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 に 関 す る 調 査 研 究

広域的比準評価に関する調査研究

建築設備等の評価に関する調査研究

平成18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・提供等幅広い業務を行って参りました。

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調査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。

本報告書は、家屋に関する「広域的比準評価」、「建築設備等の評価」について調査研究の成果をとりまとめたものです。調査研究委員として熱心にご研究、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１８年３月

財団法人資産評価システム研究センター
理　事　長　　小　川　　徳　治

平成１７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	早稲田大学理工学術院教授
	宍　道　恒　信	東京理科大学講師
	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部長
	村　尾　　睦	株式会社大林組東京本社 建築事業本部設備部部長
	高　橋　俊　一	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資産特別調査課 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	首都大学東京都市環境学部建築都市コース助手

（順不同）

平成１７年度家屋に関する調査研究委員会審議経過

○　第１回委員会　［平成１７年７月２１日（木）］

（1）　委員長・副委員長の指名
（2）　平成１７年度調査研究項目について
（3）　その他

○　第２回委員会　［平成１７年９月１６日（金）］

（1）　広域的比準評価の導入イメージ
（2）　今年度の本委員会の進め方
（3）　広域的比準評価に対する市町村からの意見
（4）　広域的比準評価の導入による市町村における効果
（5）　市町村において必要となるデータ
（6）　その他

○　第３回委員会　［平成１７年１１月１６日（水）］

（1）　導入後において生じ得る課題の解決方法について
　①広域的比準評価を行うために必要な情報の共有・保護について
　②円滑な納税者対応の確保について
　③適正な「部分別評価」の確保について
（2）その他

○　第４回委員会　［平成１８年２月１４日（火）］

（1）　固定資産評価基準の整備
（2）　関係機関の役割・支援策
（3）　その他

○　第５回委員会　［平成１８年３月１６日（木）］

（1）　報告書案の審議、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. 建築設備等の評価に関する調査研究 ･････････････････････････････････････ 49

広域的比準評価に関する調査研究

目　次

１　はじめに ･･･ ５
（１）　調査研究の目的 ･･･ ５
（２）　広域的比準評価についての地方団体の意見･････････････････････････････････････ ６
２　本研究に当たっての基本的な前提と広域的比準評価導入に当たっての考え方について ･･ ８
３　導入による市町村における効果と費用負担等について ･････････････････････････････ １０
（１）　広域的比準評価システムの開発等に係る各市町村の費用負担･････････････････････ １２
（２）　広域的比準評価システム導入による評価担当職員（人件費）の削減見込み･･････････ １７
（３）　広域的比準評価導入による市町村における効果（見込み）･････････････････････････ ２３
（４）　市町村における効果についての留意事項･･ ２４
４　広域的比準評価システムの構築のために必要なデータ等について ･････････････････････ ２５
５　導入後における諸課題の解決に向けた方策について ･･････････････････････････････････ ２８
（１）　広域的比準評価に必要な情報の共有・保護･･････････････････････････････････････ ２８
（２）　円滑な納税者対応の確保･･ ３３
（３）　適正な「部分別評価」の確保･･ ３５
（４）　長期的に見た広域的比準評価システムの改定･･････････････････････････････････････ ３８
６　関係団体・機関の役割・支援策等について ･･ ３９
（１）　関係団体・機関の役割・支援内容･･ ３９
（２）　固定資産評価基準の整備の検討･･ ４５
７　研究のとりまとめ ･･ ４６

1 はじめに

（1） 調査研究の目的

平成15年度の本委員会の調査研究において、比準評価の広域化を推進すべき旨報告された。

これを受けて、平成16年度の本委員会においては、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、神奈川県全域を対象とした広域的な比準評価システムの作成に係る実証実験を実施し、広域的比準評価の手順や手法の調査研究が行われた。

この調査研究において、木造専用住宅（2×4 住宅を含む）については、比準表を整備することができ、(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・共同住宅については、比準表の整備はできなかったものの、必要なデータ収集を行えば比準表の整備は可能であるとの結論を得た。）同時に、比準評価方法の合理的かつ現実的な開発手順、手法等について、モデル例を取りまとめることにより、県域程度の広域的比準評価が可能であることを明らかにするとともに、簡素で合理的な比準評価方法を提示することができた。また、実証実験の過程において、広域的比準評価に係るいくつかの課題も浮かび上がった。

これらを踏まえ、「広域的比準評価は、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。」とまとめられた。

そこで今年度は、平成16年度における研究報告を受けて、市町村において広域的比準評価の早期導入が可能となるよう、様々な課題の洗い出しや解決方法などについて調査研究を行うこととする。

（2） 広域的比準評価についての地方団体の意見

平成16年度における広域的比準評価に係る実証実験の調査研究報告後、都道府県（固定資産税担当課）と県庁所在市及び指定都市に対して、広域的比準評価についてのアンケートを行った。

各地方団体からの意見をまとめると、次ページのとおりである。47 都道府県においては、賛成意見は27、反対意見は0、その他意見等は20であり、県庁所在市及び指定都市（49 都市）においては、賛成意見は39、反対意見は1、その他意見等は9であった。

いくつかの課題や少数の反対意見が出されているものの、広域的比準評価が有する評価の簡素化・合理化や均衡の確保といったメリットに対する肯定的な意見が多く、地方団体においては、広域的比準評価は、おおむね好評であるといえよう。

なお、アンケート結果において、地方団体から出された主な課題等については、本委員会の想定する課題と同様のものであり、本研究において併せて検討することとした。

＜アンケート結果における主な意見の抜粋＞

主な賛成意見
・ 評価の簡素化、合理化の観点から優れたもの。 ・ 評価の均衡の観点から望ましい。 ・ 可能と実証済ならば、地域の選定はもとより、開発・導入に向けて技術面・制度面の課題を検討すべき。
主な反対意見
・ 地域特有な家屋等、多様な形態の居住用家屋が存するため、比準できる家屋は限定されるのではないか。積極的に推進すべきとの立場はとらない。
団体の考える主な課題等
・ システムの構築に多大な費用を要する。広域化の範囲、費用の負担方法をどうするか。 ・ モデル家屋等の十分なデータの蓄積･検証作業等、評価替えの作業が複雑多岐になるおそれ。 ・ 導入に当たっての事務調整の方法及び調整主体をどうするか。導入に至るまでの費用がどのくらいかかるか。 ・ 納税義務者に対するわかりやすい説明方法。 ・ 定期的に積算見直しを行うため、部分別評価を行う必要があるならば、実質2 通りの評価方法の習得が必要。一方、年数が経過するに従い、部分別評価のレベル低下のおそれ。 ・ 府県や市町村の実施体制の整備。 ・ 中心市町村（大規模市が予想される。）におけるシステムの維持・管理（課税説明や審査申出のフォロー等）に係る事務量の増大の懸念。

2 本研究に当たっての基本的な前提と広域的比準評価の導入に当たっての考え方について

本研究では、基本的に、昨年度に行った研究結果を踏まえ、導入範囲を都道府県域、対象家屋を木造専用住宅（2×4 住宅を含む）、木質系プレハブ家屋（専用住宅・共同住宅）及び軽量鉄骨系プレハブ家屋（専用住宅・共同住宅）とし、実証実験を経た比準評価システムを用いる広域的比準評価を念頭に、検討を進めることとした。

ただし、各市町村が、実際に広域的比準評価を導入する場合、その導入範囲、対象家屋や具体の比準評価システム等については、昨年度及び今年度の研究内容に限定・拘束されるものではない。この点について、誤解を与えることがないよう、市町村における広域的比準評価の導入に当たっての考え方を、以下で確認しておきたい。

なお、昨年度の研究と異なる導入範囲、対象家屋や比準評価システム等を採用したとしても、広域的比準評価の導入に当たって生じ得る課題は、かなり共通すると考えられるため、本研究の取り組み・成果は、汎用性のあるものと思われる。

（1） 使用する比準評価システムと対象家屋種別については、導入地域において、最も適切と考えるものでよい。

導入する比準評価システム及び対象家屋種別（構造・用途）については、導入する市町村が最も適切と考えるものを自ら決定すべきである。

ただし、適正な評価が可能な合理的なものであることを当然の前提とし、広域的比準評価のメリットを損なわないシステム、比準評価になじむ種別の家屋とする必要がある。

（2） 広域的比準評価の導入範囲については、都道府県単位が基本であるが、ある程度の地域のまとまりがあればよい。

市町村間の調整・合意形成や現行の評価に係る都道府県の権限との関係を踏まえると、都道府県単位には現実性がある。しかしながら、都道府県内の一部の地域であっても、導入効果が得られる地域がまとまるのであれば、導

入は可能である。また、導入後、段階的に導入地域の範囲が拡大することもあり得る。

ただし、導入地域が細分化しすぎる場合や導入・非導入の市町村が入り組み、錯綜してしまう場合は、導入効果の面から問題がある。

（3） 条件の整った都道府県（地域）ごとに、順次導入すればよい。

都道府県（地域）ごとに評価体制や家屋の態様などの状況は様々であり、全国一斉に導入することを考えた場合、全ての条件が整うためには、かなりの長時日が必要となるか、あるいは、条件が整うこと自体が不可能となりかねない。

したがって、都道府県（地域）の実情に合わせて、順次導入することが現実的であり、適当である。

３ 導入による市町村における効果と費用負担等について

各市町村が広域的比準評価を導入するか否かの判断をする際には、具体的なメリットとデメリットの比較が不可欠である。

広域的比準評価を導入した場合のメリットとデメリットをおおまかに示すと、以下のとおりである。

【メリット】	【デメリット】
評価の簡素化・合理化	
市町村間でより均衡の確保された評価	
中小規模市町村においても導入可能	
事務の簡素化・合理化による 人件費の削減	広域的比準評価システム開発費 （メンテナンス費用）の発生

つまり、数量的に考えると、広域的比準評価システムの開発等に係る費用負担（コスト）と導入により得られる人件費の削減の比較が重要となる。

このため、各市町村において、広域的比準評価を導入するか否か判断する際の参考資料となるよう、広域的比準評価システムの開発等に係る費用負担（コスト）と導入により得られる人件費の削減効果の比較を行うため、昨年度の実証実験における広域的比準評価システムを基に、試算を行うこととした。

具体的には、ある県（以下「Ａ県」とする。Ａ県の概要は次ページ参照。）全域に広域的比準評価を導入した場合を想定したうえで、人口規模・評価対象家屋等を基準に抽出したＡ市、Ｂ市、Ｈ市及びＵ町の４市町（各市町の特徴は、Ｐ１２参照。）において見込まれる費用負担（コスト）と人件費の削減額を試算することにより、比較を行っている。

A県の概要（人口、面積、新築家屋棟数）

（単位：千人、㎢、棟）

18年度市町村	人口	面積	新築家屋棟数
A　市	1,134	905	－
B　市	259	353	－
C　市	32	118	－
D　市	106	471	－
E　市	155	285	－
F　市	457	518	－
G　市	48	196	－
H　市	62	778	－
I　市	46	1,247	－
J　市	31	78	－
K　市	175	635	－
L　市	115	489	－
M　市	34	538	－
N　市	32	101	－
O　町	51	10	－
P　町	30	14	－
Q　町	25	34	－
R　町	12	16	－
S　町	9	342	－
T　町	22	646	－
U　町	10	43	－
V　町	20	278	－
W　町	13	382	－
合計	2,878	8,477	13,724

全国の人口、面積、新築家屋棟数

合　計	118,791	370,809	770,311
平　均	2,527	7,889	16,390

【４市町の特徴】

○　Ａ市

人口規模は113万人程度であり、評価対象は、木造・非木造の全ての家屋である。評価担当職員は50人程度。指定都市等の非常に大規模な都市を想定している。

○　Ｂ市

人口規模は、26万人程度であり、評価対象は、全ての木造家屋と、全ての住宅用非木造家屋及び一定規模以下の非住宅用非木造家屋である。評価担当職員は15人程度。大規模で、かつ、県内における中核都市を想定している。

○　Ｈ市

人口規模は、6万人程度である。評価対象は、全ての木造家屋と軽量鉄骨系プレハブ住宅であり、広域的比準評価の対象家屋と同じ。評価担当職員は4名程度。中規模な都市を想定している。

○　Ｕ町

人口規模は、1万人程度である。評価対象は、全ての木造家屋と軽量鉄骨系プレハブ住宅であり、広域的比準評価の対象家屋と同じ。評価担当職員は1名のみ。小規模な町村を想定している。

（1）　広域的比準評価システムの開発等に係る各市町村の費用負担

昨年度の実証実験における広域的比準評価システムを導入する場合、導入時において開発費用が必要である。また、適正な評価システムを維持するためには、メンテナンスが欠かせないことから、各評価替えにおいて、メンテナンス費用が生じる。

Ａ県において、昨年度の実証実験における広域的比準評価システムを導入する場合に、必要となる開発費用及びメンテナンス費用の試算を行った。

Ⅰ　広域的比準評価システムの開発費用（導入時）

①　トータルコスト（試算）

Ａ県の新築棟数を基に、開発費用を試算すると、そのトータルコストは、以下のとおりである。

開発費用　２６，３５５千円

内訳	各種分析費用	13,160 千円
	データ作成・点検	2,870 千円
	諸経費	9,070 千円
	消費税	1,255 千円

②　各市町村の負担額（試算）

各市町村において、どのように費用を負担するかについては、各導入地域の実情に応じて、様々な基準によるあん分方法が考えられる。比準評価の対象家屋は新築分家屋であるため、ここでは、各市町村の新築分家屋棟数を基準に、①の開発費用をあん分した（詳細は、次ページ参照）。

この結果について、Ａ市からＵ町の４市町について見ると、以下のとおりである。開発した広域的比準評価システムは、次回評価替えまでの３年間使用可能であるため、それぞれの負担総額を３年間で割ることにより、年度当たりの負担額を試算している。

なお、当然、各導入地域の実情に応じて、別異の基準により、あん分することも考えられる。

	〔負担総額〕	〔年度当たり負担額〕
A市	9，938千円	3，313千円
B市	2，192千円	731千円
H市	529千円	176千円
U町	76千円	25千円

システムの開発費用及び各市町村の負担額（試算）

●システムの開発費用（試算）　→　26，355，000円

●各市町村へのあん分方法　→　評価対象家屋である新築分家屋の棟数であん分

（単位：円）

18年度市町村	年間当たり新築棟数（※）	費用を按分すると	各市町村負担額(総額)	3年で割ると	年度当たり各市町村負担額
A　市	3,400		9,937,562		3,312,521
B　市	750		2,192,109		730,703
C　市	96		280,590		93,530
D　市	355		1,037,598		345,866
E　市	454		1,326,957		442,319
F　市	1,587		4,638,503		1,546,168
G　市	118		344,892		114,964
H　市	181		529,029		176,343
I　市	116		339,046		113,015
J　市	99		289,358		96,453
K　市	605		1,768,302		589,434
L　市	511		1,493,557		497,852
M　市	102		298,127		99,376
N　市	104		303,972		101,324
O　町	131		382,888		127,629
P　町	66		192,906		64,302
Q　町	71		207,520		69,173
R　町	32		93,530		31,177
S　町	14		40,919		13,640
T　町	97		283,513		94,504
U　町	26		75,993		25,331
V　町	60		175,369		58,456
W　町	42		122,758		40,919
合計	9,017		26,355,000		8,785,000

※：広域的比準評価の対象家屋の新築棟数である。

Ⅱ　広域的比準評価システムのメンテナンス費用（評価替え時）

①　トータルコスト（試算）

Ａ県の新築棟数を基に、メンテナンス費用を試算すると、そのトータルコストは、以下のとおりである。

メンテナンス費用　１８，４８０千円

内訳	各種分析費用	10,610 千円
	データ作成・点検	440 千円
	諸経費	6,550 千円
	消費税	880 千円

②　各市町村の負担額（試算）

あん分方法の考え方はＩ②と同様である。比準評価の対象家屋は新築分家屋であるため、ここでも、各市町村の新築分家屋棟数を基準に、①のメンテナンス費用をあん分した（詳細は、次ページ参照）。

この結果について、Ａ市からＵ町の４市町について見ると、以下のとおりである。メンテナンスした広域的比準評価システムは、次回評価替えまでの３年間、使用可能であるため、それぞれの負担総額を３年間で割ることにより、年度当たりの負担額を試算している。

なお、当然、各導入地域の実情に応じて、別異の基準により、あん分することも考えられる。

	〔負担総額〕	〔年度当たり負担額〕
A市	6，969千円	2，323千円
B市	1，537千円	512千円
H市	371千円	124千円
U町	53千円	18千円

評価替え時のシステムメンテナンス費用及び各市町村の負担額（試算）

●システムのメンテナンス費用（試算） → *18，480，000円*

●各市町村へのあん分方法 → *評価対象家屋である新築分家屋の棟数であん分*

（単位：円）

18年度市町村	年間当たり新築棟数（※）	費用を按分すると	各市町村負担額(総額)	3年で割ると	年度当たり各市町村負担額
A 市	*3,400*		*6,968,171*		*2,322,724*
B 市	*750*		*1,537,097*		*512,366*
C 市	96		196,748		65,583
D 市	355		727,559		242,520
E 市	454		930,456		310,152
F 市	1,587		3,252,496		1,084,165
G 市	118		241,837		80,612
H 市	*181*		*370,953*		*123,651*
I 市	116		237,738		79,246
J 市	99		202,897		67,632
K 市	605		1,239,925		413,308
L 市	511		1,047,275		349,092
M 市	102		209,045		69,682
N 市	104		213,144		71,048
O 町	131		268,480		89,493
P 町	66		135,265		45,088
Q 町	71		145,512		48,504
R 町	32		65,583		21,861
S 町	14		28,692		9,564
T 町	97		198,798		66,266
U 町	*26*		*53,286*		*17,762*
V 町	60		122,968		40,989
W 町	42		86,077		28,692
合計	9,017		18,480,000		6,160,000

※：広域的比準評価の対象家屋の新築棟数である。

（2） 広域的比準評価システム導入による評価担当職員（人件費）の削減見込み

昨年度の実証実験における広域的比準評価システムと同様の比準評価システムを導入している横浜市において、比準評価の導入により軽減された評価事務所要時間を基にして、Ａ市からＵ町の４市町において、広域的比準評価を導入した場合に見込まれる、家屋評価担当職員の削減人数（想定）及び人件費削減額（想定）を算定した。

Ⅰ　横浜市における比準評価導入による効果

①　比準評価と部分別評価の評価時間の比較

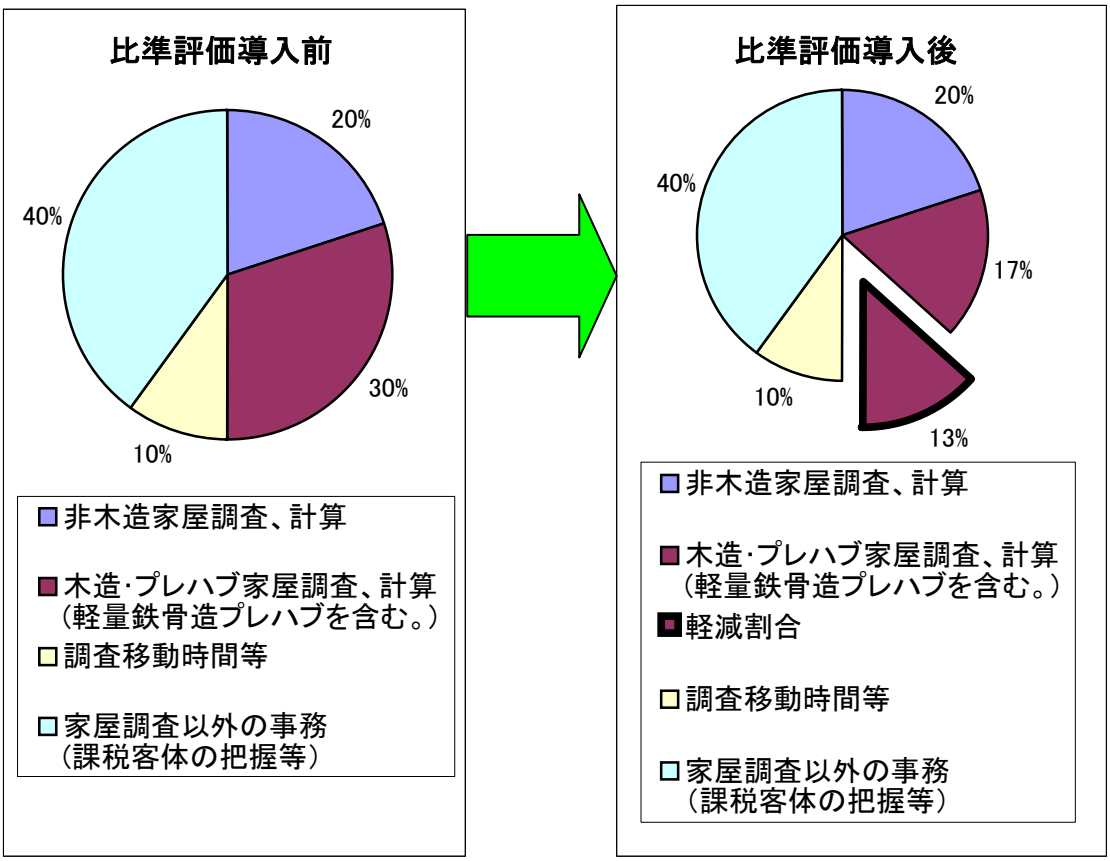
一棟当たりの評価時間

	部分別評価	（分）	比準評価	（分）
現地調査	①　外観調査（屋根、外壁等）	5	①　外観調査（屋根、外壁等）	2
	②　各階平面図(間取り図)の作成	7	②　各階平面図(間取り図)の作成	7
	③　内部調査	15	③　内部調査	8
	計	27	計	17
評価計算	①　家屋調査票に平面図(間取図)を記載	8	①　家屋調査票に平面図(間取図)を記載	8
	②　平面図を基に仕上割合計算、調査票に記入	10	②　判定項目の分類を決定し、標準家屋を選定	2
	③　補正係数判定表により補正係数を決定	5	③　比準表により評価計算	5
	④　評点基準表により評価計算	12	④　計算結果の検証	5
	⑤　計算結果の検証	5		
	計	40	計	20
合計		67		37

