

# テーマ案に関する検討資料

1. 令和2年度家屋研検討内容の確認
2. テーマ1の検討内容
3. テーマ2の検討内容

# 1. 令和2年度 家屋研検討内容の確認

部分別	評点項目及び標準評点数		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位	
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率		
主体	木質の使用量が明確でない建物	木造	**,**	延べ床面積	階数	1.1 3階建のもの	1.0 2階建のもの		延べ
					柱間	** ← 大きいもの	1.0 普通のもの		
構造				延べ床面積・○平方メートル当たり	平面の形状等	← 凹凸の多いもの 細長いもの	→ 延べ床面積100㎡程度で長方形のもの	→ 正方形に近いもの	床
					窓数の多寡	← 小部屋が多いもの	→ 普通のもの	→ 大部屋の多いもの	
造部	木質の明確な使用建物	木造(単位 m <sup>2</sup> )	***,**	○平方メートル	開口率の大小	← 小さいもの	→ 普通のもの	→ 大きいもの	面積
					階高	1.1 ← 3.0m程度のもの	1.0 2.7m程度のもの	→ 0.9 2.4m程度のもの	
					施工の程度	1.1 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	積
					総合補正方式	1.6 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.6 少ないもの	
					施工の程度	1.1 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	

令和2年度家屋研では、木造家屋に明確計算を導入することを見据えて検討した結果、「柱・壁体」へ小屋組等を統合し、左記の「構造部(仮称)」の再建築費評点基準表案を作成した。

左記の再建築費評点基準表(案)を適用する場合、特に不明確計算の際の標準量は用途ごとに異なっていることから、再建築費評点基準表を見直す際には全ての用途別区分について標準量及び補正項目等を検討する必要がある。

# 1. 令和2年度 家屋研検討結果

別表第8 木造家屋再建築費評点基準表		統合又は削除の理由と課題等	対応する非木造家屋再建築費評点基準表	
①	1 専用住宅用建物	・ 附属家は小規模な専用住宅家屋であるため統合	2 (1) 住宅、アパート用建物	
	2 (10) 附属家用建物			
②	2 (1) 共同住宅及び寄宿舎用建物	・ 専用住宅用建物とは家屋の状況が異なるため統合しない		
③	2 (2) 併用住宅用建物	・ 評価の簡素化に寄与しているため廃止しない		
		・ 大規模な併用住宅用建物への適用は留意が必要		
④	2 (5) 事務所及び銀行用建物	・ 間仕切り等の状況は異なるため統合		1 事務所、店舗、百貨店用建物
	2 (6) 店舗用建物			
⑤	2 (3) ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物	・ 間仕切り等の状況は異なるため統合		2 (2) 病院、ホテル用建物
	2 (4) 普通旅館及び料亭用建物	・ 旅館はホテルに含まれる		
	2 (8) 病院用建物	・ 料亭は店舗と考えられる		
⑥	2 (9) 工場、倉庫用建物	・ 新築棟数が少ないと考えられるため削除 ・ 評価する際は「事務所」等で評価	2 (3) 劇場、娯楽場用等のホール型建物	
	2 (11) 簡易附属家用建物			
2 (12) 土蔵用建物	・ 簡易附属家は小規模な工場・倉庫用建物であるため工場、倉庫用建物へ統合 ・ 土蔵用建物は新築棟数が少ないため削除 ・ 土蔵用建物を評価する場合に備えて「工場、倉庫用建物」の積算基礎を工夫		2 (4) 工場、倉庫、市場用建物	

検討の結果、現在の13種類の再建築費評点基準表は6種類にまとめることができると考えられた。

ただし、統合や廃止による弊害については検証していないため、令和3年度以降、さらなる検討を行う必要があるととりまとめられた。

## 【参考】

木造の用途・・・P16

非木造の用途・・・P17

木造の新築棟数・・・P18

## 2. テーマ1（各用途の統廃合の検討①）

### 【「専用住宅用建物」と「附属家用建物」の統合の検討】

「固定資産税 木造家屋評価実務マニュアル 令和3基準年度版」(一般財団法人資産評価システム研究センター)P14、15 より

用途別区分	判断基準
1 専用住宅用建物	もっぱら人の居住の用のみに供することを目的として建築された一戸建ての独立住宅の建物をいう。いわゆる二世帯住宅もこれに含まれる。
11 附属家用建物	主として住宅に付属してその近隣に建築される建物をいい、主たる家屋の用途（機能）を補完する目的に使用される。その用途は、物品の収納庫、作業場またはそれらの一部に居室を有するような建物をいう。

