

再建築費評点基準表の用途別区分の見直し

1. 第3回委員会での課題
 - 1-1. 第3回指摘事項に対して
 - 1-2. 「ホテル等」と「病院用建物」の統合
 - 1-3. 経年減点補正率の適用
 - 1-4. 自治体アンケート
2. 「併用住宅用建物」について
3. 報告書骨子案

1-1. 第3回委員会での課題

【参考】標準量一覧

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) 1.40	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 (和 小屋 組) 1.30	m ² (和 小屋 組) 1.30					
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	

1-1. 固定資産評価基準制定時の家屋の状況<参考(1)>



出所: 民事法務協会
「3訂版 表示登記教材
建物認定」 P136

母屋(専用住宅)

離れ(附属家) 建具量**0.81**m²/m²床面積 床仕上 畳、カーペット
→ 住宅

納屋(簡易附属家) 建具量**0.13**m²/m²床面積 床仕上 上記なし
→ 物置 = 倉庫

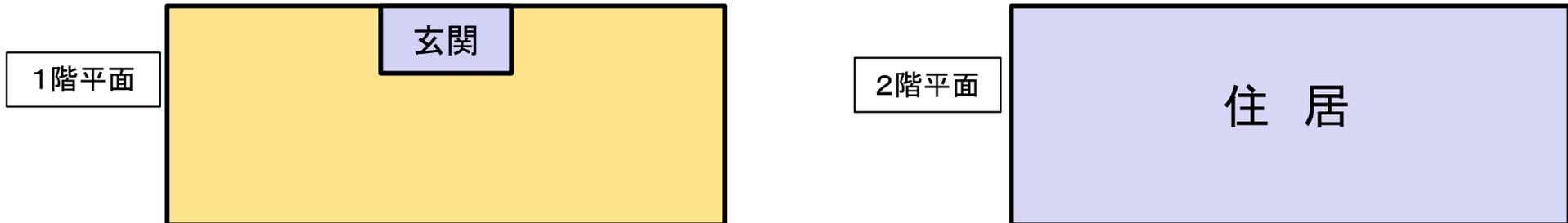
※ 不動産登記法第2条二十三には、「附属建物」という言葉がある。

1-1. 奈良県香芝市国家賠償請求事件<参考(2)>

(1) 家屋の状況

大阪高裁平成23年11月4日判決 平成23年(ネ)第1784号

平成18年3月頃竣工。種類:居宅・物置、構造:木造・瓦葺・2階建、床面積:496.66㎡。物理的には一棟の建物であり、外観上は全体として居住の構造であるが、**1階の大部分が物置**、2階が住居として設計し、建築されたもの。



(2) 家屋の状況と家屋評価

平成19年当初課税処分は、本件建物全体に固定資産評価基準別表8の専用住宅用建物としての評点基準表を当てはめて評点数を付設したもの。審査申出における**審査委員会の判断**は、居宅部分と物置部分を区別し、居宅部分については専用住宅用建物の評点基準表を、物置部分については倉庫用建物としての評点基準表を当てはめて、それぞれ評点数を付設したもの。

(3) 大阪高裁の判断

- ① 本件建物については、物置部分とその他の部分を区別して評点数を付設すべきであり、本件建物全体を専用住宅用建物と評価したことは、本件建物の各階の構造について事実を誤認するか又は固定資産評価基準を合理的理由なく逸脱した評価をしたもので、**地方税法403条1項に反する**。
- ② 一棟の建物でも異なる用途に供される場合は、**区分評価をすることが固定資産評価基準の趣旨**とするところであるのに、従来からこのような評価をしておらず、本件でも十分な検討をせずに、**漫然と前例に従って**一つの専用住宅用建物と判定したことが窺える。
- ③ 被控訴人は、評価の簡素化・合理化の観点から、あえて、固定資産評価基準で定められた補正を行っていないものであり、かかる評価の方法が固定資産評価基準に反することは明らかである。

