

固定資産(家屋)評価事務取扱要領

加 資 税 第 6160 号
令和3年3月23日加古川市長決裁

改 正 令和6年3月11日 加資税第 966号

この固定資産(家屋)評価事務取扱要領(以下「取扱要領」という。)は、地方税法第388条第1項による「固定資産評価基準」(昭和38年12月25日自治省告示第158号)に基づいて、当市の区域内に存する固定資産(家屋)を評価するための評価事務の実施要領について定めたものである。

目次

第1章	取扱要領の目的	1
第2章	家屋の認定	2
第1	家屋の意義	2
第2	家屋の要件	2
第3	床面積	3
第4	構造による区分	4
第5	用途による区分	4
第6	家屋の所有者の認定	9
第7	内装等の所有者の認定	9
第8	家屋と償却資産の区分	9
第9	非課税部分等のある家屋の価格の区分	10
第3章	再建築費評点数の算出	11
第1	再建築費評点基準表の取扱い	11
第2	再建築費評点数	11
第3	単位当たり評点数	11
第4	部分別評価による単位当たり評点数の算出	11
第5	比準評価による単位当たり評点数の算出方法	12
第6	捕捉漏れ家屋又は新たに課税対象となった家屋（過年度の建築家屋）の単位当たり評点数の算出方法	13
第7	在来分家屋に係る単位当たり評点数の算出方法	13
第4章	評価額の算出	14
第1	評価額	14
第2	評点数	14
第3	損耗の状況による減点補正率	14
第4	需給事情による減点補正率	15
第5	評点一点当たりの価格	15
第5章	在来分家屋の取扱い（経過措置等）	17
第1	経過措置の概要	17
第2	基準年度における在来分家屋に係る価格の据置措置	17
第3	第2年度又は第3年度における在来分家屋に係る価格の据置措置	17
第4	床面積の増減を伴う改築、用途変更その他の事由により現況と異なる家屋の価格の算出	18
第5	現況が異なる家屋の床面積の修正	18
第6章	区分所有に係る家屋の取扱い	19
第1	区分所有に係る家屋	19

第2	区分所有に係る家屋の評価.....	19
第3	各区分された部分の床面積.....	19
第4	区分された部分の単位当たり評点数の算出方法.....	20
第5	規約共用部分の取扱いについて	20
第7章	附則	21
別表1	木造経年減点補正率補正率基準表.....	22
別表2	非木造経年減点補正率基準表	24
別表3	損耗減点補正率基準表	28
別表4	再建築費評点補正率（上昇率）	29

第1章 取扱要領の目的

家屋の固定資産評価事務は、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第388条第1項による固定資産評価基準（昭和38年12月25日自治省告示第158号）により行わなければならない旨定められている。この取扱要領は、上記の評価基準では明示されていない運用の具体的取扱いを定め、評価の方法及び手続きを統一するとともに、適正な評価の確保に努めることを目的とする。

第2章 家屋の認定

第1 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い（法第341条第3号）、また、固定資産税における課税客体である家屋の意義は、不動産登記法（平成16年法律第123号）における建物と意義を同じくするものであり、家屋認定の基準は原則として不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第111条の規定に準じるものである。

第2 家屋の要件

不動産登記規則第111条は、建物の認定基準を「建物は、屋根及び周壁又はこれ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」と規定し、「外気分断性」、「土地への定着性」、「用途性」の3つを要件としている。

1 家屋要件の判定

ア 外気分断性

外気分断性の判定は屋根、周壁等により外気を分断しうる構造を備えているか否かにより行う。ただし、外気分断性の要件は、周壁については必ずしも絶対的の要件とはされず、厳密な意味での外気との分断がされていなくても、建造物の使用目的、利用状況等を通して、その規模、構造、形状を総合的に考慮し、通常の降雨、降雪から人又は物品を十分に保護しうる、外界からある程度区画された利用空間を形成しているか否かにより判定する（完全な外気分断性がない立体駐車場等）。

イ 土地への定着性

建物とは、土地への定着物をいうのであるから、物理的に土地に固着していることが要件となるが、一定期間を過ぎれば解体してしまうようなものではなく、今ある状態で継続的に使用されるものである。したがって、定着性の要件は、基礎工事等による土地への物理的な結合状態をまず判断基準とするが、建造物の規模、構造、耐久性、使用目的、利用状況等をも総合的に考慮し、継続的な土地への定着性を有するか否かにより判定する。

ウ 用途性

用途性の判定は、建造物が家屋本来の目的（居住・作業・貯蔵等）を有し、その目的とする用途に供し得る一定の利用空間が形成されているか否かにより行う。

2 仮設の建物

工事施工の現場における短期間の利用に止まる事務所、飯場、作業員宿泊所、材料置場、又は仮設興行所、仮設店舗その他これらに類する仮設建造物は、他の一般家屋との均衡を失

しない限り原則として、家屋として取り扱わないことが適当であるが、その仮設建造物が賦課期日を含めて1年以上継続して存在し、他の一般家屋の施工状況と同程度のものについては、家屋として取り扱う。

3 建築中の家屋

固定資産税は、毎年賦課期日（1月1日）現在に存在する家屋に対して課税するものであるから、建築中の家屋が課税客体である家屋に該当するか否かは、賦課期日現在における状況によって判定する。

賦課期日現在において建築中の家屋については、「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、固定資産税の課税対象となると解する」（昭和59年12月7日最高裁判決）とされる判例により、一連の新築工事が終了した場合に固定資産税の課税客体とする。

なお、「一連の新築工事が終了した場合」とは、施工業者が引渡しをし得る状態となったとき、不動産登記における原因日（※）が1月1日以前の場合又は所有者が当該家屋の用途に供することができるようになったときとし、外構部分の工事はこれに含まない。

※家屋の完成年月日については、表題登記における登記日ではなく、原因日で判断する。

例、登記日が令和6年1月6日、原因日が令和5年12月28日新築の場合、賦課期日（1月1日）時点では完成しているとみなす。

第3 床面積

家屋の床面積の算定方法は不動産登記規則第115条に規定された床面積と同一であり、細部の取扱いは、原則として不動産登記事務取扱手続準則第82条の規定によるものとする。

具体的には、各個の家屋の評点数を算出する場合等の計算単位として用いる家屋の床面積は、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の面積によるものとし、1㎡の百分の一未満の端数は切り捨てるものとする。

区分所有家屋の場合については、各専有部分の床面積は、内壁で囲まれた部分の水平投影面積により床面積を算定する。ただし、当該区分所有家屋の一棟の床面積は、各階ごとに壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により求める。

なお、評価基準における家屋の床面積は、家屋の再建築費評点数を算出する場合の計算単位となっているため、評点付設の便宜上不動産登記法における床面積の取扱いとは異なる取扱いをすることができるものである。たとえば、上記にかかわらず、階段の部分と他の部分とが手すりによって仕切られているだけで、階段室を構成していない場合であっても、その階段の吹抜部分は階段室と同様の取扱いとし、上階の床面積に算入する。

また、上記準則において床面積に算入しないこととされた部分（「天井高が1.5m未満の地階、屋階（特殊階）」、「建物に付属する屋外の階段」及び「ピロティー又は通路等の吹き放し」等）は、当然家屋の一部であって、家屋の価格に含まれるものであるため、計算単位としての床面積には算入しないが、再建築費評点数には含めるものとし、これらの評価上の具体的な取扱いは細則に定める。

第4 構造による区分

建物の構造は、建物の主たる部分の構造材料により、次のように区分して定める。

ア 木造家屋

家屋の主たる部分（土台・柱・小屋組等）が木材により組み立てられているものをいう。

イ 非木造家屋

家屋の主たる部分が木材以外の構造材で組み立てられているものをいい、構造材の相違により、次のとおり区分する。

- (ア) 鉄骨鉄筋コンクリート造
- (イ) 鉄筋コンクリート造
- (ロ) 鉄骨造
- (ハ) 軽量鉄骨造
- (ニ) コンクリートブロック造
- (ホ) れんが造
- (ヘ) 発泡ポリスチレン造
- (フ) (ア)～(ヘ)以外の構造材で構成されているもの

第5 用途による区分

建物の用途は、建物の主たる用途により、次のように区分して定める。

ア 木造家屋

(ア) 戸建形式住宅用建物

もっぱら人の居住の用のみに供することを目的として建築された一戸建ての独立住宅の建物をいう。いわゆる二世帯住宅もこれに含まれる。

附属家用建物とは、主として住宅に付属してその近隣に建築される建物をいい、主たる家屋の用途（機能）を補完する目的に使用される。その用途は、物品の収納庫、作業場またはそれらの一部に居室を有するような建物をいう。（令和3基準年度までは「附属家用家屋」に区分されていたが、令和6基準年度より「戸建形式住宅用建物」に統合。）