➡ 附属家用建物は、専用住宅用建物の一部分を取り出したものということができることから、用途を分ける必要はないのではないか。

### 【現在の実務における課題】

附属家用建物に区分する明確な基準が存在しないため、専用住宅用建物で評価すべきか、附属家用建物で評価すべきか悩むケース(増築した部分など)がある。また、その線引きが市町村ごとに異なり、再建築費評点数も異なる。

### 【検討予定の内容】

R2年度家屋研では、いずれも「居室」を有する家屋であること、また附属家用建物でも建築基準法で求められる規定に適合する必要があることを統合の理由とした。

R3年度は、市町村へのアンケート(統合による弊害等)を行うと同時に、さらに調査を進める。

## 2. テーマ1（各用途の統廃合の検討②）

### 【「事務所及び銀行用建物」と「店舗用建物」の統合の検討】

「固定資産税 木造家屋評価実務マニュアル 令和3基準年度版」(一般財団法人資産評価システム研究センター)P15 より

用途別区分	判断基準
6 事務所及び銀行用建物	事務所及び銀行用建物とは、室内において事務及び業務を取扱うのに適した構造、設備を有する建物をいう。洋風の構造のものが多く、事務内容に応じた備品等の配置及び客との面談スペースの確保等を効率的に自由に行えるように間取りの形状を単純で大きなものにしたものが多い。
7 店舗用建物	もっぱら物品の販売又は客に飲食、休憩、遊戯などをさせることを目的として建築された建物をいう。いわゆる卸売店、小売店、飲食店、喫茶店、各種のゲーム用施設などがこれに属する。

➡ 事務所と店舗では間仕切等の状況は類似しており、用途を分ける必要はないのではないか(非木造では両者は同一区分となっている)。

### 【現在の実務における課題】

これらは内部の使用方法が異なるだけで、建築の施工状況としては同様であると考えられるが、用途が異なることで再建築費評点数に差異が生じてしまう。なお、経年減点補正率の区分は「事務所、銀行及び店舗用建物」と同一区分となっている。

### 【検討予定の内容】

R2年度家屋研では、両者の標準量が近似していることを統合の理由とした。なお、非木造は同一区分となっている。

R3年度は、市町村へのアンケート(統合による弊害等)を行うと同時に、さらに調査を進める。

## 2. テーマ1 (各用途の統廃合の検討③)

【「ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物」、「普通旅館及び料亭用建物」及び「病院用建物」の統合の検討】

「固定資産税 木造家屋評価実務マニュアル 令和3基準年度版」(一般財団法人資産評価システム研究センター)P14、15 より

用途別区分	判断基準
4 ホテル、団体旅館 及び簡易旅館用建物	<p>ホテル用建物とは、客を宿泊させる目的で建設された建物で、洋風構造又は洋風設備を有するものであって客室は区画されて施錠しうるものをいう。ただし、客室のすべてが洋式のものでなくても、これに準じた構造のものであれば、ホテルとして取り扱う。</p> <p>団体旅館用建物とは、主として団体客を対象とする構造の建物をいう。控えの間などがなく廊下から直接部屋に入りうる構造で、主として学生団体客を対象とする程度の旅館である。したがって、同じ団体客を扱う旅館であっても温泉地などの高級旅館はこれに該当しない。</p> <p>簡易旅館用建物とは、客を宿泊させる目的で建築された建物であるが、睡眠及び休養に必要な最小限度の設備を有するものであり、いわゆる立体式ベッドを備えた簡易宿泊所程度のものである。</p>
5 普通旅館及び料亭 用建物	<p>普通旅館とは客を宿泊させる目的として建築された和風の構造の建物をいい、料亭とは、和風構造という点では普通旅館と同じであるが、和風設備の客席を設け、自家調理の飲食物を提供して客に遊興又は飲食させる目的で建築された建物をいう。</p> <p>いわゆる割烹旅館といわれるものは、これらの両方を行うものである。</p>
9 病院用建物	<p>医業を営むことを目的にして建築された建物で、待合室、受付、診療室、病室等に区画され相当数の病室を有するものをいう。病院として必要な施設、設備を有しない診療所も病院として取り扱われる。</p>

