

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

禁止出持

家屋評価に関する調査研究

—家屋の比準評価に関する調査研究—

平成7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)ツーバイフォー方式構造建物に係る規格材の使用状況に関する調査研究、(2)家屋の比準評価に関する調査研究、(3)プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系・鉄筋コンクリート系）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、部分別比準及び総合比準評価の活用状況の調査を行い、今後の比準評価を採用するにあたっての、採用の問題点、方法等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7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
”	齋 藤 順 男	清水地所(株) 技術部長
”	塚 越 東 男	(株)大林組 建築生産本部設備計画部長
”	神 田 良 七	安田生命保険相互会社 参与
”	滝 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
”	北 谷 富士雄	自治省税務局資産評価室長
”	田 中 公 之	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
”	逸 見 幸 司	(財)資産評価システム研究センター調査研究部長
専 門 員	高 橋 純 一	小山工業高等専門学校教授（建築学科）
”	高 井 龍 一	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、塚越東男委員は、久保富士治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	1
(1) 意 義	1
(2) 調査対象団体	1
(3) 調査項目	2
(4) 調査方法	2
3 調査結果の集計	2
II 比準評価の沿革と現状	4
1 比準評価の沿革と現状	4
2 比準評価の特色	5
3 比準評価の問題点	6
III 調査結果の概要	7
第一 新增分家屋の評価	7
1 比準評価の採用状況	7
2 比準評価を取り入れ、電算システム化している団体	7
3 部分別評価に対する比準評価の所要時間の割合	8
4 新增分家屋に占める比準評価家屋の棟数割合	8
5 比準評価している家屋の構造・用途	9
6 標準家屋の選定のための家屋の区分の基準	10
7 比準評価を行っていて、改善すべきと思われる点	10
8 比準評価採用の家屋の構造・用途等別数及びその比準方式	11
9 標準家屋の評価方法とその選定替えの有無及び標準家屋の棟数	12
10 標準家屋の選定替えの年数	14
11 比準評価は採用していないがその検討の有無	14
12 比準評価方法を採用しない理由	15
第二 在来分家屋の評価	16
1 在来分家屋の評価方法	16
2 上昇率算定のための標準家屋を区分する基準	16
3 上昇率方式で改善すべき点の有無	18

4 標準家屋の評価方法とその選定替えの有無	19
IV ま と め	20
1 比準評価の活用状況	20
2 比準評価採用のための検討事項	20
3 比準表の整備と担当者の研鑽	21
4 比準評価の具体的課題	21
V 計数資料	23
参考資料	44
固定資産評価基準（抜粋）	44
固定資産評価基準の取扱いについての依命通達（抜粋）	45
平成6年度（基準年度）に係る再建築費評点数の付設について（局長通達）	46
アンケート調査表	48

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は、家屋が新築又は増築された時点で評価するほか、3年ごとの基準年度の都度、すべての家屋について新たな基準により評価替えを行っており、各市町村にとってもこの事務量は相当なものと思われる。また、家屋の評価事務担当者の在職年数も徐々に短くなる傾向が見られ、家屋の評価及び評価替えに係る事務の簡素化、合理化が求められているところである。もとより家屋の評価は、それによって家屋の評価額——課税標準額、課税額が決定されるものであり、公正、公平という面も重視しなければならない。

固定資産評価基準において家屋の評価は、部分別評価（本則評価）によるものとされているが、この他に、木造家屋については、再建築費評点数の算出方法の特例としていわゆる部分別比準評価が、比準評価の方法による再建築費評点数の算出方法の特例としていわゆる総合比準評価の方法が示されており、非木造家屋については、比準評価の方法による再建築費評点数の算出方法の特例としていわゆる総合比準評価の方法が示されている。また、非木造家屋について木造家屋で認められている部分別比準評価の方法が、固定資産評価基準依命通達により認められている。

これらの比準評価の方法による再建築費評点数の付設の方法は、家屋の評価事務の簡素化に資するものと思われる。

そこでこの調査研究において、比準評価方法の活用についてその実態を調査し、比準評価の方法による事務の簡素化の程度を明らかにすることにより、比準評価の方法の一層の活用を促すと共に、比準評価の方法を取り入れるに当たって、何らかの困難を感じている団体に対しては、その原因等を調査することによって、今後の技術的援助を具体的にしていく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。

2 調査方法

(1) 意 義

この調査は、家屋の評価方法の特例としての比準評価について、①その適用状況の実態を調査するとともに、②比準評価の方法を適用することによって図られる事務の簡素化の程度を明らかにすること、③比準評価方法採用の団体において問題とされている点について把握すること、④団体によっては、比準評価方法の採用に困難を感じているところもあるため、その原因について調査する。

このことにより、家屋評価における一層の簡素合理化に資するものと思われる。

(2) 調査対象団体

調査対象団体は、各道府県庁所在市（東京都特別区を含む。）及び人口（平成5年3月31日現

在住民基本台帳人口) 20万人以上の市の、計108団体とした。(別表参照)

(3) 調査項目

新增分家屋と在来分家屋に分けて調査

【新增分家屋】

① 比準評価方法採用の有無

採用の場合、その構造、用途名、比準方式、比準方式採用年度、標準家屋の級数、棟数、標準家屋の評価方法、標準家屋の選定替えの有無及びその年数

② 比準評価事務の電算システム化の有無

③ 部分別評価の場合と比準評価の場合との事務処理所要時間の比較

④ 新增分家屋全体に占める比準評価家屋の棟数割合

⑤ 標準家屋を選定する場合の家屋の区分の基準

⑥ 比準家屋の比準要領

⑦ 比準評価における改善点

⑧ 比準評価不採用の理由

【在来分家屋】

① 評価方法

比準評価(いわゆる上昇率方式を含む。)採用の場合、その構造、用途名、比準方式、比準方式採用年度、標準家屋の級数、棟数、標準家屋の評価方法、標準家屋の選定替えの有無及びその年数

② 標準家屋を選定する場合の家屋の区分の基準

③ 上昇率方式における改善点

(4) 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：札幌市、仙台市、富山市、名古屋市、大阪市、神戸市、福岡市 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、整理集計すると共に若干の分析を加えて取りまとめたものである。

(別 表)

調査対象団体

番号	県 名	市 名	番号	県 名	市 名	番号	県 名	市 名
1	北海道	札幌市	37	神奈川県	横浜市	73	大阪府	八尾市
2	〃	旭川市	38	〃	川崎市	74	〃	寝屋川市
3	〃	函館市	39	〃	相模原市	75	〃	茨木市
4	〃	釧路市	40	〃	横須賀市	76	兵庫県	神戸市
5	青森県	青森市	41	〃	藤沢市	77	〃	尼崎市
6	〃	八戸市	42	〃	平塚市	78	〃	姫路市
7	岩手県	盛岡市	43	〃	茅ヶ崎市	79	〃	西宮市
8	宮城県	仙台市	44	新潟県	新潟市	80	〃	明石市
9	秋田県	秋田市	45	富山県	富山市	81	〃	加古川市
10	山形県	山形市	46	石川県	金沢市	82	〃	宝塚市
11	福島県	福島市	47	福井県	福井市	83	奈良県	奈良市
12	〃	いわき市	48	山梨県	甲府市	84	和歌山県	和歌山市
13	〃	郡山市	49	長野県	長野市	85	鳥取県	鳥取市
14	茨城県	水戸市	50	岐阜県	岐阜市	86	島根県	松江市
15	〃	日立市	51	静岡県	静岡市	87	岡山県	岡山市
16	栃木県	宇都宮市	52	〃	浜松市	88	〃	倉敷市
17	群馬県	前橋市	53	〃	清水市	89	広島県	広島市
18	〃	高崎市	54	〃	富士市	90	〃	福山市
19	埼玉県	浦和市	55	〃	沼津市	91	〃	呉市
20	〃	川口市	56	愛知県	名古屋市	92	山口県	山口市
21	〃	大宮市	57	〃	豊橋市	93	〃	下関市
22	〃	所沢市	58	〃	豊田市	94	徳島県	徳島市
23	〃	川越市	59	〃	岡崎市	95	香川県	高松市
24	〃	越谷市	60	〃	春日井市	96	愛媛県	松山市
25	〃	草加市	61	〃	一宮市	97	高知県	高知市
26	〃	上尾市	62	三重県	津市	98	福岡県	福岡市
27	千葉県	千葉市	63	〃	四日市市	99	〃	北九州市
28	〃	船橋市	64	滋賀県	大津市	100	〃	久留米市
29	〃	松戸市	65	京都府	京都市	101	佐賀県	佐賀市
30	〃	市川市	66	大阪府	大阪市	102	長崎県	長崎市
31	〃	柏市	67	〃	堺市	103	〃	佐世保市
32	〃	市原市	68	〃	東大阪市	104	熊本県	熊本市
33	東京都	特別区	69	〃	豊中市	105	大分県	大分市
34	〃	八王子市	70	〃	枚方市	106	宮崎県	宮崎市
35	〃	町田市	71	〃	高槻市	107	鹿児島県	鹿児島市
36	〃	府中市	72	〃	吹田市	108	沖縄県	那覇市

※ 指定市（特別区を含む。）及び人口20万人以上（平成5年3月31日現在）の市

Ⅱ 比準評価の沿革と現状

1 比準評価の沿革と現状

家屋の評価における比準評価の方法は、昭和39年度基準において、当初昭和39年度限りの経過措置として定められ、その後昭和41年度まで延長された後、昭和42年度基準において、家屋の評価事務の簡素化の方法として、比準評価の方法による再建築費評点数の算出方法が制度化されたものである。

これは、評価の簡素化のために、部分別評価の方法よりもできるだけ評価事務量を少なくして、なおかつ、部分別評価の方法と同等程度の再建築費評点数が付設されるよう配慮して作られたものである。

家屋のいわゆる本則評価といわれる個別的な部分別評価の方法は、一棟ごとに部分別に再建築費評点数を付設し、この部分別再建築費評点数の合計に家屋の損耗の状況に応じて定められている経年減点補正率を乗じて求められた評点数に、評点一点当たりの価額を乗じて算定されるものであるが、この評価手続きのうち、再建築費評点数の付設事務については特に複雑な計算事務を必要としている。

比準評価は、部分別比準評価であれ総合比準評価であれ、いずれの方法でも、個々の家屋ごとに再建築費評点基準表を適用して行う個別評価の方法に比べ評価手続きが簡便で、その事務量はかなり短縮されるものである。

最近の新築家屋は、建築技術のめざましい進展により、複雑、高度な建築技術を駆使した非木造家屋も建築されており、これらの家屋を含む相当数の新增分家屋について、短期間に適正な評価事務を行うことは容易なことではなく、反面評価担当職員の増員は、昨今の財政事情から見ても期待できず、多くの市町村から現行評価制度の枠組みの中で、事務手続きが簡便で合理的な評価方法の確立が求められている。

「平成6年度固定資産の価格等の概要調書」によれば、全国における家屋の新增分建築棟数は、木造家屋については74万棟余り、非木造家屋については約38万棟が建築されており、このうち木造家屋の10.9%、非木造家屋の17.4%が比準評価されている。指定市（東京都特別区を含む。）においては、新增分家屋について比準評価の方法を取り入れている団体は29団体（61.7%）であり、棟数割合では34.2%の新增分家屋が比準評価の方法で評価されている。

一方、オフィスオートメーションの波の高まりは、家屋の評価事務においても例外ではなく、評価の電算化がすすみ、計算事務についてその所要時間が、かなり短縮された団体もあると思われるが、直ちに電算化するには、財政面、技術面から難しい団体も多いと思われる。特に、大都市等においては、比準評価方法の採用による事務量の軽減、所要時間の短縮により、膨大な家屋評価事務をこなしている団体が多い。

このような状況において、ごく一部の家屋についてのみ比準評価の方法を採用している団体及

び比準評価の方法をまだ採用はしていないものの、家屋評価事務の簡素化、合理化を考える団体にとっては、比準評価の方法は検討するに値するものとする。

2 比準評価の特色

(1) 評価手続きの簡素化、評価事務量の軽減が図れる。

前段でも述べたように、比準評価はそもそも家屋評価事務の簡便化、合理化を目的として定められたものであるため、評価事務量の軽減、所要時間の短縮が図れるものである。

比準評価は、部分別比準評価、総合比準評価を問わず、個別評価の方法によって求めた標準家屋の再建築費評点数を、評価対象家屋の使用資材、施工量等の違いによる格差を判定の上、増減点補正を行ってその再建築費評点数を算出することとなるので、各個の家屋ごとに各部分別の使用資材、施工量等をもれなく把握して再建築費評点数を算出する部分別評価の方法に比較して、事務量が相当縮減されるものである。

(2) 建物の地域的特性を個別の家屋の評価に反映させやすい。

評価基準の再建築費評点基準表に示されている評点項目及び標準評点数は、標準的な規模、構造及び様式の家屋を前提に、標準的な施工による資材費及び労務費に基づいて全国一律に設定されている。そのため、それぞれの市町村内における地域的な特性を有する家屋について、個別評価の方法による場合には、各個の家屋を評価するごとに施工の態様等に適合させるための補正が必要となる。しかし、比準評価にあっては、各市町村において類似する家屋のグループごとに標準家屋を設け、これに比準して行うことになるので、各个の家屋の評価には、おのずから家屋の地域的特性等が反映されることになる。

(3) 評価水準の適正化と家屋相互間の評価の均衡を確保しやすい。

比準評価においては、市町村内の家屋を構造・用途別に普請の程度による等級ランク別等に区分（例えば木造専用住宅について9等級程度）し、それぞれの区分ごとに標準家屋を設け、その標準家屋の評価に比準して各个の比準家屋の評価を行う仕組みとなっている。

そこで、まず比準評価の基準となる標準家屋の評価において、評価水準の適正化と標準家屋相互間における評価の均衡（適正な等級間格差）を図り、次いで同一区分内の比準家屋について標準家屋との評価の均衡（使用資材、施工量等の違いによる適正な格差）を図ることにより、市町村内の家屋の評価の適正均衡を確保することができる。

(4) 団体内の家屋について全体の評価レベルをつかみやすい。

上記(3)のとおり、比準表には団体内の家屋を等級ランク別に区分し、その区分毎の標準的な家屋が示されることとなるため、新たに家屋評価を担当することになった者等にとっては、その比準表を見ることにより団体内の家屋についての全体の評価レベルをランク別につかむのに非常に有効である。

3 比準評価の問題点

従来、比準評価について次のようなことが指摘されている。

- (1) 評価担当者の主観的な要素が評価に反映されるおそれがある。

「比準評価は、部分別評価に比べ達観による評価のウェイトが高く、評価担当者の主観的な価値判断が評価に反映されやすく、評価の適正均衡と固定資産税に対する納税者の信頼を失うおそれがある。」という意見がある。

しかしながら、再建築費を基準とする家屋の評価においては、いずれの評価方法を採用にしても、使用資材の良し悪し、普請の程度等の判定に当たっては多少なりとも達観によらざるを得ない。比準評価においても評価実務研修の充実強化により、この評価、判定する「眼」を養うことは、肝要である。

- (2) 実際に家屋を比準評価するためには、評価に関する専門的、技術的な知識が一層要求される。

個別評価の場合には、評価基準の再建築費評点基準表に示されている各種の仕上げ資材、建築設備等に係る評点項目及び標準評点数、補正項目及び補正係数に個々の評価対象家屋の各部分別の仕上げ資材等の状況を個別に当てはめて評点付設をすればよいが、比準評価の場合には上記比準評価の特色で述べたように、新しい評価担当者にとっては、比準表が団体内の家屋のレベル別概略を把握するのに非常に有効である一方、実際に比準評価で家屋評価を行うときは、この比準表を用いて標準家屋と評価対象家屋の各部分別の使用資材、施工量、施工の程度等の違いによる格差を、専ら達観等によって判定し、標準家屋の再建築費評点数に比準して評価対象家屋の再建築費評点数を付設することとなる。

