

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 —

2025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います。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、その時々の固定資産税を巡る諸課題をテーマに、学識経験者、地方公共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6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つい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、昨年度の、用途別区分の整理統合に向けた検討の方向性についての議論に引き続き、本年度は、構造別区分の整理統合、規模の区分の新設の検討及び木造家屋の単価区分の廃止に向けた課題の整理を行いました。

また、木造家屋に係る指定市（道府県庁所在市及び東京都特別区）以外の市町村の物価水準による補正率に関し、昨今の資材費や労務費を取り巻く状況の変化を踏まえ、現時点で考えられる課題の整理を行いました。

ここに、今年度の調査研究結果がまとめましたので、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、地方公共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、地方公共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。

2025(令和7)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

2024(令和6)年度家屋に関する調査研究委員会委員名簿

委員長	吉 田 偉 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学部長 不動産学研究科長 教授
	森 田 芳 朗	東京工芸大学工学部 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
	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
	五 味 英 俊	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 上席主幹
	藤 田 ますみ	東京都 主税局資産税部資産評価専門課長
	大 曲 寿 治	大阪市 財政局税務部固定資産税担当課長
	宮 本 恵美子	熊本市 財政局税務部固定資産税課長

(順不同・敬称略)

(2025(令和7)年3月現在)

家屋に関する調査研究委員会

【審議経過】

○第1回 2024(令和6)年6月7日(金)

- 議題 (1)令和6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 2024(令和6)年9月3日(火)

- 議題 (1)経年減点補正について
(2)その他

○第3回 2024(令和6)年11月13日(水)

- 議題 (1)物価水準補正について
(2)その他

○第4回 2025(令和7)年1月10日(金)

- 議題 (1)平均寿命調査の集計結果について
(2)第2回・第3回で議論した内容の他に整理すべき課題について
(3)その他

○第5回 2025(令和7)年3月3日(月)

- 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	5
1 経過年数の考え方	5
2 初期減価の考え方	9
3 最終残価率の考え方	10
4 非木造家屋の構造別区分の整理統合に向けた現状確認	12
5 規模の区分の新設に向けた現状確認	27
6 木造家屋の単価区分の廃止に向けた現状確認	27
7 まとめ	31
IV 物価水準による補正率に係る調査研究	32
1 物価水準による補正率の現状	32
2 ヒアリング結果	34
3 見直しの検討	37
4 見直しのイメージ	49
V まとめ	51
【付属資料】	
令和6基準年度 経年減点補正率基準表	53

I 調査研究の目的

納税者や自治体からの固定資産税における家屋評価の簡素化・合理化を求める声は多く、当委員会ではこれまでこうした声に対応すべく研究を行ってきた。

昨年度は、固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号。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、自治体からのアンケート結果などをもとに実務上の課題や見直しに係る要望などを整理した上で、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。今年度においてもこうした議論に引き続き、非木造家屋に係る構造別区分の整理統合の可能性など、諸課題の整理、解決策を可能な限り提示できるよう、更なる調査研究を行うこととした。

また、評価基準に定める木造家屋に係る物価水準による補正率の仕組みについては、これまで順次、物価水準の状況に応じて、指定市（道府県庁所在市および東京都特別区）の補正率を見直してきた。しかし、指定市以外の市町村の物価水準の状況については、これまで客観的な指標がないことから見直されていないが、昨今の資材費や労務費を取り巻く状況の変化を調査し、これを踏まえ、現時点で考えられる課題の整理を行うこととした。

II 現状と課題

（1）経年減点補正について

経年減点補正率基準表は付属資料のとおりであり、木造家屋では表 1（P. 2 参照）の「延べ床面積 1.0 m²当たり再建築費評点数別区分」（以下「単価区分」という。）ごとに補正率が区分されており、非木造家屋では表 2（P. 2 参照）の「構造別区分」ごとに補正率が区分されている。

評価基準は昭和 38 年末の制定以来、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いない。

このことについて、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おり、自治体からも運用上の課題としてこれらの区分の統廃合に関する要望が挙げられている。

表1 経年減点補正率基準表（木造家屋）

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、寄宿舎及び併用住宅用建物

延べ床面積1.0m ² 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	0.55	8	0.59	8	0.59	8	0.62

表2 経年減点補正率基準表（非木造家屋）

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を超えるもの)	鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	経年減点 補正率	経年減点 補正率	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
2	0.9754	2	0.9680	2	0.9644	2	0.9529
3	0.9631	3	0.9520	3	0.9467	3	0.9294
4	0.9508	4	0.9360	4	0.9289	4	0.9059
5	0.9385	5	0.9200	5	0.9111	5	0.8824
6	0.9262	6	0.9040	6	0.8933	6	0.8588
7	0.9138	7	0.8880	7	0.8756	7	0.8353
8	0.9015	8	0.8720	8	0.8578	8	0.8118
9	0.8892	9	0.8560	9	0.8400	9	0.7882
10	0.8769	10	0.8400	10	0.8222	10	0.7647
11	0.8646	11	0.8240	11	0.8044	11	0.7412
12	0.8523	12	0.8080	12	0.7867	12	0.7176
13	0.8400	13	0.7920	13	0.7689	13	0.6941
14	0.8277	14	0.7760	14	0.7511	14	0.6706
15	0.8154	15	0.7600	15	0.7333	15	0.6471
16	0.8031	16	0.7440	16	0.7156	16	0.6235
17	0.7908	17	0.7280	17	0.6978	17	0.6000
		18	0.7120	18	0.6800	18	0.5765
				19	0.5529	19	0.4000
						19	0.3667

以上を踏まえ、これらの区分を見直すこととした場合の課題を把握し、整理することを目的として、調査研究を行うこととしたものである。

(2) 物価水準による補正率について

物価水準による補正率について、評価基準では表3のとおりとされている。

表3 物価水準による補正率

固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）（抄）

第2章第4節三

1 物価水準による補正率

物価水準による補正率は、家屋の工事原価に相当する費用等の東京都（特別区の区域）における物価水準に対する地域的格差を考慮して定めたものであつて、木造家屋及び非木造家屋の区分に従い、次のとおりとする。

(1) 木造家屋

指定市にあつては次表に掲げる率によるものとし、指定市以外の市町村にあつては当該市町村の所在する都道府県における指定市の率によるものとする。ただし、指定市以外の市町村において指定市と著しい物価水準の相違等があるため、市町村長が評価の均衡上指定市と同一の率とすることが適当でないと認める場合は、指定市の率と異なる率を定めることができる。この場合において、特別の事情がある場合を除き、0.90から当該指定市の率を超えない範囲で定めるものとする。

指定市	率	指定市	率	指定市	率	指定市	率
札幌市	1.00	特別区	1.00	大津市	0.95	高松市	0.95
青森市	0.95	横浜市	1.00	京都市	1.00	松山市	0.95
盛岡市	0.90	新潟市	0.95	大阪市	1.00	高知市	0.95
仙台市	0.95	富山市	0.95	神戸市	1.00	福岡市	1.00
秋田市	0.95	金沢市	0.95	奈良市	0.95	佐賀市	0.95
山形市	0.95	福井市	0.95	和歌山市	0.95	長崎市	0.95
福島市	0.90	甲府市	0.95	鳥取市	0.95	熊本市	0.95
水戸市	0.95	長野市	0.95	松江市	0.95	大分市	0.95
宇都宮市	0.95	岐阜市	0.95	岡山市	0.95	宮崎市	0.95
前橋市	0.95	静岡市	0.95	広島市	0.95	鹿児島市	0.95
さいたま市	0.95	名古屋市	1.00	山口市	0.95	那覇市	0.95
千葉市	0.95	津市	0.95	徳島市	0.95		

(2) 非木造家屋

全市町村を通じて1.00とする。

※ 引用部分の下線は原文ではなく、本報告書で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。

これまでの物価水準による補正率の変遷をみると、表4（P.4参照）のとおり、評価基準制定時に補正率が1.00未満と定められていた全ての指定市間で物価差が縮小していることから、補正率1.00に近づける改正が行われてきている。

表4 物価水準による補正率の変遷

都道府県	指定市	S39～S47	S48～S53	S54～H14	H15～H17	H18～H23	H24～H29	H30～R5	R6～
北海道	札幌市	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
青森県	青森市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.95
岩手県	盛岡市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
宮城県	仙台市	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
秋田県	秋田市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.95
山形県	山形市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.95
福島県	福島市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
茨城県	水戸市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
栃木県	宇都宮市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
群馬県	前橋市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
埼玉県	さいたま市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
千葉県	千葉市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
東京都	特別区	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
神奈川県	横浜市	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
新潟県	新潟市	0.85	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
富山県	富山市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95
石川県	金沢市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95
福井県	福井市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95
山梨県	甲府市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95
長野県	長野市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95
岐阜県	岐阜市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95
静岡県	静岡市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
愛知県	名古屋市	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
三重県	津市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
滋賀県	大津市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
京都府	京都市	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
大阪府	大阪市	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
兵庫県	神戸市	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
奈良県	奈良市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
和歌山县	和歌山市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
鳥取県	鳥取市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.95
鳥根県	松江市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95
岡山县	岡山市	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
広島県	広島市	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
山口県	山口市	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
徳島県	徳島市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95
香川県	高松市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95
愛媛県	松山市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95
高知県	高知市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95
福岡県	福岡市	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
佐賀県	佐賀市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95
長崎県	長崎市	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
熊本県	熊本市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95
大分県	大分市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95
宮崎県	宮崎市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95
鹿児島県	鹿児島市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95
沖縄県	那覇市	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95

※色の見方 1.00 0.95 0.90 0.85

<物価水準による補正率の改正経緯>

●昭和39基準年度:「1.00」「0.95」「0.90」「0.85」の4段階であった。

●昭和54基準年度:従来より補正率が低いとされていた仙台市、岡山市、広島市及び福岡市に限り、その建築費の状況を勘案して、それぞれ5%上昇させた。

●平成12基準年度:通達の廃止に伴い、都道府県ごとの補正率を評価基準に規定。

●平成15基準年度:算定の結果、山口市及び長崎市を0.90⇒0.95とした。

●平成18基準年度:算定の結果、新潟市、富山市、金沢市、福井市、長野市、岐阜市、佐賀市の7指定市を0.90⇒0.95とした。

●平成24基準年度:算定の結果、甲府市、熊本市及び大分市を0.90⇒0.95とした。

●平成30基準年度:算定の結果、鳥取市、松江市、徳島市、高松市、松山市、高知市、宮崎市、鹿児島市、那覇市の9指定市を0.90⇒0.95とした。

●令和6基準年度:算定の結果、青森市、秋田市、山形市の3指定市を0.90⇒0.95とした。

一方、指定市以外の市町村は、現行の評価基準では、原則指定市の率と同率とすることが求められているが、市町村長の判断により0.90から当該指定市の率を超えない範囲で定めることも可能とされており、指定市の率より低い率を定めることが許容されている。しかし、現実には指定市と同等の資材費および労務費であるにも係わらず、指定市の補正率が引き上げられたがそれに伴って補正率を引き上げずに、結果、指定市の補正率を下回っている市町村などが存在するのではないかと推察される。

そこで、指定市と指定市以外の市町村における資材費および労務費の相違を確認し、仮に大きな相違がないと認められるのであれば評価基準の「0.90から当該指定市の率を超えない範囲で定めるものとする」との部分を見直すことができないか、について検討するための調査研究を行うこととしたものである。

III 経年減点補正に係る調査研究

今年度の当委員会における経年減点補正率に係る調査研究は、具体的には非木造家屋の構造別区分の整理統合に向けた検討、規模の区分の新設に向けた検討および単価区分の廃止に向けた検討を行い、その前提として経過年数の考え方、初期減価の考え方および最終残価率の考え方を確認した。

1 経過年数の考え方

(1) 評価基準における経過年数の考え方

固定資産税評価における経過年数の考え方は、平成18年度の当委員会の報告書で、表5のとおりまとめられており、昨年度の当委員会の報告書においても「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。」と整理したところである。

表5 固定資産税評価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：「家屋に関する調査研究」(平成18年度) 報告書P.118 (一部抜粋) 財団法人資産評価システム研究センター)

(2) 平均寿命の状況

評価基準における経過年数の考え方は(1)のとおりであるが、現に家屋がどの程度の期間使用されているか、取り壊しまでの年数を確認する必要がある。当委員会の委員によって別途行われている家屋の平均寿命調査について、委員会で報告がなされており、当該内容について簡単に記しておく。

報告によると、「過去と比較すると、寿命は伸びる方向にあるといえるが、平成23年

(以前の調査)と比較すると伸びかたは鈍化している傾向が見える。」とのことであった。

また、今回の調査における構造別の平均寿命は概ね表6のとおりであり、鉄筋コンクリート造と鉄骨造の平均寿命に大きな差はなく、さらに鉄骨造の骨格材の肉厚に応じた平均寿命についても、標本数の差の影響はあるものの、総じて差異が見受けられなかった。

表6 構造別平均寿命調査結果

(単位:年)

	鉄筋コンクリート造	鉄骨造			
			3mm以下	3mm超4mm以下	4mm超
ホテル等	64.96	50.08	17.24	39.62	66.97
工場・倉庫	73.17	69.35	64.66	62.99	71.75
市場	66.93	74.74	70.53	78.57	69.49
事務所等	66.09	64.28	58.66	54.69	66.4
住宅	71.69	66.89	67.05	65.68	67.75
店舗・病院	66.29	60.32	48.1	47.72	62.83
百貨店	68.71	49.64	28.74	—	50.07
浴場	63.15	72.53	41.39	—	69.97

(3) 減価償却資産の耐用年数等に関する省令などとの比較

建物の経過年数については、一般的に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」）に定める耐用年数（いわゆる「法定耐用年数」）が知られている。評価基準が制定された昭和38年当時、建物の耐用年数に関する研究実績の少ない中で、耐用年数省令（評価基準制定当時は、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）。昭和40年に現行省令に全部改正。）に定める法定耐用年数が唯一の参考資料とされ¹、その考え方も参考にしながら、固定資産税評価に用いる経年減点補正率基準表の経過年数が定められた経緯がある。こうしたことも踏まえ、この経過年数を、近年では短縮傾向にある法定耐用年数に合わせてはどうかとの指摘がされることから、今般の平均寿命調査の報告も踏まえて検討を行った。検討に当たっては最も適用される棟数が多い用途別区分である木造専用住宅で行った。

法定耐用年数は、所得税の所得計算などで用いられるが、所得計算では非業務用資産（すなわち自己居住用資産）の場合、業務用資産の耐用年数に1.5を乗じて計算し

¹ 「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大蔵省令「償却資産における耐用年数」を参考とし、専門家の経験による知見とを合わせ決められたものである。」（平成4年度「家屋評価に係る経年減点補正率等に関する調査研究」（（社）日本建築学会建築経済委員会固定資産評価小委員会）報告書P.97）

た年数²となり、具体的には「建物の取得価額×0.9×償却率×経過年数=減価償却費相当額」³により計算する。そのため、木造専用住宅では、業務用資産の耐用年数は22年⁴となるが、非業務用資産の耐用年数は22年×1.5=33年となる。

経年減点補正率基準表およびこの計算式に基づき、縦軸を残存率（新築時の価格に対する経過年数による減価後の価格の割合）として、横軸を経過年数として、①の平均寿命調査における木造専用住宅の平均寿命である68年目まで示したものが図1である。

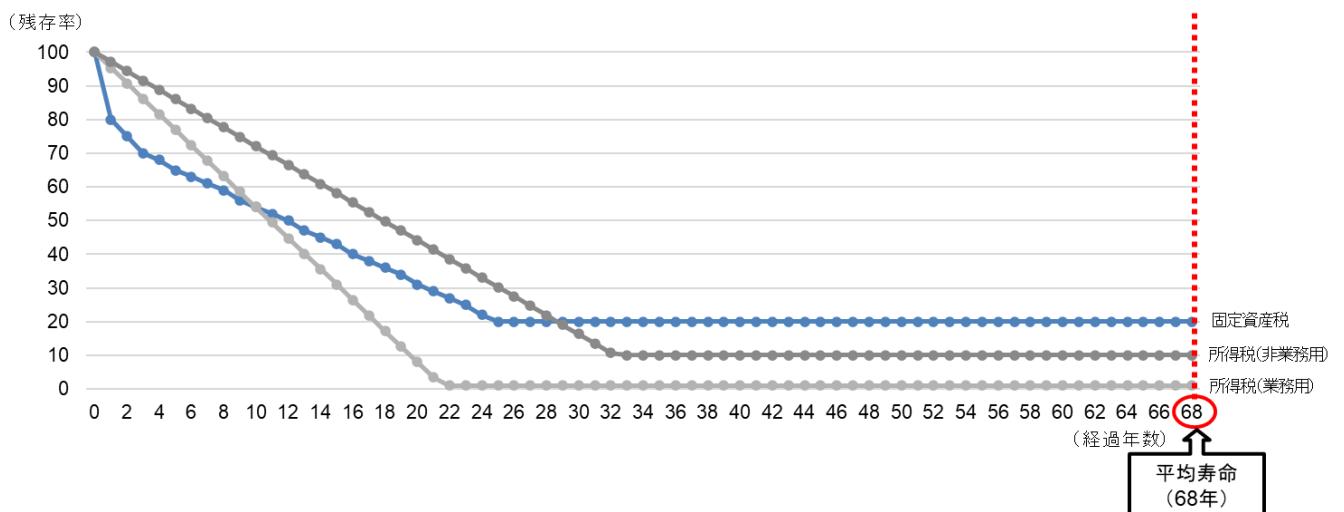


図1 固定資産税評価と所得計算における経過年数と残存率の比較

残存率の平均寿命（68年）までの和で比較すると、

- 固定資産税：2,150
- 所得税（業務用）：1,184
- 所得税（非業務用）：2,187

となり、木造専用住宅を非業務用資産として使用する場合には、固定資産税評価より所得計算の方が資産価値としての総和は大きくなることが分かる。

次に、現在の商慣行において、どのような価格査定が行われているかを把握し、それと固定資産税評価の比較を行うため、宅地建物取引業者が媒介価格について意見を述べる際の根拠などに用いられる価格査定マニュアル（公益財団法人 不動産流通推進センター）を参考に、同様のグラフにしたものが図2（P.8参照）である。

