



令和6基準年度

# 固定資産税評価の あらまし

土地・家屋



この刊行物は、宝くじの社会貢献広報事業として助成を受け作成されたものです。



# 目 次

---

<b>1</b>	<b>固定資産税評価のあらまし</b> .....	1
1	固定資産税の評価の意義 .....	1
2	固定資産税の評価によって求める価格とは .....	1
3	固定資産評価基準の意義 .....	1
4	固定資産の評価替え .....	2
<b>2</b>	<b>評価方法のあらまし</b> .....	3
1	評価方法の原則 .....	3
2	評価額算出過程における原則 .....	3
<b>3</b>	<b>土地評価のしくみ</b> .....	4
1	価格の意義 .....	4
2	地目の認定 .....	4
3	地積の認定 .....	5
4	価格調査基準日 .....	6
5	基準年度における宅地の評価額の修正 .....	6
6	令和7年度又は令和8年度における土地の価格に関する修正基準 .....	6
<b>4</b>	<b>土地の具体的評価</b> .....	7
1	宅地の評価 .....	7
(1)	市街地宅地評価法(路線価方式) .....	8
(2)	その他の宅地評価法(標準地比準方式) .....	12
(3)	農業用施設の用に供する宅地 .....	14
(4)	生産緑地地区内に存する宅地 .....	14
2	宅地以外の土地の評価 .....	15
(1)	田及び畑(農地) .....	15
(2)	山林 .....	17
(3)	鉱泉地 .....	20
(4)	池沼、牧場及び原野 .....	21
(5)	雑種地 .....	22

---

<b>5</b>	<b>家屋評価のしくみ</b>	23
1	家屋とは(家屋の意義)	23
2	家屋評価の概要	24
(1)	家屋評価のしくみ(再建築費による評価)	24
(2)	再建築費評点数の算出方法	25
(3)	損耗の状況による減点補正	25
(4)	需給事情による減点補正率	27
(5)	評点一点当たりの価額	27
3	新增分家屋の評価及び在来分家屋の評価	29
(1)	新增分家屋に係る部分別による再建築費評点数の概要	29
(2)	再建築費評点数の算出方法	31
(3)	部分別区分	34
(4)	新增分家屋に係る比準による再建築費評点数の算出方法	42
(5)	在来分の家屋に係る再建築費評点数の算出方法	43
<b>6</b>	<b>固定資産税についての情報開示</b>	45
1	路線価等の公開	45
2	縦覧帳簿の縦覧	46
3	固定資産課税台帳の閲覧	46
4	固定資産課税台帳に記載されている事項の証明書の交付	46
5	課税明細書の交付	46
<b>7</b>	<b>固定資産の価格に係る不服審査</b>	47

# 1 固定資産税評価のあらまし

## 1 固定資産税の評価の意義

固定資産税は、課税対象である土地及び家屋の価格を課税標準として課税されるものですが、この課税標準となる固定資産の価格については「適正な時価」とされています。

したがって、固定資産税の評価とは固定資産税の課税標準となる土地及び家屋の別にそれぞれの適正な時価（価格）を求めることをいいます。

## 2 固定資産税の評価によって求める価格とは

固定資産税の評価によって求める「適正な時価」とは、土地及び家屋とも「正常な条件のもとにおいて成立する取引価格（以下「正常価格」という。）」とされています。この正常価格とは、ただちに現実の取引価格と同一視されるものではなく、現実の取引価格には当事者間の事情等によって売り急ぎや買い進みといった正常ではない条件が存在する場合もあるので、こうした不正常的部分を取り除いたところのその資産自体の本来の価値を適正に反映した価格ということになります。

こうしたことから、土地については、売買実例価額を基準として評価する方法が採られ、また、家屋については、再建築費（価格）を基準として評価する方法が採られています。

## 3 固定資産評価基準の意義

総務大臣は、地方税法の規定により「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」ものとされており、市町村長は、「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」ものとされています。

これは、固定資産税の評価というのはその資産自体の本来の価値、すなわち価格を決めるものであるため、客観性、公平性が極めて重要であることから、評価を行う市町村が全国同一の基準を用いることによって評価手法の全国的統一と市町村間の評価の均衡を確保しようとするものです。

## 4 固定資産の評価替え

固定資産税は、固定資産の有する価値に着目して毎年度課税するものであることから、毎年度評価をして、その結果を基に課税を行うことが理想的と言えます。

しかし、全国で約1億8千万筆の土地や約6千万棟の家屋について毎年度評価を見直すことは、実務的には困難であることや、課税事務の簡素化を図り徴税コストを最小に抑える必要もあること等から、原則として3年間価格を据え置く制度、いいかえれば、3年ごとに価格を見直す制度がとられています。

この価格を見直す年度を「基準年度」といい、この基準年度に価格を見直すことを「評価替え」といいます。

したがって、評価替えは、3年間における資産価格の変動に対応し、評価額を適正な均衡のとれた価格に見直す作業であるといえます。

ただし、基準年度後の第2年度又は第3年度において、

- ① 新たに固定資産税の課税対象となった土地及び家屋
- ② 土地の地目の変換や家屋の改築などによって、基準年度の価格によることが適当でない土地及び家屋

については、当該土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格により、価格を決定します。

なお、令和6年度は基準年度ですので、次の基準年度は令和9年度となります。



## 2 評価方法のあらまし

### 1 評価方法の原則

固定資産税評価によって求めるものは、各資産を通じ適正な時価ということになりますが、固定資産の価格は、各資産を通じ、正常価格であると考えとしても、正常価格のみでは抽象的観念であり、これを具体的に把握することが評価であって、それは、具体的に存在するものを基準として類推する等の方法によって行わざるを得ません。

本来、資産間の評価の均衡を確保するには、同一の評価方法が望ましいのですが、土地、家屋といった資産の性格にしたいがい、価格構成条件に多くの相違点があることや、評価の対象範囲は極めて広範であり、かつ、評価者及び納税者の便宜をも考慮する必要があることから、固定資産税の評価方法は、あくまで、土地、家屋とも正常価格を求めるという統一された共通原則のもとに、具体的には、その種類によって異なるものとなることもやむを得ません。

こうした観点から、土地の評価については、売買実例価額を基準として評価する方法とされ、家屋については、再建築価格を基準とし、経過年数等に応ずる減価等を行って評価する方法が採られています。

### 2 評価額算出過程における原則

固定資産評価基準における評価額の算出過程における原則として、土地（付近の土地の価額に比準等をして評価額を求める土地を除く。）及び家屋については、評価対象となる土地及び家屋について評点数を付設し、その評点数に評点一点当たりの価額を乗じて価額を求める方法によるものとされています。これは評点式評価法といわれていますが、このような算出方法としているのは、評点数という点数で表したほうが評価結果の比較衡量が容易であること、また、評点一点当たりの価額を別に定めることによって、仮に市町村間で評価の均衡を失うようなことが認められたような場合に、評点一点当たりの価額を調整することにより全国的又は都道府県内の評価の均衡を確保する仕組み（提示平均価額制度）を取り入れているためです。

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

### 3 土地評価のしくみ

#### 1 価格の意義

固定資産税における価格とは1ページで説明したとおり、適正な時価をいうものとされ、適正な時価とは、「正常な条件のもとにおいて成立する取引価格」をいうものとされています。

固定資産評価基準においては、「売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、正常売買価格を求める」とされており、土地の評価は、この正常売買価格を基準として行います。

なお、地上権、借地権等が設定されている土地については、これらの権利が設定されていない土地として評価します。

#### 2 地目の認定

土地の地目は、固定資産評価基準において、登記簿上の地目にかかわらず、土地の現況及び利用目的に重点を置き認定することとなります。

土地の評価は、その求め方が地目によって異なり、それぞれ次に定める評価の方法によって行うものとされています。この場合の地目の認定に当たっては、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定します。

なお、地目の区分は不動産登記事務取扱手続準則と同様とされています。

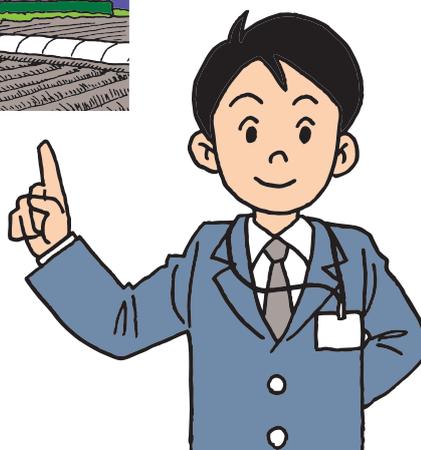
地目	評価方法	認定の基準
田	標準地比準方式	農耕地で用水を利用して耕作する土地
畑	標準地比準方式	農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
宅地	市街地宅地評価法(路線価方式)又はその他の宅地評価法(標準地比準方式)	建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地
鉱泉地	その他の評価方式	鉱泉(温泉を含む。)のゆう出口及びその維持に必要な土地
池沼	売買実例地比準方式又は近傍地比準方式	水の貯留池
山林	標準地比準方式	耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
牧場	売買実例地比準方式又は近傍地比準方式	家畜を放牧する土地
原野	売買実例地比準方式又は近傍地比準方式	耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地
雑種地	売買実例地比準方式、近傍地比準方式又はその他の評価方式	以上のいずれにも該当しない土地

### 3 地積の認定

各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、原則として、登記簿に登記されている土地については、登記されている地積（以下「登記地積」という。）によるものとし、登記簿に登記されていない土地については、現況の地積（以下「現況地積」という。）によるものとされています。

ただし、例外として登記地積が現況地積よりも大きいと認められる場合においては、当該土地の地積は、現況地積によるものであり、また、現況地積が登記地積よりも大きいと認められ、かつ、登記地積によることが著しく不相当であると認められる場合においては、現況地積によることができるものとされています。

区 分	原 則	例 外	
		状 況	認 定
登記簿に 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相当であると認められる場合に限る）
登記簿に 登記されていない土地	現況地積		



## 4 価格調査基準日

価格調査基準日とは、3年に一度行われる土地の評価替えに当たって、価格を把握するための事務作業の基準日のことをいうもので、「基準年度の初日の属する年の前年の1月1日」と定められています。

## 5 基準年度における宅地の評価額の修正

令和6年度の評価替えに当たっては、令和5年1月1日を価格調査基準日として評価替え作業が進められてきたところですが、地価が下落している地点が存在することから、地価下落をできる限り反映させるため、令和3年度評価替えと同様に、令和5年7月1日までの間に地価が下落していると認める場合、半年間の地価下落を評価額に反映させることができる措置が講じられました。

なお、この措置は平成9年度以降、評価替えごとに講じられてきています。

## 6 令和7年度又は令和8年度における土地の価格に関する修正基準

令和7年度又は令和8年度の価格については、原則として基準年度の価格が据え置かれることとなりますが、地価が下落し、かつ、市町村長が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は、基準年度の価格に修正を加えることができる特例措置が設けられています。

なお、この措置は平成10年度以降設けられ、総務大臣が定める基準に基づき、価格の下落修正を行うこととされています。



## 4 土地の具体的評価

### 1 宅地の評価

宅地の評価の方式には、「市街地宅地評価法」(路線価方式)と「その他の宅地評価法」(標準地比準方式)の二通りの方法があります。

市街地的形態を形成する地域における宅地の評価については、「市街地宅地評価法」を適用して評価し、市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地の評価については、「その他の宅地評価法」を適用して評価します。

「市街地宅地評価法」と「その他の宅地評価法」とは、その評価の基本的な流れにおいて異なるものではありません。

① 「市街地宅地評価法」とは

標準宅地の適正な時価に基づいて、街路ごとに路線価を付設し、この路線価を基準として各筆の奥行、間口、形状等の相違が宅地の価額に及ぼす影響を的確に反映させるため、画地計算法を適用して評価します。

② 「その他の宅地評価法」とは

状況類似地区ごとに標準宅地を選定し、標準宅地と各筆の奥行、間口、形状等の相違から比準割合を求めて評価します。

なお、平成6年度評価替えから宅地の評価については、地価公示法による地価公示価格、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途とすることとされています。

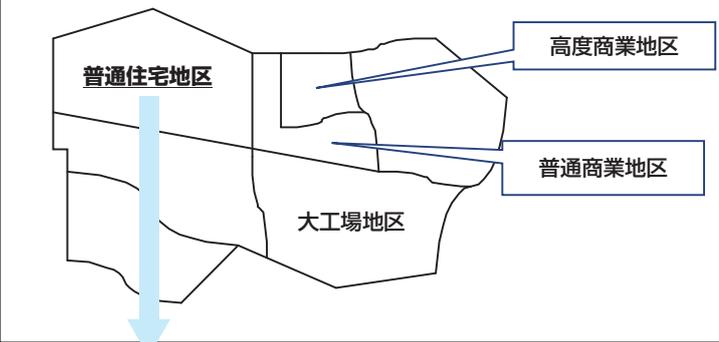


(1) 市街地宅地評価法(路線価方式)

評価の順序

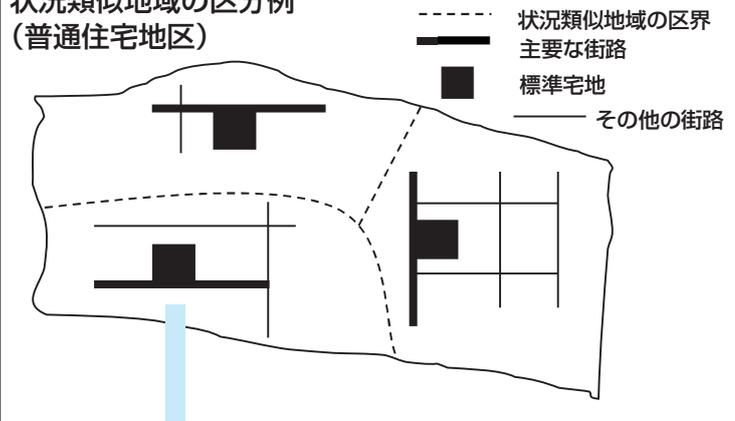
用途地区の区分  
(普通住宅地区、  
高度商業地区など)

用途地区の区分例(市町村全域)



状況類似地域の区分、  
主要な街路の選定、  
標準宅地の選定

状況類似地域の区分例  
(普通住宅地区)

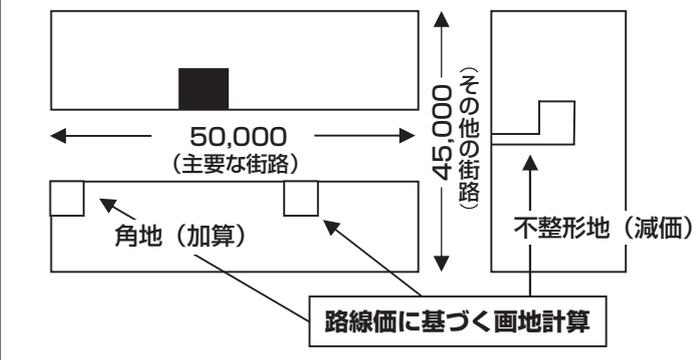


標準宅地の適正な  
時価の評定  
※地価公示価格等を活用し、  
これらの価格の7割を  
目途に評定

基準宅地・標準宅地による均衡確保  
(地価公示価格等の7割を目途)

