

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

—再建築費評点基準表に係る用途別区分の見直し—

—再建築費評点基準表における「その他工事」等の課題とその検討—

—再建築費評点補正率の設定—

平成25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、再建築費評点基準表に係る用途別区分の見直し、再建築費評点基準表における「その他工事」等の課題とその検討及び再建築費評点補正率の設定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ご一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成25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24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	東洋大学工学部名誉教授
	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長 不動産研究科長 教授
	三橋 博巳	社団法人日本不動産学会会長
	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 ビルライフケア推進部主査
	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	一般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上席主幹
	竹内 好夫	千葉県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
	村野 明	川崎市財政局税務部資産税管理課長
	牧 善幸	堺市財政局税務部資産税管理課長
	増田 利雄	広島市財政局税務部固定資産税課長

(順不同、敬称略)

平成25年3月現在

平成24年度 家屋に関する調査研究委員会 専門小委員会委員名簿

小委員長 梶原正樹	東京都主税局資産税部資産評価専門課長
栗山紀行	千葉市財政局税務部課税管理課企画指導班主任主事
岡田康弘	川崎市財政局税務部資産税管理課家屋・償却資産係長
河永正徳	堺市財政局税務部資産税管理課家屋係長
増田利雄	広島市財政局税務部固定資産税課長
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上席主幹

(順不同、敬称略)

平成25年3月現在

平成24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24年5月28日（月）〕
議題（1）委員長・副委員長の指名
（2）平成24年度調査研究テーマ等について
（3）専門小委員会の設置について
（4）その他

 - 第2回委員会〔平成24年9月10日（月）〕
議題（1）専門小委員会の報告について
（2）その他

 - 第3回委員会〔平成24年11月26日（月）〕
議題（1）再建築費評点補正率による評価について
（2）再建築費評点基準表について
（3）その他

 - 第4回委員会〔平成25年2月14日（木）〕
議題（1）平成24年度家屋研報告書（案）について
ア 再建築費評点基準表に係る用途別区分の見直し
イ 再建築費評点基準表における「その他工事」等の課題とその検討
ウ 再建築費評点補正率の設定
（2）その他
-
- 第1回専門小委員会〔平成24年6月28日（木）〕
議題（1）再建築費評点補正率による評価について
（2）再建築費評点基準表について

 - 第2回専門小委員会〔平成24年8月9日（木）〕
議題（1）再建築費評点補正率による評価について
（2）再建築費評点基準表について

目 次

1. 再建築費評点基準表に係る用途別区分の見直し	1
I. 調査研究の目的	3
II. 再建築費評点基準表の現状と検討課題	4
1. 再建築費評点基準表の現状	4
2. 再建築費評点基準表の検討課題	5
III. 再建築費評点基準表の整理統合の検討	7
1. 木造家屋の再建築費評点基準表の整理統合の検討	7
(1) 固定資産税に係るブロック別担当者意見交換会における意見	7
(2) (1) で検討された以外の再建築費評点基準表の整理統合の方向	8
(3) 標準量の検討	11
2. 非木造家屋の再建築費評点基準表の整理統合の検討	15
(1) 固定資産税に係るブロック別担当者意見交換会における意見	15
(2) (1) で検討された以外の再建築費評点基準表の整理統合の方向	17
(3) 標準量の検討	20
3. 在来分家屋との整合性	21
(1) 平成 12 基準年度における再建築費評点基準表の統合	21
(2) 在来分家屋との整合性の検討	21
4. 経年減点補正率基準表の用途別区分との整合性	22
IV. まとめ	24
2. 再建築費評点基準表における「その他工事」等の課題とその検討	27
I. 調査研究の目的	29
II. 「その他工事」等の現在の内容と課題	30
1. 木造家屋における「その他工事」の現在の内容	30
2. 非木造家屋における「その他の工事」の現在の内容	31
3. 「その他工事」等の課題	33
III. 「その他工事」等の検討	34

1. 木造家屋の「その他工事」の検討	34
(1) 「その他工事」のうちの雑工事の内容	34
(2) 階段	38
(3) バルコニー	39
(4) 天井高の低い部分	41
(5) 部分別区分のうちの「造作」	41
(6) 見直し後の「その他工事」の内容	43
2. 非木造家屋の「その他の工事」の検討	44
IV. まとめ	47
3. 再建築費評点補正率の設定	49
I. 調査研究の目的	51
II. 再建築費評点補正率の現状と課題	52
1. 在来分家屋の評価替えのしくみ	52
2. これまでの経緯	52
(1) 平成9基準以前	52
(2) 平成12基準	52
(3) 平成15基準	53
(4) 平成18基準	53
(5) 平成21基準	53
(6) 平成24基準	54
3. 再建築費評点補正率の課題	55
III. 再建築費評点補正率の検討	58
1. 再建築費評点補正率の細分化の考え方	58
2. 再建築費評点補正率を細分化する区分	58
(1) 家屋区分と物価変動の関係	58
(2) 具体的な区分	59
3. 再建築費評点補正率を細分化する方法	63
4. 再建築費評点補正率を算出する方法	63
IV. まとめ	64

再建築費評点基準表に係る用途別区分の見直し

I. 調査研究の目的

固定資産税における家屋の評価は、再建築費評点基準表（以下、「評点基準表」という。）に基づき算出された再建築費評点数を基準として評価する方式が採られている。

固定資産評価基準（以下、「評価基準」という。）には、部分別による再建築費評点数の算出方法と比準による再建築費評点数の算出方法が規定されており、再建築費評点数を算出するために、家屋の種類を、構造、用途別に定め、各種類ごとに評点基準表が設けられている。

評点基準表の用途別区分は、個々の家屋の再建築費評点数を算出するための便宜を考慮して定められているものであり、全国に分布する家屋を木造家屋については 17 種類、非木造家屋については 12 種類に集約して作成されている。評点基準表の用途別区分の見直しは、平成 12 基準改正において、木造家屋の評点基準表では、29 種類から 17 種類に統合が行われているが、それ以降は改正がなされていない。そのため、現在ほとんど建築されていない用途や他の用途との違いがほとんどないものが評点基準表に存在しているものと考えられる。

したがって、当委員会は、家屋評価の簡素合理化の観点から、評点基準表の用途別区分に焦点を当てて、使用頻度の低い用途の評点基準表を中心に整理統合するための方向性を明らかにすることを目的に調査研究を行うこととした。

Ⅱ. 再建築費評点基準表の現状と検討課題

1. 再建築費評点基準表の現状

評点基準表は、現行の評価基準において、表1のように木造家屋については「専用住宅用建物」から「土蔵用建物」までの17種類、非木造家屋については「事務所、店舗、百貨店用建物」から「軽量鉄骨造建物・『事務所、店舗、百貨店等用建物』」までの12種類の用途に対応して設けられている。更に、市町村長が評点基準表を作成する際の総務大臣の技術的援助（地方税法第388条第4項）によるものとして、「専用住宅用丸太組構法建物に係る再建築費評点基準表（例）」が例示されている。

評点基準表の見直しの近年の経緯としては、平成12基準改正において当時29種類あった木造家屋に係る評点基準表について、使用頻度の低い評点基準表が廃止・統合されたことで、17種類に改正されている。また、プレハブ方式構造建物については、以前は評価基準に規定されている各評点基準表により評価することが難しかったことから、市町村長が評点基準表を作成する際の総務大臣の技術的援助によるものとして、評点基準表（準則）が示されていたが、平成18基準改正において、評点基準表（本則）にプレハブ方式構造建物の評価に必要な評点項目の追加等を行うことにより、本則により評価することとされ、これにより、プレハブ方式構造建物に関する準則は廃止された。

＜表 1＞再建築費評点基準表 現行区分一覧

木造家屋再建築費評点基準表

専用住宅用建物
共同住宅及び寄宿舍用建物
併用住宅用建物
農家住宅用建物
酪農舎用建物
ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物
普通旅館及び料亭用建物
事務所及び銀行用建物
店舗用建物
劇場用建物
公衆浴場用建物
病院用建物
工場用建物
倉庫用建物
附属家用建物
簡易附属家用建物
土蔵用建物

非木造家屋再建築費評点基準表

事務所、店舗、百貨店用建物	
住宅、アパート用建物	
病院、ホテル用建物	
劇場、娯楽場用等のホール型建物	
銀行用建物	
工場、倉庫、市場用建物	
水力発電所	発電機室関係建物
用建物	配電機室関係建物
住宅用コンクリートブロック造建物	
軽量鉄骨造 建物	住宅、アパート用建物
	工場、倉庫、市場用建物
	事務所、店舗、百貨店等用建物

2. 再建築費評点基準表の検討課題

現行の木造家屋 17 種類、非木造家屋 12 種類の評点基準表の中には、表 2 のように、新增築棟数が減ったために現在はほとんど適用されないと思われる用途別区分があることや、非木造家屋の「銀行用建物」のように、家屋の建築形態が変化してきたことから、他の用途との違いがほとんどなくなってしまい、適用すべき評点基準表の違いが判然としない用途区分となっているものが存在している。

表 2 は、固定資産の価格等の概要調書による新增築棟数についてまとめたものである。評点基準表の用途別区分と異なっているところもあるが、木造家屋では「専用住宅」が 9 割程度を占めている。一方、「農家住宅」「公衆浴場」「土蔵」については、新增築の棟数が少ない。また、「酪農舎用建物」は、「附属家」と同じ用途別区分とされているため、単独での近年の数値はないが、平成 12 基準の評点基準表の整理統合の検討時に行った調査においては、平成 5 年、6 年

時点の新增築棟数が 232 棟と少なく、現在においてもその傾向は変わらないものと考えられる。

＜表 2＞固定資産の価格等の概要調書 新增築棟数 全国計

木造家屋

(単位：棟)

区 分	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	総計
専用住宅	383,917	344,912	355,635	1,084,464
共同住宅・寄宿舍	19,091	16,747	15,856	51,694
併用住宅	6,009	5,529	4,729	16,267
農家住宅	43	51	49	143
旅館・料亭・ホテル	406	288	289	983
事務所・銀行・店舗	10,549	9,515	8,752	28,816
劇場・病院	985	948	909	2,842
公衆浴場	91	74	80	245
工場・倉庫	6,855	5,747	5,087	17,689
土蔵	63	32	22	117
附属家（含む酪農舎、簡易附属家）	25,374	22,628	20,039	68,041

非木造家屋

(単位：棟)

区 分	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	総計
事務所、店舗、百貨店、銀行	18,252	15,300	13,246	46,798
住宅、アパート	134,600	91,748	87,080	313,428
病院、ホテル	1,681	1,522	1,312	4,515
工場、倉庫、市場	30,930	24,258	20,643	75,831
その他	25,174	21,926	19,122	66,222

Ⅲ. 再建築費評点基準表の整理統合の検討

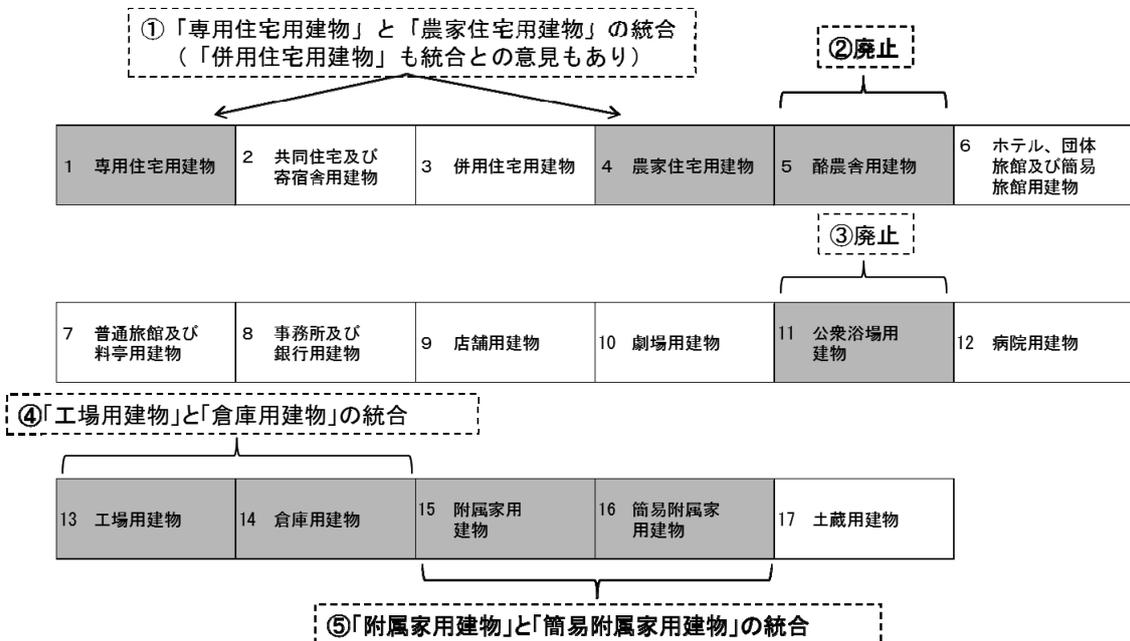
1. 木造家屋の再建築費評点基準表の整理統合の検討

(1) 固定資産税に係るブロック別担当者意見交換会における意見

木造家屋に係る評点基準表の整理統合については、平成20年度に行われた固定資産税に係るブロック別担当者意見交換会（当評価センター主催）で、地方団体から様々な意見を頂いていた。その主な内容については以下の通りであった。

- ① 「専用住宅用建物」と「農家住宅用建物」を統合してはどうか（「併用住宅用建物」も合わせて統合してはどうかとの意見もあった。）。
- ② 「酪農舎用建物」を廃止してはどうか。
- ③ 「公衆浴場用建物」を廃止してはどうか。
- ④ 「工場用建物」と「倉庫用建物」を統合してはどうか。
- ⑤ 「附属家用建物」と「簡易附属家用建物」を統合してはどうか。

<図1>ブロック別担当者意見交換会の主な意見（木造家屋）



これらの意見を基に今年度、当委員会においても検討を行ったところ、地方団体での評価棟数が少ないことから、統合しても特段問題はないのではないかとの意見に集約された。

(2)(1) で検討された以外の再建築費評点基準表の整理統合の方向

前記(1)に加えて、更に統合できる評点基準表があれば統合する方が良いのではないかとの意見が多く、以下のような提案について踏み込んで検討を行った。

- 「住宅系」、「事務所、店舗系」、「病院、ホテル系」、「工場、倉庫系」に大きく分類する形で統合してはどうか。

ア 「住宅系」家屋の再建築費評点基準表の整理統合

現行評点基準表において、「住宅系」の家屋としては、「専用住宅用建物」「共同住宅及び寄宿舍用建物」「併用住宅用建物」「農家住宅用建物」「附属家用建物」が該当すると考える。

