

テーマ案に関する検討資料

1. 今年度テーマの趣旨
2. 過年度の調査内容等
3. 用途の統廃合による問題
4. 令和4年度調査内容

1. 今年度テーマの趣旨

【内装仕上・間仕切骨組の課題】

- ・R2年度、R3年度家屋研の検討により、用途を統廃合したことに伴い、R元年度家屋研で検討した内容の一部がR6評価替えで活かさないこととなる。(P7以降説明)
- ・間仕切骨組の数量等については、評価を行う際に見積書等から拾い出す必要があるという煩雑さを伴う。

【調査・検討内容】

- ① 非木造家屋の「集合型式住宅用建物」へ「内壁仕上」、「天井仕上」及び「床仕上」(以下、「内装仕上」という)を導入する(令和元年度家屋研調査内容を見直す)。
- ② 非木造家屋へ、間仕切骨組の総合評点方式を導入する。

【見直しによる効果】

使用資材等の施工割合を求めるための作図等を行う必要がなくなり、事務負担が軽減される。

2. 過年度の調査内容等（全体像 検討の流れ）

		用途の統合へ向けた検討	構造の統合へ向けた検討
R3評価替え に向けた検討	H29～R1年度		木造の「柱・壁体」の統合
R6評価替え に向けた検討	R2年度		「構造部（仮称）」の新設 木造の明確計算導入の検討
	R3年度	木造及び非木造の用途の統廃合 鉄骨造及び軽量鉄骨造の統合（建築学 会）	建築設備の評価方法の整合（建築学 会）
	R4年度		R6評価替えに向けた再建築費評点基準 表の整備
R9評価替え 以降の検討	R5年度		設計管理費の統合
	R6年度～		木造及び非木造の再建築費評点基準表 の整合性を図る
最終的な統合案		用途・構造別区分を廃止 （委員意見：住宅・非住宅程度の区分でよい）	

毎回のスケジュールどおりであれば、

R5年3月末の地方財政審議会で「再建築費評点基準表の改正」が議案として取り上げられ、
R5年6月パブリックコメント意見のとりまとめと、評価基準の改正が告示される。

2. 過年度の調査内容等（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		
主体構造	木質の使用量が明確でない建物	木造	**,***	延べ床面積一・〇平方メートル当たり二・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
					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	↑-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	
					室数の多寡	↑↑ ← 小部屋の多いもの	↑-0 普通のもの	→ 0-9 大部屋の多いもの	
					開口率の大小	↑↑ ← 小さいもの	↑-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 ← 施工量の多いもの	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	が明らかな建物	木造（単位 m ² ）	***,***	

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。

2. 過年度の調査内容等（令和3年度家屋研調査内容の確認）

次に、令和2年度で検討した「構造部(仮称)」を各用途に展開する必要があるが、標準量等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。

そのため、令和3年度で現在13種類に分かれている木造家屋の再建築費評点基準表の用途別区分の統廃合の検討を行い、評価事務の効率化につながると考えられる統廃合案を作成した。

【木造家屋統廃合案】

現 行		見 直 し 案
1 専用住宅用建物		1 「専用住宅用建物」+「附属家用建物」
2 専用住宅用建物以外の建物		2 専用住宅用建物以外の建物
(1) 共同住宅及び寄宿舍用建物		(1) 集合住宅用建物
(2) 併用住宅用建物		
(3) ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物		(2) ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物
(4) 普通旅館及び料亭用建物		(3) 普通旅館及び料亭用建物
(5) 事務所及び銀行用建物	→	(4) 「事務所及び銀行用建物」 + 「店舗用建物」
(6) 店舗用建物		
(7) 劇場用建物		(5) 劇場用建物
(8) 病院用建物		(6) 病院用建物
(9) 工場、倉庫用建物		(7) 「工場、倉庫用建物」 + 「簡易附属家用建物」
(10) 附属家用建物		
(11) 簡易附属家用建物		
(12) 土蔵用建物		

