

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

－複合構造家屋の評価について－

平成26年 3 月

一般財団法人 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、複合構造家屋の評価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皆様や関係の方々に対し、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26年3月

一般財団法人資産評価システム研究センター
理 事 長 渡 邊 文 雄

平成25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
	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 不動産学研究科長 教授
	三 橋 博 巳	公益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	清水建設株式会社設備・B L C本部ビルライフケアセンター主査
	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
	橋 本 真 一	一般財団法人建設物価調査会総合研究所経済研究部長
	塚 田 賢 一	一般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
	石 渡 寛 之	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26年3月現在

平成25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25年5月24日（金）〕
 - 議題 （1）委員長・副委員長の指名等
 - （2）平成25年度調査研究テーマ等について
 - （3）その他
- 第2回委員会〔平成25年8月7日（水）〕
 - 議題 （1）各自治体からの複合構造家屋の事例紹介
 - （2）その他
- 第3回委員会〔平成25年9月30日（月）〕
 - 議題 （1）複合構造家屋の経年減点補正率の適用方法について
 - （2）その他
- 第4回委員会〔平成25年11月25日（月）〕
 - 議題 （1）複合構造家屋の経年減点補正率の適用方法について
 - （2）その他
- 第5回委員会〔平成26年2月13日（木）〕
 - 議題 （1）平成25年度家屋研報告書（案）について
 - （2）その他

目 次

I. 調査研究の目的	1
II. 複合構造家屋に対する経年減点補正率の適用方法の現状及び課題	2
1. 経年減点補正率について	2
2. 複合構造家屋に対する経年減点補正率の適用方法の現状及び課題	4
III. 複合構造家屋に対する経年減点補正率の適用方法の検討	7
1. 主たる構造の判断基準について	7
2. 経年減点補正率の適用単位について	20
IV. まとめ	27
参考資料	31

I 調査研究の目的

固定資産税における家屋の評価は、総務大臣が定める固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）によって行わなければならないとされている。評価基準では、家屋の評価額は、再建築費評点基準表に基づき算出された再建築費評点数に、家屋の損耗の状況による減点を行って付設した評点数を基礎として求めることとされている。この損耗の状況の評価額に反映する場合は、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。）が用いられる。

複合構造家屋の評価方法に関しては、平成11年度の「損耗の状況による減点補正率の適用に関する調査研究」（以下「平成11年度調査研究」という。）及び平成19年度の「経年減点補正率の取扱いに係る諸問題に関する調査研究」（以下「平成19年度調査研究」という。）において調査研究を行い、複合構造家屋の経年減点補正率の適用方法について検討し、その成果を示したところである。

しかし、総務省から聞き取ったところによると、近年、建築技術の高度化・複雑化が進み、市町村の現場において、複合構造家屋の評価に苦慮するケースが増加しているようである。

したがって、本年度の当委員会では、平成11年度調査研究及び平成19年度調査研究の結果を踏まえ、複合構造家屋の実態及び評価を行う際の課題を把握・整理し、その対応案について調査研究を行うこととした。

Ⅱ 複合構造家屋に対する経年減点補正率の適用方法の現状及び課題

1 経年減点補正率について

(1) 定義

経年減点補正率は、家屋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減価を基礎として定められた補正率で、「木造家屋経年減点補正率基準表」（評価基準別表第9）及び「非木造家屋経年減点補正率基準表」（評価基準別表第13）（以下あわせて「基準表」という。）に定められている。

木造家屋にあつては、用途別区分及び延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数の区分により、初年度0.80、2年度0.75、3年度0.70等として（初期減価）、4年度以降は経年減点補正率の最低限度（以下「最終残価率」という。）に達するまでの期間に応じて定額法を基本として求められている。

非木造家屋にあつては、用途別区分及び構造別区分により、木造と同様に定額法を基本として求められるが、初期減価は住宅、アパート用建物にのみ設けられ、その他の用途については、初年度から最終残価率に達するまでの期間に応じて定額法を基本として求められる。

なお、最終残価率は木造家屋、非木造家屋ともに0.20とされている。

(2) 改正経緯

現行評価基準の制定（昭和38年12月25日）以降の基準表の主な改正経緯は以下に示す表－1のとおりである。

<表－1> 基準表の改正経緯

年度	木造家屋	非木造家屋
昭和 48	・ 経過年数短縮（20％程度） ・ 初期減価率改正 (0.90→0.80、0.85→0.75、0.80→0.70)	・ 経過年数短縮 (耐用年数を参考に5～15年程度) ・ 用途区分改正 (耐用年数表に近いものに) ・ 構造別区分改正（現行の区分に改正）
昭和 54	・ 「公衆浴場用建物」の経過年数短縮 (耐用年数の短縮率を参考に) ※	同左
平成 6	・ 経過年数短縮 (耐用年数とほぼ同年数となるように)	・ 経過年数短縮 (耐用年数とほぼ同年数となるように) ・ 住宅、アパート用建物の初期減価率改正 (0.90→0.80、0.85→0.75、0.80→0.70)
平成 21	・ 端数処理見直し	・ 端数処理見直し ・ 非木造家屋経年減点補正率基準表7(2)について、「冷凍倉庫用のもの」とあるのを「冷蔵倉庫用のもの（保管温度が摂氏十度以下に保たれる倉庫）」に改正（平成24基準年度から適用）

※ 昭和48年度の改正以降、大蔵省令における耐用年数は、公衆浴場用建物、病院用建物、旅館用建物、ホテル用建物、非木造冷蔵倉庫用建物について短縮が行われたが、評価基準における用途区分の都合上、大蔵省令の用途区分と全く同一の区分である公衆浴場用建物についてのみ大蔵省令の短縮率を参考に短縮された。

なお、表中「経過年数」とあるのは、基準表において各用途・構造ごとに定められている最終残価率に達するまでの年数を、「耐用年数」とあるのは、法人税（国税）の算定に用いられる「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」に定める耐用年数のことを、それぞれ指すものである。

