難なものについては、当該家屋の構造（用途）等からみて最も類似している家屋にかかる評点基準表を適用すること。

ウ 1棟の家屋で2以上の異なった構造（用途）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こと。

エ 1棟の家屋に木造部分と非木造部分があるときは、それぞれに対応する木造家屋評点基準表及び非木造家屋評点基準表を適用すること。

オ 木造家屋と非木造家屋との区分、ならびに非木造家屋における鉄骨造、鉄筋コンクリート造等の構造区分は、家屋の主体構造部によって判定すること。

(2) 木造家屋評点基準表及び非木造家屋評点基準表の補正等について

評価基準第2章第1節六及び第3節二4（4）の規定に基づき、木造家屋評点基準表（評価基準別表第8）、非木造家屋評点基準表（評価基準別表第12）及び「単位当たり標準評点数」（評価基準別表第12の2）について所要の補正を行い、告示された評価基準には定めのない評点項目及び標準評点数等を別表「令和3基準年度 本市設定評点項目及び標準評点数一覧」のとおり定めている。

2 再建築費評点数の算出方法

再建築費評点数の算出方法については、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) 部分別評価による再建築費評点数の算出方法

部分別評価の方法は、評価対象の家屋を構成する各部分別について、使用資材の種類・品、施工量、施工の程度等を把握し、当該家屋の再建築費評点数を付設する評価方法である。

次に掲げる家屋は原則、部分別評価で行うこと。

ア 法第349条第2項ただし書に掲げる事情がある家屋（改築又は損壊その他これらに類する特別の事情のある家屋）

改築又は損壊その他これらに類する特別の事情のある家屋については、変更された部分の正確な把握による再建築費評点数の見直し、経年減点補正率の変更等が必要であるため、部分別評価の方法によるものであること。

イ 住宅系大規模家屋

木造及び軽量鉄骨造においては床面積が1,000平方メートル超、鉄骨造においては1,500平方メートル超、鉄筋コンクリート造においては5,000平方メートル超となる住宅系大規模家屋については、独自性・個性が強いと考えられるため、部分別評価の方法によるものであること。

ウ 非住宅系大規模家屋

床面積が1,000平方メートル超となる非住宅系大規模家屋については、独自性・個性が強いと考えられるため、部分別評価の方法によるものであること。

エ 構造、用途、形態の特異な家屋

主要構造部が特異な構造材により構成されているもの、軒高、階高、梁間が特に大きいもの、建築設備が特異であるもの、各部分に相当複雑な施工がなされているもの、及び建築様式が特異なもの等は個性が強く、評価上詳細に考慮しなければならない部分が多いため、部分別評価の方法によるものであること。

オ 特異な区分所有家屋（各専有部分の仕上げ、附帯設備の程度等に著しい差があるもの）

区分所有家屋のうち各専有部分の仕上げ、附帯設備の程度等に著しい差がある場合等は、専有部分ごとに適正な再建築費評点数を算出するため、部分別評価の方法によるものであること。

カ アからオまで以外の事由により、比準評価の方法によって評価することが適当でないと認められる家屋

(2) 比準評価による再建築費評点数の算出方法

比準評価の方法は、本市に普遍的に建築される家屋を、構造、用途、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき家屋を標準家屋として定め、これらの区分に属する評価対象家屋（比準家屋）の再建築費評点数を、標準家屋との使用資材、施工量等の相違を考慮しながら、部分別評価の方法により付設した標準家屋の再建築費評点数に比準して付設する評価方法である。

この場合、固定資産評価員が定める「家屋再建築費評点比準表」を用いること。

(1)に掲げる家屋以外の家屋は、原則として比準評価の方法により評価すること。

ただし、比準家屋を評価するために選択する標準家屋の選択に当たっては、次の事項に留意すること。

ア 標準家屋は構造の別に区分されており、単一構造の家屋と複合構造の家屋間では比準評価できないものであること。

イ 標準家屋は用途の別に区分されているが、ここでいう用途は、現実の使用状況（用途）ではなく、本来の構造（用途）であること。

(3) 在来分家屋の再建築費評点数の算出方法

在来分の家屋にかかる再建築費評点数は、原則として次の算式によって求めるものとする。ただし、個々の在来分の家屋について、法第349条第2項各号に掲げる事情があり、この方法によることが適当でないと認められる場合においては、部分別評価又は比準評価の方法によって再建築費評点数を求める。