## 2. テーマ1（各用途の統廃合の検討③続き）

【「ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物」、「普通旅館及び料亭用建物」及び「病院用建物」の統合の検討】



これらは間仕切等の状況は類似しており、用途を分ける必要はないのではないか（非木造では病院とホテル用建物は同一区分となっている）。

### 【現在の実務における課題】

これらは内部の使用方法が異なるだけで、建築の施工状況としては同様であると考えられるが、用途が異なることで再建築費評点数に差異が生じてしまう。また、非木造家屋では「病院、ホテル用建物」と病院とホテルが同一用途区分となっていることから、非木造家屋との整合性を図ることができる。

なお、料亭用建物は近年では店舗に分類することが適当と考えられる。

### 【検討予定の内容】

R2年度家屋研では、両者の標準量が近似していることを統合の理由とした。

R3年度は、市町村へのアンケート（統合による弊害等）を行うと同時に、さらに調査を進める。

## 2. テーマ1（各用途の統廃合の検討④）

### 【「工場、倉庫用建物」と「簡易附属家用建物」の統合の検討】

「固定資産税 木造家屋評価実務マニュアル 令和3基準年度版」(一般財団法人資産評価システム研究センター)P15 より

用途別区分	判断基準
10 工場、倉庫用建物	物品の製造、加工、工作、修理、貯蔵及び保管の用に供することを目的として建築された建物で、営業上必要な構造、施設を有するものをいう。建物自体の構成部分は比較的単純で、基礎、壁体、屋根、床からなり、天井がない場合もある。
12 簡易附属家用建物	主として本屋に付属する簡易な構造の建物をいい、物置、簡易畜舎、堆肥舎、便所などの建物をいう。



簡易附属家用建物は、倉庫用建物と使用用途が異なるものではないため、用途を分ける必要はないのではないか。

### 【現在の実務における課題】

簡易附属家用建物と附属家用建物に区分する明確な基準が存在しないため、簡易附属家用建物で評価すべきか、附属家用建物で評価すべきか悩むケースがある。また、その線引きが市町村ごとに異なり、再建築費評点数も異なる。

### 【検討予定の内容】

R2年度家屋研では、簡易附属家用建物でも建築基準法で求められる規定に適合する必要があることを統合の理由とした。

R3年度は、市町村へのアンケート(統合による弊害等)を行うと同時に、さらに調査を進める。

## 2. テーマ1（各用途の統廃合の検討⑤）

### 【「劇場用建物」及び「土蔵用建物」の検討】

「固定資産税 木造家屋評価実務マニュアル 令和3基準年度版」(一般財団法人資産評価システム研究センター)P15、16 より

用途別区分	判断基準
8 劇場用建物	演劇、音楽、演芸などを催し、客に見せ又は聞かせるために建築されたもので、その目的に必要な舞台装置、放送設備、投光設備等を有するホール型の建物をいう。一般的に梁間が広く天井高が高く、間仕切が少なく、固定式の客席が設置されている。
13 土蔵用建物	物品の保管、貯蔵を目的として建築された建物で、我が国在来の耐火構造の「蔵」をいう。一般的に土蔵造りといわれ、壁が厚く開口部が少ない防火建物である。

➡ これらが建築されることは極めて稀であると考えられることから、廃止することが適当ではないか。

### 【現在の実務における課題】

劇場は単独では建築されることはなくなりつつあるため、極めて稀な用途に一区分設ける必要はないと考えられる。

### 【検討予定の内容】

R2年度家屋研では、仮に廃止後にこれらが新築された場合、劇場用建物は事務所、土蔵用建物は工場・倉庫の再建築費評点基準表で適切に評価できると考えられる、とされた。

R3年度は、市町村へのアンケートを行うと同時に、事務所、工場・倉庫と同様で問題ないか、検討を行う。

## 2. テーマ1（明確計算の導入を見据えたその他の問題）①

非木造家屋の明確計算では、下記のとおり「規模」と「工事形態」の補正項目があるが、令和2年度の委員会では、木造家屋の明確計算における補正項目の検討までは至らなかった。

