

木造家屋の用途区分の見直し

1. 見直しの全体像
2. 「専用住宅用建物」と「附属家用建物」の統合の検討
3. 「事務所及び銀行用建物」と「店舗用建物」の統合の検討
4. 「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
5. 「工場、倉庫用建物」と「簡易附属家用建物」の統合の検討
6. 「劇場用建物」及び「土蔵用建物」の検討

1. 全体像 用途別の標準量（木造）

部分別	専用住宅	共同住宅及び寄宿舎用建物	併用住宅用建物	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	事務所及び銀行用建物	店舗用建物	劇場用建物	病院用建物	工場・倉庫用建物	附属家用建物	簡易附属家用建物	土蔵用建物
標準床面積	100 m ²	165 m ²	99 m ²	132 m ²	165 m ²	165 m ²	165 m ²	330 m ²	231 m ²	330 m ²	66 m ²	33 m ²	19.8 m ²
階数	2 階	1 階	1 階	1 階	1 階	1 階	1 階	1 階	1 階	1 階	1 階	1 階	1 階
屋根 (勾配屋根)	m ² (和 小屋 組)	m ² (和 小屋 組)	m ² (和 小屋 組)	m ² (洋 小屋 組)	m ² (和 小屋 組)	m ² (洋 小屋 組)	m ² (和 小屋 組)	m ² (和 小屋 組)					
梁間寸法	5.4 m	14.4 m	5.4 m	5.4 m	5.4 m	5.4 m	3.6 m						
基礎	0.95 m	0.66 m	0.83 m	0.55 m	0.61 m	0.61 m	0.50 m	0.44 m	0.55 m	0.28 m	0.38 m	0.72 m	0.94 m
外壁仕上	1.20 m ²	1.00 m ²	1.40 m ²	1.10 m ²	1.10 m ²	1.20 m ²	1.50 m ²	0.90 m ²	0.80 m ²	0.70 m ²	0.80 m ²	1.70 m ²	3.79 m ²
開口率	25 %	30 %	30 %	40 %	50 %	40 %	30 %	10 %	35 %	35 %	40 %	10 %	5 %
柱・壁体	2.0 m ²	2.0 m ²	2.0 m ²	2.0 m ²	1.9 m ²	1.8 m ²	1.7 m ²	1.4 m ²	1.5 m ²	0.7 m ²	1.1 m ²	1.8 m ²	3.5 m ²
内壁仕上	2.6 m ²	2.8 m ²	2.3 m ²	2.6 m ²	2.5 m ²	2.1 m ²	1.7 m ²	1.7 m ²	2.0 m ²	0.7 m ²	1.2 m ²	1.65 m ²	3.2 m ²
天井仕上	1.0 m ²												
床	1.0 m ²	1.0 m ²											
建具	0.83 m ²	0.75 m ²	0.81 m ²	0.96 m ²	1.05 m ²	0.51 m ²	0.69 m ²	0.49 m ²	0.94 m ²	0.29 m ²	0.81 m ²	0.13 m ²	

※木造の代表的用途である専用住宅と標準量が異なる部分別に黄色で着色

見積書を用いずに評価する不明確計算の場合、用途が異なれば上記のとおり標準量が異なるため、標準評点数が異なり、結果的に再建築費評点数が異なることとなる(P4参照)。

【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	
		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。

1. 全体像 用途別の標準量（木造）

標準評点数は、下図のとおり「積算基礎 × 用途ごとの標準量」により算出されるため、用途が異なれば評価に用いる標準評点数が異なり、結果的に再建築費評点数が異なってしまふ。

【専用住宅の再建築費評点基準表】

【積算基礎】

5. 柱・壁体 (1.0㎡当たり)

評点項目	資材費評点数	労務費評点数	下地その他の評点数	合計評点数	単位当たり標準評点数
柱・壁体	6,207	(材工共)	-	6,207	6,200

「柱・壁体」を例にすると、
 積算基礎: 6,200点 × 専用住宅の標準量 2.0㎡
 = 専用住宅の標準評点数 12,400点
 となる。

したがって、標準量が異なれば標準評点数が異なり、最終的な評価額が異なることとなる。

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								
柱・壁体	柱・壁体	延べ床面積 × 〇平方メートルあたり × 〇平方メートル	階数	1.1 3階建のもの	1.0 2階建のもの		延べ床面積								
			平面の形状等	1.1 凹凸の多いもの 細長いもの	1.0 延べ床面積100㎡程度で長方形のもの	0.9 正方形に近いもの		坪							
			室数の多少	1.1 小部屋の多いもの	1.0 普通のもの	0.9 大部屋の多いもの			床						
			開口率の大小	1.1 小さいもの	1.0 普通のもの	0.8 大きいもの				面					
			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					積				
			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			
			施工量の多少	1.6 多いもの	1.0 普通のもの	0.6 少ないもの							積		
			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	
			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
			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									