(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：1.04、非木造家屋：1.07

(4) その他再建築費評点数の算出にあたっての留意点

ア 補正項目及び補正係数

補正には、「項目別補正方式」と「総合補正方式」の二つの方式があり、部分別によっては両方とも示されている場合もあるが、いずれの方式によって補正してもよく、また、一棟の家屋の評価において、双方を併用することとしても差し支えない。

なお、補正係数は、特にその適用方法を示されたものを除き比例計算により求めること。また、補正係数は、実測等により把握した施工量等に基づいて算定することが望ましいが、評価対象家屋の実態によっては、達観によって判定することとしても差し支えないものである。

イ 1.0 m²当たり再建築費評点数

各個の家屋の再建築費評点数を求めるにあたっては、各部分別の再建築費評点数を合算する方法によらず、当該家屋の各部分別ごとに延べ床面積1.0 m²当たりの再建築費評点数を算出し、それらを合算して求めた1.0 m²当たり再建築費評点数に当該家屋の延べ床面積を乗じる方法による。

したがって、部分別の再建築費評点数を算定するための計算単位が延べ床面積以外の場合は、当該部分別の再建築費評点数を延べ床面積1.0 m²当たりに補正する必要があるので留意すること。

3 損耗の状況による減点補正率

家屋の損耗の状況による減点補正率は、原則として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。）によるものとする。ただし、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ない認められる場合は、損耗の程度に応ずる減点補正率（以下「損耗減点補正率」という。）によるものとする。

経年減点補正率は、木造家屋については「木造家屋経年減点補正率基準表」（評価基準別表第9）により、非木造家屋については「非木造家屋経年減点補正率基準表」（評価基準別表第13）により求めるものとする。

損耗減点補正率は、部分別損耗減点補正率基準表（評価基準別表第10）により求めるものである。

(1) 経年減点補正率の適用方法

ア 「用途別区分」について

経年減点補正率は、「同じ構造、同様の程度の建物であっても、建物の使用可能な期間（いわゆる耐用年数）は、その使用形態（用途）によって決まる」という考え方にに基づき設定されているものであるため、「用途別区分」の選定は現実の使用状況（用途）によること。

イ 「構造別区分」について

鉄骨造は、その骨格材たる鉄骨の肉厚により、構造別区分を判断するものであり、（重量）鉄骨造、軽量鉄骨造の別にかかわらず、骨格材の肉厚により判断すること。また、一棟の家屋に肉厚の異なる鉄骨（軽量鉄骨造）が使用されている場合は、建物自体の荷重を支える柱、梁等主要な構造部分に用いられている鉄骨の肉厚によって判断すること。

ウ 増築された家屋の取扱い

一棟の家屋に増築された部分があるときは、原則として、当該家屋を増築された部分とその他の部分とに区分して評点数を付設するものとし（評価基準第2章第1

節四)、経年減点補正率については、増築された部分とその他の部分とに区分して、それぞれ別個に求めること。

ただし、当該家屋の実情に応じ、増築された部分とその他の部分とに区分することが困難であると認められる場合（既存部分の改築を伴った増築）等については、これを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り、このような場合における経年減点補正率は、それぞれの部分ごとに求めた経年減点補正率（既存部分については、その新築時からの経過年数に応ずる経年減点補正率、増築部分については経過年数 1 年の経年減点補正率）に、それぞれの部分の床面積その他適当と認められる基準に基づいて定めたそれぞれの部分の当該家屋全体に占める割合に乗じて得た数値を合計した数値によるものとする。

エ 改築された家屋の取扱い

改築とは、家屋の主要構造部である壁、柱、床、梁、屋根等の一種以上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、修繕等のために支出される程度のものではなく、資本的支出と認められるものをいう。