したがって、現行評価制度の下における評価技術上の全ての面に精通し、簡便な比準評価の方法によっても、個別評価の方法による場合と同様の結果が得られるように、一層の家屋評価に関する専門的、技術的な知識を習得する必要がある。

- (3) 特殊な家屋、個別（特殊）要素の強い家屋を評価するには、不適當である。

比準評価の場合には、標準家屋と比準家屋の使用資材、施工量等の違いによる格差を部分別または総合的に求めて行うことになるが、この場合において、各個の家屋に内在する構造、様式等の個別的な個性とか個々の家屋に見られる特殊な仕上げ資材、建築設備等の細部にわたる要因をきめ細かく考慮することは、実務上困難が予想される。

このため、特殊な構造の家屋とか、特に高級な家屋、特殊な建築資材、設備等を有する家屋については、比準評価の方法によって、再建築費評点数を求めることは適當でない。

Ⅲ 調査結果の概要

第一 新增分家屋の評価

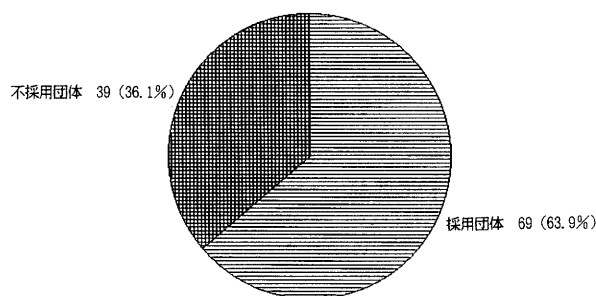
1 比準評価の採用状況

各団体における比準評価の採用状況については、表1のとおりであり、取り入れている団体は、108団体中69団体であり、割合は63.9%である（図1参照）。

表1 比準評価の採用状況

採用の有無	団体数	割合
比準評価を採用している団体	69	63.9%
比準評価を採用していない団体	39	36.1%
合計	108	100.0%

図1 比準評価採用団体



2 比準評価を取り入れ、電算システム化している団体

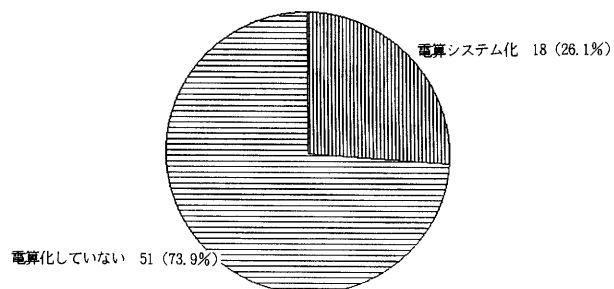
比準評価の方法を取り入れて、その事務処理に電算システムを導入しているかどうかについては、表2のとおり比準評価採用の69団体のうち18団体が電算システム化しているとの回答であり、割合で見ると26.1%である（図2参照）。このうち政令指定都市は3団体であり今回調査対象としたのが県庁所在市と人口20万人以上の市であることを考えると、全国的に見ても、まだそれほど多いとは言えない状況にある。また、そのシステム化の程度は、団体により評点数算出の計算事務について電算化している団体、オンライン入力まで行っている団体とさまざまである。

今回のアンケート調査の項目にはないが、比準評価を採用していない団体における電算システム化の程度についても、今後機会があれば調査してみたい。

表2 電算システム導入の状況

電算システム化の有無	団体数	割合
比準評価を採用し、電算システム化している団体	18	26.1%
比準評価を採用し、電算システム化していない団体	51	73.9%
合計	69	100.0%

図2 電算システム化している団体



3 部分別評価に対する比準評価の所要時間の割合

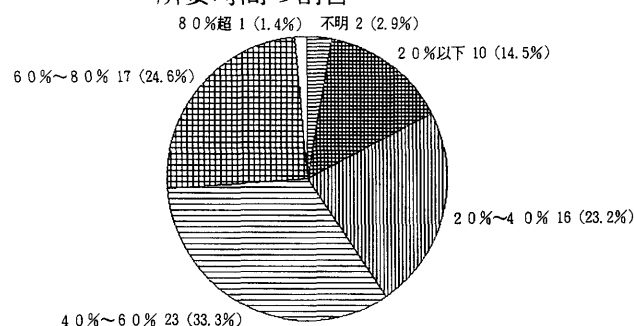
標準的な木造専用住宅を例として（他の構造、用途のみ比準評価している団体にとってはその構造、用途の家屋）、部分別評価に対する比準評価の所要時間の割合が、表3である。これによると部分別評価の所要時間と比べて、比準評価の所要時間が40%を超え60%以下の団体が23団体（33.3%）と最も多く、60%を超え80%以下の団体が17団体（24.6%）とこれに次ぎ、20%を超え40%以下の団体が16団体（23.2%）、20%以下である団体が10団体（14.5%）、80%を超える団体が1団体（1.4%）となっている。平均すると、部分別評価が139分、比準評価が52分であり（計数資料3参照）、比準評価の方法を採った場合、部分別評価の37.4%の所要時間となっている（図3参照）。

この結果から、比準評価方法を採用することによって、一棟評価に要する時間が50%程度は短縮される可能性が高いと言える。

表3 部分別評価に対する比準評価の
所要時間の割合

比準評価の所要時間	団体数	割合
20%以下	10	14.5%
20%を超え40%以下	16	23.2%
40%を超え60%以下	23	33.3%
60%を超え80%以下	17	24.6%
80%を超えるもの	1	1.4%
不明	2	2.9%
合計	69	100.0%

図3 部分別評価に対する比準評価の
所要時間の割合



4 新增分家屋に占める比準評価家屋の棟数割合

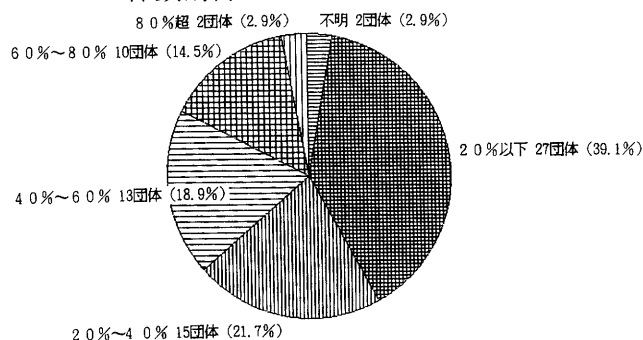
新增分家屋として新たに評価する家屋のうち、比準評価の方法によって評価する家屋の棟数がどの程度を占めるかを示したものが、表4である。これによると新增分家屋全棟数のうち比準評価の方法で評価する家屋が20%以下の団体が27団体（39.1%）と、比準評価を採用はしているものの、「棟数では2割以下」の団体が最も多く約4割を占めており、20%を超え40%以下の団体が15団体（21.7%）、40%を超え60%以下の団体が13団体（18.9%）、60%を超え80%以下の団体が10団体（14.5%）、80%を超える団体が2団体（2.9%）となっている。この2団体は、95%と97%で、ほとんどの新增分家屋について比準評価の方法で評価していることとなる（図4参照）。

新增分家屋の評価で、比準評価の方法によるものが2割以下の団体が多いことは、後でも述べるように、プレハブ家屋についてのみ比準評価を行っている団体が多いことが考えられる。

表4 新增分家屋に占める比準評価家屋の棟数割合

比準評価の棟数割合	団体数	割合
20%以下	27	39.1%
20%を超え40%以下	15	21.7%
40%を超え60%以下	13	18.9%
60%を超え80%以下	10	14.5%
80%を超えるもの	2	2.9%
不明	2	2.9%
合計	69	100.0%

図4 新增分家屋に占める比準評価家屋の棟数割合



5 比準評価している家屋の構造・用途

新增分家屋として新たに評価される家屋のうち、比準評価を採用している家屋の構造・用途別にその団体数を見ると**計数資料5**のとおりであり、比準評価が多く採用されている構造・用途は、**表5**のとおりである。この構造・用途別区分のうち、「用途」については団体により区分の仕方がまちまちであり、例えば、「物置」、「車庫」の標準家屋を別々に選定していても用途は「附属家」団体数1で、また、木造で「事務所・店舗」と2用途を合わせて標準家屋を選定しているものは、「事務所」団体数1等と計数している。

「構造」については、プレハブ家屋については木質系、鉄骨系、鉄筋コンクリート系を分けないで「プレハブ家屋」として一括りにしてある。

その結果、最も多いものは、プレハブ戸建て住宅の62団体、続いてプレハブ共同住宅の48団体、次が木造専用住宅の36団体であった。これに非木造共同住宅19、非木造附属家16、プレハブ附属家15、木造附属家13、木造共同住宅12、非木造工場倉庫12等が続いている。

計数資料5の表で、非木造家屋の「その他」はサンルームであり、プレハブ家屋の「その他」は簡易住宅、サンルーム、勉強部屋等である。

表5 比準評価する家屋の主な構造・用途

(団体数10以上)

	構造・用途	団体数
1	プレハブ専用住宅	62
2	プレハブ共同住宅	48
3	木造専用住宅	36
4	非木造共同住宅	19
5	非木造附属家	16
6	プレハブ附属家	15
7	木造附属家	13
8	木造共同住宅	12
	非木造工場倉庫	12

6 標準家屋の選定のための家屋の区分の基準（重複回答）

比準評価を行うためには、団体内に所在する家屋をその実態に応じて、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準家屋を選定する必要があるが、この家屋を区分するための基準としているものは、表6のとおりである。「構造、用途、程度、規模、その他」と区分の基準を5以上用いている団体が12団体あり、「構造、用途、程度、規模」の4基準を用いている団体が33団体と最も多く、「構造、用途、規模、その他」を基準としている団体が1団体あり、「構造、用途、程度」の3基準を用いている団体が14団体、「構造、用途、その他」の3基準を用いている団体が6団体、「構造、用途」のみが2団体であるがこれはいずれも程度が1等級のみのため「程度」は、基準に入っていない。「構造、程度、規模」、「構造、用途、規模」を用いている団体がそれぞれ1団体であるが前者は用途が一用途のみ、後者は等級が1等級のみについて比準評価しているため区分の基準には入っていない。

評価基準に例示している基準以外のものを、「その他」として用いている団体が19団体（27.5%）あり、団体内の家屋の実態に合わせ、より比準しやすいように考慮していることがうかがえる（図5参照）。

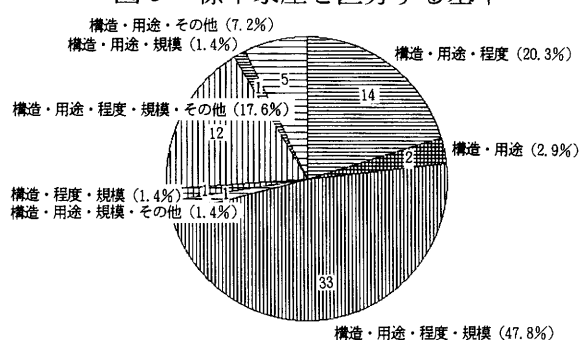
「その他」の内容は、プレハブメーカー、プレハブ型式、建売施工業者等施工の側面から基準としたものと屋根、外壁、柱等家屋の部分の資材や形式を基準としたものがある。

また、専用住宅において世帯数を基準としているとの回答が一件合ったが、これは最近その棟数が増加してきたと思われる二世帯住宅を指しているものと思われる。

表6 新增分家屋を評価するための標準
家屋を区分する基準（重複回答）

区 分 の 基 準	団体数	使用割合
構造・用途・程度・規模	33	47.9%
構造・用途・程度	14	20.3%
構造・用途・程度・規模・その他	12	17.4%
構造・用途・その他	5	7.3%
構造・用途	2	2.9%
構造・用途・規模・その他	1	1.4%
構造・程度・規模	1	1.4%
構造・用途・規模	1	1.4%
合 計	69	100.0%

図5 標準家屋を区分する基準



7 比準評価を行っていて、改善すべきと思われる点

比準評価を行っている団体において、改善すべきと思われる点があるかどうかについては、表7のとおり「ある」と回答した団体が39団体（56.5%）、「ない」と回答した団体が30団体（43.5%）である。改善すべきと思われる点についての主な内容は、次のとおりである（図6参照）。

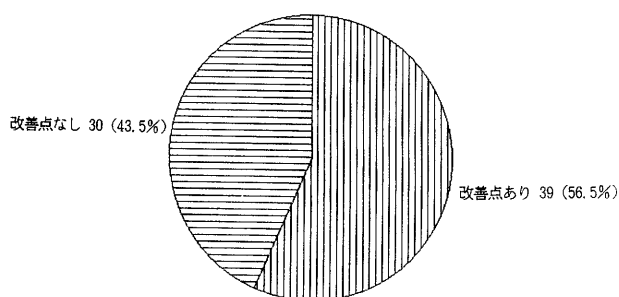
- ・同一施工業者によって建築された家屋の、近隣市町村との評価の均衡を図る必要がある。またプレハブ家屋については、その意味からも全国統一的な総合比準評価の方法が示せないか。

- ・比準評価は、評価員の主観が入りやすいともいえる。そのため担当職員に対する研修等の充実が必要。
- ・納税者への説明、審査申し出があった場合の「適正な評価である」ことの根拠付けが弱い。
- ・適正に比準評価を行うためには、家屋の多様化とも相まって、標準家屋の細分化が必要となる。

表7 改善すべきと思われる点の有無

改善点の有無	団体数	割合
あり	39	56.5%
なし	30	43.5%
合計	69	100.0%

図6 比準評価における改善点の有無



8 比準評価採用の家屋の構造・用途等別数及びその比準方式

比準評価を採用している家屋を構造別に、構造・用途等別の数とそれらがどの比準方式で比準されているのかをまとめたものが、表8である。

ここでいう構造・用途等別数とは、木造家屋、非木造家屋、プレハブ家屋の別に比準評価を採用されている用途の数を、単純加算したものである。標準家屋選定のための家屋の用途の区分の仕方が団体により独自の区分の仕方をしているところがあるため、区分数の合計数でみることにした。この数の多い構造ほど、多くの用途について比準評価が採用されていることとなる。

本来、構造別ではプレハブ家屋は木造家屋又は非木造家屋のどちらかに入るべきものであるが、プレハブ家屋で比準評価の方法を採用している場合が多いのではないかと想定の下に、あえてプレハブ家屋として別書きとした。以下同様である。その結果、構造別で構造・用途等別数の最も多いのが、プレハブ家屋の337(55.8%)、次いで非木造家屋の161(26.7%)、木造家屋の106(17.5%)となっている(図7参照)。これは、あくまでも構造・用途等別の数であり、比準評価される家屋の棟数とは関係がない。構造・用途等別の比準評価棟数については、今回は調査しなかったため不明である。

比準方式で見ると、各構造合計で総合比準方式が470(77.8%)で最も多く、部分別比準方式が94(15.6%)、部分別比準方式と総合比準方式の併用が40(6.6%)である(図8参照)。これを構造別に見ると、木造家屋では総合比準方式が78(73.6%)で最も多く、部分別比準方式が19(17.9%)、部分別比準方式と総合比準方式の併用が9(8.5%)である。非木造家屋では木造家屋と同様に総合比準方式が最も多く133(82.6%)、部分別比準方式が17(10.6%)、部分別比準方式と総合比準方式の併用が11(6.8%)である。プレハブ家屋においても木造家屋、非木造家屋と同様に総合比準方式が最も多く259(76.9%)、部分別比準方式が58(17.2%)、部分別比準方式と総合比準方式

の併用が20(5.9%)である。

このように各団体においては、プレハブ家屋について比準評価が採用しやすく、評価方式では、各構造とも総合比準方式が多く採用されている。

表 8 構造・用途等別数及びその比準方式

(単位：用途等別区分数)

