

家屋の評価はこのように行います

家屋の価格(評価額)を求める方法

固定資産税における家屋の評価は、総務大臣が告示する『**固定資産評価基準**』によって再建築価額を基準とした方法で行うこととされています。これは、評価する家屋と同様の家屋を新築した場合に必要とされる建築費（再建築価額）を基礎に、新築時からの経過年数に応じた減価率（経年減点補正率※）を乗じて価格を求める方法です。

※経年減点補正率は、『固定資産評価基準』において、家屋の構造・用途及び耐用年数ごとに定められています。

耐用年数を経過した家屋については、20%の残存価格があるとされており、一律0.2の経年減点補正率が適用されます。

新築家屋は完成時に評価を行います

新築家屋の調査

完成した家屋について、屋根や外壁、各部屋の内装などに使われている資材の種類や数量及び電気・給排水などの設備の状況を調査します。



※区役所税務課の職員が家屋調査にお伺いします。

再建築価額の算出

調査した家屋について、総務大臣が告示する『**固定資産評価基準**』を基に再建築価額を算出します。

評価額の算出

新築家屋の評価額は、再建築価額に、1年分の時の経過による経年減点補正率を乗じて算出します。
※新築家屋は、建築した年の翌年度から課税されます。

$$\text{評価額 (円)} = \text{再建築価額 (円)} \times \text{1年分の経年減点補正率}$$

市長の価格決定

算出結果に基づき、3月31日までに市長が価格を決定します。

新築以外の家屋は3年ごとに価格(評価額)の見直しを行います

再建築価額の算出

新築以外のすべての家屋については、『固定資産評価基準』に定められた再建築費評点補正率(建築物価の変動割合)を適用して、新たに再建築価額(※1)を算出します。

※1 再建築価額 = 基準年度の前年度の再建築価額 × 再建築費評点補正率

(例) 令和6年度評価替えにおける木造家屋の場合

令和6年度再建築価額 = 令和5年度再建築価額 × 1.11※

※令和6年度の「固定資産評価基準」に定める再建築費評点補正率は、木造 1.11、非木造 1.07 とされました。

見直し後の評価額の算出

新たに求めた再建築価額に、新築時からの経過年数に応じた経年減点補正率を乗じて見直し後の評価額を算出します。

見直し後の評価額(円) = 再建築価額(円) × $\frac{\text{新築時からの経過年数に
応じた経年減点補正率}}$

見直し前の評価額との比較

『固定資産評価基準』に示された再建築費評点補正率及び経年減点補正率を適用して見直しを行った評価額を、見直し前の評価額と比較します。その結果、見直し後の評価額が見直し前の評価額を上回った場合には、見直し前の評価額に据え置きます。

見直し後の評価額 > 見直し前の評価額 → 見直し前の評価額に据置き

市長の価格決定

算出結果に基づき、3月31日までに市長が価格を決定します。

●見直し後の家屋の価格(評価額)が下がらなかったのですが・・・

Q 私の家は、評価替えをしても価格(評価額)が下がらなかったのですが、下がらない場合もあるのですか？

A 既存家屋の価格(評価額)は、経年による資産価値の減少や建築物価の動向などを考慮して、3年ごとに見直されます。経年による資産価値の減少よりも建築物価の上昇幅が大きい場合、その見直した評価額が見直し前の評価額よりも高くなる場合があります。その場合、評価額は見直し前の評価額に据え置かれます。