日本財団 補助
The Nippon Foundation

家屋評価に関する調査研究

1 損耗の状況による減点補正率の適用に関する調査研究

2 損耗減点補正率基準表の見直しに関する調査研究

平成12年３月

財団法人 資産評価システム研究センター

家屋評価に関する調査研究＜平成12年3月＞

ー総　目　次ー

はしがき
研究組織　家屋研究委員会委員名簿

1.損耗の状況による減点補正率の適用に関する調査研究
2.損耗減点補正率基準表の見直しに関する調査研究
3.参考資料
4.計数資料

1.損耗の状況による減点補正率の適用に関する調査研究

ー目　次ー

第一章　調査研究の目的

第二章　損耗の状況による減点補正率の適用について

一　経過年数に応ずる減点補正率の適用について

１　経過年数に応ずる減点補正率とは
（１）　定義
（２）　改正経緯

２　経年減点補正率の適用方法について
（１）　複合用途家屋の取り扱い
（２）　複合構造家屋の取り扱い
（３）　改築を伴わない用途変更が行われた家屋の取り扱い

二　損耗の程度に応ずる減点補正率の適用について

１　損耗の程度に応ずる減点補正率とは
（１）　定義

２　損耗減点補正率基準表の適用に関するアンケート調査
（１）　調査の概要
（２）　調査の結果

３　損耗減点補正率基準表の適用に関する実態調査
（１）　実態調査の概要
（２）　実態調査の結果について
（３）　損耗減点補正率を適用するに当たっての問題点

４　損耗減点補正率基準表の見直しについて
（１）　日本建築学会による調査研究報告書の概要
（２）　損耗減点補正率基準表（案）の検討

５　日本建築学会から提案された損耗減点補正率基準表の適用について
（１）　適用要領
（２）　算出、適用例

第三章　まとめ

一　経過年数に応ずる減点補正率の適用について

二　損耗の程度に応ずる減点補正率の適用について

2.損耗減点補正率基準表の見直しに関する調査研究

ー目　次ー

はじめに

１　研究の概要

１－１　研究の背景と目的
１－２　研究体制
１－３　研究の方法と経緯
１－４　成果の概要

２　現行の損耗の状況による減点補正率の算出方法に係わる問題点

２－１　現行固定資産評価基準における取り扱い
（１）　経過年数に応ずる減点補正率
　①　木造家屋
　②　非木造家屋
（２）　損耗の程度に応ずる減点補正率
　①　木造家屋
　②　非木造家屋
２－２　「損耗減点補正率基準表の適用に関する調査」の結果について
２－３　現行損耗減点補正率基準表における問題点

３　「損耗の状況による減点補正率」の見直しについて

３－１　現行固定資産評価基準における考え方、取り扱いを変更しない場合
（１）　損耗減点補正率基準表の改正
（２）　損耗減点補正率の算出方法の明示
３－２　現行固定資産評価基準における取り扱いを一部変更する場合
（１）　損耗減点補正率と経年減点補正率を関連づけること
（２）　損耗減点補正率改正の必要性
（３）　損耗減点補正率の算出方法の明確化
３－３　新損耗減点補正率基準表の提案
（１）　現行制度の整理
（２）　損耗減点補正率の考え方
　①　現行の損耗減点補正率の考え方
　②　新しい損耗減点補正率の考え方
　③　新しい損耗減点補正率基準表の考え方に基づく部分別損耗減点補正率基準表（案）

おわりに

3.参考資料

ー目　次ー

・固定資産評価基準
（昭和38年12月25日　自治省告示第158号）第２章抜粋

・別表第９　木造家屋経年減点補正率基準表

・別表第13　非木造家屋経年減点補正率基準表

・別表第10　木造家屋部分別損耗減点補正率基準表

・別表第11　木造家屋総合損耗減点補正率基準表

・別表第14　非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表

・損耗減点補正率基準表の適用に関する調査表

4.計数資料

計数資料[損耗減点補正率基準表の適用に関するアンケート調査より

はしがき

財団法人資産評価システム研究センターは、地域振興の基本的な構想、総合的な土地・住宅政策の確立など重要な政策の樹立と政策手段を選択する上で、必要不可欠とされる国富統計などストックに関する基礎的・根幹的な情報である資産の状況とその評価の方法に関する調査研究等を行って、その統計的基礎の整備、地方公共団体の評価の適正化を図り、国、地方公共団体の諸施策の推進に寄与することを目的として、昭和53年に設立されました。

私どもは、設立目的に沿って、これまで市町村財政を支える基幹的な税であります固定資産税、特にその基盤となっております資産評価をメインテーマといたしまして、各種調査研究委員会、研修会、情報提供事業等を行ってきたところであります。各種調査研究委員会の成果に基づく提言は、固定資産税制度改正に活かされたものも数多くあり、また、各種研修会の毎年度における受講者総数が約１万名に達するなど、着実に実績を積み重ねてきておりますが、これも会員の皆様方や、先輩諸氏、関係の方々のご支援、ご協力の賜物であり、厚く御礼申し上げます。

当評価センターの主要事業であります調査研究事業は、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、地方公共団体等の関係者をもって構成する「評価の基本問題」、「土地評価」、「家屋評価」、「償却資産評価」及び「資産評価システム」の５つの研究委員会に加えて、本年度からは「資産課税のあり方に関する委員会」を新たに設けて、調査研究を行っております。

本年度の家屋研究委員会は、「損耗の状況による減点補正率の適用に関する調査研究」と「損耗減点補正率基準表の見直しに関する調査研究」の二つをテーマに調査研究を行いました。

「損耗の状況による減点補正率の適用に関する調査研究」では、損耗の状況による減点補正率（経年減点補正率及び損耗減点補正率）について、固定資産評価基準に示されていない細部の適用方法及びその簡素化・明確化を目的とした調査研究を行いました。

「損耗減点補正率基準表の見直しに関する調査研究」では、日本建築学会に対し、現行の損耗減点補正率基準表の全面的な見直しを目的とした調査研究を委託しました。その結果、損耗減点補正率は、通常の維持管理の行われている状態までに修復するとした場合に要する費用を基礎とした、新しい「部分別損耗減点補正率基準表」をご提案いただきました。

なお、ご提案いただいた「部分別損耗減点補正率基準表」については、家屋研究委員会の「損耗の状況による減点補正率の適用に関する調査研究」において実務的に運用が可能かどうかについて検討を行いました。

この程、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに調査研究報告書として公表する運びとなりましたが、この機会に熱心にご研究、ご審議いただきました委員の方々に対し、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、財団法人日本船舶振興会（日本財団）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12年３月

財団法人　資産評価システム研究センター
理　事　長　　湊　　和　夫

研　究　組　織

家屋研究委員会委員名簿

委員長	加藤　裕久	小山工業高等専門学校教授
委　員	上杉　啓	東洋大学教授
委　員	小川　徳洽	地方公務員災害補償基金理事
委　員	小松　幸夫	早稲田大学教授
委　員	宍道　恒信	宍道建築設計事務所長
委　員	曽根　隆	仙台市財政局税務部資産税課家屋係長
委　員	土屋　昌孝	川崎市財政局税務部課税指導課長
委　員	永岡　正義	清水地所株式会社技術部長
委　員	村尾　睦	株式会社大林組東京本社建築事業本部設備第一部副部長
委　員	吉田　倬郎	工学院大学教授

損耗の状況による減点補正率の適用に関する調査研究

第一章　調査研究の目的

固定資産税における家屋の評価は、自治大臣が定めた固定資産評価基準（以下「評価基準」という）に基づき行わなければならないこととされている。家屋の評価は、再建築価格方式を基準として行うこととされており、具体的には、当該家屋の再建築費評点数を基礎とし、これに家屋の損耗の状況による減点を行って付設した評点数を基礎として求めることとされている。

評価基準においては、家屋の損耗の状況による減点は経年減点補正率又は損耗減点補正率によって行うこととされている。

経年減点補正率は、家屋を通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生じる減価相当額を基礎として算定された補正率であり、損耗減点補正率は、家屋の各部分別の損耗の現況を建築当初の状態に修復するとした場合に要する費用相当額を基礎として算定した補正率である。

これら損耗の状況による減点補正率（経年減点補正率及び損耗減点補正率）は、評価基準にその適用方法が示されているものの、その細部の取り扱いについて、地方団体から多くの疑問が寄せられている。

これらの疑問の主たるものは、経年減点補正率については、近年建築棟数の増えている複合用途家屋及び複合構造家屋、また、改築を伴わない用途変更が行われた家屋等についての、具体的な適用方法についてであり、一方、損耗減点補正率については、その適用にあたって考慮することとされている社会的、経済的陳腐化等による家屋の減価分（固定資産評価基準第２章第２節四２（４）及び第３節四２（３））の具体的な算出方法等についてである。

この調査研究は、損耗の状況による減点補正率について、その適用方法及びその簡素化・明確化のための基礎資料の収集を目的として行われたものである。

第二章　損耗の状況による減点補正率について

一　経過年数に応ずる減点補正率の適用について

１　経過年数に応ずる減点補正率とは

（1）　定義

経過年数に応ずる減点補正率（以下「経年減点補正率」という。）とは、家屋を通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生じる減価相当額を基礎として算定された補正率で、経年減点補正率基準表（評価基準別表第９及び第13）に定められている補正率である。

木造家屋にあっては、用途別区分及び延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数のランク別に分け、初年度0.80、二年度0.75、三年度0.70とし、四年度以降は最終残価率（0.20）に達するまでの期間に応じ定額法を用いて算定されている。

非木造家屋にあっては、用途別区分及び主体構造部の構造区分別に分け、住宅、アパート用建物については初年度0.80、二年度0.75、三年度0.70とし、四年度以降は最終残価率（0.20）に達するまでの期間に応じ定額法を用いて算定され、その他の用途については、初年度から最終残価率（0.20）に達するまでの期間に応じ定額法を用いて算定されている。

木造家屋及び非木造家屋とも一定経過年数（耐用年数）以後の最終残価率は0.20にとどめられている。ここで、最終残価率が0.20とされているのは、通常の維持管理を継続して行った場合、家屋の効用を発揮し得る最低限を捉えるとした場合には、経過年数による損耗度合からみて家屋の残価は20%程度が限度という考え方に立っている。

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

（2）　改正経緯

経年減点補正率基準表の改正経緯は以下のとおりである。

年度	木造家屋	非木造家屋
48	・経過年数短縮 ・初期減価率改正 （0.90→0.80 0.85→0.75 0.80→0.70）	・経過年数短縮 ・用途・構造別区分改正
54	・「公衆浴場用建物」の経過年数短縮	・「公衆浴場用建物」の経過年数短縮

平6	・経過年数短縮	・経過年数短縮 ・住宅、アパート用建物の初期減価率改正 （0.90→0.80 0.85→0.75 0.80→0.70）

上記の改正以外に、木造家屋経年減点補正率基準表の評点数区分については基準年度毎に改正を行っている。

① 昭和48基準年度における改正

木造家屋経年減点補正率基準表においては、経過年数を20%程度短縮し、さらに、初年度減価率が引き下げられた（0.90→0.80、0.85→0.75、0.80→0.70）。

非木造家屋経年減点補正率基準表については、用途別区分を改め大蔵省令における建物の用途区分に近いものとするとともに、構造別区分についても現行の区分に改正し、また、経過年数は、大蔵省令における建物の耐用年数等を参考に５年から15年の範囲で短縮された。

② 昭和54基準年度における改正

①の改正以降、大蔵省令における耐用年数は、公衆浴場用建物、病院用建物、旅館用建物、ホテル用建物、冷蔵倉庫用建物（非木造家屋のみ）について短縮が行われたが、評価基準における用途区分の都合上、大蔵省令の用途別区分と全く同一の区分である公衆浴場用建物についてのみ大蔵省令による短縮率を参考にして短縮された。

③ 平成６基準年度における改正

木造家屋経年減点補正率基準表においては、経過年数を用途別毎に普請の程度による区分のうち最も中心となる区分の年数と大蔵省令における建物の耐用年数とがほぼ同年数となるように改正された。

非木造家屋経年減点補正率基準表については、原則として、経過年数を大蔵省令と同年数になるように改正した。

また、（社）日本建築学会の報告において、建物の初期減価は構造別ではなく用途別によって区分けすることが望ましいとの報告がされたことから、非木造家屋の住宅、アパート用建物について初期減価を木造と同様に引き下げた。

経過年数及び減点補正率の改正については、国税における建物の耐用年数の短縮割合を基礎として行っているが、国税の改正があったからといって、固定資産税を直ちに連動させることはしていない。

２ 経年減点補正率の適用方法について

（１） 複合用途家屋の取り扱い

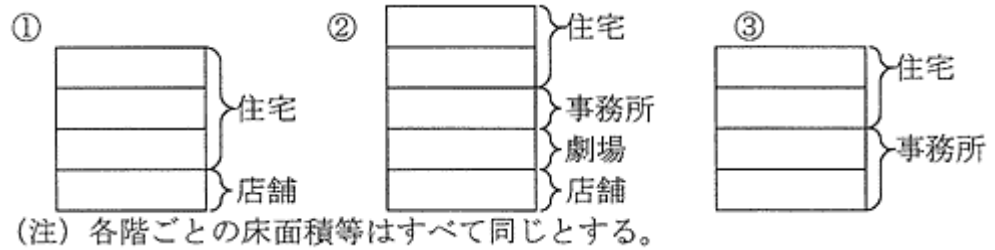
経年減点補正率は、木造家屋については再建築費評点基準表に対応し、さらに延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数区分別に定められ、また非木造家屋については再建築費評点基準表に対応し、さらに構造別に定められている。

したがって、本来、家屋の時の経過に応じて通常生ずる減価は、まず構造区分に従い、さらにその使用形態（用途）に応じて定められていると考えられる。

ところで、１棟の家屋（構造は単一）で、複数の用途に供されているものは、近年の建築状況では珍しくないが、経年減点補正率の適用方法は、このような家屋については示されておらず、評価の現場において疑義が生じているところである。

以下、委員会において事例に挙げる複合用途家屋の経年減点補正率の適用方法について方法１及び方法２に沿って検討を行った。

＜事例＞



（注）各階ごとの床面積等はすべて同じとする。

方法１　そもそも家屋の経年減価は、１棟で判断すべきものであり、主たる用途で適用すればよい。
方法２　１棟の複合用途家屋を各用途ごとに区分し、その区分ごとに適用する。

＜方法１＞　主たる用途の経年減点補正率基準表を適用

主たる用途の判定に当たっては、用途ごとの床面積の大小によることとする。
①　１棟のほとんど（３／４）が住宅であるので、主たる用途である住宅・アパート用建物の経年減点補正率を適用する。
②　相対的に住宅部分が多いので、主たる用途である住宅・アパート用建物の経年減点補正率を適用する。
③　両用途が１／２ずつであり、主たる用途の判定が難しいが、このような場合には、納税者に有利な方法によるものとする。
したがって、住宅・アパート用建物の経年減点補正率を適用する。

方法１を採用することとした場合、主に次のようなメリット、デメリットが挙げられる。
（メリット）
・　用途ごとに経年減点補正率を分けて適用する場合に比べて、団体の事務量が少量で済む。
・　主たる用途が床面積の割合の大部分を占めている場合等は、部分的な用途変更が行われても主たる用途が変更とならないため、経年減点補正率を変更する必要がない。（評価事務の簡素化につながる。）
（デメリット）
・　経年減点補正率は構造、用途別に示されているため主たる用途により適用すると、用途に対応していない経年減点補正率が適用される部分が生じる。
・　非木造家屋の場合、初期減価率の高い住宅用部分の床面積の占める割合が、他の部分より少ない場合（例えば、事務所部分３：住宅部分１の場合）、住宅用部分に本来あるべき初期減価率の効果が及ばなくなる。
・　従たる用途の耐用年数を延ばしてしまうことがある。（納税者に不利になる場合がある。）
・　納税者に理解が得られにくい。（特に税額面で不利になる場合）
・　部分的な用途変更により、主たる用途が変更となる場合の経年減点補正率の適用が容易でない。（部分的な用途変更があった場合、再度一棟全体で主たる用途の判定をしなければならない。評価事務が煩雑になる。）

＜方法２＞　用途の異なる部分ごとにそれぞれに該当する経年減点補正率基準表を適用

①　１階部分については店舗用建物の経年減点補正率を適用し、２～４階部分については住宅用建物の経年減点補正率を適用する。
②　１階部分については店舗用建物の、２階部分については劇場用建物の、３階部分については事務所用建物の、４、５階部分については住宅用建物の経年減点補正率を適用する。
③　１、２階部分については事務所用建物の経年減点補正率を適用し、２、３階部分については住宅用建物の経年減点補正率を適用する。

方法２を採用することとした場合、主に次のようなメリット、デメリットが挙げられる。
（メリット）
・　構造、用途別に示されている経年減点補正率を、用途の異なる部分ごとに適用することとなり納税者の理解が得られやすい。
・　住宅部分には必ず住宅用の経年減点補正率が適用されることになり、初期減価の効果がすべての住宅部分に及ぶことになる。
・　用途変更された場合に経年減点補正率の変更が容易である。
（デメリット）

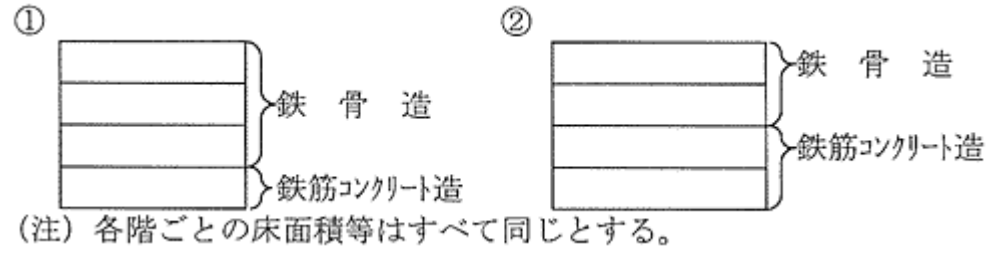
・　建物の用途区分を明確に行う必要がある。
　非木造家屋は明確計算を行うことにより、用途区分等が曖昧で評点付設において基準表を分けることが困難な建物についても評点付設が容易に行えるが、経年減点補正率を分けて適用するとなると、その曖昧な部分を明確に判断しなければならない。
　以上、複合用途家屋における経年減点補正率の適用方法について、方法１、方法２のそれぞれのメリット、デメリットに基づき、当委員会において検討され、その中で出された意見を集約すると次のとおりである。
・　複数の用途のある建物があって、それぞれの耐用年数が定められていても、耐用年数というのは各用途の部分で決まるのではなく、あくまでも１棟（主たる用途）で判断すべきである。
・　一棟の家屋を取り壊す場合、例えば店舗部分だけ残して住宅部分だけ壊すということはせず、家屋として全部建て直すのが通常である。
・　複合用途家屋は、一の用途が使用されている限り、通常、その家屋を取り壊すことはない。よって、耐用年数の最も長い用途で判断するということも考えられる。
・　一棟単位で同じ耐用年数というふうに考えるのが正当である。
・　まず一棟単位で物を考えるべきであり、その中で複合用途家屋の耐用年数をどう考えるべきかが次の課題になる。
　以上のように、当該家屋が複数の用途に供されている場合であっても、基本的には家屋の取り壊しは一棟を単位として判断されることから、経年減点補正率の適用は一棟単位で適用すべきとの意見が大半を占めた。よって複合用途家屋における経年減点補正率の適用は、用途別ではなく、主たる用途により一棟単位で行うことが望ましいと委員会においては、結論づけられた。
　しかしながら、上記の意見にもあるように、複合用途家屋の経年減点補正率の適用を、主たる用途により一棟単位で行う場合には、その主たる用途の判断基準についても検討しておく必要があると思われる。この主たる用途の判断基準については、床面積割合で判断するという考え方と最も耐用年数の長い用途（これは、複合用途家屋の場合、一の用途が使用されている限りにおいては、当該家屋を取り壊すようなことはないという考え方に立っている）で判断するという考え方の２つが挙げられる。
　これら２つの判断基準についての委員会での検討状況は次のとおりである。
（１）　床面積割合
　当該家屋の延べ床面積に対して最も大きな割合を占めている用途をもって主たる用途とする。
　この場合、以下のような問題点が挙げられる。
＜問題点＞
・　主たる用途の部分が過半を占めているとは限らない。
（用途が二種である場合は51%以上、三種である場合は34%以上、四種である場合は26%以上、五種である場合は21%以上・・・・で主たる用途が決定されるが、21%で主たる用途といえるか。）
・　住宅用部分に対する初期減価率の効果
（非木造家屋の場合、初期減価率の高い住宅用部分の床面積の占める割合が、他の部分より少ない場合（例えば、事務所部分３：住宅部分１の場合）、住宅用部分に本来あるべき初期減価率の効果が及ばなくなり、納税者に理解が得られにくい。）
（２）　最も耐用年数の長い用途
　複合用途家屋の場合、一の用途が使用されている限り、通常、その家屋を取り壊わすということはしない。したがって、複合用途家屋の耐用年数を考える場合、耐用年数の最も長い用途を主たる用途とする。
　この場合にも以下のような問題点が挙げられる。
＜問題点＞
・　耐用年数が同じ場合の取り扱い
（最終残価率到達年数（耐用年数）は同じだが、そこに至るまでの減価率が異なる場合、経年減点補正率基準表はどちらを適用すべきか。）
・　評価額が下がりにくく、納税者の理解が得られにくい。
・　床面積割合がごく一部である用途の耐用年数が最も長い場合、税負担の面で納税者の理解が得られにくい。
　主たる用途の判断基準については、その基準を床面積割合あるいは最も耐用年数の長い用途のどちらにおいた場合でも、その根拠に決め手がなく、それぞれに内在する問題点は解消されない。しかしながら、この判断基準については、各市町村の評価事務担当者に対してある程度単純明快に示す必要があると思われる。

したがって、複合用途家屋の主たる用途の判断基準については、従来から多くの市町村において用いられ評価実績もあると思われる床面積割合にすることが適当であるとの結論を得た。
以上、複合用途家屋に対する経年減点補正率の適用については、原則として「一棟単位（主たる用途）」で判断することとし、主たる用途の判断基準については床面積割合で行うことが望ましいとされた。
しかしながら、家屋の態様は様々であり、原則では対応しきれない場合が起きることが当然に予測される。したがって、原則どおりの適用をすることが、評価、課税の均衡上問題があり、市町村長が特に必要と認める場合（当該家屋の態様により、用途別に区分して、経年減点補正率を適用することが、当該市町村の評価、課税の均衡上必要であると市町村長が判断する場合）は、構造別（＝用途別）に分けて経年減点補正率を適用できるような取り扱いをしていくことが評価、課税の均衡を保つ上で必要であるとの意見が付された。

（２）　複合構造家屋の取り扱い

一棟の家屋が複数の構造を有している場合において、当該家屋の経年減点補正率の適用方法については、評価基準上では示されておらず評価の現場において疑義が生じているところである。
以下、委員会において事例に挙げる複合構造家屋の経年減点補正率の適用方法について方法１及び方法２に沿って検討を行った。

＜事例＞



（注）各階ごとの床面積等はすべて同じとする。

方法１　主たる構造の経年減点補正率を適用する。
方法２　一棟の複合構造家屋を各構造ごとに区分し、その区分ごとに適用する。

＜方法１＞　主たる構造の経年減点補正率を適用

主たる構造の判定に当たっては、構造ごとの床面積の大小によることとする。
①　１棟のほとんど（３／４）が鉄骨造であるので、主たる構造である鉄骨造の経年減点補正率を適用する。
②　異なった構造がそれぞれ１／２ずつであり、主たる構造の判定が難しいが、このような場合には、納税者に有利な方法によるものとする。
したがって、鉄骨造の経年減点補正率を適用する。
（メリット）
・　構造ごとに経年減点補正率を分けて適用する場合に比べて、団体の事務量が少量で済む。
（デメリット）
・　主たる構造部分の耐用年数が従たる構造部分の耐用年数より長い場合、従たる構造部分の耐用年数を延ばしてしまうことになる。
例えば、鉄骨鉄筋コンクリート造部分３：鉄骨造部分１の場合、鉄骨部分の耐用年数が最長40年以上延びることとなる。
・　納税者に理解が得られにくい。（特に税額面で不利になる場合）

＜方法２＞　構造の異なる部分ごとにそれぞれに該当する経年減点補正率を適用

①　１階部分については鉄筋コンクリート造の経年減点補正率を適用し、２～４階部分については鉄骨造の経年減点補正率を適用する。
②　１、２階部分については鉄筋コンクリート造の経年減点補正率を適用し、３、４階部分については鉄骨造の経年減点補正率を適用する。
（メリット）
・　経年減点補正率は構造、用途別に示されているものであるため、各構造ごとに適用することにより全ての構造に対応できる。

・　納税者の理解が得られやすい。
（デメリット）
・　主たる構造によって経年減点補正率を適用する場合に比べ、団体の事務が煩雑になる。
　以上、複合構造家屋における経年減点補正率の適用方法について、方法１、方法２のそれぞれのメリット、デメリットに基づき、当委員会において検討され、その中で出された意見を集約すると次のとおりである。
・　複合構造家屋の場合は耐用年数の短い構造で決まるという考え方もある。
・　構造は１カ所傷んで壊れたら、建物を全部壊さざる得ないから、一番短いところで決まる。
・　主要な部分が生きているとなかなか壊しにくい。主要な部分がダメになったら、附属的な部分が生きていても壊されるということがあるとすれば、短い方というよりも主要な方の構造で寿命は決まる。
　以上のように、複合構造家屋であっても、家屋の取り壊しは基本的には一棟を単位として判断されることから、経年減点補正率の適用は一棟単位で判断すべきとの意見が大半を占めた。よって複合構造家屋における経年減点補正率の適用は、主たる構造により一棟単位で構造種別を定めたうえで行うことが望ましいと委員会においては結論づけられた。
　しかしながら、複合用途家屋の場合と同様に、複合構造家屋の経年減点補正率の適用を、主たる構造により一棟単位で行う場合には、その主たる構造の判断基準についても検討しておく必要があると思われる。この主たる構造の判断基準については、床面積割合で判断するという考え方と最も耐用年数の短い構造（これは、複合構造家屋の場合、一の構造が傷んで壊れると、当該家屋全体を取り壊す必要があるという考え方に立っている）で判断するという考え方の２つが挙げられる。
　これら２つの判断基準についての委員会での検討状況は次のとおりである。
（１）　床面積割合
　当該家屋の延べ床面積に対して最も大きな割合を占めている構造をもって主たる構造とする。
＜問題点＞
・　従たる構造の耐用年数の延長
（主たる構造部分の耐用年数が従たる構造部分の耐用年数より長い場合、例えば、SRC造部分３：S造部分１の場合は、鉄骨部分の耐用年数が最長40年以上延びることとなり納税者の理解が得られにくい。）
（２）　最も耐用年数の短い構造
　複合構造家屋の場合、一の構造が物理的に使用できない状態になると、当該構造のみを取り壊すということはせず、通常はその家屋全部が取り壊されることが多い。したがって、複合構造家屋の耐用年数を考える場合、複合用途家屋とは逆に耐用年数の最も短い構造を主たる構造として経年減点補正率を適用する方法も考えられる。
＜問題点＞
・　複合構造家屋の場合、構造の異なる部分を区分して評点付設している場合が多く、評価、課税上も区分することが容易であり、実務上（電算上）も各部分ごとに経年減点補正率を適用している場合が多いため、団体での取扱いに混乱が生じる可能性がある。
（現行の取扱いが税負担上、不利になってしまう。）
　主たる構造の判断基準については、その基準を床面積割合あるいは最も耐用年数の短い構造のどちらにおいた場合でも、その根拠に決め手がなく、それぞれに内在する問題点は解消されない。しかしながら、複合構造家屋については、床面積の最も大きい構造について、その部分が傷んだ場合、当該家屋を建て替える場合が比較的多いといえる。
　したがって、複合構造家屋の主たる構造の判断基準は、複合用途家屋においても主たる用途で判断することとし、その場合に床面積割合を採用していることとの評価上のバランス及び上記の理由から、床面積割合にすることが適当であるとの結論を得た。
　以上、複合構造家屋に対する経年減点補正率の適用については、原則として、複合用途家屋と同様に「一棟単位（主たる構造）」で判断することとし、主たる構造の判断基準については床面積割合で行うことが望ましいとされた。
　しかしながら、これも複合用途家屋と同様に、家屋の態様から経年減点補正率を一棟単位で判断しがたい場合が発生することが予測される。したがって、原則どおりの適用をすることが、評価、課税の均衡上問題があり、市町村長が特に必要と認める場合（当該家屋について、構造別に明確に区分することができ、かつ区分して、経年減点補正率を適用することが当該市町村の評価、課税の均衡上必要であると市町村長が判断する場合）は、構造別に分けて経年減点補正率を適用しても差し支えないものとするような取り扱いをしていくことが評価、課税の均衡を保つ上

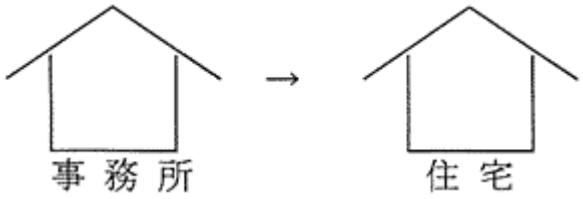
で必要であるとの意見が付された。

（３）　改築を伴わない用途変更が行われた家屋の取り扱い

家屋においては、その使用の過程で当該家屋の使用形態（用途）が変わるケース（例えば本来は事務所用として建築された家屋が、用途変更により住宅用として使用されるというような場合）も当然に予想されるが、その場合における経年減点補正率の適用方法については評価基準上では何ら示されていない状況にあり、評価の現場においても疑義が生じているところである。

以下、委員会において事例に挙げる家屋の経年減点補正率の適用について方法１及び方法２に沿って検討を行った。

＜事例＞



（考え方）

方法１　用途変更が行われた場合においても、本来の構造に変更はないので、そのまま用途変更前の経年減点補正率を適用する。

方法２　家屋の時の経過に応じて通常生ずる減価は、その家屋の使用形態（用途）に応じて定められているものであるから、用途変更後の経年減点補正率を適用する。

改築を伴わない用途変更が行われた家屋の経年減点補正率の適用についての委員会における判断は以下のとおりである。

そもそも、経年減点補正率は本来、同じ構造であっても使用の形態により最終残価率までの到達年数に差が生じているものである。

その考え方からすると方法１は途中で使用の形態に変更が生じているにもかかわらず最終残価率までの到達年数が変わらないことになり、経年減点補正率の考え方に合致しなくなると考えられるためである。

よって改築を伴わない用途変更が行われた家屋の経年減点補正率の適用は方法２によることが望ましいと委員会において結論づけられた。

二　損耗の程度に応ずる減点補正率の適用について

１　損耗の程度に応ずる減点補正率とは

（１）　定義

損耗の程度に応ずる減点補正率（以下「損耗減点補正率」という。）とは、家屋の各部分別の損耗の現況を建築当初の状態に修復するとした場合に要する費用相当額を基礎として算定した補正率で、損耗減点補正率基準表に定められている補正率である。

家屋の損耗の状況による減点補正率は、原則として経年減点補正率によって求められるが、損耗減点補正率は、天災、火災その他の事由により経年減点補正率によって当該家屋の損耗の状況に応じた減点補正率を求めることが適当でないと認められる場合又は経過年数が明確でない等の事由により経年減点補正率によることができない場合に適用される補正率である。

木造家屋にあっては、部分別損耗減点補正率基準表（評価基準別表第10）と総合損耗減点補正率基準表（評価基準別表第11）が示されており、非木造家屋にあっては、部分別損耗減点補正率基準表（評価基準別表第14）が示されている。

この各損耗減点補正率は、損耗の状況を建築当初の状態に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定められており、いわば家屋の物理的減価のみを考慮した数値となっている。これに対して、経年減点補正率基準表に示されている経年減点補正率は、経年による物理的減価と、社会的、経済的陳腐化等による減価が考慮されている。そのため、損耗減点補正率を適用する場合には、当該家屋の損耗の実態に応じ経年減点補正率の基礎に算入されている社会的、経済的陳腐化等による家屋の減価に応ずる減点を加える等経年減点補正率によって求める場合との均衡を考慮する必要がある。

２　損耗減点補正率基準表の適用に関するアンケート調査

（１）　調査の概要

①　調査の目的

この調査は、市町村における家屋の損耗減点補正率基準表の適用の実態について調査するとともに、損耗減点補正率基準表が抱える問題点について把握することを目的としたものである。

②　調査対象団体

調査対象団体は、各都道府県の県庁所在市、東京都（特別区）及び人口10万人以上の全市の計225団体とした。

③　調査対象期間

平成６年度から平成10年度の５年間

④　調査項目

損耗減点補正率基準表に関する調査

ア　損耗減点補正率基準表の適用の有無及び理由
イ　適用後、補修されない場合の評価替えの方法
ウ　適用後、修復された場合の再評価の方法
エ　社会的、経済的陳腐化分の算定の方法
オ　最終残価率の取り扱い
カ　損耗減点補正率基準表中、使用しにくいところの有無及びその内容

⑤　調査方法

調査対象団体に対するアンケート調査

（２）　調査の結果

①　損耗減点補正率基準表の適用状況

各団体における過去５年間の適用状況については表１のとおりであり、「適用したことのある団体」が225団体中58団体、割合は、25.8%であり、「適用したことがない団体」は225団体中167団体74.2%であった。（図１参照）

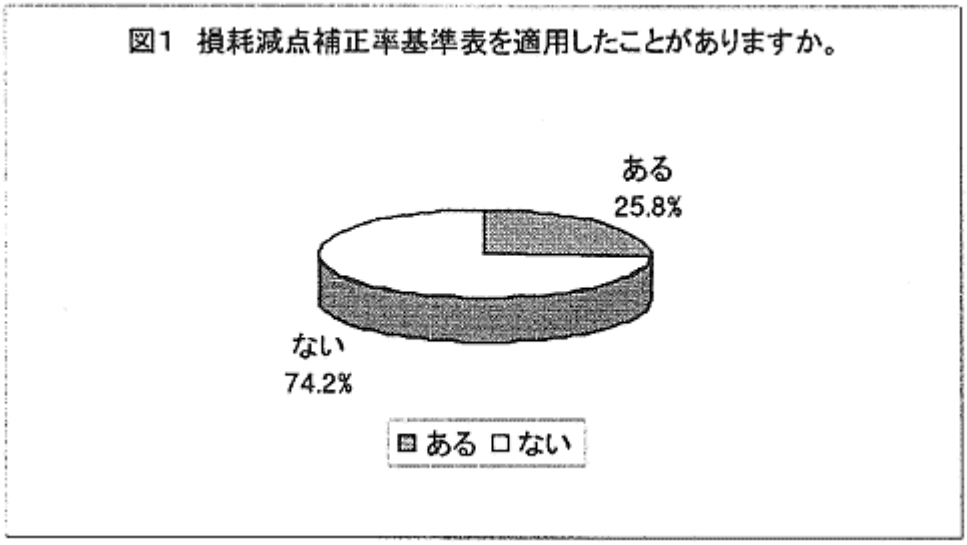
なお、「適用したことがある団体」で損耗減点補正率の適用に関する要領を定めている団体は８団体であった。

【要領を定めている団体】

札幌、横浜、金沢、名古屋、京都、大阪、神戸、宝塚

表１　損耗減点補正率の適用状況

適用の有無	団体数	割合
適用したことがある	58団体	25.8%
適用したことがない	167団体	74.2%
合　　計	225団体	100.0%



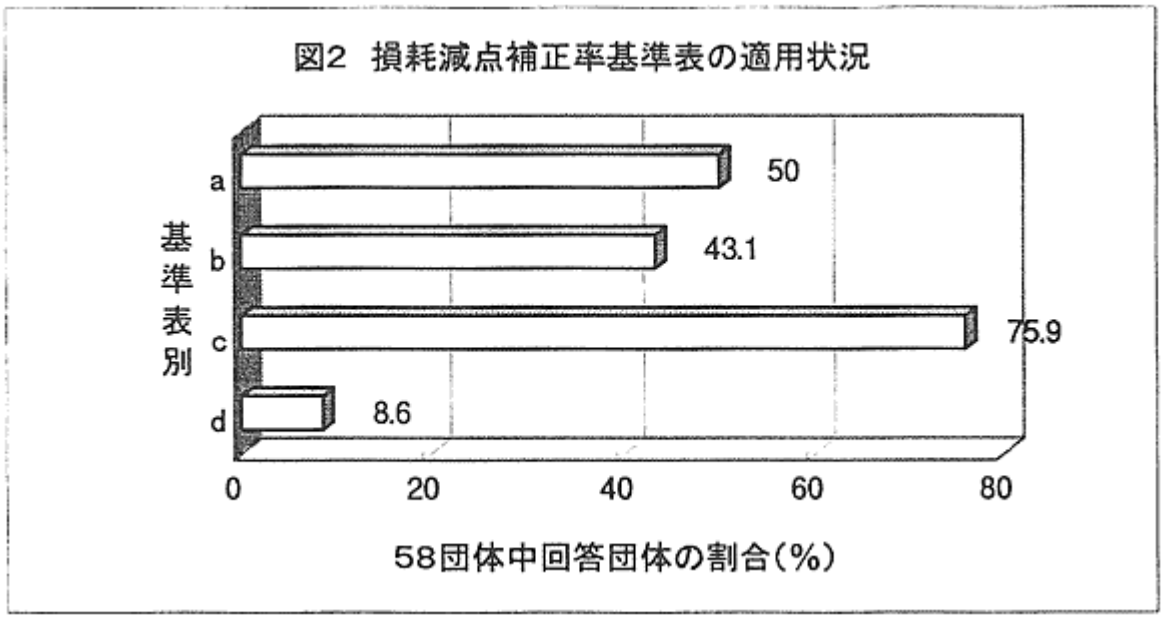
②　適用した損耗減点補正率基準表（複数回答）

損耗減点補正率基準表を適用した団体は、58団体であったが、どの基準表を適用したかを見たものものが、次の表２である。１団体で２種類以上の基準表を適用した団体もあり、延べ数となっているが、最も適用の多かった基準表は非木造部分別損耗減点補正率基準表で、延べ44団体（75.9%）となっている。（図２参照）

表２　適用した損耗減点補正率基準表

基　　準　　表	延べ団体数
a　木造部分別損耗減点補正率基準表	29団体（50.0%）
b　木造総合損耗減点補正率基準表	25団体（43.1%）
c　非木造部分別損耗減点補正率基準表	44団体（75.9%）
d　プレハブ構造建物損耗減点補正率算出表	５団体（8.6%）

（複数回答有）
※（　）内は、適用団体に占める割合



③　損耗減点補正率を適用した理由（複数回答）

損耗減点補正率を適用した団体が、どのような場合に適用したのかを見たものが表３である。

複数回答のため延べ数となっているが、その内訳を見ると「その他」の36団体（62.1%）を除いては、「天災のため」、「火災のため」がいずれも21団体（36.2%）と最も多くなっている。（図３参照）

