

第2章 家屋

第1節 通則

一 家屋の評価

家屋の評価は、木造家屋及び木造家屋以外の家屋（以下「非木造家屋」という。）の区分に従い、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数に評点一点当たりの価額を乗じて各個の家屋の価額を求める方法によるものとする。

二 評点数の付設

各個の家屋の評点数は、当該家屋の再建築費評点数を基礎とし、これに家屋の損耗の状況による減点を行って付設するものとする。この場合において、家屋の状況に応じ必要があるものについては、さらに家屋の需給事情による減点を行うものとする。

三 評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定

1 評点一点当たりの価額の決定

評点一点当たりの価額は、木造家屋又は非木造家屋の提示平均価額に木造家屋又は非木造家屋の総床面積を乗じ、これをその付設総評点数（第2節又は第3節によつて付設した各個の木造家屋又は非木造家屋の評点数を合計した総評点数をいう。）で除して得た額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、提示平均価額は、道府県庁所在の市及び東京都特別区（以下本章において「指定市」という。）にあつては、総務大臣が算定し、都道府県知事及び指定市の長に通知するものによるものとし、指定市以外の市町村にあつては、指定市の提示平均価額を参考として都道府県知事が算定し、市町村長に通知するものによるものとする。

2 指定市の提示平均価額の算定

総務大臣は、木造家屋又は非木造家屋の別に、次により、指定市の家屋の総評価見込額を算出し、これをその総床面積で除して、指定市の家屋の提示平均価額を算定するものとする。

- (1) 指定市の長は、当該市に所在する家屋を構造、程度等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準的な家屋を基準家屋として選定するものとする。
- (2) 指定市の長は、基準家屋について固定資産評価基準によつて付設した評点数及び当該基準家屋の前年度の評価額その他総評価見込額の算定において必要な事項を総務大臣に報告するものとする。
- (3) 総務大臣は、指定市の長が報告した基準家屋の評点数について検討し、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、当該評点数について所要の調整を行うものとする。
- (4) 総務大臣は、指定市に所在する家屋について、次により、在来分の家屋（新增分の家屋以外の家屋をいう。）及び新增分の家屋（当該年度において新たに課税の対象となる家屋をいう。）の別に、総評価見込額を算出し、これを合計して指定市の家屋の総評価見込額を算出するものとする。

ア 在来分の家屋の総評価見込額の算出

(7) (2)によつて指定市の長が報告した在来分の基準家屋の評点数（(3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の評点数）に、総務大臣が定める率を乗じて得た数値を一円に乘じ、当該基準家屋の評価見込額を求めるものとする。この場合において、総務大臣が定める率は、「資材費、労務費及び建築工事に直接必要とする諸経費等の工事原価（以下「工事原価」という。）に相当する費用の東京都（特別区の区域）における物価水準に対する当該指定市における物価水準の割合」と「家屋の再建築費のうち、工事原価に相当する費用に対する当該費用以外の費用の割合に一を加えた数値」とを相乗した率を基礎として定めたものとする。

(4) (7)によつて求めた基準家屋の評価見込額の前年度の評価額に対する割合を求める。

(5) 指定市に所在する在来分の家屋を(4)の割合が同様であると認められる家屋ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる家屋の区分は、(1)によつて区分した家屋の区分ごとに認定するものとするが、当該割合が同様であると認められる家屋の区分は、これらを合わせ、一の家屋の区分に属するもののうちで当該割合が異なると認められるものがあるときは、当該割合が異なるものごとに区分する。

(6) (4)の割合が同様であると認められる家屋の区分ごとに、その前年度の評価額の合計額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該区分に係る家屋の評価見込額を算出する。

(8) (6)によつて算出した家屋の各区分に係る評価見込額を合計して在来分の家屋の総評価見込額を算出する。

イ 新增分の家屋の総評価見込額の算出

(7) (2)によつて指定市の長が報告した新增分の基準家屋の単位床面積当たり評点数（(3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の評点数）にアの(7)の総務大臣が定める率を乗じて得た数値を一円に乘じ、当該家屋に係る単位床面積当たり評価見込額を求めるものとする。

(4) 当該指定市における評点付設の状況を検討し、新增分の家屋を基準家屋に類似する家屋ごとに区分する。

(5) (7)の基準家屋の単位床面積当たり評価見込額を基礎として求めた単位床面積当たり評価見込額に(4)

によつて区分された家屋の床面積を乗じて当該区分に係る家屋の評価見込額を算出する。

(エ) (ウ)によつて算出された家屋の各区分に係る評価見込額を合計して新增分の家屋の総評価見込額を算出する。

(5) (4)によつて総務大臣が算出した総評価見込額と当該指定市の長が固定資産評価基準によつて付設する見込総評点数を一円に乘じて得た額とが相違する場合において、その相違が総務大臣が総評価見込額を算出するに当たつて用いた(4)の(ア)の(ア)の総務大臣が定める率に係るものである場合を除き、総務大臣は、当該指定市における家屋の評価方法の内容を検討し、必要があると認めるときは、当該指定市における見込総評点数を基礎として総評価見込額を修正するものとする。

