この事業は、財団法人全国市町村振興協会
の助成を受けて、実施したものです。

家 屋 評 価 に 関 す る 調 査 研 究

広域的比準評価に関する調査研究

改築家屋の評価方法に関する調査研究

平成17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、その時々の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６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、「広域的比準評価」、「改築家屋の評価方法」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対し、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お一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成１７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　洽

平成１６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
	今井豊	財団法人建設物価調査会調査本部 第二調査部建築調査第一課長
	塚田賢一	社団法人プレハブ建築協会住宅技術担当部長
	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
	冨永浩吉	大阪市財政局主税部固定資産税課長
	鈴木彰	横浜市財政局主税部固定資産税課長
専門員	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
	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）

平成１６年度家屋評価に関する調査研究委員会審議経過

○　第１回委員会　［平成１６年６月１１日（金）］

(1)　委員長・副委員長の指名

(2)　平成１６年度調査研究項目等について

○　第２回委員会　［平成１６年９月２４日（金）］

家屋に関する比準評価の実証実験業務（第１回）について

○　第３回委員会　［平成１６年１１月１２日（金）］

(1)　家屋に関する比準評価の実証実験業務（第２回）について

(2)　その他

○　第４回委員会　［平成１６年１２月２４日（金）］

(1)　家屋に関する比準評価の実証実験業務（第３回）について

(2)　その他

○　第５回委員会　［平成１７年１月２５日（火）］

家屋に関する比準評価の実証実験業務（第４回）について

○　第６回委員会　［平成１７年３月１日（火）］

家屋に関する比準評価の実証実験業務（第５回）について

○　第７回委員会　［平成１７年３月２９日（火）］

(1)　報告書の審議、検討

(2)　その他

総 目 次

1. 広域的比準評価に関する調査研究 ･････････････････････････････････ 1

2. 改築家屋の評価方法に関する調査研究 ･････････････････････････････ 161

広域的比準評価に関する調査研究

目次

１　調査研究の目的　……　５

２　家屋評価と比準評価　……　７

（１）家屋評価の現状及び課題　……　７

（２）比準評価法の経緯と現状　……　２０

（３）土地評価における比準評価　……　２１

（４）比準評価の意義及び課題　……　２６

３　比準評価の広域化　……　３１

４　広域的比準評価の実証実験　……　３２

（１）実証実験の目的　……　３２

（２）実施方法の概要　……　３２

（３）実証実験の実施　……　３４

（４）実証実験の結果　……　３８

５　広域的比準評価の課題及び方向　……　４８

６　おわりに　……　５０

（別添資料）家屋に係る比準評価の実証実験業務

１　調査研究の目的

本委員会は、これまで数次にわたり家屋評価の簡素化、合理化についての調査研究を行ってきており、昨平成１５年度においても「家屋評価方法のあり方に関する調査研究」として、いわゆる平米単価方式を中心に調査研究を行ったところである。

この調査研究においては、

◇　平米単価方式は、基準となる単位床面積当たりの価格を評価対象家屋の床面積に乗じてその評価額を得ることを基本とする方式であり、標準家屋の単位床面積当たりの価格を比準家屋の床面積に乗じてその評価額を得ることを基本とする比準評価方式と概ね同様のものであると考えられること

◇　したがって、むしろ現行固定資産評価基準に措置されている比準評価について、市町村がこれを容易に導入できることとなるよう標準家屋の設定、比準表の作成方法等に関し具体的な情報提供を行うべきであること

◇　また、同様の観点から、中小規模市町村において比準評価導入の課題となる費用負担の問題等を解決するため、比準評価の広域化を推進すべきこと

との基本的な認識に立ち、そのため、具体的には、

「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ー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。」

と報告したところである。

家屋評価の簡素化・合理化は、いわば積年の課題であり、年を追うごとに進められて来ているところであるが、地方自治体を取り巻く現下の状況を勘案すれば、更なる簡素化・合理化の推進が喫緊の課題で

あると考える。

　このような事情も踏まえ、本委員会は、今年度「比準評価方式の広域化」のテーマの下に、広域的な比準評価システムの作成に係る実証実験を、木造専用住宅（２×４住宅含む)、木質系プレハブ住宅・共同住宅及び軽量鉄骨系プレハブ住宅・共同住宅について実施し、広域的比準評価の手順や手法を調査研究するとともに、今後の課題等を整理・検討することとする。

２　家屋評価と比準評価

（１）　家屋評価の現状及び課題

①　家屋評価の現状

ア　固定資産税の課税標準は、土地、家屋及び償却資産の賦課期日における価格であり、この価格は適正な時価をいうものである。また、ここに「適正な時価」とは、一般に、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。したがって、固定資産税における家屋の評価とは、評価対象である家屋の正常価格を具体的に把握することであり、現行固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）は、これを再建築価格を基準として評価する方法、いわゆる再建築価格方式によって求めることとしている。これは、再建築価格方式が家屋の適正な時価、すなわち正常価格を具体的に把握する方式として優れており、その方式化も比較的容易であること等から、適切な評価方法と判断されたことによるものである。

固定資産評価制度調査会答申（昭和 36 年３月）
第２Ⅱ２
　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。

イ　評価基準に定める再建築価格方式による評価は、木造家屋・非木造家屋の別に、各評価対象家屋について個々に再建築費評点数を付設し、これに損耗の状況による減点補正等を行って家屋の現況に応じた再建築費評点数を求めた上で、当該再建築費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。この場合の再建築費評点数は、家屋の構造・用途別に１７種類に区分された木造家屋再建築費評点基準表と、１２種類に区分された非木造家屋再建築費評点基準表に基づき付設するものであり、個々の再建築費評点基準表は、「部分別」、その細項目である「評点項目」及び標準評点数等から構成されている。「部分別」とは、例えば屋根、基礎、外壁等の建物の表面に現れ、目視できる評価便宜上の区分であり、「評点項目」とは、部分別屋根を例にとれば、瓦、化粧スレート、鋼板波板等のように各部分別の標準的な使用資材による区分であって、標準評点数はこの評点項目ごとに定められているものである。

ウ　実際の評価に当たっては、担当者は、評価対象家屋に、当該家屋の構造・用途に該当する再建築評点基準表を適用し、家屋の各部分別ごとの使用資材と評点項目の同定を行い、各部分別ごとの再建築費評点数を求めた上で、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。

別表第８　木造家屋再建築費評点基準表

１ 専用住宅用建物

部分別	評点項目及び標準評点数				標準量	補正項目及び補正係数					計算単位
						補正項目		増点補正率	標準	減点補正率	
屋根	普通屋根	瓦	上	20,870	建床面積一・〇平方メートル当たり仕上面積一・四〇平方メートル	項目別補正方式	屋根の形式	1.1 ← 入母屋屋根のもの	1.0 切妻屋根のもの		建床面積
			中	13,950							
			並	10,120							
		化粧スレート		11,430			勾配の大小	1.1 ← $\frac{7}{10}$程度のもの	1.0 $\frac{4.5}{10}$～$\frac{5}{10}$程度のもの	→ 0.9 $\frac{3}{10}$程度のもの	
		金属板	鋼板波板	5,100			軒出の大小	1.2 ← 軒出の大きいもの	1.0 45㎝程度のもの	→ 0.9 軒出の小さいもの	
			鋼板	7,820							
			銅板	17,650			下屋の多少		1.0 下屋のないもの	→ 0.8 下屋の多いもの	
			ステンレス板	10,310							
		アスファルトシングル		8,140			施工の程度	1.1 ← 屋根面に漆喰巻を施したもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
		合成樹脂波板		5,620							
		建材型ソーラーパネル		47,830							
	加算評点項目	ペイント		1,610		総合補正方式	施工量の多少	1.5 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.6 少ないもの	
		断熱・吸音材		900							
							施工の程度	1.1 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
		天窓	固定式	82,290	一個	大きさ		1.4 ← 大きいもの	1.0 標準のもの	→ 0.9 小さいもの	個数
			開閉式	127,490		施工の程度		1.5 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの	
基礎	布基礎		地上高 30㎝	5,300	建床面積一・〇平方メートル当たり延長〇・九メートル独立基礎〇・〇四個	施工量の多少		1.5 ← 凹凸の多いもの 細長いもの	1.0 延べ床面積100㎡程度の二階建で多少平面に凹凸のあるもの	→ 0.6 凹凸のないもの 正方形に近いもの	建床面積
			地上高 45㎝	6,820							
			地上高 60㎝	7,670							
						施工の程度		1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの	
	べた基礎			8,690	建床面積一・〇平方メートル当たり立上り部分延長〇・九五メートル	立上り部分の施工量の多少		1.2 ← 凹凸の多いもの 細長いもの	1.0 延べ床面積100㎡程度の二階建で多少平面に凹凸のあるもの	→ 0.7 凹凸のないもの 正方形に近いもの	
						施工の程度		1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの	

部分別	評点項目及び標準評点数				標準量	補正項目及び補正係数					計算単位
						補正項目		増点補正率	標準	減点補正率	
外壁	サイディング			7,010	延べ床面積一〇平方メートル当たり仕上面積一二〇平方メートル	項目別補正方式	平面の形状	1.3 ← 凹凸の多いもの 細長いもの	1.0 延べ床面積100㎡程度で多少凹凸のあるもの	→ 0.8 凹凸のないもの 正方形に近いもの	延べ床面積
	モルタル色吹付			9,240							
	板張	上		10,930							
	板張	並		5,030			開口率の大小	1.2 ← 小さいもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 大きいもの	
	鋼板	平板		3,550							
	鋼板	波板		2,720			二階率の大小	1.1 ← 総二階建のもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 平家建のもの	
	鋼板	成型板		5,410							
	タイル			17,460			施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
	スレートボード			3,590							
	合成樹脂板			4,670			地域区分	1.1 北海道地方のもの	1.0		
	漆喰大壁			10,480		総合補正方式	施工量の多少	1.6 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.6 少ないもの	
	漆喰真壁			9,430							
	枠組壁	サイディング		5,100			施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
	枠組壁	モルタル色吹付		6,840							
	枠組壁	板張	上	9,020			地域区分	1.1 北海道地方のもの	1.0		
	枠組壁	板張	並	3,120							
	枠組壁	鋼板	成型板	4,470							
	枠組壁	タイル		15,060							
	枠組壁	スレートボード		1,680							
	加算評点項目	ペイント		1,380							
	加算評点項目	断熱・吸音材		770							
柱・壁体	真壁造柱	15.0㎝角	上	75,870	延べ床面積一〇・〇七〇平方メートル当たり使用本数	項目別補正方式	本数の多少	1.6 ← 外周壁体部の大部分の柱間が0.9mのもの 小部屋の多いもの	1.0 外周壁体部の60～70%の柱間が1.8mのもの	→ 0.8 外周壁体部の大部分の柱間が1.8mのもの 大部屋のあるもの	延べ床面積
	真壁造柱	15.0㎝角	並	34,620							
	真壁造柱	13.5㎝角	上	62,650			柱の長さ	1.2 ← 3.6m程度のもの	1.0 3.0m程度のもの	→ 0.8 2.4m程度のもの	
	真壁造柱	13.5㎝角	中	29,000							
	真壁造柱	13.5㎝角	並	6,760							
	真壁造柱	12.0㎝角	上	49,050			施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
	真壁造柱	12.0㎝角	中	23,270							
	真壁造柱	12.0㎝角	並	5,550		総合補正方式	施工量の多少	1.9 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.6 少ないもの	
	真壁造柱	10.5㎝角	上	38,690							
	真壁造柱	10.5㎝角	中	17,440			施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
	真壁造柱	10.5㎝角	並	5,240							

部分別	評点項目及び標準評点数			標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
					補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
柱・壁体	大壁造柱	13.5cm角	6,760	延べ床面積一〇平方メートル当たり使用本数〇・七〇本					延べ床面積
		12.0cm角	5,550						
		10.5cm角	5,240						
	枠組壁体	枠組壁体	5,630	延べ床面積一〇平方メートル当たり延五〇メートル	施工量の多少	1.2 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 少ないもの	延べ床面積
		土台	1,760	建床面積一〇平方メートル当たり延五〇メートル					建床面積
造作	一般造作	〔1〕 和風の部分 造作評点数＝和風部分の１㎡当たり柱評点数 ×0.5 ……一般建物 ×0.65 ……一般建物（床間を含む。） ×0.8 ……指鴨居のあるもの ×1.0 ……指鴨居特に太いもの 〔2〕 洋風の部分 造作評点数＝洋風部分の１㎡当たり建具評点数 ×0.4 （注） 施工の程度によっては、上記の乗率を変えて算出しても差し支えないものとする。			延べ床面積一〇平方メートル当たり					延べ床面積
	床間 本床	特	456,170	幅一・八メートル奥行〇・九メートル	施工量の多少	1.3 ← 幅2.7mのもの	1.0 幅1.8mのもの	→ 0.7 幅0.9mのもの	個数
		上	193,190						
		中	87,220		施工の程度	1.5 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
		並	33,890						
	脇床	特	354,790						
		上	144,270						
		中	66,930						
		並	31,320						
	出書院	特	236,500	幅一・八メートル奥行〇・三六メートル					
		上	98,070						
		並	37,550						
内壁	クロス貼り	上	17,340	延べ床面積二一・六〇〇平方メートル当たり	項目別補正方式	間仕切の多少	1.3 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 少ないもの	延べ床面積
		並	14,540						
	合板・ボード張り	普通板	8,750			開口率の大小	1.2 ← 小さいもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 大きいもの
		化粧板	10,110						
	板張		17,290			柱の長さ	1.2 ← 3.6m程度のもの	1.0 3.0m程度のもの	→ 0.8 2.4m程度のもの
	塗り壁		15,510						
	タイル	大	40,470			施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの
		小	26,260						
	テラゾ		39,890			地域区分	1.1 北海道地方のもの	1.0	
	大理石貼		80,670						

専用住宅用建物

部分別	評点項目及び標準評点数				標準量	補正項目及び補正係数					計算単位
						補正項目		増点補正率	標準	減点補正率	
内壁	合成樹脂板			12,500	仕上面積二・六〇平方メートル当たり 延べ床面積一・〇〇平方メートル当たり	総合補正方式	施工量の多少	1.9 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.4 少ないもの	延べ床面積
	鋼板			14,620							
	ステンレス板			12,200							
	枠組壁	クロス貼	上	11,280			施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
			並	8,490							
		合板・ボード張	普通板	5,040			地域区分	1.1 北海道地方のもの	1.0		
			化粧板	6,410							
		板張		13,580							
		塗り壁		9,460							
		タイル	大	36,760							
			小	22,550							
		テラゾ		34,690							
		大理石貼		75,480							
		合成樹脂板		8,790							
		鋼板		10,920							
		ステンレス板		8,500							
	加算評点項目	ペイント		2,990							
		断熱・吸音材		1,670							
天井	和風天井		上	36,400	仕上面積一・〇〇平方メートル当たり 延べ床面積一・〇〇平方メートル当たり	施工量の多少		1.1 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 少ないもの	延べ床面積
			中	20,930		施工の程度		1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
			並	7,150							
	合板・ボード天井			3,050							
	クロス天井			5,100							
	塗り天井			7,500							
	押入天井			2,600							
	浴室天井			7,380							
	加算評点項目	ペイント		1,150							
		断熱・吸音材		640							
床組	一階床組			1,970	仕上面積一・〇平方メートル当たり 延べ床面積一・〇平方メートル当たり	施工量の多少			1.0 普通のもの	→ 0.8 少ないもの	延べ床面積
	二階床組	和風		5,030		施工の程度		1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
		洋風		6,920							
	転ばし床組			670							
	土間コンクリート打			3,410							

部分別	評点項目及び標準評点数				標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
						補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
床	床仕上	畳	上	7,910	延べ床面積一〇平方メートル当たり					延べ床面積
			並	5,780						
		フローリング		4,710						
		幅広板		138,380						
		縁甲板張		10,090						
		合板	ラワン	2,740						
			化粧板	3,730						
		じゅうたん		5,060						
		花崗岩・大理石		61,960						
		テラゾ		26,610						
		鉄平石		9,580						
		人造石塗		4,520						
		タイル		8,170						
		ビニル系床シート		3,210						
		合成樹脂塗床		1,610						
		着色コンクリート		2,310						
		モルタル		1,260						
	加算評点項目	ペイント		1,150						
		断熱・吸音材		640						
建具	上			10,570	延べ床面積一〇平方メートル当たり	施工量の多少	1.3 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 少ないもの	延べ床面積
	中			7,140						
	並			4,950						
	（注） 玄関ユニットを別個に付設する場合には，上記の標準評点数から次の点数を控除すること。					施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
	上			310		地域区分		1.0	0.9 北海道地方のもの	
	中			260						
	並			210						
	玄関ユニット		上	279,100	一組	施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	組数
			中	145,100						
			並	88,100						
建築設備	項目別評点方式	電気設備	電灯・スイッチ・コンセント配線	6,360	一個	施工の程度	1.5 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの	建築設備数
			照明器具	5,220						
		ガス設備	使用口（配管共）	10,090	一個					
		給水設備	使用口（鋼管共）	6,820	一個					

専用住宅用建物

部分別	評点項目及び標準評点数							標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
									補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
建築設備	項目別式評点方式	給水設備	使用口（塩化ビニル管共）				2,420	一個					建築設備数
		排水設備					3,760	一箇所					
	総合評点方式	規模別＼種別	電気設備	ガス設備	給水設備	排水設備	計	延べ床面積一・〇平方メートル当たり	施工量の多少	1.3 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 少ないもの	延べ床面積
		150 ㎡	3,350	110	120	120	3,700		施工の程度	1.3 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの	
		100 ㎡	3,630	150	160	150	4,090						
		66 ㎡	3,760	180	180	170	4,290						
	加算評点項目	電気設備	ドアホン				6,360	一式	施工の程度	2.0 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.3 程度の悪いもの	建築設備数
		給水設備	給水槽				101,430	一個	大きさ	1.5 ← 大きいもの	1.0 標準のもの	→ 0.6 小さいもの	
		衛生設備	便器	和式	非水洗式		13,510	一個	施工の程度	1.5 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの	
					水洗式		32,050						
				小便器	非水洗式		3,610						
					水洗式		15,550						
				洋式（水洗式）			45,520						
			洗面器・洗濯流し	洗面器			4,760	一個	施工の程度	1.5 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの	
				洗面化粧台			76,510	一個	大きさ	1.4 ← 間口の広さ120cmのもの	1.0 間口の広さ75cmのもの	→ 0.9 間口の広さ60cmのもの	
									洗髪シャワーの有無		1.0 あるもの	0.9 ないもの	
									施工の程度	1.5 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの	
				洗濯流し			26,240	一個	大きさ		1.0 50cm×45cmのもの	→ 0.9 45cm×40cmのもの	
									施工の程度	1.3 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの	
			浴槽（釜共）		上		499,280	一個	大きさ	1.5 ← 大きいもの	1.0 75cm×90cm×75cmのもの	→ 0.8 小さいもの	
					並		143,320		施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.6 程度の悪いもの	
			ユニットバス				246,500	一個	型式（ユニットバスのみ）	1.3 ← シャワーのほか洗面器、便器付のもの	1.0 シャワー付のもの		

部分別	評点項目及び標準評点数				標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
						補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
建築設備	加算評点項目	衛生設備	ハーフユニットバス	168,280	一個	施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	建築設備数
						大きさ	1.1 ← 130cm×170cmのもの	1.0 120cm×160cmのもの	→ 0.9 110cm×160cmのもの	
			ユニットシャワー	172,340	一個	大きさ		1.0 125cm×92cmのもの	→ 0.8 95cm×92cmのもの	
						施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
			ユニットバス等用給湯器	103,760	一個					
			流し台（ステンレス張）	63,590	一個	大きさ	1.1 ← 150cm×56cmのもの	1.0 120cm×56cmのもの		
						施工の程度	1.4 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの	
			コンロ台（ステンレス張）	41,090	一個	施工の程度	1.4 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの	
			調理台（ステンレス張）	45,890						
			システムキッチン	265,480	一個	間口寸法	1.10 ← 240cmのもの	1.0 210cmのもの	→ 0.94 180cmのもの	
						施工の程度	1.5 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの	
			換気扇設備	11,060	一個	施工の程度	1.1 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
			レンジフードファン	29,350						
		冷暖房設備	空調設備（ビルトイン方式）	10,440	一・〇平方メートル当たり	施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの	使用床面積
			床暖房設備	26,880						
		運搬設備	ホームエレベーター	1,547,000	一台	積載量	1.08 ← 200kg（３人乗り）のもの	1.0 130kg（２人乗り）のもの		建築設備数
						着床数	1.1 ← ３箇所のもの	1.0 ２箇所のもの		
						施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
仮設工事	（注）３階建以上の建物について適用する。			1,300	一・〇平方メートル当たり	仮設工事の難易	1.5 ← 困難なもの	1.0 周囲の状況、交通の便否、規模等からみて普通のもの	→ 0.7 簡単なもの	延べ床面積
その他工事	上			8,900	延べ床面積一・〇平方メートル当たり	施工量の多少	1.5 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 少ないもの	延べ床面積
	中			5,000						
	並			2,260		施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	

2　専用住宅用建物以外の建物

総務大臣は，次に掲げる建物について、1専用住宅用建物の例によつて、木造家屋再建築費評点基準表を定め、各都道府県庁に備え置いて供覧するものとする。

(1)　共同住宅及び寄宿舎用建物

(2)　併用住宅用建物

(3)　農家住宅用建物

(4)　酪農舎用建物

(5)　ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物

(6)　普通旅館及び料亭用建物

(7)　事務所及び銀行用建物

(8)　店舗用建物

(9)　劇場用建物

(10)　公衆浴場用建物

(11)　病院用建物

(12)　工場用建物

(13)　倉庫用建物

(14)　附属家用建物

(15)　簡易附属家用建物

(16)　土蔵用建物

②　家屋評価の課題及び対応状況等

ア　前節でみたとおり現行の再建築価格方式は、原価法（コスト・アプローチ）の範疇に属する評価方法であり、建築工事における建築費積算の手法を援用した評価方法ということができる。したがって、また、同じ時期に、同様の資材を用いて、同様な構法により造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評価方法ということができ、固定資産税における家屋の評価方法として適切なものと評価することができる。

イ　このことについては、家屋の評価が争われた具体的な訴訟事例として、例えば最高裁判所の平成15年７月18日判決が、評価基準には一般的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。」と判示していることからも裏付けられる。

ウ　このように、再建築価格方式に基づく現行の評価方法は、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ところであるが、一方において、主として複雑精緻な手法に起因する評価事務量の膨大さ、評価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、実際の家屋評価に要する事務量・経費等に係る直接的な問題として指摘される場合が通常であるが、

（ｉ）　適正な評価を行うためには、評価担当者に建築構法や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極めて重要であること

（ⅱ）　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少なくないこと

（ⅲ）　一般に人事異動のサイクルが短くなる傾向にあり、また、定員削減の努力を求められていること

等の言わば環境条件に関する重要な課題としても踏まえておく必要があると考える。

他方、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、使用資材に応じて積算されているので、時間をかけて十分に説明されれば了解できる、とする見地とがあって、一概には言えないところもあるが、総じて簡素化・合理化を求められているものと考えられる。

エ　家屋評価の簡素化・合理化は、これまで逐次行われてきており、近年における主要な改正点としては次のとおりである。

（ⅰ）平成１０年度

再建築費評点数の算出方法は、各部分別ごとに再建築費評点数を算出し、これを合算して各個の家屋の再建築費評点数を求める、いわゆる部分別評価法が基本であり、比準評価による算出方法は、比準評価の方法によって各個の家屋の「再建築費評点数を付設することができるものとする。」という特例の位置づけであったが、これを特例ではなく、部分別評価と同等の再建築費評点数の算出方法と位置づけた。

（ⅱ）平成１２基準年度

比準評価は、総合比準評価と部分別比準評価とに区分されていたが、両者の中間的な方法も採用することができるようにこれを統合し、上記（ⅰ）のとおり部分別評価法に対する比準評価法として位置づけた。

（ⅲ）平成１５基準年度

（ア）在来分の家屋の評価替えは、各市町村がそれぞれ標準家屋

を選定し、これに新旧再建築費評点基準表を適用して評点数の変動割合求め、この割合を基礎とした乗率を在来分家屋の前年度の再建築費評点数に乗じることによって新たな再建築費評点数を算出して行う方式（乗率比準方式）によって行われていた。平成１５基準年度においては、新旧両基準年度における工事原価に相当する費用の変動割合を基礎として、国において再建築評点補正率を定め、評価替えの前年度の再建築費評点数にこの補正率を乗じることによって新たな再建築費評点数を算出し、評価替えを行う方法に改めた。

（イ）木造家屋に係る再建築費評点基準表について、評点項目を抜本的に見直し、評点項目数を概ね３分の１にする大幅な整理統合を行った。

オ　家屋評価の簡素化・合理化に関する近年の主要な改正事項は上記エのとおりであるが、例えば従来簡素化・合理化の基本的な方法として行われてきた評点項目の整理合理化のような方法は、それぞれの評点項目が再建築費評点数付設の基礎となるため、適正評価の観点から、自ずと一定の限界があることは明らかである。したがって、今後の家屋評価の簡素化・合理化は、このような手法は補助的なものに留め、評価の適正・公平を確保しながら、かつ抜本的な簡素化、合理化につながるような方法によって行うべきものと考えるところである。この観点からすれば、再建築価格方式を簡便かつ合理的に実施する方法として現行評価基準において措置されている比準評価法について、これを実際的な評価手法として企画・開発する際の、明確で、具体的な方法をモデル的に提示することには、極めて大きな意義があるものと思われる。また、その際に、この比準評価法が例えば県内すべての市町村の共通の評価システムとして機能するならば、費用負担やアカウンタビリティーの確保の点から、比準評価の活用に大きく資するものと考えられるところである。

（２）　比準評価法の経緯と現状

①　比準評価の経緯

比準評価方法は、部分別評価方法による事務量の増大、すなわち、部分別評価方法に内包されている評価手続上の複雑な点を解消し、市町村における評価事務の簡素化に資するため、現行の評価制度の導入当初（昭和３９年度）から、部分別評価方法の特例として規定されていた。

その後、平成１０年の評価基準改正により、比準評価方法は部分別評価方法と同等の基本的な評価方法として位置づけられたところである。

評価基準において、比準評価方法による再建築費評点数の算出方法は、以下のとおり規定されている（評価基準第２章第２節三及び第三節三）。

> ①　市町村に所在する家屋を、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家屋を標準家屋として定める。
>
> ②　標準家屋について、部分別評価方法により再建築費評点数を付設する。
>
> ③　標準家屋以外の家屋で、当該標準家屋に属する区分と同一に属するもの（以下「比準家屋」という。）の再建築費評点数は、当該比準家屋と当該標準家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を考慮し、当該標準家屋の再建築費評点数に比準して付設する。

②　比準評価の現状

平成１５年度において、新増分家屋の棟数ベースで、比準評価により評価された割合は約１５％、一方、部分別評価の割合は約８５％となっている。

この状況を、平成１０年の評価基準改正前である平成９年度と比較すると、平成９年度時点で比準評価の割合が約１８％、部分別評価の割合が約８２％であり、比準評価が基本的な評価方法と位置づけられた平成１０年以後も、比準評価の割合に増加は見ら

れず、むしろ減少しているところである。

これは、平成１０年において、比準評価の算出方法に関する規定の改正は全く行われず、比準評価の抱える

○　標準家屋・比準表の設定に困難な面がある

○　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

○　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

○　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

○　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

などの課題が解決されなかったことなどに原因があると考えられる。

事実、比準評価を導入していたものの、上記の課題が解決できないため、比準評価を止めた市町村もあり、そのために、これらの課題の解決にあたっての今後の研究の方向性について、昨年度の本委員会において報告したところである。

（３）　土地評価における比準評価

①　固定資産税家屋評価における比準評価の現状の参考として、本節では土地評価における比準評価について概観しておく。固定資産税における土地の評価では、基本的に標準地比準方式が採られており、田、畑、宅地、山林等がその例である。宅地の評価のうち、「市街地宅地評価法」については若干の留保が必要であるが、「その他の宅地評価法」について言えば、典型的な標準地比準方式であり、比準評価の手法に基づく評価法であるといえる。固定資産評価基準において、「その他の宅地評価法」は次のように規定されている。

(二)「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設

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。

（中略）

５　各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、標準宅地の単位地積当たり評点数に「宅地の比準表」（別表第４）により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「宅地の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

（固定資産評価基準第一章第３節二（二））

上に言う状況類似地区は、宅地の沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他利用上の便等を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分するものとされており、結局、宅地の価格事情がほぼ同等と認められる地区に区分するということである。換言すれば、標準宅地の単位地積当たり評点数（評価額）から適正に比準評価できる範囲を状況類似地区と区分しているものである。また、標準宅地は、各状況類似地区ごとに、道路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等からみて標準的なものと認められるものを選定するものとされている。そして、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（具体的には、不動産鑑定士等による鑑定評価価格に係る標準価格を求め、当該標準価格の７割）に基づいて評点数を付設するものの、標準宅地以外の宅地の評点数は、これを個々に売買実例価額から評定する適正な時価に基づき付設することとはせず、標準宅地の単位地積当たり評点数に「宅地の比準表」より求めた比準割合を乗じ、さらに各筆の地積を乗じて付設するものである。

② 「その他の宅地評価法」の概要は以上のとおりであり、標準宅地の売買実例価額から評定する適正な時価（評価額）に基づきその他の宅地の適正な時価（評価額）を比準して求める手法、すなわち典型的な比準評価法である。この場合に、標準宅地以外の宅地について、個々に売買実例価額からその適正な時価を評定することとしなくても適正な評価額を得ることができるためには、標準宅地について適正な評価がなされていることはもちろんであるが、「宅地の比準表」が適正に定められていなければならないことは明らかである。参考までに、評価基準に定める「宅地の比準表」を掲げる。

附表１

<table>
<tr><td rowspan="2">項目</td><td>状況類似地区の状況</td><td>比準宅地の状況
標準宅地の状況</td><td>奥行が 28 メートル以内の場合</td><td>奥行が 28 メートルをこえ 36 メートル以内の場合</td><td>奥行が 36 メートルをこえ 48 メートル以内の場合</td><td>奥行が 48 メートルをこえ 64 メートル以内の場合</td><td>奥行が 64 メートルをこえる場合</td></tr>
<tr><td rowspan="5">奥行による比準割合</td><td rowspan="5">商店が相当連たんしているとき</td><td>奥行が 28 メートル以内の場合</td><td>１．００</td><td>０．９５</td><td>０．９０</td><td>０．８５</td><td>０．８０</td></tr>
<tr><td>奥行が 28 メートルをこえ 36 メートル以内の場合</td><td>１．０５</td><td>１．００</td><td>０．９５</td><td>０．８９</td><td>０．８４</td></tr>
<tr><td>奥行が 36 メートルをこえ 48 メートル以内の場合</td><td>１．１１</td><td>１．０６</td><td>１．００</td><td>０．９４</td><td>０．８９</td></tr>
<tr><td>奥行が 48 メートルをこえ 64 メートル以内の場合</td><td>１．１８</td><td>１．１２</td><td>１．０６</td><td>１．００</td><td>０．９４</td></tr>
<tr><td>奥行が 64 メートルをこえる場合</td><td>１．２５</td><td>１．１９</td><td>１．１３</td><td>１．０６</td><td>１．００</td></tr>
<tr><td rowspan="6"></td><td>状況類似地区の状況</td><td>比準宅地の状況
標準宅地の状況</td><td>奥行が 28 メートル以内の場合</td><td>奥行が 28 メートルをこえ 36 メートル以内の場合</td><td>奥行が 36 メートルをこえ 48 メートル以内の場合</td><td>奥行が 48 メートルをこえる場合</td><td rowspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">専用住宅が相当連たんしているとき</td><td>奥行が 28 メートル以内の場合</td><td>１．００</td><td>０．９５</td><td>０．９０</td><td>０．８５</td></tr>
<tr><td>奥行が 28 メートルをこえ 36 メートル以内の場合</td><td>１．０５</td><td>１．００</td><td>０．９５</td><td>０．８９</td></tr>
<tr><td>奥行が 36 メートルをこえ 48 メートル以内の場合</td><td>１．１１</td><td>１．０６</td><td>１．００</td><td>０．９４</td></tr>
<tr><td>奥行が 48 メートルをこえる場合</td><td>１．１８</td><td>１．１２</td><td>１．０６</td><td>１．００</td></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td>状況類似地区の状況</td><td>比準宅地の状況
標準宅地の状況</td><td>奥行が 36 メートル以内の場合</td><td>奥行が 36 メートルをこえる場合</td><td colspan="3" rowspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">家屋の連たん度が低いとき</td><td>奥行が 36 メートル以内の場合</td><td>１．００</td><td>０．９５</td></tr>
<tr><td>奥行が 36 メートルをこえる場合</td><td>１．０５</td><td>１．００</td></tr>
<tr><td>形状等による比準割合</td><td colspan="7">標準宅地と比準宅地の形状等の相違に応じ、次に掲げる率の範囲内において適宜その加減すべき率を求め、これを1.00に加減して求めるものとする。この場合において、例えば、標準宅地が整形地で比準宅地が不整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00より減じ、標準宅地が不整形地で比準宅地が整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00に加えるものとする。
(1) 不整形地にあつては　0.40
(2) 奥行距離の間口距離に対する割合が４以上の場合にあつては　0.10
(3) 間口距離が８メートル未満の場合にあつては　0.10</td></tr>
<tr><td>その他の比準割合</td><td colspan="7">比準宅地又は標準宅地が角地、二方路線地等である場合、その沿接する道路の状況が相違する場合等で必要があるときは、その相違を考慮し、実情に応じ適宜比準割合を求めるものとする。</td></tr>
</table>

③　なお、上記３（１）において、「市街地宅地評価法」を標準地比準方式というには若干の留保が必要であると記したが、この評価法は路線価方式とも呼ばれるように、路線価に基づいて各宅地の評価額を求める方法であるため、一見すると比準評価法とは異なる評価方法に見える。しかし、これも比準評価法の応用であることは次に掲げる評価手順をみれば明らかである。

（一）「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設

１　「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序

「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

(1)　市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分し、当該各地区について、その状況が相当に相違する地域ごとに、その主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定するものとする。

(2)　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を求め、これに基づいて当該標準宅地の沿接する主要な街路について路線価を付設し、これに比準して主要な街路以外の街路（以下「その他の街路」という。）の路線価を付設するものとする。

(3)　路線価を基礎とし、「画地計算法」（別表第３）を適用して、各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

（中略）

４　各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算法」の附表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

（固定資産評価基準第一章第３節二（一））

以上のように、「市街地宅地評価法」においても市町村の宅地を状況が相当に相違する地域に区分し、各地域ごとに主要な街路

に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定したうえで、当該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を求める点は、基本的に「その他の宅地評価法」と同様である。「市街地宅地評価法」が「その他の宅地評価法」と異なるのは、各筆の宅地の評価額がこのようにして求められた標準宅地の評価額（適正な時価）を基礎に直接的に比準して求められるのではなく、沿接する街路の路線価を基礎として求められる点にある。しかし、一方、これらの路線価は、標準宅地の評価額（適正な時価）に基づいて付設される主要な街路の路線価に比準して付設されるものであるから、結局のところ各筆の宅地の評価額は、路線価を介して標準宅地の評価額に比準して求められるものであると言えよう。

（４）　比準評価の意義及び課題

前節まで家屋評価の現状と課題、比準評価法の経緯と現状及び土地評価における比準評価などについてみてきた。本節では、以上も踏まえたうえで、あらためて比準評価の意義や課題について整理しておくこととする。

①　比準評価の意義

ア　家屋または土地評価における具体の比準評価法を離れて、一般的な比準評価法についての定義がある訳ではないが、以上を踏まえてみれば比準評価法とは、標準となる家屋または土地について、再建築価格や売買実例価額を求めたうえで、各個の家屋・土地については直接再建築価格や売買実例価額を求めることなく、標準家屋・標準土地のそれから適切に比準して評定する方法ということができる。

イ　資産を評価する必要のある租税における資産の評価方法は、それぞれの租税の求める評価額が適正に評定されるものでなければならないことは当然であるが、また、その評価方法が合理的かつ現実的であって、課税主体に過重な負担を要求するものではなく、したがって過度の徴税費用を要するものではないことも必要であろう。特に固定資産税のように、必ずしも資産評価の専門家では

ない職員が、大量の課税客体を短期間に評価する必要のある租税においては、後者の観点は極めて重要であると考える。宅地について、個々の宅地ごとにそれぞれの売買実例価額を求め、これに基づき各宅地の評価額を評定することが最も直接的な評価方法であるにもかかわらず比準方式がとられていることの意義、同様に、家屋についても個々の家屋ごとにそれぞれ部分別評価により再建築費評点数を評定することが最も直接的な評価方法であるにもかかわらず比準評価による評価方法が措置されていることの意義も、基本的にはこのような観点から捉えられるものであろう。すなわち、固定資産税の課税標準となる価格を適正に評定する評価方法であって、かつ、合理的・現実的であり、必ずしも資産評価の専門家でない職員であっても、大量の固定資産を短期間に評価することを可能とする点、あるいはこれらの諸点をより効果的・効率的に達成することが可能となる点にその基本的な意義を認めるべきものと考えられる。

ウ　また、以上の諸点に加えて、比準評価法は標準家屋や標準宅地の再建築価格、売買実例価額を基礎としてこれらと比準してその他の家屋・土地の評価額を評定する方法であるため、原理的に評価の水平的な均衡の確保に優れた評価方法である点も極めて重要である。現行の評価制度の基礎となった固定資産評価制度調査会答申は、これに関連し次のように述べている。

> 課税の基礎となる固定資産の価格を時価によるとすることは、時価が資産の価値を、通常、最も適正に、かつ、客観的に表現するものであること、過大な、若しくは不均衡な評価が行われた場合においても、納税者が比較的容易に判断を下すことができるので、納税者の立場を保護することになること等の観点からして、適切であると考える。
>
> （固定資産評価制度調査会答申、昭和３６年３月３０日）

上記答申からすれば、評価によって求める土地や家屋の価格を時価とする理由の一端は、適正な時価を課税標準とすることによ

って異なる資産間、市町村間における評価の均衡を確保することが可能となると考えられた点にあるものと言える。平成１１年度「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究報告書」は、時価の意義の検討に際し、上記固定資産評価制度調査会答申を引いたうえで、次のように報告している。

> したがって、固定資産税の課税において課税標準を適正な時価に求めることとしたのは、課税の公平の前提として個々の資産間でバランスのとれた評価額を課税標準とすることに意義があるのであって、評価額の水準によって税負担を考慮することにあるのではないと考えることができる。
> （地方税における資産課税のあり方に関する調査研究報告書、平成１２年３月）

上記報告書の言うように、固定資産税の課税標準を適正な時価とした意義が、税負担の水準を考慮する意義ではなく、「課税の公平の前提として個々の資産間でバランスのとれた評価額を課税標準とすること」にあるとすれば、土地評価における標準地比準方式の意義を単に個別評価の簡便法式と技術的にのみ捉えるべきではないであろうし、家屋評価における比準評価の意義についても同様であって、原理的に水平的均衡の確保に優れた評価方法と意義付けるべきものと考える。

エ　このような比準評価の意義を勘案すれば、家屋評価における比準評価を単に部分別評価の簡便法式であって、方法的に劣位にあるものと認識して、諸般の事情によって真にやむを得ない場合に限り実施すべきものとするような見解は、比準評価の意義を正しく捉えたものとは言えない。すでに比準評価法の経緯において述べたように、比準評価と部分別評価とを家屋の評価方法として対等の関係に立つものと位置づけ、いずれの評価方法を選択するのも市町村長の自由な判断に委ねるものとしている現状は、比準評価の以上のような意義を正当に踏まえ、かつ、固定資産税家屋評価に係る市町村等の目下の現状認識のうえになされているもので

あることに十分留意しておきたい。なお、比準評価と部分別評価とが異なる方法である以上、双方によって得られる評価額が完全に等しくならないことも事実であり、また、当然でもあるが、現行評価基準はこのような当然の前提を踏まえたうえで、家屋の適正な時価を評定する手法として双方を同等のものとして規定しているのであるから、それぞれの評価結果も、また同等のものと認識すべきものであることを付言しておきたい。

②　比準評価の課題

ア　以上の比準評価の意義から、比準評価の基本的な課題もまた明確になる。すなわち、家屋評価について言うならば、本来、その適正な時価を、適正に、かつ、合理的・現実的に評定する方法であり、必ずしも家屋評価の専門家でない職員であっても、大量の家屋を短期間に評価することを可能とする方法として採用されている部分別評価を、さらに一層合理的・現実的、かつ、効果的・効率的に行う方法としての比準評価は、どのようなものでなければならないかという観点からその基本的な課題を考えることができる。

イ　上記①の諸観点のうち、家屋の適正な時価を評定する観点からすれば、部分別評価と同等の評価方法であるためには、比準評価はどのようなものでなければならないであろうか。両者それぞれの評価結果が、原理的に完全に等しくはならないものであるとしても、比準評価によって得られる評価額が部分別評価のそれと大きく異なるものであれば、それは結局のところ適正な時価とは認められないであろうし、逆に言えば、このような比準評価は評価基準の予定する比準評価とは認められないこととなろう。したがって、比準評価によって得られた評価結果は、部分別評価によるそれと同等であると認められるにしても、このように認められるためには、比準評価が評価方法としての十分な合理性を備え、適正な評価結果を得られるものとして整備されている必要があるものである。そのためには、比準評価法が、十分な科学的分析や検証に基づき開発・整備されなければならないこととなろう。

ウ　次に、不動産鑑定評価や建築についての高度な専門知識を有しない職員が、相当な実務経験や研修・講習等を経なくとも、大量の家屋を短期間に評価することが可能であること、しかも現状よりもさらに一層効果的・効率的に行うことができるためには、比準評価は、極力簡明であり、かつ、方法的明確性・具体性を具備したものでなければならないものであろう。比準評価が簡明なものとして整備されたとしても、方法的明確性や具体性を欠き、基準性を備えていないとすれば、評価はいわゆる「達観」の要素に支配されることとなり、結局、評価担当者に十分な経験と知識を要求することとなる。これとは逆に、比準評価が方法的に明確で、具体的基準性を備えたものとして整備されたとしても、複雑錯綜したものであれば、効果的・効率的な評価は望むべくもないこととなるので、比準評価は可能な限り簡明な方式であり、かつ、明確で具体的基準性を具備したものとして整備されている必要があるものである。そのためには、これらの要件を備えた比準評価について、統一的・モデル的なシステムが用意され、どのような市町村であってもこれに準拠することができるように条件整備を図る必要があると考えるところである。

３　比準評価の広域化

いわゆる再建築価格方式は、家屋の評価を均衡のとれた適正なものとするため、同じ時期に同一の資材を用いて造られた同規模の家屋については、ほぼ同様な価格となるような評価方法であり、したがって、その本質においては、地域性に左右されない評価方法であると言える。一方、現行の比準評価は、各市町村ごとに、それぞれの家屋の実態に応じ、それぞれの比準評価法として整備して行うものとされているのであるが、再建築価格方式の以上の本質と比準評価の方法的原理からすれば、本来的には、その有効範囲は市町村の行政上の区画に限定されるものではなく、標準家屋の評価額から適正に比準できる範囲であれば良いこととなる。また、比準評価が原理的に水平的均衡の確保に優れた評価方法であることから、そのメリットをさらに十全に発揮させるためにも、比準評価は極力広域にわたって適用されることが望ましいものである。

また、比準評価の経緯としてみたように、比準評価の今日的意義を踏まえ、極力その活用を図るような制度的整備がなされて来たにもかかわらず、実際には極めて限定的にしか行われていない理由の一端としては、適正で、合理的な比準評価を行うためには、相当な期間と費用負担のもとに比準評価法を企画・開発する必要があり、費用対効果の面で特に中小規模の市町村ではその導入が困難であることが考えられる。このような事情からしても、比準評価は、その開発・導入に係る事務負担・費用負担の双方について規模の効果と負担分任の原則が働き、中小規模の市町村においても導入可能となるよう少なくとも県域程度の有効性を有する広域的評価方法として確立されることが望ましいと考える。

４　広域的比準評価の実証実験

以上、家屋評価の現状と課題、比準評価法の経緯と現状、比準評価の意義及び課題等についてみて来た。家屋評価に係る市町村の現状、比準評価の意義等からすれば、比準評価は家屋の評価方法としてなお一層の活用が図られるべきものであり、その際、極力広域的な比準評価として導入されることが望ましいと考えられる。このような観点から、本章においては本委員会が神奈川県域を適用範囲として行った広域的比準評価の実証実験について報告することとする。

（１）　実証実験の目的

本実証実験は、以下の３点を主たる目的として実施するものである。

①　県単位の評価データを収集し、基礎的な統計分析を行って広域的比準評価の可能性、対象家屋の範囲等について検討する。
②　①の結果に基づき、数理統計分析等の合理的・科学的、かつ、現実的な手法による比準評価法を体系的に構築し、明確な比準率（格差率）等を定めた比準表を作成、提示する。
③　上記の過程を通じ、比準評価及びその広域化のモデルとなる手法の企画及び開発から比準表の作成に至る具体的な手法を提示するとともに、今後の課題等について整理・検討する。

（２）　実施方法の概要

本委員会は、昨平成１５年度の調査研究において比準評価の具体例を調査するため、横浜市等数市の比準評価の現況等についてヒアリング調査を実施した。その際、現在横浜市において運用されている比準評価は、システムとしての開発手法の合理性、比準評価法としての簡素性・合理性等に優れ、平成５年度導入以来相当の実績を積んでいることが認められている。

このようなことから、今回の広域的比準評価の実証実験に当たっては、横浜市の比準評価について開発過程・手法を含め参考とすることとした。また、実証実験の対象県としては神奈川県を選定したが、これは上記のとおり横浜市を県域に含む県として便宜であり、

かつ、同県の構成市町村は政令市から町村までにわたっていること、また、海浜沿いの市町村から山間部の市町村までを含んでいること等の諸条件からして実証実験に適当と考えられたことによる。

実証実験の対象家屋については、毎年度一定以上の建築数があり、規模・構法等の面から比較的類型化が容易と考えられる木造専用住宅（２×４住宅含む）、木質系プレハブ住宅・共同住宅及び軽量鉄骨系プレハブ住宅・共同住宅とした。これは、横浜市で比準評価の対象とされているものと同様である。

なお、実証実験に係る家屋評価データの統計解析等の実際については、横浜市の比準評価の開発に携わった（株）朝日航洋に委託して行うこととしたが、委員会は、作業工程、分析内容、分析結果等について随時状況を聴取し、検討を加えることにより実証実験の全行程について調整・管理した。実証実験の具体的な内容等については（３）及び（４）で詳述するが、予め概要を記しておけば次のとおりである。

【作業の概要】

○　家屋概要分析	・・・	比準評価の対象となる家屋の範囲を決定するもの
○　クラス分け分析	・・・	比準評価対象家屋をその特徴によりクラス分けするもの
○　格差率設定分析	・・・	比準評価を行うために必要な判定項目を決定し、判定項目ごとの格差率を決定するもの
○　標準家屋設定分析	・・・	各クラスの特徴を踏まえ標準家屋の条件を決定し、標準家屋を設定するもの
○　比準表（案）の作成	・・・	上記分析を踏まえ、比準表（案）を作成
○　比準表の検証計算	・・・	比準表の精度を検証し、必要に応じ修正を行うもの

（３）　実証実験の実施

実証実験の作業工程及び調査・分析方法の概要は、以下のとおりである。

①　資料収集・整理

家屋概要分析に必要な以下の２つの資料を、神奈川県内全市町村から収集した。

●　家屋評価事務取扱要領

これは、市町村によっては、家屋評価において、評価基準の再建築費評点基準表をそのまま適用せず、独自評点項目の追加等を行って評価事務を行っていることが考えられる。分析にあたっては、このような個別性を排除しデータを統一の上、分析を行う必要があることから、現状の家屋評価方法を確認するための資料として収集した。

●　家屋マスタデータ及びデータレイアウト並びにコード表

これは、用途・構造・構法別に各市町村の家屋評価結果の傾向（再建築費評点数の度数分布調査）を把握し、さらに、クラス分け分析に必要な家屋を抽出するために収集した。

［収集したデータ］

物件番号（家屋番号）、再建築費評点数、用途、構造、構法、主な屋根材、建築年次、階数、延床面積、建床面積、住居床面積、住居区画数

②　家屋評価方法の確認

家屋評価事務取扱要領により、独自評点項目の追加等の有無を確認し、必要に応じて各市町村にヒヤリング調査を行った。

③　家屋マスタの編集

収集した家屋マスタは、市町村ごとにそのデータレイアウト、コード体系が異なることから、家屋概要分析に用いる分析データの整合性を確保するために、統一したコード体系によるデータ編集を行い、「家屋概要データ」を作成した。

家屋概要データ件数

用途・構造・工法	データ件数
専用住宅・木造・在来工法	４１，１６９
専用住宅・木造・２×４工法	１０，８６６
専用住宅・木造・プレハブ工法	２，１７８
共同住宅・木造・プレハブ工法	２２３
専用住宅・軽鉄・プレハブ工法	５，９８５
共同住宅・軽鉄・プレハブ工法	２，２２３

④　家屋概要分析

「家屋概要データ」を用いて、比準評価の対象となる家屋の範囲と、比準評価システムを導入している横浜市と他市町村の差異を確認するため、再建築費評点数等の分布状況を分析した。

⑤　分析用データの作成

クラス分け分析、格差率設定分析に用いるため、家屋概要分析の結果をもとに、必要数の部分別評価計算書を収集し、必要な項目をコーディングして「分析用データ」を作成した。

整備したデータ件数

用途・構造・工法	収集した部分別評価計算書数	作成した分析用データ件数
専用住宅・木造・在来工法	３，８７５	３，７５２
専用住宅・木造・２×４工法	９２５	８６４
専用住宅・木造・プレハブ工法	３４４	３２６
共同住宅・木造・プレハブ工法	１３５	１３０
専用住宅・軽鉄・プレハブ工法	８９１	８２６
共同住宅・軽鉄・プレハブ工法	３０８	２７９

⑥　クラス分け分析

クラス分け分析は、比準表を適用するグループの設定を行うとともに、各グループの特徴を明らかにする目的で、以下の分析を実施した。

● 度数分布調査・相関分析

「分析用データ」の全体的な特徴を把握するために、再建築費評点数の価格帯別に評価項目別の度数分布調査を行うとともに、評点項目間の関連性や再建築費評点数に対する影響度合いを把握するために相関分析を実施し、この結果に基づき、仮クラスを設定した。

● 数量化理論第Ⅱ類

設定した仮クラスごとのデータの特徴を導き出す目的で、仮クラスを目的変数、主要な評点項目（使用資材の状況）を説明変数とした数量化理論第Ⅱ類の分析を行った。

● 比準クラスの確定

上記①②の分析結果を対比することで、比準クラスを確定し、クラスごとの特徴を一覧に整理した。

各クラスの特徴

用途・構造・工法	クラス	本体単位評点	床面積	屋根	外壁	真壁柱	内壁・洋室	建具	玄関ユニット	その他工事
専用住宅・木造・在来工法	1	85, 000 点以上	120～150㎡	瓦（上） 瓦（中） 化粧スレート	タイル 漆喰大壁 モルタル色吹付	12.0cm上 10.5cm上 12.0cm中 10.5cm中	クロス貼り上 板張 塗壁	上、上中、中	上、上中	上、上中、中
専用住宅・木造・在来工法	2	70, 000 ～ 85, 000	80～120㎡	瓦（中） 化粧スレート	タイル モルタル色吹付 サイディング	12.0cm中 10.5cm中	クロス貼り並	上中、中	中	上中、中
専用住宅・木造・在来工法	3	60, 000 ～ 70, 000	80～120㎡	化粧スレート	モルタル色吹付 サイディング	12.0cm中 10.5cm中 10.5cm並	クロス貼り並	中	中	中
専用住宅・木造・在来工法	4	60, 000 点未満	80～120㎡	化粧スレート 瓦（並） 金属板鋼板	サイディング 鋼板平板	12.0cm並 10.5cm並	クロス貼り並 合板・ボード板化粧板 合板・ボード板普通板	中、中並、並	中、並、なし	中、中並、並
専用住宅・木造・2×4工法	1	70, 000 点以上	80～120㎡	瓦（中） 化粧スレート	タイル モルタル色吹付 サイディング		クロス貼り並	上中、中	中	上中、中
専用住宅・木造・2×5工法	2	60, 000 ～ 70, 000	80～120㎡	化粧スレート	モルタル色吹付 サイディング		クロス貼り並	中	中	中
専用住宅・木造・2×6工法	3	60, 000 点未満	80～120㎡	化粧スレート 瓦（並） 金属板鋼板	サイディング 鋼板平板		クロス貼り並 合板・ボード板化粧板 合板・ボード板普通板	中、中並、並	中、並、なし	中、中並、並

⑦ 格差率設定分析

格差率設定分析は、確定した比準クラスごとに、実際の比準項目（判定項目）及び資材カテゴリ分類を決定するとともに、統計的分析を用いて家屋評価モデル式を構築して、判定項目ごとの格差率を設定することを目的に、以下の分析を実施した。

● 度数分布調査・相関分析

比準クラスごとに、度数分布調査を行い使用資材の状況を確認するとともに、相関分析を実施することにより、比準する資材項目及び資材カテゴリ分類を設定した。

● 数量化理論第Ｉ類

比準クラスごとに、再建築費評点数を目的変数、資材項目を説明変数とする数量化理論第Ｉ類の分析を行い、家屋評価モデル式を作成して、各資材の評点数に対する影響度合いを導き出した。

● 比準格差率の設定

上記①②の分析結果を対比し、判定項目ごとに、資材カテゴリの違いによる格差率を設定した。

⑧ 標準家屋設定分析

標準家屋設定分析は、設定した比準クラス・格差率を整理し、⑨検証計算に用いる標準家屋を選定する目的で行った。

具体的には、まず比準クラスごとに、最も標準的な資材を使用し、部分別相乗補正率がほぼ１．０のデータを候補として抽出した。

この候補をもとに、家屋評価研究委員会において、吹き抜け、屋根裏部屋等の特殊事情の有無や実際の使用資材イメージを、家屋平面図（間取り図）及び現地で確認を行い、標準家屋を確定した。

⑨ 比準評価検証計算

設定した比準クラスごとに、すべての「分析用データ」を対象として、確定した標準家屋との比準計算を実施した。

計算結果については、⑩精度検証に用いるために、比準格差率、比準評価による再建築費評点数（検証計算結果）と部分別評価による再建築費評点数（部分別評価結果）を一覧に整理した。

⑩ 精度検証

検証計算結果と部分別評価結果の対比を行い、両者の誤差を一覧に取りまとめて比準クラスごとにその傾向を調査し、必要に応じて比準格差率の修正等を繰り返し行い、誤差が最小となるようシミュレーションを実施した。

また、部分別評価結果との差が１０％を越えるデータを中心に検証を行い、整備した比準表の適用範囲をまとめた。

（４）　実証実験の結果

（３）で述べた調査・分析を行った上での、最終的な実証実験の結果は以下のとおりである。

①　木造専用住宅・在来構法及び２×４構法

神奈川県全域を対象とする比準表は、以下に掲げるとおりであり、在来構法４クラス、２×４構法３クラスに分類し、各クラスについて極めて簡素・合理化された比準表を整備することができた。各比準表は、それぞれ標準家屋との格差率の判定を明確にしているため、いわゆる「達観」の要素を排除しており、評価者による結果の相違を極力生じないものとなっている。

これらの比準表による検証計算を行ったところでは、比準評価に不適と認められる格差率１０％以上となる家屋を除けば、平均格差率は５％以内となり、神奈川県全域を対象とした広域的比準評価が十分可能であり、開発手法としても適当であることが認められたものと考える。

設定した標準家屋

用途・構造・構法	クラス	１階床面積	２階床面積	合計床面積	屋根	外壁	真壁柱	内壁・洋室	和室割合（畳割合）	建具	玄関ユニット	その他工事
専用住宅・木造在来構法	1	90.81	60.45	151.26	瓦　中	モルタル色吹付	真壁造柱12.0cm中	クロス貼り並	0.20	上	上	上
専用住宅・木造在来構法	2－1	66.24	53.82	120.06	瓦　中	サイディング	真壁造柱10.5cm中	クロス貼り並	0.12	上	中	上
専用住宅・木造在来構法	2－2	64.30	49.68	113.98	瓦　中	サイディング	真壁造柱10.5cm中	クロス貼り並	0.32	上＋中	中	中
専用住宅・木造在来構法	3	46.88	42.14	89.02	化粧スレート	サイディング	真壁造柱10.5cm中	クロス貼り並	0.11	中	中	中
専用住宅・木造2×4構法	1	58.00	57.45	115.45	金属板 ステンレス板	モルタル色吹付		クロス貼り並	0.00	上＋中	中	上＋中
専用住宅・木造2×4構法	2	53.72	42.64	96.36	化粧スレート	モルタル色吹付		クロス貼り並	0.12	中	中	中
専用住宅・木造2×4構法	3	48.02	49.68	97.70	化粧スレート	サイディング		クロス貼り並	0.00	中	中	中

（注）クラス４については、適当な標準家屋を選定することができず、そのため比準表が設定されていないが、これは調査期間の制約によるものであり、十分な期間を設ければ他のクラスと同様に比準表の設定も可能である。

検証計算の結果

構法	ｸﾗｽ区分	本体単位評点数	和室割合	ﾃﾞｰﾀ数	平均格差		格差 10%以上のﾃﾞｰﾀ数
					全体	格差 10%以上を除く	
在来	1	82,500 点以上	20%以上	30	8.0%	4.6%	10
在来	2-1	67,500～82,500	20%未満	1,507	6.5%	5.0%	283
在来	2-2	67,500～82,500	20%以上	143	5.0%	4.0%	15
在来	3	57,500～72,500	20%未満	2,840	4.1%	3.6%	135
在来	4	50,000～62,500	20%未満	731	7.1%	5.6%	130
2×4	1	67,500 点以上		44	3.8%	3.5%	2
2×4	2	57,500～72,500		489	3.6%	3.3%	13
2×4	3	50,000～62,500		356	5.8%	4.3%	57

（注１）格差率１０％以上となった家屋について、個別に確認したところ、１階床面積が２階床面積より２０％以上小さい、特殊な資材が用いられている、屋根の相乗補正率が１．４以上である、などその大部分が本来比準評価に不適と思われる特殊な構造等の家屋であることが明らかとなっている。

（注２）在来４の検証計算においては、標準家屋に在来３のものを代用したために、平均格差が他と比べて大きい。

専用住宅・木造・在来構法　クラス１〔比準表〕

木造・専用住宅		床面積		概要
クラス	1	1階	90.81 ㎡	在来工法
本体単位当り再建築費評点数	98,715 点	2階	60.45 ㎡	本体単位評点85,000点以上
		合計	151.26 ㎡	和室割合20%以上

比準表

判定項目		格差率							
延床面積		50～60㎡	60～70㎡	70～80㎡	80～120㎡	120～150㎡	150～180㎡	180～200㎡	200～220㎡
		+4	+3	+2	+1	0	0	−1	−1
資材項目	屋根	瓦(上)程度	瓦(中)程度	化粧スレート程度	瓦(並)程度	金属板鋼板程度			
		+10	0	−3	−5	−7			
	外壁	タイル	モルタル色吹付程度	サイディング	鋼板平板程度				
		+10	0	−4	−6				
	真壁柱	12.0cm上程度	13.5cm中程度	12.0cm中程度	10.5cm中程度	12.0cm並程度	真壁柱なし		
		+10	+4	0	−2	−4	−4		
	内壁・洋室	クロス貼上程度	塗り壁	クロス貼並程度	合板ボード板				
		+5	+2	0	−2				
	和室割合	50%以上	40～50%	30～40%	20～30%	10～20%	1～10%	和室なし	
		+11	+7	+3	0	−3	−5	−7	
	建具	上	上中	中	中並	並			
		0	−5	−10	−15	−20			
相乗補正率	屋根	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.80未満	
		0	−3	−5	−6	−7	−8	−9	
	内壁	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.70～0.80	0.70未満
		+4	+2	+1	0	−1	−2	−3	−5

専用住宅・木造・在来構法　クラス２－１〔比準表〕

木造・専用住宅		床面積		概要
クラス	2-1	1階	66.24 ㎡	在来工法
本体単位当り再建築費評点数	78,168 点	2階	53.82 ㎡	本体単位評点70,000～85,000点
		合計	120.06 ㎡	和室割合20%未満

比準表

判定項目		格差率							
延床面積		50～60㎡	60～70㎡	70～80㎡	80～120㎡	120～150㎡	150～180㎡	180～200㎡	200～220㎡
		+4	+3	+2	+1	0	0	−1	−1
資材項目	屋根	瓦(上)程度	瓦(中)程度	化粧スレート程度	瓦(並)程度	金属板鋼板程度			
		+10	0	−3	−5	−7			
	外壁	タイル	モルタル色吹付程度	サイディング	鋼板平板程度				
		+14	+4	0	−2				
	真壁柱	12.0cm上程度	13.5cm中程度	12.0cm中程度	10.5cm中程度	12.0cm並程度	真壁柱なし		
		+6	+3	+1	0	−1	−1		
	内壁・洋室	クロス貼上程度	塗り壁	クロス貼並程度	合板ボード板				
		+5	+2	0	−2				
	和室割合	50%以上	40～50%	30～40%	20～30%	10～20%	1～10%	和室なし	
		+14	+10	+6	+3	0	−2	−4	
	建具	上	上中	中	中並	並			
		0	−5	−10	−15	−20			
相乗補正率	屋根	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.80未満	
		0	−3	−5	−6	−7	−8	−9	
	内壁	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.70～0.80	0.70未満
		+6	+4	+3	+2	+1	0	−1	−3

専用住宅・木造・在来構法　クラス２－２〔比準表〕

木造・専用住宅		床面積		概要
クラス	2-2	1階	64.30 ㎡	在来工法
本体単位当り再建築費評点数	70,453 点	2階	49.68 ㎡	本体単位評点70,000～85,000点
		合計	113.98 ㎡	和室割合20%以上

比準表

判定項目		格差率							
延床面積		50～60㎡	60～70㎡	70～80㎡	80～120㎡	120～150㎡	150～180㎡	180～200㎡	200～220㎡
		+3	+2	+1	0	−1	−1	−2	−2
資材項目	屋根	瓦(上)程度	瓦(中)程度	化粧スレート程度	瓦(並)程度	金属板鋼板程度			
		+10	0	−3	−5	−7			
	外壁	タイル	モルタル色吹付程度	サイディング	鋼板平板程度				
		+10	0	−4	−6				
	真壁柱	12.0cm上程度	13.5cm中程度	12.0cm中程度	10.5cm中程度	12.0cm並程度	真壁柱なし		
		+12	+6	+2	0	−2	−2		
	内壁・洋室	クロス貼上程度	塗り壁	クロス貼並程度	合板ボード板				
		+5	+2	0	−2				
	和室割合	50%以上	40～50%	30～40%	20～30%	10～20%	1～10%	和室なし	
		+8	+4	0	−3	−6	−8	−10	
	建具	上	上中	中	中並	並			
		+5	+0	−5	−10	−15			
相乗補正率	屋根	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.80未満	
		+7	+4	+2	+1	0	−1	−2	
	内壁	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.70～0.80	0.70未満
		+4	+2	+1	0	−1	−2	−3	−5

専用住宅・木造・在来構法　クラス３〔比準表〕

木造・専用住宅		床面積		概要
クラス	3	1 階	46.88 ㎡	在来工法
本体単位当り再建築費評点数	67,759 点	2 階	42.14 ㎡	本体単位評点60,000～70,000点
		合計	89.02 ㎡	和室割合20%未満

比準表

判定項目		格差率							
延床面積		50～60㎡	60～70㎡	70～80㎡	80～120㎡	120～150㎡	150～180㎡	180～200㎡	200～220㎡
		+3	+2	+1	0	−1	−1	−2	−2
資材項目	屋根	瓦(上)程度	瓦(中)程度	化粧スレート程度	瓦(並)程度	金属板鋼板程度			
		+13	+3	0	−2	−4			
	外壁	タイル	モルタル色吹付程度	サイディング	鋼板平板程度				
		+14	+4	0	−2				
	真壁柱	12.0cm上程度	13.5cm中程度	12.0cm中程度	10.5cm中程度	12.0cm並程度	真壁柱なし		
		+6	+3	+1	0	−1	−1		
	内壁・洋室	クロス貼上程度	塗り壁	クロス貼並程度	合板ボード板				
		+5	+2	0	−2				
	和室割合	50%以上	40～50%	30～40%	20～30%	10～20%	1～10%	和室なし	
		+14	+10	+6	+3	0	−2	−4	
	建具	上	上中	中	中並	並			
		+10	+5	0	−5	−10			
相乗補正率	屋根	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.80未満	
		+6	+3	+1	0	−1	−2	−3	
	内壁	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.70～0.80	0.70未満
		+4	+2	+1	0	−1	−2	−3	−5

専用住宅・木造・２×４構法　クラス１〔比準表〕

木造・専用住宅		床面積		概要
クラス	1	1階	58.00㎡	2×4工法 本体単位評点70,000点以上
本体単位当り再建築費評点数	71,297点	2階	57.45㎡	
		合計	115.45㎡	

比準表

判定項目		格差率							
延床面積		50～60㎡	60～70㎡	70～80㎡	80～120㎡	120～150㎡	150～180㎡	180～200㎡	200～220㎡
		+3	+2	+1	0	−1	−1	−2	−2
資材項目	屋根	瓦(上)程度	瓦(中)程度	化粧スレート程度	瓦(並)程度	金属板鋼板程度			
		+15	+5	+2	0	−2			
	外壁	タイル	モルタル色吹付程度	サイディング	鋼板平板程度				
		+10	0	−4	−6				
	真壁柱	12.0cm上程度	13.5cm中程度	12.0cm中程度	10.5cm中程度	12.0cm並程度	真壁柱なし		
	内壁・洋室	クロス貼上程度	塗り壁	クロス貼並程度	合板ボード板				
		+5	+2	0	−2				
	和室割合	50%以上	40～50%	30～40%	20～30%	10～20%	1～10%	和室なし	
		+18	+14	+10	+7	+4	+2	0	
	建具	上	上中	中	中並	並			
		+5	+0	−5	−10	−15			
相乗補正率	屋根	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.80未満	
		0	−3	−5	−6	−7	−8	−9	
	内壁	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.70～0.80	0.70未満
		+6	+4	+3	+2	+1	0	−1	−3

専用住宅・木造・２×４構法　クラス２〔比準表〕

木造・専用住宅		床面積		概要
クラス	2	1階	53.72 ㎡	2×4工法 本体単位評点60,000～70,000点
本体単位当り再建築費評点数	61,484 点	2階	42.64 ㎡	
		合計	96.36 ㎡	

比準表

判定項目		格差率							
延床面積		50～60㎡	60～70㎡	70～80㎡	80～120㎡	120～150㎡	150～180㎡	180～200㎡	200～220㎡
		+3	+2	+1	0	−1	−1	−2	−2
資材項目	屋根	瓦(上)程度	瓦(中)程度	化粧スレート程度	瓦(並)程度	金属板鋼板程度			
		+13	+3	0	−2	−4			
	外壁	タイル	モルタル色吹付程度	サイディング	鋼板平板程度				
		+10	0	−4	−6				
	真壁柱	12.0cm上程度	13.5cm中程度	12.0cm中程度	10.5cm中程度	12.0cm並程度	真壁柱なし		
	内壁・洋室	クロス貼上程度	塗り壁	クロス貼並程度	合板ボード板				
		+5	+2	0	−2				
	和室割合	50%以上	40～50%	30～40%	20～30%	10～20%	1～10%	和室なし	
		+14	+10	+6	+3	0	−2	−4	
	建具	上	上中	中	中並	並			
		+10	+5	0	−5	−10			
相乗補正率	屋根	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.80未満	
		+8	+5	+3	+2	+1	0	−1	
	内壁	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.70～0.80	0.70未満
		+6	+4	+3	+2	+1	0	−1	−3

専用住宅・木造・２×４構法　クラス３〔比準表〕

木造・専用住宅		床面積		概要
クラス	3	1階	48.02 ㎡	2×4工法 本体単位評点60,000点未満
本体単位当り再建築費評点数	58,777 点	2階	49.68 ㎡	
		合計	97.70 ㎡	

比準表

判定項目		格差率							
延床面積		50～60㎡	60～70㎡	70～80㎡	80～120㎡	120～150㎡	150～180㎡	180～200㎡	200～220㎡
		+3	+2	+1	0	−1	−1	−2	−2
資材項目	屋根	瓦(上)程度	瓦(中)程度	化粧スレート程度	瓦(並)程度	金属板鋼板程度			
		+13	+3	0	−2	−4			
	外壁	タイル	モルタル色吹付程度	サイディング	鋼板平板程度				
		+14	+4	0	−2				
	真壁柱	12.0cm上程度	13.5cm中程度	12.0cm中程度	10.5cm中程度	12.0cm並程度	真壁柱なし		
	内壁・洋室	クロス貼上程度	塗り壁	クロス貼並程度	合板ボード板				
		+5	+2	0	−2				
	和室割合	50%以上	40～50%	30～40%	20～30%	10～20%	1～10%	和室なし	
		+18	+14	+10	+7	+4	+2	0	
	建具	上	上中	中	中並	並			
		+10	+5	0	−5	−10			
相乗補正率	屋根	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.80未満	
		+7	+4	+2	+1	0	−1	−2	
	内壁	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.70～0.80	0.70未満
		+5	+3	+2	+1	0	−1	−2	−4

②　木造プレハブ・軽鉄プレハブ（専用住宅・共同住宅）

専用住宅・木造・在来構法と同様な分析を行ったが、比準表の作成等の評価システム構築までは至らなかった。

これは、各市町村の部分別評価計算書が当初想定していた以上に不統一であり、一部の予定データが整備されていない市町村が見られたため、必要データ数が当初の収集データでは結果的に不足となったためである。このような評価データの実態が事前に把握されており、これを見込んだデータ収集を行っておけば在来構法等の家屋と同様に標準家屋の設定、比準表の整備は可能である。なお、格差率設定分析まで行った結果は、別添業務報告書のとおりである。

５　広域的比準評価の課題及び方向

以上のとおり、神奈川県全域を対象とした実証実験では相当程度の家屋について、県域程度の広域的比準評価が可能であることが明らかとなった。同時にまた、比準評価法の合理的かつ現実的な開発手順、手法等についてモデル例をとりまとめることができ、簡素で合理的な比準評価法を提示することができたものと考える。

したがって、比準評価は、従来のように専ら経験則等に基づき比準する等の方法によることなく、科学的分析等に基づき、合理的で簡素な評価システムとして開発・整備することができるものである。また、その結果、評価担当者の直接的な評価事務作業の大幅な軽減はもちろんのこと、適正評価を行うに至るまでの評価実務経験の蓄積に要する期間や建築構法・資材等に関する知識、部分別評価法に関する詳細な知識を習得するための研修的期間等についても大幅な軽減を図ることが可能な評価法であることが明確にできたものと考える。

以上に加え、より重要なこととして、比準評価は現在のように市町村ごとに各々独自の評価法として整備・運用する必要はなく、むしろその本質に則りより広域的なシステムとして開発・整備し、広域的な比準表により広域的に運用していくことが合理的であり、かつ、現実的であることが示されたものと考えるところである。このような結果を踏まえれば、今後は以上のような広域的な比準評価を家屋評価の簡素化・合理化のスキームとしていくことが適当であると考える。

なお、今回の実証実験により明らかとなった課題について以下に列挙し、今後のより具体的な開発等の参考に資することとしたい。

①　事前準備

○　各市町村の部分別評価計算書全般について言えることであるが、市町村ごとに記載内容の程度にバラツキが存在する。したがって、事前に県内市町村の同計算書の記載内容等について十分調査しておき、バラツキによって分析必要データの不足を来すことのないよう収集データ数を調整しておく必要がある。

○　広域的比準評価は、当面県域程度を実施単位とすることが適当であるが、その開発に当たっては県と管内市町村との連携による共同作業が必要であり、特に中核となる県の果たす役割が極めて重要である。

②　広域的比準評価システム開発

○　広域的比準評価法をシステム的に開発するに当たっては相当高度な専門的分析を必要とする。このため、今後、国あるいは（財）資産評価システム研究センター等において開発を技術的に支援する方策について検討する必要がある。

③　広域的比準評価法のメンテナンス

○　広域的比準評価は、比準評価同様に、評点項目や標準評点数に大幅な変動が生じた場合等のように、一定の期間ごとに適宜メンテナンスを行う必要があることに留意すべきである。

○　メンテナンスのためには、必要最小限の家屋については、部分別評価結果も整備しておく必要がある。

④　制度面の整備

○　現行の固定資産評価基準等について所要の整備を図る必要があり、別途検討を要すること。

○　広域的比準評価を実施する県及び市町村の体制等について、どのように考え、整備するのかについても、検討を要すること。

６　おわりに

広域的比準評価の木造専用住宅（２×４住宅含む）、木質系プレハブ住宅・共同住宅及び軽量鉄骨系プレハブ住宅・共同住宅に係る実証実験の結果等については、概ね以上のとおりである。

本委員会としては、前述したとおり、広域的比準評価は、その対象が今後の家屋評価の簡素化、合理化の抜本的な推進方策として有効な手段であると考える。そのため、各県単位の広域的比準評価が早期に実施可能となるよう今後は制度面の整備等の課題について引き続き調査研究し、報告を取りまとめることとしたい。

目下地方団体は、極めて厳しい財政運営上の課題を抱えており、地方公務員の定員削減等も大きな課題とされているところである。このような状況のもと、一部においては地方税の共同徴収等何らかの共同的・連携的試みへの動きがみられるものの、総じて徴収面の動きに留まっているようである。

このようなことから、本委員会の今回の調査研究の成果が、今後の固定資産税家屋評価の共同・連携化の推進に繋がり、多くの地方団体において広域的比準評価への取組が行われていくことを期待したい。また、総務省及び（財）資産評価システム研究センターにおいては、このような意義を有する広域的比準評価及びその実証実験を踏まえ、広域的比準評価が各地方団体における家屋評価の抜本的な簡素化・合理化の方策として、円滑に実施可能となるような諸条件の整備等に努めていただくことを期待するものである。

最後に、今回の実証実験に積極的にご協力いただいた神奈川県内の各市町村の関係者各位及び神奈川県企画部市町村課に深く感謝申し上げる次第である。

家屋に係る比準評価の実証実験業務

業 務 報 告 書

平成１７年３月

朝日航洋株式会社

目　次

第１部 業務報告 ･･･ 55

第１章　業務概要 ･･･ 55
１．　業務の名称 ･･･ 55
２．　業務の目的 ･･･ 55
３．　業務実施期間 ･･ 55
４．　業務の概要 ･･･ 55
５．　業務実施項目 ･･ 55
６．　計画機関 ･･ 56
７．　業務機関 ･･ 56

第２章　業務内容 ･･･ 57
１．　資料収集・整理 ･･･ 57
２．　家屋評価方法の確認 ･･･ 58
３．　家屋マスタの編集 ･･ 58
４．　家屋概要分析 ･･ 58
５．　分析用データの作成 ･･･ 58
６．　クラス分け分析 ･･･ 59
７．　格差率設定分析 ･･･ 59
８．　標準家屋設定分析 ･･ 60
９．　比準評価検証計算 ･･ 60
１０．　精度検証 ･･･ 60
１１．　成果品とりまとめ ･･･ 60

