

[令和7年2月1日更新 昭和27年度固定資産評価基準No.⑤追補]

更新理由

昭和27年度固定資産評価基準については、その一部改正(通達「木造以外の家屋に係る建築工事別坪当評点基準表の送付について(昭和27年7月31日地財委税第961号)」)部分の欠落が、次の文献により判明した。このため、この通達による改正部分を追加するものである。

文献○「固定資産評価基準(追録)昭和27年」地財委市町村税課編集 地方財務協会 昭和27年8月

主要修正追加事項

第十二項後段(建築費倍数表による非木造家屋の再建築価額の算出)の廃止及び別表十七(建築費倍数表)の削除
建築工事別坪当評点基準表、建築工事別坪当評点基準表判定基準の示達及び家屋調査表の提示(評価基準不掲載)

○固定資産評価基準 昭和27年度基準【部分掲載】 (No.⑤追補 昭和27年7月31日通達第961号一部改正)

昭和26年4月18日 地方財政委員会通達第 844号・制 定 (旧No.①)
昭和26年6月25日 地方財政委員会通達第1093号・一部改正 (旧No.②)
昭和26年7月27日 地方財政委員会通達第1233号・一部改正 (旧No.③)
昭和26年8月15日 地方財政委員会通達第1333号・一部改正 (旧No.④)
昭和27年3月13日 地方財政委員会通達第 234号・全部改正 (旧No.⑤) (昭和26年4月18日地方財政委員会通達第844号廃止)
昭和27年7月31日 地方財政委員会通達第 961号・一部改正 (旧No.⑤追補)

第三節 木造以外の家屋

(評価方法)

十一 木造以外の家屋(以下本節において家屋という。)の評価については、当該家屋の再建築価額を求め、これに当該家屋の家屋年令、損耗の程度、所在地域の状況、利用価値等を考慮して評価する。

(再建築価額)

十二 再建築価額は、当該家屋の建築仕様書その他参考資料を参照し、再建築価額積算見積書を作成して算出するものとする。

~~右の方法によつては再建築価額を求めることが困難な家屋については、当該家屋の建築価額に別表十七の建築費倍数表による倍数を乗じて、これを算出する。~~

(増減価考慮)

十三 再建築価格から家屋の評価額を算出するに当つては、次の各号に掲げるところによつて増減価を考慮するものとする。

- (1) 家屋年令に応じ別表十八に定める構造別用途別の減価率に当該家屋の家屋年令を乗じて得た率を、再建築価額に乘じて得た額を当該再建築価額から控除する。この場合において当該再建築価額から控除する額は、当該再建築価額の八割を超えることができないものとする。但し、損耗の程度が家屋年令に応ずる減価額を超えると認められる場合においては、当該損耗の程度に応ずる減価額を控除する。
- (2) 家屋の所在地域の状況による減価は、当該家屋の所在する地域の宅地の坪当平均価額に応じ概ね別表十六に定める基準によつて行うものとし、増加は市町村の実情に応じ他との均衡を失しないように適宜これを行うものとする。
- (3) 左の各号について当該家屋の利用価値を勘案し、概ね一割程度の増減価を行うものとする。
 - (イ) 位 置
 - (ロ) 家 屋(主として事業の用に供せられている家屋)の建築形式の適否
 - (ハ) 家 屋(主として居住の用に供せられている家屋)の間取、通風、採光等の状況
- (4) その他左の各号に該当するものについては、当該家屋の特殊事項に応じ適宜減価を加えるものとする。
 - (イ) 天災戦災等特別の事由によつて損壊しているもの
 - (ロ) 当該家屋の建築過程における瑕疵に基因し、維持管理上支障がみられるもの
 - (ハ) 過剰遊休等未利用の状態にあるもの

(参考)

右の家屋の評価方法を算式をもつて示せば、次のとおりである。

評価額＝再建築価額×(1－家屋年令に応ずる減価率×家屋年令)×(1±所在地域の状況による増減価率)×(1±利用価値による増減価率－特殊事情による減価率)

別表十七 建築費倍数表(略)

別表十八 家屋年令に応ずる減価率表(略)

参考：改正趣旨・通達

○木造以外の家屋に係る築工事別坪当評点基準表の送付について

(昭和27年7月31日地財委税第961号各都道府県知事宛地方財政委員会事務局長)

