

固定資産税 土地家屋の評価方法

～相続評価と比較しつつ～

固定資産税評価は賦課課税となっており、申告課税である相続税評価と異なり、その評価に対して一般に馴染みがありません。本稿においては、固定資産税評価をより理解しやすくするために、適宜、固定資産評価基準等と相続税財産評価基本通達と比較しながら説明を試みました。

1. 固定資産評価基準、価格決定法令根拠

地方税法

第五款 固定資産の評価及び価格の決定

(固定資産税に係る総務大臣の任務)

第三百八十八条 総務大臣は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続

(以下「固定資産評価基準」という。)を定め、これを告示しなければならない。この場合において、固定資産評価基準には、その細目に関する事項について道府県知事が定めなければならない旨を定めることができる。

(固定資産の評価に関する事務に従事する市町村の職員の任務)

第四百三条 市町村長は、第三百八十九条又は第七百四十三条の規定によつて道府県知事又は総務大臣が固定資産を評価する場合を除く外、第三百八十八条第一項の固定資産評価基準によつて、固定資産の価格を決定しなければならない。

2. 固定資産評価基準の内容(土地評価)

(1) 地目

固定資産評価基準	財産評価基本通達
田	田
畑	畑
宅地	宅地
鉱泉地	鉱泉地
池沼	池沼
山林	山林
牧場	牧場
原野	原野
雑種地	雑種地

(2)地積

①固定資産評価基準

区 分	原 則	例 外	
		状 況	採 用
登記されている土地	登記地積	登記地積 > 現況地積	現況地積
		登記地積 < 現況地積	現況地積 〔登記地積によることが著しく不適當な場合〕
未登記の土地	現況地積		

②財産評価基本通達

課税時期における実際の土地面積(評基通8)、登記簿上の地積と異なる場合には実際の地積を採用します。倍率方式の場合には、実際の地積/登記上の地積を乗じて補正を行います。

(3)評価方法の基本

①固定資産評価基準

ア. 評価方法

売買実例価額を基準として評価する方法が基本です。農地については正常売買価格に限界収益率を乗じて評価します。

イ. 評価の仕組み(評点式評価法)

各土地に対して評点を付し、これに評点1点当たりの単価を乗じて価額を求めます。実際の方法としては、状況類似地区における標準地の評点と比準して各地の評点を付設します。

②財産評価基本通達

路線価方式と評価倍率方式

(4) 評価方法の種類

① 固定資産評価基準

評価方法	評価基準における土地の地目
ア 標準地比準方式	田、畑、宅地（その他の宅地評価法）、山林
イ 路線価方式	宅地（市街地宅地評価法）
ウ 売買実例地比準方式 （市町村内に売買実例がある場合）	池沼、牧場、原野、雑種地（ゴルフ場用地、鉄軌道用地以外）
エ 近隣地比準方式 （市町村内に売買実例がない場合、他の地目の土地と比準）	田、畑（市街化区域、介在農地）、宅地（農用施設用地、生産緑地地区内宅地）、池沼、（介在）山林、牧場、原野、雑種地
オ 特殊な方式 （ア）変動率方式、比準方式 （イ）加算方式 （ウ）その他	（ア）鉱泉地 （イ）雑種地 （ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場、以上類似施設用地） （ウ）雑種地 （鉄軌道用地：沿接地の1/3、保安空地等：付近の類似土地の1/2）

② 財産評価基本通達

地目	区分	評価方法
宅地	ア 市街地的形態を形成する地域にある宅地	路線価方式
	イ ア以外の宅地	倍率方式（その土地の固定資産税評価額×国税局長の定める倍率） （注）以下同じ
	ウ 農業用施設用地	1㎡あたりの農地の価額+造成費相当額
農地	ア 純農地	倍率方式
	イ 中間農地	〃
	ウ 市街地周辺農地	市街地農地であるとした場合の価額×80%
	エ 市街地農地	（ア）比準方式（宅地であるとした場合の価額-宅地造成費） （注）以下同じ。 （イ）倍率方式（市街化区域内の市街地農地に限る。）
山林	ア 純山林	倍率方式
	イ 中間山林	〃
	ウ 市街地山林	（ア）比準方式
原野	ア 純原野	倍率方式
	イ 中間原野	〃
	ウ 市街地原野	（ア）比準方式 （イ）倍率方式
牧場・沼地		原野に準ずる
鉱泉地		倍率方式
雑種地	ア ゴルフ場	（ア）市街化区域及びその近接する地域にあるゴルフ場用地 【1㎡あたりの宅地比準価額×地積×60/100】 －（1㎡当たりの造成費×地積） （イ）（ア）以外の地域にあるゴルフ場用地 固定資産税評価額×倍率
	イ 遊園地等	原則として比準方式
	ウ 鉄軌道用地	沿接する土地の価額の1/3
	エ その他	比準方式