構 造 等	用途等別数	比 準 方 式		
		部分別	総 合	部分別 及総合
木 造 家 屋	1 0 6 (17.5%)	1 9 (17.9%)	7 8 (73.6%)	9 (8.5%)
非 木 造 家 屋	1 6 1 (26.7%)	1 7 (10.6%)	1 3 3 (82.6%)	1 1 (6.8%)
プレハブ家屋	3 3 7 (55.8%)	5 8 (17.2%)	2 5 9 (76.9%)	2 0 (5.9%)
合計 (割合)	6 0 4 (100.0%)	9 4 (15.6%)	4 7 0 (77.8%)	4 0 (6.6%)

図 7 比準評価家屋の構造・用途別数

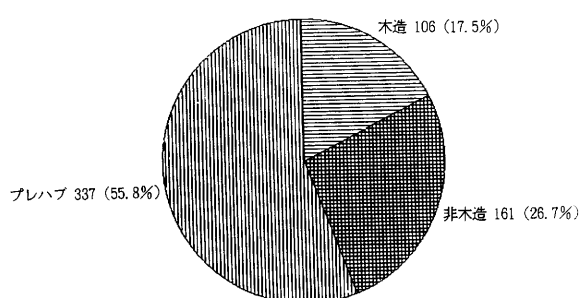
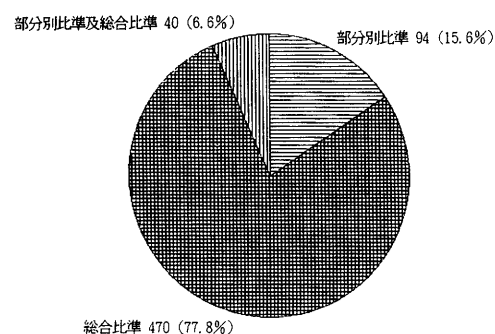


図 8 比準評価方式でみる構造・用途別数



9 標準家屋の評価方法とその選定替えの有無及び標準家屋の棟数

標準家屋の評価方法とその選定替えの有無、標準家屋の棟数を構造・用途等別区分数ごとにまとめたものが表 9 である。

標準家屋の評価方法は、木造家屋（枠組壁構造家屋を含む。以下同じ。）、非木造家屋及びプレハブ家屋とも部分別評価が多く、合計では556(92.0%)であり、構造別に見ると木造家屋が 100 (94.3%)、非木造家屋が144(89.4%)、プレハブ家屋が312(92.6%)と各構造ともそのほとんどが部分別評価されている。部分別比準評価されているものは、合計で21(3.5%)であり、構造別に見ると、木造家屋が5 (4.7%)、非木造家屋が5 (3.1%)、プレハブ家屋が11(3.3%)と僅少である。

また、「その他」として標準家屋を評価するのではなく、標準的な家屋を経験則あるいは統計的手法を用いて設定した上で比準評価に用いている団体が2団体あり、家屋の構造別に見ると木造家屋が1 (0.9%)、非木造家屋が12(7.5%)、プレハブ家屋が14(4.1%)、合計で27(4.5%)である (図 9 参照)。

次に標準家屋の選定替えの有無であるが、各構造合計で選定替えをしたものは、484（80.1%）、選定替えしていないものは、120（19.9%）である。これを構造別に見ると、選定替えをしたものは、木造家屋が83（78.3%）、非木造家屋が118（73.3%）、プレハブ家屋が283（84.0%）である。これに対して選定替えをしていないものは、木造家屋が23（21.7%）、非木造家屋が43（26.7%）、プレハブ家屋が54（16.0%）であるが、このうち比準評価を採用し、標準家屋を設定したのが平成3年から平成6年の間で、設定からあまり年数の経っていないものは、合計で70（11.6%）であり、構造別では、木造家屋が12（11.3%）、非木造家屋が23（14.3%）、プレハブ家屋が35（10.4%）である。このあまり年数の経っていないものを除いた数をグラフにしたものが図10である。

標準家屋の棟数では、多いものから木造家屋が 4,136棟（55%）、プレハブ家屋が 2,281棟（30%）、非木造家屋が1,097棟（15%）の順となっている（図11参照）。

表9 標準家屋の評価方法、選定替えの有無及び棟数

（単位：用途等別区分数）

（単位：用途等別区分数）

標準家屋	構 造		木 造	非 木 造	プレハブ	合 計
	評 価 方 法	部 分 別	100(94.3%)	144(89.4%)	312(92.6%)	556(92.0%)
		部分別比準	5(4.7%)	5(3.1%)	11(3.3%)	21(3.5%)
		そ の 他	1(1.0%)	12(7.5%)	14(4.1%)	27(4.5%)
		合 計	106(100.0%)	161(100.0%)	337(100.0%)	604(100.0%)
	選定替 の有無	あ り	83(78.3%)	118(73.3%)	283(84.0%)	484(80.1%)
		な し	23(21.7%) [12(11.3%)]	43(26.7%) [23(14.3%)]	54(16.0%) [35(10.4%)]	120(19.9%) [70(11.6%)]
		合 計	106(100.0%)	161(100.0%)	337(100.0%)	604(100.0%)
棟 数		4,136棟(55%)	1,097棟(15%)	2,281棟(30%)	7,514棟(100%)	

- ※ 1. 「選定替えなし」の欄の [] 書きは、標準家屋の選定が平成3年から6年のものである。
2. 枠組壁構造家屋については、木造に算入。

図9 標準家屋の評価方法

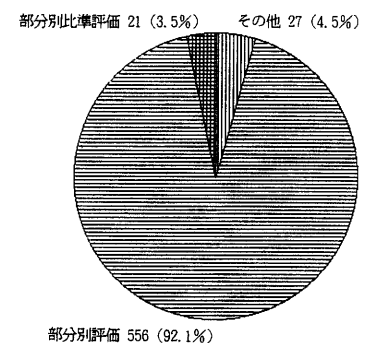


図10 標準家屋の評価替えの有無

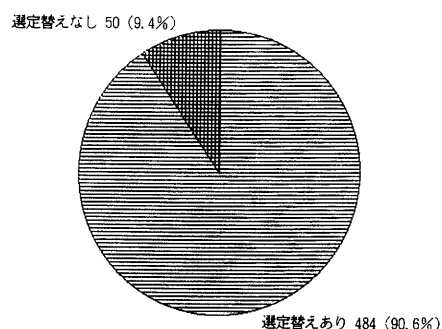
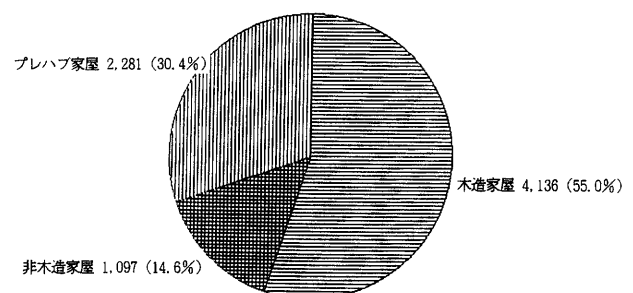


図11 標準家屋の棟数



10 標準家屋の選定替えの年数

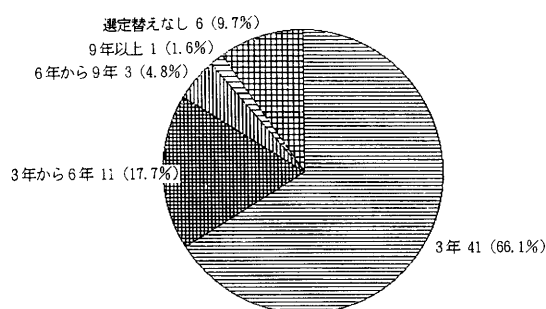
標準家屋の選定替えをしたものについて、選定替えの平均年数がどのくらいかを見たものが表10である。各構造・用途別に記入された年数を団体ごとに単純平均したものである。また、標準家屋の設定が、平成3年から平成6年の間のもので選定替えされていないものは、除いてある。これを見ると「3年」が最も多く41団体（66.1%）、「3年から6年」が11団体（17.8%）、「6年から9年」が3団体（4.8%）、9年以上が1団体（1.6%）、「選定替えなし」が6団体（9.7%）である（図12参照）。

表10 標準家屋の選定替えの年数

選定替え年数	団体数	割合
3年	41	66.1%
3年超6年	11	17.8%
6年超9年	3	4.8%
9年以上	1	1.6%
選定替えなし	6	9.7%
合 計	62	100.0%

※ 「選定替えなし」のうち、平成3年以降に比準評価を採用して標準家屋を設定した団体は除いてある。

図12 標準家屋の選定替えの年数



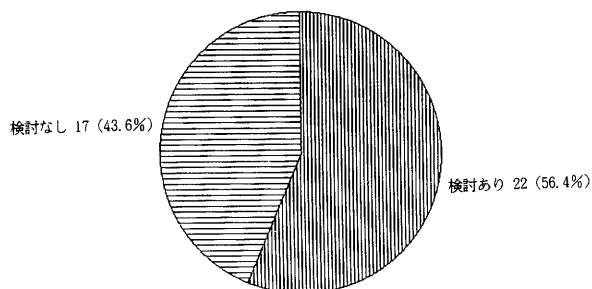
11 比準評価は採用していないがその検討の有無

比準評価の方法を採用していない団体39団体のうち、比準評価について検討したことがある団体は表11のとおり22団体（56.4%）であり、このうち2団体については比準評価採用の予定があり（計数資料12参照）、20団体については、検討はしたがその結果、比準評価は現在のところ採用しないこととなったものと思われる。検討したことのない団体は17団体（43.6%）である（図13参照）。採用しない理由については、次に述べるとおりである。

表11 比準評価採用検討の有無

検討の有無	団体数	割合
あ り	22	56.4%
採用予定あり	2	5.1%
な し	17	43.6%
合 計	39	100.0%

図13 比準評価採用検討の有無



12 比準評価方法を採用しない理由（重複回答）

比準評価の方法を採用しない理由についての回答をまとめたものが、表12である。

これによると、39団体のうち「部分別評価で特に支障がない。」としたものが24団体（61.5%）で最も多く、次いで「比準するのが困難」としたものが13団体（33.3%）、「標準家屋の選定が困難」としたものが6団体（15.4%）、「その他」が7団体（17.9%）である（図14参照）。

「比準するのが困難」との回答をさらに細分したものでは、「比準表の作成が困難」及び「比準の判定が困難」とするものがそれぞれ6団体（15.4%）、「その他」が1団体（2.6%）であった。

「標準家屋の選定が困難」との回答をさらに細分したものでは、「棟数が少なく標準的なものを選定するのが困難」および「その他」がそれぞれ3団体（7.7%）である。

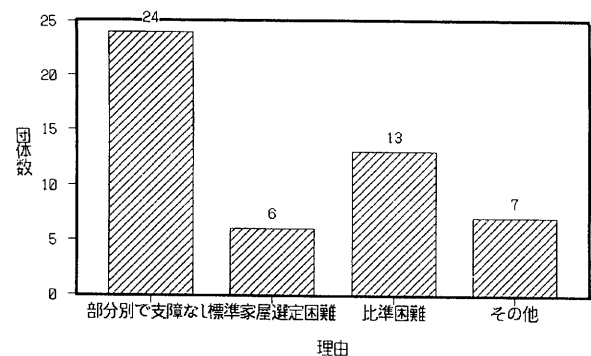
回答を大別したうちの「その他」の回答の内容は、「納税者への説明に苦慮する。」「公平性の点で不安がある。」等とするものであった。

また、「部分別評価で特に支障がない。」ことの理由としてパソコン評価の導入を挙げている団体があった。

表12 比準評価方法を採用しない理由
（重複回答）

理 由	団 体 数	割 合
部分別評価で支障がない	24	61.5%
標準家屋の選定が困難	6	15.4%
棟数が少ない	3	7.7%
その他	3	7.7%
比準するのが困難	13	33.3%
比準表作成が困難	6	15.4%
比準の判定が困難	6	15.4%
その他	1	2.6%
そ の 他	7	17.9%

図14 比準評価を採用しない理由



第二 在来分家屋の評価

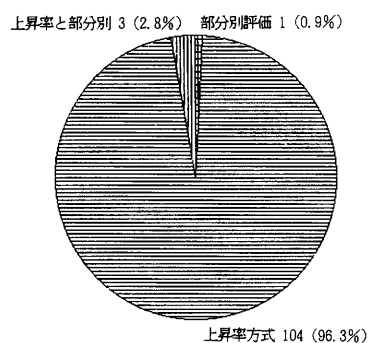
1 在来分家屋の評価方法

評価替えに際し、在来分家屋をどのような方法で評価しているかを見たものが、表13である。総合比準評価の一方法である、いわゆる上昇率方式で評価している団体は 108団体中 104団体 (96.3%) であり、構造・用途により部分別評価の方法あるいは上昇率方式のどちらかを用いている団体が3団体(2.8%)、すべて部分別評価で評価替えを行っている団体が1団体(0.9%)である。比準評価による方法を用いている団体はない。これにより評価替えに当たっては、大部分の団体において上昇率方式で行っていることがわかる。部分別評価で評価替えを行っているとした団体は、新基準の評点項目ごとの評点数をコンピューターで入力することにより、評価替えを行っているものである(図15参照)。

表13 在来分家屋の評価方法

評価方法	団体数	割合
部分別評価	1	0.9%
比準評価	0	0.0%
上昇率方式	104	96.3%
部分別評価と 上昇率併用	3	2.8%
合計	108	100.0%

図15 在来分家屋の評価方法



2 上昇率算定のための標準家屋を区分する基準（重複回答）

評価替えの上昇率は、団体内に所在する家屋をその実態に応じて、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとの標準家屋の再建築費標準評点数の上昇率により求めることとなるが、この家屋を区分するための基準としているものは、表14のとおりである。「構造」を用いている団体が107団体(100.0%)、「用途」が106団体(99.1%)とほとんどの団体で用いられており、次いで「程度」が73団体(68.2%)、「年次」が70団体(65.4%)、「規模」が66団体(61.7%)である。このうち「年次」は新增分家屋を基準評価するための標準家屋選定の区分にはなかったものである。また、「その他」として、この他の基準を用いている団体が2団体(1.9%)である。「その他」は、メーカー、型式、工法等である(図16参照)。

これを組み合わせで見ると、「構造、用途、程度、規模、年次」のすべてを基準としているものが最も多く46団体(43.0%)であり、その他の団体も、この5つの基準のいずれかを組み合わせて用いている。組み合わせごとの団体数は、表15のとおりである。

表14 上昇率算定のための標準家屋を
区分する基準（重複回答）

区分の基準	団体数	使用割合
構 造	107	100.0%
用 途	106	99.1%
程 度	78	72.9%
規 模	66	61.7%
年 次	70	65.4%
そ の 他	2	1.9%

図16 上昇率算定のための標準
家屋を区分する基準

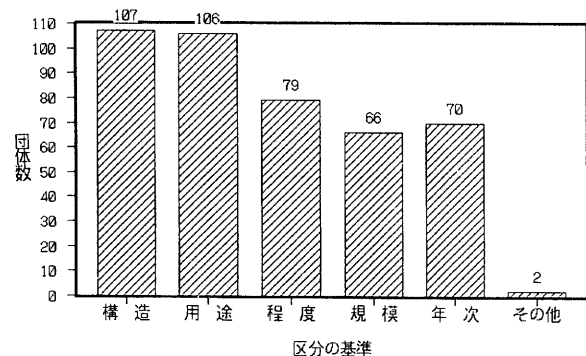


表15 上昇率算定のための標準家屋を区分する基準の組合せ別団体数

区分の基準の組合せ	団体数	使用割合
構造・用途・程度・規模・年次	46	43.0%
構造・用途・程度・規模	11	10.3%
構造・用途・程度	11	10.3%
構造・用途	11	10.3%
構造・用途・程度・年次	10	9.4%
構造・用途・年次	7	6.5%
構造・用途・規模・年次	6	5.6%
構造・用途・規模	2	1.9%
構造・用途・程度・規模・年次・その他	1	0.9%
構造・用途・その他	1	0.9%
構造	1	0.9%
合 計	107	100.0%

3 上昇率方式で改善すべき点の有無

上昇率方式で改善すべき点があるかどうかの問の回答をまとめたものが、表16である。「ある」と回答したものが35団体（32.7%）、「ない」と回答したものが72団体（67.3%）であり、問題を感じている団体は、3分の1程度である（図17参照）。

