

再建築費評点基準表の用途別区分の見直し

1. 併用住宅用建物の要件
2. 「共同住宅及び寄宿舍用建物」の名称について
3. 自治体アンケート結果

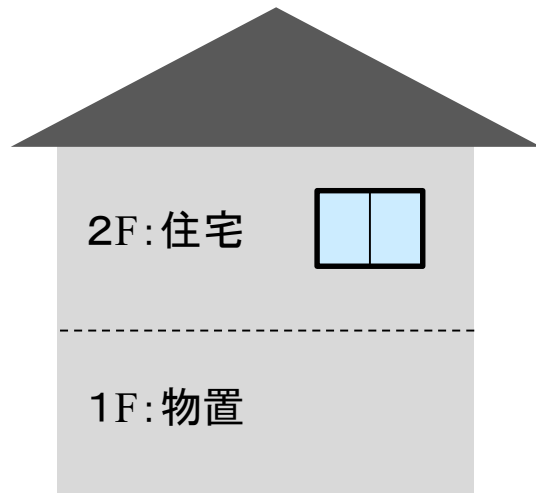
1. 「併用住宅用建物」の要件

①固定資産評価基準

各個の木造家屋の**構造の相違**に応じ、当該木造家屋について適用すべき木造家屋評点基準表を定める場合においては、その使用状況のいかんにかかわらず、当該木造家屋の**本来の構造**によりその適用すべき木造家屋評点基準表を定めるものとする。(評価基準第2章第2節二1(1))

ここでの「構造」とは用途も含まれる旨、判例(※)で示されている。

※ 大阪高裁判決(平成23年(ネ)第1784号損害賠償請求控訴事件)(原審・奈良地方裁判所葛城支部平成22年(ワ)第465号)



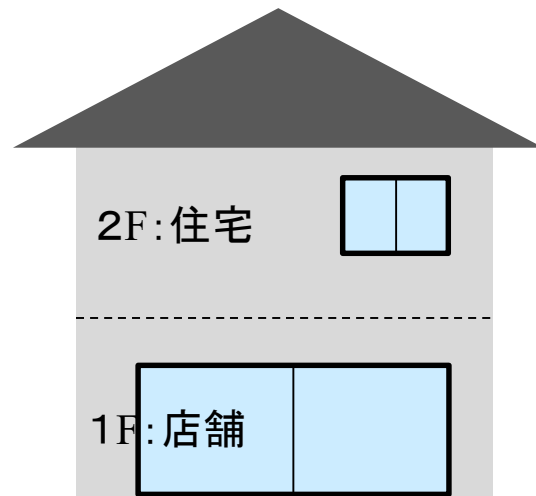
固定資産評価基準の原則から、左図の家屋は
1階:「工場・倉庫用建物」の再建築費評点基準表を適用
2階:「専用住宅用建物」を再建築費評点基準表を適用
両者を合計して1棟全体の再建築費評点数とする。

1. 「併用住宅用建物」の要件

②併用住宅用建物の定義(判断基準)

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。

「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



左図の家屋は①のように1階を店舗、2階を専用住宅とはせず、1棟全体を「併用住宅用建物」の再建築費評点基準表を適用する。

現在、特に以下の点において基準が存在しないことから、市町村ごとに判断が異なっている。

○用途の混在 … 「住宅+店舗」だけでなく、「住宅+事務所」「住宅+工場」まで含めてよいか

○規模 … どの程度の規模まで併用住宅として、どの程度の規模から①の扱いとするか

1. 「併用住宅用建物」の要件

③併用住宅用建物の範囲(用途の混在について)

併用住宅用建物は「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、～」が定義である。

○居住の用に供する部分 … 固定資産評価基準創設時、「専用住宅」を意味しており、共同住宅は含まれていなかったと考えられる。

○店舗等の用に供する部分 … 「店舗用建物」と「事務所及び銀行用建物」は統合を検討しているが、それ以外は下記のとおり標準量が相違することから、併用住宅の「店舗等」には含まれないと考えられる。