「その他」の理由として挙げられていた主なものは、次のとおりである。

【その他の理由】

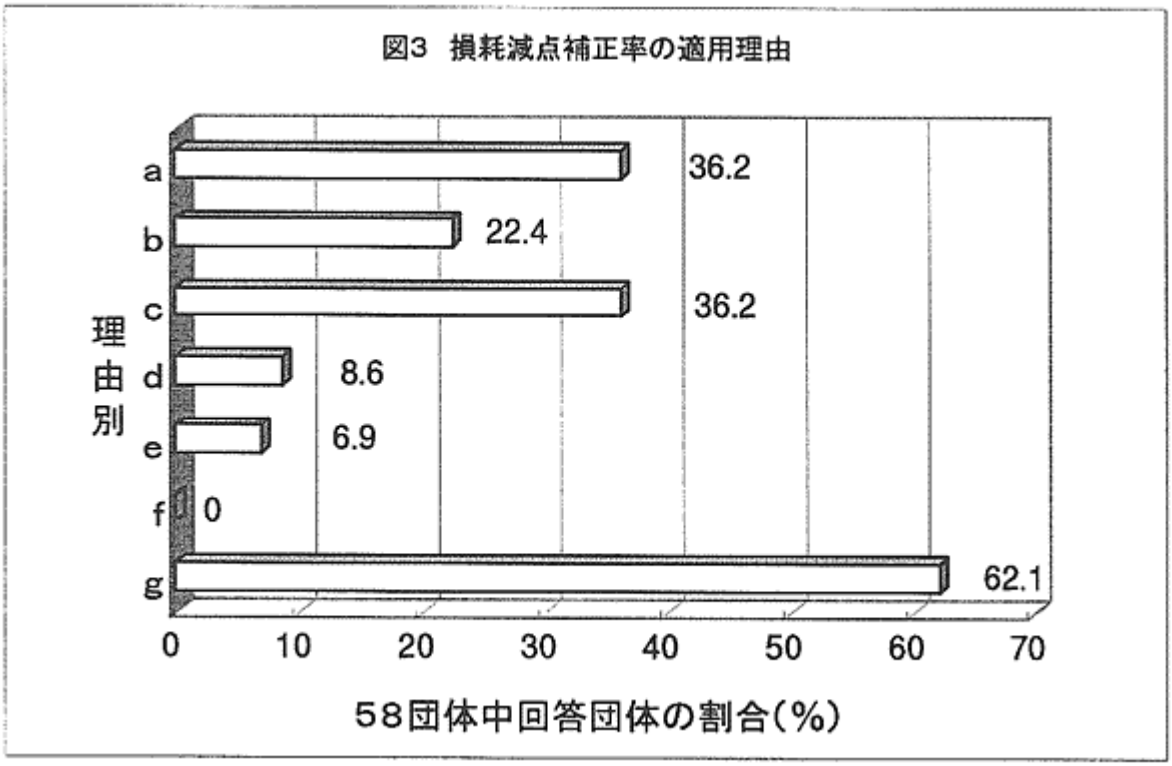
- 地盤沈下（８団体）、欠陥住宅（８団体）
- 手抜き工事による施工のため、通常の評価基準に示されている評点とは実態が合わない。（２団体）
- 未使用の建物の場合、損耗の程度が経年減点補正率とかなり食い違う。（６団体）
- 雨漏りによる内外壁、主体構造部、屋根、天井、床の損耗（３団体）

表３　損耗減点補正率を適用した理由

理　　由	延べ団体数
a　天災のため	21団体（36.2%）
b　台風又は潮風によるため	13団体（22.4%）
c　火災のため	21団体（36.2%）
d　事故によるため	５団体（8.6%）
e　改築等があったため	４団体（6.9%）
f　経過年数が不明なため	０団体（０%）
g　その他	36団体（62.1%）

（複数回答有）

※（　）内は、適用団体に占める割合



④　適用しなかった理由（複数回答）

適用しなかった団体は、167団体であるが、それを理由別にみたものが表４である。このうち、「適用する必要のある家屋がなかった。」が延べ81団体（48.5%）と最も多く、次いで「減免で対応した。」が延べ56団体（33.5%）となっており、「取扱いが困難」が25団体（15.0%）、「その他」は14団体（8.4%）となっている。（図４参照）

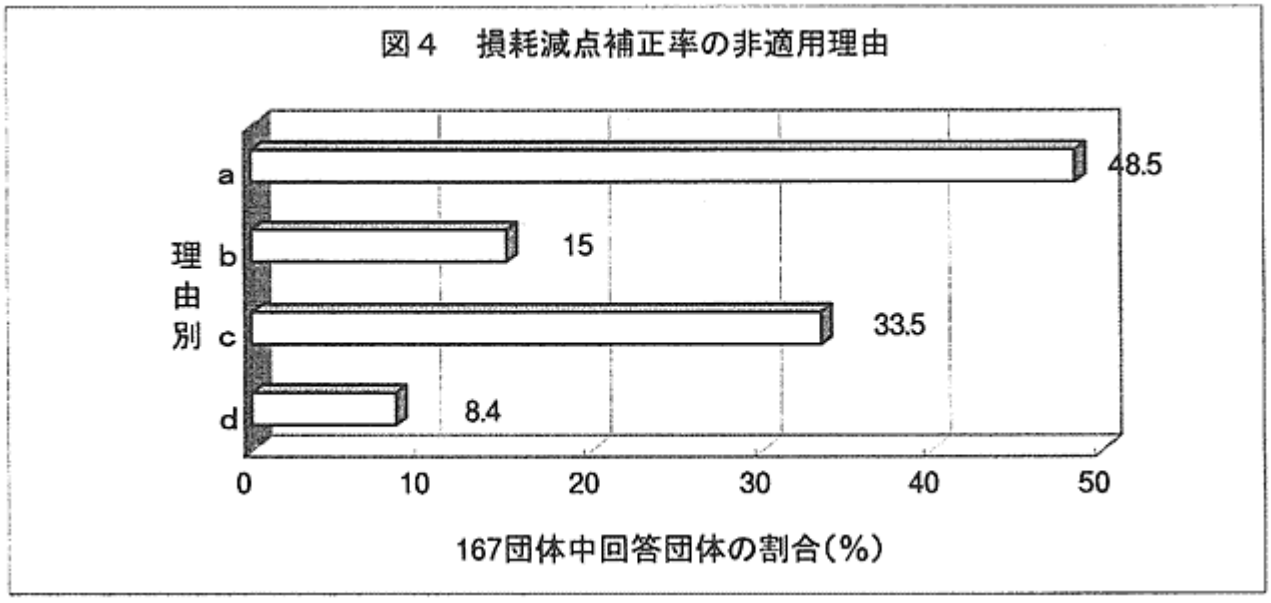
「その他」の理由として挙げられていた主なものは、次のとおりである。

【その他の理由】
・　納税者からの申し出により、損耗減点補正率の適用を考慮したが、結果として従前の評価額の方が低くなった。
・　適用に関する明確な方法が定まっていないため。
・　火災で適用を検討した家屋はあったが、一部滅失、構築物認定で対応した。
・　適用する際の判断基準が難しい。

表４　損耗減点補正率を適用しなかった理由

理　　由	延べ団体
a　適用する必要のある家屋がなかった	81団体（48.5%）
b　適用したい家屋はあったが、取り扱いが困難だったので適用しなかった	25団体（15.0%）
c　減免で対応した	56団体（33.5%）
d　その他	14団体（8.4%）

（複数回答有）
※（　）内は、非適用団体に占める割合



⑤　損耗減点補正率適用後、補修等がされない場合の評価替えの方法

損耗減点補正率を適用した後、当該家屋の状態が修繕、補修等されないままの場合に評価替えを行う場合の方法についての問に対する回答が表５である。

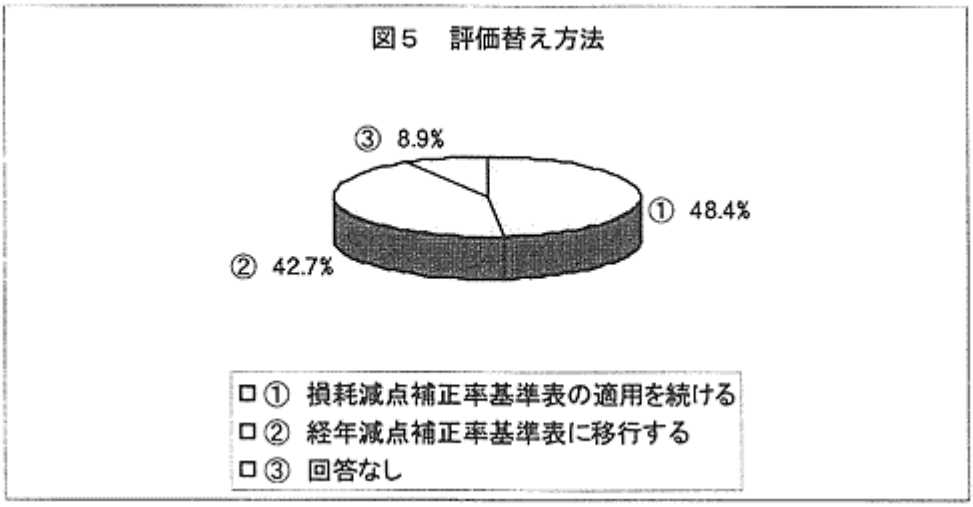
損耗減点補正率を適用したことがある団体数は58であるが、この問については、損耗減点補正率を適用したことがない団体についても当該団体の考え方について回答を求めている。

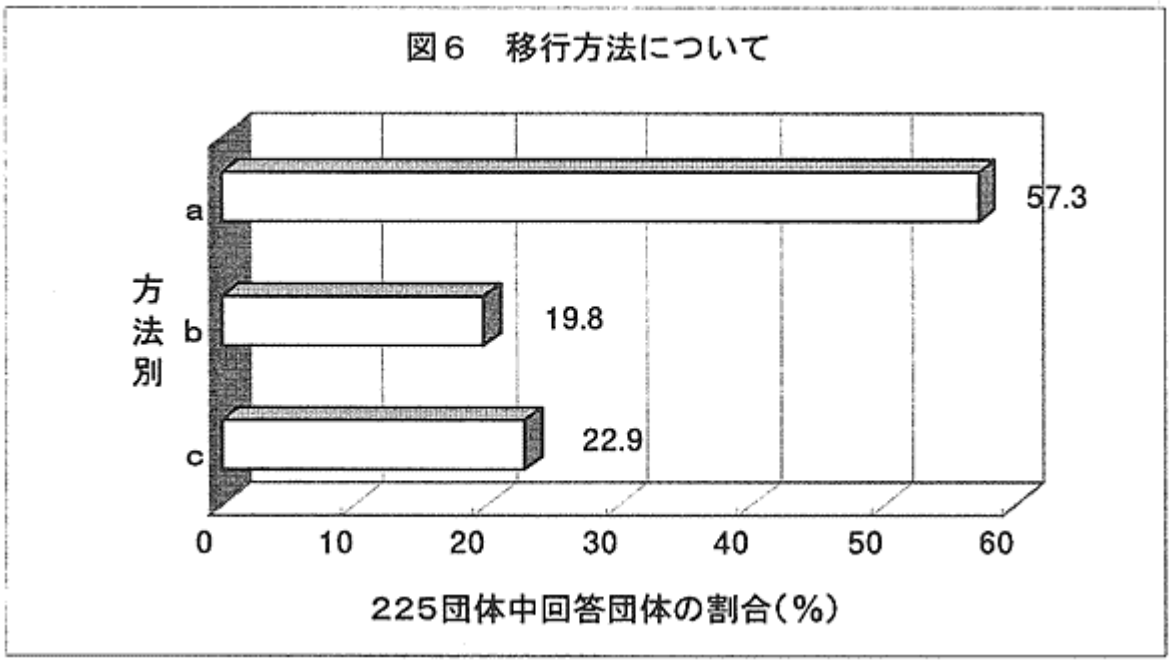
回答の内訳は、「損耗減点補正率の適用を続ける」としたものが、109団体（48.4%）であり、「経年減点補正率に移行する」としたものが96団体（42.7%）であり、「回答なし」は20団体（8.9%）であった。

「経年減点補正率に移行する」としたもののうち、「経年減点補正率の直近下位に移行する」としたものが55団体（57.9%）、「経年減点補正率の近似値に移行する」が19団体（19.8%）、「その他」が22団体（22.9%）であった。（図５、６参照）

表５　損耗減点補正率適用後の評価替えの方法

評価替えの方法		団体数
① 損耗減点補正率の適用を続ける		１０９団体（48.4%）
②		９６団体（42.7%）
経年減点補正率に移行する	a 適用した損耗減点補正率を経年減点補正率の直近下位に移行する	５５団体（57.3%）
	b 〃 近似値に移行する	１９団体（19.8%）
	c その他	２２団体（22.9%）
③ 回答なし		２０団体（ 8.9%）
合計		２２５団体





⑥ 損耗減点補正率適用後、修繕、改築等がされた場合の再評価の方法

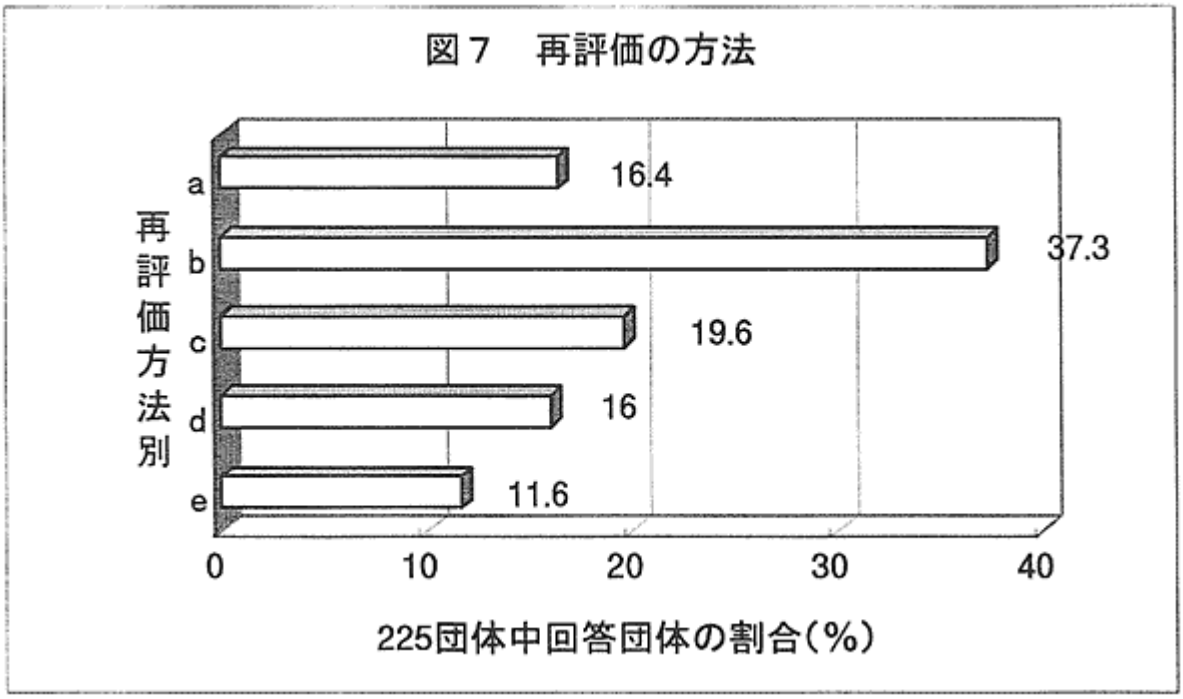
損耗減点補正率を適用した後、当該家屋が修復された場合の再評価の方法についての回答が表６である。この回答も実際に損耗減点補正率を適用したことがある団体は58であるが、適用したことがない団体についても当該団体の考え方について回答を求めている。

内訳は、「再評価をするが、修繕の場合は適用前の評価額を限度とする」としたものが84団体（37.3%）、「再評価は行わない」が44団体（19.6%）、「再調査の上再評価をする」としたものが37団体（16.4%）、「修繕、改築が行われたかどうか把握していない」が36団体（16.0%）、「その他」が26団体（11.6%）となっている。（図７参照）

表６　損耗減点補正率適用後、修復された場合の再評価の方法

再　評　価　の　方　法	延べ団体数
a　再調査の上再評価する	37団体（16.4%）
b　再調査の上再評価するが、修繕の場合は適用前の評価額を限度とする	84団体（37.3%）
c　再評価しない	44団体（19.6%）
d　修繕、改築等は把握していない	36団体（16.0%）
e　その他	26団体（11.6%）

（複数回答有）
※（　）内は、調査団体に占める割合



⑦　社会的、経済的陳腐化等による減価分の算定方法

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

【主な方法】

・　経年減点補正率を連乗することにより対応している。
・　経年減点を考慮したうえで、損耗減点を考慮している。
・　木造家屋の場合は、主に屋根、基礎、外壁、外周建具の状況について、同一建築年の類似家屋と比較することにより行っている。

非木造家屋の場合は、損耗減点補正率基準表を参考にしながら、経年減点補正率を下回る部分（評点項目及び施工数量）を把握することにより行っている。

・　経年減点補正率を参考に適用率を決定している。
・　損耗減点補正率の適用に関しては、経年減点補正率による場合との均衡を図り、この減価を加味している。

⑧　最終残価率の取り扱い

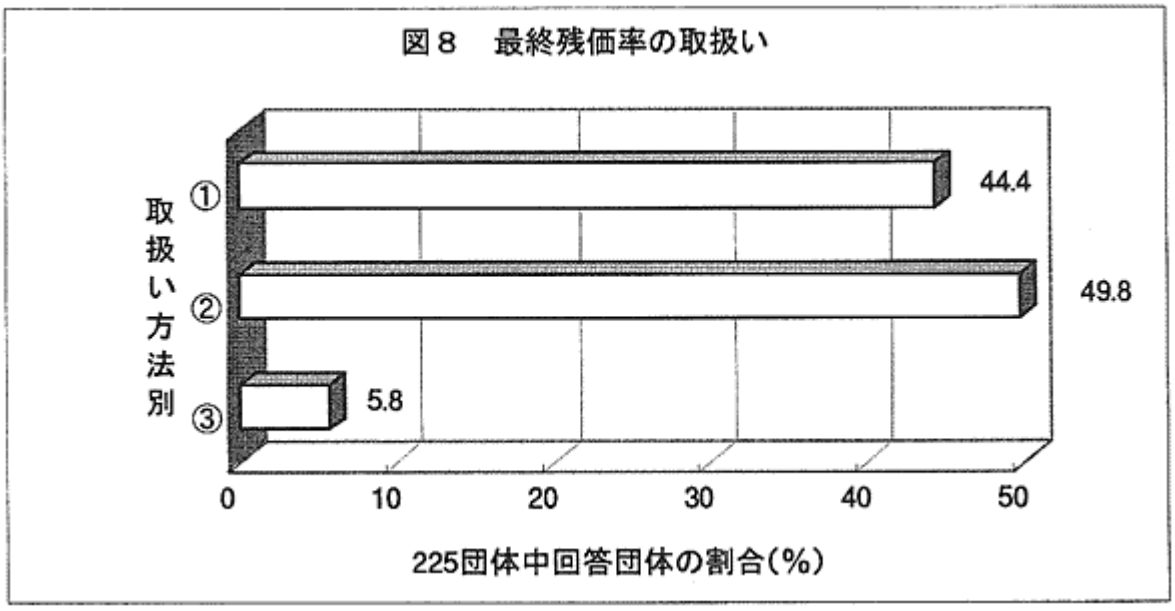
損耗減点補正率基準表を適用して算定した減点補正率が0.20（経年減点補正率基準表に定める最終残価率）を下回ったときの取り扱いについての回答が表７である。

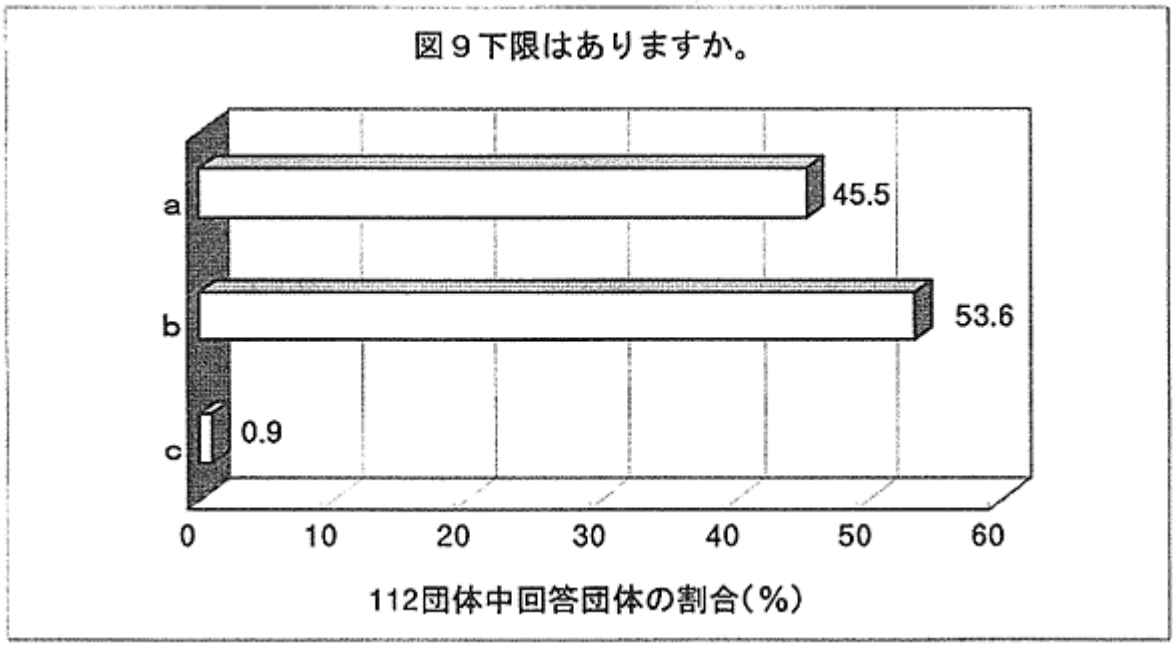
内訳は「減点補正率はそのまま適用する」としたものが112団体（49.8%）、「減点補正率は0.20に止める」が100団体（44.4%）、「回答なし」が13団体（5.8%）であった。

「減点補正率はそのまま適用する」とした112団体のうち「0.10に止める」としたのが51団体（45.5%）、「0.10を下回ってもそのまま適用する」が60団体（53.6%）、「回答なし」が１団体（0.9%）であった。（図８、９参照）

表７　最終残価率の取り扱い

残価率の取り扱い		団体数
① 減点補正率は0.20に止める		１００団体（44.4%）
②		１１２団体（49.8%）
減点補正率はそのまま適用する	a 0.10に止める	５１団体（45.5%）
	b 0.10を下回ってもそのまま適用する	６０団体（53.6%）
	c 回答なし	１団体（ 0.9%）
③ 回答なし		１３団体（ 5.8%）
合　　計		２２５団体





⑨　損耗減点補正率基準表の使いにくいところについて

損耗減点補正率を適用するに当たって、使いにくいところがあるかどうかについてみたものが表８である。

損耗減点補正率適用団体58団体のうち、「使いにくいところがある」と回答した団体は45団体（77.6%）であり、「使いにくいところはない」と回答した団体は13団体（22.4%）である。一方、損耗減点補正率非適用団体では、167団体のうち、「使いにくいところがある」と回答した団体は128団体（76.6%）であり、「使いにくいところはない」と回答した団体は23団体（13.8%）、「回答なし」は16団体（9.6%）であった。

表８　損耗減点補正率基準表の使いにくいところについて

	適用団体	非適用団体
a　使いにくいところがある	45団体（77.6%）	128団体（76.6%）
b　使いにくいところはない	13団体（22.4%）	23団体（13.8%）
c　回答なし		16団体（9.6%）
合　　計	58団体	167団体

⑩　使いにくい基準表の種類（複数回答）

使いにくいとされるのはどの基準表かをみたものが表９である。特に突出しているものはないが、非木造部分別、木造部分別、木造総合の順に多く、各基準表ともおおよそ調査団体の３～４割程度の団体が使いにくいと回答している。

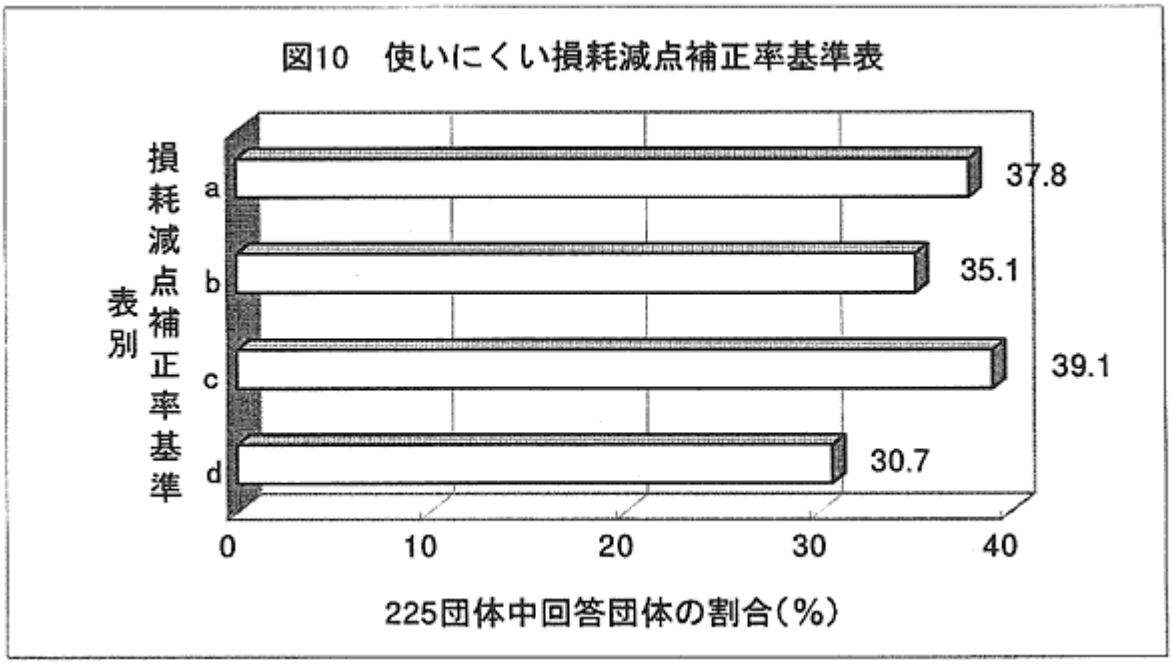
なお、プレハブの損耗補正率算出表については、若干少なく調査団体の約３割の69団体となっている。（図10参照）

表９　使いにくい基準表の種類

基　　準　　表	延べ団体数
a　木造部分別損耗減点補正率基準表	85団体（37.8%）
b　木造総合損耗減点補正率基準表	79団体（35.1%）
c　非木造部分別損耗減点補正率基準表	88団体（39.1%）
d　プレハブ構造建物損耗減点補正率算出表	69団体（30.7%）

（複数回答有）
※（　）内は、調査団体に占める割合

図10　使いにくい損耗減点補正率基準表



⑪　使いにくい理由（複数回答）

損耗減点補正率を適用しにくい理由は何かについて見たものが表10である。

まず、固定資産評価基準依命通達により、考慮しなければならないとされる「社会的・経済的陳腐化等による家屋の減価分の考慮の方法が分からない」としたものが99団体（44.0%）であった。

次に、当該家屋に実際に損耗減点補正率を適用するに当たって、損耗度を決定する際に「「損耗状況」の欄の説明が実態に合っておらず損耗の認定が難しい」としたものが70団体（31.1%）であり、「上昇率方式を使っているため、実務上部分別損耗減点補正率の適用が難しい」としたものが65団体（28.9%）、「据置価格を上回ってしまう場合がある」が56団体（24.9%）であった。

その他に、「適用方法が分からない」としたものが40団体（17.8%）、「突発的な事故による場合の適用が難しい」が28団体（12.4%）、「その他」が11団体（4.9%）であった。（図11参照）

「その他」に挙げられていた主なものは、次のとおりである。

【その他の理由】

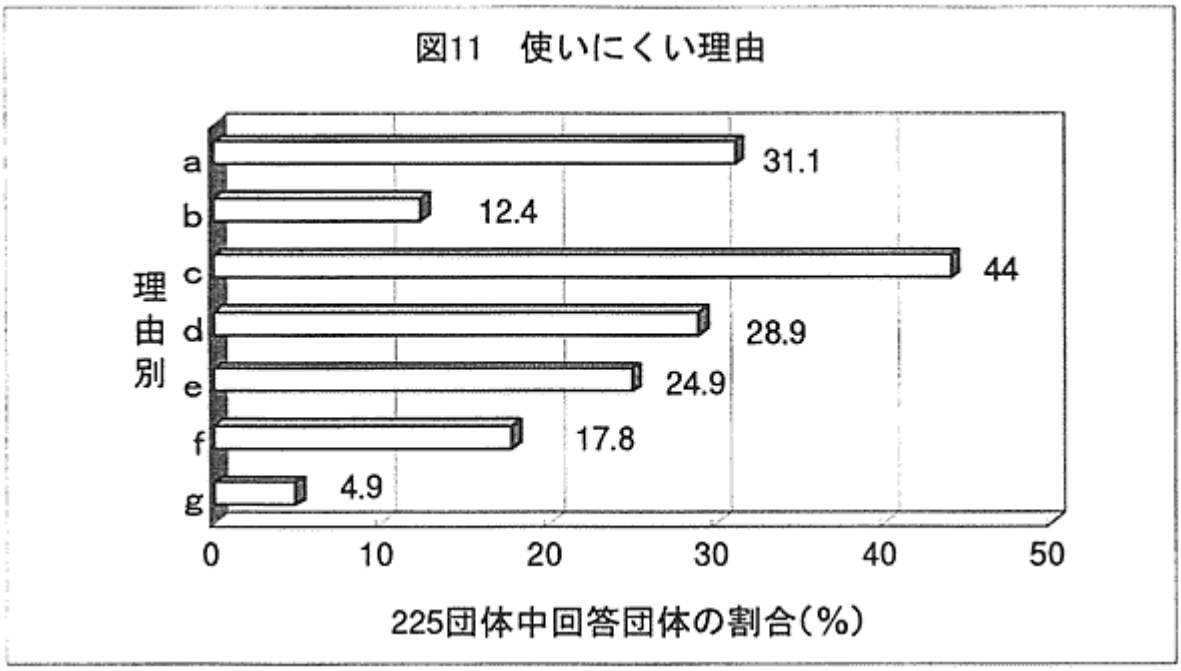
・　リフォームなど改築については調査物件の公正的把握が出来ない。
・　一部が損耗している場合の全体に占める割合を求めるのに苦慮している。
・　木造家屋総合損耗減点補正率基準表を適用する場合、表の損耗状況の「外部回り」と「内部回り」の内容が合致せず損耗減点補正率を決定しづらい。

表10　損耗減点補正率を使いにくい理由

適用しにくい理由	延べ団体数
a　「損耗状況」欄の説明が実態にあっておらず損耗の認定が難しい	70団体（31.1%）
b　突発的な事故等	28団体（12.4%）
c　社会的、経済的陳腐化等による家屋の減価分の考慮の方法が分からない	99団体（44.0%）
d　上昇率方式を使っているため、実務上部分別損耗減点補正率の適用が難しい	65団体（28.9%）
e　据置価格を上回ってしまう場合がある	56団体（24.9%）
f　適用方法が分からない	40団体（17.8%）
g　その他	11団体（4.9%）

（複数回答有）

※（　）内は、調査団体に占める割合



３　損耗減点補正率基準表の適用に関する実態調査

（１）　実態調査の概要

実態調査は、「損耗減点補正率基準表の適用に関する調査」の中で、損耗減点補正率基準表を適用したことがあり、かつ適用に関する実施要領を定めている団体中４団体（A市、B市、C市、D市）について、損耗減点補正率基準表の適用の実態を把握するとともに、その適用の方法（特に社会的、経済的陳腐化等の考慮方法）について調査したものである。

調査の内容については、以下のとおりである。

１　適用した損耗減点補正率基準表
２　損耗減点補正率の算出方法
３　その他
（１）　損耗減点補正率を適用しても据置価格を上回る場合の対応について
（２）　損耗減点補正率が示されていない部分別の取り扱い
（３）　適用要領を定める以前の適用方法

（２）　実態調査の結果について

＜A市＞

１　適用した損耗減点補正率基準表

（１）　木造家屋
木造家屋総合損耗減点補正率基準表を適用　　８件
（２）　非木造家屋
非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表を適用　　31件

２　損耗減点補正率の算出方法

（１）　木造家屋
木造家屋損耗減点補正率算出の流れは以下のとおりである。
①　当該家屋全体を通ずる損耗の状況を総合的に判定
木造家屋総合損耗減点補正率基準表に示されている補正率の範囲内において、当該家屋の全体を通ずる損耗の状況に応じて求める。
②　残存率の算出
①で求めた総合損耗減点補正率に見合う経年減点補正率（同一減点補正率がない場合は、直近下位の経年減点補正率）に対応する建築年をもって経年起算年とする。
事後これによって経年減点補正率を適用して差し支えない。
（２）　非木造家屋
非木造家屋損耗減点補正率算出の流れは以下のとおりである。

① 当該家屋全体を通ずる損耗の状況を各部分ごとに判定
当該家屋の各部分を通ずる損耗の状況に応じて、当該各部分ごとの損耗減点補正率を求める。
この場合において、当該家屋の一の部分に損耗の程度が異なる２以上の箇所がある場合には、当該箇所ごとにその部分別損耗減点補正率を求め、これに該当箇所の施工量に占める割合を乗じて得た数値を合計して求める。当該割合は百分比をもって求め、部分別損耗減点補正率に小数点以下２位未満の端数があるときは切り捨てとする。
〔算式例〕
当該部分の部分別損耗減点補正率＝A箇所の部分別損耗減点補正率×A箇所の当該部分の全体に占める割合＋B箇所の部分別損耗減点補正率×B箇所の当該部分の全体に占める割合
② 損耗減点補正率の算出
①で求めた部分別損耗減点補正率に、各部分の部分別単位当たり再建築費評点数の数値を乗じたものを合計する。
↓
この合計した数値を、当該家屋の単位当たり再建築費評点数の数値で除す。この場合において、部分別損耗減点補正率に小数点以下２位未満の端数があるときは切り捨てとする。
〔算式〕
（一の部分の部分別損耗減点補正率×当該部分の部分別単位当たり再建築費評点数）の合計／単位当たり再建築費評点数
③ 残存率の算出
②で求めた部分別損耗減点補正率にみあう経年減点補正率（同一減点補正率がない場合は、直近下位の経年減点補正率）に対応する建築年をもって経年起算年とする。
じ後これによって経年減点補正率を適用して差し支えない。

３ その他
（１） 損耗減点補正率を適用しても据置価格を上回る場合の対応について
必ず下がるようにしている。（修理費がどのくらいかかるかを想定し、それに見合う額相当分を落とすために、逆算により率を求めたり、現実の損耗度より高めに設定したりしている。）
（２） 損耗減点補正率が示されていない部分別の取り扱い
損耗が認められるのであれば、減点補正を行う。
（３） 適用要領を定める以前の適用方法
適用要領は昭和39年度当時から定めている。内容に大きな改正はない。

＜B市＞

１ 適用した損耗減点補正率基準表
（１） 木造家屋
ア 木造家屋総合損耗減点補正率基準表 ４件
損耗が家屋全体に及びしかも各部分にわたって同程度の損耗状況を呈しているものについて適用
イ 木造家屋部分別損耗減点補正率基準表 １件
損耗の程度が各部分において異なる家屋について適用
（２） 非木造家屋
非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表を適用（住宅、アパート用プレハブ建物を除く。）
３件
（３） プレハブ家屋
住宅、アパート用プレハブ建物部分別損耗減点補正率基準表を適用（非木造家屋のうち住宅、アパート用プレハブ建物について適用） ０件

２ 損耗減点補正率の算出方法
（１） 損耗減点補正率の算出
家屋の経過年数が明確でない等の理由により経年減点補正率によることができない場合
損耗減点補正率の算出の流れは以下のとおりである。
① 部分別の損耗減点補正率の決定
部分別の損耗の実態によって、各部分別ごとに損耗の状況に応じ当該部分別損耗減点補正率基準表に示されている損耗状況と概ね一致する損耗度に応じた減点補正率を定める。

損耗減点補正率の定めがない部分の損耗減点補正率は、他の部分別の損耗減点補正率を基に算出する。→（３　その他（２）参照）
なお、一の部分に二以上の使用資材の種別に該当する工事がされているとき又は、一の損耗の状況が家屋の一部にあるときは、当該工事の施工部分又は損耗の状況のある部分の全体に占める割合等を基に、各部分別ごとの損耗減点補正率を求める。この場合、次の例示を基に、その部分の当該家屋全体に占める割合を求めるものとする。
A　家屋の外部仕上げにあってはその面及び階層を単位とする。
B　内部の各仕上げにあっては各部屋及び廊下等を単位とする。
C　主体構造部、柱にあっては外部の面及び階層又は各部屋を単位とする。
②　損耗減点補正率の算出
①によって求めた部分別ごとの損耗減点補正率に、それぞれの部分別評点数割合（1.0㎡当たり）を乗じたものを合計する。
↓
この合計した数値を、損耗減点補正率の定めがある部分の部分別評点数割合の計で除す。
〔算式〕
（一の部分の部分別損耗減点補正率×当該部分の部分別評点数割合）の合計／損耗減点補正率の定めがある部分の部分別評点数割合
（２）　損耗経年減点補正率の算出（平成９基準年度から新設）
家屋の経過年数は明らかであるが、天災、火災、その他の事由により当該家屋の状況からみて経年減点補正率により損耗減点補正率を求めることが適当でない場合
損耗経年減点補正率の算出の流れは以下のとおりである。
①　部分別損耗減点補正率の決定
部分別の損耗減点補正率は（１）①によって求める。
この場合、損耗度及び損耗部分の割合は、実地調査による写真及び損耗の状況報告書等の資料に基づき定める。
②　部分別損耗補正率の決定
当該家屋の経年減点補正率と①で求めた部分別損耗減点補正率により定めるものとし、部分別損耗減点補正率で経年減点補正率に至らないものは、経年減点補正率によるものとする。
→　損耗経年減点補正率は経過年数が明らかである場合に適用するため、損耗減点補正率にはない規定が設けてある。
③　平均算出補正率の算定
②によって求めた部分別ごとの損耗補正率に、それぞれの部分別評点数割合（1.0㎡当たり）を乗じたものを合計する。
↓
この合計した数値を、損耗減点補正率の定めがある部分の部分別評点数割合の計で除す。
〔算式〕
（一の部分の部分別損耗減点補正率×当該部分の部分別評点数割合）の合計／損耗減点補正率の定めがある部分の部分別評点数割合
④　損耗経年減点補正率の決定
損耗経年減点補正率は、当該家屋に適用する経年減点補正率基準表における経年減点補正率で③で求めた平均算出補正率の数値に直近する下位の率のものとする。

３　その他

（１）　損耗減点補正率を適用しても据置価格を上回る場合の対応について
必ず据置価格より下がるように、損耗減点補正率を適用して求めた理論評価額を経年減点補正率を適用して求めた理論評価額で除して得た率を前年度の決定価格に乗じている。
（２）　損耗減点補正率が示されていない部分別の取り扱い
損耗減点補正率の定めのある部分で一棟全体の押しならべた減点補正率を求め、それを最後に当該家屋の再建築費評点数に乗じることにより損耗減点率の効果が損耗減点補正率の定めのない部分にも反映される。
（３）　適用要領を定める以前の適用方法
損耗経年減点補正率は平成９基準年度から新設。それ以前は損耗減点補正率の適用のみ。

