

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

－大規模災害に係る被災家屋の評価について－

－改築家屋の評価について－

平成24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、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、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が、本年度は3つの調査研究委員会において、固定資産税制度、固定資産評価制度に関して、専門的な調査研究を行ってまいりました。

このうち家屋に関する調査研究委員会においては、平成23年3月11日に発生した東日本大震災により被災した家屋に対する損耗減点補正率の適用について、8月まで調査研究を行い、9月にその報告書を取りまとめまして、中間報告として当評価センターのホームページにも掲載したところです。

東日本大震災により多くの家屋が被災しており、今後数多くの修繕や改築が行われることになると思われますが、その後の委員会におきましては、従来から固定資産評価上で取扱いが難しかった修繕、改築に関しまして、再評価を行うべき家屋の判断基準等についての調査研究を行いました。

ここに、その調査研究結果がまとまりましたので、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、ご審議いただい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24年3月

財団法人資産評価システム研究センター
理 事 長 小 林 倫 憲

平成23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	工学院大学建築学部建築学科教授
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	日本大学理工学部建築学科教授
	堤 洋 樹	前橋工科大学工学部建築学科准教授
	森 田 芳 朗	東京工芸大学工学部建築学科准教授
	本 庄 英 智	清水建設株式会社建築事業本部ビルライフケア総合センター プロパティマネジメント部主査
	渡 部 康 彦	株式会社大林組東京本店建築事業部設備部副部長
	今 井 豊	財団法人建設物価調査会建築調査部次長
	塚 田 賢 一	社団法人プレハブ建築協会住宅技術担当部長
	平 井 敏 彦	一般財団法人日本不動産研究所システム評価部主幹
	松 本 博 吉	水戸市財務部税務事務所資産税課長
	竹 内 好 夫	千葉市財政局税務部課税管理課長
	梶 原 正 樹	東京都主税局資産税部資産評価専門課長
	堀 田 喜 之	名古屋市財政局税務部固定資産税課長

(順不同、敬称略)

平成24年3月現在

平成23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23年6月24日（金）〕
議題 （1）委員長・副委員長の指名
 （2）平成23年度検討事項等について
 （3）東日本大震災の被害の影響（自治体委員からの報告）
 （4）震災による被災家屋に対する損耗減点補正の適用について
 （5）その他
- 第2回委員会〔平成23年7月22日（金）〕
議題 （1）液状化被害について
 （2）震災による被災家屋に対する損耗減点補正の適用について
 （3）その他
- 第3回委員会〔平成23年9月8日（木）〕
議題 （1）「修繕」と「改築」の区分について
 （2）その他
- 第4回委員会〔平成23年11月16日（水）〕
議題 （1）「修繕」と「改築」の区分について
 （2）経年減点補正率基準表の表示方式について
 （3）その他
- 第5回委員会〔平成24年2月7日（火）〕
議題 （1）改築家屋について
 （2）その他
- 第6回委員会〔平成24年3月6日（火）〕
議題 （1）平成23年度家屋研報告書（案）について
 （2）その他

目 次

1. 大規模災害に係る被災家屋の評価について	1
I. 調査研究の目的	3
II. 大規模災害に係る被災家屋の評価について	4
1 東日本大震災に係る平成23年度分の固定資産税の対応	4
2 現行制度における損耗減点補正率	6
3 災害に係る住家の被害認定	9
4 被害類型別の固定資産税評価における対応	15
(1) 地震	15
(2) 津波	18
(3) 液状化	20
(4) 原子力災害に伴う立入制限	22
III. 運用上の課題	24
1 賦課期日における損耗状況の把握	24
2 液状化被害を受けた家屋の用途性等	27
3 需給事情による減点補正の適用	28
IV. まとめ	31
別紙 被害類型別 損耗残価率積算内容	32
地震による被災家屋に適用する損耗残価率(案)	33
津波による被災家屋に適用する損耗残価率(案)	34
液状化(傾斜)による被災家屋に適用する損耗残価率(案)	35
液状化(潜り込み)による被災家屋に適用する損耗残価率(案)	36
原子力災害に伴う警戒区域等に所在する家屋に適用する損耗残価率(案)	37
参考 非木造共同住宅(軽量鉄骨造アパート)に係る損耗残価率	38
地震による被災家屋に適用する損耗残価率(案)	39
津波による被災家屋に適用する損耗残価率(案)	40
液状化(傾斜)による被災家屋に適用する損耗残価率(案)	41
液状化(潜り込み)による被災家屋に適用する損耗残価率(案)	42

2. 改築家屋の評価について	43
I. 調査研究の目的	45
II. 固定資産税における家屋の改築の意義・範囲	46
1 建築基準法における家屋の改築の取扱い	46
2 不動産取得税における家屋の改築の取扱い	47
3 固定資産税における家屋の改築の取扱い	48
III. 改築家屋の評価に当たっての課題と検討	51
1 改築家屋の範囲	51
2 改築家屋の把握方法	62
3 改築家屋の評価方法	66
IV. まとめ	70
木造家屋改築事例一覧	72
非木造家屋改築家屋一覧	74

大規模災害に係る被災家屋の評価について

I. 調査研究の目的

平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災によって被災した家屋に関しては、内閣府が示す「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（以下、「内閣府指針」という。）に基づき、市町村（多くは固定資産税担当課）において被害状況の調査・認定、「り災証明書」の発行が行われている。しかし、その対象となる家屋が大量にあるため、これらの業務に相当の時間を要している。

総務省の聞き取り調査によれば、被災市町村からは、内閣府指針に基づく被害認定を家屋評価における損耗の程度に応ずる減点補正率（以下、「損耗減点補正率」という。）の適用に活用したいとの声が多いようである。

このような状況に鑑み、本年度、当委員会においては、大規模災害により被災した大量の家屋に対する損耗減点補正率の適用方法について検討することとし、具体的には、内閣府指針に基づく被害認定と家屋評価における損耗減点補正率の関係付けを行い、損耗減点補正率の簡便な適用方法についてその方向性と課題を示すこととした。

Ⅱ. 大規模災害に係る被災家屋の評価について

1 東日本大震災に係る平成 23 年度分の固定資産税の対応

東日本大震災に対する固定資産税の対応に関し、総務省において通知の発出、地方税法の一部改正が行われている。その主なものの概要は以下のとおりである。

(1) 「平成 23 年東北地方太平洋沖地震による被災者に対する地方税の減免措置等の取り扱いについて」(平成 23 年 3 月 28 日総務省自治税務局長通知)

税制の分野では、災害が発生した場合の被災者対策として、条例等による期限の延長や減免などの枠組みが設けられており、東日本大震災が発生した際には、次のような通知が各地方団体あてに発出されている。

- ・ 地方税における申告、納付等の期限の延期
- ・ 納期限の延長について、被害状況等に応じて判断すること
- ・ 減免の決定について、被災地域の納税義務者の状況等に十分配慮した対応をすること
- ・ 減免を行った場合の財政措置等について通知

(2) 地方税法の一部を改正する法律(平成 23 年法律第 30 号)

東日本大震災に係る津波により甚大な被害を受けた区域では、大量の海水や土砂の流入により、土地・家屋の大部分が滅失・損壊又は使用不能となったうえ、市町村においても通常の課税業務の実施が困難となっているものと考えられる。

そのような状況においては、個々の土地・家屋の被害状況に応じて地方税法第 367 条に基づく減免を行うことは困難と考えられることから、市町村が指定した区域内の土地・家屋については、一律に固定資産税等を課さないものとする措置が講じられている。

市町村長が指定する区域については、次のように規定されている。

- ・ 東日本大震災に係る津波により区域の全部又は大部分において家屋が滅失・損壊した区域
- ・ 東日本大震災に係る津波による浸水、土砂の流入その他の事由により、区域の全部又は大部分の土地について従前の使用ができなくなった区域

(3) 東日本大震災における原子力発電所の事故による災害に対処するための地方税法の一部を改正する法律（平成 23 年法律第 96 号）

東日本大震災における原子力発電所の事故に伴い設定された警戒区域、計画的避難区域、緊急時避難準備区域等の避難区域については、原子力災害対策特別措置法に基づく国の指示により住民が避難等を余儀なくされており、土地及び家屋の使用や行政サービスの提供等が困難となっていると考えられる。

そのような避難区域については、固定資産税等について一定の減免を行うなど、東日本大震災における原子力発電所の事故による災害（以下、「原子力災害」という。）の被災者の負担を軽減する必要がある。しかし、警戒区域のように立入りが制限されている区域では、区域内の土地や家屋について状況を確認することが困難であること、原子力災害に伴い、町村役場そのものが域外に移転するなど行政機能が損なわれている場合もあることなどから、市町村が指定した区域内の土地・家屋については、法律により一律に固定資産税等を課さないものとする措置が講じられている。

市町村長が指定する区域については、警戒区域等の避難区域のうち、避難等の実施状況等を総合的に勘案して、固定資産税等を課税することが、公益上、不相当と認める区域とされている。

2 現行制度における損耗減点補正率

(1) 損耗減点補正率の考え方

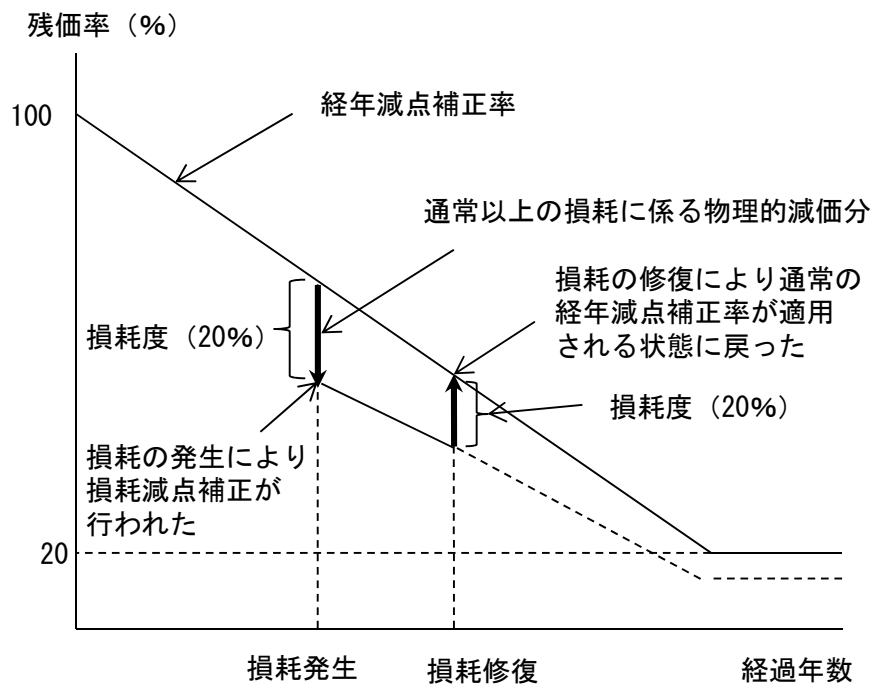
家屋の損耗の状況による減点補正率は、原則として経過年数に応ずる減点補正率（以下、「経年減点補正率」という。）によることとされているが、天災、火災その他の事由により当該家屋の状況からみて適当でないと認められる場合においては、損耗減点補正率によることとされている。

損耗減点補正率は、「部分別損耗減点補正率基準表」（固定資産評価基準別表第10）によって各部分別に求めた損耗残価率に、当該家屋に適用される経年減点補正率を乗じて各部分別に求めるものとされている。

損耗残価率は、各部分別の損耗の現況を通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる損耗の状態に修復するものとした場合に要する費用を基礎として定めたものであり、当該家屋の各部分別の損耗の程度に応じ、部分別損耗減点補正率基準表により求めるものとされている。

現行制度における損耗の状況による減点補正率のイメージを図に示すと次のとおりである。

＜一棟の家屋に係る減価のイメージ＞



ただし、市町村長は、当該市町村に所在する家屋の損耗の程度、構造等の実態からみて部分別損耗減点補正率基準表を適用することが困難であ

ると認める場合、およびその他特に必要があると認める場合には、部分別
損耗減点補正率基準表について所要の補正を行い、これを適用することが
できるものとされている。

（２） 損耗減点補正率の適用方法

家屋の評点数は、原則的には算式１により求めるものとされているが、
経年減点補正率によることが、天災、火災その他の事由により当該家屋の
状況からみて適当でないと認められる場合は、算式２により求めることと
されている。

〔算式１〕

評点数＝再建築費評点数×経年減点補正率

〔算式２〕

評点数＝（部分別再建築費評点数×損耗減点補正率）の合計

算式２における損耗減点補正率は、当該家屋に適用すべき経年減点補正
率に各部分別の損耗残価率を乗じて各部分別に求めるものであるが、次の
算式のように、損耗減点補正率を一棟単位で求めることも差し支えないも
のと考えられる。

損耗減点補正率

＝経年減点補正率×〔（補正後再建築費評点数の合計）／（再建築費評点数
の合計）〕

上記算式による計算例は次のとおりである。

＜木造家屋に係る計算例＞

建 築 年：平成 15 年（平成 16 年度新規課税）

価 格：新築時評点数 8,971,837 点

平成 24 年度評点数

8,971,837 点×0.98×1.03×1.00＝9,056,172 点

※ 0.98：平成 18 基準の再建築費評点補正率

1.03：平成 21 基準の再建築費評点補正率

1.00：平成 24 基準の再建築費評点補正率（仮）

被災の状況：平成 23 年中に被災し、平成 24 年度から損耗減点補正率を適用

部分別	再建築費評点数 ①	損耗度	損耗減点補正率 ②	補正後再建築費 評点数①×②
屋根	669,390	4	0.6	401,634
基礎	411,227	0	1.0	411,227
外壁	740,250	3	0.7	518,175
柱	732,900	0	1.0	732,900
造作	382,725	0	1.0	382,725
内壁	1,791,300	0	1.0	1,791,300
天井	571,620	0	1.0	571,620
床	1,213,905	2	0.8	971,124
建具	764,400	0	1.0	764,400
その他工事	595,980	0	1.0	595,980
建築設備	1,098,140	0	1.0	1,098,140
合計	8,971,837	—	—	8,239,225

$$\text{損耗減点補正率} = 0.56 (\text{経過年数 9 年}) \times (8,239,225 / 8,971,837) \div 0.51$$

よって平成 24 年度の評価額は以下のとおりとなる。

$$(\text{平成 24 年度評点数}) \quad (\text{損耗減点補正率}) \quad (\text{評点一点当たりの価額}) \\ 9,056,172 \quad \times \quad 0.51 \quad \times \quad 1.05 \quad = \quad \underline{4,849,580 \text{ 点}}$$

(3) 損耗減点補正率の適用にあたっての留意点

損耗減点補正率を適用した家屋については、状況に変動のない限り、それ以降の年度においても損耗減点補正率を適用することとなるが、当該家屋の損耗部分が修繕された場合は経年減点補正率のみの適用に再度移行することとなる。

また、当該家屋について改築が行われた場合は再評価を行うこととなる。

3 災害に係る住家の被害認定

(1) 災害の被害認定基準

「災害の被害認定基準」(平成13年6月28日付府政防第518号)は、災害時の被害状況の報告のために定められたものであり、「災害に係る住家の被害認定講習テキスト」(平成19年内閣府)によれば、具体的な目的は次のとおりである。

- 災害による被害規模の把握
 - ・ 災害対策基本法第53条に基づく被害情報の報告
 - ・ 災害救助法、被災者生活再建支援法等の適用
- 「り災証明書」の発行
 - ・ 各種被災者支援策に密接に関連