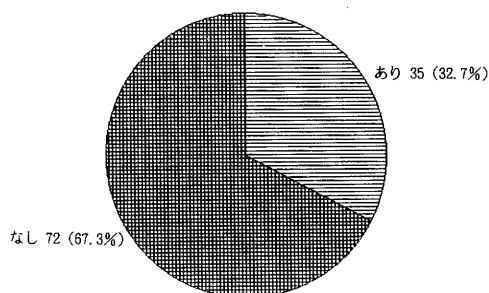
「改善すべき点」として挙げている主な内容は、次のとおりである。

- ・近隣市町村間で上昇率についての調整が必要。
- ・事務量の関係から数多くの標準家屋を選定できないため、数少ない標準家屋の上昇率を多くの家屋に当てはめることに疑問がある。
- ・標準家屋を評価替えすることは、事務量が膨大なので、上昇率を国又は県で決定してほしい。
- ・標準家屋の棟数を総棟数の1%程度にしたい。
- ・標準家屋を選定する区分をもっと細分化して精度を高めたい。
- ・標準家屋が滅失した場合、上昇率の算出が問題である。
- ・建築棟数の少ない構造・用途の家屋の場合、サンプル数が少ないために正確な上昇率の把握が困難。
- ・標準家屋が古い家屋の場合、使用資材が基準表にない場合があり、評点付設が難しい。

表16 上昇率方式で改善すべき点の有無

改善点の有無	団体数	割合
あ り	35	32.7%
な し	72	67.3%
合 計	107	100.0%

図17 上昇率方式で改善すべき点



4 標準家屋の評価方法とその選定替えの有無

上昇率算定のための標準家屋をどの方法で評価しているかを構造・用途等別区分数ごとにまとめたものが、表17である。

標準家屋の評価方法は、木造家屋、非木造家屋及びプレハブ家屋とも部分別評価が多く、合計で286(94.1%)であり、構造別に見ると木造家屋が103(95.4%)、非木造家屋が99(94.3%)、プレハブ家屋が84(92.3%)と各構造ともそのほとんどが部分別評価されている。部分別基準評価されているものは、木造家屋が5(4.6%)、非木造家屋が6(5.7%)、プレハブ家屋が7(7.7%)と僅少である(図18参照)。

次に標準家屋の選定替えの有無であるが、各構造合計で選定替えをしたものは、237(74.3%)、選定替えしていないものは、82(25.7%)である。これを構造別に見ると、選定替えしたものは、木造家屋が86(76.1%)、非木造家屋が80(72.7%)、プレハブ家屋が71(74.0%)である。これに対して、選定替えをしていないものは、木造家屋が27(23.9%)、非木造家屋が30(27.3%)、プレハブ家屋が25(26.0%)である(図19参照)。

表17 上昇率算定のための標準家屋の評価方法及び選定替えの有無

(単位：用途等別区分数)

（単位：市選等別区分数）

標準家屋	構 造		木 造	非 木 造	プレハブ	合 計
	評 価 方 法	部分別	1 0 3 (95.4%)	9 9 (94.3%)	8 4 (92.3%)	2 8 6 (94.1%)
		部分別 比 準	5 (4.6%)	6 (5.7%)	7 (7.7%)	1 8 (5.9%)
		合 計	1 0 8 (100.0%)	1 0 5 (100.0%)	9 1 (100.0%)	3 0 4 (100.0%)
	選 定 替 え の 有 無	あ り	8 6 (76.1%)	8 0 (72.7%)	7 1 (74.0%)	2 3 7 (74.3%)
		な し	2 7 (23.9%)	3 0 (27.3%)	2 5 (26.0%)	8 2 (25.7%)
		合 計	1 1 3 (100.0%)	1 1 0 (100.0%)	9 6 (100.0%)	3 1 9 (100.0%)

※ 枠組壁構造家屋については、木造に算入。

図18 標準家屋の評価方法

部分別基準 18 (5.9%)

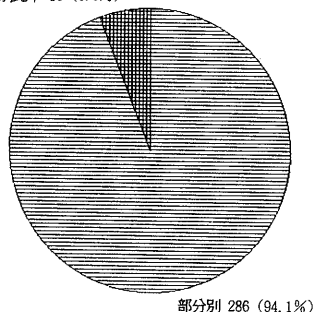
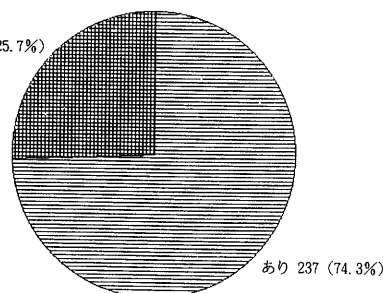


図19 標準家屋の選定替えの有無

なし 82 (25.7%)



IV まとめ

1 比準評価の活用状況

今回のアンケート調査の結果、比準評価の活用の程度について次のことが明らかになった。

(1) 新增分家屋について

- ① 新增分家屋の評価においては、調査団体のうち比準評価を取り入れている団体が三分の二程度あり、特に大都市においては、ほとんどの団体において比準評価によらなければ評価事務が処理できない状況にある。
- ② 新增分家屋の評価に比準評価の方法を採用することにより評価計算事務の軽減という点からも一定の効果を上げている。調査団体の平均では、部分別評価の4割程度の所要時間となり、一棟の評価に要する時間が50%程度短縮することが見込まれる。
- ③ ただ、調査団体のうち大都市を除いた市においては、比準評価している家屋はプレハブ家屋、木造専用住宅等一部の家屋に限っている団体が多い。

(2) 在来分家屋について

在来分家屋の評価替えにおいては、ほとんどの団体において総合比準評価の一方法である上昇率方式が採用されており、定着していると言える。

比準評価についての活用の程度は、以上述べたとおりであるが、一部比準評価を採用している団体を含め、現在、部分別評価のみで対応している団体においても、家屋評価事務について、今後何らかの簡素化を図る必要性を感じている団体が多い。

評価事務における電算システム化についても、いくつかの団体においては巧みに取り入れられており、電算システムの適切な導入とともに比準評価の活用は、家屋評価の簡素化、合理化を進める場合の大きな柱となりうるものと考えられる。

2 比準評価採用のための検討事項

特殊な家屋や特に高級な家屋については、比準評価では個々の家屋の特殊性は反映されにくく、これらの家屋を比準評価することは不適當であるが、このような比準評価の性格から、木造専用住宅及びプレハブ住宅に比準評価が多く採用されている。しかし、これらの構造、用途の家屋に限っても、最近の家屋の形態や資材の多様化により、標準家屋の選定には困難を感じている団体が多い。

標準家屋を選定する場合、相当数の家屋を選定しなければ、結局比準評価できる家屋の範囲が狭くなり、その効果は上がりにくい。標準家屋の選定、比準表の作成等の手間をかけても、その後の事務量の軽減がなお上回る状況になれば、採用の意義は薄れるとも言え、団体ごとの比準表作成の人的、財政的力量的多寡、団体内の新築家屋の棟数、といった要因の影響も大きい。

したがって、実際に比準評価を採用するに当たっては、比準評価をどの構造、用途、程度の家屋について取り入れることが効果的か、具体的に検討を進めることが重要である。

3 比準表の整備と担当者の研鑽

家屋の比準評価については、その評価手続きの簡素化、事務量の軽減が図れる一方、評価担当者の主観的な要素が評価に反映されるおそれがある、評価に関する専門的、技術的な知識が一層要求される、等の問題点も危惧されている。

しかし、再建築費を基準とする家屋の評価においては、いずれの評価方法を採用にしても、使用資材の程度、普請の程度等の判定に当たっては多少なりとも達観によらざるを得ないものである。

標準家屋を選定するに当たって、使用資材、規模、形式等標準家屋にふさわしい家屋を選定するという質の面と、比準評価を無理なく行うのに必要な標準家屋の棟数を設定するという量の面からの適切な対応により、評価担当者の主観を極力排する条件を整えること、そのためには資材の違いや施工の程度等、標準家屋との格差の判定について客観的に判定するための比準表の整備が重要である。

また、標準家屋を適切に選定し、比準表を用いて判定するとは言え、比準表にすべての資材、施工の程度の差等を網羅することは不可能であり、評価担当者の達観による判定がなくなるわけではない。さらに、比準評価においては、家屋に大きな構成比を占める部分の判定が評価額に大きな影響を及ぼすこととなる。

家屋評価における達観とは、専門的、技術的知識に裏付けされた総合的判断を言うもので、これらの知識なくして安易に判定できるものではない。家屋評価の簡素・合理化と評価担当者の研鑽とは別のものであり、比準評価を採用する場合にも部分別評価を基本に据え、評価実務研修等の充実強化により専門的、技術的知識を一層深める必要がある。

4 比準評価の具体的課題

また、家屋評価基準における比準評価の方法は、細部まで具体的に定めたものとは言えないため、その取り扱いは必ずしも統一されていない。次のような具体的課題について、今後適切な対応が求められている。

- (1) 新築家屋棟数及び評価担当職員数と比準評価採用の効率の関係
- (2) 家屋の区分の目安と方法
- (3) 標準家屋の選定の方法
- (4) 比準表の作成の仕方
- (5) 標準家屋と比準家屋の比較の方法
- (6) 評価担当者の「見る目」の統一
- (7) 評価の公平性を保つこと
- (8) 納税者に説明する必要があるときの対応の仕方

これらのことについて、すでに新增分家屋を評価するに当たり比準評価を採用している団体の実例等の調査、紹介等も含め、比準評価の手順の具体化が要請されている。

V 計数資料

1 新增分家屋に比準評価を取り入れている団体（問1回答）

N0.	県 名	市 名	採 用 団 体	不 採 用 団 体	N0.	県 名	市 名	採 用 団 体	不 採 用 団 体
1	北 海 道	札幌市		1	55	静 岡	沼津市		1
2		旭川市		1	56	愛 知	名古屋市	1	
3		函館市	1		57		豊橋市	1	
4		釧路市		1	58		豊田市	1	
5	青 森	青森市	1		59		岡崎市	1	
6		八戸市	1		60		春日井市	1	
7	岩 手	盛岡市		1	61		一宮市	1	
8	宮 城	仙台市	1		62	三 重	津 市		1
9	秋 田	秋田市	1		63		四日市市	1	
10	山 形	山形市	1		64	滋 賀	大津市	1	
11	福 島	福島市	1		65	京 都	京都市	1	
12		いわき市	1		66	大 阪	大阪市	1	
13		郡山市	1		67		堺 市	1	
14	茨 城	水戸市		1	68		東大阪市	1	
15		日立市		1	69		豊中市	1	
16	栃 木	宇都宮市	1		70		枚方市	1	
17	群 馬	前橋市		1	71		高槻市	1	
18		高崎市		1	72		吹田市	1	
19	埼 玉	浦和市	1		73		八尾市	1	
20		川口市	1		74		寝屋川市		1
21		大宮市	1		75		茨木市		1
22		所沢市	1		76	兵 庫	神戸市	1	
23		川越市	1		77		尼崎市		1
24		越谷市	1		78		姫路市		1
25		草加市	1		79		西宮市		1
26		上尾市	1		80		明石市	1	
27	千 葉	千葉市	1		81		加古川市	1	
28		船橋市		1	82		宝塚市	1	
29		松戸市	1		83	奈 良	奈良市	1	
30		市川市		1	84	和 歌 山	和歌山市	1	
31		柏 市		1	85	鳥 取	鳥取市	1	
32		市原市	1		86	島 根	松江市		1
33	東 京	特別区	1		87	岡 山	岡山市	1	
34		八王子市	1		88		倉敷市	1	
35		町田市		1	89	広 島	広島市		1
36		府中市	1		90		福山市		1
37	神奈川	横浜市	1		91		呉 市		1
38		川崎市	1		92	山 口	山口市	1	
39		相模原市		1	93		下関市	1	
40		横須賀市	1		94	徳 島	徳島市		1
41		藤沢市		1	95	香 川	高松市		1
42		平塚市		1	96	愛 媛	松山市	1	
43		茅ヶ崎市		1	97	高 知	高知市	1	
44	新 潟	新潟市		1	98	福 岡	福岡市	1	
45	富 山	富山市	1		99		北九州市	1	
46	石 川	金沢市	1		100		久留米市	1	
47	福 井	福井市		1	101	佐 賀	佐賀市		1
48	山 梨	甲府市		1	102	長 崎	長崎市		1
49	長 野	長野市	1		103		佐世保市		1
50	岐 阜	岐阜市		1	104	熊 本	熊本市	1	
51	静 岡	静岡市	1		105	大 分	大分市	1	
52		浜松市		1	106	宮 崎	宮崎市	1	
53		清水市	1		107	鹿 児 島	鹿児島市		1
54		富士市	1		108	沖 縄	那覇市		1
合 計								69	39

2 比準評価を取り入れ、電算システム化している団体（問2回答）

N0.	県名	市名	該当団体	N0.	県名	市名	該当団体
3	北海道	函館市		58	愛知	豊田市	
5	青森	青森市		59		岡崎市	
6		八戸市		60		春日井市	1
8	宮城	仙台市	1	61		一宮市	
9	秋田	秋田市	1	63	三重	四日市市	
10	山形	山形市		64	滋賀	大津市	1
11	福島	福島市		65	京都	京都市	
12		いわき市	1	66	大阪	大阪市	
13		郡山市	1	67		堺市	
16	栃木	宇都宮市	1	68		東大阪市	
19	埼玉	浦和市	1	69		豊中市	
20		川口市		70		枚方市	1
21		大宮市		71		高槻市	
22		所沢市	1	72		吹田市	
23		川越市	1	73		八尾市	
24		越谷市		76	兵庫	神戸市	
25		草加市		80		明石市	
26		上尾市		81		加古川市	
27	千葉	千葉市		82		宝塚市	
29		松戸市		83	奈良	奈良市	1
32		市原市		84	和歌山	和歌山市	
33	東京	特別区		85	鳥取	鳥取市	
34		八王子市		87	岡山	岡山市	1
36		府中市		88		倉敷市	
37	神奈川	横浜市	1	92	山口	山口市	
38		川崎市		93		下関市	
40		横須賀市		96	愛媛	松山市	
45	富山	富山市	1	97	高知	高知市	
46	石川	金沢市	1	98	福岡	福岡市	1
49	長野	長野市	1	99		北九州市	
51	静岡	静岡市		100		久留米市	
53		清水市		104	熊本	熊本市	
54		富士市		105	大分	大分市	
56	愛知	名古屋市		106	宮崎	宮崎市	
57		豊橋市		合計			18