＜C市＞

１　適用した損耗減点補正率基準表

（１）　木造家屋

木造家屋総合損耗減点補正率基準表又は木造家屋部分別損耗減点補正率基準表を適用

　なお、C市においては、原則として木造家屋部分別損耗減点補正率基準表により求めるものとする。　　879件

（２）　非木造家屋

非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表を適用　　1,730件

２　損耗減点補正率の算出方法

（１）　損耗減点補正率の算定

　損耗減点補正率の算定は次の計算式によるものとする。

損耗減点補正率＝経年減点補正率×〔（補正後評点数合計）〕／（評点数合計）〕

①　「経年減点補正率」について

　基準年度において固定資産税を課している家屋について、第２年度又は第３年度に損耗減点補正率を適用することとなった場合　→基準年度の経年減点補正率

　第２年度において新たに固定資産税を課することとなった家屋について、第３年度に損耗減点補正率を適用することとなった場合　→第２年度の経年減点補正率

　第３年度において新たに固定資産税を課することとなった家屋について、基準年度に損耗減点補正率を適用することとなった場合　→第３年度の経年減点補正率

②　「補正後評点数合計」について

　各部分別の評点数に当該各部分別の損耗減点補正率を乗じたものの合計

③　端数処理について（損耗減点補正率）

　木造家屋・・・小数第２位（小数第３位以下切捨て）

　非木造家屋・・小数第４位（小数第５位以下切捨て）

④　部分別損耗減点補正率の算定

　部分別の損耗減点補正率は、木造（非木造）家屋の各部分別ごとに、評価基準別表第10及び第14により、その損耗の状況に応じて損耗度を判定し求めるものとする。

　この場合に、一の部分に二以上の使用資材の種別に該当する工事が施工されているときなど、一の部分別において損耗の程度が異なっている場合は、その異なる各工事ごとの損耗の状況に応ずる損耗減点補正率を求め、当該損耗減点補正率に当該工事の施工量の当該部分別に占める割合（仕上げ割合）を乗じて得た数値を合算するなどして、当該部分別の損耗減点補正率を求めることとする。

（２）　損耗減点補正率の適用

　適用しようとする損耗減点補正率と同じ率の経年減点補正率を適用することとする。なお、同率の補正率がないときは、直近下位の補正率によるものとする。

（３）　その他

①　社会的、経済的陳腐化等による減価分の考慮

　損耗に応じる物理的減価分を当該家屋の経年減点補正率から減じる方法により損耗減点補正率を算定しているので、すでに社会的、経済的陳腐化等による減価は含まれている。

②　損耗減点補正率適用後の取り扱い

　すでに損耗減点補正率を適用している家屋については、原則としてそれ以降の年度においても損耗減点補正率基準表によって損耗の状況による減点補正率を求めることとなるが、損耗減点補正率適用以後、当該家屋に特に状況の変動がない場合は、経年減点補正率の減価の例によって損耗の状況による減点補正率を求めても差し支えない。

③　損耗減点補正の限度

　補正の限度は0.20とする。これは、人の使用しうる状態に保つだけの維持管理を行うかぎりにおいて、当該家屋の物理的、社会的な残存価値は0.20を下回らないとの考え方による。

　ただし、天災、火災等に起因する損耗に対しては、通常の維持管理による残存価値（0.20）の保持が不可能な場合も考えられるので、この場合には当該家屋を使用している限りにおいて、特例として残存価値を0.10を限度として補正できるものとする。

３　その他

（１）　損耗減点補正率を適用しても据置価格を上回る場合の対応

　前年度決定価格から、経年減点補正率を適用して求めた理論評価額と損耗減点補正率を適用して求めた理論評価額の差額を縮小率で割り落とした額を引いているため、必ず据置価格を下回

る。
（２）　損耗減点補正率が示されていない部分別の取り扱い
「外周壁骨組」　→　「外部仕上げ」に含める
「間仕切骨組」　→　「内部仕上げ」に含める
「仮設工事」　→　考慮しない
「その他工事」　→　考慮しない
（３）　適用要領を定める以前の適用方法
本庁で損耗減点補正率の適用について具体的に指導していないため、市内各区で損耗減点補正率の適用方法が異なっていた。

＜D市＞

１　適用した損耗減点補正率基準表

別表第10　木造家屋部分別損耗減点補正率基準表　447件
別表第11　木造家屋総合損耗減点補正率基準表　447件
別表第14　非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表　447件
プレハブ家屋構造建物損耗減点補正率基準表　447件

２　損耗減点補正率の算出方法

（D市では「特別損耗減点補正率」と称する）
①　基本的な考え方
特別損耗減点補正率の算出にあたっては、依命通達に基づき、物理的損耗による減価に加え、経年減点補正率の基礎に算入されている社会的、経済的陳腐化等による減価を考慮するものとする。
②　社会的、経済的陳腐化の考慮について
木造家屋においては、昭和48基準年度に経過年数の短縮及び初期減価率の引き下げが行われ、平成６基準年度に経過年数の短縮が行われた。
非木造家屋においては平成６基準年度に経過年数の短縮及び住宅、アパート用建物の初期減価率の引き下げが行われた。
これらの改正では、家屋の物理的損耗による減価と経済的、社会的陳腐化を考慮して、初期減価率等が引き下げられたものであるが、D市では、特別損耗減点補正率の算出にあたっては、これらの経年減点補正率基準表の改正前と改正後を比較することにより、経年減点補正率の減価率のうち経済的、社会的陳腐化の見込まれている割合を算定し、損耗減点補正率基準表により算出した損耗減点補正率に加味することとしている。
③　特別損耗減点補正率の算出
（ア）　木造家屋（木質系プレハブを含む）

$$1-\left[\left(1-\begin{array}{c}\text{損耗減点補正率基準表により}\\ \text{算出した損耗減点補正率}\end{array}\right)+\left(1-\begin{array}{c}\text{基準年度（平成６年度）}\\ \text{適用経年減点補正率}\end{array}\right)\times 0.4\right]$$

＝特別損耗減点補正率

※「0.4」は定数

（イ）　非木造家屋（軽量鉄骨系、鉄筋コンクリート系プレハブを含む）

$$1-\left[\left(1-\begin{array}{c}\text{損耗減点補正率基準表により}\\ \text{算出した損耗減点補正率}\end{array}\right)+\left(1-\begin{array}{c}\text{基準年度（平成６年度）}\\ \text{適用経年減点補正率}\end{array}\right)\times 0.3\right]$$

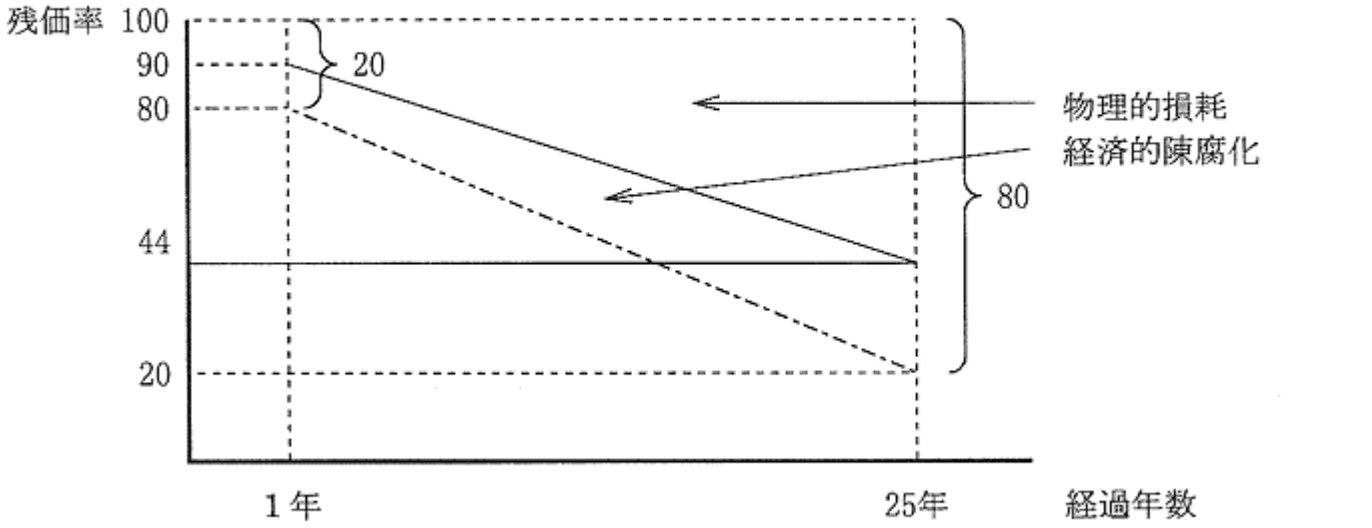
＝特別損耗減点補正率

※「0.3」は定数

（ウ）　定数「0.4」の算定方法

木造家屋　住宅用（中）の経年減点補正率基準表による

（ ── S45基準まで ┈┈ H6基準）

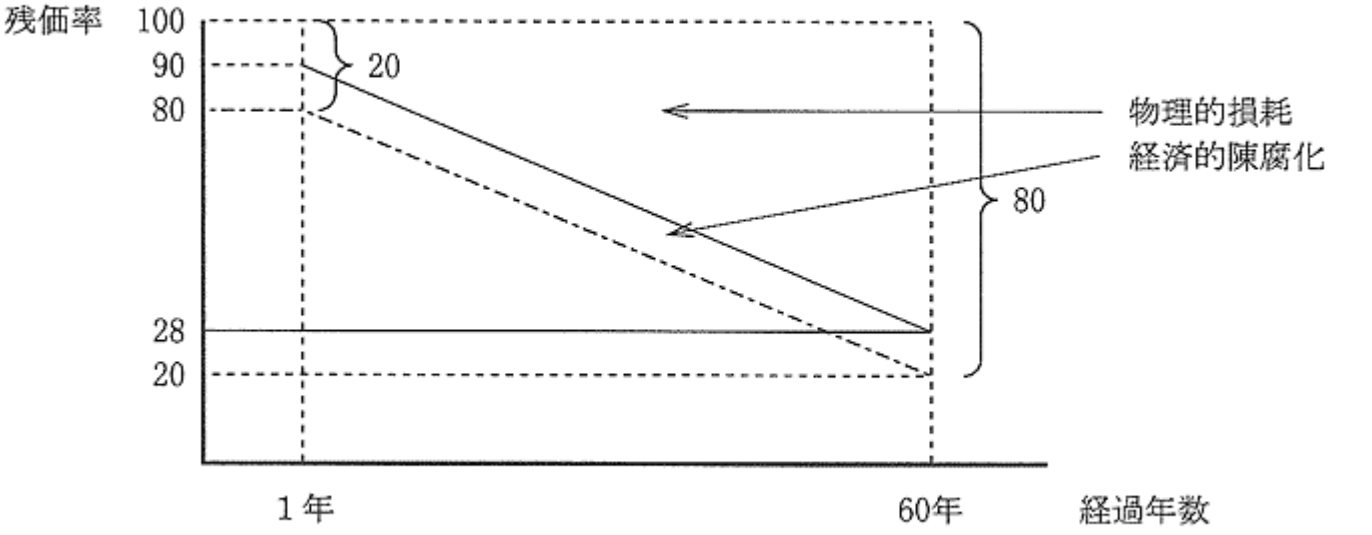


算出式：〔（90%－80%）／20%　＋　（44%－20%）／80%〕×1/2＝　**0.40**

（エ）　定数「0.3」の算定方法

非木造家屋　住宅用の経年減点補正率基準表による

（ ── H3基準まで ┈┈ H6基準）



算出式：〔（90%－80%）／20%　＋　（28%－20%）／80%〕×1/2＝　**0.30**

３　その他

（１）　損耗減点補正率を適用しても据置価格を上回る場合の対応について
　損耗減点補正率を適用しても据置価格を上回ると説明をして納得してもらう。

（２）　損耗減点補正率が示されていない部分別の取り扱い

外周壁骨組→外部仕上げ
間仕切骨組→内部仕上げ
その他工事→その他設備と同じ扱い

（３）　適用要領を定める以前の適用方法
　社会的、経済的陳腐化については考慮していない。
　実際に、過去の適用において評価額が減少した例はほとんどない。

（４）　損耗減点補正率を適用して算定した減点補正率が0.20を下回ったときの取り扱い減点補正率はそのまま適用する。

（３）　損耗減点補正率を適用するに当たっての問題点

　損耗減点補正率基準表の適用に当たっては、A市、B市、C市、D市とも独自にその適用に関する要領を定めているが、それぞれ次のような問題点が考えられる。

○　A市

・　社会的、経済的陳腐化の考慮の方法で、損耗減点補正率基準表で得られた補正率に経年減点補正率の一定割合を乗じることとしているが、結果的に損耗減点補正率に経年減点補正率すべてを乗じている。　→　物理的損耗を考慮しすぎる。
・　A市内でも各区によって損耗減点補正率の適用が異なる。
　→　同一市内で同一家屋でも各区によって適用が異なる。

○　B市

・　社会的、経済的陳腐化を考慮していない。（損耗経年減点補正率の場合、各部分別の損耗減点補正率は、経年減点補正率か損耗減点補正率のいずれか低い方を選ぶことになっているが、経年減点補正率を選んだ場合は通常以上の損耗が考慮されなくなり、損耗減点補正率を選んだ場合は社会的、経済的陳腐化が考慮されなくなる。）
・　損耗減点補正率を適用して求めた理論評価額と経年減点補正率を適用して求めた理論評価額を比較し求めた下落率を、現在の決定価格に乗じて評価額を算出する方法を採っているため据置措置が適用されている家屋については評価額を落としすぎることになる。

○　C市

・　経年減点補正率にさらに損耗減点補正率の平均を乗じる扱いとなっているため、物理的減価分が二重に減点される扱いとなっている。
・　損耗減点補正率を適用して求めた理論評価額と経年減点補正率を適用して求めた理論評価額を比較し求めた下落率に一定の補正をして、現在の決定価格に乗じて評価額を算出する方法を採っているため据置措置が適用中の家屋については評価額を落としすぎることになる。
・　評価基準第２章第２節四及び第３節三に定める損耗の状況による減点補正率の算出方法に「当該木造（非木造）家屋の経過年数が明確でない等」とあるが、C市の場合には適用できない。（C市：経年の明確でない家屋はない。）

○　D市

・　改正前の経年減点補正率（木造S45：非木造H３）と改正後の経年減点補正率を比較することにより、社会的、経済的陳腐化分を算出しているが、D市では改正前の経年減点補正率を全て物理的減価分としてとらえている。（S45基準の評価基準依命通達にも経年減点補正率には社会的、経済的陳腐化が含まれているとされている。）
　特に、住宅の初期減価は明らかに社会的、経済的陳腐化分の占める割合が多いと考えられるにもかかわらず、改正前の初期減価の10%はすべて物理的減価分として扱われている。
・　一度、損耗減点補正率が適用されると、経年減点補正率が損耗減点補正率に追いつくまでその損耗減点補正率が据置かれる。（途中で損耗減点補正率の見直しを行わない。）

４　損耗減点補正率基準表の見直しについて

（１）　日本建築学会による調査研究報告書の概要

　損耗減点補正率基準表については、損耗度、損耗状況及び損耗減点補正率の全面的な見直しに

加え、社会的、経済的陳腐化等の考慮方法の明確化を行うことを目的として、平成11年度に（財）資産評価システム研究センターから（社）日本建築学会への委託により調査研究が進められてきたものである。その調査研究報告書の概要は次のとおりである。

「損耗減点補正率基準表の見直しに関する調査研究報告書」
―――　要　旨　―――

１　「損耗の状況による減点補正率」の見直しについて

現行固定資産評価基準における損耗減点補正率基準表は多くの問題を抱えており、アンケート調査等からその主たる問題点を整理すると以下のとおりである。

①　社会的、経済的陳腐化等による家屋の減価分の考慮の方法が分からない。
②　「損耗状況」の説明と損耗減点補正率が実態に合っていない。
③　損耗減点補正率を適用しても据置価格を上回ってしまう場合がある。
④　具体的な適用（評価計算）の仕方が分からない。

これらの問題点は、損耗減点補正率の具体的な適用の仕方を国が示すことで適正な評価が可能となることによって解決できる問題点と、損耗減点補正率基準表が昭和39年の現行固定資産評価基準制定時より改正されておらず、それ自体に内在する不備により生じている問題点に区分することができる。

したがって、これらの問題点を解消し、各市町村において適正に損耗減点補正率の適用を行えるようにするためには、次の２つのアプローチが考えられる。１つ目が現行の固定資産評価基準における考え方、取り扱いを変更しない方法、２つ目が現行の固定資産評価基準における取り扱いを一部変更する方法である。これら２つのアプローチそれぞれについて、検討すると次のようになる。

＜現行の固定資産評価基準における考え方、取り扱いを変更しない方法＞

①　損耗度、損耗状況及び損耗減点補正率のすべてを見直し、市町村の家屋担当者が適正に適用できるように損耗減点補正率基準表の改正を行う必要がある。
②　損耗減点補正率の算定にあたり必要となる、経年減点補正率基準表の基礎に算入されている社会的、経済的陳腐化等による家屋の減価分の考慮の方法を明示する必要がある。

現行の固定資産評価基準における考え方、取り扱いを変更しないで損耗減点補正率基準表の見直しを行う場合には上記のような見直しをする必要があるが、①の場合は、近年は同じ部分別であっても仕上げ資材、施工方法等は多様化しており、それぞれ損耗度、損耗状況も異なるためこれに対応できるように現行の考え方のままで現行損耗減点補正率基準表を改正することは実務上不可能であると考えられる。また、②についても概念的には理解できるものの具体的な算定方法を、簡易な方法で示すことはかなり困難であると考えられる。

＜現行の固定資産評価基準における取り扱いを一部変更する方法＞

①　経年減点補正率に通常の損耗以上の損耗分に相当する物理的減価分を考慮する考え方に基づき損耗減点補正率基準表を改正する。
②　①の方法による場合、損耗減点補正率基準表の損耗度、損耗状況及び損耗減点補正率について、新たな考え方により定め直す必要がある。

現行の固定資産評価基準における取り扱いを一部変更して損耗減点補正率の見直しを行う場合には、①のような考え方に基づいて見直しを行うことが考えられる。その場合には、経年減点補正率の基礎に算入されている社会的、経済的陳腐化等による家屋の減価分を別に考慮する必要がなくなり、非常にわかりやすいものになると考えられる。また、①によった場合にも、損耗減点補正率基準表の損耗度、損耗状況及び損耗減点補正率については見直す必要があるが、評価の時点における経年減点補正率が損耗の状況を判断する基準点となるため、損耗減点補正率基準表は現行よりかなり簡素なものになると考えられる。

２　新損耗減点補正率基準表の提案

現行制度において、損耗減点補正率の適用を困難にしている一つの要因は、建築年次の不明な家屋にかかる損耗の状況による減点補正を損耗減点補正率により行うこととした点にある。

すなわち、このために、現行損耗減点補正率が、損耗の状況を建築当初の状態に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定められているのである。

しかしながら、社会の状況は昭和39年（現行固定資産評価基準制定時）当時と大きく変わってきている。この46年の間に、新築家屋の評価捕捉率は、著しく向上し、当時建築年次不明であっ

た家屋で現存しているものも、大半は、経過年数により残価率20%に達しており、その結果、調査結果からも見て取れるように、現在、建築年次が不明である家屋はほとんどなく、また、あったとしても聞き取り等の方法により概ね把握できるものと考えられる。
　したがって、新しい損耗減点補正率は、建築年次の不明の家屋には適用せず、通常以上の損耗状況になっている家屋だけに適用すべきものと考えている。
　このような考え方にたてば、損耗減点補正率は、各部分別の損耗の現況を、通常の維持管理が行われている場合における損耗度まで修復するものとした場合に要する費用を基礎として定めることとすればよい。
　このようにして算定された損耗減点補正率は、評価対象家屋の経年減点補正率に加味する方式を採ることが可能となり、通常以上の損耗にかかる物理的減価分を比較的簡単に評価額に反映させることができるものと考えられる。
　以上のような考え方に基づき損耗減点補正率基準表を作成してみると、表のようになる。
　なお、損耗度「０」、損耗状況「通常以上の損耗がないもの」とは、当該部分別の損耗状況が通常の維持管理が行われている場合の損耗度を基準としているもので、現行固定資産評価基準のように建築当初の状態を基準にしているものではない。
　したがって、損耗度「１」から「９」において、それぞれの損耗状況ごとに示している「損耗減点補正率」についても、それぞれの損耗状況を損耗度「０」の状態に復元するために要する費用を基礎として定めているものである。
　また、損耗度「10」の損耗状況は「当該部分別の原形をとどめないとき又はその復旧が不能であるとき」であり、部分別によっては家屋としての要件を満たしているかどうかの認定が必要となることも考えられるため注意が必要である。
　この部分別損耗減点補正率基準表は、通常以上の損耗度が認められる各部分別について共通で使用するものである。したがって、現行固定資産評価基準の部分別損耗減点補正率基準表のように部分別ごとに損耗状況を細かく例示してはいない。

表　部分別損耗減点補正率基準表（案）

損耗度	損　耗　状　況	損耗減点補正率
0	通常以上の損耗がないもの	1.00
1	当該部分別の価格の10%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.90
2	当該部分別の価格の20%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.80
3	当該部分別の価格の30%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.70
4	当該部分別の価格の40%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.60
5	当該部分別の価格の50%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.50
6	当該部分別の価格の60%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.40
7	当該部分別の価格の70%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.30
8	当該部分別の価格の80%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.20
9	当該部分別の価格の90%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.10
10	当該部分別の原形をとどめないとき又はその復旧が不能であるとき	0

（２）　部分別損耗減点補正率基準表（案）の検討

　現行損耗減点補正率基準表の見直しについては、（社）日本建築学会において調査研究が行われ、その調査研究報告書「損耗減点補正率基準表の見直しに関する調査研究報告書」では、新たな考え方に基づいた部分別損耗減点補正率基準表の提案がなされた。
　これについての委員会での検討状況は次のとおりである。
・　新部分別損耗減点補正率基準表の損耗状況の説明が抽象的であるので、地方団体から適用の方法について照会があるのではないか。
→　照会については、個別に対応すべきものである。（地方税法上、評価基準で決めていることについては国は技術的な援助を与えなければならないことになっている。）
・　新部分別損耗減点補正率基準表の損耗状況の説明は、具体的にすべきではないか。
→　損耗状況については大まかなガイドがないと市町村が使いにくいという問題点はあるが、現行損耗減点補正率基準表の損耗状況が細かすぎてメンテナンスができていない。

損耗状況については、現実的に細部までは規定できないし、仮にこれを行うと現行損耗減点補正率基準表の問題点をそのまま引きずることになる。
抽象的に規定することによる多少の問題点はあっても、損耗減点補正率基準表としては簡潔なものがいいのではないか。
現行損耗減点補正率基準表のように非常に細かく決めるより、抽象的に決めておく方が市町村は使いやすいのではないか。
抽象的な方が、大規模災害等のように一定の地域で同様の傾向を示している損耗について、市町村において柔軟に対応できるのではないか。
損耗状況については、客観的な基準、根拠が示されていた方が市町村としては使いやすいが、運用上の目安は市町村で作成するのがいいのではないか。
損耗状況と損耗減点補正率は、建築の専門家でもはっきり分からないということであれば、現行損耗減点補正率基準表のような損耗状況の規定は無理である。
・　損耗状況の判断は、修復に要する費用をベースにする考え方もある。
→　修復費、修繕費には、仮設費等も含まれ、これも容易ではない。
物理的、技術的な損耗状況と復旧費、修繕費は直接的にはリンクしていない。
・　損耗状況の判断は、面積で見る方法もある。
→　面積で分かるものはいいが、壁の亀裂や、建築設備は非常に難しい。
面積で損耗部分が小さくても、全部やり直さないといけない場合もある。
評価基準に明記する必要はないが、損耗状況の判定について、面積等の数量化しやすいものはそれにより行い、それが適当でない場合は修繕費等を参考にして行うというような考え方を持っていればよいのではないか。
・　損耗減点補正率基準表の適用は、納税者からの申し出によることがほとんどで、苦情処理的に用いられていることが多い。
→　実務的には、現行損耗減点補正率基準表もほとんど適用されていない。
・　損耗減点補正率を、0.10単位にする必要があるか。
→　使用する市町村の選択の範囲が増えるので、損耗減点補正率の決め方が細かい分は問題がない。
・　新しい仕組みは、初めから完璧なものはできないから、導入後に必要な部分は修正していけばよい。
→　現行損耗減点補正率基準表については、市町村において必要であれば所要の補正ができるように評価基準の改正を予定している。
以上、新しい部分別損耗減点補正率基準表（案）については、委員会においても多くの意見が出された。「損耗状況」欄の説明については、現行損耗減点補正率基準表のように具体的に示すべきではないかという意見に対し、「抽象的な規定に止めておくことにより市町村で柔軟に対応できるのではないか。」「損耗状況については、現実的に細部までは規定できない。」等の意見が出された。また、「損耗状況」欄の何%かの判断は、「面積等の数量化しやすいものはそれにより行い、それが適当でない場合は修繕費等を参考にして行うという考え方で行えば良いのではないか。」という意見が出された。
このように、新しい部分別損耗減点補正率基準表（案）の「損耗状況」欄の規定について多くの意見が出されたが、上記意見にもあるように、委員会においては、現行損耗減点補正率の「損耗状況」欄のように損耗状況を細かく規定せずに「当該部分別の価格の○○%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの」とした日本建築学会の新しい部分別損耗減点補正率基準表（案）を適用することにより、今後は評価が行われていくことが望ましいという結論に至った。

５　日本建築学会から提案された損耗減点補正率基準表について

新しい部分別損耗減点補正率基準表（案）については前述したとおり、委員会においても現行方式のもつ問題点を解消できる一方式として充分評価できるものとの結論に至ったが、以下、その新しい部分別損耗減点補正率基準表（案）に基づく損耗減点補正率の適用が、実務的に可能であるかどうかについて、適用要領及び算出例により検証を行った。

（１）　損耗減点補正率の適用要領

損耗減点補正率は、「部分別損耗減点補正率基準表」によって求めるものとする。
①　損耗減点補正率の算定方法
木造（非木造）家屋損耗減点補正率計算書（別紙）により、次の計算式により求める。

損耗減点補正率＝経年減点補正率
×〔（補正後再建築費評点数合計）／（再建築費評点数合計）〕

ア　計算式中の経年減点補正率について
　経年減点補正率は、建築後の経過年数に対応するものによること。ただし、経過年数が一年未満であるとき、又は経過年数に一年未満の端数があるときは、それぞれ一年未満の端数は、一年として計算するものとする。
　したがって、第２年度又は第３年度において損耗減点補正率を適用するときは、基準年度の経年減点補正率を１年又は２年進めた経年減点補正率によること。
イ　損耗減点補正率は木造家屋にあっては小数第２位まで（小数第３位以下切捨て）、非木造家屋にあっては小数第４位まで（小数第５位以下切捨て）求める。
ウ　計算書の「評点数」欄及び「構成割合」欄について
新規課税時に部分別評価の方法により評価した家屋
・　その後の基準年度の評価替えを上昇率方式により行っている場合は、新規課税時の再建築費評点数算出表によること。
・　その後の基準年度の評価替えを部分別評価の方法より行っている場合は、直前の基準年度における再建築費評点数算出表によること。
新規課税時に比準評価の方法により評価した家屋
・　その後の基準年度の評価替えを上昇率方式により行っている場合は、新規課税時に比準した標準家屋の再建築費評点数算出表によること。
・　その後の基準年度の評価替えを比準評価の方法より行っている場合は、直前の基準年度において比準した標準家屋の再建築費評点数算出表によること。
エ　損耗減点補正率は、木造（非木造）家屋の各部分別ごとに、「部分別損耗減点補正率基準表」により、その損耗の状況に応じて損耗度を判定し、一の損耗減点補正率を求めるものとする。
　なお、一の部分に二以上の使用資材の種別に該当する工事が施工されているときなど、一の部分別において損耗の程度が異なっている場合等は、その異なる各工事ごとの損耗の状況に応ずる損耗減点補正率を求め、当該損耗減点補正率に当該工事の施工量の当該部分別に占める割合（仕上げ割合）を乗じて得た数値を合算するなどして、当該部分別の損耗減点補正率を求めることとする。
　また、建築設備については、損耗減点補正率の適用が必要な個々の設備について「部分別損耗減点補正率基準表」により損耗度を判定し部分別「建築設備」について一の損耗減点補正率を求めることとする。
オ　非木造家屋の部分別「仮設工事」については、損耗減点補正率を考慮しないものである。
②　適用にあたっての留意点
ア　損耗減点補正率適用後の取扱い
・　すでに損耗減点補正率を適用している家屋については、原則としてそれ以降の年度においても損耗減点補正率基準表によって損耗の状況による減点補正率を求めることとなるが、当該家屋について初めて損耗減点補正率を適用した年度以降において特に状況の変動がない場合には、経年減点補正率の減価の例によって損耗の状況による減点補正率を求めても差し支えないものである。
・　当該家屋の損耗部分が後に補修（改築には当たらない通常の修繕）された場合は、通常の維持管理が行われたものとして、経年減点補正率に再度移行すること。
・　当該家屋が後に改築された場合は、新たに再評価を行うこと。
イ　損耗減点補正の限度
　損耗減点補正率を適用した家屋についても、経年減点補正率を適用している通常の家屋と同様、補正の限度は0.20とする。
　ただし、天災、火災等に起因する損耗に対しては、通常の維持管理による残存価値（0.20）の保持が不可能な場合も考えられるので、この場合には当該家屋を使用している限りにおいて、特例として残存価値を0.10を限度として補正できるものとする。

木造家屋損耗減点補正率　計算書　　（別紙）

部　分　別	再建築費評点数　①	構成割合	損耗度	損耗減点補正率 ②	補正後再建築費評点数　①×②
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					
合　　計	(a)	100.0	—	—	(b)

損耗減点補正率＝経年減点補正率×（補正後再建築費評点数(b)/再建築費評点数(a)）

（2）　損耗減点補正率の算出・適用例

次に、損耗減点補正率を適用した場合の評価額の推移について、事例家屋を挙げて見ていくこととする。

①　事例家屋の概要

所在地　：　　東京都（特別区）

建築年　：　平成２年
構　造　：　木造家屋（専用住宅）
床面積　：　105.00㎡
価　格　：　平成10年度　評価額6,410,177円
平成９基準年度　再建築費評点数10,008,083点
評点１点当たりの価額1.05円
経年減点補正率0.61（経過年数７年）
損耗状況：　平成10年中に被災し、部分別「屋根」、「外壁」及び「床」に通常の経過年数による損耗を超える損耗がみられる。

部　分　別	損　耗　度
屋　根	4
外　壁	3
床	2

②　平成11年度における評価額の算出
損耗減点補正率の算出：

$$\text{損耗減点補正率}=0.56\text{（注）}\times\left(\frac{\text{補正後評点数合計}}{\text{評点数合計}}=\frac{8,239,225}{8,971,837}\right)\leftarrow\text{平３基準時点}$$

$$=0.514272\cdots\Rightarrow\mathbf{0.51}$$

損耗減点補正率を適用した評価計算：

再建築費評点数		損耗減点補正率		一点単価		評価額
10,008,083点	×	0.51	×	1.05	＝	5,359,328円

（注）
0.56：平成９基準年度における経年減点補正率を２年進めた経年減点補正率
経過年数９年

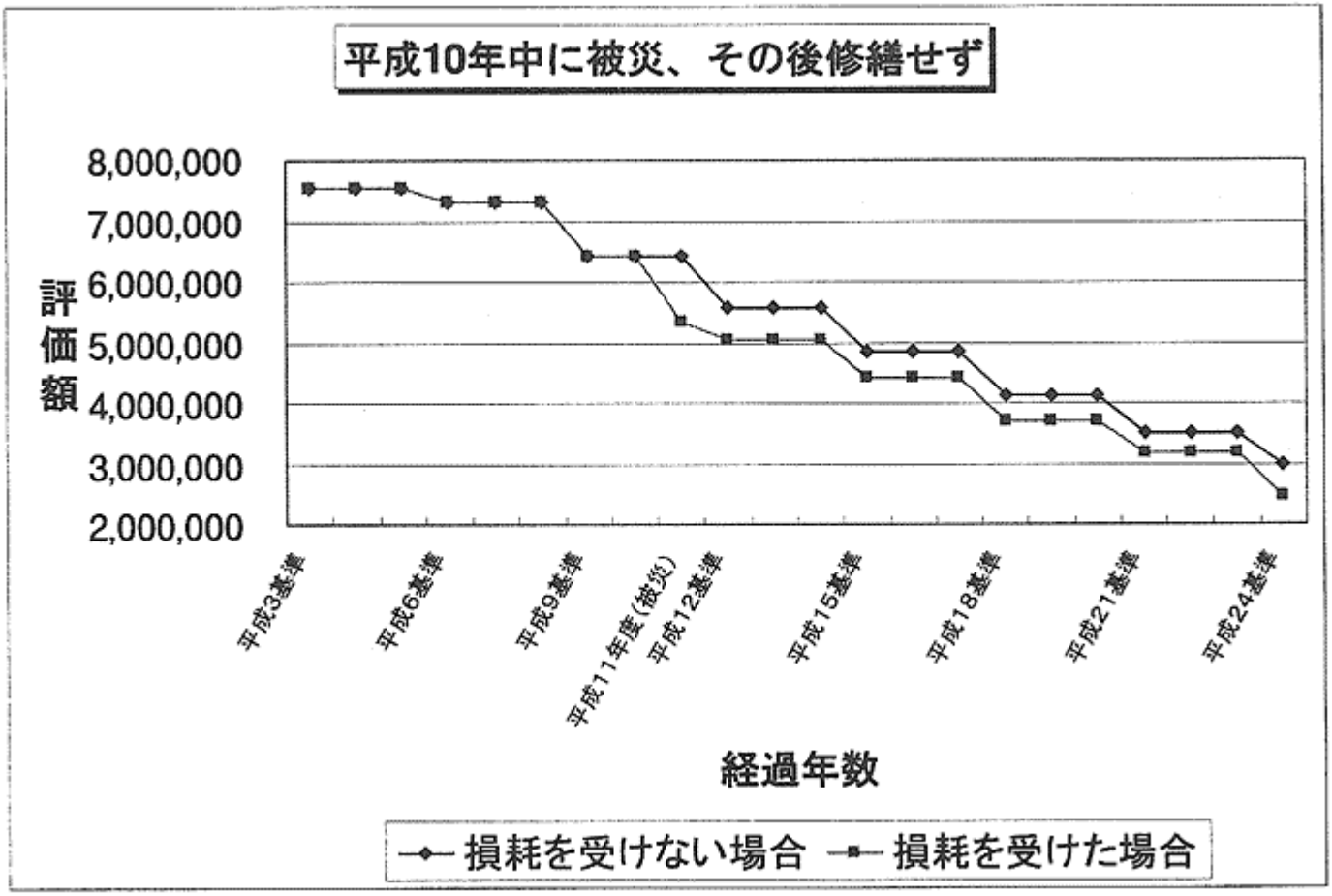
木造家屋損耗減点補正率　計算書

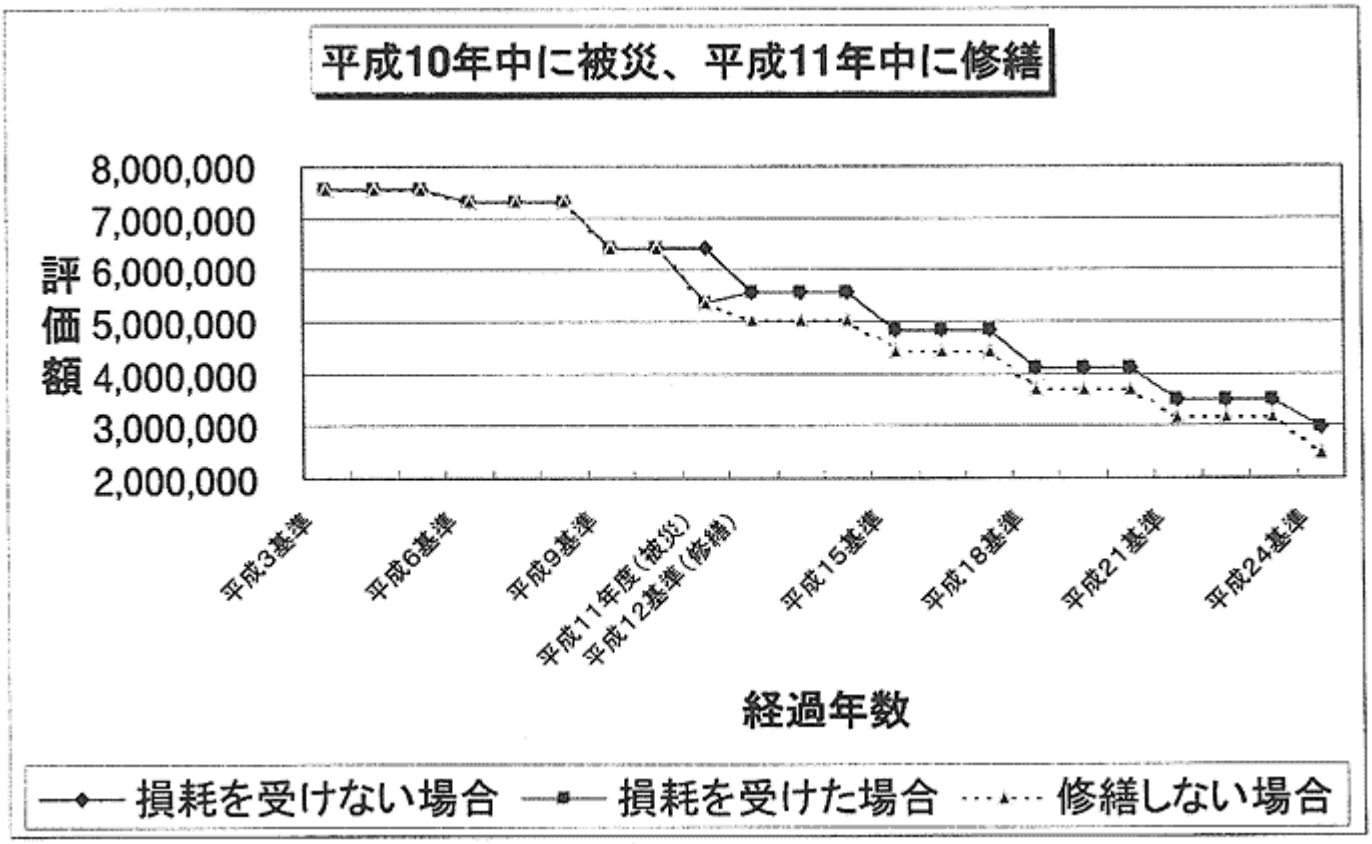
部　分　別	再建築費評点数　①	構成割合	損耗度	損耗減点補正率 ②	補正後再建築費評点数 ①×②
屋　　根	669,390	7.46	4	0.6	401,634
基　　礎	411,227	4.58	0	1.0	411,227
外　　壁	740,250	8.25	3	0.7	518,175
柱	732,900	8.17	0	1.0	732,900
造　　作	382,725	4.27	0	1.0	382,725
内　　壁	1,791,300	19.97	0	1.0	1,791,300
天　　井	571,620	6.37	0	1.0	571,620
床	1,213,905	13.53	2	0.8	971,124
建　　具	764,400	8.52	0	1.0	764,400
その他工事	595,980	6.64	0	1.0	595,980
建築設備	1,098,140	12.24	0	1.0	1,098,140
合計	**8,971,837(a)**	100.0	—	—	**8,239,225(b)**

