

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

家屋評価における補正のあり方に関する調査研究

家屋評価における経年減点補正率表の見直しに関する調査研究

平成 19 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、ますます高まっております。

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。

調査研究事業では、その時々固定資産税を巡る諸課題をテーマに学識経験者、地方公共団体の関係者等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、本年度は5つの調査研究委員会において固定資産税制度、資産評価制度等に関して、専門的な調査研究を行っております。

このうち、家屋に関する調査研究委員会においては、家屋評価における補正率のあり方について、主に物価水準による補正率と需給事情による減点補正率について幅広い議論を重ねました。また、物価水準による補正率につきましては、ワーキンググループを設置し、建物価格の地域差について調査を行ったところでございます。

この度、同委員会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。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ご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成19年3月

財団法人資産評価システム研究センター
理 事 長 堤 新 二 郎

平成１８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	工学院大学工学部建築学科教授
委 員	上 杉 啓	東洋大学名誉教授
	小 松 幸 夫	早稲田大学理工学術院教授
	中 城 康 彦	明海大学不動産学部教授
	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 東京建築事業部設備部部長
	高 橋 俊 一	財団法人建設物価調査会 建築調査部建築調査一課課長
	塚 田 賢 一	社団法人プレハブ建築協会住宅技術担当部長
	町 田 義	東京都主税局資産税部固定資産評価課 専門副参事
	立 野 昭 宏	仙台市財政局税務部資産税課長
専 門 員	小 村 章 夫	岡山市財政局資産税課長
	森 田 芳 朗	東京大学大学院工学系研究科都市ＣＯＥ 研究拠点形成特任研究員

（順不同、敬称略）

平成１８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１８年５月２９日（月）〕

- 議題 （１）委員長・副委員長の指名
（２）平成１８年度調査研究項目について
（３）その他

○第２回委員会〔平成１８年１０月１２日（木）〕

- 議題 （１）第１回委員会の概要説明及びワーキンググループの研究内容について
（２）需給事情による減点補正率について
（３）その他

○第３回委員会〔平成１９年１月２４日（木）〕

- 議題 （１）需給事情による減点補正率について
（２）木造家屋に係る物価水準による補正率について
（３）その他

○第４回委員会〔平成１９年２月２０日（火）〕

- 議題 （１）需給事情による減点補正率について（まとめ）
（２）木造家屋に係る物価水準による補正率について（調査報告）
（３）その他

○第５回委員会〔平成１９年３月９日（金）〕

- 議題 （１）平成１８年度家屋に関する調査研究委員会報告書（案）について
（２）その他

総 目 次

家屋評価における補正のあり方に関する調査研究 1

家屋評価における経年減点補正率表の見直しに関する調査研究..... 109

家屋評価における補正のあり方に関する調査研究

目 次

I	調査研究の目的	5
II	物価水準による補正率に関する調査研究	6
1	物価水準による補正率の現状と課題	6
	(1) 物価水準による補正率の現状	6
	(2) 物価水準による補正率の算出方法	8
	(3) 問題の所在	14
2	地域間における物価格差の現状分析	16
3	今後の物価水準による補正率の算出方法	83
4	物価水準による補正率についてのまとめ	86
III	需給事情による減点補正率に関する調査研究	87
1	需給事情による減点補正率の現状と課題	87
	(1) 物価水準による減点補正率の現状	87
	(2) 需給事情による減点補正率に係る問題点の整理	93
2	需給事情による減点補正率に係る議論の整理	100
	(1) 需給事情による減価の根拠	100
	(2) 需給事情による減点補正と再建築費評点数との関係	104
	(3) 需給事情による減点補正率を適用すべき事由及び算出方法の整理	106
	(4) 補正率のより適切な名称について	107
3	需給事情による減点補正率のまとめ	107

I 調査研究の目的

固定資産評価基準は、再建築費評点数に損耗減点補正率及び需給事情による減点補正率を乗じて評点数を算出し、さらに物価水準による補正率及び設計管理費等による補正率を乗じて評価額を算出するしくみとなっている。

これらの補正率のうち、物価水準による補正率については、基準年度における評価替えごとに見直しが行われており、平成 17 年度においても、(社)日本建築学会による研究「木造家屋及び非木造家屋に係る物価水準による補正率及び設計管理費等による補正率等の決定についての基礎資料の作成について」において、木造家屋だけに物価水準による補正率を適用することが適当か、あるいは、補正率を算出するための適切な資料を模索する必要性について、今後検討すべき課題であるとされた。

また、需給事情による減点補正率については、固定資産評価基準において「建築様式が著しく旧式となっている木造(非木造)家屋、所在地域の状況によりその価額が減少するものと認められる木造(非木造)家屋等について、その減少する価額の範囲において求めることとする」と規定されているが、当該補正率の具体的内容については評価基準上に明確に示されておらず、市町村からは、同補正率に対して実務上適用が困難であることから、適用要件の明確化を求める意見や、存廃も含めた抜本的見直しをすべきであるとの意見が寄せられている。

また、納税者の立場からも、当該補正は「需給事情による減点補正率」という名称から、個別的な取引事情をも加味することができるかのような誤解が生じやすく、実際に同補正率の適用を巡って、訴訟で争われている。

そこで、今年度の調査研究においては、上記の問題提起を受けて、家屋の評価において地域の状況をより適切に反映するとともに、市町村が説明責任を十分に果たすことができるよう、「物価水準による補正率」と「需給事情による減点補正率」の2つの補正率について、問題点を整理する。

Ⅱ 物価水準による補正率に関する調査研究

1 物価水準による補正率の現状と課題

(1) 物価水準による補正率の現状

物価水準による補正率は、家屋の工事原価に相当する費用等の東京都(特別区の区域)における物価水準に対する地域的格差を考慮して定められているものであり、評点一点当たりの価額の算定に用いられる補正係数である。

木造家屋については、固定資産評価基準によって、東京都(特別区の区域)における物価水準を1.00とし、都道府県の指定市(都道府県庁所在地)及び指定市以外の市町村は、1.00、0.95及び0.90の3段階に区分されている(第1表)。

第1表 指定市における物価水準による補正率(木造家屋)

指定市	率	指定市	率	指定市	率	指定市	率
札幌市	1.00	特別区	1.00	大津市	0.95	高松市	0.90
青森市	0.90	横浜市	1.00	京都市	1.00	松山市	0.90
盛岡市	0.90	新潟市	0.95	大阪市	1.00	高知市	0.90
仙台市	0.95	富山市	0.95	神戸市	1.00	福岡市	1.00
秋田市	0.90	金沢市	0.95	奈良市	0.95	佐賀市	0.95
山形市	0.90	福井市	0.95	和歌山市	0.95	長崎市	0.95
福島市	0.90	甲府市	0.90	鳥取市	0.90	熊本市	0.90
水戸市	0.95	長野市	0.95	松江市	0.90	大分市	0.90
宇都宮市	0.95	岐阜市	0.95	岡山市	0.95	宮崎市	0.90
前橋市	0.95	静岡市	0.95	広島市	0.95	鹿児島市	0.90
さいたま市	0.95	名古屋市	1.00	山口市	0.95	那覇市	0.90
千葉市	0.95	津市	0.95	徳島市	0.90		

指定市以外の市町村については、当該市町村の所在する都道府県における指定市の率によるものとされているが、指定市と著しい物価水準の相違等があるため、市町村長が評価の均衡上指定市と同一の率とすることが適当でないと認める場合は、指定市の率と異なる率を定めることができるものとされている。

一方、非木造家屋については格差を設けず、全市町村を通じて補正率は1.00とされている。

物価水準による補正率の算定については、これまでも適時見直しが行われてきた経緯がある。第2表は木造家屋に係る「物価水準による補正率」の変遷(昭和39年度以

降)について、一覧にまとめたものである。

第2表 木造家屋に係る「物価水準による補正率」の変遷（昭和39年度～）

	都道府県名	指定市名	S39 ～S47	S48 ～S53	S54 ～H14	H15	H18	指定市名
1	北海道	札幌市	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	札幌市
2	青森	青森市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	青森市
3	岩手	盛岡市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	盛岡市
4	宮城	仙台市	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	仙台市
5	秋田	秋田市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	秋田市
6	山形	山形市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	山形市
7	福島	福島市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	福島市
8	茨城	水戸市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	水戸市
9	栃木	宇都宮市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	宇都宮市
10	群馬	前橋市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	前橋市
11	埼玉	浦和市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	浦和市
12	千葉	千葉市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	千葉市
13	東京	23区計	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	23区計
14	神奈川	横浜市	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	横浜市
15	新潟	新潟市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.95	新潟市
16	富山	富山市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.95	富山市
17	石川	金沢市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.95	金沢市
18	福井	福井市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.95	福井市
19	山梨	甲府市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	甲府市
20	長野	長野市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.95	長野市
21	岐阜	岐阜市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.95	岐阜市
22	静岡	静岡市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	静岡市
23	愛知	名古屋市	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	名古屋市
24	三重	津市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	津市
25	滋賀	大津市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	大津市
26	京都	京都市	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	京都市
27	大阪	大阪市	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	大阪市
28	兵庫	神戸市	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	神戸市
29	奈良	奈良市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	奈良市
30	和歌山	和歌山市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	和歌山市
31	鳥取	鳥取市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	鳥取市
32	島根	松江市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	松江市
33	岡山	岡山市	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	岡山市
34	広島	広島市	0.85	0.90	0.95	0.95	0.95	広島市
35	山口	山口市	0.85	0.90	0.90	0.95	0.95	山口市
36	徳島	徳島市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	徳島市
37	香川	高松市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	高松市
38	愛媛	松山市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	松山市
39	高知	高知市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	高知市
40	福岡	福岡市	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	福岡市
41	佐賀	佐賀市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.95	佐賀市
42	長崎	長崎市	0.85	0.90	0.90	0.95	0.95	長崎市
43	熊本	熊本市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	熊本市
44	大分	大分市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	大分市
45	宮崎	宮崎市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	宮崎市
46	鹿児島	鹿児島市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	鹿児島市
47	沖縄	那覇市	0.85	0.90	0.90	0.90	0.90	那覇市

○物価水準による補正率の改正経緯

- 昭和39基準年度以前の固定資産評価基準：「1.00」「0.95」「0.90」「0.85」「0.80」の5段階であり、補正の名称は「都道府県別建築費指数」であった。
- 昭和39年度：「1.00」「0.95」「0.90」「0.85」の4段階であった。
- 昭和48年度：木造家屋にかかる物価水準による補正率は、調査の結果、地方の建築費の水準が一般的に東京のそれに接近しつつあることが判明したことを理由に、それまで「1.00」「0.95」「0.90」「0.85」の4段階となっていたものを「0.85」を除く3段階に改正された。
- 昭和54年度：木造家屋における物価水準による補正率について、従来その補正率が低いとされていた仙台市、岡山市、広島市及び福岡市に限り、その建築費の状況を勘案して、それぞれ5%の上昇を行うものとされた。
- 平成12基準から通達の廃止に伴い評価基準に規定。
- 平成15年度：算定の結果、山口市と長崎市を0.90⇒0.95とした。
- 平成18年度：算定の結果、新潟市、富山市、金沢市、福井市、長野市、岐阜市、佐賀市の7指定市について、0.90⇒0.95とした。

(2) 物価水準による補正率の算出方法

物価水準による補正率の算出方法については、平成 15 基準年度より定式化されており、その内容は以下のとおりとなっている。

● 各指定市の補正率の算定

○ 主要 10 指定市等(主要都市)

指数が継続して調査されている都市(札幌市、仙台市、東京都、新潟市、金沢市、名古屋市、大阪市、広島市、高松市、福岡市)

(a) 使用データ

ラスパイレス方式による建築費の理論的指数(公表されている概括的な統計数値をいう。以下同じ。)を把握する資料として、次の二つを用いる。

- ① 建設工業経営研究会「標準建築費指数」の「木造住宅」に係る指数
- ② 建設物価調査会「建設物価指数月報」の「都市間格差指数」の「個人住宅木造」に係る指数

(b) 算定方法

上記資料のそれぞれについて、平成 15 年基準時及び平成 18 年基準時における東京の値を 1.00 とした場合の各都市の指数を現行補正率と比べ、両者ともに相当の乖離があるものについて増減する。

これにより、まず主要都市の補正率を算定する。

○ 主要都市以外の指定市

理論的指数は主要都市を対象としたものしかないため、主要都市以外の指定市については、次の③、④の資料が、実態的数値ではあるものの、サンプルの数が多い場合はある程度傾向が把握できると考えられるため、用いることとする。

(a) 使用データ

- ③ 「建築統計年報(平成 16 年度版)」の「第 60 表 木造」の数値(都市別)を参照。
- ④ 「住宅金融公庫利用者調査報告」の「第 15 表－2 在来工法木造耐久性の

床面積」の数値及び「第 19 表 在来工法住宅木造耐久性の建設費」の数値
(都道府県別)

(b) 算定方法(第 3 表参照)

ア 上記資料のうち、③については各指定市ごとの数値を、④については各都道府県の数値を抽出する。

イ 各指定市について経済圏・生活圏等において、最も関連が深いのではないかと考えられる上記 10 都市のうち、いずれか 1 つを含む地域区分を行う。

ウ 地域ごとに「標準建築費指数」と「都市間格差指数」をそれぞれベースとして、③と④のデータを用いて別々に次の計算を行う。

- i ③又は④のデータから1㎡当たりの単価を算出し、最も低い単価を0.9、東京の単価を1.0と置き、全都市について㎡単価に見合った換算値を算出する。
- ii 各地域内における「主要都市」の「換算値」に対する「主要都市以外の指定市」の「換算値」の割合を、「標準建築費指数ベース」の場合は、主要都市の標準建築費指数の「東京比較」の数値に乘じ、「都市間格差指数ベース」の場合は、主要都市の都市間格差指数の東京を1.0000とした「平成15年平均」の数値に乘じて、それぞれ「算出値」を算出する。

(例) 長野市の、標準建築費指数をベースとして建築統計年報を用いた場合の数値の求め方

(「標準建築費指数」をベースとして「建築統計年報」を用いた場合)

新潟市(主要都市)を標準建築費指数の東京比較によって求めた率
→0.9899(a)

新潟市の建築統計年報によって求めた換算値 →0.9360(b)

長野市の建築統計年報によって求めた換算値 →0.9668(c)

よって、 $0.9899(a) \times (0.9668(c) \div 0.9360(b)) = 1.0225$

以上の方法で求めた数値である1.0225が、長野市の「標準建築費指数」ベースとして「建築統計年報」を用いた場合の数値となる。

エ 「標準建築費指数ベース」、「都市間格差指数ベース」とも、③「建築統計年報」と④「住宅金融公庫利用者調査報告」のデータから求めた算出値を平均する(標準建築費指数ベースの平均及び都市間格差指数ベースの平均値参照)

標準建築費指数ベースの建築統計年報使用数値	平均値	A
標準建築費指数ベースの住宅金融公庫利用者調査報告使用数値		
都市間格差指数ベースの建築統計年報使用数値	平均値	B
都市間格差指数ベースの住宅金融公庫利用者調査報告使用数値		

なお、「建築統計年報」及び「住宅金融公庫利用者調査報告」からの数値は理論的指数値ではないため、平均して用いられている。

● 算定値

平成15基準時及び平成18基準時において、現行と「標準建築費指数ベース」で求めた平均値 A との差、現行と「都市間格差指数ベース」で求めた平均値 B との差の、両者ともが大きいものに対して見直し、算定値とする。

なお、算定値の比較は、二基準年度における比較としているが、その理由は、時点的に捉えた数値を複数用いることにより、安定的な物価水準の変動を反映させることができるものと考えられるためであり、仮に、使用数値が一時的な物価の変動を強く受けている場合、一基準年度の比較では、安定性に欠けると考えられるためである。

((社)日本建築学会建築経済委員会固定資産小委員会「木造家屋及び非木造家屋に係る物価水準による補正率及び設計管理費等による補正率等の決定についての基礎資料の作成について」(平成 17 年 9 月)より抜粋)

第3表 木造家屋に係る物価水準による補正率の算出方法

(1) 総括表

＜H18基準・木造＞

No	都道府県	指定市	標準建築費指数ベース		都市間格差指数ベース		H15基準	H15 算定値	H18 算定値
			(平均値)	平均値-H15	(平均値)	平均値-H15			
1	北海道	札幌市	0.9858	△ 0.0142	0.9660	△ 0.0340	1.00	1.00	1.00
2	青森県	青森市	0.9313	0.0313	0.9279	0.0279	0.90	0.90	0.90
3	岩手県	盛岡市	0.9494	0.0494	0.9460	0.0460	0.90	0.90	0.90
4	宮城県	仙台市	0.9555	0.0055	0.9520	0.0020	0.95	0.95	0.95
5	秋田県	秋田市	0.9458	0.0458	0.9424	0.0424	0.90	0.90	0.90
6	山形県	山形市	0.9566	0.0566	0.9531	0.0531	0.90	0.90	0.95
7	福島県	福島市	0.9561	0.0561	0.9526	0.0526	0.90	0.90	0.95
8	茨城県	水戸市	0.9406	△ 0.0094	0.9406	△ 0.0094	0.95	0.95	0.95
9	栃木県	宇都宮市	0.9414	△ 0.0086	0.9414	△ 0.0086	0.95	0.95	0.95
10	群馬県	前橋市	0.9413	△ 0.0087	0.9413	△ 0.0087	0.95	0.95	0.95
11	埼玉県	さいたま市	0.9606	0.0106	0.9606	0.0106	0.95	0.95	0.95
12	千葉県	千葉市	0.9630	0.0130	0.9630	0.0130	0.95	0.95	0.95
13	東京都	23区計	1.0000		1.0000		1.00	1.00	1.00
14	神奈川県	横浜市	0.9917	△ 0.0083	0.9917	△ 0.0083	1.00	1.00	1.00
15	新潟県	新潟市	0.9899	0.0899	0.9700	0.0700	0.90	0.95	0.95
16	富山県	富山市	1.0004	0.1004	0.9705	0.0705	0.90	0.95	0.95
17	石川県	金沢市	1.0040	0.1040	0.9740	0.0740	0.90	0.95	0.95
18	福井県	福井市	0.9902	0.0902	0.9606	0.0606	0.90	0.95	0.95
19	山梨県	甲府市	0.9480	0.0480	0.9480	0.0480	0.90	0.95	0.90
20	長野県	長野市	1.0088	0.1088	0.9885	0.0885	0.90	0.95	0.95
21	岐阜県	岐阜市	0.9929	0.0929	0.9651	0.0651	0.90	0.95	0.95
22	静岡県	静岡市	0.9588	0.0088	0.9588	0.0088	0.95	0.95	0.95
23	愛知県	名古屋市	1.0051	0.0051	0.9770	△ 0.0230	1.00	1.00	1.00
24	三重県	津市	0.9947	0.0447	0.9669	0.0169	0.95	0.95	0.95
25	滋賀県	大津市	0.9731	0.0231	0.9624	0.0124	0.95	0.95	0.95
26	京都府	京都市	0.9931	△ 0.0069	0.9822	△ 0.0178	1.00	1.00	1.00
27	大阪府	大阪市	1.0000	0.0000	0.9890	△ 0.0110	1.00	1.00	1.00
28	兵庫県	神戸市	0.9735	△ 0.0265	0.9628	△ 0.0372	1.00	1.00	1.00
29	奈良県	奈良市	0.9970	0.0470	0.9860	0.0360	0.95	0.95	0.95
30	和歌山県	和歌山市	0.9572	0.0072	0.9467	△ 0.0033	0.95	0.95	0.95
31	鳥取県	鳥取市	0.9806	0.0806	0.9402	0.0402	0.90	0.95	0.90
32	島根県	松江市	0.9875	0.0875	0.9468	0.0468	0.90	0.95	0.90
33	岡山県	岡山市	1.0026	0.0526	0.9613	0.0113	0.95	0.95	0.95
34	広島県	広島市	0.9939	0.0439	0.9530	0.0030	0.95	0.95	0.95
35	山口県	山口市	1.0021	0.0521	0.9518	0.0018	0.95	0.95	0.95
36	徳島県	徳島市	0.9623	0.0623	0.9281	0.0281	0.90	0.90	0.90
37	香川県	高松市	0.9777	0.0777	0.9430	0.0430	0.90	0.90	0.90
38	愛媛県	松山市	0.9750	0.0750	0.9404	0.0404	0.90	0.90	0.90
39	高知県	高知市	0.9885	0.0885	0.9534	0.0534	0.90	0.90	0.95
40	福岡県	福岡市	0.9828	△ 0.0172	0.9630	△ 0.0370	1.00	1.00	1.00
41	佐賀県	佐賀市	0.9794	0.0794	0.9575	0.0575	0.90	0.95	0.95
42	長崎県	長崎市	0.9778	0.0278	0.9560	0.0060	0.95	0.95	0.95
43	熊本県	熊本市	0.9737	0.0737	0.9520	0.0520	0.90	0.90	0.95
44	大分県	大分市	0.9701	0.0701	0.9484	0.0484	0.90	0.90	0.90
45	宮崎県	宮崎市	0.9505	0.0505	0.9293	0.0293	0.90	0.90	0.90
46	鹿児島県	鹿児島市	0.9682	0.0682	0.9466	0.0466	0.90	0.90	0.90
47	沖縄県	那覇市	-	-	-	-	0.90	0.90	0.90

○算定値の考え方

1 「標準建築費指数」(建設工業経営研究会)及び「都市間格差指数」(建設物価調査会)において、ラスパイレ式指数が継続して調査されている10都市について、両方の指数とも相当の開きがあり、かつ3年前と比較しても上昇しているものについて見直す。

※10都市:札幌、仙台、東京、新潟、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡

2 その他の都市については、ラスパイレ式指数がないため、実態の数値である国土交通省の「建築統計年報」及び住宅金融公庫の「利用者調査報告」からの数値を参考に、経済圏、生活圏等において、最も関連が深いのではないかと考えられる上記10都市のうちいずれかの都市との比較により数値を求め、両者を平均した。(備考欄に、各都市について基準とした都市名を掲げた。)

標準建築費指数ベース及び都市間格差指数ベースにおける平均値の両方とも相当の開きがあるものについて見直す。

ただし、那覇市についてはデータがないため、九州南部の調査結果と同値とした。

3 標準建築費指数ベース及び都市間格差指数ベースの各欄の数値については、実数により算出しているが、表記上は端数処理を行っている。

(2) 標準建築費指数ベース(平均)

<H18基準・木造>

No	都道府県	指 定 市	標準建築費指数ベース				H15基準	平均値	備考
			建築統計年報		公庫利用者調査				
			m ² 単価 (万円)	算出値	m ² 単価 (万円)	算出値			
1	北海道	札幌市	13.49	0.9858	15.94	0.9858	1.00	0.9858	札幌
2	青森県	青森市	13.69	0.9307	14.72	0.9319	0.90	0.9313	仙台
3	岩手県	盛岡市	14.47	0.9455	16.15	0.9533	0.90	0.9494	仙台
4	宮城県	仙台市	15.01	0.9555	16.29	0.9555	0.95	0.9555	仙台
5	秋田県	秋田市	14.24	0.9411	15.96	0.9505	0.90	0.9458	仙台
6	山形県	山形市	14.86	0.9527	16.62	0.9604	0.90	0.9566	仙台
7	福島県	福島市	15.01	0.9555	16.38	0.9568	0.90	0.9561	仙台
8	茨城県	水戸市	14.84	0.9416	17.03	0.9396	0.95	0.9406	東京
9	栃木県	宇都宮市	15.22	0.9487	6.64	0.9340	0.95	0.9414	東京
10	群馬県	前橋市	15.27	0.9496	16.57	0.9330	0.95	0.9413	東京
11	埼玉県	さいたま市	16.55	0.9734	17.58	0.9478	0.95	0.9606	東京
12	千葉県	千葉市	16.16	0.9661	18.41	0.9599	0.95	0.9630	東京
13	東京都	23区計	17.99	1.0000	21.15	1.0000	1.00	1.0000	東京
14	神奈川県	横浜市	17.18	0.9850	21.03	0.9983	1.00	0.9917	東京
15	新潟県	新潟市	14.54	0.9899	16.96	0.9899	0.90	0.9899	新潟
16	富山県	富山市	15.01	1.0002	16.96	1.0007	0.90	1.0004	金沢
17	石川県	金沢市	15.21	1.0040	17.18	1.0040	0.90	1.0040	金沢
18	福井県	福井市	14.19	0.9840	16.69	0.9964	0.90	0.9902	金沢
19	山梨県	甲府市	15.66	0.9569	16.99	0.9392	0.90	0.9480	東京
20	長野県	長野市	16.20	1.0225	17.30	0.9951	0.90	1.0088	新潟
21	岐阜県	岐阜市	15.67	0.9941	16.78	0.9917	0.90	0.9929	名古屋
22	静岡県	静岡市	16.44	0.9713	17.48	0.9462	0.95	0.9588	東京
23	愛知県	名古屋市	16.24	1.0051	17.64	1.0051	1.00	1.0051	名古屋
24	三重県	津市	15.75	0.9957	16.90	0.9936	0.95	0.9947	名古屋
25	滋賀県	大津市	15.34	0.9766	17.59	0.9696	0.95	0.9731	大阪
26	京都府	京都市	16.35	0.9958	18.98	0.9904	1.00	0.9931	大阪
27	大阪府	大阪市	16.57	1.0000	19.62	1.0000	1.00	1.0000	大阪
28	兵庫県	神戸市	15.30	0.9758	17.69	0.9712	1.00	0.9735	大阪
29	奈良県	奈良市	16.98	1.0079	18.69	0.9861	0.95	0.9970	大阪
30	和歌山県	和歌山市	14.16	0.9542	16.96	0.9602	0.95	0.9572	大阪
31	鳥取県	鳥取市	14.87	0.9877	15.86	0.9735	0.90	0.9806	広島
32	島根県	松江市	15.22	0.9946	16.30	0.9804	0.90	0.9875	広島
33	岡山県	岡山市	15.81	1.0059	17.53	0.9993	0.95	1.0026	広島
34	広島県	広島市	15.19	0.9939	17.18	0.9939	0.95	0.9939	広島
35	山口県	山口市	16.01	1.0099	17.20	0.9942	0.95	1.0021	広島
36	徳島県	徳島市	14.03	0.9606	15.36	0.9639	0.90	0.9323	高松
37	香川県	高松市	14.92	0.9777	16.26	0.9777	0.90	0.9777	高松
38	愛媛県	松山市	14.46	0.9690	16.48	0.9810	0.90	0.9750	高松
39	高知県	高知市	15.28	0.9846	17.21	0.9924	0.90	0.9885	高松
40	福岡県	福岡市	14.58	0.9828	16.00	0.9828	1.00	0.9828	福岡
41	佐賀県	佐賀市	14.41	0.9795	15.77	0.9793	0.90	0.9794	福岡
42	長崎県	長崎市	14.26	0.9766	15.75	0.9790	0.95	0.9778	福岡
43	熊本県	熊本市	13.99	0.9714	15.56	0.9760	0.90	0.9737	福岡
44	大分県	大分市	14.03	0.9720	15.06	0.9682	0.90	0.9701	福岡
45	宮崎県	宮崎市	12.60	0.9443	14.32	0.9567	0.90	0.9505	福岡
46	鹿児島県	鹿児島市	13.90	0.9695	14.97	0.9668	0.90	0.9682	福岡
47	沖縄県	那覇市	注1		-	-	0.90	-	福岡

※ 平均値は、「建築統計年報」及び「公庫利用者調査報告」の算出値を平均した数値である。

(注1) 那覇市については、棟数が極端に少なく、サンプルとして不適なため採用しない。

なお、一となっている部分についてはデータがないものである。

(注2) 標準建築費指数ベースの各欄及び平均値については、実数として算出しているが、表記上は端数処理を行っている。

(3) 都市間格差指数ベース(平均)

<H18基準・木造>

No	都道府県	指 定 市	標準建築費指数ベース				H15基準	平均値	備考
			建築統計年報		公庫利用者調査				
			m ² 単価 (万円)	算出値	m ² 単価 (万円)	算出値			
1	北海道	札幌市	13.49	0.9660	15.94	0.9660	1.00	0.9858	札幌
2	青森県	青森市	13.69	0.9274	14.72	0.9285	0.90	0.9313	仙台
3	岩手県	盛岡市	14.47	0.9420	16.15	0.9499	0.90	0.9494	仙台
4	宮城県	仙台市	15.01	0.9520	16.29	0.9520	0.95	0.9555	仙台
5	秋田県	秋田市	14.24	0.9376	15.96	0.9471	0.90	0.9458	仙台
6	山形県	山形市	14.86	0.9493	16.62	0.9569	0.90	0.9566	仙台
7	福島県	福島市	15.01	0.9520	16.38	0.9533	0.90	0.9561	仙台
8	茨城県	水戸市	14.84	0.9416	17.03	0.9396	0.95	0.9406	東京
9	栃木県	宇都宮市	15.22	0.9487	6.64	0.9340	0.95	0.9414	東京
10	群馬県	前橋市	15.27	0.9496	16.57	0.9330	0.95	0.9413	東京
11	埼玉県	さいたま市	16.55	0.9734	17.58	0.9478	0.95	0.9606	東京
12	千葉県	千葉市	16.16	0.9661	18.41	0.9599	0.95	0.9630	東京
13	東京都	23区計	17.99	1.0000	21.15	1.0000	1.00	1.0000	東京
14	神奈川県	横浜市	17.18	0.9850	21.03	0.9983	1.00	0.9917	東京
15	新潟県	新潟市	14.54	0.9700	16.96	0.9700	0.90	0.9899	新潟
16	富山県	富山市	15.01	0.9702	16.96	0.9708	0.90	1.0004	金沢
17	石川県	金沢市	15.21	0.9740	17.18	0.9740	0.90	1.0040	金沢
18	福井県	福井市	14.19	0.9545	16.69	0.9666	0.90	0.9902	金沢
19	山梨県	甲府市	15.66	0.9569	16.99	0.9392	0.90	0.9480	東京
20	長野県	長野市	16.20	1.0020	17.30	0.9751	0.90	1.0088	新潟
21	岐阜県	岐阜市	15.67	0.9663	16.78	0.9640	0.90	0.9929	名古屋
22	静岡県	静岡市	16.44	0.9713	17.48	0.9462	0.95	0.9588	東京
23	愛知県	名古屋市	16.24	0.9770	17.64	0.9770	1.00	1.0051	名古屋
24	三重県	津市	15.75	0.9679	16.90	0.9658	0.95	0.9947	名古屋
25	滋賀県	大津市	15.34	0.9659	17.59	0.9590	0.95	0.9731	大阪
26	京都府	京都市	16.35	0.9849	18.98	0.9795	1.00	0.9931	大阪
27	大阪府	大阪市	16.57	0.9890	19.62	0.9890	1.00	1.0000	大阪
28	兵庫県	神戸市	15.30	0.9651	17.69	0.9605	1.00	0.9735	大阪
29	奈良県	奈良市	16.98	0.9968	18.69	0.9752	0.95	0.9970	大阪
30	和歌山県	和歌山市	14.16	0.9437	16.96	0.9497	0.95	0.9572	大阪
31	鳥取県	鳥取市	14.87	0.9470	15.86	0.9335	0.90	0.9806	広島
32	島根県	松江市	15.22	0.9536	16.30	0.9400	0.90	0.9875	広島
33	岡山県	岡山市	15.81	0.9645	17.53	0.9581	0.95	1.0026	広島
34	広島県	広島市	15.19	0.9530	17.18	0.9530	0.95	0.9939	広島
35	山口県	山口市	16.01	0.9502	17.20	0.9533	0.95	1.0021	広島
36	徳島県	徳島市	14.03	0.9265	15.36	0.9296	0.90	0.9323	高松
37	香川県	高松市	14.92	0.9430	16.26	0.9430	0.90	0.9777	高松
38	愛媛県	松山市	14.46	0.9346	16.48	0.9462	0.90	0.9750	高松
39	高知県	高知市	15.28	0.9497	17.21	0.9571	0.90	0.9885	高松
40	福岡県	福岡市	14.58	0.9630	16.00	0.9630	1.00	0.9828	福岡
41	佐賀県	佐賀市	14.41	0.9555	15.77	0.9596	0.90	0.9794	福岡
42	長崎県	長崎市	14.26	0.9527	15.75	0.9593	0.95	0.9778	福岡
43	熊本県	熊本市	13.99	0.9476	15.56	0.9563	0.90	0.9737	福岡
44	大分県	大分市	14.03	0.9482	15.06	0.9487	0.90	0.9701	福岡
45	宮崎県	宮崎市	12.60	0.9212	14.32	0.9375	0.90	0.9505	福岡
46	鹿児島県	鹿児島市	13.90	0.9458	14.97	0.9474	0.90	0.9682	福岡
47	沖縄県	那覇市	注1		-	-	0.90	-	福岡

※ 平均値は、「建築統計年報」及び「公庫利用者調査報告」の算出値を平均した数値である。

(注1) 那覇市については、棟数が極端に少なく、サンプルとして不適なため採用しない。

なお、一となっている部分についてはデータがないものである。

(注2) 標準建築費指数ベースの各欄及び平均値については、実数として算出しているが、表記上は端数処理を行っている。

(3) 問題の所在

物価水準による補正率について、平成17年度までの議論・報告をもとに、示された問題点を具体的に示すと以下のとおりとなる。

① 木造家屋だけに「物価水準による補正率」を適用することが適当か。

「物価水準による補正率」は、非木造家屋については全国一律で、1.00とされており、同補正率が適用されるのは、実質的には木造家屋のみとなっているが、この点について、非木造家屋との比較において、より詳しい説明根拠が必要ではないか。

非木造家屋について、物価水準による補正率が全国一律とされている理由は、「全国的な広がりをもつ資材や技術を多く使用しているの、特に地域格差を考慮する必要はない」ためであると説明されている。

一方、従来の木造家屋については、各地の地場の資材を使用して生産供給されるものであったため、木造家屋の建築物価に地域による格差があるとされてきたものであるが、現在においては全国的に展開する住宅メーカーあるいは資材メーカーが多くなっている状況にある。

その結果、「全国で同一仕様の住宅が相当数販売されるに至っており、また地場の工務店などが供給する住宅でも、使用している資材や部品は大手メーカーが全国的に供給するものの割合がかなり高くなってきており、資材の質や価格において、地域差は次第に薄れつつあるというのが現状」とされているものである。

これらの事情に鑑みれば、木造家屋についても、従来の地場産業的な木造建築を念頭に置いて定められた物価の地域ごとの格差は縮小傾向にあり、地域の建築価格における格差を前提とする、物価水準による補正率がそもそも必要かどうかについても検証を加える必要性があるものと考えられる。

② 補正率算出のための適切な資料を模索する必要性

物価水準による補正率を適切に算出するための資料として、よりよいものが存在しないか。

現在、物価水準による補正率の算出のため利用しているデータについては、全国の建設物価にかかる理論的指数が存在しないため、主要都市における実体的数値を利用して算定を行っているが、物価水準による補正率の算出に必要な指定市について、理論的指数が示されている適当な資料がないか。

また、従来の方法を今後も継続して用いることとした場合において、現在は算出のた

めに住宅金融公庫作成の報告書を資料として用いているが、今後、住宅金融公庫の業務形態の変更により、同報告書が利用できなくなるため、どのように対処することが適当か。

以上の問題点のうち、①に関しては、当委員会における検討の結果、木造家屋に係る建築価格における地域間の格差の現状を、実証的に調査分析することによって、地域差の生じる要因と地域差の水準をとらえ、固定資産評価基準(家屋)における地域差指数を検討する基礎資料を取りまとめることが必要とされた。この点については、次節において、具体的に分析を試みることとする。

一方、②に関しては、①による分析の結果、建築価格における地域格差が認められた場合には、従来どおり各指定市における補正率を算定する必要があることとなる。

この場合、全ての指定市に係る理論的指数が存在しないか、また、従来の算定方法を引き続き採用するものとした場合に、どのような資料を用いて算定することが適当か、が問題となる。

この点については、第3節において検討することとする。

2 地域間における物価格差の現状分析

建築価格を新築工事費として考えると、地域間に格差が生じている理由としては、次の3つの要因が考えられる。

- ① 建物の仕様の違い
- ② 資材価格の違い
- ③ 労務費の違い

家屋における個別の建築価格が異なる理由としては、①の要因が大きいものと考えられるが、②及び③の要因も建築物価へ影響を及ぼすものであり、物価水準による補正率はまさにこれらの要因について、補正を施すものである。

建築物価における地域間格差を実証的に分析する手法として、当委員会においても様々な方法が検討されたが、現実的に調査可能な方法として、以下に示すような方法を用いて調査・分析を行うこととした。

- (1) 各地方の評価事例をデータとし、木造住宅の地域差について基本的な分析を行う。
データとしては、評価の際に作成される調査票(部分別の資材、施工数量、簡単な間取り、など)を用いる。この調査により、建物の仕様の違いによる格差要因について検討する。
 - (2) 木造在来軸組工法による専用住宅建物について、地域ごとの価格格差の実情を把握するため、実際に建築された家屋における資材の単価(資材費・労務費・下地等)について調査する。この調査により、家屋の建築における資材価格の違いによる格差要因について明らかにすることを目的とする。
 - (3) (社)プレハブ建築協会に対して、可能な範囲を対象に、労務費の地域差について聴き取り調査を行う。この調査により、家屋の建築における資材価格の違い、及び、労務費の違いによる格差要因について明らかにすることを目的とする。
- 以下、それぞれの調査ごとに調査の詳細と分析内容について、述べることとする。

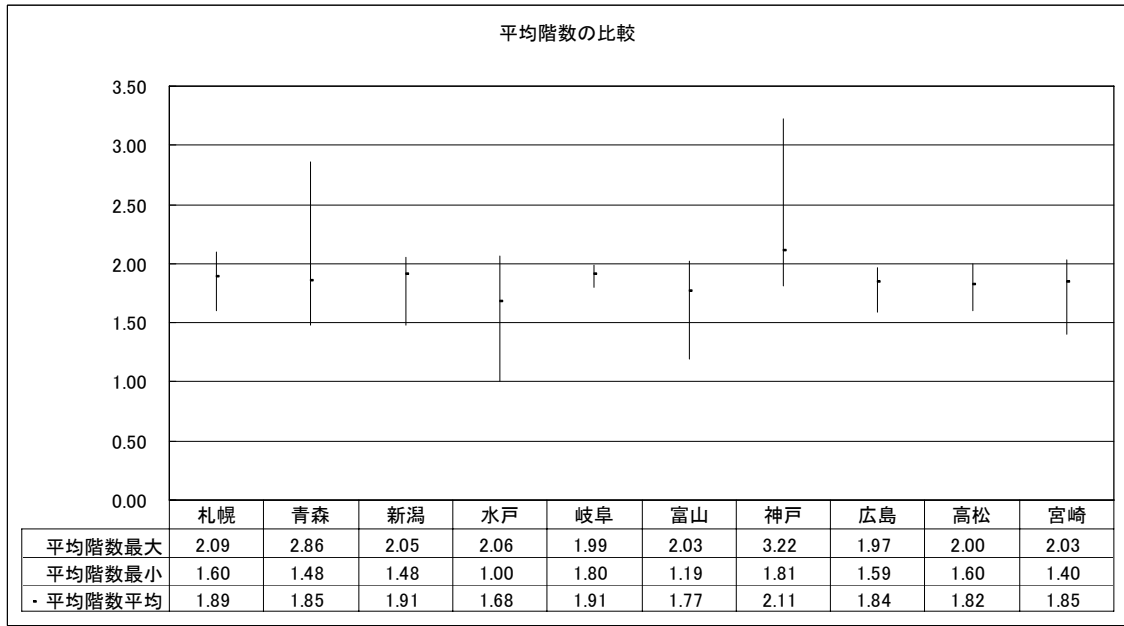
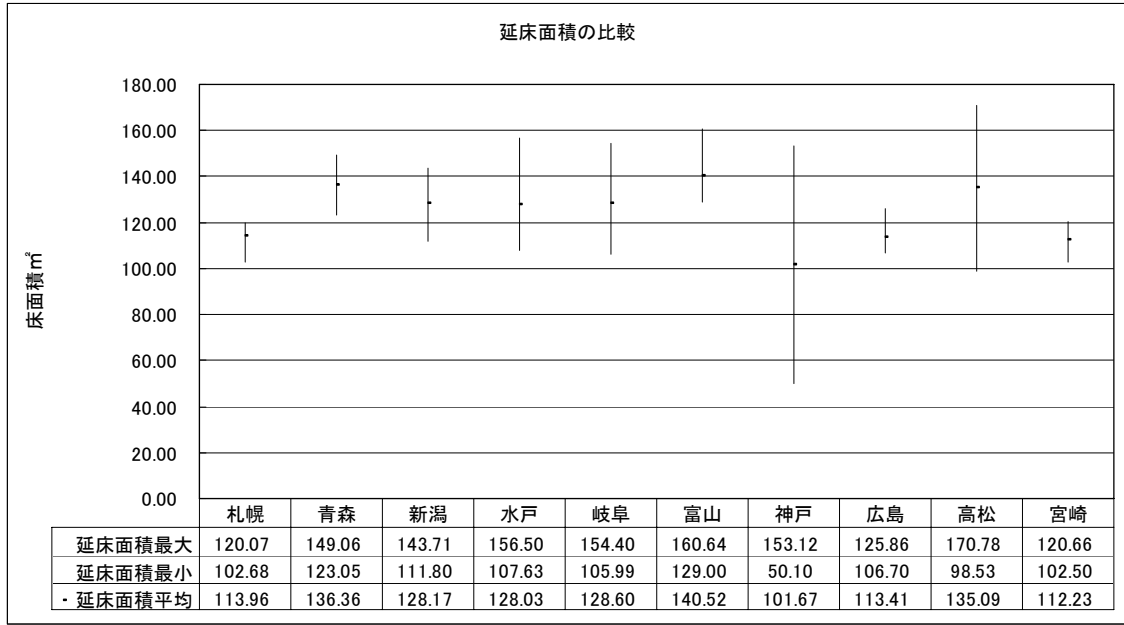
(1) 固定資産台帳による比較分析

以下の調査対象都市に依頼して、木造専用住宅の評価事例を収集した。()内は事例数を示す。

札幌市（20）・青森市（14）・新潟市（15）・水戸市（15）・岐阜市（17）・富山市（15）・神戸市（15）・広島市（15）・高松市（15）・宮崎市（16）

評価事例からわかるのは各地域で使用されている資材等の違いである。異なる資材を使用しているので必然的に価格も異なってくると思われるが、それを物価水準の違いによるとみなすと明らかな誤りとなる。

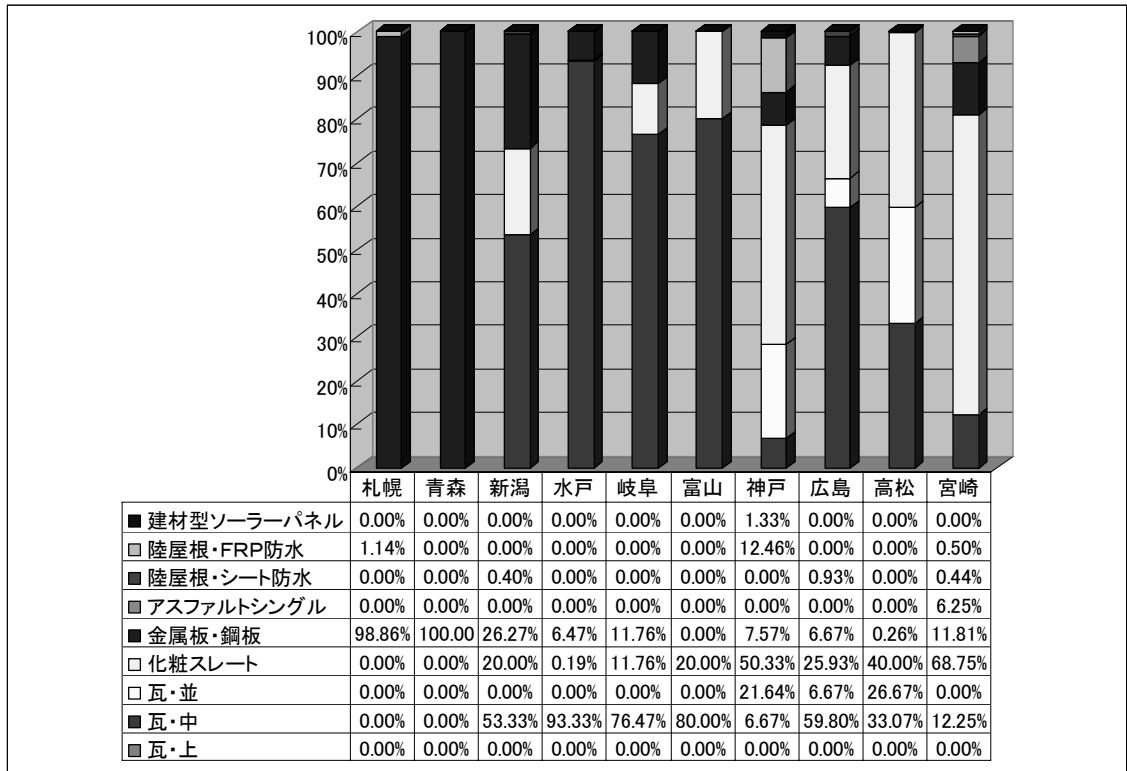
1) 調査対象の床面積と階数



床面積については、一部の団体で意図的に大きさの異なる調査対象を選択しているものと思われる。したがってこれが地域の傾向を表しているとはみなせないが、人口の多い都市部で床面積が小さくなる傾向は見て取れる。

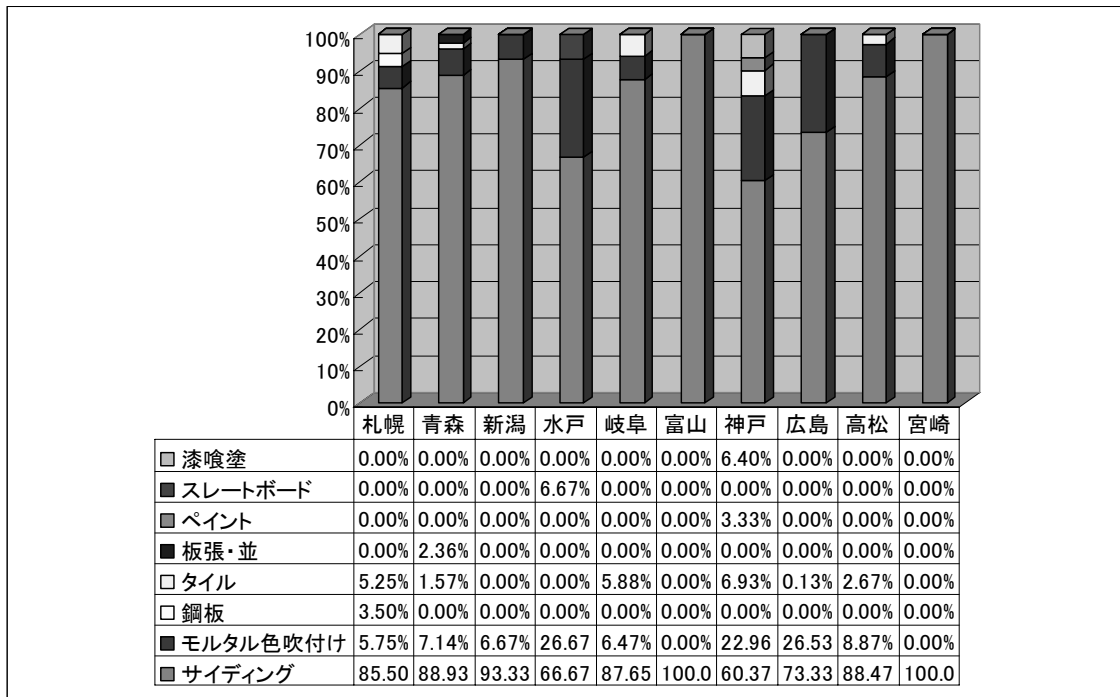
平均階数とは延床面積を1階の床面積で除したものである。ピロティなどが含まれる場合は1階の床面積が2階より小さくなることもあるが、平均階数が2を大きく超えるものは3階建てと見なしてよいであろう。3階建ては神戸でその例が含まれている。なお青森で1階の床面積が2階の床面積よりかなり小さい事例が含まれていた。水戸には平屋がある。

2) 屋根



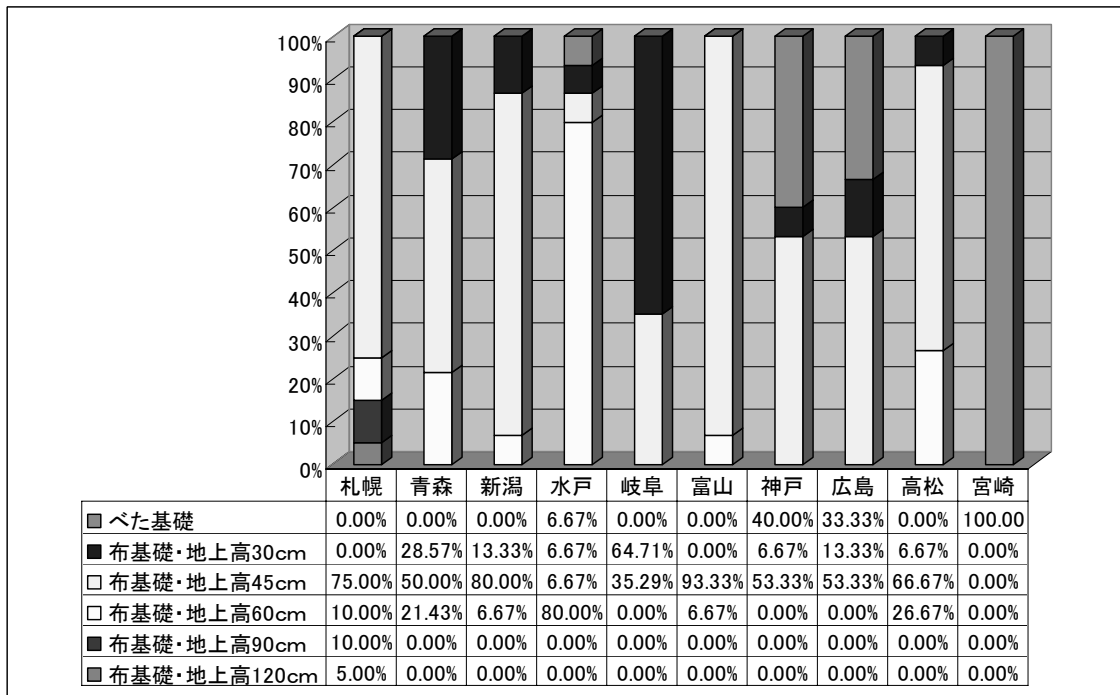
屋根に関しては地域差が明確に見られる。積雪の多い札幌市や青森市ではほとんどが「金属板」である。北関東から北陸にかけては瓦、西日本では化粧スレートが多くなる状況がみえる。

3) 外壁



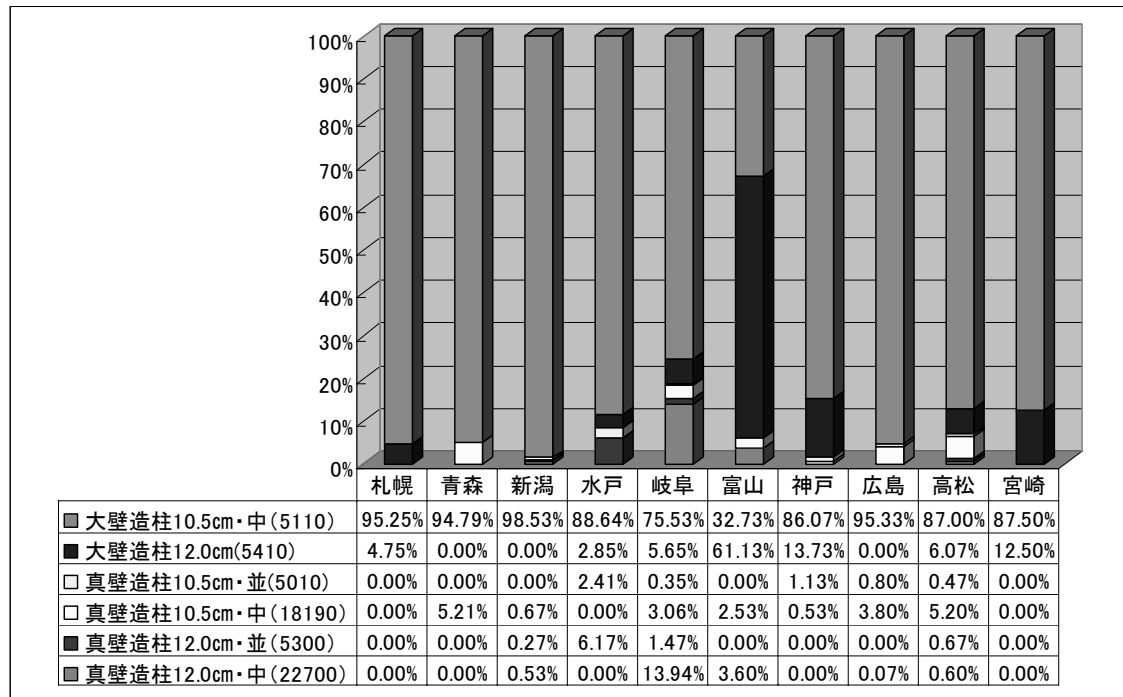
外壁は「サイディング」が主流であるが、水戸や神戸、広島など一部の地域で「モルタル」が比較的多く見られる。

4) 基礎



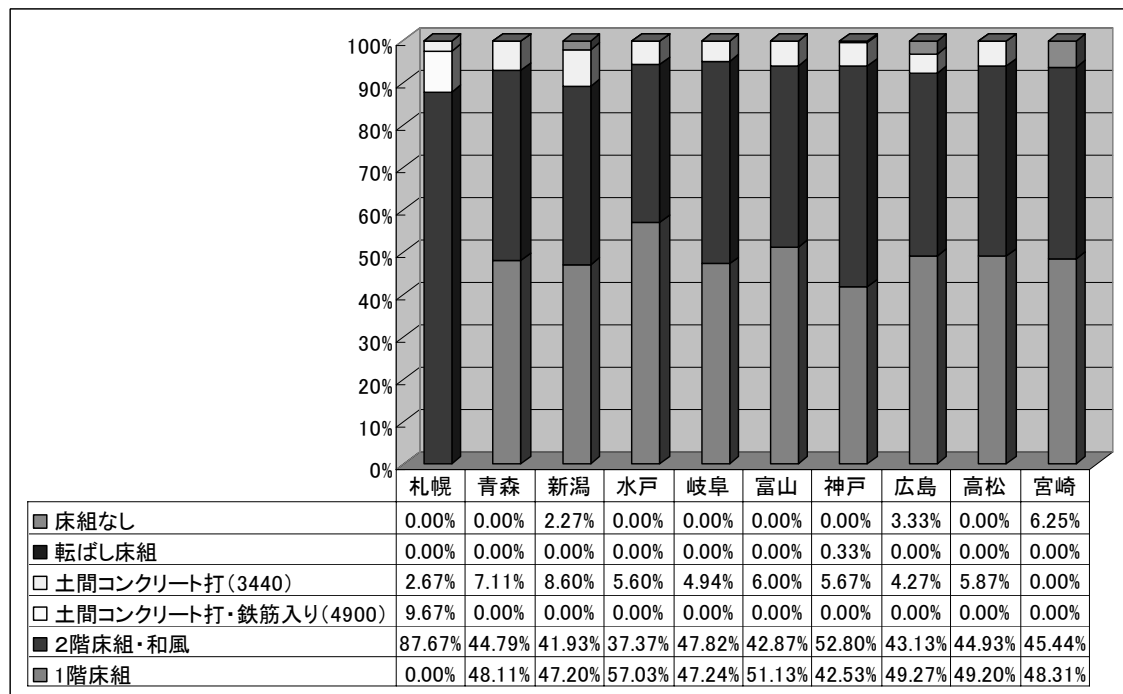
基礎に関しては地域的な特徴がよく現れている。水戸市で高さ60cm、岐阜市で高さ30cm、宮崎ではべた基礎が多い。

5) 柱



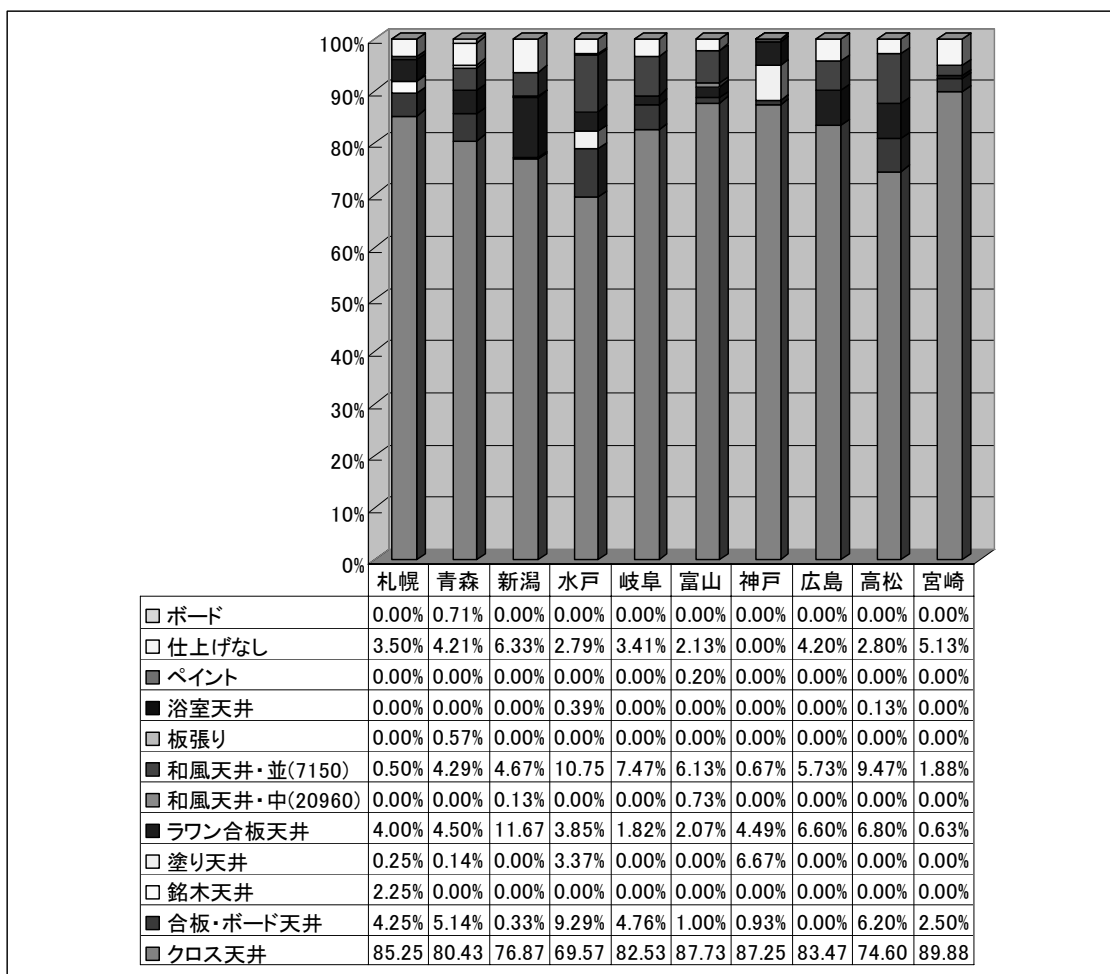
富山以外では「大壁 10.5 c m」が主流であるが、富山については「大壁造 1 2 c m」のものが多く、これが地域的な特色である。

6) 床組



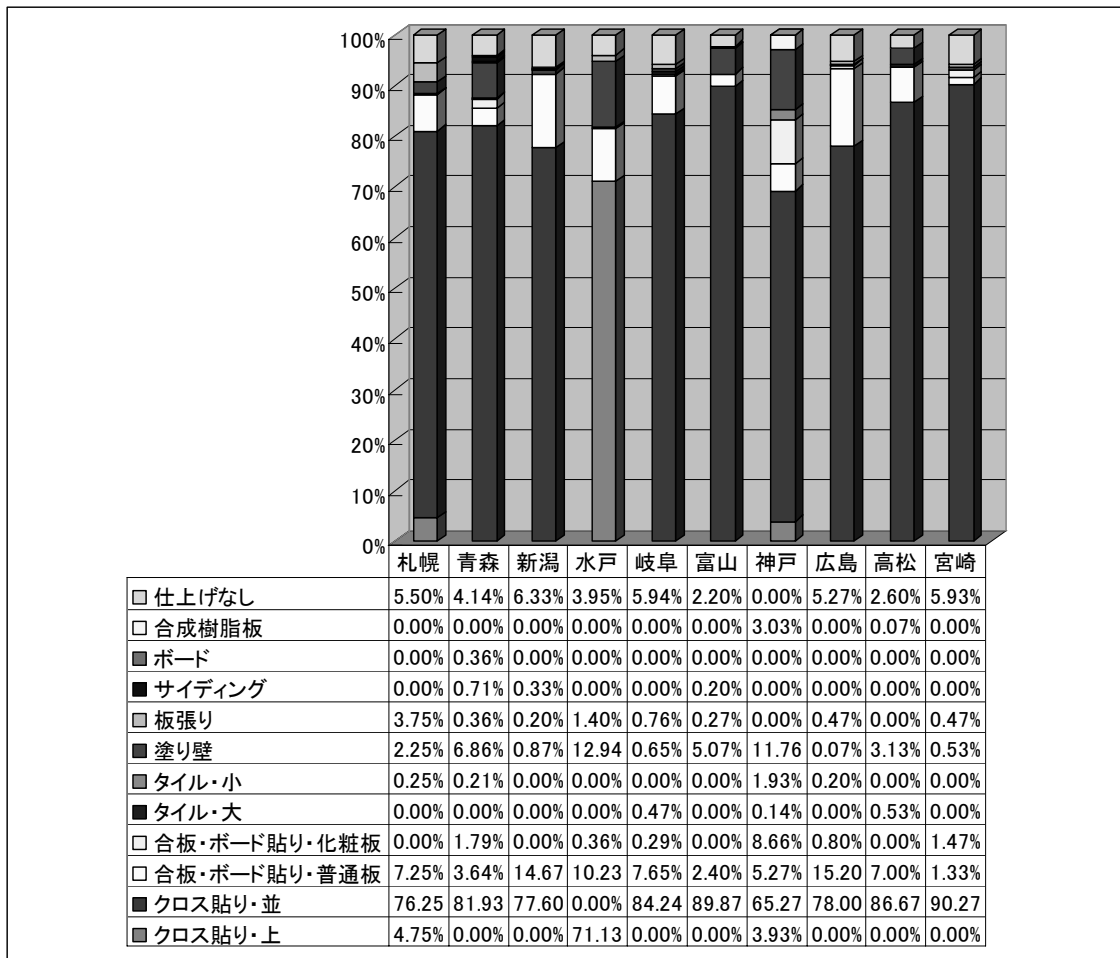
札幌市は1階部分に床組を用いず階上床の方式を1階、2階に採用している例が多いものと思われる。これは凍上現象の影響を受けないように、一般に基礎を深く掘るためである。

7) 天井



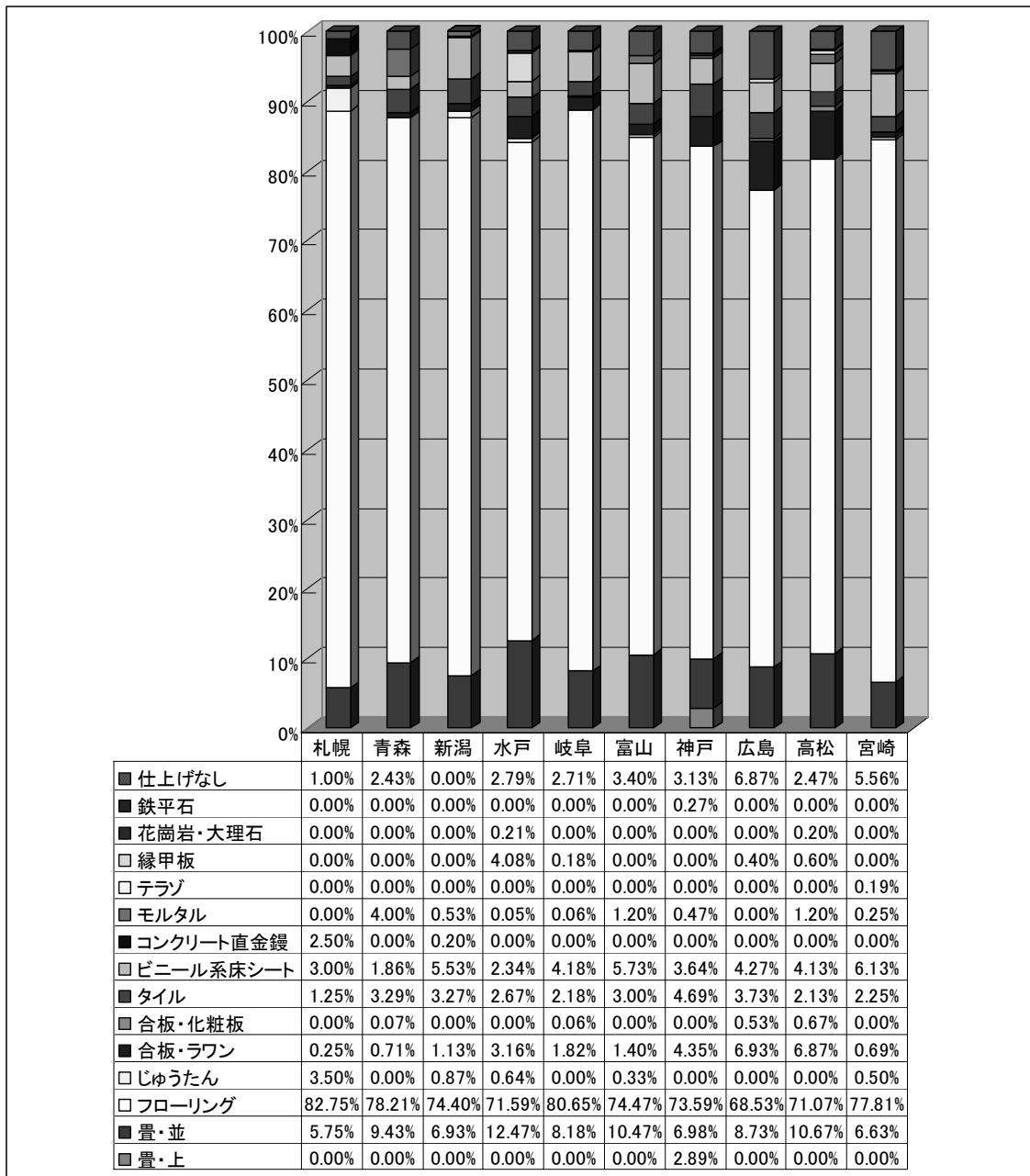
天井に関しては洋室が多くなったためか、地域的な差は少ないように思われる。

8) 内壁



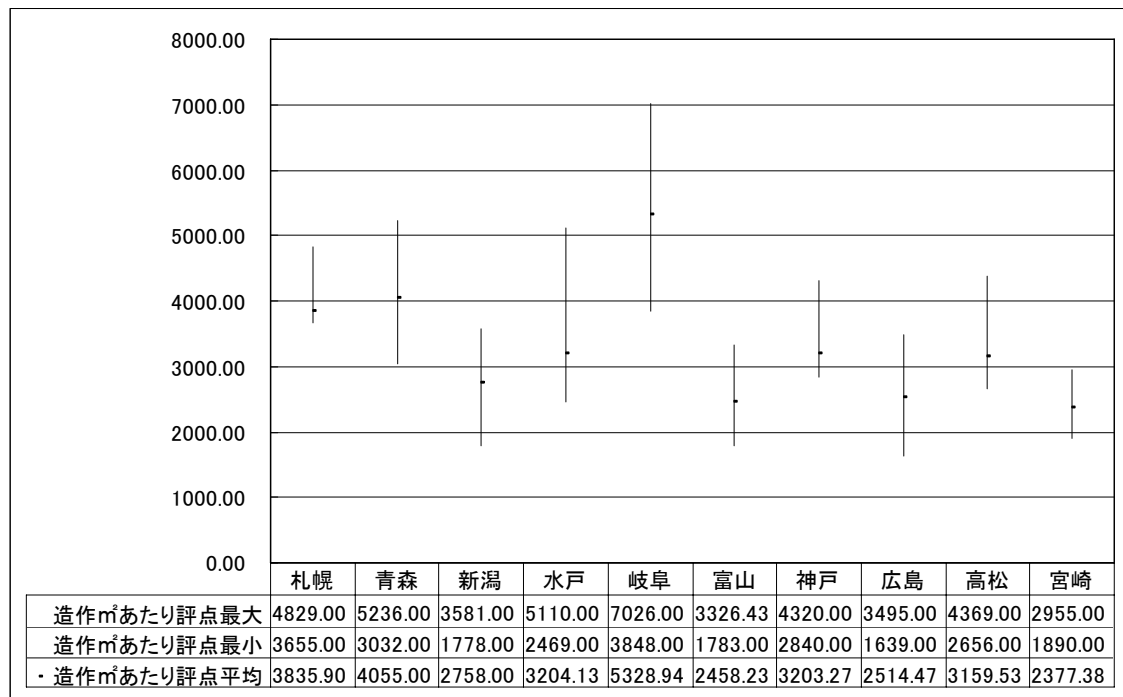
水戸市で「クロス貼り・上」が多い点が特徴的であるが、評価上の考え方の違いによると思われる。また水戸市や神戸市では「塗り壁」が多いがこの点は地域的な特性と考えられる。

9) 床仕上



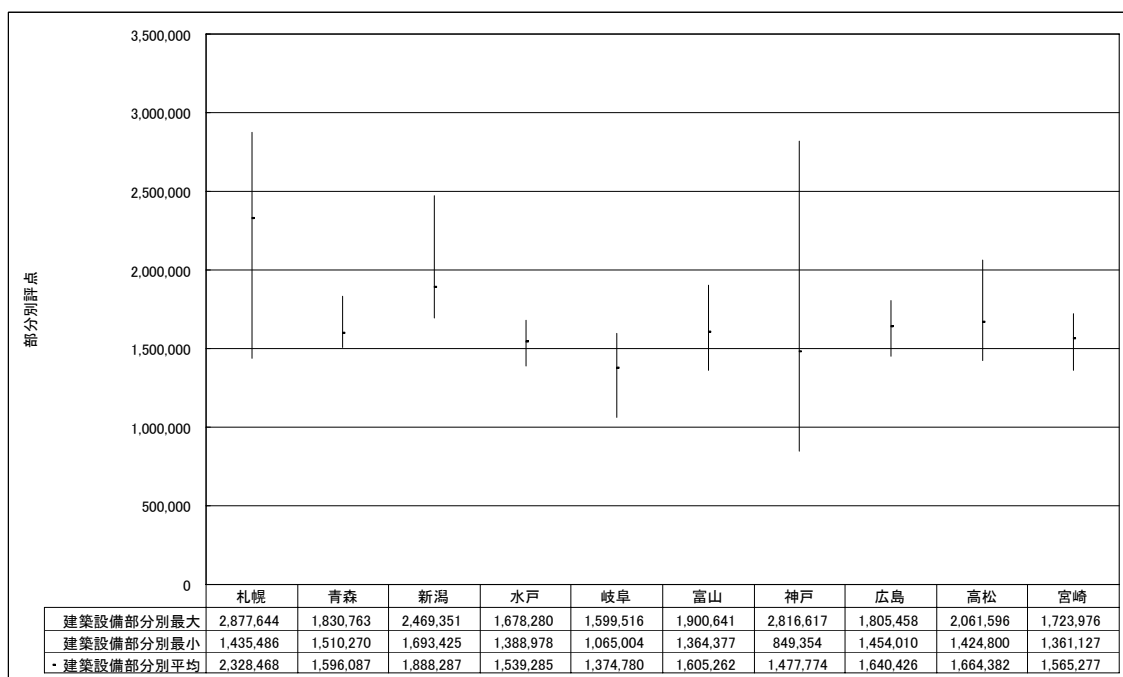
床仕上はやはり洋室が多くなったためか「フローリング」が大部分である。地域的な差は殆どないと思われる。

