

固定資産評価実務者勉強会



寿資産評価
KOTOBUKI Property Assessment

【第3部】

「家屋評価事務取扱要領の作成について」

講師:不動産鑑定士 安達直樹

(株式会社安達不動産鑑定調査 代表取締役)

内容

1. 家屋固定資産評価における判例・裁判例
2. 家屋評価事務取扱要領未整備の場合における問題点
3. 家屋評価事務取扱要領の作成方法の概要
4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

1. 家屋固定資産評価における裁判例

(1) 最高裁判例

<最高裁判所第一小法廷平成21年（受）第1338号 平成22年6月3日判決>

- ・ 冷凍倉庫に対する通常の倉庫として経年減点補正率を適用した事案
- ・ 国家賠償法上の損害賠償請求適用の可否

(2) 高裁裁判例

<東京高等裁判所平成27年（行コ）第64号 平成27年1月14日判決>

- ・ 昭和57年新築家屋について、耐火被覆が施工されていない鉄骨に対して、施工されているもの等として標準評点数を用いるのは再建築費評点数を過大に算定することになるとして控訴した事案
- ・ 過年度の評価誤りについて、建築当初の評価の誤りが重大で、それを基礎に評価することが適正な時価の算定方法として不合理であると認められるような場合に限られるとする考えを否定した事案

1. 家屋固定資産評価における裁判例

(3) 地裁裁判例

<宇都宮地方裁判所平成27年（行ウ）第12号

平成28年12月21日第2民事部判決>

- ・ 旅館施設における需給事情による減点補正率適用の可否
- ・ 需給事情による減点補正率は評価基準上列挙されているが、限定列挙に留めるのではなく、様々な要因により、上記減点補正率を適用する可能性を示唆した事案

2. 家屋評価事務取扱要領未整備の場合における問題点

1. 定 義

家屋評価事務取扱要領とは、地方税法第388条第1項の規定による固定資産評価基準に則って作成される各自治体における評価実務のルールブックをいう。

2. 状 況

評価基準においては、全国的に一定のルールが示されているが、あくまで概要的な位置付けで、細かいルールは各自治体に任されているのが実情である。

家屋評価事務取扱要領は、条例として制定しなければ法的効力はないものの、裁判等において、家屋評価事務取扱要領に則った評価を行ったか否かは非常に重視される事項で、評価基準に準じたものとして認められている。

2. 家屋評価事務取扱要領未整備の場合における問題点

自治体ヒアリング等によると、事務取扱要領未整備の場合は以下のような弊害が生じている。

(1) 課内全体としての統一的な評価が行えない。

- ・主観的な部分を含み職員ごとに評価が変わる可能性がある。
- ・近隣市町村との調整においても職員ごとに見解が異なり、調整が出来ない。

例) 自治体を跨って建物を所有している企業等からの審査申出等の対応が極めて困難。

(2) 公開資料としての書類がない。

- ・内規は存在しているが、公開出来ないため、説明責任を果たす資料として使えない。
- ・納税者からの質問や審査申出が行われた場合等に迅速な対応が出来ない。
- ・窓口対応が十分出来ないため、審査申出リスク、訴訟リスクが高まる。

⇒審査請求、訴訟時に一定のルールを示せず、認容や敗訴等リスクが極めて高くなる。

2. 家屋評価事務取扱要領未整備の場合における問題点

(3) 評価基準に則らない評価となる可能性がある。

- ・ 現存する内規が課内独自の補正方法等を採用、作成している場合があり、評価基準から逸脱している可能性がある。

例) 大手ハウスメーカー用の評点数表の作成及び一律採用、専用住宅・軽量鉄骨以外の非木造

家屋における建築設備の木造準用等

⇒評価誤りが発生し、審査申出や訴訟リスク等が生じる。

⇒非木造については、評価件数自体少なく、評価基準を把握していない自治体も少なくない。

(4) 税制改正等が行われた場合でも更新が行われない可能性がある。

- ・ 評価誤りが発生し、訴訟リスクが生じる。
- ・ 限られた職員の中で3年に1度の改正等に対応するのには限界がある。

⇒申し送り事項や改正対応手順等を作成したり、外部委託をする必要がある。

3. 家屋評価事務取扱要領の作成方法

(1) 総論編と各論（木造家屋編・非木造家屋編）に分類して作成したほうが良い。

①総論編（時間の都合上、ここでは非木造家屋は割愛）

総論編については、家屋評価全般について、記載する必要がある。

1) 評価上必要となる資料・・・評価対象家屋の施工状況に応じて必要な設計図書等を収集する必要があるが、どのような資料を入手するか、また入手方法等について、明確に記載する必要がある。

