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

―㎡単価方式に関する調査研究―

平成22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

当評価センターは、昭和５３年５月設立以来、調査研究事業と研修事業を中心に事業を進め、地方公共団体に固定資産税に関し必要な情報を提供すべく努力を重ねて参りました。

調査研究事業では、固定資産税制度、固定資産評価制度等に関して、学識経験者、地方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おります。

近年、各地方公共団体においては、厳しい定員管理とこれに伴う更なる事務の効率化が求められており、家屋評価の簡素合理化も切実な課題となっております。そのため、家屋に関する調査研究委員会においては、平成２１年度、２２年度の２カ年に渡り、家屋評価の簡素合理化へ向けた手法として㎡単価方式について調査研究し、具体的な制度設計を行うことといたしました。

本年度につきましては、㎡単価方式の具体的な制度設計の前段として、制度の基本構造、制度設計上の主要な課題等について検討し、これらの調査研究の成果をとりまとめ、ここに報告書として公表する運びとなりました。熱心にご研究、ご審議いただきました委員の方々に対し、心より感謝申し上げます。

当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実を図るとともに、地方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、地方団体をはじめ関係団体の皆様のなお一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成２２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２１年度家屋に関する調査研究委員会委員名簿

委員長	吉　田　倬　郎	工学院大学工学部建築学科教授
副委員長	小　松　幸　夫	早稲田大学理工学術院創造理工学部 建築学科教授
委　員	上　杉　　啓	東洋大学名誉教授
	加　藤　裕　久	小山工業高等専門学校名誉教授
	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
	本　庄　英　智	清水建設株式会社設備・ＢＬＣ本部主査
	渡　部　康　彦	株式会社大林組東京本社 東京建築事業部設備部副部長
	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長
	塚　田　賢　一	社団法人プレハブ建築協会 住宅技術担当部長
	村　松　　章	東京都主税局資産税部専門副参事
	金　子　善　美	長野市財政部資産税課長
	井　戸　伸　浩	大阪市財政局税務部固定資産税担当課長
専門員	森　田　芳　朗	千葉大学大学院工学研究科助教

（順不同、敬称略）

※平成２２年３月現在

平成２１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２１年６月１５日（月)〕
議題　（１）委員長・副委員長の指名
（２）平成２１年度検討事項等について
（３）その他

○第２回委員会〔平成２１年８月３日（月)〕
議題　（１）㎡単価方式のイメージについて
（２）サンプル調査におけるサンプル設計について
（３）㎡単価方式導入に係る付随事項・周辺事項等について
（４）その他

○第３回委員会〔平成２１年９月１４日（月)〕
議題　（１）サンプル調査について
（２）㎡単価方式導入に係る付随事項・周辺事項について
（３）その他

○第４回委員会〔平成２１年１１月２０日（金)〕
議題　（１）㎡単価方式におけるメンテナンス方法について
（２）その他

○第５回委員会〔平成２２年１月２１日（木)〕
議題　（１）㎡単価方式におけるメンテナンス方法について
（２）サンプル調査の基礎的状況報告について
（３）平成２１年度調査研究報告書の項目（案）について
（４）その他

○第６回委員会〔平成２２年３月２３日（火)〕
議題　（１）平成２１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

目　次

Ⅰ．調査研究の目的 ･･･ １

Ⅱ．家屋評価の現状及び課題 ･････････････････････････････････ ２
　１．家屋評価の現状 ･････････････････････････････････････ ２
　２．家屋評価の課題 ･････････････････････････････････････ ６

Ⅲ．「家屋の新たな評価方法検討小委員会」における検討 ･････････ ８

Ⅳ．㎡単価方式に関する基本的な考え方等 ･････････････････････１０
　１．㎡単価方式に関する基本的な考え方 ･････････････････････１０
　２．比準評価方法との関係 ･･････････････････････････････････１１
　３．本年度の調査研究の範囲 ････････････････････････････････１２

Ⅴ．㎡単価方式の基本構造と留意事項等 ･･････････････････････１３
　１．㎡単価方式の基本構造 ･･････････････････････････････････１３
　２．基準家屋及び基準単価に関する留意事項 ･･････････････････１３
　３．補正項目及び補正率に関する留意事項 ････････････････････１５
　４．評価計算式の具体的イメージ ････････････････････････････１６

Ⅵ．㎡単価方式に係る付随事項・周辺事項等 ･･････････････････１８
　１．㎡単価方式の適用範囲外となる家屋の評価 ･･･････････････１８
　２．在来分家屋の評価方法 ･･････････････････････････････････１９
　３．損耗の状況による減点補正率の適用 ･･････････････････････１９
　４．㎡単価方式の評価基準における位置付け ･･････････････････２０
　５．基準家屋の提示のあり方 ････････････････････････････････２０

Ⅶ．㎡単価方式におけるメンテナンス方法 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２４
１．再建築費評点基準表の改正に伴うメンテナンス ・・・・・・・・・・・・・２５
２．基準家屋の再設定に係るメンテナンス ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２９
３．㎡単価方式導入時の課題 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３２

Ⅷ．㎡単価方式の導入に向けた具体的検討に当たってのサンプル調査 ・・・３３
１．サンプル調査棟数の設定等 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３３
２．サンプル調査の実施概要 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３７

Ⅸ．おわりに・・・４３

Ⅰ．調査研究の目的

固定資産税の家屋評価においては、評価対象家屋と同一のものを評価の時点において、その場所に新たに建築するものとした場合に必要とされる建築費（再建築費）を算出することを基礎として、その評価額を求めるいわゆる再建築価格方式が採用されている。

この方式は、同じ時期に同一の資材を用いて作られた同規模の家屋については、ほぼ同様の評価額となることから、家屋の評価を均衡のとれた適正なものとすることができる優れた評価方法として過去４０年以上にわたり、安定的に運用されてきたところである。

しかしながら、再建築価格方式は、評価者に建築構法や建築資材に関する一定の知識が必要とされること、再建築費評点数の算出過程においては家屋の構成資材や施工量を個々に把握して積算する必要があること等から、市町村よりその簡素合理化が求められて来ている。当委員会でも、これまで数次にわたり現行の評価方法の簡素合理化について調査研究を重ねて来ており、その都度一定の成果を得ているものの、制度の具体化にまでは至っていない。

一方、各地方団体においては、行財政改革を推進していく必要から、更なる事務の効率化、定員の削減等を求められており、家屋評価の簡素合理化は極めて切実な課題となっているところである。

このようなことから、当委員会では、調査研究の対象を本年度と来年度の二年度にわたり家屋評価の簡素合理化の手法としてのいわゆる「㎡単価方式」に絞った上で集中的に調査研究をすることとし、制度の具体化を行うこととしたものである。本年度は、制度の具体化の前段階として、㎡単価方式の基本構造及び構成要素、必要データの検討・収集方法、制度設計上の基本課題等について調査研究を行った。

Ⅱ．家屋評価の現状及び課題

１．家屋評価の現状

固定資産税の課税標準は、土地、家屋及び償却資産の賦課期日における価格であり、この価格は「適正な時価」をいうものである。また、ここにいう「適正な時価」とは、一般に、正常な条件の下において成立する取引価格（以下「正常価格」という。）をいうものと解されている。したがって、固定資産税における家屋の評価とは、評価対象である家屋の正常価格を具体的に把握することであり、固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）は、これを担保するために再建築価格を基準として評価する方法、いわゆる再建築価格方式を採ることとしている。

この方式は、求められた再建築価格に「損耗の状況による減点補正率」等を乗じて「評点数」を算出し、更に「評点一点当たりの価額」を乗じて「評価額」を求めるものであり、家屋の建築費における、資材費及び労務費のいわゆる工事原価相当額はもとより、一般管理費、設計管理費及び利潤等についても評価に反映させる方法となっている。

再建築価格方式は、昭和３４年から同３６年まで設置された固定資産評価制度調査会※において、他の方式を含めて家屋の評価方式が検討された結果、再建築価格は家屋の価格の構成要素として基本的なものであって、その方式化も比較的容易に可能であること等から、最も適当な評価方法とされ、現在に至るまで用いられているものである。

※固定資産評価制度調査会

昭和３４年４月から同３６年３月まで、内閣総理大臣の諮問に応じて固定資産税その他の租税の課税の基礎となるべき固定資産の評価の制度に関する重要事項を調査審議するために総理府に設置された。

昭和３４年６月「固定資産税その他の租税の課税の基礎となるべき固定資産の評価の制度を改善合理化するための方策」について諮問を受け、同３６年３月に「固定資産税その他の租税の課税の基礎となるべき固定資産の評価の制度を改善合理化するための方策に関する答申」を提出した。

固定資産評価制度調査会答申（昭和36年３月）
第２Ⅱ２家屋
家屋の評価は、再建築価格を基準として評価する方法によるべきである。
家屋の評価方法については、再建築価格を基準として評価する方法のほか、取得価格を基準として評価する方法、賃貸料等の収益を基準として評価する方法又は売買実例価格を基準として評価する方法が考えられるが、現実の取得価格は、その取得の際の個別的な事情による偏差があり、実際賃貸料等は、種々の事情によりはなはだしい格差があるので、いずれも評価の基準として採用することはできない。また、売買実例価格は、取得価格と同様に、個別的な事情による偏差があるほか、家屋の取引が一般的に宅地とともに行われている現状からして、そのうち家屋の部分を分離することが困難である等の事情があるのに対し、再建築価格は、家屋の価格の構成要素として基本的なものであり、その評価の方式化も比較的容易であるので、家屋の評価は、再建築価格を基準として評価する方法によることが適当である。

再建築価格方式は、原価法（コスト・アプローチ）の範疇に属し、建築工事における建築費積算の手法を援用した評価方法ということができる。したがって、同じ時期に、同様の資材を用いて、同様の構法により造られた同規模の家屋は、評価額もまたほぼ同等となり、固定資産税における家屋の評価方法として適切なものと評価することができる。

このように、家屋の評価は再建築価格方式によって行われるものであるが、評価の基本ともいえる再建築費評点数の算出方法については、「部分別による再建築費評点数の算出方法」（以下「部分別評価方法」という。）、「比準による再建築費評点数の算出方法」（以下「比準評価方法」という。）及び「在来分の木造（非木造）家屋に係る再建築費評点数の算出方法」（以下「在来分評価方法」という。）が、近年の評価方法の簡素・合理化を経て、それぞれ評価基準に定められている。

（１）部分別評価方法

①　現状

部分別評価方法は、評価基準第２章第２節二及び第３節二に規定されており、家屋の木造・非木造の別、用途別に定められている再建築費評点基準表を用い、評価対象家屋の区分・使用資材に応じた標準評点数を

求め、これに各補正項目に関する補正係数と計算単位の数値を乗じて算出した部分別再建築費評点数を合計することによって一棟の家屋全体の再建築費評点数を求めるものである。

再建築費評点基準表は、木造家屋について１７種類、非木造家屋について１２種類が評価基準に定められており、個々の再建築費評点基準表は、「部分別」、「評点項目」、「標準評点数」等から構成されている。「部分別」とは、屋根、基礎、外壁等のように、文字どおり家屋を構成する大括りの部分について、表面に現れ、目視できる要素で表した評価便宜上の区分であり、「評点項目」とは、「部分別」の屋根を例にとれば、瓦、化粧スレート、鋼板波板等のように標準的に使用される仕上げ資材による区分であって、「標準評点数」はこの評点項目ごとに最も標準的な構造、施工量を基準として定められている。