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)	1.30 m ² (和 小屋 組)	1.30 m ² (和 小屋 組)	1.30 m ² (洋 小屋 組)	1.30 m ² (和 小屋 組)	1.30 m ² (洋 小屋 組)	1.30 m ² (洋 小屋 組)	1.30 m ² (洋 小屋 組)	1.30 m ² (洋 小屋 組)	1.30 m ² (洋 小屋 組)	1.30 m ² (和 小屋 組)	1.30 m ² (和 小屋 組)	
梁間寸法	5.4 m	5.4 m	5.4 m	5.4 m	5.4 m	5.4 m	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	1.0 m ²	1.0 m ²	1.0 m ²	1.0 m ²	1.0 m ²	1.0 m ²	1.0 m ²	1.0 m ²	1.0 m ²	1.0 m ²	1.0 m ²	
床	1.0 m ²	1.0 m ²	1.0 m ²	1.0 m ²	1.0 m ²	1.0 m ²	1.0 m ²	1.0 m ²	1.0 m ²	1.0 m ²	1.0 m ²	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	

2. 「共同住宅及び寄宿舍用建物」の名称について

現在、木造の共同住宅は「共同住宅及び寄宿舍用建物」という名称である。

部分別	専用住宅	共同住宅及び寄宿舍用建物	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)	㎡ (和 小屋 組) 1.40	㎡ (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	㎡ (洋 小屋 組) 1.30	㎡ (洋 小屋 組) 1.30	㎡ (洋 小屋 組) 1.30	㎡ (洋 小屋 組) 1.30	㎡ (和 小屋 組) 1.30	㎡ (和 小屋 組) 1.30	
梁間寸法	5.4 m	5.4 m	5.4 m	5.4 m	5.4 m	5.4 m	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 ㎡	

一方、令和3基準年度評価替えから非木造家屋の建具及び建築設備に加わった評点項目には、「**集合型式のもの**」との名称が使用されている。

2. 「共同住宅及び寄宿舍用建物」の名称について

【参考】非木造家屋「住宅、アパート用建物」の建具及び建築設備における「集合型式のもの」

【建具】

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	
総合 建具 評点 方式	一戸建型式のもの	上	25,300	施工量の多少	1.30 ← 多いもの	1.00 普通のもの	→ 0.80 少ないもの	延べ 床 面 積	
		中	18,560		施工の程度	1.20 ← 程度の良いもの	1.00 普通のもの		→ 0.90 程度の悪いもの
		並	15,190						
	集合型式のもの	中	13,690	延べ床面積・ ○平均床面積・ 四平方メートル	戸当たり 平均床面積	←	1.00 70㎡程度のもの		→ 0.80 110㎡程度のもの 30㎡程度のもの
						(注) 0.80を下限とする。			
					施工量の多少	1.30 ← 多いもの	1.00 普通のもの		→ 0.80 少ないもの
施工の程度	1.20 ← 程度の良いもの	1.00 普通のもの	→ 0.90 程度の悪いもの						

【建築設備】

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	
総合 建築 設備 評点 方式	集合型式のもの	電灯・ガス・給水・排水設備	6,420	延べ床面積・ ○平方メートル 当たり	戸当たり 平均床面積	1.20 ←	1.00 30㎡程度のもの 70㎡程度のもの		(注) 1.20を上限とする。
						階層数	1.10 ←	1.00 地上10階のもの 地上3階のもの	
					施工量の多少	1.30 ← 多いもの	1.00 普通のもの	→ 0.80 少ないもの	(注) ガス設備がない場合は0.95とする。
					施工の程度	1.50 ← 程度の良いもの	1.00 普通のもの	→ 0.70 程度の悪いもの	

2. 「共同住宅及び寄宿舍用建物」の名称について

集合住宅とは、一つの建物の中に、複数の世帯が入居している住宅の形態を意味するが、法規上の定めはない(建築基準法に「集合住宅」との用語は存在しない)。

しかし、集合住宅には「共同住宅」と「寄宿舍」の他、長屋建住宅(テラスハウスやタウンハウスを含む)があり、長屋住宅も当該用途に含めることが適当と考えられること及び既に非木造家屋で「集合型式のもの」との用語が使用されていることから、「共同住宅及び寄宿舍用建物」を「**集合住宅用建物**」へ変更してはどうか。

【参考】「建築学用語辞典 第2版 日本建築学会」より引用

○共同住宅 …… 集合住宅の形式の一つ。複数住戸により一棟を構成し、各戸は敷地を共用している。

○寄宿舍(※) …… 学校、病院、工場などに付属して、主に学生や独身の従業員などが集まって生活できるように建てられる居住用の施設。

○長屋建住宅 …… 2戸以上の住宅が壁を接して連続して建てられたもの。各戸に専用の出入口を設け、共通の階段や廊下はもたない。2戸だけのものはとくに二戸建といい、3戸以上のものを長屋建とする場合もある。各住戸がそれぞれ専用のテラスをもつ場合、テラスハウスと呼ばれる。

