



日本財団
The Nippon Foundation

助成

家 屋 評 価 に 関 す る 調 査 研 究

家屋の評価方法のあり方に関する調査研究
－㎡単価方式に関する研究－

非木造家屋の評価方法の簡素合理化に関する調査研究

家屋の評価方法のあり方に関する調査研究
－固定資産（家屋）評価への平米単位評価額方式導入
の可能性に関する調査研究－

平成16年 3 月

財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

固定資産税は、市町村財政における基幹税目として重要な役割を果たしてきておりますが、課税情報の情報公開の促進等を背景に、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心は、今後ますます高まっていくものと予想されます。

当評価センターは、昭和53年5月設立以来、固定資産税に関する調査研究、地方公共団体職員に対する研修、情報の収集・提供等の幅広い業務を行って参りました。

特に、調査研究事業では、その時々固定資産税を巡る問題点をテーマに選定し、各テーマごとに学識経験者、地方公共団体等の関係者をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行ってまいりましたが、特に、本年度は4つの調査研究委員会を設けて、専門的な調査研究を行い、固定資産税制度、資産評価制度の改善に寄与してまいりました。

家屋に関する調査研究委員会は、「家屋の評価方法のあり方」及び「非木造家屋の評価方法の簡素合理化」について調査研究を実施いたしました。

この程、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに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對し、心から感謝申し上げます。

当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実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ご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成16年3月

財団法人資産評価システム研究センター
理 事 長 小 川 徳 治

平成１５年度家屋に関する調査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名誉教授
副委員長	吉 田 倬 郎	工学院大学建築学科教授
委 員	上 杉 啓	東洋大学工学部教授
	小 松 幸 夫	早稲田大学理工学部教授
	宍 道 恒 信	宍道建築設計事務所長
	三 橋 博 巳	日本大学理工学部教授
	永 岡 正 義	清水地所株式会社技術部長
	村 尾 睦	株式会社大林組東京本社 建築事業本部購買第三部長
	鈴 木 昌 樹	財団法人建設物価調査会技術本部 技術調査部建築工事費調査課長
	塚 田 賢 一	社団法人プレハブ建築協会住宅技術担当部長
	鈴 木 栄	横浜市都筑区役所納税課長兼収入役
	村 松 章	東京都主税局資産税部固定資産評価課 専門副参事
専門員	森 清 春	名古屋臨海高速鉄道株式会社 常務取締役総務部長
	松 本 真 澄	東京都立大学大学院工学研究科建築学専攻助手
	喜々津好宏	横浜市財政局主税部固定資産税課 家屋償却資産係長
比準評価 に関する 専門員	高 瀬 忠 志	朝日航洋株式会社九州空情支社資産情報部長 (順不同)

家屋に関する調査研究委員会審議経過

○第1回 [平成15年6月4日(水)]

- (1) 平成15年度調査研究項目等について
- (2) その他

○第2回 [平成15年7月15日(火)]

- (1) 横浜市における家屋の比準評価の実施例について
- (2) A市における家屋の比準評価の実施例について
- (3) その他

○第3回 [平成15年8月20日(水)]

- (1) B市における家屋の比準評価について
- (2) 韓国における家屋評価の視察報告について
- (3) その他

○第4回 [平成15年10月2日(木)]

- (1) 家屋評価に関する判決について
- (2) これまでの論点整理について
- (3) 比準評価方式の今後のあり方について
- (4) その他

○第5回 [平成16年2月24日(火)]

- (1) 非木造家屋再建築費評点基準表における評点項目の整理合理化について
- (2) 鉄筋コンクリート在来構法家屋と鉄筋コンクリート系プレハブ構造家屋の評価方法の共通化について
- (3) その他

○第6回 [平成16年3月18日(木)]

- (1) 報告書案の審議、検討
- (2) その他

総 目 次

1. 家屋の評価方法のあり方に関する調査研究
ーm²単価方式に関する研究ー 1
2. 非木造家屋の評価方法の簡素合理化に関する
調査研究 47
3. 家屋の評価方法のあり方に関する調査研究
ー固定資産（家屋）評価への平米単位評価額方式
導入の可能性に関する調査研究ー 95

家屋の評価方法のあり方に 関する調査研究

— m²単価方式に関する研究 —

目 次

一 はじめに	5
二 韓国の財産税の家屋評価	8
1 韓国の評価制度等の概要	8
2 韓国評価制度の現状等	9
3 今後の方向	11
三 簡素化の意義	13
四 再建築価格方式との関係	15
五 現行の評価方式による評価額との関係	17
六 比準評価と㎡単価方式	18
1 比準評価	19
2 優れた比準評価の例	19
3 比準評価が抱える課題	21
4 比準評価と㎡単価方式	22
七 今後の方向性	24
(参考資料)	
韓国の財産税における建物評価の概要	25
平成15基準年度 横浜市における家屋比準評価の概要	35

一 はじめに

平成15年度の家屋研究委員会は、テーマとして、家屋評価における㎡単価方式を取り上げ、課題を含め検討することとした。

固定資産税の家屋評価においては、いわゆる再建築価格方式が採用されている。この方式は、評価の対象となった家屋と同一のものを評価の時点において、その場所に新たに建築するものとした場合に必要とされる建築費を求め、それを経過年数等の損耗状況により減価して評価額を求めるものである。

再建築価格方式では、同じ時期に同一の資材を用いて作られた同規模の家屋については、ほぼ同様な価格となり、家屋の評価を均衡のとれた適正なものとするところができる優れた評価方法である。しかしながら、多くの資材に関する知識や現場調査等煩雑な作業を要することから、実務の現場から、現行の評価システムについて簡素化の要望が出されることが多く、家屋評価に係る簡素化は、制度創設以来の課題となっているところである。

本委員会も、これまで可能な限り、資材の統合等、評価基準の簡素化に係る提言を行ってきたところである。今回、㎡単価方式を検討することとなった理由は、これまでの簡素化の流れを踏まえつつも、より抜本的に簡素化を進める方法はないかという問題意識からである。平成11年度固定資産評価の基本問題に関する調査研究委員会においても、現状の再建築価格方式は大幅な簡素化を行うことが望ましいとの観点から、その具体的な方法として㎡単価方式を掲げているところである。

一方、この㎡単価方式については、具体的にどのような評価方式を指すのか、必ずしも判然としない面がある。平成12年度の家屋研究委員会においても、検討しうる具体的な方法論を整理するとともに、屋根、外壁等の一定の項目による評価額で、現在の再建築費評点数の7割～8割の説明が可能であることが統計的な分析により示されているが、具体的な方法については今後の検討に委ねられている。

そこで、本委員会は、㎡単価方式について、これまで以上により具体的な検討を加えることを基本的な方針として検討を進めていくこととする。検討に当たり、議論を混乱させないため、㎡単価方式の具体的なイメージを想定しておく必要があると思われる。そこで、当面、床面積当たりの単価が自明のものとして存在し、各家屋の床面積をそれに対して掛け合わせることを基本として評価する方式を、いわゆる“㎡単価方

式”とイメージした上で、以後の検討を進めていくこととする。

〔参考〕平成11年度固定資産評価の基本問題に関する調査研究委員会報告書(抄)

8 おわりに…今後の方向性

冒頭で述べたとおり、今年度の本委員会においては、「家屋部会」を設置し、家屋の評価方法の抜本的見直しについて検討を行うこととしたが、評価事務の簡素化という行政側の要請のみならず、納税者の理解、わかりやすさという点で優れているものと考えられる、ということで、「取得価格方式」にターゲットを絞り、議論を進めてきた。

(略)

確かに、全ての家屋を「取得価格方式」で評価するということとなれば、上記基本的論点を含めクリアすべき課題は多い。しかし、例えば、適正な時価へのアプローチの1つとしての「取得価格」の活用など、納税者の視点からの議論は、引き続き深めるべきものとする。

なお、既に指摘したとおり、取得価格方式の導入の是非はともかく、現状の再建築価格方式については、大幅に簡素化を行うことが望ましいとの意見が大勢を占めた。

この場合、再建築価格方式の基本的考え方を維持しながらも大幅な簡素化につながる評価方法としては、いわゆる平米単価方式(構造・用途・規模等の別により一律の単価を適用する方法)が、単価に床面積を乗じるという簡便な方法であることから納税者にとってわかりやすく、今後は、この平米単価方式についても具体的な議論を深めるべきものとする。

〔参考〕平成12年度家屋研究委員会調査研究報告書(抄)

(4) 総合評価方式について

① 総合評価方式

(ア) 構造・用途別に標準的な家屋の再建築価格あるいは家屋の構造・用途別に標準的な建築費(「基準単価」)を求め、個々の家屋の単価に当たっては、現行の部分別の再建築費評点数を積み上げる方法によらず、一棟の建物単位で「基準単価」を設定し、これを補正することによって評価額を求めていく方法である。この場合の「基準単価」の求め方については、例えば木造専用住宅であれば、次のような方法が考えられる。

○標準的な規模、二階率、資材等のモデル家屋を想定し、その1㎡当たりの単価を「基準単価」とする。

○木造専用住宅の現時点における平均的な単価を各種資料から把握し、「基準単価」とする。

資料例：公庫利用者調査報告書

固定資産の価格等の概要調書

建設統計月報 等

○現行評価基準で評価した木造専用住宅の平均的な単価を「基準単価」とする。

(イ)補正等について

○補正について

「基準単価」を用いる場合、補正をどのように行って、現行評価方法による場合と同等の評価精度を維持できるかが、最も重要な点となる。補正を行わないこととする場合は評価方法自体は簡単になるが家屋の格差を反映することのできる基準単価を増やすなどの必要が出てくる。また、補正を行う場合は、その項目として延べ床面積、階層数、二階率、平面の形状、建築設備の有無及び数などが考えられる。

○加算

屋根、外壁等以外(外観では見えない部分)に係る部分の単価を基準単価とし、屋根、外壁等はそれぞれ加算する方法により評価精度を高める方法も考えられる。建築学会からの報告書において研究されている方法で、統計的手法(重回帰分析)で再建築費評点数の算出式を求める方法である。

この研究は、実際の評価データを用いて行われており、使用データは、1 m²当たりの再建築費評点数、屋根の標準評点数(補正後)、外壁の標準評点数(補正後)、延べ床面積、基礎の「施工量の多少」の補正值、二階率(延べ床面積と建て床面積の比)である。

この分析においては、外観から評価を行うとした場合に把握できる項目を検討した上、選択されている。

このようにして求められた算式により評価を行った場合、現行の評価方式による再建築費評点数との相関関係は、およそ0.7から0.8とかなり高い値が得られた。これは、項目を5種類に限って得られた算式を用いた場合も、全体の評価額のバラツキのうち、約5割か6割程度を説明できるという結果になった。詳しい結果については、「建築学会報告書」を参照されたい。

②結果

今回の研究により、現行の評価方式による再建築費評点数との相関関係は、およそ0.7から0.8とかなり高い値が得られた。これは項目を5種類に限って得られた算式を用いた場合でも、全体の評価額のバラツキのうち、約5割か6割程度を説明できるという結果になった。

したがって、異なる項目を補正項目として分析に加えるなどの研究がさらに必要であると考える。

二 韓国の財産税の家屋評価

韓国の財産税は、日本における家屋の固定資産税に当たるものである。この財産税の課税標準は、時価であり、家屋の評価方法としては、日本の固定資産税の家屋評価と同様、原価法が基本とされている。

しかしながら、韓国の財産税は、あらかじめ床面積当たりの単価を国が設定し、各家屋の床面積をそれに対して掛け合わせることを基本とした評価方法を採用しており、韓国の財産税の家屋評価は、㎡単価方式と相当近いものと考えられる。そこで、㎡単価方式の具体的な検討に入るに当たり、韓国の財産税における家屋評価の現状と課題を調査することとした。

(7月22日～7月25日 訪問先: 行政自治部、ソウル市、富川市、租税研究院、地方行政研究院、韓国鑑定院 訪問者: 小松委員、中村課長補佐、池上係長)

1 韓国の評価制度等の概要

① 財産税の概要

韓国では、家屋は、建物として財産税の課税対象とされている。財産税は、1962年に地方税に移譲された土地税と家屋税を統合して導入されたものである。1980年代後半の激しい土地投機が問題となり、1990年に総合土地税が創設された結果、財産税の課税対象は、建物とその後追加された船舶、航空機となっている。

建物とは、住宅、店舗、事務室、工場、倉庫、水上建物など屋根と壁又は柱があるものとされている。住宅については累進課税が採用されており、規模が大きい住宅であれば、税負担は高く、庶民的な住宅に対しては、税負担が高くないようになっている。

地方税に占める土地・家屋の保有税の割合は約10%程度であり、日本の固定資産税が占める割合に比べるとかなり低い。

申告制度が採用されており、家屋を新築・増築・改築したときは、納税義務者が建築年月日、所在地、地番、構造、用途、階層数、面積を、その事由が発生した

日から30日以内に市長・郡守(知事に当たる)に提出することとなっており、申告が行われない場合の課税庁による新築等の把握は、建築許可の部署から資料の提供を受けることにより行われている。

② 評価制度の概要(参考資料参照)

財産税における家屋の評価方法は、原価法によって算定された新築建物基準価額をもとに評価する仕組みとなっている。新築建物基準価額は、韓国で最もポピュラーな建物であり、4人家族が普通に生活できる住宅の規模(“国民住宅規模”と呼ばれている。)である、15階建て鉄筋コンクリート造共同住宅(1戸85㎡)の価格の算定を3つの専門機関(建設交通部、住宅公社、韓国鑑定院)に依頼し、その価格をもとに、経済状況、財産税の負担水準等を踏まえ、行政自治部が地方公共団体に基準として示している。

このような新築建物基準価額に対し、構造・用途・位置(所在地)に応じた適用指数、経過年数による減価率、面積、様々な加減算特例率を乗じ、算定する仕組みとなっている。

なお、新築建物基準価額は毎年改められるため、日本における評価替えに当たるものは毎年行われることとなる。

2 韓国評価制度の現状等

① 簡素な制度

韓国の制度は、日本の制度に比べ簡素であることから、納税者自ら評価額を算出することが容易である。また、日本に比べ相当少ない職員数で評価事務を実施している。

② 評価額が適正か

時価に対する評価額の割合(「現実化率」と言われている。)は約30%である。行政自治部が新築建物基準価額を決定する際、モデル家屋の評価額から、経済状況や物価状況を踏まえ、税負担が急増しないよう設定されている。したがって、評価額はそもそも市場価格と大幅な乖離がある。

鉄筋コンクリート造の共同住宅（以下「アパート」という。）については、首都圏を中心に投機が激しいため、特に評価額と市場価格との乖離が大きい。また、一戸建てについても適用指数等が制度創設以来あまり見直されていないため、評価割合を上げたとしても市場価格に近づくかは疑問である（韓国鑑定院）。

1つの基準価額と比準表によって算定する仕組みでは多様な構造の建物の評価を行う上では限界がある（行政自治部）。

市場価格を反映しない現行の評価方法を維持するなら、「財産税」という名称を「建物税」に変更すべきである（租税研究院）。

③ 適用指数、加減算指数の根拠等

適用指数、加減算特例については、行政自治部が基準を作成し、地方公共団体に示しており、地方公共団体には適用に当たり一定の裁量権が与えられている。

具体的には、構造指数については、建物構造に応じ、原価が高くなることを反映するものであり、鉄筋コンクリート造を100として、鉄骨鉄筋コンクリート造を120、木造を70等と決められている。また、用途指数については、住居施設を100として、ホテル等を135等とするなど、原価法により算定した価格をベースとして用途による収益性を勘案する仕組みとなっている。ただし、生産施設や空港は80とされており、評価の中で一定の政策的な配慮が行われている。

すなわち、基準に示された指数等には必ずしも科学的な根拠があるわけではなく（行政自治部）、また、地方公共団体においても、適正な評価額の算定より、むしろ新築建物基準価額の変動を踏まえ、納税者の税負担が極端に増加しないよう配慮することに重点を置いて判断されている（ソウル市、富川市）。

④ 納税者意識

現行の評価制度では、同じ構造の住宅であれば同じ㎡当たり価格が適用されることとなるが、財産価値（市場価格）が高いアパートを所有する納税者は、より高い税を負担すべきであるとの強い不満が納税者にあり、マスコミもさかんにとりあげている。

なお、評価割合が低いため、納税者が、自己所有する家屋について審査申出することはなく、また、個別の指数の根拠等についても問い合わせることもない（地方行政研究院）。

新政府は、家屋の投機を抑制する観点から保有コストを増大させるため、現行の評価水準を50%まで引き上げることとしている。今後評価割合が上昇すれば審査申出が増えることになろう（ソウル市）。

3 今後の方向

① 評価制度の簡素化

市場価値を反映するためには、複雑な公式やシステムであっても結果はさほど変わらない（租税研究院、地方行政研究院）。

評価の簡素化は世界的な流れ。財産課税において重要な点は、各地方公共団体が課税管轄区域の中で評価額のバランスをうまくとることである。複雑な評価方法をとるべきではない（租税研究院）。

適用指数、加減算特例を組み合わせることによって約1,700ケースに及ぶ評価ができ、現行制度はかなり複雑であることから、より簡素化すべきである（ソウル市、富川市）。

② 公示建物価格制度

公示建物価格制度は、現行の1つの基準価額と比準表によって算定する仕組みでは多様な構造の建物の評価を行う上で限界があることから、建物の構造・用途別に複数の基準価額と比準表により算定しようとするものである。しかしながら、導入に伴う税負担の変動が合理的なものとなるか不明であり、また、モデル家屋を増やす改革は制度の複雑化につながるため、近い将来に実現する見込みはない（行政自治部）。

共同住宅に係る不動産取引は、土地・建物一体で行われており、建物のみの売買価格を課税庁が分析・推定することは困難であり、また、評価対象家屋をモ

デル家屋に当てはめる点において困難が予想されることから、公示建物価格制度には課題が多い(租税研究院、地方行政研究院)。

③ 評価割合

評価割合については、過熱する投機を抑制するため、保有税を重課すべきとの判断から、新政府は今後5年間で評価割合を50%まで引き上げることとしている。しかし、具体的な方法は決まっていない。

財産税は、売買等による収益が実際にはないにも関わらず課税されるものであり、評価割合を上げることは納税者の抵抗が大きいと予想されることから、加算特例率を引き下げること等により、税負担を極端に上げないようにすることが必要ではないかと考えている(ソウル市)。

④ 市場価格反映に向けた改革

新築建物基準価額は、再建築価格方式と同様、原価法により算定されている。原価法は、新築住宅を評価する方法としては最もポピュラーな手法である(韓国鑑定院)。

ただし、評価割合が低いこと等を踏まえ、納税者の意識を踏まえ、これまで以上に市場価格を反映させる方向での改革を進めていくことになろう。今年度より、時価を反映する方法として、国税庁の基準時価が3億ウォン以上の共同住宅に対しては加算を行い、投機が激しい地域にはさらに加算を行う仕組みを導入した。今後とも、加算特例をより強化し、時価の高い建物をより高く評価する方向で改革することになろう(行政自治部、地方行政研究院)。

長期的には、土地・家屋一体で算定されている国税庁の基準時価や取引事例等を活用し、共同住宅については土地・家屋一体で課税する方向を目指すべきである(租税研究院、地方行政研究院)。

三 簡素化の意義

現行の固定資産税における家屋評価は、再建築価格方式を採用している。この方式は、税負担を決定する評価方式としてはすでに述べたような優れた性格を有するものの、実務の立場からは、複雑・緻密すぎる面があるのではないかと指摘されているところである。

具体的には、評点基準表の評点項目について、多種類の資材等の区分があることに加え、一つの資材について、さらに程度(品等)による区分も設けられている。これらの資材等の区分や程度の区分を見分けられるようになるには相当な研修や実務研修等のコストを要する現状にある。また、これらの資材は、最近の建築技術等の進展に伴い、もともとの高価な資材に似せて、比較的安価なコストで人工的に作られる資材が増えるとともに、材質が類似している資材については、その判別が難しくなっている等の課題が指摘されている。

実務から指摘されたこのような点については、これまでも可能な限り、本委員会として提言し、総務省としても対応してきたところである。これにより、評価が容易になり、研修に要する費用、実際の評価に当たって必要な費用、評価の誤りから生ずる費用等、徴税コストの削減につながったものと考えられる。

以上のような簡素化の効果に加え、㎡単価のような抜本的な簡素化を進めることができれば、徴税コストの大部分を占める人員の削減にもつながる可能性があるものと考えられる。人口80万人の富川市では、家屋評価に携わっている職員はわずか7名であった。日本でほぼ同規模のA市(人口90万人)では、家屋評価を担当する職員は40人であり、根本的な職員数の違いに驚かされたところである。家屋の構造や納税者による申告といった違いも影響していると考えられるが、基本的には評価の仕組みの違いが職員数の違いに大きな影響を与えているものと考えられる。

また、現行の再建築価格方式による評価方法を100%理解するためには、建築に関する専門知識が必要不可欠である。抜本的な簡素化により、韓国の財産税における家屋評価のように、納税者自らが、評価の仕組みを理解した上で、評価額を算出できるようになれば、評価におけるアカウントビリティの向上に資すると考えられる。

このように、㎡単価方式を導入し、抜本的な簡素化が行われれば、基本的には、実務のみならず、納税者にとっても大きなメリットがあるものと考えられる。ただし、簡素

化にはアカウンタビリティーの向上と矛盾する要素があることにも留意する必要がある。すなわち、現行の再建築価格方式は、100%評価内容を理解するためには建築の専門知識を要するものの、算出過程は家屋を構成する資材の価格を積み上げていく比較的わかりやすい仕組みをとっている。したがって、課税庁にとっては納税者に説明することは容易であり、また、算出過程そのものは納税者にとっても理解しやすいものと考えられる。

一方、韓国の評価方法では、どうしてこのような算出過程となるのか、納税者から説明を求められた場合、その合理性を説明することは困難ではないかと考えられるところである。したがって、簡素化を進めていく上で、アカウンタビリティーの確保をどのような形で図るのか、十分留意する必要があるだろう。

四 再建築価格方式との関係

固定資産税の家屋評価においては、考えられる評価方法の中から、いわゆる再建築価格方式が制度創設以来一貫して採用されている。この方式は、評価の対象となった家屋と同一のものを評価の時点において、その場所に新たに建築するものとした場合に必要とされる建築費を、家屋の各部分別に求めるいわゆる部分別評価方法により算定することを基本とし、その建築費を $-$ 経過年数等の損耗状況により減価して評価額を求めるものである。

この評価方式では、同じ時期に同一の資材を用いて作られた同規模の家屋については、ほぼ同様な価格となる。家屋の評価・税負担を均衡のとれた適正なものとして行うことができる評価方法であるといえよう。

このような趣旨から採用されてきた再建築価格方式であるが、 m^2 単価方式の検討を行うに当たっては、床面積の単価等について、従来通り、再建築価格方式の部分別評価方法によって算出するのか、それとも他の評価方式によって算出するのか、再検討する必要がある。

再建築価格方式以外にどのような方式が考えられるであろうか。一般的には家屋に関する他の評価方法としては、取得価格方式、収益還元方式が考えられる。

m^2 単価方式は、家屋の建築に当たってよく言われる「坪当たり・・・円」といったことも踏まえ、取得価格をベースにする仕組みをイメージしがちである。しかしながら、取得価格方式では、建築主と工事請負人との個人的つながり等、個別・特殊な事情により一般的な取引と異なるケースについては、それが取引価格にも反映されるため、同じ程度の家屋であっても、評価額がそれぞれ異なることになる。このような個別・特殊事情が含まれるデータから、床面積当たりの単価として活用可能な「適正な時価」を導き出すことは、はなはだ困難である。

また、収益還元法については、還元利回り率・標準的な収益額の設定に必要な情報の流通が未だ日本では十分ではない。したがって、誰もが納得できるような還元利回り率・標準的な収益額を設定することが難しい等から、収益還元法を床面積当たりの単価を決定するための評価方法として全面的に採用することは、現段階では困難といわざるをえない。

一方、再建築価格方式については、既に述べた通り、税負担を決定する上では優れた点を有する評価方法である。また、再建築価格方式と同質である原価法は、不動産鑑定評価や韓国を始め、他国の財産税評価においても採用されている家屋の基本的な評価方法でもある。さらに、㎡単価方式の要望に当たり、再建築価格方式自体を改めるべきとの市町村の意見はみあたらず、納税者に説明責任を果たす上でも、再建築価格方式は優れたものと認識されていると考えられる。

このような状況を踏まえ、本委員会としては、㎡単価方式を検討するに当たっても、その床面積の単価の算定等については、従来通り、再建築価格方式の部分別評価方法を採用すべきであるとの結論に達した。

五 現行の評価方式による評価額との関係

㎡単価方式による評価額は、新たな評価方法である以上、同じ資産について、現行の評価方法による評価額と比べ、当然に違いが生ずることになるだろう。

しかしながら、現行の評価方法による評価額と、多少の異同があることはやむをえないと考えられるものの、合理的な理由なく評価額に大きな違いが生ずる評価方法では、納税者の納得を得ることは到底困難と考えられる。従来同様、再建築価格方式により、床面積の単価等を評価することとした場合は、なおさらである。

現行の評価方法について、平成15年7月18日に重要な最高裁判決が下された。本件は、平成9年度に決定された家屋評価（鉄骨造、陸屋根、3階建ての店舗）に係る訴訟である。納税者の主な主張は、登録価格は、納税者が求めた不動産鑑定評価額に比べ高いことから、「適正な時価」を超えており、違法であるというものであった。

高等裁判所は、不動産鑑定評価額を当該家屋の適正な時価と認定したが、最高裁は、評価基準による評価は一般的な合理性があるとし、評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存しない限り、評価基準による評価額が「適正な時価」であると推認するのが相当であるとした。その上で、納税者が提出した鑑定書の算定した本件建物の1㎡当たりの再調達原価及び残価率を相当とする根拠を第2審が具体的に明らかにしていないため、前記特別の事情があるということとはできないとし、高等裁判所の判決を破棄し、差し戻すこととした。

本判決は、家屋評価に係る現行の評価方法が適正であると認められた画期的な判決であるが、㎡単価方式の検討に当たっても、本判決の意義を十分踏まえる必要があると考えられる。現行の家屋評価方式による評価額が「適正な時価」とされる以上、同一家屋に係る新たな評価方式による評価額が、現行の評価方式による評価額と比べ、大きく相違するようであれば、新たな評価方式による評価額は「適正な時価」といえないおそれがあると考えられるのである。

すなわち、㎡単価方式の検討に当たっては、現行の評価方式による評価額と大きな異同がない、又は相違があっても合理的に説明できる評価額を算出できる仕組みとすることが必要である。

六 比準評価と㎡単価方式

これまで㎡単価方式の検討に当たり、新たな評価方法が満たすべき条件について検討してきた。具体的には、

- ① ㎡単価方式は抜本的な簡素化と位置づけられるが、簡素化を進めるに当たっては、アカウントビリティーの確保が重要であること
- ② 床面積の単価等を算出する評価方法としては、従来通り、再建築価格方式の部分別評価方法を採用すべきであること
- ③ ㎡単価方式による評価額は、現行の評価方式による評価額と乖離がないものとして設計する必要があること

の3点が、少なくとも必要であることが明らかになった。

㎡単価方式について、以上の3点が必須の条件であるとすれば、それは現行の固定資産評価基準上においてすでに認められている比準評価方式に近いものと考えられる。

比準評価は、特定のカテゴリーに属する家屋について、標準家屋を設定した上で、標準家屋の㎡当たりの評価額を評価対象である家屋の床面積に乘じ、その上で標準家屋と評価対象家屋との違いを若干修正して評価する方法である。

㎡単価方式は、あらかじめ設定された床面積当たりの単価に対し、評価対象家屋の床面積を掛け合わせて評価額を算出することを基本とする評価方法としてイメージされる。比準評価も、標準家屋の床面積当たりの単価に標準家屋に該当するカテゴリーに属する評価対象家屋の床面積を掛け合わせることを基本として評価を行う方式である。すなわち、いわゆる㎡単価方式が根幹とする部分を含み、㎡単価方式は比準評価とほぼ同様のものであるといえよう。

簡素化を要望する市町村も、㎡単価方式を直接的に要望する団体がある一方、比準評価の採用に当たり、国において基準となる㎡単価や比準表等を設定した上で、市町村はそれに基づき評価するといった仕組みを要望する団体もある。

そこで、本委員会は、㎡単価方式に対する具体的なアプローチとして、比準評価の現状や課題等について検証することとした。

1 比準評価

比準評価方式は、東京都の実例等を踏まえ、部分別による再建築費評点数の算出方法による評価手続き上の複雑な点を解消し、評価事務の簡素合理化を図る趣旨で、部分別評価の特例として昭和39年度に創設されたものである。平成10年3月改正により、部分別評価の例外としてではなく、同等の位置づけとされた。なお、比準評価方法の採用状況は、全体としては少ないが、多くの大都市で採用されている手法である。

2 優れた比準評価の例

本委員会では、比準評価を採用している数団体のヒアリングを実施した。その中で、横浜市が非常に優れた比準評価システムを構築しているので、紹介することとする。

① 比準評価システムの導入の経緯

部分別評価は、以下の問題点があるため、評価計算事務の効率化を図るため、比準評価システムの導入の検討を始めた。

- ・ 評価計算事務(調査及び計算)に多大な処理時間が必要である。
- ・ 資材や程度の判定に高度な専門的知識が必要である。
- ・ 計算過程が複雑であるため誤りが発生し易い状況である。

② 比準評価の課題と解決方法

評価計算事務の簡素化を図るうえで、比準評価方法の導入は非常に効果的であると考えられる一方、以下の問題点もあると考えられるところ。

- ・ 評価の具体的な手法が確立されていない。
- ・ 標準家屋と評価対象家屋の差異の判定に評価担当者の経験等が必要となる。
- ・ 特殊な資材や細部の差異を詳細に評価に反映させることは困難である。

そこで、比準評価方法を適用できる家屋と部分別評価方法により評価すべき家屋を明確に区分すること、また、客観的な基準の設定により、適正かつ均衡のとれた比

準評価システムを目指すこととした。

アカウンタビリティを確保するため、具体的な分析に当たっては、統計学的手法（多変量解析）を用いることとし、家屋の部分別資材、施工量等の補正項目などの価格形成要因を分析し、その上で価格形成要因の統合やそれぞれの要因の価格に対する影響度合い等を分析することとした。

③ 比準評価システム

分析の結果、比準評価システムに適当な家屋を、木造専用住宅（50～220㎡未満）、木質系プレハブ住宅・共住（50㎡以上）、軽鉄系プレハブ住宅・共住（50㎡以上）とした。これは平成14年度の新築家屋の約6割である。

木造専用住宅を例にとれば、標準家屋は5段階に区分されるが、いずれも家屋の外形から判断が容易なものとなるよう設定されている。評価対象家屋がどのカテゴリーの標準家屋に該当するかが判定されれば、当該標準家屋の㎡単価に床面積を掛け合わせるにより、基本的な評価額が算定されることとなる。

その上で、価格形成要因に大きな影響を与えると分析された判定項目が、屋根、外壁等11あり、評価対象家屋についてこれを判定することとなる。この判定項目についても、どのカテゴリーに該当するかの判定に当たり、評価担当者の主観を排除できる仕組みとしている。

なお、建築設備については、個別性が強いため、別途評価することとしている。

本比準評価システムにより、同一家屋に係る比準評価額と部分別評価額の誤差は1.2%～2.1%となっている。

④ メンテナンス

家屋は建築様式の多様化や新建材の普及等により特徴に変化が生ずる。また、基準年度には標準評点数等の改正もある。したがって、評価替えごとに標準家屋（クラス分け）や比準表の見直しを行うこととしている。見直しの検討に当たっては、分析用データが必要であることから、新築家屋の一部（10%程度）について、比準評価方法による評価計算に加え、部分別評価方法による評価計算も合わせて行うことにより、標準家屋や比準表の見直しに備えることとしている。

⑤ 比準評価システム導入の効果

本システムの導入により、以下のような効果があった。

- ・ 部分別評価方法と比較して、判定項目が大幅に減少することから、事務量が大幅に縮減された。
- ・ 判定に当たり、主観を排除する仕組みを採ることにより、各評価担当者間の均衡が確保された。
- ・ 一般的には比準評価では家屋の個別性を正確に判定することはできないが、本システムは、統計的分析により、価格形成要因に与える影響を踏まえ判定項目を設定したこと、建築設備は別途評価することとしたため、個別性も十分確保された。
- ・ 算出過程が非常に簡素化されたため、分かりやすい評価方法となり、納税者の理解も得やすい。
- ・ 統計的分析を活用したことにより、標準家屋や比準表に十分な根拠を持たせることができ、審査申出等においても十分対応できる。

3 比準評価が抱える課題

比準評価については、(2)で紹介したような優れた比準評価システムを導入している団体がある一方、標準家屋・比準表の設定にあいまいな点があること等に悩みを持つ団体やそれゆえに比準評価を止めた団体がある。また、市町村が国に対して標準家屋・比準表の設定を求めることから、現行の比準評価には実務的な課題があると推測されたところである。

本委員会では、数団体のヒアリング等を踏まえ、比準評価が抱える課題等について整理した。

○ 標準家屋・比準表の設定に困難な面がある。

家屋は個別性が強く、土地と異なり、類似する家屋のカテゴリーの設定や標準家屋、ひいては比準表の設定の方法が難しい面がある。

○ 十分な根拠をもった標準家屋・比準表の設定には、当該地方公共団体に一定数以上の家屋が存在することが必要である。

横浜市にみられるような、統計的分析を行った上で標準家屋・比準表を設定しようとするば、一定数以上の家屋が必要となる。

- 標準家屋・比準表の設定の方法によっては、納税者に対し、その根拠・あてはめの根拠を十分に説明することができない。

評価に関する納税者意識の高まっていることやアカウントビリティーの向上が求められている中、あいまいな根拠で標準家屋や比準表を設定した場合、納税者とのトラブルを招きかねない。

- 導入時及び基準年度ごとに標準家屋・比準表の見直しが必要となり、一定のコストがかかる。

比準評価システムは、当該市町村内の家屋の状況を踏まえた上で、構築する必要があるため、標準家屋や比準表の見直しが基準年度ごとに求められることとなる。

- 家屋数が比較的少ない中小規模の地方公共団体にとってはメリットが乏しい。

基準年度ごとに標準家屋や比準表の見直しに要するコストを含めた比準評価システムに要するコストと、部分別評価方式によるコストを比較した場合、中小規模の市町村では、家屋数が比較的少ないことから、比準評価システムを採用するインセンティブに乏しい。

4 比準評価と㎡単価方式

㎡単価方式に対する具体的なアプローチとして、比準評価の現状や課題等について改めて検証を進めてきた。

比準評価と本委員会がイメージする㎡単価方式は本質的な部分は基本的に同様と考えて差し支えないと考えられるが、異なる点としては、国において㎡単価や比準表を設定すべきと考えるか否かである。多くの市町村の要望は、国において㎡単価や比準表を設定すべきとしている。一方、比準評価では、標準家屋・比準表の設定は市町村が行うこととされている。この点についてどのように考えるべきであろうか。

まず、国において比準評価における標準家屋・比準表を算出することが可能かという問題がある。家屋については相当な地域差があることを踏まえると、少なくとも全国一本の標準家屋・比準表を算出していくことは困難であろう。

また、現行制度において市町村が主体となって比準評価を実施するとされており、比準評価を支障なく実践している団体もあること、地方分権を推進する観点からも、比準評価に係る標準家屋・比準表を国が算出しなければならない特段の事情がない限り、国として果たすべき役割は、比準評価に係る課題に対する解決方法等、市町村に対する情報提供と考えるべきであろう。したがって、拙速に標準家屋・比準表を国が設定する仕組みを導入するべきではなく、まずは現行の比準評価の仕組みを維持した上で、国が、市町村に対し、必要な情報提供を十分行っていく方向で検討すべきである。

