

平成 2 3 年 1 0 月

「大規模災害に係る被災家屋の評価について」
の報告掲載について

平成 2 3 年度家屋に関する調査研究委員会におきましては、「損耗の状況による減点補正率について」と「改築家屋の評価方法について」を 2 大テーマとして調査研究を進めております。

これまで「損耗の状況による減点補正率について」の調査研究を進め、この度、「大規模災害に係る被災家屋の評価について」の報告がまとまりましたので、中間報告として参考までに掲載いたします。

なお、平成 2 3 年度の家屋に関する調査研究は継続中ですので、当該研究終了後に改めて調査研究報告書を掲載いたします。

「大規模災害に係る被災家屋の評価について」

[目 次]

I. 調査研究の目的

II. 大規模災害に係る被災家屋の評価について

- 1 東日本大震災に係る平成 23 年度分の固定資産税の対応
- 2 現行制度における損耗減点補正率
- 3 災害に係る住家の被害認定
- 4 被害類型別の固定資産税評価における対応
 - (1) 地震
 - (2) 津波
 - (3) 液状化
 - (4) 東日本大震災における原子力発電所の事故による災害

III. 運用上の課題

- 1 賦課期日における損耗状況の把握
- 2 液状化被害を受けた家屋の用途性等
- 3 需給事情による減点補正の適用

IV. まとめ

平成23年度 家屋に関する調査研究委員会 委員名簿

委員長	吉 田 俣 郎	工学院大学建築学部建築学科教授
副委員長	小 松 幸 夫	早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科教授
	上 杉 啓	東洋大学名誉教授
	加 藤 裕 久	小山工業高等専門学校名誉教授
	中 城 康 彦	明海大学不動産学部教授
	三 橋 博 巳	日本大学理工学部建築学科教授
	堤 洋 樹	前橋工科大学工学部建築学科准教授
	森 田 芳 朗	東京工芸大学工学部建築学科准教授
	本 庄 英 智	清水建設株式会社建築事業本部ビルライフケア総合センター プロパティマネジメント部主査
	渡 部 康 彦	株式会社大林組東京本店建築事業部購買部副部長
	今 井 豊	財団法人建設物価調査会建築調査部次長
	塚 田 賢 一	社団法人プレハブ建築協会住宅技術担当部長
	平 井 敏 彦	一般財団法人日本不動産研究所システム評価部主幹
	松 本 博 吉	水戸市財務部税務事務所資産税課長
	竹 内 好 夫	千葉市財政局税務部課税管理課長
	梶 原 正 樹	東京都主税局資産税部資産評価専門課長
	堀 田 喜 之	名古屋市財政局税務部固定資産税課長

(順不同、敬称略)

平成２３年度家屋に関する調査研究委員会審議経過

○第１回委員会〔平成２３年６月２４日（金）１５：００～１７：００〕

- 議題
- （１）委員長・副委員長の指名
 - （２）平成２３年度調査研究テーマ等について
 - （３）東日本大震災の被害の影響（自治体委員からの報告）
 - （４）震災による被災家屋に対する損耗減点補正の適用について
 - （５）その他

○第２回委員会〔平成２３年７月２２日（金）１０：３０～１２：４０〕

- 議題
- （１）液状化被害について
 - （２）震災による被災家屋に対する損耗減点補正の適用について
 - （３）その他

I. 調査研究の目的

平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災によって被災した家屋に関しては、内閣府が示す「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（以下、「内閣府指針」という。）に基づき、市町村（多くは固定資産税担当課）において被害状況の調査・認定、「り災証明書」の発行が行われている。しかし、その対象となる家屋が大量にあるため、これらの業務に相当の時間を要している。

総務省の聞き取り調査によれば、被災市町村からは、内閣府指針に基づく被害認定を家屋評価における損耗の程度に応ずる減点補正率（以下、「損耗減点補正率」という。）の適用に活用したいとの声が多いようである。

このような状況に鑑み、本年度、当委員会においては、大規模災害により被災した大量の家屋に対する損耗減点補正率の適用方法について検討することとし、具体的には、内閣府指針に基づく被害認定と家屋評価における損耗減点補正率の関係付けを行い、損耗減点補正率の簡便な適用方法についてその方向性と課題を示すこととした。

Ⅱ. 大規模災害に係る被災家屋の評価について

1 東日本大震災に係る平成 23 年度分の固定資産税の対応

東日本大震災に対する固定資産税の対応に関し、総務省において通知の発出、地方税法の一部改正が行われている。その主なものの概要は以下のとおりである。

(1) 「平成 23 年東北地方太平洋沖地震による被災者に対する地方税の減免措置等の取り扱いについて」(平成 23 年 3 月 28 日総務省自治税務局長通知)

税制の分野では、災害が発生した場合の被災者対策として、条例等による期限の延長や減免などの枠組みが設けられており、東日本大震災が発生した際には、次のような通知が各地方団体あてに発出されている。

- ・ 地方税における申告、納付等の期限の延期
- ・ 納期限の延長について、被害状況等に応じて判断すること
- ・ 減免の決定について、被災地域の納税義務者の状況等に十分配慮した対応をすること
- ・ 減免を行った場合の財政措置等について通知

(2) 地方税法の一部を改正する法律(平成 23 年法律第 30 号)

東日本大震災に係る津波により甚大な被害を受けた区域では、大量の海水や土砂の流入により、土地・家屋の大部分が滅失・損壊又は使用不能となったうえ、市町村においても通常の課税業務の実施が困難となっているものと考えられる。

そのような状況においては、個々の土地・家屋の被害状況に応じて地方税法第 367 条に基づく減免を行うことは困難と考えられることから、市町村が指定した区域内の土地・家屋については、一律に固定資産税等を課さないものとする措置が講じられている。

市町村長が指定する区域については、次のように規定されている。

- ・ 東日本大震災に係る津波により区域の全部又は大部分において家屋が滅失・損壊した区域
- ・ 東日本大震災に係る津波による浸水、土砂の流入その他の事由により、区域の全部又は大部分の土地について従前の使用ができなくなった区域

(3) 東日本大震災における原子力発電所の事故による災害に対処するための地方税法の一部を改正する法律（平成 23 年法律第 96 号）

東日本大震災における原子力発電所の事故に伴い設定された警戒区域、計画的避難区域、緊急時避難準備区域等の避難区域については、原子力災害対策特別措置法に基づく国の指示により住民が避難等を余儀なくされており、土地及び家屋の使用や行政サービスの提供等が困難となっていると考えられる。

そのような避難区域については、固定資産税等について一定の減免を行うなど、東日本大震災における原子力発電所の事故による災害（以下、「原子力災害」という。）の被災者の負担を軽減する必要がある。しかし、警戒区域のように立入りが制限されている区域では、区域内の土地や家屋について状況を確認することが困難であること、原子力災害に伴い、町村役場そのものが域外に移転するなど行政機能が損なわれている場合もあることなどから、市町村が指定した区域内の土地・家屋については、法律により一律に固定資産税等を課さないものとする措置が講じられている。

市町村長が指定する区域については、警戒区域等の避難区域のうち、避難等の実施状況等を総合的に勘案して、固定資産税等を課税することが、公益上、不相当と認める区域とされている。

2 現行制度における損耗減点補正率

(1) 損耗減点補正率の考え方

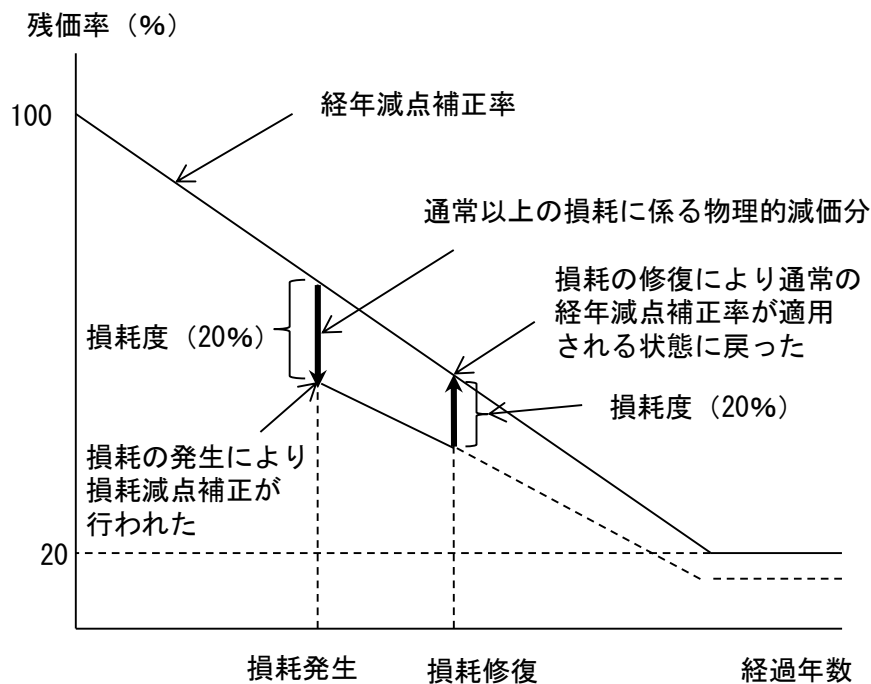
家屋の損耗の状況による減点補正率は、原則として経過年数に応ずる減点補正率（以下、「経年減点補正率」という。）によることとされているが、天災、火災その他の事由により当該家屋の状況からみて適当でないと認められる場合においては、損耗減点補正率によることとされている。

