
改築等が行われた家屋の評価について

一般財団法人日本不動産研究所公共部資産評価第2室
参事 山田 明 氏
専門役 高原 康正 氏

改築等が行われた家屋の評価について

一般財団法人 日本不動産研究所
公共部資産評価第2室
不動産鑑定士 山田 明
一級建築士 高原 康正

はじめに

発表の目的

本発表では、過去の家屋研報告書等から固定資産評価に係る改築の定義や具体的な施工範囲等について確認し、今後の評価の判断基準の参考となるよう整理を行う。

まずはじめに、固定資産評価上の改築や増築の扱いと異なる建築基準法と比較を行うことで、本発表で取り扱う改築、増築の定義を定める。

○建築基準法における家屋の改築との関係 H23年度家屋に関する調査研究P48,49より抜粋
建築確認が必要な建築行為の区分と固定資産税における取り扱いとの対応関係をまとめると表3のようになる。
建築基準法における改築の多くは、一般的には建替えと呼ばれ、新築の一形態と考えられる。一方、建築基準法上の大規模な修繕や大規模な模様替えは家屋評価において改築とみるべきものであると考える。
このように建築基準法における建築行為等の区分と家屋評価における新築や増改築の区分のありようは大きく異なっていることがわかる。

＜表3 建築確認が必要な建築行為等の区分と固定資産税における取扱いとの対応関係＞

建築基準法における区分			固定資産税における取扱い
建 築	新 築	更地に新たに建築物を建てること	新 築
	増 築	既存の建築物の床面積を増加させること	新築・増築
	改 築	建築物を除去し、又は災害（津波や地震など）で滅失した後、従前と規模・構造が著しく異なるものを造ること	新 築
	移 転	建築物を移すこと	新築・改築
大規模な修繕			改 築
大規模な模様替え			改 築

地方税、固定資産評価基準における改築の扱い

○地方税、固定資産評価基準では改築の取り扱いについて次のように定められている。

地方税法 第349条第2項

基準年度の土地又は家屋に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に係る基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。ただし、**基準年度の土地又は家屋について第二年度の固定資産税の賦課期日において次の各号に掲げる事情があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた価格によることが不適当であるか又は当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合においては、当該土地又は家屋に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準は、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**で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。

- 一 地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情
- 二 市町村の廃置分合又は境界変更

→在来分の家屋の改築が、課税上著しく均衡を失する場合は、**改築後の家屋に類似する家屋に比準する価格で評価する。**

固定資産評価基準 第4節 経過措置 三

固定資産税に係る令和3年度における在来分の家屋の評価に限り、次に掲げるいずれかの低い価額によつてその価額を求めるものとする。ただし、令和3年1月1日において**地方税法第349条第2項第1号に掲げる事情**(損壊その他これに類する特別の事情を除く。)**がある家屋で、当該事情が令和2年1月2日以降に生じたものについては次の1によつてその価額を求めるものとする。**

1 第1節から本節二までによつて求めた家屋の価額

2 当該家屋の令和2年度の価額(令和2年度の家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳に価格として登録されたものをいう。)

→改築された家屋は、第1節から第4節二までによる評価 = **新增分の家屋評価**を行うこととなる。

地方税や固定資産評価基準では、改築に該当した場合の評価方法が記載されており、改築の定義や具体的な施工範囲等についての記載はない。

固定資産税における改築の定義

○地方税、固定資産評価基準以外で示されている改築の定義や具体的な施工範囲を確認し、再評価が必要となる改築の判断について整理していく。

・固定資産税における改築の定義

固定資産税逐条解説P160

『家屋の「改築」とは、家屋の**主要構造部**である壁、柱、床、梁、屋根、天井、基礎又は建築設備等について行われた更新で、その更新のための支出が**簡単な修理、修繕等のためではなく、資本的支出と認められるものをいう。**』

・不動産取得税における改築の定義

地方税法73条第8号（不動産取得税に関する用語の意義）

改築 家屋の壁、柱、床、はり、屋根、天井、基礎、昇降の設備その他家屋と一体となつて効用を果たす設備で政令で定めるものについて行われた取替え又は取付けで、その取替え又は取付けのための支出が**資本的支出と認められるものをいう。**

地方税法の施行に関する取扱いについて(道府県税関係)