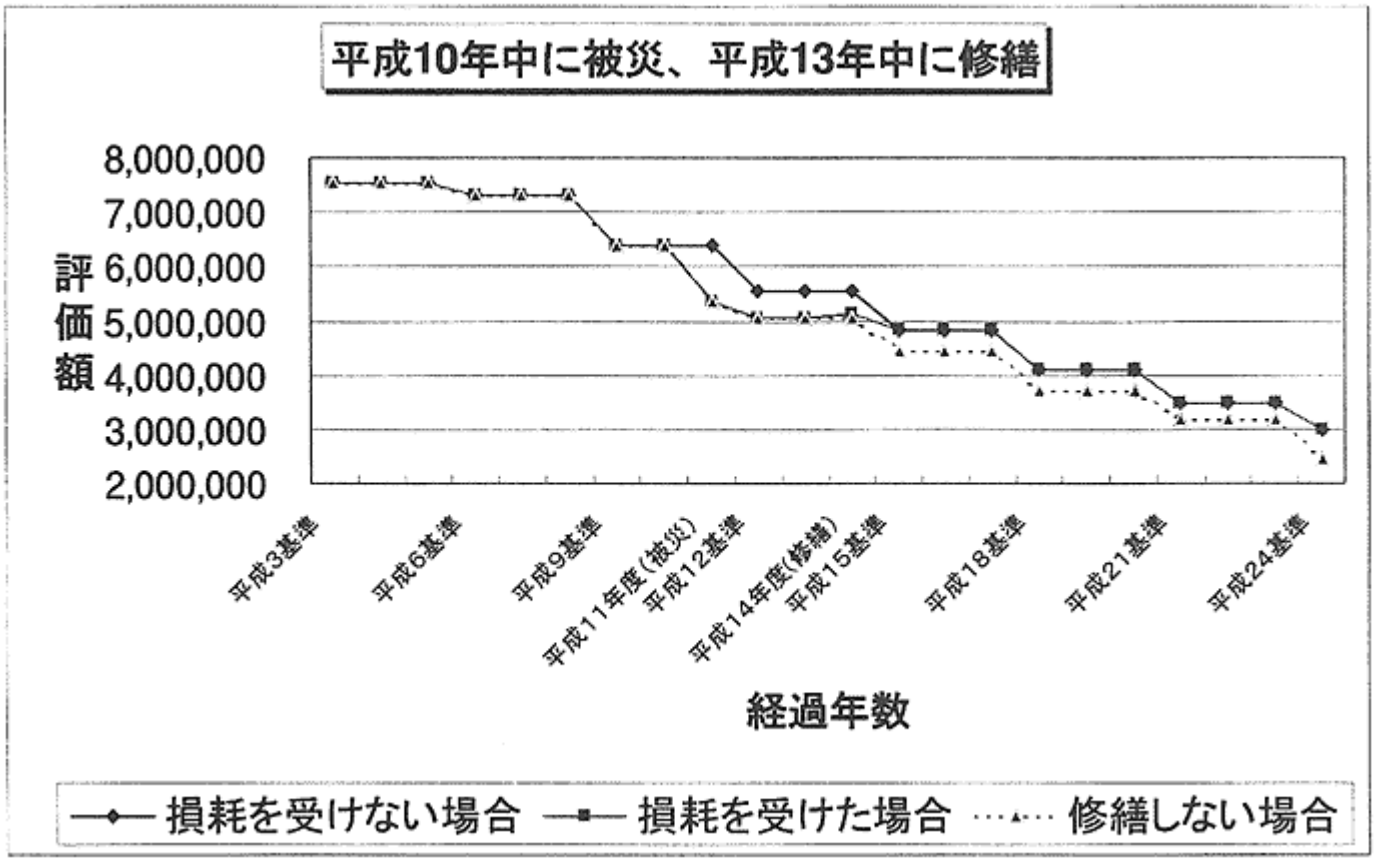
損耗減点補正率＝経年減点補正率×（補正後再建築費評点数(b)/再建築費評点数(a)）

＝　　0.56　　×（ 8,239,225 / 8,971,837 ）

＝　0.514272・・・　⇒　0.51


平成10年中に被災、その後修繕せず
8,000,000
7,000,000
6,000,000
5,000,000
4,000,000
3,000,000
2,000,000
評価額
平成3基準
平成6基準
平成9基準
平成11年度(被災)
平成12基準
平成15基準
平成18基準
平成21基準
平成24基準
経過年数
損耗を受けない場合
損耗を受けた場合


平成10年中に被災、平成11年中に修繕
8,000,000
7,000,000
6,000,000
5,000,000
4,000,000
3,000,000
2,000,000
評価額
平成3基準
平成6基準
平成9基準
平成11年度(被災)
平成12基準(修繕)
平成15基準
平成18基準
平成21基準
平成24基準
経過年数
損耗を受けない場合
損耗を受けた場合
修繕しない場合



○　損耗減点補正率を適用した家屋の評価額の推移

建築年：平成２年
構造　：木造専用住宅
床面積：105.00㎡

上昇率：平成６基準年度　1.15
平成９基準年度　0.97
平成12基準年度　0.98
平成15基準年度以降　1.00

経過年数	損耗を受けない場合	平成10年中に被災 その後修繕しない	平成10年中に被災 平成11年中に修繕	平成10年中に被災 平成13年中に修繕	
平成３基準年度	7,536,343円(0.80)	7,536,343円(0.80)	7,536,343円(0.80)	7,536,343円(0.80)	
↓	↓	↓	↓	↓	
平成６基準年度	7,310,252円(0.68)	7,310,252円(0.68)	7,310,252円(0.68)	7,310,252円(0.68)	
↓	↓	↓	↓	↓	
平成９基準年度	6,410,177円(0.61)	6,410,177円(0.61)	6,410,177円(0.61)	6,410,177円(0.61)	
↓	↓	↓	↓	↓	
平成11年度	↓	**5,359,328円(0.51)**	**5,359,328円(0.51)**	**5,359,328円(0.51)**	← 被災
平成12基準年度	5,561,091円(0.54)	5,046,175円(0.49)	5,561,091点（修繕）(0.54)	5,046,175円(0.49)	
↓	↓	↓	↓	↓	
平成14年度	↓	↓	↓	**5,149,158円(軽)(0.50)**	
平成15基準年度	4,840,209円(0.47)	4,428,276円(0.43)	4,840,209円(0.47)	4,840,209円(0.47)	
↓	↓	↓	↓	↓	
平成18基準年度	4,119,326円(0.40)	3,707,394円(0.36)	4,119,326円(0.40)	4,119,326円(0.40)	
↓	↓	↓	↓	↓	
平成21基準年度	3,501,427円(0.34)	3,192,478円(0.31)	3,501,427円(0.34)	3,501,427円(0.34)	
↓	↓	↓	↓	↓	
平成24基準年度	2,986,511円(0.29)	2,471,596円(0.24)	2,986,511円(0.29)	2,986,511円(0.29)	
↓	↓	↓	↓	↓	

※（　）内は経年減点補正率又は損耗減点補正率

＜平成2年建築の木造専用住宅の評価額の推移＞

建築年：平成2年
構造　：木造専用住宅
床面積：105.00㎡

上昇率：　平成 6基準年度　1.15
　　平成 9基準年度　0.97
　　平成12基準年度　0.98
　　平成15基準年度以降　1.00

	再建築費評点数(点)	上昇率	減点補正率	評点一点当たり	評価額(円)	
平成 3基準年度	8,971,837	—	0.80	1.05	7,536,343	
平成 6基準年度	10,317,612	1.15	0.68	1.05	7,366,774	7,310,252←3%減価
平成 9基準年度	10,008,083	0.97	0.61	1.05	6,410,177	
平成12基準年度	9,807,921	0.98	0.54	1.05	5,561,091	
平成15基準年度	9,807,921	1.00	0.47	1.05	4,840,209	
平成18基準年度	9,807,921	1.00	0.40	1.05	4,119,326	
平成21基準年度	9,807,921	1.00	0.34	1.05	3,501,427	
平成24基準年度	9,807,921	1.00	0.29	1.05	2,986,511	

↓　↓　↓　↓

＜平成10年中に被災し、その後修復されない場合＞

	再建築費評点数(点)	上昇率	減点補正率	評点一点当たり	評価額(円)	
平成 3基準年度	8,971,837	—	0.80	1.05	7,536,343	
平成 6基準年度	10,317,612	1.15	0.68	1.05	7,366,774	7,310,252←3%減価
平成 9基準年度	10,008,083	0.97	0.61	1.05	6,410,177	
平成11年度	10,008,083	—	**0.51**	1.05	**5,359,328**	←被　災
平成12基準年度	9,807,921	0.98	**0.49**	1.05	5,046,175	
平成15基準年度	9,807,921	1.00	**0.43**	1.05	4,428,276	
平成18基準年度	9,807,921	1.00	**0.36**	1.05	3,707,394	
平成21基準年度	9,807,921	1.00	**0.31**	1.05	3,192,478	
平成24基準年度	9,807,921	1.00	**0.24**	1.05	2,471,596	

損耗減点補正率
平成11年度　0.56(経過年数 9年)×(8,239,225/8,971,837)＝0.51
平成12基準年度　0.54(経過年数10年)×(8,239,225/8,971,837)＝0.49
平成15基準年度　0.47(経過年数13年)×(8,239,225/8,971,837)＝0.43
平成18基準年度　0.40(経過年数16年)×(8,239,225/8,971,837)＝0.36
平成21基準年度　0.34(経過年数19年)×(8,239,225/8,971,837)＝0.31
平成24基準年度　0.27(経過年数22年)×(8,239,225/8,971,837)＝0.24

＜平成10年中に被災し、平成11年中に修繕された場合＞

	再建築費評点数(点)	上昇率	減点補正率	評点一点当たり	評価額(円)	
平成 3基準年度	8,971,837	—	0.80	1.05	7,536,343	
平成 6基準年度	10,317,612	1.15	0.68	1.05	7,366,774	7,310,252←3%減価
平成 9基準年度	10,008,083	0.97	0.61	1.05	6,410,177	
平成11年度	10,008,083	—	**0.51**	1.05	**5,359,328**	←被　災
平成12基準年度	9,807,921	0.98	0.54	1.05	**5,561,091**	←修　繕
平成15基準年度	9,807,921	1.00	0.47	1.05	4,840,209	
平成18基準年度	9,807,921	1.00	0.40	1.05	4,119,326	
平成21基準年度	9,807,921	1.00	0.34	1.05	3,501,427	
平成24基準年度	9,807,921	1.00	0.29	1.05	2,986,511	

損耗減点補正率
平成11年度　0.56(経過年数9年)×(8,239,225/8,971,837)＝0.51

＜平成10年中に被災し、平成13年中に修繕された場合＞

	再建築費評点数(点)	上昇率	減点補正率	評点一点当たり	評価額(円)	
平成 3基準年度	8,971,837	—	0.80	1.05	7,536,343	
平成 6基準年度	10,317,612	1.15	0.68	1.05	7,366,774	7,310,252←3%減価
平成 9基準年度	10,008,083	0.97	0.61	1.05	6,410,177	
平成11年度	10,008,083	—	**0.51**	1.05	**5,359,328**	←被　災
平成12基準年度	9,807,921	0.98	**0.49**	1.05	5,046,175	
平成14年度	9,807,921	—	0.50	1.05	**5,149,158**	←修　繕
平成15基準年度	9,807,921	1.00	0.47	1.05	4,840,209	
平成18基準年度	9,807,921	1.00	0.40	1.05	4,119,326	
平成21基準年度	9,807,921	1.00	0.34	1.05	3,501,427	
平成24基準年度	9,807,921	1.00	0.29	1.05	2,986,511	

損耗減点補正率
平成11年度　0.56(経過年数 9年)×(8,239,225/8,971,837)＝0.51
平成12基準年度　0.54(経過年数10年)×(8,239,225/8,971,837)＝0.49

第三章　まとめ

一　経過年数に応ずる減点補正率の適用について

経年減点補正率の適用については、複合用途家屋及び複合構造家屋、また、改築を伴わない用途変更が行われた家屋それぞれについて、事例に沿って検討してきた。

その結果、まず、複合用途家屋及び複合構造家屋においては、経年減点補正率の適用は用途別、構造別で行うのではなく、１棟単位で判断することが望ましいという結論に至った。また、１棟単位で判断するとした場合には、その判断基準についても検討する必要があり、それについては原則床面積割合で行うことが望ましいと考える。

しかしながら、これについては、家屋の態様は様々であり、原則では対応しきれない場合も当然に予測される。その場合、原則どおりの適用をすることが、評価、課税の均衡上問題があると市町村長が判断する場合は、用途別、構造別に分けて経年減点補正率を適用できるような取り扱いをしていくことが評価、課税の均衡を保つ上で必要であるとの意見が付された。

また、改築を伴わない用途変更が行われた家屋については、経年減点補正率は本来、同じ構造であっても使用の形態により最終残価率までの到達年数に差が生じているものであり、その考え方からすると、使用の形態に変更が生じた場合には、変更後の用途に対応する経年減点補正率を適用することが望ましいと考える。

二　損耗の程度に応ずる減点補正率の適用について

損耗の状況による減点補正率の適用については、アンケート調査及び実態調査を行ってきたが、多くの団体が損耗減点補正率基準表の使いにくさを指摘している。また、実際に損耗減点補正率基準表を適用している団体においても、その適用方法についてはいささかの疑問を感じているところが多い。

このような現状を踏まえ、損耗減点補正率基準表については、損耗度、損耗状況及び損耗減点補正率の全面的な見直しに加え、社会的、経済的陳腐化等の考慮方法の明確化を行うことを目的として、（社）日本建築学会への委託により調査研究が進められた。その結果、損耗減点補正率は、現行の評価基準における取り扱いを一部変更する方法により、各部分別の損耗の現況を、通常の維持管理が行われている場合における損耗度まで修復するものとした場合に要する費用を基礎として定め、評価対象家屋の経年減点補正率に加味する方法を採ることにより、通常以上の損耗にかかる物理的減価分を比較的簡単に評価額に反映させることができるとされ、新しい損耗減点補正率基準表が提案された。

この提案によれば、現行の損耗減点補正率基準表にかかる問題点が基本的に改善され、家屋評価における損耗減点補正率の効果的な適用が可能となるものである。

委員会では提案された新しい損耗減点補正率基準表に基づく損耗減点補正率の適用が、実務的に可能であるかどうかについて適用要領及び算出例により検証を行った。

新しい損耗減点補正率基準表における損耗状況の記述は概念的なものとなっており、損耗度の判定において団体における基準の作成が必要となる点はあるが、その適用方法は簡易なものとなり、現行損耗減点補正率基準表がかかえる適用の困難さは、著しく改善されるものと考える。

損耗度の判定については、建築に関する専門知識が必要となる部分であるため必要に応じ国が適切な技術的な援助を行うなど、適正な運用ができるよう配慮することにより、より実効性を高めることが必要であると考える。

損耗減点補正率基準表の見直しに関する調査研究

はじめに

社団法人　日本建築学会建築経済委員会
固定資産評価小委員会

本研究は、「損耗減点補正率基準表の見直しに関する調査研究」と題し、（財）資産評価システム研究センターから（社）日本建築学会に委託され、建築経済委員会固定資産評価小委員会が担当して実施したものである。

わが国の固定資産評価のうち家屋評価における、損耗減点補正率基準表に基づく方法については、これまでにも改善すべき問題がしばしば論じられてきている。本研究は、損耗減点補正率基準表に基づく減点補正について、その適用状況を改めて調査し、その問題点を解明整理した上で、その改正の方向を明らかにすることを目的として行ったものである。

調査からは、問題点を解明し、新たな損耗の状況による減点補正率の算出法と運用法の提案につながる有効な成果を得ることができた。本研究においてとりまとめられた、損耗の状況による減点補正率の算出法と運用法の提案が、わが国の固定資産評価のより適正で信頼性の高い運用に資するものとなることが期待される。

１　研究の概要

１－１　研究の背景と目的

わが国における固定資産評価のうち、家屋評価では、減点補正を経年減点補正率基準表に基づく方法と損耗減点補正率基準表に基づく方法の、二つの方法によって行っている。このうち、損耗減点補正率基準表に基づく方法については、これまでにも改善すべき問題がしばしば論じられてきている。問題は、損耗減点補正率基準表に基づく方法の中の問題と、損耗減点補正率基準表に基づく方法と経年減点補正率基準表に基づく方法の関係についての問題の、大きく二つから捉えられる。

こうした状況を背景として、本研究は、損耗減点補正率基準表に基づく減点補正について、その適用状況を改めて調査し、その問題点を解明整理した上で、その改正の方向を明らかにすることを目的として行ったものである。

１－２　研究体制

本研究は、（財）資産評価システム研究センターから（社）日本建築学会に委託され、建築経済委員会固定資産評価小委員会が担当して実施したものである。研究の実施に際しては、自治省税務局資産評価室および（財）資産評価システム研究センターから研究協力者が参加している。委員会および研究協力者は以下のとおりである。

固定資産評価小委員会　主　加藤裕久（国立小山工業高等専門学校）
査

幹事	吉田倬郎（工学院大学）
委員	五十田博（建設省建築研究所）小笠原春夫（資産評価システム研究センター） 小松幸夫（早稲田大学） 島野高治（自治省税務局固定資産税課） 宍道恒信（宍道建築設計事務所） 永岡正義（清水地所） 三橋博巳（日本大学） 宮部　明（NTT都市開発） 村尾　睦（大林組） 森山真次（住宅金融公庫） 山上博志（プレハブ建築協会）
研究協力者	冨永浩吉（自治省税務局資産評価室）古澤法夫（自治省税務局資産評価室） 伊藤千恵（自治省税務局資産評価室） 高沢賢一（自治省税務局資産評価室） 落合一弘（資産評価システム研究センター）

１－３　研究の方法と経緯

現行の損耗の程度に応ずる減点補正率の算出方法に関する問題点の検討については、東京都特別区、道府県庁所在市及び人口10万人以上の市の計225団体を対象として、「損耗減点補正率基準表の適用に関する調査」を行い、検討資料を得ることとした。調査期間は、平成11年７月～９月である。調査方法はアンケート調査、調査内容は、平成６年度から平成11年度までの５年間における評価実績についての、次のア～カに示すものとした。

ア　損耗減点補正率基準表の適用の有無及び理由
イ　適用後補修されない場合の、評価替えの方法
ウ　適用後修復された場合の、再評価の方法
エ　社会的経済的陳腐化分の算定の方法
オ　最終残価率の取り扱い
カ　損耗減点補正率基準表中、使用しにくいところの有無及びその内容

回答は調査対象団体のすべてから得られ、これについて集計、分析を行い、これに基づき現行の損耗の程度に応ずる減点補正率の算出方法に関する問題点をとりまとめ、損耗の状況による減点補正率の算出法と運用法を見直すための根拠とした。

損耗の状況による減点補正率の算出法と運用法の見直しについては、現行の固定資産評価基準における考え方、取り扱いを変更しない場合と、現行の固定資産評価基準における考え方、取り扱いを一部変更する場合の、二つの場合について検討した。その結果、後者にしたがった改正が適当であるとの判断に至り、これに基づき新しい部分別損耗減点補正率基準表（案）と、その運用方法についての提案をとりまとめた。

１－４　成果の概要

225団体を対象とする調査からは、次のような問題点が明らかとなった。

① 社会的経済的陳腐化等による家屋の減価分の考慮の方法がわからない。
② 「損耗状況」の説明と損耗減点補正率が実態に合っていない。
③ 損耗減点補正率を適用しても据置価格を上回ってしまう場合がある。
④ 具体的な適用（評価計算）の仕方がわからない

このうち①②④は、損耗の程度に応ずる減点補正率の算出と運用の問題であり、③は経過年数に応ずる減点補正率とも関わる問題である。現行の損耗の程度に応ずる減点補正率の算出は、経過年数に応ずる減点補正率の算出とは独立に減点補正率を求めるものであり、その結果、通常の経過年数に伴う損耗の程度よりも著しい損耗が見られるものを対象としているにもかかわらず、損耗の程度に応ずる減点補正率が十分に低い値にならない場合がある、という問題である。

これらの問題点を踏まえ、損耗の程度に応ずる減点補正の考え方として次の、a．b．に示すような提案をとりまとめることができた。

a．経過年数に応ずる減点補正率との関係については、損耗の程度に応ずる減点補正率は、経過年数に応ずる減点補正率に加味するものとする。これは、損耗の程度に応ずる減点補正率が適用されるべき状況が回復すれば、経過年数に応ずる減点補正率が適用されている状態に戻ることを意味する。このことが可能になったのは、現行の固定資産評価基準が制定された昭和39年当時は多数存在した建築年次が不明であることにより経過年数に応ずる減点補正率が求められない家屋が、現在はほとんど存在しなくなっていいることにも拠る。

現行の損耗の程度に応ずる減点補正は、建築年次が不明な家屋の減点補正率を求めるという役割も担っているのであるが、現在はこの役割は無用となっているのである。

b．損耗の程度に応ずる減点補正率を求める基準としては、部分別損耗減点補正率基準表ひとつのみを設けるものとする。損耗減点補正率の値は、0.0から1.0の間を0.1刻みとし、これに対応する損耗状況の記述は概念的なものとし、現行基準のような多数の表による部分別使用資材別の具体的な記述は廃することとしている。このことにより、家屋に供される資材、構法の変化に伴う基準表の陳腐化が避けられることとなるが、一方、基準表の運用に際しては、具体的な部分別資材別の損耗状況の評価についての、国の適切な技術的援助が望まれる。

このa．b．により、損耗の程度に応ずる減点補正率の適正で効率よい算出と適用方法が大きく促進されることが期待される。

２　現行の損耗の状況による減点補正率の算出方法に係わる問題点

２－１　現行固定資産評価基準における取り扱い

（１）　経過年数に応ずる減点補正率

①　木造家屋

ア　経過年数に応ずる減点補正率（以下「経年減点補正率」という。）は、その家屋を通常の維持管理を行うこととした場合において、その年数の経過に応じて生ずる通常の減価を基礎として定められている。

　また、年数の経過による減価は、家屋の用途、程度によってその度合いも異なるものと考えられることから、用途別区分及び1.0㎡当たり再建築費評点数の区分によりその適用すべき経年減点補正率基準表が定められている。

　なお、経年減点補正率基準表の適用にあたって、減点補正率0.2に対応する年数を経過している場合にはすべて0.2に止めることとされている。すなわち、家屋としての残価を２割としているものである。

イ　家屋の損耗による度合いが、当該家屋の所在する市町村の積雪又は寒冷の気象条件によって増大する場合にあっては、アの経年減点補正率にさらに別表第９の２に定める積雪地域または寒冷地域の級地区分に応じた率を１から控除して得られる補正率を乗ずることとされている。

ウ　経過年数が一年未満であるとき又は経過年数に１年未満の端数があるときは、それぞれ１年未満の端数は１年として計算することとされている。

②　非木造家屋

ア　非木造家屋の経年減点補正率は、木造家屋の経年減点補正率と同様の考え方によって行われているものであるが、木造家屋の場合と異なり、再建築費評点数によって区分を設けず用途別、構造別区分による経年減点補正率基準表が定められている。

イ　木造家屋の場合に認められている家屋の所在する地域の積雪又は寒冷による損耗補正は非木造家屋の場合には「軽量鉄骨造」、「れんが造」又は「コンクリートブロック造」を除いて考慮しないこととされている。

ウ　経過年数の計算については、木造家屋の場合と同様である。

（２）　損耗の程度に応ずる減点補正率

①　木造家屋

　損耗の程度に応ずる減点補正率（以下「損耗減点補正率」という。）による補正は、各部分別の損耗の現況を建築当初の状態に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定めた損耗減点補正率によって減点補正するものであり、損耗減点補正率は家屋の実態に応じ、木造家屋部分別損耗減点補正率基準表又は木造家屋総合損耗減点補正率基準表のいずれかによって求めるものとされている。

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

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

ア　木造家屋部分別損耗減点補正率基準表

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

（イ）　一の部分別に２以上の使用資材の種別に該当する工事が施工されているときは、その異なる各工事ごとの損耗の状況に応ずる損耗減点補正率を求め、当該損耗減点補正率に当該工事の施工量の当該部分に占める割合を乗じて得た数値を合算して、当該部分別の損耗減点補正率を求めるものである。

イ　木造家屋総合損耗減点補正率基準表

（ア）　木造家屋総合損耗減点補正率基準表は、損耗減点補正率決定の簡素化を目的として

示されたものであり、木造家屋の損耗の状況を外部廻り及び内部廻りに区分して、それぞれについて総合的にこれを判定して損耗減点補正率を求めるものとされている。したがって、当該木造家屋の一部分にのみ極めて大きな損耗が生じているようなものについて用いることは適当でない。

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

ウ　その他の留意点

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

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

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

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

②　非木造家屋

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

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

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

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

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

（ウ）　損耗減点補正率は、非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表によって求めるものであるが、この場合において当該非木造家屋の損耗の実態に応じ、経年減点補正率の基礎に算入されている社会的、経済的陳腐化等による非木造家屋の減価に応ずる減点を加味する等経年減点補正率による場合との均衡を考慮することについては、木造家屋の場合と同様である。また、台風又は潮風の被害により、非木造家屋の損耗の状況による減点補正率を経年減点補正率によって求めることが適当でないと認められる場合には、損耗減点補正率によって当該非木造家屋の損耗の状況による減点補正率を求めることとなるが、この場合における留意点についても木造家屋の場合と同様である。

２－２　「損耗減点補正率基準表の適用に関する調査」の結果について

「損耗の状況による減点補正率の適用に関する調査研究」の第二章二２（損耗減点補正率基準表の適用に関するアンケート調査）と同じであるため再掲は省略する。

２－３　現行損耗減点補正率基準表における問題点

前記の調査結果から明らかになった問題点は次のとおりである。

①　社会的、経済的陳腐化等による家屋の減価分の考慮の方法が分からない。

**　社会的、経済的陳腐化等による家屋の減価分の考慮の方法については具体的な方法が示されていないため、各団体においてその取り扱いは千差万別である。**

**　今回の調査結果から把握することができた社会的、経済的陳腐化等による減価分の考慮方法は、損耗減点補正率の考え方からして、適当でないものもいくつか見られ、全国的に統一した取り扱いを行い、適正、公正な評価を行うという固定資産評価基準の趣旨からしても、この減価分の考慮方法を、今後具体的に示す必要があると考えられる。**

②　「損耗状況」の説明と損耗減点補正率が実態に合っていない。

**　現行の損耗減点補正率基準表は「損耗状況」について非常に細かく規定され、損耗減点補正率が定められているが、この「損耗状況」の実態と示されている損耗減点補正率に乖離が見られ、これが各団体において損耗減点補正率基準表を使いにくくしている原因の一つと考えられる。また、現行固定資産評価基準においては、損耗減点補正率基準表について市町村長による補正等を行うことが認められていないため、これも使いにくい原因の一つであると考えられる。**

③　損耗減点補正率を適用しても据置価格を上回ってしまう場合がある。

**　現行固定資産評価基準においては、経過措置において「価額」の据置措置が講じられており、基準年度ごとの評価替えにおいて算出された理論的（計算上）評価額が、前年度の評価額を上回るときは、基準年度の評価額は、前年度の評価額に据え置かれることとされている。**

**　据置措置が講じられている家屋が、損耗減点補正率の適用の対象となった場合、損耗減点補正率の適用は、理論的（計算上）評価額について行われることとなるため、この理論的評価額と現実の税額算定の基礎となっている据置価格が大きく乖離しているような場合は、損耗減点補正率を適用しても、据置価格を上回ってしまう場合もあり、制度的に納税者の理解が得られにくいものになっていると考えられる。**

④　具体的な適用（評価計算）の仕方が分からない。

**　①の社会的、経済的陳腐化等の考慮方法以前の問題として、そもそも損耗減点補正率基準表の適用方法が具体的に示されておらず、各団体において適用しにくいものとなっている。**

３　「損耗の状況による減点補正率」の見直しについて

以上、現行固定資産評価基準における損耗減点補正率について検討し、問題点の整理を行ってきたが、前記２のとおり、現行損耗減点補正率基準表は多くの問題点を抱えているといえる。

これらの問題点は大きく分けて２つに分類できる。すなわち、損耗減点補正率の具体的な適用の仕方を国が示すことで適正な評価が可能となることによって解決できる問題点と、損耗減点補正率基準表が昭和39年の現行基準制定時より改正されておらず、それ自体に内在する不備により生じている問題点である。

したがって、これらの問題点を解消し、各市町村において適正に損耗減点補正率の適用を行えるようにすることが重要であるが、そのためには、次の２つのアプローチの仕方が考えられる。

ひとつは、現行固定資産評価基準における考え方及び取り扱い方法は変更しないで、適用方法等の明確化により対応するアプローチであり、もうひとつは、現行固定資産評価基準における基本的な考え方は変更しないが、その取り扱い方法については一部変更することも視野に入れて解決策を検討するアプローチである。

次に、これら二種のアプローチについて、それぞれ検討していく。

３－１　現行固定資産評価基準における考え方、取り扱いを変更しない場合

（１）　損耗減点補正率基準表の改正

現行の損耗減点補正率基準表は各部分別ごとに、仕上げ資材、施工方法等の区分に従って「損耗状況」について非常に細かく規定され、それぞれに対応する損耗減点補正率が定められている。しかしながら、アンケート調査結果によっても明らかになったように、この「損耗状況」が最近の家屋の実態と合わないこと及び「損耗状況」と示されている損耗減点補正率とに乖離が見られ、これが各団体において損耗減点補正率基準表を使いにくくしている原因の一つとなっていると考えられる。

したがって、損耗度、損耗状況及び損耗減点補正率のすべてを見直し、市町村の家屋担当者が適正に適用できるよう損耗減点補正率基準表の改正を行う必要がある。とはいえ、近年は同じ部分別であっても仕上げ資材、施工方法等は多様化しており、それぞれ損耗度、損耗状況も異なるためこれに対応できるように現行の考え方のままで現行損耗減点補正率基準表を改正することは実務上不可能であると考えられる。

（２）　損耗減点補正率の算出方法の明示

現行固定資産評価基準においては、損耗減点補正率自体の考え方と損耗減点補正率基準表が示されているものの、損耗減点補正率基準表の適用方法及び損耗減点補正率の具体的な算出方法については示されていない。

このことも、市町村において損耗減点補正率基準表の適用を困難にしている大きな要因であるため、この点を解消する必要がある。

さらに、従前より多くの団体から要望されているところであるが、損耗減点補正率の算定にあたり必要となる、経年減点補正率の基礎に算入されている社会的、経済的陳腐化等による家屋の減価分の考慮の方法は必ず明示しなければならないものと考えられる。

しかしながら、これについては、概念的には理解できるものの具体的な算定方法を、簡易な方法で示すことはかなり困難であると考えられる。

なぜなら、経年減点補正率は、構造、用途、さらに程度別の区分に従い、経過年数ごとに示されているが、損耗減点補正率基準表には、そのような区分がないため、社会的、経済的陳腐化等による家屋の減価分についても、厳密には経年減点補正率基準表に示されている個々の補正率の数だけ算定しなければならないからである。

３－２　現行固定資産評価基準における取り扱いを一部変更する場合

（１）　損耗減点補正率と経年減点補正率を関連づけること

現行固定資産評価基準では、適用する減点補正率は経年減点補正率か損耗減点補正率かの二者択一となっている。これに対し、ここで検討しようとしているのは経年減点補正率に通常以上の損耗度を加味する方法を採用することができないか、という考え方である。

すなわち、現行固定資産評価基準では、損耗減点補正率は各部分別の損耗の現況を建築当初の状態に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定められており、いわゆる物理的減価を表すものであって、これに、社会的、経済的陳腐化等による減価を考慮することによって、経

年減点補正率とのバランスが確保できる仕組みとなっている。
　しかしながら、経年減点補正率に通常の損耗以上の損耗分に相当する物理的減価分を考慮する考え方に基づき損耗減点補正率基準表を改正することができれば、経年減点補正率の基礎に算入されている社会的、経済的陳腐化等による家屋の減価分を別に考慮する必要がなくなり、非常にわかりやすいものになると考えられる。

（２）　損耗減点補正率改正の必要性

　（１）の方法による場合、損耗減点補正率基準表の損耗度、損耗状況及び損耗減点補正率について、新たな考え方により定め直す必要がある。
　しかしながら、評価の時点における経年減点補正率が損耗の状況を判断する基準点となるため、損耗減点補正率基準表は現行より、かなり簡素なものにできると考えられる。

（３）　損耗減点補正率の算出方法の明確化

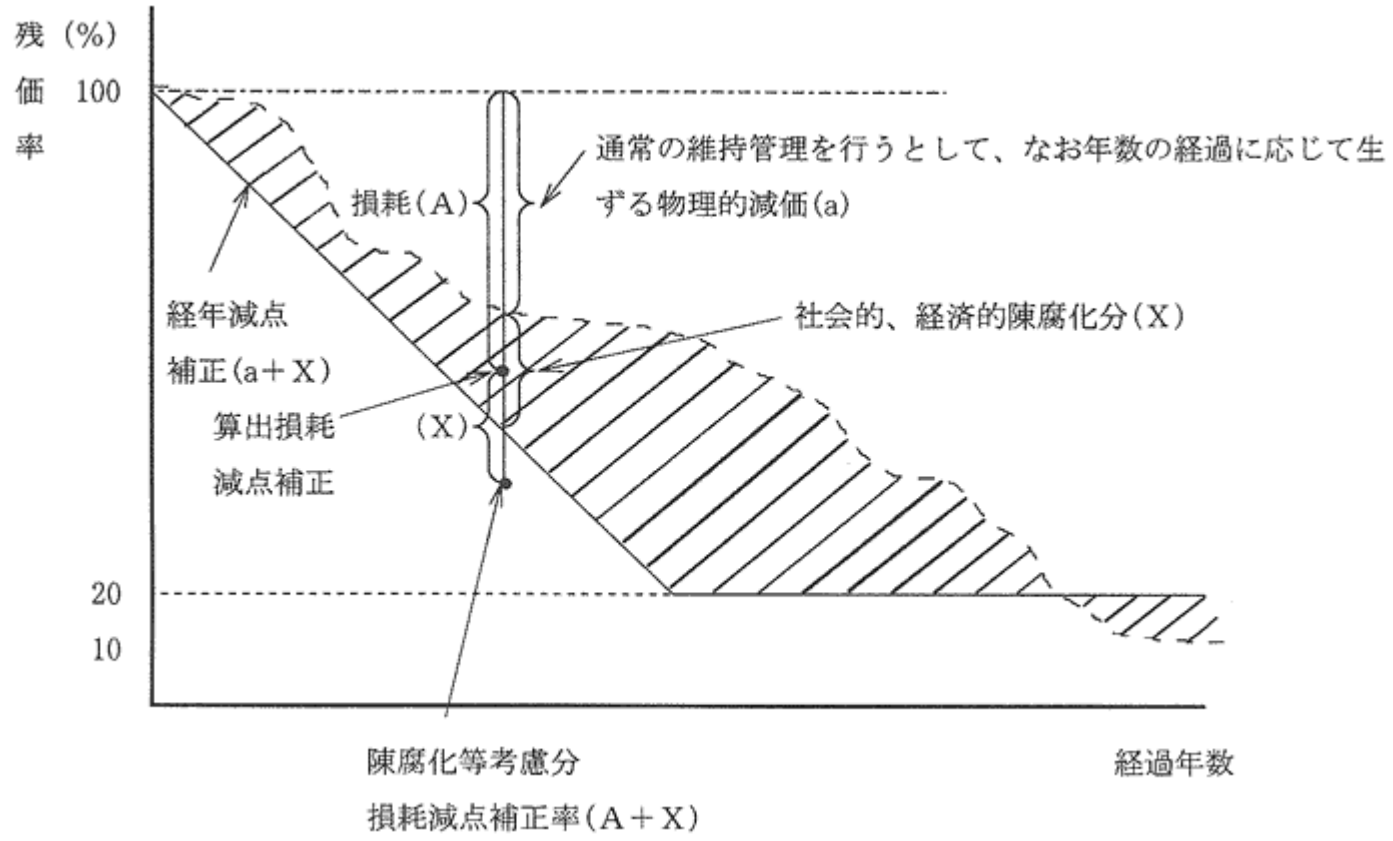
　経年減点補正率に損耗度を加味していく方法なので、損耗減点補正率基準表の改正のしかたによっては算出方法が簡単になり、その明確化もそれほど困難でないと考えられる。

３－３　新損耗減点補正率基準表の提案

（１）　現行制度の整理

　現行制度における損耗の状況による減点補正の考え方を、グラフ化すると次のようになる。

◎　現行方式のイメージ図



　経年減点補正率（a＋X）には、時の経過による通常の減価分（通常の維持管理を行ってもなお生ずる老化、損耗分（a））に、社会的、経済的陳腐化分等（X）が加味されている。
　損耗減点補正率（A＋X）は、通常の損耗度を超える損耗度が認められる場合に適用されるものであるが、損耗減点補正率には、経年減点補正率の基礎に含まれている社会的、経済的陳腐化等による減価分（X）が含まれていないため、損耗減点補正率の適用に際しては、この要素を加味する必要がある。
　ところで、この社会的、経済的陳腐化等による減価分（X）は、現行制度のイメージ図によると明確であるが、これを実際に考慮することは容易でない。すなわち、通常の維持管理を行ってもなお生ずる老化、損耗分（a）は、一定の規則性をもって増大するものではないため、社会的、経済的陳腐化等による減価分を簡便な方法で捉えることができないからである。今回の地方公共団

体に調査した結果をみても、その方法はまちまちであり、必ずしも適正とは言えないものも散見された。
　したがって、本研究においては、経年減点補正率及び損耗減点補正率の基本的な考え方は堅持しながら、運用の明確化、簡素化を図ることができるよう損耗減点補正率基準表の見直しを行う方向で検討を加えたものである。