損耗減点補正率は、「部分別損耗減点補正率基準表」（固定資産評価基準別表第10）によって各部分別に求めた損耗残価率に、当該家屋に適用される経年減点補正率を乗じて各部分別に求めるものとされている。

損耗残価率は、各部分別の損耗の現況を通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる損耗の状態に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定めたものであり、当該家屋の各部分別の損耗の程度に応じ、部分別損耗減点補正率基準表により求めるものとされている。

現行制度における損耗の状況による減点補正率のイメージを図に示すと次のとおりである。

＜一棟の家屋に係る減価のイメージ＞



ただし、市町村長は、当該市町村に所在する家屋の損耗の程度、構造等の実態からみて部分別損耗減点補正率基準表を適用することが困難であ

ると認める場合、およびその他特に必要があると認める場合には、部分別
損耗減点補正率基準表について所要の補正を行い、これを適用することが
できるものとされている。

(2) 損耗減点補正率の適用方法

家屋の評点数は、原則的には算式1により求めるものとされているが、
経年減点補正率によることが、天災、火災その他の事由により当該家屋の
状況からみて適当でないと認められる場合は、算式2により求めることと
されている。

〔算式1〕

評点数＝再建築費評点数×経年減点補正率

〔算式2〕

評点数＝（部分別再建築費評点数×損耗減点補正率）の合計

算式2における損耗減点補正率は、当該家屋に適用すべき経年減点補正
率に各部分別の損耗残価率を乗じて各部分別に求めるものであるが、次の
算式のように、損耗減点補正率を一棟単位で求めることも差し支えないも
のと考えられる。

損耗減点補正率

＝経年減点補正率×〔(補正後再建築費評点数の合計)／(再建築費評点数
の合計)〕

上記算式による計算例は次のとおりである。

<木造家屋に係る計算例>

建 築 年：平成 15 年（平成 16 年度新規課税）

価 格：新築時評点数 8,971,837 点

平成 24 年度評点数

8,971,837 点×0.98×1.03×1.00＝9,056,172 点

※ 0.98：平成 18 基準の再建築費評点補正率

1.03：平成 21 基準の再建築費評点補正率

1.00：平成 24 基準の再建築費評点補正率（仮）

被災の状況：平成 23 年中に被災し、平成 24 年度から損耗減点補正率を適用

部分別	再建築費評点数 ①	損耗度	損耗減点補正率 ②	補正後再建築費 評点数①×②
屋根	669,390	4	0.6	401,634
基礎	411,227	0	1.0	411,227
外壁	740,250	3	0.7	518,175
柱	732,900	0	1.0	732,900
造作	382,725	0	1.0	382,725
内壁	1,791,300	0	1.0	1,791,300
天井	571,620	0	1.0	571,620
床	1,213,905	2	0.8	971,124
建具	764,400	0	1.0	764,400
その他工事	595,980	0	1.0	595,980
建築設備	1,098,140	0	1.0	1,098,140
合計	8,971,837	—	—	8,239,225

損耗減点補正率＝0.56(経過年数9年)×(8,239,225/8,971,837)÷ 0.51

よって平成 24 年度の評価額は以下のとおりとなる。

(平成 24 年度評点数) (損耗減点補正率) (評点一点当たりの価額)
 9,056,172 × 0.51 × 1.05 = 4,849,580 点

(3) 損耗減点補正率の適用にあたっての留意点

損耗減点補正率を適用した家屋については、状況に変動のない限り、それ以降の年度においても損耗減点補正率を適用することとなるが、当該家屋の損耗部分が修繕された場合は経年減点補正率のみの適用に再度移行することとなる。

また、当該家屋について改築が行われた場合は再評価を行うこととなる。

3 災害に係る住家の被害認定

(1) 災害の被害認定基準

「災害の被害認定基準」(平成 13 年 6 月 28 日付府政防第 518 号)は、災害時の被害状況の報告のために定められたものであり、「災害に係る住家の被害認定講習テキスト」(平成 19 年内閣府)によれば、具体的な目的は次のとおりである。

- 災害による被害規模の把握
 - ・ 災害対策基本法第 53 条に基づく被害情報の報告
 - ・ 災害救助法、被災者生活再建支援法等の適用
- 「り災証明書」の発行
 - ・ 各種被災者支援策に密接に関連

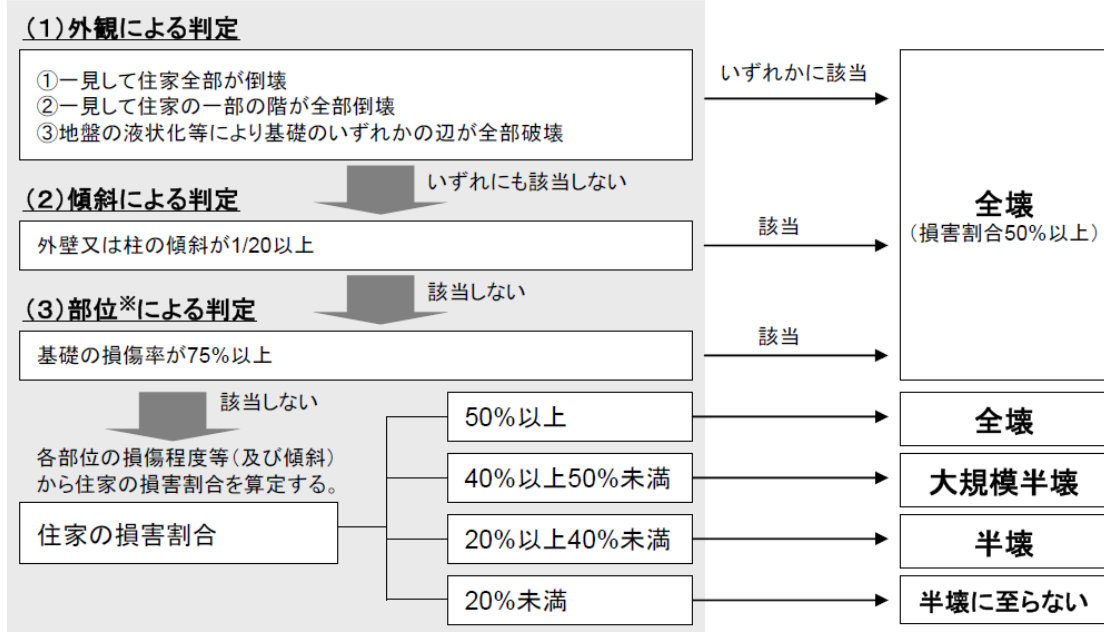
(2) 災害に係る住家の被害認定基準運用指針

「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」は、市町村が、災害により被害を受けた住家の被害認定を迅速かつ的確に実施できるよう、「災害の被害認定基準」に規定される住家の損害割合による場合の具体的な調査方法や判定方法を定め、的確かつ円滑な被害認定業務の実施に資することを目的として内閣府が示している指針であり、その概要は次のとおりである。

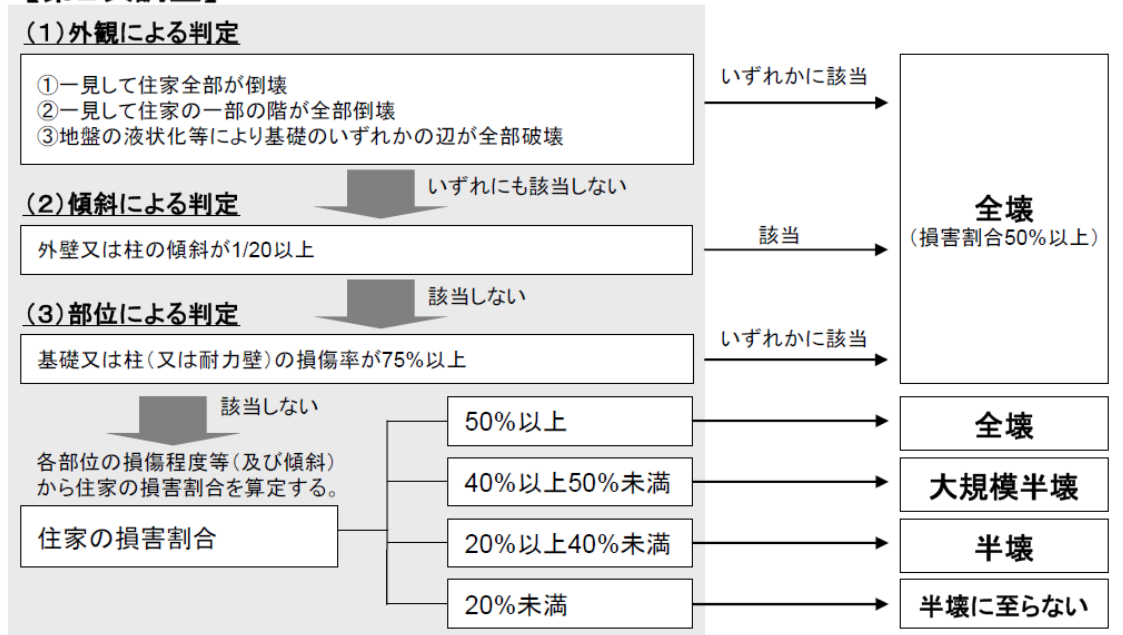
- 判定する被害の程度
 - 「全壊」…………… 住家の損害割合が 50%以上に達したもの
 - 「大規模半壊」…………… 住家の損害割合が 40%以上 50%未満のもの
 - 「半壊」…………… 住家の損害割合が 20%以上 40%未満のもの
 - 「半壊に至らない」… 住家の損害割合が 20%未満のもの
- 適用される災害
 - 地震、水害、風害（これら以外の災害による被害は、当該指針の考え方等を参考にとされている）
- 調査・判定方法（例：地震による被害）
 - 被害の調査と判定の流れは次のとおりである。