3 新增分家屋における部分別評価に対する比準評価の所要時間とその割合（問3回答）

（単位：分、％）

NO.	県名	市名	部分別 評価	比準 評価	比準／ 部分別	NO.	県名	市名	部分別 評価	比準 評価	比準／ 部分別
3	北海道	函館市	90	60	66.7	58	愛知県	豊田市	120	60	50.0
5	青森	青森市	360	90	25.0	59		岡崎市	150	30	20.0
6		八戸市	120	90	75.0	60		春日井市	60	30	50.0
8	宮城	仙台市	90	40	44.4	61		一宮市	90	10	11.1
9	秋田	秋田市	60	40	66.7	63	三重	四日市市	150	70	46.7
10	山形	山形市	420	240	57.1	64	滋賀	大津市	150	20	13.3
11	福島	福島市	70	40	57.1	65	京都	京都市	180	90	50.0
12		いわき市	90	60	66.7	66	大阪	大阪市	240	120	50.0
13		郡山市	80	50	62.5	67		堺市	140	30	21.4
16	栃木	宇都宮市	170	40	23.5	68		東大阪市	80	30	37.5
19	埼玉	浦和市	40	20	50.0	69		豊中市	—	—	—
20		川口市	150	30	20.0	70		枚方市	150	30	20.0
21		大宮市	60	35	58.3	71		高槻市	75	15	20.0
22		所沢市	120	30	25.0	72		吹田市	—	—	—
23		川越市	80	40	50.0	73		八尾市	50	30	60.0
24		越谷市	120	60	50.0	76	兵庫	神戸市	60	50	83.3
25		草加市	60	30	50.0	80		明石市	60	20	33.3
26		上尾市	130	25	19.2	81		加古川市	60	45	75.0
27	千葉	千葉市	75	45	60.0	82		宝塚市	60	10	16.7
29		松戸市	90	30	33.3	83	奈良	奈良市	70	40	57.1
32		市原市	60	15	25.0	84	和歌山	和歌山市	90	45	50.0
33	東京	特別区	1380	80	5.8	85	鳥取	鳥取市	60	45	75.0
34		八王子市	60	40	66.7	87	岡山	岡山市	480	150	31.3
36		府中市	25	11	44.0	88		倉敷市	360	120	33.3
37	神奈川	横浜市	90	40	44.4	92	山口	山口市	120	80	66.7
38		川崎市	100	50	50.0	93		下関市	70	50	71.4
40		横須賀市	45	30	66.7	96	愛媛	松山市	180	50	27.8
45	富山	富山市	70	50	71.4	97	高知	高知市	50	15	30.0
46	石川	金沢市	60	30	50.0	98	福岡	福岡市	150	100	66.7
49	長野	長野市	150	80	53.3	99		北九州市	130	80	61.5
51	静岡	静岡市	150	60	40.0	100		久留米市	200	20	10.0
53		清水市	100	70	70.0	104	熊本	熊本市	120	90	75.0
54		富士市	90	30	33.3	105	大分	大分市	90	20	22.2
56	愛知	名古屋市	300	200	66.7	106	宮崎	宮崎市	300	70	23.3
57		豊橋市	90	40	44.4		平	均	139	52	37.4

4 新增分家屋に占める比準評価家屋の棟数割合（問4回答）

N0.	県名	市名	%	N0.	県名	市名	%
3	北海道	函館市	46.5	58	愛知	豊田市	39.9
5	青森	青森市	11.3	59		岡崎市	21.3
6		八戸市	5.2	60		春日井市	15.6
8	宮城	仙台市	21.7	61		一宮市	10.2
9	秋田	秋田市	12.2	63	三重	四日市市	78.1
10	山形	山形市	14.2	64	滋賀	大津市	33.0
11	福島	福島市	17.8	65	京都	京都市	38.6
12		いわき市	47.7	66	大阪	大阪市	77.3
13		郡山市	60.0	67		堺市	49.5
16	栃木	宇都宮市	69.5	68		東大阪市	78.5
19	埼玉	浦和市	15.0	69		豊中市	31.0
20		川口市	67.4	70		枚方市	75.7
21		大宮市	7.4	71		高槻市	68.8
22		所沢市	77.0	72		吹田市	12.7
23		川越市	16.1	73		八尾市	29.9
24		越谷市	95.0	76	兵庫	神戸市	—
25		草加市	10.2	80		明石市	41.7
26		上尾市	12.6	81		加古川市	63.6
27	千葉	千葉市	60.0	82		宝塚市	8.0
29		松戸市	47.1	83	奈良	奈良市	20.2
32		市原市	0.4	84	和歌山	和歌山市	11.0
33	東京	特別区	97.0	85	鳥取	鳥取市	22.0
34		八王子市	7.2	87	岡山	岡山市	27.1
36		府中市	3.0	88		倉敷市	25.1
37	神奈川	横浜市	47.6	92	山口	山口市	31.3
38		川崎市	—	93		下関市	55.5
40		横須賀市	16.1	96	愛媛	松山市	53.7
45	富山	富山市	8.6	97	高知	高知市	52.4
46	石川	金沢市	10.0	98	福岡	福岡市	31.0
49	長野	長野市	45.5	99		北九州市	38.7
51	静岡	静岡市	47.7	100		久留米市	11.8
53		清水市	10.5	104	熊本	熊本市	76.5
54		富士市	9.8	105	大分	大分市	16.0
56	愛知	名古屋市	31.6	106	宮崎	宮崎市	11.9
57		豊橋市	13.6				

5-1 木造家屋に係る新增分比準評価家屋の構造・用途（別紙1回答）

NO.	県名	市名	専住	附属家	共住	併住	事務所	店舗	倉庫	旅館	公衆浴場
3	北海道	函館市	1								
5	青森	青森市									
6		八戸市									
8	宮城	仙台市									
9	秋田	秋田市									
10	山形	山形市									
11	福島	福島市									
12		いわき市	1								
13		郡山市	1	1	1						
16	栃木	宇都宮市	1								
19	埼玉	浦和市									
20		川口市	1	1	1						
21		大宮市									
22		所沢市	1		1						
23		川越市									
24		越谷市	1		1	1					
25		草加市									
26		上尾市									
27	千葉	千葉市	1								
29		松戸市	1		1						
32		市原市			1						
33	東京	特別区	1	1	1	1	1		1	1	
34		八王子市	1								
36		府中市									
37	神奈川	横浜市	1								
38		川崎市									
40		横須賀市									
45	富山	富山市	1	1							
46	石川	金沢市									
49	長野	長野市	1								
51	静岡	静岡市	1	1							
53		清水市									
54		富士市									
56	愛知	名古屋市	1	1							
57		豊橋市	1								
58		豊田市	1								
59		岡崎市									
60		春日井市	1		1						
61		一宮市									
63	三重	四日市市	1	1	1			1	1		
64	滋賀	大津市	1		1						
65	京都	京都市	1								
66	大阪	大阪市	1	1	1	1	1		1		1
67		堺市	1								
68		東大阪市	1	1				1			
69		豊中市									
70		枚方市		1							
71		高槻市		1							
72		吹田市									
73		八尾市	1	1							
76	兵庫	神戸市	1								
80		明石市	1		1						
81		加古川市	1						1		
82		宝塚市									
83	奈良	奈良市									
84	和歌山	和歌山市									
85	鳥取	鳥取市	1								
87	岡山	岡山市									
88		倉敷市									
92	山口	山口市									
93		下関市	1								
96	愛媛	松山市	1				1	1			
97	高知	高知市	1								
98	福岡	福岡市	1								
99		北九州市	1	1							
100		久留米市									
104	熊本	熊本市	1								
105	大分	大分市									
106	宮崎	宮崎市									
合 計			36	13	12	3	3	3	4	1	1

5-2 非木造家屋に係る新增分比準評価家屋の構造・用途（別紙1回答）

NO.	県名	市名	共同住宅	附属家	工場倉庫	住宅	事務所	併用住宅	駐車場	その他
3	北海道	函館市								
5	青森	青森市								
6		八戸市								
8	宮城	仙台市								
9	秋田	秋田市								
10	山形	山形市								
11	福島	福島市								
12		いわき市								
13		郡山市		1						
16	栃木	宇都宮市								
19	埼玉	浦和市								
20		川口市								
21		大宮市								
22		所沢市		1						
23		川越市								
24		越谷市								
25		草加市								
26		上尾市	1							
27	千葉	千葉市								
29		松戸市								
32		市原市								
33	東京	特別区								
34		八王子市								
36		府中市								
37	神奈川	横浜市								
38		川崎市								
40		横須賀市	1							
45	富山	富山市		1						
46	石川	金沢市								
49	長野	長野市								
51	静岡	静岡市								
53		清水市								
54		富士市								
56	愛知	名古屋市	1	1	1	1				
57		豊橋市								
58		豊田市	1	1	1	1	1			1
59		岡崎市	1		1		1			
60		春日井市	1		1					
61		一宮市								
63	三重	四日市市	1	1	1	1	1			
64	滋賀	大津市		1						
65	京都	京都市	1	1		1		1		
66	大阪	大阪市								
67		堺市	1	1	1	1		1		
68		東大阪市	1		1	1	1			
69		豊中市	1	1	1					
70		枚方市	1	1	1	1	1			
71		高槻市	1			1				
72		吹田市								
73		八尾市		1		1				
76	兵庫	神戸市	1						1	
80		明石市		1	1		1			
81		加古川市								
82		宝塚市								
83	奈良	奈良市		1						
84	和歌山	和歌山市								
85	鳥取	鳥取市								
87	岡山	岡山市								
88		倉敷市	1	1						
92	山口	山口市								
93		下関市		1						
96	愛媛	松山市	1		1		1			
97	高知	高知市	1							
98	福岡	福岡市								
99		北九州市	1							
100		久留米市								
104	熊本	熊本市	1		1					
105	大分	大分市								
106	宮崎	宮崎市								
合 計			19	16	12	9	7	2	1	1

5-3 プレハブ家屋（木質・軽鉄・鉄筋）に係る新增分比率評価家屋の構造・用途（別紙1回答）

NO.	県名	市名	住宅	共同住宅	附属家	事務所店舗	工場倉庫	併用住宅	その他
3	北海道	函館市	1						
5	青森	青森市	1	1					
6		八戸市	1	1					
8	宮城	仙台市	1	1	1				
9	秋田	秋田市	1	1					
10	山形	山形市	1						
11	福島	福島市	1	1					
12		いわき市	1	1					
13		郡山市	1						
16	栃木	宇都宮市							
19	埼玉	浦和市	1	1					
20		川口市	1	1	1		1		1
21		大宮市	1	1					
22		所沢市	1	1	1				
23		川越市	1	1					
24		越谷市	1	1					
25		草加市	1	1					
26		上尾市	1	1					
27	千葉	千葉市	1						
29		松戸市	1						
32		市原市	1	1					
33	東京	特別区	1	1					
34		八王子市	1	1	1	1	1		
36		府中市			1	1	1		
37	神奈川	横浜市	1	1					
38		川崎市			1				1
40		横須賀市	1	1					
45	富山	富山市	1	1	1				
46	石川	金沢市	1	1		1	1		
49	長野	長野市	1	1					
51	静岡	静岡市	1	1					
53		清水市	1	1					
54		富士市	1	1					
56	愛知	名古屋市	1	1					
57		豊橋市							
58		豊田市	1	1	1				
59		岡崎市	1	1	1	1		1	1
60		春日井市		1	1				
61		一宮市	1	1	1				
63	三重	四日市市	1						
64	滋賀	大津市	1	1					
65	京都	京都市	1	1					
66	大阪	大阪市	1						
67		堺市	1	1					
68		東大阪市		1					
69		豊中市	1	1					
70		枚方市	1	1					
71		高槻市	1	1					
72		吹田市	1						
73		八尾市	1	1	1	1	1		1
76	兵庫	神戸市	1		1				
80		明石市	1	1					
81		加古川市	1						
82		宝塚市		1					
83	奈良	奈良市	1						
84	和歌山	和歌山市	1						
85	鳥取	鳥取市	1						
87	岡山	岡山市	1	1					
88		倉敷市	1	1	1				
92	山口	山口市	1	1	1				
93		下関市	1	1					
96	愛媛	松山市	1	1					
97	高知	高知市	1						
98	福岡	福岡市	1						
99		北九州市	1	1					
100		久留米市	1						
104	熊本	熊本市	1						
105	大分	大分市	1	1					
106	宮崎	宮崎市	1	1					
合計			62	48	15	5	5	1	4

6 新增分家屋を評価するための標準家屋を区分する基準（問5 回答）

N0.	県 名	市 名	構 造	用 途	程 度	規 模	その他	その他の内容
3	北海道	函館市	1	1	1			
5	青 森	青森市	1	1	1	1	1	メーカー、型式
6		八戸市	1	1	1	1	1	施工業者
8	宮 城	仙台市	1	1			1	メーカー、型式
9	秋 田	秋田市	1	1				
10	山 形	山形市	1	1	1	1		
11	福 島	福島市	1	1	1	1		
12		いわき市	1	1	1	1	1	建築年次
13		郡山市	1	1	1	1		
16	栃 木	宇都宮市	1	1	1			
19	埼 玉	浦和市	1	1			1	メーカー
20		川口市	1	1	1	1		
21		大宮市	1	1	1		1	型式
22		所沢市	1	1	1	1		
23		川越市	1	1	1	1		
24		越谷市	1	1	1			
25		草加市	1	1	1	1		
26		上尾市	1	1	1			
27	千 葉	千葉市	1		1	1		
29		松戸市	1	1	1	1		
32		市原市	1	1	1			
33	東 京	特別区	1	1	1	1		
34		八王子市	1	1	1	1		
36		府中市	1	1	1	1		
37	神奈川	横浜市	1	1	1	1	1	メーカー、型式
38		川崎市	1	1	1			
40		横須賀市	1	1	1	1		
45	富 山	富山市	1	1	1	1		
46	石 川	金沢市	1	1	1	1	1	メーカー、型式
49	長 野	長野市	1	1	1	1		
51	静 岡	静岡市	1	1	1	1		
53		清水市	1	1		1		
54		富士市	1	1	1			
56	愛 知	名古屋市	1	1	1	1		
57		豊橋市	1	1	1	1		
58		豊田市	1	1	1	1	1	荒壁有無、柱程度
59		岡崎市	1	1		1	1	工法、メ-カ-、施工業者
60		春日井市	1	1	1	1	1	メーカー、建売
61		一宮市	1	1	1	1		
63	三 重	四日市市	1	1	1	1		
64	滋 賀	大津市	1	1	1	1	1	メーカー、型式
65	京 都	京都市	1	1	1	1		
66	大 阪	大阪市	1	1	1	1	1	設備
67		堺 市	1	1	1	1		
68		東大阪市	1	1	1	1		
69		豊中市	1	1	1	1		
70		枚方市	1	1	1	1	1	世帯数
71		高槻市	1	1	1	1		
72		吹田市	1	1	1	1		
73		八尾市	1	1	1			
76	兵 庫	神戸市	1	1	1			
80		明石市	1	1	1	1		
81		加古川市	1	1	1	1		
82		宝塚市	1	1				
83	奈 良	奈良市	1	1	1			
84	和歌山	和歌山市	1	1	1	1		
85	鳥 取	鳥取市	1	1			1	屋根形式
87	岡 山	岡山市	1	1	1			
88		倉敷市	1	1			1	メ-カ-、型式、タイプ
92	山 口	山口市	1	1			1	メーカー
93		下関市	1	1	1	1		
96	愛 媛	松山市	1	1	1	1	1	屋根材、屋根形式
97	高 知	高知市	1	1	1	1		
98	福 岡	福岡市	1	1	1	1	1	屋根、外壁、メーカー
99		北九州市	1	1	1	1		
100		久留米市	1	1	1	1		
104	熊 本	熊本市	1	1	1			
105	大 分	大分市	1	1	1	1		
106	宮 崎	宮崎市	1	1	1	1		
合 計			69	68	60	48	19	—

7 比準評価で改善すべき点（問7回答）

NO.	県 名	市 名	あり	なし	NO.	県 名	市 名	あり	なし
3	北海道	函館市		1	58	愛 知	豊田市	1	
5	青 森	青森市		1	59		岡崎市	1	
6		八戸市	1		60		春日井市	1	
8	宮 城	仙台市		1	61		一宮市		1
9	秋 田	秋田市	1		63	三 重	四日市市		1
10	山 形	山形市	1		64	滋 賀	大津市	1	
11	福 島	福島市		1	65	京 都	京都市	1	
12		いわき市	1		66	大 阪	大阪市		1
13		郡山市	1		67		堺 市		1
16	栃 木	宇都宮市		1	68		東大阪市		1
19	埼 玉	浦和市		1	69		豊中市	1	
20		川口市	1		70		枚方市	1	
21		大宮市	1		71		高槻市		1
22		所沢市	1		72		吹田市	1	
23		川越市		1	73		八尾市	1	
24		越谷市	1		76	兵 庫	神戸市	1	
25		草加市		1	80		明石市	1	
26		上尾市	1		81		加古川市		1
27	千 葉	千葉市		1	82		宝塚市		1
29		松戸市		1	83	奈 良	奈良市	1	
32		市原市		1	84	和歌山	和歌山市		1
33	東 京	特別区	1		85	鳥 取	鳥取市		1
34		八王子市	1		87	岡 山	岡山市	1	
36		府中市		1	88		倉敷市	1	
37	神奈川	横浜市	1		92	山 口	山口市	1	
38		川崎市	1		93		下関市	1	
40		横須賀市	1		96	愛 媛	松山市	1	
45	富 山	富山市	1		97	高 知	高知市	1	
46	石 川	金沢市		1	98	福 岡	福岡市		1
49	長 野	長野市	1		99		北九州市	1	
51	静 岡	静岡市		1	100		久留米市		1
53		清水市		1	104	熊 本	熊本市		1
54		富士市		1	105	大 分	大分市		1
56	愛 知	名古屋市	1		106	宮 崎	宮崎市	1	
57		豊橋市	1		合 計			39	30