3 指定市以外の市町村の提示平均価額の算定

(1) 都道府県知事は、指定市以外の市町村について、木造家屋又は非木造家屋の別に、2と同様の方法によつて、市町村の家屋の総評価見込額を算出し、これをその総床面積で除して当該市町村の木造家屋又は非木造家屋の提示平均価額を算定するものとする。

(2) 総務大臣は、(1)によつて算定した市町村の提示平均価額及びその算定の基礎を報告するよう都道府県知事に求めることができるものとする。

(3) 総務大臣は、(2)によつて都道府県知事から報告を受けた提示平均価額及びその算定の基礎を検討し、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、提示平均価額について所要の修正を行うよう関係都道府県知事に通知するものとする。

(4) 都道府県知事は、(3)による総務大臣の通知があつた場合においては、関係市町村の提示平均価額について所要の修正を行うものとする。

四 増築された家屋の評価

一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て評点数を付設するものとする。ただし、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等においては、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とする。

五 非課税部分等のある家屋の価額の区分

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とこれを課することができない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。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によつ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。

六 再建築費評点基準表の補正等

1 市町村長は、「木造家屋再建築費評点基準表」(別表第8)(以下「木造家屋評点基準表」という。)又は「非木造家屋再建築費評点基準表」(別表第12)(以下「非木造家屋評点基準表」という。)を当該市町村に所在する家屋について適用する場合において木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表について所要の評点項目及び標準評点数がないとき、その他家屋の実態からみて特に必要があるときは、木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表について所要の補正を行い、これを適用することができるものとする。

2 市町村長は、当該市町村に所在する家屋で当該家屋の構造等からみて木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表を適用して評価することが困難なものがあるとき又は適当でないものがあるときは、当該家屋の構造、様式、施工量等の実態に応じ、木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表の例によつて当該家屋に係る木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表を作成してこれを適用するものとする。

七 建築設備の評価

家屋の所有者が所有する電気設備、ガス設備、給水設備、排水設備、衛生設備、冷暖房設備、空調設備、防災設備、運搬設備、清掃設備等の建築設備で、家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となつて、家屋の効用を高めるものについては、家屋に含めて評価するものとする。

第2節 木造家屋

一 評点数の算出方法

1 木造家屋の評点数は、当該木造家屋の再建築費評点数を基礎として、これに損耗の状況による減点補正率を乗じて付設するものとし、次の算式によつて求めるものとする。この場合において、当該木造家屋について需給事情による減点を行う必要があると認めるときは、当該木造家屋の評点数は、次の算式によつて求めた評点数に需給事情による減点補正率を乗じて求めるものとする。

[算式]

評点数＝再建築費評点数×経過年数に応ずる減点補正率

(経過年数に応ずる減点補正率によること、天災、火災その他の事由により当該木造家屋の状況からみて適当でないと認められる場合にあつては、評点数＝(部分別再建築費評点数×損耗の程度に応ずる減点補正率)の合計)

- 2 市町村長は、当該市町村に所在する木造家屋の状況に応じ、「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する。ただし、在来分の木造家屋に係る再建築費評点数は「四 在来分の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する。

二 部分別による再建築費評点数の算出方法

部分別による再建築費評点数の算出方法によつて木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、当該木造家屋の構造の区分に応じ、当該木造家屋について適用すべき木造家屋評点基準表によつて求めるものとする。

木造家屋評点基準表によつて木造家屋の再建築費評点数を求める場合においては、各個の木造家屋の構造の区分に応じ、当該木造家屋について適用すべき木造家屋評点基準表によつて当該木造家屋の各部分別に標準評点数を求め、これに補正項目について定められている補正係数を乗じて得た数値に計算単位の数値を乗じて算出した部分別再建築費評点数を合計して求めるものとする。

木造家屋の再建築費評点数は、次の「木造家屋再建築費評点数の算出要領」によつて算出するものとする。

〔木造家屋再建築費評点数の算出要領〕

1 木造家屋評点基準表の適用

木造家屋評点基準表の適用に当たつては、次によつて、各個の木造家屋に適用すべき木造家屋評点基準表を定めるものとする。

- (1) 各個の木造家屋の構造の相違に応じ、当該木造家屋について適用すべき木造家屋評点基準表を定める場合においては、その使用状況のいかんにかかわらず、当該木造家屋の本来の構造によりその適用すべき木造家屋評点基準表を定めるものとする。
- (2) 木造家屋の構造等からみて直ちに適用すべき木造家屋評点基準表を定めることが困難なものについては、当該木造家屋の構造等からみて最も類似している建物に係る木造家屋評点基準表を適用するものとする。
- (3) 一棟の建物で二以上の異なつた構造を有する部分のある木造家屋については、当該各部分について、それぞれに対応する木造家屋評点基準表を適用するものとする。