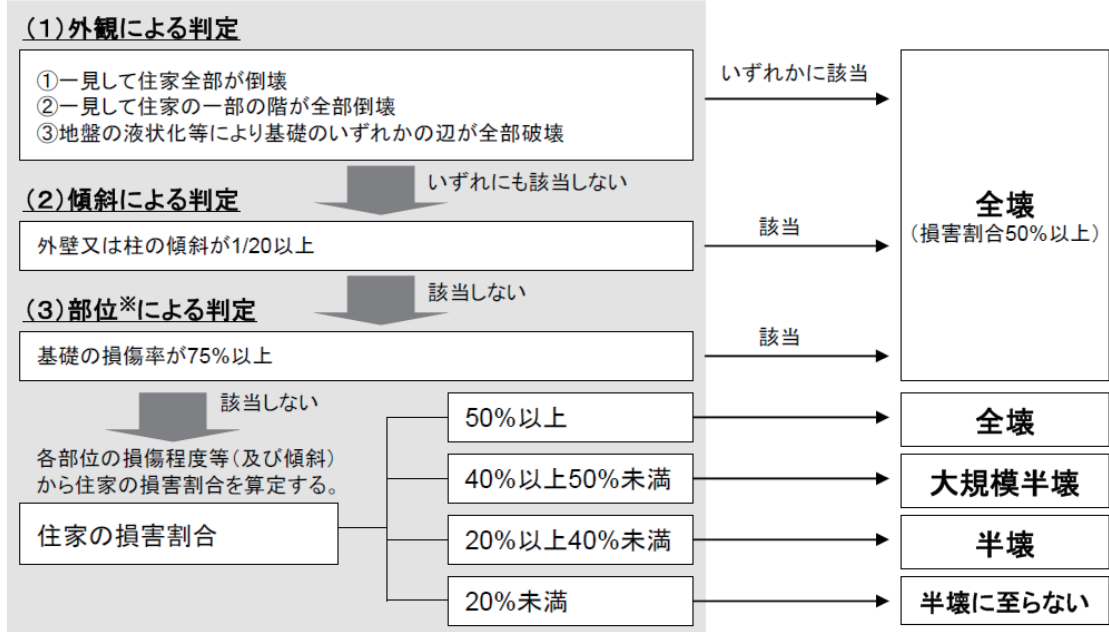
(2) 災害に係る住家の被害認定基準運用指針

「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」は、市町村が、災害により被害を受けた住家の被害認定を迅速かつ的確に実施できるよう、「災害の被害認定基準」に規定される住家の損害割合による場合の具体的な調査方法や判定方法を定め、的確かつ円滑な被害認定業務の実施に資することを目的として内閣府が示している指針であり、その概要は次のとおりである。

- 判定する被害の程度
 - 「全壊」…………… 住家の損害割合が50%以上に達したもの
 - 「大規模半壊」…………… 住家の損害割合が40%以上50%未満のもの
 - 「半壊」…………… 住家の損害割合が20%以上40%未満のもの
 - 「半壊に至らない」… 住家の損害割合が20%未満のもの
- 適用される災害
 - 地震、水害、風害（これら以外の災害による被害は、当該指針の考え方等を参考にすることとされている）
- 調査・判定方法（例：地震による被害）
 - 被害の調査と判定の流れは次のとおりである。

<被害認定フロー（地震による被害 木造・プレハブ）>

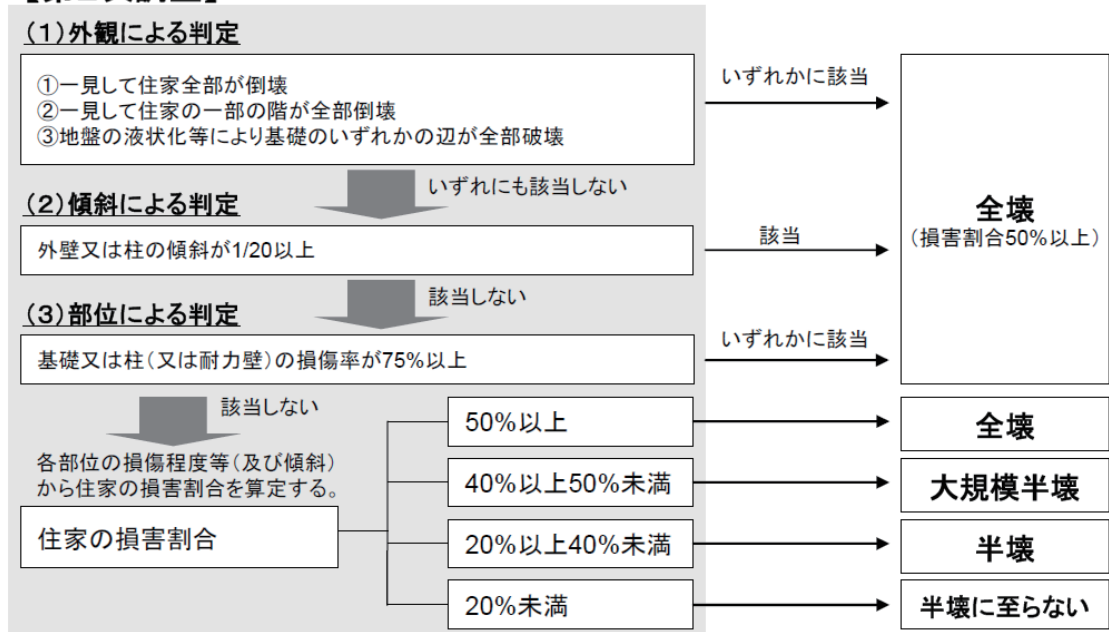
【第1次調査】



※第1次調査における判定の対象となる部位は、屋根、壁(外壁)及び基礎とする。

【第2次調査】

被災者から申請があった場合



【被災者から不服の申立てがあった場合の対応】

被災者から不服の申立てがあった場合

被災者の不服の内容を精査した上で、必要に応じて再調査を実施

(3) 東日本大震災への対応

東日本大震災に係る住家の被害認定調査を簡便に行い、「り災証明書」の発行手続きを迅速に行えるよう、内閣府から「平成23年東北地方太平洋沖地震に係る住家被害認定迅速化のための調査方法について」(平成23年3月31日)、「地盤に係る住家被害認定の調査・判定方法について」(平成23年5月2日)がそれぞれ示された。その概要は次のとおりである。

ア 「平成23年東北地方太平洋沖地震に係る住家被害認定迅速化のための調査方法について」

津波と地震による住家被害に係る調査方法(第1次調査)を示したものであり、次のような方法で行われる。

○ 津波による住家被害

- ① 航空写真を利用して、対象住家が津波により流出したかを確認。
- ② 流出した住家については全壊と判定。
- ③ 流出しなかった家屋について、「住家被害認定調査票 津波 第1次」(注1)を参考に、外観の目視調査により、全壊、大規模半壊、半壊、一部損壊の被害の程度を判定。

(注1)「住家被害認定調査票 津波 第1次」

※平成23年東北地方太平洋沖地震に伴う津波による住家被害に限り適用

住家被害認定調査票 津波 第1次		調査票 番 号					配置 状 況	■判定した住家の範囲が分かるように記載												
調査日	平成		年		月			日												
1 調査時		:		~		:														
調査員																				
所在地																				
世帯主																				
2 住 家	☐ 住家である(居住のために使用されている)																			

	住家流失	全壊	☒
	概ね1階天井まで浸水	全壊	☒
	床上浸水概ね1m	大規模半壊	☒
	床上浸水	半壊	☒
	床下浸水	一部損壊	☒

(富士常葉大学田中教授作成の調査票を、内閣府において一部修正。)

○ 地震による住家被害

「住家被害認定調査損害割合イメージ図」(注2)により、被災した家屋の屋根、壁及び基礎の外観目視調査を行い、住家の損害割合を算定し被害の程度を判定。

(注2)「住家被害認定調査損害割合イメージ図」

住家被害認定調査(地震・木造・プレハブ_第1次B) 損害割合イメージ図

本資料では、各イメージ図において、描かれていない他の2面が、概ね同等の損傷状況である前提で、損害割合を算定している。住家の各面において損傷状況が異なる住家について、イメージ図を参考に損害割合の判定を行う際には、各面の損傷を考慮して判定する必要がある。

基礎	構成比10%	損害割合	説明
	1%	ごくわずかの部分にひび割れ	
	4%	ひび割れが複数の箇所に発生	
	7%	ほぼ全体的にひび割れ発生	

屋根	構成比10%	損害割合	説明
	1%	棟瓦のずれ、破損、落下が著しいが、その他の瓦の損傷は少ない。	
	4%	棟瓦が全面的にずれ、破損あるいは落下している。棟瓦以外の瓦のずれも著しい。	
	10%	小屋組の損傷が著しく、葺材の大部分が損傷を受けている。屋根仕上面全面にわたって不陸、亀裂、剥落が見られる。	

住家被害認定調査(地震・木造・プレハブ_第1次B) 損害割合イメージ図

本資料では、各イメージ図において、描かれていない他の2面が、概ね同等の損傷状況である前提で、損害割合を算定している。住家の各面において損傷状況が異なる住家について、イメージ図を参考に損害割合の判定を行う際には、各面の損傷を考慮して判定する必要がある。

壁	構成比80%	損害割合	説明
	16%	20%程度の仕上材が脱落 仕上材が脱落している。(程度Ⅲ)	
	48%	80%程度の仕上材が脱落しており、下地材にひび割れが生じている。 下地材にひび割れが生じている。(程度Ⅳ)	
	32%	20%程度の仕上材が脱落 40%程度の仕上材が脱落し、下地材にひび割れが生じている。 仕上材が脱落している。(程度Ⅲ) 下地材にひび割れが生じている。(程度Ⅳ)	

*** 損傷面積の考え方**

※仕上材が脱落している場合の取扱い
 壁の仕上材が脱落している場合、下地材の損傷状況により、当該部分の損傷程度が以下のとおり異なることに留意して下さい。
 損傷なし ⇒ 程度Ⅲ(50%)
 ひび割れあり ⇒ 程度Ⅳ(75%)
 破損あり ⇒ 程度Ⅴ(100%)

イ 「地盤に係る住家被害認定の調査・判定方法について」

地盤の液状化等による住家被害に係る調査方法（第１次調査、第２次調査）を示したものであり、そのうち第１次調査の方法を示すと次のとおりである。

① 外観による判定

内閣府指針「第１編 地震による被害」－「１．第１次調査に基づく判定（１）外観による判定」により実施

② 傾斜による判定

住家に不同沈下があるかどうかを外観目視調査により把握するとともに、外壁又は柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。

傾斜は原則として住家の１階部分の外壁の四隅又は四隅の柱を計測して単純平均したものとする。

③ 住家の潜り込みによる判定

住家の基礎等の地盤面下への潜り込み状況を外観目視調査により把握し、判定する。

②及び③の関係は次のとおりである。

地盤被害に伴う傾斜及び潜り込みに係る住家の被害認定

傾斜 潜り込み	1/20 以上 ※不同沈下がある場合	1/60 以上 1/20 未満 ※不同沈下がある場合	1/100以上1/60 未満 ※不同沈下がある場合	1/100未満
床上1m [1.5m]	全壊	全壊	全壊	全壊
床まで [0.5m]	全壊	大規模半壊	大規模半壊	大規模半壊
基礎天端下 25cm まで [0.2m]	全壊	大規模半壊	半壊	半壊
それ以下	全壊	大規模半壊	半壊	被害なし

※本表は、当委員会において内閣府資料を加工し、第１次調査に関する記載を抜粋したものである。

4 被害類型別の固定資産税評価における対応

「Ⅰ 調査研究の目的」で述べたとおり、本調査研究は、内閣府指針に基づく被害認定と家屋評価における損耗減点補正率の関係付けを行い、損耗減点補正率の簡便な適用方法を検討するものである。

そのため、地震、津波、液状化の被害類型別に、内閣府指針に基づく被害認定の区分に対応した形で、一棟の家屋に適用する損耗残価率を設定することとした。

また、原子力災害に伴って立ち入りが制限され、通常の維持管理ができないことにより損害が生じると考えられる家屋に係る損耗減点補正率についても検討を行った。

損耗残価率を算出するに当たっては、総二階建の木造専用住宅を想定し、総務省が調査（調査棟数：413 棟）した東北地方に所在する木造専用住宅の再建築費評点数に係る平均的な部分別構成比を用いることとした。なお、この方法では基礎等の持つ価値が小さくなるおそれがあるが、現状ではこれに替わる客観的な方法がなく、この方法によった。

＜算出に用いた部分別構成比＞

	屋根	基礎	外壁	柱・壁体	内壁	天井	造作	床及び床組	建具等※	建築設備	その他工事
構成比（％）	6	7	9	7	13	6	5	11	11	18	7

※「建具等」には玄関ユニットが含まれている。

なお、今回設定する損耗残価率は、岩手県、宮城県、福島県に所在する家屋の 70％程度（木造専用住宅、農家住宅、附属家）に適用可能と考えられる。

（１）地震

ア．考え方

地震により被災した家屋に適用する損耗減点補正率を検討するに当たって前提とした考え方は次のとおりである。

- ・ 部分別「屋根」については、スレート葺きを想定し、平成 12 年自治省告示第 217 号による改正前の固定資産評価基準別表第 10「木造家屋

部分別損耗減点補正率基準表」(以下、「旧損耗基準表」という。)における「スレート葺屋根」の補正率を参考とした(「全壊」:スレート 50%破損、「大規模半壊」:スレート 30%破損、「半壊」:スレート及び裏板一部破損、「半壊に至らない」:スレート汚染)。

- ・ 部分別「基礎」については、幅約 0.3mm 以上のひび割れ箇所数を被害認定の区分ごとに想定し、それぞれに対応した残価率を求めた(「全壊」:8 箇所、「大規模半壊」:5 箇所、「半壊」:2 箇所、「半壊に至らない」:0 箇所)。
- ・ 部分別「外壁」については、サイディング仕上げを想定し、損耗残価率は旧損耗基準表「スレート」の補正率を参考とした(「全壊」:70%破損、「大規模半壊」:50%破損、「半壊」:30%破損、「半壊に至らない」:わずかなひび割れ)。
- ・ 部分別「柱・壁体」、「内壁」、「建具等」の垂直方向の構造材については、「外壁」と同程度の損害が生じると想定した。
- ・ 部分別「天井」、「床及び床組」の水平方向の構造材については、「外壁」の半分程度の損害が生じると想定した。
- ・ 部分別「造作」、「建築設備」、「その他工事」については、「基礎」と同程度の損害が生じると想定した。

イ. 具体的な損耗残価率

アの考え方によって、内閣府指針に基づく被害認定の区分に対応して求めた損耗残価率は、次のとおりである。

内閣府指針における被害認定	対応する損耗残価率
全壊 (損害割合 50%以上)	42.50
大規模半壊 (損害割合 40%以上 50%未満)	58.80
半壊 (損害割合 20%以上 40%未満)	75.10
半壊に至らない (損害割合 20%未満)	94.85

なお、それぞれの損耗残価率の積算内容の詳細は、別紙のとおりである。

また、地震による周囲の地盤沈下や堤防の破壊等によって、満潮時に恒常的に海水に浸かる地域に所在する家屋について、どのような被害が発生するのか検討を行った。

一般的に、家屋の基礎に用いられるような鉄筋コンクリートについては、海水に浸かる状態と空気に触れる状態が繰り返されることによってコンクリートの剥落や鉄筋の劣化が生じる。通常、家屋は海水に浸かることを想定していないため、これらの被害を防止するための対策をとっておらず、10年程度で基礎として使用することができなくなるものと考えられる。その場合、一年当たりの減価は5%となると考えられる。

ウ. 過去の適用事例

総務省において、過去に地震により被災した家屋に対して適用された損耗残価率の状況を内閣府指針における被害の程度ごとに調査したところ、次のような結果となっている。

団体数	損耗残価率			
	「全壊」 程度の被害	「大規模半壊」 程度の被害	「半壊」 程度の被害	「半壊に至らない」 程度の被害
4 団体	0.5	0.6	0.8	—
1 団体	0.2	0.4	0.6	0.6
1 団体	0.43～0.48	0.54～0.63	0.68～0.79	0.8～0.96
1 団体	0.5～0.6	0.5～0.8	0.5～1.0	—
1 団体	0.5	0.6	0.8	0.8
1 団体	0.5	0.7～0.8	0.8～1.0	0.8～1.0
1 団体	—	0.5	0.8	—
1 団体	—	—	0.65～0.8	—
1 団体	—	—	0.7～0.8	0.8～0.9

※ 本調査は、過去に地震、水害、液状化により被災した家屋が所在すると考えられる72の市町村に対して、損耗減点補正の適用実績、被災した年度に適用した被害類型ごとの損耗残価率等を照会し、回答を得たものである（後掲②ウ、③ウにおける調査も同様である）。