<被害認定フロー（地震による被害 木造・プレハブ）>

【第1次調査】



【第2次調査】



【被災者から不服の申立てがあった場合の対応】

被災者から不服の申立てがあった場合

被災者の不服の内容を精査した上で、必要に応じて再調査を実施

(3) 東日本大震災への対応

東日本大震災に係る住家の被害認定調査を簡便に行い、「り災証明書」の発行手続きを迅速に行えるよう、内閣府から「平成23年東北地方太平洋沖地震に係る住家被害認定迅速化のための調査方法について」（平成23年3月31日）、「地盤に係る住家被害認定の調査・判定方法について」（平成23年5月2日）がそれぞれ示された。その概要は次のとおりである。

ア 「平成23年東北地方太平洋沖地震に係る住家被害認定迅速化のための調査方法について」

津波と地震による住家被害に係る調査方法（第1次調査）を示したものであり、次のような方法で行われる。

○ 津波による住家被害

- ① 航空写真を利用して、対象住家が津波により流出したかを確認。
- ② 流出した住家については全壊と判定。
- ③ 流出しなかった家屋について、「住家被害認定調査票 津波 第1次」（注1）を参考に、外観の目視調査により、全壊、大規模半壊、半壊、一部損壊の被害の程度を判定。

(注1)「住家被害認定調査票 津波 第1次」

※平成23年東北地方太平洋沖地震に伴う津波による住家被害に限り適用

住家被害認定調査票 津波 第1次		調査票番号				配置状況		■判定した住家の範囲が分かるように記載	
調査日	平成	年	月	日	3				
1 調査時		:	~	:					
調査員									
所在地									
世帯主									
2 住家	□住家である(居住のために使用されている)								

	住家流失	全壊	☐
	概ね1階天井まで浸水	全壊	☐
	床上浸水概ね1m	大規模半壊	☐
	床上浸水	半壊	☐
	床下浸水	一部損壊	☐

(富士常葉大学田中教授作成の調査票を、内閣府において一部修正。)

○ 地震による住家被害

「住家被害認定調査損害割合イメージ図」(注2)により、被災した家の屋根、壁及び基礎の外観目視調査を行い、住家の損害割合を算定し被害の程度を判定。

(注2)「住家被害認定調査損害割合イメージ図」

住家被害認定調査(地震:木造・プレハブ_第1次B) 損害割合イメージ図

本資料では、各イメージ図において、描かれていない他の2面が、概ね同等の損傷状況である前提で、損害割合を算定している。住家の各面において損傷状況が異なる住家について、イメージ図を参考に損害割合の判定を行う際には、各面の損傷を考慮して判定する必要がある。

基礎	構成比10%	損害割合	説明
1	1.35m	1%	ごくわずかの部分にひび割れ
2	3.4m	4%	ひび割れが複数の箇所に発生
3	7m	7%	ほぼ全体的にひび割れ発生

屋根	構成比10%	損害割合	説明
1		1%	棟瓦のずれ、破損、落下が著しいが、その他の瓦の損傷は少ない。
2		4%	棟瓦が全面的にずれ、破損あるいは落下している。棟瓦以外の瓦のずれも著しい。
3		10%	小屋組の損傷が著しく、葺材の大部分が損傷を受けている。屋根仕上面全面にわたって不陸、亀裂、剥落が見られる。

住家被害認定調査(地震:木造・プレハブ_第1次B) 損害割合イメージ図

本資料では、各イメージ図において、描かれていない他の2面が、概ね同等の損傷状況である前提で、損害割合を算定している。住家の各面において損傷状況が異なる住家について、イメージ図を参考に損害割合の判定を行う際には、各面の損傷を考慮して判定する必要がある。

壁	構成比80%	損害割合	説明
1		16%	20%程度の仕上材が脱落 仕上材が脱落している。(程度Ⅲ)
2		32%	20%程度の仕上材が脱落 40%程度の仕上材が脱落し、下地材にひび割れが生じている。 仕上材が脱落している。(程度Ⅲ) 下地材にひび割れが生じている。(程度Ⅳ)
3		48%	80%程度の仕上材が脱落しており、下地材にひび割れが生じている。 下地材にひび割れが生じている。(程度Ⅳ)

*** 損傷面積の考え方**

※仕上材が脱落している場合の取扱い
 壁の仕上材が脱落している場合、下地材の損傷状況により、当該部分の損傷程度が以下のとおり異なることに留意して下さい。
 損傷なし ⇒ 程度Ⅲ(50%)
 ひび割れあり ⇒ 程度Ⅳ(75%)
 破損あり ⇒ 程度Ⅴ(100%)

イ 「地盤に係る住家被害認定の調査・判定方法について」

地盤の液状化等による住家被害に係る調査方法（第１次調査、第２次調査）を示したものであり、そのうち第１次調査の方法を示すと次のとおりである。

① 外観による判定

内閣府指針「第１編 地震による被害」－「１．第１次調査に基づく判定（１）外観による判定」により実施

② 傾斜による判定

住家に不同沈下があるかどうかを外観目視調査により把握するとともに、外壁又は柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。

傾斜は原則として住家の１階部分の外壁の四隅又は四隅の柱を計測して単純平均したものとする。

③ 住家の潜り込みによる判定

住家の基礎等の地盤面下への潜り込み状況を外観目視調査により把握し、判定する。

②及び③の関係は次のとおりである。

地盤被害に伴う傾斜及び潜り込みに係る住家の被害認定

傾斜 潜り込み	1/20 以上 ※不同沈下がある場合	1/60 以上 1/20 未満 ※不同沈下がある場合	1/100以上1/60 未満 ※不同沈下がある場合	1/100未満
床上1m [1.5m]	全壊	全壊	全壊	全壊
床まで [0.5m]	全壊	大規模半壊	大規模半壊	大規模半壊
基礎天端下 25cm まで [0.2m]	全壊	大規模半壊	半壊	半壊
それ以下	全壊	大規模半壊	半壊	被害なし

※本表は、当委員会において内閣府資料を加工し、第１次調査に関する記載を抜粋したものである。

4 被害類型別の固定資産税評価における対応

「Ⅰ 調査研究の目的」で述べたとおり、本調査研究は、内閣府指針に基づく被害認定と家屋評価における損耗減点補正率の関係付けを行い、損耗減点補正率の簡便な適用方法を検討するものである。

そのため、地震、津波、液状化の被害類型別に、内閣府指針に基づく被害認定の区分に対応した形で、一棟の家屋に適用する損耗残価率を設定することとした。

また、原子力災害に伴って立ち入りが制限され、通常の維持管理ができないことにより損害が生じると考えられる家屋に係る損耗減点補正率についても検討を行った。

損耗残価率を算出するに当たっては、総二階建の木造専用住宅を想定し、総務省が調査（調査棟数：413 棟）した東北地方に所在する木造専用住宅の再建築費評点数に係る平均的な部分別構成比を用いることとした。なお、この方法では基礎等の持つ価値が小さくなるおそれがあるが、現状ではこれに替わる客観的な方法がなく、この方法によった。

＜算出に用いた部分別構成比＞

	屋根	基礎	外壁	柱・壁体	内壁	天井	造作	床及び床組	建具等※	建築設備	その他工事
構成比（％）	6	7	9	7	13	6	5	11	11	18	7

※「建具等」には玄関ユニットが含まれている。

なお、今回設定する損耗残価率は、岩手県、宮城県、福島県に所在する家屋の 70％程度（木造専用住宅、農家住宅、附属家）に適用可能と考えられる。

（１）地震

ア．考え方

地震により被災した家屋に適用する損耗減点補正率を検討するに当たって前提とした考え方は次のとおりである。

- ・ 部分別「屋根」については、スレート葺きを想定し、平成 12 年自治省告示第 217 号による改正前の固定資産評価基準別表第 10「木造家屋

部分別損耗減点補正率基準表」(以下、「旧損耗基準表」という。)における「スレート葺屋根」の補正率を参考とした(「全壊」:スレート 50%破損、「大規模半壊」:スレート 30%破損、「半壊」:スレート及び裏板一部破損、「半壊に至らない」:スレート汚染)。

