

この事業は、一般財団法人全国市町村振興協会の助成を受けて、実施したものです。

家 屋 に 関 す る 調 査 研 究

—家屋評価における諸課題の検討—

2024年3月

一般財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

固定資産税は、市町村を支える基幹税目として重要な役割を果たしてきており、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心は近年ますます高まっております。当評価センターは、昭和53年5月設立以来、調査研究事業を主要事業として位置付け、その時々固定資産税を巡る諸課題をテーマに、学識経験者、地方団体の関係者等をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行ってまいりました。

令和5年度は3つの調査研究委員会を立ち上げ、固定資産税制度、固定資産評価制度に関して専門的な調査研究を行ってまいりましたが、このうち家屋に関する調査研究委員会においては、経年減点補正に関し、自治体からのアンケート結果等をもとに実務上の課題や見直しに係る要望等を整理した上で、特に用途別区分の整理統合に向けた検討の方向性について議論しました。次年度においても引き続き、非木造家屋に係る構造別区分の整理統合の可能性など、諸課題の解決策を可能な限り提示できるよう、更なる検討を続けてまいります。

また、家屋評価システムについて、当該システムの活用状況や自治体の評価実務に係る現状把握に加え、将来的なシステムの標準化を想定した課題の整理や将来展望について議論しました。その中で、システム以前の問題として、まずは評価基準の見直しを行うことにより、評価基準に定める評価方法の詳細について明確化するとともに、評価内容の全国的な均質化に資する仕組みを構築すること等の必要性が確認されました。

ここに、今年度の調査研究結果がまとまりましたので、研究報告書として公表する運びとなりました。熱心にご研究、ご審議いただいた委員の皆様や関係の方々に対し、心から感謝申し上げます。

当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実を図るとともに、地方団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方団体をはじめ関係団体の皆様のなお一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

2024(令和6)年3月

一般財団法人資産評価システム研究センター
理事長 米田 耕一郎

令和5年度 家屋に関する調査研究委員会委員名簿

委員長	吉 田 倬 郎	工学院大学 名誉教授
副委員長	小 松 幸 夫	早稲田大学 名誉教授
委 員	三 橋 博 巳	前資産評価政策学会 会長
	中 城 康 彦	明海大学不動産学部長 不動産学研究科長 教授
	堤 洋 樹	前橋工科大学工学部建築・都市・環境工学群 准教授
	森 田 芳 朗	東京工芸大学工学部 教授
	江 口 亨	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 准教授
	石 田 航 星	早稲田大学理工学術院創造理工学部 准教授
	船 引 岳 洋	清水建設株式会社建築総本部設備本部設備技術部 部長
	石 山 敦	株式会社大林組東京本店建築事業部リニューアル第二部 担当部長
	皆 錢 宏 一	株式会社久米設計開発マネジメント本部 本部長
	丸 木 健	一般財団法人建設物価調査会総合研究所技術研究課 主任研究員
	山 村 晴 康	一般社団法人プレハブ建築協会業務第二部 部長
	大 竹 良 和	一般財団法人日本不動産研究所企画部 主幹
	藤 田 ますみ	東京都 主税局資産税部資産評価専門課長
	玉 造 修一郎	大阪市 財政局税務部固定資産税担当課長
	清 田 隆 宏	熊本市 財政局税務部固定資産税課長

(順不同・敬称略)

家屋に関する調査研究委員会

【審 議 経 過】

○第1回〔2023(令和5)年6月15日(木)〕

- 議題 (1) 令和5年度研究テーマについて
(2) 資料作成業務等の委託について
(3) その他

○第2回〔2023(令和5)年8月28日(月)〕

- 議題 (1) 家屋評価システムの運用に係る現状と課題
(2) その他

○第3回〔2023(令和5)年10月25日(水)〕

- 議題 (1) 第2回のまとめ
(2) 経年減点補正について
(3) その他

○第4回〔2024(令和6)年1月12日(金)〕

- 議題 (1) 経年減点補正について
(2) その他

○第5回〔2024(令和6)年3月8日(金)〕

- 議題 (1) 家屋に関する調査研究報告書(案)について
(2) その他

目 次

I	調査研究の目的	1
II	現状と課題	1
III	経年減点補正に係る調査研究	4
1	固定資産税における経年減点補正の意義	4
2	経年減点補正の仕組み	9
3	経年減点補正率基準表の改正経緯	13
4	経年減点補正に係る実務上の課題	15
5	検討の進め方及び方向性	22
6	今後の課題等	27
IV	家屋評価システムの運用に係る現状と課題の整理	28
1	システムの標準化の背景及び家屋評価システムの現状	28
2	家屋評価システムの標準化へ向けて考えられる課題等	29
3	自治体アンケート結果	31
4	今後の課題等	49
V	まとめ	51
1	経年減点補正について	51
2	家屋評価システムの運用に係る現状と課題について	52
3	総括	53
【付属資料】		
	令和6基準年度 経年減点補正率基準表	55

I 調査研究の目的

納税者や自治体からの家屋評価の簡素化・合理化を求める声は多く、これまでも当委員会ではこれに向けた研究を行ってきた。

今年度は、固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）に定める経年減点補正の仕組みについて、その課題の解決に向けた見直しの可能性について調査研究を行うこととした。

また、自治体が各自導入している家屋評価システムについて、その運用実態を調査するとともに、将来的に地方公共団体情報システムの標準化に関する法律（令和3年法律第40号）に基づく「システムの標準化」を目指すこととした場合に、考えられる課題とその解決策について整理するほか、仮に標準化が実現するとした場合に、その標準仕様において実装されることが期待される機能等の概要を明らかにすることとした。

II 現状と課題

（1）経年減点補正について

評価基準は昭和39年の制定以来、適宜見直しが行われてきているが、そのうち経年減点補正の仕組みについては、制定当初から大きく改正されてはいない。

他方、再建築費評点基準表における用途別区分については、これまで度々見直しがなされている。令和6基準年度に向けた評価基準の改正においても、簡素化・合理化の観点から以下のとおり見直されており、今後も継続的に見直しに向けた検討が行われることが期待される。

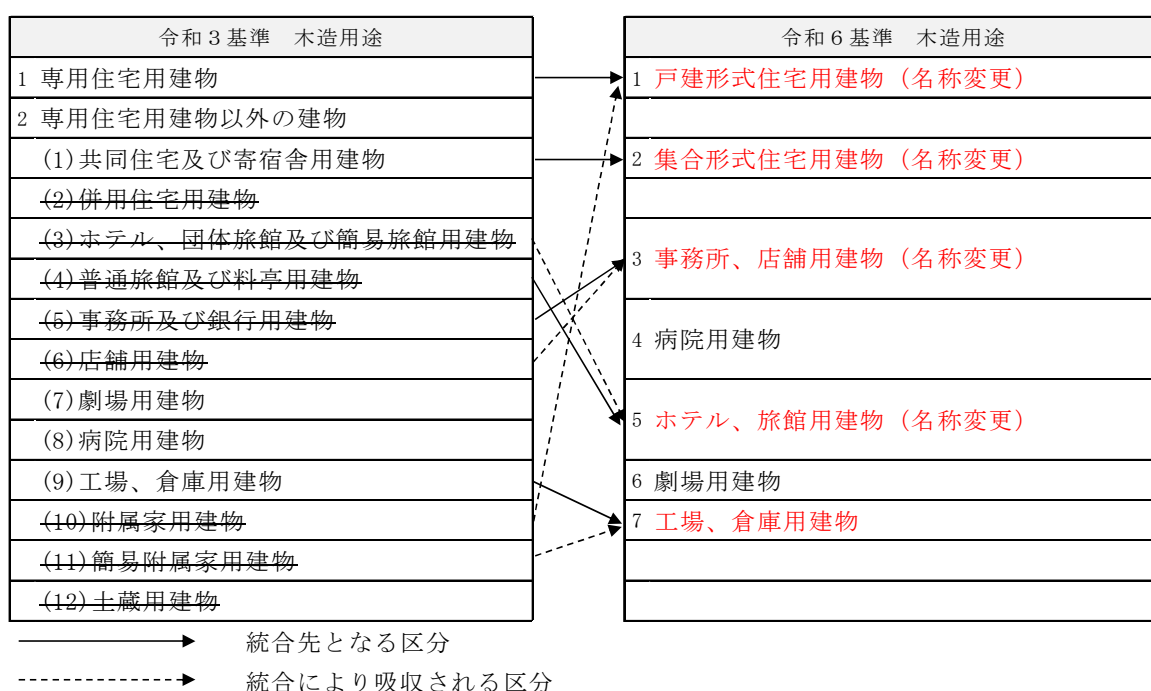


図1 木造・再建築費評点基準表の用途別区分

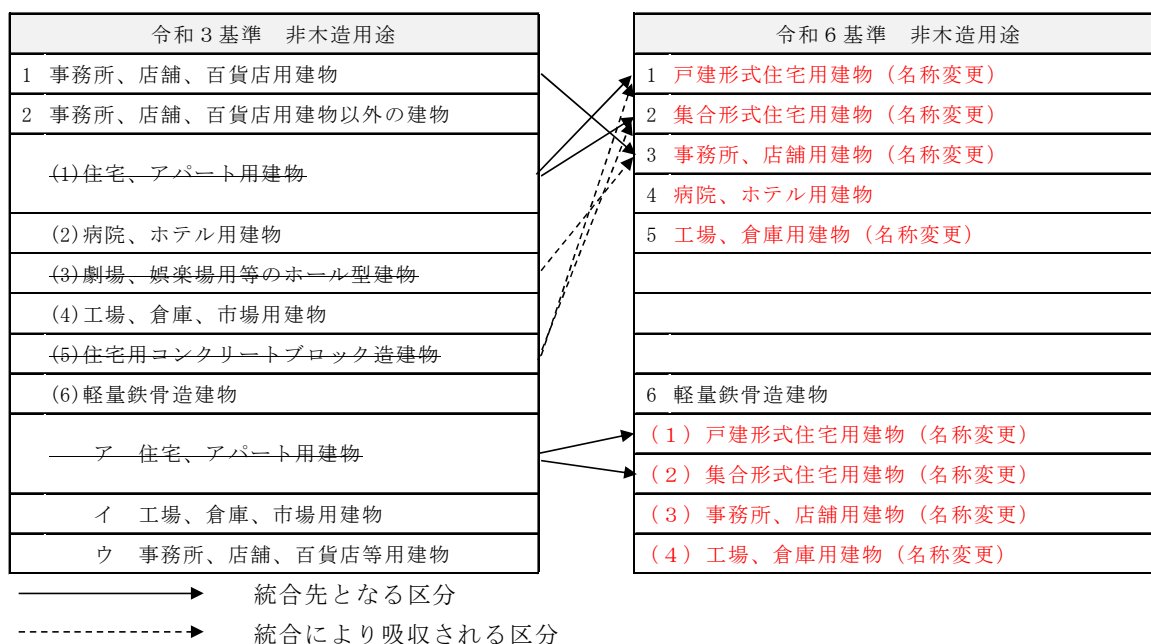


図2 非木造・再建築費評点基準表の用途別区分

このため、現在再建築費評点基準表の用途別区分と経年減点補正率基準表の用途別区分の相違が拡大してきており、これにより自治体での運用の場面で様々な課題が生じている。

また、これまでの様々な建築関連法令の改正に加え、近年の建築技術の進歩や需要の変化に伴う構造・仕様・利用形態の変化といった諸々の事情により、現行の経年減点補正の仕組みが最近の建築実態から乖離しているとの意見もある。

以上の背景を踏まえ、経年減点補正に係る運用上の課題や自治体からの意見・要望等を把握し、それらを整理しつつ、その解決に向けた見直しの可能性について、調査研究を行うこととしたものである。

(2) 家屋評価システムについて

令和3年9月1日施行の地方公共団体情報システムの標準化に関する法律（令和3年法律第四十号）に基づき、税務の分野においてもシステムの標準化が進められているが、現在のところ、家屋評価システムについては、自治体独自の「所要の補正」が多岐にわたるなど、全国共通の仕様を構築する上で様々な課題があることなどから、その対象外となっている。

しかしながら、家屋評価システムを標準化することができれば、現在標準化が進められている他のシステムと同様に、様々なメリットが期待できるものと考えられる。

そこで、家屋評価システムにおいても将来的にシステムの標準化が図られることとなる可能性を見据え、自治体における評価の現状や家屋評価システムの標準化に関する自治体の見解等を調査・把握しつつ、標準化を目指すに当たって考えられる課題を整理すると

もに、業務効率化等の観点から標準化に合わせて実装することが期待される機能等についても概要を明らかにすることとしたものである。

Ⅲ 経年減点補正に係る調査研究

1 固定資産税における経年減点補正の意義

(1) 法定耐用年数と経過年数の関係

現行の経年減点補正の仕組みは、評価基準が制定された昭和 39 年当時、「建物の耐用年数に関する研究実績の少ない中で、唯一の参考資料であった耐用年数省令を参考とし、専門家の経験による知見とを合わせて決められた。」（平成 4 年度日本建築学会報告書）とされている。

この「唯一の参考資料」とされた減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和 40 年大蔵省令第 15 号）（以下「耐用年数省令」という。）に定める耐用年数（いわゆる「法定耐用年数」）については、旧大蔵省が昭和 26 年に公表した「固定資産の耐用年数の算定方式」においてその考え方の基礎が示されている。

それによれば、「耐用年数は、・・・物の寿命・・・ばかりではなく、所得の適正把握の目的手段である」と説明されている（表 1）。

表 1 耐用年数の趣旨・目的

固定資産の耐用年数の算定方式	
第 1 共通事項	
7	耐用年数は、減価償却計算における償却率の基礎となるものであることが本来の使命であることにかんがみ、 <u>物の寿命</u> というような通俗的な考えかたばかりでなく、 <u>所得の適正把握の目的手段であること</u> を明らかにするため、その相互の関連をできるだけ明確にするように資産別の算定方式を以下に作成する。

（出所：「固定資産の耐用年数の算定方式」（昭和 26 年大蔵省主税局））

※ 下線は原文にはなく、説明の便宜上付加したものである。以下、本報告書において同様である。

つまり、減価償却制度における法定耐用年数は、企業等が減価償却資産に投資した経費を回収する期間又は投下資本の費用配分期間として設定されているものであり、その適用によって、所得を計算する際に必要となる経費（減価償却費）を適切に算定するための根拠とすることを目的としたものである。

他方、固定資産税評価における経年減点補正に用いられる最終残価に達するまでの年数である経過年数とは、家屋の財産価値は年数の経過に伴って一定の減価が生じることを前提に、当該減価の結果、家屋としての効用を発揮している限り保持し続ける最低限度の価値に到達するまでの年数を表すものであり、その適用によって、評価年度における当該家屋の財産価値を適切に算定することを目的としたものである。

したがって、法定耐用年数と経過年数は類似する概念ではあるものの、その趣旨・目的において本質的に異なるものであることから、今後の固定資産税における経年減点補正のあり方を検討するに当たり、その経過年数を法定耐用年数と一致させることを考慮する必

然性はなく、ひいては経年減点補正の仕組みを減価償却の仕組みと一致させる必然性もないものとする。

なお、このような法定耐用年数と経過年数の性質の違いについては、固定資産税の家屋評価について記された文献（表 2）等においても示唆されているほか、過去の当委員会における検討においても整理の上、指摘したところである（表 3・表 4）。特に、平成 10 年に法定耐用年数が改正された際、その直後の当委員会の報告書（表 3）において、法定耐用年数と評価基準の経過年数が異なることを明記している。

表 2 国税との相違

これら家屋の耐用年数を如何様に定めるかについては、ただ単に構造的、物理的な耐用年数のみによるか又家屋が収益財としての見地から経済的耐用年数によって定めるかによって耐用年数も自ら差異を生じてくるのは当然である。

固定資産税においては、その家屋の財産価値に着目して評価する観点に立ち物理的耐用年数に重きをおくのが妥当と考えられる。国税においては固定資産の耐用年数は所得計算のため経済的耐用年数を重点にして決定されているものと考えられ、固定資産税においてこれをそのまま使用することは検討の必要があるものと思われる。

（出所：専用住宅評価の手引（自治庁市町村課 甲斐俊則 昭和 32 年 6 月））

表 3 経過年数に応ずる減点補正率

第二章 損耗の状況による減点補正率について

一 経過年数に応ずる減点補正率の適用について

1 経過年数に応ずる減点補正率とは

（1）定義

（略）評価基準における経過年数は「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和 40 年大蔵省令第 15 号、以下「大蔵省令」という。）の規定による建物の耐用年数を参考としつつも、独自に定められているものである。

（出所：平成 11 年度「損耗の状況による減点補正率の適用に関する調査研究」報告書 P6（一部抜粋））

表 4 最終残価率

2 評価基準における経年減点補正について

（4）最終残価率について

（略）減価償却資産に投資された経費の回収という役割を有する国税の減価償却の残存価額と、建物の使用価値とは、性質が異なるものであり、その水準が同一である必要はない。また、人が居住し活動するという家屋の性質に照らせば、償却資産とはその効用が異なることから、これも償却可能限度額と同一である必要はない。

（出所：平成 18 年度「家屋評価における経年減点補正率表の見直しに関する調査研究」報告書 P119（一部抜粋））

（２）経年減点補正の必要性について

当委員会における議論の中で、「近年の家屋の躯体を構成する資材の耐久性は相当に高く、適切な維持管理が行われる限り長期間にわたって問題なく存続するものと考えられるほか、時の経過に伴う内外装や建築設備等の部分的な劣化については、修繕や交換により家屋としての効用は変わらず維持されることから、結果として年数が経過しても家屋の使用価値に変化は生じないものとし、固定資産税評価における経年減点補正は不要とすることは考えられないか」という趣旨の意見があった。

しかしながら、以下の観点から、年数の経過に伴って減価される仕組みそのものは今後も継続的な検討が必要であるが、現時点においては維持することが適当と結論づけ、今後の経年減点補正のあり方について検討を行うこととした。

ア 性能の劣化について

当委員会における過去の報告書では、表５～表６のとおり家屋の性能は時の経過とともに劣化する考え方が示されている。建築技術の発達とともに使用可能年数に変化はありとされるが、このような劣化の考え方についてはある程度不変的であり、現代においても当てはまるものと考えられる。

表５ 性能の劣化曲線

I 建物の耐用年限の考え方

1 建物の性能による耐用年限の考え方（松下清夫・他）

（１）初期性能の劣化と耐用年限 耐用計画の意義

図１－１は、横軸を時間に、縦軸に性能を取って、時間の経過によってある性能の変化を図示したものである。大概時間が経過するにつれて性能は劣化していくものであるが中には、時間が経過すると向上する性質のものもある。しかし一般的には性能は時間が経過すれば劣化するのが常識であるので時間と性能との関係は、性能の劣化曲線と呼んでもよいであろう。

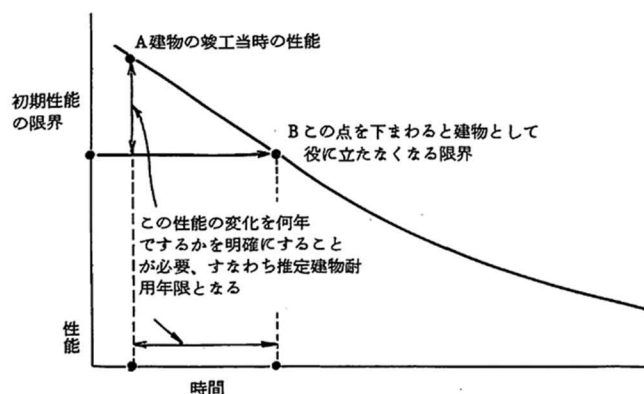


図１－１ 推定耐用年限の考え方

（出所：昭和 53 年度「家屋の耐用年数に関する基礎知識」報告書 P2（一部抜粋））

表6 陳腐化による判定

I 建物の耐用年限の考え方 1 建物の性能による耐用年限の考え方（松下清夫・他） (2) 建物のいたみ方と耐用年限の判定 陳腐化による判定 例えば鉄筋コンクリートの寿命は100年と考えられているが、現在、コンクリート造の建物は約40年程度で取りかわされているものがある。これは外観が古くなった商業施設としては、あまりにも時代遅れとなり、客をよせたり、事業の信頼を客等に表現するためには十分ではないと考えられるために、新しい形の近代的な建物を建てるために取りかわされるのである。デザイン上の問題と同時に見のがせないのは、建築設備の発達である。暖冷房の発達は非常に急速であって、数年前の設備は今日ではもはや古くなってしまふ。新しい形式の暖冷房を設備しようとするれば古い形の建物では配管、その他がうまくゆかず、どうしても建物全体を建て替えようということになる。このような原因も商業施設としての価値を失わせる大きな要素となりうるのである。
--

（出所：昭和53年度「家屋の耐用年数に関する基礎知識」報告書P7（一部抜粋））

イ 固定資産税の課税標準となるべき「価格」について

固定資産税評価で求める「価格」とは、地方税法第341条第5号により「適正な時価」と定義されている。この「適正な時価」とは、「正常な条件の下において成立する取引価格（正常価格）」と解されており（表7・表8上段（P8参照））、家屋の評価においては、この正常価格を算定する方法として、いわゆる再建築価格方式を採用している。なお、この方法は、不動産鑑定評価基準における原価法に類似したものであり、家屋の評価について争われた最高裁判例（表8下段（P8参照））において、この再建築価格方式を前提として現行評価基準に従って決定した価格は、原則として適正な時価であることの推認を受ける旨、判示されている。