※平成25年9月6日国住指第4877号にて、貸しルームは寄宿舍である旨明記された。

3. 自治体アンケート結果

総務省において令和3年度5月～6月にかけて行われた木造家屋の用途の統廃合等に関する市町村へのアンケート結果について情報提供をいただいたので、委託業者(日本不動産研究所)で集計等を行った。

アンケートは、①統合によるメリットの有無と、②統合による支障の有無について、また、それぞれ「有」の場合にはその内容について、記載を求めている。

全ての用途の統廃合について、

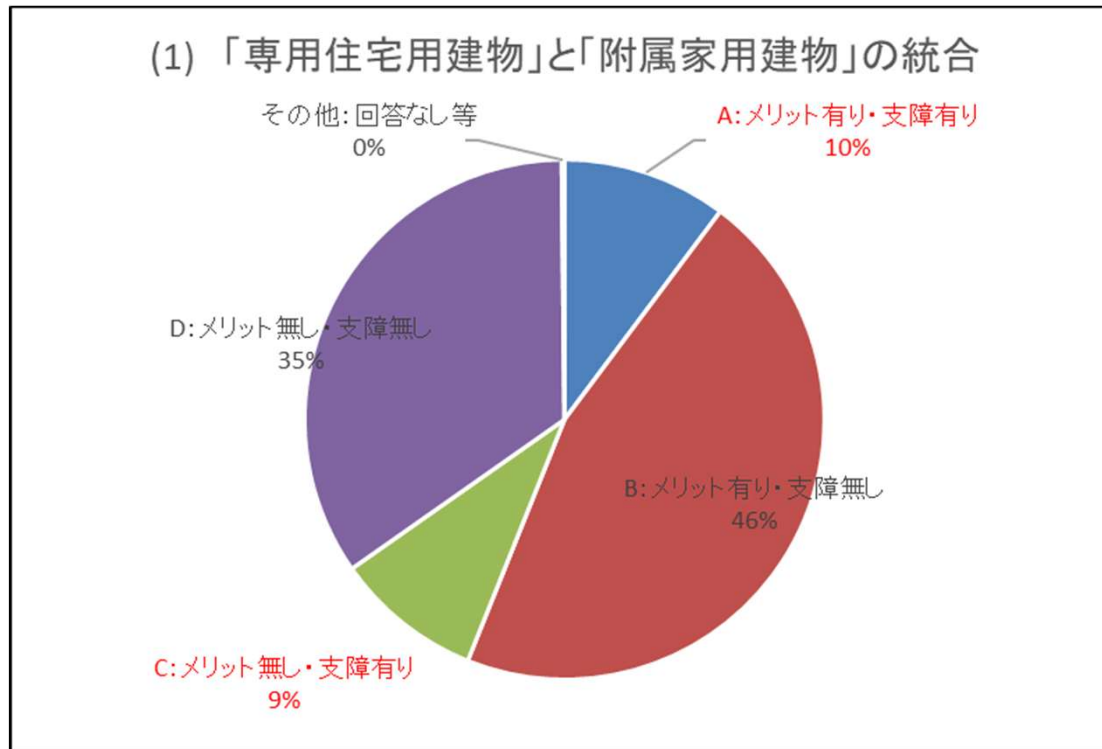
①統廃合についてのメリットの有無 …… 若干「有」が上回っている

②統廃合による支障の有無 …… 「無」が大半を占める

という結果であった。

3. 自治体アンケート結果

(1) 「専用住宅用建物」と「附属家用建物」の統合



	団体数	
A: メリット有り・支障有り	176	10%
B: メリット有り・支障無し	788	46%
C: メリット無し・支障有り	158	9%
D: メリット無し・支障無し	594	35%
その他: 回答なし等	3	0%
合計	1,719	100%