改築は、当該家屋自体に大きな形態の変更が行われるものであり、当該家屋の評点数を変動させるか、または、当該家屋の使用可能な期間（耐用年数）を延長させることとなるが、基本的には、その延べ床面積、体積等について変更のないものであり、その評価においては、改築された部分とその他の部分とを区分することが困難な場合が多いため、これらを区分しないで評点数を付設して差し支えないものであり、このような場合における経年減点補正率は、それぞれの部分ごとに求めた経年減点補正率（改築部分については経過年数 1 年の経年減点補正率、その他の部分については改築前家屋に係る経年減点補正率）に、それぞれの部分の再建築費評点数その他適当と認められる基準に基づいて定めたそれぞれの部分の当該家屋全体に占める割合を乗じて得た数値を合計した数値によるものとする。

オ 複合用途家屋の取扱い

家屋が複数の用途に供されている場合の経年減点補正率の適用は、原則として、主たる用途により一棟単位で行うこととし、主たる用途の判断は、最も大きな床面積を占める用途によるものとする。

カ 複合構造家屋の取扱い

家屋が複数の構造により建築されている場合（複合構造家屋）の経年減点補正率の適用は、原則として、主たる構造により一棟単位で行うこととし、主たる構造の判断は、最も大きな床面積を占める構造によるものとする。なお、当該家屋について、異なる構造部分ごとに区分して評価している（棟を設定している）場合は、その棟単位に経年減点補正率を適用することとして差し支えない。

キ 改築を伴わない用途変更が行われた家屋の取扱い

家屋によっては、その存続期間の途中において当該家屋の用途（使用形態）が変

更される場合（例えば本来は住宅用として建築された家屋が、用途変更により事務所用として使用されるというような場合）もあるが、このような場合で、当該家屋について全く改築等の形態の変更を行わなかったときの経年減点補正率は、変更後の用途に該当する経年減点補正率基準表により求めること。これは、経年減点補正率が、「同じ構造、同様の程度の建物であっても、建物の使用可能な期間（いわゆる耐用年数）は、その使用形態（用途）によって決まる」という考え方にに基づき設定されていることによる。

なお、改築（資本的支出に該当するもの）を伴って、用途（使用形態）の変更が行われた場合は、「エ 改築された家屋の取扱い」に準じて取り扱うこと。

(2) 損耗減点補正率の適用方法

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。

4 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、次のような家屋について適用するものである。

- (1) 草葺の家屋、旧式のれんが造の家屋その他間取、通風、採光、設備の施工等の状況からみて最近の建築様式又は生活様式に適応しない家屋で、その価額が減少すると認められるもの
- (2) 不良住宅地域、低湿地域、環境不良地域その他当該地域の事情により当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在する家屋
- (3) 交通の便否、人口密度、宅地価格の状況等を総合的に考慮した場合において、当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在する家屋

本市においては、諸々の公共施設等が整備されており、また、不動産売買は需要性向が大であるため、上記に該当してもその価額が減少をきたさない場合が多く、仮に価額の減少をきたしたとしても、それは極めてわずかなものと考えられる。したがって、本市においては、その適用の必要性が認められないため、原則として適用しない。

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。

家屋の区分	評点一点当たりの価額	積算基礎
		(1円×物価水準による補正率×設計管理費等による補正率)
木造家屋	1.05円	1円×1.00×1.05
非木造家屋	1.10円	1円×1.00×1.10
簡易な構造を有する家屋 (木造・非木造とも)	1.00円	1円×1.00×1.00

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。

6 改築家屋の評価

(1) 改築評価の対象

ア 改築評価

改築家屋の評価は家屋の主要構造部等について行われた取替え、取付けで、その取替えや取付けのための支出が資本的支出と認められるものについて行う。したがって通常の維持・管理のための修理・修繕等はこれに含まないものである。