1-2. 「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

【案】

第2回及び第3回委員会において、下記のとおり病院用建物の統合はペンディングとなったが、再検討の結果、当初の提案どおり統合してはどうか。

【第2回及び第3回委員会】

Q. 非木造も含めて、病院用建物はホテル等と異なるので統合しないほうがよいのではないか。
(委員意見)

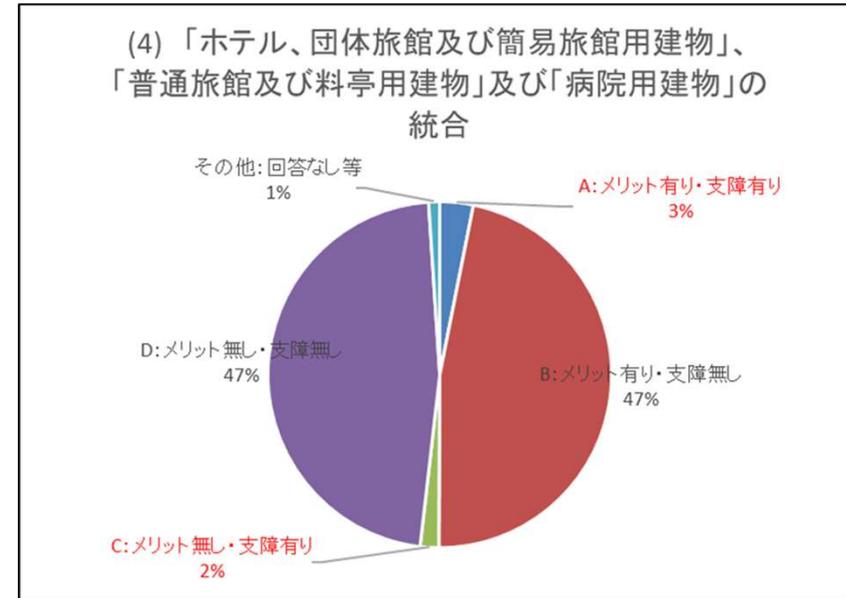
A. 第2回委員会ではペンディングとなった。

非木造家屋の標準量調査等を踏まえ、非木造家屋の「病院、ホテル用建物」を検討する際、併せて再度検討したい。

1-2. 「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」

統合理由①

自治体へのアンケートにおいて、統合に当たって支障があると回答した団体が少数(約5%)だったこと。



統合理由②

非木造家屋の標準量調査の結果、病院とホテルにほぼ相違がなく、非木造家屋では病院とホテルは引き続き同じ用途区分とされたこと。

	病院	ホテル
データ数 (件)	201	216
鉄筋 (t/m ²) 平均値	0.115	0.129
コンクリート (m ³ /m ²) 平均値	0.723	0.737

1-3. 経年減点補正率の適用

【案】

経年減点補正率の適用に当たっては、経年減点補正率基準表の見直しをせず、従来どおりの取り扱いとしてはどうか。

【現行の取り扱い】

再建築費評点基準表は現実の使用状況のいかんにかかわらず、当該家屋の本来の構造により適用すべき用途別区分により適用され、一方、経年減点補正率基準表は現に供している用途により適用されているので、対応させた経年減点補正率基準表以外のものが適用されている場合もある。

令和6基準年度評価替えにおける適用案

例. ホテル用建物と病院用建物

○再建築費評点数 …… 統合後の「ホテル等」で評価

○経年減点補正率 …… ホテル用建物:「3 ホテル、旅館及び料亭用建物」を適用
病院用建物:「5 劇場及び病院用建物」を適用

1-3. 経年減点補正率の適用

【参考】固定資産評価基準本文

第2章 家屋

第2節 木造家屋

五 損耗の状況による減点補正率の算出方法

〔損耗の状況による減点補正率の算出要領〕

1 経過年数に応ずる減点補正率

(1) 経過年数に応ずる減点補正率(以下本節において「経年減点補正率」という。)は、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減価を基礎として定めたものであつて、木造家屋の構造区分及びその延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数の区分に従い、「木造家屋経年減点補正率基準表」(別表第9)に示されている当該木造家屋の経年減点補正率によつて求めるものとする。