2. 「専用住宅用建物」と「附属家用建物」の統合の検討

1. 「専用住宅用建物」と「附属家用建物」の用途区分

「専用住宅用建物」と「附属家用建物」の判断基準は下記のとおりであり、附属家用建物は例えば勉強小屋のように、専用住宅用建物の一つの居室部分を抜き出した建物(家屋)ということができ、使用用途としては両者とも異なる。

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。

「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・P15 より

【参考】

住宅か否かの要件

「専用の出入口、炊事場及び便所を有するものをいう」(平成9年4月1日 自治固第13号)

3. 「事務所及び銀行用建物」と「店舗用建物」の統合の検討

1. 「事務所及び銀行用建物」と「店舗用建物」の用途区分

「事務所及び銀行用建物」と「店舗用建物」の判断基準は下記のとおりであり、両者ともに居室を有する非居住用の家屋であるという点において共通している。

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。

「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

3. 「事務所及び銀行用建物」と「店舗用建物」の統合の検討

【参考】

①非木造家屋の再建築費評点基準表の用途は、下記のとおり同一区分となっている。

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木造の経年減点補正率基準表の用途は、下記のとおり同一区分となっている。

4 事務所、銀行及び店舗用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
55,120点未満		55,120点以上 86,320点未満		86,320点以上 130,000点未満		130,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75

3. 「事務所及び銀行用建物」と「店舗用建物」の統合の検討

【参考】

③登記において、事務所、銀行、店舗は明確に区分されていない。



市街地で多く見受けられるいわゆる雑居ビルは、主たる用途により、例えば「事務所・店舗」とします。



もっぱら銀行業務の用に供されている建物は、「店舗・事務所」又は「店舗」と表示します。

表示登記教材 建物認定(財団法人民事法務協会)

4. 「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

1. 「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」の用途区分

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をいう。</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>

「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

4. 「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

【参考】

非木造家屋の再建築費評点基準表の用途は、下記のとおり同一区分となっている。

用途別区分	判断基準
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。

5. 「工場、倉庫用建物」と「簡易附属家用建物」の統合の検討

1. 「工場、倉庫用建物」と「簡易附属家用建物」の用途区分

「工場、倉庫用建物」と「簡易附属家用建物」の判断基準は下記のとおりであり、「工場、倉庫用建物」は「簡易附属家用建物」の使用用途を包含しており、両者の使用目的は異なる。

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。

5. 「工場、倉庫用建物」と「簡易附属家用建物」の統合の検討

【参考】

非木造家屋の再建築費評点基準表の用途は、下記のとおり規模や程度によって用途を分けておらず、簡易であっても一つの用途区分となっている。

用途別区分	判断基準
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. 「劇場用建物」及び「土蔵用建物」の検討