主要な街路の路線価の付設、  
その他の街路の路線価の付設、  
各筆の評点数の付設  
画地計算法の適用  
(間口、角地等)

路線価の付設と画地計算



各筆の評価額の算出

提示平均価額による均衡確保  
(評点一点当たりの価額)

市町村長による価格決定

## ア 評点数の付設

### ア) 画地の認定

- ・ 原則

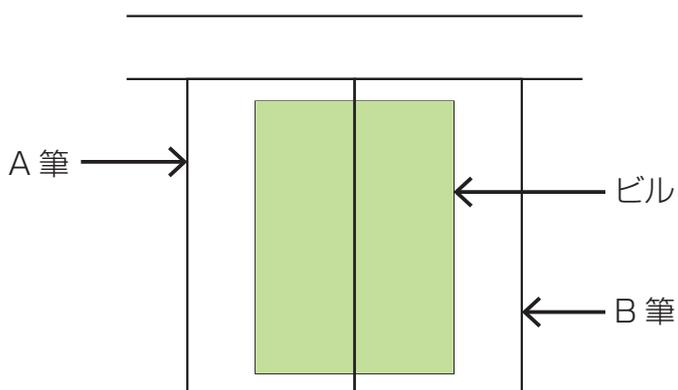
一画地は、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとされています。

- ・ 例外

一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とすることとされています。

つまり、評価の単位について「一筆一画地」を原則としつつ、評価の均衡上必要がある場合は、筆界の如何にかかわらず、その一体をなすと認められる範囲をもって評価することとなります。

#### <事例>



A筆及びB筆の上に1棟の建物が存在しているので、A筆及びB筆は同一の建物に供されている土地であり、同一の利用状況にあるといえることから、A筆及びB筆を合わせて一画地とします。

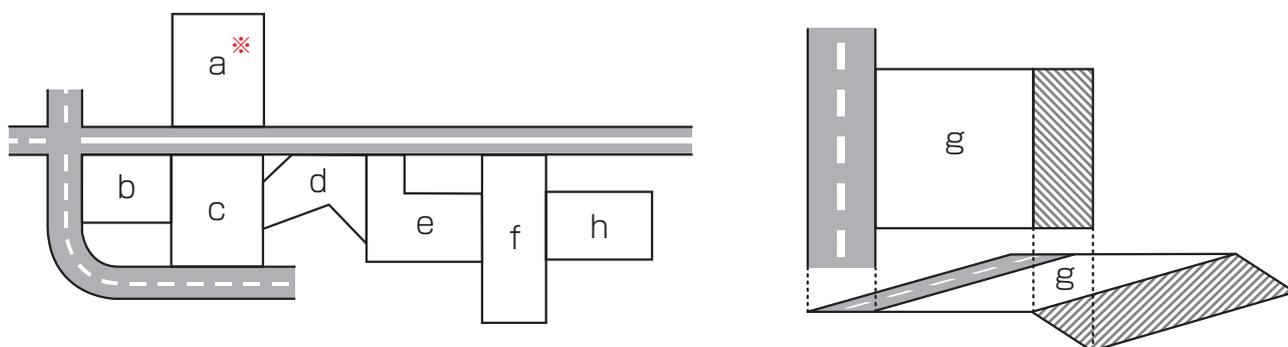


## (イ) 画地計算法の適用

路線価と各筆の地積を基礎として、その街路に沿接する画地ごとに奥行、間口、形状等に応じた画地計算法による補正を行って各筆の評点数を求めます。

- a 奥行価格補正  
奥行の長短に着目した補正（奥行と間口が適当な関係を前提）
- b 側方路線影響加算  
利用間口の増加に着目した補正（角地・準角地に適用）
- c 二方路線影響加算  
利用間口の増加に着目した補正（正面と裏面に路線がある画地に適用）
- d 不整形地補正  
形状が悪いことによる利用上の制約に着目した補正
- e 間口狭小補正  
利用間口が狭いことによる利用上の制約に着目した補正
- f 奥行長大補正  
奥行の長短に着目した補正（奥行と間口が不適當な関係を前提）
- g かけ地補正  
かけ地のような利用上の制約に着目した補正
- h 通路開設補正  
無道路地に適用し、通路開設の費用性に着目した補正

### <参考>



※ aの奥行価格補正は、全ての土地に適用となります。  
これらを組み合わせて評価を行います。

**1㎡あたり評点数 = 路線価 × 画地計算法による補正率**

**各筆の評点数 = 1㎡あたり評点数 × 地積**

## イ 評価額の算出

各筆の評点数に評点一点当たりの価額を乗じて評価額を算出します。

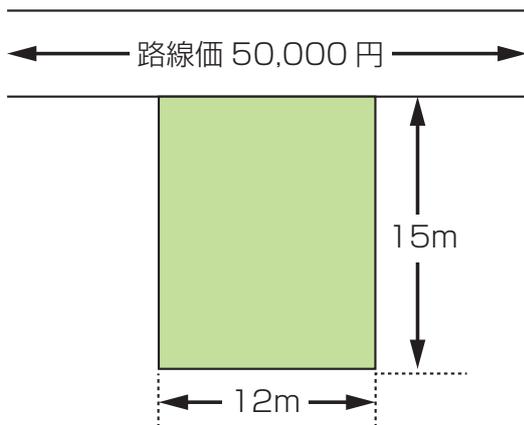
評点一点当たりの価額の決定は、市町村別の提示平均価額を基準として市町村長が決定するものとされています。通常の場合、この評点一点当たりの価額は1円となります。

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

### 評価額の計算例

<事例>

(普通住宅地区)

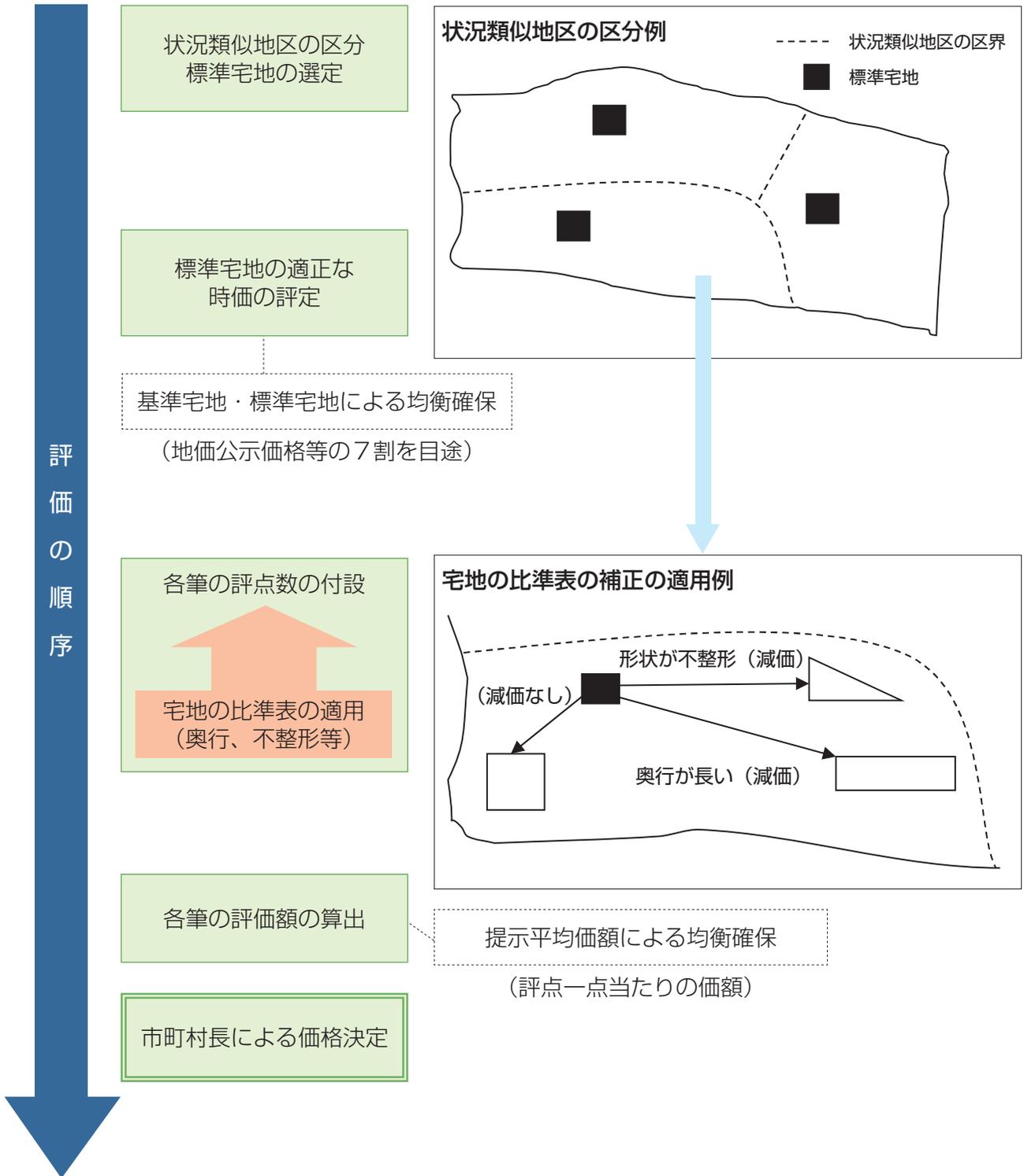


$$\begin{array}{ccccccc} \text{(正面路線価)} & & \text{(奥行 15m の場合の奥行価格補正率)} & & \text{(面積)} & & \text{(評点数)} \\ 50,000 & \times & 1.00 & & \times 180\text{m}^2 & = & 9,000,000 \text{点} \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(評点数)} & & \text{(評点一点当たりの価額)} & & \text{(評価額)} \\ 9,000,000 \text{点} & \times & 1.00 \text{円} & = & 9,000,000 \text{円} \end{array}$$



## (2) その他の宅地評価法(標準地比準方式)



## ア 評点数の付設

### ア) 画地の認定

- ・ 原則  
一画地は、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとされています。
- ・ 例外  
一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とすることとされています。

つまり、評価の単位について「一筆一画地」を原則としつつ、評価の均衡上必要がある場合は、筆界の如何にかかわらず、その一体をなすと認められる範囲をもって評価することとなります。

### イ) 宅地の比準表の適用

各筆の宅地の比準割合は、次の方法によります。

標準宅地の1㎡当たり評点数に「宅地の比準表」により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じて評点数を求めます。

- a 奥行による比準割合 奥行の長短に着目した補正
- b 形状等による比準割合 不整形地、奥行長大、間口狭小に関する補正
- c その他の比準割合 角地、二方路線地の場合等必要に応じて求めます。

$$1 \text{ ㎡当たり評点数} = \text{標準宅地の} 1 \text{ ㎡当たり評点数} \times \text{比準割合}$$

$$\text{各筆の評点数} = 1 \text{ ㎡当たり評点数} \times \text{地積}$$

## イ 評価額の算出

各筆の評点数に評点一点当たりの価額を乗じて評価額を算出します。

評点一点当たりの価額の決定は、市町村別の提示平均価額を基準として市町村長が決定するものとされています。通常の場合、この評点一点当たりの価額は1円となります。

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

## 【参考】宅地の公的土壌評価の比較

区 分	地価公示価格 (国土交通省)	都道府県地価調査 (都道府県)	相続税評価 (国税庁)	固定資産税評価 (市町村 <sup>※1</sup> )
評 価 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国税局長	市町村長
目 的	適正な地価の形成	土地取引の規制	相続税、 贈与税課税	固定資産税課税
求 め る べ き 格 価	正常な価格 (地価公示法第2 条第1項)	標準価格 (国土利用計画法施 行令第9条第1項)	時価 (相続税法第22条)	適正な時価 (地方税法第341 条第5号)
価 格 調 査 点 時	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	基準年度 <sup>※2</sup> の賦課 期日の前年の1月 1日
評 価 替 え				3年に1度 <sup>※3</sup>
宅 地 の 評 価 水 準			地価公示価格水準 の8割程度を目途	地価公示価格等の 7割を目途

※1 東京都特別区の場合は都

※2 基準年度とは、3年に1度の評価替え実施年度のことであり、直近は令和6年度。基準年度の下落修正の場合は1月1日から7月1日までの半年間、地価の下落状況を評価額に反映させることができる措置が講じられている。

※3 基準年度以外の年度(据置年度)においても、宅地等については、地価が下落し、かつ、市町村長が固定資産税の課税上著しく均衡を失すと認める場合には、基準年度の価格に修正を加えることとする特例措置が講じられている(地方税法附則第17条の2)。

### (3) 農業用施設の用に供する宅地

#### ・ 原則

農用地区域・市街化調整区域内の、農業振興地域の整備に関する法律第3条第3項又は第4号に規定する農業用施設の用に供する宅地について適用します。

$$\text{評価額} = \text{付近の農地の価額} + \text{造成費相当額}^{\ast 4}$$

※4 当該農業用施設の用に供する宅地を農地から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額

#### ・ 例外

市街化調整区域(農用地区域を除く。)内の農業用施設の用に供する宅地のうち、近傍の土地との評価の均衡上、上記原則どおり評価することが適当でないと認められる場合には、市街地宅地評価法又はその他の宅地評価法により評価します。

### (4) 生産緑地地区内に存する宅地

#### ・ 原則

生産緑地地区の区域内に存する宅地(農林漁業用施設)について適用します。

$$\text{評価額} = \text{当該地区内に存する農地等の価額} + \text{造成費相当額}^{\ast 5}$$

※5 当該生産緑地地区内の宅地を農地等から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額

#### ・ 例外

生産緑地法第8条第1項ただし書に規定する行為に係る宅地で、生産緑地地区の地区外にある宅地との評価の均衡上、上記原則どおり評価することが適当でないと認められるもの、又は同法第14条の規定により行為制限が解除されたものについては、市街地宅地評価法又はその他の宅地評価法により評価します。

