

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

——家屋の比準評価の活用方法に関する調査研究——

平成 8 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)小規模非木造事務所用建物の建築設備に関する調査研究、(2)家屋の比準評価の活用方法に関する調査研究、(3)プレハブ方式構造建物（木質系）、ツーバイフォー方式構造建物及び輸入住宅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。

本報告は、上記(2)の調査研究に属するもので、平成6年度に全国主要都市を対象に行った部分別比準及び総合比準評価の状況等についての資料を更に調査分析するとともに実態調査を行い、比準評価導入の経緯、比準表の作成方法及び標準家屋の選定方法等について、さらに細かい分析を行い、具体的に現在の比準評価の適用状況を明らかにするとともに、今後比準評価を導入し、活用を考えている地方公共団体に対して参考となるための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8年3月

財団法人 資産評価システム研究センター
理 事 長 前 川 尚 美

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）
”	宍 道 恒 信	宍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	松戸市固定資産評価審査委員会委員長
”	石 田 直 裕	自治省税務局府県税課長
”	片 山 善 博	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
”	森 淳 一	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）
”	稗 田 稔	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、片山善博委員並びに石田直裕委員は、それぞれ板倉敏和委員並びに折笠竹千代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) 調査対象団体	1
(2) 調査項目	1
(3) 調査方法	2
3 調査結果の集計	2
II 調査結果の概要	4
(I) 比準評価導入時の状況	4
1 比準評価を導入した主な理由	4
2 比準評価導入時の全家屋に占める新增分棟数割合	5
3 比準評価導入時における家屋評価担当職員一人当たり（一組当たり）の年間評価 棟数	6
4 比準評価導入年度	6
5 比準評価導入時に比準表作成のため要した労力	7
6 他団体の比準表を参考としたか否か	7
(II) 現在の比準評価の状況	8
1 1 棟の標準家屋選定のための候補家屋棟数	8
2 直近の比準表作成のため要した労力	8
3 直近の比準表作成のため要した費用	9
4 比準評価方法で評価することが可能な職員の基準の有無	10
5 比準評価のための研修の有無	10
6 比準評価導入後生じた評価技術上の問題	11
7 比準する標準家屋の決定	12
(1) プレハブ家屋	12
(2) プレハブ家屋以外の家屋	13
8 補正率決定方法	13
9 比準評価した家屋についての納税者からの質問、審査申出	14
10 納税者対応の方針等の有無	15

Ⅲ 比準評価の実際	17
1 比準評価の手順例	17
(1) 比準表の作成	17
(2) 標準家屋の選定	17
(3) 比準の方法	18
2 比準評価例	18
3 実例紹介	23
Ⅳ ま と め	43
Ⅴ 計数資料	45
参考資料	
アンケート調査表	55

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ついては、本則評価である部分別評価のほか、家屋評価の簡素化を目的とした評価方法の特例として、比準評価の方法が認められている。

また、評価替え時における在来分家屋の評価については、標準家屋についていわゆる上昇率を算定し、それを基に比準家屋について評価する方法が認められており、ほとんどの団体においてこの方法がとられている。

昨年平成6年度の調査研究においては、この比準評価について、各道府県庁所在市（東京都特別区を含む。）及び人口20万人以上の市 108団体を対象として、新增分家屋については、①比準評価方法の導入の状況、②比準評価による事務の簡素化の程度、③標準家屋の選定、④比準評価の問題点等について調査を行い、在来分家屋については、①比準評価方法（上昇率方式）の導入の状況、②上昇率方式で改善すべきと思われる点等について基礎的な調査を行ったところである。

この調査結果に基づき、今年度においては、昨年度調査した団体のうち新增分家屋について比準評価の方法を導入している69団体を対象に、各団体で行っている比準評価の具体的方法について、調査を行った。

その内容は、比準評価導入の背景、経緯、比準表の作成方法、該当標準家屋の選定方法、標準家屋と比準家屋との比準の方法、納税者対応等である。これらの点について細かい点までさらに踏み込んだ調査を行い、その結果をまとめて報告するものである。

また、今後比準評価方法の導入、充実、活用を考えている団体に対し、少しでも参考となるよう、この調査結果と共に、参考としていくつかの団体について、その団体の比準評価事務要領等を紹介することを目的とするものである。

2 調査方法

(1) 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108市のうち、新增分家屋について比準評価を導入している69団体とした。（別表参照）

(2) 調査項目

調査項目の内容は、「比準評価導入時の状況」と「現在の比準評価の状況」について設問している。

「比準評価導入時の状況」では、次の項目について調査した。

① 比準評価導入の理由

- ② 比準評価導入時の家屋総棟数に占める新增分家屋の棟数割合
- ③ 比準評価導入時の担当職員一人（一組）当たり評価棟数
- ④ 比準評価導入年度
- ⑤ 比準評価導入時に比準表作成のため要した労力
- ⑥ 他団体の比準表を参考としたか否か

また、「現在の比準評価の状況」では、次の項目について調査した。

- ① 一棟の標準家屋選定のための候補家屋棟数
- ② 直近の比準表作成のため要した労力
- ③ 直近の比準表作成のため要した費用
- ④ 比準評価方法で評価することが可能な職員の基準の有無
- ⑤ 比準評価のための研修の有無
- ⑥ 比準評価導入後生じた評価技術上の問題
- ⑦ 比準する標準家屋の決定の方法
- ⑧ 補正率決定方法
- ⑨ 比準評価家屋についての質問、審査申出の有無
- ⑩ 納税者対応の方針等の有無

(3) 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

（函館市、郡山市、東京都、四日市市、京都市、東大阪市、下関市、熊本市以上 8 団体）

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	都道府県名	市 区 名	番号	都道府県名	市 区 名
1	北海道	函館市	36	愛知県	豊田市
2	青森県	青森市	37	〃	岡崎市
3	〃	八戸市	38	〃	春日井市
4	宮城県	仙台市	39	〃	一宮市
5	秋田県	秋田市	40	三重県	四日市市
6	山形県	山形市	41	滋賀県	大津市
7	福島県	福島市	42	京都府	大京都市
8	〃	いわき市	43	大阪府	大坂市
9	〃	郡山市	44	〃	東大坂市
10	栃木県	宇都宮市	45	〃	豊中市
11	埼玉県	浦和市	46	〃	枚方市
12	〃	川口市	47	〃	高槻市
13	〃	大宮市	48	〃	吹田市
14	〃	所沢市	49	〃	八尾市
15	〃	川越市	50	〃	神戸市
16	〃	越谷市	51	兵庫県	神明石市
17	〃	草加市	52	〃	加古川市
18	〃	上尾市	53	〃	宝塚市
19	千葉県	千代田市	54	〃	奈良市
20	〃	松戸市	55	奈良県	和歌山市
21	〃	市原市	56	和歌山県	鳥取市
22	東京都	特別区	57	鳥取県	岡山市
23	〃	八王子市	58	岡山県	倉敷市
24	〃	府中市	59	山口県	山口市
25	神奈川県	横浜市	60	山口県	下関市
26	〃	川崎市	61	〃	松山市
27	〃	横須賀市	62	愛媛県	高知市
28	富山県	富山市	63	高知県	福岡市
29	石川県	金沢市	64	福岡県	北九州市
30	長野県	長野市	65	〃	久留米市
31	静岡県	静岡市	66	〃	熊本市
32	〃	清水市	67	熊本県	大分市
33	〃	富士市	68	大分県	宮崎市
34	愛知県	名古屋	69	宮崎県	宮崎
35	〃	豊橋市	計		69団体

※ 平成6年度に県庁所在市（特別区を含む。）及び人口20万人以上の市 108市を対象に調査を行った結果、新增分家屋の評価に比準評価を採り入れているとの回答のあった団体である。

Ⅱ 調査結果の概要

平成6年度においては、新增分家屋と在来分家屋のそれぞれについて、全国的に比準評価がどのような活用のされ方をしているかを調査し、その活用状況及び比準評価をすることによる長所及び問題点等、その概況をまとめ報告したところである。

その中で、次に上げた内容等について、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事例等の調査、紹介等も含め、比準評価の手順の具体化が求められていたところである。

- (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

今回の比準評価に関する調査は、平成6年度に行ったこの調査結果を踏まえ、すでに新增分家屋について比準評価を導入している団体に対し、上記項目も考慮しながら、これから実際に比準評価の導入を検討する団体にとって参考となるとと思われる項目について、さらに詳細、具体的に調査した。

ここでは、この調査結果の概要を調査項目に沿って順次述べることとする。

なお、比準評価導入時の状況について調査した項目については、団体によっては相当以前のこととなるため、回答が「不明」となる場合も相当数みられた。

(Ⅰ) 比準評価導入時の状況

1 比準評価を導入した主な理由

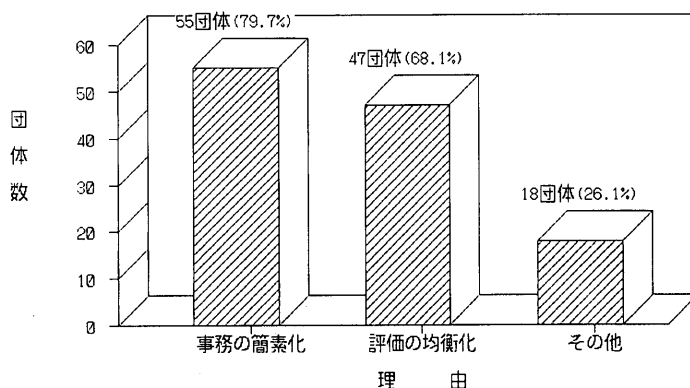
各団体が比準評価を導入した主な理由は、表1のとおりであり、最も多かったのが「事務量的に無理が生じ、簡素化の必要があったため」とするもので、55団体であり割合は79.7%であった。次が「評価の均衡を図るため」とするもので、47団体であり、割合は68.1%であった。

「その他」と回答したものの18団体、26.1%の内容は、事務量的にまだ無理が生じてはいないものの、将来的に一層の合理化、効率化を見越して、比準評価を導入した、とするものが大部分であった（図1参照）。

表1 比準評価を導入した主な理由（重複回答）

理 由	団体数	割 合
事務量的に無理が生じ簡素化の必要があった	55	79.7%
団体内の評価の均衡を図る	47	68.1%
その他	18	26.1%

図1 比準評価導入の主な理由（重複回答）



2 比準評価導入時の全家屋に占める新增分棟数割合

新增分家屋の全家屋に占める割合の多寡が、比準評価の導入に影響があるかどうか、どの程度になったときに導入されたのかをみたものが、表2である。

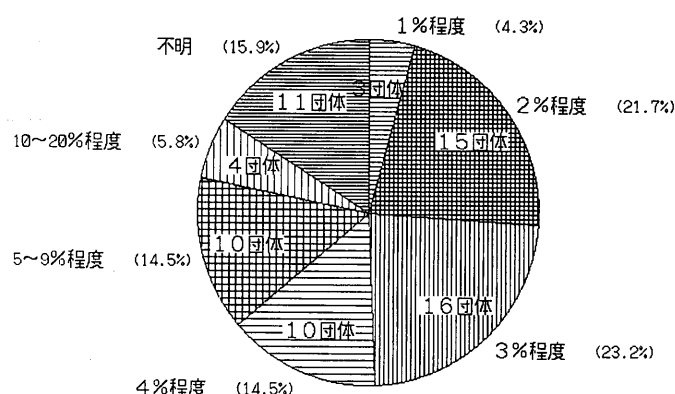
「平成6年度固定資産の価格等の概要調書」によれば、全国計による新增分家屋の棟数割合は、1.9%となっているが、表2をみると「不明」が11団体（15.9%）あるものの、「3%程度になったとき」が16団体（23.2%）と最も多く、「3%程度以上」であった団体の割合の合計は40団体（58.0%）、「2%程度以下」の団体の割合の合計は18団体（26.1%）となっている（図2参照）。

各団体の比準評価導入年度における全国計による新增分家屋の割合は明らかでないが、現在の新增分の全国割合よりも高い率の時に導入されている場合が多い。

表2 比準評価導入時の全家屋に占める
 新增分棟数割合

新增分割合	団体数	割合
1 % 程 度	3	4.4 %
2 % 程 度	15	21.7 %
3 % 程 度	16	23.2 %
4 % 程 度	10	14.5 %
5～9 % 程度	10	14.5 %
10～20 % 程度	4	5.8 %
不 明	11	15.9 %
合 計	69	100.0 %

図2 比準評価導入時の家屋棟数の
 新增分割合



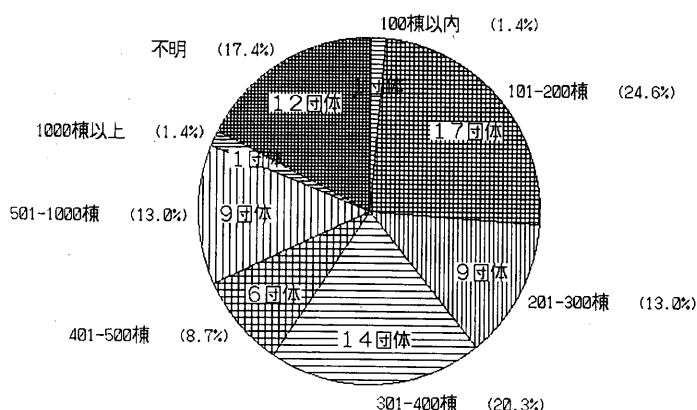
3 比準評価導入時における家屋評価担当職員一人当たり（一組当たり）の年間評価棟数

比準評価を導入したときの、家屋評価担当職員一人当たり（一組当たり）の年間評価棟数をみたものが表3である。「101棟から 200棟」が最も多く、17団体（24.6%）であり、次いで「301棟から 400棟」が14団体（20.3%）、「201棟から 300棟」と「501棟から 1,000棟」がそれぞれ9団体（13.0%）となっている。「1,000棟以上」という団体も1団体（1.5%）あった。「不明」の団体は12団体（17.4%）であった（図3参照）。

表3 比準評価導入時の担当職員1人（1組）
 当たり年間評価棟数

棟 数	団体数	割合
100棟以内	1	1.5 %
101-200棟	17	24.6 %
201-300棟	9	13.0 %
301-400棟	14	20.3 %
401-500棟	6	8.7 %
501-1000棟	9	13.0 %
1000棟以上	1	1.5 %
不 明	12	17.4 %
合 計	69	100.0 %

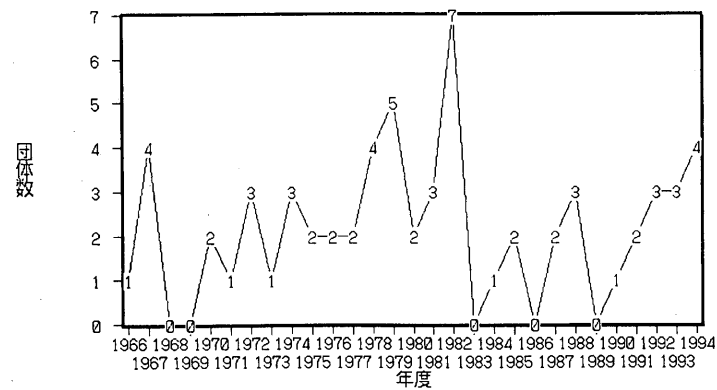
図3 比準評価導入時の家屋評価担当職員
 一人（一組）当たり年間評価棟数



4 比準評価導入年度

図4が年度別に導入団体数をみたものである。比準評価の導入は、早いところでは昭和41年度から採り入れており、昭和44年度から昭和57年度にかけては、新たに導入した団体が徐々に増える傾向を持ちながら毎年続き、昭和58年度には一旦、新規導入団体数0となったが、その後導入する団体がまた徐々に増えている傾向がみられる。

図4 比準評価導入年度



5 比準評価導入時に比準表作成のため要した労力

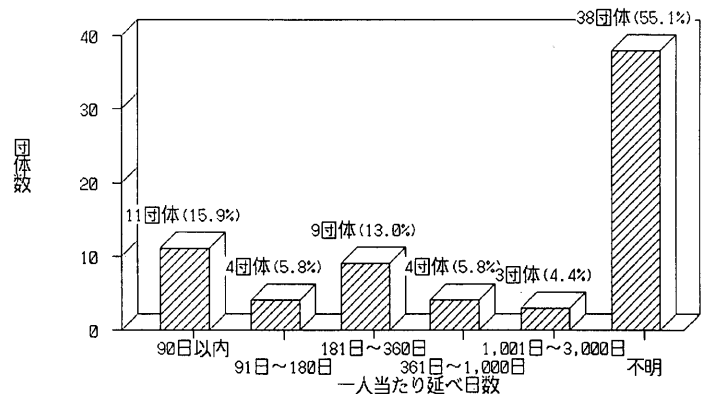
比準評価導入時に比準表作成のためどの程度の労力を要したかを延べ日数で見たものが表4である。

不明が38団体（55.1%）あり、判明しているのが45%程度であるが、そのうち最も多いのが「90日以内」で11団体（15.9%）であり、次が「181日以上 360日以内」の9団体（13.0%）であった（図5参照）。

表4 比準表作成に要した労力（導入時）

延べ日数	団体数	割合
90日 以内	11	15.9%
91- 180日	4	5.8%
181- 360日	9	13.0%
361-1000日	4	5.8%
1001-3000日	3	4.4%
不 明	38	55.1%
合 計	69	100.0%

図5 導入時の比準表作成に要した労力



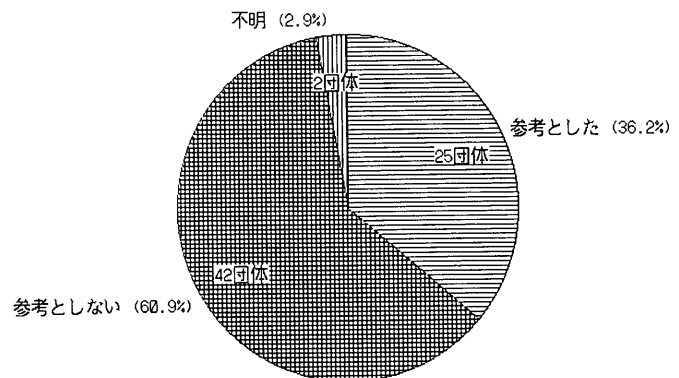
6 他団体の比準表を参考としたか否か

比準評価を導入する際、比準表を作成するに当たって他団体の比準表等を参考としたか否かの回答をまとめたものが表5である。特に参考とせず「独自で作成した団体」が60.9%を占め、「参考とした」団体が36.2%であった（図6参照）。

表5 他団体の比準表を参考としたか否か

参考の有無	団体数	割合
参考とした	25	36.2%
参考としない	42	60.9%
不明	2	2.9%
合計	69	100.0%

図6 比準表作成に他市を参考とした否か



(Ⅲ) 現在の比準評価の状況

1 1棟の標準家屋選定のための候補家屋棟数

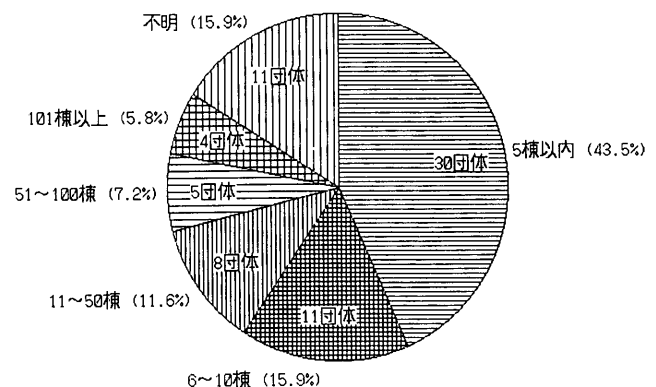
1棟の標準家屋を選定するために何棟の家屋を候補として挙げるかをみたものが、表6である。