表7 正常価格

1 固定資産評価基準と評価の意義 (2) 評価 法第341条第5号の規定によれば、「価格」とは適正な時価をいうものとされており、この場合における適正な時価とは、正常な条件の下において成立する取引価格（以下「正常価格」という。）であると解されている。 正常価格は、現実の取引価格から正常な条件とはみられない主観的、特殊的な条件を捨象して得られる、その資産自体の本来の価値を適正に反映した価格であり、この正常価格を具体的に把握することがすなわち評価である。
--

（出所：令和3年度固定資産評価基準解説（家屋篇）P2）

表 8 「適正な時価」に関する最高裁判例

最高裁(一小)平成 15 年 6 月 26 日判 決・平成 10 年(行 ヒ)第 41 号	法 349 条 1 項の文言からすれば、同項所定の固定資産税の課税標準である固定資産の価格である適正な時価が、基準年度に係る賦課期日におけるものを意味することは明らかであり、他の時点の価格をもって土地課税台帳等に登録すべきものと解する根拠はない。そして、土地に対する固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有という事実に応税力を認めて課する一種の財産税であって、個々の土地の収益性の有無にかかわらず、その所有者に対して課するものであるから、上記の <u>適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。</u>
最高裁(二小)平成 15 年 7 月 18 日判 決・平成 11 年(行 ヒ)第 182 号	本件建物について評価基準に定める総合比準評価の方法に従って再建築費評点数を算出したところ、この評価の方法は、再建築費の算出方法として一般的な合理性があるといえることができる。(中略) 評価基準に従って決定した前記価格は、 <u>評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存しない限り、その適正な時価であると推認するのが相当である。</u>

このような「価格」の考え方は、不動産鑑定評価基準における正常価格の概念と同義であり、不動産鑑定評価基準においては、建物の価格を求める際、耐用年数に基づき減価修正する方法が定められている

表 9 不動産鑑定評価基準における正常価格の定義及び減価修正の方法

第 3 節 鑑定評価によって求める価格又は賃料の種類確定
I 価格
不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格である (略)
1. 正常価格
正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。
(中略)
第 7 章 鑑定評価の方式
第 1 節 価格を求める鑑定評価の手法
II 原価法
3. 減価修正
減価修正の目的は、減価の要因に基づき発生した減価額を対象不動産の再調達原価から控除して価格時点における対象不動産の適正な積算価格を求めることである。(略)

（２）減価修正の方法

① 耐用年数に基づく方法

耐用年数に基づく方法は、対象不動産の価格時点における経過年数及び経済的残存耐用年数の和として把握される耐用年数を基礎として減価額を把握する方法である。

評価基準と不動産鑑定評価基準は異なるものではあるが、両者ともに同一の概念である「正常価格」を求めることを指向しているのであれば、その評価の仕組みのあり方の研究は今後の課題としての重要性は一層高まると考えられるが、現時点においては固定資産税評価においても従来どおり経年減点補正の仕組みを維持することが適当であると考えられる。

ウ 市場における価格設定について

不動産取引市場においても、一般的に中古物件は新築物件に比べて安く取引される傾向にあり、不動産取引業者へのヒアリングにおいてもそのような回答が得られた。

固定資産税における評価が「正常な条件の下において成立する取引価格」を求めるものであることに照らせば、日本における一般的な商慣習として、時の経過に伴い家屋の価格が引き下げられる実態にあることを踏まえた仕組みとしておくことが適当である。

２ 経年減点補正の仕組み

評価基準において、経年減点補正率は次のとおり「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」とされており、特別な損耗が認められる場合には別途「部分別損耗減点補正率基準表」（別表第 10）を適用することとされている。

表 10 評価基準における経年減点補正の定め

固定資産評価基準 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

木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、経過年数に応ずる減点補正率によるものとする。ただし、天災、火災その他の事由により当該木造家屋の状況からみて経過年数に応ずる減点補正率によることが適当でないと認められる場合においては、損耗の程度に応ずる減点補正率によるものとする。

木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、次の「損耗の状況による減点補正率の算出要領」によつて算出するものとする。

〔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るであつて、木造家屋の構造区分及びその延べ床面積 1.0 m²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。

当該部分の定めは「第 3 節 非木造家屋」においても同様であり、「木造家屋経年減点補正率基準表」（別表第 9）及び「非木造家屋経年減点補正率基準表」（別表第 13）については、付属資料のとおりである。

なお、固定資産税の価格は原則として 3 年間据え置くため、経年減点補正率は毎年乗じるのではなく、3 年ごとに、経年減点補正率基準表の経過年数を 3 年分経過させた年数の補正率を乗じることとなる。

表 11 地方税法における据置年度の定め

地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）

（土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準）

第三百四十九条

- 2 基準年度の土地又は家屋に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に係る基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。（中略）
- 3 基準年度の土地又は家屋に対して課する第三年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に係る基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた価格（第二年度において前項ただし書に掲げる事情があつたため、同項ただし書の規定によつて当該土地又は家屋に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準とされた価格がある場合においては、当該価格とする。以下本項において同じ。）で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。（後略）

また、固定資産税評価の手順は図 3 のとおり整理され、経年減点補正率の適用箇所は赤枠部分に該当する。

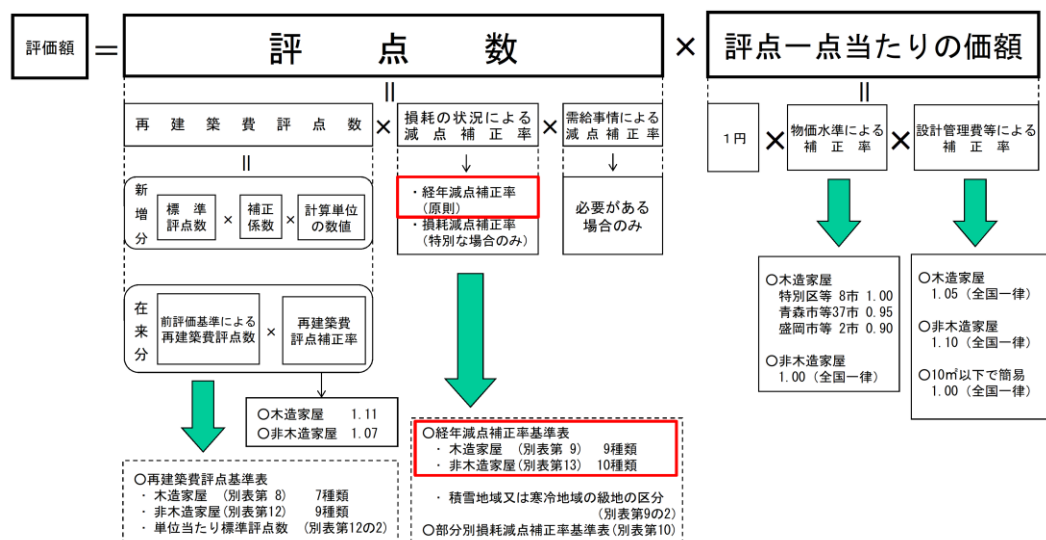


図3 家屋の評価方法

さらに、付属資料に基づき、経過年数に応じた経年減点補正率の変化をグラフで表すと、木造家屋の代表的な用途である「1. 専用住宅、共同住宅、寄宿舍及び併用住宅用建物」は図4（P12 参照）、非木造家屋の代表的な用途である「1. 事務所、銀行用建物及び2～8以外の建物」は図5（P12 参照）のとおりとなる。

特徴としては、主に以下の点が挙げられる。

- 木造家屋の「1. 専用住宅、共同住宅、寄宿舍及び併用住宅用建物」では初期減価（1年目：0.80、2年目：0.75、3年目：0.70）があること。
- 初期減価以外の期間は、両者ともほぼ経過年数に比例する形で減価して最終残価率（0.20）に到達すること。
- 木造家屋では延べ床面積 1.0 m²当たり再建築費評点数別区分ごとに傾斜が異なり、非木造家屋では構造ごとに傾斜が異なっていること。

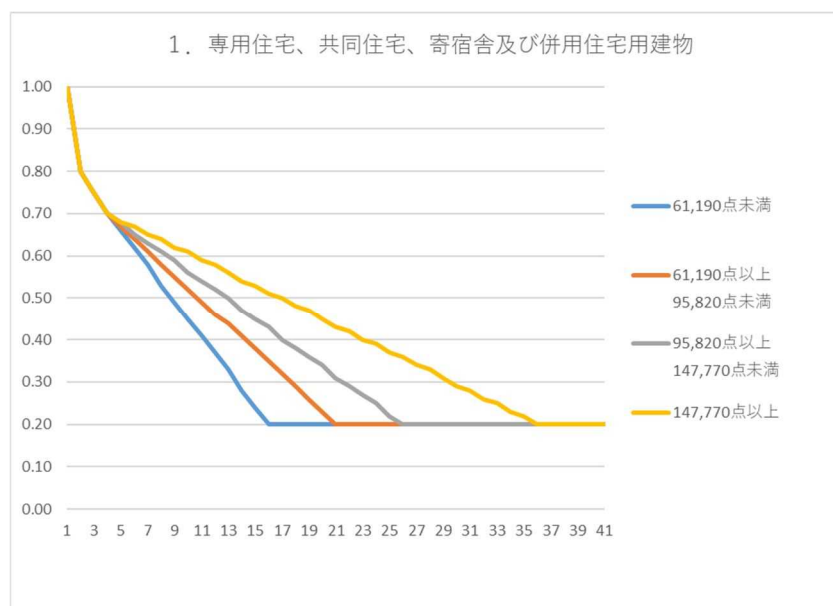


図4 木造家屋「1. 専用住宅、共同住宅、寄宿舍及び併用住宅用建物」の
経過年数と補正率の関係

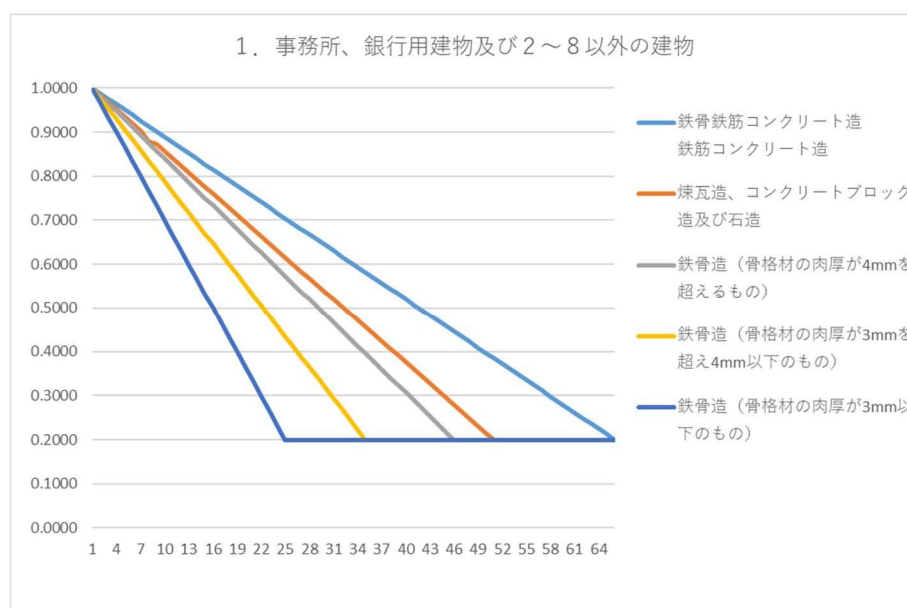


図5 非木造家屋「1. 事務所、銀行用建物及び2～8以外の建物」の
経過年数と補正率の関係

経年減点補正率の適用例を示すと、例えば、平成23年1月2日から平成24年1月1日までの間に東京都特別区に新築された戸建形式住宅用建物の場合、次のような計算過程を経ることとなる。なお、ここでは再建築費評点数を1㎡当たり評点数に床面積を乗じる方法を例示したが、必ずしも当該方法のみによるものではない。

表 12 経年減点補正率の適用例

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧・⑨	⑩
基準年度	延べ床面積 (㎡)	再建築費 評点補正率	1㎡当評点数 (前年の③価格×②)	再建築費 評点数 (①×③)	経年減点 補正率	評点数 (④×⑤)	設計管理費等 による補正率	⑧前年度価格 (前年の⑩価格) ⑨本則価格 (⑥×⑦)	決定価格 ⑧と⑨のい ずれか低い価格
経過年数									
H24 1	100.00	—	72,000	7,200,000	0.80	5,760,000	1.05	— 6,048,000	6,048,000
H27 4	100.00	1.06	76,320	7,632,000	0.67	5,113,440	1.05	6,048,000 5,369,112	5,369,112
H30 7	100.00	1.05	80,136	8,013,600	0.58	4,647,888	1.05	5,369,112 4,880,282	4,880,282
R3 10	100.00	1.04	83,341	8,334,100	0.49	4,083,709	1.05	4,880,282 4,287,894	4,287,894
R6 13	100.00	1.11	92,508	9,250,800	0.41	3,792,828	1.05	4,287,894 3,982,469	3,982,469

※ 経過年数に1年未満の端数があるときは1年として計算する（評価基準第2章第2節五1（3）及び第3節五1（3））

※ 便宜上、損耗減点補正率、積雪寒冷補正率及び需給事情による減点補正率は考慮外とした。

※ 物価水準による補正率は1.00と仮定し、記載は省略した。

※ 黄色の部分の補正率は、別表第9による。

例示では基準年度ごとに⑩決定価格が下落しているが、②再建築費評点補正率と⑤経年減点補正率との関係から、②の上昇率が⑤の前評価替えからの下落率を上回る場合、最終的に⑩決定価格が下落しないこととなる。

3 経年減点補正率基準表の改正経緯

経年減点補正率基準表の改正経緯については、平成18年度の当委員会の調査報告書「家屋評価における経年減点補正率表の見直しに関する調査研究」において、次のとおり整理されている。

表 13 経年減点補正の改正経緯

2 評価基準における経年減点補正について
（2）改正経緯について
① 昭和48基準年度における改正
木造家屋経年減点補正率基準表においては、経過年数を20%程度短縮し、さらに、初年度及び初期減価率が引き下げられた（0.90→0.80、0.85→0.75、0.80→0.70）。
非木造家屋経年減点補正率基準表については、用途別区分を改め大蔵省令（当時）における建物の用途別区分に近いものとするとともに、構造別区分についても現行の区分に改正された。また、経過年数は、5年から15年の範囲で短縮された。
② 昭和54基準年度における改正
①の改正以降、大蔵省令における耐用年数は、公衆浴場用建物、病院用建物、旅館用建物、ホテル用建

物、冷蔵倉庫用建物について短縮されたが、評価基準においては、用途別区分の都合上、大蔵省令の用途別区分と全く同一の区分である公衆浴場用建物についてのみ短縮された。

③ 平成6基準年度における改正

木造家屋経年減点補正率基準表において短縮が行われた。また、非木造家屋については、短縮が行われたと同時に、(社)日本建築学会の報告を受け、住宅・アパート用建物について初期減価を木造と同様のものとした。

(出所：平成18年度「家屋評価における経年減点補正率表の見直しに関する調査研究」報告書P117（一部抜粋）)

これまでの改正を時系列で整理すると表14のとおりとなる。なお、過去においては耐用年数省令の改正に合わせて見直されていた経緯があることから、耐用年数省令における法定耐用年数と並べて表示した。

表14 最終残価に達するまでの年数（経過年数）の改正経緯（法定耐用年数との対比）

			S36	S39	S41	S48	S52	S53	S54	H6	H10	H27 (現行)
経過年数	事務所	鉄筋コンクリート造		80	→	70	→	→	→	65	→	→
		鉄骨造		55	→	50	→	→	→	45	→	→
	住宅	鉄筋コンクリート造		75	→	70	→	→	→	60	→	→
		木造		50	→	40	→	→	→	35	→	→
	ホテル 旅館	鉄筋コンクリート造		75	→	60	→	→	→	50	→	45
		木造		50	→	40	→	→	→	35	→	→
	公衆 浴場	鉄筋コンクリート造		55	→	45	→	→	40	35	→	→
		木造		35	→	28	→	→	24	20	→	→
法定耐用年数	事務所	鉄筋コンクリート造	75	→	65	→	→	→	→	→	50	→
		鉄骨造	50	→	45	→	→	→	→	→	38	→
	住宅	鉄筋コンクリート造	65	→	60	→	→	→	→	→	47	→
		木造	30	→	24	→	→	→	→	→	22	→
	ホテル 旅館	鉄筋コンクリート造	65	→	50	→	→	47	→	→	39	→
		木造	27	→	22	→	→	18	→	→	17	→
	公衆 浴場	鉄筋コンクリート造	45	→	40	→	35	→	→	→	31	→
		木造	17	→	15	→	13	→	→	→	12	→

- ・「経過年数」は経年減点補正率における最終残価率（20%）に至るまでの年数。
- ・「法定耐用年数」は耐用年数省令に規定する耐用年数。
※S36及びS39は「固定資産の耐用年数等に関する省令（昭和26年大蔵省令第50号）」に規定する耐用年数。
- ・経過年数の木造の再建築費評点数別区分は、最終残価率（20%）に至るまでの年数が最も長い区分を記載している。
- ・代表的な用途（事務所、住宅）及び個別改正のあった用途（ホテル・旅館、公衆浴場）を抜粋。
- ・法定耐用年数のうち住宅の鉄筋コンクリート造は「共同住宅」、木造は「専用住宅」における年数を記載している。
- ・S48及びH6は全面改正が行われており、記載していない用途も短縮されている。

4 経年減点補正に係る実務上の課題

経年減点補正率基準表の適用等に関して、評価の現場においてどのような課題があるか把握するため、総務省において実施した経年減点補正に関するアンケート調査の結果を当委員会において検証した。

(1) アンケート概要

【調査概要】

- ・ 経年減点補正に関するアンケート調査（照会）・・・自由記述形式による調査
- ・ 調査期間：令和5年7月7日～令和5年7月31日
- ・ 調査対象団体：東京都特別区、政令市、県庁所在市の合計52団体
- ・ 回収率：100%

【アンケート内容】

1. 経年減点補正に係る実務上の問題、苦慮している点があれば、事例を交えて具体的にお聞かせ下さい。（自由記述）
2. 経年減点補正について改正要望があれば、どのようなことでも結構ですので、ご意見等お聞かせ下さい。（自由記述）

(2) アンケート結果

「1. 経年減点補正に係る実務上の問題、苦慮している点があれば、事例を交えて具体的にお聞かせ下さい。（自由記述）」に関する回答を、内容を分類して整理すると表15～表24のとおりである。

なお、評価基準そのものに直接関係するもの（今年度又は次年度の当委員会で検討すべき内容）と、運用上の問題に関するものが含まれていたことから、特に前者に関係すると思われる回答に黄色で着色している。

表 15 （アンケート 1）用途の関係

番号	経年減点補正に係る実務上の問題、苦慮している点	合計 (52団体)	
1	経年減点補正率の用途の明確な基準が存在しないため、判断に苦慮する。	12	(23.1%)
2	百貨店と店舗を明確に分ける基準がなく、判断に苦慮している。	14	(26.9%)
3	令和6基準で再建築費評点基準表の用途が統合されたことによる影響に苦慮している。	2	(3.8%)
4	増築部分が既存部分と異なる用途のときに、どの経年減点補正率基準表を用いるべきか判断に苦慮する。	1	(1.9%)
5	規模に関係なく、用途で経年減点補正率を判断することに違和感がある。	1	(1.9%)
6	用途による耐用年数の違いが明確でないため、納税者への説明に苦慮することがある。	1	(1.9%)

表 16 （アンケート 1）用途変更の関係

番号	経年減点補正に係る実務上の問題、苦慮している点	合計 (52団体)	
1	新築後に用途変更した場合、納税者から申告がなければ用途変更があったことが把握できず、現況と異なる用途の補正率を適用し続けることになってしまう。	6	(11.5%)
2	用途変更が行われた家屋について、評価基準に具体的な方法が示されていないため、対応に苦慮する。	3	(5.8%)
3	用途変更された家屋について、変更後の用途の直近下位の率へスライドさせるが、システム入力が煩雑となる。	3	(5.8%)

表 17 （アンケート 1）複合構造・複合用途の関係

番号	経年減点補正に係る実務上の問題、苦慮している点	合計 (52団体)	
1	複合構造家屋について、適用する経年減点補正率基準表の選択に苦慮している。	7	(13.5%)
2	複合用途家屋について、適用する経年減点補正率基準表の選択に苦慮している。	8	(15.4%)

表 18 (アンケート 1) (木造) 延べ床面積 1.0 m² 当たり再建築費評点数別区分の関係

番号	経年減点補正に係る実務上の問題、苦慮している点	合計 (52団体)
1	大規模な木造家屋よりも、小規模な木造家屋の方が延べ床面積1.0m ² 当たり再建築費評点数別区分が高く、長い年数の補正率が適用されるため、実際の感覚とずれる。	3 (5.8%)
2	木造は、再建築費評点数の延べ床面積1.0m ² 当たり再建築費評点数別区分で区分されているため、納税者への説明に苦慮する。	3 (5.8%)

表 19 (アンケート 1) (非木造) 構造の関係

番号	経年減点補正に係る実務上の問題、苦慮している点	合計 (52団体)
1	鉄骨造について、骨格材の肉厚が判断できる資料がない場合がある。	5 (9.6%)
2	CFT構造について、鉄骨造の経年減点補正率を適用しているが、CFT造は大規模家屋に多く、実態にそぐわないように感じる。	1 (1.9%)

表 20 (アンケート 1) 再建築費評点補正率の関係

番号	経年減点補正に係る実務上の問題、苦慮している点	合計 (52団体)
1	建築物価の上昇により、再建築費評点補正率の上昇が経年減点補正率の下落分を上回り、価格が据置になることが納税者の理解を得られにくい	10 (19.2%)
2	木造在来分家屋を再建築費評点補正率により評価替えを行った結果、経年減点補正率の区分が変わることがあるが、経年減点補正率の趣旨を考えると違和感がある。	1 (1.9%)