※　37 分　－　67 分　＝　▲30 分（▲44.78%）

→　横浜市においては、比準評価が導入されたことにより、家屋評価事務所要時間が 30 分程度軽減された。

② 評価事務の軽減割合



３０％　×　（30分÷67分）＝13.43％（軽減割合）

※　なお、横浜市では、比準評価の導入により軽減された時間を、航空写真を利用した家屋異動調査及び在来分家屋の一斉調査に当てているとのことである。

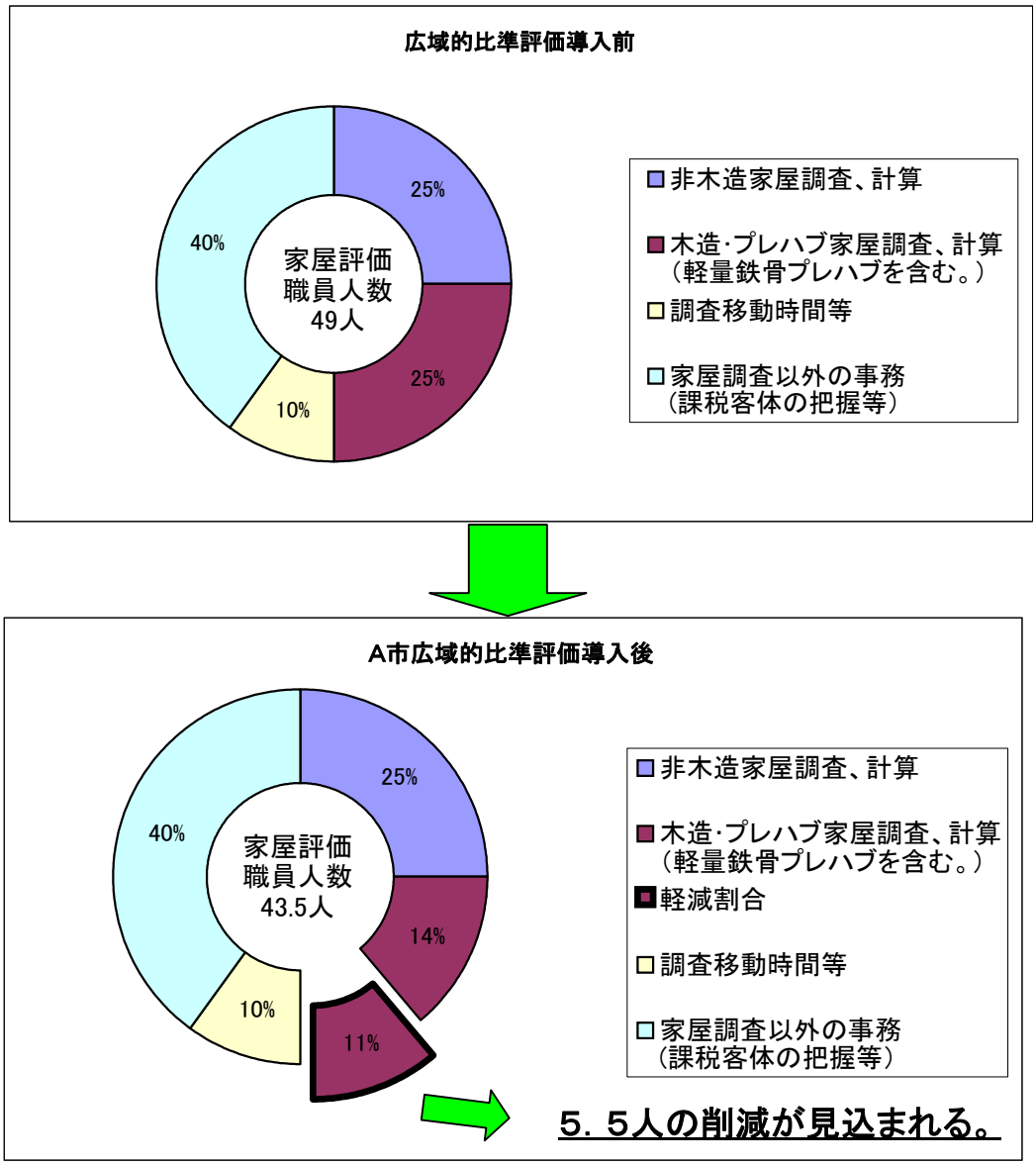
Ⅱ　A市

①　概要

人口（千人）	面積	年間新築家屋棟数		
		木造専用住宅	木造・プレハブ共同住宅	軽量鉄骨住宅アパート
1,134	905㎢	2,571	8	821

全家屋棟数		家屋担当職員人数	評価対象家屋	
木造	非木造		木造	非木造
約275,000	約110,000	49	全て	全て

②　家屋評価担当職員数及び事務内訳と削減人数見込み



③　人件費削減見込み

5.5人×8,000千円（※）＝44,000千円

44,000千円の人件費の削減が見込まれる。

※　平成16年度市町村税課税状況等の調により算定した１人当たり年間平均給与と当該給与により算定した共済組合負担額を合算した、税務職員一人当たり年間人件費（試算）

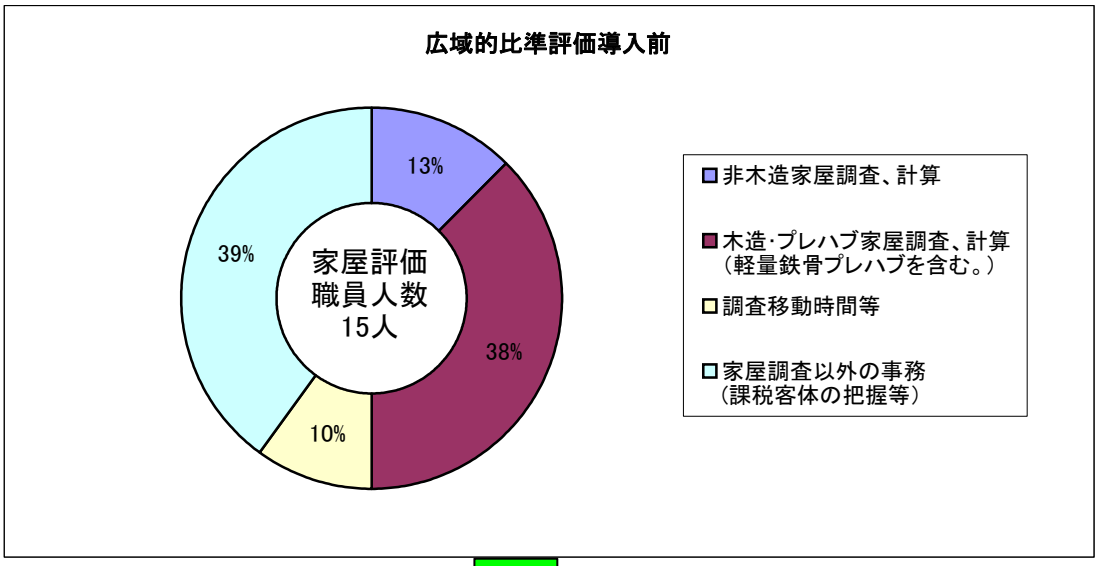
Ⅲ　B市

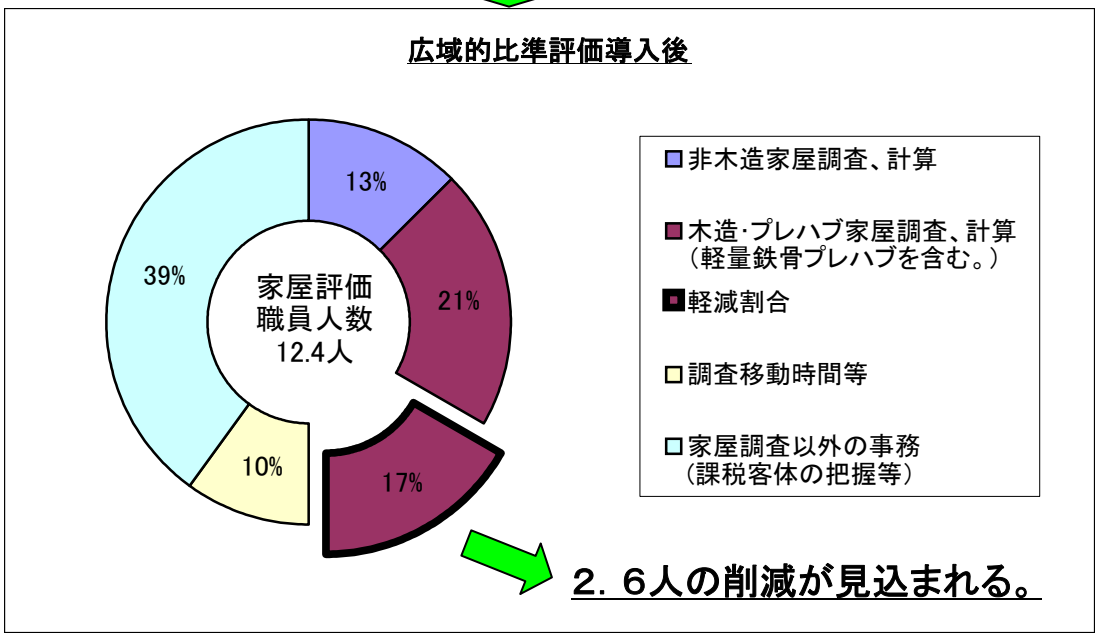
①　概要

人口（千人）	面積	年間新築家屋棟数		
		木造専用住宅	木造・プレハブ共同住宅	軽量鉄骨住宅アパート
259	353㎢	572	2	176

全家屋棟数		家屋担当職員人数	評価対象家屋	
木造	非木造		木造	非木造
約93,000	約18,000	15	全て	住宅及び一定規模以下の非住宅

②　家屋評価担当職員数及び事務内訳と削減人数見込み





③　人件費削減見込み

2.6人×8,000千円（※）＝20,800千円

20,800千円の人件費の削減が見込まれる。

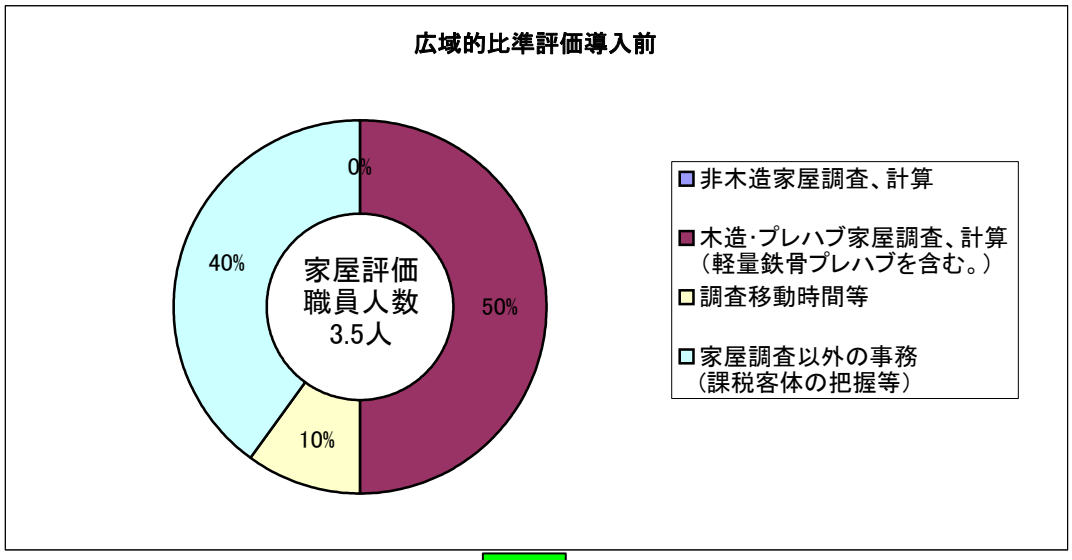
※　平成16年度市町村税課税状況等の調により算定した１人当たり年間平均給与と当該給与により算定した共済組合負担額を合算した、税務職員一人当たり年間人件費（試算）

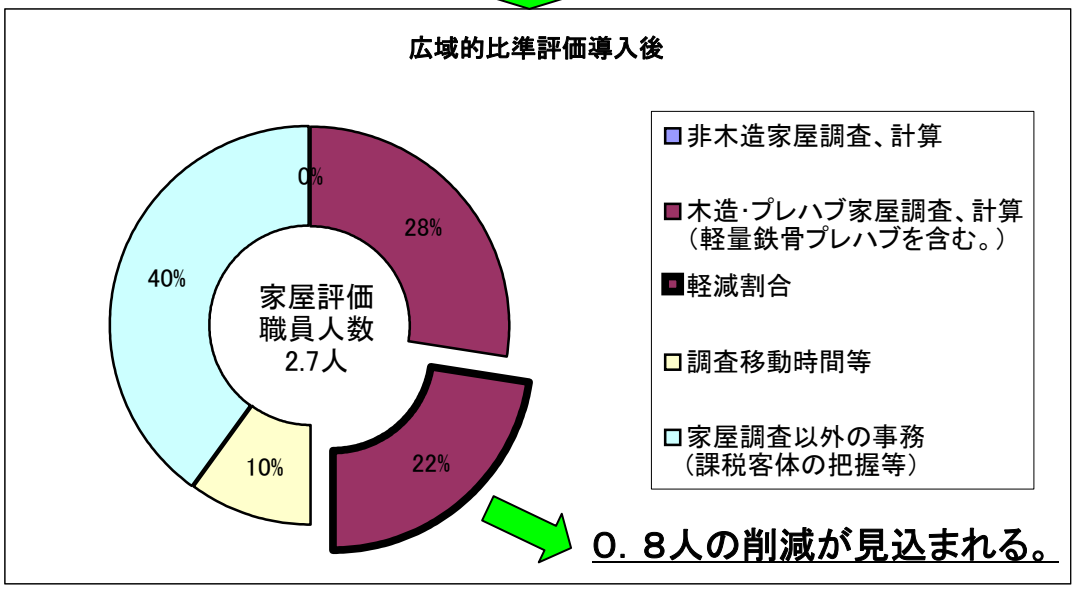
Ⅳ　H市

①　概要

人口（千人）	面積	年間新築家屋棟数		
		木造専用住宅	木造･プレハブ共同住宅	軽量鉄骨住宅アパート
62	778㎢	159	0	22
全家屋棟数		家屋担当職員人数	評価対象家屋	
木造	非木造		木造	非木造
約16,000	約4,000	3,5	全て	軽鉄プレハブのみ

②　家屋評価担当職員数及び事務内訳と削減人数見込み





③　人件費削減見込み

0.8人×8,000千円（※）＝6,400千円

6,400千円の人件費の削減が見込まれる。

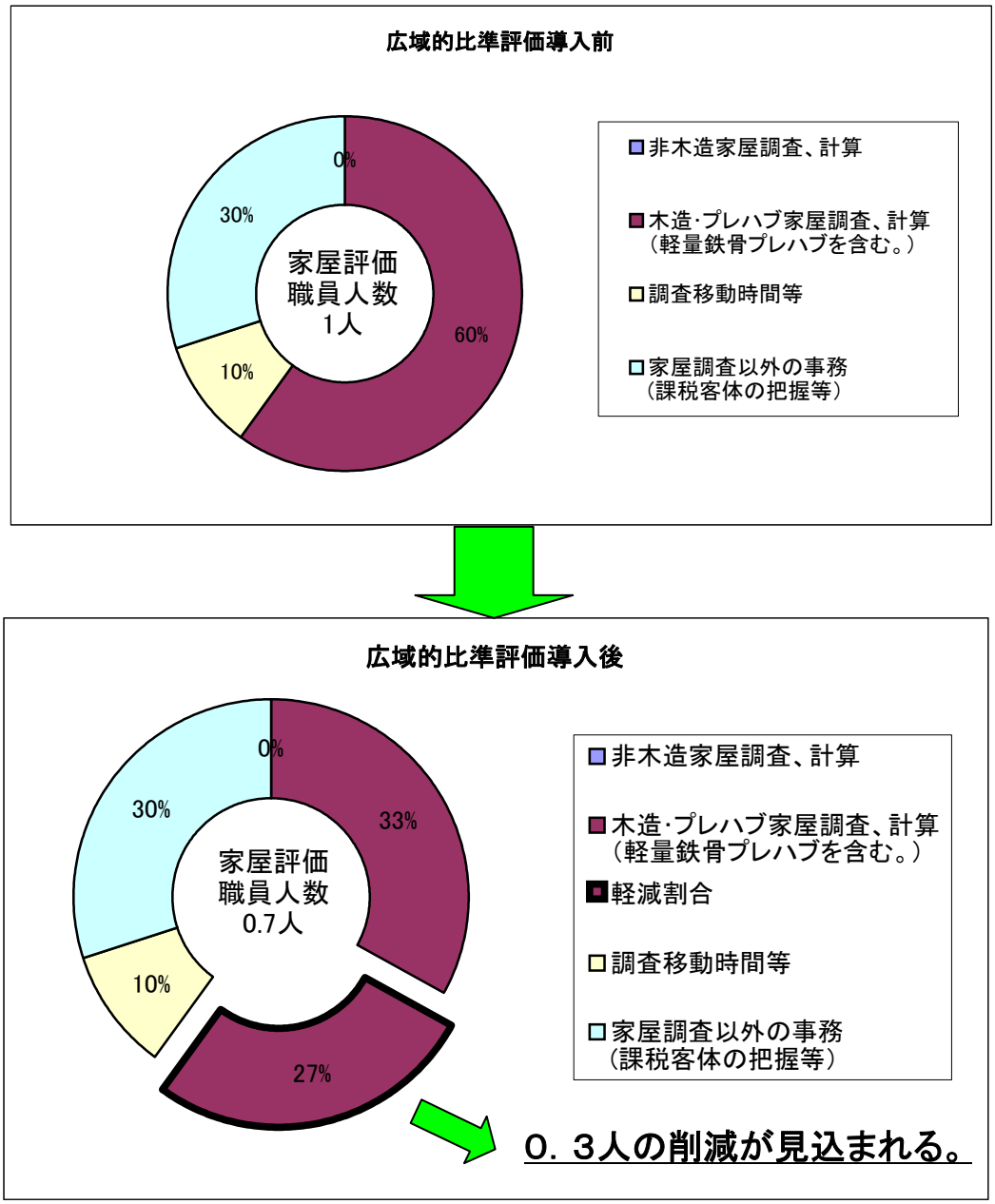
※　平成16年度市町村税課税状況等の調により算定した１人当たり年間平均給与と当該給与により算定した共済組合負担額を合算した、税務職員一人当たり年間人件費（試算）

Ⅴ　U町

①　概要

人口（千人）	面積	年間新築家屋棟数		
		木造専用住宅	木造･プレハブ共同住宅	軽量鉄骨住宅アパート
10	43㎢	26	0	0
全家屋棟数		家屋担当職員人数	評価対象家屋	
木造	非木造		木造	非木造
約4,500	約1,500	1	全て	軽鉄プレハブ住宅のみ

②　家屋評価担当職員数及び事務内訳と削減人数見込み



③　人件費削減見込み

0.3人×8,000千円（※）＝2,400千円

2,400千円の人件費の削減が見込まれる。

※　平成16年度市町村税課税状況等の調により算定した１人当たり年間平均給与と当該給与により算定した共済組合負担額を合算した、税務職員一人当たり年間人件費（試算）

（3） 広域的比準評価導入による市町村における効果（見込み）

（1）と（2）で算定した費用負担の試算及び人件費の削減見込みを用いて、広域的比準評価導入後に見込まれる、Ａ市からＵ町までの４市町における年度当たり効果として、支出削減見込み額を算定すると、以下のとおりである。

この結果、４市町のいずれにおいても、支出の削減が見込まれた。支出の削減見込み額に幅があるのは、各市町における評価担当職員数に差があるからであり、つまるところ団体規模に応じた幅といえよう。総じて、４市町においては、広域的比準評価の導入により、各市町の団体規模に応じつつも、一定の効果が見込まれる。

なお、Ａ県の他の市町村においても、当然、同様の結果が見込まれる。

① 導入後3年間（次評価替えまで）の年度当たり効果

	〔人件費削減見込み額〕		〔年当たり負担額〕		***〔年度当たり効果〕***
Ａ市	44,000 千円	－	3,313 千円	＝	***40,687 千円***
Ｂ市	20,800 千円	－	731 千円	＝	***20,069 千円***
Ｈ市	6,400 千円	－	176 千円	＝	***6,224 千円***
Ｕ町	2,400 千円	－	25 千円	＝	***2,375 千円***

② メンテナンス後の年度当たり効果（平年度ベース）

	〔人件費削減見込み額〕		〔年当たり負担額〕		***〔年度当たり効果〕***
Ａ市	44,000 千円	－	2,323 千円	＝	***41,677 千円***
Ｂ市	20,800 千円	－	512 千円	＝	***20,288 千円***
Ｈ市	6,400 千円	－	124 千円	＝	***6,276 千円***
Ｕ町	2,400 千円	－	18 千円	＝	***2,382 千円***

（4） 市町村における効果についての留意事項

（３）において、広域的比準評価の導入による効果として、支出の削減見込み額を算定したが、さらに詳細に効果を見込むに当たっては、以下の３点について、特に留意する必要がある。

○　広域的比準評価システムの導入・運用に係る費用（負担額）は、これらのみに限られない。

具体的には、評価ソフト開発・運用、評価実施要領（マニュアル）の作成、評価方法の研修に要する費用などが考えられる。

○　比準評価の対象として想定する種別の家屋であっても、特に大規模又は小規模の家屋、標準家屋と階層が異なる家屋及び著しく程度が良い又は悪い家屋等については、現実には、比準評価の対象とできないため、実際の削減職員数及び削減人件費は、（２）よりも、少なくなる可能性が高い。

○　中核都市が中心的な役割を果たすことが期待されるため、開発・メンテナンス費用等の負担において、メリットを回復するための配慮を行うことが望ましい。

なお、この他にも、導入地域の実情や導入する比準評価システムに応じて、留意すべき事項が生じ得ることが考えられるため、実際の導入に当たっては、特にデメリット（コスト）の洗い出しを適切に行うべきである。

4 広域的比準評価システムの構築のために必要なデータ等について

広域的比準評価システムを構築するためには、市町村における家屋の態様や評価データを基に、各種の分析を行う必要がある。このため、広域的比準評価を導入する市町村においては、一定のデータ及び資料を用意しなければならない。

（1） 必要なデータ及び資料

広域的比準評価システムを構築するために、市町村において用意する必要があるデータ及び資料は、以下の３種類である。

① 家屋評価事務取扱要領（評価マニュアル）

② 家屋マスタデータ

③ 家屋の部分別評価計算書

これらのデータ及び資料は、部分別評価を行っている市町村において、通常、保有しているものである（なお、①家屋評価事務取扱要領（評価マニュアル）は、必ずしも必須のものではない。）。

このように、広域的比準評価システムを構築するに当たって、新たにデータ又は資料を作成することまで要しない。

【参考】データ又は資料の収集目的と必要データ数

① 家屋評価事務取扱要領

各種分析の参考とするために、各市町村における評価方法、並びに、独自評点項目の追加等を行っているかの有無及びその内容を把握することを目的としている。

② 家屋マスタデータ

○ 比準評価の対象となる家屋の範囲を決定するための「家屋概要分析」（昨年度報告書のＰ３５参照）において、必要となる。

○ 必要なデータ数は、２ヵ年分の新築分家屋のデータとなる。これをＡ県において試算すると、Ｐ２７のとおりである。

○ 分析に必要なマスタデータの内容は、以下のとおりである。

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

③　家屋の部分別評価計算書

○　比準評価の対象家屋を、クラス分けするために行う「クラス分け分析」及び、判定項目を決定し、それぞれの格差率を決定するための「格差率設定分析」（昨年度報告書のＰ３５～３７参照）において、必要となる。

○　必要なデータ数は、各市町村の家屋の状況をできる限り均等に反映させるため、新築棟数の少ない市町村においては全新築家屋のデータ、新築棟数の多い市町村においてはその一定割合のデータとなる。これを、Ａ県において試算すると、Ｐ２７のとおりである。

なお、データの抽出は、家屋マスタデータから無作為で行う。

○　データの内容は、部分別評価計算書（部分別評点調査表）の記載内容で足り、データの媒体は、電子データ、紙データのどちらでもよい。

（2）広域的比準評価導入前における事前準備

（１）③で述べたとおり、「格差率設定分析」は、判定項目や格差率を決定するための分析であるため、これらの分析の基礎となる家屋の部分別評価のデータは、一定程度以上、統一されていることが必要である。

このため、導入地域の市町村における家屋の評価方法については、広域的比準評価の導入前に、市町村間で調整を図りつつ、統一性を持たせておくことが望ましい。

なお、昨年度の実証実験を踏まえると、特に以下の２点について、留意する必要がある。

○　補正については、項目別補正方式を採用することが望ましい。

これは、総合補正方式では、家屋の形態を適切に把握することが難しいため、分析用データとしては不十分になる可能性があるためである。

○　プレハブ家屋については、メーカー・型式を記載することが望ましい。

これは、メーカー・型式が、家屋の形態を適切に把握するための重要なポイントとなるためである。

家屋概要分析のために家屋マスタデータが必要な新築家屋数（試算）

〔年間新築家屋数〕　（単位：棟）

18年度市町村	木造・専用住宅	木造・プレハブ共同住宅	軽量鉄骨プレハブ住宅・アパート	合計	合計×2カ年分
A 市	*2,571*	*8*	*821*	*3,400*	*6,800*
B 市	*572*	*2*	*176*	*750*	*1,500*
C 市	90	0	6	96	192
D 市	293	1	61	355	710
E 市	364	2	88	454	908
F 市	1,283	8	296	1,587	3,174
G 市	101	0	17	118	236
H 市	*159*	*0*	*22*	*181*	*362*
I 市	100	0	16	116	232
J 市	78	0	21	99	198
K 市	471	2	132	605	1,210
L 市	425	0	86	511	1,022
M 市	90	0	12	102	204
N 市	86	0	18	104	208
O 町	104	1	26	131	262
P 町	52	0	14	66	132
Q 町	63	0	8	71	142
R 町	24	0	8	32	64
S 町	13	0	1	14	28
T 町	85	0	12	97	194
U 町	*26*	*0*	*0*	*26*	*52*
V 町	54	0	6	60	120
W 町	40	0	2	42	84
合計	7,144	24	1,849	9,017	18,034

クラス分け・格差率設定分析のために部分別評価計算書が必要な新築家屋数（試算）

18年度市町村	木造・専用住宅（※1）	木造・プレハブ共同住宅（※2）	軽量鉄骨プレハブ住宅・アパート	合計
A 市	*1,200*	*16*	*821*	*2,037*
B 市	*340*	*4*	*176*	*520*
C 市	90	0	6	96
D 市	260	2	61	323
E 市	300	4	88	392
F 市	630	16	296	942
G 市	100	0	17	117
H 市	*140*	*0*	*22*	*162*
I 市	100	0	16	116
J 市	70	0	21	91
K 市	350	4	132	486
L 市	320	0	86	406
M 市	90	0	12	102
N 市	80	0	18	98
O 町	100	2	26	128
P 町	50	0	14	64
Q 町	60	0	8	68
R 町	20	0	8	28
S 町	10	0	1	11
T 町	80	0	12	92
U 町	*20*	*0*	*0*	*20*
V 町	50	0	6	56
W 町	40	0	2	42
合計	4,500	48	1,849	6,397

クラス分け分析・格差率設定分析に必要なデータ数

※1：新築棟数が、～100棟の団体は100%、101～300棟の団体は90%、301～500棟の団体は75%、501棟～1，000棟の団体は60%、1，001棟～の団体は50%の家屋を対象。