² 所得税法施行令（昭和40年政令第96号）第85条

³ 建物の取得費の計算（<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3261.htm>）

⁴ 主な減価償却資産の耐用年数表

（https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/pdf/2100_01.pdf）

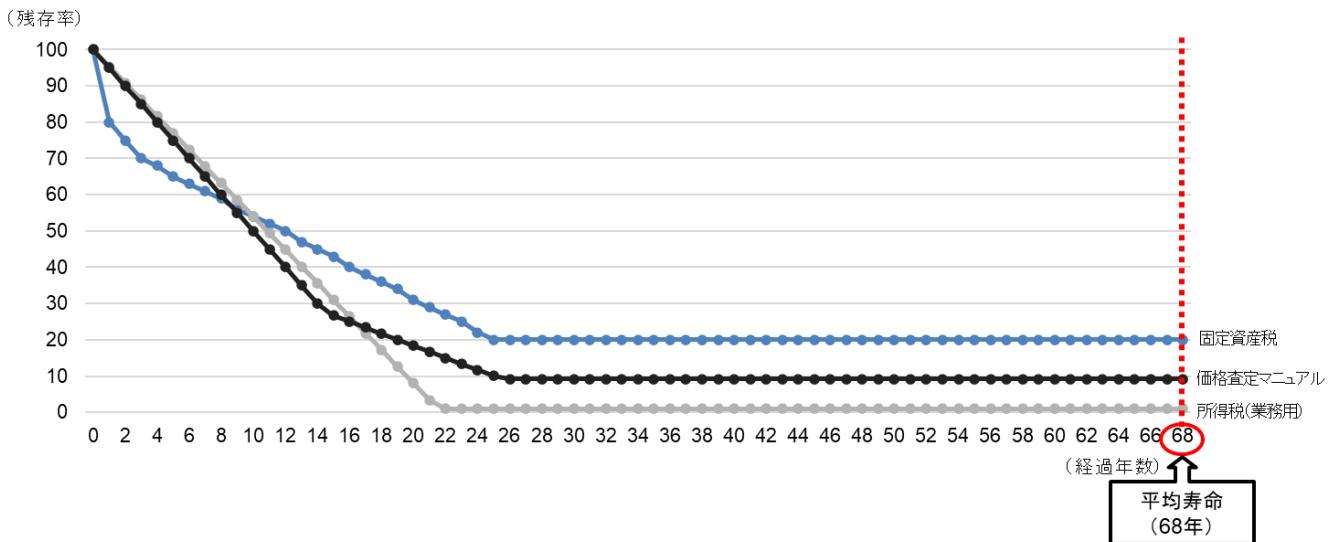


図2 固定資産税評価と価格査定マニュアルなどとの比較

価格査定マニュアルでは、まず躯体と各仕上および各設備の価格構成比を算出し、それぞれの耐用年数と残存率から一棟全体の現価率（図2でいう残存率）を算出することとされている。躯体に比べて通常仕上や設備は耐用年数が短く、早く減価するため、この期間は一棟全体の残存率は早く下がる傾向にある。

固定資産税評価と価格査定マニュアルでは残存率は異なるものの、グラフの形状としては概ね類似したものとなる。

（4）経年減点補正率基準表における経過年数のあり方について

評価基準の制定当時、経過年数は、法定耐用年数を基礎として定めたものの、それ以降、法定耐用年数については、経済の成長基盤を整備する観点などを踏まえ、短縮する傾向になっているところであり、法定耐用年数の考え方は固定資産税評価における経過年数とは異なる。

このことについては、昨年度の当委員会の報告書において、以下をとりまとめている。

減価償却制度における法定耐用年数は、企業など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り、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考える、と整理している。

また、経過年数が通常の修繕を施した上で、経年減点補正率の下限である 0.20（以下「最終残価率」という。）に達するまでの年数を表しているのであれば、昨今の平均寿命の状況も踏まえつつ、現状の最終残価率に到達するまでの経過年数のあり方自体も考える必要があり、そもそも経過年数に基づく減価には、どういった要因が含まれているのか検証することが必要である。

2 初期減価の考え方

評価基準別表第 9 木造家屋経年減点補正率基準表の全用途、および、別表第 13 非木造家屋経年減点補正率基準表における「2 住宅、アパート用建物」では、経過年数 3 年目で経年減点補正率が 0.70 に達する減価（以下、当該減価を「初期減価」という。）が設定されており、非木造家屋の「2 住宅、アパート用建物」以外の用途に比べて大きな減価率となっている。

このことについて、過去の文献では、表 7、表 8（P. 10 参照）に示すように初期減価とは代替性が乏しく取引価格等において減価が大きいことを考慮したものとされている。

表 7 初期減価の考え方

初年度の経年減点補正率を 0.80 としているのは、木造家屋の場合、初年度においては、物理的損耗はほとんどみられないものの、個人の注文による建築というケースが多く、嗜好性が強いために代替性に乏しく、実際の取引価格等において減価が大きいことを考慮したものである。

非木造家屋の場合、木造家屋と比較して、類型化、規格化されたものが多く、比較的代替性もあり、実際の取引価格における減価は少ないと考えられることから、木造家屋のように特に初年度減価について考慮はしていないものである。

しかし、住宅、アパート用建物については、木造住宅との均衡を考慮して、初年度の経年減点補正率を 0.90 としているものである。

（出所：「家屋の評価における経過年数に応ずる減点補正率について」（「地方税」（平成 2 年 11 月号））

表8 非木造家屋における初期減価の改正

平成6基準年度の評価基準改正で、非木造家屋（住宅・アパート用）の初期減価率について、木造と同様（初年度0.80、2年度0.75、3年度0.70）に引き下げられることになっているが、これは非木造家屋においても昨今では建築設備の新製品の開発等による陳腐化が激しいこと、「初期減価については木造・非木造の別ではなく、用途別で区分する方が望ましい。」とする（社）日本建築学会の調査報告書、また国会決議や税調答申による住居用家屋の経年減価の見直しについての指摘等を総合的に勘案したことによるものである。

（出所：「評価基準における経年減点補正率について」（「地方税」（平成5年10月号））

ただし、これらの文献は30年以上前のものであり、かつてはこのような考え方が一般的であったといえるが、現在では木造家屋も規格化された建売住宅が多くなっており、現在においても一般的であるとはいえないくなっている、という面もあるのではないかと考えられる。

このため、前述の「（4）経年減点補正率基準表における経過年数のあり方について」のとおり、経年減点補正率基準表を見直すに当たっては、その補正率に含まれる要因と併せて初期減価の考え方も検討する必要がある。

3 最終残価率の考え方

経年減点補正率は、木造家屋および非木造家屋共にいずれの用途においても最終的には最終残価率に到達することとなる。

このことについて、評価基準制定当初からの経緯、これに関連する裁判例および過去の当委員会の報告書をまとめると、表9～表11のとおりであり、いずれも最終残価率が0.20であることに妥当性を見出している。

表9 評価基準制定当初からの経緯

経過年数の短縮に伴って、経年減点補正率基準表の経年減点補正率が改正になるが、残価率20%を引き下げるべきとの意見があった。昭和48年度の前回の改正時にも同様の意見があったと聞くが、残価率20%の引き下げは予定されていない。経年減点補正率基準表の適用に当たって、減点補正率の0.20に対応する年数を経過している場合には、全て0.20に止めることとされている理由は、次のとおりと考えられている。すなわち、一定年数に達してなお使用されている家屋の残存価額の考え方については、通常の維持補修を加えた状態において、家屋の効用を発揮しえる最低限の状態を捉えるとした場合に、建物が劣化していても、人が所有し使用している限り何らかの効用が期待され、価値が生じていると考えられる。建物の価値基準は永く住み続けるという視点から家屋の機能を見ると、老朽化に係わらず資産価値は減少していないことが多いというわけである。（中略）家屋の残存価値は、部分別損耗減点補正率や修繕費との関係、通常家屋として使用に耐えられる状態であるためには、少なくとも建築費の20%程度が限度であると判断されたものである。

（出所：「固定資産評価基準の改正案（家屋関係）について」（「地方税」（平成5年2月号））

表 10 最終残価率に関する裁判例

- 最高裁平成 15 年 7 月 18 日判決・平成 11 年（行ヒ）第 182 号

「鉄骨造り（骨格材の肉厚が 4 mm を超えるもの）の店舗及び病院用建物について評価基準が定める経年減点補正率は、この種の家屋についての通常の維持管理がされた場合の減価の手法として一般的な合理性を肯定することができる。」
- 仙台高裁平成 17 年 8 月 25 日判決・平成 16 年（行コ）第 11 号

「被控訴人は、評価基準が鉄筋コンクリート造店舗につき毎年 1.6% ずつ 50 年にわたって減価し、50 年経過後の残価率を 20% としていることについて、これは減価償却においては同種建物の法定耐用年数が 39 年とされている現在の社会情勢にそぐわない旨主張する。しかしながら、税法上の減価償却制度は、企業の資産償却を損金として処理することを認めるためのものである。他方、評価基準は、一定の経過年数を超えた後の家屋の最終残価率を 20% としているが、これは家屋の財産的価値の評価をその物的価値と使用価値の両者に着目して行い、家屋が家屋として所有されている以上、最小使用価値として 20% は存するとの考えに基づくものであって、税法上の減価償却制度とは異なる観点から家屋の価値を評価するものであり、減価償却における法定耐用年数と異なることをもって、評価基準の経過年数に応ずる減点補正が不合理であるということはできない。」

表 11 最終残価率に関する過去の当委員会における調査研究

- 平成 18 年度家屋に関する調査研究報告書（資産評価システム研究センター）

「評価額が最終残存価格に達したものとして扱われる家屋の現実の資産価値は幅広く分布し、その中で残価率 20% に対応するのは、物的な劣化が効用をかろうじて保持できているものであると考えられる。一方、評価額が最終残存価格に達した家屋の資産価値の評価方法には、現状適切なものがない中で、納税者に不利にならないという観点からみれば、評価額が最終残存価格に達したものとして扱われる家屋の現実の資産価値は、ほとんどの家屋で 20% を大きく上回ると考えてよいことから、現時点における妥当性を有するものだといえる。」
- 平成 20 年度家屋に関する調査研究報告書（資産評価システム研究センター）

「IV. - 1 の研究（注：定期的な修繕をした場合の家屋の残価率の推移）のうち、最終残価率に達した後の推移のグラフを見ると、すべての構造・用途で残価率の平均線は、20～40% 程度で推移しており、現行評価基準における最終残価率 20% を上回る結果が出ている。このことから、現行評価基準の考え方の前提である『固定資産税の制度において、年数の経過に伴って家屋の価値は減少していくが、通常の維持補修を行い家屋として効用を発揮している家屋であれば、家屋の持つ使用価値はゼロにはならず、最低限の価値は保たれる。』ことが裏付けられたと考えられる。」

4 非木造家屋の構造別区分の整理統合に向けた現状確認

1～3の考え方を前提として、具体的な構造別区分の整理統合に向けた現状の確認を行った。

(1) 前提

評価基準において、表12のとおり、木造家屋と非木造家屋を区分して評価することとされているため、現状では木造家屋と非木造家屋に適用する経年減点補正率基準表まで統合して一本化するのは難しく、両者は分けておくことが、現行の評価基準としては望ましい。ただし、今後の検討結果によっては、経年減点補正率基準表の内容が、木造家屋と非木造家屋で一致することはあり得ると考えられる。

表12 木造家屋と非木造家屋の区分

固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）（抄）

第2章第1節

一 家屋の評価

家屋の評価は、木造家屋及び木造家屋以外の家屋（以下「非木造家屋」という。）の区分に従い、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数に評点一点当たりの価額を乗じて各個の家屋の価額を求める方法によるものとする。

(2) 各構造の相違の確認

非木造家屋の経年減点補正率基準表は、表2（P.2参照）のとおり用途に加えて構造によっても区分されており、さらに鉄骨造は骨格材の肉厚によっても区分されている。まずはそれぞれの構造について、建築着工棟数の割合と、特徴を簡単に確認した。

① 令和5年建築着工統計（国土交通省）

非木造家屋における令和5年建築着工統計に基づく着工棟数の割合をグラフ化すると図3～図10⁵のとおりである。なお、図3～図9における用途別区分は建築着工統計による区分であり、評価基準の用途別区分とは異なることに留意が必要である。

集計結果によると、非木造家屋のうち大半が鉄骨造であり、コンクリートブロック造および鉄骨鉄筋コンクリート造の割合は極めて少ない。

⁵ 鉄骨鉄筋コンクリート造を「SRC造」、鉄筋コンクリート造を「RC造」、鉄骨造を「S造」、コンクリートブロック造を「CB造」と表記している。

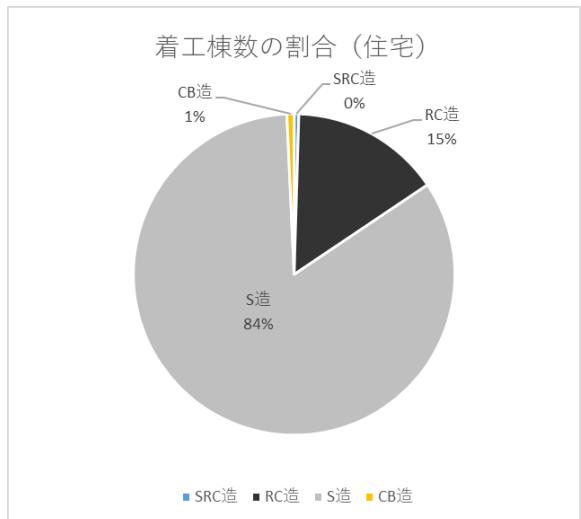


図3 着工棟数の割合（住宅）

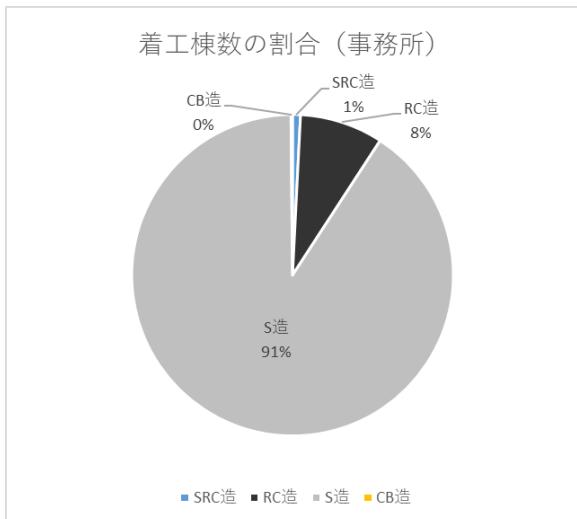


図4 着工棟数の割合（事務所）

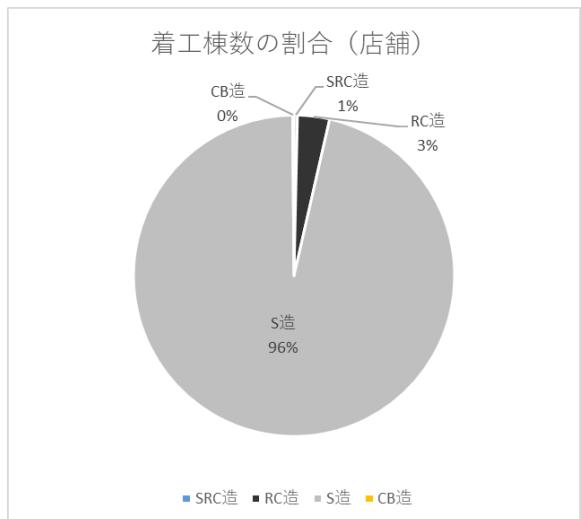


図5 着工棟数の割合（店舗）

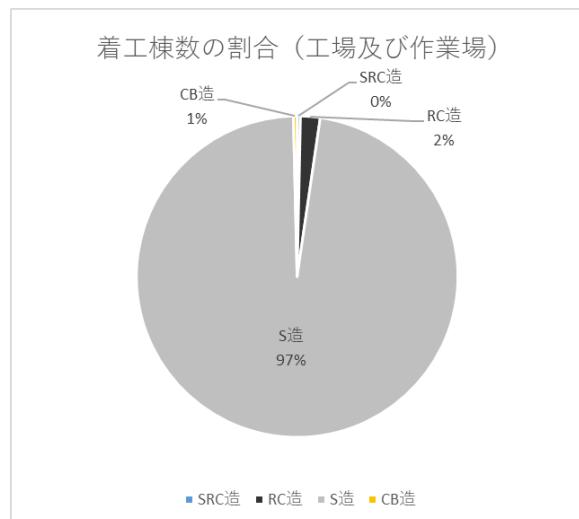


図6 着工棟数の割合（工場及び作業場）

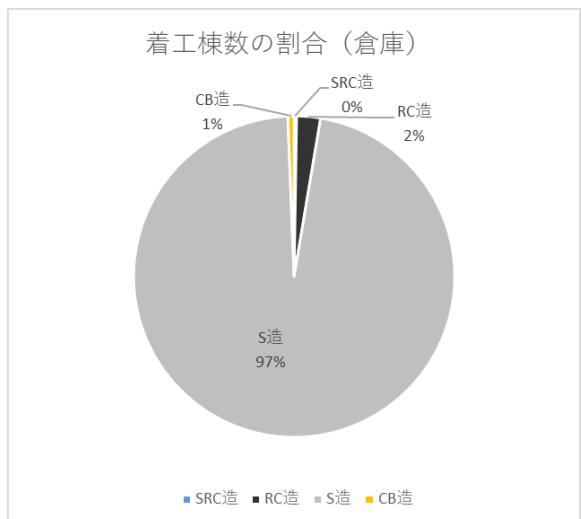


図7 着工棟数の割合（倉庫）

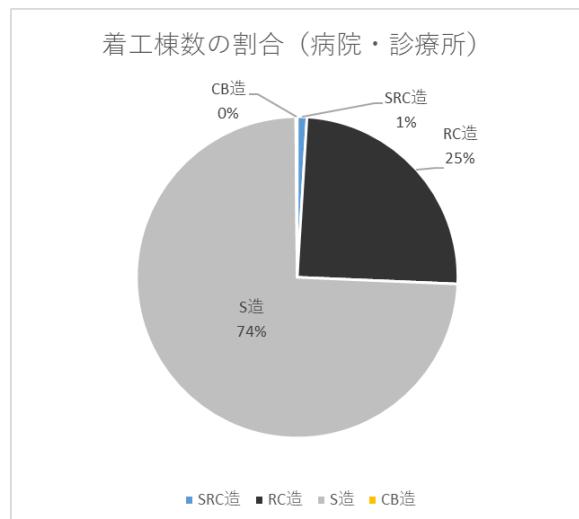


図8 着工棟数の割合（病院・診療所）

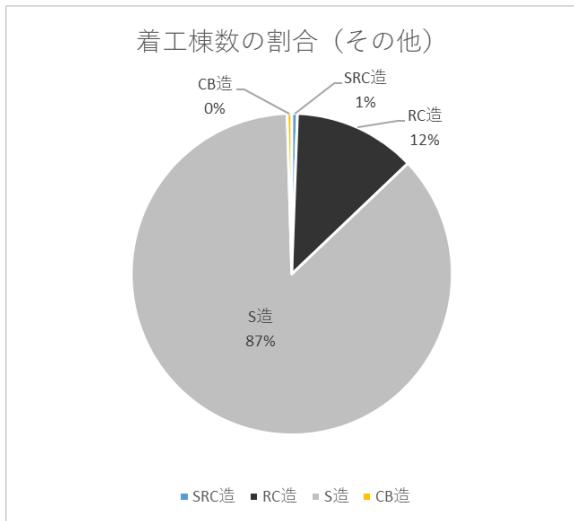


図9 着工棟数の割合（その他）

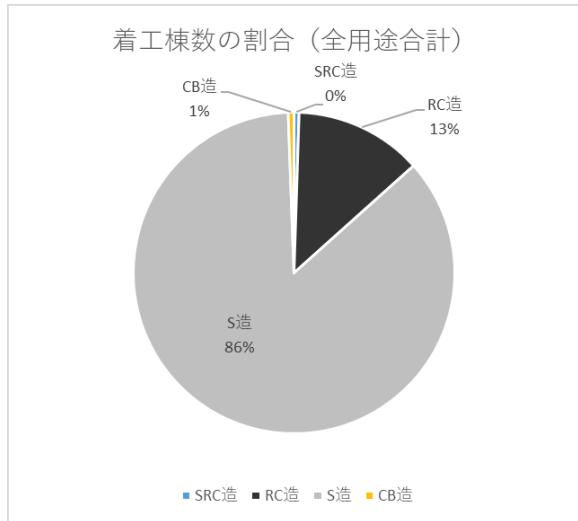


図10 着工棟数の割合（全用途合計）

② 各構造の特徴

図3～図10のとおり、着工される構造としては鉄骨造と鉄筋コンクリート造が大半を占めている。このことから、構造別区分の統合を目指すに当たっては、主に鉄骨造と鉄筋コンクリート造の相違について確認する必要がある。両者の主な特徴を確認すると、表13のとおりである。