そこで、木造家屋の明確計算でも、非木造家屋と同様、何らかの補正項目が必要か、検討を行う。

### 【参考 非木造家屋(鉄骨)「事務所、店舗、百貨店用建物」】

鉄骨の使用量が明確な建物	鉄骨（単位 t）		228,580	規模	1.06 ←	1.0	→ 0.93	
	錆止め塗装のもの		247,390		1,000㎡程度のもの	3,000㎡程度のもの	10,000㎡程度のもの	
	亜鉛めっき加工のもの		294,580		(注) 1.12を上限、0.91を下限とする。			
					工事形態	1.10 ←	1.0	→ 0.80
						複雑なもの	普通のもの	簡易なもの
	耐火被覆 (単位㎡)	特	塗装工法	11,200	耐火性能	1.30	1.0	
		上	成形板張工法	3,570		3時間耐火のもの	1時間耐火のもの	
中		巻付工法	2,050	1.15				
並		吹付工法	940	2時間耐火のもの				

## 2. テーマ1（明確計算の導入を見据えたその他の問題）②

部分別	評点項目及び標準評点数			標準量	補正項目及び補正係数				計算単位	
					補正項目	増点補正率	標準	減点補正率		
主体構造部	木質の使用量が明確でない建物	木造	**,***	延べ床面積1・〇平方メートル当たり2・〇平方メートル	項目	階数	1.1 3階建のもの	1.0 2階建のもの		延べ床面積
						柱間	*** ← 大きいもの	1.0 普通のもの		
						平面の形状等	→ ← 凹凸の多いもの 細長いもの	→ ← 延べ床面積100㎡程度で長方形形状のもの	→ ← 正方形に近いもの	
						室数の多寡	→ ← 小部屋の多いもの	→ ← 普通のもの	→ ← 大部屋の多いもの	
						開口率の大小	→ ← 小さいもの	→ ← 普通のもの	→ ← 大きいもの	
						階高	1.1 ← 3.0m程度のもの	1.0 2.7m程度のもの	→ 0.9 2.4m程度のもの	
						施工の程度	1.1 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
						総合補正方式	1.6 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.6 少ないもの	
						施工の程度	1.1 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
						部	木質の使用量が明確な建物	木造（単位 m <sup>2</sup> ）	***,***	

令和2年度家屋研では、不明確計算の補正項目に「柱間」を追加することが案として示された。

明確計算の補正項目等と合わせて、「柱間」の追加についてさらなる調査、分析を行う。

### 3. テーマ2（用途の統廃合等の検討①）

#### 【「住宅、アパート用建物」の分割の検討】

「固定資産税 非木造家屋評価実務マニュアル 令和3基準年度版」(一般財団法人資産評価システム研究センター)P12 より

用途別区分	判断基準
2 住宅、アパート用建物	もっぱら居住の用に供することのみを目的として建築されたもので、これに必要な構造施設を有する建物をいう。



近年では、重量鉄骨の戸建住宅も見受けられるようになってきたことから、非木造家屋の「住宅、アパート用建物」を木造家屋と同様、戸建住宅と集合住宅に分割することが適当か検討を行う。

#### 【参考 木造の住宅】

用途別区分	判断基準
1 専用住宅用建物	もっぱら人の居住の用のみに供することを目的として建築された一戸建ての独立住宅の建物をいう。いわゆる二世帯住宅もこれに含まれる。
2 共同住宅及び寄宿舎用建物	共同住宅用建物とは、一棟の建物を数個に区画し、それぞれの区画が独立して居住の用に供するような建物で、原則として当該区画のみで人の生活が成り立つような構造、設備を有するものである。各区画の独立性が高く、ほとんど共用部分の見られないものが大多数を占めているが、出入口、廊下、便所等が共同使用のものであっても共同住宅に含まれる。 寄宿舎用建物とは、一棟の建物内に多数の区画を有し、各区画には、生活単位として独立して生計を営むことができるような構造施設を備えず、廊下、便所、浴室、食堂などが共同使用の形式の建物をいい、各区画は居住生活の一部のみを満たす程度にとどめた構造形式の建物をいう。