（２）　損耗減点補正率の考え方

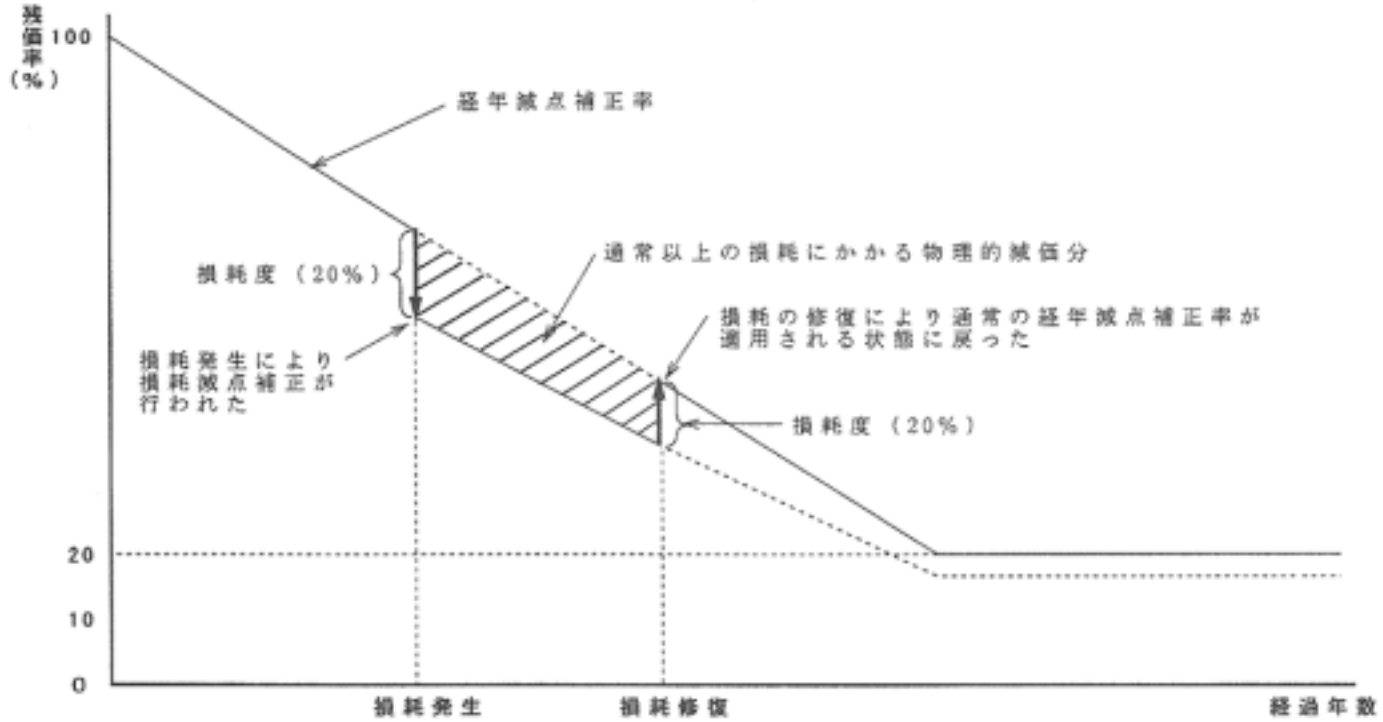
①　現行の損耗減点補正率の考え方

　現行固定資産評価基準においては、損耗減点補正率による補正は、「各部分別の損耗の現況を建築当初の状態に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定めた」家屋の損耗を減点して補正するものとされており、新築当初の状態に修復する場合の費用を基礎としている。
　これは、損耗減点補正率を、天災、火災その他の事由により、経年減点補正率を適用することが適当でない場合だけでなく、当該家屋の建築後の経過年数が明確でない等の事由による場合においても、適用することを想定したからと考えられる。

②　新しい損耗減点補正率の考え方

　現行制度において、損耗減点補正率の適用を困難にしている一つの要因は、建築年次の不明な家屋にかかる損耗の状況による減点補正を損耗減点補正率により行おうとした点にある。
　すなわち、このために、現行損耗減点補正率が、損耗の状況を建築当初の状態に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定められているのである。
　しかしながら、社会の状況は昭和39年（現行固定資産評価基準制定時）当時と大きく変わってきている。この46年の間に新築家屋の評価捕捉率は、著しく向上し、当時建築年次不明であった家屋で現存しているものも、大半は経過年数により残価率20%に達しており、その結果、調査結果からも見て取れるように、現在、建築年次が不明である家屋はほとんどなく、また、あったとしても聞き取り等の方法により概ね把握できるものと考えられる。
　したがって、新しい損耗減点補正率は、建築年次の不明の家屋には適用せず、通常以上の損耗状況になっている家屋だけに適用すべきものと考えている。
　このような考え方にたてば、損耗減点補正率は、各部分別の損耗の現況を、通常の維持管理が行われている場合における損耗度まで修復するものとした場合に要する費用を基礎として定めることとすればよい。
　このようにして算定された損耗減点補正率は、評価対象家屋の経年減点補正率に加味する方式を採ることが可能となり、通常以上の損耗にかかる物理的減価分を比較的簡単に評価額に反映させることができるものと考えられる。

◎　新方式のイメージ図



新方式においては、建物に通常の維持管理を行ってもなお生ずる物理的減価分（以下「通常減価分」という。）に、社会的、経済的陳腐化等による減価分を含んだ経年減点補正率を基準としている。

したがって、当該建物に通常減価分以上の物理的減価（損耗）が発生した場合は、通常減価分を超える物理的減価分だけを経年減点補正率から減じることとし、後にこれが修繕（補修）され、通常減価分のみの状態に復帰した場合は、再び経年減点補正率に戻ることとなる。

なお、イメージ図においては、損耗発生時から損耗修復時までの損耗度は一定（20%）であることを仮定している。この場合、損耗度は当該建物の損耗発生時点における経年減点補正率の値を１とした場合の損耗（減価）分の割合である。

③　新しい損耗減点補正率の考え方に基づく部分別損耗減点補正率基準表（案）

以上のような考え方に基づく損耗減点補正率基準表は、次表のようになる。

部分別損耗減点補正率基準表（案）

損耗度	損　耗　状　況	損耗減点補正率
0	通常以上の損耗がないもの	1.00
1	当該部分別の価格の10%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.90
2	当該部分別の価格の20%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.80
3	当該部分別の価格の30%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.70
4	当該部分別の価格の40%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.60
5	当該部分別の価格の50%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.50
6	当該部分別の価格の60%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.40
7	当該部分別の価格の70%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.30
8	当該部分別の価格の80%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.20
9	当該部分別の価格の90%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの	0.10
10	当該部分別の原形をとどめないとき又はその復旧が不能であるとき	0

損耗度「０」、損耗状況「損耗がないもの」とは、当該部分別の損耗状況が通常の維持管理が行われている場合の損耗度を基準としているもので、現行固定資産評価基準のように建築当初の

状態を基準にしているものではない。
　したがって、損耗度「１」から「９」において、それぞれの損耗状況ごとに示している「損耗減点補正率」についても、それぞれの損耗状況を損耗度「０」の状態に復元するために要する費用を基礎として定めているものである。
　また、損耗度「10」の損耗状況は「当該部分別の原形をとどめないとき又はその復旧が不能であるとき」であり、部分別によっては家屋としての要件を満たしているかどうかの認定が必要となることも考えられるため注意が必要である。
　この部分別損耗減点補正率基準表は、通常以上の損耗度が認められる各部分別について共通で使用するものである。したがって、現行固定資産評価基準の部分別損耗減点補正率基準表のように部分別ごとに損耗状況を細かく例示してはいない。
　現行損耗減点補正率基準表は、各部分別に一般的に使用される仕上げ資材（通常の構法、施工方法を想定）ごとに、損耗状況を細かく例示し、これに相当する損耗減点補正率が定められているが、このような定め方は、技術の進歩や社会状況の変化などに伴う構法、施工法の変化、一般的な仕上げ資材の変化等への時宜を得た対応が不可欠である。また、これが適正に行われたとしても建築後の経過年数が一様でない個別の家屋について、この損耗減点補正率基準表を画一的に適用していくことは、その適正な運用上無理があると考えられる。
　そのため、今回、提示した部分別損耗減点補正率基準表の「損耗状況」は「当該部分別の価格の○○%程度の価値を減ずる損傷（腐朽）があるもの」のような規定にとどめたものとしている。したがって、その運用については市町村において評価家屋の当該部分の仕上げ資材、施工の態様を充分把握することが求められる。また、国においては、適正に損耗状況を認定していくための技術的援助を必要に応じて的確に行っていくことが重要であると考えている。

おわりに

本研究により、損耗の程度に応ずる減点補正率の現状とその問題点が整理され、これを踏まえて、損耗の程度に応ずる減点補正率の算出と運用について、改正案を提示することができた。これは、現行の損耗の程度に応ずる減点補正の問題点を基本的に改善し、家屋評価において効果的に適用できるものとなることが期待できるのである。

本研究を進めるに際し、調査対象の各団体には多大なご協力をいただいたが、ここに記して謝意を表したい。

固定資産評価基準

参　考　資　料

○固定資産評価基準（昭和38年12月25日自治省告示第158号）第２章抜粋

第２節　木造家屋

五　損耗の状況による減点補正率の算出方法

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

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

〔損耗の状況による減点補正率の算出要領〕

１　経過年数に応ずる減点補正率

（１）　経過年数に応ずる減点補正率（以下本節において「経年減点補正率」という。）は、通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めたものであつて、木造家屋の構造区分及びその延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数の区分に従い、木造家屋経年減点補正率基準表に示されている当該木造家屋の経年減点補正率によつて求めるものとする。

（２）　木造家屋の損耗が積雪又は寒冷によつて増大する地域に属する市町村に所在する木造家屋の経年減点補正率は、木造家屋経年減点補正率基準表の経年減点補正率に、「積雪地域又は寒冷地域の級地の区分」（別表第９の２）に定める市町村ごとの積雪地域又は寒冷地域の級地の区分に応じ次表に掲げる率（当該市町村が積雪地域及び寒冷地域に該当するときは、それぞれの率を合計して得た率とし、その率が百分の二十五を超えるときは百分の二十五とする。）を一から控除して得られる補正率を乗じたものによるものとする。ただし、当該補正率を乗じた経年減点補正率が百分の二十に満たない場合においては、百分の二十とする。

級地区分＼率	積雪地域の率	寒冷地域の率
１級地	百分の十	百分の五
２級地	百分の十五	百分の八
３級地	百分の二十	百分の十
４級地	百分の二十五	百分の十三
５級地	――	百分の十五

（３）　経過年数が一年未満であるとき又は経過年数に一年未満の端数があるときは、それぞれ一年未満の端数は、一年として計算するものとする。

（４）　第１節四ただし書により、増築された部分とその他の部分とに区分しないで一棟（ひとむね）の木造家屋の評点数を付設する場合における経年減点補正率は、それぞれの部分ごとに求めた経年減点補正率に、それぞれの部分の床面積その他適当と認められる基準に基づいて定めたそれぞれの部分の当該木造家屋全体に占める割合を乗じて得た数値を合計して得た数値によるものとする。

２　損耗の程度に応ずる減点補正率

（１）　損耗の程度に応ずる減点補正率（以下本節において「損耗減点補正率」という。）は、各部分別の損耗の現況を建築当初の状態に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定めたものであつて、家屋の実態に応じ、木造家屋部分別損耗減点補正率基準表又は木造家屋総合

損耗減点補正率基準表のいずれか一によつて求めるものとする。ただし、市町村長は、当該市町村に所在する木造家屋の構造等の実態からみて、木造家屋部分別損耗減点補正率基準表又は木造家屋総合損耗減点補正率基準表を適用することが困難であると認める場合又は適当でないと認める場合は、木造家屋部分別損耗減点補正率基準表又は木造家屋総合損耗減点補正率基準表について所要の補正を行い、適用することができるものとする。
（２）　木造家屋部分別損耗減点補正率基準表によつて各部分別に損耗減点補正率を求めるに当たつては、次によるものとする。
ア　部分別の損耗減点補正率は、木造家屋の各部分ごとに当該部分を通ずる損耗の状況に応じ、一の損耗減点補正率を求める。
イ　一の部分に二以上の使用資材の種別に該当する工事が施工されているときは、その異なる各工事ごとの損耗の状況に応ずる損耗減点補正率、当該工事の施工部分が当該部分の全体に占める割合等を基礎として部分別の損耗減点補正率を求める。
（３）　木造家屋総合損耗減点補正率基準表によつて、木造家屋の損耗減点補正率を求める場合においては、当該木造家屋の全体を通ずる損耗の状況に応じ、木造家屋総合損耗減点補正率基準表に示されている損耗減点補正率の範囲において該当する損耗減点補正率を求めるものとする。
（４）　木造家屋部分別損耗減点補正率基準表又は木造家屋総合損耗減点補正率基準表によつて損耗減点補正率を求める場合は、当該木造家屋の損耗の実態に応じ、経年減点補正率の基礎に算入されている社会的、経済的陳腐化等による家屋の減価に応ずる減点を加える等経年減点補正率によつて損耗の状況による減点補正率を求める場合との均衡を考慮するものとする。

第３節　非木造家屋
五　損耗の状況による減点補正率の算出方法
　非木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、「非木造家屋経年減点補正率基準表」（別表第13）によつて求めるものとする。ただし、天災、火災その他の事由により当該非木造家屋の状況からみて非木造家屋経年減点補正率基準表によつて損耗の状況による減点補正率を求めることが適当でないと認められる場合又は当該非木造家屋の経過年数が明確でない等の事由により非木造家屋経年減点補正率基準表によることができない場合においては、当該非木造家屋の部分別に「非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表」（別表第14）によつて求めるものとする。
　非木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、次の「損耗の状況による減点補正率の算出要領」によつて算出するものとする。
〔損耗の状況による減点補正率の算出要領〕
１　経過年数に応ずる減点補正率
（１）　経過年数に応ずる減点補正率（以下本節において「経年減点補正率」という。）は、通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めたものであつて、非木造家屋の構造区分に従い、非木造家屋経年減点補正率基準表に示されている当該非木造家屋の経年減点補正率によつて求めるものとする。
（２）　第２節五１（２）の表中「率」の欄に定める積雪地域の率と寒冷地域の率を合計した率（以下本節において「木造家屋に係る積雪寒冷補正率」という。）が百分の十八以上の地域に属する市町村に所在する非木造家屋（その構造が「軽量鉄骨造」、「れんが造」又は「コンクリートブロック造」のものに限る。以下本節において同じ。）に対する経年減点補正率は、非木造家屋経年減点補正率基準表の経年減点補正率に、百分の三（木造家屋に係る積雪寒冷補正率が百分の二十五以上の地域に属する市町村に所在する非木造家屋にあつては、百分の五）を一から控除して得られる補正率を乗じて得た率とする。ただし、当該補正率を乗じた経年減点補正率が百分の二十に満たない場合においては、百分の二十とする。
（３）　経過年数が一年未満であるとき又は経過年数に一年未満の端数があるときは、それぞれ一年未満の端数は、一年として計算するものとする。
（４）　第１節四ただし書により、増築された部分とその他の部分とに区分しないで一棟（ひとむね）の非木造家屋の評点数を付設する場合における経年減点補正率は、それぞれの部分ごとに求めた経年減点補正率に、それぞれの部分の床面積その他適当と認められる基準に基づいて定めたそれぞれの部分の当該非木造家屋全体に占める割合を乗じて得た数値を合計して得た数値によるものとする。
２　損耗の程度に応ずる減点補正率
（１）　損耗の程度に応ずる減点補正率（以下本節において「損耗減点補正率」という。）は、各部分別の損耗の現況を建築当初の状態に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定めたものであつて、非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表によつて各部分別に求めるものとす

る。この場合において、損耗減点補正率は、当該損耗の状況に応じ、非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表に示されている損耗減点補正率の範囲において該当する損耗減点補正率を求めるものとする。ただし、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、非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表を適用することが困難であると認める場合又は適当でないと認める場合は、非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表について所要の補正を行い、適用することができるものとする。

（２）　一の部分において損耗の程度が異なつている場合等における当該部分の損耗減点補正率は、それぞれの当該部分の全体に占める割合をそれぞれの損耗の状況に応ずる損耗減点補正率に乗じて得た数値の合計数値によるものとする。

（３）　非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表によつて損耗減点補正率を求める場合は、当該非木造家屋の損耗の実態に応じ、経年減点補正率の基礎に算入されている社会的、経済的陳腐化等による家屋の減価に応ずる減点を加える等経年減点補正率によつて損耗の状況による減点補正率を求める場合との均衡を考慮するものとする。

別表第９　木造家屋経年減点補正率基準表

１　専用住宅、共同住宅、寄宿舎及び併用住宅用建物

延べ床面積１.０㎡当たり再建築費評点数別区分							
４７,０００点未満		４７,０００点以上 ７５,０００点未満		７５,０００点以上 １１７,０００点未満		１１７,０００点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.67
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.65
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.64
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.62
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.61
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.59
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.58
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.56
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.54
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.53
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.51
		16	0.32	16	0.40	16	0.50
		17	0.29	17	0.38	17	0.48
		18	0.26	18	0.36	18	0.47
		19	0.23	19	0.34	19	0.45
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.43
				21	0.29	21	0.42
				22	0.27	22	0.40
				23	0.25	23	0.39
				24	0.22	24	0.37
				25以上	0.20	25	0.36
						26	0.34
						27	0.33
						28	0.31
						29	0.29
						30	0.28
						31	0.26
						32	0.25
						33	0.23
						34	0.22
						35以上	0.20

2　農家住宅用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
51,000点未満		51,000点以上 89,000点未満		89,000点以上 115,000点未満		115,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.67
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.65
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.64
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.62
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.61
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.59
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.58
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.56
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.54
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.53
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.51
		16	0.32	16	0.40	16	0.50
		17	0.29	17	0.38	17	0.48
		18	0.26	18	0.36	18	0.47
		19	0.23	19	0.34	19	0.45
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.43
				21	0.29	21	0.42
				22	0.27	22	0.40
				23	0.25	23	0.39
				24	0.22	24	0.37
				25以上	0.20	25	0.36
						26	0.34
						27	0.33
						28	0.31
						29	0.29
						30	0.28
						31	0.26
						32	0.25
						33	0.23
						34	0.22
						35以上	0.20

3　ホテル、旅館及び料亭用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分									
48,000点未満		48,000点以上 77,000点未満		77,000点以上 123,000点未満		123,000点以上 154,000点未満		154,000点以上	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.70	2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.60	3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.54	4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.49	5	0.62	5	0.64	5	0.66	5	0.67
6	0.43	6	0.58	6	0.61	6	0.64	6	0.65
7	0.37	7	0.53	7	0.58	7	0.63	7	0.64
8	0.31	8	0.49	8	0.55	8	0.61	8	0.62
9	0.26	9	0.45	9	0.52	9	0.59	9	0.61
10以上	0.20	10	0.41	10	0.49	10	0.57	10	0.59
		11	0.37	11	0.46	11	0.55	11	0.58
		12	0.33	12	0.44	12	0.53	12	0.56
		13	0.28	13	0.41	13	0.52	13	0.54
		14	0.24	14	0.38	14	0.50	14	0.53
		15以上	0.20	15	0.35	15	0.48	15	0.51
				16	0.32	16	0.46	16	0.50
				17	0.29	17	0.44	17	0.48
				18	0.26	18	0.42	18	0.47
				19	0.23	19	0.40	19	0.45
				20以上	0.20	20	0.39	20	0.43
						21	0.37	21	0.42
						22	0.35	22	0.40
						23	0.33	23	0.39
						24	0.31	24	0.37
						25	0.29	25	0.36
						26	0.27	26	0.34
						27	0.26	27	0.33
						28	0.24	28	0.31
						29	0.22	29	0.29
						30以上	0.20	30	0.28
								31	0.26
								32	0.25
								33	0.23
								34	0.22
								35以上	0.20

4　事務所、銀行及び店舗用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
47,000点未満		47,000点以上 75,000点未満		75,000点以上 115,000点未満		115,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.68	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.65	5	0.66	5	0.67
6	0.58	6	0.63	6	0.64	6	0.65
7	0.53	7	0.61	7	0.63	7	0.64
8	0.49	8	0.59	8	0.61	8	0.62
9	0.45	9	0.56	9	0.59	9	0.61
10	0.41	10	0.54	10	0.57	10	0.59
11	0.37	11	0.52	11	0.55	11	0.58
12	0.33	12	0.50	12	0.53	12	0.56
13	0.28	13	0.47	13	0.52	13	0.54
14	0.24	14	0.45	14	0.50	14	0.53
15以上	0.20	15	0.43	15	0.48	15	0.51
		16	0.40	16	0.46	16	0.50
		17	0.38	17	0.44	17	0.48
		18	0.36	18	0.42	18	0.47
		19	0.34	19	0.40	19	0.45
		20	0.31	20	0.39	20	0.43
		21	0.29	21	0.37	21	0.42
		22	0.27	22	0.35	22	0.40
		23	0.25	23	0.33	23	0.39
		24	0.22	24	0.31	24	0.37
		25以上	0.20	25	0.29	25	0.36
				26	0.27	26	0.34
				27	0.26	27	0.33
				28	0.24	28	0.31
				29	0.22	29	0.29
				30以上	0.20	30	0.28
						31	0.26
						32	0.25
						33	0.23
						34	0.22
						35以上	0.20

5　劇場及び病院用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
47,000点未満		47,000点以上 75,000点未満		75,000点以上 115,000点未満		115,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.66
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.64
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.63
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.61
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.59
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.57
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.55
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.53
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.52
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.50
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.48
		16	0.32	16	0.40	16	0.46
		17	0.29	17	0.38	17	0.44
		18	0.26	18	0.36	18	0.42
		19	0.23	19	0.34	19	0.40
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.39
				21	0.29	21	0.37
				22	0.27	22	0.35
				23	0.25	23	0.33
				24	0.22	24	0.31
				25以上	0.20	25	0.29
						26	0.27
						27	0.26
						28	0.24
						29	0.22
						30以上	0.20

6　公衆浴場用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
65,000点未満		65,000点以上 89,000点未満		89,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.70	2	0.75	2	0.75
3	0.60	3	0.70	3	0.70
4	0.54	4	0.66	4	0.67
5	0.49	5	0.62	5	0.64
6	0.43	6	0.58	6	0.61
7	0.37	7	0.53	7	0.58
8	0.31	8	0.49	8	0.55
9	0.26	9	0.45	9	0.52
10以上	0.20	10	0.41	10	0.49
		11	0.37	11	0.46
		12	0.33	12	0.44
		13	0.28	13	0.41
		14	0.24	14	0.38
		15以上	0.20	15	0.35
				16	0.32
				17	0.29
				18	0.26
				19	0.23
				20以上	0.20

7　工場及び倉庫用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
32,000点未満		32,000点以上 40,000点未満		40,000点以上 51,000点未満		51,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.66
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.64
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.63
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.61
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.59
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.57
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.55
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.53
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.52
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.50
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.48
		16	0.32	16	0.40	16	0.46
		17	0.29	17	0.38	17	0.44
		18	0.26	18	0.36	18	0.42
		19	0.23	19	0.34	19	0.40
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.39
				21	0.29	21	0.37
				22	0.27	22	0.35
				23	0.25	23	0.33
				24	0.22	24	0.31
				25以上	0.20	25	0.29
						26	0.27
						27	0.26
						28	0.24
						29	0.22
						30以上	0.20

8　土蔵用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
61,000点未満		61,000点以上 148,000点未満		148,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65
6	0.58	6	0.61	6	0.63
7	0.53	7	0.58	7	0.61
8	0.49	8	0.55	8	0.59
9	0.45	9	0.52	9	0.56
10	0.41	10	0.49	10	0.54
11	0.37	11	0.46	11	0.52
12	0.33	12	0.44	12	0.50
13	0.28	13	0.41	13	0.47
14	0.24	14	0.38	14	0.45
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43
		16	0.32	16	0.40
		17	0.29	17	0.38
		18	0.26	18	0.36
		19	0.23	19	0.34
		20以上	0.20	20	0.31
				21	0.29
				22	0.27
				23	0.25
				24	0.22
				25以上	0.20

9　附属家

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
29,000点未満		29,000点以上 45,000点未満		45,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.70	2	0.75	2	0.75
3	0.60	3	0.70	3	0.70
4	0.54	4	0.66	4	0.67
5	0.49	5	0.62	5	0.64
6	0.43	6	0.58	6	0.61
7	0.37	7	0.53	7	0.58
8	0.31	8	0.49	8	0.55
9	0.26	9	0.45	9	0.52
10以上	0.20	10	0.41	10	0.49
		11	0.37	11	0.46
		12	0.33	12	0.44
		13	0.28	13	0.41
		14	0.24	14	0.38
		15以上	0.20	15	0.35
				16	0.32
				17	0.29
				18	0.26
				19	0.23
				20以上	0.20

別表第13　非木造家屋経年減点補正率基準表

1　事務所、銀行用建物及び２～７以外の建物

構造別区分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリートブロック造及び石造		鉄骨造（骨格材の肉厚が４㎜を超えるもの）		鉄骨造（骨格材の肉厚が３㎜を超え４㎜以下のもの）		鉄骨造（骨格材の肉厚が３㎜以下のもの）	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.9877	1	0.9840	1	0.9822	1	0.9765	1	0.9667
2	0.9754	2	0.9680	2	0.9644	2	0.9529	2	0.9333
3	0.9631	3	0.9520	3	0.9467	3	0.9294	3	0.9000
4	0.9508	4	0.9360	4	0.9289	4	0.9059	4	0.8667
5	0.9385	5	0.9200	5	0.9111	5	0.8824	5	0.8333
6	0.9262	6	0.9040	6	0.8933	6	0.8588	6	0.8000
7	0.9139	7	0.8880	7	0.8756	7	0.8353	7	0.7667
8	0.9015	8	0.8720	8	0.8578	8	0.8118	8	0.7333
9	0.8892	9	0.8560	9	0.8400	9	0.7882	9	0.7000
10	0.8769	10	0.8400	10	0.8222	10	0.7647	10	0.6667
11	0.8646	11	0.8240	11	0.8045	11	0.7412	11	0.6333
12	0.8523	12	0.8080	12	0.7867	12	0.7177	12	0.6000
13	0.8400	13	0.7920	13	0.7689	13	0.6941	13	0.5667
14	0.8277	14	0.7760	14	0.7511	14	0.6706	14	0.5333
15	0.8154	15	0.7600	15	0.7333	15	0.6471	15	0.5000
16	0.8031	16	0.7440	16	0.7156	16	0.6235	16	0.4667
17	0.7908	17	0.7280	17	0.6978	17	0.6000	17	0.4333
18	0.7785	18	0.7120	18	0.6800	18	0.5765	18	0.4000
19	0.7662	19	0.6960	19	0.6622	19	0.5529	19	0.3667
20	0.7539	20	0.6800	20	0.6445	20	0.5294	20	0.3333
21	0.7416	21	0.6640	21	0.6267	21	0.5059	21	0.3000
22	0.7292	22	0.6480	22	0.6089	22	0.4824	22	0.2667
23	0.7169	23	0.6320	23	0.5911	23	0.4588	23	0.2333
24	0.7046	24	0.6160	24	0.5734	24	0.4353	24以上	0.2000
25	0.6923	25	0.6000	25	0.5556	25	0.4118		
26	0.6800	26	0.5840	26	0.5378	26	0.3882		
27	0.6677	27	0.5680	27	0.5200	27	0.3647		
28	0.6554	28	0.5520	28	0.5022	28	0.3412		
29	0.6431	29	0.5360	29	0.4845	29	0.3177		
30	0.6308	30	0.5200	30	0.4667	30	0.2941		
31	0.6185	31	0.5040	31	0.4489	31	0.2706		
32	0.6062	32	0.4880	32	0.4311	32	0.2471		
33	0.5939	33	0.4720	33	0.4134	33	0.2235		
34	0.5816	34	0.4560	34	0.3956	34以上	0.2000		
35	0.5693	35	0.4400	35	0.3778				
36	0.5569	36	0.4240	36	0.3600				
37	0.5446	37	0.4080	37	0.3423				
38	0.5323	38	0.3920	38	0.3245				
39	0.5200	39	0.3760	39	0.3067				
40	0.5077	40	0.3600	40	0.2889				
41	0.4954	41	0.3440	41	0.2711				
42	0.4831	42	0.3280	42	0.2534				
43	0.4708	43	0.3120	43	0.2356				
44	0.4585	44	0.2960	44	0.2178				
45	0.4462	45	0.2800	45以上	0.2000				
46	0.4339	46	0.2640						
47	0.4216	47	0.2480						
48	0.4093	48	0.2320						
49	0.3970	49	0.2160						
50	0.3847	50以上	0.2000						
51	0.3723								
52	0.3600								
53	0.3477								
54	0.3354								
55	0.3231								
56	0.3108								
57	0.2985								
58	0.2862								
59	0.2739								
60	0.2616								
61	0.2493								
62	0.2370								
63	0.2247								
64	0.2124								
65以上	0.2000								

2　住宅、アパート用建物

構造区分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリートブロック造及び石造		鉄骨造（骨格材の肉厚が4㎜を超えるもの）		鉄骨造（骨格材の肉厚が3㎜を超え4㎜以下のもの）		鉄骨造（骨格材の肉厚が3㎜以下のもの）	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.8000	1	0.8000	1	0.8000	1	0.8000	1	0.8000
2	0.7500	2	0.7500	2	0.7500	2	0.7500	2	0.7500
3	0.7000	3	0.7000	3	0.7000	3	0.7000	3	0.7000
4	0.6912	4	0.6881	4	0.6865	4	0.6815	4	0.6706
5	0.6825	5	0.6762	5	0.6730	5	0.6630	5	0.6412
6	0.6737	6	0.6643	6	0.6595	6	0.6444	6	0.6118
7	0.6649	7	0.6524	7	0.6459	7	0.6259	7	0.5824
8	0.6561	8	0.6405	8	0.6324	8	0.6074	8	0.5529
9	0.6474	9	0.6286	9	0.6189	9	0.5889	9	0.5235
10	0.6386	10	0.6167	10	0.6054	10	0.5704	10	0.4941
11	0.6298	11	0.6048	11	0.5919	11	0.5519	11	0.4647
12	0.6211	12	0.5929	12	0.5784	12	0.5333	12	0.4353
13	0.6123	13	0.5810	13	0.5649	13	0.5148	13	0.4059
14	0.6035	14	0.5691	14	0.5514	14	0.4963	14	0.3765
15	0.5947	15	0.5572	15	0.5378	15	0.4778	15	0.3471
16	0.5860	16	0.5452	16	0.5243	16	0.4593	16	0.3177
17	0.5772	17	0.5333	17	0.5108	17	0.4407	17	0.2882
18	0.5684	18	0.5214	18	0.4973	18	0.4222	18	0.2588
19	0.5597	19	0.5095	19	0.4838	19	0.4037	19	0.2294
20	0.5509	20	0.4976	20	0.4703	20	0.3852	20以上	0.2000
21	0.5421	21	0.4857	21	0.4568	21	0.3667		
22	0.5334	22	0.4738	22	0.4433	22	0.3482		
23	0.5246	23	0.4619	23	0.4297	23	0.3296		
24	0.5158	24	0.4500	24	0.4162	24	0.3111		
25	0.5070	25	0.4381	25	0.4027	25	0.2926		
26	0.4983	26	0.4262	26	0.3892	26	0.2741		
27	0.4895	27	0.4143	27	0.3757	27	0.2556		
28	0.4807	28	0.4024	28	0.3622	28	0.2371		
29	0.4720	29	0.3905	29	0.3487	29	0.2185		
30	0.4632	30	0.3786	30	0.3351	30以上	0.2000		
31	0.4544	31	0.3667	31	0.3216				
32	0.4456	32	0.3548	32	0.3081				
33	0.4369	33	0.3429	33	0.2946				
34	0.4281	34	0.3310	34	0.2811				
35	0.4193	35	0.3191	35	0.2676				
36	0.4106	36	0.3072	36	0.2541				
37	0.4018	37	0.2953	37	0.2406				
38	0.3930	38	0.2834	38	0.2270				
39	0.3842	39	0.2715	39	0.2135				
40	0.3755	40	0.2596	40以上	0.2000				
41	0.3667	41	0.2476						
42	0.3579	42	0.2357						
43	0.3492	43	0.2238						
44	0.3404	44	0.2119						
45	0.3316	45以上	0.2000						
46	0.3228								
47	0.3141								
48	0.3053								
49	0.2965								
50	0.2878								
51	0.2790								
52	0.2702								
53	0.2615								
54	0.2527								
55	0.2439								
56	0.2351								
57	0.2264								
58	0.2176								
59	0.2088								
60以上	0.2000								

3　店舗及び病院用建物

構造別区分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリートブロック造及び石造		鉄骨造（骨格材の肉厚が4㎜を超えるもの）		鉄骨造（骨格材の肉厚が3㎜を超え4㎜以下のもの）		鉄骨造（骨格材の肉厚が3㎜以下のもの）	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.9840	1	0.9822	1	0.9800	1	0.9733	1	0.9600
2	0.9680	2	0.9644	2	0.9600	2	0.9467	2	0.9200
3	0.9520	3	0.9467	3	0.9400	3	0.9200	3	0.8800
4	0.9360	4	0.9289	4	0.9200	4	0.8933	4	0.8400
5	0.9200	5	0.9111	5	0.9000	5	0.8667	5	0.8000
6	0.9040	6	0.8933	6	0.8800	6	0.8400	6	0.7600
7	0.8880	7	0.8756	7	0.8600	7	0.8133	7	0.7200
8	0.8720	8	0.8578	8	0.8400	8	0.7867	8	0.6800
9	0.8560	9	0.8400	9	0.8200	9	0.7600	9	0.6400
10	0.8400	10	0.8222	10	0.8000	10	0.7333	10	0.6000
11	0.8240	11	0.8045	11	0.7800	11	0.7067	11	0.5600
12	0.8080	12	0.7867	12	0.7600	12	0.6800	12	0.5200
13	0.7920	13	0.7689	13	0.7400	13	0.6533	13	0.4800
14	0.7760	14	0.7511	14	0.7200	14	0.6267	14	0.4400
15	0.7600	15	0.7333	15	0.7000	15	0.6000	15	0.4000
16	0.7440	16	0.7156	16	0.6800	16	0.5733	16	0.3600
17	0.7280	17	0.6978	17	0.6600	17	0.5467	17	0.3200
18	0.7120	18	0.6800	18	0.6400	18	0.5200	18	0.2800
19	0.6960	19	0.6622	19	0.6200	19	0.4933	19	0.2400
20	0.6800	20	0.6445	20	0.6000	20	0.4667	20以上	0.2000
21	0.6640	21	0.6267	21	0.5800	21	0.4400		
22	0.6480	22	0.6089	22	0.5600	22	0.4133		
23	0.6320	23	0.5911	23	0.5400	23	0.3867		
24	0.6160	24	0.5734	24	0.5200	24	0.3600		
25	0.6000	25	0.5556	25	0.5000	25	0.3334		
26	0.5840	26	0.5378	26	0.4800	26	0.3067		
27	0.5680	27	0.5200	27	0.4600	27	0.2800		
28	0.5520	28	0.5022	28	0.4400	28	0.2534		
29	0.5360	29	0.4845	29	0.4200	29	0.2267		
30	0.5200	30	0.4667	30	0.4000	30以上	0.2000		
31	0.5040	31	0.4489	31	0.3800				
32	0.4880	32	0.4311	32	0.3600				
33	0.4720	33	0.4134	33	0.3400				
34	0.4560	34	0.3956	34	0.3200				
35	0.4400	35	0.3778	35	0.3000				
36	0.4240	36	0.3600	36	0.2800				
37	0.4080	37	0.3423	37	0.2600				
38	0.3920	38	0.3245	38	0.2400				
39	0.3760	39	0.3067	39	0.2200				
40	0.3600	40	0.2889	40以上	0.2000				
41	0.3440	41	0.2711						
42	0.3280	42	0.2534						
43	0.3120	43	0.2356						
44	0.2960	44	0.2178						
45	0.2800	45以上	0.2000						
46	0.2640								
47	0.2480								
48	0.2320								
49	0.2160								
50以上	0.2000								

4　百貨店、ホテル、旅館、料亭、待合、劇場及び娯楽場用建物

構造別区分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリートブロック造及び石造		鉄骨造（骨格材の肉厚が4㎜を超えるもの）		鉄骨造（骨格材の肉厚が3㎜を超え4㎜以下のもの）		鉄骨造（骨格材の肉厚が3㎜以下のもの）	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.9840	1	0.9822	1	0.9771	1	0.9714	1	0.9600
2	0.9680	2	0.9644	2	0.9543	2	0.9429	2	0.9200
3	0.9520	3	0.9467	3	0.9314	3	0.9143	3	0.8800
4	0.9360	4	0.9289	4	0.9086	4	0.8857	4	0.8400
5	0.9200	5	0.9111	5	0.8857	5	0.8571	5	0.8000
6	0.9040	6	0.8933	6	0.8629	6	0.8286	6	0.7600
7	0.8880	7	0.8756	7	0.8400	7	0.8000	7	0.7200
8	0.8720	8	0.8578	8	0.8171	8	0.7714	8	0.6800
9	0.8560	9	0.8400	9	0.7943	9	0.7429	9	0.6400
10	0.8400	10	0.8222	10	0.7714	10	0.7143	10	0.6000
11	0.8240	11	0.8045	11	0.7486	11	0.6857	11	0.5600
12	0.8080	12	0.7867	12	0.7257	12	0.6571	12	0.5200
13	0.7920	13	0.7689	13	0.7029	13	0.6286	13	0.4800
14	0.7760	14	0.7511	14	0.6800	14	0.6000	14	0.4400
15	0.7600	15	0.7333	15	0.6571	15	0.5714	15	0.4000
16	0.7440	16	0.7156	16	0.6343	16	0.5429	16	0.3600
17	0.7280	17	0.6978	17	0.6114	17	0.5143	17	0.3200
18	0.7120	18	0.6800	18	0.5886	18	0.4857	18	0.2800
19	0.6960	19	0.6622	19	0.5657	19	0.4572	19	0.2400
20	0.6800	20	0.6445	20	0.5429	20	0.4286	20以上	0.2000
21	0.6640	21	0.6267	21	0.5200	21	0.4000		
22	0.6480	22	0.6089	22	0.4971	22	0.3714		
23	0.6320	23	0.5911	23	0.4743	23	0.3429		
24	0.6160	24	0.5734	24	0.4514	24	0.3143		
25	0.6000	25	0.5556	25	0.4286	25	0.2857		
26	0.5840	26	0.5378	26	0.4057	26	0.2572		
27	0.5680	27	0.5200	27	0.3829	27	0.2286		
28	0.5520	28	0.5022	28	0.3600	28以上	0.2000		
29	0.5360	29	0.4845	29	0.3371				
30	0.5200	30	0.4667	30	0.3143				
31	0.5040	31	0.4489	31	0.2914				
32	0.4880	32	0.4311	32	0.2686				
33	0.4720	33	0.4134	33	0.2457				
34	0.4560	34	0.3956	34	0.2229				
35	0.4400	35	0.3778	35以上	0.2000				
36	0.4240	36	0.3600						
37	0.4080	37	0.3423						
38	0.3920	38	0.3245						
39	0.3760	39	0.3067						
40	0.3600	40	0.2889						
41	0.3440	41	0.2711						
42	0.3280	42	0.2534						
43	0.3120	43	0.2356						
44	0.2960	44	0.2178						
45	0.2800	45以上	0.2000						
46	0.2640								
47	0.2480								
48	0.2320								
49	0.2160								
50以上	0.2000								