②　近年の簡素合理化の経緯

３年ごとに行われる評価基準の改正に当たり、従来、新たな建築資材の登場にあわせて評点項目が増やされる傾向があったが、建築の専門家でも使用資材の判別、施工の程度等を判断しづらいほどにこれら建築資材や構法が多様化したこと、及び、再建築費評点補正率を用いた在来分評価方法が評価基準に規定されたこと（後述（３）参照。）により、個々の家屋の評点数を詳細に算出する対象は新築及び増改築家屋に限られることとなった。

このことから、評点項目を新増分家屋等に即したものとする考え方の下、木造家屋の評点項目を中心に類似のものについては統合し、使用頻度が極端に低いものについては削除する等の再建築費評点基準表の改正が累次実施された。

（２）比準評価方法

①　現状

比準評価方法は、評価基準第２章第２節三及び第３節三に規定されており、当該市町村に所在する木造（非木造）家屋をその実態に応じて構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき標準木造（非木造）家屋を定め、この再建築費評点数を、部分別評価方法によって算出した上で、各評価対象家屋の再建築費評点数を当該家屋と同一の区分に属する標準木造（非木造）家屋との各部分別の使用資材、

施工量等の相違を考慮し、標準木造（非木造）家屋の部分別再建築費評点数又は再建築費評点数に比準して求めるものである。

②　近年の簡素合理化の経緯

評価基準において、木造（非木造）家屋の再建築費評点数の算出方法の特例としての位置づけであった比準評価方法は、平成１０年の評価基準の改正において、部分別評価方法と同等の評価方法と位置づけられた。また、平成１２年度基準では、総合比準評価と部分別比準評価とに区分されていた比準評価方法が、両者の中間的な方法も採用することができるよう改正され、評価における利便性の向上が図られた。

（３）在来分評価方法

①　現状

在来分評価方法は、評価基準第２節四及び第３節四に規定されており、在来分の各評価対象家屋について、既に算出されている前評価基準による再建築費評点数に対し、前評価基準と新たな評価基準との間に存在する資材費等の価格の変動割合を基礎として定められた「再建築費評点補正率」を乗じることにより、基準年度における再建築費評点数を求めるものである。

なお、当該市町村に所在する在来分の家屋の実態等からみて再建築費評点補正率を用いる方法によることが適当でないと認められる場合、又は個々の在来分の家屋に地方税法第３４９条第２項各号に掲げる事情があることにより、再建築費評点補正率を用いる方法が適当でないと認められる場合には、部分別評価方法又は比準評価方法によって再建築費評点数を求めることができるものである。

②　近年の簡素合理化の経緯

平成９年度基準まで、在来分家屋の評価は新築家屋等と同様に、部分別評価方法又は比準評価方法により行うとの観点から、在来分評価方法が評価基準に位置づけられてはいなかった。ただし、「固定資産評価基準の取扱いについて」（昭和３８年１２月２５日自治事務次官依命通達）等においては、在来分家屋の評価に当たって総合比準による再建築費評点数の算出方法を適用する場合には、特例的ながらも、標準木造（非木造）家屋に新旧再建築費評点基準表を適用して評点数の変動割合を求め、こ

の割合を基礎とした乗率を在来分家屋の前年度の再建築費評点数に乗じることによって新たな再建築費評点数を算出することも差し支えないものとしていた。

平成１２年度基準において、それまで同通達等に示されていたものと同様の在来分評価方法が評価基準に規定され、原則としてこの方法を適用することとされたが、依然として在来分家屋の評価に用いる乗率は市町村において定めるものであった。

平成１５年度基準では、市町村の事務軽減の観点から、在来分家屋の評価に用いる乗率を国（総務省）が新旧両基準年度における工事原価に相当する費用の変動割合を基礎とした再建築費評点補正率として定める方法に改められた。

２．家屋評価の課題

再建築価格方式に基づく現行の評価方法は、固定資産税における適正で、均衡の確保された家屋の評価額を求める方法として優れているものとして、相応の評価を受けており、最高裁を始めとする判例においても、その合理性が認められているところである。

一方、建築工事における建築費積算の手法に類する評価方法であることから、評価事務としては相当程度複雑煩瑣なものとなり、次のような課題を指摘されることがある。

（１）部分別評価方法

部分別評価方法を用いて適正な評価を行うためには、相当数の評価担当者の確保及び建築構法や建築資材等に関する相応の知識を習得する期間や、評価実務経験を得るための相応の期間が必要不可欠となり、近年の行財政改革の一層の推進を踏まえた市町村における人事管理・定員管理の観点から、部分別評価方法のみによる家屋評価には限界が生じつつある。

また、一般に市町村職員の人事異動のサイクルが短くなる傾向にあるとともに、中小規模の市町村においては、評価担当者が家屋評価以外の業務を兼務する場合が少なくないことから、部分別評価方法の習熟がその環境面から困難になりつつある。

（２）比準評価方法

比準評価方法は、部分別評価方法の煩雑さを軽減し、評価事務の簡素化

に資するものとされている一方で、「説得力をもった標準家屋・比準表を設定するに足りる家屋が地方公共団体の区域内に存在しない」ことや「比準評価方法を採用しても、新築家屋が少なく、標準家屋を独自に設定してまで実施するメリットがない」という市町村の区域内に所在する家屋の棟数に起因する問題がある。

また、「導入時及び基準年度ごとに標準家屋等の設定・見直しが必要となり、市町村でこのための労力・費用を負担しなくてはならない」といった制度自体の維持に関するコスト面の問題もある。

比準評価方法に関するこれらの問題から、現に比準評価方法は、大規模な市町村を中心に採用され、比較的規模の小さい市町村では採用されないという傾向がある。

近年の評価方法の簡素・合理化は、評価事務の軽減の観点から一定の成果があったものと考えられるが、一方で、複雑精緻な手法に起因する評価事務量の膨大さ、評価実務習熟の困難性等の課題はいまだ残されている。

残されたこれら課題の解決に向け、今後は、評価の適正・公平を確保しながらも、更なる評価事務の簡素化につながるような評価方法を検討し、具体的な制度として提示すべきものと考える。

Ⅲ.「家屋の新たな評価方法検討小委員会」における検討

評価基準における家屋の評価方法については、前述のとおり累次の簡素・合理化がはかられてきたところであるが、実務の現場からは、現行の評価方法について、更なる簡素化の要望が挙げられることが多い。

当委員会でも、新たな家屋の評価方法について幾度か調査・研究を行ってきたところであるが、昨年度、地方公共団体の担当者を委員とする「家屋の新たな評価方法検討小委員会」（以下「小委員会」という。）を設置し、この中で過去の当委員会における調査・研究結果を踏まえながら、市町村としても受け入れ可能で、実現可能性を持った、新たな評価方法モデルの具体的構築を目指した検討を行った。

昨年度の小委員会の検討では、望ましい「家屋の新たな評価方法」を検討するに当たり、過去の当委員会等で調査・研究された「取得価格を基準とする方式」、「㎡単価方式」、「広域比準評価方式」について、

① シンプルであること
② 客観的であること
③ メンテナンスが容易であること
④ 公平性を欠かないこと

という条件を付した上で、比較検討が行われた。この結果、「再建築価格方式を基礎とする平米単価方式」が最も妥当な方式として選択され、望ましい㎡単価方式の姿が資料１のとおり示されたところである。

小委員会において、㎡単価方式が最も妥当な方式として選択されたことは、かつての固定資産評価制度調査会における検討結果が、基本的に現在においても妥当と認められる中、個々の評価対象家屋について部分別評価方法による細かい積み上げ計算を行うことが事務的、環境的に困難となりつつあるという認識に立っているものであり、前述した家屋評価の課題等を考慮すると、その方向性は適当といえるであろう。

昨年度の小委員会の検討は、家屋評価に携わる市町村職員の生の感覚を取り入れながら、㎡単価方式の姿を具体的に表すことができたという点では、大きな前進ともいえるのではないだろうか。

＜資料１：平成２０年度小委員会検討結果＞

●㎡単価方式を適用する家屋の範囲

・新築の戸建て住宅用家屋、及び、軽量鉄骨造等比較的簡素な構造で小規模の共同住宅用家屋から平米単価方式を導入する。

・在来分家屋は、従来どおり再建築費評点補正率を用いて評価する。

・㎡単価方式で対応できない家屋については、部分別評価方法により評価する。

・建築設備の評価は、別途検討を行う。

●モデル家屋の提示方法

・モデル家屋は、部分別施工量の平均値を単純に用いるのではなく、現実の家屋として成り立つものとする。

・モデル家屋の見直しは、建設物価の変動を反映させる短期的サイクルと、家屋の仕様・建築様式を反映させる長期的サイクルに分ける。

・市町村には、モデル家屋の単価のほか、コンピュータ・グラフィック技術を活用した家屋の概要が分かる資料を提示する。

●モデル家屋の設定区分（更なる検討が必要）

・具体的区分は、少なくとも用途・構造・規模別に設定する必要がある。

●地域別モデル家屋の設定及び設定主体

・家屋の地域的特徴は、補正での対応が可能と考えられ、モデル家屋は全国一律に設定することで足りると考えられる。

・モデル家屋の設定は、当面、国が行うべきものと考えられる。

●評価におけるモデル家屋の選択及び補正の方法（更なる検討が必要）

・個別家屋に対応するモデル家屋を選択する際、ある程度の割り切りが必要となる。

・家屋の価格に影響を与える具体的な要素を基に補正を行う際は、なるべく個人の達観によらない明確な方法であることが望ましい。

●経年による減価のあり方（更なる検討が必要）

・㎡単価方式においても、経年による減価の反映は必要。

・経年減点補正率基準表の区分は、モデル家屋毎、あるいは住宅用家屋とそれ以外の家屋のみとするなど、現行より簡素にすることが望ましい。

Ⅳ．㎡単価方式に関する基本的な考え方等

１．㎡単価方式に関する基本的な考え方

（１）基本的な考え方

㎡単価方式を最も素朴に定義づけするならば、「１㎡当たりの基準となる単価に評価対象家屋の延べ床面積を乗ずることにより評価する方式」ということになろう。

この場合、基準となる単価が一種類であれば、評価対象家屋の評価額は、その延べ床面積のみによって決まることとなる。しかしながら、現実的には、評価対象家屋の態様は様々であり、その１㎡当たりの評価額も様々であることから、この場合の適用範囲は極めて限定されることとなる。

㎡単価方式の適用範囲を現実的なものとするには、１㎡当たりの評価額の単価が同等と認められる家屋の範囲に応じて、複数の基準となる単価を設定する必要があるものの、これを個々の家屋の態様に応じ、著しく細分化して設定することは、その設定自体も、また、どの基準となる単価をどの家屋に適用するかの判断も極めて困難なものとなることが考えられる。

このため、現実的かつ合理的な㎡単価方式の構築に当たっては、

① 基準となる単価は、家屋を評価額と価格形成要因との関係が同等と認められるいくつかの範囲に分類・区分し、その範囲ごとに設定する。

② それぞれの基準となる単価と、それが適用される範囲に属する個々の評価対象家屋の評価額とを結びつける数種の補正項目、補正率を設定する。

ことが必要となる。

（２）有効範囲

㎡単価方式は、同種・同質の家屋においては、その価格形成要因も、ほぼ共通しており、求めるべき個々の評価額の異同は、数種の補正率の設定により適切に反映することが可能という基本的考え方に立脚するものである。