※2：年間新築棟数が少ないため、2年間分の家屋を対象。

※3：A県においては、木造、プレハブ共同住宅の新築棟数が少ないため、広域的比準評価の対象とできない可能性が高い。

5 導入後における諸課題の解決に向けた方策について

広域的比準評価を導入すると、評価の簡素化・合理化などのメリットが得られる反面、同一の比準評価システムを複数の市町村で導入・運用することに伴う、広域的比準評価特有の課題が生じる。

このため、広域的比準評価の導入や運用において生じると考えられる課題をとり上げ、解決に向けた方策について検討する。

（1） 広域的比準評価に必要な情報の共有･保護

Ⅰ 広域的比準評価に必要な情報の共有

① 適切かつ統一的な評価を行うために必要な情報(手法)

広域的比準評価システムの効果を十分に発揮させるためには、導入団体内において、適切かつ統一的な評価方法が確保・維持される必要がある。そのためには、導入団体において、評価を行うための情報（手法）を共有することが不可欠である。

具体的には、特に、ア～エの情報（手法）を共有することが重要である。

このためには､導入団体内で各種の研修を行うことや､｢評価マニュアル(実施要領)｣等の導入団体が共通して用いる冊子に、記載の上、周知することなどが考えられる。

ア　評価対象家屋が、比準評価の対象となる家屋か否かの判断基準

※　比準評価の対象となる又は対象外となる家屋の特徴の確認

イ　評価対象家屋がどのクラスに該当するかの判断基準（標準家屋の選定）

※　それぞれの標準家屋・クラスの特徴の確認

ウ　判定項目における資材の選定基準（格差率の判定）

※　各資材の判定に当たっての目合わせ

エ　納税者にとってわかりやすい説明方法（（２）に関連）

② 必要な情報（手法）の共有に向けて

導入団体において、①の情報（手法）の共有が図られるようにするためには、特に、ア～ウを、計画的・継続的に実施することが必要である。

ア　全体研修会と地域（小規模）研修会の並行的な実施

概括的な評価方法の習得のためには全体研修会が、評価方法の詳細を把握するためのきめ細かい研修のためには小規模な地域研修会が適している。このため、２種類の研修会を並行して実施することが望ましい。

なお、統一的な評価を確保するため、地域研修会で討議した事項や生じた疑義は、必ず全体研修会にフィードバックする必要がある。この際、疑義を適切に解決するためには、都道府県や中核都市によるリーダーシップが必要となる。

イ　実地研修の実施

アの研修会だけでは評価方法の習得は困難なため、合わせて、資材判定の目合わせなどを行う実地研修が効果的である。

ウ　評価担当者の人事交流の実施

一定期間の人事交流を行うことにより、市町村相互間において、より詳細・綿密な情報（手法）を共有することができる。

Ⅱ　標準家屋の選定及び情報の取扱い

①　標準家屋の選定

現行の比準評価は、市町村ごとに導入・運用されることから、標準家屋については、各市町村が、当該市町村内に所在する家屋から、選定することとされている。

一方、広域的比準評価においては、各市町村が、当該市町村内に所在する家屋から、それぞれ標準家屋を選定することは、その趣旨にそぐわないだけでなく、現実的にも困難であると考えられる。

このため、広域的比準評価における標準家屋の選定方法は、現行の比準評価における場合とは異なることとなる。

○　具体的には、各クラスの標準家屋については、導入地域内において、１棟ずつ設けることが、望ましいものである

標準家屋が１棟であっても、導入団体間で情報を共有することにより、運用は十分可能と考えられる。また、標準家屋の選定は、新築棟数の多い中核都市において一括して行うことが、システム全体としては合理的と考えられる。

○　ただし、導入地域の実情や納税者意識等により、上記の対応が困難な場合も考えられる。こうした場合、一定の地域や市町村ごとに、各クラスの標準家屋を設けるなど、各導入地域の実態に応じて、柔軟に対応することが適当である。

なお、同クラスの標準家屋を複数設ける場合は、各標準家屋相互間で、大きな差異が生じないよう、留意する必要がある。

② 標準家屋に係る情報（個人情報）の取扱い

標準家屋に係る情報（外観写真や平面図等）については、標準家屋の所有者の個人情報に該当することが多いと解されるが、導入団体の全ての評価担当者が見るにとどまらず、他の納税者に提示することがあり得るものとして考える必要がある。

このため、標準家屋の決定や取扱いに当たっては、丁寧な配慮が必要となる。

考えられる具体的な取扱いとしては、以下の方法が考えられる。

ア　評価担当者が見るだけでなく他の納税者にも提示することについて、標準家屋の所有者の了解を得た上で、当該家屋の外観写真や平面図等の必要な情報を、関係資料（含：納税者への配付資料）に掲載する。

※　「評価マニュアル」だけでなく、「パンフレット」等の納税者に配布する資料にも掲載できるため、評価担当者及び一般の納税者にとっては、最も望ましく、わかりやすい方法である。

※　しかし、個別に所有者の了解を得ることは困難が伴うと推測され、評価替えごとに継続することはさらに難しい。

イ　評価担当者のみが見ることを条件に、標準家屋の所有者の了解を得た上で、当該家屋の外観写真や平面図等の必要な情報を、「評価マニュアル」等の行政内部資料のみに掲載する。

※　アよりは所有者の了解を得られやすいと推測され、評価担当者にとってはわかりやすい方法である。

※　他の納税者に標準家屋の情報を提示できないため、評価への信頼性が損なわれるおそれがある。

ウ　家屋の外観写真をグラフィック化することにより、標準家屋を特定できないようにした上で、平面図等の必要な情報を、関係資料（含：納税者への配付資料）に掲載する。

※　グラフィック化により、第三者による標準家屋の特定は事実上不可能となり、標準家屋の所有者の個人情報に配慮した取扱いとなる。

※　個人情報保護の趣旨を説明すれば、標準家屋がグラフィック化さ

れていることについて、納税者の理解も得られるのではないか。

※　ただし、評価担当者にとっては、標準家屋の実物がないことが、評価対象家屋のクラス（標準家屋）選定に当たっての支障となるおそれがある。

（2） 円滑な納税者対応の確保

広域的比準評価を導入する市町村においては、円滑な納税者対応を確保するため、評価方法にとどまらず、納税者への対応についても、統一的な方法で行うことが不可欠である。

① 評価方法の説明（（１） Ⅰ①エと関連）

多くの納税者は、経験上、部分別評価になじんでいると考えられるため、広域的比準評価を導入する市町村においては、納税者に対する説明に当たって、特に、以下の事項に留意する必要がある。

○　都道府県（導入地域）内で統一された説明を行う。

※　（１） Ⅰ②アの各研修会において、納税者対応についての研修を行う必要がある。

※　説明方法や内容については、「評価マニュアル」等の導入市町村が共通して用いる冊子に記載の上、周知する必要がある。

○　納税者から問われた場合には、対象家屋の具体的な評価方法だけでなく、比準評価の適正性や根拠などについての説明を行う。

※　評価方法の説明に当たっては、資材の判定方法だけでなく、クラスの選定根拠や当該クラスの標準家屋について説明する必要がある。

※　適正性の説明に当たっては、比準評価システムは、適正な評価を可能とするように構築されていることや、部分別評価との関係・整合性について説明する必要がある。

② 比準評価家屋に係る不服審査申出に対する対応方法

納税者から家屋に対する不服審査の申出がされた場合、市町村長においては、固定資産評価審査委員会に対して、当該家屋に係る評価内容を説明（弁明書の提出）する必要がある。

広域的比準評価システムにより評価を行った家屋に対して、不服審査の申出がされた場合については、当該家屋を部分別評価により再評価する必要はなく、比準評価システムによる評価内容・結果に基づいて対応することとし

てよい。

これは、比準評価の方法は、形式的には、評価基準において明記された、部分別評価と同等の評価方法であり、また、実質的に見ても、比準評価システムについては、導入市町村において、適正な評価が可能であることを前提に構築されたものであることから、広域的比準評価システムを使用して得られる評価内容・結果に基づいた説明は、特段の問題を有しないためである。

なお、納税者意識や感情等に十分配慮し、部分別評価による再評価を行った上で対応するという丁寧な進め方も考えられよう。

こうした場合も、導入市町村の統一的な対応の一環として行うことが望ましく、個々の市町村限りの対応として行うことは必ずしも適切とは言えないであろう。これは、導入地域内の他の市町村における対応に影響を及ぼしかねず、評価の簡素化・合理化の効果を減少させるなど、広域的比準評価の趣旨にそぐわない事態を生じさせるおそれがあるためである。

（3） 適正な「部分別評価」の確保

Ⅰ　適正な部分別評価（評価データ）の必要性と維持

①　部分別評価の必要性

広域的比準評価を導入しても、導入市町村においては、部分別評価方法の習得、これを用いた部分別評価は不必要とはならないし、残らざるを得ない。以下の理由から、引き続き、部分別評価方法の知識・技術及び評価データが必要なためである。

○　広域的比準評価を行うに当たっても、部分別評価方法の知識や技術（経験）は必要である。

※　比準評価システムが、部分別評価の結果により構築されている以上、部分別評価方法についての知識は不可欠である。

※　納税者に再建築価格方式の説明を行うに当たっては、いきなり比準評価方法から入るのは困難であり、まず部分別評価方法の説明が必要となることは、容易に想定できる。

※　（実証実験に係る）広域的比準評価システムにおいては、判定項目における資材判定や、建築設備の評価方法は、部分別評価と同様である。

○　広域的比準評価が導入された市町村においても、部分別評価方法により評価する必要がある家屋は建築される。

※　比準評価により、全ての構造・用途の家屋を評価することはできない。

※　比準評価の対象である構造・用途の家屋であっても、実際には、比準評価方法では評価できない建物（特に、大規模又は小規模な家屋や著しく程度が良い又は悪い家屋など）がある。

○　適正な広域的比準評価システムを維持するためには、評価替えごとに、適正な部分別評価データを用いたメンテナンスを行うことが不可欠である（Ⅱと関連）。

※　比準評価システムを評価替え後の評価基準（再建築費評点基準表）に対応させるためのメンテナンスに、一定数の部分別データが必要

である。

② 適正な部分別評価の維持に向けて

適正な部分別評価の知識や技術を維持するためには、導入地域全体として、積極的な工夫・取組みが必要となる。

導入市町村においては、「①部分別評価の必要性」について、十分に認識した上で、以下のア～エのように、実地研修を含めた研修会や人事交流を、計画的・継続的に実施することが必要である。

ア　比準評価方法の研修会（５（１）Ｉ②ア）において、併せて、部分別評価方法の研修を行う。

イ　比準評価の実地研修（５（１）Ｉ②イ）において、併せて、部分別評価方法の研修を行う。

ウ　評価担当者の人事交流を実施する。

※　中小規模市町村におけるメリットの確保を重視すると、部分別評価対象家屋が多く、能力を有する人材を抱える中核都市との人事交流が効果的である。

エ　(財)資産評価システム研究センターの研修事業を積極的に活用する。

Ⅱ　メンテナンス（評価替え）において必要となる部分別評価データ

① 必要となる部分別評価データ数

評価替えにおけるメンテナンスに必要となる部分別評価データ数は、導入地域内の新築棟数等に応じて決まるものである。

なお、参考として、昨年度実証実験を行った神奈川県において必要となる部分別評価データ数は、比準評価の対象となる構造・用途ごとに、神奈川県内における 1 年間の新築棟数の 10%程度（3 年間（基準年度～第 3 年度）の総新築棟数の 4%弱）とされている。

② 部分別評価データの各市町村に対する配分方法

評価替えにおけるメンテナンスに必要となる部分別評価データの各市町村への配分方法については、様々な基準による方法が考えられる。

比準評価の対象家屋が新築分家屋であることを考えると、各市町村の新築分家屋棟数を基準に配分する方法が、最も公平な方法である。また、この方法には、導入する全市町村において、比準評価システム適用の可否が再確認できるというメリットもある。

ただし、当然、別異の基準によることも考えられ、各導入地域の実情に応じて、配分方法を決定してよい。

まずもって、配分方法を決定する際には、導入地域全体として適正な部分別評価をどのように維持することが最も適当かを、様々な角度から十分検討することが必要である。また、これにとどまらず、仮に、いずれかの市町村にデータ配分が集中するとした場合は、開発費用等のあん分など、別の観点・場面で当該市町村のメリットを回復するための配慮が必要かどうかなど、最適な配分方法となるよう、十分な考慮・検討が必要である。

（4） 長期的に見た広域的比準評価システムの改定

市町村が、広域的比準評価を導入し、その運用を図っていく場合、通常は、評価替えごとに、一定数の部分別評価データを用いて、広域的比準評価システムのメンテナンスを行うことにより、適正な広域的比準評価を維持することは可能である。しかし、20年～30年という長いスパンで見通すと、広域的比準評価システム自体を根本的に改定する必要が生じることが、十分に考えられる。

これは、建築技術の進展や建物の使用に対する価値観が変化していく結果、建物の態様について、質的にきわめて大きな変化が生じ、当初の広域的比準評価システム自体が、ある一定時点で現在するであろう建物の態様を反映しきれなくなり、適正な評価が維持できなくなると予測されるためである。

広域的比準評価システム自体を改定する場合には、当初の広域的比準評価システムの構築時と同数程度の部分別評価データが必要となる。

このような事態に備えるため、導入市町村においては、将来的にこのような改定が必要であることを認識し、部分別評価の技術について、研修等を通じて維持に努めるとともに、ひとたび改定の方向性が定まれば、どのような評価体制で、どのように必要なデータを収集するか、あらかじめ検討を進めておく必要がある。

また、(財)資産評価システム研究センターをはじめとする支援団体においても、こうした問題意識・観点から、導入市町村に対して行い得る支援について、十分な時間的な余裕をもって検討しておくことが望ましい。

６ 関係団体･機関の役割･支援策等について

広域的比準評価システムを導入し、適切に運用し、所期の効果を上げていくためには、関係団体・機関において、自らの位置づけを十分理解した上で、それぞれに期待される役割を果たしていかなければならない。

（1） 関係団体･機関の役割･支援内容

Ⅰ 関係団体･機関

○ 総務省、(財)資産評価システム研究センター、都道府県
　→ 支援団体
○ 中核都市（※)、その他の市町村
　→ 導入団体
※ 広域的比準評価導入地域内の家屋の評価方法について、中心となってリーダーシップを果たすことが期待される一定規模以上の団体。

Ⅱ 支援団体の役割･支援策

広域的比準評価の導入を、積極的に推進し、実際の導入につなげていくためには、支援団体において、以下のような役割を担い、支援策を講じていくことが望ましい。

① 総務省

ア 固定資産評価基準の整備の検討
○ （２）を参照

イ 財政支援
○ 広域的比準評価の導入・メンテナンスに係る必要な費用に対する財政支援

ウ 導入の啓発
○ 各種研修会における積極的な紹介（導入の効果、導入団体紹介）
※ (財)資産評価システム研究センターの導入啓発（②イ）と協力して実施することが効果的である。

② (財)資産評価システム研究センター

ア　導入に向けた技術的支援

○ 広域的比準評価システム構築業務の標準化（マニュアル作成）

○ 分析作業の標準化

※　導入経費の縮減を図りやすくする観点から、ニーズを踏まえた積極的な対応が望まれる。

イ　導入の啓発

○ 広報誌等による積極的な情報提供（導入団体の事例紹介等）

○ 導入希望団体に対する説明会の実施

※　総務省の導入啓発（①ウ）と協力して実施することが効果的である。

ウ　適正な部分別評価の確保に対する支援

○ 部分別評価研修会の実施（より一層の充実）

③ 都道府県

都道府県は、各期間において、導入団体の最も身近な支援団体として、導入（予定）団体に対して、相互間の調整が円滑に進むよう配慮しつつ、きめ細かく支援を行うべきである。

ア　導入検討期

○ 都道府県内市町村に対する説明会の開催

（広域的比準評価の仕組みの説明、広域的比準評価システムの種類の説明、メリット・コスト・作業内容の提示など）

イ　導入決定後

○ 財政負担、家屋部分別データの配分等に係る調整

（以降、基準年度到来のたびに、導入団体の意見を聴取して、再調整）

○ 事前研修会の開催（広域的比準評価方法の習得）

ウ　評価開始（基準年度）～第2年度

○ 全体研修会（導入団体間の評価の均衡・適正を図るため、導入団体の評価担当職員に対して統一的に行う評価方法や納税者対応のための研修）の開催

エ　第3年度（基準年度の前年度）

○ 全体研修会の開催

オ　評価システムの改定時

○ イと同様の事務があらためて必要

Ⅲ　導入団体における対応方策

導入（予定）団体が、広域的比準評価を導入し、これにより、適正な評価を実施していくためには、導入検討期から第 3 年度以降までの各期間やシステムの改定時において、それぞれの規模や状況に応じて適切な役割を担い、対応方策を講じていくことが望ましい。

なお、以下の役割や事務については、考え得る主なものを例示するにとどまっており、円滑かつ効果的な広域的比準評価の運用を期するため、各地域の実情や運用の実態に応じ、必要となる施策について、追加、修正等を適切に行うことが重要である。

①　中核都市

中核都市は、広域的比準評価導入（予定）団体の中で、家屋の評価方法その他について、中心となってリーダーシップを発揮すべきであり、広域的比準評価の導入及び適正な評価の維持に関しても、中心的な役割を果たすことが期待される。

ア　導入検討期

○ 説明会への参加

○ 導入可否の検討・決定

イ　導入決定後（広域的比準評価導入に向けた事前準備）

○ 財政負担、家屋部分別データ配分の調整
（以降、基準年度到来のたびに、中心となって再調整）

○ 標準家屋の選定

○ 家屋部分別データの収集

○ 各種マニュアル（評価、納税者対応）の作成

ウ　評価開始（基準年度）～第 2 年度

○ 地域研修会（地域の実態に合わせた、より具体的な評価方法（比準表の適用の方法等）の研修）の開催

○ 実地研修会（モデルハウスなどを使用し、実際に比準評価を行う研修）の開催

○ 人事交流の推進（評価情報、手法の共有を目的）

エ　第 3 年度（基準年度の前年度）

○ 地域研修会の開催

○ 実地研修会の開催

○ 財政負担、家屋部分別データ配分の再調整

○ 標準家屋の見直し

○ 家屋部分別データの収集

○ 各種マニュアルの更新

オ　評価システムの改定時

○ イと同様の事務があらためて必要

② その他の市町村

その他の市町村は、広域的比準評価への参加団体として、問題意識を共有しつつ、広域的比準評価の導入及び適正な評価の維持について、自らの地域内の実情を考慮した上で、当事者として一定の役割を果たすべきである。

ア　導入検討期

○ 説明会への参加

○ 導入可否の検討・決定

イ　導入決定後（広域的比準評価導入に向けた事前準備）

○ 財政負担、家屋部分別データ配分の調整への参画

○ 標準家屋の選定に係る意見提出

○ 各種マニュアル作成への参画

○ 家屋部分別データの収集

ウ　評価開始（基準年度）～第 2 年度

○ 全体研修会への参加

○ 地域研修会への参加

○ 実地研修会への参加

○ 必要に応じて補充の研修の実施

○ 人事交流の推進（評価情報、手法の共有を目的）

エ　第 3 年度（基準年度の前年度）

○ 全体研修会への参加

○ 地域研修会への参加

○ 実地研修会への参加

○ 必要に応じて補充の研修の実施

○ 標準家屋の見直しに係る意見提出

○ 各種マニュアル更新への参画

○ 家屋部分別データの収集

オ　評価システムの改定時

○　イと同様の事務があらためて必要

各段階における関係団体・機関の役割・支援策のイメージ

支援団体	全期間にわたる支援策等
総務省	・固定資産評価基準の整備（必要に応じて） ・財政支援 ・導入の啓発
(財)資産評価システム研究センター	・導入支援 ・導入の啓発

導入団体（支援団体）	導入検討期 → 決定 → 導入決定後※1 → 評価開始（基準年度）～第2年度※1 → 第3年度（基準年度の前年度）※1				比準評価システムの改定時
	各期間における導入団体の主な役割				導入団体の主な役割
都道府県（支援団体）	・導入予定団体間の調整	・導入団体間の調整	・広域的比準評価の維持	・広域的比準評価の維持	・導入団体間の調整
中核都市※2	・導入可否の検討	・導入団体間の主導的な調整 ・広域的比準評価導入に向けた事前準備	・広域的比準評価の実施 ・広域的比準評価の維持	・広域的比準評価の実施 ・広域的比準評価の維持 ・新基準への移行に向けた事前準備	・導入団体間の主導的な調整 ・広域的比準評価改定に向けた事前準備
その他の市町村	・導入可否の検討	・導入団体間の調整への参画 ・広域的比準評価導入に向けた事前準備	・広域的比準評価の実施	・広域的比準評価の実施 ・新基準への移行に向けた事前準備	・導入団体間の調整への参画 ・広域的比準評価改定に向けた事前準備

※1　広域的比準評価導入後は、基本的に「導入決定後」から「第3年度」の繰り返しとなる。
※2　広域的比準評価導入地域内の家屋の評価方法について、中心となってリーダーシップを果たすと期待される一定規模以上の団体。

（2） 固定資産評価基準の整備の検討（（1）Ⅱ①ア）

広域的比準評価については、そのシステムの構築に当たって、

○　クラス分け（区分）は、導入地域全域に所在する家屋の実態に応じて行う

○　各クラス（区分）の標準家屋は、導入地域を通じて１棟設けることが望ましい

という、従来から存し、市町村ごとに導入・運用される比準評価システムとは異なる特徴がある。

これらの特徴を、現行の固定資産評価基準の規定内容と照らし合わせた上、

○　広域的比準評価の導入・運用は、現行の規定のままで可能なのかかどうか

○　可能であるにしても、広域的比準評価を推進していく立場から、導入しやすくする意図を込めて、評価基準の改正が必要であるのかどうか

○　改正を行う場合の規定内容として、どのようなものが適当であるか

などについて、検討を行い、所要の対応を図っていくべきである。

なお、改正を行うとしても、評価基準が、個別の市町村で評価が完結することを想定しており、複数市町村による協力を念頭に置いていないことなど、評価の体系に係る課題について、まず整理することが必要となる。加えて、規定形式的にも、必要な規定を、評価基準中の本則と経過措置（特則）のいずれに盛り込むかについて、検討を要する。

7　研究のとりまとめ

これまで２年間にわたり、評価の簡素化・合理化に資する観点から、中小規模市町村をも含めて、実効性のある比準評価を円滑に導入することができるよう、広域的比準評価に関する研究を進めてきた。

昨年度の実証実験においては、都道府県域程度の広域的比準評価の実現可能性が実証された。引き続き、今年度の研究においては、広域的比準評価の導入により見込まれる効果を具体の数値をもって示したほか、実務上の様々な課題について、対応方策が提示・検討された。関係団体・機関の役割・支援策に関しても、かなり実地に即して、具体性を持たせた形で示すよう、意が払われた。もとより、固定資産評価基準の整備の要否など、未だ整理すべき事項は残されているものの、市町村における広域的比準評価の導入に向けて、要諦となる部分については、程度に濃淡はあれ、ほぼ示すことができたものと考える。

実際の導入に当たって、どのような比準評価システムを採用するか、諸課題をどう解決するかについては、導入（検討）市町村及び都道府県において、昨年度の実証実験や今年度の研究成果を参考としながら、地域の実情に応じて、幅広く議論・検討が行われなくてはならない。その際、実証された比準評価システムや研究成果は、あくまで一つの方法や一般的に考えられる処方を提示したにとどまり、何ら限界を画す意図はない点に十分留意すべきである。要点を押さえれば、他の方法や方策によることも、当然妨げられない。まずは、導入（検討）市町村及び都道府県において、適宜判断すべきであるが、検討・採用に際して課題・疑義等が存する場合、総務省や（財）資産評価システム研究センターなど関係団体・機関に対して、広く助言を求めることが望ましい。関係団体・機関においては、これらの課題・疑義等を共有した上で、具体的に検討し、解決を図ることができれば、広域的比準評価に係る手法・知見・問題点等の蓄積が進むであろう。この蓄積が、地方団体に適切にフィードバックされれば、広域的比準評価の練度の向上につながるものである。

なお、既に５（４）で述べているが、いったん導入した比準評価システムについては、以後、周期的にメンテナンスを繰り返すことで足りるわけではなく、長期的に見れば、一定の時点で根本的に改定する必要性が生じることに留意しなくてはならない。この点、特に強調し、注意を促しておきたい。

また、昨年度、実証実験を行ったシステムをはじめとして、この比準評価シ

ステムについては、統計学的な分析に基づく比準評価の手法を示したものとして意義があるものである。したがって、一定規模以上の都市にとっては、単独で導入したとしても、評価の簡素化・合理化に資する有用なシステムとなるであろう。さらに、このような都市を中心として、順次、導入地域（市町村）が広がっていくような形での、広域的比準評価の段階的な導入も、１つの進め方として考えられる。