また、基準表は、耐用年数の改正の短縮割合を基礎として行われていた経緯があるが、そもそも両者の性格は異なるものであるため、耐用年数表の改正が基準表の改正に直ちに連動するものではない。

2 複合構造家屋に対する経年減点補正率の適用方法の現状及び課題

平成11年度調査研究及び平成19年度調査研究において、複合構造家屋に対する経年減点補正率の適用方法を検討し、一定の成果を得ているところである。その主な内容を整理すると、以下のとおりである。

(1) 平成11年度調査研究について

複合構造家屋に対する経年減点補正率の適用方法について、以下のような報告がなされている。

- ・ 複合構造家屋の経年減点補正率の適用は、構造毎に行うのではなく、主たる構造により一棟単位で行うべきである。
- ・ 主たる構造の判断基準は、従来から多くの市町村において用いられ評価実績もあると思われる延べ床面積割合にすることが適当である。
- ・ 家屋の態様から経年減点補正率を一棟単位で判断しがたい場合、原則どおり主たる構造により一棟単位で適用することが、評価、課税の均衡上問題があり、市町村長が必要と認める場合は、構造別に分けて経年減点補正率を適用しても差し支えない。

(2) 平成19年度調査研究について

平成11年度調査研究で報告された、主たる用途、構造を認定して、経年減点補正率を一棟単位で適用するという考え方を運用するにあたり、問題となるケースへの対応について、以下のような報告がされている。

① 原則的な取扱いが不合理なケース ～主たる用途の認定基準～

使用実態が立体的なもので、階層数や階高も一棟の中で様々であるような建物においては、その年数の経過に応じて通常生じる減価も立体的に生ずると考えられることから、主たる用途の判断基準を容積に求めることは、一定の合理性がある。

- ② 基本的な取扱いが困難なケース ～主たる用途を認定しがたいケース～
原則的方法では合理的な評価とならないことを認識した場合においては、原則的な取扱いにとらわれず、適宜、用途・構造別に経年減点補正率を適用するようにするのが適当である。

(3) 行政実例等について

現行の取扱いについては、当委員会の調査研究報告書のほかに、行政実例等に以下のように記載されている。

行政実例の一例（抜粋）

問 一棟の家屋（単一構造）が複数の用途に供されている（いわゆる複合用途家屋）場合や、一棟の非木造家屋（単一用途）が複数の構造を有している（いわゆる複合構造家屋）場合の経年減点補正率の適用は、どのようにすればよいか。

答 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、複合用途家屋について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。

これらの調査研究の結果で得られた、「主たる構造」を認定して、経年減点補正率を一棟単位で適用するという考え方自体は、大量反復的な評価作業を行わなければならない固定資産税の評価において、引き続き合理性があると認められる。

しかしながら、平成11年度調査研究による原則的な取扱いによっている市町村において、実際に運用するにあたり、近年の建築技術の進歩等により、家屋の態様も大きく変化したことで、評価対象家屋の主たる構造の判断については課題がある。

Ⅲ 複合構造家屋に対する経年減点補正率の適用方法の検討

本年度の当委員会の調査研究においては、複合構造家屋に対する経年減点補正率の適用に当たっての課題とされるいくつかの点について、複合構造家屋の具体的な事例を収集し、検討を行った。その主な内容は以下のとおりである。

1 主たる構造の判断基準について

一棟単位で主たる構造を判断する方法を採用している場合において、まず問題となるのが主たる構造をどのように判断すべきか、という点である。これまでの調査研究では、構造種別の判別が明確なものを前提に検討を行っていたが、建築の形態、構造等の多様化により、実際の架構の状況は複雑であり、主たる構造の判断に苦慮する事例が多く見られるようになってきたことから、その判断方法の検討を行った。

主たる構造の判断に苦慮する事例を収集し、それらから判明した問題点を事由毎に整理すると以下のとおりであった。

- (1) 柱と梁の構造種別が異なる
- (2) 耐力壁付きラーメン構造である
- (3) 構造種別の異なる柱の接合部が階の途中にある
- (4) 構造用複合部材が使用されている
- (5) 同一の階の中で複数の構造種別の柱が混在している
- (6) 階高が著しく異なる等、床面積により主たる構造を判断することが不合理と考えられる場合がある