改築については、**通常の修繕は含まれない趣旨であるが、その認定に当たっては、次の事項に留意すること。**

ア 家屋の「壁、柱、床、はり、屋根、天井、基礎、昇降の設備」には間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、小はり、ひさし、局所的な小階段、屋外階段その他これらに類する家屋に含まれるものであること。

【参考】建築基準法では、「**主要構造部**」について定義がある。

建築基準法2条5号

主要構造部 壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、回り舞台の床、小はり、ひさし、局所的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。

→上記『地方税法の施行に関する取扱いについて』では建築基準法上の主要構造部と取り扱いが異なることを明記している。

固定資産税における改築の定義

○固定資産税、不動産取得税における改築の定義をまとめると以下となる。

① 対象部位

→壁(間仕切壁含む)、柱(間柱、附け柱含む)、床(揚げ床、最下階の床含む)、梁(小梁含む)、屋根(庇含む)、天井、基礎、階段(局所的な小階段、屋外階段含む)又は建築設備等の更新

② 施工規模

→簡単な(通常の)修理、修繕ではない資本的支出となるものが改築

上記より、評価する上での不明な点として、

① →仕上関連、建具、仮設工事、その他工事の扱い

② →改築と修理・修繕の違いや、資本的支出となる場合の具体的な判断基準があげられる。

そこで、一般財団法人資産評価システム研究センター「家屋に関する調査研究－改築家屋の評価について－平成24年3月」(以下H23年度家屋研報告書という)を参考に不明な点についての考え方を確認し、再評価を必要とする改築について整理する。

改築の具体的な範囲

○H23年度家屋研報告書(P57,58)にて、改築の判断基準について以下のように述べている。

(1)判断基準

『「改築」と「修繕」の判断は、工事の内容だけではなく、その規模など家屋の耐久性や価値を増加させるものであるかを総合的に考慮して判断する。』

(2)判断基準

右の表より、構造部分を含む改変、含まない改変によって改築と修繕が区分されており、構造部分を含まない改変の内、家屋の機能・価値の水準、使用可能年数の維持、回復を図ったものについては、修繕に該当する。

(3)判断基準

『「仕上材の貼替え」については、「修繕」に該当するものとしているが、家屋の耐久性や価値を増加させる場合は、家屋の価値の水準向上を図ったものとして、「改築」とすることが適当であると考えられる。』

＜表9 「改築」と「修繕」についての整理(イメージ)＞

	構造部分を含む改変	構造部分を含まない改変	
木造家屋	- 基礎、柱・壁体、小屋組等の資材交換・追加 - 間取りの変更 - 建具、建築設備等の新設	- 屋根部分の防水工事、外壁塗装工事、仕上材の貼替え - 家屋機能・価値の水準、使用可能年数の維持、回復を図ったもの	修繕に該当
非木造家屋	(想定される場合は少ない)	- 屋根部分の防水工事、外壁塗装工事、仕上材の貼替え - 家屋機能・価値の水準、使用可能年数の維持、回復を図ったもの - 間取りの変更、建具、建築設備などの新設 - 家屋機能・価値の水準向上を図ったもの	
			改築に該当

改築の該当例

- ・外部仕上材を品質の高い資材に全面的に取り替えた場合
- ・建具、建築設備の新設、入れ替えた場合
- 家屋の耐久性や価値を増加させるものとなり、改築と判断することができる。

改築に該当しない例

- ・建築当初に設置されたシステムキッチンに同等品と入れ替えた場合
- 家屋機能の維持を図るものとなり、修繕と判断することができる。

再評価が必要な改築の判断

○H23年度家屋研報告書(P58)にて、再評価の判断について以下のように述べている。

地方税法第349条第2項では、「家屋の改築又は損壊その他これらに類する**特別の事情**」があるため、(中略)据置年度においても、当該固定資産税において新たに価格を求めるものと規定されており、当該「改築」による家屋の価値の増加が、「基準年度の価格によることが不相当である」程度のものであるかどうかについては、別途判断を要するものと考えられる。

以上の判断基準より、再評価が必要な改築の判断をまとめる。

- ・改築の判断基準としては、
「工事の内容だけではなく、その規模など家屋の**耐久性や価値を増加させるものであるか**」が重要であり、
対象部位について限定的な範囲を示していない。
- ・再評価を行う改築の判断として、
「基準年度の価格によることが不相当である」程度のものである「**特別の事情**」に該当する改築は、