(イ) 集合形式住宅用建物

集合形式住宅用建物とは、一棟の建物を数個に区画し、それぞれの区画が独立して居住の用に供するような建物で、原則として当該区画のみで人の生活が成り立つような構造、設備を有するものである。

寄宿舎用建物とは、一棟の建物内に多数の区画を有し、各区画には、生活単位として独立して生計を営むことができるような構造施設を備えず、廊下、便所、浴室、食堂などが共同使用の形式の建物をいい、各区画は居住生活の一部のみを満たす程度にとどめた構造形式の建物をいう。(令和3基準年度までは「共同住宅及び寄宿舎用建物」に区分されていたが、令和6基準年度より「集合形式住宅用建物」に名称変更。)

(ロ) 事務所、店舗用建物

事務所とは、室内において事務及び業務を取扱うのに適した構造、設備を有する建物をいう。洋風の構造のものが多く、事務内容に応じた備品等の配置及び客との面談スペースの確保等を効率的に自由に行えるように間取りの形状を単純で大きなものにしたものが多い。

店舗とは、もっぱら物品の販売又は客に飲食、休憩、遊戯などをさせることを目的として建築された建物をいう。(令和6基準年度より「事務所及び銀行用建物」と「店舗用建物」が統合されたため、銀行用建物もこの区分になる。)

料亭とは、和風設備の客席を設け、自家調理の飲食物を提供して客に遊興又は飲食される目的で建築された建物をいう。(料亭は、令和3基準年度まで「普通旅館及び料亭用建物」に区分されていたが、令和6基準年度より「事務所・店舗用建物」で評価する。)

(ハ) 病院用建物

医業を営むことを目的に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う。

(ニ) ホテル、旅館用建物

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。ただし、客室のすべてが洋式のものでなくても、これに準じた構造のものであれば、ホテルとして取り扱う。

旅館用建物は、令和3基準年度まで「普通旅館用建物」、「団体旅館用建物」、「簡易旅館用建物」の3つに分類されていたが、令和6基準年度より「旅館用建物」として、一つに統合及び名称変更された。

普通旅館用建物とは、客を宿泊させる目的として建築された和風の構造の建物を

いう。(普通旅館用建物は、令和3基準年度まで「普通旅館及び料亭用建物」に区分されていたが、令和6基準年度より「ホテル・旅館用建物」に名称変更。)

団体旅館用建物とは、主として団体客を対象とする構造の建物をいう。控えの間などがなく廊下から直接部屋に入りうる構造で、主として学生団体客を対象とする程度の旅館である。したがって、同じ団体客を扱う旅館であっても温泉地などの高級旅館はこれに該当しない。(団体旅館用建物は令和3基準年度まで「ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物」に区分されていたが、令和6基準年度より「ホテル・旅館用建物」に統合。)

簡易旅館用建物とは、客を宿泊させる目的で建築された建物であるが、睡眠及び休養に必要な最小限度の設備を有するものであり、いわゆる立体式ベッドを備えた簡易宿泊所程度のものをいう。(簡易旅館用建物は、令和3基準年度まで「ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物」に区分されていたが、令和6基準年度より「ホテル・旅館用建物」に名称変更。)

(h) 劇場用建物

演劇、音楽、演芸などを催し、客に見せ又は聞かせるために建築されたもので、その目的に必要な舞台装置、放送設備、投光設備等を有するホール型の建物をいう。一般的に梁間が広く天井高が高く、間仕切が少なく、固定式の客席が設置されている。

(k) 工場、倉庫用建物

物品の製造、加工、工作、修理、貯蔵及び保管の用に供することを目的として建築された建物で、営業上必要な構造、施設を有するものをいう。建物自体の構成部分は比較的単純で、基礎、壁体、屋根、床からなり、天井がない場合もある。

簡易附属家用建物とは、主として本屋に付属する簡易な構造の建物をいう。(簡易附属家用建物は、令和3基準年度まで「簡易附属家用建物」に区分されていたが、令和6基準年度より「工場・倉庫用建物」に統合。)

以下の建物区分については、令和6基準年度より廃止された。廃止された用途に係る家屋について、新增築家屋を評価する場合は、固定資産評価基準第2章第2節二1(2)の「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。」に従い評価を行う。

・併用住宅用建物

一棟用の建物内に居住の用に供する部分と店舗等住宅以外の用に供する部分とがあり、それぞれの用に供するために必要な構造及び設備を有する建物をいう。

- ・土蔵用建物

物品の保管、貯蔵を目的として建築された建物で、我が国在来の耐火構造の「蔵」をいう。一般的に土蔵造りといわれ、壁が厚く開口部が少ない防火建物である。

イ 非木造家屋

(ア)戸建形式住宅用建物

もっぱら居住の用に供することのみを目的として建築されたもので、これに必要な構造施設を有する建物をいう。

(イ)集合形式住宅用建物

集合形式住宅用建物とは、一棟の建物を数個に区画し、それぞれの区画が独立して居住の用に供するような建物で、原則として当該区画のみで人の生活が成り立つような構造、設備を有するものである。

寄宿舍用建物もこれに含まれ、寄宿舍用建物とは、一棟の建物内に多数の区画を有し、各区画には、生活単位として独立して生計を営むことができるような構造施設を備えず、廊下、便所、浴室、食堂などが共同使用の形式の建物をいい、各区画は居住生活の一部のみを満たす程度にとどめた構造形式の建物をいう。

(ウ)事務所、店舗用建物

特定又は不特定の事務又は業務を取り扱うのに適するように建築された建物を事務所といい、もっぱら物品の売買を目的とし又は客に飲食等サービスを提供することを目的として建築された建物を店舗、百貨店という。(百貨店は、令和3基準年度までは「事務所、店舗、百貨店用建物」に区分されていたが、令和6基準年度より「事務所、店舗用建物」に統合。百貨店が新築された際はこの再建築費評点基準表で評価する。)

劇場、娯楽場用等のホール型建物

映画、音楽、スポーツ、ダンス、演劇又は観せものを公衆に見せ、聞かせもしくは遊戯舞踏を行うことを本来の目的として建築され、これに必要な構造施設を有する建物をいう。(令和3基準年度までは「劇場、娯楽場用等のホール型建物」に区分されていたが、令和6基準年度より「事務所、店舗用建物」に統合。)

(エ)病院、ホテル用建物

医師又は歯科医師がもっぱら公衆又は不特定多数の人のために医業又は歯科医業を営むために必要な構造施設を有する建物を病院といい、1日又は数日を単位とする宿泊料又は室料を受けて人を宿泊させる目的で建築された建物をホテルという。

(オ)工場、倉庫用建物

物品の製造、加工、工作又は修理の用に供することを目的として建築された建物で、これらの業を営むのに必要な構造施設を有する建物を工場といい、物品の保管、集積の用に供することを目的として建築された建物で、これらの業を営むのに必要な構造

施設を有する建物を倉庫という。また、冷凍又は冷蔵機能を備え、保管温度が摂氏10度以下に保たれる倉庫を「冷蔵倉庫」という。(市場用建物は、令和3基準年度までは「工場、倉庫、市場用建物」に区分されていたが、令和6基準年度より「工場、倉庫用建物」に統合。市場用建物が新築された際はこの再建築費評点基準表で評価する。)

第6 家屋の所有者の認定

不動産登記されている家屋で、所有者として登録されるべき者は、賦課期日における登記名義人となる。

不動産登記されていない家屋(未登記家屋)で、所有者として登録されるべき者は、賦課期日における現にその家屋を所有している者となる。(法第343条第2項)

現にその家屋を所有している者は、以下に例示列举する場合等から総合的に判断し、その者に「家屋補充課税台帳登録届出書」の提出を求める。なお、「家屋補充課税台帳登録届出書」の提出が得られないときは、その者に対し文書で所有者に認定する旨の通知をしたうえで所有者として認定する。

- ① 建築確認申請における建築主
- ② その家屋に居住している者
- ③ その家屋を使用収益している者
- ④ その家屋の土地所有者
- ⑤ その他現にその家屋を所有していると判断するに足ることがら

第7 内装等の所有者の認定

家屋の所有者以外の者(以下「テナント」という。)が取り付け付けた附帯設備(法第343条第10項に規定する家屋の附帯設備をいう。以下同じ。)のうち、当該家屋に付合したことにより家屋の所有者が所有することとなったもの(以下「特定付帯設備」という。)は、当該家屋の評価に含める。