(2) 津波

ア. 考え方

津波により被災した家屋（住家流出以外の場合）に適用する損耗減点補正率を検討するに当たって前提とした考え方は次のとおりである。

- ・ 津波による被害は、瓦礫、汚泥等を伴う海水による浸水であり、高潮や河川の氾濫等の水害とは被害の程度が異なると想定した。
- ・ 部分別「屋根」については、津波による損害はないと想定した。
- ・ 部分別「基礎」については、床上浸水以上の場合のはがれきや汚泥の流入による損害を想定し、床下浸水の場合は海水の流入による損害を想定した。
- ・ 部分別「外壁」については、概ね1階天井まで浸水の場合及び床上浸水概ね1mの場合は、1階外壁内部の構造用合板の強度低下や断熱・吸音材の損害を想定し、床上浸水の場合は1階外壁の4割程度の損害が生じると想定した。
- ・ 部分別「柱・壁体」については、概ね1階天井まで浸水の場合は1階部分の柱・壁体全体の損害を、床上浸水概ね1mの場合は1階部分の柱・壁体の4割程度、床上浸水の場合は2割程度の損害を想定した。
- ・ 部分別「天井」については、1階天井まで浸水の場合は1階天井の損傷、それ以外は損害がないものと想定した。
- ・ 部分別「造作」、「建具等」については、概ね1階天井まで浸水の場合及び床上浸水概ね1mの場合は、1階部分の造作、建具等全体の損傷、床上浸水の場合は1階のフラッシュ戸、和風建具（ふすま、障子）、玄関ユニット及びそれらの枠材の損害、床下浸水の場合は玄関ユニット及び枠材の一部損害をそれぞれ想定した。
- ・ 部分別「床及び床仕上」については、概ね1階天井まで浸水の場合は、1階、2階両方の床組及び床仕上の損害を、床上浸水の場合は1階の床組及び床仕上の損害を想定した。床下浸水の場合は1階床組の損害を想定した。
- ・ 部分別「建築設備」については、次のように想定した。

概ね1階天井まで浸水した場合

→2階の給排水設備と衛生設備以外の全ての設備に損害が生じる。

床上浸水概ね1mの場合

→1階、2階の給排水設備及び衛生設備（1階の衛生設備についてはユニットバスを除く）以外に損害が生じる。

床上浸水の場合

→給湯器や電気設備に損害が生じる。

- ・ 部分別「その他工事」は、基礎の地上高 0.5m、階高 3 mの家屋を想定し、家屋の高さと津波による浸水の高さの関係に基づいて損耗残価率を求めた。

イ. 具体的な損耗残価率

アの考え方によって、内閣府指針に基づく被害認定の区分に対応して求めた損耗残価率は、次のとおりである。

内閣府指針における被害認定	対応する損耗残価率
全壊（概ね 1 階天井まで浸水）※	43.20
大規模半壊（床上浸水概ね 1 m）	58.80
半壊（床上浸水）	76.20
一部損壊（床下浸水）	96.60

※ 津波被害における全壊認定のうち、「住家流出」については家屋として認定できないため、本表の対象外としている。

なお、それぞれの損耗残価率の積算内容の詳細は、別紙のとおりである。

ウ. 過去の適用事例

総務省において、過去に洪水等により被災した家屋に対して適用された損耗残価率の状況を内閣府指針における被害の程度ごとに調査したところ、次のような結果となっている。

団体数	損耗残価率			
	「全壊」 程度の被害	「大規模半壊」 程度の被害	「半壊」 程度の被害	「半壊に至らない」 程度の被害
1 団体	0.3～0.5	0.3～0.5	0.3～0.5	0.3～0.5
1 団体	—	0.52～0.59	0.85～0.9	—
1 団体	—	0.56～0.77	0.9～0.98	—
1 団体	—	0.85	—	—
1 団体	—	0.88	0.88	—
1 団体	—	—	0.25～0.99	—

1 団体	—	—	0.71～0.85	—
1 団体	—	—	0.99	—

(3) 液状化

ア. 考え方

液状化により被災した家屋に適用する損耗減点補正率を検討するに当たって前提とした考え方は次のとおりである。

なお、地震の場合においても傾斜が発生するが、これは柱が傾き、建物がゆがむという事象であり、一方、液状化の場合、建物全体が形状を保ったまま基礎から傾くという事象が発生するため、建物の利用という観点からは大きく質が違うものである。

(ア) 液状化による家屋の傾斜

- ・ 垂直方向の構造材で構成される部分別「外壁」、「内壁」、「柱・壁体」、「造作」、「建具等」や水平方向の構造材で構成される部分別「基礎」、「天井」、「床及び床組」については、家屋の不同沈下による傾斜のため、当該構造材が、垂直あるいは水平な状態にあることによって本来発揮される効用が損なわれていることから、損害が生じていると考えた。
- ・ 部分別「外壁」、「内壁」、「柱・壁体」、「造作」、「建具等」の具体的な損耗残価率については、旧損耗基準表「柱」の補正率を参考とした（「全壊」：柱 20 分の 1 傾斜、「大規模半壊」：柱 30 分の 1 傾斜、「半壊」：柱やや傾斜）。
- ・ 部分別「基礎」、「天井」、「床及び床組」の具体的な損耗残価率については、旧損耗基準表「基礎」の補正率を参考とした（「全壊」：不同沈下 100%、「大規模半壊」：不同沈下 70%、「半壊」：不同沈下 50%）。
- ・ 部分別「屋根」についても、同様に、小屋組部分の垂直構造材・水平構造材に傾斜による損害が生じると考えた。
- ・ 部分別「建築設備」、「その他工事」については、傾斜による損害は生じない、または損害が生じたとしてもごく軽微なため、損耗はないものと想定した。

なお、液状化の被害について、内閣府指針では「全壊」が 20 分の 1 以上とされているが、建物の利用という観点から床の傾きに着目した場合、この基準は厳しいものであると考えられる。詳細は「Ⅲ. 運用上の課題」の「1 賦課期日における損耗状況の把握」において示すが、家屋の傾斜に関わる損耗減点補正の適用基準として、床の傾きの適切な取扱いが望まれる。

(イ) 液状化による家屋の潜り込み

- ・ 潜り込みによる被害として、家屋が土砂に常時接することによる土台、柱、床組等の木材部分の著しい腐食及びそれに伴う主体構造部の強度の低下を想定した。
- ・ 部分別「屋根」、「外壁」、「柱・壁体」、「内壁」、「天井」、「床及び床組」は主体構造部を構成するため、損耗残価率は旧損耗基準表「柱」の補正率を参考とした（「全壊」及び「大規模半壊」：根もと全面的腐朽、「半壊」：床上極く一部損傷）。
- ・ 部分別「基礎」の損耗残価率は、旧損耗基準表「基礎」の補正率を参考とした（「全壊」及び「大規模半壊」：不同沈下 100%、「半壊」：不同沈下 20%）。
- ・ 部分別「造作」、「建具等」については、側面からの土砂の圧力によって建具と枠材に損害が発生することから、床上 1 m の潜り込みの場合は 1 階の建具と型枠の全面的な損害、床までの潜り込みの場合は 1 階のフラッシュ戸、和風建具、玄関ユニット及びそれらの枠材の損害、基礎の天端下 25cm までの潜り込みの場合は玄関ユニットとその枠材に損害が発生すると想定した。
- ・ 部分別「建築設備」については、土砂の重量によって管材に損害が発生することから、床上 1 m の潜り込みの場合はシステムキッチン、洗面台及び 2 階の衛生器具以外の全面的な損害、床までの潜り込みの場合は給排水設備の損害が発生すると想定し、基礎の天端下 25cm までの潜り込みの場合は損害なしと想定した。
- ・ 部分別「その他工事」は、基礎の地上高 0.5m、階高 3 m の家屋を想定し、家屋の高さと潜り込み量の関係に基づいて損耗残価率を求めた。

イ. 具体的な損耗残価率

アの考え方によって、内閣府指針に基づく被害認定の区分に対応して求めた損耗残価率は次のとおりである。

【液状化による家屋の傾斜】

内閣府指針における被害認定	対応する損耗残価率
全壊（傾斜 1/20 以上）	25.00
大規模半壊（傾斜 1/60 以上 1/20 未満）	34.18
半壊（傾斜 1/100 以上 1/60 未満）	47.95

【液状化による家屋の潜り込み】

内閣府指針における被害認定	対応する損耗残価率
全壊（床上 1 m までの潜り込み）	20.10
大規模半壊（床までの潜り込み）	33.50
半壊（基礎の天端下 25 cm までの潜り込み）	92.35

なお、それぞれの損耗残価率の積算内容の詳細は別紙のとおりである。

ウ. 過去の適用事例

総務省において、過去に液状化により被災した家屋に対して適用された損耗残価率の状況を内閣府指針における被害の程度ごとに調査したところ、該当は 1 団体のみで、いずれの被害も一律に 0.6 を適用したとのことであった。

（４） 原子力災害に伴う立入制限

ア. 考え方

原子力災害に伴う警戒区域、計画的避難区域に所在する家屋に適用する損耗減点補正率を検討するに当たって前提とした考え方は次のとおりである。

- 原子力災害に伴う警戒区域、計画的避難区域は原則的に立入りが不可能であるため、当該区域に所在する家屋は通常の維持管理が行えない状態にある。そのため、家屋内部の通気・換気ができず、湿度の上昇やほこり等の滞留によって損害が発生すると考えられる。

- ・ 家屋内部の湿度の上昇やほこり等の滞留による損害は、通気・換気ができない期間が3ヶ月以上経過した場合に生じると想定した。
- ・ ほこり等の滞留による損害には色彩変化や形状変化が考えられ、部分別「内壁」、「天井」の仕上材は通気・換気ができない期間が1年程度で、部分別「床及び床組」の木質系の仕上材は2年程度で大きく劣化すると想定した。
- ・ 湿度の上昇によって、部分別「柱・壁体」や各部分別の下地材（間柱、胴縁等）で腐朽が進み、通気・換気ができない期間5年程度で構造体としての強度が期待できなくなると想定した。
- ・ 部分別「造作」、「建具等」については、木質系の建具及び枠材が通気・換気ができない期間10年程度で湿度の上昇によって、全面的に腐朽するものと想定した。
- ・ 部分別「建築設備」について、給水・給湯設備、排水設備、電気設備は通気・換気ができない期間が6ヶ月程度で一部に損害、1年程度で全面的に損害が発生すると想定した。通気・換気ができない期間が2年程度でさらに給湯器や換気設備にも損害が発生すると想定した。
- ・ 部分別「基礎」、「その他工事」は損害がないと想定した。

イ．具体的な損耗残価率

アの考え方によって、通気・換気ができない期間の長さに応じて求めた損耗残価率は次のとおりである。

通気・換気ができない期間	損耗残価率
6ヶ月程度	94.92
1年程度	85.50
2年程度	67.10

Ⅲ. 運用上の課題

Ⅱで記述した地震、津波、液状化による被害に対する損耗減点補正及び原子力災害に伴う警戒区域等に所在する家屋に対する損耗減点補正を市町村において適用する際の運用上の課題について、対応方策とともに述べておく。

1 賦課期日における損耗状況の把握

部分別に損耗減点補正を適用した場合、平成24基準年度の賦課期日における損耗の状況をいかにして把握するかという課題がある。

家屋の評価においては、基準年度の評価額が3年間据え置かれる制度になっているが、家屋に大規模な損傷が発生した場合には、損耗減点補正率を適用し、第2年度、第3年度においても評価替えを行うこととなる。

東日本大震災は平成23年3月に発災し、地震、津波、液状化によって損害が発生しているが、平成24年度課税の賦課期日（平成24年1月1日）までには、相当の期間があることから、被災家屋の状況にかなりの変化が生じている可能性がある。

前述したように、災害によって損害が発生した場合でも、その後賦課期日までに修復がなされた場合は、損耗減点補正率の適用を考慮する必要はなく、平成24年度においては損耗の状況による減点補正率としては通常の評価替えと同じように時の経過に応じた経年減点補正率のみが適用されることとなる。

一方、損害が発生した後に修復が行われずに賦課期日を迎えた場合は、経年減点補正率に加えて、損耗減点補正率を適用して、評価替えを実施しなければならない。

したがって、課税庁である市町村は、適正に評価を行うために、賦課期日現在の家屋の現況を調査し損害が修復されているかどうかを把握する必要がある。

本来、損害が修復されているか否かを把握するためには、個別に訪問して、内部を調査する必要があるが、このたびの震災においては、大量の家屋が被災しており、また、課税庁である市町村が被災している事例もあることを考慮すると、修復の有無を簡易に把握する方法を検討する必要がある。

修復の有無を簡易に把握する方法については、次のように考えた。

これらの対応により市町村における修復の有無を把握するための調査事務

を簡素化できると考える。

(1) 地震による被災で「全壊」、「大規模半壊」の判定を受けた家屋については、外観調査によって判断することとし、「半壊」との判定結果の家屋については、賦課期日現在に当該家屋に居住していることで修復があったものとみなす。また、「半壊に至らない」家屋については、被害が軽微であることから、そもそも一棟の損耗残価率自体を適用しない取り扱いとする。

(2) 津波による損害についての簡易な把握方法としては、「概ね1階天井まで浸水」と「床上浸水概ね1m」に該当する家屋は、地震による被災で「全壊」、「大規模半壊」を受けた家屋と同様に、外観調査によって判断することとし、「床上浸水」の判定を受けた家屋のうち、地震被害の「半壊」と同様に、賦課期日現在に当該家屋に居住しているものについては、修復があったものとみなす。「床下浸水」に該当する家屋については、被害の程度が軽いことや、これまでの市町村における水害での取り扱いを勘案して、損耗減点補正を適用しない。

(3) 液状化により被災した家屋については、傾斜によって損害が生じた家屋に関しては、内閣府の被害認定基準において「半壊」となる「 $1/100$ 以上」の傾斜があるものを対象として、賦課期日における傾斜の再測定を行うこととし、結果によって損耗残価率の適用の可否を判断する。

なお、液状化による傾斜については、 2° 以上の傾きで「浮動感」、「頭痛」、「めまい」などの比較的大きな生理的影響が現れるという学会報告がある。内閣府指針では $1/20$ （約 3° ）以上で全壊とされているが、傾斜の再測定に基づく損耗残価率の適用に当たっては、この点も十分に考慮するべきであると考えられる。

内閣府指針の被害認定においては柱や壁の傾きを重視しているが、このことは、家屋自体の物理的な被害を外観から判断する基準として適用する場合に優れているものの、固定資産評価においては家屋が生活や業務の場であることにも目を向け、床の傾きにより重きを置くべきであると考えられる。

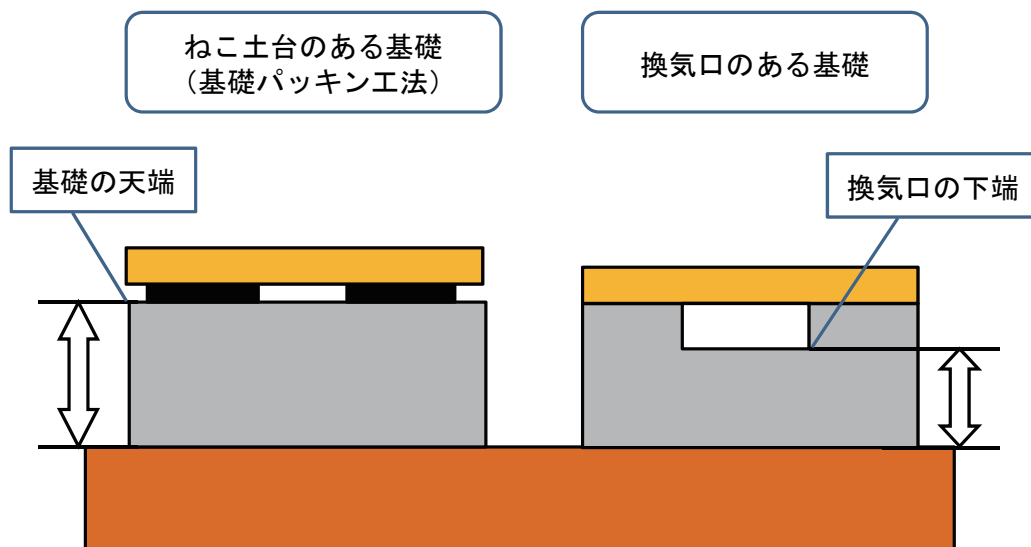
【参考】：「人の平衡感覚に関する研究」（宇野英隆、遠藤佳宏）建築学会論文集第490号（抜粋）