これを逆の観点から言えば、価格形成要因と求めるべき評価額との関係が、評価対象家屋とこれに対応する基準となる家屋の間で共通しており、ほぼ同等と認められる範囲が実際に成立している限りにおいて適用しうる評価方法が㎡単価方式ということができる。

したがって、このような共通性・同等性が認められ得る範囲の家屋、木

造・非木造家屋の別でいえば木造家屋、居住用・事業用家屋の別でいえば居住用家屋に適する評価方法と考えられる。

しかしながら、例えば居住用の木造家屋であっても、著しく大規模（又は狭小）な場合や特異な建築様式である場合等、一般的な家屋に比べ固有の価格形成要因を有する家屋については、㎡単価方式は適しないことから、適用限度もしくは有効範囲を持つ評価方式であるということができる。

（３）再建築価格方式との関係

㎡単価方式の仕組みそのものからすれば基準となる単価は、必ずしも再建築価格方式によるものではなく、取得価格や売買実例価格等の再建築価格方式以外の方法によって求められる価格を採用することもできよう。

しかしながら、再建築価格方式は固定資産税における家屋評価の基準として最も適当なものとされていること、㎡単価方式の有効範囲に属する家屋以外の家屋については、再建築価格を基準として評価がされることから、基準となる単価は、再建築価格方式により設定される必要がある。

したがって、基準となる単価は、評価対象家屋を評価額と価格形成要因との関係が同等と認められるいくつかの範囲に分類・区分した上で、それぞれの区分ごとに最も標準的であり、代表性の高い家屋を基準となる家屋として、その１㎡当たりの再建築価格に基づき設定することになると考える。

２．比準評価方法との関係

㎡単価方式は、基準となる単価と延べ床面積のみによって、その家屋の評価額が決定されるというものではなく、主要な価格形成要因を同じくするグループ内においても、個々の家屋の相違に応じて適切な評価額を得るための補正項目及び補正率を介在させる必要があることは上述のとおりである。このことから、㎡単価方式とは基準となる単価に比準して評価対象家屋の１㎡当たりの再建築費評点数を算出する方式ということができ、比準評価方法の一種と考えることができる。

㎡単価方式というと、従来の評価方法とは根本的に異なるもので、評価対象家屋の延べ床面積を乗じれば直ちにその評価額を求めることができるような極めて有効性の高い１㎡当たりの単価が存在し、そのような単価を基準となる単価として設定できるものと理解される場合もあるが、家屋の「適正な時価」を評価するという制度の下で、個々の家屋の実態を考えるならば、

このような１㎡当たりの単価を設定することは事実上不可能であろう。

したがって、㎡単価方式は、家屋の実態に応じて、基準となる単価を適切に補正して評価対象家屋の評価を行うという点においては、比準評価方法と異なるものではないが、

・基準となる家屋、基準となる単価、補正項目及び補正率等は市町村ではなく国において設定するものであること
・基準となる家屋等の適用範囲が市町村の区域を越え、最大で全国一律に適用されるものとなること

という特徴があることは大きな違いであり、また、その点に意義が見いだせるものでもある。

３．本年度の調査研究の範囲

上述のとおり、㎡単価方式の基本原則を確認したところであるが、㎡単価方式の実現性に向けた調査研究を効率的に進めるために、あらかじめ調査研究の範囲を木造専用住宅（在来工法及び２×４工法）に限定することとした。これは、当委員会における平成１６年度の「広域的比準評価に関する調査研究」において、それら家屋について広域的な比準評価を導入することに一定の方向性が得られたことから、㎡単価方式の早期導入が比較的現実的なものと考えられること、また、総務省が行った調査によると、平成２０年１月２日から平成２１年１月１日までに全国で新築された木造家屋（425,107 棟）に占める木造専用住宅（在来工法及び２×４工法）の棟数割合は、82.3%（349,831 棟）であり、木造専用住宅（在来工法及び２×４工法）の評価を簡素化することが、家屋評価事務全体の簡素化に大きく寄与するため、優先的に㎡単価方式を導入することが必要と考えたことによるものである。

Ⅴ. ㎡単価方式の基本構造と留意事項等

１．㎡単価方式の基本構造

Ⅳ章において述べたことを整理し、㎡単価方式の定義を改めて記せば、「基準家屋の延べ床面積１㎡当たりの再建築費評点数を再建築価格基準単価とし、これに補正率及び評価対象家屋の延べ床面積を乗ずることにより当該評価対象家屋の再建築費評点数を求める方式」ということとなり、これを構造式として図示すれば次のようになる。

評価計算式の構造

再建築価格基準単価	×	補正率	×	計算単位（延べ床面積）	＝	再建築費評点数

２．基準家屋及び基準単価に関する留意事項

（１）基準家屋の設定と主要価格形成要因

㎡単価方式は、全国の木造専用住宅（在来工法及び２×４工法）を屋根・外壁等の主要な価格形成要因と再建築費評点数との関係が概ね同等と認められるいくつかの範囲に分類・区分し、それぞれの区分ごとに最も標準的であり、かつ代表性が高い家屋を基準家屋として設定するものである。

再建築価格方式では、家屋の評価額は各部分別再建築費評点数を積み上げた再建築費評点数を基礎として求められるが、各部分別項目のうちでも、例えば、屋根、基礎、外壁のように家屋一棟の再建築費評点数に及ぼす影響が大きいものと、造作のようにその影響が比較的小さいものとがある。また、これら以外にも、例えば延べ床面積の大小や和室の有無等のように再建築費評点数に大きな影響を及ぼす要因が存在する。

これらの主要価格形成要因と再建築費評点数の関係に着目し、再建築費評点数の階層別に主要価格形成要因の各構成要素を分析するならば、例えば、延べ床面積が８０㎡程度で和室を有せず、屋根が化粧スレート、外壁がサイディングである家屋のグループは、㎡当たり再建築費評点数が60,000点程度となるといった分類・区分が可能となろう。基準家屋は、このような分析に基づき設けられる区分ごとに、その区分の基準となるに適

した最も標準的な家屋を全国の木造専用住宅（在来工法・２×４工法）のデータ分析による理論的な分類に基づき構成し、設定するものである。

（２）基準家屋の現実的な構成の必要性

基準家屋は（１）のとおり理論的な分類に基づき設定されるものであり、比準評価方法の場合と異なり、現実に存在する家屋によって設定する必要はなく、また、主要価格形成要因以外の部分についてまで設定しておく必要もないものである。

しかしながら、後述する㎡単価方式のメンテナンスや評価実務上の便宜、更には納税者へのアカウンタビリティ等の諸要件を勘案すると、理論上のものではあっても、主要価格形成要因以外の部分も含め、できるだけ完全な現実の家屋の形態で基準家屋を構成し、設定しておく必要があろう。なお、基準家屋は、各区分の最も標準的な代表家屋である性質上、基準家屋と全く同じでないにしろ、極めて類似性の高い家屋が、現実に多数存在することとなるものと思われる。

（３）再建築価格基準単価の設定

再建築価格基準単価（以下「基準単価」という。）は上述のようにして設定された各基準家屋の１㎡当たり再建築費評点数として設定される単価であり、その基準単価が適用される範囲に属する評価対象家屋の再建築費評点数の、主要部分を構成する基本的かつ重要な要素である。したがって、その性質上、極端に大きな補正率が必要とならない程度の種類（個数）の基準単価が設けられるべきであるが、一方で、評価対象家屋の特徴等から適用される基準単価が容易に選択できるよう、その種類（個数）は必要最小限に留め、多くなり過ぎないように留意すべきである。

（４）基準家屋の地域的適用範囲

基準家屋は、制度の簡素合理化の観点から、基本的に全国一律に同一のものが適用できるよう設定されることが望ましく、ある程度の地域的な家屋の態様の差異は可能な限り基準単価への補正率の適用により対応すべきものと考える。ただし、全国の家屋の具体的な調査分析等の結果によっては、特定の地域に他とは異なる基準家屋を設定しなくてはならない場合もあることに留意しておく必要がある。

（５）基準家屋の設定における留意点

基準家屋の設定に当たっては、評価対象家屋の外形的特徴等からどの基準家屋に基づき評価すべきかが容易に判断できるように留意して設定する必要がある。このことは、納税者に対する説明の観点からも重要であって、基準単価に対する補正項目及び補正率の設定についても同様の観点に留意することが必要である。

（６）基準家屋における建築設備の取扱い

建築設備は、家屋の部分別における他の部分と比べて比較的個別性の強い部分と考えられるが、逆にまた家屋がその効用を果たすために必要な基本的設備については、類型化してこれを把握することも可能と考えられる。このような事情からすれば、㎡単価方式の構築に際しては、まず建築設備を含めた制度設計を行うことを基本とし、具体的なデータ分析によって建築設備の全てを基準家屋に反映させて設定することが困難とされる場合であっても、基本的な建築設備の部分については、現行の総合評点方式を念頭に可能な限り基準家屋に反映させ、その他の部分については補正により対応する方法等を検討すべきものと考える。建築設備に係るデータ分析の結果によっては、建築設備のみの基準単価や補正項目・補正率を設定し、家屋本体部分の基準単価・補正率との実態に応じた組み合わせを選択できるようにすることも考慮されてよいものと考える。

３．補正項目及び補正率に関する留意事項

（１）補正項目と補正率

全国の木造専用住宅（在来工法及び２×４工法）を屋根・外壁等の主要価格形成要因と再建築費評点数の関係が概ね同等と認められるいくつかの範囲に分類・区分した上で、各区分の基準家屋とその区分に属する評価対象家屋とを屋根・外壁等の主要価格形成要因ごとに対比すると、例えば基準家屋の屋根における使用資材が「化粧スレート」であるのに対し、評価対象家屋では「瓦（並）」が使用されていることにより評価対象家屋の再建築費評点数が基準家屋のそれに比べ低くなるといった事態が生じる。

補正項目は、このように同一の範囲・区分に属する評価対象家屋とこれに対応する基準家屋の間で各主要価格形成要因の構成要素が異なることにより、㎡当たりの再建築費評点数が異なってくる場合にその異なる程度に応じて基準単価を補正する項目であり、実際に補正する補正率とともに

示されるものである。

（２）基準家屋と補正項目（率）

基準家屋の設定に際し、各基準家屋が対応する範囲・区分内の家屋の同質性が高ければ補正項目の設定数は少ないもので足り、補正率も高率のものは必要ないものとなる。一方で、これら家屋の同質性が低い場合は、多くの補正項目及び高率の補正率を要することとなる。

したがって、各基準家屋が対応する家屋の範囲・区分の設定を細かく行ない、基準家屋の設定数を多くすれば、補正項目、補正率の設定は少ないもので済み、逆の場合は、多くの補正項目、補正率を設定しなければならないが、評価実務上の観点にも留意して適切な補正項目及び補正率となるよう基準家屋の設定数を考慮する必要がある。