5　市場用建物

構造別区分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリートブロック造及び石造		鉄骨造（骨格材の肉厚が4㎜を超えるもの）		鉄骨造（骨格材の肉厚が3㎜を超え4㎜以下のもの）		鉄骨造（骨格材の肉厚が3㎜以下のもの）	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.9822	1	0.9771	1	0.9771	1	0.9714	1	0.9600
2	0.9644	2	0.9543	2	0.9543	2	0.9429	2	0.9200
3	0.9467	3	0.9314	3	0.9314	3	0.9143	3	0.8800
4	0.9289	4	0.9086	4	0.9086	4	0.8857	4	0.8400
5	0.9111	5	0.8857	5	0.8857	5	0.8571	5	0.8000
6	0.8933	6	0.8629	6	0.8629	6	0.8286	6	0.7600
7	0.8756	7	0.8400	7	0.8400	7	0.8000	7	0.7200
8	0.8578	8	0.8171	8	0.8171	8	0.7714	8	0.6800
9	0.8400	9	0.7943	9	0.7943	9	0.7429	9	0.6400
10	0.8222	10	0.7714	10	0.7714	10	0.7143	10	0.6000
11	0.8045	11	0.7486	11	0.7486	11	0.6857	11	0.5600
12	0.7867	12	0.7257	12	0.7257	12	0.6571	12	0.5200
13	0.7689	13	0.7029	13	0.7029	13	0.6286	13	0.4800
14	0.7511	14	0.6800	14	0.6800	14	0.6000	14	0.4400
15	0.7333	15	0.6571	15	0.6571	15	0.5714	15	0.4000
16	0.7156	16	0.6343	16	0.6343	16	0.5429	16	0.3600
17	0.6978	17	0.6114	17	0.6114	17	0.5143	17	0.3200
18	0.6800	18	0.5886	18	0.5886	18	0.4857	18	0.2800
19	0.6622	19	0.5657	19	0.5657	19	0.4572	19	0.2400
20	0.6445	20	0.5429	20	0.5429	20	0.4286	20以上	0.2000
21	0.6267	21	0.5200	21	0.5200	21	0.4000		
22	0.6089	22	0.4971	22	0.4971	22	0.3714		
23	0.5911	23	0.4743	23	0.4743	23	0.3429		
24	0.5734	24	0.4514	24	0.4514	24	0.3143		
25	0.5556	25	0.4286	25	0.4286	25	0.2857		
26	0.5378	26	0.4057	26	0.4057	26	0.2572		
27	0.5200	27	0.3829	27	0.3829	27	0.2286		
28	0.5022	28	0.3600	28	0.3600	28以上	0.2000		
29	0.4845	29	0.3371	29	0.3371				
30	0.4667	30	0.3143	30	0.3143				
31	0.4489	31	0.2914	31	0.2914				
32	0.4311	32	0.2686	32	0.2686				
33	0.4134	33	0.2457	33	0.2457				
34	0.3956	34	0.2229	34	0.2229				
35	0.3778	35以上	0.2000	35以上	0.2000				
36	0.3600								
37	0.3423								
38	0.3245								
39	0.3067								
40	0.2889								
41	0.2711								
42	0.2534								
43	0.2356								
44	0.2178								
45以上	0.2000								

6　公衆浴場用建物

構造別区分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリートブロック造及び石造		鉄骨造（骨格材の肉厚が4㎜を超えるもの）		鉄骨造（骨格材の肉厚が3㎜を超え4㎜以下のもの）		鉄骨造（骨格材の肉厚が3㎜以下のもの）	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.9771	1	0.9765	1	0.9733	1	0.9619	1	0.9500
2	0.9543	2	0.9530	2	0.9467	2	0.9238	2	0.9000
3	0.9314	3	0.9294	3	0.9200	3	0.8857	3	0.8500
4	0.9086	4	0.9059	4	0.8933	4	0.8476	4	0.8000
5	0.8857	5	0.8824	5	0.8667	5	0.8095	5	0.7500
6	0.8629	6	0.8588	6	0.8400	6	0.7714	6	0.7000
7	0.8400	7	0.8353	7	0.8133	7	0.7333	7	0.6500
8	0.8171	8	0.8118	8	0.7867	8	0.6952	8	0.6000
9	0.7943	9	0.7882	9	0.7600	9	0.6571	9	0.5500
10	0.7714	10	0.7647	10	0.7333	10	0.6191	10	0.5000
11	0.7486	11	0.7412	11	0.7067	11	0.5810	11	0.4500
12	0.7257	12	0.7176	12	0.6800	12	0.5429	12	0.4000
13	0.7029	13	0.6941	13	0.6533	13	0.5048	13	0.3500
14	0.6800	14	0.6706	14	0.6267	14	0.4667	14	0.3000
15	0.6571	15	0.6470	15	0.6000	15	0.4286	15	0.2500
16	0.6343	16	0.6235	16	0.5733	16	0.3905	16以上	0.2000
17	0.6114	17	0.6000	17	0.5467	17	0.3524		
18	0.5886	18	0.5764	18	0.5200	18	0.3143		
19	0.5657	19	0.5529	19	0.4933	19	0.2762		
20	0.5429	20	0.5294	20	0.4667	20	0.2381		
21	0.5200	21	0.5058	21	0.4400	21以上	0.2000		
22	0.4971	22	0.4823	22	0.4133				
23	0.4743	23	0.4588	23	0.3867				
24	0.4514	24	0.4352	24	0.3600				
25	0.4286	25	0.4117	25	0.3334				
26	0.4057	26	0.3882	26	0.3067				
27	0.3829	27	0.3646	27	0.2800				
28	0.3600	28	0.3411	28	0.2534				
29	0.3371	29	0.3176	29	0.2267				
30	0.3143	30	0.2940	30以上	0.2000				
31	0.2914	31	0.2705						
32	0.2686	32	0.2470						
33	0.2457	33	0.2234						
34	0.2229	34以上	0.2000						
35以上	0.2000								

7　工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物

（1）　一般用のもの（（2）及び（3）以外のもの）

構造別区分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリートブロック造及び石造		鉄骨造（骨格材の肉厚が4㎜を超えるもの）		鉄骨造（骨格材の肉厚が3㎜を超え4㎜以下のもの）		鉄骨造（骨格材の肉厚が3㎜以下のもの）	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.9822	1	0.9800	1	0.9771	1	0.9692	1	0.9556
2	0.9644	2	0.9600	2	0.9543	2	0.9385	2	0.9111
3	0.9467	3	0.9400	3	0.9314	3	0.9077	3	0.8667
4	0.9289	4	0.9200	4	0.9086	4	0.8769	4	0.8222
5	0.9111	5	0.9000	5	0.8857	5	0.8462	5	0.7778
6	0.8933	6	0.8800	6	0.8629	6	0.8154	6	0.7333
7	0.8756	7	0.8600	7	0.8400	7	0.7846	7	0.6889
8	0.8578	8	0.8400	8	0.8171	8	0.7538	8	0.6444
9	0.8400	9	0.8200	9	0.7943	9	0.7231	9	0.6000
10	0.8222	10	0.8000	10	0.7714	10	0.6923	10	0.5556
11	0.8045	11	0.7800	11	0.7486	11	0.6615	11	0.5111
12	0.7867	12	0.7600	12	0.7257	12	0.6308	12	0.4667
13	0.7689	13	0.7400	13	0.7029	13	0.6000	13	0.4222
14	0.7511	14	0.7200	14	0.6800	14	0.5692	14	0.3778
15	0.7333	15	0.7000	15	0.6571	15	0.5385	15	0.3333
16	0.7156	16	0.6800	16	0.6343	16	0.5077	16	0.2889
17	0.6978	17	0.6600	17	0.6114	17	0.4769	17	0.2445
18	0.6800	18	0.6400	18	0.5886	18	0.4462	18以上	0.2000
19	0.6622	19	0.6200	19	0.5657	19	0.4154		
20	0.6445	20	0.6000	20	0.5429	20	0.3846		
21	0.6267	21	0.5800	21	0.5200	21	0.3539		
22	0.6089	22	0.5600	22	0.4971	22	0.3231		
23	0.5911	23	0.5400	23	0.4743	23	0.2923		
24	0.5734	24	0.5200	24	0.4514	24	0.2615		
25	0.5556	25	0.5000	25	0.4286	25	0.2308		
26	0.5378	26	0.4800	26	0.4057	26以上	0.2000		
27	0.5200	27	0.4600	27	0.3829				
28	0.5022	28	0.4400	28	0.3600				
29	0.4845	29	0.4200	29	0.3371				
30	0.4667	30	0.4000	30	0.3143				
31	0.4489	31	0.3800	31	0.2914				
32	0.4311	32	0.3600	32	0.2686				
33	0.4134	33	0.3400	33	0.2457				
34	0.3956	34	0.3200	34	0.2229				
35	0.3778	35	0.3000	35以上	0.2000				
36	0.3600	36	0.2800						
37	0.3423	37	0.2600						
38	0.3245	38	0.2400						
39	0.3067	39	0.2200						
40	0.2889	40以上	0.2000						
41	0.2711								
42	0.2534								
43	0.2356								
44	0.2178								
45以上	0.2000								

（２）　塩素、塩酸、硫酸、硝酸その他の著しい腐食性を有する液体又は気体の影響を直接全面的に受けるもの、冷凍倉庫用のもの及び放射性同位元素の放射線を直接受けるもの

腐食区分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリートブロック造及び石造		鉄骨造（骨格材の肉厚が４㎜を超えるもの）		鉄骨造（骨格材の肉厚が３㎜を超え４㎜以下のもの）		鉄骨造（骨格材の肉厚が３㎜以下のもの）	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.9692	1	0.9667	1	0.9636	1	0.9500	1	0.9385
2	0.9385	2	0.9333	2	0.9273	2	0.9000	2	0.8769
3	0.9077	3	0.9000	3	0.8909	3	0.8500	3	0.8154
4	0.8769	4	0.8667	4	0.8545	4	0.8000	4	0.7538
5	0.8462	5	0.8333	5	0.8182	5	0.7500	5	0.6923
6	0.8154	6	0.8000	6	0.7818	6	0.7000	6	0.6308
7	0.7846	7	0.7667	7	0.7455	7	0.6500	7	0.5692
8	0.7538	8	0.7333	8	0.7091	8	0.6000	8	0.5077
9	0.7231	9	0.7000	9	0.6727	9	0.5500	9	0.4462
10	0.6923	10	0.6667	10	0.6364	10	0.5000	10	0.3846
11	0.6615	11	0.6333	11	0.6000	11	0.4500	11	0.3231
12	0.6308	12	0.6000	12	0.5636	12	0.4000	12	0.2615
13	0.6000	13	0.5667	13	0.5273	13	0.3500	13以上	0.2000
14	0.5692	14	0.5333	14	0.4909	14	0.3000		
15	0.5385	15	0.5000	15	0.4545	15	0.2500		
16	0.5077	16	0.4667	16	0.4182	16以上	0.2000		
17	0.4769	17	0.4333	17	0.3818				
18	0.4462	18	0.4000	18	0.3455				
19	0.4154	19	0.3667	19	0.3091				
20	0.3846	20	0.3333	20	0.2727				
21	0.3539	21	0.3000	21	0.2364				
22	0.3231	22	0.2667	22以上	0.2000				
23	0.2923	23	0.2333						
24	0.2615	24以上	0.2000						
25	0.2308								
26以上	0.2000								

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

構造別区分							
鉄骨鉄筋コンクリート造鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリートブロック造及び石造		鉄骨造（骨格材の肉厚が４㎜を超えるもの）		鉄骨造（骨格材の肉厚が３㎜を超え４㎜以下のもの）		鉄骨造（骨格材の肉厚が３㎜以下のもの）	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.9771	1	0.9733	1	0.9714	1	0.9600	1	0.9467
2	0.9543	2	0.9467	2	0.9429	2	0.9200	2	0.8933
3	0.9314	3	0.9200	3	0.9143	3	0.8800	3	0.8400
4	0.9086	4	0.8933	4	0.8857	4	0.8400	4	0.7867
5	0.8857	5	0.8667	5	0.8571	5	0.8000	5	0.7333
6	0.8629	6	0.8400	6	0.8286	6	0.7600	6	0.6800
7	0.8400	7	0.8133	7	0.8000	7	0.7200	7	0.6267
8	0.8171	8	0.7867	8	0.7714	8	0.6800	8	0.5733
9	0.7943	9	0.7600	9	0.7429	9	0.6400	9	0.5200
10	0.7714	10	0.7333	10	0.7143	10	0.6000	10	0.4667
11	0.7486	11	0.7067	11	0.6857	11	0.5600	11	0.4133
12	0.7257	12	0.6800	12	0.6571	12	0.5200	12	0.3600
13	0.7029	13	0.6533	13	0.6286	13	0.4800	13	0.3067
14	0.6800	14	0.6267	14	0.6000	14	0.4400	14	0.2533
15	0.6571	15	0.6000	15	0.5714	15	0.4000	15以上	0.2000
16	0.6343	16	0.5733	16	0.5429	16	0.3600		
17	0.6114	17	0.5467	17	0.5143	17	0.3200		
18	0.5886	18	0.5200	18	0.4857	18	0.2800		
19	0.5657	19	0.4933	19	0.4572	19	0.2400		
20	0.5429	20	0.4667	20	0.4286	20以上	0.2000		
21	0.5200	21	0.4400	21	0.4000				
22	0.4971	22	0.4133	22	0.3714				
23	0.4743	23	0.3867	23	0.3429				
24	0.4514	24	0.3600	24	0.3143				
25	0.4286	25	0.3334	25	0.2857				
26	0.4057	26	0.3067	26	0.2572				
27	0.3829	27	0.2800	27	0.2286				
28	0.3600	28	0.2534	28以上	0.2000				
29	0.3371	29	0.2267						
30	0.3143	30以上	0.2000						
31	0.2914								
32	0.2686								
33	0.2457								
34	0.2229								
35以上	0.2000								

別表第10　木造家屋部分別損耗減点補正率基準表

区分／部分別	瓦葺屋根		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
屋根	1	棟瓦面土はがれ	0.96
	2	棟瓦面土はがれ、けらば瓦、軒先瓦極く一部損傷	0.90
	3	棟瓦、けらば瓦、軒先瓦一部損傷	0.85
	4	けらば瓦、軒先瓦20%損傷、裏板一部腐朽	0.80
	5	棟瓦、けらば瓦、軒先瓦30%損傷、裏板一部腐朽	0.70
	6	棟瓦、けらば瓦、軒先瓦50%損傷、裏板一部腐朽	0.55
	7	棟瓦、けらば瓦、軒先瓦50%損傷、裏板50%腐朽	0.40
	8	棟瓦、軒先瓦70%損傷、裏板50%腐朽	0.30
	9	瓦100%損傷、裏板70%腐朽	0.10
	10	瓦100%損傷、裏板100%腐朽	0

区分／部分別	亜鉛鉄板葺屋根		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
屋根	1	ペンキはく離	0.96
	2	さび発生	0.92
	3	亜鉛鉄板極く一部腐朽	0.88
	4	亜鉛鉄板一部腐朽	0.82
	5	亜鉛鉄板、裏板ともに一部腐朽	0.75
	6	亜鉛鉄板、裏板ともに30%腐朽	0.65
	7	亜鉛鉄板、裏板ともに50%腐朽	0.50
	8	亜鉛鉄板、裏板ともに70%腐朽	0.30
	9	亜鉛鉄板100%、裏板70%腐朽	0.10
	10	亜鉛鉄板、裏板ともに100%腐朽	0

区分／部分別	スレート葺屋根		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
屋根	1	スレート汚染	0.95
	2	スレート極く一部き裂	0.90
	3	スレート一部き裂、裏板極く一部腐朽	0.85
	4	スレート一部破損、裏板極く一部腐朽	0.75
	5	スレート一部破損、裏板一部腐朽	0.65
	6	スレート30%破損、裏板30%腐朽	0.50
	7	スレート50%破損、裏板50%腐朽	0.30
	8	スレート70%破損、裏板100%腐朽	0.10
	9	スレート100%破損、裏板100%腐朽	0

区分／部分別	まさ葺屋根		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
屋根	1	釘ゆるみ	0.95
	2	釘ゆるみ、まさ板極く一部損傷	0.90
	3	まさ板一部損傷、裏板極く一部腐朽	0.80
	4	まさ板、裏板ともに一部腐朽	0.70
	5	まさ板腐朽目立ち、裏板一部腐朽	0.60
	6	まさ板50%、裏板30%腐朽	0.45
	7	まさ板、裏板ともに50%腐朽	0.25
	8	まさ板、裏板ともに70%腐朽	0.10
	9	まさ板、裏板ともに100%腐朽	0

区分／部分別	草葺屋根		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
屋根	1	汚染	0.95
	2	棟一部破損	0.90
	3	表面やや不ぞろい	0.85
	4	表面波打	0.75
	5	表面波打、軒先腐朽	0.65
	6	表面一部破損、一部竹露出	0.50
	7	表面30%破損、50%竹露出	0.30
	8	表面30%破損、70%竹露出	0.10
	9	100%竹露出	0

区分／部分別	布基礎		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
基礎	1	極く一部不同沈下	0.92
	2	一部不同沈下	0.84
	3	不同沈下20%	0.73
	4	不同沈下30%	0.60
	5	不同沈下50%	0.40
	6	不同沈下70%	0.16
	7	不同沈下100% 布石造、煉瓦造の場合	0.10
		コンクリート仕上げの場合	0

区分／部分別	独立基礎		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
基礎	1	極く一部不同沈下	0.96
	2	一部不同沈下	0.92
	3	不同沈下20％	0.84
	4	不同沈下30％	0.77
	5	不同沈下50％	0.61
	6	不同沈下70％	0.45
	7	不同沈下100％	0.20

区分／部分別	板張		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
外壁	1	汚染	0.98
	2	釘(くぎ)ゆるみ	0.95
	3	極く一部損傷	0.90
	4	一部損傷	0.80
	5	20％腐朽	0.65
	6	30％腐朽	0.50
	7	50％腐朽	0.30
	8	70％腐朽	0.10
	9	100％腐朽	0

区分／部分別	ラスモルタル塗、リシン仕上げ、洗出仕上げ		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
外壁	1	汚染	0.97
	2	極く一部き裂	0.92
	3	一部き裂	0.85
	4	極く一部はく落	0.75
	5	一部はく落	0.65
	6	30％はく落	0.50
	7	50％はく落	0.30
	8	70％はく落	0.10
	9	100％はく落	0

区分／部分別	塗壁		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
外壁	1	汚染	0.95
	2	極く一部き裂	0.90
	3	一部き裂	0.85
	4	50％き裂	0.80
	5	一部中塗露出	0.75
	6	30％中塗露出	0.70
	7	50％中塗露出	0.60
	8	一部木舞(まいずり)（木摺）露出	0.50
	9	30％木舞(まいずり)（木摺）露出	0.40
	10	50％木舞(まいずり)（木摺）露出	0.30
	11	70％木舞(まいずり)（木摺）露出	0.10
	12	100％はく落	0

区分／部分別	スレート		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
外壁	1	汚染	0.95
	2	極く一部き裂	0.87
	3	一部き裂	0.82
	4	一部破損	0.75
	5	30％破損	0.60
	6	50％破損	0.40
	7	70％破損	0.20
	8	100％破損	0

区分／部分別	タイル、石貼(ばり)等		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
外壁	1	目地極く一部損傷	0.95
	2	目地一部損傷	0.90
	3	タイル又は石極く一部ひび割れ	0.85
	4	タイル又は石一部ひび割れ	0.70
	5	タイル又は石20％はく落	0.60
	6	タイル又は石30％はく落	0.50
	7	タイル又は石40％はく落	0.40
	8	タイル又は石50％はく落	0.20
	9	タイル又は石70％はく落	0.10
	10	タイル又は石100％はく落	0

区分／部分別	塗壁		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
内	1	表面汚染	0.95
	2	極く一部き裂	0.90
	3	一部き裂	0.85
	4	50%き裂	0.80
	5	一部中塗露出	0.75
	6	30%中塗露出	0.70
	7	50%中塗露出	0.60
	8	一部木舞（木摺）露出	0.50
	9	30%木舞（木摺）露出	0.40
壁	10	50%木舞（木摺）露出	0.30
	11	70%木舞（木摺）露出	0.10
	12	100%はく落	0

区分／部分別	板、合板、テックス等ボード類		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
内	1	表面汚染	0.93
	2	極く一部損傷	0.88
	3	一部損傷	0.83
	4	20%損傷	0.72
	5	30%損傷	0.60
	6	50%損傷	0.40
壁	7	70%破損	0.20
	8	100%破損	0

区分／部分別	タイル、石貼等		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
内	1	目地極く一部損傷	0.95
	2	目地一部損傷	0.90
	3	タイル又は石極く一部欠け割れ	0.85
	4	タイル又は石一部ひび割れ	0.70
	5	タイル又は石20%はく落	0.60
	6	タイル又は石30%はく落	0.50
	7	タイル又は石40%はく落	0.40
壁	8	タイル又は石50%はく落	0.20
	9	タイル又は石70%はく落	0.10
	10	タイル又は石100%はく落	0

区分／部分別	板張		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
内	1	表面汚染	0.98
	2	釘ゆるみ	0.95
	3	極く一部損傷	0.90
	4	一部損傷	0.80
	5	20%腐朽	0.65
	6	30%腐朽	0.50
	7	50%腐朽	0.30
壁	8	70%腐朽	0.10
	9	100%腐朽	0

区分／部分別	モルタル塗		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
内	1	表面汚染	0.97
	2	極く一部き裂	0.92
	3	一部き裂	0.85
	4	極く一部はく落	0.75
	5	一部はく落	0.65
	6	30%はく落	0.50
	7	50%はく落	0.30
	8	75%はく落	0.10
壁	9	100%はく落	0

区分／部分別	柱		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
柱	1	汚染	0.96
	2	床上極く一部損傷	0.92
	3	床上一部損傷、根もと極く一部腐朽	0.85
	4	床上一部損傷、根もと一部腐朽	0.75
	5	床上30%損傷、根もと20%腐朽	0.65
	6	床上50%損傷、根もと30%腐朽	0.55
	7	床上70%損傷、根もと50%腐朽	0.40
	8	根もと70%腐朽、柱やや傾斜	0.25
	9	根もと70%腐朽、柱30分の1傾斜	0.10
	10	根もと全面的腐朽、柱20分の1傾斜	0

区分／部分別	和室		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
造	1	敷居、鴨居汚染	0.97
	2	敷居極く一部ねじれ	0.92
	3	敷居一部ねじれ	0.85
	4	敷居一部ねじれ、鴨居一部たれ下り	0.75
	5	敷居一部腐朽、鴨居一部たれ下り	0.60
	6	敷居、鴨居腐朽、長押等損傷	0.40
	7	敷居、鴨居50%腐朽、長押30%損傷	0.20
作	8	敷居、鴨居70%腐朽、長押50%損傷	0.05
	9	敷居、鴨居100%腐朽	0

区分／部分別	洋間		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
造	1	額縁、窓枠汚染	0.92
	2	額縁すきあき目立つもの	0.87
	3	窓枠、窓縁一部損傷	0.77
	4	窓枠、額縁一部腐朽	0.60
	5	窓枠、額縁50%腐朽	0.40
	6	窓枠、額縁70%腐朽	0.15
	7	窓出入口枠、額縁100%腐朽	0
作			

区分／部分別	板、合板、テックス等ボード類		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
天	1	汚染	0.95
	2	極く一部損傷	0.90
	3	一部損傷	0.80
	4	20%損傷、中央部たわみ	0.65
	5	30%損傷、中央部たわみ	0.50
	6	50%損傷	0.35
	7	70%破損	0.15
井じょう	8	100%破損	0

区分／部分別	塗天井		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
天	1	表面汚染	0.96
	2	極く一部き裂	0.90
	3	20%き裂	0.80
	4	50%き裂	0.70
	5	一部中塗露出	0.60
	6	50%中塗露出	0.50
	7	30%はく落	0.40
	8	50%はく落	0.25
井じょう	9	70%はく落	0.10
	10	100%はく落	0

区分／部分別	畳		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
床	1	畳表変色	0.95
	2	畳表一部摩耗	0.90
	3	畳表摩耗著しく、一部穴あき	0.85
	4	畳表摩耗著しく、50%穴あき	0.75
	5	畳表穴あき、畳床一部腐朽	0.65
	6	畳床100%腐朽	0.55
	7	畳損傷著しく、床組一部腐朽	0.40
	8	畳損傷著しく、床組50%腐朽	0.25
	9	床組まで70%腐朽	0.10
	10	床組まで全面的腐朽	0

区分／部分別	板張		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
床	1	表面汚染	0.95
	2	極く一部損傷	0.85
	3	一部損傷	0.75
	4	20%腐朽	0.60
	5	板30%腐朽、床組一部腐朽	0.45
	6	板50%腐朽、床組30%腐朽	0.30
	7	板70%腐朽、床組50%腐朽	0.10
	8	床組まで全面的腐朽	0

区分／部分別	タイル、石貼等		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
床	1	目地ごく一部損傷	0.98
	2	目地一部損傷	0.92
	3	タイル又は石極く一部ひび割れ	0.85
	4	タイル又は石一部ひび割れ	0.75
	5	タイル又は石20%はく落	0.65
	6	タイル又は石30%はく落	0.50
	7	タイル又は石40%はく落	0.30
	8	タイル又は石50%はく落、床組30%腐朽	0.15
	9	タイル又は石70%はく落、床組50%腐朽	0.05
	10	タイル又は石100%はく落、床組全面的腐朽	0

区分／部分別	リノリウム、アスタイル貼		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
床	1	汚染	0.97
	2	一部はがれ	0.94
	3	一部摩耗、20%割れ	0.86
	4	一部はく離、床たわみ	0.70
	5	50%はく離	0.50
	6	70%はく離、床組30%腐朽	0.30
	7	床組70%腐朽	0.10
	8	床組まで全面的腐朽	0

区分／部分別	モルタル		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
床	1	表面軽微なき裂	0.97
	2	全面的き裂	0.92
	3	表面全面的摩耗	0.85
	4	表面摩耗、一部はく離	0.75
	5	表面大部分はく離	0.60
	6	表面大部分はく離、床組一部破損	0.45
	7	表面全面的はく離、床組一部破損	0.25
	8	床組まで70%破損	0.10
	9	床組まで全面的破損	0

区分／部分別	叩床（タイル、石貼）		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
床	1	目地極く一部損傷	0.97
	2	目地一部損傷	0.92
	3	タイル又は石極く一部ひび割れ	0.85
	4	タイル又は石一部ひび割れ	0.75
	5	タイル又は石40%はく落	0.65
	6	タイル又は石70%はく落	0.50
	7	下地コンクリート全面的露出、一部破損	0.30
	8	下地コンクリート50%破損	0.15
	9	下地コンクリート70%破損	0.05
	10	下地コンクリート全面的破損	0

区分／部分別	叩床（リノリウム、アスタイル貼）		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
床	1	汚染	0.95
	2	一部はがれ	0.92
	3	一部摩耗、20%割れ	0.85
	4	一部はく離	0.70
	5	一部はく離、下地コンクリート一部破損	0.50
	6	70%はく離、下地コンクリート一部破損	0.30
	7	下地コンクリートまで70%破損	0.10
	8	下地コンクリートまで全面的破損	0

区分／部分別	叩床（モルタル塗）		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
床	1	表面軽微なき裂	0.98
	2	全面的き裂	0.95
	3	表面全面的摩耗	0.90
	4	表面摩耗、一部はく離	0.75
	5	表面摩耗、下地コンクリート一部露出	0.65
	6	表面摩耗著しく、下地コンクリート全面的露出	0.50
	7	下地コンクリート全面的露出、一部破損	0.30
	8	下地コンクリート70%破損	0.10
	9	下地コンクリートまで全面的破損	0

区分／部分別	建具		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
建具	1	汚染	0.95
	2	一部建付不良	0.90
	3	一部建付不良、一部軽微な破損	0.85
	4	一部破損	0.75
	5	20%破損	0.65
	6	30%破損	0.50
	7	50%破損	0.35
	8	70%破損	0.14
	9	100%破損	0

区分／部分別	その他工事及び建築設備		
	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
その他工事及び建築設備	1	5%破損	0.90
	2	10%破損	0.85
	3	20%破損	0.75
	4	30%破損	0.60
	5	50%破損	0.40
	6	70%破損	0.20
	7	100%破損	0

別表第11　木造家屋総合損耗減点補正率基準表

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

別表第14　非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表

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

部分別	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率	
	8	コンクリートで全体にわたつて補強を要するもの	0.10	
	9	危険状態又は使用不能で改築を要するもの	0	
基礎		不同沈下等による軸部の消耗は、主体構造部において減点する。地盤の一様な沈下に対しては、使用上さしつかえない限り一応減点は行わない。杭の損耗も一応考慮しないものとする。		
外部仕上げ、内部仕上げ、床仕上げ、天井仕上げ			それぞれの部分における1.0平方メートル当たり評点数がテラゾー現場研普通の標準評点数に達しないもの	それぞれの部分における1.0平方メートル当たり評点数がテラゾー現場研普通の標準評点数以上のもの
	1	損耗のないもの	1.00	1.00
	2	脱落の恐れのないはだ別れ、目地き裂、毛状き裂又は周囲に間げきを生じたもの	0.90	0.85
	3	清掃不能の汚染のあるもの	0.80	0.70
	4	特に汚染の著しいもの又は表面仕上げの喪失したもの	0.65	0.50
	5	浅いき裂、そうこん等の多く生じているもの	0.55	0.45
	6	浮き上りの著しいもの（凹凸の著しいもの）	0.50	0.40
	7	摩耗により表面の凹凸の著しいもの	0.40	0.30
	8	き裂、そうこんが著しく、かつ深いもの又は変質、腐しよくの著しいもの	0.25	0.20
	9	はく離、欠損が二分の一以上に及んでいるもの	0.20	0.15
	10	き裂が浮き上り、変質、腐しよくのため脱落の大きいもの	0.15	0.10
	11	外部仕上げ、内部仕上げ、床仕上げ及び天井仕上げの全く欠損したもの	0	0
屋根仕上げ	1	損耗のないもの	1.00	
	2	防水層押えにき裂があるもの	0.90	
	3	各種樋の接続不良、取付金物の損耗又は塗装のはく離したもの	0.80	
	4	各種樋の腐しよく又は喪失して排水不能のもの、防水層押えのき裂の著しいもの、瓦、鉄板等の緒付金物の損耗したもの又は変形の生じたもの	0.70	
	5	防水層押えの浮き上りの著しいもの又は喪失したもの	0.60	
	6	瓦、鉄板等の変形の著しいもの	0.50	
	7	豪雨の際に部分的に軽微な雨漏の生じているもの又は防水層の浮き上り、流出の著しいもの	0.40	
	8	部分的に軽微な雨漏の生じているもの、瓦、鉄板等の損耗、腐しよくしているもの又は防水層が浮き上り、風化しているもの	0.30	
	9	部分的に雨漏を生じているもの、瓦、鉄板等下地とともに損耗、腐しよくしたもの又は防水層が浮き上り、風化し、毛状き裂の著しいもの	0.15	
	10	全面に雨漏を生じているもの又は防水層が浮き上り、風化著しくき裂大なるもの	0	

部分別			損耗度	損耗状況	損耗減点補正率	
					スチール製	木製
建具			1	損耗のないもの	1.00	1.00
			2	建具がゆるみ、建具金物の修理を要するもの（ただし取替不要）又はガラスの破損したもの	0.90	0.85
			3	塗装がはがれて、荒さび又は木はだのでているもの	0.80	0.75
			4	建具金物が損耗し、取替を要するもの	0.70	0.65
			5	建具部材の折損しているもの又は部分的にさびの著しいもの	0.60	0.60
			6	建具のわくのわい曲しているもの	0.45	0.35
			7	わい曲又はさび付著しく、修理不能のもの	0.30	0.20
			8	建具わくの部材の大半が腐しよく、切断しているもの	0.15	0.10
			9	建具わくの大部分が腐しよく、喪失したもの	0	0
特殊設備			1	損耗のないもの	1.00	
			2	小部分の修理を要するもの	0.90	
			3	張替、スプリングの取替を要するもの	0.75	
			4	台のみ残し、全部の取替を要するもの	0 50	
			5	全部の取替を要するもの	0	
建築設備	電気設備	器具	1	消耗極く軽微なもの	0.70	
			2	コードの取替を要するもの	0.50	
			3	器具の取替を要するもの	0.20	
			4	器具、コードの取替を要するもの	0	
		配線	1	損耗の極く軽微なもの	0.30	
			2	碍子等の取替を要するもの	0.25	
			3	電線の取替を要するもの	0.15	
			4	パイプの取替を要するもの	0.10	
			5	パイプ、電線の取替を要するもの	0	
	冷暖房設備	器具	1	損耗のないもの	0.20	
			2	バルブ等の取替を要するもの	0.19	
			3	ラジエーター等の塗替を要するもの	0.15	
			4	全部の取替を要するもの	0	
		配管	1	損耗のないもの	0.80	
			2	塗替を要するもの	0.70	
			3	保温材の取替を要するもの	0.55	
			4	全部の取替を要するもの	0	
	衛生設備	給水設備	器具	1	取替を要するもの	0.50	
			配管	2	取替を要するもの	0.50	
		排水設備	器具	1	取替を要するもの	0.40	
			配管	2	取替を要するもの	0.60	
		衛生器具設備	器具	1	取替を要するもの	0.50	
			配管	2	取替を要するもの	0.50	

部分別			損耗度	損耗状況	損耗減点補正率
建築設備	衛生設備	排気扇設備、天井扇（じょう）風機設備、ベンチレーター設備	1	損耗のないもの	1.00
			2	配線の取替を要するもの	0.95
			3	羽根の取替を要するもの	0.85
			4	配線と羽根の取替を要するもの	0.80
			5	モーターの取替を要するもの	0.20
			6	モーターと配線の取替を要するもの	0.15
			7	モーターと羽根の取替を要するもの	0.05
			8	全部の取替を要するもの	0
	運搬設備	エレベーター	1	損耗のないもの	1.00
			2	接点の摩耗、バネのゆるみ、自動調整の狂いのあるもの又は塗替を要するもの	0.95
			3	モーターの取替を要するもの	0.85
			4	かごの取替を要するもの	0.80
			5	全部の取替を要するもの	0
		ダムウエーター	1	損耗のないもの	1.00
			2	各種の部分的修理を要するもの	0.95
			3	モーターの取替を要するもの	0.85
			4	かごの取替を要するもの	0.75
			5	全部の取替を要するもの	0
		エスカレーター	1	損耗のないもの	1.00
			2	ハンドレール（手摺（すり））の取替を要するもの	0.95
			3	モーターの取替を要するもの	0.85
			4	全部の取替を要するもの	0
		ベルトコンベアー	1	損耗のないもの	1.00
			2	モーターの取替を要するもの	0.85
			3	ベルトの取替を要するもの	0.80
			4	全部の取替を要するもの	0
		シュートメール	1	損耗のないもの	1.00
			2	部材の折損又は部分的にさびの著しいもの	0.60
			3	大部分が腐しよく、喪失したもの	0
		気送管設備	1	損耗のないもの	1.00
			2	取替を要するもの	0

損耗減点補正率基準表の適用に関する調査票

損耗減点補正率基準表の適用に関する調査表

団体番号							

都道府県名　　団体名

記入上の注意事項

1　該当する項目の□に○又はレを入れてください。
2　「その他」に回答した場合は、その内容を具体的に記入してください。
3　回答欄が足りない場合は別紙に記入しても差し支えありません。この場合は、別紙の右上隅に団体番号、都道府県名及び団体名を記入してください。
4　損耗減点補正率基準表の適用に関する要領等を定めている場合は１部提出してください。
5　本調査表において「プレハブ」とは「住宅・アパート用工場量産組立式（プレハブ方式）構造建物にかかる損耗減点補正率の算出方法について」（昭和53年10月９日付け自治固第140号自治省税務局固定資産税課長通知）を指します。

問１　貴団体において過去５年間に損耗減点補正率基準表を適用したことがありますか。

□①　適用したことがある。（５年間の総件数を教えてください。）

- □ア　別表第10　木造家屋部分別損耗減点補正率基準表　＿＿＿＿件
- □イ　別表第11　木造家屋総合損耗減点補正率基準表　＿＿＿＿件
- □ウ　別表第14　非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表　＿＿＿＿件
- □エ　プレハブ　＿＿＿＿件

→ その理由はなんですか。

- □ａ　天災のため（ｂの場合を除く。）
- □ｂ　台風又は潮風によるため
- □ｃ　火災のため
- □ｄ　事故によるため
- □ｅ　改築等があったため
- □ｆ　経過年数が不明なため
- □ｇ　その他（具体的に記入してください。）

（　　）

□②　適用したことがない。

- □ア　適用する必要のある家屋がなかった。
- □イ　適用したい家屋はあったが、取り扱いが困難だったので適用しなかった。
- □ウ　減免で対応した。
- □エ　その他（具体的に記入してください。）

（　　）

（問１で「適用したことがある。」と回答した場合のみ）

問２　ａからｇのそれぞれの理由ごとに、代表的な家屋１件の評点付設表等損耗減点補正率基準表をどのように適用したかが分かる資料を提出してください。この場合、ａからｇのどれに該当するかを明記してください。

問３　損耗減点補正率基準表の適用後、家屋の補修、改修等がなされず、その状況に変更がない場合、次回の評価替えはどのように行いますか。
（適用したことがない場合は、考え方を記入してください。）

□①　損耗減点補正率基準表の適用を続ける。
□②　経年減点補正率基準表に移行する。

↳ 移行する方法について教えてください。

□ア　適用した損耗減点補正率を経年減点補正率基準表の直近下位の補正率に移行させる。
□イ　適用した損耗減点補正率を経年減点補正率基準表の近似値の補正率に移行させる。
□ウ　その他（具体的に教えてください。）

（　　）

問４　損耗減点補正率基準表の適用後、家屋が修復された場合の再評価はどのように行っていますか。（適用したことがない場合は、考え方を記入してください。）

□ア　家屋を再度調査の上再評価する。
□イ　家屋を再度調査の上再評価する。新しい評価額は、損耗減点補正率の適用前の評価額を限度として求める。
□ウ　家屋が修復された場合であっても再評価は行わない。
□エ　修復された事例はない。
□オ　その他（具体的に記入してください。）

（　　）

問５　経年減点補正率基準表の基礎に算入されている社会的経済的陳腐化等による家屋の減価分をどのように考慮していますか。
（適用したことがない場合は、考え方を記入してください。）

問６　損耗減点補正率基準表を適用して算定した減点補正率が0.20（経年減点補正率基準表に定める最終残価率）を下回ったときの取り扱いはどのようにしますか。
（適用したことがない場合は、考え方を記入してください。）