今回の研究成果を受けて、多くの市町村及び都道府県において、広域的比準評価について、真摯な検討が行われ、実際の導入にまで進んでいき、所期の成果に結びつくことを期待したい。

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、これらに割り当てが想定される役割を適切に担い、必要な支援策の提供に努めるべきである。

最後にいくつか付言すると、今年度の議論の中では、①比準評価システムの構築に関する中枢部分の技術に係る情報のオープン化の必要性や、②これまで実在の家屋であった標準家屋のバーチャル化（実在しない想定上の家屋とすること）の可否などを巡って、貴重な意見が出された。これらについては、そのねらいとするメリットと課題、波及する問題の意義や難易などを十分考量の上、今後、議論を深めるべきである。

また、現在、（財）資産評価システム研究センターの別の調査研究委員会において、「評価の共同化」に係る検討が行われている。この研究成果如何では、広域的比準評価が抱える課題を抜本的に解決する効果が期待できる。ただし、現段階では、研究の明確な方向性が定まるには至っておらず、実現の時期は不確定である。このため、今年度は、両者を結びつけた形での研究は、かえって選択の幅を狭めかねないと考え、必然的な結びつきを持たせずに研究を進めた。今後、「評価の共同化」が制度的に担保される目途が立つとすれば、その時点で、課題を十分整理した上で、広域的比準評価について、あらためて評価の共同化と結びつけた形での導入を推進すべきである。

建築設備等の評価に関する調査研究

＜目次＞

１　研究概要　・・・53
（１）研究目的　・・・53
（２）研究体制　・・・54

２　調査概要　・・・55
（１）調査対象　・・・55
（２）調査内容　・・・55
（３）調査結果　・・・55
　１）現行評価基準における建築設備等に係る問題点　・・・55
　２）今後必要になると考えられる評点項目　・・・59
　３）現行評価基準において必要ないと考えられる評点項目　・・・59
　４）補正係数の範囲について改正が必要と考えられる補正項目　・・・59
　５）制振・免震工法の取扱い　・・・67

３　調査結果に基づく建築設備等の評価方法の検討　・・・68
（１）電気設備関係　・・・68
　１）インターホン設備　・・・68
　Ⅰ　専用住宅用インターホン設備（カメラ付ドアホン）　・・・68
　　① 動向　・・・68
　　② 標準評点数の見直し案　・・・68
　Ⅱ　共同住宅用インターホン設備　・・・70
　　① 動向　・・・70
　　ア　アパート用オートロック機能付システム　・・・70
　　イ　共同住宅用セキュリティシステム　・・・70
　　② 現行評価基準の検討　・・・71
　２）共同住宅用ＬＡＮ配線設備　・・・71
　　① 動向　・・・71
　　ア　共用部ネットワーク　・・・72
　　イ　住戸ネットワーク　・・・72
　　② 評点項目及び標準評点数の設定（案）　・・・72
（２）衛生設備関係　・・・74
　１）システムキッチン　・・・74
　　① 動向　・・・74
　　② 評価基準の見直し案　・・・74
　２）ユニットバス　・・・75
　　① 動向　・・・75
　　② 評価基準見直し案　・・・75
　３）現行評価基準において必要ないと考えられる評点項目　・・・76
　　ア　非水洗式便器　・・・76
　　イ　セントラルバキュームクリーナー　・・・76
（３）空調設備関係　・・・77
　１）空調設備の冷房能力に対する補正　・・・77
　　① 動向　・・・77
　　② 評価基準見直し案　・・・77

２）空調設備（個別分散方式）・・・ 77
① 動向・・・ 77
② 評価基準見直し案・・・ 77
３）電気パネルヒーター及び蓄熱暖房器・・・ 78
４）非木造家屋の評点項目と木造家屋の評点項目の整合性・・・ 79
（４）防災設備関係・・・ 80
１）火災報知設備・・・ 80
① 動向・・・ 80
② 標準評点数と補正項目の見直し案・・・ 80
２）住宅用防災警報設備・・・ 82
① 動向・・・ 82
② 評価基準への対応・・・ 82
３）消火栓設備・・・ 82
① 動向・・・ 82
② 評価基準の見直し案・・・ 83
４）スプリンクラー設備・・・ 84
① 動向・・・ 84
② 評価基準の見直し案・・・ 84
（５）運搬設備・・・ 86
１）エレベーター設備・・・ 86
Ⅰ 乗用規格インバーター型エレベーター・・・ 86
① 動向・・・ 86
② 補正項目、補正係数の見直し案・・・ 86
③ 標準評点数の見直し案・・・ 87
Ⅱ 人荷用エレベーター・・・ 89
① 動向・・・ 89
ア 油圧式エレベーター・・・ 89
イ 中速交流型・・・ 89
② 標準評点数の見直し案・・・ 89
２）エスカレーター設備・・・ 89
① 動向・・・ 89
② 補正項目及び補正係数の見直し案・・・ 90
③ 標準評点数の見直し案・・・ 90
３）気送管設備・・・ 90
（６）建築規模に係る補正・・・ 91
（７）その他・・・ 91
１）今後必要になると考えられる評点項目・・・ 91
２）制振・免震工法の取扱い・・・ 91
○ Ａ市の取扱・・・ 92

４．まとめ・・・100

５．参考資料・・・101

１．研究概要

（１）研究目的

家屋評価における特殊設備及び建築設備（以下「建築設備等」という。）は、その性能の高度化、機能の多様化の進展が著しいことから、標準評点数及びその仕様等（以下「標準評点数等」という。）の設定が、実態に即さないものとなるおそれを伴う。３年に一度の評価替えの際には、当然ながら標準評点数等の見直しを行っているところであるが、他の部分別の標準評点数等に比べ、一般の家屋に使用される多種多様な建築設備等と標準評点数等の内容との間には、乖離が生じやすく、更なる見直しが必要な評点項目もあるものと考えられる。

特に、非木造家屋の建築設備に係る標準評点数は、評点項目数が多いことから、全ての評点項目について、標準的な建築設備等をその都度調査・設定するのではなく、全体的な設備の価格動向を把握して、その変動率により標準評点数を求めていることもあって、個々の評点項目では、年次の経過により実態との乖離が生じている懸念がある。

本研究では、こうした状況を踏まえて、一般の家屋に使用される建築設備等の価格の実態や仕様等と標準評点数等の内容との間に生じる乖離が、比較的大きいと考えられる評点項目について、その現状を明らかにするとともに、建築設備等の現状を多角的に把握した上、その問題点や課題を検討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、以下のとおりである。

主　査	○	小松　幸夫	早稲田大学理工学術院建築学科
委　員	○	加藤　裕久	国立小山工業高等専門学校名誉教授
		宍道　恒信	
	○	小山　靖夫	（財）建設物価調査会調査本部第二調査部
		田村　伸夫	（株）ＮＴＴファシリティーズＦＭ事業本部
		塚田　賢一	（社）プレハブ建築協会
		中城　康彦	明海大学不動産学部
		中村　秀文	総務省自治税務局固定資産税課
		永岡　正義	清水地所（株）技術部
		藤野　晶成	住宅金融公庫住宅環境部ストック管理課
	○	松本　真澄	首都大学東京工学研究科
		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
	○	吉田　倬郎	工学院大学建築学科

（○の委員 WG と併任）

WG 委員	冨永　浩吉	大阪市財政局
	森田　芳朗	東京大学国際都市再生研究センター
	山本　武志	総務省自治税務局資産評価室

（五十音順）

（平成 18 年 3 月現在）

２．調査概要

（１）調査対象

調査対象及び対象団体を以下のとおりとして、地方公共団体における建築設備等に関する問題点及び課題に関する調査を行った。

○調査対象：建築設備（木造家屋及び非木造家屋）及び特殊設備（非木造家屋）
○対象団体：各都道府県及び各都道府県内の２都市（指定市及びその他の市）

（２）調査内容

① 現行評価基準における建築設備等に係る問題点
現行評価基準における標準評点数等と、それに対応する一般的な建築設備等の実際の価格に乖離が生じることが多い評点項目について、その実態や考えられる要因を調査

② 今後必要になると考えられる評点項目
実際の評価において使用頻度が高いが、評点項目が設けられていないため、評価に苦慮しているものについて調査

③ 現行評価基準において必要ないと考えられる評点項目
使用頻度の高い用途・構造の評点基準表において、評価に使用しないことから、必要ないと判断される評点項目について調査

④ 補正係数の範囲について改正が必要と考えられる補正項目
現行評価基準の補正項目のうち、評点基準表に規定された補正範囲を超えた（増点又は減点）補正率を恒常的に適用している補正項目について、その範囲等を調査

⑤ 制振・免震工法の取扱い
制振・免震工法に係る家屋評価の実態を調査

（３）調査結果

本調査結果は次のとおりである。なお、調査結果を地域分類等により分析したものを「５．参考資料」に掲載している。

１）現行評価基準における建築設備等に係る問題点

Ⅰ ユニット化された設備の多様化への対応
⇒システムキッチン、ユニットバス、ユニットシャワー等設備の変化のスピードが速く、価格帯に相当の幅

システムキッチン

● 設備の多様性
良質な材質の調理台やシンク、多様な水道蛇口、食器洗浄兼乾燥器、オーブンなどを組み込んだものが普及。

● 取得価格と標準評点数の関係
・ 実際の取得価格は把握できないが、カタログやHPの販売価格（標準的なもの）と標準評点数を比較した場合に、乖離が見られる。
・ 販売価格の上昇は、ユニット化の進展だけでなく、材質の向上や間口寸法の拡大によるものと考えられる。
・ オプション的な機器の価格は把握していないが、その分を除いたとしても、標準評点数は低いのではないか。

ユニットバス

● 設備の多様性

２４時間給湯設備、乾燥機能、ジェットバス、テレビ、オーディオなどがついたものが普及。

● 取得価格と標準評点数の関係

・ 実際の取得価格は把握できないが、カタログやHPの販売価格（標準的なもの）と標準評点数を比較した場合に、乖離が見られる。

・ 販売価格の上昇は、ユニット化の進展だけでなく、材質の向上やバスルームの拡大によるものと考えられる。

・ オプション的な機器の価格は把握していないが、その分を除いたとしても、標準評点数は低いのではないか。

Ⅱ 評点数と取得価格との乖離

⇒一般的に設置されているものについて、評点数と取得価格に乖離

特に、エレベーター設備、空調設備（パッケージシステム）、スプリンクラーに乖離

エレベーター

● 事例数 １３４

● 評価額／工事費の割合 平均 １０９．５８％

最小値 ３５．５４％

最大値 ２５８．５６％

● 評価額／工事費の割合の分布

３５～１００％ ５８（事例）

１０１～１８０％ ７１（事例）

１８１～２５９％ ４（事例） ⇒１００％超の割合 ５６．０％

● 評点項目の内容

・【乗用】 規格インバータ 約５６０万点、１台

特注インバータ 約２，１００万点、１台

高速特注インバータ 約３，０００万点、１台

・【人荷用】油圧式、低速交流、中速交流 約１，０００万点、１台

エスカレーター

● 事例数 ４１

● 評価額／工事費の割合 平均 １５３．５５％

最小値 ３４．４０％

最大値 ３８３．７１％

● 評価額／工事費の割合の分布

３０～１００％ １１（事例）

１０１～２２０％ ２５（事例）

２２１～３８５％ ５（事例） ⇒１００％超の割合 ７３．２％

● 評点項目の内容

・規格型幅員 800㎜　　約　　９００万点、１台
・特注型幅員 800㎜　　約１，２００万点、１台
・特注型幅員 1,200㎜　　約１，３５０万点、１台

火災報知器

● 事例数　２２３
● 評価額／工事費の割合　平均　　１５７．３４％
　　最小値　　２５．４１％
　　最大値　　７１８．２３％
● 評価額／工事費の割合の分布
　２５～１００％　　５７（事例）
　１０１～４００％　１６４（事例）
　４０１～７２０％　　２（事例）　　⇒１００％超の割合　７４．４％
● 評点項目の内容
　・評点数１，１５０点、１㎡当たり

消火栓設備

● 事例数　８３
● 評価額／工事費の割合　平均　１１８．９８％
　　最小値　　２９．５０％
　　最大値　６３４．７３％
● 評価額／工事費の割合の分布
　２５～１００％　　３６（事例）
　１０１～２５０％　　４２（事例）
　２５１～６３５％　　５（事例）　　⇒１００％超の割合　５６．６％
● 評点項目の内容
　・評点数７２０点、１㎡当たり

空調設備（個別分散方式）

● 事例数　２２１
● 評価額／工事費の割合　平均　１４７．０３％
　　最小値　　３０．６２％
　　最大値　４７４．６９％
● 評価額／工事費の割合の分布
　２５～１００％　　６５（事例）
　１０１～２５０％　　１３７（事例）
　２５１～４７５％　　１９（事例）　　⇒１００％超の割合　７０．６％
● 評点項目の内容
　・マルチシステム　　１１，９６０点、１㎡当たり
　・パッケージシステム　　１１，１００点、１㎡当たり

スプリンクラー設備

● 事例数　５５

● 評価額／工事費の割合　平均　１２７．９３％
　　最小値　　４０．９１％
　　最大値　３０３．９０％

● 評価額／工事費の割合の分布
　４０～１００％　　１５（事例）
　１０１～２００％　　３４（事例）
　２０１～３１０％　　６（事例）　　⇒１００％超の割合　７２．７％

● 評点項目の内容
・評点数　　３，９３０点、１㎡当たり

本調査における工事費は、地方団体が納税者から見積書等の提供を受けて把握している工事費であり、①取引の態様（取引量による価格の幅等）、②工事の態様（工事期間による価格の幅等）及び③外観的に判別の難しい性能・質の良否等の価格形成における個別の特殊な事情を排除したものではない。したがって、評価額に対する割合は、標準的な工事費との比較により求められたものではないことに、厳に留意しなければならない。

また、本調査における工事費は、家屋の一部としての工事費かあるいは、建築設備そのものの工事費かの分別もできていないことから、その価格構成が同一であると言えないことにも留意する必要がある。

Ⅲ　補正項目が必要と考えられる評点項目
⇒ユニットバス等用給湯器

２）今後必要になると考えられる評点項目

● 近年普及しており、今後も設置の増加が予想される設備
⇒オール電化設備、カメラ付きドアホン、共同住宅、事務所等のＬＡＮ配線設備、ソーラーシステム、コンパクトキッチン等

● 非木造家屋の電気設備
⇒個数等の把握が難しい

● 非木造家屋（住宅・アパート）の評点項目と木造家屋の評点項目の整合性
⇒設置される設備は木造家屋とほぼ同様

● 法令により今後設置が義務づけられるもの
⇒住宅用防災警報設備

３）　現行評価基準において必要ないと考えられる評点項目

● そもそも設備自体を家屋として捉えることの可否
⇒企業会計上の説明の困難性、修繕・改築に伴う取替えによる公平性を指摘

● 新築家屋で設置される可能性が皆無に等しい設備
⇒非水洗式便器、セントラルバキュームクリーナー、気送管設備等

４）　補正係数の範囲について改正が必要と考えられる補正項目（表１）

システムキッチン

● **補　正　項　目：**　間口寸法
● **回 答 団 体 数：**　２７団体
● **問題点の傾向：**　標準的なものが評価基準で予定しているものより大きく、取得価格と評点数の乖離が大きい
● **補 正 の 範 囲：**　１．１～０．９４
● **適用範囲の傾向：**　大きさに比例して増点補正又は１．５程度の補正
● **頻　　度：**　回答団体においては、大半（８割以上）の家屋に適用
ただし、団体によっては２割程度

ユニットバス

● **補　正　項　目：**　大きさ
● **回 答 団 体 数：**　３５団体
● **問題点の傾向：**　標準的なものが評価基準で予定しているものより大きく、取得価格と評点数の乖離が大きい
● **補 正 の 範 囲：**　１．１～０．９
● **適用範囲の傾向：**　大きさに比例して増点補正
● **頻　　度：**　回答団体においては、大半（８割以上）の家屋に適用

空調設備（個別分散方式）

● **補　正　項　目：**　新規

● 回答団体数：　６団体
● 問題点の傾向：　評点数が取得価格よりもかなり高くなるため、程度の補正を新設（Ｈ９基準まで程度の補正あり）して欲しい
● 補正の範囲：　減点補正できる項目がない
● 頻　　度：　回答団体においては、大半（８割以上）の家屋で乖離が生じている

空調設備（全般）

● 補正項目：　冷房能力
● 回答団体数：　６団体
● 問題点の傾向：　ほとんどの家屋で上限を超える
● 補正の範囲：　１．１～０．８
● 適用範囲の傾向：　適宜。
● 頻　　度：　回答団体においては、大半（８割以上）の家屋で乖離が生じている

火災報知器

● 補正項目：　間仕切り
● 回答団体数：　６団体
● 問題点の傾向：　補正に減点補正が設けられていない
● 補正の範囲：　１．０５～１．０
● 適用範囲の傾向：　０．５を下限に設定。
● 頻　　度：　回答団体においては、大半（８割以上）の家屋で乖離が生じている（特に工場・倉庫）

全般的事項（配置、器具数、設備の多少）

● 補正項目：　配置、器具数、設備の多少
● 回答団体数：　１４団体
● 問題点の傾向：　上限・下限ともに相当の幅がある（特に下限の乖離）
● 補正の範囲：　１．２～０．８
● 適用範囲の傾向：　３．０～０．１程度
● 頻　　度：　回答団体においては、大半（８割以上）の家屋で乖離が生じている

全般的事項（建物規模）

● 補正項目：　規模
● 回答団体数：　３団体
● 問題点の傾向：　大規模家屋の場合、比例計算を行うと不具合が生じる
● 補正の範囲：　１．０５～０．９３
● 適用範囲の傾向：　適宜
● 頻　　度：　ほとんどの大規模家屋

表1　補正係数の範囲について改正が必要と考えられる補正項目

NO	設備名	補正項目	適用範囲		評価基準		頻度	理由	備考
			上限	下限	上限	下限			
1	システムキッチン	間口寸法	1.50	0.45	1.10	0.94	大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	240←210→180
2			適宜				9割	240を超えるものが非常に多い	
3			適宜				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
4							大半	非常に高い	
5			1.50	0.88			2割	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
6			1.50				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
7			1.80				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
8			適宜				8割	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
9							大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
10							大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
11			適宜				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
12			1.40				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
13			1.30				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
14			適宜				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
15			1.50				4割	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
16			適宜				8割	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
17			1.50	0.78			大半	250が標準と思われるが、～300のものも多い	
18			1.20				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
19			適宜				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	

NO	設備名	補正項目	適用範囲		評価基準		頻度	理由	備考
			上限	下限	上限	下限			
20	システムキッチン	間口寸法	適宜		1.10	0.94	8割	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	240←210→180
21			1.80				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
22			適宜				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
23			適宜				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
24			適宜				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
25			1.30				2割	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
26			1.70				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
27			適宜				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
28	ユニットバス	大きさ	1.70		1.10	0.90	年間10～20	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	130×170←120×160→110×160
29			適宜				3割	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
30							大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
31			適宜				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
32			適宜				―	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
33			適宜				大半	実際の価格が非常に高い	
34			1.50				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
35			1.80				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
36			適宜				大半	170×210←170×170→170×130としている	
37			適宜				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	

NO	設備名	補正項目	適用範囲		評価基準		頻度	理由	備考
			上限	下限	上限	下限			
38	ユニットバス	大きさ	2.00		1.10	0.90	9割	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	130×170←120×160→110×160
39			1.60				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
40			適宜				1割	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
41							―	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
42							大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
43							大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
44			1.30				2割	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
45			1.40				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
46			2.00				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
47			1.50				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
48			適宜				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
49			1.75				9割	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
50			1.20				2割	基準の上限より大きいものについて一律1.2の補正としてい	
51				0.70			大半	160×160が標準と思われるが、それ以上も多い	
52			1.70				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
53			1.50				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	
54			適宜	0.40			アパートのみ	取得額が安い	
55			適宜				大半	標準的なものの規格が基準と異なる(評価基準より大きい)	

NO	設備名	補正項目	適用範囲		評価基準		頻度	理由	備考
			上限	下限	上限	下限			
56	ユニットバス	大きさ	1.20	0.50	1.10	0.90	大半	標準的なものの規格が基準と異なる（評価基準より大きい）	130×170←120×160→110×160
57			1.66	0.67			大半	標準的なものの規格が基準と異なる（評価基準より大きい）	
58			1.30				9割	標準的なものの規格が基準と異なる（評価基準より大きい）	
59			1.20	0.80			大半	標準的なものの規格が基準と異なる（評価基準より大きい）	
60			1.20				―	標準的なものの規格が基準と異なる（評価基準より大きい）	
61			適宜				大半	標準的なものの規格が基準と異なる（評価基準より大きい）	
62			1.40	0.80			9割	標準的なものの規格が基準と異なる（評価基準より大きい）	
63	空調設備（個別分散方式）	新規						程度の補正を設けて欲しい	H9まではあった
64								程度の補正を設けて欲しい	
65							大半	評点数が取得価格を大幅に上回る。程度の補正を設けて欲しい	
66							大半	評点数が取得価格を大幅に上回る。程度の補正を設けて欲しい	
67				0.43			一律	評点数が取得価格を大幅に上回る。程度の補正を設けて欲しい	
68							大半	評点数が取得価格を大幅に上回る。程度の補正を設けて欲しい	
69	空調設備	冷房能力			1.10	0.80	大半	上限を超える場合が多い	0.14kw/㎡←0.12kw/㎡→0.08kw/㎡
70							大半	ほとんどの家屋で範囲外	
71			1.50				大半	上限を超え場合が多い	
72							大半	評点数が取得費の数倍となる	
73							一律	上限0.28kw/㎡、標準0.24kw/㎡、下限0.16kw/㎡としている（大手に確認）	
74							大半	上限の0.14kw/㎡を大きく上回るものが多い。	

NO	設備名	補正項目	適用範囲		評価基準		頻度	理由	備考
			上限	下限	上限	下限			
75	火災報知設備	間仕切り		0.50	1.05	なし	7割	補正に「少ない」を設けて欲し	
76							大半（工場・倉庫）	補正に「少ない」を設けて欲しい	
77				0.50			大半（工場・倉庫）	補正に「少ない」を設けて欲しい	
78				0.50			大半	取得価格と乖離	
79							大半	補正に「少ない」を設けて欲し	
80							大半（工場・倉庫）	補正に「少ない」を設けて欲しい	
81	給水設備・排水設備	管材			1.15	0.85	9割	塩ビライニング鋼管や耐火二層管など高価なものが使われている	
82		集中性	2.00	0.10	1.20	0.80	半数	範囲を超えるものが多数	
83	蛍光灯器具	天井高	2.88		1.60	0.70	半数	大きな店舗では3.5mを超えることが多い	3.5m←2.8m→2.4m
84			1.00				大半	配置の増点補正と重複するため上限を1.0としている	
85	床暖房設備	程度		0.50	1.20	0.80	2割	電気パネル式を基礎としてい	
86				0.50			半数	温水式の場合は0.5の補正としている	
87	換気扇	大きさ	2.20	0.36	1.60	0.80	大半	乖離が大きい	50←40→30
88			2.20	0.50			大半	基準の範囲外のものが多い	
89	ドアホン	程度	5.00		2.00	0.30	5割	約半数がカメラ付き	
90	ユニットバス等用給湯器				なし		8割	給湯器の出力(kcal)等の補正を設けて欲しい	
91	防災設備（全般）						大半	取得価格が低廉	
92	避雷突針設備	高さ		0.90	1.30	0.95	すべて	ほとんどの建物が躯体の鉄骨・鉄筋を避雷導線として使用しているため	
93	エスカレーター	仕上仕様、階高						上限を標準に引き下げて欲しい	仕上仕様1.05（透明）←1.00ステンレス→0.95メラミン鋼板 階高1.1(5m)←1.0(4m)→0.92(3m)

NO	設備名	補正項目	適用範囲		評価基準		頻度	理由	備考
			上限	下限	上限	下限			
94	洗面化粧台	大きさ					大半	標準的なものの規格が基準と異なる（評価基準より大きい）	
95	全般	配置、器具数、設備の多少等		0.10	1.05	0.93	大半	設置数が少ない家屋については、比例計算による補正率を適用した法が実態に近い	
96				0.40			大半	上限・下限ともに幅がある	
97				0.25			大半	下限を大幅に超える場合が多い	
98				0.10			大半	下限を大幅に超える場合が多い	
99							大半	上限・下限ともに幅がある	
100				0.10			大半	配置はほとんど0．2を適用	
101			3.00	0.01			半数	上限・下限ともに幅がある	
102			適宜				大半	特にテレビジョン共同視聴施設は2.0を超えるものが多い	
103			適宜				大半	①インターホン配線は床面積及び箇所数に代わる補正基準が望ましい ②テレビジョン共同視聴施設は大幅な増点補正をしなければならない	
104			5.00				大半	上限を大幅に超える場合が多い	
105			適宜				大半	上限・下限ともに幅がある	
106				0.01			7割	下限を大幅に超える場合が多い	
107							大半	下限を大幅に超える場合が多い	
108				下限無し			大半	下限を大幅に超える場合が多い	
109		建物規模		0.52				大規模店舗の場合乖離が大きい	
110								1.05と0.93で打ち止めにするかそれを超える場合の算出例を示すべき	
111				適宜				大規模家屋で比例計算を行うと不具合が生じる	