1 0) 造作



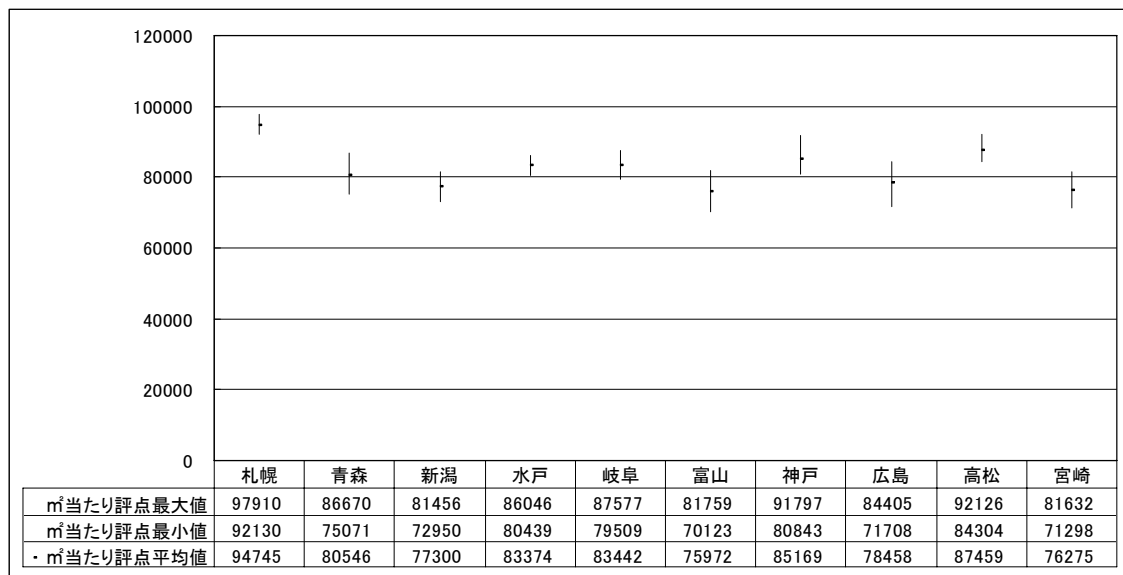
造作に関してはかなり地域差があり、特に岐阜市の㎡当たり評点が高い。

1 1) 建築設備



建築設備は床面積の影響を受けにくいため、部分別の評点をそのまま比較した。札幌は暖房や換気装置が含まれるため他都市より高めの評価額になっている。神戸は最大と最小の差が大きい。また大都市ほど床面積が小さいため、㎡あたりにすると建築設備の評点数は高くなるといえる。

1 2) m²当たり評点数の比較



経年減点等の補正を行なわない段階によって計算した評点をm²当たりにしたものである。設備について、札幌以外の9都市平均を求めると1,643,568点で、札幌との差は684,901点である。これを平均床面積で割るとm²当たり約6000点となる。したがって札幌の評点数が9.5万点と高いのは設備の影響が大きいといえよう。それ以外の地域では概ね8万点前後に納まっているが、微妙な差はあるといえる。これは当然ながら使用されている資材の種類や単位面積あたりの量の違いに起因するものであるが、その差が表面的には地域別の住宅価格の差として認識され、ひいてはそれが物価水準の差として誤解されている可能性もあることを指摘しておきたい。

今回の結果から、住宅に使用されている一部の資材や床面積等について、地域により違いがあることが改めて確認できたが、統計的な調査としては不十分な点があることは否めない。最近では建材等の供給が大手メーカーによって全国レベルで行なわれることが多くなったため、住宅の地域的な差は以前ほど顕著ではなくなっていることは確かであるが、宅地の事情や気候差による影響はなお存在するといえよう。ここでは触れていないが、平面（いわゆる間取り）の違いが資材量に影響を与えている可能性もあるが、その説明は今後の課題である。

(2) 木造家屋の部分別資材種別の工事費に関する調査

1 調査の目的と概要

固定資産(家屋)評価基準における物価水準による補正率は、木造家屋を対象に、47 都道府県に対し、1.0、0.95、0.9のいずれかを付与し、行われている。また、各都道府県の補正率は、3 年ごとの評価替えの際に行われる評価基準の改正の一環として、建築費、建築資材費、賃金などに関する各種の統計的資料に基づき検討し、必要な改正を行ってきている。

本調査は、現在行っている方法とは別に、木造家屋における部分別資材種別の工事費について、より実態に近い形で把握できる方法の検討の手掛かりを得ることを目的に行ったものである。

本調査の計画に際し、調査対象は、木造家屋の中でも全国で広く建てられている木造住宅とした。また、調査方法として、全国各地で木造住宅を手掛けている工務店や設計事務所などに直接依頼する可能性を検討したが、実施のための条件が整わないことが判明した。

本調査が採用できた調査方法は、東京都および各指定市に、2006 年 11 月の 1 ヶ月間に家屋評価が行われているものを対象に、所定の調査票を用いて、当該家屋の各部分別に施工されている具体の資材について、それを施工した工務店などに工事費を聞いていただくことを依頼する、というものである。調査件数は、各団体 10 件を目標としたが、得られた回答数は、47 団体から合計 249 件であった。各団体からの回答数について、団体を補正率別に区分して示したものが、表 1 である。

表 1 各団体からの回答数

物価水準による 補正率	団体名(回答数)				
1.00	札幌市(6)	特別区(9)	横浜市(3)	名古屋市(10)	京都市(1)
	大阪市(8)	神戸市(1)	福岡市(4)	計 8市	
0.95	仙台市(7)	水戸市(5)	宇都宮市(5)	前橋市(7)	さいたま市(6)
	千葉市(1)	新潟市(9)	富山市(6)	金沢市(6)	福井市(2)
	長野市(7)	岐阜市(5)	静岡市(4)	津市(9)	大津市(6)
	奈良市(5)	和歌山市(6)	岡山市(8)	広島市(7)	山口市(4)
	佐賀市(5)	長崎市(5)		計 22市	
	青森市(5)	盛岡市(3)	秋田市(5)	山形市(5)	福島市(1)
0.90	甲府市(6)	鳥取市(4)	松江市(5)	徳島市(5)	高松市(5)
	松山市(8)	高知市(4)	熊本市(7)	大分市(4)	宮崎市(5)
	鹿児島市(6)	那覇市(4)		計 17市	

2 分析の概要

回答の例を表2に示す。表に示す例は札幌市の1件目である。

回答は、用意した調査票にそのまま所定の事項を記入していただいている。調査対象家屋について、簡単な基本数量と、各部分別について当該家屋に施工されている資材に関する必要事項を記入していただいている様子が分かる。

表2 回答例（S市1件目）

基本情報	データNo.	1
	階層数	1
	1階床面積 (㎡)	85.25
	1階以外床面積 (㎡)	0.00
	延べ床面積 (㎡)	85.25

※当該調査は木造家屋のうち、在来工法に係るものを対象とするものである。2×4工法及びプレハブ工法に係る家屋を対象としないこと

※空欄に判明した限りで入力するものとし、不明な箇所については空欄とすること

※色のついたセルは、該当がある場合に、原則として必ずデータを入力すること

※積算単価については、見積書等に記載があれば各欄へ入力することとし、内訳が不明であれば全体の額を「1㎡当たり単価」欄へ入力すること

※価格については、税抜き価格が判明する場合には、税抜き価格を入力すること

部分別	評価基準における 資材名	資材名・商品名又は メーカー名等	施工量 (㎡)	総価格 (円)	1㎡当単価 (円)	価格の積算単価 (1㎡当価格) の内訳 (円)			備考
						資材費	労務費	下地その他等	
屋根	瓦			¥0	¥0				
	化粧スレート			¥0	¥0				
	鋼板	長尺カラータタン	90.00	¥270,000	¥3,000	¥2,500		¥500	商品名 不明 労務費 不明
外壁	サイディング	クボタ製サイディング (セラデル13)	145.00	¥594,500	¥4,100				材工共
	モルタル色吹付			¥0	¥0				
	板張			¥0	¥0				
	漆喰 (真壁・大壁)			¥0	¥0				
内壁	クロス貼	ビニールクロス	157.88	¥236,820	¥1,500	¥1,150		¥350	商品名 不明 労務費 不明
	塗り壁			¥0	¥0				
	板張			¥0	¥0				
天井	クロス天井	ビニールクロス	74.72	¥112,080	¥1,500	¥1,150		¥350	商品名 不明 労務費 不明
	和風天井			¥0	¥0				
床	畳			¥0	¥0				
	フローリング	カラーフロアー	68.23	¥181,696	¥2,663	¥2,051		¥612	商品名 不明 労務費 不明
	じゅうたん			¥0	¥0				
	タイル			¥0	¥0				

部分別	建具の種類	資材名・商品名又は メーカー名等	1本当寸法	総価格 (円)	備考
建具 (※)	ふすま				
	アルミサッシュ				
	アルミ框戸				
	玄関ドア (断熱ドア)		90×235	175,000	商品名 不明

※アルミサッシュ等、複数の規格の資材が使用されている場合は、もっとも代表的なものを入力すること

部分別	評価基準における 名称	高さ (地上高) (cm)	根入の深さ (cm)	総価格 (円)	1㎡当価格 (円)	備考
基礎	布基礎					
	べた基礎					

見積区分	内容	使用材等	施工量 (※)	総価格 (円)	1㎡当価格 (円)	備考
木工事	土台・軸部 (柱等)・ 小屋組を含む	木工事	一式	3,171,013	37196.63343	

※施工量に関しては、単位と共に入力すること (m3、本、一式等)

分析に際し、まず、家屋の部分別として設けた、屋根、外壁、内壁、天井、床、建具、基礎、木工事の8つについて、資材別にデータを再編成した。そして、これをもとに、部分別資材種別の分析を進めることとした。

分析の中で、地方別の特徴も探ることとしたが、各団体の地方別区分は、表3に示すとおりである。表中の各団体の左の()に示す数字は、各地方での団体の通し番号である。また、再編成したデータの一部を、表4に示す。表4は、屋根の鋼板について、東北地方のデータを示している。表中の、部分別の欄には、部分別の種類とともに、各データの地方別団体番号を()に、その右隣には、各団体別の回答番号を示している。

表3 各団体の地方別区分（（ ）内は各地方の中で各団体に対応した番号）

北海道	札幌市						
東北	(1)青森市	(2)盛岡市	(3)仙台市	(4)秋田市	(5)山形市	(6)福島市	
北陸	(1)新潟市	(2)富山市	(3)金沢市	(4)福井市	(5)甲府市	(6)長野市	
関東	(1)水戸市	(2)前橋市	(3)さいたま市	(4)千葉市	(5)東京都(特別区)	(6)横浜市	
東海	(1)岐阜市	(2)静岡市	(3)名古屋市	(4)津市			
近畿	(1)大津市	(2)京都市	(3)大阪市	(4)神戸市	(5)奈良市	(6)和歌山市	
中国	(1)鳥取市	(2)松江市	(3)岡山市	(4)広島市	(5)山口市		
四国	(1)徳島市	(2)高松市	(3)松山市	(4)高知市			
九州	(1)福岡市	(2)佐賀市	(3)長崎市	(4)熊本市	(5)大分市	(6)宮崎市	(7)鹿児島市
沖縄	那覇市						

表4 部分別資材種別別に再構成したデータの一部（東北地方 屋根鋼板）

部分別	評価基準における 資材名	資材名・商品名又は メーカー名等	施工量(m ²)	総価格(円)	1m ² 当単価(円)	価格の積算単価(1m ² 当価格)の内訳(円)			備考
						資材費	労務費	下地その他等	
屋根(1)1	鋼板	ガルバリウム鋼板立平葺	139.72	¥955,038	¥6,835				
屋根(1)2	鋼板	ガルバリウム鋼板立平葺	109.91	¥878,510	¥7,993				
屋根(1)3	鋼板	カラー鋼板ガリバリウム	146.00	¥411,720	¥2,820				
屋根(1)4	鋼板	カラー鋼板ガリバリウム	152.00	¥471,200	¥3,100				
屋根(1)5	鋼板	長尺	134.00	¥335,000	¥2,500				
屋根(2)1	鋼板	太陽サンライト	77.10	¥273,140	¥3,542				
屋根(2)4	鋼板	ガルバリウム鋼板	167.00	¥875,820	¥5,244				
屋根(2)5	鋼板	セキスイかわらMETAL	123.70	¥557,268	¥4,504	¥4,165		¥340	
屋根(2)6	鋼板	カラーGL鋼板	48.50	¥173,630	¥3,580	¥3,150		¥430	
屋根(3)2	鋼板	ローザー金属瓦	116.00	¥1,018,944	¥8,784				
屋根(3)3	鋼板	長尺カラー鉄板横葺	106.00	¥248,040	¥2,340				
屋根(4)1	鋼板		98.00	¥343,000	¥3,500				
屋根(4)2	鋼板	ガリバリウム鋼板0.35	234.90	¥634,230	¥2,700				
屋根(4)3	鋼板		163.88	¥532,610	¥3,250				
屋根(4)4	鋼板		130.08	¥455,280	¥3,500				
屋根(4)5	鋼板		117.13	¥409,955	¥3,500				
屋根(5)1	鋼板	横葺きカラー鉄板	135.90	¥716,873	¥5,275	¥2,800		¥2,475	
屋根(5)2	鋼板	フラットルーフ GLカラー0.4	156.00	¥1,872,000	¥12,000				
屋根(5)3	鋼板	横長尺カラー鉄板葺	205.40	¥564,850	¥2,750				
屋根(5)4	鋼板	長尺カラー鉄板横葺	229.00	¥554,180	¥2,420				
屋根(5)5	鋼板	長尺カラー鉄板横葺	125.00	¥326,250	¥2,610				
屋根(合計)	鋼板		2,915.22	¥12,607,538	¥92,747				
屋根(平均)	鋼板		153.43	¥663,555	¥4,881				

これらのデータを基に、以下のような分析を行った。

まず、各部分別の資材種別について、各団体の平均単価を求め、棒グラフを作成した。また棒グラフの表現を、各団体の定められている補正率に対応付け、各資材における各団体の平均単価への補正率の影響もみられるようにした。つぎに、部分別資材種別のうち、施工量と総価格が回答されているものについては、X 軸と Y 軸を、各々施工量と総価格とする散布図を作成し、全般的な分布の様子を見ることとした。

また、全体および補正率別に分けた団体グループの単価の平均値を求めるとともに、地方別、および、補正率別の団体グループについて、各グループの単価の分布を箱ひげ図にあらわし、検討を行った。箱ひげ図は、上ヒンジと下ヒンジで箱を作り、上内境界点と下内境界点をひげで示すものである。上ヒンジは、分布の中央値と最大値の間にあってデータの 75%がその値より小さくなるところで、下ヒンジは分布の中央値と最小値の間にあってデータの 25%がその値より小さくなる場所である。上内境界点は、上ヒンジと下ヒンジの差を上ヒンジに加えた値と最大値を比較した小さいもの、下内境界点は、上ヒンジと下ヒンジの差を下ヒンジから引いた値と最小値を比較した大きいものを示している。

各グラフの縦軸は、いずれも当該資材の単価を表しているが、当然ながら、各資材によって単価の水準が異なる。縦軸の尺度を統一すれば、資材相互の単価の水準を併せてみることができるが、そうすると、単価の水準が低い資材については、グラフが下方につぶれてしまう。したがって、縦軸の尺度は、できるだけ各資材に共通のものとしつつ、各資材の分布が適切に読めることを優先することとした。したがって、グラフの縦軸の尺度の種類が多くなってしまっているが、グラフを見る際は、この点に留意いただきたい。

なお、回答の中には、単価が平均的な値を大きく超えるなど不自然なデータがいくつか見られた。その理由としては、材料の希少性により高額となっているもの、資材に付加された耐火性などによって価格が上がっているもの、施工量が小さいために高額となっているもの、回答時の記入間違いなどが考えられる。これらのデータは適切な分析の障害となるものであり、今回の分析では予め除外することとした。また、表 5 に除外したデータを示す。除外したデータは、各部分別資材別の中で、極端に大きいものや特殊な事情がみられるものであるが、屋根の瓦や、建具のアルミサッシュでは、分布の幅が切れ目なく広がっており、こうした分布に含まれるものは分析データとしている。

表5 除外したデータ一覧表

部位別	評価基準	資材名・商品名又は	施工量(m)	総価格(円)	1㎡当単価(円)
屋根	銅板	フラットルーフ GLカラー0.4	156	¥1,872,000	¥12,000
	銅板	フツ銅板葺き	156	¥2,000,076	¥12,821
	銅板	ガルバニウム銅板横葺き	97	¥1,500,008	¥15,464
	銅板	ガルバニウム	14.3	¥171,600	¥12,000
	銅板	銅板	28.7	¥460,500	¥16,045
	銅板	ガルバニウム銅板	85.2	¥1,040,292	¥12,210
	銅板		96.05(29坪)	¥899,000	¥9,359
	銅板	ガルバリウム銅板	52	¥513,968	¥9,884
	銅板	一文字葺	27	¥432,000	¥16,000
	銅板	ガルバリウム銅板	58.56	¥1,200,000	¥20,491
	銅板	ガルバリウム銅板	52	¥513,968	¥9,884
	化粧スレート	940ルーフィング	86.5	¥28,459	¥329
	化粧スレート	カラーベストコロニアル(クボタ)	90	¥240,000	¥2,667
	化粧スレート	カラーベスト(松下電工)	66.4	¥2,324,000	¥35,000
外壁	サイディング		185	¥2,090,400	¥11,299
	サイディング	外部サイディング張り	234	¥3,498,534	¥14,951
	サイディング		161.32	¥1,854,373	¥11,495
	サイディング	ニチハモエンエクセラード	185.00	¥1,685,350	¥9,110
	サイディング	ニチハサイディング16	263.00	¥2,735,200	¥10,400
	サイディング	モエンサイディング(ニチハ)	193.3	¥2,010,320	¥10,400
	サイディング	15～16mm	145.13	¥1,701,359	¥11,723
	サイディング	15～16mm	150.4	¥1,712,605	¥11,387
	サイディング	ATウォール(旭ガラス)	172	¥1,638,988	¥9,529
	サイディング	ニチハモエンエクセラード	195	¥1,685,350	¥9,110
	サイディング	防火サイディング	294.84	¥280,688	¥952
	板張	チャネリングオリジナル ナチュレウォール張	188.78	¥2,944,968	¥15,600
	モルタル色吹付		138	¥34,500	¥250
	漆喰(真壁・大壁)			¥3,730,000	¥0
内壁	クロス貼	オリジナル	1	¥315,600	¥315,600
	クロス貼	サンゲツリザーブ	325	¥1,011,400	¥3,112
	クロス貼	サンゲツリザーブ	233	¥725,096	¥3,112
	クロス貼		161.32	¥975,986	¥6,050
	クロス貼	サンゲツ	102	¥424,932	¥4,166
	クロス貼	サンゲツリザーブ	324	¥1,548,720	¥4,780
	クロス貼	サンゲツリザーブ	307	¥1,657,800	¥5,400
	クロス貼	サンゲツリザーブ	430	¥2,107,000	¥4,900
	クロス貼	ビニールクロス	7.3	¥28,050	¥3,842
	クロス貼	シンコール	105.6	¥351,965	¥3,333
	クロス貼	シンコール	85.8	¥283,140	¥3,300
	塗り壁	京壁	24	¥26,400	¥1,100
	塗り壁	ルナファーマー	140	¥203,000	¥1,450
	塗り壁	ジュラク塗り左官	23.5	¥242,990	¥10,340
天井	板張	EBボード	2	¥33,000	¥16,500
	和風天井	杉	6.12	¥122,547	¥20,024
	和風天井	目透き天井(杉柵)	7	¥105,000	¥15,000
	和風天井	杉柵	1	¥63,050	¥63,050
床	和風天井	バイン無塗装仕上げ	9.93	¥141,046	¥14,204
	クロス天井	パーキュライト入りDH	9.1	¥149,058	¥16,380
	フローリング		66	¥1,248,060	¥18,910
	フローリング	ひのき	19.8	¥550,000	¥27,778
	フローリング	無垢フローリング15mm	28.6	¥343,200	¥12,000
	フローリング	カリン	59	¥578,200	¥9,800
	フローリング	唐松(7)12	79.33	¥1,177,257	¥14,840
	フローリング(単価)	1820*910*12	58	¥60,900	¥1,050
	フローリング	インテリアモザイク シジ71M-50P1/PR11A	36.69	¥592,340	¥16,144
	フローリング	無垢フローリング	21坪	¥273,000	¥13,000
	フローリング	サクラ無垢フローリング	49.5	¥435,000	¥29,000
	フローリング		33坪	¥528,000	¥16,000
	フローリング	桧 ナフ	93	¥1,767,000	¥19,000
	タイル		2.48	¥126,000	¥50,806
	タイル	300角	2.48	¥143,000	¥57,661
	タイル		4.96	¥209,000	¥42,137
	タイル	イナックス300角	9.72	¥210,001	¥21,605
	タイル	ブリテージ300/BA11M	6.2	¥142,200	¥22,935
	タイル	INAX400角タイル(IPF-400/TW-1)	5.2	¥178,880	¥34,400
	タイル	100角タイル	4	¥148,000	¥37,000
	タイル	INAXフローヴァ	4	¥103,100	¥25,775
	タイル	アイコットリョーフ	1.2	¥33,600	¥28,000
	タイル	不明	3.3	¥99,000	¥30,000
	タイル	INAX(150角)	6	¥159,600	¥26,600
	タイル	INAX(150角)	6	¥159,600	¥26,600
	タイル	INAXデザレート	6	¥9,600	¥1,600
木工事	土台・軸部(柱等)・小屋組を含む	桧	一式(※)	¥14,587,000	¥75,954
	土台・軸部(柱等)・小屋組を含む	檜(若干節、檜(集成材))	一式	¥13,776,95	¥74,864
	土台・軸部(柱等)・小屋組を含む	赤松	一式	¥8,521,410	¥76,288
	土台・軸部(柱等)・小屋組を含む	桧	一式	¥17,032,221	¥157,022
基礎	べた基礎		41	¥27	¥517
	布基礎		30	¥20	¥917,810
	ふすま				¥968,895
建具	アルミサッシュ	三協アルミ			¥901,080
	アルミサッシュ				¥998,510
	アルミサッシュ	トステム	1.37		¥1,019,760
	アルミサッシュ	YKK	1600×2000		¥850,000
	アルミサッシュ	YKK	1600×2000		¥500,000
	アルミサッシュ	YKK	1.73×1.9		¥826,000
	アルミサッシュ	トステム			¥900,000
				(※)床板(フローリング)・断熱材等含む	

3 屋根の分析

3-1 屋根の分析概要

屋根に関しては、瓦、化粧スレート、鋼板の3種類の資材について調査した。

分析は、まず、瓦、化粧スレート、鋼板の各資材の施工量1㎡当たりの総価格について、各団体の平均値を求め、平均値の低い順に団体を並べ棒グラフを作成した。また、棒グラフの表示は、現在適用されている補正率、1.00、0.95、0.90に対応付け、各々、黒、灰、白色とした。3種類の資材の棒グラフは、図3-1、図3-5、図3-9である。

次に、各資材別に、各回答について、総価格および施工量をそれぞれX軸、Y軸とする散布図を作成した。また、各回答のプロットは、地方別に表現を変えた。瓦、化粧スレート、鋼板、各々の散布図を図3-2、図3-6、図3-10に示す。

また、各団体を地方別および補正率別に分けて、施工量1㎡当たりの総価格の分布を比較するため、箱ひげ図を作成した。瓦、化粧スレート、鋼板、各々の、地方別の箱ひげ図を、図3-3、図3-7、図3-11に、また、補正率別の箱ひげ図を、図3-4、図3-8、図3-12に示す。

3-2 瓦

図3-1を見ると、各団体で一番平均単価の低い東京（特別区）と奈良市では約7000円/㎡近い差が見られる。鳥取市から和歌山市まではほぼ横ばいに並んでいるが、岡山市を境に平均単価が一気に上がっていることがわかる。

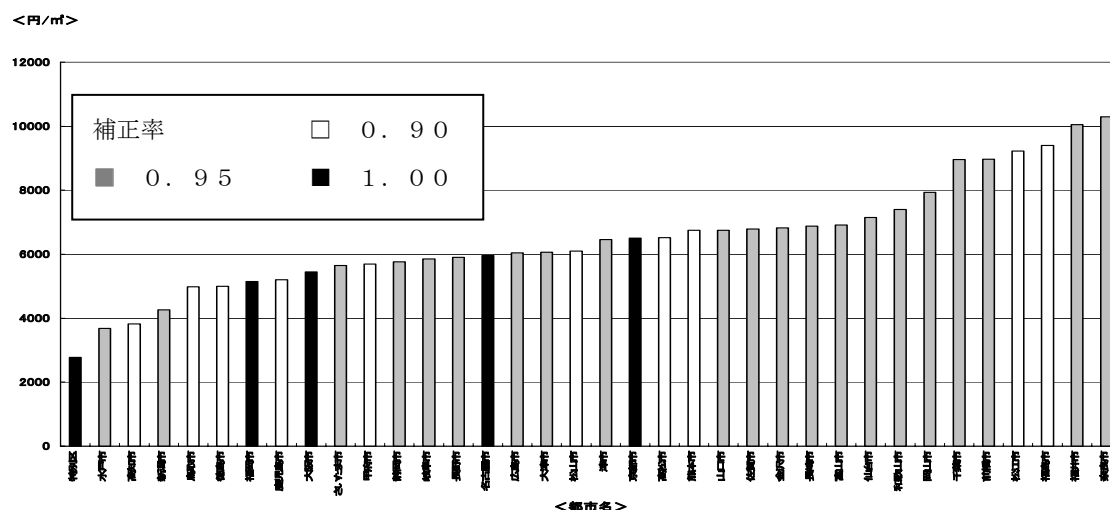


図3-1 瓦の各団体の平均単価

図3-2では、北陸地方、中国地方でのばらつきが目立つ。四国地方は施工量、総価格ともに低く単価も最も安い。また、瓦が使われている割合を全国的に見てみると、東北地方が著しく少なく、北海道、沖縄にいたっては全く使われていないことがわかる。

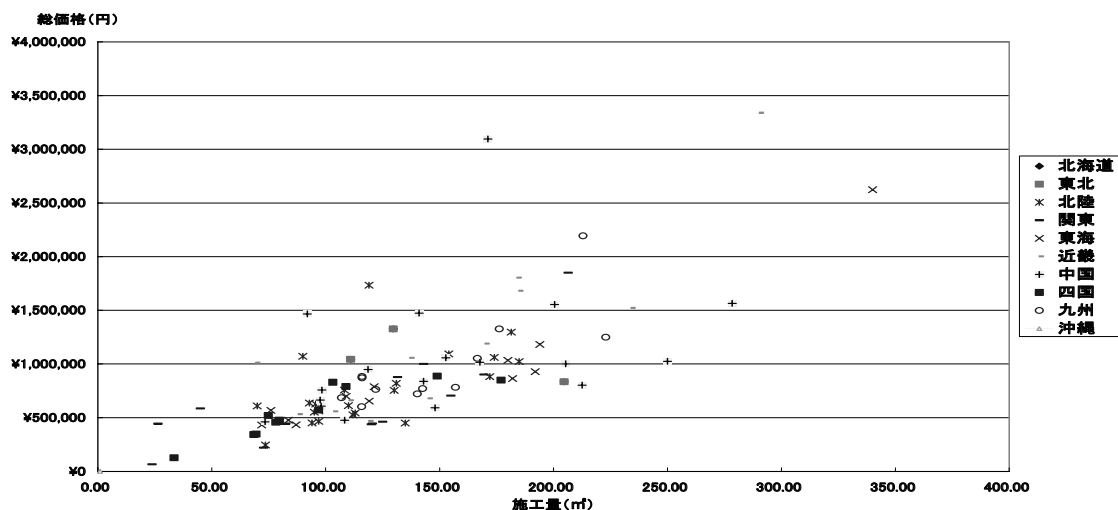


図 3－2 瓦の総価格と施工量

図 3－3 では、瓦が使われていなかった北海道、沖縄を除いた 8 地方の m^2 単価の比較ができる。ばらつきの幅が一番大きいのは東北地方で、逆に一番小さいのは東海地方であった。

図 3－4 では、補正率 0.95 の団体グループが若干平均単価のばらつきが大きく、上内境界点を超える団体が若干あることがわかった。しかし、物価水準による補正率、1.0、0.95、0.90 の平均単価のばらつき具合にはあまり大きな差は見られなかった。なお全国、および補正率によって 3 つに区分した各グループの平均単価は以下のとおりであった。

全国の平均単価：6 5 8 0 円／ m^2

補正率 1.00 の平均単価：5 5 0 5.9 円／ m^2

補正率 0.95 の平均単価：6 9 2 5.6 円／ m^2

補正率 0.90 の平均単価：6 5 1 4.4 円／ m^2

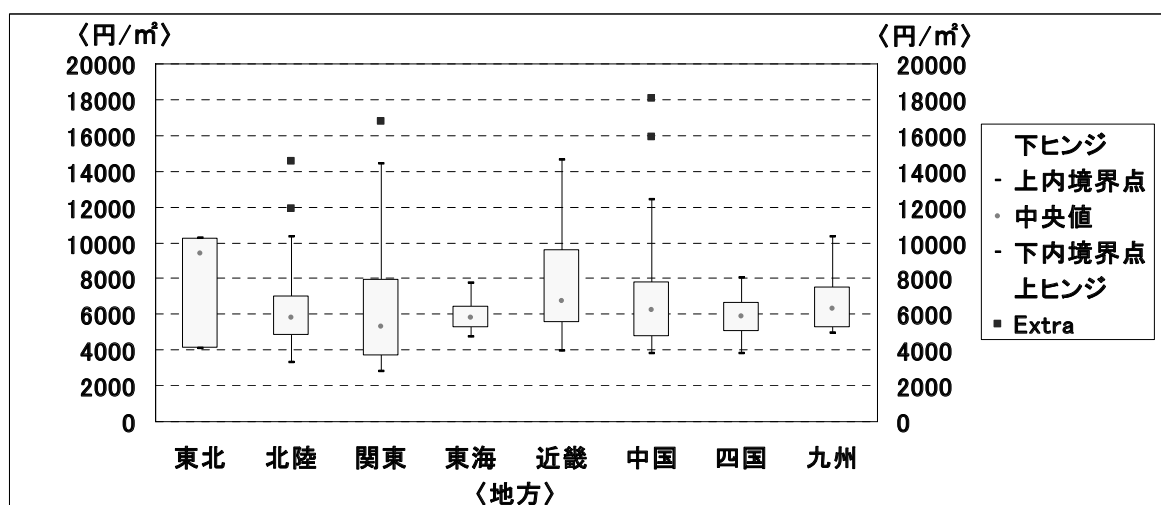


図 3－3 瓦の m^2 単価の地方別の分布

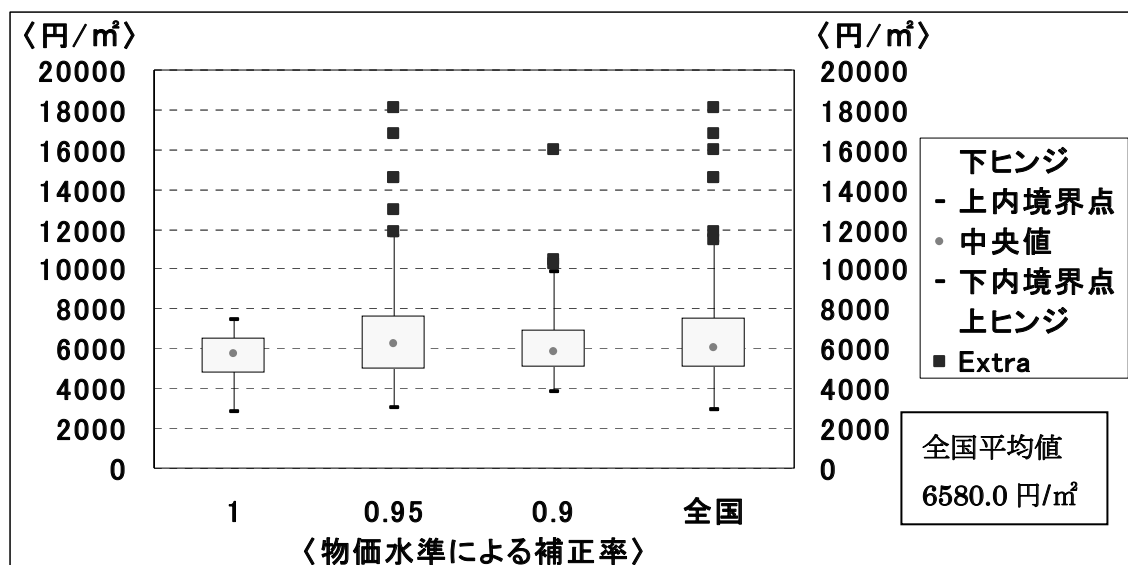


図 3-4 瓦の単価の物価水準による補正率別の分布

3-3 化粧スレート

図 3-5 を見てみると、各団体で一番平均単価の安いさいたま市から、一番高い横浜市まで一様に右上がりになっていくのがわかる。

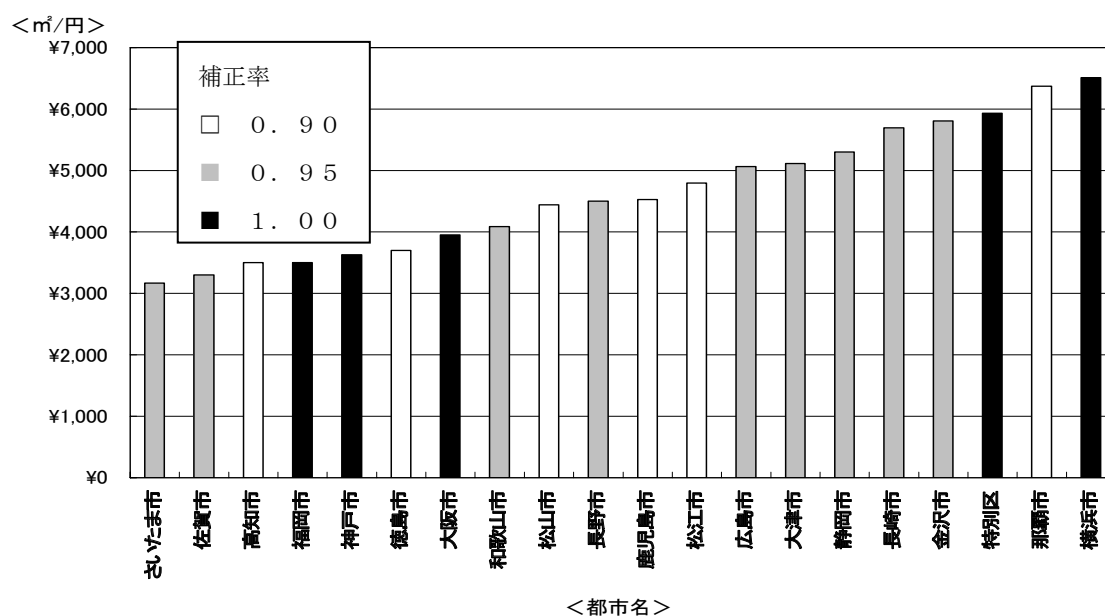


図 3-5 化粧スレートの各団体の平均単価

図 3-6 では、総価格と施工量の散布図を示した。総価格と施工量は点の散らばりにやや広がりが見られるが、両者にはやや相関があることが推測できる。化粧スレートは屋根材の中では瓦、鋼板に比べて全国的に使われている割合が低い、近年まで広く用いられていたものが、ややシェアを減じていることを見ることができる。

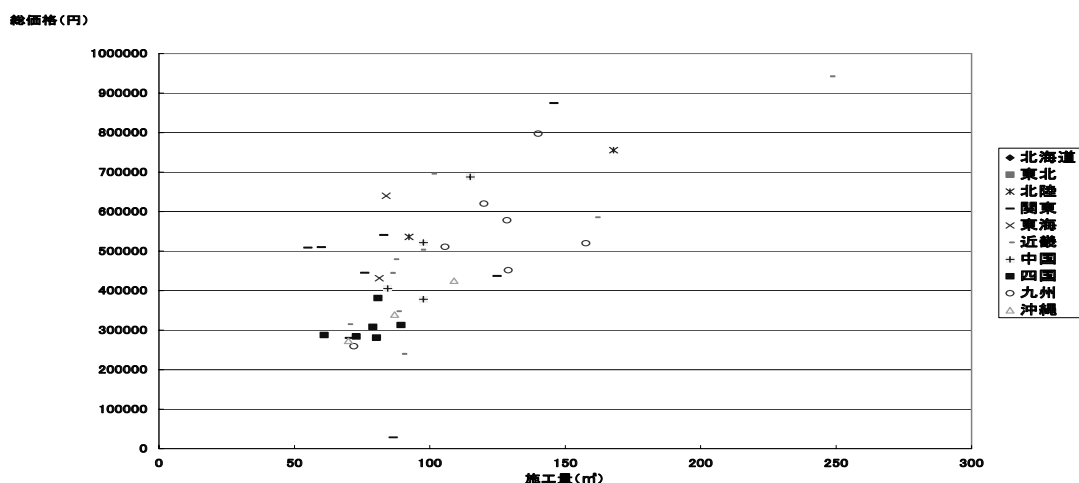


図 3－6 化粧スレートの総価格と施工量

図 3－7 では、北海道と東北地方を除いた 8 地方の m^2 単価の比較を行った。関東地方のばらつきの大きさが目立つが、関東地方を除けば全国的に安定している。

図 3－8 では、補正率が高い順に、平均値、ばらつきともに小さくなっている。なお全国、および補正率によって 3 つに区分した各団体グループの平均単価は以下のとおりであった。

全国の平均単価：4 8 9 3．5 円/ m^2

補正率 1．0 0 の平均単価：5 2 4 9．2 円/ m^2

補正率 0．9 5 の平均単価：5 3 0 9．8 円/ m^2

補正率 0．9 0 の平均単価：4 2 5 1．0 円/ m^2

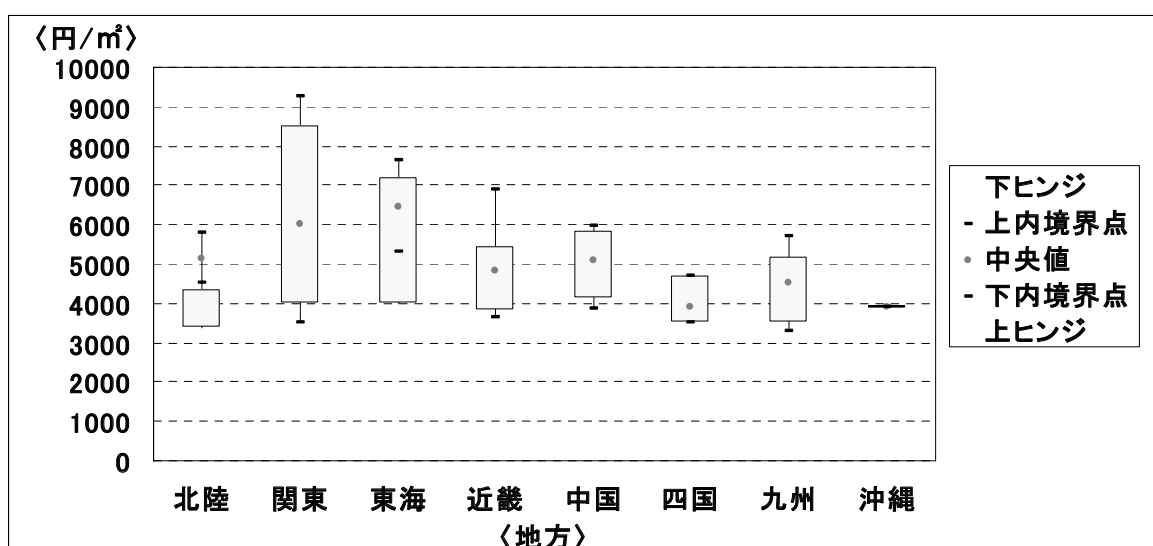


図 3－7 化粧スレートの m^2 単価の地方別の分布

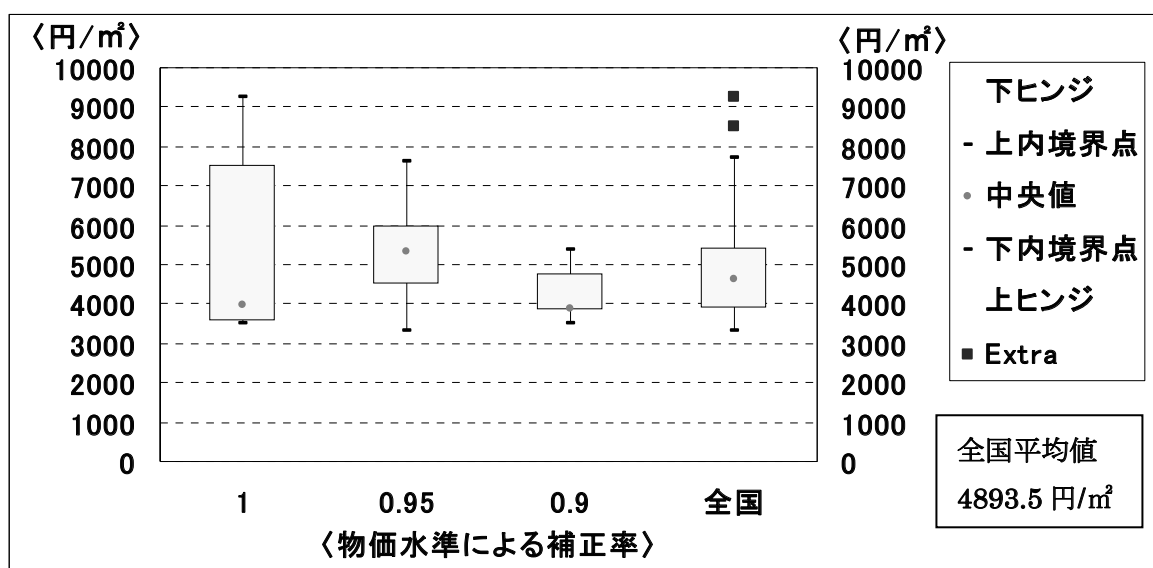


図 3-8 化粧スレートの単価の物価水準による補正率別の分布

3-4 鋼板

図 3-9 を見ると、各団体で平均単価が最も低い札幌市と、平均単価が最も高い特別区とでは約 4,000 円/㎡の開きが見られる。また、全国的に見ても平均単価が低い団体から高い団体まで、ほぼ一様に分布していることがわかる。

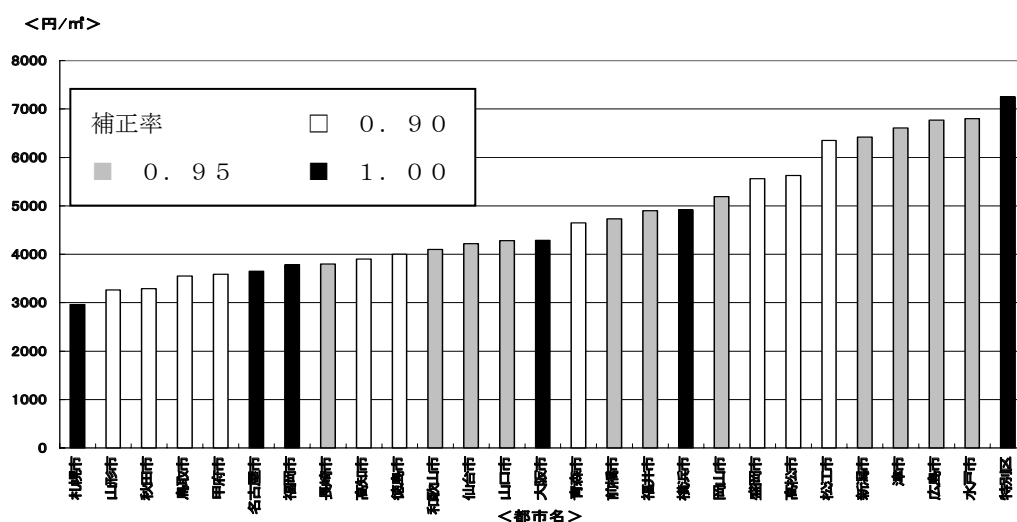


図 3-9 鋼板の各団体の平均単価

図 3-10 を見ると、施工量は東北地方が高い。北部ほど多く、南にいくほど使用されている割合も価格も下がる傾向が見られる。鋼板は全国的に広く使われており、割合は東北地方が最も多い。また北海道は鋼板のみ使用されている。

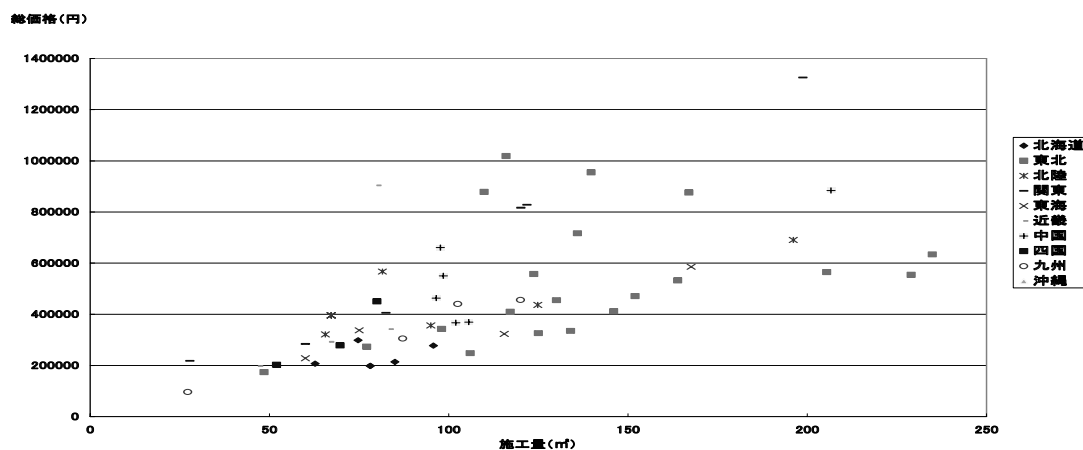


図 3－1 0 鋼板屋根の総価格と施工量

図 3－1 1 では、沖縄を除いた 9 地方の m^2 単価の比較を行った。平均単価が一番高いのは関東地方だが、全体的に平均単価はばらついている。また、各地方のばらつきの幅の大きさは、全国的に多くの地方で比較的大きい。

図 3－1 2 では、0.95 の団体グループの平均単価が高い。なお全国、および補正率によって 3 つに区分した各団体グループの平均単価は以下のとおりであった。

全国の平均単価：4 3 8 5.9 円/ m^2

補正率 1.00 の平均単価：4 0 3 1.1 円/ m^2

補正率 0.95 の平均単価：5 0 8 7.9 円/ m^2

補正率 0.90 の平均単価：3 9 9 6.8 円/ m^2

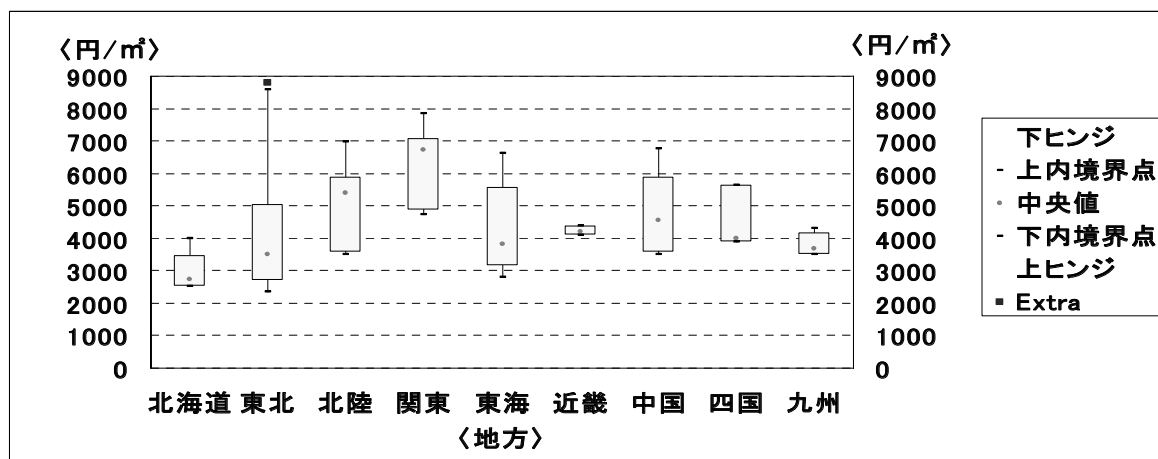


図 3－1 1 鋼板屋根の m^2 単価の地方別の分布

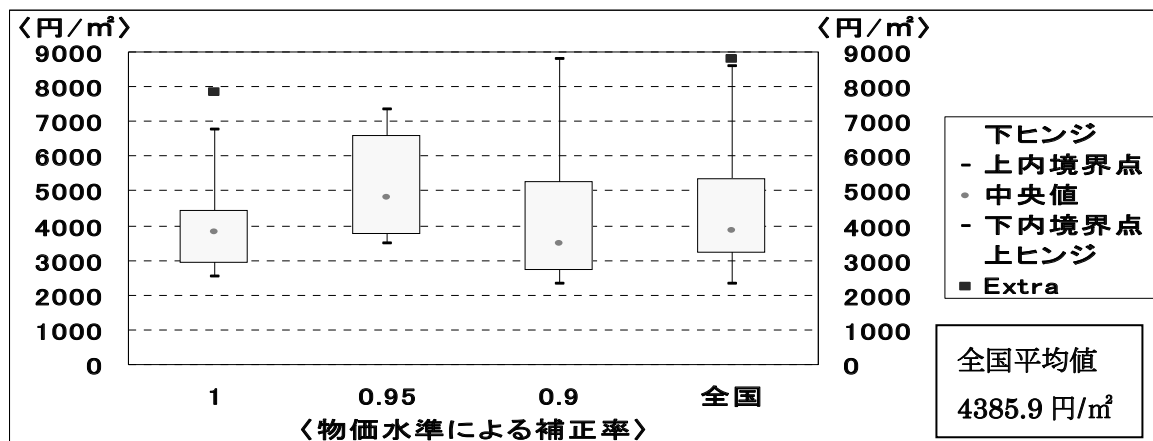


図 3-1-2 鋼板の単価の物価水準による補正率別の分布

3-5 屋根のまとめ

瓦はもともと等級に大きな幅があり、そのため単価についても安いものから高いものまでの幅があるために、どの地域でもばらつきが大きかった。しかしながら平均単価を見る限りでは、大きい地方差は見られなかった。

化粧スレートは、一部の地域を除けば平均単価に大きなばらつきは見られなかった。また屋根材の中では使用割合が一番低くなっていた。

鋼板は、使用されている割合が低い地方での平均単価のばらつきが大きかった。また、北部へ行くほど、施工量や使用されている割合が多く、平均単価のばらつきが少なかった。気候などの地域性とのかわり合いが大きいことが推察できる。

全体を通してみると、瓦・化粧スレート・鋼板の各資材の平均単価は、補正率に沿っているわけではなかった。補正率と平均単価のかわり合いが見られない理由としては、各材料のグレードの幅があることや、下地などの関係が考えられる。

4 外壁の分析

4-1 外壁の分析概要

外壁は、サイディング、モルタル色吹付け、板張り、漆喰の4つの資材について調査した。そのうち、板張りと漆喰は、回答数が少なく、板張りについては箱ひげ図を省略し、また、漆喰については、棒グラフのみを作成した。

具体的には、まず、サイディング、モルタル色吹付け、板張り、漆喰について、各団体の平均単価を求め、平均単価の低い順に団体を並べた棒グラフを作成した。また、棒グラフの表示は、現在適用されている補正率別に表示を変え、分析を行った。表示については、黒色、灰色、白色の順に、1.00、0.95、0.90とする。3つのそれぞれの資材の棒グラフを図4-1、図4-5、図4-9、図4-11に示す。

次に、サイディング、モルタル色吹付け、板張りについて、総価格および施工量をそれぞれX軸、Y軸とする散布図を作成した。サイディング、モルタル色吹付け、板張りの散布図を、図4-2、図4-6、図4-10に示す。

さらに、サイディング、モルタル色吹付けについて、各団体を地方別に分けて、施工量1㎡当たりの総価格の分布を示す箱ひげ図を作成した。各資材の箱ひげ図を図4-3、図4-7に示す。また、各団体を物価水準による補正率で3つのグループに分けて分布を比較する箱ひげ図を作成した。サイディングおよびモルタル色吹付けの箱ひげ図を、図4-4、図4-8に示す。

4-2 サイディング

図4-1では、各団体で平均単価が一番低い前橋市と、一番高い大津市とでは約4000円/㎡以上の差がある。また全国的に見ると、平均単価が高い地域と平均的な地域と低い地域との3つのグループに分かれていることがわかる。

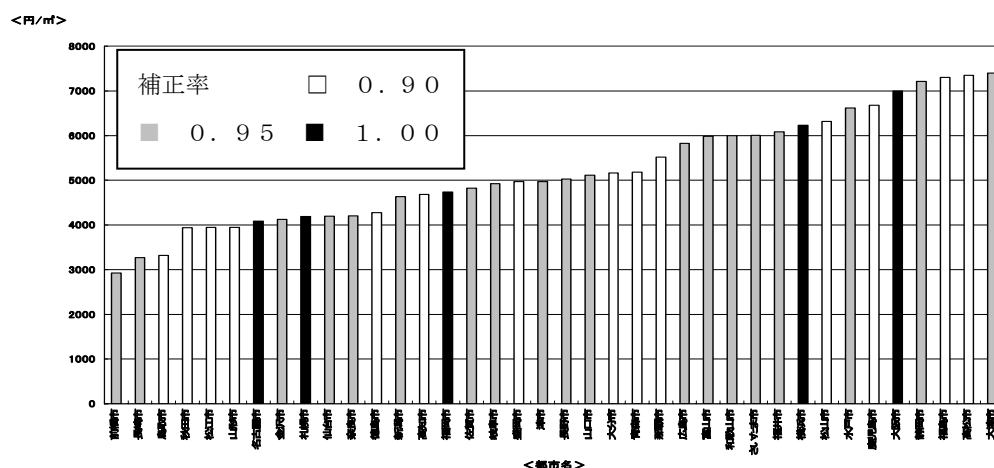


図4-1 サイディングの各団体の平均単価

図４－２を見ると、全国的に広く高い割合で使用されていることがわかる。また全体的にまとまった分布になっているといえる。

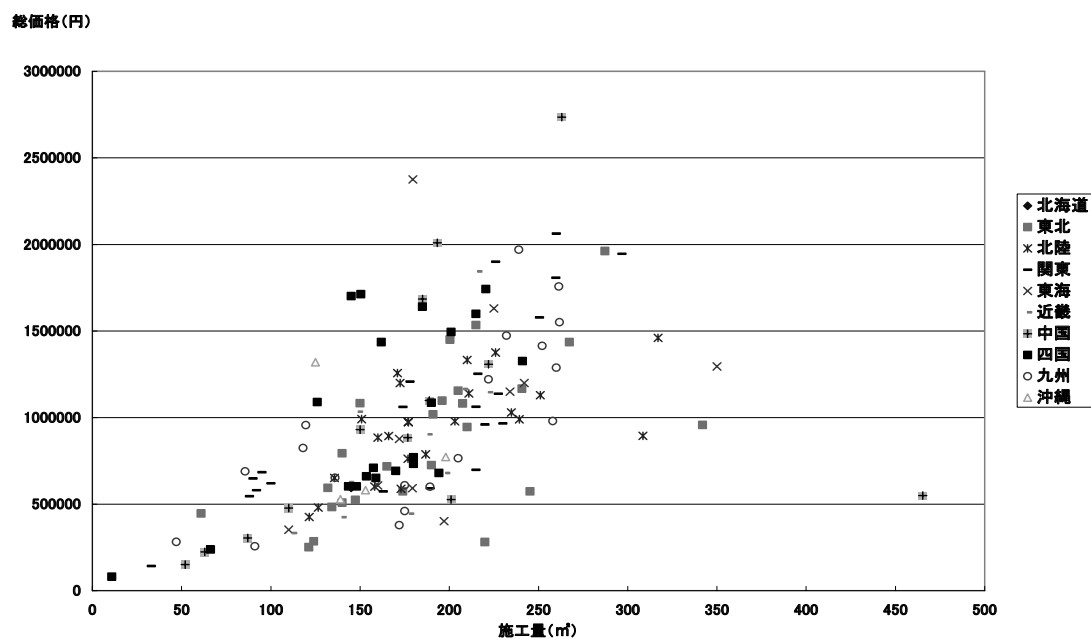


図４－２ サイディングの総価格と施工量

図４－３は、サイディングの、１０地方の㎡単価の分布を示す。平均単価に地方による若干の差が見られるが、ばらつきの幅はどの地方もさほど変わらない。

図４－４を見ると、平均単価に大きなばらつきは見られない。なお全国および補正率によって３つに区分した各指定グループの平均単価は以下のとおりであった。

全国の平均単価：４９８７．４円／㎡
 補正率１．００の平均単価：５２２０．８円／㎡
 補正率０．９５の平均単価：５０１１．４円／㎡
 補正率０．９０の平均単価：４８６４．０円／㎡

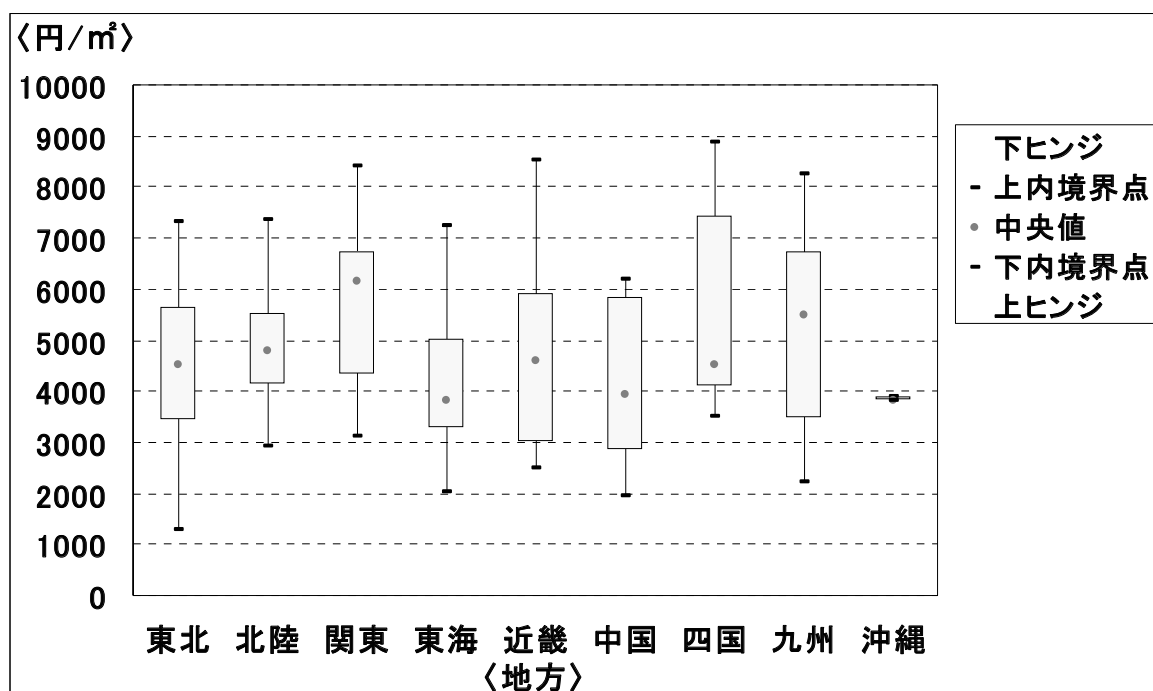


図 4－3 サイディングの㎡単価の地方別の分布

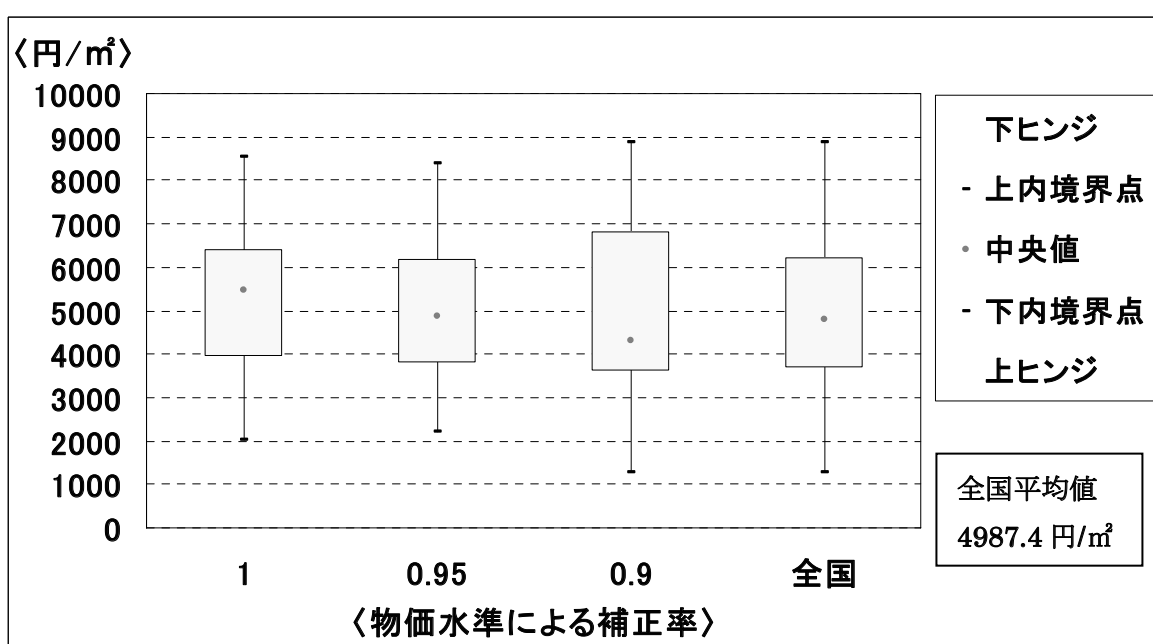


図 4－4 サイディングの単価の物価水準による補正率別の分布

4-3 モルタル色吹付け

図4-5を見ると、各団体で平均単価が一番安い山口市と、平均単価が一番高い鹿児島市とで、約7000円/㎡の差が見られる。全国的に見ると、平均単価が比較的高い地域と比較的低い地域の2つのグループがあり、そのほかに他よりも大きい地域と小さい地域がみられる。

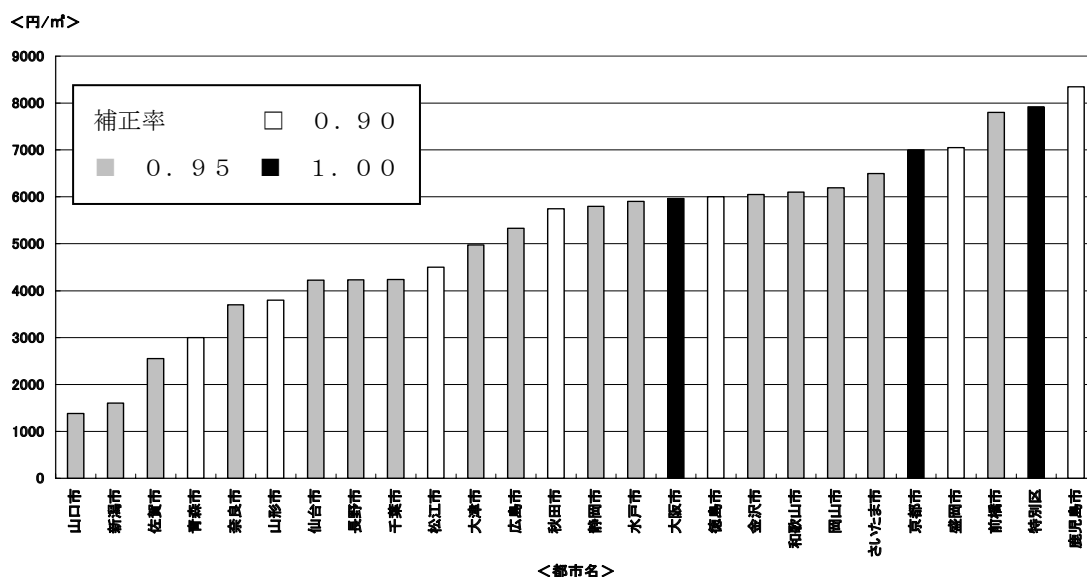


図4-5 モルタル色吹付け外壁の各団体の平均単価

図4-6を見ると、サイディングに比べれば、採用がやや少ないことがわかる。また総価格、施工量ともにばらつきが大きいことがわかる。

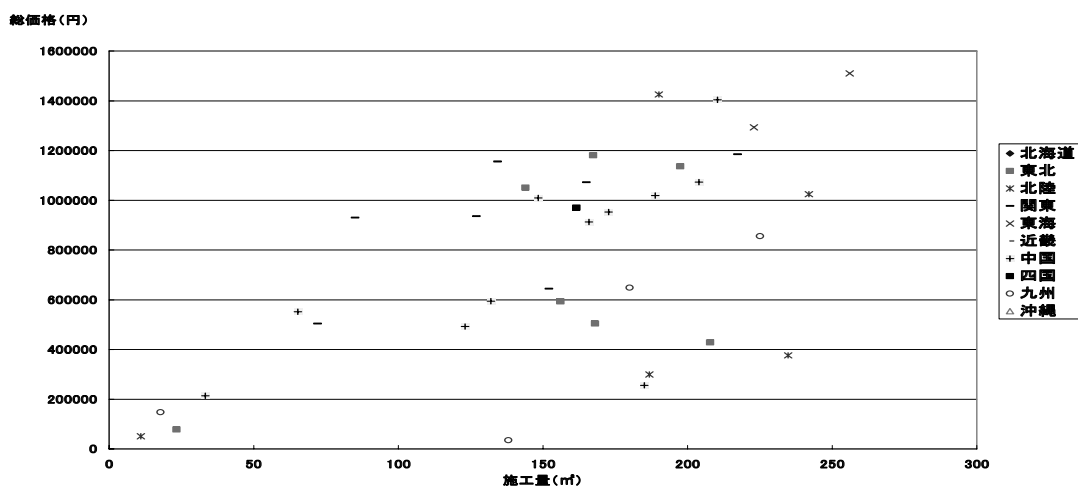


図4-6 モルタル色吹付け外壁の総価格と施工量

図4-7は、北海道、近畿地方、沖縄を除いた7地方の㎡単価の分布を示す。平均価格は地方によって差が見られた。

図4-8を見ると、補正率1.00の団体グループの平均価格が若干高いが、大きな差はない。なお、全国および補正率によって3つに区分した各グループの平均単価は以下のとおりで

あった。

全国の平均単価：5 3 2 2. 0 円／㎡

補正率1. 0 0の平均単価：6 1 4 8. 3 円／㎡

補正率0. 9 5の平均単価：5 0 5 7. 4 円／㎡

補正率0. 9 0の平均単価：5 2 8 1. 8 円／㎡

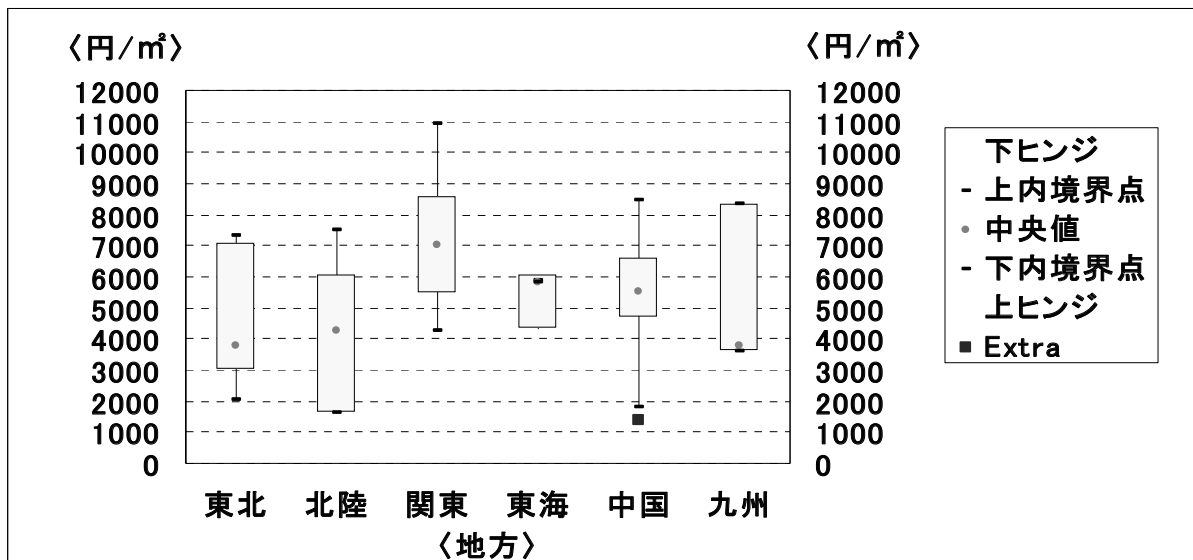


図 4－7 モルタル色吹付けの㎡単価の地方別の分布

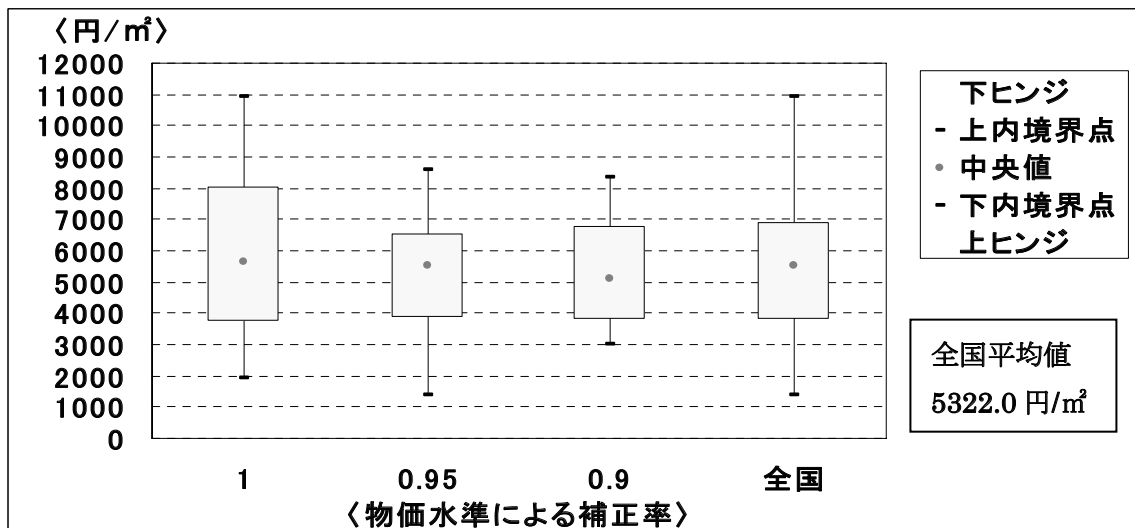


図 4－8 モルタル色吹付けを外壁の単価の物価水準による補正率別の分布

4-4 板張り

図4-9を見ると、各団体で板張りを用了外壁の平均単価のばらつきは大きい。また板張りを使用している回答は少ない。

<円/㎡>

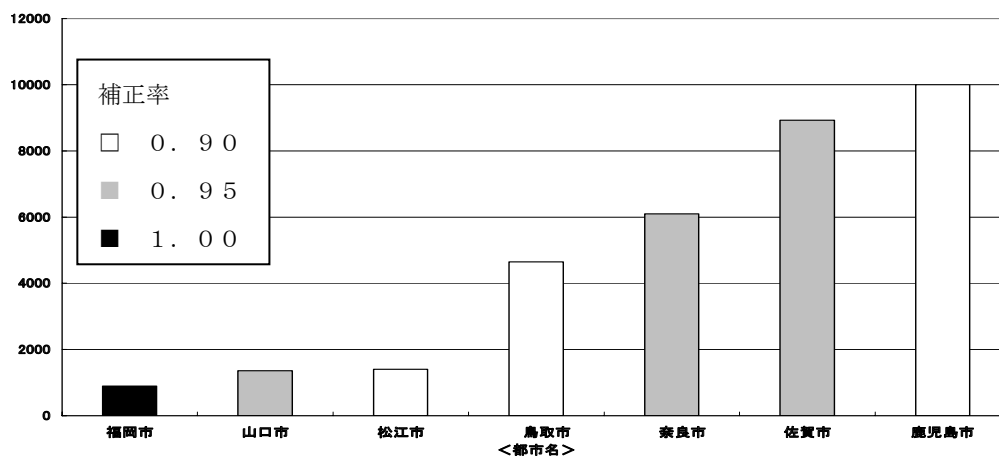


図4-9 板張り外壁の各団体の平均単価

図4-10では、総価格、施工量ともに大きなばらつきが見られるが、データが極めて少ないので傾向をつかむことは難しい。

総価格(円)