表13 鉄骨造と鉄筋コンクリート造の特徴

構造種別	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
特 徴	<ul style="list-style-type: none"> ・広々とした空間ができる ・工期が短い 	<ul style="list-style-type: none"> ・剛いので揺れが少ない ・火災に強い
	<ul style="list-style-type: none"> ・耐火対策が必要 ・防錆対策が必要 ・振動に注意が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・重い ・工期が長い ・ひび割れに配慮が必要

参照：一般社団法人 日本建築構造技術者協会「安心できる建物を作るために」パンフレット

図3～図10において、全体的に鉄骨造の割合が高かったのは、工期が短く、建築費用を低く抑えられることが理由であると考えられる。一方、住宅と病院では鉄筋コンクリート造の割合が他の用途に比べると高く、それは鉄筋コンクリート造は揺れが少ない、火災に強い、遮音性に優れる、といった特徴を有するためと考えられる。

続いて、着工棟数の割合は極めて低いが、コンクリートブロック造の特徴などについて確認した。コンクリートブロック造は、コンクリートブロックのみで施工されるのではなく、鉄筋とモルタルで補強された補強コンクリートブロック造として造られるものであり、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に規定が置かれている。適用範囲などの条文を抽出すると、表14のとおりである。

表 14 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）（抄）

第四節の二 補強コンクリートブロック造

（適用の範囲）

第六十二条の二 この節の規定は、補強コンクリートブロック造の建築物又は補強コンクリートブロック造と鉄筋コンクリート造その他の構造とを併用する建築物の補強コンクリートブロック造の構造部分に適用する。

（耐力壁）

第六十二条の四 各階の補強コンクリートブロック造の耐力壁の中心線により囲まれた部分の水平投影面積は、六十平方メートル以下としなければならない。

（目地及び空洞部）

第六十二条の六 コンクリートブロックは、その目地塗面の全部にモルタルが行きわたるように組積し、鉄筋を入れた空洞部及び縦目地に接する空洞部は、モルタル又はコンクリートで埋めなければならない

建築基準法施行令で「各階の補強コンクリートブロック造の耐力壁の中心線により囲まれた部分の水平投影面積は 60 m²以下」とされていることから、小さい規模の倉庫に用いられることが多い。

令和 5 年建築着工統計のデータを用いて、コンクリートブロック造の家屋が建築される地域別の割合を示すと、図 11 のとおりであり、7 割以上が沖縄県であった。また、建築された床面積の合計を建築物の数（棟数）で除して 1 棟当たりの平均床面積を算出すると図 12（P. 16 参照）のとおり、沖縄県では 100 m²を超えており、規模の小さな倉庫を除けば戸建形式住宅用建物の標準床面積（110 m²）と概ね一致し、気象条件により戸建住宅でも多く施工されていることが推察される。

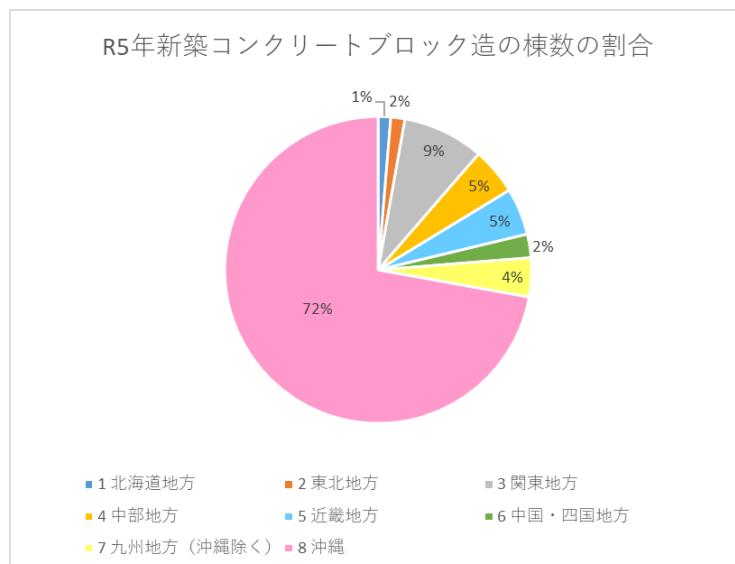


図 11 コンクリートブロック造の地域別の施工割合

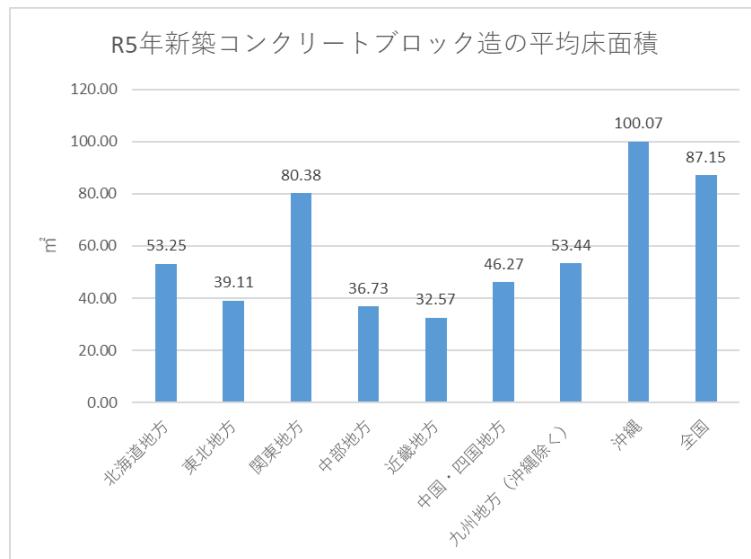


図 12 コンクリートブロック造の 1 棟当たりの平均床面積

(3) 経年減点補正率基準表における非木造家屋の構造別区分の整理統合

① 目標耐用年数

現実の取り壊し年数とは異なるが、「建築物の耐久計画に関する考え方」⁶では、表 15 および表 16 のとおり、各構造種別の目標耐用年数が示されている。

表 15 建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

構造種別	鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
	高品質の場合	普通の品質の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
用途	Y. 100以上	Y. 60以上	Y. 100以上	Y. 60以上	Y. 40以上	Y. 60以上	Y. 60以上
学校	Y. 100以上	Y. 60以上	Y. 100以上	Y. 60以上	Y. 40以上	Y. 60以上	Y. 60以上
住宅	Y. 100以上	Y. 60以上	Y. 100以上	Y. 60以上	Y. 40以上	Y. 60以上	Y. 40以上
事務所	Y. 100以上	Y. 60以上	Y. 100以上	Y. 60以上	Y. 40以上	Y. 60以上	Y. 40以上
病院	Y. 100以上	Y. 60以上	Y. 100以上	Y. 60以上	Y. 40以上	Y. 60以上	Y. 40以上
店舗							
旅館	Y. 100以上	Y. 60以上	Y. 100以上	Y. 60以上	Y. 40以上	Y. 60以上	Y. 40以上
ホテル	Y. 100以上	Y. 60以上	Y. 100以上	Y. 60以上	Y. 40以上	Y. 60以上	Y. 40以上
工場	Y. 40以上	Y. 25以上	Y. 40以上	Y. 25以上	Y. 25以上	Y. 25以上	Y. 25以上

⁶ 「建築物の耐久計画に関する考え方」 ((社) 日本建築学会 (1988)) P. 6-7

表 16 目標耐用年数の級の区分の例

目標耐用年数 級	代表値	範囲	下限値
Y. 150	150 年	120～ 200 年	120 年
Y. 100	100 年	80～ 120 年	80 年
Y. 60	60 年	50～ 80 年	50 年
Y. 40	40 年	30～ 50 年	30 年
Y. 25	25 年	20～ 30 年	20 年
Y. 15	15 年	12～ 20 年	12 年
Y. 10	10 年	8～ 12 年	8 年
Y. 6	6 年	5～ 8 年	5 年
Y. 3	3 年	2～ 5 年	2 年

これによると、家屋を建築する際、「普通の品質の場合」では、表 15 赤枠の鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造（重量鉄骨）、ブロック造・れんが造の目標耐用年数は同じであり、同程度の期間、供用できることを目標に施工されることとなる。このことをもって、即座に構造別区分を統合して問題ないと結論するのは難しいが、計画した予定供用年数に十分耐えられるような建築がなされるはずである、との考え方に基づき検討するならば、少なくともこれらの構造の物理的要因は同程度であると考えることができる。

なお、経年減点補正率基準表の整理統合を考えるに当たって、昨年度の当委員会の報告書では、「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。」とまとめたところである。

② 鉄骨造と鉄筋コンクリート造の比較

図 3～図 10 (P. 13、P. 14 参照) のとおり、令和 5 年建築着工統計では、鉄骨造と鉄筋コンクリート造の合計が非木造家屋の着工棟数の大半を占めることから、非木造家屋の構造別区分の整理統合に当たっては、影響が大きいと考えられる両者に相違があるのか確認する必要がある。

現実の滅失状況などは、別途行われている平均寿命調査に委ねることとして、ここでは現実に建築された床面積に相違がないか確認することとした。当該確認の趣旨は、①の考え方と同様、両者ともに同程度の規模の家屋が、同程度の割合で建築されているのであれば、将来的な家屋の供用期間も同程度を想定している、といえるのではないだろうか、との考え方によるものである。

そのような考え方により、令和 5 年建築着工統計のデータを用いて鉄骨造と鉄筋コンクリート造を規模別に示すと図 13 (P. 18 参照) のとおりとなる。

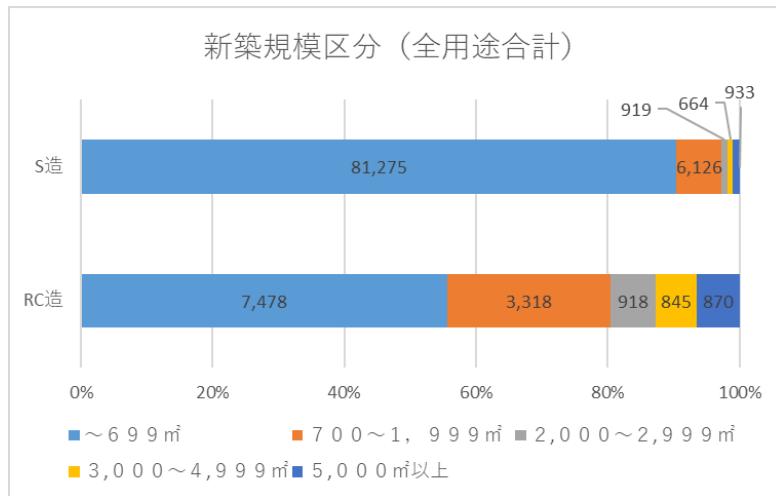


図 13 鉄骨造と鉄筋コンクリート造の規模区別着工棟数

鉄骨造では青の「～699 m²」の区分が大半を占める結果となった。これについては、軽量鉄骨造の戸建住宅や小規模な倉庫が含まれていることによると考えられるが、固定資産税評価では軽量鉄骨造は鉄骨造と再建築費評点基準表が分かれていることや、表 15 (P. 16 参照)においても目標耐用年数が異なっていることなどから、まずは軽量鉄骨造を除いた鉄骨造（いわゆる重量鉄骨造）と鉄筋コンクリート造の比較を行う必要がある。

ただし、図 13 の中から軽量鉄骨造のみを除外することは不可能であることから、軽量鉄骨造は通常規模が小さいことを考慮し、両者から「～699 m²」の区分を除外し、図 14 を作成した。結果的に小規模な重量鉄骨造と鉄筋コンクリート造も除外されてしまうものの、軽量鉄骨造の大半を除外したデータで比較することができるものと考えられる。

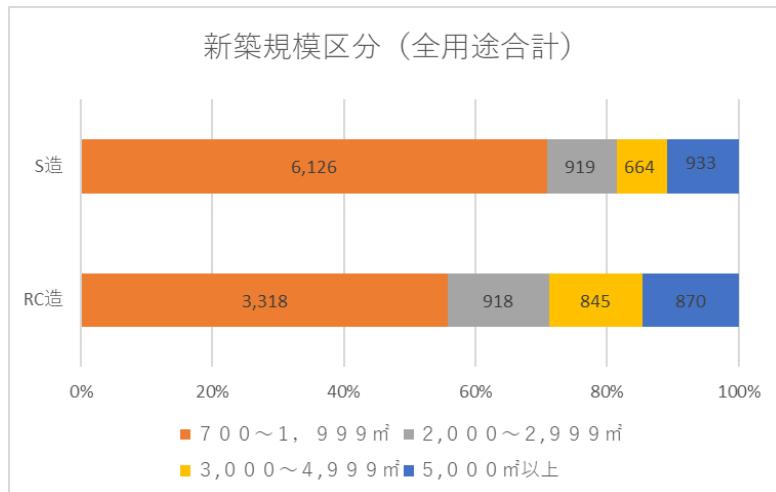


図 14 鉄骨造と鉄筋コンクリート造の規模区別着工棟数（「～699 m²」除く）

このように、軽量鉄骨造が多く含まれると推察される「～699 m²」を両者から除外すると、両者の施工割合に大きな相違はなく、規模の大きな「2,000～2,999 m²」、「3,000～4,999 m²」、「5,000 m²以上」の区分の新築棟数にも大きな差はない。

特に大規模な家屋の場合、その施工費に加えて解体費も高額となることから、長期間使用することを想定していると考えられる。両者ともに同程度の規模の家屋が同程度の割合で建築されている状況であり、予定供用年数に大きな相違はないといえるものと考えられる。

図 13 および図 14 と同様に、建築着工統計で区分されている用途毎に集計した結果は、図 15～図 21 のとおりである。

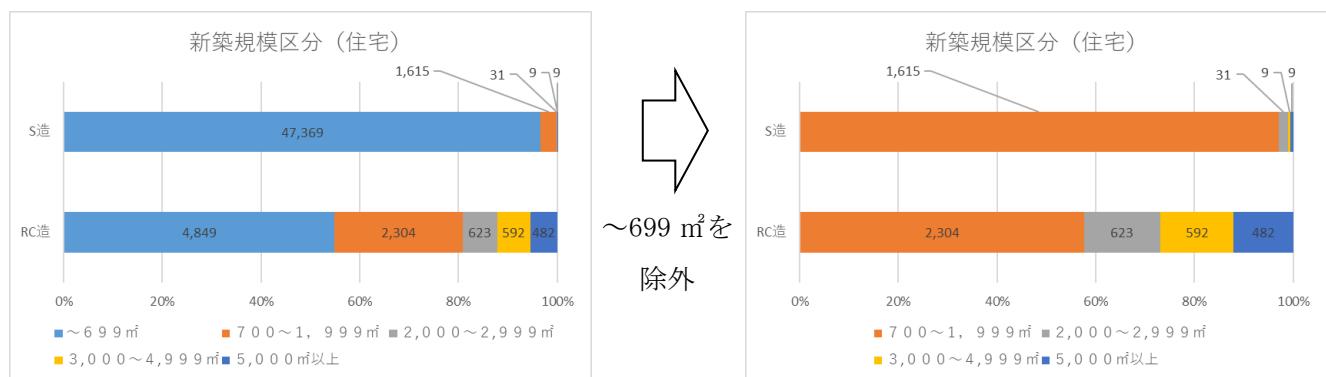


図 15 鉄骨造と鉄筋コンクリート造の規模区分別着工棟数 (住宅)

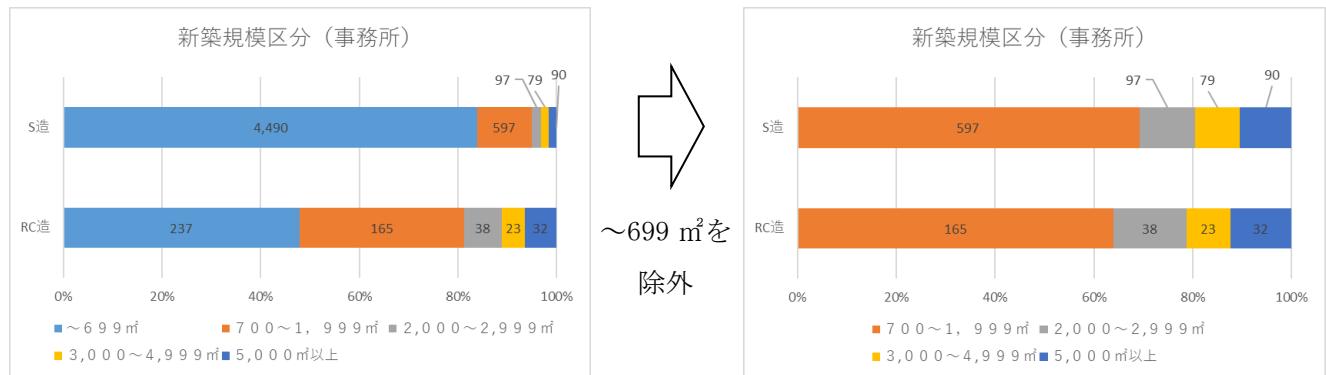


図 16 鉄骨造と鉄筋コンクリート造の規模区分別着工棟数 (事務所)