第３章　本業務の分析と評価 ･･････････････････････････････････････ 63
１．　家屋概要分析及び予備分析 ･･････････････････････････････････ 63
（１）　家屋評価方法の確認 ･･････････････････････････････････････ 63
（２）　家屋マスタの編集 ･･･ 63
（３）　家屋概要分析 ･･･ 64
（４）　予備分析 ･･･ 66
（５）　分析用データの作成 ･･････････････････････････････････････ 68
２．　専用住宅・木造・在来工法及び２×４工法の分析 ･･････････････ 70
（１）　クラス分け分析 ･･ 70
（２）　格差率設定分析 ･･ 74
（３）　標準家屋設定分析 ･･･ 82
（４）　検証計算の実施と精度検証 ･････････････････････････････････ 83

３．　軽鉄プレハブ専用住宅・共同住宅の分析　…… 107
（１）クラス分け分析　…… 107
（２）格差率設定分析　…… 111
４．　木造プレハブ専用住宅・共同住宅の分析　…… 118
（１）クラス分け分析　…… 118
（２）格差率設定分析　…… 121

第４章　まとめ　…… 125
１．　実証実験のまとめ　…… 125
２．　今後の課題　…… 127
３．　成果品一覧　…… 129

第２部 資料編　…… 131

第１章　業務概要

１．　業務の名称

家屋に係る比準評価の実証実験業務

２．　業務の目的

本業務は、（財）資産評価システム研究センター（以下「評価センター」という。）が平成１６年度に実施する「家屋評価に関する調査研究委員会」における家屋に係る比準評価の実証実験を行うことを目的とする。

３．　業務実施期間

〔自〕２００４年　８月１３日
〔至〕２００５年　３月１５日

４．　業務の概要

平成１５年度家屋研究委員会報告に基づき、①「比準評価の導入に向けた具体的な情報提供」、②「比準評価の広域化の推進」を目指し、横浜市で導入されている比準評価システムを参照として、**神奈川県内全市町村を対象とした比準評価システムの作成・検証をする実証実験を目的に行った。**

なお対象とした家屋は、平成１５基準年度建築の新築家屋のうち木造専用住宅（２×４工法を含む)、木質系プレハブ住宅・共同住宅、軽鉄系プレハブ住宅・共同住宅の６つの用途・構造・工法である。

５．　業務実施項目

(1) 資料収集・整理
(2) 家屋評価方法の確認
(3) 家屋マスタの編集
(4) 家屋概要分析
(5) 分析用データの作成
(6) クラス分け分析

(7) 格差率設定分析
(8) 標準家屋設定分析
(9) 比準評価検証計算
(10)精度検証
(11)成果品等とりまとめ

６． 計画機関

（財）資産評価システム研究センター

７． 業務機関

朝日航洋株式会社

第２章　業務内容

１．　資料収集・整理

本事業を遂行するために必要な以下の資料を、神奈川県・評価センターを通じて全市町村から収集した。

① 家屋評価事務取扱要領

市町村によっては、家屋評価において、総務省の評点基準表をそのまま適用せず、部分的に適用区分を修正、もしくは独自の項目を追加して、評価事務を行っていることが考えられる。

本業務では、このような個別性を排除しデータを統一の上、分析を行う必要があるため、現状の家屋評価方法を確認するための資料として収集した。

② 家屋マスターデータおよびデータレイアウト並びにコード表

用途・構造・工法別に各市町村の家屋評価結果の傾向（評点数別の度数分布調査）を把握するため、また家屋評価計算書（部分別評価データ）を収集する具体的な物件番号を抽出するために用いた。

［　用途・構造・工法　］

- 専用住宅・木造・在来工法
- 専用住宅・木造・２×４工法
- 木質系プレハブ住宅（戸建住宅・共同住宅）
- 軽鉄系プレハブ住宅（戸建住宅・共同住宅）

［　必要な項目　］

- 物件番号（家屋番号）、再建築費評点数
- 用途、構造、工法、主な屋根材、建築年次、階数
- 延床面積、建床面積、住居床面積、住居区画数

③ 家屋評価計算書（部分別評点調査表）

クラス分け分析、格差率設定分析に用いるもので、上記②より、必要な物件番号（家屋番号）を提示し、該当する家屋の部分別評価計算書を収集した。

なお収集にあたっては、プレハブ住宅については可能な限りメーカー・形式名の記載を依頼した。

２．　家屋評価方法の確認

市町村によっては、総務省の評点基準表の部材・評点数をそのまま適用せず、部分的に適用区分等を修正して評価を実施していることが考えられる。

そのため、収集した家屋評価事務取扱要領により、このような事項の有無を確認し、家屋（賦課）マスタのコード確認と合わせて、必要に応じて評価センターを通じ各市町村にヒヤリング調査を行った。

３．　家屋マスタの編集

収集した家屋（賦課）マスタは、市町村ごとにそのデータレイアウト、コード体系が異なることから、家屋概要分析に用いる分析データの整合性を確保するために、統一したコード体系によるデータ編集を行い、「家屋概要データ」を作成した。

４．　家屋概要分析

家屋概要分析は、比準評価の適用範囲（分析データのもとである部分別計算書の収集範囲）と、評価システムを導入している横浜市と他市町村の差異を確認する目的で、編集した「家屋概要データ」を用いて、神奈川県全市町村の家屋再建築費評点数の分布状況を調査した。

５．　分析用データの作成

分析用データの作成は、家屋概要分析の結果をもとに、サンプル収集した部分別計算書から必要な項目をコーディングして作成した。

なお、コーディングの対象とする評価項目数は、前もって横浜市から収集した部分別計算書データ（電子データ）をもとに予備分析を行い、各部分別に資材の入力状況を確認して設定した。

６．　クラス分け分析

クラス分け分析は、比準格差率表を適用するデータグループの設定を行うとともに、各グループの特徴を明らかにする目的で、以下の分析を実施した。

① 度数分布調査・相関分析

分析用データの全体的な特徴を把握するために、評点数価格帯別に評価項目別の度数分布調査を行うとともに、評価項目どおしの関連性や再建築費評点数に対する影響度合いを把握するために相関分析を実施した。

この結果に基づき、仮クラスを設定した。

② 数量化理論第Ⅱ類

設定した仮クラスごとのデータの特徴を導き出す目的で、仮クラスを目的変数、主要な項目（使用資材の状況）を説明変数とした数量化理論第Ⅱ類の分析を行った。

③ 比準クラスの確定

上記①②の分析結果を対比することで、クラスを確定し、クラスごとの特徴を一覧に整理した。

７．　格差率設定分析

格差率設定分析は、確定した比準クラスごとに、実際の比準項目および資材カテゴリ分類を決定するとともに、統計的分析を用いて家屋評価モデル式を構築して、項目ごとの格差率を設定した。

① 度数分布調査・相関分析

クラスごとに、度数分布調査を行い使用資材の状況を確認するとともに、相関分析を実施することにより、比準する資材項目および資材カテゴリ分類を設定した。

② 数量化理論第Ⅰ類

クラスごとに、再建築費評点数を目的変数、資材項目を説明変数とする数量化理論第Ⅰ類の分析を行い、家屋評価モデル式を作成して、各資材の評点数に対する影響度合いを導き出した。

③ 比準格差率の設定

上記①②の分析結果を対比し、資材項目ごとに、資材カテゴリの違いによる格差率を設定した。

８．　標準家屋設定分析

標準家屋設定分析は、設定した比準クラス・格差率を整理し、後述する検証計算に用いる標準家屋を選定する目的で行った。

具体的には、まず比準クラスごとに、最も標準的な資材を使用し、部分別相乗補正率がほぼ１．０のデータを候補として抽出した。

この候補をもとに、家屋評価研究委員会において、吹き抜け、屋根裏部屋等の特殊事情の有無や実際の使用資材イメージを、家屋平面図（間取り図）および現地で確認を行い、標準家屋を確定した。

９．　比準評価検証計算

設定した比準クラスごとに、すべての分析用データを対象として、選定した標準家屋との比準計算を実施した。

計算結果については、後述する精度検証に用いるために、比準格差率、比準評価による再建築費評点数（検証計算結果）、部分別評価による再建築費評点数（部分別評価結果）を一覧に整理した。

１０．精度検証

検証計算結果と、部分別評価結果の対比を行い、両者の誤差を一覧に取りまとめてクラスごとにその傾向を調査し、必要に応じて比準格差率の修正等を繰り返し行い、誤差が最小となるようシミュレーションを実施した。

また、部分別評価結果との差が１０％を越えるデータを中心に検証を行い、整備した比準格差率表の適用範囲をまとめた。

１１．成果品とりまとめ

本事業の結果および今後の課題に向けた提言等を報告書として取りまとめた。

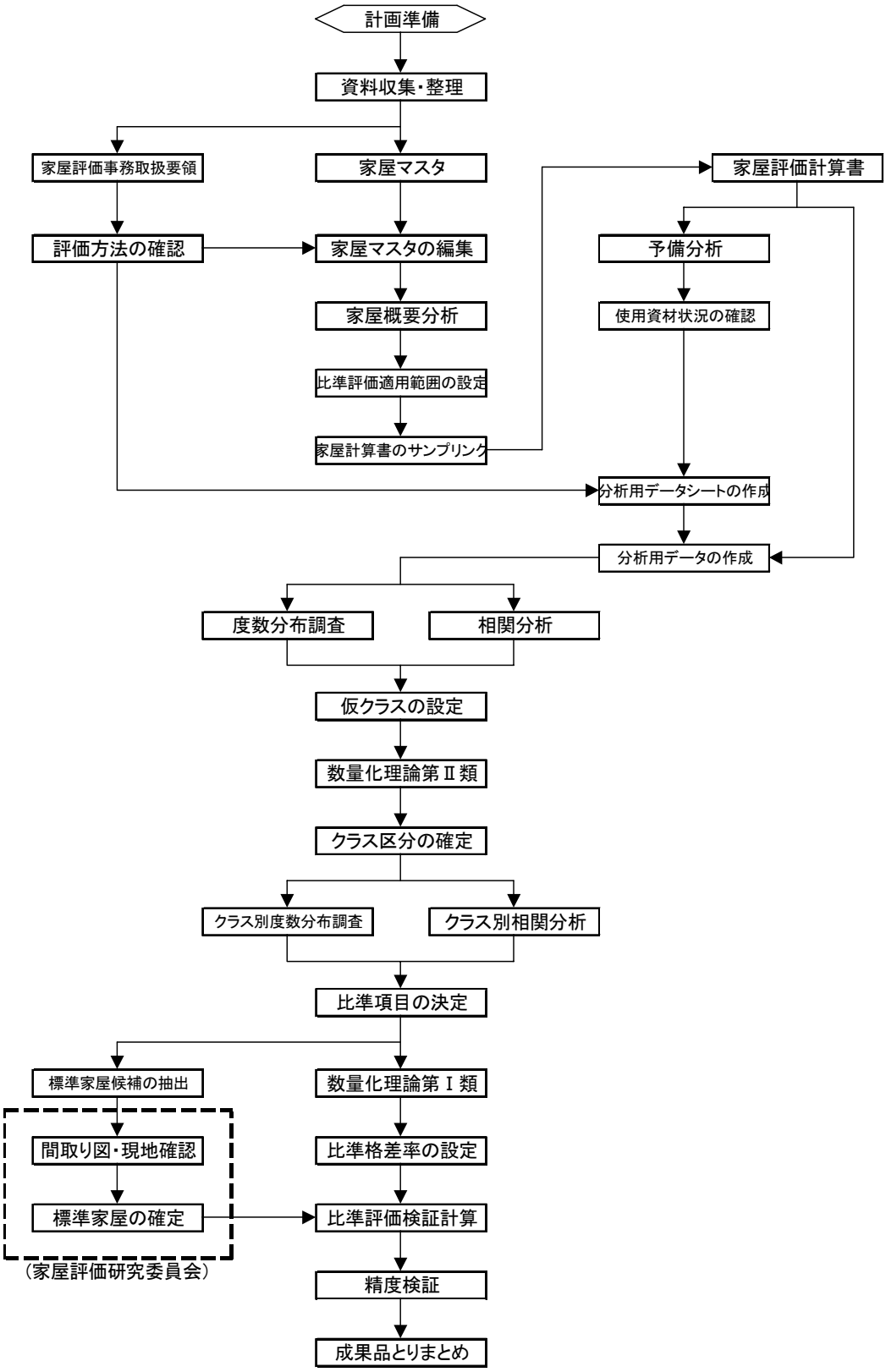


図１　本事業のフローチャート

表１　業務工程表

年月 / 工程	2004年							2005年		
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
計画準備										
資料収集・整理										
家屋評価方法の確認										
家屋マスタの編集										
家屋概要分析										
分析用データの作成										
クラス分け分析										
格差率設定分析										
標準家屋設定分析										
比準評価検証計算										
精度検証										
成果品とりまとめ										

第３章　本業務の分析と評価

本章では実際に分析等を行った過程・結果をステップごとにまとめた。

１．家屋概要分析及び予備分析

ここでは第２章２「家屋概要分析」から５「分析用データ作成」までの分析結果を項目ごとにまとめた。

（１）家屋評価方法の確認

現状の家屋評価方法については、収集した評価事務取扱要領から確認した。

これは、統計的分析の実施に際して、分析に用いる神奈川県全市町村のすべてのデータが同一基準で調査されたものであることが必要条件であり、特別な取り扱いを行っている項目がある場合、後述する家屋マスタの編集や、分析用データ作成の際に、その点を考慮した対応が必要であるためである。

一部の市町村では、特別に要領を作成していないケースも見られたが、要領から把握した限りでは、以下の特徴が見られた。

- 総務省基準表に評点項目を一部追加して評価を行っている市町村は７市町であり、そのほとんどが「建築設備」に独自項目・評点を設定し評価に用いているものであったが、一部「基礎」「建具」「その他工事」に中間値的な独自項目・評点を設定しているケースも見られた。
- 主要市は、プレハブ家屋の評価において、建築メーカーおよび形式により、主体構造等の補正率を画一的に設定し、評価を行っていた。

これらの特徴は、仮に同じ建物を評価する場合、市町村間において評点数の差が生じる原因となるものであるが、統計的分析を行う上では、部分別資材と評点数との関係は整合がとれていることから影響がないものと考えられ、家屋マスタの編集や分析用データ作成の際に、特別なカテゴリを設定する等の留意で十分であることが判明した。

（２）家屋マスタの編集

家屋マスタの編集は、収集した家屋（賦課）マスタが、市町村それぞれのデータレイアウト・コード体系のデータであることから、この点を統一したデータの作成を目的として行った。

また編集に合わせて、比準評価の対象となりうる家屋は一般的な家屋であることから、業務遂行に必要なデータとして、以下の条件にてデータ抽出を行った。

[　データ抽出条件　]

- 平成１４または平成１５年建築の新築家屋であること
- 単位当たり評点数が５万点以上１５万点未満であること
- 延床面積が５０㎡以上２５０㎡未満であること
  （ただし共同住宅の場合は、５０㎡以上５００㎡未満であること）
- 地上階数が２階で、かつ地下なしであること

また、一部の市町村によっては家屋（賦課）マスタ上の区分項目が不足しているケースが見られたため、以下のとおり対応した。

- 工法区分がない（在来工法と２×４工法の区別が不可）
  ⇒　すべて在来工法として編集
- 軽鉄プレハブの用途が住宅のみ（戸建住宅か共同住宅かの区別が不可）
  ⇒　すべて戸建住宅として編集

以上の処理の結果、統一した家屋概要データとして整備できた件数は表２のとおりであった（第２部資料編　資料１－１）。

表２　家屋概要データ件数

用途・構造・工法	データ件数
専用住宅・木造・在来工法	４１，１６９
専用住宅・木造・２×４工法	１０，８６６
専用住宅・木造・プレハブ工法	２，１７８
共同住宅・木造・プレハブ工法	２２３
専用住宅・軽鉄・プレハブ工法	５，９８５
共同住宅・軽鉄・プレハブ工法	２，２２３

（３）家屋概要分析

家屋概要分析は、比準評価システムを導入している横浜市と他市町村の差異を確認する目的で、また後述する分析用データの抽出条件の設定を目的として、作成した家屋概要データを用いて、単位当たり再建築費評点数の分布状況等の度数分布を調査した。

特に後者の目的は、統計的分析は、分析に用いるデータ（分析用データ）がどのような方法で母集団（神奈川県全件データ）からサンプリングされたかによって、結果が大きく異なる危険性を有する分析手法であるためである。

ここでは、作成した概要データを横浜市分、横浜市を除く市全体分、町村全体分の３つに区分し、それぞれについて用途・構造・工法別に「単位当たり再

建築費評点数」「延床面積」「主な屋根材」についての度数分布を調査し、その傾向を確認した。

調査の結果、いずれの用途・構造・工法においても分布状況について市町村における差異は認められず、広域評価実現の可能性は高いと言えた（「専用住宅・木造・在来工法」の「単位当たり再建築費評点数」、「延床面積」の度数分布は図２のとおり。）。

ただし、「単位当たり再建築費評点数」は分布状況がほぼ同じであるものの横浜市、市全体（横浜市を除く）、町村全体の順で全体的に評点数が下がる傾向が見られ、分析用データ（部分別データ）を用いた詳細分析の際に使用資材の状況等を再確認することとした（第２部資料編　資料１－２～３２）。

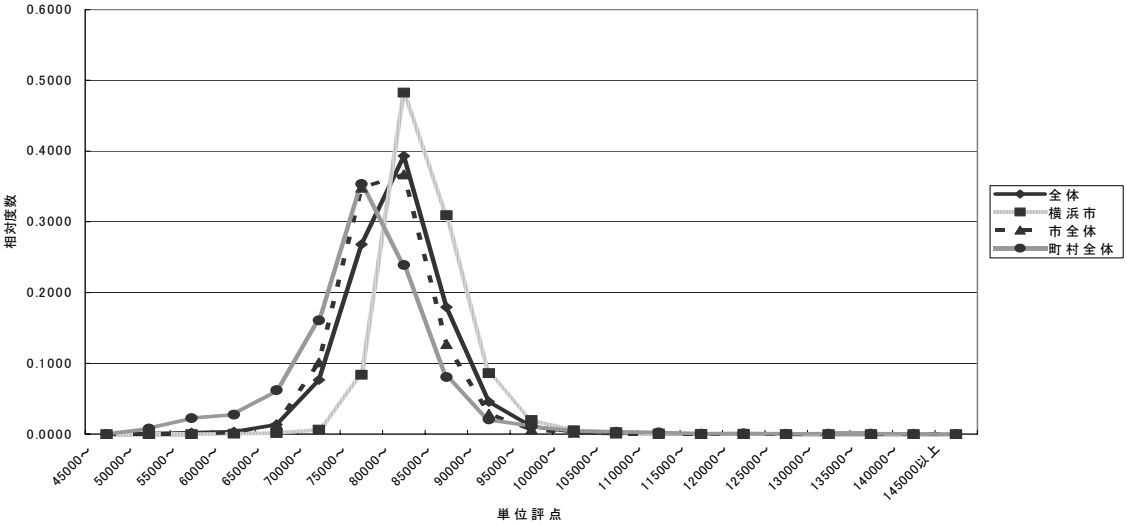


図２（１）　単位当たり再建築費評点数の度数分布（専用住宅・木造・在来工法）

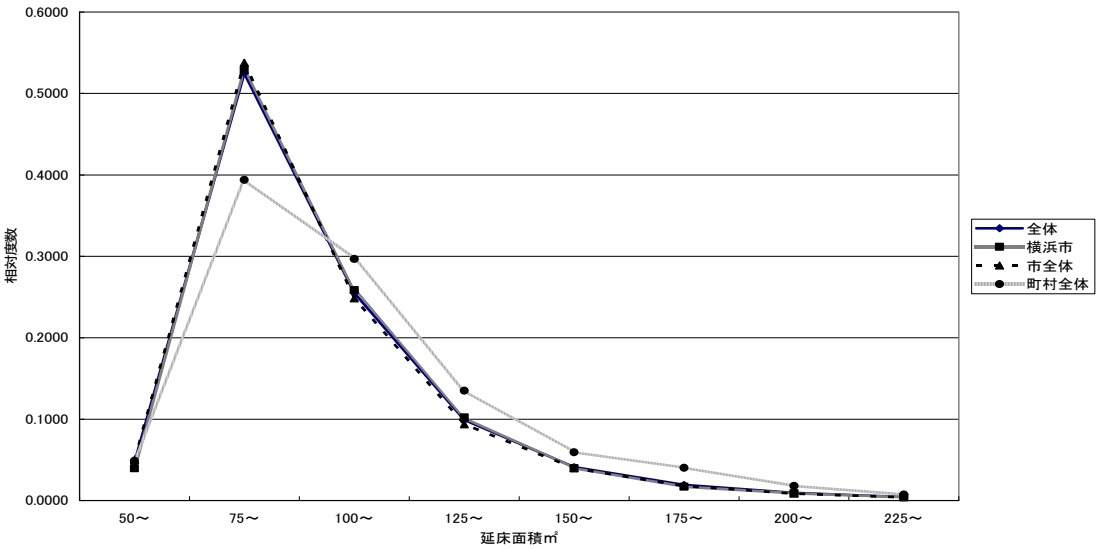


図２（２）延床面積の度数分布（専用住宅・木造・在来工法）

次に分析用データのサンプリングであるが、データが特定の評点数区分（図２（１）でもわかるように専用住宅・木造・在来工法では 75,000 点～90,000 点）に集中していることから、通常のランダムサンプリングでは少数データ（60,000 点未満、100,000 点以上）の特性が埋没する危険性を考慮し、今回は評点数区分の別に抽出割合を設定する段階別サンプリングを行った。

表３に専用住宅・木造・在来工法の例をしめす。

表３　段階別サンプリング（専用住宅・木造・在来工法）

単位評点区分	抽出率
５０，０００点以上　６５，０００点未満	５０％
６５，０００点以上　７５，０００点未満	２０％
７５，０００点以上　８５，０００点未満	１０％
８５，０００点以上１００，０００点未満	１０％
１００，０００点以上	５０％

（４）予備分析

家屋概要分析で収集する部分別計算書は確定したが、この資料をもとに整備する資材項目・内容を設定するため、電子データで収集できた横浜市の部分別データ（表４）をもとに資材等の入力状況を確認した。

表４　予備分析の用いたデータ件数

用途・構造・工法	データ件数
専用住宅・木造・在来工法	６０５
専用住宅・木造・２×４工法	２２６
専用住宅・木造・プレハブ工法	３７
専用住宅・軽鉄・プレハブ工法	７６

※共同住宅・木造・プレハブと共同住宅・軽鉄・プレハブは
データ件数の不足から実施できず

調査は、まず各「部分別の単位当たり再建築費評点数」と「単位当たり再建築費評点数」との相関係数を求め、「単位当たり再建築費評点数」に影響度合いの高い「部分」を把握し、次に各「部分」ごとに使用されている資材の種類・割合を確認することとした。

その結果、以下のとおりであった。

[　相関係数でみる各部分の影響度　]（第２部資料編　資料２－９～１２）

- 影響度が強い部分は「屋根（勾配）」「柱（真壁）」「造作（和室）」「建具（本体）」「その他工事」
- 影響度が弱い部分は「基礎」「屋根（陸）」「柱（大壁）」「造作（洋室）」「床組」「建具（玄関ユニット）」

[　各部分の使用資材の状況　]（専用住宅・木造・在来工法については図３、その他の構造・用途については第２部資料編　資料２－１４～１６）

- 「天井」「内壁」「床仕上」は７種類前後の資材が使用されている
- 上記以外の部分は、ほとんどが２種類以内の資材が使用されている
- 施工割合からみると「天井」「内壁」「床仕上」は割合の多い上位３種類の資材までで、全体施工量の９３％以上を占める
- その他の部分は２種類の資材までで全体施工量のほぼ１００％を占める

このことから、「天井」「内壁」「床仕上」は施工割合の上位３種類までが分析に必要と言え、相関係数結果を合わせて考えると和室に関する部分の影響が高いことから、この３種類のうちの１種類は和室に係る資材が必要と考えられた。

また、その他の部分では施工割合の上位２種類までが分析に必要と言える。

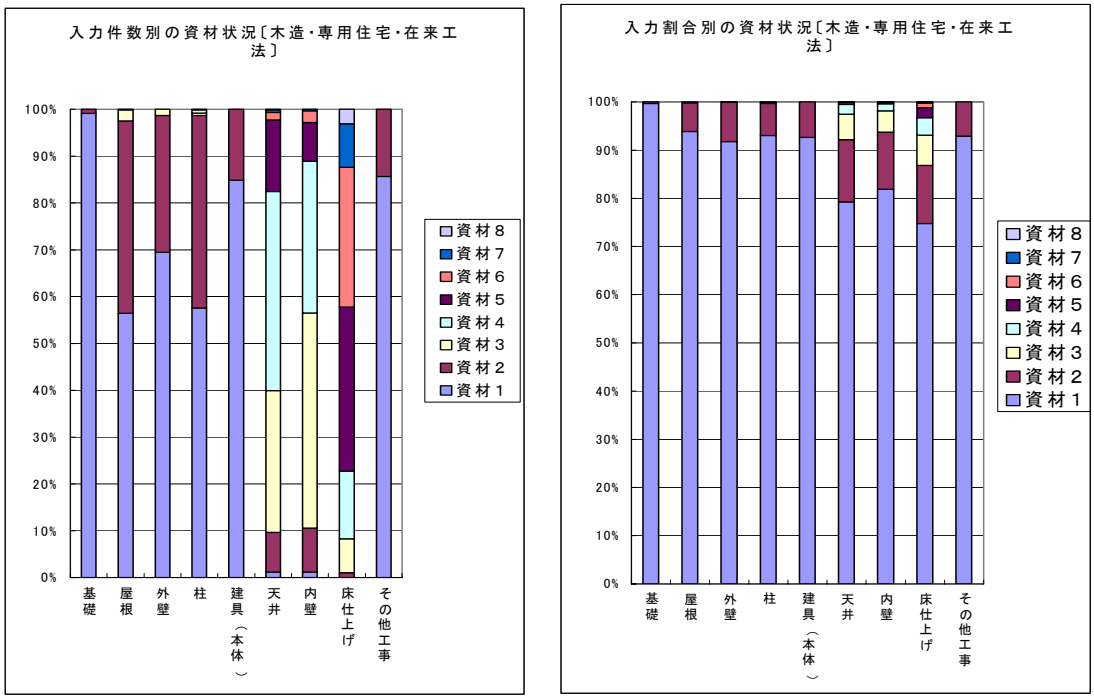


図３　各部分の使用資材の状況

そこで、この結果を反映して、分析用データ作成のための「分析用データシート」を作成した。

表５に、専用住宅・木造・在来工法の「分析用データシート」を例として示す。（他の用途・構造は第２部資料編　資料２－１８～１９）

表５　分析用データシート（専用住宅・木造・在来工法）

市町村コード		台帳番号		用途		構造		工法		メーカー形式	
1階床面積		2階床面積		合計床面積							（　　市・町・村　）

部分	評点項目と割合等						加算項目と割合				補正係数				構造補正係数	部分別評点
屋根 01	資材コード1	割合1	資材コード2	割合2			資材コード1	割合1	資材コード2	割合2	形式	勾配	軒出			
基礎 02	資材コード1	割合1	資材コード2	割合2							平面の形状	規模	面積			
外壁 03	資材コード1	割合1	資材コード2	割合2			資材コード1	割合1	資材コード2	割合2	開口（外部）	軒高				
柱 04	大壁柱資材コード	大壁柱割合1			真壁柱資材コード	真壁柱割合1					本数	長さ				
内壁 05	洋室資材コード1	洋室資材割合1	洋室資材コード2	洋室資材割合2	和室資材コード1	和室資材割合1	資材コード1	割合1	資材コード2	割合2	間仕切り	開口（内部）				
天井 06	洋室資材コード1	洋室資材割合1	洋室資材コード2	洋室資材割合2	和室資材コード1	和室資材割合1	資材コード1	割合1	資材コード2	割合2						
造作 07											和室割合	和室係数				
床組 08	資材コード1	割合1	資材コード2	割合2												
床仕上 09	洋室資材コード1	洋室資材割合1	洋室資材コード2	洋室資材割合2	和室資材コード1	和室資材割合1	資材コード1	割合1	資材コード2	割合2						
建具 10	資材コード1	割合1	資材コード2	割合2							量					
玄関ユニット 11	資材コード1	個数														
その他工事 12	資材コード1	割合1									量					
13																
14																
建築設備 15	ユニットバス	個数	システムキッチン	個数	天窓固定式	個数	天窓開閉式	個数								
					本体単位評点		本体評点				再建築費評点数					

（５）分析用データの作成

家屋概要分析の結果に基づき収集したサンプリング家屋（表３参照）の部分別計算書から、予備分析で設定したデータシートに必要な事項をコーディングし、分析用データを作成した。

なお、データ作成に際しては、部分別計算書の内容が市町村ごとに異なることから、その統一を以下のように行った。

［　データの統一方法　］

- 基準表による資材の判定を容易にするため、「基礎」「屋根」の部分別単位当たり再建築費評点数は、いわゆる基礎率、屋根率を使わず、基礎面積当たり、屋根面積あたりの単位当たり再建築費評点数に換算した
- 玄関ユニットの評点数が建築設備に加算されている例があったことから、これを「建具」に換算した。
- 天窓の評点数が「屋根」に加算されている例と「建築設備」に加算されている例があったことから、すべて「建築設備」に換算した
- プレハブにおける床間の評点数分は、「建築設備」に換算した
- 軽鉄プレハブの屋根構造の評点数分は、「屋根」に換算した

また、集めた部分別計算書の中には、特定の部分別再建築費評点数が著しく小さい（基礎の評点が「０」等）、特殊な資材を用いている（屋根資材が建材型ソーラーパネル　等）等の特異データも数例見られたことから、これらの家屋を分析用データから除き、最終的に整備したデータ件数は表６のとおりとなった（第２部資料編　資料２－２０～２１）。

表６　整備したデータ件数

用途・構造・工法	収集した部分別計算書数	作成した分析用データ件数
専用住宅・木造・在来工法	３，８７５	３，７５２
専用住宅・木造・２×４工法	９２５	８６４
専用住宅・木造・プレハブ工法	３４４	３２６
共同住宅・木造・プレハブ工法	１３５	１３０
専用住宅・軽鉄・プレハブ工法	８９１	８２６
共同住宅・軽鉄・プレハブ工法	３０８	２７９

２．専用住宅・木造・在来工法及び２×４工法の分析

ここからは用途・構造・工法ごとに分析を進めたことから、その区分ごとに報告をまとめた。

（１）クラス分け分析

比準評価方法は「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」て行うことは固定資産評価基準にも記載されているとおりである。

クラス分け分析は、この考えに従って行うもので、使用資材の類似したデータをグループ化することで各比準表の適用範囲を明らかにし、その結果として比準計算の精度向上を図るために行うものである。

また、分析実務面では、この分析の結果により、後作業である格差率設定分析に用いるデータのグループ化が図れることとなる。

分析にあたっては、①～④の段階に分けて行ったが、その分析の概要は以下のとおりである。

① 単位当たり再建築費評点数や、部分別使用資材の度数分布状況を確認した。これは家屋概要分析で認められた「単位当たり再建築費評点数」の地域（市町村）による格差の原因を調査するためである。

② 「単位当たり再建築費評点数」帯ごとにデータを細分し、それぞれごとに使用資材の状況を確認し、各部分資材と単位当たり再建築費評点数との相関を調査し、この結果を勘案して仮クラスを設定した。これは主な使用資材を判定することで区分ができ、その結果、評価対象家屋の概ねの評点数が想定できるクラスが最も理想的なクラス分けと考えられるためである。

③ 設定した仮クラスを目的変数、部分別使用資材を説明変数とした数量化理論第Ⅱ類による分析を行った。これは設定した仮クラスを、使用資材の状況をみて統計的に確認・検証するためである。

④ 以上までの分析結果を踏まえ、クラス区分を確定し、クラスごとの代表的な部分別資材名称を一覧表にまとめた。

以下、分析の結果を手順にしたがってまとめる。

① まず第１ステップとしての単位当たり再建築費評点数や、部分別使用資材の度数分布状況については次のとおりであった。

[　地域格差の確認結果　]

- 在来工法、２×４工法とも、単位当たり再建築費評点数の分布状況は家屋概要分析の結果と傾向が同様であり、母集団の特徴をしめした結果となった（分布状況は同じであるが横浜市、市全体、町村全体で平均値・最頻値が低くなる傾向が同様に認められた）（参考資料１７～２０）
- 在来工法、２×４工法とも、上記の差異は「外壁」「建具」「その他工事」「建築設備」の部分評点の差が主原因であること、資材の状況を確認した結果、「外壁」においてはモルタル色吹付け、サイディング、「建具」「その他工事」においては上、上・中混在のデータ件数割合の大小が主原因であることが判明した

この結果から、個々の建物ごとの個別性を排除する観点から、クラス分け以降の分析において目的変数を「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」とすれば、他の差異は使用資材に起因することから、地域別に分析を行う必要はなく神奈川県全体を一つにまとめた広域的な分析を行うことで十分であることが確認された。

② 次に第２ステップの結果として、「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」帯別の使用資材の状況、各部分資材と「単位当たり再建築費評点数」との相関からは、以下の仮クラスが設定でき、第３ステップで用いる説明変数として「屋根」「基礎」「外壁」「真壁柱」「内壁・洋室」「和室割合」「建具」を導き出した。

[　仮クラス区分　]

- 専用住宅・木造・在来工法
  - クラス１：本体単位評点８５，０００点以上
  - クラス２：本体単位評点７０，０００点以上８５，０００点未満
  - クラス３：本体単位評点６０，０００点以上７０，０００点未満
  - クラス４：本体単位評点５０，０００点以上６０，０００点未満
- 専用住宅・木造・２×４工法
  - クラス１：本体単位評点７０，０００点以上
  - クラス２：本体単位評点６０，０００点以上７０，０００点未満
  - クラス３：本体単位評点５０，０００点以上６０，０００点未満

③　第３ステップの数量化理論第Ⅱ類の結果としては、設定した仮クラスについて使用資材のみで約７０％強のデータのクラス判定が統計的に実証された結果となった（図４、５のそれぞれの相関比の合計）。分析に用いたデータには、各部分の相乗補正率が大きなデータも含まれていることを考慮すると、使用資材を判定することで、かなりの精度でクラス分けが可能であると言える。

また比準表の運用面から鑑みても、クラス間の整合を図る上では隣接クラスとの重複はある程度必要であることを考慮すれば十分な結果と言えた。

数量化理論第Ⅱ類は、既にグループ化されているデータを使用して、各グループが最もはっきりと区別できる区分基準(軸)を求める分析です
軸は(グループ数－1)まで求めることができます。

レンジは求めた軸に対する影響度合いを示しています。
数字が大きければ大きいほど、軸に影響する、つまりグループの判別に影響していることを示しています

単相関係数は、軸に対する影響度合いを指数表示したもので、最大値が1.0、最小値が0.0で表示されます

偏相関係数は、単相関係数と基本的には同じですが、他の説明要因との重複分を削除しています

相関比は、各軸により、データ全体がどの程度判別されたかを指数表示したものです
この場合、目安として約47%が第1軸で判別されると考えてください

分析の結果判別されたグループの各軸に対する平均値を示しています

	アイテム	第1軸	第2軸	第3軸
レンジ	屋根C	2.5201	2.7369	2.0427
	基礎C	0.7557	0.8066	1.6912
	外壁C	1.4087	2.5552	1.9882
	真壁C	3.8590	5.3611	3.6475
	内壁洋室C	1.2801	0.9659	1.8590
	和室割合C	1.6934	0.8136	0.3322
	建具C	2.5177	2.4556	3.6013
単相関係数	屋根C	0.4036	0.2552	0.1624
	基礎C	0.2149	0.1515	0.1178
	外壁C	0.3353	0.2028	0.1847
	真壁C	0.4748	0.2705	0.1115
	内壁洋室C	0.2076	0.1910	0.1277
	和室割合C	0.2166	0.1068	0.0191
	建具C	0.3729	0.2470	0.2027
偏相関係数	屋根C	0.2752	0.1857	0.1210
	基礎C	0.2055	0.1672	0.1277
	外壁C	0.2987	0.1995	0.1512
	真壁C	0.3587	0.2395	0.1033
	内壁洋室C	0.1538	0.1204	0.0925
	和室割合C	0.2015	0.0783	0.0424
	建具C	0.2499	0.2333	0.2129
相関比		0.4743	0.2419	0.1250
軸の重心	第1群	-3.5400	2.1063	-0.6705
	第2群	-0.6573	-0.4688	0.3400
	第3群	0.2888	-0.0054	-0.2243
	第4群	0.8116	1.0856	0.8193

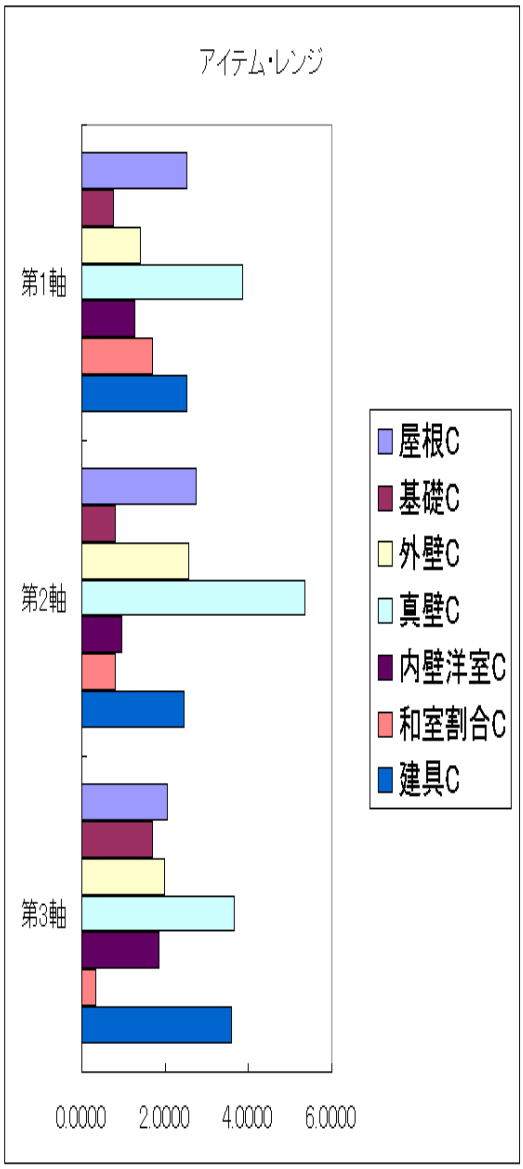


図４　数量化理論第Ⅱ類の分析結果[専用住宅・木造・在来工法]

	アイテム	第1軸	第2軸
レンジ	屋根C	0.7970	1.5136
	基礎C	0.5910	1.0199
	外壁C	2.4810	1.2646
	内壁洋室C	2.0581	1.1905
	和室割合C	1.1533	0.8435
	建具C	3.9243	2.6532
単相関係数	屋根C	0.1002	0.1867
	基礎C	0.2984	0.2496
	外壁C	0.4636	0.2981
	内壁洋室C	0.2034	0.0697
	和室割合C	0.0624	0.0230
	建具C	0.4953	0.2020
偏相関係数	屋根C	0.1260	0.1615
	基礎C	0.2436	0.2377
	外壁C	0.4530	0.2626
	内壁洋室C	0.1985	0.0426
	和室割合C	0.1288	0.0530
	建具C	0.4709	0.2396
相関比		0.4735	0.2057
軸の重心	第1群	−2.0947	0.7353
	第2群	−0.0850	−0.3846
	第3群	0.6101	0.4756

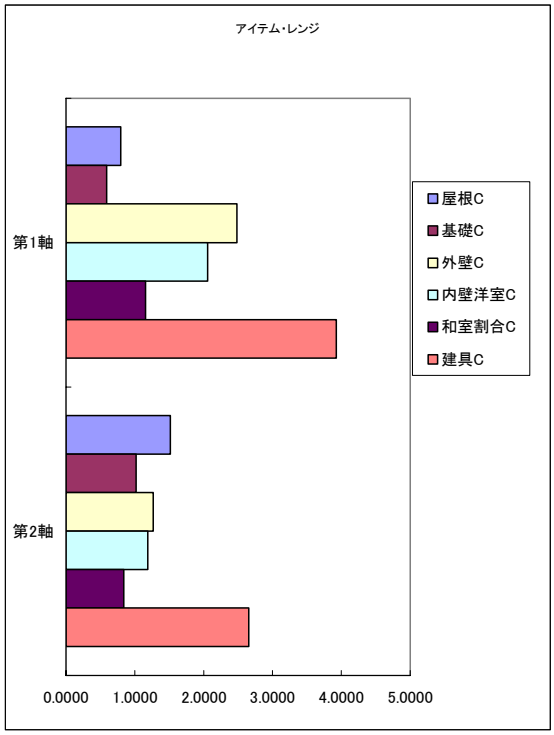


図５　数量化理論第Ⅱ類の分析結果[専用住宅・木造・２×４工法]

④　以上の結果から、設定した仮クラスを、本クラスとして確定し、クラスごとの代表的な資材を一覧にまとめた。その結果が表７である。

表７　クラス分けのイメージ（専用住宅・木造・在来工法、２×４工法）

仮クラス	本体単位評点	屋根	基礎	外壁	真壁	内壁・洋室	和室割合	建具
在来−1	85,000点以上	瓦（上）	べた基礎 布基礎60cm 布基礎45cm 布基礎30cm	タイル モルタル色吹き付け	15.0cm上 12.0cm上 13.5cm中	クロス貼り（上） 板張 塗壁	30%以上	上
在来−2	70,000～85,000	瓦（中） 化粧スレート	べた基礎 布基礎60cm 布基礎45cm 布基礎30cm	タイル モルタル色吹き付け サイディング	12.0cm上 10.5cm上 15.0cm並 13.5cm中	クロス貼り（上） 板張 塗壁	10%以上	上＋中
在来−3	60,000～70,000	瓦（中） 瓦（並） 化粧スレート 陸屋根 金属板鋼板	布基礎45cm 布基礎30cm 布基礎15cm	モルタル色吹き付け サイディング	12.0cm中・並 10.5cm中・並	板張 塗壁 クロス貼り（並） 合板・ボード板（化粧板） 合板・ボード板（普通板）	20%未満	上＋中 中 中＋並
在来−4	60,000点未満	金属板鋼板	布基礎15cm	サイディング 鋼板平板	12.0cm並 10.5cm並 真壁柱なし	合板・ボード板（化粧板） 合板・ボード板（普通板）		中＋並 並
２×４−1	70,000点以上	瓦（中） 化粧スレート	べた基礎 布基礎60cm 布基礎45cm 布基礎30cm	タイル モルタル色吹き付け		クロス貼り（上） クロス貼り（並）		上 上＋中
２×４−2	60,000～70,000	瓦（中） 瓦（並） 化粧スレート 金属板鋼板	布基礎60cm 布基礎45cm 布基礎30cm	タイル モルタル色吹き付け サイディング		塗壁 クロス貼り（並） 合板・ボード板（普通板）		上＋中 中
２×４−3	60,000点未満	瓦（並） 金属板鋼板	布基礎60cm 布基礎45cm 布基礎30cm	サイディング		クロス貼り（並） 合板・ボード板（普通板）		中 並

（２）格差率設定分析

格差率設定分析は、確定したクラスごとに比準表を用いて比準評価を行う際に適用する比準格差率を作成するために行うもので、具体的には比準する項目、カテゴリ（判定）区分、格差率を設定するために行うものである。

分析にあたっては、基本的にクラスごとに①～③の段階に分けて行ったが、その分析の概要は以下のとおりである。

① 部分別使用資材の度数分布状況、および相関分析を行った。これは最終的には比準する資材項目および資材のカテゴリ区分を設定するために行うものであり、分析実務面からは②で行う数量化理論第Ｉ類に説明変数として用いる資材項目等を設定するために行うものである。

② 「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」を目的変数、資材項目を説明変数とした数量化理論第Ｉ類の分析を行った。この分析は、各資材項目の「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」への影響度合いを指数化して求めることで、比準格差設定の指標を導き出すためである。

③ ①、②の分析結果を踏まえ、資材項目ごとに、資材カテゴリの差異による格差率を設定した。

以下、分析の結果を手順にしたがってまとめる。

① まず第１ステップである部分別使用資材の度数分布状況・相関分析の調査結果から、第２ステップの数量化理論第Ｉ類で用いる資材項目として「床面積」「屋根」「外壁」「真壁柱」「内壁・洋室」「和室割合」「建具」「相乗補正率・屋根」「相乗補正率・内壁」「相乗補正率・建具」の１０項目を導き出した。

このうち「相乗補正率・屋根」等については、本来、判定がより明確な「軒出」「形状」等の項目別補正方式における補正項目を採用すべきと考えるが、総合補正方式をとっている市町村が多く、その結果として分析に用いることができるデータが限定されるため、これを用いることとする。

② 次に第２ステップの数量化理論第Ｉ類の分析は、クラス間の整合を考慮して、隣接するクラスのデータを一部重複させた「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」区分ごとに、同じ説明要因を用いて行った。

また、参考として、項目別補正項目の整備されているデータのみによる分析も合わせて行った。

その結果、表８～１１のとおりであり、分析結果の特徴を列記すると以下のとおりであった。

[　分析結果から見た特徴（在来工法）　]

- 全データの分析結果から見ると「屋根」「外壁」「真壁柱」「建具」資材と「屋根」「内壁」「建具」の相乗補正率の影響度合いが大きい
- 「床面積」の影響度合いが小さいが、これは「相乗補正率・屋根」との相関がやや高いため、その影響と考えられる
- 「建具」資材および「相乗補正率・建具」の影響度合いが大きいのは両者に関連性があると考えられることから、検証計算時に重点的に確認する必要がある
- 全データの結果と単位評点区分ごとの結果を比較すると（データサンプルの少ない８０，０００点以上を除く）、「真壁柱」「和室割合」の傾向が異なり、これは「真壁柱」の施工割合が影響しているものを考えられ、「和室割合」の大小により、「真壁柱」の格差に強弱を設定する必要があると考えられる
- また「真壁柱」「和室割合」以外の項目については特定のカテゴリに対するサンプル数の偏りの影響が見られるものの、その点を考慮すると大きな差異は認められず、比準格差率をクラス別に設定する必要はないと考えられる
- 項目別補正係数が入力されているデータのみを抽出して行った分析では、相乗補正係数を用いた場合も項目別補正係数を用いた場合も、全データの分析結果とほぼ同様な結果となった。本業務ではデータ制約上相乗補正係数をそのまま比準格差項目として採用する予定であるが、このことは将来的には分析に採用した項目別補正項目（軒出、間仕切り、建具の量）に変更することで、より判定しやすい比準表が整備できる可能が高いことを示している

[　分析結果から見た特徴（２×４工法）　]

- 全データの分析結果から見ると「外壁」「建具」資材と「内壁」「建具」の相乗補正率の影響度合いが大きい
- 「床面積」の影響度合いが小さいが、これは「相乗補正率・外壁」との相関がやや高いため、その影響と考えられる
- 「建具」資材および「相乗補正率・建具」の影響度合いが大きいのは両者に関連性があると考えられることから、検証計算時に重点的に確認する必要がある
- 全データの結果と単位評点区分ごとの結果を比較すると（データサンプルの少ない６５，０００点以上を除く）、は特定のカテゴリに対するサンプル数の偏りの影響が見られるものの、その点を考慮すると大きな差異

は認められず、比準格差率をクラス別に設定する必要はないと考えられる

- 項目別補正係数が入力されているデータのみを抽出して行った分析では、特定のカテゴリに対するサンプル数の偏りの影響を考慮すれば大差は認められず、全データの分析結果とほぼ同様な結果となった。
- 項目別補正係数での分析結果では内壁の補正として間仕切りと内部開口の２項目を採用することとなったが、両者の合計得点が、相乗補正係数を用いた場合と同じであることから、２項目に分散された結果と言える

表８　数量化理論第Ｉ類の分析結果[専用住宅・木造・在来工法―１]

アイテム	カテゴリ	全データ			65,000点未満			55,000～75,000点			65,000～90,000点			80,000点以上		
		サンプル数	カテゴリ数量	レンジ	サンプル数	カテゴリ数量	レンジ	サンプル数	カテゴリ数量	レンジ	サンプル数	カテゴリ数量	レンジ	サンプル数	カテゴリ数量	レンジ
床面積C	50～ 75㎡	196	1,135		79	194		165	376		117	1,866		9	-154	
	75～100㎡	1,763	329		640	192		1,649	260		1,114	95		20	949	
	100～125㎡	954	-160		339	-137		859	-4		607	-188		21	-1,582	
	125～150㎡	432	-533		158	-16		367	-551		269	-398		23	-560	
	150～175㎡	193	-973		61	-1,026		153	-821		128	-281		18	-234	
	175～200㎡	98	-723		24	-767		62	-1,014		70	537		20	-680	
	200㎡以上	116	-1,389	2,524	17	-498	1,220	56	-1,733	2,109	80	-1,314	3,179	38	1,219	2,801
屋根C	瓦(上)程度	58	8,457					17	2,428		35	4,455		33	5,555	
	瓦(中)程度	470	1,922		62	769		336	1,492		399	1,419		55	-1,039	
	化粧スレート	2,741	-238		1,011	97		2,543	-27		1,716	-308		42	-2,160	
	瓦(並)程度	214	-1,061		90	-249		190	-770		123	-876		9	-2,569	
	金属板鋼板程度	269	-1,912	10,369	155	-798	1,567	225	-1,451	3,879	112	-757	5,332	10	-1,235	8,124
外壁C	タイル	139	7,195					64	5,649		129	6,101		33	989	
	モルタル色吹付程度	1,177	1,860		237	1,310		955	1,743		917	1,126		84	-500	
	サイディング	2,968	-1,275		1,033	-178		2,244	-860		1,322	-1,386		27	1,156	
	鋼板平板程度	68	-2,516	9,711	48	-2,638	3,949	48	-2,011	7,661	17	709	7,487	5	-410	1,656
真壁C	12.0cm(上)程度	19	12,864								10	7,256		14	5,169	
	13.5cm(中)程度	20	7,608								14	5,243		12	3,038	
	12.0cm(中)	466	3,115		46	1,546		345	2,320		404	1,865		65	-61	
	10.5cm(中)	671	1,417		118	1,053		555	1,518		549	677		28	-1,749	
	12.0cm(並)程度	72	-175		30	-44		57	252		41	384		7	-3,639	
	真壁柱なし	2,504	-1,113	13,977	1,124	-173	1,718	2,354	-704	3,024	1,367	-941	8,198	23	-1,324	8,807
内壁洋室C	クロス貼り(上)程度	52	2,477					23	1,514		36	2,370		20	934	
	塗り壁	83	3,166		30	437		54	1,424		53	2,885		19	1,194	
	クロス貼り(並)	3,514	-64		1,227	106		3,167	-11		2,257	-109		104	-751	
	合板・ボード板	103	-1,616	4,782	61	-2,353	2,790	67	-1,167	2,681	39	200	2,994	6	6,118	6,869
和室割合C	30%以上	42	6,184					21	2,010		29	4,815		11	6,160	
	20～30%	197	1,700		46	542		143	727		151	1,279		22	2,232	
	10～20%	1,412	207		404	-4		1,238	320		991	214		61	-2,093	
	1～10%	1,084	-603		376	-47		978	-298		694	-661		40	-555	
	和室なし	1,017	-230	6,786	492	-12	589	931	-269	2,307	520	-166	5,476	15	2,202	8,254
建具C	上	55	10,688					12	8,655		42	7,231		34	1,600	
	上中	86	6,206					45	4,852		77	4,331		22	1,167	
	中	3,500	-119		1,221	277		3,171	34		2,252	-252		93	-861	
	中並、並	111	-6,353	17,041	97	-3,496	3,763	83	-5,183	13,838	14	-5,050	12,280			2,461
補正・屋根C	1.20以上	267	2,924		46	1,141		172	1,987		200	2,216		59	948	
	1.10～1.20	195	1,669		42	368		142	1,588		144	1,087		23	-281	
	1.01～1.10	503	818		114	856		433	930		385	346		17	-1,261	
	補正なし	674	92		189	180		608	202		481	-289		21	648	
	0.90～0.99	1,783	-640		744	-162		1,666	-437		1,031	-493		22	-1,322	
	0.80～0.90	271	-1,240		147	-411		239	-1,283		122	-473				
	0.80未満	59	-1,719	4,644	36	-514	1,656	51	-1,149	3,270	22	-1,283	3,498	7	-1,798	2,747
補正・内壁C	1.20以上	56	6,200					35	4,778		48	4,697		8	563	
	1.10～1.20	364	3,254		67	2,003		308	3,008		301	2,121		9	5,482	
	1.01～1.10	491	1,483		142	1,031		433	1,336		343	861		19	1,592	
	補正なし	1,831	-288		564	243		1,682	-242		1,248	-517		53	-736	
	0.90～0.99	471	-87		232	410		415	-185		230	-123		23	1,329	
	0.80～0.90	950	-2,568		214	-986		299	-2,375		126	-1,971		23	-1,999	
	0.80未満	189	-4,194	10,394	99	-3,047	5,050	139	-3,438	8,215	89	-2,664	7,361	14	-3,106	8,588
補正・建具C	1.20以上	218	4,088					170	3,778		206	2,352		13	1,843	
	1.10～1.20	154	1,978					127	2,061		135	1,064		10	-4,279	
	1.01～1.10	120	1,608		37	2,612		99	1,520		104	274		9	803	
	補正なし	2,263	394		732	752		2,013	420		1,503	-114		88	733	
	0.90～0.99	162	506		53	-90		130	374		106	312		13	-1,249	
	0.80～0.90	219	-793		80	-651		192	-826		137	-387				
	0.70～0.80	252	-1,928		138	-521		236	-1,729		111	-1,497				
	0.60～0.70	227	-3,877		163	-1,147		223	-3,510		62	-3,349				
	0.60未満	137	-6,008	10,096	115	-2,885	5,497	121	-4,960	8,738	21	-4,365	6,717	16	-2,291	6,122
定数項		3,752	67,607		1,318	61,474		3,311	66,314		2,385	70,555		149	87,780	
重相関係数				0.8442			0.7982			0.7813			0.7643			0.7487
重相関係数の２乗				0.7127			0.5450			0.6105			0.5842			0.5605

数量化理論第Ｉ類は、目的変数(この場合は単位評点数)に対する説明変数(資材の違い)の影響度合いを求める分析手法です

影響度合いは各カテゴリごとの求められますが、同じ要因の最大値と最小値の差がレンジとして表されます
つまりレンジの大小が、要因の影響度合いを示しています
右の例では平均で約87000点(下から3段目の定数に記載しています)に対して、真壁柱が約8800点分影響していることを示しています

重相関係数とは、分析で求めた影響度合にしたがって算出した評点数(理論値)と、分析に用いた入力値(部分別評点)の関係を指数表示したものです
右の例では0.74ですので目安として74%の精度と考えて(ください

表９　数量化理論第Ｉ類の分析結果[専用住宅・木造・在来工法―３]

アイテム	カテゴリ	全データ			抽出データ(相乗補正係数使用)			抽出データ(項目別補正係数使用)		
		サンプル数	ｶﾃｺﾞﾘ数量	レンジ	サンプル数	ｶﾃｺﾞﾘ数量	レンジ	サンプル数	ｶﾃｺﾞﾘ数量	レンジ
床面積C	50～ 75㎡	196	1,135		139	18		139	274	
	75～100㎡	1,763	329		1,413	271		1,413	74	
	100～125㎡	954	−160		681	−287		681	77	
	125～150㎡	432	−533		256	−660		256	−558	
	150～175㎡	193	−973		101	−939		101	−1,060	
	175～200㎡	98	−723		54	−48		54	−193	
	200㎡以上	116	−1,389	2,524	42	1,800	2,740	42	1,571	2,631
屋根C	瓦(上)程度	58	8,457		26	8,650		26	8,808	
	瓦(中)程度	470	1,922		306	1,861		306	1,703	
	化粧スレート	2,741	−238		2,085	−176		2,085	−133	
	瓦(並)程度	214	−1,061		131	−992		131	−957	
	金属板鋼板程度	269	−1,912	10,369	138	−2,156	10,805	138	−2,524	11,332
外壁C	タイル	139	7,195		62	6,596		62	6,359	
	モルタル色吹付程度	1,177	1,860		741	1,731		741	2,220	
	サイディング	2,368	−1,275		1,847	−858		1,847	−1,038	
	鋼板平板程度	68	−2,516	9,711	36	−2,948	9,544	36	−3,397	9,756
真壁C	12.0cm(上)程度	19	12,864		10	14,081		10	15,206	
	13.5cm(中)程度	20	7,608							
	12.0cm(中)	466	3,115		345	3,580		345	3,759	
	10.5cm(中)	671	1,417		457	1,472		457	1,336	
	12.0cm(並)程度	72	−175		41	−888		41	−1,560	
	真壁柱なし	2,504	−1,113	13,977	1,833	−1,098	15,179	1,833	−1,089	16,766
内壁洋室C	クロス貼り(上)程度	52	2,477		22	3,799		22	3,276	
	塗り壁	83	3,166		50	1,612		50	1,149	
	クロス貼り(並)	3,514	−64		2,576	−24		2,576	−1	
	合板・ボード板	103	−1,616	4,782	38	−2,721	6,520	38	−3,365	6,641
和室割合C	30%以上	42	6,184		31	6,873		31	6,907	
	20～30%	197	1,700		138	2,452		138	2,298	
	10～20%	1,412	207		1,073	167		1,073	192	
	1～10%	1,084	−603		738	−713		738	−766	
	和室なし	1,017	−230	6,786	706	−290	7,586	706	−244	7,673
建具C	上	55	10,688							
	上中	86	6,206		12	9,002		12	7,802	
	中	3,500	−119		2,579	134		2,579	147	
	中並、並	111	−6,353	17,041	95	−4,783	13,785	95	−4,963	12,765
補正・屋根C(軒出)	1．20以上	267	2,924		129	2,738		182	2,488	
	1．10～1．20	195	1,669		119	1,684		30	1,929	
	1．01～1．10	503	818		316	635		67	757	
	補正なし	674	92		559	547		830	633	
	0．90～0．99	1,783	−640		1,347	−587		1,544	−693	
	0．80～0．90	271	−1,240		190	−1,418		33	−510	
	0．80未満	59	−1,719	4,644	26	13	4,156			3,181
補正・内壁C(間仕切り)	1．20以上	56	6,200		31	7,289				
	1．10～1．20	364	3,254		238	3,566		35	3,137	
	1．01～1．10	491	1,483		278	860				
	補正なし	1,831	−288		1,620	−20		2,376	356	
	0．90～0．99	471	−87		243	−881		106	−896	
	0．80～0．90	350	−2,568		194	−2,974		93	−3,877	
	0．80未満	189	−4,194	10,394	82	−5,990	13,279	76	−6,589	9,726
補正・建具C(量)	1．20以上	218	4,088		192	4,568		19	5,842	
	1．10～1．20	154	1,978		99	2,245		39	1,734	
	1．01～1．10	120	1,608		75	2,422		42	3,099	
	補正なし	2,263	394		1,776	116		2,044	662	
	0．90～0．99	162	506		69	−1,069		66	−902	
	0．80～0．90	219	−793		109	−1,916		110	−1,843	
	0．70～0．80	252	−1,928		154	−2,344		154	−2,943	
	0．60～0．70	227	−3,877		140	−3,254		140	−3,866	
	0．60未満	137	−6,008	10,096	72	−5,376	9,944	72	−5,632	11,474
定数項		3,752	67,607		2,686	66,659		2,686	66,659	
重相関係数				0.8442			0.8683			0.8060
重相関係数の2乗				0.7127			0.7539			0.6496

表１０　数量化理論第Ｉ類の分析結果[専用住宅・木造・２×４工法―１]

アイテム	カテゴリ	全データ			65，000点未満			55，000～75，000点			65，000点以上		
		度数	カテゴリ数量	レンジ	度数	カテゴリ数量	レンジ	度数	カテゴリ数量	レンジ	度数	カテゴリ数量	レンジ
床面積C	50～ 75㎡	13	2,059					10	1,197				
	75～100㎡	235	285		186	50		226	-170		59	388	
	100～125㎡	353	180		250	315		333	213		99	-39	
	125～150㎡	133	116		83	-386		102	61		48	323	
	150～175㎡	71	-1,322		41	-694		54	-128		25	-330	
	175～200㎡	27	-2,087		19	-1,268		21	-1,818				
	200㎡以上	20	-1,127	4,146	12	-306	1,584	18	-320	3,014	15	-1,755	2,143
屋根C	瓦(中)	79	1,092		47	1,133		75	414		31	205	
	化粧スレート	692	-7		483	63		627	105		204	0	
	瓦(並)程度	52	-861		41	-1,337		41	-1,416		11	-583	
	金属板鋼板程度	29	-1,259	2,350	20	-1,435	2,567	21	-1,859	2,273			788
外壁C	タイル	65	6,560		10	4,534		56	6,308		53	2,827	
	モルタル色吹付程度	541	130		361	635		509	244		176	-721	
	サイディング	240	-1,951		220	-1,247		199	-2,399		17	-1,350	
	板張並程度	6	-4,719	11,279			5,781			8,707			4,178
内壁洋室C	クロス貼り上程度	8	2,484										
	塗り壁	6	1,069										
	クロス貼り並	827	-59										
	合板・ボード板程度	11	2,017	2,543									
和室割合C	20%以上	12	1,961					12	1,677				
	10～20%	235	185		164	-36		221	198		81	258	
	1～10%	336	-153		233	138		296	-233		93	20	
	和室なし	269	-57	2,114	194	-135	274	235	21	1,909	72	-317	574
建具C	建具上	17	7,066					9	6,175		12	7,527	
	建具上＋中	48	4,602		10	3,721		41	4,372		37	1,665	
	建具中	777	-380		571	12		714	-329		197	-771	
	建具並	10	-4,606	11,672	10	-4,390	8,110			6,504			8,298
補正・屋根C	1.20以上	34	2,285		13	1,457		28	2,806		19	2,622	
	1.10～1.20	46	1,613		22	1,064		41	1,999		24	825	
	1.01～1.10	147	580		77	1,082		134	1,037		69	11	
	1.00	126	-171		93	80		113	-259		32	-349	
	0.90～0.99	427	-379		330	-305		388	-514		92	-530	
	0.80～0.90	56	-609		46	-584		46	-1,308				
	0.80未満	16	-1,219	3,504	10	-550	2,041	14	-753	4,114	10	-1,048	3,670
補正・内壁C	1.20以上	24	2,654		16	3,187		22	3,235				
	1.10～1.20	175	1,581		111	1,781		160	1,815		70	313	
	1.01～1.10	132	397		88	949		109	1,221		42	-198	
	1.00	330	-429		254	-649		317	-827		72	-355	
	0.90～0.99	70	-141		44	-674		53	-678		22	161	
	0.80～0.90	64	-1,365		34	-855		54	-1,177		28	-3	
	0.80未満	57	-2,697	5,351	44	-2,470	5,658	49	-2,715	5,950	12	704	1,059
補正・建具C	1.20以上	103	3,025		48	2,604		100	2,228		55	80	
	1.10～1.20	68	1,360		29	1,773		68	1,029		38	-712	
	1.01～1.10	32	1,160		18	1,398		31	946		14	-30	
	1.00	423	427		301	1,198		395	429		115	75	
	0.90～0.99	26	1,284		13	1,653		20	1,139		12	-302	
	0.80～0.90	30	1,100		15	1,089		28	1,036		12	1,511	
	0.70～0.80	49	-1,819		49	-928		49	-2,791				
	0.60～0.70	55	-3,879		54	-3,578		45	-4,992				
	0.50～0.60	48	-5,474		47	-5,086							
	0.50未満	18	-6,846	9,871	17	-7,193	9,797	28	-6,499	8,728			2,223
定数項		852	62,294		591	59,656		764	62,745		246	68,713	
重相関係数				0.8660			0.8117			0.8056			0.7151
重相関係数の2乗				0.7500			0.6589			0.6490			0.5113

表１１　数量化理論第Ｉ類の分析結果[専用住宅・木造・２×４工法―３]

アイテム	カテゴリ	全データ			抽出データ(相乗補正係数使用)			抽出データ(項目別補正係数使用)		
		度数	カテゴリ数量	レンジ	度数	カテゴリ数量	レンジ	度数	カテゴリ数量	レンジ
床面積C	50～ 75m	13	2,059		180	−33		180	43	
	75～100m	235	285							
	100～125m	353	180		266	181		266	154	
	125～150m	133	116		70	−357		70	−401	
	150～175m	71	−1,322		45	−381		45	−457	
	175～200m	27	−2,087							
	200m以上	20	−1,127	4,146			562			611
屋根C	瓦(中)	79	1,092		54	656		54	564	
	化粧スレート	692	−7		456	137		456	210	
	瓦(並)程度	52	−861		34	−2,254		34	−2,699	
	金属板鋼板程度	29	−1,259	2,350	17	−1,243	2,910	17	−2,033	3,262
外壁C	タイル	65	6,560		19	8,336		19	7,783	
	モルタル色吹付程度	541	130		377	510		377	536	
	サイディング	240	−1,951		165	−2,124		165	−2,122	
	板張並程度	6	−4,719	11,279			10,460			9,905
内壁洋室C	クロス貼り上程度	8	2,484							
	塗り壁	6	1,069							
	クロス貼り並	827	−59							
	合板・ボード板程度	11	2,017	2,543						
和室割合C	20%以上	12	1,961		185	140		185	85	
	10～20%	235	185							
	1～10%	336	−153		209	64		209	151	
	和室なし	269	−57	2,114	167	−236	376	167	−283	434
建具C	建具上	17	7,066							
	建具上＋中	48	4,602		3	3,311		3	2,062	
	建具中	777	−380		551	25		551	23	
	建具並	10	−4,606	11,672	7	−3,398	6,709	7	−2,694	4,756
補正・屋根C	1．20以上	34	2,285		12	2,220				
	1．10～1．20	46	1,613		27	2,230				
	1．01～1．10	147	580		77	877				
	1．00	126	−171		95	135				
	0．90～0．99	427	−379		311	−382				
	0．80～0．90	56	−609		39	−1,241				
	0．80未満	16	−1,219	3,504			3,471			
補正・勾配	1．10以上							15	2,620	
	1．01～1．10							134	940	
	1．00							383	−393	
	0．99未満							29	−513	3,133
補正・軒出	1．20以上							11	3,687	
	1．10～1．20							12	904	
	1．00							171	697	
	0．90～0．99							358	−477	
	0．90未満							9	26	4,164
補正・内壁C	1．20以上	24	2,654		18	3,585				
	1．10～1．20	175	1,581		135	2,006				
	1．01～1．10	132	397		85	780				
	1．00	330	−429		262	−1,010				
	0．90～0．99	70	−141		29	−1,515				
	0．80～0．90	64	−1,365		12	−2,323				
	0．80未満	57	−2,697	5,351	20	−3,254	6,840			
補正・間仕切	1．01以上							6	299	
	1．00							508	235	
	0．90～0．99							15	−1,180	
	0．80～0．90							12	−3,106	
	0．80未満							20	−3,317	3,616
補正・開口	1．10以上							102	2,562	
	1．01～1．10							44	1,301	
	1．00							405	−720	
	0．99未満							10	−2,703	5,265
補正・建具C	1．20以上	103	3,025		92	2,969				
	1．10～1．20	68	1,360		59	1,848				
	1．01～1．10	32	1,160		23	189				
	1．00	423	427		251	305				
	0．90～0．99	26	1,284		9	1,430				
	0．80～0．90	30	1,100		13	1,488				
	0．70～0．80	49	−1,819		36	−2,238				
	0．60～0．70	55	−3,879		43	−4,701				
	0．50～0．60	48	−5,474		35	−6,071				
	0．50未満	18	−6,846	9,871			9,040			
補正・量	1．10以上							18	1,744	
	1．01～1．10							10	539	
	1．00							396	634	
	0．90～0．99							10	1,293	
	0．80～0．90							13	1,615	
	0．70～0．80							36	−1,740	
	0．60～0．70							43	−2,722	
	0．60未満							35	−4,056	5,800
定数項		852	62,294		561	61,542		561	61,542	
重相関係数				0.8660			0.8671			0.8366
重相関係数の2乗				0.7500			0.7519			0.7000

③　以上①②の分析結果を踏まえ、「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」への影響の強い項目（数量化理論第Ｉ類の分析に用いた項目）について、分析時のカテゴリ区分にしたがって比準格差率を設定した。

ただし、「相乗補正率・建具」については格差率を設定せず、検証計算時に必要性を再確認することとした。

これは、建具において「上中」のような中間値を設定していない市町村が中間値で評価を行うために、その分の調整を相乗補正率で対応している傾向がデータに見られためであり、そのとおりであれば建具の比準表に「上中」というカテゴリ区分を設定しておくことで、十分に格差の説明ができると判断したためである。

なお、ここで設定した比準格差率は、表１４以降の各比準表に示されている。

（３）標準家屋設定分析

固定資産評価基準では、標準家屋は「市町村に所在する家屋を、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家屋を定める」とされている。

標準家屋設定分析は、この考え方を受けて、後述する検証計算の際に比準元となる家屋を設定するために行うものである。

「構造・程度・規模等の別に区分」とは、本業務におけるクラス区分を意味することから、各クラスの標準イメージに極力該当する家屋を標準家屋として選定する必要があり、また固定資産評価基準では「標準家屋の評点数は部分別評価の方法で求める」とされていることから、現存する家屋から選択する必要がある。

そのため、分析にあたっては、まず第１に設定したクラス区分ごとに、使用頻度の高い資材を確認し、クラスを代表する資材として一覧に整理した（表１２）。

表１２　クラスごとの代表的な資材

用途・構造・工法	クラス	本体単位評点	床面積	屋根	外壁	真壁柱	内壁・洋室	建具	玄関ユニット	その他工事
専用住宅・木造・在来工法	1	85, 000 点以上	120～150㎡	瓦（上） 瓦（中） 化粧スレート	タイル 漆喰大壁 モルタル色吹付	12.0cm上 10.5cm上 12.0cm中 10.5cm中	クロス貼り上 板張 塗壁	上、上中、中	上、上中	上、上中、中
専用住宅・木造・在来工法	2	70, 000 ～ 85, 000	80～120㎡	瓦（中） 化粧スレート	タイル モルタル色吹付 サイディング	12.0cm中 10.5cm中	クロス貼り並	上中、中	中	上中、中
専用住宅・木造・在来工法	3	60, 000 ～ 70, 000	80～120㎡	化粧スレート	モルタル色吹付 サイディング	12.0cm中 10.5cm中 10.5cm並	クロス貼り並	中	中	中
専用住宅・木造・在来工法	4	60, 000 点未満	80～120㎡	化粧スレート 瓦（並） 金属板鋼板	サイディング 鋼板平板	12.0cm並 10.5cm並	クロス貼り並 合板・ボード板化粧板 合板・ボード板普通板	中、中並、並	中、並、なし	中、中並、並
専用住宅・木造・２×４工法	1	70, 000 点以上	80～120㎡	瓦（中） 化粧スレート	タイル モルタル色吹付 サイディング		クロス貼り並	上中、中	中	上中、中
専用住宅・木造・２×５工法	2	60, 000 ～ 70, 000	80～120㎡	化粧スレート	モルタル色吹付 サイディング		クロス貼り並	中	中	中
専用住宅・木造・２×６工法	3	60, 000 点未満	80～120㎡	化粧スレート 瓦（並） 金属板鋼板	サイディング 鋼板平板		クロス貼り並 合板・ボード板化粧板 合板・ボード板普通板	中、中並、並	中、並、なし	中、中並、並

次に、この一覧に該当する資材を用いており、極力、相乗補正率の入力がなく、「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」が各クラスの中央値に近い家屋を、クラスごとの全家屋データの中から候補としてリストアップした。

そして、この候補家屋リストをもとに、間取り図および現地確認に家屋評価研究委員会に協力いただき標準家屋を設定した（表１３）。

このような手順で標準家屋を設定したのは、吹き抜けや屋根裏部屋等の特殊事情の有無や、建物のイメージ（格）が収集した部分別データだけでは判断が困難であったためである。

ただし、クラス４については標準家屋の設定ができなかったため、後述の検証計算においては、クラス４の標準家屋としてクラス３の標準家屋を代用することとした。なお、これは調査時間の都合の問題であり、十分な調査時間があればクラス４の標準家屋の設定は可能である。

また、「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」に与える真壁柱の影響度合が、真壁の施工割合により大きく異なる可能性が数量化理論第Ｉ類の分析結果で認められたことから、比較的和室割合の多いデータを含むクラス２については、和室割合の大小により２つの標準家屋を設定し、検証計算で確認することとした。

表１３　設定した標準家屋

用途・構造・工法	クラス	1階床面積	2階床面積	合計床面積	屋根	外壁	真壁柱	内壁・洋室	和室割合（畳割合）	建具	玄関ユニット	その他工事
専用住宅・木造在来工法	1	90.81	60.45	151.26	瓦 中	モルタル色吹付	真壁造柱12.0cm中	クロス貼り並	0.20	上	上	上
専用住宅・木造在来工法	2－1	66.24	53.82	120.06	瓦 中	サイディング	真壁造柱10.5cm中	クロス貼り並	0.12	上	中	上
専用住宅・木造在来工法	2－2	64.30	49.68	113.98	瓦 中	サイディング	真壁造柱10.5cm中	クロス貼り並	0.32	上＋中	中	中
専用住宅・木造在来工法	3	46.88	42.14	89.02	化粧スレート	サイディング	真壁造柱10.5cm中	クロス貼り並	0.11	中	中	中
専用住宅・木造２×4工法	1	58.00	57.45	115.45	金属板 ステンレス板	モルタル色吹付		クロス貼り並	0.00	上＋中	中	上＋中
専用住宅・木造２×4工法	2	53.72	42.64	96.36	化粧スレート	モルタル色吹付		クロス貼り並	0.12	中	中	中
専用住宅・木造２×4工法	3	48.02	49.68	97.70	化粧スレート	サイディング		クロス貼り並	0.00	中	中	中

（４）検証計算の実施と精度検証

検証計算は、作成した比準格差率の実務的な検証と、今回整備した比準評価システムの適用範囲を確認するために行った。

前者については、仮作成した比準表を用いて、設定した標準家屋から各々の分析用データについて再建築費評点数をもとめ、これと部分別評価による再建築費評点数との差異を確認しながら、格差率の修正・再計算を繰り返し行う形とした。また、クラス間の整合を確認するために、計算の際には隣接するクラスの一部のデータについても、同一クラス扱いとして計算することとした。

（例：クラス３（本体評点６０，０００～７０，０００）の検証計算の場合、部分別評価の評点が５７，５００～７２，５００までのデータを対象とした）

その結果、整備した比準表及び標準家屋は、表１４～表２７となった。

① 専用住宅・木造・在来工法

Ⅰ　クラス１

表１４　比準表

木造・専用住宅		床面積		概要
クラス	1	1階	90.81 ㎡	在来工法
本体単位当り再建築費評点数	98,715 点	2階	60.45 ㎡	本体単位評点85,000点以上
		合計	151.26 ㎡	和室割合20%以上

比準表

判定項目		格差率							
延床面積		50～60㎡	60～70㎡	70～80㎡	80～120㎡	120～150㎡	150～180㎡	180～200㎡	200～220㎡
		+4	+3	+2	+1	0	0	−1	−1
資材項目	屋根	瓦(上)程度	瓦(中)程度	化粧スレート程度	瓦(並)程度	金属板鋼板程度			
		+10	0	−3	−5	−7			
	外壁	タイル	モルタル色吹付程度	サイディング	鋼板平板程度				
		+10	0	−4	−6				
	真壁柱	12.0cm上程度	13.5cm中程度	12.0cm中程度	10.5cm中程度	12.0cm並程度	真壁柱なし		
		+10	+4	0	−2	−4	−4		
	内壁・洋室	クロス貼上程度	塗り壁	クロス貼並程度	合板ボード板				
		+5	+2	0	−2				
	和室割合	50%以上	40～50%	30～40%	20～30%	10～20%	1～10%	和室なし	
		+11	+7	+3	0	−3	−5	−7	
	建具	上	上中	中	中並	並			
		0	−5	−10	−15	−20			
相乗補正率	屋根	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.80未満	
		0	−3	−5	−6	−7	−8	−9	
	内壁	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.70～0.80	0.70未満
		+4	+2	+1	0	−1	−2	−3	−5