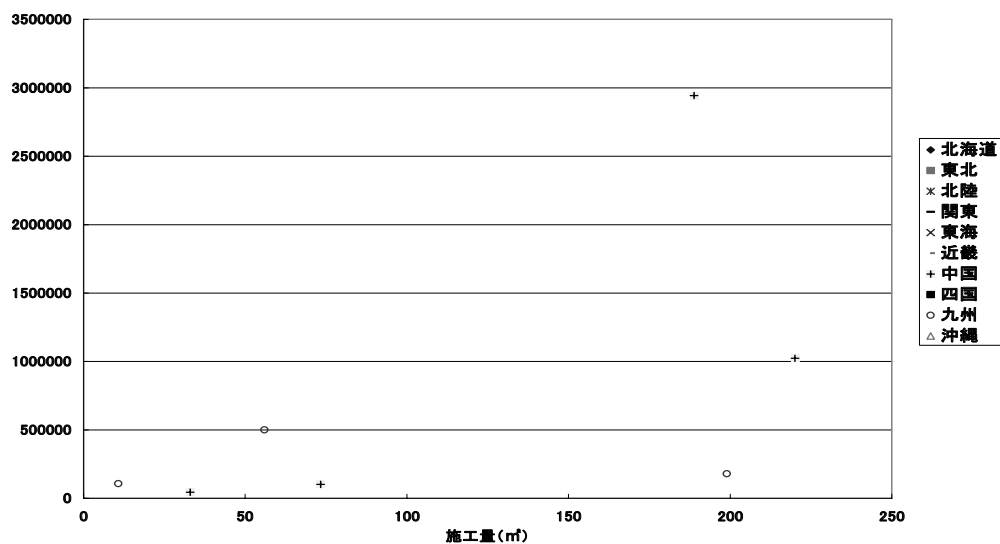


図4-10 板張り外壁の総価格と施工量

4-5 漆喰

漆喰は、使用されている件数が5件と少なく、棒グラフのみ作成した。

このデータから細かいことは読み取れないが、今回の調査で漆喰が使用されていた地域は近畿以西であった。

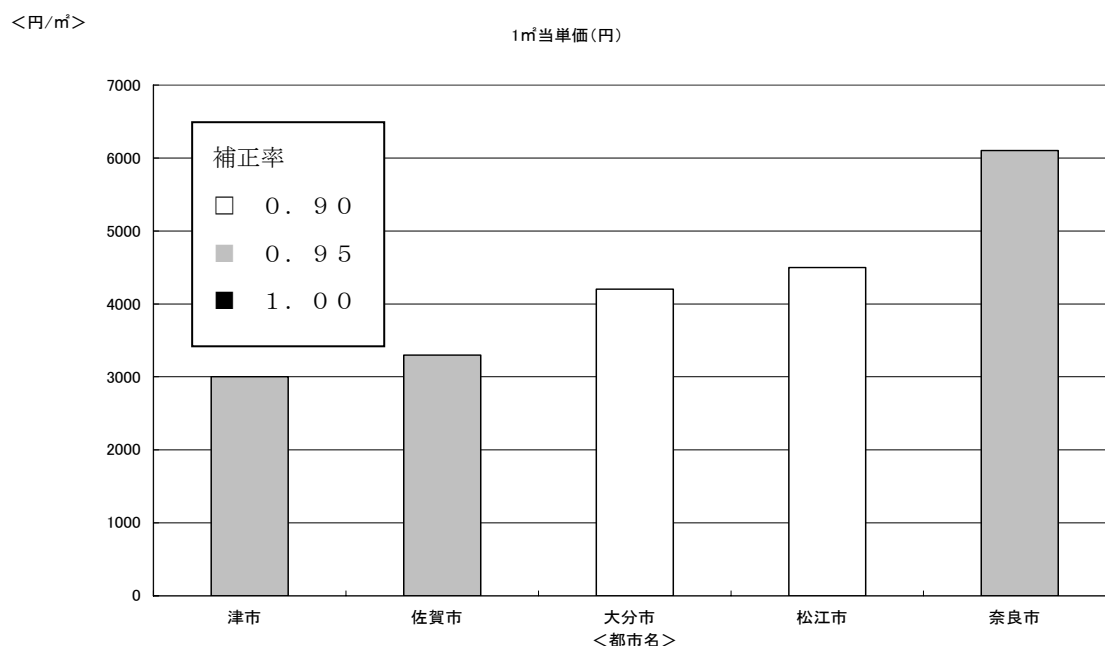


図4-11 漆喰外壁の各団体の平均単価

4-6 外壁のまとめ

サイディングは、資材の単価自体が基本的に安く、どの地方も単価の幅に大きな差は見られなかったが、平均単価については地方によって差が見られた。

モルタル色吹付けに関しても、平均単価では高い地方と低い地方の差が大きかった。

板張りは、今回の調査ではデータが少なく、傾向をつかむことができなかった。また、漆喰は、南部の地方での施工がほとんどで、データが少なく、傾向をつかむことはできなかった。

全体を通して見ると、外壁の仕上げ材のなかで多くを占めているのは、サイディングであった。また、地方によって平均単価の差がはっきりと見てとれたが、物価水準による補正率との相関は見られなかったといえる。

5 内壁の分析

5-1 内壁の分析概要

内壁に関しては、クロス貼り、塗り壁、板張りの3種類の資材について調査した。

板張りについては、データ不足のため、箱ひげ図が作成できなかった。

分析はまず、各団体の平均単価を求め、平均単価の低い順に団体を並べた棒グラフを作成した。また、棒グラフの表示は、現在適用されている補正率、1.00、0.95、0.90に対応付け、各々、黒色、灰色、白色とした。クロス貼り、塗り壁、板張り、各々の棒グラフを、図5-1、図5-5、図5-9に示す。

次に、各資材別に、各回答について、総価格および施工量をそれぞれX軸、Y軸とする散布図を作成した。また、各回答のプロットは、地方別に表示を変えた。クロス貼り、塗り壁、板張りの散布図を、図5-2、図5-6、図5-10に示す。

また、各団体を地方別および補正率別に分けて、単価の分布を比較するために箱ひげ図を作成した。クロス貼り、塗り壁の地方別の箱ひげ図を、図5-3、図5-7に、また、補正率別の箱ひげ図を図5-4、図5-8に示す。

5-2 クロス貼り

図5-1を見ると、各団体の平均単価は一部を除いて全国的にほぼ均一である。

平均単価自体が全体的に安いのが、一番平均単価が低い山形と、一番平均単価が高い沖縄との差は、約1500円/㎡程である。

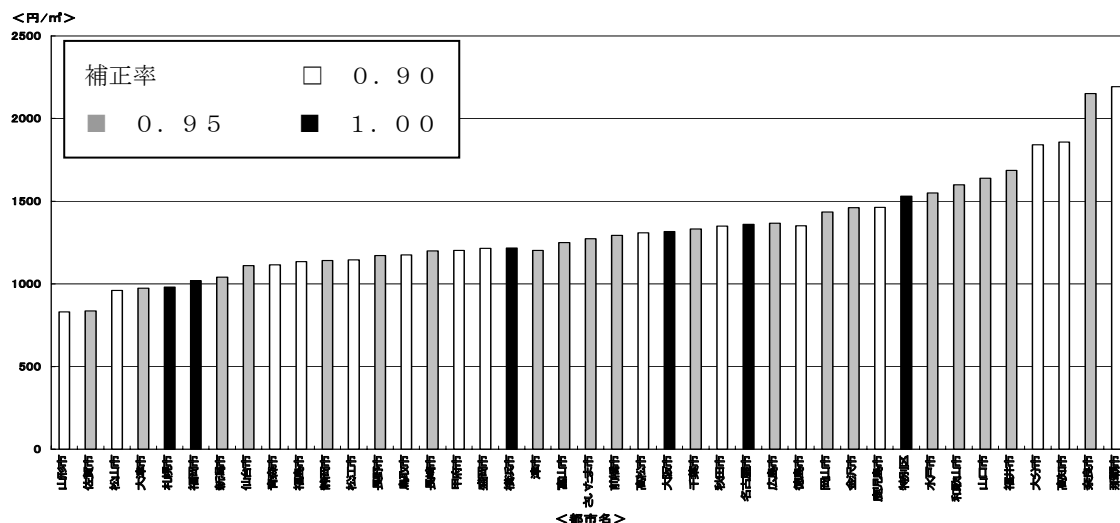


図5-1 クロス貼りの各団体の平均単価

図5-2を見ると、全国的にとっても高い割合で使われていることがわかる。総価格、施工量共に、ばらつきはあるが、かなりまとまった分布をしている。

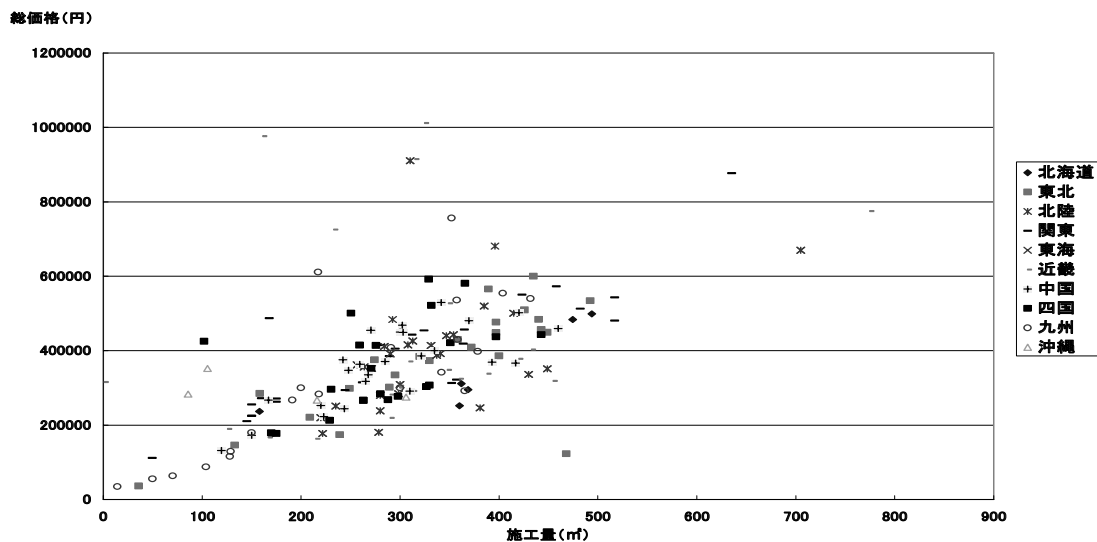


図 5－2 クロス貼りの総価格と施工量

図 5－3 は、全 10 地方の m^2 単価の分布を示す。地方別の平均単価は、どの地方も平均的に安い。また、ばらつきもどの地方も小さい。図 5－4 を見ても平均単価、ばらつきの幅、ともに大した差はない。なお全国、および補正率によって 3 つに区分した各グループの平均単価は以下記のとおりであった。

全国の平均単価：1 2 0 2. 3 円/ m^2

補正率 1. 0 0 の平均単価：1 1 8 3. 0 円/ m^2

補正率 0. 9 5 の平均単価：1 2 2 1. 3 円/ m^2

補正率 0. 9 0 の平均単価：1 2 0 0. 7 円/ m^2

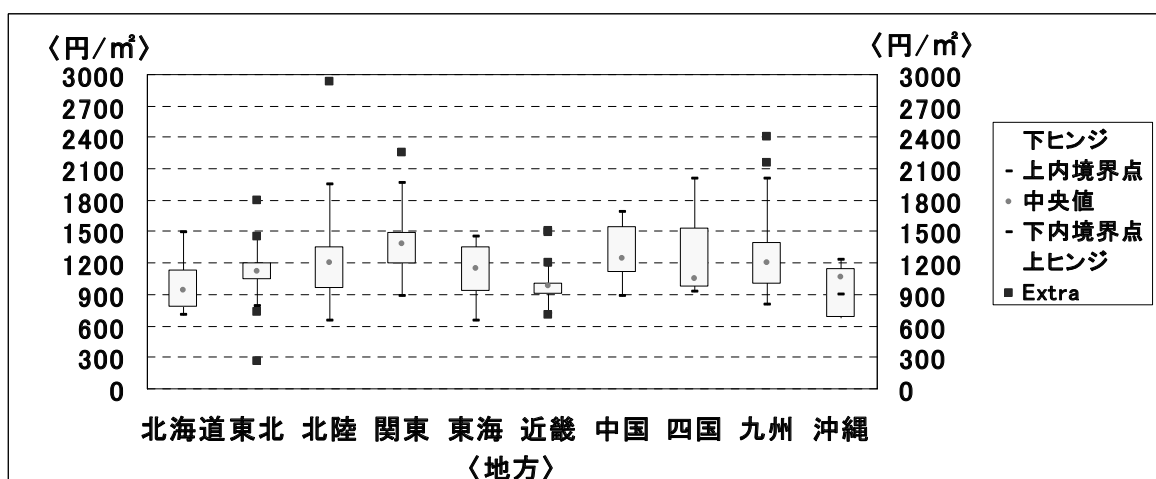


図 5－3 クロス貼りの m^2 単価の地方別の分布

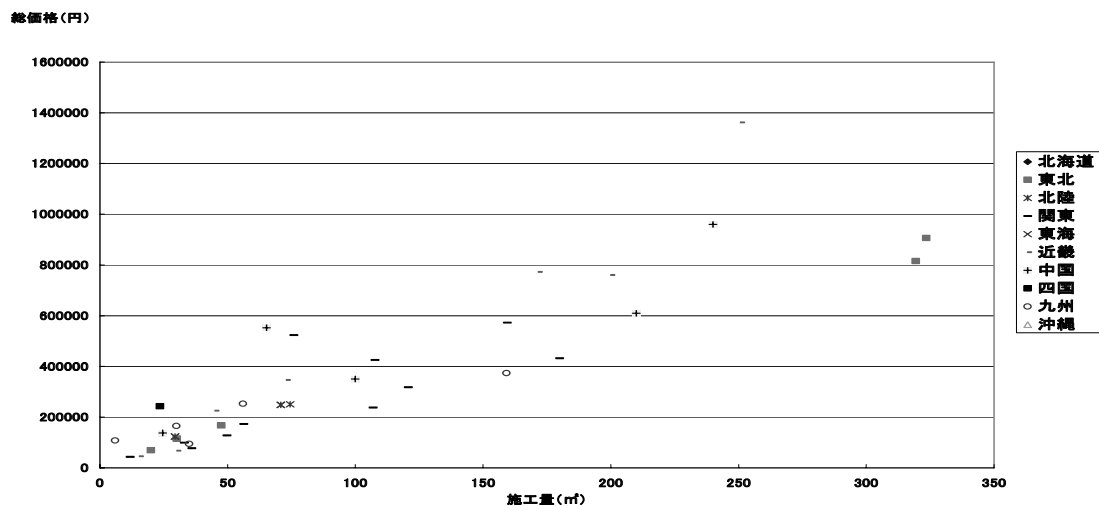


図 5－6 塗り壁の総価格と施工量

図 5－7 は、北海道、四国地方、沖縄を除いた 7 地方の m^2 単価を示す。近畿、中国、九州の 3 地方は、平均単価が高く、ばらつきも大きい。図 3－5－8 では、補正率 0.95 のグループが、平均、ばらつきの幅とともに若干大きいが大した差はない。なお全国、および補正率によって 3 つに区分した各グループの平均単価は以下のとおりであった。

全国平均単価：3 6 3 3. 1 円/ m^2

補正率 1. 0 0 の平均単価：3 6 8 8. 0 円/ m^2

補正率 0. 9 5 の平均単価：3 7 0 7. 9 円/ m^2

補正率 0. 9 0 の平均単価：3 3 2 1. 4 円/ m^2

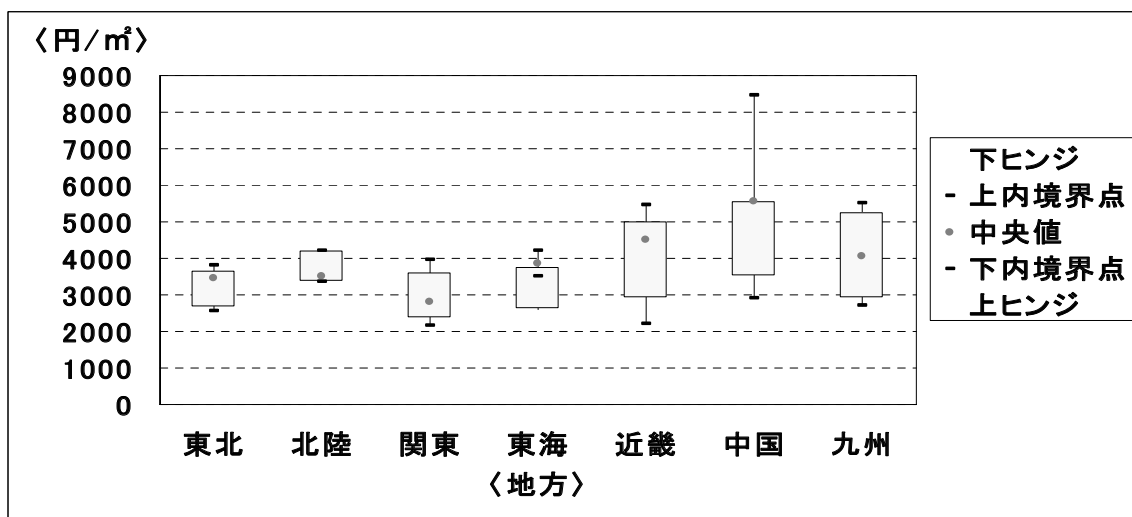


図 5－7 塗り壁の m^2 単価の地方別の分布

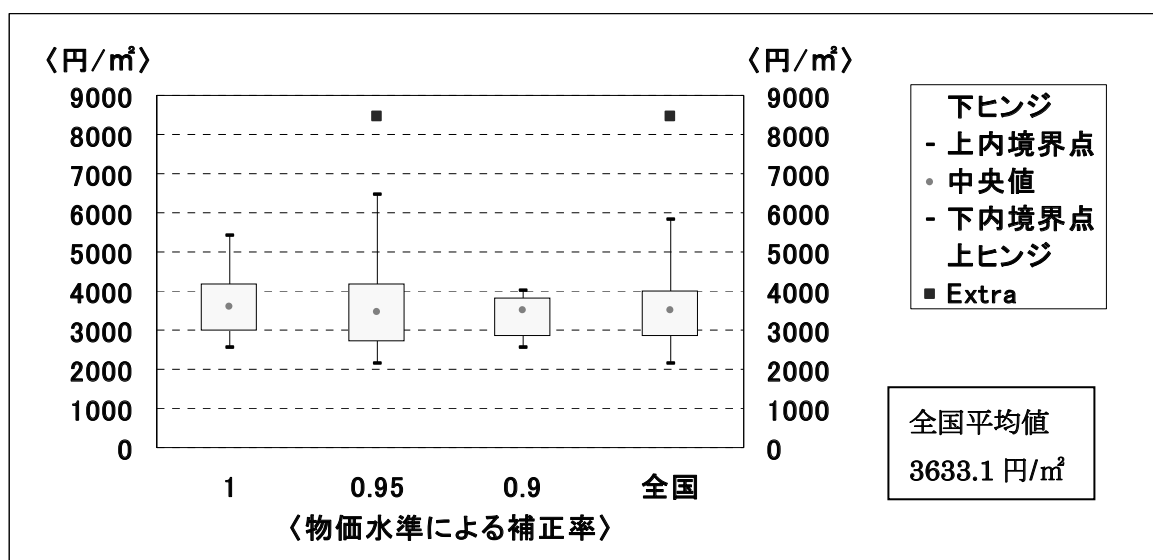


図 5-8 塗り壁の単価の物価水準による補正率別の分布

5-4 板張り

図 5-9 を見ると、各団体で板張りが使われている団体が非常に少ないことがわかる。また補正率 0.90 に区分されている団体は、徳島市の 1 市だけとなっている。

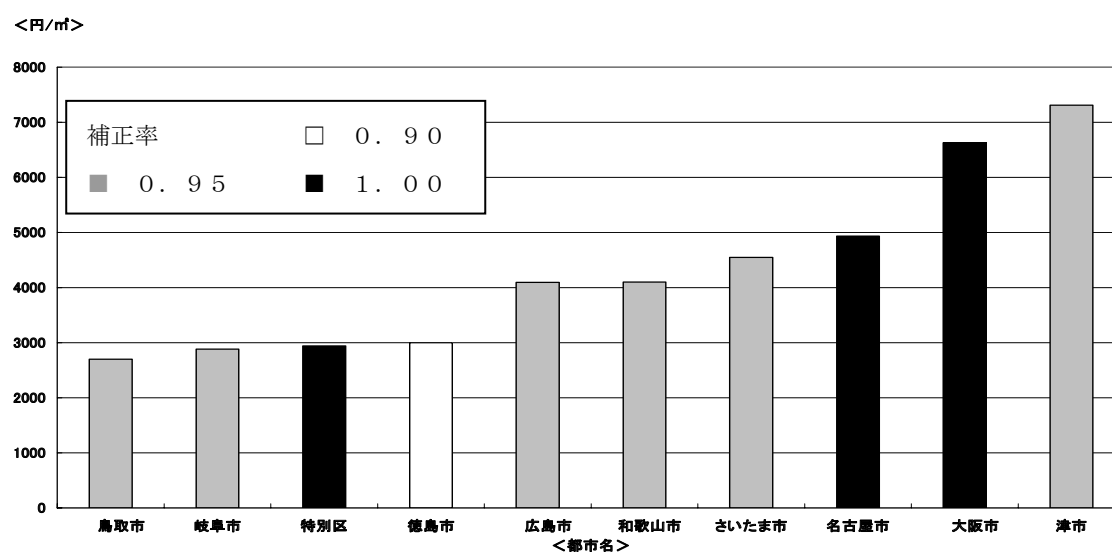


図 5-9 板張りの各団体の平均単価

図 5-10 を見ると、板張りの総価格、施工量は、共に大きくばらついていることがわかる。また、使われている割合が非常に低いので傾向をつかむことは難しい。

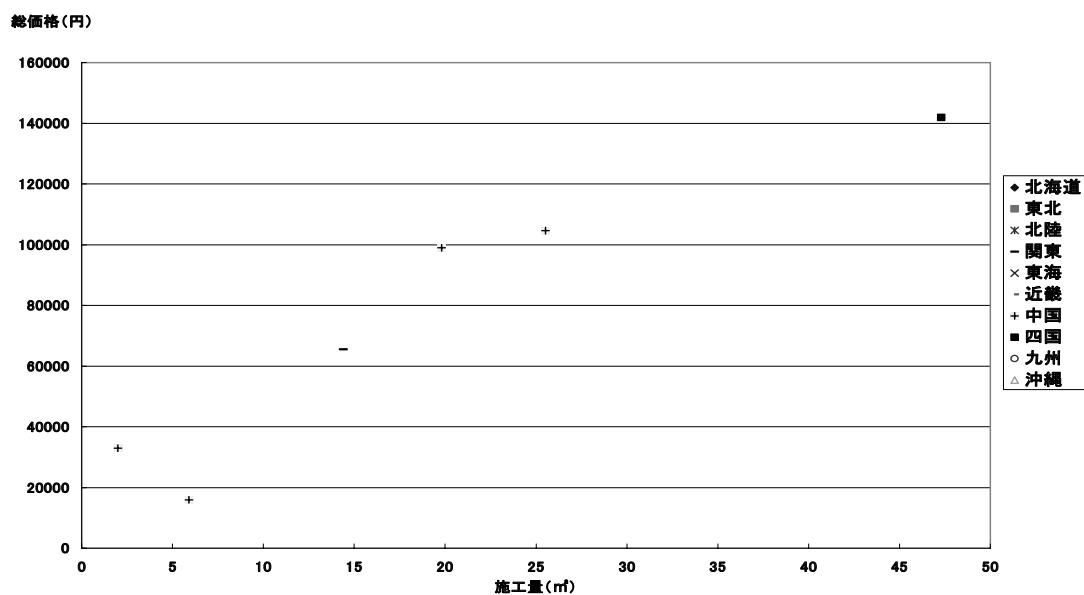


図 5－10 板張りの総価格と施工量

5－5 内壁のまとめ

クロス貼りは、材料の価格自体が安いと、地方によって若干の単価の差が見られたが、全体的にはかなり安定している。

塗り壁については団体によって単価の差が見られた。また、地方別で見たとき、南部にかけて平均単価が高く、また、ばらつきも大きくなっていた。

板張りは、使われている割合が全国的に低かった。さらに今回の調査では回答数が少なく傾向をつかむことはできなかった。

全体を通して見ると、地域によっては若干の平均単価の差があるものの、現在定められている補正率との相関は見られなかった。

6 天井の分析

6-1 天井の分析概要

天井に関しては、クロス天井、和風天井の2種類の資材について調査した。

分析に際し、まず、クロス天井、和風天井について、各団体の平均単価を求め、平均単価の低い順に団体を並べた棒グラフを作成した。また、棒グラフの表示は、現在適用されている補正率別に表示を変えた。表示については、黒色、灰色、白色の順に、1.00、0.95、0.90とする。クロス天井、和風天井の棒グラフを、図6-1、図6-5に示す。

次に、各資材別に、各回答について、総価格および施工量をそれぞれX軸、Y軸とする散布図を作成した。また、各回答のプロットは、地方別に表現を変えた。クロス天井、和風天井の散布図を図6-2、図6-6に示す。

また、各団体を地方別および補正率別に分けて、単価の分布を比較するために箱ひげ図を作成した。クロス天井、和風天井の、地方別の箱ひげ図を、図6-3、図6-7に、また、補正率別の箱ひげ図を、図6-4、図6-8に示す。

6-2 クロス天井

図6-1を見ると、クロス天井の各団体の平均単価は、全体的にほぼ安定していることが分かるが、その一方で、平均単価が極端に低い団体と高い団体が見られる。一番平均単価が低い那覇市と、一番高い和歌山市では、約1500円/m²の差がある。

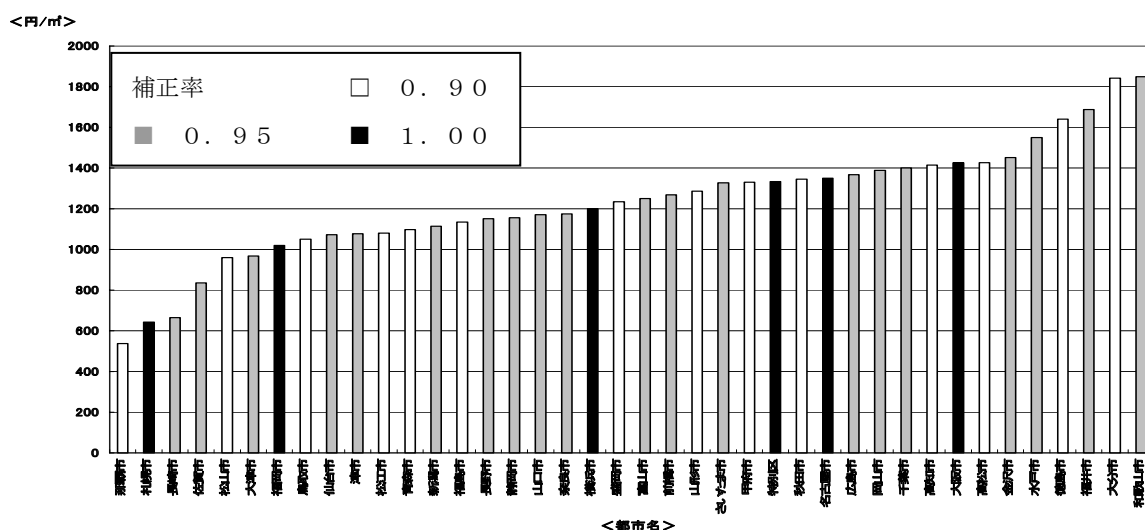


図6-1 クロス天井の各団体の平均単価

図6-2を見ると、クロス天井が全国的に高い割合で使用されていることがわかる。また分布をみても一部のサンプルを除いてかなりまとまった分布となっている。

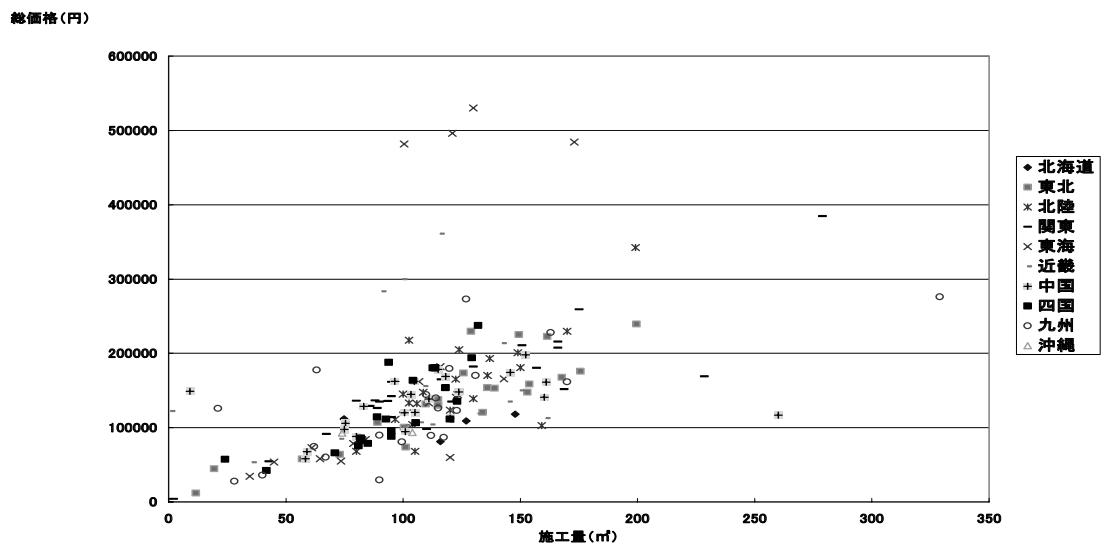


図 6 - 2 クロス天井の総価格と施工量

図 6 - 3 は、10 地方の m^2 単価を示す。東海地方を除いて全国的に平均単価は似通っており、単価のばらつきは小さい。東海地方でばらつきが大きくなった理由としては、数件程高い単価の材料があったためである。図 6 - 4 では、0.90 のグループで、平均単価が高く、ばらつきも大きくなっている。なお全国、および補正率によって 3 つに区分した各団体グループの平均単価は以下のとおりであった。

全国の平均単価：1243.9 円/ m^2
 補正率 1.00 の平均単価：1262.9 円/ m^2
 補正率 0.95 の平均単価：1333.3 円/ m^2
 補正率 0.90 の平均単価：1246.4 円/ m^2

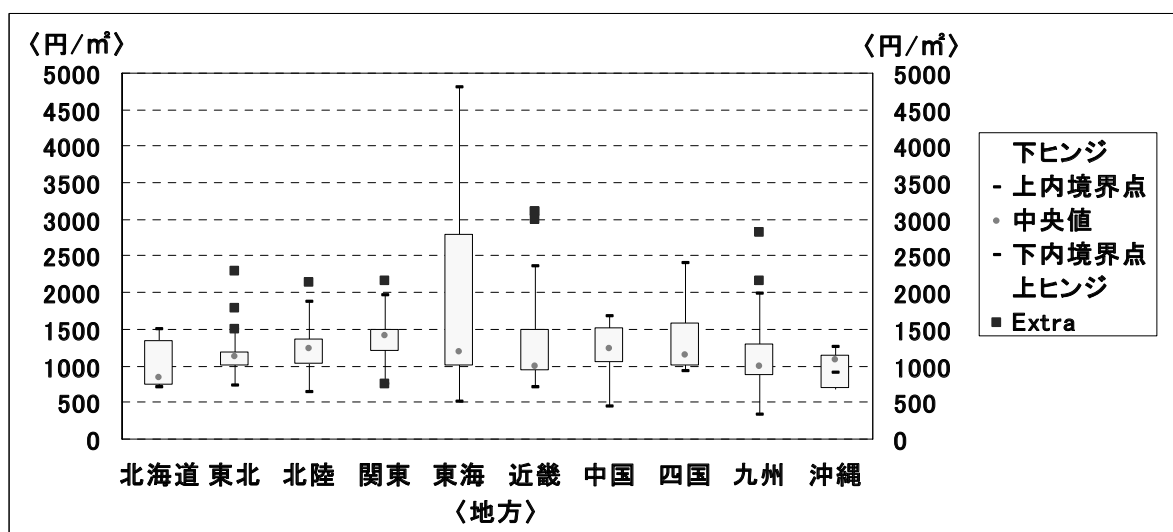


図 6 - 3 クロス天井の m^2 単価の地方別の分布

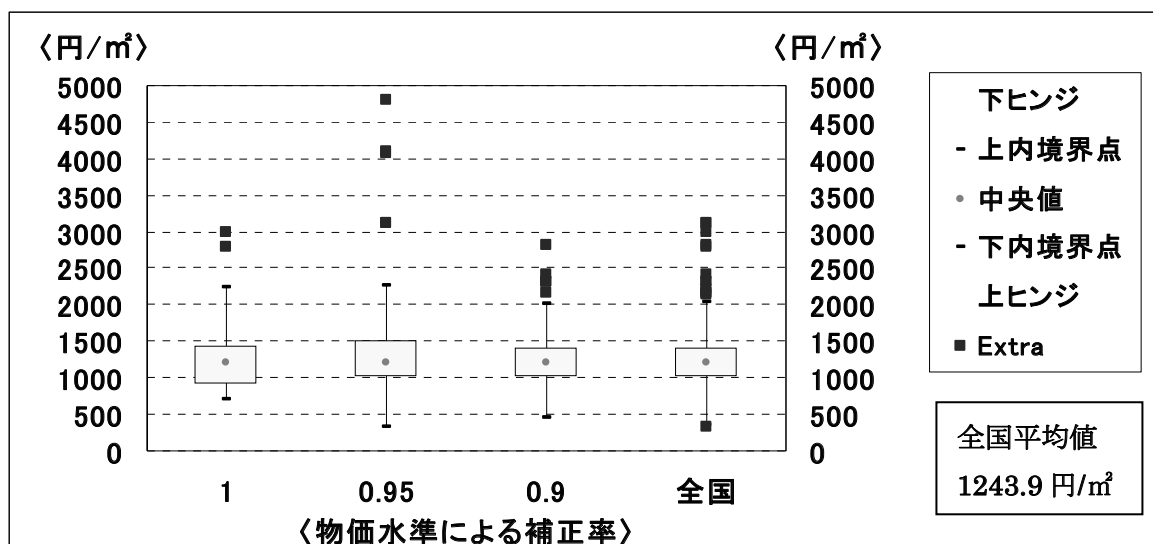


図 6-4 クロス天井の単価の物価水準による補正率別の分布

6-3 和風天井

図 6-5 を見ると、各団体でクロス天井に比べると使用されている割合が低いことがわかる。また団体によって平均単価にかなりの差があることがわかる。

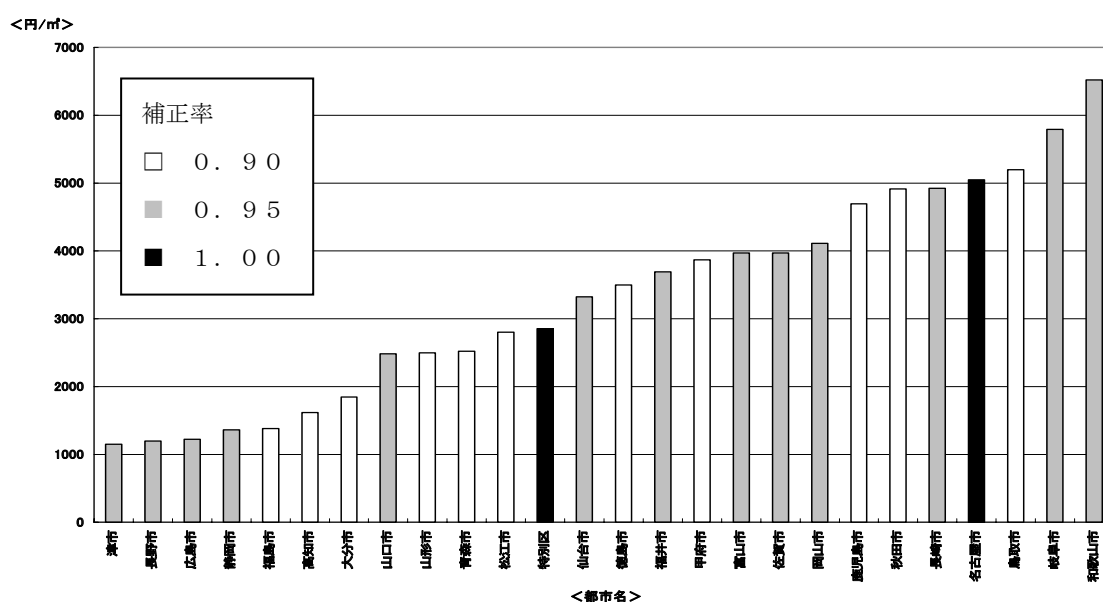


図 6-5 和風天井の各団体の平均単価

図 6-6 では、総価格、施工量共に大きなばらつきが見られる。また東北地方、北陸地方での使用割合が高いのが見てとれる。

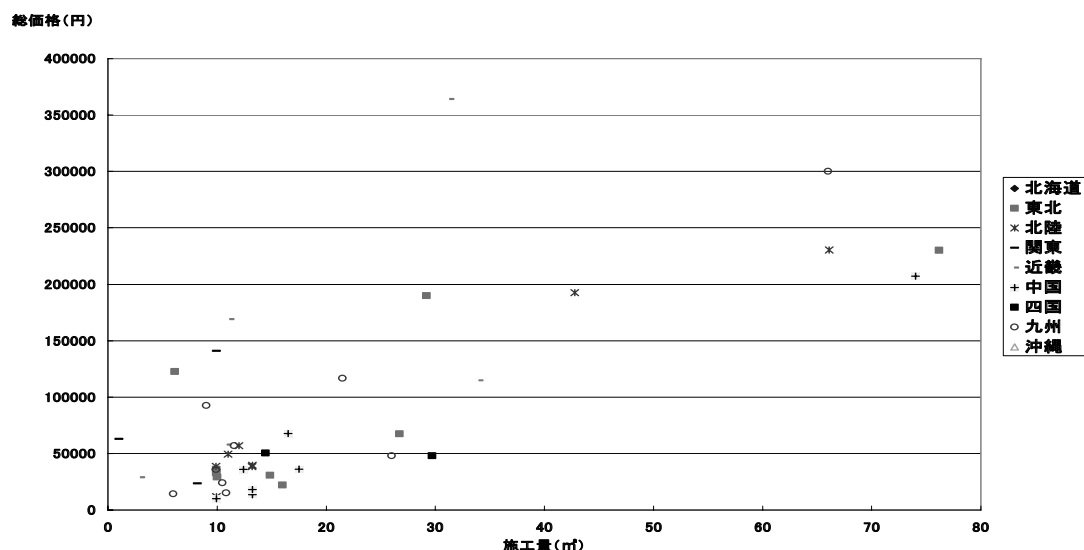


図 6－6 和風天井の総価格と施工量

図 6－7 は、北海道、東海地方、沖縄以外の 7 地方の m^2 単価を示す。関東地方、近畿地方が平均単価が高く、ばらつきも大きくなっているが、その他は、平均単価は似通っており、ばらつきは小さい。図 6－8 では、0.95 のグループが、平均、ばらつきともに大きくなっている。なお全国、および補正率によって 3 つに区分した各団体グループの平均単価は以下のとおりであった。

全国の平均単価：3 3 5 0.9 円/ m^2

補正率 1.00 の平均単価：2 6 5 1.0 円/ m^2

補正率 0.95 の平均単価：3 6 0 5.9 円/ m^2

補正率 0.90 の平均単価：3 0 3 8.3 円/ m^2

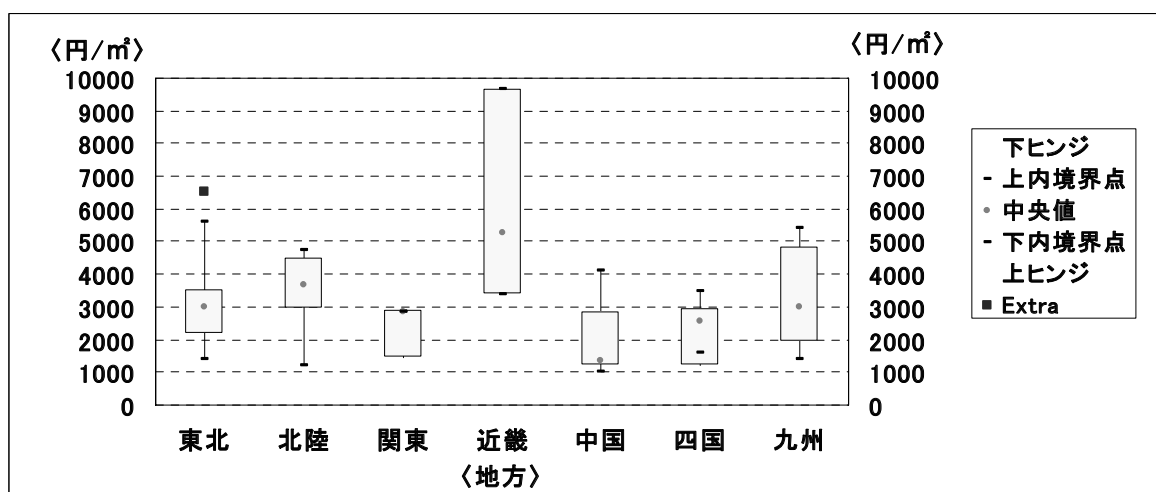


図 6－7 和風天井の m^2 単価の地方別の分布

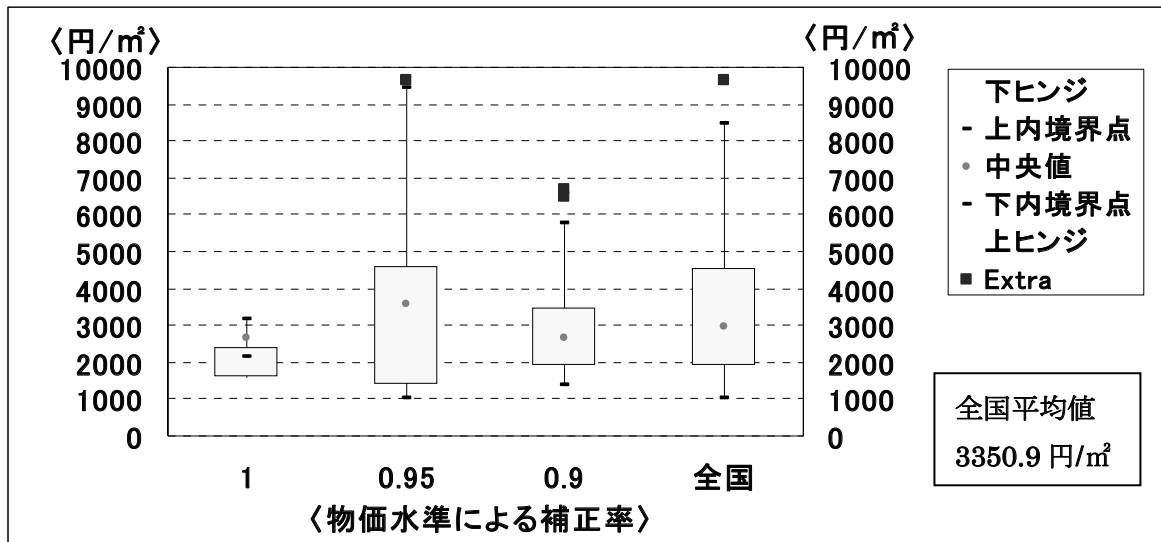


図 6－8 和風天井の単価の物価水準による補正率別の分布

6－4 天井のまとめ

クロス天井は、全国的に見ても高い割合で使用されている。材料自体の価格が安く、全体的に見ても特に目立ったばらつきは見られず、各団体の平均単価は安定している。

和風天井は、クロス天井に比べて使用されている割合がやや低く、平均単価は少し高い。地方によって平均単価のばらつきが見られ、特に関東地方では、平均単価と単価のばらつきが大きい。

和風天井に関しては、地方によって平均単価の差が見られたが、クロス天井にあまり大きな差が見られなかったために、総じて天井に関しては地方差なるものは小さいといってよい。

7 床の分析

7-1 床の分析概要

床に関しては、畳、フローリング、じゅうたん、タイルの調査を行った。

じゅうたんについてはデータ不足のため、箱ひげ図の作成を省略した。

分析は、まず、畳、フローリング、じゅうたん、タイルについて、各団体の平均単価を求め、平均単価の低い順に団体を並べた棒グラフを作成した。また、棒グラフの表示は、現在適用されている補正率別に表示を変えた。表示については、黒色、灰色、白色の順に、1.0、0.95、0.90とする。4つの資材の棒グラフを、図7-1、図7-5に、図7-9、図7-11に示す。

次に、各資材別に、各回答について、総価格および施工量をそれぞれX軸、Y軸とする散布図を作成した。各回答のプロットは、地方別に表現を変えた。畳、フローリング、床、ゆーたん、タイル、各々の散布図を、図7-2、図7-6、図7-10、図7-12に示す。

また、各団体を、地方別および補正率別に分けて、単価の分布を比較するために箱ひげ図を作成した。各資材の箱ひげ図を、図 7-3、図 7-7、図 7-13 に、補正率別の箱ひげ図を、図 7-4、図 7-8、図 7-14 に示す。

7-2 覺

図 7-1 を見ると、各団体の平均単価は全国的に均一ではなく、価格が低い方から高いほうまでほぼ一様に右上がりになっている。また、福井市と徳島市は、平均単価が一段と低く、一番低い福井市と、一番高い千葉市とでは約 9 0 0 0 円/㎡もの差があることがわかる。

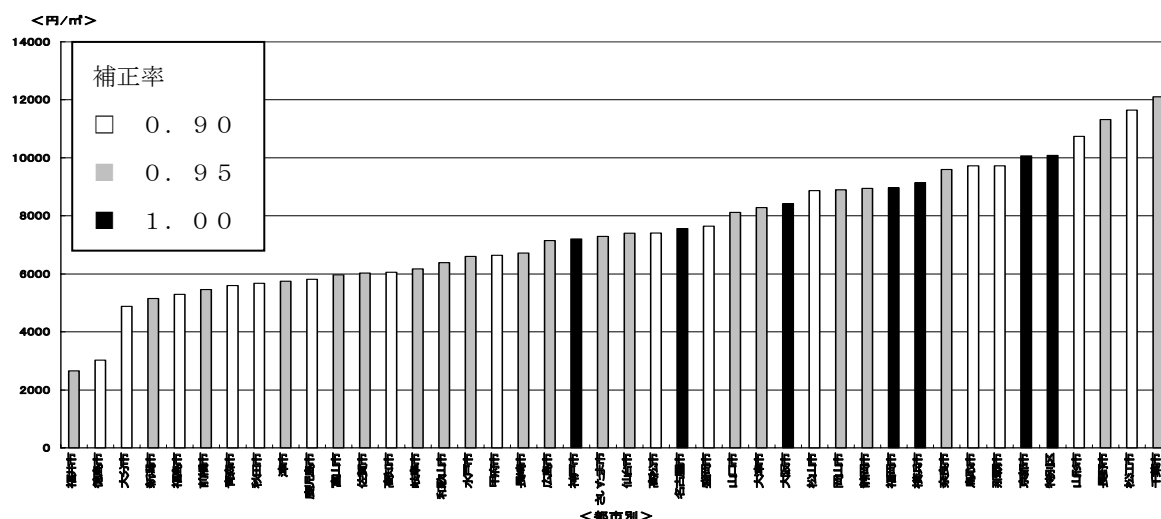


図7-1 畳の各団体の平均単価

図 7-2 を見ると、畳床の総価格と施工量は相関があることが推測される。

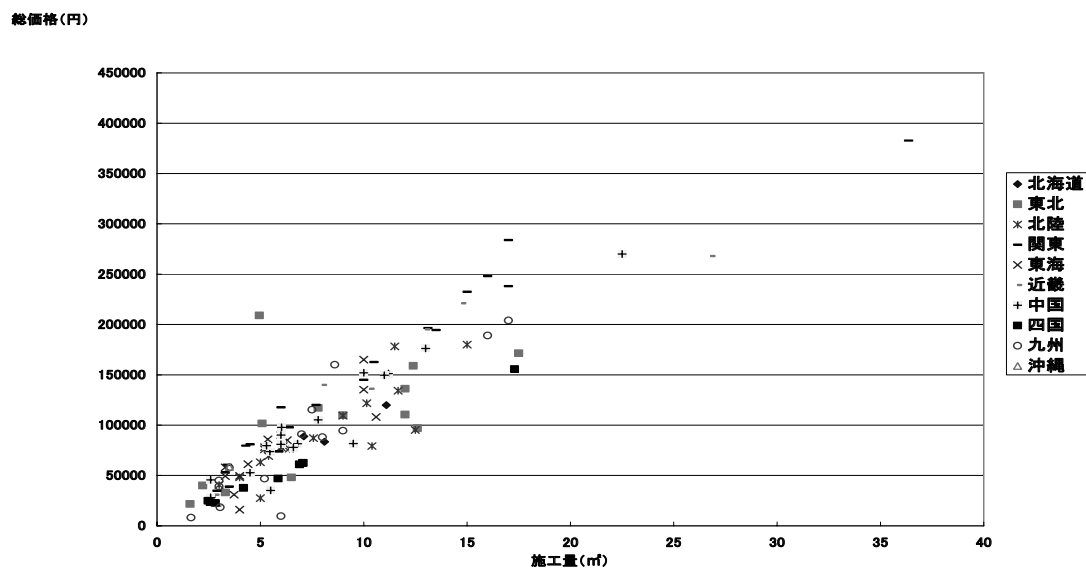


図 7-2 畳の総価格と施工量

図 7-3 では、10 地方の m^2 単価の比較を行ったが、各地方で単価のばらつきが大きい。また平均単価も地方による差異が大きい。

図 7-4 では、各補正率グループのばらつきが大きい、補正率と平均単価には、やや相関がみられる。なお全国、および補正率によって 3 つに区分した各指定グループの平均単価は以下のとおりであった。

全国の平均単価：7 5 3 6 . 0 円/ m^2
 補正率 1 . 0 0 の平均単価：8 8 1 8 . 7 円/ m^2
 補正率 0 . 9 5 の平均単価：7 6 2 1 . 8 円/ m^2
 補正率 0 . 9 0 の平均単価：7 2 9 2 . 4 円/ m^2

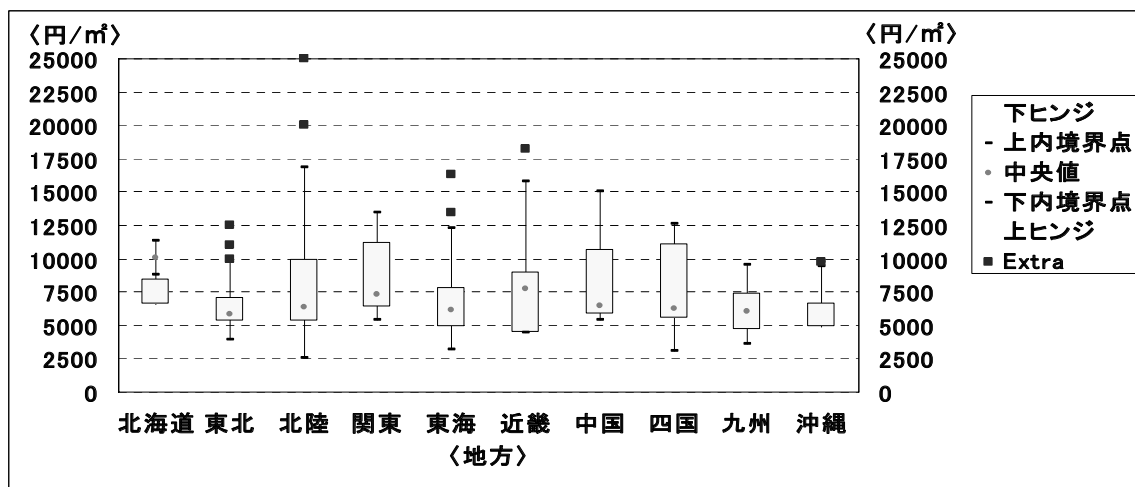


図 7-3 畳の m^2 単価の地方別の分布

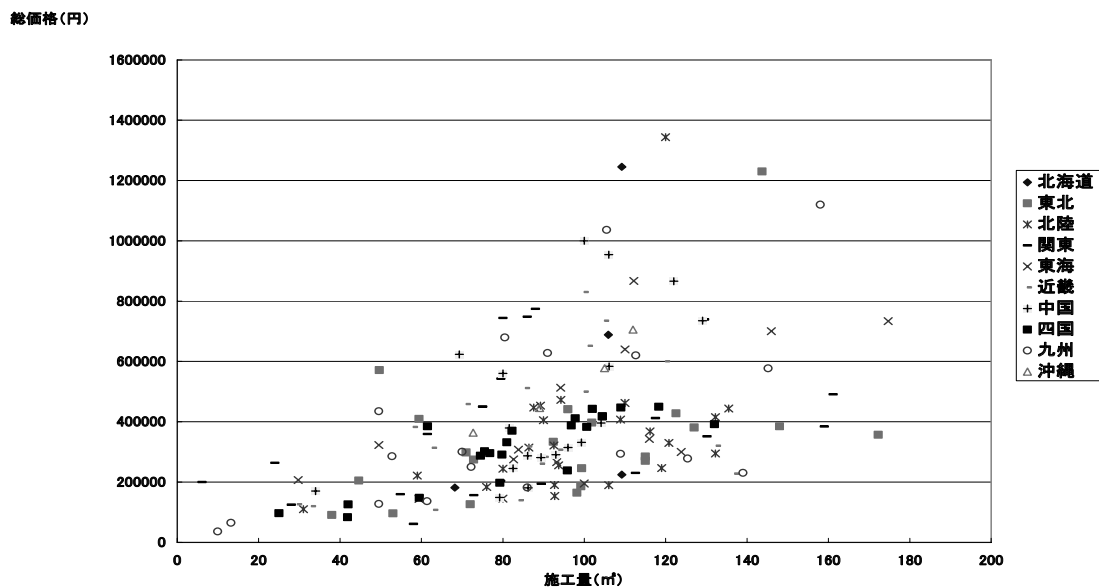


図 7-6 フローリング床の総価格と施工量

図 7-7 は、10 地方の m^2 単価の分布を示す。全国的に平均単価には差異がみられ、平均単価が高い地方では、ばらつきが大きくなっている点は興味深い。

図 7-8 を見ると、補正率と平均単価にはやや相関がみられる。なお全国、および補正率によって 3 つに区分した各団体グループの平均単価は以下のとおりであった。

全国の平均単価：4 1 3 5 . 7 円/ m^2

補正率 1 . 0 0 の平均単価：4 3 6 1 . 8 円/ m^2

補正率 0 . 9 5 の平均単価：4 2 7 7 . 1 円/ m^2

補正率 0 . 9 0 の平均単価：4 0 1 8 . 1 円/ m^2

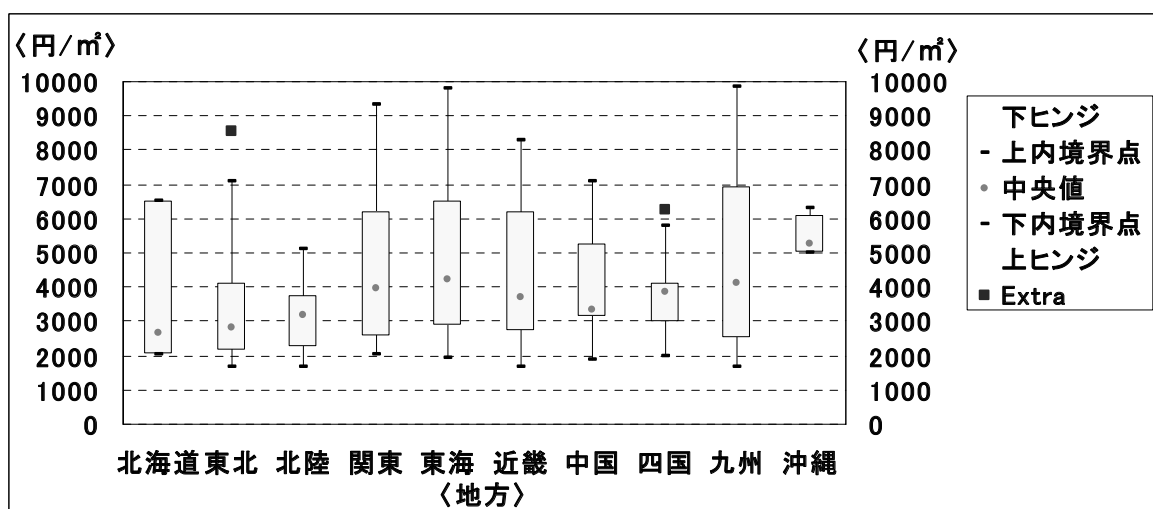


図 7-7 フローリングの m^2 単価の地方別の分布

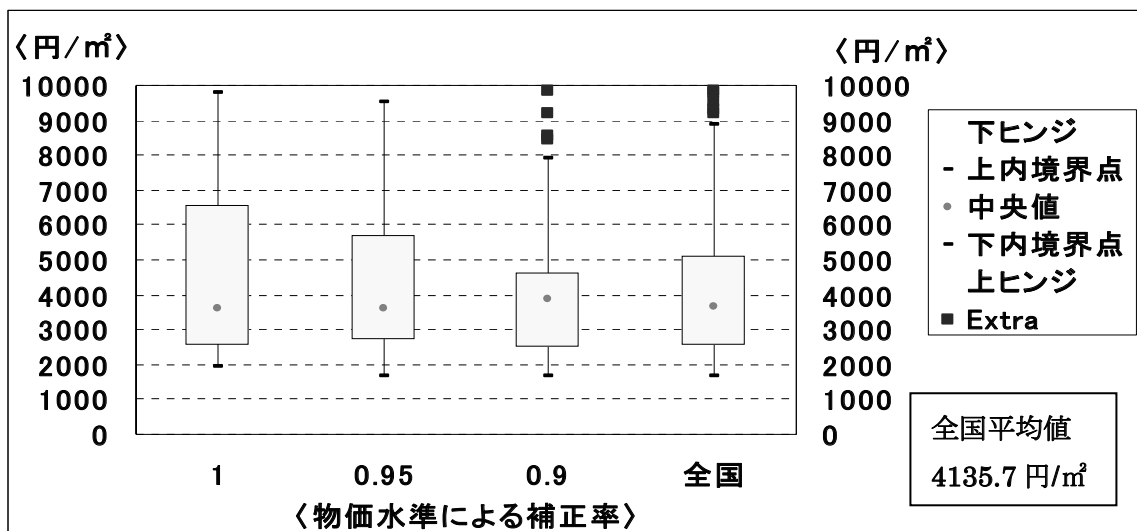


図 7-8 フローリングの単価の物価水準による補正率別の分布

7-4 じゅうたん

図 7-9 を見ると、各団体でじゅうたんの使われている回答が極めて少ないことがわかる。また東京（特別区）の平均単価が飛びぬけて高い。

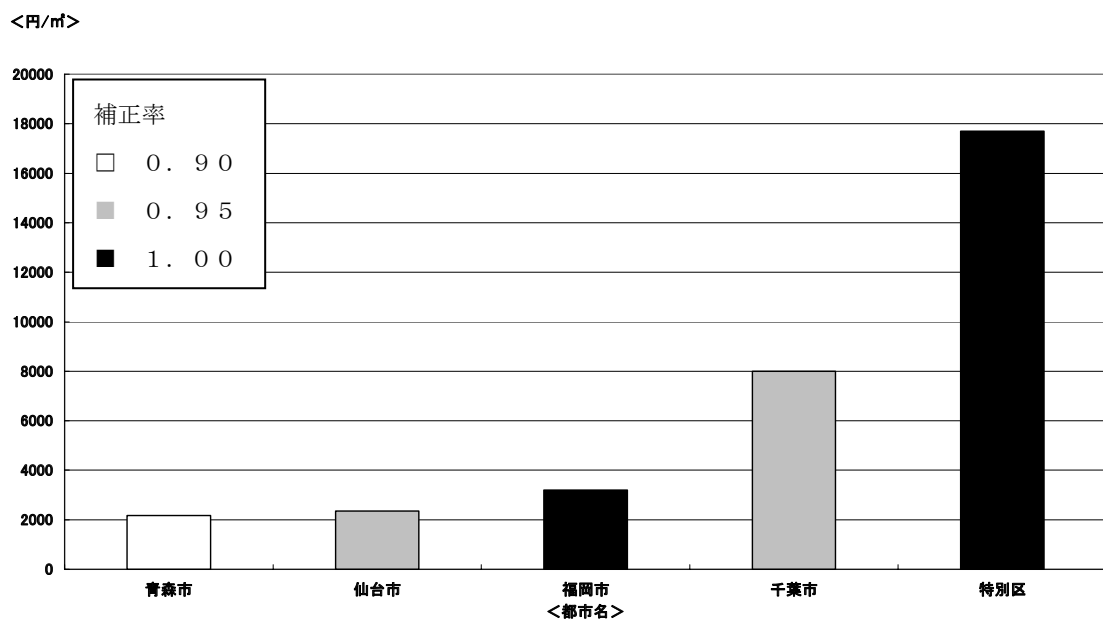


図 7-9 じゅうたんの各団体の平均単価

図 7-10 を見ると、あまりにも使用されている回答が少ないので傾向を論じることはできない。

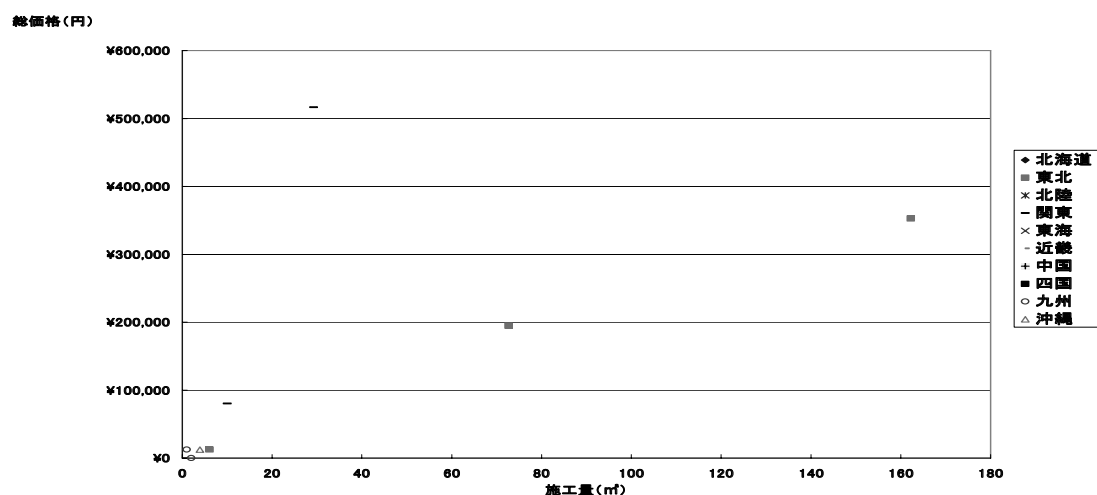


図 7-10 じゅうたんの総価格と施工量

7-5 タイル

図 7-11 からは、各団体を平均的な平均単価のグループ、比較的平均単価が高いグループ、そして比較的平均単価が低いグループの 3 つのグループに区別して見る事ができる。その中で、福岡市のみひときわ低く、一番高い千葉市とでは 1 万円/㎡以上もの差がある。

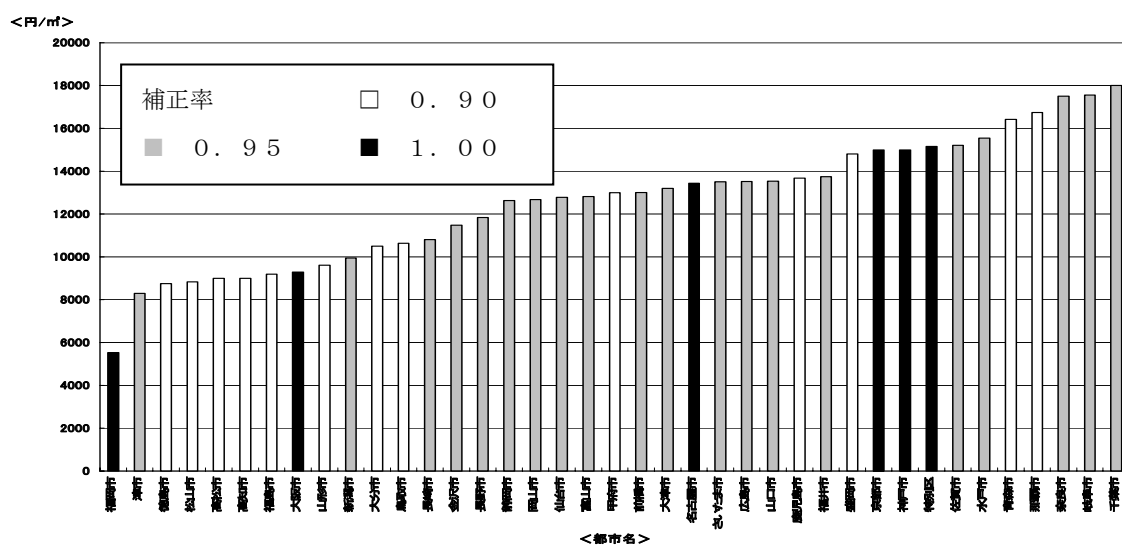


図 7-11 タイルの各団体の平均単価

図 7-12 では、総価格と施工量の散布図を示した。散布した点は比較的まとまっており、相関があることがわかる。

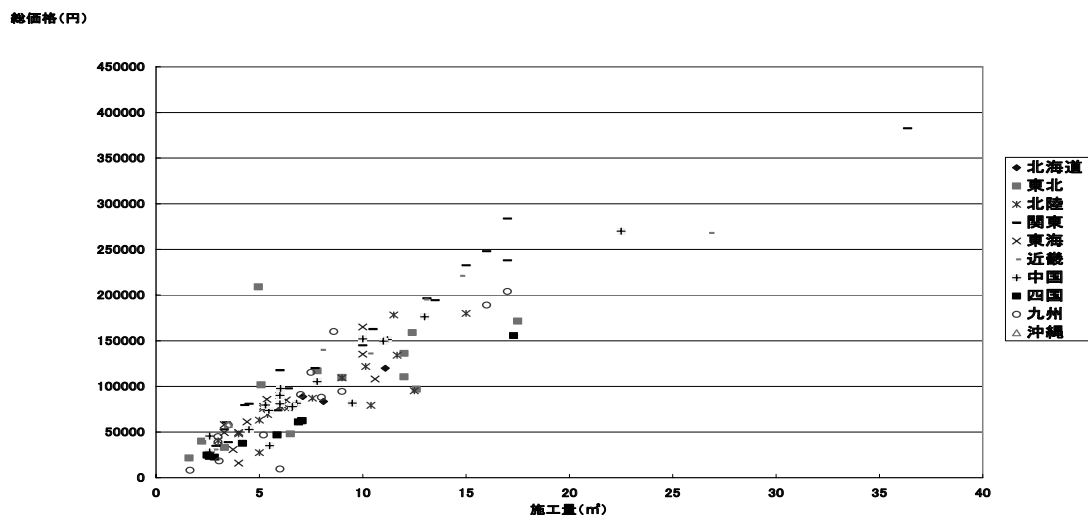


図 7-12 タイルの総価格と施工量

図 7-13 では、10 地方の m^2 単価の比較を行った。北海道、北陸地方、四国地方を除いて全体的に平均単価が高く、価格のばらつきの幅も大きい。図 7-14 で補正率の観点から比較して見ると、さほどばらつきがないのが見てとれる。なお全国および補正率によって 3 つに区分した各指定グループの平均単価は以下のとおりであった。

全国の平均単価：12369.5 円/ m^2

補正率 1.00 の平均単価：12619.9 円/ m^2

補正率 0.95 の平均単価：13129.5 円/ m^2

補正率 0.90 の平均単価：11065.8 円/ m^2

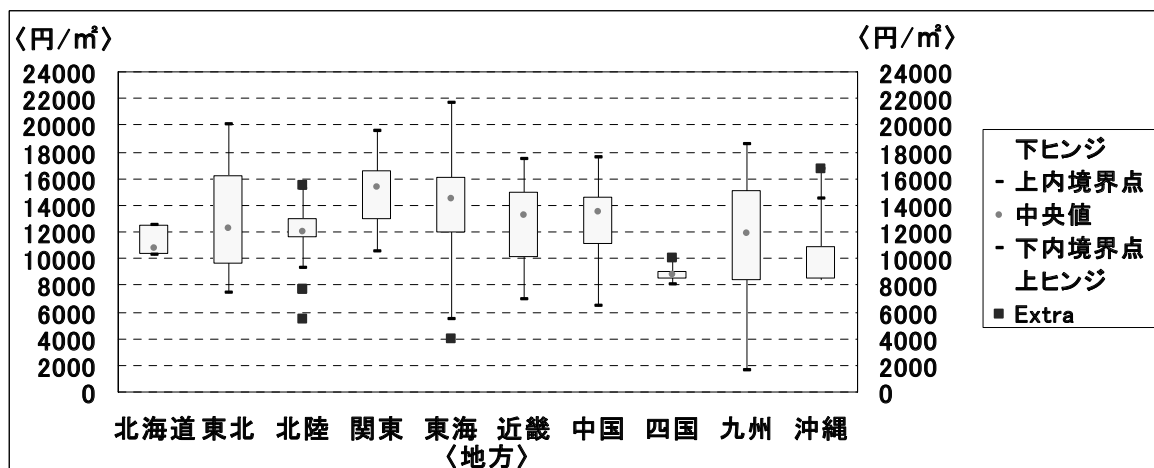


図 7-13 タイルの m^2 単価の地方別の分布

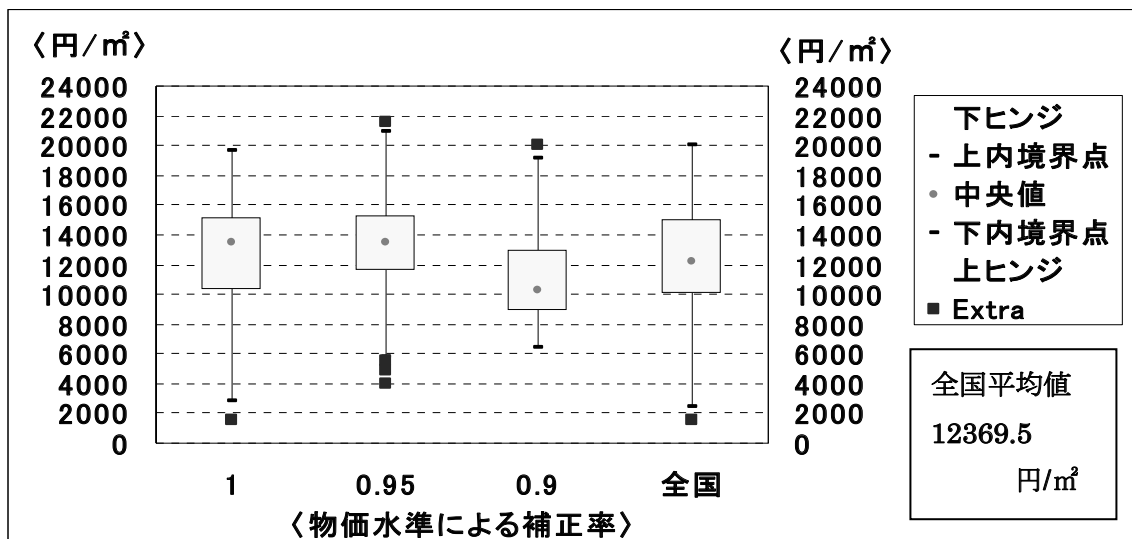


図 7-14 タイルの㎡単価の物価水準による補正率別の分布

7-6 床のまとめ

畳は、各団体の平均単価の差が大きい。現在適用されている補正率と㎡単価とは、やや相関がみられる。

フローリングは、施工量、単価共に大きなばらつきが見られた。また畳は団体によって平均単価の差が激しい。

じゅうたんは、今回の調査では団体からの回答数が少なく、傾向をつかむことはできなかった。

タイルに関しても、団体によって単価の差が大きいですが、総価格と施工量のばらつきは比較的少なく相関があることがうかがえる。

全体を通してみると、床に使われる資材はどれも単価に幅があり、地方によってかなりの差がみられることが分かった。しかし、補正率の観点から比較してみると、どの材料も現在適用されている補正率にある程度相関がみられる点は注目できる。

8 基礎の分析

8-1 基礎の分析概要

基礎に関しては、布基礎、べた基礎の2つの種類について調査した。

分析は、まず布基礎、べた基礎について各団体の平均単価を求め、平均単価の低い順に団体を並べた棒グラフを作成した。また、棒グラフの表示は、現在適用されている補正率、1.00、0.95、0.90に対応付け、黒色、灰色、白色とした。布基礎、およびべた基礎、の棒グラフを、図8-1、図8-4に示す。

次に、各団体を地方別および補正率別に分けて、単価の分布を比較するために箱ひげ図を作成した。布基礎、べた基礎、それぞれの地方別の箱ひげ図を、図8-2、図8-5に、また、物価水準による補正率べつの箱ひげ図を、図8-3、図8-6に示す。