七 今後の方向性

以上のような比準評価が抱える課題や方法等を踏まえ、委員間で意見交換を行った結果、家屋評価の簡素化の観点から、以下のような結論を得た。

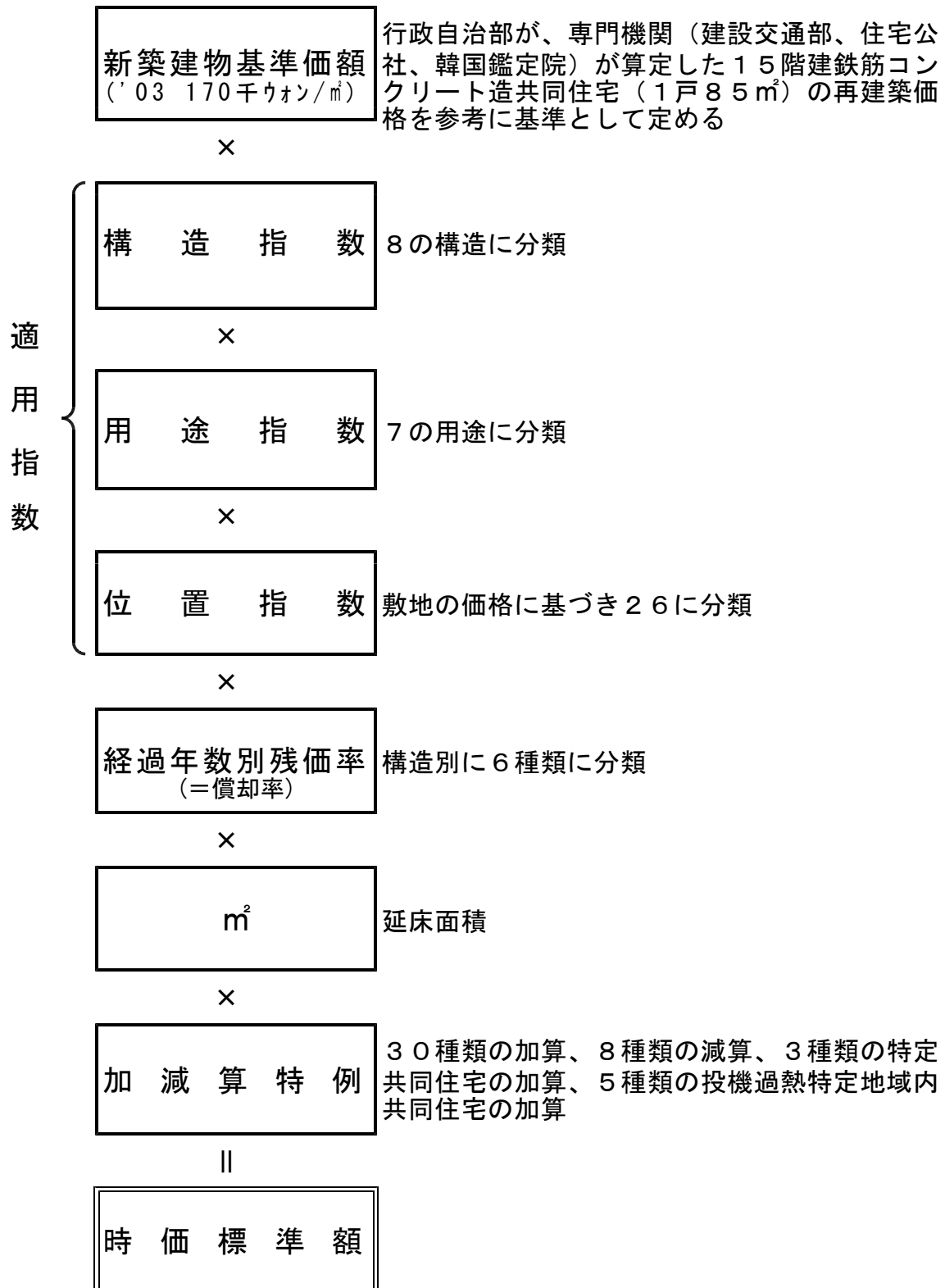
- 標準家屋・比準表の設定（アカウンタビリティが確保されたものであることが必要である。）について、市町村が容易に比準評価を行うことができるよう、総務省として、評価基準の改正を含め、これまで以上の具体的な情報提供を市町村に対し行うべきである。
- 比準評価を行うに当たっては、一定のコストを要すること等を踏まえ、中小規模市町村においても取り組むことができるよう、広域化を推進する必要がある。

以上のような課題に取り組むには、アカウンタビリティが確保された優れた比準評価システムについて、国が市町村に具体的な情報提供ができるよう、そのノウハウを蓄積する必要がある。また、比準評価システムの広域化に当たり、どのような課題があるのか、それに対してどのような解決方法があるのか等についても十分分析する必要がある。

そのため、今後、本委員会において、実際に市町村で導入されているアカウンタビリティが確保された比準評価システムを基本として、広域的な比準評価システムを作成・検証する実証実験を行い、広域化を実際に推進していく上で、さまざまな課題の洗い出しや解決方法の探求等を行うことが必要である。

(参考資料)

韓国の財産税における建物評価の概要



1 適用指数

ア 構造指数

構造番号	構 造 別	指数
1	鉄骨鉄筋コンクリート造、原木造	1 2 0
2	鉄筋コンクリート造、鉄骨造、石造、 P C造、木構造、ラーメン構造、鋼鉄造	1 0 0
3	れんが造、補強コンクリート造、黄土造	9 0
4	セメント造	8 0
5	木造	7 0
6	セメントブロック造、軽量鉄骨造、 組立式パネル造	6 5
7	石灰造、土壁れんが造、石垣造、土塀造	4 0
8	鉄パイプ造	3 0

イ 用途指数

用途番号	用途別	対象建物	指数
1	住居施設 宿泊施設	・ 単独住宅、共同住宅、寄宿舎 ・ 旅人宿（専業民宿を含む）	100
2	食品衛生施設 宿泊施設 大規模店舗施設 娯楽施設	・ 食品衛生法に定める遊興酒店 ・ コンドミニウム、ホテル ・ 流通産業発展法施行令第4条に定める市場、大型店、百貨店、ショッピングセンター、都売センター ・ 投銭機業所、カジノ	135
3	事務室 儀式施設 危険物貯蔵施設 近隣生活施設 食品衛生施設 遊園施設 公衆衛生施設 宿泊施設 医療施設 文化施設	・ 各種事務室用建物 ・ 礼式場、葬礼礼式場 ・ 注油所施設、ガス充填所、その他危険物貯蔵施設 ・ 薬局、写真館、読書室、学院・課外教習に関する法律により設立された学院・課外教習所、単一店舗（日用品店舗）、スーパーマーケット等販売施設（百貨店、ショッピングセンター等大規模小売店を除く）、ゲーム提供業所、産後調理院 ・ 食品衛生法に定める休憩飲食店、一般飲食店、団欒酒店 ・ 観光振興法に定める各種遊園施設業所 ・ 一般沐浴場、理容所、美容所、洗濯所 ・ 旅館 ・ 病院、医院、韓医院 ・ 博物館、美術館、映画館、劇場、観覧館、集会場、展示場、棋院	125

4	教育研究施設 宗教施設 体育施設 医療施設 市場	・ 学校、幼稚園、職業訓練院、実習場、図書館、研究所、修練院 ・ 教会、聖堂、寺刹、仏堂、祈禱院、修道院 ・ 体育施設の設置利用に関する法律に定める施設、射撃場 ・ 施術所、助産員 ・ 在来市場	117
5	生産施設 運輸施設 車両関連施設 その他	・ 工場、倉庫（冷凍倉庫や荷役場を含めるが、住居用、事務室用の倉庫は除く）、木工所 ・ 空港・港湾施設、旅客・貨物ターミナル、鉄道駅舎 ・ 洗車場、廃車場、駐車専用施設（住宅の車庫は除くが、複合建物の車庫は含める） ・ 地下待避所、（住宅の地下室は除く）無線基地局、動植物園、水族館、祠宇（齋室、亭閣を含む）、揚水場、養魚場（畜養場）、競争用馬舎	80
6	農漁家住宅 鉱山住宅 墓地関連施設 福祉施設	・ 専業農漁家の住居用建物 ・ 鉱山村の勤労者専用住宅 ・ 納骨堂、火葬場 ・ 養老院、孤児院、これに類似する施設	60
7	農業生産施設	・ 畜舎、家禽舎、きのこ栽培舎、農楽、蚕室、農家倉庫、漁家倉庫	40

ウ 位置指数

(単位：千ウォン／㎡)

地域番号	土 地 価 格	指数
1	～ 1 0	8 0
2	1 0 ～ 2 0	8 2
3	2 0 ～ 3 0	8 4
4	3 0 ～ 4 0	8 6
5	4 0 ～ 5 0	8 8
6	5 0 ～ 8 0	9 0
7	8 0 ～ 1 0 0	9 2
8	1 0 0 ～ 2 0 0	9 4
9	2 0 0 ～ 4 0 0	9 6
1 0	4 0 0 ～ 6 0 0	9 8
1 1	6 0 0 ～ 8 0 0	1 0 0
1 2	8 0 0 ～ 1, 0 0 0	1 0 2
1 3	1, 0 0 0 ～ 1, 2 0 0	1 0 4
1 4	1, 2 0 0 ～ 1, 5 0 0	1 0 6
1 5	1, 5 0 0 ～ 2, 0 0 0	1 0 8
1 6	2, 0 0 0 ～ 2, 5 0 0	1 1 0
1 7	2, 5 0 0 ～ 3, 0 0 0	1 1 2
1 8	3, 0 0 0 ～ 3, 5 0 0	1 1 4
1 9	3, 5 0 0 ～ 4, 0 0 0	1 1 6
2 0	4, 0 0 0 ～ 4, 5 0 0	1 1 8
2 1	4, 5 0 0 ～ 5, 0 0 0	1 2 0
2 2	5, 0 0 0 ～ 6, 0 0 0	1 2 2
2 3	6, 0 0 0 ～ 7, 0 0 0	1 2 4
2 4	7, 0 0 0 ～ 8, 0 0 0	1 2 6
2 5	8, 0 0 0 ～ 9, 0 0 0	1 2 8
2 6	9, 0 0 0 ～	1 3 0

2 経過年数別残価率

区分	1	2	3	4	5	6	7	8
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 原木造	鉄筋コンクリート造 鉄骨造 石造 PC造 木構造 ラーメン構造 鋼鉄造	れんが造 補強コンクリート造 黄土造	セメント れんが造	木造	セメントブロック造 軽量鉄骨造 組立式 パネル造	石灰造 土壁れんが造 石垣造 土塀造	鉄ハーフ造
耐用年数	60	60	50	40	40	30	10	30
最終年度残価率	22%	22%	20%	20%	20%	10%	10%	10%
毎年償却率	0.013	0.013	0.016	0.02	0.02	0.03	0.09	0.03
経過年数別残価率	$1 - (0.013 \times \text{経過年数})$		$1 - (0.016 \times \text{経過年数})$	$1 - (0.02 \times \text{経過年数})$		$1 - (0.03 \times \text{経過年数})$	$1 - (0.09 \times \text{経過年数})$	$1 - (0.03 \times \text{経過年数})$

3 加減算特例

ア 加算対象基準

加算率の適用となる基準	加算率	適用外となるもの
(1) 特殊附帯設備のある建物 ① 自動昇降機 ※車両運搬の専用乗降機と積載荷重200kg以下の小型昇降機は除く ② 7,500Kcal以上のエアコンディショナー ③ ビルディング自動化施設	15/100 15/100 35/100	共同住宅 生産設備を設置した工場用建物 駐車専用建物 複合建物内の住宅
(2) 階層 ※地下層、屋塔等は含まない ① 5～10層 ② 11～20層 ③ 20層を超えるもの	10/100 15/100 20/100	共同住宅 駐車専用建物 複合建物内の住宅
(3) 床面積992㎡以上の大型建物	10/100	住宅、劇場、市場、展示場、観覧場、集会場、屋内体育施設、教育施設、倉庫、工場、駐車専用建物、畜舎等の農業施設
(4) 特殊建物 ① 1階の高さが8m以上になる工場等の特殊建物 ※4m増えるごとに加算率は1割ずつ増える(例 12mを超えると20/100) ② 1階の高さが他の階の2倍以上の高さになる建物 ※該当階層のみ適用	10/100 20/100	同一建物内に複層の構造があり、当該複層部分が含まれる場合

(5) 豪華な内・外装材を使用している建物 ① 1面以上に美装石材壁面等を施した建物 ※外壁・内壁・平面のいずれかに施されていれば、当該階層に加算される	10/100	
単独住宅の延床面積が、 (6) 165～183 m ² (7) 183～198 (8) 198～215 (9) 215～231 (10) 231～248 (11) 248～264 (12) 264～281 (13) 281～298 (14) 298～314 (15) 314～331 (16) 331～	5/100 10/100 15/100 20/100 25/100 30/100 35/100 40/100 45/100 50/100 60/100	地下室の面積 〃 〃 〃 〃 〃 〃 〃 〃 〃 〃
共同住宅の延床面積が、 (17) 100～116 m ² (18) 116～132 (19) 132～149 (20) 149～165 (21) 165～182 (22) 182～198 (23) 198～215 (24) 215～231 (25) 231～238 (26) 238～245 (27) 245～	5/100 10/100 15/100 20/100 25/100 30/100 35/100 40/100 45/100 50/100 60/100	共用面積 複層構造の共同住宅においては、29 m ² までは適用対象加算率の50%が適用となる (例 40/100→20/100)
(28) 延床面積が66 m ² 以上の韓国の伝統家屋(1級) (29) 1階部分が店舗である2階以上の建物 (30) 2階以上に店舗がある2階以上の建物	10/100 10/100 5/100	

イ 減算対象基準

減算率を適用する対象建物の基準	減算率	適用外となるもの
共同住宅の専用面積が、 (1) 60～85㎡ (2) 50～60 (3) 50以下	5/100 10/100 20/100	寄宿舍、及び施行規則に規定される複数世帯住宅 国税庁の基準時価が3億ウォン以上の共同住宅
単独住宅の専用面積が、 (4) 60～85㎡ (5) 60以下	5/100 10/100	農漁家住宅 "
(6) 住宅の車庫部分	50/100	複合建物の車庫
(7) 住宅の地下室 ※車庫を除く	20/100	
(8) 特殊構造の建物 ※3面以上に壁のない構造	25/100	

ウ 特定の加算率を適用する建物

対 象 建 物	加算率
国税庁基準時価が、 (1) 3～4億ウォンの共同住宅 (2) 4～5億ウォン " (3) 5億ウォンを超えるもの	2/100 5/100 10/100

エ 不動産投機過熱等、特定地域内の共同住宅の差等による加算率

対 象 建 物	加算率
国税庁基準時価が、 (1) 3～4億ウォンの共同住宅 (2) 4～5億ウォン " (3) 5～10億ウォン " (4) 10～20億ウォン " (5) 20億ウォンを超えるもの	4/100 8/100 15/100 22/100 30/100

富川市が独自の加算率を適用している項目

ア 加算対象加算率

加算率の適用となる基準	加算率	適用外となるもの
共同住宅の延床面積が、 (17) 100～116㎡ (18) 116～132 (19) 132～149 (20) 149～165 (21) 165～182 (22) 182～198 (23) 198～215 (24) 215～231 (25) 231～238 (26) 238～245 (27) 245～	4/100 9/100 13/100 18/100 22/100 27/100 32/100 37/100 42/100 47/100 57/100	共用面積 複層用の共同住宅においては、29㎡までは適用対象加算率の50%が適用となる (例 40/100→20/100)

ウ 特定の加算率を適用する建物

対 象 建 物	加算率
国税庁基準時価が、 (1) 3～4億ウォン以下の共同住宅 (2) 4～5億ウォン " (3) 5～10億ウォン " (4) 10～15億ウォン " (5) 15億ウォンを超えるもの	加算しない 2/100 5/100 10/100 15/100

エ 不動産投機過熱等、特定地域内の共同住宅の差等による加算率

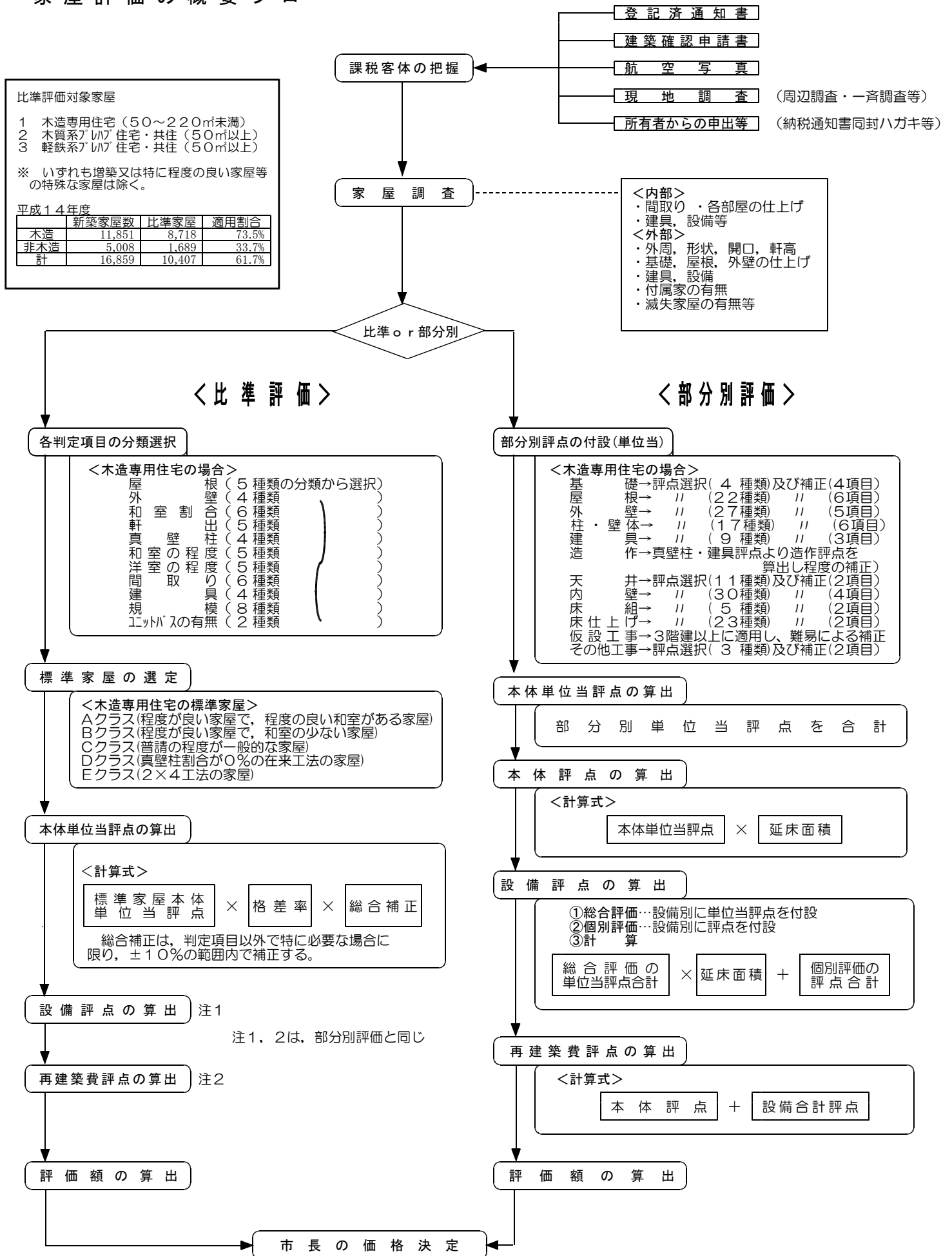
対 象 建 物	加算率
国税庁基準時価が、 (1) 3～4億ウォン以下の共同住宅 (2) 4～5億ウォン " (3) 5～10億ウォン " (4) 10～20億ウォン " (5) 20億ウォンを超えるもの	2/100 4/100 10/100 15/100 20/100

(参考資料)

平成 1 5 基準年度

横浜市における家屋比準評価の概要

家屋評価の概要フロー



木造・専用住宅用建物比準表（５クラス）

木 造 ・ 専 用 住 宅		床 面 積		概 要
ク ラ ス	A	1 階	96.20㎡	普請の程度が良い家屋で、程度の良い和室がある家屋
本体単位当再建築費評点数	92,600点	2 階	72.56㎡	
		合 計	168.76㎡	

比準表

判 定 項 目		格 差 率					
補正項目A	屋 根	瓦 上程度 + 10	金属板 銅板 程度 + 7	瓦 中程度 0	カラーベスト 程度 - 3	瓦 並程度 - 4	
	外 壁	モルタル 色吹付程度 0	モルタル/ サイディング - 2	サイディング 程度 - 4	板張 並 程度 - 6		
	和室割合	50～60% + 6	40～50% + 4	30～40% + 2	20～30% 0	10～20% - 2	1～10% - 4
補正項目B	軒 出	90cm程度 以上 + 1	60cm程度 0	45cm程度 - 2	15～30cm 程度以下 - 3	なし - 4	
	真 壁 柱	13.5cm角中 程度 + 4 + 2	12.0cm角中 程度 0 0	10.5cm角中 程度 - 2 - 1	12.0cm角並 程度 - 4 - 2		(和室20%以上) (和室20%未満)
	居室 の 程度	和 室	1類 + 1 + 1	2類 0 0	3類 - 2 - 1	4類 - 3 - 1	和室なし -- -- (和室20%以上) (和室20%未満)
		洋 室	1類 + 3	2類 0	3類 - 2	4類 - 4	5類 - 5
	間 取 り	4.5畳未満 + 4	4.5～5.5畳 + 3	5.5～6.5畳 + 2	6.5～7.5畳 0	7.5～8.5畳 - 2	8.5畳以上 - 4
	建 具	1類 0	2類 - 4	3類 - 7	4類 - 10		
	規 模 (延床面積)	50～60㎡ + 5	60～70㎡ + 4	70～80㎡ + 3	80～120㎡ + 2	120～150㎡ + 1	150～180㎡ 0 180～200㎡ - 1 200～220㎡ - 2
	U B	無 + 1	有 0				

*吹抜加算、屋根裏加算、総合補正(例)

吹 抜	吹抜1%につき、本体単位当再建築費評点を0.6%加算する。	
屋根裏部屋	屋根裏部屋1㎡につき、次の加算評点を加算する。	
	〈合板 ラワン程度〉	16,200 点
	〈クロス貼り程度〉	24,500 点
総 合 補 正	天井が著しく高い (小壁高 95cm程度以上)	+ 2
	天井が著しく低い (小壁高 40cm程度以下)	- 2
	平面の形状が著しく複雑 (短辺:長辺が1:4.5程度以上)	+ 2
	平面の形状が著しく単純 (短辺:長辺が1:1程度以上)	- 2

木 造 ・ 専 用 住 宅		床 面 積		概 要
ク ラ ス	B	1 階	73.09㎡	普請の程度が良い家屋で、和室の少ない家屋
本体単位当再建築費評点数	79,100点	2 階	65.64㎡	
		合 計	138.73㎡	

比準表

判 定 項 目		格 差				率	
補 正 項 目 A	屋 根	瓦 上程度 + 13	金属板 銅板 程度 + 10	瓦 中程度 + 3	カラーベスト 程度 0	瓦 並程度 - 1	
	外 壁	モルタル 色吹付程度 0	モルタル/ サイディング 程度 - 2	サイディング 程度 - 4	板張 並 程度 - 6		
	和室割合	50～60% + 8	40～50% + 6	30～40% + 4	20～30% + 2	10～20% 0	1～10% - 2
補 正 項 目 B	軒 出	90cm程度 以上 + 1	60cm程度 0	45cm程度 - 2	15～30cm 程度以下 - 3	なし - 4	
	真 壁 柱	13.5cm角中 程度 + 6 + 3	12.0cm角中 程度 + 2 + 1	10.5cm角中 程度 0 0	12.0cm角並 程度 - 2 - 1		(和室20%以上) (和室20%未満)
	居室 の 程度	和 室	1類 + 4 + 2	2類 + 3 + 1	3類 + 1 0	4類 0 0	和室なし (和室20%以上) (和室20%未満)
		洋 室	1類 + 5	2類 + 2	3類 0	4類 - 2	5類 - 3
	間 取 り	4.5畳未満 + 6	4.5～5.5畳 + 5	5.5～6.5畳 + 4	6.5～7.5畳 + 2	7.5～8.5畳 0	8.5畳以上 - 2
	建 具	1類 0	2類 - 4	3類 - 7	4類 - 10		
	規 模 (延床面積)	50～60㎡ + 4	60～70㎡ + 3	70～80㎡ + 2	80～120㎡ + 1	120～150㎡ 0	150～180㎡ - 1
	U B	無 + 1	有 0				180～200㎡ - 2
							200～220㎡ - 3

*吹抜加算、屋根裏加算、総合補正(例)

吹 抜	吹抜1%につき、本体単位当再建築費評点を0.6%加算する。	
屋 根 裏 部 屋	屋根裏部屋1㎡につき、次の加算評点を加算する。	
	〈合板 ラワン程度〉	16,200 点
	〈クロス貼り程度〉	24,500 点
総 合 補 正	天井が著しく高い (小壁高 95cm程度以上)	+ 2
	天井が著しく低い (小壁高 40cm程度以下)	- 2
	平面の形状が著しく複雑 (短辺:長辺が1:4.5程度以上)	+ 2
	平面の形状が著しく単純 (短辺:長辺が1:1程度以上)	- 2

木 造 ・ 専 用 住 宅		床 面 積		概 要
ク ラ ス	C	1 階	49.27㎡	普請の程度が一般的な家屋
本体単位当再建築費評点数	68,500点	2 階	45.54㎡	
		合 計	94.81㎡	

比準表

判 定 項 目		格 差 率					
補 正 項 目 A	屋 根	瓦 上程度 + 13	金属板 銅板 程度 + 10	瓦 中程度 + 3	カラーベスト 程度 0	瓦 並程度 - 1	
	外 壁	モルタル 色吹付程度 + 4	モルタル/ サイディング + 2	サイディング 程度 0	板張 並 程度 - 2		
	和室割合	50～60% + 8	40～50% + 6	30～40% + 4	20～30% + 2	10～20% 0	1～10% - 2
補 正 項 目 B	軒 出	90cm程度 以上 + 4	60cm程度 + 3	45cm程度 + 1	15～30cm 程度以下 0	なし - 1	
	真 壁 柱	13.5cm角中 程度 + 6 + 3	12.0cm角中 程度 + 2 + 1	10.5cm角中 程度 0 0	12.0cm角並 程度 - 2 - 1		(和室20%以上) (和室20%未満)
	居室 の 程度	和 室	1類 + 4 + 2	2類 + 3 + 1	3類 + 1 0	4類 0 0	和室なし -- -- (和室20%以上) (和室20%未満)
		洋 室	1類 + 5	2類 + 2	3類 0	4類 - 2	5類 - 3
	間 取 り	4.5畳未満 + 4	4.5～5.5畳 + 3	5.5～6.5畳 + 2	6.5～7.5畳 0	7.5～8.5畳 - 2	8.5畳以上 - 4
	建 具	1類 + 8	2類 + 4	3類 0	4類 - 3		
	規 模 (延床面積)	50～60㎡ + 3	60～70㎡ + 2	70～80㎡ + 1	80～120㎡ 0	120～150㎡ - 1	150～180㎡ - 2
						180～200㎡ - 3	200～220㎡ - 4
	U B	無 + 1	有 0				

*吹抜加算、屋根裏加算、総合補正(例)

吹 抜	吹抜1%につき、本体単位当再建築費評点を0.6%加算する。	
屋 根 裏 部 屋	屋根裏部屋1㎡につき、次の加算評点を加算する。	
	〈合板 ラワン程度〉	16,200 点
	〈クロス貼り程度〉	24,500 点
総 合 補 正	天井が著しく高い (小壁高 95cm程度以上)	+ 2
	天井が著しく低い (小壁高 40cm程度以下)	- 2
	平面の形状が著しく複雑 (短辺:長辺が1:4.5程度以上)	+ 2
	平面の形状が著しく単純 (短辺:長辺が1:1程度以上)	- 2

木 造 ・ 専 用 住 宅		床 面 積		概 要
ク ラ ス	D	1 階	47.20m ²	真壁柱が0%の在来工法の家屋
本体単位当再 建築費評点数	66,800点	2 階	41.95m ²	
		合 計	89.15m ²	

比準表

判 定 項 目		格 差 率					
補 正 項 目 A	屋 根	瓦 上程度 + 13	金属板 銅板 程度 + 10	瓦 中程度 + 3	カラーベスト 程度 0	瓦 並程度 - 1	
	外 壁	モルタル 色吹付程度 + 4	モルタル/ サイディング + 2	サイディング 程度 0	板張 並 程度 - 2		
	和室割合	50～60%	40～50%	30～40%	20～30%	10～20%	1～10%
比 較 し な い							
補 正 項 目 B	軒 出	90cm程度 以上 + 4	60cm程度 + 3	45cm程度 + 1	15～30cm 程度以下 0	なし - 1	
	真 壁 柱	13.5cm角中 程度 比	12.0cm角中 程度 較	10.5cm角中 程度 し	12.0cm角並 程度 な	い	
	居 室 の 程 度	和 室	1類 + 2	2類 + 1	3類 0	4類 0	和室なし 0
		洋 室	1類 + 5	2類 + 2	3類 0	4類 - 2	5類 - 3
	間 取 り	4.5畳未満 + 4	4.5～5.5畳 + 3	5.5～6.5畳 + 2	6.5～7.5畳 0	7.5～8.5畳 - 2	8.5畳以上 - 4
	建 具	1類 + 8	2類 + 4	3類 0	4類 - 3		
	規 模 (延床面積)	50～60m ² + 3	60～70m ² + 2	70～80m ² + 1	80～120m ² 0	120～150m ² - 1	150～180m ² - 2
						180～200m ² - 3	200～220m ² - 4
	U B	無 + 1	有 0				

*吹抜加算、屋根裏加算、総合補正(例)

吹 抜	吹抜1%につき、本体単位当再建築費評点を0.6%加算する。	
屋 根 裏 部 屋	屋根裏部屋1㎡につき、次の加算評点を加算する。	
	〈合板 ラワン程度〉	16,200 点
	〈クロス貼り程度〉	24,500 点
総 合 補 正	天井が著しく高い (小壁高 95cm程度以上)	+ 2
	天井が著しく低い (小壁高 40cm程度以下)	- 2
	平面の形状が著しく複雑 (短辺:長辺が1:4.5程度以上)	+ 2
	平面の形状が著しく単純 (短辺:長辺が1:1程度以上)	- 2

木 造 ・ 専 用 住 宅		床 面 積		概 要
ク ラ ス	E	1 階	48.02m ²	2×4工法の家屋
本体単位当再 建築費評点数	62,600点	2 階	45.95m ²	
		合 計	93.97m ²	

比準表

判 定 項 目		格 差 率					
補 正 項 目 A	屋 根	瓦 上程度 + 13	金属板 銅板 程度 + 10	瓦 中程度 + 3	カラーベスト 程度 0	瓦 並程度 - 1	
	外 壁	モルタル 色吹付程度 0	モルタル/ サイディング 程度 - 2	サイディング 程度 - 4	板張 並 程度 - 6		
	和室割合	50～60% 比	40～50% 較	30～40% し	20～30% な	10～20% い	1～10%
補 正 項 目 B	軒 出	90cm程度 以上 + 3	60cm程度 + 2	45cm程度 0	15～30cm 程度以下 - 1	なし - 2	
	真 壁 柱	13.5cm角中 程度 比	12.0cm角中 程度 較	10.5cm角中 程度 し	12.0cm角並 程度 な	い	
	居 室 の 程 度	和 室 1類 + 2	2類 + 1	3類 0	4類 0	和室なし 0	
		洋 室 1類 + 5	2類 + 2	3類 0	4類 - 2	5類 - 3	
	間 取 り	4.5畳未満 + 4	4.5～5.5畳 + 3	5.5～6.5畳 + 2	6.5～7.5畳 0	7.5～8.5畳 - 2	8.5畳以上 - 4
	建 具	1類 + 12	2類 + 6	3類 0	4類 - 4		
	規 模 (延床面積)	50～60m ² + 3	60～70m ² + 2	70～80m ² + 1	80～120m ² 0	120～150m ² - 1	150～180m ² - 2
	U B	無 + 1	有 0			180～200m ² - 3	200～220m ² - 4

*吹抜加算、屋根裏加算、総合補正(例)

吹 抜	吹抜1%につき、本体単位当再建築費評点を0.6%加算する。	
屋 根 裏 部 屋	屋根裏部屋1㎡につき、次の加算評点を加算する。	
	〈合板 ラワン程度〉	13,700 点
	〈クロス貼り程度〉	20,400 点
総 合 補 正	天井が著しく高い (小壁高 95cm程度以上)	+ 2
	天井が著しく低い (小壁高 40cm程度以下)	- 2
	平面の形状が著しく複雑 (短辺:長辺が1:4.5程度以上)	+ 2
	平面の形状が著しく単純 (短辺:長辺が1:1程度以上)	- 2

評価計算例＜木造専用住宅＞

・次の家屋を比準評価により計算した例です。

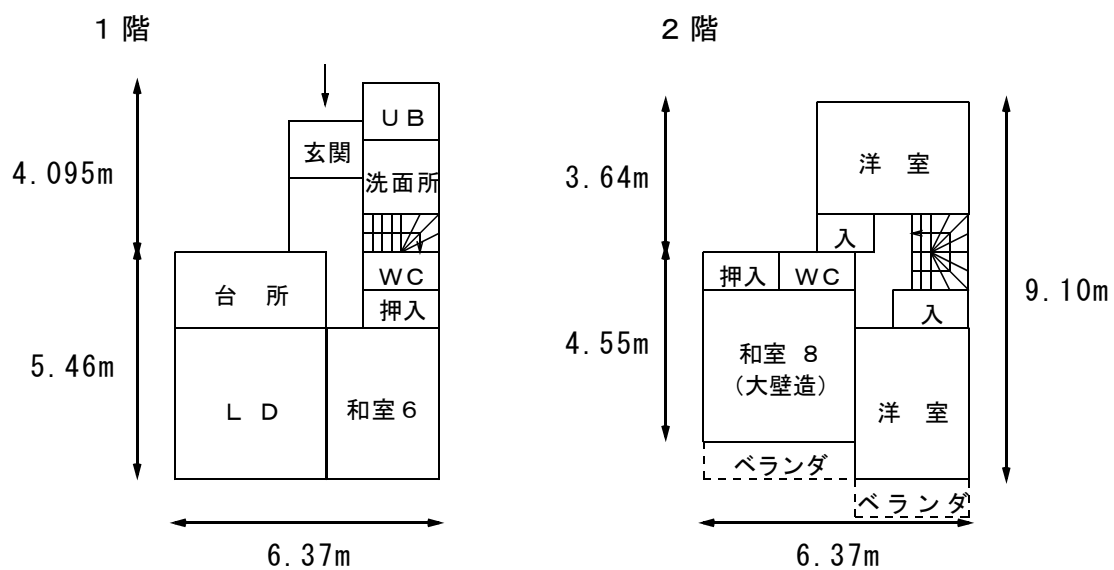
＜外観写真＞



＜床面積＞

1 階：48.02㎡ 2 階：44.71㎡ 合計：92.73㎡

＜間取り図＞



木 造 ・ 専 用 住 宅		床 面 積		概 要
ク ラ ス	C	1 階	49.27㎡	普請の程度が一般的な家屋
本体単位当再 建築費評点数	68,500点	2 階	45.54㎡	
		合 計	94.81㎡	

比準表

判 定 項 目		格 差 率					
補 正 項 目 A	屋 根	瓦 上程度 + 13	金属板 銅板 程度 + 10	瓦 中程度 + 3	カラーベスト 程度 0	瓦 並程度 - 1	
	外 壁	モルタル 色吹付程度 + 4	モルタル/ サイディング + 2	サイディング 程度 0	板張 並 程度 - 2		
	和室割合	50～60% + 8	40～50% + 6	30～40% + 4	20～30% + 2	10～20% 0	1～10% - 2
補 正 項 目 B	軒 出	90cm程度 以上 + 4	60cm程度 + 3	45cm程度 + 1	15～30cm 程度以下 0	なし - 1	
		13.5cm角中 程度 + 6 + 3	12.0cm角中 程度 + 2 + 1	10.5cm角中 程度 0 0	12.0cm角並 程度 - 2 - 1		(和室20%以上) (和室20%未満)
	居 室 の 程 度	1類 + 4 + 2	2類 + 3 + 1	3類 + 1 0	4類 0 0	和室なし -- --	(和室20%以上) (和室20%未満)
		1類 + 5	2類 + 2	3類 0	4類 - 2	5類 - 3	
	間 取 り	4.5畳未満 + 4	4.5～5.5畳 + 3	5.5～6.5畳 + 2	6.5～7.5畳 0	7.5～8.5畳 - 2	8.5畳以上 - 4
	建 具	1類 + 8	2類 + 4	3類 0	4類 - 3		
	規 模 (延床面積)	50～60㎡ + 3	60～70㎡ + 2	70～80㎡ + 1	80～120㎡ 0	120～150㎡ - 1	150～180㎡ - 2
	U B	無 + 1	有 0				

*吹抜加算、屋根裏加算、総合補正(例)

吹 抜	吹抜1%につき、本体単位当再建築費評点を0.6%加算する。	
屋 根 裏 部 屋	屋根裏部屋1㎡につき、次の加算評点を加算する。	
	〈合板 ラワン程度〉	16,200 点
	〈クロス貼り程度〉	24,500 点
総 合 補 正	天井が著しく高い (小壁高 95cm程度以上)	+ 2
	天井が著しく低い (小壁高 40cm程度以下)	- 2
	平面の形状が著しく複雑 (短辺:長辺が1:4.5程度以上)	+ 2
	平面の形状が著しく単純 (短辺:長辺が1:1程度以上)	- 2