家屋の評価に当つて木造以外の家屋の再建築価額は、さきに示達の固定資産評価基準に示されている方法によつて算出するよう書く市町村を御指導のことと存するが、木造以外の家屋についても木造家屋と同様建築工事別坪当評点基準表によつてその再建築価額を算出することが適当と思われるので、別紙のとおり「建築工事別坪当評点基準表」ならびに「建築工事別坪当評点基準表判定基準」を送付するから、これを管下各市町村に示達されるとともに左記事項御留意の上特段の御指導願いたい。

追而昭和二十七年三月十三日附地財委税第234号固定資産評価基準第二章第三節中第十二項後段及び別表十七を削除する。

記

- 一 家屋の再建築価額は、建築工事別坪当評点基準表として求めた当該家屋の総評点数に、昭和二十七年度においては、一点当り一円を乗じて得た価額とする。
- 二 家屋の評点数を求めるに当つては、あらかじめ別紙に示す家屋調査表によつて当該家屋の実態を調査しておくものとする。
- 三 追つてこの建築工事別坪当評点基準表による家屋の再建築価額算出の実例を送付する予定であること。

備考：旧評価基準 No.⑤追補昭和26年8月15日通達第1333号一部改正・新旧対照表

No.⑤追補 固定資産評価基準（昭和27年7月通達第1333号一部改正後）	No.⑤ 固定資産評価基準（昭和27年3月通達第234号）
(評価方法) 十一 同右 (再建築価額) 十二 再建築価額は、当該家屋の建築仕様書その他参考資料を参照し、再建築価額積算見積書を作成して算出するものとする。 (増減価考慮) 十三 同右	第三節 木造以外の家屋 (評価方法) 十一 木造以外の家屋(以下本節において家屋という。)の評価については、当該家屋の再建築価額を求め、これに当該家屋の家屋年令、損耗の程度、所在地域の状況、利用価値等を考慮して評価する。 (再建築価額) 十二 再建築価額は、当該家屋の建築仕様書その他参考資料を参照し、再建築価額積算見積書を作成して算出するものとする。 右の方法によつては再建築価額を求めることが困難な家屋については、当該家屋の建築価額に別表十七の建築費倍数表による倍数を乗じて、これを算出する。 (増減価考慮) 十三 再建築価格から家屋の評価額を算出するに当つては、次の各号に掲げるところによつて増減価を考慮するものとする。 (1) 家屋年令に応じ別表十八に定める構造別用途別の減価率に当該家屋の家屋年令を乗じて得た率を、再建築価額に乘じて得た額を当該再建築価額から控除する。この場合において当該再建築価額から控除する額は、当該再建築価額の八割を超えることができないものとする。但し、損耗の程度が家屋年令に応ずる減価額を超えると認められる場合においては、当該損耗の程度に応ずる減価額を控除する。 (2) 家屋の所在地域の状況による減価は、当該家屋の所在する地域の宅地の坪当平均価額に応じ概ね別表十六に定める基準によつて行うものとし、増加は市町村の実情に応じ他との均衡を失しないように適宜これを行うものとする。 (3) 左の各号について当該家屋の利用価値を勘案し、概ね一割程度の増減価を行うものとする。 (イ) 位置 (ロ) 家屋（主として事業の用に供せられている家屋）の建築形式の適否 (ハ) 家屋（主として居住の用に供せられている家屋）の間取、通風、採光等の状況 (4) その他左の各号に該当するものについては、当該家屋の特殊事項に応じ適宜減価を加えるものとする。 (イ) 天災戦災等特別の事由によつて損壊しているもの (ロ) 当該家屋の建築過程における瑕疵に基因し、維持管理上支障がみられるもの

	(ハ) 過剰遊休等未利用の状態にあるもの (参考) 右の家屋の評価方法を算式をもつて示せば、次のとおりである。 評価額＝再建築価額×(1－家屋年令に応ずる減価率 × 家屋年令) × (1 ± 所在地域の状況による増減価率) × (1 ± 利用価値による増減価率 － 特殊事情による減価率) <u>別表十七 建築費倍数表(略)</u> <u>別表十八 家屋年令に応ずる減価率表(略)</u>
<u>別表十八 家屋年令に応ずる減価率表(略)</u>	