2. 過年度の調査内容等（令和3年度家屋研調査内容の確認）

木造家屋と非木造家屋の統合を視野に入れた見直しを図るため、非木造家屋の再建築費評点基準表の用途別区分の見直しについても日本建築学会建築社会システム委員会固定資産評価小委員会（以下「建築学会」という。）で検討されている内容について情報提供を受け、下記のとおり整理した。

【非木造家屋統廃合案】

現 行		見 直 し 案
1 事務所、店舗、百貨店用建物		1 事務所、店舗、百貨店用建物
2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物		2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物
(1)住宅、アパート用建物		(1)戸建形式住宅用建物
(2)病院、ホテル用建物		(2)集合形式住宅用建物
(3)劇場、娯楽場用等のホール型建物	→	(3)病院、ホテル用建物
(4)工場、倉庫、市場用建物		(4)劇場、娯楽場用等のホール型建物
(5)住宅用コンタリートブロック造建物		(5)工場、倉庫、市場用建物
(6)軽量鉄骨造建物		
—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		

3. 用途の統廃合による問題

用途の統廃合に伴い、令和3基準年度向けに改正(検討)を行った令和元年度家屋研の内容が、令和6基準年度の固定資産税評価で一部活用できないこととなる問題が生じる。

令和元年度では、以下のとおり「内壁仕上」、「天井仕上」及び「床仕上」(以下、「内装仕上」という)の総合評点方式の導入に向けた調査が行われた。

令和元年度家屋研調査内容(報告書目次より)

I	調査研究の目的	1
II	現状と課題	1
III	「内壁」、「天井」及び「床」に係る総合評点方式の導入に関する検討	2
1	現行の評価基準における評価方法	2
2	<u>木造専用住宅における総合評点方式の導入</u>	<u>3</u>
3	<u>木造共同住宅における総合評点方式の導入</u>	<u>13</u>
4	<u>軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」における総合評点方式の導入</u>	<u>25</u>
IV	「換気設備」の評点項目の見直しに関する検討	31
1	換気設備に係る法規制	32
2	換気設備に係る現行の評価基準における評価方法	33
3	評点項目「換気扇・換気口」と「ダクト併用方式」の統合	35
V	まとめ	42
1	「内壁」、「天井」及び「床(床仕上)」に係る総合評点方式の導入	42
2	「換気設備」の評点項目の見直し	45
3	総括	46

3. 用途の統廃合による問題

令和元年度家屋研報告書より(一部抜粋)

P2

III 「内壁」、「天井」及び「床」に係る総合評点方式の導入に関する検討

木造専用住宅、木造共同住宅の部分別「内壁」、「天井」及び「床」については、評価を行う際に評点項目ごとの施工割合を算出しなければならないが、**建売住宅のような木造専用住宅**については、内壁、天井及び床の使用資材やその品等、それらの施工割合は概ね同程度と考えられる。また、**木造共同住宅は主として賃貸用**として建築されており、建売住宅と同様に使用資材やその品等、それらの施工割合は概ね同程度と考えられる。

(中略)

P25

4 軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」における総合評点方式の導入

軽量鉄骨造の「住宅、アパート用建物」において、標準的と考えられる家屋の規模、間取り等は、木造専用住宅及び木造共同住宅で想定したものと同様と考えられることから、これまで検討してきた総合評点方式は、軽量鉄骨造建物にも導入が可能であると考えられる。

以上のとおり、現在の内装仕上の総合評点方式は以下のような家屋を想定して、標準評点数が設定されている。

- ・木造専用住宅及び軽量鉄骨の戸建形式: 建売住宅のようなものを想定
- ・木造共同住宅及び軽量鉄骨の集合形式: 賃貸用建物を想定
→内装仕上のグレードが異なるのではないかと考えられる分譲マンションが、R元年度の検討(想定)に含まれていない