1-3. 経年減点補正率の適用

【参考】再建築費評点基準表の用途と、経年減点補正率基準表の用途

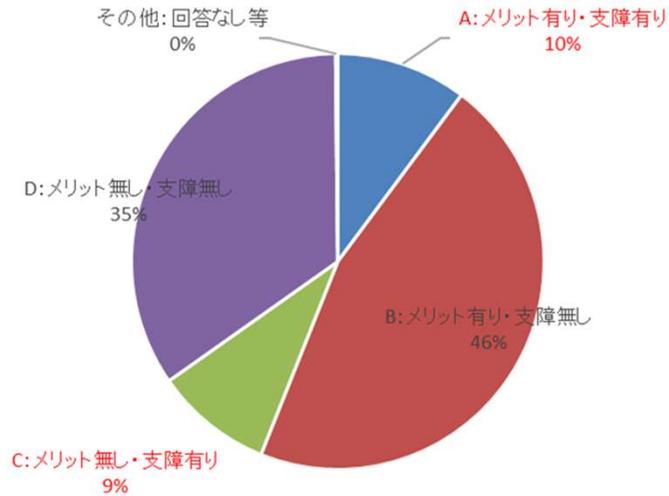
別表第8 木造家屋再建築費評点基準表	
①	1 専用住宅用建物
	2 (10) 附属家用建物
②	2 (1) 共同住宅及び寄宿舍用建物
③	2 (2) 併用住宅用建物
④	2 (4) 普通旅館及び料亭用建物
	2 (5) 事務所及び銀行用建物
	2 (6) 店舗用建物
⑤	2 (3) ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物
	2 (4) 普通旅館及び料亭用建物
⑥	2 (8) 病院用建物
	2 (7) 劇場用建物
⑦	2 (9) 工場、倉庫用建物
	2 (11) 簡易附属家用建物
	2 (12) 土蔵用建物

別表第9 木造家屋経年減点補正率基準表	
1	専用住宅、共同住宅、寄宿舍及び併用住宅用建物
2	農家住宅用建物
3	ホテル、旅館及び料亭用建物
4	事務所、銀行及び店舗用建物
5	劇場及び病院用建物
6	公衆浴場用建物
7	工場及び倉庫用建物
8	土蔵用建物
9	附属家

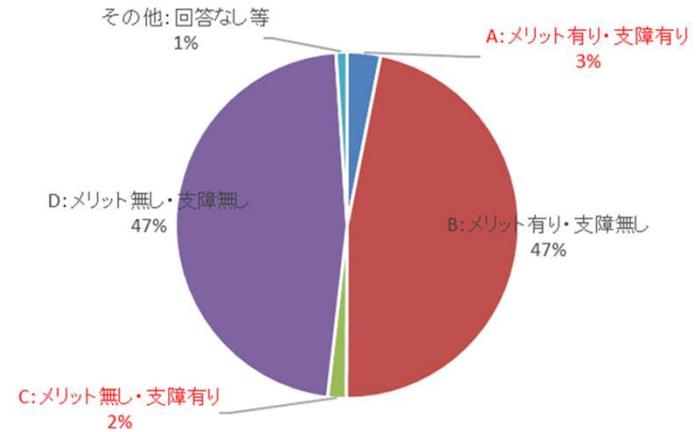
1-4. 自治体アンケート

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(令和3年度5月～6月総務省実施)