固定資産税逐条解説P159

『地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する**特別の事情**』とは、家屋にあっては、**改築、損壊、増築、大規模な附帯設備の更新又は除去等当該家屋の価値に大幅の増減を期した場合をいう。**』

となり、**家屋の価値に大幅の増減を期した場合**に再評価が必要と判断することができる。

以下にまとめると、

○改築の定義

家屋の部位に関わらず、家屋の**耐久性や価値を増加させるもの**

○再評価が必要な改築

市町村の課税上の均衡を考慮し、家屋の価値に大幅の増減を期したと判断される改築家屋

⇒「**大幅の増減**」を判断するための材料となる判例と具体的な考え方について確認する。

古民家再生工事が地方税法の改築とされた件 その1

出所：平成22年7月14日_東京高裁_平成22年(行コ)第36号、平成21年12月25日_長野地裁_平成20年(行ウ)第31号

【事案の概要】

明治10年築の住宅(平成6年度評価額は42万1953円)を、平成9年に請負代金6,500万円(消費税を含む)で改修した工事に対して、住民である原告が「改築されその評価額が上がったにもかかわらず、従前の評価額に基づいて固定資産税等の一部の賦課を怠る事実の違法確認を求めるとともに、同賦課を怠ったことにより市に生じた損害の賠償を、市長の職にあった者や資産税課の職員等に請求するように求める事案。」

【工事の概要】

- ・建物を水平、垂直にするための基礎工事
- ・床下にコンクリートの土間を作り、床束を新設
- ・居間の一部、食堂・台所、洗面所、浴室部分の柱の取替え
- ・合計138.80㎡において台所の床板を畳とした上で、居間及び台所を一室とし、居間とした。
- ・天井を和風の棹縁天井に替え、古い漆喰壁の塗り替え、建具の造り替えを行った。
- ・2階にトイレ及び洗面所を新設、東側の寝室に物入れ等を新設
- ・1階の外壁(全体の約3分の1程度)の取替え
- ・電気設備及び給排水設備を新設
- ・4.41㎡の増築
- ・瓦葺き下屋を新たに設置し、正面ポーチの屋根を補修して瓦を取り替えた。

古民家再生工事が地方税法の改築とされた件 その2

出所：平成22年7月14日_東京高裁_平成22年（行コ）第36号、平成21年12月25日_長野地裁_平成20年（行ウ）第31号

【被告人の主張】

- ・本件工事は、建築基準法上の大規模改修にも当たらないから当然、改築に当たらない。
- ・請負代金が6,500万円となったのは、古民家再生工事については、大工の手間賃が通常より多額にかかるためであり、工事内容の詳細を見れば多くの割合を占めているのは家屋の改修・補修工事内容であり、この点からしても、改築にあたらない。



【裁判所の判断】

- ・当該工事が建築基準法において改築に当たるかどうかということと、地方税において「家屋の改築」に当たると判断するかどうかとは、必ずしも一致するものではない。
- ・地方税法349条2項は、再評価する場合を「基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不適当であると市長が認める場合」としていることから、不適当として再評価をするか否かについては市長の合理的裁量が認められると解される。

本件工事の内容や本件工事の請負代金額が6,500万円（消費税を含む）と高額であることに照らせば、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることを不適当と認めないことは合理性を欠くといわざるを得ず、裁量の範囲を超えているというべきである。

【参考】具体的な大幅な増減の判断に係る資料

・増減の割合から考える方法

$$\text{増減割合} = \frac{\text{改築後の評価額}}{\text{改築前の評価額}}$$

①企業会計の考え方による方法

企業会計では、時価のある有価証券（株式、債券、投資信託等）の処理は、時価の「著しい下落」と「回復可能性」の二つの側面から判定する。30%以上の下落で著しい下落があったものとされている。