【参考】再建築費評点基準表

軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用建物）

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					
床 別 評 点 方 式	畳	上	9,520	延べ床面積・○平方メートル当たり・○平方メートル	施工の程度	1.2 ←	1.0	→ 0.9	延べ床面積	
		並	7,150			程度の良いもの		程度の悪いもの		
	木質系床仕上	上	8,340		大	中	小	中		並
		中	5,680							
		並	3,390							
	カーペット	上	9,160		大	中	小	中		並
		並	4,370							
	タイル	大	11,570		大	中	小	中		並
		中	10,020							
		小	8,510							
	合成樹脂張床	中	4,790		大	中	小	中		並
		並	3,580							
	モルタル		1,600							
	コンクリート直仕上		560							
総合評点方式	一戸建型式のもの	中	5,450							
	集合型式のもの	中	5,110							

一戸建型式：建売住宅が想定
 集合型式：賃貸用が想定
 →現在分譲マンションは想定外

3. 用途の統廃合による問題

【木造】

現 行
1 専用住宅用建物
2 専用住宅用建物以外の建物
(1) 共同住宅及び寄宿舍用建物
(2) 併用住宅用建物
(3) ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物
(4) 普通旅館及び料亭用建物
(5) 事務所及び銀行用建物
(6) 店舗用建物
(7) 劇場用建物
(8) 病院用建物
(9) 工場、倉庫用建物
(10) 附属家用建物
(11) 簡易附属家用建物
(12) 土蔵用建物

→

見 直 し 案
1 「専用住宅用建物」+「附属家用建物」
2 専用住宅用建物以外の建物
(1) 集合住宅用建物
(2) ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物
(3) 普通旅館及び料亭用建物
(4) 「事務所及び銀行用建物」+「店舗用建物」
(5) 劇場用建物
(6) 病院用建物
(7) 「工場、倉庫用建物」+「簡易附属家用建物」

木造の用途の統廃合について、内装仕上の総合評点に関連する用途は主に名称変更なので大きな問題はない。

【非木造】

現 行
1 事務所、店舗、百貨店用建物
2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物
(1) 住宅、アパート用建物
(2) 病院、ホテル用建物
(3) 劇場、娯楽場用等のホール型建物
(4) 工場、倉庫、市場用建物
(5) 住宅用コンクリートブロック造建物
(6) 軽量鉄骨造建物
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

→

見 直 し 案
1 事務所、店舗、百貨店用建物
2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物
(1) 戸建形式住宅用建物
(2) 集合形式住宅用建物
(3) 病院、ホテル用建物
(4) 劇場、娯楽場用等のホール型建物
(5) 工場、倉庫、市場用建物

非木造の用途の統廃合について、内装仕上の総合評点に関連する用途として、R6で「軽量鉄骨造」を廃止（鉄骨造へ統合）させる予定であることから、賃貸用家屋も区分所有家屋も「集合形式住宅用建物」で評価されるため、現在の賃貸用建物の想定がR6では活かせなくなる。

4. 令和4年度調査内容

1. 内装仕上に関する調査

○自治体(10団体程度を想定)にサンプル調査を実施

…特にマンションの内装仕上は、マンションのグレードによって上・中・並に分かれるのではないかと考えられる。マンションの内装仕上のグレードは、戸当たり平均床面積(延床面積÷戸数)が広がれば、マンションの内装仕上のグレードも高まるのではないかと考えられるため、以下の戸当たり平均床面積ごとに集計する。

- ①戸当たり平均床面積40㎡未満
- ②戸当たり平均床面積40㎡以上60㎡未満
- ③戸当たり平均床面積60㎡以上80㎡未満
- ④戸当たり平均床面積80㎡以上100㎡未満
- ⑤戸当たり平均床面積100㎡以上

【参考】

「首都圏 新築分譲マンション市場動向 2022年2月」
(株式会社不動産経済研究所)
1都3県の1戸当り平均専有面積は67.76㎡

○調査結果を基に、「内壁仕上」、「天井仕上」及び「床仕上」のそれぞれについて総合評点方式を作成(R3基準を改定) → グレードによって資材が異なっていれば上・中・並に区分