8-2 布基礎

図8-1を見ると、回答に布基礎を用いているものがない団体が過半数であることがわかる。べた基礎の急速な普及の影響を見ることができる。布基礎を用いた回答がある団体の中では、補正率1.00の団体がいずれも平均単価が高くなっているのが注目される。そのほかの団体の平均単価には、大きな差異は見られないが、その中で、鹿児島市のみ、一段と低くなっている。平均単価が一番低い鹿児島市と、一番高い特別区では約1万円/m²以上もの差がある。

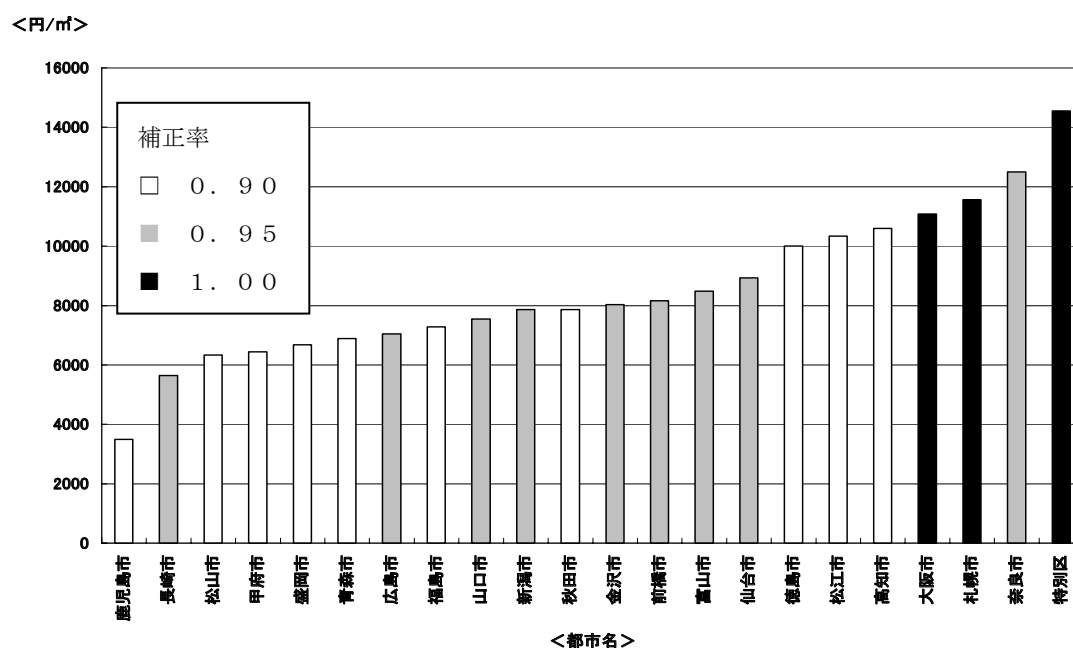


図8-1 布基礎の各団体の平均単価

図8-2は、東海地方と沖縄を除いた8地方の㎡単価の分布を示す。平均単価にばらつきが見られるが、分布の幅に関してはどの地方も比較的小さい。

図8-3を見ると、補正率1.00の団体のグループは、㎡単価のばらつきが小さい。なお全国および補正率によって3つに区分した各団体グループの平均単価は以下のとおりであった。

全国平均単価：8232.4円/㎡
 補正率1.00の平均単価：9918.9円/㎡
 補正率0.95の平均単価：8105.1円/㎡
 補正率0.90の平均単価：8086.9円/㎡

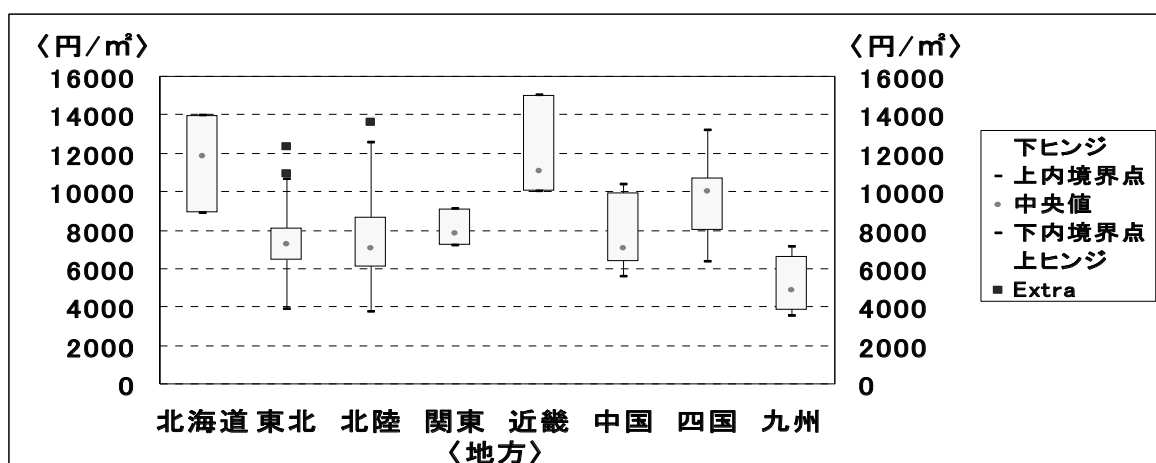


図8-2 布基礎の㎡単価の地方別の分布

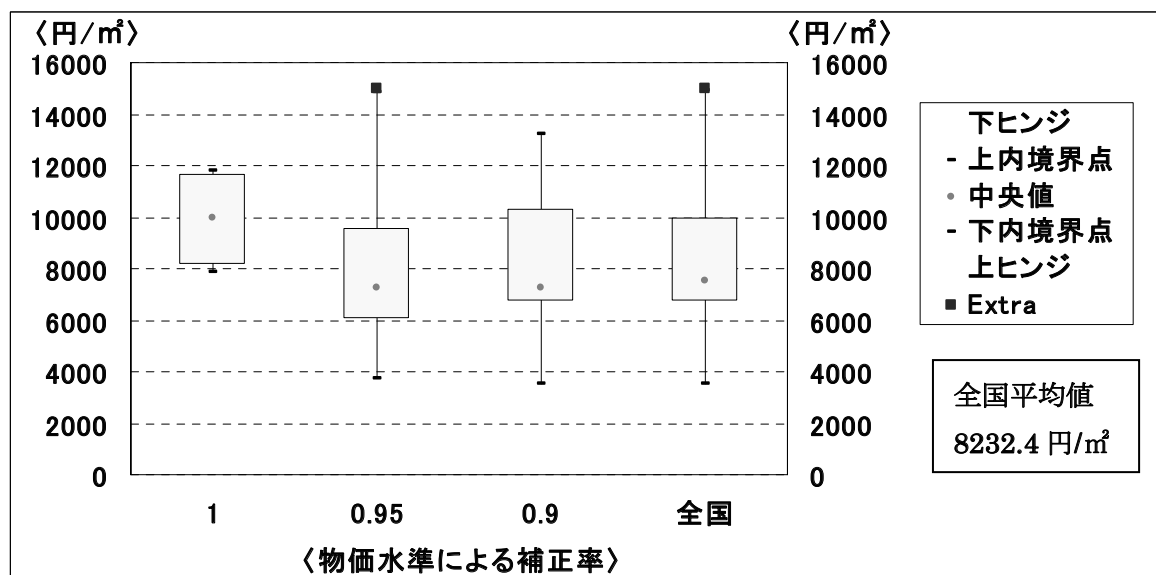


図8-3 布基礎の㎡単価の物価水準による補正率別の分布

8-3 ベタ基礎

図8-4を見ると、布基礎に比べて、多くの団体で使われていることがわかる。また全体的に、似通った値の団体が多くなっていることがわかる。一部、平均単価がひとときわ高い団体と低い団体が見られるが、一番低い福岡市と、一番高い甲府市とでは約8000円/m²の差がある。

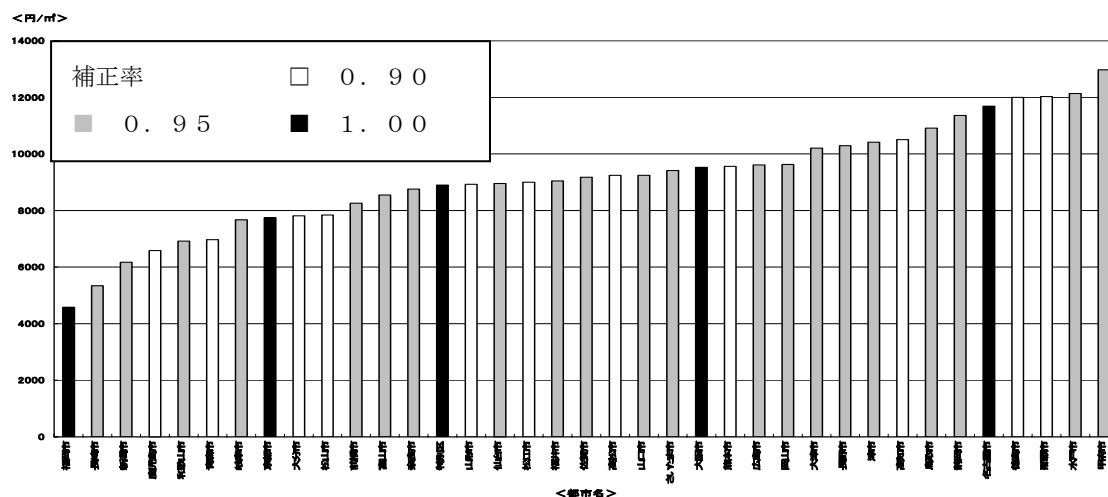


図8-4 ベタ基礎を用いた基礎の各団体の平均単価

図8-5は、北海道を除いた9地方のm²単価の分布を示す。沖縄を除けば、平均単価、単価のばらつき共に大きな差異は見られない。

図8-6を見ると、補正率による各グループの差異は大きくないが、各グループの平均値は、補正率とほぼバランスしていることがわかる。各グループとも、分布にはややばらつきがある。なお全国、および補正率によって3つに区分した各団体グループの平均単価は以下のとおりであった。

全国の平均単価：9417.3円/m²

補正率1.00の平均単価：10234.3円/m²

補正率0.95の平均単価：9416.0円/m²

補正率0.90の平均単価：9070.4円/m²

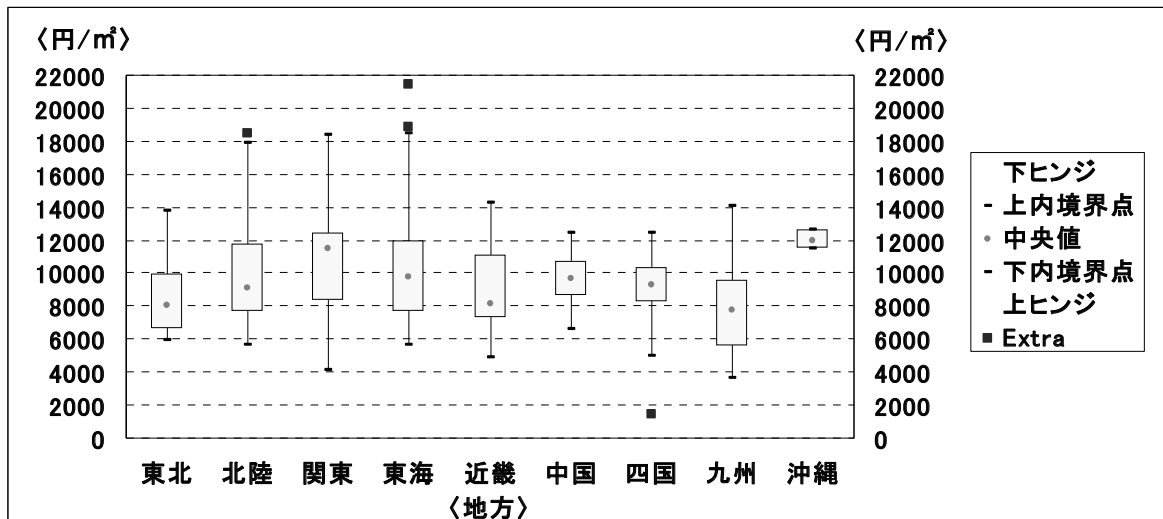


図 8－5 ベタ基礎の㎡単価の地方別の分布

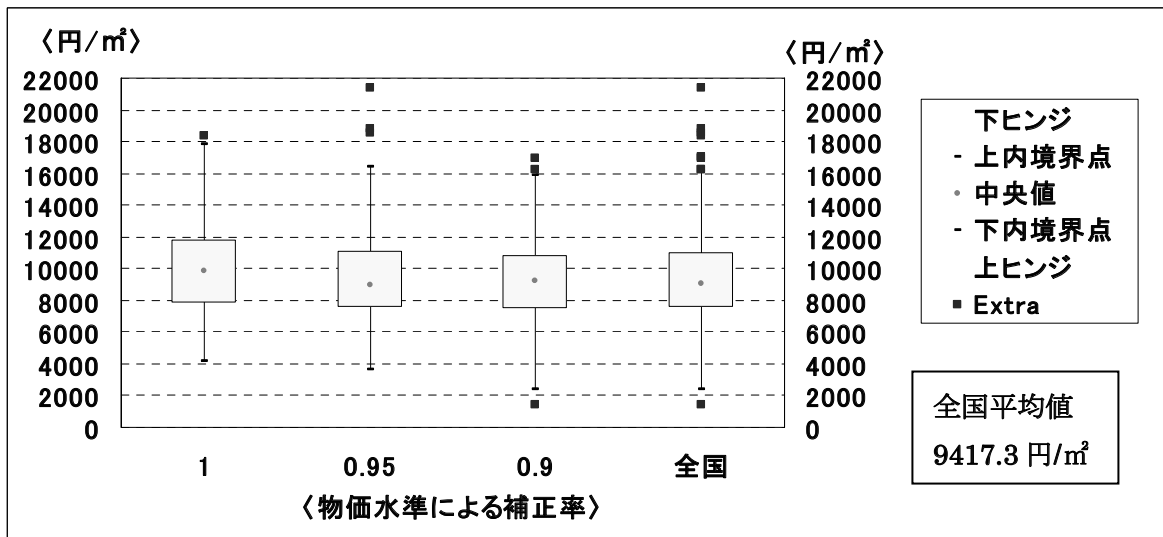


図 8－6 ベタ基礎の単価の物価水準による補正率別の分布

8－4 基礎のまとめ

布基礎は、単価が高い地方（東海等）が見られた。べた基礎は、北海道を除く多くの地方の団地で用いられており、急速に普及が進みつつある様子をうかがうことができる。平均単価については、高い地方もあったが、全体的には地方の差は小さいといえる。また、補正率によるグループの平均単価が補正率とほぼバランスしている点は注目できる。

全体を通して見れば、基礎の総価格は基本的には大きなばらつきはなく安定しているといえよう。また地方によっては単価に差が出ているものの、現在適用されている補正率との相関がある程度見られたといつてよい。

9 木工事の分析

9-1 木工事の分析概要

木工事については、木工事一式の総価格と㎡単価を調べている。

分析は、主に延べ床面積㎡あたりの単価を用い、まず、団体別に平均単価を求め、平均単価の低い順に団体を並べた棒グラフを作成した。また、棒グラフの表示は、現在適用されている補正率、1.00、0.95、0.90に対応付け、各々、黒色、灰色、白色とする。棒グラフは、図9-1に示す。次に各団体を地方別および物価水準による補正率でグループに各グループの単価の分布を示す箱ひげ図を作成した。各々、図9-2に、図9-3に示す。

9-2 木工事

図9-1を見ると、各団体の中で平均単価が高い団体と低い団体の差が大きいのがわかる。平均単価が一番低い福岡市と一番高い盛岡市とでは約6万円/㎡以上もの差がある。

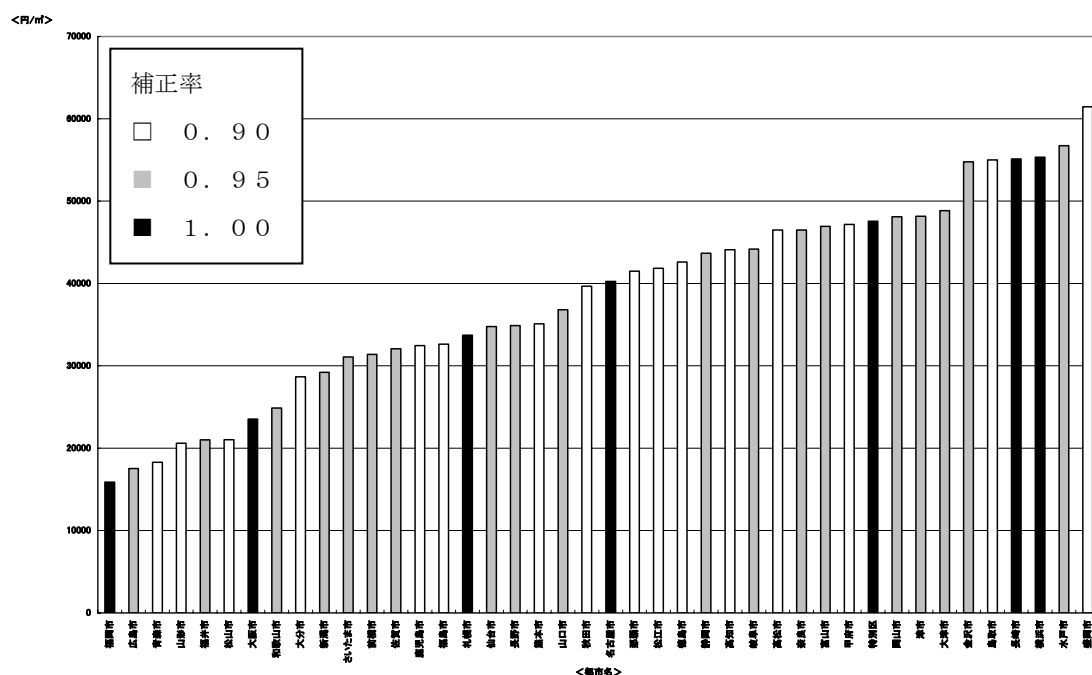


図9-1 木工事の各団体の平均単価

図9-2は、10地方の㎡単価の分布を示す。平均単価は、関東地方、東海地方が若干高いが全体的に安定している。単価のばらつきは、北海道、沖縄が小さい以外は、各地方でやや大きくなっている。図9-3を見ると、平均値は、補正率0.95のグループが一番大きくなっている。ばたつきは、各グループともやや大きくなっている。なお全国、および補正率によって3つに区分した各グループの平均単価は以下のとおりであった。

全国の平均単価：37698.2円/㎡

補正率1.00の平均単価：36250.4円/㎡

補正率0.95の平均単価：40219.8円/㎡

補正率0.90の平均単価：34587.5円/㎡

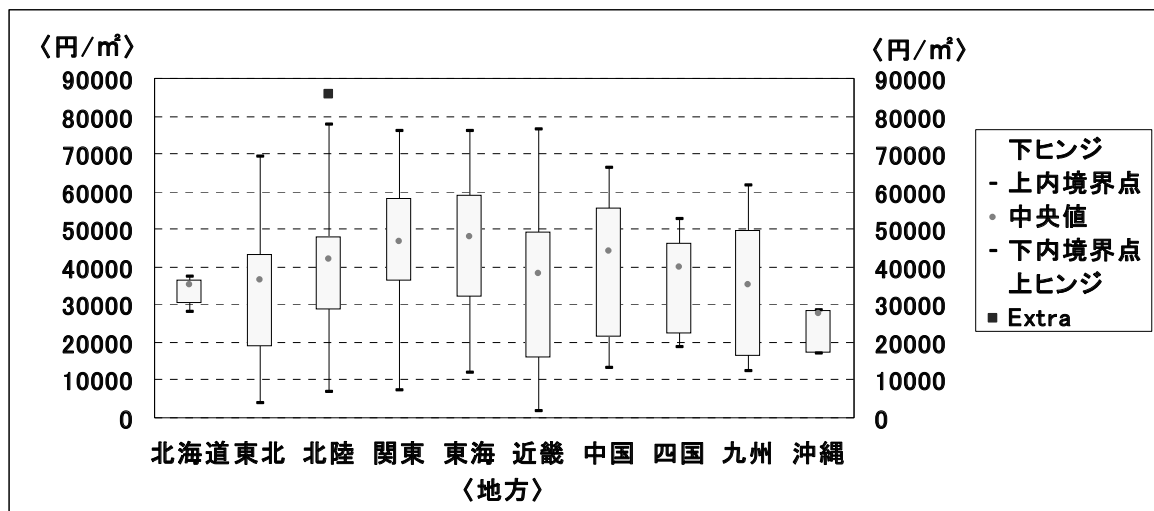


図9-2 木工事の㎡単価の地方別の分布

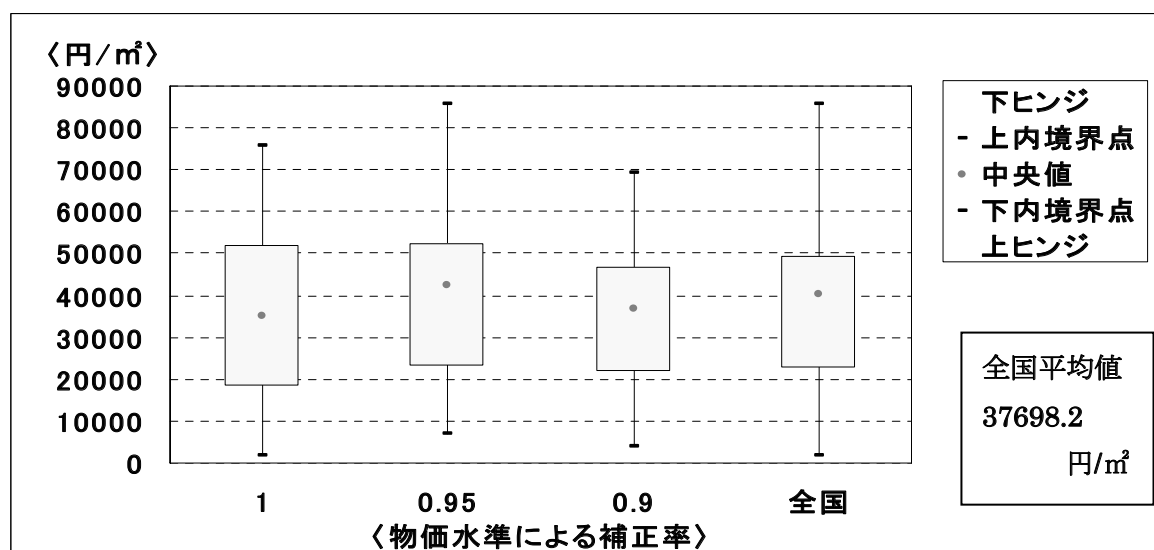


図9-3 木工事の単価の物価水準による補正率別の分布

9-3 木工事のまとめ

木工事は、建築工事の中で総価格の占める割合が高く、団体によって平均単価に大きな差が出た。しかしながら補正率の観点から見たとき、平均単価にあまり差はなく、現在適用されている補正率とは緩い相関がみられる。

1 0 建具の分析

1 0－1 建具の分析概要

建具に関しては、ふすま、アルミサッシュ、アルミ框戸、玄関ドアの4種類の資材について調査した。

分析に際し、まず、ふすま、アルミサッシュ、アルミ框戸、玄関ドアの各資材の1本当たりの価格について、団体毎に平均を求め、平均の低い順に団体を並べた棒グラフを作成した。棒グラフの表示は、現在適用されている補正率、1.00、0.95、0.90に対応付けて、黒色、灰色、白色とした。ふすま、アルミサッシュ、アルミ框戸、玄関ドア、各々の棒グラフを、図10-1、図10-4、図10-7、図10-10に示す。

次に、各団体を地方別および物価水準による補正率別のグループに分けて、資材1本当たりの価格の分布を示す箱ひげ図を作成した。ふすま、アルミサッシュ、アルミ框戸、玄関ドア、各々の、地方別グループの箱ひげ図を、図10-2、図10-5、図10-8、図10-11に示す。また、物価水準による補正率別のグループの箱ひげ図を、図10-3、図10-6、図10-9、図10-12に示す。

1 0－2 ふすま

図10-1を見ると、大半の団体が平均単価5万円／本以下に収まっているが、宮崎市を境に、右側の団体は、平均単価が大きくなっており、奈良市は飛びぬけて高い。

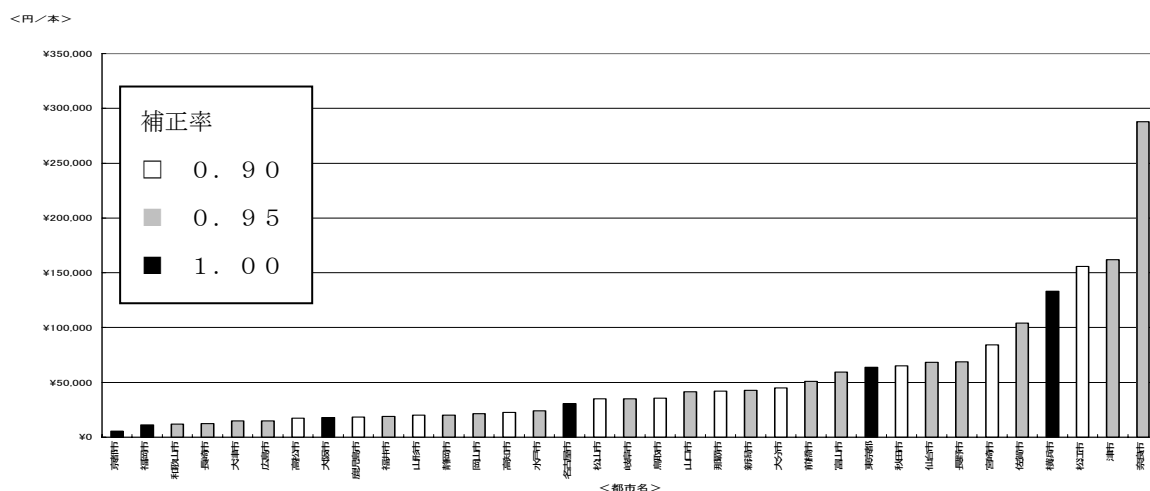


図10-1 ふすま1本当たりの各団体の平均単価

図10-2を見ると、各団体の平均単価は四国地方を除いてほぼ似通っている。平均単価の幅は、関東地方、東海地方、近畿地方が大きくなっている。図10-3では、3つのグループとも大きな差がないことが見て取れる。なお全国、および補正率による各グループの平均単価は以下のとおりであった。

全国の平均単価：55096.2円／本
 補正率1.00の平均単価：45153.6円／本
 補正率0.95の平均単価：58610.1円／本
 補正率0.90の平均単価：53656.6円／本

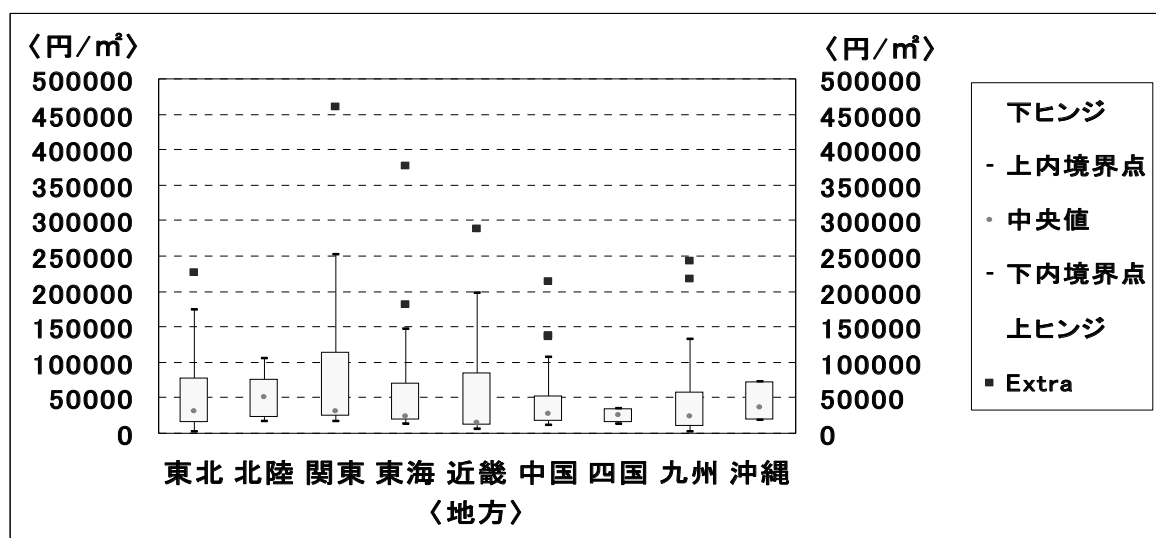


図10-2 ふすま1本当たり単価の地方別の分布

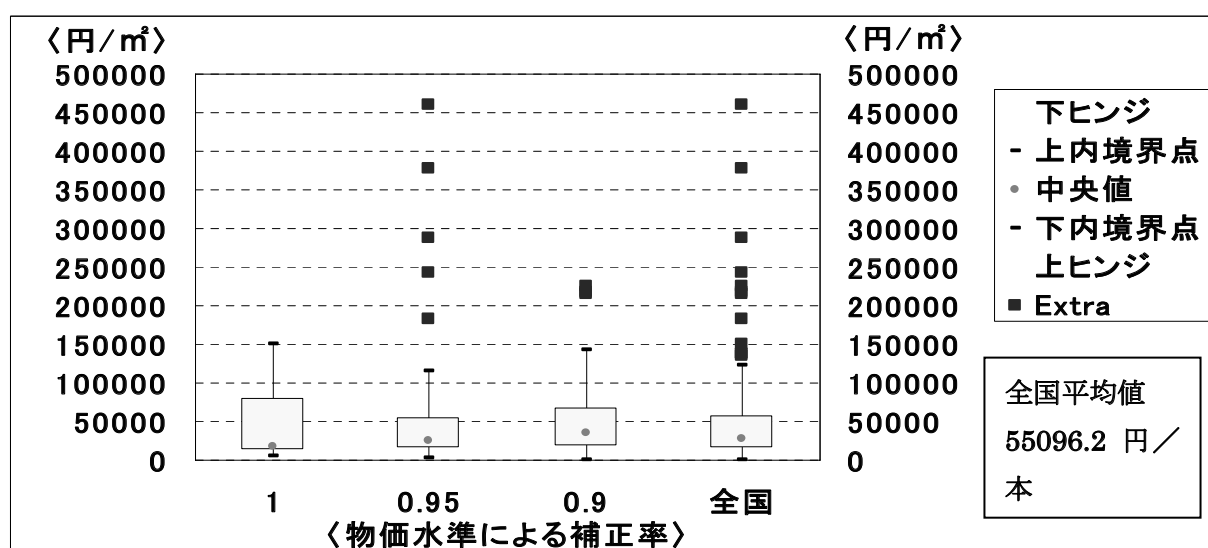


図10-3 ふすま1本当たり単価の物価水準による補正率別の分布

10-3 アルミサッシュ

図10-4では、各団体の平均単価が低い松山市から横浜市までのグループと、平均単価が高くばらつきが大きい新潟市から奈良市のグループに二分されることが分かる。

<円/本>

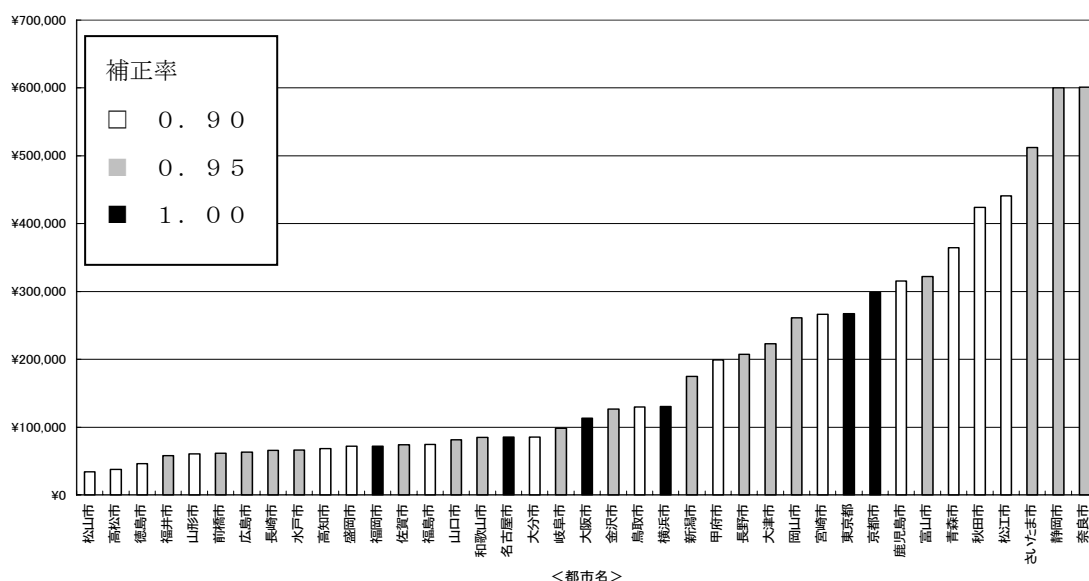


図10-4 アルミサッシュの1本当たりの各団体の平均

図10-5では、各地方とも、エキストラの値の団体がいくつも見られる。単価の中央値には、各地方とも大きな差異は見られない。図10-6では、単価は各グループとも似通った値であるが、補正率0.9と0.95のグループが、エキストラの値の団体が多くなっている。なお全国、および補正率によるグループの平均単価は以下のとおりであった。

全国の平均単価：127600.7円/本

補正率1.00の平均単価：108038.0円/本

補正率0.95の平均単価：153268.2円/本

補正率0.90の平均単価：148586.7円/本

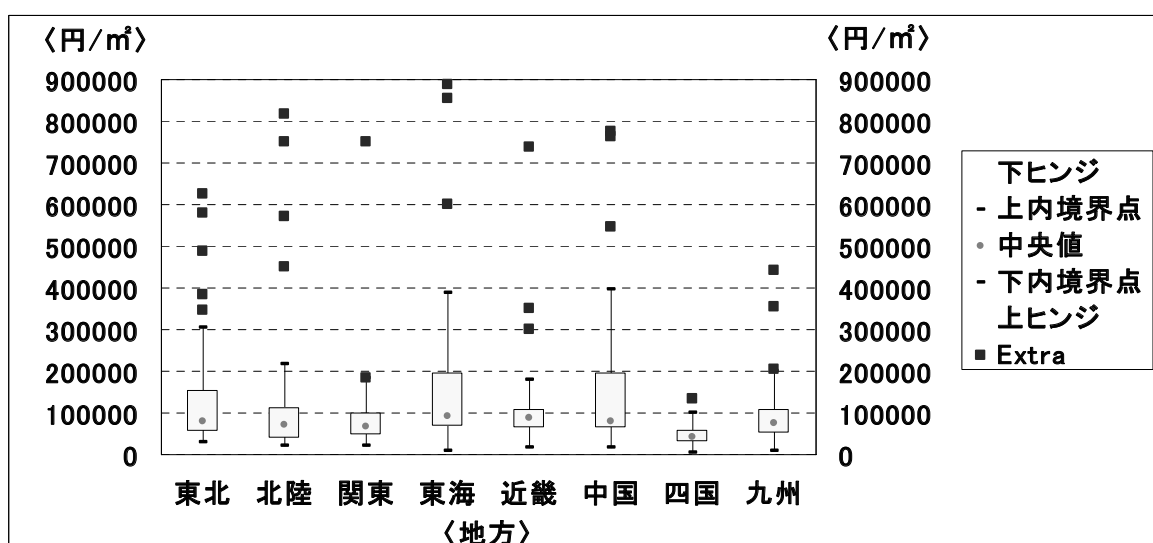


図10-5 アルミサッシュの1本あたり単価の地方別の分布

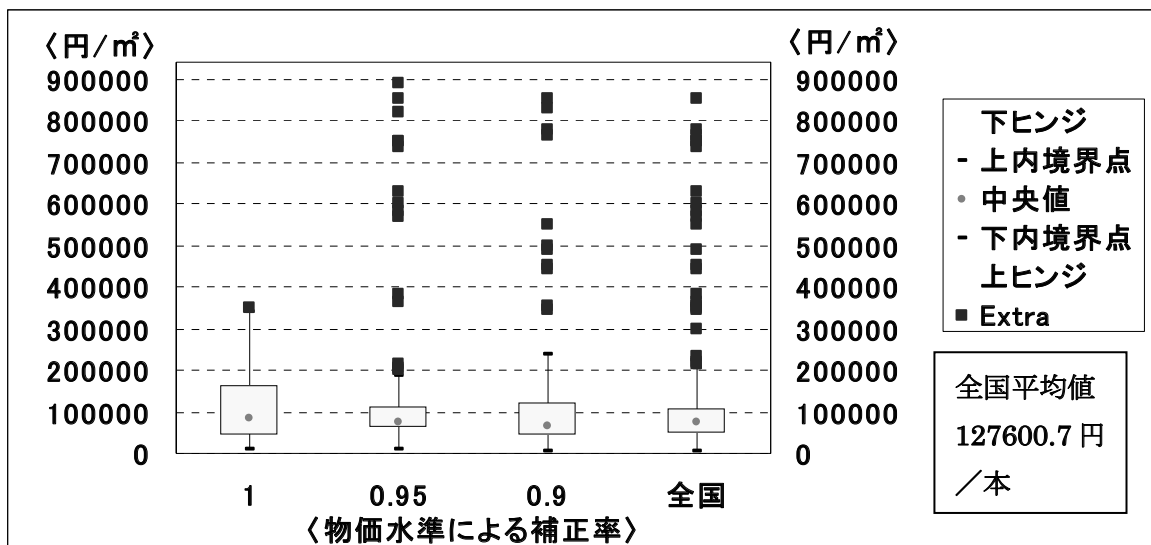


図 10-6 アルミサッシの 1 本当たり単価の物価水準による補正率別の分布

10-4 アルミ框戸

図 10-7 では、使われている団体が比較的に少ないが、全体的に平均価格が低い方から一様に右上がりになっていることがわかる。1 本当たりの平均単価が低い大阪市と高い大津市とでは約 8 万円／本の差が見られる。

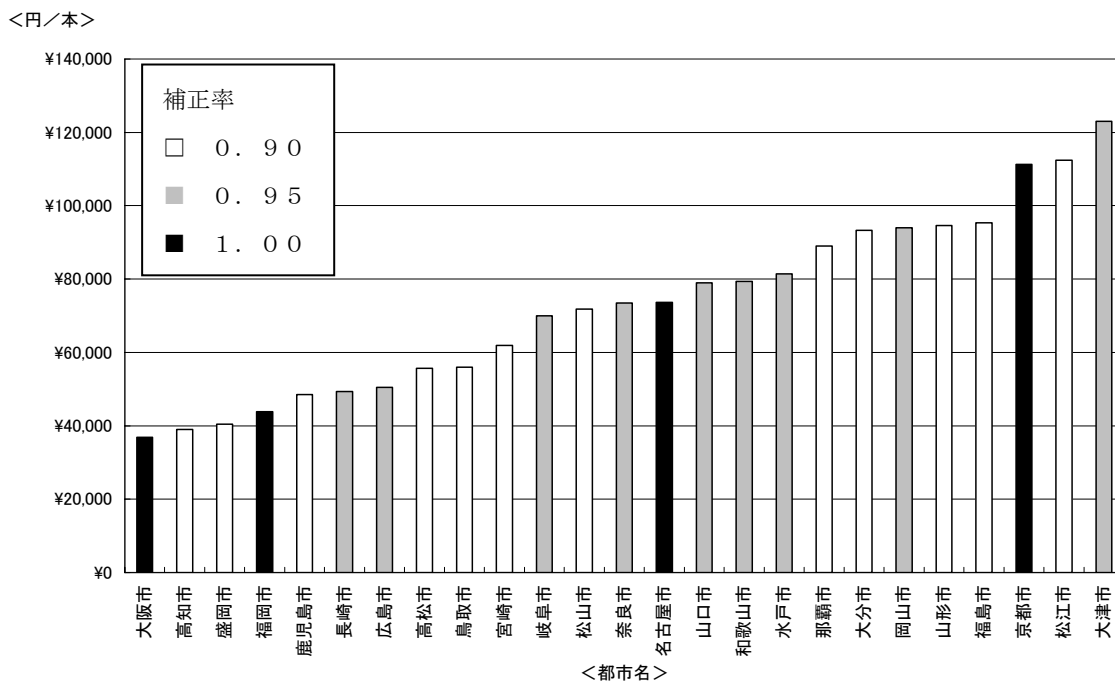


図 10-7 アルミ框戸の 1 本当たりの各団体単価

図 10-8 では 1 本当たりの単価を地方別で見ると平均単価は全国的に均一である。図 10

ー 9 をみると 3 つの補正率グループにあまり差が見られないのがわかる。なお全国、および補正率によって 3 つに区分した各指定グループの 1 本当たりの平均単価は以下のとおりであった。

全国の前平均単価：7 5 6 6 2. 3 円／本
 補正率 1. 0 0 の前平均単価：6 1 9 7 1. 9 円／本
 補正率 0. 9 5 の前平均単価：7 7 4 0 6. 7 円／本
 補正率 0. 9 0 の前平均単価：7 7 3 3 3. 8 円／本

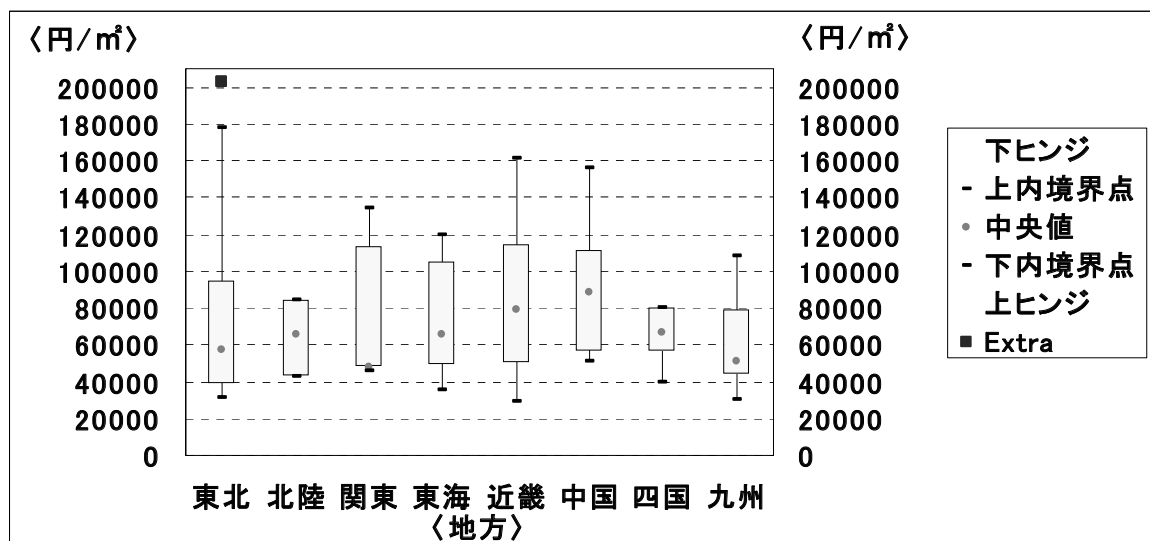


図 1 0 - 8 アルミ框戸の 1 本当たり単価の地方別の分布

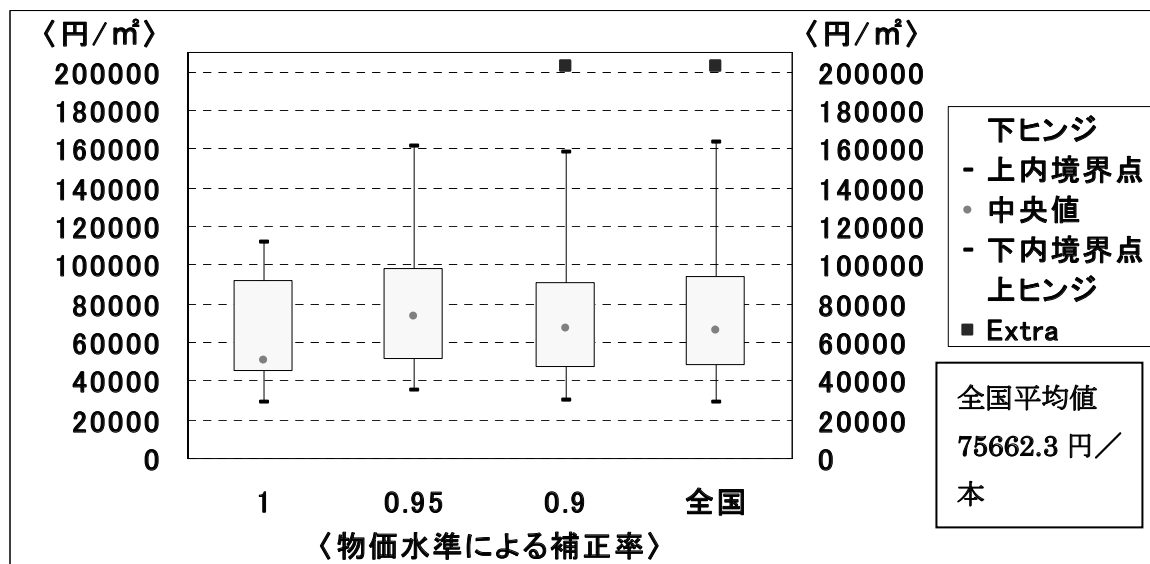
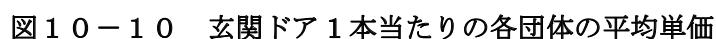


図 1 0 - 9 アルミ框戸の 1 本当たり単価の物価水準による補正率グループ別の分布

図10-10を見ると、各団体で1本当たりの平均単価が飛びぬけて高い東京（特別区）を除いて全国的にほぼ均一であることがわかる。



全国の平均単価：212991.3円/本

補正率 0.95 の平均単価：197554.0 円／本

補正率0.90の平均単価：221412.4円/本

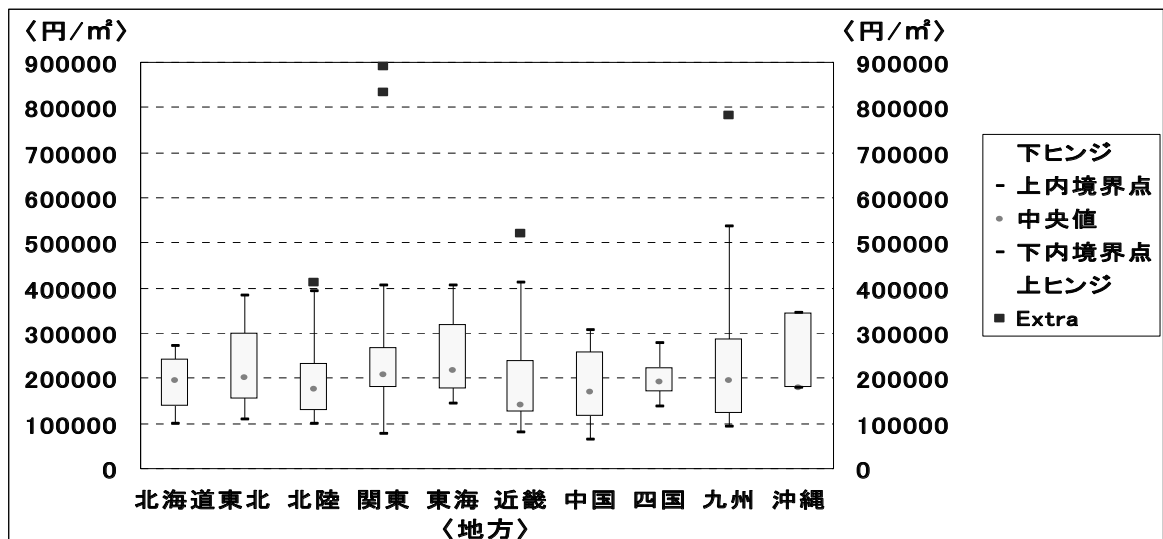


図 10-11 玄関ドアの 1 本当たり単価の地方別の分布

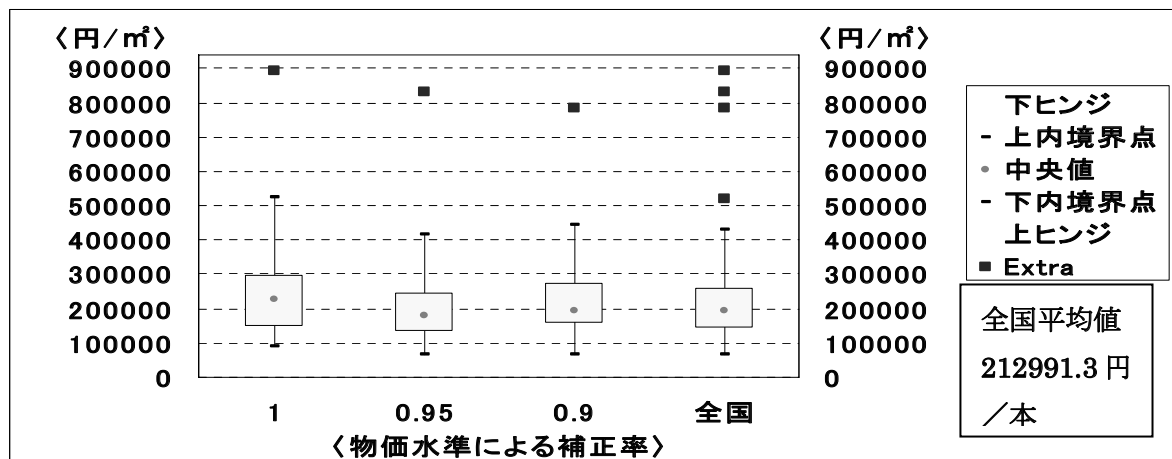


図 10-12 玄関ドア 1 本当たり単価の物価水準による補正率別の分布

10-6 建具のまとめ

ふすま、玄関ドアは一部の地域を除いて 1 本当たりの単価は安定していた。また地方別、補正率別に見ても 1 本当たりの単価は安定している。

アルミサッシュは 1 本当たりの単価が高い地域と安い地域ではっきり分かれた。比較的現在適用されている補正率に近い結果になっていた。

アルミ框戸は使われている割合が他の材料に比べてとても低い単価は全国的に均一であった。

全体を通して見てみると、どの建具も一部の地域を除けば、単価に大きな差は見られなかった。また建具に関しては、元のデータ自体に曖昧さがあり的確な傾向を見るのは困難である。

1 1 まとめ

本調査は、2006 年 11 月に評価が行われた木造住宅を対象としており、現在の木造住宅の主要資材の工事費に関する状況をとらえることができたといえる。しかしながら、調査の本来の目的である、主要資材の工事費の地方差の検討につながる資料を得ることについては、満足できる結果にはならなかった。とはいえ、本調査によって得られて現在の木造住宅の主要資材の工事費に関する状況は、家屋評価関係者にとどまらず、広く参考にしていただけるものであり、その詳細は、本文に述べたとおりである。ここでは、以下にその要点をまとめる。また、本調査からは、主要資材の工事費の地方差の検討につながる資料を得ることができなかったことについては、10 までは触れなかったが、物価水準による補正率の改正方法についての、現在の方式の現実的な妥当性の議論につながるものと考えられ、これについても以下に述べる。

本調査では、家屋の部分別として、屋根、外壁、内壁、天井、床、建具、基礎、木工事の 8 つを設けている。このうち、屋根については、瓦、化粧スレート、鋼板の 3 種類の資材について調査している。日本の伝統的な屋根ふき材である瓦は、寒冷地を除く全国でまだまだ高い割合で使われていることがわかり、化粧スレートは今回の調査では使用割合が大きくなかった。鋼板は耐凍害性が高いという特性により、以前から、北海道をはじめ北部の寒冷地では主要な屋根材として、広く使われてきており、今回の調査でも、それが裏付けられた。物価水準による補正率との関係については、瓦と鋼板はまったく関わりが見られなかった。これは、資材のグレードの差異が大きく、工事費の水準は主に資材のグレードによって支配されていることが伺える。一方、化粧スレートは、工事費と補正率の相関を見ることができ、注目された。これは、化粧スレートが大手メーカーにより、全国規模で供給されており、資材のグレードの差が比較的小さいことにも関わっているものと推察できる。

外壁については、サイディング、モルタル色吹き付け、板張り、漆喰の 4 種類の資材を調査したが、このうち、サイディングとモルタル色吹き付けが、全国的に広く用いられていた。補正率との関係については、ほとんど認められなかった。サイディングは、屋根の化粧スレートと同様、工業製品として、大手メーカーにより全国的に広く供給されているものであるが、化粧スレートとは異なり補正率とのかかわりは見られなかった。

内壁については、クロス貼り、塗り壁、板張りの 3 種類の資材を調査したが、全国で広く使われているのはクロス貼りであった。表情が多彩で、工期が短く、コストも手ごろであるため、全国的に高い割合で使われていることがわかったが、補正率との関わりは見られなかった。

天井については、クロス天井と和風天井の 2 種類を調査したが、クロス天井が広く用いられていた。これに対し、和風天井は比較的少なかった。クロス天井の工事費は、全国的にばらつきが小さく、補正率の差との関わりも見られなかった。

床については、畳、フローリング、じゅうたん、タイルの 4 種類の資材について調査した。畳とフローリングが広く使われていたが、このうち、畳については、和風天井の使われ方がさほど出ないこととの関係で、興味深いことである。畳敷きの部屋には、和風天井でない天井も多く用いられていることとなるが、本調査のみで結論付けることには問題があろう。また、床の 2 種類の資材は、いずれも補正率と平均単価に相関がみられた点は、注目してよい。

基礎については、布基礎とべた基礎を調査したが、まず、布基礎を用いた回答がない団体が

過半数を占め、代わってべた基礎が多くの団体で普及していることがわかった点は、注目できる。基礎は、全体として、単価と補正率の相関がみられ、特にべた基礎については、補正率によるグループの各々の平均単価が補正率とほぼバランスしていた点は、興味深い。

木工事は、各団体の平均単価の格差が大きかった。また、地方別にみると、北海道と沖縄を除く各地で、ばらつきが大きかった。補正率によるグループを比較すると、平均単価の差異は見られず、各グループとも単価のばらつきが見られた。木工事は、樹種、等級、様式など、その工事費には多彩な要因が関わっており、これらが物価水準以上に影響していることが伺える。

建具については、ふすま、アルミサッシ、アルミ框戸、そして玄関ドアについて、一本当たりの価格を回答していただいた。ふすまと玄関ドアは、多くの団体の平均値が似通っていたのに対し、アルミサッシとアルミ框戸は、各団体の回答の格差が大きかった。アルミサッシとアルミ框戸について、各団体の回答の格差が大きかったのは、回答対象の寸法や仕様に大きな差異がみられた、即ち、単価の対象のもの自体に差異が大きいことの影響が大きいものと考えられる。また、いずれの建具も、補正率による各グループの平均価格に差異はみられなかった。

以上、本調査から、我が国の木造住宅の部分別における、資材の使用状況とその工事費の現状について、各地方の特徴も含め、その概況をとらえることができた。家屋評価関係者にとどまらず、広く参考にしていただけるものと考えられる。

一方、物価水準による補正率との関係については、本調査からは、屋根の化粧スレート、床の畳とフローリング、および基礎について、工事費と補正率の相関を見ることができ、特にべた基礎については、補正率による団体グループの平均単価が補正率とほぼバランスしている点は興味深かった。とはいえ、全般には、工事費と補正率の関係は弱く、本調査をもとに、物価水準による補正率の数値や、その適用地域を議論することは、基本的になじまないといえる。これは、本調査の調査結果の評価に関する議論ではなく、調査方法の問題である。本調査では、工事費を求める対象自体に差異があり、また、調査対象家屋の工事の発注形態までは条件づけられなかったなど、物価水準による補正率との関係について、積極的に提案できるための根拠となる資料を得るという観点からは、調査方法自体に不十分な点があったのではないかと考えられる。

本調査の経験を踏まえ、これを発展させる形で物価水準による補正率との関係の検討に積極的に活用できる資料を得るための調査をイメージアップするならば、全国で広く普及し、家屋の施工形態に地域差がない資材について、施工法を特定したうえで、適切な手順で調査することが想定できるが、現実には、資材の特定や、体制作り、費用などの面で困難が大きく、さしあたっての実施は難しいものと考えられる。

以上のことから、現在、各都道府県の補正率について、3年ごとの評価替えの際に行われる評価基準の改正の一環として、建築費、建築資材費、賃金などに関する各種の統計的資料に基づき検討され、必要な改正が行われてきているのは、現実的に最も妥当なものであるといえる。また、本調査の結果は、現行の補正率がおおむね適切であることを裏付けている。しかしながら、物価水準による補正率については、その見直しの方法の検討、さらには補正自体のあり方の検討が、中長期的には重要課題として求められるといえよう。

(3) 戸建て住宅の各種工事の労務賃金の地域差に関する調査

1 調査の目的と概要

本調査は、住宅工事費の構成要素の中でも地域差がよく表れるとされている、各種工事の労務賃金について調査したものである。調査は、家屋研究委員会委員から、個人的に依できる大手住宅メーカーの社員の方に、各企業の住宅供給実績のある地域について、主要な職種の賃金水準を、東京を100とする指数で答えていただくというものである。調査時期は、2006年6月であった。有効回答は、6社から頂けた。回答の地域区分は、回答者に委ねているが、府県単位のものが多かった一方で、地方単位のものや都市単位のものもあった。回答は、表1に示すとおりである。

表1 住宅工事費における賃金の地域差の調査回答一覧

		基礎	組立	大工	内装	設備
1	青森県 M社	85.1	—	77.2	86.3	62.9
2	岩手県 福島県 S社	78	76	74		
3	いわき市 D社	84	89	89	84	84
4	福島県 M社	98.7	83.6	94.4	107.9	60
5	栃木県 T社	82	86	89	79	90
6	茨城県 E社	95	95	95	100	95
7	埼玉県 E社	98	98	98	100	95
8	千葉県 E社	100	100	100	100	100
9	神奈川県 E社	100	100	100	100	100
10	静岡県 長野県 S社	82	86	87		
11	中部地方 D社	105	100	100	100	100
12	愛知県 P社	92	85	98	101	102
13	愛知県 T社	98	92	94	80	96
13	岐阜県 T社	90	79	78	88	83
14	奈良県 D社	84	100	100	92	95
15	大阪府 P社	91	85	94	99	96
16	大阪府 T社	86	99	109	95	92
17	兵庫県 S社	106	105	99		
18	岡山県 M社	94.7	73.6	83.2	62.8	72.5
19	広島県 P社	79	80	92	95	98
20	福岡県 P社	86	80	96	91	98
21	福岡県 M社	90	89.4	82.9	94.2	93
22	福岡県 熊本県 S社	83	76	76		

2 分析の概要

表 1 に示したデータについて、数量化 I 類を適用し分析を行った。分析結果は、表 2 から 4、および、図 1 に示すとおりである。分析に際し、地域は表 2 に示す 7 地域にまとめている。

表 2 には、各カテゴリーの度数と平均値を示しているが、この中の、各地域の平均値が、物価水準による補正率と比較すべきものである。これによれば、首都圏を 100 とする指数が最も小さいのは中国地方の 83 であるが、物価水準による補正率の最小値の 0.9 と比較すると、さらに格差が大きくなっている。これは、材料費の地域差が小さいように言われていることを考慮すれば、首是できることである。地域間の格差は、物価水準による補正率との矛盾は小さいものといえる。

表 3 および表 4 のレンジを見ると、職種、会社、地域の 3 つのアイテムの中では、地域差が一番賃金に影響していることがわかる。しかしながら、重相関係数は十分大きい値とは言えず、分析の範囲でも、賃金水準は、本分析で扱ったアイテムとカテゴリ以外の要因の影響も小さくないことがわかる。このことは、図 1 にも表れている。

表 2 各カテゴリーの度数と平均値

アイテム	カテ ゴリ	度数	平均値
職種	1 基礎	29	92.6724
	2 組立	29	91.1276
	3 大工	29	93.3000
	4 内装	24	93.9667
	5 設備	24	92.1833
会社	1 T 社	25	91.4000
	2 M 社	25	87.1000
	3 E 社	25	98.7600
	4 S 社	15	88.5333
	5 D 社	20	95.3000
	6 P 社	25	93.5200
地域	1 首都圏	38	100.0000
	2 東北	18	83.2889
	3 関東	15	93.0000
	4 中部	23	92.0000
	5 近畿	18	95.9444
	6 中国	10	83.0800
	7 九州	13	87.3462
全体		135	92.6185

表 3 各カテゴリのカテゴリ数量

アイテム	カテ ゴリ	カテゴリ数量
職種	1 基礎	0.33785
	2 組立	-1.20698
	3 大工	0.96543
	4 内装	0.83349
	5 設備	-0.94985
会社	1 T 社	-3.57563
	2 M 社	0.01847
	3 E 社	1.94793
	4 S 社	-3.40349
	5 D 社	2.27722
	6 P 社	1.82954
地域	1 首都圏	6.81010
	2 東北	-9.40721
	3 関東	0.27875
	4 中部	0.48656
	5 近畿	3.74363
	6 中国	-10.45851
	7 九州	-5.20204
定数項		92.61852

表 4 総合指標

アイテム	レンジ	単相関	偏相関
職種	2.172414	0.0937	0.1328
会社	5.852849	0.2534	0.3339
地域	17.26861	0.6462	0.6709
重相関係数		0.7003	
重相関係数の2乗		0.4904	

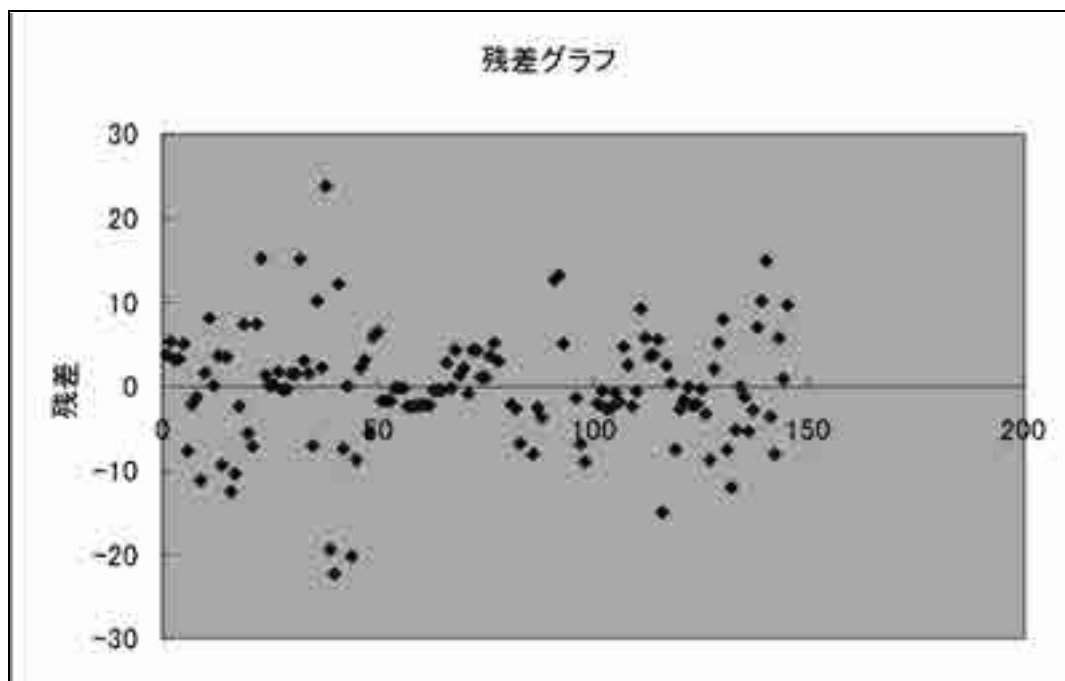


図1 残差グラフ

3 まとめ

以上のように、本調査から、住宅工事における労務賃金の地域差について、興味深い成果を得ることができた。しかしながら、調査件数が少ないことや調査の経緯を考慮すると、本調査の結果をもとに補正率について積極的な検討を進めることには無理があるといわざるを得ない。今後、この種の調査を本格的に行う際の、貴重な参考事例になれば幸いである。

3 今後の物価水準による補正率の算出方法

前節で検討したように、建築物価における格差を実証的に分析することは非常に困難であり、建築物価における地域格差を分析する現実的な手法としては、建築物価にかかる理論的指数を利用して、物価水準による補正率を算出する方法が最も合理的で妥当な方法であると言ふべきである。

したがって、今後も H15 基準及び H18 基準における方法を踏襲するものとした場合、現在の家屋全体の建築コストを指数化した数値が存在しない指定市については、実態的数値を基に数値を換算して用いることとなるが、その資料として従来用いられてきた「住宅金融公庫利用者調査報告」については、住宅金融公庫の業務態様が変わることに伴って公表されなくなるため、今後補正率算出のための資料としては、利用することができなくなる。

「住宅金融公庫利用者調査報告」に代替する資料について検討したものの、理論的指数としては、例えば消費者物価指数のようなものも考えられるが、建築価格に係る物価を必ずしも直接に反映するものではないため、家屋の建築価格を問題とする物価水準による補正率を算定するための資料として適当とはいえない。

このように、住宅金融公庫利用者調査報告の代替となる適当な資料が存在しないため、今後、実体的数値である建築統計年報の数値だけで、信頼性の高いデータを得られるか。建築統計年報のデータのみで補正率を算出することとすると、従来の方法によって求めた値と、計算結果に大きなずれが生じないかが問題となる。

そこで、建築統計年報の数値のみから補正率の算出を行う方法について、平成 18 基準年度における数値を利用して検証を行い、当該方法の妥当性について検証することとする。

使用することができる資料は建築統計年報のみとなるため、標準建築費指数及び都市間格差指数について、それぞれ建築統計年報の数値を用いて各指定市の数値を算出し、現行の補正率と比較して、いずれの数値も 5 ポイント以上の増減があった場合に、当該年度の算定値を増減することとする。

この方法によって、H18 基準年度における数値を算定し、補正率を試算したものが次の第 4 表である。

第4表 建築統計年報のみから物価水準による補正率を算出する場合

(1) 総括表

	都道府県	指 定 市	標準建築費 指数ベース		都市間格差 指数ベース		H15基準	H15算定値	H18算定値 (統計年報 のみ)
			算出値	算出値-H15	算出値	算出値-H15			
1	北海道	札幌市	0.9858	△ 0.0142	0.9660	△ 0.0340	1.00	1.00	1.00
2	青森県	青森市	0.9307	0.0307	0.9274	0.0274	0.90	0.90	0.90
3	岩手県	盛岡市	0.9455	0.0455	0.9420	0.0420	0.90	0.90	0.90
4	宮城県	仙台市	0.9555	0.0055	0.9520	0.0020	0.95	0.95	0.95
5	秋田県	秋田市	0.9411	0.0411	0.9376	0.0376	0.90	0.90	0.90
6	山形県	山形市	0.9527	0.0527	0.9493	0.0493	0.90	0.90	0.90
7	福島県	福島市	0.9555	0.0555	0.9520	0.0520	0.90	0.90	0.95
8	茨城県	水戸市	0.9416	△ 0.0084	0.9416	△ 0.0084	0.95	0.95	0.95
9	栃木県	宇都宮市	0.9487	△ 0.0013	0.9487	△ 0.0013	0.95	0.95	0.95
10	群馬県	前橋市	0.9496	△ 0.0004	0.9496	△ 0.0004	0.95	0.95	0.95
11	埼玉県	さいたま市	0.9734	0.0234	0.9734	0.0234	0.95	0.95	0.95
12	千葉県	千葉市	0.9661	0.0161	0.9661	0.0161	0.95	0.95	0.95
13	東京都	23区計	1.0000	0.0000	1.0000	0.0000	1.00	1.00	1.00
14	神奈川県	横浜市	0.9850	△ 0.0150	0.9850	△ 0.0150	1.00	1.00	1.00
15	新潟県	新潟市	0.9899	0.0899	0.9700	0.0700	0.90	0.95	0.95
16	富山県	富山市	1.0002	0.1002	0.9702	0.0702	0.90	0.95	0.95
17	石川県	金沢市	1.0040	0.1040	0.9740	0.0740	0.90	0.95	0.95
18	福井県	福井市	0.9840	0.0840	0.9545	0.0545	0.90	0.95	0.95
19	山梨県	甲府市	0.9569	0.0569	0.9569	0.0569	0.90	0.95	0.95
20	長野県	長野市	1.0225	0.1225	1.0020	0.1020	0.90	0.95	0.95
21	岐阜県	岐阜市	0.9941	0.0941	0.9663	0.0663	0.90	0.95	0.95
22	静岡県	静岡市	0.9713	0.0213	0.9713	0.0213	0.95	0.95	0.95
23	愛知県	名古屋市	1.0051	0.0051	0.9770	△ 0.0230	1.00	1.00	1.00
24	三重県	津市	0.9957	0.0457	0.9679	0.0179	0.95	0.95	0.95
25	滋賀県	大津市	0.9766	0.0266	0.9659	0.0159	0.95	0.95	0.95
26	京都府	京都市	0.9958	△ 0.0042	0.9849	△ 0.0151	1.00	1.00	1.00
27	大阪府	大阪市	1.0000	0.0000	0.9890	△ 0.0110	1.00	1.00	1.00
28	兵庫県	神戸市	0.9758	△ 0.0242	0.9651	△ 0.0349	1.00	1.00	1.00
29	奈良県	奈良市	1.0079	0.0579	0.9968	0.0468	0.95	0.95	0.95
30	和歌山県	和歌山市	0.9542	0.0042	0.9437	△ 0.0063	0.95	0.95	0.95
31	鳥取県	鳥取市	0.9877	0.0877	0.9470	0.0470	0.90	0.95	0.90
32	島根県	松江市	0.9946	0.0946	0.9536	0.0536	0.90	0.95	0.95
33	岡山県	岡山市	1.0059	0.0559	0.9645	0.0145	0.95	0.95	0.95
34	広島県	広島市	0.9939	0.0439	0.9530	0.0030	0.95	0.95	0.95
35	山口県	山口市	1.0099	0.0599	0.9502	0.0002	0.95	0.95	0.95
36	徳島県	徳島市	0.9606	0.0606	0.9265	0.0265	0.90	0.90	0.90
37	香川県	高松市	0.9777	0.0777	0.9430	0.0430	0.90	0.90	0.90
38	愛媛県	松山市	0.9690	0.0690	0.9346	0.0346	0.90	0.90	0.90
39	高知県	高知市	0.9846	0.0846	0.9497	0.0497	0.90	0.90	0.90
40	福岡県	福岡市	0.9828	△ 0.0172	0.9630	△ 0.0370	1.00	1.00	1.00
41	佐賀県	佐賀市	0.9795	0.0795	0.9555	0.0555	0.90	0.95	0.95
42	長崎県	長崎市	0.9766	0.0266	0.9527	0.0027	0.95	0.95	0.95
43	熊本県	熊本市	0.9714	0.0714	0.9476	0.0476	0.90	0.90	0.90
44	大分県	大分市	0.9720	0.0720	0.9482	0.0482	0.90	0.90	0.90
45	宮崎県	宮崎市	0.9443	0.0443	0.9212	0.0212	0.90	0.90	0.90
46	鹿児島県	鹿児島市	0.9695	0.0695	0.9458	0.0458	0.90	0.90	0.90
47	沖縄県	那覇市	-		-		0.90	0.90	0.90

※ それぞれの数値について前基準年度と比較し、その値に5ポイント以上の増減がある場合、算定値を変更するものとして算出する

※ 11さいたま市は平成15年合併のため、平成15基準においては浦和市のものを掲載
太字…算定値から補正率変更候補となるもの

(2) 従来の方法により算出された補正率と、統計年報のみから算出される補正率の比較

No	都道府県	指定市	H15補正率	H15 算定値	H18 算定値	H18 補正率	H15 算定値	H18 算出値 統計年報 のみ	H18 補正率 統計年報 のみ	指定市
1	北海道	札幌市	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	札幌市
2	青森県	青森市	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	青森市
3	岩手県	盛岡市	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	盛岡市
4	宮城県	仙台市	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	仙台市
5	秋田県	秋田市	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	秋田市
6	山形県	山形市	0.90	0.90	0.95	0.90	0.90	0.90	0.90	山形市
7	福島県	福島市	0.90	0.90	0.95	0.90	0.90	0.95	0.90	福島市
8	茨城県	水戸市	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	水戸市
9	栃木県	宇都宮市	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	宇都宮市
10	群馬県	前橋市	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	前橋市
11	埼玉県	さいたま市	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	さいたま市
12	千葉県	千葉市	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	千葉市
13	東京都	23区計	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	23区計
14	神奈川県	横浜市	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	横浜市
15	新潟県	新潟市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	新潟市
16	富山県	富山市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	富山市
17	石川県	金沢市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	金沢市
18	福井県	福井市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	福井市
19	山梨県	甲府市	0.90	0.95	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95	甲府市
20	長野県	長野市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	長野市
21	岐阜県	岐阜市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	岐阜市
22	静岡県	静岡市	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	静岡市
23	愛知県	名古屋市	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	名古屋市
24	三重県	津市	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	津市
25	滋賀県	大津市	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	大津市
26	京都府	京都市	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	京都市
27	大阪府	大阪市	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	大阪市
28	兵庫県	神戸市	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	神戸市
29	奈良県	奈良市	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	奈良市
30	和歌山県	和歌山市	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	和歌山市
31	鳥取県	鳥取市	0.90	0.95	0.90	0.90	0.95	0.90	0.90	鳥取市
32	島根県	松江市	0.90	0.95	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95	松江市
33	岡山県	岡山市	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	岡山市
34	広島県	広島市	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	広島市
35	山口県	山口市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	山口市
36	徳島県	徳島市	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	徳島市
37	香川県	高松市	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	高松市
38	愛媛県	松山市	0.90	0.90	0.95	0.90	0.90	0.90	0.90	松山市
39	高知県	高知市	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	高知市
40	福岡県	福岡市	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	福岡市
41	佐賀県	佐賀市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	佐賀市
42	長崎県	長崎市	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	長崎市
43	熊本県	熊本市	0.90	0.90	0.95	0.90	0.90	0.90	0.90	熊本市
44	大分県	大分市	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	大分市
45	宮崎県	宮崎市	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	宮崎市
46	鹿児島県	鹿児島市	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	鹿児島市
47	沖縄県	那覇市	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	那覇市