ただし、当該テナントの事業の用に供している特定付帯設備については、当該テナントをその所有者とみなし、償却資産として課税するため、当該家屋の評価に含めないものとする。(加古川市市税条例第51条第8項)

第8 家屋と償却資産の区分

固定資産税の課税客体である償却資産とは、土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産で、その減価償却額又は減価償却費が法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上損金又は計算に必要な経費に算入されるもののうち建物以外のもの(これに類

する資産で法人税又は所得税を課されない者が所有するものを含む)をいう。

第9 非課税部分等のある家屋の価格の区分

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格を二以上の部分に区別して求める必要がある場合においては、当該家屋の価格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格を求めるのに適当と認められる基準によって案分してそれぞれの部分の価格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格を求めることができるときは、それぞれの部分ごとに区分して評価額を求めても差し支えない。また、建物の区分所有等に関する法律に基づく区分所有家屋に係る家屋の価格についても同様とする。

第3章 再建築費評点数の算出

第1 再建築費評点基準表の取扱い

1 用途判定

再建築費評点数を算出する際の再建築費評点基準表（以下「評点基準表」という。）の用途判定に当たっては、評価対象家屋の現況の如何にかかわらず、当該家屋の本来の用途により、その適用すべき用途を判定する。

なお、一つの家屋が複数の用途に供されている場合、主たる用途をもって当該家屋の用途として適用する。

2 用途判定が困難な構造の家屋

家屋の構造の実態から見て、直ちに適用すべき評点基準表を定めることが困難な場合には、当該家屋の構造に最も類似する建物に係る基準表を適用する。

3 複数の構造を有する家屋

1棟の建物で2以上の異なった構造（木造と非木造、鉄筋コンクリート造と軽量鉄骨造など）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ものとする。

第2 再建築費評点数

再建築費評点数は、評価の対象となった家屋に適用される評点基準表を用いて付設するものである。再建築費評点数は、当該家屋の床面積に、床面積1㎡当たり再建築費評点数（以下「単位当たり評点数」という。）を乗じて算出する。

第3 単位当たり評点数

単位当たり評点数は、家屋の各部分に使用されている資材の種別、品等及び施工の様態等に応じ、該当する評点項目に定められている標準評点数に補正係数等乗じて求めた当該家屋の部分別ごとの評点数を合計し、延床面積で除して求める。この場合において、単位当たり評点数の100点未満の端数は切り捨てる。

なお、補正係数の適用についての取扱いは細則に定める。

第4 部分別評価による単位当たり評点数の算出

1 戸建形式住宅用丸太組構法建物以外の建物

部分別評価による家屋の単位当たり評点数は、木造家屋、非木造家屋の別に当該家屋の構造及び用途の区分に応じ、「固定資産評価基準別表第8 木造家屋再建築費評点基準表」又は「固定資産評価基準別表第12 非木造家屋再建築費評点基準表」を適用し求めるものとする。

2 戸建形式住宅用丸太組構法建物

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、求めるものとする。

第5 比準評価による単位当たり評点数の算出方法

評価基準には、市町村における評価事務の簡素合理化を図ろうとする趣旨により、比準による方法が規定されている（評価基準第2章第2節三）。

比準評価の方法は、当市に所在する家屋を、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家屋を標準家屋として選定し、当該標準家屋について部分別評価の方法によって再建築費評点数を付設し、比準家屋の再建築費評点数は、当該比準家屋と標準家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を考慮し、標準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求めるものである。

当市では、標準家屋と同一の区分に属する家屋については、標準家屋に比準させ単位当たり評点数を算出する。なお区分ごとの要件は以下のとおりとする。

ア 木造家屋

① 戸建形式住宅用建物

- ・ 2階建てであること
- ・ 延べ床面積が80㎡以上180㎡以下であること
- ・ 家屋の形状、使用資材等が標準家屋と比較して著しく乖離していないこと

② 集合形式住宅用建物

- ・ 2階建てであること
- ・ 1戸当たり20㎡から70㎡程度であること
- ・ 課税床面積に、共用部分のエントランス、管理人室、廊下又はこれらに類する部屋がないこと
- ・ 浴室がユニットバスであること

イ 軽量鉄骨造プレハブ家屋

① 戸建形式住宅用建物

- ・ 2階建てであること
- ・ 延べ床面積が80㎡以上160㎡以下であること
- ・ 家屋の形状、使用資材等が標準家屋と比較して著しく乖離していないこと

② 集合形式住宅用建物

- ・ 2階建てであること
- ・ 1戸当たり20㎡から70㎡程度であること
- ・ 課税床面積に、共用部分のエントランス、管理人室、廊下又はこれらに類する部屋がないこと
- ・ 浴室がユニットバスであること

ウ その他の家屋

上記ア、イに定める家屋以外の家屋において、建築数や施工事例等を総合的に考慮し、比準評価により家屋の単位当たり評点数を算出することができる。具体的な取扱いについては細則に定める。

第6 捕捉漏れ家屋又は新たに課税対象となった家屋（過年度の建築家屋）の単位当たり評点数の算出方法

過年度の建築家屋は、当該家屋の構造及び用途より細則に定める区分に応じて単位当たり評点数に比準させる。

ただし、当該家屋の建築年が前基準年度に該当する場合は、前基準年度における再建築費評点基準表を用いて第4又は第5の方法により単位当たり評点数を算出し、そこに第7に定める再建築費評点補正率を乗じることにより現在の単位当たり評点数を算出する。

第7 在来分家屋に係る単位当たり評点数の算出方法

在来分家屋の単位当たり評点数は、次の算式により求めるものとする。

[算式]

単位当たり評点数

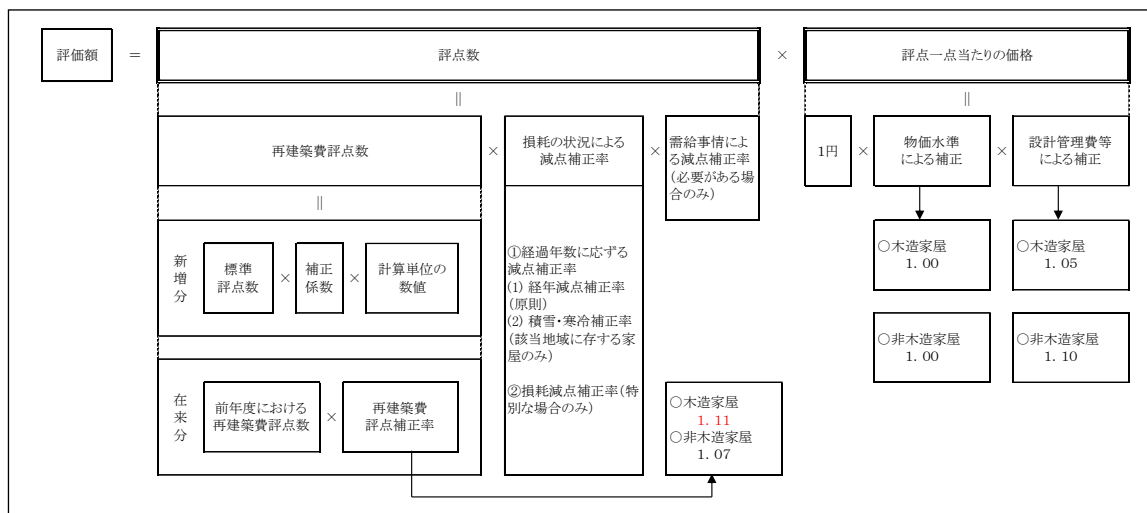
$$= \text{基準年度の前年度における単位当たり評点数} \times \text{再建築費評点補正率}$$

(次表に定める率)

再建築費評点補正率（令和6基準年度、総務省告示第385号より）

区 分	再建築費評点補正率
木 造 家 屋	1. 1 1
非 木 造 家 屋	1. 0 7

第4章 評価額の算出



第1 評価額

家屋の評価額は、次の算式により求めるものとし、1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てる。

[算式]

$$\text{評価額} = \text{評点数} \times \text{評点一点当たりの価格}$$

第2 評点数

評点数は、第2章に定める方法により算出した再建築費評点数を基礎とし、これに経年減点補正率基準表又は部分別損耗減点補正率基準表を用いて損耗の状況による減点を行って付設する。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。

家屋の評点数は、具体的には次の算式により求めることとし、乗算するごとに1点未満の端数があるときは、その端数を切り捨てる。

[算式]

$$\text{評点数} = \text{再建築費評点数} \times \text{損耗の状況による減点補正率} \times \text{需給事情による減点補正率}$$

第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。)を用いる。

ただし、天災、火災その他に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と認められる場合等においては、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。）を用いる。