②地方税の減免措置の考え方による方法

災害被害者に対する地方税の減免措置等（平成12年事務次官通知）では、「10分の2以上の価格を減ずるとき」とされている。

③法人税法の考え方による方法

法人税法の規定「資本的支出の例示と修繕費に含まれる費用等」のうち、7-8-4(2)の10%相当額が参考になるのではないか。

・増減の金額（評点数）から考える方法

$$\text{増減点数} = \text{改築後の評価額} - \text{改築前の評価額}$$

①家屋の免税点の考え方による方法

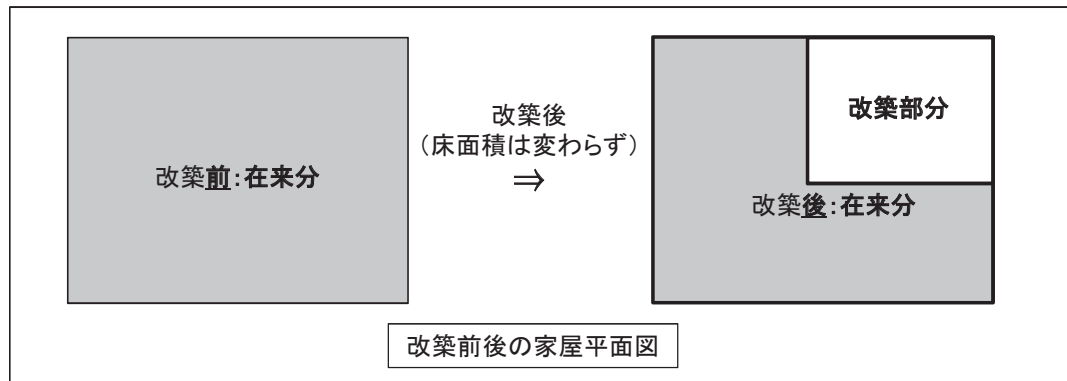
増額部分が家屋の免税点である20万円以下となる場合が参考になるのではないか。

※上記は一つの判断材料となるため、各市町村の均衡を考慮して設定する必要がある。

改築の評価方法

○再建築費評点数の算出

H23年度家屋研報告書P66より、改築家屋の評価方法について基本的な考え方がある。
『改築が行われた部分について撤去等に相当する評点数を控除し、取替え・取付け等に相当する評点数を加算』
イメージ図は以下となる。



→再建築費評点数の算出については以下の式となる。

$$\text{改築後:在来分_再建築費評点数} + \text{改築部分_再建築費評点数} = \text{改築後の再建築費評点数}$$

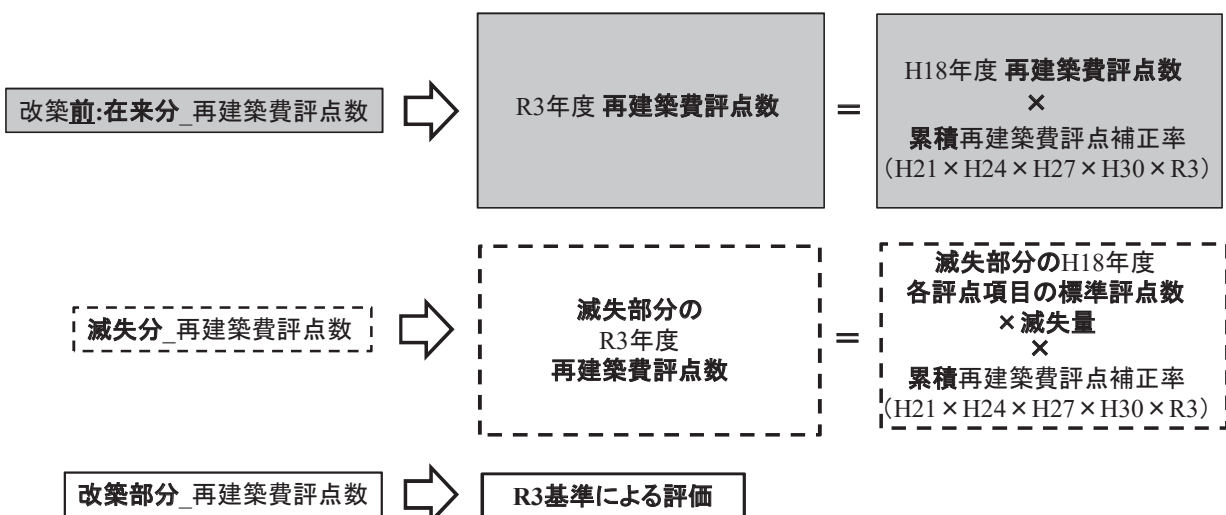
※改築に伴う減失分について控除する必要がある。

$$\text{改築後:在来分_再建築費評点数} = \text{改築前:在来分_再建築費評点数} - \text{減失分_再建築費評点数}$$

改築の評価方法

○再建築費評点数の算出

例として、H18年に新築された家屋について、R3年に改築された場合の評価について記載



固定資産評価基準 第4節 経過措置 三 では、
→増築された家屋は、第1節から第4節二までによる評価 = 新增分の家屋評価を行うこととある。
とあるが、改築部分のみ新增分同様の適用とすることが、その他の家屋との均衡上において適切
と考えられる。

