

本調査研究は、(財)日本船舶振興会
の補助金を受けて実施したものです

家屋評価に関する調査研究

——家屋の損耗減点補正率及び需給事情による
補正の状況に関する調査研究——

平成6年3月

財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

財団法人 資産評価システム研究センターは、適切な地域政策の樹立に資するため、地域の資産の状況及びその評価の方法に関する調査研究等の事業を実施することを目的として設立されました。

当評価センターにおける調査研究は、資産評価の基礎理論及び地方公共団体等における資産評価技法の両面にわたって、毎年度、学識経験者及び自治省並びに地方公共団体等の関係者をもって構成する資産評価システム、土地、家屋及び償却資産の各部門ごとの研究委員会において行われ、その成果は、会員である地方公共団体及び関係団体等に調査研究報告書として配布し、活用されているところであります。

本年度の家屋研究委員会の調査研究テーマは、(1)非木造家屋の主体構造部に係る標準量に関する調査研究、(2)家屋の損耗減点補正率及び需給事情による補正の状況に関する調査研究、(3)プレハブ方式構造建物（木質系）、枠組壁構造建物（ツーハイフォー方式構造建物）及び木造専用住宅用建物普通建に係る再建築費等に関する調査研究の３項目であります。本報告書は、上記(2)の調査研究に属するもので、損耗減点補正率及び需給事情による補正を適用する場合の問題点、今後の検討課題等を明らかにし、損耗減点補正率及び需給事情による補正についての適用のあり方について、調査研究を行いました。

この程、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに、公表する運びとなりましたが、この機会に、熱心にご研究、ご審議をいただきました委員及び専門員並びに実地調査に当たり、種々ご協力を賜りました地方公共団体の関係者各位に対し、心から感謝申し上げます。

なお、当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実及び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、ご援助をお願い申し上げます。

最後に、この調査研究事業は、(財)日本船舶振興会の補助金の交付を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表するものであります。

平成6年3月

財団法人 資産評価システム研究センター
理 事 長 渡 辺 功

研 究 組 織

家 屋 研 究 委 員 会 委 員 名 簿

委員長	松 下 清 夫	東京大学名誉教授
委 員	加 藤 裕 久	小山工業高等専門学校教授（建築学科）
”	穴 道 恒 信	穴道建築設計事務所長
”	上 杉 啓	東洋大学教授（工学部）
”	吉 田 倬 郎	工学院大学教授（工学部）
”	小 松 幸 夫	横浜国立大学助教授（工学部）
”	黒 田 隆	(財)建設物価調査会 技術顧問
”	斎 藤 順 男	清水地所(株) 技術部長
”	久 保 富士治	(株)大林組 建築生産本部設備計画部副部長
”	神 田 良 七	安田生命保険相互会社 参与
”	庵 野 欣 弥	自治省税務局府県税課長
”	板 倉 敏 和	自治省税務局固定資産税課長
”	宮 田 勝 美	自治省税務局資産評価室長
”	北 谷 富士雄	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
”	甲 斐 俊 一	(財)資産評価システム研究センター 企画情報部長 (兼) 調査研究部長
専門員	高 橋 純 一	小山工業高等専門学校助教授（建築学科）
”	相 澤 孝 男	自治省税務局資産評価室家屋第一係長 (兼) 家屋第二係長
”	落 合 一 弘	(財)資産評価システム研究センター研究員

なお、板倉敏和委員は、堤 新二郎委員が途中辞任されたことに伴い、その後任として委嘱された。

目 次

I 調査研究の目的及び調査方法	1
1 目的	1
2 調査方法	2
(1) 意義	2
(2) 調査対象団体	2
(3) 調査期間	4
(4) 調査項目	4
(5) 調査方法	4
3 調査結果の集計	4
II 現状と課題	5
1 損耗の程度に応ずる減点補正率の現状	5
(1) 木造家屋	5
① 木造家屋部分別損耗減点補正率	5
② 木造家屋総合損耗減点補正率	5
③ その他の留意点	6
(2) 非木造家屋	6
① 留意点	7
(3) 損耗減点補正率に関する意見	7
2 需給事情による減点補正率の現状	8
(1) 需給事情による補正	8
(2) 補正が適用される家屋	8
(3) 家屋の減価要因	9
(4) 需給事情による減点補正率	10
(5) 需給事情による減点補正率に関する意見	10

Ⅲ 調査結果の概要	11
1 損耗減点補正率基準表に関する調査	11
(1) 損耗減点補正率基準表の適用状況	11
(2) 適用しなかった理由	11
(3) 適用した損耗減点補正率基準表	12
(4) 損耗減点補正率を適用した理由	13
(5) 損耗減点補正率適用後、補修等がされない場合の評価替えの方法	13
(6) 損耗減点補正率適用後、補修等がされた場合の再評価の方法	14
(7) 社会的、経済的陳腐化等による減価分の算定方法	15
(8) 損耗減点補正率基準表の使いにくいところについて	16
(9) 使いにくい基準表の種類	17
(10) 使いにくい理由	17
2 需給事情による補正に関する調査	19
(1) 需給事情による補正の適用状況	19
(2) 適用したことがない理由	19
(3) 適用された事例	20
(4) 需給事情による補正に関する意見	21
(5) 廃止すべきとする意見の理由	21
(6) 見直すべきとする内容	22
Ⅳ まとめ	23
Ⅴ 計数資料	25
1 損耗減点補正率適用団体	25
2 損耗減点補正率非適用の理由	26
3 適用した損耗減点補正率基準表	27
4 損耗減点補正率を適用した理由	27
5 損耗減点補正率適用後の評価替えの方法	28
6 損耗減点補正率適用後修復された場合の再評価の方法	29

7	社会的、経済的陳腐化分の算定方法	29
8	損耗減点補正率基準表の使いにくいところの有無	30
9	使いにくい損耗減点補正率基準表	31
10	損耗減点補正率基準表の使いにくい理由	32
11	需給事情による補正適用団体	33
12	需給事情による補正をしたことがない理由	34
13	需給事情による補正に関する意見	35
14	需給事情による補正を廃止すべきとする理由	36
参 考		37
	固定資産評価基準（抜粋）	37
	固定資産評価基準の取扱いについての依命通達（抜粋）	39
	固定資産評価基準別表第10、11、14	40
	住宅・アパート用工場量産組立式（プレハブ方式）構造建物	
	にかかる損耗減点補正率の算出方法についての通達	51
	アンケート調査表	58

I 調査研究の目的及び調査方法

1 目 的

固定資産税における家屋の評価においては、再建築価格方式により家屋の評価が行われ、建築後の家屋の損耗については、原則として時の経過によって通常生じる減価分を考慮するために経年減点補正率を用いることが固定資産評価基準に定められているところである。

なお、木造家屋及び非木造家屋の一部の構造のものについては、積雪又は寒冷の影響により、通常以上の損耗がみられる多雪地域及び寒冷地域においては、特別の損耗を考慮するために経年減点補正率を更に減価して適用する積雪寒冷補正率が定められている。

しかし、家屋によっては、種々の状況により、一律に経年減点補正率によりその減価分を求めることが適当でないと思われる場合もあり、このようなときには損耗減点補正率を用いることとされている。

この適当でないと思われる場合の一例として、台風又は潮風の被害を受けた家屋について適用される場合が想定されており、平成3年度及び平成4年度において潮風の被害による家屋の損耗の状況に関する調査を行ったところである。

その結果、被害が多くみられると予想した地域を中心に調査したにもかかわらず、調査対象団体では損耗減点補正率基準表が用いられている事例は一件もなかった。

このことから、損耗減点補正率基準表について検討する必要があると考え、その使用実態、使用されない理由あるいは使用するに当たってわかりにくいとされるところが奈辺にあるか等について調査研究を行い、損耗減点補正率基準表についてそれを検討するための基礎資料を作成することを目的とするものである。

また、固定資産評価基準には、建築様式が著しく旧式になっている家屋、所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる家屋等について、需給事情による減点補正をすることが定められているが、この需給事情による補正についても損耗減点補正率基準表と同様に、その使用実態等について調査研究を行い、検討するための基礎資料を作成するものである。

2 調査方法

(1) 意 義

この調査は、家屋の損耗減点補正率基準表及び需給事情による補正の適用の実態について調査するとともに、損耗減点補正率基準表及び需給事情による補正の問題点の在否等について調査団体の意見を参考としながら、家屋の評価における損耗及び需給の補正が適切になされるよう、検討を行うこととしたものである。

(2) 調査対象団体

調査対象団体は、損耗減点補正率基準表適用を予想した場合は、ある程度の家屋数が必要なこと、需給補正を予想した場合は、あまり大規模でないこと等を考慮し、各都道府県から次の人口10万人台（平成4年3月31日現在住民基本台帳人口）の全市112団体とした。

調 査 対 象 団 体 一 覧

NO.	県 名	団 体 名	NO.	県 名	団 体 名
1	北 海 道	帯 広 市	57	新 潟	上 越 市
2		苫 小 牧 市	58	富 山	高 岡 市
3		小 樽 市	59	石 川	小 松 市
4		室 蘭 市	60	山 梨	甲 府 市
5		北 見 市	61	長 野	松 本 市
6		江 別 市	62		上 田 市
7	青 森	弘 前 市	63	岐 阜	大 垣 市
8	宮 城	石 巻 市	64		各 務 原 市
9	山 形	酒 田 市	65	静 岡	藤 枝 市
10		鶴 岡 市	66		富 士 宮 市
11	福 島	会 津 若 松 市	67		焼 津 市
12	茨 城	つくば市	68		三 島 市
13		土 浦 市	69	愛 知	安 城 市
14		勝 田 市	70		小 牧 市
15	栃 木	足 利 市	71		瀬 戸 市
16		小 山 市	72		刈 谷 市
17	群 馬	太 田 市	73		豊 川 市
18		桐 生 市	74		半 田 市
19		伊 勢 崎 市	75	三 重	鈴 鹿 市
20	埼 玉	上 尾 市	76		津 市
21		春 日 部 市	77		松 阪 市
22		狭 山 市	78		伊 勢 市
23		熊 谷 市	79	滋 賀	彦 根 市
24		入 間 市	80	京 都	宇 治 市
25		新 座 市	81	大 阪	岸 和 田 市
26		三 郷 市	82		守 口 市
27		岩 槻 市	83		和 泉 市
28		朝 霞 市	84		門 真 市
29	千 葉	佐 倉 市	85		松 原 市
30		八 千 代 市	86		大 東 市
31		習 志 野 市	87		箕 面 市
32		流 山 市	88		羽 曳 野 市
33		木 更 津 市	89		富 田 林 市
34		我 孫 子 市	90		河 内 長 野 市
35		野 田 市	91		池 田 市
36		浦 安 市	92	兵 庫	伊 丹 市
37	東 京	調 布 市	93		川 西 市
38		三 鷹 市	94	奈 良	橿 原 市
39		日 野 市	95		生 駒 市
40		小 平 市	96	鳥 取	鳥 取 市
41		立 川 市	97		米 子 市
42		多 摩 市	98	島 根	松 江 市
43		東 村 山 市	99	山 口	宇 部 市
44		武 蔵 野 市	100		山 口 市
45		青 梅 市	101		防 府 市
46		東 久 留 米 市	102		岩 国 市
47		昭 島 市	103		徳 山 市
48		小 金 井 市	104	愛 媛	新 居 浜 市
49	神 奈 川	大 和 市	105		今 治 市
50		厚 木 市	106	福 岡	大 牟 田 市
51		小 田 原 市	107	佐 賀	佐 賀 市
52		鎌 倉 市	108	熊 本	八 代 市
53		秦 野 市	109	大 分	別 府 市
54		座 間 市	110	宮 崎	都 城 市
55		海 老 名 市	111		延 岡 市
56	新 潟	長 岡 市	112	沖 縄	沖 縄 市

(3) 調査期間

昭和63年度から平成4年度の5年間

(4) 調査項目

① 損耗減点補正率基準表に関する調査

- ア 損耗減点補正率基準表の適用の有無及びその理由
- イ 適用後、補修されない場合の評価替えの方法
- ウ 適用後、修復された場合の再評価の方法
- エ 社会的、経済的陳腐化分の算定の方法
- オ 損耗減点補正率基準表中、使用しにくい所の有無及びその内容

② 需給事情による補正に関する調査

- ア 需給事情による補正の適用の有無、その理由及び事例
- イ 需給事情による補正に関する意見

(5) 調査方法

① 調査対象団体に対するアンケート調査

② アンケート調査に基づく当センター家屋研究委員会委員による実地調査

(調査実施団体：北海道帯広市、福島県会津若松市、富山県高岡市、
奈良県橿原市、鳥取県米子市、愛媛県今治市、大分県別府市
以上7市)

3 調査結果の集計

この研究成果は、調査対象団体に対するアンケート調査に基づいて、当センターの家屋研究委員会の委員が、適宜実地調査を行い、さらに報告された内容を精査、調整の上、整理集計するとともに若干の分析を加えて取りまとめたものである。

Ⅱ 現状と課題

1 損耗の程度に応ずる減点補正率の現状

(1) 木造家屋

木造家屋の損耗の状況に応ずる減点補正率は、木造家屋経年減点補正率基準表によって求めることを原則としているものであるが、天災、火災その他の事由により当該木造家屋の損耗の状況が、年の経過したことによる損耗の状況に比してその程度が大きい場合又は小さい場合並びに当該木造家屋の経過年数が明確でない場合等においては、経年減点補正率によることができないので、このような事情のある木造家屋については、経年減点補正率に代えて損耗の程度に応ずる減点補正率（以下「損耗減点補正率」という。）によって損耗の程度に応ずる減点補正率を求めるものである。

損耗減点補正率による補正は、各部分別の損耗の現況を建築当初の状態に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定めた損耗減点補正率によって減点補正するものであり、損耗減点補正率は市町村の実状に応じ、木造家屋部分別損耗減点補正率基準表又は木造家屋総合損耗減点補正率基準表のいずれか一によって求めるものとされている。

なお、木造家屋部分別損耗減点補正率基準表又は木造家屋総合損耗減点補正率基準表の適用に当たっては、次のことに留意する必要がある。

① 木造家屋部分別損耗減点補正率

部分別の損耗減点補正率は、木造家屋の各部分別ごとに当該部分を通ずる損耗の状況に応じ、一の損耗減点補正率を求めるものである。

また一の部分別に二以上の使用資材の種別に該当する工事が施工されているときは、その異なる各工事ごとの損耗の状況に応ずる損耗減点補正率を求め、当該損耗減点補正率に当該工事の施工量の当該部分別に占める割合を乗じて得た数値を合算して、当該部分別の損耗減点補正率を求めるものである。

② 木造家屋総合損耗減点補正率

木造家屋総合損耗減点補正率基準表は、損耗減点補正率決定の簡素化を目的として示されたものであり、木造家屋の損耗の状況を外部回り及び内部回りに区分して、それぞれについて総合的にこれを判定して損耗減点補正率を求める

ものとされている。したがって、当該木造家屋の一部にのみ極めて大きな損耗が生じているようなものについて用いることは適当でない。

また、木造家屋総合損耗減点補正率基準表によって木造家屋の損耗減点補正率を求める場合においては、当該木造家屋の全体を通ずる損耗の状況に応じ、木造家屋総合損耗減点補正率基準表に示されている損耗減点補正率の範囲内において、該当する損耗減点補正率を求めるものである。