「専用住宅用建物」が木造家屋全体の棟数の大部分を占めることから、これに他の用途別区分も統合することを基本として検討を行った。その内容について以下の①～⑨のような意見があった。

- ① 「農家住宅用建物」は、新築棟数が少ないことから、統合しても良い。
- ② 「併用住宅用建物」は、家屋の一部を事業用に使用するため、人の出入りが容易になるように造られている以外は、「専用住宅用建物」と構造に大きな差異はないと思われることから、統合しても良い。
- ③ 「併用住宅用建物」を「住宅系」の家屋ではなく事業用の家屋と考えるのは、これまでの評価の考え方と合わない。
- ④ 「附属家用建物」は、いわゆる「はなれ」のように、主として住宅用家屋に附属して建築される家屋であり、「住宅系」として統合しても良い。
- ⑤ 「附属家用建物」は、現行の評点基準表において、建築設備の総合評点方式ではガス設備の評点を含まないなど、建築設備が異なることが多いので、統合しない方が良い。
- ⑥ 建築設備の違い等については、評点項目や補正の設定により適正な評価ができることから、この点について考慮した上で「附属家用建物」を統合しても良い。

- ⑦ 「共同住宅及び寄宿舍用建物」は、非木造家屋の用途別区分においては「住宅、アパート用建物」とされていることから、これと合わせるよう「住宅系」の家屋として統合しても良い。
- ⑧ 近年、木造家屋の大規模建築が可能となり、木造の高齢者用居住施設が増加していることなどから、「共同住宅及び寄宿舍用建物」は統合しない方が良い。
- ⑨ 不明確計算を前提としている木造家屋の評価において、一戸建の住宅と大型の共同住宅を仮に1つの評点基準表を用いて評価する場合には、補正を行うこととなるが、補正等を用いても適正な評価を行うことが困難であると考えられることから、「共同住宅及び寄宿舍用建物」は統合しない方が良い。

以上の論点を踏まえると、「住宅系」の評点基準表については、次の①～③の形で整理できるものと考えられる。

- ① 「専用住宅用建物」と「併用住宅用建物」、「農家住宅用建物」、「附属家用建物」を統合する。
- ② 現行の「附属家用建物」に相当する家屋については適正な評価を行えるように考慮する。
- ③ 「共同住宅及び寄宿舍用建物」は統合せずに評点基準表を残す。

イ その他の用途の家屋の再建築費評点基準表の整理統合

先に示した「事務所、店舗系」「病院、ホテル系」「工場、倉庫系」の家屋については、それぞれ以下の①～③のように整理できるのではないかと考えられる。

- ① 「事務所、店舗系」については、事業用に用いられる家屋で小割されていない空間が多い家屋が想定され、現行の「事務所及び銀行用建物」「店舗用建物」「劇場用建物」が該当する。

- ② 「病院、ホテル系」については、事業用に用いられる家屋で小割された空間が多い家屋が想定され、現行の「ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物」「普通旅館及び料亭用建物」「病院用建物」が該当する。
- ③ 「工場、倉庫系」については、倉庫のように内部がほとんど分けされていない家屋が想定され、現行の「酪農舎用建物」「公衆浴場用建物」「工場用建物」「倉庫用建物」「簡易附属家用建物」「土蔵用建物」が該当する。

現在の木造家屋の建築棟数は、全体の9割以上を住宅系の家屋が占めており、他の用途の家屋は少ないため、これらの区分について整理統合を行って簡素合理化を進める方が評価し易いのではないかとの考え方から、「住宅系」以外の評点基準表については、できる限り統合した方が良いという意見が大勢であった。これらの統合についての、特に有力な意見は以下の①②である。

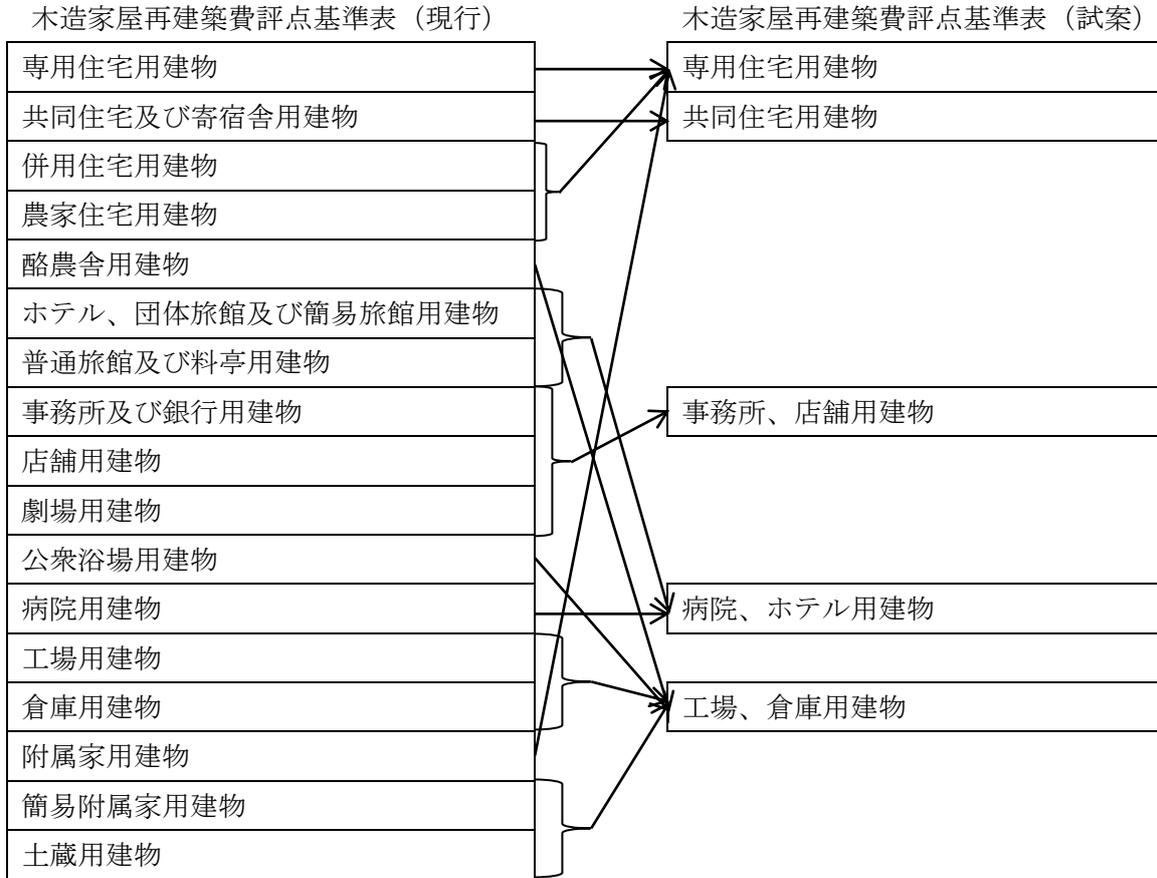
- ① 「簡易附属家用建物」は、規模が小さく建築設備が電気しかない建物が想定されているため、適正な評価が行えるようにすべきである。
- ② 「土蔵用建物」は、建築棟数が少ないため統合することが望ましいが、土壁など土蔵独自のものが用いられていることが多いため、適正な評価が行えるようにすべきである。

「工場、倉庫系」として統合する場合には、これらの意見を反映し、現行の「簡易附属家用建物」「土蔵用建物」に相当する家屋について適正な評価を行えるように何らかの工夫が必要ではないかと考えられる。

ウ 木造家屋の評点基準表の整理統合

上記ア、イの検討を踏まえ、当委員会としては、木造家屋の評点基準表について図2のように整理統合の方向性をまとめることができた。

＜図2＞木造家屋再建築費評点基準表整理統合（試案）



（3）標準量の検討

評点基準表を統合する場合には、標準量が評点基準表ごとに異なることによる問題が生じることが考えられ、これについても検討を行った。

検討の過程で以下の①～④のような意見があった。

① 統合後の「専用住宅用建物」の区分については、住宅系の新築家屋のほとんどが「専用住宅用建物」であることから、現行の「専用住宅用建物」を基準にするのが良い。加えて現行の「附属家用建物」に相当する家屋については、建築設備等に違いが見られるため、適正な評価が行えるように考慮する必要がある。

② 統合後の「事務所、店舗用建物」の区分については、「劇場用建物」の新築棟数は少なく、「事務所及び銀行用建物」と「店舗用建物」は同程度あるのではないかと。また、「店舗用建物」の外壁の標準量が「専用住宅用建物」よりも多いことにより、現在の実態と合わなくなっている。これらの

意見を踏まえれば、現行の「事務所及び銀行用建物」を基準にするのが良い。

- ③ 統合後の「病院、ホテル用建物」の区分については、「病院用建物」の新築棟数が、「ホテル」や「旅館」より多いと思われることから、「病院用建物」を基準にするのが良い。
- ④ 統合後の「工場、倉庫用建物」の区分については、新築棟数では「倉庫用建物」が多いと思われるが、延べ床面積が大きく、外壁及び内壁の標準量が多いことが現在の実態と合わなくなっていると思われることから、「工場用建物」の標準量を基準にするのが良い。この区分に属する「簡易附属家用建物」「土蔵用建物」については、標準量や建築設備に違いが見られるため、適正な評価が行えるように考慮する必要がある。

※ 建物の着工棟数（国土交通省の建築着工統計調査）は、表3の通りである。

これらの意見を基にして現行の木造家屋に係る評点基準表の標準量を比較したものが表4である。

表4によれば、用途、部位によっては差異が見られるものがあるが、評点基準表の各部分別区分には「施工量の多少」という補正項目が定められており、標準量と評価対象家屋の施工数量の差はこの補正によって評点数に反映させることができることから、評点基準表を統合した場合であっても、施工数量を把握して補正をすることで、適正な評価が行えるのではないかと考えられる。

<表3>木造建築物用途別着工棟数 2011年全国計(抜粋)

(単位:棟)

住宅計	402,873
居住産業併用建築物	4,276
産業用建築物計	21,162
事務所	2,695
店舗	2,264
工場及び作業場	844
倉庫	3,071
学校の校舎	259
病院・診療所	827
その他	11,202
(産業用建築物計のうち宿泊業用建築物)	394

※国土交通省 建築着工統計調査

<表4>木造家屋に係る現行再建築費評点基準表の主な標準量の比較(その1)

住宅系家屋

標準量	専用住宅用 建物 a	併用住宅用 建物 b	b/a	農家住宅用 建物 c	c/a	附属家用建 物 d	d/a
床面積(m ²)	100	99	0.99	99	0.99	66	0.66
外壁(m ²)	1.20	1.40	1.17	0.90	0.75	0.80	0.67
内壁(m ²)	2.60	2.30	0.88	1.50	0.58	1.20	0.46
開口率(%)	25	30	1.20	40	1.60	40	1.60
建具標準量 本/m ²	0.60	0.69	1.15	0.75	1.25	0.60	1.00
建具 中	11,610	12,520	1.08	12,990	1.12	8,860	0.76
設備 100 m ² 換算 評 点数	4,090	3,740	0.91	1,800	0.44	電気、給水、 排水のみ 720	0.18
その他 中	5,650	3,040	0.54	1,810	0.32	400	0.07

<表4>木造家屋に係る現行再建築費評点基準表の主な標準量の比較（その2）

事務所、店舗系家屋

標準量	事務所及び 銀行用建物 f	店舗用建物 g	g/f	劇場用建物 h	h/f
床面積(m ²)	165	165	1.00	330	2.00
外壁(m ²)	1.20	1.50	1.25	0.90	0.75
内壁(m ²)	2.10	1.70	0.81	1.70	0.81
開口率(%)	40	30	0.75	10	0.25
建具標準量 本/m ²	0.36	0.60	1.67	0.24	0.67
建具 中	7,180	11,190	1.56	5,390	0.75
設備 100 m ² 換算 評 点数	4,780	2,940	0.62	5,000	1.05
その他 中	8,450	7,720	0.91	11,090	1.31

病院、ホテル系家屋

標準量	病院用建物 i	ホテル、団 体旅館及び 簡易旅館用 建物 j	j/i	普通旅館及 び料亭用建 物 k	k/i
床面積(m ²)	231	132	0.57	165	0.71
外壁(m ²)	0.80	1.10	1.38	1.10	1.38
内壁(m ²)	2.00	2.60	1.30	2.50	1.25
開口率(%)	35	40	1.14	50	1.43
建具標準量 本/m ²	0.72	0.72	1.00	0.84	1.17
建具 中	13,490	14,670	1.09	15,160	1.12
設備 100 m ² 換算 評 点数	6,980	8,680	1.24	7,640	1.09
その他 中	8,170	2,520	0.31	10,020	1.23

<表4>木造家屋に係る現行再建築費評点基準表の主な標準量の比較（その3）

工場、倉庫系家屋

標準量	工場用建物 l	酪農舎用建物 m	m/l	公衆浴場用 建物 n	n/l	倉庫用建物 o	o/l
床面積(m ²)	330	99	0.30	165	0.50	429	1.30
外壁(m ²)	0.70	1.40	2.00	1.20	1.71	1.30	1.86
内壁(m ²)	0.70	1.40	2.00	1.56	2.23	1.30	1.86
開口率(%)	35	25	0.71	25	0.71	10	0.29
建具標準量 本/m ²	0.15	0.21	1.40	0.60	4.00	0.03	0.20
建具 中	3,330	3,080	0.92	11,930	3.58	710	0.21
設備 100 m ² 換算 評 点数	2,090	1,100	0.53	2,670	1.28	電気のみ 840	0.40
その他 中	1,050	2,960	2.82	3,040	2.90	1,130	1.08

標準量	簡易附属家 用建物 p	p/l	土蔵用建物 q	q/l
床面積(m ²)	33	0.10	20	0.06
外壁(m ²)	1.70	2.43	3.79	5.41
内壁(m ²)	1.65	2.36	3.20	4.57
開口率(%)	10	0.29	5	0.14
建具標準量 本/m ²	0.06	0.40	明確計算	-
建具 中	並 880	0.26		
設備 100 m ² 換算 評 点数	電気のみ 60	0.03		
その他 中	0	0.00	970	0.92