## 2 宅地以外の土地の評価

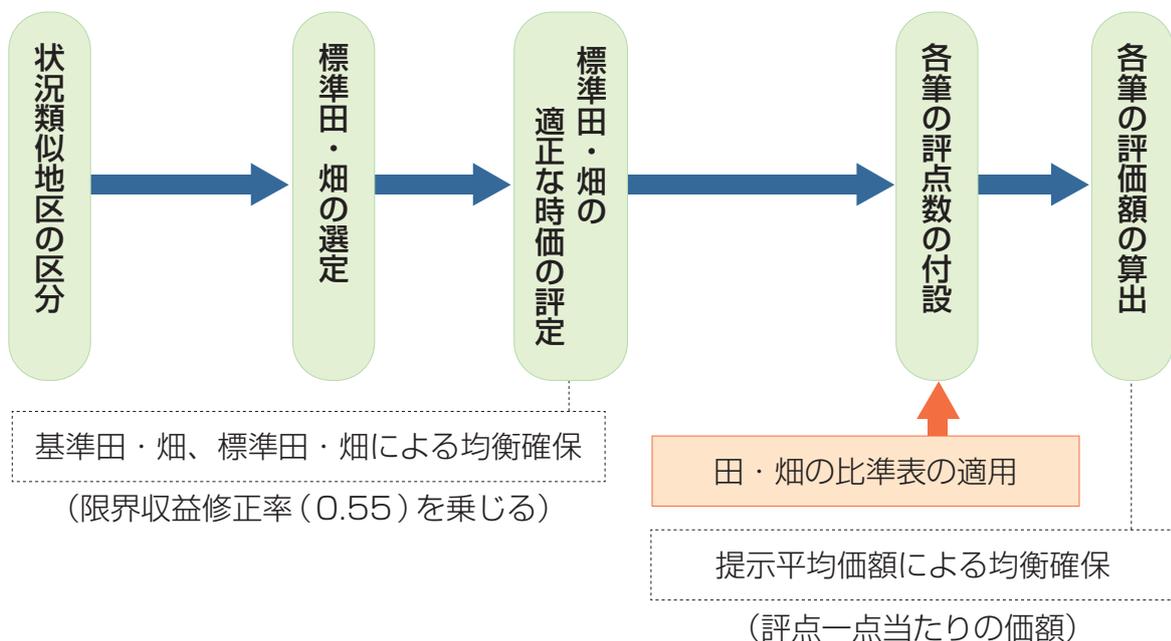
### (1) 田及び畑(農地)

農地とは、耕作の目的に供される土地をいい、肥培管理(耕うん、整地、播種<sup>はしゅ</sup>、かんがい、排水<sup>せひ</sup>、施肥、農薬の散布、除草等)を行って農作物を栽培する土地で、地目は「田」と「畑」に区分されます。

固定資産税の評価上では、農地を「一般農地」、「宅地等介在農地」、「市街化区域農地」及び「勧告遊休農地」の四つに分類しており、それぞれ評価の取扱いが異なります。

#### ア 一般農地

農地のうち宅地等介在農地、市街化区域農地及び勧告遊休農地を除いたものをいい、評価の手順と方法は次のとおりです。



#### ア) 評点数の付設

- ① 田の比準表、比準割合  
比準表の項目 日照の状況、田面の乾湿、面積、耕うんの難易、災害

田の比準割合 =

$$(1.00 + \text{日照の状況} + \text{田面の乾湿}) \times (1.00 + \text{面積} + \text{耕うんの難易}) \times \text{災害}$$

- ② 畑の比準表、比準割合  
比準表の項目 日照の状況、農地の傾斜、保水・排水の良否、面積、耕うんの難易、災害

$$\text{畑の比準割合} = (1.00 + \text{日照の状況} + \text{農地の傾斜} + \text{保水・排水の良否}) \times (1.00 + \text{面積} + \text{耕うんの難易}) \times \text{災害}$$

③ 各筆の評点数の付設

$$\text{各筆の1㎡当たり評点数} = \text{標準田・畑の1㎡当たり評点数} \times \text{比準割合}$$

$$\text{各筆の評点数} = \text{各筆の1㎡当たり評点数} \times \text{地積}$$

(イ) 評価額の算出

各筆の評点数に評点一点当たりの価額を乗じて評価額を算出します。

評点一点当たりの価額の決定は、市町村別の提示平均価額を基準として市町村長が決定するものとされています。通常の場合、この評点一点当たりの価額は1円となります。

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

イ 宅地等介在農地

宅地等介在農地とは、

- ① 農地法の規定によって、宅地等への転用許可を受けた田・畑
- ② 宅地等に転用することについて、農地法の規定による許可を受けることを必要としない田・畑で宅地等への転用が確実であると認められる田・畑
- ③ 宅地等への転用が確実と認められる田・畑

をいいます。

宅地等介在農地の評価については、一般農地とは異なる評価方法が適用されます。

宅地等介在農地が一般農地と異なる評価方法によって評価されるのは、宅地等としての潜在的な価値を有し、売買価格も宅地等の価格に準じた水準にあると考えられるからです。

したがって、宅地等介在農地の評価は、付近の土地との均衡を図る必要があることから、その評価は次のように行われます。

$$\text{評価額} = \text{類似土地の価額を基準として求めた価額} - \text{造成費相当額}^{※1}$$

※1 農地から宅地等に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額

ウ 市街化区域農地(田園住居地域内市街化区域農地を除く。)

市街化区域農地(田園住居地域内市街化区域農地を除く。)とは、都市計画法に規定する市街化区域内に所在し、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に宅地化が想定される田及び畑であり、また、農地法第4条第1項第7号及び第5条第1項第6号の規定により、届出をするだけで宅地に転用することができ、一般農地のように転用許可を必要としない田及び畑をいいます。

市街化区域農地は、宅地としての潜在価値を有しており、評価するに当たって付近の宅地との均衡を図る必要があることから、その評価は次のように行われます。

$$\text{評価額} = \text{類似宅地の価額を基準として求めた価額} - \text{造成費相当額}^{※2}$$

※2 農地から宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額

## エ 田園住居地域内市街化区域農地

市街化区域農地のうち、都市計画法第8条第1項第1号に規定する田園住居地域内に所在する市街化区域農地の評価については、当該地域内の300㎡以上の開発等は、原則不許可等の利用制限があることから、市街化区域農地としての価額に、当該土地の地積に応じて、「田園住居地域内市街化区域農地補正率表」の補正率を乗じて評価額を算出します。

$$\text{評価額} = \text{市街化区域農地としての価額} \times \text{田園住居地域内市街化区域農地補正率}$$

## オ 勧告遊休農地

勧告遊休農地とは、農地のうち農地法第36条第1項の規定による勧告があった農地をいいます。

勧告の対象となる遊休農地は、農業振興地域内にある遊休農地に限られます。  
その評価は次のように行われます。

$$\text{評価額} = \text{一般農地としての価額} \div \text{農地の限界収益修正率}^* (0.55)$$

※ 農地の平均10アール当たり純収益額の限界収益額（面積差10アールの農業経営相互間の純収益額の差額をいう。）に対する割合

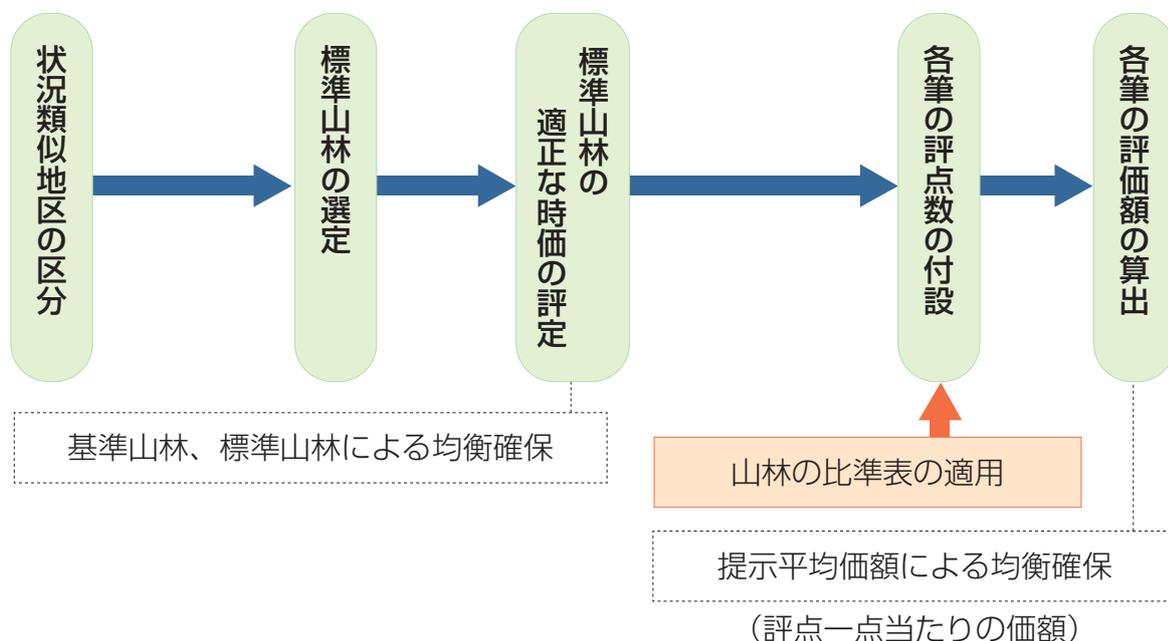
## (2) 山林

山林とは、耕作の方法によらないで竹木の生育する土地をいいますが、岩石山等で竹木の生育しない土地でも、その状況によっては山林と認定される場合もあります。平地林も山林に含まれます。

山林は、宅地、農地等のうちに介在する山林（介在山林）とそれ以外の山林（一般山林）とによって、それぞれの価格形成要因に応じた評価の方法が定められています。

### ア 一般山林

一般山林は、林業経営が継続されることを前提に山林としての生産力に着目して評価します。具体的には、主としてそこに産する林業物の生育条件及び搬出条件等によって評価することになっています。評価の手順と方法は次のとおりです。



## ア) 評点数の付設

### ① 山林の比準表の要素

- ・ 山林の中央部とその搬出地点との標高差（林産物の小出しの条件）
- ・ 搬出地点から幹線道路に至るまでの距離（支線道路の距離）
- ・ 通常搬出される幹線道路の地点から主要集荷地に至るまでの距離（幹線道路の距離）

山林の比準割合 = (「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」 - 「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」に応ずる比準割合) ± 比準山林と標準山林の搬出道路の距離の相違による補正

### ② 各筆の評点数の付設

各筆の1㎡当たり評点数 = 標準山林の1㎡当たり評点数 × 比準割合

各筆の評点数 = 各筆の1㎡当たり評点数 × 地積

## イ) 評価額の算出

各筆の評点数に評点一点当たりの価額を乗じて評価額を算出します。

評点一点当たりの価額の決定は、市町村別の提示平均価額を基準として市町村長が決定するものとされています。通常の場合、この評点一点当たりの価額は1円となります。

各筆の評価額 = 各筆の評点数 × 評点一点当たりの価額

## イ 介在山林

介在山林とは、宅地、農地等のうちに介在する山林及び市街地近郊の山林で、その位置、利用状況、宅地化の度合いや価格事情などからみて、一般山林の評価方法によって評価することが適当でないと思われるものをいいます。

評価の方法は、その山林の付近の宅地、農地等の価額に比準してその価額を求めます。

### ア) 宅地のうちに介在する山林

宅地のうちに介在する山林とは、宅地と宅地の間に挟まれた小規模な平地林が代表的なものです。

宅地のうちに介在する山林の評価は、その介在山林が「市街地宅地評価法の適用地域」に所在するか、「その他の宅地評価法の適用地域」に所在するかによって評価方法が異なります。

- 市街地宅地評価法の適用地域に所在する介在山林の評価  
その介在山林が接する街路の路線価を基礎として画地計算を行って、介在山林が宅地であったとした場合の価額を求め、その価額から宅地に転用するに当たって通常必要と認められる造成費相当額を控除して評価額を求めます。

$$\text{評価額} = \text{路線価を基礎として画地計算を行って求めた価額} - \text{造成費相当額}$$

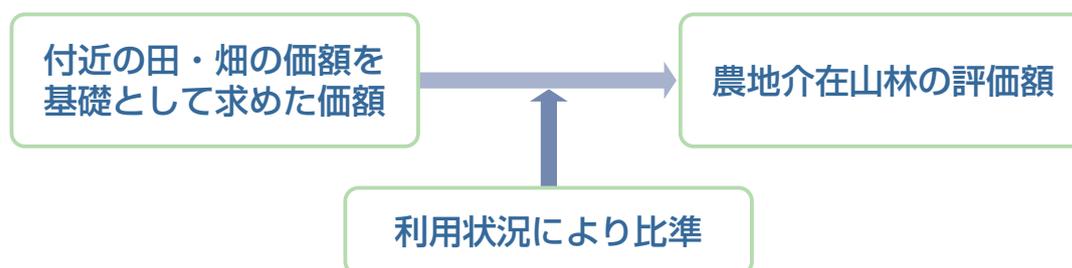
- その他の宅地評価法の適用地域に所在する介在山林の評価  
その介在山林の付近の宅地のうちから、立地条件や画地の状況が類似している宅地を選び、その単位地積当たり価額を基準として、介在山林が宅地であったとした場合の価額を求め、その価額から宅地に転用するに当たって通常必要と認められる造成費相当額を控除して評価額を求めます。

$$\text{評価額} = \text{類似宅地の価額を基準として求めた価額} - \text{造成費相当額}$$

#### (イ) 農地のうちに介在する山林

農地のうちに介在する山林とは、農耕地防風林など周囲が農地に囲まれ、一見して取り残されたような状態にある山林です。

このような状態にある山林は、付近の田・畑の価額を基礎とし、介在山林の利用状況などを考慮して評価額を求めます。



#### (ウ) 宅地・農地以外の地目の土地のうちに介在する山林

宅地・農地以外の地目の土地のうちに介在する山林とは、雑種地などの土地に介在する山林です。

このような状態にある山林は、宅地のうちに介在する山林や農地のうちに介在する山林の評価方法と同様の方法で付近の土地の価額に比準して評価額を求めます。

#### (エ) 市街地近郊の山林

市街地近郊の山林とは、宅地成りの傾向の著しい市街地近郊に所在する山林で、山林本来の価格というよりはむしろ宅地としての価格要素を構成するに至った山林です。

このような状態にある山林は、「(イ) 宅地のうちに介在する山林」と同様の方法により評価額を求めます。

### (3) 鉱泉地

鉱泉地とは、鉱泉（温泉を含む。）のゆう出口及びその維持に必要な土地をいいます。評価は、次のように行われます。

#### ① 基本

近傍の宅地の価額の変動率 =

$$\frac{\text{当該鉱泉を利用する温泉地にある宅地の基準年度の価額}}{\text{当該鉱泉を利用する温泉地にある宅地の前基準年度の価額}}$$

$$\text{評価額} = \text{基準年度の前年度の価額} \times \text{近傍の宅地の価額の変動率}$$

#### ② 新たに鉱泉地となった土地又は①の方法によって評価することが適当でないと市町村長が判断した鉱泉地

当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地と状況が類似する温泉地に係る鉱泉地の価額に比準して評価額を求めます。