### 3. テーマ2（用途の統廃合等の検討②）

#### 【「劇場、娯楽場用等のホール型建物」の検討】

「固定資産税 非木造家屋評価実務マニュアル 令和3基準年度版」(一般財団法人資産評価システム研究センター)P12 より

用途別区分	判断基準
4 劇場、娯楽場用等のホール型建物	映画、音楽、スポーツ、ダンス、演劇又は観せものを公衆に見せ、聞かせもしくは遊戯舞踏を行うことを本来の目的として建築され、それに必要な構造施設を有する建物をいう。

→ テーマ1木造の「劇場用建物」の廃止の検討を行うと同時に、非木造の「劇場、娯楽場用等のホール型建物」についても廃止してはどうか、検討する。

また、仮に廃止後にこれらが新築された場合、「事務所、店舗、百貨店用建物」を用いることが妥当か併せて検討する。

### 3. テーマ2（重量鉄骨と軽量鉄骨の区分）

非木造家屋では、「軽量鉄骨造建物」が一つの用途別区分として分類されている。

用途別区分	判断基準
7 軽量鉄骨造建物	建物の主体構造部が軽量形鋼によって構成されている建物をいう。評点基準表では、軽量鉄骨造建物を、ア住宅、アパート用建物、イ工場、倉庫、市場用建物、ウ事務所、店舗、百貨店等用建物に区分している。 プレハブ住宅においては、重量鉄骨が用いられている場合においても、主体構造部を含め、軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用建物）の評点基準表をそのまま使用して評価することが適切である。

令和3年度固定資産評価基準解説P262では、

「軽量鉄骨造建物とは、家屋の主要構造部である骨組に軽量形鋼（特定の断面形状に冷間圧延された構造用鋼材）を使用して建築された家屋をいう」

とされているが、当該区分について今年度建築学会で検討される予定である。

当該内容は今年度家屋研テーマとも関連するものであることから、建築学会での検討結果を適宜家屋研で報告する予定である。

### 3. テーマ2（木造家屋の補正項目との整合性）

テーマ1で、木造家屋の補正項目を見直したことに伴い、非木造家屋の補正項目についても見直すべき箇所がないか、確認する必要がある。

【参考 非木造家屋「事務所、店舗、百貨店用建物」の主体構造部「鉄骨造」を抜粋】

評点項目及び標準評点数				標準量	補正項目及び補正係数				計算単位		
					補正項目	増点補正率	標準	減点補正率			
鉄骨	鉄骨造	耐火被覆あり		21,800	延べ床面積 八・九・一〇 平方メートル 当たり鉄骨	階層数	1.05 ←	1.0	→ 0.95	延べ床面積	
			錆止め塗装のもの	23,480			地上6階のもの	地上4階のもの	地上2階のもの		
		耐火被覆なし		20,340			階高	1.10 ←	1.0		→ 0.95
			錆止め塗装のもの	22,010				6m程度のもの	4m程度のもの		3m程度のもの
			亜鉛めっき加工のもの	26,210			柱間	1.20 ←	1.0		
				8m程度のもの		5m程度のもの					
	鉄骨造	鉄骨（単位 t）		228,580		規 模	1.06 ←	1.0	→ 0.93		
			錆止め塗装のもの	247,390			1,000㎡程度のもの	3,000㎡程度のもの	10,000㎡程度のもの		
		亜鉛めっき加工のもの	294,580	(注) 1.12を上限、0.91を下限とする。							
				工事形態			1.10 ←	1.0	→ 0.80		
			複雑なもの		普通のもの		簡易なもの				
鉄骨造	耐火被覆 (単位㎡)	特	塗装工法	11,200	耐火性能		1.30	1.0			
		上	成形板張工法	3,570			3時間耐火のもの	1時間耐火のもの			
		中	巻付工法	2,050			1.15				
		並	吹付工法	940					2時間耐火のもの		