表１５　標準家屋（部分別評価・間取り）

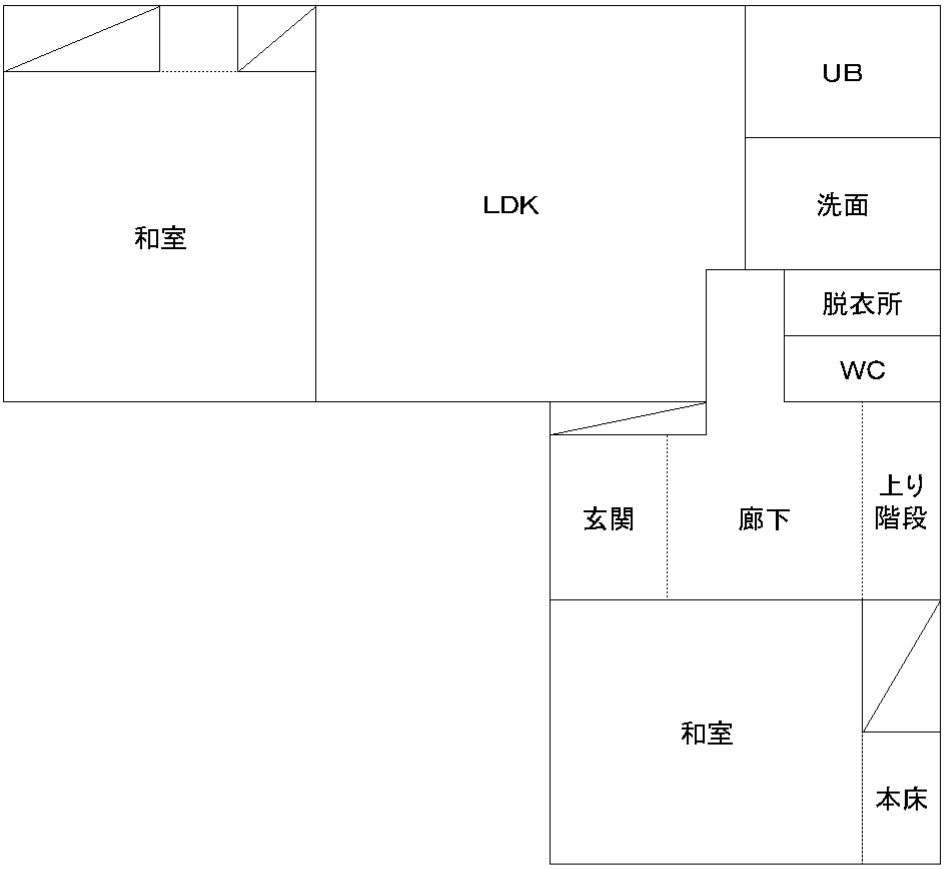
建床面積	90.81 ㎡
延べ床面積	151.26 ㎡

部分別	評点項目	施工割合（%）	標準評点数（点）	補正項目	補正係数	連乗補正係数	個数	本体部分別評点数（点）
屋根	瓦（中）	100	13,950	屋根の形式	1.00	0.72		10,044
				勾配の大小	1.00			
				軒出の大小	1.20			
				下屋の多少	1.00			
				施工の程度	1.00			
				面積率	0.60			
基礎	布基礎	100	7,670	平面の形状	1.00	0.57		4,371
	地上高60cm			規模	0.90			
				施工の程度	1.05			
				面積率	0.60			
外壁	モルタル色吹付	100	10,010	平面の形状	1.00	0.80		8,008
				開口率の大小	1.00			
				施工の程度	1.00			
	（加算）			規模	0.80			
	断熱・吸音材	100		軒高	1.00			
柱・壁体	真壁造柱 12.0cm角 中	33	7,679	本数の多少	1.00	1.00		7,679
				柱の長さ	1.00			
	大壁造柱 120cm角 長さ3m	67	3,718	施工の程度	1.00	1.00		3,718
造作	和風の部分 乗率0.65	33	7,679	乗率	0.65	0.65		4,991
	洋風の部分 乗率0.4	67	12,105	洋室割合	0.67	0.27		3,268
				乗率	0.40			
内壁	クロス貼り 並	60	14,192	間仕切の多少	1.00	1.00		14,192
	塗り壁	33		開口率の大小	1.00			
	合板・ボード張 普通板	4		柱の長さ	1.00			
	仕上なし	3		施工の程度	1.00			
天井	合板・ボード天井	60	12,318	施工量の多少	1.00	1.00		12,318
	和風天井 上	20		施工の程度	1.00			
	和風天井 中	13						
	押入天井	4						
	仕上なし	3						
	（加算）							
	断熱・吸音材	60						
床	（床組）							
	土間コンクリート打	3	3,236	施工量の多少	1.00	1.00		3,236
	一階床組	57		施工の程度	1.00			
	二階床組 和風	40						
	（床仕上げ）							
	フローリング	60	5,885	施工量の多少	1.00	1.00		5,885
	縁甲板張	11		施工の程度	1.00			
	畳 並	11						
	畳 上	9						
	合板 ラワン	4						
	仕上なし	3						
	タイル	2						
	（加算）							
	断熱・吸音材	52						
建具	建具 上（控除後）	100	10,260	施工量の多少	1.00	1.00		10,260
				施工の程度	1.00			
	玄関ユニット 上		1,845	施工の程度	1.00	1.00		1,845
その他工事	上	100	8,900	施工量の多少	1.00	1.00		8,900
				施工の程度	1.00			
						本体単位当評点数		98,715
						本体評点数		14,931,630

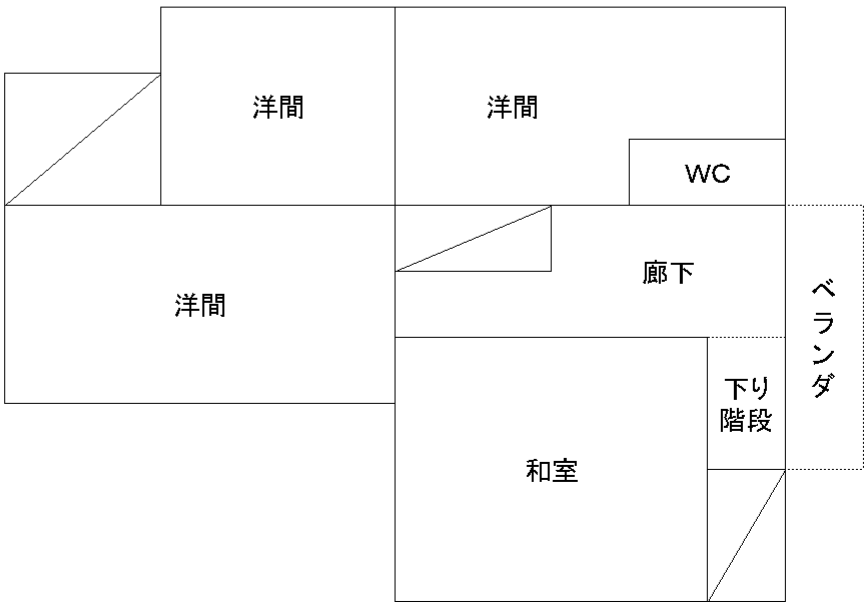
部分別	評点項目	標準評点数（点）	補正項目	補正係数	連乗補正係数	計算単位（㎡、個）	設備評点数（点）
建築設備	総合評点方式 150㎡	3,700	施工量の多少	1.00	1.00	151.26	559,662
			施工の程度	1.00			
	ユニットバス等用給湯器	103,760	施工の程度	1.00	1.00	1.00	103,760
	便器 洋式（水洗式）	45,520	施工の程度	1.00	1.00	2.00	91,040
	洗面化粧台	76,510	施工の程度	1.00	1.00	2.00	153,020
	ユニットバス1.25坪	394,400	施工の程度	1.00	1.00	1.00	394,400
	ベランダ（既製品）	36,900	施工の程度	1.00	1.00	3.00	110,700
	システムキッチン	265,480	施工の程度	1.40	1.40	1.00	371,672
	換気扇設備	11,060	施工の程度	1.00	1.00	3.00	33,180
					設備評点数		1,817,434
					再建築費合計評点数		16,749,064

＜ 間 取 り 図 ＞

1 階



2 階



Ⅱ　クラス２－１

表１６　比準表

木造・専用住宅		床面積		概要
クラス	2-1	1階	66.24 ㎡	在来工法
本体単位当り再建築費評点数	78,168 点	2階	53.82 ㎡	本体単位評点70,000～85,000点
		合計	120.06 ㎡	和室割合20%未満

比準表

判定項目		格差率							
延床面積		50～60㎡	60～70㎡	70～80㎡	80～120㎡	120～150㎡	150～180㎡	180～200㎡	200～220㎡
		+4	+3	+2	+1	0	0	−1	−1
資材項目	屋根	瓦(上)程度	瓦(中)程度	化粧スレート程度	瓦(並)程度	金属板鋼板程度			
		+10	0	−3	−5	−7			
	外壁	タイル	モルタル色吹付程度	サイディング	鋼板平板程度				
		+14	+4	0	−2				
	真壁柱	12.0cm上程度	13.5cm中程度	12.0cm中程度	10.5cm中程度	12.0cm並程度	真壁柱なし		
		+6	+3	+1	0	−1	−1		
	内壁・洋室	クロス貼上程度	塗り壁	クロス貼並程度	合板ボード板				
		+5	+2	0	−2				
	和室割合	50%以上	40～50%	30～40%	20～30%	10～20%	1～10%	和室なし	
		+14	+10	+6	+3	0	−2	−4	
	建具	上	上中	中	中並	並			
		0	−5	−10	−15	−20			
相乗補正率	屋根	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.80未満	
		0	−3	−5	−6	−7	−8	−9	
	内壁	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.70～0.80	0.70未満
		+6	+4	+3	+2	+1	0	−1	−3

表１７　標準家屋（部分別評価・間取り）

建床面積	66.24 ㎡
延べ床面積	120.06 ㎡

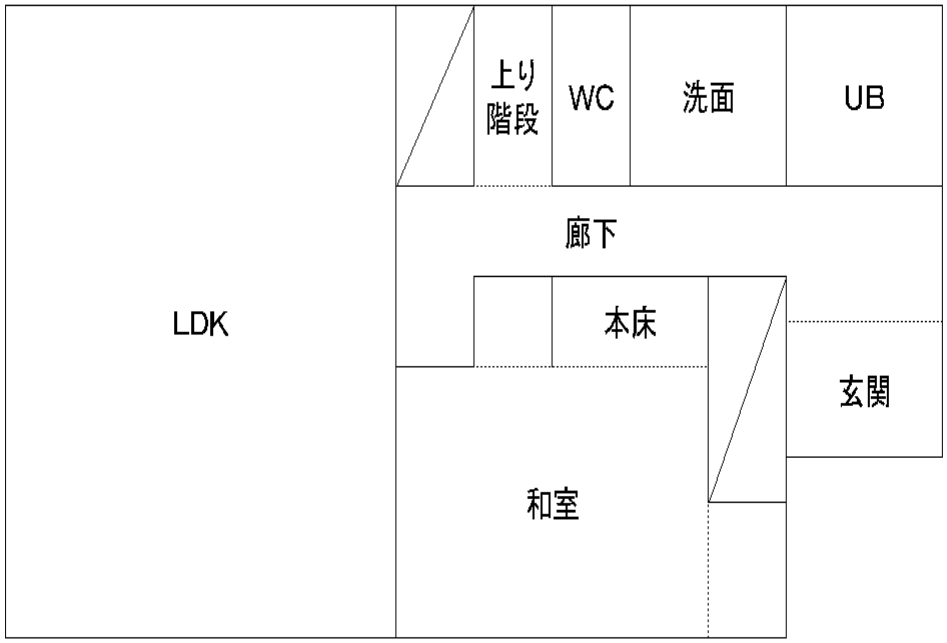
部分別	評点項目	施工割合（%）	標準評点数（点）	補正項目	補正係数	連乗補正係数	個数	本体部分別評点数（点）
屋根	瓦（中）	100	13,950	屋根の形式	1.00	0.66		9,207
				勾配の大小	1.00			
				軒出の大小	1.20			
				下屋の多少	1.00			
				施工の程度	1.00			
				面積率	0.55			
基礎	布基礎	100	6,820	平面の形状	1.00	0.58		3,955
	地上高45cm			規模	1.00			
				施工の程度	1.05			
				面積率	0.55			
外壁	サイディング	100	7,780	平面の形状	1.00	0.90		7,002
				開口率の大小	1.00			
				施工の程度	1.00			
	（加算）			規模	0.90			
	断熱・吸音材	100		軒高	1.00			
柱・壁体	真壁造柱　10.5cm角　中	12	2,092	本数の多少	1.00	1.00		2,092
				柱の長さ	1.00			
	大壁造柱　10.5cm角　長さ3m	88	4,611	施工の程度	1.00	1.00		4,611
造作	和風の部分　乗率0.65	12	2,092	乗率	0.65	0.65		1,359
	洋風の部分　乗率0.4	88	11,468	洋室割合	0.88	0.35		4,013
				乗率	0.40			
内壁	クロス貼り　並	79	13,872	間仕切の多少	0.85	0.85		11,791
	塗り壁	12		開口率の大小	1.00			
	合板・ボード張　普通板	6		柱の長さ	1.00			
	仕上なし	3		施工の程度	1.00			
天井	クロス天井	79	5,395	施工量の多少	1.00	1.00		5,395
	和風天井　並	12		施工の程度	1.00			
	押入天井	6						
	仕上なし	3						
	（加算）							
	断熱・吸音材	55						
床	（床組）							
	土間コンクリート打	4	3,403	施工量の多少	1.00	1.00		3,403
	一階床組	51		施工の程度	1.00			
	二階床組　和風	45						
	（床仕上げ）							
	フローリング	77	4,972	施工量の多少	1.00	1.00		4,972
	畳　並	12		施工の程度	1.00			
	合板　ラワン	6						
	仕上なし	3						
	タイル	2						
	（加算）							
	断熱・吸音材	51						
建具	建具　上（控除後）	100	10,260	施工量の多少	1.00	1.00		10,260
				施工の程度	1.00			
	玄関ユニット　中		1,208	施工の程度	1.00	1.00		1,208
その他工事	上	100	8,900	施工量の多少	1.00	1.00		8,900
				施工の程度	1.00			
						本体単位当評点数		78,168
						本体評点数		9,384,850

部分別	評点項目	標準評点数（点）	補正項目	補正係数	連乗補正係数	計算単位（㎡、個）	設備評点数（点）
建築設備	総合評点方式　100㎡	4,090	施工量の多少	1.00	1.00	120.06	491,045
			施工の程度	1.00			
	ユニットバス等用給湯器	103,760	施工の程度	1.00	1.00	1.00	103,760
	便器　洋式（水洗式）	45,520	施工の程度	1.00	1.00	2.00	91,040
	洗面化粧台	76,510	施工の程度	1.00	1.00	1.00	76,510
	ユニットバス1.0坪	320,450	施工の程度	1.00	1.00	1.00	320,450
	ベランダ（既製品）	36,900	施工の程度	1.00	1.00	6.00	221,400
	システムキッチン	265,480	施工の程度	1.40	1.40	1.00	371,672
					設備評点数		1,675,877

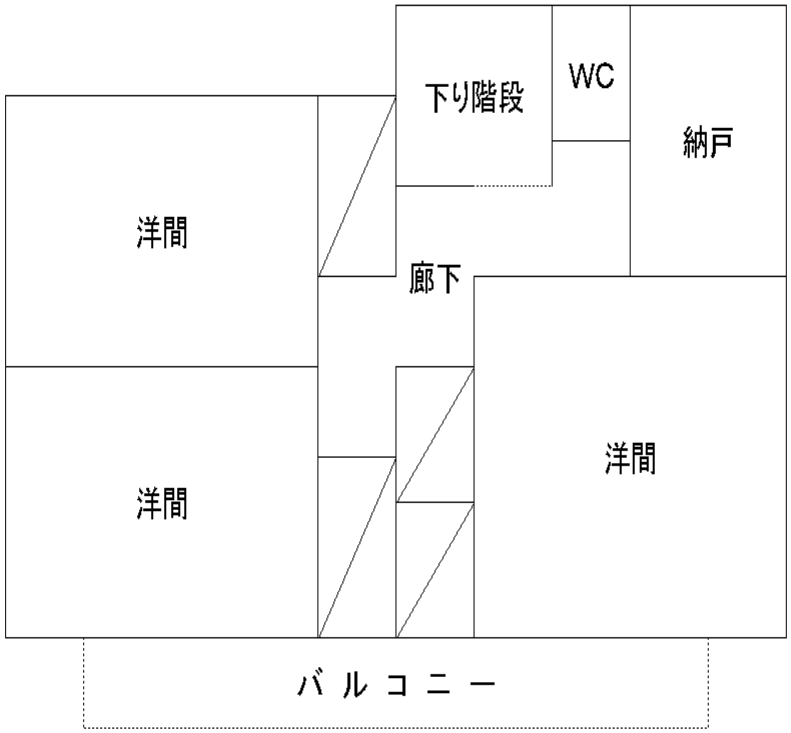
再建築費合計評点数	11,060,727

＜ 間 取 り 図 ＞

1 階



2 階



Ⅲ　クラス２－２

表１８　比準表

木造・専用住宅		床面積		概要
クラス	2-2	1階	64.30 ㎡	在来工法
本体単位当り再建築費評点数	70,453 点	2階	49.68 ㎡	本体単位評点70,000～85,000点
		合計	113.98 ㎡	和室割合20%以上

比準表

判定項目		格差率							
延床面積		50～60㎡	60～70㎡	70～80㎡	80～120㎡	120～150㎡	150～180㎡	180～200㎡	200～220㎡
		+3	+2	+1	0	−1	−1	−2	−2
資材項目	屋根	瓦(上)程度	瓦(中)程度	化粧スレート程度	瓦(並)程度	金属板鋼板程度			
		+10	0	−3	−5	−7			
	外壁	タイル	モルタル色吹付程度	サイディング	鋼板平板程度				
		+10	0	−4	−6				
	真壁柱	12.0cm上程度	13.5cm中程度	12.0cm中程度	10.5cm中程度	12.0cm並程度	真壁柱なし		
		+12	+6	+2	0	−2	−2		
	内壁・洋室	クロス貼上程度	塗り壁	クロス貼並程度	合板ボード板				
		+5	+2	0	−2				
	和室割合	50%以上	40～50%	30～40%	20～30%	10～20%	1～10%	和室なし	
		+8	+4	0	−3	−6	−8	−10	
	建具	上	上中	中	中並	並			
		+5	+0	−5	−10	−15			
相乗補正率	屋根	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.80未満	
		+7	+4	+2	+1	0	−1	−2	
	内壁	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.70～0.80	0.70未満
		+4	+2	+1	0	−1	−2	−3	−5

表１９　標準家屋（部分別評価・間取り）

建床面積	64.30 ㎡
延べ床面積	113.98 ㎡

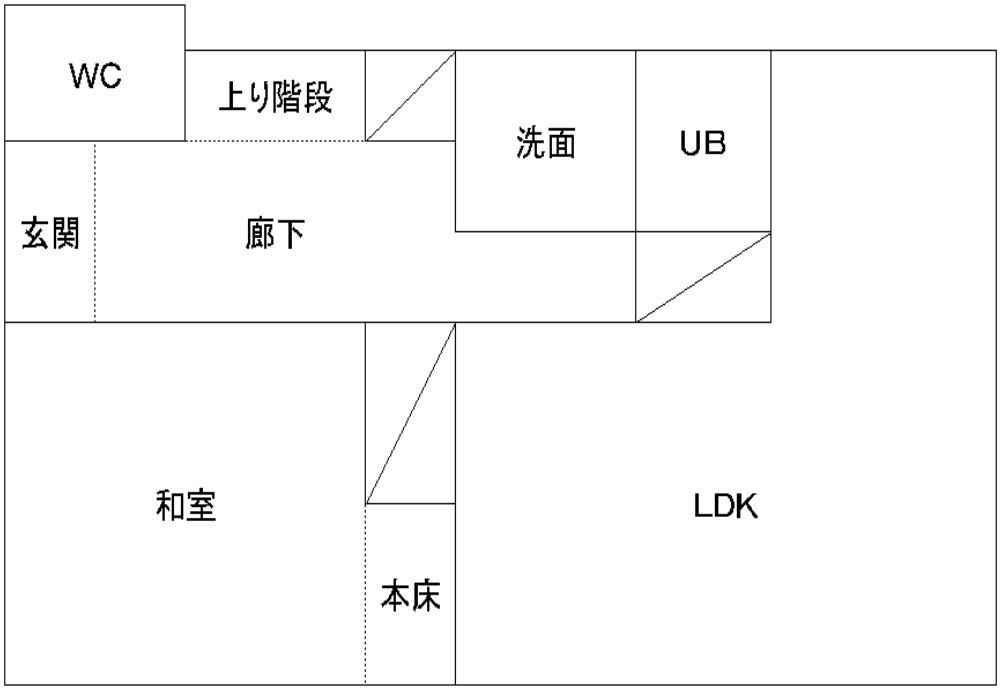
部分別	評点項目	施工割合（%）	標準評点数（点）	補正項目	補正係数	連乗補正係数	個数	本体部分別評点数（点）
屋根	瓦（中）	88	12,276	（勾配屋根） 屋根の形式 勾配の大小 軒出の大小 下屋の多少 施工の程度 面積率	 1.00 0.90 1.00 1.00 1.00 0.56	0.50		6,138
	陸　シート防水　歩行	12	1,242	（陸屋根） 軒出の大小 施工の程度 面積率	 0.95 1.00 0.56	0.53		658
基礎	べた基礎	100	8,690	平面の形状 規模 施工の程度 面積率	1.00 1.00 1.05 0.56	0.59		5,127
外壁	モルタル色吹付	100	10,010	平面の形状 開口率の大小 施工の程度 規模 軒高	1.00 1.00 1.00 1.00 1.00	1.00		10,010
	（加算） 断熱・吸音材	100						
柱・壁体	真壁造柱　10.5cm角　中	33	5,755	本数の多少 柱の長さ	1.00 1.00	1.00		5,755
	大壁造柱　10.5cm角　長さ3m	67	3,510	施工の程度	1.00			3,510
造作	和風の部分　乗率0.65	33	5,755	乗率	0.65	0.65		3,740
	洋風の部分　乗率0.4	67	8,855	洋室割合 乗率	0.67 0.40	0.27		2,390
内壁	クロス貼　並 塗り壁 合板・ボード張　普通板 仕上なし	59 32 5 4	13,978	間仕切の多少 開口率の大小 柱の長さ 施工の程度	1.00 1.00 1.00 1.00	1.00		13,978
天井	クロス天井 和風天井　並 押入天井 仕上なし	59 32 5 4	5,785	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.00	1.00		5,785
	（加算） 断熱・吸音板	56						
床	（床組） 土間コンクリート打 一階床組 二階床組　和風	5 51 44	3,387	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.00	1.00		3,387
	（床仕上げ） フローリング 畳　並 ビニル系床シート 合板ラワン 仕上なし タイル	49 32 7 5 4 3	5,120	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.00	1.00		5,120
	（加算） 断熱・吸音材	56						
建具	建具　上（控除後） 建具　中（控除後）	50 50	8,855	施工量の多少	1.00	1.00		8,855
その他工事	中		5,000	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.00	1.00		5,000
						本体単位当評点数		79,453
						本体評点数		9,056,052

部分別	評点項目	標準評点数（点）	補正項目	補正係数	連乗補正係数	計算単位（㎡、個）	設備評点数（点）
建築設備	総合評点方式　100㎡	4,090	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.00	1.00	113.98	466,178
	ユニットバス等用給湯器	103,760	施工の程度	1.00	1.00	1.00	103,760
	便器　洋式（水洗式）	45,520	施工の程度	1.00	1.00	2.00	91,040
	洗面化粧台	76,510	施工の程度	1.00	1.00	1.00	76,510
	ユニットバス0.75坪	246,500	施工の程度	1.00	1.00	1.00	246,500
	ベランダ（既製品）	36,900	施工の程度	1.00	1.00	10.00	369,000
	システムキッチン	265,480	施工の程度	1.00	1.00	1.00	265,480
	洗面化粧台	76,510	施工の程度	0.90	0.90	1.00	68,859
	換気扇設備	11,060	施工の程度	1.00	1.00	2.00	22,120
					設備評点数		1,709,447

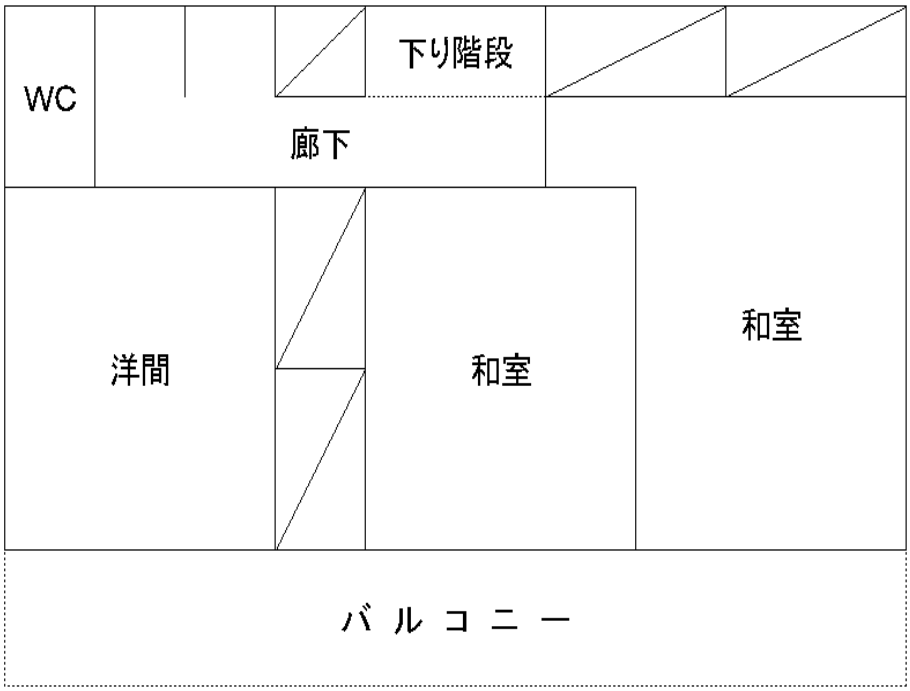
再建築費合計評点数	10,765,499

＜ 間 取 り 図 ＞

1 階



2 階



Ⅳ　クラス３

表２０　比準表

木造・専用住宅		床面積		概要
クラス	3	1階	46.88 ㎡	在来工法
本体単位当り再建築費評点数	67,759 点	2階	42.14 ㎡	本体単位評点60,000～70,000点
		合計	89.02 ㎡	和室割合20%未満

比準表

判定項目		格差率							
延床面積		50～60㎡	60～70㎡	70～80㎡	80～120㎡	120～150㎡	150～180㎡	180～200㎡	200～220㎡
		+3	+2	+1	0	−1	−1	−2	−2
資材項目	屋根	瓦(上)程度	瓦(中)程度	化粧スレート程度	瓦(並)程度	金属板鋼板程度			
		+13	+3	0	−2	−4			
	外壁	タイル	モルタル色吹付程度	サイディング	鋼板平板程度				
		+14	+4	0	−2				
	真壁柱	12.0cm上程度	13.5cm中程度	12.0cm中程度	10.5cm中程度	12.0cm並程度	真壁柱なし		
		+6	+3	+1	0	−1	−1		
	内壁・洋室	クロス貼上程度	塗り壁	クロス貼並程度	合板ボード板				
		+5	+2	0	−2				
	和室割合	50%以上	40～50%	30～40%	20～30%	10～20%	1～10%	和室なし	
		+14	+10	+6	+3	0	−2	−4	
	建具	上	上中	中	中並	並			
		+10	+5	0	−5	−10			
相乗補正率	屋根	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.80未満	
		+6	+3	+1	0	−1	−2	−3	
	内壁	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.70～0.80	0.70未満
		+4	+2	+1	0	−1	−2	−3	−5

表２１　標準家屋（部分別評価・間取り）

建床面積	46.88 ㎡
延べ床面積	89.02 ㎡

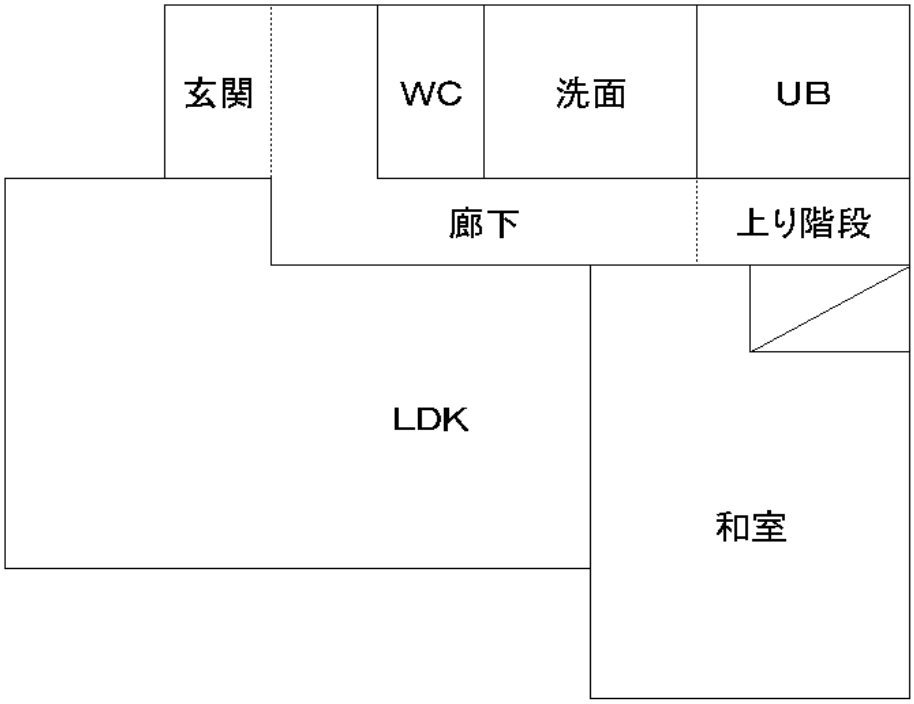
部分別	評点項目	施工割合（%）	標準評点数（点）	補正項目	補正係数	連乗補正係数	個数	本体部分別評点数（点）
屋根	化粧スレート	97	11,087	（勾配屋根） 屋根の形式 勾配の大小 軒出の大小 下屋の多少 施工の程度 面積率	 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 0.55	0.55		6,097
	陸　塗膜防水	3	294	（陸屋根） 軒出の大小 施工の程度 面積率	 0.85 1.00 0.55	0.47		138
基礎	布基礎 地上高45cm	100	6,820	平面の形状 規模 施工の程度 面積率	1.00 1.10 1.05 0.53	0.61		4,160
外壁	サイディング	100	7,780	平面の形状 開口率の大小 施工の程度	1.00 1.00 1.00	1.00		7,780
	（加算） 断熱・吸音材	100		規模 軒高	1.00 1.00			
柱・壁体	真壁造柱　10.5cm角　中	11	1,918	本数の多少 柱の長さ	1.00 1.00	1.00		1,918
	大壁造柱　10.5cm角　長さ3m	89	4,663	施工の程度	1.00			4,663
造作	和風の部分　乗率0.5	11	1,918	乗率	0.50	0.50		959
	洋風の部分　乗率0.4	89	7,140	洋室割合 乗率	0.89 0.40	0.36		2,570
内壁	クロス貼　並 合板・ボード張　普通板 仕上なし	90 6 4	13,611	間仕切の多少 開口率の大小 柱の長さ 施工の程度	1.00 1.00 1.00 1.00	1.00		13,611
天井	クロス天井 和風天井　並 押入天井 仕上なし	77 13 6 4	5,364	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.00	1.00		5,364
	（加算） 断熱・吸音材	55						
床	（床組） 土間コンクリート打 一階床組 二階床組　和風 （床仕上げ） フローリング 畳　並 合板　ラワン ビニル系床シート 仕上なし タイル 縁甲板 （加算） 断熱・吸音材	 6 47 47 71 11 6 5 4 2 1 47	3,493 4,866	施工量の多少 施工の程度 施工量の多少 施工の程度	1.00 1.00 1.00 1.00	1.00 1.00		3,493 4,866
建具	建具　中	100	7,140	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.00	1.00		7,140
その他工事	中		5,000	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.00	1.00		5,000
						本体単位当評点数		67,759
						本体評点数		6,031,906

部分別	評点項目	標準評点数（点）	補正項目	補正係数	連乗補正係数	計算単位（㎡、個）	設備評点数（点）
建築設備	総合評点方式　100㎡	4,090	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.00	1.00	89.02	364,091
	ユニットバス等用給湯器	103,760	施工の程度	1.00	1.00	1.00	103,760
	便器　洋式（水洗式）	45,520	施工の程度	1.00	1.00	2.00	91,040
	洗面化粧台	76,510	施工の程度	1.00	1.00	1.00	76,510
	ユニットバス1.0坪	320,450	施工の程度	1.00	1.00	1.00	320,450
	ベランダ（既製品）	38,100	施工の程度	1.00	1.00	3.00	114,300
	システムキッチン	265,480	施工の程度	1.10	1.10	1.00	292,028
					設備評点数		1,362,179

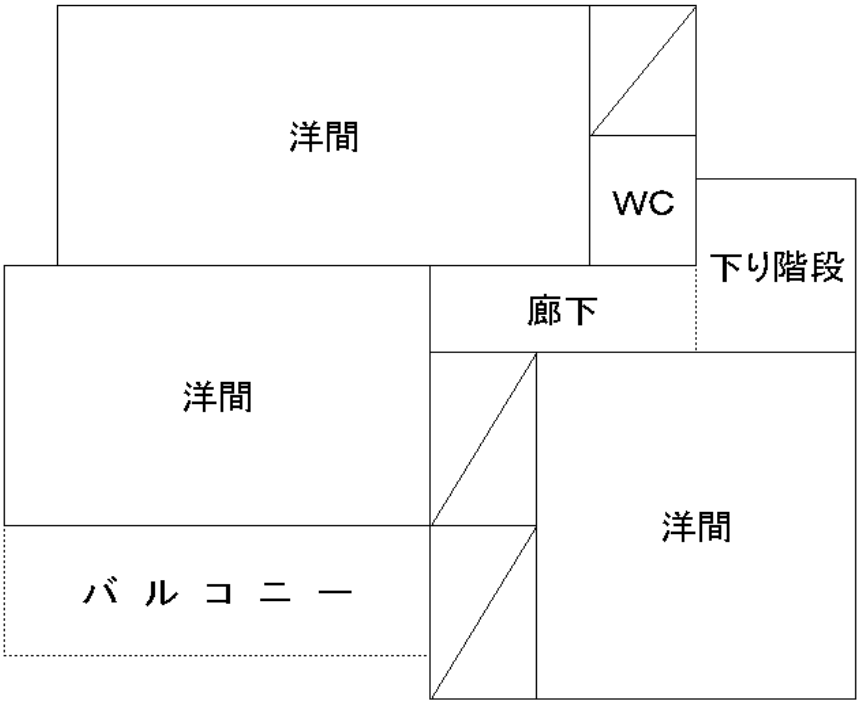
再建築費合計評点数	7,394,085

＜ 間 取 り 図 ＞

1 階



2 階



② 専用住宅・木造・２×４工法

Ⅰ　クラス１

表２２　比準表

木造・専用住宅		床面積		概要
クラス	1	1階	58.00㎡	2×4工法 本体単位評点70,000点以上
本体単位当り再建築費評点数	71,297点	2階	57.45㎡	
		合計	115.45㎡	

比準表

判定項目		格差率							
延床面積		50～60㎡	60～70㎡	70～80㎡	80～120㎡	120～150㎡	150～180㎡	180～200㎡	200～220㎡
		+3	+2	+1	0	−1	−1	−2	−2
資材項目	屋根	瓦(上)程度	瓦(中)程度	化粧スレート程度	瓦(並)程度	金属板鋼板程度			
		+15	+5	+2	0	−2			
	外壁	タイル	モルタル色吹付程度	サイディング	鋼板平板程度				
		+10	0	−4	−6				
	真壁柱	12.0cm上程度	13.5cm中程度	12.0cm中程度	10.5cm中程度	12.0cm並程度	真壁柱なし		
	内壁・洋室	クロス貼上程度	塗り壁	クロス貼並程度	合板ボード板				
		+5	+2	0	−2				
	和室割合	50%以上	40～50%	30～40%	20～30%	10～20%	1～10%	和室なし	
		+18	+14	+10	+7	+4	+2	0	
	建具	上	上中	中	中並	並			
		+5	+0	−5	−10	−15			
相乗補正率	屋根	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.80未満	
		0	−3	−5	−6	−7	−8	−9	
	内壁	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.70～0.80	0.70未満
		+6	+4	+3	+2	+1	0	−1	−3

表２３　標準家屋（部分別評価・間取り）

建床面積	58.00 ㎡
延べ床面積	115.45 ㎡

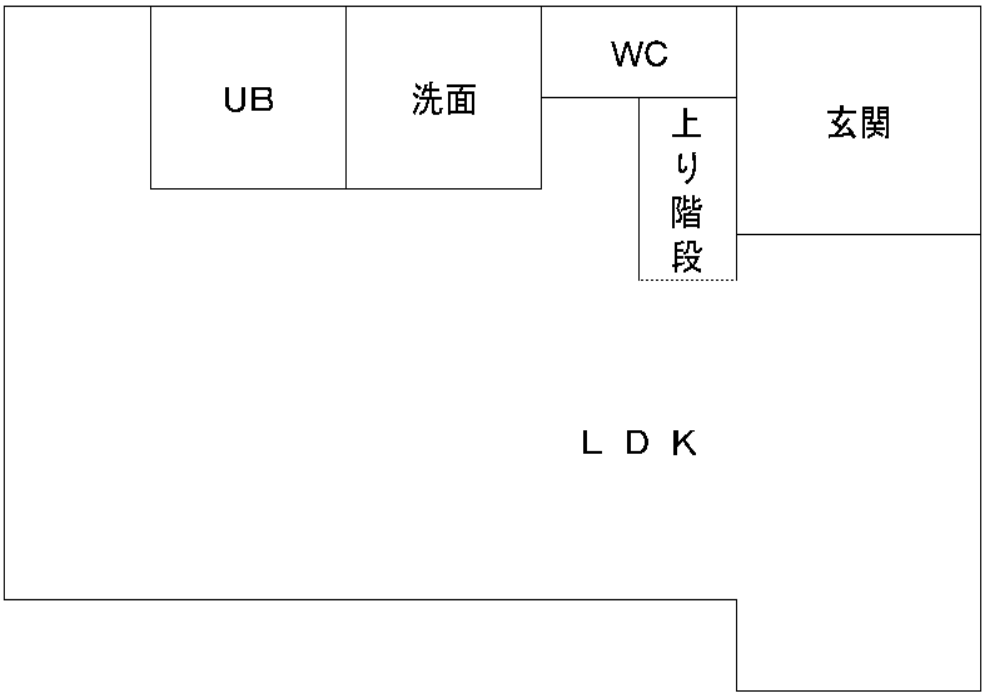
部分別	評　点　項　目	施工割合（%）	標　準評点数（点）	補正項目	補正係数	連乗補正係数	個数	本体部分別評点数（点）
屋根	金属板　ステンレス板	100	10,310	屋根の形式 勾配の大小 軒出の大小 下屋の多少 施工の程度 面積率	1.05 1.20 1.00 1.00 1.00 0.50	0.63		6,495
基礎	べた基礎	100	8,690	平面の形状 規模 施工の程度 面積率	1.00 1.00 1.05 0.50	0.53		4,605
外壁	モルタル色吹付 （加算） 断熱・吸音材	100 100	7,610	平面の形状 開口率の大小 施工の程度 規模 軒高	1.00 1.00 1.00 1.00 1.00	1.00		7,610
柱・壁体	枠組壁体 土台	100 100	5,630 1,760	施工量の多少 面積	1.00 0.50	1.00 0.50		5,630 880
造作	洋風の部分　乗率0.4	100	9,826	乗率	0.40	0.40		3,930
内壁	クロス貼り　並 塗り壁 仕上なし	51 46 3	8,680	間仕切の多少 開口率の大小 柱の長さ 施工の程度	0.80 1.00 1.00 1.00	0.80		6,944
天井	クロス天井 塗り天井 仕上なし （加算） 断熱・吸音材	51 46 3 50	6,371	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.00	1.00		6,371
床	（床組） 土間コンクリート打 一階床組 二階床組　和風 （床仕上げ） フローリング タイル 仕上なし （加算） 断熱・吸音材	 7 43 50 93 4 3 43	 3,600 4,981	 施工量の多少 施工の程度 施工量の多少 施工の程度	 1.00 1.00 1.00 1.00	 1.00 1.00		 3,600 4,981
建具	建具　上（控除後） 建具　中（控除後） 玄関ユニット　中	100 	8,570 1,256	施工量の多少 施工の程度 施工の程度	1.00 1.00 1.00	1.00 1.00		8,570 1,256
その他工事	上 中	50 50	6,950	施工量の多少 施工の程度	1.50 1.00	1.50		10,425
						本体単位当評点数		71,297
						本体評点数		8,231,238

部分別	評　点　項　目	標　準評点数（点）	補正項目	補正係数	連乗補正係数	計　算単　位（㎡、個）	設備評点数（点）
建築設備	総合評点方式　100㎡ ユニットバス等用給湯器 便器　洋式（水洗式） 洗面化粧台 ユニットバス1.0坪 システムキッチン 換気設備	4,090 103,760 45,520 76,510 320,450 265,480 487,199	施工量の多少 施工の程度 施工の程度 施工の程度 施工の程度 施工の程度 施工の程度 施工の程度	1.00 1.00 1.00 1.00 1.40 1.00 1.70 1.00	1.00 1.00 1.00 1.40 1.00 1.70 1.00	115.45 1.00 2.00 1.00 1.00 1.00 1.00	472,190 103,760 91,040 107,114 320,450 451,316 487,199
						設備評点数	2,033,069

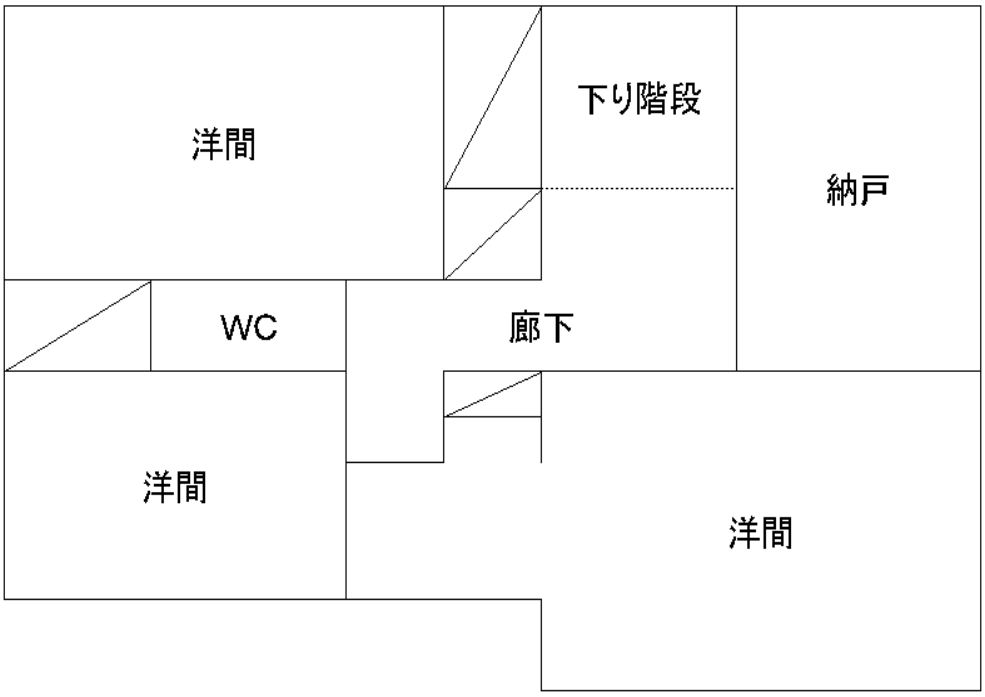
再建築費合計評点数	10,264,307

＜ 間 取 り 図 ＞

1 階



2 階



Ⅱ　クラス２

表２４　比準表

木造・専用住宅		床面積		概要
クラス	2	1階	53.72 ㎡	2×4工法 本体単位評点60,000～70,000点
本体単位当り再建築費評点数	61,484 点	2階	42.64 ㎡	
		合計	96.36 ㎡	

比準表

判定項目		格差率							
延床面積		50～60㎡	60～70㎡	70～80㎡	80～120㎡	120～150㎡	150～180㎡	180～200㎡	200～220㎡
		+3	+2	+1	0	−1	−1	−2	−2
資材項目	屋根	瓦(上)程度	瓦(中)程度	化粧スレート程度	瓦(並)程度	金属板鋼板程度			
		+13	+3	0	−2	−4			
	外壁	タイル	モルタル色吹付程度	サイディング	鋼板平板程度				
		+10	0	−4	−6				
	真壁柱	12.0cm上程度	13.5cm中程度	12.0cm中程度	10.5cm中程度	12.0cm並程度	真壁柱なし		
	内壁・洋室	クロス貼上程度	塗り壁	クロス貼並程度	合板ボード板				
		+5	+2	0	−2				
	和室割合	50%以上	40～50%	30～40%	20～30%	10～20%	1～10%	和室なし	
		+14	+10	+6	+3	0	−2	−4	
	建具	上	上中	中	中並	並			
		+10	+5	0	−5	−10			
相乗補正率	屋根	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.80未満	
		+8	+5	+3	+2	+1	0	−1	
	内壁	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.70～0.80	0.70未満
		+6	+4	+3	+2	+1	0	−1	−3

表２５　標準家屋（部分別評価・間取り）

建床面積	53.12 ㎡
延べ床面積	96.36 ㎡

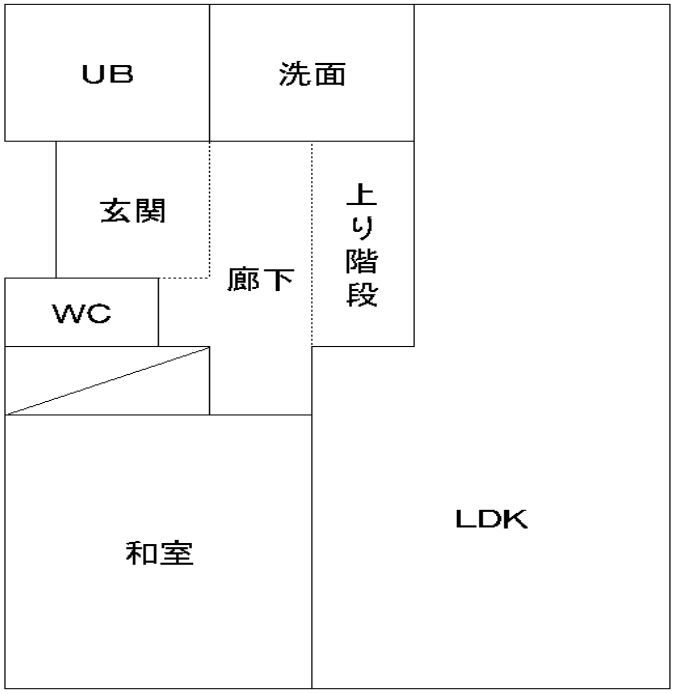
部分別	評　点　項　目	施工割合（%）	標　準評点数（点）	補正項目	補正係数	連乗補正係数	個数	本体部分別評点数（点）
屋根	化粧スレート	100	11,430	屋根の形式 勾配の大小 軒出の大小 下屋の多少 施工の程度 面積率	1.00 0.90 0.95 1.00 1.00 0.56	0.48		5,486
基礎	べた基礎	100	8,690	平面の形状 規模 施工の程度 面積率	1.00 1.00 1.05 0.56	0.59		5,127
外壁	モルタル色吹付 （加算） 断熱・吸音材	100 100	7,610	平面の形状 開口率の大小 施工の程度 規模 軒高	1.00 1.00 1.00 1.00 1.00	1.00		7,610
柱・壁体	枠組壁体 土台	100 100	5,630 1,760	施工量の多少 面積	1.00 0.56	1.00 0.56		5,630 985
造作	洋風の部分　乗率0.4	100	8,385	乗率	0.40	0.40		3,354
内壁	クロス貼り　並 合板・ボード張　普通 仕上なし	89 7 4	7,908	間仕切の多少 開口率の大小 柱の長さ 施工の程度	0.80 1.00 1.00 1.00	0.80		6,326
天井	クロス天井 和風天井　並 押入天井 仕上なし （加算） 断熱・吸音材	77 12 7 4 56	5,325	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.00	1.00		5,325
床	（床組） 土間コンクリート打 一階床組 二階床組　和風 （床仕上げ） フローリング 畳　並 合板　ラワン 仕上なし ビニル床シート タイル （加算） 断熱・吸音材	 6 50 44 72 12 7 4 3 2 50	 3,402 4,854	 施工量の多少 施工の程度 施工量の多少 施工の程度	 1.00 1.00 1.00 1.00	 1.00 1.00		 3,402 4,854
建具	建具　中（控除後） 玄関ユニット　中	100 	6,880 1,505	施工量の多少 施工の程度 施工の程度	1.00 1.00 1.00	1.00 1.00		6,880 1,505
その他工事	中	100	5,000	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.00	1.00		5,000
						本体単位当評点数		61,484
						本体評点数		5,924,598

部分別	評　点　項　目	標　準評点数（点）	補正項目	補正係数	連乗補正係数	計　算単　位（㎡、個）	設備評点数（点）
建築設備	総合評点方式　100㎡	4,090	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.00	1.00	96.36	394,112
	ユニットバス等用給湯器	103,760	施工の程度	1.00	1.00	1.00	103,760
	便器　洋式（水洗式）	45,520	施工の程度	1.00	1.00	2.00	91,040
	洗面化粧台	76,510	施工の程度	1.00	1.00	1.00	76,510
	ユニットバス1.25坪	394,400	施工の程度	1.00	1.00	1.00	394,400
	ベランダ（現場加工）	38,100	施工の程度	1.00	1.00	4.00	152,400
	システムキッチン	292,028	施工の程度	1.00	1.00	1.00	292,028
					設備評点数		1,504,250

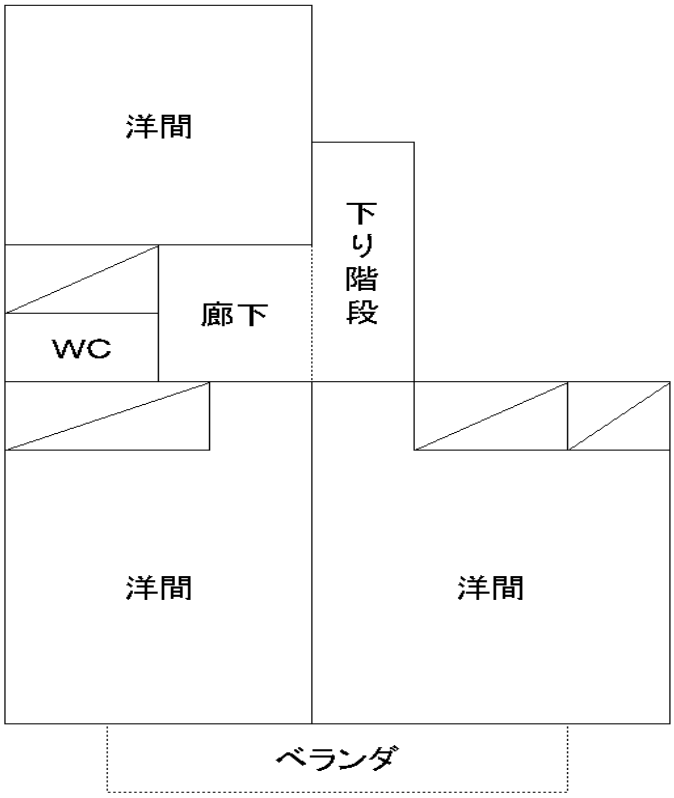
再建築費合計評点数	7,428,848

＜ 間 取 り 図 ＞

１ 階



２ 階



Ⅲ　クラス３

表２６　比準表

木造・専用住宅		床面積		概要
クラス	3	1階	48.02㎡	2×4工法 本体単位評点60,000点未満
本体単位当り再建築費評点数	58,777点	2階	49.68㎡	
		合計	97.70㎡	

比準表

判定項目		格差率							
延床面積		50～60㎡	60～70㎡	70～80㎡	80～120㎡	120～150㎡	150～180㎡	180～200㎡	200～220㎡
		+3	+2	+1	0	−1	−1	−2	−2
資材項目	屋根	瓦(上)程度	瓦(中)程度	化粧スレート程度	瓦(並)程度	金属板鋼板程度			
		+13	+3	0	−2	−4			
	外壁	タイル	モルタル色吹付程度	サイディング	鋼板平板程度				
		+14	+4	0	−2				
	真壁柱	12.0cm上程度	13.5cm中程度	12.0cm中程度	10.5cm中程度	12.0cm並程度	真壁柱なし		
	内壁・洋室	クロス貼上程度	塗り壁	クロス貼並程度	合板ボード板				
		+5	+2	0	−2				
	和室割合	50%以上	40～50%	30～40%	20～30%	10～20%	1～10%	和室なし	
		+18	+14	+10	+7	+4	+2	0	
	建具	上	上中	中	中並	並			
		+10	+5	0	−5	−10			
相乗補正率	屋根	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.80未満	
		+7	+4	+2	+1	0	−1	−2	
	内壁	1.20以上	1.10～1.20	1.01～1.10	1.00	0.90～0.99	0.80～0.90	0.70～0.80	0.70未満
		+5	+3	+2	+1	0	−1	−2	−4

表２７　標準家屋（部分別評価・間取り）

建床面積	48.02 ㎡
延べ床面積	97.70 ㎡

部分別	評　点　項　目	施工割合（%）	標　準評点数（点）	補正項目	補正係数	連乗補正係数	個数	本体部分別評点数（点）
屋根	化粧スレート	100	11,430	屋根の形式 勾配の大小 軒出の大小 下屋の多少 施工の程度 面積率	1.00 1.00 0.95 1.00 1.00 0.51	0.48		5,486
基礎	布基礎 地上高45cm	100	6,820	平面の形状 規模 施工の程度 面積率	1.00 1.10 1.05 0.49	0.57		3,887
外壁	サイディング （加算） 断熱・吸音材	100 100	5,870	平面の形状 開口率の大小 施工の程度 規模 軒高	1.00 1.00 1.00 1.00 1.00	1.00		5,870
柱・壁体	枠組壁体 土台	100 100	5,630 1,760	施工量の多少 面積	1.00 0.49	1.00 0.49		5,630 862
造作	洋風の部分　乗率0.4	100	8,365	乗率	0.40	0.40		3,346
内壁	クロス貼り　並 合板・ボード張　普通 仕上なし	91 6 3	8,027	間仕切の多少 開口率の大小 柱の長さ 施工の程度	0.90 1.00 1.00 1.00	0.90		7,224
天井	クロス天井 押入天井 仕上なし	91 6 3	4,797	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.00	1.00		4,797
床	（床組） 土間コンクリート打 一階床組 二階床組　和風 （床仕上げ） フローリング ビニル床シート 合板　ラワン 仕上なし タイル （加算） 断熱・吸音材	 5 44 51 83 6 6 3 2 44	 3,601 4,709	 施工量の多少 施工の程度 施工量の多少 施工の程度	 1.00 1.00 1.00 1.00	 1.00 1.00		 3,601 4,709
建具	建具　中（控除後） 玄関ユニット　中	100 	6,880 1,485	施工量の多少 施工の程度 施工の程度	1.00 1.00 1.00	1.00 1.00		6,880 1,485
その他工事	中	100	5,000	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.00	1.00		5,000
						本体単位当評点数		58,777
						本体評点数		5,742,512

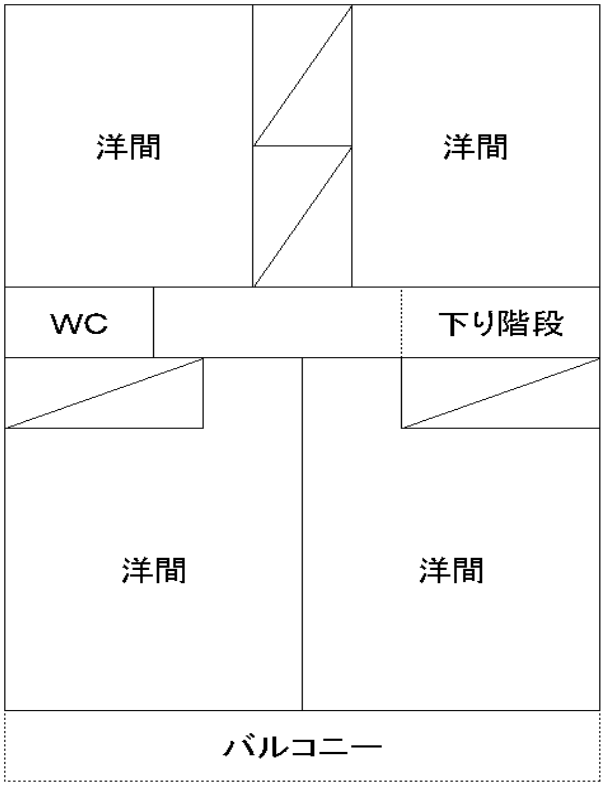
部分別	評　点　項　目	標　準評点数（点）	補正項目	補正係数	連乗補正係数	計　算単　位（㎡、個）	設備評点数（点）
建築設備	総合評点方式　100㎡ ユニットバス等用給湯器 便器　洋式（水洗式） 洗面化粧台 ユニットバス1.0坪 ベランダ（現場加工） システムキッチン	4,090 103,760 45,520 76,510 103,760 265,480 487,199	施工量の多少 施工の程度 施工の程度 施工の程度 施工の程度 施工の程度 施工の程度 施工の程度	1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.10	1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.10	97.70 1.00 2.00 1.00 1.00 4.00 1.00	399,593 103,760 91,040 76,510 320,450 152,400 292,028
						設備評点数	1,435,781

再建築費合計評点数	7,178,293

＜ 間 取 り 図 ＞

１ 階

２ 階



また、検証計算の概要結果は表２８のとおりとなり、格差10%以上の特異データを除く平均格差は、標準家屋が設定できなかった在来工法のクラス４を除き、５％以内に収まる結果となった。

表２８　検証計算の結果

工法	ｸﾗｽ区分	本体単位評点数	和室割合	ﾃﾞｰﾀ数	平均格差		格差10%以上ﾃﾞｰﾀ数
					全体	格差10%以上を除	
在来	1	82,500点以上	20%以上	30	8.0%	4.6%	10
在来	2-1	67,500～82,500	20%未満	1,507	6.5%	5.0%	283
在来	2-2	67,500～82,500	20%以上	143	5.0%	4.0%	15
在来	3	57,500～72,500	20%未満	2,840	4.1%	3.6%	135
在来	4	50,000～62,500	20%未満	731	7.1%	5.6%	130
2×4	1	67,500点以上		44	3.8%	3.5%	2
2×4	2	57,500～72,500		489	3.6%	3.3%	13
2×4	3	50,000～62,500		356	5.8%	4.3%	57

この処理により比準表を設定した後、比準評価結果と部分別評価の再建築費評点数が１０％以上乖離したデータを中心に、その特徴を確認した。

その傾向を以下に列記する。

[　格差１０％以上のデータ傾向　]

- １階面積が２階面積より２０％以上小さい
- 特殊な資材を使用している（例：和風天井（上）、天井仕上げなし、等）
- 屋根の相乗補正率が１.４以上
- 基礎の評点が著しく大きい(12,000点超:べた基礎で相乗補正1.4以上)、または小さい（5,000点未満）
- 外壁の相乗補正率が１.３以上
- 内壁、天井、床仕上げのうち、一部の部分のみ、他と比べて著しく程度の良い資材、もしくは悪い資材を用いている
- 建具資材の程度と、その他工事資材の程度が大きく異なる

これらの傾向は、統計的分析時のデータや項目の選択等に起因し、比準表に反映できなかった項目に関する事項がほとんどであり、本業務で整備した比準表の適用範囲を示していると考えられる。

（例えば、「建具」資材と「その他工事」資材の相関が高く、多重共有を回避するために分析では「建具」のみを用いた。そのため、結果としての比準表は「建具」が上であれば「その他工事」も上というように、両者の相関が高い前提のものとなっている）

これらの一部については、総合格差的な項目を追加することで比準評価システムに取り組むことが可能と考えるが（例えば外壁の凹凸による総合補正を経験的に設定する）、そのためには今後もデータの収集・実務評価による検証が必要と考える。

３．軽鉄プレハブ専用住宅・共同住宅の分析

本用途・構造については、以下の分析の報告にあるとおり、比準評価システム構築に向けた分析等の方向性は十分認められたものの、そのキーとなる説明項目が不足していたことから、格差率設定分析までを行った。

その結果を以下に述べる。

（１）クラス分け分析

専用住宅・木造・在来工法と同じ目的・手順でクラス分け分析を行ったので、以下にその結果を述べる。

まず第１ステップとしての単位当たり再建築費評点数や、部分別使用資材の度数分布状況については次の地域格差の確認結果のとおりであり、この結果により、個々の建物ごとの個別性を排除する観点から検討したとおり、クラス分け以降の分析において目的変数を「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」とすれば、各部分別の評点数の差異は使用資材に起因することが判明したことから、地域別に分析を行う必要はなく、神奈川県全体を一つにまとめた広域的な分析を行うことで十分であることが確認された。

[　地域格差の確認結果　]

- 専用住宅、共同住宅とも、単位当たり再建築費評点数の分布状況は家屋概要分析の結果と傾向が同様であり、横浜市、市全体、町村全体による格差は見られなかった（参考資料 21～24）
- 部分別の評点数の状況は、専用住宅では「外周壁骨組」「床組」「建具」で、横浜市、市全体、町村全体による評点数の格差が見られた
- また共同住宅では「外周壁骨組」「外部仕上」「床仕上」で評点数の格差が見られた
- 資材の状況を確認したところ、専用住宅の違いは「外周壁骨組」では ALC、「床組」では ALC 床、「建具」においては上、上・中混在のデータ件数割合の大小が主原因であることが判明した
- 同様に共同住宅の違いは「外周壁骨組」では ALC、「外部仕上」では相乗補正率の程度、「床仕上」においてはビニル系床シートのデータ件数割合の大小が主原因であることが判明した

次に第２ステップの結果として、「単位当たり再建築費評点数」帯別の使用資材の状況、各部分資材と単位当たり再建築費評点数との相関からは、以下の仮クラスが設定でき、第３ステップで用いる説明変数として「主体構造部」「外周壁骨組」「床組」「屋根」「建具」を導き出した。

[　仮クラス区分　]

- 軽鉄プレハブ・専用住宅

　　クラス　１：本体単位評点７０，０００点以上

　　クラス　２：本体単位評点６０，０００点以上７０，０００点未満

　　クラス　３：本体単位評点５０，０００点以上６０，０００点未満

- 軽鉄プレハブ・共同住宅

　　クラス　１：本体単位評点６０，０００点以上

　　クラス　２：本体単位評点５０，０００点以上６０，０００点未満

ところが、仮クラスを目的変数とし、選択した資材項目を説明変数とした数量化理論第Ⅱ類では、設定した仮クラスのとおり判定できたデータ数は約５０％で、統計的にはクラス分けが不能との結果となった。

これは説明変数の不足が原因と考えられ、部分別の評点数と「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」との相関、部分別資材と「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」の相関、部分別相乗補正率と「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」との相関を再度調査したところ、専用住宅・木造・在来工法に比べ、補正率の影響が著しく大きいことが確認できた。

そのため、部分別の相乗補正率を追加し、再度、説明変数の選択、数量化理論第Ⅱ類の分析を行った。その結果、専用住宅で約７５％、共同住宅で約８９％の説明が可能となった（図６、７それぞれの相関比の合計）。

以上の結果から、専用住宅・木造・在来工法と異なり、軽鉄プレハブのクラス分けには補正係数が必要であることが判明した。

さらに部分別の評点数と「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」との関係を再確認したところ、主体構造部、外周壁骨組、間仕切骨組、床組のいわゆる主体構造部の評点数が「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」に大きく影響していることがわかり（この４つの部分別資材・相乗補正率を用いて仮に行った数量化理論第Ⅰ類の分析では重相関係数が０．８６となった）、この主体構造部を判別できれば、かなりの精度で「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」を導くことが可能と言える。

そこで、この４部分の資材、補正率の互いの相関を確認し、クラス分けのキーとして「主体構造部」の資材と補正率、「外周壁骨組」の資材と補正率を選択し、この項目内容によりデータを類型化し、クラス分けに向けた参考資料を提示することとした。その結果が表２９、３０である。

なお、本来は構造・自重等の項目別補正係数をクラス分けのキーとすべきであるが、半数近くの市町村が総合補正方式をとっていたことから、表においては２段書きとして、上段に相乗補正率で類型化した区分、下段にはそのうち項目別補正方式を採用している市町村のみのデータの傾向を参考に表示した。

	アイテム	第1軸	第2軸
レンジ	主体構造C	1.3383	1.4727
	外壁骨組C	1.2885	2.0283
	屋根C	0.7170	1.0067
	建具C	1.5087	2.5503
	補正・主体構造C	2.9742	1.9573
	補正・外壁骨組C	1.1419	1.8023
単相関係数	主体構造C	0.1339	0.0874
	外壁骨組C	0.0568	0.1504
	屋根C	0.1682	0.0596
	建具C	0.2000	0.1856
	補正・主体構造C	0.5065	0.2130
	補正・外壁骨組C	0.3249	0.2313
偏相関係数	主体構造C	0.3363	0.1404
	外壁骨組C	0.2954	0.2397
	屋根C	0.1756	0.0943
	建具C	0.2763	0.2259
	補正・主体構造C	0.6522	0.3018
	補正・外壁骨組C	0.3399	0.2231
相関比		0.5279	0.2021
軸の重心	第1群	−1.2056	0.3497
	第2群	0.2156	−0.2926
	第3群	1.2208	1.0344

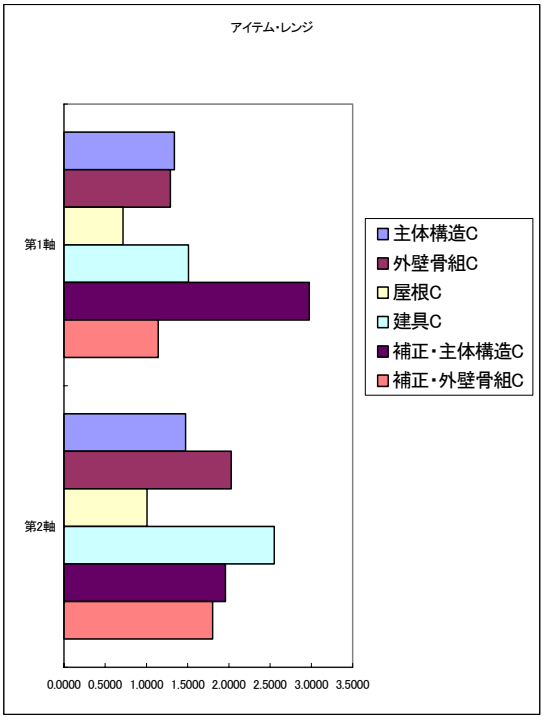


図６　数量化理論第Ⅱ類の分析結果[軽鉄プレハブ・専用住宅]

	アイテム	第１軸
レンジ	主体構造C	1.3337
	外壁骨組C	1.3665
	床組C	2.0006
	屋根C	0.9186
	建具C	0.9193
	補正・主体構造C	1.7916
	補正・外壁骨組C	1.0548
	補正・内壁骨組C	1.1945
	補正・基礎C	0.8899
	補正・建具C	1.3916
	補正・その他C	0.8086
単相関係数	主体構造C	0.2078
	外壁骨組C	−0.0937
	床組C	0.2537
	屋根C	0.3029
	建具C	0.1859
	補正・主体構造C	0.3638
	補正・外壁骨組C	0.3897
	補正・内壁骨組C	0.1506
	補正・基礎C	0.0871
	補正・建具C	0.2267
	補正・その他C	0.3074
偏相関係数	主体構造C	0.3927
	外壁骨組C	0.1278
	床組C	0.3220
	屋根C	0.2771
	建具C	0.3224
	補正・主体構造C	0.4854
	補正・外壁骨組C	0.3375
	補正・内壁骨組C	0.3780
	補正・基礎C	0.2370
	補正・建具C	0.2213
	補正・その他C	0.2214
相関比		0.6109
軸の重心	第１群	0.8928
	第２群	−0.6817

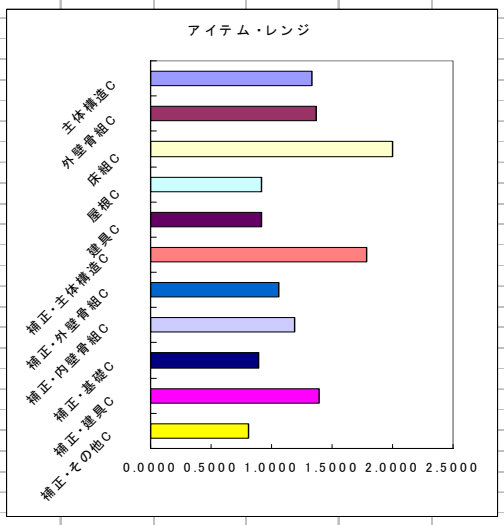


図７　数量化理論第Ⅱ類の分析結果[軽鉄プレハブ・共同住宅]

表２９　主体構造部・外周壁骨組からみたデータパターン[軽鉄プレハブ・専用住宅]

NO.	主体構造						外壁骨組			選択後サンプル数	本体単位評点		主なメーカー
	使用資材	補正・プレハブ化	補正・構造	補正・階高	補正・自重	相乗補正率	使用資材	補正・プレハブ化	相乗補正率		下限値	上限値	
1	軽鉄4.5・3.2mm混在、軽鉄3.2mm					1.20～1.50	ALC断熱材有		0.99以下	3	65,000	88,000	
										0			
2	軽鉄4.5・3.2mm混在、軽鉄3.2mm					1.20未満	ALC断熱材有		0.99以下	2	68,000	76,000	
										0			
3	軽鉄4.5・3.2mm混在、軽鉄3.2mm					1.20～1.50	ALC断熱材無		1.00	1	72,000		旭化成ヘーベルハウス
		1.00	1.00	1.00	1.20	1.20		1.00	1.00	1	72,000		旭化成ヘ-ベルハウス
4	軽鉄4.5・3.2mm混在、軽鉄3.2mm					1.20～1.50	ALC断熱材無・90mm断熱材有混在、120mm断熱材有		1.00以上	18	73,000	78,000	旭化成ヘーベルハウス
		1.00	1.00	1.00	1.20	1.20		1.00	1.00	13	73,000	78,000	旭化成ヘ-ベルハウス
5	軽鉄4.5・3.2mm混在、軽鉄3.2mm					1.20未満	ALC断熱材無・90mm断熱材有混在、120mm断熱材有		－	5	59,000	70,000	
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		1.00	1.00	1	69,000		
6	軽鉄4.5・3.2mm混在、軽鉄3.2mm					1.20未満	90mm断熱材有、70mm断熱材有		－	30	56,000	73,000	セキスイハウス、ナショナル住宅
		0.90～1.00	1.00～1.10	1.00	1.00～1.10	0.90～1.10		0.90～1.00	1.00～1.50	19	64,000	74,000	セキスイハウス、ナショナル住宅
7	軽鉄3.2・2.3mm混在					1.20未満	ALC断熱材無・90mm断熱材有混在、120mm断熱材有		1.00以下	5	64,000	69,000	
										0			
8	軽鉄3.2・2.3mm混在					1.20未満	90mm断熱材有、70mm断熱材有		－	26	60,000	73,000	ダイワハウス
		0.90～1.00	1.00～1.10	1.00	1.00	1.00		0.90～1.00	1.00～1.20	11	63,000	69,000	ダイワハウス
9	軽鉄2.3mm					1.50以上	ALC断熱材有		－	29	59,000	80,000	旭化成ヘーベルハウス、積水ハウス
										0			
10	軽鉄2.3mm					1.20～1.50	ALC断熱材有		1.00以下	2	58,000	70,000	積水ハウス、ダイワハウス
										0			
11	軽鉄2.3mm					1.50以上	ALC断熱材無		－	134	60,000	86,000	積水ハウス、旭化成ヘーベルハウス他
		1.00	1.00	1.00	1.20	1.50以上		1.00	－	84	61,000	82,000	積水ハウス、旭化成ヘーベルハウス他
12	軽鉄2.3mm					1.20～1.50	ALC断熱材無		－	19	58,000	71,000	積水ハウス、旭化成ヘーベルハウス他
		1.00	1.00	1.00	1.00～1.10	1.35～1.50		1.00	－	18	58,000	71,000	積水ハウス、旭化成ヘーベルハウス他
13	軽鉄2.3mm					1.20未満	ALC断熱材無・90mm断熱材有混在、120mm断熱材有		1.00以下	21	57,000	68,000	セキスイハイム
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		1.00	1.00	3	61,000	63,000	
14	軽鉄2.3mm					1.50以上	90mm断熱材有、70mm断熱材有		1.01以上	61	61,000	81,000	旭化成ヘーベルハウス、積水ハウス、ダイワハウス
		1.00	1.00	1.00～1.10	1.10～1.20	1.50以上		1.00	1.01以上	33	61,000	79,000	旭化成ヘーベルハウス、積水ハウス、ダイワハウス
15	軽鉄2.3mm					1.50以上	90mm断熱材有、70mm断熱材有		0.99以下	7	66,000	77,000	旭化成ヘーベルハウス、積水ハウス
		1.00	1.00	1.10	1.00	1.60		1.00	0.88	1	69,000		積水ハウス
16	軽鉄2.3mm					1.20～1.50	90mm断熱材有、70mm断熱材有		－	313	52,000	76,000	トヨタホーム、ダイワハウス、パナホーム他
		0.90～1.00	1.00～1.10	1.00～1.10	1.00～1.20	1.20～1.50		0.90～1.00	0.70～1.30	166	52,000	74,000	トヨタホーム、ダイワハウス、パナホーム他
17	軽鉄2.3mm					1.20未満	90mm断熱材有、70mm断熱材有		－	118	54,000	69,000	トヨタホーム、ダイワハウス、パナホーム他
		0.90～1.00	1.00～1.10	1.00～1.10	1.00	0.90～1.20		0.90～1.00	0.70～1.50	61	54,000	69,000	トヨタホーム、ダイワハウス、パナホーム他

表３０　主体構造部・外周壁骨組からみたデータパターン[軽鉄プレハブ・共同住宅]