木造・専用住宅分類

1 屋根

分 類	該 当 す る 資 材 (例)
瓦 上 程 度	瓦 上
金 属 板 銅 板 程 度	金属板 銅板
瓦 中 程 度	瓦 中
カ ラ ー ベ ス ト 程 度	カラーベスト
瓦 並 程 度	金属板 ステンレス板、瓦 並、シングル葺、金属板 銅板

2 外 壁

分 類	該 当 す る 資 材 (例)
モ ル タ ル 色 吹 付 程 度	モルタル色吹付
モ ル タ ル / サ イ デ ィ ン グ	モルタル色吹付とサイディングが概ね半々程度
サ イ デ ィ ン グ 程 度	サイディング
板 張 並 程 度	鋼板 成型板、板張 並、合成樹脂板、スレートボード(加算ペイント)

3 真 壁 柱(D、Eクラスでは比較しない)

分 類	該 当 す る 資 材 (例)
13.5 cm 角 中 程 度	真壁造柱 15.0cm角 並、真壁造柱 13.5cm角 中
12.0 cm 角 中 程 度	真壁造柱 12.0cm角 中
10.5 cm 角 中 程 度	真壁造柱 10.5cm角 中
12.0 cm 角 並 程 度	真壁造柱 13.5cm角 並、真壁造柱 12.0cm角 並、真壁造柱 10.5cm角 並

4 居 室 の 程 度 (和 室)

分 類	該 当 す る 資 材 (例)		
	天 井	内 壁	床
1 類	和風天井 中	クロス貼り 上、板張	畳 上、畳 並
2 類	和風天井 中	塗り壁、クロス貼り 並	畳 上、畳 並
3 類	和風天井 並	クロス貼り 上、板張	畳 上、畳 並
4 類	和風天井 並	塗り壁、クロス貼り 並	畳 上、畳 並
和 室 な し	和室がない家屋		

5 居 室 の 程 度 (洋 室)

分 類	該 当 す る 資 材 (例)		
	天 井	内 壁	床
1 類	クロス天井	クロス貼り 上	じゅうたん
2 類	クロス天井	クロス貼り 上	フローリング
		クロス貼り 並	じゅうたん
3 類	クロス天井	クロス貼り 並	フローリング
4 類	クロス天井	クロス貼り 並	ビニル系床シート
	合板・ボード天井		フローリング
5 類	合板・ボード天井	クロス貼り 並	ビニル系床シート

6 建 具

分 類	該 当 す る 建 具 (例)
1 類	建具 上
2 類	建具 上と中の混在
3 類	建具 中
4 類	建具 並

<比準評価計算>

判定項目		標準家屋		比準家屋		格差率		
補正A	屋根	カラーベスト程度		カラーベスト程度		0	1.00	
	外壁	サイディング程度		サイディング程度		0		
	和室割合	10～20%		10～20%		0		
補正B	軒出	15～30cm程度以下		45cm程度		1	1.01	
	真壁柱	10. 5cm角 中		10. 5cm角 中		0		
	居室	和室	4類		4類			0
		洋室	3類		3類			0
	間取り	6. 5～7. 5畳		6. 5～7. 5畳		0		
	建具	3類		3類		0		
	規模	80～120㎡		80～120㎡		0		
	UB	有		有		0		
総合補正						0	1.00	
本体単位当評点		標準家屋 補正A 補正B 総合補正 68,500 × 1.00 × 1.01 × 1.00				69,185		
本体評点		69,185 × 92.73 (床面積)				6,415,525		
建築設備	総合評価	総合方式(中) 補正 床面積			評点数		1,400,151	
		4,090 × 1.00 × 92.73			379,265			
	個別評価	評点項目			補正	単位		評点数
		ユニットバス等用給湯器			1.00	1		103,760
		便器 洋式(水洗式)			1.00	2		91,040
		洗面化粧台			1.00	1		76,510
		ユニットバス(1坪タイプ)			1.00	1		246,500
		ベランダ(既製品)			1.00	5		184,500
システムキッチン 幅2. 7m			1.20	1	318,576			
1 階床面積 47. 92㎡			再建築費評点			7,815,676		
2 階床面積 44. 61㎡			経年減点補正係数			0.80		
合計床面積 92. 53㎡			基準評点			6,252,540		
			評価額			6,565,167		

<部分別評価計算>

	仕上げ資材		補正	相乗補正	部分別評点数
基 礎	布基礎 地上高45cm	100%	平面 1.0 程度 1.05 規模 1.1 面積 0.52	0.60	4,092
屋 根	カラーベスト	100%	形式 1.0 下屋 — 勾配 1.0 程度 1.0 軒出 1.00 面積 0.52	0.52	5,943
外 壁	サイディング 断熱・吸音材(加)	100% 100%	平面 1.0 軒高 1.0 規模 1.0 程度 1.0 開口 1.0	1.00	7,780
柱	真壁造柱 10.5cm 中 大壁造柱 長さ3m 10.5cm	11% 89%	本数 1.0 程度 1.0 長さ 1.0	1.00	6,581
建 具	建具 中(控除後) 玄関ユニット 中	100% 1	量 1.0 程度 1.0	1.00	8,444
造 作	一般		程度 1.0	1.00	3,998
天 井	クロス天井 和風天井 並 押入天井 仕上なし 断熱・吸音材(加)	65% 25% 7% 3% 52%	量 1.0 程度 1.0	1.00	5,616
内 壁	クロス貼り 並 塗り壁 合板・ボード貼り普通板 仕上なし	65% 25% 7% 3%	間仕切 1.0 開口 1.0 長さ 1.0 程度 1.0	1.00	13,940
床 組	叩き床 一階床組 二階床組(和風)	5% 46% 49%	量 1.0 程度 1.0	1.00	3,540
床 仕 上	フローリング 畳 並 合板 ラワン タイル 仕上なし 断熱・吸音材(加)	55% 25% 7% 3% 3% 46%	量 1.0 程度 1.0	1.00	4,765
そ の 他 工 事	中	100%	量 1.0	1.00	5,000
本体単位当評点					69,699
本体評点		69,699 × 92.73 (床面積)			6,463,188
建 築 設 備	総合評価	総合方式(中) 4,090	補正 1.00	床面積 92.73	評点数 379,265
	個別評価	評価項目	補正	単位	評点数
		ユニットバス等用給湯器	1.00	1	103,760
		便器 洋式(水洗式)	1.00	2	91,040
		洗面化粧台	1.00	1	76,510
		ユニットバス(1坪タイプ)	1.00	1	246,500
		ベランダ(既製品)	1.00	5	184,500
		システムキッチン 幅2.7m	1.20	1	318,576
					1,400,151
1 階床面積 47.92m ²			再建築費評点		7,863,339
2 階床面積 44.61m ²			経年減点補正係数		0.80
合計床面積 92.53m ²			基準評点		6,290,671
			評価額		6,605,204

非木造家屋の評価方法の 簡素合理化に関する調査研究

- ・非木造家屋再建築費評点基準表における評点項目の
整理合理化に関する調査研究
- ・鉄筋コンクリート在来構法家屋と鉄筋コンクリート系
プレハブ構造家屋の評価方法の共通化に関する
調査研究

目 次

非木造家屋再建築費評点基準表における 評点項目の整理合理化に関する調査研究

一 調査研究の目的	51
二 評点項目の使用頻度調査	53
1 現行評点項目の使用頻度調査について	53
2 調査概要	53
3 調査結果の集計方法	53
4 調査結果の概要及び検討	54
三 評点項目の整理合理化に向けての考え方	54
1 整理合理化の基本的考え方	54
2 整理合理化の基準	55
四 評点項目の整理合理化の方向	59
1 使用頻度調査において、都道府県・市ともにC「ほとんど使用 しない」と回答した割合が80%以上となった評点項目	59
2 専門的見地から、今後使用頻度が低くなると判断できる 評点項目について	60
3 資材の程度により4以上に細分されている評点項目について	60
五 今後の検討課題	61
六 まとめ	62
(参考資料)	
評点項目の使用頻度に関する調査	65
1 調査表様式(抜粋)	66
2 集計結果	68

鉄筋コンクリート在来構法家屋と鉄筋コンクリート系プレハブ
構造家屋の評価方法の共通化に関する調査研究

一 調査研究の目的	83
二 鉄筋コンクリート系プレハブ構造家屋の評価方法	86
1 基本的な考え方	86
2 評価方法の検討	86
3 試算における評点数の試算	88
4 試算結果の分析	89
三 まとめ	92

非木造家屋再建築費評点基準表における 評点項目の整理合理化に関する調査研究

一 調査研究の目的

現在、固定資産税の家屋評価に用いられる再建築費評点基準表（以下「評点基準表」という。）は、部分別、評点項目及び標準評点数、補正項目及び補正係数等から構成されており、この中の評点項目は、一般的に使用されている家屋の主体構造、仕上げ及び建築設備の名称等を表示したものである。

評点基準表の評点項目は、多種類の資材等の区分があることに加え、一つの資材について、さらに程度による区分も設けられているが、これらの資材等の区分や程度の区分を見分けるのが難しいという現状があり、このため納税者に対する説明が困難な状況が生じる場合もあると言われている。

これらの問題に対処するために、木造家屋については、平成13年度家屋研究委員会の研究結果等を踏まえ、平成15年度の評価基準の改正において、評点項目の整理合理化を図り、その評価方法の簡素化合理化が進められたところである。

一方、非木造家屋については、平成13年度家屋研究委員会において「一つひとつの建物に係る設計図書等が比較的整備されている現状を考慮すると、木造家屋とは異なる観点からの検討を進めることが必要と考えられ、今後の課題として掲げておかなければならない」旨報告した。

以上を踏まえ、平成18年度の評価替えに向け、非木造家屋の評点基準表における評点項目の整理合理化についての調査・研究を行うものである。

(参考)

評点項目の簡素化合理化に関する調査研究(家屋研報告書:平成14年3月(抜粋))

第3章 まとめ

今回、木造家屋及びプレハブ家屋(木質系・軽量鉄骨系)については、主に目視によって資材等を確認し、評点付設するという方法によっていることに鑑み、評点項目を簡素化合理化又は整理合理化することで、このような資材等の判別に伴う困難を極力排除することについて、一定の成果を得た。

しかし非木造家屋については、一つひとつの建物に係る設計図書等が比較的整備されている現状を考慮すると、木造家屋とは異なる観点からの検討を進めることが必要と考えられ、今後の課題として掲げておかなければならない。ただし、非木造家屋についても少なくとも木造家屋と関連の深いと考えられる評点項目については、木造家屋の一連の検討経過を参考に簡素化合理化を行っていかなければならない。

二 評点項目の使用頻度状況調査

1 現行評点項目の使用頻度調査について

現行の評点項目を見直すに際しては、まず、実際に評価を行っている地方公共団体の実務において、最近の評点項目の使用状況を把握する必要がある。このため、非木造家屋評点基準表にある評点項目について、総務省において平成15年6月、「評点項目の使用頻度に関する調査」(以下「使用頻度調査」という。)が実施された。

なお、調査対象団体は平成13年度の木造家屋の使用頻度調査においては、市町村を対象としたが、非木造家屋については、その評価事務のほとんどは都道府県と市とで分担して行われていることから、都道府県及び市を対象とした。

2 調査概要

調査名称 : 評点項目の使用頻度に関する調査(非木造家屋)

目的等 : この調査は、平成15基準年度固定資産評価基準別表第12非木造家屋再建築費評点基準表にあるすべての評点項目のうち、特殊設備を除いた917項目について、地方団体実務担当者が当該地方団体内の最近3年間の家屋の評価における使用頻度について調査をするものである。

回答方法は、各評点項目の使用頻度について、A(よく使用するもの)、B(ときどき使用するもの)、C(ほとんど使用しないもの)の3段階に分け、その中から1つを選択回答してもらう方式である。

調査対象団体: 725団体

全都道府県:	47団体
全市	: 678団体

3 調査結果の集計方法

調査結果は、「都道府県」および「市」の区分で集計を行い、回答団体数(実数)でなく、全体に占める割合の表記とした。この区分の基準については、都道府県は大規模な家屋、市は比較的小規模な家屋を評価していることから、「都道府県」「市」と区分するのが適当と考えられたことによる。

集計結果の、都道府県の区分には、市であってもすべての非木造家屋の評価を行っている28市を加えている。これらの28市は、大規模な非木造家屋を評価していることから、都道府県と同様の区分に加えたものである。

4 調査結果の概要及び検討

今回の調査において、非木造評点項目917項目のうち、C(ほとんど使用しない)と回答した割合が80%以上となった評点項目数は、都道府県においては51項目、市においては422項目という結果になった。

このように、都道府県と市の調査結果に大きな開きがあるのは、都道府県においては一定規模以上の比較的大規模の家屋を評価しているのが一般的であるのに対し、市においては比較的小規模の家屋を評価しているのが一般的であることに起因しているものと考えられる。すなわち、都道府県においては、大規模で、多種多様な用途に供される非木造家屋を評価するため、ほとんどの評点項目を満遍なく使用することとなるのに対し、市においては、比較的小規模で、主として住宅系・併用住宅系等の限定的な用途に供される非木造家屋を評価するため、評点項目の使用頻度が限定的になる傾向にあるものと推測される。また、都道府県において調査結果の示すように多くの評点項目が満遍なく使用されているということは、前掲の平成13年度家屋研究委員会報告書が指摘するように、非木造家屋については、個々の建物に係る設計図書等が比較的整備されており、これらから使用資材やその程度等が明確に把握できるため、これを的確に評点項目と同定できることを示しているものと考えられる。

なお、調査に当たり実際に使用した調査表については、その抜粋を参考資料1に、全体の調査結果については、参考資料2に掲げる。

三 評点項目の整理合理化に向けての考え方

1 整理合理化の基本的考え方

前述のとおり、平成15基準年度において木造家屋評点基準表については、評点項目の大幅な削除・統合による整理合理化が行われたところである。これは、今回同様の評点項目に係る使用頻度調査において、全536項目のうち、172項目(32%)が「ほとんど使用されていない」という結果になったこと、旧基準表においては極めて多くの評点項目にさらに多くの程度区分が設けられていたことから、これを目視による判別が可能な程度に統合する必要があったこと、等にその主要な理由があったものである。

一方、非木造家屋評点基準表については、①評点項目使用頻度調査結果から、都道府県において現行評点項目のほとんどの項目が満遍なく使用されていること

②非木造家屋評点基準表においては、木造家屋評点基準表に比べ評点項目を程度により細分している項目が少ないこと③非木造家屋においては、個々の建物の設計図書等が比較的整備されており、評価に際し、これを利用することが可能なこと等から、木造家屋評点基準表の評点項目の整理統合とは基本的に異なる観点に立つことが必要である。すなわち、実際に使用されている評点項目を敢えて削除するとすれば、評価実務上の混乱を来すおそれがあるばかりでなく、適正な評価が行えない可能性があり、そのため、むしろ納税者に対する説明責任を果たせない結果となること、また、設計図書を利用する際に、現在は的確に行われている評点項目との同定が行えなくなることを踏まえ、整理合理化は、基本的には都道府県・市ともほとんど使用しておらず、削除しても支障を来さないと判断される評点項目、すなわち使用頻度調査において両者ともCと回答した項目を中心に行うべきものと考えられる。

なお、評点項目の適用は、新增分家屋について行われることから、新增分家屋においては今後使用頻度が低くなると判断される評点項目についても、別途検討することとする。

2 整理合理化の基準

1の基本的考え方に基づき、非木造家屋評点基準表における評点項目の整理合理化については、その基準を次のように定め、検討を行った。

(削除すべき項目)

- ① 使用頻度調査において、都道府県・市ともにC「ほとんど使用しない」と回答した割合が80%以上となった評点項目

この基準は、木造家屋評点基準表の整理合理化の際に設けられた基準と同じ基準であるが、その実績から同様の基準により評点項目を削除しても特段問題はないと判断されること、また、評価基準上の評点項目は一般に使用されている資材の種別及び品等、施工の態様等の区分によって標準評点数を付設するための項目として設けられているものであり、使用頻度の低い項目をすべて網羅すべき性格のものではないことから、非木造家屋評点基準表の評点項目の削除の基準としても妥当と考えられたものである。

- ② 専門的見地から、今後使用頻度が低くなると判断できる評点項目

平成15基準年度以前の評点基準表は、基準年度ごとに在来分家屋の評価替えにも用いるものという前提があったため、評点項目の見直しに際しても常に在来分家屋と新增分家屋との双方の評価について配慮する必要があった

ところである。しかし、今後は評点基準表は新增分家屋にのみ適用されることから、今後新たに建築される資材及び構法を想定すれば足りることとなる。このようなことから、(財)建設物価調査会において、既に生産されていない資材に基づく評点項目や取引量が極めて限られてきている資材に基づく評点項目について取りまとめていただき、これを今後使用頻度が低くなると判断できる評点項目として、削除の対象とした。

(統合すべき項目)

③ 資材の程度により4以上に細分されている評点項目

木造家屋評点基準表の評点項目の整理合理化に際して、「特」「上」「中」「並」「並下」等資材の程度により細かに区分されていた評点項目は、目視による区分の判断が可能な範囲に留めること等を理由に、最大3区分までに統合された経緯がある。今回の基準も、これと同様の趣旨に基づき設けたものである。

以上の基準に基づき、①で51項目、②で41項目、③で1項目、計93項目を評点項目削除及び統合の対象として、本委員会において検討した。なお、削除・統合の対象とした評点項目については表1に、これらを各部分別において区分したものについては表2に掲げるとおりである。

表 1 削除・統合の対象とした評点項目

① 使用頻度調査において、都道府県・市ともにC「ほとんど使用しない」と回答した割合が80%以上となった評点項目(51項目)

部分別	番号	評点項目		
主体構造部 (15)	10	れんが造		
	52	れんが積み	一枚積み	
	53		半枚積み	
	54	陶製ブロック積み	グリル用	
	55		施釉	
	56		無釉	
	59	大谷石積み	切石積み	180mm
	60			150mm
	77	れんが積み	一枚積み	
	78		半枚積み	
	79	陶製ブロック積み	グリル用	
	80		施釉	
	81		無釉	
	84	大谷石積み	切石積み	180mm
	85			150mm
外部仕上(1)	145	ステンレス板	上	
内部仕上 (6)	187	安山岩	小松石	磨き仕上
	188			小叩仕上
	268	パルプセメント板	普通板	6mm厚
	269		化粧板	6mm厚
	282	コルク板	12mm厚	
	319	竹		
床仕上 (8)	363	特殊タイル	陶製黒色大仏タイル	150mm厚
	393	デッキガラス	コンクリート打込	
	394		鉄製枠	
	395	れんが	小端立て敷	
	397	床用アスファルトブロック	50×120×240(mm)	
	398		25×120×240(mm)	
	399		20×120×240(mm)	
	412	硬質繊維板	6.5mm厚	
天井仕上 (3)	440	板材	特	
	491	コルク板	12mm厚	
	492		9mm厚	
屋根仕上 (7)	552	アスファルト防水	150mm角klinkerタイル	12層
	559		人造石塗	上
	560			中
	561			並
	618	チタン		
	622	ガラス板	デッキガラス	鉄製枠
	623			コンクリート打込
建具 (8)	645	サッシュ	回転式	枠見込120mm
	722	網戸	真鍮網	
	736	サッシュ(引違い)		
	737	出入口ドア		
	743	網入プロフィリット	7mm厚	
	744		6mm厚	
	784	ステンドグラス	複雑な形でリブ上等のもの	
	785		形、リブとも上等のもの	
建築設備 (3)	811	浄化槽設備	290人槽	
	812		490人槽	
	841	事務用ベルトコンベアー設備		

② 専門的見地から、今後使用頻度が低くなると判断できる評点項目(41項目)

部分別	番号	評 点 項 目		総合			都道府県+28市			市全体		
				A	B	C	A	B	C	A	B	C
主体構造部 (4)	57	外周壁骨組	化粧コンクリートブロック積み 190mm厚	1	7	93	8	24	68	0	4	96
	58		120mm厚	2	14	84	11	40	49	1	11	88
	82	間仕切骨組	化粧コンクリートブロック積み 190mm厚	1	6	93	5	27	68	0	4	96
	83		120mm厚	2	11	86	13	36	51	1	8	91
外部仕上 (9)	102	人造石ブロック	テラゾーブロック 種石径50mm	2	10	88	8	33	59	1	7	92
	105		擬石ブロック	2	12	86	11	35	55	1	9	90
	106	人造石塗	テラゾー現場研	1	10	88	5	32	63	1	8	91
	107		人造石小叩	1	10	89	4	31	65	1	8	92
	108		人造石研出	1	15	84	5	32	63	1	13	86
	109		人造石洗出	2	20	78	9	33	57	1	19	80
	136	化粧鋼板	メラミン鋼板	2	14	84	7	45	48	1	11	88
	157	スレートボード	平板 8mm厚	7	21	72	25	33	41	4	20	76
	158		6mm厚	12	30	58	33	32	35	9	29	61
内部仕上 (11)	194	人造石ブロック	テラゾーブロック 種石径50mm	1	10	88	5	37	57	1	7	92
	197		テラゾー現場研	1	11	88	4	39	57	1	7	92
	198		人造石研出	1	15	83	5	39	56	1	12	87
	199		人造石洗出	2	18	81	9	39	52	1	15	84
	208	角タイル	75mm角 窪変	8	21	71	28	32	40	5	20	75
	209		色物	20	37	43	53	32	15	16	38	46
	219	鉛タイル		0	6	94	1	23	76	0	3	97
	226	化粧鋼板	メラミン鋼板	2	14	83	8	41	51	2	11	87
	277	石膏ボード	普通板 7.0mm	39	38	24	57	25	17	37	39	24
	279	珪酸カルシウム板	8mm厚	24	35	41	59	28	13	19	36	45
床仕上 (9)	289	合板	なら合板 9mm厚	3	15	82	11	37	52	3	12	85
	336	人造石ブロック	テラゾーブロック 種石径50mm	2	11	87	9	31	60	1	8	91
	340		テラゾー現場研	2	16	82	12	39	49	1	13	86
	341		人造石研出	3	18	79	11	44	45	2	15	83
	342		人造石洗出	8	36	56	24	51	25	6	34	60
	345	特殊モルタル	耐酸モルタル	1	11	88	7	25	68	1	9	91
	346		アスファルトモルタル	2	15	83	9	44	47	1	12	87
	357	角タイル	75mm角 色物	27	33	40	63	24	13	23	34	43
	361	クリンカータイル	150mm厚	44	26	31	51	31	19	43	25	32
	362		180mm厚	23	27	50	40	28	32	21	27	52
天井仕上 (4)	483	石膏ボード	普通板 7.0mm厚	40	31	29	49	29	21	39	31	30
	505	珪酸カルシウム板	6mm厚	26	32	42	64	27	9	21	33	46
	532	化粧鋼板	メラミン鋼板	1	10	90	1	36	63	1	6	93
	619	ガラス板	板ガラス 3mm厚	2	10	88	3	29	68	2	8	90
建具 (2)	762	ガラス	磨き板ガラス 8mm厚	12	20	68	49	29	21	8	19	74
	763		5～6mm厚	21	21	58	57	31	12	16	20	63
加算評点項目 (2)	890	酒精ペイント		15	11	74	16	24	60	15	9	76
	909	コルク吹付		23	3	74	9	7	84	25	2	73

③ 資材の程度により4以上に細分されている評点項目(4項目 → 3項目)

部分別	番号	評 点 項 目		総合			都道府県+28市			市全体		
				A	B	C	A	B	C	A	B	C
床仕上 (4)→(3)	386	じゅうたん	特 (20, 500)	2	7	92	9	21	69	1	5	94
	387		上 (9, 540)	5	16	79	16	33	51	4	14	82
	388		中 (6, 790)	23	39	38	35	49	16	22	37	41
	389		並 (3, 930)	34	39	27	63	32	5	31	40	29

表2 各部分別において検討を行った項目数(計93項目)

	削 除		統 合	合 計
	①	②	③	
主 体 構 造 部	15	4	0	19
外 部 仕 上	1	9	0	10
内 部 仕 上	6	11	0	17
床 仕 上	8	9	1	18
天 井 仕 上	3	4	0	7
屋 根 仕 上	7	0	0	7
建 具	8	2	0	10
建 設 設 備	3	0	0	3
加算評点項目	0	2	0	2
合 計	51	41	1	93

四 評点項目の整理合理化の方向

1 使用頻度調査において、都道府県・市ともにC「ほとんど使用しない」と回答した割合が80%以上となった評点項目

これらの項目は、都道府県においてのみでなく、主として一定規模以下の比較的小規模の非木造家屋を評価している市においても80%以上が「ほとんど使用していない」としているものであり、また、整理合理化の基準の趣旨のとおり評価基準上の評点項目は一般に使用されている資材の種別及び品等、施工の態様等の区分によって標準評点数を付設するための項目として設けられているものであり、使用頻度の低い項目をすべて網羅すべき性格のものではないことから、削除することが適当であると考えられる。

なお、木造家屋の評点項目なみの削除を図っても良いのでは、という意見もあったが、評点項目の整理合理化に向けての考え方において記したとおり、非木造家屋の評点項目の整理統合は、木造家屋の評点項目の整理統合とは基本的に異なる観点に立つ必要があり、基礎とすべき使用頻度調査においても、木造家屋の場合とは相違に異なった調査結果を示していることから、評点項目の削除はこれらを十分勘案して行うべきものである。削除することが適当と判断される項目が木造家屋評点基準表

よりも少数に留まることは、以上の事情に基づき、評価基準の果たすべき役割を踏まえるならば、むしろ合理的な結果であると考える。

2 専門的見地から、今後使用頻度が低くなると判断できる評点項目について

専門的見地から、今後使用頻度が低くなると判断できる評点項目については、評点項目は今後新たに建築される資材及び構法を想定するとの観点から削除の基準としたものであるが、使用頻度調査における使用の状況には相当のバラツキが見られる。特に、大規模家屋を中心に、非木造家屋全般にわたって評価を行っていると思われる都道府県において、かなりの使用頻度となっている項目が相当数含まれていることから、これらすべてを直ちに削除することには実務上の問題が生じることが懸念されるという意見や、今後、各資材メーカー等のヒアリング調査等を実施し、その結果を踏まえる必要もあるのではないか、との意見があった。一方、これらの評点項目の中でも、使用頻度が相当程度低く、ほとんど使用してしないとする割合が削除基準の80%に準ずる程度のものについては、削除しても問題ないのではないかとする意見もあった。

以上から、基本的にはメーカーヒアリング等を行ったうえで、今後再検討することが適当と考えるものの、使用頻度調査において都道府県・市ともにほとんど使用していないとした割合が70%以上に達する評点項目(表1②の網掛けで示した2項目)については、削除することが適当と判断した。

3 資材の程度により4以上に細分されている評点項目について

非木造家屋評点基準表においてこれに該当する評点項目は、「じゅうたん」のみであり、これを「上」「中」「並」に統合することについて検討したが、じゅうたんの価格には極めて大きな幅がありながら、わずかに4区分である一方、ニードルパンチはそれほど価格差でないにもかかわらず「上」「並」の2区分に分けられている現状が、先ず妥当ではないのではないか、という意見があった。また、ホテル等においては相当高級なじゅうたんが使用されている現状から、これを適切に評価することも重要であるとの意見もあった。

今回は、程度区分の観点からじゅうたんのみが統合対象として検討されたが、関連する意見として、他の評点項目において、例えば厚みによって細区分されているような評点項目について、評価基準全体の基本的な区分設定のあり方を検討する必要があるのではないかとの意見も出されたことから、評点項目「じゅうたん」に係る程度区

分については、今回は統合を見送り、今後、厚み等の区分について検討する際に、区分のあり方についての全体的な観点から再検討することが適当と判断した。

以上をまとめると、表3に示すとおり、①については51項目、②については2項目、計53項目について、評点項目の削除を行うことが適当であるとする。

表3 削除を行うことが適当な評点項目数(計53項目)

	①	②	合 計
主 体 構 造 部	15	0	15
外 部 仕 上	1	0	1
内 部 仕 上	6	1	7
床 仕 上	8	0	8
天 井 仕 上	3	0	3
屋 根 仕 上	7	0	7
建 具	8	0	8
建 設 設 備	3	0	3
加算評点項目	0	1	1
合 計	51	2	53

五 今後の検討課題

非木造家屋評点基準表の整理合理化については、非木造家屋が木造家屋とは異なり、規模、用途その他の点において多種、多様であることから、四で指摘した検討事項を含めて、今後引き続き検討することが必要であるとする。その際、非木造家屋の特質を踏まえるならば、次の諸点についても併せて検討することが必要であると思われる。

① 評点項目の使用頻度調査の継続及び調査方法の検討

評点項目の使用頻度調査は、非木造家屋については今回初めて行われたものであるが、適度な期間ごとに継続的に実施すべきものとする。その際、非木造家屋の上述した特質等を十分勘案することが必要である。例えば、今回の調査結果にお

いては、市町村は住宅系、併用住宅系等の比較的、用途が限られた非木造家屋を評価する機会が多いとみられることが、影響を与えていると考えられる。そのため、住宅系、非住宅系に区分して調査を行うなど、各用途ごとの評点基準表の使用頻度が明らかになるような調査方法を検討する必要もあろう。ただし、地方団体の事務負担には、極力配慮する必要があるものである。

② 評点項目の統合

評点項目の統合については、今回は木造家屋の場合と同様に程度、品等の統合について検討したものであるが、上述した非木造家屋に係る特質等からすれば、評点項目全体について、例えば現行の厚みによる細区分が適当であるかどうかの観点や、現行の区分に基づく標準評点数の差異の程度を再検討し、これをどの程度の相違ごとに区分すべきか等の統一的な観点も必要であると思われる。

③ 建具・建築設備における「総合評点方式」の導入

この点については、非木造家屋の建具・建築設備の評価に、木造家屋の場合と同様「総合評点方式」を導入されたいとする地方団体の要望があるとされていることから、非木造家屋における導入の可能性、導入方法等について、今後検討する必要があるというものである。

④ 資材等に係る生産・流通動向の把握

この点については、上記四の指摘と重複するが、今後使用頻度が低くなると判断できる評点項目において使用頻度に相当のバラツキがあることから、資材の詳細な生産・流通状況について、資材メーカー等からの調査に基づき、再度検討する必要があると思われる。その際、価格・品等・厚み等の観点から、現行の区分では不十分であると判断されるものがあることも想定しておかなければならないと思われる。

六 まとめ

以上、非木造家屋再建築費評点基準表における評点項目の整理合理化についての今回の検討においては、全評点項目917項目中53項目について削除することが適当であると判断し、整理合理化案を提示したところである。

木造家屋評点基準表における評点項目の整理合理化(案)と比較すると、相当限定された結果となったが、評点基準表における評点項目は、建築の専門家でない評価

担当職員でもこれに基づき評価することが可能であるという点と、これに基づき評点付設することによって適正な再建築費評点数を得ることが可能であるという点との双方を踏まえて設けられているものである。したがって、評価事務の簡素化を図るという観点からのみ評点項目を整理統合することは適当でないことはもちろん、非木造家屋には木造家屋とは規模・用途等の面において異なる特質があり、極めて多種多様な建物がその評価対象となるという点についても、十分考慮しておく必要がある。

これらの事情から、非木造家屋の評点基準表における評点項目の整理合理化には、ある程度の限度が存在すると言うことができ、今回の結果は、その限りにおいて妥当なものであると考えられる。

ただし、上記五において示したとおり、今後なお検討すべき課題が残されており、さらなる整理合理化を図ることも可能であると思われることから、関係機関におかれては本報告書の指摘等を踏まえて、引き続き、調査検討を進めていくことを期待するものである。

(参考資料)

評点項目の使用頻度に関する調査

1 調査表様式(抜粋)

2 集計結果

集計結果の見方

- 1 調査対象団体: 全国725市町村(都道府県: 47団体、市: 678団体)
- 2 表中の数値は、パーセンテージによる表記とした。
なお小数点以下四捨五入した表記の関係上、割合を合計しても100にならない場合がある。
- 3 表中の網掛けの部分は、C(ほとんど使用しない)の回答割合が都道府県、市ともに80%以上の評点項目である。
なお表頭の数字は、網掛けの評点項目数である。

1 調査表様式(抜粋)

1 主体構造部等

1/2

評点項目		A よく使用する	B ときどき使用する	C ほとんど使用しない
屋根構造	鉄骨			
	鉄骨 (耐火被覆がなされているもの)			
	鉄筋			
	コンクリート(鉄筋)			
	コンクリート(無筋)			
	人工骨材軽量コンクリート(鉄筋)			
	天然骨材軽量コンクリート(鉄筋)			
	軽量鉄骨			
	コンクリートブロック造			
	れんが造			
床構造	軽量コンクリート(屋根・床構造用)			
	鉄筋コンクリート造 (工場・倉庫・市場用)			
	鉄筋コンクリート造 (その他)			
	組立鉄筋コンクリート造			
	気泡コンクリート板	150mm厚		
		100mm厚		
		75mm厚		
	軽量コンクリート打	大各型波鋼板(捨型 枠のもの)1.6mm厚		
		角型波鋼板(捨型 枠のもの)1.2mm厚		
		ラスシート (捨型枠のもの)		
	勾配屋根	鉄骨造		
	鉄筋コンクリート造 (工場・倉庫・市場用)	木造		
		(注小屋根組)		
		鉄筋コンクリート造		
	鉄筋コンクリート造 (その他)			
	組立鉄筋コンクリート造			

評点項目		A よく使用する	B ときどき使用する	C ほとんど使用しない
床構造	木造(束立床)			
	気泡コンクリート板	150mm厚		
		100mm厚		
		75mm厚		
	大角型波鋼板	2.3mm厚		
		1.6mm厚		
	角型波鋼板	1.2mm厚		
		0.8mm厚		
	軽量コンクリート打	大各型波鋼板(捨型 枠のもの)1.6mm厚		
		角型波鋼板(捨型 枠のもの)1.2mm厚		
		ラスシート (捨型枠のもの)		
外周壁骨組	コンクリート叩き			
	木造	90mm厚		
	コンクリート ブロック造	150mm厚		
		100mm厚		
	鉄骨造	100mm厚		
		100mm厚		
	軽量鉄骨造	100mm厚 (現場組のもの)		
		65mm厚 (既成のもの)		
	鉄筋コンクリート造	120mm厚		
		150mm厚		
床構造	気泡コンクリート造	100mm厚		
		100mm厚		
		75mm厚		
	プレキャスト コンクリート板 (リブ付き)	100mm厚		
		40mm厚 (リブ付き)		
床構造	押出成型 セメント板	60mm厚		

評点項目			A よく使用する	B ときどき使用する	C ほとんど使用しない
外周壁 骨組	押出成型 セメント板	50mm厚			
	れんが積み	一枚積み			
		半枚積み			
		グリル用			
	陶製ブロック積み	施釉			
		無釉			
		190mm厚			
	化粧コンクリートブロック積み	120mm厚			
		180mm厚			
		150mm厚			
	大谷石積み	切石積み			
	木造	90mm厚			
		150mm厚			
		100mm厚			
間仕切 骨組	コンクリートブロック造	100mm厚			
		100mm厚			
		120mm厚			
	鉄骨造	100mm厚			
		120mm厚			
		150mm厚			
	気泡コンクリート造	100mm厚			
		100mm厚			
		75mm厚			
	プレキャストコンクリート板	100mm厚			
		40mm厚 (リブ付き)			
		60mm厚			
	押出成型セメント板	50mm厚			
		100mm厚 (現場組のもの)			
		65mm厚 (既製のもの)			

評点項目			A よく使用する	B ときどき使用する	C ほとんど使用しない
間仕切 骨組	石膏ボード間仕切	二時間耐火仕様			
		一時間耐火仕様			
		一枚積み			
	れんが積み	半枚積み			
		一枚積み			
		グリル用			
	陶製ブロック積み	施釉			
		無釉			
		190mm厚			
	化粧コンクリートブロック積み	120mm厚			
		180mm厚			
		150mm厚			
	大谷石積み	切石積み			
		180mm厚			
		150mm厚			

(85項目)

