

財産評価 ～家屋①～

今回と次回で、家屋と附属設備の評価について見ていきます。他人に貸している場合の権利関係の考え方は土地の場合と同じです。

家屋というと一軒家を思い浮かべるとは思いますが、マンションもビルも家屋に含まれます。家屋は、固定資産税評価額に「一定の割合」を乗じて評価します。

1 自分で家屋を建てて利用している（自家用家屋）場合

①評価方法

固定資産税評価額×1.0

固定資産税評価額は、毎年送られてくる固定資産税の課税明細書（東京 23 区の場合は主に横長のもの）に記載されています。『価格』という欄が固定資産税評価額で、だいたい時価の 50%～60%となっているようです。また、一定の割合である『1.0』というのはどの家屋も同じです。1.0 をかけても、結局評価額は固定資産税評価額と同額になるのですが、『×1.0』と書くことで、この人知ってるな！と思われるかもしれません。

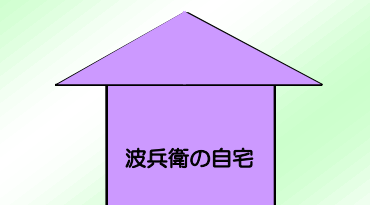
課税明細書には固定資産税課税標準額の記載もありますが、これは固定資産税の計算に用いるための価額です。こっちの方が低い！といってこの課税標準額を使ってはいけません。

②具体的計算例

《ケース 1》

波兵衛は家屋を建て、自分で利用していました【図 1】。
家屋の固定資産税評価額は 500 万円でした。

⇒500 万円×1.0=500 万円



【図 1】

2 自分で建てた家屋を貸している（貸家）場合

①評価方法

固定資産税評価額×1.0×(1-借家権割合(0.3)×賃貸割合)

借家権割合はNO.124 でてきましたね。全国一律 30%、覚えていましたか？

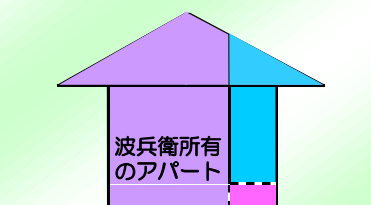
また、貸している家屋がアパートのような場合には、入居率を考慮し実態を反映させるため賃貸割合（貸付割合）を反映させます。この部分は土地の場合と考え方が同じです。

②具体的計算例

《ケース 2》

波兵衛はアパートを貸しています。
10 室中 7 室が賃貸中で、3 室が空室でした【図 2】。
家屋の固定資産税評価額は 500 万円でした。

⇒500 万円×1.0×(1-0.3×7室/10室) =395 万円



【図 2】

■部分は、空室に対応するため、控除できません。

3 他人の建てた家屋を借りている（借家権）場合

ケース 2 の青い部分は借りている人の権利を表しますが、「借家権」といいます。この借家権は、有償で売買できるような場所に限り評価することになっています。各ブランドがこぞって出店したがる地域などはそのような取引が行われるのかもしれませんが、一般的に借家権を評価することはありません。