ア 経年減点補正率

経年減点補正率は、家屋に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いる。

木造家屋については、用途別区分及び延床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分に従い別表1「木造家屋経年減点補正率基準表」に示されている当該木造家屋の経年減点補正率によって求める。

非木造家屋については、用途別区分及び構造別区分に従い、別表第2「非木造家屋経年減点補正率基準表」に示されている当該非木造家屋の経年減点補正率によって求める。

イ 損耗減点補正率

損耗減点補正率は、別表第3「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、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。

ウ 積雪・寒冷補正率

家屋の損耗が、積雪や寒冷の影響により通常以上に損耗が認められる場合に、その特別の損耗を評価上考慮するために積雪・寒冷補正率が設けられている。

なお、当市は固定資産評価基準別表第9の2において級数区分に定められておらず、積雪・寒冷補正率は適用しない。

第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、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格が減少すると認められる家屋等について、その減少する価格の範囲において求めるものとされている。

当市においては、原則として需給事情による減点補正率は適用しないものとする。

第5 評点一点当たりの価格

評点一点当たりの価格は、評価基準に「木造家屋又は非木造家屋の提示平均価格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で除して得た額に基づいて

市町村長が決定する。」(評価基準第2章第1節三)ことが本則に規定されている。しかし、在来分家屋については経過措置(価格の据置措置及び不均衡是正措置)が講じられるため、本則の規定による求め方では提示平均価格の算定に影響があり、適正な評点一点当たりの価格を求めることができない。したがって評価基準においては経過措置を設け、1円に「物価水準による補正率」と「設計管理費等による補正率」を乗じて得た額(小数点以下第二位未満は切り捨てる)を基礎として、市町村長が評点一点当たりの価格を求めるものとされている(評価基準第2章第4節三)。

① 物価水準による補正率

物価水準による補正率は、家屋の資材費、労務費等の工事原価の地域的格差等を考慮して定められている。当市において令和6基準年度分から適用される補正率は以下のとおりである。

ア 木造家屋

指定市以外の市町村にあつては、原則としてその市町村が所在する都道府県における指定市の率によるとされていることから、神戸市と同一の率である1.00とする。

イ 非木造家屋

全市町村を通じ、東京都(特別区の区域)と同一の率であるとされていることから、1.00とする。

② 設計管理費等による補正率

固定資産税における価格の基礎とされる再建築価格には、建築費を構成する一切の費用を含むものとされている。設計管理費等による補正率は、家屋の建築費に通常含まれている設計監理費、一般管理費、利潤等の工事原価に対する割合を考慮して定められている。

全市町村を通じ、木造家屋に係る設計管理費等による補正率は1.05、非木造家屋に係る設計管理費等による補正率は1.10とされていることから、当市においてもこの補正率とする。

ただし、床面積が概ね10㎡以下の家屋についての補正率は1.00とする。

第5章 在来分家屋の取扱い（経過措置等）

第1 経過措置の概要

在来分家屋の再建築費評点数の算出方法については、原則として前年度の再建築費評点数に再建築費評点補正率を乗じる方法によるとこととされている。

評価基準は原則として評価替えが行われる基準年度ごとに改正が行われ、再建築費評点基準表については、標準評点数が基準年度の賦課期日の属する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算定されている。（※）したがって、在来分家屋の評価替え（改正評価基準による再建築費評点数の算出）は、その時点における建築費の状況に見合ったものとなるため、建築費が上昇する局面にあたる時はこれに伴い再建築費評点数も上昇することとなり、この上昇分が家屋の時の経過によって生じる損耗分を超えている場合は評価替えに当たり算出された評価額が前基準年度の評価額を上回ることもある。

しかしながら、実際問題として家屋が経年的に損耗していくにもかかわらず、評価額が上昇し、税負担が増加することは納税者の理解を得にくいこと等を考慮して、下記の経過措置を講ずるものである。

（※）令和6基準年度の価格調査基準時点では、ウッドショックやウクライナ侵攻といった近年に例のない背景、また、建築資材価格の上昇率が同期間での一般物価の上昇率よりはるかに高いといったことを踏まえ、令和4年7月の物価水準をそのまま適用することが適当ではないと考えられる一部の資材について、標準評点数を算定する際に、一定の調整が行われている。

第2 基準年度における在来分家屋に係る価格の据置措置

在来分家屋で、1月1日の現況が前年1月1日の現況と異ならないと認められる家屋の価格は、次に掲げる（1）又は（2）のいずれかの低い価格によってその価格を求めるものとする。

- （1）第2章及び第3章により求めた価格
- （2）当該家屋の前年度の価格

第3 第2年度又は第3年度における在来分家屋に係る価格の据置措置

第2年度又は第3年度における在来分家屋の価格は、原則として新たな評価を行わず、その基準年度の価格で固定資産課税台帳に登録されたものとする。

第4 床面積の増減を伴う改築、用途変更その他の事由により現況と異なる家屋の価格の算出

在来分家屋で、床面積の増加を伴う改築（増築）により、当該年1月1日の現況が前年1月1日の現況と異なっていると認められる家屋（以下「現況と異なる家屋」という。）の価格は、当該家屋を増築に係る部分と増築に係る部分以外の部分とに区別して、それぞれの部分に相当する価格を算出し、これらを合計して当該年度の価格を求めることとする。

床面積の減少を伴う改築（減築）により現況と異なる家屋の価格は、次の算式により求める。

[算式]

$$\text{評 価 額} = \text{前年度の評価額} \div \text{前年度の床面積} \times \text{減築後の床面積}$$
$$\text{当初評価額} = \text{当 初の評価額} \div \text{前年度の床面積} \times \text{減築後の床面積}$$

なお、上記に該当しない家屋で特に現況と異なる家屋と認められるものについては、個別に事情を考慮のうえ価格を算出する。

第5 現況が異なる家屋の床面積の修正

在来分家屋で現況が異なる場合であっても、法務局の税務通知等により、必要に応じて価格を変更せずに計算単位である床面積を修正する。なお、具体的な取扱いについては細則に定める。

第6章 区分所有に係る家屋の取扱い

第1 区分所有に係る家屋

区分所有に係る家屋とは、建物の区分所有等に関する法律に規定する建物をいい、その構成は次表のとおりである。

構造及び利用上の分類		部分の区別		具体的事例等	所有者
区分所有に係る家屋	一	一棟の建物の構造上区分された部分で、独立して住居、店舗等の用途に供することができる部分（1条）	専有部分 （2条3項）	区分所有の目的とすることができる部分で、分譲マンションの各室及び店舗等をいう。	各区分所有者
	棟	数個の専有部分に通じる廊下又は階段室、その他構造上区分所有者全員又はその一部の共用に供される部分（4条1項）	共用部分 （2条4項）	規約共用部分 （4条2項）	規約により共用部分とされた部分で管理人室、集会所等をいう。
				法定共用部分	廊下、階段室、エレベーター室、壁体部分等をいう。
	附属の建物（4条2項）		規約共用部分	規約により共用部分とされた別棟の車庫、物置、ポンプ室等をいう。	共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかでない共用部分は、それらの区分所有者の共有に属する。

第2 区分所有に係る家屋の評価

区分所有に係る家屋の評価は、一棟の建物の構造上区分された部分で、独立して住居、店舗等の用に供する部分（以下「区分された部分」という。）ごとに価格を求めるものとする。

この場合において、「区分された部分」とは、区分登記された部分及び規約により共用部分とされた部分をいう。

第3 各区分された部分の床面積

区分された部分の床面積は、区分登記の床面積（一部の区分所有者のみの共用に供されることが明らかな法定共用部分があるときは、その法定共用部分の床面積をこれを共用する区分された部分の合計に占める各々の区分登記の床面積の割合により配分する。）に法定共用部分の床面積を各区分登記の床面積の割合により配分して求める。

第4 区分された部分の単位当たり評点数の算出方法

区分された部分の単位当たり評点数は、一棟の家屋を単位として評価を行い求めるものとするが、各区分された部分の構造、仕上げ、建築設備等に著しい差異がある場合においては、その差異に応じ、区分された部分の床面積を基礎として、区分された部分ごとに単位当たり評点数を算出するものとする。

第5 規約共用部分の取扱いについて

集会室や管理人室等の規約共用部分について、これを共用する各専有部分の床面積で案分した面積を基に、これらを共用する各専有部分の従たる建物として分割し、各専有部分の価格に含めることとする。

第7章 附則

本評価要領の実施に関し必要な事項は、細則に定める。

別表1 木造経年減点補正率基準表

経年減点 (木造①)