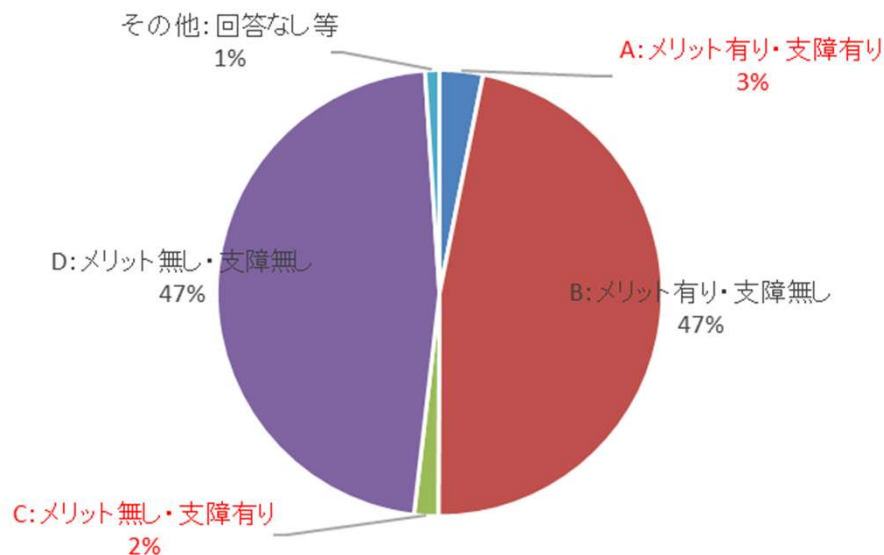
赤字: 支障有りと回答した団体

統合に当たって、「支障有り」と回答した団体(割合)は比較的少数であった。比較的少数意見ではあるが、支障の内容について、対応方法を示すことができれば、さらに統合の弊害はなくなるものと考えられる((2)以降も同様)。

3. 自治体アンケート結果

(2) 「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

(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

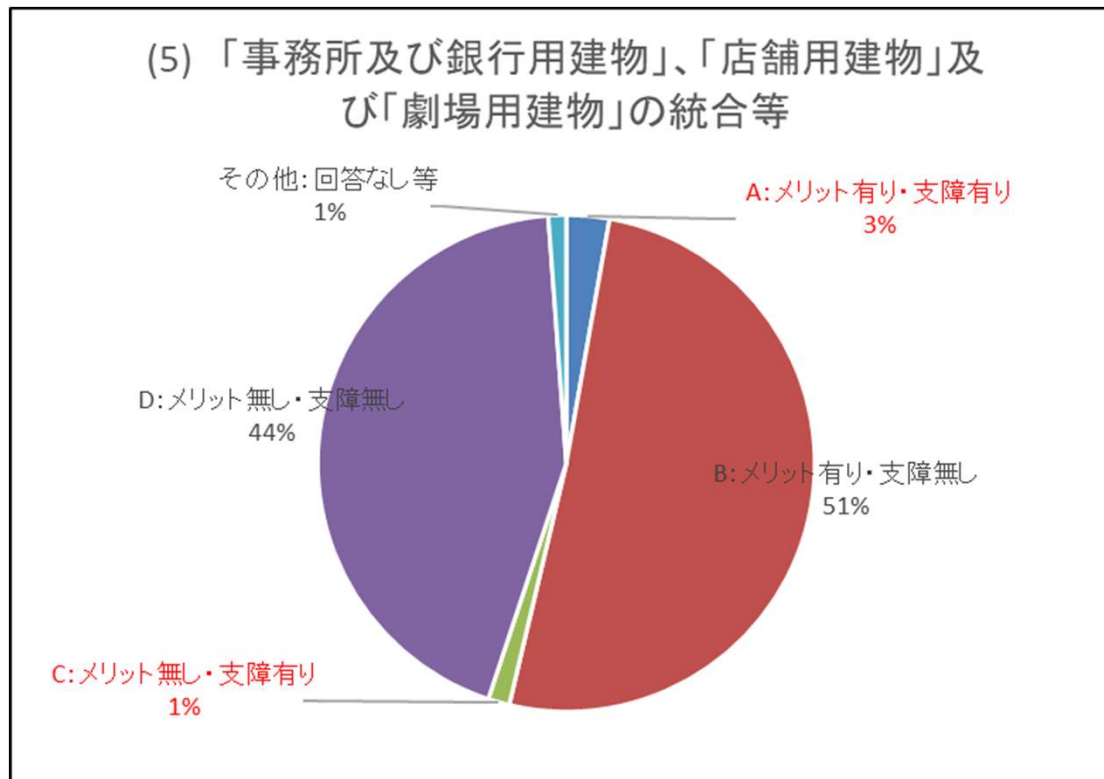


	団体数	
A: メリット有り・支障有り	54	3%
B: メリット有り・支障無し	807	47%
C: メリット無し・支障有り	30	2%
D: メリット無し・支障無し	810	47%
その他: 回答なし等	18	1%
合計	1,719	100%

