

「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

専門役 高原 康正

1 はじめに

コロナ禍による在宅勤務等の生活様式の変化に対応するためにリフォームのニーズが増えると想定されることから、増改築の評価をする場合の判断基準が統一されていないと課税に不均衡が生じてしまうことが懸念される。

2 固定資産税評価における改築の扱い

(1) 対象部位

壁、柱、床、梁、屋根、天井、基礎、階段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、その他の工事の扱い

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。改築の判断について整理すると、次のとおりとなる。

・「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。

・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。

・「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、家屋の評価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。

3 改築の定義と再評価が必要な改築

(1) 改築の定義

家屋に部位に関わらず、家屋の耐久性や

価値を増加させるもの

(2) 再評価が必要な改築

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

4 改築の評価方法

(1) 再建築費評点数の算出

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

(2) 経年減点補正率の適用

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。

5 増築の扱い及び定義

増築された家屋は、新增分の家屋評価を行うこととなる。在来分の家屋に増築があるとき、増築部分と既存部分とに区分して評価し、区分がわからない場合は区分しないで評価してもよい。家屋の増築とは、「家屋の床面積又は体積が増加すること。」と定義されている。

6 増築の評価方法

(1) 再建築費評点数の算出

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。

(2) 経年減点補正率の適用

在来部分と増設部分について、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。

7 建築基準法の改正案による影響

令和7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ている。改正案では、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「大規模な模様替え等」は確認申請が必要となる可能性があることから、改築を把握できる場合は、評価を行う機会が多くなると思われる。