※ 網掛け部分は、建築統計年報のみによる算出値・補正値が基準年度に算定された値と異なったもの

※ ○印は、物価水準による補正率が現行の補正率と異なる値が算定される指定市である。

このように、建築統計年報のみから得られた数値をもとに補正率を算出しても、従来のように公庫利用者調査報告と建築統計年報の平均値を用いることとした場合との乖離がそれほど大きなものではない。

したがって、今後もこの方法により補正率を算出することとして差し支えないものと考えられる。

4 物価水準による補正率についてのまとめ

これまで見たように、木造家屋における建築物価の地域格差について、実体的データの検証を通じて分析することについては、対象となるサンプルの収集が難しく、また、得られた数値のばらつきを傾向として捉えることが難しい等の困難が伴った。

このように、建築物価における地域格差を具体的に捉えることは相当の困難を伴うものであり、現実的な手法として、現在用いられている理論的指数を用いて補正率を算定する手法には、合理性があるものと言うべきである。

なお、現在の手法を今後も引き続き採用するものとした場合において、住宅金融公庫作成の資料が今後利用できなくなることが課題となっていたが、この点についても、前節で検討したとおり、現在利用している建築統計年報からも一定の信頼性のある数値を算出することができると言える。

実体的調査から、建築物価における地域格差がないものとする実証データは得られておらず、今後も建築物価の格差が存在する限り、物価水準による補正率は必要と考えられる。

しかし、すでに見たように、理論的指数からは、その格差は縮小している現状にある。また、木造家屋をめぐる社会情勢も、非木造において説明されている状況と同様に、全国的に資材や工法の画一化が進んでいるとされる。

したがって、今後も理論的指数を基準として、適切に補正率を算出し、その推移を見守ってゆくことが適当と考えられる。

Ⅲ 需給事情による減点補正率に関する調査研究

1 需給事情による減点補正率の現状と課題

(1) 物価水準による減点補正率の現状

固定資産評価基準において、需給事情による減点補正率は、「建築様式が著しく旧式となつている木造(非木造)家屋、所在地域の状況によりその価額が減少するものと認められる木造(非木造)家屋等について、その減少する価額の範囲において求めることとする」とされているところである。

需給事情による減点補正率については、現在の評価基準が制定される以前から、同趣旨の補正率として規定されていたものである。

第5表は固定資産税の家屋評価において、「需給事情による減点補正」に該当する補正率の変遷をまとめた表である。

第5表 需給事情による減点補正の規定の推移

旧評価基準における需給事情による増減点補正				固定資産評価制度調査会答申 (昭和36年)				
	昭和26年度		昭和27年度～ (若干の変更あり)					
	適用理由	増減点の 範囲	適用理由	増減点の範囲	適用理由	増減点の範囲		
建築様式等による補正	・位置 ・間取 ・通風 ・採光 ・居住又は使用上の便不便	±10%	木造家屋 ・間取 ・採光 ・通風 ・方位 ・環境 ・敷地面積と家屋面積の割合	適宜増減点	・様式、間取、設備、接客事業用家屋にあっては有効面積の割合 ・採光、通風、方位	増減点率は設例等で適用例を示す増点率については限定的に考慮	建築様式等による補正	
			木造以外の家屋 ・位置 ・家屋(主として事業の用に供されている家屋)の建築形式の適否 ・家屋(主として居住の用に供されている家屋)の間取、通風、採光等の状況	±10%程度				
その他特殊事情による減点	・戦時中建てられた建物その他特別の事情によつて建てられた建物で、当初の建築目的に供することができなくなっているもの ・過剰遊休等未利用状態にある建物	適宜減価	木造家屋 ・当該家屋の建築過程における瑕疵に起因し、維持管理上支障がみられるもの ・過剰遊休等未利用状態にあるもの 木造以外の家屋 ・戦時中建てられた建物その他特別の事情によつて建てられた建物で、当初の建築目的に供することができなくなっているもの ・過剰遊休等未利用状態にある建物(住宅を除く)	適宜減価	・敷地面積と家屋の建坪との関係、隣接宅地及び建物の状況 ・床面積の広狭その他特殊事情		その他特殊事情による減点	
			家屋の床面積に応ずる減価 ※ 昭和20年度以前に建築された家屋に限る ※ 住家・附属家のみ	30～40%				
床面積の広さによる補正							床面積の広さによる補正	
所在地域の状況による補正			当該家屋の所在する地域の宅地の坪当たり平均評価額	30%までの減価 増価は適宜	・地域間の需給事情の相違(前基準を踏襲、宅地価額を基準) ・所在地域に著しく不相応な用途に供し、又は構造等をそなえている家屋 (地帯区分に応じ、用途・構造・階層等を基準として行う)	減点率については精査 増点は行わない	所在地域の状況による補正	

	現行固定資産評価基準における需給事情による減点補正(通達による取扱い)					
	昭和39年度～昭和41年度		昭和42年度～平成11年度		平成12年度～現在	
	適用理由	増減点の範囲	適用理由	増減点の範囲	適用理由	
建築様式等による補正	草葺屋根の木造家屋又は旧式のれんが造の非木造家屋その他、間取、通風、採光の状況からみて最近の建築様式又は生活様式に適應しない家屋で、その価額が減少するものと認められる場合	10%を限度として減点	草葺屋根の木造家屋又は旧式のれんが造の非木造家屋その他、間取、通風、採光、設備の施工等の状況等からみて最近の建築様式又は生活様式に適應しない家屋で、その価額が減少するものと認められる場合	減少する価額の範囲内(減点補正率については示されず)	通達廃止(取扱は変わらず)	建築様式等による補正
その他特殊事情による減点	廃止					その他特殊事情による減点
床面積の広さによる補正						床面積の広さによる補正
所在地域の状況による補正	不良住宅地域、低湿地域、交通が極めて不便な地域等その他家屋の価額が減少すると認められるもの	30%を限度として減点	・不良住宅地域、低湿地域、環境不良地域その他当該地域の事情 ・交通の便否、人口密度、宅地価格の状況等を総合的に考慮	減少する価額の範囲内(減点補正率については示されず)	通達廃止(取扱は変わらず)	所在地域の状況による補正

現行の評価基準(昭和39基準年度以降)においては、依命通達により建築様式によ

る減点補正及び所在地域による減点補正の指針が示されていたところである。

その後、平成12基準年度より当該通達は廃止されたが、指針の趣旨が失われたものではなく、現在も当時の依命通達の指針を参考として、需給事情による減点補正率が適用されている現状にある。

評価基準の取扱いについて（依命通達）

昭和42年度～平成11年度（昭和41年10月21日改正）

需給事情による減点補正率は、建築様式が著しく旧式となっている家屋、所在地域の状況によりその価額が減少すると認められる家屋等について、その減少する価額の範囲において求めるものとされているが、具体的には、次のような家屋について適用するものであること。

- (1) 草葺屋根の木造家屋又は旧式のれんが造の非木造家屋、その他間取、通風、採光、設備の施工等の状況等からみて最近の建築様式又は生活様式に適応しない家屋で、その価額が減少するものと認められるもの
- (2) 不良住宅地域、低湿地域、環境不良地域その他当該地域の事情により当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在する家屋
- (3) 交通の便否、人口密度、宅地価格の状況等を総合的に考慮した場合において、当該地域に所在する家屋の価額が減少すると認められる地域に所在する家屋

第6表は、平成15年基準年度において、需給事情による減点補正率を適用している市町村における、具体的な適用事由についてまとめたものである（なお、補正率については、概ね1割程度を限度として補正が行われている。）。

第6表 平成15年度における需給事情による減点補正率の適用状況

適用事由の概要と、平成15年度における需給事情による減点補正率の適用状況一覧

No		適用事由	適用事由の概要	H15適用団体数
1	建築様式等	未完成家屋	賦課期日現在、課税客体となる程度に工事が進展しているが、一部未完成の状態にあること	1
2		建築様式	建築様式が著しく旧式となっていること	6
3		不良住宅	離島などの理由から、自家施工が多い地域等	3
4	所在地域の状況	積雪・寒冷	積雪量が多く寒冷な地域に所在すること	27
5		塩害	潮風の影響による家屋の損耗度の著しい地域に所在すること	6
6		水害	高潮による水害の影響により家屋の損耗度の著しい地域に所在すること	2
7		強酸性温泉	強酸性温泉の影響による家屋の損耗度の著しい地域に所在すること	2
8		局地風	局地風が吹き荒れる地域に所在すること	2
9		暴風雨	暴風雨の影響による家屋の損耗度の著しい地域に所在すること	1
10		低湿地域	(総合的判断の一理由として)	2
11		環境不良	(総合的判断の一理由として)	4
12		地滑り地	地すべりの可能性がある地域に所在すること(地滑り地の指定を受けている地域等)	1
13		地盤沈下	地盤沈下が生じている地域に所在すること	1
14		空港騒音	航空機騒音による住宅環境の劣化の著しい空港周辺地域に所在すること	1
15		日照	日照の悪い地域に所在すること	6
16		公害	工場等の立地が多く、排気ガスや粉塵など生活環境に影響がある地域に所在すること	1
17		山間僻地	山間僻地に所在すること	124
18		海岸僻地	海岸僻地に所在すること	3
19		離島	離島に所在すること又は離島振興法による指定地域等	15
20		傾斜地	傾斜地に所在すること	5
21		農地	農地の中に散在した集落に所在すること(総合的判断の一理由として)	1
22		村落地	市街地の中心部から離れた村落地に所在すること	2
23		辺地	市街地からの距離が離れている辺地に所在すること	6
24		地域状況	所在地域の状況(総合的判断の一理由として)	7
25		都市計画区外	他の区域と比較して不便な都市計画区域外に所在すること	2
26		交通不便	中心市街地から離れた交通の便の悪い地域に所在すること	171
27		行政面積	当該団体の行政面積が広いため、団体内の各地域の事情を評価に反映させる必要があることから	3
28		人口密度	人口密度が低い地域に所在すること	46
29		宅地価格	宅地価格が低廉な地域に所在すること	40
30		総合判断	下記注を参照のこと	35
31		施設閉鎖	一定期間施設を利用していない状態にあること	1
32		地域改善	旧地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律に規定する対象地域に所在すること	8
33		低需要	(総合的判断の一理由として)需要が低く、売買実例も少ない地域に所在すること	4

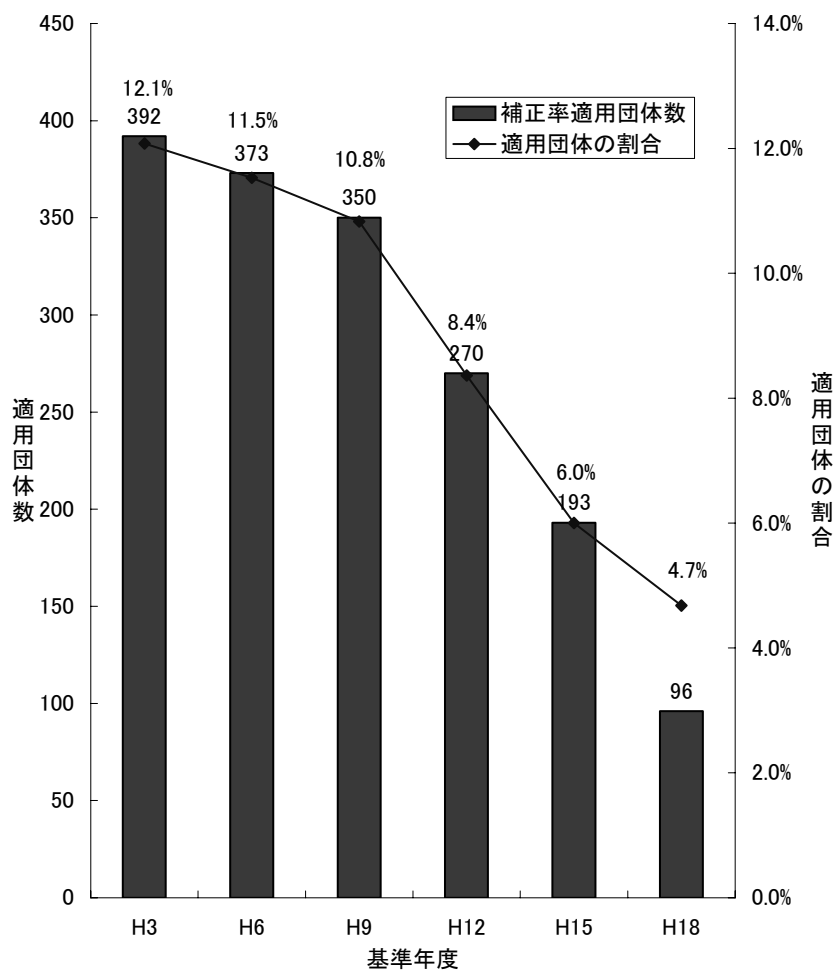
第7表は、需給事情による減点補正率が適用されている家屋のうち、新增築家屋について集計したものであるが、需給事情による減点補正率の適用団体数は、減少傾向にある。

第7表 新增築家屋に係る需給事情による減点補正率適用団体の推移

(各基準年度における総評価見込額等調による)

	H3	H6	H9	H12	H15	H18	H15→H18の 変動率(H18/H15)
補正率適用団体数	392	373	350	270	193	96	0.50
全地方団体数	3,245	3,235	3,232	3,229	3,217	2,052	0.64
適用団体の割合	12.1%	11.5%	10.8%	8.4%	6.0%	4.7%	

補正率適用団体数の推移



(2) 需給事情による減点補正率に係る問題点の整理

これまでも、平成5年度の本委員会において、需給事情による補正の状況に関する調査研究が行われてきた。

同研究では、需給事情による減点補正率について、「現状どおりでよいが、以下の事項について、検討が必要である」と指摘されたところである。

- 適用する場合の基準の明確化、例えば適用する家屋の建築年次、構造、形状、減点補正率等を具体的に示すことはできないか。
- 適正な運用を図るため、適用地域の認定基準及びそれに対応する減点補正率等について、固定資産評価基準の取扱いについての依命通達の表現を、適当なものに改正することを検討すべきではないか。

(平成5年度家屋評価に関する調査研究「家屋の損耗減点補正率及び需給事情による補正の状況に関する調査研究」より)

また、需給事情による減点補正率については、次のような意見が寄せられていたところである。

◎ 需給事情による減点補正率についての意見

○ 同補正率の抜本的見直しが必要であるとの意見
(1) 制度そのものに対する意見 ・ 土地の評価により既に考慮されているものもあるのではないか。 ・ 再建築価格方式と、「建築様式」と「地域的要因」にかかる補正は不整合なのではないか。 ・ 補正率自体必要ないのではないか。 (2) 現在の状況をもとにした意見 ・ 全国的にも適用のケースは少ないと考えられ、廃止も検討されたい。 ・ 生活様式が均一化され、インフラ整備も進み地域間格差が縮小してきているため、適用の必要性はもはやないのではないか。 ・ 古民家でも改修が行われ、旧様式のままの家屋は既に存在しないし、交通の困難地と呼ぶべき箇所は全国的にも存在しないのではないか。 ・ 本来の意味から言う家屋の需給事情自体は個別的偏差が大きく、公的な指数化や判断基準の作成は困難なのではないか。
○ 要件を見直した上で存続を図るとする意見
(1) 当該補正率の必要性にかかる意見 ・ 再建築価格で対応できない部分に対する補正は、依然として必要と考えられる。適用基準の明確化を求める。

・ 過疎化の進展により、路線バス廃止、離島・高齢化等による地域格差はますます広がっているが、適用事例はない。適用の仕方がわからない。 (2) 要件の明確化が必要であるとする意見 ・ 旧依命通達では市町村によって判断が大きく分かれる。評価基準でより具体的な基準、補正率を示すべきではないか。 ・ 「なぜ適用しないのか」という審査申し出も多い。適用基準について明確な判断基準を示されたい。 ・ 需給事情ということばが拡大解釈(「需給」ということばが実際の取引価格を連想する)を引き起こす。表現の変更、もしくは具体的な通知を出して欲しい。
○ その他の意見 (実務上困難を感じている点について) ・ 補正率の名称から、現行評価基準が排除している個別事情もまさに需給の関係として評価上考慮される余地があるかのように誤解されがちである。 ・ 適用が限定的で納税者の理解が得られにくい。交通の便が良いにもかかわらず建物の老朽化や収益を理由に当該補正の適用を求められることが多い。 (適用理由についての意見) ・ 特別の事情がない限り需給補正は適用しないのが望ましいのではないかと。 ・ 今後、建築様式の差や地域差が新たに出てくるかも知れないので、今後必要になる可能性があるのではないかと。

(平成18年度ブロック会議における意見より抜粋)

そこで、今年度の調査研究を行うに当たって、需給事情による減点補正率に関する問題意識の共有を図り、団体の意見を参考として家屋評価における需給事情による減点補正の考え方を整理するため、次のようなアンケート調査を行うこととした。

- ◎ アンケート調査の名称……………需給事情による減点補正率について
- ◎ 調査対象団体……………全市町村(平成 18 年 9 月時点 1,819 団体)

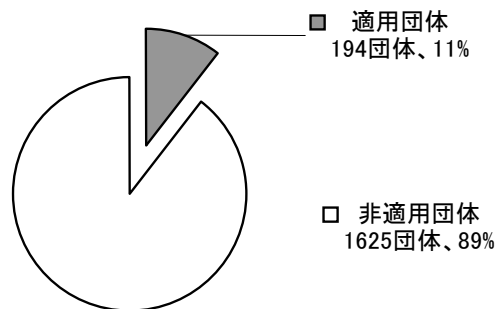
問1は需給事情による減点補正率の適用状況を問うものである。また、問 2 は需給事情による減点補正率を適用していない団体について、その理由を問うものである。

需給事情による減点補正率について(平成18年9月実施)

Q1 需給事情による減点補正率を適用されていますか。

1 はい 194団体(11%) 2 いいえ 1,625団体(89%)

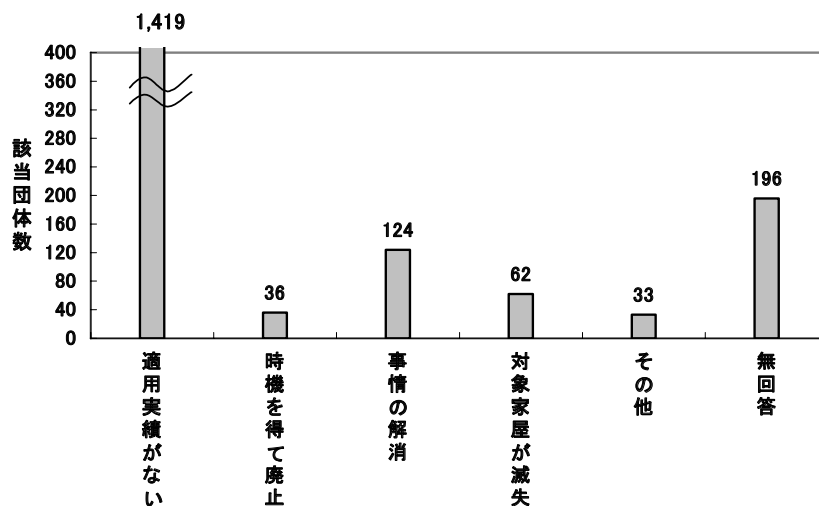
Q1 補正率の適用状況



Q2 (Q1について2と回答された場合のみ)適用を廃止された理由(複数回答)

(団体数)

1 適用実績がない	1419
2 時機を得て廃止	36
3 事情の解消	124
4 対象家屋が滅失	62
5 その他	33
6 無回答	196



9割を超える市町村が、需給事情による減点補正率を適用していない。

このうち、ほとんどの市町村が、そもそも適用実績がないとの回答であるが、合併等の時機を得て廃止が検討されたり、あるいは事情の解消、対象家屋の滅失等により、見

直しが行われた結果として、適用を廃止した団体も多い。

なお、「その他」については、主な回答として、以下のようなものがあった。

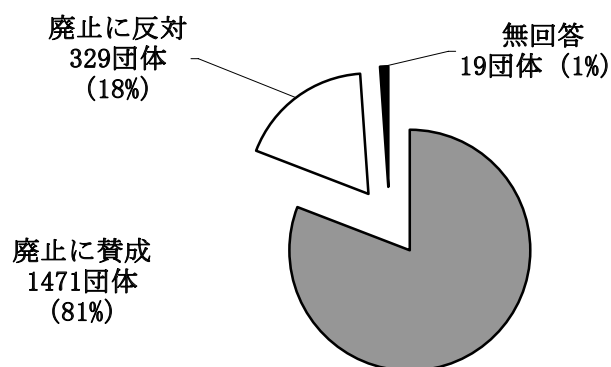
- ・ 適用を廃止しているわけではないが、適用する要件が不明確であり、また需給事情による影響を推定するのが難しく実質的には適用事例がない。
- ・ 旧建築様式であることや所在地域の差などが原因で、家屋の価値が減少するという事例が把握できていないため。また、対象家屋の範囲や価格減少の範囲を導き出す調査は非常に困難であるため。

問 3 は、需給事情による減点補正率の存続について、廃止も是とするか否かを問うものである。

Q3 需給事情による減点補正率を廃止することに賛成ですか。

1 賛成 1,471団体(81%) 2 反対 329団体(18%) 3 (無回答)19団体(1%)

Q3 補正率存続について

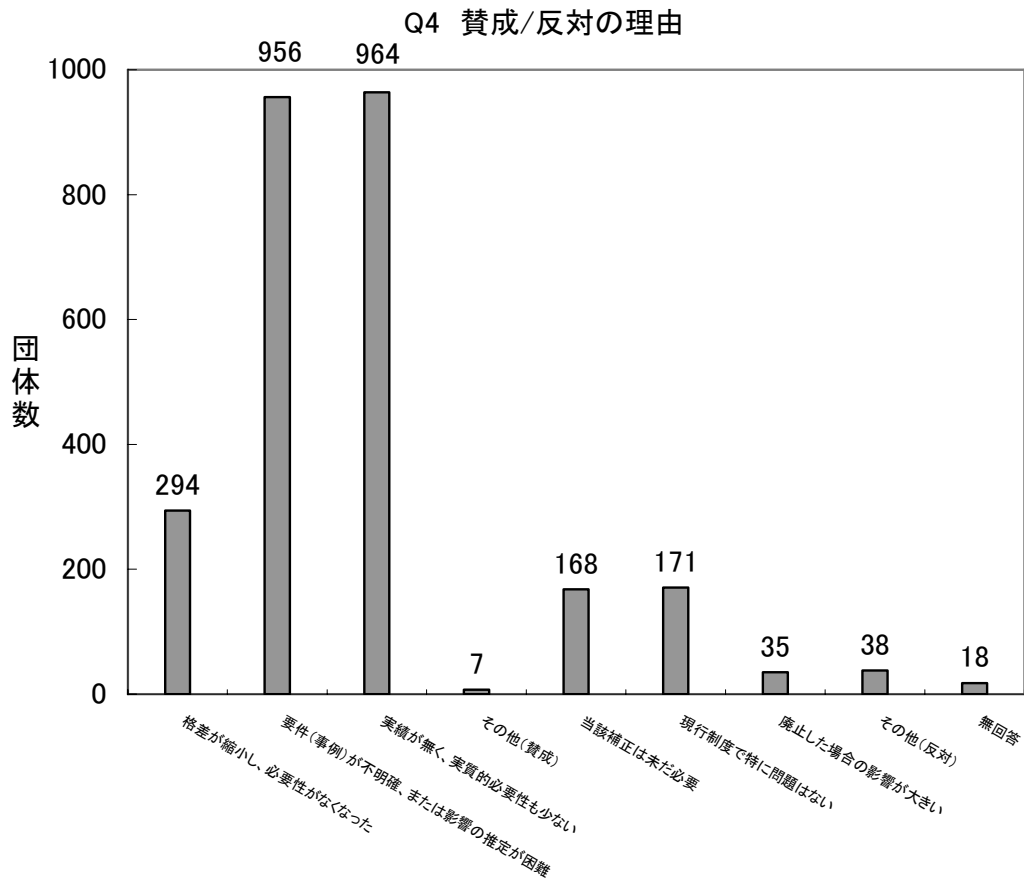


8 割を超える団体が、廃止しても差し支えない旨回答しているが、一方で 2 割近い団体は、廃止に否定的な回答を寄せている。

問4は、賛成あるいは反対の理由について問うものである。

Q4 賛成又は反対される理由について教えてください。
(複数回答)

1	(賛成)	格差が縮小し、必要性がなくなった	294	1,471
2		要件(事例)が不明確、または影響の推定が困難	956	
3		実績が無く、実質的必要性も少ない	964	
4		その他(賛成)	7	
5	(反対)	当該補正は未だ必要	168	329
6		現行制度で特に問題はない	171	
7		廃止した場合の影響が大きい	35	
8		その他(反対)	38	
無回答			18	18



なお、問4の賛成される理由について、「その他」と回答した場合の理由(主なもの)としては、以下のような回答が寄せられた。

- ・ 実益がない上に、制度を複雑化させている。
- ・ 再建築価格方式と矛盾するのではないか。
- ・ 固定資産評価基準に基づく再建費を算出する中で、十分に反映できないような場合にも適用されるものと納税義務者に誤って理解される。
- ・ 所在地域の状況において差をつける考えが受け入れにくい点や判断基準が難しい点からも廃止すべき。

一方、反対される理由としては、同様に以下のような回答が寄せられている。

- ・ 生活環境の整備は進んでいるが、辺境地域と中心部では需給事情による格差は依然としてある。この格差を反映させるため、現在のところは補正率が必要。
- ・ 現在は適用ケースがないが、今後必要となることもあり得るため。
- ・ 家屋の所在地域の環境及び状況による減価考慮が現在も必要な地域がある。
- ・ 廃止するに積極的な理由がない。
- ・ 需給事情による減点補正率を適用している自治体にとって廃止は大きな問題。
- ・ 廃止ではなく、適用するための全国共通の基準、指針が必要。

問5は、需給事情による減点補正率に関する意見について、自由に記入してもらうこととしたものである。市町村からは様々な意見が寄せられたが、そのうち主なものは以下のとおりである。

(当該補正率の廃止に賛成する意見と思われるもの)

- ・ 固定資産そのものの価値に着目して評価・課税する「再建築価格方式」の趣旨との整合性が疑問。固定資産税の評価は算出課程が客観的かつ明確であり、事務的にも容易であることが必要と考えられるが、当該補正率はこの趣旨に反すると思われる。
- ・ 補正率の適用の判断は市町村にゆだねられているが、近隣地域との調整も必要だと思われるので、適用しづらい。
- ・ 当該事項を考慮するために、毎年(少なくとも評価替えの年毎に)、上記事項を満たす用件を調査する必要性が発生し、家屋本来の適正な価格を基本とする公平な評価から鑑みると問題点があるのではないかと。
- ・ 適用している自治体があり、既存の適用している家屋への影響が大きいようであれば残す必要もあるが、特にそのようなこともなければ、補正は明瞭で簡易であるよう廃止・統合していくべき。

(当該補正率の廃止に反対する意見と思われるもの)

- ・ 適用している市町村がどの程度あり、その市町村がどのように考えているかによって最終判断すべき。
- ・ 近年、需給事情による減点補正率を適用させるべき物件はなく、最近の建築様式・生活様式に適用しない旧式家屋や環境不良地域などもないが、将来的にこのような事情が生じた場合を考えると、制度的には残しておくべき。
- ・ 当該補正は、収益税的な要因により価格を減ずるものであり、実際の運用にあっては、この点を具体的・数量的に分析し、判断する必要がある。家屋の所在や環境の状況に起因する補正方法については、同じ固定資産税の課税対象である土地の評価要因を共有することとなり、場合によっては土地と家屋で矛盾した補正を行う結果となってしまうことも考えられ、需要供給の線引きについては、確固たるデータの蓄積やリサーチの方法も持たない市町村の現状において、再建築費価格方式の

評価方法を理解する以上に難しい。この実例を把握するための調査方法、調査項目などについて例示されたい。

以上の結果から、需給事情による減点補正率に係る問題点として、特に次の諸点につき、本委員会で取り上げ、整理を行うこととした。

- ① 需給事情による減価の根拠
- ② 需給事情による減点補正率と再建築価格方式によって算出された価格との関係
- ③ 需給事情による減点補正率を適用すべき事由（適用の要件）及び算出方法（補正率の計算方法）の整理
- ④ 補正率のより適切な名称の模索

以下、次節にて検討することとする。

2 需給事情による減点補正率に係る議論の整理

(1) 需給事情による減価の根拠

(i) 問題の所在

固定資産税における価格すなわち「適正な時価」と、再建築価格方式によって算出された価格との間に生じうる差は、損耗減点補正率（経年減点補正率および損耗の状況による減点補正率）及び需給事情による減点補正率によるものであると整理し、その上で、需給事情による減点補正の性格について検討すべきではないか。

(ii) 本委員会における議論の整理

この点に関して本委員会で整理を試みた際、以下のような考え方が示された。

- ① 再建築価格方式によって算出された価格をあくまで大原則とした上で、需給事情による減点補正はその歴史的経緯等から、税額等の調整をするための概念として導入したものと整理する考え方
- ② 需給事情による減価は家屋の効用低下に起因するという考え方
需給事情による減点補正は、家屋の効用の低さに鑑みて補正を行うもの。
原則は再建築価格方式であるが、それは家屋の標準的な効用を前提とした評価であって、効用が標準以下のものに対する補正がいわゆる需給事情による減点補正であると整理する。
- ③ 需給事情による減価要因として、機能的要因や経済的要因があるとする考え方
減価の要因を物理的要因、機能的要因、経済的要因に分け、需給事情による減価は、このうち機能的要因や経済的要因によるものとして整理する。

これらの整理のうち、①の整理については、需給事情による減点補正が「評点数」の補正として設けられている現在の制度からすれば、これを税の負担調整の問題として整理することは困難であると考えられる。

また、②の考え方については「効用」という概念が抽象的であって、定量的に把握することが困難であるものと考えられる。

③の考え方が現在の固定資産評価基準における整理としては、妥当であると考えられるが、一般的な事情も考慮する必要があるかのような誤解を招きかねず、適用範囲

を限定する理由付けが必要であると言える。

(iii) 本委員会の意見

固定資産評価基準による家屋評価は、再建築価格方式で行われるものであるが、類
似の評価方法を規定している評価基準として、不動産鑑定評価基準があげられる。

固定資産評価基準及び不動産鑑定評価基準(価格を求める鑑定評価の手法)は、
いずれも家屋の価値を求めるための基準であるが、その性格が異なるものである。

固定資産税の家屋評価に用いられる再建築価格方式は、同じ時期に同一の資材を
用いて造られた同規模の家屋は、ほぼ同様な価格となり、大量かつ一括に評価される
家屋の評価を均衡のとれた適正なものとする優れた方式である。最高裁の判例(最高
裁平成15年7月18日判決)においても、再建築価格方式により算定された評価額は、
「特別の事情」がない限り、「適正な時価」とであると推認するのが相当とされている。

一方、建物の鑑定評価については、不動産鑑定評価基準に基づき行われるもので
あるが、この基準には、おおまかな評価方法が示されているのみであり、また、土地の
鑑定評価のように、法令に基づく公的評価の基礎とされるものではない。

したがって、不動産鑑定評価基準による評価の考え方を直接固定資産評価基準に
おける評価の考え方に持ち込むことはできないが、その評価にあたっての方法論は大
いに参考となるものであるため、検討することとする。

不動産鑑定評価基準は、家屋を原価法を用いて評価する場合に、家屋の再調達原
価(対象家屋を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされ
る適正な原価の総額)から、減価の要因に基づき発生した減価額を再調達原価から控
除することによって評価する方法を採っており、その減価要因については物理的要因、
機能的要因、経済的要因の3つに分類を行っている。

(不動産鑑定評価基準第7章第1節Ⅱ3(1)減価の要因)

減価の要因は、物理的要因、機能的要因及び経済的要因に分けられる。

これらの要因は、それぞれ独立しているものではなく、相互に関連し、影響を与え合
いながら作用していることに留意しなければならない。

① 物理的要因

物理的要因としては、不動産を使用することによって生ずる摩滅及び破損、時の
経過又は自然的作用によって生ずる老朽化並びに偶発的な損傷があげられる。

② 機能的要因

機能的要因としては、不動産の機能的陳腐化、すなわち、建物と敷地との不適合、
設計の不良、型式の旧式化、設備の不足及びその能率の低下等があげられる。

③ 経済的要因

経済的要因としては、不動産の経済的不適応、すなわち、近隣地域の衰退、不動産とその付近の環境との不適合、不動産と代替、競争等の関係にある不動産又は付近の不動産との比較における市場性の減退等があげられる。

固定資産評価基準における家屋評価においても、以上に挙げた 3 つの要因を補正するための仕組みとして、経年減点補正率、損耗減点補正率(損耗残価率)、需給事情による減点補正率が定められている。

このうち、経年減点補正率については、家屋を通常の使用条件下で、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、定められており、その減価の要因としては、①の物理的要因に加えて、一般的な社会的、経済的陳腐化分(②機能的要因及び③経済的要因)も織り込まれているものであると整理されている。

したがって、その上で、定型的でない、特別の減価が生じている場合においては、以下のように整理するものとする考えられる。

- ・ ①の物理的損耗については、原則として経年減点補正率によって減価考慮がなされるが、天災、火災その他の事由により、経年減点補正率によってカバーすることができないと認められるような物理的損耗が生じている場合については、損耗減点補正率(経年減点補正率×損耗残価率)によって、補正を行う。
- ・ ②及び③については、固定資産評価基準は需給事情による減点補正率によって、特別な減価事由をカバーすることを想定しているものと考えられる。

すなわち、固定資産評価基準においては、「建築様式が著しく旧式となっている」家屋、及び、「所在地域によりその価額が減少すると認められる」家屋については、需給事情による減点補正率によって補正を行うものとされているが、これは②の機能的要因及び③の経済的要因を想定しているものと思われる。

以上を整理すると、次に示した図のように整理することができる。

減価要因	一般的な減価事由	特殊な減価事由
①物理的要因	経年減点補正率	損耗減点補正率(損耗残価率)
②機能的要因	経年減点補正率	需給事情による減点補正率
③経済的要因	経年減点補正率	需給事情による減点補正率

ただし、三つの減価要因はそれぞれパラレルに存在しているものではなく、相互に関連性があるものであり、基本的には物理的要因は機能的要因や経済的要因に影響を与え、機能的要因は経済的要因に影響を与えるというように、影響を及ぼしあっているものである。

例えば物理的損耗(物理的要因)によって建築設備が破損した場合、物理的損

耗のために家屋の機能が失われ(機能的要因)、その状況を金銭的観点から見ると、結果として経済的減価が観察される(経済的要因)というように、①物理的要因→②機能的要因→③経済的要因の順に減価要因が観察される場合が通常である。

大量かつ一括に評価が行われる固定資産税における家屋の減価要因としては、経済的要因のみを取り出して減価の状況を客観的に判断することは難しく、物理的要因や機能的要因の状況から減価要因を判断することが考えられる。

このように整理すると、固定資産評価基準は不動産鑑定評価基準と類似の考え方を採っているが、不動産鑑定評価基準において減価の要因とされるものが、固定資産評価基準において、必ずしも減価対象となるものではないと考えられる。

例えば、現代においてわざわざ古い様式で建てられた家屋については、それは趣味の問題であり、別途の議論が必要との指摘がなされた。

機能的要因に係る減価事由については、基本的に再建築価格と経年減点補正率によって整理されるものであり、「草葺きやれんが造等の家屋であっても、建築様式が現在と相当変化しているような家屋でない限り、機能性を要因として客観的に減価が生じるとは言えない」として、極めて限定的に適用されるように整理すべきであると考えられる。

また、経済的要因については、不動産鑑定評価基準は「近隣地域の衰退」や「環境との不適合」、「市場性の減退」などを挙げているが、固定資産評価基準における家屋評価については、

- 日本では土地と家屋とを明確に分離している以上、立地に関する要因は土地だというように整理をしておかないといけないのではないか。
- 土地の価格が安いところは上の家屋も安いという話になったら、それは土地と家屋を分離しているという話にならないのではないか。

等の指摘がなされた。

そもそも「これらの事由は、本来土地の評価において取り扱われるべき事由であるという考え方もあり、家屋の価格にまで客観的に影響を及ぼすような事由については、相当限定的に解するべきと考えられる」とすべきである。

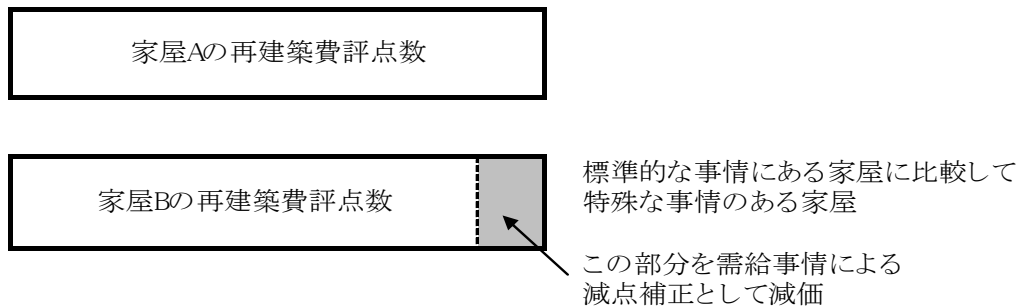
したがって、需給事情による減点補正率の適用にあっても、上記のような性格の違いから、固定資産税における家屋評価にあっては、②機能的要因及び③経済的要因の全てが対象とされるべきものではなく、その適用される要因は、限定して考慮されるべきである。

(2) 需給事情による減点補正と再建築費評点数との関係

(i) 概念図による整理

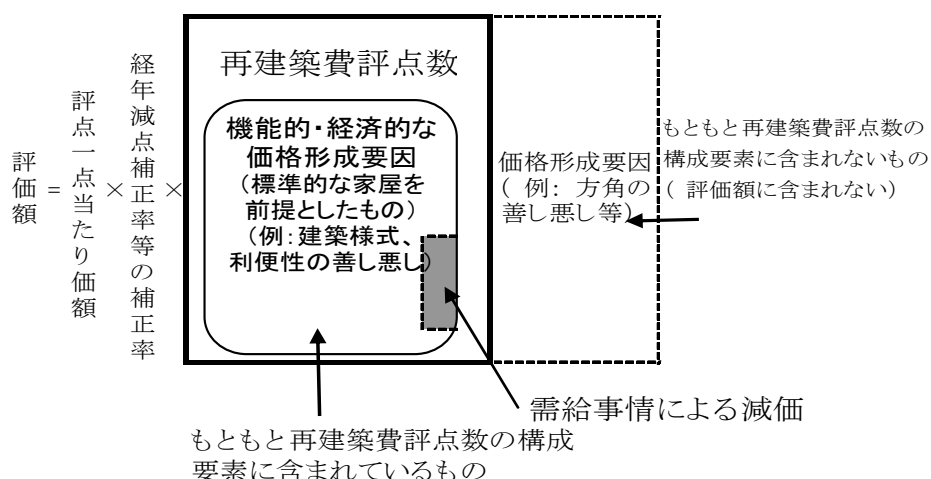
この点については、以下の概念図を用いて整理が試みられた。

- ① 需給事情による減点補正は、納税者に対して再建築費評点数に、特殊な事情を考慮する観点から特に導入されたものと整理する。



この考え方によると評価額の算出は、原則として再建築価格方式によることとなり、再建築価格方式では観念できない特殊な事情を、加味するものと整理することとなるが、減点のみならず、増点も観念すべきとの意見が出る可能性がある。

- ② 再建築価格のもととなる再建築費評点数は、機能的要因及び経済的要因について、それぞれ標準的な家屋を前提として算出されており、需給事情による減点補正率によって補正すべき価格形成要因は、この標準的な家屋を前提とした価格形成要因にかかるものに限られると整理する。



この考え方は、減価要因となる価格形成要因を原価に取り込んで整理するものであるため、再建築価格方式による評価と理論的整合性が取られる。ただし、理論的にも現

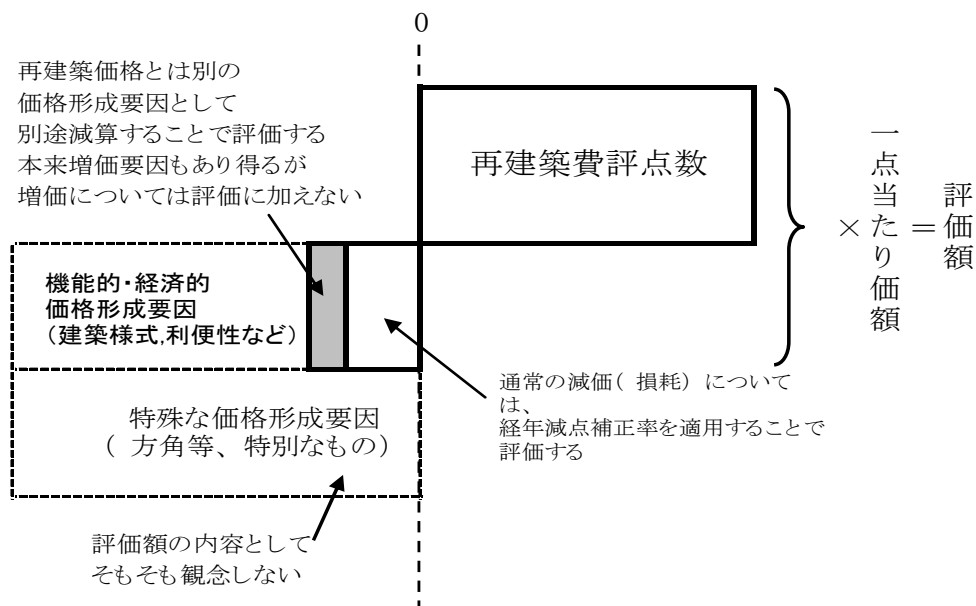
行の固定資産評価基準、及び、不動産鑑定評価基準とは異なる整理となる。

また、再建築費評点数にそもそもこのような減価要因が含まれるものと解するのは困難ではないかと考えられる。

また、減価のみならず、理論的には増価もあり得ることとなる。

③ 需給事情による減価要因はもともと建築原価である再建築費評点数の構成要素には含まれておらず、量的に 0 であると概念的に整理する。

そこから再建築費評点数とは別個の減価要因として、減算して評価する。方角等の特殊な要因については、そもそも考慮しない。



(ii) まとめ

以上の整理についてまとめると、①の考え方については、評価の問題と税の負担水準の問題とを混同することになるのではないかと考えられる。

また、②の考え方についても、再建築価格に需給事情に該当する事情が含まれていると整理することに無理がないか、標準的家屋とはどんな家屋を指すのかを明らかにしなければならないとすると、この考え方の維持は難しいのではないかと考えられるところである。

したがって、③の考え方が、論点の考え方とも整合的ではないかと考えられる。

(3) 需給事情による減点補正率を適用すべき事由及び算出方法の整理

(i) 問題の所在

市町村に対するアンケートでは、「適用要件や補正率の算出方法について、具体的方法論あるいは具体例を提示して欲しい」との要望が強いところであるが、このような意見にどう答えていくべきか。

(ii) 本委員会の意見

家屋の減価要因については、その多くが定性化を図ることは可能だとしても、定量化を図ることは困難とされているところである。

需給事情による減点補正率を適用すべき事情と実際の減価事情を分析する手法としては、その対象となる事情については定量化は困難であるものの、評価の実例等をデータベース化し、傾向分析等を行うことで定性化することが考えられるが、実際には困難であり、具体的方法を示すことは難しい。

また、需給事情による減点補正の程度と実際の減価の程度を分析する手法についても、その定量化は困難であり、具体的方法を示すことは難しいものと考えられる。

ただし、需給事情による減点補正率が適用されている具体例を示すことについては、市町村にとっては公表された資料がなく、他団体の適用例を把握することも困難であることから、今後は、実際の適用例を多数収集し、詳細に分析した上で、可能な範囲で具体的な適用例を示すことが妥当であるものと考えられる。

また、従来示されていた依命通達を整理することによって、今後の方向性が見えてくるのではないかと考えられる。

例えば、通達の(3)に示されていたような、「宅地の価格の状況等を総合的に考慮した場合において、当該家屋の価格が減少すると認められる地域に所在する家屋」との要件は、「土地の評価を家屋の評価にも反映させるものである」という考え方もあるが、土地と家屋を別々に評価している現在の制度において、土地の評価を超えて家屋にまで減価が生じることはほとんどないものと考えられることから、「需給事情による減点補正率は相当限定的に適用しなければならない」等として、解釈することが適当である。

(4) 補正率のより適切な名称について

現在の「需給事情による減点補正率」との名称については、補正率の名称から、現行評価基準が排除している個別事情もまさに需給の関係として評価上考慮される余地があるかのように誤解される等の理由から、名称として必ずしも相応しいものではなく、今後、名称変更が必要であるとして、当委員会においても意見が一致したところである。

その具体的名称としては、例えば以下のような提案があった。

- 特殊事情による減点補正率
- 評価基準の文言を補正率の名称としたもの
 - 「建築様式が旧式であることによる減点補正率」
 - 「所在地域の状況により価額が減少することによる減点補正率」

「需給事情による減点補正率」については、今後、よりその内容が適切に表されるような名称が模索され、変更されることを提言するものである。

3 需給事情による減点補正率のまとめ

需給事情による減点補正率に関する論点の整理は、概ね以上のとおりであるが、本委員会は、今後さらに実際の適用例を多数収集し、詳細に分析した上で、具体的に検討することが必要であると考ええる。

また、「需給事情による減点補正率」の名称について、今後、よりその内容が適切に表されるような名称が模索され、変更されるべきであると考ええる。

市町村においても、需給事情による減点補正率が、現在、適切に適用されているかどうかを、今まで述べた整理から再度確認する必要があるものと考ええる。

例えば、近年では、草葺の建物や旧式のれんが造の建物は、観光的観点等から建築される場合はあるものの、需給事情による減点補正率の適用対象となるような、「建築様式により価額が減少すると認められる家屋」は、ほとんど存在しないものと考えられるものであり、需給事情による減点補正率の適用について、検証が必要である。

このように考えると、需給事情による減点補正率が適用される建物は、そのほとんどが「所在地域に要因があるもの」に限定されてくるものと考えられるが、土地と家屋を別々に評価している現在の固定資産税制度においては、現在のように、都市整備の充実、住宅環境の改善、住宅仕様の平準化、及びモータリゼーションの進展した社会において、土地の評価を超えて家屋にまで当該要因に係る減価が認

められる家屋は、相当限定される。

実際にも各団体における適用件数も減少傾向にあり、市町村においてはこれらの状況を考慮の上、その適用事由等が果たして需給事情による減点補正率が適用される趣旨に鑑みて適切なものであるか、再度検証する必要があるものとする。

家屋評価における経年減点補正率表の見直しに関する調査研究

＜家屋評価における経年減点補正率表の見直しに関する調査研究＞

目 次

1 研究概要

- (1) 研究目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 1 3
- (2) 研究体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 1 4
- (3) 研究内容の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 1 5

2 評価基準における経年減点補正率について

- (1) 現行の経年減点補正について・・・・・・・・・・・・ 1 1 6
- (2) 改正経緯について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 1 7
- (3) 経過年数について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 1 8
- (4) 最終残価率について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 1 8

3 経年減価に関する調査

- (1) 調査対象および方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 2 0
- (2) データの収集状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 2 0
- (3) 新築年時別にみた構造・用途別の現存棟数と除却棟数・・ 1 2 2
- (4) 残存率曲線と平均寿命の分析・・・・・・・・・・・・ 1 2 9
- (5) 平均寿命の分析結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 3 8
- (6) 結論・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 3 9

4 残価率に関する調査研究委員報告

- (1) 減価償却と経年減点補正について（田村委員）・・・・・ 1 4 0
- (2) 建築の残価率に関する基礎的資料（中城委員）・・・・・ 1 4 3
—修繕によって機能を保持する中古建築の積算価格—
- (3) 家屋の最終残価率に関する基礎的検討（吉田委員）・・・・・ 1 5 2

1 研究概要

(1) 研究目的

固定資産評価基準(昭和38年12月25日自治省告示第158号。以下「評価基準」という。)によると、家屋の評価額の基礎となる評点数は、大きく「再建築費評点数」と「損耗の状況による減点補正率」の2要素から構成されている。本研究では、損耗の状況による減点補正率のうち「経過年数に応ずる減点補正率」を対象とする。

再建築費評点数は、その算出の基準である再建築費評点基準表が、基準年度ごとにその間の建築物価の変動に応じて見直しが行われている。また、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。)については、これまで本委員会の調査研究を基礎として必要に応じて見直しが行われてきた経緯がある。

いわゆる耐用年数については、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和40年大蔵省令第15号)」(以下、「大蔵省令」という。)に定めがあるが、この大蔵省令が平成10年3月31日に一部改正され、事業用建物の耐用年数の短縮が行われた。しかしながら、近時、企業や市民から、固定資産税においても耐用年数の短縮や最終残価率の見直しやその残価率の根拠を求める声が多く寄せられている。

このようなことから、現在の経年減点補正率基準表(別表第9及び別表第13)に定められている経過年数及び最終残価率の妥当性について、調査研究を行うものである。

(2) 研究体制

本調査研究は(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、次のとおりである。

主 査	○ 小松 幸夫	早稲田大学理工学術院建築学科教授
幹 事	○ 吉田 倬郎	工学院大学建築学科教授
委 員	加藤 裕久	小山工業高等専門学校名誉教授
	高橋 俊一	(財)建設物価調査会建築調査部建築調査一課課長
	田村 伸夫	(株)NTTファシリティーズFM事業本部 FMデータベース部門長
	塚田 賢一	(社)プレハブ建築協会住宅技術担当部長
	富永 浩吉	大阪市ゆとりみどり振興局文化集客部観光施策担当課長
	○ 中城 康彦	明海大学不動産学部教授
	中村 秀文	総務省自治税務局固定資産税課固定資産鑑定官
	永岡 正義	清水地所(株)技術部長
	藤野 晶成	住宅金融公庫住宅環境部調査役
	三橋 博巳	日本大学理工学部建築学科教授
	村尾 睦	(株)大林組東京本社東京建築事業部設備部部長
	森田 芳朗	東京大学大学院工学系研究科 都市COE研究拠点形成特任研究員
WG委員	松本 真澄	首都大学東京大学院都市環境科学研究科 建築学専攻助手

(○の委員WGと併任)

(五十音順)

(平成19年3月現在)

(3) 研究内容の概要

(1)でも述べたように、経年減点補正率に関する研究課題として、建物の耐用年数と常に比較される「経過年数」と、その経過年数が経過した後は経年減点補正率が20%に据え置かれることから、その水準がしばしば議論になる「最終残価率」に絞ることとした。

経過年数については、平成11年度に本委員会で開催した調査と同様の手法で、建物の現存・除却の状況を用途・構造別に調査した。当該調査の結果については、「3 経年減価に関する調査」において詳しく述べることとする。

最終残価率については、その水準の妥当性について、以下の①～⑤に示すような様々なアプローチにより検討を試みた。その結果、2(4)に述べるような最終残価率についての現行の考え方に加え、20%という水準そのものについて、直接の根拠とはならないまでも、一定の妥当性を見いだせるような研究結果を得ることができた。

- ① 主に企業会計原則からのアプローチにより、国税の減価償却制度と家屋の経年減価の性格の相違を明確にすることによって、家屋の残価について検討を加えたもの(田村委員4(1))
- ② 家屋の修繕と機能保持の観点から、建物の残価について検討を加えたもの(中城委員4(2))
- ③ SI(スケルトン・インフィル)住宅の査定方法と主要構造部の評点数割合の実例を用いて、残価について検討を加えたもの(吉田委員4(3))
- ④ 東京都23区中心部の不動産市場における中古物件の㎡単価を試算し、その結果と築後年数を比較することにより、中古建物の価値について分析したもの(吉田委員4(3))
- ⑤ リファイン建築の工事費と、リファインを行わない新築の工事費を比較することによって、建物の残存価値の目安を探ったもの(吉田委員4(3))

2 評価基準における経年減点補正について

(1) 現行の経年減点補正について

家屋の評価基準は、家屋の評価額をその再建築価格を基準として評価するいわゆる再建築価格方式を前提として作成されている。再建築価格方式とは、評価対象家屋と同一のものを、評価の時点において、その場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費（再建築価格）を求め、当該再建築価格に当該家屋の時の経過によって生ずる損耗の状況等による減価等を考慮して、当該家屋の価格を求める方法である。

家屋の評価額の基礎となる評点数は、大きく、「再建築費評点数」と「損耗の状況による減点補正率」の2要素から構成される。

＜評価額を求める算式＞

評価額 = 評点数(A) × 評点一点当たりの価額(B)

A = 再建築費評点数 × 損耗の状況による減点補正率 (× 需給事情による補正率)

B = 1円 × 物価水準による補正率 × 設計管理費による補正率

損耗の状況に応ずる減点補正率としては、「経過年数に応ずる減点補正率」と「損耗の程度に応ずる減点補正率」の2種を定めているが、通常の家屋評価においては、経過年数に応ずる減点補正率を用いるものと定め、その内容は次のように定義されている。

【固定資産評価基準】

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

経年減点補正率基準表は、木造家屋、非木造家屋の別に作成されており、経過年数及び経年減点補正率から構成されている。経年減点補正率は、家屋の用途・構造等の別に定められ、経過年数に応ずる一定の割合で減少する仕組みを採用しており、国税の減価償却における「定額法」による減価とほぼ同様の減価となる。3年ごとの評価替え時にまとめて減価する点、木造家

屋のすべてと非木造家屋のうち居住用のものについて初期減価率を大きめに設定している点、および最終残価率を20%に設定している点が異なる。

(2) 改正経緯について

経年減点補正率基準表は、昭和39年度に現行の評価基準が制定されて以降、3回の大きな改正を経てきている。3回の改正については以下の①～③に述べるとおりである。また、これらの改正以外にも、木造家屋経年減点補正率基準表の評点数区分毎の減点補正率については基準年度毎に改正を行っている。なお、経過年数及び減点補正率の改正については、(社)日本建築学会による調査研究等を参考にしており、財務省令の改正が直ちに経年減点補正率基準表の改正に連動するものではない。

① 昭和48基準年度における改正

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

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

② 昭和54基準年度における改正

①の改正以降、大蔵省令における耐用年数は、公衆浴場用建物、病院用建物、旅館用建物、ホテル用建物、冷蔵倉庫用建物について短縮されたが、評価基準においては、用途区分の都合上、大蔵省令の用途別区分と全く同一の区分である公衆浴場用建物についてのみ短縮された。

③ 平成6基準年度における改正

木造家屋経年減点補正率基準表において短縮が行われた。また、非木造家屋については、短縮が行われたと同時に、(社)日本建築学会の報告を受け、住宅・アパート用建物について初期減価を木造と同様のものとした。

なお、平成10年の耐用年数省令の改正(※)に合わせ、平成11年度に当小委員会において、経過年数等の見直しの必要性の有無について検討を行ったが、積極的に現行水準を改正する理由が見あたらず、改正を行わなかった。

(※「資産の使用実態はともかく、費用配分の期間としてはあまりに長期に過ぎるため短縮」とされたもの。)

(3) 経過年数について

経過年数は、国税における建物の耐用年数に類似する概念である。

建物の耐用年数は、一般に「建物が使用に耐えなくなるまでの年数」と定義されているが、耐用の判定要因により次のように分類できるとされている。

- ① 物理的耐用年数:劣化の進行による性能の低下等
- ② 機能的耐用年数:技術革新等による陳腐化等
- ③ 経済的耐用年数:収益性の悪化、維持管理経費の増大等
- ④ 社会的耐用年数:都市計画事業や都市再開発事業による撤去等

上に掲げた①～④の中では、①が最も長く、他の3種の耐用年数は物理的な耐用性は残っているにもかかわらず壊される場合の耐用年数と言える。また、②や③は、①に比較して、関係者の価値観や社会の変化の影響を大きく受けることとなる。

そこで、評価基準においては、物理的耐用年数を基礎としながら、機能的耐用年数・経済的耐用年数についても一定の考慮を行って、一般的な効用持続年数を設定し、損耗分の考慮を行うこととしている。

このような考え方をもとに、今回は、家屋の滅失要因にかかわらず(①～④の耐用年数の別を問わず)、平成17年1月1日に現存する家屋のうち除却された家屋の「平均寿命」を算出しているが、言うまでもなく、この「平均寿命」は、①の物理的耐用年数よりは短いため、現行の経年減点補正率基準表に定める経過年数の設定が妥当な水準であるかの検討を行うために適当な指標であると思われる。(3 経年減価に関する調査)

(4) 最終残価率について

評価基準において、経過年数を過ぎた家屋の経年減点補正率(いわゆる最終残価率)は、20%と決められており、これを下回ることはない。一方、償却資産の償却可能限度額は5%となっていること、国税の残存価額は平成19年分より0%に改正されることから、これらとの比較感から家屋の最終残価率の高さがしばしば議論に上る。

当委員会においても、平成11年度において、最終残価率について検討を行ったが、その際の検討結果は以下のとおりであり、現在においても基本的な考え方は変わっていない。

建物の価値は経過年数と共に減価していくが、ある経過年数を過ぎるとそれ以降は減価が止まり、その価値は建物が滅失するまで一定である。

これは、固定資産税の家屋評価は、家屋の物的価値及び使用価値の両者に着目するものであるという考え方による。

物的価値とは、建物の実体等が持っている価値をいい、この価値は経過年数による損耗等により減少するので、経過年数と共に限りなくゼロになるまで減少する。

使用価値とは、建物を使用する、または使用しうる最低限の効用をいう最小使用価値である。建物が経過年数による損傷や汚れ等で劣化していても、使用するのに支障のないように最低限の修繕等の維持管理が日常的に行われていれば、この最小使用価値は、建物の新築時点から滅失する直前まで、ほとんど減価しない一定状態に保たれている価値と言える。

このような考え方に照らせば、減価償却資産に投資された経費の回収という役割を有する国税の減価償却の残存価額と、家屋の使用価値とは、性質が異なるものであり、その水準が同一である必要はない。また、人が居住し活動するという家屋の特質に照らせば、償却資産とはその効用が異なると考えられることから、これも償却可能限度額と同一である必要はない。

以上から、これまで、現行の20%を変更していないものである。

3 経年減価に関する調査報告

(1) 調査対象および方法

家屋の経年別残存率を推計するため以下の要領で調査を行ない、構造・用途別の10種の家屋について、平成17年1月1日現在の新築年次別の現存棟数と、平成17年1月1日から12月31日までの1年間の新築年次別の除却棟数の資料を得た。調査対象団体は全道府県庁所在市、東京都特別区、川崎市、堺市及び北九州市とし、調査依頼後、平成18年9月1日(金)を期限としてデータを総務省自治税務局資産評価室宛に送付してもらうこととした。

設定した家屋の構造及び用途は

- (1) 鉄筋コンクリート造住宅
- (2) 鉄筋コンクリート造アパート
- (3) 鉄筋コンクリート造事務所 (以下、鉄筋コンクリート造は RC 造または RC と略記する。)
- (4) 鉄骨造住宅
- (5) 鉄骨造アパート
- (6) 鉄骨造事務所
- (7) 鉄骨造工場
- (8) 鉄骨造倉庫
- (9) 木造専用住宅
- (10) 木造共同住宅

なお木造専用住宅に関しては、さらに㎡あたり評点数の違いにより以下の 4 区分に分けた資料も収集した。

- (9)-1. ㎡あたり 45 千点未満
- (9)-2. ㎡あたり 45～72 千点未満
- (9)-3. ㎡あたり 72～112 千点未満
- (9)-4. ㎡あたり 112 千点以上

またデータ収集後、全体に対する東京都のデータ比率がやや低すぎることから、さらに 3 区に対して追加調査を実施した。

(2) データの収集状況

回答のあった地方団体名、および分析の対象としたデータの状況を表1に示す。有効であったデータを○印で示すが、有効でなかったものには、現存棟数のみで除却棟数が不明のもの、データの新築年が複数年にわたって集計されていたものなどが含まれる。なお各地方団体名の頭についている 2 桁の番号は都道府県別を表している。

表1調査対象団体一覧

地方団体名	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(9)-1	(9)-2	(9)-3	(9)-4	(10)
01札幌市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
02青森市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
03盛岡市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
04仙台市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
05秋田市	○	○	○	○	○	○			○	○	○	○	○	○
06山形市	○	○	○	○	○	○	○	○	○					○
07福島市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
08水戸市	○	○	○	○	○	○	○	○	○					○
09宇都宮市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
10前橋市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
11さいたま市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
12千葉市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
13新宿区	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
13-2大田区	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
13-3足立区	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
13-4江戸川区	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
14-1横浜市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
14-2川崎市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
15新潟市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
17金沢市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
18福井市	○	○	○	○	○	○	○	○	○					○
19甲府市	○	○	○	○	○	○	○	○	○					○
20長野市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
21岐阜市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
22静岡市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
23名古屋市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
24津市	○	○	○	○	○	○	○	○	○					○
25大津市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
26京都市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
27-1大阪市			○			○			○					○
27-2堺市	○	○	○	○	○	○	○	○	○					○
28神戸市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
29奈良市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
30和歌山市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
31鳥取市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
32松江市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
33岡山市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
34広島市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
35山口市	○	○	○	○	○	○	○	○	○					○
36徳島市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
37高松市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
38松山市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
39高知市	○	○	○	○	○	○	○	○	○					○
40-1福岡市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
40-2北九州市	○	○	○	○	○	○	○	○	○					○
41佐賀市	○	○	○	○	○	○	○	○	○					○
42長崎市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
43熊本市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
44大分市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
45宮崎市	○	○	○	○	○	○	○	○	○					○
46鹿児島市	○	○	○	○	○	○	○	○	○					○
47那覇市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

(3) 新築年時別にみた構造・用途別の現存棟数と除却棟数

各地方団体から得た用途別の現存棟数および除却棟数を構造用途別に集計した結果を図1～14に示す。なお除却棟数の目盛り(右縦軸)は現存棟数(左縦軸)の100倍になっている。