NO.	主体構造						外壁骨組			選択後サンプル数	本体単位評点		主なメーカー
	使用資材	補正・プレハブ化	補正・構造	補正・階高	補正・自重	相乗補正率	使用資材	補正・プレハブ化	相乗補正率		下限値	上限値	
3	軽鉄3.2mm					1.20～1.50	ALC断熱材無		1.00	1	67,000		旭化成ヘーベルハウス
		1.00	1.00	1.00	1.20	1.20		1.00	1.00	1	67,000		旭化成ヘ-ベルハウス
5	軽鉄3.2mm					1.20未満	120mm断熱材無		－	4	54,000	63,000	
										0			
6	軽鉄3.2mm					1.20未満	90mm断熱材有		－	24	52,000	67,000	セキスイハウス、ナショナル住宅
		0.90～1.00	1.00～1.10	1.00	1.00～1.10	0.90～1.10		0.90～1.00	1.00～1.30	22	56,000	64,000	セキスイハウス、ナショナル住宅
7	軽鉄3.2・2.3mm混在					1.00	120mm断熱材有混在、90mm断熱材有		1.00以下	4	54,000	59,000	
										0			
9	軽鉄2.3mm					1.50以上	ALC断熱材有		－	1	74,000		旭化成ヘーベルハウス
										0			
14	軽鉄2.3mm					1.50以上	90mm断熱材有		1.00以上	17	55,000	67,000	積水ハウス
		1.00	1.00	1.00～1.10	1.10～1.20	1.50以上		1.00	1.01以上	12	57,000	67,000	積水ハウス
15	軽鉄2.3mm					1.50以上	90mm断熱材有		0.99以下	8	62,000	66,000	積水ハウス
										0			
16	軽鉄2.3mm					1.20～1.50	90mm断熱材有		－	154	51,000	72,000	積水ハウス、ダイワハウス他
		0.90～1.00	1.00～1.10	0.90～1.10	1.00～1.10	1.20～1.50		0.90～1.00	0.70～1.30	108	51,000	67,000	積水ハウス、ダイワハウス他
17	軽鉄2.3mm					1.20未満	90mm断熱材有		－	46	52,000	64,000	ダイワハウス
		1.00	1.00	0.90～1.00	1.00～1.10	1.00～1.20		1.00	0.70～1.20	43	51,000	64,000	ダイワハウス
18	軽鉄1.6mm					1.20～1.50	90mm断熱材有		－	2	54,000	63,000	ニッセキハウス
										0			

※共同住宅の番号は，関連する専用住宅の番号に合わせて設定した

（２）格差率設定分析

格差率設定分析は、確定したクラスごとに比準表を用いて比準評価を行う際に適用する比準格差率表を作成するために行うもので、全データを用いた場合と、サンプル数の多い一部のパターンを対象として、比較のために同じ説明要因で数量化理論第Ｉ類の分析を行った。

また、総合補正方式と、項目別補正方式を行っている市町村が混在していることから、専用住宅・木造・在来工法と同じく、相乗補正率を分析に用いることとしたが、参考として項目別補正方式を行っている市町村のみのデータを抽出し、同様の説明要因で分析を行った。

その結果、表３１～３５のとおりであり、分析結果の特徴を列記すると以下のとおりであった。

［　分析結果から見た特徴（専用住宅）　］

- 全データの分析では他の説明変数に比べ、「主体構造部」の影響が著しく大きいこと、またさまざまなパターンのデータが混在することから、主体構造部と弱いながらも相関のある「外壁仕上」「内部仕上」等の本来必要と思われる説明変数が採用できなかった
- パターンごとの分析では、特定のカテゴリに対するサンプル数の偏りの影響が見られるものの、この点を考慮すると大きな違いは認められない
- 参考に行った項目別補正係数を用いた分析では、「建具」の影響度合いが半減したが、これは「建具」と「間仕切骨組」の補正の相関が大きいためと考えられる

［　分析結果から見た特徴（共同住宅）　］

- 全データの分析とパターン１６の分析を比較すると、特定のカテゴリに対するサンプル数の偏りの影響が見られるものの、この点を考慮すると大きな違いは認められない
- 参考に行った項目別補正係数を用いた分析では、「主体構造部」の影響度合いがやや小さくなるが、階高・自重の項目別補正係数との相関がやや大きいためと考えられる

表３１　数量化理論第Ｉ類の分析結果[軽鉄プレハブ・専用住宅―１]

アイテム	カテゴリ	全データ			パターン11			パターン16			パターン17		
		サンプル数	カテゴリ数量	レンジ	サンプル数	カテゴリ数量	レンジ	サンプル数	カテゴリ数量	レンジ	サンプル数	カテゴリ数量	レンジ
床面積	50～100㎡				20	9		41	-31		20	1,089	
	100～125㎡				39	540		118	42		58	-183	
	125～150㎡				54	-221		82	16		20	-606	
	150～175㎡				11	553		40	-125				
	175㎡以上				10	-1,543	2,097	28	-2	167	13	59	1,705
主体構造	軽鉄4.5・3.2mm混在、軽鉄3.2mm	59	5,948										
	軽鉄3.2・2.3mm混在	31	2,302										
	軽鉄2.3mm、軽鉄1.6mm	704	-600	6,548									
外壁骨組	ALC断熱材有	36	2,391										
	ALC断熱材無	154	-1,652										
	ALC断熱材無・木製90mm断熱材有混在、木製120mm断熱材有	49	1,982										
	木製パネル90mm断熱材有、70mm断熱材有	555	128	4,043									
床組	ALC床				111	782							
	ALC床・1階箱型床程度混在							8	2,581				
	ALC床・1階束立床混在、1階箱型床程度							158	37		17	1,821	
	1階箱型床程度・1階束立床混在				23	-3,774	4,556	143	-185	2,767	94	-329	2,150
外壁仕上	タイル、タイル・サイディング混在							13	7,377				
	モルタル色吹付、サイディング				6	2,309		296	-324				
	仕上げ無し				128	-108	2,418			7,701			
内部仕上・洋室	クロス貼り上												
	クロス貼り並				127	60		302	24		108	19	
	合板ボード板				7	-1,085	1,144	7	-1,022	1,046	3	-681	710
和室割合	20%以上				7	1,727		18	511				
	10～20%				37	659		72	595		41	-16	
	1～10%				71	-575		142	-405		51	-290	
	和室なし				19	230	2,302	77	70	999	19	812	1,102
屋根	瓦中	192	1,265		18	1,557		80	1,611		19	1,134	
	陸屋根(シート防水歩行、塗膜防水)	59	-365		31	-970							
	化粧スレート	380	-163		56	69		134	-205		84	-205	
	陸屋根(シート防水非歩行用)	19	160		11	-249							
	金属板ステンレス板、瓦並	104	-998		18	52		62	-880		8	-543	
	シングル葺、金属板鋼板、陸屋根(折板)	40	-1,470	2,735			2,528	33	-1,417	3,028			1,677
建具	上・中、中	767	188		128	298		293	202				
	並	27	-5,341	5,530	6	-6,359	6,657	16	-3,695	3,897			
相乗係数・主体構造	1.70以上	57	8,860		33	3,518							
	1.60～1.70	148	5,066		96	-1,045							
	1.50～1.60	26	3,636		5	-3,160							
	1.40～1.50	98	-530					92	875				
	1.30～1.40	204	-1,302					185	-525				
	1.20～1.30	56	-346					32	522				
	1.10～1.20	56	-5,849										
	1.01～1.10	11	-2,522								43	-846	
	1.00	108	-5,191								54	109	
	0.99未満	29	-3,149	14,708			6,678			1,400	14	2,177	3,023
相乗係数・内部仕上	1.20以上	18	4,303					11	3,723				
	1.10～1.20	108	2,023		11	3,112		52	1,604		34	1,251	
	1.01～1.10	176	-85		19	-1,689		77	-383		18	-608	
	1.00	362	49		76	770		126	-133		47	-262	
	0.90～0.99	107	-2,049					32	-813				
	0.90未満	22	-3,701	8,004	28	-2,167	5,279	11	-4,744	8,468	12	-1,607	2,858
定数項		794	66,088		134	68,935		309	64,394		111	61,210	
重相関係数				0.8276			0.8038			0.7573			0.7803
重相関係数の2乗				0.6849			0.6462			0.5735			0.6088

表３２　数量化理論第Ｉ類の分析結果[軽鉄プレハブ・専用住宅―２]

アイテム	カテゴリ	全データ			パターン17		
		サンプル数	ｶﾃｺﾞﾘ数量	レンジ	サンプル数	ｶﾃｺﾞﾘ数量	レンジ
床面積	50～100㎡				20	1,099	
	100～125㎡				58	−183	
	125～150㎡				20	−606	
	150～175㎡						
	175㎡以上				13	59	1,705
主体構造	軽鉄4.5・3.2mm混在、軽鉄3.2mm	59	5,948				
	軽鉄3.2・2.3mm混在	31	2,302				
	軽鉄2.3mm、軽鉄1.6mm	704	−600	6,548			
外壁骨組	ALC断熱材有	36	2,391				
	ALC断熱材無	154	−1,652				
	ALC断熱材無・木製90mm断熱材有混在、木製120mm断熱材有	49	1,982				
	木製パネル90mm断熱材有、70mm断熱材有	555	128	4,043			
床組	ALC床						
	ALC床・1階箱型床程度混在						
	ALC床・1階束立床混在、1階箱型床程度				17	1,821	
	1階箱型床程度・1階束立床混在				94	−329	2,150
外壁仕上	タイル、タイル・サイディング混在						
	モルタル色吹付、サイディング						
	仕上げ無し						
内部仕上・洋室	クロス貼り上						
	クロス貼り並				108	19	
	合板ボード板				3	−691	710
和室割合	20%以上						
	10～20%				41	−16	
	1～10%				51	−290	
	和室なし				19	812	1,102
屋根	瓦中	192	1,265		19	1,134	
	膜防水）	59	−365				
	化粧スレート	380	−163		84	−205	
	陸屋根（シート防水非歩行用）	19	160				
	金属板ステンレス板、瓦並	104	−998		8	−543	
	シングル葺、金属板鋼板、陸屋根（折板）	40	−1,470	2,735			1,677
建具	上・中、中	767	188				
	並	27	−5,341	5,530			
相乗係数・主体構造	1．70以上	57	8,860				
	1・60～1．70	148	5,066				
	1．50～1．60	26	3,636				
	1．40～1．50	98	−530				
	1．30～1．40	204	−1,302				
	1．20～1．30	56	−346				
	1．10～1．20	56	−5,849				
	1．01～1．10	11	−2,522		43	−846	
	1．00	109	−5,191		54	109	
	0．99未満	29	−3,149	14,709	14	2,177	3,023
相乗係数・内部仕上	1．20以上	18	4,303				
	1．10～1．20	109	2,023		34	1,251	
	1．01～1．10	176	−85		18	−608	
	1．00	362	49		47	−262	
	0．90～0．99	107	−2,049				
	0．90未満	22	−3,701	8,004	12	−1,607	2,858
定数項		794	66,088		111	61,210	
重相関係数				0.8276			0.7803
重相関係数の2乗				0.6849			0.6088

表３３　数量化理論第Ｉ類の分析結果[軽鉄プレハブ・専用住宅―３]

アイテム	カテゴリ	全データ			抽出データ(相乗補正係数使用)			抽出データ(項目別補正係数使用)		
		サンプル数	ｶﾃｺﾞﾘ数量	レンジ	サンプル数	ｶﾃｺﾞﾘ数量	レンジ	サンプル数	ｶﾃｺﾞﾘ数量	レンジ
主体構造	軽鉄4.5･3.2mm混在、軽鉄3.2mm	59	5,948		34	5,248		34	3,147	
	軽鉄3.2･2.3mm混在	31	2,302		11	2,169		11	1,146	
	軽鉄2.3mm、軽鉄1.6mm	704	−600	6,548	366	−553	5,801	366	−327	3,474
外壁骨組	ALC断熱材有	36	2,391							
	ALC断熱材無	154	−1,652							
	ALC断熱材無･木製90mm断熱材有混在、木製120mm断熱材有	49	1,982							
	木製パネル90mm断熱材有、70mm断熱材有	555	128	4,043						
屋根	瓦中	192	1,265		99	1,173		99	1,153	
	膜防水）	59	−365		40	215		40	498	
	化粧スレート	380	−163		191	−235		191	−419	
	陸屋根（シート防水非歩行用）	19	160		9	532		9	703	
	金属板ステンレス板、瓦並	104	−998		51	−940		51	−567	
	シングル葺、金属板鋼板、陸屋根（折板）	40	−1,470	2,735	21	−1,753	2,927	21	−1,493	2,646
建具	上･中、中	767	188		402	150		402	50	
	並	27	−5,341	5,530	9	−6,693	6,843	9	−2,231	2,281
相乗係数･主体構造	１．７０以上	57	8,860		12	7,432				
	１･６０～１．７０	148	5,066		90	4,417				
	１．５０～１．６０	26	3,636		16	3,580				
	１．４０～１．５０	98	−530		39	−1,007				
	１．３０～１．４０	204	−1,302		129	−1,090				
	１．２０～１．３０	56	−346		30	1,344				
	１．１０～１．２０	56	−5,849		18	−4,374				
	１．０１～１．１０	11	−2,522		4	−2,713				
	１．００	109	−5,191		64	−4,304				
	０．９９以下	29	−3,149	14,709	9	−4,385	11,817			
補正係数･階高	１．０１以上							78	3,295	
	１．００							329	−778	
	０．９９以下							4	−262	4,073
補正係数･自重	１．２０							117	4,207	
	１．１０～１．２０							42	513	
	１．０１～１．１０							11	−741	
	１．００							241	−2,098	6,305
相乗係数･外壁骨組	１．３０以上				10	2,711				
	１．２０～１．３０				75	1,191				
	１．１０～１．２０				54	1,259				
	１．０１～１．１０				49	193				
	１．００				126	−570				
	０．９０～０．９９				30	−1,332				
	０．８０～０．９０				43	−1,418				
	０．８０未満				24	−881	4,129			
相乗係数･内部仕上	１．２０以上	18	4,303							
	１．１０～１．２０	109	2,023		24	1,480				
	１．０１～１．１０	176	−85		36	536				
	１．００	362	49		297	254				
	０．９０～０．９９	107	−2,049		35	−1,823				
	０．９０未満	22	−3,701	8,004	19	−3,504	4,985			
補正係数･間取り	１．００以上							373	512	
	０．９０～０．９９							21	−5,184	
	０．８０							4	−3,105	
	０．７０							13	−5,370	5,882
補正係数･内部開口	１．１０以上							24	842	
	１．０１～１．１０							20	25	
	１．００							352	−9	
	０．９９以下							15	−1,158	2,001
定数項		794	66,088		411	65,549		411	65,549	
重相関係数				0.8276			0.8612			0.8524
重相関係数の２乗				0.6849			0.7416			0.7265

表３４　数量化理論第Ｉ類の分析結果[軽鉄プレハブ・共同住宅―１]

アイテム	カテゴリ	全データ			パターン16		
		サンプル数	ｶﾃｺﾞﾘ数量	レンジ	サンプル数	ｶﾃｺﾞﾘ数量	レンジ
主体構造C	軽鉄3.2mm	29	2,983				
	軽鉄3.2･2.3mm混在、軽鉄2.3mm、軽鉄1.6mm	232	−373	3,356			
床組C	ALC床	8	3,332		4	2,095	
	ALC床・その他混在	209	−5		120	−55	
	2階床、1階箱型床、叩き床	9	728		6	1,719	
	束立床・箱型床混在、束立床・2階床混在、束立床	35	−917	4,249	24	−503	2,599
天井・洋室C	クロス天井	253	106		148	121	
	合板・ボード天井	8	−3,355	3,461	6	−2,976	3,097
屋根C	瓦中	89	1,038		45	1,385	
	化粧スレート	110	112		63	187	
	瓦並	47	−1,444		37	−1,418	
	金属板鋼板	15	−2,450	3,487	9	−2,403	3,787
建具C	中	232	418		140	350	
	並	29	−3,346	3,765	14	−3,501	3,851
相乗補正・主体構造C	１．５０以上	26	2,863				
	１．４０～１．５０	74	1,233		73	799	
	１．３０～１．４０	70	−346		69	−673	
	１．２０～１．３０	15	397		12	−991	
	１．１０～１．２０	41	−1,790				
	１．０１～１．１０	12	−1,596				
	１．００以下	23	−2,388	5,251			1,791
相乗補正・外壁骨組C	１．２０以上	51	1,607		25	1,795	
	１．１０～１．２０	26	1,616		18	1,930	
	１．０１～１．１０	34	−141		15	−138	
	１．００	21	−423		13	92	
	０．９０～０．９９	34	126		20	−127	
	０．８０～０．９０	57	−491		41	−690	
	０．８０未満	38	−2,277	3,893	22	−2,177	4,106
相乗補正・内部仕上C	１．３０以上	10	2,226		9	2,335	
	１．２０～１．３０	34	1,612		24	1,312	
	１．１０～１．２０	44	1,286		29	1,505	
	１．０１～１．１０	31	874		15	958	
	１．００	121	−1,000		61	−1,360	
	０．９９以下	21	−1,889	4,116	16	−1,721	4,056
定数項		261	59,473		154	59,481	
重相関係数				0.8326			0.7654
重相関係数の2乗				0.6932			0.5858

表３５　数量化理論第Ｉ類の分析結果[軽鉄プレハブ・共同住宅―２]

アイテム	カテゴリ	全データ			抽出データ(相乗補正係数使用)			抽出データ(項目別補正係数を使用)		
		サンプル数	ｶﾃｺﾞﾘ数量	レンジ	サンプル数	ｶﾃｺﾞﾘ数量	レンジ	サンプル数	ｶﾃｺﾞﾘ数量	レンジ
主体構造C	軽鉄3.2mm	29	2,983		23	2,487		23	1,669	
	軽鉄3.2･2.3mm混在、軽鉄2.3mm、軽鉄1.6mm	232	−373	3,356	140	−409	2,896	140	−274	1,944
床組C	ALC床	8	3,332		3	3,310		3	3,165	
	ALC床・その他混在	209	−5		133	1		133	−149	
	2階床、1階箱型床、叩き床	9	728		5	−303		5	970	
	束立床・箱型床混在、束立床・2階床混在、束立床	35	−917	4,249	22	−388	3,699	22	247	3,314
天井・洋室C	クロス天井	253	106		158	80		158	116	
	合板・ボード天井	8	−3,355	3,461	5	−2,538	2,618	5	−3,670	3,786
屋根C	瓦中	89	1,038		60	1,038		60	918	
	化粧スレート	110	112		63	−64		63	−359	
	瓦並	47	−1,444		28	−1,027		28	3	
	金属板鋼板	15	−2,450	3,487	12	−2,461	3,499	12	−2,714	3,632
建具C	中	232	418		154	216		154	175	
	並	29	−3,346	3,765	9	−3,692	3,907	9	−3,000	3,175
相乗補正・主体構造C	1．50以上	26	2,863		6	3,837				
	1．40～1．50	74	1,233		35	1,103				
	1．30～1．40	70	−346		54	310				
	1．20～1．30	15	397		8	73				
	1．10～1．20	41	−1,790		39	−1,045				
	1．01～1．10	12	−1,596		5	−526				
	1．00以下	23	−2,388	5,251	16	−2,224	6,061			
補正係数・階高C	1．01以上							7	3,409	
	1．00							150	−92	
	0．99以下							6	−1,675	5,084
補正係数・自重C	1．10以上							67	1,231	
	1．01～1．10							17	915	
	1．00							79	−1,241	2,472
相乗補正・外壁骨組C	1．20以上	51	1,607		45	1,647				
	1．10～1．20	26	1,616		12	1,441				
	1．01～1．10	34	−141		13	273				
	1．00	21	−423		21	−112				
	0．90～0．99	34	126		20	−229				
	0．80～0．90	57	−491		29	−1,224				
	0．80未満	38	−2,277	3,893	23	−2,283	3,929			
相乗補正・内部仕上C	1．30以上	10	2,226		5	2,260				
	1．20～1．30	34	1,612		19	282				
	1．10～1．20	44	1,286		15	1,209				
	1．01～1．10	31	874		11	1,988				
	1．00	121	−1,000		106	−486				
	0．99以下	21	−1,889	4,116	7	−731	2,991			
補正係数・内部開口C	1．20以上							15	99	
	1．10～1．20							10	340	
	1．01～1．10							9	−324	
	1．00							129	−15	664
定数項		261	59,473		163	58,788		163	58,788	
重相関係数				0.8326			0.8715			0.7929
重相関係数の2乗				0.6932			0.7595			0.6288

以上の結果、今後の比準評価システム構築に向けた方向性として、以下の事項が挙げられる。

①.「主体構造部」（資材・補正係数）の影響の大きさが他部分に比べ著しく大きいことから、この項目を用いたクラス分けが比準評価のよしあしを決める重要なキーと言える。

②. 仮に上記①の視点でクラス分けを明確に行うことができれば、同一クラス内では格差が著しく縮小することから、この項目についての比準格差率の整備は不要となる可能性が高い。

③. この場合、比準表はパターン別の分析結果をもとに整備する形となるが、パターン別の分析結果に大きな違いが無いことから、比準表は専用住宅・共同住宅のそれぞれに１種類整備することで十分と思われる。

④. クラス区分の最重要キーとして、主体構造部等の構造部の項目別補正係数データが挙げられたが、格差率設定分析においても、とくに「階高」「自重」（主体構造）、「間仕切骨組」「内部開口率」（内壁）の４項目は、現状の使用状況および分析結果の影響度合から見て、今後の比準評価システムの構築に向け、ぜひとも整備が必要と思われる。

４．木造プレハブ専用住宅・共同住宅の分析

本用途・構造については、整備できたデータ数が少なかったことから、十分な考察までは至らなかったが、格差率設定分析までを行ったので、その結果を以下に述べる。

（１）クラス分け分析

他の用途・構造・工法と同じ目的・手順でクラス分け分析を行ったので、以下にその結果を述べる。

まず第１ステップとしての単位当たり再建築費評点数や、部分別使用資材の度数分布状況については次のとおりである。

なお､データ数の不足から地域区分の差異は判断できなかったが､「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」の分布には大きな差異が認められなかったことから、地域別に分析を行う必要はないものと考える。

[　地域格差の確認結果　]

- 専用住宅、共同住宅とも、単位当たり再建築費評点数の分布状況は家屋概要分析の結果と傾向が同様であった（参考資料２５～２８）
- 横浜市及び町村全体のデータ件数が少ないことから、地域区分の差異は判断できなかった。ただし「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」の分布に大きな差異は認められなかった
- 部分別の評点数の状況は、専用住宅では「間仕切骨組」「基礎」「建具」で、横浜市、市全体、町村全体による評点数の格差が見られた
- 資材の状況を確認したところ、この違いは「間仕切骨組」では木製パネル 90mm、「基礎」ではべた基礎、「建具」においては並のデータ件数割合の大小が主原因であると考えられた

次に第２ステップの結果としては、専用住宅においては、各部分資材と単位当たり再建築費評点数との相関から｢外周壁骨組｣「外壁仕上」「和室割合」「天井・洋室」「屋根」「建具」の資材、「外周壁骨組」「間仕切骨組」「建具」「その他工事｣の相乗補正率を第３ステップで用いる説明変数として導き出した。これは、軽鉄プレハブと同じく、部分別の相乗補正率が単位当たり再建築費評点数に大きく影響していることが相関分析の結果判明したためである。

また目的変数となる仮クラスの設定については、データ数の不足から判断が困難であったため、軽鉄プレハブに合わせて設定し、テスト的な分析を行う位置付けとした。

なお、共同住宅については、専用住宅以上のデータが少ないことから、第３ステップの数量化理論第Ⅱ類の分析を断念せざるを得なかった。

[　仮クラス区分　]

- 木造プレハブ・専用住宅

　　クラス　１：本体単位評点７０，０００点以上
　　クラス　２：本体単位評点６０，０００点以上７０，０００点未満
　　クラス　３：本体単位評点５０，０００点以上６０，０００点未満

上記の結果を踏まえ、専用住宅について第３ステップである数量化理論第Ⅱ類の分析を行った。この結果からみても、木造プレハブのクラス分けは、軽鉄プレハブと同様に補正係数が必要であることが判明した。

そこで軽鉄プレハブと同様に、部分別の評点数と「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」との関係より、外周壁骨組、間仕切骨組のいわゆる主体構造部の評点数が「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」に大きく影響していること（仮に数量化理論第Ｉ類の分析を行ったところ、この２つの部分・補正率のみで、重相関係数が０．７０となった（図８の相関比の合計））を確認できた。

そこで、この２部分の資材、補正率をクラス分けのキーとして選択し、この項目によりデータを類型化し、クラス分けに向けた参考資料を提示するにとどまった。その結果が表３６、３７である。

なお、半数近くの市町村が総合補正方式をとっていたことから、表においては２段書きとして、上段に相乗補正率で類型化した区分、下段にはそのうち項目別補正方式を採用している市町村のみのデータの傾向を参考に表示した。

	アイテム	第1軸	第2軸
レンジ	外壁骨組C	1.7322	0.1284
	外壁仕上C	2.2967	3.9955
	和室割合C	0.2535	0.5283
	天井・洋室C	0.2337	0.1135
	屋根C	0.6529	1.0143
	建具C	0.5202	0.7351
	外壁骨組・相乗C	2.0083	1.4685
	内壁骨組・相乗C	1.1788	1.3882
	建具・相乗C	1.5801	1.4400
	その他工事・相乗C	1.0039	0.6378
単相関係数	外壁骨組C	0.1972	0.0624
	外壁仕上C	0.4964	0.3882
	和室割合C	0.1383	0.1422
	天井・洋室C	−0.1015	−0.0383
	屋根C	0.3161	0.1214
	建具C	0.2372	0.1581
	外壁骨組・相乗C	0.3386	0.2703
	内壁骨組・相乗C	0.3216	0.2091
	建具・相乗C	0.3733	0.1757
	その他工事・相乗C	0.3713	0.0373
偏相関係数	外壁骨組C	0.3810	0.0180
	外壁仕上C	0.4801	0.4591
	和室割合C	0.0696	0.0621
	天井・洋室C	0.0726	0.0199
	屋根C	0.1836	0.1404
	建具C	0.1840	0.1503
	外壁骨組・相乗C	0.4149	0.3813
	内壁骨組・相乗C	0.3814	0.2390
	建具・相乗C	0.4060	0.2267
	その他工事・相乗C	0.3055	0.1306
相関比		0.6543	0.3784
軸の重心	第1群	−3.1388	2.3957
	第2群	−0.4000	−0.4605
	第3群	0.7748	0.4296

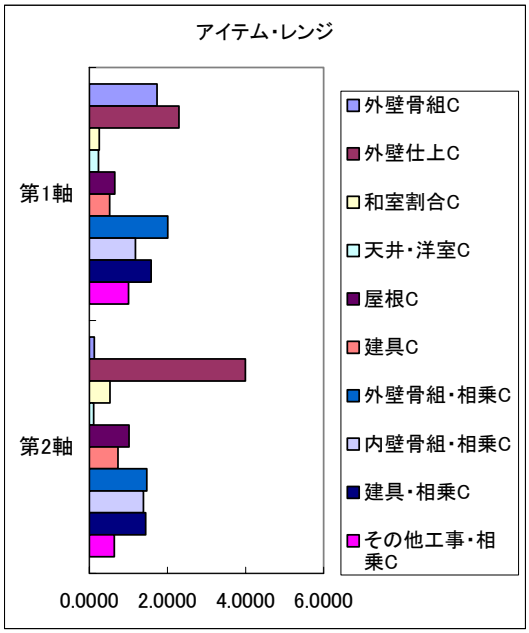


図８　数量化理論第Ⅱ類の分析結果[木造プレハブ・専用住宅]

表３６　主体構造・外壁骨組からみたデータパターン[木造プレハブ・専用住宅]

NO.	外壁骨組			内壁骨組			サンプル数	本体単位評点		主なメーカー
	使用資材	補正・プレハブ化	相乗補正率	使用資材	補正・プレハブ化	相乗補正率		下限値	上限値	
1	120mm断熱材有		0.70～1.10	90mm断熱材無		0.90～1.00	10	60,000	73,000	
		1.00	1.00		1.00	1.00	2	69,000	73,000	
2	90mm断熱材有		0.90～1.32	90mm断熱材有		0.76～1.16	29	50,000	68,000	ミサワホーム
		1.00	0.95～1.10		1.00	0.76～1.00	16	57,000	64,000	
3	90mm断熱材有		1.00未満	90mm断熱材無		1.00未満	14	46,000	65,000	ミサワホーム、積水化学工業
		0.90～1.00	1.00未満		0.90～1.00	1.00未満	12	46,000	60,000	
4	90mm断熱材有		1.00未満	90mm断熱材無		1.00以上	26	48,000	66,000	ミサワホーム
		0.90～1.00	1.00未満		0.90～1.00	1.00未満	21	48,000	66,000	
5	90mm断熱材有		1.00～1.20	90mm断熱材無		1.00未満	14	50,000	70,000	ミサワホーム、積水化学工業
		0.90～1.00	1.00～1.20		0.90～1.00	1.00未満	10	50,000	61,000	
6	90mm断熱材有		1.00～1.20	90mm断熱材無		1.00以上	130	53,000	78,000	ミサワホーム、エス・バイ・エル
		1.00	1.00～1.20		1.00	1.00以上	129	53,000	78,000	
7	90mm断熱材有		1.20以上	90mm断熱材無		―	59	57,000	75,000	ミサワホーム、エス・バイ・エル、トーモク
		1.00～1.10	1.20以上		1.00～1.10	―	59	57,000	75,000	

表３７　主体構造・外壁骨組からみたデータパターン[木造プレハブ・共同住宅]

NO.	外壁骨組			内壁骨組			サンプル数	本体単位評点		主なメーカー
	使用資材	補正・プレハブ化	相乗補正率	使用資材	補正・プレハブ化	相乗補正率		下限値	上限値	
2	90mm断熱材有		0.90～1.32	90mm断熱材有		0.76～1.16	10	49,000	56,000	ミサワホーム
		1.00	0.95～1.10		1.00	0.76～1.00	10	49,000	56,000	
3	90mm断熱材有		1.00未満	90mm断熱材無		1.00未満	2	51,000	52,000	ミサワホーム
		1.00	1.00未満		1.00	1.00未満	2	51,000	52,000	
4	90mm断熱材有		1.00未満	90mm断熱材無		1.00以上	46	48,000	61,000	ミサワホーム
		1.00	1.00未満		1.00	1.00以上	44	48,000	59,000	
6	90mm断熱材有		1.00～1.20	90mm断熱材無		1.00以上	38	51,000	61,000	ミサワホーム
		1.00	1.00～1.20		1.00	1.00以上	38	51,000	61,000	
7	90mm断熱材有		1.20以上	90mm断熱材無		－	13	48,000	61,000	ミサワホーム
		1.00～1.10	1.20以上		1.00～1.10	－	13	48,000	61,000	
8	90mm断熱材無		0.80	90mm断熱材無		1.45	1	55,000		ミサワホーム
		1.00	0.80		1.00	1.45	1	55,000		

※共同住宅の番号は、関連する専用住宅の番号に合わせて設定した

（２）格差率設定分析

格差率設定分析は、確定したクラスごとに比準表を用いて比準評価を行う際に適用する比準格差率~~表~~を作成するために行うもので、全データを用いた場合と、サンプル数の多い一部のパターンについて比較のために同じ説明要因で数量化理論第Ｉ類の分析を行った。

また、総合補正方式と、項目別補正方式を行っている市町村が混在していることから、専用住宅・木造・在来工法と同じく、相乗補正率を分析に用いることとしたが、参考として項目別補正方式を行っている市町村のみのデータを抽出し、同様の説明要因で分析を行った。

その結果は、表３８～４０のとおりである。

表３８　数量化理論第Ｉ類の分析結果[木造プレハブ・専用住宅―１]

アイテム	カテゴリ	全データ			パターン6		
		サンプル数	ｶﾃｺﾞﾘ数量	レンジ	サンプル数	ｶﾃｺﾞﾘ数量	レンジ
外壁骨組C	120mm断熱材有	10	3,958				
	90mm断熱材有	272	−146	4,103			
外壁仕上C	タイル、タイル・その他混在	10	5,667				
	モルタル色吹付	12	2,336				
	サイディング	260	−326	5,993			
和室割合C	20%以上	7	1,582		26	175	
	10～20%	54	488				
	1～10%	144	−150		73	−91	
	和室なし	77	−205	1,788	31	67	266
天井・洋室C	クロス天井	266	86		125	52	
	クロス天井・合板・ボード天井混在	16	−1,427	1,513	5	−1,288	1,340
屋根C	瓦　中	21	1,146		8	3,410	
	化粧スレート	243	−76		118	−200	
	瓦　並	18	−305	1,451	4	−909	4,320
建具C	中	258	455		127	124	
	並	24	−4,892	5,347	3	−5,255	5,379
相乗係数・外壁骨組C	1．30以上	15	5,191				
	1．20～1．30	47	1,870				
	1．10～1．20	49	878		41	1,481	
	1．01～1．10	46	−668		38	−277	
	1．00	74	−727		51	−984	
	0．90～0．99	37	−1,822				
	0．90未満	14	−4,064	9,255			2,466
相乗係数・内壁骨組C	1．30以上	29	1,574		19	1,748	
	1．20～1．30	43	908		26	750	
	1．10～1．20	78	708		32	−310	
	1．01～1．10	19	−565		8	−466	
	1．00	66	−530		45	−868	
	0．90～0．99	30	−1,611				
	0．90未満	17	−2,694	4,268			2,616
相乗係数・建具C	1．20以上	17	3,013		7	4,156	
	1．01～1．20	18	2,422		8	2,492	
	1．10	163	138		71	553	
	0．80～0．99	18	−376		11	−1,557	
	0．60～0．80	46	−913		26	−1,678	
	0．60未満	20	−3,424	6,437	7	−3,937	8,094
相乗係数・その他工事C	1．40以上	20	3,619		17	2,853	
	1．20～1．40	42	−341		21	−381	
	1．01～1．20	69	−37		28	299	
	1．00	131	−175		56	−624	
	0．99以下	20	−1,627	5,246	8	−1,744	4,598
定数項		282	61,196		130	61,590	
重相関係数				0.9205			0.8801
重相関係数の2乗				0.8474			0.7746

表３９　数量化理論第Ｉ類の分析結果[木造プレハブ・専用住宅―２]

アイテム	カテゴリ	全データ			抽出データ(相乗補正係数使用)			抽出データ(項目別補正係数使用)		
		サンプル数	ｶﾃｺﾞﾘ数量	レンジ	サンプル数	ｶﾃｺﾞﾘ数量	レンジ	サンプル数	ｶﾃｺﾞﾘ数量	レンジ
外壁骨組C	120mm断熱材有	10	3,958							
	90mm断熱材有	272	−146	4,103						
外壁仕上C	タイル、タイル・その他混在	10	5,667		3	6,400		3	6,148	
	モルタル色吹付	12	2,336		4	5,492		4	4,996	
	サイディング	260	−326	5,993	133	−310	6,709	133	−289	6,437
和室割合C	20%以上	7	1,582		5	1,078		5	1,178	
	10～20%	54	488		31	45		31	−227	
	1～10%	144	−150		69	−12		69	85	
	和室なし	77	−205	1,788	35	−170	1,248	35	−134	1,405
天井・洋室C	クロス天井	266	86		132	14		132	57	
	クロス天井・合板・ボード天井混在	16	−1,427	1,513	8	−235	250	8	−940	997
屋根C	瓦 中	21	1,146		11	1,154		11	1,853	
	化粧スレート	243	−76		120	−131		120	−138	
	瓦 並	18	−305	1,451	9	342	1,285	9	−431	2,284
建具C	中	258	455		130	473		130	596	
	並	24	−4,892	5,347	10	−6,150	6,623	10	−7,748	8,344
相乗係数・外壁骨組C	1．30以上	15	5,191		3	4,061				
	1．20～1．30	47	1,870		31	1,875				
	1．10～1．20	49	878		19	121				
	1．01～1．10	46	−668		14	453				
	1．00	74	−727		59	−893				
	0．90～0．99	37	−1,822		14	−1,878				
	0．90未満	14	−4,064	9,255			5,938			
補正係数・外壁骨組・プレハブ化C	1．10							26	2,871	
	1．00							104	−709	
	0．90							10	−87	3,581
相乗係数・内壁骨組C	1．30以上	29	1,574		6	3,613				
	1．20～1．30	43	908		12	1,656				
	1．10～1．20	78	708		46	898				
	1．01～1．10	19	−565							
	1．00	66	−530		56	−430				
	0．90～0．99	30	−1,611		8	−2,635				
	0．90未満	17	−2,694	4,268	12	−3,145	6,758			
相乗係数・建具C	1．20以上	17	3,013							
	1．01～1．20	18	2,422							
	1．10	163	138							
	0．80～0．99	18	−376							
	0．60～0．80	46	−913							
	0．60未満	20	−3,424	6,437						
相乗係数・その他工事C	1．40以上	20	3,619		19	3,060				
	1．20～1．40	42	−341		17	353				
	1．01～1．20	69	−37		27	−378				
	1．00	131	−175		75	−682				
	0．99以下	20	−1,627	5,246	2	−1,401	4,461			
補正係数・その他工事・量C	1．40以上							19	5,472	
	1．20～1．40							11	161	
	1．01～1．20							27	217	
	1．00							81	−1,343	
	0．99以下							2	−1,402	6,875
定数項		282	61,196		140	61,317		140	61,317	
重相関係数				0.9205			0.9610			0.8918
重相関係数の2乗				0.8474			0.9235			0.7954

表４０　数量化理論第Ｉ類の分析結果[木造プレハブ・共同住宅]

アイテム	カテゴリ	全データ		
		サンプル数	ｶﾃｺﾞﾘ数量	レンジ
床面積C	50～100㎡	11	931	
	100～150㎡	26	67	
	150～200㎡	36	108	
	200～250㎡	20	−634	
	250㎡以上	17	−189	1,565
床仕上・洋室C	フローリング、じゅうたん	23	1,726	
	フローリング・ビニル系シート混在	19	1,325	
	ビニル系シート	68	−954	2,680
和室割合C	和室有り	6	1,284	
	和室なし	104	−74	1,358
天井・洋室C	クロス天井	100	161	
	合板・ボード天井混在	10	−1,612	1,774
外壁骨組・相乗C	1．20以上	13	353	
	1．10～1．20	7	703	
	1．01～1．10	4	892	
	1．00	36	1,160	
	0．90～0．99	17	518	
	0．80～0．90	15	−2,006	
	0．80未満	18	−1,863	3,166
内壁骨組・相乗C	1．40以上	28	1,590	
	1．20～1．40	35	877	
	1．01～1．20	11	2,526	
	1．00	30	−2,811	
	0．99以下	6	−3,113	5,638
定数項		110	54,710	
重相関係数				0.8599
重相関係数の2乗				0.7394

第４章　まとめ

１．実証実験のまとめ

本業務について、第３章をまとめると、最終成果は以下のとおりとなった。

（１）専用住宅・木造・在来工法および２×４工法

本業務の結果、神奈川県全域を対象とした構造・程度・規模等の別のクラス区分と、各区分において適用する比準格差率表の整備ができた。

この結果を用いて検証計算を実施したところ、「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」について、部分別評価による結果と比準評価による結果は平均格差が５％以内であったことから神奈川県全域を対象とした比準評価システムが構築できたと言え、本業務の目的である「比準評価の広域化」が実現できたものと考える。

また、検証計算の格差から、今回整備した比準格差率表を用いての比準評価の適用範囲もある程度導き出せた。

なお、課題としては、総合補正方式を採用している市町村が多数あったことから、作成した比準表の判定項目として、屋根と内壁の部分別相乗補正率を反映せざるを得なかった点である。

項目別補正方式（屋根における軒出・形状の補正）を採用している市町村のデータのみで統計的分析を行うことで、屋根については「軒出」、内壁については「間仕切」の補正での対応が十分可能と思われるが、実務での利用に向けては再確認の必要があろう。

また、本業務では、標準家屋は現存する家屋から選定すべきものと考え、家屋評価研究委員会の協力を得て、神奈川県内の家屋から選定したが、クラス４については調査時間の問題から適当な家屋が認められなかった。

ただし、各クラスの特徴から標準家屋についての資材イメージは整理できており、十分な調査時間をかければ、標準家屋の選定は可能であると考える。

［　設定したクラス区分及び比準表　］

- 在来工法

クラス１　　：本体単位評点８５，０００点以上
クラス２－１：本体単位評点７０，０００点以上８５，０００点未満
（和室割合２０％未満用）
クラス２－２：本体単位評点７０，０００点以上８５，０００点未満
（和室割合２０％以上用）
クラス３　　：本体単位評点６０，０００点以上７０，０００点未満
クラス４　　：本体単位評点５０，０００点以上６０，０００点未満

- ２×４工法

クラス１　　：本体単位評点７０，０００点以上
クラス２　　：本体単位評点６０，０００点以上７０，０００点未満
クラス３　　：本体単位評点５０，０００点以上６０，０００点未満

※「本体単位評点」＝「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」

（２）木造プレハブ・軽鉄プレハブ（専用住宅・共同住宅）

専用住宅・木造・在来工法と同様な分析を行ったが、比準格差率表の整備等のシステム構築までは至らなかった。

この主な原因としては

- 在来工法に比べ、「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」に対する主体構造部・外周壁骨組等の主体構造部における補正の影響が著しく大きいものであるにも係らず、総合補正方式を採用している市町村が多数あったことからデータ数が限定され、項目別補正方式の影響を確認できなかった
- 上記を補足する項目として、各市町村が評価の際に参考にしているメーカー・形式区分が考えられたが、この項目についても整備されているデータが半数以下であり、参照程度にしか使えなかった

が挙げられる。

しかし、市町村によってはメーカー・形式区分を前提とした評価を実施している中、使用資材・相乗補正率による区分ではあるものの、神奈川県全域を対象としたクラス区分イメージ案が作成でき、また比準表整備に向けた分析結果を得ることができた点から、これらのデータ（主体構造部等の構造部における項目別補正方式の各項目）が整備されれば、比準評価システムの構築が十分可能と考える。

なお、本業務で設定したクラス区分イメージ案は木造プレハブで８クラス、軽鉄プレハブ１８クラスに区分され、適用する比準格差率表はそれぞれ１種類を整備することで比準評価が可能と思われる。

２．今後の課題

ここでは、本業務を通じて感じた今後の課題を以下に列記する。

（１）比準評価の精度

今回の業務で作成した比準評価システム（クラス分け、比準格差率）では、検証計算の結果、「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」の部分別評価結果との差異が５％以内に収まる結果となり一定の精度を得ることができたと考えられる。

しかし、本来、比準評価の精度をどの程度まで求めるのかの議論については十分な検討が行われたわけではなく、今後、比準表の有効桁数や比準計算式の実務面と、評価基準改正等の制度面の協議が必要と考える。

（２）評価替え時の更新方法

今回作成した比準表は、部分別評価結果、つまり総務省評点基準表の標準評点数をもとに作成したものである。

したがって、評価替え時にこの基準表が改正されれば、その影響を考慮した修正を行う必要が生じる。

今回整備した比準表は格差率であることから、ほとんどの資材単価が一律的に上昇または下落するような基準表の改正であれば特に見直しを行う必要がないものと言える。しかし、評点項目により標準評点数が上昇又は下落が混在するような場合、その上昇又は下落が小幅であっても検証計算による確認は必要である。著しい場合は、初期導入と同様に再分析～検証計算までの一連の処理を行って影響を確認する必要があると考える。また、分析・確認の実務面からみると、そのためのデータとして部分別評価したデータが検証に必要な数だけ（新築家屋数の１０％程度）整備しておく必要もある。

今後、評価替えごとに数回同様の分析を行うことで、この更新方法を検討する必要があるとともに、上記（１）の課題と合わせて制度面を含めた協議が必要であろう。

（３）比準評価の適用範囲

検証計算時の精度検証により、今回整備した比準表の適用範囲はある程度明らかになったが、実際の運用に向けては、この点をもっと明確に整備する必要がある。

また、このような制限は比準評価方法が画一的なものであることから当然であるが、この点を補うために、例えば屋根裏部屋を有する家屋のみを用いた検証の実施等の方法で、一部の条件について総合格差的な項目の整備が可能と考えられる。

さらに、本業務ではデータ数の制約から２階建を前提した比準表を整備したが、前記と同様に例えば３階建家屋のみのデータで分析を行うことで、将来的

には３階建にも比準評価の適用が十分可能と考えられるし、神奈川県全域のように広域評価を進めることでデータの集約も可能であろう。

（４）データの整備－１（項目別補正方式の推奨）

今回の業務では、項目別補正方式の補正係数が整備されているデータが少なかったことから、木造・軽鉄プレハブでは比準評価システムの構築まで至らず、また在来工法においては、相乗補正係数を比準項目の一つとして採用せざるを得なかった。

特に、木造・軽鉄プレハブでは主体構造部等の構造部の影響が「建築設備を除く単位当たり再建築費評点数」の約７０％を占める点からみても、具体的なクラス区分および格差率の設定のため、主体構造部・骨組等の構造部についての項目別補正方式に基づく補正係数データの整備を薦めるべきと考える。

（５）データの整備―２（プレハブのメーカー・形式）

評価事務取扱要領を確認したところ、主要市はメーカー・形式をキーとしてプレハブ家屋の評価を行っていた。

これは、効率面からみて有効な方法ではあるが、新たなメーカー・形式が生じるたびに、その分の加除修正が必要な欠点がある。

このメーカー・形式の代わりが、上記（４）で推奨している項目別補正方式の各項目でできれば理想であろう。

このことは、今回の業務のクラス分け結果からみても十分可能と思われることから、その確立を目指すためにも、まずはプレハブ家屋についてメーカー・形式を整備すべきと考える。

（６）データの整備―３（特殊家屋のコード化）

今回の業務では、家屋評価計算書を収集したが、基礎評点が「０」等の諸事情により分析に用いることができなかったデータが多数存在した。

このような特殊データを判定するキーのような項目が家屋マスター等で整備できれば、せっかくのデータを削除するようなことを避けることができ、データを十分に活用することが可能と考える。

同様に、吹き抜け、屋根裏部屋等のよく見られる条件についても、間取り図まで戻らなくても確認できる項目があれば、データ検査や、検証計算時の確認の効率化が図れると考える。

また、（３）で例としてあげた３階建への拡大を考えると、駐車スペースをどのように確保しているか（１階が駐車場で、２階以上が居宅に利用）が判定できる項目を整備できればと考える。

（７）データの整備―４（建築設備の類型化）

今回の比準評価システムでは、求める再建築費評点数を「建築設備を除く」ものとしたため、評価実務面では本システムで評点数を求めた後、建築設備を把握し、加算する作業が必要となる。

通常の家屋で用いられている「一般的な建築設備」を類型化することで、この調査・入力の効率化が図れるものと考えることから、このような計画を検討することも必要と思われる。

３．成果品一覧

- 業務報告書
- 中間報告書（第１回～５回：家屋評価研究委員会に提出）

参　考　資　料

参考資料１

用途・構造･工法別データ件数

用途		構造		工法		F	合計	横浜市	川崎市	横須賀市	平塚市	鎌倉市	藤沢市	小田原市	茅ヶ崎市	逗子市	相模原市	三浦市	秦野市	厚木市	大和市	伊勢原市	海老名市	座間市	南足柄市	綾瀬市
								14100	141305	142018	142034	142042	142051	143069	142077	142085	142093	142107	142115	142123	142131	142140	142158	142166	142174	142182
01	専用住宅	01	木造	0	在来工法		41,395	12,589	2,805	2,139	1,728	1,151	2,640	1,111	1,827	317	4,322	311	1,206	1,619	1,513	700	697	895	295	563
01	専用住宅	01	木造	0	在来工法	※	41,169	12,536	2,766	2,127	1,720	1,139	2,635	1,104	1,823	317	4,311	311	1,200	1,613	1,507	696	693	892	292	562
01	専用住宅	01	木造	2	２×４		10,905	5,272	1,649	711	286	323	439	230	256	101	536		130			157	108	121	33	297
01	専用住宅	01	木造	2	２×４	※	10,866	5,252	1,642	711	285	323	438	228	256	101	533		129			157	107	120	32	297
01	専用住宅	01	木造	1	プレハブ		2,188	877	126	191	58	65	140	55	51	22	134		58	109	40	20	39	34	16	16
01	専用住宅	01	木造	1	プレハブ	※	2,178	872	122	191	58	65	140	55	51	22	134		58	109	40	20	39	34	16	16
04	共同住宅	01	木造	1	プレハブ		230	94	48	9	2	1	17		10	1	18		7	3	1	1	4	2		
04	共同住宅	01	木造	1	プレハブ	※	223	91	45	8	2	1	17		10	1	18		7	3	1	1	4	2		
54	専用住宅		軽量鉄骨造	1	プレハブ		6,029	2,040	484	587	271	141	277	292	221	42	456	18	179	257	105	114	94	61	53	70
54	専用住宅		軽量鉄骨造	1	プレハブ	※	5,985	2,031	475	585	270	141	277	281	221	41	454	18	176	257	104	114	94	60	53	68
55	共同住宅		軽量鉄骨造	1	プレハブ		2,231	842	306	84	78	55	167		70	9	154	3	97	75	80	39	36	33	11	
55	共同住宅		軽量鉄骨造	1	プレハブ	※	2,223	842	298	84	78	55	167		70	9	154	3	97	75	80	39	36	33	11	

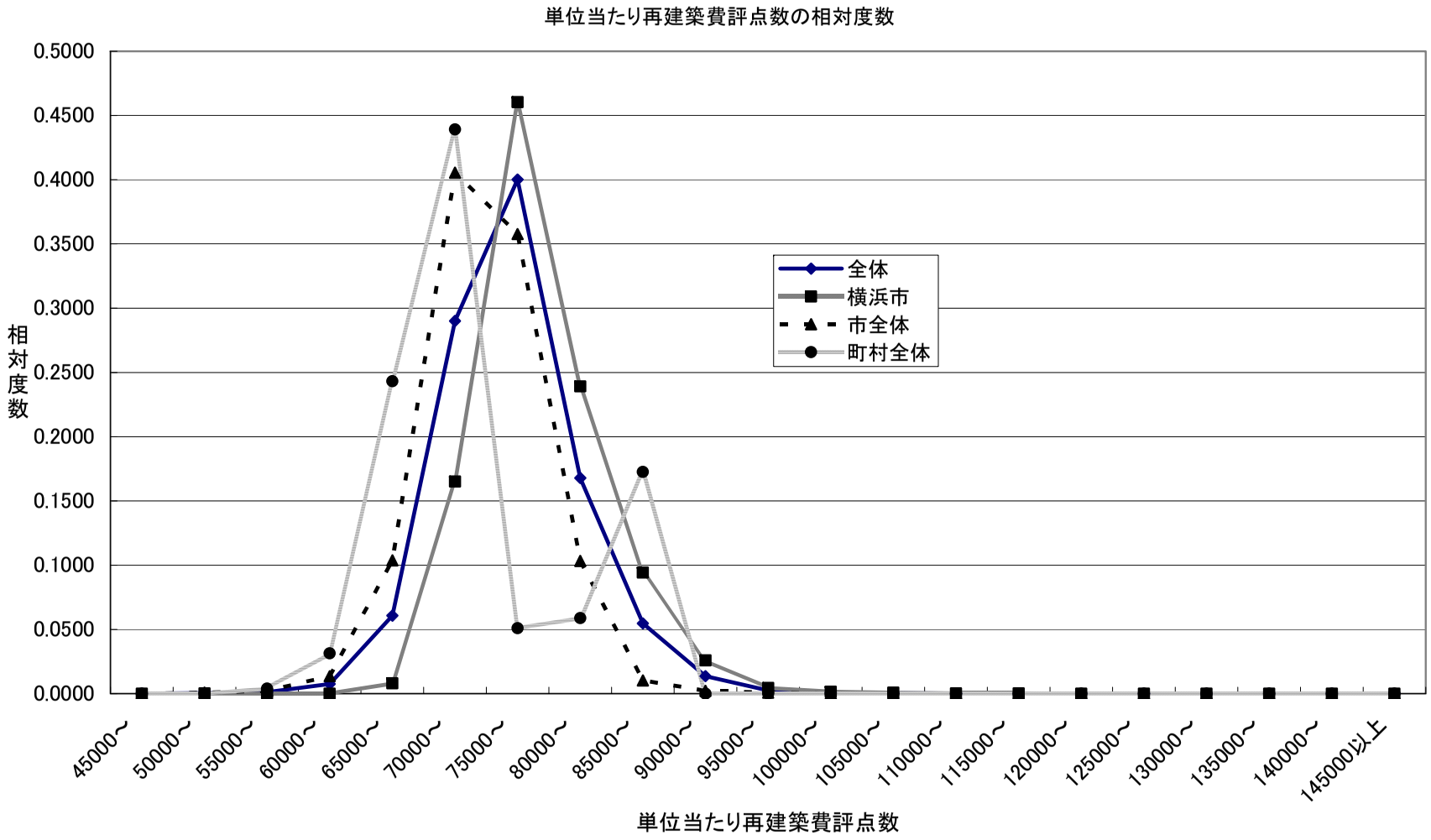
用途		構造		工法		F	合計	葉山町	寒川町	大磯町	二宮町	中井町	大井町	松田町	山北町	開成町	箱根町	真鶴町	湯河原町	愛川町	清川村	城山町	津久井町	相模湖町	藤野町
								143014	143219	143413	143421	143618	143626	143634	143642	143669	143821	143839	143847	144011	144029	144215	144223	144231	144240
01	専用住宅	01	木造	0	在来工法		41,395	246	361	408	272	73	192	92	66	83	68	55	174	376	26	196	168	61	50
01	専用住宅	01	木造	0	在来工法	※	41,169	243	359	401	271	71	190	92	52	83	65	55	169	375	25	196	168	60	50
01	専用住宅	01	木造	2	２×４		10,905	85	47			4		2	5	70				24	1		18		
01	専用住宅	01	木造	2	２×４	※	10,866	84	47			4		2	5	70				24	1		18		
01	専用住宅	01	木造	1	プレハブ		2,188	16	18		16	5	20	1	3	3			9	2		35	9		
01	専用住宅	01	木造	1	プレハブ	※	2,178	16	18		16	5	20	1	3	3			8	2		35	9		
04	共同住宅	01	木造	1	プレハブ		230	1	1				3		1	3				1		2			
04	共同住宅	01	木造	1	プレハブ	※	223	1	1				3		1	3				1		2			
54	専用住宅		軽量鉄骨造	1	プレハブ		6,029	29	39		38	7	52	8	11	15	7		8	21		28		1	3
54	専用住宅		軽量鉄骨造	1	プレハブ	※	5,985	29	39		37	7	52	8	10	15	7		8	21		28		1	3
55	共同住宅		軽量鉄骨造	1	プレハブ		2,231	2	19	36				5	1	1			4	7		5	12		
55	共同住宅		軽量鉄骨造	1	プレハブ	※	2,223	2	19	36				5	1	1			4	7		5	12		