□①　減点補正率は0.20に止める。

□②　減点補正率はそのまま適用する。

↳ 下限はありますか。

□ａ　0.10（木造家屋総合損耗減点補正率基準表に定める最下限の減点補正率）に止める。

□ｂ　0.10を下回ってもそのまま適用する。

問７　損耗減点補正率基準表の適用に当たって、使いにくいところはありますか。

□①　使いにくいところはない。

□②　使いにくいところがある。

　□ア　別表第10　木造家屋部分別損耗減点補正率基準表

　□イ　別表第11　木造家屋総合損耗減点補正率基準表

　□ウ　別表第14　非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表

　□エ　プレハブ

→ 使いにくい理由はなんですか。

　□ａ　「損耗状況」欄の説明が実態に合っておらず損耗の認定が難しい。

　□ｂ　年数の経過によるものではなく、突発的な事故による場合等は適用が難しい。

　□ｃ　経年減点補正率に算入されている社会的経済的陳腐化等による家屋の減価分を考慮する方法が分からない。

　□ｄ　在来分家屋については、評価替えの際上昇率を使っているため、実務上部分別損耗減点補正率基準表の適用が難しい。

　□ｅ　在来分家屋では据置措置が講じられていることから、損耗減点補正率基準表を適用して評価しても据置価格を上回ってしまうため、適用したことにならない

　□ｆ　いままで適用したことがなく、適用方法が分からない。

　□ｇ　その他（具体的に記入してください。）

（　　）

問８　現行の損耗減点補正率基準表に対する意見等がありましたら記入してください。

問９　納税者からの要望等がありましたら記入してください。

計　数　資　料

調査団体一覧

No.	県名	団体名	No.	県名	団体名	No.	県名	団体名
1	北海道	札幌市	76	東京都	青梅市	151	大阪府	大阪市
2		函館市	77		府中市	152		堺市
3		小樽市	78		昭島市	153		岸和田市
4		旭川市	79		調布市	154		豊中市
5		室蘭市	80		町田市	155		池田市
6		釧路市	81		小金井市	156		吹田市
7		帯広市	82		小平市	157		高槻市
8		北見市	83		日野市	158		守口市
9		江別市	84		東村山市	159		枚方市
10		苫小牧市	85		国分寺市	160		茨木市
11	青森県	青森市	86		東久留米市	161		八尾市
12		弘前市	87		多摩市	162		富田林市
13		八戸市	88	神奈川県	横浜市	163		寝屋川市
14	岩手県	盛岡市	89		川崎市	164		河内長野市
15	宮城県	仙台市	90		横須賀市	165		松原市
16		石巻市	91		平塚市	166		大東市
17	秋田県	秋田市	92		鎌倉市	167		和泉市
18	山形県	山形市	93		藤沢市	168		箕面市
19		鶴岡市	94		小田原市	169		羽曳野市
20		酒田市	95		茅ヶ崎市	170		門真市
21	福島県	福島市	96		相模原市	171		東大阪市
22		会津若松市	97		秦野市	172	兵庫県	神戸市
23		郡山市	98		厚木市	173		姫路市
24		いわき市	99		大和市	174		尼崎市
25	茨城県	水戸市	100		海老名市	175		明石市
26		日立市	101		座間市	176		西宮市
27		土浦市	102	新潟県	新潟市	177		伊丹市
28		つくば市	103		長岡市	178		加古川市
29		ひたちなか市	104		上越市	179		宝塚市
30	栃木県	宇都宮市	105	富山県	富山市	180		川西市
31		足利市	106		高岡市	181		三田市
32		小山市	107	石川県	金沢市	182	奈良県	奈良市
33	群馬県	前橋市	108		小松市	183		橿原市
34		高崎市	109	福井県	福井市	184		生駒市
35		桐生市	110	山梨県	甲府市	185	和歌山県	和歌山市
36		伊勢崎市	111	長野県	長野市	186	鳥取県	鳥取市
37		太田市	112		松本市	187		米子市
38	埼玉県	川越市	113		上田市	188	島根県	松江市
39		熊谷市	114		飯田市	189	岡山県	岡山市
40		川口市	115	岐阜県	岐阜市	190		倉敷市
41		浦和市	116		大垣市	191	広島県	広島市
42		大宮市	117		多治見市	192		呉市
43		所沢市	118		各務原市	193		福山市
44		岩槻市	119	静岡県	静岡市	194		東広島市
45		春日部市	120		浜松市	195	山口県	下関市
46		狭山市	121		沼津市	196		宇部市
47		深谷市	122		清水市	197		山口市
48		上尾市	123		三島市	198		徳山市
49		草加市	124		富士宮市	199		防府市
50		越谷市	125		富士市	200		岩国市
51		戸田市	126		焼津市	201	徳島県	徳島市
52		入間市	127		藤枝市	202	香川県	高松市
53		朝霞市	128	愛知県	名古屋市	203	愛媛県	松山市
54		新座市	129		豊橋市	204		今治市
55		三郷市	130		岡崎市	205		新居浜市
56	千葉県	千葉市	131		一宮市	206	高知県	高知市
57		市川市	132		瀬戸市	207	福岡県	北九州市
58		船橋市	133		半田市	208		福岡市
59		木更津市	134		春日井市	209		大牟田市
60		松戸市	135		豊川市	210		久留米市
61		野田市	136		刈谷市	211		春日市
62		佐倉市	137		豊田市	212	佐賀県	佐賀市
63		習志野市	138		安城市	213	長崎県	長崎市
64		柏市	139		小牧市	214		佐世保市
65		市原市	140	三重県	津市	215	熊本県	熊本市
66		流山市	141		四日市市	216		八代市
67		八千代市	142		伊勢市	217	大分県	大分市
68		我孫子市	143		松坂市	218		別府市
69		鎌ヶ谷市	144		桑名市	219	宮崎県	宮崎市
70		浦安市	145		鈴鹿市	220		都城市
71	東京都	特別区	146	滋賀県	大津市	221		延岡市
72		八王子市	147		彦根市	222	鹿児島県	鹿児島市
73		立川市	148		草津市	223	沖縄県	那覇市
74		武蔵野市	149	京都府	京都市	224		浦添市
75		三鷹市	150		宇治市	225		沖縄市

問１　損耗減点補正率を適用したことがありますか。（H6～H10）

No.	県名	団体名	ある	ない	No.	県名	団体名	ある	ない	No.	県名	団体名	ある	ない
1	北海道	札幌市	◎		76	東京都	青梅市	◎		151	大阪府	大阪市	◎	
2		函館市	◎		77		府中市		○	152		堺市	◎	
3		小樽市		○	78		昭島市		○	153		岸和田市		○
4		旭川市		○	79		調布市		○	154		豊中市	◎	
5		室蘭市		○	80		町田市	◎		155		池田市		○
6		釧路市	◎		81		小金井市	◎		156		吹田市		○
7		帯広市	◎		82		小平市	◎		157		高槻市		○
8		北見市		○	83		日野市		○	158		守口市		○
9		江別市		○	84		東村山市		○	159		枚方市	◎	
10		苫小牧市	◎		85		国分寺市		○	160		茨木市		○
11	青森県	青森市		○	86		東久留米市		○	161		八尾市		○
12		弘前市		○	87		多摩市		○	162		富田林市		○
13		八戸市		○	88	神奈川県	横浜市		○	163		寝屋川市		○
14	岩手県	盛岡市		○	89		川崎市		○	164		河内長野市	◎	
15	宮城県	仙台市		○	90		横須賀市		○	165		松原市		○
16		石巻市		○	91		平塚市		○	166		大東市		○
17	秋田県	秋田市	◎		92		鎌倉市		○	167		和泉市		○
18	山形県	山形市		○	93		藤沢市		○	168		箕面市		○
19		鶴岡市		○	94		小田原市		○	169		羽曳野市		○
20		酒田市		○	95		茅ヶ崎市		○	170		門真市		○
21	福島県	福島市		○	96		相模原市	◎		171		東大阪市		○
22		会津若松市		○	97		秦野市		○	172	兵庫県	神戸市	◎	
23		郡山市		○	98		厚木市		○	173		姫路市		○
24		いわき市		○	99		大和市		○	174		尼崎市	◎	
25	茨城県	水戸市		○	100		海老名市		○	175		明石市	◎	
26		日立市		○	101		座間市		○	176		西宮市	◎	
27		土浦市		○	102	新潟県	新潟市		○	177		伊丹市		○
28		つくば市	◎		103		長岡市		○	178		加古川市		○
29		ひたちなか市		○	104		上越市	◎		179		宝塚市	◎	
30	栃木県	宇都宮市		○	105	富山県	富山市		○	180		川西市		○
31		足利市		○	106		高岡市		○	181		三田市	◎	
32		小山市		○	107	石川県	金沢市	◎		182	奈良県	奈良市		○
33	群馬県	前橋市		○	108		小松市		○	183		橿原市		○
34		高崎市		○	109	福井県	福井市		○	184		生駒市		○
35		桐生市	◎		110	山梨県	甲府市		○	185	和歌山県	和歌山市		○
36		伊勢崎市		○	111	長野県	長野市		○	186	鳥取県	鳥取市		○
37		太田市		○	112		松本市		○	187		米子市		○
38	埼玉県	川越市		○	113		上田市		○	188	島根県	松江市		○
39		熊谷市		○	114		飯田市		○	189	岡山県	岡山市		○
40		川口市		○	115	岐阜県	岐阜市	◎		190		倉敷市		○
41		浦和市		○	116		大垣市		○	191	広島県	広島市	◎	
42		大宮市	◎		117		多治見市		○	192		呉市		○
43		所沢市		○	118		各務原市		○	193		福山市	◎	
44		岩槻市		○	119	静岡県	静岡市		○	194		東広島市		○
45		春日部市		○	120		浜松市		○	195	山口県	下関市	◎	
46		狭山市	◎		121		沼津市		○	196		宇部市	◎	
47		深谷市		○	122		清水市		○	197		山口市		○
48		上尾市		○	123		三島市		○	198		徳山市		○
49		草加市		○	124		富士宮市		○	199		防府市		○
50		蕨市		○	125		富士市		○	200		岩国市		○
51		戸田市		○	126		焼津市		○	201	徳島県	徳島市		○
52		入間市		○	127		藤枝市		○	202	香川県	高松市		○
53		朝霞市		○	128	愛知県	名古屋市	◎		203	愛媛県	松山市	◎	
54		新座市		○	129		愛穂市		○	204		今治市		○
55		三郷市		○	130		岡崎市	◎		205		新居浜市		○
56	千葉県	千葉市		○	131		一宮市	◎		206	高知県	高知市	◎	
57		市川市		○	132		瀬戸市		○	207	福岡県	北九州市	◎	
58		船橋市		○	133		半田市		○	208		福岡市	◎	
59		木更津市		○	134		春日井市		○	209		大牟田市	◎	
60		松戸市	◎		135		豊川市		○	210		久留米市		○
61		野田市		○	136		刈谷市		○	211		春日市		○
62		佐倉市		○	137		豊田市	◎		212	佐賀県	佐賀市	◎	
63		習志野市		○	138		安城市		○	213	長崎県	長崎市	◎	
64		柏市	◎		139		小牧市	◎		214		佐世保市	◎	
65		市原市		○	140	三重県	津市		○	215	熊本県	熊本市		○
66		流山市		○	141		四日市市	◎		216		八代市		○
67		八千代市		○	142		伊勢市		○	217	大分県	大分市	◎	
68		我孫子市		○	143		松坂市	◎		218		別府市		○
69		鎌ヶ谷市	◎		144		桑名市		○	219	宮崎県	宮崎市		○
70		浦安市		○	145		鈴鹿市		○	220		都城市		○
71	東京都	特別区	◎		146	滋賀県	大津市		○	221		延岡市	◎	
72		八王子市		○	147		彦根市		○	222	鹿児島県	鹿児島市	◎	
73		立川市		○	148		草津市		○	223	沖縄県	那覇市	◎	
74		武蔵野市		○	149	京都府	京都市	◎		224		浦添市		○
75		三鷹市		○	150		宇治市	◎		225		沖縄市		○
												団体数	58	167

問1　適用したことがある損耗減点補正率基準表は何ですか。

ア	別表第10　木造家屋部分別損耗減点補正率基準表	29/225	50.0 %
イ	別表第11　木造家屋総合損耗減点補正率基準表	25/225	43.1 %
ウ	別表第14　非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表	44/225	75.9 %
エ	プレハブ構造建物損耗減点補正率算出表	5/225	8.6 %

No.	県名	団体名	ア	イ	ウ	エ	No.	県名	団体名	ア	イ	ウ	エ	No.	県名	団体名	ア	イ	ウ	エ
1	北海道	札幌市		◎	◎		76	東京都	青梅市	◎				151	大阪府	大阪市	◎		◎	
2		函館市			◎		77		府中市					152		堺市			◎	
3		小樽市					78		昭島市					153		岸和田市				
4		旭川市					79		調布市					154		豊中市	◎		◎	
5		室蘭市					80		町田市	◎				155		池田市				
6		釧路市	◎	◎	◎	◎	81		小金井市	◎				156		吹田市				
7		帯広市	◎		◎		82		小平市			◎		157		高槻市				
8		北見市					83		日野市					158		守口市				
9		江別市					84		東村山市					159		枚方市	◎		◎	
10		苫小牧市			◎		85		国分寺市					160		茨木市				
11	青森県	青森市					86		東久留米市					161		八尾市				
12		弘前市					87		多摩市					162		富田林市				
13		八戸市					88	神奈川県	横浜市					163		寝屋川市				
14	岩手県	盛岡市					89		川崎市					164		河内長野市		◎		
15	宮城県	仙台市					90		横須賀市					165		松原市				
16		石巻市					91		平塚市					166		大東市				
17	秋田県	秋田市		◎			92		鎌倉市					167		和泉市				
18	山形県	山形市					93		藤沢市					168		箕面市				
19		鶴岡市					94		小田原市					169		羽曳野市				
20		酒田市					95		茅ヶ崎市					170		門真市				
21	福島県	福島市					96		相模原市	◎	◎			171		東大阪市				
22		会津若松市					97		秦野市					172	兵庫県	神戸市	◎	◎	◎	◎
23		郡山市					98		厚木市					173		姫路市				
24		いわき市					99		大和市					174		尼崎市	◎		◎	
25	茨城県	水戸市					100		海老名市					175		明石市		◎	◎	◎
26		日立市					101		座間市					176		西宮市	◎	◎	◎	◎
27		土浦市					102	新潟県	新潟市					177		伊丹市				
28		つくば市		◎	◎		103		長岡市					178		加古川市				
29		ひたちなか市					104		上越市			◎		179		宝塚市	◎		◎	
30	栃木県	宇都宮市					105	富山県	富山市					180		川西市				
31		足利市					106		高岡市					181		三田市	◎		◎	
32		小山市					107	石川県	金沢市		◎			182	奈良県	奈良市				
33	群馬県	前橋市					108		小松市					183		橿原市				
34		高崎市					109	福井県	福井市					184		生駒市				
35		桐生市	◎	◎	◎		110	山梨県	甲府市					185	和歌山県	和歌山市				
36		伊勢崎市					111	長野県	長野市					186	鳥取県	鳥取市				
37		太田市					112		松本市					187		米子市				
38	埼玉県	川越市					113		上田市					188	島根県	松江市				
39		熊谷市					114		飯田市					189	岡山県	岡山市				
40		川口市					115	岐阜県	岐阜市	◎	◎	◎		190		倉敷市				
41		浦和市					116		大垣市					191	広島県	広島市	◎	◎		
42		大宮市	◎	◎	◎	◎	117		多治見市					192		呉市				
43		所沢市					118		各務原市					193		福山市				
44		岩槻市					119	静岡県	静岡市					194		東広島市				
45		春日部市					120		浜松市					195	山口県	下関市			◎	
46		狭山市		◎	◎		121		沼津市					196		宇部市		◎	◎	
47		深谷市					122		清水市					197		山口市				
48		上尾市					123		三島市					198		徳山市				
49		草加市					124		富士宮市					199		防府市				
50		越谷市					125		富士市					200		岩国市				
51		戸田市					126		焼津市					201	徳島県	徳島市				
52		入間市					127		藤枝市					202	香川県	高松市				
53		朝霞市					128	愛知県	名古屋市		◎	◎		203	愛媛県	松山市		◎		
54		新座市					129		豊橋市					204		今治市				
55		三郷市					130		岡崎市			◎		205		新居浜市				
56	千葉県	千葉市					131		一宮市	◎		◎		206	高知県	高知市	◎		◎	
57		市川市					132		瀬戸市					207	福岡県	北九州市	◎		◎	
58		船橋市					133		半田市					208		福岡市	◎	◎	◎	
59		木更津市					134		春日井市					209		大牟田市	◎		◎	
60		松戸市		◎			135		豊川市					210		久留米市				
61		野田市					136		刈谷市					211		春日市				
62		佐倉市					137		豊田市			◎		212	佐賀県	佐賀市		◎	◎	
63		習志野市					138		安城市					213	長崎県	長崎市		◎		
64		柏市	◎				139		小牧市		◎	◎		214		佐世保市	◎	◎	◎	
65		市原市					140	三重県	津市					215	熊本県	熊本市				
66		流山市					141		四日市市			◎		216		八代市				
67		八千代市					142		伊勢市					217	大分県	大分市	◎		◎	
68		我孫子市					143		松坂市	◎		◎		218		別府市				
69		鎌ヶ谷市	◎				144		桑名市					219	宮崎県	宮崎市				
70		浦安市					145		鈴鹿市					220		都城市				
71	東京都	特別区		◎	◎		146	滋賀県	大津市					221		延岡市			◎	
72		八王子市					147		彦根市					222	鹿児島県	鹿児島市			◎	
73		立川市					148		草津市					223	沖縄県	那覇市			◎	
74		武蔵野市					149	京都府	京都市	◎	◎	◎		224		浦添市				
75		三鷹市					150		宇治市			◎		225		沖縄市				
																団体数	29	25	44	5

問1　損耗減点補正率の適用理由はなんですか。

a 天災のため(b の場合を除く。)	21/58	36.2 %	e 改築等があったため	4/58	6.9 %
b 台風又は潮風によるため	13/58	22.4 %	f 経過年数が不明なため	0/58	0.0 %
c 火災のため	21/58	36.2 %	g その他	36/58	62.1 %
d 事故によるため	5/58	8.6 %			

No.	県名	団体名	a	b	c	d	e	f	g
1	北海道	札幌市							◎
2		函館市			◎	◎	◎		
3		小樽市							
4		旭川市							
5		室蘭市							
6		釧路市	◎		◎				◎
7		帯広市			◎		◎		
8		北見市							
9		江別市							
10		苫小牧市		◎					
11	青森県	青森市							
12		弘前市							
13		八戸市							
14	岩手県	盛岡市							
15	宮城県	仙台市							
16		石巻市							
17	秋田県	秋田市							◎
18	山形県	山形市							
19		鶴岡市							
20		酒田市							
21	福島県	福島市							
22		会津若松市							
23		郡山市							
24		いわき市							
25	茨城県	水戸市							
26		日立市							
27		土浦市							
28		つくば市	◎						◎
29		ひたちなか市							
30	栃木県	宇都宮市							
31		足利市							
32		小山市							
33	群馬県	前橋市							
34		高崎市							
35		桐生市			◎				◎
36		伊勢崎市							
37		太田市							
38	埼玉県	川越市							
39		熊谷市							
40		川口市							
41		浦和市							
42		大宮市	◎	◎		◎			
43		所沢市							
44		岩槻市							
45		春日部市							
46		狭山市			◎				◎
47		深谷市							
48		上尾市							
49		草加市							
50		越谷市							
51		戸田市							
52		入間市							
53		朝霞市							
54		新座市							
55		三郷市							
56	千葉県	千葉市							
57		市川市							
58		船橋市							
59		木更津市							
60		松戸市							◎
61		野田市							
62		佐倉市							
63		習志野市							
64		柏市							◎
65		市原市							
66		流山市							
67		八千代市							
68		我孫子市							
69		鎌ケ谷市		◎					
70		浦安市							
71	東京都	特別区			◎				◎
72		八王子市							
73		立川市							
74		武蔵野市							
75		三鷹市							

No.	県名	団体名	a	b	c	d	e	f	g
76	東京都	青梅市							◎
77		府中市							
78		昭島市							
79		調布市							
80		町田市							◎
81		小金井市			◎				
82		小平市							◎
83		日野市							
84		東村山市							
85		国分寺市							
86		東久留米市							
87		多摩市							
88	神奈川県	横浜市							
89		川崎市							
90		横須賀市							
91		平塚市							
92		鎌倉市							
93		藤沢市							
94		小田原市							
95		茅ヶ崎市							
96		相模原市	◎	◎			◎		
97		秦野市							
98		厚木市							
99		大和市							
100		海老名市							
101		座間市							
102	新潟県	新潟市							
103		長岡市							
104		上越市			◎				◎
105	富山県	富山市							
106		高岡市							
107	石川県	金沢市							◎
108		小松市							
109	福井県	福井市							
110	山梨県	甲府市							
111	長野県	長野市							
112		松本市							
113		上田市							
114		飯田市							
115	岐阜県	岐阜市	◎	◎	◎	◎			
116		大垣市							
117		多治見市							
118		各務原市							
119	静岡県	静岡市							
120		浜松市							
121		沼津市							
122		清水市							
123		三島市							
124		富士宮市							
125		富士市							
126		磐津市							
127		藤枝市							
128	愛知県	名古屋市	◎	◎	◎		◎		◎
129		豊橋市							
130		岡崎市							◎
131		一宮市							◎
132		瀬戸市							
133		半田市							
134		春日井市							
135		豊川市							
136		刈谷市							
137		豊田市							◎
138		安城市							
139		小牧市		◎	◎				
140	三重県	津市							
141		四日市市				◎			◎
142		伊勢市							
143		松阪市							◎
144		桑名市							
145		鈴鹿市							
146	滋賀県	大津市							
147		彦根市							
148		草津市							
149	京都府	京都市	◎		◎				◎
150		宇治市	◎						

No.	県名	団体名	a	b	c	d	e	f	g
151	大阪府	大阪市	◎	◎	◎				
152		堺市							◎
153		岸和田市							
154		豊中市	◎						
155		池田市							
156		吹田市							
157		高槻市							
158		守口市							
159		枚方市	◎						
160		茨木市							
161		八尾市							
162		富田林市							
163		寝屋川市							
164		河内長野市							◎
165		松原市							
166		大東市							
167		和泉市							
168		箕面市							
169		羽曳野市							
170		門真市							
171		東大阪市							
172	兵庫県	神戸市	◎		◎				
173		姫路市							
174		尼崎市	◎						
175		明石市	◎						
176		西宮市	◎						
177		伊丹市							
178		加古川市							
179		宝塚市	◎		◎				
180		川西市							
181		三田市	◎						◎
182	奈良県	奈良市							
183		橿原市							
184		生駒市							
185	和歌山県	和歌山市							
186	鳥取県	鳥取市							
187		米子市							
188	島根県	松江市							
189	岡山県	岡山市							
190		倉敷市							
191	広島県	広島市							◎
192		呉市							
193		福山市	◎		◎				
194		東広島市							
195	山口県	下関市							◎
196		宇部市	◎		◎				
197		山口市							
198		徳山市							
199		防府市							
200		岩国市							
201	徳島県	徳島市							
202	香川県	高松市							
203	愛媛県	松山市							◎
204		今治市							
205		新居浜市							
206	高知県	高知市	◎	◎	◎				◎
207	福岡県	北九州市			◎				◎
208		福岡市				◎			
209		大牟田市		◎					◎
210		久留米市							
211		春日市							
212	佐賀県	佐賀市			◎				◎
213	長崎県	長崎市							◎
214		佐世保市	◎		◎				◎
215	熊本県	熊本市							
216		八代市							
217	大分県	大分市			◎				◎
218		別府市							
219	宮崎県	宮崎市							
220		都城市							
221		延岡市		◎					◎
222	鹿児島県	鹿児島市							◎
223	沖縄県	那覇市		◎					
224		浦添市							
225		沖縄市							
		団体数	21	13	21	5	4	0	36

問1　損耗減点補正率の非適用理由はなんですか。

a	適用する必要のある家屋がなかった	81/167	48.5 %
b	適用したい家屋はあったが、取り扱いが困難だったので適用しなかった。	25/167	15 %
c	減免で対応した	56/167	33.5 %
d	その他	14/167	8.4 %

No.	県名	団体名	a	b	c	d	No.	県名	団体名	a	b	c	d	No.	県名	団体名	a	b	c	d
1	北海道	札幌市					76	東京都	青梅市			○		151	大阪府	大阪市				
2		函館市					77		府中市			○		152		堺市				
3		小樽市	○				78		昭島市	○				153		岸和田市		○		
4		旭川市	○				79		調布市			○		154		豊中市				
5		室蘭市	○				80		町田市					155		池田市	○			
6		釧路市					81		小金井市					156		吹田市			○	
7		帯広市					82		小平市					157		高槻市	○			
8		北見市	○				83		日野市			○		158		守口市	○			
9		江別市				○	84		東村山市					159		枚方市				
10		苫小牧市					85		国分寺市			○		160		茨木市	○			
11	青森県	青森市	○				86		東久留米市	○				161		八尾市	○		○	
12		弘前市	○				87		多摩市			○		162		富田林市	○			
13		八戸市				○	88	神奈川県	横浜市	○				163		寝屋川市	○			
14	岩手県	盛岡市	○				89		川崎市	○				164		河内長野市				
15	宮城県	仙台市	○				90		横須賀市	○				165		松原市			○	
16		石巻市		○			91		平塚市	○				166		大東市			○	
17	秋田県	秋田市					92		鎌倉市				○	167		和泉市			○	
18	山形県	山形市				○	93		藤沢市	○				168		箕面市		○	○	
19		鶴岡市	○				94		小田原市	○				169		羽曳野市			○	
20		酒田市		○			95		茅ヶ崎市	○				170		門真市		○		
21	福島県	福島市	○				96		相模原市					171		東大阪市	○			
22		会津若松市	○				97		秦野市	○				172	兵庫県	神戸市				
23		郡山市	○				98		厚木市	○				173		姫路市	○			
24		いわき市	○				99		大和市			○		174		尼崎市				
25	茨城県	水戸市	○				100		海老名市			○		175		明石市				
26		日立市		○	○		101		座間市			○		176		西宮市				
27		土浦市	○				102	新潟県	新潟市			○		177		伊丹市	○			
28		つくば市					103		長岡市	○				178		加古川市			○	
29		ひたちなか市			○		104		上越市					179		宝塚市				
30	栃木県	宇都宮市			○		105	富山県	富山市			○		180		川西市	○			
31		足利市		○			106		高岡市	○				181		三田市				
32		小山市	○		○		107	石川県	金沢市					182	奈良県	奈良市	○			
33	群馬県	前橋市			○		108		小松市	○				183		橿原市			○	
34		高崎市			○		109	福井県	福井市			○		184		生駒市				○
35		桐生市					110	山梨県	甲府市	○				185	和歌山県	和歌山市	○			
36		伊勢崎市	○				111	長野県	長野市	○				186	鳥取県	鳥取市				○
37		太田市	○				112		松本市	○				187		米子市			○	○
38	埼玉県	川越市		○			113		上田市	○				188	島根県	松江市		○		
39		熊谷市	○				114		飯田市	○				189	岡山県	岡山市			○	
40		川口市	○				115	岐阜県	岐阜市					190		倉敷市	○			
41		浦和市			○		116		大垣市	○				191	広島県	広島市				
42		大宮市					117		多治見市			○		192		呉市	○			
43		所沢市		○			118		各務原市			○		193		福山市				
44		岩槻市	○				119	静岡県	静岡市	○				194		東広島市			○	
45		春日部市			○		120		浜松市		○			195	山口県	下関市				
46		狭山市					121		沼津市	○		○		196		宇部市				
47		深谷市	○				122		清水市			○		197		山口市				○
48		上尾市	○				123		三島市				○	198		徳山市			○	
49		草加市			○		124		富士宮市	○				199		防府市		○		
50		越谷市	○	○			125		富士市			○		200		岩国市			○	
51		戸田市	○				126		焼津市	○		○		201	徳島県	徳島市	○			
52		入間市			○		127		藤枝市	○				202	香川県	高松市	○			
53		朝霞市	○				128	愛知県	名古屋市					203	愛媛県	松山市				
54		新座市		○			129		豊橋市			○		204		今治市		○		
55		三郷市				○	130		岡崎市					205		新居浜市	○			
56	千葉県	千葉市		○			131		一宮市					206	高知県	高知市				
57		市川市			○		132		瀬戸市	○				207	福岡県	北九州市				
58		船橋市			○		133		半田市				○	208		福岡市				
59		木更津市	○				134		春日井市		○			209		大牟田市				
60		松戸市					135		豊川市	○				210		久留米市			○	
61		野田市			○		136		刈谷市			○		211		春日市			○	
62		佐倉市				○	137		豊田市					212	佐賀県	佐賀市				
63		習志野市		○			138		安城市				○	213	長崎県	長崎市				
64		柏市					139		小牧市					214		佐世保市				
65		市原市				○	140	三重県	津市	○				215	熊本県	熊本市	○			
66		流山市			○		141		四日市市					216		八代市			○	
67		八千代市		○	○		142		伊勢市	○				217	大分県	大分市				
68		我孫子市			○		143		松阪市					218		別府市		○	○	
69		鎌ケ谷市					144		桑名市			○		219	宮崎県	宮崎市		○		
70		浦安市			○		145		鈴鹿市	○				220		都城市	○			
71	東京都	特別区					146	滋賀県	大津市	○				221		延岡市				
72		八王子市		○	○		147		彦根市		○			222	鹿児島県	鹿児島市				
73		立川市		○			148		草津市				○	223	沖縄県	那覇市				
74		武蔵野市	○				149	京都府	京都市					224		浦添市	○			
75		三鷹市	○				150		宇治市					225		沖縄市		○		
																団体数	81	25	56	14

問2　損耗減点補正率基準表等の適用後、家屋の修繕、改築等がなされず、その状況に変更がない場合
次回の評価替えはどのように行いますか。（適用したことがない団体は、当該団体の考え方を記入して下さい。）

①	損耗減点補正率基準表の適用を続ける。	109/225　48.4 %
②	経年減点補正率基準表に移行する。	96/225　42.7 %
③	回答なし	20/225　8.9 %

No.	県名	団体名	①	②	No.	県名	団体名	①	②	No.	県名	団体名	①	②
1	北海道	札幌市	◎		76	東京都	青梅市	◎		151	大阪府	大阪市		◎
2		函館市		◎	77		府中市		○	152		堺市	◎	
3		小樽市		○	78		昭島市			153		岸和田市	○	
4		旭川市			79		調布市	○		154		豊中市	◎	
5		室蘭市			80		町田市	◎		155		池田市	○	
6		釧路市			81		小金井市	◎		156		吹田市		○
7		帯広市	◎		82		小平市	◎		157		高槻市		○
8		北見市	○		83		日野市		○	158		守口市		○
9		江別市	○		84		東村山市	○		159		枚方市		◎
10		苫小牧市	◎		85		国分寺市		○	160		茨木市		○
11	青森県	青森市		○	86		東久留米市	○		161		八尾市	○	
12		弘前市			87		多摩市		○	162		富田林市	○	
13		八戸市		○	88	神奈川県	横浜市	○		163		寝屋川市		○
14	岩手県	盛岡市		○	89		川崎市	○		164		河内長野市	◎	
15	宮城県	仙台市	○		90		横須賀市	○		165		松原市		○
16		石巻市		○	91		平塚市	○		166		大東市		
17	秋田県	秋田市	◎		92		鎌倉市	○		167		和泉市		○
18	山形県	山形市	○		93		藤沢市		○	168		箕面市	○	
19		鶴岡市	○		94		小田原市	○		169		羽曳野市	○	
20		酒田市		○	95		茅ヶ崎市	○		170		門真市		○
21	福島県	福島市		○	96		相模原市		◎	171		東大阪市		○
22		会津若松市		○	97		秦野市	○		172	兵庫県	神戸市	◎	
23		郡山市	○		98		厚木市	○		173		姫路市		
24		いわき市	○		99		大和市	○		174		尼崎市		◎
25	茨城県	水戸市	○		100		海老名市	○		175		明石市		
26		日立市	○		101		座間市	○		176		西宮市	◎	
27		土浦市	○		102	新潟県	新潟市	○		177		伊丹市	○	
28		つくば市		◎	103		長岡市	○		178		加古川市	○	
29		ひたちなか市		○	104		上越市		◎	179		宝塚市		◎
30	栃木県	宇都宮市		○	105	富山県	富山市		○	180		川西市	○	
31		足利市		○	106		高岡市		○	181		三田市		◎
32		小山市	○		107	石川県	金沢市	◎		182	奈良県	奈良市		○
33	群馬県	前橋市		○	108		小松市	○		183		橿原市		○
34		高崎市		○	109	福井県	福井市		○	184		生駒市		○
35		桐生市	◎		110	山梨県	甲府市			185	和歌山県	和歌山市		○
36		伊勢崎市		○	111	長野県	長野市	○		186	鳥取県	鳥取市	○	
37		太田市		○	112		松本市	○		187		米子市		○
38	埼玉県	川越市	○		113		上田市	○		188	島根県	松江市	○	
39		熊谷市	○		114		飯田市	○		189	岡山県	岡山市		○
40		川口市		○	115	岐阜県	岐阜市	◎		190		倉敷市		○
41		浦和市			116		大垣市	○		191	広島県	広島市	◎	
42		大宮市		◎	117		多治見市		○	192		呉市		○
43		所沢市	○		118		各務原市		○	193		福山市		
44		岩槻市			119	静岡県	静岡市		○	194		東広島市		○
45		春日部市			120		浜松市	○		195	山口県	下関市		◎
46		狭山市	◎		121		沼津市		○	196		宇部市	◎	
47		深谷市		○	122		清水市			197		山口市	○	
48		上尾市		○	123		三島市		○	198		徳山市	○	
49		草加市		○	124		富士宮市		○	199		防府市		○
50		越谷市		○	125		富士市			200		岩国市	○	
51		戸田市	○		126		焼津市	○		201	徳島県	徳島市		○
52		入間市	○		127		藤枝市	○		202	香川県	高松市		○
53		朝霞市	○		128	愛知県	名古屋市		◎	203	愛媛県	松山市	◎	
54		新座市		○	129		豊橋市	○		204		今治市		○
55		三郷市	○		130		岡崎市	◎		205		新居浜市		○
56	千葉県	千葉市		○	131		一宮市		◎	206	高知県	高知市	◎	
57		市川市	○		132		瀬戸市	○		207	福岡県	北九州市		◎
58		船橋市			133		半田市		○	208		福岡市		◎
59		木更津市	○		134		春日井市		○	209		大牟田市	◎	
60		松戸市		◎	135		豊川市		○	210		久留米市	○	
61		野田市	○		136		刈谷市	○		211		春日市		○
62		佐倉市		○	137		豊田市	◎		212	佐賀県	佐賀市		◎
63		習志野市		○	138		安城市		○	213	長崎県	長崎市	◎	
64		柏市		◎	139		小牧市	◎		214		佐世保市	◎	
65		市原市		○	140	三重県	津市		○	215	熊本県	熊本市		○
66		流山市			141		四日市市	◎		216		八代市		○
67		八千代市		○	142		伊勢市	○		217	大分県	大分市	◎	
68		我孫子市		○	143		松坂市	◎		218		別府市	○	
69		鎌ヶ谷市	◎		144		桑名市			219	宮崎県	宮崎市		○
70		浦安市	○		145		鈴鹿市	○		220		都城市		○
71	東京都	特別区	◎		146	滋賀県	大津市	○		221		延岡市	◎	
72		八王子市	○		147		彦根市		○	222	鹿児島県	鹿児島市	◎	
73		立川市	○		148		草津市		○	223	沖縄県	那覇市	◎	
74		武蔵野市		○	149	京都府	京都市		◎	224		浦添市		
75		三鷹市	○		150		宇治市	◎		225		沖縄市		
												団体数	109	96

問2　移行する方法について教えて下さい。

a　適用した損耗減点補正率を経年減点補正率基準表の直近下位の補正率に移行させる。　55/96　57.3 %

b　適用した損耗減点補正率を経年減点補正率基準表の近似値の補正率に移行させる。　19/96　19.8 %

c　その他　22/96　22.9 %

No.	県名	団体名	a	b	c	No.	県名	団体名	a	b	c	No.	県名	団体名	a	b	c
1	北海道	札幌市				76	東京都	青梅市				151	大阪府	大阪市	◎		
2		函館市			◎	77		府中市	○			152		堺市			
3		小樽市	○			78		昭島市				153		岸和田市			
4		旭川市				79		調布市				154		豊中市			
5		室蘭市				80		町田市				155		池田市			
6		釧路市				81		小金井市				156		吹田市	○		
7		帯広市				82		小平市				157		高槻市	○		
8		北見市				83		日野市	○			158		守口市		○	
9		江別市				84		東村山市				159		枚方市			◎
10		苫小牧市				85		国分寺市	○			160		茨木市	○		
11	青森県	青森市	○			86		東久留米市				161		八尾市			
12		弘前市				87		多摩市		○		162		富田林市			
13		八戸市	○			88	神奈川県	横浜市				163		寝屋川市	○		
14	岩手県	盛岡市	○			89		川崎市				164		河内長野市			
15	宮城県	仙台市				90		横須賀市				165		松原市	○		
16		石巻市		○		91		平塚市				166		大東市			
17	秋田県	秋田市				92		鎌倉市				167		和泉市	○		
18	山形県	山形市				93		藤沢市			○	168		箕面市			
19		鶴岡市				94		小田原市				169		羽曳野市			
20		酒田市	○			95		茅ヶ崎市				170		門真市	○		
21	福島県	福島市			○	96		相模原市			◎	171		東大阪市	○		
22		会津若松市	○			97		秦野市				172	兵庫県	神戸市			
23		郡山市				98		厚木市				173		姫路市			
24		いわき市				99		大和市				174		尼崎市			
25	茨城県	水戸市			○	100		海老名市				175		明石市			
26		日立市				101		座間市				176		西宮市			
27		土浦市				102	新潟県	新潟市				177		伊丹市			
28		つくば市	◎			103		長岡市				178		加古川市			
29		ひたちなか市		○		104		上越市		◎		179		宝塚市	◎		
30	栃木県	宇都宮市	○			105	富山県	富山市	○			180		川西市			
31		足利市	○			106		高岡市		○		181		三田市			◎
32		小山市				107	石川県	金沢市				182	奈良県	奈良市			○
33	群馬県	前橋市	○			108		小松市				183		橿原市	○		
34		高崎市		○		109	福井県	福井市	○			184		生駒市			○
35		桐生市				110	山梨県	甲府市				185	和歌山県	和歌山市		○	
36		伊勢崎市		○		111	長野県	長野市				186	鳥取県	鳥取市			
37		太田市		○		112		松本市				187		米子市	○		
38	埼玉県	川越市				113		上田市				188	島根県	松江市			
39		熊谷市				114		飯田市				189	岡山県	岡山市		○	
40		川口市	○			115	岐阜県	岐阜市				190		倉敷市	○		
41		浦和市				116		大垣市				191	広島県	広島市			
42		大宮市			◎	117		多治見市			○	192		呉市	○		
43		所沢市				118		各務原市			○	193		福山市			
44		岩槻市				119	静岡県	静岡市	○			194		東広島市	○		
45		春日部市				120		浜松市				195	山口県	下関市			◎
46		狭山市				121		沼津市		○		196		宇部市			
47		深谷市	○			122		清水市				197		山口市			
48		上尾市	○			123		三島市			○	198		徳山市			
49		草加市		○		124		富士宮市			○	199		防府市			
50		越谷市		○		125		富士市				200		岩国市			
51		戸田市				126		焼津市				201	徳島県	徳島市		○	
52		入間市				127		藤枝市				202	香川県	高松市		○	
53		朝霞市				128	愛知県	名古屋市	◎			203	愛媛県	松山市			
54		新座市	○			129		豊橋市				204		今治市			○
55		三郷市				130		岡崎市				205		新居浜市	○		
56	千葉県	千葉市	○			131		一宮市			◎	206	高知県	高知市			
57		市川市				132		瀬戸市				207	福岡県	北九州市			◎
58		船橋市				133		半田市	○			208		福岡市	◎		
59		木更津市				134		春日井市	○			209		大牟田市			
60		松戸市		◎		135		豊川市	○			210		久留米市			
61		野田市				136		刈谷市				211		春日市	○		
62		佐倉市	○			137		豊田市				212	佐賀県	佐賀市			◎
63		習志野市		○		138		安城市	○			213	長崎県	長崎市			
64		柏市	◎			139		小牧市				214		佐世保市			
65		市原市			○	140	三重県	津市	○			215	熊本県	熊本市		○	
66		流山市				141		四日市市				216		八代市			○
67		八千代市	○			142		伊勢市				217	大分県	大分市			
68		我孫子市	○			143		松坂市				218		別府市			
69		鎌ヶ谷市				144		桑名市				219	宮崎県	宮崎市	○		
70		浦安市				145		鈴鹿市				220		都城市	○		
71	東京都	特別区				146	滋賀県	大津市				221		延岡市			
72		八王子市				147		彦根市	○			222	鹿児島県	鹿児島市			
73		立川市				148		草津市			○	223	沖縄県	那覇市			
74		武蔵野市	○			149	京都府	京都市	◎			224		浦添市			
75		三鷹市				150		宇治市				225		沖縄市			
														団体数	55	19	22