これらの問題に対する対応の検討結果は、以下のとおりである。

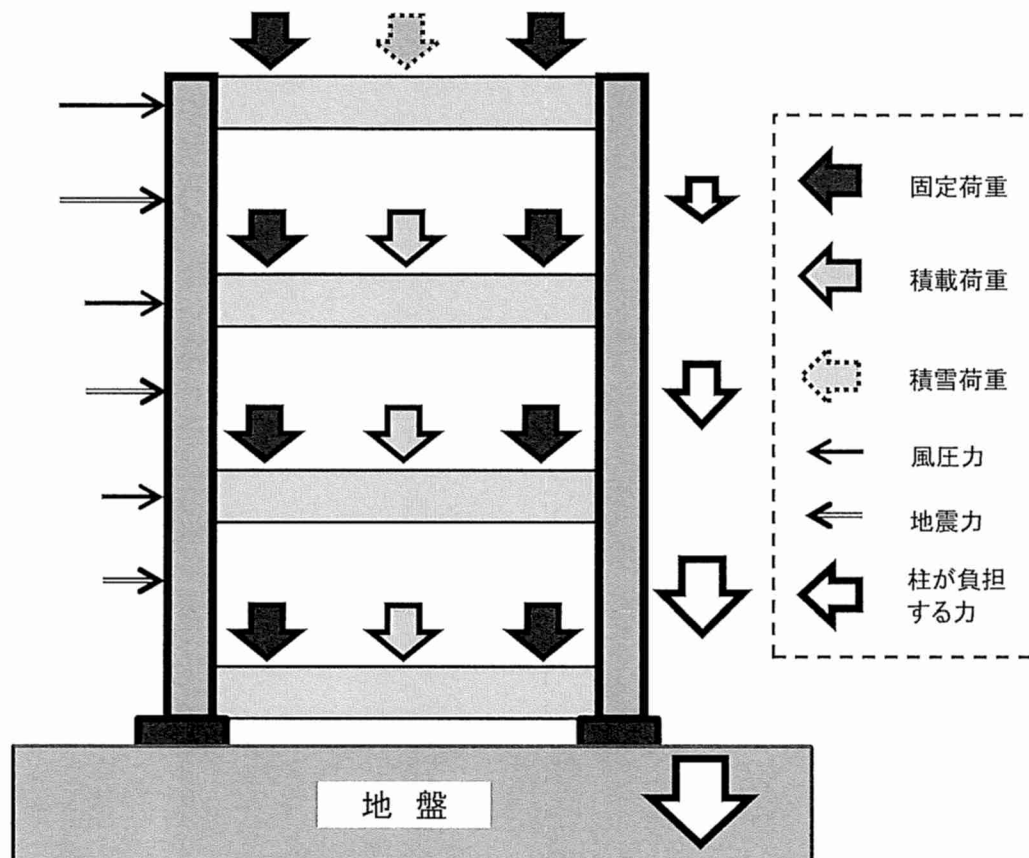
(1) 柱と梁の構造種別が異なる場合

一棟の家屋において、例えば、柱の構造種別は鉄骨鉄筋コンクリート造であり、梁の構造種別は鉄骨造であるといったように、柱と梁の構造種別が異なるケースがある。このようなケースにおいて、当該家屋のどこに着目して主たる構造を判断すべきかが問題となることから、その対応について検討を行った。

建物の構造計算を行う上で、一般的に、垂直方向に作用する力は、固定荷重、積載荷重及び積雪荷重であり、水平方向に作用する力は、風圧力及び地震力で

ある※¹。これらを図示したものが図－１になる。

<図－１ 建物に作用する力（イメージ）>



※１ 建築基準法においては、建物の構造計算を行う上で、建物に作用する荷重及び外力として、以下の要素を必ず考慮しなければならないとされている。

- | | | |
|---|------|---------------------|
| ア | 固定荷重 | 建物自体の重量 |
| イ | 積載荷重 | 建物の利用によって生じる重量 |
| ウ | 積雪荷重 | 積雪による重量 |
| エ | 風圧力 | 建物に風が当たった場合に受ける外力 |
| オ | 地震力 | 地震により建物が揺れた時に生ずる慣性力 |

これらの力のうち、垂直方向に作用する力については、各階の梁が負担しており、柱が上階の柱、梁からの力を負担している。したがって、柱が負担した荷重は基礎を介して、地盤に伝達される。

水平方向に作用する力については、柱と梁で負担する。前記の力と同様に、柱・梁が負担した力は、柱や地中梁・基礎を介して、地盤に伝達される。

このように、梁はその階に作用する力を支えるが、柱は建物全体の力を支えている。

また、現在では、コア構造^{※2}、外殻（チューブ）構造^{※3}といった、梁がほとんどなく架構されるもの、又は梁成が小さく架構されるものもある。梁や柱は家屋の外周に細かく配置されている場合が多い。

以上のような建物に作用する力の考え方から、一棟の家屋において、柱と梁で構造種別が異なる場合は、柱により、家屋の構造種別を判断することが妥当であると考えられる。

また、参考意見ではあるが、平成22年1月に火災保険の取扱変更が行われ、それまでは、「建物の柱、外壁、床等の材質・仕様により総合的に判定」となっていたが、「主に建物の種類（柱の材質）により判定」となったというものがあった。

そこで、以後、家屋の構造種別は柱に着目し判断することを前提として検討を行った。

※2 コア構造は、コア部を耐震壁とし外周部に柱を細かく設置して、コア部と外周部との間に柱を設定しない架構法

※3 外殻構造は、水平方向に作用する力に対し、建物の外側に水平抵抗要素（例：建物の外側を斜めに張り巡らせたかご状の架構）を配置した構造

（2）耐力壁付きラーメン構造である家屋の場合

（1）において、建物に作用する力の考え方から柱によって判断することとしたが、耐力壁付きラーメン構造である家屋の場合には、構造判断の際に耐力壁を考慮すべきかどうか検討を行った。

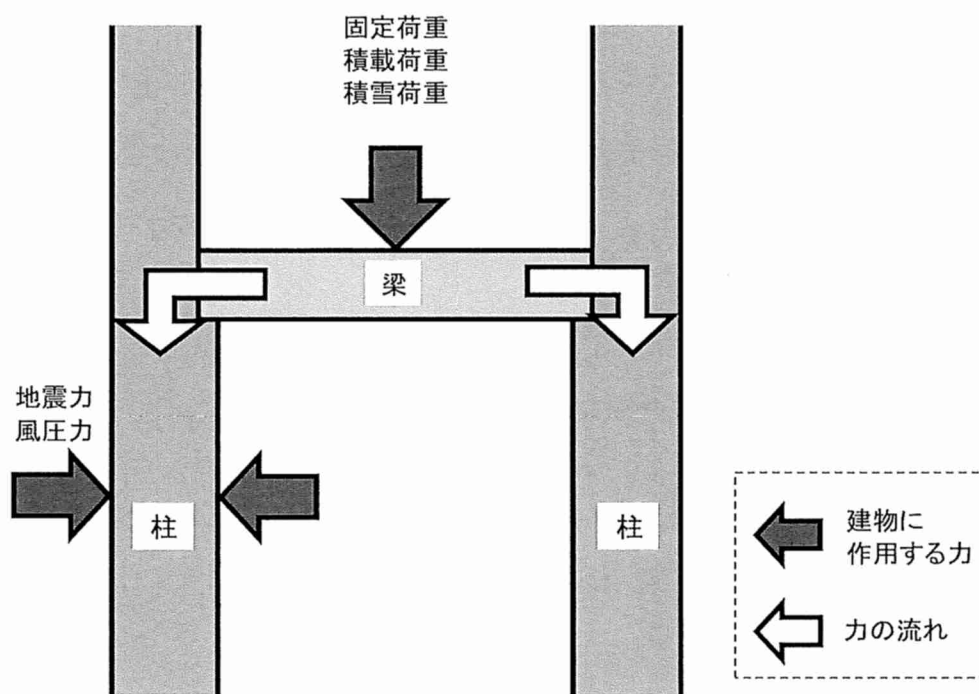
柱と梁のみで構成されるラーメン構造と耐力壁付きラーメン構造では家屋に働く力の支え方が異なる。ラーメン構造では、柱は垂直方向及び水平方向に作用する力を負担するが、耐力壁付きラーメン構造では、主として耐力壁が水