1

Fに※が立っている列は、専用住宅の場合、延床面積50㎡以上250㎡未満で、共同住宅の場合、延床面積50㎡以上500㎡未満で、更に抽出

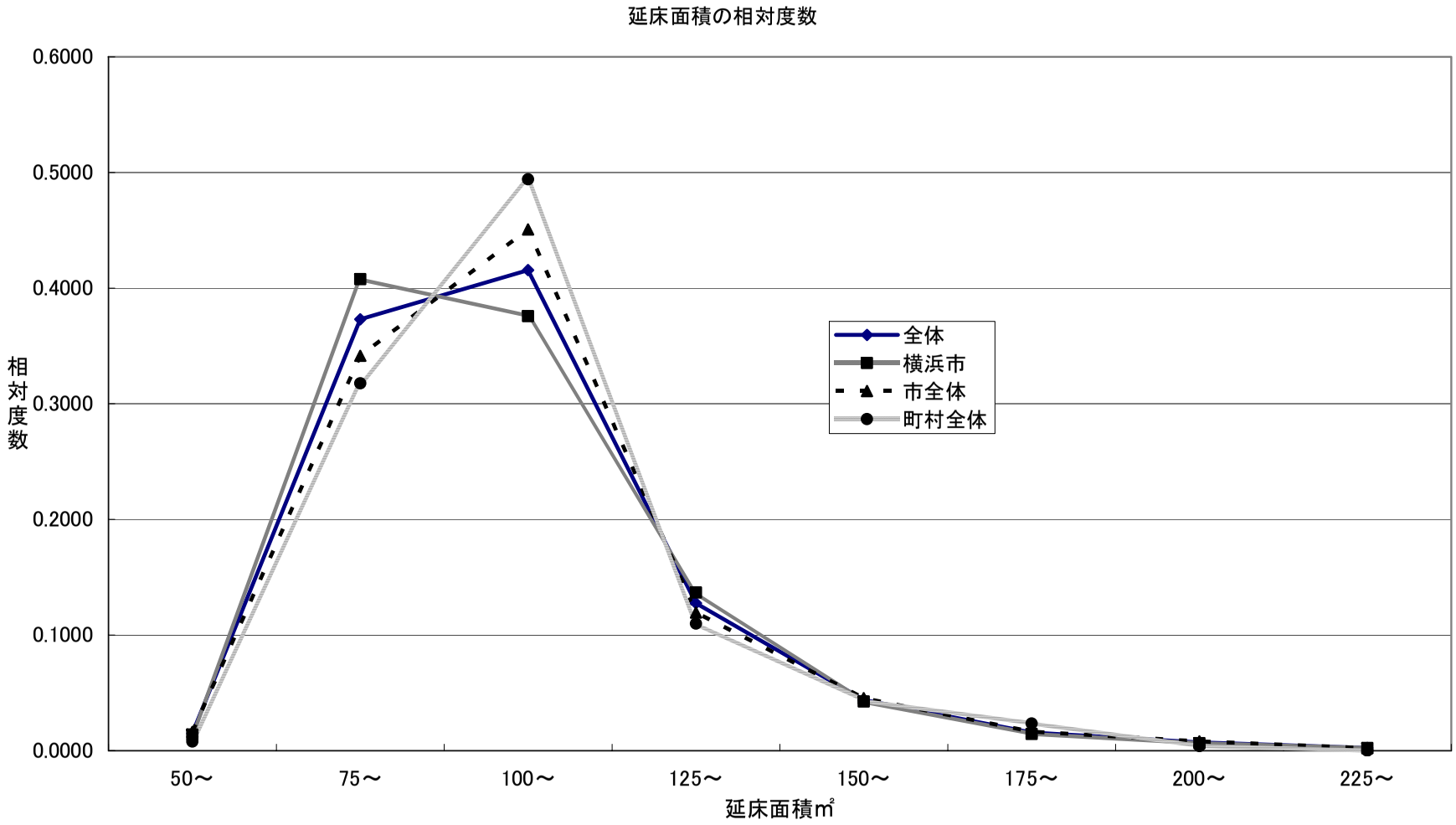
参考資料２

概要データの分析〔専用住宅・木造・２×４工法〕



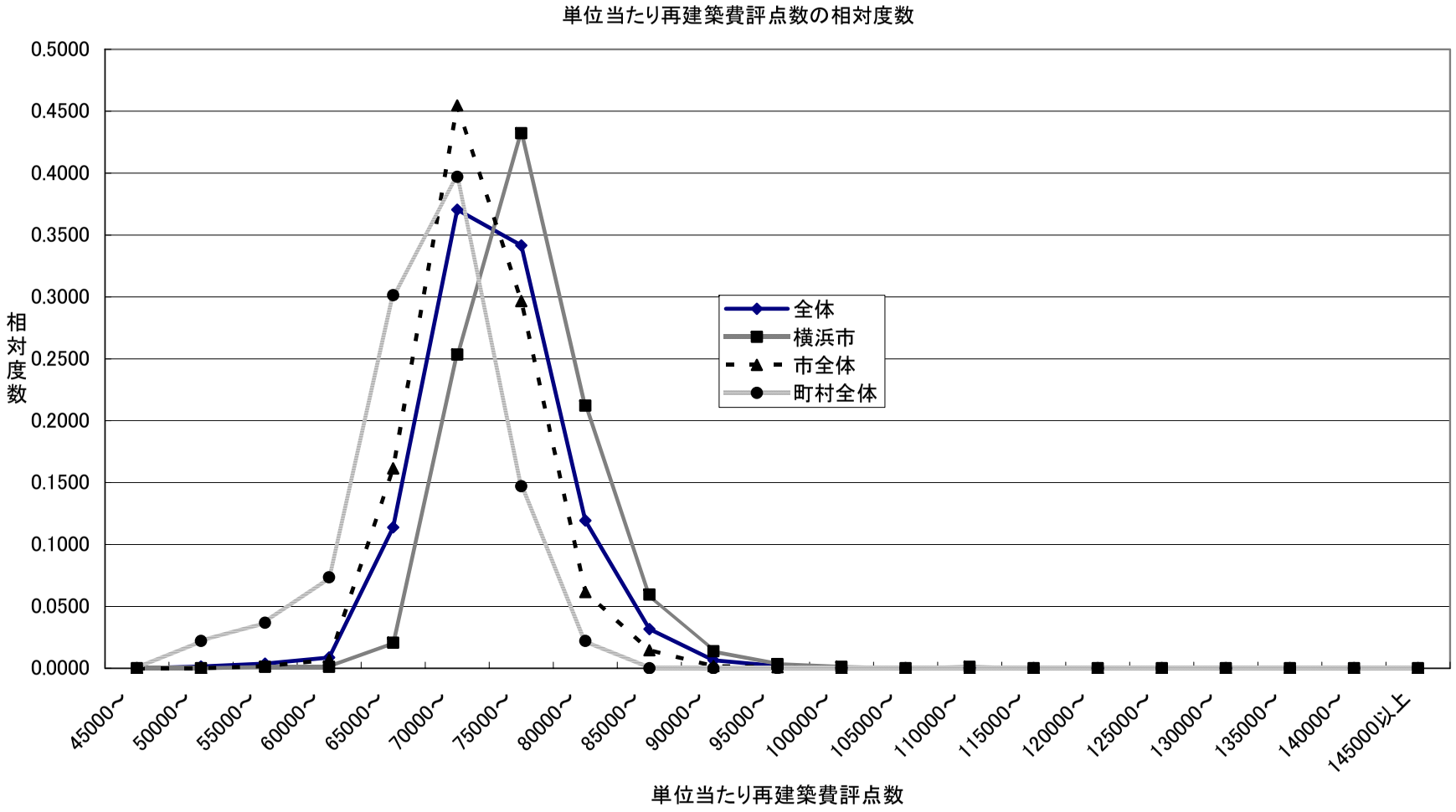
参考資料３

概要データの分析〔専用住宅・木造・２×４工法〕



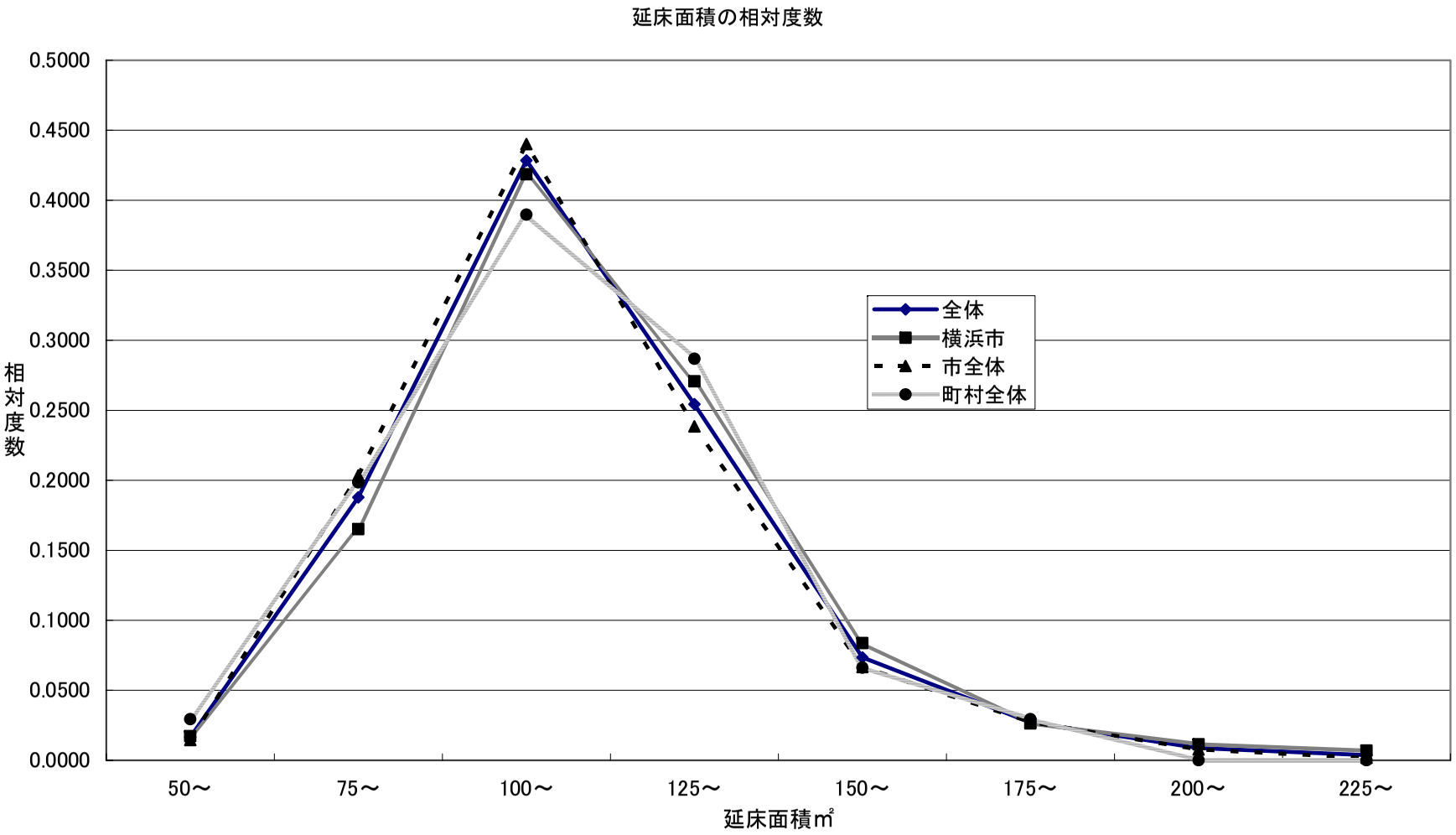
参考資料４

概要データの分析〔専用住宅・木造・２×４工法〕



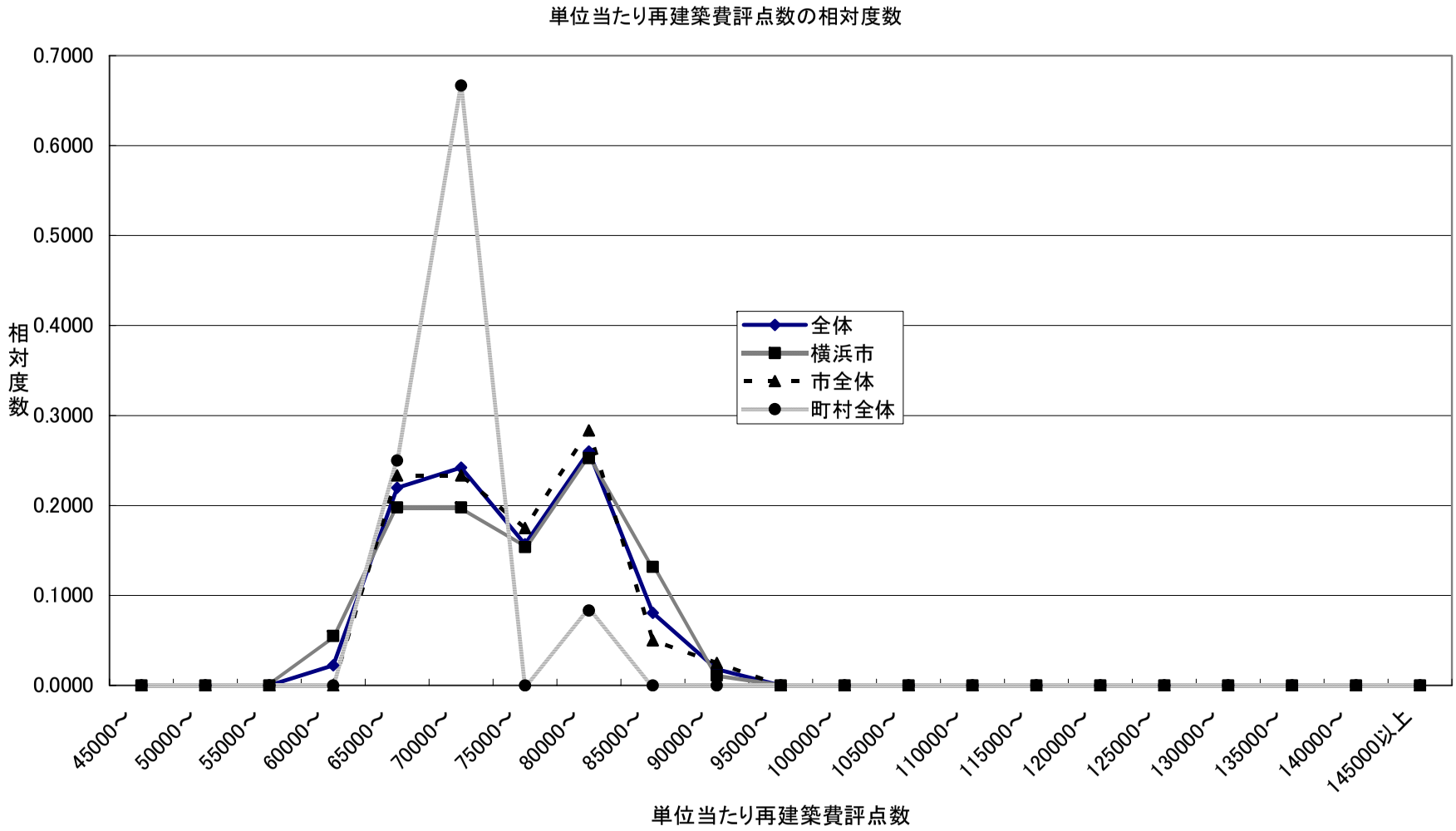
参考資料５

概要データの分析〔専用住宅・木造・プレハブ工法〕



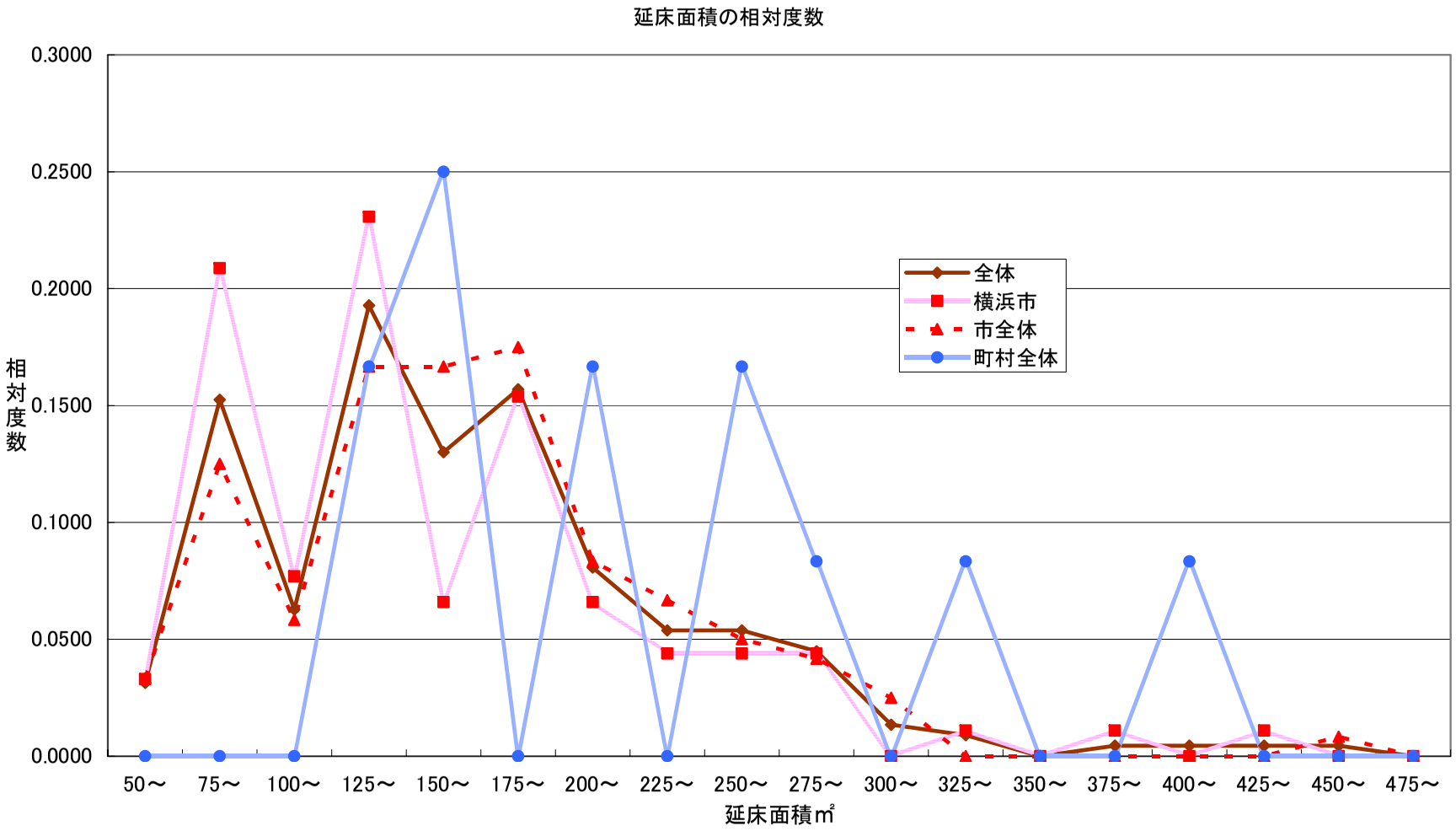
参考資料６

概要データの分析〔共同住宅・木造・プレハブ工法〕



参考資料７

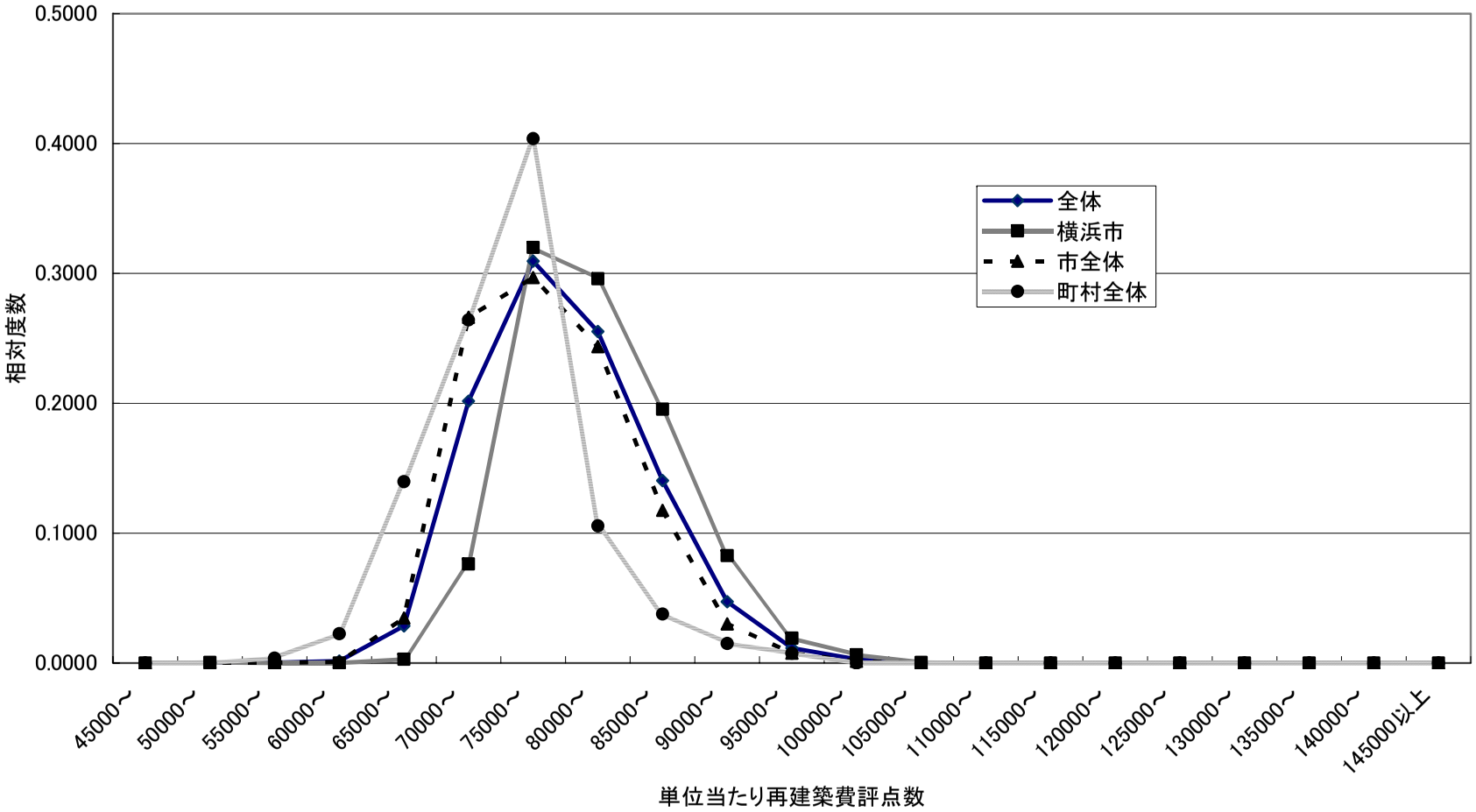
概要データの分析〔共同住宅・木造・プレハブ工法〕



参考資料８

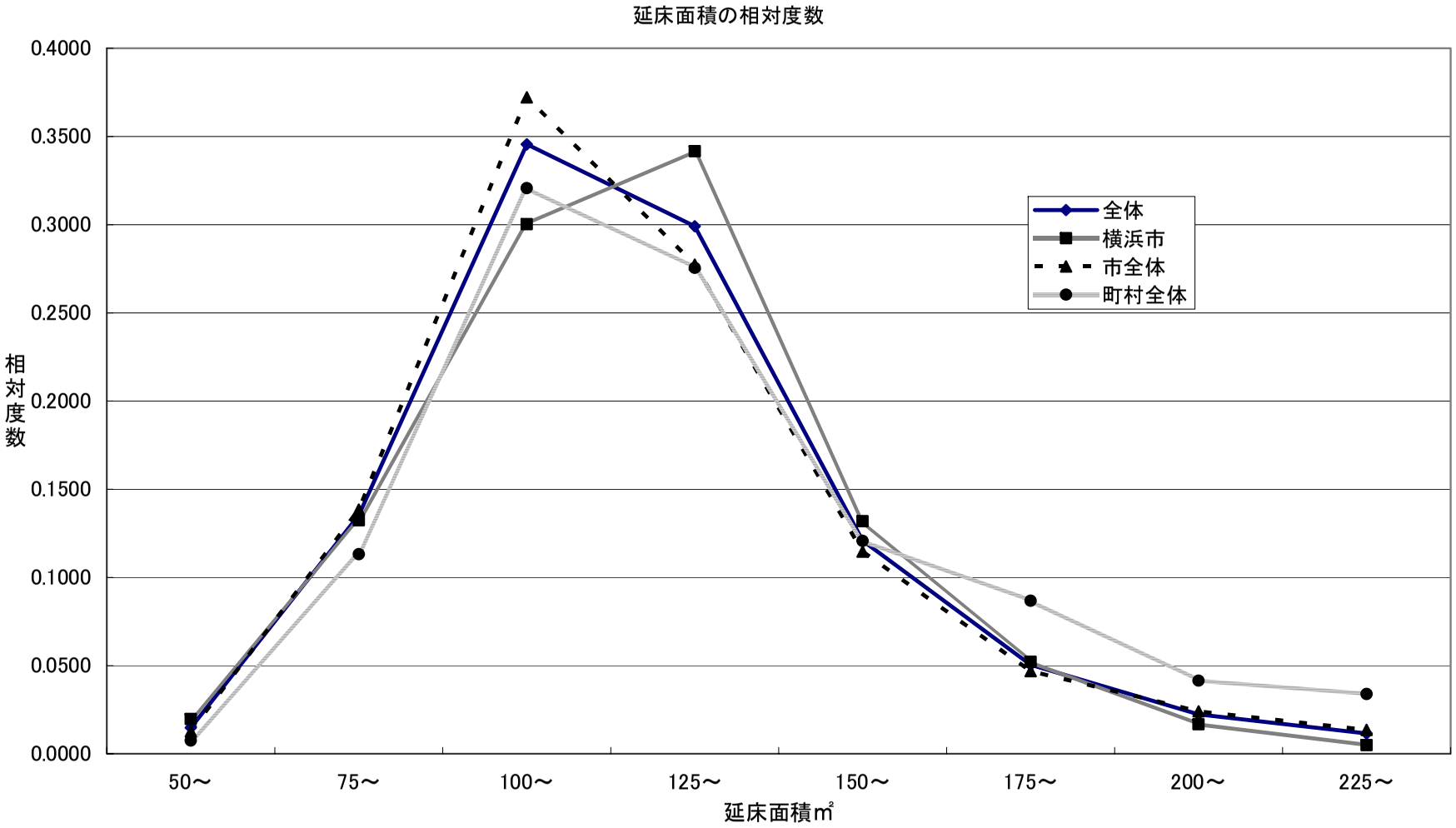
概要データの分析〔専用住宅・軽鉄・プレハブ工法〕

単位当たり再建築費評点数の相対度数



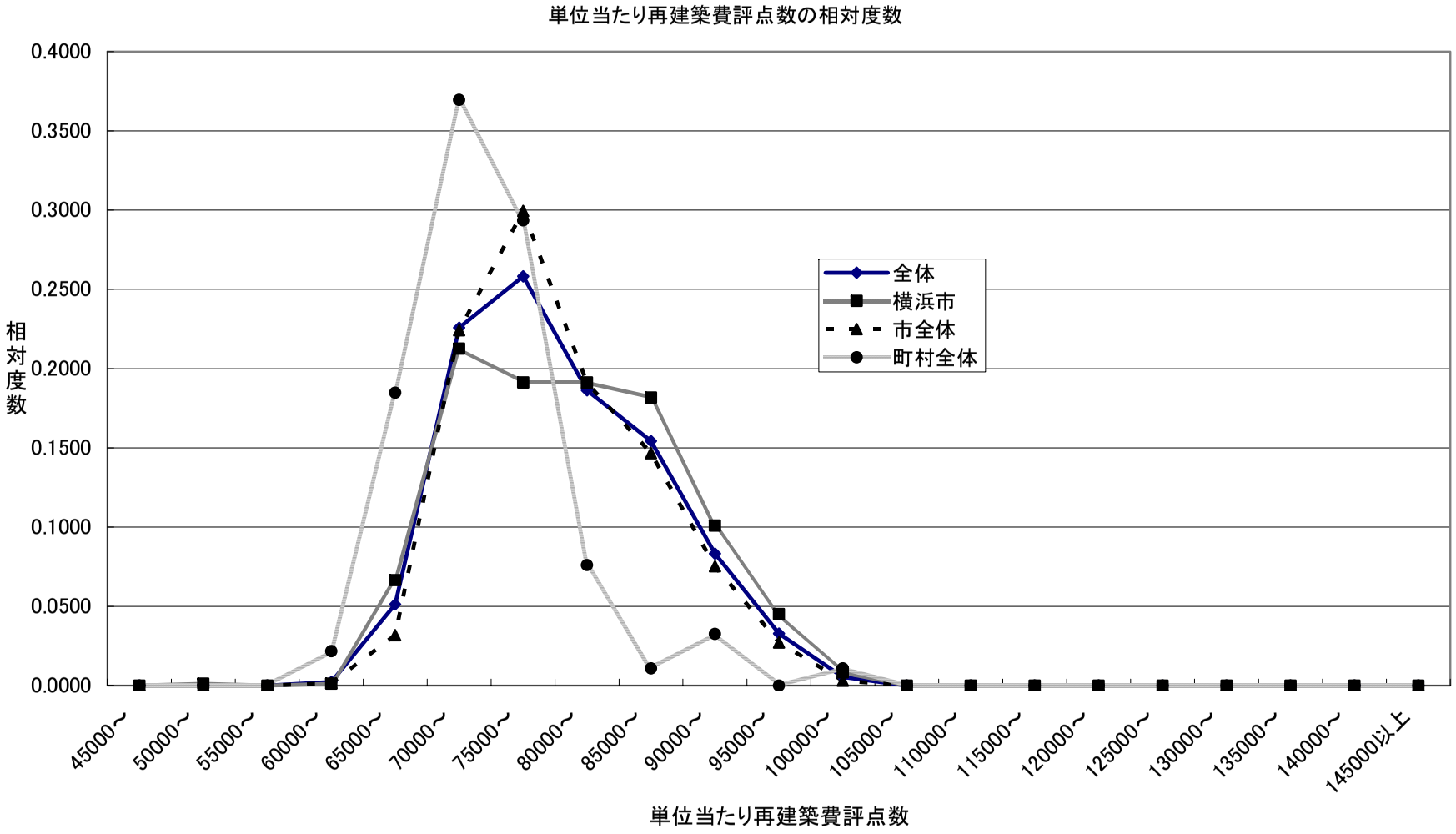
参考資料９

概要データの分析〔専用住宅・軽鉄・プレハブ工法〕



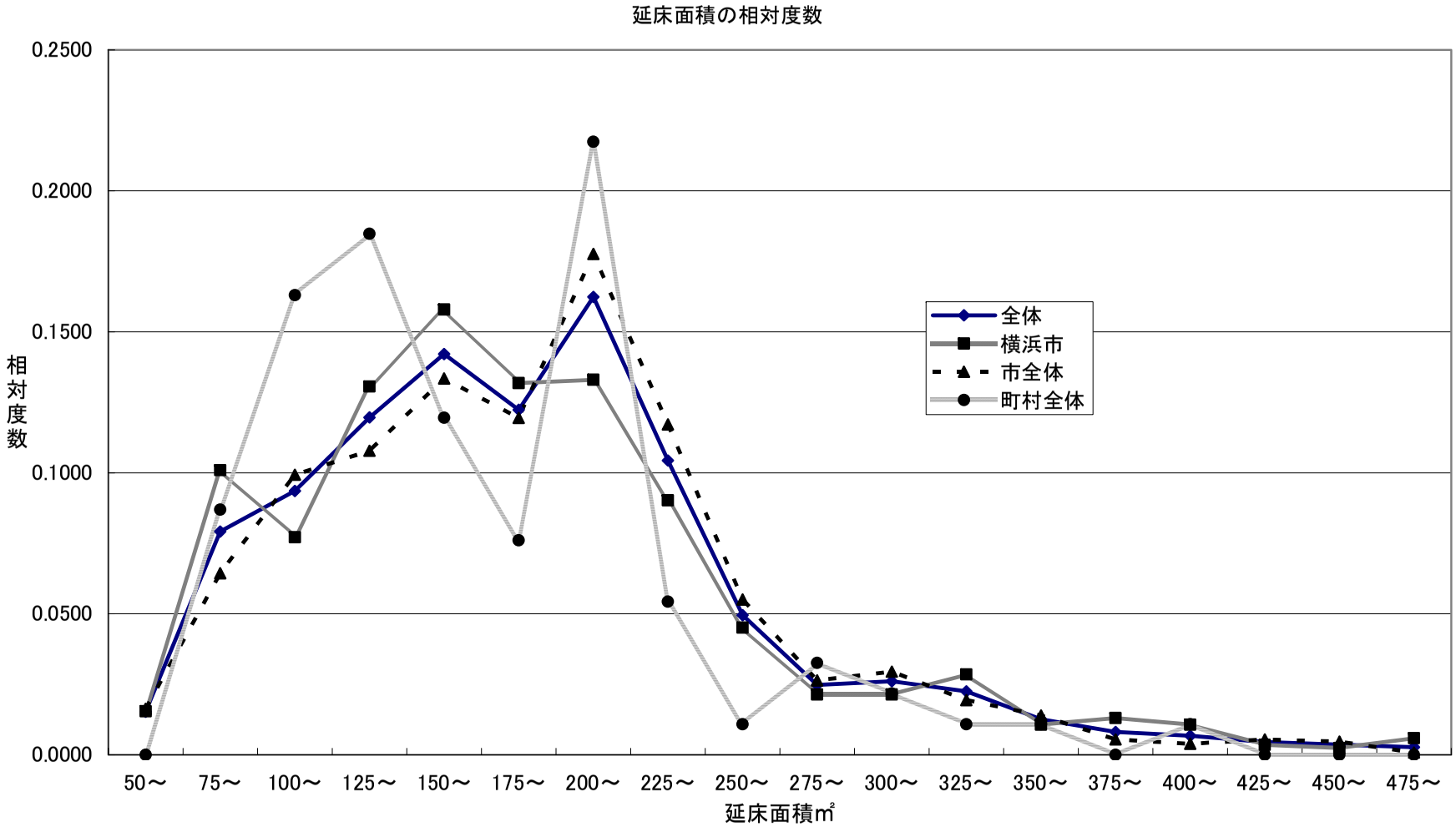
参考資料 10

概要データの分析〔共同住宅・軽鉄・プレハブ工法〕



参考資料 11

概要データの分析〔共同住宅・軽鉄・プレハブ工法〕



参考資料12　　各部分別評点数と単位当たり再建築費評点数との相関〔木造・専用住宅・在来工法〕

単相関	1階床面積	合計床面積	屋根(勾配)	屋根(陸)	屋根(合計)	基礎	外壁	柱(真壁)	柱(大壁)	柱(合計)	内壁	天井	造作(和室)	造作(洋室)	造作(合計)	床組み	床仕上げ	建具(本体)	建具(玄関ユニット)	建具(合計)	その他工事	建築設備(総合A)	建築設備(総合B)	建築設備(総合 計)	建築設備(個別)	本体単位評点	単位評点
1階床面積	1.0000																										
合計床面積	0.9005	1.0000																									
屋根(勾配)	0.3535	0.3289	1.0000																								
屋根(陸)	0.0109	−0.0791	−0.2727	1.0000																							
屋根(合計)	0.3423	0.3069	0.9724	−0.0408	1.0000																						
基礎	0.0158	−0.1131	−0.0028	0.1039	0.0266	1.0000																					
外壁	−0.2452	−0.2697	0.0055	0.0370	0.0057	0.0863	1.0000																				
柱(真壁)	0.1980	0.1977	0.2275	−0.0716	0.2203	−0.0428	−0.1253	1.0000																			
柱(大壁)	−0.2171	−0.2324	−0.1362	0.0393	−0.1458	0.1085	0.1215	−0.6356	1.0000																		
柱(合計)	0.1458	0.1389	0.2170	−0.0674	0.2043	−0.0037	−0.0940	0.9410	−0.3368	1.0000																	
内壁	−0.0815	−0.0839	0.0132	−0.0461	0.0087	0.0208	0.0787	−0.0092	0.3441	0.1361	1.0000																
天井	0.1980	0.1913	0.2335	−0.0674	0.2248	−0.0620	−0.0300	0.1539	−0.1900	0.1054	0.1675	1.0000															
造作(和室)	0.2318	0.2321	0.2554	−0.0666	0.2500	−0.0490	−0.1259	0.9631	−0.6110	0.9032	−0.0178	0.1764	1.0000														
造作(洋室)	0.1615	0.1327	0.0953	0.0530	0.1088	0.0292	0.0426	−0.5176	0.4799	−0.4186	0.0773	0.0119	−0.5167	1.0000													
造作(合計)	0.3687	0.3516	0.3561	−0.0457	0.3579	−0.0397	−0.1212	0.8109	−0.4226	0.8011	0.0261	0.2133	0.8547	0.0029	1.0000												
床組み	−0.3091	−0.2544	−0.1432	−0.1129	−0.1760	−0.0560	−0.0229	−0.0636	0.1297	−0.0293	0.0956	0.0276	−0.0836	−0.0244	−0.1124	1.0000											
床仕上げ	0.1557	0.1316	0.0937	0.0101	0.0606	0.0214	−0.0296	0.2012	−0.1450	0.1835	0.0601	0.1645	0.1817	0.0055	0.2156	−0.0456	1.0000										
建具(本体)	0.4741	0.4683	0.2517	−0.0016	0.2578	−0.0541	−0.0743	0.1456	−0.1208	0.1254	0.0261	0.2872	0.1659	0.5324	0.5165	−0.1656	0.1417	1.0000									
建具(玄関ユニット)	−0.1394	−0.1850	0.0400	−0.0136	0.0414	0.0583	0.0518	−0.0314	0.1011	0.0062	0.0521	−0.0241	−0.0352	0.3448	0.1680	0.1456	0.0483	−0.0363	1.0000								
建具(合計)	0.3654	0.3393	0.2463	−0.0077	0.2525	−0.0226	−0.0436	0.1175	−0.0630	0.1164	0.0475	0.2491	0.1341	0.6402	0.5448	−0.0832	0.1504	0.8890	0.4254	1.0000							
その他工事	0.3661	0.3750	0.2458	−0.0067	0.2382	−0.0698	−0.0772	0.0918	−0.0887	0.0746	0.0348	0.2392	0.0958	0.3941	0.3508	−0.1339	0.1325	0.6914	0.0350	0.6422	1.0000						
建築設備(総合A)	−0.6128	−0.6838	−0.2390	0.0543	−0.2296	0.0781	0.1780	−0.1337	0.1925	−0.0803	0.0836	−0.0925	−0.1543	−0.0476	−0.2091	0.2748	−0.0527	−0.3242	0.2146	−0.1953	−0.2794	1.0000					
建築設備(総合B)	0.1204	0.1033	0.0592	−0.1151	−0.0043	0.1068	−0.0370	0.1854	−0.1385	0.1694	−0.2051	0.0550	0.1463	−0.0081	0.1530	0.0624	0.1535	0.1282	−0.0088	0.1154	0.1128	−0.0963	1.0000				
建築設備(総合 計)	0.1603	0.1555	0.0444	−0.0119	0.0144	0.0244	0.0001	0.0627	−0.0437	0.0587	−0.0563	0.0509	0.0328	0.1139	0.1074	0.0160	0.1829	0.1972	−0.0162	0.1712	0.2348	−0.0457	0.9822	1.0000			
建築設備(個別)	−0.3847	−0.3155	−0.1560	−0.0581	−0.1610	−0.0953	0.1291	−0.1236	0.1346	−0.0930	0.0835	−0.0241	−0.1349	−0.0573	−0.1924	0.1680	−0.0538	−0.2106	0.0817	−0.1533	−0.0921	0.2626	−0.0864	−0.0472	1.0000		
本体単位評点	**0.2593**	**0.2149**	**0.5265**	**−0.0433**	**0.5270**	**0.1361**	**0.3417**	**0.4830**	**−0.1286**	**0.5348**	**0.4020**	**0.4728**	**0.4907**	**0.1428**	**0.6597**	**−0.0430**	**0.3670**	**0.5118**	**0.1771**	**0.5447**	**0.4832**	**−0.1162**	**0.0914**	**0.1365**	**−0.0684**	**1.0000**	
単位評点	**0.1153**	**0.1014**	**0.4252**	**−0.0646**	**0.4176**	**0.0917**	**0.3614**	**0.4020**	**−0.0721**	**0.4606**	**0.3868**	**0.4300**	**0.3987**	**0.1297**	**0.5444**	**0.0307**	**0.3486**	**0.4209**	**0.1899**	**0.4682**	**0.4493**	**−0.0106**	**0.2925**	**0.3056**	**0.3061**	**0.9004**	**1.0000**

ある項目Aと、ある項目Bの関連度合いを指数で表したもので（単）相関係数と言います。
最大値が1．0、最小値が0．0で表示され、目安として0．5を越える場合は、両者の関連性が強いことを示します。符号はAが増加するとBも増加する場合は＋、Aが増加するとBが減少する場合は－で表示されます。
上記の「0．4606」は柱の合計評点と単位評点との相関係数を示しています。

参考資料13　　各部分別評点数と単位当たり再建築費評点数との相関〔木造・専用住宅・２×４工法〕

単相関	1階床面積	合計床面積	屋根（勾配）	屋根（陸）	屋根（合計）	基礎	外壁	柱（壁体）	柱（土台）	柱（合計）	内壁	天井	造作(合計)	床組み	床仕上げ	建具（本体）	建具(玄関ユニット)	建具（合計）	その他工事	建築設備（総合A）	建築設備（総合B）	建築設備（総合　計）	建築設備（個別）	本体単位評点	単位評点
1階床面積	1.0000																								
合計床面積	0.8949	1.0000																							
屋根（勾配）	0.3289	0.2631	1.0000																						
屋根（陸）	−0.0815	0.0358	−0.1367	1.0000																					
屋根（合計）	0.3039	0.2728	0.9566	0.1578	1.0000																				
基礎	0.0003	−0.0843	0.1444	−0.0082	0.1441	1.0000																			
外壁	−0.1302	−0.1105	0.0834	−0.1095	0.0509	0.0735	1.0000																		
柱（壁体）	0.1614	0.1255	0.1289	0.0492	0.1429	0.1154	0.0284	1.0000																	
柱（土台）	0.3379	0.1448	0.1257	−0.0625	0.1070	0.3976	0.0759	0.3174	1.0000																
柱（合計）	0.2586	0.1567	0.1523	0.0165	0.1567	0.2132	0.0517	0.9341	0.6350	1.0000															
内壁	0.0692	0.1026	0.0503	0.1006	0.0797	−0.0260	0.0477	0.2887	0.1910	0.3071	1.0000														
天井	0.0843	0.1448	0.1360	0.0108	0.1388	−0.0446	0.0310	0.1302	0.0172	0.1125	0.2569	1.0000													
造作(合計)	0.3799	0.4199	0.2381	0.1246	0.2740	0.0501	0.0904	0.1082	0.0320	0.1002	0.0319	0.0932	1.0000												
床組み	−0.3214	−0.1745	−0.2145	0.0045	−0.2125	−0.0720	−0.2129	−0.0308	−0.3971	−0.1746	0.0418	0.0812	−0.0790	1.0000											
床仕上げ	0.0676	0.1261	0.0552	0.4163	0.1774	0.0799	0.0004	0.1281	0.0656	0.1290	0.1121	0.0561	0.3741	−0.0947	1.0000										
建具（本体）	0.4584	0.4899	0.2499	0.1901	0.3050	−0.0486	0.0673	0.1376	0.1051	0.1517	0.0359	0.1472	0.9040	−0.0821	0.3647	1.0000									
建具(玄関ユニット)	−0.0597	−0.0332	0.0514	−0.1034	0.0208	0.2463	0.0661	−0.0355	−0.1400	−0.0816	0.0122	−0.0870	0.4504	−0.0116	0.1170	0.0298	1.0000								
建具（合計）	0.3842	0.4236	0.2450	0.1260	0.2813	0.0527	0.0881	0.1079	0.0345	0.1009	0.0372	0.0947	0.9984	−0.0782	0.3753	0.9059	0.4502	1.0000							
その他工事	0.4076	0.3963	0.2429	0.1499	0.2862	−0.0248	−0.0423	−0.0434	0.1095	0.0058	0.0271	0.0797	0.6927	−0.1500	0.3607	0.7524	0.0496	0.6932	1.0000						
建築設備（総合A）	−0.1390	−0.1383	0.2420	−0.0486	0.2269	0.0744	0.1124	−0.0421	−0.0581	−0.0561	0.0748	−0.0424	0.0266	−0.2584	−0.0184	−0.1123	0.2982	0.0260	−0.0503	1.0000					
建築設備（総合B）	0.3710	0.3528	0.0863	0.0076	0.0875	−0.1072	0.1124	0.1666	−0.0448	0.1215	0.0170	0.0581	0.3091	−0.0322	0.1114	0.3474	0.0181	0.3068	0.2676	0.0058	1.0000				
建築設備（総合　計）	0.2971	0.2566	0.1455	0.0814	0.1690	0.0140	0.0154	0.1052	0.0745	0.1137	−0.0364	0.1294	0.2733	−0.1036	0.0865	0.3214	−0.0295	0.2746	0.2589	0.0843	0.9551	1.0000			
建築設備（個別）	−0.3563	−0.2986	−0.0760	−0.0409	−0.0878	−0.2197	0.0791	−0.0859	−0.1465	−0.1251	0.0861	0.0794	−0.1787	0.1422	−0.0828	−0.2212	0.0371	−0.1819	−0.1793	0.2691	−0.1739	−0.1020	1.0000		
本体単位評点	**0.2865**	**0.3136**	**0.4120**	**0.1670**	**0.4598**	**0.2438**	**0.5112**	**0.2522**	**0.2506**	**0.2998**	**0.3182**	**0.2472**	**0.7133**	**−0.2199**	**0.5418**	**0.6718**	**0.2735**	**0.7160**	**0.6121**	**0.1310**	**0.2593**	**0.2220**	**−0.1167**	**1.0000**	
単位評点	**0.2032**	**0.2358**	**0.3704**	**0.1533**	**0.4143**	**0.1307**	**0.4739**	**0.2167**	**0.1827**	**0.2453**	**0.2946**	**0.2831**	**0.6300**	**−0.1671**	**0.4608**	**0.5932**	**0.2397**	**0.6315**	**0.5384**	**0.2416**	**0.4999**	**0.4654**	**0.2494**	**0.8838**	**1.0000**

参考資料14　　各部分別評点数と単位当たり再建築費評点数との相関〔木造・専用住宅・プレハブ工法〕

単相関	1階床面積	合計床面積	基礎	小屋組	屋根（勾配）	屋根（陸）	屋根（合計）	外壁骨組	外壁仕上	天井	内壁骨組	内部仕上	床組	床仕上	建具（本体）	建具（玄関ユニット）	建具（合計）	その他工事	建築設備（総合A）	建築設備（総合B）	建築設備（総合　計）	建築設備（個別）	本体単位評点	単位評点
1階床面積	1.0000																							
合計床面積	0.9769	1.0000																						
基礎	−0.2437	−0.3485	1.0000																					
小屋組	0.0999	−0.0140	0.5537	1.0000																				
屋根（勾配）	0.0711	0.0052	0.1950	0.2983	1.0000																			
屋根（陸）	0.2260	0.2034	0.1780	−0.6462	−0.3119	1.0000																		
屋根（合計）	0.1723	0.0995	0.1500	0.2668	0.9750	−0.0842	1.0000																	
外壁骨組	−0.5888	−0.6508	0.4436	0.2583	−0.2153	−0.2848	−0.2867	1.0000																
外壁仕上	−0.3347	−0.3508	0.1915	0.0399	−0.2429	−0.4761	−0.2868	0.6189	1.0000															
天井	0.2812	0.3223	−0.0659	−0.0130	−0.3422	0.5216	−0.2350	−0.2487	−0.2676	1.0000														
内壁骨組	−0.0025	0.0083	0.0744	0.1282	0.0080	−0.0399	−0.0010	0.0601	−0.0295	0.4045	1.0000													
内部仕上	0.2945	0.2963	−0.0896	−0.2331	−0.2220	0.6102	−0.1422	−0.2280	−0.1095	0.5383	0.6449	1.0000												
床組	−0.1485	−0.0432	−0.1923	−0.2048	0.0247	−0.5500	−0.0382	−0.1430	−0.1236	0.2672	0.4548	0.1940	1.0000											
床仕上	0.2983	0.3224	−0.0815	−0.0202	−0.1284	0.2661	−0.0790	−0.2430	−0.2132	0.7147	0.4006	0.5476	0.5148	1.0000										
建具（本体）	0.6576	0.6696	−0.2445	−0.0197	−0.1944	0.2762	−0.0978	−0.2740	−0.1337	0.4389	0.1834	0.4525	−0.0298	0.5001	1.0000									
建具（玄関ユニット）	0.0295	0.0048	0.2655	0.0647	0.1620	0.2393	0.1524	0.0500	0.0981	0.1539	0.1480	0.1885	0.1051	0.2428	0.1721	1.0000								
建具（合計）	0.5685	0.5686	−0.0989	0.0096	−0.0987	0.2833	−0.0208	−0.2115	−0.0732	0.4340	0.2154	0.4595	0.0175	0.5220	0.9162	0.5523	1.0000							
その他工事	0.6019	0.6108	−0.1954	−0.0530	−0.0982	0.3874	0.0022	−0.3962	−0.1449	0.3734	0.0571	0.3868	−0.1422	0.3369	0.7129	0.1803	0.6767	1.0000						
建築設備（総合A）	−0.8421	−0.8692	0.3178	0.1094	0.0573	−0.1074	−0.0224	0.5505	0.3124	−0.3231	0.0648	−0.2438	−0.0821	−0.4248	−0.5659	0.0735	−0.4489	−0.5417	1.0000					
建築設備（総合B）	0.1330	0.1377	−0.0816	−0.3640	−0.3989	0.8337	−0.2620	0.0324	0.1054	0.6533	0.0871	0.7169	−0.2408	0.5998	0.7244	0.7386	0.7763	0.4425	−0.0740	1.0000				
建築設備（総合　計）	0.3181	0.2785	−0.0726	−0.1311	−0.1880	0.6503	−0.1005	−0.1586	−0.0648	0.3964	0.0536	0.4343	−0.1174	0.5723	0.4484	0.1573	0.4434	0.2954	−0.2590	0.9984	1.0000			
建築設備（個別）	−0.3547	−0.3281	0.2159	0.2367	−0.2481	−0.0496	−0.2550	0.3482	0.2540	0.2087	−0.1057	−0.2761	0.0000	−0.1012	−0.1798	−0.3706	−0.3029	−0.0820	0.2623	−0.0109	−0.1750	1.0000		
本体単位評点	**0.1898**	**0.1533**	**0.2727**	**0.1778**	**−0.1169**	**0.3578**	**−0.0890**	**0.2756**	**0.4308**	**0.4154**	**0.4740**	**0.5403**	**0.0790**	**0.4983**	**0.5865**	**0.5025**	**0.7007**	**0.5172**	**−0.1272**	**0.6997**	**0.3443**	**0.0227**	**1.0000**	
単位評点	**0.1366**	**0.1037**	**0.2497**	**0.1643**	**−0.2536**	**0.5499**	**−0.1856**	**0.2659**	**0.3826**	**0.5418**	**0.3291**	**0.4690**	**0.0101**	**0.5591**	**0.5442**	**0.2940**	**0.5801**	**0.4676**	**−0.1010**	**0.8119**	**0.5929**	**0.3156**	**0.8790**	**1.0000**

参考資料15　　各部分別評点数と単位当たり再建築費評点数との相関〔軽鉄・専用住宅・プレハブ工法〕

単相関	1階床面積	合計床面積	基礎	主体構造部	小屋組	屋根（勾配）	屋根（陸）	屋根（合計）	外壁骨組	外壁仕上	天井	内壁骨組	内部仕上	床仕上	床組	建具（本体）	建具（玄関ユニット）	建具（合計）	その他工事	建築設備（総合A）	建築設備（総合B）	建築設備（総合　計）	建築設備（個別）	本体単位評点	単位評点
1階床面積	1.0000																								
合計床面積	0.8402	1.0000																							
基礎	−0.5350	−0.6401	1.0000																						
主体構造部	−0.0518	0.1128	−0.1235	1.0000																					
小屋組	0.7763	0.7749	−0.4811	−0.7111	1.0000																				
屋根（勾配）	0.3098	0.2678	−0.1364	−0.1011	0.5392	1.0000																			
屋根（陸）	−0.7572	−0.5148	0.1518	0.6374	−1.0000	−0.6460	1.0000																		
屋根（合計）	0.0080	0.1113	−0.0976	−0.0047	0.1568	0.8085	0.1567	1.0000																	
外壁骨組	−0.3806	−0.3762	0.2695	−0.0686	−0.5837	−0.2098	0.2926	0.2393	1.0000																
外壁仕上	−0.1887	−0.2814	0.2153	0.1501	0.0404	−0.1183	0.1668	−0.2667	−0.3144	1.0000															
天井	0.1257	0.2340	0.1028	0.2427	0.3178	0.1590	0.0631	0.2727	0.1855	−0.1867	1.0000														
内壁骨組	−0.2840	−0.3839	0.3187	−0.0822	−0.2397	−0.1565	0.1483	0.1086	0.5369	−0.2180	0.3118	1.0000													
内部仕上	−0.0791	−0.1592	0.2434	0.0497	−0.0209	0.0384	−0.0551	0.1468	0.2429	0.0412	0.3944	0.5023	1.0000												
床仕上	0.1848	0.2127	0.0050	0.2196	0.2856	0.1868	−0.0564	0.0304	−0.0913	−0.1099	0.3523	−0.0549	0.1465	1.0000											
床組	−0.1471	0.0047	−0.0852	0.4422	0.8411	−0.1747	0.4819	0.1103	0.3201	−0.0349	0.2538	0.3337	0.2092	0.1905	1.0000										
建具（本体）	0.2156	0.2318	−0.0424	0.0488	0.1195	−0.0357	−0.3087	0.0540	0.2287	−0.1799	0.2261	0.0538	0.1952	0.2084	0.0820	1.0000									
建具（玄関ユニット）	−0.1930	−0.2528	0.2025	0.1122	0.5665	−0.1744	0.1298	−0.0093	0.3305	−0.1521	0.1281	0.2724	0.0695	−0.0025	0.1945	0.1247	1.0000								
建具（合計）	0.0258	−0.0013	0.0991	0.1056	0.2941	−0.1332	−0.1639	0.0314	0.3699	−0.2219	0.2386	0.2117	0.1797	0.1427	0.1813	0.7724	0.7265	1.0000							
その他工事	0.1064	0.2149	−0.0598	0.0326	0.2685	0.0737	−0.2733	0.1185	0.1304	−0.2338	0.3485	0.0225	0.1637	0.1897	0.0254	0.7756	0.1111	0.6083	1.0000						
建築設備（総合A）	−0.6892	−0.7555	0.3497	0.0051	−0.5052	−0.2377	0.4894	−0.0745	0.3950	0.0873	−0.1746	0.3851	0.0733	−0.2139	0.1532	−0.2306	0.4030	0.0982	−0.2714	1.0000					
建築設備（総合B）	0.3216	0.3978	−0.2340	−0.1768	1.0000	0.6866	−0.4294	0.6702	−0.1884	−0.2304	0.1019	−0.1422	−0.1131	−0.0861	−0.0183	−0.2254	−0.2110	−0.2629	−0.0846	−0.2349	1.0000				
建築設備（総合　計）	0.1454	0.1202	−0.0379	−0.0367	−0.1259	0.4396	−0.3523	0.4706	0.0845	−0.0224	0.0389	−0.0514	0.0325	0.0419	−0.0196	0.1810	−0.1730	0.0146	0.1102	−0.0674	0.9947	1.0000			
建築設備（個別）	−0.5326	−0.2010	0.2137	0.1896	0.3722	−0.2697	0.5667	−0.1051	0.0990	0.0354	0.1341	−0.0300	0.0438	−0.0206	0.1376	0.0386	0.2043	0.1575	0.1785	0.2975	−0.0270	−0.0851	1.0000		
本体単位評点	**−0.1322**	**−0.0624**	**0.1806**	**0.5801**	**0.2012**	**0.1395**	**0.3153**	**0.3537**	**0.3900**	**0.1244**	**0.5706**	**0.3502**	**0.4768**	**0.3356**	**0.6147**	**0.4490**	**0.3453**	**0.5313**	**0.4285**	**0.0834**	**−0.0651**	**0.1766**	**0.1645**	**1.0000**	
単位評点	**−0.3078**	**−0.1107**	**0.2301**	**0.5209**	**0.1951**	**0.0840**	**0.4083**	**0.3317**	**0.3625**	**0.1060**	**0.5060**	**0.2426**	**0.3920**	**0.2572**	**0.5278**	**0.4019**	**0.3165**	**0.4809**	**0.4337**	**0.1824**	**0.1888**	**0.3272**	**0.5572**	**0.8800**	**1.0000**

参考資料16

用途・構造・工法別のデータ件数（特異データ削除後）

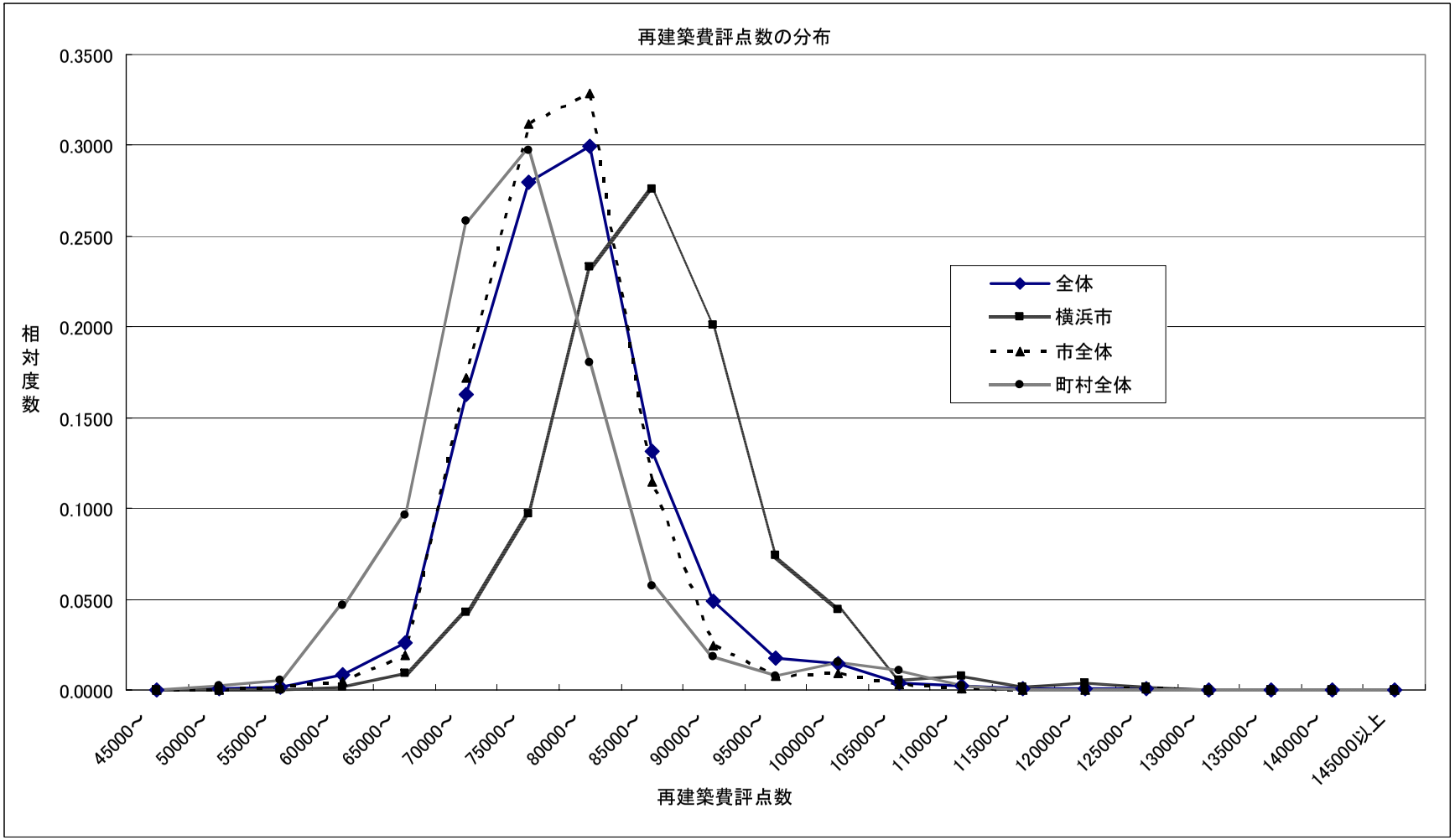
用途	構造	工法	合計	横浜市	横浜市を除く市部	町村部
専用住宅	木造	在来工法	3,752	537	2,832	383
専用住宅	木造	２×４工法	864	185	613	66
専用住宅	木造	プレハブ工法	326	32	244	50
共同住宅	木造	プレハブ工法	130	3	115	12
専用住宅	軽量鉄骨造	プレハブ工法	826	67	701	58
共同住宅	軽量鉄骨造	プレハブ工法	279	17	249	13
合　計			6,177	841	4,754	582

			141003	141305	142018	142034	142042	142051	143069	142077	142085	142093	142107	142115	142123	142131	142140	142158	142166	142174	142182
用途	構造	工法	横浜市	川崎市	横須賀市	平塚市	鎌倉市	藤沢市	小田原市	茅ヶ崎市	逗子市	相模原市	三浦市	秦野市	厚木市	大和市	伊勢原市	海老名市	座間市	南足柄市	綾瀬市
専用住宅	木造	在来工法	537	284	294	171	135	274	123	204	34	435	39	143	151	158	81	74	123	34	75
専用住宅	木造	２×４工法	185	167	82	27	47	45	24	26	11	52	9	17	32		16	12	13	4	29
専用住宅	木造	プレハブ工法	32	25	42	14	11	28	11	11	5	25		14	23	10	4	8	7	2	4
共同住宅	木造	プレハブ工法	3	44	8	2	1	16		8	1	18		7	3	1	1	4	1		
専用住宅	軽量鉄骨造	プレハブ工法	67	93	115	52	18	54	47	43	10	91		34	51	19	23	18	9	12	12
共同住宅	軽量鉄骨造	プレハブ工法	17	60	16	14	5	32	7	13	2	30		19	15	10	8	8	6	3	1
合　計			841	673	557	280	217	449	212	305	63	651	48	234	275	198	133	124	159	55	121

			143014	143219	143413	143421	143618	143626	143634	143642	143669	143821	143839	143847	144011	144029	144215	144223	144231	144240
用途	構造	工法	葉山町	寒川町	大磯町	二宮町	中井町	大井町	松田町	山北町	開成町	箱根町	真鶴町	湯河原町	愛川町	清川村	城山町	津久井町	相模湖町	藤野町
専用住宅	木造	在来工法	36	36	44	24	11	39	11	7	8	6	3	62	46	5	20	20		5
専用住宅	木造	２×４工法	8	5	9	8	3		1	1	12	3		7	4	1		4		
専用住宅	木造	プレハブ工法	3	4	4	4	1	9	1	1	1	1		8	2		8	2		1
共同住宅	木造	プレハブ工法	1	1				3		1	3				1		2			
専用住宅	軽量鉄骨造	プレハブ工法	6	7	5	8	2	9	2	2	3			2	4		5	2		1
共同住宅	軽量鉄骨造	プレハブ工法	1	4					1	1				3	2		1			
合　計			55	57	62	44	17	60	16	13	27	10	3	82	59	6	36	28	0	7

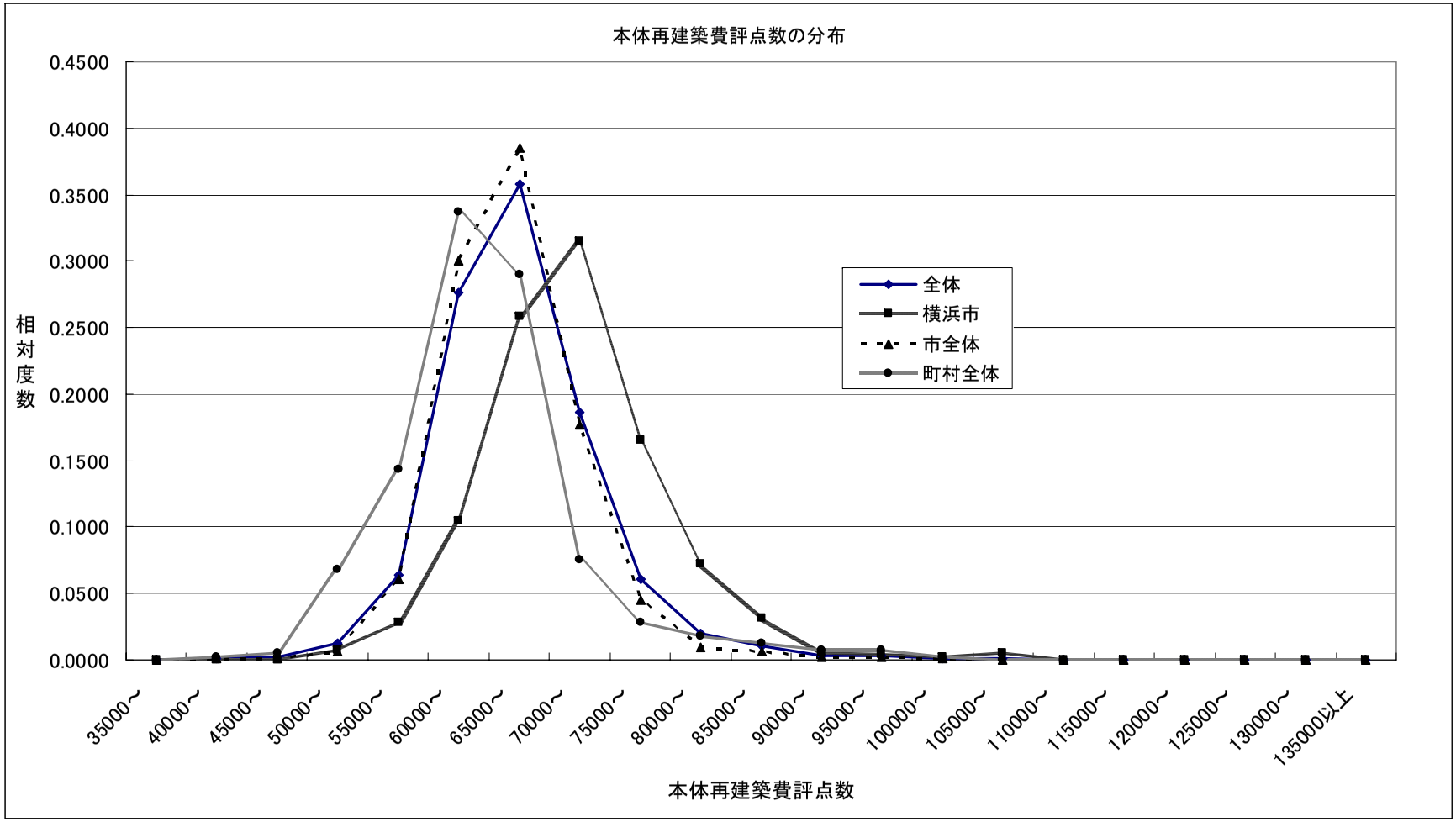
参考資料 17

単位当たり再建築費評点数の分布状況［専用・木造・在来］



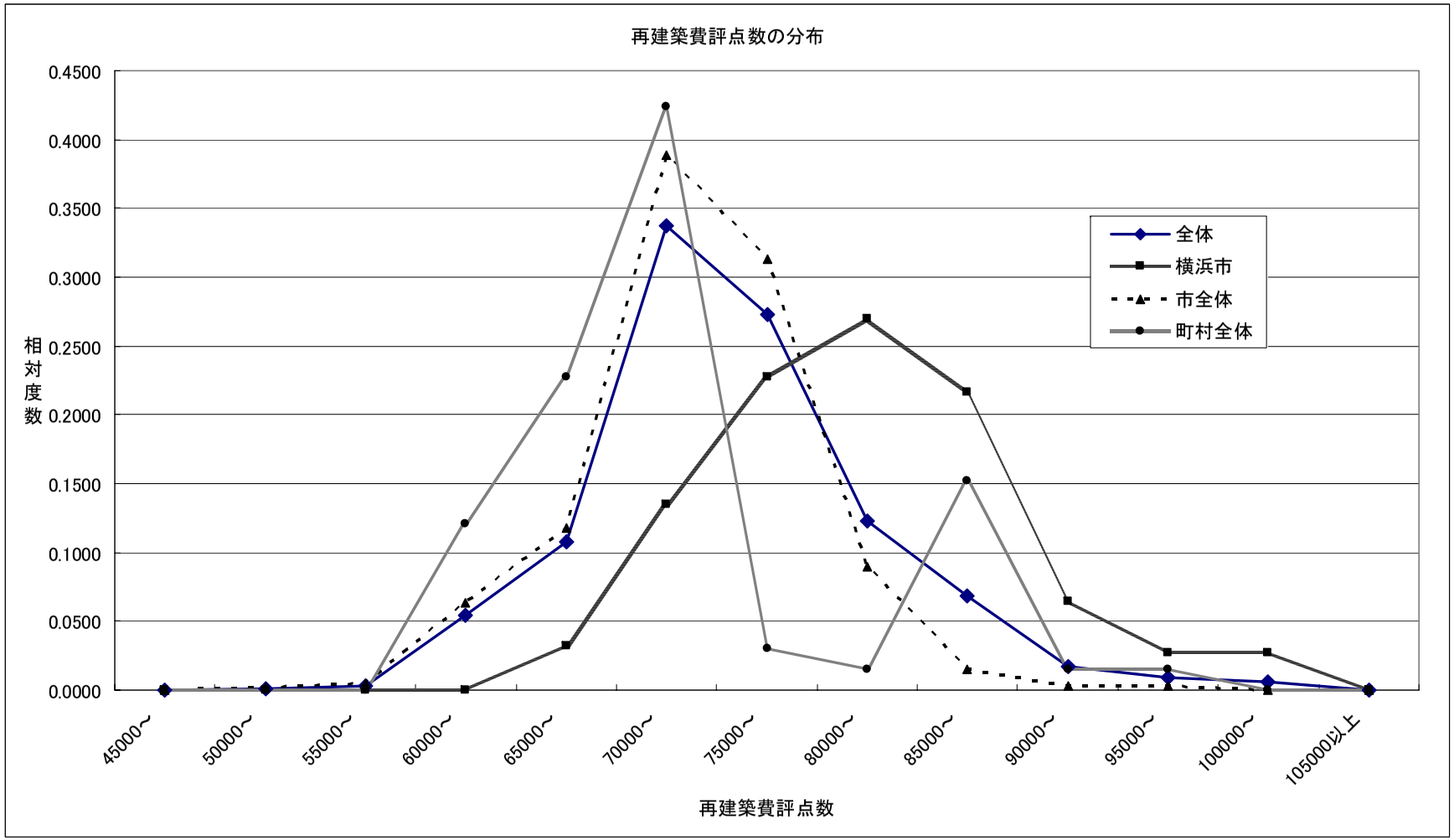
参考資料 18

建築設備を除く単位当たり再建築費評点数の分布状況[専用・木造・在来]



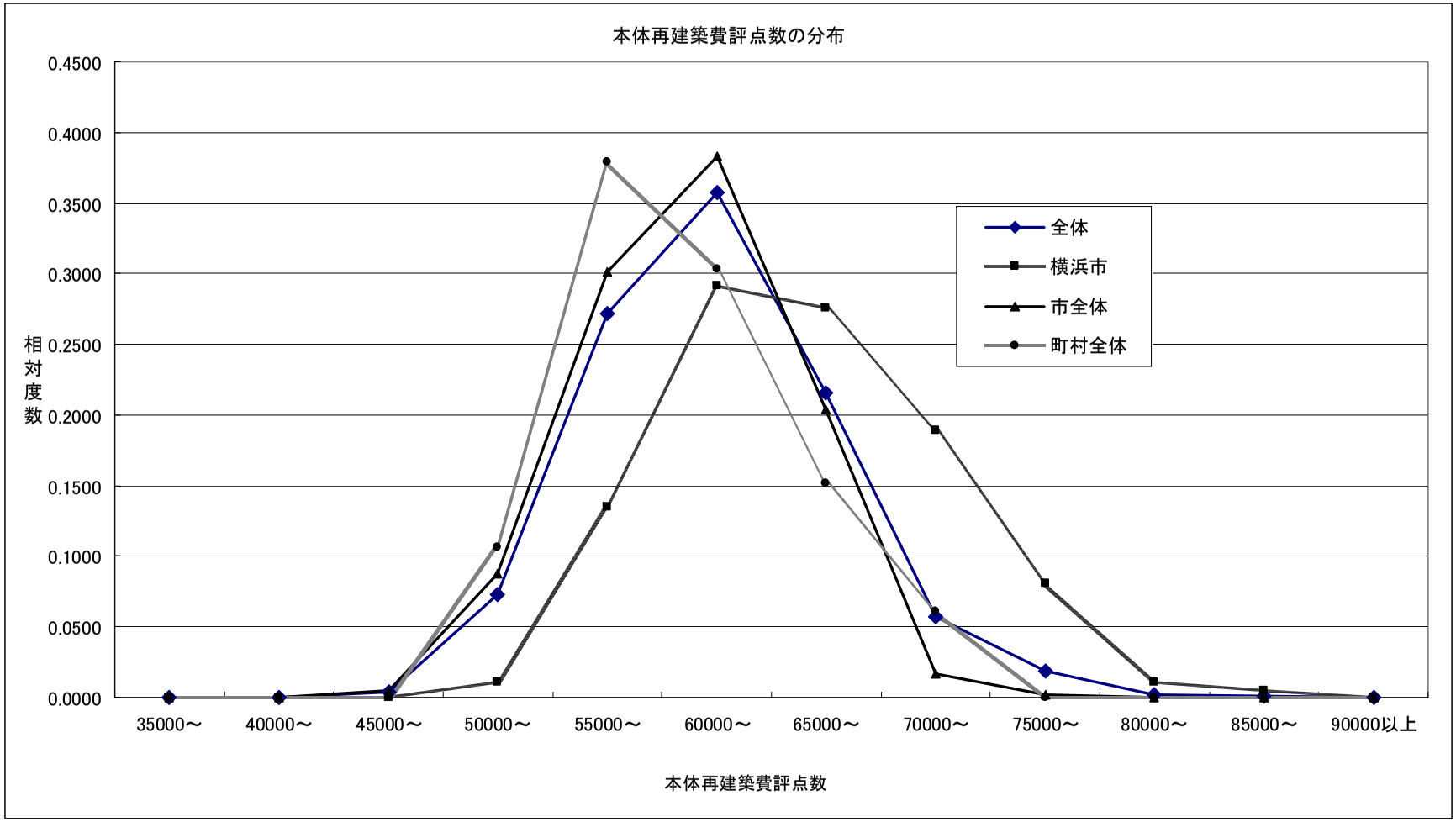
参考資料 19

単位当たり再建築費評点数の分布状況〔専用・木造・２×４〕



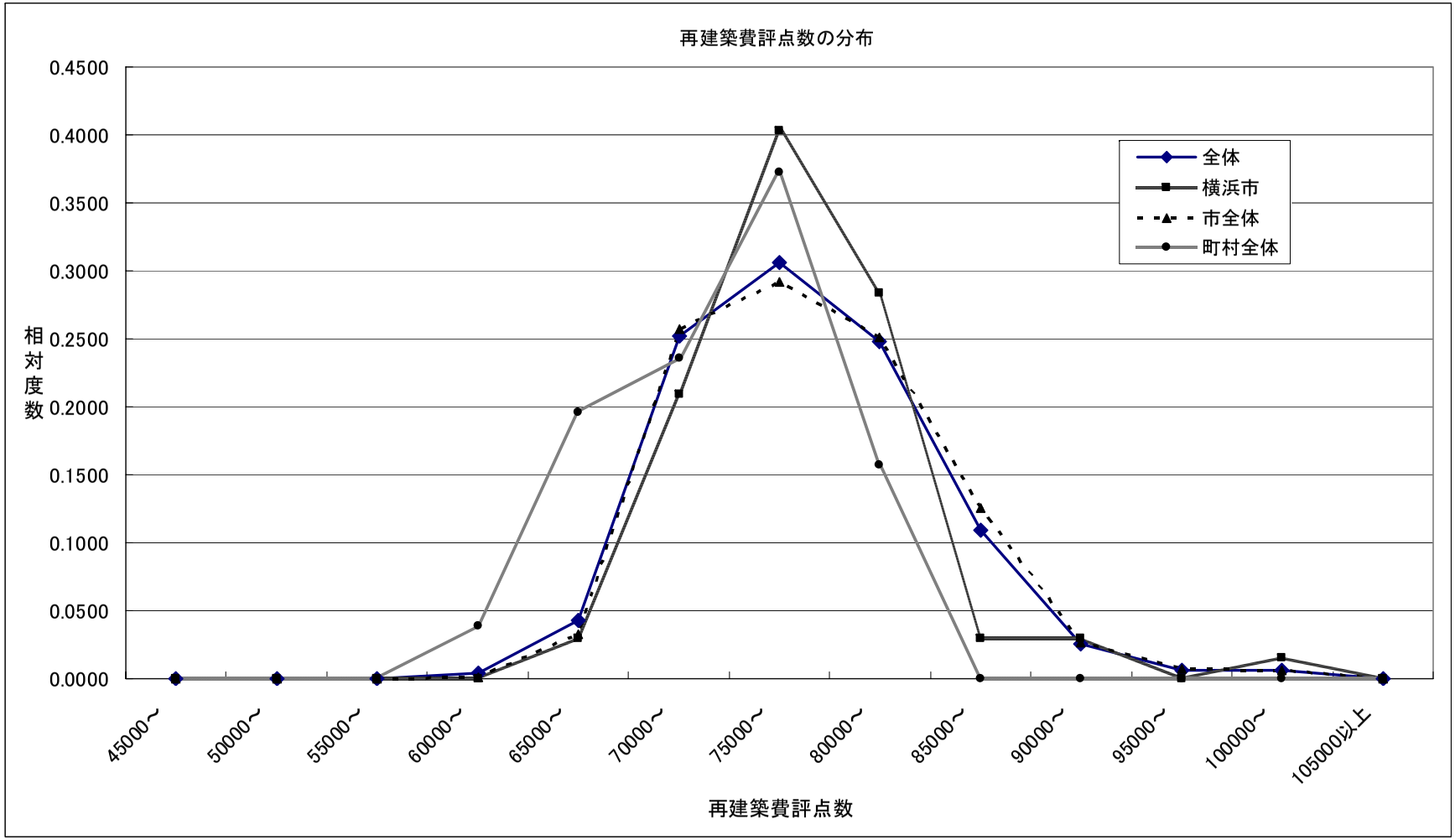
参考資料 20

建築設備を除く単位当たり再建築費評点数の分布状況[専用・木造・２×４]



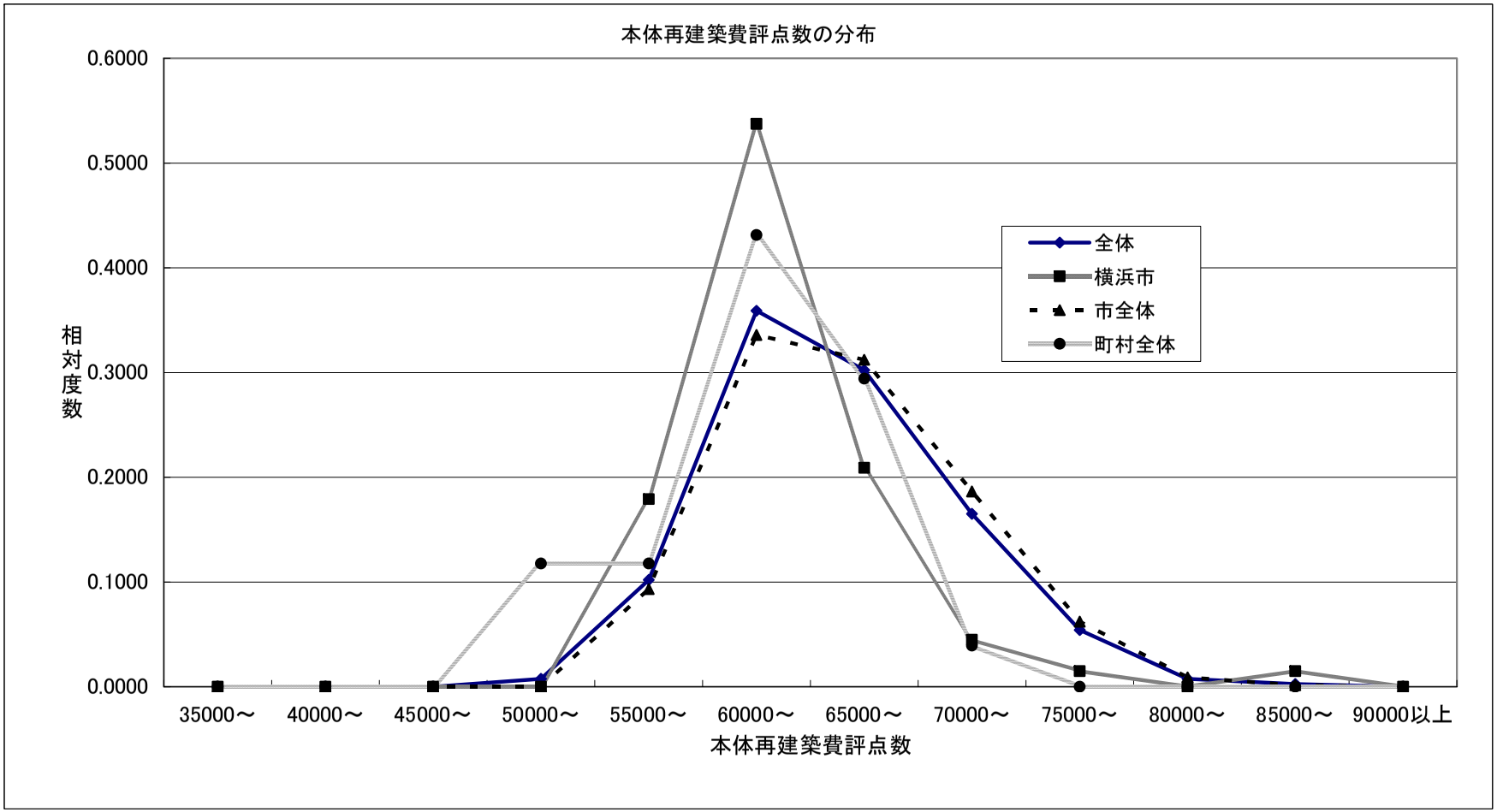
参考資料 21

単位当たり再建築費評点数の分布状況〔専用・軽鉄・プレハブ〕



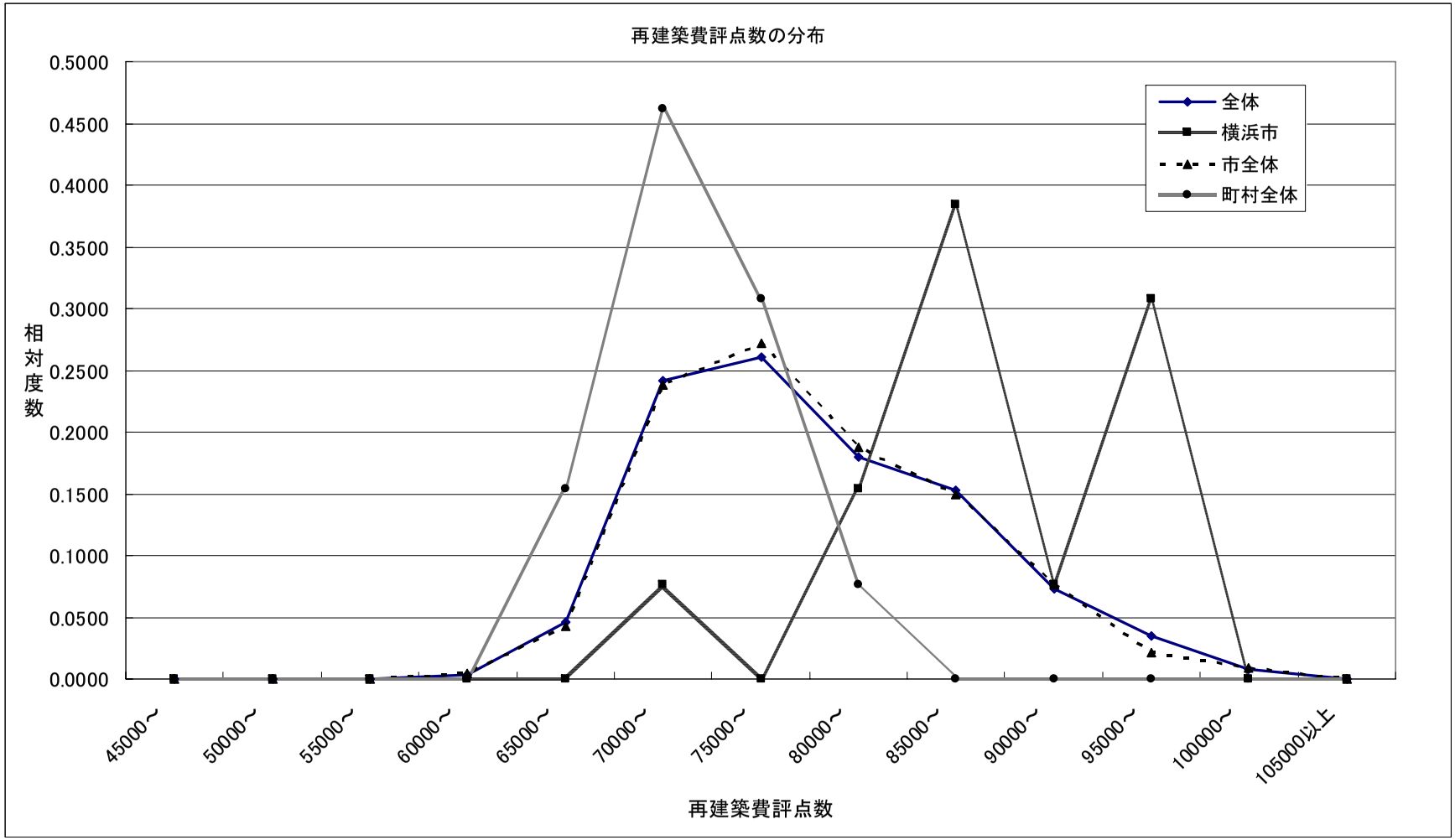
参考資料 22

建築設備を除く単位当たり再建築費評点数の分布状況〔専用・軽鉄・プレハブ〕



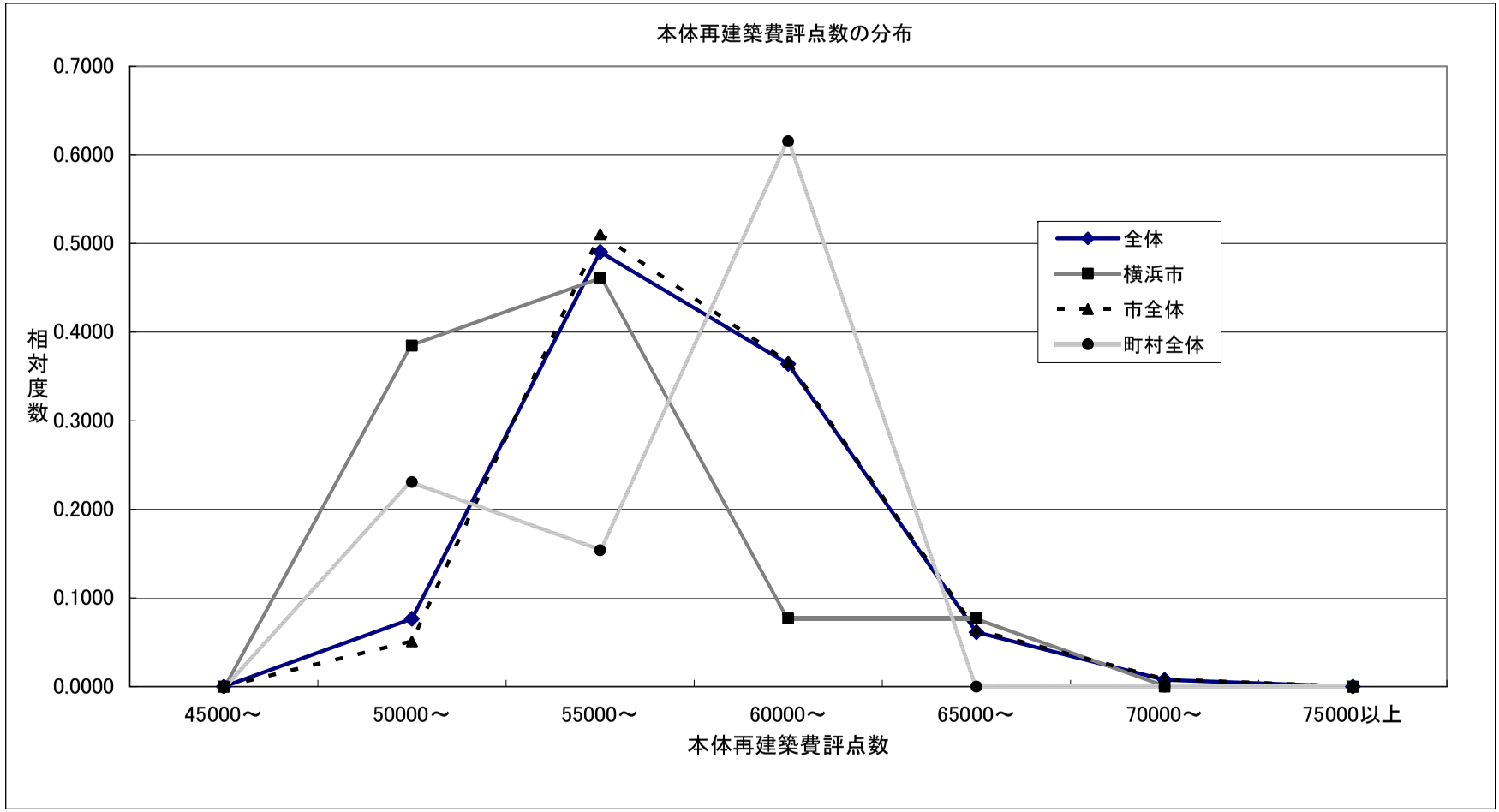
参考資料 23

単位当たり再建築費評点数の分布状況[共同・軽鉄・プレハブ]