R元年度報告書
表23

型式	室名	内部仕上			天井仕上			床仕上		
		評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合
集合型式 のもの	居室等	クロス貼 (2,620点)	92%	2,410	クロス貼 (2,840点)	92%	2,612	木質系床仕上(中) (5,270点)	82%	4,321
	洗面脱衣室 トイレ							合成樹脂張床(中) (4,310点)	8%	344
	玄関							合成樹脂張床(並) (3,200点)	2%	64
	ユニットバス 階段下	施工なし	8%	0	施工なし	8%	0	施工なし	8%	0
	合計 (平均標準評点数)		100%	2,410		100%	2,612		100%	4,729
	総合評点数			2,410			2,610			4,720

4. 令和4年度調査内容（間仕切骨組の最終イメージ）

【令和3基準】

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	増点補正率		
間仕切骨組	木造	90mm厚	4,040	間仕切面積の大小	1.50 ←	1.0		延べ床面積・〇平方メートル当たり・二一平方メートル
	コンクリートブロック造	150mm厚	8,560	間仕切面積の大小 プレハブ方式構造の場合	0.68 ←	0.45	→ 0.34	
		100mm厚	6,150					
	鉄骨造	100mm厚	3,470	延べ床面積1.0㎡当たり0.82㎡のもの	延べ床面積1.0㎡当たり0.54㎡のもの	延べ床面積1.0㎡当たり0.42㎡のもの		
	軽量鉄骨造	100mm厚 (現場組のもの)	3,260					
		65mm厚 (既製のもの)	1,940					
	鉄筋コンクリート造	120mm厚	17,320					
	気泡コンクリート板	150mm厚	12,580					
			125mm厚	10,800				
			100mm厚	9,340				
75mm厚			8,200					
プレキャストコンクリート板	100mm厚	17,020						
	40mm厚(リブ付)	11,430						
押出成形セメント板	60mm厚	12,800						
	50mm厚	11,950						
石膏ボード間仕切	上	14,640						
	並	11,320						
化粧コンクリートブロック積み	190mm厚	17,930						
	120mm厚	12,460						
木製パネル(断熱材なし)		3,590						
C L Tパネル	150mm厚	28,190						

【令和6基準】

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	増点補正率		
間仕切骨組	木造	90mm厚	*,***	間仕切面積の大小	1.50 ←	1.0		延べ床面積・〇平方メートル当たり *・**・***平方メートル
	コンクリートブロック造	150mm厚	*,***	間仕切面積の大小 プレハブ方式構造の場合	0.68 ←	0.45	→ 0.34	
		100mm厚	*,***					
	鉄骨造	100mm厚	*,***	延べ床面積1.0㎡当たり0.82㎡のもの	延べ床面積1.0㎡当たり0.54㎡のもの	延べ床面積1.0㎡当たり0.42㎡のもの		
	軽量鉄骨造	100mm厚 (現場組のもの)	*,***					
		65mm厚 (既製のもの)	*,***					
	鉄筋コンクリート造	120mm厚	**,*					
	気泡コンクリート板	150mm厚	**,*					
			125mm厚	**,*				
			100mm厚	*,***				
75mm厚			*,***					
プレキャストコンクリート板	100mm厚	**,*						
	40mm厚(リブ付)	**,*						
押出成形セメント板	60mm厚	**,*						
	50mm厚	**,*						
石膏ボード間仕切	上	**,*						
	並	**,*						
化粧コンクリートブロック積み	190mm厚	**,*						
	120mm厚	**,*						
木製パネル(断熱材なし)		*,***						
C L Tパネル	150mm厚	**,*						
戸当たり平均床面積			1.00	***㎡程度のもの	→ **	***㎡程度のもの **㎡程度のもの	積	
(注) *,**を下限とする。								
施工量の多少	**,* ←	多いもの	1.00	普通のもの	→ **	少ないもの		
施工の程度	**,* ←	程度の良いもの	1.00	普通のもの	→ **	程度の悪いもの		