「5棟以内」が30団体（43.5%）と最も多く、「6棟から10棟」が11団体（15.9%）、「11棟から50棟」が8団体（11.6%）と棟数が多いほど団体数は減っている（図7参照）。

表6 1棟の標準家屋選定のための候補家屋

候補家屋棟数	団体数	割合
5棟以内	30	43.5%
6～10棟	11	15.9%
11～50棟	8	11.6%
51～100棟	5	7.3%
101棟以上	4	5.8%
不明	1	1.5%
合計	69	100.0%

図7 標準家屋1棟選定のための候補家屋



2 直近の比準表作成のため要した労力

直近の比準表作成のためどの程度の労力を要したかを延べ日数で見たものが表7である。

「90日以内」が17団体（24.6%）で最も多く、「91日から 180日」及び「181日から 360日」がそれぞれ15団体（21.7%）と続いている。「3,001日以上」の団体も2団体（2.9%）あった（図8参照）。

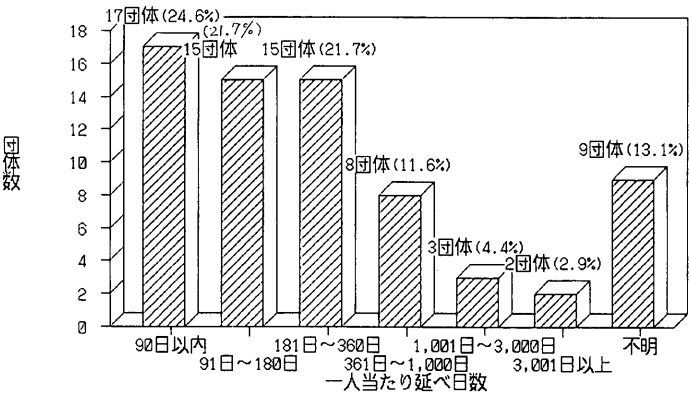
なお、これを標準家屋の棟数一棟当たりで見たものがP. 53の計数資料8の右端の欄である。

標準家屋の定め方が一様ではなく、部分別評価した新增分家屋を次々にデータベースに入れて全てを標準家屋のデータとする方法をとっている団体もあり、単純に比較できるものではないが、一応の目安として掲げた。

表7 比準表作成に要した労力（直近比準表作成時）

延べ日数	団体数	割合
90日 以内	17	24.6%
91- 180日	15	21.7%
181- 360日	15	21.7%
361-1000日	8	11.6%
1001-3000日	3	4.4%
3001日以上	2	2.9%
不 明	9	13.1%
合 計	69	100.0%

図8 直近比準表作成に要した労力（1月＝30日）



3 直近の比準表作成のため要した費用

直近の比準表作成のためどの程度の費用を要したかを見たものが表8である。

「1万円以下」には、特別に予算を組まずに通常業務の範囲内で行ったため、「0円」と回答されたものも含まれている。

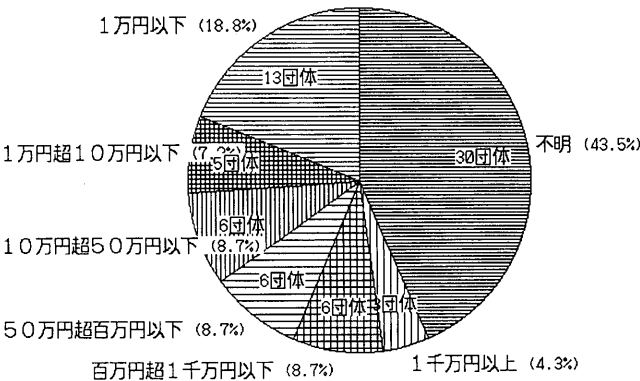
「不明」の30団体（43.5%）を除いては、最も多いのがこの「1万円以下」で13団体（18.8%）であり、金額の高いところでは「1千万円以上」が3団体（4.4%）であった（図9参照）。

なお、これを標準家屋の棟数一棟当たりでは見たものがP. 54の計数資料9の右端の欄である。これも上記と同様標準家屋の定め方が一様ではないため、単純に比較できるものではないが、一応の目安として掲げた。

表8 比準表作成に要した費用（直近比準表作成時）

金 額（円）	団体数	割合
1万以下	13	18.8%
1万超10万	5	7.2%
10万超50万	6	8.7%
50万超 百万	6	8.7%
百万超1千万	6	8.7%
1千万以上	3	4.4%
不 明	30	43.5%
合 計	69	100.0%

図9 直近の比準表作成に要した費用



4 比準評価方法で評価することが可能な職員の基準の有無

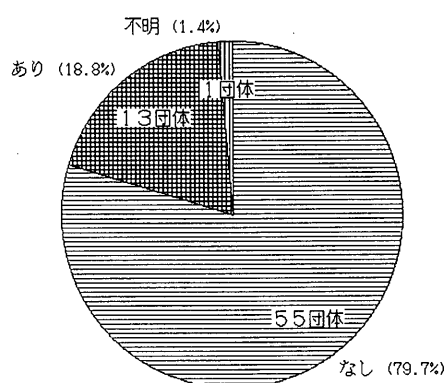
比準評価を行う場合、評価担当職員に経験年数等の基準を設けているか否かをみたものが表9である。

13団体（18.8％）が経験年数又は評価棟数等の基準を設けていた（図10参照）。

表9 比準評価が可能な職員の基準の有無

基準の有無	団体数	割合
なし	55	79.7%
あり	13	18.8%
不明	1	1.5%
合計	69	100.0%

図10 比準評価が可能な職員の基準の有無



5 比準評価のための研修の有無

比較評価のための研修は7割近い団体で行っており、団体独自で行っているところがほとんどであるが、4団体は近隣の団体と共同で行っており、2団体については、団体独自の研修と近隣の団体と共同の研修との両方を行っている（表10、図11参照）。

研修の対象者は、主に①新規配属職員対象の場合と②家屋評価担当者全員の場合とがあり、内容は次のようなものが多かった。

- (1) 評価要領の講義
- (2) 実際に家屋を評価しての評価する眼力の調整、統一

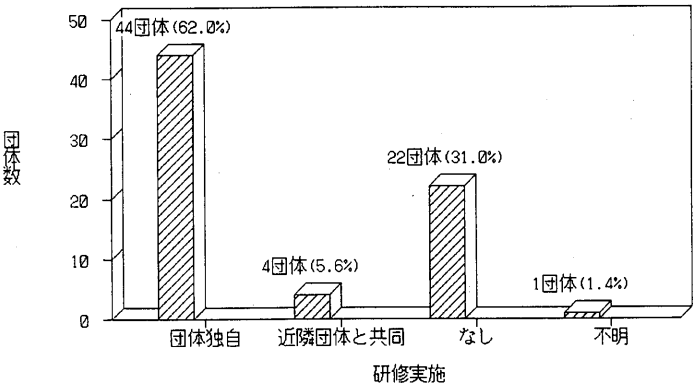
このほかにも、研修会という形ではないが、日常的な研鑽として次のようなことが行われている。

- ・比準表に掲載された家屋の写真等を見る
- ・ベテランと実地調査に同行して説明を受ける

表10 比準評価のための研修の有無（重複回答）

研 修	団体数	割 合
団 体 独 自	4 4	6 2 . 0 %
近隣団体と共同	4	5 . 6 %
不 明	1	1 . 4 %
な し	2 2	3 1 . 0 %

図11 比準評価の研修（重複回答）



6 比準評価導入後生じた評価技術上の問題

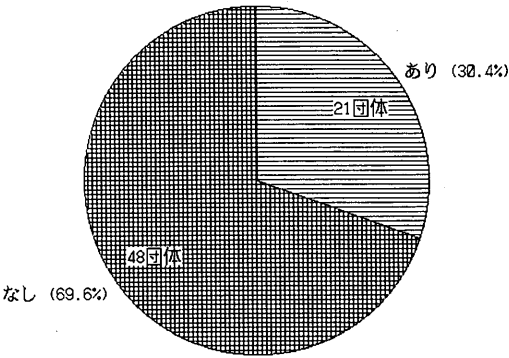
比準評価導入後に、予想していなかった評価技術上の問題が生じたか否かについては、表11のとおり「あり」と答えた団体が21団体（30.4%）、「なし」と答えた団体が48団体（69.6%）であった（図12参照）。

「あり」の回答の主な内容及び対策等については、次のとおりであった。

表11 比準評価導入後生じた評価技術上の問題

問題の有無	団体数	割 合
な し	4 8	6 9 . 6 %
あ り	2 1	3 0 . 4 %
合 計	6 9	1 0 0 . 0 %

図12 導入後生じた評価技術上の問題



問 題 等	対 策
・プレハブ家屋についてメーカー、タイプ別に比準表を作成しているが、次々に新しいタイプが登場した。	→・タイプ別でなくメーカー別にした。 →・部分別評価を行い、比準表に随時追加。
・プレハブ家屋の構造等が多様化して標準家屋の設定件数が増大。	→・今後統合改善していく。
・達観で補正率を決定する場合、補正計数の決定に苦慮。	→・研修により評価の統一を図る。
・評価ファイル上の全ての家屋を標準家屋となるものとして扱っているため改定当初は大半の家屋が部分別評価となってしまう。	
・審査申出された場合、比準評価では概略的な説明しかできない。	

7 比準する標準家屋の決定

(1) プレハブ家屋

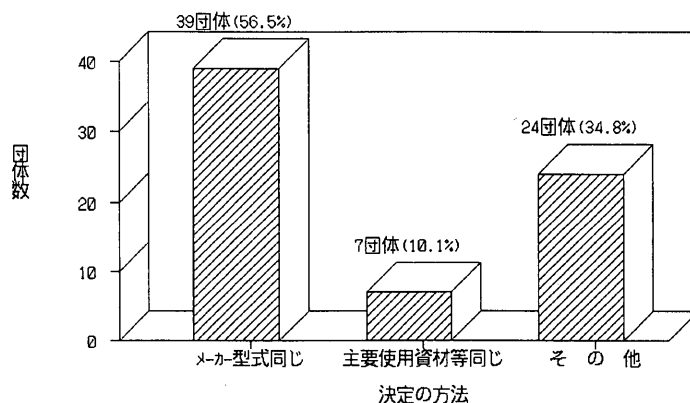
どの標準家屋に比準するかをどのように決定するかをみたものが表12である。プレハブ家屋については、標準家屋をメーカー・型式別に選定しているところが多いため、この決定についても「メーカー・型式の同じものを選定」している団体が多く、39団体（56.5%）である。

また、型式等はモデルチェンジが多いこともあり、「構成割合が高い使用資材が同程度のものを選定」が7団体（10.1%）、「その他」が24団体（34.8%）であった。「その他」の内容をみると、回答の選択肢で具体的に部分別名を出したり、補正率の例を出していたことから、少しでも異なるものは「その他」と回答した例が多くみられた（図13参照）。

表12 比準する標準家屋の決定（プレハブ家屋）（重複回答）

決定の方法	団体数	割 合
メーカー・型式	39	56.5%
使用資材等同様	7	10.1%
その他	24	34.8%

図13 該当標準家屋の決定（プレハブ家屋）（重複回答）



(2) プレハブ家屋以外の家屋

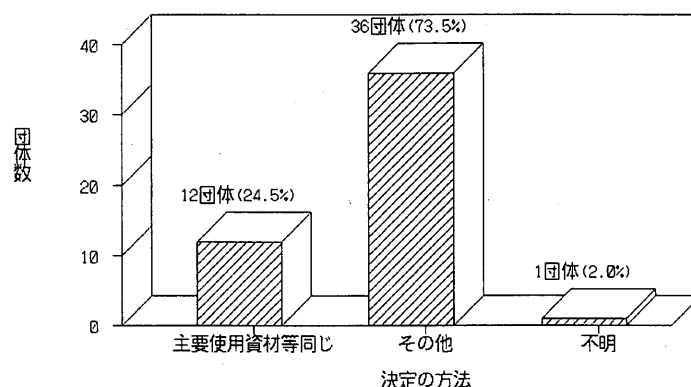
プレハブ家屋以外の家屋について比準評価を導入している団体は69団体のうち49団体であり、そのうち「構成割合が高い使用資材等が同程度のもの」が12団体（24.5%）、「その他」が36団体（73.5%）、「不明」が1団体（2%）であった（表13、図14参照）。

「その他」回答を具体的にみると、アンケートの回答の選択肢で具体的に部分別名を出したり、補正率の例を出していたことから、少しでも異なるものは「その他」と回答した例が多くみられた。ほかには、施工者別、規模別、部分別「柱」を基準に決定しているところ、ランクの分け方が質問の例示と異なっているものがあった。

表13 比準する標準家屋の決定（プレハブ
以外の家屋）

決定の方法	団体数	割合
使用資材等同様	12	24.5%
その他	36	73.5%
不明	1	2.0%

図14 該当標準家屋の決定（プレハブ
以外の家屋）



8 補正率決定方法

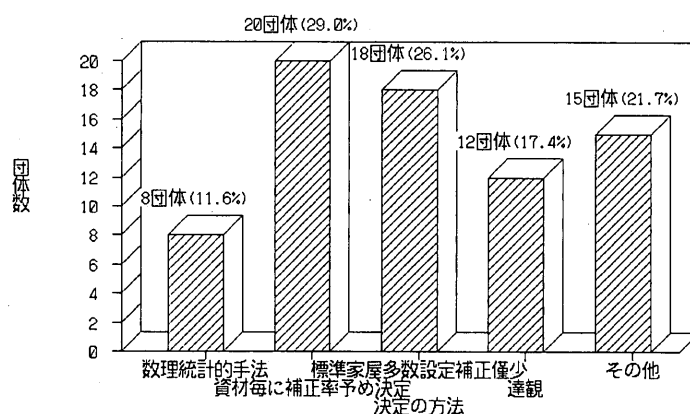
比準評価においては、部分別比準、総合比準とも、標準家屋と比準家屋との差異を補正して評価することとなるが、この補正率をどのように決定するかをみたものが表14である。

「部分別毎に主な資材の補正率を決定」が最も多く20団体（29.0%）であり、「標準家屋を多数設定し、極力補正を減らす」が18団体（26.1%）、「専門的知識に基づく総合的判断による」が12団体（17.4%）、「数理統計的手法を用いて決定する」が8団体（11.6%）、「その他」が15団体（21.7%）であった（図15参照）。

表14 補正率決定方法（重複回答）

決 定 の 方 法	団 体 数	割 合
数理統計的手法	8	11.6%
部分別毎に主な資材の補正率を予め算定	20	29.0%
標準家屋を多数設定し極力補正を減らす。	18	26.1%
達 観	12	17.4%
そ の 他	15	21.7%

図15 補正率決定の方法（重複回答）



上記表中、「その他」の内容の主なものは、次の通りである。

- ・部分別毎によく使用される資材、建築設備の評点数をあらかじめ設定しておき、標準家屋と異なる場合にその部分の評点数を置き換えて評点付設する。
- ・部分別比準評価のため、その部分別に施工量の多少、程度の良し悪しを補正する。
- ・各部分別毎に資材、施工量、施工の程度、プレハブ化の効果等が標準家屋とかけ離れている場合、各項目において加算又は減算を行い、これを合算し総合補正係数を決定する。
- ・数理統計的手法を用いて、一棟全体の価格に影響を与える部分及び個別性の強い部分を選定すると共に、その部分に差異があった場合の影響度を分析し、予め判定項目と差異に応じた格差率を設定しておく。
- ・施工量補正についてモデルを用意し、比準家屋と相似するモデルの施工量を使用する。

9 比準評価した家屋についての納税者からの質問、審査申出

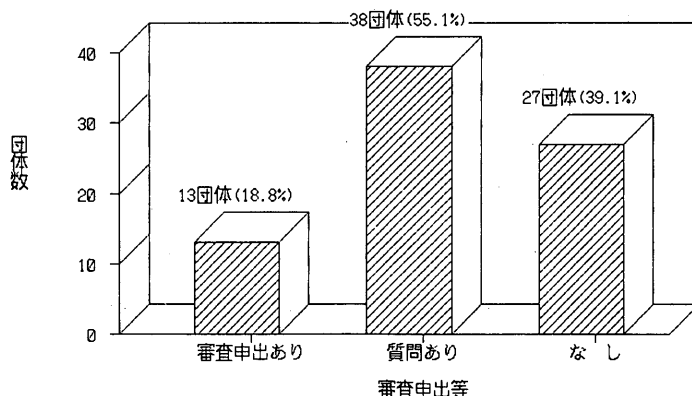
比準評価した家屋について納税者から質問や審査申出が出されたかどうかについての回答をまとめたものが表15である。

「説明を求められたことがある」が38団体（55.1%）であり、「質問等はなし」が27団体（39.1%）、「審査申出されたことがある」が13団体（18.8%）であった（図16参照）。

表15 比準評価した家屋についての納税者からの質問、審査申出（重複回答）

質 問 等	団体数	割 合
審査申出あり	13	18.8%
説明を求められた	38	55.1%
質問等なし	27	39.1%

図16 比準評価した家屋についての納税者からの質問、審査申出等（重複回答）



10 納税者対応の方針等の有無

納税者から説明等を求められた場合、それに対する対応の仕方について方針やマニュアルを定めているかどうかについてまとめたものが表16である。

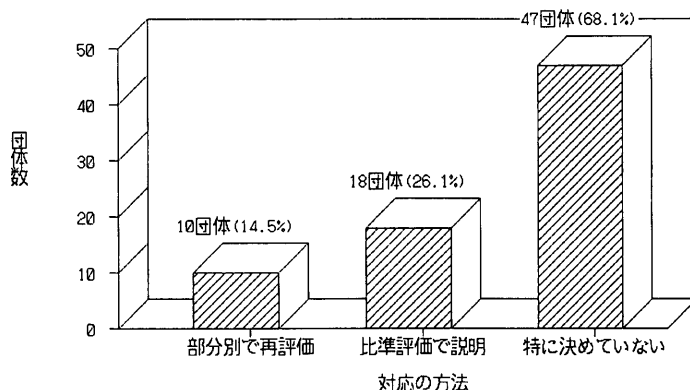
「定めていない」が47団体（68.1%）であり、「定めている」が22団体（31.9%）である。「定めている」の内容をみると、「比準評価で説明する」が18団体（26.1%）、「部分別評価で評価し直す」が10団体（14.5%）であった（図17参照）。

これは重複回答になっているが、両方ともに記入されているものは、はじめ比準評価で説明するが、どうしても納得されないときは、部分別で評価し直すというものである。

表16 納税者対応の方針等の有無（重複回答）

方 針 等	団体数	割 合
定めている	22	31.9%
部分別で再評価	10	14.5%
比準評価で説明	18	26.1%
定めていない	47	68.1%
合 計	69	100.0%