改築の評価方法

○経年減点補正率の適用

H23年度家屋研報告書P67より、改築家屋の評価方法に基本的な考え方がある。

『改築部分と既存部分ごとに求めた経年減点補正率に、それぞれの部分の再建築費評点数が当該家屋全体の再建築費評点数に占める割合を乗じて得た率を合計して得た率を改築された家屋一棟に適用する。』
イメージ図は以下となる。

S① 改築後:在来分_再建築費評点数

S② 改築部分_再建築費評点数

K① 改築後:在来分_経年減点補正率

K② 改築部分_経年減点補正率

$$K = K① \times \frac{S①}{S① + S②} + K② \times \frac{S②}{S① + S②}$$

→H23年度家屋研報告書の計算例では、
Kの値から改築後の家屋に適用する経年減点補正率表より、**直近下位の値**を改築後の家屋の経年減点補正率として採用をしている。

地方税、固定資産評価基準における増築の扱い

○地方税、固定資産評価基準では増築の取り扱いについて次のように定められている。

増築についても地方税法第349条第2項の**特別の事情**(固定資産税逐条解説P159より)に該当するため、改築同様の評価方法となり、『**固定資産評価基準 第4節 経過措置 三**』より、

→増築された家屋は、第1節から第4節二までによる評価 = **新增分の家屋評価**を行うこととなる。

固定資産評価基準 第2章 家屋 第1節 通則 四 (増築された家屋の評価)

一棟の家屋に増築された部分があるときは、当該家屋を増築された部分とその他の部分とに**区分して評点数を付設**するものとする。ただし、実情に応じ増築された部分とその他の部分とに区分することが困難であると認められる場合等においては、これを**区分しないで評点数を付設**しても差し支えないものとする。

→在来分の家屋に増築があるとき、**増築部分と既存部分の区分して評価し、区分が分からない場合は区分しないで評価してもよい。**

○増築の定義

固定資産税逐条解説P160

『家屋の「増築」とは、**家屋の床面積又は体積が増加すること**』

増築の評価方法

○再建築費評点数の算出

H23年度家屋研報告書P67による増築家屋の評価方法を参考に評価方法を示す。

＜表10 増築家屋の取扱い＞

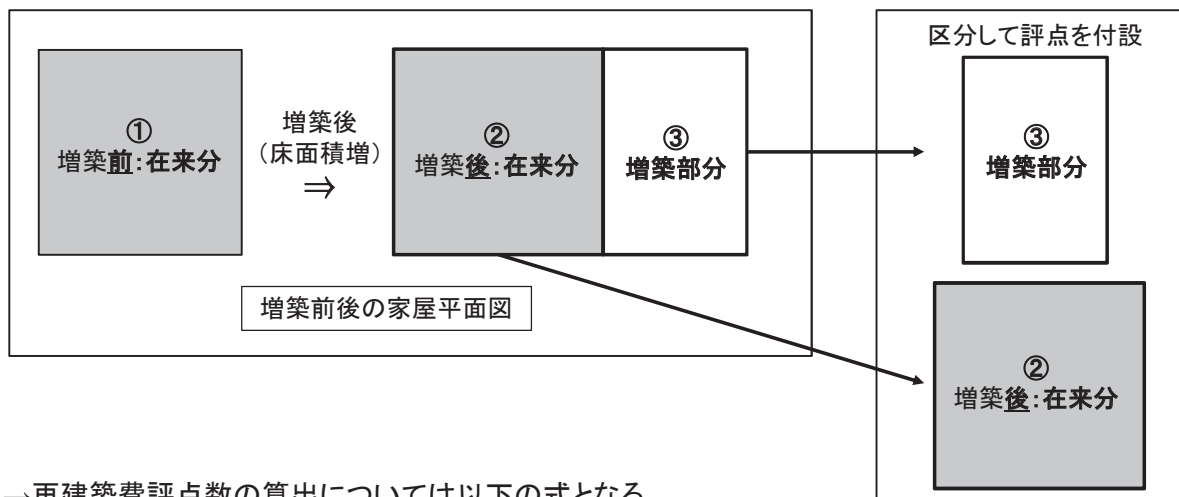
原則	評点数の付設	増築された部分とその他の部分とに区分して評点数を付設する。
	経年減点補正率の適用	増築された部分とその他の部分のそれぞれに応じた経年減点補正率を適用する。
例外	評点数の付設	実情に応じ増築された部分とその他の部分とに区分することが困難であると認められる場合等においては、これを区分しないで評点数を付設する。
	経年減点補正率の適用	それぞれの部分ごとに求めた経年減点補正率に、それぞれの部分の床面積その他適当と認められる基準に基づいて定めたそれぞれの部分の当該家屋全体に占める割合を乗じて得た数値を合計して得た数値によるものとする。