③ その他の留意点

ア 損耗減点補正率は、木造家屋部分別損耗減点補正率基準表又は木造家屋総合損耗減点補正率基準表のいずれか一によって求めるものであるが、この場合においては当該木造家屋の損耗の実態に応じ、経年減点補正率の基礎に算入されている社会的、経済的陳腐化等による木造家屋の減価に応ずる減点を加味する等経年減点補正率による場合との均衡を考慮する必要がある。（評価基準依命通達第3章第2節8）

イ 台風又は潮風の被害により木造家屋の損耗の状況による減点補正率を経年減点補正率によって求めることが適当でないと認められる場合には、損耗減点補正率によって当該木造家屋の損耗の状況による減点補正率を求めることとなるものであるが、この場合においては次のことに留意する必要がある。（評価基準依命通達第3章第2節9）

(7) 台風常襲地域等一定地域に所在する木造家屋について、一律に一定率の損耗減点補正率を適用する等の画一的な取扱いは避けるものとし、個々の木造家屋の損耗の状況に応じて損耗減点補正率を求めるものである。

(イ) 潮風の被害による木造家屋の損耗の状況は、当該木造家屋の所在する地域の風向き、地勢等によって異なるものであるが、通常沿岸から5km程度までの地域に所在する木造家屋について、潮風の被害による木造家屋の損耗を考慮するものである。

(2) 非木造家屋

損耗の程度に応ずる減点補正率は、各部分別の損耗の現況を建築当初の状態に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定めた損耗減点補正率によっ

て減点補正するものであり、損耗減点補正率は非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表によって各部分別に求めるものとされている。

非木造家屋の損耗の状況に応ずる減点補正率は、非木造家屋経年減点補正率基準表によって求めることを原則としているものであるが、木造家屋の場合と同様の事由により経年減点補正率によることができない場合においては、経年減点補正率に代えてこの損耗減点補正を行うこととしているものである。

① 留意点

非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表の適用に当たっては、次のことに留意する必要がある。

ア 部分別の損耗減点補正率は、非木造家屋の各部分別ごとに、当該部分の損耗の状況に応じ、非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表に示されている損耗減点補正率の範囲内において、該当する損耗減点補正率を求めるものである。

イ 一の部分別において損耗の程度が異なっている場合等における当該部分別の損耗減点補正率は、それぞれの当該部分の当該部分別全体に占める割合を乗じて得た数値の合計数値によるものである。

ウ 損耗減点補正率は、非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表によって求めるものであるが、この場合においては当該非木造家屋の損耗の実態に応じ、経年減点補正率の基礎に算入されている社会的、経済的陳腐化等による非木造家屋の減価に応ずる減点を加味する等経年減点補正率による場合との均衡を考慮することについては、木造家屋の場合と同様である。

また、台風又は潮風の被害により、非木造家屋の損耗の状況による減点補正率を経年減点補正率によって求めることが適当でないと認められる場合には、損耗減点補正率によって当該非木造家屋の損耗の状況による減点補正率を求めることとなるが、この場合における留意点についても木造家屋の場合と同様である。

(3) 損耗減点補正率に関する意見

損耗減点補正率について、次のような意見がある。

- ① 損耗減点補正率基準表によって補正率を求める場合、その認定が難しいので、損耗状況の表現の明確化等、認定がより機械的に行いやすいようにする。また、求める場合の具体的な計算方法等を示すべきではないか。
- ② 損耗減点補正率基準表によって補正率を求める場合は、「経年減点補正率の基礎に算入されている社会的、経済的陳腐化等による家屋の減価に應ずる減点を加える等経年減点補正率によって求める場合との均衡を考慮するものであること」とされているので、経年減点補正率の基礎に算入されている社会的、経済的陳腐化等による家屋の減価に應ずる減点率を示すべきではないか。

2 需給事情による減点補正率の現状

(1) 需給事情による補正

固定資産税における固定資産の価格は、適正な時価すなわち正常な条件のもとにおいて成立する取引価格であり、これを具体的に把握することがすなわち評価であるとされている。したがって、評価において求めるべき価格は取引価格であることから、家屋の評価においても家屋の需要と供給の面から生ずる価格差は、これを考慮しなければならないものであり、この目的をもって示されたのが需給事情による減価考慮である。

(2) 補正が適用される家屋

需給事情による減点補正率は、建築様式が著しく旧式となっている家屋、所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる家屋等について、その減少する価額の範囲において求めるものとされているが、具体的には次のような家屋について適用するものである。（評価基準依命通達第2章第2節10）

- ① 草葺の木造家屋、旧式の煉瓦造の非木造家屋その他間取、通風、採光、設備の施工等の状況からみて最近の建築様式又は生活様式に適應しない家屋で、その価額が減少すると認められるもの
- ② 不良住宅地域、低湿地域、環境不良地域、その他当該地域の事情により当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在する家屋
- ③ 交通の便否、人口密度、宅地価格の状況等を総合的に考慮した場合において、

当該地域に所在する家屋の価格が減少すると認められる地域に所在する家屋

(3) 家屋の減価要因

評価基準における家屋の評価に当たっては、再建築費（価格）を基準とする評価方式が採用されており、これにしたがえば、一般的には家屋の価値は、評価時点における建築費に時の経過に伴う減価を考慮して判定されるものであるが、前述のごとく固定資産税における固定資産の価格は、適正な時価すなわち正常な条件のもとにおいて成立する取引価格であることから、場合によっては家屋の持つ性格から生ずる市場価格の相違を評価上反映させなければならない家屋も存在するものである。

家屋の持つ性格とは、第1に特定の土地に定着するものであること、第2に個性が強いものであって代替性に乏しいこと、第3に土地とともに不動産と呼ばれるものではあるが時の経過とともに損耗していくものであることが考えられ、これら家屋本来の性格が、家屋の価格に重大な影響を与えるものである。すなわち、第1の性格は、家屋の所在地域の状況による価格変動要因であり、第2の性格は家屋の利用価値による価格変動要因であり、第3の性格は時の経過による家屋の価格変動要因である。評価基準に定める需給事情による減点補正は、この家屋の性格のうち、第1の性格及び第2の性格の面から見た家屋の減価要因をとらえて適正な時価を求めようとするものである。

需給事情による減価考慮は、各個の家屋のすべてに行われるものではなく、家屋の価格が建築価格に基づいて評価されるのが一般的であることから考えれば、特にその必要がある家屋に限定してその減価を行わなければならないものと解される。このことは、前述のごとくそれぞれの要因に基づいてその価額が減少するものと認められる家屋にのみ適用するものとされていることから裏付けられるものである。

したがって、評価基準に定める需給事情による減点補正率は、特にその必要がある家屋に限って限定的に適用しなければならないものである。

(4) 需給事情による減点補正率

需給事情による減点補正率は、(2)の①、②及び③に該当する家屋について、その価額が減少すると認められるものについて適用するものとされている。

このうち①の場合の要因は、家屋の利用価値による価格変動要因に該当するものであって、この要因に基づく家屋の減価の程度は、他の要因に基づく減価の程度に比してさほど大きいものではなく、昭和39年度の固定資産税の評価指導においては、減価率は10%を限度とするものとされていたものである。また、②及び③の場合の要因は、家屋の所在する地域の環境及び状況による価格の変動要因に該当するものであって、一般に所在地域の状況による減価考慮といわれているものであり、これに基づく減価の程度は、当該減価考慮が土地との関係において生ずる価格変動の要因であり、事柄の性質上一定の標準を設定することは困難であるが、昭和39年度の固定資産税の評価指導においては、減価率は30%を限度とするものとされていたものである。

昭和41年に評価基準の依命通達の一部改正により、需給事情による減点補正率の限度が廃止され、各市町村長の判断と責任において減点補正率の限度を定めることとなった。

需給事情による減点補正率は以上のとおりであるが、特に非木造家屋と木造家屋ではその構造差により、同一要因であっても減価の程度において差が生ずるのであるから、この点を考慮に入れて適用しなければならない。

(5) 需給事情による減点補正率に関する意見

需給事情による減点補正率について、次のような意見がある。

- ① 適用する場合の具体的な基準（建築年次、構造及び形状等並びに適用地域の認定基準等）及びそれに対応する減点補正率を示すべきではないか。
- ② これが困難な場合には廃止することはどうか。特に、依命通達には適用する家屋の具体例が示されているが、具体的な基準が示されておらず、また最近騒音、大気汚染、その他さまざまな理由から特別の評価減の申し出があった場合に取り扱いに困る事例が見られる。

Ⅲ 調査結果の概要

1 損耗減点補正率基準表に関する調査

(1) 損耗減点補正率基準表の適用状況

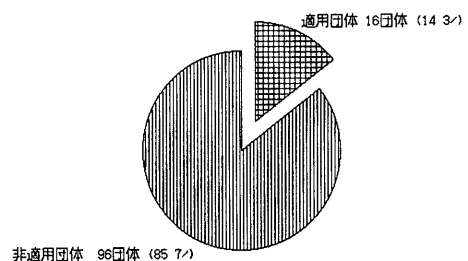
各団体における過去5年間の適用状況については表1のとおりであり、「適用したことのある団体」が112団体中16団体であり、割合は14.3%である。

(図1参照)

表1 損耗減点補正率適用状況

適用の有無	団体数	割合
適用したことかない	96団体	85.7%
適用したことかある	16団体	14.3%
合計	112団体	100.0%

図1 損耗減点補正率基準表適用状況



(2) 適用しなかった理由(複数回答)

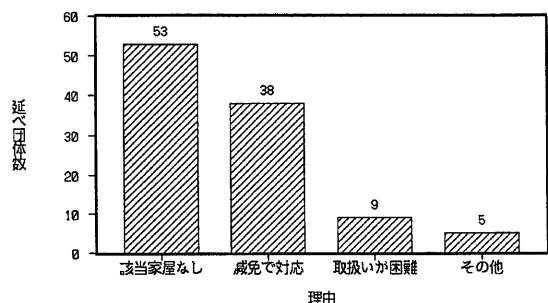
適用しなかった団体は、96団体であるが、それを理由別にみたものが表2である。このうち、「適用する必要のある家屋がなかった。」が延べ53団体(50.5%)と最も多く、次いで「減免で対応した。」が延べ38団体(36.2%)となっており、「取扱いが困難」が9団体(8.6%)、「その他」は5団体(4.7%)となっている。

(図2参照)

表2 損耗減点補正率を適用しなかった理由

理由	延べ団体数
適用する必要のある家屋がなかった	53団体(50.5%)
減免措置で対応した	38団体(36.2%)
適用したい家屋はあったが、取扱いが困難で適用しなかった	9団体(8.6%)
その他	5団体(4.7%)
合計	105団体(100.0%)

図2 損耗基準表非適用理由



「その他」の理由としてあげられていたものは、次のとおりである。

【その他の理由】

- ・適用に際し、現状の把握が困難なため。
- ・適用範囲について具体的に定めていないため、一部納税者から申し出はあったが、それを実施することにより、逆に不公平を生ずるおそれがあるため。
- ・納税者との話題としてでることにはあるが、本人からの申し出がなかったため。
- ・適用した場合、修復が行われたかどうかを確認するため再調査が必要となり、評価事務が煩雑になる上、建物の所有者の調査及び評価に対するより一層の理解が必要とされる。
- ・納税者からの相談時に損耗を適用して試算を行ってみたが、従前の評価額の方が低くなったため。
- ・適用させた方がよい家屋の把握が困難なことと、仮に把握しても取扱いが困難なため（内部の状況まで把握するのはほとんど不可能である。）。
- ・台風により被害を受けた家屋はあったが、基準日までに補修改築又は滅失した。

(3) 適用した損耗減点補正率基準表（複数回答）

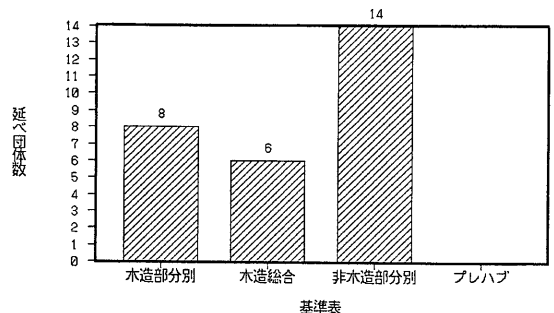
損耗減点補正率基準表を適用した団体は、16団体であったが、どの基準表を適用したかを見たものが、次の表3である。1団体で3種類の基準表を適用した団体もあり、延べ数となっているが、最も適用の多かった基準表は非木造部分別損耗減点補正率基準表で、延べ14団体(50.0%)となっている。

プレハブ構造建物にかかる仕上り部分別損耗減点補正率算出表を適用した団体は、なかった。（図3参照）

表3 適用した損耗減点補正率基準表

基準表	延べ団体数
木造部分別損耗減点補正率基準表	8団体(28.6%)
木造総合損耗減点補正率基準表	6団体(21.4%)
非木造部分別損耗減点補正率基準表	14団体(50.0%)
プレハブ構造建物損耗減点補正率算出表	0団体(0.0%)
合 計	28団体(100.0%)

図3 適用した損耗基準表



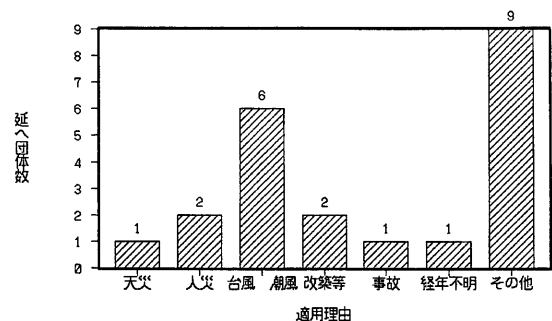
(4) 損耗減点補正率を適用した理由（複数回答）

損耗減点補正率を適用した団体が、どのような場合に適用したのかを見たものが、表4である。複数回答のため延べ数となっているが、その内訳を見ると「その他」の9団体(40.9%)を除いては、「台風又は潮風による場合」が6団体(27.4%)と最も多くなっている。(図4参照)

表4 損耗減点補正率を適用した理由

理 由	延べ団体数
天災による場合 (台風又は潮風による場合を除く。)	1団体(4.5%)
火災による場合	2団体(9.1%)
台風又は潮風による場合	6団体(27.4%)
改築等による場合	2団体(9.1%)
事故による場合	1団体(4.5%)
経過年数不明	1団体(4.5%)
その他	9団体(40.9%)
合 計	22団体(100.0%)

図4 損耗基準表適用の理由



「その他」の理由としてあげられていた主なものは、次のとおりである。

【その他の理由】

- ・使用されない状態で放置される等、経過年数に応じた通常の損耗より損傷の程度が著しいと思われる場合。
- ・公共工事による地盤沈下のため家屋が損傷を受けたもの。
- ・宅地造成不良による地盤沈下で、家屋が傾いたもの。
- ・未使用の工場の屋根、外壁、主要構造部等が著しく損耗していた。
- ・工事等の影響によるもの。
- ・欠陥工事によるもの。
- ・外周壁のひび割れがひどく、修理をしたが雨漏りが止まらず現状回復が不可能と判断される場合。
- ・空き家としての期間が長く、著しく損耗しているが補修できない場合。

(5) 損耗減点補正率適用後、補修等がされない場合の評価替えの方法

損耗減点補正率を適用した後、当該家屋の状態が修理、補修等されないまままで評価替えを行う場合の方法についての間に対する回答が表5のとおりである。

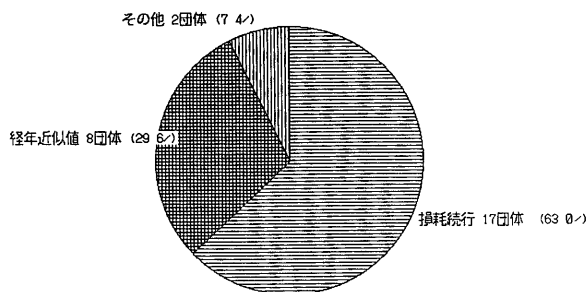
損耗減点補正率を適用したことがある団体数16に対し、27の団体から回答が得られたが、これは、調査対象とした過去5年間より前に適用の事例があったか、評価替えの方法についての方針が定められていることが考えられる。