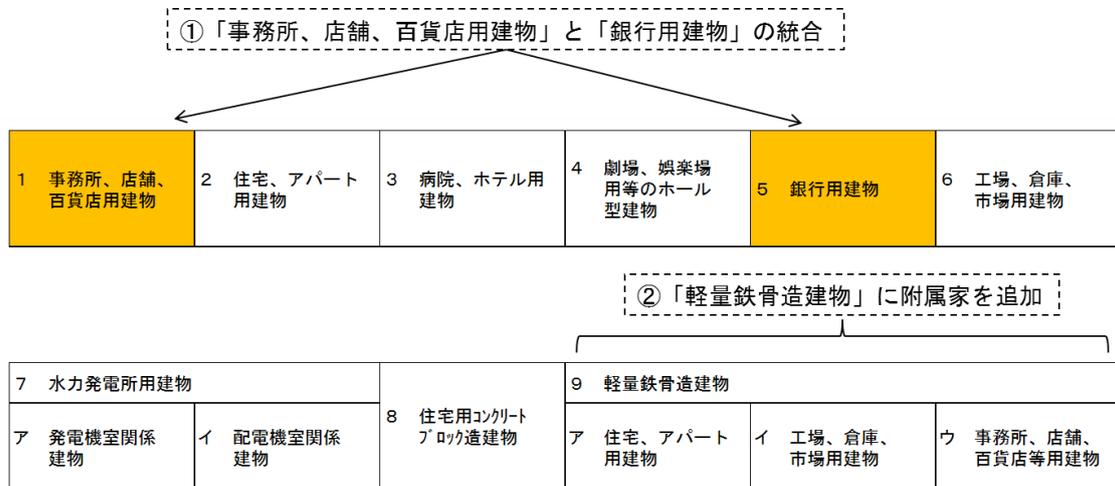
2. 非木造家屋の再建築費評点基準表の整理統合の検討

(1) 固定資産税に係るブロック別担当者意見交換会における意見

非木造家屋に係る評点基準表の整理・統合については、平成20年度に行われた固定資産税に係るブロック別担当者意見交換会で、地方団体から様々な意見を頂いていた。その主な内容については以下の通りであった。

- ① 「事務所、店舗、百貨店用建物」と「銀行用建物」を統合してはどうか。
- ② 「軽量鉄骨造建物」の区分に「附属家用建物」の区分を追加してはどうか。

<図3>ブロック別担当者意見交換会の主な意見（非木造家屋）



これらの意見を基に今年度、当委員会においても検討を行ったところ、有力な意見として以下の①②の意見に集約された。

- ① 「事務所、店舗、百貨店用建物」と「銀行用建物」の統合については、「銀行用建物」は、かつては家屋内に多額の金品を保管するため、厳重な防犯対策を必要とするなどの特殊な構造の家屋が想定されていたが、現在新築される銀行は一般事務所と構造に大きな違いがないと思われるため、統合しても良い。



○「旧東京中央郵便局敷地」に平成24年5月31日に竣工したJPタワーは、東日本旅客鉄道、三菱地所との共同ビルとし、低層棟に商業施設、高層部を事務所とし、「都市情報及び文化の発信拠点」として、国際カンファレンスセンター等が設置されている。

同年7月に、ゆうちょ銀行本店としてオープンしている。

- ② 「軽量鉄骨造建物」の区分に「附属家」の区分を追加することについては、木造家屋では「附属家用建物」「簡易附属家用建物」を他の区分と統合することを検討していたことや、区分が増えることは、評価の簡素化にはつながらないことから、追加しなくても良い。

(2)(1) で検討された以外の再建築費評点基準表の整理統合の方向

非木造家屋の評点基準表の整理統合について検討を進める中で、他にも以下のように評点基準表を統合してはどうかという提案があり、更に踏み込んで検討を行った。

- ① 「水力発電所用建物」と「工場、倉庫、市場用建物」を統合してはどうか。
- ② 「事務所、店舗、百貨店用建物」と「劇場、娯楽場用等のホール型建物」を統合してはどうか。
- ③ 「軽量鉄骨造建物」の区分をそれぞれ「事務所、店舗、百貨店用建物」、「住宅、アパート用建物」、「工場、倉庫、市場用建物」と統合してはどうか。

その内容について以下の①～④の意見があった。

- ① 「水力発電所用建物」については、新築棟数が少ないと考えられることに加え、内部の発電機械等はほとんど償却資産であり、建物そのものは一般の工場、倉庫等との違いが少ないと考えられることから、「工場、倉庫、市場用建物」に統合しても良い。
- ② 「劇場、娯楽場用等のホール型建物」については、都市部のホール型建物が単独で建築されることが少ないことから統合しても良い。
- ③ 全国的にはホール型建物単独の新築棟数がある程度見られることや、主体構造部の標準量が大きく異なることから、「事務所、店舗、百貨店用建物」と統合しない方が良い。

＜劇場、娯楽場用等のホール型建物の標準量について＞

劇場、娯楽場用等のホール型建物 再建築費評点基準表

部分別	評点項目及び標準評点数				標準量	補正項目及び補正係数			計算単位				
	補正項目	増点補正率	標準	減点補正率									
主体構造部 鉄骨造	鉄骨の使用量が明確でない建物	鉄骨造	耐火被覆あり	17,110	延べ床面積 ○ ・ ○ 九 ○ ト ン 平 方 メ ー ト ル	ホール の階高	1.30 ←	1.0	→ 0.90	延べ床面積			
			錆止め塗装のもの	18,270			10m程度のもの	← 8m程度のもの	→ 6m程度のもの				
			耐火被覆なし	15,290			柱間	1.40 ←	1.0		→ 0.90		
			錆止め塗装のもの	16,440				20m程度のもの	← 12m程度のもの		→ 6m程度のもの		
			亜鉛めっき加工のもの	20,510				規模	1.02 ←		1.0	→ 0.94	
									900㎡程度のもの		← 1,800㎡程度のもの	→ 3,600㎡程度のもの	
									(注) 1.08を上限、0.91を下限とする。				
			工事形態	1.05 ←				1.0	→ 0.95		複雑なもの	普通のもの	単純なもの

事務所、店舗、百貨店用建物 再建築費評点基準表

部分別	評点項目及び標準評点数				標準量	補正項目及び補正係数			計算単位				
	補正項目	増点補正率	標準	減点補正率									
主体構造部 鉄骨造	鉄骨の使用量が明確でない建物	鉄骨造	耐火被覆あり	16,920	延べ床面積 ○ ・ ○ 八 九 ○ ト ン 平 方 メ ー ト ル 当 た り 鉄 骨	階層数	1.05 ←	1.0	→ 0.95	延べ床面積			
			錆止め塗装のもの	18,070			地上6階のもの	← 地上4階のもの	→ 地上2階のもの				
			耐火被覆なし	15,120			階高	1.10 ←	1.0		→ 0.95		
			錆止め塗装のもの	16,260				6m程度のもの	← 4m程度のもの		→ 3m程度のもの		
			亜鉛めっき加工のもの	20,280				柱間	1.20 ←		1.0		
									8m程度のもの		← 5m程度のもの		
									規模		1.06 ←	1.0	→ 0.93
											1,000㎡程度のもの	← 3,000㎡程度のもの	→ 10,000㎡程度のもの
											(注) 1.12を上限、0.91を下限とする。		
			工事形態	1.10 ←					1.0		→ 0.80	複雑なもの	普通のもの

「劇場、娯楽場用等のホール型建物」の鉄骨造の標準量は、ホールの階高8m程度、柱間12m程度、規模1,800㎡程度の家屋で、延べ床面積1㎡当たり鉄骨0.090tである。

「劇場、娯楽場用等のホール型建物」の補正係数の標準を「事務所、店舗、百貨店用建物」に反映させると、ホールの階高8m程度の補正係数は1.2程度、柱間12m程度の補正係数は1.46程度、規模1,800㎡程度の補正係数は1.03程度となり、加えて階層数地上1階のもの0.92程度の補正も適用されると考えると、連乗補正係数は、 $1.2 \times 1.46 \times 1.03 \times 0.92 = 1.66$ となる。

これに「事務所、店舗、百貨店用建物」の標準量0.089tを掛けると、0.147tとなり、「劇場、娯楽場用等のホール型建物」を「事務所、店舗、百貨店用建物」の再建築費評点基準表を用いて評価すると、鉄骨の量が6割程度多いという結果になる。

- ④ 「軽量鉄骨造建物」の区分をなくし、他の評点基準表の鉄骨造に統合することについては、現状では表5のように標準量が大きく異なるため、統合できない。

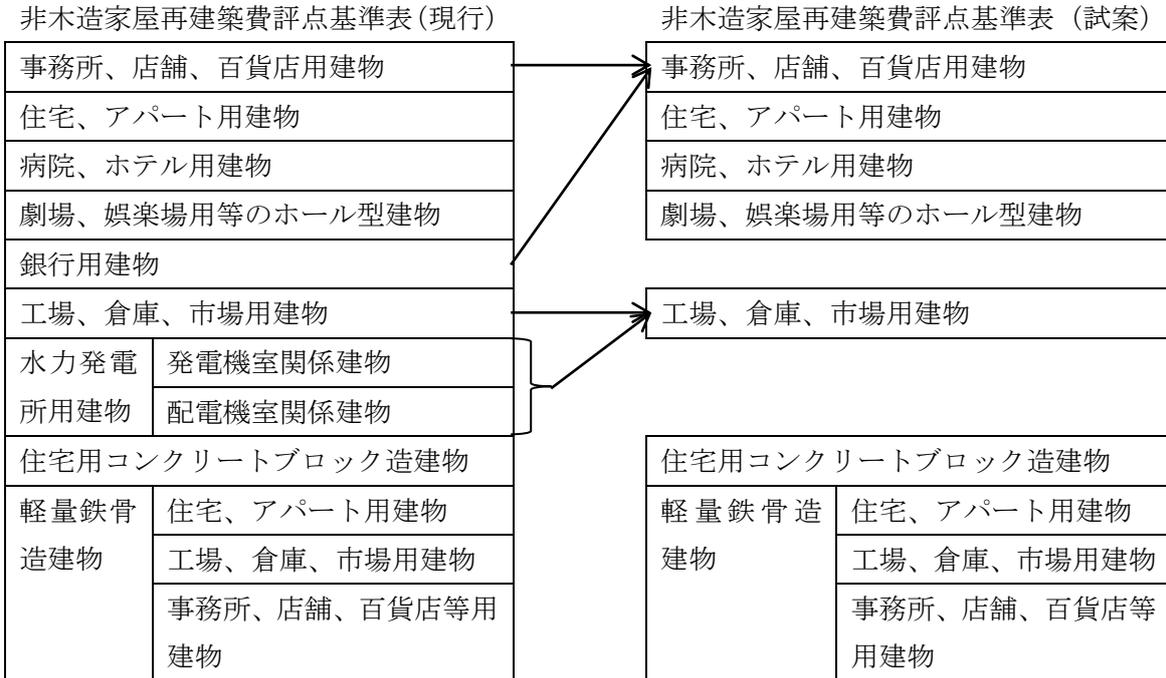
<表5> 鉄骨造建物と軽量鉄骨造建物の標準量の比較

内容	構造	「錆止め塗装」の単位当たり標準評点数 (点/t)	事務所、店舗、百貨店 用建物 (kg/m ²)	住宅、 アパート用 建物 (kg/m ²)	病院、 ホテル用 建物 (kg/m ²)	劇場、娯楽 場用等の ホール型 建物 (kg/m ²)	銀行用 建物 (kg/m ²)	工場、倉 庫、市場用 建物 (kg/m ²)
評点基準表 【不明確計算の 場合の標準量】	鉄骨造	182,780	89	92	81	90	83	92
	軽量 鉄骨造	215,430	35	42	—	—	—	33

以上のような検討を踏まえ、「劇場、娯楽場用等のホール型建物」の統合については、賛否両論あったが、統合による影響が大きいため統合しないこととして、当委員会は、非木造家屋の評点基準表について図4のような整理統合等をまとめた。

なお、「軽量鉄骨造建物」については、近年は技術革新が進み、3階建て住宅など従来は鉄骨造で建築されていた建物も軽量鉄骨造で建築できるようになり、軽量鉄骨造と鉄骨造を区分する技術的根拠が弱くなっていることや、実際の家屋の評価において、鉄骨造の建物と軽量鉄骨造の建物との判断が難しい場合があるという意見が多かったことから、今後は軽量鉄骨造と鉄骨造の統合を検討していく必要があると考えられる。

＜図4＞非木造家屋再建築費評点基準表整理統合（試案）



（3）標準量の検討

非木造家屋においても、評点基準表を統合する場合には、標準量が評点基準表ごとに異なるため、どのような標準量を設けるのが良いかという問題が生じると考えられるため、これについても検討を行った。

検討を通し、以下の①～③の意見に集約できた。

- ① 「事務所、店舗、百貨店用建物」と「銀行用建物」の統合については、「銀行用建物」で想定されているような家屋がほとんど建築されていないことから、現行の「事務所、店舗、百貨店用建物」の標準量を用いるのが良い。
- ② 「工場、倉庫、市場用建物」と「水力発電所用建物」の統合については、「水力発電所用建物」の新築棟数が少ないと思われることから、現行の「工場、倉庫、市場用建物」の標準量を用いるのが良い。
- ③ 非木造家屋の主体構造部については、資材の使用量が明確な建物についての計算方法も規定されているので、その標準量については詳細な検討が必要である。

3. 在来分家屋との整合性

(1) 平成 12 基準年度における再建築費評点基準表の統合

平成 12 基準年度に評点基準表が整理統合された際には、元の評点基準表の標準量と統合した評点基準表の標準量の差異を、「建て方の区分」という補正項目を設けることにより適正な評価を行う方法が検討された。

具体的には、サンプル調査を行い、元の用途の家屋の再建築費評点数を統合した用途の評点基準表で置き換え、置き換え前との比率を一棟単位で求め、これを検討した結果、ほとんどの用途でその比率が小さかった。このため補正を設けないこととされた。