平方向に作用する力を負担し、柱は主として垂直方向に作用する力を負担することとなる。

さらに、(1)で述べた力の考え方と同様に、上層の梁、柱及び耐力壁が支えた力は下層にいくほど力が大きくなり、基礎を介して地盤に伝達される。

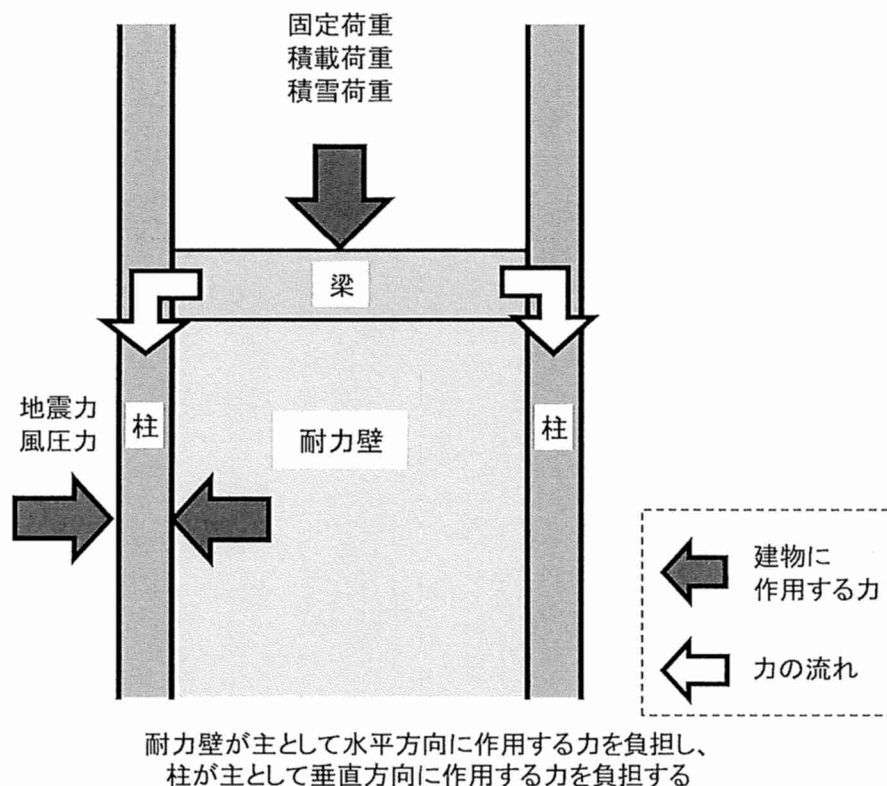
ラーメン構造の家屋に作用する力を図－2、耐力壁付きラーメン構造の家屋に作用する力を図－3に示す。

<図－2 ラーメン構造の家屋に作用する力（イメージ）>



柱だけの場合には上階から流れてくる力を負担するため、
下層の柱は太くなる傾向にある

＜図－３ 耐力壁付きラーメン構造の家屋に作用する力（イメージ）＞



このように、耐力壁付きラーメン構造の家屋についても、垂直方向に作用する力は柱でより多く支えることとなるため、耐力壁の構造種別を考慮せず、（１）の考え方と同様に、当該家屋の構造種別は、柱の構造種別により判断すべきであろう。

（３）構造種別の異なる柱の接合部が階の途中にある場合

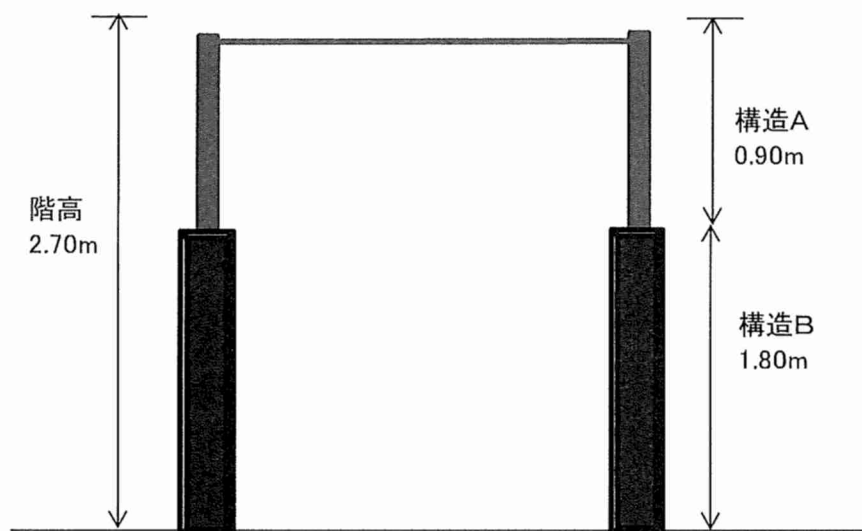
垂直方向に構造が異なる家屋の場合、構造種別の異なる柱の接合部が階の途中にあるものが見受けられるため、柱に着目し構造種別を判断することとした場合、このような構造の柱をどのように判断すべきかの検討を行った。

