

「比準評価に関する調査研究

～建築設備の総合評点化についての分析～

愛知県名古屋市財政局税務部固定資産税課

家屋係長 山田 直毅

主事 小林 祐介

1 導入の理由

内部監察で換気扇・換気口の個数の把握誤りを指摘されたことから、誤り防止の対策として、それらを数えない比準方法の検討に入った。

このことが、結果として、建築設備の大半を一括して簡素に評価する方法（総合評点化）についての分析に繋がることとなった。

2 分析対象とした建築設備

木造、軽量鉄骨造の専用住宅5,287棟から建築設備に関するデータを抽出し、分析を行った。

建築設備は、標準量が個数となっている建築設備と標準量が1㎡当たりとなっている建築設備に区分できるが、両者の間では標準評点数の考え方や施工量の把握のしやすさが大きく異なることから別々に分析することを考えた。

換気扇・換気口は標準量が個数となっている建築設備だが、他の建築設備との相関や施工状況に関する分析結果を考慮して、標準量が1㎡当たりのものとみなして分析することとした。

冷暖房設備と運搬設備については、評価の精度を確保するためには建築設備の詳細を個別に把握する必要があったことから、総合評点化の対象外とした。

これらの検討から、電気設備、給水・給湯設備及び衛生設備を「個数設備」、換気設備を「面積設備」と区分して分析を行うこととした。

3 分析対象とした属性

家屋の特徴のうち評価に影響を与えるものを、その家屋の属性と呼ぶこととする。

個数設備に関しては箇所数（風呂、台所、給湯器、洗面所、便所）及び評価床面積を、面積設備に関しては換気の種類、換気の範囲及び換気扇・換気口の種類を分析対象の属性とした。

このうち、評価床面積を分析対象としたのは、評価床面積の大きい家屋ほど個数設備に属する建築設備が大型化する傾向が見られることから、それぞれの建築設備で補正するのではなく、評価床面積に代表させる形で個数設備全体を補正できると推定したためである。

その他の属性については、資料参照。

4 分析方法及び結果

合計評点数を従属変数、属性を独立変数として重回帰分析を行い、各属性について係数及び標準誤差を求めた。

求めた係数及び標準誤差に基づいて、各属性が個数設備又は面積設備の合計評点数を予測するのに有効か判定を行い、分析した全ての属性について有効という結果を得た。

5 算出モデルの構築

4の分析結果から、個数設備及び面積設備について、各属性から合計評点数を算出するモデルを作成した。

6 算出モデルの検証

作成した算出モデルの検証を行い、木造、軽量鉄骨造の専用住宅については、箇所数（風呂、台所、給湯器、洗面所、便所）、評価床面積、換気の種類、換気の範囲、換気扇・換気口の種類を確認することで、建築設備の大部分を総合評点的に評価できるとの結論に至った。

なお、風呂又は台所の建築設備が想定評点数の内容と大きく異なる家屋については、評価の精度が下がってしまうが、この点は今後の課題と考えている。

7 まとめと今後の展望

今回発表した建築設備の比準評価を平成30基準年度から実施出来るように準備をしている。

また、分析手法を多面的により精査し、それぞれの分析結果を活用することが比準評価の簡素化、ひいては課税誤りの防止や㎡単価方式による評価の導入に繋がっていくものと考えている。