また、調査結果にかなりのばらつきが見られた区分については、一律に補正によって処理することが不適當であるとして、評点基準表の統合を行わないこととされた。

(2) 在来分家屋との整合性の検討

評点基準表の整理統合に関し、元の評点基準表に基づく在来分家屋の評価と統合後の評点基準表に基づき評価された家屋の評価に差異が大きいのではないかとの意見があったことから、在来分家屋との整合性についても検討を行った。

検討の中で以下の①～③のような意見に集約できた。

- ① 在来分家屋と評価の乖離が生じることは望ましくないため、在来分家屋との評価の乖離を補正等により対応することが良いのではないか。
- ② 新しい評点基準表によって評価を行うのであるから、評価基準に基づいた適正な評価であり、更に補正等を考慮する必要はない。
- ③ 評点基準表が統合されても、例えば用途による補正を設けることになると、結果として現在と同等の判断を必要とすることになり、評価の簡素合理化につながらない可能性がある。また、「施工量の多少」の補正等により適正に評価を行えば在来分家屋との乖離はあまり生じない。

そのため、評点基準表の統合の影響がどの程度かを把握する必要はあるが、在来分家屋との関係において新たな補正等を考慮する必要はない。

4. 経年減点補正率基準表の用途別区分との整合性

現行の経年減点補正率基準表の用途別区分は、表6のように評点基準表とは異なり、評点基準表の1つの区分が経年減点補正率基準表では2つ以上の区分に分かれているものや、逆に経年減点補正率基準表では同一の区分であるが、評点基準表では区分が分かれているものがある。

評価の簡素合理化の観点や納税者への説明のし易さといった観点からは、評点基準表の区分と、経年減点補正率基準表の区分は整合が図られていることが望ましいと考えられる。当委員会では、今回は経年減点補正率基準表の整理統合の検討は行わなかったが、今後経年減点補正率基準表の改正が行われる際には、できる限り整合が図れるようにするのが良いと考えられる。

＜表6＞再建築費評点基準表と経年減点補正率基準表の項目の比較

①木造家屋

木造家屋再建築費評点基準表

専用住宅用建物
共同住宅及び寄宿舍用建物
併用住宅用建物
農家住宅用建物
酪農舎用建物
ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物
普通旅館及び料亭用建物
事務所及び銀行用建物
店舗用建物
劇場用建物
公衆浴場用建物
病院用建物
工場用建物
倉庫用建物
附属家用建物
簡易附属家用建物
土蔵用建物

木造家屋経年減点補正率基準表

専用住宅、共同住宅、寄宿舍及び併用住宅用建物
農家住宅用建物
—
ホテル、旅館及び料亭用建物
事務所、銀行及び店舗用建物
劇場及び病院用建物
公衆浴場用建物
劇場及び病院用建物
工場及び倉庫用建物
附属家
—
土蔵用建物

注 再建築費評点基準表は現実の使用状況のいかんにかかわらず、当該家屋の本来の構造により適用すべき用途別区分により適用され、一方、経年減点補正率基準表は現に供している用途により適用されているので、対応させた経年減点補正率基準表以外のものが適用されている場合もある。非木造家屋についても同じである。

<表6> 続き

② 非木造家屋

非木造家屋再建築費評点基準表

事務所、店舗、百貨店用建物	
住宅、アパート用建物	
病院、ホテル用建物	
劇場、娯楽場用等のホール型建物	
銀行用建物	
工場、倉庫、市場用建物	
水力発電 所用建物	発電機室関係建物
	配電機室関係建物
住宅用コンクリートブロック造建物	
軽量鉄骨 造建物	住宅、アパート用建物
	工場、倉庫、市場用建物
	事務所、店舗、百貨店等用建物

非木造家屋経年減点補正率基準表

事務所、銀行用建物
店舗及び病院用建物
百貨店、ホテル、劇場及び娯楽場用建物
住宅、アパート用建物
店舗及び病院用建物
百貨店、ホテル、劇場及び娯楽場用建物
百貨店、ホテル、劇場及び娯楽場用建物
事務所、銀行用建物
工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物
市場用建物
工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物
住宅、アパート用建物
住宅、アパート用建物
工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物
市場用建物
事務所、銀行用建物
店舗及び病院用建物
百貨店、ホテル、劇場及び娯楽場用建物

公衆浴場用建物

IV. まとめ

今年度、当委員会では、評点基準表の整理統合の方向性について検討を行った。結果は以下の①～③のようにまとめられる。

- ① 木造家屋の評点基準表については、「専用住宅用建物」と「農家住宅用建物」を統合、「酪農舎用建物」を統合して廃止、「公衆浴場用建物」を統合して廃止、「工場用建物」と「倉庫用建物」を統合、「附属家用建物」と「簡易附属家用建物」を統合することが良い。現在の用途別建築状況を勘案すれば、更に統合を進めて、「専用住宅用建物」、「共同住宅用建物」、「病院、ホテル用建物」、「事務所、店舗用建物」、「工場、倉庫用建物」の5種類に整理統合することも有力である。
- ② 非木造家屋の評点基準表については、「事務所、店舗、百貨店用建物」「住宅、アパート用建物」、「病院、ホテル用建物」、「劇場、娯楽場用等のホール型建物」、「工場、倉庫、市場用建物」、「住宅用コンクリートブロック造建物」「軽量鉄骨造建物（「住宅、アパート用建物」、「工場、倉庫、市場用建物」、「事務所、店舗、百貨店等用建物」）」とするのが良い。
- ③ 軽量鉄骨造の区分については、今回の検討では、評点基準表の統合を行わないこととしたが、技術革新等により、鉄骨造と軽量鉄骨造を区分する根拠が弱くなっていることから、引き続き統合の方向性を検討していくことが良い。

以上のように、評点基準表の整理統合の今後の方向性をまとめることができたが、とりわけ上記①に述べた5種類の区分への統合については、大幅な改正となり、家屋評価の根幹にかかわるものである以上、慎重に研究を進め、前記したような時代変化に適切に対応できる評価基準として、整理統合していくべきであると考えられる。

なお、非木造家屋の「住宅、アパート用建物」において、戸建住宅と共同住宅を一つの評点基準表で評価を行うことは、双方の建築棟数が多く見られる中、現状に合わなくなってきたのではないかとの意見や、建築基準法の改正などにより、用途によっては木造家屋と非木造家屋の差異が薄れてきていることから、木造家屋、非木造家屋という区分についても基本的なあり方を検討する

必要があるとの意見もあったので、付記しておく。

今回の議論は、現行評価制度に求められている簡素合理化という課題を解決する方策の一つとして非常に有意義なものとなり得、かつ、今後の検討の基礎としても大きな意味を持つものとする。

今年度の当委員会の提案が、家屋評価の簡素合理化に資するものとなれば幸いである。

**再建築費評点基準表における
「その他工事」等の課題とその検討**

I. 調査研究の目的

現在の固定資産評価基準（以下、「評価基準」という。）における部分別による再建築費評点数の算出方法は、「再建築費評点基準表（以下、「評点基準表」という。）を用いて部分別に再建築費評点数を算出し、これを合計することによって、一棟全体の再建築費評点数を算出する。」というものである。

評点基準表は、家屋を部分別に区分して、木造家屋では「屋根」から「その他工事」までの12種類、非木造家屋では「主体構造部」から「その他の工事」までの14種類の部分別区分が設けられている。このうち木造家屋における「その他工事」と非木造家屋における「その他の工事」（以下、『その他工事』等という。）は、他の部分別区分のいずれの部分にも含まれないものとされているが、その具体的な内容が明確でないものが多く、市町村においては、評価対象家屋の「その他工事」等が「上」「中」「並」のいずれに該当するかの判断や補正の適用などが難しい場合がある。

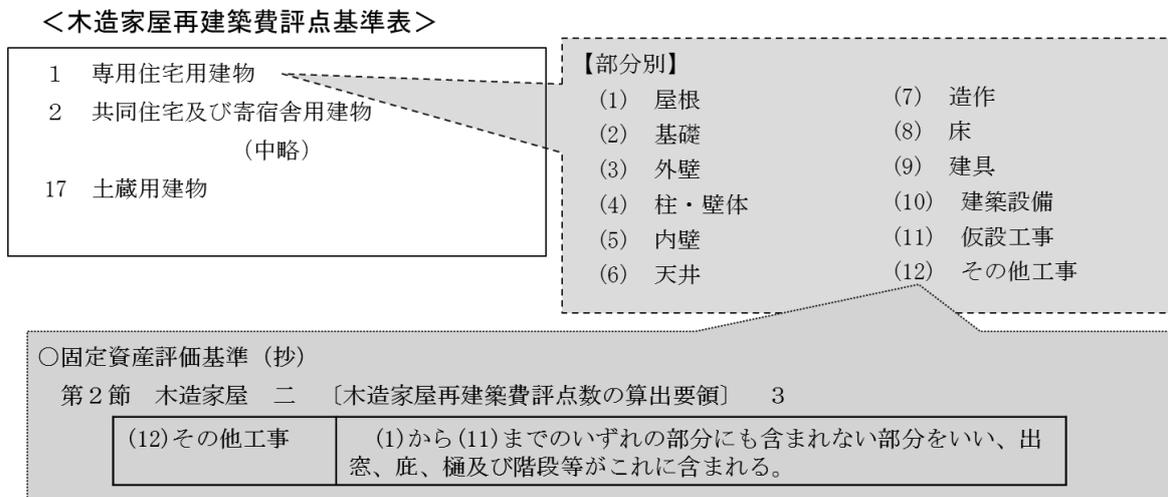
そのため今年度は、「その他工事」等の内容の検討を行い評点付設や補正のあり方について検討し、調査研究を行うこととした。

Ⅱ. 「その他工事」等の現在の内容と課題

1. 木造家屋における「その他工事」の現在の内容

木造家屋の評点基準表における「その他工事」は、評価基準において、「(1)から(11)までのいずれの部分にも含まれない部分をいい、出窓、庇、樋及び階段等がこれに含まれる。」とされている。

<図1>木造家屋再建築費評点基準表における「その他工事」の位置づけ



(例) 別表第8 木造家屋再建築費評点基準表
1 専用住宅用建物

部分別	評点項目及び標準評点数		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
その他工事	上	10,060	延べ床面積・ 延べ床面積・ 〇平	施工量の多少	1.5	← 1.0	→ 0.5	延べ床面積
	中	5,650			多いもの		普通のもの	
	並	2,540		施工の程度	1.2	← 1.0	→ 0.9	

「その他工事」には、固定資産評価基準解説（以下、「評価基準解説」という。）において、通常の家屋に施工されるものとして、庇、樋、出窓、階段、濡縁、窓格子等の雑工事があるとされ、また、用途別区分におけるその主な内容については、表1のように記載されている。

＜表 1＞固定資産評価基準解説における「その他工事」の主な内容

主な用途別	程度別	主な雑工事の内容
専用住宅用建物	中	階段、樋、庇、窓格子、ポーチ、出窓、床下収納庫等
併用住宅用建物	中	階段、樋、庇等
農家住宅用建物	中	樋、庇等
共同住宅、寄宿舍用建物	中	階段、樋等
普通旅館、料亭用建物	中	樋、庇、出窓、階段、手摺、濡縁等
事務所、銀行用建物	中	樋、階段、手摺、パラペット、カウンター等
店舗用建物	中	樋、階段、手摺、陳列棚、パラペット等
劇場用建物	中	樋、庇、舞台、階段、パラペット、ショウウィンドウ等
公衆浴場用建物	中	階段、樋、庇、番台等
工場用建物	中	樋等
倉庫用建物	中	樋、庇等

一般的に、「その他工事」に含まれる各種雑工事の工事費は、家屋全体の工事費に対して占める割合は小さく、木造家屋全体の傾向としては4～5%程度であるとされている。また、その割合は用途によっておおむね決まってくるとされている。

2. 非木造家屋における「その他の工事」の現在の内容

非木造家屋の評点基準表における「その他の工事」は、評価基準において「(1)から(13)までのいずれの部分にも含まれない木工事、金属工事等をいう。」とされている。

<図2> 非木造家屋再建築費評点基準表における「その他の工事」の位置づけ

<非木造家屋再建築費評点基準表>

1 事務所、店舗、百貨店用建物	【部分別】 (1) 主体構造部 (8) 天井仕上 (2) 基礎工事 (9) 屋根仕上 (3) 外周壁骨組 (10) 建具 (4) 間仕切骨組 (11) 特殊設備 (5) 外部仕上 (12) 建築設備 (6) 内部仕上 (13) 仮設工事 (7) 床仕上 (14) その他の工事
2 住宅、アパート用建物 (中略)	
9 軽量鉄骨造建物 ウ (事務所、店舗、百貨店等用建物)	

○固定資産評価基準 (抄)
第3節 非木造家屋 二 [非木造家屋再建築費評点数の算出要領] 3

(14)その他の工事	(1)から(13)までのいずれの部分にも含まれない木工事、金属工事等をいう。
------------	--

(例) 別表第12 非木造家屋再建築費評点基準表
1 事務所、店舗、百貨店用建物

部分別	評点項目及び標準評点数	標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
			補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
その他の工事	2,360	1メートル	その他の工事多	1.50 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.50 少ないもの	延べ床面積

「その他の工事」については、評価基準解説において、その主な内容は、表2のように記載されている。

<表2> 固定資産評価基準解説における「その他の工事」の主な内容

木工事	床間、敷居、鴨居、長押等の造作工事等
金属工事	樋、棚、梯子、手摺、窓格子等

また、「住宅、アパート用建物」と「軽量鉄骨造建物(住宅、アパート用建物)」に係る評点基準表については、「その他の工事」の評点項目が「一戸建形式のもの」と「集合形式のもの」に分けられ、「上」「中」「並」により区分されている。

例えば、「住宅、アパート用建物」の「その他の工事」「一戸建形式のもの」「中」の標準評点数は、木造家屋の「専用住宅用建物」の評点基準表の部分別「その他工事」を基準として、これに「造作」分の評点数として「軽量鉄骨造建物(住宅、アパート用建物)」の部分別区分「建具」の評点数の一定割合を加算することで積算されている。