2 床面積の算定

各個の木造家屋の再建築費評点数を付設する場合の計算単位として用いる木造家屋の床面積は、各階ごとに壁その他区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により、平方メートルを単位として算定した床部分（階段室又はこれに準ずるものは、各階の床面積に算入するものとし、吹抜の部分は、上階の床部分に算入しないものとする。）の面積によるものとし、一平方メートルの百分の一未満の端数は、切り捨てるものとする。

3 木造家屋評点基準表の部分別区分

木造家屋評点基準表の部分別区分の内容は、次のとおりである。

部分別	内容
(1) 屋根	屋根面仕上、下地及び小屋組をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。 屋根面仕上材料（瓦、金属板、化粧スレートボード、セメント瓦等）、防水材料、野地板、和小屋組、洋小屋組
(2) 基礎	建物の基脚部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。 根切工事、砂利地業、割栗地業、基礎（鉄筋コンクリート、沓石、束石等）
(3) 外壁仕上	外周壁の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。 壁面仕上材料（サイディング、鋼板、外装タイル等）、防水材料、胴縁
(4) 柱・壁体	壁体骨組を構成する部分のうち土台、柱及び木製パネル等の部分をいう。
(5) 内壁仕上	間仕切壁の両面、外周内壁の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。 壁面仕上材料（クロス、タイル、塗り壁等）、下地材料、幅木
(6) 天井仕上	天井面の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるものは、お

	<p>おむね次のとおりである。</p> <p>天井面仕上材料（クロス、天井板、塗装、石膏ボード）、釣木受、釣木、回縁、竿縁、野縁、格縁</p>
(7) 床	<p>床面仕上及び床組をいい、これに含まれるものは、おむね次のとおりである。</p> <p>床面仕上材料（フローリング、畳等）、鋼製束、大引、合板、梁、台輪、火打、方杖</p>
(8) 建 具	<p>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、シャッター、出入口戸及び枠等をいう。</p>
(9) 建 築 設 備	<p>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。</p>
(10) 仮 設 工 事	<p>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。</p>
(11) その 他 工 事	<p>(1)から(10)までの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。</p>

4 評点項目及び標準評点数

- (1) 「評点項目」は、木造家屋の構造に応じ、木造家屋評点基準表の各部分ごとに一般に使用されている資材の種別及び品等、施工の態様等の区分によつて標準評点数を付設するための項目として設けられているものであり、「標準評点数」は、評点項目の区分に従い、「標準量」（標準的な木造家屋の各部分別の単位当たり施工量をいう。）に対する工事費を基礎として算出した評点数である。再建築費評点数の付設に当たっては、木造家屋の各部分を調査し、各部分の使用資材の種別、品等、施工の態様等に応じ、該当する評点項目について定められている標準評点数を定めるものとする。
- (2) 標準評点数は、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（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円を一点として表しているものである。
- (3) 各部分別の標準評点数を求める場合において一の部分に二以上の評点項目に該当する工事が施工されているときは、当該各評点項目に該当する工事の施工量の当該部分の工事の施工量に占める割合によつて平均標準評点数を求めるものとする。

平均標準評点数を求める算式例は、次のとおりである。

[算式例]

一の部分に a、b 及び c 三種の評点項目に該当する工事が施工されているときは、a、b 及び c それぞれの標準評点数に、a、b 及び c それぞれの工事の施工量の当該部分の工事の施工量に占める割合を乗じて求めた数値を合計して平均標準評点数を求めるものとする。

a の標準評点数 × a が当該部分に占める割合 = A

b の標準評点数 × b が当該部分に占める割合 = B

c の標準評点数 × c が当該部分に占める割合 = C

当該部分の平均標準評点数 = A + B + C

5 補正項目及び補正係数

- (1) 木造家屋の各部分の工事の施工量等が「補正項目及び補正係数」欄の「標準」欄に定められている工事の施工量等と相違する場合においては、当該補正項目について定められている該当補正係数によつて標準評点数を補正するものとする。この場合において、補正項目について定められている補正係数の限度内において処理することができないものについては、その実情に応じ補正を必要とする範囲内において、その限度を超えて補正係数を決定するものとする。
- (2) 一の部分に該当する補正項目が二以上ある場合の補正係数は、その該当する補正係数を連乗したものであるものとする。

6 再建築費評点数

再建築費評点数は、各部分別の標準評点数に当該部分の補正係数を乗じて得た数値に、その計算単位の数値を乗じて求めた各部分別の再建築費評点数を合計して求めるものとする。

三 比準による再建築費評点数の算出方法

基準による再建築費評点数の算出方法によつて木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、次によつて求めるものとする。

- 1 当該市町村に所在する木造家屋を、その実態に応じ、構造、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木造家屋を標準木造家屋として定める。
- 2 標準木造家屋について、二によつて再建築費評点数を付設する。
- 3 標準木造家屋以外の木造家屋で当該標準木造家屋の属する区分と同一の区分に属するもの（以下本項において「比準木造家屋」という。）の再建築費評点数は、当該比準木造家屋と当該標準木造家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を考慮し、当該標準木造家屋の部分別再建築費評点数又は再建築費評点数に比準して付設する。