- ・見積書・・・・・・・・・・工事費全体を把握する参考となるもので、別途工事の有無等について推定可能。
- ・仕様概要書・・・・・・・・・・構造、用途等を判断する際の参考。
- ・求積図・面積表・・・・・・・・建築面積、各階床面積及び延べ床面積の把握可能。
- ・仕上表・・・・・・・・・・仕上の部材や仕上割合の把握が可能。
- ・平面図・・・・・・・・・・建物各階のレイアウトの把握が容易になると共に、円滑な実地調査等が可能。
- ・立面図・・・・・・・・・・仕上資材が表示されていることが多く、外部仕上の参考資料となる。
また、屋根勾配の把握等も可能。
- ・断面図・・・・・・・・・・各階の軒高、階高及び天井高など垂直方向の寸法関係の参考。
- ・矩計（かなばかり）図・・基礎、柱、梁、屋根、外壁及び床等の構造体とその仕上材の詳細及び各部分の寸法あり

3. 家屋評価事務取扱要領の作成方法

2) 現場調査マニュアル・所有者ヒアリング事項、現場確認項目チェック表など

⇒新任者が統一的に行動できるマニュアルを作成する必要有。

3) 家屋の認定方法・・・家屋の意義については「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う。」と規定され、不動産登記法の建物とその意義を同じくするとされている（法第341条第3号）。建物の判定基準は、特に「外気分断性」、「土地への定着性」、「用途性」の三要件の定義を明記し、どのような場合に三要件を満たすか明確に記載する必要がある。これは不動産登記規則に準じていることに留意。

4) 床面積の算定方法・・・家屋の評価における計算単位としての「床面積」は、原則として、不動産登記規則第115条に規定する床面積と同一で、細部の取扱いについても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されており、不動産登記法上の床面積と一致することから、当該方法を明確に記載する必要がある。特に未登記家屋の評価の場合等には当該ルールに則り行う。

3. 家屋評価事務取扱要領の作成方法

- 5) 建築設備の取扱い・・・・・・・・・・ 建築設備の中には、償却資産として評価するものと、家屋として評価するものがあるため、明確に区別しておく必要がある。

例) ルームエアコンは含めない

- 6) 家屋評価の全体的な流れ・・・・・・・・ 新築分・在来分の評価方法の全体の流れを把握することで、評価の全体像が把握することができる。また、増築家屋の評価方法や未登記家屋の評価方法などを記載し、イレギュラーの評価方法についても当該項目で網羅する。

- 7) 減点補正率について・・・・・・・・ 経過年数に応ずる減点補正率、損耗の程度に応ずる減点補正率、需給事情による減点補正率について明確に算定方法を記載する必要がある。

※特に近年、需給事情による減点補正率の判決があるため、十分に検討する必要がある。

3. 家屋評価事務取扱要領の作成方法

②各論（木造家屋編）

木造家屋編については、「各部分別の標準評点数」と「補正項目、補正係数」の2つの項目に分類して作成すると良い。

1) 標準評点数については、以下の項目を記載する。

a) 標準評点数の内容・・・標準評点数は積算基礎を積算することで算定されるが、当該積算の成り立ちを具体的に記載することで、標準評点数がどのように積算されているか把握することが可能。

b) 評点項目の判定基準・・・評点項目は、固定資産評価基準に記載があるが、実務において、それを判定する必要がある。

⇒当該項目毎を判定するための定義と写真を載せておくると
良い。

3. 家屋評価事務取扱要領の作成方法

②各論（木造家屋編）

2) 補正項目、補正係数について

- a) 補正項目・・・・・・・・補正項目は、項目別補正方式か総合補正方式かを明確にし、採用、不採用を明確にすることが重要である。

なお、補正項目は想定される標準的な家屋と比較し、施工量と施工の程度の観点から補正を行うもので、いずれを採用しても評価基準上は問題ない。但し、計算過程や根拠は説明できるようにすることが必要。