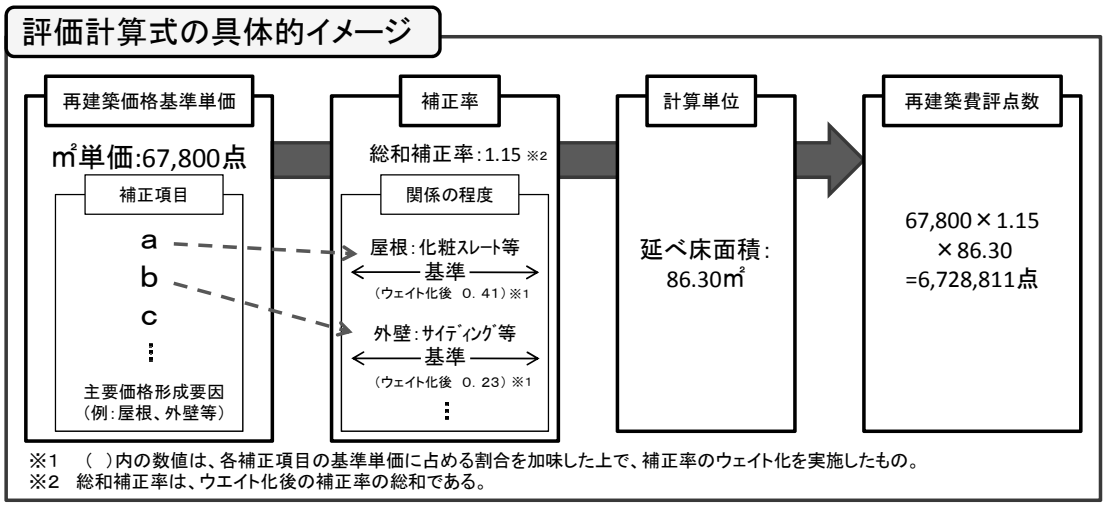
（３）家屋の態様の地域的差異の補正

地域的傾向により、家屋の態様が異なる場合において生ずる再建築費評点数のある程度の差異は、補正項目及び補正率の適切な設定により対応することを基本とする。この場合の補正は、必ずしも事前に一律のものとして設定される必要はなく、例えば、地域特有の瓦等が使用されているといった場合の差異は、これによる再建築費評点数の相違の程度に応じて、各市町村で適切な補正率を設定し得るような方法も考慮されてよいであろう。

しかしながら、例えば、特定地域における屋根の構造・形態・使用資材等の家屋の態様が他の地域のそれと比べ異なることが通常であり、そのため再建築費評点数に相当の差異があるような場合においては、基本的には当該地域に特有の基準家屋を設定すべきであって、補正により対応するものではないと考える。

４．評価計算式の具体的イメージ

上記を踏まえた上で、前述の評価計算式の構造をより具体化すれば、次のようなものとなろう。



（１）基準単価

上記図中では、「補正項目」がａ、ｂ、ｃ・・・と示されているが、これは基準家屋の属する区分、すなわち基準単価 67,800 点が適用される区分において、各家屋の再建築費評点数に影響を及ぼす要因のうち、主要なものを表しており、これまで主要価格形成要因と記してきたもののことである。

（２）補正率

各主要価格形成要因は、同じく再建築価格基準単価の形成要因ではあるが、再建築価格基準単価の形成に及ぼす影響の程度は、各要因ごとに異なる。この影響の度合いを主要価格形成要因の合計が 1.0 となるように各主要価格形成要因ごとにウェイト化すると、上記に図示されているように例えば屋根 0.41、外壁 0.23 と算出することができる。評価対象家屋が基準家屋と補正項目の内容すべてを同じくする場合は、屋根 0.41、外壁 0.23 も変わらず、これらの合計、すなわち総和補正率は 1.0 となるが、基準家屋に比べ、仮に屋根の主要価格形成要因に基づく再建築費評点数が１０％高くなるとすれば、屋根 0.45 となり、総和補正率も 1.04 となる。上記の図では、屋根以外の主要価格形成要因にも基準家屋との相違があったものとして、総和補正率を 1.15 と例示したものである。

（３）再建築費評点数

評価者は、数種の補正項目について基準家屋と評価対象家屋との異同を確認し、定められた補正率に基づき総和補正率を算出した上で、再建築価格基準単価×総和補正率×延べ床面積によって評価対象家屋の再建築費評点数を得ることができる。

Ⅵ．㎡単価方式に係る付随事項・周辺事項等

Ⅳ章及びⅤ章では㎡単価方式に関する基本的な考え方、基本的な構造と留意事項について触れてきたが、本章では㎡単価方式を実際に導入する場合にあらかじめ検討しておくべき付随的な事項や周辺的な事項等を取り上げる。なお、㎡単価方式の導入に際しては、導入時以降の制度面の見直し方法、基準家屋・基準単価や補正項目・補正率等のメンテナンス方法について、十分検討しておく必要があるが、これらについては次章において取り上げることとする。

１．㎡単価方式の適用範囲外となる家屋の評価

（１）部分別評価方法により評価されるべき新築家屋

前章までの検討で明らかなとおり、㎡単価方式は再建築価格を基準とする現行の評価方法の体系の中で、再建築費評点数を従来よりも更に簡素・合理化して求めるための方法である。したがって、㎡単価方式により求められる家屋の評価額も、あくまで再建築価格を基準とした評価額であり、その評価額の性格は部分別評価方法や比準評価方法により求められるものと何ら異なるものではない。

もとより㎡単価方式は、主要価格形成要因をほぼ同じくする同種・同質の家屋の評価に適した評価方法であり、事業用の非木造家屋のような個別性が強い家屋評価には原則として適さず、このような家屋はこれまでどおり部分別評価方法を基本として評価されるべきものである。この事情は、今回㎡単価方式の現実的な導入を検討している木造専用住宅（在来工法及び２×４工法）についても同様であり、これら木造専用住宅の中でも著しく大規模な家屋や特異な建築様式である場合等、一般的な家屋に比べ固有の価格形成要因を持つ家屋の評価には、原則として㎡単価方式は適さないと考えられることから、このような家屋の評価はこれまでどおり部分別評価方法によることが基本となるべきものである。

（２）増改築部分の評価

増改築がなされた家屋については、その実態が種々様々であることから、必ずしも一概には言えない面があるが、既存部分あるいは非改築部分と増改築部分に再建築費評点数算出上の差異を認めるか否かの判断が必要であること、評価基準において再建築費評点基準表の改正やこれに伴う基準単価等の改正が行われることを考慮すると、増改築部分の評価については、

原則として㎡単価方式を用いるのではなく、部分別評価方法によることとなろう。ただし、増改築の実態によっては、㎡単価方式による評価が可能な場合もあり得よう。

２．在来分家屋の評価方法

現行の評価基準において在来分家屋の評価替えは、原則として前年度の再建築費評点数に再建築費評点補正率を乗じることにより行うこととされている。㎡単価方式によって評価された家屋をその後の評価替えにおいて、在来分家屋として評価する場合についても、この方式をこれまでと同様に適用しても問題がないかとの論点が考えられる。このことについては、既に前述のとおり㎡単価方式により求められる評価額もあくまで再建築価格を基準としたものであることから、評価額としての性格は、部分別評価方法や比準評価方法により求められるものと何ら異なるものではない。したがって、㎡単価方式により評価された家屋の在来分評価替えは、部分別評価方式や比準評価方式によって評価された家屋と同一の方法によって行われるべきである。

３．損耗の状況による減点補正率の適用

損耗の状況による減点補正率には、時の経過に応ずる家屋の通常の損耗について行われる減点補正である経年減点補正率と、災害等により経年減点補正を超える損耗が家屋に認められる場合にその損耗の程度に応じて行われる損耗減点補正率の二種類が評価基準に規定されている。このうち、経年減点補正率の適用については、その評価方法にかかわらず、求められた再建築費評点数に対して該当する経年減点補正率を乗じるのみであり、㎡単価方式により評価された家屋への適用についても、格別の検討を要するものではない。一方で、損耗減点補正率は、それを適用する家屋のうち、特に損耗の認められる部分について部分別に適用されることから、部分別再建築費評点数を算出しない㎡単価方式により評価された家屋にあっては、その適用方法が問題となる。

㎡単価方式により評価された家屋への損耗減点補正率の適用方法については、基本的に次の方法により行われるべきものと考える。

① ㎡単価方式により評価した家屋の損耗減点補正を適用すべき部分別について、その時点における再建築費評点基準表により損耗が生じる以前の部分別再建築費評点数を付設する。

② ①により付設した再建築費評点数に経年減点補正率を乗じ、その時点における損耗部分の経年減点補正後の部分別評点数を算出する。

③ ②により算出された損耗部分の経年減点補正後の部分別評点数に、更に損耗残価率を乗じ、当該損耗部分の部分別評点数を算出する。

④ ②により算出された部分別評点数と③により算出された部分別評点数の差を、当該時点において㎡単価方式により求められている経年減点補正後の家屋全体の評点数から控除する。

４．㎡単価方式の評価基準における位置付け

現行の評価基準においては、新築家屋の評価方法について、部分別評価方法と比準評価方法の二通りの方法が規定されており、市町村はいずれの評価方法によっても評価を行うことが可能となっている。しかしながら、比準評価方法は前述の課題等から主として大規模な団体において採用されているところである。

㎡単価方式の導入に際しては、特に比準評価方法を実施している市町村の事情を踏まえ、当面、部分別評価方法及び比準評価方法に新たに㎡単価方式による評価方法を加える形で行い、市町村はその実情に応じて、この三通りの評価方法のいずれを選択することも可能となるような措置がされることが望ましい。

ただし、㎡単価方式は国が基準家屋・基準単価を定め、全国を適用範囲とする比準評価方法であると考えることもでき、市町村が個々にそれぞれの比準の方法を構築し、経費等を投入する現行の比準評価方法に代わり得るべきものであることは明らかである。したがって、㎡単価方式の導入から一定の経過期間を経た後には、部分別評価方法と㎡単価方式による評価方法との二通りに整理されるべきものと考える。

なお、その際には、㎡単価方式は当委員会が調査・研究している木造専用住宅（在来工法及び２×４工法）の範囲に留まらず、同方式が導入可能な全ての範囲に拡大され、部分別評価方法を適用する家屋との区分の範囲が確定されていることが必要であろう。

５．基準家屋の提示のあり方

㎡単価方式における各基準家屋は、家屋の分類・区分により理論的に構成されるものであり、実在する家屋である必要はないことは前述のとおりである。しかしながら、各基準家屋は評価対象家屋をどの基準家屋に基づき評価

するかの基準であり、評価額算出の基礎ともなることから、市町村の評価担当者が適切な基準家屋の選択を容易に行えるよう実在の家屋と同様の具体性を備えたものとして提示される必要があろう。具体的には、主要価格形成要因以外の部分別の部分も含め、一棟の家屋として構成しておくことはもちろんのこと、これをコンピュータ・グラフィックス（ＣＧ）等の活用により細部までビジュアル化して提示することが考えられる。なお、前述のとおり、基準家屋は理論上設定されたものではあるものの、新築家屋の実態分析に基づき家屋を分類・区分した上で、各区分で最も代表性が高い家屋として構成されることから、実在する家屋の中にはこれと極めて類似するものが相当程度存在することになるものと考えるところである。