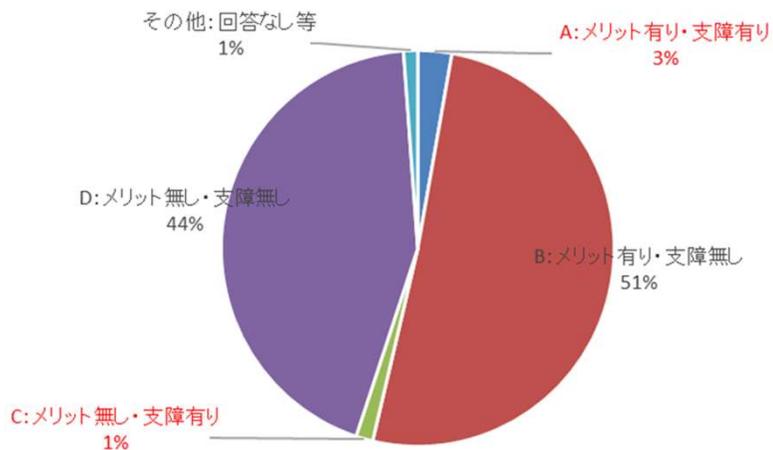
(1) 「専用住宅用建物」と「附属家用建物」の統廃合



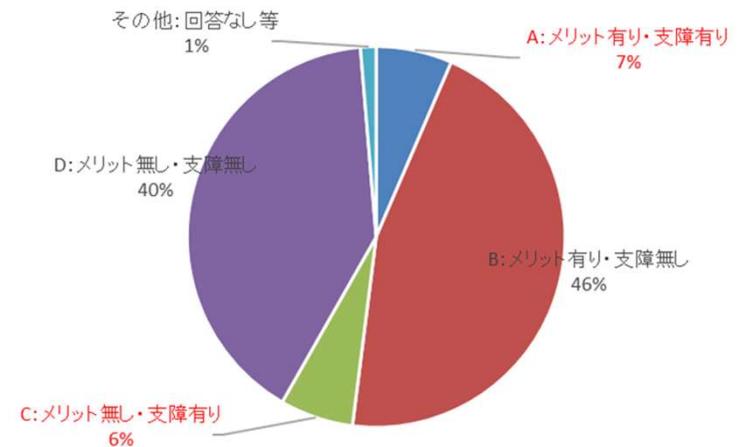
(4) 「ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物」、「普通旅館及び料亭用建物」及び「病院用建物」の統廃合



(5) 「事務所及び銀行用建物」、「店舗用建物」及び「劇場用建物」の統廃合等



(6) 「工場、倉庫用建物」、「簡素附属家用建物」及び「土蔵用建物」の統廃合等



1-4. 自治体アンケート

前頁のとおり、いずれの用途の統合案に対しても「支障あり」と回答した団体は少数であった。少数ではあるが、各用途の統合に関して共通した意見としては、以下の3点であった。

- ①統合後の標準量の差により、R3基準年度に新たに評価した家屋と、R6基準年度に新たに評価した家屋の均衡を確保できない
- ②経年減点補正率基準表の適用誤りにつながる
- ③既存家屋の再評価で混乱する

1-4. 自治体アンケート

①統合後の標準量の差により、R3基準年度に新たに評価した家屋と、R6基準年度に新たに評価した家屋の均衡を確保できない

【対応案】

○今回の用途の統合については、近年の家屋の実態に即した見直しであり、統合後は新たに評価する家屋同士の均衡をより図ることを重視したものである。

○評価対象家屋の施工量が、統合後の用途の標準量と大きく相違する場合には、「施工量の多少」等の補正により適切に評価することが可能である。

○比較的類似の用途同士の統合であることから、従来いずれの用途で評価すべきか判断に悩んでいたケースの解消につながると考えられ、簡素・合理化につながると考えられる。

1-4. 自治体アンケート

②経年減点補正率基準表の適用誤りにつながる

【対応案】

○経年減点補正率基準表については、前述のとおり今回見直しをしないことから、従来どおりの取扱いであり、今回の統廃合を理由に適用誤りにつながることはないと考えられる。

③既存家屋の再評価で混乱する

【対応案】

○今回の用途の統廃合については、令和6年度評価基準を適用して新たに評価する家屋から適用することとなるため、令和3年度以前の評価基準を適用して評価した家屋を再評価する必要はなく、混乱は生じないと考えられる。

2. 「併用住宅用建物」について

【案】

「併用住宅用建物」については、廃止してはどうか。

【第3回家屋研での指摘】

現在、「用途の混在」と「規模」の点について、市町村により判断が異なる場合もあるため、「併用住宅用建物」とは、一棟の建物内に「専用住宅」と「店舗又は事務所」が混在する概ね300㎡程度までの家屋 ということができるのではないか。」との提案を行ったところ、委員意見としては「非木造家屋との整合性も踏まえ、「併用住宅用建物」は廃止するのが適当」とのことであった。

○用途の混在 …… 「住宅+店舗」だけではなく、「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それぞれの用途ごとに評点付設するか

