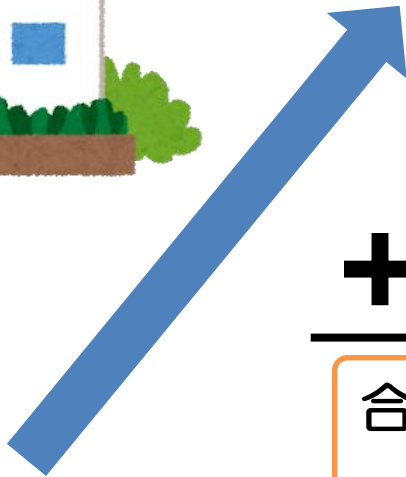


# 家屋の評価方法①

固定資産税における家屋の評価には同様の家屋を再度建築した場合の価格を基準とする方法（再建築価格方式）が採用されている。

【評価のながれ】木造・専用住宅の場合

- (1) 評価基準に基づき、「部分別」に使用されている資材を単価（標準評点数）に当てはめる。
- (2) 形状や施工の程度，規模等に応じて「補正」を行う。
- (3) 部分別の点数を合計する（再建築費評点数）。⇒ (4) へつづく



+

主体構造部 〇〇〇点

基礎 〇〇〇点

外壁仕上 〇〇〇点

内壁仕上 〇〇〇点

床仕上 〇〇〇点

天井仕上 〇〇〇点

屋根仕上 〇〇〇点

建具 〇〇〇点

建築設備 〇〇〇点

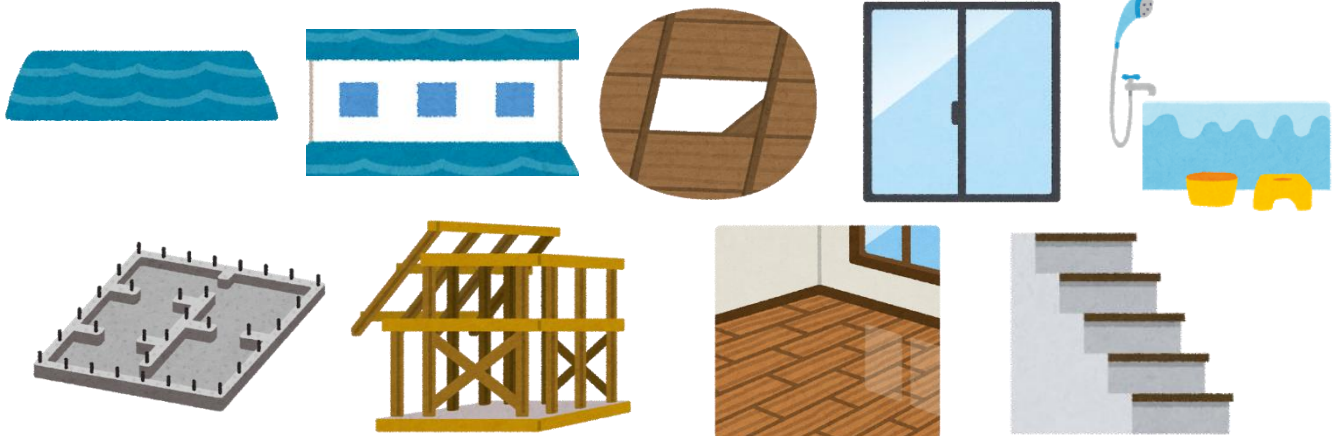
仮設工事 〇〇〇点

その他工事 〇〇〇点

**合計【再建築費評点数】**

※計算方法の詳細は次頁参照

部分別で評価



# 再建築費評点数の算出方法（詳細）

部分別	評点項目	標準評点数 (点)	構成割合 又は 数量	A 平均評点数 (点)	B 補正名称 ・係数	C 計算単位	部分別評点数 (A×B×C)
主体構造部	柱・壁体	14,190	100%	14,190	1.00	延床面積 120.00㎡	1,702,800
	屋根構造 木造	8,910	100%	8,910	1.00	建床面積 60.00㎡	534,600
		●資材の1㎡当たりの評点数に、標準量に乗じたもの。 【標準量とは】 評価基準の構造・部分別に定められた、当該部分の標準的な施工量を係数にしたもの。	4,870	45%	7,236		2.00㎡
基礎	鉄筋コンクリート基礎	13,750	100%				825,000
外壁仕上	サイディング	9,770	100%				
	断熱材 並	1,280	100%	11,050	1.00	120.00㎡	1,326,000
内壁仕上	クロス貼	6,600	95%				
	内装タイル 小	19,330	5%	7,236	1.00	120.00㎡	868,320
床	●複数種類の資材が施工されている場合は、その構成比から標準評点数を求める。 ※例の場合、クロス貼 6,600点 × 95% = 6,270点 内装タイル 小 19,330点 × 5% = 966点 → 合計 7,236点 となる。			7,236			
天井仕上	浴室天井	8,280	5%	4,938			
	断熱材 並	930	50%				