＜資料２：基準家屋のＣＧ化イメージ＞

浴室
洗面脱衣室
階段
台所
(9.11 ㎡)
便所
床の間
押入
廊下
居間・食堂
(19.05 ㎡)
和室
(9.94 ㎡)
玄関
平面図（１階）

Ⅶ. ㎡単価方式におけるメンテナンス方法

再建築価格方式は、評価の時点における家屋の再建築費を求めるものであるため、評価基準は３年に一度到来する基準年度ごとに建築資材費、労務費等の動向を踏まえ改正され、評価時点における適切な再建築費を算定する仕組みとなっている。このため、㎡単価方式も同様に、基準年度ごとに建築資材費、労務費等の動向を踏まえ、基準家屋や基準単価、補正項目、補正率等の見直しが行われ、評価時点における適切な再建築費が算定できるものでなくてはならない。

このような観点から、㎡単価方式導入時以降に㎡単価方式による評価システムについて必要となる見直しを本章では「メンテナンス」と総称し、その考え方、方法等について検討を加えておくこととした。ただし、以下の考え方、方法等はこれまで検討・提示してきた㎡単価方式の基本的な考え方・構造等に基づく現時点でのメンテナンスの考え方、方法等と理解されたい。メンテナンスの具体的な方法等は、基準家屋（単価）や補正率をどのような分析手法や分析手続により設定していくかということと密接に関連するものであるため、基本的には今後の具体的な制度設計、制度構築の進行と併せて検討を深めていくものである。

検討に当たっては、３年ごとの再建築費評点基準表の改正に伴い、原則として毎回の改正において必要となるものを「再建築費評点基準表の改正に伴うメンテナンス」とし、それ以外の構法・構造等を含む家屋の態様に相当大きな変化が生じていることに伴い必要となるものを「基準家屋の再設定に係るメンテナンス」として大別することとした。

なお、以下の検討に当たっての前提条件を次のとおりとしている。

㎡単価方式におけるメンテナンス方法
検討に当たっての前提条件

① ㎡単価方式は、平成24基準年度からの適用とし、導入時は木造専用住宅(在来工法・2×4工法)のみを対象

② 各基準家屋は個別の想定使用資材に評点数を付設した上で設定

③ 再建築費評点基準表は、㎡単価方式に馴染まない家屋評価のために木造専用住宅についても作成・告示(3年周期)を継続

④ ㎡単価方式導入後の再建築価格基準単価等のメンテナンスは、
・再建築費評点基準表の改正に伴うメンテナンス
・基準家屋の再設定に係るメンテナンス
に分けて実施
（※再建築費評点基準表の改正に伴うメンテナンスは3年周期で実施）

⑤ 在来分家屋の評価替えは、現行どおり再建築費評点補正率によって3年周期で実施

１．再建築費評点基準表の改正に伴うメンテナンス

（１）考え方

再建築費評点基準表の改正に伴うメンテナンス（以下「基準単価等メンテナンス」という。）は、３年ごとの再建築費評点基準表の改正に伴うものであり、新築された家屋の構法、構造、使用資材、規模等の実態には大きな変化がなく、資材費や労務費に変動が生じている場合のメンテナンスである。

この場合における改正前の基準家屋等に生じている事態を整理すると、概ね次のようになろう。

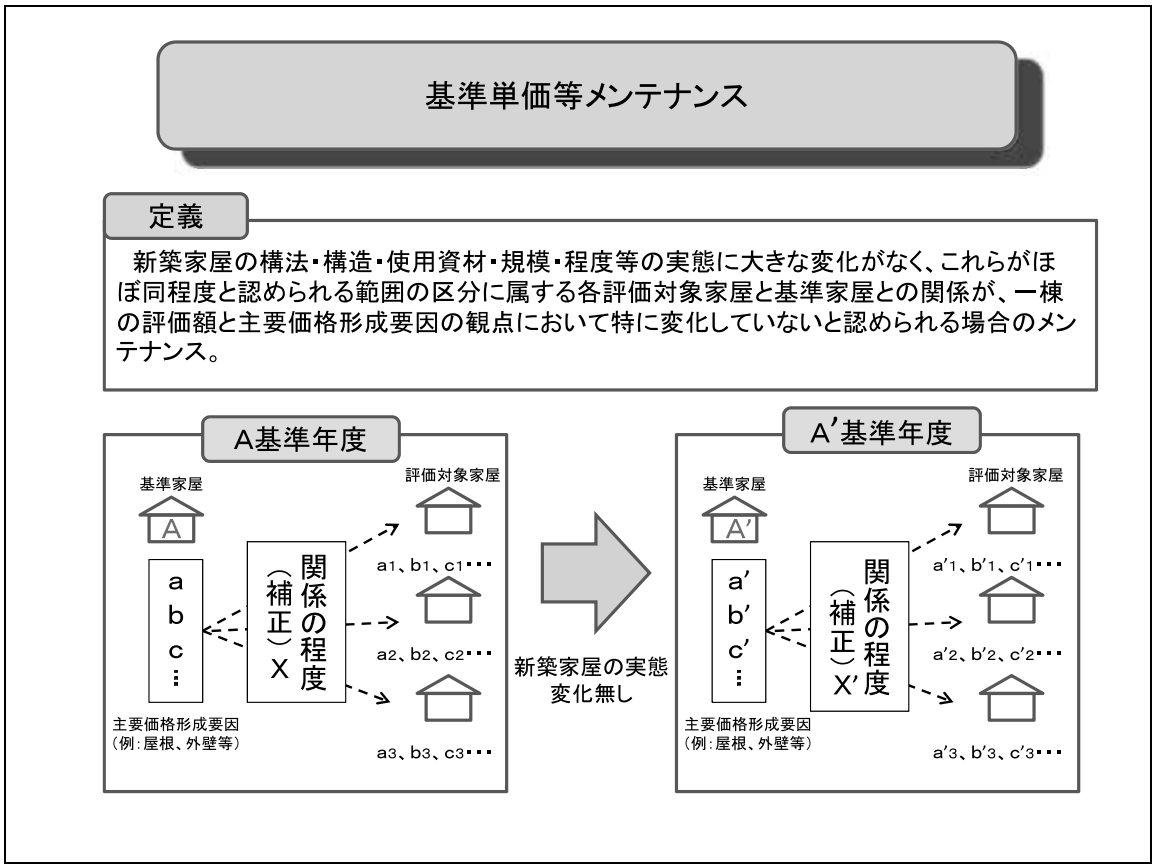
① 既に設定されている各基準家屋と、その基準家屋により評価される評価対象家屋が属する各範囲の区分（グループ分け）には変化がないものと考えてよい。

② 基準家屋の主要価格形成要因は、屋根、外壁等の要因項目については変化がないと考えられるが、資材費や労務費の変動により各主要価格形成要因が一棟全体の再建築費評点数に及ぼす影響の程度には相応の変化があり得る。

③　基準単価は、資材費や労務費の変動によりすべて変動する。
④　補正率についても、資材費や労務費の変動により変動することがある。

④について、若干説明を加えると、補正率は、同一の範囲・区分に属する各評価対象家屋と基準家屋の間で、各主要価格形成要因の構成要素が異なる場合に、基準単価を補正する率である。したがって、新築された家屋の構法、構造、使用資材、規模、程度等の実態には大きな変化がない場合、その変動要因は次のように考えられる。

・　上記②のように、資材費や労務費の変動により基準家屋の各主要価格形成要因が一棟全体の再建築費評点数に及ぼす影響の程度が変化する場合は、これに伴いウェイト化後の補正率も変動する。
・　基準家屋の各主要価格形成要因を構成する使用資材と、補正を要するものとして設定されている資材との間で、標準評点数の変動の程度が同様であれば補正率も変動しないが、変動の程度が相当異なる場合には変動することとなる。すなわち、これらの資材相互の標準評点数の関係に相当程度の変動が生じ、それが設定されている補正率を変動させる程度に達する場合には、補正率のメンテナンスの必要が生じるものである。
以上の事情を図示すれば、次図のようになる。



（２）基準単価のメンテナンス

基準単価のメンテナンスは、基準家屋の構法、構造、使用資材、規模、程度等には変化がなく、各部分別評点項目の標準評点数に変動が生じることに伴い行うものである。

この場合は、従前からの基準家屋がそのまま新しい基準家屋となるが、その再建築費評点数に変動が生じているので、そのメンテナンス方法は、従前からの基準家屋について改正された再建築費評点基準表により評点付設した上で、新たな基準単価を算出することになる。

（３）補正率のメンテナンス

補正率の変動要因については、上述（１）のとおりであり、基本的には基準家屋の各主要価格形成要因を構成する使用資材と、補正を要するものとして設定されている資材との間の標準評点数の変動の程度に応じて補正の程度、すなわち補正率を見直す場合がある。

このとき、基準家屋の屋根について、瓦（並）：0.40、瓦（中）：0.44、瓦（上）：0.48、化粧スレート:0.36 のウェイト化された補正率が設定され

ているとすれば、この基準家屋に基づく基準単価 80,000 点のうち 32,000 点（80,000×0.40）は、主要価格形成要因の中の屋根が瓦（並）であることによって形成されているものである。これに対し、屋根が化粧スレートである家屋は、屋根が化粧スレートであることによって 28,800 点（80,000×0.36）を形成するものであり、また、他の主要価格形成要因の構成要素が基準家屋と異ならないとすれば、これにより㎡当たり単価は 3,200 点（80,000×0.04）減価して 76,800 点となるものである。

基準単価、補正率及び評価対象家屋の㎡当たり単価の関係は、以上のようになっているものであるので、全体的な標準評点数の関係に相当程度の変動が生じ、瓦（並）：0.40、瓦（中）：0.44、瓦（上）：0.48、化粧スレート：0.36 のウェイト化された補正率の値に変動を及ぼす程度のものとなる場合は、その程度に応じて補正率の値を変動させなければならない。

以上からすれば、基準単価等メンテナンスにおける補正率のメンテナンスは、主要価格形成要因を構成する使用資材と、補正項目として設定されている資材の相対的な変動を、従前の標準評点数と再建築価格評点基準表改正後の標準評点数に基づき把握して行うことが可能と考えられる。

（４）再建築費評点補正率の算出方法

㎡単価方式におけるメンテナンスそのものではないが、関連事項として、再建築費評点補正率の見直し方法について取り上げておくこととする。

現行の在来分家屋の評価替えは、基準年度の前年度における再建築費評点数に再建築費評点補正率を乗じ、新たな再建築費評点数を算出して行うこととされている。再建築費評点数補正率は、改正前の再建築費評点基準表により部分別評価方法で評価された家屋を一定数抽出し、これらを再建築費評点基準表改正案により再評価した上で、その再建築費評点数の変動割合を求め、更に公表されている建設物価の変動を示す複数の指標の変動状況をも勘案することによって定められている。

㎡単価方式が導入された際には、㎡単価方式によって評価できる評価対象家屋については、部分別評価方法による評価のデータは存在しないこととなり、このような状況下で再建築費評点補正率の算出方法をどのように行うべきかを考えておく必要があるものである。