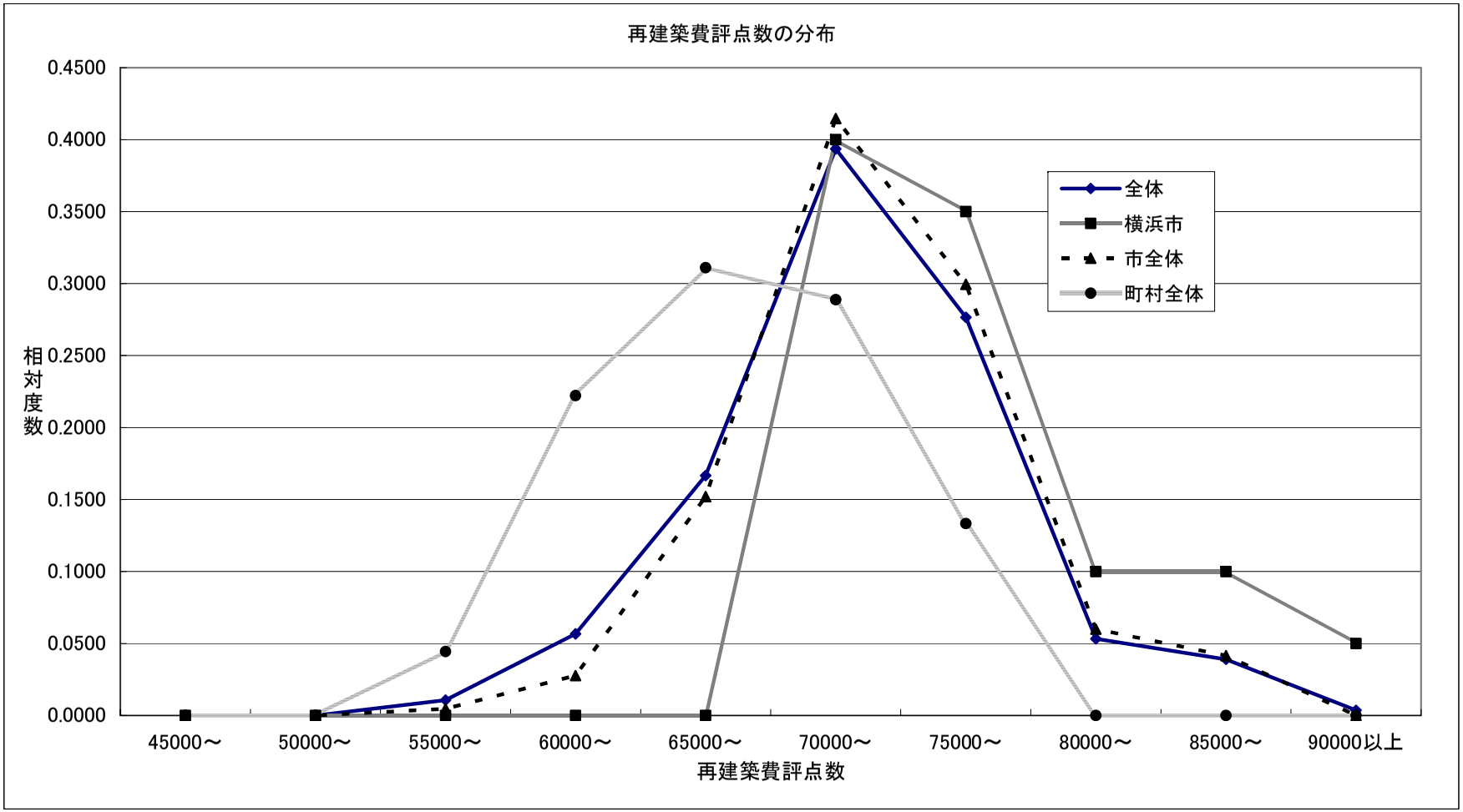
参考資料 24

建築設備を除く単位当たり再建築費評点数の分布状況〔共同・軽鉄・プレハブ〕



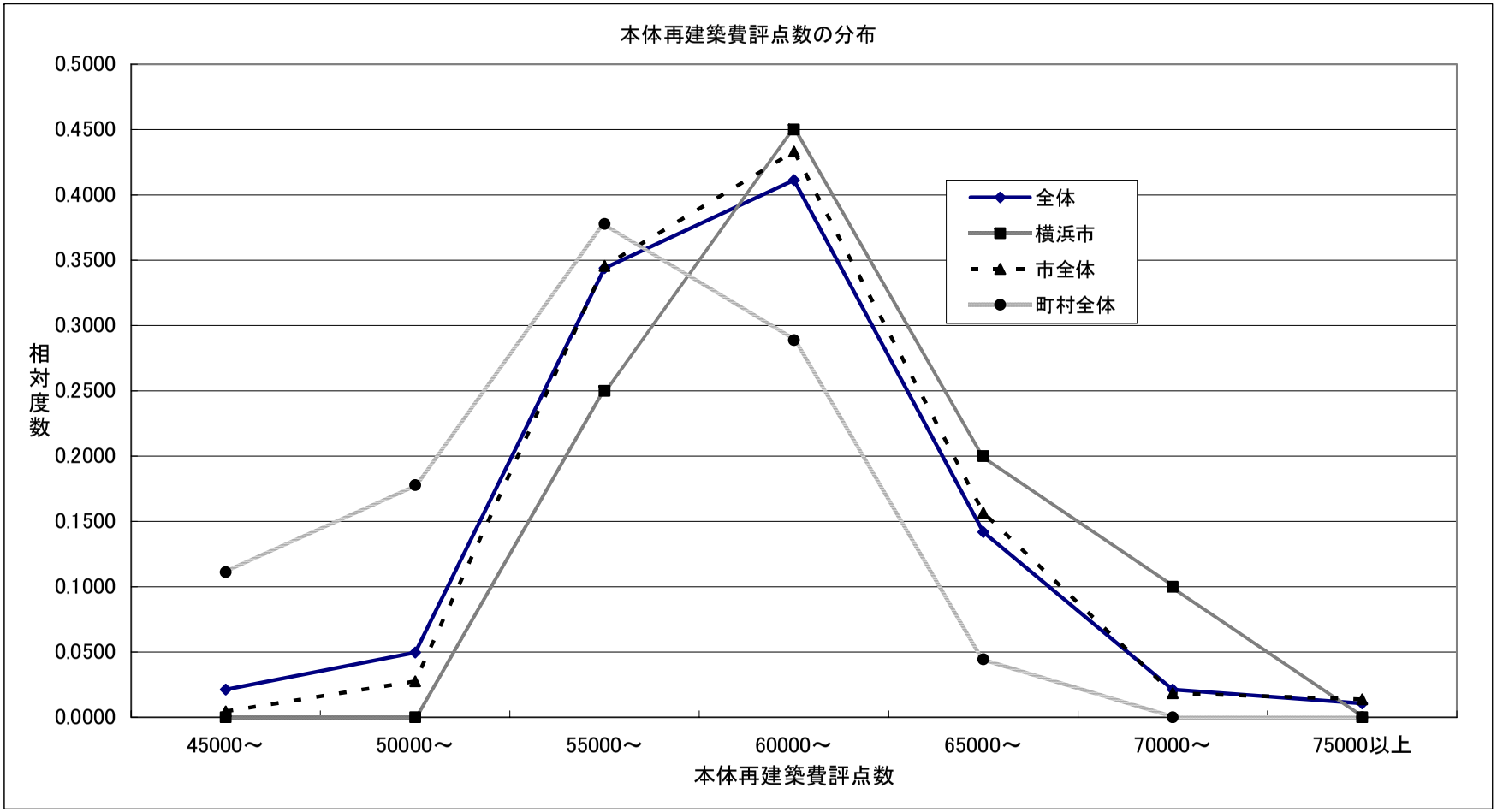
参考資料 25

単位当たり再建築費評点数の分布状況〔専用・木造・プレハブ〕



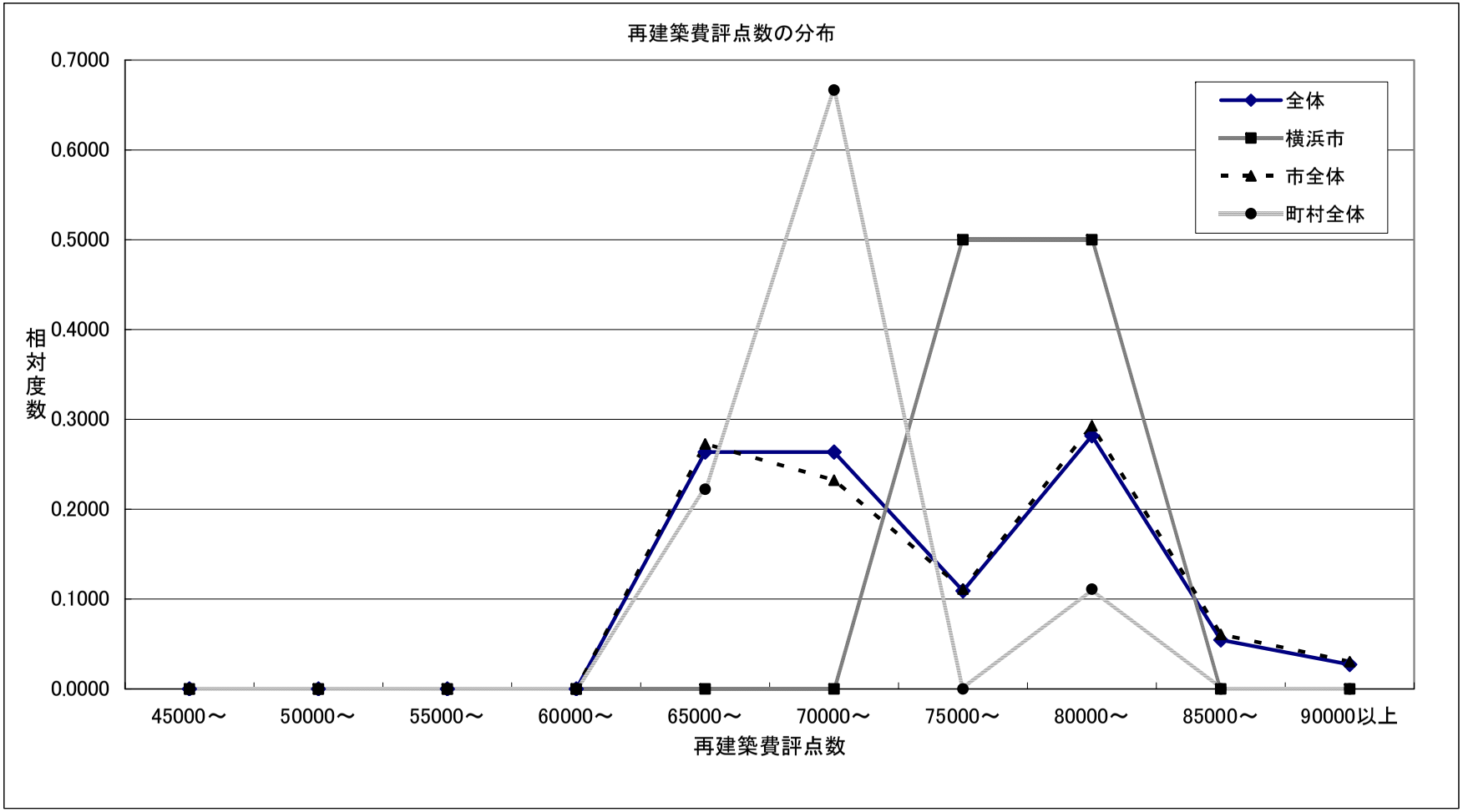
参考資料 26

建築設備を除く単位当たり再建築費評点数の分布状況〔専用・木造・プレハブ〕



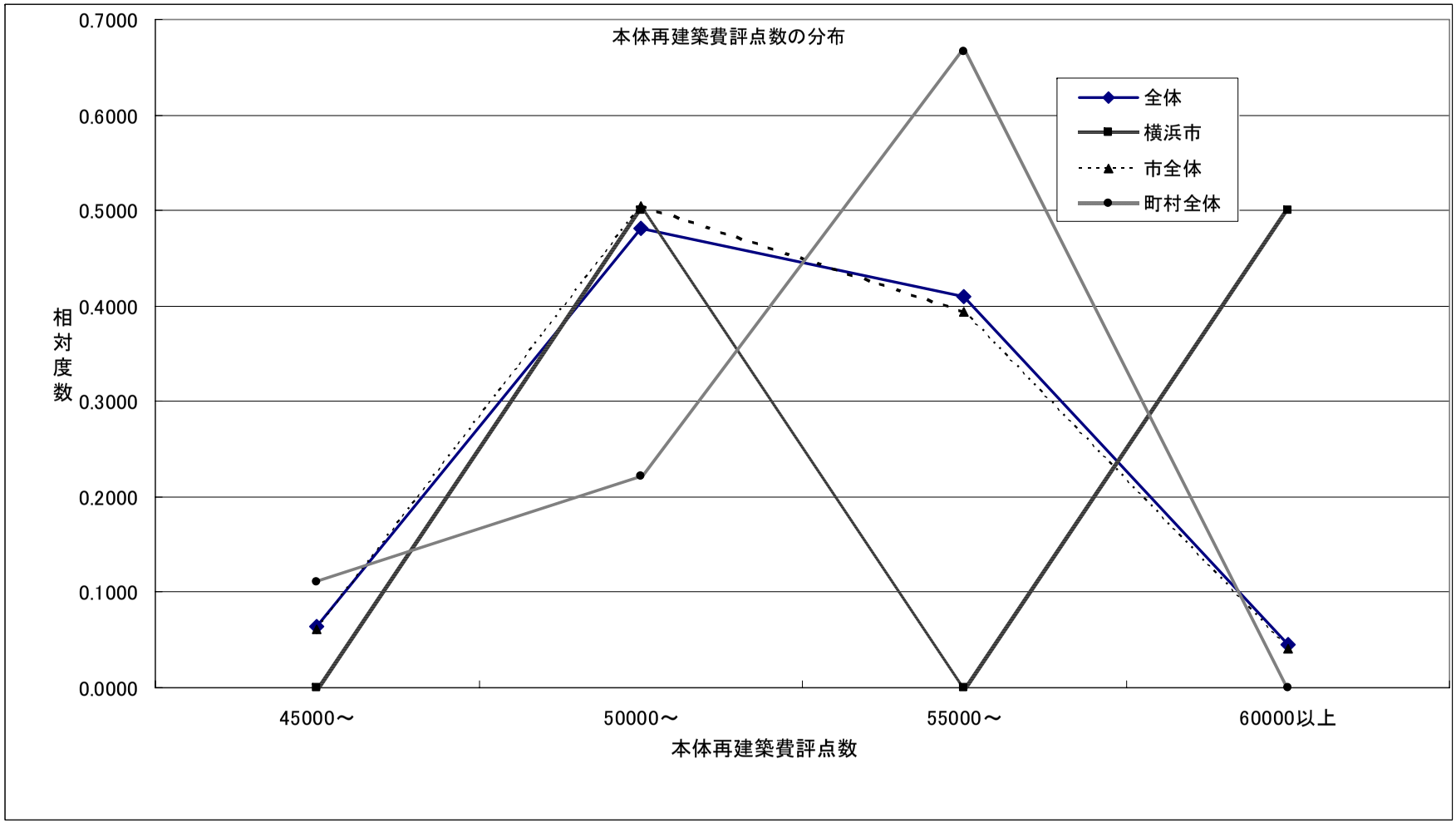
参考資料 27

単位当たり再建築費評点数の分布状況〔共同・木造・プレハブ〕



参考資料 28

当たり再建築費評点数の分布状況［共同・木造・プレハブ］



改築家屋の評価方法に関する調査研究

＜目次＞

１．研究の概要 …… 165
（１）研究の目的 …… 165
（２）研究体制 …… 166
（３）研究方法 …… 167
２．成果の概要 …… 168
３．家屋の改築の建築的検討 …… 170
（１）建築基準法に見る新築と改築 …… 170
（２）改築の概念 …… 172
１）家屋の改変の基本パターン …… 172
２）家屋の改築パターン …… 173
３）建築基準法上の改築 …… 174
４）「改築」についての判例研究 …… 174
（３）改築家屋の数量 …… 180
４．コンバージョン事例の調査 …… 183
（１）改築とコンバージョン …… 183
（２）調査および分析の概要 …… 183
（３）用途変更についての分析 …… 185
（４）事務所からマンション・住宅へのコンバージョン …… 187
（５）寮・研修施設から高齢者施設へのコンバージョン …… 188
（６）評点項目の変更や新設の可能性から見たコンバージョンの分析 …… 189
（７）コンバージョン事例における建築設備に関する評点項目の変更
もしくは新設につながる工事内容の件数と割合 …… 194
（８）コンバージョン事例視察 …… 198
（９）まとめ …… 200
５．家屋評価からみた改築等の検討 …… 202
（１）検討の趣旨 …… 202
（２）家屋の改築の意義、範囲等（その１：現行解釈等の分析） …… 202
１）建築基準法等における意義・解釈 …… 202
２）固定資産税評価における意義・解釈 …… 203
（３）不動産取得税における家屋の改築の意義・範囲 …… 206
（４）家屋の改築の意義、範囲等（その２） …… 208
（５）家屋の改築と認める資本的支出の意義 …… 210
（６）改築された家屋の評価方法と経年減点補正の関係 …… 213
（７）改築された家屋の評価方法 …… 215
（８）まとめ …… 219
６．終わりに …… 221
関係資料 …… 223

１．研究の概要

（１）研究目的

本研究は、改築家屋の評価に関する現状の諸問題を明らかにしその改善の方向を見出すことを目的に、（財）資産評価システム研究センターが（社）日本建築学会に委託して行われたものである。

地球環境保全への関心が高まり、国際的には、地球温暖化防止のための国際条約が１９９７年に締結され２００５年に発効となり、日本では、環境基本法が１９９５年に、循環型社会形成推進基本法が２０００年に施行されている。建築は、その実現に多くの資源を要し、実現から運用を通して多くのエネルギーを費やしＣＯ２を排出するなど、多大な環境負荷となっていることから、その長寿命化が重要な課題とされている。日本建築学会など建築関係５団体が策定した地球環境建築憲章が掲げている５つの課題の中でも、長寿命化が一番に掲げられている。

建築の長寿命化が図られる中で、良好な状態が保持されることの重要さが高まり、そのためには、日常的な維持管理から大規模な増築改築にいたる、さまざまな営みが欠かせない。建築の増築改築は、長寿命化に伴い増大するという面に加えて、わが国の経済事情を背景とする新築工事の停滞の中でも、重要性が増している。従来は、安易に建替えられていたものが、近年、できるだけ既存のものに手を加えながら活用しようとする機運が高まっているのである。住宅に関しては、家族の成長変化、生活スタイルの変化などに対応した、リフォームへの関心が高まっている。

こうした中、家屋評価の分野においては、増築改築について、これまで、現行の固定資産（家屋）評価基準に従って適切に評価してきているのであるが、今後に向けて、現状を見直し、今後の課題を整理するべき状況にあるといえる。

本研究では、こうした状況を踏まえて、増築改築だけでなく新築についても、建築と家屋評価では、その意味や範囲が異なっていることについて、その様子を明らかにするとともに、増築改築の施工実態について明らかにし、これらを基に、家屋評価における改築家屋の評価について、多角的に検討し、現状の問題点や課題を明らかにすることを目的にしている。

（２）研究体制

本研究は、(財）資産評価システム研究センターが（社）日本建築学会に委託して行われたものであるが、この実施を担当したのは、建築経済委員会固定資産評価小委員会であり、その構成は、下記のとおりである。

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	信州大学工学部社会開発工学科
	○	加藤　裕久	国立小山工業高等専門学校名誉教授
		宍道　恒信	宍道建築設計事務所
	○	小山　靖夫	(財）建設物価調査会技術本部技術調査部建築工事費調査
		平　　純郎	総務省自治税務局固定資産税課
		田村　伸夫	(株）ＮＴＴファシリティーズ　ＦＭ事業推進部
		塚田　賢一	(社）プレハブ建築協会
		中通　健一	住宅金融公庫住宅環境部ストック管理課
		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
		村尾　　睦	(株）大林組東京本社建築事業本部

（○の委員は WG と併任）

WG 委員	池上　治樹	総務省自治税務局資産評価室
	冨永　浩吉	大阪市財政局
	中城　康彦	明海大学不動産学部
	森田　芳郎	東京大学国際都市再生研究センター

(五十音順)

（平成 17 年３月現在）

（３）研究方法

新築増築改築などの用語について、建築基準法を中心とする建築分野における意味や範囲と、家屋評価の分野における、相違点を明らかにした。また、現状では、曖昧さを含みながら用いられている改築について、過去の判例も踏まえ、その概念について検討した。

改築家屋の数量については、建築統計などの公表されている資料を用い、その概要を捉えることとした。

家屋の改築の中でも、用途変更を伴うコンバージョンについては、建築の長寿命化への関心が高まる中で、特に近年注目され事例も増大している。このコンバージョンについて、事例を基に、用途変更の様子や、家屋評価にかかわる諸元における変化の様子について、具体的に明らかにすることとした。

改築家屋の評価方法については、家屋評価の観点から、建築基準法、地方税法における改築の意義、範囲について比較検討し、関連して、不動産取得税における改築の意義・範囲について検討し、これらを踏まえて、改築された家屋の評価方法について、現時点で求めうる適切なあり方を示すこととした。

２．成果の概要

新築増築改築などの用語のうち、建築基準法を中心とする建築分野における意味や範囲と、家屋評価の分野における、相違が大きいのは改築であることが確認できた。即ち、建築基準法では、建替え工事のうち規模用途既存のものと同様のものは改築に区分されている。これは、計画されている工事について建築基準法への適合性を確認することが主眼であることとも関わりがあるものと考えられる。家屋評価の場合は、地方税法に基づき、建替えは新築に含まれる。現状では、曖昧さを含みながら用いられている改築については、過去の判例も踏まえ、その概念について検討した。

改築等の家屋の数量については、建築統計などの公表されている資料を用い、その概要を捉えることとした。用途種別により、様子が異なっているが、学校の校舎、工場および作業所、病院・診療所では、着工された建築工事の過半が増改築であることがわかった。また、住宅については、個々の家屋の規模が小さいこととも関係して、建築統計に表れる着工された建築工事の 10%弱にすぎない。これは、住宅における増改築の一部であることが推察できるが、住宅分野では、リフォーム市場の推計の試みが、住宅リフォーム業界の整備充実の一環として行われており、新築住宅の 1／3 ほどの規模があり、今後その比率は漸増していくことが予測されている。こうしたことは、既存家屋における増改築が量的にも大きく、今後の家屋評価において、これを適切に扱うことが益々重要になってくることを示していると考えられる。

コンバージョンは、家屋の改築の中でも用途変更を伴っていることから、家屋評価の観点からも、一般の改築以上に様子が複雑である。また、近年の社会情勢を背景に、建築の長寿命化への関心が高まる中で、事例も増大している。このコンバージョンについて、事例資料を収集し、これを基に、用途変更の様子や、家屋評価にかかわる諸元における変化の様子について、具体的に捉えることができた。用途変更については、事務所から住宅・マンションへの変更と、寮・研修施設から高齢者施設への変更事例が多いことがわかった。工事内容を、評点項目の変更や新設に関わる可能性の観点から、部分別に分けてみてみると、建築設備が最も多く、次いで、主体構造部、外部仕上げの順に多かった。建築設備は特に評点項目の新設につながる内容のものが多く、外部仕上げは、もっぱら評点項目の変更につながるものであった。建築設備については、さらに工事内容を区分して分析したが、最も多いのは衛生工事で、特に、評点項目の新設につながる可能性のあるものの過半数が衛生工事であった。電気工事は、評点項目の変更につながる可能性のあるものが多く、逆に、空調設備は評点項目の新設につながる可能性があるものが多かった。

以上のような、建築の立場からの検討をふまえ、家屋評価に立脚した改築についての検討を行った。まず、家屋評価の観点から、改築家屋の意義、範囲について検討した。建築基準法、地方税法における改築の意義、範囲についての比較検討をふまえ、固定資産評価における家屋の改築が建築基準法にいう改築とは異なる面があることを明らかにし、さらに、家屋評価で扱うべき改築には、主要構造部や昇降設備に限定されないものが含まれることを確認できた。関連して、不動産取得税における改築の意義・範囲について検討し、固定資産評価と同様の、主要構造部や昇降設備に限定されないものが含まれることを確認

した。言い換えれば、税務会計や不動産取得税における資本的支出として扱われるべきものが、家屋評価における改築に相当するのである。

改築された家屋の評価方法の中でも、最終残価に達する年数の扱いは、重要な検討事項であったが、地方団体における評価の実態の検討をふまえ、今後の方向を明らかにできた。また、最終残価に達する年数が、これまで、いわゆる耐用年数と混同されてきていることの問題を示した。即ち、耐用年数が減価償却に関連して用いられるものでるのに対し、家屋評価では最終残価に達するまでの年数としているのは、これが資産価値の評価方法の一環をなしていることによることを確認できたのである。

３．家屋の改築の建築的検討

（１）建築基準法に見る新築と改築

民間の建築主が建築物を建築しようとする際には、その計画が適法であることについて建築主事の確認を得なければならないことが、建築基準法第６条に定められている。

また、建築主事の確認が必要な建築行為には、新築、改築、増築、移転があり、このほか、大規模の修繕、大規模な模様替え、用途変更についても、建築主事の確認が必要であるとされている。建築基準法等では、これらを表３―１のように説明している。

表３―１　建築確認が必要な建築行為など

建築行為など		内容
建築	新築	更地に建築物を新たに建てること。既存建築物がすでに建っている敷地に別棟を新たに建てる場合は、用途地域や建蔽率などの規定からは増築となる。
	改築	建築物の全部または一部を除去し、あるいはこれらが災害などにより消滅した後、従前のものと、構造、規模、用途が著しく異ならないもの。材料の新旧は問わない。
	増築	既存の建築物の床面積を増加させる建築行為で、改築に該当しないもの。別棟を建てる場合、棟単位で考える規定では新築となる。
	移転	建築物を同一敷地内で移動すること。他の敷地に移動する場合、移動先の状況により、新築または増築となる。
大規模な修繕		主要構造部の一種以上の過半の修繕。
大規模な模様替え		主要構造部の一種以上の過半の模様替え。
用途変更		既存の建築物の用途を、他の用途に変更すること。

建築基準法、建築学用語辞典、建築大辞典、建築法規用教材

建築確認が実際に求められるのは、各建築行為について、面積などの条件が関連する。

建築基準法が定めている建築行為の種類は、建築基準法の中では明確に区分されているが、一般の常識的な用語とはなじみが悪い部分があることも読み取れる。例えば、改築のうち全部を除去して行うものは、一般には建て替えと呼ばれ、新築の一形態と考えられているといえる。また、増築のうち別棟のものは、これを増築と呼ぶのは、やや違和感がある。別棟の増築は、これは定義だけの問題であり、紛らわしさはないが、改築については、その内容、および、関連用語との関係が複雑である。

改築については、項を改め、（２）で、さらに検討を深めたい。

固定資産評価の観点からは、新築家屋として評価されるものには、建築基準法における新築のほか、改築のうちの全面除去や災害による消滅の後のもの、増築のうちの別棟が該当し、移転の中にも、これに含まれるものがある。また、固定資産評価において改築として扱われるものには、再評価の際に通常の経年減価のみが施される既存部分と、適用される評点項目、評点数、施工数量のすべてもしくは一部が変更されるとともに経年減価の扱いが新築となる部分がある。建築基準法における建築行為などの中で後者に対応するものには、改築のうち一部除去の後のもの、増築・移転のうちの該当するもののほか、大規模な修繕・大規模な模様替えが該当する。

現実の固定資産評価における再評価で、通常の経年減価以外の要素が加わるのは、建築行為などの規模や企業会計上の扱いなどとも関連して、一定の範囲のものとなる。この事情は、建築基準法において、新築などで建築確認が必要なのは延べ面積が 10 ㎡以上のものとしていることと共通しているものと考えられる。

このように、建築基準法における建築行為などの区分の様子と、固定資産評価における新築家屋と改築家屋の区分の在り様は、大きく異なっていることがわかる。固定資産評価における改築家屋の評価に関しては、いくつかの観点から検討し、４．以降に述べる。

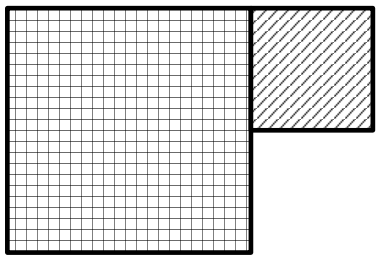
（２）改築の概念

家屋を使用途中で改変することはよく行われ、一般にはそうした行為を「増築」とか「改築」、あるいは「増改築」という言葉で呼んでいる。しかしながら、増築や改築の概念、とりわけ改築の概念はきわめて曖昧である。

１）家屋の改変の基本パターン

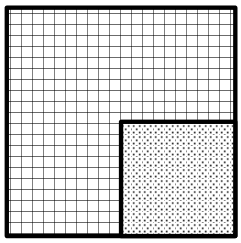
家屋を改変する場合は、以下の図ＡからＣに示す３つが基本のパターンとなる。

A



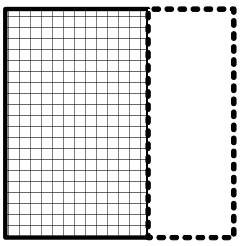
床面積の付加 － 増築

B



既存部分の改変 － 改修
(部分)改築

C



床面積の減少 － 減築

Ａは、既存家屋はほぼそのままにして、全体の面積を増大させる場合であり、通常「増築」と呼ばれているものである。

Ｂは、家屋の面積は変更せずに、既存部分を部分的に撤去・新設するもので、「改修」と呼ばれることが多いが、「改築」の用語を充てる場合もある。

Ｃは、Ｂの増築とは逆に既存家屋の一部を撤去して、全体の面積を減ずるものである。なじみの薄い言葉であるが、「減築」といわれることがある。

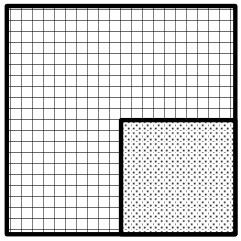
家屋の改変はすべてこれら３種類の基本パターンの組み合わせとして表現可能である。

以下、「改築」について整理を試みる。

２）家屋の改築パターン

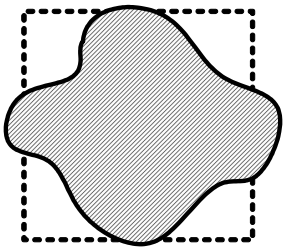
一般に改築と呼ばれている家屋の改変行為を、上述の３種類の基本パターンの組み合わせとして表現してみると、次の６種類になる。

B



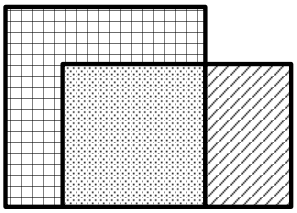
基本形 B

D



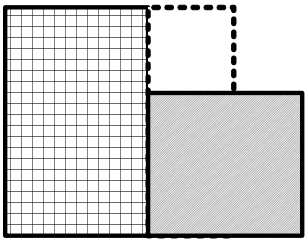
建て替え：基本形 C＋A

E



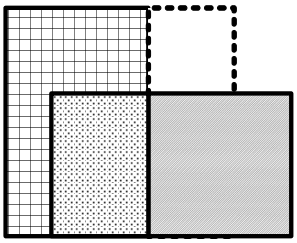
基本形 B＋A

F



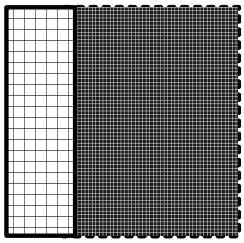
基本形 C＋A

G



基本形 C＋B＋A

H



建築基準法上の改築：基本形 C＋A

まず、基本パターンＢそのままの場合である。内装や設備部分のみを対象とする場合であれば、最近ではリフォームとかリニューアルというような言葉で表す場合も多い。改変の部分に構造部分が含まれる場合であれば、「部分的な改築」とでも呼ぶべきものである。

Ｄは既存家屋をすべて撤去し(基本パターンＣの極端な場合)、新たに床面積を付加した(基本パターンＡ)ものである。これを建て替えという場合も多いが、一般的に改築というとこの場合を指すと考えられる。

Ｅは既存家屋の一部を改変する(基本パターンＢ)とともに床面積を付加した(基本パターンＡ)ものである。増改築という言葉で表すことが多い。

Ｆは既存家屋の一部を撤去する(基本パターンＣ)とともに一部を残し、新たに面積を付加した(基本パターンＡ)ものである。

Ｇは既存家屋の一部を撤去し(基本パターンＣ)、残存部分を改変し(基本パターンＢ)、さらに面積を付加した(基本パターンＡ)ものである。

Ｈは既存家屋を撤去し(基本パターンＣ)、従前と同様のものを新たに付加する(基本パターンＡ)場合であり、改築の特殊な場合を示している。

３）建築基準法上の改築

建築基準法第２条 13 項では、「建築」という行為を「建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう」と定義している。さらに「改築」については、建築物の一部または全部が除去されるか消滅した後に従前と同様に建て直すこととしており、上記のＨに相当する場合に限定している。このように、建築基準法では改築を非常に限定的に規定しているが、このように規定されるに至った経緯などについては定かではない。なお次項の判例研究中にはその理由の一端が述べられている。建築確認申請の場合においては、改築として申請すると新築に修正するように指導されるということが非常に多いともいわれ、建築基準法上で改築と認められる場合は事実上、非常に少ないとされている。

４）「改築」についての判例研究

参考までに、以下に「改築」に関する判例についての研究論文を引用する。(名古屋税務研究所 判例グループ研究会 研究所員 篠嵜 馨氏、名古屋税理士界 第５４５号、 平成１５年（２００３年）１月１０日)

税法中に用いられた用語が法文上明確に定義されておらず、他の特定の法律からの借用概念であるともいえない場合には、その用語は、特段の事情がない限り、言葉の通常の用法に従って解釈されるべきであるとして、課税庁の処分を取消した事例

東京高等裁判所 平成 13 年（行コ）第 136 号、平成 14 年２月 28 日判決（控訴人勝訴・確定）

（原告・控訴人）　（非公開）

（被告・被控訴人）　静岡税務署長

第一審・静岡地方裁判所（原告敗訴）平成 12 年（行ウ）第３号、平成 13 年４月２日判決

1．事案の概要

本件は、建物を取り壊して新たに建物を建築した控訴人が、平成９年分の所得税について、当該建物の建築が、平成10年法律23号による改正前の租税特別措置法（以下、措置法）41条に定める「改築」に当たり、同条が定める「住宅取得控除」の適用があるものと考え、納付すべき税額を計算して確定申告をしたところ、被控訴人から、当該建築は「新築」にあたり「改築」にはあたらないため、措置法施行令26条が規定する床面積要件（「新築」の場合は50㎡以上240㎡以下、「改築」の場合は上限なし）を満たさないことを理由とする更正処分及び過少申告加算税の賦課決定を受けたため、その取消を求めた事案である。

2．争点

本件の争点は、措置法における「改築」の概念が建築基準法における「改築」の概念を同一であるか否かという点にある。建築基準法の「改築」は、「建築物の全部若しくは一部を除去し、またはこれらの部分が災害によって滅失した後、引き続いてこれと用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を造ることをいう」と解されている。

控訴人の建築した建物は、構造及び規模が旧建物と異なるため、建築基準法上は「改築」ではなく、「新築」とされた。もし、建築基準法上の「改築」と租税特別措置法上の「改築」が同義であるとすると、控訴人の建築した建物は租税特別措置法上も「新築」となり、床面積が前記の制限を超えるため、特別控除の適用はないことになる。

3．控訴人の主張

（1）税法以外の法領域で用いられている用語ないし概念が税法にそのまま用いられている場合に、これを借用概念であるとして、同一の意義に解するのは、その税法以外の法領域で用いられている用語ないし概念が他の法領域においても普遍性を持つことが前提とされなければならない。

建築基準法において「改築」は、上記のように解釈されている。しかし、世間一般では、「改築」とは、「建物の全部又は一部を建て替えること」と解釈されていて、建築基準法の「改築」は、普遍性を持たない一種特別の概念である。また、建築基準法の「改築」は、借地借家法における「改築」の意義概念とも異なっている。したがって、措置法41条に定める「改築」を、普遍性を持たない建築基準法の「改築」によって解釈するのは不当である。

（2）措置法41条に定める「改築」を建築基準法における「改築」と同一の意義に解すると、建て替えられた建物が元の建物と用途、規模、構造が著しく異なるときは「新築」に該当することになり、用途、規模、構造について制限していない「増築」の場合と比べ、本件特別控除の適用について著しく不公平な結果を招来する。

（3）本件特別控除の適用要件に、「用途、規模、構造が著しく異ならない」などという比較要件を導入することは、法に規定されていない要件を解釈として追加することであって、租税法律主義の観点からいって許されない。

４．被控訴人の主張

（１）建築基準法上の「改築」と措置法 41 条に規定する「改築」は同義に解するのが相当である。租税法の解釈にあたり、税法以外の法分野で用いられている法律用語が税法の規定中に用いられている場合には、法的安定性の見地から、両者は同一の意味内容を有するものと解すべきである。租税に関する法規は私法的な法秩序に規制された経済活動を前提として、これとの調整の下にその独自の行政目的を達成することを基本的な建前として立法されているから、租税に関する法規が、一般私法において使用されているのと同一の用語を使用している場合には、特に租税に関する法規が明文をもって他の法規と異なる意義をもって使用されていることを明らかにしている場合若しくは租税法規の体系上、他の法規と異なる意義をもって使用されていることが明らかな場合、又は、特に他の法規と異なる意義をもって使用されていると解すべき実質的な理由がない限り、一般私法上使用されている概念と同一の意義を有する概念として使用されているものと解するのが相当である。

（２）措置法施行令 26 条は、措置法 41 条に規定する「政令で定める工事」につき「増築、改築、建築基準法第 2 条第 14 号に規定する大規模の修繕又は同条第 15 号に規定する大規模の模様替」と規定し、その条文自体に建築基準法を引用している。

また、租税特別措置法施行規則は、措置法施行令 26 条に掲げる工事については、建築基準法の規定による確認の通知書の写し若しくは検査済証の写し等を確定申告等に添付することを規定している。

更に、住宅取得等特別控除の対象に一定の増改築等のための借入金等も加えられる旨の改正が行われた際の背景を解説した「国税庁・昭和 63 年改正税法のすべて」における用語の解説部分においても、措置法の「改築」の意義は建築基準法上のそれと一致している。

これらの点と措置法が「改築」等の用語について独自の定義規定を設けていないことを考え併せると、措置法 41 条に規定する「改築」とは建築基準法上のそれと同一に解するのが相当である。

（３）「新築」と「増改築等」で本件特別控除の適用要件に違いがあるのであるから、「新築」であるか「増改築等」の一つである「改築」であるかは、明確に区別できなければならない。

建築基準法における「新築」及び「改築」の用語の意味は、明確に区別できる。

また、納税者にとっても、課税庁にとっても、建築基準法上の確認通知書、検査済証等により、「新築」であるか「改築」であるかが容易に判断できるのである。これに対して、「改築」を社会通念上の用法に従って解釈することになると、一義的に「改築」に該当するかどうかを解釈することは不可能である。そして、税務実務に大きな支障が生じ、かつ税負担の公平に反する結果をもたらすことになりかねない。

５．裁判所の判断

本件建築が措置法 41 条の「改築」に該当せず、本件特別控除の適用がないことを前提とした本件各処分は、措置法 41 条の解釈を誤ったものであって、取消を免れない。

（判決理由）

（１）措置法、措置法施行令及び措置法施行規則の法文上、措置法 41 条に定める「改築」の意義が明確であるか否か。

①措置法施行令における引用

まず、措置法施行令がその条文自体に建築基準法を引用しているという点について、引用は「改築」そのものについて同法を引用しているわけではない。したがって、直ちに措置法 41 条の「改築」が建築基準法の「改築」と同義であると解釈することはできない。

②措置法施行規則の規定

措置法施行規則が本件特別控除の適用を受ける場合の添付書類として建築基準法上の確認通知書及び検査済証を挙げていることは、当該建築が本件特別控除の適用条件を満たしていることを確認するためであるとも考えられるのである。そうすると、これらの書類が添付書類とされていることをもって、措置法 41 条の「改築」が建築基準法の「改築」と同義であると断ずることもできない。

③一般私法との関係

「改築」という用語は、建築基準法にのみ使用されている用語ではなく、たとえば借地借家法においても使用されている用語である。被控訴人の主張するところを前提とすると、措置法 41 条の「改築」は、公法である建築基準法の「改築」ではなく、一般私法の一つである借地借家法の「改築」と同義に解すべきであるということになる。以上によれば、法文上、措置法 41 条の「改築」が建築基準法の「改築」と同義であることが明確であるといえないことは明らかである。

（２）措置法 41 条の「改築」を建築基準法の 「改築」と同義に解すべき実質的な理由があるか否か。

①建築基準法の「改築」

建築基準法上の「改築」は、通常の言葉の意味における「改築」と比較して、「改築」という言葉を限定された意味に解釈するものである。建築基準法は、国民の生命、健康、財産の保護や公共の福祉の増進を目的とする法律であり、その目的を達成するため、一般的に建築の際に建築確認を必要としている。小規模な改築であっても、用途、規模、構造等が異なる結果、それが新たな危険性を生ぜしめるものであれば、建物の安全性その他の点について調査確認するために建築確認が必要となる。建築基準法上の「改築」が、前記のように限定された意味に解釈されるのはそのためである。

それでは、このように限定された建築基準法の「改築」の概念を、措置法が借用し、用途、規模、構造が著しく異なるかどうかで「改築」かどうかを判断する実質的な理由があるであろうか。

②措置法における「改築」

措置法は、用途について、当該建物の床面積の２分の１以上に相当する部分が居住の用に供されるものであることを要件としているだけで、他の要件は定めていない。これは、措置法が、建物の主たる用途が住宅であることだけを本件特別控除適用の要件とし、他の部分の用途については問題としていないことを意味する。

次に、規模については、措置法は、床面積の上限及び下限を規定しているだけで、従前の建物との関係については何ら規定していない。これは措置法が従前の建物と建て替え後の建物の床面積の違いを問題にしていないことを意味する。また、構造についても、措置法は、従前の建物との関係については何らの規定も設けていない。優良な住宅ストックの確保という措置法の目的からすると、建て替え後の建物がより強固な構造である場合に、措置法上、新築であるとして、より不利益な扱いを受けることは合理的ではない。

このようにみてくると、用途、規模、構造が著しく異なるかどうかで、措置法の適用の有無を区別する実質的な理由あるいは合理的な理由はなく、建築基準法の「改築」の概念を借用する実質的な根拠はないといわなければならない。むしろ、構造について先に検討したところからすると、建築基準法の概念を借用することは、優良な住宅ストックの確保という措置法の本来の目的に反する結果をもたらすとさえいえるのである。

以上に検討してきたところからすると、措置法 41 条の「改築」が建築基準法の「改築」と同義であることが法文上明確であるとはいえず、また、建築基準法の「改築」の概念を措置法 41 条が借用する実質的な理由もないということができる。

（３）法文上明確な定義を欠く用語の解釈

ところで、税法中に用いられた用語が法文上明確に定義されておらず、他の特定の法律からの借用概念であるともいえない場合には、その用語は、特段の事情がない限り、言葉の通常の用法に従って解釈されるべきである。なぜなら、言葉の通常の用法に反する解釈は、納税者が税法の適用の有無を判断して、正確な税務申告をすることを困難にさせる。そして、さらには、納税者に誤った税務申告をさせることになり、その結果、過少申告加算税を課せられるなどの不利益を納税者に課すことになるからである。

言葉の通常の意味からすると「改築」とは、「既存の建物の全部または一部を取り壊して新たに建物を建てること」であり、「改築」と異なる概念としての「新築」とは新たに建物を建てることで「改築」を含まないものであるということができる。

この解釈が、持家取得の促進と良質な住宅ストックの形成を図るとともに、住宅投資の活発化を通じた景気刺激策として、所得税額から一定額を控除するという本件特別控除の趣旨・目的に反する結果をもたらすとは考え難い。

（４）前記事実経過によれば、控訴人は、平成９年２月ころに本件土地上の旧建物を取り壊し、同年９月までに本件土地の一部買収後の残地に本件建物を建築したのであ

る。そうすると、これが、「改築」すなわち「既存の建物の全部または一部を取り壊して新たに建物を建てたこと」に該当することは明らかである。

6．検討

本判決の意義　法文上明確な定義を欠く「改築」の意義について、建築基準法の「改築」の定義と同一のものと解することは、措置法および措置法施行令本文の定める要件を狭めるものであることを指摘し許されないとした点は、租税法律主義を遵守する正当な判断だと考える。

また、法文上明確な定義を欠く税法上の用語の解釈について、一般私法の用語と同一のものとして解釈すべきであるとの課税庁の主張を退け、他の特定の法律からの借用概念であるといえない場合には、その用語は、特段の事情がない限り、言葉の通常の用法に従って解釈されるべきあるとした点も、注目すべき点だと考える。

一般的に法律の専門家ではない納税者が、自己の責任で所得を計算して所得額と納税額を申告するという申告納税制度の理念を具現化していくためには、法律の専門家ではない納税者が当たり前に解釈し理解できる法体系の整備が行われることが望ましいのだが、現状はほど遠いものがある。ジャングルのような租税法の体系の解釈指針として本判決の示した方向は、法解釈における納税者の役割を認め、「法律の実現」が公権力や法律の専門家によってのみ、具体化されるものではないことを示すものと考えたい。（引用終）

（３）改築家屋の数量

建築着工統計では、年間の建築工事の着工状況が示されている。その中では、工事種別の区分として、新築、増築、改築が設けられている。２００３年度の状況は、表３－２に示すとおりである。全体に占める増改築工事の割合は、棟数では約２０％、延面積では約１８％工事費予定額では約１７％であることがわかる。延面積と工事費予定額に比べ、棟数の割合が大きいが、これは、新築に比べ増改築では１件あたりの工事規模が小さいことの反映である。

表３－２　2003 年度建築工事の、工事種別の建築物の数、延面積の合計、工事費予定額

	建築物の数（棟）	延面積の合計(㎡)	工事費予定額(万円)
新築	５９０，７８０	１４４，４８５，６０３	２，２５８，５９５，１５３
増築	１３９，９６６	２９，８３７，４５２	４１９，８４５，７５４
改築	１１，２６４	２，２０９，８６２	３２，３４３，００９
計	７４２，０１０	１７６，５３２，９１７	２，７１０，７８３，９１６

出典：平成１６年度版建築統計年報

住宅について、２００３年度の工事費を示したものが表３－３である。また、住宅以外の建築物について、２００３年度の工事費を示したものが表３－４である。

この年度に着工された住宅においては、増改築工事は全体の約８％であることが分かる。これは、建築物全体と比べ、半分の値である。住宅以外の用途では、用途の種類にもよるが、増改築工事の割合が大きく、中でも、学校の校舎、工場および作業所、病院・診療所では、過半が増改築である。ところで、建築着工統計で捕捉されている工事は、民間工事であれば建築確認が済んだものであり、新築であれば、ほぼ全数が捕捉されているといえる。これに対し、増改築工事については、工事面積が 10 ㎡未満のものの割合が新築に対して大きいと考えられることなどから、捕捉率に限界がある。特に住宅については、規模が小さいものが多く、建築着工統計に表れてこない増改築工事が多いことが推察できるのである。

表３－３　2003 年度の住宅に関する工事費総額（予定額　単位：億円）

	新築を含む住宅全体	増改築		
		増築	改築	計
居住専用	167,157	10,709	2,189	12,898
居住産業併用	11,790	810	105	915
計	178,947	11,519	2,294	13,813

出典：平成１６年度版建築統計年報

表３－４　2003年度の住宅以外の建築物に関する工事費総額（予定額　単位：億円）

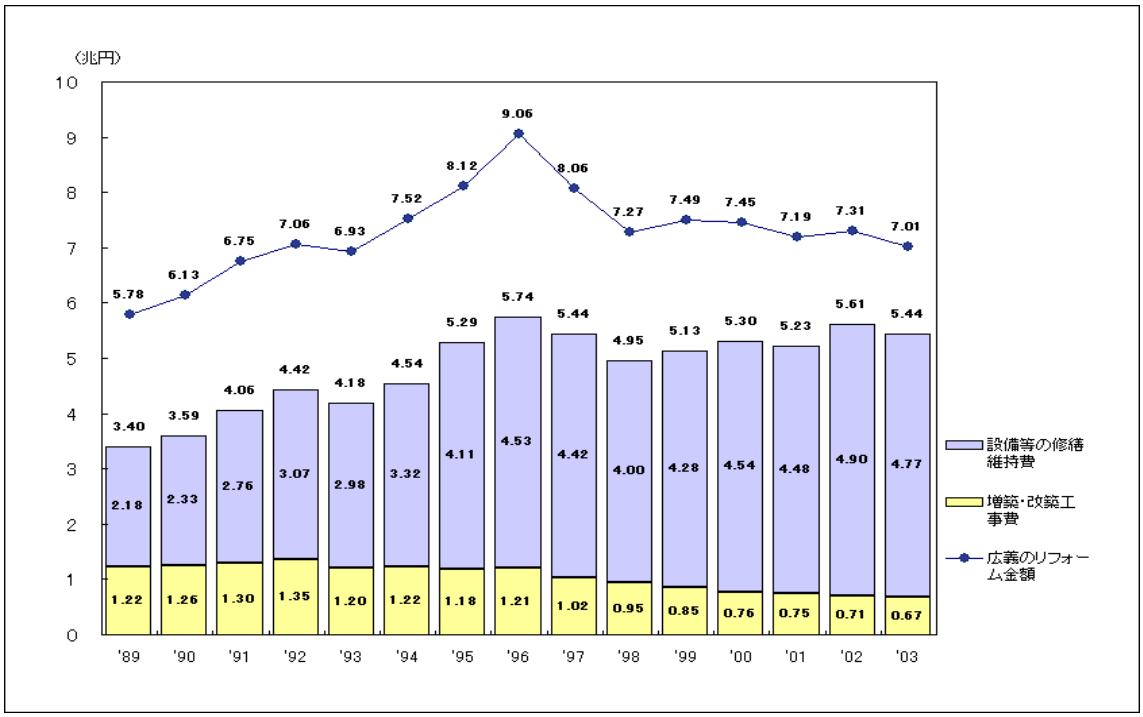
	新築を含む全体	増改築		
		増築	改築	計
事務所	１４,８７７	２,２１０	５２	２,２６２
店舗	１０,２００	８４０	５４	８９４
工場および作業所	９,８６０	５,３１４	５５	５,３８９
倉庫	５,５０３	２,１２７	３４	２,１６１
学校の校舎	９,５１６	６,０４０	３６７	６,４０７
病院・診療所	８,３６５	３,８７５	６３	３,９３８
その他	３２,３８１	９,８４８	３０６	１０,１５４
計	９０,７０２	３０,２５４	９３１	３１,１８５

一方、建築統計における増築改築には、（１）で述べたように、固定資産評価では新築として扱われるものが含まれているが、その数を捕らえることは困難である。表に示した資料は、こうしたことに配慮した上で、参考にすべきものである。

ところで、住宅分野では、地球環境保全や、経済的な問題から、長寿命化とその間のリフォームの適切な推進を図る一環として、図３－１に示すような、住宅リフォーム市場の推計が試みられている。そこでは、増築改築工事のうち、住宅着工統計上は新設住宅に計上されるものを除いたものを狭義のリフォームとし、住宅着工統計上は新設住宅に計上されるものは広義のリフォームとして扱っている。狭義のリフォームの動向を概観すれば、１９９６年度にピークとなった後は、その水準で横ばいとなっており、内訳を見ると、増築改築は１９９６年以降漸減傾向にあり、それを設備関係のリフォームが補っているといえる。広義のリフォームは、１９９６年にピークになった後、２年続けて減少し、その後は横ばい状態にある。

これらの住宅リフォームを固定資産評価から見れば、基本的に評点項目の変更・付加・削除、施工数量の増減、そして、これらに伴う評価額の増減と経年減価の縮小につながる。現実の固定資産評価では、規模が小さいものなどには適用されないが、一方、評価額の増減や経年減価の縮小があるべきものに十分手が回っていない面があることも否めないのが現状であり、こうした点については改善が望まれる。

（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターで推計した住宅リフォームの市場規模は、２００３年で５兆４，４００億円、住宅リフォームを広義に捉えた金額で７兆１００億円である。



注①推計した市場規模には、分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれていない。

②「広義の市場規模」とは、住宅着工統計上「新設住宅」に計上される増築、改築工事と、エアコンや家具等のリフォームに関連する家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額を言う。

③棒グラフは「狭義のリフォーム市場規模」、折れ線グラフは「広義のリフォーム市場規模」を表す。

④本市場規模は、「建築着工統計年報」（国土交通省）、「家計調査年報」（総務省）、「全国人口・世帯数・人口動態表」（総務省）等により、（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターが推計したものである。

出典：住宅リフォーム紛争処理支援センターHP

図３－１住宅リフォーム市場の推計

４．コンバージョン事例の調査

（１）改築とコンバージョン

コンバージョンは、一般の改築に対し、用途の変更を伴うという特徴を持つ。コンバージョン自体は本来、改築を伴わない単なる用途変更も含んでいるといえるが、現実に問題になるコンバージョンでは、改装、模様替え、改築、増築が施されることが多い。建築の長寿命化が一層進むとすれば、改築等にしめるコンバージョンの割合もそれに伴い増大するものと考えられる。また、経済状況や建築事情の急激な変化の中で、近年は、コンバージョンに多くの関心が寄せられてもいるのである。

家屋評価の観点からは、一般の改築で、その内容に応じて、評点項目の変更・追加・削除、施工量の変更、これらに伴う評点の変更、そして、経年減価が行われるのに加え、コンバージョンでは、用途変更の内容によっては、最終残価になるまでの年数の変更が伴う。特に、元の用途、または、コンバージョン後の用途が住宅の場合、初期減価の扱いが絡んでくるため、事情が複雑になる。こうしたことについては、項を改め検討することとし、ここでは、コンバージョンされた家屋の事例について調査し、その特徴を取りまとめた結果を述べる。

（２）調査および分析の概要

コンバージョン事例が紹介されている資料を収集し、表４－１に示すシートを作成して、これを用いてコンバージョンの事例の概要と特徴をまとめることとした。この事例シートは、建物の一般的な属性・特徴として、面積、構造、用途等について新・旧施設を比較し、コンバージョンの概要を示し、資産評価上の特色として、施工数量、評点項目を含む固定資産評価に直接関わる事項、そして防災や採光等、法規への対応に関わる事項を取りまとめたものである。

事例シートを基に、用途変更、固定資産評価に直接関わる事項である評点項目に関し、収拾した事例について分析し、コンバージョンが行われた建物の特色を捉えることとした。

事例に対し、コンバージョン前後における用途変更の様子について明らかにした。また、評点項目の変更または新設につながるものと考えられるコンバージョンの工事内容について検討し、その特徴を捉えることとした。

表４－１　コンバージョン事例シート例

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	非公開	
所有者	Ｋ電力グループ	
敷地面積	1,４５４.2㎡（４４０坪）	
建築面積	７２７.1㎡（２２０坪）	
延床面積	3,０７３.６５㎡（９３０坪）	
建物構造	ＲＣ造、地上６階	
用途	寄宿舎（単身寮）	共同住宅、有料老人ホーム
竣工	１９９４年	２００１年
コンバージョンに関わる変更		誘導ブロックの敷設･玄関ドアの自動扉化・エレベータの増設・手摺の設置・扉･廊下の幅確保等 各居室にミニキッチン等を設ける

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工数量の変更：玄関ドアの自動扉化・エレベータの増設・手摺の設置・各居室にミニキッチン等を設ける
- 評点項目の変更：建具（玄関ドアの自動扉化）
- 評点項目の新設：建築設備（エレベータ･ミニキッチン等）･特殊設備（手摺）

用途変更に伴う、残価 20％に達するまでの年数の変更

共同住宅と有料老人ホームの複合用途・非住宅から住宅への用途変更

建築基準法など法規への対応

介護居室を含む１・２階を有料老人ホーム、一般居室の３～６階を共同住宅とすることで、延床面積算定の緩和を受け容積率に対応・誘導ブロックの敷設・玄関ドアの自動扉化・エレベータの増設・手摺の設置・扉･廊下の幅確保等

（３）用途変更についての分析

コンバージョンが行われた事例について、コンバージョンの前と後の建物の用途の関係をまとめたものが、表４－２、図４－１、図４－２である。コンバージョン前の建物の用途の中で最も件数が多かったのは、事務所で、続いて学校が多く、この他では、工場、寮・研修施設、その他の公共施設などの順に多くなっている。

コンバージョン後の建物の用途は、表４－２では各用途にほぼ均等に分散しているが、事例数が多くないので、均等であることに積極的な意味を見出すことはできないと考えられる。

コンバージョンが行われた事例における、コンバージョン前後の用途の関係は様々であるが、その中では、事務所からマンション・住宅への用途変更と、寮・研修施設から高齢者施設への用途変更が比較的多く、これらについて、その様子を検討することとした。

表４－２　コンバージョン前後の用途変更の状況

前＼後	高齢者施設	マンション・住宅	商業施設	オフィス	美術館	文化施設	学校・スポーツ施設	福祉・医療施設・その他	合計
寮・研修施設	4	0	0	1	0	0	0	0	5
病院	1	0	0	0	0	0	1	0	2
ホテル	1	0	0	0	0	0	0	0	1
事務所	0	3	1	3	0	0	0	1	8
店舗	0	1	0	0	1	1	0	0	3
写真スタジオ	0	1	0	0	0	0	0	0	1
住宅	0	0	1	0	0	0	0	0	1
(小･中)学校	0	0	0	2	0	1	2	2	7
その他公共施設	0	0	1	0	1	2	0	1	5
工場	0	0	1	0	2	1	1	1	6
スポーツ施設	0	0	1	0	0	0	0	0	1
研究所	0	0	0	0	0	0	1	0	1
合計	6	5	5	6	4	5	5	5	41

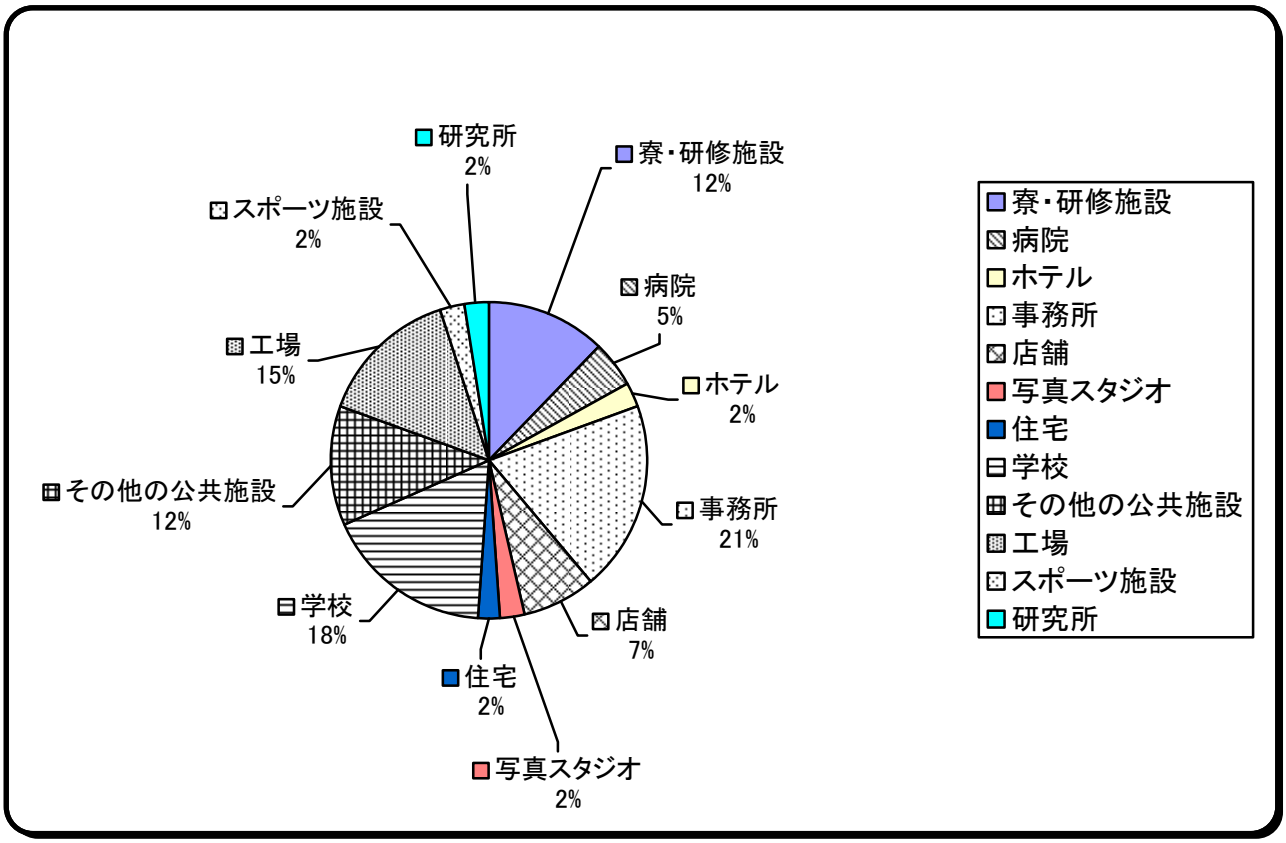


図４－１　コンバージョン前の用途の割合

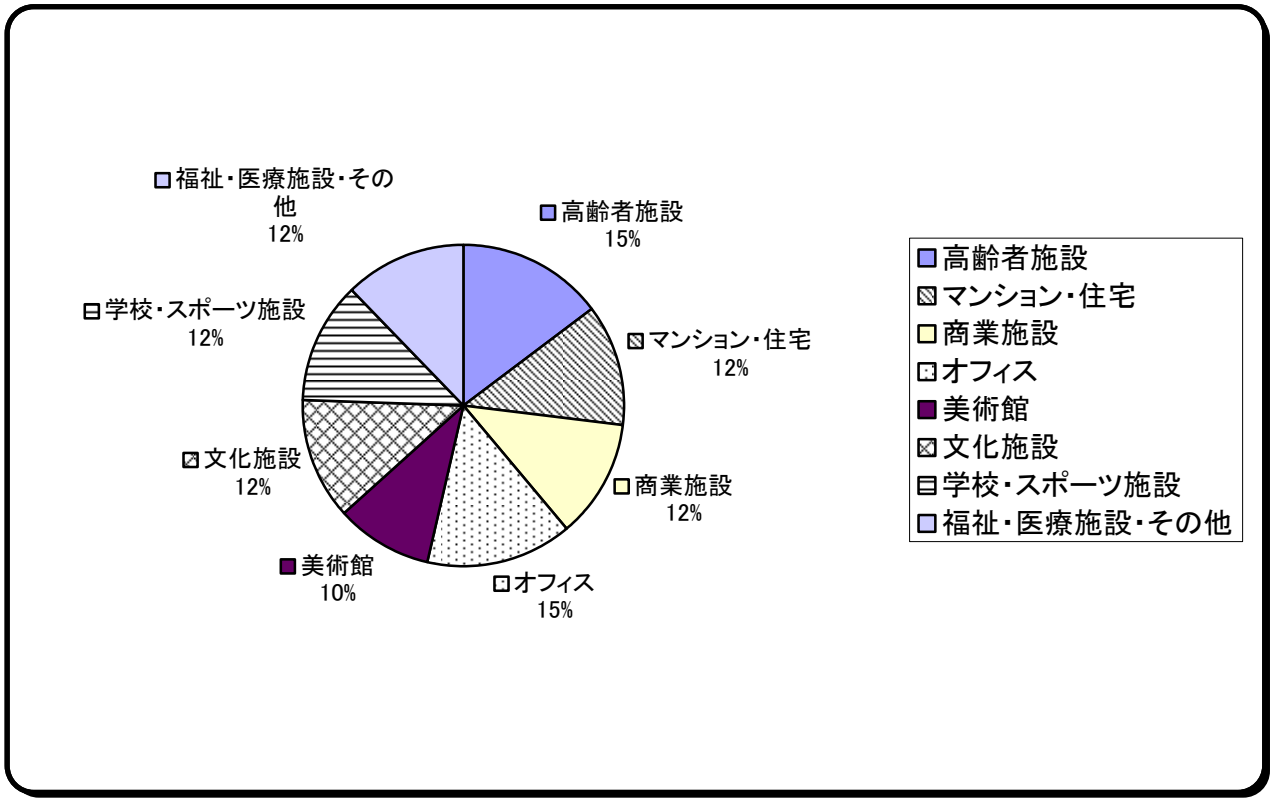


図４－２　コンバージョン後の用途の割合

（４）事務所からマンション･住宅へのコンバージョン

事務所からのコンバージョン、マンション･住宅へのコンバージョンの様子は、各々図４－３、図４－４に示すとおりである。事務所からのコンバージョンにおけるコンバージョン後の用途の中で、マンション･住宅が比較的多く、マンション・住宅へコンバージョンされたものの元の用途の過半が事務所であることがわかる。このように、事務所からマンション・住宅へのコンバージョンが多いことの理由としては、事務所は間仕切りが少なく空間が大きく、これが間仕切設置の自由度を大きくし、マンションへの用途変更に好都合であることが考えられる。

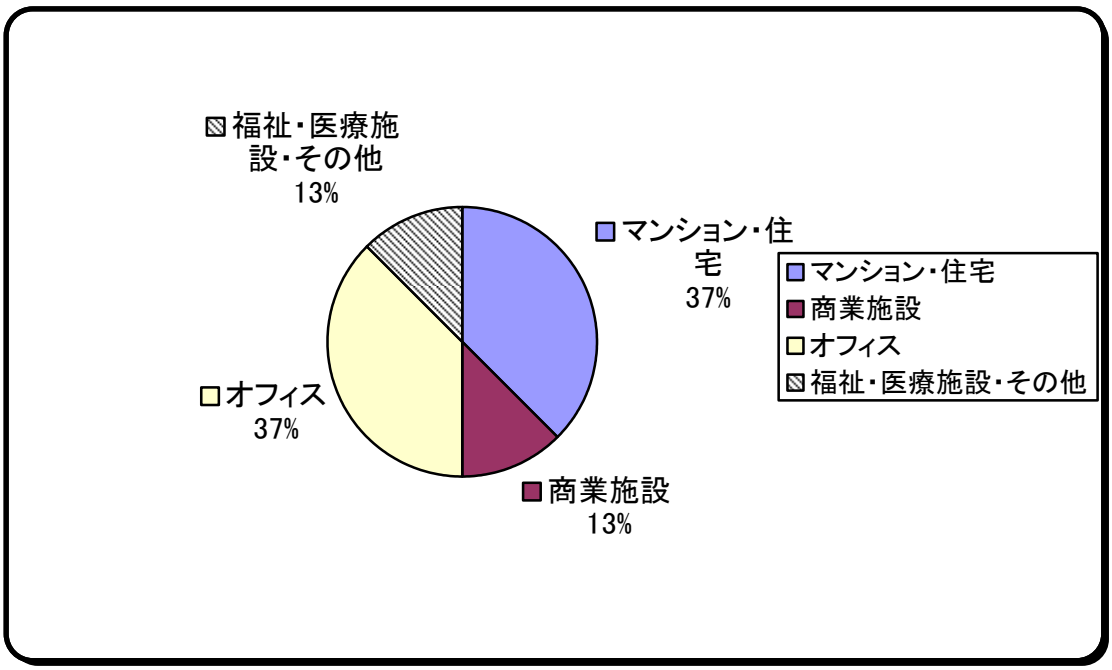


図４－３　事務所からのコンバージョン後の用途

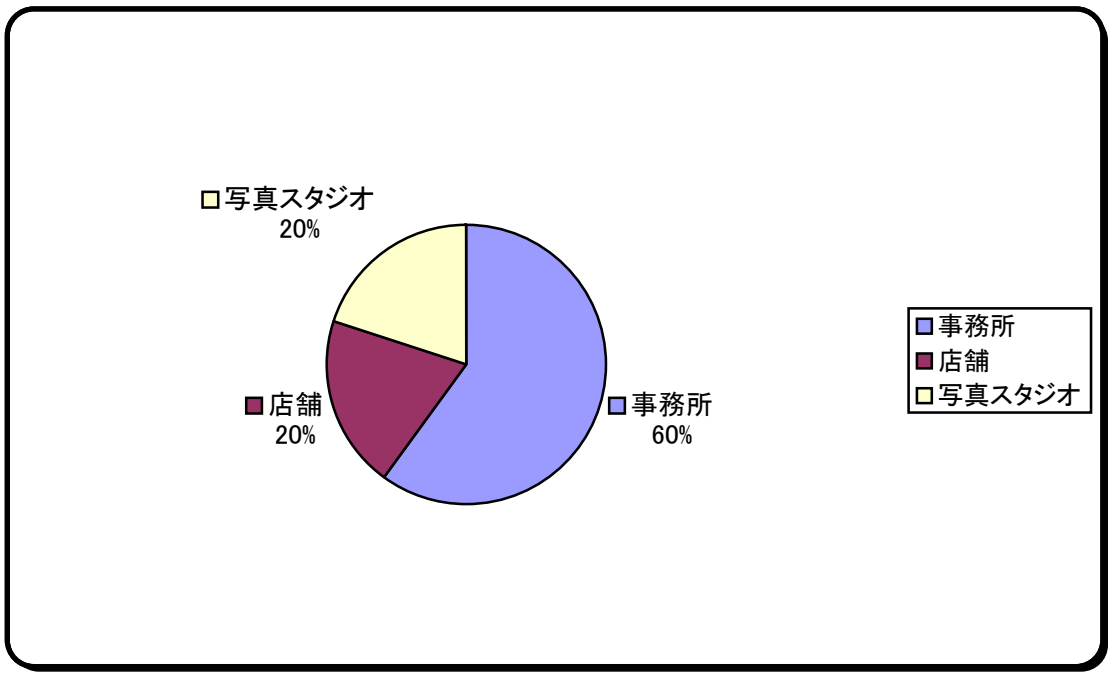


図４－４　マンション･住宅へのコンバージョン前の用途

（５）寮･研修施設から高齢者施設へのコンバージョン

寮･研修施設からのコンバージョン後の用途、高齢者施設へのコンバージョンの元の用途は、各々図４－５･図４－６に示す通りである。寮･研修施設から高齢者施設へ用途変更される事例が多い理由としては、寮･研修施設と高齢者施設とは比較的機能が似ていることが考えられる。

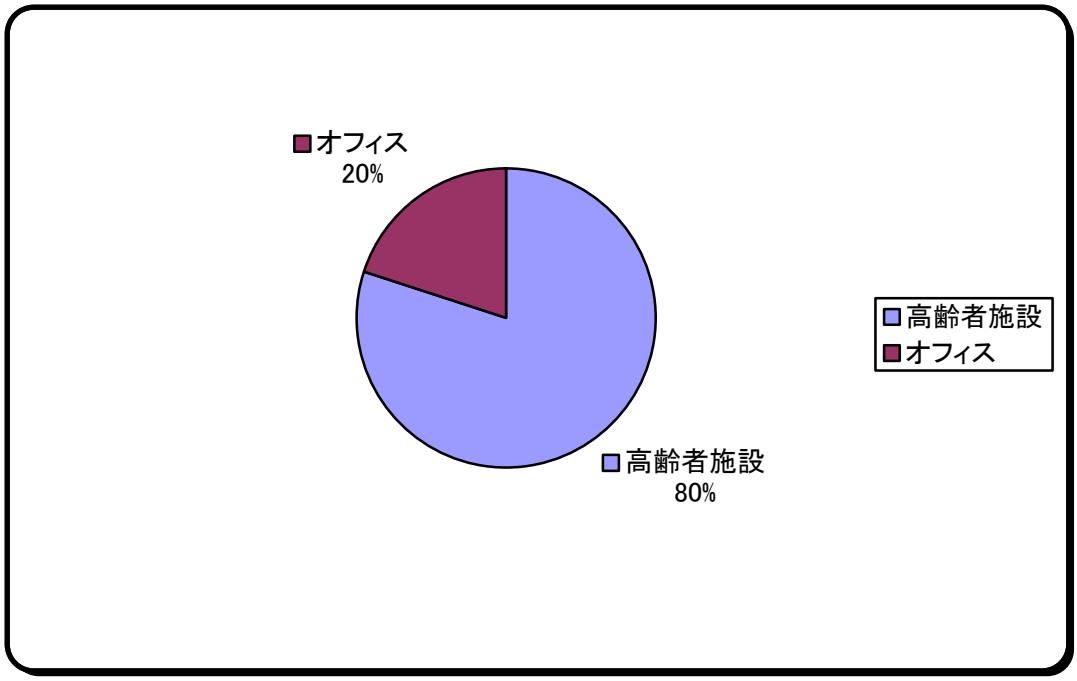


図４－５　寮・研修施設からのコンバージョン後の用途

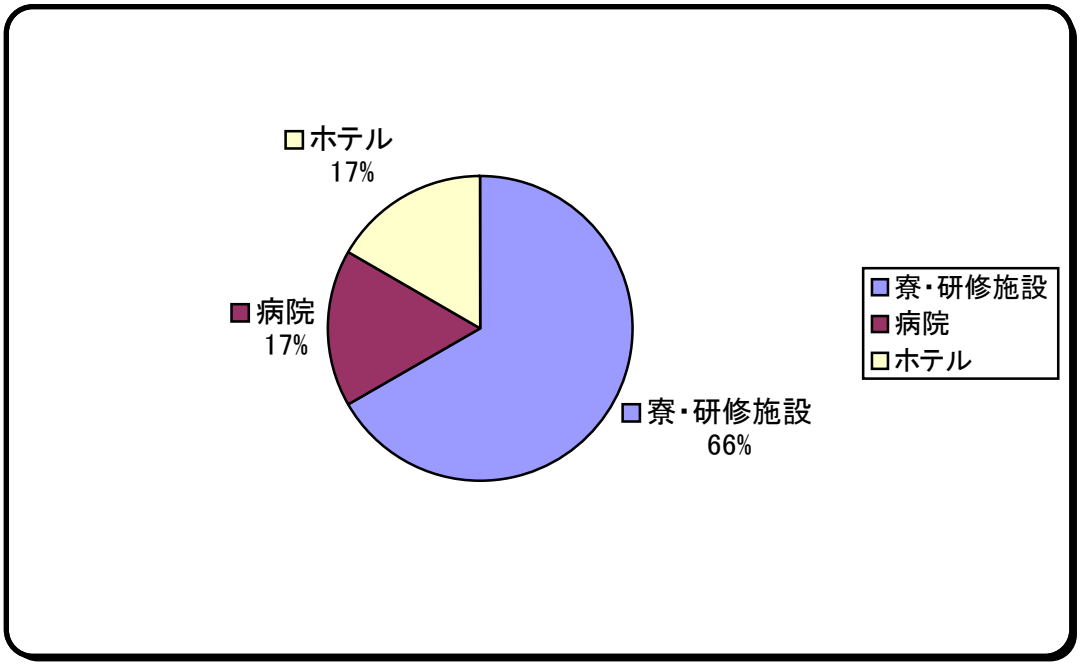


図４－６　高齢者施設へのコンバージョン前の用途

（６）評点項目の変更や新設の可能性から見たコンバージョンの分析

コンバージョンされる際に行われる工事は、既存家屋の評価に適用されていた評点項目が変更される、もしくは評点項目が新設されるべき内容のものが多い。このたび取りまとめた事例について、捉えることができた工事内容について、その種類を分類し、評点項目の変更や新設との関連性について分析することとした。評点項目の変更や新設は、評点の変更や新設につながるものであり、また、評点項目の新設は、施工量に関わるものであるが、このたびの調査資料では、評点や施工量に触れることは難しい。

図４－７･表４－３は、コンバージョン事例における、評点項目の変更もしくは新設につながる工事内容について、部分別に、件数とその割合を示すものである。また、それらを、評点項目の変更につながるものと、新設につながるものに分け、それぞれについて部分別に件数とその割合について示したものが、図４－８、表４－４と、図４－９、表４－５である。コンバージョン事例において、評点項目の変更もしくは新設につながる内容の工事は、建築設備に関わるものの割合が特に多いということを読み取ることができる。これは、主に、既存設備の老朽化や用途変更後に必要とされる設備量に対する既存設備の不足により、設備機器の取替えや取付けが行われたことによるものである。次に、主体構造部に関わるものが多いことがわかるが、これは主に耐震改修が行われたことによるもので、その内訳は、耐震壁、柱の打ち増し、そして既存躯体の補強等である。1981 年以前に建てられた、新耐震基準を満足しない建物のコンバージョンや、コンバージョンにより建物の自重が大幅に増加してしまう場合に、施工が行われている。

評点項目の変更につながる工事についてみると、建築設備が最も多いが、次いで、それに匹敵する程度に主体構造部が多く、外部仕上げも比較的多いことがわかる。評点項目の新設につながる工事についてみると、建築設備がほぼ半数を占めており、圧倒的に多いことがわかる。コンバージョンでは、新たな用途に対応した新たな建築設備の設置が多く施されることの現われであるといえる。

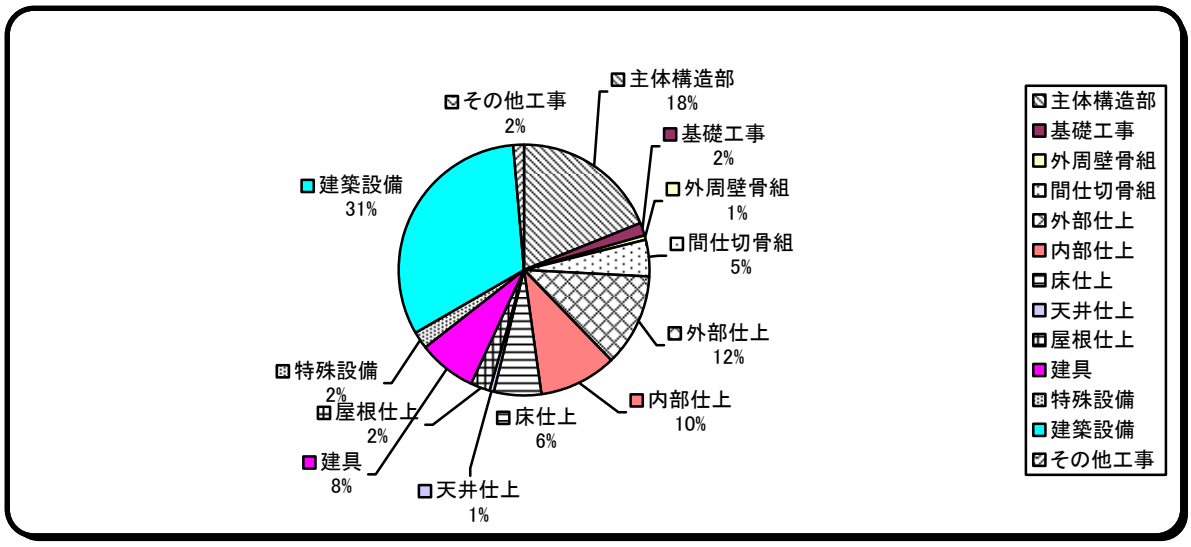


図４－７　コンバージョン事例において評点項目の変更もしくは新設につながる工事の部分別割合

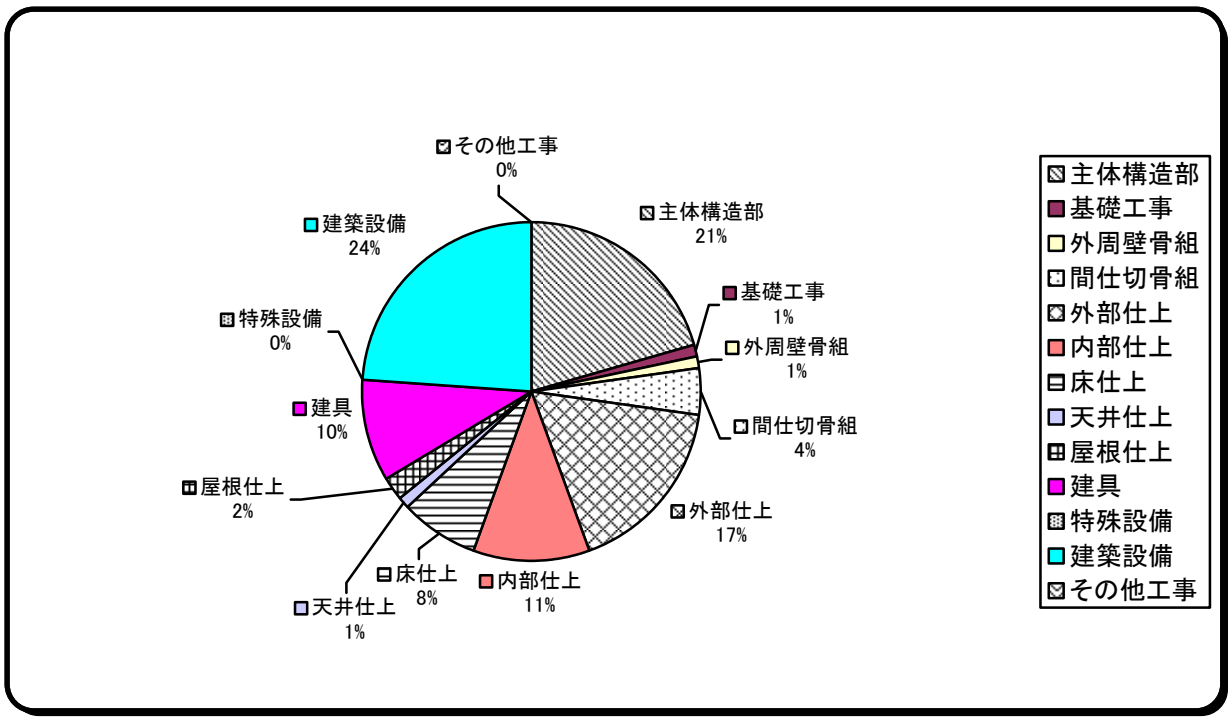


図４－８　コンバージョン事例において評点項目の変更につながる工事の部分別割合

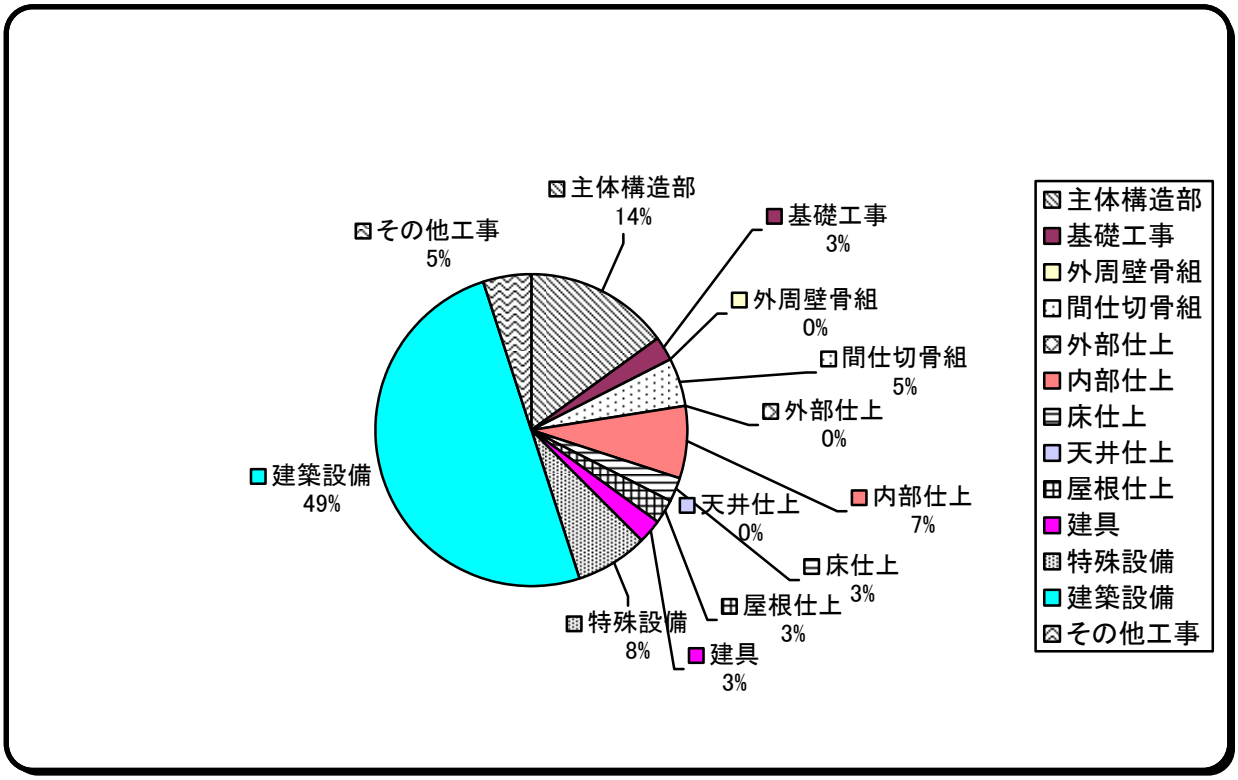


図４－９　コンバージョン事例において評点項目の新設につながる工事の部分別割合

表４－３　コンバージョン事例において評点項目の変更もしくは新設につながる工事の部分別件数

	高齢者施設	マンション・住宅	商業施設	オフィス	美術館	文化施設	学校・スポーツ施設	福祉・医療施設・その他	合計
主体構造部	0	1	6	4	6	7	1	0	25
基礎工事	0	0	0	0	1	0	1	0	2
外周壁骨組	0	0	0	0	0	0	0	1	1
間仕切骨組	1	1	0	2	0	0	1	1	6
外部仕上	1	2	1	4	3	2	2	1	16
内部仕上	1	2	1	2	0	3	1	3	13
床仕上	0	3	1	2	0	1	0	1	8
天井仕上	0	0	1	0	0	0	0	0	1
屋根仕上	0	0	1	0	2	0	0	0	3
建具	1	1	1	2	1	0	3	1	10
特殊設備	1	2	0	0	0	0	0	0	3
建築設備	10	4	3	8	0	7	5	5	42
その他工事	1	0	0	1	0	0	0	0	2