５）制振・免震工法の取扱い

●ほとんどの団体で評価せず
⇒捕捉の困難性、既存家屋との公平性、評価基準に未掲載等が理由
●評価すべきとの意見は少数
⇒家屋との一体性を考慮して評価すべきとの見解
●増点補正による対応
⇒明らかに工事費が高くなるため、基礎、その他工事等について、補正することにより対応

３　調査結果に基づく建築設備等の評価方法の検討

以上の調査結果に基づき、各建築設備等の評価方法について、今後の展望等を踏まえて、以下のとおり検討を行った。

（１）　電気設備関係

電気設備を大別すると電力設備、情報設備、防災設備に分類されるが、今回は近年普及が著しく今後共設置の増加が予想される情報設備の内、標準評点数と取引価格との乖離が大きいカメラ付ドアホン等と使用頻度が高く今後評価項目として設定する必要があると思われる共同住宅用 LAN(Local Area Network - 企業内又は地域内情報通信網)配線設備について、現状の課題と今後の対応について検討を行う。なお防災設備については（４）防災設備関係で扱う事にする。

１）インターホン設備

インターホンは親機、子機、制御機などが専用配線でつながった構内連絡専用の通信設備である。従来は音声主体であったが、技術開発によりカラー映像機能、セキュリティー警報機能等いろいろな制御機能を備え、多機能な情報通信機器として発展して来た。機器の設置に当っては専用住宅と共同住宅では機能、機器の仕様等が異なるため２つの用途に分類して検討する。

Ⅰ　専用住宅用インターホン設備（カメラ付ドアホン）

①　動向

訪問者を音声で確認するドアホンに映像機能を付加したものがカメラ付ドアホンである。近年の防犯ニーズの高まりの中、訪問者を見て確認出来る防犯に適したシステムとして普及している。

機器構成は映像方式としてカラー映像と白黒映像、通話方式としてハンズフリーと受話器通話のそれぞれの２タイプがある。

機能面ではカメラ付玄関子機、モニター付親機の１：１で構成される単機能タイプと間取りの構成に合せ親機、子機共複数設置したり、玄関子機のカメラを上下左右に動かせるパンチルト機能付や、カメラ付ドアホンの映像を録画再生出来る録画・録音機能付や、電気錠システム連動機能付等利便性、防犯性の優れた多機能タイプがありそれぞれの目的、予算に応じて最適なシステムを選択する事が出来る。

②　標準評点数の見直し案

機器の機能面、システム構成面及び採用実績等から判断すると、評価額と取引価格との乖離を縮少させるためには、現行の補正範囲で対応する事は困難と思われるが、簡素・合理化の観点から補正項目を追加する事は好ましくないので、標準評点数と補正係数の見直で対応する方法で検討した。

評価基準(現行)

部位別	評点項目及び標準評点数				標準量	補正項目及び補正係数			
						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	電気設備	ドアホン	6,480	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

見直し評価基準(案)

部位別	評点項目及び標準評点数				標準量	補正項目及び補正係数			
						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	電気設備	ドアホン	29,000	一式	施工の程度	１．２ ← カラーカメラ付ドアホン ２．０ ← カラーカメラ＋録画録音付他	１．０ 白黒カメラ付ドアホン（普通のもの）	→ ０．５ 通話型ドアホン

標準評点数　　６，４８０→２９，０００

補正項目　　判断の目安

施工の程度　増点補正率　２．０→１．２（カラーカメラ付ドアホン）

２．０→２．０（カラーカメラ＋録画録音付他）

標　　準　１．０→１．０（白黒カメラ付ドアホン）（普通のもの）

減点補正率　０．３→０．５（通話型ドアホン）

Ⅱ　共同住宅用インターホン設備

①　動向

共同住宅の住居と集合玄関、管理室間を通信ケーブルによりネットワーク化し､入居者利便性とセキュリティーの向上を形成するシステムである。

システムは、比較的小規模対応のアパート用オートロック機能付システムと消防法上自火報の設置義務が生じる中・大規模の共同住宅用として、共同住宅消防用設備等の特例基準２２０号通知（１９９６年運用開始）を適用する共同住宅用セキュリティーシステムに分類出来る。

ア　アパート用オートロック機能付システム

エントランスの訪問者を居室のモニター付親機で確認し、集合玄関の電気錠を遠隔で解錠する防犯性を高めたシステムである。

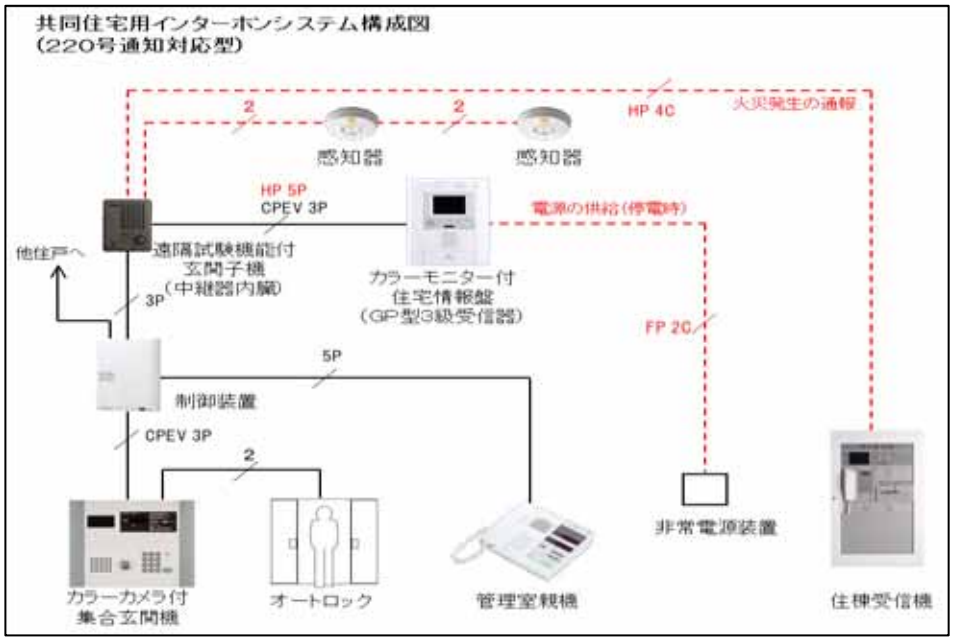
イ　共同住宅用セキュリティシステム

自火報対応の特例基準２２０号通知を適用する場合は、共同住宅用自火報対応の住宅情報盤を設備する必要があると同時に玄関子機は遠隔試験機能付、住宅情報盤は GP 型（ガス漏れ警報機能付 P 型受信機）３級受信機を使用する等制約がある。

機能としてはオートロックシステムと同様であるが、その他呼出通話機能として管理室親機から入居者に個別又は一斉に音声で連絡出来る。又セキュリティ機能として火災、ガス漏れ、不完全燃焼、防犯等の異常発生を居室内や住戸玄関、管理室に警報音と音声合成メッセージで通知する事が出来る。

なお、平成１９年４月１日以降に確認申請を提出する建物は、共同住宅特例設置基準に基づいたシステムを採用する事が消防法の改正で義務付けられる予定である。

下図に共同住宅用インターホンシステム構成図（２２０号通知対応型）を示す。



② 現行評価基準の検討

住宅・アパート用建物の現行評価基準としてインターホン配線設備があるが、上記に記載したように最近の共同住宅は、自火報対応型の建物が多く建設されている状況で、今回は課題として特に取り扱われていないが、インターホン設備と火災報知設備が現行評価基準の中でどのように取り扱われているか明確にしておき、今後の課題として検討する事も必要かと思われる。

評価基準(現行)

部位別	評点項目及び標準評点数			標準量	補正項目及び補正係数			
					補正項目	増点補正率	標準	減点補正率
建築設備	電気設備	インターホン配線設備	19,280	一組	配置	1.20 ← 分散的に配置されているもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 集中的に配置されているもの
					程度	1.05 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの

2）共同住宅用ＬＡＮ配線設備

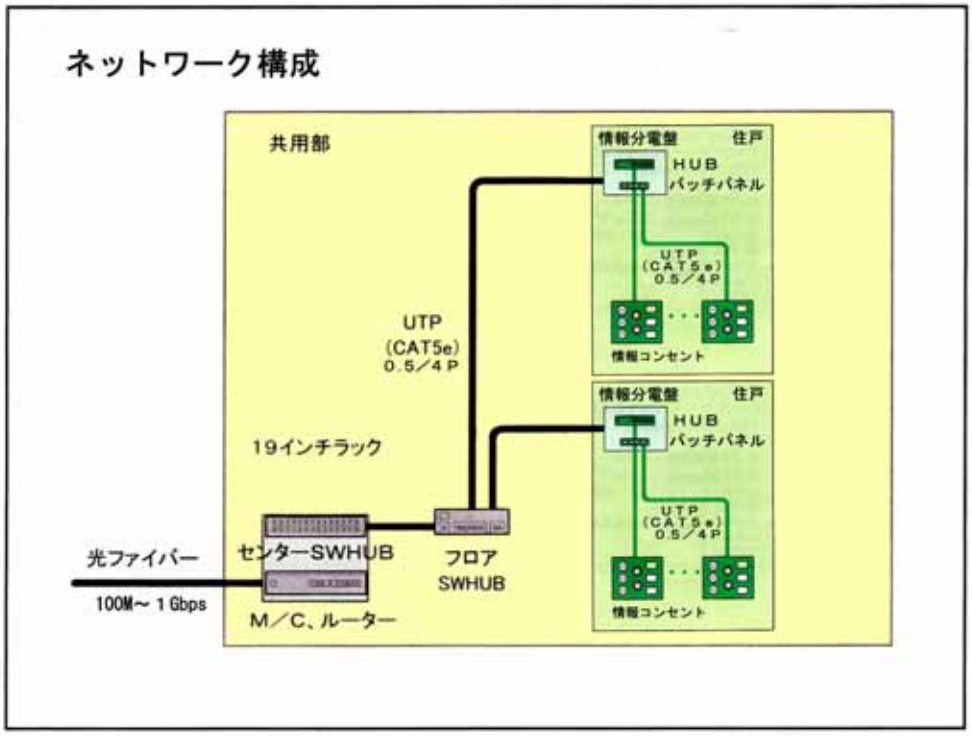
① 動向

最近の情報ネットワークの発展は目ざましく、その背景にはインターネットの普及、複数の端末が同時に通信出来るスイッチの普及、伝送速度の急速な発展、伝送媒体としての配線機材の進歩があげられるが、ＬＡＮについても建物内の限られた範囲内に設置された情報ネットワークとして広く普及されている。このような環境の中で、最近建設される共同住宅は、最大１００Mbps(Mega bits per second－１秒間に 100 万個の符号を送れる通信速度)でインターネットに接続出来る、特別な設定なしで各室からパソコンが接続出来る、２４時間常時接続で利用料金は定額等の特徴を活かして、一定規模以上の殆どの建物で LAN 配線が布設されている。

・建物内ネットワークの構成

共同住宅のネットワークは、大別して共用部ネットワークと住戸ネットワークから構成されている。

下図に全体のネットワーク構成を示す。



ア　共用部ネットワーク

外部より建物内に引込まれた光ファイバーケーブルは、センターSWHUB（スイッチング HUB(Switching HUB)－入力信号から接続相手先に配線を切り替える交換機を内蔵した機器）より中間階の共用シャフト（メーターボックス等）内に設置されたフロア SWHUB へ配線され、これより縦系統の LAN に分岐され、各住戸内の情報分電盤へ接続される。

配線（UTP(Unshielded Twist Pair cable－通信用ケーブルの１種)－非シールドより対線）には CAT５ｅ（カテゴリーファイブ）が一般的に使用されているが、センターＳＷＨＵＢからフロアＳＷＨＵＢ迄の距離が１００ｍを超える超高層マンションでは、その間を光ファイバーで接続する。さらに各住戸迄、光ファイバーを接続するＦＴＴＨ（Fiber To The Home）も実現している。

イ　住戸ネットワーク

各住戸には情報分電盤（ＨＵＢやパッチパネル（構内情報配線網の入出力線を切替、接続する中継用配線盤)、電源コンセントを収納）を設置し、これより各室に設置された情報コンセント（ＬＡＮ、電話、テレビ、電源の取出口が一体になっているボックス）にそれぞれ配線する。情報コンセントの設置場所は、ＬＤＫは２箇所、各居室には１箇所設置し、３ＬＤＫの場合、計５箇所設置するタイプが一般的である。

②　評点項目及び標準評点数の設定（案）

賃貸、分譲住宅共に、順次入居してくる人達にインターネットを利用出来る状態にしておくため、ＬＡＮ配線を建築工事に合せて布設しておく必要がある。又その配管、配線は共用部の廊下や住戸内の天井、壁に隠蔽配線するため、家屋と構造上一体となった建築設備として家屋評価の対象になると思われる。

評価基準の適用に当っては、電話配線設備と同様に取り扱うのが妥当と思われる。

評価基準(案)

部位別	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	電気設備	LAN配線設備	910～1,020	一・〇平方メートル	配置	1.15 ← 密度の高いもの	1.0 普通のもの	→ 0.75 密度の低いもの	延べ床面積

評点項目　　ＬＡＮ配線設備
標準評点数　　９１０～１，０２０（１㎡当り）計算単位　延床面積
補正項目
配　　置　　増点補正率　　１．１５（密度の高いもの）
　　標準　　１．０　（普通のもの）
　　減点補正率　　０．７５（密度の低いもの）

標準評点数については、データー数が少ないので工事費の施工実績データーを収集、分析して適切な値を設定する必要がある。

また、一般的に事務所ビルのＯＡ化対応は、各階事務室内はＯＡフロアを設置し、縦系統の配線用として、シャフト（ＥＰＳ(Electric Pipe Shaft－電気の幹線や分電盤等を設置するスペース)等）内にケーブルラックを布設し、建築工事完了後に入居するテナントへの対応を計っている。入居テナントは、それぞれの会社に適した情報ネットワークを構築し、ＯＡフロアやＥＰＳ内に配線等を布設する場合が多く、これらの施設が、家屋と構造上一体となった建築設備として扱うかどうか判断が分れる所であるが、今回は対象外として扱ったが、今後の課題として検討していく必要があると思われる。

（２）衛生設備関係

衛生設備は水周りの設備が多いことから、設備機能の多様化、性能の高度化の著しい分野である。特に一般の家屋に使用される設備は多種多様になっており、現行の評価基準の見直しが必要な項目もでてきている。

しかし、多様化の傾向は今後も続くと思われるので、評価の多様化への対応としては設置例の多寡等を基準とした常識的な範囲に止めるべきである。

１）システムキッチン

①　動向

システムキッチンに関する、現行評価基準における問題点は、材質・機能の多様化に対するものと、間口寸法等の多様化に伴う、標準値の大型化への移行に対するものである。このような背景のもとに生じてきている当該設備の現行評価基準の問題点と今後の対応について検討する。

②　評価基準の見直し案

機能の多様化に対する対応については、固定資産評価基準解説に述べてあるようにレンジ、洗浄器等の独立した機器としての性格が強いものは評価対象外であるのでこのための評点の見直しは必要ない。また材質の多様化は現行の施工程度の補正で、対応できると思われる。

間口寸法の多様化(Ｌ型・Ｔ型の出現)に伴う、標準タイプの大型化については近年の設置例をみても、間口寸法補正上限の２４０ｃｍが一般的になっている。

間口寸法の標準と標準評点数の見直しを行う必要がある。

評価基準(現行)

部位別	評点項目及び標準評点数				標準量	補正項目及び補正係数			
						補正項目	増点補正率	標準	減点補正率
建築設備	加算項目	衛生設備	システムキッチン	249,140	一個	開口寸法	1.1 ← 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

見直し評価基準(案)

部位別	評点項目及び標準評点数				標準量	補正項目及び補正係数			
						補正項目	増点補正率	標準	減点補正率
建築設備	加算項目	衛生設備	システムキッチン	301,440	一個	開口寸法	1.2 ← 300cmのもの	1.0 240cmのもの	→ 0.85 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

２）ユニットバス

① 動向

ユニットバスについても、乾燥機能、テレビ、ジェットバス等、機能の多様化に対する対応と設置例の大型化に伴う、標準値の見直しが各団体から評価の問題としてあがってきている。

② 評価基準見直し案

機能の多様化に対しては、システムキッチンの項で述べたように、いずれも独立機器としての性格の強いものであるので評価対象外とすべきである。

大きさに対する標準値の見直しについては、最近の設置例を見ると　１４０ｃｍ×１８０ｃｍのタイプが最も設置例が多いように思われる。設置例の多寡をふまえて、標準と標準評点数及び大きさに対する補正項目の見直しを行う。
ハーフユニットバスについては現行評点の見直しは必要ない。
現行評価基準と見直し案を下記に示す。

評価基準(現行)

部位別	評点項目及び標準評点数				標準量	補正項目及び補正係数			
						補正項目	増点補正率	標準	減点補正率
建築設備	加算項目	衛生設備	ユニットバス	261,180	一個	形式（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	
						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
						大きさ	1.1 ← 130cm×170cmのもの	1.0 120cm×160cmのもの	→ 0.9 110cm×160cmのもの

見直し評価基準(案)

部位別	評点項目及び標準評点数				標準量	補正項目及び補正係数			
						補正項目	増点補正率	標準	減点補正率
建築設備	加算項目	衛生設備	ユニットバス	346,790	一個	形式（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	
						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
						大きさ	1.5 ← 160cm×180cmのもの	1.0 140cm×180cmのもの	→ 0.8 110cm×160cmのもの

３）現行評価基準において必要ないと考えられる評点項目

ア　非水洗式便器

今後新築家屋で設置されるケースはほとんどないと思われる。各団体で設置例が皆無であれば削除すべき項目である。

イ　セントラルバキュームクリーナー

クリーンルーム等の特殊用途の部屋において設置例があるので現状で残すべき項目である。

（３）空調設備関係

空調設備に関して各団体からあがってきた課題及び問題点は、性能の高度化、機能の多様化に伴う、評点項目の新設、補正項目及び標準評点数の見直しに関するものである。

情報化、機能の高度化に伴って、設置例の冷房能力、程度等の標準値が現行評価基準から乖離している状況が見られる。現状に照らし合わせ、問題点の検討を行う。

１）空調設備の冷房能力に対する補正

①　動向

近年の情報化等に対応して、建物の内部発熱は確実に増えており、しかもそれが標準化している。最近の設置例を見ても、評価項目の冷房能力の標準値には現状との乖離が生じており、冷房能力に対する標準値の見直しが必要である。

②　評価基準見直し案

現行評価基準と見直し案を下記に示す。

現行評価基準(空調設備共通)

補正項目及び補正係数			
補正項目	増点補正率	標準	減点補正率
冷房能力の大小	1.10 ← ０．14kw／㎡ 程度のもの	1.0 ０．12kw／㎡ 程度のもの	→ 0.80 ０．08kw／㎡ 程度のもの

見直し評価基準(案)

補正項目及び補正係数			
補正項目	増点補正率	標準	減点補正率
冷房能力の大小	1.10 ← ０．17kw／㎡ 程度のもの	1.0 ０．14kw／㎡程度のもの	→ 0.80 ０．08kw／㎡ 程度のもの

２）空調設備　（個別分散方式）

①　動向

個別分散空調設備の現評価上の問題点として、調査団体があげているのは、評価額が取得額を上回る事例が多いことに対する、標準評点数の見直しと、補正項目に対するものである。

②　評価基準見直し案

個別分散方式の標準評点数は、換気設備を含んだ評点であり、この評価観点における標準評点数においては、現状の工事価格と比較して乖離を生じているとは思えない。但し、標準評点数に含まれる換気工事においては、省エネルギー等を配慮して全熱交換器を設置したシステムから、簡単に天井扇のみのシステムまでと、程度のばらつきが多い。換気工事の程度差が、評価額と取得額との乖離の、大きな要因の一つになっているように思える。

更に、大型の商業施設等では、騒音、気流分布等の制約が少ないことから、事務所等の建物に比べて、金額的に有利な大型の室内機を設置する例が多い。この点も取得額との乖離の要因になっていると思われる（店舗建物に乖離の例が多い)。

上記検討をふまえて、個別分散方式に以下のような、補正の見直しと、補正項目の追加をおこなう。

現行評価基準と見直し案を下記に示す。

評価基準(現行)

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	空調設備	個別分散方式	マルチシステム	11,960	一・〇平方メートル	冷房能力の大小	1.10 ← 0.14kw/㎡ 程度のもの	1.0 0.12kw/㎡ 程度のもの	→ 0.80 0.08kw/㎡ 程度のもの	延べ床面積
						ダクトの有無	1.10 あるもの	1.0 ないもの		
			パッケージシステム	11,100		部分空調の場合は、上記補正率のほかに、1.25を限度とする増点補正率を用い、空調されている部分の「使用床面積」を計算単位とする。				

見直し評価基準(案)

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	空調設備	個別分散方式	マルチシステム	11,960	一・〇平方メートル	冷房能力の大小	1.10 ← 0.17kw／㎡ 程度のもの	1.0 0.14kw／㎡ 程度のもの	→ 0.80 0.08kw／㎡ 程度のもの	延べ床面積
						ダクトの有無	1.10 あるもの	1.0 ないもの		
						換気の程度	1.10 ← 全熱交換器使用の程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 天井扇程度のもの	
			パッケージシステム	11,100		室内機容量の大小	なし	1.0 4.5kw程度	→ 0.80 9.0kw程度	
						部分空調の場合は、上記補正率のほかに、1.25を限度とする増点補正率を用い、空調されている部分の「使用床面積」を計算単位とする。				

3）電気パネルヒーター及び蓄熱暖房器

寒冷地域において、設置例の多い上記設備に対する評点項目の追加要請が出ているが、当該設備は壁掛けのクーラー同様、家屋に固定され構造上一体となっているものとはみなせないので、評価対象外の設備である。

４）非木造家屋の評点項目と木造家屋の評点項目の整合性

基本的に木造、非木造にかかわらず、設置されている各設備の構成は変わるものではない、従って標準評点数は構造種別によって変わるものでなく、規模、程度等の補正で対象設備を評価すべきである。

（４）防災設備関係

火災の予防、早期発見・通報、避難・誘導、初期消火・本格消火の一連の防災活動の中で、設備工事費として評価額と取得価格との乖離が大きい防災設備について、現状の課題と今後の対応について検討する。

１）火災報知設備

①　動向

火災の早期発見・通報システムである火災報知設備は、消防法によりほとんどの建物で設置されているが、そのシステムや機器の選定、設置場所、方法については消防法、消防法施行令、施行規則、予防条例等の設置基準、技術基準により詳細に定められており、一般的に建物の用途、規模等が類似している場合は、特別の用途や空間構成、機器仕様でないかぎり設計上、施工上大きな差異はなく、取引価格（用途別㎡当たり単価）もある範囲の中に収斂するものと思われる。

しかし、現実には調査報告書にも記載されているように、取引価格にかなりの巾が存在するのは、受注競争からくる現象と考えられ、今後も変化していくものと思われる。今回の検討課題である評価額と取引価格との乖離を縮少させるためには簡素・合理化の観点から、補正項目を追加する事は複雑になり好ましくないので、現行の標準評点数と補正係数の見直しで対応していく事が必要と思われる。

②　標準評点数と補正項目の見直し案

見直しに当っては、資産評価室の調査報告書（評価額／工事費の割合）等を参照にし、下記の項目について検討を行なった。

ア　標準評点数

評価額と取引価格との乖離を縮少させるためには、現行の補正範囲の見直しだけで対応することが困難なため、実態の取引価格を参照にして、標準評点数の見直しを行なった。

標準評点数　　１，１５０→１，０３０

イ　補正項目の間仕切

間仕切の多少は評価額に与える影響が大きいため、一般事務所ビルを標準（１．０）と考え、間仕切の多い建物（ホテル、病院等）と少ない建物（工場、倉庫等）に対応出来るよう、補正係数の見直しを行なった。

間仕切	増点補正率	１．０５→１．２５	（多いもの）
	減点補正率（新設）	ナシ→０．８	（少ないもの）

現行評価基準と見直し案を下記に示す。

評価基準（現行）

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	防災設備	火災報知設備	1,150	一・〇平方メートル	施設範囲		1.0 全館にあるもの	→ 0.50 一部分にあるもの	延べ床面積
					感知方式		1.0 煙感知器のもの	0.90 煙感知器なしスポット型方式のもの	
								0.86 空気管方式のもの	
					間仕切	1.05 ← 多いもの	1.0 普通のもの		
					程　度	1.20 ← 上等のもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの	
					規　模	1.05 ← 1,000 ㎡程度のもの	1.0 3,000 ㎡程度のもの	→ 0.93 10,000 ㎡程度のもの	