四 在来分の木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法

在来分の木造家屋に係る再建築費評点数は、次の算式によつて求めるものとする。ただし、当該市町村に所在する在来分の木造家屋の実態等からみてこの方法によることが適当でない認められる場合又は個々の在来分の木造家屋に地方税法第349条第2項各号に掲げる事情があることによりこの方法によることが適当でない認められる場合においては、二又は三によつて再建築費評点数を求めることができるものとする。

（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

- 1 基準年度の前年度における再建築費評点数は、前基準年度に適用した固定資産評価基準第2章第1節、第2節及び第4節一によつて求めたものをいう。
- 2 再建築費評点補正率は、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（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の前基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月現在の当該費用に対する割合を基礎として定めたものである。

五 損耗の状況による減点補正率の算出方法

木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、経過年数に応ずる減点補正率によるものとする。ただし、天災、火災その他の事由により当該木造家屋の状況からみて経過年数に応ずる減点補正率によることが適当でない認められる場合においては、損耗の程度に応ずる減点補正率によるものとする。

木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、次の「損耗の状況による減点補正率の算出要領」によつて算出するものとする。

〔損耗の状況による減点補正率の算出要領〕

1 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（以下本節において「経年減点補正率」という。）は、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たものであつて、木造家屋の構造区分及びその延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数の区分に従い、「木造家屋経年減点補正率基準表」（別表第9）に示されている当該木造家屋の経年減点補正率によつて求めるものとする。
- (2) 木造家屋の損耗が積雪又は寒冷によつて増大する地域に属する市町村に所在する木造家屋の経年減点補正率は、木造家屋経年減点補正率基準表の経年減点補正率に、「積雪地域又は寒冷地域の級地の区分」（別表第9の2）に定める市町村ごとの積雪地域又は寒冷地域の級地の区分に応じ次表に掲げる率（当該市町村が積雪地域及び寒冷地域に該当するときは、それぞれの率を合計して得た率とし、その率が百分の二十五を超えるときは百分の二十五とする。）を一から控除して得られる補正率を乗じたものによるものとする。ただし、当該補正率を乗じた経年減点補正率が百分の二十に満たない場合においては、百分の二十とする。

なお、別表第9の2に掲げる市町村が関係する廃置分合又は境界変更（以下本節において「廃置分合等」という。）があつた場合における当該廃置分合等により新たに設置され、又は境界が変更された市町村（以下本節において「廃置分合等後の市町村」という。）の区域のうち廃置分合等の日の前日において別表第9の2に掲げる市町村のいずれかに該当した部分に係る積雪地域又は寒冷地域の級地の区分については、当該部分に対応する従前の市町村の区域に適用された級地の区分を適用するものとし、同節五1(2)後段の規定の適用を受ける市町村が関係する廃置分合等があつた場合における当該廃置分合等後の市町村の区域のうち廃置分合等の日の前日において同節五1(2)後段の規定の適用を受けた部分に係る積雪地域又は寒冷地域の級地の区分については、当該部分に対応する従前の部分に同節五1(2)後段の規定により適用することとされた級地の区分を適用するものとする。

級地区分		率	
		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) 経過年数が一年未満であるとき又は経過年数に一年未満の端数があるときは、それぞれ一年未満の端数は、一年として計算するものとする。
- (4) 第1節四ただし書により、増築された部分とその他の部分とに区分しないで一棟^{ひとむね}の木造家屋の評点数を付設する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木造家屋全体に占める割合を乗じて得た数値を合計して得た数値によるものとする。

2 損耗の程度に応ずる減点補正率

- (1) 損耗の程度に応ずる減点補正率（以下本節において「損耗減点補正率」という。）は、「部分別損耗減点補正率基準表」（別表第10）によつて各部分別に求めた損耗残価率に、当該木造家屋について木造家屋経年減点補正率基準表によつて求めた経年減点補正率を乗じて各部分別に求めるものとする。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たものであり、当該木造家屋の各部分別の損耗の程度に応じ、部分別損耗減点補正率基準表により求めるものとする。ただし、市町村長は、当該市町村に所在する木造家屋の損耗の程度、構造等の実態からみて部分別損耗減点補正率基準表を適用することが困難であると認める場合その他特に必要があると認める場合は、部分別損耗減点補正率基準表について所要の補正を行い、これを適用することができるものとする。
- (2) 損耗減点補正率は、木造家屋の各部分別ごとに、当該部分別を通じた損耗の状況に応じて一の損耗減点補正率を求めるものとする。

六 需給事情による減点補正率の算出方法

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つている木造家屋、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木造家屋等について、その減少する価額の範囲において求めるものとする。