屋根仕上	勾配屋根 瓦 中	9,240	100%	9,240	軒出の大小 1.20	60.00㎡	665,280
建具	●建築設備では、このほか、電気配線、給排水管等家屋の所有者が所有し、家屋と構造上一体となって、家屋の効用を高める設備が評価の対象となる。						
建築設備	浴槽 並	51,620	1個	51,620	1.00	1個	51,620
	システムキッチン	319,200	1個	319,200	間口300cm 1.15	1個	367,080
仮設工事	●その他工事では、このほか、バルコニーや床間など、上記の部分別で評価できない部分が評価の対象となる。						
仮設工事	仮設工事				1.00	120.00㎡	456,000
その他工事	雑工事	10,459,940	4%	418,397	1.00	—	418,397
	階段	267,820	1個	267,820	1.00	1個	267,820
合 計（再建築費評点数）							11,602,157点

# 家屋の評価方法②

(4) 再建築費評点数を補正する。

※補正項目：経年減点補正率，積雪寒冷地補正率 など

(5) 評点一点当たりの価格

(1円×物価水準による補正率×設計管理費等による補正率) を乗じる。

⇒「評価額」

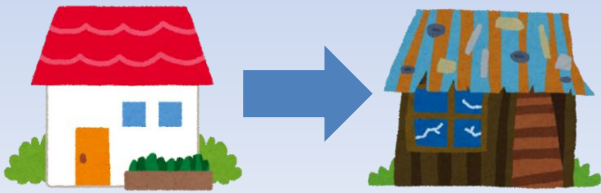
## 経年減点補正率

通常の維持管理を行う場合に、その年数の経過に応じて発生する減価を率としたもの。

木造・専用住宅の場合

初年度：0.80 ～ 最大：0.20

※0.20が下限で以降は据置き。



## 積雪寒冷地補正率

積雪・または寒冷によって損耗が増大する地域に所在する家屋に対する減価を率としたもの。

仙台市に所在する木造家屋の場合：0.85

※非木造には適用されない。

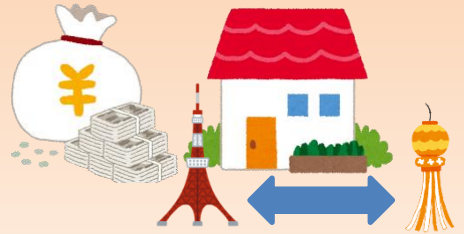


## 物価水準による補正率

東京都特別区と比較した物価水準に対する地域格差の考慮を率としたもの。

仙台市に所在する木造家屋の場合：0.95

※非木造には適用されない。



## 設計管理費等による補正率

工事原価の含まれない設計監理費，一般管理費等負担額の費用を考慮し率としたもの。

仙台市に所在する家屋の場合

木造：1.05 非木造：1.10



(3) 【再建築費評点数】



(4) 【補正】



(5) 【評点一点当たりの価格】

木造家屋新築当初の課税の場合  
 $0.80 \times 0.85 = 0.68$

仙台所在の木造家屋の場合  
 $0.95 \times 1.05 = 0.99$



評価額