回答の内訳は、「引き続き損耗減点補正率の適用を続ける」としたものが17団体(63.0%)であり、「経年減点補正率に替える」としたものが10団体(37.0%)であり、そのうち、「経年減点補正率の近似値に替える」としたものが8団体、「その他」が2団体であった。(図5参照)

表5 損耗減点補正率適用後の評価替えの方法

評価替えの方法	団体数
損耗減点補正率適用を続ける。	17団体(63.0%)
経年減点補正率に適用した損耗減点補正率を経年減点補正率の近似値に替える。	10団体(37.0%)
その他	8団体(80.0%)
合計	27団体(100.0%)

図5 損耗基準表適用後の評価替えの方法



(6) 損耗減点補正率適用後、補修等がされた場合の再評価の方法

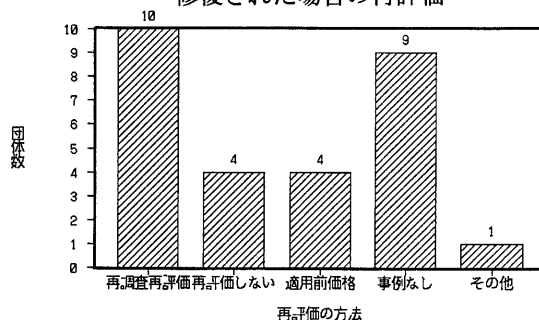
損耗減点補正率を適用した後、当該家屋が修復された場合の再評価の方法についての回答が、表6である。この回答も実際に調査対象期間内に適用した団体以外の団体からも回答されているため、団体数は、適用した団体16を超えて28となっている。これは、調査対象期間の5年間より前に事例があったか、団体として損耗減点補正率適用の場合、再評価の方法について方針が定められていることが考えられる。

内訳は、「再調査の上再評価をする」としたものが10団体(35.7%)、「修復された事例はない」が9団体(32.1%)、「再評価は行わない」及び「適用前の価格に戻す」がそれぞれ4団体(14.3%)、「その他」が1団体(3.6%)となっている。この「その他」は、方法が一律ではなく、ケースバイケースで対応するとしたものである。(図6参照)

表6 損耗減点補正率適用後、修復された場合の再評価の方法

再評価の方法	団体数
再調査の上再評価する	10団体(35.7%)
再評価しない	4団体(14.3%)
適用前の価格に戻す	4団体(14.3%)
修復された事例はない	9団体(32.1%)
その他	1団体(3.6%)
合計	28団体(100.0%)

図6 損耗基準表適用後、家屋が修復された場合の再評価



(7) 社会的、経済的陳腐化等による減価分の算定方法

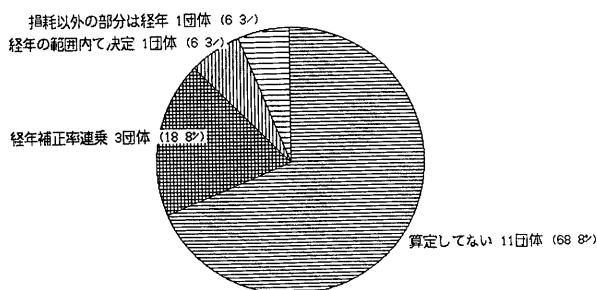
損耗減点補正率を適用する場合においては、当該家屋の損耗の実態に応じ、経年減点補正率の基礎に算入されている社会的、経済的陳腐化等による家屋の減価に応ずる減点を加える等経年減点補正率によって求める場合との均衡を考慮するものであること、とされている。この減価分の算定方法についての回答が、表7のとおりである。

損耗減点補正率を適用したことのある団体16団体のうち、「算定方法が具体的にわからないため、考慮していない」との回答が11団体(68.8%)と最も多く、「損耗減点補正率を適用する場合に経年減点補正率を連乗する」団体が3団体(18.8%)、「経年減点補正率の範囲内で決定」及び「損耗減点補正率適用以外の部分は経年減点を適用」がそれぞれ1団体(6.2%)となっている。(図7参照)

表7 社会的、経済的陳腐化分の算定方法

算定方法	団体数
算定できず考慮していない	11団体(68.8%)
経年減点率を連乗する	3団体(18.8%)
経年減点率の範囲内で決定	1団体(6.2%)
損耗減点率適用以外の部分は経年減点を適用	1団体(6.2%)
合計	16団体(100.0%)

図7 陳腐化分の算定方法



(8) 損耗減点補正率基準表の使いにくいところについて

損耗減点補正率を適用するに当たって、使いにくいところがあるかどうかについて、損耗減点補正率の適用状況に合わせてみたものが、表8である。

損耗減点補正率適用団体16団体のうち、「使いにくいところがある」と回答した団体は4団体(25.0%)であり、「使いにくいところはない」と回答した団体は12団体(75.0%)である。一方、損耗減点補正率非適用団体では96団体のうち、「使いにくいところがある」と回答した団体は34団体(35.4%)であり、「使いにくいところはない」と回答した団体は32団体(33.3%)である。

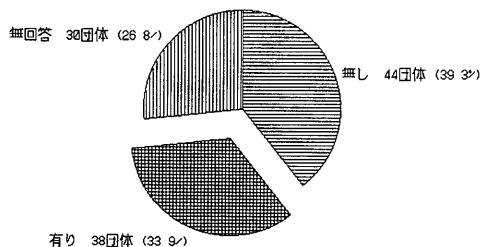
「使いにくいところはない」との回答の割合が、非適用団体においては適用団体の2分の1にすぎないことは、「使いにくいこと」も非適用の原因の一つと考えられる。

また、無回答の30団体はすべて非適用団体であり、適用したことがないため使いにくいかどうか詳しく検討していないことが考えられる。(図8参照)

表8 損耗適用団体と非適用団体別損耗基準表の使用難点の有無

	難点有り	難点無し	無回答	合 計
適用団体	4団体(25.0%)	12団体(75.0%)	0団体(0.0%)	16団体(100.0%)
非適用団体	34団体(35.4%)	32団体(33.3%)	30団体(31.3%)	96団体(100.0%)
合 計	38団体(33.9%)	44団体(39.3%)	30団体(26.8%)	112団体(100.0%)

図8 損耗基準表の使いにくい部分の有無



(9) 使いにくい基準表の種類（複数回答）

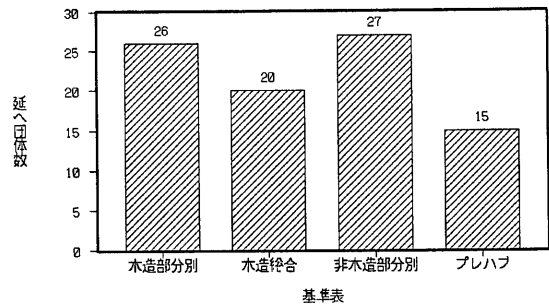
使いにくいとされるのはどの基準表かを見たものが、表9である。特に突出しているものはないが、非木造部分別、木造部分別、木造総合の順に多く、各基準表ともおおよそ調査団体の2割程度の団体が使いにくいと回答している。

なお、プレハブの損耗補正率算出表については、若干少なく調査団体の1割強の15団体となっている。（図9参照）

表9 適用に当たって使いにくい基準表

基準表	延べ団体数
木造部分別損耗減点補正率基準表	26団体(29.6%)
木造総合損耗減点補正率基準表	20団体(22.7%)
非木造部分別損耗減点補正率基準表	27団体(30.7%)
プレハブ構造建物損耗減点補正率算出表	15団体(17.0%)
合計	88団体(100.0%)

図9 難点があるとされる基準表



(10) 使いにくい理由（複数回答）

損耗減点補正率を適用しにくい理由は何かについて見たものが、表10である。

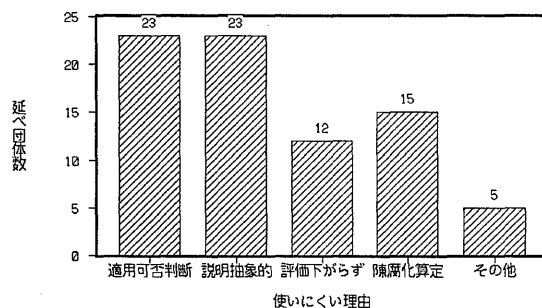
まず、当該家屋に損耗による補正を行うに当たって、「適用すべきかすべきでないかの判断が難しい」としたものが23団体(29.5%)であり、損耗減点補正率を用いることとした場合でも、損耗度を決定するに当たり、「損耗状況の説明が抽象的で難しい」とするものが、同じく23団体(29.5%)であった。

次に、考慮しなければならないとされる「社会的・経済的陳腐化分の算定が難しい」としたものが15団体(19.2%)であり、「据置価額より下がらない」としたものが12団体であった。「その他」は5団体(6.4%)である。（図10参照）

表 10 損耗減点補正率を適用しにくい理由

適用しにくい理由	延べ団体数
適用すべきか否かの判断が難しい	23 団体 (29.5%)
損耗度の認定に際し、損耗状況の説明が抽象的で難しい	23 団体 (29.5%)
極端に損耗の激しい家屋でないとして据置価額より下がらない	12 団体 (15.4%)
社会的・経済的陳腐化等による減価分の算定が難しい	15 団体 (19.2%)
その他	5 団体 (6.4%)
合 計	78 団体 (100.0%)

図 10 損耗基準表を適用するにあたって使にくい理由



「その他」にあげられていたもの及び意見としてあげられていたものは、次のとおりである。

【その他の内容】

- ・ 火災により内部仕上げ等が修復不可能な状況であり、主体構造部、外壁等の煙や放水等による汚れが清掃不能な状況であるが、その損耗状況の判断が難しい。
- ・ 部分別損耗減点補正率の適用は該当する再建築費評点数を算定する必要がある、事務上極めて煩雑である。総合損耗減点補正率適用はその基準が不明確である。
- ・ 部分別の基準表を用いるには計算書を保存しておかねばならず、実務上不可能。総合の基準表は該当しない箇所が損耗した場合の損耗度の判定が難しい。
- ・ 経年減点補正率で電算処理しているため、実務上難しい。
- ・ 木造は具体的すぎて減価できない。
- ・ 評価替え時に損耗度を再認定する、修復された場合再評価する等手間がかかる。

2 需給事情による補正に関する調査

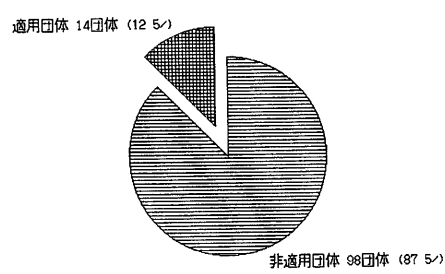
(1) 需給事情による補正の適用状況

各団体における過去5年間の適用状況については、表11のとおり適用したことがある団体は、14団体(12.5%)であり、適用したことがない団体は、98団体(87.5%)であった。(図11参照)

表 1 1 需給事情による補正適用団体

適用の有無	団体数	割合
適用したことがない	98団体	87.5%
適用したことがある	14団体	12.5%
合計	112団体	100.0%

図 1 1 需給事情による補正適用団体



(2) 適用したことがない理由(複数回答)

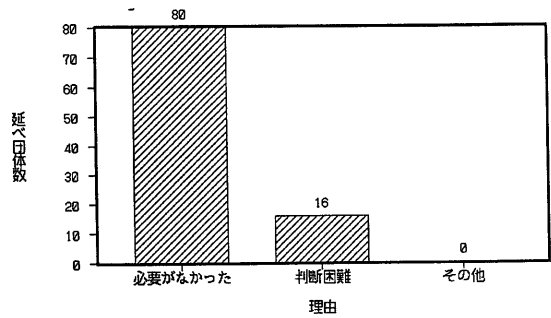
需給事情による補正の非適用団体の理由をまとめたものが表12である。非適用団体は98団体であったが、理由について無記入のものがあったことと、複数回答のものもあったため合計数は96となっている。

需給事情による補正は、特別の事情のある場合に限って適用されるものであるで、「必要がなかった」との回答が80団体(83.3%)という結果は当然と考えられるが、「補正すべきか否か、基準が抽象的で取扱いが困難」としたものが16団体(16.7%)あり、これは適用した団体数14団体より多い結果となっている。(図12参照)

表 1 2 需給事情による補正を適用したことがない理由

非適用理由	延べ団体数
需給事情による補正をする必要がなかった	80団体(83.3%)
補正すべきか否か、基準が抽象的で取扱いが困難	16団体(16.7%)
その他	0団体(0.0%)
合計	96団体(100.0%)

図 1 2 需給事情による補正をしなかった理由



(3) 適用された事例（複数回答）

需給事情による補正をしたことがある団体は14団体であったが、主な事例について具体的にあげると次のとおりである。

これらの事例は、適用の理由が単独の場合も重複している場合もあり、その地域の実態により適用されている。

【主な事例】

- ・ 離島で著しく交通不便
 - ・ 市街地から遠く離れた山間部で交通不便、日照環境等が著しく不良
 - ・ 建築様式が旧式
 - ・ 交通便否、人口密度、宅地価格の状況等を総合的に判断
 - ・ 市街地から遠隔、山間部の地域で人口密度、環境等を考慮
 - ・ 交通不便（ただし、道路の整備に伴い評価替え時に補正率を縮小）
 - ・ 地域改善対策地域及び近隣
 - ・ セメント工場等公害地域
 - ・ 市街化調整区域で交通不便、市営水道不通、生活、文化、医療関連施設立ち遅れ
- 上記事例について、その内容別に整理すると表13のとおり「離島のため」5団体、「交通の便、人口密度、宅地価格等の状況を総合的に考慮したもの」8団体、「所在地域の環境等により家屋の価格が減少すると認められるもの」4団体、「建築様式が旧式なもの」1団体であった。

また、補正率については、団体内でも2～3の補正率を用いているところもあり、一概には言えないが、最高0.7から最低0.97（平6予定）であり、最も多いのは、0.9（8団体）であった。

表13 需給事情による補正適用事例

適用事例	延べ団体数
離島のため	5団体
交通の便 人口密度、宅地価格等	8団体
環境等により家屋の価格が減少すると認められるもの	4団体
建築様式が旧式なもの	1団体

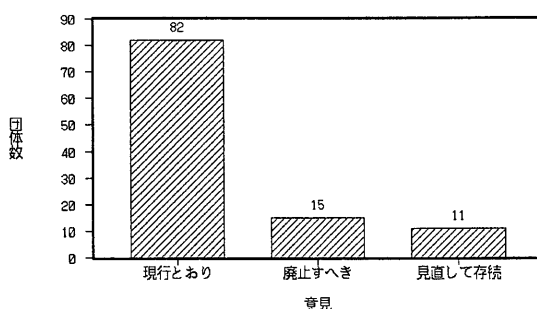
(4) 需給事情による補正に関する意見

需給事情による補正に関して、意見を記入された団体は108団体であり、その意見の内訳は、表14のとおりである。回答のあったもの108団体のうち、「現行とおりでよい」とする意見が82団体(75.9%)を占めており、「廃止すべき」とする意見が15団体(13.9%)、「見直して存続すべき」としたものが11団体(10.2%)であった。(図13参照)