1. 専用住宅、共同住宅、寄宿舎及び 併用住宅用建物 (種類コード 01~08・36)		2. 高齢者住宅、農家住宅、養老施設住宅用建物 (種類コード 09・10)		3. ホテル、旅館及び料亭・宴会場用建物 (種類コード 11~13・15)		4. 事務所、銀行及び店舗用建物 (種類コード 14・16~18・38・39)	
15	20	25	35	15	20	25	35
61,190点未満	95,820点未満	47,770点未満	113,140点未満	64,650点未満	113,140点未満	44,300点未満	61,190点未満
95,820点以上	113,140点以上	144,300点以上	144,300点以上	131,650点以上	144,300点以上	95,820点以上	144,300点以上
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
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.65
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.63
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.61
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.59
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.56
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.54
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.52
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.50
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.47
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.45
15	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.43
16	0.32	16	0.40	16	0.48	16	0.48
17	0.29	17	0.38	17	0.46	17	0.46
18	0.26	18	0.36	18	0.44	18	0.44
19	0.23	19	0.34	19	0.42	19	0.42
20	0.20	20	0.31	20	0.40	20	0.40
21	0.29	21	0.42	21	0.47	21	0.47
22	0.27	22	0.40	22	0.45	22	0.45
23	0.25	23	0.39	23	0.43	23	0.43
24	0.22	24	0.37	24	0.41	24	0.41
25	0.20	25	0.36	25	0.39	25	0.39
26	0.34	26	0.43	26	0.50	26	0.50
27	0.33	27	0.42	27	0.49	27	0.49
28	0.31	28	0.41	28	0.48	28	0.48
29	0.29	29	0.39	29	0.47	29	0.47
30	0.28	30	0.38	30	0.46	30	0.46
31	0.26	31	0.36	31	0.44	31	0.44
32	0.25	32	0.35	32	0.43	32	0.43
33	0.23	33	0.33	33	0.41	33	0.41
34	0.22	34	0.32	34	0.40	34	0.40
35	0.20	35	0.30	35	0.38	35	0.38

経年減点 (木造②)

5. 劇場、映画館及び娯楽用建物 (種類コード 19・21)		6. 公共浴場用建物 (種類コード 20)		7. 工場及び倉庫用建物 (種類コード 22～27・40・41・42・43)		8. 土蔵用建物 (種類コード 34・35)		9. 附属家 (種類コード 28～33)	
61,190点以上 95,520点未満		83,120点以上 113,140点未満		41,560点未満 53,110点未満		78,500点未満 155,860点未満		38,100点未満 58,880点未満	
95,520点以上 144,300点未満		113,140点以上 13,140点以上		53,110点以上 64,650点未満		155,860点以上 185,860点未満		58,880点以上 88,880点以上	
15	20	15	20	15	20	15	20	10	15
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.66	4	0.66	4	0.66	4	0.66
5	0.62	5	0.62	5	0.62	5	0.62	5	0.62
6	0.58	6	0.58	6	0.58	6	0.58	6	0.58
7	0.53	7	0.53	7	0.53	7	0.53	7	0.53
8	0.49	8	0.49	8	0.49	8	0.49	8	0.49
9	0.45	9	0.45	9	0.45	9	0.45	9	0.45
10	0.41	10	0.41	10	0.41	10	0.41	10	0.41
11	0.37	11	0.37	11	0.37	11	0.37	11	0.37
12	0.33	12	0.33	12	0.33	12	0.33	12	0.33
13	0.28	13	0.28	13	0.28	13	0.28	13	0.28
14	0.24	14	0.24	14	0.24	14	0.24	14	0.24
15	0.20	15	0.20	15	0.20	15	0.20	15	0.20
16	0.32	16	0.32	16	0.32	16	0.32	16	0.32
17	0.29	17	0.29	17	0.29	17	0.29	17	0.29
18	0.26	18	0.26	18	0.26	18	0.26	18	0.26
19	0.23	19	0.23	19	0.23	19	0.23	19	0.23
20	0.20	20	0.20	20	0.20	20	0.20	20	0.20
21	0.29	21	0.29	21	0.29	21	0.29	21	0.29
22	0.27	22	0.27	22	0.27	22	0.27	22	0.27
23	0.25	23	0.25	23	0.25	23	0.25	23	0.25
24	0.22	24	0.22	24	0.22	24	0.22	24	0.22
25	0.20	25	0.20	25	0.20	25	0.20	25	0.20
26	0.27	26	0.27	26	0.27	26	0.27	26	0.27
27	0.26	27	0.26	27	0.26	27	0.26	27	0.26
28	0.24	28	0.24	28	0.24	28	0.24	28	0.24
29	0.22	29	0.22	29	0.22	29	0.22	29	0.22
30	0.20	30	0.20	30	0.20	30	0.20	30	0.20

別表2 非木造経年減点補正率基準表

1. 事務所、銀行用建物及び2～8以外の建物 (構造 10・14・16・28～36・38)		2. 住宅、アパート用 (構造 02～08)		3. 店舗及び病院用建物 (構造 17・21・39)	
SRC RC	RC 石造	鉄骨造(S)		鉄骨造(S)	
		4層以下	5層以上	4層以下	5層以上
1	0.9877	0.9840	0.9800	0.9840	0.9800
2	0.9754	0.9650	0.9644	0.9644	0.9600
3	0.9631	0.9520	0.9467	0.9467	0.9400
4	0.9508	0.9380	0.9289	0.9289	0.9200
5	0.9385	0.9260	0.9111	0.9111	0.9000
6	0.9262	0.9140	0.8933	0.8933	0.8800
7	0.9139	0.8880	0.8756	0.8756	0.8600
8	0.9015	0.8720	0.8578	0.8578	0.8400
9	0.8892	0.8560	0.8400	0.8400	0.8200
10	0.8769	0.8400	0.8222	0.8222	0.8000
11	0.8646	0.8240	0.8044	0.8044	0.7800
12	0.8523	0.8080	0.7867	0.7867	0.7600
13	0.8400	0.7920	0.7689	0.7689	0.7400
14	0.8277	0.7760	0.7511	0.7511	0.7200
15	0.8154	0.7600	0.7333	0.7333	0.7000
16	0.8031	0.7440	0.7156	0.7156	0.6800
17	0.7908	0.7280	0.6967	0.6967	0.6600
18	0.7785	0.7120	0.6800	0.6800	0.6400
19	0.7662	0.6960	0.6622	0.6622	0.6200
20	0.7539	0.6800	0.6444	0.6444	0.6000
21	0.7415	0.6640	0.6267	0.6267	0.5800
22	0.7292	0.6480	0.6089	0.6089	0.5600
23	0.7169	0.6320	0.5911	0.5911	0.5400
24	0.7046	0.6160	0.5733	0.5733	0.5200
25	0.6923	0.6000	0.5556	0.5556	0.5000
26	0.6800	0.5840	0.5378	0.5378	0.4800
27	0.6677	0.5680	0.5200	0.5200	0.4600
28	0.6554	0.5520	0.5022	0.5022	0.4400
29	0.6431	0.5360	0.4844	0.4844	0.4200
30	0.6308	0.5200	0.4667	0.4667	0.4000
31	0.6185	0.5040	0.4489	0.4489	0.3800
32	0.6062	0.4880	0.4311	0.4311	0.3600
33	0.5939	0.4720	0.4133	0.4133	0.3400
34	0.5815	0.4560	0.3956	0.3956	0.3200
35	0.5692	0.4400	0.3778	0.3778	0.3000
36	0.5569	0.4240	0.3600	0.3600	0.2800
37	0.5446	0.4080	0.3422	0.3422	0.2600
38	0.5323	0.3920	0.3244	0.3244	0.2400
39	0.5200	0.3760	0.3067	0.3067	0.2200
40	0.5077	0.3600	0.2889	0.2889	0.2000
41	0.4954	0.3440	0.2711	0.2711	0.1800
42	0.4831	0.3280	0.2533	0.2533	0.1600
43	0.4708	0.3120	0.2356	0.2356	0.1400
44	0.4585	0.2960	0.2178	0.2178	0.1200
45	0.4462	0.2800	0.2000	0.2000	0.1000
46	0.4339	0.2640	0.1822	0.1822	0.0800
47	0.4215	0.2480	0.1644	0.1644	0.0600
48	0.4092	0.2320	0.1467	0.1467	0.0400
49	0.3969	0.2160	0.1289	0.1289	0.0200
50	0.3846	0.2000	0.1111	0.1111	0.0000
51	0.3723	0.1840	0.0933	0.0933	0.0000
52	0.3600	0.1680	0.0756	0.0756	0.0000
53	0.3477	0.1520	0.0578	0.0578	0.0000
54	0.3354	0.1360	0.0400	0.0400	0.0000
55	0.3231	0.1200	0.0222	0.0222	0.0000
56	0.3108	0.1040	0.0044	0.0044	0.0000
57	0.2985	0.0880	0.0000	0.0000	0.0000
58	0.2862	0.0720	0.0000	0.0000	0.0000
59	0.2739	0.0560	0.0000	0.0000	0.0000
60	0.2615	0.0400	0.0000	0.0000	0.0000
61	0.2492	0.0240	0.0000	0.0000	0.0000
62	0.2369	0.0080	0.0000	0.0000	0.0000
63	0.2246	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
64	0.2123	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
65	0.2000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