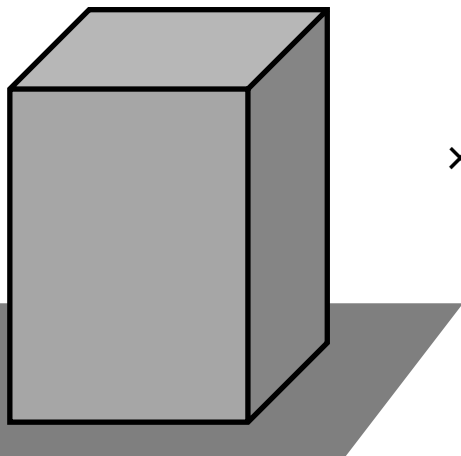
令和6基準で
この部分
(総合評点方式)を
追加したい

【参考】固定資産税評価における区分所有建物（マンション）の評価

（区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税）

第三百五十二条 区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税については、当該区分所有に係る家屋の建物の区分所有等に関する法律第二条第三項に規定する専有部分（以下この条及び次条において「専有部分」という。）に係る同法第二条第二項に規定する区分所有者（以下固定資産税について「区分所有者」という。）は、第十条の二第一項の規定にかかわらず、**当該区分所有に係る家屋に係る固定資産税額を同法第十四条第一項から第三項までの規定の例により算定した専有部分の床面積の割合**（専有部分の天井の高さ、附帯設備の程度その他総務省令で定める事項について著しい差違がある場合には、その差違に応じて総務省令で定めるところにより当該割合を補正した割合）**により按分した額を**、当該各区分所有者の当該区分所有に係る家屋に係る**固定資産税として納付する義務を負う。**

一棟全体の固定資産税額



$$\times \text{専有部分床面積} / \text{総課税面積} = \text{区分所有者の税額}$$

【参考】複合用途家屋の経年減点補正率

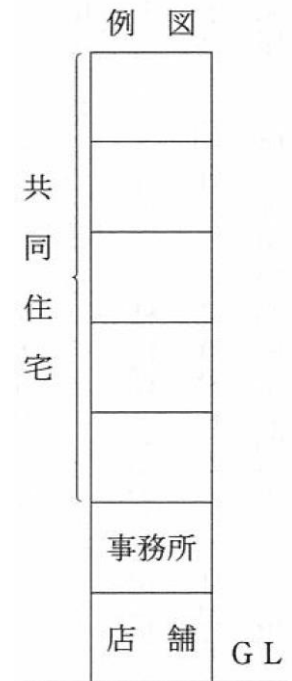
固定資産税実務提要2125・83

問 一棟の建物の中に、共同住宅、事務所、店舗がある場合の経年減点補正率の取扱いは次のいずれによるのが適当か。

- 一 一棟の中で占める割合が多い住宅、アパート用建物に適用すべき経年減点補正率による。
- 二 共同住宅、事務所、店舗と別々の経年減点補正率を用いる。

答 **主たる用途**が住宅と思われるので、一によって決定することが適当である。

ただし、主たる用途の経年減点補正率を適用することが、評価、課税の均衡上問題があり、当該家屋の態様により、用途別に区分して経年減点補正率を適用することが、当該市町村の評価、課税の均衡上必要であると市町村長が判断する場合は、二により用途別に分けて経年減点補正率を適用する取扱いをして差し支えない。



すなわち、複合的な家屋だったとしても、通常一体で取り壊すことから、最も床面積の広い用途で判断することとなる。

【今年度スケジュール案】

- 第1回(5月頃)・・・テーマ説明等
- 第2回(7月頃)・・・調査結果(一部)
- 第3回(9月頃)・・・調査結果(内装・間仕切骨組)及び見直し案
- 第4回(11月頃)・・・第3回での課題の対応
- 第5回(1月頃)・・・報告書案