- ・ 部分別「基礎」については、幅約 0.3mm 以上のひび割れ箇所数を被害認定の区分ごとに想定し、それぞれに対応した残価率を求めた(「全壊」: 8 箇所、「大規模半壊」: 5 箇所、「半壊」: 2 箇所、「半壊に至らない」: 0 箇所)。
- ・ 部分別「外壁」については、サイディング仕上げを想定し、損耗残価率は旧損耗基準表「スレート」の補正率を参考とした(「全壊」: 70%破損、「大規模半壊」: 50%破損、「半壊」: 30%破損、「半壊に至らない」: わずかなひび割れ)。
- ・ 部分別「柱・壁体」、「内壁」、「建具等」の垂直方向の構造材については、「外壁」と同程度の損害が生じると想定した。
- ・ 部分別「天井」、「床及び床組」の水平方向の構造材については、「外壁」の半分程度の損害が生じると想定した。
- ・ 部分別「造作」、「建築設備」、「その他工事」については、「基礎」と同程度の損害が生じると想定した。

イ. 具体的な損耗残価率

アの考え方によって、内閣府指針に基づく被害認定の区分に対応して求めた損耗残価率は、次のとおりである。

内閣府指針における被害認定	対応する損耗残価率
全壊 (損害割合 50%以上)	42.50
大規模半壊 (損害割合 40%以上 50%未満)	58.80
半壊 (損害割合 20%以上 40%未満)	75.10
半壊に至らない (損害割合 20%未満)	94.85

なお、それぞれの損耗残価率の積算内容の詳細は、別紙のとおりである。

また、地震による周囲の地盤沈下や堤防の破壊等によって、満潮時に恒常的に海水に浸かる地域に所在する家屋について、どのような被害が発生するのか検討を行った。

一般的に、家屋の基礎に用いられるような鉄筋コンクリートについては、海水に浸かる状態と空気に触れる状態が繰り返されることによってコンクリートの剥落や鉄筋の劣化が生じる。通常、家屋は海水に浸かることを想定していないため、これらの被害を防止するための対策をとっておらず、10年程度で基礎として使用することができなくなるものと考えられる。その場合、一年当たりの減価は5%となると考えられる。

ウ. 過去の適用事例

総務省において、過去に地震により被災した家屋に対して適用された損耗残価率の状況を内閣府指針における被害の程度ごとに調査したところ、次のような結果となっている。

団体数	損耗残価率			
	「全壊」 程度の被害	「大規模半壊」 程度の被害	「半壊」 程度の被害	「半壊に至らない」 程度の被害
4 団体	0.5	0.6	0.8	—
1 団体	0.2	0.4	0.6	0.6
1 団体	0.43～0.48	0.54～0.63	0.68～0.79	0.8～0.96
1 団体	0.5～0.6	0.5～0.8	0.5～1.0	—
1 団体	0.5	0.6	0.8	0.8
1 団体	0.5	0.7～0.8	0.8～1.0	0.8～1.0
1 団体	—	0.5	0.8	—
1 団体	—	—	0.65～0.8	—
1 団体	—	—	0.7～0.8	0.8～0.9

※ 本調査は、過去に地震、水害、液状化により被災した家屋が所在すると考えられる72の市町村に対して、損耗減点補正の適用実績、被災した年度に適用した被害類型ごとの損耗残価率等を照会し、回答を得たものである（後掲②ウ、③ウにおける調査も同様である）。

(2) 津波

ア. 考え方

津波により被災した家屋（住家流出以外の場合）に適用する損耗減点補正率を検討するに当たって前提とした考え方は次のとおりである。

- ・ 津波による被害は、瓦礫、汚泥等を伴う海水による浸水であり、高潮や河川の氾濫等の水害とは被害の程度が異なると想定した。
- ・ 部分別「屋根」については、津波による損害はないと想定した。
- ・ 部分別「基礎」については、床上浸水以上の場合はがれきや汚泥の流入による損害を想定し、床下浸水の場合は海水の流入による損害を想定した。
- ・ 部分別「外壁」については、概ね1階天井まで浸水の場合及び床上浸水概ね1mの場合は、1階外壁内部の構造用合板の強度低下や断熱・吸音材の損害を想定し、床上浸水の場合は1階外壁の4割程度の損害が生じると想定した。
- ・ 部分別「柱・壁体」については、概ね1階天井まで浸水の場合は1階部分の柱・壁体全体の損害を、床上浸水概ね1mの場合は1階部分の柱・壁体の4割程度、床上浸水の場合は2割程度の損害を想定した。
- ・ 部分別「天井」については、1階天井まで浸水の場合は1階天井の損傷、それ以外は損害がないものと想定した。
- ・ 部分別「造作」、「建具等」については、概ね1階天井まで浸水の場合及び床上浸水概ね1mの場合は、1階部分の造作、建具等全体の損傷、床上浸水の場合は1階のフラッシュ戸、和風建具（ふすま、障子）、玄関ユニット及びそれらの枠材の損害、床下浸水の場合は玄関ユニット及び枠材の一部損害をそれぞれ想定した。
- ・ 部分別「床及び床仕上」については、概ね1階天井まで浸水の場合は、1階、2階両方の床組及び床仕上の損害を、床上浸水の場合は1階の床組及び床仕上の損害を想定した。床下浸水の場合は1階床組の損害を想定した。
- ・ 部分別「建築設備」については、次のように想定した。

概ね1階天井まで浸水した場合

→2階の給排水設備と衛生設備以外の全ての設備に損害が生じる。

床上浸水概ね1mの場合

→1階、2階の給排水設備及び衛生設備（1階の衛生設備についてはユニットバスを除く）以外に損害が生じる。

床上浸水の場合

→給湯器や電気設備に損害が生じる。

- ・ 部分別「その他工事」は、基礎の地上高 0.5m、階高 3 mの家屋を想定し、家屋の高さと津波による浸水の高さの関係に基づいて損耗残価率を求めた。

イ. 具体的な損耗残価率

アの考え方によって、内閣府指針に基づく被害認定の区分に対応して求めた損耗残価率は、次のとおりである。

内閣府指針における被害認定	対応する損耗残価率
全壊（概ね 1 階天井まで浸水）※	43.20
大規模半壊（床上浸水概ね 1 m）	58.80
半壊（床上浸水）	76.20
一部損壊（床下浸水）	96.60

※ 津波被害における全壊認定のうち、「住家流出」については家屋として認定できないため、本表の対象外としている。

なお、それぞれの損耗残価率の積算内容の詳細は、別紙のとおりである。

ウ. 過去の適用事例

総務省において、過去に洪水等により被災した家屋に対して適用された損耗残価率の状況を内閣府指針における被害の程度ごとに調査したところ、次のような結果となっている。

団体数	損耗残価率			
	「全壊」 程度の被害	「大規模半壊」 程度の被害	「半壊」 程度の被害	「半壊に至らない」 程度の被害
1 団体	0.3～0.5	0.3～0.5	0.3～0.5	0.3～0.5
1 団体	—	0.52～0.59	0.85～0.9	—
1 団体	—	0.56～0.77	0.9～0.98	—
1 団体	—	0.85	—	—
1 団体	—	0.88	0.88	—
1 団体	—	—	0.25～0.99	—

1 団体	—	—	0.71～0.85	—
1 団体	—	—	0.99	—

(3) 液状化

ア. 考え方

液状化により被災した家屋に適用する損耗減点補正率を検討するに当たって前提とした考え方は次のとおりである。

なお、地震の場合においても傾斜が発生するが、これは柱が傾き、建物がゆがむという事象であり、一方、液状化の場合、建物全体が形状を保ったまま基礎から傾くという事象が発生するため、建物の利用という観点からは大きく質が違ふものである。

(ア) 液状化による家屋の傾斜

- ・ 垂直方向の構造材で構成される部分別「外壁」、「内壁」、「柱・壁体」、「造作」、「建具等」や水平方向の構造材で構成される部分別「基礎」、「天井」、「床及び床組」については、家屋の不同沈下による傾斜のため、当該構造材が、垂直あるいは水平な状態にあることによって本来発揮される効用が損なわれていることから、損害が生じていると考えた。
- ・ 部分別「外壁」、「内壁」、「柱・壁体」、「造作」、「建具等」の具体的な損耗残価率については、旧損耗基準表「柱」の補正率を参考とした（「全壊」：柱 20 分の 1 傾斜、「大規模半壊」：柱 30 分の 1 傾斜、「半壊」：柱やや傾斜）。
- ・ 部分別「基礎」、「天井」、「床及び床組」の具体的な損耗残価率については、旧損耗基準表「基礎」の補正率を参考とした（「全壊」：不同沈下 100%、「大規模半壊」：不同沈下 70%、「半壊」：不同沈下 50%）。
- ・ 部分別「屋根」についても、同様に、小屋組部分の垂直構造材・水平構造材に傾斜による損害が生じると考えた。
- ・ 部分別「建築設備」、「その他工事」については、傾斜による損害は生じない、または損害が生じたとしてもごく軽微なため、損耗はないものと想定した。

なお、液状化の被害について、内閣府指針では「全壊」が 20 分の 1 以上とされているが、建物の利用という観点から床の傾きに着目した場合、この基準は厳しいものであると考えられる。詳細は「Ⅲ. 運用上の課題」の「1 賦課期日における損耗状況の把握」において示すが、家屋の傾斜に関わる損耗減点補正の適用基準として、床の傾きの適切な取扱いが望まれる。