③路線価方式の画地計算法補正率比較

固定資産評価基準	財産評価基本通達
ア 奥行価格補正割合 (△10%)	ア 奥行価格補正割合 (△20%)
イ 側方路線影響加算 (+10%)	イ 側方路線影響加算 (+7%)
ウ 二方路線影響加算 (+7%)	ウ 二方路線影響加算 (+7%)
エ 不整形地 (△40%)	エ 不整形地 (△40%)
オ 無道路地 (△40%)	オ 無道路地 (△40%)
カ 間口狭小 (△20%)	カ 間口狭小 (△20%)
キ 奥行長大 (△10%)	キ 奥行長大 (△10%)
ク がけ地 (△45%)	ク がけ地 (△47%)
各市長村の評価要領 (ex. 神戸市)	
ケ 路線に対する高低 (△20%)	ケ 利用価値が著しく低下 (対応部分△10%)
コ 地盤凹凸・擁壁不完全 (△20%)	コ 利用価値が著しく低下 (対応部分△10%)
サ 公共施設等 (横断歩道橋等) により恒久的に利用価値が著しく低下 (△20%)	サ ×
シ 都市計画予定地 (△15%)	シ 都市計画予定地 (△30%)
ス 高压線下地 (△50%)	ス 地益権設定の場合最大△50%
セ 地下障害物 (△20%)	セ ×
ソ 騒音・振動 (△15%)	ソ 利用価値が著しく低下 (対応部分△10%)
タ 過小規模画地 (△30%)	タ ×
チ 非課税補正率 (△95%)	チ ×
ツ 建築困難画地 (△30%)	ツ ×
テ 水路介在 (△20%)	テ 不整形地補正率又は間口狭小・奥行長大補正率により計算可
ト 建築基準法認定外通路接面 (△10%)	ト ×
ナ 土砂災害特別警戒区域 (△20%)	ナ ×
ニ ×	ニ 日照障害・臭気・忌み等 ：利用価値が著しく低下 (対応部分△10%)
ヌ ×	ヌ 容積率の異なる地域にわたる (計算式)
ネ ×	ネ 私道の用に供されている (△70%)
ノ ×	ノ 文化財建造物敷地 (△30%)
ハ ×	ハ 土壌汚染地の評価 (除去費用・利用阻害費・スティグマ減価の80%減価)
ヒ ×	ヒ セットバック (△30%)

3. 固定資産評価基準の内容(家屋評価)

(1) 評価方法(部分評点積算法)

家屋の評価額は、評価対象となる家屋の評点数を求め、それに評点一点当たりの価額を乗じて算出します。

家屋の評点数は、木造家屋及び木造家屋以外（以下「非木造家屋」という）の区分に応じ、まず評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点において新築するとした場合に必要となる建築費（再建築価格）を、屋根、外壁、天井等の部分別再建築費評点数を合計し、算出します。次に、そうして求めた再建築費評点数に時の経過によって生ずる損耗の状況による減点補正等を行い、評価の対象となった家屋の評点数を算出します。評点一点当たりの価額は、1円に物価水準による補正率及び設計管理費等による補正率を乗じた価額となります。

(2) 再建築費評点数の算出方法

家屋の再建築費評点数の算出は、「木造再建築評点基準表」又は「非木造家屋再建築費評点基準表」等を適用して、建物の各部分別に「再建築費評点数」を求めることとされています。これを「部分別による再建築評点数の算出方法」といい基本となる算出方法です。