表 21 (アンケート 1) 経年減点補正率の最終残価率の関係

番号	経年減点補正に係る実務上の問題、苦慮している点	合計 (52団体)
1	経年劣化は進んでいるのに 2 割で減価が止まるという点が納税者の理解を得にくい。	3 (5.8%)
2	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造は下限に達するまで65年要するが、実態と比べて長すぎる	4 (7.7%)

表 22 （アンケート 1）仕上・建築設備等との関係

番号	経年減点補正に係る実務上の問題、苦慮している点	合計 (52団体)
1	鉄筋コンクリート造等は、主体構造自体は強固な構造物であるが、それ以外の部分（仕上げ等）に関しては、木造等と経年劣化が相違ないため実情と乖離しているのではないかと考える。	1 (1.9%)

表 23 （アンケート 1）市場価格との差について

番号	経年減点補正に係る実務上の問題、苦慮している点	合計 (52団体)
1	市場価格との差について、納税者への説明に苦慮する。	2 (3.8%)

表 24 （アンケート 1）財務省令との関係

番号	経年減点補正に係る実務上の問題、苦慮している点	合計 (52団体)
1	財務省令の耐用年数と経年減点補正率基準表を混同する納税者及びその代理人が多い。	1 (1.9%)

「２．経年減点補正について改正要望があれば、どのようなことでも結構ですので、ご意見等お聞かせ下さい。（自由記述）」に関する回答を、内容を分類して整理すると表 25～表 36 のとおりであり、評価基準そのものに直接関係する内容について、同様に着色した。

表 25 （アンケート 2）用途の関係

番号	経年減点補正に係る改正要望	合計 (52団体)
1	用途の定義を示してほしい	10 (19.2%)
2	百貨店と店舗に係る用途の統合	6 (11.5%)
3	用途・構造区分を整理してほしい（再建築費評点基準表と一致させること）	15 (28.8%)
4	用途別区分は木造・非木造で同じ分類で整理することが望ましい。	4 (7.7%)
5	簡易な構造の家屋については、引き続き早く減価する用途区分を残してほしい	1 (1.9%)
6	過去存在した用途（経年減点補正率基準表）が、現在のどの経年減点補正率基準表に包含されているか一覧できる資料がほしい	1 (1.9%)

表 26 （アンケート 2）用途変更の関係

番号	経年減点補正に係る改正要望	合計 (52団体)
1	用途変更があった場合の経年減点補正率の取扱いの明文化	4 (7.7%)
2	用途変更があった場合に把握ができないため、使用用途によって補正率が異なることがないようにしてほしい	1 (1.9%)

表 27 （アンケート 2）複合構造・複合用途の関係

番号	経年減点補正に係る改正要望	合計 (52団体)
1	複合構造、複合用途の場合の経年減点補正率の扱い方について示してほしい。また、扱い方が提示される以前の評価方法についてはその扱い方に拘束されない旨を明示してほしい	2 (3.8%)
2	低層階方式は一定の合理性が認められるような記述をしてほしい	1 (1.9%)

表 28 (アンケート 2) (木造) 延べ床面積 1.0 m² 当たり再建築費評点数別区分の関係

番号	経年減点補正に係る改正要望	合計 (52団体)
1	木造の再建築費評点数の延べ床面積1.0m ² 当たり再建築費評点数別区分の廃止	4 (7.7%)

表 29 (アンケート 2) (非木造) 構造の関係

番号	経年減点補正に係る改正要望	合計 (52団体)
1	骨格材の肉厚について判断に苦慮する場合があるため、取扱い等を評価基準に示すとともに、建物の外形により区分できる構造別区分にしてほしい。	2 (3.8%)
2	CFT造の区分を設けてほしい	1 (1.9%)
3	「2～8以外の建物」は記述を修正してもよいのではないか	1 (1.9%)
4	新築当初の構造区分が（改築を除いて）変更されることはないところかに明記してほしい。	1 (1.9%)

表 30 (アンケート 2) 再建築費評点補正率の関係

番号	経年減点補正に係る改正要望	合計 (52団体)
1	価額が据置となる場合でも、一定の割合で価額が減価となる仕組みや、納税者の納得が得られる仕組みとしてほしい	2 (3.8%)

表 31 (アンケート 2) 経年減点補正率の最終残価率の関係

番号	経年減点補正に係る改正要望	合計 (52団体)
1	下限の0.20に到達する年数に正式名称を付けてほしい（文献などで耐用年数や最終残価率到達年数などの用語で説明されて理解が困難になるため）。	1 (1.9%)
2	経年減点補正率が0.2になるまでの年数を短縮してほしい。	2 (3.8%)

表 32 （アンケート 2）減価の実態について

番号	経年減点補正に係る改正要望	合計 (52団体)
1	各構造に係る経年減点補正率の期間が現状実態に即した期間なのかの調査・研究してほしい	6 (11.5%)

表 33 （アンケート 2）在来分家屋への影響について

番号	経年減点補正に係る改正要望	合計 (52団体)
1	用途を統廃合した場合、移行処理について税務システムの大幅なプログラム改修の必要が見込まれるため、この点を考慮してほしい	2 (3.8%)
2	改正が在来分家屋に影響しないよう、改正後の基準表の経過年数にそのままスライドできるようにしてほしい	1 (1.9%)

表 34 （アンケート 2）仕上・建築設備等との関係

番号	経年減点補正に係る改正要望	合計 (52団体)
1	建築設備も主体構造部に合わせて経年減点補正をしているが、建築設備は主体構造より早く劣化するため、両者の差異を考慮してほしい	1 (1.9%)

表 35 （アンケート 2）市場価格との差について

番号	経年減点補正に係る改正要望	合計 (52団体)
1	市場価格との乖離が大きいため、納税者へ説明しやすい制度設計にしたい	2 (3.8%)

表 36 （アンケート 2）その他

番号	経年減点補正に係る改正要望	合計 (52団体)
1	既存家屋に影響がある場合は早期に情報提供がほしい	1 (1.9%)
2	小数点以下第 4 位まで設定する必要はない。	1 (1.9%)

5 検討の進め方及び方向性

(1) 検討の進め方

「4 経年減点補正に係る実務上の課題」における自治体アンケートの結果を見る限り、用途・構造別区分の見直し（特に、整理統合による簡素化）について、自治体からの要望が強いことがうかがえることから、検討の優先順位が高いものとする。

また、その他の課題（木造家屋における評点数別区分、経過年数のあり方、運用面に関する諸課題等）については、仮に用途・構造別区分が見直されると各課題の前提となる経年減点補正率基準表が変化することとなるため、検討すべき内容もそれぞれ変化することが予想される。

なお、用途・構造別区分の見直しにより、他の課題が合わせて解決される可能性もある。

(例) ○ 各用途の明確な基準（百貨店と店舗の違いなど）

→ 用途別区分が整理統合されれば判断不要となり得る

○ 複合用途・複合構造の取扱い

→ 複合している各用途・構造の区分が統合されれば判断不要となり得る

○ 用途変更の取扱い

→ 用途別区分が整理統合されれば用途変更の前後で適用区分の変更が生じなくなり、結果として調査・確認作業が不要となり得る

以上を踏まえ、まず「用途・構造別区分の整理統合（簡素化）」の可能性について検討を進め、その結果を踏まえてその他の各検討を進めることが効率的かつ効果的、との結論に至った。なお、現行の評価基準別表第9及び別表第13における用途別区分は下記のとおりである。

表 37 木造及び非木造経年減点補正率基準表の用途別区分

別表第9 木造家屋経年減点補正率基準表の用途別区分
1 専用住宅、共同住宅、寄宿舎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

別表第13 非木造家屋経年減点補正率基準表の用途別区分
1 事務所、銀行用建物及び2～8以外の建物
2 住宅、アパート用建物
3 店舗及び病院用建物
4 百貨店、劇場及び娯楽場用建物
5 ホテル及び旅館用建物
6 市場用建物
7 公衆浴場用建物
8 工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物
(1) 一般用のもの ((2)及び(3)以外のもの)
(2) 塩素、塩酸、硫酸、硝酸その他の著しい腐食性を有する液体又は気体の影響を直接全面的に受けるもの、冷蔵倉庫用のもの（保管温度が摂氏十度以下に保たれる倉庫）及び放射性同位元素の放射線を直接受けるもの
(3) 塩、チリ硝石その他の著しい潮解性を有する固体を常時蔵置するためのもの及び著しい蒸気の影響を直接全面的に受けるもの

（２）用途別区分の整理統合の必要性

経年減点補正に関する諸課題の解決に向けて、まずは経年減点補正率基準表における用途別区分の整理統合から検討することとしたが、その前提とすべき、なぜ用途別区分の統合が必要なのかを整理する。

①評価基準制定当時から大幅な見直しが行われていないこと

評価基準が制定された昭和 39 年以降、「３ 経年減点補正率基準表の改正経緯」に示した改正が数度行われてきたが、用途別区分に着目すれば、ほぼ見直されておらず、昭和 39 年時の用途別区分のままとなっている。

一方、近年では幅広い用途に対応できる仕様の家屋や複合施設の建築、リフォーム等による既存家屋の活用等も進んでおり、現実の家屋の使われ方としては、「４ 経年減点補正に係る実務上の課題」でも挙げられているとおおり、いずれの用途別区分に該当するものか判断に悩む使われ方をしている家屋が多いことや、複合用途家屋や用途変更を行う場合が多いことなどから、評価基準制定当時と異なり、用途別区分の境界を明瞭に示すことが困難となっている。

これにより、評価基準が目指す簡素かつ合理的な評価事務の遂行を阻害する要因となっているほか、適正な評価の実施にも影響を及ぼしている可能性がある。

以上のことから、評価基準制定時の用途別区分からほぼ見直されていない現在の用途別区分を残すことは不合理であり、近年の実態を適切に反映できる形で用途別区分を見直すことが求められる。

②再建築費評点基準表の用途別区分が整理統合されたこと

令和 6 基準年度の再建築費評点基準表における用途別区分が、近年の建築実態を踏まえて図 1（P1 参照）及び図 2（P2 参照）のとおり整理統合された。これにより、経年減点補正率基準表の用途別区分との間で大幅な乖離が生じたことから、経年減点補正率基準表の適用に当たって判断が難しい事例が出てくる状況が想定される。

そのため、再建築費評点基準表の用途別区分が整理統合された趣旨も踏まえ、経年減点補正率基準表においても、可能な限り両者の整合性を考慮して見直すことが求められる。

なお、委員からは「複合用途の家屋が数多く建築されていることや、用途変更が行われることによって建物の寿命が変化するはずもないことを踏まえれば、用途別区分そのものが不要である。」といった趣旨の意見もあった。当委員会としては、今後の家屋評価のあり方として、その用途の別にとらわれない評価の仕組みもあり得るものとする。

（３）検討の方向性

具体的な整理統合案を検討する前に、どのような考え方に基づいて整理統合していくべきかを検討した。

①減価要因の考え方

過去の当委員会の報告書では、家屋の減価要因については、物理的要因、機能的要因、経済的要因が含まれていると整理されている（表 38）。なお、社会的要因は都市計画事業等による撤去であり、家屋そのものに起因するものではないため、当委員会では考慮外とした。

表 38 評価基準における経過年数の概要

2 評価基準における経年減点補正について

（3）経過年数について

経過年数は、国税における建物の耐用年数に類似する概念である。

建物の耐用年数は、一般に「建物が使用に耐えなくなるまでの年数」と定義されているが、耐用の判定要因により次のように分類できるとされている。

- ① 物理的耐用年数：劣化の進行による性能の低下等
- ② 機能的耐用年数：技術革新等による陳腐化等
- ③ 経済的耐用年数：収益性の悪化、維持管理経費の増大等
- ④ 社会的耐用年数：都市計画事業や都市再開発事業による撤去等

上に掲げた①～④の中では、①が最も長く、他の 3 種の耐用年数は物理的な耐用性は残っているにもかかわらず壊される場合の耐用年数と言える。また、②や③は、①に比較して、関係者の価値観や社会の変化の影響を大きく受けることとなる。

（出所：平成 18 年度「家屋評価における経年減点補正率表の見直しに関する調査研究」報告書 P118（一部抜粋））

表 39 評価基準における減価補正

2 複合用途・構造家屋に係る経年減点補正率の取扱い

2-1 固定資産税の評価について

（3）家屋の評価 ～再建築価格方式～

（iii）評価基準における減価補正（損耗補正率と需給事情補正率）

再建築価格に乘じられている損耗補正率と需給事情補正率は、ともに再建築価格を減価補正するものであり、（ii）の冒頭でも述べた鑑定基準の原価法における「減価修正」に、概ね相当すると言える。

損耗補正率は、原則的には、用途・構造ごとに一律に定められた減価割合に応じる「経年減点補正率」を用いることとされているが、個々の家屋の損耗の程度に鑑み特に必要がある場合は、損耗残価率を前述の経年減点補正率に乗じたもの（＝損耗減点補正率）を用いることとされている。

また、損耗以外の状況により特に必要がある場合は、市町村長の判断により、需給事情補正率を乗ずることが可能である。

これを表にすると以下のとおりとなる。

<表-1>家屋の減価要因とそれに対応する評価基準上の補正率

減価要因	一般的な減価（一括評価）	特殊な減価（個別家屋の事情を加算）
物理的損耗	経年減点補正率	損耗残価率（損耗減点補正率）
機能的損耗	経年減点補正率	需給事情補正率
経済的損耗	経年減点補正率	需給事情補正率

（出所：平成 19 年度「経年減点補正率の取扱いに係る諸問題に関する調査研究」報告書 P68（一部抜粋））

これらの減価要因について、委員からは

- 固定資産税評価においては物理的な側面だけを考慮すればよい。
- 機能的要因、経済的要因は所有者固有の事情による影響もあるので、考慮しなくてよい。

といった意見が挙げられた。

家屋の寿命に影響する要素として、物理的要因をその中心に据えるべきものであることは共通認識であろうと考えられる。

しかしながら、現実には家屋が取り壊される状況としては、物理的耐用性を失ったことを理由とするものよりも、表 38 の②～④に示された各要因により、物理的に維持可能な状態の家屋が取り壊され、結果として取り壊し時点での築年数は同②～④の各耐用年数に沿うこととなるものが多くを占めることが想定される。

このように、物理的な耐用性が残っているにもかかわらず取り壊されるケースが家屋の取り壊しに係る実態に近いと考えられることを踏まえると、現実の取り壊しには機能的要因及び経済的要因が相当程度影響しているものと考えられる。

とはいえ、機能的要因及び経済的要因は、顧客の需要、経済情勢、所有者の資力といった個別事情に大きく影響されるものでもあることから、これらの要因を用途別に直接比較することは困難であり、これらに基づいて同用途の全ての家屋に適用すべき基準を設定することは適当とはいえない。

以上のことから、用途別区分の整理統合案を検討するに当たっては、家屋の用途に応じて想定される物理的要因の比較を中心としつつ、機能的要因や経済的要因による影響も加味された、現実の取り壊し状況についても一定程度勘案することが適切と考える。

なお、当委員会では今後の調査研究材料とするために建物の除却実態を調査しているが、これは上記の各要因による影響が個々の家屋にそれぞれ反映された結果として、調査時点における実質的な家屋の寿命の現実を表すものと考えられることから、その分析結果は今後の経年減点補正のあり方を検討するに当たって有力な指標となり得るものとする。

②用途に応じた造られ方

表 40（P26 参照）のとおり、家屋を建築する際に求められる耐久性能は、計画上の供用期間（何年使用したいか）を前提に考慮され、どのような用途でも、当該供用期間中は安全に使用できるような建てられ方の工夫がなされるのが一般的である。

表 40 建築の構造設計

1. 指針総則および構造性能設計

1.2 構造性能設計

③ 目標性能の設定

建築主（建築主の代行者としての建築家の場合もある）との協議を通じて、その性能項目に応じた要求性能を確認し、工学的数値に裏付けられた目標性能に適切に変換する。建築構造性能設計は、性能項目ごとに建築構造物に必要な性能レベルを、使用性、修復性（損傷防止）、安全性の三つの観点から整理し、この三要素を対象にして性能の作り込みをすることになる。この場合、性能には構造体のみならず、構造体に付設する非構造部材や設備機器などに対するものも含まれるので、建築家や設備設計者と協力・連携して、適切な性能の付与に努める。

多様化する建築主のニーズを顕在化させ社会性も勘案のうえ、設計の与条件として目標性能を明確に設定することが、性能設計においては重要な設計行為となる。

「性能レベル」は、当該建築物の経済性・社会性・歴史的文化遺産としての潜在的な重要度などを考慮し、建築主の合意を得て決定する。なお、目標性能の設定には、供用期間中の要求性能を維持するための耐久性能や維持管理が考慮されなければならない。（中略）

・耐久性能は、時間の経過により構造材料が劣化し、構造部材及び構造骨組の性能が低下するが、使用性能、修復性能および安全性能が大きく損なわれないことである。耐久性能は、経年変化、腐朽、蟻害などにより、建築物の供用期間中にその各性能が損なわれない程度を表すものである。耐久性能は、使用性能、修復性能および安全性能ごとに評価するものである。

（出所：「建築の構造設計」（一般社団法人日本建築構造技術者協会）P9～P11）

例えば、現行制度上は「公衆浴場用建物」の最終残価率到達年数が他の用途に比べて早く、これは蒸気やガス、硫黄等による構造体の腐朽の影響等を考慮したものであったと推察されるが、現実では当該用途の家屋を建築する場合には、内壁等の仕上に蒸気等の影響を受けにくいタイルが施工されるほか、湿気に強い下地材を用い、鉄骨であれば錆止塗装すること等により、公衆浴場としての使用による損耗の影響は相当程度低くなっている。

なお、現行の用途別区分が定められた約 60 年前と比較して建築資材の性能及び建築技術が格段に向上していることから、用途に関係なく計画した予定供用年数を優先した建築が技術的に可能な時代となっているものと考えられる。

このように、用途別区分の整理統合について検討するに当たっては、建物はその用途に十分に耐えるような造られ方がなされる、という考え方にに基づき検討する必要がある。

なお、個別の建物について、その使用状況によっては同じ用途別区分の他の建物を上回る程度の損耗が生じる場合も考えられるが、そのような個別かつ特別の事情には、評価基準の原則どおり、通常の維持管理を行うものとした場合以上の特別な損耗が生じているものとして、対象の家屋ごとに認定の上、損耗減点補正率によって対応できる。

③木造と非木造の用途別区分の相違

現在、表 37（P22 参照）のとおり経年減点補正率基準表の用途別区分は木造と非木造で大きく異なっている。例えば、木造では事務所と店舗が同じ区分であるが、非木造では事務所と店舗は異なる区分となっている。評価基準制定当時においては、両者はその規模や使われ方が大きく相違していたものと考えられ、よって用途別区分が相違していたことに妥当性があつたと考えられる。

しかし、近年は建築関係法令の改正や建築技術の進歩に伴い、木造家屋でも相当に大規模なものが建築可能となっていることを踏まえると、今後は木造と非木造で規模や使用実態に差異がないような家屋の建築実績が増える可能性が高い。このような将来を見据え、経年減点補正率基準表の用途別区分は木造と非木造で相違がない形に見直すことが望ましい。

6 今後の課題等

今年度の委員会では、用途別区分の整理統合に係る検討方針について議論した。次年度の当委員会においては、用途別区分の具体的な整理統合案のほか、今年度は議論に至らなかった構造別区分の整理統合や、規模ごとに経年減点補正率を分けるべきか否かといったその他の課題についても、順次検討を行うこととしたい。

Ⅳ 家屋評価システムの運用に係る現状と課題の整理

1 システムの標準化の背景及び家屋評価システムの現状

令和3年9月1日施行の地方公共団体情報システムの標準化に関する法律（令和3年法律第40号）に基づき、税務の分野においても基幹系システムについて標準化が進められているが、現在のところ、サブシステムのひとつとして位置づけられている家屋評価システムについては標準化の対象外となっている。

ただし、今後も必要に応じて標準化対象事務が追加されることが考えられることから、将来的には家屋評価事務についても標準化の対象となる可能性が考えられるとともに、仮に家屋評価システムが標準化されたならば、国及び自治体ともに一定のメリットが期待できるものと考えられる。

そこで、将来的なシステム標準化を目指すこととした場合に考えられる課題を整理するとともに、業務効率化の観点から標準化に伴って実装することが期待される機能等について意見交換した。

表 41 地方公共団体の情報システムの標準化に向けた取組

第2 地方行政のデジタル化
3 取組の方向性
（2）地方公共団体の情報システムの標準化
<u>住民基本台帳、税務等の分野における基幹系システムは、地方公共団体の情報システムの中でも重要な位置を占め、維持管理に加え、制度改正等における地方公共団体ごとの個別対応による負担が大きい。自治体クラウドによる共同利用を進めるに当たっては、団体間の情報システムの差異の調整が求められる。</u> また、地方公共団体の枠を越えて活動する住民や企業の利便性の観点からは、団体ごとに規格等が異なると利便性を妨げる。さらに、国・地方を通じたデジタル化を進める観点からも、標準的機能を各地方公共団体のシステムが保有していることが望まれる。こうしたことから、<u>標準化等の必要性は高く、早急な取組が求められる。</u> また、法令でほとんどの事務が定められており、観光、産業等の分野と比べて創意工夫の余地が小さいと言える。 そこで、基幹系システムについては、個々の地方公共団体でのカスタマイズや共同利用に関する団体間の調整を原則不要とするとともに、ベンダロックインを防ぎ、事業者間のシステム更新を円滑にするため、<u>システムの機能要件やシステムに係る様式等について、法令に根拠を持つ標準を設け、各事業者は当該標準に則ったシステムを開発して全国的に利用可能な形で提供することとし、地方公共団体は原則としてこれらの標準準拠システムのいずれかを利用することとすべきである。</u>