(イ) 液状化による家屋の潜り込み

- ・ 潜り込みによる被害として、家屋が土砂に常時接することによる土台、柱、床組等の木材部分の著しい腐食及びそれに伴う主体構造部の強度の低下を想定した。
- ・ 部分別「屋根」、「外壁」、「柱・壁体」、「内壁」、「天井」、「床及び床組」は主体構造部を構成するため、損耗残価率は旧損耗基準表「柱」の補正率を参考とした（「全壊」及び「大規模半壊」：根もと全面的腐朽、「半壊」：床上極く一部損傷）。
- ・ 部分別「基礎」の損耗残価率は、旧損耗基準表「基礎」の補正率を参考とした（「全壊」及び「大規模半壊」：不同沈下 100%、「半壊」：不同沈下 20%）。
- ・ 部分別「造作」、「建具等」については、側面からの土砂の圧力によって建具と枠材に損害が発生することから、床上 1 m の潜り込みの場合は 1 階の建具と型枠の全面的な損害、床までの潜り込みの場合は 1 階のフラッシュ戸、和風建具、玄関ユニット及びそれらの枠材の損害、基礎の天端下 25cm までの潜り込みの場合は玄関ユニットとその枠材に損害が発生すると想定した。
- ・ 部分別「建築設備」については、土砂の重量によって管材に損害が発生することから、床上 1 m の潜り込みの場合はシステムキッチン、洗面台及び 2 階の衛生器具以外の全面的な損害、床までの潜り込みの場合は給排水設備の損害が発生すると想定し、基礎の天端下 25cm までの潜り込みの場合は損害なしと想定した。
- ・ 部分別「その他工事」は、基礎の地上高 0.5m、階高 3 m の家屋を想定し、家屋の高さと潜り込み量の関係に基づいて損耗残価率を求めた。

イ. 具体的な損耗残価率

アの考え方によって、内閣府指針に基づく被害認定の区分に対応して求めた損耗残価率は次のとおりである。

【液状化による家屋の傾斜】

内閣府指針における被害認定	対応する損耗残価率
全壊（傾斜 1/20 以上）	25.00
大規模半壊（傾斜 1/60 以上 1/20 未満）	34.18
半壊（傾斜 1/100 以上 1/60 未満）	47.95

【液状化による家屋の潜り込み】

内閣府指針における被害認定	対応する損耗残価率
全壊（床上 1 m までの潜り込み）	20.10
大規模半壊（床までの潜り込み）	33.50
半壊（基礎の天端下 25 cm までの潜り込み）	92.35

なお、それぞれの損耗残価率の積算内容の詳細は別紙のとおりである。

ウ. 過去の適用事例

総務省において、過去に液状化により被災した家屋に対して適用された損耗残価率の状況を内閣府指針における被害の程度ごとに調査したところ、該当は 1 団体のみで、いずれの被害も一律に 0.6 を適用したとのことであった。

（４） 原子力災害に伴う立入制限

ア. 考え方

原子力災害に伴う警戒区域、計画的避難区域に所在する家屋に適用する損耗減点補正率を検討するに当たって前提とした考え方は次のとおりである。

- ・ 原子力災害に伴う警戒区域、計画的避難区域は原則的に立入りが不可能であるため、当該区域に所在する家屋は通常の維持管理が行えない状態にある。そのため、家屋内部の通気・換気ができず、湿度の上昇やほこり等の滞留によって損害が発生すると考えられる。

- ・ 家屋内部の湿度の上昇やほこり等の滞留による損害は、通気・換気ができない期間が3ヶ月以上経過した場合に生じると想定した。
- ・ ほこり等の滞留による損害には色彩変化や形状変化が考えられ、部分別「内壁」、「天井」の仕上材は通気・換気ができない期間が1年程度で、部分別「床及び床組」の木質系の仕上材は2年程度で大きく劣化すると想定した。
- ・ 湿度の上昇によって、部分別「柱・壁体」や各部分別の下地材（間柱、胴縁等）で腐朽が進み、通気・換気ができない期間5年程度で構造体としての強度が期待できなくなると想定した。
- ・ 部分別「造作」、「建具等」については、木質系の建具及び枠材が通気・換気ができない期間10年程度で湿度の上昇によって、全面的に腐朽するものと想定した。
- ・ 部分別「建築設備」について、給水・給湯設備、排水設備、電気設備は通気・換気ができない期間が6ヶ月程度で一部に損害、1年程度で全面的に損害が発生すると想定した。通気・換気ができない期間が2年程度でさらに給湯器や換気設備にも損害が発生すると想定した。
- ・ 部分別「基礎」、「その他工事」は損害がないと想定した。

イ．具体的な損耗残価率

アの考え方によって、通気・換気ができない期間の長さに応じて求めた損耗残価率は次のとおりである。

通気・換気ができない期間	損耗残価率
6ヶ月程度	94.92
1年程度	85.50
2年程度	67.10

Ⅲ. 運用上の課題

Ⅱで記述した地震、津波、液状化による被害に対する損耗減点補正及び原子力災害に伴う警戒区域等に所在する家屋に対する損耗減点補正を市町村において適用する際の運用上の課題について、対応方策とともに述べておく。

1 賦課期日における損耗状況の把握

部分別に損耗減点補正を適用した場合、平成24基準年度の賦課期日における損耗の状況をいかにして把握するかという課題がある。

家屋の評価においては、基準年度の評価額が3年間据え置かれる制度になっているが、家屋に大規模な損傷が発生した場合には、損耗減点補正率を適用し、第2年度、第3年度においても評価替えを行うこととなる。

東日本大震災は平成23年3月に発災し、地震、津波、液状化によって損害が発生しているが、平成24年度課税の賦課期日（平成24年1月1日）までには、相当の期間があることから、被災家屋の状況にかなりの変化が生じている可能性がある。

前述したように、災害によって損害が発生した場合でも、その後賦課期日までに修復がなされた場合は、損耗減点補正率の適用を考慮する必要はなく、平成24年度においては損耗の状況による減点補正率としては通常の評価替えと同じように時の経過に応じた経年減点補正率のみが適用されることとなる。

一方、損害が発生した後に修復が行われずに賦課期日を迎えた場合は、経年減点補正率に加えて、損耗減点補正率を適用して、評価替えを実施しなければならない。

したがって、課税庁である市町村は、適正に評価を行うために、賦課期日現在の家屋の現況を調査し損害が修復されているかどうかを把握する必要がある。

本来、損害が修復されているか否かを把握するためには、個別に訪問して、内部を調査する必要があるが、このたびの震災においては、大量の家屋が被災しており、また、課税庁である市町村が被災している事例もあることを考慮すると、修復の有無を簡易に把握する方法を検討する必要がある。

修復の有無を簡易に把握する方法については、次のように考えた。

これらの対応により市町村における修復の有無を把握するための調査事務

を簡素化できると考える。

(1) 地震による被災で「全壊」、「大規模半壊」の判定を受けた家屋については、外観調査によって判断することとし、「半壊」との判定結果の家屋については、賦課期日現在に当該家屋に居住していることで修復があったものとみなす。また、「半壊に至らない」家屋については、被害が軽微であることから、そもそも一棟の損耗残価率自体を適用しない取り扱いとする。

(2) 津波による損害についての簡易な把握方法としては、「概ね1階天井まで浸水」と「床上浸水概ね1m」に該当する家屋は、地震による被災で「全壊」、「大規模半壊」を受けた家屋と同様に、外観調査によって判断することとし、「床上浸水」の判定を受けた家屋のうち、地震被害の「半壊」と同様に、賦課期日現在に当該家屋に居住しているものについては、修復があったものとみなす。「床下浸水」に該当する家屋については、被害の程度が軽いことや、これまでの市町村における水害での取り扱いを勘案して、損耗減点補正を適用しない。

(3) 液状化により被災した家屋については、傾斜によって損害が生じた家屋に関しては、内閣府の被害認定基準において「半壊」となる「 $1/100$ 以上」の傾斜があるものを対象として、賦課期日における傾斜の再測定を行うこととし、結果によって損耗残価率の適用の可否を判断する。

なお、液状化による傾斜については、 2° 以上の傾きで「浮動感」、「頭痛」、「めまい」などの比較的大きな生理的影響が現れるという学会報告がある。内閣府指針では $1/20$ （約 3° ）以上で全壊とされているが、傾斜の再測定に基づく損耗残価率の適用に当たっては、この点も十分に考慮するべきであると考えられる。

内閣府指針の被害認定においては柱や壁の傾きを重視しているが、このことは、家屋自体の物理的な被害を外観から判断する基準として適用する場合に優れているものの、固定資産評価においては家屋が生活や業務の場であることにも目を向け、床の傾きにより重きを置くべきであると考えられる。