増築家屋の取扱いについて、原則による評価方法のイメージ図を示していく。

増築の評価方法

○再建築費評点数の算出

『増築された部分とその他部分（在来分）とに区分して評点数を付設する』イメージ図は以下となる。



→再建築費評点数の算出については以下の式となる。

※増築に伴う在来分の減失部分がある場合は控除する必要がある。

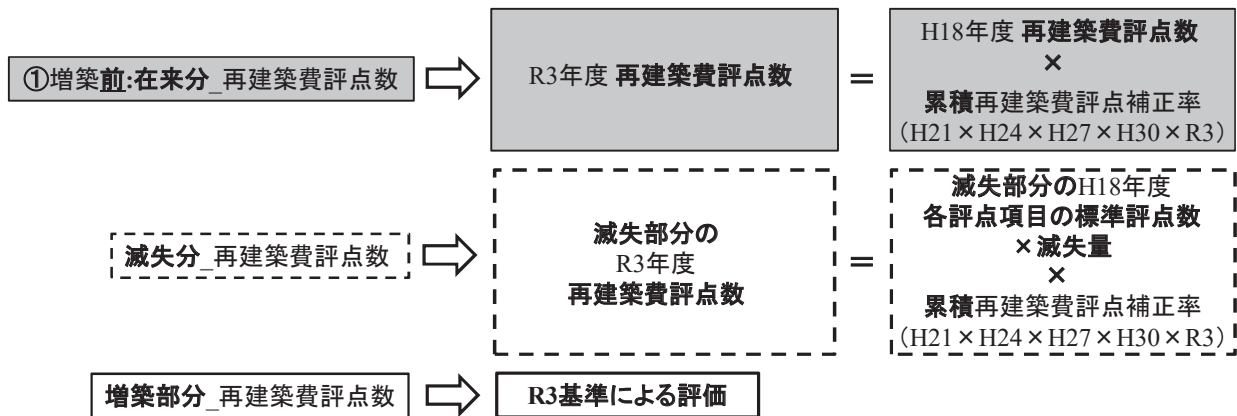
$$\text{②増築後：在来分_再建築費評点数} = \text{①増築前：在来分_再建築費評点数} - \text{減失分_再建築費評点数}$$

$$\text{③増築部分_再建築費評点数}$$

増築の評価方法

○再建築費評点数の算出

例として、H18年に新築された家屋について、R3年に増築された場合の評価について記載(改築と同様)



固定資産評価基準 第4節 経過措置 三 では、

→改築された家屋は、第1節から第4節二までによる評価 = 新增分の家屋評価を行うこととなる。

とあるが、増築部分のみ新增分同様の適用とすることが、その他の家屋との均衡上で適切と考えられる。
(改築と同様の扱い)

○経年減点補正率の適用

『増築された部分とその他の部分のそれぞれに応じた経年減点補正率を適用する。』

→在来部分と増築部分について、それぞれの経過年数に対応する経年減点補正率を適用する必要がある。

改築、増築評価の注意点1

○再建築費評点基準表の適用

・既存部分の用途

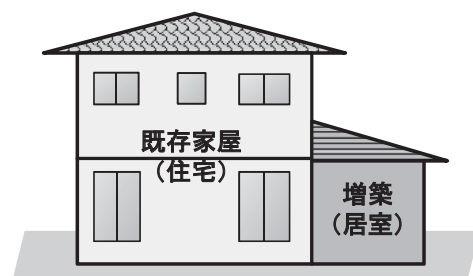
改築や増築後の家屋に用途変更がある場合、既存の家屋部分について用途変更が行われる場合がある。既存家屋の用途を変更を行ったために、再建築費評点基準表の適用も変更され、再評価が必要と考えるかもしれないが、当該家屋の「**本来の構造**」にて評点付設されていればよいため、適用の変更は必要ないとする。