第3節 非木造家屋

一 評点数の算出方法

- 1 非木造家屋の評点数は、当該非木造家屋の再建築費評点数を基礎として、これに損耗の状況による減点補正率を乗じて付設するものとし、次の算式によつて求めるものとする。この場合において、当該非木造家屋について需給事情による減点を行う必要があると認めるときは、当該非木造家屋の評点数は、次の算式によつて求めた評点数に需給事情による減点補正率を乗じて求めるものとする。

〔算式〕

評点数＝再建築費評点数×経過年数に応ずる減点補正率

（経過年数に応ずる減点補正率によること、天災、火災その他の事由により当該非木造家屋の状況からみて適当でないと認められる場合にあつては、評点数＝（部分別再建築費評点数×損耗の程度に応ずる減点補正率）の合計）

- 2 市町村長は、当該市町村に所在する非木造家屋の状況に応じ、「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する。ただし、在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数は「四 在来分の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する。

二 部分別による再建築費評点数の算出方法

部分別による再建築費評点数の算出方法によつて非木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、当該非木造家屋の構造の区分に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表によつて求めるものとする。

非木造家屋評点基準表によつて非木造家屋の再建築費評点数を求める場合においては、各個の非木造家屋の構造の区分に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表によつて当該非木造家屋の各部分別に標準評点数を求め、これに補正項目について定められている補正係数を乗じて得た数値に計算単位の数値を乗じて算出した部分別再建築費評点数を合計して求めるものとする。

非木造家屋の再建築費評点数は、次の「非木造家屋再建築費評点数の算出要領」によつて算出するものとする。

〔非木造家屋再建築費評点数の算出要領〕

1 非木造家屋評点基準表の適用

非木造家屋評点基準表の適用に当たつては、次によつて、各個の非木造家屋に適用すべき非木造家屋評点基準表を定めるものとする。

- (1) 各個^{ひとひと}の非木造家屋の構造の相違に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表を定める場合においては、その使用状況のいかんにかかわらず、当該非木造家屋の本来の構造によりその適用すべき非木造家屋評点基準表を定めるものとする。
- (2) 非木造家屋の構造等からみて直ちに適用すべき非木造家屋評点基準表を定めることが困難なものについては、当該非木造家屋の構造等からみて最も類似している建物に係る非木造家屋評点基準表を適用するものとする。
- (3) 一棟の建物で二以上の異なつた構造を有する部分のある非木造家屋については、当該各部分について、それぞれに対応する非木造家屋評点基準表を適用するものとする。

2 床面積の算定

各個^{ひとひと}の非木造家屋の再建築費評点数を付設する場合の計算単位として用いる非木造家屋の床面積は、各階ごとに壁その他区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により、平方メートルを単位として算定した床部分（階段室、エレベーター室又はこれらに準ずるものは、各階の床面積に算入するものとし、吹抜の部分は、上階の床部分に算入しないものとする。）の面積によるものとし、一平方メートルの百分の一未満の端数は、切り捨てるものとする。

3 非木造家屋評点基準表の部分別区分

非木造家屋評点基準表の部分別区分の内容は、次のとおりである。

部 分 別	内 容
(1) 主体構造部	基礎、柱、 ^{はり} 梁、 ^{へきたい} 壁体、 ^{ゆかばん} 床版、 ^{こやぐみ} 小屋組、 ^{やねばん} 屋根版、階段等、家屋の主体となる構造部分をいう。
(主体構造部の種別)	<p>(鉄骨鉄筋コンクリート造) 骨組を鉄骨と鉄筋で組み、その外部に型枠を構成し、これにコンクリートを打ち込んで硬化して構築したもの。</p> <p>(鉄筋コンクリート造) 骨組を鉄筋で組み、その外部に型枠を構成し、これにコンクリートを打ち込んで硬化して構築したもの。</p> <p>(鉄骨造) ^{かたこう}形鋼と^{こうばん}鋼板とを組合せ、ボルト接合又は^{ようせつ}溶接によつて構築したもの。</p> <p>(コンクリートブロック造) コンクリートブロックをモルタルをもつて組積し、鉄筋で補強したものの。</p>
(2) 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 ^{ねぎり} 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 ^{くいうちじぎょう} 杭打地業及び ^{わりぐりじぎょう} 割栗地業等をいう。
(3) 外周壁骨組	建物の ^{がいしゅうへき} 外周壁の骨組で主体構造部を構成しないものをいう。
(4) 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。
(5) 外壁仕上	建物の ^{がいしゅうへき} 外周壁の仕上部分とその下地部分をいう。
(6) 内壁仕上	建物の ^{ないしゅうへき} 内周壁の仕上部分とその下地部分をいう。
(7) 床仕上	床の仕上部分とその下地部分をいう。
(8) 天井仕上	天井の仕上部分とその下地部分をいう。
(9) 屋根仕上	建物の ^{ふくがい} 覆蓋を構成する ^{やね} 屋根部分のうち、主体構造部に含まれる ^{こやぐみ} 小屋組、 ^{やねばん} 屋根版等を除いた ^{やねぶきしたじ} 屋根葺下地、仕上部分、防水層等をいう。
(10) 建 具	窓、出入口等の建具及びその ^{とりつけわく} 取付枠並びにシャッター等をいう。