この場合における再建築費評点補正率の算出方法としては、基本的には、

① 工事原価の動向を示す複数の指標の動向に基づき定める方法

② 現行の算出方法と同様に、新旧の再建築費評点基準表により一定数の

家屋の再建築費評点数の変動割合を求め、公表されている建設物価の変動を示す複数の指標の変動状況をも更に勘案して定める方法

③　㎡単価方式における各基準家屋について新旧の再建築費評点基準表により部分別評価方法によって再建築費評点数を付設し、その変動割合の加重平均に基づき定める方法

等が考えられる。

いずれの方法にも一長一短があり、結論を得るまでには至っていないが、再建築費評点補正率による評価替えが行われている趣旨と、その場合における再建築費評点補正率の意義とを踏まえ、両者が適切に調和する方法を改めて検討することとしたい。

２．基準家屋の再設定に係るメンテナンス

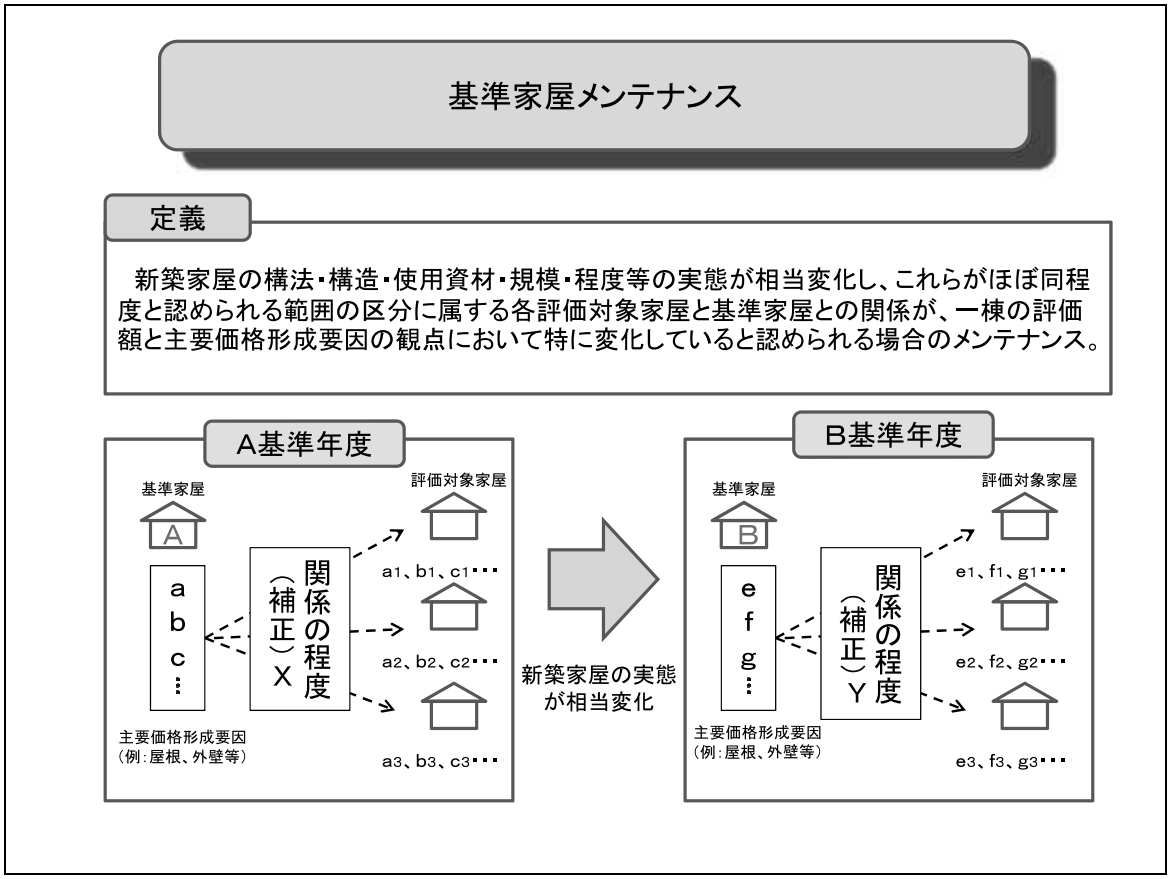
（１）考え方

基準家屋の再設定に係るメンテナンス（以下「基準家屋メンテナンス」という。）は、新築される家屋の使用資材はもとより、構法、構造、規模、程度等に相当な変化が生じていると認められる場合に必要となるメンテナンスである。したがって、㎡単価方式の適用対象とする家屋の全般的な態様・状況等に変化が生じており、

①　家屋の主要価格形成要因の構成に変化が生じ得るとともに、主要価格形成要因と評価額との関係の同等性に基づく範囲・区分のグループ分けが変化する。

②　同一の範囲・区分内の代表性に基づく基準家屋が変化し、基準家屋と各評価対象家屋との関係も変化することとなる。

以上の事情を図示すれば、次図のようになる。



（２）基準家屋メンテナンスの必要性の把握方法

現実的には、前述したような建築態様の全般的な変化は、相当長期の年数を経て顕在化するものと考えられ、建築基準法等の関係法令の抜本的な改正が行われるような場合を除き、その過程においては、従来と態様を異にする家屋の漸次的増加が、相当の期間の経過とともに新築家屋の大半を占めていくような形で進行していくものと思われる。

また、等しく全般的な変化といっても、構法や構造に起因するものや規模・程度に起因するもの、これらの組み合わせやすべての複合に起因するもの等、様々なケースが想定される。

したがって、まず、このような変化の有無や状況をどのようにして継続的に把握していくかが課題となるが、概ね次のように考えられる。

① 再建築費評点基準表の改正状況による把握

再建築費評点基準表の改正は、その時点における建築構法や家屋の構造を踏まえ、一般的な資材の使用状況や価格動向に基づき行われる。したがって、この再建築費評点基準表の改正において行われた評点項目の新設・改廃の動向、標準評点数や標準量の推移等は、建築動向の変化の

状況を把握する最も基本的な指標となると考えられることから、改正の結果のみではなく、改正に至った理由等についても基準家屋メンテナンスに活用できるような形で適宜整理しておくことが望ましい。

② ㎡単価方式適用実態調査の実施による把握

建築態様の変化は、㎡単価方式の適用実態によっても一定程度把握できる。従来と態様を異にする家屋の漸次的増加は、前述したとおり相当の期間の経過とともに顕在化してくるものであるので、㎡単価方式のもとでは基準家屋（単価）の有効性の低下あるいは有効範囲の縮小として現れてくる。したがって、次の事項を継続的に調査しておくことで建築態様の変化を一定程度把握できるものと考える。

・各基準家屋（単価）の適用棟数の状況
・補正率の適用状況
・建床面積、延べ床面積の状況
・㎡単価方式適用外家屋に係る棟数及び適用外とした主たる理由

③ 新築家屋の部分別評価データのサンプル調査による把握

㎡単価方式の適用対象家屋であっても、一定数については部分別評価による評価を市町村に依頼し、基準年度ごとの部分別評価データを収集して建築態様の変化を把握する方法である。このデータは、基準家屋メンテナンスや再建築費評点補正率算定の基礎データ等として活用することも考えられ、極めて有用であるが、一方で、市町村に対し特に部分別評価方法で評価する負担を負わせることとなるので、この調査を行う場合であってもその実施は必要最小限に留めるよう留意すべきである。

（３）基準家屋メンテナンスの方法

基準家屋メンテナンスは、２．（１）で記したように新築家屋の構法、構造、規模、程度等に相当な変化が生じており、従前の基準家屋（単価）、補正項目（率）等の全般にわたって必要となるメンテナンスである。

したがって、メンテナンスの必要時点において、㎡単価方式の導入時と同様なサンプル調査により部分別評価方法による評価データを収集し、これに基づきシステムを再構築することが最も基本的な方法と言える。

基準家屋メンテナンスの方法の詳細な検討は、基準単価等メンテナンスと併せて、今後の制度の具体化、制度構築の進行を踏まえて実施していくこととなるが、基準家屋メンテナンスにおいて上述した新築家屋の部分別評価データのサンプル調査が実施される場合には、㎡単価方式の適用対象

家屋について、全国で数千棟の部分別評価方法による評価を基準家屋メンテナンスのために行うことから、これに係る負担を極力市町村へかけることがないよう留意する必要があると考える。

３．㎡単価方式導入時の課題

㎡単価方式を平成２４基準年度から導入した場合、そのシステム構築のための評価データは平成２１年度評価基準によるものとなっていることから、これをどのようにして平成２４基準年度評価基準と整合させるか、ということが課題となる。

この課題は、基本的には、基準単価等メンテナンスをどのように行うかという課題と共通であるので、１．（１）の考え方を踏まえ、同（２）及び（３）に基づき、基準単価、補正率を平成２４年度評価基準と整合させることになるものであり、㎡単価方式のシステム構築のためのデータ分析手法等と併せて今後、更に具体化していくこととしたい。

Ⅷ. ㎡単価方式の導入に向けた具体的検討に当たってのサンプル調査

㎡単価方式は、全国の木造専用住宅（在来工法及び２×４工法）を屋根・外壁等の主要価格形成要因と再建築費評点数との関係が概ね同等と認められるいくつかの範囲に分類・区分し、それぞれの区分ごとに最も標準的であり、かつ代表性が高い家屋を基準家屋として設定するものであることは前述のとおりであるが、この基準家屋の設定に当たって、全国の木造専用住宅（在来工法及び２×４工法）全棟の状況を調査することは、多大な労力・費用を要し現実的でないため、この傾向を適切に反映したサンプル調査を行うことが重要となってくる。

１．サンプル調査棟数の設定等

（１）新築木造家屋の状況

今年度調査研究を進めて来た㎡単価方式は、新築家屋の評価方法であるため、サンプル調査は、直近の期間に新築された家屋から調査家屋を抽出した上で、実施すればよいこととなる。

全国の新築家屋棟数について、総務省が実施した調査によれば、全国の固定資産税の課税対象家屋のうち、平成２０年１月２日から平成２１年１月１日までに新築された木造評価基準における木造専用住宅であって、各市町村において在来工法及び２×４工法に分類している家屋の状況は、資料３のとおりであった。

また、同条件に該当する家屋について、総務省が４市に聞き取り調査を実施したところ、在来工法（8,032 棟）及び２×４工法（2,192 棟）の㎡当たり再建築評点数の平均と標準偏差は資料４のとおりであった。