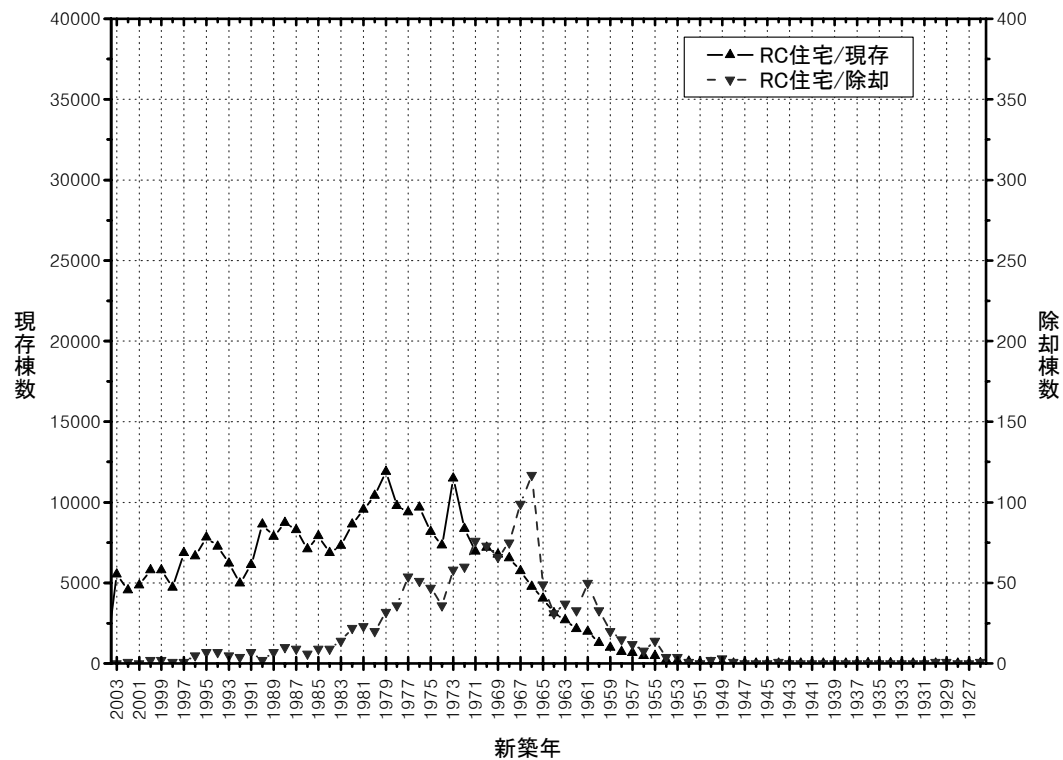


図1 RC 造住宅の現存棟数と除却棟数

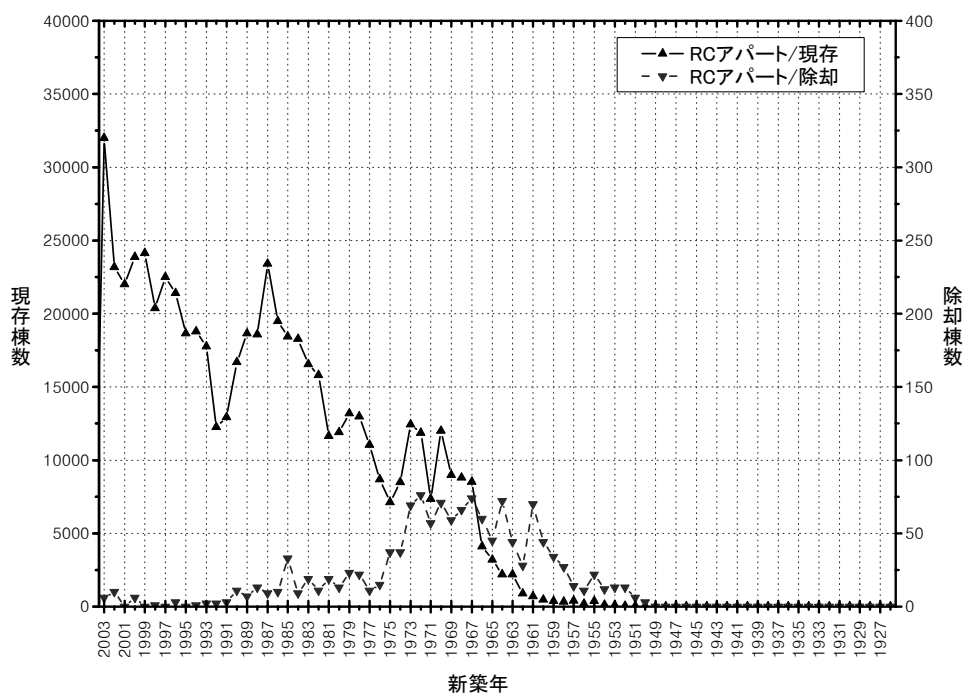


図2 RC 造アパートの現存棟数と除却棟数

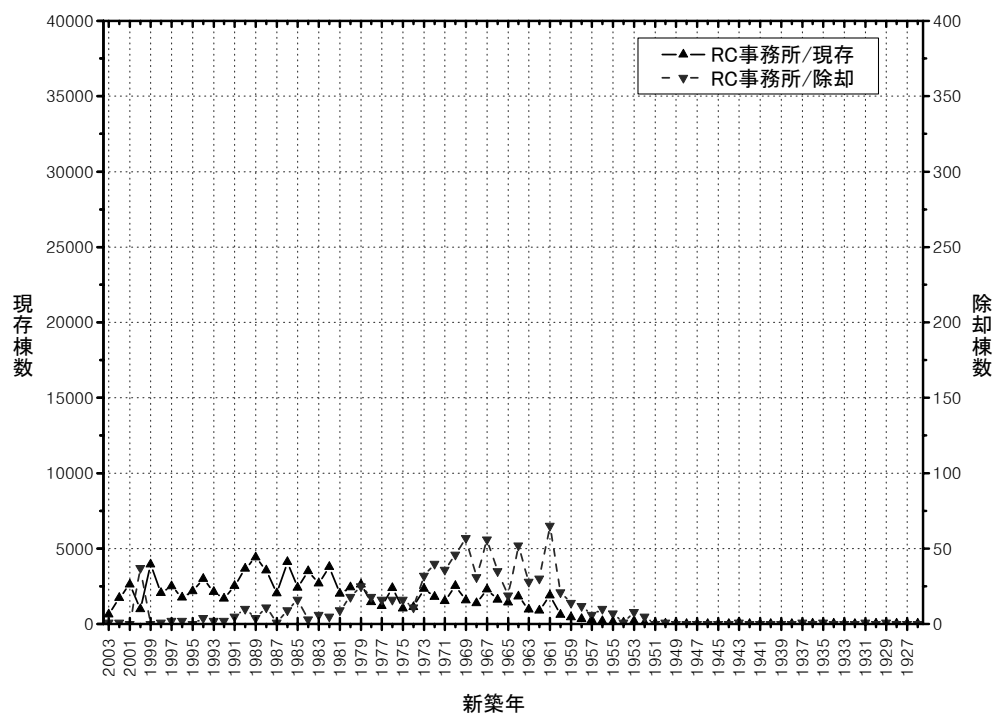


図3 RC造事務所の現存棟数と除却棟数

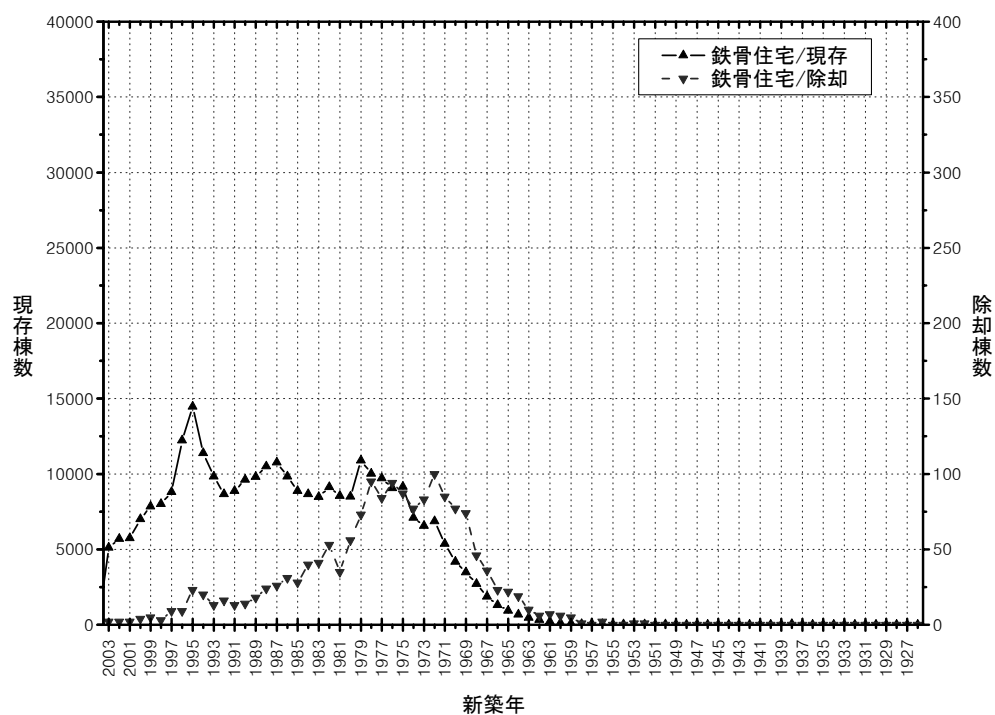


図4 鉄骨造住宅の現存棟数と除却棟数

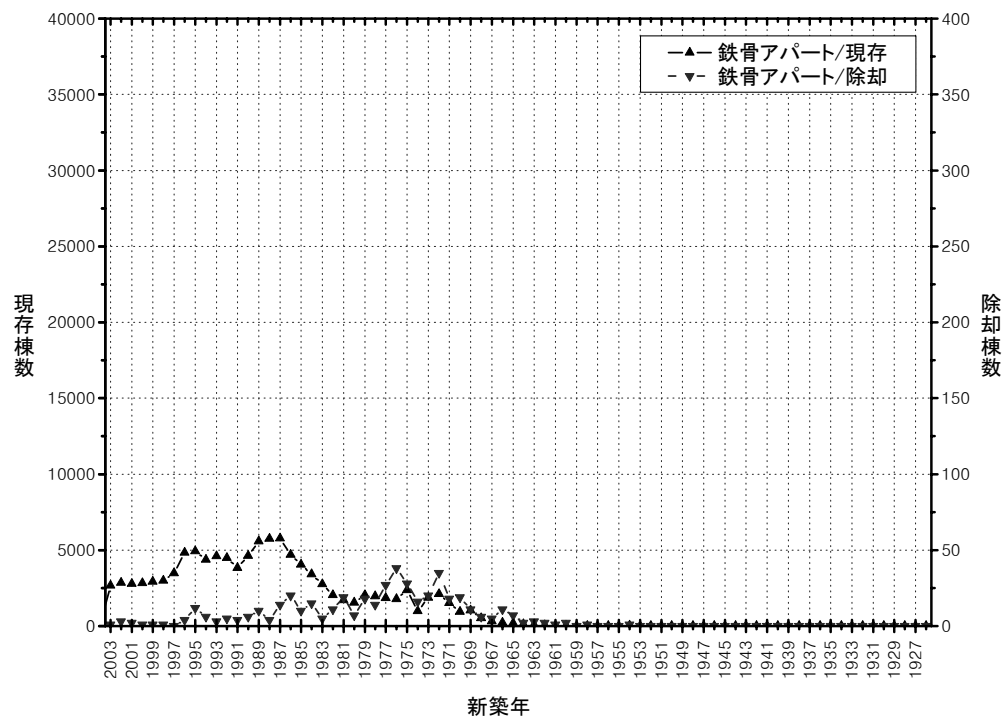


図5 鉄骨造アパートの現存棟数と除却棟数

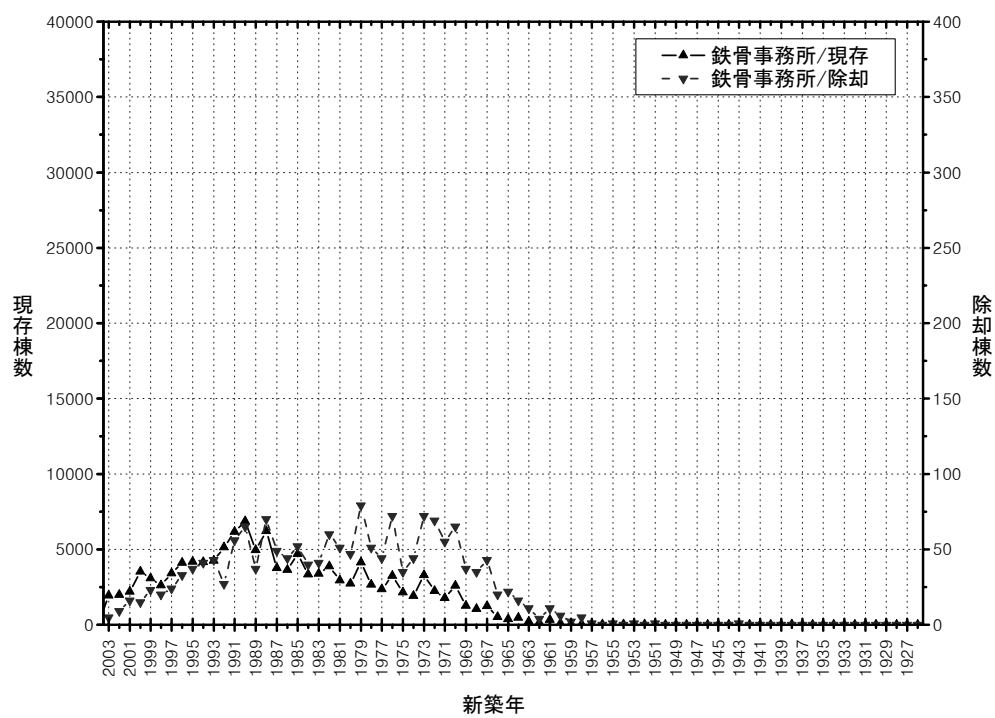


図6 鉄骨造事務所の現存棟数と除却棟数

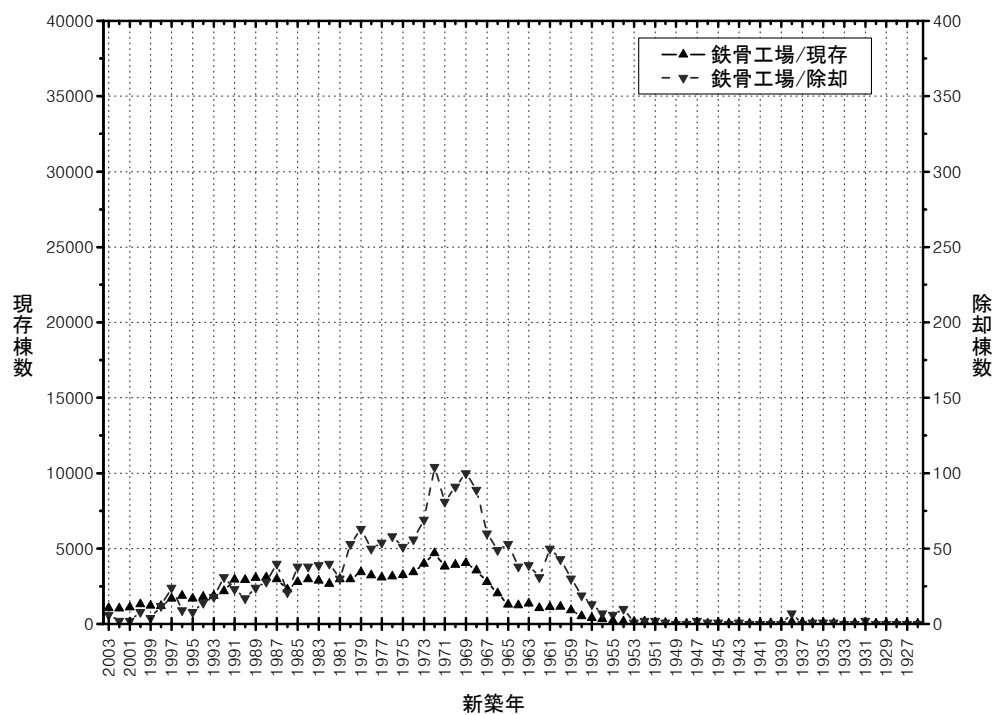


図7 鉄骨造工場の現存棟数と除却棟数

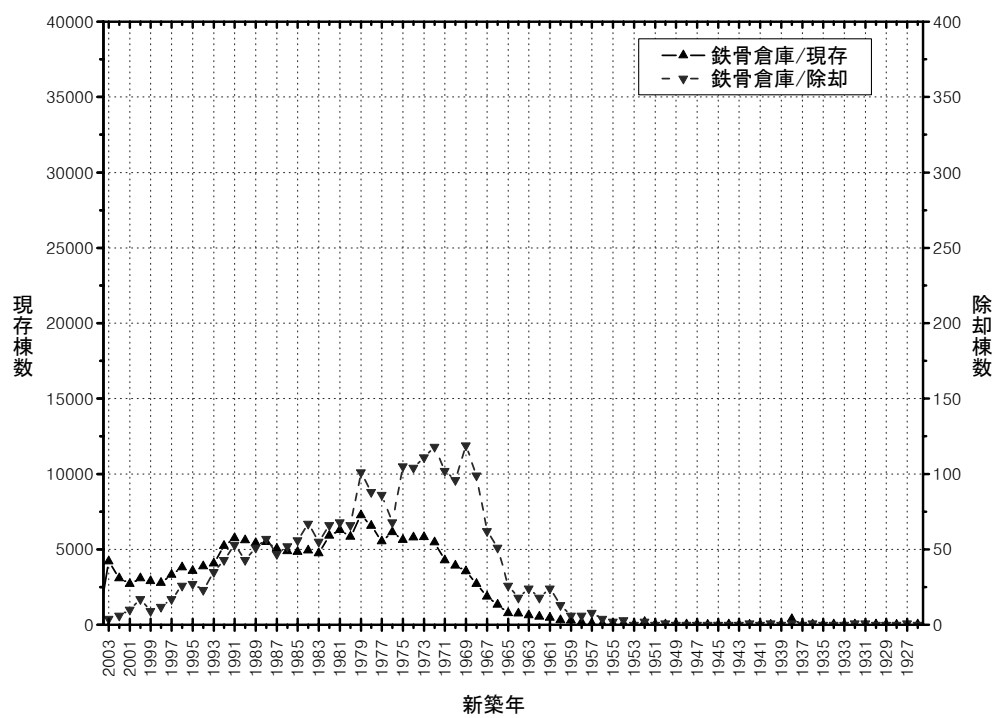


図8 鉄骨造倉庫の現存棟数と除却棟数

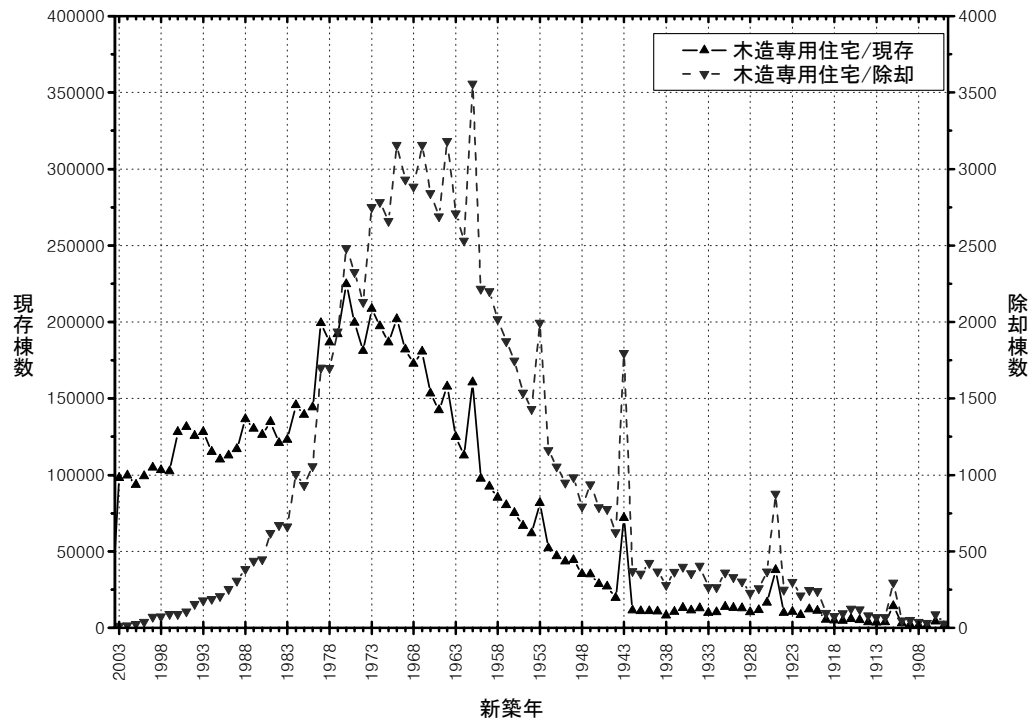


図9 木造専用住宅の現存棟数と除却棟数

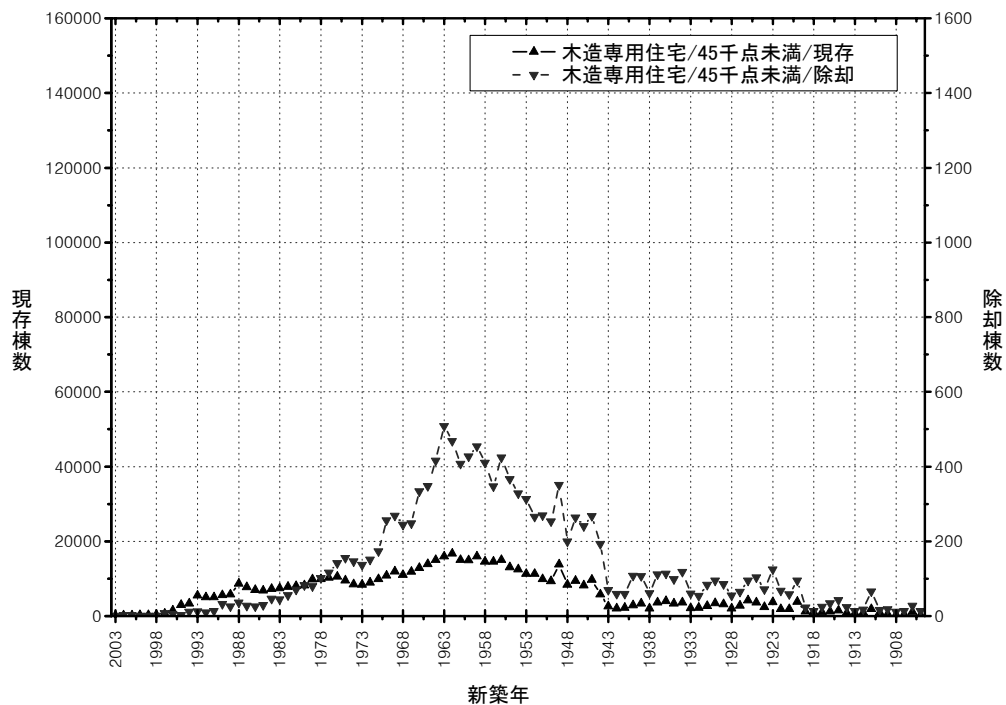


図 10 木造専用住宅 45 千点未満の現存棟数と除却棟数

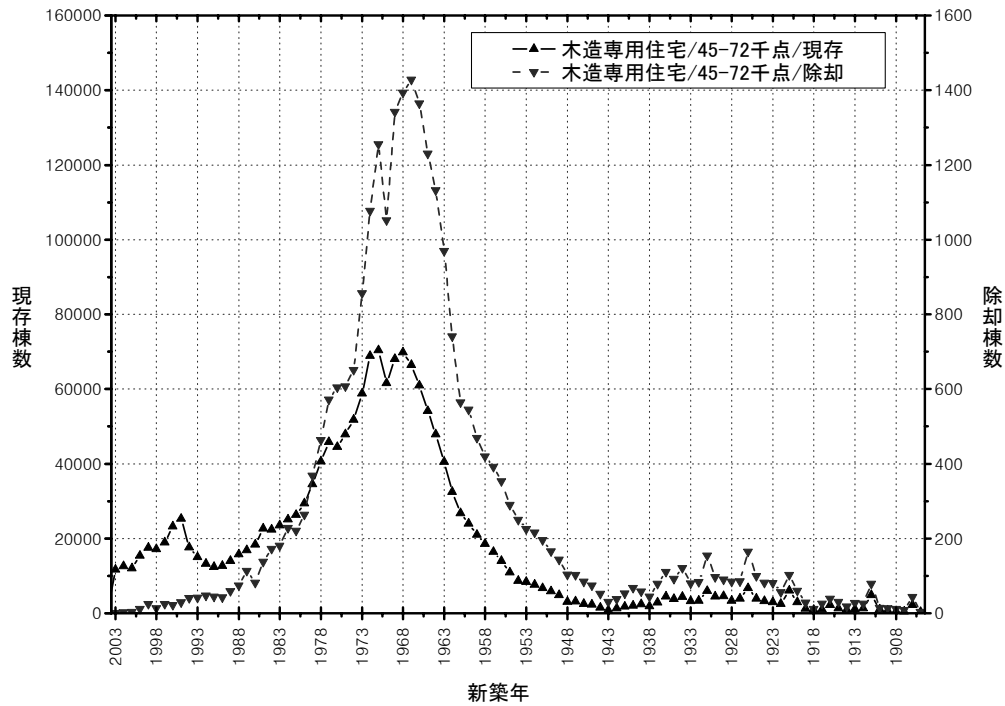


図 11 木造専用住宅 45-72 千点の現存棟数と除却棟数

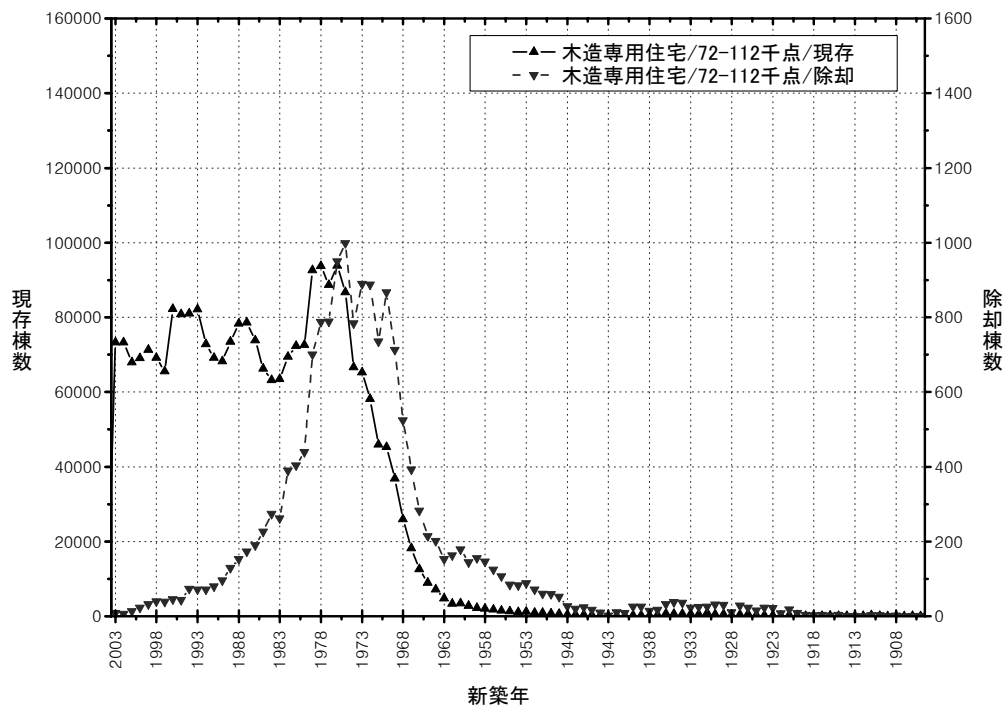


図 12 木造専用住宅 72-112 千点の現存棟数と除却棟数

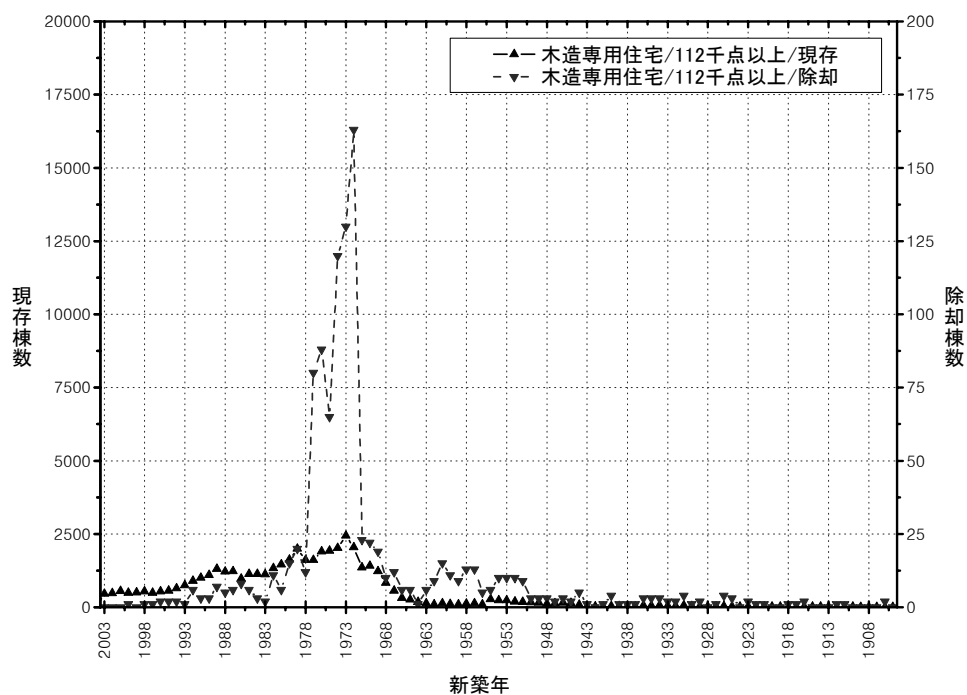


図 13 木造専用住宅 112 千点以上の現存棟数と除却棟数

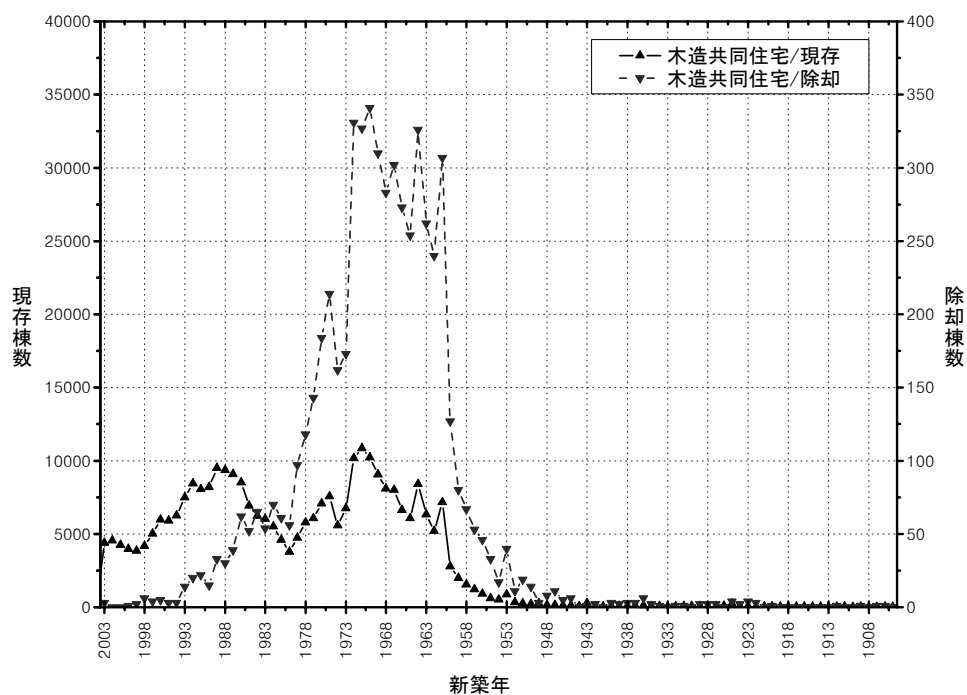


図 14 木造共同住宅の現存棟数と除却棟数

木造専用住宅の㎡あたり評点数が45千点未満および112千点以上のものについては、現存棟数がかなり少なくなっている。また112千点以上のものについては、理由は不明であるが1973年から77年にかけて新築された家屋がやや集中的に除却されている。こうしたことが次の分析結果に影響を与えていると考えられる。

（４）残存率曲線と平均寿命の分析

得られた新築年時別の現存棟数と除却棟数のデータについて、平成 18 年 1 月 1 日を基準とした経年別のデータとして合計し、経年別に 1 年間経過後における残存確率を求め、それらを合成して残存率曲線を推計した。非木造および木造に分けて、得られた残存率曲線のグラフを図 15 および図 16 に示す。

このようにして得られた残存率曲線に対して、さらに最小二乗法によって回帰曲線を求めた。回帰分析は経年が 30 年までのもの、40 年までのもの、50 年までのものの 3 通りを行なっている。各用途の回帰分析の結果を図 17～30 に示す。

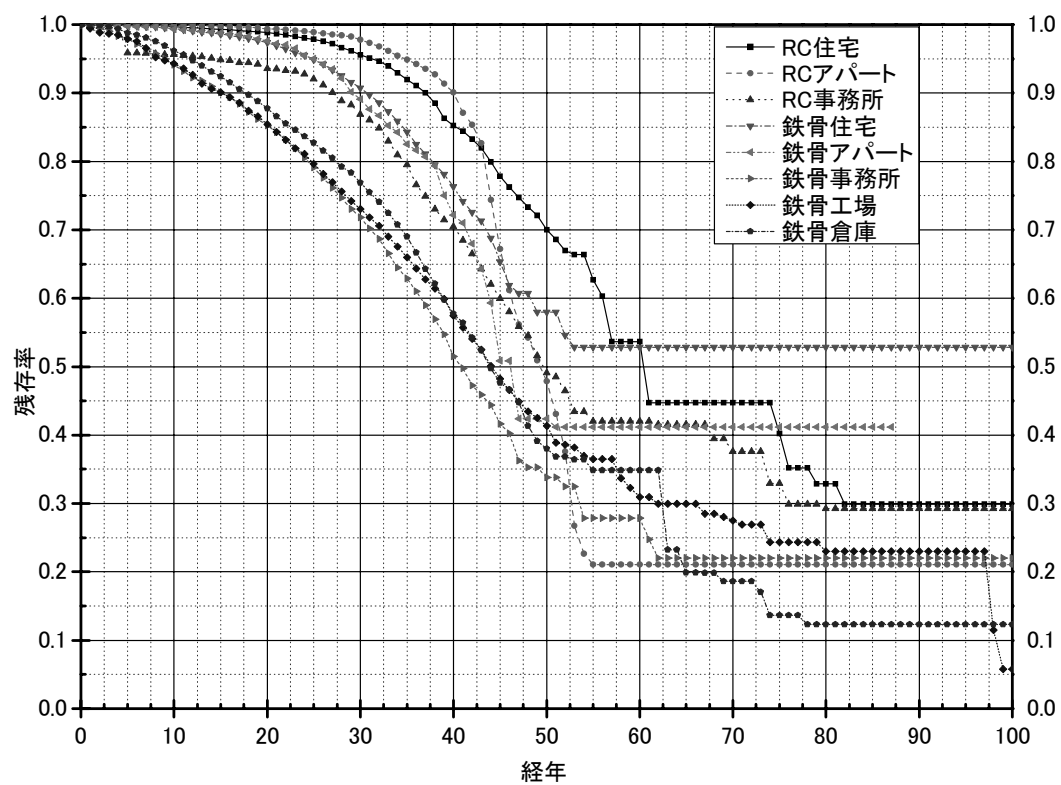


図 15 非木造家屋残存率観察結果

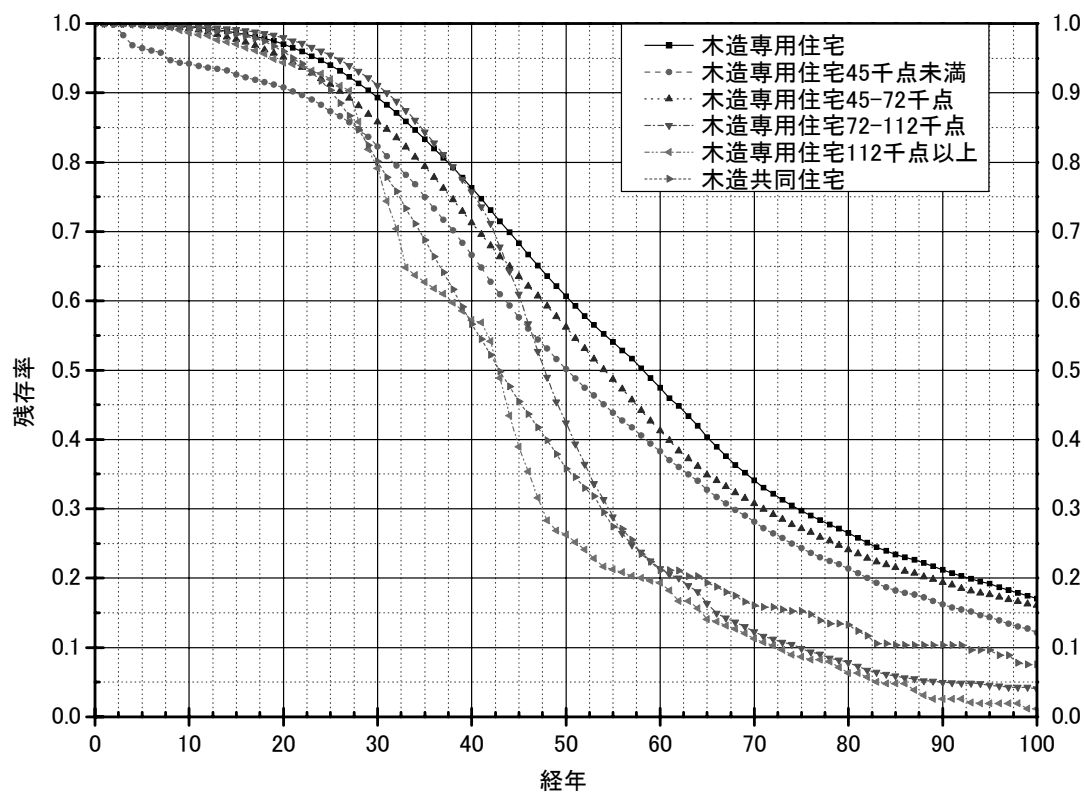


図 16 木造家屋残存率観察結果

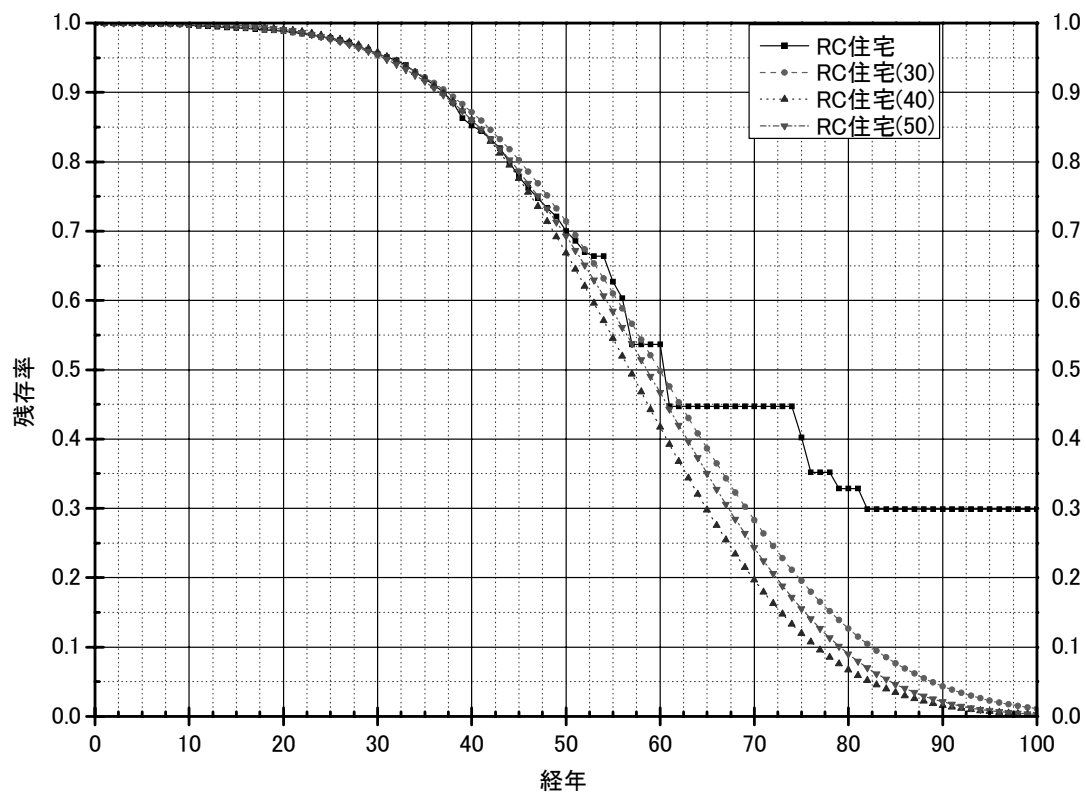


図 17 RC 造住宅残存率

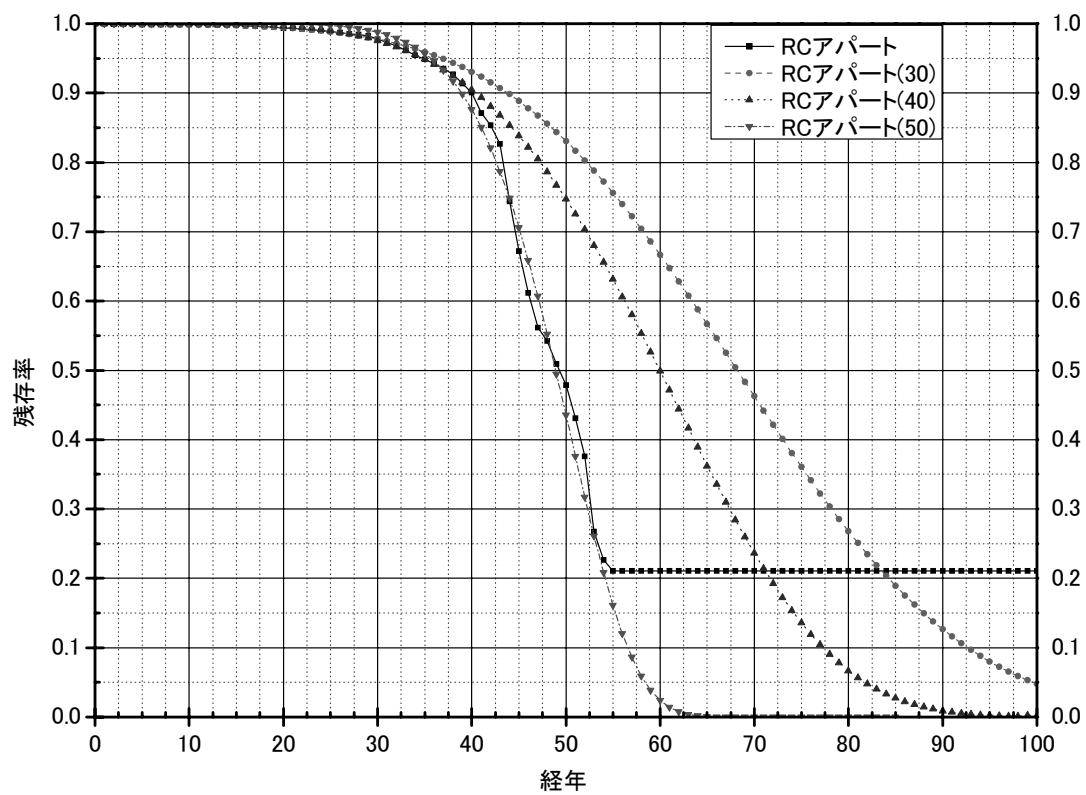


図 18 RC 造アパート残存率

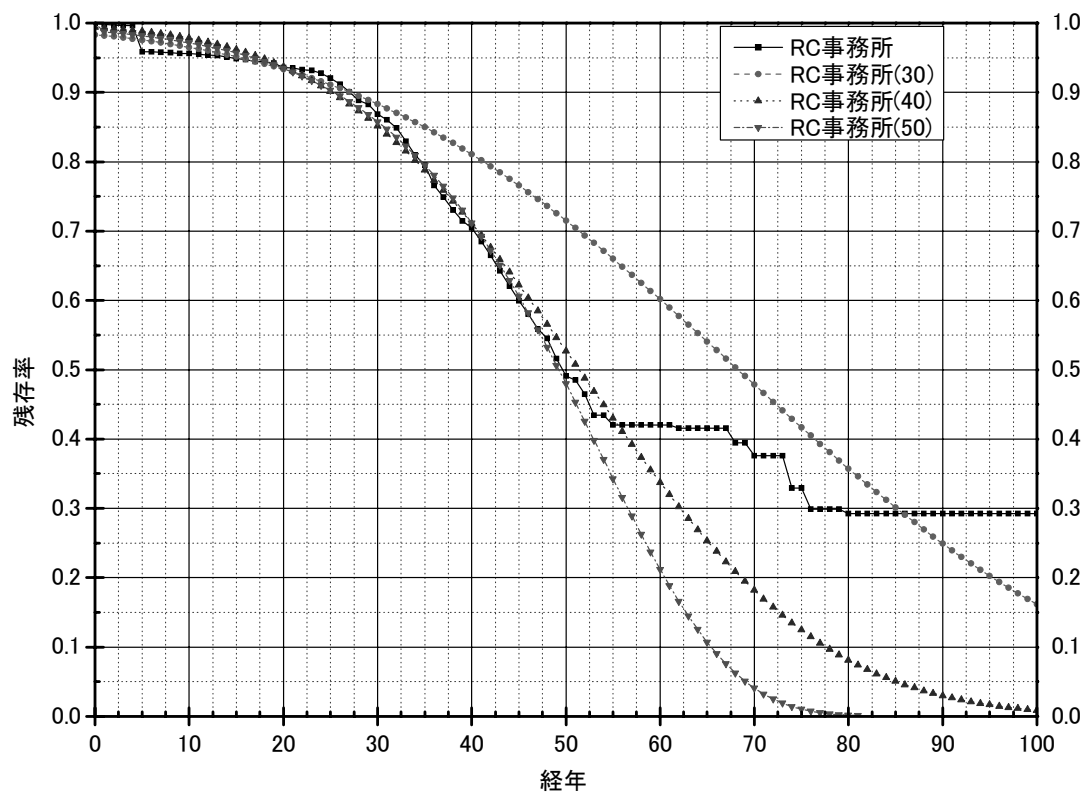


図 19 RC 造事務所残存率

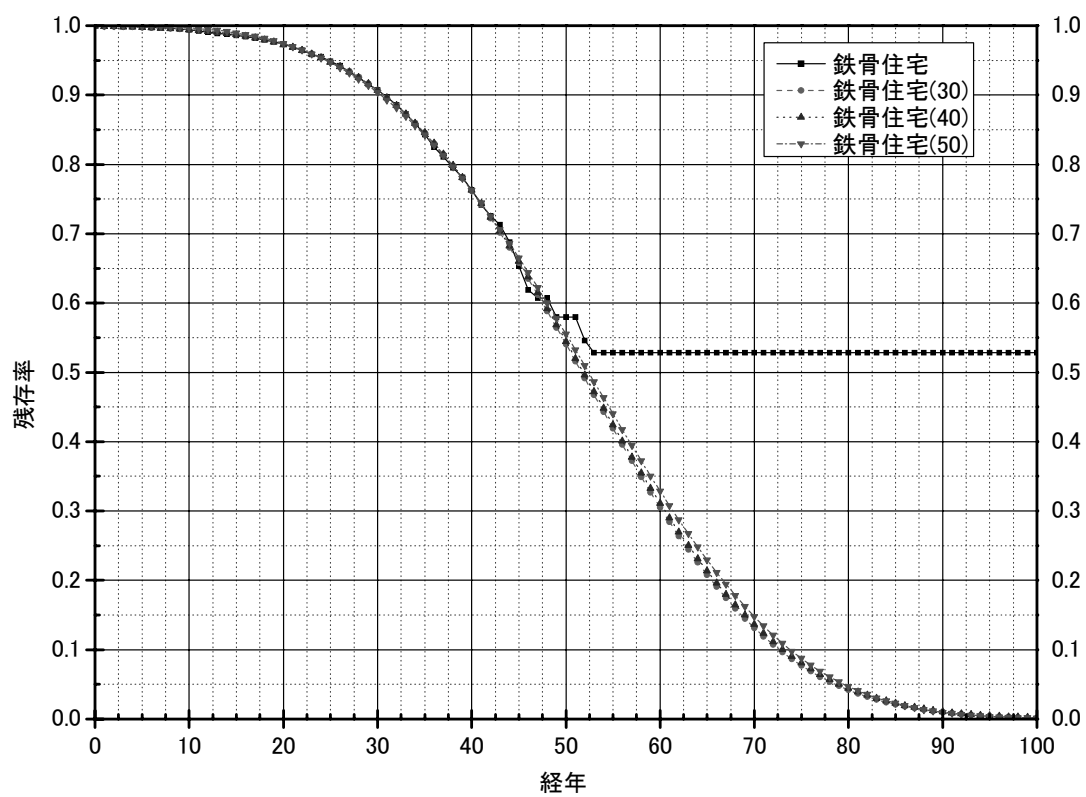


図 20 鉄骨造住宅残存率

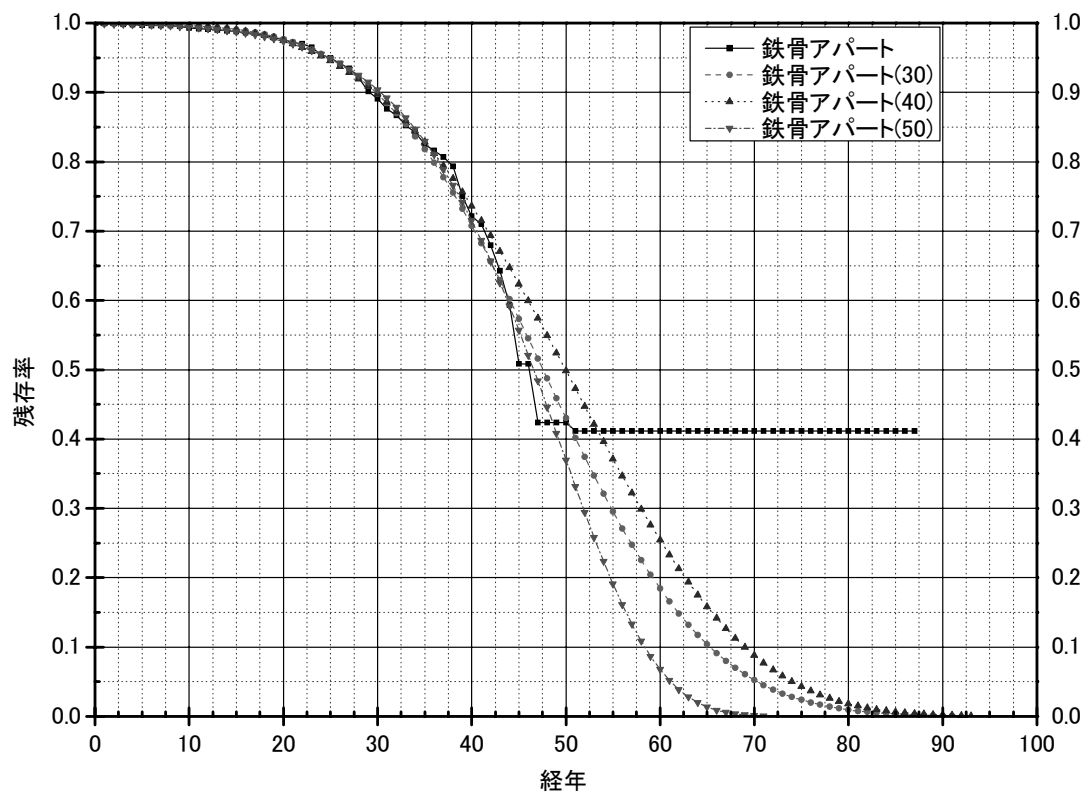


図 21 鉄骨造アパート残存率

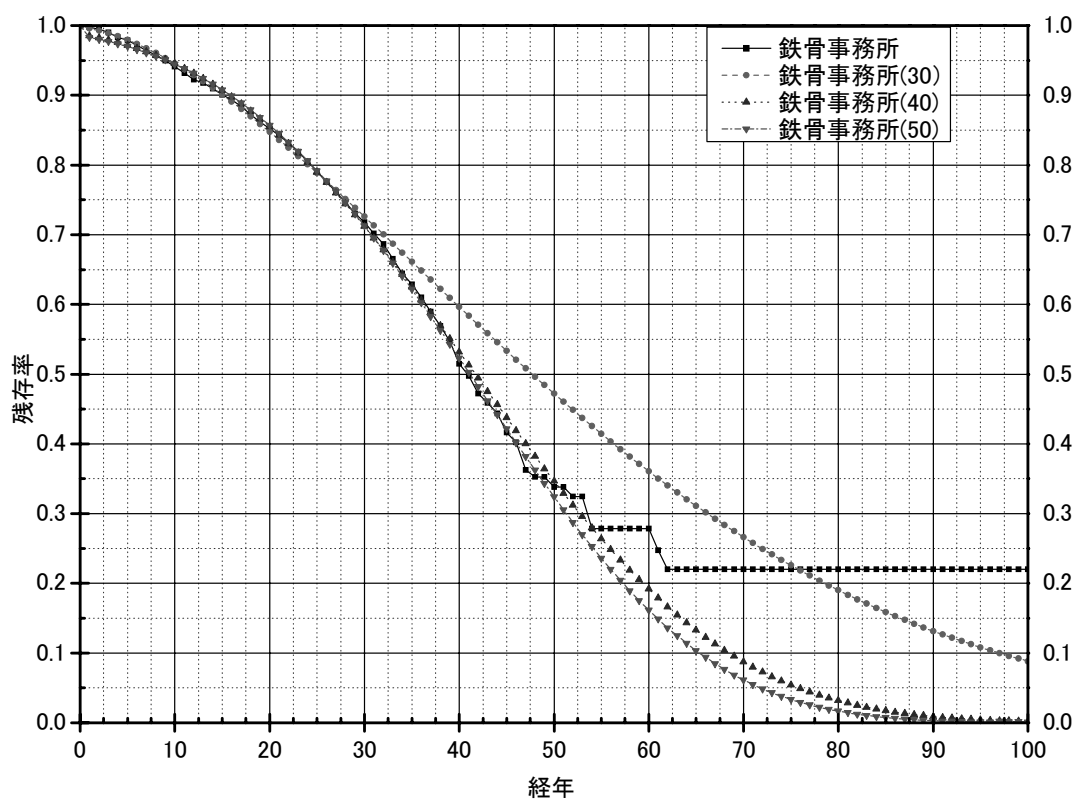


図 22 鉄骨造事務所残存率

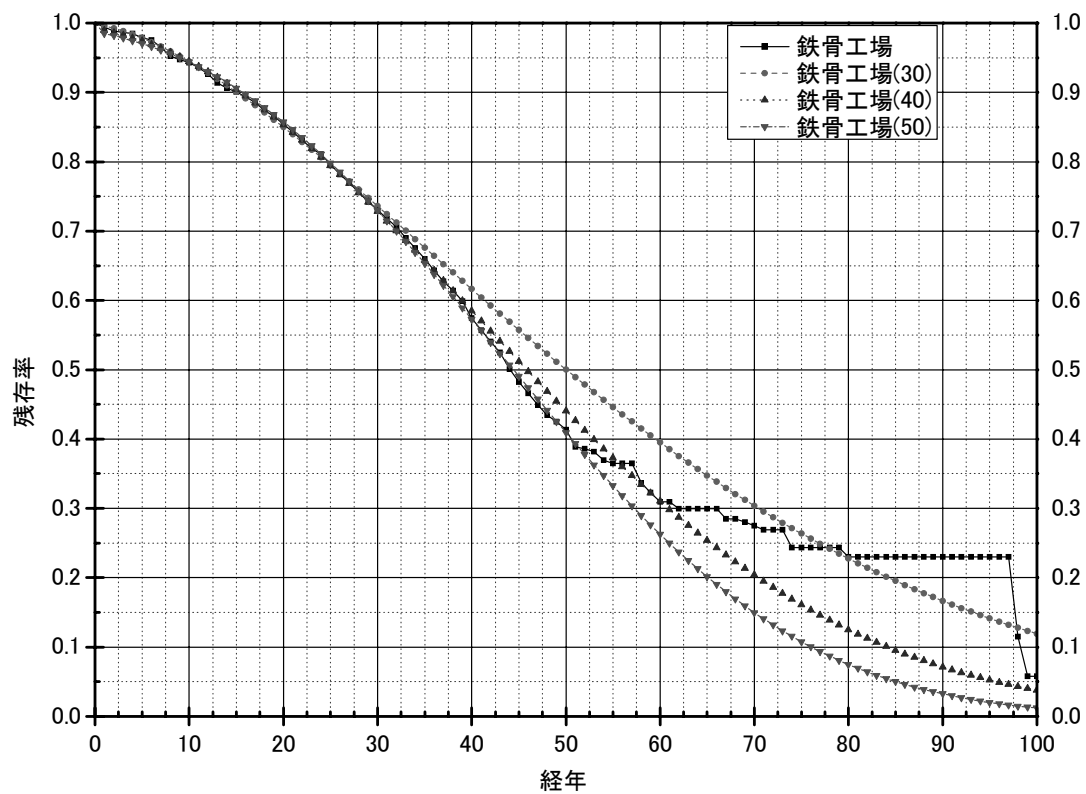


図 23 鉄骨造工場残存率

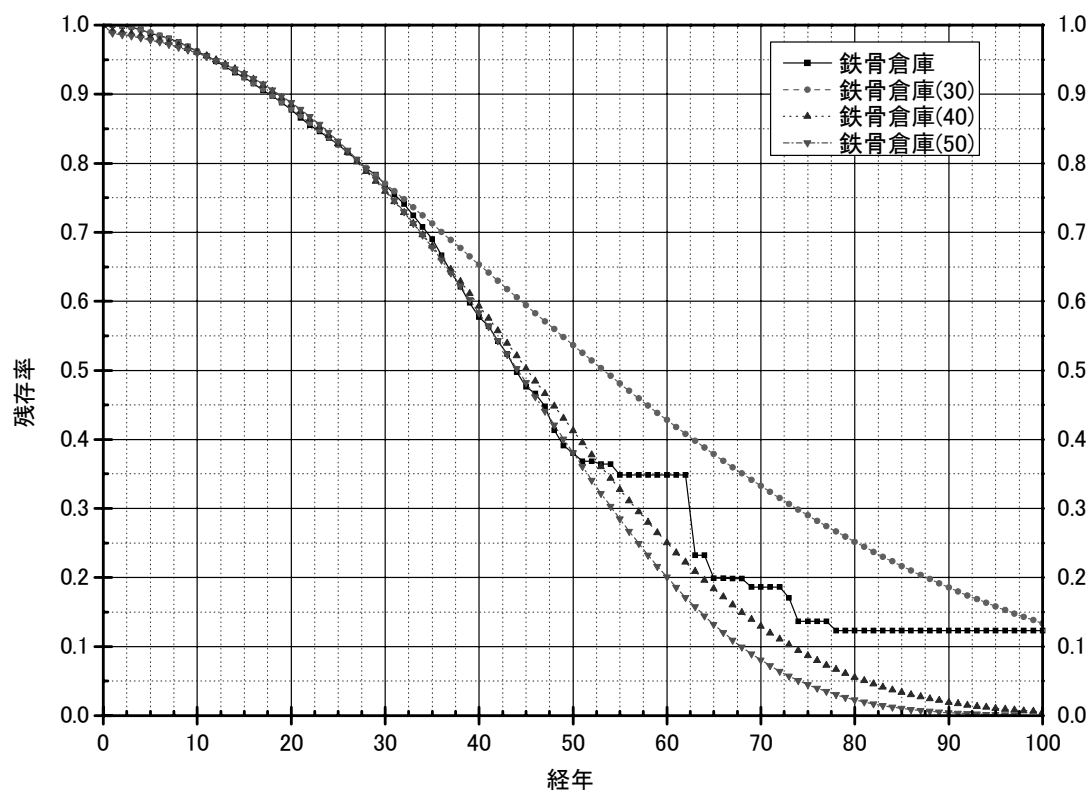


図 24 鉄骨造倉庫残存率

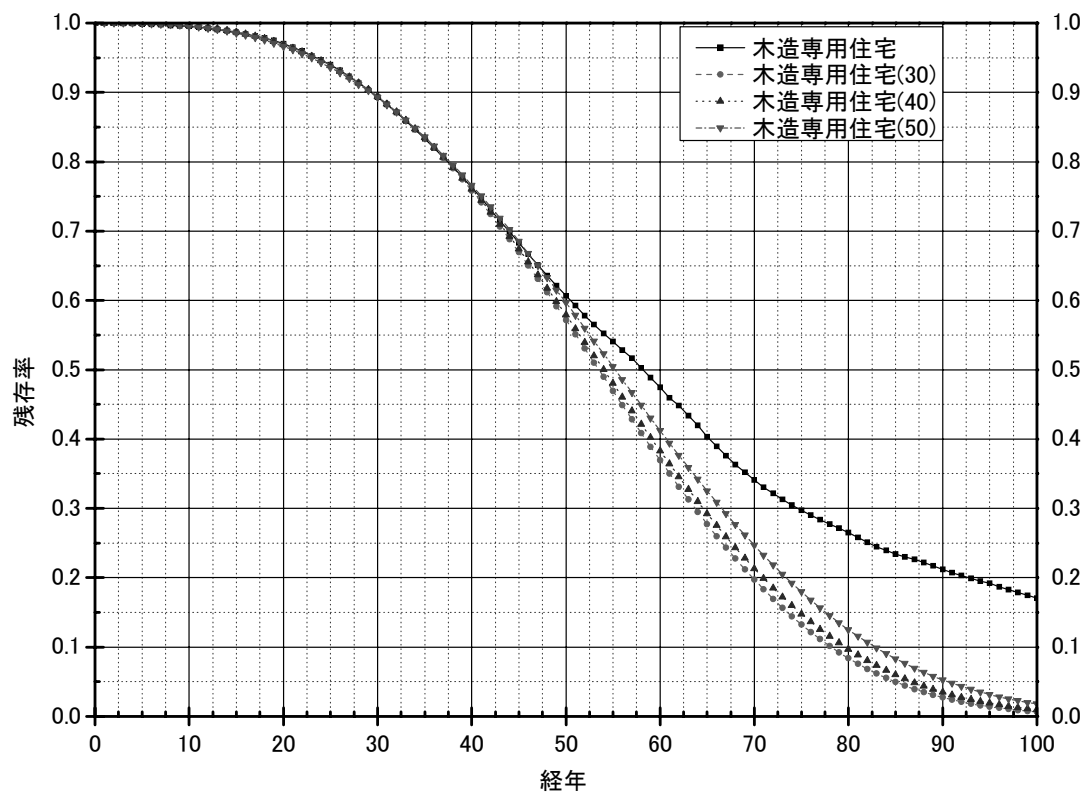


図 25 木造専用住宅残存率

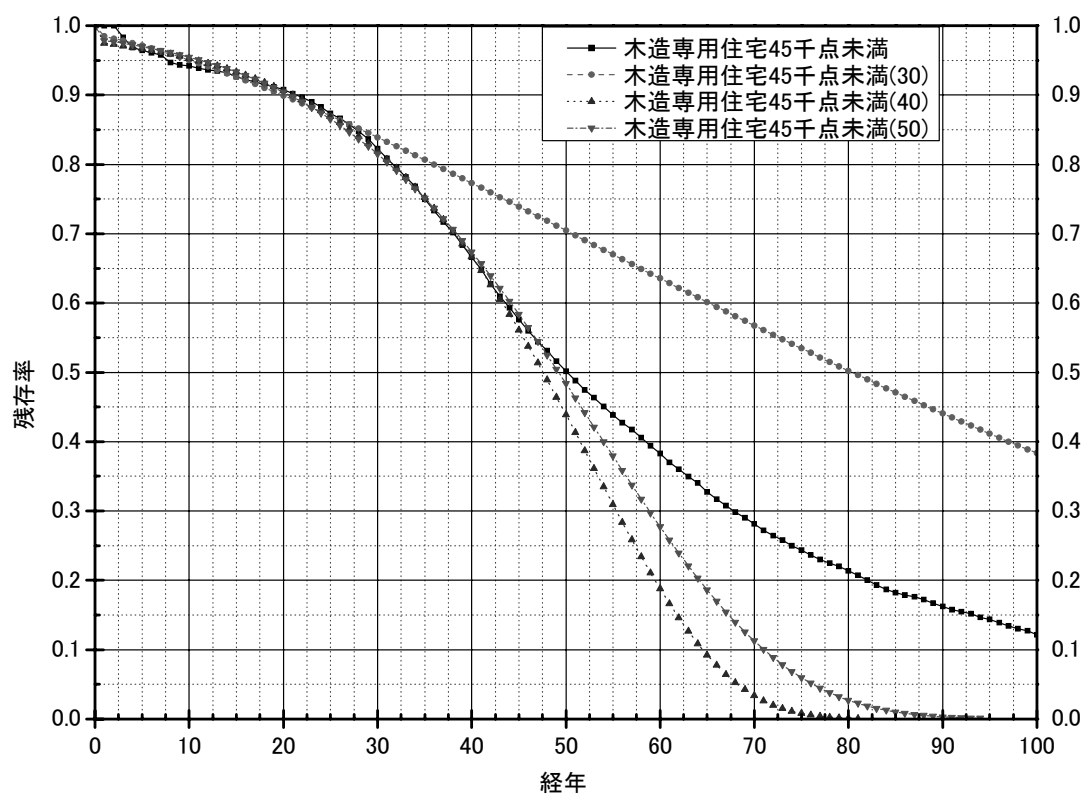


図 26 木造専用住宅 45 千点未満残存率

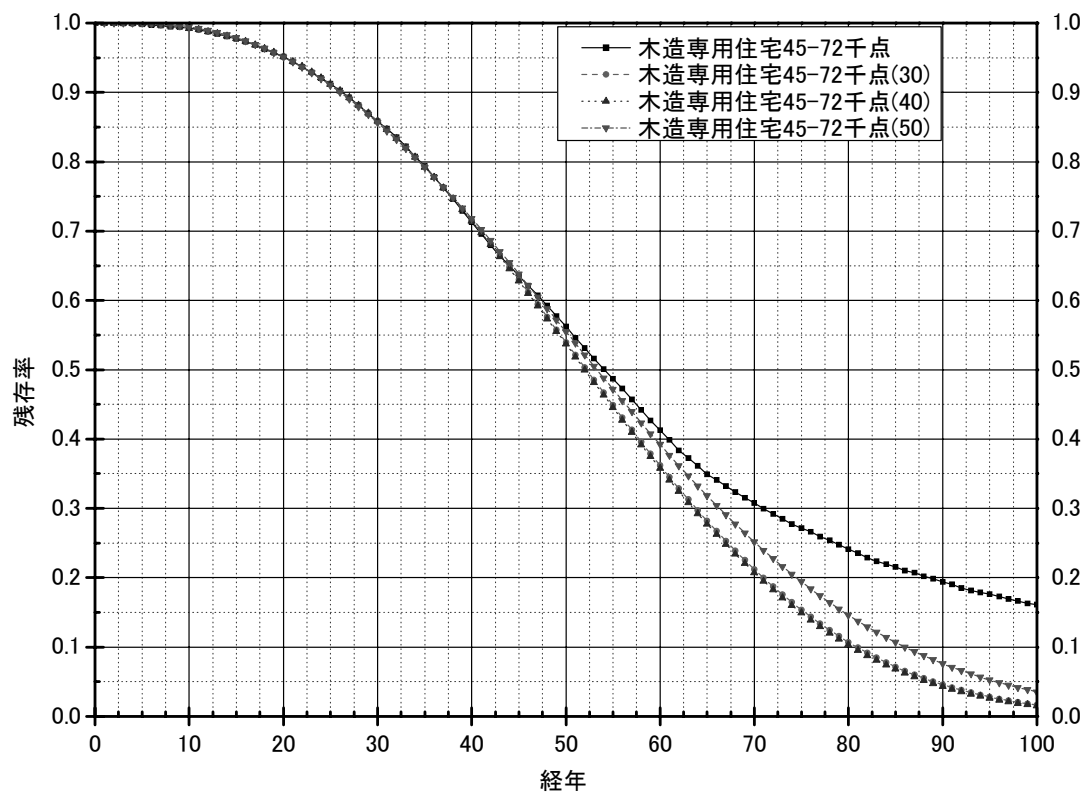


図 27 木造専用住宅 45-72 千点残存率

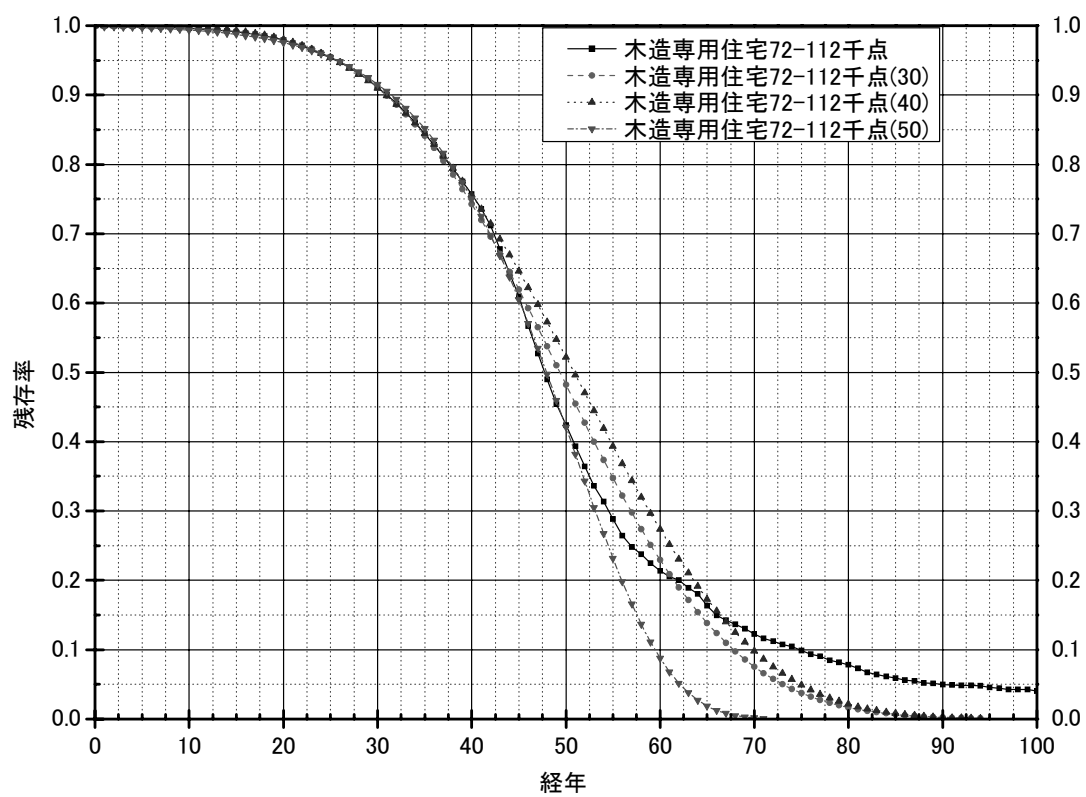


図 28 木造専用住宅 72-112 千点残存率

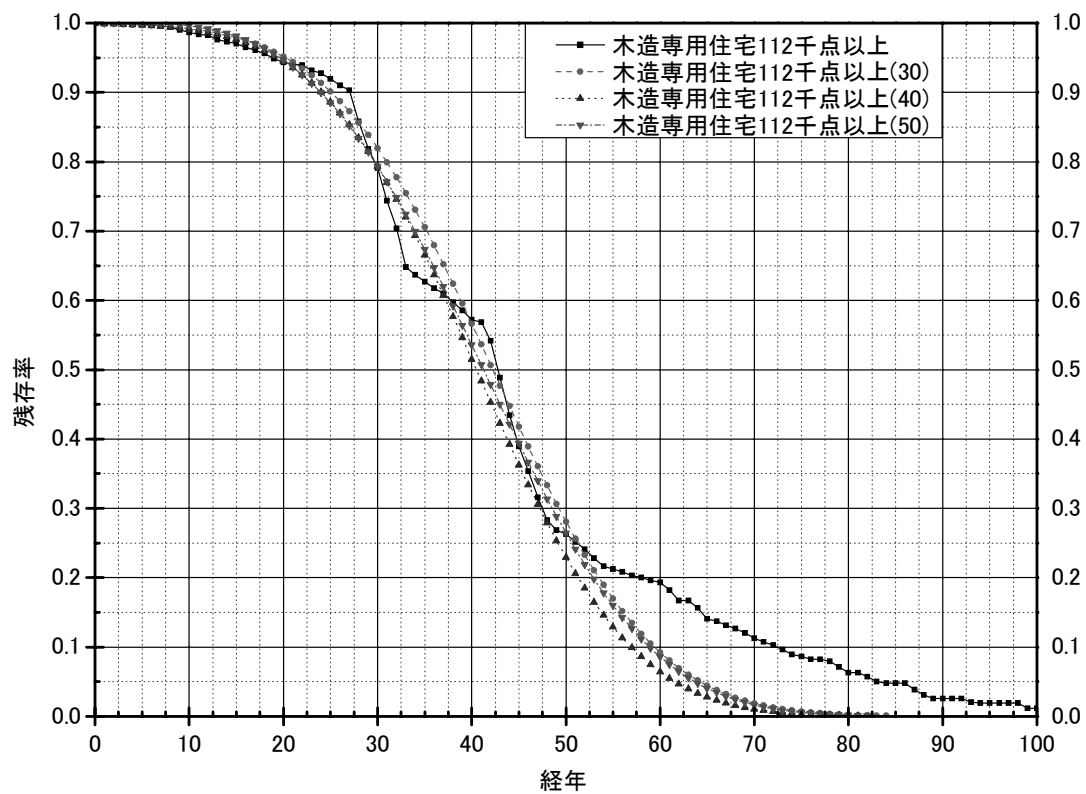


図 29 木造専用住宅 112 千点以上残存率

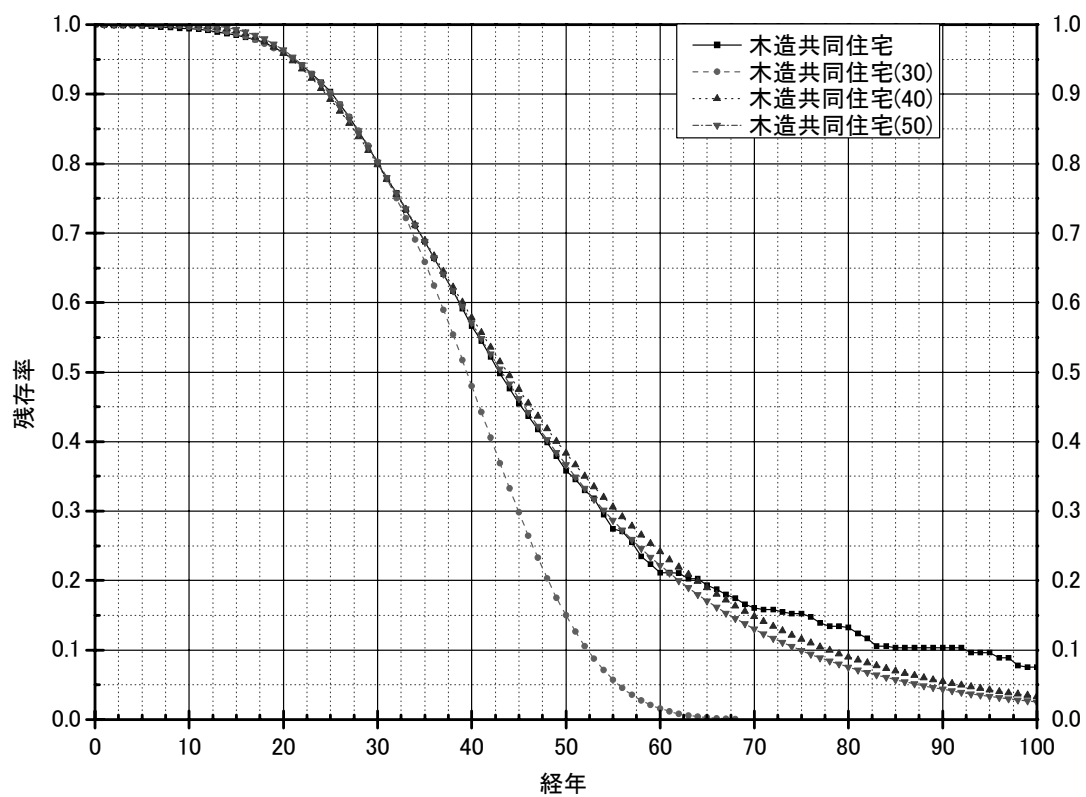


図 30 木造共同住宅残存率

(5) 平均寿命の分析結果

平均寿命は残存率が 50%に達する年数と定義する。回帰分析については経年 0 から 30 年、40 年 50 年分のデータを対象として回帰式を求めている。その結果から求められる平均寿命は構造および用途が同一でも必ずしも同じ値にはならなかった。これは新築年代の異なる家屋が集団の中に混在しているため、滅失の状況が必ずしも同じでないことに起因するものと思われる。30 年までのデータで回帰分析を行なった結果は比較的最近の家屋の状況を反映しており、50 年分のものは昭和 30 年代後半までの家屋の状況も含めて平均寿命が求められていると理解できる。いずれを平均寿命として採用すべきかについては決定的な要素はないが、最近の傾向を重視するとすれば、30 年分の回帰分析結果を、やや古いものを考慮するとすれば 40 年分のものを採用することになるが、ここでは 30 年分の回帰分析結果を採用することにして、平均寿命を求めると以下の表2のようになる。

表2 平均寿命(30 年分回帰分析採用)

構造・用途	平均寿命
RC 造住宅	59.92 年
RC 造アパート	68.22 年
RC 造事務所	68.27 年
鉄骨造住宅	51.66 年
鉄骨造アパート	47.56 年
鉄骨造事務所	47.71 年
鉄骨造工場	50.04 年
鉄骨造倉庫	53.28 年
木造専用住宅(全体)	53.50 年
45 千点未満／㎡	80.37 年※
45～72 千点未満／㎡	52.17 年
72～112 千点未満／㎡	49.36 年
112 千点以上／㎡	42.23 年※
木造共同住宅	39.46 年

※これらについては、分析対象のデータ件数が少ないため参考にとどめるべきである。

(6) 結論

1997 年現在での調査結果による平均寿命を示すと表3に示す通りであった。

表3 1997 年時点の調査結果による平均寿命(年)

構造・用途	観察値	回帰分析 (41 年分)
RC 造専用住宅	53.76	50.69
RC 造共同住宅(アパート)	43.82	43.52
RC 造事務所	46.35	45.34
鉄骨造専用住宅	41.71	42.01
鉄骨造共同住宅(アパート)	38.63	38.65
鉄骨造事務所	32.34	32.33
木造専用住宅	41.54	41.12
木造共同住宅	34.83	35.08

比較が可能ないずれの構造・用途においても、今回の調査結果による平均寿命が長くなっていることが明らかである。また過去何回かの調査による平均寿命の推移を、木造専用住宅と鉄筋コンクリート造アパートについて示すが、今回の調査結果による値と比較すると、過去のものはいずれも短い年数である。すなわち今回の調査結果からは、かつてないほどに家屋の平均寿命が長くなっていることがわかった。

表4 過去の木造専用住宅の調査結果比較

調査時点	調査対象	平均寿命(年)
1997	48 都市	41. 16
1997	東京を除く 47 都市	43. 53
1990	都道府県庁所在地	40. 63
1990	全市町村	43. 61
1987	48 都市	38. 67
1982	176 都市	37. 69

表5 過去の鉄筋コンクリート造アパートの調査結果比較

調査時点	調査対象	平均寿命(年)
1997	48 都市	43. 44
1997	東京を除く 47 都市	43. 22
1990	都道府県庁所在地	42. 51
1990	全市町村	43. 20
1987	48 都市	50. 61

以上のことから、今回の結果からは残存率20%に到達する年数を短縮すべき状況にはないといえる。

4 残価率に関する調査研究委員報告

(1) 減価償却と経年減点補正について

建物の固定資産税評価額の基礎となる経年減点補正と減価償却との関係が論議されることがある。これには次の背景が考えられる。

1. 経年減点補正、減価償却ともに、本来は固定資産の正確な評価と密接な関わりがあること。
2. 経年減点補正の方法が減価償却の定額法を想起させ、且つ両者ともに残存価額の概念を有すること。
3. 建物以外の償却資産の固定資産税の評価額算定は、減価償却（定率法）に準拠していること。^(注1)

(注1)「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」(昭和40年3月31日大蔵省令第15号)は、改定を重ねてきたが、昭和48年、昭和54年及び平成6年の改正時には、経年減点補正率基準表もこれに準拠して改正されている。

一方、2006年12月に発表された2007年度税制改正大綱においては、企業の設備投資促進と国際競争力強化を目的として、国税において、償却資産（設備）の投資額全額の損金算入を認める減価償却制度見直しが決定され、さらには、建物に対しても同様の見直しの可能性がある。このような情勢に鑑みれば、建物の固定資産評価と減価償却との関係、より具体的には経年減点補正後価額と未償却残高との類似点及び差異を整理し、両者の関係を改めて明確にすることが必要と考えられる。

会計処理として公式に承認された減価償却の開始は19世紀後半である^(注2)が、取得価額、減価償却額及び未償却残高の算定は精密なものではなかった。^(注3)我が国について言えば、これは、ドイツ由来の旧商法に定める時価評価^(注4)が当時定着していた英米系の会計処理慣行になじまなかった他、毎年度の時価評価が技術や労力の点で事実上実行困難であったためであり、この点は今日に至るまで変わっていない。

今日の企業会計原則（昭和24年7月9日経済安定本部企業会計制度対策委員会中間報告／最終改正：昭和57年4月20日大蔵省企業会計審議会）は次のように定めている。

第一 一般原則

一 企業会計は、企業の財政状態及び経営成績に関して、真実な報告を提供するものでなければならない。

(二～五省略)