- b) 評点係数の判定基準・・評価基準に一定の係数が明示されており、当該係数に基づき算定するが、この場合、一定のルールを以って算定する必要がある。

具体的には、比例計算か、ステージ型を採用か、評価基準内で補正係数を収めるか、評価基準を超えて補正係数を採用するか否か。

4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

①全体

1) 標準評点数について

多くの市町村は、標準評点数をそのまま採用している。

全ての仕上材を網羅的に示したものではないため、状況に応じて標準評点数を変更することが可能。

⇒変更した方がより実務に沿った評価が可能

2) 補正係数について

補正係数を乗じていない市町村が少なからず存在するが、評価額に大きな影響を与えるため、評価基準に則って必ず乗じる必要があることに留意。

4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

3) 古材使用について

古材を使用していることが判明した場合は各部材において、70%程度の補正率を採用している場合が多いと思料される。

4) 資料が入手できない場合について

所有者から資料を入手できない場合は、建築業者へのヒアリングと共に建築計画概要書入手し実測を行う。

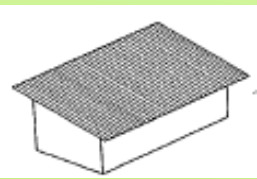
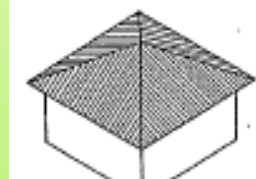
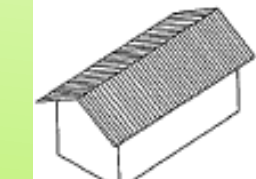
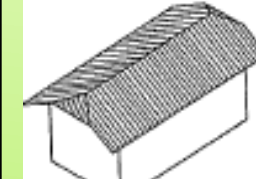
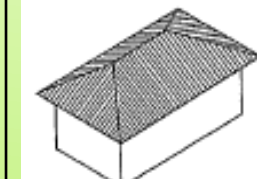
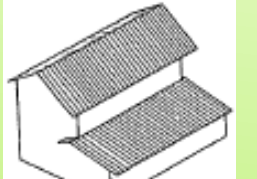
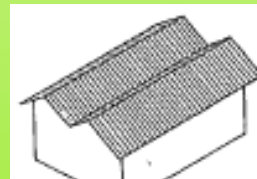

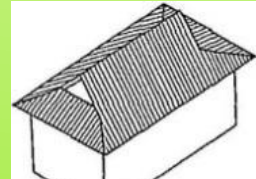
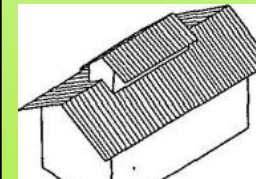
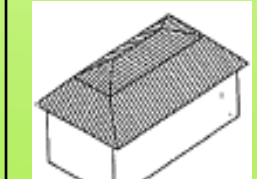
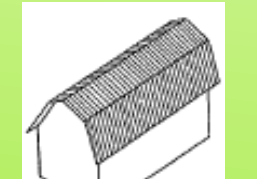
特に使用部材については、不明な場合もあるため、業者にヒアリングすることが望ましい。

4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

②屋根

1) 補正係数

「屋根の形式」のうち、代表的な補正係数を例示（※あくまで一例）

片流れ	方形	切妻	半切妻	寄棟	差掛け
					
0.8	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
M字	招き	入母屋	越屋根	マンサード	腰折れ
					
1.0	1.0	1.1	1.3	1.5	1.5

4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

③基礎

1) 標準評点数について

- ・鉄筋コンクリート基礎については、評点基準表で地上高60cm、45cm、30cmの3種類の評点項目が示されているが、これより地上高が高い若しくは低い場合の評点付設方法及び中間（例えば50cmなど）の場合の評点付設方法について明記する必要がある。
- ・コンクリートブロック基礎、独立基礎の場合における評点付設方法について明記する必要がある。
- ・傾斜地等地上高が異なる場合の算定方法について明記する必要がある。