見直し評価基準（案）

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	防災設備	火災報知設備	1,030	一・〇平方メートル	施設範囲		1.0 全館にあるもの	→ 0.50 一部分にあるもの	延べ床面積
					感知方式		1.0 煙感知器のもの	0.90 煙感知器なしスポット型方式のもの	
								0.86 空気管方式のもの	
					間仕切	1.25 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 少ないもの	
					程　度	1.20 ← 上等のもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの	
					規　模	1.05 ← 1,000 ㎡程度のもの	1.0 3,000 ㎡程度のもの	→ 0.93 10,000 ㎡程度のもの	

２）住宅用防災警報設備

①　動向

最近の住宅火災による死者の増加を低減するため、消防法が改正され（平成１６年６月２日公布）政令で定める基準に基づき、市町村条例で定められる基準に従い、住宅用火災警報器等の設置が新築住宅では平成１８年６月１日（東京都は平成１６年１０月１日）より義務付けられた。

システムとしては、住宅用火災警報器の他に、火災を検知した感知器から信号を受けて受信機が火災発生を知らせる住宅用自動火災報知設備がある。

感知器としては煙式、熱式、ガス漏れ警報等があり、感知器の設置場所として寝室、居室、廊下、階段、台所等市町村条例で定められた基準により設置、維持管理を行う必要がある。鳴動方式としては火災を感知した火災警報器だけが鳴動する単独型と接続されているすべての火災警報器が鳴動する連動型がある。

②　評価基準への対応

上記に住宅用火災警報器等について概要を述べて来たが、現在設置が想定される主なものは、電池式の簡易なものであり、建築設備には該当しないものと考えられるが、家屋と一体となるようなタイプのものが今後普及することも考えられるので、将来的には再度検討の必要があると思われる。

なお、実際に専用住宅に設置した場合の試算（案）を行なうと次のようなケースが考えられる。

建物用途・規模	専用住宅、２階建、４ＬＤＫ、延床面積　１００㎡
火災警報器設置場所	寝室－２室、ＬＤＫ、階数の４箇所、
機種、鳴動方式	電池式、煙検知方式、単独型、
標準評点数	７，０００（７，０００～１０，０００）１台当り
計算式	４箇所×７，０００＝２８，０００
㎡当り評点数	２８，０００÷１００㎡＝２８０

評点数２８０は、専用住宅用建物の総合評点方式を摘要した場合、電気設備は１００㎡の場合、１㎡当り３，４２０でありこの値の８．１％に当る。

また、延床面積５００㎡未満のアパート（例，１住戸面積５５㎡、２階建８住戸、共用部５０㎡、延床面積４９０㎡）においても、住宅用火災警報器の設置義務が発生するため（５００㎡以上の共同住宅は消防法により自動火災報知設備の設置が義務付けられている）用途別基準の住宅、アパート用建物の評点項目である火災報知設備（標準評点数－１，１５０）との関連についても、整理する必要があると思われる。

３）消火栓設備

①　動向

消火栓設備は、消防法に定められている一定規模の建物に設置された、屋内消火栓屋外消火栓を対象としたものであり、標準評点数は、消火ポンプ、配管、バルブ、消火栓、サイアミーズコネクション等の資材費及び労務費からなる専用栓付屋内消火栓のもので、非常動力装置のあるものの延床面積１．０㎡当たりのものである。

従って、一般的建物の用途、規模等が類似している場合は、設計上、施工上大きな差異はないはずである。

消火栓設備は,防火対象物の各階ごとにその階の各部分からホース接続口ま

での水平距離が規定以下になる様に設置する事が義務づけられている関係上、消火栓の設置個数と延床面積とは深い係わりがある。従って評価の簡素、合理化の観点から消火栓設備を、単位面積当りの評点数と延面積で評価することは、十分合理性のあることである。

② 評価基準の見直し案

しかし調査報告書にも記載されているように、評価額と工事費の乖離が生じているのが実情である。

調査報告書の評価額／工事費の割合の分布を見ると、

２５～１００％　　３６事例
１００～２５０％　　４２事例
２５１～６３５％　　５事例である。

乖離の要因は標準評点数の多少に起因しているのではなく、設置場所等の要因による延床面積に対する消火栓の設置個数のばらつきに起因していると思われる。

消火栓設備の工事費との関連において、最も関係が深いのは、消火栓の個数である。言い換えれば、消火栓設備の工事金額を消火栓の個数で割った、消火栓１台あたりの金額は比較的ばらつきが少ない。上記　調査結果の、ばらつきに対応するためには評価の簡素合理化の観点からみても、ばらつきに対する補正係数を新たに設けるよりも評価基準を、現行の単位面積当りの評点数と延べ面積で評価する方法から、消火栓１台当りの標準評点数と消火栓の設置台数で評価する方法に変更した方が、乖離の原因に対する対応として現実的である。

現行評価基準と見直し案を下記に示す。

評価基準（現行）

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	防災設備	消火栓設備	720	一・〇平方メートル	型式		1.0 専用栓付屋内消火栓のもの	0.80 屋内消火栓のみのもの	延べ床面積
								0.50 専用栓のみのもの	
					規模	1.05 ← 1，000㎡程度のもの	1.0 3，000㎡程度のもの	→ 0.93 10，000㎡程度のもの	

見直し評価基準（案）

<table>
<tr><th rowspan="2">部分別</th><th colspan="3" rowspan="2">評点項目及び標準評点数</th><th rowspan="2">標準量</th><th colspan="4">補正項目及び補正係数</th><th rowspan="2">計算単位</th></tr>
<tr><th>補正項目</th><th>増点補正率</th><th>標準</th><th>減点補正率</th></tr>
<tr><td rowspan="3">建築設備</td><td rowspan="3">防災設備</td><td rowspan="3">消火栓設備</td><td rowspan="3">250,000</td><td rowspan="3">一台</td><td rowspan="2">型式</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">1.0
専用栓付屋内消火栓のもの</td><td>0.80
屋内消火栓のみのもの</td><td rowspan="3">消火栓台数</td></tr>
<tr><td>0.50
専用栓のみのもの</td></tr>
<tr><td>規模</td><td>1.05 ←
1，000㎡程度のもの</td><td>1.0
3，000㎡程度のもの</td><td>→ 0.93
10，000㎡程度のもの</td></tr>
</table>

4）スプリンクラー設備

① 動向

スプリンクラー設備の標準評点数は、ポンプ、非常用動力、配管、バルブ、ヘッド等の資材費及び労務費からなり、設置部分の延床面積１．０㎡当たりのものである。

従って、上記消火栓設備と同様に、建物の用途、規模等が類似している場合は、設計上、施工上大きな差異は少なく、取引価格と評価額の差異もある範囲内に納まるべきものである。

しかし調査報告書にもあるように、調査事例の７０％以上が評点数が取得額を上回っており、ばらつきの幅も大きい。標準評点数の見直しと、ばらつきをある範囲内に抑える補正の見直しが必要である。

② 評価基準の見直し案

スプリンクラー設備は今まで専門の配管工によって施工されるのが一般的であったが、施工性の良い材料、工具等の開発により、一般の配管工の手による施工が多くなる等の理由で、当該設備の工費が格段に安くなっている。

調査事例の乖離状況を見ると、店舗等の比較的間仕切りが少ない建物ほど評価額が取得額を大幅に上回る傾向が見て取れる。これは散水障害の多寡等の理由により、設置面積当たりのスプリンクラーヘッドの個数に差異があることに起因していると思われる。上記検討を踏まえ、評価額と取引価格の乖離を縮小させるため、標準評点数の見直しと、スプリンクラーヘッド１ヶ所当たりの警戒面積の大小による補正項目の追加を行う。

現行評価基準と見直し案を下記に示す。

評価基準（現行）

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	防災設備	スプリンクラー設備	3,930	一・〇平方メートル	程度	1.10 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.90 普通以下のもの	設置部分の延べ床面積
					規模	1.05 ← 1,000 ㎡程度のもの	1.0 3,000 ㎡程度のもの	→ 0.93 10,000 ㎡程度のもの	

見直し評価基準（案）

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	防災設備	スプリンクラー設備	3,070	一・〇平方メートル	程度	1.10 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.90 普通以下のもの	設置部分の延べ床面積
					規模	1.05 ← 1,000 ㎡程度のもの	1.0 3,000 ㎡程度のもの	→ 0.93 10,000 ㎡程度のもの	
					スプリンクラーヘッド1ヶ当たりの警戒面積		1.0 6㎡程度のもの	→ 0.70 8㎡程度のもの	

（５）運搬設備

運搬設備の評点項目の内、評価基準における標準評点数と取得価格に乖離が大きいとされるエレベーターとエスカレーターについて、現状の課題と今後の対応について検討する。

１）エレベーター設備

エレベーター設備の内、乗用規格インバーター型エレベーターと人荷用エレベーターが特に取得価格の巾が大きく、又乖離も大きいのでこれらのエレベーターについて検討する。

Ｉ　乗用規格インバーター型エレベーター

①　動向

最も設置台数が多く、建物用途としても事務所、店舗、ホテル、学校、集合住宅、病院等各種用途の建物に採用されている。それだけ市場競争も激しく、規格型といえども仕様（標準仕様、有償付加仕様共）も豊富であり、取得価格にも大きな差が結果として現れているのが実態である。そこで乖離の縮少を画るため標準評点数、補正項目及び補正係数の見直しを検討する。

②　補正項目、補正係数の見直し案

Ａ　着床数の補正係数

着床数の増減はエレベーター工事としては乗場の三方枠、ドア、敷居、操作ボタン等の増減が主なものであり、補正率の巾は現状より縮少されると思われる。

増点補正率　１．２６→１．１５　減点補正率　０．８４→０．９０

Ｂ　速度の補正係数

規格型の速度は４５m/min、６０m/min、９０m/min、１０５m/minの４段階あるが、補正係数の標準を６０m/min に設定しているため、６０m/min を超える速度で大きな価格上昇が発生する。

また、９０m/min から１０５m/min への変動分の価格上昇は比較的小さい。このため現状の増点補正率は拡大させる必要があると思われる。

増点補正率　１．１６→１．２７

Ｃ　程度の補正係数

最近の規格型エレベーターの社会的、技術的、デザイン的動向としてハートビル法やバリアフリーを配慮したユニバーサルデザインの重視、機械警備やＩＣカードと連動するセキュリティーシステムの採用、マシンルームレスエレベーター（機械室のないエレベーター）の出現等より安全、安心で使いやすく、信頼性の高いエレベーターが実用化されて来た。

そのため仕様も多様化され、程度の巾も拡大傾向にある。

程度の補正係数に影響を与える主な仕様は下記の項目があげられる

ａ）管制機能

・地震時（特にＰ波感知器付）、火災時、自家発時管制運転

・停電時自動着床装置

ｂ）セキュリティー機能

・カゴ内防犯カメラシステム

・ＩＣカード等による呼び登録機能

・オートロック、インターホン連動システム

ｃ）サービス機能

・車いす兼用仕様・視覚障害者対応仕様

・サービス階自動切離し運転

・オートアナウンス機能

ｄ）かご室内装仕上げ

・天井、壁、ドアのデラックス仕様

ｅ）のりば仕上げ

・三方枠、幕板、ドアのメタリック塗装、ステンレスヘアライン仕上等

・遮煙性能付のりばドア

これらの巾広い仕様を考慮すると、増点補正率は現状より拡大させる必要があると思われる。

増点補正率　１．２０→１．３０、減点補正率　０．８０→０．９５

③　標準評点数の見直し案

調査報告書の取得価格や評価額対比（評価額／工事費の割合）等から判断すると標準評点数に巾は見られるが、今回の補正係数の見直しで対応可能と思われる。

下記に補正項目、補正係数の見直しを行なった評価基準表（案）を示す。

評価基準（現行）

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	運搬設備	乗用エレベーター	規格インバータ型	5,656,000	一台	積載量	1.20 ← 1,000 kg(15 人乗)のもの	1.0 600 kg（9人乗)のもの	→ 0.92 400 kg(6人乗)のもの	台数
						着床数	1.26 ← 13 箇所のもの	1.0 8箇所のもの	→ 0.84 5箇所のもの	
						速　度	1.16 ← 105m/min のもの	1.0 60m/min のもの	→ 0.95 45m/min のもの	
						程　度	1.20 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの	
						並列運転数	1.06 3台連携のもの	1.0 並列運転のないもの		
							1.03 2台連携のもの			

見直し評価基準（案）

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	運搬設備	乗用エレベーター	規格インバータ型	5,656,000	一台	積載量	1.20 ← 1,000 kg(15 人乗)のもの	1.0 600 kg（9人乗)のもの	→ 0.92 400 kg(6人乗)のもの	台数
						着床数	1.15 ← 13 箇所のもの	1.0 8箇所のもの	→ 0.90 5箇所のもの	
						速　度	1.27 ← 105m/min のもの	1.0 60m/min のもの	→ 0.95 45m/min のもの	
						程　度	1.30 ← 上等のもの	1.0 普通のもの	→ 0.95 普通以下のもの	
						並列運転数	1.06 3台連携のもの	1.0 並列運転のないもの		
							1.03 2台連携のもの			

Ⅱ　人荷用エレベーター

①　動向

人荷用エレベーターとして評点項目に示されているものは油圧式、低速交流型及び中速交流型の３タイプであるが、低速交流型は速度が遅いため、特別の用途以外は採用される事が少ない。主として着床数が少ない低層階用は油圧式が中、高層階用には中速交流型が採用されている。

ア　油圧式エレベーター

乖離の縮少を画るため、次の補正係数の見直しを検討した。

Ａ　着床数の補正係数

昇降行程が１６ｍ程度が油圧式の限界行程のため、４箇所停止位が上限と思われる。

増点補正率　６箇所停止　１．３５→４箇所停止　１．０８

Ｂ　速度の補正係数

積算量が１，０００kg を超える場合、速度６０m/min を確保する事は困難なため、４５m/min 以下を補正係数の対象とし、６０m/min のものは削除する。

Ｃ　程度の補正係数

交流型と同じように減点補正率を設ける。

減点補正率　ナシ→０．８０（普通以下のもの）

イ　中速交流型

次の補正係数の見直しを検討した。

Ａ　着床数の補正係数

増点補正率　１．３０→１．２０

Ｂ　速度

乗用規格インバーター型と同じ理由で、かつ積載量が規格型より大きい事を考慮に入れ補正係数の見直しを行なった。

増点補正率　１．１６→１．３１

Ｃ　程度

乗用規格インバーター型に準じた補正係数の見直しを行なった。

増点補正率　１．１５→１．２０

②　標準評点数の見直し案

上記の補正係数の見直しだけでは評点数と取得価格との乖離を縮少させる事は困難なため、実態取引に見合った標準評点数の見直しを検討する必要があると思われるが、受注競争による大巾なコストダウンが行われる場合があり、適切なコストを把握する事はむずかしい。

標準評点数の見直し案としては、調査報告書の取得価格や実勢価格等から判断すると、現行標準評点数の８５％～９０％位が妥当と思われる。

２）エスカレーター設備

①　動向

エスカレーターの技術的、デザイン的動向としては、ユニバーサルデザインの重視、省エネルギー対応、安全性・信頼性の確保等現在の社会ニーズに合った機種が開発され実用化されている。具体的には、傾斜角度３５度仕様（設置条件に制約がある）、車いす用ステップ付仕様、中間踊り場付仕様、速度可変制御仕様（使用状況に応じて速度が変化する）、シースルー仕様（外が見えるようにガラスを多用したエレベーター）等標準仕様の他に各種タイプのものがあり、建物用途や設置場所に適した仕様のエスカレーターが採用されている。

評点項目としては、幅員８００mm タイプと１，２００mmタイプがあるが、最近は両者の価格差が縮少傾向にあり、空間デザインや使い勝手等から大規模施設では１，２００mm タイプのエスカレーターが多く採用されている。

②　補正項目及び補正係数の見直し案

Ａ　仕上仕様の補正係数

特注型幅員８００mm、１，２００mm 共、補正係数は拡大すると思われる。

増点補正率　１．０５→１．１０

Ｂ　程度

各評点項目共通事項として、設置環境に適合した外装デザインを行う事から、補正係数は現状より拡大すると思われる。

増点補正率　１．１５→１．３０

③　標準評点数の見直し案

上記補正係数の見直しだけでは評点数と取得価格との乖離を縮少させる事は困難であり、実態に則した標準評点数の見直しを検討する必要があると思われるが、受注競争からくる現象として、大規模施設にまとめて数十台納入するような場合は、大巾なコストダウンが行なわれ、適切な工事価格を把握する事は困難な場合もある。

標準評点数の見直し案としては、調査報告書の取得価格や実勢価格等から判断して、現行標準評点数の７５％～８５％位が妥当と思われる。

３）気送管設備

大規模な病院等では気送管設備の設置例は多い(カルテ等書類の搬送ではなく血液等の検査体の搬送に使われている例が多い)。現状では残すべき設備項目である。

（６）建築規模に係る補正

建築規模に係る補正については、規模に係る購買量、施工量の多寡を反映したものであり現状の各要素を検討しても、補正係数を見直す新たな要素は見られない。

（７）その他

１）今後必要になると考えられる評点項目

オール電化設備の評価については、次のような取扱いが示されている。

【固定資産実務提要より抜粋】

> 風呂、キッチン等の熱源としてガス設備に代え、電気による設備が設置されている家屋の評価は、総合評点方式の標準評点数からガス設備の標準評点数を控除したうえ、ガス設備に代わる電気設備分について適宜施工量の多少により増点補正されたい。

２）制振・免震工法の取扱い

制振工法は、高層ビルなどに多く採用されており、主に風の揺れを吸収する風対策として施工されるものである。また、免震工法は、最近の中低層ビルに多く採用されており、建物と基礎との間に積層ゴムや鋼球などを設置し、建物に加わる地震の揺れを少なくする工法である（各工法の詳細はＡ市の事例を参照）。

これらの工法に係る資材については、一般に建物の躯体の一部または特殊なものを処理するために設けられた特殊設備として捉えるべきもので、建築設備として捉えるべきものではない。ただし、あくまでも家屋の一部であることに変わりはないことから、家屋評価の中に取り込んでいくべきものと考える。

なお、地方団体における評価の手法を例示すると、次のとおりである。

【Ａ市の事例】

Ａ市における「免震装置」及び「制振装置」の評価について

「免震装置」及び「制振装置」については、これらの装置の設置によって当該建物の構造計画が大きく影響をうけるなど、家屋の構造上一体となっていると考えられること、また、これらの装置は、風や地震時の「ゆれ」を抑えるなど当該家屋の居住性（効用）を高めるものであることなどから、Ａ市では固定資産税上家屋として評価を行っている。

免震装置を取り扱っている企業の資料によると、免震装置の設置にかかる建設コストの上昇はあるものの、上部構造体（柱・梁等）の寸法等を小さくできるなどコスト削減の要因もあり、全体の建設コストとしては数パーセントの増加か、あるいは階数によりほぼ従来の耐震構造と同等のコストでの建設が可能となる場合もあるようである。

これらの状況も踏まえ、Ａ市においては、次のように評価を行うこととしている。

１－１　評価の対象とする各装置の概要について

１－１－１　免震装置

柱、梁などの構造部材を大地震時に損傷させ、地震エネルギーを吸収することによって建物の倒壊を防ごうとする「耐震構造」に対し、「免震構造」は建物下部に設けた免震層に建物荷重を支える機能と建物の「ゆれ」をゆったりした動きに変える機能をもった装置を設け、建物の固有周期を長くすることにより、建物に生じる応力や変形を小さく抑え、制御しようとする構造である。

一般的には、元の位置に戻す復元機能を併せ持つ支承材（アイソレーター）と地震エネルギーを吸収させる減衰装置（ダンパー）が組み合わされている。また、高減衰ゴムなどを使用することによりアイソレーターとダンパーの機能を一体化したものもある。（図１－１－１）（写真－１）

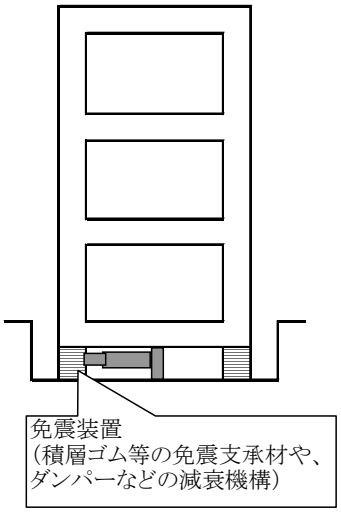


図１―１－１　代表的な免震構造

写真－１　免震装置（積層ゴム系）

これらは建物と一体的に施工されるものであるが、施工された場合、通常上部構造体の施工

量が削減できるものである。

現在の免震技術では積層ゴム支承が主流であるが、以下のように他にも多くの免震技術が開発されており、施工の状況等により家屋に含めて評価・課税する必要がある。

１・積層ゴム支承：薄いゴムと鉄板を交互に積層されたもので、復元と減衰機能を持ったものもある。
２・滑り支承：ステンレス板などで接触面の摩擦を少なくしたもの。
３・転がり支承：ベアリングなどを使用したもの。
４・以上の技術の複合
５・その他（水の浮力を利用するもの、街区全体に人工地盤を構築して地盤の下部に免震層を設けるものなど）

１－１－２　制振装置

「制振構造」は、建物全体又は最上階の床などの部分に、地震や強風時に作用し振動を生じる外力に対して、何らかの装置又は機構を設けて建物に生じる加速度や変形を制御しようとする構造である。

制振構造には建物最頂部に重錘（おもり）を設置し、強風時の建物の固有周期に合わせ、重錘（おもり）をゆらすことにより建物本体のゆれを抑え居住性の改善を図るものや、建物内に配置した制振ダンパーなどの制振装置を用い、強風時だけでなく地震時のゆれを抑えることにより耐震性を向上させることを意図したものがある。地震のエネルギー吸収に的を絞ったものを一般的に制「震」とも称している。（図１－１－２）

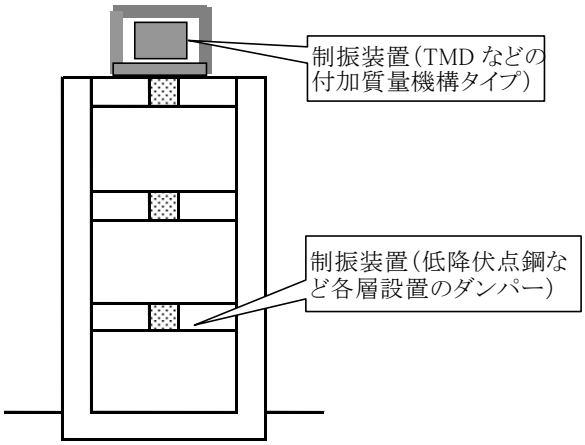


図１―１－２　代表的な制振構造

風や地震のゆれを抑える原理により、制振装置は次のタイプに区分することができる。

（ア）付加質量タイプ

建物の最頂部に重錘（おもり）などを設置し、振り子の原理により建物のゆれを吸収する。

電源等を使用せず、重錘（おもり）が建物のゆれと反対方向に同じ周期でゆれることにより制振効果を発揮するものを TMD（Tuned Mass Damper）と呼び、これらはパッシブ（受動的）制振と称されている。

コンピューター制御により駆動装置（アクチュエーター）を駆動させ、より高い制振効果を発揮させるものを AMD（Active Mass Damper）といい、アクティブ制振といわれる。AMD は、風によるゆれだけでなく、中小地震のゆれにも効果を発揮する。これらのタイプには氷蓄熱槽や屋上のヘリポートを重錘（おもり）として利用しているものもあり、建物とは別構造になっている。

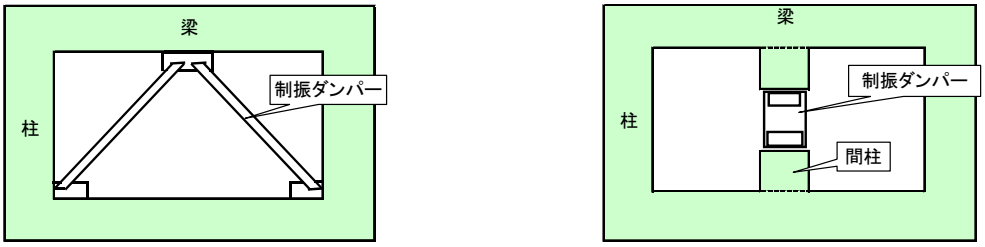
（イ）エネルギー吸収タイプ

風や中小地震のゆれを抑え、減衰させる減衰装置（ダンパー等）を各層に配置する形式のもので、履歴系とよばれる低降伏点鋼や鉛などを使用したダンパーや、粘性系ダンパーなどがある。

履歴系の主なものに、低降伏点鋼を組み込んだブレースや間柱を使用して、風や地震のエネルギーを吸収するものがある。

粘性系ダンパーには、鋼材の間にアクリル系や高減衰ゴムなどの粘性体をサンドイッチした粘弾性ダンパーと呼ばれるものや、シリコン系などの粘性体やオイルをシリンダーに封入した粘性ダンパーと呼ばれるものがある。