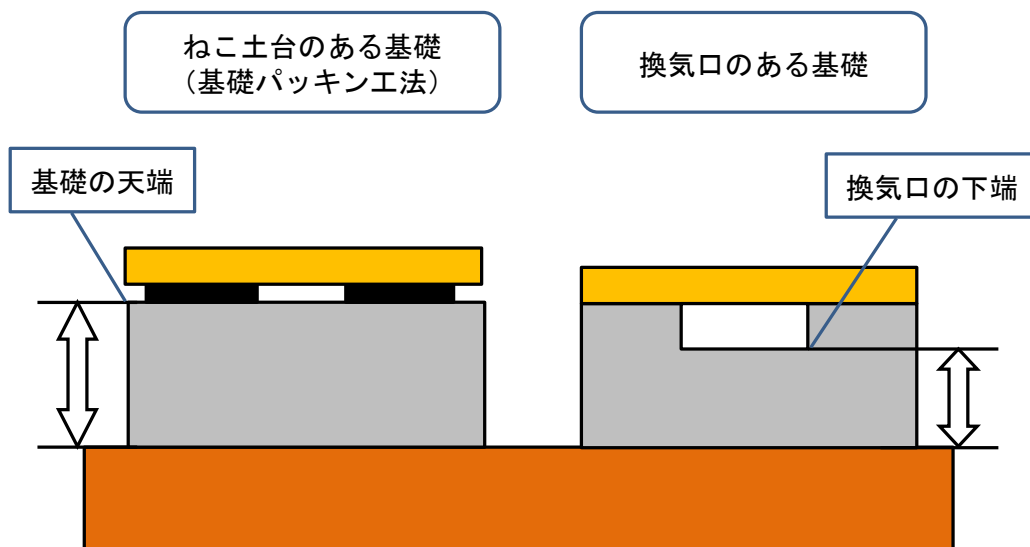
【参考】：「人の平衡感覚に関する研究」（宇野英隆、遠藤佳宏）建築学会論文集第490号（抜粋）

- ・ 床の傾斜による随伴症状は、居住している住宅の床の傾斜が 1.0 度以下でも現れるが、2.0 度を超えると、「浮動感」「頭痛」「めまい」などの比較的重い随伴症状が現れると報告されている。
 - ・ 物の挙動は、1.0 度以下でも現れるが、2.0 度を超えると物の挙動を抑えることが難しくなる。
- ※物の挙動とは、例えばピンポン玉が転がることをいう。

また、液状化による潜り込みが生じた家屋については、床下の通気・換気が確保されているかどうかを確認し、損耗減点補正の適用の可否を判断する。

具体的には、ねこ土台のある基礎であれば、基礎の天端と地表との位置関係を判断基準とし、換気口のある基礎であれば、換気口の下端と地表との位置関係を判断基準とすることとする。この場合、通気・換気ができる潜り込み量の場合は損耗減点補正を適用しないこととなる。

【参考】：ねこ土台のある基礎と換気口のある基礎



なお、液状化により被災した家屋の中には、傾斜と潜り込みが同時に発生するものも多い。この場合、一棟の損耗残価率の適用に当たっては、傾斜と潜り込み量のいずれか損害割合の高いほうの数字を採用する。

このような取扱いは、内閣府の「災害の被害認定基準」や地震保険における地盤の液状化による損害調査方法ともに採用している考え方である。

例えば、傾斜は 1 / 20 以上で潜り込み量が床までの家屋の場合は、傾斜では全壊、潜り込み量では大規模半壊となるため、最終的な被害認定については全壊となり、また、傾斜 1 / 100 未満で潜り込み量が基礎の天端下 2

5 cmまでの家屋の場合は、傾斜では被害なしという判定になるが、潜り込み量では半壊となるため、この家屋の被害認定は半壊となる。

(4) 原子力災害に伴って立ち入りが不可能となり、通気・換気ができなくなった家屋については、警戒区域及び計画的避難区域の解除によって居住可能となった場合に適用する損耗残価率を、当該家屋に居住していることにより賦課期日までに修復が行われていると考えられる箇所及びその程度を想定して求めると、別紙（原子力災害に伴う損耗残価率（案））のとおりとなる。

これらの対応により市町村における修復の有無を把握するための調査事務を簡素化できると考える。

2 液状化被害を受けた家屋の用途性等

液状化被害については、現行の損耗減点補正の考え方では適切に被害を反映できないのではないか、そもそも傾斜の生じた家屋や地盤面下に潜り込んだ家屋は住めないのではないか、その観点からは用途性を失っているのではないか、といった問題があり、これを踏まえ、液状化被害は土地、家屋のどちらの評価で反映されるべきなのか整理が必要ではないかといった課題の解決が望まれる。

固定資産税の課税客体となる家屋の要件としては、不動産登記の要件と同様に、外気遮断性、土地定着性、用途性が必要とされている。

液状化被害により傾斜が1/20以上生じた家屋や地盤沈下により床上まで潜り込んだ家屋については、居住という住宅本来の用途に供することができない状態にあるとも考えられることから、賦課期日現在で被害が修復されていない場合には、原則として家屋の用途を満たさないと判断し、評価基準による評価対象としないという考え方もできる。

しかしながら、家屋としての形は保っているため、その後修復される可能性もあり、また、家屋が現存している場合は滅失登記ができないことから、登記簿と固定資産課税台帳の間に齟齬が生じることとなり、これまでの家屋評価の対応との整合性に問題が残ることとなる。

評価実務においては、評価対象とすることに疑義が生じるようなひどい程度の損害を受けた家屋については、当該家屋の使用の継続性に関して所有者の意思を確認し、その後の滅失登記等の手続きを促すことが必要であると考ええる。

なお、液状化被害に対する土地、家屋評価の基本的な対応を整理すると、液状化の発生により様々な被害が発生し、住環境が悪化するが、その中で、家屋の傾斜や潜り込みなどの家屋自体の被害については、家屋評価における損耗減点補正で反映することになる。

また液状化による地盤の変動で、地中の上下水道の配管が破断するという被害も発生するが、これについては、道路下を通っている上下水道の本管の破断であれば、土地の評価において減価要因となる一方で、その本管から特定の家屋の敷地内に引き込むための配管であって、家屋の所有者の所有に属する部分であれば、当該家屋の評価に反映されることになる。しかしながら、現在の評価方法では、敷地内の配管であっても当該家屋の所有者の所有に属さない部分については、その損害は土地、家屋のどちらの評価にも反映できないこととなる。これらについては、家屋の所有者の権利の外にあるとすれば、土地の評価に反映されるべきものではないかと考えられる。

そのほか、家屋の浮き上がりや住宅敷地と道路との隙間や段差の発生については、家屋自体に損耗が生じていなければ、原則としては土地の評価において減価要因として反映されることになると考えられる。

しかしながら、液状化による被害に対する土地、家屋評価の対応については、建物外の損害が当該建物の利活用のあり方に影響を及ぼすことを踏まえ、例えば、家屋の周囲 1 m 以内は家屋とみなすという基準の導入など、今後は検討の視点を広げ、家屋評価に含めるべき部分について慎重に確認していくことも必要である。

3 需給事情による減点補正の適用

需給事情による減点補正については、固定資産評価基準の第 2 章第 2 節の六に「需給事情による減点補正率の算出方法 需給事情による減点補正率は、建築様式が著しく旧式となっている家屋、所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる家屋等について、その減少する範囲において求めるものとする。」と規定されている。

また、評価基準の解説書（「平成 21 年度 固定資産評価基準解説（家屋）」）においては、需給事情による減点補正率は、次のような家屋について適用するものとされている。

- 1 草葺の木造家屋、旧式のれんが造の非木造家屋その他間取、通風、採光、設備の施工等の状況からみて最近の建築様式又は生活様式に適応しない家屋で、その価額が減少すると認められるもの
- 2 不良住宅地域、低湿地域、環境不良地域その他当該地域の事情により当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在する家屋
- 3 交通の便否、人口密度、宅地価格の状況等を総合的に考慮した場合において、当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在する家屋

これらを踏まえると、液状化地域や原子力災害に伴う警戒区域等は、「不良住宅地域」または、「環境不良地域」に該当するとみなして需給事情による減点補正を適用することをどう考えるかが課題としてあげられる。

総務省において、評価替え年度ごとに全国の市町村における需給事情による減点補正の適用状況を調査しており、最近の平成18年度と21年度の調査では、適用団体は60団体前後、補正率の平均は0.9、最低は0.7という状況となっている。

先ほど触れた「不良住宅地域」または「環境不良地域」に係る適用例としては、温泉地、豪雪地、山の頂上や中腹、海岸近くなどの適用事例がある。

需給事情による減点補正を適用するに当たっての論点を整理すると、まず液状化被害に対しては、論点が2つあると考える。

論点①は、「液状化が発生した地域を「不良住宅地域」または「環境不良地域」とみなして、当該地域に所在する家屋に対して需給事情による減点補正率を適用することについてどう考えるか。」というものである。

当該論点を検討するに当たっては、宅地の評価においては、不動産鑑定評価から求める価格を活用することとされていることから、液状化の影響は地域要因として土地評価に反映されると考えられるが、家屋評価においても、損耗減点補正のほか、重ねて需給事情による減点補正を適用する必要があるのかどうかということを、考慮する必要がある。

論点②は、「仮に需給事情による減点補正率を適用とした場合、どの程度の補正率が適当と考えられるか、また、その期間をどのように考えるか。」というものである。

昭和38年に、当時の自治省が「固定資産評価基準の取り扱いについて」という通知を発出しており、需給事情による減点補正に関して、不良住宅地域等

に所在する家屋に適用する需給事情の減点補正率の上限を30%とすることが記載されていた。なお、この上限値自体は40年度に廃止されており、また、この通知自体も平成12年度に廃止されている。