4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

2) 補正係数について

- ・「平面の形状」について

平面の形状（1階の外周の形状、間仕切の多少等）の如何により、基礎の延長m数が異なり、その結果、単位当たりの施工量も異なるため、当該補正が必要となる。

具体的な計算例は、以下の通り

補正率 = 基礎辺長（m：外周壁 + 間仕切） ÷ 建床面積(m²) ÷ 用途別標準量（m）

※間仕切部分の一部には通気口等があると判断し0.7を乗じる場合もある。

4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

④外壁

1) 加算評点項目について

- ・断熱材加算は通常、外壁、天井（屋根の場合もあり）、床で加算する。

2) 補正係数について

- ・「平面の形状等」について

これは基礎と同様の考え方で、同様の補正を行う必要がある。

具体的な計算例は、以下の通り

$$\text{補正率} = \left(\text{各階外周延長} \times \text{標準階高} \times \left(1 - \text{外壁の標準開口率} \right) \div \text{総延床面積} \right) \div \text{外壁の標準量}$$

4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

- 「開口率の大小」について

窓や出入口などの開口部が多い建物は外壁の仕上面積が少なくなり、逆に開口部が少ない建物では外壁の仕上面積が多くなることから補正が必要となる。開口率の大小は実開口率と下記標準開口率との開差により補正を行う。※ 実務的には、開口率を実測するか否かが問題となる（建具同様）。

増点 (小さいもの)	標準 (普通のもの)	減点 (大きいもの)	用途別 標準開口率	用途別 標準延べ床面積	用途別区分
1.2 ←	1.0	→ 0.8	25%	100m ²	専
1.5 ←	1.0	→ 0.7	30%	165m ²	共
1.5 ←	1.0	→ 0.7	30%	99m ²	併
1.2 ←	1.0	→ 0.8	40%	132m ²	木
1.2 ←	1.0	→ 0.9	50%	165m ²	旅
1.3 ←	1.0	→ 0.8	40%	165m ²	事
1.3 ←	1.0	→ 0.8	30%	165m ²	店
1.5 ←	1.0	→ 0.5	10%	330m ²	劇
1.2 ←	1.0	→ 0.8	35%	231m ²	病
1.2 ←	1.0	→ 0.9	35%	330m ²	工
1.2 ←	1.0	→ 0.8	40%	66m ²	附
	1.0	→ 0.4	10%	33m ²	簡

4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

- ・「二階率の大小」について

二階部分の開口率が一階部分の開口率に比べて小さくなることを考慮して設けられた項目である。

標準的な家屋の二階率は70%程度で、「総二階建」のように一階部分の開口率との差が標準的な家屋と比べて少ない場合には増点となる。但し、二階率の大小は、開口率の大小を適切に行っている場合は行う必要がないことに留意する必要がある。

- ・「階高」について

高さによる外壁の施工量の差違を考慮する項目である。

天井高+30cmを階高としている市町村もある。

4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

⑤柱・壁体

1) 標準評点数について

- ・再建築費評点基準表に示された規格以外の柱は、類似の評点項目に係る標準評点数を補正、または、取得価格を参考にするなどの方法によって標準評点数を求める。

- ・大壁造柱は、柱が壁で覆われており、寸法や使用本数の把握が難しいことから、柱の寸法について平面図等からの確認ができない場合には、窓枠の幅寸法より2cm程度減じた寸法、または、当該家屋の真壁造柱の寸法を参考にして判定する。