表14 需給事情による補正に関する意見

意見	団体数
現行とおりでよい	82団体(75.9%)
廃止すべきである	15団体(13.9%)
見直して存続する	11団体(10.2%)
合計	108団体(100.0%)

図13 需給事情による補正に関する意見



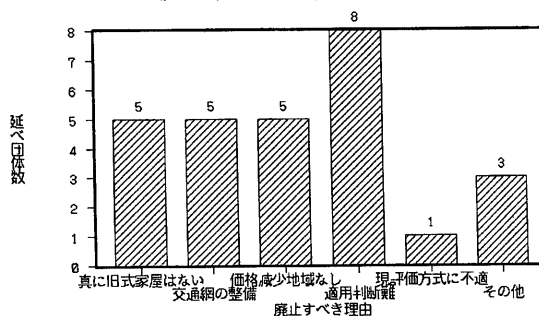
(5) 廃止すべきとする意見の理由(複数回答)

需給事情による補正について、廃止すべきとする意見のその理由についてまとめたものが表15である。基準が明確でなく、「適用すべきか否かの判断が難しい」としたものが、8団体(29.7%)で最も多く、次いで「内部まで旧式のままだという家屋はない」、「交通網の整備により交通不便な地域はなくなってきている」、「家屋の価格が下がるような地域はなくなってきている」ためとしたものがそれぞれ5団体(18.5%)、「再建築価額評価方式にはなじまない」としたものが1団体(3.7%)、「その他」が3団体(11.1%)であった。(図14参照)

表15 需給事情による補正を廃止すべきとする理由

理由	延べ団体数
内部までも旧式の家屋はない	5団体(18.5%)
交通網が整備され、交通不便な地域はなくなってきている	5団体(18.5%)
価格が減少するような状況の地域はない	5団体(18.5%)
適用の判断が難しい	8団体(29.7%)
再建築価額の評価方法とはなじまない	1団体(3.7%)
その他	3団体(11.1%)
合計	27団体(100.0%)

図14 需給事情による補正を廃止すべきとする理由



(6) 見直すべきとする内容

需給事情による補正については、見直して存続すべきとする意見が11団体であったが、その内容については、すべて補正の基準について具体的に基準を示してほしいとするものであった。

IV まとめ

1 今回の調査は、損耗減点補正率及び需給事情による補正を適用するに当たっての問題点について、いくつかの検討すべき点を明らかにし、損耗減点補正率及び需給事情による補正についての活用のあり方の見直しを図るための基礎資料とすることが目的である。

2 損耗減点補正率の活用状況については、各市町村において家屋の損耗の状況による補正をするとき、経年減点補正率を適用することが適当でない場合に損耗減点補正率を適用することとなっているが、この調査を通じて、特に問題なく損耗減点補正率を適用している団体があるのに対して、損耗減点補正率基準表が使いにくいために適用していないと回答している団体があった。当研究委員会においてその回答等を検討した結果、損耗減点補正率基準表については、次のような問題点が指摘できると考えられる。

① 損耗状況の表現の適切化、明確化について検討を進める必要がある。

② 損耗減点補正率によって補正する場合は、「経年減点補正率の基礎に算入されている社会的、経済的陳腐化等による家屋の減価に応ずる減点を加える等経年減点補正率によって求める場合との均衡を考慮するものであること」とされているので、この減価分の算定方法を具体的に、例えば「経年減点補正率の範囲内の適当な率」のように示す必要があるのではないか。

3 家屋の損耗の状況による減点補正率については、経年減点補正率を適用することが原則とされているが、この経年減点補正率については昭和39年度以降、昭和48年度及び平成6年度に全面的な見直し、短縮がなされている。

なお、在来分家屋については、経過措置により据置措置が講じられており、家屋に変動がない限り、実際の評価額は当初の評価額を上回ることはない。

したがって、損耗減点補正率を適用する場合とは、家屋が特別の事情によりこの据置価額をも下回るような損耗の状況がみられる場合と考えられ、据置価額を超えない程度のものについては経年減点補正率の適用で充分対応できるものとする。

4 需給事情による補正については、調査した団体の大部分が現状通りでよいとの意見であったが、回答等を検討した結果、次のような事柄についての確認が必要と思われる。

- ① 適用する場合の基準の明確化例えば適用する家屋の建築年次、構造、形状、減点補正率等を具体的に示すことはできないか。

ただし、需給事情による補正は、家屋の減価要因の中でも指摘したとおり、家屋の所在地域の状況による価格変動要因や利用価値による変動要因を補正するもので、限定的に取り扱うものである。この点について、活用の現状からは妥当な運用が図られていると思われる。

- ② 適正な運用を図るため、適用地域の認定基準及びそれに対応する減点補正率等について、固定資産評価基準の取扱いについての依命通達の表現を適当なものに改正することを検討すべきではないか。

なお、需給事情による補正を廃止してはどうかという意見があったが、現状でも述べたとおり家屋評価の制度との整合性を考えると必要であると考えられる。

5 損耗減点補正率基準表及び需給事情による補正率を適正に取り扱うためにも、これらの問題点について、具体的な検討を進める必要がある。

V 計数資料

1 損耗減点補正率適用団体

No.	県名	団体名	適用団体	非適用団体	No.	県名	団体名	適用団体	非適用団体
1	北海道	帯広市		1	57	新潟	上越市		1
2		苫小牧市		1	58	富山	高岡市		1
3		小樽市		1	59	石川	小松市		1
4		室蘭市		1	60	山梨	甲府市		1
5		北見市	1		61	長野	松本市	1	
6		江別市		1	62		上田市		1
7	青森	弘前市	1		63	岐阜	大垣市		1
8	宮城	石巻市		1	64		各務原市		1
9	山形	酒田市		1	65	静岡	藤枝市		1
10		鶴岡市		1	66		富士宮市		1
11	福島	会津若松市		1	67		焼津市		1
12	茨城	つくば市		1	68		三島市		1
13		土浦市	1		69	愛知	安城市		1
14		勝田市		1	70		小牧市		1
15	栃木	足利市		1	71		瀬戸市		1
16		小山市		1	72		刈谷市		1
17	群馬	太田市		1	73		豊川市		1
18		桐生市	1		74		半田市	1	
19		伊勢崎市		1	75	三重	鈴鹿市		1
20	埼玉	上尾市		1	76		津市		1
21		春日部市		1	77		松阪市	1	
22		狭山市		1	78		伊勢市		1
23		熊谷市		1	79	滋賀	彦根市		1
24		人間市	1		80	京都	宇治市		1
25		新座市		1	81	大阪	岸和田市		1
26		三郷市	1		82		守口市		1
27		岩槻市		1	83		和泉市		1
28		朝霞市		1	84		門真市		1
29	千葉	佐倉市		1	85		松原市		1
30		八千代市		1	86		大東市		1
31		習志野市		1	87		箕面市		1
32		流山市		1	88		羽曳野市		1
33		木更津市		1	89		富田林市		1
34		我孫子市		1	90		河内長野市		1
35		野田市		1	91		他田市		1
36		浦安市		1	92	兵庫	伊丹市		1
37	東京	調布市		1	93		川西市		1
38		三鷹市	1		94	奈良	橿原市		1
39		日野市		1	95		生駒市		1
40		小平市		1	96	鳥取	鳥取市	1	
41		立川市		1	97		米子市	1	
42		多摩市		1	98	島根	松江市		1
43		東村山市		1	99	山口	宇部市		1
44		武蔵野市		1	100		山口市		1
45		青梅市		1	101		防府市	1	
46		東久留米市		1	102		岩国市	1	
47		昭島市		1	103		徳山市		1
48		小金井市		1	104	愛媛	新居浜市		1
49	神奈川	大和市		1	105		今治市		1
50		厚木市		1	106	福岡	大牟田市		1
51		小田原市		1	107	佐賀	佐賀市		1
52		鎌倉市		1	108	熊本	八代市		1
53		秦野市		1	109	大分	別府市	1	
54		座間市		1	110	宮崎	都城市		1
55		海老名市		1	111		延岡市	1	
56	新潟	長岡市		1	112	沖縄	沖縄市	1	
合 計								16	96

2 損耗減点補正率非適用の理由

県名	団体名	該当家 屋なし	減免で 対応	取扱い が困難	その他	県名	団体名	該当家 屋なし	減免で 対応	取扱い が困難	その他	
北海道	帯広市		1			神奈川 新 潟	海老名市		1			
	苫小牧市	1					長岡市		1			
	小樽市	1					上越市		1			
	室蘭市	1					富山	高岡市	1			
	江別市		1				石川	小松市	1			
宮城 山 形	石巻市				1	山 梨	甲府市		1			
	酒田市		1				上田市		1			
	鶴岡市	1					岐阜	大垣市			1	
福島 茨 城	会津若松市				1	岐 阜	各務原市		1			
	つくば市		1				静岡	藤枝市	1			
栃 木	勝田市		1				富士宮市	1				
	足利市				1		焼津市	1				
	小山市	1					三島市		1			
群馬	太田市	1	1			愛 知	安城市				1	
	伊勢崎市	1					小牧市	1				
埼 玉	上尾市	1					瀬戸市	1				
	春日部市	1					刈谷市		1			
	狭山市		1				豊川市	1				
	熊谷市	1				三 重	鈴鹿市	1				
	新座市		1				津市	1				
	岩槻市	1					伊勢市	1				
	朝霞市	1				滋 賀	彦根市	1				
	佐倉市		1				京大	宇治市	1			
	八千代市	1					大阪	岸和田市	1			
	習志野市	1					守口市	1				
	流山市				1		和泉市	1				
	木更津市	1					門真市	1				
	我孫子市	1					松原市	1				
	野田市	1					大東市		1			
	浦安市	1					箕面市	1				
東 京	調布市	1					羽曳野市		1			
	三鷹市		1				富田林市	1				
	日野市	1	1				河内長野市		1		1	
	小平市		1			兵 庫	池田市	1				
	立川市		1				伊丹市		1			
	多摩市	1					川西市				1	
	東村山市	1				奈 良	橿原市	1				
	武蔵野市		1				生駒市	1				
	青梅市		1				島根	松江市		1		
	東久留米市		1			山 根	宇都部市	1				
	昭島市	1	1				山口市		1			1
	小金井市	1	1				徳山市	1				
神奈川	大和市	1	1			愛 媛	新居浜市	1				
	厚木市				1		今治市		1			
	小田原市	1					福岡	大牟田市		1		
	鎌倉市		1	1		佐賀	佐賀市				1	
	秦野市		1				熊宮	八代市	1			
	座間市		1	1			合 計	96市	53	38	9	5

3 適用した損耗減点補正率基準表

県名	団体名	木造部分別	木造総合	非木造部分	プレハブ
北海道	北見市	1	1	1	
青森	弘前市	1	1	1	
茨城	土浦市	1		1	
群馬	桐生市	1		1	
埼玉	入間市			1	
	三郷市			1	
長野	松本市		1		
愛知	半田市			1	
三重	松阪市	1	1	1	
鳥取	鳥取市	1		1	
	米子市	1		1	
山口	防府市	1	1	1	
	岩国市			1	
大分	別府市		1		
宮崎	延岡市			1	
沖縄	沖縄市			1	
合計	16市	8	6	14	0

4 損耗減点補正率を適用した理由

県名	団体名	天災	火災	台風・潮	改築等	事故	経年不明	その他
北海道	北見市							1
青森	弘前市			1	1			
茨城	土浦市		1					
群馬	桐生市							1
埼玉	入間市	1						
	三郷市							1
長野	松本市							1
愛知	半田市							1
三重	松阪市			1	1			
鳥取	鳥取市			1			1	1
	米子市							1
山口	防府市			1				1
	岩国市		1	1				
大分	別府市							1
宮崎	延岡市					1		
沖縄	沖縄市			1				
合計	16市	1	2	6	2	1	1	9

5 損耗減点補正率適用後の評価替えの方法

県 名	団体名	損耗続行	経年に切替	
			経年近似値	その他
北海道	北見市		1	
青森	弘前市		1	
宮城	石巻市			1
茨城	土浦市	1		
	勝田市	1		
群馬	桐生市	1		
埼玉	上尾市		1	
	入間市	1		
	三郷市			1
	岩槻市		1	
神奈川	大和市	1		
	秦野市		1	
富山	高岡市	1		
長野	松本市	1		
愛知	半田市		1	
三重	松阪市	1		
大阪	和泉市	1		
	松原市	1		
	箕面市	1		
鳥取	鳥取市		1	
	米子市		1	
山口	山口市	1		
	防府市	1		
	岩国市	1		
大分	別府市	1		
宮崎	延岡市	1		
沖縄	沖縄市	1		
合計	27市	17	8	2

6 損耗減点補正率適用後修復された場合の再評価の方法

県名	団体名	再調査 再評価	再評価 しない	適用前 価格	事例 なし	その他
北海道	北見市				1	
青森	弘前市	1				
	石巻市		1			
茨城	土浦市	1				
	勝田市	1				
群馬	桐生市				1	
埼玉	上尾市		1			
	入間市	1				
	三郷市	1				
	岩槻市				1	
神奈川	大和市				1	
	秦野市		1			
富山	高岡市			1		
長野	松本市	1				
静岡	三島市			1		
愛知	半田市				1	
三重	松阪市	1				
大阪	和泉市			1		
	松原市				1	
	河内長野市					1
鳥取	鳥取市				1	
	米子市				1	
山口	山口市	1				
	防府市			1		
	岩国市	1				
大分	別府市		1			
宮崎	延岡市				1	
沖縄	沖縄市	1				
合計	28市	10	4	4	9	1

7 社会的、経済的陳腐化分の算定方法

県名	団体名	算定して いない	経年補正率 連乗	経年の範囲 内で決定	損耗以外の 部分は経年
北海道	北見市	1			
青森	弘前市	1			
茨城	土浦市	1			
群馬	桐生市	1			
埼玉	入間市	1			
	三郷市		1		
長野	松本市		1		
愛知	半田市		1		
三重	松阪市	1			
鳥取	鳥取市	1			
	米子市	1			
山口	防府市	1			
	岩国市			1	
大分	別府市	1			
宮崎	延岡市				1
沖縄	沖縄市	1			
合計	16市	11	3	1	1