出所：「2040 年頃から逆算し顕在化する諸課題に対応するために必要な地方行政体制のあり方等に関する答申」（令和2年6月26日）（抄）（第32次地方制度調査会）

表 42 標準化対象事務の範囲

第3 地方公共団体の基幹業務システムの統一・標準化の推進のために政府が実施すべき施策に関する基本的な方針（標準化法第5条第2項第2号） 3.1 標準化対象事務の範囲 ○ 標準化対象事務は、標準化法の趣旨を踏まえ、標準化法第2条第1項に規定する「情報システムによる処理の内容が各地方公共団体において共通し、かつ、統一的な基準に適合する情報システムを利用して処理することが住民の利便性の向上及び地方公共団体の行政運営の効率化に寄与する事務」であるかという観点から、選定する。 ○ 標準化対象事務の単位は、法令の規定の構造や、地方公共団体における業務フローやシステムの状況を踏まえて設定する。 （中略） ○ 地方公共団体情報システムの標準化に関する法律第二条第一項に規定する標準化対象事務を定める政令（令和4年政令第1号）及び地方公共団体情報システムの標準化に関する法律第二条第一項に規定する標準化対象事務を定める政令に規定するデジタル庁令・総務省令で定める事務を定める命令（令和4年デジタル庁令・総務省令第1号）について、<u>標準化基準の検討過程を通じて、標準化対象事務を追加する必要が生じた場合には、標準化基準の更改を行う前に、当該標準化対象事務に係る法令又は事務を所管する府省（以下「制度所管府省」という。）の協力の下、総務省がデジタル庁とともに改正を行う。</u>
--

出所：「地方公共団体情報システム標準化基本方針」（令和4年10月7日閣議決定）

2 家屋評価システムの標準化へ向けて考えられる課題等

評価基準の想定外である資材や構法が使用された場合等にも適用できるよう、現行評価基準では家屋の建築の実態に応じて市町村長による所要の補正が認められている（表43（P30参照）及び表44（P30参照））。家屋評価システムにおいては、当該所要の補正に対応できるよう、柔軟に変更を加えられる仕様が求められる。その反面、自治体の職員が容易に家屋評価システムに変更を加えられるため、自治体間で評価の判断が異なった場合、自治体間で評価の結果に差異が生じやすくなる。

このため、家屋評価システムを標準化とした場合に、例えば、その標準仕様として、評価要素の決定において各市町村の実態を踏まえた判断により変更可能な範囲をどの程度維持したものにするべきか、検討が必要である。

表 43 所要の補正

固定資産評価基準 第 2 章 家屋 第 1 節 通則 六 再建築費評点基準表の補正等 1 市町村長は、「木造家屋再建築費評点基準表」(別表第 8) (以下「木造家屋評点基準表」という。) 又は「非木造家屋再建築費評点基準表」(別表第 12) (以下「非木造家屋評点基準表」という。) を当該市町村に所在する家屋について適用する場合において木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表について所要の評点項目及び標準評点数がないとき、その他家屋の実態からみて特に必要があるときは、木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表について所要の補正を行い、これを適用することができるものとする。 2 市町村長は、当該市町村に所在する家屋で当該家屋の構造等からみて木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表を適用して評価することが困難なものがあるとき又は適当でないものがあるときは、当該家屋の構造、様式、施工量等の実態に応じ、木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表の例によって当該家屋に係る木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表を作成してこれを適用するものとする。
--

表 44 再建築費評点基準表の補正等

第 1 章 固定資産評価基準における家屋評価のしくみ 第 1 節 通則 VI 再建築費評点基準表の補正等 1 市町村長の行う再建築費評点基準表の補正 木造家屋再建築費評点基準表及び非木造家屋再建築費評点基準表(以下「再建築費評点基準表」という。)に示されている評点項目は、家屋の建築に当たって使用頻度の高い資材について示されており、全ての建築資材を網羅しているものではない。したがって、実際に家屋を評価する際には、適用すべき評点項目が再建築費評点基準表に示されていない場合がある。また、再建築費評点基準表に示されている評点項目にかかる標準評点数は、一般的に施工される標準的な施工の態様により積算されているので、特殊な施工がなされている地方においては、その施工方法が一般的なものと異なるため、示されている評点項目にかかる標準評点数がその実態に適合せず、工事原価と相違するような場合も考えられるところである。このような場合にあっては、市町村長は、新たな評点項目及び標準評点数の追加、当該再建築費評点基準表に示されている標準評点数の修正、他の再建築費評点基準表の評点項目及び標準評点数の転用等によって再建築費評点基準表に所要の補正を行い、これを適用することができるものとされている。

(出所：令和 3 年度 固定資産評価基準解説(家屋篇) P11)

検討に当たり、前提となる現状及び今後検討すべきことを明確にするため、総務省において実施したアンケート調査の結果を活用し、現在の自治体における家屋評価システムの導入状況や、家屋評価システムのカスタマイズ状況等の実態を把握することとした。

3 自治体アンケート結果

(1) アンケート概要

- ・家屋評価に係る実態調査（照会）・・・アンケート形式による調査
- ・調査期間：令和5年6月16日～令和5年7月7日
- ・調査対象団体：全都道府県（不動産取得税担当部局※）、全市町村（固定資産税担当部局）
- ・回収率：100%

※東京都は、不動産取得税に加え特別区内における固定資産税についても担当していることから、重複をさけるために集計上は「市町村（固定資産税）」に含め、「都道府県（不動産取得税）」からは除外した。

(2) アンケート結果

集計の結果は表 45～表 75 のとおりである。市町村の規模が回答に大きく影響するものと考えられたため、市町村は「特別区・政令市」「中核市」「その他の市」「町村」に区分して集計した。また、それぞれ最頻値を黄色で着色した。

なお、不動産取得税については、固定資産課税台帳に価格が登録されている場合は当該価格により決定することとなっているため、都道府県において評価する家屋は固定資産課税台帳の登録がない家屋に限られる（地方税法第73条の21第2項）。そのため、表49（P32参照）では都道府県の実際的评价棟数が少なく出ていることに注意を要する。

Q1. 家屋評価を担当する職員数を教えてください

表 45 職員数（市町村（固定資産税））

市町村区分	職員数																	合計
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11～20	21～30	31～40	41～50	51～100	101～	
特別区・政令市													3	6	4	4	4	21
中核市						2			3	2	7	40	6		2			62
その他の市		16	123	100	125	79	78	37	58	25	27	41	1					710
町村	7	288	437	128	47	8	7	1		1		2						926
合計	7	304	560	228	172	89	85	38	61	28	34	83	10	6	6	4	4	1,719

表 46 職員数（都道府県（不動産取得税））

	職員数																合計	
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11～20	21～30	31～40	41～50	51～100		101～
都道府県				1	2		1	1	6		3	9	13	4	2	3	1	46

- 特別区・政令市では 30 人以上、中核市では 11～20 人、その他の市では 2～4 人程度、町村では 1～3 人程度、都道府県では 21～30 人が多かった。
- 職員数 0 人という回答の団体は、他の業務を兼ねた職員が担当しているものと推察される。

Q2. 令和 3 年度と令和 4 年度の新增分評価棟数を教えて下さい

表 47 令和 3 年度評価棟数（市町村（固定資産税））

市町村区分	評価棟数																			合計	
	0	1～10	11～20	21～30	31～40	41～50	51～100	101～200	201～300	301～400	401～500	501～1,000	1,001～2,000	2,001～3,000	3,001～4,000	4,001～5,000	5,001～10,000	10,001～20,000	20,001～		
特別区・政令市															4	5	6	3	2	1	21
中核市												1	11	36	14						62
その他の市		2	1	4	4	7	70	166	134	106	51	134	31								710
町村	29	161	137	113	75	73	191(※)	111	31	5											926
合計	29	163	138	117	79	80	261	277	165	111	52	145	67	18	5	6	3	2	1	1,719	

表 48 令和 4 年度評価棟数（市町村（固定資産税））

市町村区分	評価棟数																			合計	
	0	1～10	11～20	21～30	31～40	41～50	51～100	101～200	201～300	301～400	401～500	501～1,000	1,001～2,000	2,001～3,000	3,001～4,000	4,001～5,000	5,001～10,000	10,001～20,000	20,001～		
特別区・政令市															4	7	4		1	1	21
中核市											1	10	38	13							62
その他の市		2	3	3	3	12	65	160	135	98	66	136	27								710
町村	21	178	135	100	90	80	181(※)	106	29	5	1										926
合計	21	180	138	103	93	92	246	266	164	103	68	146	65	17	7	4	4	1	1	1	1,719

※ 表記の都合上「51～100 棟」で区分したため、「51～100 棟」の区分が最多となったが、10 棟ごとに区分すれば「1～10 棟」の区分が最多となる。

表 49 評価棟数（都道府県（不動産取得税））

年度	評価棟数																			合計
	0	1～10	11～20	21～30	31～40	41～50	51～100	101～200	201～300	301～400	401～500	501～1,000	1,001～2,000	2,001～3,000	3,001～4,000	4,001～5,000	5,001～10,000	10,001～20,000	20,001～	
R3年度							4	15	7	5	7	7		1						46
R4年度							4	14	8	5	5	9		1						46

- 令和 3 年度と令和 4 年度の評価棟数に大きな相違はなかった。
- 特別区・政令市では 3,001～4,000 棟、中核市では 1,001～2,000 棟、その他の市では 101～200 棟、町村では 1～10 棟、都道府県では 101～200 棟の区分が多かった。

Q3. 家屋評価システムの導入の有無を教えてください

表 50 家屋評価システムの導入（市町村（固定資産税））

市町村区分	導入している	導入していない	合計
特別区・政令市	20	1	21
中核市	62		62
その他の市	690	20	710
町村	655	271	926
合計	1,427	292	1,719

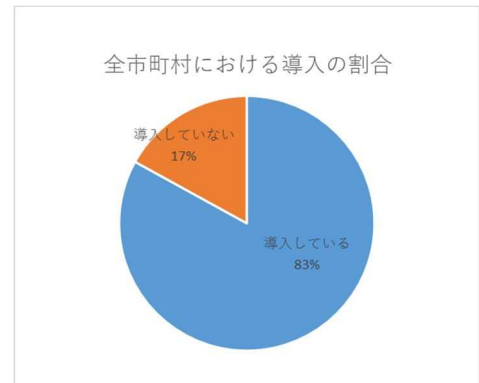


図 6 家屋評価システムの導入（市町村（固定資産税））

表 51 家屋評価システムの導入（都道府県（不動産取得税））

都道府県	導入している	導入していない	合計
都道府県	21	25	46

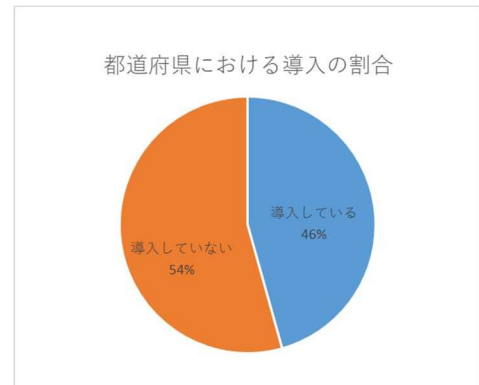


図 7 家屋評価システムの導入（都道府県（不動産取得税））

- 評価棟数の少ない「都道府県」では導入していない自治体の割合が高かった。
- 導入していない自治体は評価棟数の少ない自治体と推察されることから、次で導入していない自治体の職員数と、評価棟数を集計した。

Q1とQ3から、家屋評価システム導入の有無と、職員数で分けて集計すると表52、表53のとおり、導入していない自治体の多くは職員数1～2名の小規模な自治体だったことがわかる。

表52 家屋評価システムを導入している市町村（職員数）

市町村区分	職員数																	合計
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11～20	21～30	31～40	41～50	51～100	101～	
特別区・政令市													3	6	4	4	3	20
中核市						2			3	2	7	40	6		2			62
その他の市		14	117	96	124	78	74	35	58	25	27	41	1					690
町村	4	194	306	96	37	8	7	1				2						655
合計	4	208	423	192	161	88	81	36	61	27	34	83	10	6	6	4	3	1,427

表53 家屋評価システムを導入していない市町村（職員数）

市町村区分	職員数																合計	
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11～20	21～30	31～40	41～50	51～100		101～
特別区・政令市																	1	1
中核市																		
その他の市		2	6	4	1	1	4	2										20
町村	3	94	131	32	10					1								271
合計	3	96	137	36	11	1	4	2	0	1	0	0	0	0	0	0	1	292

Q2とQ3から、家屋評価システム導入の有無と、令和4年度評価棟数で分けて集計すると表54のとおりとなり、導入していない自治体の多くは年間の評価棟数も少数だったことがわかる。

表54 家屋評価システムを導入している市町村（評価棟数）

市町村区分	0	1～10	11～20	21～30	31～40	41～50	51～100	101～200	201～300	301～400	401～500	501～1,000	1,001～2,000	2,001～3,000	3,001～4,000	4,001～5,000	5,001～10,000	10,001～20,000	20,001～	合計
特別区・政令市														4	7	4	3	1	1	20
中核市										1	10	38	13							62
その他の市		1	3	2	2	12	64	153	133	96	66	132	26							690
町村	3	52	86	74	72	71	161	101	29	5	1									655
合計	3	53	89	76	74	83	225	254	162	101	68	142	64	17	7	4	3	1	1	1,427

表55 家屋評価システムを導入していない市町村（評価棟数）

市町村区分	0	1～10	11～20	21～30	31～40	41～50	51～100	101～200	201～300	301～400	401～500	501～1,000	1,001～2,000	2,001～3,000	3,001～4,000	4,001～5,000	5,001～10,000	10,001～20,000	20,001～	合計
特別区・政令市																	1			1
中核市																				0
その他の市		1		1	1		1	7	2	2		4	1							20
町村	18	126	49	26	18	9	20	5												271
合計	18	127	49	27	19	9	21	12	2	2	0	4	1	0	0	0	1	0	0	292

Q4. 導入経費等（初期費用・年間経費）を教えてください(わかる範囲でかまいません)

回答があった自治体の回答を確認すると、金額の幅が大きく、これはライセンス数に影響しているものと考えられる。そこで、「職員数 ≠ ライセンス数」ではあるが、ある程度職員数と比例するのではないかと考えられるため、Q1の職員数とマトリックスで表示したところ、次のとおり概ね両者に比例関係があった。

表 56 導入（初期）経費

導入(初期)経費	職員数																	合計
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11~20	21~30	31~40	41~50	51~100	101~	
10万円未満		1	1	1														3
10万円以上50万円未満		10	16	4	5	3	1		1	1		1			1			43
50万円以上100万円未満		16	44	12	11	4		1	4		2		1					95
100万円以上200万円未満	1	20	35	16	8	9	6	1	4	3	1	2	1					107
200万円以上300万円未満		23	32	20	11	8	7		3		2	2	2					110
300万円以上400万円未満		12	15	10	9	5	1	1	2	1		2						58
400万円以上500万円未満		3	10	6	5	1	1	2			1	3	1			1		34
500万円以上600万円未満			4	7	8	1	2			1	2	2		1		1		29
600万円以上700万円未満			4	1	2	2					4	1						14
700万円以上800万円未満			3	2	4	1	1	1	2			1	1		1			17
800万円以上900万円未満						1	2	1		1	1	1						7
900万円以上1,000万円未満			1		3		2		1			4						11
1,000万円以上2,000万円未満		1		1	2	2	2	2	2	2		3	1	1				19
2,000万円以上3,000万円未満					1							2						3
3,000万円以上												1	1				2	4
合計	1	86	165	80	69	37	25	9	19	9	13	25	8	2	2	2	2	554

表 57 年間経費

年間経費(区分)	職員数																	合計
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11~20	21~30	31~40	41~50	51~100	101~	
10万円未満		4	6		1					1								12
10万円以上20万円未満		11	19	2	2	1	1											36
20万円以上30万円未満	1	33	35	7	3	3	2			1								85
30万円以上40万円未満		26	45	12	14	5	1	1	1			2						107
40万円以上50万円未満	1	12	30	16	7	5	2	2	2	1	1	1	1					81
50万円以上100万円未満	2	62	132	57	48	13	15	4	13	1	6	9	1					363
100万円以上150万円未満		17	44	29	28	23	10	8	5	4	5	11	2					186
150万円以上200万円未満		5	14	19	15	11	11	4	8	4	7	6	3					107
200万円以上250万円未満			5	8	8	5	11	2	3	7	5	10		1				65
250万円以上300万円未満			2	1	6	1	4		5	2	1	6	2	1			1	32
300万円以上350万円未満				1			2	4	6	1		5		1	1			21
350万円以上400万円未満							1	1	3		1	4			1			11
400万円以上450万円未満							1		3	1	1	3						9
450万円以上500万円未満			1			1			1			2						5
500万円以上1,000万円未満							2	1		1		5	1	2	2	2	1	17
1,000万円以上										1	1	2					1	5
合計	4	170	333	152	132	68	63	27	50	25	28	66	10	5	4	2	3	1,142

Q5. 導入している家屋評価システムの状況を教えてください

表 58 カスタマイズの有無

市町村区分	カスタマイズ している	カスタマイズ していない	合計
特別区・政令市	7	13	20
中核市	26	36	62
その他の市	191	499	690
町村	91	564	655
合計	315	1,112	1,427
都道府県	10	11	21

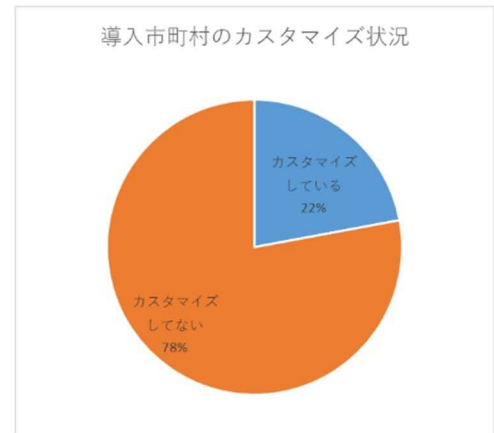


図 8 カスタマイズの有無

Q6. (カスタマイズしている団体へ質問) カスタマイズの具体的な内容を教えてください

表 59 カスタマイズの内容

市町村区分	独自評点・ 独自補正	評点数の 転用	課税システ ム等他の システムと の連動	比準評価 への対応	書類作成 機能	GISとの連 動	その他
特別区・政令市	4						4
中核市	14	1	3	5	1	1	3
その他の市	127	12	15	6	6	1	10
町村	61	4	1	1		1	7
合計	206	17	19	12	7	3	24
都道府県	7	1	0	0	0	0	1

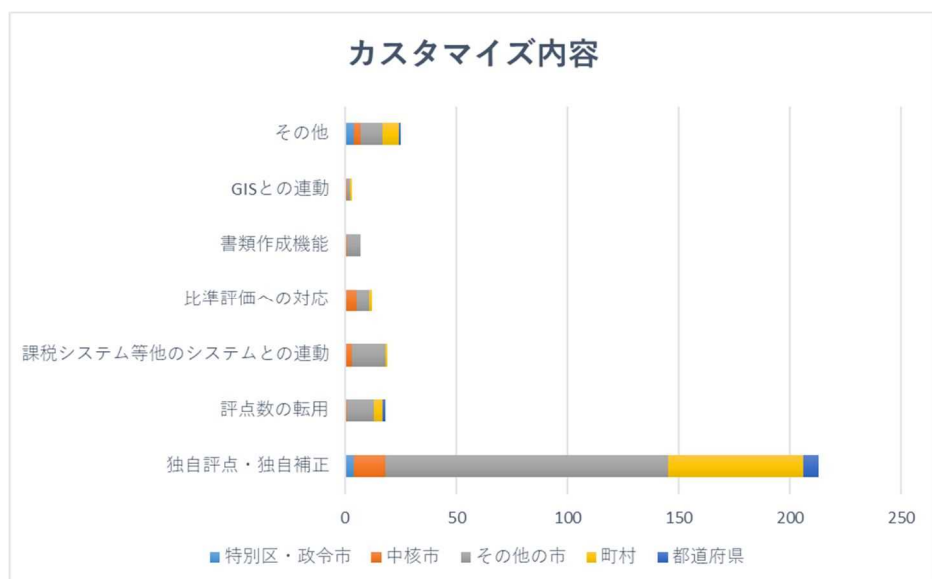


図 9 カスタマイズの内容

Q6において、独自評点・独自補正の回答が多かったことから、独自評点・独自補正でカスタマイズを行っている市町村を、都道府県ごとに集計したところ、表60のとおりであった。集計結果からは、特段地域的な偏り（例えば積雪地域など）はアンケート結果からは読み取れなかった。

表60 カスタマイズの都道府県ごとの集計結果

都道府県	①独自評点のカスタマイズをしている自治体数	②システム導入自治体数	割合(①/②)
01 北海道	9	105	8.6%
02 青森県	5	27	18.5%
03 岩手県	2	29	6.9%
04 宮城県	1	35	2.9%
05 秋田県	2	20	10.0%
06 山形県	2	30	6.7%
07 福島県	3	47	6.4%
08 茨城県	12	44	27.3%
09 栃木県	6	24	25.0%
10 群馬県	5	31	16.1%
11 埼玉県	15	63	23.8%
12 千葉県	13	52	25.0%
13 東京都	6	33	18.2%
14 神奈川県	6	31	19.4%
15 新潟県	3	27	11.1%
16 富山県	4	14	28.6%
17 石川県	4	19	21.1%
18 福井県	2	16	12.5%
19 山梨県	2	24	8.3%
20 長野県	9	64	14.1%
21 岐阜県	6	37	16.2%
22 静岡県	2	35	5.7%
23 愛知県	6	52	11.5%
24 三重県	5	19	26.3%