具体的には、評価対象となった家屋の使用資材、種類、数量及び施工状況等を現地調査や建築書類等から把握し、この使用資材等に固定資産評価基準に定められている「評点項目」及び「標準評点数」を適用して求めます。評点項目及び標準評点数にはそれぞれ標準とされる量（標準量）が定められており、さらに補正項目と補正係数が定められています。

「比準による再建築評点数の算出方法」とは、まず、当該市町村に所在する木造家屋及び非木造家屋の区分に応じ標準とすべき家屋を定めます。当該標準家屋について「部分別による再建築評点数の算出方法」によって再建築費評点数を付設します。次に、当該標準家屋と対象家屋の各部分別使用資材、施工量等の相違を考慮し、比準を行って、対象家屋の再建築評点数を付設する方法です。

再建築費評点数の算出の際には、新築、増築家屋等の「新增分家屋」と既に評価が行われ固定資産課税台帳に価格等が登録されている「在来分家屋」とに区分され、新增分家屋については「部分別による再建築費評点数の算出方法」又は「比準による再建築評点数の算出方法」いずれか、在来分家屋については「在来分の家屋に係わる再建築費評点数の算出方法」によることとされています。ここで、「在来分の家屋に係わる再建築費評点数の算出方法」は、原則として「再建築費評点補正率による評価の方法」という方法によることとなります。ただし特別な事情（改築や損壊等）がある場合は、「部分別評価の方法」あるいは「比準評価の方法」により再建築費評点数を求めます。

この「再建築費評点補正率による評価の方法」は、原則として、前基準年度に適用した固定資産評価基準によって求められた再建築評点数に、再建築費評点補正率を乗じて求めます。この再建築費評点補正率とは、前基準年度における再建築費評点数に3年間の建築物価の変動状況を反映して新たな再建築費評点数を求める方法です。

以上のようにして求めた再建築費評点数に対して、損耗の状況による減点補正率を乗じて評点数を求めます。そして、この評点数に評点1点当たりの価額を乗じたものが評価額となります。

評価額は前年度の評価額と比較し、新基準年度の評価額が前年度の評価額を下回る場合は、新基準年度の評価額として上記により算定された額がそれ以降の課税年度の評価額となり、また、新基準年度の評価額が前年度の評価額を上回る場合は、前年度の評価額に据え置かれる措置が採られています。

(3) 消耗の状況による減点補正

家屋の建築後の経過年数によって生ずる通常の損耗の状況による減価の割合をの事をいいます。この補正率は、建物の種類・構造別に評価基準により示されています。

損耗の状況による減点補正は、新築後の年数の経過に応じて生ずる価格の減価を、評価において考慮するものであります。この減点補正は、原則として経年減点補正率によりますが積雪寒冷地域に所在する家屋については、経年減点補正率にさらに積雪寒冷地域の補正を反映させて求めます。

さらに天災、火災その他の事由により家屋に通常以上の損耗が生じている場合には、その損耗部分について、固定資産評価基準（部分別損耗減点補正率基準評）に定める損耗残価率を乗じます。

(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値が減少すると認められる家屋について、その減少する価額の範囲において求めるもので市町村長が定めた率によります。

固定資産評価基準 木造家屋経年減点補正率基準表（抜粋）

① 専用住宅、共同住宅、寄宿舍及び併用住宅用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
50,000点未満		50,000点以上 79,000点未満		79,000点以上 121,000点未満		121,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
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	0.67
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.65
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.64
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.62
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.61
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.59
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.58
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.56
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.54
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.53
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.51
		16	0.32	16	0.40	16	0.50
		17	0.29	17	0.38	17	0.48
		18	0.26	18	0.36	18	0.47
		19	0.23	19	0.34	19	0.45
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.43
				21	0.29	21	0.42
				22	0.27	22	0.40
				23	0.25	23	0.39
				24	0.22	24	0.37
				25以上	0.20	25	0.36
						26	0.34
						27	0.33
						28	0.31
						29	0.29
						30	0.28
						31	0.26
						32	0.25
						33	0.23
						34	0.22
						35以上	0.20

(5) 評点一点当たりの価額

評点一点当たりの価額は、一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となります。①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反映します。これを反映するため各都道府県別に物価水準による補正率が次のとおりに定められています。