六 企業の財政に不利な影響を及ぼす可能性がある場合には、これに備えて適当に健全な会計処理をしなければならない。^(注4)

(注4) 保守主義の原則について（一般原則六）

企業会計は、予測される将来の危険に備えて慎重な判断に基づく会計処理を行わなければならないが、過度に保守的な会計処理を行うことにより、企業の財政状態及び経営成績の真実な報告をゆがめてはならない。

第三 貸借対照表原則

(資産の貸借対照表価額)

五 貸借対照表に記載する資産の価額は、原則として、当該資産の取得原価を基礎として計上しなければならない。

資産の取得原価は、資産の種類に応じた費用配分の原則によって、各事業年度に配分しなければならない。有形固定資産は、当該資

産の耐用期間にわたり、定額法、定率法等の一定の減価償却の方法によって、その取得原価を各事業年度に配分し、・・・（注２０）

（注２０）減価償却の方法について（貸借対照表原則五の二項）

固定資産の減価償却の方法としては、次のようなものがある。

- （１）定額法 固定資産の耐用期間中、每期均等額の減価償却費を計上する方法
- （２）定率法 固定資産の耐用期間中、每期期首未償却残高に一定率を乗じた減価償却費を計上する方法
- （３）級数法 固定資産の耐用期間中、每期一定の額を算術級数的に通減した減価償却費を計上する方法
- （４）生産高比例法 固定資産の耐用期間中、每期当該資産による生産又は用役の提供の度合に比例した減価償却費を計上する方法

この方法は、当該固定資産の総利用可能量が物理的に確定でき、かつ、減価が主として固定資産の利用に比例して発生するもの、例えば、鉱業用設備、航空機、自動車等について適用することが認められる。

なお、同種の物品が多数集まって一つの全体を構成し、老朽品の部分的取替を繰り返すことにより全体が維持されるような固定資産については、部分的取替に要する費用を収益的支出として処理する方法（取替法）を採用することができる。

上記のうち、一般原則の一及び六は「真実性の原則」及び「保守主義の原則」と言い、貸借対照表原則の五は「取得原価主義」と「費用配分の原則」と呼ばれている。そして、「費用配分の原則」は、当期利益の正確な測定を目的として損益計算書原則に定める「費用収益対応の原則」に基づいている。

なお、「保守主義の原則」は債権者保護の見地に立つ商法の精神に通じるが、今日の商法（最終改正：平成１８年１２月１５日法律第１０９号）には、会計処理について次のような一般的な定めしかなく、実務の詳細は企業会計原則によっている。

第１９条 商人の会計は、一般に公正妥当と認められる会計の慣行に従うものとする。

２ 商人は、その営業のために使用する財産について、法務省令で定めるところにより、適時に、正確な商業帳簿（会計帳簿及び貸借対照表をいう。以下この条において同じ。）を作成しなければならない。

３ 商人は、帳簿閉鎖の時から十年間、その商業帳簿及びその営業に関する重要な資料を保存しなければならない。

４ 裁判所は、申立てにより又は職権で、訴訟の当事者に対し、商業帳簿の全部又は一部の提出を命ずることができる。

以上の考察によれば、減価償却は取得原価の費用配分に重点をおく会計処理であり、各事業年度の貸借対照表に計上される有形固定資産価額（未償却残高）は当該資産の価値評価を第一義とするものではない。加えて、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」により制度化された残存価額（原則として取得価額の１０％）や計算要素からの撤去費用除外に対して、一部の関係者から形骸化や不合理が指摘されている。このような事情を併せて考慮すれば、未償却残高を建物の現在価値と同等のものと見なすことには危険を伴う。すなわち、建物の固定資産税額算定の基礎となる「経年減点補正後価額」が減価償却における「未償却残高」に比肩されるとは言え、外見上の類似をもって減価償却の処理方法を直ちに適用すべきものではないということが言える。この点は、事業用資産でない個人所有の居住用建物の評価額や残存価額の意味を考える際には特に重要と思われる。

さらに、減価償却は「原価の減価」を、経年減点補正は「原価の減価後の時価」を各々直接の対象とし、後者における価額の時点補正はこの稿の冒頭で言及した前者との差異の一つである。固定資産評価と減価償却との関係を検討するに際しては、この点からも慎重さが求められる。

(注2) 世界最初の減価償却の公式承認は米国の南部同盟政府が1863年に制定した所得税法であり、英語圏では英国の1878年の関税・内国歳入法がこれに次ぐと言われている。我が国における減価償却は、日本経済近代化の前衛組織として設立された株式会社である第一国立銀行及び第四国立銀行において、米国の国法銀行の公表会計制度の移植の一環として早くも1875年(明治8年)に開始されている。(出典 「明治減価償却史の研究」 高寺貞男 未来社 1974年 以下注5まで同じ)

(注3) 開始当初における減価償却の最大の目的は資産の損傷に対する価値の保全を考慮した適正な財務諸表の作成にあり、第一国立銀行検査官であった英国人は、「家作家財ノ損傷ニ供エンカ為ニ年々若干金ヲ貯フル事」として、利益処分による建物と什器の減価償却を勧告している。ただし、損傷の補填額は償却前利益に対する一定割合であり、損傷の額や残存価額を正確に評価・算定していた訳ではない。

(注4) 明治時代には新旧二商法があった。

旧商法(ドイツ人の起草 明治23年4月27日法律第32号)

第32条第2項 財産目録及ヒ貸借対照表ヲ作ルニハ総テノ商品、債権及ヒ其他総テノ財産ニ当時ノ相場又ハ市場価値ヲ付ス弁償ヲ得ルコトノ確ナラサル債権ニ付テハ其推定シ得ヘキ損失額ヲ扣除シテ之ヲ記載シ又到底損失ニ帰ス可キ債権ハ全ク之ヲ記載セス

しかし、明治初年以来、既に会計の実務慣行として整備されてきた英米系統の経理体系においては、時価を附した財産目録・貸借対照表は存在せず、期末価格は一般に原価を基準としており、固定資産でも同様であった。このため、制定後も原価をもって期末価格とし、固定資産の場合には別に減価償却積立金を利益処分の形で積み立てる会計方法を変更しない会社が多く、時価評価規定はほとんど会計実務に浸透しなかった。この点は新商法制定後も基本的に同様であった。

新商法(明治32年3月9日法律第48号 明治44年改正)

第26条第2項 財産目録ニハ動産、不動産、債権其他ノ財産ニ価額ヲ附シテ之ヲ記載スルコトヲ要ス其価額ハ財産目録調製ノ時ニ於ケル価額ニ超ユルコトヲ得ス

新商法の上記の規定には学者の間に異論もあったが、我が国では最終的に「時価以下に付けてもその記載は法律上不都合でない」という趣旨が明確にされたためとされている。

(注5) 当初我が国の減価償却は利益処分として実施されることが多く、損金算入が認められるようになったのは、企業側と税務当局との間に合意の成立する明治時代も後半になってからである。このように遅れた主な理由の一つに評価額の問題があり、課税回避の目的で多くの企業が採用するようになった直接法(借方から償却金を直接控除する方法)において、「時価」との関係で「原価の減価」を損金とみなし得るかという法解釈上の問題があったと言われている。やがて大正7年に大蔵省主税局が内規として定めた「固定資産堪久年数表」は、減価償却を固定資産原価の期間配分と位置づけ、その配分基準として法定耐用年数を明らかにしたものであり、この内規は大正9年に公表された。同年には同様の趣旨で所得税法も改正されたが、事業年度の益金処分に対する課税はその後も続いた。

（２）建築の残価率に関する基礎的資料-修繕によって機能を保持する中古建築の積算価格-

1. 目的

固定資産評価における建築物の残価率を検討するための基礎資料を提供する。

2. 方法

不動産鑑定評価のコストアプローチ（原価法）の考え方を援用し、部分別期待耐用年数を目処に相応の修繕を繰り返しながら建築物を使用することを想定した場合の、中古建築物の価格（積算価格）を時系列で推定する。

3. 考察に用いる資料

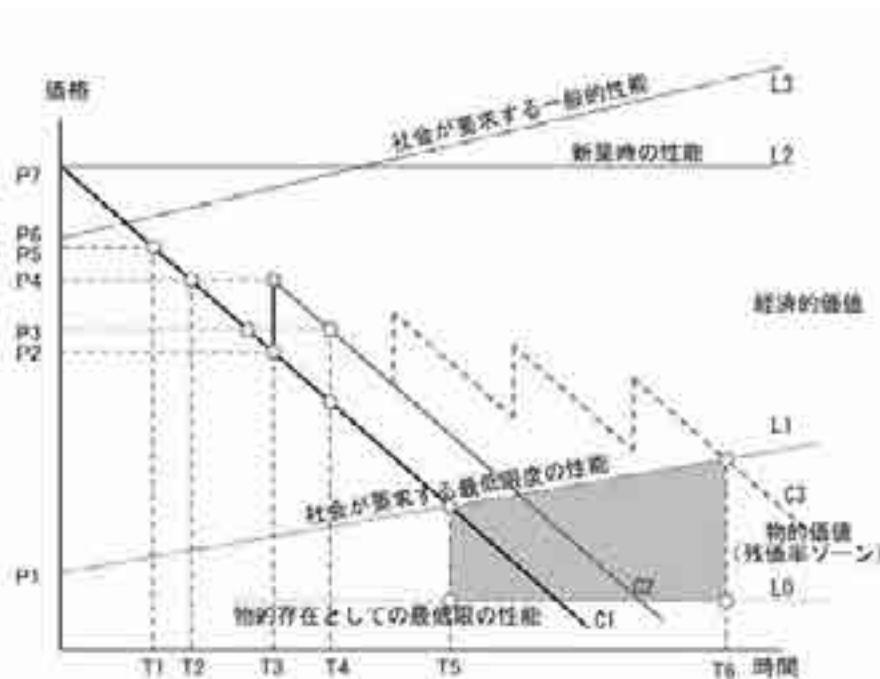
再調達原価： 建築見積り実例（「建築コスト情報」財団法人建設物価調査会 2005 年 7 月）

減価修正額： 部位・部材別各種係数一覧表（「建築物のLC評価用データ集」（改訂版）社団法人建築・設備維持保全推進協会 2000 年 8 月）データベース編（「建築物のライフサイクルコスト」建設大臣官房官庁営繕部監修 財団法人建築保全センター編集 財団法人経済調査会発行 1998 年 2 月）

4. 前提条件

- ① 建築物を建築と設備に 2 分した場合の、建築について考察する。
- ② 修繕の周期は、ライフサイクルコストの期待耐用年数を基本とする。
- ③ 期待耐用年数は実際の耐用年数より安全側に設定される傾向が指摘されることより、期待耐用年数につき、一定割合で延長した周期ごとに修繕を行うことも想定する。
- ④ 修繕により回復する程度性能及び価格は未知であるため複数のモデルを想定する。
- ⑤ 単一のモデルでは時間・価格曲線に不連続が生じるため、複数の想定を合成した時間・価格曲線を想定する。
- ⑥ 修繕後の期待耐用年数は、当初の期待耐用年数と同じものとする。
- ⑦ 修繕費はすべて価格に転化するものとする。

図表-1 時間・価格曲線と“残価率ゾーン”の関係



5. 分析に用いた建築物の概要

「建築コスト情報」（2005 年 7 月）収録のホテル（ビジネス系）の概要は図表-2～図表-5 のとおりである。

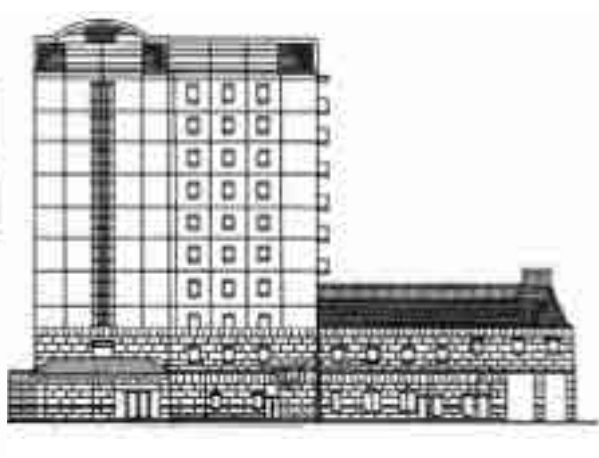
図表-2 建築実例の概要

項目	概要
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造
階 数	地下0階・地上10階・塔屋1階
建 築 面 積	821.05 m ²
延 べ 面 積	4,991.93 m ²
純 工 事 費 単 価	5,003 円/m ²
純 工 事 費	1,459,394,000 円
外 部 仕 上 げ	外壁:磁器質小口タイル
内 部 仕 上 げ	床:カーペット 大理石

図表-3 建築実例の平面図（2 階）



図表-4 建築実例の立面図



図表-5 部分別科目金額

① 部分別科目			② 部分別科目 金額	③ 部分別科目 単価	④ 構成比	⑤ 期待 耐用 年数	⑥ 1年間の 減価額
2	土工・地業		58,554,210	11,704	4.0%		900,834
	2-1	土工	18,386,640	3,675	1.3%	65	282,871
	2-2	地業	40,167,570	8,029	2.8%	65	617,963
3	躯体		232,741,646	46,520	15.9%		3,580,641
	3-1	基礎躯体	20,821,990	4,162	1.4%	65	320,338
	3-2	上部躯体	211,919,656	42,358	14.5%	65	3,260,302
4	外部仕上		136,462,937	27,276	9.4%		3,746,315
	4-1	屋根	10,353,994	2,070	0.7%	39	266,238
	4-2	外壁	38,085,797	7,613	2.6%	35	1,101,116
	4-3	外部開口部	57,858,566	11,565	4.0%	41	1,422,051
	4-4	外部天井	1,084,377	217	0.1%	28	39,420
	4-5	外部雑	29,080,203	5,813	2.0%	32	917,490
5	内部仕上		373,114,089	74,578	25.6%		14,503,290
	5-1	内部床	20,822,191	4,162	1.4%	39	530,009
	5-2	内壁	94,330,302	18,855	6.5%	47	2,028,175
	5-3	内部開口部	44,612,112	8,917	3.1%	43	1,036,419
	5-4	内部天井	17,058,115	3,410	1.2%	33	522,932
	5-5	内部雑	196,291,369	39,235	13.5%	19	10,385,756
以上純工事費計			800,872,882	160,078	54.9%	35.23	22,731,079

6. 部分別期待耐用年数

建物全体の耐用年数を査定する前段として、建築の部分別に耐用年数を求める。以下はそのプロセスである。

1) 土工・地業

躯体の期待耐用年数を 65 年とした。また、土工・地業は躯体部分と密接に関係しており、かつ、躯体部分と同じ期間の耐用年数が見込めるため 65 年とする。

2) 躯体

基礎躯体・上部躯体とも 65 年とする。

3) 外部仕上

外部仕上を更に中科目に細分化し、中科目ごとの耐用年数を求める。

①屋根

屋根は耐用年数の異なる 8 つの仕様が採用されている。見積り内訳書をもとにして工事費が多い順に図表-6 のとおり並べ替えた。屋根仕上に占める仕様ごとの工事費の構成比にそれぞれの仕様のライフサイクル上の期待耐用年数を乗じて加重平均すると 39 年となる。

$$L_i = \sum t_j \times w_j \quad \dots\dots\dots [1]$$

L_i : 部分別の期待耐用年数
 t_j : 仕様ごとの期待耐用年数
 w_j : 仕様ごとの構成比 (対部分別純工事費)

図表-6 部分別の期待耐用年数の計算 (屋根)

	名称	仕様	工事費	構成比	構成比 累計	期待耐用 年数
1	屋上アスファルト防水	コンクリート金ごて下地アスファルト防水A-2養生モルタル金ごて軽量コンクリート金ごて	3,650,500 円	35%	35%	30 年
2	銅版屋根	銅版一文字葺き t0.4 緑青仕上	2,904,600 円	28%	63%	50 年
3	アプローチ庇	銅版一文字葺き t0.4 緑青仕上	2,009,110 円	19%	83%	50 年
4	屋上立上アスファルト防水	コンクリート打ち放し補修下地アスファルト防水A-2	1,224,840 円	12%	95%	30 年
5	屋上立上塗膜防水	コンクリート金ごて押え下地塗膜防水	231,700 円	2%	97%	20 年
6	屋上立上塗膜防水	コンクリート打ち放し補修下地塗膜防水	217,644 円	2%	99%	20 年
7	屋上露出シート防水	コンクリート金ごて押え下地露出シート防水(カラートップ仕上)	70,760 円	1%	100%	15 年
8	屋上立上露出シート防水	コンクリート打ち放し補修下地露出シート防水(カラートップ仕上)	44,840 円	0%	100%	15 年
9						
10						
計			10,353,994 円	100%		39 年

②外壁

外壁には多くの仕様が併用されている。ここでは工事費の多い順に 10 種類を集計することで当該部分別の耐用年数とした。上位 10 種類の構成比の累計は部分別全体の 94%である。上位 10 種類について [1] 式により外壁の部分別期待耐用年数を求める。

図表-7 部分別の期待耐用年数の計算（外壁）

	名称	仕様	工事費	構成比	構成比 累計	期待耐用 年数
1	外壁小口タイル	コンクリート打放し補修下地小口タイル張り	17,878,935 円	47%	47%	40 年
2	外壁天然石調仕上塗材	コンクリート打放し補修下地天然石調仕上塗材	5,937,750 円	16%	63%	30 年
3	外壁天然石調特殊仕上塗材	目地工法 ALC面	3,868,350 円	10%	73%	30 年
4	ボーダー	ホーロー製 t1.6 糸巾=675	2,322,000 円	6%	79%	40 年
5	ボーダー	ホーロー製 t1.6局面 糸巾=675	1,936,710 円	5%	84%	40 年
6	笠木	アルミ 電解着色 W=250 既製品	1,488,080 円	4%	88%	40 年
7	壁付き水切り	アルミ 既製品 耐火仕様 2H 平型	598,650 円	2%	89%	40 年
8	外壁弾性吹付けタイル	コンクリート打ち放し補修下地防水形複層塗材E-2	586,370 円	2%	91%	15 年
9	笠木	アルミ 電解着色 W=300 既製品	579,898 円	2%	92%	40 年
10	エキスパンションジョイント	アルミ 既製品 耐火仕様 2H 平型	554,400 円	1%	94%	40 年
計			38,085,797 円	100%		35 年

③外部開口部

[1] 式により外部開口部の部分別期待耐用年数を求める。

図表-8 部分別の期待耐用年数の計算（外部開口部）

	名称	仕様	工事費	構成比	構成比 累計	期待耐用 年数
1	アルミ製建具		37,803,000 円	65%	65%	40 年
2	鋼製建具		2,778,800 円	5%	70%	35 年
3	ステンレス建具		2,484,000 円	4%	74%	65 年
4	ガラス		5,407,884 円	9%	84%	39 年
5	建具枠	FRP製 飾り窓	7,391,800 円	13%	97%	40 年
6	建具周囲処理		1,948,370 円	3%	100%	39 年
7	塗装その他		44,712 円	0%	100%	15 年
8						
9						
10						
計			57,858,566 円	100%		41 年

④外部天井

[1] 式により外部天井の部分別期待耐用年数を求める。

図表-9 部分別の期待耐用年数の計算（外部天井）

	名称	仕様	工事費	構成比	構成比 累計	期待耐用 年数
1	塩化ビニルエナメル	けい酸カルシウム板下地塩化ビニールエナメル塗り	313,925 円	29%	29%	25 年
2	弾性吹付けタイル	けい酸カルシウム板下地防水複層塗材E-2	269,361 円	25%	54%	30 年
3	弾性吹付けタイル	コンクリート打ち放し補修下地防水形複層塗材E-2	94,526 円	9%	63%	30 年
4	ロックウール吸音版	軽鉄下地 ロックウール吸音版	346,525 円	32%	94%	25 年
5	廻り縁	アルミ 電解着色	60,040 円	6%	100%	40 年
6						
7						
8						
9						
10						
計			1,084,377 円	100%		28 年

⑤外部雑

[1] 式により外部雑工事部分の部分別期待耐用年数を求める。

図表-10 部分別の期待耐用年数の計算（外部雑）

	名称	仕様	工事費	構成比	構成比 累計	期待耐用 年数
1	アプローチ床 花崗岩	t18 ジェットバーナー仕上	3,528,999 円	12%	12%	30 年
2	屋上目隠し	在工共	3,283,200 円	11%	23%	30 年
3	押出し成形セメント板	t60 取付金具共	2,985,300 円	10%	34%	65 年
4	煙突	内径450φ H=15900 RC打込部:h=56000 露出部:h=10300 ステンレス製 笠本共	2,900,000 円	10%	44%	40 年
5	装飾梁型	H720×D170×H6800 FRP製 スクウェアー600 角半柱加工	2,320,000 円	8%	52%	40 年
6	館名文字	W1000×H12000 アクリル乳白 t5 アクリル切文字 t2 枠:ステンレス t1.2 内部照明	1,770,000 円	6%	58%	40 年
7	装飾柱	W800×D400×H4200 FRP製 スクウェアー600 角半柱加工	1,624,000 円	6%	63%	40 年
8	小口タイル	磁器 施釉 108×60 押出成形板面	1,489,200 円	5%	68%	40 年
9	懸垂垂幕金物	W=1200 H=20000 ステンレス 手曲巻上式 附属金物共	1,250,000 円	4%	73%	65 年
10	装飾柱	W500×D250×H3500 FRP製 スクウェアー400 角半柱加工	948,000 円	3%	76%	40 年
計			29,080,203 円	76%		32 年

⑥内部床

[1] 式により内部床の部分別期待耐用年数を求める。

図表-11 部分別の期待耐用年数の計算（内部床）

	名称	仕様	工事費	構成比	構成比 累計	期待耐用 年数
1	客室・廊下床 カーベット	モルタル金ごて押え下地 カーベット敷き	9,739,030 円	47%	47%	30 年
2	ロビー 大理石	モルタル木ごて押え下地大理石張り	4,781,000 円	23%	70%	65 年
3	内部階段踏面蹴込 長尺塩ビシート	モルタル金ごて押え 長尺塩ビシート	1,131,834 円	5%	75%	30 年
4	ロビー 大理石模様 張り	モルタル木ごて押え下地大理石模様張り	1,011,415 円	5%	80%	65 年
5	会議室床 カーベット	モルタル金ごて押え下地 カーベット敷き	880,230 円	4%	84%	30 年
6	厨房・ボイラー室他床 合成樹脂塗床	モルタル金ごて押え下地 合成樹脂塗床	848,040 円	4%	88%	30 年
7	食堂床 タイルカー ベット	モルタル金ごて押え下地 タイルカーベット	547,281 円	3%	91%	20 年
8	エキスポンションジョイ ント	アルミ既製品 クリアランス=100 露出用 平型 2 時間耐火	516,000 円	2%	93%	40 年
9	男女便所 花崗岩	防水モルタル木ごて押え下地 花崗岩張り	505,920 円	2%	96%	40 年
10	事務室・従業員室他 床 ビニルタイル	モルタル金ごて押え下地 ビニル床タイル t2.0	390,920 円	2%	98%	30 年
計			20,822,191 円	100%		39 年

⑦内壁

[1] 式により内壁の部分別期待耐用年数を求める。

図表-12 部分別の期待耐用年数の計算（内壁）

	名称	仕様	工事費	構成比	構成比 累計	期待耐用 年数
1	耐火遮音間仕切	1時間耐火 厚21 二重張り	29,265,600 円	31%	31%	65 年
2	耐火遮音間仕切	1時間耐火 厚15 二重張り	12,509,500 円	13%	44%	65 年
3	ロビー・ホール壁 大理石	並級 本磨き t25 湿式工法	10,732,800 円	11%	56%	65 年
4	客室・事務室・他壁 ビニールクロス	硬質ウレタンボード下地 ビニールクロス張り	7,714,200 円	8%	64%	30 年
5	客室・事務室・他壁 ビニールクロス	石膏ボード下地 ビニールクロス張り	5,759,600 円	6%	70%	30 年
6	織物クロスAA級	耐火遮音間仕切下地	4,492,500 円	5%	75%	30 年
7	階段質壁 弾性吹付 けタイル	コンクリート打ち放し補修下地 防水複層塗材E-2	3,258,498 円	3%	78%	30 年
8	軽量壁下地	65形 @300	2,368,800 円	3%	81%	65 年
9	大理石 見切り	並級 本磨W40×D50 R加工2級bSUS304 t1.5 H=100 梨地加工(ゴールド)	1,427,470 円	2%	82%	65 年
10	食堂腰壁 大理石	並級 本磨き t25 湿式工法	1,396,640 円	1%	84%	65 年
計			94,330,302 円	100%		47 年

⑧内部開口部

[1] 式により内部開口部の部分別期待耐用年数を求める。

図表-13 部分別の期待耐用年数の計算（内部開口部）

	名称	仕様	工事費	構成比	構成比 累計	期待耐用 年数
1	鋼製建具		29,665,100 円	66%	66%	40 年
2	建具枠		6,576,280 円	15%	81%	41 年
3	ステンレス製建具		2,874,800 円	6%	88%	65 年
4	塗装その他		2,171,358 円	5%	93%	65 年
5	ガラス		1,392,674 円	3%	96%	41 年
6	木製建具		895,100 円	2%	98%	30 年
7	建具周囲処理		636,300 円	1%	99%	41 年
8	シャッター		400,500 円	1%	100%	65 年
9	アルミ製建具		0 円	0%	0%	65 年
10						
計			44,612,112 円	100%		43 年

⑨内部天井

[1] 式により内部天井の部分別期待耐用年数を求める。

図表-14 部分別の期待耐用年数の計算（内部天井）

	名称	仕様	工事費	構成比	構成比 累計	期待耐用 年数
1	客室天井 ビニルクロス	石膏ボード下地 ビニールクロス張り	5,935,435 円	35%	35%	30 年
2	EVホール・廊下天井 ビニールクロス	石膏ボード下地 ビニールクロス張り	2,882,880 円	17%	52%	30 年
3	切込補強	一式	1,995,000 円	12%	63%	60 年
4	化粧廻縁	塩ビ	1,485,050 円	9%	72%	30 年
5	会議室・客室天井 ビ ニルクロス	石膏ボード下地 ビニールクロス張り	985,890 円	6%	78%	30 年
6	ホール・廊下天井 ロックウール吸音番	石膏ボード捨張 ロックウール吸音版張り	985,890 円	6%	84%	30 年
7	段裏 弾性吹付けタイ ル	コンクリート打ち放し補修下地防水形複層塗材E-2	790,636 円	5%	88%	30 年
8	事務室その他天井 ビニルクロス	石膏ボード下地 ビニールクロス張り	595,500 円	3%	92%	30 年
9	フォームポリスチレン ボード	t25 打込	327,250 円	2%	94%	60 年
10	厨房・ゴミ置場・従業員 トイレ VE	けい酸カルシウム板下地塩化ビニール樹脂エナ メル塗り	242,165 円	1%	95%	30 年
計			17,058,115 円	100%		33 年

⑩内部雑

[1] 式により内部雑工事部分の部分別期待耐用年数を求める。

図表-15 部分別の期待耐用年数の計算（内部雑）

	名称	仕様	工事費	構成比	構成比 累計	期待耐用 年数
1	ユニットバス	1416タイプ 特注品	96,642,000 円	49%	49%	15 年
2	客室家具(SR)	ダブルベッド1台 ライティングデスク1台 フェイスミラー 1台 ベッドキャビネット1台 デスク用椅子1台(シングル ルーム用)	38,637,000 円	20%	69%	30 年
3	客室 姿見鏡	W460×H1250円頭形 木枠共	8,377,200 円	4%	73%	30 年
4	客室家具(SR)	セミダブルベッド2台 ライティングデスク1台 フェイスミ ラー1台 ベッドボード1台 ナイトテーブル1台 テレビ 台1台 パゲージラック1台 椅子・テーブル	8,170,000 円	4%	77%	30 年
5	客室 ケースメント カーテン	2倍ひだ 防炎加工	5,570,500 円	3%	80%	30 年
6	誘導サイン	W600×H120×D150 アクリル乳半 内照明 枠: SUS304 焼付塗装 天井吊材共	3,003,000 円	2%	82%	40 年
7	カーテン・ブラインド ボックス	米つが t25 W120×H100	2,998,800 円	2%	83%	40 年
8	縦樋	SGP 100φ 防露巻・受金物共	2,875,000 円	1%	85%	25 年
9	1Fフロント 受付カウ ンター	W=(6000;2500)L型 D=550H=1050 天板:大 理石t30本磨 腰:大理石t25本磨	2,500,000 円	1%	86%	30 年
10	天井点検口	600角 アルミ枠共	1,690,000 円	1%	87%	30 年
計			196,291,369 円	100%		19 年

⑪建築全体の期待耐用年数

部分別科目ごとの耐用年数を図表-5⑤の「期待耐用年数」欄に転記する。さらに全体の加重平均をとると 35.23 年となる。一般に建築の（物理的）耐用年数を 50 年から 65 年程度にとることと比較して相当短期である。

$$L_o = \sum L_i \times w_i \quad \dots\dots\dots [2]$$

L_o : 建物全体の期待耐用年数
 L_i : 部分別の期待耐用年数
 w_i : 部分ごとの構成比（対純工事費）

7 減価修正額（建築）

1) 年間減価修正額（建築）

部分別科目ごとの金額と期待耐用年数により、定額法により部分別科目ごとの 1 年間の減価修正額を求め、これを合計して全体の年間減価修正額を計算する。このケースでは、いずれの部分別科目におい

$$D_s = P_o \div L_o \quad \dots\dots\dots [3]$$

D_s : 年間減価修正額
 P_o : 評価対象建物の工事価格（総額）
 L_o : 建物全体の期待耐用年数

ても 1 回目の更新周期が来るまでの減価修正額は 22,731,079 円であり¹、図表-5 の⑥蘭はこれを一覧化したものである。

2) 減価修正額（建築）

年間減価修正額に経過年数を乗じて減価修正額を求める。

$$D_n = D_s \times n \quad \dots\dots\dots [4]$$

D_n : 減価修正額（n年間）
 D_s : 年間減価修正額
 n : 経過年数

8 積算価格（時系列的建物価格）

再調達原価から年間減価修正額を控除して積算価格を求める。当該計算は部分別に行い、それらを積み上げの折線グラフで表示して経年ごとの積算価格をグラフ表示する。図表中一番上の折線は全体の積算価格を示している。

部分別の修繕周期が来ると、当該部分別科目について修繕を行い、性能と価格を回復する。修繕周期および価格の回復（増価）の程度について、次項のとおりいくつかのケースを想定し、それぞれの積算価格を求める。修繕後、次の修繕までの周期は当初の修繕期間と同一とした。

¹ ここでは残価率を推定することが目的であるため、分析のプロセスでは残価率を 0 とした。

9 修繕内容の想定による積算価格の試算

修繕工事を行う周期および各修繕工事においてどの程度価値を回復させる工事を行うかについて、図表-16 の 15 ケースについて試算を行った。

図表-16 試算を行った修繕周期・増価割合の組み合わせ

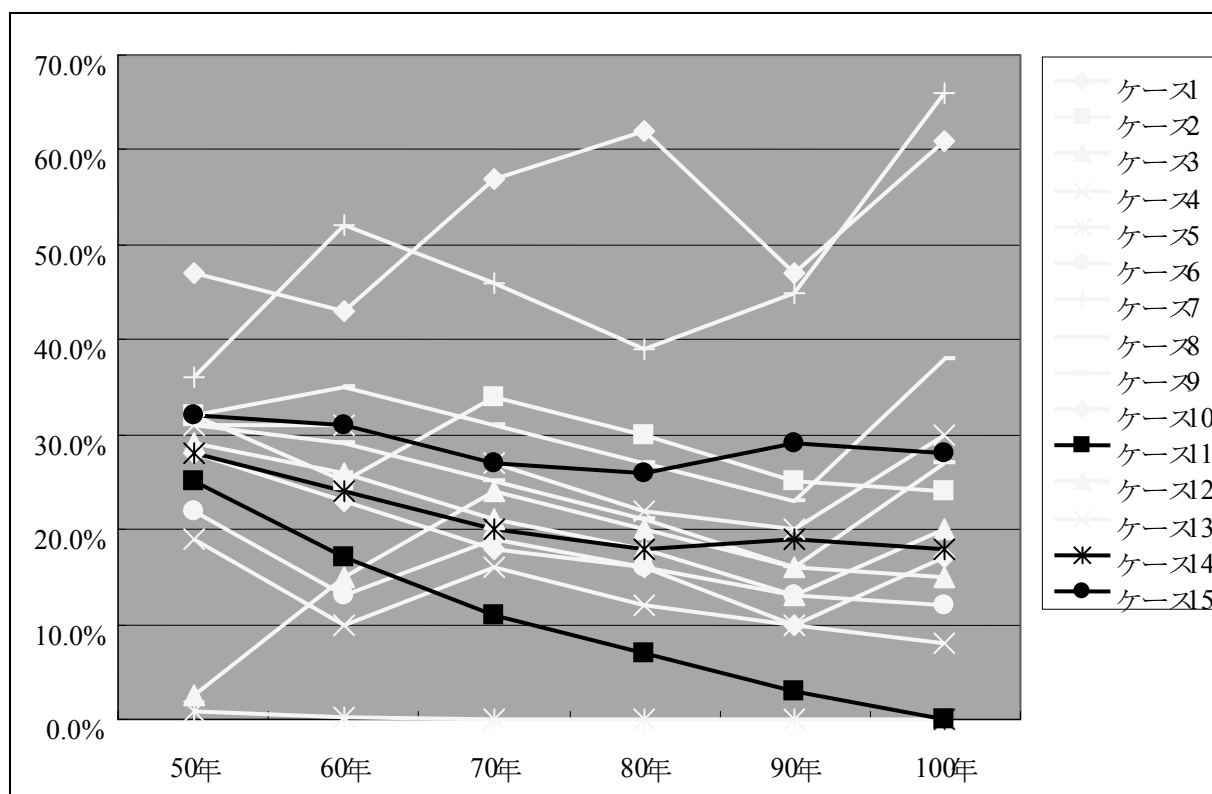
ケース	修繕周期		増価割合	
	区分	説明	区分	説明
1	部分別期待耐用年数×100%	部分別の期待耐用年数ごとの周期で修繕を行う	100%	新築時と同じ価値まで回復するよう修繕する
2			67%	新築時の2/3の価値まで回復するよう修繕する
3			50%	新築時の1/2の価値まで回復するよう修繕する
4			33%	新築時の1/3の価値まで回復するよう修繕する
5			0%	価値の回復工事をしない
6			割合の合成 (4パターンの合成)	増価割合が67%、50%、33%、0%の回復工事が同じ確率で行われるものとして合成する
7	部分別期待耐用年数×150%	部分別の期待耐用年数の1.5倍の期間を周期に修繕を行う	100%	新築時と同じ価値まで回復するよう修繕する
8			67%	新築時の2/3の価値まで回復するよう修繕する
9			50%	新築時の1/2の価値まで回復するよう修繕する
10			33%	新築時の1/3の価値まで回復するよう修繕する
11			0%	価値の回復工事をしない
12			割合の合成 (4パターンの合成)	増価割合が67%、50%、33%、0%の回復工事が同じ確率で行われるものとして合成する
13			割合の合成 (5パターンの合成)	増価割合が100%、67%、50%、33%、0%の回復工事が同じ確率で行われるものとして合成する
14	部分別期待耐用年数×100% 部分別期待耐用年数×112.5% 部分別期待耐用年数×125% 部分別期待耐用年数×137.5% 部分別期待耐用年数×150%	部分別の期待耐用年数に対して、100%、112.5%、125%、137.5%、150%の時期が到来した時期に修繕を行う確率が同じであるものとして合成する	50%	新築時の1/2の価値まで回復するよう修繕する
15	部分別期待耐用年数×100% 部分別期待耐用年数×112.5% 部分別期待耐用年数×125% 部分別期待耐用年数×137.5% 部分別期待耐用年数×150%	部分別の期待耐用年数に対して、100%、112.5%、125%、137.5%、150%の時期が到来した時期に修繕を行う確率が同じであるものとして合成する	67%	新築時の2/3の価値まで回復するよう修繕する

10 試算結果と考察

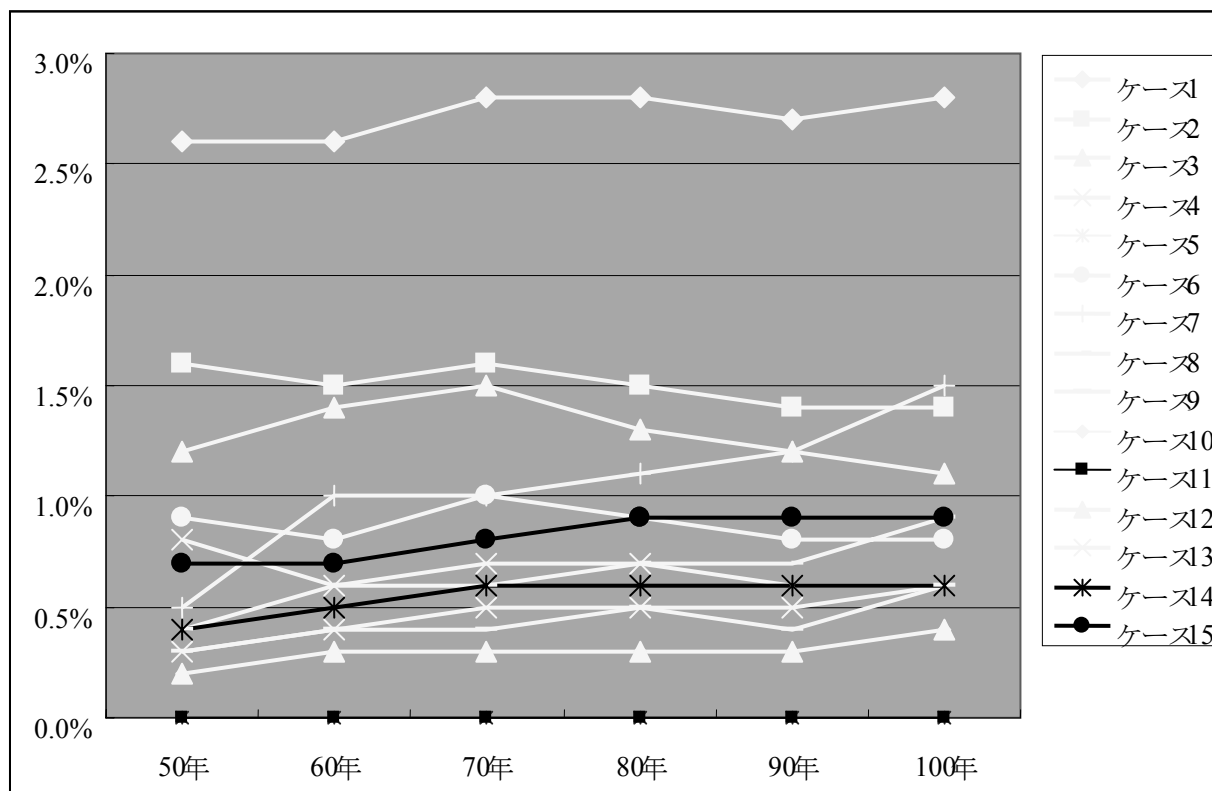
試算結果の概要は、次のとおりである。

- ① 耐用年数の異なる部分別に減価修正すると、建築全体では直線的な減価（定額法）ではなく、定率法的な時間・価格曲線となる。
- ② 修繕工事を行わない場合でも、耐用年数を期待耐用年数の1.5倍として減価修正すると、70年後に約10%の価値がある（ケース11）。建築の残価を考える場合、当該数値は最小値の目安になる可能性がある。
- ③ 修繕費率が0.5%から0.6%のケース14では、積算価格割合は24%から18%（60年から100年）であり、修繕費率と残価率のひとつの目安となる可能性がある。
- ④ 修繕費率が0.7%から0.9%のケース15では、積算価格割合は26%から31%（60年から100年）であり、修繕費率1%を確保した場合の残価率のひとつの目安となる可能性がある。
- ⑤ 建築物の残価率をゾーンで考える場合（図表-1）、60年から90年にかけて10%から30%程度を目安とすることができる。

図表-17 新築後相当の時間が経過した建築の積算価格割合



図表-18 新築後相当の時間が経過した建築物の修繕費率



(3) 家屋の最終残価率に関する基礎的検討

はじめに

本稿は、固定資産（家屋）評価基準における、最終残価率の位置づけ、意義などについて、基本的な検討を行ったものである。また、関連して、築後年数に伴う経年減価についても、検討を行っている。

1. 現状の整理

再建築費評価方式による評価額が、所定の経過年数を経て、最終的な残存価格に達するのが、現在の固定資産（家屋）評価における、家屋の評価額と経年の関係である。また、木造家屋については、初期減価と、物価水準による補正が施される。このほか、すべての家屋について、各々の事情を踏まえ、損耗による減点補正、需給事情による減点補正が、適宜施される。このうち、物価水準による補正は、内容的に再建築費との関わりが大きいが、そのほかは、再建築費の評価との内容的な関連は小さいものである。

現在の最終残価率は20%である。家屋の固定資産としての評価額が、新築時の評価額に対し、構造用途別に定められた年数の間定額法により減価された後、最終的な残存価格に達するが、新築時の評価額の20%が最終的な残存価格として、以降持続されるのである。

検討課題は、この最終残価率20%が適正であるかどうかである。固定資産としての家屋評価における経年減価と形式的に類似しているのが、法人税法に基づく減価償却である。これは、建物に対する初期投資について、その90%を、家屋の構造用途別に設けられた法定耐用年数の間、定額法または定率法によって必要経費として扱うことができる、というものである。検討課題に関連してしばしば話題になるのが、減価償却の対象となる初期投資の90%の残り10%と、固定資産評価における最終残価率20%の関係である。

最終残価率に関連して、最終残存価格に達する年数と法定耐用年数との関係、損耗による減点補正や需給事情による減点補正のあり方についても、検討が必要である。更には、欧米の不動産市場の様子を見れば、新築家屋の評価額が早速減価を開始しやがて最終残存価格に達するという大枠についても検討が求められることに、留意が必要である。

2. 最終残価率と固定資産税の評価対象

固定資産評価において、家屋は構造用途別に定められた所定の年数を経て最終残存価格に達する。この経年数は、法人税法に基づく法定耐用年数とほぼ相似である。この、最終残存価格に達する年数を経た家屋について、固定資産税における評価は何を評価するのかについて、まず、確認する必要がある。

ここで、法人税法に基づく減価償却の現行方式について、固定資産税のための家屋評価

の立場から、その位置づけを明確にしておきたい。これは、前述のように、家屋に対する初期投資について、その90%を、建物の構造用途別に設けられた法定耐用年数の間、定額法または定率法によって必要経費として扱うことができる、というものである。

まず、固定資産税のための評価における最終残価率と関連してしばしば話題になるのが、減価償却の対象となる初期投資の90%の残り10%と、固定資産税評価における最終残価率20%の関係である。法人税法による初期投資に対する減価償却の扱いには積極的な目的があり、これ自体は、初期投資額を所定の耐用年数の間に分散して必要経費として処理し、更には、来るべき再開発のための投資に備えるという意義は、社会的に支持されている。問題は、初期投資の90%を減価償却の対象としていることである。

初期投資の90%しか減価償却の対象とされていないことについては、納税側からの不満があるが、このこと自体の詳細にはここでは触れない。固定資産評価の立場からは、減価償却の対象から外されている初期投資の10%が、固定資産の家屋評価における最終残価率20%と短絡的な比較論に供されていることは、由々しい問題である。固定資産の家屋評価における最終残価率は、所定の年数を経た家屋が保持する資産価値を対象とするものであるべきことは、20%という数値やそれに至る過程については議論が残るとはいえ、概念的には明確である。これに対し、法人税法における減価償却の対象から外されている初期投資の10%は、本来の意味としては資産価値とは直接には関係ないものであることを確認したい。減価償却を行うための適切な制度のあり方の議論では、10%としていることの問題が取りざたされているのである。

法人税法における減価償却の対象から外されている初期投資の10%は、近年5%に縮小されたかたちで運用されており、このことは、法人税法における減価償却の主旨に添った動きであるといえる。また、総理大臣の諮問に対する税制調査会の平成19年度の税制改正に関する答申（平成18年12月1日）では、新規取得資産について法定耐用年数内に取得価額全額を償却できるよう制度を見直すべきことが示されているが、これも法人税法における減価償却の主旨に添った動きである。また、この答申では、固定資産税における償却資産については、資産課税の対象として減価を行っており、法人税の減価償却とは趣旨が異なっていることが示されている。これは、一部に展開されてきた法人税法における減価償却と地方税法における償却資産や家屋の経年減価を混同した議論を整理する上で、意義があるものといえる。

さらに、上記答申は家屋に対する固定資産税については直接触れていないが、固定資産税における償却資産と法人税の減価償却の関連に関する答申を踏まえれば、固定資産税の家屋評価について、法人税法における減価償却に引っ張られない本来のあり方について検討すべきことを示唆していると考ええることには無理がないものといえる。

3. 既存家屋の評価と適正な時価

地方税法によれば、固定資産税のための評価額は正常な取引における適正な時価とされ

ている。新築家屋については、固定資産評価基準に基づいて評価される再建築価格を適正な時価とすることが、納税者の分かりやすさや評価業務の簡素合理化の観点からの議論があるものの、基本的には広く支持されているといえるのに対し、築後年数を経た家屋については、事情が複雑である。

現状の不動産市場における既存家屋の価格に比べ、固定資産税の基礎になる評価額が高いという声は小さくない。これには、最終残価率20%が高いというだけでなく、最終残存価格にいたる途中の評価額が高いという声も含まれる。不動産市場における既存家屋の価格は、単独で現れることはなくそれが建っている敷地の価格とセットになった全体の価格の中に含まれるのが現実である。セットになっていても、その中で敷地の価格と家屋の価格が相互に独立性を持って適切に扱われていれば特に問題はないはずである。しかしながら我が国の現状では、不動産市場が活発な都市化が進んだ地域の地価が高いことから、不動産価格を支配するのが地価であり、そこに存在する家屋の価値はひずんだ形でしか現れないという問題が生じてきている。

最も典型的なケースが、築後数年以上を経た戸建住宅の売買価格である。そこでは、建て替えを前提とし、敷地の価格が基本となってそこに建っている住宅は撤去されるべきものとしてマイナス評価される場合が少なくない。そして、撤去されるべき住宅には、老朽化が進んで撤去されることが妥当であるものだけでなく、良好な生活の場として十分住み続けられるものが少なからず含まれている。しっかりした住宅のほうで、解体費がかかるという理由でむしろマイナス評価が大きい場合があるともいわれている。

一般の家屋の売買では戸建住宅ほど極端ではないケースも多いはずであるが、中古の家屋の売買における土地と区分した家屋のみの評価は、程度の差はあれ、新築時の評価の際の家屋と土地のバランスに比べ低いとされている。これについては、別途確認すべきではある。いずれにせよ、中古の家屋の売買における家屋の評価は、間もなく撤去されるものとしての評価であることが少なくなく、こうしたことが中古の家屋の売買における家屋の評価全般に大きく影響しているといわざるを得ないのが、わが国の現状である。こうした現状の背景には、地価が高いことや、また、土地と家屋が別々に登記されるという、欧米に対し特異なわが国の不動産制度を見ることができる。そして、このことがさまざまな社会問題をもたらしており、固定資産税評価における家屋評価もそのひとつとして捉えることができる。

こうした観点から、固定資産税評価における家屋を見るとき、それは、間もなく壊される家屋ではなく、一定の効用を保持し十分活用されうる家屋であること、そして、現在のわが国の不動産市場では、固定資産税評価の対象としての家屋の価値が具現する状況がないことに気付く。地方税法における、正常な取引における適正な時価に相当するものが、既存家屋については現状見当たらないのである。このことは、現状の不動産売買が適正な取引であること、およびその価格が適正であることを否定しているのではない。そこに現れる家屋の価格に相当するものが、固定資産税の基となるべき家屋の評価額としての適正

さに欠けるということである。これは、新築家屋の評価では、固定資産評価基準によって求める再建築価格が現実の工事価格と程よく相関関係にあるのとは、大きく事情が異なっている。

現在のわが国の不動産市場に、固定資産税評価の対象としての既存家屋の価値が具現される状況が乏しいとすれば、別途適切な方法が求められる。現行の固定資産評価基準がこの役割を果たしてきているのであるが、現行の固定資産評価基準は、新築家屋における役割が社会の圧倒的な支持を得てきているのに対し、既存家屋の評価における役割については、長い実績を踏まえ、おおむね支持されてきているとはいえ、様々な議論があるのが現実である。こうした議論の要点としては、最終残価率、最終的な残存価格に達する経年数、具体的な評価における技術的課題に加え、新築時から早速減価が始まり所定の年数を経て最終的な残存価格に達し以降これが継続されるという評価の全体像、さらにはこうした議論を通した固定資産税の課税対象としての家屋像があげられる。

4. 家屋の最終残存価格に対応する物的イメージ

現行の固定資産家屋評価では、家屋の最終残存価格を新築時の評価額の20%とし、これに達した後は、当該家屋が存続する限りこの率が継続される。そして、固定資産として最終残存価格に達しているものは、多数現存している。これらの、固定資産として最終残存価格に達しているものには、最終残存価格に達して間もないものから最終残存価格に達してから相当の年数を経ているものまでがあり、また、良好な状態で供用されているものから老朽化が進む中で我慢をして使われているものまで、利便性や居住性などから見て、格差のあるものが含まれているのが現実である。

このように、最終残存価格に達している家屋は、築後年数や最終残存価格に達して以降の年数には幅があり、老朽化の進展や利便性居住性の水準の状態における格差も大きいのであるが、現行の固定資産評価における最終残存価格は、制度として最終残価率は20%に一律に定められている。

この最終残価率20%は、最終残価に達した家屋の多様な分布におけるどのような位置づけのものかについて、考察してみよう。

最終残価に達した家屋が多様な分布をしていることは、それらが有する資産価値の分布も多様であることに外ならない。固定資産税評価のための評価額を算出するための一様の基準としては、多様な分布における中庸なものではなく下位のもの、しかもかなり低い水準のものであると考えられる。また、固定資産家屋評価における最終残価に達したもののうち、保有する資産価値が残価率以下のものもあるのも現実であるが、それらの多くは、本来、家屋としての効用を失い除却されているべきものであろう。

従って、固定資産税の対象として、少なくとも最終残価を資産価値として有する家屋とは、家屋としての本来の効用を保持し、老朽化の進行が効用の発揮の支障にならない程度に留まっているものであるということができよう。

家屋としての本来の効用を保持しているかどうかは、適切に供用されていることによって確認できるが、このとき、ひとつの問題が、売りに出されているものの扱いである。売る方は、なお供用されることを想定していても、買った方がどうするかは別問題である。また、何らかの供用が可能であっても現実には供用されていない家屋もある。こうした家屋に対しては、固定資産評価の観点からは今後とも供用が可能であることを踏まえ、本来の効用を保持しているものとして扱うのが適切であると考えられる。これに不満な納税者には、除却する可能性が留保されている。

老朽化の進行が効用の発揮の支障にならない程度に留まっているかどうかは、現実には判断が難しい面がある。効用の種類に影響され、また、効用の発揮の支障にならないかどうかの判断には主観が伴う。状況によっては我慢して使うこともあり得るが、こうした場合については、現行の固定資産評価の制度においては、損耗の程度による減点補正の適用範囲と考えられる。

最終残存価格に達しても、本来の効用を保持し適切に供用されている家屋の資産価値の評価は、そもそも難しい問題である。これが現実的に現れる局面が、賃貸住宅の家賃、貸しビルの賃料、そして、中古住宅や中古ビルの売買価格である。他の条件が同じで築後年数だけ違う家屋があれば、それらを比較すればよいが、そのようなものは現存しない。できることは、現実の不動産市場における、家賃や売買価格の分析において、築後年数以外の要因の影響をいかに抑えることができるか、である。なお、こうした観点から、若干の調査分析を行い、一定の成果を得ているが、これらについては、別途述べる。

賃貸住宅の家賃、貸しビルの賃料は、築後年数がたっているものほど安い傾向はあるが、一方では個別性が大きい。また、割合は小さいが、築後年数がたっても特殊な要因が家賃を増大させているものもある。こうした中で、築後年数がたったものの家賃や賃料の新築に対する比率を考えると、かなり低いものでも50%以下ではないようである。但し、家賃や賃料は、家屋の資産価値の重要な要素ではあっても一部であるという議論は残る。

賃貸事務所や賃貸マンションの賃料や家賃に関連が大きい近年の状況として、不動産証券化という手段で、積極的に出資者を募り家屋の資産活用を積極的に展開することが普及し始めていることが注目される。そこでは、賃貸事務所や賃貸マンションの評価がより多元的に行われているが、これと固定資産評価との関連については、機会を改めて検討すべきものとしたい。

最終残存価格に達しても本来の効用を保持し適切に供用されている家屋の資産価値の評価に関連して、そのような家屋は少なくとも主要構造部が健全であり、主要構造部の価値を上回る価値があるはずであるという考え方がある。こうした考え方に関連して、家屋評価の事例を見れば、家屋の再建築価額全体に占める主要構造部の割合は、概ね、木造家屋で20%、非木造で40%である。これと、最終残存価格に達しても、本来の効用を保持し適切に供用されている家屋の資産価値の関連については、主要構造部に加え少なくとも屋根や外壁を含む部分が含まれるべきこと、経年に応じて資産価値は、構造種別、用途別、

および部分別によって程度は異なるが、相応に減少することが指摘できる。これらを総合的に考慮する範囲では、最終残存価格に達しても本来の効用を保持し適切に供用されている家屋の資産価値の残価率は少なくとも20%より大きいと見ることができよう。

主要構造部の価値評価が現れる好例として、リファイン建築の事例が注目できる。リファイン建築は、青木茂建築工房が行っている、建て替える可能性のあった家屋を、すっかり建て替えるのではなく主要構造部を残しデザインも一新する大改修である。その事例のひとつについて、リファイン建築として大改修されたものの実際の工事費と、同じものを新築する場合を想定して見積もられた工事費が紹介されている。ここで、リファイン建築として大改修されたものの実際の工事費をA、同じものを新築する場合を想定して見積もられた工事費をBとすると、 $(B-A)/B$ は、新築建築に対するリファイン建築の経済的メリットの指標となる。これはまた、建て替えが検討された建物が保持していた残存価値に繋がる指標であるといえる。事例では、 $(B-A)/B$ は0.4を超えている。

5. 最終残存価格に対応する家屋の部分別と、これに関連する家屋区分の事例

これまで、家屋全般を視野に入れて、家屋の最終残存価格に対応する物的イメージについて検討してきた。ここでは、家屋の最終残存価値の観点からより積極的な意義を持っていると見る事ができる、家屋区分に関するいくつかの事例について述べたい。

SI住宅は、住宅を大きくS（サポートまたはスケルトン）とI（インフィル）に区分し、SとIの役割と関係について望ましいあり方を追求し、日本でも近年多数の優れた事例が実現されている。Sは、長期に亘ってIによってそこに形成される住戸の安全性を確保し各種のサービスを提供するものであり、Iは居住者のための各種の空間や設備を形成する。Iは、居住者或いは居住世帯の多様な要求に対応し、また、成長変化に適応するため、数年または10数年で改修や更新が施される。Sは、Iの改修や更新を合理的に許容しつつ、適切な維持保全を施されながら、長期間存続する。

SI住宅に加え、同様の考え方を賃貸ビルなどにも適用した、これらを含む包括的な概念がオープンビルディングである。そこでは、賃貸ビルの新たなあり方や、ビルのコンバージョンなどがテーマとされている。様々な状況の変化に柔軟に適応すべき部分と、家屋として長期に亘って存続する部分の、適切な関係が求められているのである。

このような、SI住宅或いはオープンビルディングが普及すれば、家屋の残存価値は、SI住宅のSについての検討によって、より明解な議論ができるものと考えられる。現状で、一部の住宅メーカーが、自社が供給した中古物件につき、SとIに区分した評価を行っているのが注目される。

評価の形式的な面からは、SI住宅と一見類似しているのが、分譲マンションなどの区分所有である。区分所有法では、分譲マンションは、主要構造部、防火区画、共用空間、共用設備などの共有部分を区分所有の対象とし、住戸内部の、内装や設備などを専有部分とし、区分所有者が任意に更新できるものとしている。現実には、共有部分と専有部分はし

ばしば混然不可分な造り方がなされており、この場合 SI 住宅とは大きく事情が異なってくる。とはいえ、分譲マンションでは、区分所有部分の評価は最終残存価値に大きく関わりを持つものと考えられ、今後の重要な論点としておさえておく必要はある。

SI 住宅或いはオープンビルディングに関する以上の議論を、現行の固定資産評価基準における家屋の部分別と対応付ければ、S に相応する部分別は、木造家屋については、基礎および柱・壁体に屋根の一部を加えたもの、非木造家屋については、主体構造部と基礎とすることができる。

6. 固定資産の価値と経年による減価

新築家屋の固定資産評価額は、固定資産評価基準に基づき再建築費として求められ、これが適正な時価を示すものであることについては、実績を踏まえ世論に支持されている。

新築家屋の施工に供される、資材費、労務費、その他の経費をもとに求める再建築費は、現実の工事費の発現と同じ方式で算出されるものであり、現実の契約では、発注者と受注者の力関係など、様々な要因が影響するのに対し、固定資産評価基準に基づき算出される再建築費が時価としてより適正なものである。また、固定資産評価基準に基づき算出される再建築費は、現実に発現する工事費との相関は、基本的に大きいものでもある。

一方、築後年数を経た家屋については、新築家屋の場合の現実に発現する工事費のような固定資産評価額との相関が大きいものが、残念ながら現存しない。従前は、前述のように、法人税法における減価償却のための法定耐用年数の期間償却されていく未償却分との比較論が見られたが、このたびの税制調査会の答申において、法定耐用年数を経た家屋について未償却分を残さないこと、このことは固定資産税のための家屋評価とは係わらないことが示された。築後年数を経た家屋の価値は、いわゆる中古家屋の市場で具現している。しかしながらそこにおける家屋の評価は、我が国の都市化が進んだ地域における地価の高水準にも関連して、更地にするためにマイナスに評価される場合が少なくない。固定資産税が対象とする家屋の価値は、あくまでも一定の効用を保持する資産としての価値であることを踏まえれば、中古市場に現れる評価とは大きく異なるものである。

固定資産評価においてはこれまで、経年に応じて減価し、その間に更新された部分があれば、そこだけ評価額を新築時に戻し新たに減価が始まるという扱いをしてきているが、これを厳密に適用すれば業務が質的にも量的にも煩雑となり、現実にはある程度まとまった増改築や模様替えに限って適用してきているのが大方である。

現在わが国は経済社会として成熟し、人口がピークを経て減少期に入り、環境負荷への関心が高まった中で、家屋の新築には限界があり、一方で家屋を長期にわたって活用すべき状況に入っている。固定資産評価においても、築後年数を経た家屋の評価の位置づけは従来になく大きくなるものと考えられ、その適切な対応が望まれる。

ところで、固定資産税のための家屋評価の方法を、資産評価の3つのアプローチ、即ち、コストアプローチ、マーケットアプローチ、インカムアプローチに対応付ければ、現在新

築家屋に用いられているものは、厳密にコストアプローチであることについて、異論はなく、実績を重ねてきている。一方、ここで論じている築後年数を経た家屋の評価は、3つのアプローチのいずれかに分類するならばコストアプローチに属するとするのが妥当であるとはいえ、異質な要素があることにも留意が必要である。

家屋の評価額が経年により減価するという評価方式は、わが国では実績を重ねてきているが、経年により減価するという方式自体は、コストアプローチとは異質であることは、確認すべきことである。また、一つの家屋の評価額が経年により一様に減価するという方式は、部分別や使用資材種別により本来劣化や陳腐化などの状況が異なる、ということが反映されないなど、検討課題をはらんでいるといえる。今後、家屋の新築が停滞し既存家屋が増加し、かつ長寿命化することが予測され、築後年数に応じた既存家屋の評価の位置づけはより大きくなると考えられる中で、重要な課題の一つとして、部分別の劣化や陳腐化の相違の適切な処理の検討が考えられる。

現行の評価方式でも、劣化や陳腐化などにより更新された部分については、その部分を新築されたものとして新たに経年減価が始まるという扱いになるのが、基本とされている。しかしながら、現状は、これを新築家屋の評価と同じレベルで実施することはなじまない。今後こうしたことを現実的に取り込むとすれば、劣化や陳腐化などによる部分的な更新に関するシミュレーションスタディに基づく、新築家屋における比準評価のような方法の構築が考えられるが、いずれにせよ、今後の課題である。なお、劣化や陳腐化などにより更新された部分が、新築されたものとして新たに経年減価が始まるとして扱われることは、とりもなおさずその部分の評価は増価されたこととなる。

また、劣化や陳腐化などにより更新された部分の評価が増価することは、固定資産税の対象として存在しているかぎり、その家屋は、一定の効用が保持されるための部分更新が施されているはずであり、家屋全体として最終残存価格に達した状態ではあり得ず、それ以上の価値を有するものと考えることが適切であるといえる。

家屋の評価額が経年により減価するという、わが国では実績を重ねてきている評価方式は、海外に目を向けると、必ずしも絶対的な方式でないことがわかる。欧州の主要国のいくつかでは、家屋の評価額が経年により減価するという扱いはされていない。また、米国では、不動産市場における住宅価格は、新築よりも適切な維持管理のもとで瑕疵などがなないことが検証された築後10年ほどのものが一般的には高いことが伝えられている。こうしたことにも、我が国の家屋評価の適切さを折々検証する際、十分配慮すべきであろう。

7. 再建築費評価方式から見た新築家屋の評価と既存家屋の評価

固定資産税のための評価において、新築家屋については部分別による再建築費評価方式が適用されており、これは全体として本来のコストアプローチによるものである。これに対し、既存家屋については、当初の評価額が再建築費評価方式で求められ、改修や更新に際しても再建築費評価方式が適用される一方で、経年による減価という本来のコストアプ

ローチから見れば異質な要素が加わっている。とはいえ、このことも含め、評価方式全体としてはコストアプローチの一種として捉えることに無理はないといえることは、すでに述べたとおりである。

ところで、既存家屋については、中古住宅価格の実態などを踏まえると、発現する評価額は、実に多様である。土地が主眼となった場合、家屋評価はマイナスとされる。競売物件などでは、土地も含めその評価額は状況に大きく左右される。そうしたものに対し、固定資産税のための評価においては、既存家屋についても基本的に再建築費評価方式が適用されており、実績を重ね、社会の支持を得てきていることが確認できる。

固定資産税のための評価における再建築費評価方式では、評価家屋に用いられている各部分の資材の評価は、施工前の、換言すればほかの家屋にも施工可能な状態のものが、標準的な方法で施工されるという状況を対象にしていることに、留意する必要がある。これは、すでに完成した家屋の各部の資材が、場合によっては取り壊されるだけの意味しか持たない状況がありうるのと、明確に区分してとらえられるべきことである。そして、建て主は、設計そして施工の事業主として、実現されるべき家屋の価値を造り込むのである。固定資産税が対象とする家屋の価値はこのような価値である。

したがって、どんなに不便な所に建っていても、建て主は、自ら納得し、再建築価格として評価されるべき価値をもった家屋を建てているのである。既存家屋についても、所有者は、主体的な意図をもって改修や交換を行い、価値を維持しているのである。

8. まとめ

この研究課題を進める中で、税制調査会の平成19年度の税制改正に関する答申がなされ、新規取得資産について法定耐用年数内に取得価額全額を償却できるよう制度を見直すべきこと、および、固定資産税における償却資産については、資産課税の対象として減価を行っており、法人税の減価償却とは趣旨が異なっていることが示されている。これは、一部に展開されてきた法人税法における減価償却と地方税法における償却資産や家屋の経年減価を混同した議論を整理する上で、意義があることであり、また、この研究課題が時宜を得たものであったと考えられる。

最終残価率20%については、所定の築後年数を経て評価額が最終残存価格に達した固定資産税の対象となる家屋について、関連するいくつかの観点から検討を行い、以下、確認できた。

- 1) 評価額が最終残存価格に達した家屋は、なお一定の効用を保持し、除却されていないものである。
- 2) 評価額が最終残存価格に達した家屋の、評価額が最終残存価格に達した後の年数には幅があり、このことは特に木造家屋で顕著である。また、評価額が最終残存価格に達した家屋の資産価値は、賃貸住宅の家賃や貸事務所の賃料にも現れるが、それらは新築家屋の少なくとも過半はあると考えるのが適切である。

- 3) 評価額が最終残存価格に達したものとして扱われる家屋の現実の資産価値は幅広く分布し、その中で残価率20%に対応するのは、物的な劣化が効用をかりうじて保持できているものであると考えられる。一方、評価額が最終残存価格に達した家屋の資産価値の評価方法には、現状適切なものがない中で、納税者に不利にならないという観点からみれば、評価額が最終残存価格に達したものとして扱われる家屋の現実の資産価値は、ほとんどの家屋で20%を大きく上回ると考えてよいことから、現時点における妥当性を有するものだといえる。
- 4) 評価額が最終残存価格に達したものとして扱われる家屋の本来の資産価値を適切に評価する方法の構築が望まれる。家屋の寿命が長くなり、固定資産税における既存家屋の位置づけが拡大する中で、評価額が最終残存価格に達したものとして扱われる家屋の資産価値を適切に評価することの重要性はよりおおきくなる。
- 5) 最終残価率を20%よりおおきいものとすることは、現行制度の中では固定資産税の増加につながるだけであり、それだけでは大方の支持は得られない。最終残価率が高いことは、とりもなおさず既存建築としての資産価値が高いことを意味する。既存建築の資産価値を高く維持することの社会的意義が高いことを踏まえると、関係者にはこうした方向に向かうための総合的な施策が求められる。
- 6) 税制の中では、評価と課税の関係の見直し、関係税制とのバランスの見直し、などが考えられる。また、税制を超えて、関係者が既存建築の資産価値を高く維持する方向に向かうための総合的な制度の構築も視野に収められるべきである。

家屋の評価額が最終残価率に達するまでの年数は、現行の固定資産（家屋）評価基準では、家屋の構造種別、用途種別、および構造のグレードによって定められ、居住用家屋については初期減価が施され、さらに、適用例は少ないが需給事情による減点補正が施される場合がある。最終残価率については、こうした家屋評価における各種の減価の方式との関連が重要な意味を持つが、これらについての検討結果は、以下のように要約できる。なお、家屋が最終残価率に達するまでの経年数に関しては、別稿に詳しく述べている。

- 1) 家屋の経年による減価は、個々の家屋について定額法により一様に施される。現実の劣化などは、部分別資材種別に異なるが、このことは、直接には反映されないのが現在の経年減価による評価法である。
- 2) 家屋が固定資産税の対象として存続する間に、部分によっては、劣化や陳腐化などにより更新され、その部分については、新築されたものとして初期の評価額に戻るのが原則である。しかしながら、この原則が適用されるのは、まとまった規模の更新に限られているのが現実である。
- 3) 今後、新築家屋に対する既存家屋の比重が高まることが予測されている中で、部分別の劣化や陳腐化の速さの相違や、部分的な更新による増価を、家屋評価により適切に扱うことが求められる状況が現実化することも、一つの可能性として考えられる。こう

したことに対応できる方策の手がかりは、別稿のシミュレーションスタディに見ることができる。

- 4) 現行の評価方式では、家屋は一様に経年減価し最終残価率に該当する状態になるという扱いであるが、その間、多くの部分別で、改修や資材の更新が施され、それらの部分別の本来の評価額は、その折増価されるべきものである。このことも、最終残価率に該当する経年に達した家屋の評価額が、全体としては最終残価率よりも大きいものであることの要因である。
- 5) 居住用家屋の初期減価と需給事情による減点補正は、現在の評価方式の中に組み込まれているが、固定資産税に関し、評価と課税の関係を明快に整理する観点から、これらのあり方についても検討する必要があると考えられる。

以上、固定資産税のための家屋評価における最終残価率と、これに関わる経年減価についての検討成果を述べた。最終残価率に該当する家屋の資産価値は、多くのものについて新築時の 20%よりは遙かに大きいと考えられるとしても、只今それを現実的に処理できる方法がない中で、当面は、現行の最終残価率を適用することが適切であるということができる。そして、今後既存家屋の評価が一層重要になる中で、関連する諸課題について適切に取り組まれることが望まれる。

また、我が国における固定資産税のための家屋評価は、経年による減価を普遍的に適用し実績を重ねてきているが、海外に目を向ければ、欧州主要国には、家屋評価は経年による減価をしないとしている国があり、米国の中古住宅市場では、新築住宅よりも適切に維持管理され瑕疵がないことが検証された築後 10 年程度のもののほうが評価が高いなど、経年減価は必ずしも絶対的な方式ではない。こうしたことも、今後既存家屋の評価方式を検討する際には、十分視野に入れておくべきであろう。

なお、本項に関連して行った調査の成果を、以下の参考資料に示す。

- 参考 1 スtockヘーベルハウスの評価方式
- 参考 2 固定資産評価事例にみる部分別評点数割合
- 参考 3 不動産市場における中古住宅価格の築後年数の影響
- 参考 4 リファイン建築事例にみる残存部分の価格割合まれるか。

参考１ スtockヘーベルハウスの評価方式

旭化成不動産のストックヘーベルハウスでは自社の建てた建物を独自の査定方法で評価し流通させている。独自の査定方法は原価法に独自の評価項目のロングライフ可変率、リフレッシュ調整、流通性比率を加えたものである。その査定の流れを下の図1に示す。

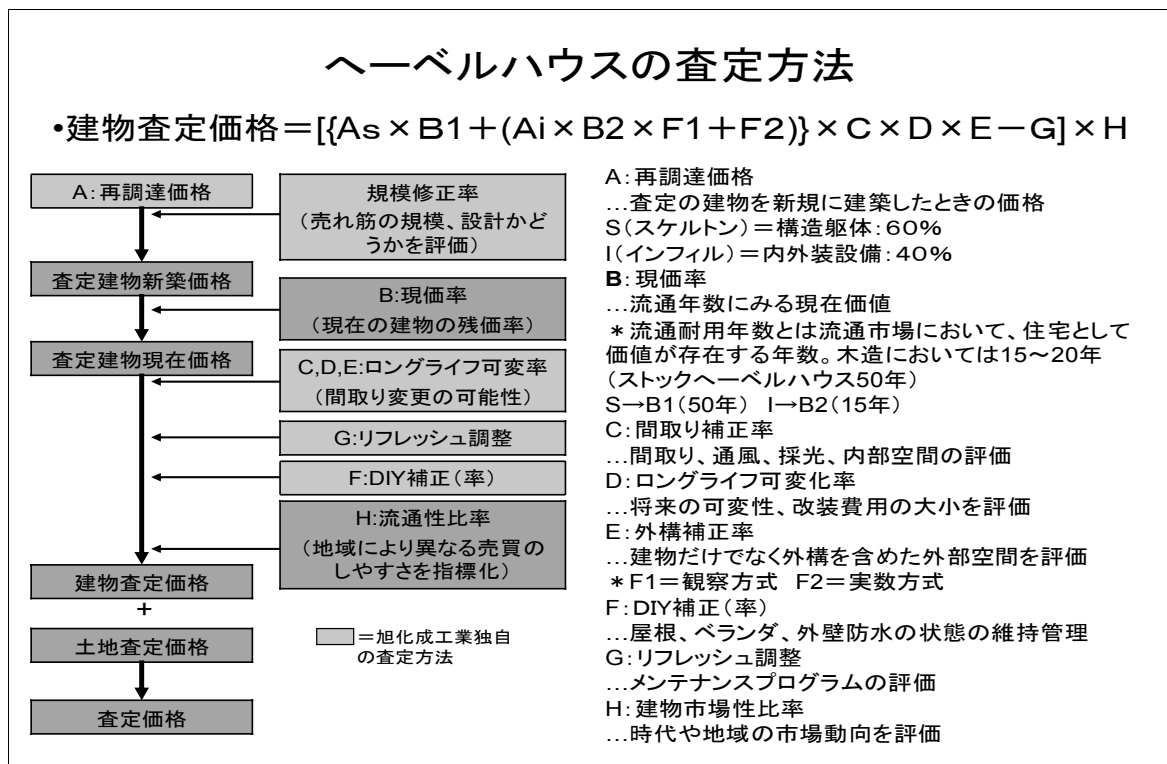


図1 スtockヘーベルハウスの査定方法

<出典「旭化成不動産のストックヘーベルハウスのパンフレット」>

<出典「NIKKEI NET-日経ネット・住宅サーチ」>

ストックヘーベルハウスでは建物の価値を躯体が6割、内外装設備が4割としている。建物は新築時より内外装設備部分と躯体部分が同時に減価する。内外装設備部分は15年で減価を終え、躯体部分は50年で減価を終える。最終年度の残存価値は50年で10%となる。この減価の仕組みを以下の図2に示す。図2は3000万円の建物を「ストックヘーベルハウス」の考える減価に従って作成したグラフである。