都道府県	①独自評点のカスタマイズをしている自治体数	②システム導入自治体数	割合(①/②)
25 滋賀県	6	18	33.3%
26 京都府	2	19	10.5%
27 大阪府	4	41	9.8%
28 兵庫県	2	36	5.6%
29 奈良県	7	27	25.9%
30 和歌山県	3	26	11.5%
31 鳥取県	3	19	15.8%
32 島根県	4	16	25.0%
33 岡山県	3	25	12.0%
34 広島県	3	20	15.0%
35 山口県	4	18	22.2%
36 徳島県	4	19	21.1%
37 香川県	5	13	38.5%
38 愛媛県	3	20	15.0%
39 高知県	2	23	8.7%
40 福岡県	8	51	15.7%
41 佐賀県	1	19	5.3%
42 長崎県	2	18	11.1%
43 熊本県	1	27	3.7%
44 大分県	1	16	6.3%
45 宮崎県	1	17	5.9%
46 鹿児島県	3	36	8.3%
47 沖縄県	4	25	16.0%
合計	206	1,427	14.4%

Q7.（導入していない団体へ質問）家屋評価システムを導入していない理由を教えてください（複数回答可）

表 61 家屋評価システムを導入していない理由

市町村区分	①財政的に難しい	②Excel等で自作	③評価棟数が少ない	④評価を外部委託している	⑤県から配布されたExcelを使用	⑥今後導入予定	⑦その他
特別区・政令市							1
中核市							
その他の市	7	10		6		4	3
町村	144	139	21	36	4	11	11
合計	151	149	21	42	4	15	15
都道府県	4	23				2	

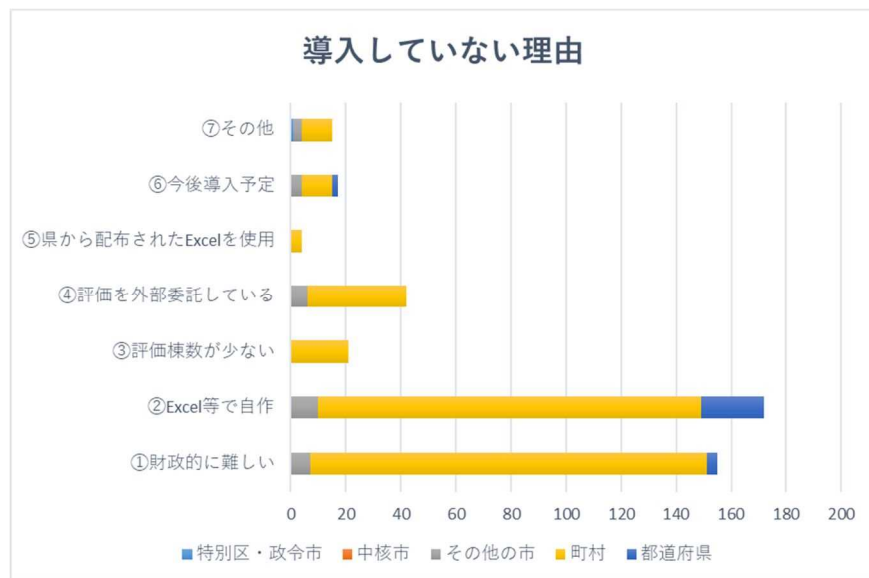


図 10 家屋評価システムを導入していない理由

- ①かつ②（財政的に難しい かつ Excel 等で自作）の団体数は 70 であった。
- ⑦「その他」の主な理由としては「費用対効果が薄い」といったものがあった。

Q8. 家屋評価システムの標準化による一般的なメリットとして、どのようなことが考えられますか（複数回答可）

- ① 標準仕様書を活用することにより、システム調達に係る作業が軽減される
 - 市町村及び都道府県のいずれも概ね半数の団体がチェックしており、システム調達の労力が軽減されることへの期待があった。
- ② 互換性のない仕様によるベンダロックイン（他のシステムへの移行が困難になること）の解消、評価基準等の制度改正に伴うシステム改修を、各自治体で独自に行う必要がなくなることで、複数自治体による共同利用化等により、システム調達・改修・運用に係るコストが軽減される
 - 都道府県の回答は、当該項目にチェックされている割合が高かったが、市町村の回答は都道府県ほど高くはなかった。これは、評価システムを導入するほど評価棟数が多くない団体が含まれていたことが影響していると考えられる。
- ③ 作業プロセスの共通化によって評価内容に係る自治体間の差が小さくなり、全国的な家屋評価の均質化が期待できる
 - 市町村及び都道府県のいずれも、当該項目に対しての期待が高かった。
- ④ RPA 等を活用した作業の自動化が進み、事務の効率化が期待できる
 - 特に市町村で「そう思う」と回答した団体が少なかった。
 - ただし、後記の「実装して欲しい機能」への要望では、自動で評価できる機能への要望が高かったことから、事務の効率化への要望は当然あるものと考えられる。
- ⑤ その他・・・ 自由記入された内容を Q9 で整理している

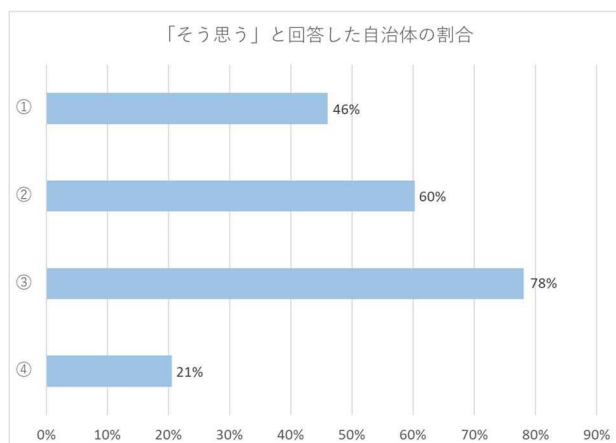


図 11 標準化によるメリット
(市町村（固定資産税）)

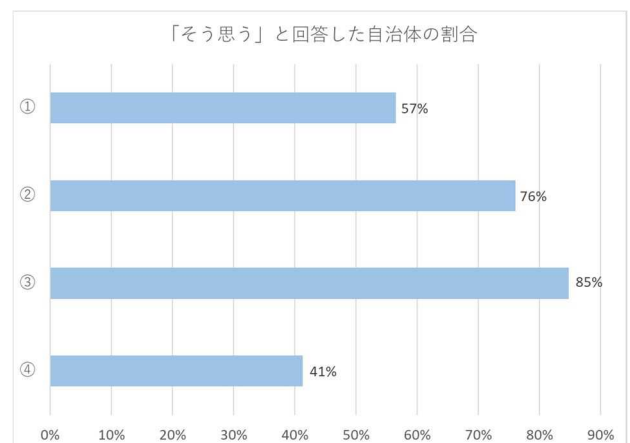


図 12 標準化によるメリット
(都道府県（不動産取得税）)

Q9. 家屋評価システムが標準化された場合、貴自治体にとって、前記（Q8）①～④以外にどのようなメリットが考えられますか（自由記入）

自由記入された内容を分類分けすると以下のとおりであった。

表 62 標準化によるメリット

市町村区分	他団体 への相 談が容 易になる	均質化	利便性・ 効率性 の向上	システム 改修業 務の軽 減	ミス防止	その他	特になし
特別区・政令市	2	0	2	3	1	0	7
中核市	7	2	1	2	2	7	9
その他の市	71	13	20	10	3	17	84
町村	56	16	42	5	4	16	117
合計	136	31	65	20	10	40	217
都道府県	1	1	3	5	1	3	0

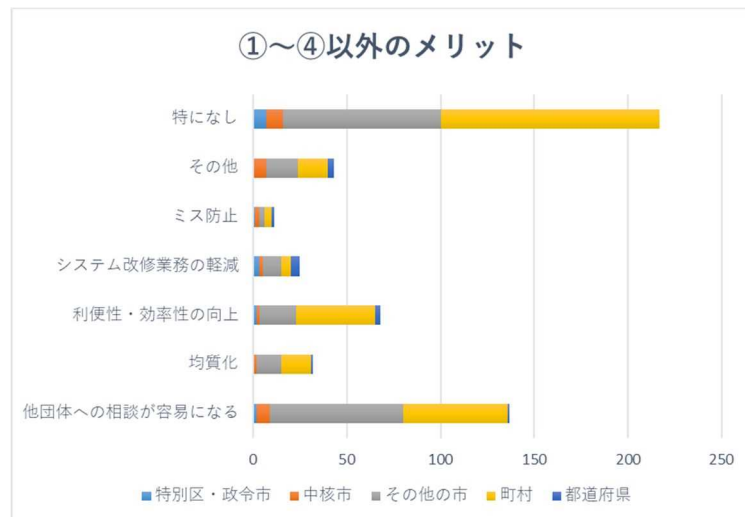


図 13 標準化によるメリット

- 「他団体への相談が容易になる」・・・近隣市町村との評価のすり合わせや情報交換が可能となることに期待が高かった。
- 「均質化」・・・Q8 ③の他団体との評価の均衡のみではなく、自治体内（職員間）での評価の均衡に対してもメリットを感じていた。
- 「利便性・効率性の向上」・・・Q8 ④の自動化以外に、基幹システムとの連携や、職員が異動する際の引き継ぎが容易になる、といった利便性向上に対してメリットを感じていた。
- 「システム改修業務の軽減」・・・Q8 ①とやや重複するが、Excel シートの更新作業が省略されるなど、評価基準の改正への対応が省力化されることにメリットを感じていた。
- 「ミス防止」・・・カスタマイズを原因とするミスが防止されることなどへメリットを感じていた。

Q10. 家屋評価システムの標準化に当たって心配することや、貴自治体にとってデメリットと考えられること（＝総務省が解決に向けて検討すべき課題）があれば教えてください（自由記入）

自由記入された内容を分類分けすると以下のとおりであった。

表 63 標準化に対する不安及びデメリット

市町村	独自評点・独自補正が使用できなくなる	以前評価した家屋との整合性（納税者への説明）	以前のデータが引き継げなくなるのではないのか	費用面の負担	操作方法習得への不安（操作方法・評価方法等のサポートの要望）	評価要領等の見直し	未評価家屋や更正があった場合どう評価するか	他のシステムとの連動がうまくいくか	評価基準見直しの要望	比準評価へ対応しているか	なし	その他
特別区・政令市	12	9	1	1	2	2	0	4	4	2	0	4
中核市	32	10	6	4	4	0	2	10	2	4	0	5
その他の市	240	105	42	33	41	10	7	42	6	7	33	29
町村	134	79	14	60	26	1	2	10	5	4	85	33
合計	418	203	63	98	73	13	11	66	17	17	118	71
都道府県	25	7	1	3	4	0	0	0	0	0	0	6

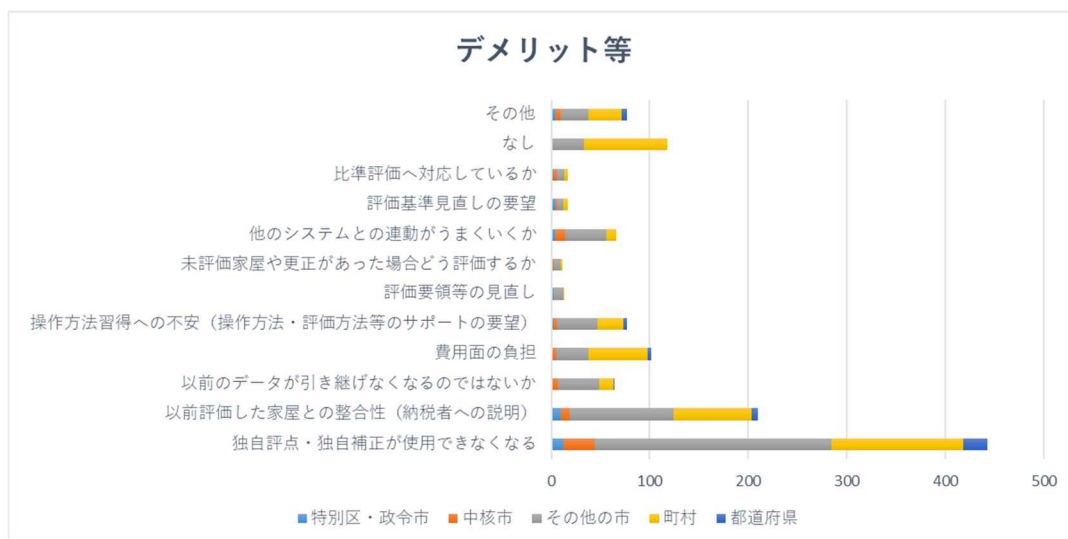


図 14 標準化に対する不安及びデメリット

- 最も大きな不安は、独自評点・独自補正が使えなくなるのではないかと、といった評価の自由度（所要の補正）がなくなることに対してであり、また、そのことを原因に納税者への説明に苦慮することに対しても不安を感じる自治体が多かった。
- 「費用面の負担」に対する不安については、町村からの回答が多かった。
- その他、以前のデータの引き継ぎや基幹システムとの連携、といった、標準システムへ変更したことを原因に現在よりも不便になること、への不安が多かった。
- 総務省への要望としては、操作方法習得やシステム不具合時のサポート、さらに評価基準そのものを簡素化するような要望も少数意見としてみられた。

Q11. 家屋評価システムを標準化するとした場合に実装して欲しい機能があれば教えてください（自由記入）

自由記入された内容を分類分けすると、表 64、図 15 のとおりであった。

表 64 実装して欲しい機能

市町村	独自評点・独自補正の作成	評点数の転用	補正率の自動計算機能	過年度の評価計算機能	平面図・仕上表・見積書等から自動で計算及び作図できる機能	登記情報・GIS等との連動	基幹システムとの連携	過去の評価物件や他市町村評価物件の検索機能	他団体との情報交換機能	タブレット化に対応した機能	Excelデータ等の一括インポート及びエクスポート	評価基準改正点の自動更新機能	比準評価の機能	不動産取得税との連携	文書作成機能	エラーチェック機能	スケジュール管理機能	なし	その他
特別区・政令市	1	0	1	2	6	1	2	0	0	1	2	0	4	0	1	0	0	1	4
中核市	5	0	1	6	12	3	8	1	0	1	2	0	7	1	1	4	2	1	8
その他の市	35	10	11	19	75	29	40	14	8	24	14	11	4	5	16	11	8	41	36
町村	23	3	4	16	38	14	21	12	2	5	6	2	2	5	13	8	1	71	38
合計	64	13	17	43	131	47	71	27	10	31	24	13	17	11	31	23	11	114	86
都道府県	7	1	0	0	9	0	2	3	1	0	1	0	0	0	3	0	0	0	8

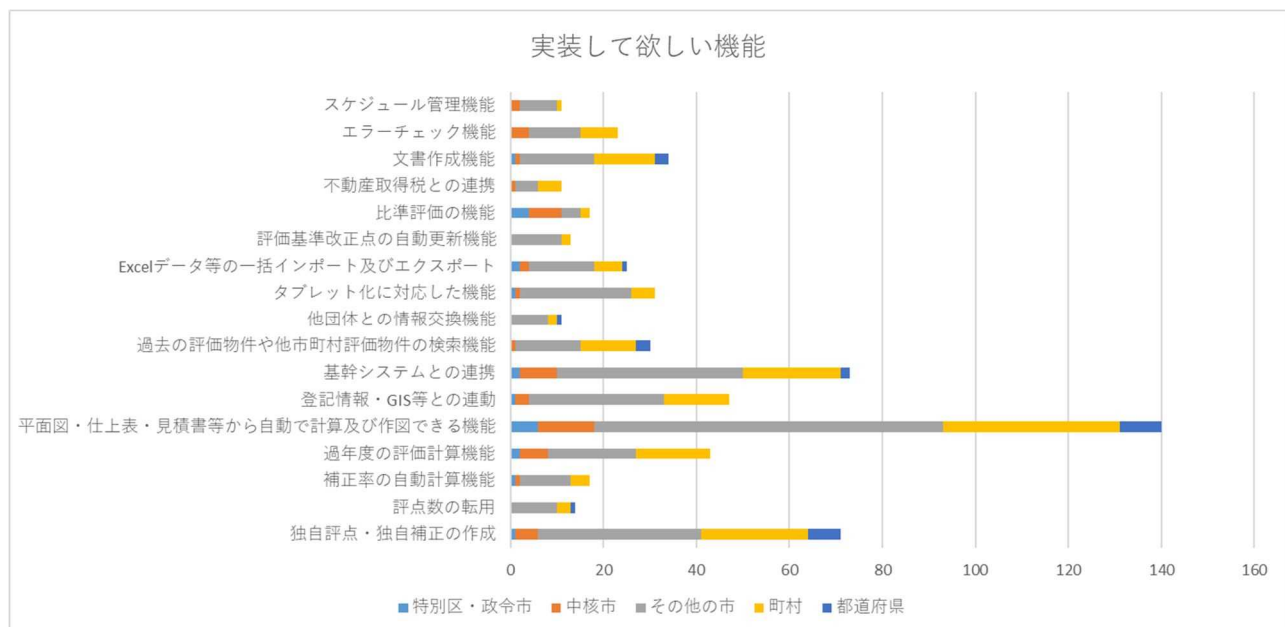


図 15 実装して欲しい機能

- 要望の機能として、大きくは「現在のシステムに備わっている機能」と「現在よりさらに利便性が向上する機能」に分けられた。
- 「現在のシステムに備わっている機能」としては、独自評点、評点数の転用、基幹システムとの連携などが該当する。
- 「現在よりさらに利便性が向上する機能」としては、見積書等から自動で計算する機能、他市町村評価物件の検索機能、他団体との情報交換機能などが該当する。
- 標準仕様の実現に向けては、ベンダー各社の競争性を確保する観点から、現在オプションで備わっている機能をどこまで標準仕様に入れるべきか検討が必要となる。

Q12. 貴自治体では比準評価を採用していますか。

表 65 比準評価の採用の有無

市町村区分	比準評価を 採用している	比準評価を 採用していない	合計
特別区・政令市	13 (61.9%)	8 (38.1%)	21
中核市	31 (50.0%)	31 (50.0%)	62
その他の市	258 (36.3%)	452 (63.7%)	710
町村	146 (15.8%)	780 (84.2%)	926
合計	448 (26.1%)	1,271 (73.9%)	1,719
都道府県	2 (4.3%)	44 (95.7%)	46

- 全国の1／4ほどの自治体を採用している結果となった。
- 評価棟数の多い特別区・政令市、中核市ほど採用割合が高かった。
- 「採用している」と回答した自治体の中には、新築家屋全てを比準評価している自治体以外に、評価漏れ家屋や、評価漏れの増築部分だけ比準評価を採用している自治体も含まれている可能性がある。

Q13. 比準評価の対象家屋（木造）について教えてください（複数回答可）

表 66 比準評価の対象家屋（木造）

市町村区分	比準評価 を採用して いる自治 体数	① 専用住 宅	② 共同住 宅及び寄 宿舎用建 物	③ 併用住 宅用建物	④ ホテル、団体 旅館及び 簡易旅館 用建物	⑤ 普通旅 館及び料 亭用建物	⑥ 事務所 及び銀行 用建物	⑦ 店舗用 建物	⑧ 劇場用 建物	⑨ 病院用 建物	⑩ 工場、 倉庫用建 物	⑪ 附属家 用建物	⑫ 簡易附 属家用建 物	⑬ 土蔵用 建物	⑭ 木造家 屋では比 準評価は 行って いない
特別区・政令市	13	12 (92%)	9 (69%)	2 (15%)	1 (8%)	1 (8%)	2 (15%)	1 (8%)	1 (8%)	1 (8%)	2 (15%)	4 (31%)	2 (15%)	1 (8%)	0 (0%)
中核市	31	30 (97%)	18 (58%)	6 (19%)	5 (16%)	5 (16%)	7 (23%)	7 (23%)	6 (19%)	6 (19%)	6 (19%)	9 (29%)	8 (26%)	6 (19%)	1 (3%)
その他の市	258	220 (85%)	146 (57%)	122 (47%)	87 (34%)	87 (34%)	121 (47%)	125 (48%)	84 (33%)	89 (34%)	146 (57%)	153 (59%)	141 (55%)	106 (41%)	29 (11%)
町村	146	123 (84%)	79 (54%)	78 (53%)	59 (40%)	57 (39%)	74 (51%)	74 (51%)	52 (36%)	52 (36%)	95 (65%)	101 (69%)	89 (61%)	68 (47%)	15 (10%)
合計	448	385 (86%)	252 (56%)	208 (46%)	152 (34%)	150 (33%)	204 (46%)	207 (46%)	143 (32%)	148 (33%)	249 (56%)	267 (60%)	240 (54%)	181 (40%)	45 (10%)
都道府県	2	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	2 (100%)

- 表中の(○%)は、それぞれの区分ごとの割合を示している。
例. ①専用住宅の「特別区・政令市」：12 団体/13 団体（特別区・政令市の合計）＝92%
- ⑭は、比準評価を採用している自治体の中で回答のあった自治体数を示している。