8 新增分家屋における比準評価採用の家屋の構造・用途等別数及び比準方式（別紙1回答）
（枠組壁構造家屋については、木造家屋に算入。）

NO.	県 名	市 名	木 造				非 木 造				プレハブ			
			比 準 方 式			構造・用途等別数	比 準 方 式			構造・用途等別数	比 準 方 式			構造・用途等別数
			部分別	総 合	部分別及総合		部分別	総 合	部分別及総合		部分別	総 合	部分別及総合	
3	北海道	函館市	2	2							1	1		
5	青 森	青森市									3		3	
6		八戸市									4			4
8	宮 城	仙台市									8			8
9	秋 田	秋田市									3	3		
10	山 形	山形市									2		2	
11	福 島	福島市									4		4	
12		いわき市	1	1							2	2		
13		郡山市	3	3			1		1		3		3	
16	栃 木	宇都宮市	1		1						3			
19	埼 玉	浦和市									6		6	
20		川口市	4		4						9		9	
21		大宮市									5		5	
22		所沢市	4		4		2		2		11		11	
23		川越市									5		5	
24		越谷市	3		3						9		9	
25		草加市									4		4	
26		上尾市					1		1		4		4	
27	千 葉	千葉市	2		2						3		3	
29		松戸市	3		3						1	1		
32		市原市	1		1						2		2	
33	東 京	特別区	9		9		27		27		7		7	
34		八王子市	1		1		1		1		10		10	
36		府中市									4		4	
37	神奈川	横浜市	1		1						4		4	
38		川崎市									3	3		
40		横須賀市					1	1			3	3		
45	富 山	富山市	4		4		7		7		34		34	
46	石 川	金沢市									10		10	
49	長 野	長野市	1		1						5		5	
51	静 岡	静岡市	2		2						5		5	
53		清水市									3	3		
54		富士市									6		6	
56	愛 知	名古屋市	5		5		15		15		11		11	
57		豊橋市	1		1									
58		豊田市	2	1	1		8		8		7		7	
59		岡崎市					5		5		8		6	2
60		春日井市	3		3		3		3		3		3	
61		一宮市									7		7	
63	三 重	四日市市	8		1	7	8			8	3		3	
64	滋 賀	大津市	2		2		1		1		5		5	
65	京 都	京都市	2	2			4	4			3	3		
66	大 阪	大阪市	9		9		12		12		3		3	
67		堺 市	2		2		9		9		9		9	
68		東大阪市	3		3		8		8		3		3	
69		豊中市					4	4			3	3		
70		枚方市	3		3		8		8		3		3	
71		高槻市	3		3		3		3		4		4	
72		吹田市									3	3		
73		八尾市	2	2			3	1	2		9	3	6	
76	兵 庫	神戸市	1	1			4	3	1		7	3	4	
80		明石市	2			2	3			3	6			6
81		加古川市	3	3			5		5		2	2		
82		宝塚市									2		2	
83	奈 良	奈良市					1		1		3	3		
84	和歌山	和歌山市									3		3	
85	鳥 取	鳥取市	2	2							1	1		
87	岡 山	岡山市									5	5		
88		倉敷市					2		2		7		7	
92	山 口	山口市									8	6	2	
93		下関市	2	2			4		4		4	4		
96	愛 媛	松山市	4		4		4		4		3		3	
97	高 知	高知市	1		1		1		1		3		3	
98	福 岡	福岡市	1		1						1		1	
99		北九州市	2		2		2		2		3		3	
100		久留米市									3		3	
104	熊 本	熊本市	1		1		4	4			2	2		
105	大 分	大分市									3		3	
106	宮 崎	宮崎市									4	4		
合 計			106	19	78	9	161	17	133	11	337	58	259	20

9 新增分家屋における比準評価方法採用の家屋の構造・用途等別数及び標準家屋の評価方法、選定替えの有無及び棟数（別紙1回答）（枠組壁構造家屋については、木造に算入。）

No.	県 名	市 名	木 造							非 木 造							プレハブ						
			構造・用途等別数	標準家屋		評価方法		選定替			棟 数	構造・用途等別数	標準家屋		評価方法		選定替			棟 数			
				部分別	比	有	無	※	部分別	比			有	無	※	部分別	比	有	無		※		
3	北海道	函館市	2	2		2			6							1	1		1			2	
5	青 森	青森市														3	3		3			60	
6		八戸市														4	4		4			19	
8	宮 城	仙台市														8	8		8			17	
9	秋 田	秋田市														3	3		3			58	
10	山 形	山形市														2	2		2			15	
11	福 島	福島市														4	4		4			40	
12		いわき市	1	1		1			18							2	2		2			12	
13		郡山市	3		3	1	2	2	1,450	1		1	1			80	3		3	3		190	
16	栃 木	宇都宮市	1	1			1	1	4							6	6		6			6	
19	埼 玉	浦和市														6	6		6			6	
20		川口市	4	4		4			10							9	9		9			10	
21		大宮市														5	5		5			50	
22		所沢市	4	4		4			10	2	2		2			11	11		11			21	
23		川越市														5	5		5			14	
24		越谷市	3	3		3			3							9	9		6	3	3	18	
25		草加市														4	4		4			4	
26		上尾市								1	1		1	1	1	4	4			4	4	21	
27	千 葉	千葉市	2	2		2			17							3	3		3			59	
29		松戸市	3	3			3		84							1	1			1		9	
32		市原市	1	1		1			5							2	2		2			21	
33	東 京	特別区	9	9		9			134	27	27		27			311	7	7		7		43	
34		八王子市	1	1		1			9	1	1			1	1	1	10	10			10	10	12
36		府中市														4	4			4		4	
37	神奈川	横浜市	1	1			1	1	7							4	4			4	4	43	
38		川崎市														3	3			3		4	
40		横須賀市								1	1		1			1	3	3		3		8	
45	富 山	富山市	4	4		4			50	7	7		7			7	34	34		34		34	
46	石 川	金沢市															10	10		10		25	
49	長 野	長野市	1	1		1			285							5	5		5			92	
51	静 岡	静岡市	2	2		2			34							5	5		5			50	
53		清水市														3	3			3	3	3	
54		富士市														6	6		6			9	
56	愛 知	名古屋市	5	5		4	1	1	30	15	15		8	7	4	48	11	11		11		27	
57		豊橋市	1	1			1	1	450							8	7		7			41	
58		豊田市	2	2		2			2	8	—	—	8			8	7	—	—	7			
59		岡崎市								5	5		5	5		9	8	8		5	3	3	17
60		春日井市	3	3		3			32	3	3		3			7	3	3		3		32	
61		一宮市														7	7		6	1		81	
63	三 重	四日市市	8	8		8			20	8	8		8			14	3	3		3		16	
64	滋 賀	大津市	2	2		2			115	1	1		1			3	5	5		5		105	
65	京 都	京都市	2	2			2	2	16	4	4			4	4	11	3	3			3	5	
66	大 阪	大阪市	9	9		9			49	12	12		11	1	1	93	3	3		3		14	
67		堺 市	2	2			2	1	14	9	9		1	8	2	25	9	9		9		26	
68		東大阪市	3	3		2	1	1	8	8	8		8			27	3	3		3		9	
69		豊中市								4		4		4		4	3		3	3		11	
70		枚方市	3	3		3			391	8	8		8			161	3	3		3		93	
71		高槻市	3	3		2	1	1	3	3	3			3	3	4	4	4		4		7	
72		吹田市														3		3		3		138	
73		八尾市	2	2		2			3	3	3		3			4	9	9		5	4	4	25
76	兵 庫	神戸市	1	—	—	1			—	4	—	—	4			—	7	—	—	7		—	
80		明石市	2	2		2			8	3	3		3			3	6	6		6		39	
81		加古川市	3	1	2	3			800	5	5		5			230	2		2	2		140	
82		宝塚市														2	2		2			2	
83	奈 良	奈良市								1	1		1			1	3	3		3		15	
84	和歌山	和歌山市														3	3		3			27	
85	鳥 取	鳥取市	2	2			2		3							1	1			1		1	
87	岡 山	岡山市														5	5		3	2		10	
88		倉敷市								2	2		2	2		9	7	7		4	3	52	
92	山 口	山口市														8	8		8			13	
93		下関市	2	2		2			8	4	4		4			6	4	4		4		18	
96	愛 媛	松山市	4	4			4		21	4	4			4		14	3	3			3	13	
97	高 知	高知市	1	1			1		3	1	1		1			3	3	3		2	1	7	
98	福 岡	福岡市	1	1			1	1	20							1	1			1	1	7	
99		北九州市	2	2		2			5	2	2		2			2	3	3		3		20	
100		久留米市														3	3		3			13	
104	熊 本	熊本市	1	1		1			9	4	4		4			8	2	2		2		4	
105	大 分	大分市														3	3		3			220	
106	宮 崎	宮崎市														4	4		4			60	
合 計			106	100	5	83	23	12	4,136	161	144	5	118	43	23	1,097	337	312	11	283	54	35	2,281

（注）※は、標準家屋の選定替えのないもののうち、標準家屋を設定したのが平成3年から平成6年のものである。

10 新增分家屋を比準評価するための標準家屋の選定替えの平均年数（別紙1回答）

NO.	県名	市名	平均年数	NO.	県名	市名	平均年数
3	北海道	函館市	3	58	愛知	豊田市	選定替なし
5	青森	青森市	3	59		岡崎市	3
6		八戸市	3	60		春日井市	3
8	宮城	仙台市	3	61		一宮市	3
9	秋田	秋田市	3	63		四日市市	4.1
10	山形	山形市	6	64	滋賀	大津市	3
11	福島	福島市	3	65	京都	京都市	—
12		いわき市	6	66	大阪	大阪市	8.3
13		郡山市	3	67		堺市	5.7
16	栃木	宇都宮市	—	68		東大阪市	6
19	埼玉	浦和市	3	69		豊中市	3
20		川口市	3	70		枚方市	3
21		大宮市	3	71		高槻市	3
22		所沢市	3	72		吹田市	3
23		川越市	3	73		八尾市	3
24		越谷市	3	76	兵庫	神戸市	—
25		草加市	3	80		明石市	3.8
26		上尾市	—	81		加古川市	3
27	千葉	千葉市	3	82		宝塚市	3
29		松戸市	選定替なし	83	奈良	奈良市	6
32		市原市	3	84	和歌山	和歌山市	3
33	東京	特別区	3	85	鳥取	鳥取市	選定替なし
34		八王子市	6	87	岡山	岡山市	3
36		府中市	選定替なし	88		倉敷市	3
37	神奈川	横浜市	—	92	山口	山口市	3
38		川崎市	選定替なし	93		下関市	3
40		横須賀市	5.5	96	愛媛	松山市	選定替なし
45	富山	富山市	3	97	高知	高知市	9
46	石川	金沢市	3	98	福岡	福岡市	—
49	長野	長野市	3	99		北九州市	13.5
51	静岡	静岡市	3	100		久留米市	6
53		清水市	3	104	熊本	熊本市	3.4
54		富士市	3	105	大分	大分市	3
56	愛知	名古屋市	7.1	106	宮崎	宮崎市	3
57		豊橋市	—	平均			3.2

（注）「—」は、標準家屋の設定が平成3年から6年のものである。

11 比準評価は採用していないが検討したことのある団体（問8回答）

NO.	県 名	市 名	あ り	な し
1	北海道	札幌市	1	
2		旭川市	1	
4		釧路市	1	
7	岩 手	盛岡市		1
14	茨 城	水戸市	1	
15		日立市		1
17	群 馬	前橋市		1
18		高崎市		1
28	千 葉	船橋市	1	
30		市川市	1	
31		柏 市	1	
35	東 京	町田市	1	
39	神奈川	相模原市	1	
41		藤沢市		1
42		平塚市		1
43		茅ヶ崎市	1	
44	新 潟	新潟市		1
47	福 井	福井市		1
48	山 梨	甲府市		1
50	岐 阜	岐阜市		1
52	静 岡	浜松市	1	
55		沼津市		1
62	三 重	津 市	1	
74	大 阪	寝屋川市	1	
75		茨木市	1	
77	兵 庫	尼崎市	1	
78		姫路市		1
79		西宮市	1	
86	島 根	松江市		1
89	広 島	広島市	1	
90		福山市		1
91		呉 市	1	
94	徳 島	徳島市	1	
95	香 川	高松市		1
101	佐 賀	佐賀市		1
102	長 崎	長崎市	1	
103		佐世保市	1	
107	鹿 児 島	鹿児島市	1	
108	沖 縄	那覇市		1
合 計			22	17

12 今後比準評価の採用の予定がある団体（問9 回答）

NO.	県 名	市 名	あ り	な し
1	北 海 道	札 幌 市		1
2		旭 川 市		1
4		釧 路 市		1
7	岩 手	盛 岡 市		1
14	茨 城	水 戸 市		1
15		日 立 市		1
17	群 馬	前 橋 市		1
18		高 崎 市		1
28	千 葉	船 橋 市		1
30		市 川 市		1
31		柏 市		1
35	東 京	町 田 市		1
39	神 奈 川	相 模 原 市		1
41		藤 沢 市		1
42		平 塚 市		1
43		茅 ヶ 崎 市		1
44	新 潟	新 潟 市		1
47	福 井	福 井 市		1
48	山 梨	甲 府 市		1
50	岐 阜	岐 阜 市		1
52	静 岡	浜 松 市		1
55		沼 津 市		1
62	三 重	津 市		1
74	大 阪	寝 屋 川 市		1
75		茨 木 市		1
77	兵 庫	尼 崎 市		1
78		姫 路 市		1
79		西 宮 市		1
86	島 根	松 江 市		1
89	広 島	広 島 市		1
90		福 山 市		1
91		呉 市		1
94	徳 島	徳 島 市		1
95	香 川	高 松 市		1
101	佐 賀	佐 賀 市		1
102	長 崎	長 崎 市	1	
103		佐 世 保 市		1
107	鹿 児 島	鹿 児 島 市	1	
108	沖 縄	那 覇 市		1
合 計			2	37

※長崎市 ・平成8年度から
・プレハブ建物

鹿児島市 ・時期未定
・木造専住、プレハブ専住（軽鉄、木質、鉄筋系）、簡易な車庫（RC、S造）、軽鉄プレハブ物置

13 比準評価方法を採用しない理由（問10回答）

NO.	県 名	市 名	部分別評価 で支障なし	標準家屋の選定が困難		比準するのが困難			その他
				棟数が少なく 選定が困難	その他	比準表 作成	比準 判定	その他	
1	北海道	札幌市							1
2		旭川市	1						
4		釧路市	1						
7	岩 手	盛岡市	1						
14	茨 城	水戸市					1		
15		日立市	1						
17	群 馬	前橋市	1						
18		高崎市		1					
28	千 葉	船橋市	1						
30		市川市				1			
31		柏 市							1
35	東 京	町田市				1	1		
39	神奈川	相模原市	1		1				
41		藤沢市	1						
42		平塚市				1			
43		茅ヶ崎市	1						
44	新 潟	新潟市	1						
47	福 井	福井市	1						
48	山 梨	甲府市	1						
50	岐 阜	岐阜市	1				1		
52	静 岡	浜松市	1						
55		沼津市	1						
62	三 重	津 市	1						
74	大 阪	寝屋川市	1						
75		茨木市	1						
77	兵 庫	尼崎市	1						
78		姫路市	1						
79		西宮市	1						1
86	島 根	松江市					1		1
89	広 島	広島市				1			
90		福山市	1						
91		呉 市		1				1	1
94	徳 島	徳島市				1	1		
95	香 川	高松市			1	1	1		
101	佐 賀	佐賀市			1				1
102	長 崎	長崎市		1					
103		佐世保市	1						
107	鹿児島	鹿児島市							1
108	沖 縄	那覇市	1						
合 計			24	3	3	6	6	1	7