構造種別の異なる柱の接合部が階の途中にある場合には、当該階の柱のうち、最も大きい割合を占める構造種別により判断すべきとの意見があった。

例えば、図－４のように一の階のうちに構造Ａと構造Ｂが混在しており、階高２．７０ｍのうち、構造Ａが０．９０ｍであり、構造Ｂが１．８０ｍの柱の構造種別について考えてみたい。

この事例では、柱に占める各構造種別の割合は構造Aが1／3であり、構造Bが2／3であり、最も大きい割合を占める構造種別は、構造Bとなる。

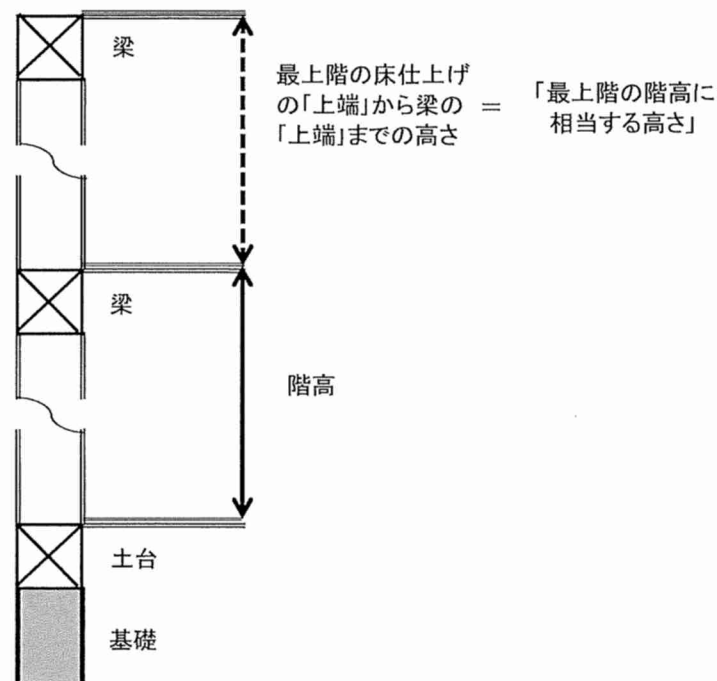
＜図一4 柱の接合部が階の途中にあるケース＞



ここで問題となるのが、階高の算定方法である。階高とは、建物のある階の床仕上面から直上階の床仕上面までの高さをいうものであるが、平屋建て又は最上階の場合には階高という概念がない。家屋評価を行う上で、平屋建て及び最上階の階高に相当する高さに関する考え方が必要であると考え、家屋評価における便宜上の階高について検討を行った。

平屋建てと最上階は、直上階がなく、屋根の直下の階であるという点において共通しており、その高さの考え方についても、基本的に同じ取扱いとしていいのではないかという意見があった。当委員会としては、天井が水平な場合、平屋建て及び最上階の階高に相当する高さを、平屋建てでは一階の床仕上げの「上端」から梁の「上端」まで、最上階では最上階の床仕上げの「上端」から梁の「上端」までの高さとして取扱うことが適当ではないかと考える。

<図－5 最上階の階高に相当する高さの例>



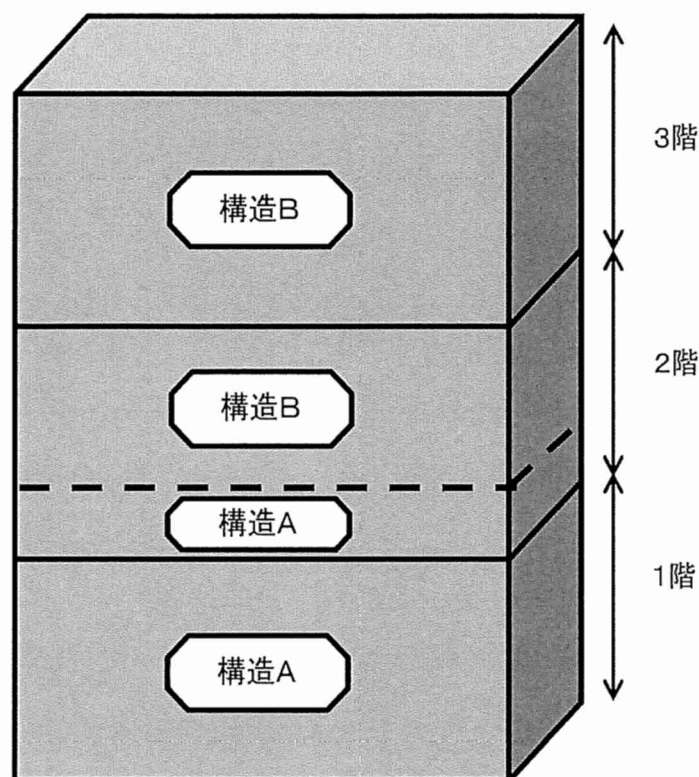
さらに、複数階を有する複合構造家屋で垂直方向に構造種別が異なるケースにおいての問題点の検討を行った。

一般的な建築の考え方として、構造種別の異なる柱の接合部は、その建物の弱点になることが多い。そのため、構造種別の異なる柱の接合部は、なるべく部材に作用する力の小さい箇所に設けられることが望ましいとされており、一般的には施工上の都合も考慮して、階高の1/4程度の位置に設けられる。

例えば、図－6のように、3階建ての家屋において1階と2階、3階で柱の構造種別が異なる場合は、一般的に柱の接合部は2階の途中に設けられる場合が多い。

この場合においても、前述のとおり、構造種別の異なる柱の接合部が設けられている階の構造種別は、最も大きい割合を占める構造種別により判断することが適当であることから、2階部分の柱の構造種別は構造Bと判断することとなる。