3. 「その他工事」等の課題

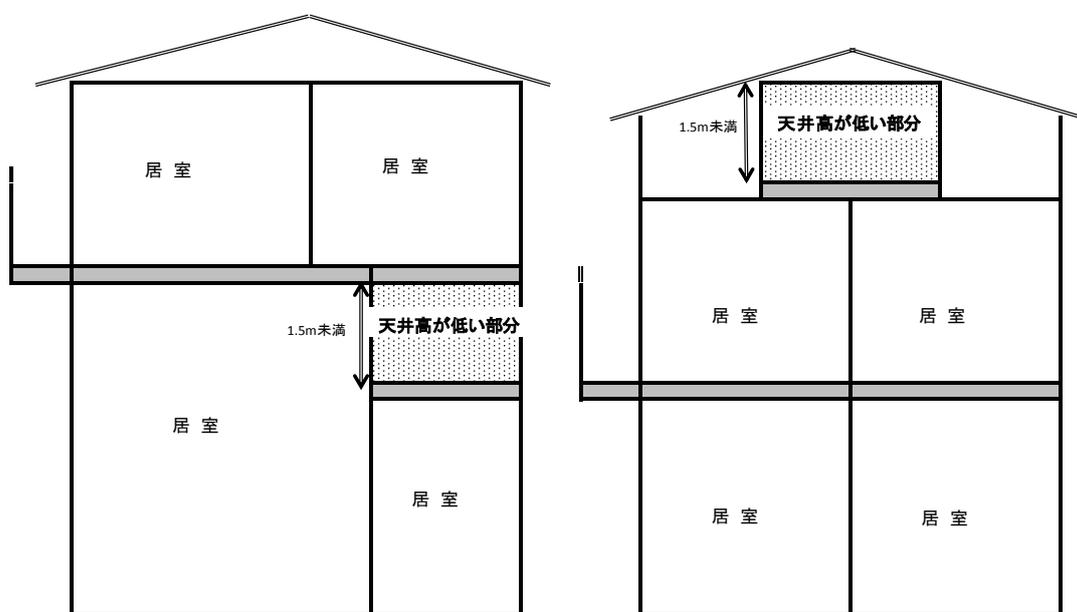
「その他工事」等は、前述のように他の部分別区分に含まれない部分であって、個別の工事費等が小さく、個別に評点を付設することになると評価が煩雑となる。「その他工事」等では、こうしたものをまとめて評点が付設されている。

このため、他の部分別区分で評価しにくいもの（評点基準表に記載がないもの等）をすべて「その他工事」等を含めて評価している実態も見受けられる。

例えば、バルコニーや天井高が1.5m未満の低い部分などは、延べ床面積には含まれないものであるが、構造上一体となっていれば、家屋の一部であるため、評価をする必要がある。しかし、具体的な評点数が定められていないことや、面積が不明確なものが多いことなどから、個別の評価が難しく、「その他工事」等に含まざるを得ない状況が見受けられる。

また、現行評価基準や評価基準解説に具体的に例示されている「その他工事」等の内容は、評価基準制定当時からほとんど変わっていないため、近年の建築実態に合わなくなってきたものや、他の部分別区分で評価できるようになってきたものもあると考えられる。

<図3>天井高の低い部分のある家の例



天井高が1.5m未満であれば、床面積には算入されないが、家屋と一体である部分として評価する必要がある。

Ⅲ. 「その他工事」等の検討

1. 木造家屋の「その他工事」の検討

(1) 「その他工事」のうちの雑工事の内容

木造家屋の「その他工事」の内容について検討を行った。近年の建物で「その他工事」に含めて評価をしていると思われるものに、他の部分別区分で評価できるとされるものがあるなど、以下の①～⑦のような意見に集約できた。

- ① 樋は、屋根と一体となっているものなので、屋根で評価できる。
- ② 庇は、建具の雨仕舞が向上したため、現在では建築されることが少なくなっている。また、屋根の一部としても考えられるので、屋根で評価することができる。
- ③ 出窓は、以前は下部に床面まで収納スペースが設けられるものが一般的であり、また、高さによるばらつきなども考慮すると評価が煩雑になるため、その他工事に含めていたと考えられるが、現在では窓の部分のみが出ているものが一般的であるため、窓の一部として建具で評価することができる。
- ④ 窓格子は、建具である窓と一体となって建築されることが増えていることから、建具として評価することができる。
- ⑤ 手摺やタオル掛け、カーテンボックスは、工事段階から施工されているものであれば家屋と一体となっており、評価対象となると考えられるが、後から付けられたものや容易に取り外しができるようなものもあるので、そうしたものは雑工事の内容として明記するには問題がある。
- ⑥ 現在評価基準や評価基準解説に具体的に記載がされていない雑工事で、評点項目がなく、「その他工事」で評価されているとみられるものとして、現在の家屋では、天井、床などの点検口などがある。
- ⑦ 濡縁は、もともと旅館で見られるような居室と外部の間にある外廊下の部分を指していたが、近年はこうした形式のものは少なく、代わって外部

のテラスのような部分を指すようになってきている。テラスに用いられているウッドデッキは、建物本体とは分離して設置されていて構造上家屋と一体とは言えないものが多く、こうしたものは、評価対象とならない。

これらの意見をまとめると、図4のように整理できる。

<図4>木造家屋の「その他工事」の内容の見直し案

その他工事 中 5,650点	樋、雪止金具		屋根
	庇(近年は少ない)		
	出窓・窓格子		建具
	手摺・タオル掛け	➔	その他工事
	点検口		
	カーテンボックス		
	階段 手間と追加資材		
	濡縁(ウッドデッキ)		評価対象にならない

<図5>庇



最近では建具の雨仕舞の向上により、右の写真のように建築されない建物が増えている。

<図6>出窓



最近では下部に収納スペースがないものが一般的である。

<図7> 窓格子



建具である窓と一体となって建築されることが多い。

<図8> 手摺・タオル掛け



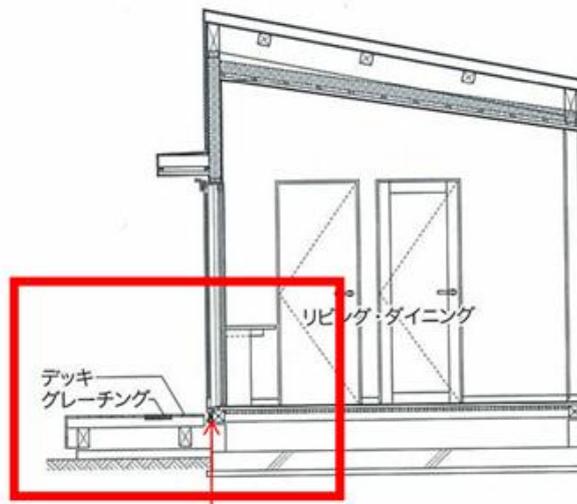
工事段階から施工されているものであれば「その他工事」として評価する。なお、写真は階段の手摺であるが、手摺は後述する階段の構成には含まれない。

<図9>点検口（天井）



現在は明記されているものではないが、「その他工事」に含まれると考えられる。

<図10>濡縁（ウッドデッキ）



家屋本体とは離れている。

家屋本体と分かれて設置されているものが多い。

(2) 階段

「その他工事」に含まれる階段は、階段の床面など他の部分別区分で評価している部分以外にかかる費用である。この部分の標準的な費用を調べていけば、1箇所当たりの金額がある程度決定でき、その金額も他の雑工事とは異なり少額とは言えないので、評点基準表にその他の雑工事から独立させて新たな評点

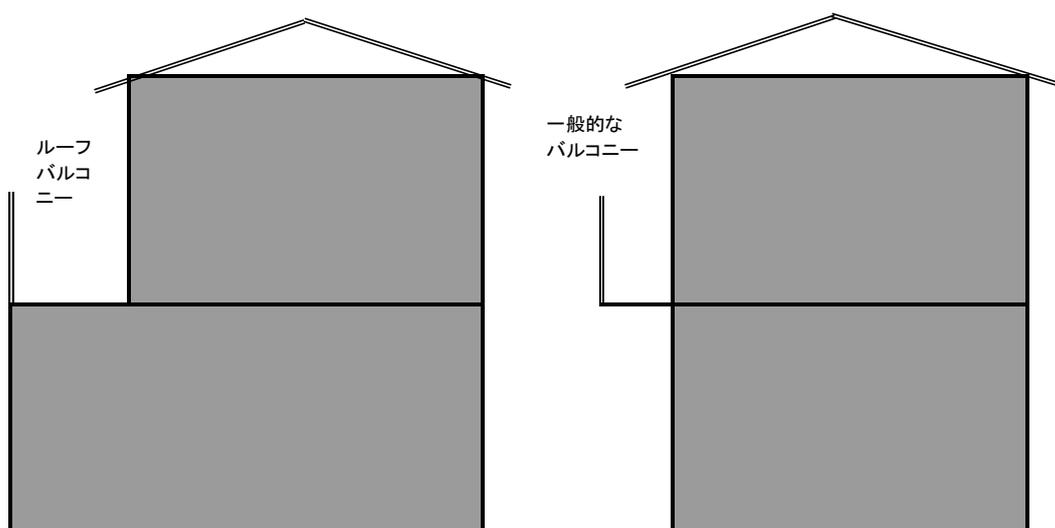
項目を作成するのが適切であると考えられる。

(3) バルコニー

バルコニーについては、ルーフバルコニーであれば1階部分の屋根を兼ねていることから、屋根の仕上等を用いて「屋根」として評価をしている団体もあるが、バルコニーには跳ね出した構造のものや柱が下まであるもの等様々な構造があり、一概に評価することは難しいとの意見がある。こうしたことから、ルーフバルコニーのように、他の部分別区分によって評価できるもの以外について、「その他工事」による評価の対象とするのが適切であるものと考えられる。

また、費用もその他の雑工事のように少額とは言えないものが多いことから、標準的な費用を調べて、それを基に「その他工事」に新たな評点項目として加え、その際、多様な構造に対応し得るよう、所要の補正項目を設けることが適切であるものと考えられる。

<図 11>バルコニーの種類

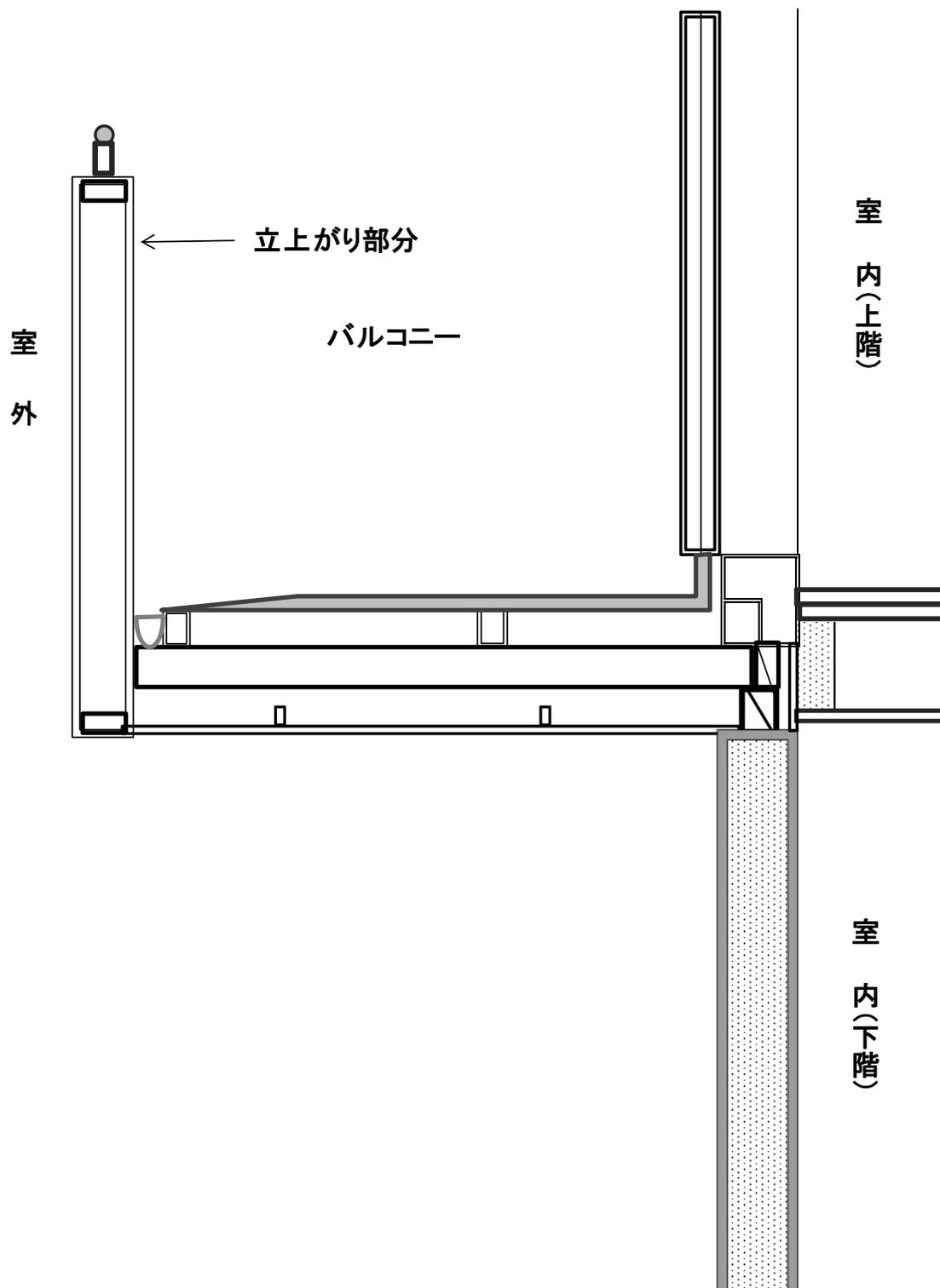


注 左図のようなルーフバルコニーは、他の部分別区分を用いて評価することができるため、今回の見直し案では右図のようなバルコニーなどを想定し、「その他工事」として評価する。

図 12 のようなバルコニーを標準とした場合には、表 3 のような構成内容について評価を行い、バルコニーの水平面積当たりの標準評点数を積算することが良いと考えられる。また、外壁と同様な構造の立上り部分がなく、手摺で囲まれているバルコニーについては、その価格差を施工の程度の補正により評価す

ることが適切であると考えられる。

<図 12> 標準とするバルコニーの構造図



＜表3＞標準とするバルコニーの構成内容

バルコニーの諸元			
幅:(1)	1居室当たり間口2.73m(6畳相当)の2居室分	5.46	m
奥行:(2)	この程度の奥行が標準的と思われる	0.91	m
水平面積:(3)	(1)×(2)	4.96	m ²
外周長:(4)	(1)+(2)×2	7.28	m
立ち上がり部分面積:(5)	(4)×1.1(法規の最低限度)	8.00	m ²