＜資料３＞

都道府県名	木造家屋新築棟数	専用住宅用家屋	在来工法＋２×４工法		
				在来工法	２×４工法
北海道	16,895	13,094	12,188	8,542	3,646
青森県	5,067	3,642	3,505	3,118	387
岩手県	5,227	3,720	3,569	2,838	731
宮城県	7,939	6,478	6,118	4,959	1,159
秋田県	4,070	2,781	2,680	2,472	208
山形県	4,479	3,175	2,988	2,742	246
福島県	7,478	5,970	5,519	5,068	451
茨城県	12,891	10,911	10,446	9,572	874
栃木県	9,660	8,273	7,970	6,852	1,118
群馬県	9,709	8,381	8,016	7,339	677
埼玉県	30,224	27,825	27,274	24,768	2,506
千葉県	22,857	20,585	19,873	16,673	3,200
東京都	27,753	24,996	24,589	20,385	4,204
神奈川県	28,644	26,427	25,683	19,850	5,833
新潟県	10,792	8,334	7,917	7,555	362
富山県	4,504	3,663	3,590	3,285	305
石川県	5,141	4,236	4,152	3,980	172
福井県	3,193	2,538	2,487	2,439	48
山梨県	3,569	3,084	2,925	2,511	414
長野県	8,987	7,452	6,900	6,463	437
岐阜県	8,325	7,007	6,839	5,927	912
静岡県	15,828	13,535	12,987	11,616	1,371
愛知県	27,477	24,488	23,821	18,976	4,845
三重県	7,664	6,468	6,008	5,481	527
滋賀県	6,140	5,488	5,295	4,875	420
京都府	8,155	7,399	7,218	6,735	483
大阪府	21,097	20,159	20,025	18,057	1,968
兵庫県	16,221	14,610	14,193	12,182	2,011
奈良県	4,496	4,052	3,914	3,638	276
和歌山県	3,750	3,230	3,168	3,067	101
鳥取県	1,836	1,261	1,182	1,151	31
島根県	2,441	1,630	1,591	1,546	45
岡山県	6,637	5,398	4,612	4,248	364
広島県	7,612	6,608	6,359	5,720	639
山口県	4,014	3,161	2,953	2,559	394
徳島県	2,754	2,329	2,293	2,221	72
香川県	4,021	3,249	3,122	2,948	174
愛媛県	5,322	4,386	4,110	3,862	248
高知県	2,351	1,697	1,652	1,625	27
福岡県	12,261	9,871	9,526	8,167	1,359
佐賀県	2,790	2,024	1,914	1,825	89
長崎県	3,994	2,929	2,814	2,697	117
熊本県	6,154	4,808	4,727	4,522	205
大分県	3,835	2,887	2,816	2,511	305
宮崎県	4,361	3,493	3,458	3,406	52
鹿児島県	6,305	4,802	4,701	4,477	224
沖縄県	187	154	144	104	40
計	425,107	362,688	349,831	305,554	44,277

＜資料４＞

在来工法			２×４工法		
対象棟数	㎡当たり再建築費評点数の平均	標準偏差	対象棟数	㎡当たり再建築費評点数の平均	標準偏差
8,032 棟	84,690 点	6,855	2,192 棟	84,332 点	6,169

（２）調査棟数の算出

以上を踏まえ、評価データの全国サンプル調査を実施することとしたときにどの程度の棟数を調査するかについては、次の母集団の平均値の区間推定式①及び②により理論数を求め、これを基礎として実際の調査棟数を検討することが望ましいと考える。

① $n = k^2 \cdot \sigma^2 / d^2$

② $n \fallingdotseq (2k / CI)^2 \cdot \sigma^2$

（ｎ：標本数、ｋ：信頼区間における常数、σ：母集団標準偏差推定値、ｄ：許容誤差、ＣＩ：誤差率）

これらの式を用いて、推定変数を木造専用住宅の㎡当たり再建築費評点数、信頼水準を 95%、許容誤差を 500 点、標準偏差の推定値を資料４のとおり在来工法6,855点、２×４工法6,169点とすると次のとおりとなった。

＜木造専用住宅（在来工法）＞

① $n = 1.96^2 \cdot 6{,}855^2 / 500^2 = 722.1$

② $n \fallingdotseq (2 \cdot 1.96 / 500 \cdot 2)^2 \cdot 6{,}855^2 \fallingdotseq 722.1$

＜木造専用住宅・２×４工法＞

① $n = 1.96^2 \cdot 6{,}169^2 / 500^2 = 584.8$

② $n \fallingdotseq (2 \cdot 1.96 / 500 \cdot 2)^2 \cdot 6{,}169^2 \fallingdotseq 584.8$

以上を母平均の区間推定式

$Xmid - 1.96SE \leqq \mu \leqq Xmid + 1.96SE$

（SE＝標準誤差＝母標準偏差／$\sqrt{n}$）

に当てはめてみると、木造専用住宅の在来工法で 723 棟、２×４工法で 585 棟の調査により、全国の木造専用住宅の在来工法及び２×４工法の㎡当たり再建築費評点数の平均値は、サンプル平均値 Xmid の±500 点の範囲にあると推定できることとなる（信頼水準９５％）。

（３）調査に当たっての地域別ブロックの設定

㎡単価方式の構築に当たっては、基準家屋（単価）は基本的に全国一律に同一のものが適用できるよう設定されることが望ましく、地域的な建築傾向の差異は、可能な限り補正率の適用により対応すべきものとした。ただし、例えば、特定地域における屋根の構造・形態・使用資材等の家屋の態様が他の地域のそれと比べ異なることが通常であり、そのため再建築費評点数に相当の差異があるような場合においては、基本的には当該地域に特有の基準家屋（単価）を設定すべきものとした。

このため、サンプル調査の実施に際しては、地域状況を適切に把握できるよう一定の地域ブロックを設定し、理論的なサンプル調査数はこの地域ブロックごとに充足されるよう調査することが必要と考える。

一方、地域ブロックをあまりに細分化するとサンプル調査としての意義が失われ、必要サンプル数も膨大なものとなることから、

①北海道・東北・北陸新潟ブロック

②関東・甲信ブロック

③東海・関西ブロック

④中四国・九州・沖縄ブロック

の４ブロック程度とし、各ブロックごとに次の棟数を調査することが望まれる。

・木造専用住宅 在来工法　＝１，０００棟

・木造専用住宅 ２×４工法＝　　９００棟

（４）地域ブロック内及び市町村内のサンプル数

各地域ブロック内の都道府県ごとのサンプル数については、地域的偏りを避ける必要上、同一ブロック内においては都道府県ごとに抽出率が同程度となるよう配分する必要があると考えるが、抽出率を都道府県内の各市町村についてまで考慮することは、サンプル数の絶対的大きさを踏まえるとかえって統計的偏差等の原因ともなることから、行う必要はないと考える。

（５）調査における無作為性の確保方法

サンプル調査においては、サンプル抽出の無作為性の確保が重要なことは言うまでもない。特に本調査においては、市町村が回答上の都合等から極めて標準的な家屋を恣意的に選定することのないよう十分留意する必

要があろう。

したがって、例えば、調査対象となる家屋を完成年月日や家屋番号を指標にリスト化し、当該リストからランダム抽出するような方法を徹底することが望まれる。

２．サンプル調査の実施概要

これまで述べたサンプル調査棟数の設定等に関する当委員会の調査研究を踏まえ、平成２１年１０月に総務省は全国の市町村に対し、㎡単価方式制度設計の基礎データとなる家屋評価データの提出依頼を実施した。

本節では、このことについて触れておくこととする。

（１）対象家屋

サンプル調査の対象家屋の範囲は、「家屋（補充）課税台帳に登録された平成２０年建築の木造専用住宅（平成２０年１月２日から平成２１年１月１日までに建築されたもの）のうち、在来工法及び２×４工法に該当するもの」とされ、下記（２）により市町村が選定した家屋について、回答を求めるものとされた。

（２）調査家屋の選定

サンプル調査棟数の設定はまず、全国を４ブロックに分割した上で、各地域ブロックについて、木造専用住宅・在来工法 1,000 棟、２×４工法 900 棟以上となるよう設定された。この際、「関東・甲信ブロック」及び「東海・関西ブロック」については、他の地域ブロックと抽出率が極端に異なることがないようサンプル調査棟数が調整された。

また、各地域ブロック内の都道府県については、このブロック内で抽出率が一定となるようにサンプル調査棟数が設定された。

各市町村におけるサンプル調査棟数については、総務省において無作為に設定することとし、恣意性の排除に注意が払われた。

各市町村におけるサンプル調査家屋の選定についても、恣意性を排除する観点から、調査対象家屋について、在来工法及び２×４工法の別に、建築年月日、所在地地番等の家屋の種別・構造・規模等の再建築費評点数に影響を及ぼさない指標によってリストを作成した上で、このリストの上位から１０の倍数目に該当する家屋をサンプル調査棟数を満たすまで順番に選定する等の確実な無作為抽出による実施が依頼されている。

なお、サンプル調査家屋の選定に当たっては、部分別評価方法、比準評価方法の別によりサンプル調査の範囲を限定すると、回答家屋の状況に偏りが生じることも考えられるため、評価方法に関わらず選定を行うものとされた。

今回の調査におけるサンプル調査棟数の都道府県別の状況は資料５のとおりである。

（３）調査内容概略

（２）の手順に従い、各市町村がサンプル調査の回答家屋に選定した家屋について、その評価情報を入力するための入力表を電子データにて、

・部分別評価方法による評価のもの（部分別評価データ入力表）
・比準評価方法による評価のもの（比準家屋評価データ入力表）
・比準評価方法により評価された家屋についての標準家屋に関するもの（標家屋評価データ入力表）

の３種類作成され、該当する入力表に一棟当たり１シートを用いて評価情報が入力されるものとされた。各入力表の様式は、資料６から８までのとおりである。

各入力表には、それぞれＡ欄からＤ欄までの大きな区分が設けられ、次の評価情報を入力するものとされた。

Ａ欄：市町村名及び家屋を識別するための整理番号
Ｂ欄：工法、階数、現況床面積等、家屋の基本的事項
Ｃ欄：部分別の使用資材、補正の適用状況及び部分別評点数等
Ｄ欄：家屋の再建築費評点数等

特に、Ｃ欄については、各部分別の「評点項目と割合等」欄に使用されている資材を使用割合の多い順に基本的に第五資材まで入力するものとし、「加算項目と割合」欄に断熱・吸音材等の加算を要する資材の有無を、「補正係数」欄に適用した補正の状況を入力することとされ、「部分別評点数」欄に当該部分の評点数を入力することとし、Ｃ欄において各部分別の建築傾向を把握できるものとされている。なお、比準評価方法を適用していることにより、選定家屋の各部分別使用資材が不明な場合は、「比準評価データ入力表」に入力が可能な項目のみ入力し、標準家屋との格差の状況を回答の上、併せて当該家屋の評価の基準となった標準家屋の状況を「標準家屋評価入力表」により回答するものとされた。

サンプル調査は全国で9,000棟を超える家屋の評価データを調査したものであり、このデータ量が膨大なことから、現在、総務省において大まかな傾向を把握するための分析作業が行われているところである。