#### ③ 湯温又はゆう出量等に急激な変化が生じたことにより、当該基準年度の前年度における価額を基礎として求めた価額が適当でないと認められる場合

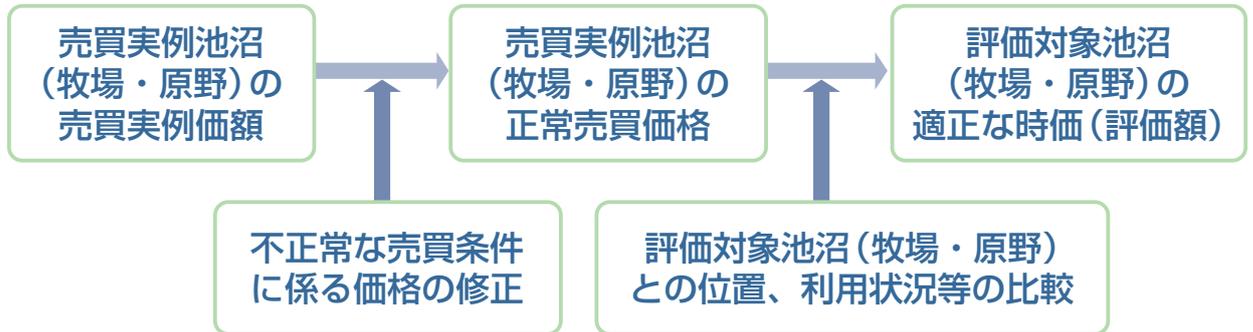
①によって求めた価額に増減する額を加算又は控除して求める方法により、評価額を求めます。

#### ④ ご湯した鉱泉地又は未利用の鉱泉地の評価方法

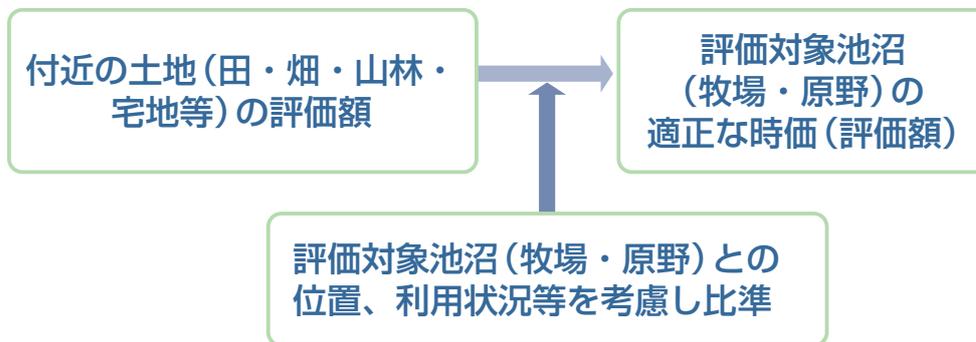
①から③によって求めた価額を、その実情に応じ減額して評価額を求めます。

#### (4) 池沼、牧場及び原野

##### ① 売買実例地比準方式



##### ② 近傍地比準方式



## (5) 雑種地

雑種地とは、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場及び原野のいずれにも該当しない土地をいいます。これに含まれる土地は、野球場、運動場等のように宅地に類似しているものから、不毛地、砂地等のように原野的なものなど多様にわたっています。

固定資産評価基準では雑種地を、

- ① ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場等の「ゴルフ場等用地」
- ② 鉄道又は軌道による運送の用に供する「鉄軌道用地」
- ③ 「ゴルフ場等用地」及び「鉄軌道用地」以外の例えば鉄塔敷地等のような土地は「その他の雑種地」

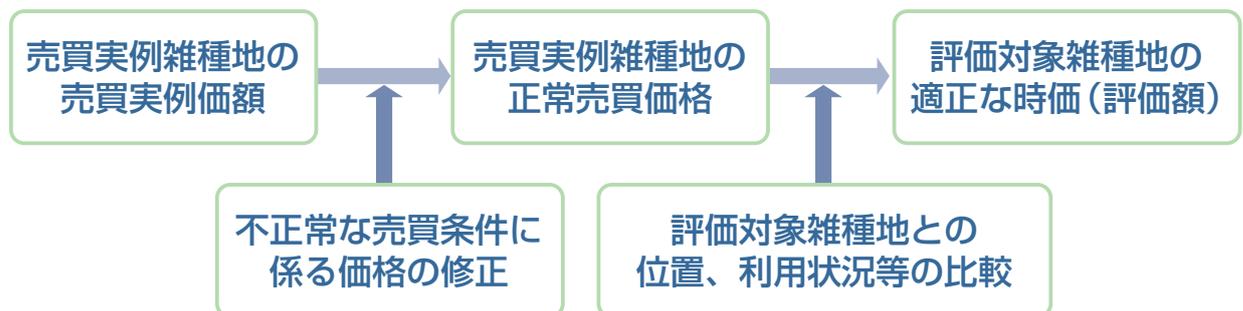
に分類しており、その分類に応じて評価方法も異なっています。

ここでは、「その他の雑種地」の評価方法の概要を説明します。

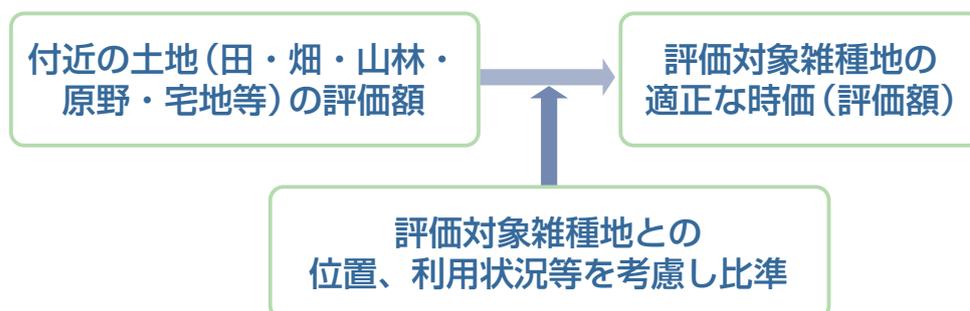
### 【その他の雑種地の評価】

「その他の雑種地」の評価は、原則として、売買実例価額から求めます(①)が、売買実例価額がない場合には、付近の土地の価額に比準して評価額を求めます(②)。

#### ① 売買実例地比準方式



#### ② 近傍地比準方式



## 5 家屋評価のしくみ

### 1 家屋とは（家屋の意義）

家屋とは、一般には、住宅、店舗、事務所、病院、工場、倉庫等の建物をいいます。

固定資産税の課税客体となる家屋は、「不動産登記法の建物とその意義を同じくするものであり、したがって登記簿に登録されるべき建物をいう」とされ、不動産登記規則において、建物は次の三つの要件に該当するものと解されています。

① 屋根及び周壁又はこれらに類するものを有すること（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ものです。

ただし、周壁については、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、利用状況等を考慮して外気分断性があると判断される場合もあります。

例えば、駐車場では排気ガスを排出しやすくするために、外周壁が腰壁程度しかないものが見受けられますが、これらについては外気分断性があるとされています。

② 土地に定着した建造物であること（土地への定着性）

土地への定着性の判定は、基礎工事や付帯設備の状況により土地への物理的な結合状態を判断基準としますが、建物の規模、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断します。

③ その目的とする用途に供しうる状態にあるもの（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うる一定の利用空間が形成されているか否かにより判断します。

なお、特殊な構造等のものについては、個々の利用状況等も考慮して判断することになります。



## 2 家屋評価の概要

### (1) 家屋評価のしくみ(再建築費による評価)

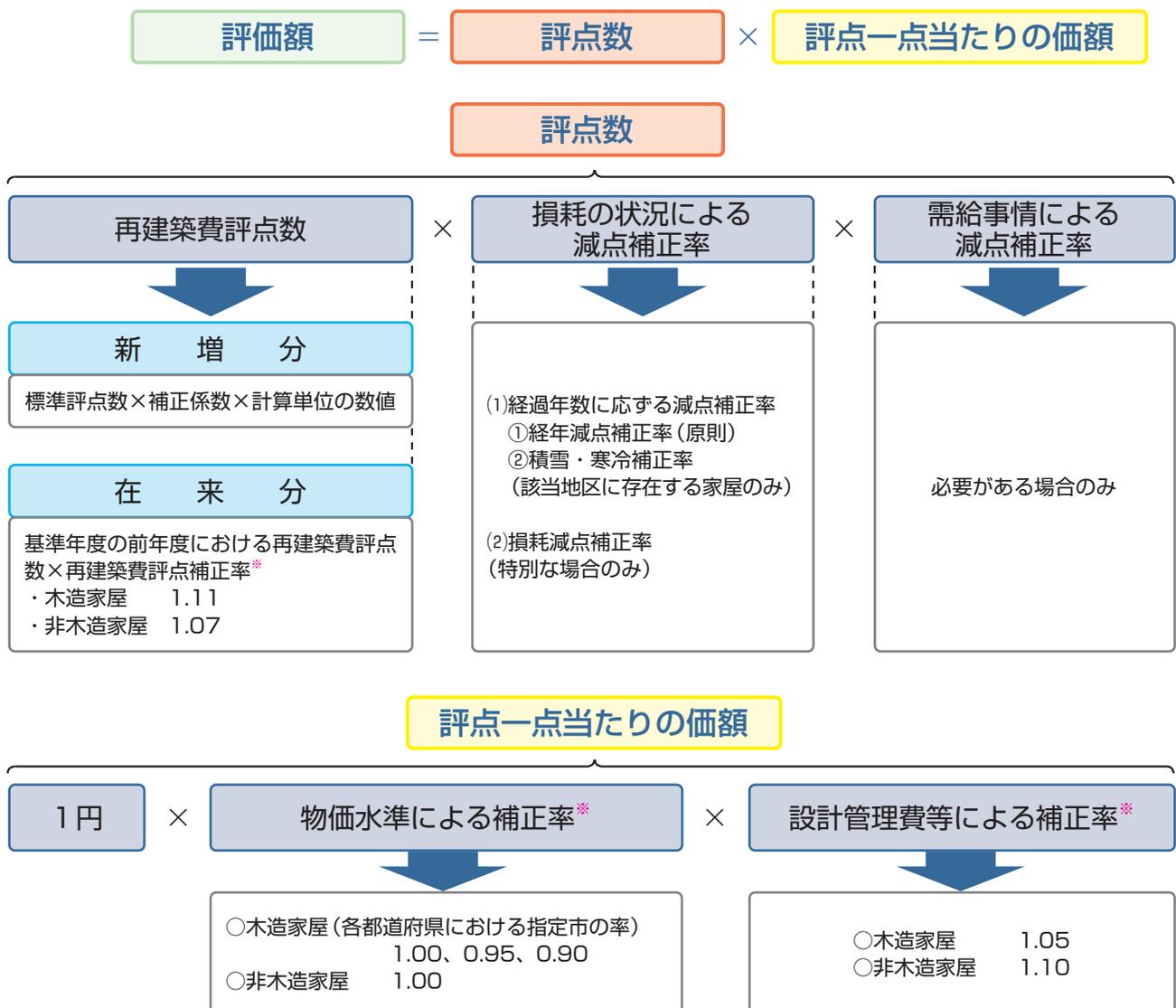
家屋の評価額は、宅地等の評価と同様に、評価の対象となる家屋の評点数を求め、それに評点一点当たりの価額を乗じて算出します。

評価の対象となる家屋の評点数は、木造家屋と非木造家屋との区分に応じ、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、構造部、外壁仕上、天井仕上等の部分別に合計し、再建築費評点数を算出します。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。

なお、評価額の算出過程において評点数を用いる方法は、評点式評価法とよばれています。

以上の評価のしくみを図にすると次のようになります。以下、この図の項目ごとに説明していきます。



※ 数値は、令和6年度の評価替えの際に用いられたものです。

## (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、木造家屋と非木造家屋の区分に応じ「木造家屋再建築費評点基準表」又は「非木造家屋再建築費評点基準表」等を適用して、各個の家屋の各部分別の再建築費評点数を算出し、それを合計して、その家屋の「再建築費評点数」を求めることとされています。

再建築費評点数の算出は、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「比準による再建築費評点数の算出方法」のいずれかによることとされ、また、在来分家屋については、「在来分の家屋に係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。

これらの算出方法については後述します。

## (3) 損耗の状況による減点補正

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。

また、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、部分別損耗減点補正率基準表によって求めた損耗残価率を乗じ、さらに経年減点補正率を乗じて求めます。これら経年減点補正率等は、いずれも固定資産評価基準に定められています。

ア 経年減点補正率は、家屋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減価を基礎として定められたもので、木造家屋では用途別区分及び延べ床面積 1.0㎡当たり再建築費評点数別区分に従い、「木造家屋経年減点補正率基準表」に示されています。また、非木造家屋においては用途別区分及び構造別区分に従い、「非木造家屋経年減点補正率基準表」に示されています。

イ 木造家屋の損耗が積雪又は寒冷によって増大する地域に属する市町村に所在する家屋の経年減点補正率は、経年減点補正率に積雪寒冷地域補正率を反映して求めます。

なお、非木造家屋の場合、この積雪寒冷地域補正率が適用されるのは、構造が「軽量鉄骨造」、「れんが造」及び「コンクリートブロック造」に限定されています。

ウ 損耗減点補正率は、天災、火災その他の事由により、各部分別の損耗の状況が通常の維持管理を行うものとした場合の損耗の状況に比べ、損耗の度合いが大きい場合において適用するもので、部分別損耗減点補正率基準表によって求めた損耗残価率に、経年減点補正率を乗ずることになります。

<例示>「木造家屋経年減点補正率基準表」

固定資産評価基準 別表第9 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							
61,190点未満		61,190点以上 95,820点未満		95,820点以上 147,770点未満		147,770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

#### (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額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。

#### (5) 評点一点当たりの価額

評点一点当たりの価額は、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となります。

ア 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するものです。

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定められています。

##### (ア) 木造家屋

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	0.95	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	0.95	金沢市	0.95	奈良市	0.95	佐賀市	0.95
山形市	0.95	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		