8 損耗減点補正率基準表の使いにくいところの有無

県名	団体名	有り	無し	無回答	県名	団体名	有り	無し	無回答
北海道	帯広市			1	新潟県	上越市		1	
	苫小牧市		1			高岡市		1	
	小樽市	1				小松市			1
	室蘭市	1				甲府市			1
青森県	北見市		1		長野県	松本市		1	
	江別市		1			上田市			1
	弘前市		1			大垣市	1		
	石巻市	1				各務原市			1
宮城県	酒田市			1	静岡県	藤枝市		1	
	鶴岡市		1			富士宮市			1
	会津若松市	1				焼津市			1
	つくば市	1				三島市		1	
福島県	土浦市	1			愛知県	安城市	1		
	勝田市		1			小牧市			1
	足利市		1			瀬戸市		1	
	小山市		1			刈谷市			1
栃木県	太田市	1			三重県	豊川市		1	
	桐生市		1			半田市		1	
	伊勢崎市			1		鈴鹿市			1
	上尾市	1				津市	1		
群馬県	春日部市	1			滋賀県	松阪市		1	
	狭山市			1		伊勢市			1
	熊谷市		1			彦根市	1		
	入間市		1			宇治市			1
埼玉県	新座市		1		京都府	岸和田市		1	
	三郷市	1				守口市		1	
	岩槻市	1				和泉市	1		
	朝霞市		1			門真市	1		
千葉県	佐倉市		1		大阪府	松原市		1	
	八千代市		1			大東市		1	
	習志野市		1			箕面市	1		
	流山市	1				羽曳野市	1		
東京都	木更津市		1		富山県	富田林市		1	
	我孫子市	1				河内長野市	1		
	野田市		1			池田市		1	
	浦安市			1	兵庫県	伊丹市	1		
東京都	調布市			1		川西市	1		
	三鷹市		1			橿原市			1
	日野市		1			生駒市		1	
東京都	小平市	1			奈良県	鳥取市	1		
	立川市	1				米子市		1	
	多摩市			1		松江市	1		
	東村山市			1		宇都部市	1		
東京都	武蔵野市	1			鳥取県	山口市	1		
	青梅市	1				防府市		1	
	東久留米市			1		岩国市	1		
	昭島市			1		徳山市			1
東京都	小金井市			1	愛媛県	新居浜市			1
	大和市	1				今治市			1
	厚木市			1		大牟田市		1	
	小田原市			1		佐賀市			1
神奈川県	鎌倉市	1			福岡県	八代市		1	
	秦野市	1				別府市		1	
	座間市			1		都城市	1		
	海老名市	1				延岡市		1	
新潟県	長岡市		1		沖縄県	沖縄市		1	
						合計	38	44	30

9 使いにくい損耗減点補正率基準表

県 名	団体名	木造部分別	木造総合	非木造部分	プレハブ
北海道	小樽市	1	1	1	1
	室蘭市			1	
宮 城	石巻市				
福 島	会津若松市				
茨 城	つくば市	1		1	
	土浦市			1	
群 馬	太田市	1	1	1	1
埼 玉	上尾市			1	1
	春日部市	1	1	1	1
	三郷市			1	
	岩槻市	1	1	1	1
千 葉	流山市	1	1		
	我孫子市	1	1		
東 京	小平市				
	立川市	1	1	1	1
	武蔵野市	1	1	1	
	青梅市	1		1	
神奈川	大和市	1	1	1	1
	鎌倉市	1	1	1	
	秦野市	1	1	1	1
	海老名市	1	1	1	
岐 阜	大垣市	1		1	
愛 知	安城市	1	1	1	1
三 重	津市				
滋 賀	彦根市				
大 阪	和泉市				
	門真市	1			
	箕面市	1	1	1	1
	羽曳野市	1	1	1	1
	河内長野市	1		1	1
兵 庫	伊丹市				
	川西市	1	1	1	1
鳥 取	鳥取市	1	1	1	
島 根	松江市	1	1	1	1
山 口	宇部市				
	山口市	1	1	1	
	岩国市	1		1	
宮 崎	都城市	1	1	1	1
合 計	38市	26	20	27	15

10 損耗減点補正率基準表の使いにくい理由

県名	団体名	適用可否判断	説明 抽象的	評価下 がらず	陳腐化 算定	その他
北海道	小樽市	1	1		1	
	室蘭市	1		1	1	
宮城	石巻市	1	1			
福島	会津若松市	1				1
茨城	つくば市	1				
	土浦市		1	1		1
群馬	太田市	1	1	1	1	
埼玉	上尾市		1			
	春日部市	1	1			
	三郷市	1	1			
	岩槻市				1	
千葉	流山市	1	1			
	我孫子市	1	1		1	
東京	小平市	1			1	
	立川市				1	
	武蔵野市		1			1
	青梅市		1			
神奈川	大和市	1				
	鎌倉市		1		1	
	秦野市	1	1	1		
	海老名市	1	1			
岐阜	大垣市			1	1	
愛知	安城市	1	1			
三重	津市	1	1	1	1	
滋賀	彦根市	1				
大坂	和泉市				1	
	門真市		1			
	箕面市	1	1			
	羽曳野市			1	1	1
	河内長野市	1		1		
兵庫	伊丹市		1			
	川西市		1			
鳥取	鳥取市	1	1	1	1	
島根	松江市	1	1			
山口	宇部市			1	1	
	山口市			1	1	1
	岩国市	1	1	1		
宮崎	都城市	1				
合計	38市	23	23	12	15	5

1 1 需給事情による補正適用団体

県 名	団体名	適用団体	非適用団体	県 名	団体名	適用団体	非適用団体
北海道	帯広市		1	新潟	上越市	1	
	苫小牧市		1		高岡市	1	
	小樽市		1		小松市	1	
	室蘭市		1		甲府市		1
	北見市		1		松本市		1
	江別市		1		上田市		1
青森	弘前市		1	岐阜	大垣市		1
	石巻市		1		各務原市		1
宮城	酒田市	1		静岡	藤枝市		1
	鶴岡市		1		富士宮市		1
福島	会津若松市		1		焼津市		1
	つくば市		1	愛知	三島市		1
	土浦市		1		安城市		1
	勝田市		1		小牧市		1
栃木	足利市		1		瀬戸市		1
	小山市		1		刈谷市		1
群馬	太田市		1		豊川市		1
	桐生市	1			半田市		1
	伊勢崎市		1	三重	鈴鹿市		1
埼玉	上尾市		1			津市	
	春日部市		1		松阪市	1	
	狭山市		1		伊勢市		1
	熊谷市		1	滋賀	彦根市	1	
	入間市		1		京都市	宇治市	
	新座市		1	大阪	岸和田市		1
	三郷市		1		守口市		1
	岩槻市		1		和泉市		1
	朝霞市		1		門真市		1
千葉	佐倉市		1		松原市		1
	八千代市		1		大東市		1
	習志野市		1		箕面市		1
	流山市		1		羽曳野市		1
	木更津市		1		富田林市		1
	我孫子市		1		河内長野市		1
	野田市		1		池田市		1
東京	浦安市		1	兵庫	伊丹市		1
	調布市		1		川西市	1	
	三鷹市		1	奈良	橿原市		1
	日野市		1		生駒市	1	
	小平市		1	鳥取	鳥取市		1
	立川市		1		米子市		1
	多摩市		1	島根	松江市		1
	東村山市		1		山口	宇部市	
	武蔵野市		1		山口市		1
	青梅市		1		防府市		1
	東久留米市		1		岩国市	1	
	昭島市		1		徳山市	1	
	小金井市		1	愛媛	新居浜市	1	
神奈川	大和市		1			今治市	1
	厚木市		1	福岡	大牟田市		1
	小田原市		1		佐賀市		1
	鎌倉市		1	熊本	八代市		1
	秦野市		1	大分	別府市		1
	座間市		1	宮崎	都城市		1
	海老名市		1		延岡市		1
新潟	長岡市	1		沖縄	沖縄市		1
				合 計		14	98

1 2 需給事情による補正をしたことがない理由

需給補正	非適用団体	必要なし	判断困難	需給補正	非適用団体	必要なし	判断困難
県名	団体名			県名	団体名		
北海道	帯広市			神奈川	鎌倉市		1
	苫小牧市	1			秦野市		1
	小樽市	1			座間市	1	
	室蘭市	1			海老名市		
	北見市	1		山梨	甲府市	1	
	江別市	1		長野	松本市	1	
青森	弘前市	1			上田市	1	
宮城	石巻市	1		岐阜	大垣市		1
山形	鶴岡市				各務原市	1	
福島	会津若松市	1		静岡	藤枝市	1	
茨城	つくば市	1			富士宮市	1	
	土浦市	1			焼津市	1	
	勝田市	1			三島市	1	
栃木	足利市	1		愛知	安城市	1	
	小山市	1			小牧市	1	
群馬	太田市	1			瀬戸市	1	
	伊勢崎市	1			刈谷市		1
埼玉	上尾市	1			豊川市	1	
	春日部市		1		半田市	1	
	狭山市	1		三重	鈴鹿市	1	
	熊谷市	1			津市	1	
	入間市	1			伊勢市	1	
	新座市	1		京都	宇治市	1	
	三郷市	1		大阪	岸和田市	1	
	岩槻市		1		守口市	1	
	朝霞市	1			和泉市	1	
千葉	佐倉市	1			門真市	1	
	八千代市	1			松原市	1	
	習志野市				大東市	1	
	流山市	1	1		箕面市	1	
	木更津市	1			羽曳野市	1	
	我孫子市	1			富田林市		
	野田市	1			河内長野市		1
	浦安市	1			池田市		
東京	調布市	1		兵庫	伊丹市	1	
	三鷹市	1		奈良	橿原市	1	
	日野市	1	1	鳥取	鳥取市	1	
	小平市	1	1		米子市		
	立川市	1		島根	松江市	1	1
	多摩市	1		山口	宇部市	1	
	東村山市	1			山口市	1	
	武蔵野市	1			防府市		1
	青梅市	1		福岡	大牟田市		1
	東久留米市	1		佐賀	佐賀市		1
	昭島市	1		熊本	八代市	1	
	小金井市	1		大分	別府市		1
神奈川	大和市	1		宮崎	都城市	1	1
	厚木市	1			延岡市	1	
	小田原市	1		沖縄	沖縄市	1	
				合計	98市	80	16

13 需給事情による補正に関する意見

県名	団体名	現 どおり	行 すべ	廃止 すべき	見直し て存続	県名	団体名	現 どおり	行 すべ	廃止 すべき	見直し て存続
北海道	帯広市	1				新潟	新潟市	1			
	小樽市	1					高岡市	1			
	小樽市	1					小松市				1
	室蘭市	1					甲府市	1			
	北見市	1					松本市	1			
青森	江別市	1				岐阜	上田市			1	
	弘前市	1					大垣市				1
	石巻市	1					各務原市				
	酒田市	1					藤枝市				1
	鶴岡市	1					富士宮市	1			
福島	会津若松市			1		愛知	焼津市	1			
	つくば市			1			三島市	1			
	土浦市	1					安城市	1			
	勝田市	1					小牧市	1			
	足利市			1			瀬戸市	1			
栃木	小山市	1					刈谷市				1
	太田市			1			豊川市	1			
	桐生市	1					半田市	1			
	伊勢崎市	1					鈴鹿市	1			
	上尾市	1					津市	1			
埼玉	春日部市	1				三重	松阪市	1			
	狭山市			1			伊勢市				
	熊谷市	1					彦根市				1
	入間市	1					宇治市			1	
	新座市	1					岸和田市	1			
	三郷市	1				大阪	守口市	1			
	岩槻市				1		和泉市	1			
	朝霞市	1					門真市	1			
	佐倉市	1					松原市	1			
	八千代市	1					大東市	1			
千葉	習志野市	1					箕面市	1			
	流山市				1		羽曳野市	1			
	木更津市			1			富田林市	1			
	我孫子市	1					河内長野市			1	
	野田市	1					池田市	1			
東京	浦安市	1				兵庫	伊丹市	1			
	調布市	1					川西市	1			
	三鷹市	1					檀原市				1
	日野市	1					生駒市				1
	小平市				1		鳥取市	1			
	立川市	1				鳥根	米子市	1			
	多摩市						松江市			1	
	東村山市	1					宇部市	1			
	武蔵野市	1					山口市			1	
	青梅市	1					防府市			1	
	東久留米市					愛媛	岩国市	1			
	昭島市	1					徳山市	1			
	小金井市	1					新居浜市	1			
	大和市	1					今治市	1			
	厚木市			1			大牟田市	1			
神奈川	小田原市	1				福岡	佐賀市			1	
	鎌倉市				1		八代市	1			
	秦野市				1		別府市	1			
	座間市	1					都城市	1			
	海老名市	1					延岡市	1			
新潟	長岡市	1				沖縄	沖縄市	1			
							合計	82	15	11	

14 需給事情による補正を廃止すべきとする理由

廃止意見団体 県名 団体名	真に旧式家 屋なし	交通網整備	価格減少地 域なし	適用判断 難	困難	現評価方式 に不適當
福島 会津若松市	1	1				
茨城 つくば市			1			
栃木 足利市						
群馬 太田市					1	
埼玉 狭山市						
千葉 木更津市					1	
神奈川 厚木市	1	1	1			
長野 上田市	1	1	1		1	
愛知 刈谷市					1	
京都 宇治市						1
大阪 河内長野市					1	
島根 松江市	1	1	1		1	
山口 山口市	1	1	1			
					1	
佐賀 佐賀市					1	
合計 15市	5	5	5		8	1

参 考

○固定資産評価基準（昭和38年12月25日自治省告示第158号）抜粋

第2章第2節

一～三 略

四 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、「木造家屋経年減点補正率基準表」（別表第9）によって求めるものとする。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木造家屋経年減点補正率基準表によって損耗の状況による減点補正率を求めることが適当でないと認められる場合又は当該木造家屋の経過年数が明確でない等の事由により木造家屋経年減点補正率基準表によることができない場合においては、「木造家屋部分別損耗減点補正率表」（別表第10）又は「木造家屋総合損耗減点補正率基準表」（別表第11）によって求めるものとする。

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」によっ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 略

2 損耗の程度に応ずる減点補正率

(1) 損耗の程度に応ずる減点補正率（以下本節において「損耗減点補正率」という。）による補正は、各部分別の損耗の現況を建築当初の状態に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定めた木造家屋の損耗を減点して補正するものであって、損耗減点補正率は、市町村の実情に応じ、木造家屋部分別損耗減点補正率基準表又は木造家屋総合損耗減点補正率基準表のいずれか一によって求めるものとする。

(2) 木造家屋部分別損耗減点補正率基準表によって各部分別に損耗減点補正率を求めるに当たっては、次によるものとする。

ア 部分別の損耗減点補正率は、木造家屋の各部分ごとに当該部分を通ずる損耗の状況に応じ、一の損耗減点補正率を求める。

イ 一の部分に二以上の使用資材の種別に該当する工事が施工されているときは、その異なる各工事ごとの損耗の状況に応ずる損耗減点補正率、当該工事の施工部分が当該部分の全体に占める割合等を基礎として部分別の損耗減点補正率を求める。

(3) 木造家屋総合損耗減点補正率基準表によって、木造家屋の損耗減点補正率を求める場合には、当該木造家屋の全体を通ずる損耗の状況に応じ、木造家屋総合損耗減点補正率基準表に示されている損耗減点補正率の範囲において該当する損耗減点補正率を求めるものとする。

五 需給事情による減点補正率の算出方法

需給事情による減点補正率は、建築様式が著しく旧式となっている木造家屋、所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる木造家屋等について、その減少する価額の範囲において

求めるものとする。

第2章第3節

一～二 略

三 損耗の状況による減点補正率の算出方法

非木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、「非木造家屋経年減点補正率基準表」（別表第13）によって求めるものとする。ただし、天災、火災、その他の事由により当該非木造家屋の状況からみて非木造家屋経年減点補正率基準表によって損耗の状況による減点補正率を求めることが適用でないと認められる場合又は当該非木造家屋の経過年数が明確でない等の事由により非木造家屋経年減点補正率基準表によることができない場合においては、当該非木造家屋の部分別に「非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表」（別表第14）によって求めるものとする。

非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」によっ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 略

2 損耗の程度に応ずる減点補正率

- (1) 損耗の程度に応ずる減点補正率（以下本節において「損耗減点補正率」という。）による補正は、各部分別の損耗の現況を建築当初の状態に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定めた非木造家屋の損耗を減点して補正するものであって、損耗減点補正率は、非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表によって各部分別に求めるものとする。この場合において、損耗減点補正率は、当該損耗の状況に応じ、非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表に示されている損耗減点補正率の範囲において該当する損耗減点補正率を求めるものとする。
- (2) 一の部分において損耗の程度が異なっている場合等における当該部分の損耗減点補正率は、それぞれの当該部分の全体に占める割合をそれぞれの損耗の状況に応ずる損耗減点補正率に乗じて得た数値の合計数値によるものとする。