固定資産評価基準 第2節 二1 (1)

各個の木造家屋の構造の相違に応じ、当該木造家屋について適用すべき木造家屋評点基準表を定める場合においては、その使用状況のいかんにかかわらず、当該木造家屋の**本来の構造**によりその適用すべき木造家屋評点基準表を定める。
(非木造についても同様)

・増築部分の用途

増築家屋の既存部分が住宅で、増築部分が「居室」等であった場合には、増築部分だけの家屋の「**本来の構造**」で考え、評点基準表は「**附属家用建物**」で評価すると考える。専用住宅は住宅としての要件を満足するもので、附属家(「居室」等)は要件を満足しないものとする。



改築、増築評価の注意点2

○経年減点補正率基準表の適用

改築や増築により用途変更があり、複合用途となる場合がある。その家屋の経年減点補正率基準表の適用の考え方については、改築後、増築後の一棟全体の用途の割合から主たる用途を判断し、適用する必要があると考える。

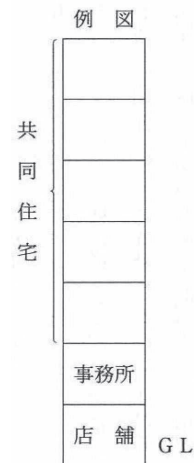
固定資産税実務提要2125・83

問 一棟の建物の中に、共同住宅、事務所、店舗がある場合の経年減点補正率の取扱いはいずれによるのが適当か。

- 一 一棟の中で占める割合が多い住宅、アパート用建物に適用すべき経年減点補正率による。
- 二 共同住宅、事務所、店舗と別々の経年減点補正率を用いる。

答 主たる用途が住宅と思われるので、一によって決定することが適当である。

ただし、主たる用途の経年減点補正率を適用することが、評価、課税の均衡上問題があり、当該家屋の態様により、用途別に区分して経年減点補正率を適用することが、当該市町村の評価、課税の均衡上必要であると市町村長が判断する場合は、二により用途別に分けて経年減点補正率を適用する取扱いをして差し支えない。



【参考】建築基準法の改正による影響

建築基準法の改正案

2025年度以降に現行の省エネ基準への適合が義務付けられるにあたり、構造安全性について改正が見込まれる内容

→建築基準法第6条（建築物の建築等に関する申請及び確認）の改正

現行規定

建築基準法第6条では、確認申請を必要とする建築物1～4号を定めており、1号から3号の建築物について、建築物の「大規模の改修若しくは大規模の模様替え」をしようとする場合は、建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。

→4号建築物である木造家屋（2階建て以下かつ延べ床面積500㎡以下等）について、「大規模の改修、大規模の模様替え」は、確認申請が不要となっている。

改正案

確認申請が不要な家屋規模が平屋建て、かつ200㎡以下となり、一般的な2階建て木造家屋の「大規模の改修、大規模の模様替え」について確認申請が必要となる。

→ 今後の改正動向によるが、確認申請により改築を把握できる場合は、改築評価を行う機会が多くなる可能性がある。

大規模な修繕………主要構造部の一種以上の過半の修繕 →固定資産税上の改築に該当しない
○大規模な模様替え…主要構造部の一種以上の過半の模様替え →固定資産税上の改築に該当する

おわりに

本発表では改築の判断基準と、固定資産上にて再評価が必要な改築を判断するための判断材料について示しました。特に再評価が必要と判断するのは各市町村となるため、課税上の均衡を確保するためにも改築等の再評価の基準や評価方法について統一されていなければならないと考えます。

今後の建築基準法の改正にもよりますが、改築家屋について認知しやすくなる可能性があるため、今回の発表が今後の改築・増築家屋の評価や納税者への説明に際し、その一助となれば幸いです。

参考文献

- 一般財団法人資産評価システム研究センター「家屋に関する調査研究－改築家屋の評価について－平成24年3月」
- 一般財団法人資産評価システム研究センター「家屋に関する調査研究－改築家屋の評価方法に関する調査研究－平成17年3月」
- 固定資産税務研究会「固定資産税逐条解説」一般財団法人地方税務協会
- 固定資産税務研究会「固定資産税実務提要」株式会社ぎょうせい