- ・ 床の傾斜による随伴症状は、居住している住宅の床の傾斜が 1.0 度以下でも現れるが、2.0 度を超えると、「浮動感」「頭痛」「めまい」などの比較的重い随伴症状が現れると報告されている。
 - ・ 物の挙動は、1.0 度以下でも現れるが、2.0 度を超えると物の挙動を抑えることが難しくなる。
- ※物の挙動とは、例えばピンポン玉が転がることをいう。

また、液状化による潜り込みが生じた家屋については、床下の通気・換気が確保されているかどうかを確認し、損耗減点補正の適用の可否を判断する。

具体的には、ねこ土台のある基礎であれば、基礎の天端と地表との位置関係を判断基準とし、換気口のある基礎であれば、換気口の下端と地表との位置関係を判断基準とすることとする。この場合、通気・換気ができる潜り込み量の場合は損耗減点補正を適用しないこととなる。

【参考】：ねこ土台のある基礎と換気口のある基礎



なお、液状化により被災した家屋の中には、傾斜と潜り込みが同時に発生するものも多い。この場合、一棟の損耗残価率の適用に当たっては、傾斜と潜り込み量のいずれか損害割合の高いほうの数字を採用する。

このような取扱いは、内閣府の「災害の被害認定基準」や地震保険における地盤の液状化による損害調査方法ともに採用している考え方である。

例えば、傾斜は 1 / 20 以上で潜り込み量が床までの家屋の場合は、傾斜では全壊、潜り込み量では大規模半壊となるため、最終的な被害認定については全壊となり、また、傾斜 1 / 100 未満で潜り込み量が基礎の天端下 2

5 cmまでの家屋の場合は、傾斜では被害なしという判定になるが、潜り込み量では半壊となるため、この家屋の被害認定は半壊となる。

(4) 原子力災害に伴って立ち入りが不可能となり、通気・換気ができなくなった家屋については、警戒区域及び計画的避難区域の解除によって居住可能となった場合に適用する損耗残価率を、当該家屋に居住していることにより賦課期日までに修復が行われていると考えられる箇所及びその程度を想定して求めると、別紙（原子力災害に伴う損耗残価率（案））のとおりとなる。

これらの対応により市町村における修復の有無を把握するための調査事務を簡素化できると考える。

2 液状化被害を受けた家屋の用途性等

液状化被害については、現行の損耗減点補正の考え方では適切に被害を反映できないのではないか、そもそも傾斜の生じた家屋や地盤面下に潜り込んだ家屋は住めないのではないか、その観点からは用途性を失っているのではないか、といった問題があり、これを踏まえ、液状化被害は土地、家屋のどちらの評価で反映されるべきなのか整理が必要ではないかといった課題の解決が望まれる。

固定資産税の課税客体となる家屋の要件としては、不動産登記の要件と同様に、外気遮断性、土地定着性、用途性が必要とされている。

液状化被害により傾斜が1/20以上生じた家屋や地盤沈下により床上まで潜り込んだ家屋については、居住という住宅本来の用途に供することができない状態にあるとも考えられることから、賦課期日現在で被害が修復されていない場合には、原則として家屋の用途を満たさないと判断し、評価基準による評価対象としないという考え方もできる。

しかしながら、家屋としての形は保っているため、その後修復される可能性もあり、また、家屋が現存している場合は滅失登記ができないことから、登記簿と固定資産課税台帳の間に齟齬が生じることとなり、これまでの家屋評価の対応との整合性に問題が残ることとなる。

評価実務においては、評価対象とすることに疑義が生じるようなひどい程度の損害を受けた家屋については、当該家屋の使用の継続性に関して所有者の意思を確認し、その後の滅失登記等の手続きを促すことが必要であると考ええる。

なお、液状化被害に対する土地、家屋評価の基本的な対応を整理すると、液状化の発生により様々な被害が発生し、住環境が悪化するが、その中で、家屋の傾斜や潜り込みなどの家屋自体の被害については、家屋評価における損耗減点補正で反映することになる。

また液状化による地盤の変動で、地中の上下水道の配管が破断するという被害も発生するが、これについては、道路下を通っている上下水道の本管の破断であれば、土地の評価において減価要因となる一方で、その本管から特定の家屋の敷地内に引き込むための配管であって、家屋の所有者の所有に属する部分であれば、当該家屋の評価に反映されることになる。しかしながら、現在の評価方法では、敷地内の配管であっても当該家屋の所有者の所有に属さない部分については、その損害は土地、家屋のどちらの評価にも反映できないこととなる。これらについては、家屋の所有者の権利の外にあるとすれば、土地の評価に反映されるべきものではないかと考えられる。

そのほか、家屋の浮き上がりや住宅敷地と道路との隙間や段差の発生については、家屋自体に損耗が生じていなければ、原則としては土地の評価において減価要因として反映されることになると考えられる。

しかしながら、液状化による被害に対する土地、家屋評価の対応については、建物外の損害が当該建物の利活用のあり方に影響を及ぼすことを踏まえ、例えば、家屋の周囲 1 m 以内は家屋とみなすという基準の導入など、今後は検討の視点を広げ、家屋評価に含めるべき部分について慎重に確認していくことも必要である。

3 需給事情による減点補正の適用

需給事情による減点補正については、固定資産評価基準の第 2 章第 2 節の六に「需給事情による減点補正率の算出方法 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、その減少する範囲において求めるものとする。」と規定されている。

また、評価基準の解説書（「平成 21 年度 固定資産評価基準解説（家屋）」）においては、需給事情による減点補正率は、次のような家屋について適用するものとされている。

- 1 草葺の木造家屋、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

これらを踏まえると、液状化地域や原子力災害に伴う警戒区域等は、「不良住宅地域」または、「環境不良地域」に該当するとみなして需給事情による減点補正を適用することをどう考えるかが課題としてあげられる。

総務省において、評価替え年度ごとに全国の市町村における需給事情による減点補正の適用状況を調査しており、最近の平成18年度と21年度の調査では、適用団体は60団体前後、補正率の平均は0.9、最低は0.7という状況となっている。

先ほど触れた「不良住宅地域」または「環境不良地域」に係る適用例としては、温泉地、豪雪地、山の頂上や中腹、海岸近くなどの適用事例がある。

需給事情による減点補正を適用するに当たっての論点を整理すると、まず液状化被害に対しては、論点が2つあると考える。

論点①は、「液状化が発生した地域を「不良住宅地域」または「環境不良地域」とみなして、当該地域に所在する家屋に対して需給事情による減点補正率を適用することについてどう考えるか。」というものである。

当該論点を検討するに当たっては、宅地の評価においては、不動産鑑定評価から求める価格を活用することとされていることから、液状化の影響は地域要因として土地評価に反映されると考えられるが、家屋評価においても、損耗減点補正のほか、重ねて需給事情による減点補正を適用する必要があるのかどうかということを、考慮する必要がある。

論点②は、「仮に需給事情による減点補正率を適用とした場合、どの程度の補正率が適当と考えられるか、また、その期間をどのように考えるか。」というものである。

昭和38年に、当時の自治省が「固定資産評価基準の取り扱いについて」という通知を発出しており、需給事情による減点補正に関して、不良住宅地域等

に所在する家屋に適用する需給事情の減点補正率の上限を30%とすることが記載されていた。なお、この上限値自体は40年度に廃止されており、また、この通知自体も平成12年度に廃止されている。

また、現実の売買実例では、売買価格は家屋の価格と敷地の価格との結合価格となっており、土地の評価だけでは反映できず、家屋の価格自体に減価を生ずるものとしても、画一的な基準で家屋の減価を考慮することは困難である。

さらに、コスト面と技術面の両方を満足させるような液状化の再発を根本的に防ぐ解決策はないことから、需給事情による減点補正率を適用した場合は、当該家屋が滅失するまで継続するということになると考えられる。

以上の点を踏まえて検討したところ、需給事情による減点補正の適用は慎重に行うべきであると考えられる。

原子力災害に伴う警戒区域、計画的避難区域に所在する家屋について需給事情による減点補正を適用するに当たっての論点としては、次の2点がある。

まず、論点①としては、「原子力災害に伴う警戒区域、計画的避難区域、緊急時避難準備区域等が解除された地域を不良住宅地域または環境不良地域とみなして、当該地域に所在している家屋に対して需給事情による減点補正率を適用することについてどう考えるか」という点である。

当該論点については、警戒区域等の解除はその区域の安全性が確認された後に行われることとされていることから、環境不良地域等に該当するという理由で減価補正を行う根拠に乏しいのではないかと考えられる。

また、論点②として、液状化被害の場合と同様に、「仮に需給事情による減点補正率を適用とした場合に、どの程度の補正率が適当か、また、その期間をどのように考えるか。」ということが挙げられる。

また、検討に当たっては、過去の通知において上限が設定されたがその後廃止された点や、風評被害は液状化被害の場合と同様に土地評価で減価要因とされる点、さらに、原子力災害に伴う警戒区域等については、需給事情による減点補正の適用をいつまで継続すべきかを判断するための客観的な基準の設定が困難ではないかという点に留意が必要である。

以上の点を踏まえて検討したところ、需給事情による減点補正の適用は慎重に行うべきであると考えられる。

IV. まとめ

当委員会では、以上のとおり、内閣府指針に基づく被害認定に対応した一棟の損耗残価率を提示し、運用上の課題等について検討を行った。また、原子力災害に伴う立入制限によって生じると考えられる家屋の損耗についても、損耗残価率を提示した。

委員会において、内閣府指針に基づく被害認定と家屋評価における損耗減点補正率の関係付けを行い、損耗減点補正率の簡便な適用方法を検討していく中で、これまで述べたものとも関連して、総合的に注目すべき以下のような意見があった。

- 液状化による被害はこれまで経験していないことが多く、そのような状況に対応するためには、明確なロジックを確立するということと、様々な事例をどのように扱うのか（例えば、最近の建物と古い建物における工法の相違と損耗の関係など）について明確な判断を決めるということの2点を考慮しなければならない。
- 今回の損耗残価率の検討では、物理的な損害を基礎としているが、その損傷を修復する際に必要な費用を基礎として検討する方法も考えられる。仮に、液状化によって傾斜した家屋を元に戻す場合に必要となる費用を考えると、もう少し損害の程度は大きいと言える。

当委員会としては、内閣府指針に基づく被害認定と家屋評価における損耗減点補正率の関係付け及び損耗減点補正率の簡便な適用方法について、一定の方向性を示すことができたと考えている。しかし、被災市町村での実際の評価の場面では、なお解決すべき課題も多いと思われる。今後、被災市町村の実情にも十分に配慮した、更なる検討が必要であろう。

今回の当委員会の調査研究の成果が、被災市町村における効率的で適切な評価の実現に資するものとなれば、当委員会としても幸いである。

なお、今回の調査研究では木造専用住宅のほかに、非木造共同住宅（軽量鉄骨造アパート）についても損耗残価率の検討を行った。しかしながら、損耗残価率の算出の基礎となるサンプル棟数が十分確保できなかったことから、本報告書では今後の参考として資料を掲載している。

別 紙

被害類型別 損耗残価率積算内容

○損耗残価率を算出するに当たっての想定家屋

東北地方に所在する総二階建の木造専用住宅

＜想定家屋の部分別構成比＞

	屋根	基礎	外壁	柱・ 壁体	内壁	天井	造作	床及び 床組	建具等 ※	建築 設備	その他 工事
構成比 (%)	6	7	9	7	13	6	5	11	11	18	7

※「建具等」には玄関ユニットが含まれている。

○今回設定する損耗残価率が適用可能と考えられる家屋の割合

岩手県、宮城県、福島県に所在する家屋の70％程度（木造専用住宅、農
家住宅、附属家）

地震による被災家屋に適用する損耗残価率（案）

被害認定に対応する損耗残価率（案）															
内閣府 被害認定	一棟の 損耗残価率 から求めた 損害割合（%）	一棟の 損耗残価率 （%）	積算内訳												
			部分別 【構成比】	屋根	基礎	外壁	柱・ 壁体	内壁	天井	造作	床及び 床組	建具等	建築 設備	その他 工事	
全壊 【50%以上】	△57.50	42.50	損耗残価率	0.3	0.7	0.2	0.2	0.2	0.2	0.4	0.7	0.4	0.2	0.7	0.7
			部分別に 求めた 損耗残価率	1.80	4.90	1.80	1.40	2.60	2.40	3.50	4.40	2.20	12.60	4.90	
			損耗残価率	0.5	0.8	0.4	0.4	0.4	0.6	0.8	0.6	0.4	0.8	0.8	
大規模半壊 【40%以上 50%未満】	△41.20	58.80	部分別に 求めた 損耗残価率	3.00	5.60	3.60	2.80	5.20	3.60	4.00	6.60	4.40	14.40	5.60	
			損耗残価率	0.7	0.9	0.6	0.6	0.6	0.8	0.9	0.8	0.6	0.9	0.9	
			損耗残価率	4.20	6.30	5.40	4.20	7.80	4.80	4.50	8.80	6.60	16.20	6.30	
半壊 【20%以上 40%未満】	△24.90	75.10	損耗残価率	0.95	1	0.9	0.9	0.9	0.95	1	0.95	0.9	1	1	
			部分別に 求めた 損耗残価率	5.70	7.00	8.10	6.30	11.70	5.70	5.00	10.45	9.90	18.00	7.00	
			損耗残価率												

津波による被災家屋に適用する損耗残価率（案）

被害認定に対応する損耗残価率（案）															
内閣府 被害認定	一棟の 損耗残価率 から求めた 損害割合（%）	一棟の 損耗残価率 （%）	積算内訳												
			部分別 【構成比】	屋根	基礎	外壁	柱・ 壁体	内壁	天井	造作	床及び 床組	建具等	建築 設備	その他 工事	
				【6】	【7】	【9】	【7】	【13】	【6】	【5】	【11】	【11】	【11】	【18】	【7】
全壊 【住家流出】	家屋評価の対象外														
全壊 【概ね1階天井 まで浸水】	△56.80	43.20	損耗残価率	1	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.1	0.5	0.2	0.5
			部分別に 求めた 損耗残価率	6.00	3.50	4.50	3.50	6.50	3.00	2.50	1.10	5.50	3.60	3.50	
大規模半壊 【床上浸水 概ね1m】	△41.20	58.80	損耗残価率	1	0.5	0.5	0.7	0.5	1	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.7
			部分別に 求めた 損耗残価率	6.00	3.50	4.50	4.90	6.50	6.00	2.50	5.50	5.50	9.00	4.90	
半壊 【床上浸水】	△23.80	76.20	損耗残価率	1	0.5	0.7	0.9	0.7	1	0.8	0.5	0.8	0.8	0.9	
			部分別に 求めた 損耗残価率	6.00	3.50	6.30	6.30	9.10	6.00	4.00	5.50	8.80	14.40	6.30	
一部損壊 【床下浸水】	△3.40	96.60	損耗残価率	1	0.9	1	1	1	1	0.9	0.9	0.9	0.9	1	1
			部分別に 求めた 損耗残価率	6.00	6.30	9.00	7.00	13.00	6.00	4.50	9.90	9.90	18.00	7.00	

液状化（傾斜）による被災家屋に適用する損耗残価率（案）

被害認定に対応する損耗残価率（案）															
内閣府 被害認定	一棟の 損耗残価率 から求めた 損害割合（%）	一棟の 損耗残価率 （%）	積算内訳												
			部分別 【構成比】	屋根	基礎	外壁	柱・ 壁体	内壁	天井	造作	床及び 床組	建具等	建築 設備	その他 工事	
				【6】	【7】	【9】	【7】	【13】	【6】	【5】	【11】	【11】	【18】	【7】	
全壊 【傾斜1/20以上】 （約3° 以上）	△75.00	25.00	損耗残価率	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
			部分別に 求めた 損耗残価率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18.00	7.00	
大規模半壊 【傾斜1/60以上 1/20未満】 （約1° 以上約3° 未満）	△65.82	34.18	損耗残価率	0.14	0.16	0.1	0.1	0.1	0.16	0.1	0.16	0.1	0.16	1	1
			部分別に 求めた 損耗残価率	0.84	1.12	0.90	0.70	1.30	0.96	0.50	1.76	1.10	18.00	7.00	
半壊 【傾斜1/100以上 1/60未満】 （約0.5° 以上約1° 未満）	△52.05	47.95	損耗残価率	0.35	0.4	0.25	0.25	0.25	0.4	0.25	0.4	0.25	0.4	1	1
			部分別に 求めた 損耗残価率	2.10	2.80	2.25	1.75	3.25	2.40	1.25	4.40	2.75	18.00	7.00	