四 需給事情による減点補正率の算出方法

需給事情による減点補正率は、建築様式が著しく旧式となっている非木造家屋、所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる非木造家屋等について、その減少する価額の範囲において求めるものとする。

○固定資産評価基準の取扱いについての依命通達（昭和38年12月25日自治乙固発第30号各都道府県知事宛自治事務次官通達）抜粋

第3章第2節

6～7 略

8 家屋の損耗の状況による減点補正率は、原則として経年減点補正率によって求めるものとされ、天災、火災その他家屋の改築等の理由により、経年減点補正率によって当該家屋の損耗の状況による減点補正率を求めることが適当でないと認められる場合等においては、損耗減点補正率によって求めるものとされているが、この場合においては、当該家屋の損耗の実態に応じ、経年減点補正率の基礎に算入されている社会的、経済的陳腐化等による家屋の減価に应ずる減点を加える等経年減点補正率によって求める場合との均衡を考慮するものであること。

9 台風又は潮風の被害により、家屋の損耗の状況による減点補正率を経年減点補正率によって求めることが適当でないと認められる場合には、損耗減点補正率によって当該家屋の損耗の状況による減点補正率を求めることとなるものであるが、この場合においては、次の事項に留意するものであること。

(1) 台風常襲地域等一定地域に所在する家屋について、一律に一定率の損耗減点補正率を適用する等の画一的な取扱いは避けるものとし、個々の家屋の損耗の状況に応じて損耗減点補正率を求めるものとする。

(2) 潮風の被害による家屋の損耗の状況は、当該家屋の所在する地域の風向、地勢等によって異なるものであるが、通常沿岸から五軒程度までの地域に所在する家屋について、潮風の被害による家屋の損耗を考慮するものであること。

10 需給事情による減点補正率は、建築様式が著しく旧式となっている家屋、所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる家屋等について、その減少する価額の範囲において求めるものとされているが、具体的には、次のような家屋について適用するものであること。

(1) 草葺の木造家屋、旧式のれんが造の非木造家屋その他間取、通風、採光、設備の施工等の状況等からみて最近の建築様式又は生活様式に適應しない家屋で、その価額が減少すると認められるもの

(2) 不良住宅地域、低湿地域、環境不良地域、その他当該地域の事情により当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在する家屋

(3) 交通の便否、人口密度、宅地価格の状況等を総合的に考慮した場合において、当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在する家屋

固定資産評価基準

別表第10 木造家屋部分別損耗減点補正率基準表

区分 部分別	瓦 葺 屋 根			区分 部分別	亜鉛鉄板葺屋根		
	損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補正率		損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補正率
屋 根	1	棟瓦面土はがれ	0.96	屋 根	1	ペンキはく離	0.96
	2	棟瓦面土はがれ、けらば瓦、軒先瓦極く一部損傷	0.90		2	さび発生	0.92
	3	棟瓦、けらば瓦、軒先瓦一部損傷	0.85		3	亜鉛鉄板極く一部腐朽	0.88
	4	けらば瓦、軒先瓦20%損傷、裏板一部腐朽	0.80		4	亜鉛鉄板一部腐朽	0.82
	5	棟瓦、けらば瓦、軒先瓦30%損傷、裏板一部腐朽	0.70		5	亜鉛鉄板、裏板ともに一部腐朽	0.75
	6	棟瓦、けらば瓦、軒先瓦50%損傷、裏板一部腐朽	0.55		6	亜鉛鉄板、裏板ともに30%腐朽	0.65
	7	棟瓦、けらば瓦、軒先瓦50%損傷、裏板50%腐朽	0.40		7	亜鉛鉄板、裏板ともに50%腐朽	0.50
	8	棟瓦、軒先瓦70%損傷、裏板50%腐朽	0.30		8	亜鉛鉄板、裏板ともに70%腐朽	0.30
	9	瓦100%損傷、裏板70%腐朽	0.10		9	亜鉛鉄板100%、裏板70%腐朽	0.10
	10	瓦100%損傷、裏板100%腐朽	0		10	亜鉛鉄板、裏板ともに100%腐朽	0
区分 部分別	ス レ ー ト 葺 屋 根			区分 部分別	ま さ 葺 屋 根		
	損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補正率		損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補正率
屋 根	1	スレート汚染	0.95	屋 根	1	釘ゆるみ	0.95
	2	スレート極く一部き裂	0.90		2	釘ゆるみ、まさ板極く一部損傷	0.90
	3	スレート一部き裂、裏板極く一部腐朽	0.85		3	まさ板一部損傷、裏板極く一部腐朽	0.80
	4	スレート一部破損、裏板極く一部腐朽	0.75		4	まさ板、裏板ともに一部腐朽	0.70
	5	スレート一部破損、裏板一部腐朽	0.65		5	まさ板腐朽目立ち、裏板一部腐朽	0.60
	6	スレート30%破損、裏板30%腐朽	0.50		6	まさ板50%、裏板30%腐朽	0.45
	7	スレート50%破損、裏板50%腐朽	0.30		7	まさ板、裏板ともに50%腐朽	0.25
	8	スレート70%破損、裏板100%腐朽	0.10		8	まさ板、裏板ともに70%腐朽	0.10
	9	スレート100%破損、裏板100%腐朽	0		9	まさ板、裏板ともに100%腐朽	0
区分 部分別	草 葺 屋 根			区分 部分別	布 基 礎		
	損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補正率		損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補正率
屋 根	1	汚染	0.95	基 礎	1	極く一部不同沈下	0.92
	2	棟一部破損	0.90		2	一部不同沈下	0.84
	3	表面やや不ぞろい	0.85		3	不同沈下20%	0.73
	4	表面波打	0.75		4	不同沈下30%	0.60
	5	表面波打、軒先腐朽	0.65		5	不同沈下50%	0.40
	6	表面一部破損、一部竹露出	0.50		6	不同沈下70%	0.16
	7	表面30%破損、50%竹露出	0.30		7	不同沈下100%	
	8	表面30%破損、70%竹露出	0.10			{ 布石造、煉瓦造の場合	0.10
	9	100%竹露出	0			{ コンクリート仕上げの場合	0

区分 部分別	独 立 基 礎			区分 部分別	板 張		
	損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補 正 率		損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補 正 率
基 礎	1	極く一部不同枕下	0 96	外 壁	1	汚染 ^{くき}	0 98
	2	一部不同枕下	0 92		2	釘ゆるみ	0 95
	3	不同枕下20%	0 84		3	極く一部損傷	0 90
	4	不同枕下30%	0 77		4	一部損傷	0 80
	5	不同枕下50%	0 61		5	20%腐朽	0 65
	6	不同枕下70%	0 45		6	30%腐朽	0 50
	7	不同枕下100%	0 20		7	50%腐朽	0 30
					8	70%腐朽	0 10
					9	100%腐朽	0
区分 部分別	ラスモルタル塗、リノン仕上げ、洗出仕上げ			区分 部分別	塗 壁		
	損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補 正 率		損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補 正 率
外 壁	1	汚染	0 97	外 壁	1	汚染	0 95
	2	極く一部き裂	0 92		2	極く一部き裂	0 90
	3	一部き裂	0 85		3	一部き裂	0 85
	4	極く一部はく落	0 75		4	50%き裂	0 80
	5	一部はく落	0 65		5	一部中塗露出	0 75
	6	30%はく落	0 50		6	30%中塗露出	0 70
	7	50%はく落	0 30		7	50%中塗露出	0 60
	8	70%はく落	0 10		8	一部木舞 ^{まい} （木摺 ^{ずり} ）露出	0 50
	9	100%はく落	0		9	30%木舞 ^{まい} （木摺 ^{ずり} ）露出	0 40
					10	50%木舞 ^{まい} （木摺 ^{ずり} ）露出	0 30
					11	70%木舞 ^{まい} （木摺 ^{ずり} ）露出	0 10
					12	100%はく落	0
区分 部分別	ス レ ー ト			区分 部分別	タ イ ル 、 石 貼 ^{はり} 等		
	損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補 正 率		損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補 正 率
外 壁	1	汚染	0 95	外 壁	1	目地極く一部損傷	0 95
	2	極く一部き裂	0 87		2	目地一部損傷	0 90
	3	一部き裂	0 82		3	タイル又は石極く一部 ひび割れ	0 85
	4	一部破損	0 75		4	タイル又は石一部ひび 割れ	0 70
	5	30%破損	0 60		5	タイル又は石20%はく落	0 60
	6	50%破損	0 40		6	タイル又は石30%はく落	0 50
	7	70%破損	0 20		7	タイル又は石40%はく落	0 40
	8	100%破損	0		8	タイル又は石50%はく落	0 20
					9	タイル又は石70%はく落	0 10
					10	タイル又は石100%はく落	0

部分別	区分	塗 壁			部分別	区分	板、合板、テックス等ボード類		
		損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補 正 率			損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補 正 率
内 壁		1	表面汚染	0.95	内 壁		1	表面汚染	0.93
		2	極く一部き裂	0.90			2	極く一部損傷	0.88
		3	一部き裂	0.85			3	一部損傷	0.83
		4	50%き裂	0.80			4	20%損傷	0.72
		5	一部中塗露出	0.75			5	30%損傷	0.60
		6	30%中塗露出	0.70			6	50%損傷	0.40
		7	50%中塗露出	0.60			7	70%破損	0.20
		8	一部木舞 まい (木摺 すり)露出	0.50			8	100%破損	0
		9	30%木舞 まい (木摺 すり)露出	0.40					
		10	50%木舞 まい (木摺 すり)露出	0.30					
		11	70%木舞 まい (木摺 すり)露出	0.10					
		12	100%はく落	0					
部分別	区分	タ イ ル、 石 はり 貼 等			部分別	区分	板 張		
		損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補 正 率			損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補 正 率
内 壁		1	目地極く一部損傷	0.95	内 壁		1	表面汚染	0.98
		2	目地一部損傷	0.90			2	釘ゆるみ	0.95
		3	タイル又は石極く一部ひび割れ	0.85			3	極く一部損傷	0.90
		4	タイル又は石一部ひび割れ	0.70			4	一部損傷	0.80
		5	タイル又は石20%はく落	0.60			5	20%腐朽	0.65
		6	タイル又は石30%はく落	0.50			6	30%腐朽	0.50
		7	タイル又は石40%はく落	0.40			7	50%腐朽	0.30
		8	タイル又は石50%はく落	0.20			8	70%腐朽	0.10
		9	タイル又は石70%はく落	0.10			9	100%腐朽	0
		10	タイル又は石100%はく落	0					
部分別	区分	モ ル タ ル 塗			部分別	区分	柱		
		損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補 正 率			損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補 正 率
内 壁		1	表面汚染	0.97	柱		1	汚染	0.96
		2	極く一部き裂	0.92			2	床上極く一部損傷	0.92
		3	一部き裂	0.85			3	床上一部損傷、根もと極く一部腐朽	0.85
		4	極く一部はく落	0.75			4	床上一部損傷、根もと一部腐朽	0.75
		5	一部はく落	0.65			5	床上30%損傷、根もと20%腐朽	0.65
		6	30%はく落	0.50			6	床上50%損傷、根もと30%腐朽	0.55
		7	50%はく落	0.30			7	床上70%損傷、根もと50%腐朽	0.40
		8	75%はく落	0.10			8	根もと70%腐朽、柱やや傾斜	0.25
		9	100%はく落	0			9	根もと70%腐朽、柱30分の1傾斜	0.10
							10	根もと全面的腐朽、柱20分の1傾斜	0

部分別	区分	和 室			部分別	区分	洋 間		
		損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補 正 率			損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補 正 率
造 作		1	敷居、鴨居 ^{かも} 汚染	0.97	造 作		1	額縁、窓枠 ^{わく} 汚染	0.92
		2	敷居極く一部ねしれ	0.92			2	額縁すきあき目立つもの	0.87
		3	敷居一部ねしれ	0.85			3	窓枠、窓縁一部損傷 ^{わく}	0.77
		4	敷居一部ねしれ、鴨居一部 ^{かも} たれ下り	0.75			4	窓枠、額縁一部腐朽 ^{わく}	0.60
		5	敷居一部腐朽、鴨居一部た ^{かも} れ下り	0.60			5	窓枠、額縁50%腐朽 ^{わく}	0.40
		6	敷居、鴨居腐朽、長押等損傷 ^{かも} ^{なげし}	0.40			6	窓枠、額縁70%腐朽 ^{わく}	0.15
		7	敷居、鴨居50%腐朽、長押 ^{かも} ^{なげし}	0.20			7	窓出入口枠、額縁 100 %腐 朽	0
		8	敷居、鴨居70%腐朽、長押 ^{かも} ^{なげし}	0.05					
		9	敷居、鴨居 100 %腐朽 ^{かも}	0					
部分別	区分	板、合板、テクノス等ナード類			部分別	区分	塗 天 井 ^{しょう}		
		損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補 正 率			損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補 正 率
天 しょう		1	汚染	0.95	天 しょう		1	表面汚染	0.96
		2	極く一部損傷	0.90			2	極く一部き裂	0.90
		3	一部損傷	0.80			3	20%き裂	0.80
		4	20%損傷、中央部たわみ	0.65			4	50%き裂	0.70
		5	30%損傷、中央部たわみ	0.50			5	一部中塗露出	0.60
		6	50%損傷	0.35			6	50%中塗露出	0.50
		7	70%破損	0.15			7	30%はく落	0.40
		8	100%破損	0			8	50%はく落	0.25
							9	70%はく落	0.10
							10	100%はく落	0
部分別	区分	畳			部分別	区分	板 張		
		損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補 正 率			損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補 正 率
床		1	畳表変色	0.95	床		1	表面汚染	0.95
		2	畳表一部摩耗	0.90			2	極く一部損傷	0.85
		3	畳表摩耗著しく、一部穴あき	0.85			3	一部損傷	0.75
		4	畳表摩耗著しく、50%穴あき	0.75			4	20%腐朽	0.60
		5	畳表穴あき、畳床一部腐朽	0.65			5	板30%腐朽、床組一部腐朽	0.45
		6	畳床 100 %腐朽	0.55			6	板50%腐朽、床組30%腐朽	0.30
		7	畳損傷著しく、床組一部腐朽	0.40			7	板70%腐朽、床組50%腐朽	0.10
		8	畳損傷著しく、床組50%腐朽	0.25			8	床組まで全面的腐朽	0
		9	床組まで70%腐朽	0.10					
		10	床組まで全面的腐朽	0					