- ※ ・「標準家屋の選定が困難」との回答の中の「その他」は、「家屋の多様化により選定が困難」とするものであった。
 ・「比準するのが難しい」との回答の中の「その他」は、「評価担当者の高度な熟練が必要で困難」とするものであった。
 ・「その他」は、「納税者への説明に苦慮する」、「公平性の点で不安がある」等とするものであった。

また、「部分別評価で特に支障がない」ことの理由として、パソコン評価の導入をあげている団体があった。

14 在来分家屋の評価方法（問11回答）

NO.	県名	市名	上昇率 方式	比 評	準 価	部分 評	別 価	NO.	県名	市名	上昇率 方式	比 評	準 価	部分 評	別 価
1	北海道	札幌市	1					55	静岡県	沼津市	1				
2		旭川市	1					56	愛知県	名古屋市	1				
3		函館市	1					57		豊橋市	1				
4		釧路市	1					58		豊田市	1				
5	青森	青森市	1					59		岡崎市	1				
6		八戸市	1					60		春日井市	1				
7	岩手	盛岡市	1					61		一宮市	1				
8	宮城	仙台市	1					62	三重	津市	1				
9	秋田	秋田市	1					63		四日市市	1				
10	山形	山形市	1					64	滋賀	大津市	1				
11	福島	福島市	1					65	京都	京都市	1				
12		いわき市	1					66	大阪	大阪市	1				
13		郡山市	1					67		堺市	1				
14	茨城	水戸市	1					68		東大阪市	1				
15		日立市	1					69		豊中市	1				
16	栃木	宇都宮市	1					70		枚方市	1				
17	群馬	前橋市	1					71		高槻市	1				
18		高崎市	1					72		吹田市	1				
19	埼玉	浦和市	1					73		八尾市	1				
20		川口市	1			1		74		寝屋川市	1				
21		大宮市	1					75		茨木市	1				
22		所沢市	1					76	兵庫	神戸市	1				
23		川越市	1					77		尼崎市	1				
24		越谷市	1			1		78		姫路市	1				
25		草加市	1					79		西宮市	1				
26		上尾市	1					80		明石市	1				
27	千葉	千葉市	1					81		加古川市	1				
28		船橋市	1					82		宝塚市	1				
29		松戸市	1					83	奈良	奈良市	1				
30		市川市	1					84	和歌山	和歌山市	1				
31		柏市	1					85	鳥取	鳥取市	1				
32		市原市	1					86	島根	松江市	1				
33	東京	特別区	1					87	岡山	岡山市	1				
34		八王子市	1					88		倉敷市	1				
35		町田市	1					89	広島	広島市	1				
36		府中市	1					90		福山市	1				
37	神奈川	横浜市	1					91		呉市	1				
38		川崎市	1					92	山口	山口市	1				
39		相模原市	1					93		下関市	1				
40		横須賀市	1					94	徳島	徳島市	1				
41		藤沢市	1					95	香川	高松市	1				
42		平塚市	1					96	愛媛	松山市	1				
43		茅ヶ崎市	1					97	高知	高知市	1				
44	新潟	新潟市	1					98	福岡	福岡市	1				
45	富山	富山市	1					99		北九州市	1				
46	石川	金沢市	1					100		久留米市	1				
47	福井	福井市	1					101	佐賀	佐賀市				1	
48	山梨	甲府市	1					102	長崎	長崎市	1				
49	長野	長野市	1			1		103		佐世保市	1				
50	岐阜	岐阜市	1					104	熊本	熊本市	1				
51	静岡	静岡市	1					105	大分	大分市	1				
52		浜松市	1					106	宮崎	宮崎市	1				
53		清水市	1					107	鹿児島	鹿児島市	1				
54		富士市	1					108	沖縄	那覇市	1				
合 計											107		0		4

15 上昇率算定のための標準家屋を区分する基準（問12回答）

NO.	県 名	市 名	構 造	用 途	程 度	規 模	年 次	その他	その他の内容
1	北海道	札幌市	1	1	1		1		
2		旭川市	1	1		1	1		
3		函館市	1	1	1		1		
4		釧路市	1	1	1	1	1		
5	青 森	青森市	1	1	1	1	1		
6		八戸市	1	1	1	1	1		
7	岩 手	盛岡市	1	1	1	1	1		
8	宮 城	仙台市	1	1	1		1		
9	秋 田	秋田市	1	1					
10	山 形	山形市	1	1	1	1			
11	福 島	福島市	1	1	1				
12		いわき市	1	1			1		
13		郡山市	1	1	1	1	1		
14	茨 城	水戸市	1	1	1	1	1		
15		日立市	1	1	1	1	1		
16	栃 木	宇都宮市	1	1	1		1		
17	群 馬	前橋市	1	1	1				
18		高崎市	1	1	1	1	1		
19	埼 玉	浦和市	1	1					
20		川口市	1	1	1	1	1		
21		大宮市	1	1	1	1			
22		所沢市	1	1	1	1	1		
23		川越市	1	1					
24		越谷市	1	1	1				
25		草加市	1	1	1				
26		上尾市	1	1			1		
27	千 葉	千葉市	1	1			1		
28		船橋市	1	1		1	1		
29		松戸市	1	1	1	1	1		
30		市川市	1	1	1	1	1		
31		柏 市	1	1	1	1	1		
32		市原市	1	1	1				
33	東 京	特別区	1	1	1	1			
34		八王子市	1	1	1	1	1		
35		町田市	1	1	1	1	1		
36		府中市	1	1	1	1	1		
37	神奈川	横浜市	1	1					
38		川崎市	1	1	1		1		
39		相模原市	1	1					
40		横須賀市	1	1	1	1	1		
41		藤沢市	1	1			1		
42		平塚市	1	1	1				
43		茅ヶ崎市	1	1	1				
44	新 潟	新潟市	1	1	1	1	1		
45	富 山	富山市	1	1	1	1	1		
46	石 川	金沢市	1	1	1	1	1	1	メーカー、型式
47	福 井	福井市	1	1	1	1	1		
48	山 梨	甲府市	1	1					
49	長 野	長野市	1	1	1	1			
50	岐 阜	岐阜市	1	1		1	1		
51	静 岡	静岡市	1	1	1	1	1		
52		浜松市	1	1	1	1	1		
53		清水市	1	1		1	1		
54		富士市	1	1					
55		沼津市	1	1	1				
56	愛 知	名古屋市	1	1	1	1	1		
57		豊橋市	1	1	1	1	1		
58		豊田市	1	1					
59		岡崎市	1	1				1	工法
60		春日井市	1	1					
61		一宮市	1	1					
62	三 重	津 市	1	1	1	1	1		
63		四日市市	1	1	1	1	1		
64	滋 賀	大津市	1	1	1				
65	京 都	京都市	1	1	1	1	1		
66	大 阪	大阪市	1	1	1		1		
67		堺 市	1	1	1	1			
68		東大阪市	1	1	1	1	1		
69		豊中市	1	1	1	1	1		
70		枚方市	1	1		1	1		

71		高槻市	1	1	1	1	1		
72		吹田市	1	1	1	1	1		
73		八尾市	1	1	1		1		
74		寝屋川市	1	1	1	1	1		
75		茨木市	1	1	1	1	1		
76	兵 庫	神戸市	1	1	1	1	1		
77		尼崎市	1	1					
78		姫路市	1	1	1	1	1		
79		西宮市	1						
80		明石市	1	1			1		
81		加古川市	1	1	1	1	1		
82		宝塚市	1	1	1	1	1		
83	奈 良	奈良市	1	1	1				
84	和歌山	和歌山市	1	1	1	1	1		
85	鳥 取	鳥取市	1	1	1	1			
86	島 根	松江市	1	1	1	1	1		
87	岡 山	岡山市	1	1	1	1	1		
88		倉敷市	1	1		1			
89	広 島	広島市	1	1		1			
90		福山市	1	1	1	1	1		
91		呉 市	1	1	1	1	1		
92	山 口	山口市	1	1	1	1			
93		下関市	1	1	1	1	1		
94	徳 島	徳島市	1	1	1	1	1		
95	香 川	高松市	1	1			1		
96	愛 媛	松山市	1	1	1		1		
97	高 知	高知市	1	1	1	1	1		
98	福 岡	福岡市	1	1	1	1			
99		北九州市	1	1	1	1	1		
100		久留米市	1	1	1	1	1		
102	長 崎	長崎市	1	1	1	1			
103		佐世保市	1	1	1	1	1		
104	熊 本	熊本市	1	1	1				
105	大 分	大分市	1	1	1	1			
106	宮 崎	宮崎市	1	1	1	1			
107	鹿 児 島	鹿児島市	1	1		1	1		
108	沖 縄	那覇市	1	1			1		
合 計			107	106	79	66	70	2	—

16 上昇率方式で改善すべきところ（問13回答）

N0.	県名	市名	あり	なし	N0.	県名	市名	あり	なし
1	北海道	札幌市		1	55	静岡県	沼津市		1
2		旭川市		1	56	愛知県	名古屋市		1
3		函館市		1	57		豊橋市		1
4		釧路市		1	58		豊田市		1
5	青森	青森市		1	59		岡崎市	1	
6		八戸市	1		60		春日井市	1	
7	岩手	盛岡市		1	61		一宮市		1
8	宮城	仙台市	1		62	三重	津市	1	
9	秋田	秋田市		1	63		四日市市		1
10	山形	山形市	1		64	滋賀	大津市	1	
11	福島	福島市		1	65	京都	京都市	1	
12		いわき市	1		66	大阪	大阪市	1	
13		郡山市		1	67		堺市		1
14	茨城	水戸市		1	68		東大阪市		1
15		日立市		1	69		豊中市		1
16	栃木	宇都宮市		1	70		枚方市		1
17	群馬	前橋市		1	71		高槻市		1
18		高崎市		1	72		吹田市	1	
19	埼玉	浦和市		1	73		八尾市		1
20		川口市		1	74		寝屋川市		1
21		大宮市	1		75		茨木市		1
22		所沢市	1		76	兵庫	神戸市	1	
23		川越市	1		77		尼崎市		1
24		越谷市	1		78		姫路市		1
25		草加市		1	79		西宮市		1
26		上尾市		1	80		明石市	1	
27	千葉	千葉市		1	81		加古川市	1	
28		船橋市	1		82		宝塚市		1
29		松戸市	1		83	奈良	奈良市		1
30		市川市	1		84	和歌山	和歌山市		1
31		柏市	1		85	鳥取	鳥取市		1
32		市原市	1		86	島根	松江市		1
33	東京	特別区	1		87	岡山	岡山市		1
34		八王子市		1	88		倉敷市		1
35		町田市		1	89	広島	広島市		1
36		府中市		1	90		福山市		1
37	神奈川	横浜市	1		91		呉市	1	
38		川崎市	1		92	山口	山口市	1	
39		相模原市		1	93		下関市		1
40		横須賀市	1		94	徳島	徳島市	1	
41		藤沢市		1	95	香川	高松市	1	
42		平塚市		1	96	愛媛	松山市		1
43		茅ヶ崎市		1	97	高知	高知市		1
44	新潟	新潟市	1		98	福岡	福岡市		1
45	富山	富山市		1	99		北九州市		1
46	石川	金沢市		1	100		久留米市		1
47	福井	福井市		1	102	長崎	長崎市		1
48	山梨	甲府市		1	103		佐世保市	1	
49	長野	長野市		1	104	熊本	熊本市		1
50	岐阜	岐阜市		1	105	大分	大分市		1
51	静岡	静岡市	1		106	宮崎	宮崎市		1
52		浜松市	1		107	鹿児島	鹿児島市		1
53		清水市		1	108	沖縄	那覇市		1
54		富士市		1		合計		35	72

17 在来分家屋を上昇率方式で評価するための標準家屋の評価方法、選定替えの有無及び棟数
(別紙2回答) (枠組壁構造家屋については、木造に算入。)

NO.	県名	市名	木造家屋					非木造家屋					プレハブ家屋				
			標準家屋					標準家屋					標準家屋				
			評価方法		選定替		棟数	評価方法		選定替		棟数	評価方法		選定替		棟数
			部分別	比準	有	無		部分別	比準	有	無		部分別	比準	有	無	
1	北海道	札幌市	1		1		970	1		1		1,155	1		1		355
2		旭川市	1			1	193	1			1	273	1			1	12
3		函館市	1		1		727	1		1		453	1		1		110
4		釧路市	1		1		1,065	1			1	299	1			1	79
5	青森	青森市	1			1	220	1			1	49	1			1	75
6		八戸市	1		1		114	1		1		63	1		1		5
7	岩手	盛岡市	1		1	1	278	1		1		136	1		1		29
8	宮城	仙台市	1		1		399	1		1		229	1		1		9
9	秋田	秋田市	1		1		332	1		1		141	1		1		61
10	山形	山形市	1		1		166	1		1		106	1		1		40
11	福島	福島市	1		1		144	1		1		120	1		1		18
12		いわき市	1	1	1		182	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
13		郡山市	1		1		231	1		1		62	1		1		20
14	茨城	水戸市	1		1		1,049	1		1		1,910	—	—	—	—	—
15		日立市	1				159	1		1		94	1		1		72
16	栃木	宇都宮市	1			1	195	1			1	117	1			1	23
17	群馬	前橋市	1			1	295	1			1	194	1			1	95
18		高崎市		1	1		24		1	1		48		1	1		6
19	埼玉	浦和市	1		1		645	1		1		230	1		1		30
20		川口市	1		1		10	—	—	—	—	—	1		1		10
21		大宮市	1		1		50	1		1		47	1		1		27
22		所沢市	1		1	1	90	1		1	1	325	1		1	1	79
23		川越市	1		1		10	1		1		36	—	—	—	—	—
24		越谷市	1		1		17	—	—	—	—	—	1		1		14
25		草加市	1		1		93	1		1		48	1		1		3
26		上尾市	1		1		54	1		1		89	1		1		28
27	千葉	千葉市	1		1		748	1		1		829	1		1		85
28		船橋市	1			1	625	1			1	535	1			1	130
29		松戸市	1		1	1	601	1		1	1	1,034	1		1		107
30		市川市	1			1	215	1			1	78	1			1	25
31		柏市	1		1		152	1		1		154	1		1		39
32		市原市	1		1		97	1		1		198	1		1		9
33	東京	特別区	1		1		862	1		1		2,233	1		1		35
34		八王子市	1		1		531	1		1		573	1		1		96
35		町田市	1		1		859	1		1		919	1			1	41
36		府中市	1			1	115	1			1	61	1			1	17
37	神奈川	横浜市	1		1		2,103	1		1		1,097	—	—	—	—	—
38		川崎市	1		1		409	1		1		327	1		1		69
39		相模原市	1		1		505	1		1		286	—	—	—	—	—
40		横須賀市	1		1		197	1		1		257		1	1		27
41		藤沢市	1		1		3,147	1		1		263	1		1		20
42		平塚市	1		1		1,127	1		1		364	1		1		340
43		茅ヶ崎市	1		1		1,103	1		1		215	1		1		352
44	新潟	新潟市	1			1	186	1			1	188	1			1	30
45	富山	富山市	1		1		700	1		1		657	1		1		12
46	石川	金沢市	1		1		1,047	1		1		455	—	—	—	—	—
47	福井	福井市	1		1		430	1		1		311	1		1		115
48	山梨	甲府市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
49	長野	長野市	1		1		62	—	—	—	—	—	1		1		100
50	岐阜	岐阜市	1		1		53	1		1		46	1		1		53
51	静岡	静岡市	1		1		190	1		1		144	1		1		60
52		浜松市	1			1	758	1			1	452	1			1	32
53		清水市	1			1	199	1			1	133	1			1	17
54		富士市	1		1		7	1		1		5	1		1		6
55		沼津市	1			1	143	1			1	54	1			1	5
56	愛知	名古屋市	1		1		502	1		1		626	—	—	—	—	—
57		豊橋市	1		1		79	1		1		94	1		1		34
58		豊田市	—	—	1		392	—	—	1		328	—	—	1		33
59		岡崎市	1		1		26	1		1		57	1		1		3
60		春日井市	1		1		16	1		1		24	—	—	—	—	—
61		一宮市	1		1	1	16	1		1	1	21	1		1		3
62	三重	津市	1		1		148	1		1		135	1		1		41
63		四日市市	1		1		54	1		1		103	1		1		10
64	滋賀	大津市	1		1		43	1	1	1	1	101	1		1		25
65	京都	京都市	1		1		560	1		1		330	1		1		50
66	大阪	大阪市	1		1		270	1		1		584	—	—	—	—	—
67		堺市	1		1		52	1		1		157	1		1		45
68		東大阪市	1		1		70	1		1		76	1		1		9
69		豊中市	1		1		319	1	1	1		269		1	1		69