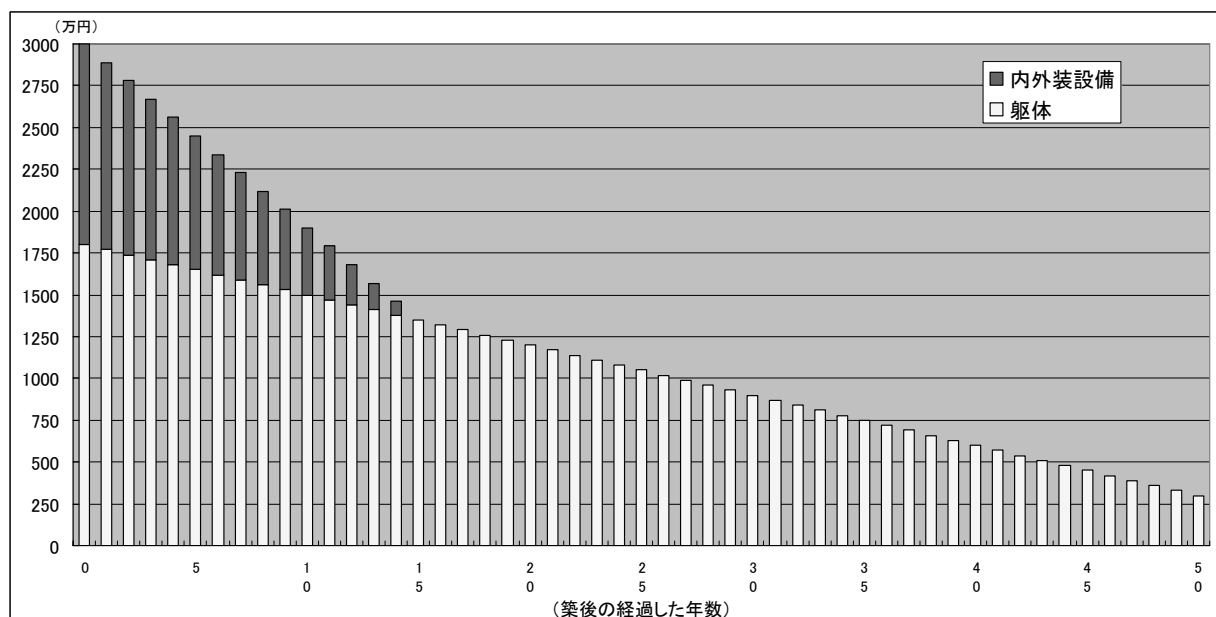


図2 スtockヘーベルハウスの減価の仕組み

<「旭化成不動産のストックヘーベルハウスのパンフレット」を基に作成>

参考２ 固定資産評価事例にみる部分別評点数割合

以下の図は平成１８年９月２８日の固定資産評価小委員会にて総務省より提供された最建築費評点補正率のための調査で使用された部分別評点数割合の資料を基にグラフを作成したものである。木造は屋根+基礎+柱、RC、SRC、S・LSは主体構造部+基礎とすることで躯体部分の割合を見るグラフとした。なお、頂いた資料のSRCにおいて、事務所・店舗・百貨店の高層について建築設備が０％となっていた回答があった。テナントなどが費用を負担するなど様々なケースが考えられるが、より適正な結果を得るために今回のグラフ作成では除外した。よってSRCの事務所・店舗・百貨店の高層は４棟となる。

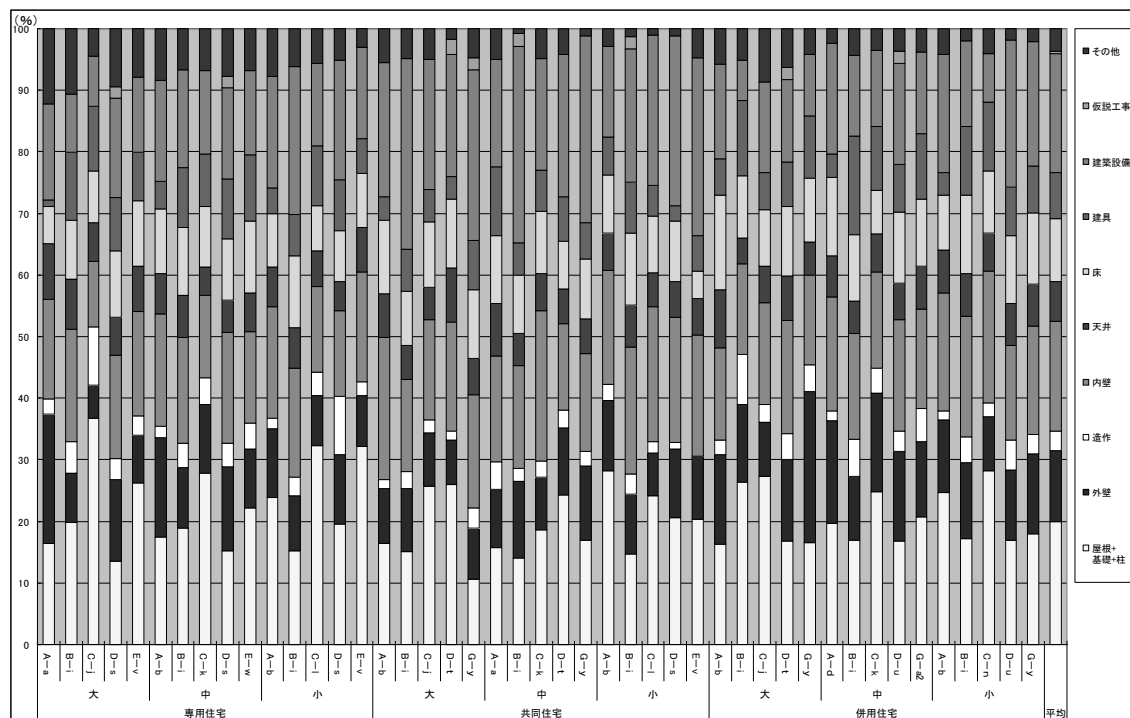


図 木造の部分評点数割合

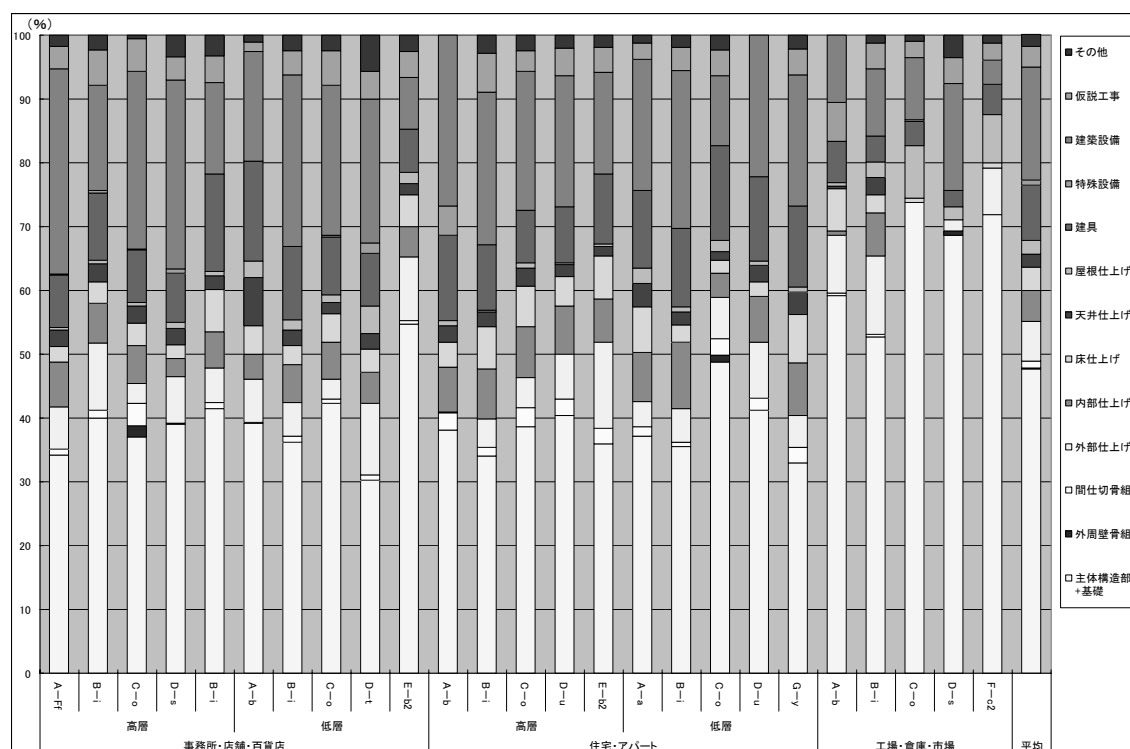
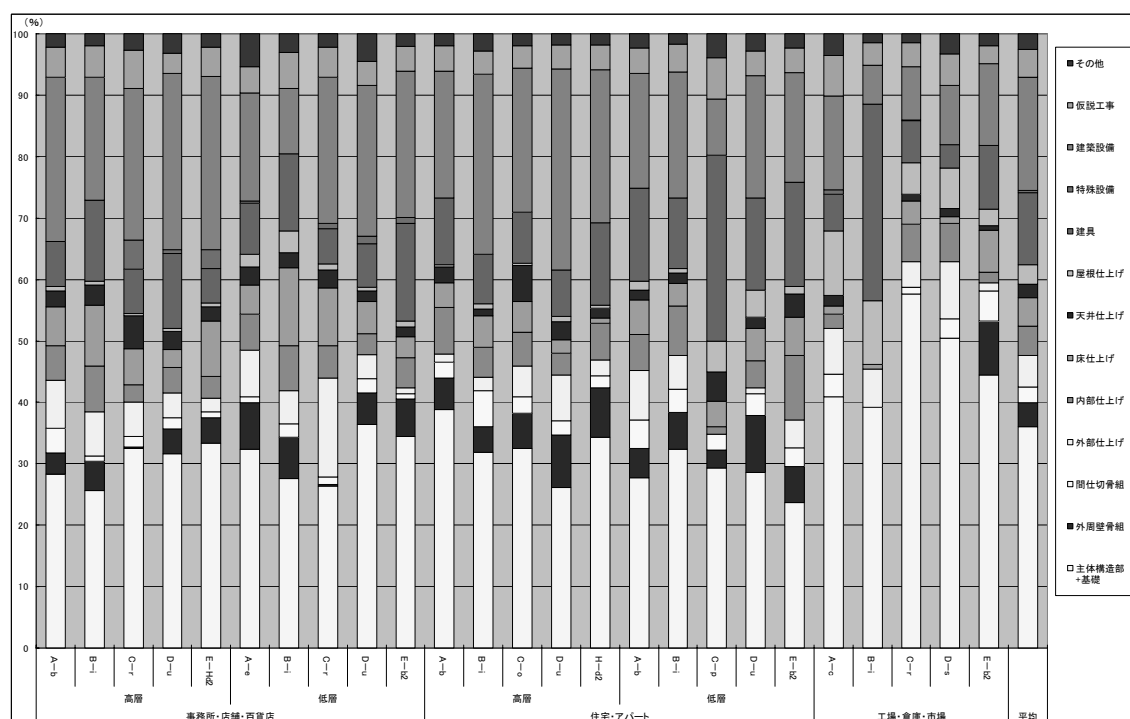
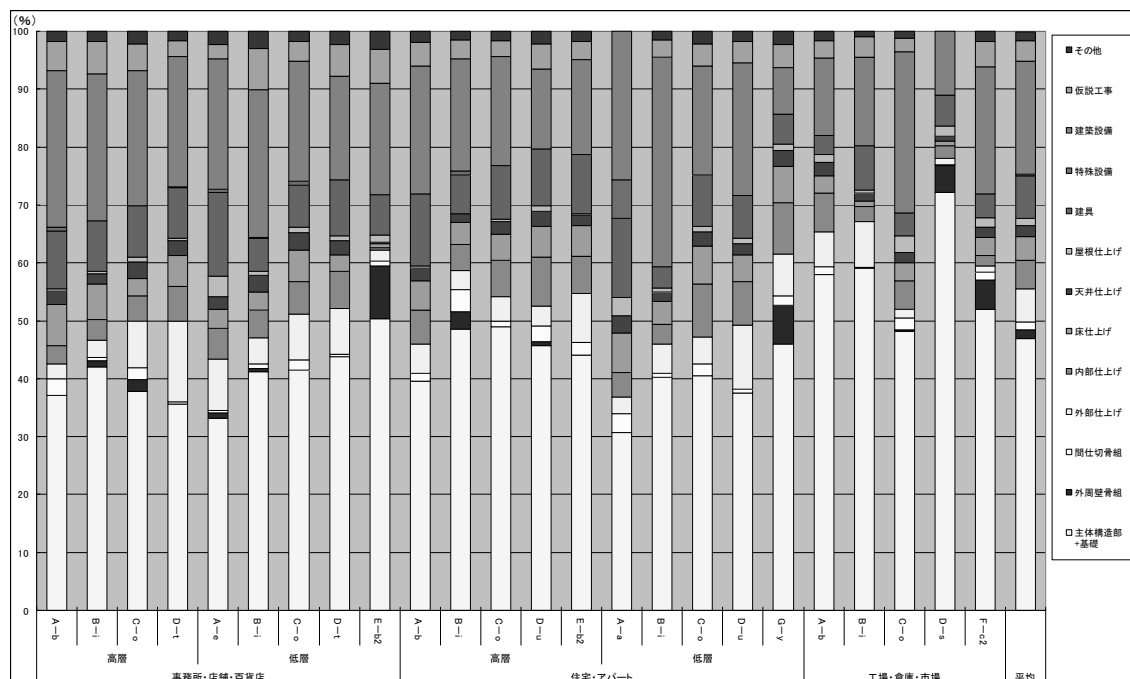


図 RCの部分評点数割合



参考3 不動産市場における中古住宅価格の築後年数の影響

不動産市場における中古一戸建住宅の経年による建物の価値を調査・分析する方法

1) RECRUIT の住宅情報誌 (2007 年 1 月 9 日時点) より東京 23 区の中古住宅物件の価格、築後年数、土地面積、建物面積のデータを集めた。

2) 次に国税庁の相続税路線価よりその地域の 1 m²あたりの地価を調べた。

3) 先の事項 1)、2) より得た情報を基に建物の地価、建物の価格、1 m²当りの建物の価格を算出する。算出方法は以下に示す。

- ・ 地価 $\text{土地面積} \times 1 \text{ m}^2 \text{ 当りの地価} = \text{地価}$
- ・ 建物の価格 $\text{価格} - \text{地価} = \text{建物の価格}$
- ・ 1 m²当りの地価 $\text{建物の価格} \div \text{建物面積} = 1 \text{ m}^2 \text{ 当りの地価}$

4) 東京 23 区の中古住宅物件の 1 m²あたりの建物の価格と築後年数を比較して散布図を作成し、経年による建物の価値を分析した。

下記表は東京 23 区中心部（渋谷区・新宿区・中央区・豊島区・文京区・港区・目黒区）の不動産市場における中古住宅物件の築後年数と 1 m²あたりの価格を比較した表である。

渋谷区

最寄駅	価格(万円)	築後年数(年)	地価(万円)	1m ² あたりの地価(万円)	建物の価格(万円)	1m ² あたりの建物の価格(万円)
西新宿五丁目	8480	3	7192.26	70.54	1287.74	12.72
代々木上原	10480	2.5	5150.94	66.25	5329.06	32.21
恵比寿	12900	10.17	10354.39	116.25	2545.61	23.25
渋谷	15980	6.83	9039.80	77.25	6940.21	56.19
代官山	15980	6.83	9039.80	77.25	6940.21	56.19
代官山	15980	6.83	9039.80	77.25	6940.21	56.19
恵比寿	16800	17.75	6335.53	102.5	10464.48	75.47
恵比寿	16800	17.75	6335.53	102.5	10464.48	75.47
表参道	19800	6.63	10793.84	144.11	9006.16	50.53
西新宿五丁目	8480	2.08	7192.26	70.54	1287.74	12.72
都庁前	8480	2.08	7192.26	70.54	1287.74	12.72
恵比寿	9480	7.83	5406.50	110	4073.50	47.97
恵比寿	12900	10.17	10178.85	116.25	2721.15	24.85
代官山	15980	6.83	9039.80	77.25	6940.21	56.19
渋谷	15980	6.83	9039.80	77.25	6940.21	56.19
恵比寿	16800	7.75	6335.53	102.5	10464.48	75.47
外苑前	19800	6.83	10793.84	144.11	9006.16	50.53
原宿	19800	6.83	10793.84	144.11	9006.16	50.53
参宮橋	47500	5.5	6695.74	69.53	40804.26	145.70
恵比寿	58000	2.92	10063.68	69.29	47936.32	144.64

新宿区

最寄駅	価格(万円)	築後年数(年)	地価(万円)	1m ² あたりの地価(万円)	建物の価格(万円)	1m ² あたりの建物の価格(万円)
落合南長崎	11000	1.83	4380.01	41.56	6619.99	62.83
四ツ谷	17800	1.08	9602.21	86.25	8197.79	44.59
牛込柳町	3080	2	2258.03	63.75	821.98	19.48
落合南長崎	3980	31.42	2327.76	44.17	1652.24	37.05
東中野	4180	12.5	1958.26	51.25	2221.74	36.20
西新宿五丁目	5280	3.17	3239.99	75.63	2040.01	29.89
落合南長崎	5980	1.42	3613.05	45	2366.95	28.60
若松河田	6430	26.33	4222.80	63.75	2207.20	18.86
信濃町	6800	21.08	2633.60	50.94	4166.40	43.16
高田馬場	7490	16.08	8156.85	58.75	-666.85	-5.32
高田馬場	7490	16.08	6687.51	58.75	802.49	5.84
四ツ谷	17800	1.17	9602.21	86.25	8197.79	44.59
落合南長崎	23800	14.92	13150.41	45.5	10649.59	27.28

中央区

最寄駅	価格(万円)	築後年数(年)	地価(万円)	1㎡あたりの地価(万円)	建物の価格(万円)	1㎡当たりの建物価格(万円)
銀座	56000	19.08	16582.12	307.19	39417.88	123.63

豊島区

最寄駅	価格(万円)	築後年数(年)	地価(万円)	1㎡あたりの地価(万円)	建物の価格(万円)	1㎡当たりの建物価格(万円)
駒込	14500	32.58	9086.50	48.91	5413.50	34.37
東池袋	5080	13.08	4291.58	35.31	788.42	8.14
大塚	6350	1.83	3141.18	47.5	3208.83	34.08
巣鴨	6350	1.83	3141.18	47.5	3208.83	34.08
椎名町	6480	18.25	3806.71	38.44	2673.29	24.86
駒込	7500	27.58	4042.41	48.91	3457.59	26.58
目白	8400	28.5	5017.72	34.06	3382.28	21.28
北池袋	8500	7.25	6064.16	34.69	2435.84	11.77
千川	12800	18.33	6983.68	39.68	5816.32	33.95
池袋	13000	8	7656.54	62.81	5343.46	34.60

文京区

最寄駅	価格(万円)	築後年数(年)	地価(万円)	1㎡あたりの地価(万円)	建物の価格(万円)	1㎡当たりの建物価格(万円)
千駄木	7880	1.42	2571.41	42.75	5308.59	51.66
茗荷谷	9130	11.58	5674.97	54.17	3455.03	21.17
護国寺	9130	11.58	5674.97	54.17	3455.03	21.17
駒込	9980	25.5	6182.73	62.19	3797.27	23.39
駒込	16830	22.33	9660.20	57.19	7169.80	48.64
千石	4800	42.75	4776.06	53.33	-4686.51	-40.68
白山	4800	42.75	4776.06	53.33	-4686.51	-40.68
牛込神楽坂	6980	9.5	2067.55	50.94	4912.45	42.33
西日暮里	7880	1.42	2571.41	42.75	5308.59	51.66
本駒込	7880	1.42	2571.41	42.75	5308.59	51.66
護国寺	9130	11.58	5674.97	54.17	3455.03	21.17
本駒込	9980	25.5	6182.73	62.19	3797.27	23.39
茗荷谷	11000	18.25	4992.51	55.31	6007.49	49.67
新大塚	11950	19.25	5634.42	51.04	6315.58	36.80
飯田橋	13800	21.75	4471.07	44.06	9328.93	56.15
駒込	16830	22.33	9660.20	57.19	7169.80	48.64

港区

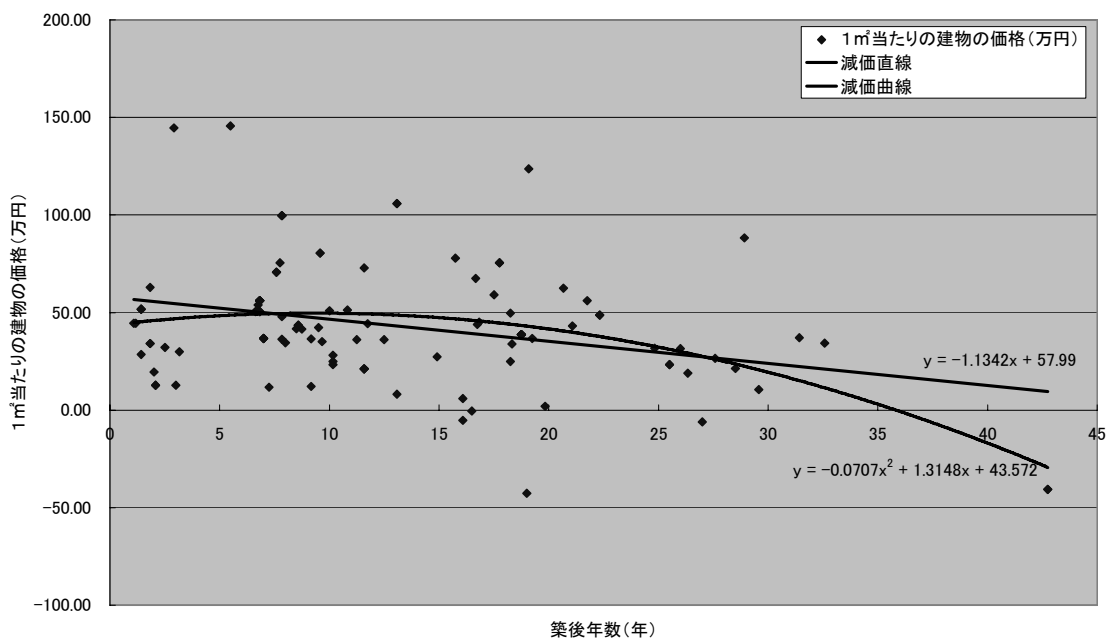
最寄駅	価格(万円)	築後年数(年)	地価(万円)	1㎡あたりの地価(万円)	建物の価格(万円)	1㎡当たりの建物価格(万円)
表参道	8900	9.17	7641.29	116.88	1258.71	12.04
高輪台	10980	10.17	8058.44	115.50	2921.57	28.14
表参道	11780	7.00	8385.78	116.88	3394.22	36.76
広尾	11780	7.00	8385.78	116.88	3394.22	36.76
乃木坂	11780	7.00	8385.78	116.88	3394.22	36.76
麻布十番	13900	7.58	6428.10	105.00	7471.90	70.69
麻布十番	13900	7.58	6428.10	105.00	7471.90	70.69
乃木坂	14800	27.00	15558.50	145.00	-758.50	-6.11
麻布十番	29500	7.83	7533.60	120.00	21966.40	99.74
白金台	32000	20.67	13862.45	89.46	18137.55	62.40
白金台	33000	16.83	18301.27	105.42	14698.73	45.03
赤坂	11500	19.00	19093.34	123.33	-7593.34	-42.62
乃木坂	11780	7.00	8385.78	116.88	3394.22	36.76
白金台	12400	8.50	7294.63	81.25	5105.38	41.80
白金台	16500	28.92	8525.56	81.25	7974.44	88.36
麻布十番	29500	7.83	7533.60	120.00	21966.40	99.74
麻布十番	29500	7.83	7533.60	120.00	21966.40	99.74

目黒区

最寄駅	価格(万円)	築後年数(年)	地価(万円)	1㎡あたりの地価(万円)	建物の価格(万円)	1㎡当たりの建物価格(万円)
池尻大橋	5000	29.58	4321.63	68.75	678.38	10.49
洗足	5980	19.83	5728.30	50.31	251.70	1.95
都立大学	6180	7.83	3548.13	62.50	2631.88	36.34
駒沢大学	13200	10	6548.85	55.00	6651.15	50.81
恵比寿	14000	9.58	4071.90	52.50	9928.10	80.41
代官山	14000	9.58	4071.90	52.50	9928.10	80.41
駒場東大前	14800	15.75	5512.96	58.40	9287.04	77.97
学芸大学	20900	18.75	10536.89	53.40	10363.11	38.65
学芸大学	20900	18.75	10536.89	53.40	10363.11	38.65
学芸大学	20900	18.75	10536.89	53.40	10363.11	38.65
学芸大学	20900	18.75	10536.89	53.40	10363.11	38.67
自由が丘	23500	13.08	10470.67	71.20	13029.33	105.90
学芸大学	6280	8.75	2741.98	50.90	3538.02	41.60
自由が丘	7980	9.67	5188.08	63.10	2791.92	35.12
都立大学	8970	8.58	5032.78	60.90	3937.22	43.53
自由が丘	8970	8.58	5032.78	60.90	3937.22	43.53
都立大学	9080	11.25	5039.47	61.30	4040.53	36.17
西小山	9500	24.83	6532.93	46.30	2967.07	31.71
学芸大学	9800	26	6262.53	59.70	3537.47	31.53
学芸大学	12700	9.17	6932.39	66.60	5767.61	36.54
自由が丘	12900	16.5	12991.37	59.40	-91.37	-0.46
学芸大学	13500	17.5	4794.11	48.80	8705.89	59.14
自由が丘	14480	11.75	7610.63	62.50	6869.38	44.32
祐天寺	14800	10.83	7943.30	51.90	6856.71	51.33
自由が丘	15000	16.75	8722.30	59.40	6277.70	43.82
祐天寺	18500	6.75	7225.64	46.50	11274.37	53.92
緑が丘	19800	16.67	9823.41	63.10	9976.59	67.56
学芸大学	20900	18.75	10536.89	53.40	10363.11	38.65
自由が丘	23500	13.08	10485.38	71.30	13014.62	105.78
武蔵小山	25900	11.58	11686.88	57.50	14213.13	72.81

下記のグラフは、上記の表より東京23区中心部の不動産市場における経年による建物の価値を表したものである。(相関係数=0.32)

経年による建物の価値(東京23区中心部:渋谷区・新宿区・中央区・豊島区・文京区・港区・目黒区)



下記表は東京 23 区東部（足立区・荒川区・江戸川区・葛飾区・江東区・墨田区・台東区）の不動産市場における中古住宅物件の築後年数と 1 m²あたりの価格を比較したものである。

足立区

最寄り駅	価格(万円)	築後年数(年)	地価(万円)	1 m ² あたりの地価(万円)	建物の価格(万円)	1 m ² あたりの建物の価格(万円)
綾瀬	2980	7.17	1366.98	26.41	1613.02	16.88
北千住	990	46.75	861.85	16.41	128.15	2.05
北千住	1450	27.42	1379.86	33.13	70.14	1.25
竹ノ塚	1550	29.67	867.00	18.75	683.00	12.98
五反野	1620	29.92	1225.80	29.58	394.20	8.37
竹ノ塚	1680	30.83	898.63	17.5	781.38	14.66
竹ノ塚	1680	29.92	821.85	19.22	858.15	17.37
西新井	1680	30.75	1151.90	17.19	528.10	6.80
梅島	1680	27.33	803.60	24.53	876.40	16.35
竹ノ塚	1680	28.17	1307.13	25.63	372.87	6.43
六町	2100	26	1345.33	20.31	754.67	11.28
北綾瀬	2200	29.42	1872.93	19.53	327.07	4.63
西新井	2280	12.67	809.71	17.66	1470.29	19.41
大師前	2380	15.67	1099.88	19.69	1280.12	12.42
大師前	2420	16.5	1231.00	19.63	1189.00	12.09
北綾瀬	2580	12.58	1755.34	26.25	824.66	12.71
竹ノ塚	2580	20.33	1414.05	17.19	1165.95	12.98
六町	3130	13.33	1718.06	18.75	1411.94	14.86
亀有	3200	4.42	1115.49	24.69	2084.51	22.40
六町	3280	19.33	1607.35	18.91	1672.65	19.06
西新井	3280	12.42	1969.00	19.69	1311.00	17.21
竹ノ塚	3380	1	1896.76	23.44	1483.24	16.66
梅島	3380	12.58	2464.25	25	915.75	16.07
西新井	3380	3.92	1526.71	17.66	1853.29	24.38
竹ノ塚	3500	6.17	1512.08	18.44	1987.92	35.37
王子神谷	3680	1.42	1142.73	18.91	2537.27	25.83
大師前	3980	10.5	2680.77	23.13	1299.23	11.23
綾瀬	4150	10.58	2166.18	29.69	1983.82	22.04
竹ノ塚	4200	25.08	3514.06	30.13	685.94	5.64
西新井	4380	1.17	2219.81	25.63	2160.19	24.16
北綾瀬	4880	5.08	2333.99	26.72	2546.01	16.56
梅島	4980	19.33	2292.15	21.88	2687.85	14.52
西新井	7980	21.75	5008.97	19.06	2971.03	15.60
六町	12500	17.83	6101.24	18.44	6398.76	28.17

荒川区

最寄り駅	価格(万円)	築後年数(年)	地価(万円)	1 m ² あたりの地価(万円)	建物の価格(万円)	1 m ² あたりの建物の価格(万円)
町屋	1680	29.17	1287.23	33.75	392.78	7.82
町屋	3380	3.67	2036.31	31.41	1343.69	16.55

江戸川区

最寄り駅	価格(万円)	築後年数(年)	地価(万円)	1 m ² あたりの地価(万円)	建物の価格(万円)	1 m ² あたりの建物の価格(万円)
小岩	3590	4.75	1582.90	23.44	2007.10	26.87
青砥	6580	16.08	2997.13	29.84	3582.87	23.56
小岩	2280	23.5	1626.48	25.63	653.52	9.50
堀切菖蒲園	2350	18.58	1177.81	27.34	1172.19	21.83
京成立石	2580	34.25	1294.61	23.75	1285.39	19.48
京成立石	2980	9.83	1771.99	23.75	1208.01	13.96
亀有	3130	7.67	2357.43	23.75	772.58	7.15
新小岩	3200	27.83	2154.76	39.45	1045.24	15.34
小岩	3760	5.67	1942.18	27.32	1817.82	20.14
金町	4550	29.25	6079.27	21.56	-1529.27	-8.50

葛飾区

最寄駅	価格(万円)	築後年数(年)	地価(万円)	1㎡あたりの地価(万円)	建物の価格(万円)	1㎡あたりの建物の価格(万円)
小岩	2680	18.33	1536.15	29.53	1143.85	17.67
葛西臨海公園	2880	28.25	1544.05	31.13	1335.95	26.08
瑞江	2980	12.08	1142.66	23.91	1837.34	20.60
小岩	3780	14.5	2364.96	30.1	1415.04	15.54
一之江	5550	2.33	3426.88	27.38	2123.12	15.91
船堀	7980	19.17	3506.69	28.13	4473.31	11.08
江戸川	7980	9.5	4991.88	26.88	2988.12	16.02
一之江	1650	27.83	1385.33	24.84	264.67	4.95
船堀	1980	18.42	2232.48	24.38	-252.48	-2.60
瑞江	2280	24.08	1695.85	26.09	584.15	6.86
篠崎	2380	34.08	1258.75	23.75	1121.25	14.91
新小岩	2500	11.25	1154.56	32	1345.44	18.05
小岩	2580	7.75	2209.38	23.88	370.62	4.09
小岩	2680	18.33	1502.34	28.88	1177.66	18.19
一之江	2850	27.42	1501.01	29.53	1348.99	24.36
小岩	3380	13.83	1886.15	27.03	1493.85	12.11
新小岩	3480	20.92	2453.53	27.97	1026.47	10.15
新小岩	3680	5.25	1440.41	25.63	2239.59	24.93
船堀	4180	1	1870.67	26.72	2309.33	25.83
篠崎	4380	4.58	1768.50	25	2611.50	32.79
西葛西	6200	31.92	2505.95	33.13	3694.05	35.77
瑞江	6500	19.75	4937.59	26.72	1562.41	5.07

江東区

最寄駅	価格(万円)	築後年数(年)	地価(万円)	1㎡あたりの地価(万円)	建物の価格(万円)	1㎡あたりの建物の価格(万円)
亀戸	4180	4.33	1455.04	28.91	2724.96	33.02
門前仲町	7980	12.92	2316.69	35.94	5663.31	38.21
越中島	3480	22.33	1796.35	46.25	1683.65	35.46
南砂町	5500	0.58	2939.30	30.94	2560.70	27.01

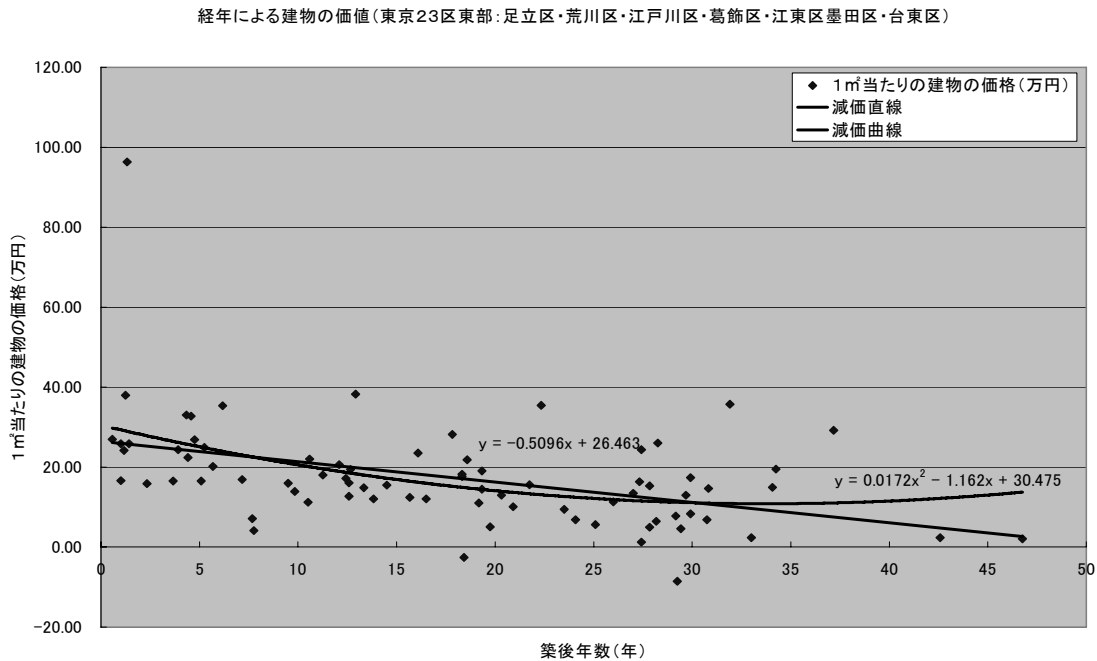
墨田区

最寄駅	価格(万円)	築後年数(年)	地価(万円)	1㎡あたりの地価(万円)	建物の価格(万円)	1㎡あたりの建物の価格(万円)
東あずま	1320	33	1189.68	30.45	130.32	2.37
押上	1350	42.58	1188.00	30	162.00	2.35
京成曳舟	1380	27	794.88	27	585.12	13.43

台東区

最寄駅	価格(万円)	築後年数(年)	地価(万円)	1㎡あたりの地価(万円)	建物の価格(万円)	1㎡あたりの建物価格(万円)
上野	8500	1.33	4914.44	50.42	3585.56	96.28
入谷	3780	1.25	1866.14	40.63	1913.86	38.00
御徒町	6750	37.17	3237.61	56.88	3512.39	29.18

下記のグラフは、上記の表より東京23区東部の不動産市場における経年による建物の価値を表したものである。(相関係数＝0.43)



下記表は東京 23 区西部（杉並区・世田谷区・中野区）の不動産市場における中古住宅物件の築後年数と 1 m²あたりの価格を比較したものである。

杉並区

最寄駅	価格(万円)	築後年数(年)	地価(万円)	1m ² あたりの地価(万円)	建物の価格(万円)	1m ² あたりの建物の価格(万円)
下井草	4980	7.83	3304.19	39.69	1675.81	19.20
新高円寺	6400	20.75	3922.41	41.75	2477.59	25.05
富士見ヶ丘	6980	9.5	5339.80	44.38	1640.20	13.02
西永福	8680	2	3405.38	37.5	5274.63	48.48
南阿佐ヶ谷	10500	15.58	5959.56	39.58	4540.44	31.55
南阿佐ヶ谷	10500	15	5959.56	39.58	4540.44	31.55
高井戸	11000	23.5	7411.81	44.47	3588.19	27.06
高井戸	11000	23.58	7411.81	44.47	3588.19	27.06
高井戸	21800	13.33	12377.58	44.38	9422.42	43.35
西荻窪	2580	18.75	1604.17	40.54	975.83	16.97
荻窪	3800	23.17	2256.56	43.13	1543.44	20.39
浜田山	4250	19.75	3215.70	45	1034.30	12.50
久我山	4750	23.5	5578.46	41	-828.46	-11.07
笹塚	4880	7.17	3562.00	41.07	1318.00	16.27
富士見ヶ丘	5050	8.75	3707.97	39.06	1342.03	14.03
芦花公園	5050	8.75	3707.97	39.06	1342.03	14.03
西永福	5390	10.17	4082.74	40.75	1307.26	15.23
西永福	5480	29.83	4204.59	40.75	1275.42	15.29
永福町	5680	15.67	4656.15	40.16	1023.85	11.52
明大前	5680	15.67	4656.15	40.16	1023.85	11.52
荻窪	5780	1.92	2598.75	43.75	3181.25	27.54
笹塚	5780	10.17	2666.26	41.07	3113.74	35.11
方南町	5800	11.83	4098.98	38.75	1701.03	11.02
荻窪	6180	1.83	4846.63	43.75	1333.38	13.54
荻窪	6180	1.75	3052.50	41.25	3127.50	36.61
荻窪	6180	1.75	3052.50	41.25	3127.50	36.30
荻窪	6180	1.75	3052.50	41.25	3127.50	36.30
富士見ヶ丘	6280	11.83	5275.45	44.38	1004.55	9.67
新高円寺	6400	20.83	3922.41	41.75	2477.59	25.05
西荻窪	6680	26.33	5805.20	44.44	874.80	7.37
高円寺	6850	15.83	3074.03	42.5	3775.98	34.36
西荻窪	6900	18.17	5382.66	40.63	1517.34	13.75
荻窪	6950	6.67	5231.24	44.06	1718.76	16.74
西荻窪	6950	6.67	5231.24	44.06	1718.76	16.74
久我山	6980	7.5	8186.06	41.25	-1206.06	-8.41
久我山	6980	12.42	3815.51	41.5	3164.49	20.51
桜上水	8350	23.83	6615.18	41.06	1734.82	13.88
西永福	8680	1.67	3405.38	37.5	5274.63	48.48
桜上水	8680	1.67	3405.38	37.5	5274.63	48.48
荻窪	8780	27.67	6546.95	41.46	2233.05	17.45
西荻窪	8930	1	5567.57	43.5	3362.44	33.84
吉祥寺	9480	20.42	7092.30	45.89	2387.70	17.99
久我山	9800	9.42	6349.27	41.61	3450.73	26.31
新高円寺	10500	16	5959.56	39.58	4540.44	31.55
西荻窪	11980	11.17	7742.66	41.5	4237.35	36.82
阿佐ヶ谷	13500	17.08	10124.19	43.75	3375.81	12.57
阿佐ヶ谷	13500	16.17	7006.55	42.5	6493.45	39.66
西荻窪	14800	13	11662.74	49.69	3137.26	11.59
阿佐ヶ谷	14800	19.33	8399.84	54.06	6400.16	34.59
西荻窪	14800	14.33	8366.53	40.63	6433.47	23.09
西荻窪	15600	11.5	7370.98	40.54	8229.02	58.64
下井草	16800	9.67	8006.66	39.69	8793.34	28.55
井荻	25000	20.92	13141.62	37.81	11858.38	43.52

世田谷区

最寄駅	価格(万円)	築後年数(年)	地価(万円)	1m ² あたりの地価(万円)	建物の価格(万円)	1m ² あたりの建物価格(万円)
用賀	3980	32.5	1954.68	51.25	2025.33	20.91
千歳船橋	4980	9.92	2990.46	45.31	1989.54	26.41
千歳船橋	4980	9.92	2990.46	45.31	1989.54	26.41
駒沢大学	5120	7.67	2449.75	51.25	2670.25	38.27
三軒茶屋	5580	2.17	2183.39	45.13	3396.61	42.92
駒沢大学	6080	16	3702.68	51.88	2377.32	25.33
豪徳寺	6180	24.42	7012.40	53.44	-832.40	-6.22
豪徳寺	6480	12.42	3234.93	50.31	3245.07	31.34

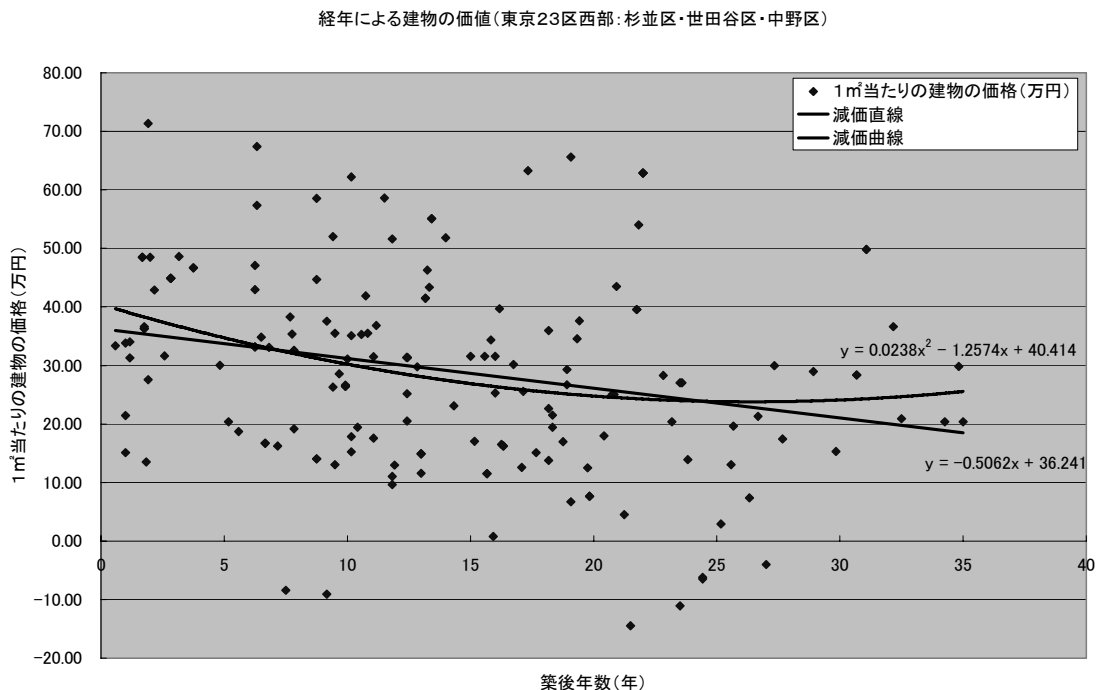
明大前	6480	6.5	3030.83	51.88	3449.17	34.85
豪徳寺	6480	12.42	3234.93	50.31	3245.07	31.34
下北沢	6580	9.42	2804.36	57.81	3775.64	52.05
用賀	7380	2.83	3085.25	53.75	4294.75	44.90
用賀	7380	2.83	3085.25	53.75	4294.75	44.90
用賀	7380	2.83	3085.25	53.75	4294.75	44.90
用賀	7380	2.83	3085.25	53.75	4294.75	44.90
三軒茶屋	7480	17.15	4061.93	52.50	3418.08	25.57
等々力	7800	34.25	5209.13	55.94	2590.87	20.37
梅ヶ丘	8200	19.08	7254.50	50.00	945.50	6.73
等々力	8300	30.67	5575.86	48.13	2724.14	28.39
千歳烏山	8972	15.92	8806.03	47.50	165.98	0.78
自由が丘	9880	6.25	5582.43	58.75	4297.58	33.20
上野毛	11700	18.17	6748.08	50.31	4951.92	35.97
下北沢	12000	18.33	6968.60	54.69	5031.40	19.41
千歳船橋	12000	3.17	5983.37	50.31	6016.63	48.61
祖師ヶ谷大蔵	12500	18.92	5929.88	43.75	6570.13	29.29
千歳船橋	12800	4.83	7318.60	50.31	5481.40	30.02
用賀	12840	21.75	7264.51	45.83	5575.49	39.53
用賀	12980	13.42	6709.94	49.06	6270.06	55.08
用賀	12980	13.42	6709.94	49.06	6270.06	55.08
下北沢	14800	13.17	8738.85	57.50	6061.15	41.48
等々力	15800	10.17	7620.20	55.63	8179.80	62.24
下北沢	17000	14	8800.28	52.19	8199.72	51.79
成城学園前	17800	31.08	9162.40	40.00	8637.60	49.81
駒沢大学	19800	3.75	11608.00	50.00	8192.00	46.66
二子玉川	19800	22	9982.69	45.83	9817.31	62.89
二子玉川	19800	22	9982.69	45.83	9817.31	62.89
下北沢	22300	19.42	14036.27	57.81	8263.73	37.66
千歳船橋	30000	18.33	18072.18	47.81	11927.82	21.52
下北沢	34800	17.33	20286.77	52.19	14513.23	63.27
駒沢大学	36000	6.33	16027.48	46.25	19972.53	67.40
経堂	3480	22.83	2111.01	50.31	1368.99	28.27
千歳烏山	3980	1.17	1775.09	35.63	2204.91	31.28
上北沢	4280	10	2417.24	44.07	1862.76	31.08
千歳烏山	4500	21.25	4054.05	45.00	445.95	4.52
用賀	4500	10.58	2006.15	39.86	2493.85	35.33
明大前	4800	18.92	2647.60	56.26	2152.40	26.72
千歳船橋	4980	9.92	2990.46	45.31	1989.54	26.63
笹塚	5100	10.42	3690.42	50.63	1409.58	19.45
千歳烏山	5350	25.67	3847.58	55.21	1502.42	19.66
用賀	5880	5.17	4131.26	51.25	1748.74	20.37
下北沢	5980	34.83	3312.56	48.75	2667.44	29.83
梅ヶ丘	6180	24.42	7044.46	53.44	-864.46	-6.46
二子玉川	6480	1	4555.03	40.09	1924.97	21.43
豪徳寺	6480	12.42	3234.93	50.31	3245.07	31.34
山下	6480	12.42	3234.93	50.31	3245.07	31.34
上北沢	6480	11.07	4163.57	47.19	2316.43	17.59
梅ヶ丘	6480	12.42	3234.93	50.31	3245.07	31.34
上北沢	6680	0.58	2933.74	44.07	3746.26	33.40
下北沢	6980	9.5	4340.75	54.69	2639.25	35.52
笹塚	6980	7.83	3985.80	48.75	2994.20	32.55
下北沢	6980	7.83	3985.80	48.75	2994.20	32.55
用賀	6980	12.83	4164.50	51.56	2815.50	29.74
用賀	7380	2.83	3085.25	53.75	4294.75	44.90
成城学園前	7380	11.07	4370.00	40.00	3010.00	31.50
三軒茶屋	7580	6.25	4447.43	47.50	3132.58	42.97
尾山台	7800	35	5209.13	55.94	2590.87	20.37
上野毛	8300	1.17	4831.77	48.13	3468.23	34.03
等々力	8300	30.67	5575.86	48.13	2724.14	28.39
祖師ヶ谷大蔵	8380	26.67	5187.98	42.50	3192.03	21.28
等々力	8526	1	7078.12	52.81	1447.88	15.10
駒沢大学	9580	10.75	5348.31	51.88	4231.69	41.89
自由が丘	9880	6.25	5582.43	58.75	4297.58	33.20
祖師ヶ谷大蔵	9980	7.75	5122.98	44.75	4857.02	35.36
成城学園前	9980	6.83	5727.56	38.44	4252.44	33.10
桜新町	11500	1.92	4956.03	53.44	6543.97	71.33
成城学園前	11800	10.83	7556.51	57.19	4243.49	35.53
用賀	11980	8.75	5125.51	51.25	6854.49	44.71
千歳船橋	12200	11.92	7912.56	47.81	4287.45	13.00
仙川	12800	15.17	9199.60	40.00	3600.40	17.05
用賀	12840	21.75	7264.51	45.83	5575.49	39.53
成城学園前	12900	8.75	7316.31	61.25	5583.69	58.55

桜新町	13800	2.58	7361.96	54.38	6438.04	31.61
祖師ヶ谷大蔵	13800	16.75	5818.75	43.75	7981.25	30.14
自由が丘	14800	9.17	16231.55	55.94	-1431.55	-9.10
下北沢	14800	13.17	8738.85	57.50	6061.15	41.48
下北沢	15800	6.25	6794.41	57.81	9005.59	47.10
成城学園前	17800	31.08	9162.40	40.00	8637.60	49.81
桜新町	19600	21.83	9556.68	53.44	10043.32	54.05
駒沢大学	19800	3.75	11608.00	50.00	8192.00	46.66
上野毛	19800	22	9982.69	45.83	9817.31	62.89
新代田	21000	13.25	11244.47	51.88	9755.53	46.30
尾山台	22350	11.83	11746.83	55.63	10603.17	51.62
駒沢大学	33000	6.33	16027.48	46.25	16972.53	57.34
成城学園前	33800	19.08	17447.60	40.00	16352.40	65.62

中野区

最寄駅	価格(万円)	築後年数(年)	地価(万円)	1㎡あたりの地価(万円)	建物の価格(万円)	1㎡当たりの建物価格(万円)
沼袋	3130	27.33	1738.74	44.58	1391.26	29.96
沼袋	4980	13	3256.78	42.50	1723.23	14.92
沼袋	4980	13	3256.78	42.50	1723.23	14.92
中野	18470	32.17	9709.46	45.94	8760.54	36.63
高円寺	4550	9.17	1350.94	38.28	3199.06	37.58
沼袋	4980	13	3256.78	42.50	1723.23	14.92
新江古田	5180	10.17	3587.60	40.00	1592.40	17.87
中野	5229	28.92	2602.94	47.81	2626.06	28.95
新中野	5250	27	5669.95	55.00	-419.95	-4.02
笹塚	5680	12.42	3160.94	43.75	2519.06	25.15
鷺ノ宮	5980	5.58	4055.44	40.42	1924.56	18.73
中野坂上	6000	18.17	3405.74	52.92	2594.26	22.62
下井草	7980	16.33	4949.25	35.83	3030.75	16.26
富士見台	7980	16.33	4949.25	35.83	3030.75	16.26
野方	8700	17.67	5295.10	38.59	3404.90	15.11
沼袋	8880	19.83	7646.40	42.81	1233.60	7.65
中野	8880	19.83	7646.40	42.81	1233.60	7.65
中野坂上	9480	21.5	11683.54	52.92	-2203.54	-14.46
野方	9580	16.25	5728.53	40.63	3851.47	16.51
新江古田	9980	25.17	9422.33	41.56	557.67	2.94
新井薬師前	13500	25.58	8451.98	42.50	5048.03	13.08

下記のグラフは、上記の表より東京23区西部の不動産市場における経年による建物の価値を表したものである。(相関係数=0.26)



下記表は東京 23 区北部（板橋区・北区・練馬区）の不動産市場における中古住宅物件の築後年数と 1 ㎡当たりの価格を比較したものである。

板橋区

最寄駅	価格(万円)	築後年数(年)	地価(万円)	1㎡あたりの地価(万円)	建物の価格(万円)	1㎡当たりの建物の価格(万円)
東武練馬	4280	9.58	2643.75	31.25	1636.25	12.56
東武練馬	4280	9.58	2643.75	31.25	1636.25	12.56
上板橋	4780	4.42	1673.75	25.75	3106.25	34.74
志村三丁目	1980	32.17	1396.50	28.57	583.50	14.49
志村三丁目	2580	1.58	2610.43	27.32	-30.43	-0.52
ときわ台	3290	3.67	1837.04	28.65	1452.96	18.48
下赤塚	3500	20.5	2929.86	36.5	570.15	6.53
東武練馬	4080	23	2812.50	31.25	1267.50	14.28
東武練馬	4280	9.58	2643.75	31.25	1636.25	12.56
下赤塚	4680	1	2423.60	36.5	2256.40	18.97
地下鉄赤塚	4680	1	2423.60	36.5	2256.40	18.97
上板橋	4780	4.42	1673.75	25.75	3106.25	34.74
東武練馬	4880	1.5	4176.25	31.25	703.75	6.84
大山	5000	4.42	1708.08	42.5	3291.93	44.14
池袋	5000	4.42	1708.08	42.5	3291.93	44.14
西台	6480	5.75	3625.23	34.48	2854.77	25.79
西台	7980	11.08	3414.00	34.14	4566.00	22.98
西高島平	10800	25.33	6249.88	30.94	4550.12	20.87
ときわ台	29800	3.75	14577.33	42.63	15222.67	66.47

北区

最寄駅	価格(万円)	築後年数(年)	地価(万円)	1㎡あたりの地価(万円)	建物の価格(万円)	1㎡当たりの建物の価格(万円)
新板橋	3180	8.25	1378.50	28.96	1801.50	25.27
赤羽	1730	23.33	1357.14	31.07	372.86	7.04
十条	2630	26.58	1519.40	31.88	1110.60	22.16
東十条	3780	41.42	1768.06	31.88	2011.94	18.00
十条	3780	41.42	1768.06	31.88	2011.94	18.00
上中里	4480	5.17	2489.25	29.84	1990.75	22.26
田端	6080	8.75	2853.44	42.08	3226.56	35.43
王子	12000	18.5	5654.50	43	6345.50	32.68

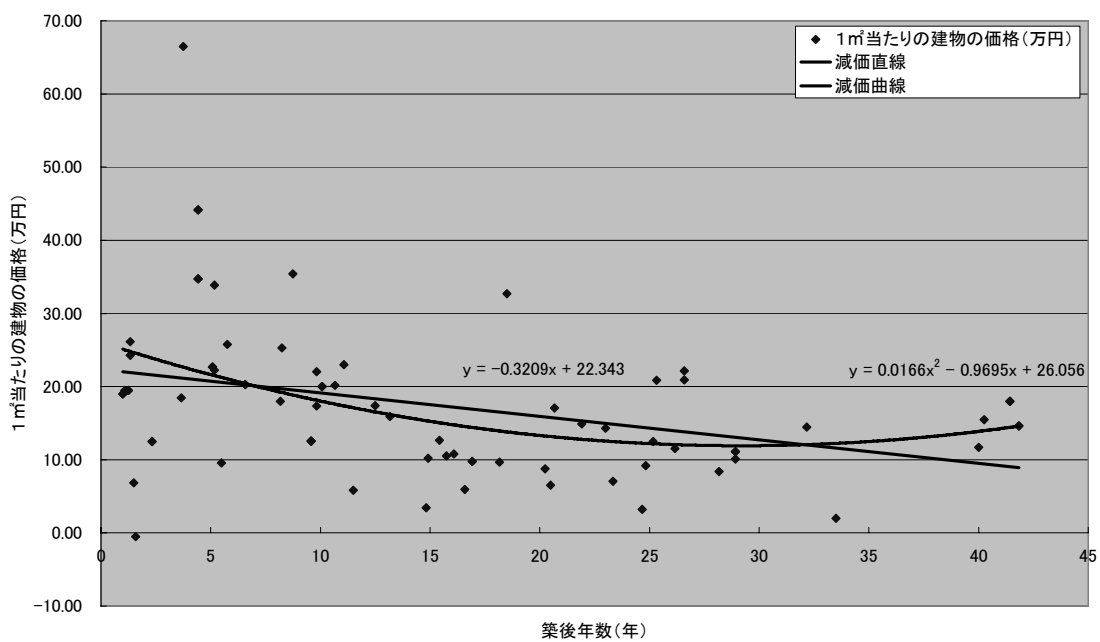
練馬区

最寄駅	価格(万円)	築後年数(年)	地価(万円)	1㎡あたりの地価(万円)	建物の価格(万円)	1㎡あたりの建物の価格(万円)
練馬	2780	41.83	1969.19	35.42	810.81	14.64
保谷	3980	12.5	2338.34	23.28	1641.66	17.39
武蔵関	4250	1.08	2573.39	38.75	1676.61	19.47
大泉学園	4980	1.33	2910.44	26.67	2069.56	24.27
大泉学園	5500	2.33	4259.69	25.47	1240.31	12.47
大泉学園	5780	28.92	4383.57	29.06	1396.43	11.10
平和台	7680	10.08	5071.11	36.04	2608.89	20.02
武蔵関	1780	24.67	1615.24	35.63	164.76	3.23
石神井公園	2380	6.58	1148.64	23.94	1231.36	20.30
大泉学園	2380	6.58	1148.64	23.94	1231.36	20.30
石神井公園	2550	8.17	1341.25	25.00	1208.75	17.97
練馬	2780	41.83	1969.19	35.42	810.81	14.64
練馬	2880	26.17	2056.56	39.38	823.44	11.51
大泉学園	2880	10.67	1450.56	24.38	1429.44	20.19
保谷	2980	15.75	2025.45	23.28	954.55	10.53
武蔵関	2980	40	1954.25	27.71	1025.75	11.67
武蔵関	3200	5.08	1768.32	27.71	1431.68	22.66
保谷	3200	5.08	1768.32	27.71	1431.68	22.66
練馬高野台	3280	16.08	2181.60	30.00	1098.40	10.81
練馬春日町	3480	16.92	2439.60	35.63	1040.40	9.80
平和台	3480	16.92	2439.60	35.63	1040.40	9.80
大泉学園	3480	33.5	3288.30	25.47	191.70	1.99
大泉学園	3500	11.5	2884.86	31.67	615.14	5.85
大泉学園	3650	25.17	2292.18	24.53	1357.82	12.47
中村橋	3890	24.83	3109.68	36.56	780.32	9.17
大泉学園	3980	16.58	3441.01	34.58	538.99	5.92
練馬	3980	28.92	2946.04	39.38	1033.96	10.09
大泉学園	3980	9.83	2329.02	22.63	1650.98	17.34
武蔵関	4250	1.25	2573.00	38.75	1677.00	19.48

武蔵関	4250	1.25	2573.39	38.75	1676.61	19.47
大泉学園	4290	21.92	2698.16	24.53	1591.84	14.90
保谷	4350	14.92	3043.43	27.50	1306.58	10.20
大泉学園	4380	1.33	2216.70	24.63	2163.30	26.13
大泉学園	4380	20.67	2829.26	25.63	1550.74	17.09
練馬	4380	5.5	3734.12	41.75	645.88	9.54
光が丘	4780	26.58	3040.45	30.63	1739.55	20.90
光が丘	4980	28.17	4025.43	25.63	954.57	8.39
光が丘	4980	9.83	2649.53	35.31	2330.47	22.03
保谷	5450	14.83	5024.14	31.88	425.86	3.44
大泉学園	5500	2.33	4259.69	25.47	1240.31	12.47
大泉学園	5780	28.92	4383.57	29.06	1396.43	11.10
大泉学園	5998	40.25	4600.34	39.58	1397.66	15.49
武蔵関	6280	13.17	3586.78	40.63	2693.22	15.90
平和台	7680	10.08	5071.11	36.04	2608.89	20.02
上板橋	7800	15.42	4827.91	35.94	2972.09	12.63
桜台	8980	5.17	4669.79	35.31	4310.21	33.85
大泉学園	9360	20.25	7835.19	29.38	1524.81	8.79
光が丘	13800	18.17	10788.18	25.63	3011.82	9.69

下記のグラフは、上記の表より東京23区北部の不動産市場における経年による建物の価値を表したものである。(相関係数=0.36)

経年による建物の価値(東京23区北部:板橋区・北区・練馬区)



下記表は東京 23 区南部（大田区・品川区）の不動産市場における中古住宅物件の築後年数と 1㎡当たりの価格を比較したものである。

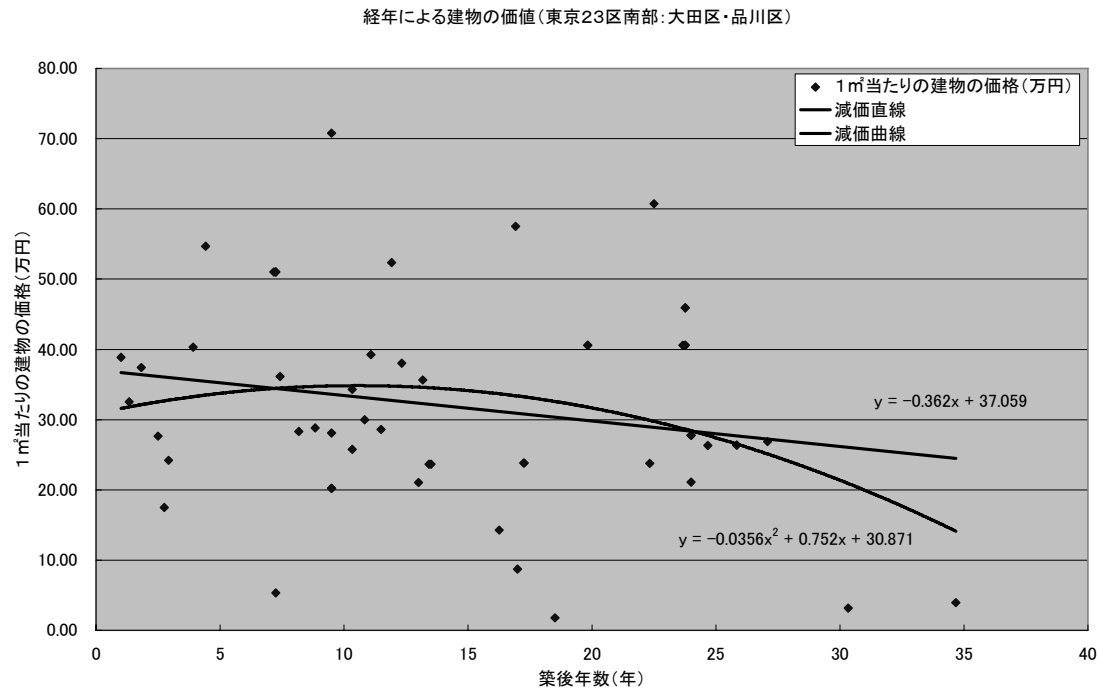
大田区

最寄駅	価格(万円)	築後年数(年)	地価(万円)	1㎡当たりの地価(万円)	建物の価格(万円)	1㎡当たりの建物の価格(万円)
雑色	4380	13	2453.73	33.91	1926.27	21.05
蒲田	4624.5	1.33	2149.25	44.06	2475.25	32.51
梅屋敷	4850	2.75	3114.06	35.63	1735.94	17.51
西馬込	4980	13.42	2320.79	39.55	2659.21	23.67
馬込	5800	8.17	2492.93	34.22	3307.07	28.33
旗の台	6180	24.67	3640.95	43.5	2539.05	26.32
長原	6180	25.83	3640.95	43.5	2539.05	26.35
雪が谷大塚	6480	9.5	4190.88	48	2289.12	20.19
久が原	7480	11.08	3901.21	38.5	3578.80	39.24
大岡山	19800	23.75	9427.24	46	10372.76	45.91
大岡山	19800	4.42	6674.40	45.5	13125.61	54.67
大岡山	29800	9.5	16272.52	46.88	13527.48	70.80
鵜の木	2250	34.67	2017.28	40.63	232.72	3.94
下丸子	3900	27.08	1969.85	34.84	1930.15	26.85
鵜の木	4180	10.33	1831.91	41.25	2348.09	25.77
平和島	4500	16.25	3294.87	36.63	1205.13	14.27
洗足池	4880	10.83	2526.06	42.08	2353.94	29.96
西馬込	4980	13.5	2320.79	39.55	2659.21	23.67
長原	5000	10.33	2171.84	39.69	2828.16	34.32
馬込	5150	7.25	4675.82	43.5	474.19	5.34
長原	6180	25.83	3640.95	43.5	2539.05	26.35
緑が丘	6380	18.5	6184.50	38.75	195.50	1.78
雪が谷大塚	6480	9.5	3295.95	37.75	3184.05	28.08
御嶽山	6480	9.5	4190.88	48	2289.12	20.19
西馬込	6780	13.17	3439.78	37.75	3340.22	35.65
池上	7480	1.83	3542.84	32.03	3937.16	37.44
鵜の木	8900	17	7198.82	40.63	1701.18	8.71
田園調布	11800	3.92	6490.22	39.38	5309.78	40.33
大森	12000	24	7798.83	36.25	4201.18	21.08
多摩川	12800	11.92	6312.64	48.75	6487.36	52.37
大岡山	19800	23.75	9427.24	46	10372.76	45.91

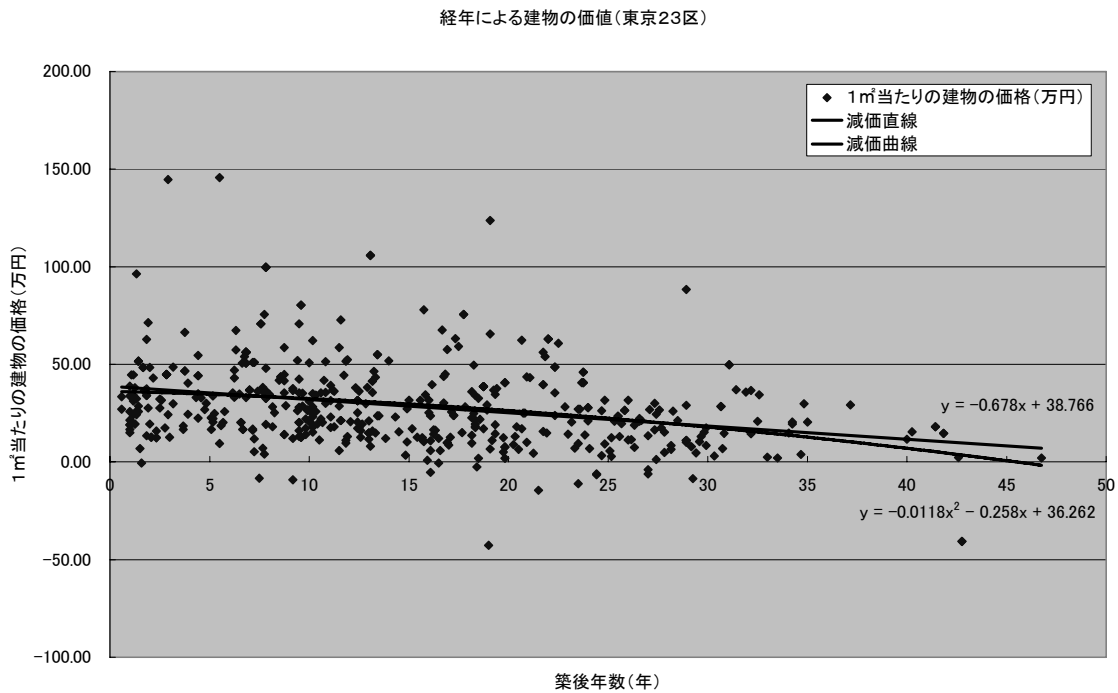
品川区

最寄駅	価格(万円)	築後年数(年)	地価(万円)	1㎡あたりの地価(万円)	建物の価格(万円)	1㎡当たりの建物の価格(万円)
戸越公園	2980	24	1431.67	37.4	1548.33	27.74
不動前	3680	17.25	1906.32	49.17	1773.68	23.80
武蔵小山	3680	17.27	1906.32	49.17	1773.68	23.80
大崎	4380	22.33	2244.80	44.25	2135.20	23.76
立会川	4680	2.5	2290.83	45.78	2389.17	27.66
立会川	4780	2.92	2794.99	48.44	1985.01	24.22
五反田	5540	19.83	2798.36	60.94	2741.64	40.58
五反田	5540	23.67	2798.36	60.94	2741.64	40.58
五反田	5540	19.83	2798.36	60.94	2741.64	40.58
大森	8480	7.17	3968.19	41.53	4511.81	51.02
品川	19800	16.92	7722.98	73.28	12077.02	57.54
旗の台	980	30.33	898.08	48.44	81.92	3.16
西大井	2980	24	1430.18	37.4	1549.82	27.76
戸越	4880	11.5	2519.70	46.25	2360.30	28.60
五反田	5540	23.75	2798.36	60.94	2741.64	40.58
高輪台	5540	23.75	2798.36	60.94	2741.64	40.58
武蔵小山	5980	7.42	2621.48	45.83	3358.52	36.16
西小山	6580	8.83	3837.88	60.42	2742.12	28.79
品川	8480	1	4279.21	60.94	4200.79	38.85
西大井	8480	7.25	3968.19	41.53	4511.81	51.02
大井町	8480	7.25	3968.19	41.53	4511.81	51.02
大森	18000	12.33	6948.36	54.69	11051.64	38.01
洗足	21800	22.5	10773.40	55	11026.60	60.74

下記のグラフは、上記の表より東京23区南部の不動産市場における経年による建物の価値を表したものである。(相関係数=0.21)



下記のグラフは、東京23区全ての地区の不動産市場における経年による建物の価値を表したものである。(相関係数=0.3)



参考４ リファイン建築事例にみる残存部分の価格割合

下の表はリファイン建築である八女市多世代交流館（ＲＣ造２階、１９７３年に竣工、２００１年にリファイン）の工事費と、リファインを行わず新築工事をした場合に掛かる工事金額を工事内容ごとに分けた表である。新築工事金額の合計とリファイン工事請負実績額の合計の差が建物の残存価値の一つの目安となる。

〔新築工事の金額〕－〔リファイン工事請負実績額〕＝２１１，８１５，４５０－１１７，３８２，６５０＝９４，４３２，８００円

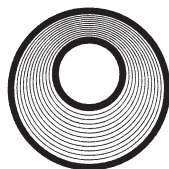
こうして得た残存価値の一つの目安である９４，４３２，８００から新築工事の金額を割った値は０．４４５…となり約４５％であった。

表 八女市多世代交流館リファイン
工事請負実績金額／施工実績金額・リファイン／新築 コスト比較表 建築主体工事

名称		(A)リファイン工事	(B)	(C)新築工事	(A)-(C)
		請負実績額	施工実績金額	金額	差額
1.直接架設工事	一式	4,044,766	3,600,000	4,044,766	0
2.土工事	一式	1,343,357	1,440,000	6,830,657	
3.コンクリート工事	一式	2,146,723	1,920,000	3+4の合計金額	
4.型枠工事	一式	1,787,390	1,750,000	35,301,812	
5.鉄筋工事	一式	1,116,337	1,740,000	15,858,337	2～6の合計差額
6.鉄骨工事	一式	16,207,994	13,350,000	12,022,947	-47,411,953
7.既存建物改修工事	一式	1,565,694	1,450,000	0	1,565,694
8.設備基礎工事	一式	2,110,323	2,000,000	2,110,323	0
9.既存コンクリート工事	一式	275,036	1,060,000	275,036	0
10.防水工事	一式	4,082,486	3,880,000	4,082,486	0
11.木工事	一式	4,982,549	5,870,000	4,892,549	0
12.屋根・樋工事	一式	10,920,853	10,800,000	10,920,853	0
13.金属工事	一式	2,055,943	2,018,000	2,055,943	0
14.タイル工事	一式	758,834	700,000	758,834	0
15.左官工事	一式	1,734,396	3,560,000	1,734,396	0
16.鋼製建具工事	一式	10,542,915	9,554,000	44,409,039	-33,866,124
17.木製建具工事	一式	2,075,251	2,450,000	2,055,943	0
18.ガラス工事	一式	4,715,096	4,000,000	4,715,096	0
19.塗装工事	一式	4,098,600	3,100,000	4,098,600	0
20.内装工事	一式	5,762,836	5,139,000	5,762,836	0
21.家具工事	一式	546,629	630,000	546,629	0
22.雑工事	一式	2,040,975	2,000,000	2,040,975	0
23.外構工事	一式	267,314	560,000	267,314	0
24.解体・撤去工事	一式	5,449,661	6,840,000	9,897,800	-4,448,139
25.補修工事	一式	4,183,951	2,309,000	0	4,183,951
26.エレベーター設備工事	一式	4,688,581	4,300,000	4,688,581	0
直接工事費		99,414,000	96,110,000	179,391,000	-79,977,000
諸経費	一式	12,379,190	19,790,000	22,338,054	-9,958,864
工事価格		111,793,000	115,900,000	201,729,000	-89,936,000
消費税		5,589,650	5,795,000	10,086,450	-4,496,800
合計		117,382,650	121,695,000	211,815,450	-94,432,800

① ②÷①＝０．４４５ 約４５％

(出典『リファイン建築研究会インターネットホームページ』)



(財)資産評価システム研究センター