表４－４　コンバージョン事例において評点項目の変更につながる工事の部分別割合

	高齢者施設	マンション・住宅	商業施設	オフィス	美術館	文化施設	学校・スポーツ施設	福祉・医療施設・その他	合計
主体構造部	0	1	6	3	3	5	1	0	19
基礎工事	0	0	0	0	1	0	0	0	1
外周壁骨組	0	0	0	0	0	0	0	1	1
間仕切骨組	1	1	0	1	0	0	0	1	4
外部仕上	1	2	1	4	3	2	2	1	16
内部仕上	1	1	1	2	0	2	0	3	10
床仕上	0	3	1	2	0	1	0	0	7
天井仕上	0	0	1	0	0	0	0	0	1
屋根仕上	0	0	1	0	1	0	0	0	2
建具	1	0	1	2	1	0	3	1	9
特殊設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建築設備	4	2	1	5	0	4	2	4	22
その他工事	0	0	0	0	0	0	0	0	0

表４－５　コンバージョン事例において評点項目の新設につながる工事の部分別割合

	高齢者施設	マンション・住宅	商業施設	オフィス	美術館	文化施設	学校・スポーツ施設	福祉・医療施設・その他	合計
主体構造部	0	0	0	1	3	2	0	0	6
基礎工事	0	0	0	0	0	0	1	0	1
外周壁骨組	0	0	0	0	0	0	0	0	0
間仕切骨組	0	0	0	1	0	0	1	0	2
外部仕上	0	0	0	0	0	0	0	0	0
内部仕上	0	1	0	0	0	1	1	0	3
床仕上	0	0	0	0	0	0	0	1	1
天井仕上	0	0	0	0	0	0	0	0	0
屋根仕上	0	0	0	0	1	0	0	0	1
建具	0	1	0	0	0	0	0	0	1
特殊設備	1	2	0	0	0	0	0	0	3
建築設備	6	2	2	3	0	3	3	1	20
その他工事	1	0	0	1	0	0	0	0	2

（７）コンバージョン事例における建築設備に関する評点項目の変更もしくは新設につながる工事内容の件数と割合

コンバージョン事例において評点項目の変更もしくは新設につながる工事内容の部分別の中でも、建築設備に関するものが最も多いことが分かった。建築設備の項目は更に電気設備、ガス設備、給排水設備、衛生設備、防災設備に分けられる。ここでは、建築設備の変更および新設について、これらの設備種別の様子について更に詳しく分析することとした。

コンバージョンされる際に、建築設備に関する評点項目に関わる工事が行われたものについて示したものが図４－１０･表４ - ６であり、建築設備に関する評点項目に関わる変更･新設それぞれについてその件数の割合を示したものが図４－１１･表４ - ７と図４－１２･表４ - ８である。全体的には電気設備、衛生設備の項目の割合が多いということを読み取ることができる。変更に関しては、電気設備、衛生設備がそれぞれ１/３程度を占めているということに対し、新設では、衛生設備が全体の１/２以上を占めていて、次に空調設備、電気設備の新設が多くなっているということを読み取ることができる。

評点項目の変更において、電気設備、衛生設備の変更が多く行われている理由としては、設備の老朽化によるところが大きいと考えられ、空調設備、防災設備についても同様である。

衛生設備の新設が多いのは、事務所等の水周り設備の少ない用途からマンション・住宅や高齢者施設等の水周り設備の必要となる用途への変更等、用途変更後に必要とされる設備量の不足が原因であると考えられる。防災設備の新設は、主に用途変更による法規への対応として行われていると考えられる。

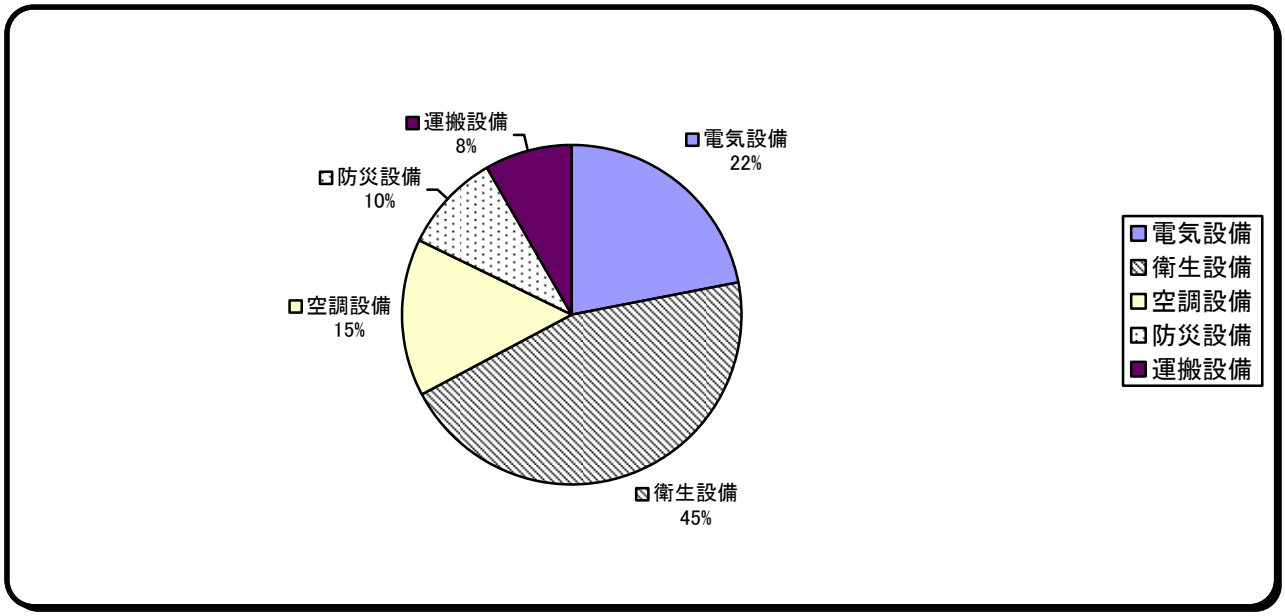


図４－１０　コンバージョン事例において建築設備に関する評点項目の変更もしくは新設につながる工事の設備種別割合

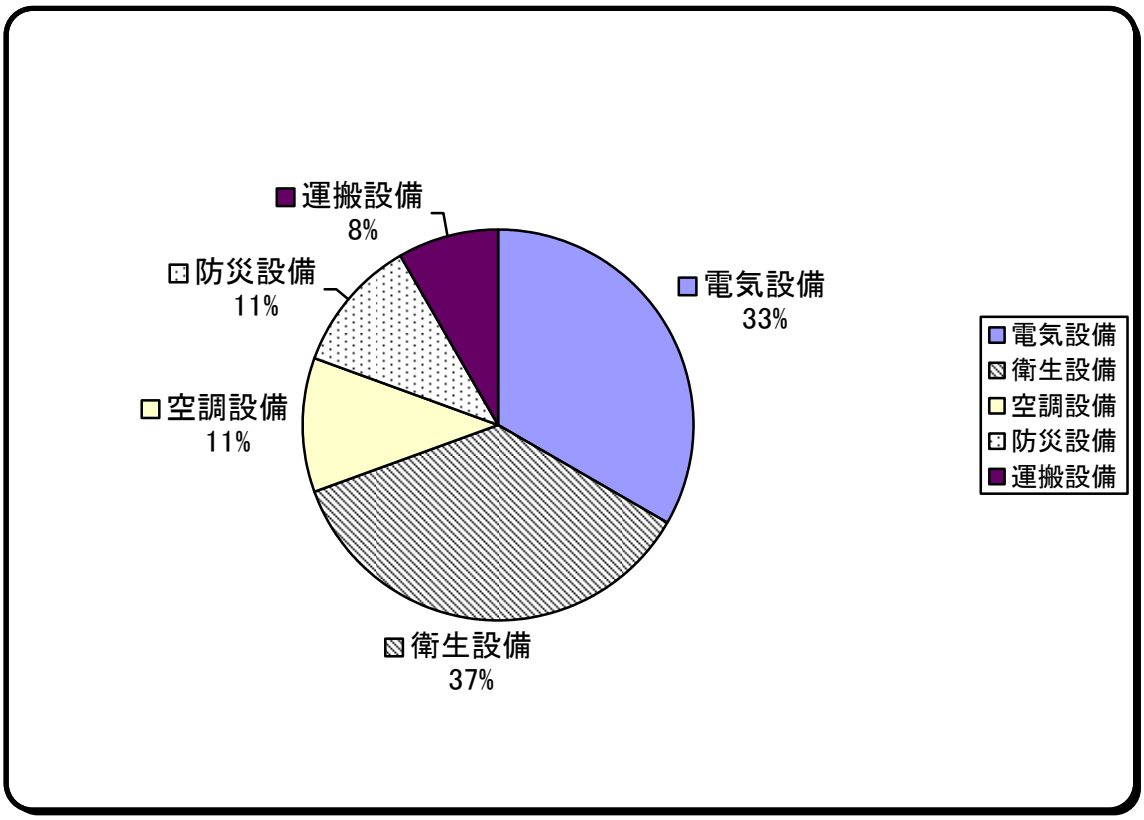


図４－１１　コンバージョン事例において建築設備に関する評点項目の変更につながる工事の設備種別割合

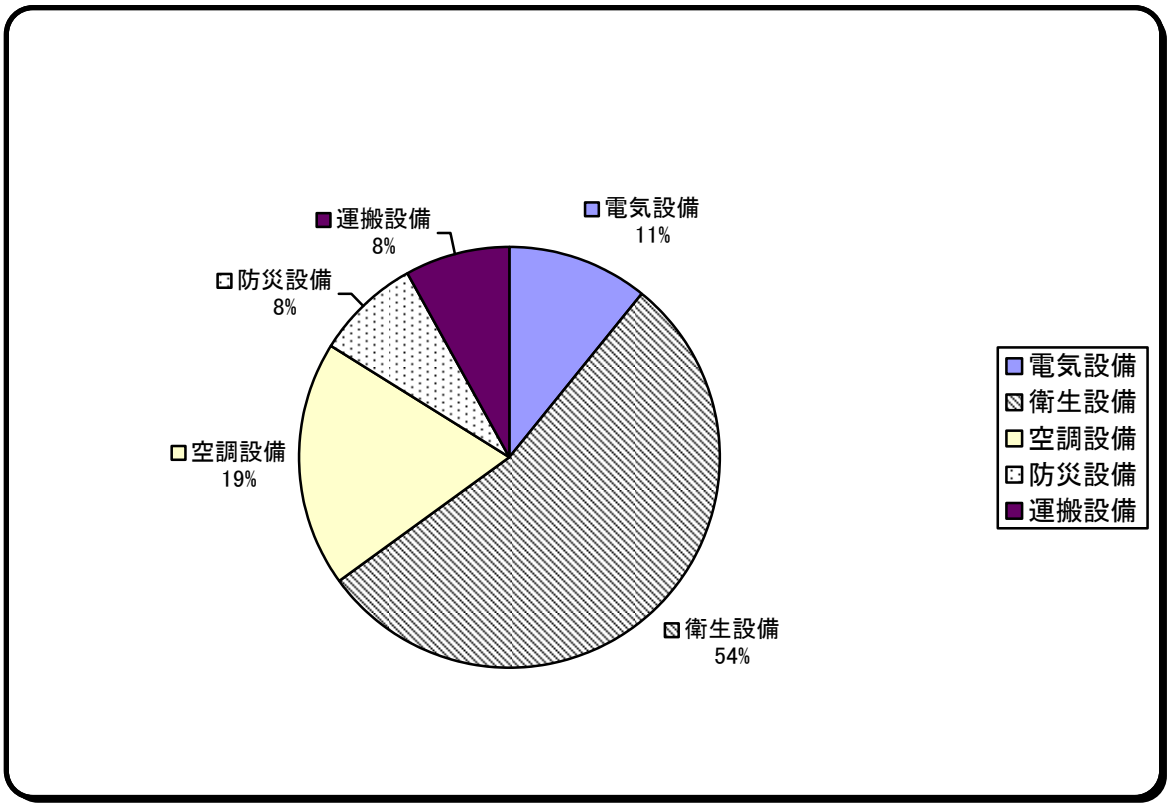


図４－１２　コンバージョン事例において建築設備に関する評点項目の新設につながる工事の設備種別割合

表４－６　コンバージョン事例において建築設備に関する評点項目の変更もしくは新設につながる工事の設備種別割合

	高齢者施設	マンション・住宅	商業施設	オフィス	宿泊施設	文化施設	学校・スポーツ施設	福祉・医療施設・その他	合計
電気設備	3	1	1	2	0	7	1	1	16
衛生設備	10	9	1	3	4	3	2	1	33
空調設備	2	0	1	3	0	2	2	1	11
防災設備	5	0	0	0	0	1	1	0	7
運搬設備	3	0	1	2	0	0	0	0	6

表４－７　コンバージョン事例において建築設備に関する評点項目の変更につながる工事の設備種別割合

	高齢者施設	マンション・住宅	商業施設	オフィス	宿泊施設	文化施設	学校・スポーツ施設	福祉・医療施設・その他	合計
電気設備	1	1	1	1	0	6	1	1	12
衛生設備	4	5	1	2	0	0	0	1	13
空調設備	0	0	0	1	0	1	1	1	4
防災設備	2	0	0	0	0	1	1	0	4
運搬設備	1	0	0	2	0	0	0	0	3

表４－８　コンバージョン事例において建築設備に関する評点項目の新設につながる工事の設備種別割合

	高齢者施設	マンション・住宅	商業施設	オフィス	宿泊施設	文化施設	学校・スポーツ施設	福祉・医療施設・その他	合計
電気設備	2	0	0	1	0	1	0	0	4
衛生設備	6	4	0	1	4	3	2	0	20
空調設備	2	0	1	2	0	1	1	0	7
防災設備	3	0	0	0	0	0	0	0	3
運搬設備	2	0	1	0	0	0	0	0	3

（８）コンバージョン事例視察

本視察は、本物件のプロデュースを手がけたイデーアールプロジェクト株式会社の協力を得て、2005 年２月９日に開催したものである。対象である［RE-KNOW 東日本橋］は、築 30 年の老舗繊維問屋本社ビルを住宅および小規模オフィスからなる複合用途ビルへとコンバージョンした事例であり、競売により所有権を得た事業者が、改築工事を施した上で、賃貸住宅および賃貸オフィスとして経営している。

かつてこの東日本橋地区は東京最大の繊維問屋街として栄えたものの、今日では産業構造の変化に伴う地区一帯の衰退に悩んでいる。こうした状況を背景に、本物件を含め複数のコンバージョン事業が民間主導により進行中であり、地区の活性化に弾みを付けている。

表４－９　視察事例の概要（リノベーションフォーラム HP をもとに作成）

所在地	東京都中央区東日本橋	敷地面積	392.93 ㎡
用途	従前：オフィス　従後：住宅・オフィス	建築面積	348.53 ㎡
構造	地上６階・地下１階	延床面積	2130.66 ㎡
構造	鉄筋コンクリート造	設計期間	３ヶ月
工事費	1.6 億円	施工期間	５ヶ月

ここで採用された設計の基本コンセプトは、「本物のロフトを東京につくろう」である。工事費用を抑えるため、また従来とは異なる住まいのイメージを持つ入居者の要求に応えるため、改築の範囲は必要最小限にとどめられている。具体的には、まず内装を撤去し、露出した躯体あるいはペンキ塗装をもって仕上げとする。台所や風呂等の水周りについてはある程度独立したユニットとして設計し、間仕切壁のない一室空間にこれを挿入することで、施工の効率化を図るとともに、新旧の対比を強調したデザインを狙う。なお、外装の改築については、ペアガラスによる断熱サッシュへの取り替え、バルコニー部分の防水処理が施されている。

図４－１３　コンバージョン後の住戸

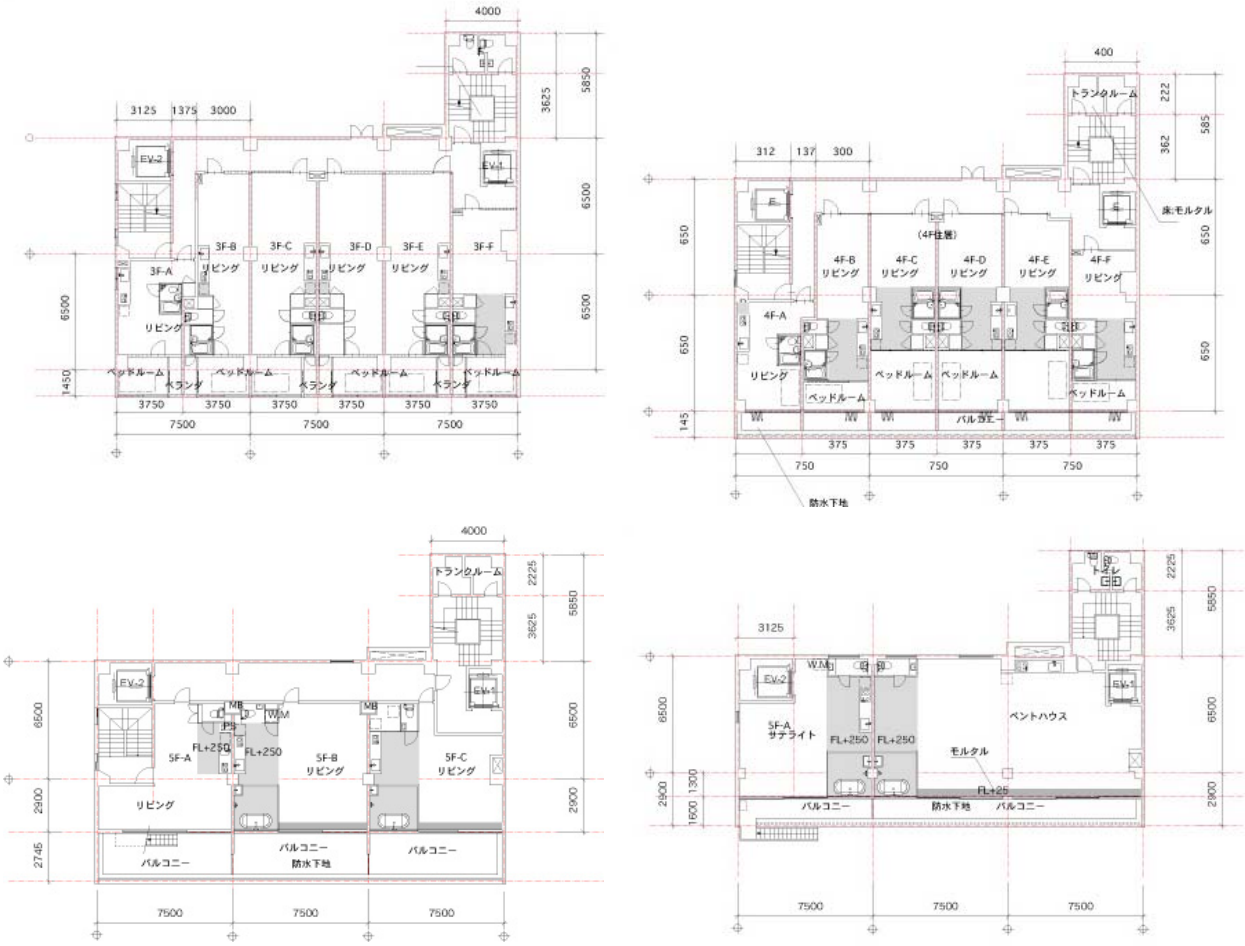


図４－１４　住戸階平面図（リノベーションフォーラム HP より引用）

ヒアリングによれば、本物件への入居者には、海外での生活経験を持つ DINKS 世帯が多く含まれている。つまり、これまで日本で定型とされてきた住戸タイプにとらわれず、自分たちのライフスタイルにあわせて手を加えていく対象としての住まいを求めて入居した世帯である。事業者としても、近年伸びつつあるそうした要求を念頭に、一定規模の内装の改造を入居者に認めている。このことは、多様な主体による多様な時間断面での建物への投資のあり方が現れつつあることを示唆しており、家屋評価の分野においても認識しておくべき事柄であるといえる。

参考文献

リノベーションフォーラム HP（http://renovation.inax.co.jp/archives/）
イデーアールプロジェクト株式会社 HP（http://www.idee-r.com/）

（９）まとめ

コンバージョンされた建物の事例について、その工事概要をまとめ、分析を行い、コンバージョン前後の施設の用途や、評点項目に関わる部分について行われた工事の概要を把握することができた。

コンバージョン前の用途としては、事務所、学校が最も多く、続いて、工場、寮･研修施設、その他の公共施設などの順に多いことがわかった。コンバージョンにおける用途変更のタイプとして多かったのは、事務所がマンション･店舗に、寮･研修施設は高齢者施設に、といったものであった。その理由として、前者については、元の用途である事務所は空間が大きくとられており、このことが、間仕切設置の自由度の大きさにつながっていて、マンションへの変更にも有利になっていることが考えられ、後者については、寮･研修施設と高齢者施設では、比較的機能が似ていることが考えられる。更に、事務所からの変更に関しては、いわゆる２００３年問題として、新築事務所の供給過剰に伴う既存の中小貸し事務所の空室化が進みつつあることへの対策が求められていること、高齢者施設への変更に関しては、高齢者人口の増大への対策が求められているという社会問題への対応といった面をみることができる。公共施設であり、固定資産評価とは直接関わらないものではあるが、小･中学校からの変更の割合が高いということも、少子化による学校の余剰という社会問題への対応と捉えることができる。

評点項目の変更もしくは新設につながる可能性がある工事の内容については、建築設備に関わるものの割合が特に多くなっている。これは、コンバージョンに際し、既存設備の老朽化や用途変更後に必要とされる設備量の不足に対処すべく、設備機器の取替えや取り付けが行われることが多いことを示しているものと考えられる。建築設備工事の内容についてみると、電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備のいずれも変更が多く行われており、このことは、各種の設備について老朽化への対応が施されていることを示しているといえる。衛生設備に関しては、評点項目の新設につながると考えられる内容のものも多くなっている。このことについては、事務所等の水周り設備の少ない用途からマンション･住宅や高齢者施設等、水周り設備の箇所が多い用途への変更等、既存設備が用途変更後に必要とされる設備量に対して不足していることが原因となっているものと考えられる。防災設備の新設については、主に用途変更に伴う法規への対応として行われている。また、建築設備に続いて、主体構造部について、評点項目の新設につながる可能性があるものの割合が多い。これは、1981 年以前に建てられ、新耐震基準に適合しない建物のコンバージョンや、コンバージョンにより建物の自重が大幅に増加してしまう場合に、耐震壁の増設、柱の打ち増し、さらには各種の耐震補強が行われることによるものと考えられる。

以上、コンバージョンでは、家屋評価の観点から、評点項目の変更や新設に関わる内容の工事が様々に行われているが、それらの様子を捉えることができた。大まかには、評点項目の変更は仕上げの更新や設備機器の交換などに対応し、評点項目の新設は、たとえば壁の増設などの新たな部分の設置や、新たな設備の設置などに対応するといえる

が、現実の様々な事例においては、多様な状況があるものと考えられる。これまでは、総じて新築家屋の評価に関心が向けられてきたといえるが、すでに述べたように、建築の長寿命化が進み、また経済事情を背景に新築が停滞する中で、家屋評価の分野でも、コンバージョンをはじめとする、既存家屋を対象とする様々な工事について、適切な対応が望まれる。そして、本調査によってそうした状況の一端がリアルに捉えられたといえる。なお、本調査では、評点や施工量について直接触れることはできなかったが、これらはむしろ評価の現場において個別に適切な対処が求められるものとも考えられる。

５．家屋評価からみた改築等の検討

（１）検討の趣旨

地方税法第 349 条第２項は、基準年度以外のいわゆる据置年度においても「次の各号に掲げる事情があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不適当である」と市町村長が認める場合には、当該固定資産について新たに評価額を求めるものと規定しており、これに該当する事情として「地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情」（同条同項第１号）を掲げている。地方税法の規定上は、「市町村長が認める場合」とされているものの、家屋が改築された場合には、通常、その価格が増価するものであるから、基本的には「基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不適当である」場合と認められ、改築された家屋については、新たな評価額を求める必要があるものと考えられる。

しかしながら、増築された家屋の評価については、固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）に規定されているものの、改築された家屋の評価については特に規定されておらず、通知・実例等により公式に示されたこともない現況にある。また、改築の意義、範囲等に関し、具体的な認定基準等が必ずしも明らかになっていないこともあって、市町村においてはどのような家屋を改築された家屋と認め、どのような方法で評価すればよいのか等について判断に苦慮する場合も少なくないのではないかと推測される。改築された家屋の評価実績が極めて少ない状況にあるのは、家屋の増築にくらべて家屋の改築の把握がそもそも困難であるという理由に加えて、以上のような事情も影響しているものと考えられる。

以上から、本委員会としては、改築の意義、範囲、改築の具体的な認定基準等について、可能な限り明確にするとともに、市町村における改築された家屋の評価実態等も踏まえたうえで、その適正な評価方法について調査研究を行うものである。

（２）家屋の改築の意義、範囲等（その１：現行解釈等の分析）

１）建築基準法等における意義・解釈

改築された家屋については、地方税法上、一般的には新たな評価を行うこととなるものであるが、条文中の「家屋の改築」の意義については、政令・省令も含め特に規定していない。また、建築基準法においても、用語の定義として「建築」について、「建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。」（建築基準法第２条第 13 号）としているものの、増築、改築等の意義について、法令上特段の定めが置かれていない点は地方税法と同様である。一般的には「既存建築物の全部又は一部を除却し、またはこれらを災害等により滅失した後、引き続いてこれと用途、規模及び構造の著しく異ならない建築物の建築」を行う場合は、建築基準法上は改築として取り扱われている[(1)(2)]。一般的な建築用語としても、これとほぼ同様であり、例えば「建築物の全部または一部を解体除去し、またはこれらの部分を災害などで失った後、引き続いて以前の用途・規模・構造と著しく異ならないものを

建てること。」[3]等とされている。

注１）「建築」の意義について、建築基準法と同義としている都市計画法においては、「建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の 1.5 倍以内であるものについては、従前の建築物と構造及び用途がほぼ同一であれば、（法第 43 条の）許可を要しない「改築」として取り扱って差し支えない。」（昭和 57 年建設省建設経済局民間宅地指導室長通達六(3)）ものとされている。

注２）「従前の建築物又は第一種特定工作物の全部若しくは一部を除却し、又は災害等により従前の建築物等の全部若しくは一部が滅失した場合において、従前の建築物等と規模、構造、用途、敷地の位置がほとんど同様の建築物等の建築等をする場合は、文理上、本条（法第 43 条）の規制を受けない。」（「開発許可制度の解説」建設省監修改訂７版）。

注３）「図解建築用語辞典」理工学舎 1999 年刊Ｐ48。

２）固定資産税評価における意義・解釈

建築基準法は、「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。」（第１条）ものであるから、改築の意義について上述の範囲の了解のもとでこれを取り扱うことができれば、法の応分の目的は達成されるものと考えられる。一方、財産税である固定資産税の家屋評価においては、特に通常の修理・修繕との関係において、改築の意義を明確にすることが極めて重要である。すなわち、固定資産税は「適正な時価」である家屋の価格を課税標準として課される財産税であり、その価格を評価基準によって求めるものであるが、評価基準は家屋の経過年数に応ずる減点補正率（以下「経年減点補正率」という。）を、通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めているものであるため[1]、通常の維持管理に属する範囲の取替えまたは取付けは、特に家屋の価格の増価を生ずるものとはしないものであり、したがって、これを改築とは区分して取り扱わなければならないからである。

注１）「経過年数による減点補正率（以下本節において「経年減点補正率」という。）は、通常維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めたもの（下略）」（評価基準第２章第２節五１及び同第３節五１）。

固定資産税における改築の意義について、地方税法及び同政省令上の規定が存在しないことについては上述したとおりであるが、解説のレベルでは「この場合において、家屋の「改築」とは、家屋の主要構造部である壁、柱、床、梁、屋根又は昇降設備の一種以上について行われた更新で、その更新のための支出が簡単な修理、修繕等のために支出される程度のものではなく、資本的支出と認められるものをいう（下略）」[1]とされている。この逐条解説は、前段において改築と認める更新が行われる部位（範囲）について、後段において改築と認める更新のための支出について述べているものであるので、以下場合を分けて検討する。

注１）「固定資産逐条解説」昭和６１年自治省固定資産税課編Ｐ140～141。

建築基準法は、建築物の主要構造部等について次のように定義している。

「主要構造部　壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、附け柱、揚げ床、最下階の床、廻り舞台の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。」（建築基準法第２条第５号）。また、「大規模の修繕　建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいう。」（同条第 14 号）とし、「大規模の模様替建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替をいう。」（同条第 15 号）とする規定が置かれ、これら大規模の修繕、模様替についても建築確認を要するものとしている（同法第６条）。

建築基準法がこのように規定しているのは、これらの主要構造部は建築物の重要な骨格をなすもので、これらの部分に欠陥があると建築物の倒壊や破損が発生する恐れがあり、建築物の寿命、安全、財産の保護という建築物本来の目的を損なうことになるので、特に厳しい構造規定を設ける趣旨である。

一方、固定資産税の家屋評価において、改築された家屋について据置年度においても「基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不適当である」と認めて新たに評価額を求めるのは、改築によって家屋の通常の維持管理の範囲を超えた更新がなされる結果、その価格にも改築前の価格のままでは課税の適正の観点から不適当と認められるような増価が生ずるからに他ならず、安全性や財産保護等の観点から主要構造部や大規模修繕等について規定する建築基準法の趣旨とは、本来的に異なるものであろう。この点、逐条解説は、改築と認める更新の行われる部位を前述のとおりに解釈するに当たって、その用語・用法等から推測するに、上記③の建築基準法の諸規定を概ね踏まえたものと思われるが、趣旨・目的を異にする建築基準法の諸規定と同様に解すべき必然性は、少なくとも理論的にはないものと思われる。以上のようなことから、改築と認める更新の行われる部位については、特に課税の適正の観点から、改めて検討を要すると思われる。

上記で見たように、固定資産税の家屋評価においては、通常の維持管理に属する範囲の取替えまたは取付けは、特に家屋の価格の増価を生ずるものとはしないものであるから、改築に属する範囲の取替えまたは取付けは、通常の維持管理に属する範囲の取替えまたは取付け、すなわち通常の修理・修繕とはこれを区分する必要があるものである。そして、後に検討するように、逐条解説は修理・修繕との区分については、「その更新のための支出が簡単な修理、修繕等のために支出される程度のものではなく、資本的支出と認められるものをいう（下略）」と別途その区分を定義しているのであるから、逐条解説が改築と認める更新の行われる範囲を前述のとおり限定的に解しているのは、通常の修理・修繕のための更新との区分を意図したものではなく、むしろ特に著しい価格の増加が認められる更新の行われる範囲について考慮したものとも考えられる。とすれば、このような解釈は、評価理論上のものではなく、租税政策上または課税技術上の観点からの解釈ということになる。

この点については、同じ地方税であり、かつ、土地・家屋について同じ評価基準

によって評価する不動産取得税の規定、取扱い等が参考になると思われるので、項を改めて検討する。

（３）不動産取得税における家屋の改築の意義・範囲

不動産取得税は、不動産の取得に対して、当該不動産所在の都道府県において、当該不動産の取得者に課される地方税であり、家屋の改築によって当該家屋の価格が増価した場合には、当該改築をもって家屋の取得とみなして、不動産取得税を課するものとされている（地方税法第 73 条の２第４項）。

この場合の改築については、地方税法上の規定があり、第 73 条第８号は「家屋の壁、柱、床、はり、屋根、天井、基礎、昇降の設備その他家屋と一体となって効用を果たす設備で政令で定めるものについて行われた取替え又は取付けで、その取替え又は取付けのための支出が資本的支出と認められるものをいう。」としており、政令の定める設備は「一　消火設備　二　空気調和設備　三　衛生設備　四　じんかい処理設備　五　電気設備　六　避雷針設備　七　運搬設備（昇降の設備を除く。）　八　給排水設備　九　ガス設備　十　造付金庫　十一　固定座席設備、回転舞台設備及び背景吊下設備」とされている[(1)]　。

以上からすれば、固定資産税と比較して、不動産取得税で改築と認める更新の行われる範囲は、相当広範な建築設備等部分はともかく、主要構造部については天井、基礎が加わっただけであり、基本的な考え方は固定資産税と異ならないかにも思える。しかしながら、「地方税法の施行に関する取扱について（道府県税関係）」（以下「取扱通知」という。）は、不動産取得税について、次のように定めていることに留意する必要がある。

「改築については、通常の修繕は含まれない趣旨であるが、その認定に当たっては、次の事項に留意すること。

ア　家屋の「壁、柱、床、はり、屋根、天井、基礎、昇降の設備」には、間仕切壁、間柱、附け柱、揚げ床、最下階の床、廻り舞台の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する家屋の部分も含まれるものであること。（下略）」[(2)]　。

すなわち、設備部分を除いた場合の改築と認める更新の行われる範囲は、固定資産税では主要構造部と限定的に解しているのに対し、不動産取得税では天井、基礎が加わっただけではなく、間仕切壁以下の部分も含まれることとなるのである。取扱通知が掲げる間仕切壁以下の部分は、先に建築基準法第２条第５号の主要構造部の定義として引いた条文「主要構造部　壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、附け柱、揚げ床、最下階の床、廻り舞台の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。」中の、主要構造部からの除外部分の規定と正確に対応しているものである。

以上から、建築設備等部分を除いた建築物本体部分に係る不動産取得税における改築と認める更新の行われる範囲には、家屋の主要構造部のほかに主要構造部以外の部分も含まれるものであり、概ね、各種仕上及び建具部分等を除いた建築物本体の全範

囲に及ぶものと考えられる。したがって、建築物本体部分について言えば、不動産取得税においては、改築により家屋の価格の著しい増価が認められる部分を考慮して、その改築と認める更新の行われる範囲を限定的に取り扱うこととはしていないことになる。

次に、不動産取得税において改築と認める更新の行われる範囲を建築設備等について見ると、「一　消火設備　二　空気調和設備　三　　衛生設備　四　じんかい処理設備　五　電気設備　六　避雷針設備　七　運搬設備（昇降の設備を除く。）　八　給排水設備　九　ガス設備　十　造付金庫　十一　固定座席設備、回転舞台設備及び背景吊下設備」であり、評価基準の建築設備と特殊設備を合わせた範囲に概ね合致するものと考えられる。したがって、建築設備等の部分についても、不動産取得税においては、改築により家屋の価格の著しい増価が認められる部分を考慮して、その改築と認める更新の行われる範囲を限定的に取り扱うこととはしていないことになる。

上述してきたとおり、不動産取得税において改築と認める更新の行われる範囲は、先に引いた取扱通知が「改築については、通常の修繕は含まれない趣旨である」としているように、その更新が通常は修理・修繕の範疇に属すると考えられる各種仕上及び建具部分等を除いた家屋本体、建築設備及び特殊設備等の広範囲にわたっているものであり、租税政策上あるいは課税技術上の観点から著しい価格の増加が認められる部分を考慮して、その範囲を限定しているものではないと考えられる。

注１）地方税法施行令第 36 条の２。

注２）「地方税法の施行に関する取扱について（道府県税関係）」第５章第１　２（４）。

（４）家屋の改築の意義、範囲等（その２）

同じく地方税であり、かつ、土地・家屋について同一の評価基準によって評価する不動産取得税においては、改築と認める更新の行われる範囲について、租税政策上あるいは課税技術上の観点から著しい価格の増加が認められる部分を考慮してその範囲を限定しているものではないと考えられることについて見てきた。そうすると、固定資産税において改築と認める更新の行われる範囲を逐条解説の解釈するとおりとし、その理由を専ら租税政策上あるいは課税技術上の要請に求めることには、積極的な理由がないと言えよう。もっとも、固定資産税は不動産取得税と異なり、原則的に基準年度の価格が次の基準年度まで据え置かれるものであるから、特に著しい価格の増価が認められる部分を考慮して、改築と認める更新の行われる範囲についてより限定的たらしめようとする租税政策の働く余地を考えることはできる。この見解の当否については、次に、両税における評価制度の仕組みを概観することによって検討する。

不動産取得税の不動産の価格を道府県知事が決定する際には、固定資産課税台帳にその価格が登録されている不動産については、増築、改築等の特別の事情によってその価格により難い場合を除き、その台帳登録価格によって不動産の価格を決定するものとされている。また、固定資産課税台帳に価格が登録されていない不動産、すなわち市町村長が未だ固定資産税の評価を行っていない不動産と、固定資産税の評価を行っていても、その後の増築、改築等の特別の事情によってその登録価格により難い不動産については、道府県知事は固定資産評価基準によってその不動産の価格を自ら決定するものとされている。そして、このように不動産取得税の不動産の価格を固定資産課税台帳の登録価格によってではなく、道府県知事の固定資産評価基準による評価によって決定した場合には、この決定価格その他の必要事項についてその不動産所在の市町村長に通知しなければならないものとしている。当然ながら、この市町村長に対する通知には、増築・改築等の事情によって道府県知事が自ら評価した不動産の価格が含まれることとなる[(1)]。

一方、固定資産税の方では、道府県知事が不動産取得税の課税標準として決定した価格をその不動産所在の市町村長に通知した場合においては、その通知以降に増築・改築等の特別の事情があるためその通知価格により難い場合を除き、その通知された価格に基づいて固定資産税の価格を決定しなければならないものとされている[(2)]。

固定資産税と不動産取得税においてはこのようにその評価を両者間で統一的に取り扱う仕組みが採用されているため、例えば基準年度の賦課期日である１月１日の固定資産税の価格として固定資産課税台帳に登録されていた家屋について、５月１日に改築がなされ、不動産取得税ではこの改築後の現況で道府県知事自らの評価を行って課税した後、その改築後の価格を市町村長に通知した場合には、市町村長はこの家屋の第二年度の価格を道府県知事から通知された改築後の価格に基づいて決定しなければならないこととなる。したがって、この場合には、その家屋について不動産取得税において改築と認めた範囲は、固定資産税においても同様に改築と認めることとな

るものである。そうだとすれば、改築された家屋について固定資産税の方で先に評価をする場合においても、その改築と認める更新の行われる範囲はこれと同等でなければならないであろう。すなわち、固定資産税の価格据置制度を理由として租税政策上の観点から、改築と認める更新の行われる範囲を限定的たらしめるとする見解には妥当性を認めることができないこととなる。

注１）地方税法第 73 条の 21 第１～３項。

注２）地方税法第 409 条第２項。

固定資産税における改築の意義について、固定資産税逐条解説が「この場合において、家屋の「改築」とは、家屋の主要構造部である壁、柱、床、梁、屋根又は昇降設備の一種以上について行われた更新で、その更新のための支出が簡単な修理、修繕等のために支出される程度のものではなく、資本的支出と認められるものをいう（下略)」としていることから、その前段の改築と認める更新の行われる範囲について、逐条解説のように極めて限定的に解することの妥当性を、課税の適正の観点、不動産取得税における取扱いとの比較の観点、固定資産税と不動産取得税とにおける評価制度の観点等から検討してきた。

結論としてまとめるならば、①課税の適正の観点からすれば、改築された家屋について据置年度においても「基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不適当である」と認めて新たに評価額を求めるのは、改築によって家屋の通常の維持管理の範囲を超えた更新がなされる結果、その価格にも改築前の価格のままでは課税の適正の観点から不適当と認められるような増価が生ずるからに他ならず、したがって、評価理論としてはその更新が通常は修理・修繕の範疇に属すると考えられる部分を除くすべての範囲に及ぶべきものであること②不動産取得税との関係からすれば、不動産取得税において改築と認める更新の行われる範囲は、その更新が通常は修理・修繕の範疇に属すると考えられる各種仕上及び建具部分等を除いた家屋本体、建築設備及び特殊設備等の広範囲にわたっているものであること及び固定資産税と不動産取得税においてはその評価を両者間で統一的に取り扱う仕組みとなっていることから、固定資産税における改築と認める更新の行われる範囲も主要構造部等に限定すべきではないこととなる。

（５）家屋の改築と認める資本的支出の意義

ここでは固定資産税逐条解説が「その更新のための支出が簡単な修理、修繕等のために支出される程度のものではなく、資本的支出と認められるものをいう（下略）」としているものの、資本的支出についてこれ以上の解釈等は示されていないことから、資本的支出の意義について検討する。

固定資産税の家屋評価において、改築された家屋について据置年度においても新たに評価額を求めるのは、改築前の価格のままでは課税の適正の観点から不適当と認められるような価格の増加が生ずるからであること、また、評価基準は家屋の経年減点補正率を通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めているものであるため、通常の維持管理に属する範囲の取替えまたは取付けは、特に家屋の価格の増価を生ずるものとはしないことについては、前述したとおりである。したがって、家屋の改築の意義を明確にするためには、そのための支出を通常の維持管理に属する範囲の取替えまたは取付けのための支出、すなわち家屋の修理・修繕費と区分することが必要であり、資本的支出とはこのような意義に基づく概念として把握すべきものと考える。

資本的支出という用語は、本来は法人税等税務会計上の用語であるが、税務会計においては、固定資産の改良・修理等のために支出した金額を修繕費として損金経理するか、資本的支出として固定資産の取得費用に計上するかによって損益計算が左右されることから、資本的支出という概念は、固定資産の改良等のために支出した金額を固定資産の修理・修繕のための支出と区分することに意義を有する概念である。したがって、固定資産税の家屋評価において、家屋の改築のための支出を家屋の修理・修繕のための支出と区分することにその意義を有する資本的支出という概念も、基本的に法人税等税務会計上の概念と同様と考えることができる。

不動産取得税においては、家屋の改築を「家屋の壁、柱、床、はり、屋根、天井、基礎、昇降の設備その他家屋と一体となって効用を果たす設備で政令で定めるものについて行われた取替え又は取付けで、その取替え又は取付けのための支出が資本的支出と認められるものをいう。」とし、この場合の資本的支出について取扱通知は、次のとおりとしている。

「改築については、通常の修繕は含まれない趣旨であるが、その認定に当たっては、次の事項に留意すること。

ア　（中略）

イ　（中略）

ウ　「取替え又は取付けのための支出が資本的支出」とは、所得税及び法人税の所得の計算に用いられる場合と概ね同様な観念であって、家屋の本来の耐用年数を延長させるようなものとか、あるいは価額を増加させるようなものであること。」

このように、不動産取得税においては法律上で資本的支出の用語が用いられており、かつ、その意義は概ね法人税等税務会計上の概念と同様であることが通知上明らかに

されているものである。

以上のとおり、①固定資産税家屋評価上の資本的支出という概念は、固定資産税の家屋評価において、家屋の改築のための支出を修理・修繕のための支出と区分することにその意義を有するものであり、基本的に法人税等税務会計上の概念と同様と考えることができること②その評価を両者間で統一的に取り扱う仕組みとなっている不動産取得税においては、家屋に係る「取替え又は取付けのための支出が資本的支出」とは、所得税及び法人税の所得の計算に用いられる場合と概ね同様とされていることから、固定資産税の家屋評価において家屋の改築と認める資本的支出の意義は、法人税等税務会計における意義と概ね同様であり、したがって、基本的に不動産取得税と同様であるべきものと考える。

固定資産税家屋評価上の資本的支出という概念の意義が法人税等税務会計のそれと概ね同様であり、したがって、基本的に不動産取得税のそれと同様であるべきとして、ではその具体的内容はどのようなものであろうか。この点について、前掲の不動産取得税に係る取扱通知は「家屋の本来の耐用年数を延長させるようなものとか、あるいは価額を増加させるようなものであること。」としている。この表現は、修理・修繕費との区分の面からは妥当なものであるが、ただ、後述するように固定資産税の家屋評価における経年減点補正という考え方は、耐用年数に基づく減価償却とは本質的に異なる性格のものである。両者を混同することにより、無用の誤解を生ずることが少なくないことを考慮すると、固定資産税の家屋評価に関して耐用年数という表現を用いることは、極力避けるべきであると考える。そこで、この点について資本的支出に関する法人税基本通達の規定を参照する。

「法人がその有する固定資産の修理、改良等のために支出した金額のうち当該固定資産の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する金額が資本的支出となるのであるから、例えば次に掲げるような金額は、原則として資本的支出に該当する。

（１）建物の避難階段の取付等物理的に付加した部分に係る費用の額

（２）用途変更のための模様替え等改造又は改装に直接要した費用の額

（３）機械の部分品を特に品質又は性能の高いものに取り替えた場合のその取替えに要した費用の額のうち通常の取替えの場合にその取替えに要すると認められる費用の額を超える部分の金額」[1]。

以上のとおり、資本的支出に関する不動産取得税及び法人税基本通達の規定等を踏まえると、固定資産税家屋評価における資本的支出は、①家屋に係る取替えまたは取付け等の更新を通常の修理・修繕とは区分する趣旨のもとに、これを投下費用の性格の観点から定義する意義であること②したがって、その支出による更新が家屋の価格を増価させ、または家屋の耐久性を増すこととなると認められる場合の当該支出をいうものであること③例えば、家屋の屋外階段の取付等のように物理的に付加した部分に係る費用の額、または家屋の用途変更のための更新に要した費用の額等は、原則と

して、資本的支出に該当するものであること、等にその基本的意義を有するものとして整理すべきものと考える。

なお、事業用家屋についての資本的支出は、法人税申告書別表、固定資産台帳（減価償却計算表）、簡易帳簿、支出伝票等の調査・確認により比較的容易にこれを把握することができるが、非事業用家屋についてはこのような調査・確認方法によることができないことを踏まえ、「固定資産評価基準解説」等の評価関係解説書において、改築あるいは資本的支出を例示すること等によってその具体的判断の参考に資するよう努めるべきものと考える。

注１）法人税基本通達 7-8-1。

（６）改築された家屋の評価方法と経年減点補正の関係

上記（５）でも記したように、固定資産税の家屋評価における経年減点補正という考え方は、耐用年数に基づく減価償却とは本質的に異なる性格のものである。しかしながら、年数の経過に応じて評点数を減点補正するという補正手法は、形式的には耐用年数に基づく減価償却と同様であることから、市町村等課税庁においても両者の考え方の相違について十分意識的であったとは言えない嫌いがある。これに加えて、前掲のとおり不動産取得税に係る取扱通知が資本的支出について「家屋の本来の耐用年数を延長させるようなものとか、あるいは価額を増加させるようなものであること。」としていることも影響しているものか、改築された家屋の評価方法に関して、これを家屋の耐用年数の延長によって説明する例も見受けられる。このようなことから、改築された家屋の評価方法を検討するに先立って、ここでは家屋評価における経年減点補正の考え方について、特にいわゆる耐用年数と対比的に整理した上で、これと改築された家屋の評価方法との関係について検討しておくこととする。

耐用年数という用語は、一般に建物・機械装置等の減価償却資産の使用可能期間と解されており、法人税等税務会計上これを恣意的にならないように法定したものがいわゆる法定耐用年数である。したがって、減価償却資産は、その耐用年数である使用可能期間に基づき算定される減価償却率に従ってその価額を減じていき、耐用年数経過後は、定義上もはや一般的には使用収益されない資産とされるものであって、その残存価格も資産を廃棄する際に得られる処分見込額、いわゆるスクラップ価格と観念されるものである。

これに対して、家屋評価における経年減点補正は、家屋に通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を評価上考慮するためのものであり、最終残価率 0.20 に達するまでの期間に基づき算定された経年減点補正率に従って減点補正後の評点数（残存価格）が算定されるものである。そして、ここで最終残価率が 0.20 とされているのは、「通常の維持管理を継続して行った場合、家屋の効用を発揮し得る最低限を捉えるとした場合には、経過年数による損耗度合からみて家屋の残価は 20％程度が限度」と説明されている[(1)]。すなわち、最終残価とは、一定年数が経過した後にも家屋がその機能・効用を発揮し、家屋として継続使用し得る場合に、最低限かつ継続的に有しているべき価格であり、これを建築当初の再建築費に対する比率として表示したものが最終残価率 0.20 となっているものである。

注１）「家屋評価に関する調査研究報告書」（平成１２年３月（財）資産評価システム研究センター）Ｐ６。

このように、家屋評価における経年減点補正とは、一定年数が経過した後においても家屋がその機能・効用を発揮し、家屋として使用し得る限り最低限継続的に有し続ける価格である家屋の最終残価に達するまでの所定の期間において、年数の経過に応じて生ずる通常の減価分を当初価格から控除する評価手法ということができ、経年減点補正率に基づき減価後の残存価格を算定して行われるものである。換言するなら、家屋の建築当初の資産価値＝価格は、構造・用途によって定まる一定期間内において

は年数の経過に応じて減価していくものの、通常の維持管理がなされ、家屋が家屋としての機能・効用を発揮しながら継続的に使用し得るものである限りにおいては、年数の経過にかかわりなくそれ以上の減価が認められなくなる限界点＝最終残価に到達する。家屋評価における経年減点補正とは、この最終残価に到達するまでの所定の期間に基づいて、その期間内に認められる通常の減価分を減価補正する評価手法であると言える。したがって、最終残価に到達するまでのこの所定の期間は、減価償却資産の耐用年数とは異なり、家屋の使用可能期間を意味しているものではなく、年数の経過に応じて家屋の建築当初の価格の減価が認められる期間を表示しているに留まるものである。

改築された家屋の評価方法において、後述するように既存部分と改築部分とを特に区分することなく、改築を考慮した経年減点補正率を家屋一棟について適用する場合にあっては、経年減点補正に関する以上の意義について十分意識的でなければならない。すなわち、以上からすれば、経過年数に応じた経年減点補正率により建築当初の価格の残存価格を算定して評価されて来た家屋について、改築による価格の増加が生じた場合には、その残存価格にも当然に改築による増価分が反映されなければならない。したがって、改築後の家屋一棟としての残存価格を算定する経年減点補正率も、改築により増価した残存価格が適正に算定されることとなるように、改築前の率よりも高率の経年減点補正率が適用されなければならないこととなるのであって、このことは改築された家屋の耐用年数が延長されたことを意味するものではないのである。そもそも改築と修理・修繕とを区分するための資本的支出の意義が「その支出による更新が家屋の価格を増価させ、または家屋の耐久性を増すこととなると認められる場合の当該支出」とされていたように、家屋の改築は家屋の耐久性を増すものとは限らず、単にその価格を増価するに留まる改築も多数存在するものである。このようなことから、改築された家屋に適用される経年減点補正率の引き上げを家屋の耐用年数の延長と捉えるのは単に誤った解釈というのみではなく、改築の実態からしても現実的とは言えないのである。

（７）改築された家屋の評価方法

家屋の各部分別の標準評点数に基づき再建築費評点数を算出して行われる固定資産税の家屋評価において、改築された家屋の再建築費評点数の算出方法自体は、格別困難なものではない。すなわち、改築後の評価時点において、改築が行われた更新部分について撤去等に相当する評点数を控除し、取替え・取付け等に相当する評点数を加算することが基本となるものである。したがって、改築された家屋の評価方法として問題になるのは、評点の付設方法ではなく、むしろ改築以降の経年減点補正の取扱いである。これには、改築部分と既存部分とを区分して取り扱う方法と、これを特に区分せず、適当な方法により算定した改築家屋一棟としての経年減点補正率を適用する方法との二種類の取扱方法が考えられるので、以下改築と経年減点補正の問題について確認的に整理した上で、場合を分けて検討する。

評価基準は「経過年数による減点補正率（以下本節において「経年減点補正率」という。）は、通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めたもの」としており、家屋一棟の付設評点数に経年減点補正率を乗じることによって家屋の経過年数に応じた減点後の評点数、すなわち一点一円とした場合の家屋の損耗を考慮した残存価格が評定されることとなるものである。この場合の損耗後の残存価格は、もちろん増築・改築等のない建築当初の状態ままの家屋についてのものであるので、これを踏まえた改築された家屋の問題としては、次のように整理・確認することができる。すなわち、改築された家屋は当該家屋建築後の特定の時点に、特定の部分について改築がなされることにより、改築された部分の建築後の経過年数がその他既存部分の経過年数とは異なり、当該改築部分についてのみ建築時の状態に復することとなるものであるが、この場合における当該改築部分及びその他既存部分の経過年数に応じた補正後の残存価格は、家屋の評価上はどのように考慮され、算定されるべきか、という課題に整理できる。

上述の課題整理を踏まえ、改築された家屋の理論的にあるべき残存価格の算定という観点からすれば、評点付設に際して改築部分と既存部分とを区分して評点付設することはもとより、改築以降の経年減点補正の取扱いにおいても、改築部分と既存部分とを区分してそれぞれの部分の経過年数に応じた補正率により残存価格を算定した上でこれを合算した価格をもって改築された家屋の経年減点補正後の残存価格とするということになろう。評価基準は増築された家屋の評価について「一棟の家屋に増築された部分があるときは、当該家屋を増築された部分とその他の部分とに区分して評点数を付設するものとする。」[1] としており、増築部分と既存部分とを区分して評点付設することを原則としているのであるが、この場合、経年減点補正率についても増築部分と既存部分とのそれぞれに応じた補正率が適用されるものである。したがって、改築された家屋の経年減点補正についての上述の考え方は、増築された家屋についての原則とまったく同じ考え方・方法を採るものである。また、固定資産税の償却資産においても、修理・修繕とは異なる改良（税務会計における資本的支出に対応す

るもの）による価格の増加が生じ得るのであるが、この場合の改良により増価した部分の評価は、その他の既存部分と区分して評価し、残価計算もそれぞれを区分して行うこととされている。したがって、この償却資産の既存部分が償却限度額（取得価額の５％）に達しても、改良により増価した部分は、その部分の償却限度額に達するまでなお別途に残価計算されることとなるものである[2]　。

注１）評価基準第２章第１節四。

注２）「償却資産の改良のため支出した金額（以下「改良費の価額」という。）がある場合において、当該改良を加えられたことにより増価した部分の評価は、当該改良を加えられた償却資産の取得価額又は前年度の評価額と区分して、当該改良費の価額を基準とし、当該改良を加えられた償却資産の「耐用年数に応ずる減価率表」に掲げる耐用年数に応ずる減価率により本節の定めの例によって行うものとする。（下略）」（評価基準第３章十三）。

上述のように増築された家屋の経年減点補正の原則的取扱いや改良された償却資産の残価計算の例からしても、改築された家屋の経年減点補正は、理論的には改築部分と既存部分とを区分して、それぞれの部分の経過年数に応じた補正率により残存価格を算定した上で、これを合算した価格をもって改築された家屋の経年減点補正後の残存価格とすべきものと考えられる。しかしながら、増築された家屋の経年減点補正の原則的取扱いは上述のとおりであるが、例外的に次のような取扱いができるものとされていることに留意する必要がある。

「ただし、実情に応じ増築された部分とその他の部分とに区分することが困難であると認められる場合等においては、これを区分しないで評点数を付設しても差し支えないものとする。」[1]　。

また、この場合における経年減点補正の取扱いについて「第１節四ただし書により、増築された部分とその他の部分とに区分しないで一棟の木造家屋（非木造家屋）の評点数を付設する場合における経年減点補正率は、それぞれの部分ごとに求めた経年減点補正率に、それぞれの部分の床面積その他適当と認められる基準に基づいて定めたそれぞれの部分の当該木造家屋（非木造家屋）全体に占める割合を乗じて得た数値を合計して得た数値によるものとする。」[2]　とされている。

このように、床面積が増加し、増築部分と既存部分との区分が容易な増築家屋についても、実情に応じこれを区分しない取扱いが許容されていることを考慮すると、基本的に床面積の増加がなく、既存部分との区分も増築家屋よりも困難であると認められる改築された家屋については、増築家屋に係る例外的取扱いをむしろ原則とする方が合理的とも考えられる。また、床面積の増加のない一棟の家屋について、既存部分と改築部分とを常時区分して評価上管理し続けていくことは、実務的に煩瑣であり、現実的とは言えない面もあることに留意すべきである。

注１）評価基準第２章第１節四ただし書。

注２）評価基準第２章第２節五１（４）。ただし、（　）内は同第３節五１（４）。

以上のような点を踏まえるならば、改築された家屋についての経年減点補正の取扱いは、増築された家屋について実情に応じて認められる例外的取扱い、すなわち改築

部分と既存部分とを特に区分しない取扱いをむしろ原則とし、実情に応じこれを区分して取り扱うこともできるものとする方が合理的であり、かつ現実的であると考えられる。この区分しない場合における経年減点補正の具体的取扱方法は、増築された家屋については上述のとおり「それぞれの部分ごとに求めた経年減点補正率に、それぞれの部分の床面積その他適当と認められる基準に基づいて定めたそれぞれの部分の当該木造家屋（非木造家屋）全体に占める割合を乗じて得た数値を合計して得た数値による」とされているのであるが、床面積による区分が困難な改築された家屋については、床面積を基準として按分計算することは適当でないのはもちろん、区分して取り扱う場合の残存価格との差異を可能な限り少なくすべきでもあることから、例えば次のように取り扱うことが適当と考えられる。

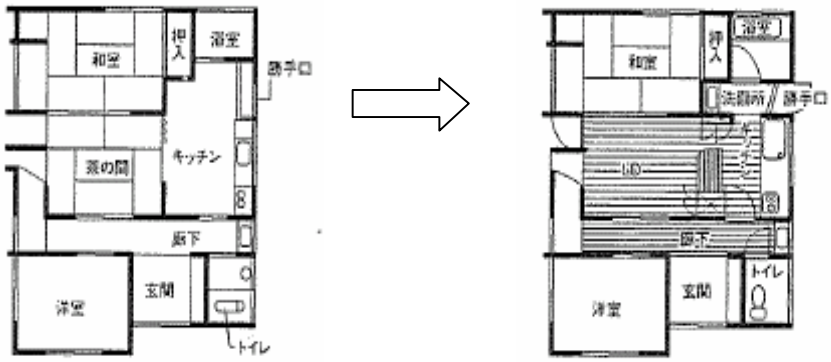
「改築された家屋の経年減点補正に際し、改築部分とその他部分を区分しない場合の経年減点補正率の適用については、それぞれの部分ごとに求めた経年減点補正率に、それぞれの部分の再建築費評点数が当該家屋全体の再建築費評点数に占める割合を乗じて得た数値を合計して得た数値によるものとする。」

この取扱いによる経年減点補正の具体例を次に示す。

①家屋の概要

【経年減点補正の具体例】

改築前（70.00 ㎡）　　改築後（70.00 ㎡）



・昭和６０年１０月建築　・木造２階建て専用住宅

・延べ床面積１２０㎡（１階７０㎡、２階５０㎡）

・平成１５年８月改築（改築に係る面積４２㎡）

・平成１６年度再建築費評点数 12,240,000 点（102,000 点／㎡）

・評点１点当たり単価１．０５円、再建築費評点補正率１．０

②平成１６年度における評価額の算出

・再建築費評点数　改築部分(42.00 ㎡)：4,284,000 点

　　既存部分(78.00 ㎡)：7,956,000 点

・経年減点補正率　改築部分　　０．８０（１年経過）

　　既存部分　　０．３４（１９年経過）

・１棟全体の経年減点補正率　　０．５０

$$0.80 \times \frac{4,284,000}{12,240,000} + 0.34 \times \frac{7,956,000}{12,240,000} = 0.501$$（直近下位）0.50

・評価額

12,240,000 点　×　0.50　×　1.05 円　＝　6,426,000 円

（８）まとめ

以上の調査研究の結果を概括的にまとめるならば、次のとおりとなる。

１）固定資産税の家屋評価において改築と認める更新の行われる範囲は、評価理論上は当該更新の行われる部分が通常は修理・修繕の範疇に属すると考えられる部分を除いたすべての範囲に及ぶべきものであって、特に主要構造部や昇降設備に限定解釈すべきものではないこと。

２）同一の評価基準に基づき、その評価を統一的に取り扱う仕組みとなっている不動産取得税においても、改築と認める更新の行われる範囲は、当該更新が通常は修理・修繕の範疇に属すると考えられる各種仕上げ、建具部分等を除いた家屋本体、建築設備、特殊設備等の広範囲にわたっていることから、固定資産税の家屋評価においてもこれと同様に解することが適当と考えられること。

３）固定資産税の家屋評価において改築と認める更新のための支出を資本的支出とするのは、修理・修繕のための支出と区分する意義であり、したがって、資本的支出の意義は税務会計及び不動産取得税の意義と同様であるべきこと。ただし、不動産取得税に関する通知、「地方税法の施行に関する取扱について」においては、資本的支出の意義を「・・・所得税及び法人税の所得の計算に用いられる場合とおおむね同様の概念であって、家屋の本来の耐用年数を延長させるようなもの・・・」とされているところであるが、固定資産税の家屋評価上は、これを耐用年数の延長という用語で定義するのは適当ではないこと。

４）経年減点補正適用の基礎となる最終残価に到達するまでの所定の年数は、年数の経過に応じて家屋の建築当初の価格の減価が認められる期間を表しているものであって、減価償却計算における耐用年数、すなわち家屋の使用可能期間とは異なるものであること。改築された家屋の評価においては、特に両者の意義の相違を明確にしておく必要があること。

５）改築された家屋の理論的にあるべき残存価格の算定という観点からは、改築部分と既存部分とを区分してそれぞれの部分の経過年数に応じた補正率によりそれぞれの部分の残存価格を算定した上で、これを合算した価格をもって改築された家屋全体の残存価格とすべきものと考えられるが、増築と改築との相違や評価実務の観点にも配慮して特にこれを区分しない取扱いとする方が適当であること。ただし、これを区分して行う取扱いを排除するものではないこと。

６）この区分しない場合における経年減点補正の取扱いとしては、例えば次のように定めることが適当であること。

「改築された家屋の経年減点補正に際し、改築部分とその他部分を区分しない場合の経年減点補正率については、それぞれの部分ごとに求めた経年減点補正率に、それぞれの部分の再建築費評点数が当該家屋全体の再建築費評点数に占める割合を乗じて得た数値を合計して得た数値によるものとする。」

ただし、固定資産評価基準別表９及び別表第１３に定める経年減点補正率に該当

するものがない場合の具体的な取扱いについては、同表に定める直近下位の経年減点補正率を適用することが適当であること。

６．おわりに

地方税法によれば、固定資産税において家屋が改築され、基準年度の価格によることが不適当と認められる場合には、いわゆる据置年度においても新たに評価額を求めるものとされているが、改築された家屋の評価実績は増築された家屋のそれに比べて極めて少ないと言われる。これには、冒頭述べたように、家屋の改築の把握が困難であるという事情も当然影響しているものであろうが、評価基準やその解説書あるいは通知・実例等において、家屋の改築の意義、範囲、具体的認定基準、評価方法等について明らかにされていないことも少なからず影響しているものと思われる。このようなことから、本委員会は家屋の改築の意義、範囲、具体的認定基準等について調査研究し、これらを極力明確にするとともに、その成果を踏まえ改築された家屋の適正な評価方法について検討し、以上のとおり本年度の研究成果として取りまとめたところである。

社会経済状況の構造的変化に伴い、リフォーム、コンバージョン等家屋の利用・活用形態にも従来とは異なる動向がみられ、改築された家屋の評価は今後ますます重要になるものと考えられる。このようなことから、以上の調査研究の成果が今後の固定資産税家屋評価に幾分なりとも資することとなれば幸いである。

関係資料

資料１　改築家屋として評価する際の判断基準等について　・・・・・・・・・225

資料２　建築基準法関係規定　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・227

資料３　不動産取得税の関係規定　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・228

資料４　法人税等税務会計の関係規定　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・229

資料５　償却資産の関係規定　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・231

資料６　区分評価と区分しない評価のシミュレーション　・・・・・・・・・・232

資料７　コンバージョン実施の経過年数別に見た経年減点補正率の事例　・・234

資料８　コンバージョン事例シート・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・236

資料1

改築家屋として評価する際の判断基準等について

区分／団体	改築の定義		改築家屋の評価		経年減点補正の取扱い		改築評価実績	
	認定基準に資本的支出が含まれる	その他	区分	取扱い	区分	取扱い	木造	非木造
A	○	・大規模な改築とは、耐用年数を延長させると認められるものなどをいう。	・大規模改築	改築時点における再評価	・大規模改築	改築部分に応じた経年減点補正率を適用	308	339
			・小規模改築	評価しない	・小規模改築	既存部分に応じた経年減点補正率を適用		
B		・主要構造部及び建設設備の更新等 ・主要構造部及び建設設備以外における通常の維持管理に必要な補修以上のもの	・簡易な改築以外	改築部分の再建築費評点数の置き換え・追加	・簡易な改築以外	平均経年減点補正率を適用 ※改築割合が一定の割合を超えなければ既存部分に応じた経年減点補正率を適用	1642 増築を伴うものが含まれる	510
			・簡易な改築		・簡易な改築	既存部分に応じた経年減点補正率を適用		
C	○	・主要構造部及び建設設備について行われた取替え又は取付け	・大規模改築	改築部分については新築家屋と同様に、既存部分については古材補正を行って評点付設	・大規模改築	改築部分に応じた経年減点補正率を適用	0	2
			・小規模改築	評価しない	・小規模改築	既存部分に応じた経年減点補正率を適用		
D		・家屋の主要部分の１種以上について行われた更新で、その支出の程度が修理、修繕のための支出の程度のものではないもの	なし	改築部分の再建築費評点数の置き換え・追加	なし	既存部分と改築部分についてそれぞれに応じた経年減点補正率を適用	0	0
E		なし	なし	改築部分の再建築費評点数の置き換え・追加	なし	既存部分と改築部分についてそれぞれに応じた経年減点補正率を適用	0	0
F		・解体修理したもの及び主要構造部等の大部分を更新したもの ・小規模な場合は所有者からの申し出があった場合のみ	・大規模改築	改築部分の再建築費評点数の置き換え・追加	なし	既存部分と改築部分についてそれぞれに応じた経年減点補正率を適用	0	0
			・小規模改築	担当課と協議				
G		・既存家屋の改造等を行うため大規模な更新等（新たな資産の付加を含む）を行ったもので、修理、修繕等の範囲を超えるもの	なし	改築部分の再建築費評点数の置き換え・追加	・大規模改築	部分別補正係数（１×改築部分割合＋（既存部分の経年減点補正率／改築部分の経年減点補正率）×既存部分割合）を算出	約60	約60
					・小規模改築	既存部分に応じた経年減点補正率を適用		

区分 団体	改築の定義		改築家屋の評価			経年減点補正の取扱い		改築評価実績	
	認定基準に資本的支出が含まれる	その他	区分		取扱い	区分	取扱い	木造	非木造
H	○	・家屋の主要構造部について行われた取替え取付けで通常の維持管理とはいえない補修、改造等が行われた場合	いずれかによる	・改築の割合 ・改築資材及び未改築資材の再建築費評点数	改築部分の再建築費評点数の置き換え・追加	・改築の割合 ・改築資材及び未改築資材の再建築費評点数	平均経年減点補正率を算出 ※基準表の直近下位を適用	22	99
I		・基準表に掲げる部分別のうち１種以上についての過半の取り替え及びその評点数が概ね２０％以上を占めると認められるもの	なし		改築部分の再建築費評点数の置き換え・追加	なし	平均経年減点補正率を算出 ※基準表の直近下位を適用	96	55
J	○	・主要構造部又は建設設備について行われた取替え又は取付け	なし		改築部分の再建築費評点数の置き換え・追加※困難な場合には総合的に求める	なし	平均経年減点補正率を算出 ※基準表の直近上位を適用	※実績はあるが集計していない	
K		・主要構造部の一部又は家屋と一体となって効用を果たす設備等の大部分について更新のなされたもの	なし		改築部分の再建築費評点数の置き換え・追加	なし	平均経年減点補正率を算出 ※基準表の直近下位を適用	21	25
L		なし	なし		改築部分の再建築費評点数の置き換え・追加	なし	既存部分と改築部分についてそれぞれに応じた経年減点補正率を適用	1	6
M		・家屋の主要構造部の１種以上を取替える工事で改築割合が３０％程度以上のもの（木造） ・主要構造部の取替工事及び家屋と一体となって効用を発揮する設備の取替え又は取付けを行ったもの（非木造）	なし		改築部分の再建築費評点数の置き換え・追加	なし	平均経年減点補正率を算出 ※基準表の直近下位を適用	20	26
N	○	・主要構造部及び建築設備の１種以上についてなされた取替え又は取付け	なし		改築部分の再建築費評点数の置き換え・追加	なし	平均経年減点補正率を算出 ※基準表の直近下位を適用	2	2

（注１）改築家屋の評価等について明確な定めがないものについては、担当者からの聴取内容による。
（注２）改築評価実績は、平成１３年度～１５年度の累計値である。

建 築 基 準 法 の 関 係 規 定

◇建築基準法

（目的）
第一条　この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。

（用語の定義）
第二条　この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。
一～四（略）
五　主要構造部　壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、附け柱、揚げ床、最下階の床、廻り舞台の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。
六～十二（略）
十三　建築　建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。
十四　大規模の修繕　建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいう。
十五　大規模の模様替　建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替をいう。
十六～三十二（略）

（建築物の建築等に関する申請及び確認）
第六条　建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。
一～四（略）
２～７（略）

不動産取得税の関係規定

◇地方税法

（不動産取得税に関する用語の意義）

第七十三条　不動産取得税について、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

八　改築　家屋の壁、柱、床、はり、屋根、天井、基礎、昇降の設備その他家屋と一体となつて効用を果たす設備で政令で定めるものについて行われた取替え又は取付けで、その取替え又は取付けのための支出が資本的支出と認められるものをいう。

（不動産取得税の納税義務者等）

第七十三条の二

４　家屋を改築したことに因り、当該家屋の価格が増加した場合においては、当該改築をもつて家屋の取得とみなして、不動産取得税を課する。

◇地方税法施行令

（法第七十三条第八号の設備）

第三十六条の二　法第七十三条第八号に規定する家屋と一体となつて効用を果たす設備で政令で定めるものは、次の各号に掲げる設備とする。

一　消火設備
二　空気調和設備
三　衛生設備
四　じんかい処理設備
五　電気設備
六　避雷針設備
七　運搬設備（昇降の設備を除く。）
八　給排水設備
九　ガス設備
十　造付金庫
十一　固定座席設備、回転舞台設備及び背景吊下設備

◇地方税法の施行に関する取扱いについて（道府県税関係）

第５章第一　二

(4)　改築については、通常の修繕は含まれない趣旨であるが、その認定に当たっては、次の事項に留意すること。

ア　家屋の「壁、柱、床、はり、屋根、天井、基礎、昇降の設備」には、間仕切壁、間柱、附け柱、揚げ床、最下階の床、廻り舞台の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する家屋の部分も含まれるものであること。

イ　改築に含まれる家屋と一体となって効用を果たす設備については、令第三十六条の二に定められているが、具体的判定については、法第三百八十八条第一項の規定に基づき総務大臣が告示した固定資産評価基準における取扱いによって家屋に含まれるものであるか否かを判定するものであること。

ウ　「取替え又は取付けのための支出が資本的支出」とは、所得税及び法人税の所得の計算に用いられる場合と概ね同様な概念であって、家屋の本来の耐用年数を延長させるようなものとか、あるいは価額を増加させるようなものであること。

資料４

法人税等税務会計の関係規定

◇法人税基本通達

（資本的支出の例示）

7-8-1　法人がその有する固定資産の修理、改良等のために支出した金額のうち当該固定資産の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する金額が資本的支出となるのであるから、例えば次に掲げるような金額は、原則として資本的支出に該当する。

(1)　建物の避難階段の取付等物理的に付加した部分に係る費用の額

(2)　用途変更のための模様替え等改造又は改装に直接要した費用の額

(3)　機械の部分品を特に品質又は性能の高いものに取り替えた場合のその取替えに要した費用の額のうち通常の取替えの場合にその取替えに要すると認められる費用の額を超える部分の金額