図17 納税者対応のための方針等（重複回答）



以上、アンケート調査の回答に沿って見てきたが、比準評価の方法の細部については、各団体によって様々であり団体の数の分だけ方法があるとも言える。

その結果、各団体ともそれぞれ研究を重ねて導入し、その団体に合った方法を編み出して、

比準評価を行っていることがうかがえる。

比準評価を導入してからすでに20年以上を経過し、相当の割合の家屋について比準評価を採用している団体もあれば、最近市販されているコンピューターソフトを用いて、標準家屋の選定や、従来いわゆる「達観」で求めていた補正率の算定を、担当者の主観により左右されることの少ないと思われる数理統計的手法によって、行っている団体もある。

昨年の比準評価に関する調査の結果、さらに具体的課題についての対応が求められていたところであるが、次の章では、比準評価の細かい手順について一つの例を挙げると共に、実際に比準評価を採用している団体の具体例を紹介することとする。

Ⅲ 比準評価の実際

1 比準評価の手順例

ここでは、平成6年度に自治省に設けられた「家屋評価研究委員会」において比準評価の推進のため検討された比準評価例の内容を再録して、比準表の作成、標準家屋の選定、比準の方法等についてその具体的な進め方の一例を示し、参考に供することとする。

(1) 比準表の作成

比準表の作成について通常必要とされる内容、手順については次のとおりである。

① どの構造、用途、程度の家屋について比準評価するか、その範囲を定める。

平成6年度調査によれば、家屋の構造・用途別に比準評価が多く採用されているものは、プレハブ住宅、プレハブ共同住宅、木造専用住宅であった。これに非木造共同住宅、非木造付属家、プレハブ付属家、木造付属家等が続いている。

② 比準評価する家屋の各構造・用途別に、評点数で見た場合何級程度に級数を分けるかを決定する。

③ 比準表には、次の「(2)標準家屋の選定」で述べる事項を考慮して標準家屋を選定し、標準家屋の次の事項について掲載する。

- ・当該標準家屋の構造、用途
- ・単位床面積当たり再建築費評点数及び級数（ランク付け）
- ・建床面積、延べ床面積
- ・各部分別使用資材とその施工割合
- ・施工量の多少、施工の程度等の補正係数
- ・部分別単位当たり評点数（及び部分別単位当たり評点数の各部分別構成比）

なお、標準家屋として決定した家屋は、比準評価の重要な役割を担っているので、構造図、平面図、さらに現況写真等を整備しておくといよい。

この場合、家屋の所有者に非公開であることを説明し、撮影の許可等を得る必要がある。

(2) 標準家屋の選定

① 単位当たり評点数が、家屋の級数別に設定した評点数区分の基準に合っていること。

② 家屋の形態、規模が標準家屋として適当であること。

建床面積、延べ床面積、二階率、階層数、家屋全体の形状等

③ 使用資材

ア 屋根、外壁、内壁、床等評点数に占める構成割合の高い部分別の資材が、団体内の家屋に多く見られる資材で施工されているものであること。

イ 建築設備の程度、個数等が家屋の格から見てつり合っていること。

(建築設備については、標準家屋の建築設備を基本に比準家屋の建築設備がそれと異なっている場合に補正又は設備の有無により評点数の加減をするか、あるいは、建築設備全体を比準から除いて、別途加算する方法をとるか検討する。)

④ 建築年次

標準家屋とするのに適当な建築年次の家屋であること。

⑤ 評点数から見て同じ程度でも、洋風か和風か、施工されている屋根や外壁の資材等から必要な場合は2棟以上選定する。

(3) 比準の方法

比準家屋の単位当たりの再建築費評点数は、標準家屋の単位当たりの再建築費評点数に、標準家屋と比準家屋の各部分別の使用資材、施工量等の違いによる格差を補正するための補正係数(格差率)を乗じて求める方法による。

この場合の「格差率」は、標準家屋と比準家屋の各部分別の違いを総合的に判定して算出する。つまり、各部分別の格差の総合補正係数として、各部分別の補正係数を加重平均して求めるものである。

具体的には、標準家屋の再建築費評点数の各部分別構成比に、比準家屋に係る各部分別の補正係数を乗じて求める方法によるが、この方法によって求めた格差率を標準評点数に乗じて算出した場合の比準家屋の単位当たりの再建築費評点数は、標準家屋の各部分別の再建築費評点数にそれぞれ補正係数を乗じて算出する場合と同様の結果が得られることとなる。

また、各部分別のうち再建築費評点数に影響を及ぼすほどの違いがある部分は、等級ランク別の区分の仕方にもよるが、通常、建築費のウェイトが高い特定の主要構成部分に限られる。したがって、実際の評価に当たっては、建築費のウェイトが高く、同一等級内の家屋においても比較的格差の生じ易い部分に重点をおいて取り組むこととなる。

2 比準評価例

ここで木造専用住宅についての比準評価の一例をあげる。

総合比準評価は、家屋の各部分別ごとの使用資材、施工量等の相違を総合的に考慮するものであるが、この比準評価例では、その考慮の内容を目に見えるようにするため、部分別ごとに補正係数を示して、それが総合比準に反映されるようにした。

第1表が標準家屋を部分別評価したもの、第2表が新たに評価する家屋を部分別評価したもの、第3表が当該家屋を比準評価したものである。

以下、部分別ごとに補正の内容を見ていくこととする。

【家屋評価例】 第1表

標準家屋（木造専用住宅普通建）

床面積 1階 51.00㎡

中級5等級

2階 49.00㎡ 51/100

単位当たり再建築費評点数 87,000点/㎡

計 100.00㎡ (0.51)

部分別	評点項目	評点数				補正項目	補正係数			単位当たり 評点 C	部分別構 成比 D
		a	b	a×b	計						
屋根	日本瓦（釉薬）	16,590	1.00	16,590	16,590	施工量の多少	普通	1.00	0.69	11,447	12.13
						施工の程度	普通	1.00			
基礎	布コンクリート（有筋）	6,080	1.00	6,080	6,080	建床面積/延べ床面積	72/104	0.69			
	独立基礎なし（45×15）					施工量の多少	普通	1.00	0.69	4,195	4.45
外壁	モルタル色吹付	10,080	0.75	7,560	13,260	施工の程度	普通	1.00	1.00	13,260	14.05
	タイル・小口二丁掛	21,000	0.25	5,250		施工の程度	普通	1.00			
柱	断熱吸音材	450	1.00	450		施工量の多少	普通	1.00	1.00	7,857	8.33
	真壁（集成材、桧中、10.5cm）	11,980	0.30	3,594	7,857	施工の程度	普通	1.00			
造作	大壁 10.5cm	6,090	0.70	4,263							
	和風部分 11,980×0.3×1.0×0.65=2,336				4,777	-	-	-	-	4,777	5.06
	洋風部分 8,720×0.7×0.4=2,441										
内壁	京壁（下地ラスボード）	18,460	0.30	5,538	16,900	施工量の多少	普通	1.00	1.00	16,900	17.91
	プリント合板	11,310	0.20	2,262		施工の程度	普通	1.00			
天井	ラワン合板	6,760	0.05	338	6,014	施工量の多少	普通	1.00	1.00	6,014	6.37
	角タイル（100mm並）	29,640	0.05	1,482		施工の程度	普通	1.00			
床	合成樹脂壁紙（中、下地合板）	18,200	0.40	7,280		施工量の多少	普通	1.00	1.00	8,230	8.72
	一重回り縁（並）	7,700	0.30	2,310	3,377	施工の程度	普通	1.00			
床組	合成樹脂壁紙（中）	6,000	0.52	3,120	4,853	施工の程度	普通	1.00			
	石膏ボード（普通板）	3,150	0.05	157							
仕置	ラワン合板	2,700	0.11	297							
	塩化ビニール浴室天井材	6,500	0.02	130							
上敷	一階床組	2,300	0.65	1,495	3,377	施工量の多少	普通	1.00	1.00	8,230	8.72
	二階床組（和風）	5,700	0.30	1,710	4,853	施工の程度	普通	1.00			
げ	組土間コンクリート打	3,450	0.05	172							
	フローリング張（ラワン）	3,900	0.48	1,872							
建具	仕置（中）	6,000	0.30	1,800							
	軟質クッションフロア（中、下地板張）	4,650	0.15	697							
その他工事	角タイル（下地コンクリート）	7,200	0.05	360							
	モザイクタイル（下地コンクリート）	6,200	0.02	124							
建築設備	アルミサッシュ（中）	7,450	1.00	7,450	8,720	施工量の多少	普通	1.00	1.00	8,720	9.24
	玄関ユニット（中）	1,270	1.00	1,270		施工の程度	普通	1.00			
建築設備	（中）				5,320	施工量の多少	普通	1.00	1.00	5,320	5.64
						施工の程度	普通	1.00			
建築設備	総合評点（100㎡）				4,270	施工量の多少	普通	1.00	1.00	4,270	8.09
						施工の程度	普通	1.00			
建築設備	電鈴（トランス式）	6,400÷104=		62		施工の程度	普通	1.00	1.00	62	
	浴槽（ポリエステル製）	99,400÷104=		956		大きさ	普通	1.00	1.00	956	
建築設備	流し台（ステンレス製）	64,900÷104=		624		大きさ	大	1.90	1.90	1,185	
	大便器（洋式・洗浄なし）	53,100÷104=		511		施工の程度	普通	1.00	1.00	511	
建築設備	排気扇（径25cm）	14,700÷104=		141		施工の程度	普通	1.00	1.00	141	
	洗面（化粧）台（陶器製）	53,200÷104=		512		施工の程度	普通	1.00	1.00	512	
単位当たり再建築費評点数										94,357	99.99

第2表

比準家屋（木造専用住宅普通建）

床面積 1階 72.00㎡

（部分別評価した場合）

2階 32.00㎡ 72/104

計 104.00㎡ (0.69)

部分別	評 点 項 目	評 点 数				補 正 項 目	補 正 係 数			単位当り 評点 C	部分別 棚 成 比 D	
		a	b	a×b	計							
屋 根	日本瓦（釉薬）	16,590	1.00	16,590	16,590	施工量の多少	普通	1.00	0.69	11,447	12.13	
					施工の程度	普通	1.00					
基 礎	布コンクリート（有筋） 独立基礎なし（45×15）	6,080	1.00	6,080	6,080	建床面積／延べ床面積	72/104	0.69	0.69	4,195	4.45	
						施工量の多少	普通	1.00				
						施工の程度	普通	1.00				
						建床面積／延べ床面積	72/104	0.69				
外 壁	モルタル色吹付 タイル・小口二丁掛 断熱吸音材	10,080	0.75	7,560	13,260	施工量の多少	普通	1.00	1.00	13,260	14.05	
		21,000	0.25	5,250		施工の程度	普通	1.00				
		450	1.00	450								
柱	真壁（集成材、桧中、10.5cm）	11,980	0.30	3,594	7,857	施工量の多少	普通	1.00	1.00	7,857	8.33	
	大壁 10.5cm	6,090	0.70	4,263		施工の程度	普通	1.00				
造 作	和風部分 11,980×0.3×1.0×0.65=2,336				4,777	-	-	-	-	4,777	5.06	
	洋風部分 8,720×0.7×0.4=2,441											
内 壁	京壁（下地ラスボード）	18,460	0.30	5,538	16,900	施工量の多少	普通	1.00	1.00	16,900	17.91	
	プリント合板	11,310	0.20	2,262								
	ラワン合板	6,760	0.05	338								
	角タイル（100mm並）	29,640	0.05	1,482		施工の程度	普通	1.00				
	合成樹脂壁紙（中、下地合板）	18,200	0.40	7,280								
天 井	一重回り縁（並）	7,700	0.30	2,310	6,014	施工量の多少	普通	1.00	1.00	6,014	6.37	
	合成樹脂壁紙（中）	6,000	0.52	3,120								
	石膏ボード（普通板）	3,150	0.05	157								
	ラワン合板	2,700	0.11	297		施工の程度	普通	1.00				
	塩化ビニール浴室天井材	6,500	0.02	130								
床	一階床組	2,300	0.65	1,495	3,377	施工量の多少	普通	1.00	1.00	8,230	8.72	
	二階床組（和風）	5,700	0.30	1,710								
	組土間コンクリート打	3,450	0.05	172								
	床フローリング張（ラワン）	3,900	0.48	1,872	4,853				1.00			
	仕置（中）	6,000	0.30	1,800		施工の程度	普通	1.00				
	上軟質クッションフロア（中、下地板張）	4,650	0.15	697								
	角タイル（下地コンクリート）	7,200	0.05	360								
	モザイクタイル（下地コンクリート）	6,200	0.02	124								
建 具	アルミサッシュ（中）	7,450	1.00	7,450	8,720	施工量の多少	普通	1.00	1.00	8,720	9.24	
	玄関ユニット（中）	1,270	1.00	1,270		施工の程度	普通	1.00				
その他 工 事	（中）				5,320	施工量の多少	普通	1.00	1.00	5,320	5.64	
						施工の程度	普通	1.00				
建 築 設 備	総合評点（100㎡）				4,270	施工量の多少	普通	1.00	1.00	4,270	8.09	
					施工の程度	普通	1.00					
	電鈴（トランス式）	6,400÷104=			62	施工の程度	普通	1.00	1.00	62		
	浴槽（ポリエステル製）	99,400÷104=			956	大きさ	普通	1.00	1.00	956		
	流し台（ステンレス製）	64,900÷104=			624	大きさ	大	1.90	1.90	1,185		
	大便器（洋式・洗浄なし）	53,100÷104=			511	施工の程度	普通	1.00	1.00	511		
	排気扇（径25cm）	14,700÷104=			141	施工の程度	普通	1.00	1.00	141		
	洗面（化粧）台（陶器製）	53,200÷104=			512	施工の程度	普通	1.00	1.00	512		
	単位当たり再建築費評点数										94,357	99.99

第3表

比準評価

床面積 1階 72.00㎡

2階 32.00㎡ 72/104

計 104.00㎡ (0.69)

部分別	評点項目	施工割合	標準家屋			補正係数		格差率 G B×E×F	備考	標準家屋、比準家屋をそれぞれ部分別評価した場合の部分別評点数の差異に基づく補正率と格差率	
			部分別 構成比 B	施工量補正 E	程度補正 F					補正率 H'	格差率 B×H'
屋根	日本瓦(釉薬)	1.00	9.56	(0.69/0.51)	1.35	1.00	12.91	・二階率の差を施工量で補正する。 (0.69/0.51=1.35)		補正率 1.38	格差率 13.19
基礎	布コンクリート(有筋) 独立基礎なし(45×15)	1.00	4.62	(45×15)/(80×15) =0.75 (1.35×0.75)	1.00	1.00	4.62	・延べ床と建床の差を屋根と同様に補正する。		1.04	4.80
外壁	モルタル色吹付 断熱吸音材	0.75 0.25 1.00	12.10		1.00	1.25	15.13	・評点数の高い小口二丁掛を程度補正する。		1.26	15.25
柱	真壁(集成材、桧中、10.5cm) 大壁 10.5cm	0.30 0.70	7.51		1.00	1.20	9.01	・真壁の桧について集成材を程度補正する。		1.20	9.01
造作	和室(床間あり) 洋室	0.30 0.70	4.61		1.00	1.14	5.26	・便法として柱の程度補正と建具の程度補正を連乗する。		1.19	5.49
内壁	京壁(下地ラスボード) プリント合板 合成樹脂壁紙(中) ラワン合板 角タイル(100mm並)	0.30 0.20 0.40 0.05 0.05	18.78		1.00	1.05	19.72	・縦壁と京壁の差を程度補正		1.03	19.34
天井	一重回り縁(並) 合成樹脂壁紙(並) 石膏ボード(普通板) 単板強合板 塩化ビニル浴室天井材	0.30 0.46 0.12 0.10 0.02	5.97		1.00	1.05	6.27	・プリント合板と一重回り縁の差を程度補正		1.16	6.93
床	床一階床組 二階床組(和風) 組土間コンクリート打 仕畳(中) 上敷質クッション707(中、下地板張) け角タイル(下地コンクリート) ビブイタイル(下地コンクリート)	0.65 0.30 0.05 0.30 0.15 0.05 0.02	10.54		0.90		9.49	・部分別「床」は、「床組」と「床仕上げ」とで構成されているため、標準家屋との二階率の違いを部分別「床」全体に補正率を乗じて求めることはできないので、ここでは、標準家屋と比準家屋の「床」の評点数の差から補正係数を算定している。 実際の評価においては二階率の相違に基づく補正早見表を作成する事が考えられる。		0.90	9.49
建具	アルミサッシュ(中) 玄関ユニット(中)	1.00 1.00	10.52		1.00	0.95	9.99	・標準家屋は施工程度を補正しているが、比準家屋は一般的であるので、標準に戻す。(100/105)		0.95	9.99
その他工事	(中)		6.11		1.00	1.00	6.11			1.00	6.11
建築設備	総合評点(100㎡) 電鈴(トランス式) 浴槽(ほうろう製) 流し台(ステンレス張) 大便器(洋式・洗浄なし) 排気扇(径25cm) 洗面(化粧)台(陶器製)		9.68		1.00	0.90	8.71	・浴槽のステンレス製とポリエステル製とを程度補正		0.91	8.81
								107.21	標準家屋の単位当たり評点数 87,000点/㎡ 格差率 1.07 比準家屋の単位当たり評点数 93,090点/㎡	部分別評点数に 基づく格差率 1.08 87,000点×1.08=93,960点/㎡	

93,090×104.00㎡=9,681,000

9,681,000×0.014=135,500円(税額)

93,960×104.00㎡=9,771,000

9,771,000×0.014=136,800円(税額)

部 分 別	補 正 の 内 容
屋 根	標準家屋の日本瓦「中」に対し、比準家屋は日本瓦「釉薬」なので程度補正は必要ないが、二階率の違いを施工量補正する。
基 礎	基礎の高さの違いと二階率の違いを施工量補正する。
外 壁	比準家屋に単価の高い「小口二丁掛タイル」が施工されているので施工割合を考慮し、1.25の程度補正を行った。
柱	標準家屋の真壁部分が「桧並」であるのに対し、比準家屋は「集成材、桧中」が施工されているので 1.2の程度補正をする。
造 作	柱の程度補正と建具の程度補正を連乗して程度補正1.14を求めた。
内 壁	標準家屋の「繊維壁」と比準家屋の「京壁」を他の資材の施工量とも考え合わせ 1.05の程度補正をした。
天 井	標準家屋「プリント合板」と比準家屋「一重回り縁（並）」の差を程度補正する。
床	「床組」と「床仕上げ」で構成されているため二階率の違いによる補正率を部分別「床」の評点数全体に乗ずることは適当でない。ここでは、やむなく標準家屋と比準家屋の「床」の評点数の差から補正係数を算定している。実際には、二階率の相違に基づく補正早見表等を作成しておくことが考えられる。
建 具	標準家屋が施工の程度が「良」であることを考慮して1.05増点補正しているが、比準家屋は程度が「普通」であるので標準に戻す。その他は、補正なし。
建築設備	標準家屋の「ステンレス製浴槽」を比準家屋の「ポリエステル製浴槽」に程度補正する。

以上、各部分別ごとの補正率を標準家屋の部分別構成比に乗じて部分別の「格差率」を算出し、それを合計したものが「比準家屋の格差率」となる。この格差率を標準家屋の単位当たり評点数に乗じて比準家屋の単位当たり評点数を求める。