2 集計結果

1 主体構造部

評価項目				総合			都道府県+28市			市全体				
				A	B	C	A	B	C	A	B	C		
1	鉄骨	85	10	5	100	0	0	83	12	6	6	29	65	
2	鉄骨(耐火被覆がなされているもの)	17	31	52	31	49	20	16	28	56	0	4	96	
3	鉄筋	53	16	31	93	3	4	48	18	34	1	4	95	
4	コンクリート(鉄筋)	59	22	19	97	3	0	55	24	21	0	1	99	
5	コンクリート(無筋)	39	14	48	85	4	11	33	15	53	0	1	99	
6	人工骨材軽量コンクリート(鉄筋)	4	9	87	17	24	59	2	7	91	0	1	99	
7	天然骨材軽量コンクリート(鉄筋)	2	7	91	5	27	68	2	5	93	0	1	99	
8	軽量鉄骨	81	14	5	79	19	3	81	14	5	0	4	96	
9	コンクリートブロック造	28	52	20	43	52	5	26	52	22	0	2	98	
10	れんが造	1	6	93	0	12	88	1	5	94	0	3	97	
11		軽量コンクリート(屋根・床構造用)	22	22	56	41	27	32	20	22	59	73	19	8
12		鉄筋コンクリート造(工場・倉庫・市場用)	10	23	66	20	32	48	9	22	69	10	26	65
13		鉄筋コンクリート造(その他)	11	22	67	23	35	43	9	21	70	22	34	44
14	屋根構造	組立鉄筋コンクリート造	気泡 コンクリート板	150mm厚 100mm厚 75mm厚	2	11	87	3	21	76	2	9	89	
15					5	22	72	24	40	36	3	20	77	
16					18	27	44	60	27	13	24	27	48	
17					28	32	49	40	41	19	16	31	53	
18	構造	軽量コンクリート打	大各型波鋼板(捨型枠のもの)1.6mm厚 角型波鋼板(捨型枠のもの)1.2mm厚 ラスシート(捨型枠のもの)	13	22	65	41	33	25	9	21	70		
19				32	26	43	67	23	11	27	26	47		
20				5	18	77	11	27	63	4	17	79		
21				21	38	41	33	43	24	19	37	44		
22	鉄筋コンクリート造(工場・倉庫・市場用)	勾配屋根	コンクリート板	100mm厚 75mm厚 2.3mm厚 1.6mm厚	13	43	44	15	45	40	13	43	45	
23					20	28	52	51	28	21	16	28	56	
24					19	27	54	47	31	23	16	26	58	
25					2	14	84	1	27	72	2	12	86	
26	床構造	組立鉄筋コンクリート造	木造(東立床)	150mm厚 100mm厚 75mm厚 100mm厚	64	24	11	57	32	11	65	23	12	
27					7	24	69	28	40	32	5	22	73	
28					39	26	35	68	23	9	36	26	38	
29					21	31	47	41	37	21	19	30	51	
30	大角型波鋼板	角型波鋼板	100mm厚 100mm厚 100mm厚	大各型波鋼板(捨型枠のもの)1.6mm厚 角型波鋼板(捨型枠のもの)1.2mm厚 ラスシート(捨型枠のもの)	6	22	73	16	44	40	4	19	77	
31					16	29	55	45	36	19	12	28	60	
32					20	31	49	53	36	11	16	30	54	
33					16	35	49	31	45	24	15	34	52	
34	軽量コンクリート打	コンクリート	90mm厚 150mm厚 100mm厚	大各型波鋼板(捨型枠のもの)1.6mm厚 角型波鋼板(捨型枠のもの)1.2mm厚 ラスシート(捨型枠のもの)	17	25	58	48	32	20	13	24	62	
35					47	20	33	73	16	11	44	21	36	
36					7	18	75	16	29	55	6	17	78	
37					91	7	2	88	11	1	92	7	2	
38	コンクリートブロック造	鉄骨造	100mm厚 100mm厚 100mm厚	木造	41	27	32	28	31	41	42	26	32	
39					11	30	59	32	40	28	8	28	63	
40					21	40	39	49	37	13	17	41	42	
41					8	22	69	9	37	53	8	21	72	
42	外周壁骨組	コンクリート	100mm厚 100mm厚 100mm厚	角型波鋼板(捨型枠のもの)1.6mm厚 角型波鋼板(捨型枠のもの)1.2mm厚 ラスシート(捨型枠のもの)	15	26	59	39	29	32	12	25	62	
43					38	30	32	57	21	21	35	31	34	
44					8	22	69	27	25	48	6	22	72	
45					12	25	64	48	35	17	7	24	69	
46	コンクリート	コンクリート	100mm厚 100mm厚 100mm厚	角型波鋼板(捨型枠のもの)1.6mm厚 角型波鋼板(捨型枠のもの)1.2mm厚 ラスシート(捨型枠のもの)	47	23	31	92	8	0	41	24	34	
47					39	34	71	73	23	4	35	36	30	
48					6	24	20	20	48	32	4	21	76	
49					2	16	82	8	44	48	2	12	86	
50	押出成型セメント板	10	25	65	43	37	20	6	24	70	0	2	98	

85項目

↓

70項目(△15項目)

※網掛けは、C項目80%以上による削除

※網掛けは、C項目80%以上による削除

85項目
↓
70項目(△15項目)

2 外部仕上

総合				市全体		
A	B	C	A	B	C	
0	6	93	0	5	95	
2	18	80	2	14	84	
7	28	65	29	61	9	
1	7	92	4	24	72	
1	5	94	1	5	95	
3	17	79	3	13	84	
2	15	83	8	45	47	
10	25	65	36	57	7	
7	20	72	31	49	20	
0	6	94	1	21	77	
0	6	94	1	23	76	
0	11	89	1	27	72	
1	15	84	3	36	61	
1	18	81	1	47	52	
1	6	93	1	25	73	
1	11	89	0	40	60	
2	10	88	8	33	59	
2	14	83	8	40	52	
2	17	80	9	44	47	
2	12	86	11	35	55	
1	10	88	5	32	63	
1	10	89	4	31	65	
1	15	84	5	32	63	
2	20	78	9	33	57	
17	40	43	17	45	37	
16	33	51	35	43	23	
10	23	68	20	41	39	
21	35	43	53	37	9	
3	14	83	12	32	56	
17	33	51	25	39	36	
28	38	34	56	36	8	
17	27	56	48	32	20	
52	31	17	96	4	0	
20	31	50	63	29	8	
2	13	85	5	35	60	
1	7	92	7	25	68	
0	8	92	4	31	65	
10	24	66	28	29	43	
16	32	51	32	33	35	
7	16	77	20	31	49	
29	34	37	35	40	25	
53	32	15	72	28	0	
14	31	54	35	35	31	
29	41	30	43	32	25	
21	30	50	60	21	19	
37	34	29	67	20	13	
6	15	79	23	28	49	
10	19	71	29	29	41	
16	26	58	37	27	36	
2	11	87	5	35	60	
1	8	91	1	8	91	

都道府県+28市				市全体		
A	B	C	A	B	C	
3	20	77	0	5	95	
5	47	48	2	14	84	
29	61	9	4	24	72	
4	24	72	1	5	95	
4	23	73	0	3	96	
9	51	40	3	13	84	
8	45	47	1	11	88	
36	57	7	7	21	72	
31	49	20	5	17	79	
1	21	77	0	4	96	
1	23	76	0	4	96	
1	27	72	0	9	91	
3	36	61	1	12	87	
1	47	52	1	14	85	
1	25	73	1	4	95	
0	40	60	1	7	92	
8	33	59	1	7	92	
8	40	52	2	11	87	
9	44	47	2	14	84	
11	35	55	1	9	90	
5	32	63	1	8	91	
4	31	65	1	8	92	
5	32	63	1	13	86	
9	33	57	1	19	80	
17	45	37	17	39	44	
35	43	23	13	32	54	
20	41	39	8	21	71	
53	37	9	17	35	47	
12	32	56	2	12	86	
25	39	36	16	32	52	
56	36	8	24	39	37	
48	32	20	13	26	61	
96	4	0	46	34	19	
63	29	8	14	31	55	
5	35	60	2	10	88	
7	25	68	0	5	95	
4	31	65	0	5	95	
28	29	43	8	23	69	
32	33	35	14	32	53	
20	31	49	5	15	80	
35	40	25	29	33	38	
72	28	0	51	32	17	
35	35	31	12	31	57	
43	32	25	27	42	30	
60	21	19	16	31	54	
67	20	13	33	36	31	
23	28	49	4	13	83	
29	29	41	7	18	75	
37	27	36	14	26	60	
5	35	60	1	8	91	

総合				市全体		
A	B	C	A	B	C	
0	6	93	0	5	95	
2	18	80	2	14	84	
7	28	65	29	61	9	
1	7	92	4	24	72	
1	5	94	1	5	95	
3	17	79	3	13	84	
2	15	83	8	45	47	
10	25	65	36	57	7	
7	20	72	31	49	20	
0	6	94	1	21	77	
0	6	94	1	23	76	
0	11	89	1	27	72	
1	15	84	3	36	61	
1	18	81	1	47	52	
1	6	93	1	25	73	
1	11	89	0	40	60	
2	10	88	8	33	59	
2	14	83	8	40	52	
2	17	80	9	44	47	
2	12	86	11	35	55	
1	10	88	5	32	63	
1	10	89	4	31	65	
1	15	84	5	32	63	
2	20	78	9	33	57	
17	40	43	17	45	37	
16	33	51	35	43	23	
10	23	68	20	41	39	
21	35	43	53	37	9	
3	14	83	12	32	56	
17	33	51	25	39	36	
28	38	34	56	36	8	
17	27	56	48	32	20	
52	31	17	96	4	0	
20	31	50	63	29	8	
2	13	85	5	35	60	
1	7	92	7	25	68	
0	8	92	4	31	65	
10	24	66	28	29	43	
16	32	51	32	33	35	
7	16	77	20	31	49	
29	34	37	35	40	25	
53	32	15	72	28	0	
14	31	54	35	35	31	
29	41	30	43	32	25	
21	30	50	60	21	19	
37	34	29	67	20	13	
6	15	79	23	28	49	
10	19	71	29	29	41	
16	26	58	37	27	36	
2	11	87	5	35	60	
1	8	91	1	8	91	

都道府県+28市				市全体		
A	B	C	A	B	C	
3	20	77	0	5	95	
5	47	48	2	14	84	
29	61	9	4	24	72	
4	24	72	1	5	95	
4	23	73	0	3	96	
9	51	40	3	13	84	
8	45	47	1	11	88	
36	57	7	7	21	72	
31	49	20	5	17	79	
1	21	77	0	4	96	
1	23	76	0	4	96	
1	27	72	0	9	91	
3	36	61	1	12	87	
1	47	52	1	14	85	
1	25	73	1	4	95	
0	40	60	1	7	92	
8	33	59	1	7	92	
8	40	52	2	11	87	
9	44	47	2	14	84	
11	35	55	1	9	90	
5	32	63	1	8	91	
4	31	65	1	8	92	
5	32	63	1	13	86	
9	33	57	1	19	80	
17	45	37	17	39	44	
35	43	23	13	32	54	
20	41	39	8	21	71	
53	37	9	17	35	47	
12	32	56	2	12	86	
25	39	36	16	32	52	
56	36	8	24	39	37	
48	32	20	13	26	61	
96	4	0	46	34	19	
63	29	8	14	31	55	
5	35	60	2	10	88	
7	25	68	0	5	95	
4	31	65	0	5	95	
28	29	43	8	23	69	
32	33	35	14	32	53	
20	31	49	5	15	80	
35	40	25	29	33	38	
72	28	0	51	32	17	
35	35	31	12	31	57	
43	32	25	27	42	30	
60	21	19	16	31	54	
67	20	13	33	36	31	
23	28	49	4	13	83	
29	29	41	7	18	75	
37	27	36	14	26	60	
5	35	60	1	8	91	

総合				市全体		
A	B	C	A	B	C	
0	6	93	0	5	95	
2	18	80	2	14	84	
7	28	65	29	61	9	
1	7	92	4	24	72	
1	5	94	1	5	95	
3	17	79	3	13	84	
2	15	83	8	45	47	
10	25	65	36	57	7	
7	20	72	31	49	20	
0	6	94	1	21	77	
0	6	94	1	23	76	
0	11	89	1	27	72	
1	15	84	3	36	61	
1	18	81	1	47	52	
1	6	93	1	25	73	
1	11	89	0	40	60	
2	10	88	8	33	59	
2	14	83	8	40	52	
2	17	80	9	44	47	
2	12	86	11	35	55	
1	10	88	5	32	63	
1	10	89	4	31	65	
1	15	84	5	32	63	
2	20	78	9	33	57	
17	40	43	17	45	37	
16	33	51	35	43	23	
10	23	68	20	41	39	
21	35	43	53	37	9	
3	14	83	12	32	56	
17	33	51	25	39	36	
28	38	34	56	36	8	
17	27	56	48	32	20	
52	31	17	96	4	0	
20	31	50	63	29	8	
2	13	85	5	35	60	
1	7	92	7	25	68	
0	8	92	4	31	65	
10	24	66	28	29	43	
16	32	51	32	33	35	
7	16	77	20	31	49	
29	34	37	35	40	25	
53	32	15	72	28	0	
14	31	54	35	35	31	
29	41	30	43	32	25	
21	30	50	60	21	19	
37	34	29	67	20	13	
6	15	79	23	28	49	
10	19	71	29	29	41	
16	26	58	37	27	36	
2	11	87	5	35	60	
1	8	91	1	8	91	

都道府県+28市				市全体		
A	B	C	A	B	C	
3	20	77	0	5	95	
5	47	48	2	14	84	
29	61	9	4	24	72	
4	24	72	1	5	95	
4	23	73	0	3	96	
9	51	40	3	13	84	
8	45	47	1	11	88	
36	57	7	7	21	72	
31	49	20	5	17	79	
1	21	77	0	4	96	
1	23	76	0	4	96	
1	27	72	0	9	91	
3	36	61	1	12	87	
1	47	52	1	14	85	
1	25	73	1	4	95	
0	40	60	1	7	92	
8	33	59	1	7	92	
8	40					

92項目
↓
91項目(△1項目)

3 内部仕上

評価項目				総合			都道府県+28市			市全体		
A	B	C		A	B	C	A	B	C	A	B	C
178	大理石	上		1	6	93	4	27	69	1	4	96
179		中		3	18	79	9	47	44	2	15	83
180		並		9	32	60	36	60	4	5	28	66
181	花崗岩	磨き仕上		1	6	93	4	24	72	1	4	96
182		小叩仕上		0	6	94	1	27	72	0	3	97
183		磨き仕上		4	18	79	9	45	45	3	14	83
184	花崗岩	小叩仕上		2	15	83	5	44	51	2	11	87
185		磨き仕上		10	28	62	37	57	5	7	24	69
186		小叩仕上		7	22	71	28	56	16	5	18	78
187	安山岩	磨き仕上		0	4	95	1	17	81	0	3	97
188		小叩仕上		0	4	95	1	19	80	0	3	97
189		小口積み		1	8	91	1	28	71	1	6	93
190	凝灰石	鉄平石		1	13	86	1	44	55	1	9	90
191		乱貼		1	16	83	3	48	49	1	12	87
192		多胡石		1	6	93	1	28	71	1	4	96
193	人造石	大谷石		1	9	90	0	40	60	1	6	94
194		種石径50mm		1	10	88	5	37	57	1	7	92
195		種石径15mm		2	17	82	8	43	49	1	13	86
196	テラゾーブロック	種石径6mm		3	21	76	12	49	39	2	17	81
197		テラゾー現場研		1	11	88	4	39	57	1	7	92
198		人造石研出		1	15	83	5	39	56	1	12	87
199	モルタル	人造石洗出		2	18	81	9	39	52	1	15	84
200		かき落し		9	28	63	12	43	45	8	27	65
201		金ごて磨き		21	37	42	51	37	12	17	37	46
202	コンクリート打放	はけ引き		12	27	60	29	36	35	10	26	64
203		上		2	11	87	8	28	64	1	9	90
204		中		13	31	57	15	47	39	12	29	59
205	ブラスター	並		25	42	33	45	45	9	22	41	37
206				15	41	43	21	52	27	15	40	46
207		和風壁		30	39	32	28	56	16	30	36	34
208	角タイル	窯変色物		8	21	71	28	32	40	5	20	75
209		75mm角		20	37	43	53	32	15	16	38	46
210		窯変色物		13	24	63	43	29	28	10	23	68
211	小口・二丁掛タイル	100mm角		53	33	14	91	9	0	48	36	16
212		150mm角		31	37	32	71	27	3	26	39	35
213		200mm角		20	33	47	59	25	16	16	34	51
214	モザイクタイル	窯変色物		10	22	68	27	41	32	7	20	73
215		窯変色物		28	31	41	75	19	7	22	32	45
216		窯変色物		9	19	72	32	32	36	6	17	77
217	大型テラカッタタイル	25		25	35	40	72	21	7	19	36	44
218		2		2	13	85	7	37	56	1	10	88
219		鉛タイル		0	6	94	1	23	76	0	3	97
220	着色亜鉛鉄板	2mm厚		2	9	90	9	25	65	1	7	93
221		上		8	20	72	15	37	48	7	18	75
222		成型板		15	27	58	43	32	25	12	26	62
223	亜鉛鉄板	並		4	15	81	16	35	49	3	13	85
224		0.4mm厚		6	19	74	16	40	44	5	17	78
225		0.3mm厚		1	9	90	4	37	59	1	6	93
226	化粧鋼板	ほうろう鋼板		2	14	83	8	41	51	2	11	87
227		メラミン鋼板		4	20	76	13	45	41	3	17	80
227		塩化ビニル樹脂被覆鋼板										

評価項目				総合			都道府県+28市			市全体		
A	B	C		A	B	C	A	B	C	A	B	C
278	石膏ボード	化粧板	9.5mm厚	44	31	25	72	17	11	41	33	26
279	珪酸カルシウム板		8mm厚	24	35	41	59	28	13	19	36	45
280	無石棉珪酸カルシウム板		8mm厚	21	24	55	67	19	15	16	24	60
281	無石棉珪酸カルシウム板化粧板		6mm厚	19	25	57	56	31	13	14	24	62
282	コルク板	12mm厚		0	6	93	1	17	81	0	5	95
283		9mm厚		1	12	87	1	23	76	1	11	89
284	板材	桧		10	32	58	15	49	36	10	29	61
285		杉・ラワン		28	40	32	40	43	17	27	40	34
286	合板	ラワン合板	9.0mm厚	21	24	55	67	19	15	15	25	60
287			5.5mm厚	45	22	32	83	11	7	41	24	35
288			4.0mm厚	59	25	16	80	17	3	57	26	18
289		なら合板	9mm厚	3	15	82	11	37	52	3	12	85
290			6mm厚	7	18	75	21	33	45	5	16	78
291	難燃合板		4mm厚	8	21	70	19	41	40	7	19	74
292		単板	6mm厚	2	9	89	7	33	60	1	6	93
293		張合板	4mm厚	6	17	77	17	29	53	4	16	80
294		並	6mm厚	8	22	71	19	32	49	6	20	73
295		合成樹脂被覆合板	3mm厚	14	32	54	27	48	25	13	30	58
296	プリント合板	上	5mm厚	26	43	31	32	60	8	25	41	34
297		並	3mm厚	2	14	84	11	31	59	1	11	87
298			3mm厚	3	18	79	11	29	60	2	16	82
299			5mm厚	7	28	65	20	53	27	6	24	70
300			3mm厚	11	36	53	21	55	24	10	33	57
301	塗装合板	上	2.5mm厚	25	32	42	47	43	11	23	31	46
302		並	5mm厚	41	39	20	56	36	8	39	40	21
303			3mm厚	1	11	88	3	25	72	1	9	90
304			3mm厚	1	12	87	1	29	69	1	9	89
305			5mm厚	3	19	77	7	47	47	3	16	81
306	クロス合板	上	3mm厚	5	23	72	7	51	43	5	19	76
307		化粧合板	5mm厚	3	16	81	7	37	56	2	14	84
308		和風壁合板	4mm厚	5	23	72	4	41	55	6	20	74
309				4	17	78	12	31	57	4	16	81
310				1	18	81	0	36	64	1	16	84
311	紙貼	洋紙		1	15	84	1	39	60	1	13	87
312		柄物		16	28	56	29	40	31	15	26	59
313		無地		25	27	47	47	29	24	23	27	50
314		柄物		51	23	26	65	23	12	49	23	28
315		無地		74	14	12	96	0	4	72	16	13
316	布貼	上		1	11	88	4	31	65	1	9	91
317		中		4	18	78	7	36	57	3	16	80
318		並		6	26	68	21	45	33	4	23	72
319		竹		0	4	96	0	12	88	0	3	97
320		結晶化ガラス		1	6	94	3	24	73	0	3	96

143項目
↓
137項目(△6項目)

4 床位上

市全体			
A	B	C	
8	25	67	
14	30	55	
15	27	58	
30	32	38	
28	24	48	
53	25	23	
1	15	84	
3	31	66	
0	7	93	
1	7	92	
2	11	87	
5	19	76	
6	20	75	
45	27	21	
56	22	21	
1	5	94	
4	14	82	
22	37	41	
31	40	29	
3	13	84	
18	27	55	
24	28	48	
0	3	96	
0	3	97	
0	3	96	
0	9	91	
0	3	97	
0	4	96	
1	5	94	
1	4	96	
3	17	80	
0	5	94	
1	16	83	
0	6	94	
2	15	83	
0	7	93	
3	16	81	
4	16	81	
2	13	85	
2	15	83	
0	3	96	
1	8	91	
1	8	90	
0	5	95	
1	8	91	
2	10	88	
32	44	24	
11	22	67	
41	29	30	
13	26	42	
4	16	80	

市全体			
A	B	C	
43	33	24	
43	37	20	
71	23	7	
83	16	1	
84	9	7	
96	3	1	
3	31	67	
3	47	51	
8	44	48	
12	35	53	
19	36	45	
21	44	35	
23	32	45	
57	32	11	
91	8	1	
9	21	69	
16	33	51	
35	49	16	
63	32	5	
24	35	41	
64	29	7	
81	15	4	
1	13	85	
3	13	84	
0	11	89	
0	25	75	
3	15	83	
4	16	80	
3	17	80	
7	31	63	
19	49	32	
5	37	57	
23	49	28	
13	29	57	
39	33	28	
20	29	51	
3	41	56	
7	43	51	
1	25	73	
1	25	73	
4	39	57	
0	19	81	
1	24	75	
1	25	73	
51	48	1	
28	44	28	
45	40	15	
32	41	27	
60	29	11	
35	33	32	

市全体			
A	B	C	
12	26	62	
18	31	51	
21	27	52	
36	30	34	
35	22	43	
58	22	20	
1	17	82	
3	33	64	
2	11	88	
4	14	82	
7	22	72	
8	21	71	
46	28	26	
60	21	19	
2	7	92	
5	16	79	
33	39	27	
34	39	27	
5	15	79	
23	27	50	
30	27	43	
0	4	95	
1	4	96	
0	4	96	
0	11	89	
0	4	95	
3	15	83	
4	16	80	
1	5	94	
1	8	91	
3	20	77	
1	9	90	
4	18	77	
2	9	89	
7	17	75	
6	17	75	
2	16	82	
3	18	79	
0	6	94	
1	10	89	
2	12	87	
0	7	93	
1	9	90	
2	11	87	
34	44	22	
13	25	62	
42	31	28	
15	23	63	
36	26	38	
7	18	74	

市全体			
A	B	C	
5	21	75	
10	37	53	
1	5	93	
1	5	94	
5	21	74	
4	18	78	
10	34	56	
8	28	63	
1	4	95	
1	5	95	
1	16	82	
2	21	77	
1	8	91	
1	5	94	
1	8	91	
2	15	83	
6	34	60	
1	10	89	
1	19	80	
2	26	72	
68	20	12	
21	30	48	
1	9	91	
1	12	87	
1	3	97	
2	6	92	
2	15	83	
65	25	10	
21	29	50	
7	30	63	
5	27	68	
20	38	42	
10	31	69	
29	39	32	
23	34	43	
58	29	13	
30	34	36	
20	30	50	
43	25	32	
21	27	52	
0	2	98	
0	5	95	
1	6	94	
1	8	90	
5	23	72	
10	32	58	
9	19	73	
15	24	61	

市全体			
A	B	C	
1	5	93	
5	21	75	
10	37	53	
1	5	93	
1	5	94	
5	21	74	
4	18	78	
10	34	56	
8	28	63	
1	4	95	
1	5	95	
1	16	82	
2	21	77	
1	8	91	
1	5	94	
1	8	91	
2	15	83	
6	34	60	
1	10	89	
1	19	80	
2	26	72	
68	20	12	
21	30	48	
1	9	91	
1	12	87	
1	3	97	
2	6	92	
2	15	83	
65	25	10	
21	29	50	
7	30	63	
5	27	68	
20	38	42	
10	31	69	
29	39	32	
23	34	43	
58	29	13	
30	34	36	
20	30	50	
43	25	32	
21	27	52	
0	2	98	
0	5	95	
1	6	94	
1	8	90	
5	23	72	
10	32	58	
9	19	73	
15	24	61	

市全体			
A	B	C	
9	24	67	
15	47	39	
43	55	3	
8	24	68	
5	24	71	
15	47	39	
11	47	43	
53	41	5	
39	51	11	
3	21	76	
3	20	77	
5	43	52	
7	59	35	
0	39	61	
1	28	71	
9	31	60	
12	39	49	
11	44	45	
24	51	25	
9	31	60	
43	44	13	
7	25	68	
9	44	47	
7	23	71	
21	29	49	
19	37	44	
96	4	0	
52	35	13	
57	36	7	
45	37	17	
75	23	3	
44	27	29	
72	24	13	
63	24	13	
93	7	0	
76	21	3	
65	28	7	
51	31	19	
40	28	32	
3	17	80	
4	23	72	
5	23	73	
5	24	71	
21	44	35	
24	48	28	
35	35	31	
35	44	21	

市全体			
A	B	C	
2	8	90	
6	24	71	
13	39	47	
2	7	90	
6	24	70	
5	21	74	
15	35	50	
12	31	58	
1	6	93	
2	19	79	
3	25	72	
1	11	88	
1	7	92	
2	11	87	
2	16	82	
3	18	79	
8	36	56	
2	12	86	
2	21	77	
3	28	69	
71	19	11	
24	32	44	
1	11	88	
2	15	83	
1	5	94	
4	9	88	
4	18	78	
68	22	9	
25	30	46	
13	31	57	
10	28	63	
26	36	38	
14	22	64	
34	37	29	
27	33	40	
62	26	12	
35	33	32	
25	30	45	
44	26	31	
23	27	50	
0	4	96	
1	7	92	
1	7	91	
2	10	88	
7	26	68	
11	34	55	
11	21	68	
17	26	56	

市全体			
A	B	C	
9	24	67	
15	47	39	
43	55	3	
8	24	68	
5	24	71	
15	47	39	
11	47	43	
53	41	5	
39	51	11	
3	21	76	
3	20	77	
5	43	52	
7	59	35	
0	39	61	
1	28	71	
9	31	60	
12	39	49	
11	44	45	
24	51	25	
9	31	60	
43	44	13	
7	25	68	
9	44	47	
7	23	71	
21	29	49	
19	37	44	
96	4	0	
52	35	13	
57	36	7	
45	37	17	
75	23	3	
44	27	29	
72	24	13	
63	24	13	
93	7	0	
76	21	3	
65	28	7	
51	31	19	
40	28	32	
3	17	80	
4	23	72	
5	23	73	
5	24	71	
21	44	35	
24	48	28	
35	35	31	
35	44	21	

市全体			
A	B	C	
2	8	90	
6	24	71	
13	39	47	
2	7	90	
6	24	70	
5	21	74	
15	35	50	
12	31	58	
1	6	93	
2	19	79	
3	25	72	
1	11	88	
1	7	92	
2	11	87	
2	16	82	
3	18	79	
8	36	56	
2	12	86	
2	21	77	
3	28	69	
71	19	11	
24	32	44	
1	11	88	
2	15	83	
1	5	94	
4	9	88	
4	18	78	
68	22	9	
25	30	46	
13	31	57	
10	28	63	
26	36	38	
14	22	64	
34	37	29	
27	33	40	
62	26	12	
35			

評点項目				総合			都道府県+28市			市全体		
A	B	C		A	B	C	A	B	C	A	B	C
421	フローリング	アビトン	15mm厚	19	26	55	61	25	13	13	27	60
422	フローリング	桜・なら		4	23	73	9	35	56	3	22	75
423	ブロック	ふな		4	25	71	11	47	43	4	22	74
424	パーツィクル	20mm厚		1	13	86	5	37	57	1	9	90
425	ボード	15mm厚		2	20	78	5	44	51	2	17	81
426		上		9	21	70	24	33	43	8	19	73
427		並		49	26	25	64	29	7	47	26	27
428		単板張合板		9	23	68	32	35	33	6	21	72
429		合成樹脂被覆合板		8	15	77	27	39	35	6	12	82
430		15.0mm厚		19	23	58	51	31	19	15	22	63
431		12.0mm厚		44	25	32	77	16	7	39	26	35
432		9.0mm厚		63	19	18	83	16	1	60	20	20
433		5.5mm厚		28	45	27	48	48	4	25	45	30
434		着色コンクリート床		7	12	81	20	25	55	6	11	84
435		上		48	23	29	52	28	20	47	22	30
436		軟質クッションフロア		51	22	27	83	13	4	47	24	30
437		並		5	11	84	15	28	57	4	9	87
438		上		26	30	44	32	37	31	25	29	46
439		硬質クッションフロア		32	30	38	61	29	9	28	30	42

119項目
↓
111項目(△8項目)

5天井仕上

総合				市全体		
A	B	C		A	B	C
1	5	94		1	4	95
4	18	78		4	16	80
17	35	48		18	33	49
26	36	37		26	35	40
34	25	41		30	26	45
68	19	12		66	20	14
38	17	79		2	15	83
6	21	73		5	19	76
25	37	38		25	35	41
1	9	90		1	6	93
2	10	87		1	9	90
3	12	85		2	10	88
4	15	81		2	12	86
5	19	75		3	17	80
7	25	68		5	23	72
15	23	62		13	20	66
28	30	43		26	29	46
33	36	31		30	36	34
7	17	76		6	15	79
17	24	59		17	23	60
4	13	83		2	11	86
6	18	76		5	16	79
6	15	79		5	13	82
13	26	61		13	25	62
5	14	81		4	12	83
3	13	84		3	10	87
2	12	86		2	9	89
3	13	85		2	10	87
3	14	83		3	13	85
2	10	88		7	25	68
3	14	83		8	31	61
3	15	83		5	31	64
1	8	90		7	19	75
1	11	88		7	21	72
2	15	83		7	23	71
2	19	80		7	27	67
1	14	85		7	49	44
1	10	89		8	39	53
2	17	82		8	52	40
1	11	88		8	41	51
4	20	76		13	51	36
24	22	53		80	13	7
52	22	25		93	7	0
40	31	29		49	29	21
36	24	39		75	17	8
69	19	12		93	5	1
2	12	87		5	33	61
8	29	63		17	49	33
1	10	89		3	35	63
2	16	82		5	43	52
2	16	82		2	13	86

総合				市全体		
A	B	C		A	B	C
1	5	94		1	4	95
4	18	78		4	16	80
17	35	48		18	33	49
26	36	37		26	35	40
34	25	41		30	26	45
68	19	12		66	20	14
38	17	79		2	15	83
6	21	73		5	19	76
25	37	38		25	35	41
1	9	90		1	6	93
2	10	87		1	9	90
3	12	85		2	10	88
4	15	81		2	12	86
5	19	75		3	17	80
7	25	68		5	23	72
15	23	62		13	20	66
28	30	43		26	29	46
33	36	31		30	36	34
7	17	76		6	15	79
17	24	59		17	23	60
4	13	83		2	11	86
6	18	76		5	16	79
6	15	79		5	13	82
13	26	61		13	25	62
5	14	81		4	12	83
3	13	84		3	10	87
2	12	86		2	9	89
3	13	85		2	10	87
3	14	83		3	13	85
2	10	88		7	25	68
3	14	83		8	31	61

評点項目				総合			都道府県+28市			市全体		
				A	B	C	A	B	C	A	B	C
540	ステンレス板	成型板	並	3	17	80	17	44	39	1	13	86
541		プラスチック		10	35	55	15	45	40	9	34	57
542		漆喰壁		4	21	75	7	24	69	4	21	75
543	モルタル	金ごて仕上		13	31	56	27	43	31	11	29	59
544		はけ引き		6	20	74	12	35	53	5	19	77
545		アルミダイカスト		0	6	93	3	27	71	0	4	96
546	光天井	アクリル系		0	8	92	4	25	71	0	5	95
547		塩化ビニル系		1	9	90	4	33	63	0	6	93
548		上		2	7	90	8	21	71	2	6	93
549	コンクリート	中		10	27	63	15	39	47	10	25	65
550	打放	並		20	34	46	40	40	20	18	33	49
551	塩化ビニル成型浴室天井材			43	35	22	65	32	3	40	36	24

112項目
↓
109項目(△3項目)

6 屋根仕上

総合				市全体		
A	B	C	A	B	C	
0	5	95	0	4	96	
1	8	91	0	6	93	
1	13	87	0	10	89	
3	14	84	2	11	88	
10	20	70	3	7	75	
13	28	59	41	45	13	
30	27	43	84	15	1	
0	3	97	1	8	91	
0	4	96	1	9	89	
0	5	94	1	16	83	
0	6	93	3	23	75	
0	10	90	1	28	71	
1	8	92	1	32	67	
14	29	57	44	39	17	
35	31	34	73	25	1	
7	17	77	29	33	37	
16	28	56	49	35	16	
37	30	33	76	23	1	
8	23	69	32	44	24	
7	24	69	31	43	27	
9	27	65	37	45	17	
9	21	70	37	41	21	
7	22	71	29	47	24	
9	23	68	41	45	13	
8	20	72	28	29	43	
11	29	59	35	36	29	
18	34	48	28	43	29	
6	18	76	16	35	49	
40	31	30	37	47	16	
18	28	54	19	40	41	
6	15	79	15	36	49	
22	32	46	21	44	35	
7	22	71	15	47	39	
21	31	49	20	41	39	
9	21	70	23	32	45	
15	25	60	29	29	41	
14	24	61	41	37	21	
20	31	49	41	39	20	
28	35	37	51	37	12	
552	150mm角 クリンカー タイル		12層			
553	モルタル (目地切り)		8層			
6層						
12層						
8層						
555	アスファ ルト防水		6層			
露出防水						
上						
中						
556	人造石塗		並			
化粧がそろっているもの						
粒の揃い方が普通のもの						
粒が不揃いのもの						
557	シート 防水		非遊 歩用			
合成ゴム系 0.8mm厚						
合成樹脂系 2mm厚						
合成樹脂系 2mm厚						
558	モルタル防水		エポキシ系			
合成ゴム系						
モルタル保護層あり						
モルタル保護層あり						
559	塗膜 防水		エポキシ系			
合成樹脂系						
モルタル保護層あり						
モルタル保護層あり						
560	モルタル防水		エポキシ系			
合成樹脂系						
モルタル保護層あり						
モルタル保護層あり						
561	モルタル防水		エポキシ系			
合成樹脂系						
モルタル保護層あり						
モルタル保護層あり						
562	モルタル防水		エポキシ系			
合成樹脂系						
モルタル保護層あり						
モルタル保護層あり						
563	モルタル防水		エポキシ系			
合成樹脂系						
モルタル保護層あり						
モルタル保護層あり						
564	モルタル防水		エポキシ系			
合成樹脂系						
モルタル保護層あり						
モルタル保護層あり						
565	モルタル防水		エポキシ系			
合成樹脂系						
モルタル保護層あり						
モルタル保護層あり						
566	モルタル防水		エポキシ系			
合成樹脂系						
モルタル保護層あり						
モルタル保護層あり						
567	モルタル防水		エポキシ系			
合成樹脂系						
モルタル保護層あり						
モルタル保護層あり						
568	モルタル防水		エポキシ系			
合成樹脂系						
モルタル保護層あり						
モルタル保護層あり						
569	モルタル防水		エポキシ系			
合成樹脂系						
モルタル保護層あり						
モルタル保護層あり						
570	モルタル防水		エポキシ系			
合成樹脂系						
モルタル保護層あり						
モルタル保護層あり						
571	モルタル防水		エポキシ系			
合成樹脂系						
モルタル保護層あり						
モルタル保護層あり						
572	モルタル防水		エポキシ系			
合成樹脂系						
モルタル保護層あり						
モルタル保護層あり						
573	モルタル防水		エポキシ系			
合成樹脂系						
モルタル保護層あり						
モルタル保護層あり						
574	モルタル防水		エポキシ系			
合成樹脂系						
モルタル保護層あり						
モルタル保護層あり						
575	モルタル防水		エポキシ系			
合成樹脂系						
モルタル保護層あり						
モルタル保護層あり						
576	モルタル防水		エポキシ系			
合成樹脂系						
モルタル保護層あり						
モルタル保護層あり						
577	モルタル防水		エポキシ系			
合成樹脂系						
モルタル保護層あり						
モルタル保護層あり						
578	モルタル防水		エポキシ系			
合成樹脂系						
モ						