また、柱の使用本数も、平面図等からの確認ができない場合には、1.8m間隔に1本程度（標準家屋を前提）と推定して判定する。

4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

- ・ 枠組壁体について、2×6、2×8といった構造用製材の規格の大きいものであっても2×4構法の場合と比べコストは大差がないため、補正を要する必要は特にない。

2) 補正係数について

- ・ 真壁造柱・大壁造柱における「本数の多少」について

最も代表とされる柱間により補正係数を決定することが必要で、具体的には、以下の通り

$$\text{補正率} = \frac{\text{柱の本数}}{\text{m}^2\text{あたり標準本数} \times \text{延床面積}}$$

なお、通し柱については、階を貫くものであるため「2本」として計算する。

4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

- ・「柱の長さ」について

柱の長さは、各用途に標準的な柱の長さが定められており、この標準の柱の長さを基準として、個々の柱の長さとの違いを補正するものである。

従って、一本毎の補正ではなく、当該家屋全体の状況により、特に必要がある場合に限り補正適用を行う。

⇒適用の際、部分別「外壁」「内壁」における総合補正方式による施工量の多少の補正と矛盾が生じないように特に留意。

- ・木製パネル・枠組壁体の補正項目は外壁における補正と矛盾が生じないように留意。

4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

⑥内壁

1) 標準評点数について

- ・ P S (パイプスペース) は、原則として、床面積に含まれるが、当該 P S 部分の仕上げについては考慮しない (平均標準評点数算出の際、施工割合による比率計算に含めない。)

なお、P S は床面積に含まれない場合があることに留意 (天井、床も同様)。

2) 補正係数について

- ・ 「間仕切の多少」について

内壁の場合には、外壁の内側部分の他に、間仕切壁も合算され、間仕切りの状況が内壁仕上げ面積の増減に影響がするため、項目の表現が「間仕切の多少」とされている。

4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

下記は専用住宅用建物だが、他の用途の補正率表を作成し、ステージ型として採用するという手法がある。

<専用住宅用建物>

区分（延べ床面積/居室数）	補正係数	備考
21㎡～23㎡	0.7	減点
19㎡～21㎡	0.8	
17㎡～19㎡	0.9	
16㎡～17㎡	1.0	標準（100㎡/6室＝16.7㎡）
14㎡～16㎡	1.1	増点
12㎡～14㎡	1.2	
10㎡～12㎡	1.3	

4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

- ・「天井高」について

天井高とは、ある階の床上端から天井までの高さをいい、その高低による内壁の施工量の差違を考慮するものがある。

当該項目は、趣旨は同じであるものの、用途の別により「柱の長さ」、「壁の高さ」と項目名が異なっていることに留意。また、高さが各室で異なる場合は、平均的な高さとし、近似値、比例計算、ステージ型等各自治体において、判断する必要がある。

- ・総合補正方式における「施工量の多少」による補正をする場合

項目別補正方式における「間仕切の多少」「開口率の大小」「天井高」を包括して、標準評点数の積算基礎となっている標準的な家屋との施工量の相違を総合的に勘案して補正を行うことも可能。その場合の計算例は、以下の通り。

$$\text{施工量の多少補正率} = \frac{(\text{内壁施工面積} - \text{外部開口面積} - \text{内部開口面積} \times 2)}{\div \text{延床面積} \div \text{標準量}}$$

4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

2) 補正係数について

- ・「施工量の多少」について

天井の施工量における「標準」は、天井が通常水平面によっているため、延べ床面積と天井仕上面積が一致していることを前提としている。

但し、天井は水平面に対して斜面あるいは曲面になっているような場合には、増点補正が必要となり、このような施工量の「標準」と相違がある場合に「施工量の多少」により補正を行う必要がある。

4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

⑦床

1) 標準評点数について

- ・床組における土間コンクリート打については、基礎におけるスラブ部分に参入されている場合があり、採用しない場合があることに留意。従って、通常、UB部分は仕上げなしとする。玄関、勝手口等は、状況によるが、明らかにスラブ部分と判断出来る場合は採用しない。
- ・コンクリート叩の上に転ばし床が施工されている場合については、合計評点数を6568点程度とされたい。（実務提要 P 2136）