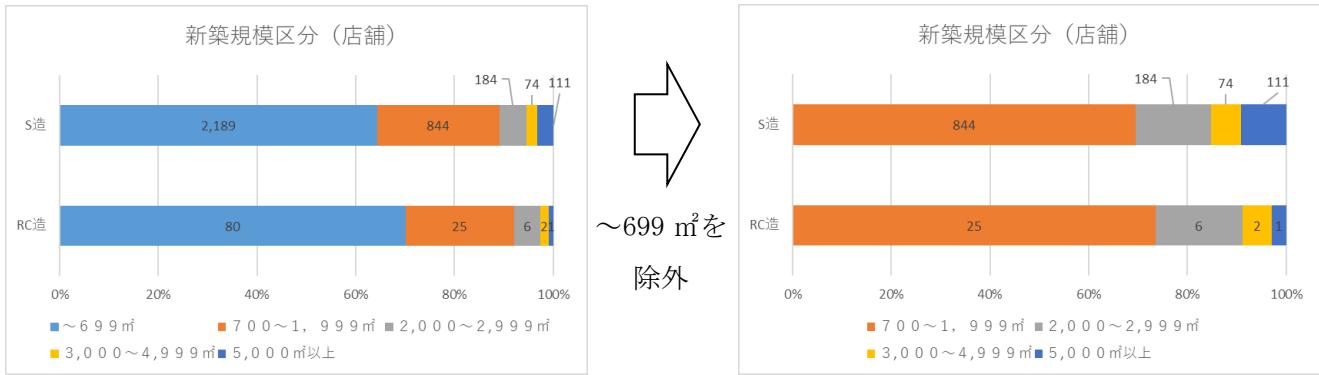


図 17 鉄骨造と鉄筋コンクリート造の規模区分別着工棟数（店舗）

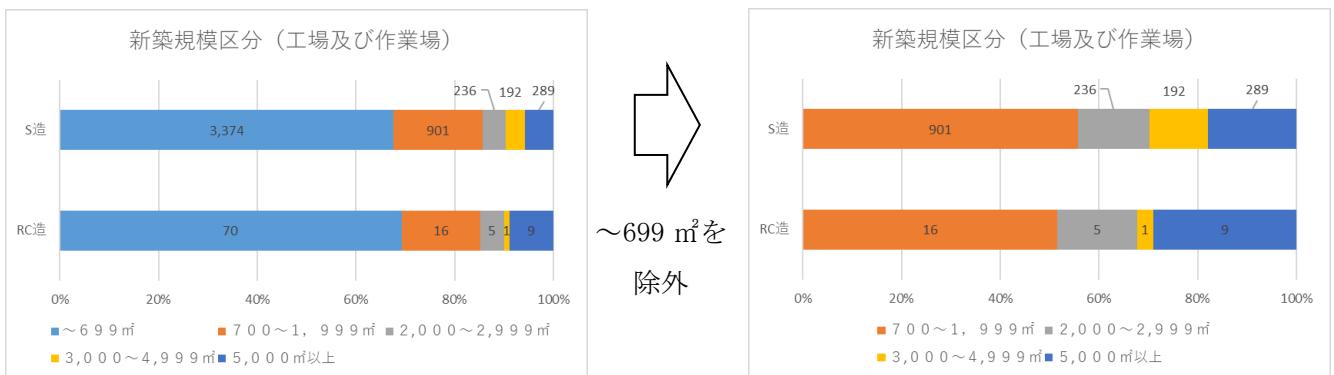


図 18 鉄骨造と鉄筋コンクリート造の規模区分別着工棟数（工場及び作業場）

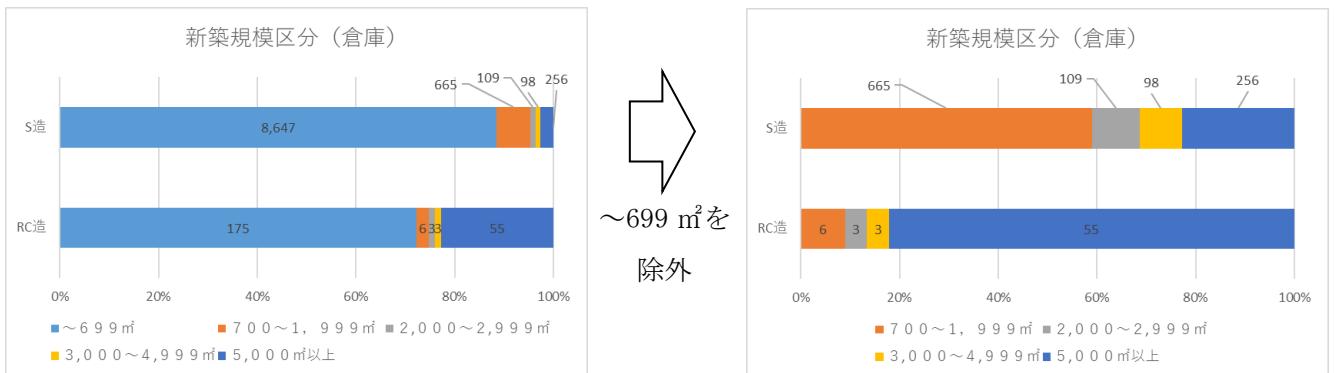


図 19 鉄骨造と鉄筋コンクリート造の規模区分別着工棟数（倉庫）

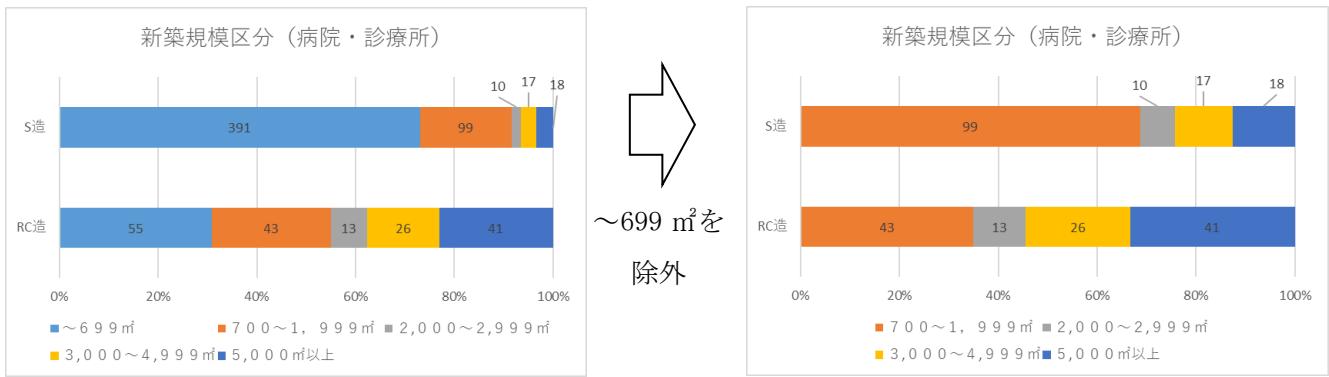


図 20 鉄骨造と鉄筋コンクリート造の規模区分別着工棟数 (病院・診療所)

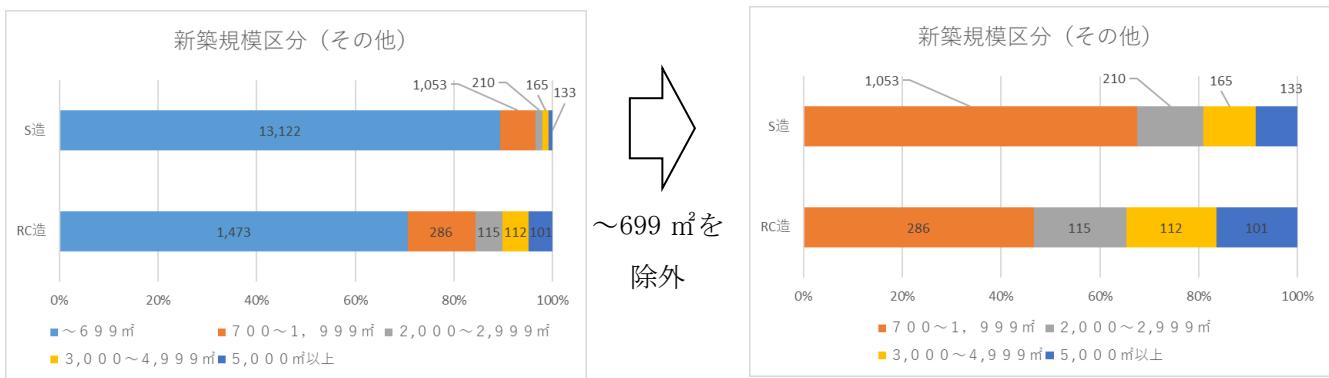


図 21 鉄骨造と鉄筋コンクリート造の規模区分別着工棟数 (その他)

図 15～図 21 から、以下の傾向が見受けられた。

- 全用途共通して、鉄骨造では規模の小さな区分の割合が高いが、これは軽量鉄骨造が混在していることによるものと推察される。
- 住宅および病院・診療所は、規模の大きな区分では鉄筋コンクリート造のほうが多く、これは前述のとおり、鉄筋コンクリート造は揺れが少ない、火災に強い、遮音性に優れる、といった特徴を有し、それらの用途に適していることによるものと考えられる。
- 特に鉄筋コンクリート造の大規模な店舗、工場は極めて少数であり、これは鉄骨造の方が鉄筋コンクリート造よりも工期が短く、施工費用を抑えられることによるものと推察される。

③ コンクリートブロック造

建築用コンクリートブロックは「日本産業規格 JIS A 5406」でその強度が定められており、一定の強度が求められるコンクリートブロック建築では高い圧縮強度のブロックが用いられる。また、表 14 (P. 15 参照) に示すとおりコンクリートブロック造とは、正確には「補強コンクリートブロック造」であり、その空洞内

部は鉄筋およびモルタルまたはコンクリートで埋める必要があることから、鉄筋コンクリート造と耐久性は大きく異なるものと考えられる。

さらに、表 15 (P. 16 参照)において、コンクリートブロック造も鉄筋コンクリート造および鉄骨造と目標耐用年数は異なることから、同程度の期間供用することを前提に建築されていると考えられる。

④ 近年解体された建築物

近年解体された比較的大規模な家屋の取り壊し理由について、いくつかの公表資料などを確認したところ、再開発事業や災害対応力・環境性能の強化、新しい働き方への対応、外壁や給排水管などの老朽化というように、非木造家屋の構造体そのものの耐久性によるものではない場合が多く見られた。

取り壊し理由が主にこのようなものであるとすれば、用途にもよるが、これらは全ての構造に共通して生じる事象であり、結果的に取り壊しまでの年数に構造別による相違がない、という現状をみることができる。

⑤ コンクリート充填鋼管造

コンクリート充填鋼管造（「CFT 構造」「CFT 造」ともいう。）とは、鋼管の内部にコンクリートを充填した構造であり、経年減点補正率基準表の構造別区分に直接当該構造を定めた区分が存在しないことから、いずれの区分の補正率を適用すべきか、また仮に構造別区分を統合した場合に当該コンクリート充填鋼管造をどのように取り扱うべきかが課題となる。

そこで、まずコンクリート充填鋼管造が建築関係法令でどのように規定されているか確認すると、表 17 のとおり鉄骨造の規定⁷によらなければならないこととされている。

さらに、表 18 に示すように過去の裁判例において「CFT 造の本件家屋には、S 造の経年減点補正率を適用するのが相当である」旨判示されている。

以上のことから、現時点においては、コンクリート充填鋼管造については鉄骨造と同等に捉えて経年減点補正率基準表を適用すべきであると考えられる。また、仮に構造別区分が一つに整理統合されたとしても、コンクリート充填鋼管造だけ特別扱いする必要はなく、他の構造別区分と同じ扱いでよいものと考えられる。

⁷ 建築基準法施行令第 63 条～第 70 条を指す。

表 17 コンクリート充填鋼管造の建築物又は建築物の構造部分の構造方法に関する安全上必要な技術的基準を定める件（平成 14 年国土交通省告示第 464 号）（抄）

第一 適用の範囲
コンクリート充填鋼管造の建築物又は建築物の構造部分の構造方法は、建築基準法施行令（以下「令」という。）第三章第五節の規定（令第六十五条（柱に係る規定に限る。）を除く。）によらなければならない。
第七 柱の構造
2 コンクリートを充填する鋼管は、厚さ十二ミリメートル以上とし、鋼管の断面形状に応じて次に定めるところによらなければならない。
第八 はりの構造
構造耐力上主要な部分であるはりは、鉄骨造又は鉄骨鉄筋コンクリート造としなければならない。

表 18 東京高判令和 1 年 10 月 30 日（平成 31 年（行コ）第 89 号）（一部抜粋）

第 3 当裁判所の判断
(2) 争点 5（適用すべき経年減点補正率）について
イ 本件家屋に適用すべき経年減点補正率基準表の構造別区分について
(ア) 控訴人は、CFT 構造の柱は、鋼管内部にコンクリートが充填されているため、錆が進行するのは外気にさらされる外部のみに限られ、防錆性能の観点からは S 造の 2 倍の耐用年数があるから、S 造ではなく、SRC 造・RC 造の経年減点補正率を適用することが合理的である旨主張する。
(イ) しかし、CFT は、鋼管内側にコンクリートを充てんするものの、 <u>鋼管外部はコンクリートに覆われるわけではないから、鋼管外部の酸化を止めることができず</u> 、この点で、鉄骨又は鉄筋を全てコンクリートで被覆する SRC 造又は RC 造と同程度の耐用年数を有するとは容易には認め難いし、少なくとも、CFT 造が SRC 造又は RC 造と同程度の耐用年数を有するとの科学的知見が存在することの証拠はない。
そうすると、 <u>CFT 造の本件家屋には、S 造の経年減点補正率を適用するのが相当である。</u>
(ウ) したがって、控訴人の前記主張はいずれも採用することができない。

⑥ 軽量鉄骨造の取扱い

軽量鉄骨造は、表 19（P.24 参照：表 15 と同じ内容のものを赤枠だけ変更）において目標耐用年数が短く、また「軽鋼構造設計施工指針」⁸において、軽鋼構造物（6 mm 以下・3 階建以下）に対する指針が示されていることなどから、（重量）

⁸ 「軽鋼構造設計施工指針・同解説」（（社）日本建築学会（1985））P. 1

鉄骨造や他の非木造家屋の構造と同列に経年減点補正率を適用してよいかについて検討が必要である。

表 19 建築物全体の望ましい目標耐用年数の級（軽量鉄骨造を赤枠）

構造種別 用途	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造		軽量鉄骨	ブロック造 れんが造	木造
	高品質の場合	普通の品質の場合	重量鉄骨	普通の品質の場合			
学校 庁舎	Y。100以上	Y。60以上	Y。100以上	Y。60以上	Y。40以上	Y。60以上	Y。60以上
住宅 事務所 病院	Y。100以上	Y。60以上	Y。100以上	Y。60以上	Y。40以上	Y。60以上	Y。40以上
店舗 旅館 ホテル	Y。100以上	Y。60以上	Y。100以上	Y。60以上	Y。40以上	Y。60以上	Y。40以上
工場	Y。40以上	Y。25以上	Y。40以上	Y。25以上	Y。25以上	Y。25以上	Y。25以上

この点について、昨年度の当委員会で行った自治体に対するアンケート調査においても、表 20 赤枠のとおり「経年減点補正率基準表の用途・構造区分を再建築費評点基準表と一致させること」が要望として挙げられており、再建築費評点基準表において軽量鉄骨造は区分されていることから、非木造家屋の経年減点補正率基準表においても再建築費評点基準表と整合性を図り、鉄骨造とは区分を分けることが現状では適切であると考えられる。

表 20 経年減点補正に係る改正要望（用途の関係）（令和 5 年度報告書 表 25）

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含まれているか一覧できる資料がほしい	1 (1.9%)

さらに、固定資産税は「資産価値に着目し、その所有という事実に担税力を認め課する一種の財産税」（最判平成15年6月26日（平成10年（行ヒ）第41号））であることから、固定資産税評価はその資産価値を求める必要がある。

軽量鉄骨造も物理的には長期間にわたり使用できる可能性は高いと考えられるが、多くの所有者の意識として、軽量鉄骨造の家屋と、（重量）鉄骨造の家屋の建築時からの経過年数を踏まえた資産価値は同等ではなく、軽量鉄骨造のほうが低くなると捉えているとも考えられる。

このことについて議論したところ、委員からは主に以下のような意見があった。

【軽量鉄骨造を区分することに賛成の意見】

- 小さな倉庫やプレハブの住宅が大規模の家屋と一緒にというのは、説得力のある説明がしにくい。
- 軽量鉄骨造と（重量）鉄骨造および鉄筋コンクリート造家屋では建物の規模に大きな差があり、異なる状況である。一方、木造家屋と軽量鉄骨造家屋は使用状況などにおいて類似していることから、木造家屋と同様に扱うことが望ましい。
- 軽量鉄骨造家屋は木造家屋と評価額に大きな差があるとは言えず、見た目も大きな差がない。非木造家屋を一本化した場合に、木造家屋との相違について納税者への説明に苦慮することが予想される。

【軽量鉄骨造を区分することに反対の意見】

- 用途と構造は密接に関連している。軽量形鋼で大規模な家屋は通常建築されないことなどを踏まえて、用途の違いだけで差を設けるというようにすればよい。
- 軽量形鋼とは常温で折り曲げて造るものだが、現在は厚さ6mm程度まで可能である。一方で軽量形鋼ではない鉄骨造でも、厚さ4～5mmのものがあり、これらをどう扱うか課題が残る。

⑦ その他

令和7年2月17日、複合構造家屋に係る経年減点補正率の適用が争われた訴訟について、最高裁の判決（令和5年（行ヒ）第207号他2件 固定資産価格審査決定取消請求事件）があり、表21（P.26参照）のとおり、家屋に作用する荷重や外力が最終的には低層階を構成する部分の構造によって負担されていることに着目して、低層階の構造で一棟全体の経年減点補正率基準表を適用する方法は評価基準上許容される、と判示された。

表 21 複合構造家屋に係る最高裁判例（一部抜粋）

最高裁令和7年2月17日判決・令和5年（行ヒ）第207号

「本件既存部分は、地下2階及び地下1階はS R C造又はR C造、地上部分の主要な柱や梁の構造はS造で構成されており、登記簿上の合計床面積のうち約90%をS造の部分が、約10%をS R C造又はR C造の部分が占めているところ、このような複合構造家屋であっても、使用に耐えなくなったものとしてこれを取り壊すかどうかについては、基本的に本件既存部分を単位として判断されることになるものと考えられる。