用途別区分	判断基準
1 専用住宅用建物	もっぱら人の居住の用のみに供することを目的として建築された一戸建ての独立住宅の建物をいう。いわゆる二世帯住宅もこれに含まれる。
2 共同住宅及び寄宿舎用建物	共同住宅用建物とは、一棟の建物を数個に区画し、それぞれの区画が独立して居住の用に供するような建物で、原則として当該区画のみで人の生活が成り立つような構造、設備を有するものである。各区画の独立性が高く、ほとんど共用部分の見られないものが大多数を占めているが、出入口、廊下、便所等が共同使用のものであっても共同住宅に含まれる。 寄宿舎用建物とは、一棟の建物内に多数の区画を有し、各区画には、生活単位として独立して生計を営むことができるような構造施設を備えず、廊下、便所、浴室、食堂などが共同使用の形式の建物をいい、各区画は居住生活の一部のみを満たす程度にとどめた構造形式の建物をいう。
3 併用住宅用建物	一棟の建物内に居住の用に供する部分と店舗等の用に供する部分とがあり、それぞれの用に供するために必要な構造及び設備を有する建物をいう。
4 ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物	ホテル用建物とは、客を宿泊させる目的で建設された建物で、洋風構造又は洋風設備を有するものであって客室は区画されて施錠しうるものをいう。ただし、客室のすべてが洋式のものでなくても、これに準じた構造のものであれば、ホテルとして取り扱う。 団体旅館用建物とは、主として団体客を対象とする構造の建物をいう。控えの間などがなく廊下から直接部屋に入りうる構造で、主として学生団体客を対象とする程度の旅館である。したがって、同じ団体客を扱う旅館であっても温泉地などの高級旅館はこれに該当しない。 簡易旅館用建物とは、客を宿泊させる目的で建築された建物であるが、睡眠及び休養に必要な最小限度の設備を有するものであり、いわゆる立体式ベッドを備えた簡易宿泊所程度のものをいう。
5 普通旅館及び料亭用建物	普通旅館とは客を宿泊させる目的として建築された和風の構造の建物をいい、料亭とは、和風構造という点では普通旅館と同じであるが、和風設備の客席を設け、自家調理の飲食物を提供して客に遊興又は飲食させる目的で建築された建物をいう。いわゆる割烹旅館といわれるものは、これらの両方を行うものである。
6 事務所及び銀行用建物	事務所及び銀行用建物とは、室内において事務及び業務を取扱うのに適した構造、設備を有する建物をいう。洋風の構造のものが多く、事務内容に応じた備品等の配置及び客との面談スペースの確保等を効率的に自由に行えるように間取りの形状を単純で大きなものにしたものが多い。
7 店舗用建物	もっぱら物品の販売又は客に飲食、休憩、遊戯などをさせることを目的として建築された建物をいう。いわゆる卸売店、小売店、飲食店、喫茶店、各種のゲーム用施設などがこれに属する。
8 劇場用建物	演劇、音楽、演芸などを催し、客に見せ又は聞かせるために建築されたもので、その目的に必要な舞台装置、放送設備、投光設備等を有するホール型の建物をいう。一般的に梁間が広く天井高が高く、間仕切が少なく、固定式の客席が設置されている。
9 病院用建物	医業を営むことを目的にして建築された建物で、待合室、受付、診療室、病室等に区画され相当数の病室を有するものをいう。病院として必要な施設、設備を有しない診療所も病院として取り扱われる。
10 工場、倉庫用建物	物品の製造、加工、工作、修理、貯蔵及び保管の用に供することを目的として建築された建物で、営業上必要な構造、施設を有するものをいう。建物自体の構成部分は比較的単純で、基礎、壁体、屋根、床からなり、天井がない場合もある。
11 附属家用建物	主として住宅に付属してその近隣に建築される建物をいい、主たる家屋の用途（機能）を補完する目的に使用される。その用途は、物品の収納庫、作業場またはそれらの一部に居室を有するような建物をいう。
12 簡易附属家用建物	主として本屋に付属する簡易な構造の建物をいい、物置、簡易畜舎、堆肥舎、便所などの建物をいう。
13 土蔵用建物	物品の保管、貯蔵を目的として建築された建物で、我が国在来の耐火構造の「蔵」をいう。一般的に土蔵造りといわれ、壁が厚く開口部が少ない防火建物である。