この例では、標準家屋の単位当たり評点数87,000点に格差率1.07を乗じて比準家屋の単位当たり評点数93,090点が算出される。

この比準家屋の単位当たり評点数を延べ床面積に乗ずることによって、比準家屋の再建築費評点数が求められる。

実際の比準評価に当たっては、このように部分別ごとに格差率を算出しそれを合計して比準家屋の格差率を算定し、比準家屋の単位当たり評点数を付設する場合と、各部分別の使用資材、施工量の相違を考慮の上、専門的、技術的知識に裏付けされた総合的判断で比準家屋の格差率を算定し、評点数を付設する場合が考えられる。

3 実例紹介

次に実際に比準評価を用いて家屋を評価している団体の実例を、評価事務取扱要領から抄出して紹介する。

一つは、総合比準評価で評価している場合の例であり、一つは部分別比準評価の例、そして最後に数理統計的手法を用いて評価している例である。

(1) 総合比準評価の実例

〔評価事務取扱要領より〕

◎単位当たり再建築費評点数の算出方法

○比準評価

比準評価にあたっては、標準家屋以外の家屋で当該標準家屋の属する区分と同一の区分に属するもの（以下「比準家屋」という。）の構造、用途等を把握し、別表4「家屋単位当たり再建築費評点比準表」（以下「家屋比準表」という。）の標準家屋に比準して求めるものとする。

この場合の単位当たり再建築費評点数の算出にあたっては、次の各号によること。

なお、標準家屋とは、固定資産評価基準第2章第2節三の二の1及び第3節二の二の1に基づき、家屋の実態に応じ、構造、用途、程度等の区分にしたがい選定したものをいうものである。

1 木造家屋

家屋比準表のうち「木造用」、「プレハブ構造建物用（木質系）」及び「枠組壁構造建物用」の標準家屋に比準して求めること。

この場合、比準家屋の単位当たり再建築費評点数は、当該家屋の実態に応じ、適用すべき標準家屋との各部分別の使用資材、施工量、施工の程度等の相違を総合的に考慮し、当該標準家屋に付設された単位当たり再建築費評点数に「階層別加減評点数」を加算又は減算し、これに「総合補正係数（1.10～0.90）」を乗じて求めること。

ただし、比準家屋に総合評点方式による建築設備以外の建築設備が施工されている場合は、必要に応じて加算すること。（以下「加算評点数」という。）

なお、これを算式で示すと次のとおりである。

（算式）

単位当たり再建築費評点数

$$= (\text{標準家屋の単位当たり再建築費評点数} \pm \text{階層別加減評点数}) \times \text{総合補正係数} + \text{加算評点数}$$

(1) 階層別加減評点数について

木造家屋において、標準家屋と比準家屋の階層が異なる家屋及び比準家屋の建床面積を延床面積で除して求めた率（以下「建床面積／延床面積率」という。）が標準家屋と異なる

場合、標準家屋の単位当たり再建築費評点数に当該家屋比準表で示した階層別加減評点数を加算又は減算すること。

この場合、当該比準家屋の建床面積／延床面積率と同一の率が階層別加減評点数欄に示されていない場合は、近似値の率に該当する階層別加減評点数によること。

なお、この階層別加減評点数は標準家屋と比準家屋の屋根、基礎及び床組の単位当たり評点数について差違を補正することを目的とするものである。

(2) 総合補正係数について

標準家屋と比準家屋との各部分別区分の使用資材、施工量及び施工の程度等の相違を総合的に考慮して、各等級別区分ごとに「1.10～0.90」の範囲で求めることとし、階層別加減評点数適用後の評点数に乗ずるものである。

(3) 加算評点数について

比準家屋の評価にあたって、附属家用等建物以外の家屋において、総合評点方式による建築設備〔電気（電灯・スイッチ・コンセント配線、照明器具）、ガス、給水、排水、衛生（便器・洗面器）〕以外の建築設備が標準家屋に施工されていなく比準家屋に施工されている場合、及び附属家用等建物において、項目別評点方式による建築設備以外の建築設備が標準家屋に施工されてなく比準家屋に施工されている場合で、当該建築設備による相違を総合補正係数の適用によって考慮する事が不適当と認める場合は、評価基準別表8「木造家屋再建築費評点基準表」に基づいて、当該建築設備にかかる単位当たり評点数を求め、合算して100点未満切捨てのうえ総合補正係数適用後の評点数に加算して、当該比準家屋の単位当たり再建築評点数を求めるものとする。

この場合における総合補正係数は、加算する建築設備を除くその他の部分の相違に基づいて決定するものであること。

《比準評価による単位当たり再建築費評点数算出例》

[比準家屋の概況]

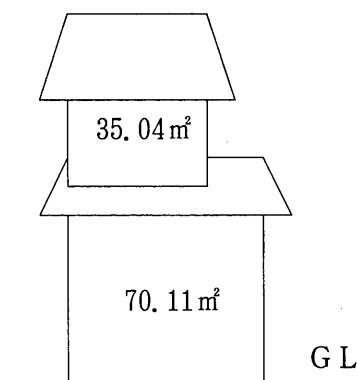
構 造 木造スレート葺2階建

用 途 専用住宅

床 面 積	1 階	70.11㎡
	2 階	35.04㎡
	合 計	105.15㎡

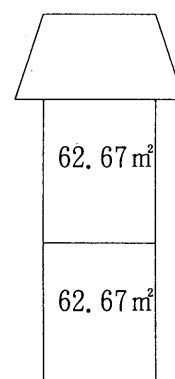
「建床面積／延床面積」率

$$70.11 \div 105.15 = 0.67$$



[標準家屋の比準表の一部内容]

木造スレート葺2階建 専用住宅用建物 6－4級 単位当たり再建築費 評点数 91,000点	床 面 積	1階	62.67㎡	階減 層評 別点 加数	建床／延床	加減評点数
		2階	62.67㎡		1.0	8,800
					0.80	5,300
		合計	125.34㎡		0.65	2,600
					0.50	0



比 準 評 価（標準家屋番号 15）（6－4級）		
標準家屋の単位当たり再建築費評点数	(1)	91,000
階層別加減評点数	(2)	2,600
小 計 (1)+(2)	(3)	93,600
総合補正係数 (1.10～ 1.0～0.90)	(4)	1.0
総合補正係数適用後評点数 (3)×(4)	(5)	93,600
加算評点数	(6)	0
比準家屋の単位当たり再建築費評点数 (5)+(6)		93,600

[比準評価の方法]

1 標準家屋の単位当たり再建築費評点数(1)欄

比準表の標準家屋「専用住宅用建物6－4級」に比準し、標準家屋の単位当たり再建築費評点数91,000点を記入。

2 階層別加減評点数(2)欄

比準家屋の「建床面積／延床面積」率が0.67となることから、標準家屋の階層別加減評点数欄の「建床面積／延床面積」率の近似値0.65の数値2,600点を記入する。

3 小計(3)欄

標準家屋の単位当たり再建築費評点数91,000点に階層別加減評点数2,600点を加算した数値93,600点を記入。

4 総合補正係数(4)欄

比準家屋は、標準家屋の使用資材、施工量及び程度等と同等であるので総合補正係数1.0を記入。

5 総合補正係数適用後評点数(5)欄

総合補正係数が1.0であるので(3)欄の数値93,600点を記入。

6 加算評点数(6)欄

比準家屋には、標準家屋に施工された建築設備以外の設備は施工されていないので空欄とする。

7 比準家屋の単位当たり再建築費評点数欄

上記1～6の計算結果の数値93,600点を比準家屋の単位当たり再建築費評点数として記入。

<参 考>

この標準家屋と比準家屋の屋根、基礎及び床組の単位当たり評点数について、実際の差違を算出すると次のとおりである。

(標準家屋の屋根、基礎及び床組の単位当たり評点数)

部分別	評 点 項 目	標準評点数	使用 割 合	A × B	補 正 項 目	補正係数		単 位 当 た り
		A	B	C		D	D'	再建築費評点数
屋 根	ス レ ー ト (着色板)	12,390	1.0	12,390	施工量の多少	1.0	0.50	6,195
					施工の程度	1.0		
					建 床 面 積	0.50		
					延 床 面 積			
基 礎	布 コ ン ク リート	7,890	1.0	7,890	施工量の多少	1.10	0.55	4,339
					施工の程度	1.0		
					建 床 面 積	0.50		
					延 床 面 積			
床 組	1 階 床 組	2,300	0.46	1,058	施工量の多少	1.0	1.0	4,046
	2 階 床 組	5,700	0.50	2,850		施工の程度		
	土間ｺﾝｸﾘｰﾄ	3,450	0.04	138				

(比準家屋の屋根、基礎及び床組の単位当たり評点数)

部 分 別		A 標準評点数	B 施 工 割 合	C A×B	D		D' 補 正 係 数	単位当たり 評点数	単位当たり 評点数合計
					施工量 の多少	施工の 程 度			
屋 根		12,390	1.0	12,390	1.0	1.0	0.67	0.67	8,301
基 礎		7,890	1.0	7,890	1.10	1.0	0.67	0.73	5,759
床組	1 階 床	2,300	0.63	1,449	1.0	1.0	—	1.0	3,468
	2 階 床	5,700	0.33	1,881					
	土間コン	3,450	0.04	138					
									17,528

土間コンクリート打の使用割合については、建床面積／延床面積の割合の大小にかかわらず大きな変化が認められないので、そのままの数値による。

(標準家屋と比準家屋との差違)

部 分 別	単 位 当 た り の 再 建 築 費 評 点 数		増 減 差 (A) — (B)
	比 準 家 屋 (A)	標 準 家 屋 (B)	
屋 根	8,301	6,195	2,106
基 礎	5,759	4,339	1,420
床組	1 階 床	1,058	391
	2 階 床	2,850	△ 969
	土間コン	138	0
	計	4,046	△ 578
合 計	17,528	14,580	2,948

屋根、基礎及び床組の増減差の合計 2,948点の 100点未満を切捨てた評点数 2,900点が実際の階層別加減評点数となる。

(木質系)

標準家屋 番 号	用 途	級	単位当たり 再建築費 評 点 数	構 造	床面積 ㎡	建築年月	ページ
1	専用住宅	1	47,000	着色亜鉛鉄板葺	39.66	昭61. 10	12
2		2	55,000	着色亜鉛鉄板葺	34.70	昭62. - 1	14
3		3-1	60,000	着色亜鉛鉄板葺	66.10	昭62. 3	16
4		3-2	60,000	ス レ ー ト 葺	81.14	昭63. 12	18
5		4-1	71,000	瓦 葺	73.94	昭61. 7	20
6		4-2	71,000	ス レ ー ト 葺	67.78	平 2. 2	22
7		4-3	71,000	ス レ ー ト 葺	57.90	平 4. 8	24
8		5-1	82,000	ス レ ー ト 葺	99.37	平 4. 3	26
9		5-2	82,000	瓦 葺	60.26	平元. 8	28
10		5-3	82,000	ス レ ー ト 瓦 葺	125.04	平元. 11	30
11		5-4	82,000	瓦 葺	59.48	昭63. 7	32
12		6-1	91,000	瓦 葺	143.66	昭61. 11	34
13		6-2	91,000	ス レ ー ト 葺	121.10	平元. 2	36
14		6-3	91,000	瓦 葺	113.19	平元. 10	38
15		6-4	91,000	ス レ ー ト 葺	125.34	平元. 11	40
16		7-1	104,000	ス レ ー ト 葺	153.60	昭61. 9	42
17		7-2	104,000	瓦 葺	147.89	平元. 3	44
18		7-3	104,000	ス レ ー ト 葺	179.93	平元. 4	46
19		7-4	104,000	ス レ ー ト 葺	131.65	平 3. 7	48
20		8-1	121,000	瓦 葺	152.90	昭61. 10	50
21		8-2	121,000	瓦 葺	206.56	平元. 8	52
22		8-3	121,000	瓦 葺	179.29	平元. 6	54
23		8-4	121,000	瓦 葺	208.50	昭63. 8	56
24		9-1	144,000	ス レ ー ト 葺	179.67	平 4. 1	58
25		9-2	144,000	瓦 葺	184.98	昭63. 12	60
26		10-1	169,000	瓦 葺	258.55	昭61. 10	62
27		10-2	169,000	ス レ ー ト 葺	209.52	平元. 5	64
28		10-3	169,000	ス レ ー ト 葺	253.31	平元. 7	66
29		10-4	169,000	瓦 葺	131.69	平 4. 7	68
30		10-5	169,000	瓦 葺	228.84	平 4. 5	70
31		11-1	200,000	瓦 葺	316.30	昭63. 3	72
32		11-2	200,000	ス レ ー ト 葺	196.67	平元. 10	74
33		12-1	229,000	瓦 葺	230.02	昭61. 6	76
34		12-2	229,000	瓦 葺	335.37	平 4. 6	78

標準家屋番号	木造 スレート葺	2階建	専用住宅用等建物 6-4級			
15	単位当たり 再建築費評点数	91,000点	平成3基準 相当評点数	78,000点	建築 年月	平成元年11月

部分別	評点項目		標準評点数				補正項目	補正係数			単位当たり評点数	
			A	B	C	C'		D		D'		C'×D'
屋根	スレート (着色板)		12,390	1.0	12,390	12,390	施工量の多少	普通	1.0	0.50	6,195	
							施工の程度	普通	1.0			
							建床面積	62.67	0.50			
							延床面積	125.34				
基礎	布コンクリートブロック (独立基礎なし・有筋・60cm×15cm)		7,890	1.0	7,890	7,890	施工量の多少	多	1.10	0.55	4,339	
							施工の程度	普通	1.0			
							建床面積	62.67	0.50			
							延床面積	125.34				
外壁	石綿珪酸カルシウム板 断熱・吸音材㊟		8,400	1.0	8,400	8,850	施工量の多少	多	1.10	1.10	9,735	
			450	1.0	450		施工の程度	普通	1.0			
柱	集成材 (桧・中・10.5cm) 大壁造 (10.5cm)		11,980	0.50	5,990	9,035	施工量の多少	普通	1.0	1.0	9,035	
			6,090	0.50	3,045		施工の程度	普通	1.0			
造作	和風 (床間あり) 洋風		5,990×0.65=3,893 8,463×0.50×0.4 =1,692			5,585	—	—	—	—	5,585	
内壁	京壁 (下地ラスボード) 合成樹脂壁紙 (中・下地合板) 角タイル (100mm角・上) ラワン合板		18,460	0.20	3,692	17,843	施工量の多少	普通	1.0	1.0	17,843	
			18,200	0.69	12,558							
			35,100	0.03	1,053		施工の程度	普通	1.0			
			6,760	0.08	540							
天井	プリント合板 (中) 合成樹脂壁紙 (中) ラワン合板 塩化ビニル成型浴室天井材		3,450	0.34	1,173	4,879	施工量の多少	普通	1.0	1.0	4,879	
			6,000	0.56	3,360							
			2,700	0.08	216		施工の程度	普通	1.0			
			6,500	0.02	130							
床	床組	1階床組	2,300	0.46	1,058	10,346	施工量の多少	普通	1.0	1.0	10,346	
		2階床組 (和風)	5,700	0.50	2,850							
		土間コンクリート打	3,450	0.04	138							
	床仕上げ	畳 (中)	6,000	0.34	2,040		施工の程度	普通	1.0			
		フローリング張 (なら)	7,000	0.54	3,780							
		モザイクタイル (下地コンクリート)	6,200	0.02	124							
建具	アルミサッシュ使用 (中) 玄関ユニット (中)		7,740-290=7,450			7,450	施工量の多少	普通	1.0	1.0	8,463	
			127,000×1÷125.34=1,013				施工の程度	普通	1.0			
その他事	(中)					5,320	施工量の多少	普通	1.0	1.0	5,320	
							施工の程度	普通	1.0			
建築設備	総合評点方式	電給排水設備	3,780 150 180 160			4,270	施工量の多少	普通	1.0	1.0	4,270	
		ガス設備					施工の程度	普通	1.0			
	加算	電鈴設備 (トランス式)		6,400×1÷125.34= 51			51	施工の程度	普通	1.0	1.0	51
		便器 (洋式・洗浄装置なし)		53,100×2÷125.34= 847			847	施工の程度	普通	1.0	1.0	847
		浴槽 (人工大理石製)		153,800×1÷125.34=1,227			1,227	大きさ	70×160×75	1.33	1.33	1,631
								施工の程度	普通	1.0		
		算分	流し台 (ステンレス張)	64,900×1÷125.34= 517			1,975	大きさ	60×90	1.0	1.0 1.0 1.0 1.0	1,975
			シンク台 (ステンレス張)	64,900×1÷125.34= 517								
			炊事台 (ステンレス張)	64,900×1÷125.34= 517				施工の程度	普通	1.0		
			洗面台 (陶器製)	53,200×1÷125.34= 424								
	排気扇設備 (径20cm)		12,900×1÷125.34= 102			247	施工の程度	普通	1.0	1.0	247	
	(径30cm)		18,200×1÷125.34= 145									
単位床面積当たり再建築費評点数											90,761	

(2) 部分別比準評価の実例

〔比準評価の手引より〕

1 木造専用住宅 一般

(1) 基本的な考え方

本市において木造の戸建て住宅は、最も建築棟数が多く調査に多くの時間が費やされている。そのため、1棟あたりでのわずかな時間短縮でも全体としての効果は大きい。また、納税者の関心も高く、きめ細かな評価と均衡のとれた評価が求められる。その一方で㎡評点数のばらつきは広範囲となっており評価の均衡をとるのが非常に難しいのが現状である。さらに、従来の本則評価を主体とした調査体制では、現場で細かく実量を計るため初任者では評価に時間がかかり、評価項目が多いため計算チェックにおいても時間を要していた。

以上のことから木造専用住宅では評価に時間を要せず精度の高い評価方法が求められる。様々な評価方法を検討した結果、標準家屋を設定し、部分別に資材、補正值の置き換えを行う部分別比準評価を採用することにした。また、ポイント式の計算方法では、計算桁数が減るために単純な計算誤りが減少しチェックに要する時間も短縮される。

木造専用住宅（一般）の比準評価の特徴をまとめると次のようになる。

評価方法… 部分別比準評価

標準家屋… 平成4年度に目揃え研修に使用したものを標準化

評点付設方法… ポイント方式（後述）

その他… 建築設備などは別途加算を行う

柱、外壁、内壁、基礎の多少補正はA～Dに4分類し固定

（分類手順 参照）

(2) ポイント計算の概要

① 基本的な計算式

a 資材、補正が置き換わる場合

$$(\text{比準家屋部分別評点数} - \text{標準家屋部分別評点数}) \div \text{基本評点数} \times 1,000$$

（小数点以下は四捨五入）

b 外壁の吹き付けなど置き換えの他に加算がある場合

$$\text{比準家屋部分別評点数} \div \text{基本評点数} \times 1,000$$

（小数点以下は四捨五入）

② 基本評点数

㎡当たり評点数で示されているものを基本評点数とする。基本評点数に含まれる部分別評価項目が置き換えの対象となる。

部分別評価項目では、屋根、基礎、外壁、柱、造作、内壁、天井、床、建具、その他工事、建築設備（総合）が含まれる。標準家屋の基本評点数は、83,884点である。

なお、1個当たりの評点数が示されているものについては基本評点数には含めず、別途加算とし、玄関ユニット、床間、建築設備（個別）がこれにあたる。

③ 置き換えの対象

仕上資材については、評価計算で使用頻度が高く、また、部分別評価項目で主となるものを置き換えの対象とした。

補正係数については、評点数に影響の大きいものを対象とし、一般的な建物で用いられることの少ない補正係数については対象外とした。

④ 計算例

屋根仕上がカラーベストの場合

	標準家屋	比準家屋	評点差
資材	日本瓦（釉薬） 3間梁	カラーベスト 3間梁	$8,177 - 9,954 = \Delta 1,777$
評点数	16,590	12,390	ポイント
形式	切妻=1.00	寄棟=1.00	$\Delta 1,777 \div 83,884 \times 1000 = \Delta 21.18 \dots$
軒出	45 cm=1.00	45 cm=1.00	$\approx \Delta 21$ ポイント
勾配	4.5/10=1.00	7.0/10=1.00	
下屋	補正なし=1.00	補正なし=1.00	
程度	普通=1.00	普通=1.00	
建床率	0.60	0.60	
連乗補正	0.60	0.66	
部分別評点数	9,954	8,177	