90項目
↓
83項目(△7項目)

7 建具

市全体				都道府県+28市				総合				市全体				都道府県+28市				総合				市全体			
A	B	C		A	B	C		A	B	C		A	B	C		A	B	C		A	B	C					
5	21	74		29	41	29		8	23	69		2	10	87		9	28	63		3	12	85					
11	29	60		47	40	13		15	30	55		10	19	71		20	33	47		20	33	47					
5	17	78		48	31	21		20	34	46		20	34	46		33	39	28		33	39	28					
25	28	48		79	17	4		1	6	93		4	16	80		4	16	80		1	7	92					
35	32	32		93	5	1		4	10	86		8	17	75		8	17	75		4	11	85					
25	17	58		20	31	49		5	18	77		9	24	67		9	24	67		6	19	76					
79	16	5		19	44	37		2	8	90		9	25	65		9	25	65		2	10	87					
79	16	5		97	3	0		7	16	77		20	31	49		20	31	49		8	18	74					
23	35	42		85	15	0		11	30	59		27	44	29		27	44	29		12	32	56					
2	14	84		7	55	39		5	16	79		8	39	53		5	19	76		5	19	76					
3	13	85		3	53	44		8	22	70		20	39	41		9	24	67		9	24	67					
20	28	52		73	21	5		26	24	50		40	33	27		28	25	47		28	25	47					
72	15	13		97	3	0		15	24	61		33	40	27		17	26	57		17	26	57					
50	27	23		65	24	11		7	17	76		25	39	36		9	19	71		9	19	71					
7	20	73		49	28	23		35	22	44		72	20	8		39	21	40		39	21	40					
30	21	49		69	17	13		59	19	22		88	9	3		63	18	20		63	18	20					
19	24	57		36	33	31		1	8	91		12	31	57		2	11	87		2	11	87					
18	27	55		71	24	5		8	24	68		21	40	39		10	26	65		10	26	65					
64	16	20		96	4	0		36	25	40		59	33	8		38	26	36		38	26	36					
40	28	32		60	28	12		24	24	52		48	33	19		27	25	48		27	25	48					
13	25	62		65	28	7		55	23	22		87	11	3		58	22	20		58	22	20					
58	17	25		93	5	1		8	26	65		21	41	37		10	28	62		10	28	62					
34	27	47		52	32	16		11	32	56		25	52	23		13	35	53		13	35	53					
26	27	47		71	20	9		52	23	25		80	17	3		56	22	52		56	22	52					
56	24	20		92	5	3		1	7	92		4	21	75		1	8	90		1	8	90					
26	31	43		71	21	8		2	8	91		5	20	75		2	9	89		2	9	89					
61	24	15		93	4	3		1	6	93		4	23	73		2	8	91		2	8	91					
3	18	80		13	45	41		6	8	86		19	15	67		8	8	84		8	8	84					
2	12	86		9	39	52		2	12	87		19	39	43		3	15	82		3	15	82					
1	11	88		7	39	55		8	21	72		33	44	23		11	23	66		11	23	66					
0	4	96		0	20	80		13	27	61		52	35	13		17	28	55		17	28	55					
2	10	88		5	39	56		1	6	93		8	37	55		2	9	89		2	9	89					
30	10	60		57	13	29		4	11	85		17	41	41		5	14	81		5	14	81					
52	20	28		71	21	8		7	12	81		20	47	33		8	16	76		8	16	76					
4	12	84		32	40	28		2	9	89		23	36	41		4	12	84		4	12	84					
8	25	67		53	35	12		8	18	74		37	36	27		11	20	69		11	20	69					
4	12	84		31	36	33		11	22	67		52	33	15		16	23	61		16	23	61					
9	24	66		52	33	15		1	5	94		7	32	61		1	8	90		1	8	90					
2	11	87		20	40	40		4	11	86		16	32	52		5	13	82		5	13	82					
5	24	71		32	43	25		6	12	82		17	41	41		7	15	77		7	15	77					
3	11	87		15	40	45		1	3	96		5	27	68		1	6	93		1	6	93					
0	6	94		7	24	69		2	5	93		12	23	65		3	7	90		3	7	90					
1	7	92		8	33	59		3	8	89		7	32	61		3	8	89		3	8	89					
0	3	97		3	12	85		5	16	79		16	36	48		3	11	86		3	11	86					
0	4	96		3	15	83		9	17	74		27	36	37		8	18	75		8	18	75					
0	3	97		3	15	83		9	17	74		36	33	31		12	19	69		12	19	69					
7	20	40		56	37	7		3	11	86		31	33	36		6	14	80		6	14	80					
10	30	60		43	43	15		12	23	65		48	32	20		16	24	60		16	24	60					
5	19	76		15	25	60		59	29	12		59	29	12		20	28	51		20	28	51					
3	16	81		15	24	61		19	36	45		19	36	45		3	15	82		3	15	82					

市全体				都道府県+28市				総合				市全体				都道府県+28市				総合				市全体			
A	B	C		A	B	C		A	B	C		A	B	C		A	B	C		A	B	C					
8	23	69		29	41	29		8	23	69		2	10	87		9	28	63		3	12	85					
15	30	55		47	40	13		10	19	71		20	33	47		20	33	47		11	21	68					
10	18	72		48	31	21		20	34	46		33	39	28		33	39	28		22	34	44					
31	26	43		79	17	4		1	6	93		4	16	80		4	16	80		1	7	92					
42	29	29		93	5	1		4	10	86		8	17	75		8	17	75		4	11	85					
24	19	57		20	31	49		5	18	77		9	24	67		9	24	67		6	19	76					
25	17	58		19	44	37		2	8	90		9	25	65		9	25	65		2	10	87					
81	14	4		97	3	0		7	16	77		20	31	49		20	31	49		8	18	74					
30	33	37		85	15	0		11	30	59		27	44	29		27	44	29		12	32	56					
2	19	79		7	55	39		5	16	79		8	39	53		5	19	76		5	19	76					
1	18	81		3	53	44		8	22	70		20	39	41		9	24	67		9	24	67					
26	27	46		73	21	5		26	24	50		40	33	27		28	25	47		28	25	47					
75	13	12		97	3	0		15	24	61		33	40	27		17	26	57		17	26	57					
52	26	22		65	24	11		7	17	76		25	39	36		9	19	71		9	19	71					
12	21	67		49	28	23		35	22	44		72	20	8		39	21	40		39	21	40					
35	21	45		69	17	13		59	19	22		88	9	3		63	18	20		63	18	20					
21	25	54		36	33	31		1	8	91		12	31	57		2	11	87		2	11	87					
24	26	50		71	24	5		8	24	68		21	40	39		10	26	65		10	26	65					
68	15	18		96	4	0		36	25	40		59	33	8		38	26	36		38	26	36					
42	28	30		60	28	12		24	24	52		48	33	19		27	25	48		27	25	48					
19	26	56		65	28	7		55	23	22		87	11	3		58	22	20		58	22	20					
62	16	22		93	5	1		8	26	65		21	41	37		10	28	62		10	28	62					
36	27	37		52	32	16		11	32	56		25	52	23		13	35	53		13	35	53					
31	26	42		71	20	9		52	23	25		80	17	3		56	22	52		56	22	52					
60	22	18		92	5	3		1	7	92		4	21	75		1	8	90		1	8	90					
31	30	39		71	21	8		2	8	91		5	20	75		2	9	89		2	9	89					
65	21	14		93	4	3		1	6	93		4	23	73		2	8	91		2	8	91					
4	21	75		13	45	41		6	8	86		19	15	67		8	8	84		8	8	84					
2	15	83		9	39	52		2	12	87		19	39	43		3	15	82		3	15	82					
2	14	84		7	39	55		8	21	72		33	44	23		11	23	66		1							

評点項目				総合			都道府県+28市			市全体		
				A	B	C	A	B	C	A	B	C
742	アコーデオンドア(アルミ縁のもの)	薄型ガラス	網入 フロアリット	3	18	78	17	44	39	2	15	83
743				1	4	95	5	12	83	0	3	97
744				1	5	94	4	12	84	0	4	96
745	ガラス ブロック		透明 115×115×95 (mm)	5	26	69	23	52	25	3	23	74
746			透明 145×145×95 (mm)	7	32	61	33	55	12	4	29	67
747			透明 190×190×95 (mm)	6	25	69	24	53	23	4	22	75
748			透明 145×145×95 (mm)	6	28	66	25	55	20	3	25	72
749	普通板 ガラス ・フロート	透明	6mm厚	24	22	55	73	19	8	18	22	60
750			5mm厚	42	19	39	85	12	3	37	20	43
751			3mm厚	71	15	14	89	9	1	69	16	16
752			2mm厚	35	24	42	49	28	23	33	23	44
753			6mm厚	9	19	72	33	36	31	6	16	78
754		すりガラス	5mm厚	16	20	64	44	29	27	13	19	69
755			3mm厚	29	28	43	49	27	24	26	28	46
756			2mm厚	19	24	57	29	35	36	18	23	60
757			4mm厚	68	13	20	93	5	1	64	13	22
758			2mm厚	38	24	38	57	27	16	36	23	41
759	網入板 ガラス	型板	6.8mm厚	67	17	16	96	4	0	64	18	18
760			6.8mm厚	46	14	40	96	4	0	39	16	45
761		磨き板	10mm厚	11	19	69	32	39	29	9	17	74
762			8mm厚	12	20	68	49	29	21	8	19	74
763	熱線吸収 ガラス	色ガラス	5～6mm厚	21	21	58	57	31	12	16	20	63
764			5～6mm厚	7	23	71	33	49	17	4	19	77
765			3mm厚	5	19	76	21	49	29	3	16	82
766			網入磨き板	6	21	73	28	51	21	3	18	79
767			3mm厚	1	10	89	5	27	68	1	8	92
768		合わせ ガラス	5mm+5mm厚	5	19	76	24	53	23	3	15	82
769			3mm+3mm厚	7	23	70	28	55	17	4	19	76
770			3mm+5mm厚	3	14	83	19	40	41	2	11	88
771			3mm+3mm厚	4	15	81	20	47	33	2	11	87
772	強化 ガラス	磨き板	10mm厚	10	24	66	44	44	12	5	22	73
773			6mm厚	13	29	58	47	45	8	9	27	64
774		着色板	8mm厚	4	15	81	23	41	36	2	12	86
775			6mm厚	5	19	77	25	44	31	2	15	82
776	複層ガラス	普通板	18mm厚	9	16	75	28	40	32	7	13	80
777			16mm厚	16	21	63	41	40	19	13	19	68
778			12mm厚	33	24	43	51	36	13	30	22	47
779			普通板+	10	19	71	27	36	37	8	17	75
780		熱線吸収板	17.8mm厚	8	17	75	28	37	35	6	14	80
781			18.8mm厚	4	16	80	17	44	39	3	12	85
782		熱線反射 ガラス	16mm厚	3	15	82	21	43	36	1	11	88
783			10mm厚	3	14	83	17	49	33	1	10	89
784	ステンド ガラス	複雑な形でリブ上等のもの 形、リブとも上等のもの 形、リブとも普通のもの	ブルー	0	5	95	0	17	83	0	3	97
785			10mm厚	0	7	93	0	20	80	0	5	95
786			5～6mm厚	0	14	85	0	3	39	0	11	89
786			5～6mm厚	0	14	85	0	3	39	0	11	89

145項目

↓

137項目 (△8項目)

8 建設設備 (1) 1.事務所、店舗、百貨店用建物～2.事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物(6)水力発電所用建物

		総合			市全体			都道府県+28市			総合			市全体		
		A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
評価項目		総合			市全体			都道府県+28市			総合			市全体		
787	電力配線設備	40	23	38	88	12	0	34	24	42	3	12	85	15	45	40
		82	6	13	100	0	0	79	7	14	4	14	82	16	48	36
788	電灯コンセント配線設備	82	5	13	100	0	0	80	6	14	11	27	62	45	48	7
789	照明器具	71	12	18	93	7	0	68	12	20	1	6	93	0	23	77
790	白熱灯用器具	30	22	48	75	17	8	25	22	53	1	4	95	1	16	83
791	電話配線設備	3	11	86	7	40	53	2	8	90	27	23	50	80	17	3
792	出退表示設備	6	13	81	27	36	37	4	10	86	3	12	85	15	36	49
793	呼出信号設備	2	9	88	11	36	53	1	6	93	3	9	88	11	33	56
794	自動車管制装置	7	16	77	31	31	39	4	15	82	28	38	34	57	35	8
795	盗難非常通報装置	41	21	37	83	13	4	36	22	42	7	21	72	35	43	23
796	インターホン配線設備	16	21	63	69	21	9	9	21	70	4	17	79	23	39	39
797	拡声器配線設備	3	12	85	9	48	43	2	8	91	3	14	83	17	40	43
798	電気時計配線設備	8	14	77	47	24	29	3	13	83	2	8	91	4	28	68
799	工業用テレビ配線設備	31	16	53	85	15	0	24	16	60	2	7	91	5	27	68
800	テレビジョン	14	20	66	53	25	21	10	19	71	9	31	60	35	57	8
801	共同聴視設備	7	21	72	45	39	16	3	19	79	4	14	82	16	55	29
802	ナーースコール設備	80	7	13	100	0	0	77	8	15	2	8	89	9	41	49
803	給水設備	80	7	13	100	0	0	77	8	15	2	10	88	9	47	44
804	排水設備	8	18	74	23	53	24	6	14	80	4	11	85	20	45	35
805	中央式給湯設備	3	10	88	5	24	71	2	8	90	1	4	94	3	20	77
806	中央式冷水設備	58	9	33	95	3	3	54	10	37	2	7	91	5	27	68
807	衛生器具設備	71	10	20	97	3	0	67	10	22	9	31	60	35	57	8
808	ガス設備	3	10	87	5	20	75	2	9	89	4	14	82	16	55	29
809	40人槽	1	7	91	1	20	79	2	6	93	2	8	89	9	41	49
810	浄化槽設備	1	4	95	1	15	84	1	2	97	2	10	88	9	47	44
811	140人槽	1	3	96	0	15	85	1	2	97	4	11	85	2	45	35
812	290人槽	2	10	88	3	28	69	2	8	90	1	4	94	2	7	92
813	490人槽	74	9	17	96	1	3	71	10	19	4	11	85	3	20	77
814	セントラルバキュームクリーナー	8	28	64	20	44	36	6	26	68	2	7	91	5	27	68
815	ユニットバス	20	45	34	56	39	5	16	46	38	9	31	60	35	57	8
816	ハーフユニットバス	61	11	28	83	5	12	58	12	30	4	14	82	16	55	29
817	ユニットバス等用給湯器	67	11	22	83	12	5	65	10	24	2	8	89	9	41	49
818	システムキッチン	5	21	74	16	52	32	4	17	79	2	10	88	9	47	44
819	空調設備	19	22	59	71	21	8	12	23	65	4	11	85	20	45	35
820	個別分散方式	29	25	46	76	17	7	23	26	51	1	4	94	2	7	92
821	パッケージシステム	2	11	88	1	35	64	2	8	90	1	4	94	2	7	92
822	中央熱源冷房設備(中央に冷凍機を設置)	1	10	89	1	27	72	2	8	91	1	4	94	2	7	92
823	中央熱源直接暖房設備(中央にボイラーを設置)	1	10	88	1	29	69	2	8	91	1	4	94	2	7	92
824	中央熱源温風暖房設備(中央にボイラーを設置)	20	34	46	40	37	23	18	34	49	1	4	94	2	7	92
825	床暖房設備	25	25	50	49	35	16	22	23	54	1	4	94	2	7	92
826	換気設備	63	20	18	87	9	4	59	21	19	1	4	94	2	7	92
827	換気扇	24	24	53	63	19	19	19	25	57	1	4	94	2	7	92
828	天井扇	2	11	86	5	35	60	2	9	90	1	4	94	2	7	92
829	一般機械排煙	5	21	74	28	43	29	2	19	79	1	4	94	2	7	92
830	ベンチレーター	1	9	90	3	32	65	1	6	93	1	4	94	2	7	92
831	非常用エレベーターの乗降ロビー及び特別避難階間の閉塞扉等	36	22	42	93	7	0	29	24	47	1	4	94	2	7	92
832	防災設備	20	20	60	64	35	1	14	18	67	1	4	94	2	7	92
833	避難設備	8	17	75	36	37	27	5	14	81	1	4	94	2	7	92
834	避難突針設備	21	24	55	68	28	4	15	23	62	1	4	94	2	7	92
835	消火栓設備	2	10	88	7	33	60	1	8	91	1	4	94	2	7	92
836	ドレンチャージャー設備															

(2) 2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物(7)住宅用コンクリートブロック造建物
～(8)軽量鉄骨造建物 ウ 事務所、店舗、百貨店等用建物

評価項目				総合			都道府県			市全体		
				A	B	C	A	B	C	A	B	C
857	電	電灯・スイッチ・コンセント配線		90	6	4	91	7	3	90	6	4
858	気	照明器具		88	8	5	89	8	3	87	8	5
859	設	ドアホン		68	13	19	67	21	12	68	12	20
860	給	使用口(銅管共)		44	17	39	75	16	9	40	17	43
861	水	使用口(塩化ビニル管共)		68	14	18	81	12	7	66	14	20
862	設	給水槽		11	13	76	20	31	49	10	11	79
863	ガス	排水設備		84	9	7	88	9	3	83	9	7
864		使用口(配管共)		74	12	14	79	16	5	73	11	16
865		和式	非水洗式	7	13	80	15	21	64	6	12	82
866			水洗式	34	43	23	52	36	12	31	44	25
867	便器	小便器	非水洗式	7	12	81	13	21	65	6	11	83
868			水洗式	40	46	15	67	28	5	36	48	16
869	洋式(水洗式)			87	7	6	91	4	5	87	7	6
870	衛生設備	洗面器・洗濯流し	洗面器	58	24	18	69	20	11	57	24	19
871			洗面化粧台	79	9	12	83	11	7	78	9	13
872		浴槽(釜共)	洗濯流し	23	44	33	52	32	16	19	45	36
873			上	5	18	77	15	37	48	4	16	80
874	衛生設備	ユニットバス		20	37	43	32	36	32	18	37	45
875		ユニットバス		81	8	11	88	7	5	80	8	12
876		ハーフユニットバス		11	26	63	21	37	41	9	25	66
877		ユニットシャワー		22	47	31	41	52	7	20	47	34
878	衛生設備	ユニットバス専用給湯器		64	11	25	72	17	11	62	10	27
879		流し台(ステンレス張)		51	37	13	69	24	7	48	39	13
880		コンロ台(ステンレス張)		36	37	27	48	32	20	35	38	27
881		調理台(ステンレス張)		25	38	36	35	33	32	24	39	37
882	システムキッチン		74	10	16	76	17	7	74	10	17	
883	換気扇設備		64	23	13	75	17	8	63	24	13	
884	レンジフードファン		44	35	21	60	25	15	42	36	22	
885	冷暖房	空調設備(ビルトイン方式)		22	39	39	40	35	25	20	39	41
886		床暖房設備		19	38	44	31	40	29	17	37	45
887		乗用エレベーター	ホームエレベーター	22	46	32	43	45	12	19	46	35
888		空調	換気設備	ベンチレーター	5	16	79	19	39	43	3	13

102項目
↓
99項目(△3項目)

(1) 塗装

(2)吹付

(3) 下地等

(4) 天窗

29項目

917項目
↓
866項目(△51項目)

鉄筋コンクリート在来構法家屋と鉄筋コンクリート系プレハブ 構造家屋の評価方法の共通化に関する調査研究

一 調査研究の目的

現在、市町村におけるプレハブ構造家屋の評価にあたっては、平成15基準年度において総務省より示された木質系、軽量鉄骨系、鉄筋コンクリート系の3つの「住宅、アパート用工場量産組立式(プレハブ方式)構造建物に係る再建築費評点基準表(準則)」を参考として、固定資産評価基準に基づく所要の補正を行い、独自に基準表を作成し、評価を行っているところである。

しかしながら、近年においては在来構法家屋とプレハブ構造家屋の完成後の差違が小さくなるとともに、在来構法家屋においては一定の規格化・プレハブ化が進む一方、プレハブ構造家屋においては顧客の需要に応じた注文住宅化が見られるなど、その区分は明瞭ではなくなり、在来構法による評価をそのまま用いても特別不都合は生じないとの指摘がなされている。

このことを踏まえ、平成14年度の家屋研究委員会において、在来構法家屋とプレハブ構造家屋の評価方法を整理統合し、両評価方法の共通化を図ることにより、木質系、軽量鉄骨系プレハブ構造家屋については、家屋評価の一層の簡素化及び合理化が可能になると考えられるとの報告を行い、その改正試案を提示したところである。

また、その報告においては、鉄筋コンクリート系プレハブ準則については今後の検討課題であるとしたところである。

よって、今年度の研究会においては、鉄筋コンクリート系プレハブ構造家屋の主体構造部の取扱いを中心に、鉄筋コンクリート在来構法家屋と鉄筋コンクリート系プレハブ構造家屋の評価方法の共通化に向けての調査・研究を行うこととする。

なお、この研究は、平成13年度の当委員会における「在来構法家屋の資材等のプレハブ化に関する調査研究」、平成14年度の当委員会における「木造在来構法家屋とプレハブ構造家屋の評価方法の共通化等に関する調査研究」に引き続き行うものである。

(参考)

プレハブ準則(再建築費評点基準表)の提示等の経緯

昭和42年度(昭和 41 年 11 月 30 日)提示

- ・住宅・アパート用工場量産組立式(プレハブ)構造建物(鉄筋コンクリート系)
- ・住宅・アパート用工場量産組立式(プレハブ)構造建物(軽量鉄骨系)

昭和48年度(昭和 47 年 11 月 6 日)提示

- ・住宅・アパート用工場量産組立式(プレハブ)構造建物(木質系)

平成15年度(平成 14 年 7 月 9 日)提示

- ・在来構法木造家屋に係る再建築費評点基準表の簡素化合理化に伴い、住宅・アパート用工場量産組立式(プレハブ)構造建物(木質系・軽量鉄骨系)の簡素化合理化を行う。

平成9年度木造家屋及びプレハブ方式住宅用建物の再建築費評点基準表の改正に関する研究(建築学会報告書:平成7年9月(抜粋))

2-5-(2)これからのプレハブ建物の評価方法についての考察

プレハブ建物と一般建物との一番大きな違いは主体構造部の作り方にある。その他の部分についてはいずれの建物についても部分的にはプレハブ化が進んでいてその区分は明瞭ではない。と同時に在来手法による評価をそのまま用いても特別不都合を生じることは少ない。したがって、プレハブ建物の評価が在来建物の本則評価になじまないとする理由の大半は主体構造部の評価にあるといえる。

プレハブ方式構造建物の評価方法等についての調査研究(家屋研報告書:平成13年3月(抜粋))

2-1-(3)鉄筋コンクリート系プレハブ住宅

鉄筋コンクリート系のプレハブ住宅は、その主体構造部のパネル化によって行われるものであって、主体構造部以外の部分(主として仕上げ部分)は在来工法の場合と同様、現場において施工する方法によって行われているものである。

主として、躯体(主体構造部)部分をパネル化して建築され、それ以外の建物の仕上げ部分については、在来構法の鉄筋コンクリート造の建物と概ね同様に取り扱うことができる。

木造在来構法家屋とプレハブ構造家屋の評価方法の共通化等に関する調査研究(家屋研報告書:平成15年3月(抜粋))

6-2 鉄筋コンクリート系プレハブ家屋の評価方法

現行のプレハブ準則には、木質系、軽量鉄骨系及び鉄筋コンクリート系の3種の評点基準表がある。木質系と軽鉄系については、試案により評価方法の共通化が図られることとなるが、鉄筋コンクリート系についても考察することとする。

鉄筋コンクリート系プレハブ構造家屋の評点基準表が準則に存在するのは、主体構造部に非木造本則にない独自の評点項目があることが一因である。このことについては、例えば評点項目「プレキャストコンクリート造」等を単純に非木造本則に移行することや、プレキャストコンクリートを評点項目「鉄筋コンクリート造」で評価することが可能か検討することで、鉄筋コン系プレハブ準則と非木造本則の統合が図られるのではないかという意見も出されたところである。

そこで、その積算方法、補正項目等検討すべき事項も残されているため、鉄筋コン系プレハブ準則の取扱いについては今後の検討課題と考える。

二 鉄筋コンクリート系プレハブ構造家屋の評価方法

平成14年度調査研究報告「木造在来構法家屋とプレハブ構造家屋の評価方法の共通化等に関する調査研究」を参考に、鉄筋コンクリート系プレハブ構造家屋の評価を、非木造在来構法家屋と同じく非木造本則「住宅・アパート用建物」(以下「本則」という。)で行うという改正試案を提示し、具体的な検討を行った。

1 基本的な考え方

在来構法家屋においては、近年、プレハブ化が進んでおり、在来構法家屋とプレハブ構造家屋の完成後の差違は僅少となっている。したがって、主体構造部を除けば、プレハブ構造家屋の評価において、在来構法による家屋評価の手法を用いても特別不都合は生じないとの報告がなされている。

また、鉄筋コンクリート系プレハブ構造家屋において、主体構造部以外の部分は在来構法の場合と同様、現場において施工する方法によって行われているものであり、その仕上げ部分についても、在来構法の鉄筋コンクリート造の建物と概ね同様に取り扱うことができるとの報告がなされている。

このような事情を勘案し、家屋評価方法の簡素合理化の一環として、鉄筋コンクリート系プレハブ準則(以下、本章において「準則」という。)の本則への統合を検討するものである。

2 評価方法の検討

鉄筋コンクリート系プレハブ構造家屋と非木造在来構法家屋においては、主体構造部以外の部分は現場において施工する方法によって行われているものであり、仕上げ部分についても、概ね同様に取り扱うことができるとされていることから、準則を廃止し、鉄筋コンクリート系プレハブ構造家屋も基本的に非木造在来構法家屋と同様の評価方法(非木造本則)により評価するものとし、その改正案を作成した。以下、この改正案を「鉄筋コンクリート系住宅基準表改正試案(以下「試案」とする。)というものとする。

現行準則と試案において評価方法に変更のある各部分別については、次のとおりである。

(1) 主体構造部

主体構造部については、前年度の調査研究の意見を参考として、準則の評点項目「プレキャストコンクリート造」、小屋組「軽量鉄骨造」をそのまま試案に転用

する。

(2)基礎

基礎については、準則では「建床面積1㎡当たり0.76メートル」、本則では「建床面積1㎡当たり1.0メートル」と標準量が異なっているが、試案においては本則の標準量1.0メートルを用いることとする。

また、準則においては、水盛遺方の評点数は基礎に含まれて積算されているが、水盛遺方を含まない本則の評点数を試案として用いることとする。

(3)間仕切骨組

間仕切骨組については、準則では「延べ床面積1㎡当たり0.54㎡」、本則では「延べ床面積1㎡当たり1.21㎡」と標準量が異なっているが、試案においては本則の標準量1.21㎡を用いることとする。

(4)外部仕上

外部仕上については、準則では「延べ床面積1㎡当たり0.85㎡」、本則では「延べ床面積1㎡当たり1.06㎡」と標準量が異なっているが、試案においては本則の標準量1.06㎡を用いることとする。

また、準則の評点数の積算にあたっては、「プレハブ化の補正率」が乗じられているものであるが、在来構法家屋とプレハブ構造家屋で差異がないことから、試案においてはこれらを一律廃止とすることにより、本則と同じ評点数となる。

なお、一部、構造上「下地に係る資材費及び労務費」を差し引いて評点数が積算されている評点項目がある。試案においては、これらの項目について、そのまま差し引いた評点数を基準表に追加することとする。

(5)内部仕上・床仕上・天井仕上

内部仕上の準則については、外部仕上と同様、一部、構造上「下地に係る資材費及び労務費」を差し引いて評点数が積算されている評点項目がある。試案においては、これらの項目について、そのまま差し引いた評点数を基準表に追加することとする。

(6)屋根仕上

屋根仕上のうち、勾配屋根については、準則では「建床面積1㎡当たり1.18㎡」、本則では「建床面積1㎡当たり1.30㎡」と標準量が異なっているが、本則

の標準量1.30㎡を用いることとする。

陸屋根については、準則と本則は同じ評点数であるため、そのまま試案の評点数に置き換えるものとする。

(7) 建具(外部)

建具(外部)については、不明確計算を行う場合において、準則では「延べ床面積1㎡当たり0.28㎡」、本則では「延べ床面積1㎡当たり0.20㎡」と標準量が異なっているが、本則の標準量0.20㎡を用いることとする。

また、準則の評点数の積算にあたっては、「プレハブ化の補正率」が乗じられているものであるが、(4)と同様、試案においてはこれらを一律廃止とすることにより、本則と同じ評点数となる。

(8) 建具(内部)

建具(内部)については、建具(外部)と同様、不明確計算を行う場合において、準則では「延べ床面積1㎡当たり0.65㎡」、本則では「延べ床面積1㎡当たり0.55㎡」と標準量が異なっているが、本則の標準量0.55㎡を用いることとする。

また、準則の評点数の積算にあたっては、(4)と同様、「プレハブ化の補正率」が乗じられているものであるが、試案においてはこれらを一律廃止とすることにより、本則と同じ評点数となる。

(9) 仮設工事

仮設工事については、準則においては(2)で示したように、水盛遺方の評点数を、基礎に含めて積算しているものである。試案においては、これを仮設工事に含め、本則の評点数を試案として用いることとする。

(10) その他の工事

その他の工事については、準則において一戸建形式と集合式形式のものを想定して4つの評点項目が設定されている。本則においては集合型形式のものとしての評点項目しか設定していないため、準則の項目をそのまま試案とする。

3 試案における評点数の試算

2の考え方により、作成した試案について、同じ鉄筋コンクリート系プレハブ構造家屋を、現行の準則により評価した場合と、試案により評価した場合の再建築費評

点数の変動を試算した。

試算においては、全国15団体で評価を行った鉄筋コンクリート系プレハブ構造家屋(専用住宅)15棟のデータを収集し、それを準則と試案(評点数はともに平成15基準年度ベースで作成)の両方を用いて評価し、評点数の変動を算出した。

その結果を全団体の一覧に表示したものが表1であり、各団体の平均と同じ変動率を示した団体Fの再建築費評点数の計算書を参考に示したものが表2である。

以下において、試算結果の分析を行う。

4 試算結果の分析

表1中、「1㎡当再建築費評点数」の欄においては、各家屋の現行の準則と試案のそれぞれの基準表における㎡当たり再建築費評点数、「変動率」の欄においては、1㎡当たり再建築費評点数のそれぞれの変動率(= 試案㎡当たり再建築費評点数 / 準則㎡当たり再建築費評点数)、「部分別再建築費評点数変動率」の欄には、各部分別ごとの現行準則と試案による部分別再建築費評点数の比(= 試案部分別再建築費評点数 / 準則部分別再建築費評点数)をそれぞれ示している。

また、「部分別ウェイト」欄は、各部分別再建築費評点数が一棟の家屋全体の再建築費評点数に占める割合を、準則と試案の別にそれぞれ示したものである。

以下において、現行準則と試案の評点数変動の状況を、各部分別ごとに分析する。

① 主体構造部

現行準則と試案による部分別再建築費評点数の比(= 試案部分別再建築費評点数 / 準則部分別再建築費評点数)の平均は、1.0と変動はないものであった。

これは、準則の「プレキャストコンクリート造」、小屋組「軽量鉄骨造」の評点数をそのまま試案に適用したためである。

② 基礎

2(2)で示したように、準則と試案では標準量が異なる。そのため、試案の標準量をそのまま使用した場合、施工されている使用量が多く算定されることとなる。

そこで、準則から試案に移行する際には、準則の標準量0.76を本則の標準量1.0で割ることにより算出された量的補正0.76を乗じて、標準量の差異に

よる変動が生じないように調整を行った。

なお、現行準則と試案による部分別再建築費評点数の比の平均は、**0.938**であり、各団体においてもほぼ一律の変動率を示すものとなったが、これは、準則においては基礎に含まれる水盛遺方の評点数が、試案においては、仮設工事に含まれることにより、減少したためである。

③ 間仕切骨組

②と同様、標準量が異なるため、準則から試案に移行する際には、準則の標準量0.54を本則の標準量1.21で割ることにより算出された量的補正0.45を乗じて、標準量の差異による変動が生じないように調整を行った。

したがって、現行準則と試案による部分別再建築費評点数の比の平均は、**1.0**と変動はないこととなった。

④ 外部仕上

②、③と同様、標準量が異なるため、準則から試案に移行する際には、準則の標準量0.85を本則の標準量1.06で割ることにより算出された量的補正0.80を乗じて、標準量の差異による変動が生じないように調整を行った。

また、試案においてはプレハブ化の補正率を廃止することとしたが、試算の対象となった家屋においては、いずれもプレハブ化の補正率が適用される評点項目が使用されていないことから、試算結果にこの廃止に伴う影響は反映していない。

以上から、現行準則と試案による部分別再建築費評点数の比の平均は、**1.0**となり、全団体において変動はないこととなった。

⑤ 内部仕上、床仕上、天井仕上

現行準則と試案による部分別再建築費評点数の比の平均は、**1.0**と変動はないものであった。これは、準則の評点数を試案においてそのまま用いているためである。

⑥ 屋根仕上

屋根仕上のうち、陸屋根は、準則と試案の評点数が同じものであるが、勾配屋根については、標準量が異なるため、準則から試案に移行する際には、準則の標準量1.18を本則の標準量1.30で割ることにより算出された量的補正0.91を乗じて、標準量の差異による変動が生じないように調整を行った。

したがって、現行準則と試案による部分別再建築費評点数の比の平均は、**1. 0**と変動はないこととなった。

⑦ 建具(外部)

不明確計算を行っている評点項目については、標準量が異なるため、準則から試案に移行する際には、準則の標準量0. 28を本則の標準量0. 20で割ることにより算出された量的補正1. 40を乗じて、標準量の差異による変動が生じないように調整を行った。

ただし、プレハブ化の補正率を廃止したことにより、現行準則と試案による部分別再建築費評点数の比の平均は、**1. 218**と上昇することとなった。

⑧ 建具(内部)

不明確計算を行っている評点項目については、標準量が異なるため、準則から試案に移行する際には、準則の標準量0. 65を本則の標準量0. 55で割ることにより算出された量的補正1. 18を乗じて、標準量の差異による変動が生じないように調整を行った。

ただし、プレハブ化の補正率を廃止したことにより、現行準則と試案による部分別再建築費評点数の比の平均は、**1. 111**と上昇することとなった。

⑨ 建築設備

部分別再建築費評点数の比の平均は、**1. 0**と変動はないものであった。これは、準則の評点数を試案においてそのまま用いているためである。

⑩ 仮設工事

現行準則と試案による部分別再建築費評点数の比の平均は、**1. 306**と全団体においてほぼ一律の変動率を示した。これは、準則においては基礎に含まれる水盛遺方の評点数が、試案においては、非木造本則と同様に仮設工事に含まれていることにより増加したものであり、基礎の評点数の平均変動率**0. 938**と相補関係にあるものである。

⑪ その他の工事

準則の評点数をそのまま試案としたため、現行準則と試案による部分別再建築費評点数の比の平均は、**1. 0**と変動はないこととなった。

⑫ 合計

全国15団体における鉄筋コンクリート系プレハブ構造家屋15棟についての以上の試算の結果、現行準則と試算による再建築費評点数変動率の平均は

1.030となった。

現在建築される鉄筋コンクリート系プレハブ構造家屋については、主体構造部分はパネル化して建築されるものの、それ以外の家屋の仕上げ部分については、鉄筋コンクリート系在来構法家屋と概ね同様と考えられることから、家屋評価の一層の整理合理化の一環として主体構造部の評価に配慮しながら、鉄筋コンクリート系プレハブ構造家屋と鉄筋コンクリート系在来構法家屋の評価方法の共通化・統一化を図る観点に即するならば、今回の鉄筋コンクリート系改正試案は合理的なものと考えられる。

三 まとめ

以上、非木造在来構法家屋とプレハブ構造家屋の評価方法の共通化に関する調査研究として、改正試案を作成し、その検討及び検証を行ったところである。その結果、改正試案は合理的で、妥当なものと考えられる。

今回の結果を踏まえ、在来構法家屋とプレハブ構造家屋を同一の評点基準表で評価することができれば、評価のより一層の合理化及び均衡化が図られることとなる。

また、昨年度の家屋評価に関する調査研究報告書において、本委員会は既に木質系プレハブ準則を木造本則に統合する方向と、軽量鉄骨系プレハブ準則に所要の調整を加えたうえで、本則において非木造軽量鉄骨造建物（住宅・アパート用）の評価方法との統合を図るという方向とを示したところである。したがって、鉄筋コンクリート系プレハブ準則を廃止し、これを本則において非木造住宅・アパート用建物として合理的に評価することが可能とする今回の調査研究の成果と併せるならば、現行準則三種すべてを廃止することが可能であり、評点基準表の体系的な整理統合が図られることとなるものである。