（注）建物の増築、構築物の拡張、延長等は建物等の取得に当たる。

（修繕費に含まれる費用）

7-8-2　法人がその有する固定資産の修理、改良等のために支出した金額のうち当該固定資産の通常の維持管理のため、又はき損した固定資産につきその現状を回復するために要したと認められる部分の金額が修繕費となるのであるが、次に掲げるような金額は、修繕費に該当する。

(1)　建物の移えい又は解体移築をした場合（移えい又は解体移築を予定して取得した建物についてした場合を除く。）におけるその移えい又は移築に要した費用の額。ただし、解体移築にあっては、旧資材の 70%以上がその性質上再使用できる場合であって、当該旧資材をそのまま利用して従前の建物と同一の規模及び構造の建物を再建築するものに限る。

(2)　機械装置の移設（7-3-12（集中生産を行う等のための機械装置の移設費）の本文の適用のある移設を除く。）に要した費用（解体費を含む。）の額

(3)～(5)略

（少額又は周期の短い費用の損金算入）

7-8-3　一の計画に基づき同一の固定資産について行う修理、改良等（以下 7-8-5 までにおいて「一の修理、改良等」という。）が次のいずれかに該当する場合には、その修理、改良等のために要した費用の額については、7-8-1 にかかわらず、修繕費として損金経理をすることができるものとする。

(1)　その一の修理、改良等のために要した費用の額（その一の修理、改良等が２以上の事業年度にわたって行われるときは、各事業年度ごとに要した金額。以下 7-8-5 までにおいて同じ。）が 20 万円に満たない場合

(2)　その修理、改良等がおおむね３年以内の期間を周期として行われることが既往の実績その他の事情からみて明らかである場合

（形式基準による修繕費の判定）

7-8-4　一の修理、改良等のために要した費用の額のうちに資本的支出であるか修繕費であるかが明らかでない金額がある場合において、その金額が次のいずれかに該当するときは、修繕費として損金経理をすることができるものとする。

(1)　その金額が 60 万円に満たない場合

(2)　その金額がその修理、改良等に係る固定資産の前記末における取得価額のおおむね 10%相当額以下である場合

（資本的支出と修繕費の区分の特例）

7-8-5　一の修理、改良等のために要した費用の額のうちに資本的支出であるか修繕費であるかが明らかでない金額（7-8-3 又は 7-8-4 の適用を受けるものを除く。）がある場合において、法人が、継続してその金額の 30%相当額とその修理、改良等をした固定資産の前記末における取得価額の 10%相当額とのいずれか少ない金額を修繕費とし、残額を資本的支出とする経理をしているときは、これを認める。

償　却　資　産　の　関　係　規　定

◇固定資産評価基準

（第３章第１節十三　改良費）

償却資産の改良のために支出した金額（以下「改良費の価額」という。）がある場合において、当該改良を加えられたことにより増加した部分の評価は、当該改良を加えられた償却資産の取得価額又は前年度の評価額と区分して、当該改良費の価額を基準とし、当該改良を加えられた償却資産の「耐用年数に応ずる残価率表」に掲げる対応年数に応ずる減価率により本節の定めの例によって行うものとする。この場合において、改良費の価額は、その有する償却資産について支出した金額で次に該当するもの（次のいずれにも該当する場合には、いずれか多い金額）とする。

１　当該支出した金額のうち、その支出により、当該償却資産の取得時においてこれにつき通常の管理又は修理をするものとした場合に予測される当該償却資産の使用可能期間を延長させる部分に対応する金額

２　当該支出した金額のうち、その支出により、当該償却資産の取得時においてこれにつき通常の管理又は修理をするものとした場合に予測されるその支出を行った時における当該償却資産の価額を増加させる部分に対応する金額

区分評価と区分しない評価のシミュレーション

●家屋の概要
・昭和６０年１０月建築、木造２階建て専用住宅
・延べ床面積１３０㎡
・平成６年６月改築（改築部分面積７３㎡）
・評点数１点当たり単価は１円、再建築費評点補正率は1.0
・平成７年度再建築費評点数　5,261,589点（既存部分）　6,738,411点（改築部分）
◇区分評価しない場合の平成７年度評価額
0.54×5,261,589/12,000,000+0.8×6,738,411/12,000,000＝0.685(直近下位)0.68
12,000,000×0.68＝8,160,000円

年度	区分評価			区分しない評価			備考
	再建築費評点数	経年減点補正率	評価額	再建築費評点数	経年減点補正率	評価額	
平成７年	5,261,589	0.54	2,841,258				
	6,738,411	0.80	5,390,728	12,000,000	0.68	8,160,000	
平成８年	5,261,589	0.54	2,841,258				
	6,738,411	0.80	5,390,728	12,000,000	0.68	8,160,000	
平成９年	5,261,589	0.50	2,630,794				
	6,738,411	0.70	4,716,887	12,000,000	0.63	7,560,000	評価替え
平成１０年	5,261,589	0.50	2,630,794				
	6,738,411	0.70	4,716,887	12,000,000	0.63	7,560,000	
平成１１年	5,261,589	0.50	2,630,794				
	6,738,411	0.70	4,716,887	12,000,000	0.63	7,560,000	
平成１２年	5,261,589	0.43	2,262,483				
	6,738,411	0.63	4,245,198	12,000,000	0.56	6,720,000	評価替え
平成１３年	5,261,589	0.43	2,262,483				
	6,738,411	0.63	4,245,198	12,000,000	0.56	6,720,000	
平成１４年	5,261,589	0.43	2,262,483				
	6,738,411	0.63	4,245,198	12,000,000	0.56	6,720,000	
平成１５年	5,261,589	0.36	1,894,172				
	6,738,411	0.56	3,773,510	12,000,000	0.50	6,000,000	評価替え
平成１６年	5,261,589	0.36	1,894,172				
	6,738,411	0.56	3,773,510	12,000,000	0.50	6,000,000	
平成１７年	5,261,589	0.36	1,894,172				
	6,738,411	0.56	3,773,510	12,000,000	0.50	6,000,000	
平成１８年	5,261,589	0.29	1,525,860				
	6,738,411	0.50	3,369,205	12,000,000	0.43	5,160,000	評価替え
平成１９年	5,261,589	0.29	1,525,860				
	6,738,411	0.50	3,369,205	12,000,000	0.43	5,160,000	
平成２０年	5,261,589	0.29	1,525,860				
	6,738,411	0.50	3,369,205	12,000,000	0.43	5,160,000	
平成２１年	5,261,589	0.22	1,157,549				
	6,738,411	0.43	2,897,516	12,000,000	0.36	4,320,000	評価替え
平成２２年	5,261,589	0.22	1,157,549				
	6,738,411	0.43	2,897,516	12,000,000	0.36	4,320,000	

年度	区分評価			区分しない評価			備考
	再建築費評点数	経年減点補正率	評価額	再建築費評点数	経年減点補正率	評価額	
平成２３年	5,261,589	0.22	1,157,549				
	6,738,411	0.43	2,897,516	12,000,000	0.36	4,320,000	
平成２４年	5,261,589	0.20	1,052,317				
	6,738,411	0.36	2,425,827	12,000,000	0.29	3,480,000	評価替え
平成２５年	5,261,589	0.20	1,052,317				
	6,738,411	0.36	2,425,827	12,000,000	0.29	3,480,000	
平成２６年	5,261,589	0.20	1,052,317				
	6,738,411	0.36	2,425,827	12,000,000	0.29	3,480,000	
平成２７年	5,261,589	0.20	1,052,317				
	6,738,411	0.29	1,954,139	12,000,000	0.22	2,640,000	評価替え
平成２８年	5,261,589	0.20	1,052,317				
	6,738,411	0.29	1,954,139	12,000,000	0.22	2,640,000	
平成２９年	5,261,589	0.20	1,052,317				
	6,738,411	0.29	1,954,139	12,000,000	0.22	2,640,000	
平成３０年	5,261,589	0.20	1,052,317				
	6,738,411	0.22	1,482,450	12,000,000	0.20	2,400,000	評価替え
平成３１年	5,261,589	0.20	1,052,317				
	6,738,411	0.22	1,482,450	12,000,000	0.20	2,400,000	
平成３２年	5,261,589	0.20	1,052,317				
	6,738,411	0.22	1,482,450	12,000,000	0.20	2,400,000	
平成３３年	5,261,589	0.20	1,052,317				
	6,738,411	0.20	1,347,682	12,000,000	0.20	2,400,000	評価替え
改築年度からの累計評価額			131,341,594			133,560,000	

○コンバージョン実施の経過年数別に見た経年減点補正率の事例（NO.1）

1　事務所、銀行用建物等

鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造	
経過年数	経年減点補正率
1	0.9877
2	0.9754
3	0.9631
4	0.9508
5	0.9385
6	0.9262
7	0.9139
8	0.9015
9	0.8892
10	0.8769
11	0.8646
12	0.8523
13	0.8400
14	0.8277
15	0.8154
16	0.8031
17	0.7908
18	0.7785
19	0.7662
20	0.7539
21	0.7416
22	0.7292
23	0.7169
24	0.7046
25	0.6923
26	0.6800
27	0.6677
28	0.6554
29	0.6431
30	0.6308
31	0.6185
32	0.6062
33	0.5939
34	0.5816
35	0.5693
・ ・ ・ ・ ・	・ ・ ・ ・ ・

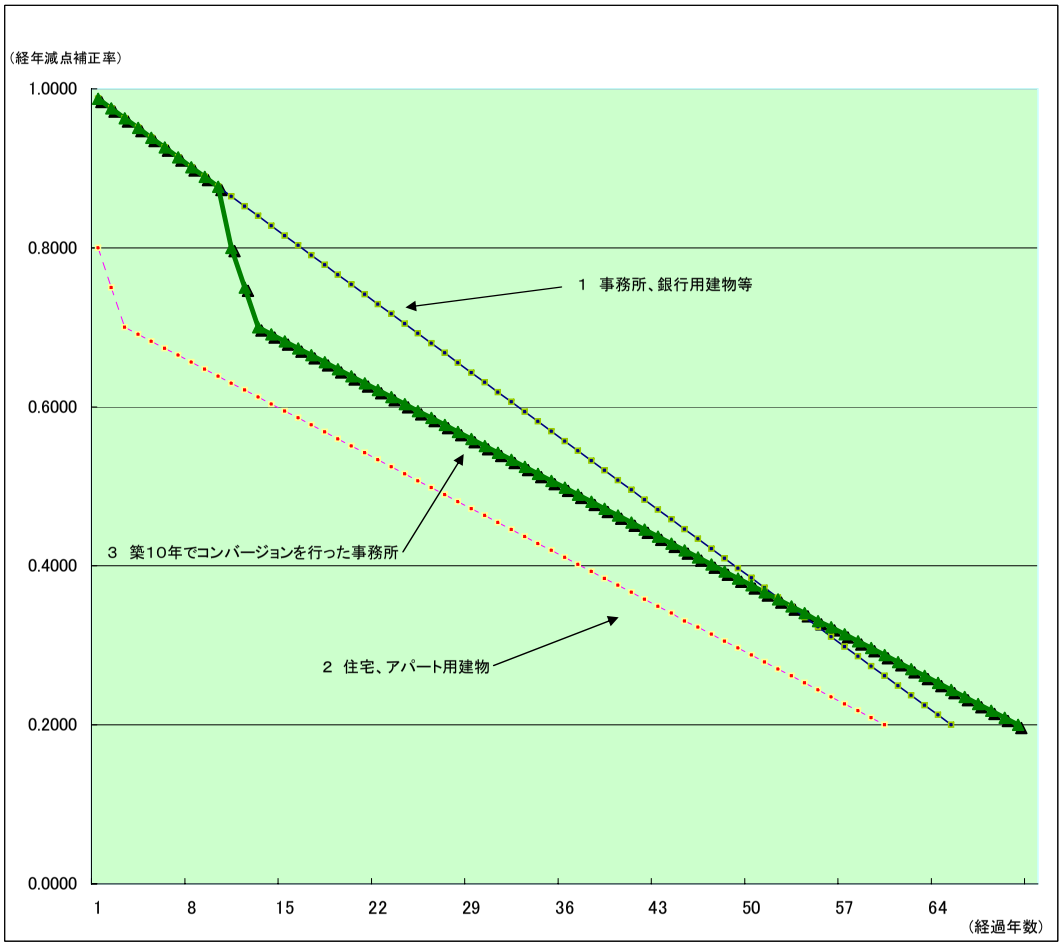
2　住宅、アパート用建物

鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造	
経過年数	経年減点補正率
1	0.8000
2	0.7500
3	0.7000
4	0.6912
5	0.6825
6	0.6737
7	0.6649
8	0.6561
9	0.6474
10	0.6386
11	0.6298
12	0.6211
13	0.6123
14	0.6035
15	0.5947
16	0.5860
17	0.5772
18	0.5684
19	0.5597
20	0.5509
21	0.5421
22	0.5334
23	0.5246
24	0.5158
25	0.5070
26	0.4983
27	0.4895
28	0.4807
29	0.4720
30	0.4632
31	0.4544
32	0.4456
33	0.4369
34	0.4281
35	0.4193
・ ・ ・ ・ ・	・ ・ ・ ・ ・

3　築１０年で住宅にコンバージョンを行った事務所

鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		
改築後経過年数	経年減点補正率	
1	0.9877	事務所経年
2	0.9754	
3	0.9631	
4	0.9508	
5	0.9385	
6	0.9262	
7	0.9139	
8	0.9015	
9	0.8892	
10	0.8769	
11	0.8000	住宅経年
12	0.7500	
13	0.7000	
14	0.6912	
15	0.6825	
16	0.6737	
17	0.6649	
18	0.6561	
19	0.6474	
20	0.6386	
21	0.6298	
22	0.6211	
23	0.6123	
24	0.6035	
25	0.5947	
26	0.5860	
27	0.5772	
28	0.5684	
29	0.5597	
30	0.5509	
31	0.5421	
32	0.5334	
33	0.5246	
34	0.5158	
35	0.5070	
・ ・ ・ ・ ・	・ ・ ・ ・ ・	

○構造別経年減点補正率の推移



※１　１及び２は非木造家屋経年減点補正率基準表に基づく経年減点補正率。３はコンバージョンが行われた家屋の経年減点補正率を作成したものである。
※２　コンバージョンの事例は、以下の条件によるもの。

・改築の状況

床仕上	改築後の評点数割合	１０％	改築割合　５０％
天井仕上	改築後の評点数割合	５％	改築割合　５０％
屋根仕上	改築後の評点数割合	１０％	改築割合　１００％
建具	改築後の評点数割合	１５％	改築割合　１００％

・改築後の家屋に適用する経年減点補正率

改築部分の全体に占める割合

（１０＋５）×０．５＋（１０＋１５）×１＝３２．５

経年減点補正率

０．３２５×０．８０００（住宅用経年率）＋（１－０．３２５）×０．８６４６（事務所用経年率）＝０．８４３・・・

適用経年減点補正率（住宅用：直近下位）

０．８０００

○コンバージョン実施の経過年数別に見た経年減点補正率の事例（NO.2）

◆モデル家屋
・鉄筋コンクリート造、事務所
・建築年次　昭和５０年

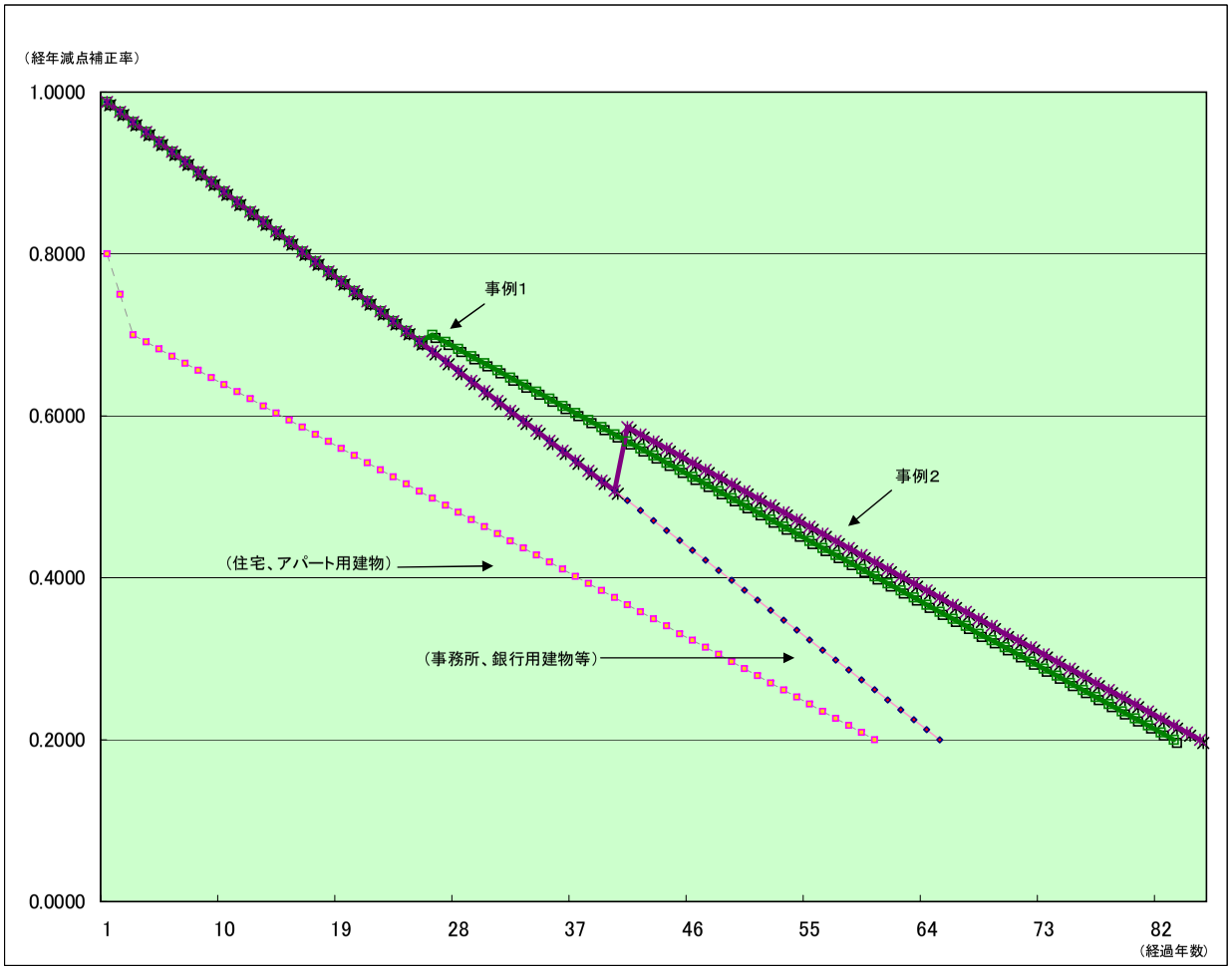
（事例１）
・築２５年（平成１２年）でコンバージョン
・改築の状況

床仕上	改築後の評点数割合	１０％	改築割合	５０％
天井仕上	改築後の評点数割合	５％	改築割合	５０％
屋根仕上	改築後の評点数割合	１０％	改築割合	１００％
建具	改築後の評点数割合	１５％	改築割合	１００％

・改築後の家屋に適用する経年減点補正率
改築部分の全体に占める割合
（１０＋５）×０．５＋（１０＋１５）×１＝３２．５
経年減点補正率
０．３２５×０．８０００（住宅用経年率）＋（１－０．３２５）×０．６８００（事務所用経年率）＝０．７１９
適用経年減点補正率（住宅用：直近下位）
０．７０００

（事例２）
・築４０（平成２７年）でコンバージョン
・改築の状況
事例１に同じ
・改築後の家屋に適用する経年減点補正率
改築部分の全体に占める割合
（１０＋５）×０．５＋（１０＋１５）×１＝３２．５
経年減点補正率
０．３２５×０．８０００（住宅用経年率）＋（１－０．３２５）×０．４９５４（事務所用経年率）≒０．５９４
適用経年減点補正率（住宅用：直近下位）
０．５８６０

○経過年数別経年減点補正率の推移



※コンバージョンの事例は、事務所から住宅に用途変更したものである。

コンバージョン 事例シート
マーケットニーズオリエンテッド
Ｋプロジェクト

東京都

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｋ研修所（仮称）	Ｋテナントオフィス（仮称）
所有者	公益法人	
敷地面積	６０７㎡ ２００坪	
建築面積	３６４.２㎡ １２０坪	
延床面積	２,１２４.５㎡ ７００坪	
建物構造	ＲＣ造、地上５階、地下１階	
用途	研修施設	テナントオフィス
竣工	１９６７年	２００３年
コンバージョンに関わる変更	ＲＣ壁の追加による耐震補強・内装材貼り替え・電気設備の更新、増強・水周りのリニューアル・玄関改装 各階の廊下の壁を半分程度撤去	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：ＲＣ壁の追加による耐震補強・内装材貼り替え・電気設備の更新、増強・水周りのリニューアル・玄関改装・各階の廊下の壁を半分程度撤去
- 評点項目の変更：内装材貼り替え・電気設備の更新、増強・水周りのリニューアル・玄関改装・廊下の壁を半分程度撤去
- 評点項目の新設：

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

建築基準法など法規への対応

ＲＣ壁の追加による耐震補強

コンバージョン 事例シート
建物の付加価値を高めるコンバージョン
Ｋ住宅Ｋ支店

兵庫県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｎ会館	Ｋ住宅Ｋ支店
所有者	Ｋ産業会館㈱	Ｋ産業会館㈱ （㈱Ｋ住宅はテナント）
敷地面積	１,５５５.０㎡	
建築面積	３６８.７１㎡	６９１.９３㎡
延床面積	１,０４９.８８㎡	８６３.６３㎡
建物構造	ＲＣ造、地上３階、塔屋１階	ＲＣ造（１部Ｓ造）、地上３階
用途	事務所	事務所
竣工	１９７３年	２００２年
コンバージョンに関わる変更	外装：レンガタイルとし、１・２階をカーテンウォールで覆う 内部：１・２階が繋がる空間構成とし、３層分の吹き抜けを設ける 正面に大庇を設ける 建物を軽量化し、耐震性能を高める…塔屋の解体・吹き抜けの設置・外壁の解体・屋根押さえコンクリートの撤去	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：外装をレンガタイルとし、１・２階をカーテンウォールで覆う・正面に大庇を設ける・塔屋の解体・吹き抜けの設置・外壁の解体・屋根押さえコンクリートの撤去
- 評点項目の変更：外壁の解体（レンガタイルとし、１・２階をカーテンウォールで覆う）
- 評点項目の新設：正面に大庇を設ける

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

建築基準法など法規への対応

建物を軽量化し、耐震性能を高め現行法規（新耐震）をクリア

コンバージョン 事例シート
ベンチャー企業の育成オフィス
Ｎオフィス

東京都

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｄ中学校	Ｎオフィス
所有者	Ａ区	
敷地面積	－	
建築面積	６８０㎡	
延床面積	１,３６０㎡	
建物構造	鉄筋コンクリート造、地上４階	
用途	中学校	ベンチャー企業への貸しオフィス
竣工	－	平成１３年９月
コンバージョンに関わる変更	普通教室に間仕切り壁を設置・廊下側の窓を埋め込み、個室タイプオフィスを２０室設置 各室に、電話・ＦＡＸ回線、ＣＡＴＶ端子、機械警備装置、個別空調機、光ファイバーケーブルを完備 階段区画防火扉、廊下から直結した排煙スペースの整備 共用施設として、交流コーナー、会議室、給湯設備、コピー機を設置	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：普通教室に間仕切り壁を設置・廊下側の窓を埋め込み、個室タイプオフィスを２０室設置・個別空調機を完備・階段区画防火扉、廊下から直結した排煙スペースの整備・給湯設備を設置
- 評点項目の変更：廊下側の窓の埋め込み・廊下から直結した排煙スペースの整備
- 評点項目の新設：普通教室に間仕切り壁を設置・個別空調機を完備・給湯設備を設置

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

建築基準法など法規への対応

階段区画防火扉、廊下から直結した排煙スペースの整備

コンバージョン 事例シート
スピードが決定したコンバージョン
都内データセンタービル

東京都

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	－	－
所有者	－	
敷地面積	１,６３９㎡	
建築面積	１,２６２㎡	
延床面積	９,３６６㎡	
建物構造	ＳＲＣ造、地上９階、地下１階	
用途	事務所	データセンター
竣工	１９８６年	２００１年
コンバージョンに関わる変更	構造補強…床荷重６００ｋｇｆ／㎡（１部１０００ｋｇｆ／㎡）対応として、一部梁補強 設備機器搬出入ルート確保…既存ＥＬＶ３台を人荷用１台に統合して搬出入ルート確保、更に残りのスペースを通信シャフトに変更 屋外機設置スペースの確保…屋上に防振架台を設置 機械騒音対策…発電機は重量物のため１階に設置・天井裏で給気の消音チャンバーを確保	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：構造補強一部梁補強・既存ＥＬＶ３台を人荷用１台に統合、残りのスペースを通信シャフトに変更・屋上に防振架台を設置・発電機を１階に設置・天井裏で給気の消音チャンバーを確保
- 評点項目の変更：一部梁補強・既存ＥＬＶ３台を人荷用１台に統合、残りのスペースを通信シャフトに変更
- 評点項目の新設：屋上に防振架台を設置・発電機を１階に設置・給気の消音チャンバーを確保

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

コンバージョン 事例シート
隣接建物との複合計画による魅力的な街並み再生を図る
(仮称) Dプロジェクト

東京都

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｄ分館	(仮称) 自由が丘Ｄビル
所有者	Ｄ保険相互会社	
敷地面積	５８１.７㎡	
建築面積	２８９.７㎡	
延床面積	１,７６８.１㎡	
建物構造	ＲＣ造	
用途	事務所	集合住宅、店舗など（予定）
竣工	昭和４１年７月	平成１７年１月（予定）
コンバージョンに関わる変更	地下１階・１階：店舗 ２～５階：賃貸集合住宅(スタジオタイプが中心、ワンルームタイプも計画) ＳＯＨＯ対応 外装：住宅用のバルコニーとアルミルーバーを取付け	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：外装に住宅用のバルコニーとアルミルーバーを取付け
- 評点項目の変更：
- 評点項目の新設：住宅用のバルコニーとアルミルーバーを取付け

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

集合住宅と店舗などの複合用途・非住宅から住宅への用途変更

コンバージョン 事例シート
付加価値の出現をめざした空間の再構成
c-MA1

東京都

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ａスタジオ	ｃ－ＭＡ１
所有者	個人	
敷地面積	－	２８１.０７㎡
建築面積	１５５.８５㎡	１５５.０３㎡
延床面積	４７７.５５㎡	４５９.４８㎡
建物構造	ＲＣ造、地上２階・地下１階	ＲＣ造一部鉄骨造、地上３階・地下１階
用途	写真スタジオ	共同住宅＋店舗
竣工	昭和６０年６月	平成１６年１０月
コンバージョンに関わる変更	地下１階・１階・２階：3 件の住宅＋１つのレンタルスペース 外観：半透明ガラスカーテンウォールとして統一 界壁を取り払う・屋上部分に増築	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：外観を一部半透明ガラスカーテンウォールとして統一・界壁を取り払う・屋上部分に増築
- 評点項目の変更：外観を一部半透明ガラスカーテンウォールに・界壁を取り払う
- 評点項目の新設：屋上部分に増築

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

共同住宅と店舗の複合用途・非住宅から住宅への用途変更

コンバージョン 事例シート
オフィスから集合住宅への国内最大級のコンバージョン
L. a.

東京都

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｎ青山ビル	同左
所有者	Ｎ建物	
敷地面積	６９１.８㎡	
建築面積	３９８.１㎡	
延床面積	４,０４７.４㎡	
建物構造	ＳＲＣ造、Ｓ造	同左（耐震補強）
用途	事務所	共同住宅、店舗、事務所など
竣工	昭和４０年１０月 昭和４５年４月増築	平成１６年４月
コンバージョンに関わる変更	地階：フォトスタジオ、トランクルーム １階：カフェ、ブックストア ２～６階：スタジオタイプ（３５～５０㎡） ７～８階（増築）：メゾネットタイプ（５５～６５㎡） ＳＯＨＯ型賃貸マンション 床に遮音性能を向上させるシートを貼付・むき出しの水周り配管・シンプルな内装・外壁に避難および空調屋外機設置のためのバルコニーを設け、２～３階には木製のルーバーを取り付けた	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：床に遮音性能を向上させるシートを貼付・７～８階部分を増築・水周り配管・内装・外壁に避難および空調屋外機設置のためのバルコニーを設け、２～３階に木製のルーバー取り付け
- 評点項目の変更：床に遮音性能を向上させるシートを貼付
- 評点項目の新設：７～８階部分を増築・水周り配管・内装・バルコニーを設け、木製のルーバー取り付け

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

共同住宅、店舗、事務所などの複合用途・非住宅から住宅への用途変更

建築基準法など法規への対応

床の遮音性能改善のため床に遮音性能を向上させるシートを貼付することで対応・７～８階部分は増築されたもので、避難上不可欠な直通階段がないという問題があったが、住戸内に階段を有するメゾネットタイプとすることで対応・外壁に避難および空調屋外機設置のためのバルコニーを設ける

コンバージョン 事例シート
売買物件のバリューアップへの挑戦
Ａ御茶ノ水

東京都

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	神田Ｔビル	Ａ御茶ノ水
所有者	Ｔ不動産	Ｈ不動産
敷地面積	２１９.５㎡	
建築面積	１８８.０㎡	
延床面積	１,１６８.８㎡	
建物構造	ＳＲＣ造、Ｓ造、ＲＣ造	
用途	事務所、店舗	集合住宅、店舗、トランクルーム
竣工	昭和６３年４月	平成１６年３月
コンバージョンに関わる変更	地下１階：レンタルトランクルーム １階：店舗 ２～５階：各フロアを５分割し、ワンルームタイプの賃貸集合住宅で構成 キッチン、トイレ、浴室スペースを設置・ＳＯＨＯ対応に 既存設備を住宅仕様へ転換・避難動線や防火区画等の確保	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：キッチン、トイレ、浴室スペースを設置・既存設備を住宅仕様へ転換
- 評点項目の変更：既存設備を住宅仕様へ転換
- 評点項目の新設：キッチン、トイレ、浴室スペースを設置

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

集合住宅と店舗の複合用途・非住宅から住宅への用途変更

建築基準法など法規への対応

上下階の遮音性能に関わるスラブ厚の変更・避難動線の確保や防火区画等の対応

コンバージョン 事例シート

「個人的」なコンバージョン

Ｆ邸

千葉県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	某割烹料理店	Ｆ邸
所有者	事業者	個人（夫婦）
敷地面積	２５０.０㎡	
建築面積	１３１.４㎡	
延床面積	２３７.０㎡	２２７.０㎡
建物構造	木造在来工法	
用途	料理店	専用住宅
竣工	昭和４０年前後	平成１５年１月
コンバージョンに関わる変更	間仕切りの多くを撤去 １階部分：水廻りを除き大部分を土間としエントランス、リビング、ガレージに リビングは一部吹き抜けを作り、ガレージとを波板ガラスの壁で仕切る等 電気、ガス、給排水設備の不具合部分の改修	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：間仕切りの多くを撤去・１階部分の大部分を土間とした・リビングとガレージとを波板ガラスの壁で仕切る・電気、ガス、給排水設備の不具合部分の改修
- 評点項目の変更：間仕切りの多くを撤去・１階部分の大部分を土間とした・電気、ガス、給排水設備の不具合部分の改修
- 評点項目の新設：リビングとガレージとを波板ガラスの壁で仕切る

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

店舗型住宅から住宅への用途変更

コンバージョン 事例シート

研究所から法科大学院へ

Ｃ大学Ｉキャンパス

東京都

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ａ経済研究所	Ｃ大学Ｉキャンパス
所有者	Ａ経済研究所	学校法人C 大学
敷地面積	３,９７０㎡	
建築面積	２,６２５㎡	
延床面積	１６,６７４㎡	
建物構造	鉄筋鉄骨コンクリート造等、地上１０階、地下１階、ＰＨ１階	
用途	研究所	法科大学院
竣工	１９６３年 （１号館） １９７２年 （２号館）	２０００年 （第１期） ２００２年 （第２期） ２００４年 （第３期）
コンバージョンに関わる変更	外装の改修、事務所空間を講義室、研究室、図書室へ変更、エレベーターホールおよびエントランスなど共用部分の改 食堂の改修・耐震補強・その他、大学として利用するために空調の増強、電気設備改修等 研究所（事務所）を大学院（学校）へ用途変更する際に、既存遡及部分の是正として主に防災設備及び防火区画の改修などを行い、採光はサッシュ（一部二重サッシュ・防音サッシュ化）を改修せずに対応	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更 :外装の改修、耐震補強、空調の増強、電気設備改修等、防災設備及び防火区画の改修などを行い、採光はサッシュ（一部二重サッシュ・防音サッシュ化）
- 評点項目の変更 :外装の改修・耐震補強・空調の増強・電気設備改修等・防災設備及び防火区画の改修など・一部二重サッシュ・防音サッシュ化
- 評点項目の新設 :空調の増強

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

建築基準法など法規への対応

主に防災設備及び防火区画の改 採光はサッシュ（一部二重サッシュ・防音サッシュ化）を改修せずに対応

コンバージョン 事例シート
介護付有料老人ホーム
-病院から老人ホームへのコンバージョン-

千葉県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｈ病院	Ａ老人ホーム
所有者	Ｈヘルスケア㈱	
敷地面積	1,549.17㎡	
建築面積	９３３.４０㎡	
延床面積	3,091.63㎡	
建物構造	ＰＣ造５階建	
用途	病院	老人ホーム
竣工	昭和６１年６月	平成１３年６月
コンバージョンに関わる変更	２階：食堂・多目的ホール ３・４階：２ヶ所づつの異なった談話コーナー 介護浴室とは別に展望風呂を設置 弱電設備と空調設備の新設・居室のトイレや浴室の設備工事	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工数量の変更：介護浴室とは別に展望風呂を設置・弱電設備と空調設備の新設・居室のトイレや浴室の設備工事
- 評点項目の変更：居室のトイレや浴室の設備工事
- 評点項目の新設：展望風呂を設置・弱電設備と空調設備の新設

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

建築基準法など法規への対応

スプリンクラー設備が既設であった

コンバージョン 事例シート
暗いホテルから明るい老人ホームへ
Ｙ本館

東京都

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	ビジネスホテル Ａ	Ｙ本館
所有者	Ｔ手芸㈱	Ｌサポート㈱
敷地面積	９９１.７２㎡ ３００坪	
建築面積	５７８.６９㎡ １７５.１坪	
延床面積	3,065.38㎡ ９２７.２８坪	
建物構造	ＲＣ造、地上６階・地下１階建	
用途	ビジネスホテル	有料老人ホーム
竣工	１９９１年	２００１年
コンバージョンに関わる変更	各階に食堂・浴室とヘルパーステーションを設置 窓先空地、ベランダからの避難等に関し改善・指定消防水利であるプールの一部を池として利用・ラセン式の滑り台の設置・避難器具の使用・機械浴槽、個浴、介助用ユニットバス等各階に異なる浴室を設置・１階ラウンジや各階浴室の段差は新たにスロープを設置・各部屋に給湯設備を設置・仕上げの色、開口部、照明の変更・消防設備の設置・給排水設備の撤去改修等	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工数量の変更：窓先空地、ベランダからの避難等に関し改善・指定消防水利であるプールの一部を池として利用・ラセン式の滑り台の設置・避難器具の使用・機械浴槽、個浴、介助用ユニットバス等各階に異なる浴室を設置・１階ラウンジや各階浴室の段差は新たにスロープを設置・各部屋に給湯設備を設置・仕上げの色、開口部、照明の変更・消防設備の設置・給排水設備の撤去改修等
- 評点項目の変更：機械浴槽、個浴、介助用ユニットバス等各階に異なる浴室を設置・仕上げの色、開口部、照明の変更・消防設備の設置・給排水設備の撤去改修等
- 評点項目の新設：１階ラウンジや各階浴室の段差は新たにスロープを設置・各部屋に給湯設備を設置

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

建築基準法など法規への対応

都条例による窓先空地、ベランダからの避難等に関し改善・指定消防水利であるプールの一部を池として利用・ラセン式の滑り台の設置と避難器具の使用・１階ラウンジや各階浴室の段差は新たにスロープを設置・スプリンクラー等の消防設備を整備・採光規定

コンバージョン 事例シート
オール電化で安心、快適、便利
都市型生涯現役生活
有料老人ホーム Y

大阪府

○ 一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	非公開	
所有者	K電力グループ	
敷地面積	1,454.2㎡ 440坪	
建築面積	727.1㎡ 220坪	
延床面積	3,073.65㎡ 930坪	
建物構造	RC造、地上6階	
用途	寄宿舎（単身寮）	共同住宅、有料老人ホーム
竣工	1994年	2001年
コンバージョンに関わる変更	1・2階：有料老人ホーム 3～6階：共同住宅 誘導ブロックの敷設・玄関ドアの自動扉化・エレベータの増設・手摺の設置・扉、廊下の幅確保等 各居室にミニキッチン等を設ける	

○ 資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工数量の変更：玄関ドアの自動扉化・エレベータの増設・手摺の設置・各居室にミニキッチン等を設ける
- 評点項目の変更：居室のトイレや浴室の設備工事
- 評点項目の新設：展望風呂を設置・弱電設備と空調設備の新設

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

共同住宅と有料老人ホームの複合用途・非住宅から住宅への用途変更

建築基準法など法規への対応

介護居室を含む1・2階を有料老人ホーム、一般居室の3～6階を共同住宅とすることで、延床面積算定の緩和を受け容積率に対応・誘導ブロックの敷設・玄関ドアの自動扉化・エレベータの増設・手摺の設置・扉、廊下の幅確保等

コンバージョン 事例シート
風光明媚な場所にある学生寮を老人福祉施設へ
A北甲府

山梨県

○ 一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	学生寮	A北甲府
所有者	－	㈲A
敷地面積	3,059.40㎡	
建築面積	978.04㎡	
延床面積	2,904.13㎡	
建物構造	RC造、地上5階	
用途	寮	老人福祉施設 （短期入所施設、通所介護施設）
竣工	1984年	2003年
コンバージョンに関わる変更	1階：高齢者通所介護施設（デイサービス） 2・3階：高齢者短期入所施設（ショートステイ） スプリンクラーなどの消防設備を整備・食堂や介護職員室、車椅子で利用できるエレベーターやトイレなどを新たに設置	

○ 資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工数量の変更：スプリンクラーなどの消防設備を整備・車椅子で利用できるエレベーターやトイレなどを新たに設置・外観の色を変更
- 評点項目の変更：スプリンクラー等の消防設備を整備・外観の色を変更
- 評点項目の新設：車椅子で利用できるエレベーターやトイレなどを新たに設置

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

建築基準法など法規への対応

スプリンクラー等の消防設備を整備

コンバージョン 事例シート
独身寮から老人ホームへ・PC の実例
Hホーム

神奈川県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	T川崎	Hホーム
所有者	T㈱	ＳＰＣ
敷地面積	1,０３８.１２㎡	
建築面積	－	
延床面積	1,７８８.７２㎡	
建物構造	ＰＣ造陸屋根５階建	
用途	独身寮	介護付有料老人ホーム
竣工	平成５年１０月	平成１６年２月
コンバージョンに関わる変更	１階：診療所を新設 ２～５階：ラウンジを設置 エレベータを１５人乗（寝台用）に変更・個室２室をつないだ浴室付２人用個室に変更・便所、洗面スペースを新設 上階各個室に新設する水廻り配管の１階天井裏での処理･不具合による設備機器交換・消防設備を整備	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工数量の変更：エレベータを１５人乗（寝台用）に変更・浴室付２人用個室に変更、便所、洗面スペースを新設・水廻り配管の新設・設備機器交換・消防設備を整備
- 評点項目の変更：エレベータを６人乗から１５人乗（寝台用）に変更・設備機器交換
- 評点項目の新設：便所、洗面スペースを新設・水廻り配管の新設・消防設備を整備

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

建築基準法など法規への対応

消防設備を整備・新耐震設計に対応しているため耐震補強なしで用途変更可

コンバージョン 事例シート
シティサイドの古民家アートコンプレックス
GLAN F

大阪府

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｋ邸	GLAN F
所有者	個人	
敷地面積	４２９.６５㎡ １３０坪	
建築面積	１１５.６８㎡ ３５坪	
延床面積	１５２.０３㎡ ４６坪	
建物構造	木造軸組構造、地上２階	
用途	住宅	デザインオフィス,ギャラリー併設カフェ
竣工	１９１０年	２００３年
コンバージョンに関わる変更	屋根瓦の補修・電気設備の全面更新・壁面塗り替え・床全面張替え・空調設備新設・給排水設備のリニューアル等 既存の天井板は全て撤去	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：屋根瓦の補修・電気設備の全面更新・壁面塗り替え・床全面張替え・空調設備新設・給排水設備のリニューアル等・既存の天井板を全て撤去
- 評点項目の変更：屋根瓦の補修・電気設備の全面更新・壁面塗り替え、床全面張替え・給排水設備のリニューアル等・既存の天井板を全て撤去
- 評点項目の新設：空調設備新設

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

住宅から非住宅への用途変更

コンバージョン 事例シート
曳き家と免震による大正期 RC 造の再生
Ｋ記念館

鹿児島県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	旧Ｋ舎玄関部分	Ｋ記念館
所有者	鹿児島県	
敷地面積	３,３７４㎡	
建築面積	４３３㎡	
延床面積	９３４㎡	
建物構造	ＲＣ造（外壁レンガ造）、地上３階	
用途	－	資料館
竣工	－	２００３年
コンバージョンに関わる変更	既存１階床を撤去し、既存１階大梁を巻き込む形で底版及び基礎梁をＲＣ造にて新設・両袖２スパンずつのＲＣ造躯体を新設 曳き家後、ジャッキダウンし免新装置に加重を預け基礎免震構造とする 屋根改修・瓦更新	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：既存１階床を撤去し、既存１階大梁を巻き込む形で底版及び基礎梁をＲＣ造にて新設・両袖２スパンずつのＲＣ造躯体を新設・屋根改修・瓦更新
- 評点項目の変更：既存１階床を撤去し、既存１階大梁を巻き込む形で底版及び基礎梁をＲＣ造にて新設・屋根改修・瓦更新
- 評点項目の新設：両袖２スパンずつのＲＣ造躯体を新設

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

コンバージョン 事例シート
銀行・事務所が文学館へ
Ｈ文学館

北海道

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	旧Ｄ銀行Ｈ支店	Ｈ文学館
所有者	旧Ｄ→㈱Ｊ	Ｈ市
敷地面積	９７０.８０㎡	
建築面積	６８１.７９㎡	５３６.２６㎡
延床面積	１,２９９.７７㎡	１,２２８.０２㎡
建物構造	組積造（レンガ造）、地上３階、塔屋１階	
用途	銀行→事務所	文学館
竣工	大正１０年	平成４年
コンバージョンに関わる変更	外部：外壁タイル、サッシ、冠壁等を創建当時の型に復旧 内部：既存架構を補強し２階を増床、楕円形の吹抜け空間を設け上部にトップライトを配置	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：外壁タイル、サッシ、冠壁等を創建当時の型に復旧・既存架構を補強し２階を増床・楕円形の吹抜け空間を設け上部にトップライトを配置
- 評点項目の変更：外壁タイル、サッシ、冠壁等を復旧・既存架構を補強
- 評点項目の新設：２階を増床、トップライトを配置

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

コンバージョン 事例シート
製菓から聖歌へ一工場から協会へのコンバージョン
Ｔ教会

東京都

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	旧Ｂ東京工場	Ｔ教会
所有者	㈱Ｂ	宗教法人　Ｓ教会
敷地面積	1,４９９.０６㎡	
建築面積	８５８.４７㎡	
延床面積	5,４１６.４３㎡	
建物構造	鉄筋コンクリート造、地上７階、地下２階、塔屋１階	
用途	製菓工場	教会
竣工	１９６４年	１９９５年
コンバージョンに関わる変更	高層棟６階に大礼拝堂（５１４人収容）を設け、低層棟３階に礼拝堂を、その他の階には執務室・フェローシップルーム等、教会用途としての一般居室を配置 床タイル（勾配有）や排水溝の上に特殊なコンクリートを嵩上げすることで、床面をフラットに 高層棟の外壁については、既存壁が構造壁では無いため柱・梁のフレームを残し全て撤去、ＡＬＣ版を採用・高窓も撤去し、部屋から使いやすい窓へ改修 外構では既存の全ての塀を撤去し、樹木や駐車場を設けるなどオープンスペース化	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：床タイル（勾配有）や排水溝の上に特殊なコンクリートを嵩上げすることで、床面をフラットに・高層棟の外壁については、既存壁が構造壁では無いため柱・梁のフレームを残し全て撤去、ＡＬＣ版を採用・高窓も撤去し、部屋から使いやすい窓へ改修
- 評点項目の変更：高層棟の外壁にＡＬＣ版を採用・高窓を撤去し、部屋から使いやすい窓へ改修
- 評点項目の新設：床タイル（勾配有）や排水溝の上に特殊なコンクリートを嵩上げ

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

コンバージョン 事例シート
特色ある工場を見学者受入施設へ
Ｎ工場仕込棟レトロフィット

愛知県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｎ工場	Ｎ工場 仕込棟レトロフィット
所有者	Ｋビール㈱Ｎ工場	
敷地面積	１５３,４０５㎡	
建築面積	1,５３５㎡	
延床面積	7,２４４㎡	
建物構造	鉄筋鉄骨コンクリート造等、地上６階、ＰＨ１階	
用途	ビール工場	ビール工場見学者受入施設
竣工	１９６２年	１９９７年
コンバージョンに関わる変更	仕込工場・醸造工場→事務所・厚生施設と見学者受入施設 耐震壁、ブレースの新設・柱の打ち増しなどの耐震補強・腐食した鋼製窓のアルミカーテンウォール化・全館空調設備の新設・敷地の緑化整備	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：耐震壁、柱の打ち増しなどの耐震補強・腐食した鋼製窓のアルミカーテンウォール化、全館空調設備の新設
- 評点項目の変更：鋼製窓のアルミカーテンウォール化
- 評点項目の新設：耐震壁、柱の打ち増しなどの耐震補強・全館空調設備の新設

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

コンバージョン 事例シート
世界中のアーティストを招く社会教育施設
M学びの里

茨城県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	O小学校	M学びの里
所有者	M市	
敷地面積	－	
建築面積	1,207.84㎡	
延床面積	3,367.82㎡	
建物構造	鉄筋コンクリート造、地上２階	
用途	小学校	社会教育施設
竣工	－	平成８年
コンバージョンに関わる変更	各教室内を資料室、図書室、講座研修室等に変更 事務室、制作工芸室、シャワー室の建築 受変電設備、動力設備、電灯、コンセント、電話、自火報設備等の電気設備工事 給排水、給湯、衛生器具等の設備工事 下水道工事等 野外キャンプ施設としてバーベキュー用のかまど１２基の設置や駐車場の整備	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：受変電設備、動力設備、電灯、コンセント、電話、自火報設備等の電気設備工事・給排水、給湯、衛生器具等の設備工事・下水道工事等
- 評点項目の変更：受変電設備、動力設備、電灯、コンセント、電話、自火報設備等の電気設備工事
- 評点項目の新設：給排水、給湯、衛生器具等の設備工事

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

コンバージョン 事例シート
大空間を活かしたダイナミックなコンバージョン
県立図書館

茨城県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	県議会議事堂	県立図書館
所有者	茨城県	
敷地面積	１９,０４５.８２㎡	
建築面積	2,４７７.２７㎡	
延床面積	8,７００.５３㎡	
建物構造	鉄筋コンクリート造、地上４階、地下１階、塔屋階	
用途	議事堂	図書館
竣工	－	平成１２年
コンバージョンに関わる変更	低層部壁面に吸音材を付加 内装・設備を全面改修	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：低層部壁面に吸音材を付加・内装、設備を全面改修
- 評点項目の変更：内装、設備を全面改修
- 評点項目の新設：吸音材を付加

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

コンバージョン 事例シート
歴史的建物の雰囲気を大切にしたコンバージョン
赤レンガ倉庫

神奈川県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	税関海陸聯絡設備上屋	赤レンガ倉庫
所有者	O省	Y市、㈱Y
敷地面積	２７,５５５.５㎡	
建築面積	5,８４１.0㎡	
延床面積	１６,１０４.7㎡ （１号棟、２号棟合計）	１７,１６３.５㎡ （供給設備棟などを含む）
建物構造	レンガ組積造（小屋組Ｓ造）	鉄骨・樹脂注入耐震補強
用途	保税倉庫	文化施設・商業施設
竣工	明治４４年	平成１４年
コンバージョンに関わる変更	１号棟：文化施設、２号棟：商業施設 設備面：既存のエレベータシャフトの屋根をスリット化し給排気塔に・機械室を建物から離れた半地下に設置して外観保存に配慮 隔壁解体、開口部新設・強度確保ためにエポキシ樹脂をレンガの目地（２棟で１２万箇所）に注入	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：既存のエレベータシャフトの屋根をスリット化し給排気塔に・機械室を建物から離れた半地下に設置・隔壁解体・開口部新設
- 評点項目の変更：既存のエレベータシャフトの屋根をスリット化し給排気塔に
- 評点項目の新設：機械室を建物から離れた半地下に設置、開口部新設

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

コンバージョン 事例シート
大型空き店舗を公共複合施設にコンバージョン
Ｓ市生涯学習情報センター

北海道

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｎ百貨店Ｓ店	Ｓ市生涯学習情報センター
所有者	㈱Ｎ	Ｓ市
敷地面積	6,０７０㎡ 2,０００坪	
建築面積	1,５７８.2㎡ ５２０坪	
延床面積	6,３１２.8㎡ 2,０８０坪	6,１６１.05㎡ 2,０３０坪
建物構造	ＲＣ造、一部Ｓ造、地上３階、地下１階	
用途	百貨店	図書館、生涯学習センター、ＪＡ事務所
竣工	１９８０年	２００４年
コンバージョンに関わる変更	図書館を中核に生涯学習支援施設、会議研修施設、市民活動拠点施設、情報受発信施設、子育て支援施設そしてＪＡ事務所を複合化させた施設構成にリニューアル 既存スラブを解体して建物中央部に４層吹抜けを新設 ＦＲＰ補強等の様々なメニューから条件に応じて耐震補強を実施 既存再利用・バリアフリー、省エネに配慮 内装は一新、外部は機能回復に努める・電気、設備更新	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：既存スラブを解体して建物中央部に４層吹抜けを新設・ＦＲＰ補強等の様々なメニューから条件に応じて耐震補強を実施・内装は一新、外部は機能回復に努める・電気、設備更新
- 評点項目の変更：既存スラブを解体して建物中央部に４層吹抜けを新設・ＦＲＰ補強等の耐震補強・外部は機能回復・電気、設備更新
- 評点項目の新設：内装一新

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

建築基準法など法規への対応

新耐震設計前の建物であった事と積載荷重が大幅に増えた事により、ＦＲＰ補強等の様々なメニューから条件に応じて大規模な耐震補強

『家族的』なコンバージョン

D CAFE

東京都

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	某自動車整備工場	D CAFE
所有者	個人	個人
敷地面積	１７０㎡	
建築面積	１０１㎡	
延床面積	１２０㎡	
建物構造	軽量鉄骨造、地上２階	
用途	自動車整備工場	ドッグカフェ＋グルーミングスペース＋ガレージ
竣工	１９６０年前後	２００３年１１月（部分的には継続中）
変更	衛生面での環境改善、内装をスギで構成し植物性の塗料を用いる等	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：内装をスギで構成し植物性の塗料を用いる等
- 評点項目の変更：
- 評点項目の新設：内装をスギで構成し植物性の塗料を用いる等

建築そのものが美術品

O美術館

京都府

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	O山荘	O美術館
所有者	建設時：K氏	Aビール㈱
敷地面積	5,481㎡	
建築面積	368.17㎡	
延床面積	613.58㎡	
建物構造	RC造、地上3階地下1階	
用途	（当初）個人山荘→会員制レストラン	美術館
竣工	８０年前	１９９５年7月２５日
変更	美術館機能として、既存の山荘だけで展開することには無理があり、新館を新築	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：
- 評点項目の変更：
- 評点項目の新設：

老朽化した事務所ビルが、トレンディーレストランに変身

Ｋ銀座店

東京都

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｔビル	Ｋ銀座店
所有者	Ｔ建設㈱	建物所有：Ｔ㈱ テナント：㈱Ｓ
敷地面積	２９０.４９㎡	
建築面積	２４８.９０㎡	
延床面積	１,０５０.７１㎡	
建物構造	ＲＣ造	
用途	事務所	飲食店舗
竣工	２０００年１２月	－
変更	窓のアルミサッシュによるカバー工法での改修 ＲＣ壁による通常補強・外壁２面には鋼板による全面補強 ５階のスラブの一部を解体	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：窓のアルミサッシュによるカバー工法での改修・ＲＣ壁による通常補強・外壁２面には鋼板による全面補強・５階のスラブの一部を解体
- 評点項目の変更：窓のアルミサッシュによるカバー工法での改修・ＲＣ壁による通常補強・外壁２面には鋼板による全面補強・スラブの一部を解体
- 評点項目の新設：

倉庫の大空間を生かしてスポーツ施設に

Ｋスポーツクラブ

宮城県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	ＫビールＳ工場	ＫスポーツクラブＳ
所有者	㈱Ｋプラザ	
敷地面積	１６,１５８㎡	
建築面積	－	３,８０５㎡
延床面積	３,０１９㎡	４,４９０㎡
建物構造	鉄骨造他、地上２階	
用途	工場（空瓶倉庫、製品倉庫）	体育館・水泳場
竣工	空瓶倉庫　１９６５年以前 製品倉庫　１９７６年	１９８５年
変更	空瓶倉庫：インドアテニスコートに改修、内部にテニスコートを実装、外壁をスーパーグラフィックで塗り替え製品倉庫：躯体のみを解体し、インドアトラックを含むアスレチック・スカッシュコート・多目的スタジオを実装、一部を２階建てとし、浴室・ロッカールーム・喫茶コーナー（１階）などを併設・既存と同規模の鉄骨造の建物を接して増築し、プール・スカッシュコート・多目的スタジオを設ける	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：外壁をスーパーグラフィックで塗り替え・浴室を設ける
- 評点項目の変更：外壁をスーパーグラフィックで塗り替え
- 評点項目の新設：浴室を設ける

保存と再生・蘇えった明治の息吹

Ｋ記念館

北海道

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	製麦工場	Ｋ記念館
所有者	Ｓビール㈱	
敷地面積	１２５,３６５.６６㎡	
建築面積	2,１３６.７２㎡	
延床面積	5,９６９.０７㎡	
建物構造	レンガ造＋木造	レンガ造＋鉄骨造
	地上５階建	
用途	製糖工場→製麦工場	Ｋ記念館 （ビアレストラン・博物館）
竣工	製糖工場　１８９０年 製麦工場改修　１９０３年	１９８７年
変更	南側半分：ビアレストラン　北側半分：展示博物館　ＲＣ及び鉄骨による構造補強 レンガ造の目地詰め及びピニング工法による壁補強	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：ＲＣ及び鉄骨による構造補強・レンガ造の目地詰め及びピニング工法による壁補強
- 評点項目の変更：ＲＣ及び鉄骨による構造補強
- 評点項目の新設：

建築基準法など法規への対応

ＲＣ及び鉄骨による構造補強・レンガ造の目地詰め及びピニング工法による壁補強

オフィスビルを特色ある診療施設へ

こころとからだの元氣プラザ

東京都

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｋ社 飯田橋ビル	こころとからだの元氣プラザ
所有者	Ｋ社	Ｊ投資法人
敷地面積	1,０５３㎡	
建築面積	９０９㎡	
延床面積	7,２００㎡	
建物構造	地上８階、地下１階、塔屋１階	
用途	オフィスビル	診療施設
竣工	１９８５年	２００３年
変更	内装をほぼスケルトン状態にし、建築・電気・空調・衛生とも全館フルリニューアルを行った。	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：内装をほぼスケルトン状態にし、建築・電気・空調・衛生とも全館フルリニューアル
- 評点項目の変更：
- 評点項目の新設：建築・電気・空調・衛生ともフルリニューアル

ホテルの魅力を高めたコンバージョン

Ｓホテル新館

千葉県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｓホテルスポーツ棟別館	Ｓホテル 新館
所有者	M信託銀行㈱	
敷地面積	５１,２６３㎡	
建築面積	増改築部分 １,４６３㎡	２,０１６㎡（全体：２７,４４９㎡）
延床面積	増改築部分 １,５８２㎡	３,４２４㎡（全体：１０６,８７３㎡）
建物構造	増改築部分 ２階	４階（全体：地上１２階、地下１階）
用途	テニスコート	宴会場
竣工	１９８８年３月	１９９８年１０月
変更	屋内テニスコート部分：宴会場２室及びブライダルサロン 屋上：宴会場１室、控え室、写場、チャペルを増築 エスカレーター等の増築 本館と連絡通路で結び、通路沿いに衣装室を増築	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：屋上に宴会場１室、控え室、写場、チャペルを増築、エスカレーター等の増築、本館と連絡通路で結び、通路沿いに衣装室を増築
- 評点項目の変更：
- 評点項目の新設：エスカレーター等の増築

建築基準法など法規への対応

防災計画において、本館と切り離し新館単独で成立するよう計画

小学校廃校を、農村と都市の交流施設へ

Ｎ交流館

熊本県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｎ小学校	Ｎ交流館（２００２年）
所有者	N	
敷地面積	１２,２６９㎡	
建築面積	６６６.４７㎡	７０７.１１㎡ 屋内体育館 ２９５.６３㎡
延床面積	８３２.９４㎡	１,１１０.５７㎡ 屋内体育館 ２５４.２５㎡
建物構造	ＲＣ造、地上２階	ＲＣ造、地上２階＋Ｓ造にて増築
用途	小学校	研修・宿泊施設
竣工	１９６６年	２００２・２００３年
変更	１階：食堂・厨房、大広間、浴室に増改築 ２階：教室を宿泊室として改修・コンクリート壁増設により耐震補強 食堂・大広間、屋内体育館に太陽光空気集熱式パッシブソーラーを取り入れた	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：１階を食堂・厨房、大広間、浴室に増改築・２階（教室）を宿泊室として改修・コンクリート壁増設により耐震補強・食堂・大広間、屋内体育館に太陽光空気集熱式パッシブソーラーを取り入れた
- 評点項目の変更：
- 評点項目の新設：１階に浴室を増改築、コンクリート壁増設により耐震補強

都市型病院と高齢者用滞在施設

Ｆメディカルセンター

-超高層ホテルをホスピタルへ-

神奈川県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｉホテル	Ｆメディカルセンタービル
所有者	－	Ｆグループ
敷地面積	2,３８５.７㎡	－
建築面積	－	
延床面積	１８,４０９㎡	
建物構造	ＳＲＣ造一部Ｓ造、地下１階・地上１８階 塔屋１階、駐車場１２２台	
用途	ホテル	病院
竣工	１９８９年	２００２年
変更	地下１階～地上９階：総合病院 １０～１８階：会員制高齢者用ホテル	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工数量の変更：
- 評点項目の変更：
- 評点項目の新設：

保養所を有料老人ホームに

Ｂスタイルヘルスケア

神奈川県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｈ寮	Ｇ葉山
所有者	－	Ｂスタイルケア
敷地面積	1,６２８.３２㎡	
建築面積	８３９.３８㎡	
延床面積	1,８５５.０４㎡	
建物構造	ＲＣ造、地上３階、塔屋１階	
用途	保養所	有料老人ホーム
竣工	－	２００３年
変更	１階：共用スペース及び居室 ２・３階：居室・食堂 介助浴室の設置等のバリアフリー化・防災設備（スプリンクラー・発電機・防災盤等）の整備・ＥＬＶの防煙区画、居室間間仕切りの１１４条区画対応	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工数量の変更：介助浴室の設置等のバリアフリー化・防災設備（スプリンクラー・発電機・防災盤等）の整備・ＥＬＶの防煙区画、居室間間仕切りの１１４条区画対応
- 評点項目の変更：ＥＬＶの防煙区画、居室間間仕切りの１１４条区画対応
- 評点項目の新設：介助浴室の設置・防災設備の整備

建築基準法など法規への対応

防災設備（スプリンクラー・発電機・防災盤等）、ＥＬＶの防煙区画、居室間間仕切りの１１４条区画対応・街づくり条例の対応

ボランティアが中心となった資料館

資料館

滋賀県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｈ小学校Ｈ分校	文化資料館
所有者	Ｉ町教育委員会	
敷地面積	－	
建築面積	６３０.２㎡	
延床面積	８９７.９㎡	
建物構造	鉄筋コンクリート造、地上２階	
用途	小学校	資料館
竣工	昭和４９年	平成１０年
変更	基本的には大きな改修等は行わず、分校教室をそのままに利用	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：
- 評点項目の変更：
- 評点項目の新設：

廃校を教育関連施設に活用

教育研究所

岐阜県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	小学校	教育研究所
所有者	Ｇ市	
敷地面積	－	
建築面積	１,９２６㎡	
延床面積	６,１１７㎡	
建物構造	鉄筋コンクリート造、地上４階	
用途	小学校	教育研究所
竣工	－	平成１２年
変更	グランドに舗装を施して駐車場スペースに・空調設備の整備・ランチルームを研修者用レストルームに・コンピュータ室をＩＴに関わる研修室に・廊下等の天井部分にＬＡＮ回線の配管を施す	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：空調設備の整備
- 評点項目の変更：空調設備の整備
- 評点項目の新設：

「蘇」歴史的建造物のレトロフィット

Ｓ酒蔵館

兵庫県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｈ木造大蔵	Ｓ酒蔵館 （Ｈ酒造博物館）
所有者	Ｔ酒造㈱	
敷地面積	2,３４８.９８㎡	
建築面積	９９２.５２㎡	
延床面積	９９２.５２㎡	1,６１９.６８㎡
建物構造	木造、地上１階	
用途	酒造大蔵	博物館
竣工	１８６９年	１９９８年
変更	木構造の中心部に鉄骨フレームに挿入する二重架構構造を採用	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：木構造の中心部に鉄骨フレームに挿入する二重架構構造
- 評点項目の変更：
- 評点項目の新設：木構造の中心部に鉄骨フレームに挿入する二重架構構造

用途変更に伴う、残価 20％に達するまでの年数の変更

大正時代の電話局を再生活用した情報発信型商業施設

Ｓ館

京都府

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	旧Ｋ電話局	Ｓ館
所有者	N㈱	
敷地面積	6,３８５.４１㎡	
建築面積	対象建物：７７５.５８㎡	
	全体床面積：3,３８１.４９㎡	
延床面積	対象建物：2,３２１.４９㎡	
	全体床面積：8,２３３.６０㎡	
建物構造	ＲＣ造	ＲＣ造＋Ｓ造
	地上３階地下１階	
用途	電話局	物販飲食店舗
竣工	１９２６年９月（第１期）	２００１年１月
変更	Ｌ字型の既存建物にコの字型の増築部分を組合わせる 耐震補強	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：建物をコの字型に増築・耐震補強
- 評点項目の変更：耐震補強
- 評点項目の新設：建物をコの字型に増築

建築基準法など法規への対応

耐震補強

歴史的背景と擬洋風建築を活かした資料館

歴史資料館

山梨県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｔ小学校・明治校舎	歴史資料館
所有者	Ｓ町	
敷地面積	－	
建築面積	５１８.８１㎡	
延床面積	５１８.８１㎡	
建物構造	木造、地上３階	
用途	小学校	資料館
竣工		平成元年
変更	昭和６３年に解体され、平成元年に復元	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：
- 評点項目の変更：
- 評点項目の新設：

用途変更に伴う、残価 20％に達するまでの年数の変更

閉鎖的建物を開放型へのコンバージョン

Ｋキープ自然学校

山梨県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｓ病院	Ｋ自然学校
所有者	Ｋ協会	
敷地面積	１５,３５１㎡	
建築面積	１,０６２㎡	１,３５１㎡
延床面積	２,５７８㎡	２,９５７㎡
建物構造	鉄筋コンクリート造、 地上２階、地下１階	ＲＣ造、Ｓ造、木造、 地上２階、地下１階
用途	小規模総合病院	宿泊型研修施設（環境体験教育）
竣工	昭和５４年	平成１２年
変更	個室中心の病室を２室セットで多目的に使用できるユニット型宿泊室に再生 転用・再生の重要なかぎとなるインテリアデザインを費用バランスの中で重視 耐震性能の向上、設備改修とあわせ、現行の建築法規に適合する建物とする	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：設備改修
- 評点項目の変更：設備改修
- 評点項目の新設：

建築基準法など法規への対応

耐震性能の向上、設備改修とあわせ、現行の建築法規に適合する建物とする

高齢者施設と保育園の併設で世代間交流を促進

多世代交流施設　Ｓ館

秋田県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｋ中学校	多世代交流施設　Ｓ館
所有者	Ｎ村	
敷地面積	－	
建築面積	1,４０３㎡	
延床面積	1,７０２㎡	
建物構造	鉄筋コンクリート造、地上２階	
用途	中学校	高齢者施設と保育施設
竣工	－	平成１１年
変更	中学校校舎をそのままの形で改修整備したもので、介護予防のデイサービスセンター（２８１㎡）、かみひのきない保育園（５３０㎡）、多世代交流施設（８９１㎡、内多目的ホール５１０㎡）、会議室、図書室、Ｋ中学校栄光の展示室から構成	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：中学校そのままの形で改修整備
- 評点項目の変更：そのままの形で改修整備
- 評点項目の新設：

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

新たなアイデンティティーを与えられ再生する、都市中心部に建つ倉庫ビル

Ｉ組合新館

大阪府

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	－	Ｉ組合新館
所有者	－	Ｉ組合
敷地面積	７２６.７８５㎡	
建築面積	６４２.１９１㎡	
延床面積	4,７４８.９５㎡	
建物構造	鉄骨造（１部ＳＲＣ造）、地上８階	
用途	事務所及び自家用倉庫	事務所
竣工	昭和５２年１２月	平成１６年１０月
変更	内外装全面リニューアル・エントランスホール石張り・カーテンウォール組み合わせ・耐震改修 エレベータ・設備を更新	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：内外装全面リニューアル・エントランスホール石張り・カーテンウォール組み合わせ・耐震改修・エレベータ、設備を更新
- 評点項目の変更：内外装全面リニューアル・エントランスホール石張り・カーテンウォール組み合わせ・エレベータ、設備を更新
- 評点項目の新設：

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

団体・長期逗留が可能なリゾート宿泊施設

Ｏふるさと憩の家

愛媛県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｍ小学校	Ｏふるさと憩の家
所有者	Ｏ町	
敷地面積	－	
建築面積	１,４０２㎡	
延床面積	１,４０２㎡	
建物構造	木造、地上１階	
用途	小学校	宿泊施設
竣工		昭和６１年
変更		

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：
- 評点項目の変更：
- 評点項目の新設：

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

高齢化率の高い地域での福祉・教育施設への転用

Ｏ地域総合センター

三重県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｏ小学校	Ｏ地域総合センター
所有者	Ｍ教育委員会	
敷地面積	－	
建築面積	５５９㎡	
延床面積	１,００２㎡	
建物構造	鉄筋コンクリート造、地上２階	
用途	小学校	福祉・文化複合施設
竣工	－	平成１１年
変更	校舎、職員宿舎を改修し、地域住民および都市住民に対する、自然体験型環境プログラムを提供する福祉・文化複合施設 間仕切り改造等、解体撤去工事を極力無くし、アプローチ他に杉の間伐材（杉丸太）を利用	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：校舎、職員宿舎を改修・間仕切り改造等、解体撤去工事を極力無くす
- 評点項目の変更：間仕切り改造等
- 評点項目の新設：

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

教育環境に恵まれた学校施設

Ｏ専門学校

山口県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｏ小学校	Ｏ専門学校
所有者	Ｏ町	ＯＫ組合
敷地面積	－	
建築面積	７６３㎡	
延床面積	１,４５７㎡	
建物構造	鉄筋コンクリート造、地上２階	
用途	小学校	看護師養成学校
竣工		平成１０年
変更	看護実習室、浴室、沐浴室等の水廻り設備面や情報処理室等がコンバージョンされる・学生宿舎を新築	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：浴室、沐浴室等の水廻り設備工事・学生宿舎を新築
- 評点項目の変更：
- 評点項目の新設：浴室、沐浴室等の水廻り設備工事

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

再び甦る外国との掛け橋

Ｔ大学Ｋ会館

東京都

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｔ文化学院Ｔ研究所	Ｔ大学Ｋ会館
所有者	Ｇ省	Ｔ大学
敷地面積	５,０７７㎡	
建築面積	１,０７４㎡	
延床面積	３,０１２.５㎡	
建物構造	ＲＣ造、地上４階、地下１階	
用途	研究所	学校
竣工	１９３３年	２００１年
変更		

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：
- 評点項目の変更：
- 評点項目の新設：

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

自然体験のための拠点施設

Ｎ自然学塾村

長崎県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｎ小中学校	Ｎ自然学塾村
所有者	Ｋ町	
敷地面積	－	
建築面積	１,０４６㎡	
延床面積	１,０４６㎡	
建物構造	木造、地上１階	
用途	小学校	体験型宿泊施設
竣工		平成元年７月
変更	教室に２段ベッドを配した宿泊室や畳敷きの大広間として活用･一部窓をアルミサッシ化 野外炊事場、トイレ、シャワー室等を新たに整備 グランドをテント・サイトとして活用	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：一部窓をアルミサッシ化・トイレ、シャワー室等を新たに整備
- 評点項目の変更：一部窓をアルミサッシ化
- 評点項目の新設：トイレ、シャワー室等を新たに整備

用途変更に伴う、残価 20％に達するまでの年数の変更

駅周辺立体交差事業に伴う移設利用

駅舎保存およびＣＡＲミュージアム

栃木県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｔ駅舎	Ｔ駅舎保存およびＣＡＲミュージアム
所有者	栃木県	
敷地面積	－	
建築面積	－	
延床面積	－	
建物構造	木造、鉄骨造	
用途	駅舎	博物館
竣工		平成１６年
変更		

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：
- 評点項目の変更：
- 評点項目の新設：

用途変更に伴う、残価 20％に達するまでの年数の変更

倉庫群から商業施設へ

Ｈヒストリープラザ

北海道

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設①	新施設②
名称	－	Ｈヒストリープラザ	Ｋ洋物館
所有者	Ｋ商船㈱		
敷地面積	9,734.15㎡	6,577.67㎡	3,156.48㎡
建築面積	7,377.42㎡	1,879.43㎡（改造部分）	2,837.50㎡
延床面積	7,377.42㎡	1,879.43㎡	2,800.10㎡
建物構造	れんが造（木造小屋組）	既存れんが造（木造小屋組）	
用途	営業倉庫（１号、３号、４号、１４号、１５号他）	ビヤホール、店舗、多目的ホール	フェシリモクリスマスミュージアム、店舗、軽飲食店舗
竣工	１９０９年～１９１０年	１９８８年	１９９４年
変更			

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：
- 評点項目の変更：
- 評点項目の新設：

用途変更に伴う、残価 20％に達するまでの年数の変更

過去と未来、老人と子供をつなぐ共生の場

多世代交流館 共生の森

福岡県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	老人福祉センター	多世代交流館
所有者	Ｙ市	
敷地面積	5,154.84㎡	
建築面積	６３８.3㎡	1,047.00㎡
延床面積	８１８.９４㎡	1,366.62㎡
建物構造	ＲＣ造、地上２階	ＲＣ造一部Ｓ造、地上２階
用途	老人福祉センター	多世代交流館
竣工	１９７３年	２００１年
変更	北側ファサードに「屏風」を、ホール内装材に「八女スギ」を、大広間・研修室舞台背景に「和紙」を採用 既存躯体をスキン（ガラス・金属板）で覆ってしまう事を試みた。躯体を劣化させる外的因子から既存躯体を保護することによって延命化を図っている。	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：ホール内装材に「八女スギ」、大広間・研修室舞台背景に和紙を採用
- 評点項目の変更：ホール内装材に「八女スギ」、大広間・研修室舞台背景に和紙を採用
- 評点項目の新設：

用途変更に伴う、残価 20％に達するまでの年数の変更

「永続する地域のシンボル」

M学院「Ｋ会館」

兵庫県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	Ｋホテル	M学院Ｋキャンパス 「Ｋ会館」
所有者	Ｋホテル	学校法人M学院
敷地面積	１７,３１２㎡	
建築面積	２,２４３㎡	
延床面積	６,１７２㎡	
建物構造	ＲＣ造、地上４階、地下１階、塔屋１階	
用途	ホテル	学校
竣工	１９３０年	１９９１年
変更		

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：
- 評点項目の変更：
- 評点項目の新設：

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

歴史ある木造建築を当時の姿を生かした記念館として保存・再生

Ｋ記念館

埼玉県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	蔵造り倉庫	Ｋ記念館
所有者	Ｋ工業㈱	
敷地面積	３０,６６７.８２㎡	
建築面積	３４１.４３㎡	
延床面積	９９０.００㎡	６１１.０２㎡
建物構造	木造、地上３階	木造、地上２階
用途	倉庫	展示施設
竣工	明治４４年	平成１２年
変更	外壁等の改修	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：外壁等の改修
- 評点項目の変更：外壁等の改修
- 評点項目の新設：

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

Mレトロ地区を飾る赤煉瓦建築

旧M税関庁舎

福岡県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	M税関庁舎	旧M税関
所有者	K市	
敷地面積	1,476.46㎡	
建築面積	－	
延床面積	907㎡	
建物構造	煉瓦造	
用途	事務所	店舗
竣工	明治45年	平成6年
変更	1階：エントランスホール、休憩室、喫茶室、喫茶店、展示室 2階：ギャラリー、展望室	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：
- 評点項目の変更：
- 評点項目の新設：

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

震災後地場産業の復興に寄与

Kのまち

兵庫県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	K小学校	Kのまち
所有者	K市	
敷地面積	5,135㎡	
建築面積	708㎡	
延床面積	2,061㎡	
建物構造	鉄筋コンクリート造、地上3階	
用途	小学校	体験型工房施設 （産業・観光振興施設）
竣工	昭和6年	平成10年（本設・平成15年）
変更		

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：
- 評点項目の変更：
- 評点項目の新設：

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

アミューズメント施設から複合商業施設へ

B

新潟県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	N	B
所有者	N交通	
敷地面積	5,454㎡	
建築面積	4,532㎡	4,676㎡
延床面積	11,291㎡	12,093㎡
建物構造	鉄骨造、地上4階	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上4階
用途	アミューズメント施設、飲食店舗	物販店舗、飲食店舗、サービス店舗、映画館（シネコン）
竣工	1995年	2001年
変更	1・2階：物販店舗（15店舗 約3,300㎡）、飲食店舗（4店舗 約1,370㎡）、美容院（1店舗 約200㎡） 2階の一部及び3・4階：映画館（シネマコンプレックス、8館1,577席 約5,100㎡））	

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：
- 評点項目の変更：
- 評点項目の新設：

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

島の医療施設として活用

A医院

宮城県

○　一般的な属性・特徴

	旧施設	新施設
名称	A小学校	A医院
所有者	医療法人T病院	
敷地面積	－	
建築面積	830㎡	
延床面積	1,660㎡	
建物構造	鉄筋コンクリート造、地上2階	
用途	小学校	診療施設（入院・デイサービス有）
竣工	－	1期：平成11年 2期：平成13年
変更		

○　資産評価上の特色

固定資産評価に直接関わる事項

- 施工点数の変更：
- 評点項目の変更：
- 評点項目の新設：

用途変更に伴う、残価 20%に達するまでの年数の変更

家屋評価に関する調査研究

平成１７年３月

編　者　財団法人資産評価システム研究センター（略称：評価センター）
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
〒 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
（URL　http://www.recpas.or.jp）