（注）小屋組、下屋、建床率については、標準家屋の状態を設定し置き換えは行わない。ただし、建床率については建床率補正を別項目で設け補正を行う。

他の部分別評価項目でも同様に評点差を求めてポイント化を行っている。

(3) 標準家屋の積算内訳

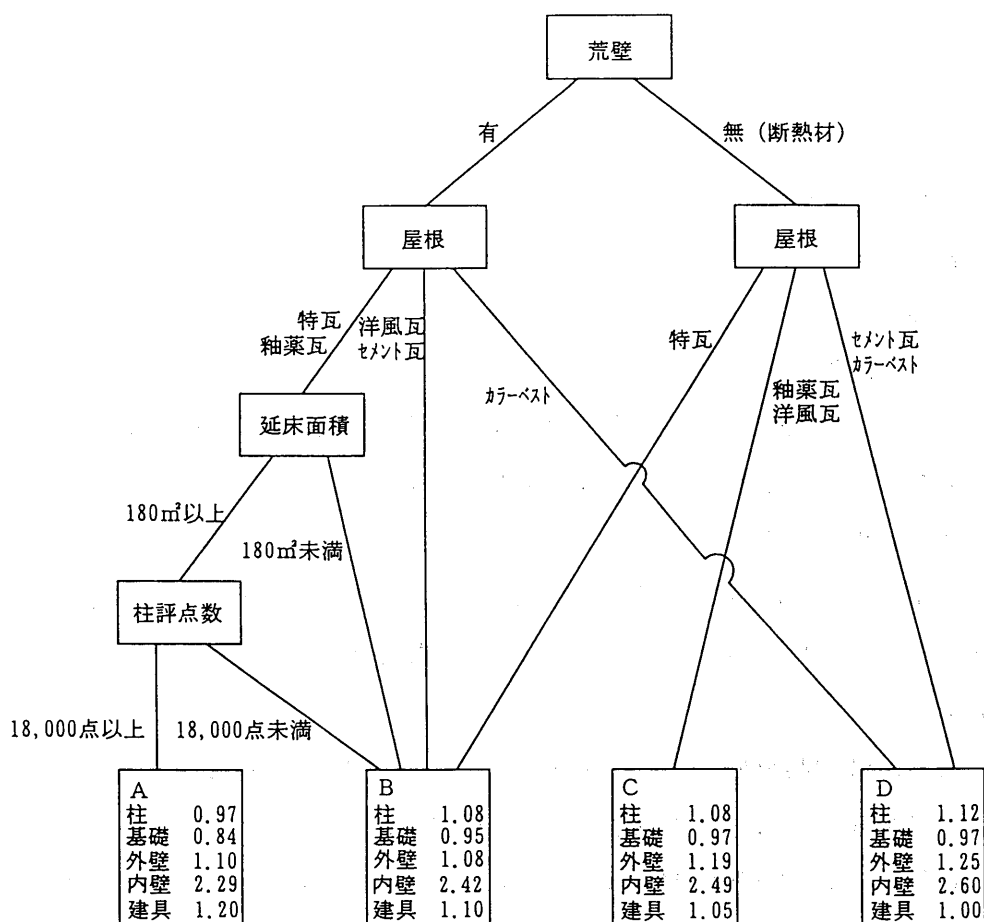
評点項目	標準仕上	補正項目	連乗補正	評点数
屋根	日本瓦(釉薬) 形式=切妻 勾配=4.5/10 軒出=45cm	多少 1.00 程度 1.00 建床率 0.60	0.60	9,954
基礎	有筋45cm (延長=73.09m)	程度 1.05	1.05	3,703
外壁	着色スレート板 荒壁	多少 1.19 程度 1.00	1.19	9,044
柱	通柱 桧12.0cm (16%) 管柱 桧10.5cm (84%)	多少 1.08 程度 1.00	1.08	10,428
造作	和造作 (10%) 洋造作 (90%)			521 3,292
内壁	合成樹脂紙(並) プリント合板 ラワン合板 単板張合板 150角タイル 荒壁下地(100%)	多少 2.42 程度 1.00	2.42	15,509
天井	合成樹脂紙(並) (73%) 一重廻縁(中) (10%) ラワン合板 石綿繊維板 一重廻縁(並)	多少 1.00 程度 1.00	1.00	5,252
床	一階床組 二階和風 土間コン灯 単板張合板 畳(中) ラワン合板 クリンカータイル 縁甲板張	多少 1.00 程度 1.00	1.00	8,653
建具	アルミ建具(中)	多少 1.10 程度 1.00	1.10	8,195
その他工事	(中)	多少 1.00 程度 1.00	1.00	5,320
設備総合	100㎡(電気、ガス、給水、排水)	多少 0.94 程度 1.00	0.94	4,013
基本評点数				83,884

(4) ランク分類手順

家屋の属性によりA～Dの4ランクに分類する。

A～Dでは、柱・基礎・外壁・内壁・建具の多少補正が設定してある。

なお、この分類は家屋の属性に基づく多少補正の違いに着目して分類したものであり家屋の普請の程度とはあまり関係がない。



(5) 計算書記入上の留意事項

〈比準適用の留意事項〉

- ① 比準評価の対象は、新築の標準的な戸建専用普通建（多少のツナギ部分を有するものも可）で、延床面積24～70坪程度の平家建および2階建とする。ただし、丈三立・丈五立家屋や「特」レベルの家屋は除くものとする。
- ② 比準評価計算書は、基本㎡評点数をポイントにより加減する部分と設備等を個別に評点加算する部分により構成されている。

ポイント加算部分（部分別「屋根」～「浴室なし加算」）は、標準家屋における部分別の基準仕上との差異を評点数で算出した後、ポイント化（1ポイント＝83,884点）し表示している。

設備等加算部分（部分別「床の間」～「建築設備〈加算〉」）は、大きさや程度等を補正した後の評点数で表示している。

程度補正は、特記がないかぎり、1.00で設定し評点数を算出している。なお、程度＝0.95の減点補正は、建売住宅において適用するものとする。

〈ポイント比準の留意事項〉

- ① 家屋ランク分類の判断（裏面）は、比準評価の対象となる家屋を屋根の仕上資材、荒壁の有無、柱評点数、面積の4項目に関する属性により、A～Dの4ランクに分類するための判断基準である。

4項目の判断基準に基づき分類されたA～Dランクの柱・外壁・基礎・内壁の多少補正は、表に示すとおりであり、各部分別評点数の算出にも活用しているため参考とされたい。

また、部分別評価において、A～Dのランク分類が示されている箇所については、必ず該当するランクにおいて加算評点を付設することとする。

- ② 柱評点数18,000点の判断基準（裏面）は、基準評点数と加算評点数の合計により判断するものとする。

基準評点数は、主となる通柱と管柱の組み合わせにより、また加算評点数は、18cm以上の太い通柱1本（＝6m）当たりの加算評点数×本数により判断するものとする。

なお、評点数計算に多少補正は含まれていない。

- ③ 屋根は、程度＝1.00の状態を表示しているため、程度＝1.10または、0.95の場合は、該当するものを○で囲み、裏面で集計した合計評点数を表へ記入する。

仕上資材は、主となるもので判断し、ベランダ等の部分的に仕上の異なるものは考慮する必要はない。

形式は、切妻・寄棟・入母屋の該当するものを○で囲む。入母屋または入母屋風のある場合は、該当ポイントに個数を乗じて算出し加算する。

- ④ 外壁は、主となる仕上資材で判断し、2種類の仕上が半々に施行されている場合は、平均の標準評点数に近いものを評価し注記することとする。荒壁・断熱材は、比準家屋に応じていずれかを加算する。

また外壁のみに荒壁のある場合は「外のみあり」を選択し、部分別の内壁では「荒無」を選択する。日本瓦（釉薬）、洋風瓦で外壁のみに荒壁のある場合はBランクとする。

- ⑤ 基礎の程度補正は、人造石（前面）=1.07、モルハケ有=1.05、モルハケ無=1.00で設定している。

- ⑥ その他工事は、A～Dのランク分類を考慮のうえ、比準家屋の特性に応じて特・上・中・中0.95を判断する。

多少と程度の補正は、該当する項目を○で囲み、その合計を連乗補正とする。

また標準工事内容のうち、比準家屋において施行されているものを確認し○で囲むこととする。

- ⑦ 柱・和造作は、A～Dのランク分類毎の和造作割合に基づき、主となる通柱と管柱の組み合わせ（和室や図面等で確認）により該当するものを○で囲む。平家建の場合も主となる柱の組み合わせで評価する。

また18cm以上の太い通柱がある場合は、該当する太さの柱のポイントを○で囲み、×本数（1本＝6m）を記入する。太い管柱（1本＝3m）については、半分のポイントを加算することとする（少数以下切捨て）。通柱と管柱の組み合わせ、和造作割合、太い柱の加算で表にない部分は裏面に記載してある。

なお、柱の特・上・中・並のランクは、A～Dのランク分類・和造作割合に応じて設定し算出している。

- ⑧ 建具・洋造作は、A～Dのランク分類毎の洋造作割合に基づき、建具の程度に応じて該当するものを○で囲む。この場合、洋造作割合は、和造作割合に置き換えて表示されている。

また、建具の多少補正は、A=1.20 B=1.10 C=1.05 D=1.00で設定してある。

柱・和造作と同様、表にない部分は裏面に掲載してある。

- ⑨ 天井仕上は、洋間の主となる仕上資材に基づき軟質繊維板もしくはVC（並）のいずれかを選択し、和室（和造作部分）の仕上資材に応じて該当するポイントを○で囲む。和室が複数ある場合は、「1室」で1つだけ選び、残りはすべて「2室～」で選ぶこととする。

なお、和室1室を9％で設定しているため、玄関・廊下等で1部屋に該当する面積がある場合は、和室と同様に評価することとする。

- ⑩ 床仕上は、天井仕上のポイント合計分類に基づき、該当するものを○で囲む。

- ⑪ 内壁仕上は、A～Dのランク分類毎の荒壁有無に基づき、該当するものを○で囲む。

程度補正は、原則として1.00を使うものとする。

- ⑫ 設備総合は、建築設備のうち電気・ガス・給水・排水に関する評点数をポイント化しているため、延床面積に応じて該当する部分を○で囲む（ガス等一部ない場合は控除不要）。なお、延床面積は、小数点以下を切り捨てた数値により、判断するものとする。
- ⑬ 建床率補正は、屋根仕上・基礎・床組に関する評点数をポイント化しているため、建床率に応じて該当する部分を○で囲む。
- ⑭ 浴室仕上加算は、浴室の床仕上・天井仕上・内壁仕上に関する評点数をポイント化しているため、ユニットバス以外の際は加算することとする。また、浴室がない場合は「仕上げなし」を選択する。

〈集計の留意事項〉

- ① 床の間から建築設備〈加算〉までの設備等加算部分は、大きさや程度等を補正した評点数で表示されているため、比準家屋に一体として備え付けられているものに応じて、該当するものを○で囲む。特に、床の間の大きさは幅、浴槽の大きさは浴室の面積、流し台の大きさは天板の幅で判断するよう留意されたい。
- ② 集計のポイント合計 e は、屋根から浴室仕上加算までのポイントを合計して求める。それに1ポイント当たりの評点数83,884点を乗じて得た数値（1点未満切捨て）をポイント加算 m 評点数 b とする。
- ③ 集計の設備等加算合計 f は、床の間から建築設備〈加算〉までの評点数を加算して求める。それを延床面積で除して得た数値（1点未満切捨て）を設備加算 m 評点数 c とする。
- ④ 比準家屋 m 評点数 g は、標準家屋基本 m 評点数 a にポイント加算 m 評点数 b 、設備加算 m 評点数 c を加算して求める。

(3) 統計解析による総合比準評価の実例

〔比準評価の手引より〕

1 基本的な考え方

評価基準には、本則評価、部分別比準評価、総合比準評価が示されている。今回導入する方法は、評価方法の分類では、総合比準評価の範ちゅうに含まれる。一般的な総合比準評価は、標準家屋を設定し、ランクや補正率を設定することで評点数格差を反映するものであるが、統計解析による総合比準評価では、標準家屋を設定する総合比準とはかなり性格を異にする。そこで、今回の評価方法の特徴を要約すると次のようになる。

まず第一に標準家屋は設定せずにサンプルの平均評点数を標準の評点数とする。標準評点数との格差は統計的手法（数量化Ⅰ類）を用いて反映する。この格差は客観的な判断による分類とすることで標準化をはかる。第二に総合比準の特徴である効率的な評価はそのまま引

き継ぐこととする。

統計解析による総合比準評価の導入を検討した理由は、非木造在来工法において標準家屋を設定することが困難であるとの理由で比準評価の導入が進んでいなかったためであり、様々な手法を模索した結果、統計解析の多変量解析が最適であると判断したためである。

統計解析による総合比準の対象は、①標準化が特に必要 ②建築棟数が多い ③評価に要する時間がかかる を基準に選考した。結果、鉄骨造居宅、R C造共同住宅、鉄骨造共同住宅、鉄骨造事務所、鉄骨造工場・倉庫の5つが比準評価の対象となった。

2 多変量解析について

多変量解析とは、いくつかの要因により複雑にからみあった因果関係を科学的に解明する理論であり、近年様々な分野で注目され大きな成果を上げている統計手法である。

また、理論体系も整えられ、パーソナルコンピュータでの利用も可能になるなど身近なものとなっている。

多変量解析にはいくつかの手法があり、分析の目的に応じた利用が可能である。分類すると次のようになる。

手 法	目的変量	説明変量	分 類
重回帰分析	数 量	数 量	目的変量に影響を及ぼしているいくつかの変量との関係を分析して、目的変量に寄与している説明変量の解明、関係式を作成する。
数量化Ⅰ類	数 量	カテゴリー	
判別分析	カテゴリー	数 量	目的変量の各グループを判別している説明変量を明らかにして、判別モデル式を作成する。
数量化Ⅱ類	カテゴリー	カテゴリー	
主成分分析	な し	数 量	変量相互の関係を分析し、数多くある変量を少数の因子に集約する。求められた因子ごとに変量およびサンプルの得点を計算する。
因子分析	な し	数 量	
数量化Ⅲ類	な し	カテゴリー	
クラスター分析	な し	数 量	各サンプルの持つ情報からサンプルの似たものを集め任意のグループに分ける。

比準化作業では、重回帰分析と数量化Ⅰ類が中心となる。

まず、分析に先立ちサンプルを決定しなければならない。オンラインデータ等から得られる情報でサンプル数を決定し、標準的なものをサンプルとして取り込むこととなる。サンプル数の決定は次の式で求めることができる。

α = 有意水準 F = 許容できる誤差 u = m 評点数の標準偏差 N = 建築棟数

$Z(\alpha/2)$ = 有意水準 α における正規分布の値

として設定を行うと

$$n = \frac{N}{\frac{F}{Z(\alpha/2)} \times \frac{N-1}{u} + 1}$$

この式により必要サンプル数 n が求められる。

サンプル数を決定した後、必要データを入力し、重回帰分析を行う。

重回帰分析とは単回帰分析を発展させたもので、複数の説明変量 x により目的変量 y の予測を行うものである。一般的には、次のような一次式で表される。

$$y = a x_1 + b x_2 + c x_3 + \dots \dots + d$$

複数の要因による現象を簡単な一次式で表すことができるため、因果関係の把握が容易となる。また、一次式でもかなりの精度で因果関係を説明することができる。

従来の本則評価では、部分別評点数の積み上げで m 評点数を求めているため、評価に大きな影響を与える部分別評点は何であるか解明することができない。そこで、部分別評点数を説明変量に、 m 評点数を目的変量として分析を行い、部分別評点数の中で m 評点数に大きな影響を与える要因を探ることにした。説明変量は多ければ多いほど正確になるが、評価方法とのバランス等を考慮し、ある一定の精度を保持できる最低限の変量に絞り込みを行った。

具体的には、変量選択法を繰り返し用いて20程度ある説明変量（部分別評点数）を精度が下がらないように5から10程度に減らした。また、クラスター分析も併用し説明変量間の類似性も検証した。

数量化Ⅰ類とは、重回帰分析の応用で説明変量 x が数量ではなくカテゴリーと呼ばれる質的なデータによって目的変量 y との因果関係を説明するものである。一般的には、次のような一次式で表される。

$$y = (x_{11} + x_{12} + x_{13}) + (x_{21} + x_{22} + x_{23}) + \dots \dots + \text{平均値}$$

数量化Ⅰ類の特徴として、「良い」「悪い」といった質的なデータ（カテゴリー）により目的変量を説明できるために重回帰分析よりも因果関係が判り易く汎用性も高い。

比準化作業では、重回帰分析で得られた目的変量に大きな影響を与える説明変量を質的な

データ（カテゴリー）に置き換えて分析を行い、㎡評点数を導く理論式を作成した。

家屋の評価では様々な要因が複雑にからみあって㎡評点数を構成しており多変量解析を利用するのに適している。㎡評点数は部分別評点数の積み上げであるが、その積み上げ方をパターン化し極めて簡単な形で㎡評点数を導くのが数量化Ⅰ類である。

また、数量化Ⅰ類を利用するメリットとして、

- ① 「良い」「悪い」といった質的データが説明変量であるため、部分別に本則調査をして評点数を計算しなくても㎡評点数を導くことができること
- ② ㎡評点数を導く計算式が極めて簡略化できること
- ③ 理論式にサンプルの平均㎡評点数が組み込まれているための評価のバランスを理解しやすいこと
- ④ ㎡評点数に影響を与える要因が一目でわかるための家屋の特性を認識しやすいことなどがあげられる。

3 比準対象家屋の分析結果

(1) 鉄骨造 居宅

① 建築形態

年間の新築棟数は約 100棟で、近年市街地を中心に建築棟数が増えている。2階建ての専用住宅ばかりでなく、3階建ての2世帯住宅、1階の一部を店舗とした併用住宅も多数ある。また、高床式、車庫付きなどの建築形態も多様である。

② サンプル数 50棟

③ 重回帰分析

重回帰分析の結果、㎡評点数に与える部分別評点数は、

- 1 床 仕 上
- 2 天井仕上
- 3 個別建築設備
- 4 外部仕上
- 5 外周壁骨組 などが上位となった。

これらの部分別評価項目をカテゴリー化する際に注目するのは、仕上の多少と普請の程度、設備の多少と面積、外部仕上の資材の組合せなどである。

④ 数量化Ⅰ類

重回帰分析の結果を受けて、部分別評価項目をカテゴリー化するために次のように項目を設定した。

項 目	反 映 さ せ る 内 容
用 途	建物の用途により異なる仕上げの多少
階 層	仮設工事、主体構造
面 積	個別設備の面積逓減
設 備	個別設備の多少
屋 根 仕 上	資材の違い
外 部 仕 上	資材の違い
床 構 造	床構造の有無
内 部 仕 上	普請の程度