＜図－6 複数階を有する複合構造家屋で垂直方向に構造種別が異なるケース＞



（４）構造用複合部材が使用されている場合

これまで複合構造家屋の経年減点補正率の適用の際に、複合構造として主に取り扱ってきたのは、鉄骨鉄筋コンクリート造と鉄骨造をつなぎ合わせた構造のように、異種部材で構成される構造体を連結して一つの構造体としたものについてである。

しかし、複数の材料を組み合わせる一つの構造部材とした部材（以下、「構造用複合部材」という。）についても、固定資産の評価における「複合構造」に含めてよいのではないかという意見があり、構造用複合部材の構造種別をどのように判断すべきか検討を行った。

このような構造用複合部材が増加した要因として、平成10年に建築基準法が改正され、一定の性能を満たせば様々な材料、構法を採用できる性能規定となったことが考えられる。この改正により、建築物の設計の自由度が拡大する等して、様々な構造の部材が使用されるようになった。

しかし、これらの構造用複合部材は多様な構造があり、その一つ一つについ

て、当委員会で検討することは困難である。

また、昨今は建築技術の進歩も著しく、今後とも多様な構造用複合部材が生み出されるであろうことから、構造用複合部材の構造種別は個別の事例毎に判断せざるを得ない。

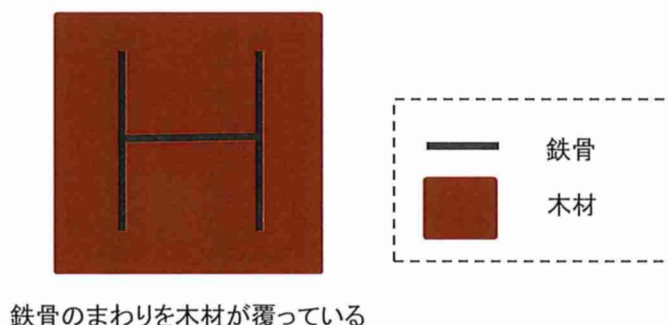
そこで、本年度の調査研究においては、構造用複合部材として収集された事例を紹介したい。

図－７に示すような構造用複合部材が、近年、施工されている。

特徴としては、鉄骨のまわりに、燃えしろ層として木材を被せ、火災時には木材の表層部が炭化することにより、その燃焼が中まで進むことを防止するとともに鋼材の温度上昇を防ぐことがあげられる。また、見た目が木造であるため、木材を使用した家屋のように柔らかい印象を与える等の利点もある。

図－７に示す構造用複合部材は、燃焼した後において家屋を維持するのは鉄骨と、燃え残った木材部分であることから、これを鉄骨造とみなすことには、現実性があると考えられる。

＜図－７ 構造用複合部材の事例＞



また、構造用複合部材の構造種別の判断の参考となる資料としては、不動産登記簿、建築確認申請書、設計図書の仕様書等が考えられ、これらの資料を参考に、市町村において、適正に判断をすることになるだろう。

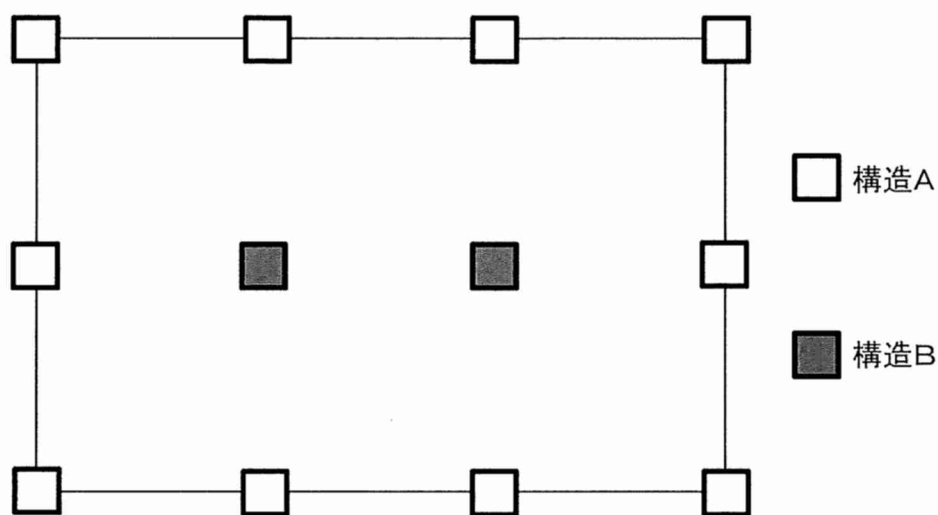
(5) 同一の階の中で複数の構造種別の柱が混在している場合

主たる構造を床面積割合により判断するにあたり、図－８のように同一の階の中で複数の構造種別の柱が混在している場合に、床面積をどのように判

断すべきかという問題について検討を行った。

図－８では、建物の外部の柱は構造Ａであり、内部の柱は構造Ｂである。このときに、構造Ａと構造Ｂの床面積をどのように取り扱うべきかについて、特段の定めはなく、何か指標となるものが必要であると考えられる。