そして、家屋に作用する荷重や外力が、最終的には低層階（地下階を含む。以下同じ。）を構成する構造によって負担されることになることからすれば、上記のような構造の本件既存部分については、その低層階を構成する構造の耐用年数が経過しない限り、その他の構造の部分の補修等によってなおその建物としての効用の維持を図ることができるものと考えられるのであり、上記の取壊しに係る判断が、低層階を構成する構造に着目してされるものとみることも、不合理とはいえない。

そうすると、本件既存部分について、その低層階を構成する構造に応じた経年減点補正率をもつてその評価に当たり適用すべき経年減点補正率とすることも、上記イの評価基準の定める経年減点補正率の趣旨に照らして合理性を欠くものとはいはず、評価基準上許容されるものというべきである。

（中略）

したがって、本件登録価格を決定するに当たり、建築当初から低層階を構成する構造（S R C造又はR C造）に応じた経年減点補正率が適用されてきた本件既存部分について、S R C造等経年減点補正率を適用したことは、本件取扱要領⁹に反するものではなく、これが平等原則に違反するものということはできない。」

⑧ 総括

①～⑦で述べてきたように、建築の実情などを踏まえれば、将来的に非木造家屋の構造別区分を一つに統合するのが大きな方向性ではないかと考えられる。

一方、自治体の評価の現場での納税者への説明に対する不安全感をいかに払拭するか、また、整理統合する場合にその適用対象は、評価基準改正後の新築分の家屋からなのか、従来から存在する既存の家屋の適用区分も見直すのか、といった課題も残っている。これについて、委員からは新築分の家屋からでよいとの意見があったが、そうすると経年減点補正率基準表を新旧併存することになり、評

⁹ 判決文によると、本件家屋が新築された平成5年当時、本件家屋の所在する市町村の市町村長は、複合構造家屋である非木造家屋について、個々の家屋の状況に応じ、登記簿の構造欄、現実の構造等を考慮して、当該家屋に適用すべき本件基準表の構造別区分を総合的に判断していたが、本件取扱要領により、少なくとも平成30年度以降に新たに課税されることになる複合構造家屋には、原則として床面積方式（床面積が最も大きなものを主たる構造として経年減点補正率基準表を適用する方法）が一律に適用されるようになった。

価システムや課税システムへの対応や新築分だけ改正後の経年減点補正率基準表を適用することの合理性の検討などの課題が生じることとなる。

5 規模の区分の新設に向けた現状確認

同じ構造であっても、大規模な家屋に比べて規模の小さな家屋は取り壊しが容易であることから、結果的に早く取り壊される（寿命が短い）傾向にあるのではないかと考えられる。

「4 非木造家屋の構造別区分の整理統合に向けた現状確認」のとおり、軽量鉄骨造を仮に他の構造と統合したとしても、軽量鉄骨造は通常規模が大きくなないことから、規模の区分を設けることで、結果的に軽量鉄骨造は他の構造の経年減点補正率基準表と区分することも可能であると考えられた。

そして、この場合の検討課題としては、

- 規模の区分の基準を床面積だけとするか、階層数など床面積以外の要素も考慮するか
- 何区分とするか
が挙げられた。

しかし、当委員会としては、固定資産税評価独自で規模の基準を設けることは非常に困難であり、また、規模が異なれば自ずと用途も異なると考えられ、だとすれば規模による相違は用途別区分の相違に包含されているといえる。したがって、用途別区分を設けつつ、これと共に規模の区分を新設することの必要性は低いとの結論に至った。

6 木造家屋の単価区分の廃止に向けた現状確認

（1）木造家屋の単価区分の考え方

木造家屋の経年減点補正率基準表には単価区分が設けられており、この理由については、評価基準制定以降、一貫して表 22 の考え方によっている。

表 22 単価区分の考え方

延べ床面積 1.0 m²当たりの再建築費評点数が高いほど良質の材料が使用されていること、施工内容多くの手間がかけられていることなど、相対的に普請の程度の良い家屋であり、一年当たりの損耗の割合が小さいと考えられることによります。

（出所：「令和 6 基準年度評価替え質疑応答集－家屋編－」（一般財団法人資産評価システム研究センター）P. 17）

（2）自治体アンケート結果（令和 5 年度調査）

単価区分については、昨年度の当委員会で行った自治体に対するアンケート調査においても、実務上の問題および改正要望として挙げられている。

表 23 経年減点補正に係る実務上の問題、苦慮している点（令和 5 年度報告書 表 18）

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 24 経年減点補正に係る改正要望（令和 5 年度報告書 表 28）

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%)

（3）単価区分に関する論点

① 建築設備

評価基準が制定された昭和 30 年代においては、浴室やトイレが住宅の外に設置されていることが多い状況であったが、近年ではユニットバスやシステムキッチンなど、高機能かつ高価格の建築設備（特に衛生設備）が家屋内部に設けられ、それが延べ床面積 1.0 m²当たり再建築費評点数に大きな影響を与える状況になってきている。

その結果、建築設備数が同数で規模が異なる 2 つの家屋が存在した場合に、規模が小さい家屋の方が単価が高くなり、適用される経年減点補正率は緩やかに減価する区分の補正率となる。一般的に規模が大きい家屋の方が構造上強固と考えられるが、規模が小さく取り壊しが容易である家屋の方が緩やかに減価する補正率が適用されることとなり、最終残価率に到達するまでの年数について、逆転現象が生じている可能性を見ることができる。

② 屋根、基礎

①と類似の論点として、1 階建の家屋か、複数階の家屋かにより屋根と基礎の延べ床面積 1.0 m²当たり再建築費評点数が異なってくる。

屋根および基礎の建床面積が同じ 1 階建の家屋と複数階の家屋の場合、屋根と基礎の再建築費評点数を延べ床面積で除した場合、複数階の家屋の方が単価としては低くなる。しかし、屋根については両者で構造上異ならないと考えられる。一方、基礎については、自重、積載荷重および積雪荷重などを地盤に伝える構造部である

ため、むしろ複数階の家屋の方が構造上強固であると考えられるが、家屋全体でみた単価としては低くなり、①と同様逆転現象が生じている可能性がある。

③ 木造家屋、非木造家屋の相違

表1（P.2 参照）および表2（P.2 参照）のとおり、単価区分が存在するのは木造家屋だけであり、非木造家屋には存在しない。

近年では木造家屋と非木造家屋の相違がなくなってきたと考えられ、木造家屋のみに単価区分を設けることは実態と乖離している可能性がある。

④ 特定附帯設備

同一の家屋であったとしても各種の仕上などが特定附帯設備か否かにより単価区分が異なる場合もあると考えられる。

なお、特定附帯設備に関する規定は表25のとおりである。

表25 特定附帯設備に関する規定

○ 地方税法（昭和25年法律第226号）（抄） (固定資産税の納税義務者等) 第三百四十三条 1～9 (略)
10 家屋の附帯設備（家屋のうち附帯設備に属する部分その他総務省令で定めるものを含む。）であつて、当該家屋の所有者以外の者がその事業の用に供するため取り付けたものであり、かつ、当該家屋に付合したことにより当該家屋の所有者が所有することとなつたもの（以下この項において「特定附帯設備」という。）については、当該取り付けた者の事業の用に供することができる資産である場合に限り、当該取り付けた者をもつて第一項の所有者とみなし、当該特定附帯設備のうち家屋に属する部分は家屋以外の資産とみなして固定資産税を課することができる。

○ 地方税法施行規則（昭和29年総理府令第23号）（抄）

（法第三百四十三条第十項の家屋の附帯設備）

第十条の二の十五 法第三百四十三条第十項に規定する総務省令で定めるものは、木造家屋にあつては外壁仕上、内壁仕上、床仕上、天井仕上、屋根仕上又は建具とし、木造家屋以外の家屋にあつては外周壁骨組、間仕切骨組、外壁仕上、内壁仕上、床仕上、天井仕上、屋根仕上又は建具とする。

（4）単価区分の廃止に向けた検討課題

（3）のように様々な論点があるが、単価区分を廃止する場合、単純に廃止するだけではなく、併せて以下の課題についても検討する必要がある。

① 経年減点補正率に含まれる要因の検証

III・1・(3) でも、経過年数に基づく減価には、どういった要因が含まれているか検証が必要であると述べたところであるが、経年減点補正率は「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」(評価基準第2章第2節五1(1)および第3節五1(1))とされているところ、「通常生ずる減価」にはどういった要因が含まれているのか判然としない。

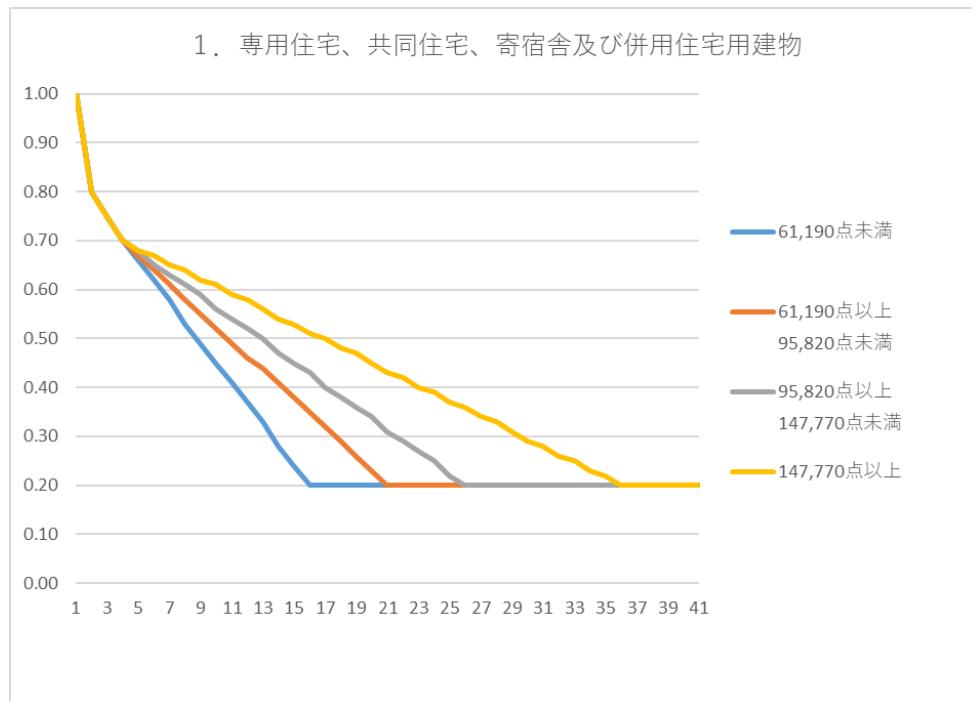


図22 木造専用住宅などの経年減点補正率基準表の下がり方

図22のとおり、単価区分に応じてグラフの傾きが異なっており、当該減価は現状では以下の要因を考慮していることとされている。

- 初期減価：代替性に乏しく、実際の取引価格などにおいて減価が大きいこと
- 初期減価を含めた全体的な減価：物理的要因のほかに機能的・経済的要因も加味

そうすると、高機能な建築設備などを使用している家屋のほうが、機能的・経済的な減価は緩やかとなり、「再建築費評点数が高いほど良質の材料が使用されていること、施工内容も多くの手間がかけられていることなど、相対的に普請の程度の良い家屋であり、一年当たりの損耗の割合が小さい」(表22:P.27参照)との考え方にも合理性が認められる。

一方で、各種仕上の修繕費用なども加味しているのか、初期減価のような代替性(言い換えれば市場性)を考慮したものなのか、使用価値を考慮したものなのかななど、どのような要因が含まれているのか判然としない。

このため、単価区分を廃止するのであれば、どこかの区分に統合させる必要があるが、減価要因が判然としないままでは、どの区分に統合させるのが妥当であるの

か判断がつかないことから、併せて初期減価を含めた減価率の内容や考慮している要因を整理し、「通常生ずる減価」とは何を意味しているのか検証する必要がある。

② 平均寿命と経年減点補正率の関係

①に関連して平均寿命と経年減点補正率の関係も検討課題であると考えられる。

表 10 (P. 11 参照) に示した裁判例において、「評価基準は、一定の経過年数を超えた後の家屋の最終残価率を 20% としているが、これは家屋の財産的価値の評価をその物的価値と使用価値の両者に着目して行い、家屋が家屋として所有されている以上、最小使用価値として 20% は存するとの考えに基づくもの」(仙台高裁平成 17 年 8 月 25 日判決・平成 16 年(行コ)第 11 号) と判示されているとおり、最終残価率は最小使用価値に基づくものとの考え方が示されている。

そうすると、平均寿命が延びた場合の原因として、例えば最小使用価値しか残っていない放置された家屋が増えたことも考えられるため、単純に平均寿命が延びたことのみをもって、最終残価率到達年数を延ばしてよいか、また、最終残価率到達年数を延ばすと、適用する経年減点補正率としては下がり方が緩やかとなるため、平均寿命が延びたことと減価率との関係について検討する必要がある。

7 まとめ

経年減点補正率基準表の簡素化・合理化に向けて、今年度は具体的に構造別区分の整理統合、規模の区分の新設および木造家屋の単価区分の廃止に向けた課題の整理を行った。

当委員会としては、建築実態などを踏まえれば、将来的な大きな方向性として、用途別区分を整理統合した上で、構造別区分については一つに整理統合し、規模の区分および木造家屋の単価区分は不要であると考えるのが適切である一方で、経年減点補正率に含まれる要因の検証、既存家屋の取扱い、自治体の納税者への説明に対する不安全感の払拭や自治体財政への多大な影響などの様々な課題があることも判明した。

これらの課題への対応は、社会的な影響が小さくないことから、適切な時機を捉えて課題の解決策を検討する必要がある。

IV 物価水準による補正率に係る調査研究

1 物価水準による補正率の現状

(1) 現行の評価基準の確認

物価水準による補正率は、現行の評価基準では表3（P.3参照）のとおり定められており、その考え方は表26に示すとおりである。

表26 物価水準による補正率の考え方

1 物価水準による補正率

物価水準による補正率は、家屋の資材費、労務費及び建築工事に直接必要とする諸経費等の工事原価（以下「工事原価」という。）に相当する費用等の東京都（特別区の区域）における物価水準に対する地域的格差を考慮して定められたものである。

言い換えると、物価水準による補正率は、工事原価に相当する費用等にかかる東京都（特別区の区域）の物価水準と指定市の物価水準の地域格差を表しているものである。

（出所：令和6年度固定資産評価基準解説（家屋篇）（一般財団法人地方財務協会）P.91）

そして、評価基準を確認すると、「指定市以外の市町村にあっては当該市町村の所在する都道府県における指定市の率によるものとする。」とされているとおり、原則は指定市以外の市町村も指定市の率によるものである。ただし、「著しい物価水準の相違等」指定市と極めて大きな相違がある場合に関しては、「0.90から当該指定市の率を超えない範囲で定めることができる」とされている。

また、当該仕組みによるのは木造家屋だけであり、非木造家屋は「全市町村を通じて1.00とする」とこととされており、木造家屋と非木造家屋で相違がある。

(2) 改正経緯と今後の動向

評価基準制定時からこれまでの物価水準による補正率の改正経緯は表4（P.4参照）に示したとおりであるが、これは指定市に限ったものであり、指定市以外の市町村の取扱いについては物価水準による補正率が評価基準に規定された¹⁰平成12年度以降改正されていない。

また、指定市にあっては、現在、盛岡市および福島市ののみが0.90となっており、それ以外の指定市は0.95あるいは1.00となっている。盛岡市および福島市に関しては、第41回地方財政審議会固定資産評価分科会¹¹での議論によると、「盛岡市及び福島市

¹⁰ 従来、評価基準依命通達に規定されていた物価水準による補正率の意義、適用に際しての留意点が平成12年度に評価基準に規定された。

¹¹ 令和5年9月19日開催

https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/singi/chizai/koteishisan_bunkakai/02zeimu05_04000060.html

については、各種指標に東日本大震災の影響が見られ、震災の影響を除いた場合の数値を把握することが困難なことから、改正を見送る。」とのことであり、震災の影響がみられなくなったものと判断されれば改正される見込みが高いと考えられる。

(3) 資材費と労務費の現状

物価水準による補正率は上記のとおり、「工事原価に相当する費用等の東京都（特別区の区域）における物価水準に対する地域的格差を考慮して定められたもの」であることから、工事原価を構成する資材費と労務費の現状を確認する。

① 資材費

現在の木造家屋の建て方は、プレカット工場で材料を加工し、それを現場に運んで組み立てる方法が主流である。「令和3年度 森林・林業白書」（林野庁）¹²においても、「大工技能者が減少する中、工期短縮、コスト削減の要求等から、木造軸組構法におけるプレカット率は年々上昇し、令和2（2020）年には約93%となっている。構造部材以外の羽柄材等の部材をプレカットした割合も向上しており、プレカット工場を経由して、建築現場に届けられる木材製品の割合が高くなっている。プレカット工場が設計の一部や木材の調達・品質管理を担う場面も多く、木材製品の流通における役割が拡大している。」と記されている。

このように、木造軸組構法のプレカット率は93%に達しており、残り7%の中には、リフォームや増築、災害に伴う修繕などが含まれると考えられ、新築分に関しては、ほぼ100%プレカットの資材で建築される状況になっているものと考えられる。

また、ハウスメーカーごとにプレカット工場は各地方に設けられ、そこから現場に出荷される。したがって、資材費は全国的に大きく異なることはなく、少なくとも各都道府県内では同等であるものと考えられる。

② 労務費

「令和6年3月から適用する公共工事設計労務単価について」（国土交通省）¹³において、本テーマと関連する職種とそれぞれの定義および作業内容を抜粋すると、表27（P.34参照）のとおりである。

精緻に検討する場合、内装工事は「内装工」、建具は「建具工」というように細分化して労務費を捉える必要があるが、一棟全体の価格差を反映させる物価水準による補正率の検討に当たっては、大工技能者は現在減少傾向かつ高齢化しており、また、現代ではプレカットされた資材を組み立てることが主流であるため、

¹² <https://www.rinya.maff.go.jp/j/kikaku/hakusyo/r3hakusyo/zenbun.html>

¹³ https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00204.html

特殊な技能を求められる場面は少なくなっていることを踏まえると、公共工事設計労務単価における普通作業員の労務費をベースに検討するのが最も実態に近いものと判断できる。