4 比準適用の判断基準

鉄骨造 居宅、ＲＣ造 共同住宅、鉄骨造 共同住宅、鉄骨造 事務所、鉄骨造 工場・倉庫のうち一般的に存在するものについてはすべて比準評価が可能である。

ただし、下記の条件に１つでも該当するものがある場合は本則評価とする。

鉄骨造 居宅	鉄骨造 事務所
1 普請が特に良い 2 形態が非常に複雑 3 2、3階に未造作部分がある (下地まで施工されていれば可) 4 区分登記、分離課税 (親子による2世帯の区分登記などは比 準可能) 5 増築(つなぎ程度は可) 6 平屋建ておよび4階建て以上 7 30㎡以下、400㎡程度を超えるもの 8 住宅・アパート基準以外のもの	1 形態が非常に複雑 2 区分登記、分離課税 3 増築(つなぎ程度は可) 4 300㎡程度以下の3階建て 5 4階建て以上 6 建具がほとんどないもの 7 30㎡以下、1,000㎡を超えるもの 8 屋根が瓦葺きのもの 9 住宅との併用 10 主たる用途が事務所以外のもの (店舗、守衛室、食堂など)
R C造 共同住宅	鉄骨造 工場・倉庫
1 形態が非常に複雑 2 区分登記、分離課税 3 増築(つなぎ程度は可) 4 1、2階建ておよび9階建て以上 5 併用(概要コードが2つ以上) 6 用途がアパート、共同住宅以外 (寮、寄宿舎など)	1 形態が非常に複雑、特異 2 区分登記、分離課税 3 増築(つなぎ程度は可) 4 3階建て以上 5 高床式 6 建具がほとんどないもの 7 20㎡以下、1,000㎡を超えるもの 8 古材を利用したもの 9 住宅との併用 10 主たる用途が工場、倉庫、車庫、物置以 外のもの(便所など)
鉄骨造 共同住宅	〈留意点〉
1 形態が非常に複雑 2 区分登記、分離課税 3 増築(つなぎ程度は可) 4 平家建ておよび4階建て以上 5 併用(概要コードが2つ以上) 6 高床式 7 用途がアパート、共同住宅以外 (寮、寄宿舎など)	1 屋根、外壁などで資材が2種類以上ある 場合は主となる方で判断する。 2 分類にない資材は評点数の近い資材に比 準し評価する。ただし、比準することが適 当でない場合は本則調査とする。 3 100㎡以下で評点数の高い資材が使用さ れている場合はできるだけ本則調査する。 (電動SS、自動ドアなど) 4 ベランダ立上り、階段部分など資材の使 用量が著しく多い場合は本則調査とする。 5 カテゴリースコアは資材の置き換えによ る単純な評点数の違いではなく資材が異な る場合の総合的特性を示している。

5 計算書記入上の留意事項

(1) 共通事項

- ① 項目ごとに比準する家屋に該当する分類を1つ選び、そのカテゴリースコアを○で囲む。項目を抜かしたり、1つの項目内で2つ以上のスコアを選択しない。
- ② 階層は家屋台帳に記載される構造コードの階層による。塔屋部分や傾斜地を利用した部分等でも、面積に算入されれば1階層として扱う。
- ③ 建物の面積区分、建具区分(延床面積1㎡当たりの建具量)は厳格に扱う。調査員の判断で変更しないものとする。
- ④ 屋根仕上げ、外仕上げ(外部)等仕上げ資材で分類する項目は、比準する家屋の主な仕上げで判断する。また、分類にない資材の場合は、評点数の近い資材で比準する。

(この際、分類に示されるもののなかに外骨と外仕上げ、屋根構造と屋根仕上の複合資材として示されているものがあるので注意すること。)

(2) 鉄骨造 居宅

- ① 「用途」で「車庫、倉庫」は面積に算入される部分で通常の部屋としての仕上の無い車庫、倉庫及びこれに類するものとする。

「併用住宅」は事業用、非事業用の比率は問わない。

- ② 「面積」の上限「400㎡程度」は、特に厳格なものではなく、通常の居宅と同程度のものであれば400㎡を超えても比準しても良いものとする。

- ③ 「内部仕上」は床、天井、内壁、建具のそれぞれの『量』と『資材の組合せ』の違いによる評点数の差で分類する。この場合部分別の評点数を求めるのではなく、仕上の量、施行の程度（普請の程度）などから総合的に判定する。また、「用途」～「床構」の項目で反映できないときに、この項目を使用する。

(3) 個別加算項目

- ① 各分類、用途ごとに平均㎡評点数に含まれない設備を加算評価する。

平均㎡評点数に含まれる設備は用途ごとに次のとおりである。

「全用途」→電灯コンセント配線、蛍光灯用器具、白熱灯用器具、給水設備、排水設備、ガス設備、個別衛生器具。

以上の設備のほかにインターホンが評価に含まれている。

- ② 加算する各評点項目ごとに㎡当たり評点数を求め、合計したものを③の個別加算項目とする。

(4) その他

- ① ①②③を合計した比準㎡評点数はそのまま調査票の標題の㎡当たり評点数として用いる。(いわゆる総合補正のようなものは使用しない。)

- ② 特記事項には、建物の外部、内部で特徴的なもの、その他の工事に該当する事項等調査員のメモとして使用する。

6 分析に使用したソフトウェアおよび参考文献

(使用ソフト)

統計解析シリーズ	「マルチ統計」	社会情報サービス
----------	---------	----------

(参考文献)

多変量解析のはなし	木村 平	日科技連
-----------	------	------

多変量解析のはなし	有馬 哲	東京図書
-----------	------	------

	石村 貞夫	
--	-------	--

パソコン統計処理(上・下)	菅 民郎	技術評論社
---------------	------	-------

IV ま と め

平成6年度においてとりまとめた「家屋の比準評価に関する調査研究」において、在来分家屋の評価替えに際しては、標準家屋の前年度評価額と改正後の評価基準による評価額との比較による、いわゆる上昇率を用いた総合比準評価の方法が用いられており、新增分家屋についても、調査した団体のうち64%の団体で新增分家屋の評価に比準評価が採り入れられており、単純平均で新增分家屋棟数の35%について比準評価の方法が採用されていた。今年度においては、これらの団体において比準評価が導入された経緯及び実際の比準評価の活用状況の細部について調査した。

「Ⅱ 調査結果の概要」でも述べたとおり、比準評価方法の導入時における新增分家屋の棟数の、在来分家屋を含めた全棟数に占める割合は、固定資産の価格等の概要調書における全国平均の割合を上回る数値を、ほとんどの団体が示していた。導入時の担当職員の年間評価棟数も調査結果としては出ているが、導入に当たっては評価棟数ばかりでなく、例えば市町村の合併や課税明細書の送付開始等、評価に係る他の業務との関わり等も関係していることが、実地調査を行う過程で判明した。

その他にも、団地造成事業が行われるなど、評価すべき家屋の棟数が多く似た家屋が多い等比準評価しやすい条件が生じたとき、また、評価担当者の中に進取の機運が高まったとき等、諸々の計りきれない要素もあるものと思われる。

しかし、これらの条件が生じたとしても、評価基準において比準評価の方法について細部まで具体的に示しているとは言えないため、比準評価の導入に困難を感じている団体にとっては、標準家屋の選定方法、比準表の作成方法、補正率の決定方法等について実例紹介を含めた、手順の具体化の例示が必要とされていたところである。

そこで細部の手順について一つの例を挙げると共に、実例紹介として比準評価を導入している団体の中から2団体が用いている方法のうち、3つの方法を紹介することとした。

実例の一つは、木造家屋について実際に存在する家屋を標準家屋とし、総合比準評価を行っている団体の例であり、もう一つは、木造家屋について部分別比準評価を、非木造家屋について統計解析による総合比準評価を行っている団体の例である。統計解析による総合比準評価というのは、団体内の家屋の構造・用途別に統計的に標準的な家屋を設定し、評価額に大きな影響を与える要素を抽出して比準家屋の補正を行い評価する方法である。

今回紹介した団体以外にも団体の規模、比準評価する家屋の構造、用途によって様々な方法があり、それぞれ団体ごとに工夫され、紹介したい団体は数多くあったが、紙数の関係上、全てを紹介することができないのが残念である。

比準評価の方法は、各団体の規模や新增分家屋の棟数、家屋の構造・用途の割合、団体内の家屋の特徴、傾向、評価担当職員の数等により、それぞれの団体に見合った最も適切な方法をとることが望ましいものである。比準評価の導入について検討している団体は、昨年度の報告書で述べたよ

うに、どのような家屋に比準評価を導入するかということと共に、比準評価の方法についても団体内の家屋を評価するのに最も適当な方法を検討することが必要である。

なお、評価事務要領等を掲載することを御快諾いただいた団体に対し、誌面をお借りして感謝申し上げますと共に、今回の調査研究報告書が比準評価の検討の一助となることを願うものである。

計数資料

1. 比準評価を導入した主な理由（重複回答）

No.	県名	市名	事務の簡素化	評価の均衡化	その他
1	北海道	函館市	1	1	
2	青森県	青森市	1	1	
3		八戸市		1	1
4	宮城県	仙台市	1		1
5	秋田県	秋田市	1	1	
6	山形県	山形市	1	1	
7	福島県	福島市		1	
8		いわき市	1		
9		郡山市	1	1	
10	栃木県	宇都宮市			1
11	埼玉県	浦和市	1		1
12		川口市	1	1	1
13		大宮市	1	1	1
14		所沢市	1		
15		川越市	1		1
16		越谷市	1		
17		草加市	1	1	
18		上尾市	1	1	
19	千葉県	千葉市	1		
20		松戸市	1		
21		市原市	1		
22	東京都	特別区	1		
23		八王子市	1	1	
24		府中市			1
25	神奈川県	横浜市	1	1	1
26		川崎市		1	1
27		横須賀市	1	1	
28	富山県	富山市	1	1	
29	石川県	金沢市	1	1	
30	長野県	長野市	1	1	
31	静岡県	静岡市	1		
32		清水市		1	
33		富士市		1	
34	愛知県	名古屋市	1	1	
35		豊橋市	1	1	
36		豊田市	1	1	
37		岡崎市	1	1	
38		春日井市	1		
39		一宮市	1	1	1
40	三重県	四日市市	1	1	
41	滋賀県	大津市	1	1	
42	京都府	京都市	1	1	
43	大阪府	大阪市	1	1	
44		堺市	1	1	
45		東大阪市	1	1	
46		豊中市	1	1	
47		枚方市			1
48		高槻市	1	1	
49		吹田市	1		
50		八尾市	1	1	
51	兵庫県	神戸市		1	1
52		明石市	1	1	
53		加古川市			1
54		宝塚市	1		1
55	奈良県	奈良市	1	1	
56	和歌山県	和歌山市		1	
57	鳥取県	鳥取市	1		
58	岡山県	岡山市			1
59		倉敷市	1	1	
60	山口県	山口市	1	1	
61		下関市	1	1	
62	愛媛県	松山市	1	1	
63	高知県	高知市	1	1	1
64	福岡県	福岡市	1	1	
65		北九州市	1	1	
66		久留米市		1	
67	熊本県	熊本市	1	1	
68	大分県	大分市			1
69	宮崎県	宮崎市	1		
合 計			55	47	18

2. 比準評価導入時の新增分家屋棟数の全家屋棟数に占める割合

No.	県名	市名	1%程度	2%程度	3%程度	4%程度	5～9%程度	10～20%程度
1	北海道	函館市	1					
2	青森県	青森市			1			
3		八戸市	—	—	—	—	—	—
4	宮城県	仙台市			1			
5	秋田県	秋田市			1			
6	山形県	山形市				1		
7	福島県	福島市			1			
8		いわき市		1				
9		郡山市			1			
10	栃木県	宇都宮市		1				
11	埼玉県	浦和市						1
12		川口市					1	
13		大宮市			1			
14		所沢市	—	—	—	—	—	—
15		川越市	—	—	—	—	—	—
16		越谷市						1
17		草加市	1					
18		上尾市			1			
19	千葉県	千葉市					1	
20		松戸市						1
21		市原市	—	—	—	—	—	—
22	東京都	特別区			1			
23		八王子市				1		
24		府中市			1			
25	神奈川県	横浜市			1			
26		川崎市	—	—	—	—	—	—
27		横須賀市						1
28	富山県	富山市				1		
29	石川県	金沢市					1	
30	長野県	長野市			1			
31	静岡県	静岡市		1				
32		清水市		1				
33		富士市	—	—	—	—	—	—
34	愛知県	名古屋市				1		
35		豊橋市		1				
36		豊田市		1				
37		岡崎市					1	
38		春日井市		1				
39		一宮市				1		
40	三重県	四日市市				1		
41	滋賀県	大津市				1		
42	京都府	京都市		1				
43	大阪府	大阪市		1				
44		堺市	—	—	—	—	—	—
45		東大阪市			1			
46		豊中市		1				
47		枚方市			1			
48		高槻市			1			
49		吹田市		1				
50		八尾市					1	
51	兵庫県	神戸市				1		
52		明石市					1	
53		加古川市					1	
54		宝塚市		1				
55	奈良県	奈良市				1		
56	和歌山県	和歌山市			1			
57	鳥取県	鳥取市	—	—	—	—	—	—
58	岡山県	岡山市	—	—	—	—	—	—
59		倉敷市		1				
60	山口県	山口市	—	—	—	—	—	—
61		下関市	1					
62	愛媛県	松山市					1	
63	高知県	高知市					1	
64	福岡県	福岡市		1				
65		北九州市					1	
66		久留米市				1		
67	熊本県	熊本市			1			
68	大分県	大分市	—	—	—	—	—	—
69	宮崎県	宮崎市		1				
合 計			3	15	16	10	10	4

3 比準評価導入時の家屋評価担当職員1人（1組）当たり年間評価棟数

No.	県名	市名	100棟以内	101-200棟	201-300棟	301-400棟	401-500棟	501-1000棟	1000棟以上
1	北海道	函館市		1					
2	青森県	青森市		1					
3		八戸市	-	-	-	-	-	-	-
4	宮城県	仙台市		1					
5	秋田県	秋田市			1				
6	山形県	山形市				1			
7	福島県	福島市				1			
8		いわき市		1					
9		郡山市				1			
10	栃木県	宇都宮市		1					
11	埼玉県	浦和市							1
12		川口市				1			
13		大宮市				1			
14		所沢市	-	-	-	-	-	-	-
15		川越市	-	-	-	-	-	-	-
16		越谷市						1	
17		草加市		1					
18		上尾市				1			
19	千葉県	千葉市						1	
20		松戸市						1	
21		市原市	-	-	-	-	-	-	-
22	東京都	特別区		1					
23		八王子市				1			
24		府中市			1				
25	神奈川県	横浜市		1					
26		川崎市	-	-	-	-	-	-	-
27		横須賀市			1				
28	富山県	富山市					1		
29	石川県	金沢市						1	
30	長野県	長野市					1		
31	静岡県	静岡市		1					
32		清水市			1				
33		富士市	-	-	-	-	-	-	-
34	愛知県	名古屋市		1					
35		豊橋市			1				
36		豊田市				1			
37		岡崎市						1	
38		春日井市				1			
39		一宮市				1			
40	三重県	四日市市			1				
41	滋賀県	大津市					1		
42	京都府	京都市		1					
43	大阪府	大阪市		1					
44		堺市	-	-	-	-	-	-	-
45		東大阪市			1				
46		豊中市	1						
47		枚方市					1		
48		高槻市						1	
49		吹田市			1				
50		八尾市						1	
51	兵庫県	神戸市	-	-	-	-	-	-	-
52		明石市					1		
53		加古川市						1	
54		宝塚市		1					
55	奈良県	奈良市				1			
56	和歌山県	和歌山市		1					
57	鳥取県	鳥取市	-	-	-	-	-	-	-
58	岡山県	岡山市	-	-	-	-	-	-	-
59		倉敷市				1			
60	山口県	山口市	-	-	-	-	-	-	-
61		下関市				1			
62	愛媛県	松山市				1			
63	高知県	高知市						1	
64	福岡県	福岡市		1					
65		北九州市		1					
66		久留米市			1				
67	熊本県	熊本市					1		
68	大分県	大分市	-	-	-	-	-	-	-
69	宮崎県	宮崎市		1					
合 計			1	17	9	14	6	9	1

4 比準評価導入年度

No.	県名	市名	導入年度
1	北海道	函館市	1976
2	青森県	青森市	1992
3		八戸市	1977
4	宮城県	仙台市	1973
5	秋田県	秋田市	1991
6	山形県	山形市	1974
7	福島県	福島市	1981
8		いわき市	1982
9		郡山市	1982
10	栃木県	宇都宮市	1991
11	埼玉県	浦和市	1979
12		川口市	1967
13		大宮市	1980
14		所沢市	-
15		川越市	1984
16		越谷市	1970
17		草加市	1988
18		上尾市	1993
19	千葉県	千葉市	1975
20		松戸市	1974
21		市原市	-
22	東京都	特別区	1967
23		八王子市	1982
24		府中市	1980
25	神奈川県	横浜市	1994
26		川崎市	1988
27		横須賀市	1975
28	富山県	富山市	1977
29	石川県	金沢市	1974
30	長野県	長野市	1979
31	静岡県	静岡市	1987
32		清水市	1994
33		富士市	-
34	愛知県	名古屋市	1979
35		豊橋市	1993
36		豊田市	1992
37		岡崎市	1979
38		春日井市	1985
39		一宮市	1971
40	三重県	四日市市	1970
41	滋賀県	大津市	1972
42	京都府	京都市	1993
43	大阪府	大阪市	1967
44		堺市	1967
45		東大阪市	1982
46		豊中市	1982
47		枚方市	1982
48		高槻市	1990
49		吹田市	1979
50		八尾市	1966
51	兵庫県	神戸市	1978
52		明石市	-
53		加古川市	1981
54		宝塚市	1992
55	奈良県	奈良市	1976
56	和歌山県	和歌山市	1985
57	鳥取県	鳥取市	1978
58	岡山県	岡山市	-
59		倉敷市	1994
60	山口県	山口市	-
61		下関市	1987
62	愛媛県	松山市	1972
63	高知県	高知市	1978
64	福岡県	福岡市	1994
65		北九州市	1972
66		久留米市	1978
67	熊本県	熊本市	1982
68	大分県	大分市	1981
69	宮崎県	宮崎市	1988