経年減点 (非木②)

4. 百貨店、中央、脚場及び駅東場建物		↓(06.07)		↓(06.07)	
(種類コード 15・18・19)		れんが、CB		れんが、CB	
SRC	05	35	28	35	20
R/C	02~04	05	05	05	05
	石造	4mm超	3mm超	4mm超	3mm以下
1	0.9822	1	0.9714	1	0.9600
2	0.9644	2	0.9543	2	0.9200
3	0.9510	3	0.9413	3	0.8800
4	0.9289	4	0.9086	4	0.8400
5	0.9111	5	0.8857	5	0.8000
6	0.9040	6	0.8929	6	0.7600
7	0.8880	7	0.8756	7	0.7200
8	0.8720	8	0.8578	8	0.6800
9	0.8560	9	0.8400	9	0.6400
10	0.8400	10	0.8222	10	0.6000
11	0.8240	11	0.8044	11	0.5600
12	0.8080	12	0.7867	12	0.5200
13	0.7920	13	0.7689	13	0.4800
14	0.7760	14	0.7511	14	0.4400
15	0.7600	15	0.7333	15	0.4000
16	0.7440	16	0.7156	16	0.3600
17	0.7280	17	0.6978	17	0.3200
18	0.7120	18	0.6800	18	0.2800
19	0.6960	19	0.6622	19	0.2400
20	0.6800	20	0.6444	20	0.2000
21	0.6640	21	0.6267	21	0.1600
22	0.6480	22	0.6089	22	0.1200
23	0.6320	23	0.5911	23	0.0800
24	0.6160	24	0.5733	24	0.0400
25	0.6000	25	0.5556	25	0.0000
26	0.5840	26	0.5378	26	0.2571
27	0.5680	27	0.5200	27	0.2286
28	0.5520	28	0.5022	28	0.2000
29	0.5360	29	0.4844	29	0.1714
30	0.5200	30	0.4667	30	0.1429
31	0.5040	31	0.4489	31	0.1143
32	0.4880	32	0.4311	32	0.0857
33	0.4720	33	0.4133	33	0.0571
34	0.4560	34	0.3956	34	0.0286
35	0.4400	35	0.3778	35	0.0000
36	0.4240	36	0.3600	36	0.2000
37	0.4080	37	0.3422	37	0.1714
38	0.3920	38	0.3244	38	0.1429
39	0.3760	39	0.3067	39	0.1143
40	0.3600	40	0.2889	40	0.0857
41	0.3440	41	0.2711	41	0.0571
42	0.3280	42	0.2533	42	0.0286
43	0.3120	43	0.2356	43	0.0000
44	0.2960	44	0.2178	44	0.2000
45	0.2800	45	0.2000	45	0.1714
46	0.2640				0.1429
47	0.2480				0.1143
48	0.2320				0.0857
49	0.2160				0.0571
50	0.2000				0.0286

5. ホテル及び旅館建物		↓(06.07)		↓(06.07)	
(種類コード 11~18)		れんが、CB		れんが、CB	
SRC	05	35	28	35	20
R/C	02~04	05	05	05	05
	石造	4mm超	3mm超	4mm超	3mm以下
1	0.9822	1	0.9714	1	0.9600
2	0.9644	2	0.9543	2	0.9200
3	0.9467	3	0.9413	3	0.8800
4	0.9289	4	0.9086	4	0.8400
5	0.9111	5	0.8857	5	0.8000
6	0.8933	6	0.8629	6	0.7600
7	0.8756	7	0.8400	7	0.7200
8	0.8578	8	0.8171	8	0.6800
9	0.8400	9	0.7943	9	0.6400
10	0.8222	10	0.7714	10	0.6000
11	0.8044	11	0.7486	11	0.5600
12	0.7867	12	0.7257	12	0.5200
13	0.7689	13	0.7029	13	0.4800
14	0.7511	14	0.6800	14	0.4400
15	0.7333	15	0.6571	15	0.4000
16	0.7156	16	0.6343	16	0.3600
17	0.6978	17	0.6114	17	0.3200
18	0.6800	18	0.5886	18	0.2800
19	0.6622	19	0.5657	19	0.2400
20	0.6444	20	0.5429	20	0.2000
21	0.6267	21	0.5200	21	0.1600
22	0.6089	22	0.4971	22	0.1200
23	0.5911	23	0.4743	23	0.0800
24	0.5733	24	0.4514	24	0.0400
25	0.5556	25	0.4286	25	0.2857
26	0.5378	26	0.4057	26	0.2571
27	0.5200	27	0.3829	27	0.2286
28	0.5022	28	0.3600	28	0.2000
29	0.4844	29	0.3371	29	0.1714
30	0.4667	30	0.3143	30	0.1429
31	0.4489	31	0.2914	31	0.1143
32	0.4311	32	0.2686	32	0.0857
33	0.4133	33	0.2457	33	0.0571
34	0.3956	34	0.2229	34	0.0286
35	0.3778	35	0.2000	35	0.0000
36	0.3600	36	0.1714	36	0.2000
37	0.3422	37	0.1429	37	0.1714
38	0.3244	38	0.1143	38	0.1429
39	0.3067	39	0.0857	39	0.1143
40	0.2889	40	0.0571	40	0.0857
41	0.2711	41	0.0286	41	0.0571
42	0.2533	42	0.0000	42	0.0286
43	0.2356	43	0.2356	43	0.2000
44	0.2178	44	0.2178	44	0.1714
45	0.2000	45	0.2000	45	0.1429

6. 市場用建物		れんが、CB		れんが、CB	
(種類コード 22)		石造		石造	
SRC	35	35	28	35	20
R/C	05	05	05	05	05
	4mm超	3mm超	4mm以下	3mm以下	3mm以下
1	0.9822	1	0.9714	1	0.9600
2	0.9644	2	0.9543	2	0.9200
3	0.9467	3	0.9413	3	0.8800
4	0.9289	4	0.9086	4	0.8400
5	0.9111	5	0.8857	5	0.8000
6	0.8933	6	0.8629	6	0.7600
7	0.8756	7	0.8400	7	0.7200
8	0.8578	8	0.8171	8	0.6800
9	0.8400	9	0.7943	9	0.6400
10	0.8222	10	0.7714	10	0.6000
11	0.8044	11	0.7486	11	0.5600
12	0.7867	12	0.7257	12	0.5200
13	0.7689	13	0.7029	13	0.4800
14	0.7511	14	0.6800	14	0.4400
15	0.7333	15	0.6571	15	0.4000
16	0.7156	16	0.6343	16	0.3600
17	0.6978	17	0.6114	17	0.3200
18	0.6800	18	0.5886	18	0.2800
19	0.6622	19	0.5657	19	0.2400
20	0.6444	20	0.5429	20	0.2000
21	0.6267	21	0.5200	21	0.1600
22	0.6089	22	0.4971	22	0.1200
23	0.5911	23	0.4743	23	0.0800
24	0.5733	24	0.4514	24	0.0400
25	0.5556	25	0.4286	25	0.2857
26	0.5378	26	0.4057	26	0.2571
27	0.5200	27	0.3829	27	0.2286
28	0.5022	28	0.3600	28	0.2000
29	0.4844	29	0.3371	29	0.1714
30	0.4667	30	0.3143	30	0.1429
31	0.4489	31	0.2914	31	0.1143
32	0.4311	32	0.2686	32	0.0857
33	0.4133	33	0.2457	33	0.0571
34	0.3956	34	0.2229	34	0.0286
35	0.3778	35	0.2000	35	0.0000
36	0.3600	36	0.1714	36	0.2000
37	0.3422	37	0.1429	37	0.1714
38	0.3244	38	0.1143	38	0.1429
39	0.3067	39	0.0857	39	0.1143
40	0.2889	40	0.0571	40	0.0857
41	0.2711	41	0.0286	41	0.0571
42	0.2533	42	0.0000	42	0.0286
43	0.2356	43	0.2356	43	0.2000
44	0.2178	44	0.2178	44	0.1714
45	0.2000	45	0.2000	45	0.1429

経年減点 (非木③)