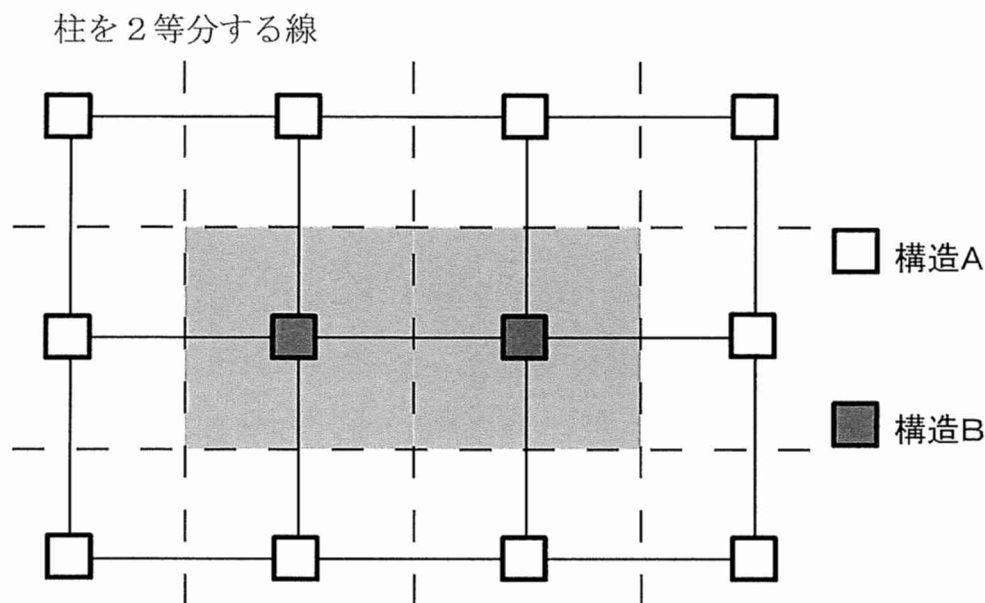
<図－８ 同一の階の中で複数の構造種別の柱が混在している場合>



建築基準法で提出が義務づけられている構造計算書を作成する際の構造計算では、柱が力を負担する面積（以下、「負担面積」という。）という考え方があり、この負担面積とは、柱間を２等分する線によって囲まれた部分をいう。この負担面積の大きさによって、当該柱の断面の大小が決定される。

この負担面積の考え方を図－８のケースに当てはめると、図－９のとおりとなる。

<図－9 負担面積の考え方>



図－9では、破線で示された柱間を2等分する線により囲まれた部分が構造Bの負担面積となり、それ以外の部分が構造Aの負担面積となる。

前述のとおり、柱に着目して構造種別を判断しようとしており、この考え方を、複合構造家屋の経年減点補正率の適用に関して準用し、各構造種別の床面積割合を算出することも合理性のある方法ではないかという意見が多数を占めた。

なお、これらの柱は、垂直部材であるが構造耐力を負担しないものである間柱、飾り柱として取り付けられた付柱、床柱は含まないことに留意する必要がある。

この方法による複合構造家屋の経年減点補正率の適用について、図－9を例に見てみると、構造Aの床面積が16マス、構造Bの床面積が8マスであることから、主たる構造は構造Aとなる。

よって、原則的な取扱いをした場合、図－9に示す家屋には、構造Aに係る経年減点補正率を適用することとなる。

もっとも、すべての複合構造家屋の床面積割合をこの考え方により算出し、適用すべき経年減点補正率を求めることは、評価事務を大幅に増加させることになると思われる。

よって、その家屋の構造から、主たる構造が直ちに判断できない場合にのみ、負担面積の考え方を準用して床面積割合を算出し、その結果を考慮した上で主たる構造を判断すべきであろう。

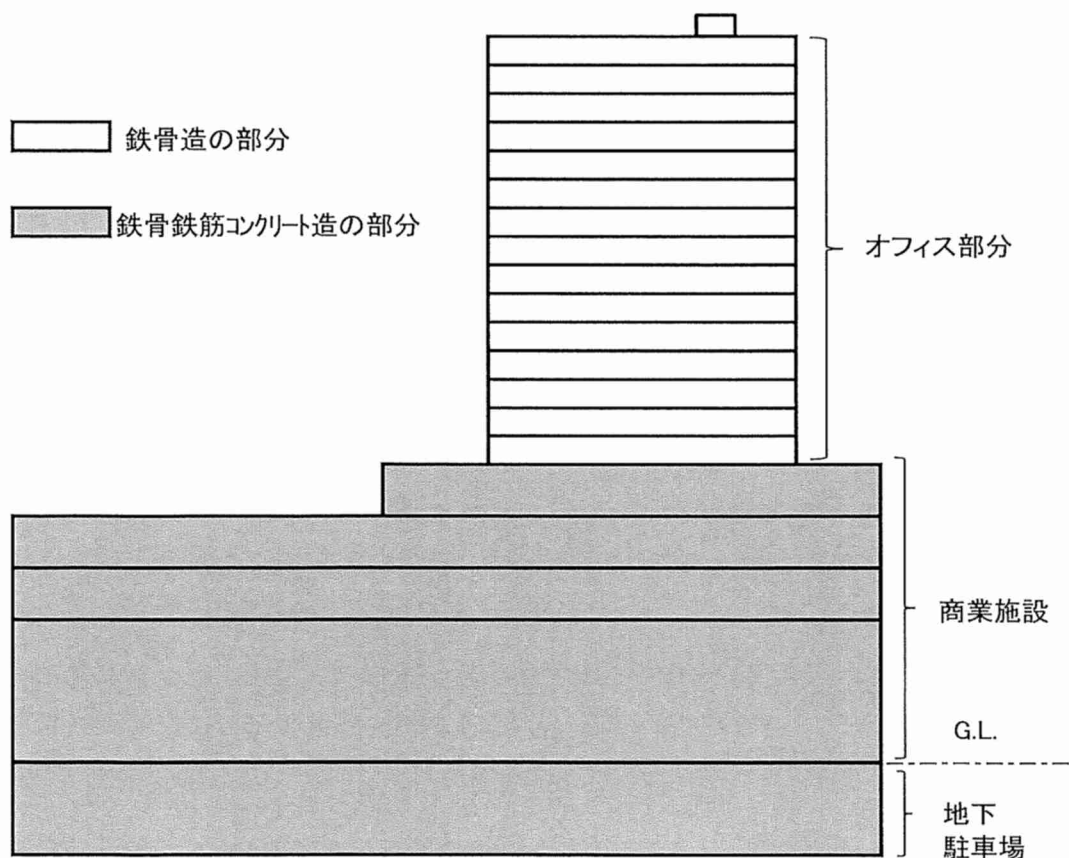
(6) 階高が著しく異なる等、床面積により主たる構造を判断することが不合理と考えられる場合