5 導入時の比準表作成のために要した労力（1月＝30日）

No.	県名	市名	標準家 屋棟数	一人当たり延べ日数	標準家屋 棟当た り日数				
					90日以内 180日	91日～ 360日	361日～ 1,000日	1,001日～ 3,000日	3,001日 以上
1	北海道	函館市	8	180		1			22.5
2	青森県	青森市	60	270			1		4.5
3		八戸市	—	—					—
4	宮城県	仙台市	17	—					—
5	秋田県	秋田市	50	150		1			3.0
6	山形県	山形市	3	—					—
7	福島県	福島市	—	—					—
8		いわき市	—	—					—
9		郡山市	117	90	1				0.8
10	栃木県	宇都宮市	10	60	1				6.0
11	埼玉県	浦和市	34	420			1		12.4
12		川口市	41	—					—
13		大宮市	50	120		1			2.4
14		所沢市	—	—					—
15		川越市	10	—					—
16		越谷市	18	—					—
17		草加市	10	—					—
18		上尾市	16	—					—
19	千葉県	千葉市	5	—					—
20		松戸市	5	1,050				1	210.0
21		市原市	—	—					—
22	東京都	特別区	160	—					—
23		八王子市	—	—					—
24		府中市	4	4	1				—
25	神奈川県	横浜市	50	1,460				1	29.2
26		川崎市	4	—					—
27		横須賀市	7	360			1		51.4
28	富山県	富山市	—	300			1		—
29	石川県	金沢市	14	60	1				4.3
30	長野県	長野市	1,281	—					—
31	静岡県	静岡市	39	300			1		7.7
32		清水市	3	40	1				13.3
33		富士市	—	—					—
34	愛知県	名古屋市	26	—					—
35		豊橋市	16	810			1		50.6
36		豊田市	50	16	1				0.3
37		岡崎市	1	10	1				10.0
38		春日井市	—	—					—
39		一宮市	22	—					—
40	三重県	四日市市	37	180		1			4.9
41	滋賀県	大津市	105	—					—
42	京都府	京都市	32	—					—
43	大阪府	大阪市	152	—					—
44		堺市	6	—					—
45		東大阪市	20	—					—
46		豊中市	17	1,800				1	105.9
47		枚方市	600	—					—
48		高槻市	28	200			1		7.1
49		吹田市	—	—					—
50		八尾市	10	—					—
51	兵庫県	神戸市	—	—					—
52		明石市	—	—					—
53		加古川市	—	—					—
54		宝塚市	100	60	1				0.6
55	奈良県	奈良市	15	1,080				1	72.0
56	和歌山県	和歌山市	58	480				1	8.3
57	鳥取県	鳥取市	4	—					—
58	岡山県	岡山市	—	—					—
59		倉敷市	1	300			1		300.0
60	山口県	山口市	—	—					—
61		下関市	20	30		1			1.5
62	愛媛県	松山市	30	54	1				1.8
63	高知県	高知市	15	300			1		20.0
64	福岡県	福岡市	27	308			1		11.4
65		北九州市	13	—					—
66		久留米市	72	—					—
67	熊本県	熊本市	9	90	1				10.0
68	大分県	大分市	21	—					—
69	宮崎県	宮崎市	40	360			1		9.0
合 計					11	4	9	4	3
								0	—

6 他団体の比準表を参考としたか否か

No.	県名	市名	参考とした	参考としない
1	北海道	函館市		1
2	青森県	青森市		1
3		八戸市		1
4	宮城県	仙台市		1
5	秋田県	秋田市	1	
6	山形県	山形市		1
7	福島県	福島市	1	
8		いわき市		1
9		郡山市		1
10	栃木県	宇都宮市		1
11	埼玉県	浦和市	1	
12		川口市		1
13		大宮市	1	
14		所沢市		1
15		川越市	1	
16		越谷市	1	
17		草加市	1	
18		上尾市	1	
19	千葉県	千葉市		1
20		松戸市	1	
21		市原市	1	
22	東京都	特別区		1
23		八王子市	1	
24		府中市		1
25	神奈川県	横浜市	1	
26		川崎市		1
27		横須賀市	1	
28	富山県	富山市		1
29	石川県	金沢市		1
30	長野県	長野市	1	
31	静岡県	静岡市		1
32		清水市	1	
33		富士市	—	—
34	愛知県	名古屋市		1
35		豊橋市	1	
36		豊田市		1
37		岡崎市	1	
38		春日井市	1	
39		一宮市		1
40	三重県	四日市市	1	
41	滋賀県	大津市		1
42	京都府	京都市	1	
43	大阪府	大阪市		1
44		堺市		1
45		東大阪市		1
46		豊中市		1
47		枚方市		1
48		高槻市	1	
49		吹田市	1	
50		八尾市		1
51	兵庫県	神戸市		1
52		明石市		1
53		加古川市		1
54		宝塚市		1
55	奈良県	奈良市		1
56	和歌山県	和歌山市		1
57	鳥取県	鳥取市		1
58	岡山県	岡山市	—	—
59		倉敷市	1	
60	山口県	山口市		1
61		下関市		1
62	愛媛県	松山市		1
63	高知県	高知市		1
64	福岡県	福岡市	1	
65		北九州市		1
66		久留米市		1
67	熊本県	熊本市		1
68	大分県	大分市		1
69	宮崎県	宮崎市	1	
合 計			25	42

7 1棟の標準家屋選定のための候補家屋棟数

No.	県名	市名		候補家屋棟数				
				5棟以内	6～10棟	11～50棟	51～100棟	101棟以上
1	北海道	函館市	3～5	1				
2	青森県	青森市	20			1		
3		八戸市	5	1				
4	宮城県	仙台市	-	-	-	-	-	-
5	秋田県	秋田市	20			1		
6	山形県	山形市	3	1				
7	福島県	福島市	-	-	-	-	-	-
8		いわき市	10		1			
9		郡山市	1,500					1
10	栃木県	宇都宮市	2～3	1				
11	埼玉県	浦和市	5	1				
12		川口市	5	1				
13		大宮市	5	1				
14		所沢市	100				1	
15		川越市	5	1				
16		越谷市	2	1				
17		草加市	2	1				
18		上尾市	3～5	1				
19	千葉県	千葉市	5	1				
20		松戸市	20			1		
21		市原市	-	-	-	-	-	-
22	東京都	特別区	280					1
23		八王子市	5	1				
24		府中市	-	-	-	-	-	-
25	神奈川県	横浜市	100				1	
26		川崎市	-	-	-	-	-	-
27		横須賀市	10		1			
28	富山県	富山市	2～3	1				
29	石川県	金沢市	3	1				
30	長野県	長野市	15			1		
31	静岡県	静岡市	7		1			
32		清水市	15			1		
33		富士市	-	-	-	-	-	-
34	愛知県	名古屋	10		1			
35		豊橋市	40			1		
36		豊田市	30			1		
37		岡崎市	10		1			
38		春日井市	-	-	-	-	-	-
39		一宮市	5	1				
40	三重県	四日市市	10		1			
41	滋賀県	大津市	5	1				
42	京都府	京都市	5	1				
43	大阪府	大阪市	3	1				
44		堺市	-	-	-	-	-	-
45		東大阪市	3	1				
46		豊中市	5～10		1			
47		枚方市	-	-	-	-	-	-
48		高槻市	5	1				
49		吹田市	-	-	-	-	-	-
50		八尾市	4	1				
51	兵庫県	神戸市	100				1	
52		明石市	5	1				
53		加古川市	100				1	
54		宝塚市	100～150					1
55	奈良県	奈良市	20			1		
56	和歌山県	和歌山市	3	1				
57	鳥取県	鳥取市	100				1	
58	岡山県	岡山市	-	-	-	-	-	-
59		倉敷市	130					1
60	山口県	山口市	5	1				
61		下関市	10		1			
62	愛媛県	松山市	3	1				
63	高知県	高知市	10		1			
64	福岡県	福岡市	10		1			
65		北九州市	7		1			
66		久留米市	5	1				
67	熊本県	熊本市	5	1				
68	大分県	大分市	1	1				
69	宮崎県	宮崎市	5	1				
合 計				30	11	8	5	4

8 間近の比準表作成のために要した労力（1月＝30日）

No.	県 名	市 名	標準家 屋棟数	一人当たり 延べ日数	内 訳						標準家屋 一棟当た り日数
					90日以内 180日	91日～ 360日	181日～ 361日	361日～ 1,001日	1,001日～ 3,001日	3,001日 以 上	
1	北海道	函館市	8	90	1						11.3
2	青森県	青森市	60	270			1				4.5
3		八戸市	19	120		1					6.3
4	宮城県	仙台市	17	70	1						4.1
5	秋田県	秋田市	58	150		1					2.6
6	山形県	山形市	16	40	1						2.5
7	福島県	福島市	40	30	1						0.8
8		いわき市	46	720				1			15.7
9		郡山市	1,757	250			1				0.1
10	栃木県	宇都宮市	4	40	1						10.0
11	埼玉県	浦和市	32	840				1			26.3
12		川口市	20	1,350					1		67.5
13		大宮市	50	120		1					2.4
14		所沢市	33	360			1				10.9
15		川越市	14	4,320						1	308.6
16		越谷市	13	130	1						10.0
17		草加市	11	144		1					13.1
18		上尾市	16	—							—
19	千葉県	千葉市	80	240			1				3.0
20		松戸市	5	150		1					30.0
21		市原市	100	100		1					1.0
22	東京都	特別区	499	20,400						1	40.9
23		八王子市	20	200			1				10.0
24		府中市	4	4	1						1.0
25	神奈川県	横浜市	50	1,440					1		28.8
26		川崎市	4	—							—
27		横須賀市	10	180		1					18.0
28	富山県	富山市	51	84	1						1.6
29	石川県	金沢市	25	80	1						3.2
30	長野県	長野市	377	60	1						0.2
31	静岡県	静岡市	84	300			1				3.6
32		清水市	3	40	1						13.3
33		富士市	—	—							—
34	愛知県	名古屋市	105	300			1				2.9
35		豊橋市	16	810				1			50.6
36		豊田市	51	240			1				4.7
37		岡崎市	26	30	1						1.2
38		春日井市	71	15	1						0.2
39		一宮市	86	21	1						0.2
40	三重県	四日市市	56	150		1					2.7
41	滋賀県	大津市	362	140		1					0.4
42	京都府	京都市	32	—							—
43	大阪府	大阪市	156	1,800					1		11.5
44		堺市	66	540				1			8.2
45		東大阪市	44	300			1				6.8
46		豊中市	15	600				1			40.0
47		枚方市	645	—							—
48		高槻市	15	180		1					12.0
49		吹田市	138	30	1						0.2
50		八尾市	48	120		1					2.5
51	兵庫県	神戸市	—	—							—
52		明石市	49	180		1					3.7
53		加古川市	60	270			1				4.5
54		宝塚市	150	60	1						0.4
55	奈良県	奈良市	16	120		1					7.5
56	和歌山県	和歌山市	27	480				1			17.8
57	鳥取県	鳥取市	4	—							—
58	岡山県	岡山市	—	—							—
59		倉敷市	52	630				1			12.1
60	山口県	山口市	13	360			1				27.7
61		下関市	33	40	1						1.2
62	愛媛県	松山市	107	270			1				2.5
63	高知県	高知市	50	200			1				4.0
64	福岡県	福岡市	27	308			1				11.4
65		北九州市	27	900				1			33.3
66		久留米市	30	—							—
67	熊本県	熊本市	49	100		1					2.0
68	大分県	大分市	21	120		1					5.7
69	宮崎県	宮崎市	51	360			1				7.1
合 計					17	15	15	8	3	2	—

9 間近の比準作成に要した費用

No.	県 名	市 名	標準家 屋棟数	費 用	(単位：円)						標準家屋一棟 当たり費用
					1万以下	1万超 10万	10万超 50万	50万超 百万	百万超 1千万	1千万 以 上	
1	北海道	函館市	8	10,000	1						1,250
2	青森県	青森市	60	—							—
3		八戸市	19	0	1						0
4	宮城県	仙台市	17	200,000			1				11,765
5	秋田県	秋田市	58	0	1						0
6	山形県	山形市	16	—							—
7	福島県	福島市	40	24,000		1					600
8		いわき市	46	0	1						0
9		郡山市	1,757	0	1						0
10	栃木県	宇都宮市	4	75,000			1				18,750
11	埼玉県	浦和市	32	—							—
12		川口市	20	250,000			1				12,500
13		大宮市	50	—							—
14		所沢市	33	730,000				1			22,121
15		川越市	14	1,205,200					1		86,086
16		越谷市	13	—							—
17		草加市	11	—							—
18		上尾市	16	—							—
19	千葉県	千葉市	80	—							—
20		松戸市	5	—							—
21		市原市	100	—							—
22	東京都	特別区	499	55,000,000					1		110,220
23		八王子市	20	7,000,000					1		350,000
24		府中市	4	0	1						0
25	神奈川県	横浜市	50	62,000,000						1	1,240,000
26		川崎市	4	—							—
27		横須賀市	10	2,500,000					1		250,000
28	富山県	富山市	51	1,000	1						20
29	石川県	金沢市	25	100,000		1					4,000
30	長野県	長野市	377	79,500		1					211
31	静岡県	静岡市	84	947,600				1			11,281
32		清水市	3	—							—
33		富士市	—	—							—
34	愛知県	名古屋市	105	3,140,253					1		29,907
35		豊橋市	16	928,555				1			58,035
36		豊田市	51	290,000			1				5,686
37		岡崎市	26	0	1						0
38		春日井市	71	65,000		1					915
39		一宮市	86	155	1						2
40	三重県	四日市市	56	750,000				1			13,393
41	滋賀県	大津市	362	—							—
42	京都府	京都市	32	3,984,900					1		124,528
43	大阪府	大阪市	156	28,000,000						1	179,487
44		堺市	66	—							—
45		東大阪市	44	594,000				1			13,500
46		豊中市	15	—							—
47		枚方市	645	0	1						0
48		高槻市	15	—							—
49		吹田市	138	—							—
50		八尾市	48	—							—
51	兵庫県	神戸市	—	—							—
52		明石市	49	—							—
53		加古川市	60	200,000			1				3,333
54		宝塚市	150	—							—
55	奈良県	奈良市	16	0	1						0
56	和歌山県	和歌山市	27	0	1						0
57	鳥取県	鳥取市	4	—							—
58	岡山県	岡山市	—	—							—
59		倉敷市	52	100,137			1				1,926
60	山口県	山口市	13	0	1						0
61		下関市	33	—							—
62	愛媛県	松山市	107	—							—
63	高知県	高知市	50	250,000			1				5,000
64	福岡県	福岡市	27	3,000,000					1		111,111
65		北九州市	27	—							—
66		久留米市	30	—							—
67	熊本県	熊本市	49	—							—
68	大分県	大分市	21	—							—
69	宮崎県	宮崎市	51	830,000				1			16,275
合 計					13	5	6	6	6	3	—

10 比準評価可能職員の基準の有無

No.	県名	市名	なし	あり	基準の内容
1	北海道	函館市		1	経験年数
2	青森県	青森市	1		
3		八戸市	1		
4	宮城県	仙台市	1		
5	秋田県	秋田市	1		
6	山形県	山形市		1	経験年数
7	福島県	福島市	1		
8		いわき市	1		
9		郡山市		1	経験年数
10	栃木県	宇都宮市	1		
11	埼玉県	浦和市	1		
12		川口市	1		
13		大宮市	1		
14		所沢市	1		
15		川越市	1		
16		越谷市	1		
17		草加市	—	—	—
18		上尾市	1		
19	千葉県	千葉市		1	経験年数
20		松戸市	1		
21		市原市	1		
22	東京都	特別区	1		
23		八王子市	1		
24		府中市	1		
25	神奈川県	横浜市	1		
26		川崎市	1		
27		横須賀市	1		
28	富山県	富山市		1	経験年数
29	石川県	金沢市	1		
30	長野県	長野市	1		
31	静岡県	静岡市		1	経験年数等
32		清水市	1		
33		富士市	1		
34	愛知県	名古屋市中区		1	経験年数等
35		豊橋市		1	経験年数
36		豊田市		1	本則評価習熟後
37		岡崎市	1		
38		春日井市	1		
39		一宮市	1		
40	三重県	四日市市	1		
41	滋賀県	大津市	1		
42	京都府	京都市	1		
43	大阪府	大阪市	1		
44		堺市	1		
45		東大阪市	1		
46		豊中市	1		
47		枚方市	1		
48		高槻市	1		
49		吹田市	1		
50		八尾市	1		
51	兵庫県	神戸市	1		
52		明石市	1		
53		加古川市	1		
54		宝塚市	1		
55	奈良県	奈良市	1		
56	和歌山県	和歌山市	1		
57	鳥取県	鳥取市	1		
58	岡山県	岡山市	1		
59		倉敷市		1	経験年数
60	山口県	山口市	1		
61		下関市	1		
62	愛媛県	松山市	1		
63	高知県	高知市		1	経験年数
64	福岡県	福岡市	1		
65		北九州市		1	20棟本則評価後
66		久留米市	1		
67	熊本県	熊本市		1	
68	大分県	大分市	1		
69	宮崎県	宮崎市	1		
合 計			55	13	

11 比準評価のための研修の有無（重複回答）

No.	県名	市名	なし	あ	り
				団体独自	近隣と共同
1	北海道	函館市		1	
2	青森県	青森市	1		
3		八戸市			1
4	宮城県	仙台市	1		
5	秋田県	秋田市		1	
6	山形県	山形市		1	
7	福島県	福島市		1	1
8		いわき市		1	
9		郡山市			1
10	栃木県	宇都宮市		1	
11	埼玉県	浦和市	1		
12		川口市		1	
13		大宮市	1		
14		所沢市		1	
15		川越市	1		
16		越谷市		1	
17		草加市	—	—	—
18		上尾市		1	
19	千葉県	千葉市		1	
20		松戸市		1	
21		市原市	1		
22	東京都	特別区		1	
23		八王子市	1		
24		府中市		1	
25	神奈川県	横浜市		1	
26		川崎市	1		
27		横須賀市		1	
28	富山県	富山市	1		
29	石川県	金沢市	1		
30	長野県	長野市	1		
31	静岡県	静岡市		1	
32		清水市		1	
33		富士市		1	
34	愛知県	名古屋市中区		1	
35		豊橋市		1	
36		豊田市		1	
37		岡崎市		1	
38		春日井市		1	
39		一宮市	1		
40	三重県	四日市市		1	
41	滋賀県	大津市	1		
42	京都府	京都市		1	
43	大阪府	大阪市		1	
44		堺市		1	
45		東大阪市		1	
46		豊中市		1	
47		枚方市	1		
48		高槻市	1		
49		吹田市		1	
50		八尾市	1		
51	兵庫県	神戸市	1		
52		明石市	1		
53		加古川市	1		
54		宝塚市	1		
55	奈良県	奈良市		1	
56	和歌山県	和歌山市	1		
57	鳥取県	鳥取市		1	
58	岡山県	岡山市		1	
59		倉敷市		1	
60	山口県	山口市		1	
61		下関市		1	
62	愛媛県	松山市		1	
63	高知県	高知市		1	
64	福岡県	福岡市		1	
65		北九州市		1	
66		久留米市	1		
67	熊本県	熊本市		1	1
68	大分県	大分市		1	
69	宮崎県	宮崎市		1	
合 計			22	44	4