また、現実の売買実例では、売買価格は家屋の価格と敷地の価格との結合価格となっており、土地の評価だけでは反映できず、家屋の価格自体に減価を生ずるものとしても、画一的な基準で家屋の減価を考慮することは困難である。

さらに、コスト面と技術面の両方を満足させるような液状化の再発を根本的に防ぐ解決策はないことから、需給事情による減点補正率を適用した場合は、当該家屋が滅失するまで継続するということになると思われる。

以上の点を踏まえて検討したところ、需給事情による減点補正の適用は慎重に行うべきであると考えられる。

原子力災害に伴う警戒区域、計画的避難区域に所在する家屋について需給事情による減点補正を適用するに当たっての論点としては、次の2点がある。

まず、論点①としては、「原子力災害に伴う警戒区域、計画的避難区域、緊急時避難準備区域等が解除された地域を不良住宅地域または環境不良地域とみなして、当該地域に所在している家屋に対して需給事情による減点補正率を適用することについてどう考えるか」という点である。

当該論点については、警戒区域等の解除はその区域の安全性が確認された後に行われることとされていることから、環境不良地域等に該当するという理由で減価補正を行う根拠に乏しいのではないかと考えられる。

また、論点②として、液状化被害の場合と同様に、「仮に需給事情による減点補正率を適用とした場合に、どの程度の補正率が適当か、また、その期間をどのように考えるか。」ということが挙げられる。

また、検討に当たっては、過去の通知において上限が設定されたがその後廃止された点や、風評被害は液状化被害の場合と同様に土地評価で減価要因とされる点、さらに、原子力災害に伴う警戒区域等については、需給事情による減点補正の適用をいつまで継続すべきかを判断するための客観的な基準の設定が困難ではないかという点に留意が必要である。

以上の点を踏まえて検討したところ、需給事情による減点補正の適用は慎重に行うべきであると考えられる。

IV. まとめ

当委員会では、以上のとおり、内閣府指針に基づく被害認定に対応した一棟の損耗残価率を提示し、運用上の課題等について検討を行った。また、原子力災害に伴う立入制限によって生じると考えられる家屋の損耗についても、損耗残価率を提示した。

委員会において、内閣府指針に基づく被害認定と家屋評価における損耗減点補正率の関係付けを行い、損耗減点補正率の簡便な適用方法を検討していく中で、これまで述べたものとも関連して、総合的に注目すべき以下のような意見があった。

- 液状化による被害はこれまで経験していないことが多く、そのような状況に対応するためには、明確なロジックを確立するということと、様々な事例をどのように扱うのか（例えば、最近の建物と古い建物における工法の相違と損耗の関係など）について明確な判断を決めるということの2点を考慮しなければならない。
- 今回の損耗残価率の検討では、物理的な損害を基礎としているが、その損傷を修復する際に必要な費用を基礎として検討する方法も考えられる。仮に、液状化によって傾斜した家屋を元に戻す場合に必要となる費用を考えると、もう少し損害の程度は大きいと言える。

当委員会としては、内閣府指針に基づく被害認定と家屋評価における損耗減点補正率の関係付け及び損耗減点補正率の簡便な適用方法について、一定の方向性を示すことができたと考えている。しかし、被災市町村での実際の評価の場面では、なお解決すべき課題も多いと思われる。今後、被災市町村の実情にも十分に配慮した、さらなる検討が必要であろう。

今回の当委員会の調査研究の成果が、被災市町村における効率的で適切な評価の実現に資するものとなれば、当委員会としても幸いである。

なお、今回の調査研究では木造専用住宅のほかに、非木造共同住宅（軽量鉄骨造アパート）についても損耗残価率の検討を行った。しかしながら、損耗残価率の算出の基礎となるサンプル棟数が十分確保できなかったことから、本報告書では今後の参考として資料を掲載している。

別 紙

被害類型別 損耗残価率積算内容

○損耗残価率を算出するに当たっての想定家屋

東北地方に所在する総二階建の木造専用住宅

＜想定家屋の部分別構成比＞

	屋根	基礎	外壁	柱・ 壁体	内壁	天井	造作	床及び 床組	建具等 ※	建築 設備	その他 工事
構成比 (%)	6	7	9	7	13	6	5	11	11	18	7

※「建具等」には玄関ユニットが含まれている。

○今回設定する損耗残価率が適用可能と考えられる家屋の割合

岩手県、宮城県、福島県に所在する家屋の70％程度（木造専用住宅、農家住宅、附属家）

地震による被災家屋に適用する損耗残価率（案）

被害認定に対応する損耗残価率（案）														
内閣府 被害認定	一棟の 損耗残価率 から求めた 損害割合（%）	一棟の 損耗残価率 （%）	積算内訳											
			部分別 【構成比】	屋根	基礎	外壁	柱・ 壁体	内壁	天井	造作	床及び 床組	建具等	建築 設備	その他 工事
				【6】	【7】	【9】	【7】	【13】	【6】	【5】	【11】	【11】	【18】	【7】
全壊 【50%以上】	△57.50	42.50	損耗残価率	0.3	0.7	0.2	0.2	0.2	0.4	0.7	0.4	0.2	0.7	0.7
			部分別に 求めた 損耗残価率	1.80	4.90	1.80	1.40	2.60	2.40	3.50	4.40	2.20	12.60	4.90
大規模半壊 【40%以上 50%未満】	△41.20	58.80	損耗残価率	0.5	0.8	0.4	0.4	0.4	0.6	0.8	0.6	0.4	0.8	0.8
			部分別に 求めた 損耗残価率	3.00	5.60	3.60	2.80	5.20	3.60	4.00	6.60	4.40	14.40	5.60
半壊 【20%以上 40%未満】	△24.90	75.10	損耗残価率	0.7	0.9	0.6	0.6	0.6	0.8	0.9	0.8	0.6	0.9	0.9
			部分別に 求めた 損耗残価率	4.20	6.30	5.40	4.20	7.80	4.80	4.50	8.80	6.60	16.20	6.30
一部損壊 【20%未満】	△5.15	94.85	損耗残価率	0.95	1	0.9	0.9	0.9	0.95	1	0.95	0.9	1	1
			部分別に 求めた 損耗残価率	5.70	7.00	8.10	6.30	11.70	5.70	5.00	10.45	9.90	18.00	7.00

津波による被災家屋に適用する損耗残価率（案）

被害認定に対応する損耗残価率（案）															
内閣府 被害認定	一棟の 損耗残価率 から求めた 損害割合（%）	一棟の 損耗残価率 （%）	積算内訳												
			部分別 【構成比】	屋根	基礎	外壁	柱・ 壁体	内壁	天井	造作	床及び 床組	建具等	建築 設備	その他 工事	
				【6】	【7】	【9】	【7】	【13】	【6】	【5】	【11】	【11】	【18】	【7】	
家屋評価の対象外															
全壊 【住家流出】	△56.80	43.20	損耗残価率	1	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.1	0.5	0.2	0.5
			部分別に 求めた 損耗残価率	6.00	3.50	4.50	3.50	6.50	3.00	2.50	1.10	5.50	3.60	3.50	
大規模半壊 【床上浸水 概ね1m】	△41.20	58.80	損耗残価率	1	0.5	0.5	0.7	0.5	1	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.7
			部分別に 求めた 損耗残価率	6.00	3.50	4.50	4.90	6.50	6.00	2.50	5.50	5.50	9.00	4.90	
半壊 【床上浸水】	△23.80	76.20	損耗残価率	1	0.5	0.7	0.9	0.7	1	0.8	0.5	0.8	0.8	0.9	
			部分別に 求めた 損耗残価率	6.00	3.50	6.30	6.30	9.10	6.00	4.00	5.50	8.80	14.40	6.30	
一部損壊 【床下浸水】	△3.40	96.60	損耗残価率	1	0.9	1	1	1	1	0.9	0.9	0.9	1	1	
			部分別に 求めた 損耗残価率	6.00	6.30	9.00	7.00	13.00	6.00	4.50	9.90	9.90	18.00	7.00	

液状化（傾斜）による被災家屋に適用する損耗残価率（案）

被害認定に対応する損耗残価率（案）														
内閣府 被害認定	一棟の 損耗残価率 から求めた 損害割合（%）	一棟の 損耗残価率 （%）	積算内訳											
			部分別 【構成比】	屋根	基礎	外壁	柱・ 壁体	内壁	天井	造作	床及び 床組	建具等	建築 設備	その他 工事
				【6】	【7】	【9】	【7】	【13】	【6】	【5】	【11】	【11】	【18】	【7】
全壊 【傾斜1/20以上】 （約3°以上）	△75.00	25.00	損耗残価率	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
			部分別に 求めた 損耗残価率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18.00	7.00
大規模半壊 【傾斜1/60以上 1/20未満】 （約1°以上約3°未満）	△65.82	34.18	損耗残価率	0.14	0.16	0.1	0.1	0.1	0.16	0.1	0.16	0.1	1	1
			部分別に 求めた 損耗残価率	0.84	1.12	0.90	0.70	1.30	0.96	0.50	1.76	1.10	18.00	7.00
半壊 【傾斜1/100以上 1/60未満】 （約0.5°以上約1°未満）	△52.05	47.95	損耗残価率	0.35	0.4	0.25	0.25	0.25	0.4	0.25	0.4	0.25	1	1
			部分別に 求めた 損耗残価率	2.10	2.80	2.25	1.75	3.25	2.40	1.25	4.40	2.75	18.00	7.00