本委員会としては、昨年度及び今年度の調査研究の成果が今後の評価基準の改正に際して適切に反映され、家屋評価の一層の簡素合理化が進展することを期待するものである。

表 1 試算結果一覧

	延床面積	1㎡当再建築費評点数		変動率	部分別再建築費評点数変動率													
		H15準則	改正試算		主体 構造部	基礎 骨組	間仕切 仕上	外部 仕上	内部 仕上	床仕上	天井 仕上	屋根 仕上	建具 (外部)	建具 (内部)	建築 設備	仮設 工事	その他 工事	
A	130.13	81,030	82,883	1.022	1.0	0.938	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.173	1.111	1.0	1.306	1.0
B	218.60	76,546	79,321	1.036	1.0	0.938	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.250	1.111	1.0	1.306	1.0
C	185.49	93,479	96,022	1.027	1.0	0.938	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.217	1.111	1.0	1.306	1.0
D	173.36	74,856	77,563	1.036	1.0	0.938	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.176	1.111	1.0	1.306	1.0
E	417.35	75,561	77,161	1.021	1.0	0.938	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.250	1.111	1.0	1.306	1.0
F	114.26	80,763	83,248	1.030	1.0	0.938	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.225	1.111	1.0	1.306	1.0
G	196.25	80,761	83,293	1.031	1.0	0.938	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.230	1.110	1.0	1.306	1.0
H	121.36	94,969	97,890	1.030	1.0	0.939	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.235	1.111	1.0	1.306	1.0
I	254.97	95,588	97,402	1.018	1.0	0.938	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.201	1.111	1.0	1.306	1.0
J	174.05	95,928	99,895	1.041	1.0	0.938	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.232	1.111	1.0	1.306	1.0
K	129.18	77,735	79,754	1.025	1.0	0.938	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.196	1.111	1.0	1.306	1.0
L	162.08	85,293	87,415	1.024	1.0	0.938	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.217	1.111	1.0	1.306	1.0
M	139.73	79,704	82,307	1.032	1.0	0.938	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.235	1.111	1.0	1.306	1.0
N	156.91	79,975	83,237	1.040	1.0	0.939	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.230	1.111	1.0	1.306	1.0
O	179.24	92,040	95,000	1.032	1.0	0.938	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.205	1.111	1.0	1.306	1.0
平均	183.53	84,282	86,826	1.030	1.0	0.938	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.218	1.111	1.0	1.306	1.0
部分別ウェイト (平均%)		H15準則		改正試算	31.46	3.66	2.22	5.11	4.81	5.73	4.48	2.64	6.82	6.77	16.18	3.25	6.89	
					30.54	3.33	2.16	4.96	4.67	5.56	4.34	2.56	8.06	7.29	15.72	4.12	6.68	

表2

家屋の構造:	鉄筋コンクリート系
一階床面積	57.13 m ²
二階床面積	57.13 m ²
延べ床面積:	114.26 m ²

鉄筋コンクリート系プレハブ住宅基準表改正試算計算書

部 別		評 価 項 目	標準評価点		平均標準評価点		運轉修正係数		再建築費評価点				部分別再建築費評価点		補正項目	
			平成15年度標準 (A)	新基準表(案) (a)×(A)	平成15年度標準 (A)×(B)	新基準表(案) (a)×(B)	平成15年度標準 (C)	新基準表(案) (c)×(C)	平均修正 (D)	修正率 (D)	平成15年度標準 (E)	新基準表(案) (e)×(E)	平成15年度標準 (E)×(F)	新基準表(案) (e)×(F)	平均修正 (G)	修正率 (G)
主材料費	プレキャストコンクリート造	24860	24860	1.000	100	24860	24860	1.000	1.000	24860	24860	2851929	2851929	1.000	30.90	29.88
	基礎	5890	7020	1.235	100	5890	7020	1.000	1.000	5890	5342	322068	305188	0.938	3.52	3.21
間仕切り費	木製パネル(断熱材なし)	1670	3750	2.245	100	1670	3750	1.000	1.000	1670	1673	190814	191156	1.001	2.01	2.01
	仕上りなし			0.000	100			1.000	1.000	0.8019	0.8019	237660	237660	0.986	2.58	2.49
内装仕上	浴室樹脂製洗面材	3950	3950	1.000	88	3476	3476	1.000	1.000	3769	3769	430445	430445	1.000	4.67	4.53
	浴室フワン各4mm厚仕上りなし	3260	3260	1.000	9	293	293	1.000	1.000							
床仕上	浴室樹脂製(合板B5、5mm厚)	5300	5300	1.000	72	3816	3816	1.000	1.000							
	浴室フワン合板B5、5mm厚 中 敷															

家屋の評価方法のあり方に関する調査研究

－固定資産（家屋）評価への平米単位評価額方式導入の可能性に関する調査研究－

平成16年3月

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

<目 次>

第1章 研究の概要	99
1-1 研究体制と研究内容	99
1-2 研究組織	99
1-3 成果の概要	100
第2章 現行評価方法の見直しと平米単位評価額方式導入の可能性の検討	100
2-1 資産評価における再建築評価方式の位置付け	100
2-1-1 我が国の資産評価における再建築費価格方式の位置づけ	100
2-1-2 アメリカ合衆国の財産税評価におけるコストアプローチ	101
2-2 固定資産（家屋）評価方式としての部分別評価方式の評価	105
2-2-1 固定資産税における家屋評価	105
2-2-2 固定資産税における家屋の評価方法	105
2-2-3 再建築費価格方式の概要	106
2-2-4 現行の家屋評価方法の評価と課題	107
2-3 比準評価方式の事例に基づく分析	109
2-3-1 比準評価による評価	109
2-3-2 比準評価の具体例	110
2-4 平米単位評価額方式の概念	118
2-4-1 平米単位評価額方式の基本概念	118
2-4-2 基準単価及び補正項について	119
2-5 平米単位評価額方式の可能性の検討	121
2-5-1 評価の「正確さ」あるいは「個別性の反映」	121
2-5-2 家屋評価における精度	122
2-5-3 平米単位評価額方式のイメージ	124
2-5-4 終わりに	125
2-6 平米単位評価額方式導入の課題	126
第3章 結論	127
参考資料	129

第1章 研究の概要

1-1 研究体制と研究内容

本研究の委託者は（財）資産評価システム研究センター、受託者は（社）日本建築学会である。事業名称は「家屋の評価方法のあり方に関する調査研究」であり、委託内容は「固定資産（家屋）評価への平米単位評価額方式導入の可能性に関する検討を進めるに際し、現在採用されている評価方式の位置付け、平米単位評価額方式の見方、について検討し、これと関連づけて、現実性のある平米あたり評価額方式を、具体的にイメージアップし、検討する。以上に基づき、平米単位評価額方式の導入によってもたらされる簡素合理化への期待と、その実現に伴う課題、問題について取りまとめる。」というものである。

1-2 研究組織

本調査研究は（社）日本建築学会建築経済委員会固定資産評価小委員会が担当したものであり、研究組織は次のとおりである。

主査	○吉田 倬郎	工学院大学建築学科
幹事	○小松 幸夫	早稲田大学理工学部建築学科
委員	五十田 博	独立行政法人建築研究所構造グループ
	○落合 一弘	（財）資産評価システム研究センター調査研究部
	○加藤 裕久	国立小山工業高等専門学校名誉教授
	平 純郎	総務省自治税務局固定資産税課
	宍道 恒信	宍道建築設計事務所
	○鈴木 昌樹	（財）建設物価調査会技術本部技術調査部建築工事費調査課
	永岡 正義	清水地所(株)技術部
	○松本 真澄	東京都立大学工学研究科建築学専攻
	三橋 博巳	日本大学理工学部建築学科
	田村 伸夫	NTTファシリティーズ(株)
	村尾 睦	(株)大林組東京本社建築事業本部
	中通 健一	住宅金融公庫住宅環境部
	塚田 賢一	(社)プレハブ建築協会

(○の委員はWGと兼任)

WG委員	富永 浩吉	大阪市財政局
	池上 治樹	総務省自治税務局資産評価室
	中城 康彦	明海大学不動産学部
	西成田直人	工学院大学大学院建築学専攻吉田研究室

1－3 成果の概要

現行評価方法を見直し、その意義や問題点を検討し、現行方式が今後とも採用されていく場合の、改善すべき課題を明らかにした。平米単位評価額方式について、導入の可能性を検討し、業務の簡素合理化に優れている一方で、克服すべき課題が大きいことを明らかにした。関連して、統計資料に基づき、住宅建築の平米あたり工事費について、構造別地域別の状況を明らかにした。なお、本報告で用いている「平米単位評価額」は、当初「㎡単価」としていたものであるが、「㎡単価」が、一般に広く用いられかつ概念に曖昧さが伴い、本研究のテーマの掘り下げに齟齬を来す状況も表れたことから、これに代えて「平米単位評価額」を用いることとした経緯がある。

第2章 現行評価方法の見直しと平米単位評価額方式導入の可能性の検討

2－1 資産評価における再建築価格評価方式の位置付けの概要

2－1－1 我が国の資産評価における再建築価格評価方式の位置付け

現行の固定資産（家屋）評価の基本は、総務省が定める固定資産（家屋）評価基準に基づき、再建築価格を、部分別評価方式または比準評価方式によって求める、というものである。固定資産評価額は、適正な時価であるべきことが法により定められているが、その適正さは、総務省が定める固定資産（家屋）評価基準に基づき評価されていることによって、推認されることが、最高裁判所の判例に示されている。しかしながら、この適正な時価に関しては、納税者の立場からは、不服が折々出されているところでもある。

固定資産（家屋）評価基準に基づき、再建築価格を求める方式としては、元々は部分別評価方式が専ら用いられてきていた。しかしながらこの方式は、評価に関わる業務量が大きいなどから、特に評価業務量の大きい地方公共団体では、評価業務の簡素合理化が求められ、そうした中で、大きい大都市を中心に採用が進んでいるのが比準評価方式である。この比準評価方式は、これを採用している地方公共団体毎に、標準家屋を定めこれに具体の評価家屋を比準するというものであるが、標準家屋の定め方や比準の方法は、これを採用している地方公共団体毎の特徴が顕著である。

こうした、再建築価格を部分別評価方式または比準評価方式によって求める現行評価方式は、一般に資産評価方式として、コストアプローチ（原価法）、マーケットアプローチ（市場価格法、取引事例比較法）、インカムアプローチ（収益還元法）の3方式があるとされている中では、コストアプローチに含まれるといえる。現行の部分別評価方式は、概ねコストアプローチの形式に則ったものと見なせる。また、比準評価方式においては、そこで用いられる標準家屋の評価額が、再建築価格として求められているものであることから、これもやはりコストアプローチに含まれるものといえる。なお、固定資産（家屋）評価基準における個々の評点項目の標準評点数は、市場価格を根拠に設定されているものである。

固定資産税の根拠として求められる評価額の算出方式は、コストアプローチ、マーケットアプローチ、インカムアプローチ、の3方式の内、コストアプローチに含まれるものとして実績を重ねてきており、社会的な支持も勝ち得ているものといえる。マーケットアプローチは現実の市場における取引価格に基づく評価方法であり、取引に関わる様々な要因の影響を重視するものであり、インカムアプローチは家屋の収益性に基づく評価方法であり、収益を目的としない家屋には適用が難しいものである。マーケットアプローチ、インカムアプローチのこうした特性は、多様な用途、構造の課税対象家屋を扱う課税当局の立場からは、主体性、一貫性、公正性の確保の点で難点があるとされている。とはいえ、このあたりの議論が必要かもしれない。

これに関連して、第7回固定資産評価研究大会パネルディスカッション「地方税法における適正な時価」で、家屋の固定資産評価における適正な時価とは、固定資産評価基準に

基づく評価額であり、実績を踏まえ、裁判でも支持されており、現実的には異論があるものの、これに代わる有力な代案がないことが議論されている。

2-1-2 アメリカ合衆国の財産税評価におけるコストアプローチ

わが国の固定資産税は戦後のシャープ税制改革により市町村税として創設されたものであり、その仕組みはアメリカ合衆国の財産税と多くの共通点を有している。

アメリカ合衆国において財産税は全州において課税されており、州法にその課税方法等が定められているものの、そのほとんどは地方税として課税されている。財産税の評価手法についても州ごとに区々であり、評価する団体も州ごとに異なっている。アメリカ合衆国において、財産税の評価手法は基本的には鑑定評価と同様であり、それぞれの州において、マーケットアプローチ、インカムアプローチ、コストアプローチの3手法が使い分けられている。わが国の固定資産税における家屋の評価は、いわゆる再建築価格方式が採用されているが、この方式はコストアプローチに分類されるものである。アメリカ合衆国においては、ほとんどの州がマーケットアプローチを採用しており、わが国の方式に類似する「再調達 (replacement)」コストアプローチを採用している州は2、3州だけであるが、アメリカ合衆国におけるコストアプローチの手法について簡単に紹介しておきたい。

アメリカ合衆国において、再調達原価 (replacement cost) は、その敷地上の建物等の建築費を求め、それぞれの築後年数及び状態に従って減価分を控除し、これに敷地の価格を加算することによって求められる。建築費は、一般的には、建築に関連する様々な構成部分別の価格が示されている技術マニュアルを用いて求められる。

コストアプローチにより求められる建物の建築費には2種類ある。ひとつは、家屋を再建築 (reproduce) する、すなわち正確に同じもの (exact duplicate) を建築するために必要な費用であり、もうひとつは、その家屋と同じ用途 (大きさ (床面積等) や建築様式は完全に同一ではないが) の家屋と取り替える (replace) するために必要な費用である。再調達原価は鑑定において用いられることが多いが、古くなった建物の細部に亘る正確なレプリカを再建築するコストは、類似用途の同様の建物と取り替えるコストよりはかなり高くなるものと考えられている。

コストアプローチは、建物の構成部分別のコストを求めることから始まる。まず基礎からはじめ、建築型式 (building type) を判断し、構造 (frame) に移る。その後、電気配線、屋根、衛生設備、窓、暖房設備、空調設備、床面積 (square footage)、築後年数、家屋の状態を評価することになる。これらの作業は複雑に見えるが、マニュアルが用意されており、数値を求めるのは比較的容易である。

建築費マニュアルを用いる場合、これらのファクターのそれぞれについて、状態 (condition) 及びグレード (grade) の水準を見極める必要がある。コストアプローチにおける最も主要な作業は減価償却額を求めることにあるが、減価償却額を求める簡単な方法として、多くの評価員 (assessor) は建築費マニュアル (マーシャルアンドスウィフト (Marshall and Swift Publishers) のコストデータマニュアルは、コストアプローチを用いる場合に活用できるものとして有名である。) を用いている。なお、それほど容易ではないが、もっと伝統的な方法として、減価額の実例を市場調査する方法 (例えば、古いキッチンや古い家屋が新しいものと比べてどのくらい安くなっているかを調査する方法) や、建築業者から建築費の情報を直接得る方法も用いられている。

なお、コストアプローチにより建物の建築費を求める場合、その原則的な方法は先にも述べたように建物の構成部分別のコストを積み上げる方法 (構成部分別法) であるが、評価員は、個々の建物のコストについて構成部分別法を用いて詳細に評価する時間がない場合も多い。各々の建築物について構成部分別にコスト鑑定を行うことは精確ではあるが、時間のかかる作業であるため、これに代わる簡便な手法が用いられることも多い。そのひとつが「平方フィート (square foot) 法」と呼ばれるものである。平方フィート法では、評価員は平方フィート当たりの平均コスト (建築費) を設定し、これに床面積を乗じるこ

とにより評価を行うこととなる。この評価額から減価償却額を控除するのは、構成部分別法と同じである。平方フィート単価分析をより正確にするため、類似物件を収集し、これらを平均することが行われる。これにより平方フィート当たり建築費の範囲を設定することができる。平方フィート当たりの平均建築費は、建物の特定のタイプごとに設定される。平方フィート単価法は、構成部分別建築費により評価する方法より精度は劣るが、評価に要する時間はかなり短縮できる。建設業者は、大雑把な建築費の見積り額を算定する際に、この簡便法をよく用いているが、異なる建築様式や階層数などに応じて、異なる平方フィート当たり建築費を設定している。

構成部分別法および平方フィート法により評価額を求める際のワークシートをそれぞれ図2-1および図2-2に示している。図2-1「コスト分析－構成部分別法 (Component Method)」により、建築費 (コスト) が様々な建築の構成部分別にどのように分解されるかがよく判る。これら構成部分別のコストが合計され、基礎建築費 (Primary Building Cost) が求められ、これに車庫その他の付属建物、造園などの敷地改良費が加えられ、新規再調達原価 (Replacement Cost New) が求められる。これらから減価分が控除され、さらに敷地改良費、土地価格が加えられ、構成部分別法による最終的な評価額が求められる。図2-2「コスト分析－平方フィート法 (Square Foot Method)」には、床面積と平方フィート当たりの建築費がどのように関連づけられて評価額が決定されるかが示されている。Cost New 以降の評価方法は構成部分別法と同様である。

アメリカ合衆国の財産税評価における構成部分別法は、わが国の固定資産税の家屋評価に用いられている「部分別評価方式」とほとんど同じ手法であるといえる。平方フィート法に相当する評価方法はわが国の家屋評価にはまだ導入されていないが、家屋評価手法の簡素化に向けての議論の中で検討項目に挙げられることの多い「平米単価方式」は、平方フィート法に類似する方法としてイメージされていると考えられる。

FIGURE 7-1 Cost Analysis—Component Method

Estimated Value of Improvements: Reproduction Costs—New	
Owner Name: _____	Mary & John Worley
Property Address: _____	57 Mercer Drive
Map and Parcel Number: _____	10A-449
Single-Family Residence	Floor Area: <u>1,625 Sq. Ft.</u>
Effective Age: <u>15 years</u>	Quality: <u>Good</u>
Date Estimate Made: <u>2/97</u>	Condition: <u>Good</u>
Site Preparation:	\$ 3,500
Septic/Water:	\$ 6,500
Foundation:	\$ 2,800
Framing:	\$ 13,800
Exterior Walls:	\$ 4,800
Roofing:	\$ 6,500
Insulation:	\$ 3,000
Interior Walls:	\$ 6,800
Flooring:	\$ 5,500
Finish Carpentry:	\$ 5,500
Painting:	\$ 3,800
Electrical:	\$ 5,500
Plumbing:	\$ 5,500
Heat/Cooling:	\$ 4,000
Kitchen:	\$ 8,000
Appliances:	\$ 5,000
Fireplace:	\$ 3,000
Other:	\$ _____
Other:	\$ _____
Subtotal, Primary Building Cost:	\$ 93,500
Garage:	\$ 12,500
Other Outbuildings:	\$ 3,000
Other:	\$ _____
Site Improvements (Patio, Driveway):	\$ 4,000
Landscaping (Plantings, Shrubs):	\$ 2,500
Special:	\$ _____
	\$ _____
Subtotal, Outbuildings and Site Improvements:	\$ 22,000
Total Replacement Cost New:	\$115,500
Less Depreciation:	
Physical	\$3,500
Functional	\$2,200
Economic	\$1,500
Total Depreciation:	\$ 7,200
Depreciated Value of Improvements:	\$108,300
Plus Nondepreciating Site Development (Structural Grading, Stone Walls):	\$ 2,500
Subtotal (Before Adding Land):	\$110,800
Estimated Land Value:	\$ 35,000
Value Indicated by the Cost Approach— Component Method:	\$145,800

図 2 - 1 コスト分析—構成部分別法 (Component method)

FIGURE 7-2 Cost Analysis—Square Foot Method

Estimated Value of Improvements: Reproduction Costs—New	
Owner Name:	<u>Mary & John Worley</u>
Property Address:	<u>57 Mercer Drive</u>
Map and Parcel Number:	<u>10A-449</u>
Single-Family Residence	Floor Area: <u>1,625 Sq. Ft.</u>
Effective Age: <u>15 years</u>	Quality: <u>Good</u>
Date Estimate Made: <u>11/96</u>	Condition: <u>Good</u>
Value of Improvements:	
Building <u>1,625</u> Sq. Ft. @ <u>\$ 60.00</u>	per Sq. Ft. = <u>\$ 97,500</u>
<u> </u> Sq. Ft. @ <u>\$</u>	per Sq. Ft. = <u>\$</u>
Additional: <u>Garden building</u>	= <u>\$ 3,000</u>
	= <u>\$</u>
Site Improvements: <u>Patios, driveway, landscaping</u>	= <u>\$ 6,500</u>
Garage/Carport <u>300</u> Sq. Ft. @ <u>\$40.00</u>	per Sq. Ft. = <u>\$ 12,000</u>
Total Estimated Cost New:	<u>\$119,000</u>
Less Depreciation:	
Physical	<u>\$3,500</u>
Functional	<u>\$2,200</u>
Economic	<u>\$1,500</u>
Total Depreciation:	<u>\$ 7,200</u>
Depreciated Value of Improvements:	<u>\$111,800</u>
Plus Nondepreciating Site Development (Structural Grading, Stone Walls):	<u>\$ 2,500</u>
Subtotal (Before Adding Land):	<u>\$114,300</u>
Estimated Land Value:	<u>\$ 35,000</u>
Value Indicated by the Cost Approach— Square Foot Method:	<u>\$149,300</u>

図 2-2 コスト分析—平方フィート法 (Square Foot Method)

2-2 固定資産（家屋）評価方式としての部分別評価方式の評価

2-2-1 固定資産税における家屋評価

- (1) 固定資産税の課税標準は、土地または家屋の賦課期日における価格であり（地方税法 349①）、この価格は、適正な時価をいうものとされている（法 341V）。また、ここに「適正な時価」とは、正常な条件の下において成立する取引価格（以下「正常価格」という。）をいうものと解されている。
- (2) 現実の取引価格には、その取引時における取引当事者（売手・買手）間の個別的な事情による偏差が反映されているため、これを直ちに正常価格と認めることはできない。正常価格とは、現実の取引価格のうち存在する、このような主観的・特殊な条件、すなわち不正常な条件による部分を捨象して得られるその資産自体の本来の価値を適正に反映した価格をいうものである。
- (3) 固定資産税における家屋の評価とは、したがって、評価対象である家屋の、この意味における正常価格を具体的に把握することであり、家屋の、その資産自体としての本来の価値を、適正に反映した価格を具体的に求めることを意味するものである。

注）（1）「土地に対する固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有という事実に担税力を認めて課する一種の財産税であって、個々の土地の収益性の有無にかかわらず、その所有者に対して課するものであるから、上記の適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。」（最高裁平成15年6月26日判決）

（2）「ここにいう正常価格とは、直ちに、現実の取引価格と同一視すべきものではない。現実の取引価格は、当事者間の事情等によって左右され、正常な条件と目し得ない主観的・特殊な条件のもとに成立しているものもあるから、正常価格は、現実の取引価格のうち、このような正常でない条件による部分があるときは、これを捨象して得られるその資産自体の本来の価値を適正に反映した価格である。」（昭和36年3月「固定資産評価制度調査会答申」）

2-2-2 固定資産税における家屋の評価方法

- (1) 上述の家屋の正常価格を、具体的に把握する方法として、固定資産評価基準（以下、「評価基準」という。）は、再建築価格（費）を基準として評価する方法、いわゆる再建築価格方式を採用している。ここに再建築価格方式とは、評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点において、その場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費（再建築費）を求め、当該再建築費に当該家屋の時の経過によって生ずる損耗の状況による減価を考慮し、必要に応じてさらに需給事情による減価を考慮してその価格を求める方法をいうものである。
- (2) 一般に、不動産の価格や賃料についての鑑定評価の方式としては、原価方式、比較方式及び収益方式の三方式があり、不動産の価格を求める場合に限定すれば、それぞれ原価法、取引事例比較法及び収益還元法と呼称されている。このうち、原価法とは、価格時点における不動産の再調達原価（新たに建築・造成等を行って再調達する場合の原価）を求め、この再調達原価を減価修正して対象不動産の価格（積算価格）を求める方法であるので、この意味では、再建築価格方式も評価対象が建物（家屋）である場合の原価法の範疇に属するものであり、ことさら特別な評価方法である訳ではない。
- (3) 家屋を評価する方法は、評価の目的や評価に伴う様々な条件に応じて各種の方法

が考えられ、一般的なものとしては、売買実例価格を基準とする評価方法、賃貸料等の収益を基準とする評価方法、取得価格を基準とする評価方法及び再建築価格を基準とする評価方法等がある。現行固定資産評価基準が再建築価格を基準とする再建築価格方式を採用しているのは、家屋の「適正な時価」であるところの正常な条件の下において成立する取引価格、すなわち正常価格を具体的に把握する目的、したがってまた、家屋の、その資産自体としての本来の価値を適正に反映した価格を具体的に求める目的と、全国の多数の市町村において、必ずしも評価の精通者ではない職員が、極めて膨大な家屋を、比較的短期間に評価しなければならない等の諸条件に照らし、再建築価格方式が最も妥当な方法と判断されたことによるものである。

(4) この点について、現行の評価基準の基礎となった固定資産評価制度調査会の答申は、次のように述べている。

「家屋の評価方法は、再建築価格を基準として評価する方法によるべきである。(原文改行) 家屋の評価方法については、再建築価格を基準として評価する方法のほか、取得価格を基準として評価する方法、賃貸料等の収益を基準として評価する方法又は売買実例価格を基準として評価する方法が考えられるが、現実の取得価格は、その取得の際の個別的な事情による偏差があり、実際賃貸料等は、種々の事情によりはなはだしい格差があるので、いずれも評価の基準として採用することはできない。また、売買実例価格は、取得価格と同様に、個別的な事情による偏差があるほか、家屋の取引が一般的に宅地とともに行われている現状からして、そのうち家屋の部分を分離することが困難である等の事情があるのに対し、再建築価格は、家屋の価格の構成要素として基本的なものであり、その評価の方式化も比較的容易であるので、家屋の評価は、再建築価格を基準として評価する方法によることが適当である。」

注) (1) 「なお、「同一のもの」とは、家屋の構造、規模、形態、機能等が同一であり、当該家屋を構成している資材とその量がほぼ同様であるものをいい、構法、施工法、使用資材等の全てが完全に同一のものをいうものではないことに留意する必要がある。」(固定資産税務研究会編「平成15年度固定資産評価基準解説(家屋篇)」P2)

(2) 内閣総理大臣の諮問に応じて固定資産税その他の租税の課税の基礎となるべき固定資産の評価の制度に関する重要事項を調査審議するため、昭和34年4月から同36年3月までの間、当時の総理府に設置された機関。同調査会の答申は、固定資産税その他固定資産の価格を課税の基礎とする租税における固定資産の評価制度全般にわたっており、これらの諸税における評価の現況と、問題点を分析した上で、改善合理化に当たっての基本的な考え方、評価制度の改正案、所要の措置等を明らかにしている。固定資産税はもとより、相続税、贈与税、登録免許税等の固定資産の価格を課税の基礎とする租税の現行の評価制度は、この答申に基づき改正されたものである。

2-2-3 再建築価格方式の概要

(1) 評価基準に定める家屋の評価は、木造家屋・非木造家屋の区分に従い、各評価対象家屋について個々に評点数を付設し、これに損耗の状況による減点補正を行って家屋の現況に応じた評点数を求めた上で、当該評点数に評点一点当たりの価額を乗じて行うものとされている。これを評点式評価法というが、評価の基礎となっているのは評点数の付設であり、評点数はまた家屋の構造・用途別の再建築費を基礎とした再建築費評点基準表に基づき付設される。

(2) 再建築費評点基準表は、木造家屋再建築費評点基準表と非木造家屋再建築費評点基準表の二つに大別され、さらに家屋の用途別に木造家屋再建築費評点基準表につ

いては17種類、非木造家屋再建築費評点基準表については12種類に細分されている。

- (3) 用途別に細分された各再建築費評点基準表は、木造家屋再建築費評点基準表であれば、屋根、基礎、外壁、柱・壁体、造作、内壁、天井、床、建具、建築設備、仮設工事、その他工事の、建物の表面に表れ、目視できる評価便宜上の各区分によって構成されており、非木造家屋再建築費評点基準表であれば、同様に、主体構造部、基礎工事、外周壁骨組、間仕切骨組、外部仕上、内部仕上、床仕上、天井仕上、屋根仕上、建具、特殊設備、建築設備、仮設工事、その他工事の、各区分によって構成されている。これらの区分は、評価基準においては、「部分別」と称されている。
- (4) 各部分別は、さらに、これを構成する項目、例えば屋根であれば、瓦、化粧スレート、鋼板波板、アスファルトシングル等に細分され、項目によってはこれをさらに(上)(中)(並)等の程度に細分したうえで、それぞれに標準評点数及び標準量が付されている。
- (5) 実際の評価に当たっては、評価対象家屋に、当該家屋の構造・用途に適合する再建築費評点基準表を適用し、家屋の各部分別ごとの使用資材と基準表の評点項目との同定を行い、各部分別ごとに再建築費評点数を求めたうえで、これを家屋一棟について合算して当該家屋の再建築費評点数を算出することとなる。このような評価方法を一般に「部分別評価」と称している。評価基準に定める評価方法としては、このほか「比準評価」の方法があるが、比準評価は、部分別評価を簡便に行うための方法であり、いわば部分別評価のバリエーションであって、家屋評価の基本をなしているのは、あくまでも部分別評価である。

注) (1) 木造家屋再建築費評点基準表は、専用住宅用建物、共同住宅及び寄宿舎用建物、併用住宅用建物、農家住宅用建物、酪農舎用建物、ホテル・団体旅館及び簡易旅館用建物、普通旅館及び料亭用建物、事務所及び銀行用建物、店舗用建物、劇場用建物、公衆浴場用建物、病院用建物、工場用建物、倉庫用建物、附属家用建物、簡易附属家用建物、土蔵用建物の17種類。非木造家屋再建築費評点基準表は、事務所・店舗・百貨店用建物、住宅・アパート用建物、病院・ホテル用建物、劇場・娛樂場用等のホール型建物、銀行用建物、工場・倉庫・市場用建物、水力発電所用建物(発電機室関係建物、配電機室関係建物)、住宅用コンクリートブロック造建物、軽量鉄骨造建物(住宅・アパート用建物、工場・倉庫・市場用建物、事務所・店舗・百貨店等用建物)の12種類。

(2) 3階建て以上の建物に適用。

2-2-4 現行の家屋評価方法の評価と課題

- (1) 現行の再建築価格方式に基づく部分別評価を基本とした評価方法は、上述のとおり家屋の表面に表れ、目視できる部分から内部に隠れた部分をも推定して評点付設できるように作成された各部分別の標準評点数に基づき、これを積み上げて再建築費評点数を求める方法であり、建築工事における工事費積算の手法を援用した方法といえることができる。この方法は、また、同じ時期に、同様の資材を用いて、同様な構法により作られた同規模の家屋は、評価額もまた同等となるように定められた方法といえることができ、固定資産税における家屋評価の方法として、適切なものと評価することができる。
- (2) このことは、家屋の評価が争われた具体的な訴訟において、評価基準の合理性が否定されたケースがまったく存在せず、したがって、また再建築価格方式の合理性が認められなかった判例もないことから、裏付けることができる。

最近の判例を例にとると、最高裁判所の平成15年7月18日判決は、評価基準

に定める総合比準評価による再建築費評点数の算出について、再建築費の算定方法として一般的な合理性があるとし、評点1点当たりの価額1.1円についても工事原価に含まれない設計監理費・一般管理費等負担額を反映するものとして一般的な合理性に欠けるところはない、としている。そして、さらに、鉄骨造の店舗及び病院用建物について評価基準が定める経年減点補正率も、この種の家屋について通常の維持管理がなされた場合の減価の手法として一般的な合理性を肯定できるとしたうえで、次のように判示している。

「・・・(前略)市長が本件建物について評価基準に従って決定した前記価格は、評価基準が定める評価の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情又は評価基準が定める減点補正を超える減価を要する特別の事情の存しない限り、その適正な時価であると推認するのが相当である。」

この判決は、すなわち、①評価基準には一般的な合理性が認められることから、評価基準に従って決定した価格は評価対象家屋の適正な時価と認められる、②逆に、評価基準に従って決定した価格が適正な時価ではないと言い得るためには、(a)評価対象家屋に評価基準の方法によっては再建築費を適切に算定することができない特別の事情があること、または(b)評価対象家屋に評価基準が定める減点補正を超える減価を必要とする特別の事情があること、のいずれかの特別な事情がなければならず、この特別な事情が客観的に立証されなければならないとしたものである。

- (3) 以上のように、再建築価格方式に基づく部分別評価を基本とした現行の評価方法は、固定資産税における適正で、均衡の確保された家屋の評価額を求める方法として優れており、相応の評価を受けてきているものである。

しかしながら、一方において、主としてその複雑精緻な評価手法に起因する評価事務量の膨大さ、実務習熟の困難性等を指摘される場合も少なくない。この問題は、家屋評価に要する事務量・経費等に係る実態上の問題として指摘される場合が多いが、適正な評価を行うためには、評価担当者に建築資材等に関する相応の知識を習得する期間や評価実務経験を得るための相応の期間が必要不可欠となることから、課税庁における人事管理・定員管理の観点からの問題としても重要である。特に、中小規模の市町村においては、評価担当者が家屋評価以外の業務を兼務する場合が通例であることや、一般に人事異動のサイクルが短くなる傾向にあることを踏まえておく必要がある。

一方、納税者の側からすると、複雑過ぎて評価が分かり難いとする見地と、使用資材に応じて細かく積み上げているのできちんと説明されれば分かり易いとする見地とがあって、必ずしも一様ではないが、現行の評価方法については、総じて大幅な簡素合理化を求められているものと考えることができよう。

注) (1) この点について、東北大学大学院の渋谷雅弘助教授は、「裁判例をみると、固定資産評価基準に従った家屋の評価が違法とされる可能性はほとんどない。また、評価基準の個々の規定が、不合理であると判断されることもありそうにない。それゆえ、家屋の評価においては、主として事実認定が、特に「部分別による方法」が用いられたときに、争われることとなるであろう。ただし、損耗減点補正率や需給事情による減点補正が適用されるか否かに関して、解釈問題が生じる可能性はある。」(「固定資産税の判例に関する調査研究」平成15年3月(財)資産評価システム研究センター刊:P96)としている。

2-3 比準評価方式の事例に基づく分析

2-3-1 比準評価による評価

- (1) 現行評価基準には、2-2において述べたように部分別評価による評価法の他に、比準評価による評価法が定められている。木造家屋に係る比準評価を例示すると、評価基準には次のように規定されている。

三 比準による再建築費評点数の算出方法

比準による再建築費評点数の算出方法によって木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、次によって求めるものとする。

- 1 当該市町村に所在する木造家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき木造家屋を標準木造家屋として定める。
- 2 標準木造家屋について、二によって再建築費評点数を付設する。
- 3 標準木造家屋以外の木造家屋で当該標準木造家屋の属する区分と同一の区分に属するもの（以下本項において「比準木造家屋」という。）の再建築費評点数は、当該比準木造家屋と当該標準木造家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を考慮し、当該標準木造家屋の部分別再建築費評点数又は再建築費評点数に比準して付設する。

(評価基準第2章第2節三)

- (2) 上掲の例示は、木造家屋についてのものであるが、比準評価についての評価基準の規定は非木造家屋についてもまったく同様であり、上掲の「木造家屋」が「非木造家屋」に置き換わるだけである。

したがって、比準評価による評価とは、家屋を構造、程度、規模等の観点から数種の類似グループに分類し、各同一グループに属する家屋のうち最も標準的な家屋を標準家屋として選定したうえで、当該標準家屋に部分別による評価によって再建築費評点数を付設する。そして、当該グループ内の標準家屋以外の家屋（比準家屋）の再建築費評点数は、標準家屋の再建築費評点数に比準して求める方法である。ただし、ここで、「標準家屋の再建築費評点数に比準して求める」という点については、若干の留意が必要である。すなわち、まず、比準の基礎となる「標準家屋の再建築費評点数」は、一棟の家屋全体としての再建築費評点数である場合と、各部分別ごとの再建築費評点数である場合とがあり、さらにまた、主要部分については各部分別ごとの再建築費評点数、それ以外の部分についてはこれらを一括した再建築費評点数である場合もある、ということである。次に、「比準して求める」という点は、各グループごと、比準項目ごとに標準家屋との比準率（補正率）等を定めた比準表（基準表）を作成して行うこととなるが、その作成に際しては、もっぱら経験則に基づき作成される場合から、既存の評価資料等の詳細な数理統計分析に基づき作成される場合まで、実態に応じて種々多様な方法があり得ることとなる。