2) 補正係数について

- ・床の施工量は、通常延床面積と一致する。しかし、延床面積に含まれないロフト等に床仕上

28

4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

⑧建具

1) 標準評点数について

- ・一般的な建具の内容を基礎として積算された標準評点数を用いて「総合評点方式」により付設しているため、その判定に苦慮する部分もあると思われる。

⇒判定フロー表など適切かつ統一的に判断出来る資料を作成することを推奨する。

2) 補正係数について

- ・「施工量の多少」について

下記計算式が一般的と思われるが、建具総面積の算定方法に苦慮していると思われる。

⇒実測か、カテゴリ表を作成するか、目視に留めるか、一定のルールを決める必要がある。

$$\text{施工量の多少補正率} = \text{建具総面積} \div \text{延床面積} \div \text{標準量}$$

4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

⑨建築設備

1) 標準評点数について

建築設備の評点付設方法は、「項目別評点方式」と「総合評点方式」がある。

- ・「項目別評点方式」

電気設備、ガス設備、給水・給湯設備、排水設備について、個々に個数等を計算単位として個別に評点を付設する方法。

- ・「総合評点方式」

通常の家屋に施工されている電気設備、ガス設備、給水・給湯設備、排水設備について、種類や個数等を想定し、延べ床面積を計算単位として総合的に評点を付設する方法。

これらの方法について、個々の家屋の状況に応じて二つの方法を併用することも可能とされている。

4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

2) 総合評点方式について

「総合評点方式」における標準評点数は、家屋の規模別に定められた、電気設備、ガス設備、給水・給湯設備、排水設備の標準量に基づいて積算されたものが示されており、用途別、規模別に応じて標準評点数が算定されている。

<適用例：専用住宅で床面積80㎡の場合>

$$\frac{\text{規模66㎡の標準評点数} \quad 5,140\text{点} \quad - \quad \text{規模100㎡の標準評点数} \quad 4,410\text{点}}{100\text{㎡} - 66\text{㎡}} = \frac{730\text{点}}{34\text{㎡}} \doteq 21.47$$

$$4,410\text{点} + \{21.47 \times (100 - 80)\} \doteq 4,839\text{点}$$

4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

- ・ 比例計算により、標準評点数を算定する場合、規模の大きすぎる家屋の場合には標準評点数が「ゼロ」または「マイナス」となってしまう可能性があるため、必ず上限値、下限値を設定する必要がある。
- ・ オール電化の場合はガス設備からの控除を検討する。但し、時価としてはそれ大差はない。

3) 加算評点項目について

- ・ 補正係数については、下記の順に、補正の精度が高まるため、各加算評点項目について、下記補正方法を検討することを推奨する。

a) 比例計算 b) ステージ型

4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

・換気設備について

換気設備の評価に当たっては、換気扇・換気口とダクト併用方式の区別を明確にする必要があるため、その判定に苦慮する部分もあると思われる。

⇒判定フロー表など適切かつ統一的に判断出来る資料を作成することを推奨する。

⑩その他工事

1) 標準評点数について

「その他工事」とは、部分別「屋根」「基礎」「外壁」「柱・壁体」「内壁」「天井」「床」「建具」「建築設備」「仮設工事」のいずれにも含まれない部分をいい、通常の家屋に施工させるものとしては、庇、樋、出窓、階段等がこれに含まれる。

平成27基準年度から評点項目のその他工事「上」「中」「並」が統合され「雑工事」となった。

また、バルコニー（跳ね出しのもの）、階段（ユニット個数）も追加。

4. 家屋評価事務取扱要領作成における具体例・留意点

2) 階段

木製の内階段の仕上げの内部に施工されているユニット部分を想定しており、階段の諸費用から2階の床組、2階の床仕上（階段の踏面部分）、1階の内壁仕上（階段の蹴上部分）の費用を控除した評点数となっている。

3) バルコニー

バルコニー部分の床仕上げ及び裏面の天井仕上等も含む。バルコニーが2箇所ある場合、それぞれのバルコニーの施工面積の合計を評点付設することになる。

4) 床間（本床・床脇・付け書院）

床間の標準評点数は、床柱、床框、床板、落とし掛けの資材費及び労務費から構成され、その標準的な幅は1.8mで積算されている。

<参考文献>

- ・平成27年度固定資産評価基準解説（家屋編）
- ・固定資産（家屋）評価基準
- ・平成27年度単位当たり標準評点数の積算基礎
- ・家屋評価実務の手引
- ・木造家屋評価実務マニュアル平成27基準年度版
- ・非木造家屋評価実務マニュアル平成27基準年度版
- ・評価ハンドブック
- ・平成27基準年度評価替え質疑応答（家屋編）
- ・固定資産税実務提要