液状化（潜り込み）による被災家屋に適用する損耗残価率（案）

被害認定に対応する損耗残価率（案）															
被害認定	一棟の 損耗残価率 から求めた 損害割合（%）	一棟の 損耗残価率 （%）	積算内訳												
			部分別 【構成比】	屋根	基礎	外壁	柱・ 壁体	内壁	天井	造作	床及び 床組	建具等	建築 設備	その他 工事	
				【6】	【7】	【9】	【7】	【13】	【6】	【5】	【11】	【11】	【18】	【7】	
全壊 【床上1 m】	△ 79.90	20.10	損耗残価率	0	0	0	0	0	0	0	0.5	0	0.5	0.4	0.7
			部分別に 求めた 損耗残価率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.50	0.00	5.50	7.20	4.90	
大規模半壊 【床まで】	△ 66.50	33.50	損耗残価率	0	0	0	0	0	0	0.8	0	0.8	0.8	0.9	
			部分別に 求めた 損耗残価率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.00	0.00	8.80	14.40	6.30	
半壊 【基礎の天端 下25cmまで】	△ 7.65	92.35	損耗残価率	0.92	0.73	0.92	0.92	0.92	0.92	0.9	0.92	0.9	1	1	
			部分別に 求めた 損耗残価率	5.52	5.11	8.28	6.44	11.96	5.52	4.50	10.12	9.90	18.00	7.00	

原子力災害に伴う警戒区域等に所在する家屋に適用する損耗残価率（案）

通気・換気が できなかった 期間	1棟の 損耗残価率 (%)	積算内訳											
		部分別 【構成比】	屋根	基礎	外壁	柱・壁体	内壁	天井	造作	床及び 床組	建具等	建築設備	その他 工事
短期間 (6ヶ月程度)	94.92	損耗残価率	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.92	0.92	0.95	0.95	0.90	1.00
		部分別に求めた 損耗残価率	6.00	7.00	9.00	7.00	11.70	5.52	4.60	10.45	10.45	16.20	7.00
	賦課期日現在 100.00	家屋の利用で 修復したとみなした場合の 部分別損耗残価率	6.00	7.00	9.00	7.00	13.00	6.00	5.00	11.00	11.00	18.00	7.00
中期間 (1年程度)	85.50	損耗残価率	1.00	1.00	0.95	0.80	0.70	0.50	0.90	0.95	0.90	0.80	1.00
		部分別に求めた 損耗残価率	6.00	7.00	8.55	5.60	9.10	3.00	4.50	10.45	9.90	14.40	7.00
	賦課期日現在 96.00	家屋の利用で 修復したとみなした場合の 部分別損耗残価率	6.00	7.00	8.55	5.60	11.70	5.70	5.00	10.45	11.00	18.00	7.00
長期間 (2年程度)	67.10	損耗残価率	0.90	1.00	0.90	0.60	0.60	0.40	0.85	0.40	0.85	0.40	1.00
		部分別に求めた 損耗残価率	5.40	7.00	8.10	4.20	7.80	2.40	4.25	4.40	9.35	7.20	7.00
	賦課期日現在 91.40	家屋の利用で 修復したとみなした場合の 部分別損耗残価率	6.00	7.00	8.10	4.20	10.40	4.80	5.00	9.90	11.00	18.00	7.00

参 考

非木造共同住宅（軽量鉄骨造アパート）に係る 損耗残価率

○損耗残価率を算出するに当たっての想定家屋

東北地方に所在する二階建の軽量鉄骨造アパート

＜想定家屋の部分別構成比＞

	主体 構造部	基礎	仕上等	建具	建築 設備等	仮設工 事	その他 工事
構成比 (%)	25	2	35	11	22	3	2

地震による被災家屋に適用する損耗残価率（案）

内閣府 被害認定	被害認定に対応する損耗残価率（案）									
	一棟の 損耗残価率 から求めた 損害割合（%）	一棟の 損耗残価率 （%）	積算内訳							
			部分別 【構成比】	主体 構造部 【25】	基礎 【2】	仕上等 【35】	建具 【11】	建築 設備等 【22】	仮設工事 【3】	その他 工事 【2】
全壊 【50%以上】	△61.05	38.95	損耗残価率	0.25	0.7	0.25	0.25	0.7	1	0.7
			部分別に 求めた 損耗残価率	6.25	1.40	8.75	2.75	15.40	3.00	1.40
大規模半壊 【40%以上 50%未満】	△40.70	59.30	損耗残価率	0.5	0.8	0.5	0.5	0.8	1	0.8
			部分別に 求めた 損耗残価率	12.50	1.60	17.50	5.50	17.60	3.00	1.60
半壊 【20%以上 40%未満】	△20.35	79.65	損耗残価率	0.75	0.9	0.75	0.75	0.9	1	0.9
			部分別に 求めた 損耗残価率	18.75	1.80	26.25	8.25	19.80	3.00	1.80
一部損壊 【20%未満】	△2.50	97.5	損耗残価率	0.9	1	1	1	1	1	1
			部分別に 求めた 損耗残価率	22.50	2.00	35.00	11.00	22.00	3.00	2.00

津波による被災家屋に適用する損耗残価率（案）

内閣府 被害認定	被害認定に対応する損耗残価率（案）									
	一棟の 損耗残価率 から求めた 損害割合（%）	一棟の 損耗残価率 （%）	積算内訳							
			部分別 【構成比】	主体 構造部	基礎	仕上等	建具	建築 設備等	仮設工事	その他 工事
			【25】		【2】	【35】	【11】	【22】	【3】	【2】
家屋評価の対象外										
全壊 【住家流出】										
全壊 【概ね1階天井 まで浸水】	△46.30	53.70	損耗残価率	0.5	0.5	0.5	0.5	0.6	1	0.5
			部分別に 求めた 損耗残価率	12.50	1.00	17.50	5.50	13.20	3.00	1.00
大規模半壊 【床上浸水 概ね1m】	△34.30	65.70	損耗残価率	0.7	0.5	0.5	0.7	0.8	1	0.7
			部分別に 求めた 損耗残価率	17.50	1.00	17.50	7.70	17.60	3.00	1.40
半壊 【床上浸水】	△16.40	83.60	損耗残価率	0.9	0.5	0.7	0.9	0.95	1	0.9
			部分別に 求めた 損耗残価率	22.50	1.00	24.50	9.90	20.90	3.00	1.80
一部損壊 【床下浸水】	△0.75	99.25	損耗残価率	1	0.9	1	0.95	1	1	1
			部分別に 求めた 損耗残価率	25.00	1.80	35.00	10.45	22.00	3.00	2.00

液状化（傾斜）による被災家屋に適用する損耗残価率（案）

内閣府 被害認定	被害認定に対応する損耗残価率（案）									
	一棟の 損耗残価率 から求めた 損害割合（%）	一棟の 損耗残価率 （%）	積算内訳							
			部分別 【構成比】	主体 構造部 【25】	基礎 【2】	仕上等 【35】	建具 【11】	建築 設備等 【22】	仮設工事 【3】	その他 工事 【2】
全壊 【傾斜1/20以上】 （約3°以上）	△73.00	27.00	損耗残価率	0	0	0	0	1	1	1
			部分別に 求めた 損耗残価率	0.00	0.00	0.00	0.00	22.00	3.00	2.00
大規模半壊 【傾斜1/60以上 1/20未満】 （約1°以上約3°未満）	△64.53	35.47	損耗残価率	0.1	0.16	0.13	0.1	1	1	1
			部分別に 求めた 損耗残価率	2.50	0.32	4.55	1.10	22.00	3.00	2.00
半壊 【傾斜1/100以上 1/60未満】 （約0.5°以上約1°未満）	△52.00	48.00	損耗残価率	0.25	0.4	0.32	0.25	1	1	1
			部分別に 求めた 損耗残価率	6.25	0.80	11.20	2.75	22.00	3.00	2.00

液状化（潜り込み）による被災家屋に適用する損耗残価率（案）

被害認定	被害認定に対応する損耗残価率（案）									
	一棟の 損耗残価率 から求めた 損害割合（%）	一棟の 損耗残価率 （%）	積算内訳							
			主体 構造部 【25】	基礎	仕上等	建具	建築 設備等	仮設工事	その他 工事	【2】
全壊 【床上1m】	△ 37.50	62.50	損耗残価率	0.7	0	0.5	0.7	1	0.7	0.7
			部分別に 求めた 損耗残価率	17.50	0.00	17.50	7.70	3.00	1.40	1.40
			損耗残価率	0.9	0	0.9	0.9	1	0.9	0.9
大規模半壊 【床まで】	△ 11.50	88.50	部分別に 求めた 損耗残価率	22.50	0.00	31.50	9.90	3.00	1.80	1.80
			損耗残価率	1	0.73	1	1	1	0.9	0.9
			部分別に 求めた 損耗残価率	25.00	1.46	35.00	11.00	3.00	1.80	1.80