液状化（潜り込み）による被災家屋に適用する損耗残価率（案）

被害認定に対応する損耗残価率（案）															
被害認定	一棟の 損耗残価率 から求めた 損害割合（%）	一棟の 損耗残価率 （%）	積算内訳												
			部分別 【構成比】	屋根	基礎	外壁	柱・ 壁体	内壁	天井	造作	床及び 床組	建具等	建築 設備	その他 工事	
				【6】	【7】	【9】	【7】	【13】	【6】	【5】	【11】	【11】	【18】	【7】	
全壊 【床上1 m】	△ 79.90	20.10	損耗残価率	0	0	0	0	0	0	0	0.5	0	0.5	0.4	0.7
			部分別に 求めた 損耗残価率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.50	0.00	5.50	7.20	4.90	
大規模半壊 【床まで】	△ 66.50	33.50	損耗残価率	0	0	0	0	0	0	0	0.8	0	0.8	0.8	0.9
			部分別に 求めた 損耗残価率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.00	0.00	8.80	14.40	6.30	
半壊 【基礎の天端 下25cmまで】	△ 7.65	92.35	損耗残価率	0.92	0.73	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.9	0.92	0.9	1	1
			部分別に 求めた 損耗残価率	5.52	5.11	8.28	6.44	11.96	5.52	4.50	10.12	9.90	18.00	7.00	

原子力災害に伴う警戒区域等に所在する家屋に適用する損耗残価率（案）

通気・換気が できなかった 期間	1棟の 損耗残価率 (%)	積算内訳											その他 工事
		部分別 【構成比】	屋根	基礎	外壁	柱・壁体	内壁	天井	造作	床及び 床組	建具等	建築設備	
短期間 (6ヶ月程度)	94.92	損耗残価率	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.92	0.92	0.95	0.95	0.90	1.00
		部分別に求めた 損耗残価率	6.00	7.00	9.00	7.00	11.70	5.52	4.60	10.45	10.45	16.20	7.00
	賦課期日現在 100.00	家屋の利用で 修復したとみなした場合の 部分別損耗残価率	6.00	7.00	9.00	7.00	13.00	6.00	5.00	11.00	11.00	18.00	7.00
中期間 (1年程度)	85.50	損耗残価率	1.00	1.00	0.95	0.80	0.70	0.50	0.90	0.95	0.90	0.80	1.00
		部分別に求めた 損耗残価率	6.00	7.00	8.55	5.60	9.10	3.00	4.50	10.45	9.90	14.40	7.00
	賦課期日現在 96.00	家屋の利用で 修復したとみなした場合の 部分別損耗残価率	6.00	7.00	8.55	5.60	11.70	5.70	5.00	10.45	11.00	18.00	7.00
長期間 (2年程度)	67.10	損耗残価率	0.90	1.00	0.90	0.60	0.60	0.40	0.85	0.40	0.85	0.40	1.00
		部分別に求めた 損耗残価率	5.40	7.00	8.10	4.20	7.80	2.40	4.25	4.40	9.35	7.20	7.00
	賦課期日現在 91.40	家屋の利用で 修復したとみなした場合の 部分別損耗残価率	6.00	7.00	8.10	4.20	10.40	4.80	5.00	9.90	11.00	18.00	7.00

参 考

非木造共同住宅（軽量鉄骨造アパート）に係る 損耗残価率

○損耗残価率を算出するに当たっての想定家屋

東北地方に所在する二階建の軽量鉄骨造アパート

＜想定家屋の部分別構成比＞

	主体 構造部	基礎	仕上等	建具	建築 設備等	仮設工 事	その他 工事
構成比 (%)	25	2	35	11	22	3	2

地震による被災家屋に適用する損耗残価率（案）

被害認定に対応する損耗残価率（案）										
内閣府 被害認定	一棟の 損耗残価率 から求めた 損害割合（%）	一棟の 損耗残価率 （%）	積算内訳							
			部分別 【構成比】	主体 構造部 【25】	基礎 【2】	仕上等 【35】	建具 【11】	建築 設備等 【22】	仮設工事 【3】	その他 工事 【2】
全壊 【50%以上】	△61.05	38.95	損耗残価率	0.25	0.7	0.25	0.25	0.7	1	0.7
			部分別に 求めた 損耗残価率	6.25	1.40	8.75	2.75	15.40	3.00	1.40
大規模半壊 【40%以上 50%未満】	△40.70	59.30	損耗残価率	0.5	0.8	0.5	0.5	0.8	1	0.8
			部分別に 求めた 損耗残価率	12.50	1.60	17.50	5.50	17.60	3.00	1.60
半壊 【20%以上 40%未満】	△20.35	79.65	損耗残価率	0.75	0.9	0.75	0.75	0.9	1	0.9
			部分別に 求めた 損耗残価率	18.75	1.80	26.25	8.25	19.80	3.00	1.80
一部損壊 【20%未満】	△2.50	97.5	損耗残価率	0.9	1	1	1	1	1	1
			部分別に 求めた 損耗残価率	22.50	2.00	35.00	11.00	22.00	3.00	2.00

津波による被災家屋に適用する損耗残価率（案）

被害認定に対応する損耗残価率（案）											
内閣府 被害認定	一棟の 損耗残価率 から求めた 損害割合（%）	一棟の 損耗残価率 （%）	積算内訳								
			部分別 【構成比】	主体 構造部 【25】	基礎 【2】	仕上等 【35】	建具 【11】	建築 設備等 【22】	仮設工事 【3】	その他 工事 【2】	
家屋評価の対象外											
全壊 【住家流出】											
全壊 【概ね1階天井 まで浸水】	△46.30	53.70	損耗残価率	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.6	1	0.5
			部分別に 求めた 損耗残価率	12.50	1.00	17.50	5.50	13.20	3.00	1.00	
大規模半壊 【床上浸水 概ね1m】	△34.30	65.70	損耗残価率	0.7	0.5	0.5	0.5	0.7	0.8	1	0.7
			部分別に 求めた 損耗残価率	17.50	1.00	17.50	7.70	17.60	3.00	1.40	
半壊 【床上浸水】	△16.40	83.60	損耗残価率	0.9	0.5	0.7	0.9	0.9	0.95	1	0.9
			部分別に 求めた 損耗残価率	22.50	1.00	24.50	9.90	20.90	3.00	1.80	
一部損壊 【床下浸水】	△0.75	99.25	損耗残価率	1	0.9	1	0.95	1	1	1	1
			部分別に 求めた 損耗残価率	25.00	1.80	35.00	10.45	22.00	3.00	2.00	

液状化（傾斜）による被災家屋に適用する損耗残価率（案）

内閣府 被害認定	被害認定に対応する損耗残価率（案）									
	一棟の 損耗残価率 から求めた 損害割合（%）	一棟の 損耗残価率 （%）	積算内訳							
			部分別 【構成比】	主体 構造部 【25】	基礎	仕上等	建具	建築 設備等	仮設工事	その他 工事
全壊 【傾斜1/20以上】 （約3°以上）	△73.00	27.00	損耗残価率	0	0	0	0	1	1	1
			部分別に 求めた 損耗残価率	0.00	0.00	0.00	0.00	22.00	3.00	2.00
大規模半壊 【傾斜1/60以上 1/20未満】 （約1°以上約3°未満）	△64.53	35.47	損耗残価率	0.1	0.16	0.13	0.1	1	1	1
			部分別に 求めた 損耗残価率	2.50	0.32	4.55	1.10	22.00	3.00	2.00
半壊 【傾斜1/100以上 1/60未満】 （約0.5°以上約1°未満）	△52.00	48.00	損耗残価率	0.25	0.4	0.32	0.25	1	1	1
			部分別に 求めた 損耗残価率	6.25	0.80	11.20	2.75	22.00	3.00	2.00

液状化（潜り込み）による被災家屋に適用する損耗残価率（案）

被害認定	被害認定に対応する損耗残価率（案）									
	一棟の 損耗残価率 から求めた 損害割合（%）	一棟の 損耗残価率 （%）	積算内訳							
			部分別 【構成比】	主体 構造部 【25】	基礎 【2】	仕上等 【35】	建具 【11】	建築 設備等 【22】	仮設工事 【3】	その他 工事 【2】
全壊 【床上1m】	△ 37.50	62.50	損耗残価率	0.7	0	0.5	0.7	0.7	1	0.7
			部分別に 求めた 損耗残価率	17.50	0.00	17.50	7.70	15.40	3.00	1.40
大規模半壊 【床まで】	△ 11.50	88.50	損耗残価率	0.9	0	0.9	0.9	0.9	1	0.9
			部分別に 求めた 損耗残価率	22.50	0.00	31.50	9.90	19.80	3.00	1.80
半壊 【基礎の天端 下25cmまで】	△ 0.74	99.26	損耗残価率	1	0.73	1	1	1	1	0.9
			部分別に 求めた 損耗残価率	25.00	1.46	35.00	11.00	22.00	3.00	1.80

改築家屋の評価について

I. 調査研究の目的

我が国では今、厳しい経済情勢の下、人口減少や少子高齢化を背景として、社会経済全体から個人の生活に至るまで、様々な変化が生じている。

建築の分野では、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストック等を将来世代に継承するために建築の長寿命化が求められ、従来は、安易に建替えられていたものが、できるだけ既存のものに手を加えながら活用しようとする機運が高まっている。新築工事の停滞がみられる中で、日常的な維持管理から大規模な増築改築に至る、さまざまな営みの重要性が増している。住宅に関しては、家族の世帯構成の変化、生活スタイルの変化などに対応した、リフォームや古民家再生などへの関心が高まっている。

こうした中、改築家屋に関しては、平成16年度に当委員会において調査研究を行い、改築家屋の適正な評価方法等について検討し、その成果を示したところであるが、評価実務を担う市町村からの意見として、①どのような家屋を改築された家屋と認めるのかの判断に苦慮する、②外観調査のみでは改築された家屋を全て把握することは困難である、といった課題が挙げられている。

そのため、当委員会は、本年度、平成16年度における調査研究を踏まえ、建築基準法等と家屋評価では、その意味や範囲が異なっていることについて再確認しつつ、上記の課題への更なる対応として、改築家屋の具体的事例を収集し、これらを基に家屋評価における改築家屋の範囲、把握方法及び評価方法について調査研究を行うこととした。

Ⅱ. 固定資産税における家屋の改築の意義・範囲

平成16年度の「改築家屋の評価方法に関する調査研究」（以下「平成16年度研究」という。）では、建築基準法や不動産取得税における家屋の改築の意義を検討し、それらを踏まえ、家屋評価における家屋の改築の意義、範囲等を可能な限り明確にしたところである。ここでは、その主な内容を改めて整理した。

1 建築基準法における家屋の改築の取扱い

家屋評価における改築の意義・範囲の検討に当たって、建築基準法を中心とする建築分野における改築の意義・範囲を確認する。

建築基準法第6条において、建築主は、建築物を建築しようとする場合等においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならないこととされている。

建築主事の確認（建築確認）が必要な建築行為等をまとめると表1のとおりとなる。

＜表1 建築確認が必要な建築行為等＞

建築	新築	更地に新たに建築物を建てること
	増築	既存の建築物の床面積を増加させること
	改築	建築物を除去し、又は災害（津波や地震など）で滅失した後、従前と規模・構造が著しく異なるものを造ること
	移転	建築物を移すこと
大規模な修繕		主要構造部（※）の一種以上の過半の修繕
大規模な模様替え		主要構造部の一種以上の過半の模様替え

（出典：建築基準法、建築法規用教材等）

※ 「主要構造部」とは、「壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、附け柱、揚げ床、最下階の床、廻り舞台の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。」とされている（建築基準法第2条第5号）。

建築基準法では、用語の定義として、「建築」を「建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。」（建築基準法第2条第13号）と示してお

り、「新築」や「改築」等については法令上の規定はないものの、一般的に上記のように取り扱われている。

2 不動産取得税における家屋の改築の取扱い

不動産取得税は、不動産の取得に対して、当該不動産所在の都道府県において、当該不動産の取得者に課される都道府県税であるが、固定資産税と同様に固定資産評価基準によって土地と家屋の評価が行われるものであり、その評価は両税で統一的に取り扱う仕組みとなっていることから、家屋評価における改築の意義・範囲の検討に当たって、不動産取得税における改築の取扱いを確認する。

地方税法第73条の2第3項においては、「家屋を改築したことにより、当該家屋の価格が増加した場合においては、当該改築をもって家屋の取得とみなして、不動産取得税を課する。」ものとされている。

この場合の改築の範囲は表2のとおりである。

＜表2 不動産取得税における家屋の改築の範囲＞

地方税法第73条 第8号	改築とは、家屋の壁、柱、床、はり、屋根、天井、基礎、昇降の設備その他家屋と一体となって効用を果たす設備で政令で定めるものについて行われた取替え又は取付けで、その取替え又は取付けのための支出が資本的支出と認められるものをいう。
地方税法の施行 に関する取扱い について (道府県税関係)	改築については、通常の修繕は含まれない趣旨であるが、その認定に当たっては、次の事項に留意すること。 ア 家屋の「壁、柱、床、はり、屋根、天井、基礎、昇降の設備」には、間仕切壁、間柱、附け柱、揚げ床、最下階の床、廻り舞台の床、小ばり、ひさし、局所的な小階段、屋外階段その他これらに類する家屋の部分も含まれるものであること。

このように、不動産取得税において改築と認める範囲は、通常は修理・修繕の範疇に属すると考えられる各種仕上及び建具部分等を除いた家屋本体及び建築設備等の広範囲にわたっている。

3 固定資産税における家屋の改築の取扱い

固定資産税における改築に関して、地方税法第349条第2項では、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不適當であると市町村長が認める場合には、基準年度以外のいわゆる据置年度においても、当該固定資産税において新たに価格を求めるものと規定されている。当該規定に係る解説書では、改築について以下のように説明されている。

家屋の「改築」とは、家屋の主要構造部である壁、柱、床、梁、屋根又は昇降設備の一種以上について行われた更新で、その更新のための支出が簡単な修理、修繕等のために支出される程度のものではなく、資本的支出と認められるものをいう。

(出典：固定資産税逐条解説)

以下、建築基準法における改築及び不動産取得税における改築と固定資産税における改築の関係について改めて検討する。

(1) 建築基準法における家屋の改築との関係

「1. 建築基準法における家屋の改築の取扱い」において示した建築確認が必要な建築行為等の区分と固定資産税における取扱いとの対応関係をまとめると表3のようになる。

＜表3 建築確認が必要な建築行為等の区分と固定資産税における取扱いとの対応関係＞

建築基準法における区分			固定資産税における取扱い
建 築	新 築	更地に新たに建築物を建てること	新 築
	増 築	既存の建築物の床面積を増加させること	新築・増築
	改 築	建築物を除去し、又は災害（津波や地震など）で滅失した後、従前と規模・構造が著しく異ならないものを造ること	新 築
	移 転	建築物を移すこと	新築・改築
大規模な修繕		主要構造部の一種以上の過半の修繕	改 築
大規模な模様替え		主要構造部の一種以上の過半の模様替え	改 築

建築基準法における改築の多くは、一般的には建替えと呼ばれ、新築の一

形態と考えられる。一方、建築基準法上の大規模な修繕や大規模な模様替えは家屋評価において改築と見るべきものであると考えられる。

このように、建築基準法における建築行為等の区分と家屋評価における新築や増改築の区分の在り様は大きく異なっていることがわかる。

(2) 不動産取得税における家屋の改築との関係

前述した不動産取得税と固定資産税における改築の範囲を比較すると、表4のとおり、固定資産税では改築と認める範囲を主要構造部等に限定的に捉えているが、不動産取得税ではそのような限定はされていない。