70		枚方市	1		1		8	1		1		8	—	—	—	—	—	
71		高槻市	1		1		85	1		1		127	1		1		21	
72		吹田市	1		1		248	1		1		371	1		1		7	
73		八尾市	1		1		179	1		1		235	1		1		11	
74		寝屋川市	1		1	1	435	1			1	330	1			1	139	
75		茨木市	1			1	184	1			1	220	—	—	—	—	—	
76	兵 庫	神戸市	1	1		1	994	1	1		1	680	1	1		1	387	
77		尼崎市	1			1	127	1			1	185	1			1	25	
78		姫路市	1		1		300	1		1		510	1		1		80	
79		西宮市	1		1		351	1		1		1,172	1		1		558	
80		明石市	1		1		215	1		1		370	1		1		7	
81		加古川市	1	1	1		1,000	1	1	1	1	550		1	1		300	
82		宝塚市		1	1		105		1	1		116			1	1	59	
83	奈 良	奈良市	1			1	418	1			1	397	1			1	17	
84	和歌山	和歌山市	1		1		575	1		1		538	1		1		86	
85	鳥 取	鳥取市	1		1		30	1		1		36	1		1		3	
86	島 根	松江市	1		1		70	1		1		28	1		1		25	
87	岡 山	岡山市	1			1	438	1			1	612	—	—	—	—	—	
88		倉敷市	1			1	80	1			1	100	1			1	62	
89	広 島	広島市	1		1		970	1		1		435	1		1		334	
90		福山市	1		1		58	1		1		32	1		1		11	
91		呉 市	1		1	1	119	1		1	1	101	1		1	1	31	
92	山 口	山口市	1		1		528	1		1		167		1	1		35	
93		下関市	1		1		16	1		1		19	1		1		2	
94	徳 島	徳島市	1		1	1	97	1		1		119	1		1		23	
95	香 川	高松市	1		1		84	1		1		56	1		1			
96	愛 媛	松山市	1			1	15	1			1	17	1			1	12	
97	高 知	高知市	1		1	1	244	1		1	1	186	1		1	1	27	
98	福 岡	福岡市	1		1		732	1		1		603	—	—	—	—	—	
99		北九州市	1		—	—	655	1		—	—	257	—	—	—	—	—	
100		久留米市	1		1		339	1		1		273	—	—	—	—	—	
102	長 崎	長崎市	1		1		864	1		1		386	1		1		123	
103		佐世保市	1		1		199	1		1	1	96	1		1	1	8	
104	熊 本	熊本市	1		1		20	1		1		24	1		1		6	
105	大 分	大分市	1		1		631	1		1		19	1		1		3	
106	宮 崎	宮崎市	1		1		317	1		1	1	541	1		1	1	157	
107	鹿児島	鹿児島市	1		1		160	1		1		162	1		1		51	
108	沖 縄	那覇市	1			1	63	1			1	648	1			1	59	
合 計			103		5	86	27	—	99	6	80	30	—	84	7	71	25	—

※ 非木造家屋の「—」は、本則評価で評価替えするものと調整した上昇率を用いるものである。
プレハブ家屋の「—」は、木造家屋及び非木造家屋と特に分けていないものである。

参 考 資 料

固定資産評価基準（抜粋）

第2章第2節

三 再建築費評点数の算出方法の特例

市町村長は、当該市町村に所在する木造家屋の状況からみて特に必要があると認めるときは、次によつて、構造、程度、規模等の別に区分して定めた再建築費評点基準表によつて各個の木造家屋の再建築費評点数を付設することができる。

- 1 当該市町村に所在する木造家屋をその実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき木造家屋を標準家屋として定めるものとする。
- 2 標準木造家屋について、二によつて再建築費評点数を付設するものとする。
- 3 次によつて比準木造家屋（標準木造家屋と同一の区分に属し、当該標準木造家屋の再建築費評点数に基づいて再建築費評点数を付設する木造家屋をいう。）にかかる再建築費評点基準表を定めるものとする。
 - (1) 2によつて付設した標準木造家屋の再建築費評点数に基づいて当該標準木造家屋の各部分別の評点項目ごとに標準評点数を定めるものとする。
 - (2) 当該市町村において適用する木造家屋評点基準表に基づいて、比準木造家屋と標準木造家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違に応じ、比準木造家屋について当該標準木造家屋の標準評点数を補正するために必要な補正増減点並びに補正項目及びこれに応ずる補正係数を定めるものとする。
 - (3) (1)によつて定めた標準木造家屋の標準評点数及び(2)によつて定めた比準木造家屋に適用する補正増減点並びに補正項目及びこれに応ずる補正係数に基づいて比準木造家屋にかかる再建築費評点基準表を定めるものとする。
- 4 比準木造家屋にかかる再建築費評点基準表によつて各個の比準木造家屋の再建築費評点数を付設するものとする。

三の二 比準評価の方法による再建築費評点数の算出方法の特例

市町村長は、当該市町村に所在する木造家屋の状況に応じ、二又は三によるほか、次によつて各個の木造家屋の再建築費評点数を付設することができるものとする。

- 1 当該市町村に所在する木造家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき木造家屋を標準木造家屋として選定するものとする。
- 2 標準木造家屋について、二又は三によつて再建築費評点数を付設するものとする。
- 3 標準木造家屋以外の木造家屋で当該標準木造家屋の属する区分と同一の区分に属するもの（以下「比準木造家屋」という。）の再建築費評点数は、当該比準木造家屋と当該標準木造家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を総合的に考慮し、当該標準木造家屋の再建築費評点数に比準して付設するものとする。

第3節

二の二 比準評価の方法による再建築費評点数の算出方法の特例

市町村長は、当該市町村に所在する非木造家屋の状況に応じ、二によるほか、次によつて各個の非木造家屋の再建築費評点数を付設することができるものとする。

- 1 当該市町村に所在する非木造家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき非木造家屋を標準非木造家屋として選定するものとする。
- 2 標準非木造家屋について、二によつて再建築費評点数を付設するものとする。
- 3 標準非木造家屋以外の非木造家屋で当該標準非木造家屋の属する区分と同一の区分に属するもの（以下「比準非木造家屋」という。）の再建築費評点数は、当該比準非木造家屋と当該標準非木造家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を総合的に考慮し、当該標準非木造家屋の再建築費評点数に比準して付設するものとする。

固定資産評価基準依命通達（抜粋）

第3章第2節

- 7 固定資産評価基準第2章第2節三「再建築費評点数の算出方法の特例」は、木造家屋についてのみ認められ、非木造家屋については、原則として認められないものとされているが、市町村長は、当該市町村に所在する非木造家屋の構造等の実態からみて各個の非木造家屋の評点付設の適正を阻害するおそれがないと認められるときは、木造家屋の再建築費評点数の算出の特例に準じて非木造家屋の再建築費評点数を算出しても差し支えないものであること。
- 7の2 昭和42年度以降の家屋の評価について新たに「比準評価の方法による再建築費評点数の算出方法の特例」が設けられたのは、家屋の評価事務の簡素化を図る趣旨に基づくものであること。

(アンケート調査表)

家屋の比準評価に関する調査

団体名 _____

家屋の評価方法として、本則に規定する部分別評価のほかに、事務の簡素化を図る目的で設けられた部分別比準評価方式と総合比準評価方式の二つの方法があります。比準評価の方法は、標準家屋を選定し評価した上で、評価する家屋をこの標準家屋に比準して評価するものです。

新增分家屋と在来分家屋の別にお尋ねします。

記入をお願いしているもの以外は、該当する□にチェックをして下さい。

◎ なお、比準表を作成している団体について、可能であれば比準表を一部提出して下さい。

I 新增分家屋 (注) 問1から問10まではすべて新增分家屋に関する質問です。

問1 新增分家屋について部分別比準評価又は総合比準評価の方法を用いていますか。

- ☐ 比準評価の方法を用いている。(一つの構造・用途でも可)
(併せて別紙1にも記入して下さい。)
- ☐ 比準評価の方法を全く用いていない。
(→ 問8へ)

◎ 以下問7までは「比準評価の方法を用いている」と回答した団体にお尋ねします。

問2 新增分家屋の比準評価事務を一部分でも電算システム化していますか。

- ☐ 電算システム化している。(どの程度までか具体的に)

--

- ☐ 電算システム化していない。

問3 標準的な木造専用住宅(別の用途のみ比準評価している場合は、その用途。)一棟を部分別評価で評価する場合の平均所要時間と比準評価で評価する場合の平均所要時間を記入して下さい。平均所要時間とは、現地調査に要する時間と事務処理に要する時間(電算処理の場合は電算入力が終わるまで)とします。

部分別評価	分(A)	(B)	小数点第2位 を四捨五入
比 準 評 価	分(B)	(A)	

問4 新增分家屋棟数全体に占める比準評価棟数の割合(全構造・用途合計)を百分率で小数点第1位まで記入して下さい。(小数点第2位を四捨五入)

%

標準家屋について

問5 標準家屋を選定するに当たり、家屋の区分は何によって行っていますか。（複数可）
その他については、具体的に記入して下さい。

- ☐ 構造
☐ 用途
☐ 程度
☐ 規模
☐ その他（ ）

比準家屋について

問6 比準家屋の評価方法についてその概要を具体的に記入して下さい。（記入に代えて貴市で行っている比準家屋の評価方法の概要がわかるもの ————— 例えば比準評価要領等又はそのコピーの提出でも可。）

（ ）

問7 比準評価を行っていて、改善すべきと思われるところがありますか。
それはどんなことですか。

- ☐ ある。（具体的に）

（ ）

- ☐ ない。

◎ 以下、問10までは、問1で「比準評価の方法を用いていない」と回答した団体にお尋ねします。

問8 比準評価採用について検討したことはありますか。

- ☐ ある。
☐ ない。

問9 今後比準評価を採用する予定はありますか。

- ☐ 採用する予定がある。（平成 年度から）

予定している

構造、用途

- ☐ 今のところ採用する予定はない。

問10 採用していない理由

- ☐ 新增分全家屋について部分別評価で、特に支障はない。
- ☐ 標準家屋の選定が難しい。
(その理由)
 - ☐ 棟数が少なく、標準的なものを選定するのが困難。
 - ☐ その他（具体的に）

- ☐ 比準するのが難しい。
(その理由)
 - ☐ 比準表を作るのが難しい。
 - ☐ 比準の判定が難しい。
 - ☐ その他（具体的に）

- ☐ その他（具体的に）

Ⅱ 在来分家屋

在来分家屋の評価替えの際に、総合比準評価の方法を適用する場合、いわゆる「上昇率方式」（標準家屋について改正後の固定資産評価基準による部分別評価の方法又は部分別比準評価の方法により求めた再建築費評点数の改正前の再建築費評点数に対する割合を求め、当該割合を基礎として定めた率を標準家屋と同一の区分に属する比準家屋に係る改正前の再建築費評点数に乗じて新たな再建築費評点数を求める方法）が多く用いられています。

問11 在来分家屋について、どの方法で評価していますか。

- ☐ 上昇率方式で評価している。
(併せて別紙2にも記入して下さい。)
- ☐ 部分別比準評価又は総合比準評価（上昇率方式を除く。）の方法で評価している。
(併せて別紙2にも記入して下さい。)
- ☐ 部分別評価している。

標準家屋について

☐ 構造
☐ 用途
☐ 程度
☐ 規模
☐ 年次
☐ その他（ ）

☐ ある。(具体的に)

☐ ない。

問14 比準評価について、意見、要望等ありましたら、記入して下さい。

This is a scan of a blank sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. A single vertical line runs down the left side, creating a margin. The paper appears slightly aged or off-white. There are some very faint, illegible marks at the top right corner, possibly from another page or a stamp.

記 入 要 領

- ・「構造、用途名」欄には、比準評価している家屋の構造用途を記入して下さい。
- ・「比準方式の別」の欄は、部分別比準評価、総合比準評価の別に該当するものを、両者を併用する場合は両方を、○で囲んで下さい。
- ・「比準方式採用年度」の欄には、比準方式を取り入れた年度を記入して下さい。
- ・標準家屋の「級数」、「棟数」の欄には、それぞれの数を記入して下さい。
- ・「評価方法」の欄は、標準家屋を部分別評価している場合は「部分別」に○を、部分別比準評価している場合は「部分別比準」に○を、ある標準家屋については部分別評価、別の標準家屋については部分別比準評価をしている場合は、両方に○をつけて下さい。
- また、「過去選定替の有無」の欄は、標準家屋を選定替え(移転)したことの有無について、該当するものに○をつけて下さい。
- ・「選定替の平均年数」欄には、標準家屋を選定替える年数(一定でない場合は、平均した年数)を記入して下さい。

(欄が足りないときは、別葉にして下さい。)

	構 造 、 用 途 名	比準方式の別	比準方式 採用年度	標 準 家 屋				
				級 数	棟 数	評 価 方 法	過去選定 替の有無	選定替の 平均年数
木 造		部分別・総合	年度	級	棟	部分別・部分別比準	有・無	年
		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
非 木 造		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
プ レ ハ ブ		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	

記 入 要 領

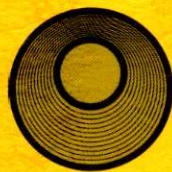
- ・「構造、用途名」欄には、比準評価している家屋の構造用途を記入して下さい。
- ・「比準方式の別」の欄は、部分別比準評価、総合比準評価の別に該当するものを、両者を併用する場合は両方を、○で囲んで下さい。
- ・「比準方式採用年度」の欄には、比準方式を取り入れた年度を記入して下さい。
- ・標準家屋の「級数」、「棟数」の欄には、それぞれの数を記入して下さい。
- ・「評価方法」の欄は、標準家屋を部分別評価している場合は「部分別」に○を、部分別比準評価している場合は「部分別比準」に○を、ある標準家屋については部分別評価、別の標準家屋については部分別比準評価をしている場合は、両方に○をつけて下さい。
- また、「過去選定替の有無」の欄は、標準家屋を選定替え(移・転・建)したことの有無について、該当するものに○をつけて下さい。
- ・「選定替の平均年数」欄には、標準家屋を選定替える年数(一定でない場合は、平均した年数)を記入して下さい。

(欄が足りないときは、別業にして下さい。)

	構 造 、 用 途 名	比準方式の別	比準方式 採用年度	標 準 家 屋				
				級 数	棟 数	評 価 方 法	過去選定 替の有無	選定替の 平均年数
木 造		上昇率方式・ 部分別・総合	年度	級	棟	部分別・部分別比準	有・無	年
		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
非 木 造		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
プ レ ハ ブ		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	
		上昇率方式・ 部分別・総合				部分別・部分別比準	有・無	

メ モ

メ モ



(財)資産評価システム研究センター