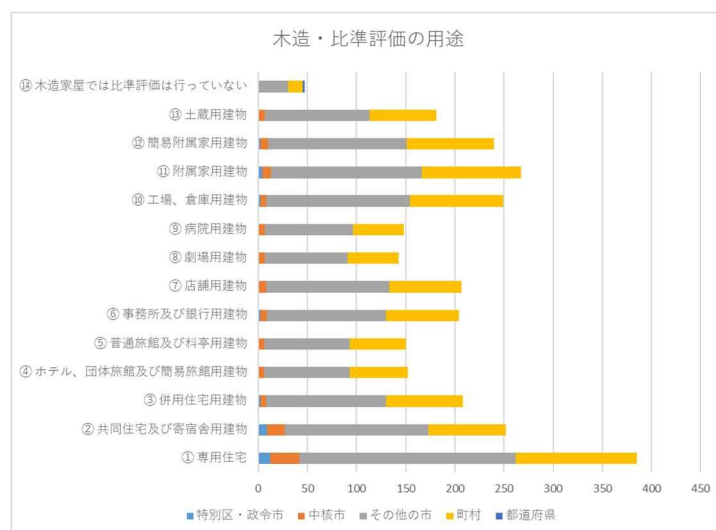


図 16 比準評価の対象家屋（木造）

Q14. 比準評価の対象家屋（非木造）について教えてください（複数回答可）

表 67 比準評価の対象家屋（非木造）

市町村区分	比準評価 を採用して いる自治 体数	① 事務 所、店舗、 百貨店用 建物	② 住宅、 アパート用 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	⑥ 住宅用 コンクリー トブロック 造建物	⑦ 軽量鉄 骨造建物 （住宅、ア パート用）	⑧ 軽量鉄 骨造建物 （工場、倉 庫、市場 用）	⑨ 軽量鉄 骨造建物 （事務所、 店舗、百 貨店等用）	⑩ 非木造 家屋では 比準評価 は行って いない
特別区・政令市	13	4 (31%)	5 (38%)	2 (15%)	1 (8%)	5 (38%)	2 (15%)	11 (85%)	6 (46%)	5 (38%)	0 (0%)
中核市	31	7 (23%)	10 (32%)	6 (19%)	6 (19%)	7 (23%)	7 (23%)	23 (74%)	15 (48%)	6 (19%)	5 (16%)
その他の市	258	126 (49%)	150 (58%)	88 (34%)	85 (33%)	140 (54%)	110 (43%)	191 (74%)	185 (72%)	132 (51%)	26 (10%)
町村	146	83 (57%)	95 (65%)	55 (38%)	52 (36%)	96 (66%)	73 (50%)	103 (71%)	108 (74%)	80 (55%)	18 (12%)
合計	448	220 (49%)	260 (58%)	151 (34%)	144 (32%)	248 (55%)	192 (43%)	328 (73%)	314 (70%)	223 (50%)	49 (11%)
都道府県	2	1 (50%)	1 (50%)	1 (50%)	0 (0%)	1 (50%)	0 (0%)	1 (50%)	1 (50%)	0 (0%)	0 (0%)

- 表中の（○%）は、同上
- ⑩は、比準評価を採用している自治体の中で回答のあった自治体数を示している。

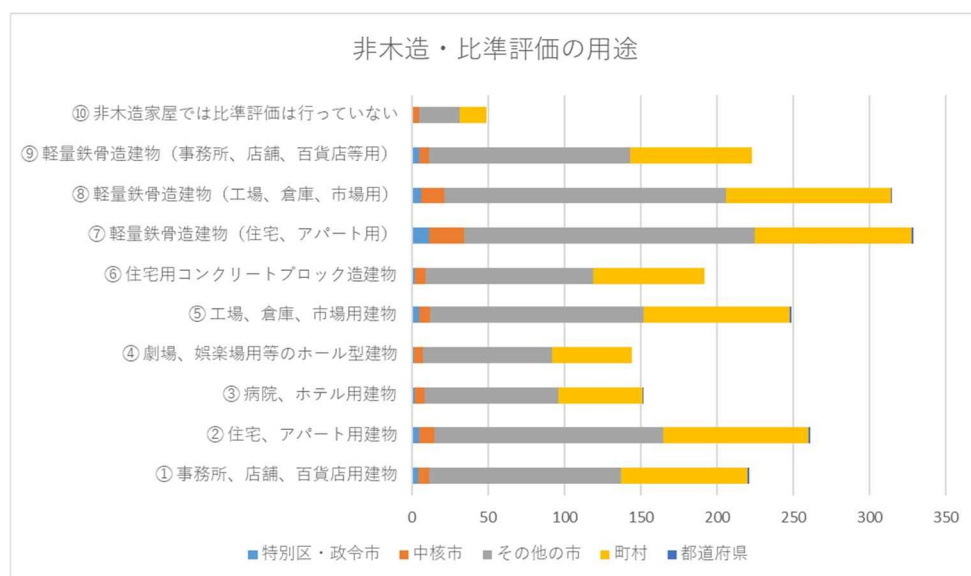


図 17 比準評価の対象家屋（非木造）

- 比準評価を採用しているのは、木造・非木造ともに住宅系用途 > 工場系用途 > 商業系用途の順に多い傾向だった。
- 都道府県は大規模家屋を評価しているため、類似する家屋に限られることから、比準評価を採用している団体は極めて少数だった。
- 比準評価は全国の約 1 / 4 の自治体が採用している評価方法であり、評価棟数が多い団体にとって必要な評価方法であると考えられる。
- 今回は比準評価について深く調査はできなかったが、システムを標準化する前提として、まずは現在自治体で行われている比準評価の実態を十分確認する必要がある、その上で標準的な比準評価の方法について研究し、最終的にシステムによる比準評価をどのように設計すべきか（補正の自由度など）、検討が必要と考えられる。

Q15. 令和4年度の新増分となる非木造家屋の用途別区分ごとに、明確計算（評価基準第3節24（4）により、各部分別の使用資材等の数量が明確な場合に評価基準別表第12の2に定める単位当たり標準評点数を用いて評価する方法）により評価した棟数を教えて下さい。

表 68 明確計算の評価棟数（市町村回答）

再建築費評点基準表/ 用途区分	評価棟数の区分														①明確計算を行っている自治体数（左表の0以外の自治体）	明確計算を行っている自治体の割合 （①÷1,719市町村）	②明確計算された棟数	③令和4年度新増分の全棟数 （※）	明確計算された割合 （②÷③）
	0	1-5	6-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-100	101-200	201-300	301-400	401-500	501-						
① 事務所、店舗、百貨店用建物	1,393	256	41	14	7	1	3	3	1						326	19.0%	1,704	7,485	22.8%
② 住宅、アパート用建物	1,432	194	30	28	6	7	5	9	2	3	1	1	1		287	16.7%	4,546	19,190	23.7%
③ 病院、ホテル用建物	1,634	76	3	4	1		1								85	4.9%	257	850	30.2%
④ 劇場、娯楽場等のホール型建物	1,711	8													8	0.5%	8	2,990	0.3%
⑤ 工場、倉庫、市場用建物	1,314	258	82	36	19	6	1	2		1					405	23.6%	2,897	12,396	23.4%
⑥ 住宅用コンクリートブロック造建物	1,705	10	4												14	0.8%	51	423	12.1%
⑦ 軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用）	1,544	104	32	18	4	4	3	6	2	1			1		175	10.2%	2,799	36,673	7.6%
⑧ 軽量鉄骨造建物（工場、倉庫、市場用）	1,483	151	40	25	7	5	5	1	1	1					236	13.7%	2,002	10,260	19.5%
⑨ 軽量鉄骨造建物（事務所、店舗、百貨店等用）	1,603	100	10	2	1	2		1							116	6.7%	468	17,192	2.7%

※明確計算で評価した家屋を把握できている団体からの回答であり、②明確計算された棟数は概数値である。

※上記回答には、一棟の一部を明確計算している場合も含まれている（例、主体構造部のみ明確計算、他の部分別は不明確計算）

上記のアンケート結果から、明確計算で評価している自治体と、評価していない自治体の数を調査したところ、表 69、表 70（P46 参照）、表 71（P46 参照）のとおりであった。

表 69 明確計算で評価している自治体数・割合

市町村	全自治体数	1棟でも明確計算で評価している自治体数・割合	明確計算で評価していない、あるいはシステム上明確計算した物件だけを抽出できない自治体数・割合
特別区・政令市	21	17 (81%)	4 (19%)
中核市	62	44 (71%)	18 (29%)
その他の市	710	285 (40%)	425 (60%)
町村	926	270 (29%)	656 (71%)
合計	1,719	616 (36%)	1,103 (64%)

表 70 明確計算の評価棟数（都道府県回答）

再建築費評点基準表/ 用途区分	評価棟数の区分													①明確計算を行って いる自治体数（左表 の0以外の自治体）	明確計算を行っている 自治体の割合 （①÷46団体）	②明確計 算された 棟数	③令和4年度新 増分の全棟数 （※）	明確計算さ れた割合 （②÷③）
	0	1-5	6-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-100	101-200	201-300	301-400	401-500	501-					
① 事務所、店舗、百貨店用建物	4			3	3	5	7	13	11					42	91.3%	2,933	7,485	39.2%
② 住宅、アパート用建物	5	15	5	10	4	2	2	2	1					41	89.1%	777	19,190	4.0%
③ 病院、ホテル用建物	4	17	11	11	1	1	1							42	91.3%	385	850	45.3%
④ 劇場、娯楽場用等のホール型建物	38	8												8	17.4%	14	2,990	0.5%
⑤ 工場、倉庫、市場用建物	4			1	4		2	18	12	3	2			42	91.3%	4,595	12,396	37.1%
⑥ 住宅用コンクリートブロック造建物	44	2												2	4.3%	5	423	1.2%
⑦ 軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用）	36	5	2	2	1									10	21.7%	72	36,673	0.2%
⑧ 軽量鉄骨造建物（工場、倉庫、市場用）	19	7	5	4	4	2	2	2				1		27	58.7%	866	10,260	8.4%
⑨ 軽量鉄骨造建物（事務所、店舗、百貨店等用）	16	15	5	6	3			1						30	65.2%	333	17,192	1.9%

※明確計算で評価した家屋を把握できている団体からの回答であり、②明確計算された棟数は概数値である。

※上記回答には、一棟の一部を明確計算している場合も含まれている（例、主体構造部のみ明確計算、他の部分別は不明確計算）

【合計】

市町村及び都道府県の回答を合計すると、表 71 の結果となる。

表 71 明確計算された棟数（合計）

再建築費評点基準表/用途区分	①明確計算された棟数 （市町村評価棟数＋都道府県評価棟数）	③令和4年度新増分の全棟数	明確計算された割合（①÷②）
① 事務所、店舗、百貨店用建物	4,637	7,485	62.0%
② 住宅、アパート用建物	5,323	19,190	27.7%
③ 病院、ホテル用建物	642	850	75.5%
④ 劇場、娯楽場用等のホール型建物	22	2,990	0.7%
⑤ 工場、倉庫、市場用建物	7,492	12,396	60.4%
⑥ 住宅用コンクリートブロック造建物	56	423	13.2%
⑦ 軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用）	2,871	36,673	7.8%
⑧ 軽量鉄骨造建物（工場、倉庫、市場用）	2,868	10,260	28.0%
⑨ 軽量鉄骨造建物（事務所、店舗、百貨店等用）	801	17,192	4.7%

集計結果は上記のとおりであるが、棟数及び割合から、以下のことが考えられる。

- 市町村からの回答の中には、都道府県が明確計算により評価した物件も含まれている可能性がある（二重に集計されている可能性がある）。
- 見積書等によらず、システム上の作図によって施工数量を割り出して評価する手法を明確計算として回答した自治体と、そうでない自治体がある可能性がある。

Q16. (都道府県へ質問) 家屋評価事務について、管内市町村との間で役割分担をしていますか。

都道府県からの回答を確認したところ、

- 必ずしも都道府県内で一律の分担方法ではなかった(例. 県庁所在市とそれ以外で分担方法が異なる、県税事務所ごとに分担方法が異なる、など)。
- 非木造家屋について、「ある一定規模以上になると都道府県が担当する」、「住宅系(大規模マンションを除く)は市町村が担当する」、という分担方法が大半であった。
- 家屋面積が分担の基準となっている市町村を整理すると、表 73 のとおりであった(いずれも非木造家屋の面積区分であり、木造家屋は原則全て市町村が評価している)。

表 72 「全ての非木造家屋をいずれかの団体が評価している」と回答した自治体

市町村区分	全て都道府県が評価	全て市町村が評価
政令市	0	1
中核市	1	0
その他の市	79	1
町村	240	0
合計	320	2

表 73 「非木造家屋については原則として一定以上の面積は都道府県が評価している」と回答した団体及びその面積区分

市町村区分	50㎡以上	200㎡以上	300㎡以上	400㎡以上	500㎡以上	600㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上 2,000㎡未満	2,000㎡以上
政令市	1	0	2	1	3	0	5	5
中核市	2	2	14	3	13	3	8	11
その他の市	43	116	96	45	172	6	31	47
町村	96	281	81	23	121	8	12	12
合計	142	399	193	72	309	17	56	75

表 74 「面積等明確な基準はない」と回答した自治体

市町村区分	明確な基準なし (市町村と協議等)
政令市	3
中核市	5
その他の市	74
町村	48
合計	130

表 75 「住宅系は原則市町村が評価している」と回答した自治体

市町村区分	住宅系は原則市町村が評価
政令市	11
中核市	27
その他の市	236
町村	275
合計	549

(3) 委員意見

現在の自治体における評価方法、評価システムの導入状況及び評価システムのカスタマイズ状況等の実態を踏まえて、委員から出された意見は以下のとおりであった。

①評価システムの活用について

- Excel の関数を用いて評価するのは、管理が困難であるため評価システムに切り替えた方がよい。
- 標準システムを普及させるためには、自治体間の共同利用によって個々の費用負担を抑える等の方法を考えるべきである。

②評価基準と評価システムの関係について

- 評価に必要な内容は可能な限り評価基準で明確に示すようにした方がよい。
- 評価システムを通じて評価内容の均質化を目指すというよりも、まずは評価基準に評価方法をしっかりと示すことで、団体によるブレが出ない形に整える必要がある。
- 評価の手順について、標準的なものとして推奨する方法を示すべき。その手順に沿うようにベンダーがシステム設計するのが適切な流れだと思われる。

③比準評価の活用について

- 特に木造の戸建形式住宅については、評価基準の改正も視野に、全国共通の標準家屋を多数設定して、比準評価する方法にシフトすることで、評価事務の簡素化が図れる。
- その上で、多数の標準家屋から比準すべき家屋を選定する際に、A I を用いれば処理速度が増すのではないか。
- 比準評価を行う際に、評価対象家屋と標準家屋とのズレ（誤差）をどの程度まで許容するのか、という点については今後継続的な検討が必要である。

4 今後の課題等

自治体の評価の実態及びアンケート結果に基づき、次のとおり今後の課題等について整理した。

（１）自治体が期待することへの対応

システムの標準化による一般的な効果と考えられる「調達やメンテナンス等に係る負担軽減」、「ベンダロックインの解消」及び「共同利用による費用負担の軽減」等にも一定の期待が示されているが、自治体が家屋評価システムの標準化について特に期待を寄せているのは「評価内容の均質化」であることがわかった。

この点は裏を返せば、自治体によっては、評価内容が必ずしも全国的に均質といえない状況にあるのではないかと、といった懸念の表れであると考えられ、その原因をたどれば、現行の評価基準が、いわゆる「所要の補正」に代表されるように、自治体における裁量の幅が一定程度確保されている仕組みとなっていること、また、評価方法に関する具体的な手順や要領についての詳細かつ統一的な決まりがなく、自治体の判断に委ねられている部分が少なくないことが挙げられる。

また、このような状況を反映して、現在各自治体で採用されているパッケージシステムは独自評点・独自補正の作成をはじめ、操作の自由度が極めて高い仕様となっているものが多く見受けられるという側面もある。

他方、「共通システムを利用する自治体間で相談・情報交換が容易になること」への期待も大きかったが、この点も、現行の評価基準によっては判断に迷ったり、他の自治体の評価内容と異なる結果が懸念されたりするような個別の事案が多いことを示唆するものとも受け止められる。

このような状況を踏まえると、システムの標準化に向けた各種の課題の取組の順序としては、まず評価基準の見直しにより、評価基準そのものをより明確で、裁量の余地が少ないものに改めることや、評価基準では具体的な手順や方法が示されていない比準評価や明確計算の各評価手法についても、マニュアル化する等の方法によって、その統一的なルールを定めることが適当であり、これらが優先課題となるのではないかと考えられる。

そして、以上のような制度的対応を踏まえた上で設計されたシステムが、真に自治体の期待に応えられる標準システムとなるのではないかと考えられる。

（２）自治体が不安を感じることにへの対応

家屋評価システムの標準化について自治体が最も不安を感じるのは、「独自評点・独自補正が使えなくなるのではないかと」という点であることがわかった。

これは「地域の実情に即した評価の幅が狭まることにより、結果として納税者の理解が得られにくくなるのではないかと」という趣旨であると考えられる。

評価内容について納税者の理解を得られることは、全国的に均質な評価を行うことによって課税の公平性が維持されることとも関連する重要な要素であるが、「評価の均質化」と「評価における裁量の余地の確保」には両立が難しい面もあり得ると考えられる。

したがって、今後システムの標準化を視野に入れた評価基準の見直しを進めるならば、両者のバランスを十分に考慮して検討することが必要である。

また、小規模な自治体にとっては導入費用の捻出や、コストパフォーマンスに不安を抱く傾向が見られたが、この点については、標準システムを導入する際の費用負担を軽減できる工夫について検討することが今後の課題である。

(3) システムの機能充実による評価事務の効率化

標準仕様として実装すべきものか否かは置いて、評価事務の効率化を実現する機能についても、システムの仕様を検討する上では念頭に置く必要がある。

具体的には、例えばA Iを活用した省力化の方法として、

- ① 比準評価を行う際に適用すべき標準家屋を自動的に選択・判定する機能
- ② 建築図面を読み込み、システム上で作図を行ったり建具の配置・寸法等を自動で計測したりする機能
- ③ 入力データを自動でチェックし、ミスを指摘する機能

データ化された評価資料の活用による省力化の方法として、

- ① B I MやC A Dのデータを直接システムに取り込んでシステム上の作図や施工数量等の資料に反映させる機能
- ② 設備や建具等の内訳書に係る Excel データの自動取込み機能

などが考えられる。

これらの実現には、A I 向けの学習データの蓄積、小規模事業者を含めた民間建築現場におけるデータ利用環境の充実、互換性のある建築業務用ソフトの普及、評価システムに取り込める統一的なデータフォーマットの確立など、システム開発側における技術の進展のみならず、今後の建築分野におけるD Xの推進及びI Tインフラの充実にも期待するところが大きい。これらの技術が確立された場合に備えた評価制度面からのアプローチとしては、

- ① A Iによる機械的な判定に資する、評価の視点と判定基準の明確化及び客観的基準への見直し
- ② 家屋評価システムに取り込むべき建築データ（＝評価要素となる項目）の選択

などが考えられる。新しい技術を円滑に導入するための前提として必要となる評価上のルールや課題を把握するとともに、自治体やシステム開発業者等の動向にも注視し、適切な支援や情報共有等を図ることが望ましい。

V まとめ

当委員会で今年度検討を行った内容のまとめを以下に示す。

1 経年減点補正について

(1) 経年減点補正の意義

経年減点補正率は、評価基準制定当初は耐用年数省令を参考に定められたものであるが、いわゆる法定耐用年数と経年減点補正における経過年数とは本質的に異なるものであることから、今後の固定資産税における経年減点補正のあり方を検討するに当たり、その経過年数を法定耐用年数と一致させる必然性はなく、ひいては経年減点補正の仕組みを減価償却の仕組みと一致させる必然性もないものである。

他方、経年減点補正そのものの必要性については、家屋の性能が時の経過とともに劣化するという考え方が、ある程度現代においても当てはまるものと考えられるほか、固定資産税の課税標準となるべき価格はいわゆる「正常な条件の下において成立する取引価格（正常価格）」であり、同様に正常価格を求めるものとされている不動産鑑定評価基準においても経年減価の考え方に基づくこと、加えて日本の一般的な商慣習からみても時の経過に伴って家屋の取引価格が引き下げられる実態があることに鑑み、家屋評価の仕組みのあり方について今後も研究を続けていく中で課題となり得る点ではあるが、現時点においては維持することが適当である。

(2) 経年減点補正に係る実務上の課題

経年減点補正率基準表の適用等に係る課題を把握するため、総務省において行ったアンケート調査を当委員会で検証した。

(3) 検討の進め方及び方向性

自治体アンケートの結果等を踏まえると、まずは「用途・構造別区分の整理統合（簡素化）」について検討し、その結果を受けて他の諸課題について検討を進めることが効率的かつ効果的である、との結論に至った。

その上で、用途別区分の整理統合については、評価基準制定時以降から大幅な見直しが行われていないことにより、現実の家屋の使われ方と評価基準における用途別区分に齟齬が生じていること等から、その必要性を確認の上、今後の検討の方向性について次のように整理した。

①減価要因の考え方

家屋の減価要因には物理的要因、機能的要因、経済的要因があるが、家屋の用途に応じて想定される物理的要因の比較を中心としつつ、機能的要因や経済的要因による

影響も加味された、現実の取り壊し状況についても一定程度勘案することが妥当と考える。

②用途に応じた造られ方

どのような用途でも供用期間中は安全に使用できるような建てられ方の工夫がなされるのが一般的であり、経年減点補正率の検討に当たっては、建物はその用途に十分に堪えるような造られ方がなされる、という考え方にに基づき検討する必要がある。