＜表4 不動産取得税と固定資産税における改築の範囲＞

固定資産税	不動産取得税
主要構造部である壁、柱、床、梁、屋根又は昇降設備の一種以上について行われた更新	家屋の壁、柱、床、はり、屋根、天井、基礎、昇降の設備その他家屋と一体となって効用を果たす設備について行われた取替え又は取付け (間仕切壁、間柱、附け柱、揚げ床、最下階の床、廻り舞台の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する家屋の部分を含む)
 特に著しい価格の増加が認められる更新の行われる範囲について、租税政策上又は課税技術上の観点から限定的に解釈している。	 改築と認める更新の行われる範囲を限定的に取り扱うことはしていない。

しかしながら、以下の①、②から、固定資産税における改築と認める更新の行われる範囲も主要構造部等に限定すべきではないと考える。

- ① 課税の適正の観点からすれば、改築によって通常の維持管理の範囲を超えた更新がなされる結果、改築前の価格のままでは不相当と認められるような価格の増加が生じることから、改築された家屋について据置年度においても、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不相当であるか又は当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合においては、新たに評価額を求める（地方税法第349条第2項）こととされているものであり、評価理論としてはその更新が通常は修理・修繕の範疇に属すると考えられる部分を除くすべての範囲に及ぶべきものである。
- ② 固定資産税の評価は不動産取得税との間で統一的に取り扱う仕組みとなっていることを考慮し、不動産取得税において改築と認める更新の行われる範囲は、通常その更新が修理・修繕の範疇に属すると考えられる

各種仕上及び建具部分等を除いた家屋本体、建築設備及び特殊設備等の
広範囲にわたっていることと整合性を保つべきである。

Ⅲ. 改築家屋の評価に当たっての課題と検討

本年度の当委員会の調査研究においては、改築家屋の評価に当たっての課題とされるいくつかの点について新たに検討を行った。その主な内容は以下のとおりである。

1 改築家屋の範囲

改築家屋の評価に当たってまず課題となるのが、改築と認める範囲がどこまでか、という点である。この点は前記Ⅱにおいて建築基準法や不動産取得税における改築の取扱いを踏まえて検討したところであるが、本年度の調査研究においては、改築家屋の具体的な事例を収集し、さらに検討を進めている。

(1) 改築の実態

① 市町村における事例

市町村において評価を行った改築家屋の事例及びその評価内容について、人口規模の大きい4団体に事例を照会し、57例を収集した。

主な事例は以下のとおりである（収集した事例の一覧はP 29以降を参照）。

【事例1】 1階の一部及び2階部分を改築し「倉庫」から「居宅」へ用途変更

家屋概要		木造2階建、平成2年建築、平成21年改築
評価を見直した部分別		「柱」・「造作」・「内壁」・「天井」・「床」・「建具」・「建築設備」
適用される経年減点補正率基準表		「倉庫用建物」→「専用住宅用建物」
再建築費	改築前	5,949,720点
評 点 数	改築後	6,536,599点(約10%増)

【事例2】 1階及び2階部分を改築し「病院(診療所)」を「居宅」へ用途変更

家屋概要		木造2階建、平成16年建築、平成22年改築
評価を見直した部分別		「柱」・「造作」・「内壁」・「建具」・「建築設備」・「その他工事」
適用される経年減点補正率基準表		「病院用建物」→「専用住宅用建物」
再建築費	改築前	5,049,258点
評 点 数	改築後	5,411,673点(約7%増)

【事例3】 「居宅」を改築（間取りの変更）

家屋概要		木造2階建、昭和49年建築、平成22年改築
評価を見直した部分別		「柱」・「造作」・「内壁」・「天井」・「床」・「建具」・「建築設備」
適用される経年減点補正率基準表		「専用住宅用建物」
再建築費	改築前	7,503,795点
評点数	改築後	6,896,530点（約8%減）

【事例4】 3階及び4階部分の一部を改築し「居宅」から「事務所」へ用途変更

家屋概要		鉄骨造4階建、昭和49年建築、平成22年改築
評価を見直した部分別		「間仕切骨組」・「内部仕上」・「天井仕上」・「建具」・「建築設備」・「仮設工事」・「その他工事」
適用される経年減点補正率基準表		「事務所用建物」
再建築費	改築前	13,153,891点
評点数	改築後	18,298,800点（約39%増）

【事例5】 2階から6階までの部分を改築し「店舗」から「共同住宅」へ用途変更

家屋概要		鉄筋コンクリート造6階建、平成3年建築、平成20年改築
評価を見直した部分別		「間仕切骨組」・「内部仕上」・「床仕上」・「天井仕上」・「建具」・「建築設備」
適用される経年減点補正率基準表		「店舗用建物」→「共同住宅用建物」
再建築費	改築前	54,323,609点
評点数	改築後	84,306,367点（約62%増）

【事例6】 4階及び5階部分を改築し「店舗」から「共同住宅」へ用途変更

家屋概要		鉄骨造5階建、昭和63年建築、平成22年改築
評価を見直した部分別		「間仕切骨組」・「内部仕上」・「床仕上」・「天井仕上」・「建具」・「建築設備」
適用される経年減点補正率基準表		「店舗用建物」
再建築費	改築前	76,177,930点
評点数	改築後	75,158,890点（約1%減）

※1 各事例における改築前の再建築費評点数は、当委員会において推計したものである。

※2 例えば、事務所を店舗に用途変更するような場合は、建築基準法上、店舗としての積載荷重に対して安全な構造であることを構造計算によって確認し（建築基準法第20

条)、建築確認申請を行う必要がある。固定資産税においては、資産の適正な評価の観点から、建築確認申請の有無にかかわらず用途変更に伴う改築の実態を適切に評価に反映させることが適当である。

収集した事例の状況から平成16年度研究における考え方を検証すると、表5のようになる。

＜表5 収集事例からみた平成16年度研究における考え方の検証＞

平成16年度研究における考え方	収集した事例の状況
① 改築と認める更新の行われる範囲は、修理・修繕の範疇に属すると考えられる部分を除いたすべての範囲に及ぶべきであり、特に主要構造部や昇降設備に限定解釈すべきものではない。	収集した事例は、いずれも修理・修繕の範疇を超えているものと考えられ、また、主要構造部や昇降設備に限定されていない。  ①、②の考え方に沿うものとなっている。
② 同一の評価基準に基づき、その評価を統一的に取り扱う仕組みとなっている不動産取得税においては、(改築は)通常、修理・修繕の範疇に属すると考えられる各種仕上げ、建具部分等を除いた家屋本体、建築設備、特殊設備等の広範囲にわたっていることから、これと同様に解することが適当と考えられる。	
③ 改築と認める更新のための支出を資本的支出とするのは、修理・修繕のための支出と区分する意義であり、資本的支出の意義は法人税等税務会計及び不動産取得税の意義と同様であるべきである。ただし、家屋評価上は、耐用年数の延長という用語で定義するのは適当ではない。	収集した事例の中には、家屋の価値が減少している(再建築費評点数ベースで推計した場合)もの、家屋の耐久性を増しているとは言い切れないものも存在している。  修理・修繕と改築との区別には、資本的支出というあいまいな基準ではなく、より具体的な基準が必要ではないか。
※ 資本的支出とは、その支出による更新が家屋の価値を増加させ、又は家屋の耐久性を増すこととなる場合の当該支出をいう。	

② その他の改築の事例

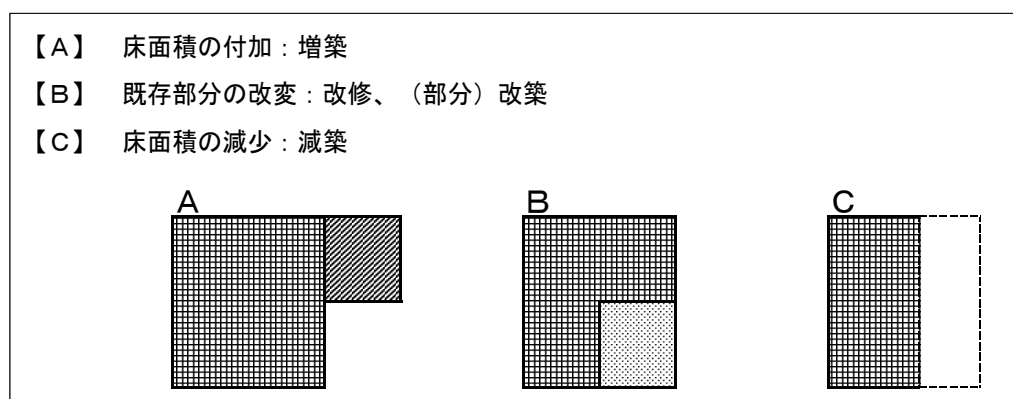
近年は、既存家屋について、基礎をやり替えるとともに、腐朽している資材や強度不足の部材を入れ替えて必要に応じて新たな資材を追加して仕上げや設備を変更し、新築と同様の状態にするような工事が多く行われている。これは、古い家屋のみならず比較的新しい家屋についても行われているが、特に古い木造の民家を対象とする場合は「古民家再生」と呼ばれることが多いようである。

(2) 再評価が必要と思われる事例の整理

① 家屋の改変行為

既存の家屋に手を加える行為（以下、本報告書において「改変行為」という。）は、平成16年度研究において、表6の3つの基本パターンが示されている。

＜表6 改変行為の基本パターン＞



【A】は、既存家屋にはほぼ手を加えず、全体の面積を増大させる場合であり、「増築」といわれる。

【B】は、家屋の外観や床面積を変更せずに、既存部分を部分的に撤去・新設するものであり、「改修」や「改築」といわれる。

【C】は、既存家屋の一部を撤去して全体の床面積を減ずるものであり、「減築」といわれる。

家屋の改変は、全てこれら3つの基本パターンの組み合わせとして表現が可能と考えられ、平成16年度研究においては、その具体例を表7のとおり示している。

<表7 改変行為のパターン>

改変の種類	床面積の変更
ア 既存部分の改変（改修・一部改築）【B】	なし
イ 建替え【C＋A】	あり(増減)
ウ 既存部分の改変と床面積の付加【B＋A】	あり(増加)
エ 床面積の一部減少と床面積の付加【C＋A】	あり(増減)
オ 床面積の一部減少、既存部分の改変及び床面積の増加【C＋B＋A】	あり(増減)
カ 床面積の一部減少と床面積の付加 【C＋A】	なし

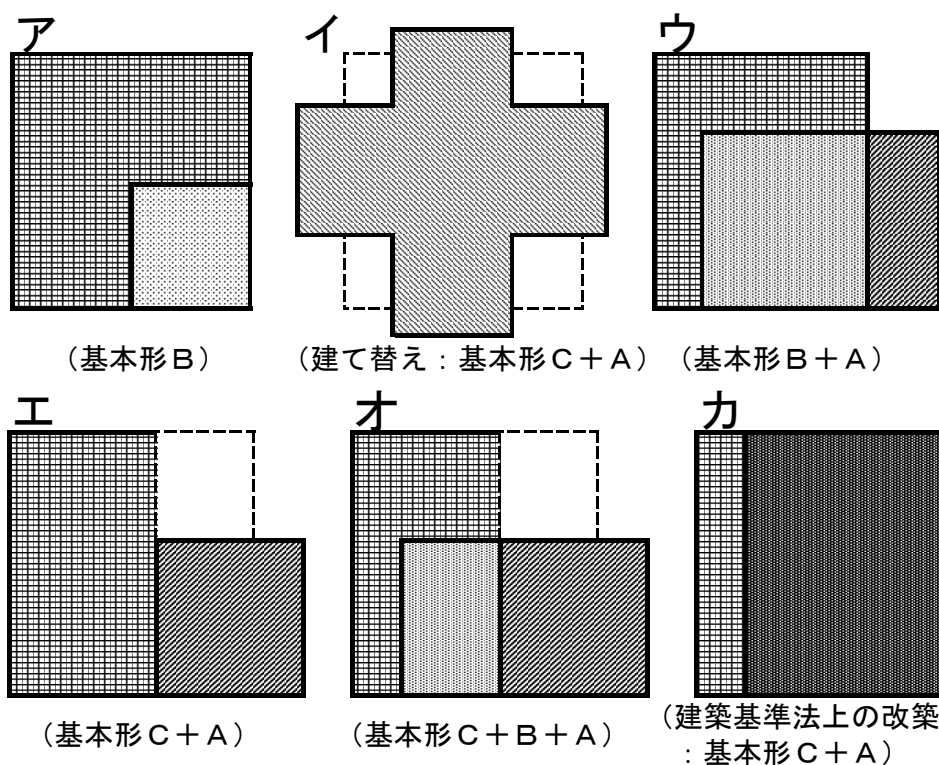


表7において、イからオは床面積に変更があること、カは建築基準法においては改築となるが、家屋評価において新築と考えることができることから、いずれも市町村において再評価の必要性を判断する際に疑義が生じないものと考えられる。

一方、アは床面積に変更がなく既存部分の改変にとどまることから、その改変行為の内容によって、改築とみるべきか否かの判断に疑義が生じる可能性がある。

そのため当委員会は、本年度、アについて、改築とみるべき範囲を検討することとした。

② 床面積の変更がない既存部分の改変における改築の範囲

既に述べたとおり、家屋評価において「改築」とは、

- ・ 家屋の主要構造部である壁、柱、床、梁、屋根又は昇降設備の一種以上について行われた更新で、その更新のための支出が簡単な修理、修繕等のために支出される程度のものではなく、資本的支出と認められるもの
- ・ 資本的支出とは、その支出により更新が、家屋の価値を増加させ、又は家屋の耐久性を増すこととなる場合の当該支出

とされている。

表7のアにおいて、家屋の価値を増加させる又は家屋の耐久性を増すこととなる改変行為として一義的に考えられるのは「主体構造部」、「基礎」、「柱・壁体」、「小屋組」といった「構造部分」を含んだ改変である。

「構造部分」を含んだ改変であるか否かに着目して改変行為を検討するに当たっては、木造家屋の場合と非木造家屋の場合で状況が異なってくることに留意する必要がある。

木造家屋にあつては、既存部分を改変する場合には構造部分を含むことも多く、その場合は大規模な改変になるが、構造部分を含まない場合は比較的小規模な改変になると考えられる。

非木造家屋にあつては、既存部分を改変する場合には構造部分を含むことは基本的にないものと考えられる一方で、構造部分を含まない場合でも、改変の程度に大きな差があると考えられる。

以上の点を、具体的な事例を示しつつ整理すると表8のようになる。

＜表8 「構造部分」を含む改変の有無と木造、非木造の別に着目した改変の内容＞

	構造部分を含む改変	構造部分を含まない改変
木造家屋	大規模な改変となる。 (例)・間取りの変更 ・建具、建築設備等の新設 ・被災家屋の修復 など	小規模な改変となる。 (例)・仕上材の貼替え ・屋根部分の防水工事、外壁塗装工事等の修繕工事 など
非木造家屋	被災家屋の修復を除き、想定される場合は少ない。	改変の程度に大きな差がある。 (例)・仕上材の貼替え ・屋根部分の防水工事、外壁塗装工事等の修繕工事 ・間取りの変更 ・建具、建築設備の新設 など

「構造部分」を含んだ改変は、家屋の価値を増加させる又は家屋の耐久

性を増すこととなると考えられることから、基本的には「改築」に該当し、再評価が必要となる。ただし、災害等によって被害を受けた家屋について、当該家屋の価値を被災前の状況に回復する程度の改変(修復)である場合は、原則、「改築」には該当しないと考えることが適当である。

また、耐震改修などの既存家屋に現行必要な基準を充たすための改変については、木造・非木造の区分のほか住宅・非住宅の区分によっても、その状況・程度が異なることに留意して対応する必要がある。

例えば、非木造の事務所ビルなどにおいては、その改変は大規模なものになると考えられる。

一方で、「構造部分」を含まない改変は、その程度によって、家屋の価値を増加させる又は家屋の耐久性を増すこととなるかどうか、すなわち「改築」に該当するのか修繕に該当するのかが分かれることとなる。

この点について、表8の具体例によれば、「仕上材の貼替え」及び「屋根部分の防水工事、外壁塗装工事」は「修繕」に該当し、「建具、建築設備の新設、入れ替え」は「改築」に該当することとなるものと考えられる。