7. 公衆浴場用建物
(種類コード 20)

SRC	れんが、CB		鉄骨造 (S) 4mm層	鉄骨造 (G・PS)	
	石造	30		3mm層 4mm以下	3mm以下
35	0.9711	0.9765	1	0.9733	1
1	0.9619	0.9619	1	0.9619	1
2	0.9529	0.9467	2	0.9529	2
3	0.9314	0.9294	3	0.9294	3
4	0.9086	0.9059	4	0.9033	4
5	0.8857	0.8824	5	0.8867	5
6	0.8629	0.8588	6	0.8600	6
7	0.8400	0.8353	7	0.8333	7
8	0.8171	0.8118	8	0.8067	8
9	0.7943	0.7882	9	0.7833	9
10	0.7714	0.7647	10	0.7583	10
11	0.7486	0.7412	11	0.7367	11
12	0.7257	0.7176	12	0.7123	12
13	0.7029	0.6941	13	0.6883	13
14	0.6800	0.6706	14	0.6667	14
15	0.6571	0.6471	15	0.6400	15
16	0.6343	0.6235	16	0.6133	16
17	0.6114	0.6000	17	0.5867	17
18	0.5886	0.5765	18	0.5600	18
19	0.5657	0.5529	19	0.5333	19
20	0.5429	0.5294	20	0.5067	20
21	0.5200	0.5059	21	0.4800	21
22	0.4971	0.4824	22	0.4533	22
23	0.4743	0.4588	23	0.4267	23
24	0.4514	0.4353	24	0.4000	24
25	0.4286	0.4118	25	0.3733	25
26	0.4057	0.3882	26	0.3467	26
27	0.3829	0.3647	27	0.3200	27
28	0.3600	0.3412	28	0.3123	28
29	0.3371	0.3176	29	0.2857	29
30	0.3143	0.2941	30	0.2591	30
31	0.2914	0.2706	31	0.2323	31
32	0.2686	0.2471	32	0.2057	32
33	0.2457	0.2235	33	0.1791	33
34	0.2229	0.2000	34	0.1523	34
35	0.2000	0.2000	35	0.1257	35

8. 工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物
(1)一般のもの (種類コード 23-27・30-43)

SRC	れんが、CB		鉄骨造 (S) 4mm層	鉄骨造 (G・PS)	
	石造	40		3mm層 4mm以下	3mm以下
1	0.9822	0.9800	1	0.9771	1
2	0.9643	0.9600	2	0.9543	2
3	0.9467	0.9400	3	0.9314	3
4	0.9289	0.9200	4	0.9086	4
5	0.9111	0.9000	5	0.8857	5
6	0.8933	0.8800	6	0.8629	6
7	0.8756	0.8600	7	0.8400	7
8	0.8578	0.8400	8	0.8171	8
9	0.8400	0.8200	9	0.7943	9
10	0.8222	0.8000	10	0.7714	10
11	0.8044	0.7800	11	0.7486	11
12	0.7867	0.7600	12	0.7257	12
13	0.7689	0.7400	13	0.7029	13
14	0.7511	0.7200	14	0.6800	14
15	0.7333	0.7000	15	0.6571	15
16	0.7156	0.6800	16	0.6343	16
17	0.6978	0.6600	17	0.6114	17
18	0.6800	0.6400	18	0.5886	18
19	0.6622	0.6200	19	0.5657	19
20	0.6444	0.6000	20	0.5429	20
21	0.6267	0.5800	21	0.5200	21
22	0.6089	0.5600	22	0.4971	22
23	0.5911	0.5400	23	0.4743	23
24	0.5733	0.5200	24	0.4514	24
25	0.5556	0.5000	25	0.4286	25
26	0.5378	0.4800	26	0.4057	26
27	0.5200	0.4600	27	0.3829	27
28	0.5022	0.4400	28	0.3600	28
29	0.4844	0.4200	29	0.3371	29
30	0.4667	0.4000	30	0.3143	30
31	0.4489	0.3800	31	0.2914	31
32	0.4311	0.3600	32	0.2686	32
33	0.4133	0.3400	33	0.2457	33
34	0.3956	0.3200	34	0.2229	34
35	0.3778	0.3000	35	0.2000	35
36	0.3600	0.2800	36	0.1771	36
37	0.3422	0.2600	37	0.1543	37
38	0.3244	0.2400	38	0.1314	38
39	0.3067	0.2200	39	0.1086	39
40	0.2889	0.2000	40	0.0857	40
41	0.2711	0.1800	41	0.0629	41
42	0.2533	0.1600	42	0.0400	42
43	0.2356	0.1400	43	0.0171	43
44	0.2178	0.1200	44	0.0000	44
45	0.2000	0.2000	45	0.0000	45

8. 工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物
(2)耐火性を有する躯体又は躯体の主要部を受けるもの、消火設備用、放射線を受けるもの(種類4)

SRC	れんが、CB		鉄骨造 (S) 4mm層	鉄骨造 (G・PS)	
	石造	24		3mm層 4mm以下	3mm以下
1	0.9692	0.9667	1	0.9636	1
2	0.9514	0.9483	2	0.9473	2
3	0.9337	0.9300	3	0.9269	3
4	0.9160	0.9117	4	0.9065	4
5	0.8982	0.8933	5	0.8912	5
6	0.8805	0.8750	6	0.8750	6
7	0.8627	0.8567	7	0.8583	7
8	0.8449	0.8383	8	0.8419	8
9	0.8271	0.8200	9	0.8250	9
10	0.8093	0.8017	10	0.8086	10
11	0.7915	0.7833	11	0.7921	11
12	0.7737	0.7650	12	0.7756	12
13	0.7559	0.7467	13	0.7591	13
14	0.7381	0.7283	14	0.7426	14
15	0.7203	0.7100	15	0.7261	15
16	0.7025	0.6917	16	0.7096	16
17	0.6847	0.6733	17	0.6931	17
18	0.6669	0.6550	18	0.6766	18
19	0.6491	0.6367	19	0.6601	19
20	0.6313	0.6183	20	0.6436	20
21	0.6135	0.6000	21	0.6271	21
22	0.5957	0.5817	22	0.6106	22
23	0.5779	0.5633	23	0.5941	23
24	0.5601	0.5450	24	0.5776	24
25	0.5423	0.5267	25	0.5611	25
26	0.5245	0.5083	26	0.5446	26
27	0.5067	0.4893	27	0.5281	27
28	0.4889	0.4693	28	0.5116	28
29	0.4711	0.4500	29	0.4951	29
30	0.4533	0.4300	30	0.4786	30
31	0.4355	0.4100	31	0.4621	31
32	0.4177	0.3900	32	0.4456	32
33	0.4000	0.3700	33	0.4291	33
34	0.3822	0.3500	34	0.4126	34
35	0.3644	0.3200	35	0.3961	35
36	0.3466	0.3000	36	0.3796	36
37	0.3288	0.2800	37	0.3631	37
38	0.3110	0.2600	38	0.3466	38
39	0.2932	0.2400	39	0.3301	39
40	0.2754	0.2200	40	0.3136	40
41	0.2576	0.2000	41	0.2971	41
42	0.2398	0.1800	42	0.2806	42
43	0.2220	0.1600	43	0.2641	43
44	0.2042	0.1400	44	0.2476	44
45	0.1864	0.1200	45	0.2311	45

経年減点 (非木④)

R C		れんが、C B		鉄骨造 (S)		鉄骨造 (LG・PS)		鉄骨造	
右造		4mm超		3mm超 4mm以下		3mm以下		3mm以下	
35	30	28	20	15	35	30	28	20	15
1	0.9771	1	0.9733	1	0.9714	1	0.9600	1	0.9467
2	0.9543	2	0.9467	2	0.9429	2	0.9200	2	0.8933
3	0.9314	3	0.9200	3	0.9143	3	0.8800	3	0.8400
4	0.9086	4	0.8933	4	0.8857	4	0.8400	4	0.7867
5	0.8857	5	0.8667	5	0.8571	5	0.8000	5	0.7333
6	0.8629	6	0.8400	6	0.8286	6	0.7600	6	0.6800
7	0.8400	7	0.8133	7	0.8000	7	0.7200	7	0.6267
8	0.8171	8	0.7867	8	0.7714	8	0.6800	8	0.5733
9	0.7943	9	0.7600	9	0.7429	9	0.6400	9	0.5200
10	0.7714	10	0.7333	10	0.7143	10	0.6000	10	0.4667
11	0.7486	11	0.7067	11	0.6857	11	0.5600	11	0.4133
12	0.7257	12	0.6800	12	0.6571	12	0.5200	12	0.3600
13	0.7029	13	0.6533	13	0.6286	13	0.4800	13	0.3067
14	0.6800	14	0.6267	14	0.6000	14	0.4400	14	0.2533
15	0.6571	15	0.6000	15	0.5714	15	0.4000	15	0.2000
16	0.6343	16	0.5733	16	0.5429	16	0.3600		
17	0.6114	17	0.5467	17	0.5143	17	0.3200		
18	0.5886	18	0.5200	18	0.4857	18	0.2800		
19	0.5657	19	0.4933	19	0.4571	19	0.2400		
20	0.5429	20	0.4667	20	0.4286	20	0.2000		
21	0.5200	21	0.4400	21	0.4000				
22	0.4971	22	0.4133	22	0.3714				
23	0.4743	23	0.3867	23	0.3429				
24	0.4514	24	0.3600	24	0.3143				
25	0.4286	25	0.3333	25	0.2857				
26	0.4057	26	0.3067	26	0.2571				
27	0.3829	27	0.2800	27	0.2286				
28	0.3600	28	0.2533	28	0.2000				
29	0.3371	29	0.2267						
30	0.3143	30	0.2000						
31	0.2914								
32	0.2686								
33	0.2457								
34	0.2229								
35	0.2000								