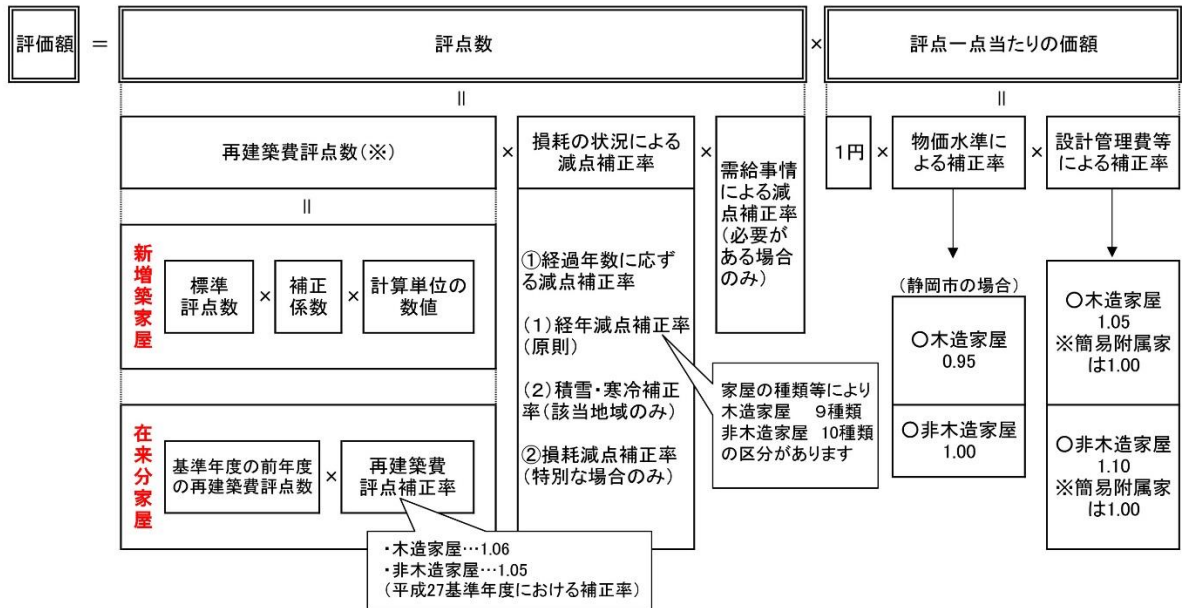
指定市	率	指定市	率	指定市	率	指定市	率
札幌市	1.00	特別区	1.00	大津市	0.95	高松市	0.90
青森市	0.90	横浜市	1.00	京都市	1.00	松山市	0.90
盛岡市	0.90	新潟市	0.95	大阪市	1.00	高知市	0.90
仙台市	0.95	富山市	0.95	神戸市	1.00	福岡市	1.00
秋田市	0.90	金沢市	0.95	奈良市	0.95	佐賀市	0.95
山形市	0.90	福井市	0.95	和歌山市	0.95	長崎市	0.95
福島市	0.90	甲府市	0.95	鳥取市	0.90	熊本市	0.95
水戸市	0.90	長野市	0.95	松江市	0.90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

②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管理費、一般管理費等負担額の費用を基礎として定められています。全市町村を通じて木造家屋にあたっては1.05、非木造家屋にあたっては1.10と定められています。

【参 考】

【家屋の価格(評価額)の求め方】(内容は平成27基準年度までの規定を参考に記載しています。)

家屋の価格は、固定資産(家屋)評価基準の規定に基づき、木造家屋及び非木造家屋以外の家屋(非木造家屋)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格を乗じて求めます。(下図参照)



※再建築費評点数…新增築家屋は建築された年に、在来分家屋は3年に一度の基準年度(次回は平成30年度)に計算します。



あいき不動産鑑定株式会社

TEL : 078-392-0950
 FAX : 078-392-0960
 MAIL : t-tsuchi@aikikantei.com

代表取締役 土田剛司

〒650-0012
 神戸市中央区北長狭通 4-4-18 富士信ビル 3F
 URL : <http://aikijimu.com/>