なお、テナントビルの内装部分や建築設備などについては、特定附帯設備として償却資産の申告が行われている場合が多いと考えられる。

以上の点を整理すると表9のようになる。

＜表9 「改築」と「修繕」についての整理（イメージ）＞

	構造部分を含む改変	構造部分を含まない改変	
木造家屋	- 基礎、柱・壁体、小屋組等の資材交換・追加 - 間取りの変更 - 建具、建築設備等の新設 (家屋機能・価値の水準向上を図ったもの)	屋根部分の防水工事、外壁塗装工事、仕上材の貼替え (家屋機能・価値の水準、使用可能年数の維持、回復を図ったもの)	修繕に該当
非木造家屋	(想定される場合は少ない)	- 屋根部分の防水工事、外壁塗装工事、仕上材の貼替え - 間取りの変更、建具、建築設備などの新設 (家屋機能・価値の水準向上を図ったもの)	
	改築に該当		

P56で述べたとおり、木造家屋においては、構造部分を含まない改変は比較的小規模となることが一般的であり「修繕」に該当する場合が多いものと考えられるが、当該改変が大規模に行われる場合については「改築」に該当する可能性がある。

表9において「仕上材の貼替え」については、「修繕」に該当するものとしているが、家屋の耐久性や価値を増加させる場合（外部仕上材を品質の高い資材に全面的に取り替えた場合など）は、家屋の価値の水準向上を図ったものとして、「改築」とすることが適当であると考えられる。

すなわち、「改築」と「修繕」の判断については、工事の内容だけではなく、その規模など家屋の耐久性や価値を増加させるものであるかを総合的に考慮して判断することが適当である。

なお、「建具、建築設備の新設、入れ替え」は、一般的に家屋の機能・価値の水準向上を図ったものといえるため、「改築」に該当するものと考えられるが、例えば、建築当初において設置されたシステムキッチンを同等品と入れ替えた場合など、家屋機能の維持を図るものについては、「修繕」に該当すると捉えることが適当である。

「改築」に該当する改変行為が行われた家屋については、基本的に再評価が必要となる。しかしながら、地方税法第349条第2項では、「家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情」があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不適当であると市町村長が認める場合には、基準年度以外のいわゆる据置年度においても、当該固定資産税において新たに価格を求めるものと規定されており、当該「改築」による家屋の価値の増加が、「基準年度の価格によることが不適当である」（課税台帳に登録された価格を変更する必要性がある）程度のものであるかどうかについては、別途判断を要するものと考えられる。

なお、家屋の耐久性や価値を増加させる大規模な改変が行われる場合は、「改築」に該当するものと「修繕」に該当するものとが一体的に行われることが多いが、このような場合については、全体的に家屋の機能・価値の水準向上が図られていること及びこれらを区分することは困難かつ不合理であることから、当該改変の全体を再評価することが妥当であると考えられる。

また、「改築」に該当するかどうかの判断に当たっては、各市町村において統一的な判断基準を定めることが適当であると考えられる。

当委員会で収集した、市町村における実際の判断基準を例として示すと以下のとおりである（当委員会において一部を加工している。）。

【判断基準の具体例】

< A市の例 >

○ 改築の評価替え対象家屋

改築工事の施工状況等の実態を把握し、家屋の耐用年数及び家屋の価額に変更があるものと判断でき、以下の要件のいずれかに該当するものを評価替え対象家屋とする。

ア 未施工の部分に、新たに仕上げや建具を施した家屋及び建築設備等を新設又は増設した家屋。

イ 施工されている既存部分から仕上げや建具を除去した家屋及び建築設備等を除去した家屋。

ウ 家屋の主要構造部又は既存部分の各部分の仕上げ若しくは建具が取替えられ、簡単な修理・修繕でなく家屋の使用可能な期間（耐用年数）の変更が認められる家屋。

エ 昇降の設備その他家屋と一体となって効用を果たす設備で、政令で定める設備の取替えが行われた家屋。

なお、建築設備等については、原則として当該建築設備一式を以って判断し、当該建築設備等の一部の取替えによる更新及び建築設備等の修理、修繕にあたるものは、改築としない。

○ 評価替え対象の判断に関する注意

前項において、家屋の耐用年数及び家屋の価額に変更があるものかについては、当該家屋に対する個々の資材や設備の付加・除去及び取替のみで判断せず、家屋全体の状況を勘案した上で総合的に判断すること。

また、改築が行われた年に新築された同程度の資材・設備を持つ家屋との評価額の均衡もあわせて考慮すること。

なお、評価替えは対象となった家屋全体に対して行うものであり、評価替えの対象とした原因の資材・設備のみを評価する趣旨ではないことに留意すること。

< B市の例 >

○ 家屋の改築

家屋の評価における改築とは、床面積又は体積の増加を伴わず、家屋の壁、屋根、床、天井、柱等の取替え又は取付け、昇降設備、空気調和設備、衛生設備、電気設備、給排水設備等の家屋評価に含まれる建築設備の一種以上について行われた取替え又は取付けで、そのための支出が簡単な修理、

修繕程度のものでなく、資本的支出と認められる場合をいいます。

○ 改築であることが明白な場合

(1) 家屋の耐久性を増す場合又は家屋の価値を高める場合には、改築に該当するものとして評価替えを行うことになります。

(2) 改築であることが明白な場合としては、次のような場合が考えられます。

【 主体関連 】

ア 家屋の用途や種類を変更するための内外装等の模様替え（改装又は改造）が行われた場合

主要構造部以外の間仕切壁の変更や仕上資材（下地を含む。）の全面的な張り替え等が行われた場合には、家屋の用途や種類を変更するためのものではなくても改築と認められます。

イ 家屋の耐久性を増加させる場合

(ア) 主要な構造部の一種以上について、大部分の取替え又は補強がされた場合

(イ) 屋根仕上材を全面的に取り替えた場合

ウ より品質の高い資材に取り替えた場合（家屋の価値を増加させる場合）

より品質の高い資材とは、標準評点数のより高い資材と考えて差し支えありません。

(ア) 外部仕上材を、全面的により品質の高い資材に取り替えた場合

(イ) 内部（壁、床、天井）の仕上材や内部造作を、全面的により品質の高い資材に取り替えた場合

(ウ) 施工されている特定種類の建具のすべてについて、より品質の高い材質の建具に取り替えた場合

エ 物理的な付加をした場合（家屋の価値を増加させる場合）

内部（壁、床、天井）の仕上や内部造作が施工されていなかった家屋について、それらを全面的に施工した場合

【 設備関連 】

ア 既存家屋に施工されていなかった設備が取り付けられ、それにより当該家屋の価値が大きく高まると考えられる場合

イ 2以上の構成装置・機器、配管・配線等が一体となって一式の建築設備としての効用を発揮するものについて、それらの構成装置・機器、配管・配線等が全面的に、より品質又は性能の高いものに取り替えられた場合

ウ 2以上の構成装置・機器、配管・配線等が一体となって一式の建築設備としての効用を発揮するものについて、それらの構成装置・機器、配管・配線等のうちの、主要な構成部分がより品質又は性能の高いものに取り替えられた場合

エ そのもの単独で建築設備としての効用を発揮するものについて、その大部分がより品質又は性能の高いものに取り替えられた場合

(3) 改築により増加する評価額が20万円未満の場合は、他との均衡上特に必要な場合を除き、評価替えを行う必要はありません。

○ 改築か否か不明瞭な場合

(1) 家屋の修理、改良等が資本的支出に該当するのかどうか判断が困難な場合とは、次のような場合をいいます。

ア 外部仕上材を、一部の壁面だけ、より品質の高い資材に取り替えた場合

イ 内部（壁、床、天井）の仕上材について全面的に行われた修理、改良で、その取替資材により品質の高い資材とそうでない資材とが混在している場合

ウ 内部（壁、床、天井）の仕上材及び内部造作を、その一部だけ、より品質の高い資材に取り替えた場合

エ 内部（壁、床、天井）の仕上や内部造作が施工されている家屋について、さらに物理的な付加がされた場合

(2) 一方、修繕費であることが明白な場合としては、次のような場合が考えられます。

ア 外部仕上、内部仕上（壁、床、天井）、内部造作、建具を同等の資材で取り替えた場合

イ 毀損した仕上部分や設備を取り替えた場合

これらの場合には、改築による評価替えを行う必要はありません。

(3) 家屋の修理、改良等後の再建築費の、修理、改良等前の再建築費に対する増加割合が10%を超えていれば、改築による評価替えを行うこととなります。

(4) なお、改築により増加する評価額が20万円未満の場合は、他との均衡上特に必要な場合を除き、評価替えを行う必要はありません。

2 改築家屋の把握方法

改築家屋の評価に当たっては、新築の場合と異なり必ずしも登記されないこと、実地調査を行っても外観だけでは改築の有無を把握できないことから、改築家屋をいかに把握するか、その把握方法についても課題である。

当委員会では、登記及び実地調査以外に改築家屋を把握する方法として、以下のような制度の活用を検討した。

(1) 改築家屋を把握する方法として活用が考えられる制度

① 建築確認申請等

Ⅱ. 1で述べたとおり、一定の建築行為等については建築確認が義務づけられている。また、一部の用途変更についても建築確認が義務づけられている。これらの情報により用途変更に伴う改築家屋を把握することが可能であると考えられる。

【建築確認が必要な用途変更】

変更後の用途が以下の建築物に該当する場合で、変更後の用途に供する部分の面積が100㎡超のもの。

(一)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場等
(二)	病院、診療所（患者の収容施設があるもの）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍、児童福祉施設等
(三)	学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場等
(四)	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店、物品販売業を営む店舗等
(五)	倉庫等
(六)	自動車車庫、自動車修理工場、映画スタジオ、テレビスタジオ等

（建築基準法第6条第1号、第87条及び建築基準法施行令第105条の3）

ただし、以下のグループ内の用途変更の場合は建築確認を要しない。

A	劇場、映画館、演芸場
B	公会堂、集会場
C	診療所（患者の収容施設があるもの）、児童福祉施設等
D	ホテル、旅館
E	下宿、寄宿舍
F	博物館、美術館、図書館

G	体育館、ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、パッティング練習場
H	百貨店、マーケット、その他の物品販売業を営む店舗
I	キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー
J	待合、料理店
K	映画スタジオ、テレビスタジオ

(建築基準法施行令第137条の17)

② 営業関係申請・許可

数多くの法令によって、営業許可、設置認可及び届出が義務づけられていることから、各種営業の用に供する家屋への用途変更に伴う改築については、これらの情報を活用して把握することが可能であると考えられる。

例) 営業許可等を義務付けている法令とそれに関係する家屋用途

○ 旅館業法：ホテル、旅館

第三条 旅館業を営もうとする者は、都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区にあつては、市長又は区長。第九条の二を除き、以下同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、ホテル営業、旅館営業又は簡易宿所営業の許可を受けた者が、当該施設において下宿営業を営もうとする場合は、この限りでない。

○ 倉庫業法：営業用倉庫

第三条 倉庫業を営もうとする者は、国土交通大臣の行う登録を受けなければならない。

○ 老人福祉法：養護老人ホーム

第十五条第二項 国及び都道府県以外の者は、厚生労働省令の定めるところにより、あらかじめ、厚生労働省令で定める事項を都道府県知事に届け出て、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設又は老人介護支援センターを設置することができる。

○ 食品衛生法：店舗

第五十一条 都道府県は、飲食店営業その他公衆衛生に与える影響が著しい営業（食鳥処理の事業の規制及び食鳥検査に関する法律第二条第五号に規定する食鳥処理の事業を除く。）であつて、政令で定めるものの施設につき、条例で、業種別に、公衆衛生の見地から必要な基準を定めなければならない。

第五十二条 前条に規定する営業を営もうとする者は、厚生労働省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。

③ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律による届出

「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（いわゆる「建設リサ

イクル法」第9条及び同法施行令第2条において、新築工事等（建築物等の新築その他の解体工事以外の建設工事をいう。（同法第2条））であって新築又は増築の工事に該当しないものについては、その請負代金の額が1億円以上であるものは都道府県知事に届け出ることが義務づけられている。

改築が行われた家屋でその請負代金が1億円以上のものについては、上記届出の情報を活用して把握することが可能であると考えられる。

〔建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律〕

第九条 特定建設資材を用いた建築物等に係る解体工事又はその施工に特定建設資材を使用する新築工事等であって、その規模が第三項又は第四項の建設工事の規模に関する基準以上のもの（以下「対象建設工事」という。）の受注者（当該対象建設工事の全部又は一部について下請契約が締結されている場合における各下請負人を含む。以下「対象建設工事受注者」という。）又はこれを請負契約によらないで自ら施工する者（以下単に「自主施工者」という。）は、正当な理由がある場合を除き、分別解体等を行わなければならない。

第二項 （略）

第三項 建設工事の規模に関する基準は、政令で定める。

第四項 （略）

第十条 対象建設工事の発注者又は自主施工者は、工事に着手する日の七日前までに、主務省令で定めるところにより、次に掲げる事項を都道府県知事に届け出なければならない。

- 一 解体工事である場合においては、解体する建築物等の構造
- 二 新築工事等である場合においては、使用する特定建設資材の種類
- 三 工事着手の時期及び工程の概要
- 四 分別解体等の計画
- 五 解体工事である場合においては、解体する建築物等に用いられた建設資材の量の見込み
- 六 その他主務省令で定める事項

〔建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律施行令〕

第二条 法第九条第三項の建設工事の規模に関する基準は、次に掲げるとおりとする。

- 一 （略）
- 二 建築物に係る新築又は増築の工事については、当該建築物（増築の工事にあつては、当該工事に係る部分に限る。）の床面積の合計が五百平方メートルであるもの
- 三 建築物に係る新築工事等（法第二条第三項第二号に規定する新築工事等をいう。以下同じ。）であつて前号に規定する新築又は増築の工事に該当しないものについては、その請負代金の額（法第九条第一項に規定する自主施工者が施工するものにつ

いては、これを請負人に施工させることとした場合における適正な請負代金相当額、次号において同じ。)が一億円であるもの

四 (略)

④ 固定資産税に関する各種申告

ア. 土地に係る固定資産税における住宅用地特例

住宅用地は、その税負担を軽減するために、面積の広さによって課税標準の特例が設けられている（地方税法第349条の3の2）。その概要は以下のとおりである。

・小規模住宅用地

200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は住宅一戸当たり200㎡までの部分）の課税標準額については、価格の1／6とする。

・一般住宅用地

200㎡を超える部分の住宅用地の課税標準額については、価格の1／3とする。

住宅用地については、条例によりその所有者に申告を求めていることから、住宅と非住宅との間の用途変更に伴う改築はこの申告により把握することが可能であると考えられる。

イ. 償却資産申告書

固定資産税の納税義務がある償却資産の所有者は、当該償却資産の所在、種類等を市町村長に申告しなければならないこととされている（地方税法第383条）。

大規模な改築工事については、当該申告の内容により把握することが可能な場合があると考えられる。

⑤ 不動産取得税に関する申告

地方税法第73条の2第3項では、家屋を改築したことにより、当該家屋の価格が増加した場合においては、当該改築をもって家屋の取得とみなして、不動産取得税を課するものとされている。

また、同法第73条の18第1項、第2項では、不動産を取得した者は、条例の定めるところによって、不動産の取得の事実等を当該不動産の所在地の市町村長を経由して当該道府県知事に申告又は報告しなければならないこととされている。

当該規定の活用により、不動産取得税における改築家屋を所在市町村において把握することが可能であると考えられる。

(2) 検討

(1) において検討した5つの制度を、改築家屋の把握に当たって活用する場合に、以下の留意点が考えられる。

- いずれの制度においても把握できる改築家屋に限度があり、全てを把握できるわけではない。
- 前記①～③は固定資産税担当部署で把握できるものではないため、その情報の活用には関係部署の協力が不可欠である。
特に営業関係申請・許可については、各法令の所管部署が多岐にわたることから、必要な情報の把握のためには、事前の準備に努め効率的に進めていく必要がある。
- 土地に係る固定資産税における住宅用地特例については、非住宅用地から住宅用地への変更の場合は税負担の軽減となることから、納税者の積極的な申告が期待できる一方で、住宅用地から非住宅用地への変更の場合は積極的な申告が期待できない。
- 市町村によっては、通常の評価業務に加えて改築家屋の把握に特化した業務を行うことは事務量の面から困難である場合も考えられる。