表 27 公共工事設計労務単価における主な職種の定義・作業内容

職種	定義・作業内容
02 普通作業員	<p>① 普通の技能および肉体的条件を有し、主として次に掲げる作業を行うもの</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 人力による土砂等の掘削、積込み、運搬、敷均し等 b. 人力による資材等の積込み、運搬、片付け等 c. 人力による小規模な作業（たとえば、標識、境界ぐい等の設置） d. 人力による芝はり作業（公園等の苑地を築造する工事における芝はり作業について主体的業務を行うものを除く） e. 人力による除草 f. ダム工事での骨材の製造、貯蔵または運搬における人力による木根、不良鉱物等の除去 <p>② その他、普通の技能および肉体的条件を有し、各種作業について必要とされる補助的業務を行うもの</p>
03 軽作業員	<p>① 主として人力による軽易な次の作業を行うもの</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 軽易な清掃または後片付け b. 公園等における草むしり c. 軽易な散水 d. 現場内の軽易な小運搬 e. 準備測量、出来高管理等の手伝い f. 仮設物、安全施設等の小物の設置または撤去 g. 品質管理のための試験等の手伝い <p>② その他、各種作業において主として人力による軽易な補助作業を行うもの</p>
34 大 工	大工工事について相当程度の技能を有し、家屋等の築造、屋内における造作等の作業について主体的業務を行うもの

2 ヒアリング結果

指定市と指定市以外の市町村における物価水準の相違の状況を調査するため、全国で住宅を建築、販売しているハウスメーカーおよび一般社団法人プレハブ建築協会へ、販売価格に地域差があるかなどについてヒアリングを行った。

(1) ハウスメーカーへのヒアリング（日時：令和6年9月15日）

1 都市部と地方部で住宅本体の販売価格は異なるか？

(答)

（現実的には所在地域の状況（防火地域など）により、同一仕様の建物が全国に建つものではないことに留意が必要だが、）理論上、全国に同一仕様によって建築する場合には、異なる。

相違が生じるのは土地代であり、住宅価格は同じである。

ただし、道路事情や土地の形状の問題などでコストに相違が生じることはあるが、都心部だから、地方部だから、ということではない。

2 施工は地元の工務店が行うのか？

(答)

ハウスメーカーが認定した「指定工事店」が行っている。

3 プレカット工場から距離が遠くとも販売価格に影響はないか？

(答)

ハウスメーカーごとに各地方に工場があり、例えば関東エリアは全て関東エリアにある工場から運んでいるが、輸送費などによって販売価格に影響が生じることはない。

全国他都市にも同様の工場があり、全国同様である。

4 ウッドショックの影響はあるか？

(答)

ウッドショック、アイアンショックおよび人件費の高騰により、販売現場としては直近10年間で3割ほど住宅価格が上昇している感覚がある。

(2) プレハブ建築協会へのヒアリング（日時：令和6年10月24日）

1 プレカットされた木材を現場に運んで建築しているので、資材費は全国で大きく異なる、という認識だが間違っていないか？

(答)

住宅価格は「材工」から構成されるが、「材」についてはエリアによって価格差をつけていない。工場からの輸送費で差を設けているかはハウスメーカー各社で異なると思われるが、大きくは異なると思われる。

仕入値はBtoB（事業者と事業者の取引）で決まっているので異ならないが、ガードマンの費用など建物そのもののコスト以外の部分での差異は生じる。このような費用は都市部と地方部だけではなく、都市部の中でも土地の形状や地盤の程

度などによってコストは異なる。

売値が異なっている場合もあるが、コストについては機密情報であり、詳細に説明はできない。

2 都市部と地方部（ここでは同一都道府県内における都市部（例えば県庁所在市）と地方部を指す）で、全く同じ住宅（土地を除く）を販売した場合、その販売価格は異なるか？また、エリアによって利益率を調整しているといったことはあるか？

(答)

購買力の地域差により販売価格に差を設けているケースはある。

ただし、住宅メーカー各社、商品ごとの定価があり、値引きの範囲も各社によってある程度決まっている。エリアによって値引きの範囲（利益率）を操作しているとインターネットですぐに知れ渡ってしまう。

また、販売員にあっては、買主への提示価格が示されるだけで、具体的な利益率がいくらとは意識していない（利益率は社内でもわずかの人間しか知り得ないのではないか。）。なお、契約時に金額が決まるので、コストが余分に生じたとしても売値に転嫁することは基本的にできず、その意味で利益率が変動する場合もある。

また、ベースの価格は異なるが、例えば復興特需により職人が不足し、価格が高値となるなど、建物の部材以外の価格は地区によって異なることはある。

3 施工は地元の工務店が行うのか？その場合、都市部と地方部では人件費は異なるか？

(答)

認定工務店（協力業者）にある程度の数をお願いしている。協力業者による協力会（組合のようなもの）があるため、このエリアは賃金を高くする、このエリアは賃金を低くとする、となると問題視される。

大工はどこでも仕事ができることから、賃金が高いエリアに偏るので、引き留めるためにも高い賃金を払う必要はある。

4 設計管理費等による補正率が、木造家屋 1.05、非木造家屋 1.10 ということに関してはどのように感じるか？

(答)

10%だと感覚的に違和感はないが、5%では足りないという感覚がある。おそらく制度ができた当初の規制が比較的緩かった時代の名残ではないかと思われる。また、木造家屋と非木造家屋で差異はないのではないか。

現在では、引き渡した後の保証（メンテナンス）期間が長くなっている。

(3) その他

- 都心部では狭小地が多く、特殊加工が必要となる場合（北側斜線制限のため、屋根構造を斜めにカットするなど）があり、結果的に価格が高くなる場合がある。
- ウッドショックにより住宅価格はそれ以前に比べて大きく増加している。

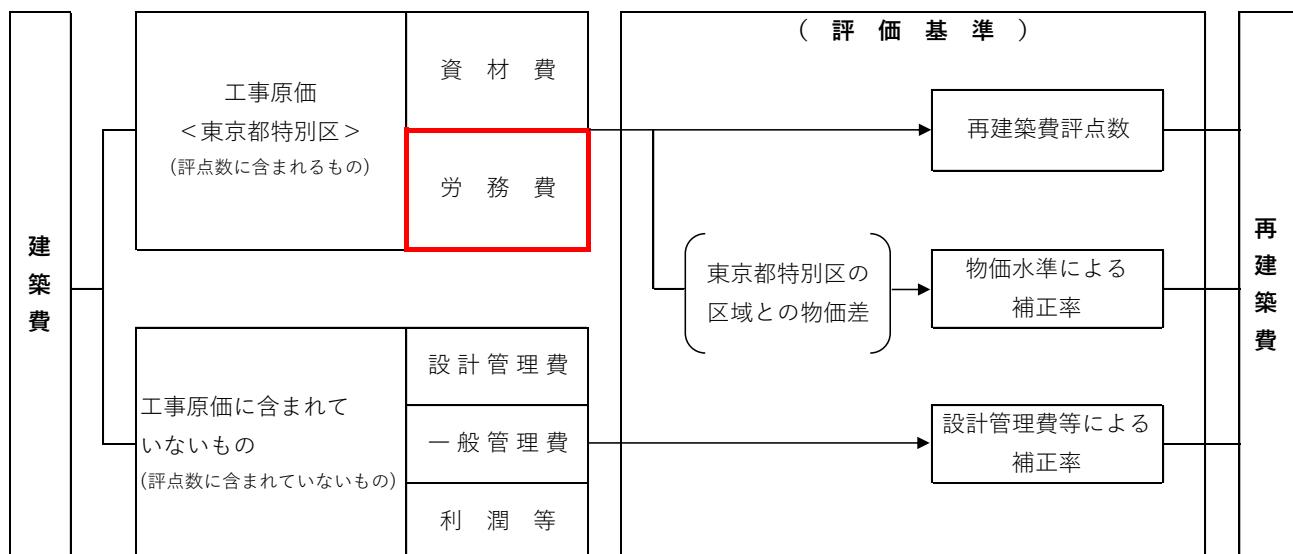
【ヒアリング結果（まとめ）】

- 地域による資材費の差は、輸送コストに差は生じるもの販売価格には転嫁されていない。
- 地域による労務費の差は、復興特需などの特殊事情がある場合を除き、エリアごとに均一であり、人を確保するためにも高い賃金が支払われている。
- ガードマンの費用など、建物価格そのもの以外の部分で差異が生じる。

3 見直しの検討

1、2の現状確認および調査により、資材費および労務費共に全国的に大きく異なるものと考えられる。資材費は、プレカット率が高まっていることおよび2のアンケート結果を踏まえると全国的に大きな差異が生じるとは考えられず、差異が生じる可能性があるのは労務費であると考えられる。そこで、労務費が一棟全体価格に与える影響について検証した。

固定資産税評価における再建築費評点数は、図23のとおり資材費と労務費で構成されており、全体に占める割合は資材費の方が大きい。このため、仮に労務費の地域差があったとしても、一棟全体の価格への影響は小さくなる。



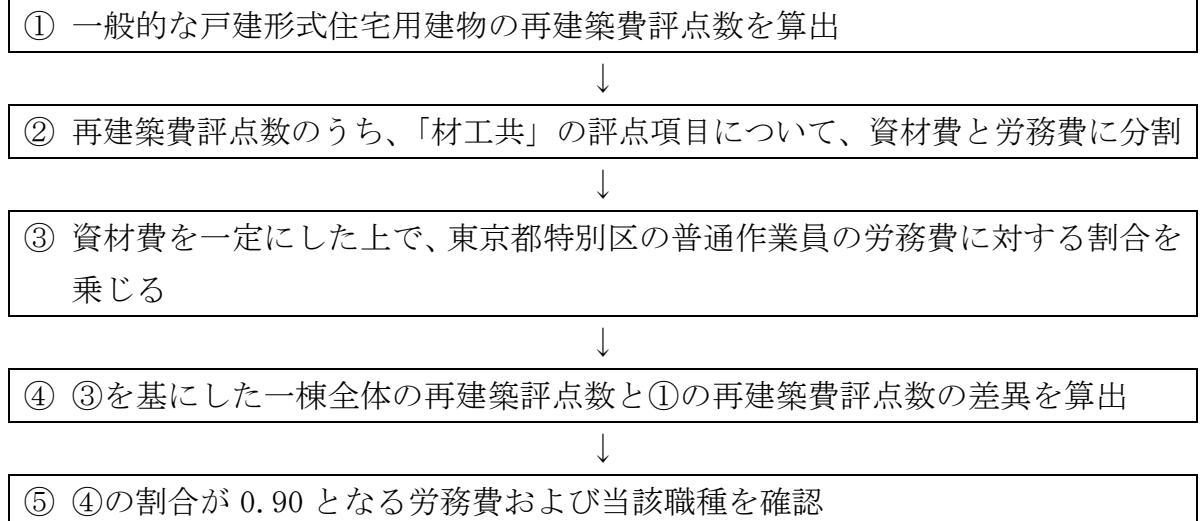
(注)「令和6年度固定資産評価基準解説」(固定資産税務研究会編) P.93の図を加工

図23 建築費と固定資産評価基準における再建築費の関係

この点を踏まえつつ、一般的な木造戸建形式住宅用建物の再建築費評点数を想定の上、労務費が変動した場合の一棟全体の価格差を算出し、物価水準による補正率が0.90となるのはどのような職種による労務費なのか確認した。

(1) 検討手順

以下の手順により行った。



以上の手順を図で表すと図24のとおりである。

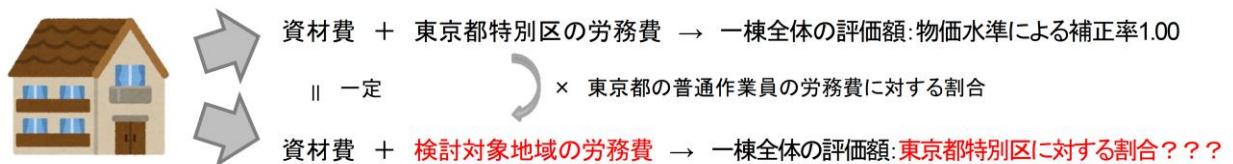


図24 労務費の変動が再建築費評点数に及ぼす影響の検討手順

なお、厳密には「東京都特別区」における普通作業員の労務費と比較する必要があるが、当該データが存在しないため、「東京都」における普通作業員の労務費と比較した。

(2) 一般的な戸建形式住宅用建物の再建築費評点数の算出

一般的と考えられる戸建形式住宅用建物の一棟全体の再建築費評点数を算出した。算出に当たっては、

- 床面積および各施工量は標準量どおりとした。
- 各補正係数は全て標準（補正率1.00）とした。
- 正確にはユニットバス部分の仕上面積を控除する必要があるが、一棟全体の価格差への影響は小さいと判断し、考慮外とした。
- 正確には断熱材を加算する必要があるが、一棟全体の価格差への影響は小さい

と判断し、考慮外とした。

- 建具の総合評点方式における標準量は「令和6年度固定資産評価基準解説（家屋篇）」P.201における「第31表 単位当たり標準評点数積算例」によった。
- 建築設備の総合評点方式における個数は「令和6年度固定資産評価基準解説（家屋篇）」P.239～P.242における「第57表 総合評点方式における標準評点数の積算基礎」によった。

以上を前提に試算した結果は表28のとおりである。太線の内側は「令和6基準年度単位当たり標準評点数の積算基礎」から引用し、検討を要する労務費評点数を黄色で着色の上、「(材工共)」の評点項目を赤字とした。

表28 一般的な戸建形式住宅用建物の再建築費評点数

部分別	評点項目	資材費評点数	労務費評点数	下地その他の評点数	合計評点数	単位当たり標準評点数	×標準量(戸建形式)	標準評点数	×数量	再建築費評点数
柱・壁体	柱・壁体	6,488	(材工共)	—	6,488	6,480	2.19	14,190	110	1,560,900
屋根構造	木造	6,745	2,168	—	8,913	8,910	1.00	8,910	55	490,050
床構造	一階床組	4,411	468	—	4,879	4,870	1.00	4,870	55	267,850
	二階床組	6,143	3,784	—	9,927	9,920	1.00	9,920	55	545,600
基礎（鉄筋コンクリート基礎）	立上り部分（地上高40cm）	5,666	(材工共)	—	5,666	5,660	0.92	—	—	—
	スラブ部分（15cm厚）	6,371	2,181	—	8,552	8,550	1.00	13,750	55	756,250
外壁仕上	サイディング	2,437	3,190	1,460	7,087	7,080	1.38	9,770	110	1,074,700
内壁仕上	クロス貼	1,397	(材工共)	960	2,357	2,350	2.81	6,600	110	726,000
床仕上	木質系床仕上・中	4,310	(材工共)	—	4,310	4,310	1.00	4,310	110	474,100
天井仕上	クロス天井	950	(材工共)	3,370	4,320	4,320	1.00	4,320	110	475,200
屋根仕上	化粧スレートボード	4,270	(材工共)	400	4,670	4,670	1.40	6,530	55	359,150
建具（中）	玄関戸（並）	87,287	(材工共)	—	87,287	87,280	0.02	—	—	—
	サッシ（中）	17,188	(材工共)	13,697	30,885	30,880	0.22	—	—	—
	ふすま（並）	6,219	(材工共)	9,059	15,278	15,270	0.01	—	—	—
	木製扉（中）	15,138	(材工共)	17,222	32,360	32,360	0.02	—	—	—
	木製扉（並）	11,722	(材工共)	10,560	22,282	22,280	0.22	—	—	—
	雨戸・シャッター（中）	27,217	(材工共)	—	27,217	27,210	0.09	—	—	—
建築設備	ルーバー（並）	8,686	(材工共)	—	8,686	8,680	0.03	16,940	110	1,863,400
	総合評点方式（110m ² ）※	4,740	—	—	—	—	—	—	110	521,400
	ドアホン	50,900	(材工共)	—	50,900	50,900	1	50,900	1	50,900
	使用口	1,100	(材工共)	—	1,100	1,100	1	1,100	1	1,100
	給湯器（貯湯式）	314,100	(材工共)	—	314,100	314,100	1	314,100	1	314,100
	洋式（水洗式）	64,400	(材工共)	—	64,400	64,400	1	64,400	2	128,800
	洗面器	46,700	(材工共)	—	46,700	46,700	1	46,700	1	46,700
	洗面化粧台	66,630	(材工共)	—	66,630	66,630	1	66,630	1	66,630
	ユニットバス	362,840	(材工共)	—	362,840	362,840	1	362,840	1	362,840
	浴室換気乾燥機	54,850	(材工共)	—	54,850	54,850	1	54,850	1	54,850
仮設工事	システムキッチン	319,200	(材工共)	—	319,200	319,200	1	319,200	1	319,200
	換気設備（住宅用）	594	(材工共)	—	594	590	1	590	110	64,900
		3,800	(材工共)	—	3,800	3,800	1	3,800	110	418,000
	雑工事	4.0%	—	—	—	—	—	—	—	437,705
その他工事	階段	267,822	(材工共)	—	267,822	267,820	1	267,820	1	267,820
	バルコニー	52,700	(材工共)	—	52,700	52,700	1	52,700	1	52,700
合計										11,700,845

※総合評点方式110m²

部分別	資材費評点数	労務費評点数	下地その他の評点数	合計評点数	単位当たり標準評点数	個数	評点数	総合評点数
電気	スイッチ配線	5,990	(材工共)	—	5,990	5,990	14	3,620
	コンセント配線	5,920	(材工共)	—	5,920	5,920	27	
	照明器具	9,130	(材工共)	—	9,130	9,130	17	
ガス	ガス	37,260	(材工共)	—	37,260	37,260	2	330
	給水管	6,270	(材工共)	—	6,270	6,270	3	
給水給湯	給水管+給湯管	8,060	(材工共)	—	8,060	8,060	3	390
	排水	7,430	(材工共)	—	7,430	7,430	6	
合計								4,740

(3) 「材工共」の評点項目への対応

① 「材工共」の資材費および労務費への配分方法の検討

「材工共」とは、資材費および労務費を合わせた複合単価であり、ここから労務費だけを抽出することが現状では困難であることから、「材工共」の評点数を資材費と労務費へ配分する方法を検討する必要がある。

そこで、令和5年労務費率調査（厚生労働省）¹⁴において、労務費率（請負金額に対する賃金総額の割合）は、「建築事業」で、23.0%であったこと、また、令和2年産業連関構造調査（建築工事費投入調査）（国土交通省）¹⁵によると、工事価格のうち、本体工事費の割合は概ね80%程度¹⁶であったことに着目して、以下の計算式から労務費の割合を約29%と算出した。

$$\begin{aligned} \text{請負金額全体に占める労務費の割合 } 23\% & \div \text{ 本体工事費の割合 } 80\% \\ & \approx \text{ 本体工事費に占める労務費の割合約 } 29\% \end{aligned}$$

これを基に「材工共」の評点数を資材費と労務費に配分すると表29のとおりとなる。

¹⁴ <https://www.mhlw.go.jp/toukei/list/116-1kekkgaiyour05.html>

¹⁵ <https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00600210&tstat=000001114135&cycle=0&tclass1val=0>

¹⁶ 工事価格の割合は下記のとおりであり、1と2の合計から、本体工事費の割合は約80%とした。

1. 建築工事費 : 67.0%
2. 設備工事費 : 13.5%
3. 解体・撤去費 : 0.8%
4. 屋外施設費 : 4.4%
5. 現場管理費 : 5.7%
6. 一般管理費等 : 8.7%