12 比準評価導入後生じた評価技術上の問題

No.	県 名	市 名	な し	あ り
1	北海道	函館市	1	
2	青森県	青森市	1	
3		八戸市	1	
4	宮城県	仙台市		1
5	秋田県	秋田市	1	
6	山形県	山形市	1	
7	福島県	福島市	1	
8		いわき市	1	
9		郡山市		1
10	栃木県	宇都宮市	1	
11	埼玉県	浦和市		1
12		川口市	1	
13		大宮市		1
14		所沢市	1	
15		川越市	1	
16		越谷市		1
17		草加市	1	
18		上尾市	1	
19	千葉県	千葉市	1	
20		松戸市	1	
21		市原市	1	
22	東京都	特別区	1	
23		八王子市	1	
24		府中市	1	
25	神奈川県	横浜市	1	
26		川崎市	1	
27		横須賀市		1
28	富山県	富山市		1
29	石川県	金沢市	1	
30	長野県	長野市	1	
31	静岡県	静岡市	1	
32		清水市	1	
33		富士市	1	
34	愛知県	名古屋市		1
35		豊橋市		1
36		豊田市	1	
37		岡崎市	1	
38		春日井市	1	
39		一宮市	1	
40	三重県	四日市市		1
41	滋賀県	大津市	1	
42	京都府	京都市		1
43	大阪府	大阪市	1	
44		堺市	1	
45		東大阪市		1
46		豊中市		1
47		枚方市		1
48		高槻市	1	
49		吹田市	1	
50		八尾市		1
51	兵庫県	神戸市	1	
52		明石市		1
53		加古川市	1	
54		宝塚市	1	
55	奈良県	奈良市	1	
56	和歌山県	和歌山市		1
57	鳥取県	鳥取市	1	
58	岡山県	岡山市	1	
59		倉敷市	1	
60	山口県	山口市		1
61		下関市	1	
62	愛媛県	松山市	1	
63	高知県	高知市		1
64	福岡県	福岡市		1
65		北九州市	1	
66		久留米市	1	
67	熊本県	熊本市		1
68	大分県	大分市	1	
69	宮崎県	宮崎市	1	
合 計			48	21

13 比準する標準家屋の決定（プレハブ家屋の場合）（重複回答）

No.	県 名	市 名	メ-カ-型式同じ	使用資材等同じ	そ の 他
1	北海道	函館市	1		
2	青森県	青森市	1		
3		八戸市	1		1
4	宮城県	仙台市	1		
5	秋田県	秋田市			1
6	山形県	山形市	1		
7	福島県	福島市			1
8		いわき市			1
9		郡山市	1		
10	栃木県	宇都宮市	-	-	-
11	埼玉県	浦和市	1		
12		川口市	1		
13		大宮市	1		
14		所沢市	1		
15		川越市	1		
16		越谷市	1		
17		草加市	1		
18		上尾市	1		
19	千葉県	千葉市	1		
20		松戸市			1
21		市原市	1		
22	東京都	特別区			1
23		八王子市			1
24		府中市		1	
25	神奈川県	横浜市	1		
26		川崎市			1
27		横須賀市			1
28	富山県	富山市	1		
29	石川県	金沢市	1		
30	長野県	長野市		1	
31	静岡県	静岡市			1
32		清水市			1
33		富士市	1		
34	愛知県	名古屋市			1
35		豊橋市	1		
36		豊田市	1		
37		岡崎市	1		
38		春日井市	1		
39		一宮市	1		
40	三重県	四日市市		1	
41	滋賀県	大津市			1
42	京都府	京都市	1		
43	大阪府	大阪市			1
44		堺市			1
45		東大阪市		1	
46		豊中市			1
47		枚方市	1		1
48		高槻市			1
49		吹田市			1
50		八尾市	1		
51	兵庫県	神戸市			1
52		明石市	1		
53		加古川市	1		
54		宝塚市			1
55	奈良県	奈良市	1		
56	和歌山県	和歌山市	1		
57	鳥取県	鳥取市		1	
58	岡山県	岡山市			1
59		倉敷市	1		
60	山口県	山口市			1
61		下関市	1		
62	愛媛県	松山市	1		
63	高知県	高知市		1	
64	福岡県	福岡市	1		
65		北九州市	1		
66		久留米市	1		
67	熊本県	熊本市		1	
68	大分県	大分市	1		
69	宮崎県	宮崎市			1
合 計			39	7	24

14 比準する標準家屋の決定（プレハブ家屋以外の場合）

No.	県 名	市 名	使用資材等同じ	そ の 他
1	北海道	函館市	1	
2	青森県	青森市	—	—
3		八戸市	—	—
4	宮城県	仙台市	—	—
5	秋田県	秋田市	—	—
6	山形県	山形市	1	
7	福島県	福島市	—	—
8		いわき市		1
9		郡山市		1
10	栃木県	宇都宮市		1
11	埼玉県	浦和市		1
12		川口市	1	
13		大宮市	—	—
14		所沢市		1
15		川越市	—	—
16		越谷市	1	
17		草加市	—	—
18		上尾市		1
19	千葉県	千葉市		1
20		松戸市		1
21		市原市		1
22	東京都	特別区		1
23		八王子市	1	
24		府中市	—	—
25	神奈川県	横浜市		1
26		川崎市	—	—
27		横須賀市		1
28	富山県	富山市		1
29	石川県	金沢市	—	—
30	長野県	長野市		1
31	静岡県	静岡市		1
32		清水市	—	—
33		富士市	—	—
34	愛知県	名古屋市		1
35		豊橋市	1	
36		豊田市		1
37		岡崎市		1
38		春日井市		1
39		一宮市		1
40	三重県	四日市市		1
41	滋賀県	大津市		1
42	京都府	京都市		1
43	大阪府	大阪市		1
44		堺市		1
45		東大阪市	1	
46		豊中市		1
47		枚方市		1
48		高槻市		1
49		吹田市	—	—
50		八尾市		1
51	兵庫県	神戸市		1
52		明石市		1
53		加古川市	1	
54		宝塚市	—	—
55	奈良県	奈良市	—	—
56	和歌山県	和歌山市		1
57	鳥取県	鳥取市	1	
58	岡山県	岡山市	—	—
59		倉敷市		1
60	山口県	山口市	—	—
61		下関市		1
62	愛媛県	松山市	1	
63	高知県	高知市	1	
64	福岡県	福岡市		1
65		北九州市		1
66		久留米市	—	—
67	熊本県	熊本市	1	
68	大分県	大分市	—	—
69	宮崎県	宮崎市	—	—
合 計			12	36

15 補正率決定方法（重複回答）

No.	県 名	市 名	数理統計的手法 で補正率を決定	部分別に 材との補正率を め算定	毎に主な資 補正を少なくす るため標準家屋 を多数設定	達観により補 正率を決定	そ の 他
1	北海道	函館市	1		1		1
2	青森県	青森市				1	
3		八戸市				1	
4	宮城県	仙台市					1
5	秋田県	秋田市				1	
6	山形県	山形市			1		
7	福島県	福島市	1				
8		いわき市					1
9		郡山市					1
10	栃木県	宇都宮市				1	
11	埼玉県	浦和市			1		
12		川口市			1		
13		大宮市	1				
14		所沢市			1		
15		川越市					1
16		越谷市			1		
17		草加市				1	
18		上尾市			1		
19	千葉県	千葉市					1
20		松戸市					1
21		市原市				1	
22	東京都	特別区					1
23		八王子市				1	
24		府中市	－	－	－	－	－
25	神奈川県	横浜市					1
26		川崎市					1
27		横須賀市					1
28	富山県	富山市	1				
29	石川県	金沢市				1	
30	長野県	長野市			1		
31	静岡県	静岡市					1
32		清水市					1
33		富士市	－	－	－	－	－
34	愛知県	名古屋市					1
35		豊橋市			1	1	
36		豊田市	1		1		
37		岡崎市	1				
38		春日井市					1
39		一宮市				1	1
40	三重県	四日市市					1
41	滋賀県	大津市	1				
42	京都府	京都市			1		
43	大阪府	大阪市					1
44		堺市				1	
45		東大阪市			1		
46		豊中市			1		
47		枚方市				1	
48		高槻市					1
49		吹田市					1
50		八尾市				1	
51	兵庫県	神戸市			1		
52		明石市					1
53		加古川市				1	
54		宝塚市				1	
55	奈良県	奈良市				1	
56	和歌山県	和歌山市				1	
57	鳥取県	鳥取市			1		
58	岡山県	岡山市	－	－	－	－	－
59		倉敷市			1		
60	山口県	山口市			1		
61		下関市			1		1
62	愛媛県	松山市				1	
63	高知県	高知市				1	
64	福岡県	福岡市			1		
65		北九州市					1
66		久留米市					1
67	熊本県	熊本市					1
68	大分県	大分市	1				
69	宮崎県	宮崎市			1		
	合 計		8		20	18	12
							15

16 基準評価した家屋についての納税者からの質問、審査申出等（重複回答）

No.	県名	市名	審査申出あり		質問あり	なし
			平3件数	平6件数		
1	北海道	函館市			1	
2	青森県	青森市				1
3		八戸市			1	
4	宮城県	仙台市			1	
5	秋田県	秋田市			1	
6	山形県	山形市			1	
7	福島県	福島市				1
8		いわき市				1
9		郡山市			1	
10	栃木県	宇都宮市			1	
11	埼玉県	浦和市				1
12		川口市			1	
13		大宮市			1	
14		所沢市	1	1	1	
15		川越市				1
16		越谷市			1	
17		草加市			1	
18		上尾市				1
19	千葉県	千葉市			1	
20		松戸市	1	1		
21		市原市			1	
22	東京都	特別区	1	3	1	
23		八王子市				1
24		府中市				1
25	神奈川県	横浜市			1	
26		川崎市			1	
27		横須賀市			1	
28	富山県	富山市				1
29	石川県	金沢市				1
30	長野県	長野市				1
31	静岡県	静岡市			1	
32		清水市				1
33		富士市				1
34	愛知県	名古屋	1	1	1	
35		豊橋市				1
36		豊田市	1	1		
37		岡崎市				1
38		春日井市				1
39		一宮市	1	1	1	
40	三重県	四日市市			1	
41	滋賀県	大津市			1	
42	京都府	京都市	1	7		
43	大阪府	大阪市			1	
44		堺市	1	1	1	
45		東大阪市				1
46		豊中市			1	
47		枚方市			1	
48		高槻市	1	1	1	
49		吹田市	1	1		
50		八尾市			1	
51	兵庫県	神戸市				1
52		明石市			1	
53		加古川市			1	
54		宝塚市				1
55	奈良県	奈良市			1	
56	和歌山県	和歌山市			1	
57	鳥取県	鳥取市				1
58	岡山県	岡山市			1	
59		倉敷市				1
60	山口県	山口市				1
61		下関市			1	
62	愛媛県	松山市	1	3	3	1
63	高知県	高知市	1	7	6	1
64	福岡県	福岡市			1	
65		北九州市			1	
66		久留米市			1	
67	熊本県	熊本市	1	1	1	
68	大分県	大分市				1
69	宮崎県	宮崎市				1
合 計			13	15	24	27

17 納税者対応の方針、マニュアルの有無（重複回答）

No.	県名	市名	あり	部分別で再評価基準評価で説明		なし
1	北海道	函館市				1
2	青森県	青森市	1		1	
3		八戸市				1
4	宮城県	仙台市				1
5	秋田県	秋田市				1
6	山形県	山形市				1
7	福島県	福島市				1
8		いわき市				1
9		郡山市				1
10	栃木県	宇都宮市				1
11	埼玉県	浦和市				1
12		川口市				1
13		大宮市	1	1	1	
14		所沢市				1
15		川越市	1		1	
16		越谷市				1
17		草加市				1
18		上尾市				1
19	千葉県	千葉市				1
20		松戸市				1
21		市原市	1	1	1	
22	東京都	特別区	1	1	1	
23		八王子市				1
24		府中市				1
25	神奈川県	横浜市	1		1	
26		川崎市				1
27		横須賀市	1		1	
28	富山県	富山市				1
29	石川県	金沢市	1		1	
30	長野県	長野市				1
31	静岡県	静岡市	1		1	
32		清水市				1
33		富士市				1
34	愛知県	名古屋	1	1	1	
35		豊橋市	1	1		
36		豊田市				1
37		岡崎市				1
38		春日井市	1		1	
39		一宮市				1
40	三重県	四日市市				1
41	滋賀県	大津市				1
42	京都府	京都市	1	1		
43	大阪府	大阪市				1
44		堺市				1
45		東大阪市				1
46		豊中市	1		1	
47		枚方市	1	1		
48		高槻市				1
49		吹田市				1
50		八尾市	1	1	1	
51	兵庫県	神戸市				1
52		明石市	1	1		
53		加古川市				1
54		宝塚市				1
55	奈良県	奈良市				1
56	和歌山県	和歌山市				1
57	鳥取県	鳥取市				1
58	岡山県	岡山市				1
59		倉敷市				1
60	山口県	山口市				1
61		下関市	1		1	
62	愛媛県	松山市				1
63	高知県	高知市	1		1	
64	福岡県	福岡市	1		1	
65		北九州市	1		1	
66		久留米市				1
67	熊本県	熊本市	1	1	1	
68	大分県	大分市				1
69	宮崎県	宮崎市				1
合 計			22	10	18	47

(アンケート調査表)

家屋の比準評価に関する調査

団体名

新增分家屋、在来分家屋の評価方法としての比準評価の採用状況等について、平成6年度において調査を行ったところですが、今回新增分家屋に限って、比準評価採用に至った経緯、補正率の求め方等の更に具体的な内容について調査したいと思います。

該当する□に✓をした上で、ご記入をお願いします。

問1 比準評価を導入した主な理由は何ですか。(重複回答可)

- ☐ 新增分家屋全部を部分別評価するのは事務量的に無理が生じてきたので簡素化を図る必要があった。
- ☐ 比準評価の方が、団体内の家屋の評価の均衡がとれやすい。
- ☐ その他(具体的に)

問2 団体内の家屋総棟数に占める新增分家屋の棟数の割合が、どの程度になったとき、比準評価の方法を採用しましたか。

比準評価採用年度の 家屋総棟数	比準評価採用年度の 新增分家屋棟数	$\frac{(B)}{(A)}$ %
棟(A)	棟(B)	(小数点以下四捨五入)

問3 新增分家屋にかかる家屋評価担当職員一人当たり(家屋調査が複数一組なら一組当たり)の評価棟数が、年間何棟程度になったときに、比準評価の方法を採用しましたか。

☐ 一人当たり

棟程度

☐ 一組当たり

棟程度

問4 比準表作成のため(標準家屋選定を含む。)、どのくらいの労力、費用がかかりましたか。比準評価導入時の状況がわかれば、その時と、現時点から最も近い比準表作成時の状況とを記入して下さい。

○比準評価導入年度

年度

主要費目別内訳(単位:円)

標準家屋の棟数

棟

労力

人

×

日

費用

円

合計

○現時点から最も近い比準表作成年度

年度

主要費目別内訳(単位:円)

標準家屋の棟数

棟

労力

人

×

日

費用

円

合計

問5 比準表を作成するときに、他の団体のものを参考にしましたか。

☐ 参考にした。

☐ 参考にしていない。

問6 標準家屋を選定するに当たって標準家屋の候補は誰がどのように挙げますか。
また、例えば「標準家屋選定委員会」のような組織を設けますか。
設ける場合、それはどのようなメンバーで構成されますか。
特に設けない場合、標準家屋の選定はどのように行われますか。

・標準家屋の候補を挙げるのは誰ですか。職名を記入して下さい。

[]

・一棟の標準家屋を選定するために平均何棟程度の候補を挙げますか。

棟程度

☐ 標準家屋選定の際は、
構成メンバー [] を設ける。

☐ 特に設けない。

・標準家屋を選定するセクションはどこですか。

[]

・標準家屋をどのように選定しますか。

☐ 評価担当係内の会議で選定する。

☐ その他（具体的に）

[]

問7 比準評価を用いることができる職員と比準評価を用いることができない職員とを経験年数の違い等により基準を設けて区別していますか。何らかの基準がある場合、それは何ですか。

☐ 経験年数を基準としている。

基準年数

年

☐ その他の基準を設けている。（具体的に）

[]

☐ 基準は特に設けていない。

問8 比準評価のための研修は行っていますか。行っている場合、それはどのようなものですか。

☐ 団体独自で行っている。

・対象者 []

・研修の期間 []

・内容 []

☐ 近隣の団体と共同で行っている。

☐ 行っていない。

問9 比準評価の方法を採用後、予想していなかった評価技術上の問題等（納税者対応を除く。）が生じた例がありますか。
あれば、その内容及びその対策等について詳しく書いて下さい。

問10 比準評価をする場合、どの標準家屋に比準するかを、どのように決定していますか。

○プレハブ家屋の場合

- ☐ メーカー、型式の同じものを選定する。
- ☐ 屋根、外壁、内壁、床等構成費の高い部分別の使用資材が同程度のものを選定し、比準してみて補正率が0.9から1.1を超える場合は、標準家屋のランクを変える。
- ☐ その他（具体的に）

○プレハブ家屋以外の場合

- ☐ 屋根、外壁、内壁、床等構成費の高い部分別の使用資材が同程度のものを選定し、比準してみて補正率が0.9から1.1を超える場合は、標準家屋のランクを変える。
- ☐ その他（具体的に）

問11 比準家屋を標準家屋に比準するとき、部分別ごと又は総合的な補正率はどのような方法で決定しますか。（比準表に基づいて具体的にお願いします。）

- ☐ 数理統計的手法を用いて、比準家屋を標準家屋に比準する場合の補正率を決定する。
- ☐ 部分別ごとに主によく使用される資材と標準家屋に使用されている資材との差によりあらかじめ補正率を算定しておき、使用割合も加味して補正率を決定する。
- ☐ 標準家屋を多数設定し、なるべく補正の必要のない標準家屋に比準する。
- ☐ 専門的、技術的知識に裏付けされた総合的判断により補正率を決定する。
- ☐ その他

問12 比準評価した新築家屋の評価額について納税者から説明を求められたり審査申出があったことがありますか。

審査申出されたことがある場合、平成3基準年度及び平成6基準年度についてその件数を記入して下さい。

- ☐ 説明を求められたり、審査申出されたことはない。
- ☐ 説明を求められたことがある。
- ☐ 審査申出されたことがある。

件 数 平成3基準年度 件 平成6基準年度 件

問13 納税者対応のためのマニュアル又は方針を定めていますか。

☐定めている。

☐定めていない。

問14 前問について「定めている」場合、その内容について具体的に記入して下さい。

☐部分別評価で評価し直す。

☐比準評価で説明する。

記入要領

問1について

「その他」の回答の場合、本則評価のみではどのような問題があったのか等、導入に至った経緯について具体的に記入して下さい。

問4について

「比準評価導入年度」と「現時点から最も近い比準表作成年度」における比準表作成のためにかかった労力については、担当した職員の人数とかかった日数（週数又は月数でも可。その場合は、単位を訂正して下さい。）を記入して下さい。

かかった費用については、主要費目別に内訳（印刷製本費、外部委託費等）をわかる範囲で記入して下さい。

問5について

隣接する各団体との協議等により比準表を作成した場合も、「参考にした」として下さい。

問6について

標準家屋一棟を選定するための候補家屋の棟数は、最も標準家屋の棟数の多い構造・用途のものについて記入して下さい。

標準家屋を選定する際に、そのための組織を設けている場合は、その名称と、構成メンバーの職名を記入して下さい。

特に設けない場合は、標準家屋選定がどこの部署によってどのように行われるのかを、具体的に記入して下さい。

問8について

比準評価のための研修だけでなく、家屋評価研修の一環として研修内容に比準評価が含まれている場合についても、その旨記入して下さい。

問12について

ここで言う「説明を求められた」とは、納税者が家屋の評価に疑問を感じて、詳しい説明を求めた場合を指します。

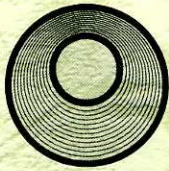
問13について

ここでいう「方針」とは、特に明文化されたものでなくても、係として合意ができていればそれも含めます。

問14について

「部分別評価で評価し直す」場合、評価し直した結果、どうするのか、までを具体的に記入して下さい。

「比準評価で説明する」場合、どのように説明するのかを具体的に記入して下さい。



(財)資産評価システム研究センター