これらは、建物の壁体に組み込まれて施工される。（図－２）



ブレース型　　間柱型

図―２　制振ダンパー（低降伏点鋼などのエネルギー吸収タイプ）

エネルギー吸収タイプと付加質量タイプは、１つの建物の中に組み合わせて使用されることも多い。また、これらの工法以外に、２棟の建物をダンパーなどで連結させるなど、建築物そのものが特殊な架構になっているものもある。

２－１　各装置の評価についての考え方

１－１で述べたように、一般に、免震装置については建物本体と構造上一体となっており、さらに、上部構造体の柱、梁などの寸法等を小さくできるなど主体構造部の施工量に影響を与えるものであることから、部分別「主体構造部」で評価することとしている。

また、制振装置のうち付加質量タイプ（マス・ダンパー系（TMD・AMD 等））の装置については、主に強風からくるゆれを軽減し、家屋の居住環境を改善するといった重要な要素を持っており、家屋の効用を高めるものであるが、機械性・装置性が強いことから、部分別「建築設備」又は「特殊設備」で評価すべきものであると考えられるが、Ａ市においては、原則として「特

殊設備」で評価することとしている。

なお、履歴系ダンパーなどのように、各層に配置されることにより主体構造部と一体になり、風のみでなく地震時のゆれも抑えるエネルギー吸収タイプのものは、施工の状況に応じて「特殊設備」又は「主体構造部」のいずれかで評価することとしている。

※　部分別「建築設備」は、家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となって、家屋の効用を高める建築設備を処理するために設けられた部分別区分であり、部分別「特殊設備」は、特定の家屋について特別に施工される特殊なものを処理するために特に設けられた部分別区分である。

２－２　評価の手法について

Ａ市では、固定資産評価基準の再建築費評点基準表に所要の評点項目及び標準評点数がないときは、評価基準第２章第１節六に基づき再建築費評点基準表について所要の補正を行っている。

具体的には、本市内の新築建物に施工される状況を調査した結果、相当数の建物に施工されるなど使用頻度の高いものについては、本市独自の評点項目を設定し、標準評点数を定めている。しかしながら、使用頻度の低いもの、標準評点数を定めるには価格差が大きすぎるもの、個別性が高く一般化のできないものなどについては、取得価格を参考に個別に評点付設し、対応することとしている。

「免震装置」及び「制振装置」はシステムが多様であり、先に述べたように、施工の状況に応じて評価する部分別区分も異なる（「主体構造部」又は「特殊設備」）など、個別性が高く、現在はまだ一般化できないものであり、その施工に要する費用についても大きな幅があるため、本市においては取得価格を参考に個別に評点付設することとしている。

「免震装置」及び「制振装置」に関して、取得価格を参考に評点数を求める方法を具体的に述べると、次のとおりである。

①　対象工事費の集計

最初に、建築主（所有者）等から借用した工事内訳書（見積書）に基づき、各部分別に工事費の集計を行うが、免震装置等に関わる工事費も同様に各部分別に集計する。

工事内訳書（見積書）に記載されている免震装置等の名称は表―１に例示したように様々であるが、集計にあたっては、これらの工事費をその装置ごとに「主体構造部」又は「特殊設備」に分類し集計する。

実際にはこれらの装置は、建物ごとに、免震装置のみのもの、制振装置のみのもの、免震・制振装置が併用されたものがあり、これらに注意しながら図面や工事内訳書（見積書）を参考に拾い出しを行う。

②　工事費採用率の算出

工事費採用率は、取得価格から評点数を求めるために当該取得価格に乗ずる率をいい、表―２の工事費採用率算出表により求める。

具体的には、部分別ごとに、評価対象工事費から免震装置等の工事費（本市では「価格取

り分工事費」と称している。）を控除し、再建築費評点基準表により評点付設できる工事費（表―２では「評価基準採用工事費」欄）を求める。「評価基準採用工事費」欄を合計し、１棟の家屋全体の免震装置等を含まない評価対象工事費（表―２では「評価基準採用工事費」欄の小計欄）を求め、再建築費評点基準表により評点付設した評点数（表―２では「評価基準採用評点数」欄の小計欄）と比較し、免震装置等を含まない工事費にかかる部分の評価割合（工事費採用率）を求める。

算式は次のとおりである。

工事費採用率＝「評価基準採用評点数（小計）」÷（「評価基準採用（小計）」÷延床面積）

表２の事例に当てはめると次のようになる。

127,317（点/㎡）÷（700,158,655（円）÷3,600（㎡））＝127,317÷194,488＝0.6546

③　免震装置等にかかる１㎡当たりの評点数の算出

②で求めた工事費採用率を、免震装置等の工事費（「価格取り分工事費」欄）の額に乗じてそれぞれの評点数を求める。

表―２の事例に当てはめると次のようになる。

・「主体構造部」で評価する免震装置等の評点数

26,850,865（円）÷3,600（㎡）×0.6546＝4,882（点/㎡）

・「特殊設備」で評価する制振装置等の評点数

3,560,000（円）÷3,600（㎡）×0.6546＝647（点/㎡）

④　１棟全体の評点数の算出

表―２の工事費採用率算出表により、表３の部分別工事費及び再建築費評点数内訳表を作成し、１棟全体の評点数を算出する。

「表―１」工事内訳書記載事例

（工事名称等を参考に各部分別に工事費を仕分ける。）

名称	員　数		部分別例	備　　考
（制振装置）				
TMD 装置 取付共	○	台	特殊設備	付加質量機構
TMD 装置用補強鉄骨費	1	式	特殊設備	
制振ダンパー（低降伏点パネル）材工共	○	ヶ所	特殊設備又は主体構造部	各階の壁面に設置されるタイプ「履歴系」、「粘性系」等がある。）

名　　称	員　数		部分別	備　　考
（免震装置）				
すべり支承材	○	台	主体構造部	
積層ゴム支承材（鉛プラグ入り積層ゴム）	○	台	主体構造部	
同上装置取付費	1	式	主体構造部	
免震ゴム下部ベース	○	か所	主体構造部	
オイルダンパー（免震用）	○	基	主体構造部	
同上装置取付費	1	式	主体構造部	

表―2 （参考例）工事費採用率算出表（建築工事）

延べ床面積	3,600㎡

※工事費は想定である。
（平成18基準による。）

部分別		対象工事費（円）	価格取り分工事費（円）	評価基準採用工事費（円）	評点数 B（点/㎡）	価格取り評点数（点/㎡）	評価基準採用評点数（点/㎡）	工事費採用率
建築工事	主体構造部	325,193,812	26,850,865	298,342,947	68,899	4,882	64,017	
	基礎	132,820,815		132,820,815	15,342		15,342	
	外周壁骨組	0			0			
	間仕切骨組	4,287,843		4,287,843	948		948	
	外部仕上	80,434,352		80,434,352	14,353		14,353	
	内部仕上	34,279,159		34,279,159	6,833		6,833	
	床仕上	35,283,062		35,283,062	5,986		5,986	
	天井仕上	27,317,285		27,317,285	4,163		4,163	
	屋根仕上	8,343,160		8,343,160	1,320		1,320	
	建具	62,832,632		62,832,632	10,262		10,262	
	特殊設備	19,777,400	3,560,000	16,217,400	4,740	647	4,093	
	小計	730,569,520	30,410,865	700,158,655	132,846	5,529	127,317	0.6546

（B）「主体構造部」で評価する免震装置等の工事費合計

（C）「特殊設備」で評価する制振装置等の工事費合計

（D）「主体構造部」で評価する免震装置等の評点数

（E）「特殊設備」で評価する制振装置等の評点数

（A）建築工事の工事費採用率

免震装置等を含まない工事費

免震装置等を含まない評点数

計算例

延べ床面積＝3,600（㎡）

1・（A）－工事費採用率の求め方⇒127,317（点/㎡）÷（700,158,655（円）÷3,600（㎡））＝0.6546
（B）－「表－1」から求めた「主体構造部」で評価する免震装置等の工事費合計＝26,850,865（円）
（C）－「表－1」から求めた「特殊設備」で評価する制振装置等の工事費合計＝3,560,000（円）

2・（D）－「主体構造部」で評価する免震装置等の評点数の求め方⇒26,850,865（円）÷3,600（㎡）×0.6546＝4,882（点/㎡）
（E）－「特殊設備」で評価する制振装置等の評点数の求め方⇒3,560,000（円）÷3,600（㎡）×0.6546＝647（点/㎡）

表－３（参考例）部分別工事費及び再建築費評点数内訳表

延べ床面積	3,600㎡

※工事費は想定である。
（平成18基準による。）

部分別		総工事費 (円)	評価対象外工事費 (円)	評価対象工事費 合価 (円)	評価対象工事費 1.0㎡当たり A (円)	評価対象工事費 構成割合 (%)	1.0㎡当たり再建築費評点数 B (点)	1.0㎡当たり再建築費評点数 構成割合 (%)	B/A (%)	備考
建築工事	主体構造部	325,193,812		325,193,812	90,331	30.92	68,899	35.91	76.2	
	基礎	132,820,815		132,820,815	36,894	12.63	15,342	8.00	41.5	
	外周壁骨組	0			0		0			
	間仕切骨組	4,287,843		4,287,843	1,191	0.41	948	0.49	79.5	
	外部仕上	80,434,352		80,434,352	22,342	7.65	14,353	7.48	64.2	
	内部仕上	34,279,159		34,279,159	9,521	3.26	6,833	3.56	71.7	
	床仕上	35,283,062		35,283,062	9,800	3.35	5,986	3.12	61.0	
	天井仕上	27,317,285		27,317,285	7,588	2.60	4,163	2.17	54.8	
	屋根仕上	8,343,160		8,343,160	2,317	0.79	1,320	0.69	56.9	
	建具	62,832,632		62,832,632	17,453	5.97	10,262	5.35	58.7	
	特殊設備	19,777,400		19,777,400	5,493	1.88	4,740	2.47	86.2	
					0					
	小計	730,569,520	0	730,569,520	202,935	69.45	132,846	69.25	65.4	
建築設備	電気設備	153,300,275	97,567,059	55,733,216	15,481	5.30	10,190	5.31	65.8	
	衛生設備	46,443,240	5,420,244	41,022,996	11,395	3.90	8,256	4.30	72.4	
	空調設備	109,003,980	0	109,003,980	30,278	10.36	20,052	10.45	66.2	
	防災設備	12,217,724	1,214,250	11,003,474	3,056	1.05	2,371	1.24	77.5	
	運搬設備	9,134,300	0	9,134,300	2,537	0.87	1,765	0.92	69.5	
	小計	330,099,519	104,201,553	225,897,966	62,749	21.48	42,634	22.22	67.9	
					0					
仮設工事		60,068,000	17,037,433	43,030,567	11,952	4.09	4,927	2.57	41.2	
その他の工事		126,730,644	59,030,428	67,700,216	18,805	6.44	11,440	5.96	60.8	
諸経費		204,205,000	28,313,680	175,891,320	48,858	16.72				
設計監理費					0					
消費税		64,117,545	64,117,545	0	0					
出精値引		-222,000,000	-30,781,014	-191,218,986	-53,116	-18.18				
合計		1,293,790,228	241,919,625	1,051,870,603	292,186	100.00	191,847	100.00	65.6	

４．まとめ

本年度の調査研究は、家屋評価における建築設備等(特殊設備及び建築設備)について、標準評点数およびその仕様等の設定に関して問題点を抽出し、考察を加えた。特に非木造家屋の建築設備については評点項目数が多いなどの事情から、家屋評価基準では標準評点数を変動率により求めていることが、実態との乖離を生じているのではないかとの懸念があった。そのためまず地方公共団体(都道府県及び各都道府県内の 2 団体、計 141 団体)に対して調査を行ない、建築設備等に関する問題点や課題の把握を行なった。その結果を整理すると以下のようになる。

まず現行評価基準における問題点として、システムキッチンやユニットバスについて、価格帯が広くなっており標準評点数との乖離があるとの指摘があった。またエレベーターやエスカレーターなどの運搬設備、火災報知機やスプリンクラーなどの防災設備について、標準評点数が取得価格に比して高すぎるのではないかとの指摘があった。

また今後必要となる評点項目として、オール電化設備、カメラ付きドアホン、LAN 配線等が挙げられた。この調査結果に基づいて以下のような考察を加えた。

まず電気設備のうち、インターホン設備についてはカメラ付きのものを標準として、補正項目と補正係数を見直すことを提案した。また共同住宅用のインターホン設備についてはオートロック機能やセキュリティシステムが普及しつつあることを述べ、今後の検討が必要であるとした。さらに LAN 配線等についてその概要を解説し、評点項目の提案を行なっている。

衛生設備関係では、システムキッチンとユニットバスについて寸法の拡大が見られるとして、標準値を変更する評価基準の見直し案を提示した。

空調設備関係では、近年のコンピューター利用の増大により建物の内部での発熱量が増加する傾向にあり、冷房能力の標準値を見直す必要があるとした。個別分散方式の空調設備についても評価基準の見直しを検討した。寒冷地域で設置例が増えつつある電気パネルヒーターおよび蓄熱暖房器については、家屋とは一体でないため評価対象外とすべきであるとした。

防災設備関係では、火災報知機について検討し、受注競争から取引価格に幅が生じているとして、標準評点数の見直しや間仕切りの多少による補正係数の修正を提案した。消火栓設備については、平米当たりで評価する方式から消火栓の設置台数で評価する方式に変更する方がより現実に適応しやすいとした。

運搬設備のうち、エレベーター設備については仕様の多様化が取得価格に差を生じさせているとして、各補正項目における補正係数の見直しを提案している。

なおオール電化に関してはすでに取り扱いが示されていること、制振・免震工法については建築設備としてではなく、躯体の一部もしくは特殊設備として評価すべきであることを述べている。

以上、今回の調査から得られた問題点に関しては、標準評点数の修正や補正係数の修正で対応できる見通しが得られたといえるが、日本社会の情報化の進展や、省エネルギー意識の高まりなどから、今後の建築設備等については新たな技術展開が進むことが予想される。建物とは異なり、建築設備の分野は技術革新のスピードが早く、価格などの変化も大きくなると考えられ、新築される家屋における設備は水準や内容の変化が速い。評価項目や標準評点数等については、何を標準とすべきかまたその変動幅がどの程度か等について、定期的なチェックが今後とも継続的に必要であると考えられる。

５．参考資料

調査対象とした団体は表１のとおり。

表１　調査対象団体

団体名					
北海道	旭川市	石川県	金沢市	岡山県	岡山市
	札幌市		白山市		倉敷市
青森県	青森市	福井県	敦賀市	広島県	呉市
	八戸市		福井市		広島市
岩手県	盛岡市	山梨県	甲府市	山口県	下関市
	北上市		富士吉田市		山口市
宮城県	石巻市	長野県	長野市	徳島県	徳島市
	仙台市		松本市		鳴門市
秋田県	秋田市	岐阜県	岐阜市	香川県	高松市
	大館市		大垣市		さぬき市
山形県	米沢市	静岡県	浜松市	愛媛県	新居浜市
	山形市		静岡市		松山市
福島県	郡山市	愛知県	豊田市	高知県	南国市
	福島市		名古屋市		高知市
茨城県	水戸市	三重県	津市	福岡県	北九州市
	日立市		四日市市		福岡市
栃木県	足利市	滋賀県	彦根市	佐賀県	伊万里市
	宇都宮市		大津市		佐賀市
群馬県	高崎市	京都府	長岡京市	長崎県	佐世保市
	前橋市		京都市		長崎市
埼玉県	さいたま市	大阪府	堺市	熊本県	八代市
	川口市		大阪市		熊本市
千葉県	千葉市	兵庫県	芦屋市	大分県	大分市
	船橋市		神戸市		別府市
東京都	東京都	奈良県	奈良市	宮崎県	宮崎市
	八王子市		生駒市		都城市
神奈川県	川崎市	和歌山県	和歌山市	鹿児島県	国分市
	横浜市		田辺市		鹿児島市
新潟県	新潟市	鳥取県	米子市	沖縄県	那覇市
	長岡市		鳥取市		沖縄市
富山県	高岡市	島根県	出雲市		
	富山市		松江市		

（２）分析概要

本調査では、表１で示した調査対象団体(計 141 団体)のうち市町村税担当課（94 団体）を対象として行われた調査の結果を元に分析を行った。なお、調査内容「１．現行評価基準における建築設備等に係る問題点」、「２．必要と考えられる評点項目」、「３．現行評価基準において必要ないと考えられる評点項目」、「４．補正係数の範囲について改正が必要と考えられる補正項目」においては以下の２つの視点から分析を行った。

○　各団体からの回答を、空調設備、電気設備、給排水・衛生設備の３つに分類し集計を行い、設備区分別に見た傾向の分析

○　各団体からの回答を北海道・東北、関東、北陸・信越、東海、近畿、中国、四国、九州の８つの地域に分類し集計を行い、地域別に見た傾向の分析

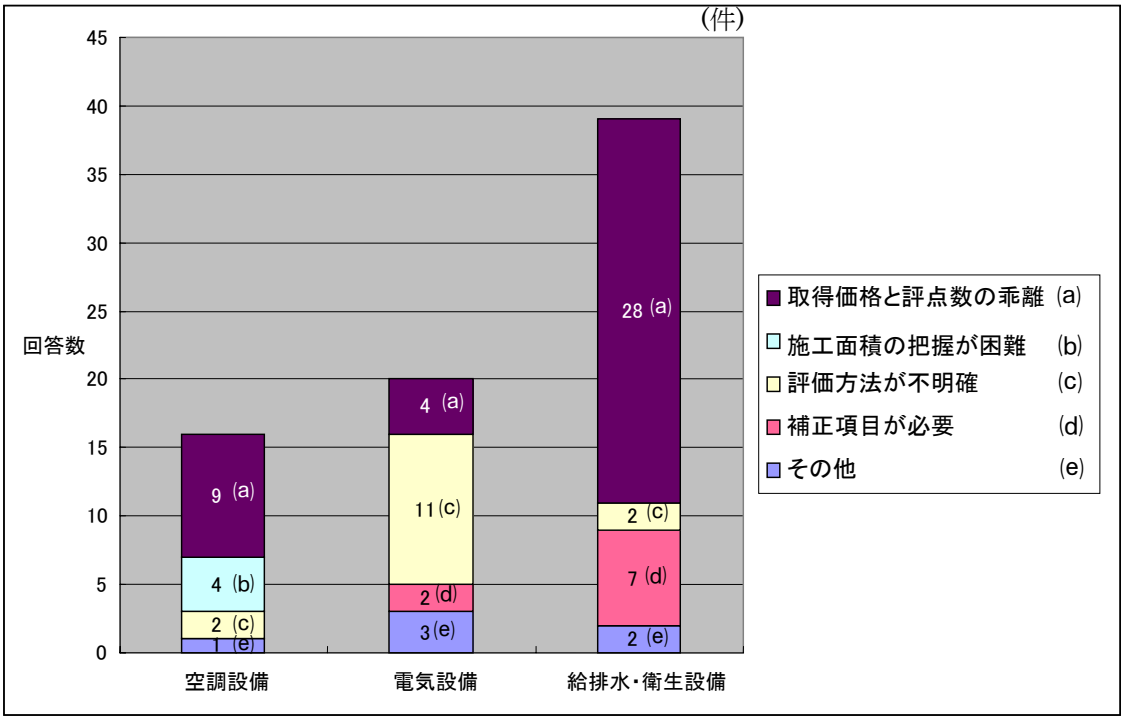
（３）分析結果

１）現行評価基準における建築設備等に係る問題点

「現行評価基準における建築設備等に係る問題点」に寄せられた回答について分析を行った。この項目では全 94 団体のうち 59 団体から回答が得られた。なお、１つの団体で問題点を複数挙げている場合は、その問題点の個数で集計を行った。

各団体からの回答を、空調設備、電気設備、給排水・衛生設備の３つの設備区分に分類し、集計した結果は図１のとおり。

図１　設備区分別回答数及び理由



空調設備において「現行評価基準における建築設備等に係る問題点」として挙げられた項目については表２のとおり。

表２　空調設備における問題点

問題点	団体数	理由
床暖房	5	・評点数が取得価格より高い。 ・施工面積の把握が困難である。
パッケージシステム	3	評点数が取得価格より高い。
冷暖房設備（ビルトイン方式）	2	使用面積による計算であるが、使用面積を乗じた場合に、評点数が取得価格より高くなることが多い。
空調設備全般	2	評点数が取得価格より高い。
部分空調補正	1	部分空調とした場でも減点補正を適用できるようにするべきである。
地域冷暖房設備	1	評価方法が示されていない。
二重効用吸収冷暖房設備	1	評価方法が示されていない。

電気設備において「現行評価基準における建築設備等に係る問題点」として挙げられた項目については表３のとおり。

表３　電気設備における問題点

問題点	団体数	理由
ドアホン	3	評点数が取得価格より低い。
動力配線設備	2	・住宅用の容量の補正において、Kw 数が不明の場合の評点方法が不明確。 ・事務所用の操作方式及び監視方式の見分け方が困難である。
インターホン配線設備	2	補正するのが困難である。
外壁に取り付けられた設備	1	設置面積の解釈が不明確である。
盗難非常通知装置	1	各補正項目の標準施工数量について、用途「事務所」のみ示されているが、他用途の評価が困難である。
電灯コンセント配線設備	1	評価方法について簡素化が必要。
蛍光灯用器具	1	
白熱灯用器具	1	
煙感知器	1	一般住宅にも設置が義務付けられたため、評価対象にするべきである。
自動ドア	1	評点数が取得価格より高い。
LG 住宅以外の電気設備	1	完成直後でなく、物が多くおかれた場合に正確な確認が困難。
照明器具	1	戸建て住宅と分譲マンションとでは自ら取り付けた器具に対する評価が不公平。
拡声器配線設備	1	補正するのが困難であり、機器一式等で評価するべきである。
電気時計配線設備	1	
コージェネレーションシステム	1	評価方法が示されていない。

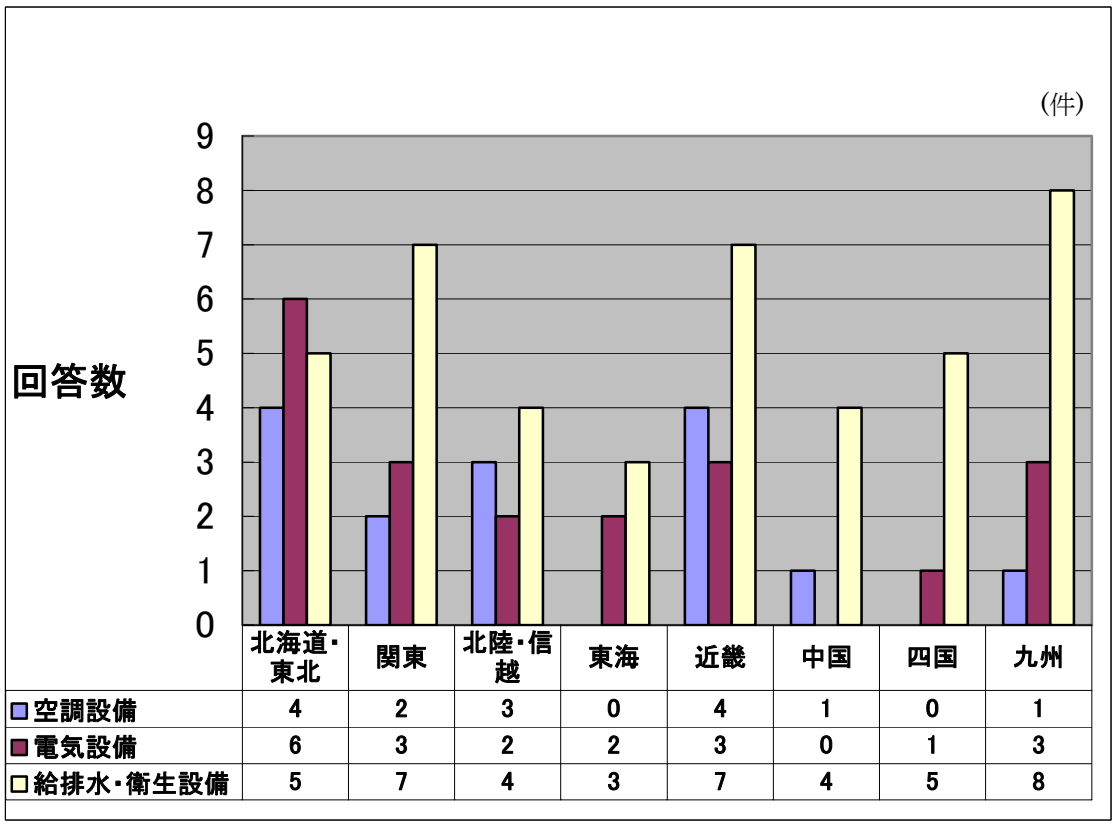
給排水・衛生設備において「現行評価基準における建築設備等に係る問題点」として挙げられた項目については表４のとおり。