- (3) 比準評価は、以上のとおり標準家屋の部分別評価による再建築費評点数を基準として、評価対象となる比準家屋の再建築費評点数を、標準家屋との類似性の程度に応じて算定する方法であり、部分別評価を簡便に実施するための方法である。比準評価のこの方法は、評価基準の「その他の宅地評価法」において、状況類似地区ごとに標準宅地を選定し、標準宅地について売買実例価額から評定する適正な時価に基づく評点数を付設したうえで、この標準宅地の評点数に比準して同一状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設する土地評価の方法と手法としてはまったく同等である。評価基準において、市街地宅地以外の宅地については、この「その他の

宅地評価法」により評価するものとされていることから明らかなように、比準評価は、固定資産税の評価に要求される大量一括評価を合理的に実施する方法と位置づけられる。

注) (1) その他の宅地評価法についての評価基準の規定は次のとおり。

「1 「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序

「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

- (1) 状況類似地区を区分するものとする。
- (2) 状況類似地区ごとに標準宅地を選定するものとする。
- (3) 標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設するものとする。
- (4) 標準宅地の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

(評価基準第1章第3節二(二))」

2-3-2 比準評価の具体例

(1) 以上のような比準評価の性格、位置づけを踏まえると、固定資産税における家屋評価の簡素合理化の一手法としての平米単位評価額方式の検討に際しては、比準評価の具体例を調査しておくことが必要と考えられたことから、当小委員会は、(財)資産評価システム研究センターに設置されている「家屋に関する調査研究委員会」と合同で、A市及びB市から比準評価の現況等についてヒアリング調査を実施した。以下に、その概要を掲げる。

(2) A市における比準評価の概要

人口：330,100人(平成12年国勢調査)

家屋評価件数：

年度	家屋評価件数	構造別内訳		評価法別内訳	
		木造	非木造	比準評価	部分別評価
11	1,881	1,434	447	1,597	284
12	2,234	1,726	508	1,843	391
13	2,103	1,735	368	1,621	482

① 比準評価の経緯

部分別評価によっては急増する新增分家屋の評価が困難となってきたことから、昭和45年度から比準評価を導入することとなったものである。導入当初の比準評価対象家屋は、木造専用住宅(共同住宅、寄宿舎、専用長屋を含む)、木造併用住宅、非木造RC造住宅の3種であり、木造専用住宅は上・中・下の3クラスに大別した各クラスをさらに上・中・下の3クラスに細分した9区分に、木造併用住宅は上・中の2クラスに大別した各クラスを同様にさらに上・下の2クラスに細分した4区分に、非木造RC造住宅は上・中・下の3クラスに区分した3区分に、それぞれ構造、規模等の観点から区分して比準評価を実施した。比準評価対象家屋やこれらの区分等は、以後基準年度ごとに見直されてきており、現状は以下のとおりとなっている。なお、以下はすべて平成15基準年度についての記述である。

② 比準評価対象家屋等

- a. 木造専用住宅：中(上・中・並)、並(上・中・並)の6クラス
- b. 木造共同住宅：並の1クラス
- c. 非木造車庫RC造：1クラス
- d. プレハブ一般住宅・プレハブアパート：

- (i) 木質系：工法による 4 クラス
- (ii) 軽量鉄骨系：工法による 1 2 クラス
- (iii) 重量鉄骨系：1 クラス
- (iv) R C 系：1 クラス
- (v) アパート軽量鉄骨系：形態による 3 クラス
- e. プレハブ付属家：
 - (i) 勉強部屋：木質系 1 クラス、軽量鉄骨系 1 クラス
 - (ii) 車庫プレハブ：R C 系 1 クラス、軽量鉄骨系 1 クラス
- f. ツー・バイ・フォー住宅：
 - (i) 一般住宅：上下の 2 クラス
 - (ii) 共同住宅：1 クラス
- g. 軽量鉄骨造枠組工法（共同住宅）：1 クラス

③ 比準評価の実施方法

具体的な比準評価の実施方法について、以下においては木造専用住宅の場合を例に概要を記す。

a. 標準家屋の選定

基準年度の評価対象家屋の中から主に外観調査により標準家屋の候補となる家屋を選択・抽出し、これらの部分別評価を実施する。部分別評価結果を設定クラス（6 クラス）ごとに分類し、各クラスにおいて最も平均的な評点数の家屋を当該クラスの標準家屋に選定する。結果を再建築費評点比準表の形で次表に示す。

(i) 居宅（2 階建て）

程 度		評点数/㎡	判 定 基 準
中	上	92,200	注文住宅級（真壁和室 3 部屋以上、真壁造柱 12.0cm 以上）
	中	83,900	注文住宅級（真壁和室 2 部屋、真壁造柱 12.0cm 又は 10.5cm）
	並	75,600	注文住宅級（真壁和室 1 部屋、真壁造柱 10.5cm）
並	上	70,300	建売住宅級（真壁和室有り）
	中	63,100	建売住宅級（大壁和室又は洋間のみ）
	並	58,500	建売住宅級（仕上げ等下級品）、簡易な増築

(ii) 共同住宅（2 階建て）

程 度	評点数/m ²	判 定 基 準
並	56,200	柱に大壁柱を用いた一般的な共同住宅

b. 再建築費評点比準表の補正項目及び加算評点

比準表の適用に際して、標準家屋と比準家屋との相違に基づき標準家屋の m² 当たり評点数を補正するための「補正項目」と、標準的には装備されていない建築設備について評点を加算するための「建築設備加算評点」が定められている。

(i) 総合補正

標準家屋と比準家屋の使用資材及び施工量等の相違が総合的に反映されるよう種類別程度ごとに補正を行うものとする（総合補正は、階層補正、特別補正に先立ち行う）。

(ii) 階層補正

平屋建ての建物については、階層補正率を + 8 % とする。

3 階建ての建物については、階層補正率を - 2 % とする。

(iii) 特別補正

ア. 増築補正

増築された建物については、増築補正率 - 6 % とする。

イ. 古材補正

小屋組み、柱等に古材が使用されているときは、各部分別に使用状況を把握し、補正係数を算出し、減点補正を考慮する（全古材 0.7、古材 0.8、一部古材 0.9）。

(iv) 建築設備加算評点

加算される建築設備とは、通常家屋に付設している電気・給排水・ガス以外のもので、個別に評価しなければ評価の均衡適正を欠くと認められるものをいう。主な加算設備とその評点は次のとおり。

ア. 電気設備

電鈴設備 ドアホン（カメラ付）12,720 等

イ. 衛生設備

浴槽（上：檜）499,280、並（上以外）143,320 等

換気扇設備 11,060、レンジフード 29,350

便器（和式水洗式）32,050、洋式水洗式 45,520 等

ウ. 天窓

固定式 82,290、開閉式 127,490

エ. 運搬設備

ホームエレベーター1,547,000

c. 比準評価の実施等

以上で留意すべき点は、総合補正は実際にはほとんど使われていないという点である。総合補正を必要とするような家屋については、むしろ比準評価の対象から外し、部分別評価で評価するのが望ましいとする考え方による。また、古材補正も、実施例は数例程度に留まり、総合補正ほどではないが、やはりほとんど使われていない。したがって、一般的な新築家屋であれば、特別補正の増築補正と階層補正及び建築設備加算が行われる程度となる。

具体的には、比準家屋が中級程度の注文住宅で、3階建てであるとする、標準家屋の㎡当たり評点数 83,900 点に3階建ての階層補正を行うため、0.98 を乗じた 82,222 点がこの比準家屋の㎡当たり評点数となる。したがって、82,222 点に延べ床面積を乗じ、建築設備の付設状況に応じた評点数を加算すれば、この比準家屋の再建築評点数が得られることとなる。比準家屋が標準家屋と同じ2階建てであれば、標準家屋の㎡当たり評点数がそのまま比準家屋の㎡当たり評点数となる極めて簡素な比準評価と言えよう。

(3) B市における比準評価の概要

人口：3,426,651 人（平成 12 年国勢調査）

家屋評価件数：

年度	家屋評価件数	構造別内訳	
		木造	非木造
14	17,708	12,506	5,202
15	16,046	11,707	4,339

比準評価は全体の 62%、木造の 74%に実施。

① 比準評価の経緯

B市の比準評価は、平成5年度から導入されているが、評価事務の簡素合理化を必ずしも第一義的な目的とするものではなく、課税客体の累増を背景として、新增築家屋及び滅失家屋の調査・把握事務の充実が必要となってきたことから、評価関係事務の効率化により課税客体の調査・把握事務の充実を図ることを目的として導入されたものである。

適正かつ均衡のとれた比準評価を導入するには、部分別資材、施工量の補正項目等の家屋評価における評価額（再建築費評点数）の形成要因を統計学的手法を用いて分析し、これらの要因の整理統合を図るとともに、それぞれの要因の評価額に対

する影響度を計測する必要がある。そのため、次の２項目を基本方針として比準評価法の開発を行うこととした。

a. タイプ別分類

比準評価においては、再建築費評点数の形成要因がまったく異なる標準家屋と比準したのでは効率が悪いばかりでなく、適正な評点数が得られない結果となる。したがって、市内の家屋の再建築費評点数の分布や特徴を統計学的手法により分析したうえでタイプ別に分類するとともに、それぞれのタイプの特徴を明確にする。

b. 判定項目及び格差率の設定

比準評価においては、再建築費評点数に影響を及ぼす主要な要因を選定し、各要因ごとの標準家屋との差異による評点数への影響度（格差率）を定めた比準表を整備する必要がある。そのため、相関分析等の手法によりこれらの要因の整理統合を行い、比準表に定める判定項目を選定し、重回帰分析等の手法により判定項目と再建築費評点数との関係を分析することにより判定項目ごとの格差率を設定する。

② 比準評価法の開発

a. 分析用データの整備

比準評価法の開発に当たり各種分析用に整備したデータは、次のデータである。

(i) 家屋概要データ

比準評価の対象とする家屋の構造・用途等のグループを設定するために使用するデータであり、家屋マスター、土地マスター、標準宅地・路線マスターから作成。

(ii) モデル家屋データ

標準家屋と比準家屋との格差を比較する判定項目の設定に使用するデータであり、木造専用住宅及び共同住宅について作成。

(iii) 分析用データ

数理統計解析の手法により比準評価の対象とする家屋のクラス分けや比準表作成のためのモデル式を作成するために使用するデータであり、評価計算書から作成。

(iv) 検証計算用データ

作成した比準表の検証計算に使用するデータであり、評価計算書から作成。

b. 基礎分析及びクラス分け

比準評価を適用する家屋の用途・構造等のグループ、家屋の区分（クラス）設定を行うことを目的に以下の調査・分析を行った。

(i) 比準評価対象家屋の選定

家屋概要データを用いて用途・構造別の家屋数及び再建築費評点数の分布調査、各構造・用途別の単位当たり再建築費評点数の度数分布調査・分析を行い、比準評価対象家屋を木造専用住宅（在来工法）、木造専用住宅（2×4工法）、木質系プレハブ住宅及び共同住宅、軽鉄系プレハブ住宅及び共同住宅に設定。

(ii) 主要評価項目の設定

モデル家屋データを用いて単位当たり再建築費評点数別の家屋数の分布、単位当たり再建築費評点数別・部分別資材等別の家屋数の分布等の状況を調査・把握するとともに、部分別資材及び部分別評点数と単位当たり再建築費評点数との相関分析を行い、次項以下の分析に用いる分析用データとして整備する主要な価格形成要因項目を決定。

(iii) クラス分けに係る分析

ア. 仮設クラスの設定

上記(ii)により整備した分析用データを用いて単位当たり再建築費評点数と部分別資材との関係、単位当たり再建築費評点数と部分別評点数との関係

を(ii)と同様に行い、仮設クラスを設定(木造専用住宅:評点数別にクラス1~7、木質系プレハブ:戸建住宅・共同住宅別・メーカー・形式別、軽鉄系プレハブ:戸建住宅・共同住宅別・メーカー・形式別)。

イ. クラス分け項目の選択

クラス分けに係る分析に使用する項目を設定するため、屋根、外壁、和室割合、規模等の各項目において、類似資材等による分類を設定、各分類の度数分布を調査するとともに、各項目相互の相関を分析し、クラス分け分析に使用する項目を選択。木造専用住宅についての使用項目を例示すれば、屋根仕上げ資材、外壁仕上げ資材、和室割合、延床面積、軒出、居室の程度(和室)、居室の程度(洋室)、主たる真壁柱、建具の程度、間取り、単位当たり再建築費評点数、となった。

ウ. クラスタ分析

次の3通りの場合について、クラスタ分析を行い、アによる仮設クラスとの一致、不一致の傾向及び各グループの特徴を分析した。

- ・イによるクラス分け全項目を使用した場合
- ・イから単位当たり再建築費評点数を除いた項目を使用した場合
- ・外観調査等の資料のみで把握可能な項目を使用した場合

この結果、分析に基づくグループは単位当たり再建築費評点数との明確な関連が認められず、外壁の使用資材、真壁柱の資材により区分される結果となった。この原因として、クラス分け項目の不足などの影響により分析結果が不適当となっている、あるいは当初の仮設クラスが不適当であるのいずれかが想定された。この原因を特定するため、次項のように仮設クラスを用いた数量化理論Ⅱ類による分析を実施した。

エ. 数量化理論Ⅱ類による分析

イによるクラス分け項目ごとにクラス分けに対する影響度について、数量化理論Ⅱ類により分析、その結果ウの分析結果の原因がクラス分け項目の不足が原因であると特定されたことから、イのクラス分け項目から単位当たり再建築費評点数を除かないこととしたが、これには次の問題点が生じる。評価対象家屋の単位当たり再建築費評点数は、評価時点において不明であること及び単位当たり再建築費評点数は、建築設備の状況に大きく左右されること。よって、以上から、クラス分け項目に建築設備を除く単位当たり再建築費評点数を含めることとし、各クラスに該当する家屋の特徴を示すことによりクラス判定が可能となるよう配慮することとした。

オ. クラスの設定

以上から木造専用住宅のクラスを、①Aクラス:本体単位当たり再建築費評点数が95,000点以上②Bクラス:本体単位当たり再建築費評点数が75,000点以上100,000点未満かつ和室割合が30%以上・・・⑦Gクラス:2×4工法、等と設定、各クラスの特徴を、①Aクラス:和風の高級注文住宅等で、資材や施工の程度が良い住宅(a.屋根が日本瓦(上)程度、b.和室の程度が良く(真壁柱が桧(上)12cm程度、天井が和風天井二重廻縁または一重廻縁(上)程度)また和室割合も大きい、c.延床面積が150㎡~200㎡で、ゆとりをもった造りをしている、d.建具の程度が良い(重量感のあるアルミサッシュを使用しており、種類も多く用いている))②Bクラス:和風の注文住宅等で、和室に程度の良い資材を用いた家屋(a.屋根が日本瓦(中)または日本瓦(釉薬)程度である、b.和室の程度が良く(真壁柱が桧(上)12cm程度、天井が和風天井二重廻縁または一重廻縁(上)程度)また和室割合も大きい)c.建具の程度が良い(重量感のあるアルミサッシュを使用しており、種類も多く用いている))等と整理した。

c. モデル式の作成・検証

(i) 数理統計解析による分析

分析用データを用い、単位当たり再建築費評点数を目的変数、主要な評価項目を説明変数とする数量化理論第Ⅰ類による分析を行い、評価予測モデル式を作成、比準評価法における判定項目の確定及び単位当たり再建築費評点数に対する各判定項目の影響度（格差率）の確定を行った。なお、分析の前処理として、単位当たり再建築費評点数が 70,000 点未満、65,000 点以上 85,000 点未満、80,000 点以上の 3 区分による分析単位を設定するほか、評価項目別の度数分布調査、相関分析により数量化理論Ⅰ類に使用する主要評価項目の選択を行った。この結果、主要評価項目は、次のとおりとなった。①木造専用住宅：屋根、外壁、真壁柱、天井（和室）、天井（洋室）、建具、その他工事、規模（延床面積）、軒出、和室割合、間取り②木質系プレハブ（戸建住宅・共同住宅）：メーカー・形式、外壁、和室の程度、洋室の程度、外部建具、その他工事、規模（延床面積）、間取り③軽鉄系プレハブ（戸建住宅・共同住宅）：外壁骨組、内壁骨組、屋根、外壁、和室の程度、洋室の程度、外部建具、その他工事、規模（延床面積）、間取り。

ア. 数量化理論Ⅰ類による分析

主要な評価項目の評点数に対する影響度を求め、これらをもとに分析単位ごとの特徴を把握することを目的として、分析単位ごと及び目的変数ごとに数量化理論第Ⅰ類による分析を行った。その結果、①主要な評価項目のみでは建築設備の個別性に対する説明が困難②吹き抜け部分のある家屋、屋根裏部屋のある家屋、その他工事の程度補正がある家屋については残差が比較的大きい、等が明らかとなった。

以上から、比準表作成の基本方針を、例えば木造専用住宅（在来工法）については、①建築設備を除く単位当たり再建築費評点数を目的とした比準表を整備する②比準表はクラスごとに整備し、特にクラス分けの視点として採用した項目等について注意する③吹き抜け部分、屋根裏部屋への対応は比準表としては反映せず、加算等により対応する、等とした。

(ii) 比準表の作成

以上から比準表は、建築設備を除く単位当たり再建築費評点数の度数分布、主要な評価項目のサンプルデータ度数分布及び相関分析、数量化理論第Ⅰ類の分析結果に基づき、具体的には数量化理論第Ⅰ類の分析結果による回帰係数から次の計算式によって主要な評価項目ごとの格差率表を設定して作成した。

《格差率表作成の計算式》

（分析結果：回帰係数）

・平均価格：A V 円/㎡

加重平均からの

主要項目名	分類	サンプル数	偏差（円/㎡）
〇〇〇	分類 1	50	W 1
	分類 2	100	W 2
	分類 3	50	W 3

評価対象家屋		分類 1	分類 2	分類 3
モデル家屋		1	2	3
1	分類 1	C11	C12	C13
2	分類 2	C21	C22	C23
3	分類 3	C31	C32	C33

(計算式)

- ・最頻値での格差率の計算式

$$C21 = (W1 - W2) \div AV \times 100$$

$$C22 = (W2 - W2) \div AV \times 100$$

$$C23 = (W3 - W2) \div AV \times 100$$

- ・他のランクでの格差率の計算式

$$Cij = \{(1 + C2j \div 100) \div (1 + C2j \div 100) - 1\} \times 100$$

以上により作成した比準表について、1次・2次の検証計算を実施し、判定項目（主要評価項目）にその他工事を追加するほか、吹き抜け加算、屋根裏部屋加算、総合補正を設定して最終的な決定に至った。

③ 比準評価の実施等

このような開発工程を経て作成された比準表を、木造専用住宅のCクラスについて掲示したものが次表である。このクラスに属する家屋の実際の比準評価は、補正項目に掲げた項目・格差率に従い基準単価 68,500 点を補正した後、吹き抜け及び屋根裏部屋加算を施して、行われる。総合補正は、実際上は、ほとんど行われない。例えば、比準家屋の屋根が瓦中程度、外壁がサイディング程度、和室割合が 20～30% であり、補正項目 B はすべて標準家屋同等である場合の比準家屋の㎡当たり再建築費評点数は、

$$68,500 \text{ 点} \times (1 + 0.03 + 0.02) = 71,925 \text{ 点}$$

と、極めて簡便に得られることとなる。また、部分別評価を行った場合との偏差も 5% 以内とされている。

以上のとおり、B市の比準評価は、極めて詳細かつ合理的な調査分析に基づき開発されており、得られた結果としての比準表も部分別評価に伴う煩雑性、専門性を大きく軽減するものとなっている。その結果、評価事務量が大きく軽減されることはもちろんであるが、実務習熟の困難性についても、相応の軽減効果を有する点も非常に重要であると思われる。

(以上の詳細については、別添資料参照)

木造専用住宅用比準表

木造・専用住宅		床面積		概 要
クラス	C	1 階	49.27㎡	普請の程度が一般的な家屋
㎡当たり再建築費評点数	68,500点	2 階	45.54㎡	
		合計	94.81㎡	

判 定 項 目			格 差 率										
補 正 項 目 A	屋 根		瓦上程度 +13	金属板・銅板 程度 +10		瓦中程度 + 3		カラーベスト 程度 0		瓦並程度 － 1			
	外 壁		モルタル 色吹付程度 + 4	モルタル/ サイディング + 2		サイディング 程度 0		板張 並 程度 － 2					
	和室割合		50～60% + 8	40～50% + 6		30～40% + 4		20～30% + 2		10～20% 0		1～10% － 2	
補 正 項 目 B	軒 出		90cm程度 以上 + 4	60cm程度 + 3		45cm程度 + 1		15～30cm 程度以下 0		なし － 1			
	真壁柱		13.5cm角中 程度 + 6 + 3	12.0cm角中 程度 + 2 + 1		10.5cm角中 程度 0 0		12.0cm角並 程度 － 2 － 1		(和室20%以上) (和室20%未満)			
	居 室 の 程 度	和室	1 類 + 4 + 2	2 類 + 3 + 1	3 類 + 1 0	4 類 0 0	和室なし -- --		(和室20%以上) (和室20%未満)				
		洋室	1 類 + 5	2 類 + 2	3 類 0	4 類 － 2	5 類 － 3						
	間取り		～4.5畳 + 4	4.5～5.5畳 + 3		5.5～6.5畳 + 2		6.5～7.5畳 0		7.5～8.5畳 － 2		8.5畳～ － 4	
	建 具		1 類 + 8	2 類 + 4	3 類 0	4 類 － 3							
	規 模		50～60 ㎡	60～70 ㎡	70～80 ㎡	80～120 ㎡	120～150 ㎡		150～200 ㎡		200㎡～		
	延床面積		+ 3	+ 2	+ 1	0	－ 1		－ 2		－ 3		
U B		無 + 1	有 0										

*吹抜加算、屋根裏加算、総合補正（例）

吹抜加算	吹抜1%につき㎡当たり再建築費評点数を0.6%加算する。 屋根裏部屋1㎡につき次の加算評点を行う。
屋根裏加算	(合板・ラワン程度) 16,200点 (クロス貼り程度) 24,500点
総合補正	天井が著しく高い（小壁高 95cm程度以上） + 2
	天井が著しく低い（小壁高 40cm程度以下） - 2
	平面の形状が著しく複雑（短辺：長辺＝1：4.5程度以上） + 2
	平面の形状が著しく単純（短辺：長辺＝1：1程度） - 2

2-4 平米単位評価額方式の概念

2-4-1 平米単位評価額方式の基本概念

- (1) 家屋評価の簡素合理化が論じられる際、関係者の間では「㎡単価方式」（本報告書における「平米単位評価額方式」）という用語が既成の専門用語のように用いられ、このような家屋評価の方式があたかも確立された共通認識のもとにあるかのように受け止められている。しかし、この場合の共通認識とは、家屋評価の基準となる1㎡当たりの基準単価が存在し、評価に際しては、この基準単価を評価対象家屋の延べ床面積に乘じることで評価額が得られる、という程度ではないかと思われる。すなわち、この場合の最も基本となる1㎡当たりの基準単価を例にとってみても、この基準単価の種類や態様、備えるべき属性といった点が明確な共通認識として確立されているわけではなく、基準単価と評価額との間には補正係数や調整係数といった何らかの補正項が介在すべきかどうかという点や、これらの補正項の種類・態様はどのようなものか、という点になると個々それぞれの漠然としたイメージのもとに論じられているのが実態であろう。

平米単位評価額方式の検討に際しては、その基本概念をどのように把握するかが重要であるが、基準単価の属性を当面不問に付すとすれば、以上からその最低限の共通概念（認識）は次のようになる。

$$\boxed{\text{基準単価}} \times \boxed{\text{延べ床面積}} = \boxed{\text{評価額}}$$

この場合、すべての家屋の評価額が一つの基準単価によって求められるのであるから、家屋評価の究極的な簡素化になることは言うまでもないが、適正な評価額が得られないことも、また確かであろう。そうすると、現実的には、家屋の実態に応じて数種類の基準単価や補正項が存在すべきこととなり、次のような形式となる。

$$\boxed{\text{基準単価 (a,b,\cdots x)}} \times \boxed{\text{補正項 (a, b, \cdots x)}} \times \boxed{\text{延べ床面積}} = \boxed{\text{評価額}} \cdots A$$

この形式において、基準単価の種別・数と補正項の種別・数とは、完全にではないにしても相互に補完関係にあることは明らかであろう。すなわち、基準単価の種別・数を増加させればさせるほど補正項の種別・数を減少させることが可能であり、基準単価の種別・数を極めて多種多様に設定すれば、補正項を介在させる必要はなくなる。逆に、また、補正項の種別・数を多種多様に設定するならば基準単価は1種で足りることも考えられる。実際問題としては、両者の均衡をどのように図るかが重要となるが、平米単位評価額方式の基本概念を形式的に整理すれば、一応上掲Aのように示すことができる。

- (2) 上掲Aにおいては、まだ基準単価と補正項の内実が明らかではないが、両者の性格・位置づけを考えるならば、基準単価はまさに基準・基本であり、評価額の基本的な形成要因となるべきものである。これに対し、補正項はあくまで基準単価の補正・修正のために存在する調整項目に過ぎない。これを家屋評価に即してみれば、基準単価は、例えば家屋の構造・用途・規模・程度等の別と評価額との関係がどのように把握されるかによってその種別・数区分が定まり、補正項は、これらの区分内部において、例えば階層や屋根・外壁その他の程度等の実態が評価額に及ぼす影響度によってその種別・数が定まってくる性格のものと考えられる。

ここで仮に、基準単価が構造・用途・規模・程度の別に10種類、各基準単価ごとに階層補正が3種類、屋根補正が5種類定められた場合を想定すると、

$$\text{基準単価} = a_1, a_2, a_3 \cdots a_{10}$$

$$\text{階層補正} = b_1, b_2, b_3 \quad \text{屋根補正} = c_1, c_2, c_3, c_4, c_5$$

となる。評価担当者は、評価対象家屋の構造、用途、規模、程度から例えば基準単価 a3 を当該家屋の基準単価として選択し、同様に 階層数から階層補正 b2、屋根の実態から屋根補正 c5 を選択決定すれば、当該家屋の評価額は、

基準単価(a3)×階層補正(b2)×屋根補正(c5)×延べ床面積＝評価額…B
で得られることになる。

B式から明らかなように、家屋評価の簡素化の程度は、基準単価の種別・数及び階層補正や屋根補正といった補正項の種別・数のあり方に依存する。基準単価が構造・用途その他別に極めて多種多様に存在すれば、評価対象家屋の基準単価を選択決定するために多くの労力を要することになり、基準単価の種別・数が少数に留まる場合でも補正項の種別・数が多種多様であれば、これらの適用は決して簡単ではないであろう。しかし、基準単価や補正項の種別・数が合理的に定められ得るならば、部分別評価と比べて著しい簡素化が図られることは確かである。

2-4-2 基準単価及び補正項について

- (1) 上記1において、基準単価の種別・数と補正項のそれとはある程度の補完関係にあり、その性格・位置づけから基準単価は、評価額の基本的な形成要因となるべきものであるとした。そして、基準単価は、例えば家屋の構造・用途・規模・程度等の別と評価額との関係がどのように把握されるかによりその種別・数が決まってくる性格のものとした。評価の実務的観点からすれば、さらに家屋の外形的特徴から、適用すべき基準単価が容易に判定できるという点も必要であると思われる。このような事情及び条件から、基準単価設定の要件を列举すると、概ね次のように整理できる。

- ① 家屋の評価額の基本的かつ主要な形成要因別にカテゴライズされること。
- ② 各カテゴリーごとに、極度に大きな補正項を必要としないこと。
- ③ 各カテゴリーごとに、極度に多種類の補正項を必要としないこと。
- ④ 家屋の外形的特徴から各カテゴリーの判別が可能であること。

基準単価の設定をこのように考えると、これに関連して補正項については、概ね次のように整理できよう。

- ① 各カテゴリーごとに、評価額との相関性が認められる項目であること。
- ② 各補正項は独立的であり、相互の相関性は低いこと。
- ③ 家屋の外形的特徴から適用可能な補正項であること。

- (2) 基準単価及び補正項について、上記(1)のように整理すると、これらの具体的な設定に際しては、極めて膨大かつ詳細な分析が不可欠となる。すなわち、全国の家屋及びその評価額の地域的な特徴の分析・分類、家屋の構造・用途別、構造・用途・規模別、構造・用途・規模・程度別と評価額との関係の分析、さらには屋根や外壁といった主要部分別、主要使用資材別と評価額との関係分析、主要部分別相互の関係分析等についても必要となる。容易に想像できるように、このような分析に必要となるデータの収集・整理だけでも膨大な期間と経費、労力を要することとなるし、これらの分析の目的からして数理統計分析が主要な分析手法となることから、高度の科学性・専門性を要することともなる。

当小委員会は、平成12年度の家屋研究委員会からの委託研究において、4市の木造専用住宅約4,000棟について、再建築費評点数と屋根・外壁・規模・形態等の主要外観要素との重回帰分析を行い、次表の結果を示したことがある。

		A 市	B 市	C 市	D 市
非 標 準 化 係 数	(定数)	48622.205	40314.306	78945.635	38160.413
	屋根補正済単位評点	0.008	0.975	0.037	0.581
	外壁補正済単位評点	0.008	1.912	1.840	0.840
	延床面積	-92.574	33.623	30.766	96.526
	二階率	-2989.523	-11108.803	-15132.706	-1590.727
	基礎施工量の多少	23453.623	21128.169	(関係なし)	4410.248
モ デ ル	重相関係数 (R)	0.714	0.792	0.696	0.698
	R 2 乗	0.510	0.627	0.484	0.487
	調整済み R 2 乗	0.508	0.625	0.482	0.484
	推定値の標準誤差	4034.663	4478.692	6709.762	2524.146

この分析は、直接的には4市の木造専用住宅について、主要外観要素の単位評点数等と㎡当たり再建築費評点数との重回帰式を得ること等を目的としたものであるが、平米単位評価額方式における基準単価、各種補正項目等の設定のための分析に際しては、同様な回帰分析のほか、評点数度数分布等調査、クラスター分析その他の数理統計分析を、全国の家屋について、地域別、構造・用途別、規模別等に行ったうえで、評価額とこれらの関係を把握する必要があるものであり、極めて膨大かつ専門的な分析作業を要することとなる。

- (3) 基準単価及び補正項は、基本的には以上のような科学的・合理的分析に基づいて設定されなければならないが、結果的に設定された各基準単価と各補正項目は、評価担当者にとって扱い易いだけでなく、納税者にとっても分かり易く、評価結果に対する理解を得易いものでなければならない。そのためには、2-4-2で列挙した基準単価及び補正項に関する要件が充足されるだけでなく、これらが家屋の評価額の形成要因として明確かつ合理的であり、各基準単価とその適用家屋との類似と異同に基づく評価額の相違の程度が、各補正項目によって合理的に説明可能でなければならないであろう。不服審査や訴訟等の現場においては、このような平米単位評価額方式の評価手法としての一般的合理性が客観的に認められる必要があり、さらにまた、得られた結果が地方税法の「適正な時価」と認められる必要があることはもちろんである。この場合に、家屋評価における適正な時価の水準、あるいは指標をどのように把握するかが常に問題となるが、評価方法として平米単位評価額方式のほか、部分別評価により再建築価格を求める方式が併存している場合であれば、これを指標とすることも考えられる。しかし、評価方法として平米単位評価額方式が導入されても、なお現行の部分別等の評価方式を残しておくことは、あまり現実的ではない。平米単位評価額方式における基準単価の設定等に再建築価格が用いられる場合であれば、基準単価の設定替えに際して部分別評価による再建築価格方式が基礎資料を得るための方法として残される必要があることから、この場合には個々の家屋の部分別評価結果を一応指標とすることも可能であろう。一方、基準単価が再建築価格とは無関係に設定される場合には、適正な時価を再建築価格とは解しないことを意味するであろうから、再建築価格を指標とするのは無意味となる。平米単位評価額方式における基準単価の性格をどのように捉え、設定するかに際しては、このような観点も踏まえておくべきものと考えられる。

2-5 平米単位評価額方式の可能性の検討

建築の世界で、平米単価は建物の企画をする段階でよく利用される概念である。資金計画をするためにはどのくらいの建物を建てるといくらかかるかを知る必要があるが、そのときに平米単価は便利である。予算 10 億円でビルを建てるたると、平米あたり 20 万円なら 5000 m² のビルが建つとか、6000 m² にしようたると工事費は m² 当たり 16 万円程度に抑えなければたということが簡単に判断できる。平米単価は過去の新築工事例から経験的に割り出されるものであり、当然のことながらその時々た経済状況等に応じて変化する。家屋評価に平米単価方式を導入するたというた、この平米単価をそのまま評価額として用いるのではないたという誤解を招かないたも限らないたので、ここでは「平米単位評価額方式」と呼ぶた方が適当たと考え、その用語を使用する。

別項でも延べられているたが、平米単位評価額方式を導入するたとしても、家屋の評価額の算定は再建築価格方式を踏襲することとなる。一般に既設建物の現在価値を評価するたには取引価格方式、収益還元方式、復成価格方式があるたと言われる。このうち復成価格方式はここでいう再建築価格方式と同じ概念であるたが、取引価格方式・収益還元方式は不動産としての市場価値評価を含むことになる。わが国の固定資産評価の場合は土地と家屋を分離して評価することが原則となっているたが、不動産としての市場価格は土地の評価額に反映されているたと考えられる。家屋についてはその市場価値を土地から分離して評価すること自体が技術的に困難であり、また評価の公平性を考慮しなくてはならないことから、家屋については市場価値を含まない再建築価格方式の採用が適当たと考えられる。

平米単位評価額方式を導入するたとなると、従来の部分別評価方式からの変更となるたが、その際に遵守すべき原則は

- ・ 従来の評価方式による結果と大きな違いが出ないこと
- ・ 評価方法のアカウンタビリティを確保すること

の 2 点であらう。以下、この点にも留意しつつ議論を進めたい。

2-5-1 評価の「正確さ」あるいは「個別性の反映」

固定資産評価の議論において、特に現場の担当者からは評価の「正確さ」が大事であるたということがよく聞かれる。しかしながらこの「評価の正確さ」という概念については、何をもって評価の結果が「正確である」と判断するたかの根拠が明確でないたところに問題がある。現場の担当者の感覚として、モノとしての家屋の質の相違が評価額の違いとしてあらわれるべきだたということであるたすると、「正確さ」とは実は「個別性の反映」がどこまでなされているたかということと同じになる。そのことを正確さたという言葉で表現するたすれば、話が少しずれてくるたように思われる。

ここで再建築価格評価について少し振り返ってみるたことにしたい。再建築価格方式の場合、家屋の相違は使用されている資材の種類と量の違いとして表されるたことになる。まず資材の種類についてであるたが、その個別性を厳しく追求するたと「同一のもの」はほとんど存在しなくなるたのが現実である。つまり実際の建築市場では、例えば「石膏ボード」といっても、メーカーや型番の違い（これは成分や製法の違いに通じる）まで含めると資材の種類は多く、それらをすべて網羅するたとなると種類は天文学的な数字になってしまう。また同一メーカーの同一型番の資材であつても、取引の形態や時期によりその価格は変化するのが常識である。こうした状況を踏まえると、価格の要素を含めた「資材の同一性」というものはほとんどないたことになる。

その一方で、現行の評価基準においては資材ごとの評点を敷設しているたが、具体的な資材の種類（名称）を設定して評点を敷設しようたすると、その名称をもつ資材の同一性を前提とする必要がある。厳密に見れば個々に異なる資材について、何を同一と見なすかは、逆に見れば個別性をどこで無視するかたということに他ならない。ある資材とある資材が同じか異なるたかという判断のレベルには、ひとつひとつの微妙な違いを細かく区別すること

から、あらゆる建築用資材全体を「建材」として一括りにしてしまうこととの間に無数のレベルが存在する。個別性をどのレベルで想定すると「正確である」といえるかには何も基準はなく、そもそも「細かく区別すること」と「正確であること」とは同義でもないことに注意する必要がある。