構成部分	内容(例)	施工量	
1)立ち上がり+手摺り	外側サイディング+内側厚付外装吹付仕上+アルミ製笠木+手すり	8.00	m ²
1)'手摺り	アルミバルコニー 床支持式 格子タイプ	7.28	m
2)天井	軒天 珪酸カルシウム板	4.96	m ²
3)床	床組	4.96	m ²
	FRP防水	4.96	m ²

(4) 天井高の低い部分

天井高の低い部分については、延べ床面積に含まれていないものは、計算単位となる床面積、標準量をそのまま用いると、その部分が評価されないことになる。

一方、吹き抜け部分の評価においては、特に内壁、外壁の部分別評価を行う際に、必要に応じて吹き抜け部分を床面積に算入しても差し支えないとされている。

したがって、吹き抜け部分と同じように天井高の低い部分についても、部分別に見ればそれぞれ天井、床、内壁等に該当する部分なので、これらの部分別区分を用いて該当部分の床面積を算入して、補正等を行うことで適正に評価できると考えられる。そのため、「その他工事」として評価するのではなく、それぞれの他の部分別区分で評価するのが良いと考えられる。

(5) 部分別区分のうちの「造作」

現在の木造家屋の「その他工事」の内容と、非木造家屋の「その他の工事」の内容を比較すると、非木造家屋にあっては部分別区分のうちの「その他の工事」の中に一般造作が含まれているが、木造家屋の部分別区分にあっては「造作」の区分が別に設けられている。

木造家屋の一般造作については、和風の部分と洋風の部分に分けて、和風の部分については柱の評点数、洋風の部分については建具の評点数から算定されている。

これは、一般に建物の和風の部分においては、敷居、鴨居、長押といった造作の施工が当該部分の柱の施工の程度に見合った材料により行われ、その工事費がおおむね柱の工事費に比例していること、また、洋風の部分においては、上枠、堅枠、下枠といった枠の造作の施工が当該部分の建具の程度に見合ったものとなっており、その工事費がおおむね建具の工事費に比例していることによるものである。

和風の部分と洋風の部分の区別については、壁体部の違いによって、真壁構造の部分を和風の部分、大壁構造の部分を洋風の部分とすることとされている。そのため、和室であっても大壁構造であれば、造作は洋風の部分として評価することになる。

現在、木造家屋であっても洋風の部分が増えており、本格的な床の間や長押の施工が減少し、建具の枠の部分については建具と一体となって施工されることから、非木造家屋と同様に、木造家屋でも建具の枠を除いた造作を「その他工事」に含めることとして、部分別区分のうちの「造作」を廃止しても良いものと考えられる。

その場合、近年ユニット化された床間の施工が増えていると思われることから、建築実態から評点数の検討を行うのが良いと考えられる。

また、現行の評点基準表では和風造作で指鴨居のあるもの（建築費用が高いもの）は評点数が高くなるように乗率を設定していることから、「その他工事」に含める場合には建築費用が高いものを適正に評価できるように何らかの乗率を設定するなどした方が良いと考えられる。

なお、床間の評点項目について、現行の評点基準表では現在の標準的な用語と異なっているものが見受けられるので、「脇床」は「床脇」に、「出書院」は「付け書院」に、それぞれ改めた方が良いものと考えられる。

<図 13>床間



近年は洋風建築の増加により、床の間の施工は減少している。

<図 14>指鴨居



「内法貫」を用いないで長押の上端までを一本物としたもの、あるいは鴨居は別として欄間敷居を含めて一本物としたもの。

(6) 見直し後の「その他工事」の内容

ここまでの検討によって、評価基準本文に具体的な記載がされているものの中には「その他工事」に含まれなくなるものもあり、その雑工事には、「敷居・鴨居・長押等の造作工事」、「天井・床の点検口」、「工事段階から施工されている手摺・タオル掛け」等が含まれると考えられるため、その記載を見直し、「個

別に評点を付設するほどのものではないと考えられる『雑工事』など」であることを記載するのが良いものと考えられる。

見直し後の「その他工事」における新しい雑工事の標準評点数について、雑工事の費用は、家屋本体の工事費の何%といった形で見積もりがなされることが一般的であるため、家屋本体の工事費におおよそ比例しているものと考えられる。

仮設工事については、建物完成後には撤去されること、また、家屋本体の工事と直接には関係ないことから「雑工事」に関連する内容がないと考えられ、仮設工事を除いた各部分別の評点数の合計に一定の率を乗じることで評価するのが良いものと考えられる。

併せて、現在の「上」「中」「並」の区分は、家屋の程度を表しているので、仮設工事を除いた各部分別の評点数の合計に一定の率を乗じることとすれば、家屋の程度は反映されることから、「上」「中」「並」の区分は設けなくとも良いものと考えられる。

また、家屋の用途によって、「雑工事」の施工量が異なると考えられることから、家屋の用途ごとに乗率を決定してはどうかと考えられる。

2. 非木造家屋の「その他の工事」の検討

当委員会では、木造家屋の「その他工事」を中心に討論を行って来たため、非木造家屋の「その他の工事」については、個別の内容について討論を進めることができなかったが、木造家屋の検討内容に合わせて、他の部分別区分で評価できるものであれば、「その他の工事」として評価するのではなく、該当する部分別区分で評価を行うことが良いものと考えられる。

併せて、現在の部分別区分の名称が、木造家屋の部分別区分の名称「その他工事」と異なっているため、木造家屋に合わせて名称を「その他工事」とするのが良いものと考えられる。

また、他の部分別区分で評価しにくいものをすべて「その他の工事」で評価することから、評価基準に設けられている増点補正係数の 1.5 では評価しきれない状況が見受けられるとの報告もあり、その内容については、更なる検討が必要である。

＜表5＞木造家屋 専用住宅用建物 再建築費評点基準表 その他工事見直し案

部分別	評点項目及び標準評点数			標準量	補正項目及び補正係数				計算単位			
					補正項目	増点補正率	標準	減点補正率				
その他工事	床間	本床	特	359,110	一式 (幅1.8メートル 奥行0.9メートル)	施工量の多少	1.3	1.0	0.7	個数		
			上	153,550			幅2.7mのもの	幅1.8mのもの	幅0.9mのもの			
			中	70,570								
		並	28,710									
		床脇	特	279,970								
			上	115,360								
			中	54,730								
		並	26,700									
		付け書院	特	187,630		一式 (幅1.8メートル 奥行0.3メートル)						
	上		79,290									
	並		31,570									
	バルコニー				1.0平方メートル	立ち上がり		普通のもの	すべて手摺のもの		水平面積	
						施工の程度	程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの			
	階段				1個	階高		3.0m程度のもの	2.7m程度のもの		2.4m程度のもの	個数
						施工の程度	程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの		個数	
雑工事	屋根から建築設備までの1㎡当たり評点数×〇〇			延べ床面積1.0平方メートル当たり	施工の程度	程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの	延べ床面積			

注 標準評点数、補正項目及び補正係数は、平成24基準年度の標準評点数を基にしており、現段階ではあくまで例示にとどまる。またバルコニーの計算単位「水平面積」とは、バルコニーの幅と奥行きの積である。

IV. まとめ

当委員会では、以上の通り「その他工事」等について検討を行った。その内容については、以下の①～④の通りまとめることができる。

- ① 「その他工事」等は他の部分別に含まれない部分であるので、他の部分別区分で評価できるものについては他の部分別区分で評価するのが良い。
- ② 木造家屋の部分別区分「造作」については、建具の枠の部分は部分別区分「建具」で評価し、その他のものは部分別区分「その他工事」に統合し、「その他工事」の評点項目は床間、バルコニー、階段、雑工事（造作を含む）、とするのが良い。
- ③ 雑工事については、仮設工事を除いた各部分別の評点数の合計に一定の率を乗じることで評価することとし、「上」「中」「並」の区分は設けなくとも良い。
- ④ 非木造家屋の「その他の工事」については、部分別区分の名称を「その他工事」に見直すのが良い。内容についての詳細な検討は今回行わなかったが、内容等の更なる検討が必要である。

今年度の当委員会の提案が、適正な評価に資するものとなれば幸いである。

再建築費評点補正率の設定

I. 調査研究の目的

再建築費評点補正率は、評価替えに伴う在来分家屋の再建築費評点数を算出するために、基準年度の前年度における再建築費評点数に乘じる率として、固定資産評価基準（以下、「評価基準」という。）に規定されている。

現在、再建築費評点補正率は木造家屋と非木造家屋の区分に対応して設定されている。そのうち非木造家屋については、資材価格の高騰、下落の状況等によって、構造の違いにより建築物価の動向が大きく異なることなどが想定される。

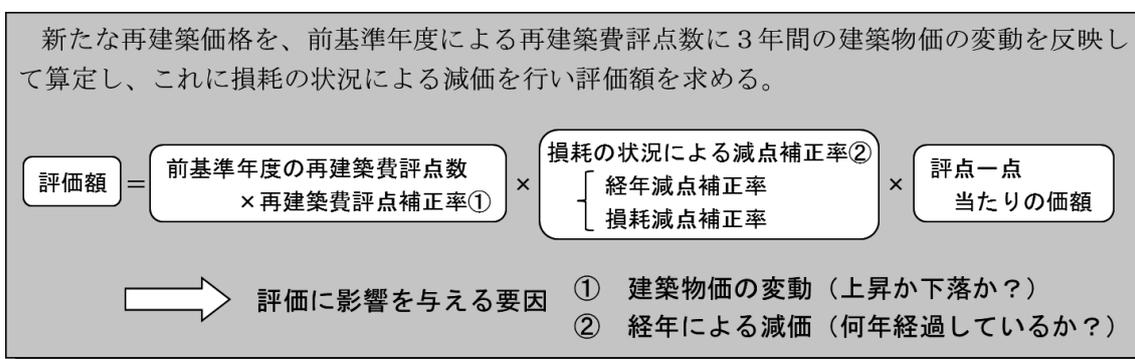
そのため、評価替えにおける在来分家屋の評価に資するように、再建築費評点補正率に対応する家屋の区分設定のあり方について調査研究を行うこととした。

Ⅱ. 再建築費評点補正率の現状と課題

1. 在来分家屋の評価替えのしくみ

在来分家屋に係る再建築費評点数は、前基準年度の再建築費評点数に3年間の建築物価の変動を反映した新たな再建築価格を算定し、これに損耗の状況による減価を行うことにより評価額を求めることとされており、その物価変動を反映させるものとして、再建築費評点補正率が用いられている。

<図1> 在来分家屋の評価替えのしくみ



2. これまでの経緯

（1）平成9基準以前

平成9基準以前の在来分家屋の評価方法については、評価基準上に特段の規定はなく、依命通達により市町村長が定めた標準家屋の評点数の変動割合を比準の対象となる家屋に乗じて求める方式（乗率比準方式）を採ることができることとされており、約8割の家屋がこの方法により評価が行われていた。

この方式によって評価を行う場合には、家屋を構造、用途、規模等の別に区分して、それぞれの区分ごとに乗率を求めて評価が行われていた。

（2）平成12基準

平成12基準では、依命通達の廃止に伴い、在来分家屋の評価方法について評価基準上に明記することとされた。

評価替えにおける在来分家屋の評価を行う方法が検討された中で、全ての在来分家屋について一個一個、個別に部分別による再評価、または、比準による

再評価を行うことは、膨大な事務量となり現実的ではないとされ、建築物価の変動等による評価基準の改正を反映させるために一定の率を用いて評価を行う方法は、過去において建築された個別の家屋の新築時における社会的、経済的財産価値が、現在時点においても当時と同様の位置を占めるものとなるので適当であるとされたことから、原則として乗率比準方式によることが評価基準に明記され、それぞれの市町村長が定めた率を用いて在来分家屋の評価が行われることとなった。

(3) 平成 15 基準

平成 15 基準では、乗率比準方式において、在来分家屋の評価を市町村独自の乗率で行うことは、①近隣市町村との均衡が図れない、②標準家屋の選定や確保が困難であり、事務負担も大きい、などの問題があるとされたことから、その乗率（再建築費評点補正率）は全国一律のものとして、評価基準上に木造家屋、非木造家屋の区分で定められた。

この再建築費評点補正率は、「基準年度の賦課期日の属する年の 2 年前の 1 月現在の東京都（特別区）における物価水準により算定した工事原価に相当する費用の前基準年度の賦課期日の属する年の 2 年前の 1 月現在の当該費用に対する割合」を基礎として定めるものとされた。（現行の評価基準では「基準年度の賦課期日の属する年の 2 年前の 7 月現在の東京都（特別区）における物価水準により算定した工事原価に相当する費用の前基準年度の賦課期日の属する年の 2 年前の 7 月現在の当該費用に対する割合」とされている。）

このときの再建築費評点補正率の算定は、「標準建築費指数（建設工業経営研究会）」、「建設工事費デフレーター（国土交通省）」、「建設物価・建築費指数（（一財）建設物価調査会）」の家屋の建築費指数の変動を参考にして行われた。

(4) 平成 18 基準

平成 18 基準では、評価基準の目的に沿った建築価格等の変動実態調査を独自に行い、再建築費評点補正率を求めることが望ましいと考えられたことから、具体的に存する個別の家屋の再建築費評点数の全般的な変動見込みを、再建築費評点基準表の改正による評点を入れ替えることで把握する方法（サンプル調査）によって工事原価に相当する費用の変動率を調べ、これに基づき算定することとされた。

(5) 平成 21 基準

平成 21 基準においても、平成 18 基準の考え方を踏襲して、サンプル調査によって再建築費評点補正率を求めることとされた。

(6) 平成 24 基準

平成 24 基準においても、これまでの考え方を踏襲して、サンプル調査により再建築費評点補正率が算定され、木造家屋は0.99、非木造家屋は0.96となった。

サンプル調査は、木造家屋においては「専用住宅用建物」と「共同住宅用建物」、非木造家屋においては「鉄骨鉄筋コンクリート造建物・鉄筋コンクリート造建物」「鉄骨造建物」の「事務所、店舗、百貨店用建物」「住宅、アパート用建物」「工場、倉庫、市場用建物」と、「軽量鉄骨造建物」の「住宅、アパート用建物」からサンプルを抽出して行われた。