(11)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。
(12)建築設備	電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備、運搬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。
(13)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。
(14)その他工事	(1)から(13)までのいずれの部分にも含まれない木工事、金属工事等をいう。

4 評点項目及び標準評点数

- (1) 「評点項目」は、非木造家屋の構造に応じ、非木造家屋評点基準表の各部分ごとに一般に使用されている資材の種別及び品等、施工の態様等の区分によつて標準評点数を付設するための項目として設けられているものであり、「標準評点数」は、評点項目の区分に従い、「標準量」(標準的な非木造家屋の各部分別の単位当たり施工量をいう。)に対する工事費を基礎として算出した評点数である。再建築費評点数の付設に当たつては、非木造家屋の各部分を調査し、各部分の使用資材の種別、品等、施工の態様等に応じ、該当する評点項目について定められている標準評点数を求めるものとする。
- (2) 標準評点数は、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(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、その費用の一円を一点として表しているものである。
- (3) 各部分別の標準評点数を求める場合において一の部分に二以上の評点項目に該当する工事が施工されているときは、当該各評点項目に該当する工事の施工量の当該部分の工事の施工量に占める割合によつて平均標準評点数を求めるものとする。

平均標準評点数を求める算式例は、次のとおりである。

[算式例]

一の部分に a、b 及び c 三種の評点項目に該当する工事が施工されているときは、a、b 及び c それぞれの標準評点数に、a、b 及び c それぞれの工事の施工量の当該部分の工事の施工量に占める割合を乗じて求めた数値を合計して平均標準評点数を求めるものとする。

a の標準評点数 × a が当該部分に占める割合 = A

b の標準評点数 × b が当該部分に占める割合 = B

c の標準評点数 × c が当該部分に占める割合 = C

当該部分の平均標準評点数 = A + B + C

- (4) 各部分別に再建築費評点数を求める場合において、各部分の使用資材等の数量が明確なときは、当該使用資材等に適用されるべき標準評点数に当該数量を乗じて当該部分の再建築費評点数を求めるものとする。この場合において、当該数量を乗じる標準評点数は「単位当たり標準評点数」(別表第12の2)に定める標準評点数とする。なお、「単位当たり標準評点数」について所要の評点項目及び標準評点数がないとき、その他家屋の実態からみて特に必要があるときは、「単位当たり標準評点数」について所要の補正を行い、これを適用することができるものとする。

5 補正項目及び補正係数

- (1) 非木造家屋の各部分の工事の施工量等が「補正項目及び補正係数」欄の「標準」欄に定められている工事の施工量等と相違する場合においては、当該補正項目について定められている該当補正係数によつて標準評点数を補正するものとする。この場合において、補正項目について定められている補正係数の限度内において処理することができないものについては、その実情に応じ補正を必要とする範囲内において、その限度を超えて補正係数を決定するものとする。
- (2) 4 (4)の規定に基づき各部分別に再建築費評点数を求める場合は、施工の程度に応ずる必要な補正を行うものとする。
- (3) 一の部分に該当する補正項目が二以上ある場合の補正係数は、その該当する補正係数を連乗したものであるものとする。

6 再建築費評点数

再建築費評点数は、各部分別の標準評点数に当該部分の補正係数を乗じて得た数値に、その計算単位の数値を乗じて求めた各部分別の再建築費評点数を合計して求めるものとする。

三 比準による再建築費評点数の算出方法

比準による再建築費評点数の算出方法によつて非木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、次によつて求め

るものとする。

- 1 当該市町村に所在する非木造家屋を、その実態に応じ、構造、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非木造家屋を標準非木造家屋として定める。
- 2 標準非木造家屋について、二によつて再建築費評点数を付設する。
- 3 標準非木造家屋以外の非木造家屋で当該標準非木造家屋の属する区分と同一の区分に属するもの（以下本項において「比準非木造家屋」という。）の再建築費評点数は、当該比準非木造家屋と当該標準非木造家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を考慮し、当該標準非木造家屋の部分別再建築費評点数又は再建築費評点数に比準して付設する。

四 在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法

在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数は、次の算式によつて求めるものとする。ただし、当該市町村に所在する在来分の非木造家屋の実態等からみてこの方法によることが適当でない認められる場合又は個々の在来分の非木造家屋に地方税法第349条第2項各号に掲げる事情があることによりこの方法によることが適当でない認められる場合においては、二又は三によつて再建築費評点数を求めることができるものとする。

（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

- 1 基準年度の前年度における再建築費評点数は、前基準年度に適用した固定資産評価基準第2章第1節、第3節及び第4節一によつて求めたものをいう。
- 2 再建築費評点補正率は、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（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の前基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月現在の当該費用に対する割合を基礎として定めたものである。