＜資料５：サンプル調査棟数設定状況＞

都道府県名		対象家屋棟数			調査実施棟数		
		在来工法	２×４工法	合計	在来工法	２×４工法	合計
①北海道・東北・北陸新潟ブロック	北海道	8,542	3,646	12,188	182	426	608
	青森県	3,118	387	3,505	67	46	113
	岩手県	2,838	731	3,569	61	86	147
	宮城県	4,959	1,159	6,118	106	136	242
	秋田県	2,472	208	2,680	53	25	78
	山形県	2,742	246	2,988	59	29	88
	福島県	5,068	451	5,519	108	53	161
	新潟県	7,555	362	7,917	161	43	204
	富山県	3,285	305	3,590	70	36	106
	石川県	3,980	172	4,152	85	21	106
	福井県	2,439	48	2,487	52	6	58
	ブロック計	46,998	7,715	54,713	1,004	907	1,911
②関東・甲信ブロック	茨城県	9,572	874	10,446	126	72	198
	栃木県	6,852	1,118	7,970	90	92	182
	群馬県	7,339	677	8,016	97	56	153
	埼玉県	24,768	2,506	27,274	326	205	531
	千葉県	16,673	3,200	19,873	219	261	480
	東京都	20,385	4,204	24,589	268	343	611
	神奈川県	19,850	5,833	25,683	261	476	737
	山梨県	2,511	414	2,925	33	34	67
	長野県	6,463	437	6,900	85	36	121
	ブロック計	114,413	19,263	133,676	1,505	1,575	3,080
③東海・関西ブロック	岐阜県	5,927	912	6,839	78	75	153
	静岡県	11,616	1,371	12,987	153	113	266
	愛知県	18,976	4,845	23,821	250	397	647
	三重県	5,481	527	6,008	73	44	117
	滋賀県	4,875	420	5,295	65	35	100
	京都府	6,735	483	7,218	89	40	129
	大阪府	18,057	1,968	20,025	238	161	399
	兵庫県	12,182	2,011	14,193	161	165	326
	奈良県	3,638	276	3,914	48	23	71
	和歌山県	3,067	101	3,168	41	9	50
	ブロック計	90,554	12,914	103,468	1,196	1,062	2,258
④中四国・九州・沖縄ブロック	鳥取県	1,151	31	1,182	22	7	29
	島根県	1,546	45	1,591	29	10	39
	岡山県	4,248	364	4,612	80	75	155
	広島県	5,720	639	6,359	107	132	239
	山口県	2,559	394	2,953	48	81	129
	徳島県	2,221	72	2,293	42	15	57
	香川県	2,948	174	3,122	56	36	92
	愛媛県	3,862	248	4,110	73	51	124
	高知県	1,625	27	1,652	31	6	37
	福岡県	8,167	1,359	9,526	153	279	432
	佐賀県	1,825	89	1,914	35	19	54
	長崎県	2,697	117	2,814	51	25	76
	熊本県	4,522	205	4,727	85	43	128
	大分県	2,511	305	2,816	47	63	110
	宮崎県	3,406	52	3,458	64	11	75
	鹿児島県	4,477	224	4,701	84	46	130
	沖縄県	104	40	144	2	9	11
	ブロック計	53,589	4,385	57,974	1,009	908	1,917
	全国計	305,554	44,277	349,831	4,714	4,452	9,166

部分別評価データ入力表

| | | |

＜資料７：比準家屋評価データ入力表＞

比準家屋評価データ入力表

A	市区町村名		整理番号		評価区分	3	標準家屋番号		データチェック	
B	工法		メーカー・形式		地上階数		地下階数		1階現況床面積	
	2階現況床面積		3階現況床面積		地階現況床面積		合計現況床面積			

C 部分	評価方法	評点項目と割合等 第一資材	第二資材	第三資材	第四資材	第五資材	その他資材数	加算項目と割合 第一資材	第二資材	第三資材	補正係数 項目別補正方式					総合補正方式		相乗補正係数	部分別評点数
01 屋根	3	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	第四資材 評点項目 割合	第五資材 評点項目 割合	その他資材数	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	屋根の形式	勾配の大小	軒出の大小	下屋の多少	施工の程度	施工量の多少	施工の程度		
02 基礎	3	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	第四資材 評点項目 割合	第五資材 評点項目 割合	その他資材数				階数	平面の形状	施工量の多少	施工の程度		施工量の多少	施工の程度		
03 外壁	3	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	第四資材 評点項目 割合	第五資材 評点項目 割合	その他資材数	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	平面の形状	開口率の大小	二階率の大小	階高	施工の程度	施工量の多少	施工の程度		
04－1 柱・壁体（真壁柱）	3	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	第四資材 評点項目 割合	第五資材 評点項目 割合	その他資材数				本数の多少	柱の長さ	施工の程度			施工量の多少	施工の程度		
04－2 柱・壁体（大壁柱）	3	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	第四資材 評点項目 割合	第五資材 評点項目 割合	その他資材数												
04－3 柱・壁体（枠組壁体）	3	第一資材 評点項目 割合																	
05 内壁	3	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	第四資材 評点項目 割合	第五資材 評点項目 割合	その他資材数	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	間仕切りの多少	開口率の大小	天井高	施工の程度		施工量の多少	施工の程度		
06 天井	3	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	第四資材 評点項目 割合	第五資材 評点項目 割合	その他資材数	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
07－1 造作	3										和室割合	和室係数							
07－2 床の間	3	第一資材 評点項目 個数	第二資材 評点項目 個数	第三資材 評点項目 個数							施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
08－1 床組	3	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	第四資材 評点項目 割合	第五資材 評点項目 割合	その他資材数				施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
08－2 床仕上	3	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	第四資材 評点項目 割合	第五資材 評点項目 割合	その他資材数	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
09－1 建具	3	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	第四資材 評点項目 割合	第五資材 評点項目 割合	その他資材数				施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
09－2 建具（玄関ユニット）	3	第一資材 評点項目 個数	第二資材 評点項目 個数	第三資材 評点項目 個数	第四資材 評点項目 個数	第五資材 評点項目 個数	その他資材数				施工の程度					施工の程度			
10 その他工事	3	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	第四資材 評点項目 割合	第五資材 評点項目 割合	その他資材数				施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
11 仮設工事	3	第一資材 評点項目 割合									仮設工事の難易					仮設工事の難易			
12－1 建築設備（総合）	3																		
12－2 建築設備（個別・固定項目）	3	ユニットバス 評点項目 個数	システムキッチン 評点項目 個数	トイレ 評点項目 個数	洗面化粧台 評点項目 個数	ドアホン 評点項目 個数													
12－3 建築設備（個別・その他項目）	3	第一資材 評点項目 個数	第二資材 評点項目 個数	第三資材 評点項目 個数	第四資材 評点項目 個数	第五資材 評点項目 個数													
13 屋根裏部屋	3	有無 面積	天井 評点項目 割合	内壁 評点項目 割合	床仕上げ 評点項目 割合						施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
14 吹き抜け	3	有無 面積									施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
99 比準評価	4																		
D						本体単位評点	0	本体評点	0		再建築費評点数		0			単位当たり再建築費評点数	0		

＜資料８：標家屋評価データ入力表＞

標準家屋評価データ入力表

A	市区町村名		整理番号		評価区分	2	標準家屋番号		データチェック			
B	工法		メーカー・形式		地上階数		地下階数		1階現況床面積		2階現況床面積	
B	3階現況床面積		地階現況床面積		合計現況床面積							

C

部分	評価方法	評点項目と割合等：第一資材	第二資材	第三資材	第四資材	第五資材	その他資材数	加算項目と割合：第一資材	第二資材	第三資材	補正係数 項目別補正方式					総合補正方式		相乗補正係数	部分別評点数
01 屋根	2	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	第四資材 評点項目 割合	第五資材 評点項目 割合	その他資材数	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	屋根の形式	勾配の大小	軒出の大小	下屋の多少	施工の程度	施工量の多少	施工の程度		
02 基礎	2	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	第四資材 評点項目 割合	第五資材 評点項目 割合	その他資材数				階数	平面の形状	施工量の多少	施工の程度		施工量の多少	施工の程度		
03 外壁	2	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	第四資材 評点項目 割合	第五資材 評点項目 割合	その他資材数	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	平面の形状	開口率の大小	二階率の大小	階高	施工の程度	施工量の多少	施工の程度		
04－1 柱・壁体（真壁柱）	2	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	第四資材 評点項目 割合	第五資材 評点項目 割合	その他資材数				本数の多少	柱の長さ	施工の程度			施工量の多少	施工の程度		
04－2 柱・壁体（大壁柱）	2	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	第四資材 評点項目 割合	第五資材 評点項目 割合	その他資材数												
04－3 柱・壁体（枠組壁体）	2	第一資材 評点項目 割合																	
05 内壁	2	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	第四資材 評点項目 割合	第五資材 評点項目 割合	その他資材数	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	間仕切りの多少	開口率の大小	天井高	施工の程度		施工量の多少	施工の程度		
06 天井	2	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	第四資材 評点項目 割合	第五資材 評点項目 割合	その他資材数	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
07－1 造作	2										和室割合	和室係数							
07－2 床の間	2	第一資材 評点項目 個数	第二資材 評点項目 個数	第三資材 評点項目 個数							施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
08－1 床組	2	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	第四資材 評点項目 割合	第五資材 評点項目 割合	その他資材数				施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
08－2 床仕上げ	2	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	第四資材 評点項目 割合	第五資材 評点項目 割合	その他資材数	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
09－1 建具	2	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	第四資材 評点項目 割合	第五資材 評点項目 割合	その他資材数				施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
09－2 建具（玄関ユニット）	2	第一資材 評点項目 個数	第二資材 評点項目 個数	第三資材 評点項目 個数	第四資材 評点項目 個数	第五資材 評点項目 個数	その他資材数				施工の程度					施工の程度			
10 その他工事	2	第一資材 評点項目 割合	第二資材 評点項目 割合	第三資材 評点項目 割合	第四資材 評点項目 割合	第五資材 評点項目 割合	その他資材数				施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
11 仮設工事	2	第一資材 評点項目 割合									仮設工事の難易					仮設工事の難易			
12－1 建築設備（総合）	2																		
12－2 建築設備（個別・固定項目）	2	ユニットバス 評点項目 個数	システムキッチン 評点項目 個数	トイレ 評点項目 個数	洗面化粧台 評点項目 個数	ドアホン 評点項目 個数													
12－3 建築設備（個別・その他項目）	2	第一資材 評点項目 個数	第二資材 評点項目 個数	第三資材 評点項目 個数	第四資材 評点項目 個数	第五資材 評点項目 個数													
13 屋根裏部屋	2	有無 面積	天井 評点項目 割合	内壁 評点項目 割合	床仕上げ 評点項目 割合						施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
14 吹き抜け	2	有無 面積									施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
99 比準評価	4																		

D	本体単位評点	0	本体評点	0	再建築費評点数	0	単位当たり再建築費評点数	0

Ⅸ．おわりに

いわゆる㎡単価方式が評点項目の整理・合理化等とは次元の異なる、新たな家屋評価の簡素・合理化の手法であることについては、衆目の一致するところであろう。しかしながら、一方において、“いわゆる”の内実するところについては様々であり、家屋の実態やその評価の備えるべき条件等の具体的ビジョンに基づかないイメージとして言及されることが一般的であったように思われる。

当委員会では、冒頭の調査研究の目的に記したとおり、この㎡単価方式に調査研究の対象を絞り、制度の具体化のために本年度と来年度の二年度にわたって集中的に調査研究を実施することとし、本年度はその前段階としての調査研究を行ってきたところである。

以上の報告によって、“いわゆる”の内実するところについて、家屋評価上の要請と、その簡素・合理化上の要請とを踏まえ、極力明確にし、共通認識とすることができたものと考える。それは、また、次年度の制度設計に明確な指針を示すものともなっていると考えるところである。

次年度においては、総務省の行ったサンプル調査データに基づき、同省の分析等を踏まえながら、当委員会として㎡単価方式の制度設計について具体的に検討を深めていく予定である。

家屋に関する調査研究

－㎡単価方式に関する調査研究－

平成２２年３月

編　者　　財団法人　資産評価システム研究センター（略称：評価センター）
発行者　　堤　　新二郎
発行所　　財団法人　資産評価システム研究センター
〒１０５－０００１
東京都港区虎ノ門４－１－１３　葺手ビル８階
ＴＥＬ　０３－５４０４－７７８１
ＦＡＸ　０３－５４０４－２６３１
（URL　http://www.recpas.or.jp　http://www.chikamap.jp）

(財)資産評価システム研究センター