イ 主要構造部の内容

次の部分をいうものであること。

- (ア) 壁（間仕切壁を含む。）
- (イ) 柱（間柱、附け柱を含む。）
- (ウ) 床（揚げ床、最下階の床、廻り舞台の床を含む。）
- (エ) 梁（小梁を含む。）
- (オ) 屋根（庇を含む。）
- (カ) 天井
- (キ) 階段（局所的な小階段、屋外階段を含む。）
- (ク) 基礎
- (ケ) その他（ア）から（ク）に類する部分

ウ 取替え、取付けの意義

取替えとは、主要構造部等の旧来の部分をとりはずし新しいものを取り付けること（同じ程度の資材の取替えを含む。なお、小規模な同じ程度の資材の取替えは、資本的支出にならない場合が多いが、これは「資本的支出」の認定の問題であるため次項参照のこと。）であり、取付けとは、家屋に対して新しい主要構造部等が付加されることをいうものであること。

エ 資本的支出

- (ア) 資本的支出の意義

「取替え又は取付けのための支出が、資本的支出と認められるもの。」という場合の資本的支出とは、税務会計上の概念と概ね同様であり、その取替え又は取付けをしたことにより、新築当初に予想されていた耐用年数を延長させ、または、その取替え又は取付けをしたことにより、当該家屋の価値を増加させるような支出をいう。

A 企業会計における資本的支出

企業会計においては、修繕工事にかかる費用を資本的支出とするか、収益的支出とするかによって会計上の処理が異なることになるため、次のように区別することとされている。

すなわち修繕工事のための支出が固定資産の価値を増加し、ないしは耐用年数を延長せしめるときは、資本的支出として扱われ、このような効果を有しないものは、収益的支出として扱われる。

資本的支出は、当該資産の価額に加えられ減価償却の手続きによって営業費用として損益計算に反映することとなり、収益的支出は、営業利益の計算の中で当期の費用に計上されることとなる。

B 税務会計における資本的支出

税務会計においては、固定資産について支出する金額は、修理・改良その他いかなる名称をもってするかを問わず次の二つに分類される。

すなわち、当該固定資産の支出時の現況を基準にして、その支出により使用可能期間が延長する結果となったか、または、価額が増加することとなったかそのいずれかの場合、当該支出を資本的支出といい、そうでない場合を修繕費ということとされている。資本的支出については、その支出金額を当該資産のその時の帳簿価額に加算することとなり、修繕費は、支出時の損金として経理されることとなる。

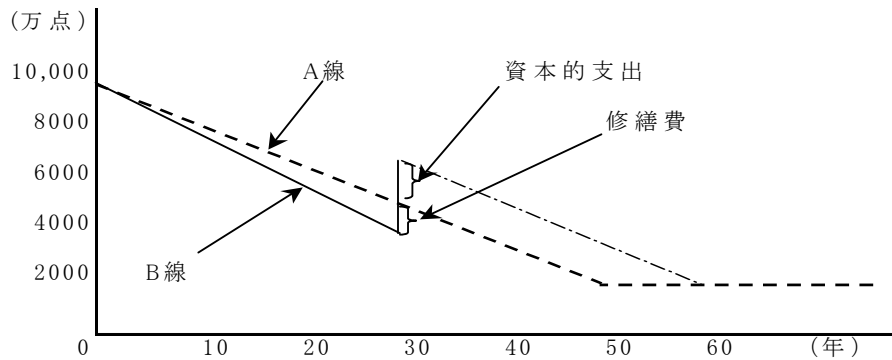
この場合の現況とは、取得の時において通常の管理又は修理をするものと仮定した場合に予測される支出時の使用可能期間又は価額をいう。ここで使用可能期間とは、法定の耐用年数から取得後の経過年数を控除した未経過年数を指すことになっている。

(イ) 家屋評価における資本的支出

固定資産税における資本的支出の意義は、前述（ア）のとおりであり、概ね税務会計における考え方と同様であるが、その対象が主要構造部等に限定されているので、結果的には狭いものとなっている。