このように、(1) に述べた制度は、改築家屋の把握に当たって絶対的な解決となるものではないものの、納税者から提出される資料によって改築家屋を把握する契機となりうるものであり、各市町村の実情に応じた活用が期待される。

さらに、家屋の所有者が変わった場合には、当該家屋について改変行為を行うことが多いものと考えられることから、登記上、所有者が変更された際には実地調査に行くことが、改築家屋の把握に有益である。

3 改築家屋の評価方法

(1) 基本的な考え方

① 再建築費評点数の算出方法

平成16年度研究では、改築家屋に係る再建築費評点数の算出方法について、改築が行われた部分について撤去等に相当する評点数を控除し、取替え・取付け等に相当する評点数を加算することを基本としている。

② 経年減点補正率の適用方法

平成16年度研究では、増築家屋に係る経年減点補正率の取扱いを踏まえ、改築家屋に係る経年減点補正率の取扱いを示している。

増築家屋の取扱いとは表10のとおりである。

＜表10 増築家屋の取扱い＞

原則	評点数の付設	増築された部分とその他の部分とに区分して評点数を付設する。
	経年減点補正率の適用	増築された部分とその他の部分のそれぞれに応じた経年減点補正率を適用する。
例外	評点数の付設	実情に応じ増築された部分とその他の部分とに区分することが困難であると認められる場合等においては、これを区分しないで評点数を付設する。
	経年減点補正率の適用	それぞれの部分ごとに求めた経年減点補正率に、それぞれの部分の床面積その他適当と認められる基準に基づいて定めたそれぞれの部分の当該家屋全体に占める割合を乗じて得た数値を合計して得た数値によるものとする。

平成16年度研究では、床面積が増加し、増築部分と既存部分との区分が容易な増築家屋についても、実情に応じこれを区分しない取扱いが許容されていることを考慮すると、基本的に床面積の増加がなく、既存部分との区分も増築家屋よりも困難であると認められる改築家屋については、市町村によっては電算システム上の問題も考えられるが、既存部分と改築部分を区分しない取扱いを原則とする方が合理的であると考え、以下の適用方法を示している。

改築部分と既存部分ごとに求めた経年減点補正率に、それぞれの部分の再建築費評点数が当該家屋全体の再建築費評点数に占める割合を乗じて得た率を合計して得た率を改築された家屋一棟に適用する。

上記の方法による具体的な適用例を示すと以下のようなになる。

【平成10年築の木造専用住宅が平成23年に改築された場合】

新築時の再建築費評点数： 80,000点／m²
 → 改築後の再建築費評点数：100,000点／m²

改築部分： 30,000点／m²

既存部分： 70,000点／m²

経年減点補正率 改築部分： 0.8 （1年経過）

既存部分： 0.45 （14年経過）

平成24年度評価額を求める際に適用する経年減点補正率は以下のとおり。

$$0.8 \times 30,000 / 100,000 + 0.45 \times 70,000 / 100,000 = 0.555$$

→ 直近下位 0.54

（２）検討

- ① 再建築費評点数の算出方法については、当委員会において、実際の評価を念頭に置いて、以下のような問題点が指摘されている。

ア 例えば、５階建の家屋の２階と３階の外部建具に係る改築が行われた場合、改築部分に相当する外部建具に係る改築前の再建築費評点数（以下「当該部分の改築前評点数」という。）を家屋全体の外部建具に係る再建築費評点数から控除する必要があるが、新築時の評価を再建築費評点基準表における標準量に基づいて行っていた（不明確計算）場合、当該部分の改築前評点数だけを把握することが難しい（改築部分の実際の施工量を計測し、その施工量割合によって当該部分の改築前評点数を推計する方法も考えられるが、それには多大な労力を要する。）。

イ 標準となる家屋の再建築費評点数に比準して新築時の評価を行っていた場合、改築に相当する部分に係る改築前の再建築費評点数を把握することが難しい。

ウ 新築時の評価を使用資材の実際の施工数量に基づいて行っていた（明確計算）場合、平面図等を保管していないと、改築に相当する部分に係る改築前の再建築費評点数を把握することが難しい。

これらの点への対応については、今後引き続き検討を行う必要がある。

- ② 前記Ⅲ．１（１）②で述べたような「構造部分」を含めた改変により、既存家屋を新築と同様の状態にする工事が行われた場合（基本的には木造家屋が想定される）は、古材を使用した新築家屋と同様に評価を行うこととし、経年減点補正率は１年目の率を適用する方法が考えられる。

具体的な適用例を示すと以下のようになる。

【基礎、柱及び小屋組以外が全面的に改築された木造専用住宅の場合】

＜再建築費評点数の算出＞

通常の新築家屋と同様に評価を行い、既存部分である基礎、柱及び小屋組については、古材を利用していることが明らかであることを考慮して評点数を減点する。

＜経年減点補正率の適用＞

新築家屋と同様の評価を行うことから、木造専用住宅に係る1年目の経年減点補正率である0.8を用いる。

IV. まとめ

当委員会では、以上のとおり、平成16年度研究を踏まえて改築家屋の実態や範囲について検討を深めるとともに、改築家屋の把握方法や評価方法の考え方と問題点を示した。

これらの検討を進める中で、今後の検討を深めるべき課題に関する注目すべき意見として以下のようなものがあつた。

○ 今後は、社会的な傾向として、新築される家屋が減り、既存の家屋に手を加えながら長く使い続けることが多くなると考えられることから、改築家屋を適切に把握し評価していくことの重要性が高まっていく。

○ 当該家屋の再建築価格の一定割合（もしくは一定額）が増加すれば改築に該当するという考え方が市町村にとってわかりやすく、今後はその具体的な基準を示すことも検討すべきである。

なお、一定割合の基準を示す際は、費用面で同程度の改築を行ったとしても、当該家屋の再建築価格との割合で改築として取り扱う場合と取り扱わない場合が生じてくることに留意すべきである。

当委員会としては、改築家屋の取扱いについて一定の理論的な整理ができたと考えている。しかし、市町村における実際の評価の場面では、なお解決すべき課題も多いと思われる。今後は、そのような課題解決のため、改築に関する様々な事例を収集し、更なる検討を続けていくことが肝要である。

今回の調査研究の成果が、市町村における改築家屋の取扱いに資するものとなれば、当委員会としても幸いである。

木造家屋改築事例一覧

(人口の規模の大きい4団体に照会した結果をとりまとめたもの)

整理 番号	構造	階数		延床面積	経年減点補正率		登記種類	建築年	改築年	屋根	基礎
		地上	地下		改築前	改築後					
1	木造	3	0	98.53	専住	専住	居宅	T13	H22	○	×
2	木造	2	0	51.97	専住	専住	居宅	S48	H22	○	×
3	木造	2	0	55.08	専住	専住	居宅	S51	H21	○	×
4	木造	2	0	69.03	専住	専住	居宅	S53	H21	×	×
5	木造	2	0	123.78	専住	専住	居宅・作業所 事務所	S36	H21	×	×
6	木造	2	0	81.81	専住	専住	居宅	S42	H21	×	×
7	木造	2	0	40.07	専住	専住	居宅	S43	H21	×	×
8	木造	2	0	86.26	専住	専住	居宅	S47	H22	○	×
9	木造	2	0	62.49	専住	専住	居宅	S43	H21	○	×
10	木造	2	0	83.50	専住	専住	居宅	S41	H22	○	×
11	木造	2	0	66.59	専住	専住	居宅	S40	H22	×	×
12	木造	2	0	50.62	店舗	専住	居宅・事務所	S34	H22	×	×
13	木造	2	0	158.34	作業所	専住	店舗・共住	—	H22	×	×
事例1 ⑭	木造	2	0	117.37	倉庫	専住	倉庫・事務所	H02	H21	×	×
15	木造	2	0	141.00	事務所	専住	居宅	H19	H20	×	×
事例2 ⑮	木造	2	0	63.37	病院	専住	診療所	H16	H22	×	×
事例3 ⑯	木造	2	0	75.75	専住	専住	居宅	S49	H22	×	×
18	木造	3	0	185.21	専住	専住	居宅	S46	H22	○	×
19	木造	2	0	108.50	専住	専住	居宅	S42	H22	○	×
20	木造	1	0	103.28	専住	専住	居宅	S48	H20	○	×
21	木造	2	0	74.52	専住	専住	居宅	S49	H20	○	×
22	木造	2	0	73.05	専住	専住	居宅	S41	H20	○	×
23	木造	2	0	88.32	専住	専住	居宅	S39	H21	○	×
24	木造	2	0	72.86	専住	専住	居宅	S46	H20	○	×
25	木造	2	0	111.78	専住	専住	居宅	S47	H21	○	×

網掛け部分は種類が変更になったものである。

部分別改築部分											備 考
外壁	柱・壁体	造作	内壁	天井	床	建具	建築設備	仮設工事	その他工事	箇所数	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	11	減築
○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	10	
○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	10	
○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	9	
○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	9	
×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	8	
○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	9	
○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	10	
○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	10	
○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	10	
×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	1	2棟を1棟に合築、2階部分を再評価
×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	1	店舗・事務所を居宅・事務所に用途変更
×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	1	作業場を作業場・居宅に用途変更(1階一部、2階)
×	○	○	○	○	○	○	○	×	×	7	1階一部、2階を倉庫から居宅に変更
×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	1	UB、洗面所の設置
×	○	○	○	×	×	○	○	×	○	6	病院を居宅へ変更
×	○	○	○	○	○	○	○	×	×	7	間取り変更
○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	10	3階部分増築
○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	10	
○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	10	2階部分増築
○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	10	減築
○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	10	減築
○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	10	
○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	10	一部増築(小規模)
○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	10	一部増築

網掛け部分は改築後、評価を見直した部分別である。

非木造家屋改築事例一覧

(人口の規模の大きい4団体に照会した結果をとりまとめたもの)

	整理 番号	構造	階数		延床面積	経年減点補正率		登記種類	建築年	改築年	主体 構造	基礎 工事
			地上	地下		改築前	改築後					
事例4	1	鉄骨	3	0	281.64	併住	併住	居宅・共住 倉庫	H05	H22	×	×
	2	鉄筋コン	5	0	243.52	共住	共住	居宅・店舗	S46	H22	×	×
	3	鉄筋コン	3	0	265.02	共住	共住	居宅	H08	H22	×	×
	4	鉄骨	3	0	110.36	共住	共住	作業所 更衣室	S55	H21	×	×
	5	鉄骨	3	0	244.23	共住	共住	共住	S46	H21	×	×
	6	鉄骨	1	0	134.84	店舗	店舗	店舗	H13	H22	×	×
	7	鉄筋コン	4	0	197.01	店舗	店舗	店舗	S46	H22	×	×
	8	鉄骨	3	0	146.88	事務所	事務所	倉庫	S56	H21	×	×
	⑨	鉄骨	4	0	207.00	事務所	事務所	共住 事務所	S49	H22	×	×
	10	鉄骨	3	0	342.18	事務所	事務所	事務所	H13	H22	×	×
	11	鉄筋コン	6	0	532.04	店舗	共住	店舗・共住	H01	H16	×	×
	12	鉄骨	5	1	402.70	店舗	共住	店舗	H01	H22	×	×
	13	鉄骨	6	1	434.96	店舗	店舗	店舗	S45	H21	○	○
	14	鉄骨	4	0	530.71	事務所	共住	車庫・共住	H04	H21	×	×
	15	軽鉄	2	0	142.72	店舗	専住	居宅	S39	H21	×	×
	16	鉄骨	4	0	403.36	事務所	事務所	居宅	S48	H21	×	×
	17	鉄筋コン	3	0	438.34	事務所	事務所	居宅・事務所 倉庫・車庫	S35	H21	×	×
	18	鉄骨	2	0	527.79	共住	事務所	事務所・店舗	S41	H21	×	×
	19	鉄骨	10	1	2881.39	店舗	店舗	店舗・事務所	H21	H22	×	×
	20	鉄骨	7	1	609.19	店舗	店舗	店舗	S50	H21	○	○
事例5	21	鉄骨	10	1	589.95	ホテル	店舗	店舗・事務所	S58	H21	×	×
	22	鉄骨	8	0	864.23	事務所	事務所	事務所 居宅・倉庫	H03	H21	×	×
	23	鉄筋コン	3	0	177.92	店舗	共住	店舗・居宅	S62	H20	×	×
	24	鉄骨鉄筋	8	1	2965.63	病院	寄宿舍	病院	H04	H22	○	×
事例6	25	鉄骨	3	0	272.16	事務所	寄宿舍	居宅・事務所 作業所	S56	H22	○	×
	②⑥	鉄筋コン	6	0	643.04	店舗	共住	店舗・共住	H03	H20	×	×
	27	鉄筋コン	6	0	845.48	事務所	寄宿舍	事務所 倉庫・車庫	S58	H20	×	×
	②⑧	鉄骨	5	0	410.51	店舗	店舗	店舗・事務所	S63	H22	×	×
	29	鉄筋コン	3	0	160.65	店舗	店舗	店舗	S62	H22	×	×
	30	鉄骨	2	0	3279.45	事務所	事務所	事務所	S62	H21	○	×
	31	鉄骨	3	0	418.02	事務所	事務所	事務所 倉庫・物置	H08	H21	×	×
	32	鉄骨	2	0	155.72	事務所	事務所	事務所・車庫	H08	H22	○	×

網掛け部分は種類が変更になったものである。

部分別改築部分												備 考
外周壁 骨組	間仕切 骨組	外部 仕上	内部 仕上	床仕上	天井 仕上	屋根 仕上	建具	建築 設備	仮設 工事	その他 工事	箇所数	
×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	9	
—	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	1	
—	○	×	○	○	×	×	○	○	×	×	5	
×	○	×	○	×	○	×	○	○	○	○	7	
×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	9	
×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	9	
×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	10	
×	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×	2	
×	○	×	○	×	○	×	○	○	○	○	7	システムキッチン、ユニットシャ ワー、トイレの設置
×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	9	増築
×	○	×	○	○	○	×	○	○	×	×	6	2階～6階を店舗から住に改築・用 途変更
×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	2	店舗を居宅・車庫へ用途変更
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	13	内装部分を店舗(スケルトン)へ変 更
×	○	×	○	×	×	×	○	○	×	×	4	2階～4階を事務所から共住に改 築・用途変更
×	○	×	○	○	○	×	○	○	×	×	6	店舗を居宅へ変更
×	○	×	○	○	×	×	○	○	×	×	5	改築部分不明
×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	1	ユニットバス追加
×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	×	4	2階一部、3階部分を共住から店 舗(スケルトン)へ変更
×	○	×	○	○	○	×	○	○	×	×	6	5～7階事務所部分追加工事
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	13	内装部分を店舗(スケルトン)へ変 更
○	○	○	×	×	×	×	○	○	×	×	5	3階～8階部分をホテルから 店舗・事務所へ変更
×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	1	事務所から一部居宅へ変更 (UB・CK・洗面化粧台)
×	○	×	○	○	○	×	○	○	×	○	7	3階部分を店舗(スナック)から居 宅へ変更
×	○	×	○	○	○	×	○	○	×	○	8	病院を寄宿舍へ変更
×	○	×	○	○	○	×	○	○	×	×	7	事務所・作業所を寄宿舍へ変更
×	○	×	○	○	○	×	○	○	×	×	6	店舗をワンルームへ変更
○	○	×	○	○	○	×	○	○	×	×	7	倉庫・事務所を寄宿舍へ変更
×	○	×	○	○	○	×	○	○	×	×	6	4、5階部分の店舗を共同住宅へ 変更
×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	1	3階部分を店舗から住宅へ変更
○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	10	間取りの変更
×	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	7	3階部分事務所・倉庫を共同住宅 へ変更
×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	9	1階部分間仕切り追加

網掛け部分は改築後、評価を見直した部分別である。

家屋に関する調査研究

－大規模災害に係る被災家屋の評価について－
－改築家屋の評価について－

平成24年3月

編 者 財団法人 資産評価システム研究センター（略称：評価センター）

発 行 者 小 林 倫 憲

発 行 所 財団法人 資産評価システム研究センター

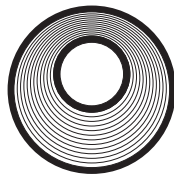
〒105-0001

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