赤字: 支障有りと回答した団体

3. 自治体アンケート結果

(3) 「事務所及び銀行用建物」、「店舗用建物」及び「劇場用建物」の統合等

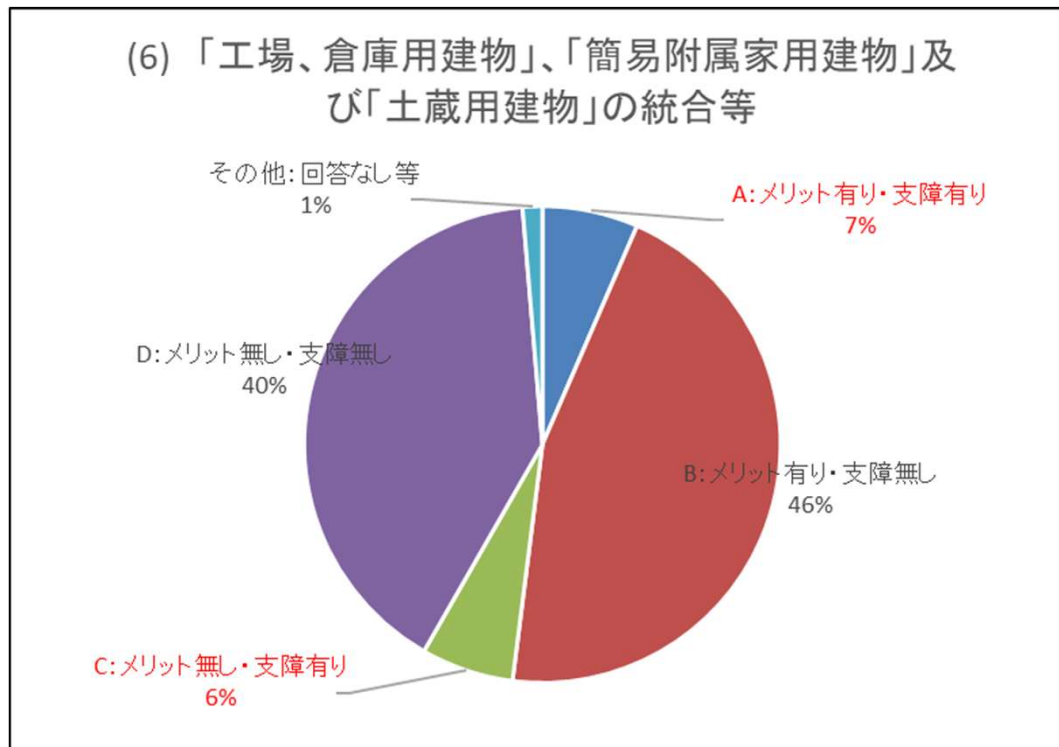


	団体数	
A: メリット有り・支障有り	48	3%
B: メリット有り・支障無し	875	51%
C: メリット無し・支障有り	24	1%
D: メリット無し・支障無し	752	44%
その他: 回答なし等	20	1%
合計	1,719	100%

赤字: 支障有りと回答した団体

3. 自治体アンケート結果

(4) 「工場、倉庫用建物」、「簡易附属家用建物」及び「土蔵用建物」の統合等



	団体数	
A: メリット有り・支障有り	112	7%
B: メリット有り・支障無し	782	45%
C: メリット無し・支障有り	108	6%
D: メリット無し・支障無し	694	40%
その他: 回答なし等	23	1%
合計	1,719	100%

赤字: 支障有りと回答した団体

【参考】「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）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。
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	附属家のうち比較的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	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又は客への飲食等の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。
2 住宅、アパート用建物	もっぱら居住の用に供すること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日を単位として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、演劇又は演芸等を公衆に見せ、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、営業上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、営業上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のものをいう。
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。評点基準表は、（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定められている。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	
		割合		割合		割合		割合		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・寄宿舍	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4回(12月17日)

○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18日)

○報告書案の確認