平成 24 基準におけるサンプル調査の対象は、表 1 のようになる。

また、在来分家屋の評価方法の推移をまとめると、表 2 のようになる。

<表 1>平成 24 基準年度における再建築費評点補正率のサンプル調査の対象区分

木造		非木造						
		鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造			鉄骨造			軽量鉄骨造
専用住宅	共同住宅	事務所等	住宅等	工場等	事務所等	住宅等	工場等	住宅等

※木造家屋の専用住宅については規模によって「大」「中」「小」に分類。

軽量鉄骨造を除いた非木造家屋の事務所等、住宅等については階層によって「8階以上」「7階以下」に分類。

＜表 2＞在来分家屋の評価方法の推移

	在来分家屋の評価方法	変動割合の算定方法	再建築費 評点補正率
平成9基準 以前	<ul style="list-style-type: none"> 評価基準に特段の規定はなく、新築、在来問わず、①部分別、②部分別比準、③総合比準のいずれかの方法で評価。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> (依命通達) 在来分家屋の評価を総合比準方式で行う場合は、市町村長が定めた標準家屋の評点数の変動割合を比準の対象となる家屋に乗じて求める方式(乗率比準方式)を用いても差し支えない。 </div>	依命通達の方法による場合、標準家屋の変動割合を市町村長が算定	—
平成12基準	<ul style="list-style-type: none"> 評価基準に市町村長が算定した率を乗じて求める規定を設ける。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> (評価基準) 在来分家屋の評価は、原則、市町村長が定めた標準家屋の評点数の変動割合を比準の対象となる家屋に乗じて求める方式(乗率比準方式)とする。 </div>	標準家屋の変動割合を市町村長が算定	—
平成15基準	<ul style="list-style-type: none"> 評価基準に全国一律の率を乗じて求める規定を設ける。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> (評価基準) 原則、基準年度の前年度の評点数に全国一律の再建築費評点補正率を乗じて求める。 </div>	3つの物価指数(※)の平均により算定	木造：0.96 非木造：0.96
平成18基準		サンプル調査により算定	木造：0.98 非木造：0.95
平成21基準			木造：1.03 非木造：1.04
平成24基準			木造：0.99 非木造：0.96

(※) 3つの物価指数

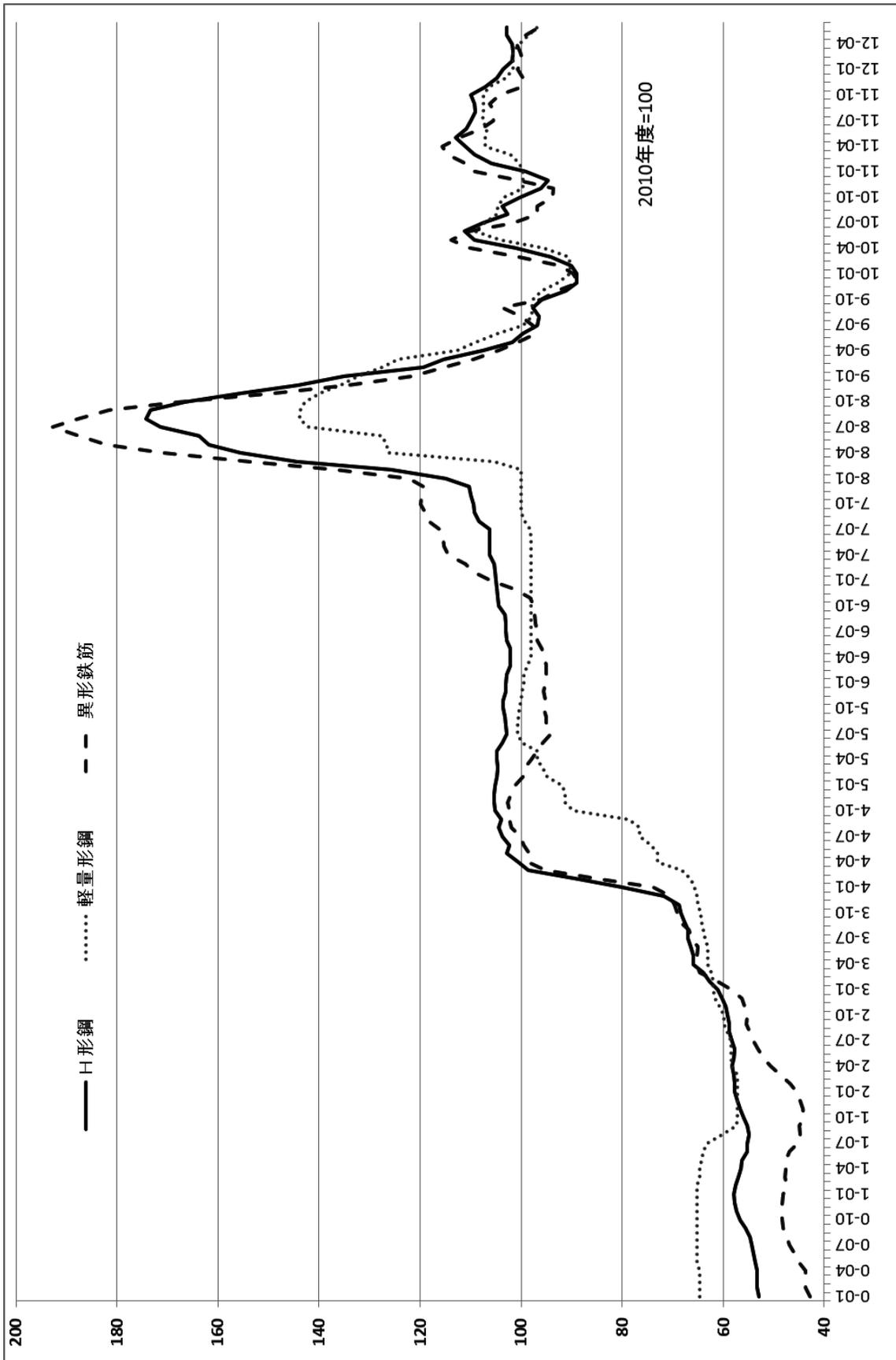
標準建築費指数(建設工業経営研究会)、建設工事費デフレーター(国土交通省)、
建設物価・建築費指数((一財)建設物価調査会)

3. 再建築費評点補正率の課題

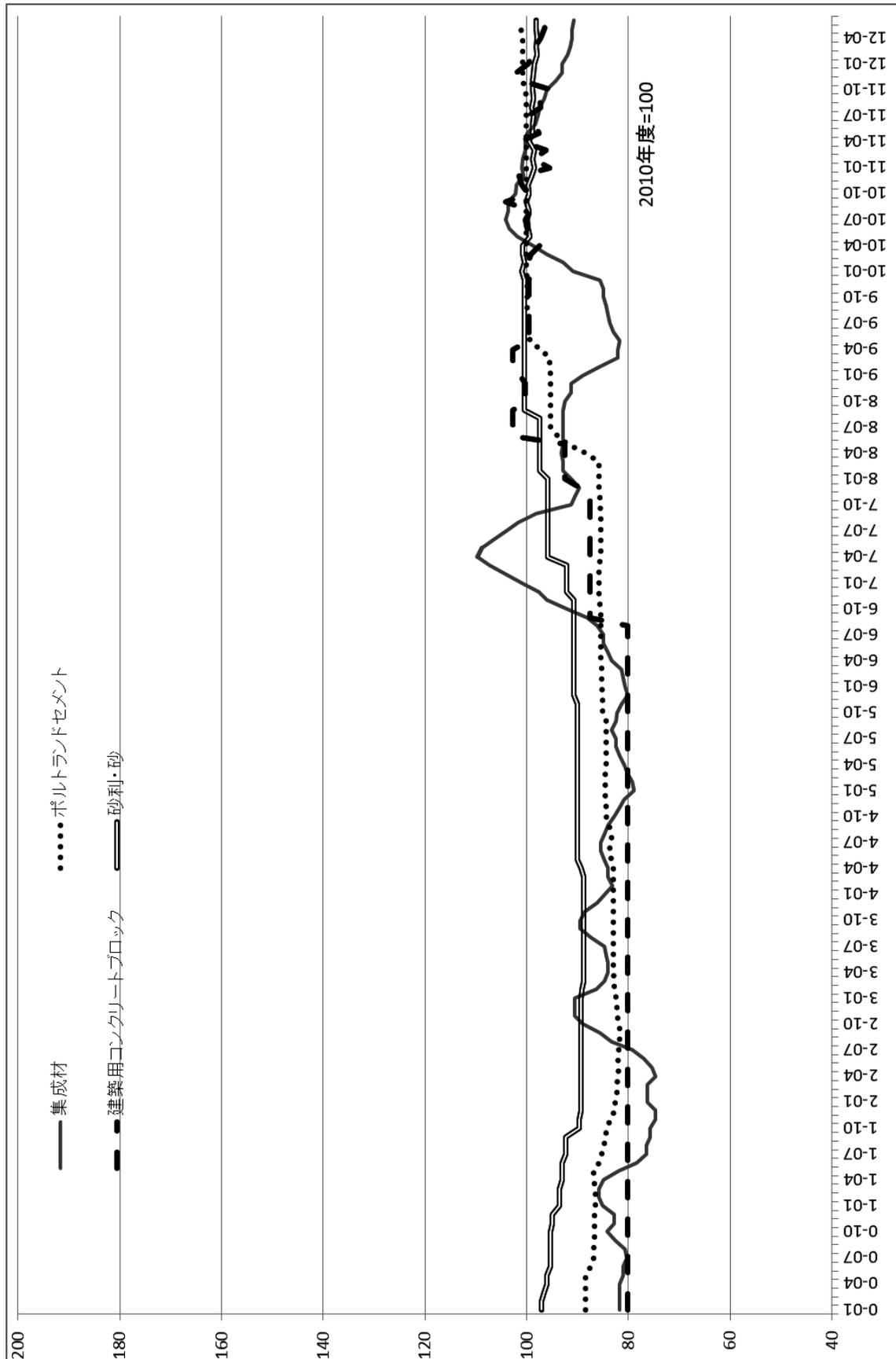
再建築費評点補正率は、物価水準の変動を基礎として一棟の建物の物価変動率を定めたものとされているが、近年の資材ごとの物価変動をみると、図2のように、H型鋼や軽量形鋼、異形鉄筋のような鋼材の価格は大きく変動していたが、図3のように、ポルランドセメントやコンクリートブロック、砂利・砂のようなコンクリート系資材の価格はあまり変動していないという傾向が見られた。

現在の再建築費評点補正率は、木造家屋と非木造家屋という区分で規定されているが、今後、資材の物価変動の動向に大きな乖離が見られた時に、一棟の建物の物価変動率が、非木造家屋の区分の中でも構造ごとに大きく異なる可能性がある。

＜図2＞鋼材等の物価変動（日銀「企業物価指数」）



〈図3〉コンクリート系資材等の物価変動（日銀「企業物価指数」）



Ⅲ. 再建築費評点補正率の検討

1. 再建築費評点補正率の細分化の考え方

再建築費評点補正率の細分化の方向については、物価動向をより正確に反映した評価を行い、乖離をより少なくすることが適正な評価替えに資するのであれば、再建築費評点補正率は細分化することが、望ましい方向の一つと考えられる。

しかし、地方団体の委員からは、現在の木造家屋と非木造家屋の区分による補正率による方式で評価額を算出することに対し納税者などから問題とされることはなかったとの報告があった。また、物価変動の動向は、様々な要因によって異なるものと考えられるため、ある要因によって細分化すれば、他の要因によっても細分化せざるを得なくなり、その結果、再建築費評点補正率が複雑になってしまうのではないかといった意見や、再建築費評点補正率により評価替えを行えば、部分別によって再評価した時との乖離は少なからず存在するものであることから許容できるのではないかとの意見もあった。

2. 再建築費評点補正率を細分化する区分

(1) 家屋区分と物価変動の関係

再建築費評点補正率は、3年間の建築物価の変動を反映させるためのものであることから、どのような区分において物価変動に差異が見られると考えられるかについて検討を行った。

家屋の構造が異なれば、それによって使用されている主要な建築資材の構成が異なっており、資材各々の物価変動が、家屋の一棟としての評価額に影響を与え得るものと想定される。

実際に、平成19年から平成22年にかけて、コンクリート系の資材は、価格の変動があまり見られなかったが、鋼材については、高騰、下落といった価格の大幅な変動が見られた。

このように、資材によって物価変動に差異が生じていることから、構造による区分を再建築費評点補正率の細分化に反映することは適当と言える。

また、用途による区分については、建築資材の使用ウェイトが用途によって異なると思われる。しかし、新築家屋の用途別構造別の延べ床面積を比較すると、図4のように、「住宅・アパート」では「鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コ

ンクリート造」が多く、「工場・倉庫・市場」や「事務所・店舗・百貨店・銀行」では「鉄骨造」が多い傾向にあり、現在では用途によって、建物の構造はある程度決まってくると考えられる。このことから、構造による区分を再建築費評点補正率の細分化に反映すれば事足りると言える。

以上のことから、再建築費評点補正率を細分化する場合には、現在のところ構造による区分が適当ではないかと考えられる。

(2) 具体的な区分

再建築費評点補正率を構造別に細分化する場合には、細分化に合わせて新たな作業を伴わなくて済むように、地方団体が現在把握している経年減点補正率を適用する構造別区分に合わせることで、細分化による負担は少なくなるものと考えられる。

その区分としては、主体構造部の資材の物価動向から「鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造」と「鉄骨造（軽量鉄骨造含む）」に大きく分けられるものと考えられる。

なお、「コンクリートブロック造」については、主体構造部の資材はコンクリート系であるが、簡易で小規模なものが多いことや、鉄筋の配筋、コンクリートの型枠、打設の手間等が「鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造」と比べて少なく、労務費が少ないことから、「コンクリートブロック造」は「鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造」とは異なる物価変動が見られるものと考えられる。

また、再建築費評点補正率を構造別に細分化した場合には、複合構造家屋にどのように適用するかが課題の一つとして挙げられた。

複合構造家屋に対する再建築費評点補正率については、主たる構造により一棟単位に適用する方法と、構造の異なる部分ごとに適用する方法が考えられる。

経年減点補正率の現行の適用に関する考え方は、複合構造家屋については、原則として主たる構造によって一棟単位で適用するが、当該市町村内の家屋の評価、課税の均衡上問題があると市町村長が認めるときには、構造の異なる部分ごとに適用することができるとされている。