部分別	区分	タイル、石貼等			部分別	区分	リノリウム、アスタイル貼		
		損耗度	損耗状況	損耗減点補正率			損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
床		1	目地ごく一部損傷	0.98	床		1	汚染	0.97
		2	目地一部損傷	0.92			2	一部はがれ	0.94
		3	タイル又は石極く一部ひび割れ	0.85			3	一部摩耗、20%割れ	0.86
		4	タイル又は石一部ひび割れ	0.75			4	一部はく離、床たわみ	0.70
		5	タイル又は石20%はく落	0.65			5	50%はく離	0.50
		6	タイル又は石30%はく落	0.50			6	70%はく離、床組30%腐朽	0.30
		7	タイル又は石40%はく落	0.30			7	床組70%腐朽	0.10
		8	タイル又は石50%はく落、床組30%腐朽	0.15			8	床組まで全面的腐朽	0
		9	タイル又は石70%はく落、床組50%腐朽	0.05					
		10	タイル又は石100%はく落、床組全面的腐朽	0					
部分別	区分	モルタル			部分別	区分	たたき叩床（タイル、石貼）		
		損耗度	損耗状況	損耗減点補正率			損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
床		1	表面軽微なき裂	0.97	床		1	目地極く一部損傷	0.97
		2	全面的なき裂	0.92			2	目地一部損傷	0.92
		3	表面全面的摩耗	0.85			3	タイル又は石極く一部ひび割れ	0.85
		4	表面摩耗、一部はく離	0.75			4	タイル又は石一部ひび割れ	0.75
		5	表面大部分はく離	0.60			5	タイル又は石40%はく落	0.65
		6	表面大部分はく離、床組一部破損	0.45			6	タイル又は石70%はく落	0.50
		7	表面全面的はく離、床組一部破損	0.25			7	下地コンクリート全面的露出、一部破損	0.30
		8	床組まで70%破損	0.10			8	下地コンクリート50%破損	0.15
		9	床組まで全面的破損	0			9	下地コンクリート70%破損	0.05
							10	下地コンクリート全面的破損	0
部分別	区分	たたき叩床（リノリウム、アスタイル貼）			部分別	区分	たたき叩床（モルタル塗）		
		損耗度	損耗状況	損耗減点補正率			損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
床		1	汚染	0.95	床		1	表面軽微なき裂	0.98
		2	一部はがれ	0.92			2	全面的なき裂	0.95
		3	一部摩耗、20%割れ	0.85			3	表面全面的摩耗	0.90
		4	一部はく離	0.70			4	表面摩耗、一部はく離	0.75
		5	一部はく離、下地コンクリート一部破損	0.50			5	表面摩耗、下地コンクリート一部露出	0.65
		6	70%はく離、下地コンクリート一部破損	0.30			6	表面摩耗著しく、下地コンクリート全面的露出	0.50
		7	下地コンクリートまで70%破損	0.10			7	下地コンクリート全面的露出、一部破損	0.30
		8	下地コンクリートまで全面的破損	0			8	下地コンクリート70%破損	0.10
							9	下地コンクリートまで全面的破損	0

区分 部分別	建 具			区分 部分別	その他工事及び建築設備		
	損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補 正 率		損耗度	損 耗 状 況	損耗減点 補 正 率
建 具	1	汚染	0.95	その他工事及び 建築設備	1	5%破損	0.90
	2	一部建付不良	0.90		2	10%破損	0.85
	3	一部建付不良、一部軽 微な破損	0.85		3	20%破損	0.75
	4	一部破損	0.75		4	30%破損	0.60
	5	20%破損	0.65		5	50%破損	0.40
	6	30%破損	0.50		6	70%破損	0.20
	7	50%破損	0.35		7	100%破損	0
	8	70%破損	0.14				
	9	100%破損	0				

別表第11 木造家屋総合損耗減点補正率基準表

損 耗 度	損 耗 補 正 率	損 耗 状 況	
		外 部 廻 り	内 部 廻 り
1	0.90	損傷らしきものは認められないが、樋、 ^{とい} 庇などに塗装替を要するもの	内壁、天井、造作などに古さは感じられるが、損傷がほとんど認められないもの
2	0.80	軒先の一部にゆるみを生じ、土台の極く一部に腐朽がみられ、外壁下見板等が変色し、木目が肉質部よりやや高くなっているもの	内壁の壁ちりにすき間があり、一部にき裂が生じ、天井、造作などに多少の古さが感じられるもの
3	0.70	基礎のモルタルがはく離し、屋根面の一部及び軒先の一部に損傷を生じ、外壁の一部に損傷が認められるもの	内壁の一部が損傷し、天井、造作にすすけ、雨漏によるしみなどのあるもの
4	0.60	基礎の極く一部に沈下がみられ、北側、湯殿、台所等の土台が腐朽し、軒先の一部が腐朽し、柱の一部が根継を要し、外壁の一部に破損が認められるもの	内壁の一部が損傷し、内壁、天井に雨漏によるしみが生じ、天井の一部にたわみが生じ、造作の一部に軽度の損傷が認められるもの
5	0.50	基礎の一部に不同沈下がみられ、北側及び西側の土台が腐朽し、屋根瓦がゆるみ、軒先の一部が腐朽し、柱の一部が根継を要し、外壁の一部に破損が認められるもの	内壁の一部がはく落し、天井がたわみ、畳が腐朽し、造作の一部が破損しているもの
6	0.40	基礎の主要部に不同沈下がみられ、外周の土台が腐朽し、柱の一部に根継を要し、 ^{かわら} 屋根瓦が全面的にゆるみ、 ^{ひさし} 庇、 ^{とい} 樋などが全面的に腐朽しているもの	内壁の一部がはく落し、床板の一部が破損し、建具の建付が不良で、建具に損傷が認められるもの
7	0.30	基礎の大部分が不同沈下し、土台の大部分が腐朽し、屋根が全面的に波打を生じ、外壁がはく落し、家屋全体に狂いの生じているもの	内壁の大部分がはく落し、床落ちの箇所があり、天井の一部が破損し、建具の骨組に骨折を生じ、造作の一部が破損しているもの
8	0.20	基礎の大部分が不同沈下し、土台が全面的に腐朽し、屋根が全面的に波打を生じ、外壁が全面的にはく落し、家屋全体が傾斜しているもの	内壁の大部分がはく落し、床に波打を生じ、天井の一部が脱落し、大部分の建具の骨組に骨折を生じ、造作の大部分が破損しているもの
9	0.10	基礎が全面的に不同沈下し、屋根に波打を生じ、外壁がはく落し、家屋全体が著しく傾斜しているもの	内壁の大部分がはく落し、開孔があり、床が傾斜し、天井に脱落部分があり、造作の大部分が破損しているもの

別表第14 非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表

部 分 別	損耗度	損 耗 状 況	損耗減点補正率	
			鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
主 体	1	損耗のないもの又は毛状き裂が多少認められるもの	1.00	1.00
	2	軽微な床の傾斜及びたるみを生じたもの、軽微なき裂を生じたもの又は凍害を受けたもの	0.75	0.85
	3	コンクリートの強度の乏しいもの又は被覆コンクリートが二分の一程度脱落したもの	0.60	0.70
	4	被覆コンクリートがほとんど脱落したもの	0.55	0.65
	5	被覆コンクリートが脱落し、鉄筋の表面がさびたもの	0.50	0.60
	6	さびのため帯筋の相当部分の断面が欠損したもの又は破損した部分はないが、傾斜の著しいもの	0.30	0.40
	7	大きき裂を生じたもの	0.25	0.30
	8	主筋を部分的に取替えることを要するもの	0.15	0.20
	9	化学薬品等によつてコンクリート及び鉄筋が腐しよくしたもの	0.10	0.15
	10	主筋の取替を要するもの又は大きき裂を生じ、変形の著しいもの	0	0
構 造			鉄 骨 造	
	1	損耗のないもの	1.00	
	2	表面のさび落し及びペンキの塗替を必要とするもの又は火災を受けたが、変形のないもの	0.90	
	3	火災を受け、母屋、梁等に多少の変形のあるもの	0.80	
	4	さびのため鉄骨の縁端の断面が二分の一程度に減少したもの又は不同沈下等によつて傾斜を生じたもの	0.70	
	5	火災を受け小屋組が変形しているが、修理可能なもの	0.55	
	6	さびのため鉄骨の断面が四分の三程度に減少したもの	0.50	
	7	火災を受け全体に変形を生じているが、修理可能なもの	0.35	
	8	主要構造部の鉄骨の断面が二分の一程度に減少したもの	0.20	
	9	さびのため全断面が二分の一程度に減少したもの	0.05	
	10	火災を受け全体が大きく変形し、修理不可能なもの又はさびのため断面の減少により構造体に変形をきたし、危険状態にあるもの	0	
部			コンクリートブロック造及び煉瓦造	
	1	損耗のないもの	1.00	
	2	床版のコンクリートがはく離したもの	0.90	
	3	小屋組部分に多少の損耗があるもの又は火災を受けコンクリート部分の被覆がはく離したもの	0.80	
	4	壁体に小き裂を生じたもの（セメントで修理可能なもの）	0.70	
	5	小屋組の取替を要するもの	0.60	
	6	構造主材の断面が三分の一程度に欠損したもの	0.40	
	7	き裂が多く、控柱で補強の必要のあるもの	0.25	

部 分 別	損耗度	損 耗 状 況	損耗減点補正率	
	8	コノクリートで全体にわたって補強を要するもの	0 10	
	9	危険状態又は使用不能で改築を要するもの	0	
基 礎		不同沈下等による軸部の消耗は、主体構造部において減点する。地盤の様な沈下に対しては、使用上さしつかえない限り一応減点は行わない。杭の損耗も一応考慮しないものとする。		
外 部 仕 上 げ、 内 部 仕 上 げ、 床 仕 上 げ、 天 井 ^{しよつ} 仕 上 げ			それぞれの部分における10平方メートル当たり評点数がテラノー現場研普通の標準評点数に達しないもの	それぞれの部分における10平方メートル当たり評点数がテラノー現場研普通の標準評点数以上のもの
	1	損耗のないもの	1 00	1 00
	2	脱落の恐れのないはだ別れ、目地き裂、毛状き裂又は周囲に間けきを生じたもの	0 90	0 85
	3	清掃不能の汚染のあるもの	0 80	0 70
	4	特に汚染の著しいもの又は表面仕上げの喪失したもの	0 65	0 50
	5	浅いき裂、そつこん等の多く生じているもの	0 55	0 45
	6	浮き上りの著しいもの（凹凸の著しいもの）	0 50	0 40
	7	摩耗により表面の凹凸の著しいもの	0 40	0 30
	8	き裂、そつこんが著しく、かつ深いもの又は変質、腐しよくの著しいもの	0 25	0 20
	9	はく離、欠損が二分の一以上に及んでいるもの	0 20	0 15
	10	き裂が浮き上り、変質、腐しよくのため脱落の大きいもの	0 15	0 10
	11	外部仕上げ、内部仕上げ、床仕上げ及び天井 ^{しよつ} 仕上げの全く欠損したもの	0	0
屋 根 仕 上 げ	1	損耗のないもの	1 00	
	2	防水層 ^い 押えにき裂かあるもの	0 90	
	3	各種 ^い 礎の接続不良、取付金物の損耗又は塗装のはく離したもの	0 80	
	4	各種 ^い 礎の腐しよく又は喪失して排水不能のもの、防水層押えのき裂の著しいもの、瓦、鉄板等の締付金物の損耗したもの又は変形の生じたもの	0 70	
	5	防水層押えの浮き上りの著しいもの又は喪失したもの	0 60	
	6	瓦、鉄板等の変形の著しいもの	0 50	
	7	豪雨の際に部分的に軽微な雨漏の生じているもの又は防水層の浮き上り、流出の著しいもの	0 40	
	8	部分的に軽微な雨漏の生じているもの、瓦、鉄板等の損耗、腐しよくしているもの又は防水層が浮き上り、風化しているもの	0 30	
	9	部分的に雨漏を生じているもの、瓦、鉄板等下地とともに損耗、腐しよくしたもの又は防水層が浮き上り、風化し、毛状き裂の著しいもの	0 15	
	10	全面に雨漏を生じているもの又は防水層が浮き上り、風化著しくき裂大なるもの	0	

部 分 別				損耗度	損 耗 状 況	損耗減点補正率		
						スチール製	木 製	
建 具			1	損耗のないもの		1 00	1 00	
			2	建具かゆるみ、建具金物の修理を要するもの（ただし取替不要）又はカラスの破損したもの	0 90	0 85		
			3	塗装かはかれて、荒さび又は木はだのてているもの	0 80	0 75		
			4	建具金物か損耗し、取替を要するもの	0 70	0 65		
			5	建具部材の折損しているもの又は部分的にさびの著しいもの	0 60	0 60		
	具	6	建具のわくのわい曲しているもの	0 45	0 35			
		7	わい曲又はさび付著しく、修理不能のもの	0 30	0 20			
		8	建具わくの部材の大半が腐しよく、切断しているもの	0 15	0 10			
		9	建具わくの大部分が腐しよく、喪失したもの	0	0			
特殊設備			1	損耗のないもの		1 00		
			2	小部分の修理を要するもの	0 90			
			3	張替、スプリングの取替を要するもの	0 75			
			4	台のみ残し、全部の取替を要するもの	0 50			
			5	全部の取替を要するもの	0			
建 築 設 備	電 気 設 備	器 具	1	消耗極く軽微なもの		0 70		
			2	コードの取替を要するもの	0 50			
			3	器具の取替を要するもの	0 20			
			4	器具、コードの取替を要するもの	0			
		配 線	1	損耗の極く軽微なもの	0 30			
			2	碍り等の取替を要するもの	0 25			
			3	電線の取替を要するもの	0 15			
			4	パイプの取替を要するもの	0 10			
			5	パイプ、電線の取替を要するもの	0			
			冷 暖 房 設 備	器 具	1	損耗のないもの	0 20	
	2	バルブ等の取替を要するもの			0 19			
	3	ラノエーター等の塗替を要するもの			0 15			
	4	全部の取替を要するもの			0			
	衛 生 設 備	配 管	1	損耗のないもの	0 80			
			2	塗替を要するもの	0 70			
			3	保温材の取替を要するもの	0 55			
			4	全部の取替を要するもの	0			
		給 水 設 備	器具	1	取替を要するもの	0 50		
				2	取替を要するもの	0 50		
			排水設備	器具	1	取替を要するもの	0 40	
				配管	2	取替を要するもの	0 60	
	衛生設備	器具	1	取替を要するもの	0 50			
			配管	2	取替を要するもの	0 50		

部 分 別		損耗度	損 耗 状 況	損耗減点補正率
建 築 設 備	衛 生 設 備	排気扇設備、ベンチレーター設備、天井扇風機設備	1 損耗のないもの	1.00
			2 配線の取替を要するもの	0.95
			3 羽根の取替を要するもの	0.85
			4 配線と羽根の取替を要するもの	0.80
			5 モーターの取替を要するもの	0.20
			6 モーターと配線の取替を要するもの	0.15
			7 モーターと羽根の取替を要するもの	0.05
			8 全部の取替を要するもの	0
	運 搬	エレベーター	1 損耗のないもの	1.00
			2 接点の摩耗、バネのゆるみ、自動調整の狂いのあるもの又は塗替を要するもの	0.95
			3 モーターの取替を要するもの	0.85
			4 かごの取替を要するもの	0.80
			5 全部の取替を要するもの	0
	設 備	ダムウエーター	1 損耗のないもの	1.00
			2 各種の部分的修理を要するもの	0.95
			3 モーターの取替を要するもの	0.85
			4 かごの取替を要するもの	0.75
	設 備	エスカレーター	5 全部の取替を要するもの	0
			1 損耗のないもの	1.00
			2 ハンドレール（手摺 ^{すり} ）の取替を要するもの	0.95
			3 モーターの取替を要するもの	0.85
			4 全部の取替を要するもの	0
	備	ベルトコンベアー	1 損耗のないもの	1.00
			2 モーターの取替を要するもの	0.85
			3 ベルトの取替を要するもの	0.80
			4 全部の取替を要するもの	0
	備	メシユートル	1 損耗のないもの	1.00
			2 部材の折損又は部分的にさびの著しいもの	0.60
			3 大部分が腐しよく、喪失したもの	0
	気 送 管 備		1 損耗のないもの	1.00
			2 取替を要するもの	0