③木造と非木造の用途別区分の相違

近年は建築関係法令の改正や建築技術の進歩に伴い、木造家屋でも相当に大規模なものが建築可能となっていることから、木造と非木造で規模や使用実態に差異がなくなるような将来を見据え、経年減点補正率基準表の用途別区分は木造と非木造で相違がない形に見直すことが望ましい。

(4) 今後の課題等

用途別区分の具体的な整理統合案の検討を進めるほか、今年度は議論に至らなかった構造別区分の整理統合や、経年減点補正率の適用区分の見直しといったその他の課題についても、次年度の当委員会で順次検討を行うこととしたい。

2 家屋評価システムの運用に係る現状と課題について

(1) システム標準化の背景及び家屋評価システムの現状

令和3年9月1日施行の地方公共団体情報システムの標準化に関する法律（令和3年法律第40号）に基づくシステムの標準化について、現在のところ、家屋評価システムはその対象外となっているが、将来的に標準化されれば国及び自治体ともに様々なメリットが期待できるものと考えられる。

そこで、家屋評価システムの標準化を目指す場合に考えられる課題を整理するとともに、標準化に伴って実装することが期待される機能等について意見交換した。

(2) 家屋評価システムの標準化へ向けて考えられる課題等

評価基準では建築の実態に応じて「所要の補正」が認められているが、システムの標準仕様の設定に当たっては、評価要素の決定に当たり各市町村の実態を踏まえた判断により変更可能な範囲をどの程度維持したものとすべきか検討する必要がある。

このような検討の前提として、まずは現在の自治体における家屋評価システムの導入状況や、家屋評価システムのカスタマイズ状況等の実態を把握するため、自治体アンケート調査を行った。

(3) アンケート結果等を踏まえた今後の課題

自治体が家屋評価システムの標準化について特に期待を寄せる点は一般的なシステムの標準化によるメリットよりも、「評価内容の均質化」であることがわかったが、これは裏を返せば、現行の評価基準が自治体における裁量の幅の一定程度確保された仕組みとなっていること、また、評価方法に関する具体的な手順や要領についての詳細かつ統一的な決まりがなく、自治体の判断に委ねられている部分が少なくないことにより、評価内容が必ずしも全国的に均質とはいえない状況になっているのではないか、といった懸念の表れであるとも考えられる。

このような状況を踏まえると、システムの標準化に向けた順序としては、まず評価基準の見直しにより、評価基準そのものをより明確で、裁量の余地が少ないものに改めることや、評価基準では具体的な手順や方法が示されていない比準評価や明確計算の各評価手法についても、マニュアル化する等の方法によって、その統一的なルールを定めることが適当であり、これらの取組が優先課題となるものと考えられる。

そして、以上のような制度的対応を踏まえた上で設計されたシステムが、真に自治体の期待に応えられる標準システムとなる。

一方で、自治体は「独自評点・独自補正が使えなくなるのではないか」、すなわち「地域の実情に即した評価の幅が狭まることにより、結果として納税者の理解が得られにくくなるのではないか」という点に最も不安を感じているが、「評価の均質化」と「評価における裁量の余地の確保」は両立が難しい点もあり得るものと考えられることから、両者のバランスを十分に考慮して評価基準の見直しを検討する必要がある。

また、小規模な自治体に向けて、標準システムを導入する際の費用負担を軽減できる工夫について検討することも今後の課題と言える。

あわせて、評価事務の効率化を実現するためには、A I やB I M・C A Dデータの活用などが考えられるが、このような新しい技術を円滑に導入するための前提として、必要となる評価上のルールや課題を把握するとともに、自治体やシステム開発業者等の動向にも注視し、適切な支援や情報共有等を図ることが望ましい。

3 総括

当委員会は、今年度、経年減点補正に関し、自治体からのアンケート結果等をもとに実務上の課題や見直しに係る要望等を整理した上で、特に用途別区分の整理統合に向けた検討の方向性について議論した。次年度においても引き続き、非木造家屋に係る構造別区分の整理統合の可能性など、諸課題の解決策を可能な限り提示できるよう、更なる検討を続けていくこととしたい。

また、家屋評価システムについて、当該システムの活用状況や自治体の評価実務に係る現状把握に加え、将来的なシステムの標準化を想定した課題の整理や将来展望について議論した。その中で、システム以前の問題として、まずは評価基準の見直しを行うこ

とにより、評価基準に定める評価方法の詳細について明確化するとともに、評価内容の全国的な均質化に資する仕組みを構築すること等の必要性が確認された。

今後の家屋評価制度の見直しに係る検討は、これらの課題を念頭に置いて進めることが期待される。

今年度の当委員会の研究成果が、固定資産税の評価の簡素化・合理化に資するものとなれば幸いである。

付 属 資 料

令和6 基準年度 経年減点補正率基準表

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

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
61,190点未満		61,190点以上 95,820点未満		95,820点以上 147,770点未満		147,770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	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.67
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.65
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.64
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.62
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.61
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.59
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.58
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.56
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.54
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.53
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.51
		16	0.32	16	0.40	16	0.50
		17	0.29	17	0.38	17	0.48
		18	0.26	18	0.36	18	0.47
		19	0.23	19	0.34	19	0.45
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.43
				21	0.29	21	0.42
				22	0.27	22	0.40
				23	0.25	23	0.39
				24	0.22	24	0.37
				25以上	0.20	25	0.36
						26	0.34
						27	0.33
						28	0.31
						29	0.29
						30	0.28
						31	0.26
						32	0.25
						33	0.23
						34	0.22
						35以上	0.20

2 農家住宅用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
64, 650点未満		64, 650点以上 113, 140点未満		113, 140点以上 144, 300点未満		144, 300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	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.67
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.65
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.64
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.62
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.61
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.59
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.58
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.56
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.54
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.53
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.51
		16	0.32	16	0.40	16	0.50
		17	0.29	17	0.38	17	0.48
		18	0.26	18	0.36	18	0.47
		19	0.23	19	0.34	19	0.45
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.43
				21	0.29	21	0.42
				22	0.27	22	0.40
				23	0.25	23	0.39
				24	0.22	24	0.37
				25以上	0.20	25	0.36
						26	0.34
						27	0.33
						28	0.31
						29	0.29
						30	0.28
						31	0.26
						32	0.25
						33	0.23
						34	0.22
						35以上	0.20

3 ホテル、旅館及び料亭用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分									
62, 340点未満		62, 340点以上 99, 280点未満		99, 280点以上 154, 690点未満		154, 690点以上 191, 630点未満		191, 630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	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.70	2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.60	3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.54	4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.49	5	0.62	5	0.64	5	0.66	5	0.67
6	0.43	6	0.58	6	0.61	6	0.64	6	0.65
7	0.37	7	0.53	7	0.58	7	0.63	7	0.64
8	0.31	8	0.49	8	0.55	8	0.61	8	0.62
9	0.26	9	0.45	9	0.52	9	0.59	9	0.61
10以上	0.20	10	0.41	10	0.49	10	0.57	10	0.59
		11	0.37	11	0.46	11	0.55	11	0.58
		12	0.33	12	0.44	12	0.53	12	0.56
		13	0.28	13	0.41	13	0.51	13	0.54
		14	0.24	14	0.38	14	0.50	14	0.53
		15以上	0.20	15	0.35	15	0.48	15	0.51
				16	0.32	16	0.46	16	0.50
				17	0.29	17	0.44	17	0.48
				18	0.26	18	0.42	18	0.47
				19	0.23	19	0.40	19	0.45
				20以上	0.20	20	0.39	20	0.43
						21	0.37	21	0.42
						22	0.35	22	0.40
						23	0.33	23	0.39
						24	0.31	24	0.37
						25	0.29	25	0.36
						26	0.27	26	0.34
						27	0.26	27	0.33
						28	0.24	28	0.31
						29	0.22	29	0.29
						30以上	0.20	30	0.28
								31	0.26
								32	0.25
								33	0.23
								34	0.22
								35以上	0.20

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							
61,190点未満		61,190点以上 95,820点未満		95,820点以上 144,300点未満		144,300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	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.68	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.65	5	0.66	5	0.67
6	0.58	6	0.63	6	0.64	6	0.65
7	0.53	7	0.61	7	0.63	7	0.64
8	0.49	8	0.59	8	0.61	8	0.62
9	0.45	9	0.56	9	0.59	9	0.61
10	0.41	10	0.54	10	0.57	10	0.59
11	0.37	11	0.52	11	0.55	11	0.58
12	0.33	12	0.50	12	0.53	12	0.56
13	0.28	13	0.47	13	0.51	13	0.54
14	0.24	14	0.45	14	0.50	14	0.53
15以上	0.20	15	0.43	15	0.48	15	0.51
		16	0.40	16	0.46	16	0.50
		17	0.38	17	0.44	17	0.48
		18	0.36	18	0.42	18	0.47
		19	0.34	19	0.40	19	0.45
		20	0.31	20	0.39	20	0.43
		21	0.29	21	0.37	21	0.42
		22	0.27	22	0.35	22	0.40
		23	0.25	23	0.33	23	0.39
		24	0.22	24	0.31	24	0.37
		25以上	0.20	25	0.29	25	0.36
				26	0.27	26	0.34
				27	0.26	27	0.33
				28	0.24	28	0.31
				29	0.22	29	0.29
				30以上	0.20	30	0.28
						31	0.26
						32	0.25
						33	0.23
						34	0.22
						35以上	0.20

5 劇場及び病院用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
61,190点未満		61,190点以上 95,820点未満		95,820点以上 144,300点未満		144,300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	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.66
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.64
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.63
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.61
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.59
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.57
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.55
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.53
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.51
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.50
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.48
		16	0.32	16	0.40	16	0.46
		17	0.29	17	0.38	17	0.44
		18	0.26	18	0.36	18	0.42
		19	0.23	19	0.34	19	0.40
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.39
				21	0.29	21	0.37
				22	0.27	22	0.35
				23	0.25	23	0.33
				24	0.22	24	0.31
				25以上	0.20	25	0.29
						26	0.27
						27	0.26
						28	0.24
						29	0.22
						30以上	0.20

6 公衆浴場用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
83, 120点未満		83, 120点以上 113, 140点未満		113, 140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
1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.70	2	0.75	2	0.75
3	0.60	3	0.70	3	0.70
4	0.54	4	0.66	4	0.67
5	0.49	5	0.62	5	0.64
6	0.43	6	0.58	6	0.61
7	0.37	7	0.53	7	0.58
8	0.31	8	0.49	8	0.55
9	0.26	9	0.45	9	0.52
10以上	0.20	10	0.41	10	0.49
		11	0.37	11	0.46
		12	0.33	12	0.44
		13	0.28	13	0.41
		14	0.24	14	0.38
		15以上	0.20	15	0.35
				16	0.32
				17	0.29
				18	0.26
				19	0.23
				20以上	0.20

7 工場及び倉庫用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
41,560点未満		41,560点以上 53,110点未満		53,110点以上 64,650点未満		64,650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	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.66
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.64
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.63
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.61
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.59
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.57
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.55
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.53
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.51
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.50
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.48
		16	0.32	16	0.40	16	0.46
		17	0.29	17	0.38	17	0.44
		18	0.26	18	0.36	18	0.42
		19	0.23	19	0.34	19	0.40
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.39
				21	0.29	21	0.37
				22	0.27	22	0.35
				23	0.25	23	0.33
				24	0.22	24	0.31
				25以上	0.20	25	0.29
						26	0.27
						27	0.26
						28	0.24
						29	0.22
						30以上	0.20

8 土蔵用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
78,500点未満		78,500点以上 185,860点未満		185,860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
1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65
6	0.58	6	0.61	6	0.63
7	0.53	7	0.58	7	0.61
8	0.49	8	0.55	8	0.59
9	0.45	9	0.52	9	0.56
10	0.41	10	0.49	10	0.54
11	0.37	11	0.46	11	0.52
12	0.33	12	0.44	12	0.50
13	0.28	13	0.41	13	0.47
14	0.24	14	0.38	14	0.45
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43
		16	0.32	16	0.40
		17	0.29	17	0.38
		18	0.26	18	0.36
		19	0.23	19	0.34
		20以上	0.20	20	0.31
				21	0.29
				22	0.27
				23	0.25
				24	0.22
				25以上	0.20

9 附属家

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
38,100点未満		38,100点以上 58,880点未満		58,880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
1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.70	2	0.75	2	0.75
3	0.60	3	0.70	3	0.70
4	0.54	4	0.66	4	0.67
5	0.49	5	0.62	5	0.64
6	0.43	6	0.58	6	0.61
7	0.37	7	0.53	7	0.58
8	0.31	8	0.49	8	0.55
9	0.26	9	0.45	9	0.52
10以上	0.20	10	0.41	10	0.49
		11	0.37	11	0.46
		12	0.33	12	0.44
		13	0.28	13	0.41
		14	0.24	14	0.38
		15以上	0.20	15	0.35
				16	0.32
				17	0.29
				18	0.26
				19	0.23
				20以上	0.20

別表第13 非木造家屋経年減点補正率基準表

1 事務所、銀行用建物及び2～8以外の建物

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
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	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9877	1	0.9840	1	0.9822	1	0.9765	1	0.9667
2	0.9754	2	0.9680	2	0.9644	2	0.9529	2	0.9333
3	0.9631	3	0.9520	3	0.9467	3	0.9294	3	0.9000
4	0.9508	4	0.9360	4	0.9289	4	0.9059	4	0.8667
5	0.9385	5	0.9200	5	0.9111	5	0.8824	5	0.8333
6	0.9262	6	0.9040	6	0.8933	6	0.8588	6	0.8000
7	0.9138	7	0.8880	7	0.8756	7	0.8353	7	0.7667
8	0.9015	8	0.8720	8	0.8578	8	0.8118	8	0.7333
9	0.8892	9	0.8560	9	0.8400	9	0.7882	9	0.7000
10	0.8769	10	0.8400	10	0.8222	10	0.7647	10	0.6667
11	0.8646	11	0.8240	11	0.8044	11	0.7412	11	0.6333
12	0.8523	12	0.8080	12	0.7867	12	0.7176	12	0.6000
13	0.8400	13	0.7920	13	0.7689	13	0.6941	13	0.5667
14	0.8277	14	0.7760	14	0.7511	14	0.6706	14	0.5333
15	0.8154	15	0.7600	15	0.7333	15	0.6471	15	0.5000
16	0.8031	16	0.7440	16	0.7156	16	0.6235	16	0.4667
17	0.7908	17	0.7280	17	0.6978	17	0.6000	17	0.4333
18	0.7785	18	0.7120	18	0.6800	18	0.5765	18	0.4000
19	0.7662	19	0.6960	19	0.6622	19	0.5529	19	0.3667
20	0.7538	20	0.6800	20	0.6444	20	0.5294	20	0.3333
21	0.7415	21	0.6640	21	0.6267	21	0.5059	21	0.3000
22	0.7292	22	0.6480	22	0.6089	22	0.4824	22	0.2667
23	0.7169	23	0.6320	23	0.5911	23	0.4588	23	0.2333
24	0.7046	24	0.6160	24	0.5733	24	0.4353	24以上	0.2000
25	0.6923	25	0.6000	25	0.5556	25	0.4118		
26	0.6800	26	0.5840	26	0.5378	26	0.3882		
27	0.6677	27	0.5680	27	0.5200	27	0.3647		
28	0.6554	28	0.5520	28	0.5022	28	0.3412		
29	0.6431	29	0.5360	29	0.4844	29	0.3176		
30	0.6308	30	0.5200	30	0.4667	30	0.2941		
31	0.6185	31	0.5040	31	0.4489	31	0.2706		
32	0.6062	32	0.4880	32	0.4311	32	0.2471		
33	0.5938	33	0.4720	33	0.4133	33	0.2235		
34	0.5815	34	0.4560	34	0.3956	34以上	0.2000		
35	0.5692	35	0.4400	35	0.3778				
36	0.5569	36	0.4240	36	0.3600				
37	0.5446	37	0.4080	37	0.3422				
38	0.5323	38	0.3920	38	0.3244				
39	0.5200	39	0.3760	39	0.3067				
40	0.5077	40	0.3600	40	0.2889				
41	0.4954	41	0.3440	41	0.2711				
42	0.4831	42	0.3280	42	0.2533				
43	0.4708	43	0.3120	43	0.2356				
44	0.4585	44	0.2960	44	0.2178				
45	0.4462	45	0.2800	45以上	0.2000				
46	0.4338	46	0.2640						
47	0.4215	47	0.2480						
48	0.4092	48	0.2320						
49	0.3969	49	0.2160						
50	0.3846	50以上	0.2000						
51	0.3723								
52	0.3600								
53	0.3477								
54	0.3354								
55	0.3231								
56	0.3108								
57	0.2985								
58	0.2862								
59	0.2738								
60	0.2615								
61	0.2492								
62	0.2369								
63	0.2246								
64	0.2123								
65以上	0.2000								

2 住宅、アパート用建物

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
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	経過年数	経年減点 補正率
1	0.8000	1	0.8000	1	0.8000	1	0.8000	1	0.8000
2	0.7500	2	0.7500	2	0.7500	2	0.7500	2	0.7500
3	0.7000	3	0.7000	3	0.7000	3	0.7000	3	0.7000
4	0.6912	4	0.6881	4	0.6865	4	0.6815	4	0.6706
5	0.6825	5	0.6762	5	0.6730	5	0.6630	5	0.6412
6	0.6737	6	0.6643	6	0.6595	6	0.6444	6	0.6118
7	0.6649	7	0.6524	7	0.6459	7	0.6259	7	0.5824
8	0.6561	8	0.6405	8	0.6324	8	0.6074	8	0.5529
9	0.6474	9	0.6286	9	0.6189	9	0.5889	9	0.5235
10	0.6386	10	0.6167	10	0.6054	10	0.5704	10	0.4941
11	0.6298	11	0.6048	11	0.5919	11	0.5519	11	0.4647
12	0.6211	12	0.5929	12	0.5784	12	0.5333	12	0.4353
13	0.6123	13	0.5810	13	0.5649	13	0.5148	13	0.4059
14	0.6035	14	0.5690	14	0.5514	14	0.4963	14	0.3765
15	0.5947	15	0.5571	15	0.5378	15	0.4778	15	0.3471
16	0.5860	16	0.5452	16	0.5243	16	0.4593	16	0.3176
17	0.5772	17	0.5333	17	0.5108	17	0.4407	17	0.2882
18	0.5684	18	0.5214	18	0.4973	18	0.4222	18	0.2588
19	0.5596	19	0.5095	19	0.4838	19	0.4037	19	0.2294
20	0.5509	20	0.4976	20	0.4703	20	0.3852	20以上	0.2000
21	0.5421	21	0.4857	21	0.4568	21	0.3667		
22	0.5333	22	0.4738	22	0.4432	22	0.3481		
23	0.5246	23	0.4619	23	0.4297	23	0.3296		
24	0.5158	24	0.4500	24	0.4162	24	0.3111		
25	0.5070	25	0.4381	25	0.4027	25	0.2926		
26	0.4982	26	0.4262	26	0.3892	26	0.2741		
27	0.4895	27	0.4143	27	0.3757	27	0.2556		
28	0.4807	28	0.4024	28	0.3622	28	0.2370		
29	0.4719	29	0.3905	29	0.3486	29	0.2185		
30	0.4632	30	0.3786	30	0.3351	30以上	0.2000		
31	0.4544	31	0.3667	31	0.3216				
32	0.4456	32	0.3548	32	0.3081				
33	0.4368	33	0.3429	33	0.2946				
34	0.4281	34	0.3310	34	0.2811				
35	0.4193	35	0.3190	35	0.2676				
36	0.4105	36	0.3071	36	0.2541				
37	0.4018	37	0.2952	37	0.2405				
38	0.3930	38	0.2833	38	0.2270				
39	0.3842	39	0.2714	39	0.2135				
40	0.3754	40	0.2595	40以上	0.2000				
41	0.3667	41	0.2476						
42	0.3579	42	0.2357						
43	0.3491	43	0.2238						
44	0.3404	44	0.2119						
45	0.3316	45以上	0.2000						
46	0.3228								
47	0.3140								
48	0.3053								
49	0.2965								
50	0.2877								
51	0.2789								
52	0.2702								
53	0.2614								
54	0.2526								
55	0.2439								
56	0.2351								
57	0.2263								
58	0.2175								
59	0.2088								
60以上	0.2000								