(ウ) 資本的支出と修繕費の区分

個々の事例における資本的支出と修繕費の区分については、次の把握基準を基礎として判定するものである。



- A 仮に例として次のような非木造家屋を考えてみる。
- ・鉄筋コンクリート造
 - ・店舗用建物
 - ・再建築費評点数 100,000,000 点 (1.0 m²当たり再建築費評点数 100,000 点、延べ床面積 1,000 m²)
 - ・耐用年数 50 年
- B 固定資産税においては、例示の家屋については通常の維持・管理が行われた場合、上図の A 線のような価値の減少(経年減価)があるものとされている。
- C 事例の家屋の場合、維持、管理が悪かったために現実には、B 線のような価値の減少となり、建築後 30 年目に改築が行われているものである。
- D A 線による 30 年目に当初予定の評点数は、52,000,000 点(100,000,000 点×0.5200)であるが実際には、B 線のように 30 年目の評点数が 40,000,000 点となっている。この時点で 28,000,000 点の評点数の増につながる改築が行われて改築後 68,000,000 点となっている。
- E この場合 68,000,000 点から A 線の 52,000,000 点を控除した 16,000,000 点が資本的支出であり、52,000,000 点から改築前の B 線の評点数を控除した 12,000,000 点が修繕費となるものである。
- F なお B 線のように当該家屋の価値の減少が通常の場合(A 線)よりも大きく、すでに損耗減点補正率により評点数の減が行われている場合にあつては、評点数に反映されるべき増加分は、資本的支出と修繕費を合算した部分であることを留意すること。

(2) 改築家屋の評価額の算出方法

極めて大規模な改築で従前の家屋との同一性を認めがたいものについては、新築家屋として評価すること。

7 非課税部分等のある家屋の評価

- (1) 一棟の家屋について固定資産税を課することができる部分（課税部分）とこれを課することができない部分（非課税部分）とがある場合その他一棟の家屋の価額を二以上の部分に区分して求める必要がある場合においては、それぞれの部分ごとに区分して価額を求めるものとする。
- (2) ただし、それぞれの部分ごとに区分して価額を求めることが困難であると認められるときは、当該一棟の家屋の価額をそれぞれの部分の占める床面積の割合その他それぞれの部分の価額を求めるのに適当と認められる基準（床面積の割合を、天井の高さ、仕上げ、附帯設備の程度等の差違に応じて補正した割合）によってあん分してそれぞれの部分の価額を求めるものとする。

8 課税もれ家屋の評価

何らかの理由により捕捉もれとなり、課税されていない家屋（課税もれ家屋）については、次の点に留意して評価すること。

- (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) 新築当時の家屋の状況が確認できない（工事見積書等の建築図書の提供が受けられない場合）など、(1)の方法により価額を求めることが困難な場合は、家屋の現況に基づき、合理的と認められる評価方法により価額を求めること。
- (3) 課税もれ家屋については当然に遡及課税が必要となるが、賦課決定の期間制限が5年である（法第17条の5）ことから、各年度の法定納期限等に留意すること。

9 課税成り家屋の評価

非課税規定に該当しなくなったことにより課税成りとなる家屋については、次の点に留意して評価すること。

- (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) 新築当時の家屋の状況が確認できない（工事見積書等の建築図書の提供が受けられない場合）など、(1)の方法により価額を求めることが困難な場合は、家屋の現況に基づき、合理的と認められる評価方法により価額を求めること。

10 市（区）の境界線上に所在する家屋の評価

市（区）の境界線上に所在する家屋の評価の取扱いは、次のとおりとする。

- (1) 区の境界線上に所在する家屋の評価は、原則として、床面積の多く所在する区を所管する市税事務所において評価（1.0 m²当たり再建築費評点数及び床面積の算出等）し、関係区を所管する市税事務所は当該区に所在する床面積に 1.0 m²当たり再建築費評点数等を乗じて価額を求めること。

なお、具体的な取扱いについては、「二以上の区にわたって所在する固定資産の所轄区の指定に係る事務取扱要領について」（昭和 59 年 2 月 27 日付け財第 1077 号通達）による。