1. 劇場用建物の廃止

部分別	専用住宅	共同住宅及び寄宿舎用建物	併用住宅用建物	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	事務所及び銀行用建物	店舗用建物	劇場用建物	病院用建物	工場・倉庫用建物	附属家用建物	簡易附属家用建物	土蔵用建物
標準床面積	100 ㎡	165 ㎡	99 ㎡	132 ㎡	165 ㎡	165 ㎡	165 ㎡	330 ㎡	231 ㎡	330 ㎡	66 ㎡	33 ㎡	19.8 ㎡
階数	2 階	1 階	1 階	1 階	1 階	1 階	1 階	1 階	1 階	1 階	1 階	1 階	1 階
屋根 (勾配屋根)	1.40 ㎡ (和 小屋 組)	1.30 ㎡ (和 小屋 組)	1.30 ㎡ (和 小屋 組)	1.30 ㎡ (洋 小屋 組)	1.30 ㎡ (和 小屋 組)	1.30 ㎡ (洋 小屋 組)	1.30 ㎡ (和 小屋 組)	1.30 ㎡ (和 小屋 組)					
梁間寸法	5.4 m	14.4 m	5.4 m	5.4 m	5.4 m	5.4 m	3.6 m						
基礎	0.95 m	0.66 m	0.83 m	0.55 m	0.61 m	0.61 m	0.50 m	0.44 m	0.55 m	0.28 m	0.38 m	0.72 m	0.94 m
外壁仕上	1.20 ㎡	1.00 ㎡	1.40 ㎡	1.10 ㎡	1.10 ㎡	1.20 ㎡	1.50 ㎡	0.90 ㎡	0.80 ㎡	0.70 ㎡	0.80 ㎡	1.70 ㎡	3.79 ㎡
開口率	25 %	30 %	30 %	40 %	50 %	40 %	30 %	10 %	35 %	35 %	40 %	10 %	5 %
柱・壁体	2.0 ㎡	2.0 ㎡	2.0 ㎡	2.0 ㎡	1.9 ㎡	1.8 ㎡	1.7 ㎡	1.4 ㎡	1.5 ㎡	0.7 ㎡	1.1 ㎡	1.8 ㎡	3.5 ㎡
内壁仕上	2.6 ㎡	2.8 ㎡	2.3 ㎡	2.6 ㎡	2.5 ㎡	2.1 ㎡	1.7 ㎡	1.7 ㎡	2.0 ㎡	0.7 ㎡	1.2 ㎡	1.65 ㎡	3.2 ㎡
天井仕上	1.0 ㎡	1.0 ㎡	1.0 ㎡	1.0 ㎡	1.0 ㎡	1.0 ㎡	1.0 ㎡	1.0 ㎡	1.0 ㎡	1.0 ㎡	1.0 ㎡	1.0 ㎡	
床	1.0 ㎡	1.0 ㎡	1.0 ㎡	1.0 ㎡	1.0 ㎡	1.0 ㎡	1.0 ㎡	1.0 ㎡	1.0 ㎡	1.0 ㎡	1.0 ㎡	1.0 ㎡	1.0 ㎡
建具	0.83 ㎡	0.75 ㎡	0.81 ㎡	0.96 ㎡	1.05 ㎡	0.51 ㎡	0.69 ㎡	0.49 ㎡	0.94 ㎡	0.29 ㎡	0.81 ㎡	0.13 ㎡	

木造の劇場については、防火の関係からほぼ建築されないと考えられる。このため、廃止しても大きな支障はないと考えられるが、仮に木造の劇場が新築された場合の対応が問題となる。

適用する用途は、統合案の「事務所・銀行用建物」及び「店舗用建物」が最も近いと考えられ、標準量の相違に関しては、施工量の多少(開口率の大小)の補正で対応することが可能と考えられる。

6. 「劇場用建物」及び「土蔵用建物」の検討

例. 「柱・壁体」の再建築費評点基準表の相違

【事務所・銀行用建物】

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	
柱・壁体	11,160	延べ床面積一・〇平方メートル当たり一・八〇平方メートル	階数	1.1 3階建のもの	1.0 2階建のもの		延べ床面積 ・ べ 床 面 積
			平面の形状等	1.1 ← 規模の小さいもの 細長いもの	1.0 延べ床面積165㎡程度で多少凹凸のあるもの	→ 0.9 規模の大きいもの 正方形に近いもの	
			室数の多少	1.1 ← 小部屋の多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 大部屋の多いもの	
			開口率の大小	1.1 ← 小さいもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 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	

【劇場用建物】

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	
柱・壁体	8,680	延べ床面積一・〇平方メートル当たり一・四〇平方メートル	階数	1.1 3階建のもの	1.0 2階建のもの		延べ床面積 ・ べ 床 面 積
			平面の形状等	1.1 ← 規模の小さいもの 細長いもの	1.0 延べ床面積330㎡程度で多少凹凸のあるもの	→ 0.9 規模の大きいもの 正方形に近いもの	
			開口率の大小	1.1 ← 小さいもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 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		
			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	1.5 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 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	

6. 「劇場用建物」及び「土蔵用建物」の検討

2. 土蔵用建物の廃止

土蔵用建物は、物品の保管等の目的であることから、用途としては倉庫と異なる。

両者の相違は漆喰壁が使用されているか否かであるが、「工場・倉庫用建物」に漆喰壁の評点項目を設ければ解決すると考えられる。

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		
外 壁 仕 上	土蔵壁	漆喰壁	24,970	仕上面積三・七平方メートル当たり	項目別補正方式	規模の大小 1.4 ←	1.0	→ 0.5	建 床 面 積	
					規模の小さいもの	建床面積19.8㎡程度のもの	規模の大きいもの			
					階高	1.1 ← 4.3m程度のもの	1.0 4.0m程度のもの	→ 0.9 3.7m程度のもの		
					施工の程度	1.2 ← 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	1.5 ← 施工量の多少 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 少ないもの		
				施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの			

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）を補完する目的で使用される。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。

今年度の検討スケジュール

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