住宅・アパート用工場量産組立式（プレハブ方式）構造建物 にかかる損耗減点補正率の算出方法について

（昭53 10 9 自治固第140号
各都道府県総務部長宛自治省税務局固定資産税課長通達）

- 1 家屋の評価に用いる損耗の状況による減点補正率は、原則として木造家屋にあっては、木造家屋経年減点補正率基準表により、非木造家屋にあっては、非木造家屋経年減点補正率基準表によって求めることとされているものであるが、損耗の状況の著しい家屋で経年減点補正率によって、当該家屋の損耗の状況による減点補正率を求めることが適当でない認められる場合においては、木造家屋にあっては、木造家屋部分別損耗減点補正率基準表又は、木造家屋総合損耗減点補正率基準表により、非木造家屋にあっては、非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表によって、その減点補正率を求めるものとされている。したがって、住宅・アパート用工場量産組立式構造建物（以下「プレハブ構造建物」という。）の損耗減点補正率を求める場合においても、これと同様の方法によって、その減点補正率を求めるものであるが、特に、プレハブ構造建物については、その工法の特異性にかんがみ、今回特に木造家屋部分別損耗減点補正率基準表及び非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表を適用する場合の補完的資料として別表「住宅・アパート用工場量産組立式（プレハブ方式）構造建物にかかる仕上部分別損耗減点補正率算出表（以下「プレハブ構造建物損耗減点補正率算出表」という。）」を示すこととしたので、これに基づいて損耗の状況による減点補正率を求めることとされたい。

なお、これは、プレハブ構造建物について特に損耗の著しいものについて適用するものであって、通常の損耗の状況にあるものについては、経年減点補正率基準表によって、当該家屋の損耗の状況に応ずる減点補正率を求めるものであることについては、従来と同様である。

2 プレハブ構造建物損耗減点補正率算出表について

- (1) プレハブ構造建物損耗減点補正率算出表（以下「算出表」という。）は、屋根仕上、外部仕上、内部仕上、天井仕上、床仕上及び建具の部分別についてのみ示しているので、当該家屋の具体的な損耗減点補正率は、次の算式によって求めるものとする。

① 木 質 系

（算出表における各部分別再建築費評点数×算出表における各部分別損耗減点補正率）＋
（主体構造部再建築費評点数×経年減点補正率）＝算出評点数

$$\text{損耗減点補正率} = \frac{\text{算出評点数}}{\text{算出評点数に用いた再建築費評点数}}$$

（注） 1 主体構造部再建築費評点数は、軸組から基礎までの各部分別再建築費評点数の合計とする。

- 2 経年減点補正率は、木造家屋経年減点補正率基準表に定める当該家屋の経年減点補正率をいうものである。

② 軽量鉄骨系及び鉄筋コンクリート系

(算出表における各部分別再建築費評点数×算出表における各部分別損耗減点補正率) +
(主体構造部建築費評点数×経年減点補正率) = 算出評点数

損耗減点補正率 = $\frac{\text{算出評点数}}{\text{算出評点数に用いた再建築費評点数}}$

(注) 1. 鉄筋コンクリート系における主体構造部再建築費評点数は、主体構造部から間仕切骨組までの各部分別の再建築費評点数の合計とする。

2. 経年減点補正率は、非木造家屋経年減点補正率基準表に定める当該家屋の経年減点補正率をいうものである。

(2) 算出表に定める損耗状況欄は、各部分別ごとにその仕上資材の別に仕上材及び接合部の別に示されているものであるが、仕上資材の判定の方法については、現行の損耗減点補正率基準表の損耗状況と概ね同様の取扱いによるものであるが、その取扱いについては、次の点に留意するものであること。

なお、接合部における損耗の状況については、仕上材の損耗の状況に比例的に発生するものであるから、これを参考としてその判定を行うものであること。

① 各部分別の仕上資材の損耗の状況は、その損耗の程度の軽微なものから順次損耗の著しいものを5段階に区分して示しているものであるが、これについては、次の例示によって取扱うものであること。

例

屋根仕上(瓦、スレート葺類)

1. 傷のあるものとは、全面的に傷の発生しているものをいう。
2. 傷、変退色のあるものとは、全面的に傷が発生し変色しているものをいう。
3. 風化しているものとは、全面的に風化しているものをいう。
4. ヘアークラックのあるものとは、毛状き裂が全面的に発生しているものをいう。
5. き裂のあるものとは、全面的にき裂が発生しているものをいう。

外部仕上(塗り仕上)

1. 傷のあるものとは、全面的に傷の発生しているものをいう。
2. 傷、塗料、吹付材のはがれているものとは、全面的に傷が発生し、塗料、吹付材が著しくはがれているものをいう。
3. き裂のあるものとは、全面的にき裂が発生しているものをいう。
4. き裂、肌わかれのあるものとは、全面的にき裂が発生し、仕上材が下地から浮き上がっているものをいう。
5. 剥離しているものとは、仕上材が著しく脱落しているものをいう。

仕上材(合成樹脂タイル等)

1. 傷のあるものとは、全面的に傷の発生しているものをいう。

- 2 しみ、変退色のあるものとは、全面的に傷が発生し、しみ及び変色しているものをいう。
- 3 ヘアークラックのあるものとは、毛状き裂が全面的に発生しているものをいう。
- 4 摩耗の著しいものとは、摩擦による損傷が著しいものをいう。
- 5 き裂のあるものとは、全面的にき裂が発生しているものをいう。

建 具

- 1 傷のあるものとは、全面的に傷の発生しているものをいう。
 - 2 点状の腐食のあるものとは、金属性サッシについて点状の腐食が著しいものをいう。
 - 3 斑点状の腐食のあるものとは、点状よりも直径の大きい斑点状の腐食が著しいものをいう。
 - 4 建付が著しく悪いものとは、建具とかもい、敷居、柱などとの合せ具合が著しく悪いものをいう。
 - 5 部材が破損しているものとは、建具及び建具枠が著しく破損しているものをいう。
- ② 算出表の減点補正率の決定については、次の例示により取扱うこと。

屋根仕上（瓦、スレート葺類）

- 1 傷が50％程度発生している場合は、0.90と決定する。
- 2 傷、変退色が50％程度発生している場合は、0.80と決定する。
- 3 傷、変退色が全面的にあって、風化が50％程度発生している場合は、0.50と決定する。
- 4 傷、変退色が全面的にあって風化が50％程度発生し、ヘアークラックが50％程度発生している場合は、0.40と決定する。
- 5 傷、変退色、風化が全面的にあり、ヘアークラックが50％程度発生し、さらにき裂が50％程度の場合は、0.20と決定する。

（注） その他の部分別についても同様の考え方により中間的な損耗状況に係る損耗減点補正率を決定するものであること。

(別表)

住宅・アパート用工場量産組立式（プレハフ方式）構造建物にかかる仕上部分別損耗減点補正率算出表

部分別	区分	仕上	損耗度	損 耗 状 況		損耗減点 補正率
				仕 上 材	接 合 部	
屋 根 仕 上 げ	瓦・スレート葺類	1	傷のあるもの			0.80
		2	傷、変退色のあるもの			0.60
		3	風化しているもの		隙間のあるもの	0.40
		4	ヘアークラックのあるもの		浮きのあるもの	0.20
		5	き裂のあるもの		隙間の著しいもの	0
	鉄板葺き	1	傷のあるもの			0.80
		2	傷、変退色、塗料のはがれのあるもの			0.60
		3	点状のさびのあるもの		隙間のあるもの	0.40
		4	線状のさびのあるもの		〃	0.20
		5	面状のさびのあるもの		隙間の著しいもの	0
	アル、板葺き	1	傷のあるもの			0.80
		2	傷、変退色のあるもの			0.60
		3	点状の腐食のあるもの		隙間のあるもの	0.40
		4	斑点状の腐食のあるもの		〃	0.20
		5	ふくれ又は針状の穴が貫通しているもの		隙間の著しいもの	0
	露出防水層屋根	1	傷のあるもの			0.80
		2	傷、変退色のあるもの			0.60
		3	ヘアークラックのあるもの		はかれているもの	0.40
		4	ヘアークラック、浮きのあるもの		〃	0.20
		5	裂けているもの		〃	0
	防水押えの防水層屋根	1	ヘアークラックのあるもの			0.80
		2	き裂のあるもの			0.60
		3	き裂、浮きのあるもの		ノールが硬化しているもの	0.40
		4	防水層が見えるもの		〃	0.20
		5	防水層が裂けているもの		〃	0

部分別	区分	仕上	損耗度	損耗状況		損耗減点 補正率
				仕上材	接合部	
外 部 仕 上 げ	塗 り 仕 上 類	1	傷のあるもの			0.80
		2	傷、塗料、吹付材のはがれているもの			0.60
		3	き裂のあるもの			0.40
		4	き裂、肌わかれのあるもの			0.20
		5	剝離しているもの			0
	金 属 板 仕 上 げ	1	傷のあるもの			0.80
		2	傷、変退色、塗料のはがれのあるもの	目地板が浮いているもの		0.60
		3	点状の腐食のあるもの	隙間のあるもの		0.40
		4	斑点状の腐食のあるもの	〃		0.20
		5	ふくれ、斑点状の腐食のあるもの	〃		0
	合 板 仕 上 げ	1	傷のあるもの			0.80
		2	傷、変退色、塗料のはがれのあるもの			0.60
		3	そり、風化のあるもの	隙間のあるもの		0.40
		4	線状のふくれのあるもの	浮きのあるもの		0.20
		5	面状のふくれ、くされ、破損のあるもの	〃		0
	石 綿 系 ボ ー ド 仕 上 類	1	傷のあるもの			0.80
		2	傷、変退色、塗料のはがれのあるもの	目地板が浮いているもの		0.60
		3	ヘアークラックのあるもの	釘の浮き、隙間のあるもの		0.40
		4	ヘアークラック、そりのあるもの	浮きのあるもの		0.20
		5	き裂のあるもの	〃		0
内 部 ・ 天 井 仕 上 げ	粘 土 タ イ ル	1	傷のあるもの			0.80
		2	傷、変退色のあるもの			0.60
		3	うわぐすりのはがれているもの	目地にき裂のあるもの		0.40
		4	き裂のあるもの	目地が剝離し、浮きのあるもの		0.20
		5	剝離しているもの	〃		0

部分別	区分	仕上	損耗度	損 耗 状 況		損耗減点 補 正 率
				仕 上 材	接 合 部	
内 部 ・ 天 井 仕 上 げ	繊維系 シート仕上類	1	傷のあるもの			0 80
		2	傷、しみ、変退色のあるもの			0 60
		3	そりの一部あるもの			0 40
		4	そりの著しいもの		浮きのあるもの	0 20
		5	破損、くされのあるもの		〃	0
	紙・布 仕上げ	1	汚れのあるもの			0 80
		2	変退色のあるもの			0 60
		3	しみ、変退色のあるもの		浮きのあるもの	0 40
		4	傷が著しいもの		はがれているもの	0 20
		5	傷、き裂、かひのあるもの		〃	0
	合成樹脂 壁紙仕上げ	1	汚れのあるもの			0 80
		2	変退色のあるもの			0 60
		3	しみ、変退色のあるもの		浮きのあるもの	0 40
		4	傷が著しいもの		はがれているもの	0 20
		5	傷、き裂のあるもの		〃	0
	板 仕上げ	1	傷のあるもの			0 80
		2	傷、しみ、変退色のあるもの			0 60
		3	そりの一部あるもの		目地に隙間のあるもの	0 40
		4	そりの著しいもの		浮きのあるもの	0 20
		5	破損、くされのあるもの		〃	0
床 仕 上 げ	塗 り 仕 上 げ	1	傷、しみ、変退色のあるもの			0 80
		2	ヘアークラックのあるもの			0 60
		3	き裂のあるもの			0 40
		4	摩耗の著しいもの			0 20
		5	き裂、うちのあるもの			0

家屋評価における「**損耗減点補正率基準表**」に関するアンケート調査
 需給事情による補正率

※ 記入上の注意

- 1 該当する欄の□に印をつけて下さい。(複数回答可)
- 2 答が「その他」の時、その内容について具体的に記入して下さい。
- 3 「理由」、「内容」を聞いているものについても具体的に記入して下さい。
- 4 回答欄のスペースが足りないときは、別紙に書いて下さい。
- 5 需給事情による補正の主な事例が複数ある場合は、別紙に書いて下さい。

◎ 損耗減点補正率基準表について

団体名 _____

問1 貴市町村で過去5年間に損耗減点補正率基準表を適用したことがありますか。

☐① 適用したことがない。(その理由)

☐ア 適用する必要のある家屋がなかった。

☐イ 減免で対応した。

☐ウ 適用したい家屋はあったが、取扱いが困難で適用しなかった。

☐エ その他(具体的に)

☐② 適用したことがある。

(損耗減点補正率基準表別)

☐① 木造部分別損耗減点補正率基準表

☐② 木造総合損耗減点補正率基準表

☐③ 非木造部分別損耗減点補正率基準表

☐④ プレハブ

(その理由)

☐ア 天災による場合(ウの場合を除く。)

☐イ 火災による場合

☐ウ 台風又は潮風による場合

☐エ 改築等による場合

☐オ 事故による場合

☐カ 経過年数不明

☐キ その他(具体的に)

問2 適用後、家屋の補修等がされず状況が変わらない場合、次期評価替えはどのように行いますか。

☐① 損耗減点補正を続ける。

☐② 経年減点補正に替える。(その方法)

☐ア 適用した損耗減点補正率を経年減点補正率の近似値に移行させる。

☐イ その他(具体的に)

問3 適用後、家屋が修復された場合の再評価は、どのように行っていますか。
 (評価額は、損耗減点補正率適用以前の価額と比べてどうなりますか。)

問4 経年減点補正率の基礎に算入されている社会的、経済的陳腐化等による減価分をどのように算定していますか。

問5 損耗減価補正率基準表を適用するに当たって、使いにくいところがありますか。

☐① 使いにくいところはない。

☐② 使いにくいところがある。

(損耗減価補正率基準表別)

☐ (1) 木造部分別損耗減価補正率基準表

☐ (2) 木造総合損耗減価補正率基準表

☐ (3) 非木造部分別損耗減価補正率基準表

☐ (4) プレハブ

(その理由)

☐ ア 適用すべきかすべきでないかの判断が難しい。

☐ イ 損耗度を認定するとき、損耗状況の説明が抽象的で難しい。

☐ ウ 極端に損耗の激しい家屋でないに据置価額より下がらない。

☐ エ 経年減価補正率の基礎に算入されている社会的・経済的陳腐化等による家屋の減価に応ずる減価率の算定が難しい。

☐ オ その他(具体的に)

◎ 需給事情による補正について

問1 貴市町村で過去5年間に需給事情による補正を適用したことがありますか。

☐① 適用したことがない。(その理由)

☐ ア 需給事情による補正をする必要がなかった。

☐ イ 補正すべきかすべきでないか、基準が抽象的で取扱いが困難である。

☐ ウ その他(具体的に)

☐② 適用したことがある。(主な事例について書いて下さい。)

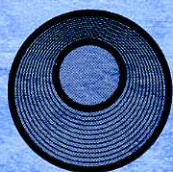
家屋の構造 木造 非木造 プレハブ その他	用途	補正率の算定方法			
		規模	㎡	経過年数	年
(理由)					

問2 今後需給事情による補正は、どうすべきだと思いますか。

☐① 現行通りでよい。

☐② 廃止すべきである。(理由を書いて下さい。)

☐③ 見直して存続する。(内容を書いて下さい。)



(財)資産評価システム研究センター