表 29 「材工共」を配分後の再建築費評点数

部分別	評点項目	資材費評点数	労務費評点数	下地その他 の評点数	合計評点数	単位当たり 標準評点数	×標準量 (戸建形式)	標準評点数	×数量	再建築費評点数
柱・壁体	柱・壁体	4,606	1,882	—	6,488	6,480	2.19	14,190	110	1,560,900
屋根構造	木造	6,745	2,168	—	8,913	8,910	1.00	8,910	55	490,050
床構造	一階床組	4,411	468	—	4,879	4,870	1.00	4,870	55	267,850
	二階床組	6,143	3,784	—	9,927	9,920	1.00	9,920	55	545,600
基礎（鉄筋コンクリート基礎）	立上り部分（地上高40cm）	4,023	1,643	—	5,666	5,660	0.92			
	スラブ部分（15cm厚）	6,371	2,181	—	8,552	8,550	1.00	13,750	55	756,250
外壁仕上	サイディング	2,437	3,190	1,460	7,087	7,080	1.38	9,770	110	1,074,700
内壁仕上	クロス貼	992	405	960	2,357	2,350	2.81	6,600	110	726,000
床仕上	木質系床仕上・中	3,060	1,250	—	4,310	4,310	1.00	4,310	110	474,100
天井仕上	クロス天井	674	276	3,370	4,320	4,320	1.00	4,320	110	475,200
屋根仕上	化粧スレートボード	3,032	1,238	400	4,670	4,670	1.40	6,530	55	359,150
建具（中）	玄関戸（並）	61,974	25,313	—	87,287	87,280	0.02			
	サッシ（中）	12,203	4,985	13,697	30,885	30,880	0.22			
	ふすま（並）	4,415	1,804	9,059	15,278	15,270	0.01			
	木製扉（中）	10,748	4,390	17,222	32,360	32,360	0.02			
	木製扉（並）	8,323	3,399	10,560	22,282	22,280	0.22			
	雨戸・シャッター（中）	19,324	7,893	—	27,217	27,210	0.09			
	ルーバー（並）	6,167	2,519	—	8,686	8,680	0.03	16,940	110	1,863,400
建築設備	総合評点方式（110m ² ）※	4,740							110	521,400
	ドアホン	36,139	14,761	—	50,900	50,900	1	50,900	1	50,900
	使用口	781	319	—	1,100	1,100	1	1,100	1	1,100
	給湯器（貯湯式）	223,011	91,089	—	314,100	314,100	1	314,100	1	314,100
	洋式（水洗式）	45,724	18,676	—	64,400	64,400	1	64,400	2	128,800
	洗面器	33,157	13,543	—	46,700	46,700	1	46,700	1	46,700
	洗面化粧台	47,307	19,323	—	66,630	66,630	1	66,630	1	66,630
	ユニットバス	257,616	105,224	—	362,840	362,840	1	362,840	1	362,840
	浴室換気乾燥機	38,943	15,907	—	54,850	54,850	1	54,850	1	54,850
	システムキッチン	226,632	92,568	—	319,200	319,200	1	319,200	1	319,200
仮設工事	換気設備（住宅用）	422	172	—	594	590	1	590	110	64,900
その他工事	2,698	1,102	—	3,800	3,800	1	3,800	110	418,000	
	雑工事	4.0%								437,705
	階段	190,154	77,668	—	267,822	267,820	1	267,820	1	267,820
	バルコニー	37,417	15,283	—	52,700	52,700	1	52,700	1	52,700
合計										11,700,845

※総合評点方式110m²

部分別	資材費評点数	労務費評点数	下地その他 の評点数	合計評点数	単位当たり 標準評点数	個数	評点数	総合評点数	
電気	スイッチ配線	4,253	1,737	—	5,990	5,990	14		
	コンセント配線	4,203	1,717	—	5,920	5,920	27		
	照明器具	6,482	2,648	—	9,130	9,130	17		3,620
ガス	ガス	26,455	10,805	—	37,260	37,260	2		330
給水給湯	給水管	4,452	1,818	—	6,270	6,270	3		
	給水管+給湯管	5,723	2,337	—	8,060	8,060	3		390
排水	排水管	5,275	2,155	—	7,430	7,430	6		400
									4,740

② 固定資産税評価で考慮する労務費について

近年木材のプレカット率が高まっており、かつては下小屋¹⁷や現場で行っていた資材加工作業の大部分が、資材を加工するプレカット工場で行われるようになったことから、資材費の中にはかつての労務費が含まれるようになっている。

このため、①で評点数を資材費と労務費に配分したが、そもそも固定資産税評価で考慮する労務費とは何か整理する必要がある。

¹⁷ 作業所内に仮設する作業用の小屋。（建築学用語辞典第2版（日本建築学会編））

この点について、今年度の当委員会では、労務費の考え方は従来と同様、「現場での労務費」と捉えるべきと整理した。

すなわち、工場での資材の製造過程で生じる労務費は現在では資材費に含まれており、この部分の労務費を資材費から抽出する必要はない。

また、公共工事設計労務単価（国土交通省）でも、各職種の定義・作業内容は現場での作業を前提としていると捉えられる。このこととの整合性から、固定資産税評価で考慮する労務費も、資材の製造過程で生じるものは含めるべきではないとした。

（4）普通作業員の労務費での検証

具体的な検討を行う前に、（1）および（2）での検討方法の妥当性について、検証することとした。

（1）の検討手順において、「③ 資材費を一定とした上で、東京都特別区の普通作業員の労務費に対する割合を乗じる」としたこと、および（2）の再建築費評点数の算出における材工共の配分方法などの想定事項が含まれているため、検証が必要と考えられる。検証方法としては、当該方法で指定市同士を比較した場合に、評価基準に定める物価水準による補正率と合致するか確認した。検証の結果、概ね合致する結果が得られれば、本検討（一棟全体の価格差が 0.90 となる労務費の検討）においても、現行の物価水準による補正率と整合した結果が得られるものと考えられる。

検証に用いた普通作業員の各都道府県の労務費は表 30 のとおりである。

表 30 令和 6 年 3 月から適用する公共工事設計労務単価（普通作業員）の各都道府県の労務費

番号	都道府県	普通作業員(R6)の労務費
1	北海道	20,000
2	青森	20,700
3	岩手	22,100
4	宮城	22,100
5	秋田	21,200
6	山形	21,000
7	福島	22,000
8	茨城	24,000
9	栃木	22,400
10	群馬	23,700
11	埼玉	24,300
12	千葉	23,900
13	東京	25,400
14	神奈川	25,300
15	新潟	21,900
16	富山	23,200

番号	都道府県	普通作業員(R6)の労務費
17	石川	24,000
18	福井	20,000
19	山梨	25,200
20	長野	23,200
21	岐阜	23,500
22	静岡	24,700
23	愛知	23,500
24	三重	22,700
25	滋賀	21,300
26	京都	22,300
27	大阪	21,800
28	兵庫	22,000
29	奈良	21,900
30	和歌山	22,200
31	鳥取	16,800
32	島根	18,100

番号	都道府県	普通作業員(R6)の労務費
33	岡山	19,700
34	広島	20,500
35	山口	18,800
36	徳島	21,900
37	香川	22,600
38	愛媛	19,700
39	高知	20,100
40	福岡	21,900
41	佐賀	18,900
42	長崎	19,800
43	熊本	20,300
44	大分	19,000
45	宮崎	18,500
46	鹿児島	19,900
47	沖縄	21,400

<計算例>

図 24 (P38 参照) に示した手順に従い千葉県の普通作業員の労務費で試算した場合

- ① 千葉県の普通作業員 23,900 円 (表 30 千葉県の普通作業員 (R6) の労務費参照)

$$\div$$
 東京都の普通作業員 25,400 円 (表 30 東京都の普通作業員 (R6) の労務費参照)

$$= 0.9409\cdots$$
- ② ①の割合を表 29 (P. 41 参照) の労務費へ乗じて一棟全体の価格を算定

$$\rightarrow 11,514,614$$
 点 (表 31 : P. 44 参照)
- ③ 11,514,614 点 \div 東京都特別区における試算結果 (表 29 の総額) 11,700,845 点

$$=$$
 一棟全体の割合 98.4%

以上の計算例を図で表すと図 25 のとおりである。

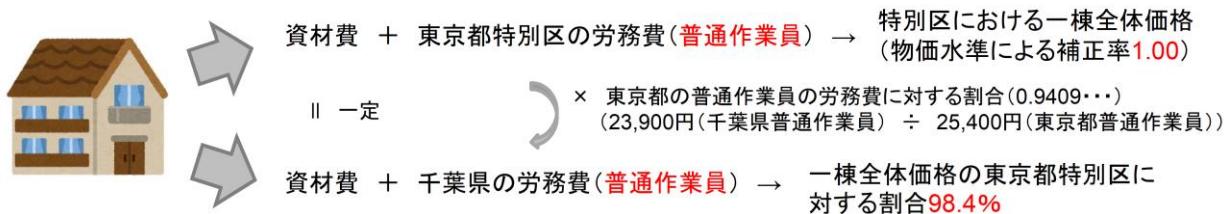


図 25 千葉県の普通作業員の労務費での検証例

これを全都道府県で行った結果、表 32 (P. 45 参照) の比較のとおり、東京都を除くと、

- ・試算結果 < 現行の物価水準による補正率 となったのは鳥取、島根など 22 県
- ・試算結果 > 現行の物価水準による補正率 となったのは山梨、静岡など 24 県

であったが、極端に大きな乖離はみられないことから、当該算定方法には一定の妥当性はあると考えられた。

なお、今後、補正率の改正が見込まれる盛岡市および福島市が存する岩手県および福島県は試算結果のほうが高くなつた。

表 31 千葉県の普通作業員の労務費での検証

部分別	評点項目	資材費評点数	労務費評点数	下地その他評点数	合計評点数	単位当たり標準評点数	×標準量(戸建形式)	標準評点数	×数量	再建築費評点数
柱・壁体	柱・壁体	4,606	1,770	—	6,376	6,370	2.19	13,950	110	1,534,500
屋根構造	木造	6,745	2,040	—	8,785	8,780	1.00	8,780	55	482,900
床構造	一階床組	4,411	440	—	4,851	4,850	1.00	4,850	55	266,750
	二階床組	6,143	3,561	—	9,704	9,700	1.00	9,700	55	533,500
基礎(鉄筋コンクリート基礎)	立上り部分(地上高40cm)	4,023	1,546	—	5,569	5,560	0.92			
	スラブ部分(15cm厚)	6,371	2,052	—	8,423	8,420	1.00	13,530	55	744,150
外壁仕上	サイディング	2,437	3,002	1,460	6,899	6,890	1.38	9,500	110	1,045,000
内壁仕上	クロス貼	992	381	960	2,333	2,330	2.81	6,540	110	719,400
床仕上	木質系床仕上・中	3,060	1,176	—	4,236	4,230	1.00	4,230	110	465,300
天井仕上	クロス天井	674	259	3,370	4,303	4,300	1.00	4,300	110	473,000
屋根仕上	化粧スレートボード	3,032	1,165	400	4,597	4,590	1.40	6,420	55	353,100
建具(中)	玄関戸(並)	61,974	23,818	—	85,792	85,790	0.02			
	サッシ(中)	12,203	4,690	13,697	30,590	30,590	0.22			
	ふすま(並)	4,415	1,697	9,059	15,171	15,170	0.01			
	木製扉(中)	10,748	4,131	17,222	32,101	32,100	0.02			
	木製扉(並)	8,323	3,199	10,560	22,082	22,080	0.22			
	雨戸・シャッター(中)	19,324	7,427	—	26,751	26,750	0.09			
	ルーバー(並)	6,167	2,370	—	8,537	8,530	0.03	16,750	110	1,842,500
建築設備	総合評点方式(110m ³)※	4,660							110	512,600
	ドアホン	36,139	13,889	—	50,028	50,020	1	50,020	1	50,020
	使用口	781	300	—	1,081	1,080	1	1,080	1	1,080
	給湯器(貯湯式)	223,011	85,710	—	308,721	308,720	1	308,720	1	308,720
	洋式(水洗式)	45,724	17,573	—	63,297	63,290	1	63,290	2	126,580
	洗面器	33,157	12,743	—	45,900	45,900	1	45,900	1	45,900
	洗面化粧台	47,307	18,182	—	65,489	65,480	1	65,480	1	65,480
	ユニットバス	257,616	99,010	—	356,626	356,620	1	356,620	1	356,620
	浴室換気乾燥機	38,943	14,967	—	53,910	53,910	1	53,910	1	53,910
	システムキッチン	226,632	87,101	—	313,733	313,730	1	313,730	1	313,730
	換気設備(住宅用)	422	162	—	584	580	1	580	110	63,800
仮設工事		2,698	1,037	—	3,735	3,730	1	3,730	110	410,300
その他工事	雑工事	4.0%								430,754
	階段	190,154	73,082	—	263,236	263,230	1	263,230	1	263,230
	バルコニー	37,417	14,380	—	51,797	51,790	1	51,790	1	51,790
合計										11,514,614

※総合評点方式110m³

部分別	資材費評点数	労務費評点数	下地その他評点数	合計評点数	単位当たり標準評点数	個数	評点数	総合評点数	
電気	スイッチ配線	4,253	1,635	—	5,888	5,880	14		
	コンセント配線	4,203	1,615	—	5,818	5,810	27		
	照明器具	6,482	2,491	—	8,973	8,970	17		3,560
ガス	ガス	26,455	10,167	—	36,622	36,620	2		330
給水給湯	給水管	4,452	1,711	—	6,163	6,160	3		
	給水管+給湯管	5,723	2,199	—	7,922	7,920	3		380
排水	排水管	5,275	2,027	—	7,302	7,300	6		390
									4,660

表 32 試算結果と現行の物価水準による補正率の比較

番号	都道府県	普通作業員 (R6)の労務費	各道府県の一棟全体価格 ÷ 東京都特別区の一棟全体価格	比較	評価基準における 物価水準の補正率	番号	都道府県	普通作業員 (R6)の労務費	各道府県の一棟全体価格 ÷ 東京都特別区の一棟全体価格	比較	評価基準における 物価水準の補正率
1	北海道	20,000	94.3%	<	1.00	25	滋賀	21,300	95.7%	>	0.95
2	青森	20,700	95.0%	>	0.95	26	京都	22,300	96.7%	<	1.00
3	岩手	22,100	96.5%	>	0.90	27	大阪	21,800	96.2%	<	1.00
4	宮城	22,100	96.5%	>	0.95	28	兵庫	22,000	96.4%	<	1.00
5	秋田	21,200	95.6%	>	0.95	29	奈良	21,900	96.3%	>	0.95
6	山形	21,000	95.4%	>	0.95	30	和歌山	22,200	96.6%	>	0.95
7	福島	22,000	96.4%	>	0.90	31	鳥取	16,800	91.0%	<	0.95
8	茨城	24,000	98.5%	>	0.95	32	島根	18,100	92.3%	<	0.95
9	栃木	22,400	96.8%	>	0.95	33	岡山	19,700	94.0%	<	0.95
10	群馬	23,700	98.2%	>	0.95	34	広島	20,500	94.8%	<	0.95
11	埼玉	24,300	98.8%	>	0.95	35	山口	18,800	93.0%	<	0.95
12	千葉	23,900	98.4%	>	0.95	36	徳島	21,900	96.3%	>	0.95
13	東京	25,400	100.0%	=	1.00	37	香川	22,600	97.0%	>	0.95
14	神奈川	25,300	99.9%	<	1.00	38	愛媛	19,700	94.0%	<	0.95
15	新潟	21,900	96.3%	>	0.95	39	高知	20,100	94.4%	<	0.95
16	富山	23,200	97.7%	>	0.95	40	福岡	21,900	96.3%	<	1.00
17	石川	24,000	98.5%	>	0.95	41	佐賀	18,900	93.2%	<	0.95
18	福井	20,000	94.3%	<	0.95	42	長崎	19,800	94.1%	<	0.95
19	山梨	25,200	99.8%	>	0.95	43	熊本	20,300	94.6%	<	0.95
20	長野	23,200	97.7%	>	0.95	44	大分	19,000	93.3%	<	0.95
21	岐阜	23,500	98.0%	>	0.95	45	宮崎	18,500	92.7%	<	0.95
22	静岡	24,700	99.3%	>	0.95	46	鹿児島	19,900	94.2%	<	0.95
23	愛知	23,500	98.0%	<	1.00	47	沖縄	21,400	94.2%	<	0.95
24	三重	22,700	97.2%	>	0.95						

(5) 労務費による一棟全体価格への影響

ここまでとおり、

- 資材費：プレカットの普及状況を考慮すれば全国で大きく異なる
- 労務費：ヒアリング結果からすれば大きく異なる

ということからすれば、指定市以外の市町村において、「著しい物価水準の相違」が生じる場合は、極めて少ないと考えられる。

それでもなお指定市と異なる補正率を採用することが適当な場合について探るため、評価基準に定められている物価水準による補正率の下限 0.90 とはどのような労務費を前提としたものか確認する。

① パターン1：東京都以外の地域の労務費を令和6年10月以降の地域別最低賃金とした場合

令和6年10月以降の地域別最低賃金と、普通作業員の一時間当たりの労務費(例。東京都 25,400 円/8h = 3,175 円/h) は表 33 (P. 46 参照) のとおりであった。

最低賃金が最も低かったのは秋田県であり、東京都の普通作業員の労務費と比較すると $951 \text{ 円}/\text{h} \div 3,175 \text{ 円}/\text{h} = 0.2995\cdots$ となった。

表 33 最低賃金と普通作業員の労務費

番号	都道府県	R6.10以降最低賃金	普通作業員の労務費 (1h当たり)
1	北海道	1,010	2,500
2	青森	953	2,588
3	岩手	952	2,763
4	宮城	973	2,763
5	秋田	951	2,650
6	山形	955	2,625
7	福島	955	2,750
8	茨城	1,005	3,000
9	栃木	1,004	2,800
10	群馬	985	2,963
11	埼玉	1,078	3,038
12	千葉	1,076	2,988
13	東京	1,163	3,175
14	神奈川	1,162	3,163
15	新潟	985	2,738
16	富山	998	2,900
17	石川	984	3,000
18	福井	984	2,500
19	山梨	988	3,150
20	長野	998	2,900
21	岐阜	1,001	2,938
22	静岡	1,034	3,088
23	愛知	1,077	2,938
24	三重	1,023	2,838