表４　給排水・衛生設備における問題点

問題点	団体数	理由
ユニットバス	19	・評点数が取得価格より低い。 ・価格帯が広く、評点数に乖離が生じている。 ・大きさの補正が必要。
システムキッチン	15	・評点数が取得価格より低い。 ・価格帯が広く、評点数に乖離が生じている ・大きさの補正が必要。
トイレ・洗面化粧台	8	・評点数が取得価格より低い。 ・価格帯が広く、評点数に乖離が生じている
ユニットバス等用給湯器	6	・型式が多様で、価格差があるため、補正項目の細分化が必要である。 ・評点数が取得価格より高い。 ・レンタルの場合、所有者が電力会社となり、家屋所有者に課税できないのではないか。
浴槽全般	2	・評点数が取得価格より低い。 ・浴槽の種類の細分化が必要。 ・大きさに対する補正が現状に則していない。
衛生設備全般	1	多様化に対する遅れ。
乾燥機付きユニットバス	1	補正項目に型式等を追加すべきである。
レンジフードファン	1	評点数が取得価格より高い。
食器洗い乾燥機付きシステムキッチン	1	補正項目の設置が必要。
給湯器	1	配管を含めた評点数にすべき。
排水設備のポンプ等	1	評点数の構成割合が不明確である。
受水槽	1	直結増圧方式により給水が行われている場合の評価における補正への対応が不明確。

各団体からの回答を、北海道・東北、関東、北陸・信越、東海、近畿、中国、四国、九州の８つの地域に分類し、集計を行った結果は図２のとおり。

図２　地域別回答数



	北海道・東北	関東	北陸・信越	東海	近畿	中国	四国	九州
空調設備	4	2	3	0	4	1	0	1
電気設備	6	3	2	2	3	0	1	3
給排水・衛生設備	5	7	4	3	7	4	5	8

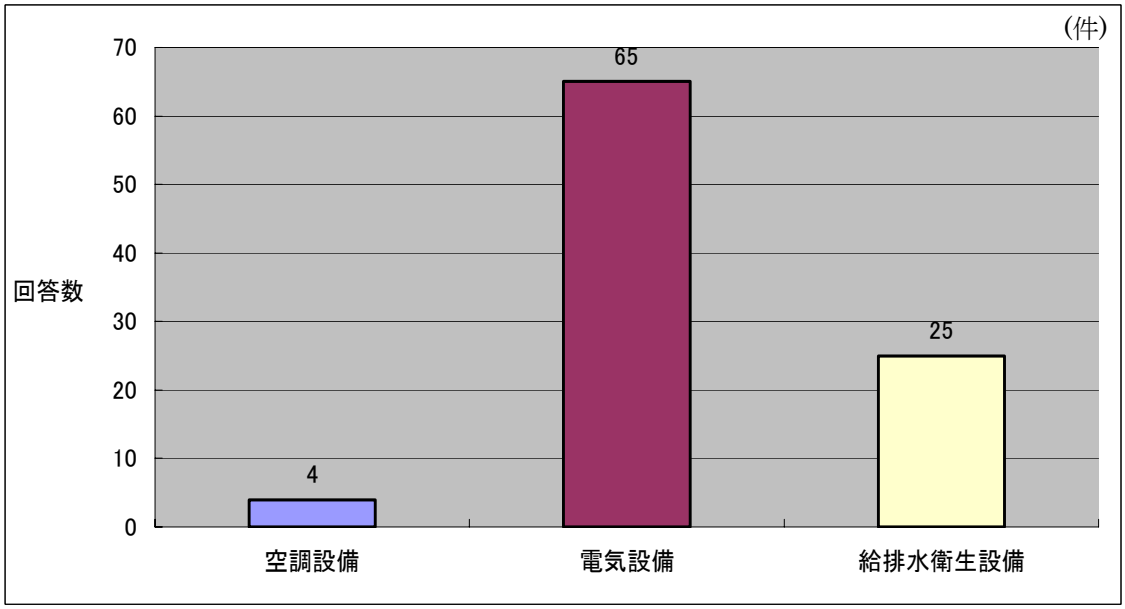
２）必要と考えられる評点項目

94 市のうち 50 団体から回答が得られた。

各団体からの回答を、空調設備、電気設備、給排水・衛生設備の３つの設備区分に分類し、集計した結果は図３のとおりである。

図３　設備区分別回答数

計 94



空調設備において必要と考えられる評点項目は表５のとおり。

表５　空調設備における「必要と考えられる評点項目」

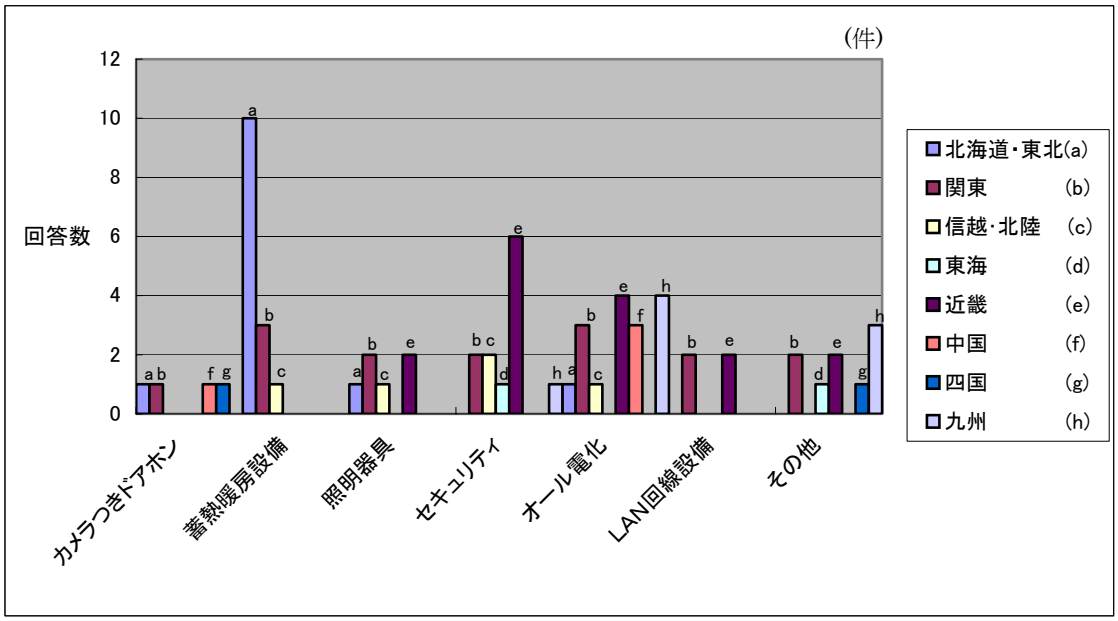
項目	団体数	理由
親子扇	1	アパートでは 9 割以上に設置。
換気扇（12,470 点のもの。非木造住宅・アパート）	1	ほとんどの建物について、部屋に設置されている換気扇は木造専用住宅のそれと同程度である。
浴室乾燥暖房機	2	住宅、アパート等では 8 割以上に設置。

電気設備において必要と考えられる評点項目は表６のとおり。

表６　電気設備における必要と考えられる評点項目

項目	団体数	理由
カメラつきドアホン	4	地域によって違いはあるが、かなり増えてきている
蓄熱暖房設備	12	1 割程度の地域から 5 割を超える地域まである
非木造家屋の電気設備（照明・コンセント等）	1	関係資料や現地調査で，蛍光灯のワット数やコンセントの個数を把握しきれない場合があるため，そのような家屋の評価に対応できる建築設備の評価方法がないものか（木造家屋の総合評点方式のような評価方法で対応できないものか）。
照明器具設備における，水銀灯用器具。	3	大規模な工場で多く使用されている。
照明器具（LED 照明、発光ダイオード）	1	省エネ対策を含め、店舗等での設置事例が多い
防犯設備（セコム等）	4	設置状況はわずかであるが，今後少しずつ増えていくものと思われる。
住宅用防災警報設備	5	H18 年 6 月 1 日から設置が義務されており、今後増加が予想される。
人感センサー	1	最近の家屋では設置されているケースが度々あるため。
入室制限（セキュリティ）システム	2	事務所やマンション等で多く見られる
オール電化住宅の総合評点数	6	今後増加が見込まれる
オール電化対応設備（電気給湯器・エコキュート・IH クッキングヒーター・200V 電圧設備等）	9	新築住宅の4割程度（オール電化住宅が増えている）。
LAN配線設備	4	今後増加が見込まれる
動力配線設備	1	事務所、店舗等年に数件設置されている
家庭用燃料電池システム	1	今後の普及が見込まれる
木造家屋におけるテレビ配線	1	非木造家屋との均衡上
掘りごたつ	1	最近の家屋では設置されているケースが度々あるため。

図４　電気設備における地域的特性



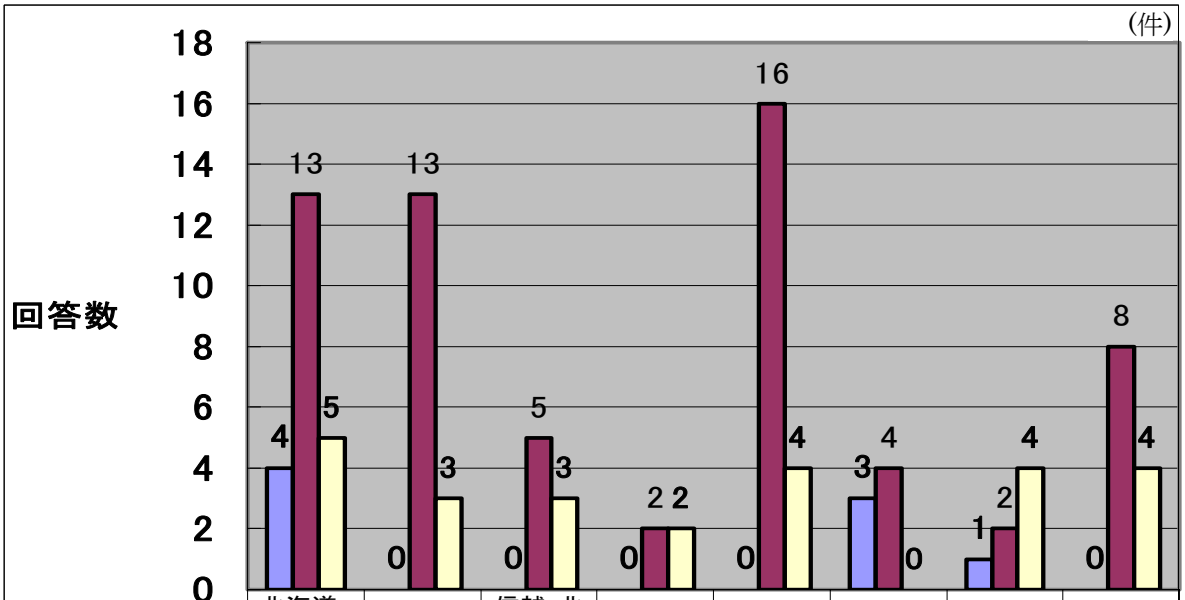
給排水・衛生設備において必要と考えられる評点項目は表７のとおり。

表７　給排水・衛生設備の内訳

項目	団体数	理由
ミニキッチン、コンパクトキッチン	5	二世帯住宅などで簡易なキッチンが増えてきている。
IH用システムキッチン	2	オール電化住宅が増えてきており、それに伴いIH式のキッチンの割合が増えてきている。
システムキッチンのオプション。	2	システムキッチンのオプション（同じデザインで１セットになっているもの）で、食器棚などがついている場合。移動できないように家屋と一体になっているので家屋として評価すべきだと考える。
システムキッチン（評点項目を「上・中・並」のように細目の設置）	1	現行評価としては、高級なものも通常のものも同程度の評価となっている。

各団体からの回答を、北海道・東北、関東、北陸・信越、東海、近畿、中国、四国、九州の８つの地域に分類し、集計を行った結果は図５のとおり。

図５　地域別回答数

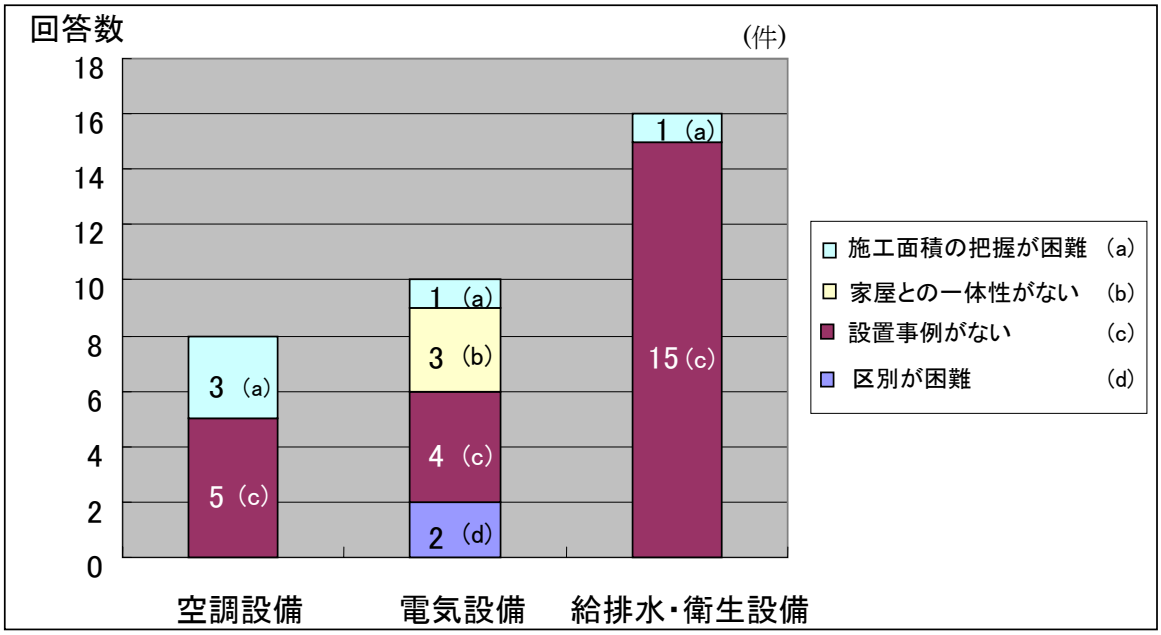


	北海道・東北	関東	信越・北陸	東海	近畿	中国	四国	九州
空調設備	4	0	0	0	0	3	1	0
電気設備	13	13	5	2	16	4	2	8
給排水・衛生設備	5	3	3	2	4	0	4	4

３）現行評価基準において必要ないと考えられる評点項目

各団体からの回答を、空調設備、電気設備、給排水・衛生設備の３つの設備区分に分類し、集計した結果は図６のとおり。

図６　設備区分別回答数及び理由



空調設備において「必要ないと考えられる評点項目」として挙げられたものについては表８のとおり。

表８　空調設備における「必要ないと考えられる評点項目」

項目	団体数	理由
中央熱源方式	2	設置事例がない
中央熱源冷房設備	1	設置事例がない
中央熱源直接暖房設備	1	設置事例がない
中央熱源温風暖房設備	1	設置事例がない
床暖房設備	2	施工面積の把握が困難
換気設備	1	施工面積の把握が困難

電気設備において「必要ないと考えられる評点項目」として挙げられたものについては表９のとおり。

表 ９　電気設備における「必要ないと考えられる評点項目」

項目	団体数	理由
照明器具設備(蛍光灯・白熱灯の区別)	2	区別が困難
照明器具設備(吊り下げ、直付のもの)	1	家屋との一体性がない
電話配線設備	1	施工面積の把握が困難
出退表示設備	1	設置事例がない
呼出信号設備	1	設置事例がない
電気時計配線設備	1	設置事例がない
工業用テレビ配線	1	設置事例がない
盗難非常通報装置	1	家屋との一体性がない
ドアホン	1	家屋との一体性がない

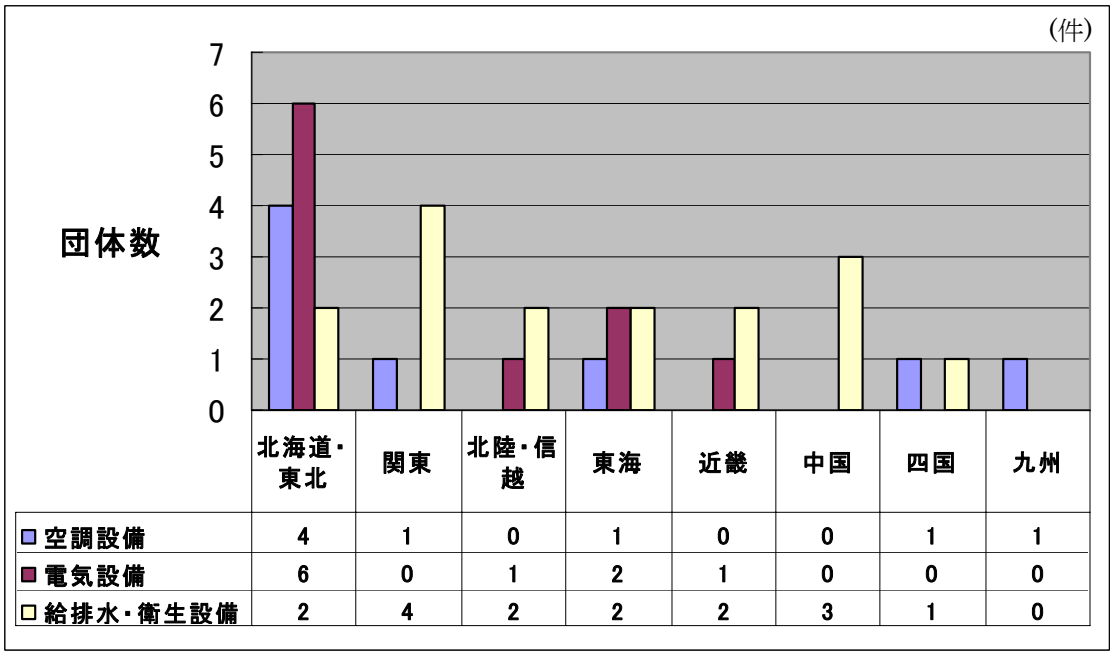
給排水・衛生設備において「必要ないと考えられる評点項目」として挙げられたものについては表１０のとおり。

表 １０　給排水・衛生設備の内訳

項目(給排水・衛生設備)	個数	理由
給水槽	7	設置事例がない
便器(非水洗)	2	設置事例がない
セントラルバキュームクリーナー	1	設置事例がない
浄化槽	1	設置事例がない
ハーフユニットバス	4	設置事例がない
使用口(鋼管共)	1	施工面積の把握が困難

地域別に分類し集計を行った結果は図７のとおり。

図７　地域別回答数

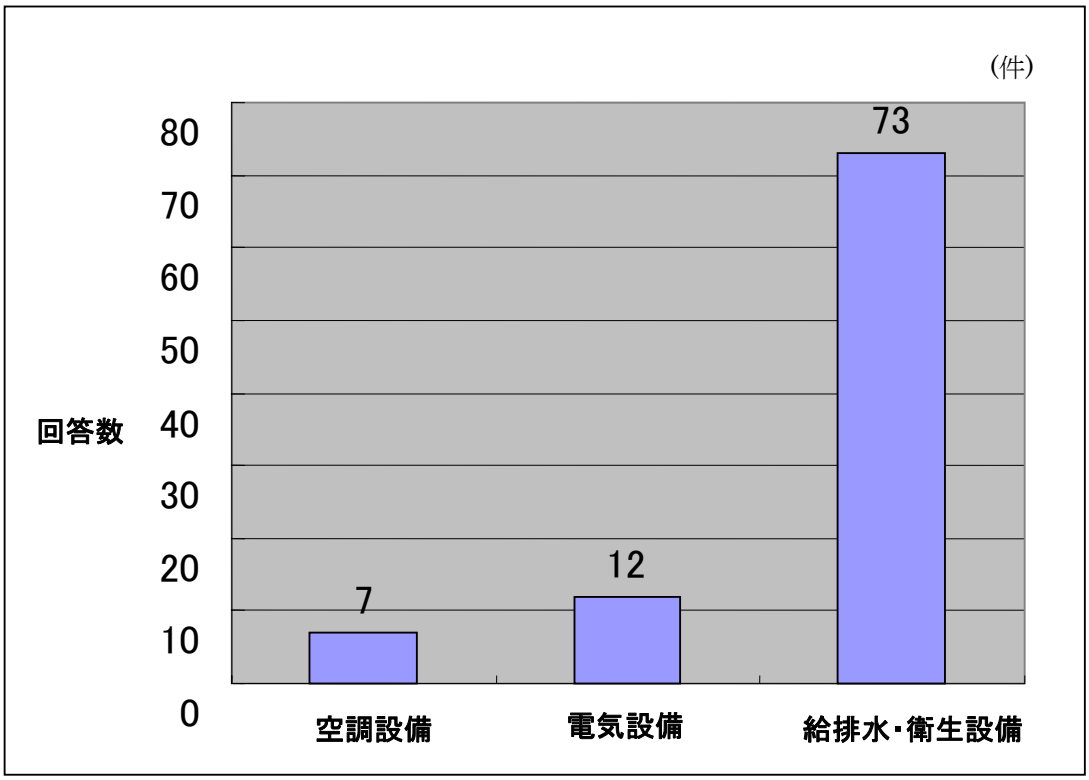


	北海道・東北	関東	北陸・信越	東海	近畿	中国	四国	九州
空調設備	4	1	0	1	0	0	1	1
電気設備	6	0	1	2	1	0	0	0
給排水・衛生設備	2	4	2	2	2	3	1	0

４）補正係数の範囲について改正が必要と考えられる補正項目

各団体からの回答を、空調設備、電気設備、給排水・衛生設備の３つの設備区分に分類し、集計した結果は図８のとおり。

図８　設備区分別回答数



補正係数の範囲について改正が必要と考えられる補正項目のうち、空調設備に関するものは表１１のとおり。

表１１　空調設備の内訳

評点項目	補正項目	回答数
中央熱源方式	冷房能力の大小	1
マルチシステム	冷房能力の大小	1
パッケージシステム	冷房能力の大小	1
中央熱源冷房設備	冷房能力の大小	1
床暖房設備	程度	2

補正係数の範囲について改正が必要と考えられる補正項目のうち、電気設備に関するものは表１２のとおり。

表１２　電気設備の内訳

評点項目	補正項目	回答数
電灯コンセント配線	配置	1
蛍光灯用器具	配置	2
白熱灯用器具	配置	1
テレビジョン共同聴視設備	器具数	3
動力配線設備	動力負荷	2
インターホン配線設備	配置	1
ドアホン	施工の程度	2

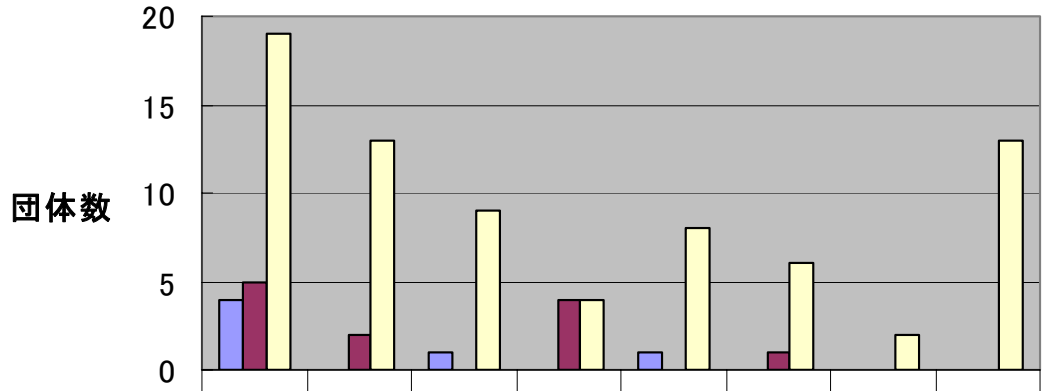
補正係数の範囲について改正が必要と考えられる補正項目のうち、給排水・衛生設備に関するものは表１３のとおり。

表１３　給排水・衛生設備のうち補正係数の変更が必要と思われる評点項目

評点項目	補正項目	回答数
システムキッチン	間口寸法	32
ユニットバス	大きさ	32
洗面化粧台	大きさ	2
洗面器	施工の程度	2
洋式便器	施工の程度	1
大便器	施工の程度	1
浴槽	大きさ	1
衛生器具設備	設備の多少	1
排水設備	管材	1
レンジフードファン	施工の程度	1

回答を地域別に分類し集計を行った結果は図９のとおり。

図９　地域別回答数



	北海道・東北	関東	北陸・信越	東海	近畿	中国	四国	九州
空調設備	4	0	1	0	1	0	0	0
電気設備	5	2	0	4	0	1	0	0
給排水・衛生設備	19	13	9	4	8	6	2	13

家屋に関する調査研究

平成１８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　http://www.chikamap.jp）