→ 令和2年度の家屋研では見直しの対象とされていなかったため、本件指摘を受けて、総務省において市町村へアンケート調査を実施

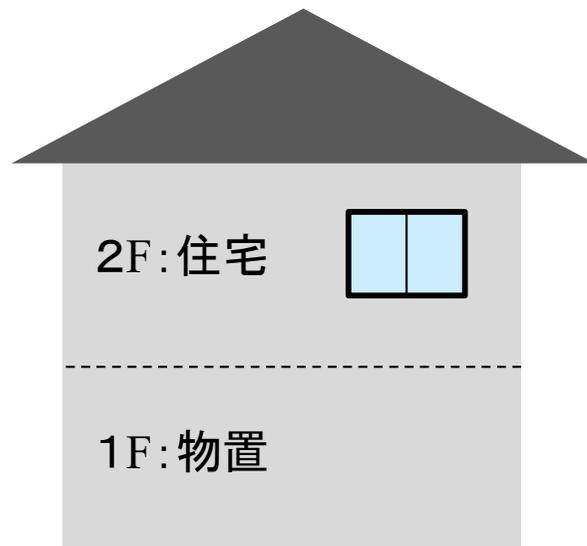
2. 「併用住宅用建物」について（第3回資料再掲）

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）



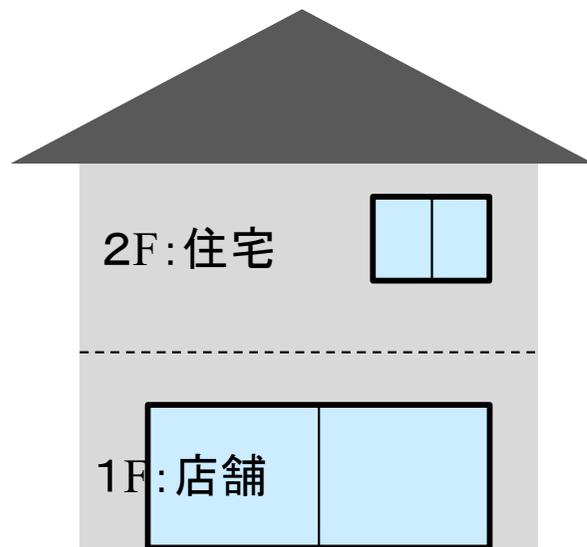
固定資産評価基準の原則から、左図の家屋は
1階：「工場・倉庫用建物」の再建築費評点基準表を適用
2階：「専用住宅用建物」を再建築費評点基準表を適用
両者を合計して1棟全体の再建築費評点数とする。

2. 「併用住宅用建物」について（第3回資料再掲）

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



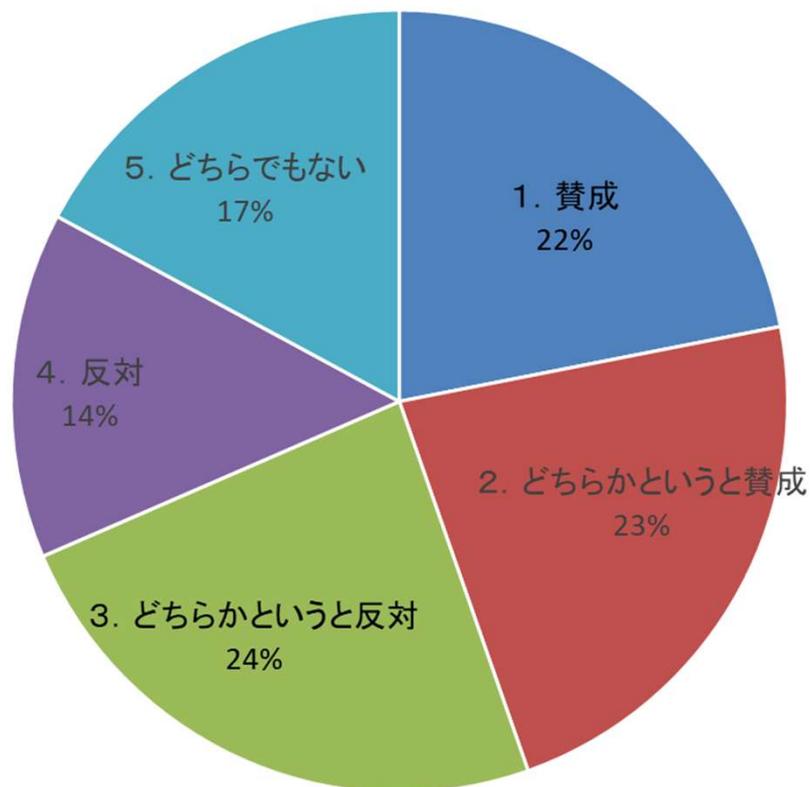
左図の家屋は①のように1階を店舗、2階を専用住宅とはせず、1棟全体を「併用住宅用建物」の再建築費評点基準表を適用する。