五 損耗の状況による減点補正率の算出方法

非木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、経過年数に応ずる減点補正率によるものとする。ただし、天災、火災その他の事由により当該非木造家屋の状況からみて経過年数に応ずる減点補正率によることが適当でない認められる場合においては、損耗の程度に応ずる減点補正率によるものとする。

非木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、次の「損耗の状況による減点補正率の算出要領」によつて算出するものとする。

〔損耗の状況による減点補正率の算出要領〕

1 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（以下本節において「経年減点補正率」という。）は、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たものであつて、非木造家屋の構造区分に従い、「非木造家屋経年減点補正率基準表」（別表第13）に示されている当該非木造家屋の経年減点補正率によつて求めるものとする。
- (2) 第2節五1(2)の表中「率」の欄に定める積雪地域の率と寒冷地域の率を合計した率（以下本節において「木造家屋に係る積雪寒冷補正率」という。）が百分の十八以上の地域に属する市町村に所在する非木造家屋（その構造が「軽量鉄骨造」、「れんが造」又は「コンクリートブロック造」のものに限る。以下本節において同じ。）に対する経年減点補正率は、非木造家屋経年減点補正率基準表の経年減点補正率に、百分の三（木造家屋に係る積雪寒冷補正率が百分の二十五以上の地域に属する市町村に所在する非木造家屋にあつては、百分の五）を一から控除して得られる補正率を乗じて得た率とする。ただし、当該補正率を乗じた経年減点補正率が百分の二十に満たない場合においては、百分の二十とする。

なお、別表第9の2に掲げる市町村が関係する廃置分合又は境界変更（以下本節において「廃置分合等」という。）があつた場合における当該廃置分合等により新たに設置され、又は境界が変更された市町村（以下本節において「廃置分合等後の市町村」という。）の区域のうち廃置分合等の日の前日において別表第9の2に掲げる市町村のいずれかに該当した部分に係る積雪地域又は寒冷地域の級地の区分については、当該部分に対応する従前の市町村の区域に適用された級地の区分を適用するものとし、同節五1(2)後段の規定の適用を受ける市町村が関係する廃置分合等があつた場合における当該廃置分合等後の市町村の区域のうち廃置分合等の日の前日において同節五1(2)後段の規定の適用を受けた部分に係る積雪地域又は寒冷地域の級地の区分については、当該部分に対応する従前の部分に同節五1(2)後段の規定により適用することとされた級地の区分を適用するものとする。

- (3) 経過年数が一年未満であるとき又は経過年数に一年未満の端数があるときは、それぞれ一年未満の端数は、一年として計算するものとする。
- (4) 第1節四ただし書により、増築された部分とその他の部分とに区分しないで^{ひとむね}一棟の非木造家屋の評点数を付設する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非木造家屋全体に占める割合を乗じて得た数値を合計して得た数値によるものとする。

2 損耗の程度に応ずる減点補正率

- (1) 損耗の程度に応ずる減点補正率（以下本節において「損耗減点補正率」という。）は、部分別損耗減点補正率基準表によって各部分別に求めた損耗残価率に、当該非木造家屋について非木造家屋経年減点補正率基準表によって求めた経年減点補正率を乗じて各部分別に求めるものとする。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たものであり、当該非木造家屋の各部分別の損耗の程度に応じ、部分別損耗減点補正率基準表により求めるものとする。ただし、市町村長は、当該市町村に所在する非木造家屋の損耗の程度、構造等の実態からみて部分別損耗減点補正率基準表を適用することが困難であると認める場合その他特に必要があると認める場合は、部分別損耗減点補正率基準表について所要の補正を行い、これを適用することができるものとする。
- (2) 損耗減点補正率は、非木造家屋の各部分別ごとに、当該部分別を通じた損耗の状況に応じて一の損耗減点補正率を求めるものとする。

六 需給事情による減点補正率の算出方法

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つている非木造家屋、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非木造家屋等について、その減少する価額の範囲において求めるものとする。

第4節 経過措置

- 一 固定資産税に係る令和3年度における在来分の家屋の評価に係る再建築費評点補正率は、次のとおりとする。
- 1 第2節四に定める再建築費評点補正率（木造家屋）1.04
 - 2 第3節四に定める再建築費評点補正率（非木造家屋）1.07
- 二 固定資産税に係る令和3年度から令和5年度までの各年度における家屋の評価に限り、評点一点当たりの価額は、1円に1に定める「物価水準による補正率」と2に定める「設計管理費等による補正率」とを相乗した率を乗じて得た額（小数点以下二位未満は、切り捨てるものとする。）を基礎として市町村長が定めるものとする。この場合においては、第1節三の規定は適用しない。

1 物価水準による補正率

物価水準による補正率は、家屋の工事原価に相当する費用等の東京都（特別区の区域）における物価水準に対する地域的格差を考慮して定めたものであつて、木造家屋及び非木造家屋の区分に従い、次のとおりとする。