3 店舗及び病院用建物

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
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	経過年数	経年減点 補 正 率
1	0.9840	1	0.9822	1	0.9800	1	0.9733	1	0.9600
2	0.9680	2	0.9644	2	0.9600	2	0.9467	2	0.9200
3	0.9520	3	0.9467	3	0.9400	3	0.9200	3	0.8800
4	0.9360	4	0.9289	4	0.9200	4	0.8933	4	0.8400
5	0.9200	5	0.9111	5	0.9000	5	0.8667	5	0.8000
6	0.9040	6	0.8933	6	0.8800	6	0.8400	6	0.7600
7	0.8880	7	0.8756	7	0.8600	7	0.8133	7	0.7200
8	0.8720	8	0.8578	8	0.8400	8	0.7867	8	0.6800
9	0.8560	9	0.8400	9	0.8200	9	0.7600	9	0.6400
10	0.8400	10	0.8222	10	0.8000	10	0.7333	10	0.6000
11	0.8240	11	0.8044	11	0.7800	11	0.7067	11	0.5600
12	0.8080	12	0.7867	12	0.7600	12	0.6800	12	0.5200
13	0.7920	13	0.7689	13	0.7400	13	0.6533	13	0.4800
14	0.7760	14	0.7511	14	0.7200	14	0.6267	14	0.4400
15	0.7600	15	0.7333	15	0.7000	15	0.6000	15	0.4000
16	0.7440	16	0.7156	16	0.6800	16	0.5733	16	0.3600
17	0.7280	17	0.6978	17	0.6600	17	0.5467	17	0.3200
18	0.7120	18	0.6800	18	0.6400	18	0.5200	18	0.2800
19	0.6960	19	0.6622	19	0.6200	19	0.4933	19	0.2400
20	0.6800	20	0.6444	20	0.6000	20	0.4667	20以上	0.2000
21	0.6640	21	0.6267	21	0.5800	21	0.4400		
22	0.6480	22	0.6089	22	0.5600	22	0.4133		
23	0.6320	23	0.5911	23	0.5400	23	0.3867		
24	0.6160	24	0.5733	24	0.5200	24	0.3600		
25	0.6000	25	0.5556	25	0.5000	25	0.3333		
26	0.5840	26	0.5378	26	0.4800	26	0.3067		
27	0.5680	27	0.5200	27	0.4600	27	0.2800		
28	0.5520	28	0.5022	28	0.4400	28	0.2533		
29	0.5360	29	0.4844	29	0.4200	29	0.2267		
30	0.5200	30	0.4667	30	0.4000	30以上	0.2000		
31	0.5040	31	0.4489	31	0.3800				
32	0.4880	32	0.4311	32	0.3600				
33	0.4720	33	0.4133	33	0.3400				
34	0.4560	34	0.3956	34	0.3200				
35	0.4400	35	0.3778	35	0.3000				
36	0.4240	36	0.3600	36	0.2800				
37	0.4080	37	0.3422	37	0.2600				
38	0.3920	38	0.3244	38	0.2400				
39	0.3760	39	0.3067	39	0.2200				
40	0.3600	40	0.2889	40以上	0.2000				
41	0.3440	41	0.2711						
42	0.3280	42	0.2533						
43	0.3120	43	0.2356						
44	0.2960	44	0.2178						
45	0.2800	45以上	0.2000						
46	0.2640								
47	0.2480								
48	0.2320								
49	0.2160								
50以上	0.2000								

4 百貨店、劇場及び娯楽場用建物

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
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	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9840	1	0.9822	1	0.9771	1	0.9714	1	0.9600
2	0.9680	2	0.9644	2	0.9543	2	0.9429	2	0.9200
3	0.9520	3	0.9467	3	0.9314	3	0.9143	3	0.8800
4	0.9360	4	0.9289	4	0.9086	4	0.8857	4	0.8400
5	0.9200	5	0.9111	5	0.8857	5	0.8571	5	0.8000
6	0.9040	6	0.8933	6	0.8629	6	0.8286	6	0.7600
7	0.8880	7	0.8756	7	0.8400	7	0.8000	7	0.7200
8	0.8720	8	0.8578	8	0.8171	8	0.7714	8	0.6800
9	0.8560	9	0.8400	9	0.7943	9	0.7429	9	0.6400
10	0.8400	10	0.8222	10	0.7714	10	0.7143	10	0.6000
11	0.8240	11	0.8044	11	0.7486	11	0.6857	11	0.5600
12	0.8080	12	0.7867	12	0.7257	12	0.6571	12	0.5200
13	0.7920	13	0.7689	13	0.7029	13	0.6286	13	0.4800
14	0.7760	14	0.7511	14	0.6800	14	0.6000	14	0.4400
15	0.7600	15	0.7333	15	0.6571	15	0.5714	15	0.4000
16	0.7440	16	0.7156	16	0.6343	16	0.5429	16	0.3600
17	0.7280	17	0.6978	17	0.6114	17	0.5143	17	0.3200
18	0.7120	18	0.6800	18	0.5886	18	0.4857	18	0.2800
19	0.6960	19	0.6622	19	0.5657	19	0.4571	19	0.2400
20	0.6800	20	0.6444	20	0.5429	20	0.4286	20以上	0.2000
21	0.6640	21	0.6267	21	0.5200	21	0.4000		
22	0.6480	22	0.6089	22	0.4971	22	0.3714		
23	0.6320	23	0.5911	23	0.4743	23	0.3429		
24	0.6160	24	0.5733	24	0.4514	24	0.3143		
25	0.6000	25	0.5556	25	0.4286	25	0.2857		
26	0.5840	26	0.5378	26	0.4057	26	0.2571		
27	0.5680	27	0.5200	27	0.3829	27	0.2286		
28	0.5520	28	0.5022	28	0.3600	28以上	0.2000		
29	0.5360	29	0.4844	29	0.3371				
30	0.5200	30	0.4667	30	0.3143				
31	0.5040	31	0.4489	31	0.2914				
32	0.4880	32	0.4311	32	0.2686				
33	0.4720	33	0.4133	33	0.2457				
34	0.4560	34	0.3956	34	0.2229				
35	0.4400	35	0.3778	35以上	0.2000				
36	0.4240	36	0.3600						
37	0.4080	37	0.3422						
38	0.3920	38	0.3244						
39	0.3760	39	0.3067						
40	0.3600	40	0.2889						
41	0.3440	41	0.2711						
42	0.3280	42	0.2533						
43	0.3120	43	0.2356						
44	0.2960	44	0.2178						
45	0.2800	45以上	0.2000						
46	0.2640								
47	0.2480								
48	0.2320								
49	0.2160								
50以上	0.2000								

5 ホテル及び旅館用建物

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
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	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9822	1	0.9822	1	0.9771	1	0.9714	1	0.9600
2	0.9644	2	0.9644	2	0.9543	2	0.9429	2	0.9200
3	0.9467	3	0.9467	3	0.9314	3	0.9143	3	0.8800
4	0.9289	4	0.9289	4	0.9086	4	0.8857	4	0.8400
5	0.9111	5	0.9111	5	0.8857	5	0.8571	5	0.8000
6	0.8933	6	0.8933	6	0.8629	6	0.8286	6	0.7600
7	0.8756	7	0.8756	7	0.8400	7	0.8000	7	0.7200
8	0.8578	8	0.8578	8	0.8171	8	0.7714	8	0.6800
9	0.8400	9	0.8400	9	0.7943	9	0.7429	9	0.6400
10	0.8222	10	0.8222	10	0.7714	10	0.7143	10	0.6000
11	0.8044	11	0.8044	11	0.7486	11	0.6857	11	0.5600
12	0.7867	12	0.7867	12	0.7257	12	0.6571	12	0.5200
13	0.7689	13	0.7689	13	0.7029	13	0.6286	13	0.4800
14	0.7511	14	0.7511	14	0.6800	14	0.6000	14	0.4400
15	0.7333	15	0.7333	15	0.6571	15	0.5714	15	0.4000
16	0.7156	16	0.7156	16	0.6343	16	0.5429	16	0.3600
17	0.6978	17	0.6978	17	0.6114	17	0.5143	17	0.3200
18	0.6800	18	0.6800	18	0.5886	18	0.4857	18	0.2800
19	0.6622	19	0.6622	19	0.5657	19	0.4571	19	0.2400
20	0.6444	20	0.6444	20	0.5429	20	0.4286	20以上	0.2000
21	0.6267	21	0.6267	21	0.5200	21	0.4000		
22	0.6089	22	0.6089	22	0.4971	22	0.3714		
23	0.5911	23	0.5911	23	0.4743	23	0.3429		
24	0.5733	24	0.5733	24	0.4514	24	0.3143		
25	0.5556	25	0.5556	25	0.4286	25	0.2857		
26	0.5378	26	0.5378	26	0.4057	26	0.2571		
27	0.5200	27	0.5200	27	0.3829	27	0.2286		
28	0.5022	28	0.5022	28	0.3600	28以上	0.2000		
29	0.4844	29	0.4844	29	0.3371				
30	0.4667	30	0.4667	30	0.3143				
31	0.4489	31	0.4489	31	0.2914				
32	0.4311	32	0.4311	32	0.2686				
33	0.4133	33	0.4133	33	0.2457				
34	0.3956	34	0.3956	34	0.2229				
35	0.3778	35	0.3778	35以上	0.2000				
36	0.3600	36	0.3600						
37	0.3422	37	0.3422						
38	0.3244	38	0.3244						
39	0.3067	39	0.3067						
40	0.2889	40	0.2889						
41	0.2711	41	0.2711						
42	0.2533	42	0.2533						
43	0.2356	43	0.2356						
44	0.2178	44	0.2178						
45以上	0.2000	45以上	0.2000						

6 市場用建物

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
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	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9822	1	0.9771	1	0.9771	1	0.9714	1	0.9600
2	0.9644	2	0.9543	2	0.9543	2	0.9429	2	0.9200
3	0.9467	3	0.9314	3	0.9314	3	0.9143	3	0.8800
4	0.9289	4	0.9086	4	0.9086	4	0.8857	4	0.8400
5	0.9111	5	0.8857	5	0.8857	5	0.8571	5	0.8000
6	0.8933	6	0.8629	6	0.8629	6	0.8286	6	0.7600
7	0.8756	7	0.8400	7	0.8400	7	0.8000	7	0.7200
8	0.8578	8	0.8171	8	0.8171	8	0.7714	8	0.6800
9	0.8400	9	0.7943	9	0.7943	9	0.7429	9	0.6400
10	0.8222	10	0.7714	10	0.7714	10	0.7143	10	0.6000
11	0.8044	11	0.7486	11	0.7486	11	0.6857	11	0.5600
12	0.7867	12	0.7257	12	0.7257	12	0.6571	12	0.5200
13	0.7689	13	0.7029	13	0.7029	13	0.6286	13	0.4800
14	0.7511	14	0.6800	14	0.6800	14	0.6000	14	0.4400
15	0.7333	15	0.6571	15	0.6571	15	0.5714	15	0.4000
16	0.7156	16	0.6343	16	0.6343	16	0.5429	16	0.3600
17	0.6978	17	0.6114	17	0.6114	17	0.5143	17	0.3200
18	0.6800	18	0.5886	18	0.5886	18	0.4857	18	0.2800
19	0.6622	19	0.5657	19	0.5657	19	0.4571	19	0.2400
20	0.6444	20	0.5429	20	0.5429	20	0.4286	20以上	0.2000
21	0.6267	21	0.5200	21	0.5200	21	0.4000		
22	0.6089	22	0.4971	22	0.4971	22	0.3714		
23	0.5911	23	0.4743	23	0.4743	23	0.3429		
24	0.5733	24	0.4514	24	0.4514	24	0.3143		
25	0.5556	25	0.4286	25	0.4286	25	0.2857		
26	0.5378	26	0.4057	26	0.4057	26	0.2571		
27	0.5200	27	0.3829	27	0.3829	27	0.2286		
28	0.5022	28	0.3600	28	0.3600	28以上	0.2000		
29	0.4844	29	0.3371	29	0.3371				
30	0.4667	30	0.3143	30	0.3143				
31	0.4489	31	0.2914	31	0.2914				
32	0.4311	32	0.2686	32	0.2686				
33	0.4133	33	0.2457	33	0.2457				
34	0.3956	34	0.2229	34	0.2229				
35	0.3778	35以上	0.2000	35以上	0.2000				
36	0.3600								
37	0.3422								
38	0.3244								
39	0.3067								
40	0.2889								
41	0.2711								
42	0.2533								
43	0.2356								
44	0.2178								
45以上	0.2000								

7 公衆浴場用建物

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
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	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9771	1	0.9765	1	0.9733	1	0.9619	1	0.9500
2	0.9543	2	0.9529	2	0.9467	2	0.9238	2	0.9000
3	0.9314	3	0.9294	3	0.9200	3	0.8857	3	0.8500
4	0.9086	4	0.9059	4	0.8933	4	0.8476	4	0.8000
5	0.8857	5	0.8824	5	0.8667	5	0.8095	5	0.7500
6	0.8629	6	0.8588	6	0.8400	6	0.7714	6	0.7000
7	0.8400	7	0.8353	7	0.8133	7	0.7333	7	0.6500
8	0.8171	8	0.8118	8	0.7867	8	0.6952	8	0.6000
9	0.7943	9	0.7882	9	0.7600	9	0.6571	9	0.5500
10	0.7714	10	0.7647	10	0.7333	10	0.6190	10	0.5000
11	0.7486	11	0.7412	11	0.7067	11	0.5810	11	0.4500
12	0.7257	12	0.7176	12	0.6800	12	0.5429	12	0.4000
13	0.7029	13	0.6941	13	0.6533	13	0.5048	13	0.3500
14	0.6800	14	0.6706	14	0.6267	14	0.4667	14	0.3000
15	0.6571	15	0.6471	15	0.6000	15	0.4286	15	0.2500
16	0.6343	16	0.6235	16	0.5733	16	0.3905	16以上	0.2000
17	0.6114	17	0.6000	17	0.5467	17	0.3524		
18	0.5886	18	0.5765	18	0.5200	18	0.3143		
19	0.5657	19	0.5529	19	0.4933	19	0.2762		
20	0.5429	20	0.5294	20	0.4667	20	0.2381		
21	0.5200	21	0.5059	21	0.4400	21以上	0.2000		
22	0.4971	22	0.4824	22	0.4133				
23	0.4743	23	0.4588	23	0.3867				
24	0.4514	24	0.4353	24	0.3600				
25	0.4286	25	0.4118	25	0.3333				
26	0.4057	26	0.3882	26	0.3067				
27	0.3829	27	0.3647	27	0.2800				
28	0.3600	28	0.3412	28	0.2533				
29	0.3371	29	0.3176	29	0.2267				
30	0.3143	30	0.2941	30以上	0.2000				
31	0.2914	31	0.2706						
32	0.2686	32	0.2471						
33	0.2457	33	0.2235						
34	0.2229	34以上	0.2000						
35以上	0.2000								

8 工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物

(1) 一般用のもの（(2)及び(3)以外のもの）

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
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	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9822	1	0.9800	1	0.9771	1	0.9692	1	0.9556
2	0.9644	2	0.9600	2	0.9543	2	0.9385	2	0.9111
3	0.9467	3	0.9400	3	0.9314	3	0.9077	3	0.8667
4	0.9289	4	0.9200	4	0.9086	4	0.8769	4	0.8222
5	0.9111	5	0.9000	5	0.8857	5	0.8462	5	0.7778
6	0.8933	6	0.8800	6	0.8629	6	0.8154	6	0.7333
7	0.8756	7	0.8600	7	0.8400	7	0.7846	7	0.6889
8	0.8578	8	0.8400	8	0.8171	8	0.7538	8	0.6444
9	0.8400	9	0.8200	9	0.7943	9	0.7231	9	0.6000
10	0.8222	10	0.8000	10	0.7714	10	0.6923	10	0.5556
11	0.8044	11	0.7800	11	0.7486	11	0.6615	11	0.5111
12	0.7867	12	0.7600	12	0.7257	12	0.6308	12	0.4667
13	0.7689	13	0.7400	13	0.7029	13	0.6000	13	0.4222
14	0.7511	14	0.7200	14	0.6800	14	0.5692	14	0.3778
15	0.7333	15	0.7000	15	0.6571	15	0.5385	15	0.3333
16	0.7156	16	0.6800	16	0.6343	16	0.5077	16	0.2889
17	0.6978	17	0.6600	17	0.6114	17	0.4769	17	0.2444
18	0.6800	18	0.6400	18	0.5886	18	0.4462	18以上	0.2000
19	0.6622	19	0.6200	19	0.5657	19	0.4154		
20	0.6444	20	0.6000	20	0.5429	20	0.3846		
21	0.6267	21	0.5800	21	0.5200	21	0.3538		
22	0.6089	22	0.5600	22	0.4971	22	0.3231		
23	0.5911	23	0.5400	23	0.4743	23	0.2923		
24	0.5733	24	0.5200	24	0.4514	24	0.2615		
25	0.5556	25	0.5000	25	0.4286	25	0.2308		
26	0.5378	26	0.4800	26	0.4057	26以上	0.2000		
27	0.5200	27	0.4600	27	0.3829				
28	0.5022	28	0.4400	28	0.3600				
29	0.4844	29	0.4200	29	0.3371				
30	0.4667	30	0.4000	30	0.3143				
31	0.4489	31	0.3800	31	0.2914				
32	0.4311	32	0.3600	32	0.2686				
33	0.4133	33	0.3400	33	0.2457				
34	0.3956	34	0.3200	34	0.2229				
35	0.3778	35	0.3000	35以上	0.2000				
36	0.3600	36	0.2800						
37	0.3422	37	0.2600						
38	0.3244	38	0.2400						
39	0.3067	39	0.2200						
40	0.2889	40以上	0.2000						
41	0.2711								
42	0.2533								
43	0.2356								
44	0.2178								
45以上	0.2000								

- (2) 塩素、塩酸、硫酸、硝酸その他の著しい腐食性を有する液体又は気体の影響を直接全面的に受けるもの、
冷蔵倉庫用のもの（保管温度が摂氏十度以下に保たれる倉庫）及び放射性同位元素の放射線を直接受けるもの

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
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	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9692	1	0.9667	1	0.9636	1	0.9500	1	0.9385
2	0.9385	2	0.9333	2	0.9273	2	0.9000	2	0.8769
3	0.9077	3	0.9000	3	0.8909	3	0.8500	3	0.8154
4	0.8769	4	0.8667	4	0.8545	4	0.8000	4	0.7538
5	0.8462	5	0.8333	5	0.8182	5	0.7500	5	0.6923
6	0.8154	6	0.8000	6	0.7818	6	0.7000	6	0.6308
7	0.7846	7	0.7667	7	0.7455	7	0.6500	7	0.5692
8	0.7538	8	0.7333	8	0.7091	8	0.6000	8	0.5077
9	0.7231	9	0.7000	9	0.6727	9	0.5500	9	0.4462
10	0.6923	10	0.6667	10	0.6364	10	0.5000	10	0.3846
11	0.6615	11	0.6333	11	0.6000	11	0.4500	11	0.3231
12	0.6308	12	0.6000	12	0.5636	12	0.4000	12	0.2615
13	0.6000	13	0.5667	13	0.5273	13	0.3500	13以上	0.2000
14	0.5692	14	0.5333	14	0.4909	14	0.3000		
15	0.5385	15	0.5000	15	0.4545	15	0.2500		
16	0.5077	16	0.4667	16	0.4182	16以上	0.2000		
17	0.4769	17	0.4333	17	0.3818				
18	0.4462	18	0.4000	18	0.3455				
19	0.4154	19	0.3667	19	0.3091				
20	0.3846	20	0.3333	20	0.2727				
21	0.3538	21	0.3000	21	0.2364				
22	0.3231	22	0.2667	22以上	0.2000				
23	0.2923	23	0.2333						
24	0.2615	24以上	0.2000						
25	0.2308								
26以上	0.2000								

- (3) 塩、チリ硝石その他の著しい潮解性を有する固体を常時蔵置するためのもの及び著しい蒸気の影響を直接全面的に受けるもの

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
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	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9771	1	0.9733	1	0.9714	1	0.9600	1	0.9467
2	0.9543	2	0.9467	2	0.9429	2	0.9200	2	0.8933
3	0.9314	3	0.9200	3	0.9143	3	0.8800	3	0.8400
4	0.9086	4	0.8933	4	0.8857	4	0.8400	4	0.7867
5	0.8857	5	0.8667	5	0.8571	5	0.8000	5	0.7333
6	0.8629	6	0.8400	6	0.8286	6	0.7600	6	0.6800
7	0.8400	7	0.8133	7	0.8000	7	0.7200	7	0.6267
8	0.8171	8	0.7867	8	0.7714	8	0.6800	8	0.5733
9	0.7943	9	0.7600	9	0.7429	9	0.6400	9	0.5200
10	0.7714	10	0.7333	10	0.7143	10	0.6000	10	0.4667
11	0.7486	11	0.7067	11	0.6857	11	0.5600	11	0.4133
12	0.7257	12	0.6800	12	0.6571	12	0.5200	12	0.3600
13	0.7029	13	0.6533	13	0.6286	13	0.4800	13	0.3067
14	0.6800	14	0.6267	14	0.6000	14	0.4400	14	0.2533
15	0.6571	15	0.6000	15	0.5714	15	0.4000	15以上	0.2000
16	0.6343	16	0.5733	16	0.5429	16	0.3600		
17	0.6114	17	0.5467	17	0.5143	17	0.3200		
18	0.5886	18	0.5200	18	0.4857	18	0.2800		
19	0.5657	19	0.4933	19	0.4571	19	0.2400		
20	0.5429	20	0.4667	20	0.4286	20以上	0.2000		
21	0.5200	21	0.4400	21	0.4000				
22	0.4971	22	0.4133	22	0.3714				
23	0.4743	23	0.3867	23	0.3429				
24	0.4514	24	0.3600	24	0.3143				
25	0.4286	25	0.3333	25	0.2857				
26	0.4057	26	0.3067	26	0.2571				
27	0.3829	27	0.2800	27	0.2286				
28	0.3600	28	0.2533	28以上	0.2000				
29	0.3371	29	0.2267						
30	0.3143	30以上	0.2000						
31	0.2914								
32	0.2686								
33	0.2457								
34	0.2229								
35以上	0.2000								

家屋に関する調査研究

—家屋評価における諸課題の検討—

2024（令和6）年3月

編 者 一般財団法人 資産評価システム研究センター（略称：評価センター）

発行者 米田 耕一郎

発行所 一般財団法人 資産評価システム研究センター

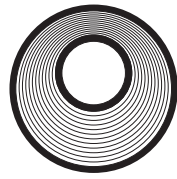
〒105-0001

東京都港区虎ノ門3-4-10 虎ノ門35森ビル8階

TEL 03-5404-7781

FAX 03-5404-2631

(URL <https://www.recpas.or.jp> <https://www.chikamap.jp>)



(一財)資産評価システム研究センター