\* 固定資産評価基準において「指定市」とは、道府県庁所在市及び東京都特別区をいうものとされています。

##### (イ) 非木造家屋

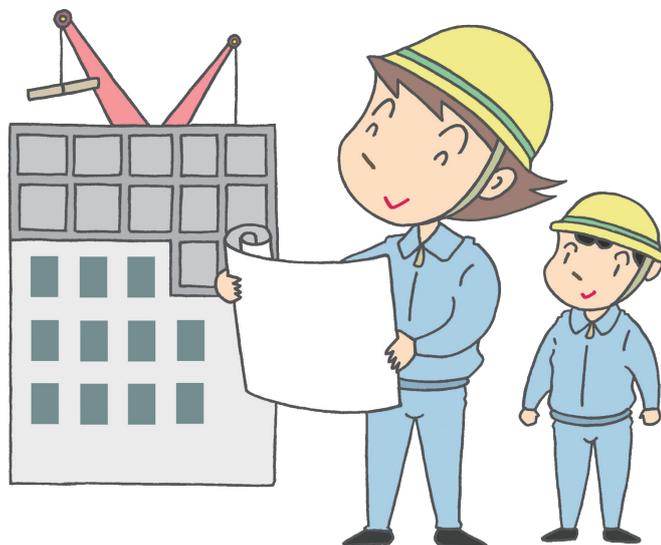
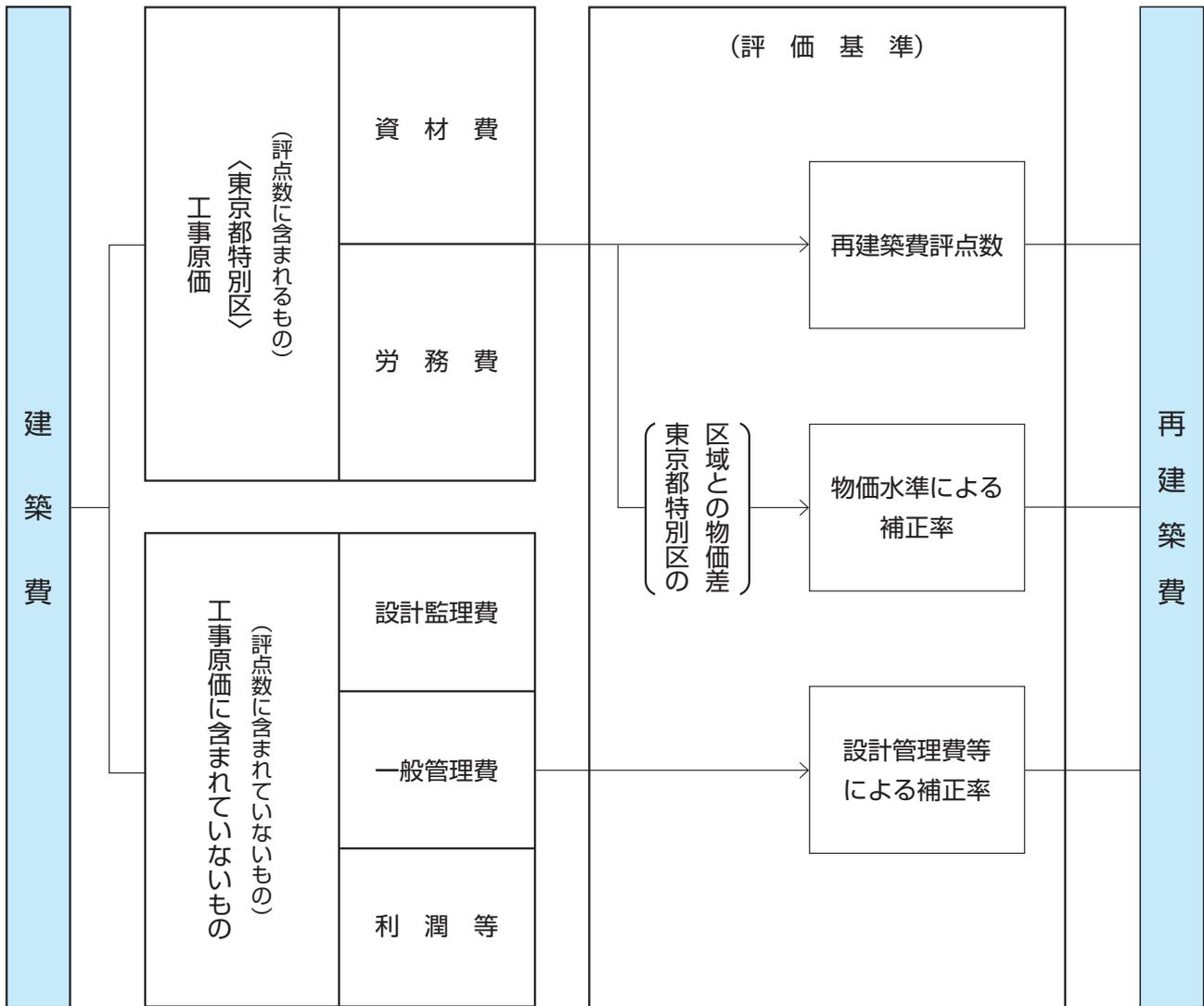
全市町村を通じて1.00

イ 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、一般管理費等の費用を基礎として定められています。

この設計管理費等による補正は評点一点当たりの価額に反映することとされており、全市町村を通じて木造家屋にあっては1.05、非木造家屋にあっては1.10と定められています。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㎡以下の簡易な構造を有する家屋については1.00と定められています。

【参 考】

建築費と固定資産評価基準における再建築費の関係

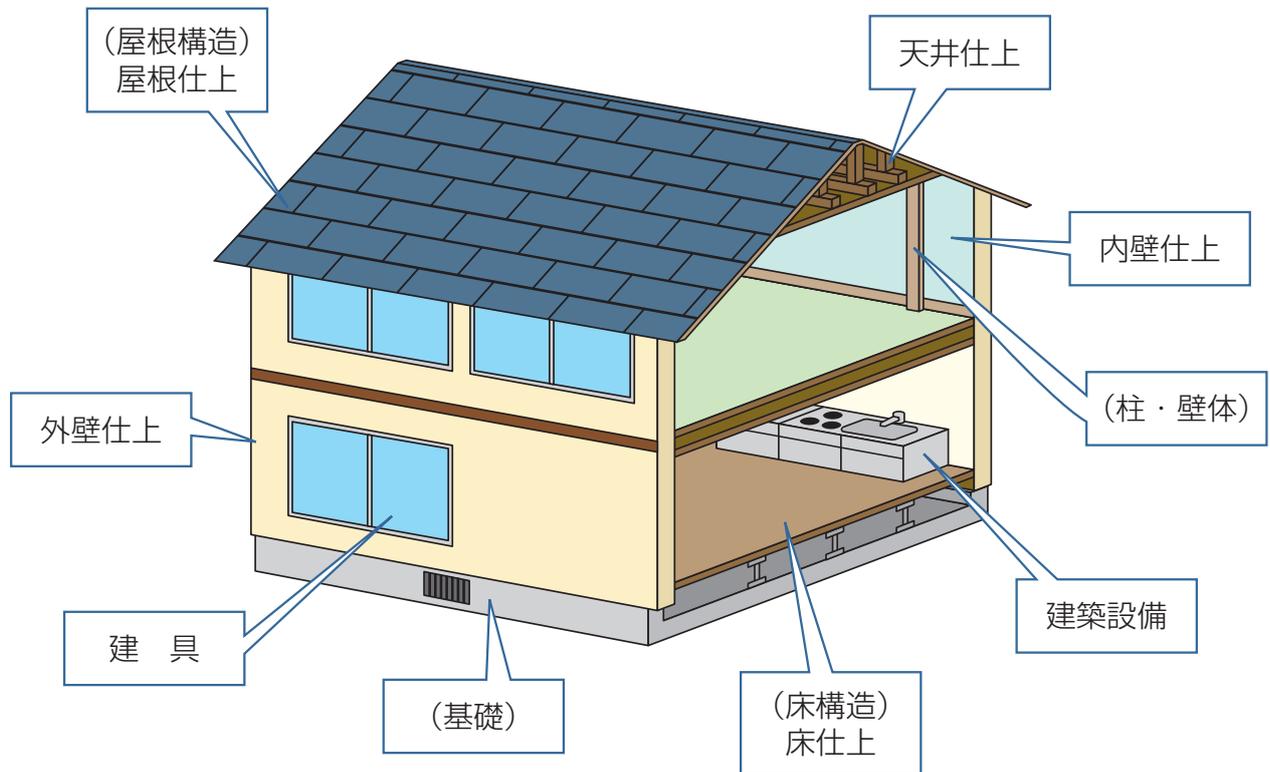


### 3 新增分家屋の評価及び在来分家屋の評価

家屋の評価は、固定資産評価基準上、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」とに区分されており、新增分家屋の評価は「部分別による再建築費評点数の算出方法」又は「比準による再建築費評点数の算出方法」のいずれかによることとされ、また、在来分家屋の評価は、「在来分の家屋に係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。

#### (1) 新增分家屋に係る部分別による再建築費評点数の概要

ア 木造家屋では、評価対象家屋を「構造部（主体構造部（柱・壁体、屋根構造、床構造）、基礎）」、「外壁仕上」、「内壁仕上」、「床仕上」、「天井仕上」、「屋根仕上」、「建具」、「建築設備」、「仮設工事」、「その他工事」の10区分（木造家屋の部分別区分）に分け「木造家屋再建築費評点基準表」に基づいて各部分別に再建築費評点数を算出し、それを合計して、その家屋の再建築費評点数を算出します。



仮設工事



みずもり やりかた  
「水盛」、「遣方」、「墨出し」、「外部足場」、「保安用シート」、「養生費」、「竣工後清掃片付け費」等が対象です。

その他工事



「雑工事」、「階段」、「バルコニー」、「床間」が対象です。

イ 非木造家屋では、評価対象家屋を「構造部（主体構造部、基礎工事、外周壁骨組、間仕切骨組）」、「外壁仕上」、「内壁仕上」、「床仕上」、「天井仕上」、「屋根仕上」、「建具」、「特殊設備」、「建築設備」、「仮設工事」、「その他工事」の11区分に分け「非木造家屋再建築費評点基準表」に基づいて各部分別の再建築費評点数を算出し、それを合計して、その家屋の再建築費評点数を算出します。

#### ウ 家屋に含めて評価する建築設備

家屋には、その効用を十分に発揮させるために各種の建築設備が設置されますが、そのうち、家屋に含めて評価する建築設備は、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って、家屋の効用を高める建築設備が対象となります。

ただし、例えば貸店舗にテナントとして入居し、入居した者が取り付けした設備については、場合によっては、その設備を取り付けた入居者に対して、償却資産として課税される場合もありますので留意が必要です。

また、原則として、屋外に設置された配線、配管及び家屋から独立して設置された設備は家屋と構造上一体となっていないため家屋の評価に含まれません。



## (2) 再建築費評点数の算出方法

再建築費評点数の算出は、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。現地調査等で確認した各家屋の実態に応じて標準評点数を補正し、さらに床面積等の計算単位を乗じることにより個々の家屋の具体的な再建築費評点数が求められます。

$$\text{再建築費評点数} = \text{標準評点数(評点項目)} \times \text{補正係数} \times \text{計算単位}$$

ア 評点項目は、各部分別に一般に使用されている資材の種類及び品等、施工の態様等の区分によって標準評点数を付設するための項目です。

標準評点数は、評点項目の区分に従い、「標準量<sup>※1</sup>」に対する工事費を基礎として算出したものです。

※1 標準量とは、「再建築費評点基準表」における構造及び用途ごとに標準とされた家屋を新築するとした場合に、家屋の各部分別に必要な単位当たりの施工量をいいます。

イ 標準評点数は、評点項目の区分に従い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、その費用の一元を一点として表されています。

**令和6基準年度「再建築費評点基準表」=令和4年7月現在<sup>※2</sup>**

※2 令和6基準年度から適用される再建築費評点基準表は、令和4年7月現在の東京都特別区の区域における工事原価を基に算定されていますが、一部資材の異例かつ急激な価格変動の状況に鑑み、経過措置により令和6年度から8年度までの評価に限って、木材及び鉄鋼資材の価格を令和3年1月から12月までの物価指数の平均値を基礎とした補正率によって補正することとされました。

ウ 補正項目及び補正係数は、各部分別に標準とされている施工量等に対し、評価対象家屋の施工量等が相違している場合において、評価対象家屋の実態に応じ、標準評点数を補正するために設定されます。補正項目に従って、増点補正率、標準、減点補正率が示され、原則、この間で補正率を決め適用します。

下記の例の補正項目は、「項目別補正方式」と「総合補正方式」がありますが、状況によりどちらかで補正します。

<例示>木造「戸建形式住宅用建物」(屋根仕上)

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(抜粋)

1 戸建形式住宅用建物

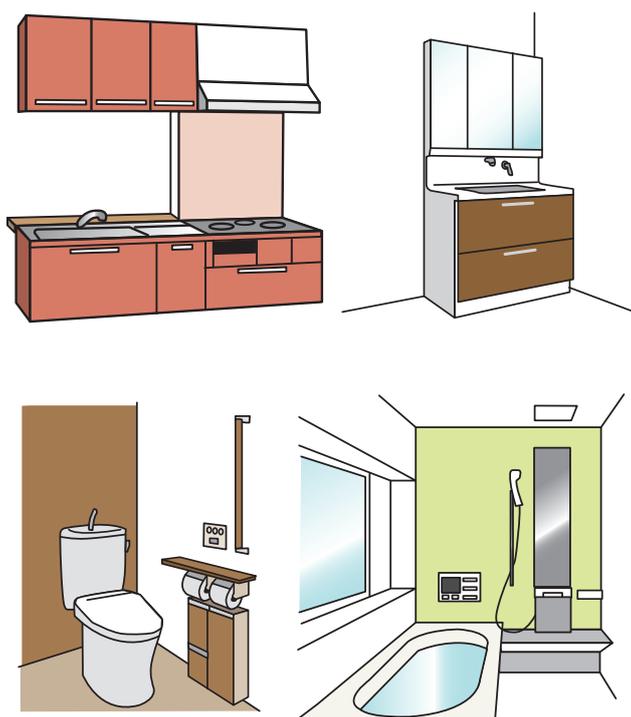
部分別	評点項目及び標準評点数		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位		
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率			
屋 根 配 屋 根 仕 上	陸屋根	シート防水	3,930	平方メートル ×1.0 建床面積1.0平方	施工の 程 度	1.1 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→0.9 程度の悪い もの		
		FRP防水	11,500							
		金属板防水	6,790							
	勾 配 屋 根	瓦	上	10,360	建床面積1.0平方メートル 当たり仕上面積1.40平方メートル	項 目 別 補 正 方 式	1.1 ← 入母屋屋根 のもの	1.0 切妻屋根の もの		
			中	9,240						
		繊維強化 セメント板	化粧スレート ボード	6,530			1.1 ← 7/10 程度の もの	1.0 4.5/10 ~ 5/10 程度のもの		→0.9 3/10 程度の もの
			金属板	鋼板波板			2,280	1.2 ← 60cm程度 のもの		1.0 45cm程度 のもの
		鋼板		5,290						
		銅板		23,640						
		仕 上	ステンレス板	ステンレス板			7,390	1.1 ← 程度の良い もの		1.0 普通のもの
アスファルトシングル	3,430									
合成樹脂波板	2,240									
加 算 評 点 項 目	天 窓	固定式	63,950	一 個	大 き さ	1.4 ← 大きいもの	1.0 普通のもの	→0.9 小さいもの		
		開閉式	106,300			1.5 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→0.8 程度の悪い もの		