問3　損耗減点補正率基準表等の適用後、家屋に修繕、改築等が行われた場合の再評価はどのように行っていますか。

ア	家屋を再度調査の上再評価する。	37/225	16.4 %
イ	家屋を再度調査の上再評価する。ただし、修繕の場合は、再評価した評価額は、損耗減点補正率の適用前の評価額を限度として求める。	84/225	37.3 %
ウ	家屋に修繕、改築が行われた場合であっても再評価は行わない。	44/225	19.6 %
エ	家屋に修繕、改築が行われたかどうかについては把握していない。	36/225	16.0 %
オ	その他	26/225	11.6 %

No.	県名	団体名	ア	イ	ウ	エ	オ	No.	県名	団体名	ア	イ	ウ	エ	オ	No.	県名	団体名	ア	イ	ウ	エ	オ
1	北海道	札幌市		◎				76	東京都	青梅市	◎					151	大阪府	大阪市	◎				
2		函館市	◎					77		府中市		○				152		堺市					◎
3		小樽市	○					78		昭島市			○			153		岸和田市		○			
4		旭川市					○	79		調布市		○				154		豊中市		◎			
5		室蘭市						80		町田市				◎		155		池田市	○				
6		釧路市					◎	81		小金井市		◎				156		吹田市			○		
7		帯広市		◎				82		小平市	◎					157		高槻市					○
8		北見市	○					83		日野市				○		158		守口市	○				
9		江別市	○					84		東村山市		○				159		枚方市				◎	
10		苫小牧市		◎				85		国分寺市		○				160		茨木市		○			
11	青森県	青森市	○					86		東久留米市	○					161		八尾市	○				
12		弘前市					○	87		多摩市		○				162		富田林市		○			
13		八戸市				○		88	神奈川県	横浜市					○	163		寝屋川市			○		
14	岩手県	盛岡市					○	89		川崎市		○				164		河内長野市		◎			
15	宮城県	仙台市	○					90		横須賀市		○				165		松原市	○				
16		石巻市			○			91		平塚市				○		166		大東市	○				
17	秋田県	秋田市		◎				92		鎌倉市			○			167		和泉市				○	
18	山形県	山形市				○		93		藤沢市			○			168		箕面市				○	
19		鶴岡市	○				○	94		小田原市			○			169		羽曳野市		○			
20		酒田市		○				95		茅ヶ崎市				○		170		門真市		○		○	
21	福島県	福島市		○				96		相模原市				◎		171		東大阪市	○				
22		会津若松市			○			97		秦野市			○			172	兵庫県	神戸市		◎			
23		郡山市	○					98		厚木市			○	○		173		姫路市		○			
24		いわき市			○			99		大和市		○				174		尼崎市	◎				
25	茨城県	水戸市	○					100		海老名市		○				175		明石市					◎
26		日立市					○	101		座間市	○					176		西宮市			◎		
27		土浦市		○				102	新潟県	新潟市					○	177		伊丹市					○
28		つくば市				◎		103		長岡市			○			178		加古川市		○			
29		ひたちなか市				○		104		上越市	◎					179		宝塚市				◎	
30	栃木県	宇都宮市	○					105	富山県	富山市				○		180		川西市		○			
31		足利市		○				106		高岡市		○				181		三田市			◎		
32		小山市				○		107	石川県	金沢市		◎				182	奈良県	奈良市	○				
33	群馬県	前橋市		○				108		小松市	○					183		橿原市	○				
34		高崎市		○				109	福井県	福井市		○				184		生駒市	○				
35		桐生市		◎				110	山梨県	甲府市	○					185	和歌山県	和歌山市		○			
36		伊勢崎市					○	111	長野県	長野市		○				186	鳥取県	鳥取市		○			
37		太田市				○		112		松本市		○				187		米子市				○	
38	埼玉県	川越市	○					113		上田市		○				188	島根県	松江市		○			
39		熊谷市	○					114		飯田市		○				189	岡山県	岡山市		○			
40		川口市		○				115	岐阜県	岐阜市			◎			190		倉敷市		○			
41		浦和市					○	116		大垣市			○	○		191	広島県	広島市		◎			
42		大宮市			◎			117		多治見市			○			192		呉市					○
43		所沢市	○					118		各務原市			○			193		福山市	◎				
44		岩槻市					○	119	静岡県	静岡市			○			194		東広島市		○			
45		春日部市					○	120		浜松市			○			195	山口県	下関市		◎			
46		狭山市		◎				121		沼津市				○		196		宇部市		◎			
47		深谷市			○			122		清水市			○			197		山口市			○		
48		上尾市			○			123		三島市					○	198		徳山市					○
49		草加市				○		124		富士宮市			○	○		199		防府市				○	
50		越谷市		○				125		富士市						200		岩国市		○			
51		戸田市		○				126		焼津市	○					201	徳島県	徳島市				○	
52		入間市		○				127		藤枝市				○		202	香川県	高松市				○	
53		朝霞市		○				128	愛知県	名古屋市	◎					203	愛媛県	松山市			◎		
54		新座市				○		129		豊橋市			○	○		204		今治市	○				
55		三郷市			○			130		岡崎市		◎				205		新居浜市				○	○
56	千葉県	千葉市		○				131		一宮市			◎			206	高知県	高知市					◎
57		市川市		○				132		瀬戸市		○				207	福岡県	北九州市		◎			
58		船橋市						133		半田市		○				208		福岡市		◎			
59		木更津市			○			134		春日井市				○		209		大牟田市			◎		
60		松戸市			◎			135		豊川市				○		210		久留米市		○			
61		野田市			○			136		刈谷市			○			211		春日市		○			
62		佐倉市		○				137		豊田市			◎			212	佐賀県	佐賀市					◎
63		習志野市	○					138		安城市				○		213	長崎県	長崎市				◎	
64		柏市					◎	139		小牧市		◎				214		佐世保市		◎			
65		市原市					○	140	三重県	津市			○			215	熊本県	熊本市		○			
66		流山市						141		四日市市			◎			216		八代市			○		
67		八千代市			○			142		伊勢市			○			217	大分県	大分市		◎			
68		我孫子市	○					143		松坂市			◎			218		別府市		○			
69		鎌ヶ谷市		◎				144		桑名市					○	219	宮崎県	宮崎市		○			
70		浦安市		○				145		鈴鹿市				○		220		都城市		○			
71	東京都	特別区		◎				146	滋賀県	大津市		○				221		延岡市		◎			
72		八王子市		○				147		彦根市		○				222	鹿児島県	鹿児島市		◎			
73		立川市			○			148		草津市		○				223	沖縄県	那覇市		◎			
74		武蔵野市		○				149	京都府	京都市		◎				224		浦添市					
75		三鷹市			○		○	150		宇治市				◎		225		沖縄市					
																		団体数	37	84	44	36	26

問5　損耗減点補正率基準表を適用して算定した減点補正率が0.20（経年減点補正率基準表に定める最終残価率）を下回ったときの取り扱いはどのようにしていますか。

①　減点補正率は0.20に止める。	100/225	44.4 %
②　減点補正率はそのまま適用する。	112/225	49.8 %
③　回答なし	13/225	5.8 %

No.	県名	団体名	①	②	No.	県名	団体名	①	②	No.	県名	団体名	①	②
1	北海道	札幌市		◎	76	東京都	青梅市	◎		161	大阪府	大阪市	◎	
2		函館市	◎		77		府中市		○	152		堺市	◎	
3		小樽市		○	78		昭島市		○	153		岸和田市		○
4		旭川市			79		調布市	○		154		豊中市		◎
5		室蘭市			80		町田市	◎		155		池田市		○
6		釧路市	◎		81		小金井市			156		吹田市		○
7		帯広市		◎	82		小平市		◎	157		高槻市		○
8		北見市	○		83		日野市		○	158		守口市	○	
9		江別市	○		84		東村山市	○		159		枚方市		◎
10		苫小牧市		◎	85		国分寺市		○	160		茨木市		○
11	青森県	青森市	○		86		東久留米市		○	161		八尾市	○	
12		弘前市	○		87		多摩市	○		162		富田林市		○
13		八戸市	○		88	神奈川県	横浜市		○	163		寝屋川市	○	
14	岩手県	盛岡市	○		89		川崎市	○		164		河内長野市		◎
15	宮城県	仙台市		○	90		横須賀市		○	165		松原市	○	
16		石巻市	○		91		平塚市	○		166		大東市		○
17	秋田県	秋田市	◎		92		鎌倉市			167		和泉市	○	
18	山形県	山形市	○		93		藤沢市		○	168		箕面市	○	
19		鶴岡市		○	94		小田原市	○		169		羽曳野市	○	
20		酒田市	○		95		茅ヶ崎市		○	170		門真市		○
21	福島県	福島市		○	96		相模原市		◎	171		東大阪市	○	
22		会津若松市	○		97		秦野市		○	172	兵庫県	神戸市		◎
23		郡山市	○		98		厚木市	○		173		姫路市		○
24		いわき市		○	99		大和市		○	174		尼崎市		◎
25	茨城県	水戸市		○	100		海老名市	○		175		明石市		◎
26		日立市			101		座間市			176		西宮市		◎
27		土浦市		○	102	新潟県	新潟市		○	177		伊丹市	○	
28		つくば市	◎		103		長岡市	○		178		加古川市		○
29		ひたちなか市	○		104		上越市	◎		179		宝塚市	◎	
30	栃木県	宇都宮市		○	105	富山県	富山市		○	180		川西市		○
31		足利市	○		106		高岡市	○		181		三田市		◎
32		小山市		○	107	石川県	金沢市		◎	182	奈良県	奈良市	○	
33	群馬県	前橋市		○	108		小松市	○		183		橿原市	○	
34		高崎市		○	109	福井県	福井市	○		184		生駒市	○	
35		桐生市		◎	110	山梨県	甲府市	○		185	和歌山県	和歌山市	○	
36		伊勢崎市		○	111	長野県	長野市		○	186	鳥取県	鳥取市		○
37		太田市	○		112		松本市		○	187		米子市		○
38	埼玉県	川越市			113		上田市		○	188	島根県	松江市	○	
39		熊谷市		○	114		飯田市	○		189	岡山県	岡山市	○	
40		川口市	○		115	岐阜県	岐阜市		◎	190		倉敷市		○
41		浦和市		○	116		大垣市	○		191	広島県	広島市		◎
42		大宮市	◎		117		多治見市	○		192		呉市		○
43		所沢市		○	118		各務原市	○		193		福山市	◎	
44		岩槻市	○		119	静岡県	静岡市		○	194		東広島市		○
45		春日部市		○	120		浜松市		○	195	山口県	下関市		◎
46		狭山市	◎		121		沼津市			196		宇部市	◎	
47		深谷市	○		122		清水市	○		197		山口市	○	
48		上尾市	○		123		三島市	○		198		徳山市		
49		草加市	○		124		富士宮市		○	199		防府市		○
50		越谷市		○	125		富士市			200		岩国市		○
51		戸田市		○	126		焼津市		○	201	徳島県	徳島市		○
52		入間市		○	127		藤枝市	○		202	香川県	高松市	○	
53		朝霞市		○	128	愛知県	名古屋市	◎		203	愛媛県	松山市	◎	
54		新座市	○		129		豊橋市	○		204		今治市		○
55		三郷市	○		130		岡崎市		◎	205		新居浜市		○
56	千葉県	千葉市		○	131		一宮市		◎	206	高知県	高知市		◎
57		市川市		○	132		瀬戸市		○	207	福岡県	北九州市		◎
58		船橋市			133		半田市	○		208		福岡市		◎
59		木更津市		○	134		春日井市	○		209		大牟田市		
60		松戸市	◎		135		豊川市		○	210		久留米市		○
61		野田市		○	136		刈谷市		○	211		春日市		○
62		佐倉市	○		137		豊田市	◎		212	佐賀県	佐賀市	◎	
63		習志野市		○	138		安城市		○	213	長崎県	長崎市		◎
64		柏市	◎		139		小牧市	◎		214		佐世保市	◎	
65		市原市			140	三重県	津市		○	215	熊本県	熊本市	○	
66		流山市	○		141		四日市市	◎		216		八代市		○
67		八千代市	○		142		伊勢市		○	217	大分県	大分市		◎
68		我孫子市	○		143		松坂市	◎		218		別府市		○
69		鎌ヶ谷市		◎	144		桑名市		○	219	宮崎県	宮崎市		○
70		浦安市	○		145		鈴鹿市		○	220		都城市	○	
71	東京都	特別区		◎	146	滋賀県	大津市		○	221		延岡市	◎	
72		八王子市	○		147		彦根市		○	222	鹿児島県	鹿児島市		◎
73		立川市	○		148		草津市	○		223	沖縄県	那覇市		◎
74		武蔵野市		○	149	京都府	京都市	◎		224		浦添市		
75		三鷹市		○	150		宇治市	◎		225		沖縄市	○	
												団体数	100	112

問5　下限はありますか。

a	0.10(木造家屋総合損耗減点補正率基準表に定める最下限の減点補正率)に止める。	51/112	45.5 %
b	0.10を下回ってもそのまま適用する。	60/112	53.6 %
c	回答なし	1/112	0.9 %

No.	県名	団体名	a	b	c	No.	県名	団体名	a	b	c	No.	県名	団体名	a	b	c
1	北海道	札幌市	◎			76	東京都	青梅市				151	大阪府	大阪市			
2		函館市				77		府中市	○			152		堺市			
3		小樽市	○			78		昭島市		○		153		岸和田市	○		
4		旭川市				79		調布市				154		豊中市		◎	
5		室蘭市				80		町田市				155		池田市	○		
6		釧路市				81		小金井市				156		吹田市	○		
7		帯広市		◎		82		小平市		◎		157		高槻市	○		
8		北見市				83		日野市			△	158		守口市			
9		江別市				84		東村山市				159		枚方市		◎	
10		苫小牧市		◎		85		国分寺市	○			160		茨木市		○	
11	青森県	青森市				86		東久留米市	○			161		八尾市			
12		弘前市				87		多摩市				162		富田林市	○		
13		八戸市				88	神奈川県	横浜市		○		163		寝屋川市			
14	岩手県	盛岡市				89		川崎市				164		河内長野市		◎	
15	宮城県	仙台市		○		90		横須賀市	○			165		松原市			
16		石巻市				91		平塚市				166		大東市	○		
17	秋田県	秋田市				92		鎌倉市				167		和泉市			
18	山形県	山形市				93		藤沢市	○			168		箕面市			
19		鶴岡市	○			94		小田原市				169		羽曳野市			
20		酒田市				95		茅ヶ崎市	○			170		門真市	○		
21	福島県	福島市		○		96		相模原市		◎		171		東大阪市			
22		会津若松市				97		秦野市		○		172	兵庫県	神戸市		◎	
23		郡山市				98		厚木市				173		姫路市	○		
24		いわき市		○		99		大和市	○			174		尼崎市		◎	
25	茨城県	水戸市	○			100		海老名市				175		明石市	◎		
26		日立市				101		座間市				176		西宮市		◎	
27		土浦市		○		102	新潟県	新潟市	○			177		伊丹市			
28		つくば市				103		長岡市				178		加古川市	○		
29		ひたちなか市				104		上越市				179		宝塚市			
30	栃木県	宇都宮市		○		105	富山県	富山市	○			180		川西市		○	
31		足利市				106		高岡市				181		三田市		◎	
32		小山市	○			107	石川県	金沢市	◎			182	奈良県	奈良市			
33	群馬県	前橋市	○			108		小松市				183		橿原市			
34		高崎市	○			109	福井県	福井市				184		生駒市			
35		桐生市		◎		110	山梨県	甲府市				185	和歌山県	和歌山市			
36		伊勢崎市		○		111	長野県	長野市		○		186	鳥取県	鳥取市		○	
37		太田市				112		松本市		○		187		米子市	○		
38	埼玉県	川越市				113		上田市		○		188	島根県	松江市			
39		熊谷市	○			114		飯田市				189	岡山県	岡山市			
40		川口市				115	岐阜県	岐阜市		◎		190		倉敷市		○	
41		浦和市		○		116		大垣市				191	広島県	広島市		◎	
42		大宮市				117		多治見市				192		呉市		○	
43		所沢市	○			118		各務原市				193		福山市			
44		岩槻市				119	静岡県	静岡市		○		194		東広島市	○		
45		春日部市	○			120		浜松市	○			195	山口県	下関市		◎	
46		狭山市				121		沼津市				196		宇部市			
47		深谷市				122		清水市				197		山口市			
48		上尾市				123		三島市				198		徳山市			
49		草加市				124		富士宮市	○			199		防府市		○	
50		越谷市		○		125		富士市				200		岩国市	○		
51		戸田市		○		126		焼津市	○			201	徳島県	徳島市		○	
52		入間市		○		127		藤枝市				202	香川県	高松市			
53		朝霞市	○			128	愛知県	名古屋市				203	愛媛県	松山市			
54		新座市				129		豊橋市				204		今治市	○		
55		三郷市				130		岡崎市		◎		205		新居浜市	○		
56	千葉県	千葉市		○		131		一宮市		◎		206	高知県	高知市		◎	
57		市川市	○			132		瀬戸市		○		207	福岡県	北九州市		◎	
58		船橋市				133		半田市				208		福岡市	◎		
59		木更津市		○		134		春日井市				209		大牟田市			
60		松戸市				135		豊川市	○			210		久留米市		○	
61		野田市	○			136		刈谷市		○		211		春日市	○		
62		佐倉市				137		豊田市				212	佐賀県	佐賀市			
63		習志野市	○			138		安城市		○		213	長崎県	長崎市		◎	
64		柏市				139		小牧市				214		佐世保市			
65		市原市				140	三重県	津市	○			215	熊本県	熊本市			
66		流山市				141		四日市市				216		八代市		○	
67		八千代市				142		伊勢市	○			217	大分県	大分市		◎	
68		我孫子市				143		松坂市				218		別府市		○	
69		鎌ヶ谷市		◎		144		桑名市		○		219	宮崎県	宮崎市	○		
70		浦安市				145		鈴鹿市	○			220		都城市			
71	東京都	特別区		◎		146	滋賀県	大津市		○		221		延岡市			
72		八王子市				147		彦根市		○		222	鹿児島県	鹿児島市		◎	
73		立川市				148		草津市				223	沖縄県	那覇市		◎	
74		武蔵野市	○			149	京都府	京都市				224		浦添市			
75		三鷹市	○			150		宇治市				225		沖縄市			
														団体数	51	60	1

問6　損耗減点補正率基準表の適用に当たって使いにくいところはありますか。

① 使いにくいところはない。　36/225　16 %
② 使いにところがある。　173/225　76.9 %
③ 回答なし　16/225　7.1 %

No.	県名	団体名	①	②	No.	県名	団体名	①	②	No.	県名	団体名	①	②
1	北海道	札幌市		◎	76	東京都	青梅市		◎	151	大阪府	大阪市		◎
2		函館市		◎	77		府中市		○	152		堺市		◎
3		小樽市		○	78		昭島市	○		153		岸和田市		
4		旭川市			79		調布市		○	154		豊中市	◎	
5		室蘭市			80		町田市		◎	155		池田市	○	
6		釧路市	◎		81		小金井市		◎	156		吹田市		○
7		帯広市		◎	82		小平市		◎	157		高槻市		○
8		北見市	○		83		日野市		○	158		守口市		○
9		江別市		○	84		東村山市		○	159		枚方市		◎
10		苫小牧市	◎		85		国分寺市		○	160		茨木市		○
11	青森県	青森市	○		86		東久留米市		○	161		八尾市		○
12		弘前市			87		多摩市		○	162		富田林市		○
13		八戸市		○	88	神奈川県	横浜市		○	163		寝屋川市		○
14	岩手県	盛岡市			89		川崎市		○	164		河内長野市		◎
15	宮城県	仙台市		○	90		横須賀市		○	165		松原市	○	
16		石巻市		○	91		平塚市	○		166		大東市		○
17	秋田県	秋田市		◎	92		鎌倉市		○	167		和泉市		○
18	山形県	山形市			93		藤沢市		○	168		箕面市		○
19		鶴岡市		○	94		小田原市		○	169		羽曳野市		○
20		酒田市		○	95		茅ヶ崎市		○	170		門真市		○
21	福島県	福島市		○	96		相模原市		◎	171		東大阪市		○
22		会津若松市		○	97		秦野市		○	172	兵庫県	神戸市		◎
23		郡山市		○	98		厚木市		○	173		姫路市	○	
24		いわき市	○		99		大和市		○	174		尼崎市	◎	
25	茨城県	水戸市	○		100		海老名市		○	175		明石市		◎
26		日立市		○	101		座間市			176		西宮市		◎
27		土浦市		○	102	新潟県	新潟市		○	177		伊丹市		○
28		つくば市		◎	103		長岡市		○	178		加古川市		○
29		ひたちなか市		○	104		上越市		◎	179		宝塚市		◎
30	栃木県	宇都宮市	○		105	富山県	富山市			180		川西市		○
31		足利市		○	106		高岡市	○		181		三田市		◎
32		小山市		○	107	石川県	金沢市		◎	182	奈良県	奈良市		○
33	群馬県	前橋市		○	108		小松市		○	183		橿原市		○
34		高崎市		○	109	福井県	福井市		○	184		生駒市		○
35		桐生市		◎	110	山梨県	甲府市	○		185	和歌山県	和歌山市		○
36		伊勢崎市		○	111	長野県	長野市	○		186	鳥取県	鳥取市		○
37		太田市		○	112		松本市		○	187		米子市		○
38	埼玉県	川越市		○	113		上田市		○	188	島根県	松江市		○
39		熊谷市		○	114		飯田市		○	189	岡山県	岡山市		○
40		川口市		○	115	岐阜県	岐阜市	◎		190		倉敷市	○	
41		浦和市		○	116		大垣市		○	191	広島県	広島市		◎
42		大宮市		◎	117		多治見市		○	192		呉市		○
43		所沢市		○	118		各務原市	○		193		福山市	◎	
44		岩槻市		○	119	静岡県	静岡市		○	194		東広島市		○
45		春日部市		○	120		浜松市		○	195	山口県	下関市		◎
46		狭山市		◎	121		沼津市			196		宇部市		◎
47		深谷市		○	122		清水市		○	197		山口市		○
48		上尾市	○		123		三島市		○	198		徳山市		○
49		草加市		○	124		富士宮市		○	199		防府市		○
50		越谷市		○	125		富士市			200		岩国市		○
51		戸田市		○	126		焼津市		○	201	徳島県	徳島市		○
52		入間市		○	127		藤枝市		○	202	香川県	高松市	○	
53		朝霞市		○	128	愛知県	名古屋市		◎	203	愛媛県	松山市	◎	
54		新座市		○	129		豊橋市		○	204		今治市		○
55		三郷市		○	130		岡崎市		◎	205		新居浜市		○
56	千葉県	千葉市		○	131		一宮市		◎	206	高知県	高知市		◎
57		市川市	○		132		瀬戸市		○	207	福岡県	北九州市		◎
58		船橋市			133		半田市		○	208		福岡市		◎
59		木更津市	○		134		春日井市		○	209		大牟田市		◎
60		松戸市		◎	135		豊川市			210		久留米市		○
61		野田市		○	136		刈谷市		○	211		春日市		○
62		佐倉市		○	137		豊田市		◎	212	佐賀県	佐賀市		◎
63		習志野市		○	138		安城市		○	213	長崎県	長崎市		◎
64		柏市	◎		139		小牧市		◎	214		佐世保市	◎	
65		市原市			140	三重県	津市	○		215	熊本県	熊本市		○
66		流山市		○	141		四日市市	◎		216		八代市		○
67		八千代市		○	142		伊勢市		○	217	大分県	大分市		◎
68		我孫子市		○	143		松坂市	◎		218		別府市		○
69		鎌ヶ谷市		◎	144		桑名市		○	219	宮崎県	宮崎市		○
70		浦安市		○	145		鈴鹿市	○		220		都城市		
71	東京都	特別区		◎	146	滋賀県	大津市		○	221		延岡市	◎	
72		八王子市		○	147		彦根市		○	222	鹿児島県	鹿児島市		◎
73		立川市		○	148		草津市	○		223	沖縄県	那覇市		◎
74		武蔵野市		○	149	京都府	京都市		◎	224		浦添市		
75		三鷹市		○	150		宇治市	◎		225		沖縄市	○	
												団体数	36	173

問6　使いにくい基準表は何ですか。

ア	別表第10　木造家屋部分別損耗減点補正率基準表	85/225	37.8 %
イ	別表第11　木造家屋総合損耗減点補正率基準表	79/225	35.1 %
ウ	別表第14　非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表	88/225	39.1 %
エ	プレハブ構造建物損耗減点補正率算出表	69/225	30.7 %

No.	県名	団体名	ア	イ	ウ	エ	No.	県名	団体名	ア	イ	ウ	エ	No.	県名	団体名	ア	イ	ウ	エ
1	北海道	札幌市		◎	◎		76	東京都	青梅市		◎			151	大阪府	大阪市	◎	◎	◎	◎
2		函館市	◎	◎	◎	◎	77		府中市	○		○	○	152		堺市			◎	
3		小樽市					78		昭島市					153		岸和田市				
4		旭川市					79		調布市					154		豊中市				
5		室蘭市					80		町田市	◎	◎	◎	◎	155		池田市				
6		釧路市					81		小金井市	◎				156		吹田市				
7		帯広市	◎		◎	◎	82		小平市					157		高槻市	○	○	○	○
8		北見市					83		日野市					158		守口市	○	○	○	○
9		江別市	○	○	○	○	84		東村山市					159		枚方市	◎		◎	
10		苫小牧市					85		国分寺市					160		茨木市	○	○	○	○
11	青森県	青森市					86		東久留米市					161		八尾市	○	○	○	○
12		弘前市					87		多摩市					162		富田林市		○		
13		八戸市	○				88	神奈川県	横浜市	○	○	○	○	163		寝屋川市	○	○	○	○
14	岩手県	盛岡市					89		川崎市	○	○	○	○	164		河内長野市	◎	◎	◎	◎
15	宮城県	仙台市	○	○	○	○	90		横須賀市	○	○	○	○	165		松原市				
16		石巻市					91		平塚市					166		大東市	○	○	○	○
17	秋田県	秋田市	○	○	○	○	92		鎌倉市	○	○	○	○	167		和泉市	○	○	○	○
18	山形県	山形市					93		藤沢市	○	○	○	○	168		箕面市	○	○	○	○
19		鶴岡市		○			94		小田原市	○	○	○	○	169		羽曳野市	○	○	○	○
20		酒田市	○				95		茅ヶ崎市	○	○	○	○	170		門真市				
21	福島県	福島市	○	○	○	○	96		相模原市	◎		◎		171		東大阪市	○	○	○	○
22		会津若松市					97		秦野市	○	○	○	○	172	兵庫県	神戸市	◎	◎	◎	◎
23		郡山市					98		厚木市	○	○	○	○	173		姫路市				
24		いわき市					99		大和市	○	○	○	○	174		尼崎市				
25	茨城県	水戸市					100		海老名市		○			175		明石市	◎	◎	◎	◎
26		日立市	○	○	○	○	101		座間市					176		西宮市	◎	◎	◎	◎
27		土浦市	○		○		102	新潟県	新潟市	○	○	○	○	177		伊丹市				
28		つくば市		◎			103		長岡市	○	○	○	○	178		加古川市	○	○	○	○
29		ひたちなか市					104		上越市					179		宝塚市	◎	◎	◎	◎
30	栃木県	宇都宮市					105	富山県	富山市					180		川西市	○	○	○	○
31		足利市					106		高岡市					181		三田市	◎	◎	◎	◎
32		小山市					107	石川県	金沢市					182	奈良県	奈良市	○	○	○	○
33	群馬県	前橋市					108		小松市					183		橿原市	○	○	○	○
34		高崎市					109	福井県	福井市	○	○	○	○	184		生駒市		○		
35		桐生市	◎				110	山梨県	甲府市					185	和歌山県	和歌山市	○	○	○	○
36		伊勢崎市					111	長野県	長野市					186	鳥取県	鳥取市			○	
37		太田市					112		松本市	○		○		187		米子市	○	○	○	○
38	埼玉県	川越市					113		上田市					188	島根県	松江市	○	○	○	○
39		熊谷市					114		飯田市					189	岡山県	岡山市	○		○	
40		川口市	○	○	○	○	115	岐阜県	岐阜市					190		倉敷市				
41		浦和市	○	○	○	○	116		大垣市					191	広島県	広島市	◎	◎	◎	◎
42		大宮市					117		多治見市	○	○	○		192		呉市				
43		所沢市					118		各務原市					193		福山市				
44		岩槻市					119	静岡県	静岡市	○	○	○	○	194		東広島市				
45		春日部市					120		浜松市					195	山口県	下関市	◎	◎	◎	◎
46		狭山市	◎	◎	◎		121		沼津市					196		宇部市	◎			
47		深谷市					122		清水市					197		山口市	○	○	○	○
48		上尾市					123		三島市	○	○	○	○	198		徳山市	○	○	○	○
49		草加市					124		富士宮市					199		防府市				
50		越谷市					125		富士市					200		岩国市				
51		戸田市			○		126		焼津市	○	○	○	○	201	徳島県	徳島市				
52		入間市					127		藤枝市					202	香川県	高松市				
53		朝霞市					128	愛知県	名古屋市					203	愛媛県	松山市				
54		新座市					129		豊橋市					204		今治市				
55		三郷市					130		岡崎市			◎		205		新居浜市	○	○	○	○
56	千葉県	千葉市					131		一宮市	◎				206	高知県	高知市	◎		◎	
57		市川市					132		瀬戸市					207	福岡県	北九州市	◎	◎	◎	◎
58		船橋市					133		半田市					208		福岡市				
59		木更津市					134		春日井市	○	○	○	○	209		大牟田市	◎	◎	◎	◎
60		松戸市		◎			135		豊川市					210		久留米市				
61		野田市	○	○	○	○	136		刈谷市	○	○	○	○	211		春日市				
62		佐倉市					137		豊田市	◎		◎		212	佐賀県	佐賀市	◎	◎	◎	◎
63		習志野市	○	○	○	○	138		安城市					213	長崎県	長崎市		◎		
64		柏市					139		小牧市			◎		214		佐世保市				
65		市原市					140	三重県	津市					215	熊本県	熊本市	○	○	○	○
66		流山市					141		四日市市					216		八代市	○	○	○	○
67		八千代市					142		伊勢市					217	大分県	大分市			◎	
68		我孫子市					143		松坂市					218		別府市	○	○	○	○
69		鎌ヶ谷市					144		桑名市			○		219	宮崎県	宮崎市				
70		浦安市					145		鈴鹿市					220		都城市				
71	東京都	特別区	◎	◎	◎	◎	146	滋賀県	大津市					221		延岡市				
72		八王子市					147		彦根市					222	鹿児島県	鹿児島市	◎	◎	◎	◎
73		立川市	○	○	○	○	148		草津市					223	沖縄県	那覇市			◎	
74		武蔵野市					149	京都府	京都市	◎	◎	◎		224		浦添市				
75		三鷹市					150		宇治市					225		沖縄市				
																団体数	65	79	88	69

問6 使いにくい理由はなんですか。

a	「損耗状況」欄の説明が実態に合っておらず損耗の認定が難しい。	70/225	31.1 %
b	年数の経過によるものではなく、突発的な事故による場合の適用が難しい。	28/225	12.4 %
c	経年減点補正率の基礎に算入されている社会的、経済的陳腐化等による家屋の減価分を考慮する方法が分からない。	99/225	44 %
d	在来分家屋では、評価替えの際上昇率方式を使っているため、実務上部分別損耗減点補正率基準表の適用が難しい。	65/225	28.9 %
e	在来分家屋に対しては評価替えの際に価格の据置措置が講じられているため、損耗減点補正率基準表を適用して評価しても据置価格を上回ってしまう場合がある。	56/225	24.9 %
f	いままで適用したことがなく、適用方法が分からない。	40/225	17.8 %
g	その他	11/225	4.9 %

No.	県名	団体名	a	b	c	d	e	f	g	No.	県名	団体名	a	b	c	d	e	f	g	No.	県名	団体名	a	b	c	d	e	f	g
1	北海道	札幌市	◎	◎	◎				◎	76	東京都	青梅市							◎	151	大阪府	大阪市		◎		◎	◎		
2		函館市							◎	77		府中市						○		152		堺市	◎						
3		小樽市				○	○			78		昭島市								153		岸和田市							
4		旭川市								79		調布市	○							154		豊中市							
5		室蘭市								80		町田市			◎					155		池田市							
6		釧路市								81		小金井市		◎	◎					156		吹田市			○				
7		帯広市			◎		◎			82		小平市	◎		◎					157		高槻市	○		○				
8		北見市								83		日野市						○		158		守口市					○		
9		江別市			○	○		○		84		東村山市				○	○			159		枚方市	◎				◎		
10		苫小牧市								85		国分寺市	○					○		160		茨木市			○				
11	青森県	青森市								86		東久留米市				○				161		八尾市	○			○	○		
12		弘前市						○		87		多摩市			○	○		○		162		富田林市	○	○					
13		八戸市	○		○				○	88	神奈川県	横浜市			○	○				163		寝屋川市				○			
14	岩手県	盛岡市								89		川崎市			○		○			164		河内長野市	◎	◎	◎		◎		
15	宮城県	仙台市			○	○	○			90		横須賀市			○	○				165		松原市							
16		石巻市				○				91		平塚市								166		大東市			○	○			
17	秋田県	秋田市	◎	◎	◎	◎	◎			92		鎌倉市				○				167		和泉市	○	○	○	○	○	○	
18	山形県	山形市								93		藤沢市	○		○		○			168		箕面市	○		○	○	○		
19		鶴岡市	○	○						94		小田原市	○							169		羽曳野市	○		○	○	○		
20		酒田市			○					95		茅ヶ崎市						○		170		門真市	○		○		○	○	
21	福島県	福島市	○		○	○	○			96		相模原市	◎	◎						171		東大阪市	○						
22		会津若松市			○		○	○		97		秦野市						○		172	兵庫県	神戸市	◎		◎	◎	◎		◎
23		郡山市							○	98		厚木市		○		○				173		姫路市							
24		いわき市								99		大和市				○		○		174		尼崎市							
25	茨城県	水戸市								100		海老名市	○							175		明石市	◎		◎				
26		日立市	○		○		○	○		101		座間市								176		西宮市	◎	◎	◎	◎			
27		土浦市					○			102	新潟県	新潟市			○	○				177		伊丹市			○				
28		つくば市	◎		◎					103		長岡市			○	○				178		加古川市				○			
29		ひたちなか市						○		104		上越市				◎	◎			179		宝塚市	◎	◎	◎		◎		
30	栃木県	宇都宮市								105	富山県	富山市								180		川西市	○	○	○	○	○		
31		足利市	○		○					106		高岡市								181		三田市			◎				
32		小山市	○							107	石川県	金沢市			◎					182	奈良県	奈良市			○	○	○		
33	群馬県	前橋市						○		108		小松市							○	183		橿原市		○	○	○		○	
34		高崎市						○		109	福井県	福井市			○	○		○		184		生駒市					○		
35		桐生市	◎							110	山梨県	甲府市								185	和歌山県	和歌山市				○			
36		伊勢崎市			○					111	長野県	長野市								186	鳥取県	鳥取市	○		○				
37		太田市						○		112		松本市			○		○			187		米子市			○	○	○		
38	埼玉県	川越市		○	○	○				113		上田市			○					188	島根県	松江市	○		○			○	
39		熊谷市			○			○		114		飯田市						○		189	岡山県	岡山市					○		
40		川口市	○	○	○					115	岐阜県	岐阜市								190		倉敷市							
41		浦和市						○		116		大垣市			○			○		191	広島県	広島市		◎	◎	◎	◎		
42		大宮市	◎		◎					117		多治見市	○			○				192		呉市			○	○			
43		所沢市	○							118		各務原市								193		福山市							
44		岩槻市	○		○					119	静岡県	静岡市			○	○				194		東広島市	○		○	○			
45		春日部市	○		○	○	○			120		浜松市	○		○			○		195	山口県	下関市	◎				◎		
46		狭山市	◎	◎	◎				◎	121		沼津市								196		宇部市	◎	◎					
47		深谷市		○	○					122		清水市			○	○	○			197		山口市	○			○	○		
48		上尾市								123		三島市			○	○	○			198		徳山市				○	○		
49		草加市						○		124		富士宮市			○			○		199		防府市				○	○		
50		越谷市						○		125		富士市								200		岩国市	○			○			
51		戸田市	○			○		○		126		焼津市			○	○	○			201	徳島県	徳島市	○	○	○	○			
52		入間市			○	○		○		127		藤枝市					○			202	香川県	高松市							
53		朝霞市	○		○	○				128	愛知県	名古屋市		◎	◎		◎			203	愛媛県	松山市							
54		新座市	○							129		豊橋市		○	○					204		今治市		○	○		○		
55		三郷市			○	○				130		岡崎市	◎							205		新居浜市			○	○		○	
56	千葉県	千葉市		○	○			○		131		一宮市	◎							206	高知県	高知市	◎			◎			◎
57		市川市								132		瀬戸市			○					207	福岡県	北九州市				◎		◎	
58		船橋市								133		半田市							○	208		福岡市					◎		
59		木更津市								134		春日井市	○	○	○	○				209		大牟田市	◎						
60		松戸市	◎		◎					135		豊川市								210		久留米市		○	○		○		
61		野田市			○	○	○			136		刈谷市	○		○		○			211		春日市				○			
62		佐倉市						○		137		豊田市			◎	◎	◎	◎		212	佐賀県	佐賀市			◎				
63		習志野市	○		○	○	○			138		安城市			○	○				213	長崎県	長崎市	◎				◎		
64		柏市								139		小牧市	◎							214		佐世保市							
65		市原市								140	三重県	津市								215	熊本県	熊本市	○						
66		流山市						○		141		四日市市								216		八代市				○			
67		八千代市	○	○				○		142		伊勢市						○		217	大分県	大分市	◎		◎		◎		
68		我孫子市			○					143		松阪市								218		別府市	○		○		○		
69		鎌ケ谷市			◎					144		桑名市	○							219	宮崎県	宮崎市			○		○	○	
70		浦安市						○		145		鈴鹿市								220		都城市							
71	東京都	特別区	◎		◎					146	滋賀県	大津市					○			221		延岡市							
72		八王子市			○	○	○			147		彦根市			○	○	○			222	鹿児島県	鹿児島市				◎			
73		立川市				○				148		草津市								223	沖縄県	那覇市	◎						
74		武蔵野市					○			149	京都府	京都市	◎		◎		◎			224		浦添市							
75		三鷹市			○		○		○	150		宇治市								225		沖縄市							
																						団体数	70	28	99	65	56	40	11