番号	都道府県	R6.10以降最低賃金	普通作業員の労務費 (1h当たり)
25	滋賀	1,017	2,663
26	京都	1,058	2,788
27	大阪	1,114	2,725
28	兵庫	1,052	2,750
29	奈良	986	2,738
30	和歌山	980	2,775
31	鳥取	957	2,100
32	島根	962	2,263
33	岡山	982	2,463
34	広島	1,020	2,563
35	山口	979	2,350
36	徳島	980	2,738
37	香川	970	2,825
38	愛媛	956	2,463
39	高知	952	2,513
40	福岡	992	2,738
41	佐賀	956	2,363
42	長崎	953	2,475
43	熊本	952	2,538
44	大分	954	2,375
45	宮崎	952	2,313
46	鹿児島	953	2,488
47	沖縄	952	2,675

そこで、前記と同様に、秋田県の労務費の比率を乗じて一棟全体の価格差を図 26 に示した手順で算出すると、81.3%となつた。

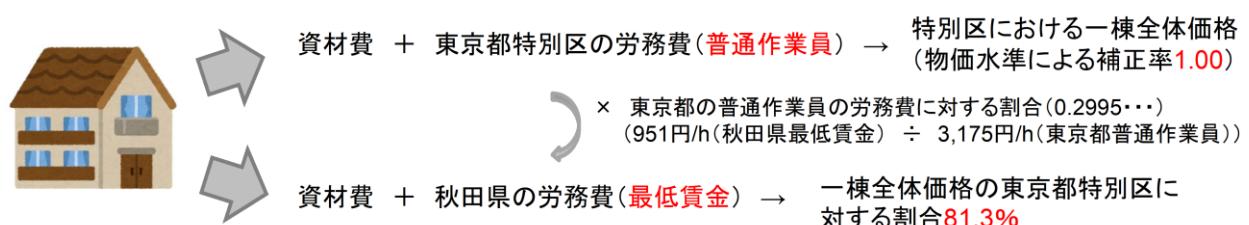


図 26 最低賃金での一棟全体の価格差の算出手順

最低賃金で住宅建築のような作業を行わせることは現実的ではないものの、最低賃金で求めたとしても一棟全体の価格差は81.3%となり、極めて大きな差は生じなかつた。

② パターン2：東京都以外の地域の労務費を軽作業員の労務費とした場合

公共工事設計労務単価の「軽作業員」の労務費と、普通作業員の一時間当たりの労務費は表29（P.41参照）のとおりであった。

軽作業員の労務費が最も低かったのは佐賀県であり、東京都の普通作業員の労務費と比較すると $14,500 \text{ 円} \div 25,400 \text{ 円} = 0.5708\cdots$ となった。

表34 軽作業員の労務費と普通作業員の労務費

番号	都道府県	軽作業員の労務費	普通作業員の労務費
1	北海道	17,500	20,000
2	青森	16,600	20,700
3	岩手	17,100	22,100
4	宮城	18,500	22,100
5	秋田	18,000	21,200
6	山形	18,800	21,000
7	福島	20,100	22,000
8	茨城	16,100	24,000
9	栃木	15,900	22,400
10	群馬	17,100	23,700
11	埼玉	16,900	24,200
12	千葉	16,800	23,900
13	東京	17,600	25,400
14	神奈川	17,200	25,300
15	新潟	19,700	21,900
16	富山	18,400	23,200
17	石川	18,400	24,000
18	福井	15,600	20,000
19	山梨	16,800	25,200
20	長野	17,800	23,200
21	岐阜	17,600	23,500
22	静岡	15,900	24,700
23	愛知	18,100	23,500
24	三重	17,100	22,700

番号	都道府県	軽作業員の労務費	普通作業員の労務費
25	滋賀	16,300	21,300
26	京都	15,300	22,300
27	大阪	15,200	21,800
28	兵庫	15,300	22,000
29	奈良	16,200	21,900
30	和歌山	15,700	22,200
31	鳥取	15,200	16,800
32	島根	15,300	18,100
33	岡山	15,600	19,700
34	広島	0.5708...	15,400
35	山口	15,300	18,800
36	徳島	15,800	21,900
37	香川	15,800	22,600
38	愛媛	15,300	19,700
39	高知	16,300	20,100
40	福岡	14,900	21,900
41	佐賀	14,500	18,900
42	長崎	15,300	19,800
43	熊本	16,100	20,300
44	大分	15,200	19,000
45	宮崎	15,300	18,500
46	鹿児島	16,400	19,900
47	沖縄	16,000	21,400

そこで、パターン①と同様に、東京都の普通作業員の労務費に対する佐賀県の軽作業員の労務費の割合を乗じて一棟全体の価格差を図27に示した手順で算出すると、88.5%となった。

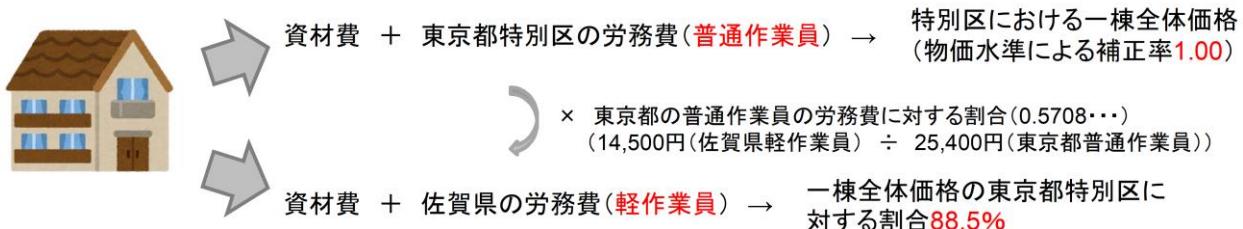


図27 軽作業員の労務費での一棟全体の価格差の算出手順

軽作業員は表 27 (P. 34 参照) に示したとおり、「軽易な清掃または後片付け」などをする者であり、当該軽作業員の労務費で住宅などの建築を行わせる想定は現実的ではないものの、軽作業員の労務費であったとしても一棟全体の価格差は 88.5% となり、極めて大きな差は生じず、概ね物価水準による補正率 0.90 と同水準となった。

指定市以外の市町村における労務費はデータが存在しないため、詳細な検証はできないが、以上より、物価水準による補正率が 0.90 となるのは、「軽作業員」並の労務費で家屋を建築した場合である。

前述のヒアリング結果からも、指定市以外であったとしてもこのような低廉な労務費で家屋を建築させることは現実的ではないといえる。

したがって、物価水準による補正率を 0.90 とするのは実態と合っていないと考えられる。

③ その他参考情報

建設業の担い手確保に必要不可欠な技能労働者の待遇改善のため、中央建設業審議会（国土交通省）において、建設工事の労務費に関する基準を作成し、並びにその実施を勧告することができることとされた。国土交通省においては、中央建設業審議会に「労務費の基準に関するワーキンググループ」を設置し、「労務費の基準（標準労務費）」の作成および普及の検討が始められている。

標準労務費は、今後の検討を待つ必要があるが、その目的は、「あらゆる契約者間で適正な労務費を確保し、技能者の賃金として行き渡るようにする」ことであり、「著しく低い労務費による見積もりの作成などを禁止している」のであれば、地方部であったとしても、その技能に見合った賃金が支払われると考えられることから、都市部と大きな差異は生じないのではないかと考えられる。

のことからも、「著しい物価水準の相違」は生じにくいのではないかと考えられる。

（6）非木造家屋との整合性

これまで当委員会において、木造家屋と非木造家屋の評価方法および評価額に整合性が図れるように評価基準の改正につながる検討を進めてきたところである。

＜近年の木造家屋・非木造家屋統合に向けた検討テーマ＞

- ・令和 3 年度：再建築費評点基準表の用途別区分の見直し
- ・令和 5 年度：経年減点補正率基準表の用途別区分の見直し

一方、物価水準による補正率については、木造家屋は「0.90～指定市の率」と幅が許容されているにもかかわらず、非木造家屋は「1.00」と定められており、両者に整合性が認められない。すなわち、現在は同じ戸建形式住宅用建物であっても、木造なのか軽量鉄骨造なのかで補正率が異なることもあり得る。

非木造家屋は、かつては全国展開する大手の建設会社が主に建築するものであったことから、全国均一の価格であったのに対して、木造家屋は地元の大工が建てていたため、木造家屋は物価水準の補正率の必要性があったものと考えられる。

しかし、現代においては、大工数が減少していることや、プレカットされた資材が用いられていることなどから、この理由は現状に馴染まず、非木造家屋と整合性が図れていない。

以上のことから、木造家屋の物価水準による補正率の検討に当たっては、非木造家屋の物価水準の補正率が全国一律 1.00 であることも念頭に検討する必要がある。

4 見直しのイメージ

今後の大きな方向性として、仮に全国的な労務費の差異が縮小すれば、木造家屋も非木造家屋と同様 1.00 として、さらに、ただし書き以降を廃止し、指定市と同じ率のみとすることが望ましいのではないかとも考えられるが、これを早速評価基準に反映するのはやや馴染まないと考えられるため、直近で想定される全指定市の補正率が 0.95 以上に引き上げられた段階にあっては、表 35 (P. 50 参照) の見直しイメージは現状において妥当なものであると考えられる。

現在、指定市の補正率が 1.00 の 8 市（8 都道府県）は比較的大都市であり、当該指定市に建築工事の発注件数が比較的集中していることに加え、労務費も高く、結果的に当該都道府県の公共工事設計労務単価を指定市が引き上げている可能性が考えられる。したがって、当該 8 都道府県では、指定市ほどの労務費ではない団体が存在することも考えられることから、引き続き 0.95～1.00 の間で物価水準の補正率を定めることを許容しておくことにも妥当性があると考えられる。

表 35 物価水準による補正率の見直しイメージ

固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号）（抄）

第 2 章第 4 節三

1 物価水準による補正率

物価水準による補正率は、家屋の工事原価に相当する費用等の東京都（特別区の区域）における物価水準に対する地域的格差を考慮して定めたものであつて、木造家屋及び非木造家屋の区分に従い、次のとおりとする。

(1) 木造家屋

指定市にあつては次表に掲げる率によるものとし、指定市以外の市町村にあつては当該市町村の所在する都道府県における指定市の率によるものとする。ただし、指定市以外の市町村において指定市と著しい物価水準の相違等があるため、市町村長が評価の均衡上指定市と同一の率とすることが適当でないと認める場合は、指定市の率と異なる率を定めることができる。この場合において、特別の事情がある場合を除き、0.95 から当該指定市の率を超えない範囲で定めるものとする。

指定市	率	指定市	率	指定市	率	指定市	率
札幌市	*.**	特別区	*.**	大津市	*.**	高松市	*.**
青森市	*.**	横浜市	*.**	京都市	*.**	松山市	*.**
盛岡市	*.**	新潟市	*.**	大阪市	*.**	高知市	*.**
仙台市	*.**	富山市	*.**	神戸市	*.**	福岡市	*.**
秋田市	*.**	金沢市	*.**	奈良市	*.**	佐賀市	*.**
山形市	*.**	福井市	*.**	和歌山市	*.**	長崎市	*.**
福島市	*.**	甲府市	*.**	鳥取市	*.**	熊本市	*.**
水戸市	*.**	長野市	*.**	松江市	*.**	大分市	*.**
宇都宮市	*.**	岐阜市	*.**	岡山市	*.**	宮崎市	*.**
前橋市	*.**	静岡市	*.**	広島市	*.**	鹿児島市	*.**
さいたま市	*.**	名古屋市	*.**	山口市	*.**	那覇市	*.**
千葉市	*.**	津市	*.**	徳島市	*.**		

(2) 非木造家屋

全市町村を通じて 1.00 とする。

V まとめ

当委員会は、今年度、経年減点補正に関し、経過年数の考え方、初期減価の考え方および最終残価率の考え方を確認した上で、構造別区分の整理統合、規模の区分の新設の可否の検討および木造家屋の単価区分の廃止に向けた課題の整理を行った。規模区分の新設については、この意義が乏しいという結論を得たが、構造別区分の整理統合と木造家屋の単価区分の廃止については、推進すべきとの大きな方向性を見出すことはできた。しかし、その道筋には様々な課題も存在することが判明した。このことから、今後の見直しに際しては、これらの課題に留意しつつ検討されることが望ましいと考えられる。

また、物価水準による補正率のあり方については、現在、木造軸組構法におけるプレカット率が高まっていることを踏まえ、一定の仮定を置いて労務費の地域的格差が一棟全体の価格に与える影響を分析したところ、物価水準による補正率の下限が 0.90 であることは現実的ではないことが判明し、そして、今後、全指定市の補正率が 0.95 に引き上げられる際には、指定市以外の市町村による物価水準による補正率の下限も 0.95 へ引き上げることが妥当であるとの結論を得た。

今後の家屋評価制度の見直しについては、当委員会における議論を踏まえて適切な検討が進められることを期待するとともに、今年度の当委員会の研究成果が、固定資産税評価の簡素化・合理化に資するものとなれば幸いである。

付 屬 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、寄宿舎及び併用住宅用建物

延べ床面積1.0m ² 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		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1.0m ² 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	経過年数
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		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1.0m ² 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
	0.20	15	0.35	15	0.48	15	0.51	15	0.51
		16	0.32	16	0.46	16	0.50	16	0.50
		17	0.29	17	0.44	17	0.48	17	0.48
		18	0.26	18	0.42	18	0.47	18	0.47
		19	0.23	19	0.40	19	0.45	19	0.45
15以上	0.20	20以上	0.20	20	0.39	20	0.43	20	0.43
			21	0.37	21	0.42	21	0.42	21
			22	0.35	22	0.40	22	0.40	22
			23	0.33	23	0.39	23	0.39	23
			24	0.31	24	0.37	24	0.37	24
			25	0.29	25	0.36	25	0.36	25
			26	0.27	26	0.34	26	0.34	26
			27	0.26	27	0.33	27	0.33	27
			28	0.24	28	0.31	28	0.31	28
			29	0.22	29	0.29	29	0.29	29
30以上	0.20	30以上	0.20	30	0.28	30	0.28	30	0.28
			31	0.26	31	0.26	31	0.26	31
			32	0.25	32	0.25	32	0.25	32
			33	0.23	33	0.23	33	0.23	33
			34	0.22	34	0.22	34	0.22	34
			35以上	0.20	35以上	0.20	35以上	0.20	35以上

4 事務所、銀行及び店舗用建物

延べ床面積1.0m ² 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	経過年数
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80	1
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75	2
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70	3
4	0.66	4	0.68	4	0.68	4	0.68	4
5	0.62	5	0.65	5	0.66	5	0.67	5
6	0.58	6	0.63	6	0.64	6	0.65	6
7	0.53	7	0.61	7	0.63	7	0.64	7
8	0.49	8	0.59	8	0.61	8	0.62	8
9	0.45	9	0.56	9	0.59	9	0.61	9
10	0.41	10	0.54	10	0.57	10	0.59	10
11	0.37	11	0.52	11	0.55	11	0.58	11
12	0.33	12	0.50	12	0.53	12	0.56	12
13	0.28	13	0.47	13	0.51	13	0.54	13
14	0.24	14	0.45	14	0.50	14	0.53	14
15以上	0.20	15	0.43	15	0.48	15	0.51	15
		16	0.40	16	0.46	16	0.50	16
		17	0.38	17	0.44	17	0.48	17
		18	0.36	18	0.42	18	0.47	18
		19	0.34	19	0.40	19	0.45	19
		20	0.31	20	0.39	20	0.43	20
		21	0.29	21	0.37	21	0.42	21
		22	0.27	22	0.35	22	0.40	22
		23	0.25	23	0.33	23	0.39	23
		24	0.22	24	0.31	24	0.37	24
25以上	0.20	25	0.29	25	0.29	25	0.36	25
		26	0.27	26	0.27	26	0.34	26
		27	0.26	27	0.26	27	0.33	27
		28	0.24	28	0.24	28	0.31	28
		29	0.22	29	0.22	29	0.29	29
		30以上	0.20	30	0.20	30	0.28	30
				31	0.20	31	0.26	31
				32	0.20	32	0.25	32
				33	0.20	33	0.23	33
				34	0.20	34	0.22	34
		35以上		35	0.20	35	0.20	35

5 劇場及び病院用建物

延べ床面積1.0m ² 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	経過年数
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1.0m ² 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1.0m ² 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	経過年数
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		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1.0m ² 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		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1.0m ² 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	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を超えるもの)	鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm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							
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を超えるもの)		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を超えるもの)		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を超えるもの)		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	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を超えるもの)	鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm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を超えるもの)		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を超えるもの)	鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm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	煉瓦造、コンクリート造	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3mmを超えて4mm以下のもの)	鉄骨造(骨格材の肉厚が3mm以下のもの)	経年減点補正率	経年減点補正率	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
2	0.9385	2	0.9333	2	0.9273	2	0.9000
3	0.9077	3	0.9000	3	0.8909	3	0.8500
4	0.8769	4	0.8667	4	0.8545	4	0.8000
5	0.8462	5	0.8333	5	0.8182	5	0.7500
6	0.8154	6	0.8000	6	0.7818	6	0.7000
7	0.7846	7	0.7667	7	0.7455	7	0.6500
8	0.7538	8	0.7333	8	0.7091	8	0.6000
9	0.7231	9	0.7000	9	0.6727	9	0.5500
10	0.6923	10	0.6667	10	0.6364	10	0.5000
11	0.6615	11	0.6333	11	0.6000	11	0.4500
12	0.6308	12	0.6000	12	0.5636	12	0.4000
13	0.6000	13	0.5667	13	0.5273	13	0.3500
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	煉瓦造、コンクリート造	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3mmを超えて4mm以下のもの)	鉄骨造(骨格材の肉厚が3mm以下のもの)	鉄骨造(骨格材の肉厚が3mm以下のもの)	鉄骨造(骨格材の肉厚が3mm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
1	0.9771	1	0.9733	1	0.9714	1	0.9600
2	0.9543	2	0.9467	2	0.9429	2	0.9200
3	0.9314	3	0.9200	3	0.9143	3	0.8800
4	0.9086	4	0.8933	4	0.8857	4	0.8400
5	0.8857	5	0.8667	5	0.8571	5	0.8000
6	0.8629	6	0.8400	6	0.8286	6	0.7600
7	0.8400	7	0.8133	7	0.8000	7	0.7200
8	0.8171	8	0.7867	8	0.7714	8	0.6800
9	0.7943	9	0.7600	9	0.7429	9	0.6400
10	0.7714	10	0.7333	10	0.7143	10	0.6000
11	0.7486	11	0.7067	11	0.6857	11	0.5600
12	0.7257	12	0.6800	12	0.6571	12	0.5200
13	0.7029	13	0.6533	13	0.6286	13	0.4800
14	0.6800	14	0.6267	14	0.6000	14	0.4400
15	0.6571	15	0.6000	15	0.5714	15	0.4000
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－

2025（令和7）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

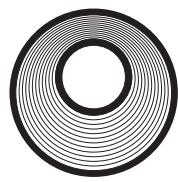
〒105-0001

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