# 家屋評価のしくみ

評価額 ＝ 評点数 × 評点一点当たりの価額

## 評点数

再建築費評点数 × 損耗の状況による減点補正率 × 需給事情による減点補正率（必要がある場合のみ）

### 再建築費評点数

新増分：標準評点数 × 補正係数 × 計算単位の数値

在来分：基準年度の前年度における再建築費評点数 × 再建築費評点補正率

令和6年度の評価替え時の補正率
- ○木造家屋　1.11
- ○非木造家屋　1.07

### 損耗の状況による減点補正率

①経過年数に応ずる減点補正率
- ア 経年減点補正率（原則）
- イ 積雪・寒冷補正率（該当地区に存在する家屋のみ）

②損耗減点補正率（特別な場合のみ）

### 需給事情による減点補正率（必要がある場合のみ）

## 評点一点当たりの価額

1円 × 物価水準による補正率 × 設計管理費等による補正率

物価水準による補正率
- ○木造家屋（都道府県における指定市の率）1.00、0.95、0.90「※北九州市は1.00」
- ○非木造家屋 1.00

設計管理費等による補正率
- ○木造家屋 1.05
- ○非木造家屋 1.10

※再建築費評点数とは、評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点においてその場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費に相当するもの。

※経年減点補正率とは、家屋の建築後の年数の経過によって生ずる損耗の状況による減価をあらわしたもの。

※積雪・寒冷補正率は、積雪又は寒冷によって損耗が増大する地域に所在する家屋に対する減価をあらわしたもの。

※物価水準による補正率は、東京都（特別区の区域）と比較した物価水準に対する地域格差を表したもの。

※設計管理費等による補正率は、工事原価に含まれていない設計管理費、一般管理費等負担額の費用を考慮したもの。

※評価替えの結果、当該家屋の評価額が前年度の価額を超えるものについては、前年度の価額に据え置かれる。（経過措置）