正確さということを考えるために計るという行為を取りあげる。ひとつの例として、ある物体の寸法を計るということを考えてみたい。長さというものの定義はさておいて、「物体には固有の長さがある」ということはまず了解いただけよう。その長さを数値として表現することが計測という行為である。長さを計測するには（広い意味での）物差しを使うが、得られる結果（寸法値）の精度は物差しの精度と測り方の精度に依存する。具体的な状況として、一本の木材の長さを計るとする。そのときに目盛りが 1cm 刻みの物差しを使うとすると、得られる寸法値は cm 単位になる。例えばその木材は物差しの 31cm の目盛りより長くて、32cm の目盛りよりは短いという結果が得られたとすると、寸法値としては 31cm ということになる。ただしこれを 31cm とするか 32cm とするか、あるいは目分量を入れて 31.5cm とするかは測定する側の判断になる。次にもっと細かい 1mm 目盛りの物差しを使うと、より精度の高い結果が得られることになる。例えば 31cm4mm の目盛りより長く、31cm5mm の目盛りよりは短いというような結果である。寸法値としては 31cm4mm ということになり、先程の 31cm よりは木材の真の長さに近くなったといえるので、相対的にはより正確さが増したということになる。計測の精度は物差しの目盛りをより細かくしていけばより向上するのであるが、実は絶対的に正確な寸法値というものは決して得られない。物差しによる計測では、目盛り（計測単位）以上の精度はあり得ず、精度をあげれば寸法値の有効桁数は増えていくが、理論的には計測単位の精度は無限小まで細かく考える事ができるからである。絶対的な正確さを得ることは不可能であるが、工学的には目的に応じてどこまでの精度を要求するかを考えて、物差しの目盛りの細かさを選択することになるのである。もし木材が 50cm より長く 60cm より短いかどうかを判断する目的であれば、10cm 単位の物差しがあれば十分であり、mm 単位の物差しは必要ないことになる。余談であるが、物差しの目盛りを細かくしていくと却って寸法計測が難しくなるという問題もある。例えば mm の 1 万分の 1 の単位まで計測できる方法があったとすると、今度は測定される木材自身が湿気や温度の変化で寸法変化することが問題になってくるであろう。すなわち、精度は細かければ細かいほどよいという事ではなく、必要に応じた精度を選択するのが正しいということである。重要なことは、必要な精度はどの程度かという議論である。

2-5-2 家屋評価における精度

これまで述べてきたことから、個別性を厳密に反映させて評価を行う事は実際には不可能に近いことは理解いただけたと思うが、同時に徴税という目的に対して個別性を厳密に反映させることがそれほど大きな意味をもつとは考えにくい。同じような家屋ではあるが、評価額に 10 円の差をつけられるなどという評価方法があったとして、それが果たして納税者に評価されるであろうか。他方、すべての家屋を一括りにして同一の固定資産税額としたとすると、納税者側の不公平感が強くてとても受け入れられる余地はないであろうことは容易に想像される。これらはいずれも非常に極端な場合であるが、実際にはこの中間のどこかに適切な同一性あるいは個別性についてのレベルを設定する必要がある。つまりどこかの段階で厳密な個別性を排して、同一と見なすべきものをまとめる（グルーピング）ことになる。現行の評価基準では、家屋の種類分けと評点敷設のために資材の種類分けを行うレベルでそれが行われていると考えられる。また現在進行している基準表の簡素化は、資材の種類分けにおいて同一と見なすものの範囲を広げている事になる。一般的にグルーピングの考え方として、とりあえず集めた要素から似ていると判断されるものを集めてグループ化していく方法と、予め分類尺度を設けて全体をそれにしたがってグルーピングする方法があるが、世の中では後者の方法でグルーピングすることが客観性を主張しやすく

一般的であろう。前者は主観的判断、あるいはエキスパートジャッジメントのみに頼る場合に、作業そのものが直感的に行えるため容易に感じられることがあるが、最終的に常識以上の客観性を主張する事はむずかしくなることが予想される。家屋評価基準における簡素化の考え方は前者の場合に近く、この考え方の延長で基準表の簡素化を進めていくとすると、どこかの段階でアカウンタビリティに問題を生じる可能性がなくもないと思われる。つまり、なぜあれとこれが同じなのかという疑問に対する説明が「それは常識である」と言う以上にはできないことになる場合が出現しないとも限らない。

そこで従来の発想を逆転させて、評価を行う側から考えてみるとどうなるであろうか。評価の手間が最もかからない簡素化の究極は、家屋の差異を一切無視して一律同額の固定資産税を徴収することである。だがこれは前述のようにあきらかに非現実的である。そこで、少なくとも床面積の大小で税額に差がつく程度のことは必要とすれば、面積の違いを反映できる評価額算定方式を導入する必要があることになる。この点については、延床面積等を反映させる現行の考え方にすでに導入されている。そこで税額はまず㎡当たりで決定するものとする。と平米単位評価額方式を導入することになるが、簡素化の観点からは㎡当たりの評価額を家屋によらず一律同額とすることがまず考えられる。これは居住などのために占有している空間の大きさに比例して税を負担してもらうという、いわば空間税の考え方と同じになるが、家屋の固定資産税をいきなり空間税的なものにするには相当な議論の余地があると思われる。したがって、平米単位評価額に差をつけることを目的として家屋を分類していくこと、すなわち家屋に対する分類尺度の設定が必要になろう。家屋に対する分類尺度を設けるという事は、家屋を何をもって同一とみなすかではなく、明確な違いのない家屋は同じとすることを前提にして、全体の中で家屋の違いをどう表すかを考える事になる。以上をまとめると、簡素化を大胆に進めるとすれば、発想の転換、すなわち家屋をグルーピングし同一グループには同一の基準評価額を与えることをまず前提とすることが必要になるといえる。

では具体的に、家屋において差をつけるべき要素として考えられるのはどのような項目であろうか。以下に考えられるものを挙げてみたい。

- (1) 家屋の用途
- (2) 家屋の規模
- (3) 外観上の主要構成材料
- (4) 主要構造部分の構法

熟考すればこれ以外にもまだ項目があり得ると思われるが、とりあえず以上について簡単な説明を加えたい。

- (1) 家屋の用途

家屋には生産財的な用途をもつものと、そうでないものがある。課税という観点から両者は区別されるべきであるというのが社会通念のように思われる。その意味でまず大きく住宅・非住宅に分類することが考えられる。現行の用途区分をそのまま適用することも考えられるが、固定資産税の創設以来のものであるため、現在の社会的状況にはややそぐわない部分もあるように思われる。

- (2) 家屋の規模

平米単位評価額を延床面積にかけて評価額を求めることとは別に、床面積や階数の大小により、㎡当たりの資材量、仮設費や共通的な経費の割合が異なる事を考慮するものである。補正係数によることも考えられるが、家屋の規模の変動幅が大きくなると補正係数では対応が難しくなることが予想される。

- (3) 外観上の主要構成材料

現行は各部分ごとに資材の質の違いを反映させる評価方式であるが、室内部分や躯体部分の違いは一見してわからないことが多い。それに対して外観部分の違いは誰が見ても一目瞭然である。明らかに差のある部分については差をつけるということで考えると、屋根材や外壁材の違いを評価に反映させることが適当であろう。ただしその違いをあまり細かく分類することは煩雑になるので、例えば上等・中程度・並の3段階くらいで区分すること

が考えられる。なおこの部分と次の項は家屋の類型としてではなく、補正項目として扱うことでもよいと思われる。

(4) 主要構造部分の構法

現在は主要構造の材料の違いは家屋の区分の大きな柱になっている。しかしながら主要構造の違いが建物の価格に大きく反映する状況ではなくなってきており、建物の質においてもかつてほどの差はなくなってきている。従来の木造・軽量鉄骨造・鉄骨造・コンクリート造等の区分においても、木造住宅と軽量鉄骨造住宅はほとんど区別がつかないというような状況になっていることがその一例である。他方で主要構造の材料をどう選択するかは施工方法等に大きな影響があり、全くこの区別を廃することもなお性急であろうと思われる。

2-5-3 平米単位評価額方式のイメージ

では具体的にどのような手順で平米単位評価額方式を実行するのかについて、現在想定しうることを述べる。手順としては以下のような段階を踏むことになろう。

- ① 家屋の実態を調べることで、家屋属性に基づいた適切な分類軸をいくつか抽出する
- ② 抽出した家屋の分類軸のマトリクスにしたがって家屋の類型をいくつか設定する
- ③ 統計資料に基づき、各類型ごとに標準的な家屋の仕様（再建築価格が計算できるもの。延床面積、形態、使用資材の種類と数量等）を定め、その標準家屋モデルについて再建築価格方式によって評点を計算する
- ④ 得られた評点から㎡当たりの再建築価格（評価額）を求め、その値をその類型の標準値とする
- ⑤ いくつかの補正項目と補正係数を準備し、実際には平米単位評価額×延床面積×補正係数×税率により課税額を求める

これは韓国で検討されていた公示建築価格方式と類似したイメージとなろう。

ではこのイメージと現行の比準方式との違いはどこにあるのであろうか。比準方式の詳細は別項に譲るが、まずは以下の2点が違いとして挙げられよう。

- ・ 標準家屋モデルは実在するものとして定める必要はなく、仮想のものを想定する
- ・ 評価対象がどの類型に属するかを達観によらず、家屋属性の分類基準にしたがって客観的に定める

またこの平米単位評価額方式を維持するために以下のような作業が必要になると考えられる。

- ① 新築家屋の実態調査を継続的に行い、その結果に基づいて標準家屋モデルを一定期間ごとに検討し、必要に応じて更新する
- ② 同時に標準家屋モデルに適用されている資材の価格調査を行い、それぞれについて評点を決定する
- ③ また標準家屋モデルの類型をどう設定するかについても適宜見直しを行う

上記のような作業を継続的に行うためには専門の調査研究機関の存在が必須となるが、この研究機関への研究委託は、現在各団体で行っている評価作業を一ヶ所に集約し費用効率と精度をあげることに繋がると考えられる。評価研究機関、すなわち標準家屋モデルおよび資材の評点を決定するための調査研究機関における作業イメージは次のようなものとなる。

- ① 全国の家屋についての実態調査と分析を行い、標準家屋モデルの類型を定めるための分類軸を設定する
- ② 定めた分類軸にしたがって類型を作成し、それぞれに標準家屋モデルを設定する
- ③ 各標準家屋モデルの補正係数について、項目と係数を設定する
- ④ 各標準家屋モデルについて、最低限、延床面積・各部分ごとの使用資材の種類と量、設備の種類と量を設定する

- ⑤ モデルの具体的な設定方法については、実際の家屋についての統計調査の結果を反映させた数値モデルとする、あるいは試設計をおこない図面等で具体化する等の方法が考えられる
 - ⑥ 標準家屋モデルに設定した使用資材や設備について、実勢価格を調査して評点を敷設する
 - ⑦ 各標準家屋モデルについて再建築価格方式によって評価額を求め、平米単位評価額を算出する
- ①～③の作業は評価システムにかかわる部分であり、10～15年に一度程度の周期で実行する必要があると思われる。④～⑦の作業は現在の評価基準の見直しに相当するもので、3年に一度程度行うことになろう。なお家屋の実態調査は、全国で調査対象地域を複数設定した上で、毎年継続的に一定量を資料として採取し分析することとなろうが、具体的な調査方法については別途詳細な検討が必要である。

2-5-4 終わりに

一般に評価を行う場合、そのプロセスが複雑になるほど結果に誤りが発生しやすいということがある。現行の評価方式は決して単純とはいえず、誤りの発生防止には担当者の多大な努力が必要とされている。現行の方式において、評価上の誤りが発生する恐れのある部分を考察してみると以下の点が挙げられよう。なお誤り発生の可能性についても簡単に評価を試みた。

- ① 用途、主体構造の認識（可能性小）
- ② 建床面積、延床面積の認識（可能性小）
- ③ 使用資材の種類の認識（可能性やや大）
- ④ 使用資材量の認識（可能性やや大）
- ⑤ 資材に対する評点数の選択（可能性小）
- ⑥ 補正率の適用（可能性やや大）

ここで計算のために「可能性小」は誤りの生じる確率が0.1%(1000回に1回)、「可能性やや大」では0.5%(1000回に5回)と仮定すると、評価の過程で誤りを生じない確率は計算上それぞれ99.9%、99.5%となる。そこで評価の過程で全く誤りを生じない確率は以下のように計算される。

$$0.999(①) \times 0.999(②) \times 0.995(③) \times 0.995(④) \times 0.999(⑤) \times 0.995(⑥) = 0.982$$

すなわち1000回に982回は誤りがないことになるが、逆に見ると1000回に18回は何らかの誤りが生じることになる。

この計算からも分かるように、評価方式が簡略になると誤り発生の可能性も低くなることは自明である。その意味でも簡素化の推進が必要であるといえる。また冒頭で述べた平米単価について若干補足を加えておきたい。もともと建築を作るときはよほど特殊な場合を除いて、総予算と延床面積を概略決めてから建物についての企画を始めることが普通である。つまり、予め平米単価を想定した上で設計や施工が計画されるので、実際に設計や施工をおこなう段階では、この平米単価を目標にして内容を詰めていくことになる。したがって家屋評価において、部分別積算によらず平米あたりの単価を評価額として設定したとしても、実際の建築の作られ方におけるコストの設定と大きく異なるわけではないので、現行方式による結果との齟齬は少ないと予想される。例外として、建築工事などにおいて予め平米単価が設定できないような特殊な建築の場合については、評価においても明確計算によらざるを得ないことになる。そのような場合も含めて、平米単位評価額方式を導入するとしても現行の部分別評価方式を全く廃止することは困難であると考えられるが、とりあえず住宅に限って平米単位評価額方式を適用することとしても、評価業務の大幅な合理化が期待できるように思われる。

2-6 平米単位評価額方式導入の課題

平米単位評価額方式には、現場の評価業務の大幅な簡素合理化の進展、納税者にとってのわかりやすさが期待される。

しかしながら、現実に導入するとすれば、これまでも述べたようにいくつかの重要な課題の克服が必要である。

平米単位評価額方式について全般にいえることではあるが、特に、再建築価格とは異なる何らかの評価額を面積で割り返して求める方法については、適用家屋の普遍性、評価方法の継続的な維持保全、課税当局の主体性、不服審査への対応、現場の評価業務の問題、などについて、検討を要するものと考えられる。

そして、こうしたことへの継続的な対応については、現在比準評価を導入している、一部の有力な地方公共団体を除く、多くの団体を対象とする、国レベルの役割が欠かせない。そのためには、継続的な調査研究能力を持つ関連機関などによる、評価方法、評価基準などのきめ細かなメンテナンスと地方公共団体の評価業務の支援の仕組みの構築が必要であると考えられる。

第3章 結論

本研究は、家屋評価のあり方に関する具体的な課題として、平米単位評価額方式の可能性や課題について、総合的な検討を行ったものである。

まず、現在広く行われている部分別評価方式と、大都市を中心に適用されている比準評価方式について、検討を行った。

部分別評価方式は、現行の固定資産（家屋）評価基準 に用いられ、これが再建築価格を求める基本となっており、公正な評価方式として実績を重ね、社会的な信頼性が高いものとされている一方、特に、評価現場における業務量の多さや専門性に関しては、簡素合理化が求められてきているものでもある。

比準評価方式は、標準家屋を用いて、比準評価を行うものであり、評価家屋の多い大都市で、評価現場の業務の簡素合理化に効果を上げているものであるが、標準家屋の評価方式が部分別評価である点で、部分別評価方式との関連性が明確なものである。また、標準家屋の選定、その評価、個別の評価に用いる補正方式の策定などは、比準評価を導入している地方公共団体にゆだねられており、その詳細は、団体によって様々に異なっているのが現状である。

こうした中で、かねてより、家屋評価について一層の簡素合理化が求められてきているのであるが、本年度は、それに応える具体的なものとして、平米単位評価額方式の検討を行ったのである。なお、本報告で用いている「平米単位評価額」は、当初「㎡単価」としていたものであるが、「㎡単価」が、一般に広く用いられかつ概念に曖昧さが伴い、本研究のテーマの掘り下げに齟齬を来す状況も表れたことから、これに代えて「平米単位評価額」を用いることとした経緯がある。

平米単位評価額方式における家屋評価の現場は、部分別の評価がない点で、比準評価と似ているが、比準評価との基本的な相違は、標準家屋がないことである。比準評価における標準家屋の代わりに、規模や用途などの家屋の基本属性に基づく区分が定められ、具体的評価に際しては、調査のあと、評価対象をどの区分に当てはめるか、から作業が始まるのである。これにより、現場の評価業務の大幅な簡素合理化の進展、納税者にとってのわかりやすさが期待される。一方、この方式の実現と運用に際しては、家屋区分の設定、各区分の平米あたり評価額の算定、補正方式の設定など、国や地方公共団体が予め用意すべき課題が多い。こうした事情については、本文でも、詳しく検討している。

固定資産（家屋）評価への平米単位評価額方式の導入を検討するに際しては、これがあくまでも再建築価格評価の一環であらねばならないことが確認されている。固定資産（家屋）評価における再建築価格には、地方税法に基づき、評価の制度や基準を所管する国、現場でこれらを運用し課税する地方公共団体が、主体的に、公正に、そして継続的にこれを求めるものとしての意義が込められているのである。

本年度研究開始当初用いていた㎡単価には、一般に、再建築価格とは異なる何らかの評

価額を面積で割り返して求める方法によるものも含まれ、幅広い概念が含まれがちであり、取引相場や統計の分野で、広く用いられている。これらは、固定資産評価の分野にとっても大いに参考にすべきものであるが、一方、適用家屋の普遍性、評価方法の継続的な維持保全、課税当局の主体性、不服審査への対応といった点からは問題があるものであり、こうした問題を曖昧に含んだ形での議論の展開を避けるために、前述のように、平米単位評価額を用いることとしたのである。

平米単位評価額方式の導入に関しては、方法自体の課題とは別に、適用家屋の対象の議論も必要である。これは、現行の比準評価の適用対象の問題とも重なる。評価対象家屋の数や、その類型化の容易性がポイントとなるが、現在の比準評価の適用状況が参考になるものと考えられる。

また、平米単位評価額方式を継続的に運用していくとすれば、現在比準評価を導入している、一部の有力な地方公共団体を除く、多くの団体を対象とする、国レベルの役割が欠かせない。また、現在の比準評価は、その詳細が地方公共団体の裁量に委ねられており、結果的には、比準評価の方式として様々なものが運用されている。平米単位評価額方式について、方式の具体化や適用方法は今後の問題であるが、全国的に広く適用を進めるとするならば、継続的な調査研究能力を持つ関連機関などによる、評価方法、評価基準などをきめ細かくメンテナンスし、地方公共団体の評価業務を支援できる仕組みを構築することが肝要であると考えられる。

《B市における比準評価について》

1. 分析用各種データの整備

比準評価法の開発に当たり、各種度数分布調査・相関分析等に使用する単位当たり再建築費評点数及び価格形成要因となる項目について整備したデータは次のとおり。

(1)家屋概要データ

比準評価を適用する家屋の構造・用途等のグループを設定するために使用するデータであり、次の資料から作成。

○家屋マスター（平成3年度課税家屋全件、約72万棟）

《編集項目》

台帳番号、物件番号、所在、所有者コード、用途、構造、工法、屋根、1階床面積、合計床面積、階数、建築年次、基準年度番号、再建築費評点数、耐用年数、住居区画数、住居床面積

○土地マスター

《編集項目》

正面路線番号、状況類似地区番号、地目、地積、形態、用途地区、奥行

○標準宅地及び路線マスター

《編集項目》

比準表タイプ、画地の標準的面積及び都市計画法用途地域、建ぺい率、容積率、防火地域

(2)モデル家屋データ

標準家屋と評価対象家屋の格差を比較する価格形成要因項目の選択に使用するデータであり、木造専用住宅及び共同住宅について作成。

○評価替え上昇率算定用モデル家屋マスター（部分別評価データ）より作成

①木造専用住宅（948データ）

②木造共同住宅（248データ）

《データ項目》

台帳番号、家屋調査票番号、所在、用途、構造、工法、屋根、1階床面積、合計床面積、階数、建築年次、調査年月日、和室割合、評点コード（使用資材）、割合、補正係数、部分別評点、再建築費評点数

(3)分析用データ

数理統計解析の手法を用い、比準評価を適用する家屋のクラス分けや比準表作成のためのモデル式を作成するために使用するデータであり、各種度数分布調査や基礎統

計等の結果を基に、無作為に抽出して作成。

○家屋調査表（評価計算書）より作成

- ① 木造・専用住宅（８１６データ）
- ② 木造・共同住宅（５５４データ）
- ③ 木質系プレハブ住宅、共同住宅（２６８データ）
- ④ 軽量鉄骨系プレハブ住宅、共同住宅（４４０データ）
- ⑤ 鉄筋コンクリート系プレハブ住宅、共同住宅（１４４データ）
- ⑥ 鉄骨造・共同住宅（３０７データ）
- ⑦ 鉄筋コンクリート造・共同住宅（３３６データ）
- ⑧ 鉄骨鉄筋コンクリート造・共同住宅（６３データ）

(4) 検証計算用データ

作成した比準表の検証計算に使用するデータであり、次のとおり作成。

○分析用データを加工及び家屋調査表（評価計算書）より作成

- ① 木造・専用住宅（６６６データ）
- ② 木質系プレハブ住宅、共同住宅（３６８データ）
- ③ 軽量鉄骨系プレハブ住宅、共同住宅（６８９データ）

2. 基礎分析及びクラス分け

比準評価を適用する家屋の用途・構造等の特定、家屋の区分（クラス）を設定するための調査・分析は次のとおり。

(1) 比準評価対象家屋の選定

家屋概要データを用いて用途・構造別の各種度数分布調査を行い、比準評価の導入を目指して調査・分析を行う家屋の用途・構造グループを選定。

(2) 主要な評価項目の設定

モデル家屋データを用いて各種度数分析調査及び相関分析を行い分析用データとして整備すべき価格形成要因項目を主要な評価項目として設定。

(3) クラス分けに係る分析

分析データを用いて用途・構造グループの区分ごとに、各種度数分布調査及びクラスター分析・数量化理論第Ⅱ類の手法による分析を行い、比準評価を行う家屋の区分（クラス）を設定し、その特徴を整理。

① 仮設クラスの設定

市内に所在する家屋の実態を把握するために、度数分布調査及び相関分析を行い、仮設クラスを設定。

② 数理統計解析の手法による分析

ア. クラス分け項目の選択

数量統計解析の手法によるクラス分けに係る分析に使用する項目を、項目別の

度数分布調査及び相関分析を行い設定。

イ. クラスター分析

クラス分け項目を用いて分析用データの分類を行う。

→ 分析に基づくグループは、単位当たり再建築費評点数との明確な関連性が認められなかった。

ウ. 数量化理論Ⅱ類による分析

クラスター分析結果の原因究明及びクラス分け項目の影響度合いの把握を目的として、仮設クラスの区分を外的基準として行う。

③ クラスの設定

設定したクラス分け項目の度数分布状況等を考慮し、木造・専用住宅のクラスを以下のとおり設定。

＜クラス区分＞

Aクラス…本体単位当たり再建築費評点数が「95,000点以上」

Bクラス…本体単位当たり再建築費評点数が「75,000点以上100,000点未満」

かつ「和室割合が30%以上」

Cクラス…本体単位当たり再建築費評点数が「75,000点以上100,000点未満」

かつ「和室割合が30%未満」

Dクラス…本体単位当たり再建築費評点数が「65,000点以上80,000点未満」

かつ「延床面積が100㎡以上」

Eクラス…本体単位当たり再建築費評点数が「65,000点以上80,000点未満」

かつ「延床面積が100㎡未満」

Fクラス…本体単位当たり再建築費評点数が「65,000点未満」

Gクラス…2×4工法

④ 各クラスの特徴整理

客観的なクラス判定が行えるようにするため、各種度数分布状況及び分析結果などにに基づき、以下のように特徴を整理。

Aクラス…和風の高級注文住宅等で、資材や施工の程度が良い家屋

- ① 屋根が日本瓦（上）程度である。
- ② 和室の程度が良く、和室割合も大きい。
- ③ 延床面積が150～200㎡で、ゆとりをもった造りである。
- ④ 建具の程度が良い。

Bクラス…和風の注文住宅等で、和室に程度の良い資材を用いた家屋

- ① 屋根が日本瓦（中）、または日本瓦（釉薬）程度である。
- ② 和室の程度が良く、和室割合も大きい。
- ③ 建具の程度が良い。

Cクラス…洋風の注文住宅等で、洋室に程度の良い資材を用いた家屋

- ① 屋根がカラーベスト程度である。
- ② 洋室の程度が良い。
- ③ 和室が少ない。
- ④ 建具の程度が良い。

Dクラス…延床面積100㎡程度の一般的な家屋

- ① 屋根がカラーベスト、または日本瓦（釉薬）程度である。
- ② 和室の程度が一般的である。
- ③ 延床面積が80～120㎡程度である。

Eクラス…小規模な建売住宅程度の家屋

- ① 屋根がカラーベスト程度である。
- ② 和室の程度が一般的である。
- ③ 延床面積が50～80㎡程度である。

Fクラス…小規模な貸家住宅程度の家屋

- ① 屋根がセメント瓦程度である。
- ② 和室の程度がやや劣る。

Gクラス…2×4工法の家屋

2×4工法の家屋、または在来工法で真壁柱割合が0%の家屋

3. モデル式の作成・検証

(1) 数理統計解析の手法による分析

分析用データを用いて、単位当たり再建築費評点数を目的変数として数量化理論第Ⅰ類の手法による分析を行い、評価予測モデル式を作成し、比準評価方法における判定項目の確定及び単位当たり再建築費評点数に対する各判定項目の影響度合（格差率）の確定を行う。

① 分析単位の設定

格差率等をクラス別に設定すべきであるか、または、用途・構造別に設定すべきであるかを検討するために、数理統計解析の手法を用いた分析を行うデータの集合を設定。

② 主要な評価項目の整理

数理統計解析の手法を用いた分析を行う前処理として、項目別の度数分布調査及び相関分析を行い、以下のとおり数量化理論Ⅰ類に使用する主要な評価項目の選択を行う。

【分析に使用する主要な評価項目】

① 木造・専用住宅

屋根、外壁、真壁柱、天井（和室）、天井（浴室）、建具、その他工事、

規模（延床面積）、軒出、和室割合、間取り

② 木質系プレハブ（戸建住宅・共同住宅）

メーカー・形式、外壁、和室の程度、洋室の程度、外部建具、その他工事、規模（延床面積）、軒出、和室割合、間取り

③ 軽量鉄骨系プレハブ（戸建住宅・共同住宅）

外壁骨組、内壁骨組、屋根、外壁、和室の程度、洋室の程度、外部建具、その他工事、規模（延床面積）、間取り

③ 数量化理論第Ⅰ類の手法による分析

主要な評価項目の評点数に対する影響度合を求め、これらをもとに分析単位ごとの特徴を把握することを目的として、設定した分析単位及び目的変数ごとに分析を行う。

各主要な評点項目の再建築費評点数に対するウェイトの把握に重点を置き、分析結果を検討。

各分析単位の比較、残差（モデル式による推定値と目的変数の格差）の大きいサンプルデータの特徴を踏まえ、比準表作成の基本的な方針を以下のようにまとめる。

<比準表作成の基本的方針>

1 木造・専用住宅・在来工法

① 建築設備を除く単位当たり再建築費評点数を目的とした比準表を整備することとする。

② 比準表はクラスごとに整備することとし、とくにクラス分けの視点として採用した項目、またはこれらの項目と相関係数が高い項目について十分に注意を払うこととする。（クラスごとに、格差を一部替える必要があると考えられる。）

③ 吹き抜け部分、屋根裏部屋への対応は、個々の家屋における使用資材との関係、また吹き抜け部分等の量（割合）の2項目により評点数への影響が異なるものと考えられる。

そのため、比準表としては反映せずに、比準評価実施後に、加算等により微調整する要因を設定し、その中で対応することとする。（この点については、検証計算で再度検討する。）

2 木造プレハブ・戸建住宅、共同住宅

① メーカー形式により使用資材がある程度特定できることが経験則より判明しているため、クラスごとに比準表を作成せず、戸建住宅、共同住宅それぞれについて統一した一種類の比準表を整備することとする。

② 上記以外については木造・専用住宅・在来工法と同様とする。

3 軽鉄プレハブ・戸建住宅、共同住宅

木造プレハブ・戸建住宅、共同住宅と同様とする。

(2) 比準表の作成・検証

① 比準表の作成

比準表の作成は、数量化理論第Ⅰ類分析において整理した基本的な方針に従い、建築設備を除く単位当たり再建築費評点数の度数分布、主要な評点項目のサンプルデータ度数分布及び相関分析、数量化理論第Ⅰ類の分析結果をもとに作成。

具体的には、数量化理論第Ⅰ類の分析結果（回帰係数）から、次の計算式に従って主要な評価項目ごとの格差率表を作成。

＜格差率表作成の計算式＞

（分析結果：回帰係数）

・平均価格：A V 円／㎡

主要な項目名	分類	サンプル数	荷重平均からの 偏差（円／㎡）
〇〇〇〇〇	分類 1	5 0	W 1
	分類 2	1 0 0	W 2
	分類 3	5 0	W 3

評価対象家屋		分類 1	分類 2	分類 3
モデル家屋		1	2	3
1	分類 1	C_{11}	C_{12}	C_{13}
2	分類 2	C_{21}	C_{22}	C_{23}
3	分類 3	C_{31}	C_{32}	C_{33}

（計算式）

・最頻値での格差率の計算式

$$C_{21} = (W1 - W2) \div AV \times 100$$

$$C_{22} = (W2 - W2) \div AV \times 100$$

$$C_{23} = (W3 - W2) \div AV \times 100$$

・他のランクでの格差率の計算式

$$C_{ij} = \{(1 + C_{2j} \div 100) \div (1 + C_{2i} \div 100) - 1\} \times 100$$

木造・専用住宅・2×4工法については、従来の評価においても在来工法に準じて評価していること、また部分別の使用資材も真壁柱の影響を除き在来工法と大きく変わることが無いことより、在来工法の分析結果をもとに以下のような比準表を作

成し、検証を行った。

＜作成した比準表＞

- ① 木造・専用住宅・在来工法（和室割合20%以上）用
- ② 木造・専用住宅・在来工法（和室割合20%未満）用
- ③ 木造・専用住宅・在来工法（評点数65,000点未満・和室割合20未満）用
- ④ 木造・専用住宅・在来工法（評点数65,000点未満・和室割合20以上）用
- ⑤ 木造・専用住宅・2×4工法用
- ⑥ 木造プレハブ・戸建住宅用
- ⑦ 木造プレハブ・共同住宅用
- ⑧ 軽鉄プレハブ・戸建住宅用
- ⑨ 軽鉄プレハブ・共同住宅用

② 検証計算（2段階に分けて実施）

ア. 1次検証計算

1次検証計算は、比準表の格差率の検討を目的として、分析用データと比準表をもとに比準評価計算を実施し、計算結果と部分別評価による評点数との比較を行い、両評点数の格差が5%以上の家屋を中心に、判定項目の内容を確認。

結果、以下の場合において両評点数に大きな格差が生じる事例が多数見られた。

- 木造・専用住宅・在来工法、2×4工法
 - ・屋根資材が「日本瓦（上）」程度の場合
 - ・建具資材が「5類」の場合
 - ・規模（延床面積）が80㎡未満の場合
 - ・その他工事が「上」「並」の場合
- 木造プレハブ・戸建住宅、共同住宅
 - ・「和室なし」の場合
 - ・外部建具資材が「5類」の場合
 - ・規模（延床面積）が80㎡未満の場合
- 軽鉄プレハブ・戸建住宅、共同住宅
 - ・居室の程度（洋室）が「1類」または「5類」の場合
 - ・「和室なし」の場合
 - ・外部建具資材が「5類」の場合

以上の結果を検討し、木造・専用住宅・在来工法および2×4工法については新たに『その他工事』の格差率を追加し、他の項目については必要に応じて判定項目の分類を細分して、格差率を修正。

イ. 2次検証計算

2次検証計算は、比準評価を適用する家屋の特定を目的として、検証計算用データと1次計算で修正した比準表をもとに比準評価計算を実施し、計算結果と部分別評価による評点数との比較を行い、両評点数の格差が5%以上の家屋を中心に、判定項目の内容を確認した。

結果、以下の場合において両評点数に大きな格差が生じる事例が多数見られた。

- 木造・専用住宅・在来工法、2×4工法
 - ・ 3階建または平屋の家屋
 - ・ 建築資材に一部古材を使用している家屋
 - ・ 屋根裏部屋、吹き抜け部分のある家屋
 - ・ 著しく程度の良い家屋（建築設備を除く単位当たり再建築費評点数が12万点を超える家屋）
 - ・ 著しく程度の悪い家屋（建築設備を除く単位当たり再建築費評点数が5万点未満の家屋）
 - ・ その他工事が程度補正されている家屋
 - ・ 各部分別において大きく程度補正されている家屋
- 木造及び軽鉄プレハブ・戸建住宅、共同住宅
 - ・ 平屋の家屋
 - ・ 建築資材に一部古材を使用している家屋
 - ・ 屋根裏部屋、吹き抜け部分のある家屋
 - ・ 著しく程度の良い、または悪い家屋
 - ・ その他工事が程度補正されている家屋

以上のうち、次の項目については従来の家屋評価事務の状況を考慮して以下の統一的な基準を設定し、比準評価を適用することとした。

- 吹き抜け部分

吹き抜け1%当たりの再建築費評点数の増加率を調査した結果、概ね0.6～0.7%の増加であることが判明したことから、吹き抜け1%当たりの加算率として0.6%評点数を増加させることとした。
- 屋根裏部屋

標準的な加算評点として、程度の異なる2種類の1㎡当たりの加算評点を設定することとした。
- その他工事や各部分別の程度の補正

従来の評価事務の状況をもとに検討し、評点数を微調整するための「総合補正」を設定することとした。

しかし、他の事例については統一的な基準を作るまでにはいたらず、また固定

資産評価基準解説において「高級な家屋や特殊な家屋については比準評価を行わず、部分別評価の方法によることが適当である」と述べられていることなどから、原則として比準評価を実施しないこととした。

4. まとめ

(1) 比準評価導入による効果

比準評価導入により、以下のような効果が考えられる。

① 事務量の縮減

部分別評価方法と比較して、5項目から10項目程度の判定項目について格差率計算を行うこととなるため、評価計算に係る事務量が縮減される。

② 評価の均衡

一般的に比準評価方法は、統一した基準（標準家屋）から統一的な視点（比準表）で評価することから、評価の均衡が確保されるとともに、各判定項目が資材（屋根・外壁等）や数値（和室割合・規模等）を把握して判定する項目であることから、客観的に格差率を求めることができ、各評価担当者間の均衡が確保される。

③ 個別性の反映

一般的に比準評価方法は、個々の家屋の個別的な特性を考慮することが困難であるが、本市の比準評価は大量なデータを数理統計解析の手法等を用いて分析することにより、各区分内において概ね共通である項目や相関関係の強い項目を整理し、個別性が現れる項目を判定項目として格差をつけること、また、特に個別性が強い建築設備については別途評点を付設することなどから、個々の家屋の個別性を適正に反映させることができる。

④ 評価の簡素化

再建築費評点数の算出までの過程が非常に簡素化されるとともに、家屋の建築費を構成する主要な要因について標準家屋と比較することから、わかりやすい評価方法となり納税者の理解も得やすい。

⑤ 根拠

市内の家屋の特徴を分析したうえで、全体を代表する家屋を抽出して詳細な分析を行うことにより、価格に強く影響し、個別性が現れる項目を判定項目とし、その価格に対する影響度合いを求めて格差率を設定しており、さらに無作為に抽出した大量の家屋データにより検証を行って部分別評価と整合性を図っていることから、審査の申出等においても十分に対応できるものと考えられる。

(2) 比準評価方法のメンテナンス

以下の点について評価替えごとに見直しを検討する必要があるとともに、見直しを検討するための分析用のデータの収集が必要となる。

① 標準家屋（クラス分け）の見直し

比準評価方法は、全ての新築家屋について、その特徴ごとにクラスを設定して行うものである。新築される家屋は、建築様式の多様化や新建材等の普及等により、その特徴等に変化が生じるものであり、また、標準評点の改正によっても適用する標準評点に変化が生じた場合には、評価上の特徴が異なることとなるものであることから、評価替えごとに見直しを検討する必要がある。

② 格差率の見直し

比準表は、現行の各資材の標準評点より求めた単位当たり再建築費評点数をもとに作成したものであり、この標準評点は評価替えごとに見直しが行われることから、それに伴い比準表の各格差率を修正する必要があるか否かを検討する必要がある。

③ 分析用サンプルデータの確保

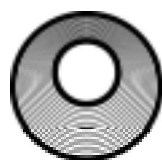
評価替えにおける比準表の修正の検討に当たっては、評価替えの影響等を検討するための分析用データの収集が必要となる。

したがって、比準評価方法により評価計算を行って価格決定する家屋について、一部（10%程度）について部分別評価方法による評価計算も合わせて行い、その結果評価替えの影響等を検討するデータとして収集することが必要である。

家屋評価に関する調査研究

平成16年 3 月

編 集	財団法人 資産評価システム研究センター
発 行 者	小 川 徳 洽
発 行 所	財団法人 資産評価システム研究センター (http://www.recpas.or.jp) 〒105-0001 東京都港区虎ノ門4-1-13 葺手ビル8階 TEL 03-5404-7781 FAX 03-5404-2631
印 刷 所	株式会社 三 州 社



(財)資産評価システム研究センター

この報告書は、日本財団の助成金を受けて作成しました。