【参考】「固定資産税 非木造家屋評価実務マニュアル 令和3 基準年度版」（一般財団法人資産評価システム研究センター）より

用途別区分	判断基準
1 事務所、店舗、百貨店用建物	特定又は不特定の事務又は業務を取り扱うのに適するように建築された建物を事務所といい、もっぱら物品の売買を目的とし又は客に飲食等サービスを提供することを目的として建築された建物を店舗、百貨店というものとされている。
2 住宅、アパート用建物	もっぱら居住の用に供することのみを目的として建築されたもので、これに必要な構造施設を有する建物をいう。
3 病院、ホテル用建物	医師又は歯科医師がもっぱら公衆又は不特定多数の人のために医業又は歯科医業を営むために必要な構造施設を有する建物を病院といい、1 日又は数日を単位とする宿泊料又は室料を受けて人を宿泊させる目的で建築された建物をホテルという。
4 劇場、娯楽場用等のホール型建物	映画、音楽、スポーツ、ダンス、演劇又は観せものを公衆に見せ、聞かせもしくは遊戯舞踏を行うことを本来の目的として建築され、これに必要な構造施設を有する建物をいう。
5 工場、倉庫、市場用建物	物品の製造、加工、工作又は修理の用に供することを目的として建築された建物で、これらの業を営むに必要な構造施設を有する建物を工場といい、物品の保管、集積の用に供することを目的として建築された建物で、これらの業を営むに必要な構造施設を有する建物を倉庫、市場という。
6 住宅用コンクリートブロック造建物	居住の用に供することを目的として建築され、これに必要な構造施設を有する建物のうち、補強コンクリートブロック造、型枠コンクリートブロック造及び組積造建物をいう。
7 軽量鉄骨造建物	建物の主体構造部が軽量形鋼によって構成されている建物をいう。評点基準表では、軽量鉄骨造建物を、ア住宅、アパート用建物、イ工場、倉庫、市場用建物、ウ事務所、店舗、百貨店等用建物に区分している。プレハブ住宅においては、重量鉄骨が用いられている場合においても、主体構造部を含め、軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用建物）の評点基準表をそのまま使用して評価することが適切である。

【参考】用途ごとの一棟全体を新築した家屋の棟数と割合

(単位：棟)

	平成27年度		平成28年度		平成29年度		平成30年度		令和元年度	
	棟数	割合								
専用住宅	387,033	87.8%	352,514	87.0%	362,168	87.0%	368,199	87.0%	363,898	87.5%
共同住宅・寄宿舎	18,700	4.2%	20,436	5.0%	22,175	5.3%	23,946	5.7%	22,265	5.4%
併用住宅	4,518	1.0%	4,240	1.0%	4,382	1.1%	4,231	1.0%	4,069	1.0%
ホテル・旅館・料亭	232	0.1%	252	0.1%	405	0.1%	552	0.1%	693	0.2%
事務所・銀行・店舗	9,349	2.1%	9,204	2.3%	9,484	2.3%	9,525	2.3%	9,648	2.3%
劇場・病院	891	0.2%	802	0.2%	855	0.2%	803	0.2%	811	0.2%
工場・倉庫	4,874	1.1%	4,760	1.2%	4,768	1.1%	4,712	1.1%	4,624	1.1%
土蔵	4	0.0%	10	0.0%	6	0.0%	6	0.0%	6	0.0%
附属家	15,192	3.4%	13,004	3.2%	11,861	2.9%	11,200	2.6%	9,928	2.4%
合計	440,793	100.0%	405,222	100.0%	416,104	100.0%	423,174	100.0%	415,942	100.0%

※ 「固定資産の価格等の概要調書」による数値であり、増築分は除いている。

※ 端数処理の関係で、各用途の割合の計と「合計」は必ずしも一致しない。

## 今年度の検討スケジュール

第2回(8月頃)

○木造家屋の用途区分の見直し

第3回(10月頃)

○非木造家屋の用途区分の見直し

第4回(12月頃)

○木造家屋その他の問題(明確計算の評点基準表、補正項目「柱間」等)の検討

第5回(2月頃)

○報告書案の確認