別表3 損耗減点補正率基準表

損耗度	損 耗 状 況	損耗残価率
0	通常以上の損耗がないもの	1. 0 0
1	当該部分別の価格の10%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0. 9 0
2	当該部分別の価格の20%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0. 8 0
3	当該部分別の価格の30%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0. 7 0
4	当該部分別の価格の40%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0. 6 0
5	当該部分別の価格の50%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0. 5 0
6	当該部分別の価格の60%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0. 4 0
7	当該部分別の価格の70%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0. 3 0
8	当該部分別の価格の80%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0. 2 0
9	当該部分別の価格の90%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0. 1 0
10	当該部分別の原形をとどめないとき又はその復旧が不能であるとき	0. 0 0

別表4 再建築費評点補正率（上昇率）

大規模（一般）	年												
	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
48	1.820	1.400											
49	2.002	1.540	1.100										
50	2.492	1.910	1.364	1.240									
51	2.982	2.260	1.511	1.259	0.900								
52	3.472	2.590	1.711	1.359	1.000	0.700							
53	3.962	2.940	1.911	1.459	1.050	0.750	0.500						
54	4.452	3.290	2.111	1.559	1.100	0.800	0.550	0.300					
55	4.942	3.590	2.311	1.659	1.150	0.850	0.600	0.350	0.100				
56	5.432	3.890	2.511	1.759	1.200	0.900	0.650	0.400	0.150	0.050			
57	5.922	4.190	2.711	1.859	1.250	0.950	0.700	0.450	0.200	0.100	0.050		
58	6.412	4.490	2.911	1.959	1.300	1.000	0.750	0.500	0.250	0.150	0.100	0.050	
59	6.902	4.790	3.111	2.059	1.350	1.050	0.800	0.550	0.300	0.200	0.150	0.100	0.050
60	7.392	5.090	3.311	2.159	1.400	1.100	0.850	0.600	0.350	0.250	0.200	0.150	0.100
61	7.882	5.390	3.511	2.259	1.450	1.150	0.900	0.650	0.400	0.300	0.250	0.200	0.150
62	8.372	5.690	3.711	2.359	1.500	1.200	0.950	0.700	0.450	0.350	0.300	0.250	0.200
63	8.862	5.990	3.911	2.459	1.550	1.250	1.000	0.750	0.500	0.400	0.350	0.300	0.250
64	9.352	6.290	4.111	2.559	1.600	1.300	1.050	0.800	0.550	0.450	0.400	0.350	0.300
65	9.842	6.590	4.311	2.659	1.650	1.350	1.100	0.850	0.600	0.500	0.450	0.400	0.350
66	10.332	6.890	4.511	2.759	1.700	1.400	1.150	0.900	0.650	0.550	0.500	0.450	0.400
67	10.822	7.190	4.711	2.859	1.750	1.450	1.200	0.950	0.700	0.600	0.550	0.500	0.450
68	11.312	7.490	4.911	2.959	1.800	1.500	1.250	1.000	0.750	0.650	0.600	0.550	0.500
69	11.802	7.790	5.111	3.059	1.850	1.550	1.300	1.050	0.800	0.700	0.650	0.600	0.550
70	12.292	8.090	5.311	3.159	1.900	1.600	1.350	1.100	0.850	0.750	0.700	0.650	0.600
71	12.782	8.390	5.511	3.259	1.950	1.650	1.400	1.150	0.900	0.800	0.750	0.700	0.650
72	13.272	8.690	5.711	3.359	2.000	1.700	1.450	1.200	0.950	0.850	0.800	0.750	0.700
73	13.762	8.990	5.911	3.459	2.050	1.750	1.500	1.250	1.000	0.900	0.850	0.800	0.750
74	14.252	9.290	6.111	3.559	2.100	1.800	1.550	1.300	1.050	0.950	0.900	0.850	0.800
75	14.742	9.590	6.311	3.659	2.150	1.850	1.600	1.350	1.100	1.000	0.950	0.900	0.850
76	15.232	9.890	6.511	3.759	2.200	1.900	1.650	1.400	1.150	1.050	1.000	0.950	0.900
77	15.722	10.190	6.711	3.859	2.250	1.950	1.700	1.450	1.200	1.100	1.050	1.000	0.950
78	16.212	10.490	6.911	3.959	2.300	2.000	1.750	1.500	1.250	1.150	1.100	1.050	1.000
79	16.702	10.790	7.111	4.059	2.350	2.050	1.800	1.550	1.300	1.200	1.150	1.100	1.050
80	17.192	11.090	7.311	4.159	2.400	2.100	1.850	1.600	1.350	1.250	1.200	1.150	1.100
81	17.682	11.390	7.511	4.259	2.450	2.150	1.900	1.650	1.400	1.300	1.250	1.200	1.150
82	18.172	11.690	7.711	4.359	2.500	2.200	1.950	1.700	1.450	1.350	1.300	1.250	1.200
83	18.662	11.990	7.911	4.459	2.550	2.250	2.000	1.750	1.500	1.400	1.350	1.300	1.250
84	19.152	12.290	8.111	4.559	2.600	2.300	2.050	1.800	1.550	1.450	1.400	1.350	1.300
85	19.642	12.590	8.311	4.659	2.650	2.350	2.100	1.850	1.600	1.500	1.450	1.400	1.350
86	20.132	12.890	8.511	4.759	2.700	2.400	2.150	1.900	1.650	1.550	1.500	1.450	1.400
87	20.622	13.190	8.711	4.859	2.750	2.450	2.200	1.950	1.700	1.600	1.550	1.500	1.450
88	21.112	13.490	8.911	4.959	2.800	2.500	2.250	2.000	1.750	1.650	1.600	1.550	1.500
89	21.602	13.790	9.111	5.059	2.850	2.550	2.300	2.050	1.800	1.700	1.650	1.600	1.550
90	22.092	14.090	9.311	5.159	2.900	2.600	2.350	2.100	1.850	1.750	1.700	1.650	1.600
91	22.582	14.390	9.511	5.259	2.950	2.650	2.400	2.150	1.900	1.800	1.750	1.700	1.650
92	23.072	14.690	9.711	5.359	3.000	2.700	2.450	2.200	1.950	1.850	1.800	1.750	1.700
93	23.562	14.990	9.911	5.459	3.050	2.750	2.500	2.250	2.000	1.900	1.850	1.800	1.750
94	24.052	15.290	10.111	5.559	3.100	2.800	2.550	2.300	2.050	1.950	1.900	1.850	1.800
95	24.542	15.590	10.311	5.659	3.150	2.850	2.600	2.350	2.100	2.000	1.950	1.900	1.850
96	25.032	15.890	10.511	5.759	3.200	2.900	2.650	2.400	2.150	2.050	2.000	1.950	1.900
97	25.522	16.190	10.711	5.859	3.250	2.950	2.700	2.450	2.200	2.100	2.050	2.000	1.950
98	26.012	16.490	10.911	5.959	3.300	3.000	2.750	2.500	2.250	2.150	2.100	2.050	2.000
99	26.502	16.790	11.111	6.059	3.350	3.050	2.800	2.550	2.300	2.200	2.150	2.100	2.050
100	27.000	17.090	11.311	6.159	3.400	3.100	2.850	2.600	2.350	2.250	2.200	2.150	2.100

※1は標準年までは、S600の再建築費が自己評価に準拠の上昇率を用いており、以後は、前年度別の再建築費が自己評価に準拠の上昇率を用いている。