- (2) 市の境界線上に所在する家屋の評価については、関係市と協議の上、一棟全体を評価し、これを各市に所在する部分の床面積等の合理的な基準により按分し、それぞれで価額を求めることとする。

11 端数処理の方法

部分別再建築費評点数、評点数、評価額等の端数処理は、次のとおりとする。

- (1) 部分別再建築費評点数（1.0 m²当たり）等の算出にあたっては、原則として次によるものとする。

ア 部分別単位床面積は、1.0 m²とする。

イ 部分別平均標準評点数を算出するための仕上げ割合は、原則として小数第 2 位までとする。ただし、小数第 2 位までの端数処理では適正な評点数を求めることができないと認められる場合は、小数第 3 位まで求めること。

なお、評点項目ごとの仕上げ面積等が明確な場合（明確計算の場合）、当該仕上げ面積等の数値は原則として小数第 2 位未満の端数を切り捨てた数値による。

ウ 標準評点数に仕上げ割合を乗じた数値は、1 点未満を切り捨てる。

エ 各補正項目に応ずる補正係数は、小数第 2 位未満を切り捨てる。

オ 連乗補正係数は、小数第 4 位未満を切り捨てる。

カ 平均標準評点数に（連乗）補正係数を乗じた部分別再建築費評点数（1.0 m²当たり）

は、1点未満を切り捨てる。

キ 1.0 m²当たり再建築費評点数は、部分別再建築費評点数（1.0 m²当たり）を合計して1点まで算出する。

(2) 評価額の算出にあたっては、次の計算式によるものとする。

<計算式>

$$\begin{aligned} \text{評価額} &= \text{単位評点} \times \text{延べ床面積} \times \text{損耗の状況による減点補正率} \\ &\quad \times \text{評点一点当たりの価額} \end{aligned}$$

ア 単位評点は1.0 m²当たり再建築費評点数（100点未満の端数は切り捨て）による。

イ 端数処理は計算段階ごとに小数点未満の端数は切り捨て、算出した評価額について1,000円未満の端数を切り捨てる。

別表「令和3基準年度 本市設定評点項目及び標準評点数一覧」

	部分別	評点項目	資材費 評点数	労務費 評点数	下地その他 の評点数	合計評点数	標準評点数
1	外周壁・間仕切骨組	(外) 気泡コンクリート板 化粧板 150mm厚	11,968	(材工共)	1,056	13,024	13,020
2	外周壁・間仕切骨組	(外) 気泡コンクリート板 化粧板 125mm厚	10,733	(材工共)	866	11,599	11,590
3	外壁・内壁仕上	(外) 繊維強化セメント板／珪酸カルシウム板	1,940	(材工共)	1,605	3,545	3,540
4	外壁・内壁仕上	(外) 繊維強化セメント板／化粧珪酸カルシウム板	3,848	(材工共)	1,605	5,453	5,450
5	外壁・内壁仕上	(外) カーテンウォール／PC系タイル色物打込 フラットなサッシ組み込みのもの	37,041	(材工共)	—	37,041	37,040
6	外壁・内壁仕上	(外) カーテンウォール／PC系タイル色物打込 フラットなパネルのもの	19,153	(材工共)	—	19,153	19,150
7	外壁・内壁仕上	(内) 鏡貼	10,300	(材工共)	—	10,300	10,300
8	屋根仕上	<加算項目> 折板裏／ポリエチレンシート張付け	255	273	—	528	520
9	建具	アルミニウム固定ガラリ 枠見込100mm	10,110	4,036	5,105	19,251	19,250
10	建具	アルミニウム固定ガラリ 枠見込70mm	8,369	4,036	4,641	17,046	17,040
11	建具	鋼製固定ガラリ	19,159	4,036	5,105	28,300	28,300
12	建具	木製戸襖	8,563	(材工共)	6,565	15,128	15,120
13	各部分別共通	(加算評点項目) <下地等>アスファルト防水 6層	5,290	(材工共)	—	5,290	5,290
14	各部分別共通	(加算評点項目) <下地等>防湿シート	200	(材工共)	—	200	200

標準評点数は1㎡あたりのものである。