エ 計算単位は、評点付設の便宜上、単位(m、㎡、m<sup>3</sup>、t、個など)当たりで示されており、各部分別の再建築費評点数は標準評点数に以下の計算単位を乗じて算出します。

(木造家屋の部分別計算単位)

木造家屋の部分別区分	計算単位
柱・壁体、外壁仕上、内壁仕上、床仕上、天井仕上、建具(総合評点方式)、建築設備(総合評点方式)、換気設備(住宅用)、仮設工事	延べ床面積
屋根構造、床構造、基礎、屋根仕上	建床面積
冷暖房設備(ビルトイン方式)、床暖房設備	対象床面積
その他の建築設備	建築設備数
その他工事(階段、床間)	個 数
その他工事(バルコニー)	面 積
その他工事(雑工事)	

- ※1 その他工事(雑工事)については、柱・壁体から建築設備までの合計評点数に、各用途別に定められた割合を乗じて求めます。
- ※2 延べ床面積は各階の床面積の合計をいい、建床面積は1階の床面積をいいます。ただし、屋根については、屋根の面積が1階の床面積より大きい場合は、水平投影面積を計算単位とします。



### (3) 部分別区分

ここから木造家屋の「戸建形式住宅用建物」の各部分別区分について説明します。

#### ア 構造部

##### ア-1 主体構造部

##### ア) 柱・壁体

「構造部 主体構造部」(柱・壁体)は、柱、土台、桁、壁体、合板等をいいます。  
評点項目は「柱・壁体」で、補正項目は「階数」、「平面の形状等」、「室数の多少」、「開口率の大小」、「階高」、「施工の程度」の6項目が設定されています。

##### a 「階数」

階数が高くなると、金物や耐力壁などの施工費が増大する傾向にあるため補正します。

##### b 「平面の形状等」

建物の「規模」や「形状」によって、柱・壁体の施工量が異なるため補正します。

##### c 「室数の多少」

延べ床面積が同じ家屋であっても、室数の違いによって、壁の施工量が増減するため補正します。

##### d 「開口率の大小」

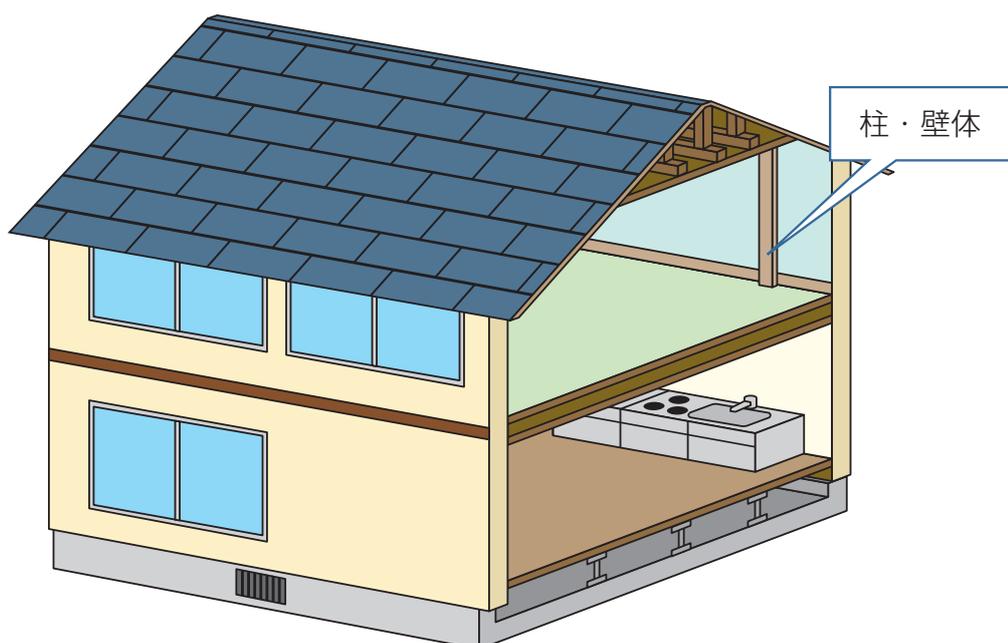
建具等の開口部の多少によって建物の外周壁又は間仕切壁の施工量が異なるため補正します。

##### e 「階高」

階高の高さの違いによって、柱・壁体の施工量が異なるため補正します。

##### f 「施工の程度」

施工の良し悪しにより、個々の工事費の実態が異なるため補正します。



## (イ) 屋根構造

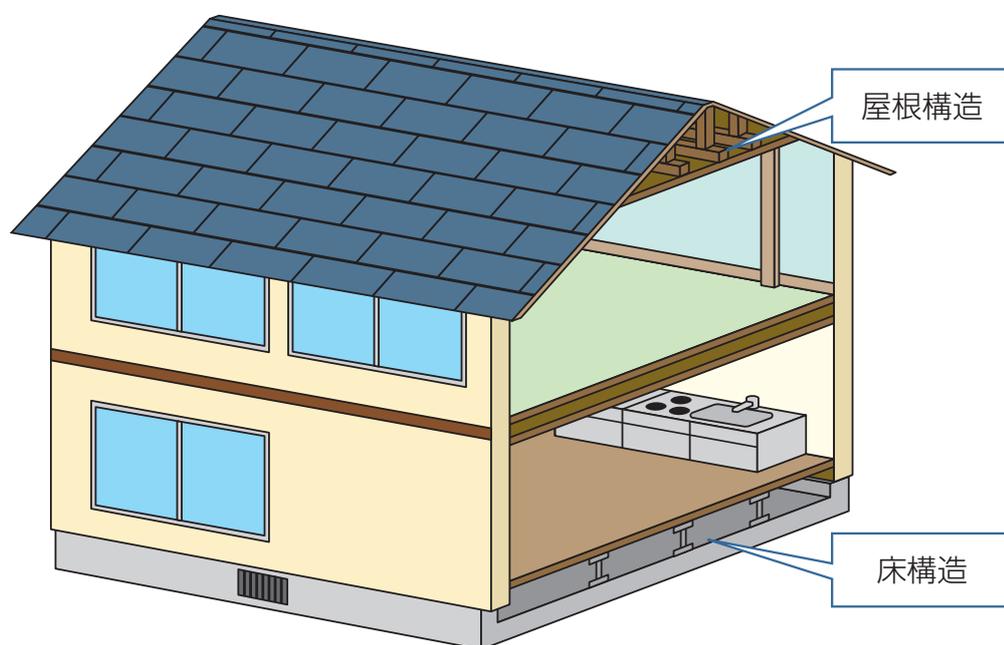
「構造部 主体構造部」(屋根構造)は、屋根の小屋組等をいいます。木造家屋の小屋組には、日本古来の木造小屋組である和小屋組、欧米で発達した洋小屋組と陸屋根小屋組がありますが、評点項目は「木造」で評価します。

補正項目はありません。

## (ウ) 床構造

「構造部 主体構造部」(床構造)は、床の骨組みに相当する部分をいいます。評点項目は1階床組、2階床組、土間コンクリート打が示されています。

補正項目はありません。



## ア-2 基礎

基礎は、建物の基脚部分である基礎と根切り工事、地業工事をいいます。

一般的に木造の住宅には「べた基礎」及び「布基礎」が施工されますが、いずれも評点項目は「鉄筋コンクリート基礎」として評価します。

補正項目は、「階数」、「地上高」、「平面の形状等」、「施工の程度」の4項目が設定されています。

### a 「階数」

階数によって基礎にかかる荷重が変わり施工量に差が生じるため、これを補正します。

### b 「地上高」

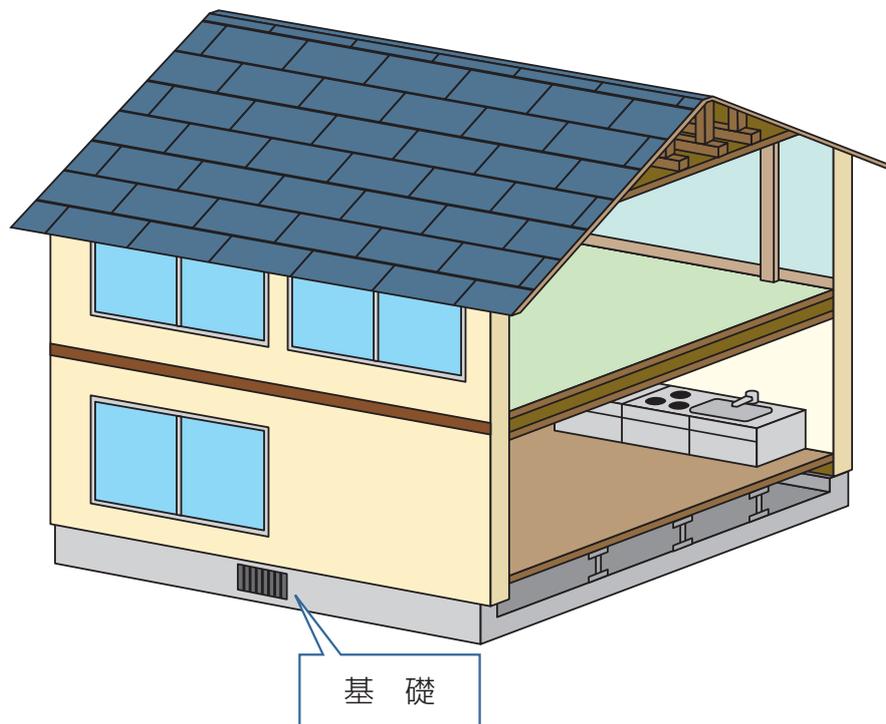
地表面から基礎の「天端」つまり、立上り部分の<sup>うわば</sup>上端までの高さをいい、高さの違いにより補正します。

### c 「平面の形状等」

建物の規模や形状により、1㎡当たりの基礎の延長が変わるため補正を行います。

### d 「施工の程度」

施工の良し悪しにより、個々の工事費の実態が異なるため補正します。



## イ 外壁仕上

外壁仕上とは、外壁面の仕上部分と、その下地部分をいいます。

これに含まれるものとして壁面仕上材料はサイディング・鋼板・外装タイル等が示されています。

補正項目は、「平面の形状等」、「開口率の大小」、「階高」、「施工の程度」の4項目が設定されています。

### a 「平面の形状等」

柱・壁体と基礎の補正項目と同様、建物の「規模」、「形状」の要素によって、外壁仕上の施工量が異なるため補正します。

基礎の「平面の形状等」の判定に準じて補正係数を算出します。

### b 「開口率の大小」

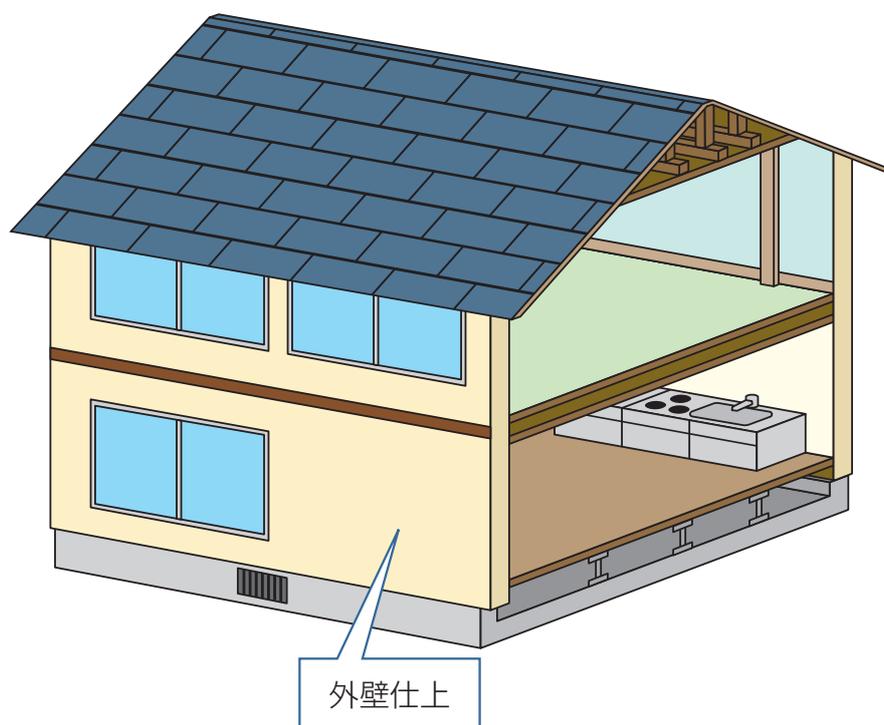
窓や出入口といった開口部の大小により、外壁の仕上面積が変わるため補正します。

### c 「階高」

柱・壁体同様、階高により仕上げ面積が増減するので補正を行います。

### d 「施工の程度」

施工の良し悪しにより、個々の工事費の実態が異なるため補正します。



## ウ 内壁仕上

内壁仕上とは、家屋の間仕切壁の両面及び外周内壁の仕上部分と下地部分をいいます。評価基準においては、壁面仕上げ材料として、クロス・タイル・塗り壁等が示されています。