再建築費評点補正率を複合構造家屋に適用させるときには、どのような方法が望ましいか、更に検討していく必要がある。

複合用途家屋及び複合構造家屋における経年減点補正率の取り扱いについて

(固定資産税実務提要 平成 24 年 10 月 25 日現在 p. 二一三一・7)

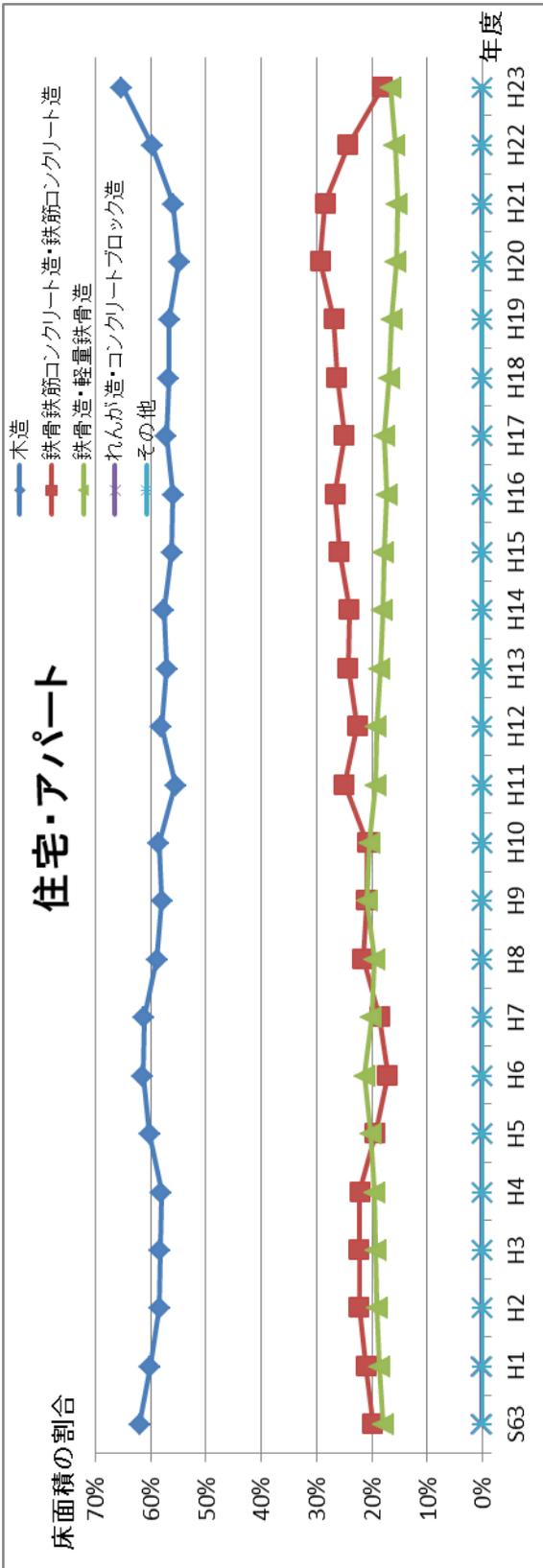
一棟の家屋（単一構造）が複数の用途に供されている場合であっても、また一棟の非木

造家屋（単一用途）が複数の構造を有している場合であっても、経年的な損耗による家屋の取り壊しは、基本的に物理的な一棟を単位として判断されるものである。したがって、経年減点補正率の適用は、原則として、複合用途家屋は主たる用途により、また複合構造家屋については主たる構造により、一棟単位で行うものである。

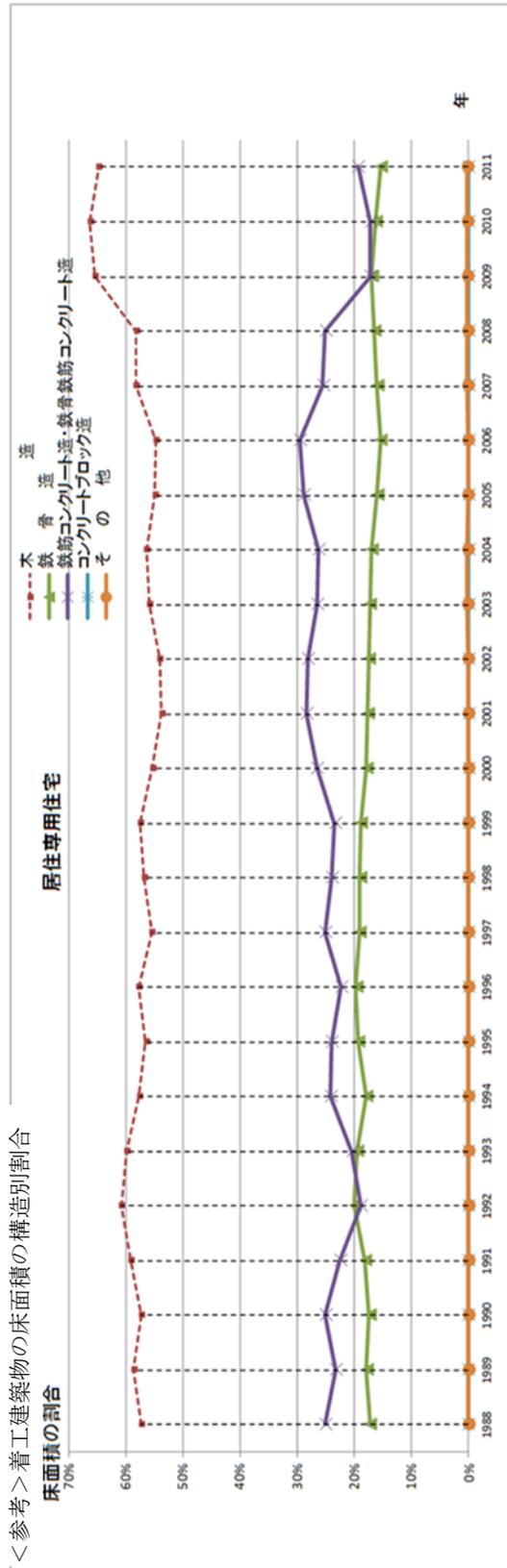
なお、主たる用途、主たる構造の判断基準については、原則としてそれら異なる部分の床面積によるものである。

しかしながら、家屋の態様は様々であり、複合用途家屋及び複合構造家屋について、それぞれ主たる用途、主たる構造によって経年減点補正率を適用することが、当該市町村内の家屋の評価、課税の均衡上問題があると市町村長が認めるときは、用途、構造の異なる部分ごとに経年減点補正率を適用することができるものである。

〈図4〉 新增築家屋の床面積の用途別構造別の推移（その1）



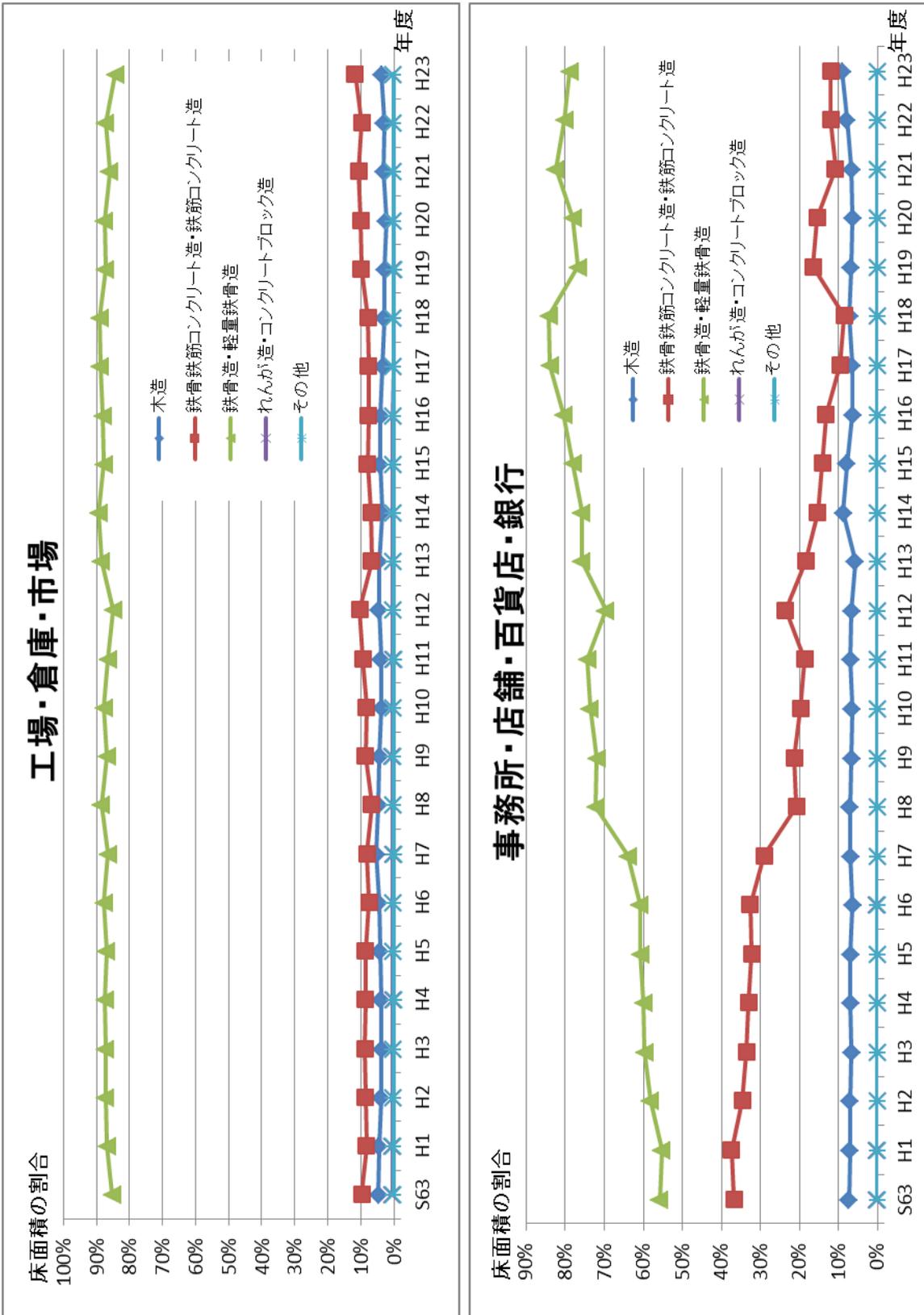
※固定資産の価格等の概要調書より



※参考＞着工建築物の床面積の構造別割合

※建築統計年報（国土交通省）より

〈図4〉 新增築家屋の床面積の用途別構造別の推移（その2）



※固定資産の価格等の概要調査より

3. 再建築費評点補正率を細分化する方法

再建築費評点補正率を細分化する場合、その方法としては、その区分について物価変動の差異が生じていなくても原則細分化するという方法と、物価変動に一定以上の差異が生じた場合のみ細分化するという方法の2つが考えられる。

原則細分化するという方法は、基準年度ごとに細分化の判断をする必要はないが、細分化する区分間で物価変動の差異がほとんど生じていない場合でも細分化することとなり、細分化する理由の説明が困難になるおそれがある。

一方、物価変動に一定以上の差異が生じた場合のみ細分化するという方法は、細分化する理由の説明は容易であるが、一定以上の差異の基準を設定する必要がある。また、基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月現在の物価水準に基づいて再建築費評点補正率が算定されるため、それ以降に細分化するかどうかの判断及び地方団体の対応を迫られることになるため、スケジュールが過密化するおそれがある。

いずれにせよ、再建築費評点補正率の細分化の可否も含め、細分化する方法及び判断基準については、基準年度における価格調査時点における物価動向を注視し、各種物価指数がどのような動向を示しているか等も勘案して、検討していく必要がある。

なお、細分化することを決定してから遅滞なく地方団体が対応できるようにするためには、事前に細分化する場合の区分を知らせておくことが望ましい。

4. 再建築費評点補正率を算出する方法

再建築費評点補正率の算出方法としては、既存の各種物価指数の数値を用いるよりも、現在のように再建築費評点補正率を算出するための調査を行い、これに基づき算出することが適当であると考えられる。

現在のサンプル調査による方法であれば、再建築費評点補正率を算出する区分ごとに、統計学的に信頼できる程度のサンプル数が必要である。なお、棟数の少ない区分について補正率を細分化する場合には、サンプルの取り方など、補正率の算出方法の具体的なやり方を検討する必要がある。

IV. まとめ

当委員会は、評価替えにおける在来分家屋の評価について、物価水準の変動を適切に反映させるために再建築費評点補正率を細分化することについて、以上の通り検討を行った。検討結果は以下の①②の通りまとめることができる。

- ① 再建築費評点補正率は、具体的に存する個別の家屋の再建築費評点数の全般的な変動見込みを、再建築費評点基準表の改正により入れ替えられた評点に基づき算出されるサンプル調査によって把握することが良い。

また、サンプルの取り方等詳細な方法等については、今後なお検討が必要である。

- ② 再建築費評点補正率を、構造別に細分化して算定するか、非木造家屋で1つの数値として算定するかは、基準年度ごとに、サンプル調査結果の分析や、各種統計数値を参考にして判断するのが良い。構造別に算出する場合の分類は、「鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造」、「コンクリートブロック造」、「鉄骨造・軽量鉄骨造」を基準とするのが良い。

以上、再建築費評点補正率の設定の考え方について、一定の整理を行ったが、具体的な対応については、なお解決すべき課題も残されている。

以上の検討の過程で、参考にすべき意見として次の①②があったので、ここに付記しておく。

- ① 一度再建築費評点補正率を細分化した後に、結局は物価変動に差異が見られないため再び統合するようなことになれば混乱を招く。したがって、長期的な動向を見据えて慎重に研究を進める必要がある。

- ② 標準的な家屋モデルを設定し、再建築費評点数の変動見込みを、再建築費評点基準表の改正による評点を入れ替えることで把握する方法が良い。

今後は、地方団体の意見も聞きながら、こうした課題について更なる検討を続けていくことが肝要である。

今年度の当委員会の検討が、適正な評価に資するものとなれば幸いである。

家屋に関する調査研究

－再建築費評点基準表に係る用途別区分の見直し－
－再建築費評点基準表における「その他工事」等の課題とその検討－
－再建築費評点補正率の設定－

平成25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

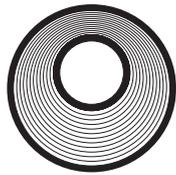
〒105-0001

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