(1) 木造家屋

指定市にあつては次表に掲げる率によるものとし、指定市以外の市町村にあつては当該市町村の所在する都道府県における指定市の率によるものとする。ただし、指定市以外の市町村において指定市と著しい物価水準の相違等があるため、市町村長が評価の均衡上指定市と同一の率とすることが適当でないとする場合は、指定市の率と異なる率を定めることができる。この場合において、特別の事情がある場合を除き、0.90から当該指定市の率を超えない範囲で定めるものとする。

指定市	率	指定市	率	指定市	率	指定市	率
札幌市	1.00	特別区	1.00	大津市	0.95	高松市	0.95
青森市	0.90	横浜市	1.00	京都市	1.00	松山市	0.95
盛岡市	0.90	新潟市	0.95	大阪市	1.00	高知市	0.95
仙台市	0.95	富山市	0.95	神戸市	1.00	福岡市	1.00
秋田市	0.90	金沢市	0.95	奈良市	0.95	佐賀市	0.95
山形市	0.90	福井市	0.95	和歌山市	0.95	長崎市	0.95
福島市	0.90	甲府市	0.95	鳥取市	0.95	熊本市	0.95
水戸市	0.95	長野市	0.95	松江市	0.95	大分市	0.95
宇都宮市	0.95	岐阜市	0.95	岡山市	0.95	宮崎市	0.95
前橋市	0.95	静岡市	0.95	広島市	0.95	鹿児島市	0.95
さいたま市	0.95	名古屋市	1.00	山口市	0.95	那覇市	0.95
千葉市	0.95	津市	0.95	徳島市	0.95		

(2) 非木造家屋

全市町村を通じて1.00とする。

2 設計管理費等による補正率

設計管理費等による補正率は、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の費用を基礎として定めたものであつて、全市町村を通じて木造家屋1.05、非木造家屋1.10とする。ただし、木造家屋及び非木造家屋とも床面積がおおむね10平方メートル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とする。

- 三 固定資産税に係る令和3年度における在来分の家屋の評価に限り、次に掲げるいずれかの低い価額によつてその価額を求めるものとする。ただし、令和3年1月1日において地方税法第349条第2項第1号に掲げる事情（損壊その他これに類する特別の事情を除く。）がある家屋で、当該事情が令和2年1月2日以降に生じたものについては次の1によつてその価額を求めるものとする。
- 1 第1節から本節二までによつて求めた家屋の価額
 - 2 当該家屋の令和2年度の価額（令和2年度の家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に価格として登録されたものをいう。）
- 四 固定資産税に係る令和4年度又は令和5年度における在来分の家屋のうち、令和4年1月1日又は令和5年1月1日において地方税法第349条第2項各号に掲げる事情（改築その他これに類する特別の事情を除く。）があるもので、当該事情がそれぞれ令和3年1月2日又は令和4年1月2日以降に生じたものの評価については、次に掲げるいずれかの低い価額によつてその価額を求めるものとし、令和4年1月1日又は令和5年1月1日において同項第1号に掲げる事情のうち改築その他これに類する特別の事情があるもので、当該事情がそれぞれ令和3年1月2日又は令和4年1月2日以降に生じたものの評価については、次の1によつてその価額を求めるものとする。
- 1 第1節から本節二までによつて求めた家屋の価額
 - 2 当該家屋の令和3年度の価額（令和3年度の家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に価格として登録されたものをいう。ただし、令和4年度に本節によつて求めた価額がある家屋について令和5年度において同節によつて価額を求める場合にあつては、令和4年度において同節によつて求めた価額をいう。）
- 五 市町村長は、固定資産税に係る令和3年度における在来分の家屋のうち、令和3年1月1日において地方税法第349条第2項各号に掲げる事情のあるもので、令和3年度の価額を本節三によつて求めることが、当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合又は令和3年度における在来分の家屋のうち、これらの事情のあるもの以外のもので、令和3年度の価額を本節三によつて求めることが、固定資産税の課税上極めて不相当と認める場合においては、第1節から本節二までによつて求めた家屋の価額に基づき、各個の家屋相互間の価額との均衡を考慮してその価額を求めることができるものとする。
- 六 市町村長は、固定資産税に係る令和4年度又は令和5年度における在来分の家屋のうち、令和4年1月1日又は令和5年1月1日において地方税法第349条第2項各号に掲げる事情のあるもので、その令和4年度又は令和5年度の価額を本節四によつて求めることが、当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合においては、第1節から本節二までによつて求めた家屋の価額に基づき、各個の家屋相互間の価額との均衡を考慮してその価額を求めることができるものとする。
- 七 市町村長は、当分の間、東日本大震災により被災した家屋の損耗の程度に応ずる減点補正率について、第2節五又は第3節五によつて当該家屋の各部分別に求めた損耗残価率に経年減点補正率を乗じて各部分別に求めることが困難な場合には、家屋一棟ごとに求めた損耗残価率に経年減点補正率を乗じて家屋一棟ごとに求めることができるものとする。