補正項目は、「間仕切の多少」、「開口率の大小」、「天井高」、「施工の程度」の4項目が設定されています。

### a 「間仕切の多少」

間仕切りの多少により内壁面積が増減するため補正を行います。

### b 「開口率の大小」

柱・壁体と外壁仕上の補正項目と同様、開口部の大小により内壁面積が増減するため補正を行います。

### c 「天井高」

天井高は建物の床面からその階の天井までの高さを基準とし、天井高により内壁面積が増減するため補正を行います。

### d 「施工の程度」

施工の良し悪しにより、個々の工事費の実態が異なるため補正します。

## エ 床仕上

床仕上とは、床面の仕上部分とその下地部分をいいます。

評価基準においては、床面仕上材料として、フローリング・畳等が示されています。

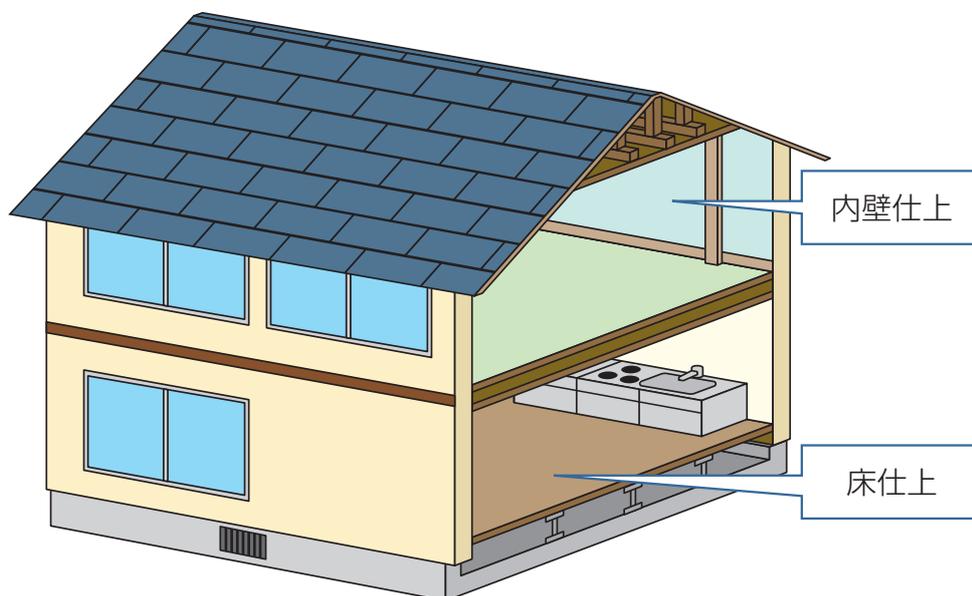
補正項目は、「施工量の多少」と「施工の程度」の2項目です。

### a 「施工量の多少」

一般的な住宅ですと床仕上げがされている部分は当該家屋の床面積と同じとなり、普通のものとして補正します。

### b 「施工の程度」

施工の良し悪しにより、個々の工事費の実態が異なるため補正します。



## オ 天井仕上

天井仕上とは、天井面の仕上部分とその下地部分をいいます。

評価基準においては、天井面仕上材料として、クロス・天井板・石膏ボード等が示されています。

補正項目は、床仕上と同様、「施工量の多少」と「施工の程度」の2項目です。

### a 「施工量の多少」

一般的な住宅ですと天井の仕上がされている部分は当該家屋の床面積と同じとなり、普通のものとして補正します。

### b 「施工の程度」

施工のよし悪しにより、個々の工事費の実態が異なるため補正します。

## カ 屋根仕上

屋根仕上げは、屋根面の仕上部分とその下地部分をいいます。

評価基準においては、屋根面仕上材料として、瓦・金属板・化粧スレートボード等が示されています。

補正項目は、「陸屋根」においては「施工の程度」のみですが、勾配屋根では、「屋根の形式」、「勾配の大小」、「軒出の大小」、「施工の程度」の4項目が設定されています。

### a 「屋根の形式」

屋根の形式間の工事格差を補正するものです。

### b 「勾配の大小」

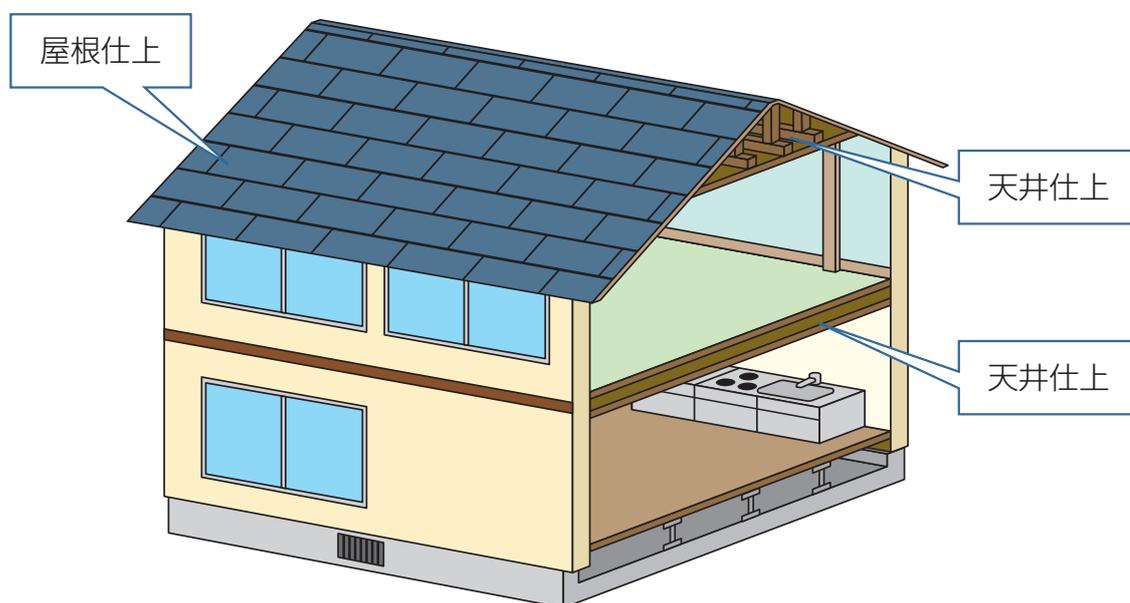
屋根の勾配の違いによって屋根の仕上げ面積が増減するため補正をします。

### c 「軒出の大小」

軒出とは、軒桁から屋根面の先端までの水平の長さをいい、軒出の長さによって補正します。

### d 「施工の程度」

施工のよし悪しにより、個々の工事費の実態が異なるため補正します。



## キ 建具

建具は、窓や出入口等、家屋の外周壁や、間仕切壁の開口部に建て込まれているもので、サッシ、襖、障子、扉、雨戸、シャッター等、様々な種類があります。

評点項目は、「上」と「中」があり、使用資材により評価します。

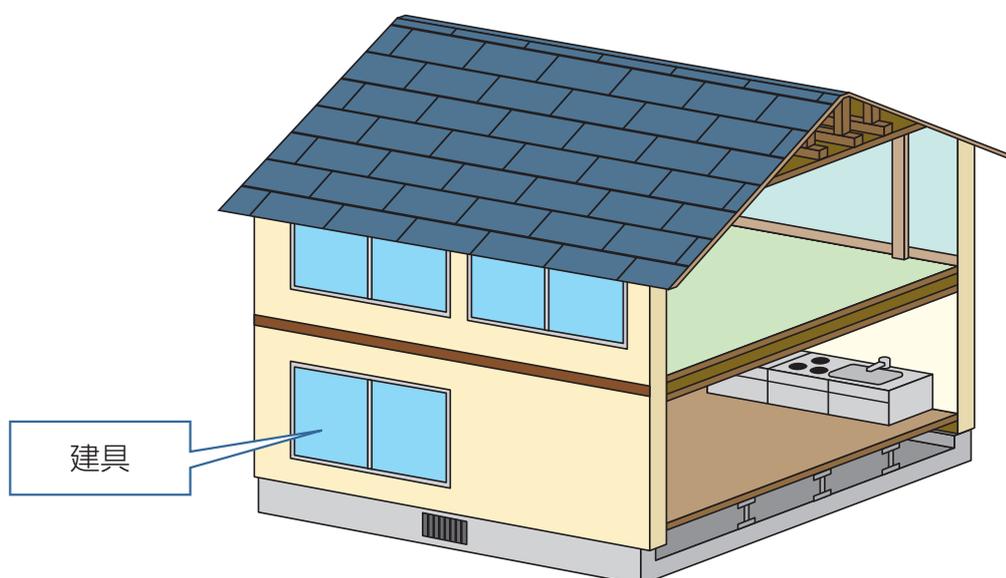
補正項目は、「施工量の多少」と「施工の程度」の2項目です。

### a 「施工量の多少」

外壁、内壁の開口率が大きければ、通常は建具面積が大きいことになり、外壁、内壁の開口率が小さければ、通常は建具の仕上げ量が少ないことになります。

### b 「施工の程度」

施工の良し悪しにより、個々の工事費の実態が異なるため補正します。



## ク 建築設備

建築設備とは、電気設備、ガス設備、給水・給湯設備、排水設備、衛生設備等、家屋と構造上一体となって、家屋の効用を高めるための設備をいいます。

ドアホン、給湯器、便器、洗面化粧台、ユニットバス、浴室換気乾燥機、ユニットシャワー、流し台、システムキッチン、レンジフードファン、空調設備、床暖房設備、換気設備、エレベーター等が評価対象になり、それぞれ大きさや機能により補正します。

## ケ 仮設工事

仮設工事は、「水盛<sup>みずもり</sup>」、「遣方<sup>やりかた</sup>」、「墨出し」、「外部足場」、「保安用シート」、「養生費」、「竣工後清掃片付け費」等が対象となり、原則として、すべての建物で評点付設します。

建物の規模により補正します。

## コ その他工事

その他工事とは、これまでの各部分別の内容に含まれていない木工事、金属工事、その他の雑工事部分の工事費に相当する部分になり、評点項目は雑工事、階段、バルコニー、床の間があります。

### ・「雑工事」

部分別「構造部」から「建築設備」までの「再建築費評点数の合計」に、用途別に2～4%の一定割合を乗じて、求めることとされています。

### ・「階段」

1階から2階に上がる木製階段を想定しています。

### ・「バルコニー」

家屋本体から張り出している、跳ね出しバルコニーを想定しています。

### ・「床間」

本床、床脇、付け書院を想定しており、使用資材、施工状況等から判断します。

#### (4) 新增分家屋に係る比準による再建築費評点数の算出方法

以上のような部分別評価の方法とは別に、固定資産評価基準には、家屋評価の簡素化・合理化を図る趣旨から、比準による再建築費評点数の算出方法が定められています。具体的な手順は次のとおりです。

##### ア 標準家屋

木造家屋又は非木造家屋について、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又は非木造家屋を定めます。

##### イ 標準家屋の再建築費評点数の算出

標準家屋の再建築費評点数は、上記3(3)の部分別評価の方法により再建築費評点数を求めます。

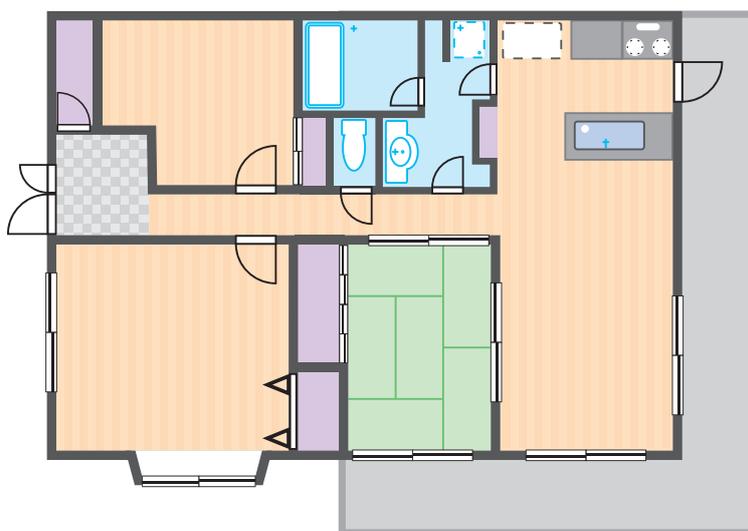
##### ウ 比準評価の方法

標準家屋の各部分別の使用資材及び施工量等と評価対象家屋の使用資材及び施工量等を比較し、相違がある場合は、標準家屋の再建築費評点数を増点補正あるいは減点補正を行い、評価対象家屋の再建築費評点数を求めます。

なお、標準家屋に施工されていない建築設備が評価対象家屋に施工されているような場合は、標準家屋の再建築費評点数に建築設備の評点数を加算して求めることとなります。

##### エ 評価額の算出

比準評価により求めた再建築費評点数に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。この評点数に評点一点当たりの価額を乗じたものが評価額となります。



## (5) 在来分の家屋に係る再建築費評点数の算出方法

在来分の家屋（固定資産課税台帳に価格等が登録されている家屋）に係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」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。

### ア 再建築費評点補正率による評価

(ア) 在来分の家屋に係る再建築費評点数は、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費評点数に、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、東京都の物価水準により算定した工事原価に相当する費用の、新旧基準年度の3年間の変動割合を基礎として定められている補正率のことです。

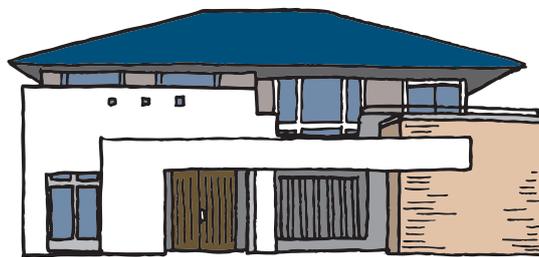
すなわち、基準年度の前年度における再建築費評点数に3年間の建築物価の変動状況を反映して新たな再建築費評点数を求めるものです。

(イ) 在来分の家屋の評価額の算出

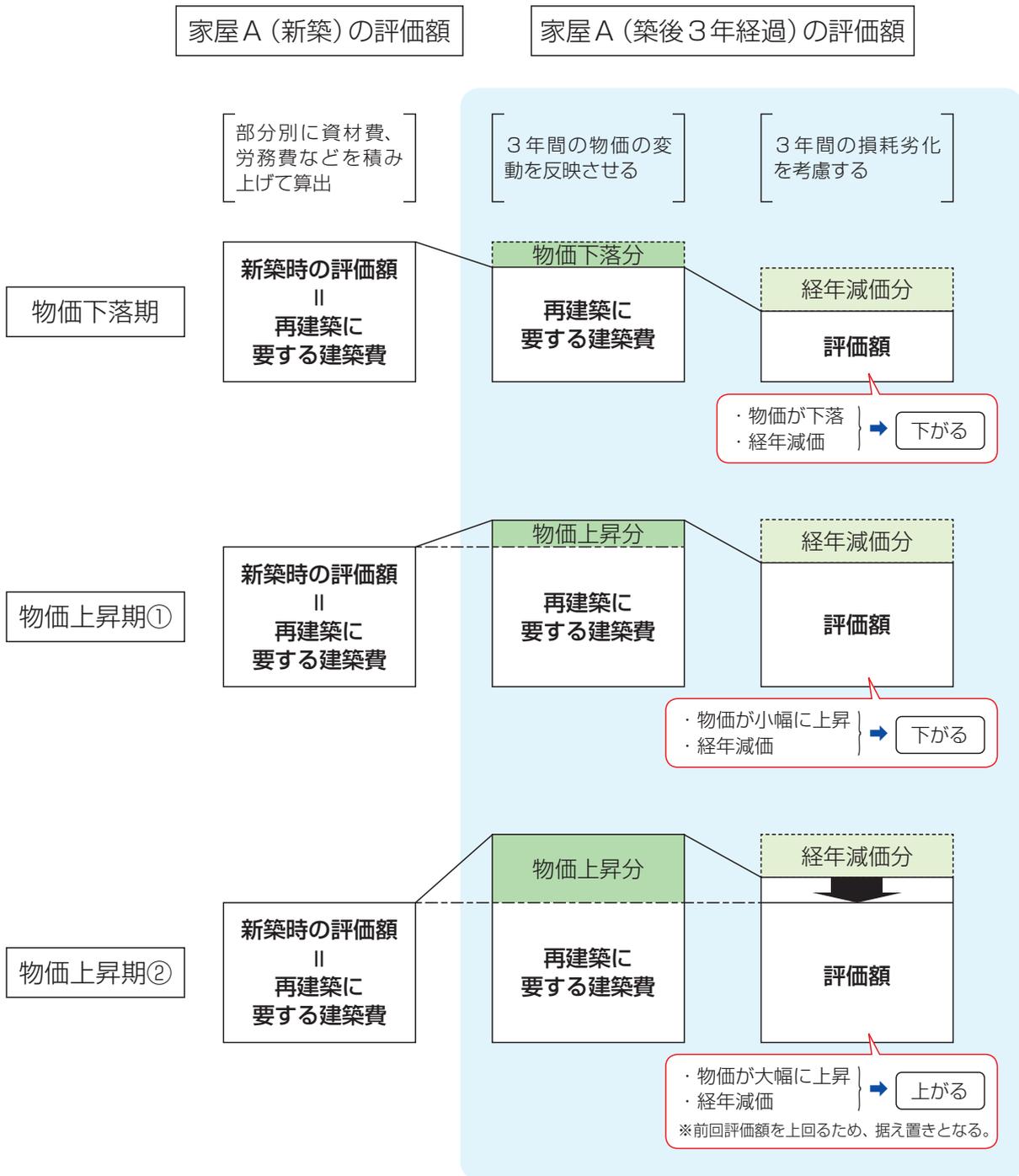
再建築費評点補正率により求めた再建築費評点数に損耗の状況による減点補正率を乗じて評点数を求めます。この評点数に評点一点当たりの価額を乗じたものが評価額となります。