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」だけではなく、「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

2. 「併用住宅用建物」について

第3回家屋研を受けて、総務省において令和3年11月に行われた併用住宅用建物の廃止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)で集計を行った。



アンケート結果によると、「1. 賛成」と「2. どちらかという賛成」が合計45%、「3. どちらかという反対」と「4. 反対」が合計38%と、賛成の意見が上回った。

賛成意見としては
・全体の均衡がとれる
・住宅用地適用の誤りを防げる
といったものがあつた。

反対意見としては
・事務量の増加につながる
・経年減点補正率の適用が困難になる
といったものがあつた。

2. 「併用住宅用建物」について

廃止理由①

第3回委員会での委員意見「木造・非木造の統合を図っている中、「併用住宅用建物」を木造に残すことは逆行している」とおり、木造と非木造での評価方法の整合が図れないこと。

また、非木造家屋では下記のとおり「併用住宅用建物」がないが、併用住宅用建物相当の家屋は適切に評価できていると考えられること。

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、そ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、そ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】「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

2. 「併用住宅用建物」について

廃止理由②

「併用住宅用建物」は木造家屋全体の1.0%と、棟数が少ないこと。

単純に全国の市町村数で除した場合、「令和元年度4,069棟 ÷ 1,719団体 ÷ 年間2.4棟」となる。

(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	
	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。

2. 「併用住宅用建物」について

廃止理由③

併用住宅用建物以外の木造複合用途家屋については、補正の範囲内で主たる用途で評価することが許容されていることから、「併用住宅用建物」を廃止した場合も同様の取扱いが許容されると考えられること。

一棟の木造家屋に二つ以上の異なった構造を有する部分がある場合には、原則として、当該各部分について、それぞれに対応する評点基準表を適用して再建築費評点数を算出するものとされている。ただし、**家屋の規模にもよるが、住宅以外の2つ以上の構造を有する部分が混在している家屋であっても、その主たる構造の部分が一棟の床面積のうち大部分を占めており、その他の構造の部分が補助的なものであって、かつ主たる構造に対応する評点基準表の補正の範囲内で適正な評価が行えると判断されるもの**については、その主たる構造に対応する評点基準表によって一棟全体を評価しても差し支えない。

【出典】「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)P13

住宅以外の2つ以上の用途が混在している家屋の場合、既に上記取扱いがなされていることから、住宅とその他の用途の混在についても、上記取扱いが当てはまると考えられる。

例)主たる用途:病院 + 補助的な用途:病院内の売店(店舗) = 一棟全体を主たる用途(病院)で評価
→主たる用途:住宅 + 補助的な用途:住宅用の物置や車庫(ビルトインガレージ) = 一棟全体を住宅で評価
と考えられ、住宅の補助的なものまで分割を要するものではない。

分割して評価しなければならないのは、「補助的なもの」とはいえない用途の混在であり、それは木造家屋全体の1.0%と少数で、非木造家屋と同様の評価方法を行えばよいことから、事務量の大幅な増加にはつながらないと考えられる。

なお、経年減点補正率の適用に当たっては、前述のように従来どおりの取扱いとすることから、経年減点補正率の適用が困難となることはない(「併用住宅用建物」の経年減点補正率を適用する)。

3. 報告書骨子案

1. 調査研究の目的
2. 現状と課題
3. 再建築費評点基準表の用途別区分の見直し
4. 経年減点補正率基準表の適用
5. 自治体へのアンケート結果
6. その他の問題
7. まとめ