

## 固定資産税にかかる家屋の評価について

固定資産の評価は、地方税法第388条第1項の規定により総務大臣が告示する「固定資産評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続」によって行わなければならないとされており、1月1日現在に存在する家屋について、固定資産税が課税されます。新增築や改築された家屋については構造や使用資材等を調査し、「固定資産評価基準」により評価額を算出します。

## 固定資産税の対象となる家屋

固定資産税の課税客体である家屋は、不動産登記法における「建物」とその同意義のものであり、家屋の認定基準も、原則として不動産登記規則第111条の規定に準じます。

不動産登記規則第111条は、建物の認定基準を「**建物は、屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、地に定着した建造物であってその目的とする用途に供し得る状態にあるもの**」と規定し、「①外気分断性」「②土地への定着性」「③用途性」の3つを要件としています。

※課税対象となる家屋の要件には床面積は含まれていません。数㎡の増築や、小規模な物置を新築する場合、上記の3つの要件を満たすものは課税対象となります。また、改築・リフォームについても外壁を取り外し、柱等の骨組みや基礎だけの状態になるなど、工事にあたって上記要件を欠いたものについては改めて評価に伺います。

### **3つの要件とは？**

#### ① 外気分断性

屋根及び周壁又はこれに類するもの（三方向以上壁で囲われている等）を有し、独立して風雨をしのぐことができることをいいます。支柱と屋根材のみで作られた駐輪場やカーポートなど、周壁のないものについては、外気分断性は認められません。

※駅の乗降場や、野球場の観覧席など、二方向以上開けておくことが望ましい場合、完全な外気分断性が認められなくても家屋として認定されます。

#### ② 土地への定着性

基礎等で物理的に土地に固着していることをいいます。コンクリートブロックの上に、市販の簡易物置やコンテナを乗せただけの状態では、土地への定着性は認められません。

#### ③ 用途性

建造物が家屋本来の目的（居住・作業・貯蔵等）を有し、その目的とする用途に供し得る一定の利用空間が形成されていることをいいます。

## 家屋判定の実例

ホームセンターなどで売られている物置は外気分断性があり、用途性も認められるため、土地への定着性があるか否かで課税対象であるかが判定されます。四隅にコンクリートブロックを置き、その上に乗せただけの物置は、土地への定着性が無いため課税対象となりません。一方基礎工事をして容易に動かすことが困難な物置は、土地への定着性があると判断され課税対象となります。

### 課税対象となるケース



車の出入り口には壁がない場合でも、コンクリートブロックで基礎が造られ、屋根及び周壁（三方向）を有しているため課税対象となります。

### 課税対象とならないケース



支柱はコンクリートに埋め込んで固着されていて屋根を有していますが、周壁がないため課税対象となりません。



地面に置かれたコンクリートブロックの上に物置が設置されています。この状態では土地への定着性が認められないため、課税対象となりません。