### イ 評価額の据置き措置等

この評価額と前年度の評価額とを比較し、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。



## 家屋の評価替えの結果



### ウ 改築や損壊等があった場合の評価

特別な事情(改築や損壊等)がある場合は、部分別評価の方法又は比準評価の方法で再建築費評点数を算出します。その再建築費評点数に損耗の状況による減点補正率を乗じて評点数を求め、この評点数に評点一点当たりの価額を乗じて評価額を求めます。

# 6 固定資産税についての情報開示

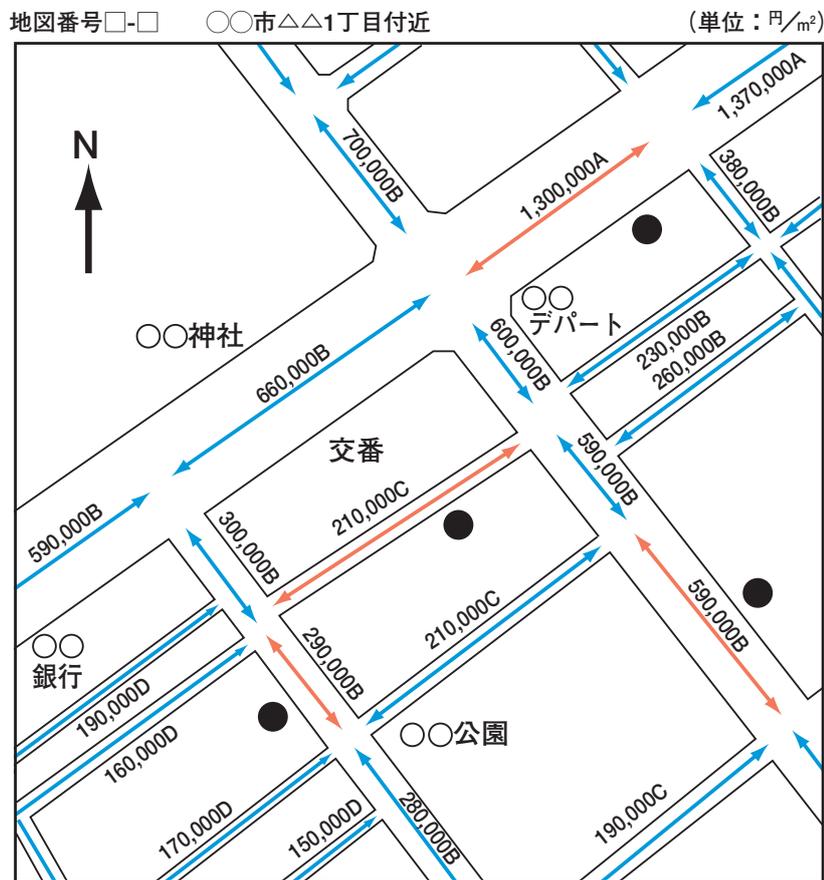
## 1 路線価等の公開

宅地評価の際に用いる路線価等（市街地宅地評価法における路線価、その他の宅地評価法における標準宅地の1㎡当たりの価格）については、課税の適正を確保し、納税者の方々の固定資産税に対する信頼を一層確保することを目的として路線価等を記載した図面を公開しています。

なお、一般財団法人資産評価システム研究センターのホームページにおいて、全国路線価等を「全国地価マップ」として公開しています。（<https://www.chikamap.jp>）

### <路線価の公開例>

市街地宅地評価法（図面による公開例）



#### 【凡例】

- 標準宅地
  - 主要な街路
  - その他の街路
- 1,000,000 A  
 ↑  
 路線価(円/㎡)
- ↑  
 用途地区区分
- 用途地区区分
- A：高度商業地区
  - B：普通商業地区
  - C：併用住宅地区
  - D：普通住宅地区
  - ⋮

※ 路線価が付設されていない地域（その他の宅地評価法の場合）については、路線価に代えて標準的な宅地の1㎡当たりの価格を公開しています。

## 2 縦覧帳簿の縦覧

納税者の方は、自己の土地や家屋の価格と、同一市町村（東京都特別区及び政令指定都市の場合、区の区域）内の他の土地や家屋の価格とを比較できるようにするため、縦覧期間中に土地価格等縦覧帳簿（所在、地番、地目、地積、価格が記載されます。）、家屋価格等縦覧帳簿（所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格が記載されます。）を見ることができます。

なお、縦覧期間は、毎年4月1日から4月20日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間となっています。

## 3 固定資産課税台帳の閲覧

納税義務者の方が固定資産課税台帳のうち自己の資産について記載された部分を確認することができるとともに、借地人・借家人等も使用又は収益の対象となる部分について閲覧することができます。

## 4 固定資産課税台帳に記載されている事項の証明書の交付

固定資産課税台帳を閲覧できる方は、その閲覧できる部分について、固定資産課税台帳に記載されている事項についての証明書の交付を受けることができます。

## 5 課税明細書の交付

納税者の方が固定資産税の課税内容を把握できるよう、次の事項を記載した課税明細書が交付されています。

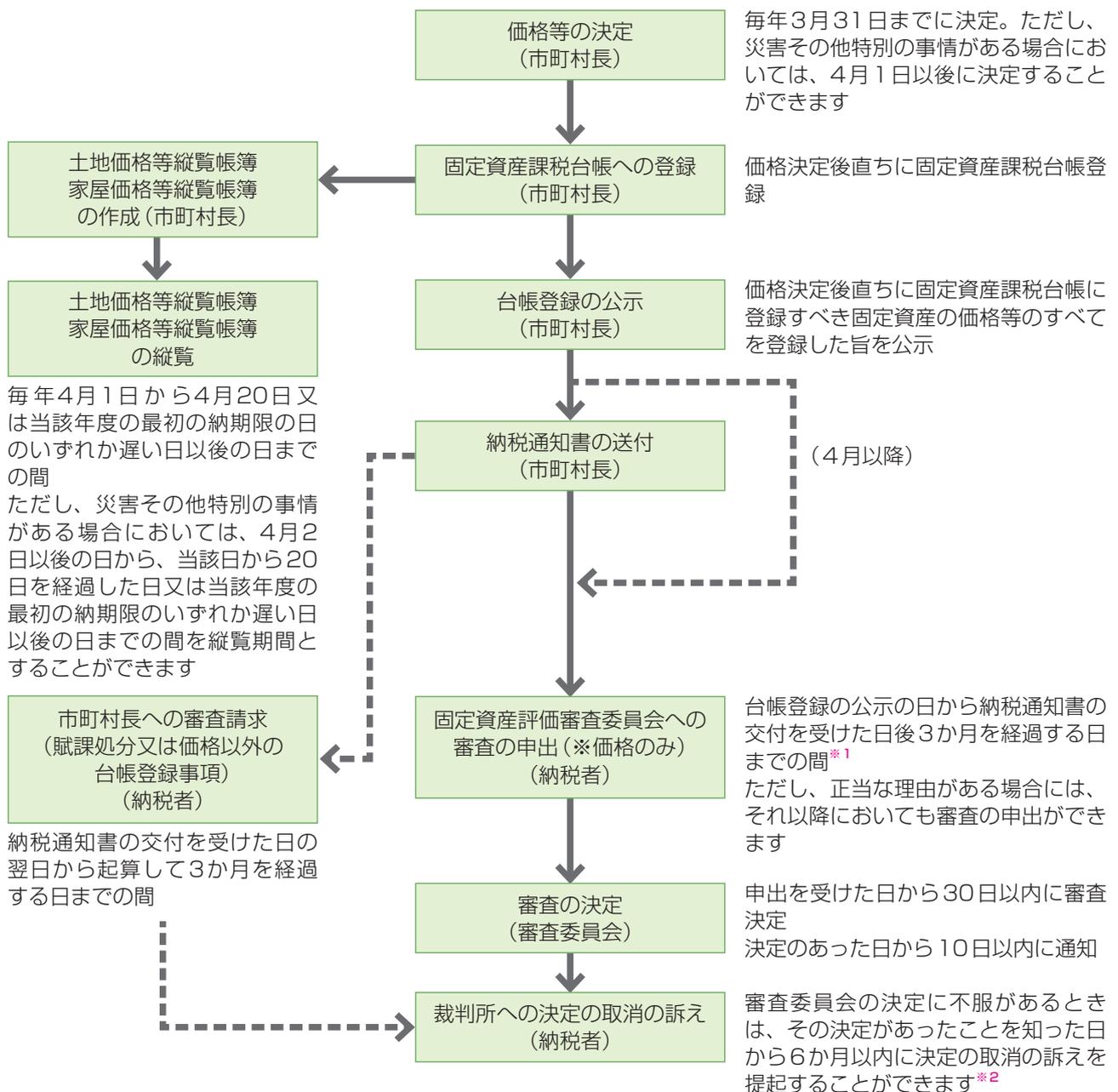
- ・土地  
当該土地の所在、地番、地目、地積、価格、課税標準額、軽減税額
- ・家屋  
当該家屋の所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格、課税標準額、軽減税額



## 7 固定資産の価格に係る不服審査

固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある納税者は、各市町村に設置されている固定資産評価審査委員会に審査を申し出ることができます。この審査の結果、固定資産課税台帳に登録された価格が固定資産評価基準に照らして不適当なものであることが認められると、固定資産課税台帳に登録された価格が修正され、税額が修正されることとなります。（ただし、土地の場合は税負担の調整措置を講じているため、価格が修正されても税額に影響がない場合もあります。）

【固定資産税の評価における審査の申出制度等のフローチャート】



※1 地方税法第417条による修正通知の場合は、その通知を受け取った日から3か月を経過する日までの間が、審査申出期間となります。

※2 審査の決定を行った固定資産評価審査委員会ではなく、当該審査委員会が所属する市町村が被告（代表：固定資産評価審査委員会）となります。

【年度ごとの価格と審査の申出】

土地・ 家屋の区分	年度の区分	基準年度 (令和6年度)	第二年度 (令和7年度)	第三年度 (令和8年度)
基準年度(令和6年度)の賦課期日(令和6年1月1日)に所在する土地又は家屋		その土地又は家屋の基準年度の価格	据置価格	据置価格
				その土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格※1
				土地の修正価格※2
			その土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格※1	据置価格
				その土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格※1
				土地の修正価格※2
			土地の修正価格※2	据置価格
				その土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格※1
				土地の修正価格※2
第二年度において新たに固定資産税を課税されることとなる土地又は家屋			その土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格※1	据置価格
				その土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格※1
				土地の修正価格※2
第三年度において新たに固定資産税を課税されることとなる土地又は家屋				その土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格※1

- 赤太枠に該当する場合には、審査の申出をすることができますが、それ以外の場合には審査の申出をすることができません。
- ※1 地目の変換、家屋の改築等によって基準年度の価格によることが適当でないと市町村長が認める場合。
- ※2 土地について、第二年度、第三年度に地価の下落があり、価格を据え置くことが適当でないと市町村長が認める場合。  
なお、土地の価格の修正を受けていない納税者は、本来修正の適用を受けるべきものであることを申し出る場合には、審査の申出をすることができます。

## 【審査の申出と審査請求】

固定資産の納税者が、固定資産課税台帳に登録された価格に不服がある場合においては、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができます。また、固定資産課税台帳に登録された価格以外の事項、たとえば、課税の対象か否か、課税標準の特例が適用されるべきか否かなどの事項は、行政不服審査法に基づく審査請求の申出事項となります。

	審査の申出	審査請求
根拠法律	地方税法第432条	行政不服審査法、地方税法第19条
不服の内容	固定資産課税台帳に登録された価格	「審査の申出」ができる事項（価格についての不服）を除く固定資産税賦課決定
不服申立の できる人	固定資産税の納税者で固定資産課税台帳に登録された価格に不服のある方	固定資産税の賦課をされた方
申立期間	台帳登録の告示の日から納税通知書の交付を受けた日後3か月を経過する日までの間	納税通知書の交付を受けた日の翌日から起算して3か月を経過する日までの間
申出手続き	審査申出書の提出	審査請求書の提出
申立先	固定資産評価審査委員会	市町村長
訴訟の方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 審査の決定の取消しの訴え</li> <li>・ 出訴期間は、決定があったことを知った日から6か月を経過する日までの間、決定の日から1年を経過する日までの間</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 処分の取消し又は裁決の取消しの訴え</li> <li>・ 出訴期間は、処分又は裁決があったことを知った日から6か月を経過する日までの間、処分又は裁決の日から1年を経過する日までの間</li> </ul>

令和6基準年度  
固定資産税評価のあらまし  
—土地・家屋—

---

2024年5月発行  
編集・発行

**一般財団法人 資産評価システム研究センター**

〒105-0001

東京都港区虎ノ門三丁目4番10号 虎ノ門35森ビル8階

TEL 03-5404-7781 FAX 03-5404-2631

<https://www.recpas.or.jp> (評価センターホームページ)

<https://www.chikamap.jp> (全国地価マップ)

---



一輪車



宝くじ桜



子宮がん検診車



# 宝くじは、みんなの暮らしに役立っています。



救急普及啓発広報車



宝くじドリームジャンボ絵本



集会用テント



「健康手帳」(冊子)



ベンチ



リスザル展示施設

宝くじは、少子高齢化対策、災害対策、公園整備、教育及び社会福祉施設の建設改修などに使われています。



一般財団法人日本宝くじ協会は、宝くじに関する調査研究や公益法人等が行う社会に貢献する事業への助成を行っています。

一般財団法人  
**日本宝くじ協会**  
<https://jla-takarakuji.or.jp/>