近年、図－１０のような、オフィスや商業施設等が一体となった複合施設等、階数によって階高が異なる複合構造家屋が増加している。

Ⅱ２（２）で述べたとおり、平成１９年度調査研究において、使用実態が立体的な複合用途家屋については、主たる用途の判断基準を容積に求めることも、一定の合理性があると報告がされた。

複合構造家屋においても、原則の取扱いをする場合において、一棟単位で主たる構造を床面積割合により判断することが不合理ではないかと考えられ、このような場合に、どのように主たる構造を判断すべきか検討を行った。

<図－１０ 床面積により主たる構造を判断することが不合理と考えられるケース>



図一 10 のケースにおいて、一見して鉄骨鉄筋コンクリート造の割合が多いと感じたとしても、実際に床面積を計算してみると鉄骨造の占める割合が大きいということもある。

当委員会において、このような場合の対応案を検討した結果、以下のような意見が出た。

- ① 主たる構造を体積により判断することにも一定の合理性がある。
- ② 平均階高の高さに仮想床を想定し、仮想床を含めた合計床面積の床面積割合により、主たる構造を判断することも出来る。

①は、複合用途家屋と同様に、家屋の架構状況が立体的なものにおいては、主たる構造の判断基準を体積に求めることに、一定の合理性があるという考え方によるものである。

②は、主たる構造の判断に、体積という新しい概念を取り入れる方法ではなく、原則の床面積割合による考え方を保持しつつ、家屋の立体性を考慮しようとしたものである。

①、②は主たる構造を求める手法の違いに過ぎず、両者は、家屋に係る最も多く使用されている柱の部材の構造種別により判断し、経年減点補正率を適用するという考え方によっているという点で共通している。

本来、経年減点補正率の適用は、家屋の柱で最も多く使用されている部材の構造種別により判断すべきであると考えられるが、それを個別に把握することが非常に困難なため、取扱いが簡易な方法として、床面積割合を採用しているところである。

よって、主たる構造を床面積割合により判断することが不合理ではないかと考えられる場合において、市町村長の判断により、主たる構造を床面積割合とは異なる、前述の、柱で最も多く使用されている部材の構造種別により経年減点補正率を適用すべきという考え方に基づいた他の方法による結果を考慮して判断することも否定されるものではない。

ただし、床面積割合による考え方に引き続き合理性があると考えられることから、原則的には床面積割合により判断し、この方法により、家屋に最も多く使用されている柱の構造種別が判断しがたい場合にのみ、他の方法による結果を考慮して判断することが現実的であるものと考えられる。

2 経年減点補正率の適用単位について

平成11年度調査研究において、複合構造家屋の経年減点補正率の適用は、家屋の取り壊しは一棟単位で行われることから、「一棟単位」で適用すべきであるとの結論を得ている。

しかし、この「一棟単位」というものをどのように判断すべきかということについて、苦慮するケースが報告されており、その判断方法について検討を行った。

(1) 不動産登記法における建物の個数の取扱い

固定資産税における家屋とは、不動産登記法の建物とその意義を同じくするものとされており（「地方税法の施行に関する取扱いについて（市町村税関係）」）、課税客体の認定については、不動産登記法の取扱いに準じている。

このことから、不動産登記法における建物の個数の取扱いについて、確認する。

不動産登記法第2条第5号によると、登記記録とは表示に関する登記又は権利に関する登記について、1個の建物ごとに作成される電磁的記録をいうとされている。

また、建物の個数に関する基準は、不動産登記に関する手続について定めた通達である不動産登記事務取扱手続準則に定められている。

(不動産登記法)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 不動産 土地又は建物をいう。
- 二 不動産の表示 不動産についての第二十七条第一号、第三号若しくは第四号、第三十四条第一項各号、第四十三条第一項、第四十四条第一項各号又は第五十八条第一項各号に規定する登記事項をいう。
- 三 表示に関する登記 不動産の表示に関する登記をいう。
- 四 権利に関する登記 不動産についての次条各号に掲げる権利に関する登記をいう。
- 五 登記記録 表示に関する登記又は権利に関する登記について、一筆の土地又は一個の建物ごとに第十二条の規定により作成される電磁的記録(電

子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下同じ。)をいう。

六～二十四 (略)

(不動産登記事務取扱手続準則)

第七十八条 効用上一体として利用される状態にある数棟の建物は、所有者の意思に反しない限り、1個の建物として取り扱うものとする。

2 一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他の建物としての用途に供することができるものがある場合には、その各部分は、各別にこれを1個の建物として取り扱うものとする。ただし、所有者が同一であるときは、その所有者の意思に反しない限り、一棟の建物の全部又は隣接する数個の部分を1個の建物として取り扱うものとする。

3 数個の専有部分に通ずる廊下（例えば、アパートの各室に通ずる廊下）又は階段室、エレベーター室、屋上等建物の構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、各別に1個の建物として取り扱うことができない。

不動産登記法における建物の個数については、1棟の建物を1個とすることが原則であるが、主たる建物と附属建物のように、物理的には別棟である数棟の建物が利用上一体となっている場合には、1個の建物として取り扱うことができるものとされている。

(2) 建築基準法における1の建築物の取扱い

市町村においては、新築家屋等の把握に、一定の建築行為等について義務付けられている建築確認を利用していることと思われる。

このことから、建築基準法における1の建築物の取扱いについて、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。

また、建築基準法施行令第1条第1号では、一つの敷地に建築することができるのは、原則として「1の建築物」である（一建築物一敷地の原則）とされており、例外として用途上不可分の関係にある「2以上の建築物」を一つの敷地に建築できるとされている。

建築基準法は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的としており、一建築物一敷地の原則は、建築規制を行うための規定による制限を実効する役割を有している。

（建築基準法）

第六条 建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。））その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）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。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

一～四 （略）

(建築基準法施行令)

第一条 この政令において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 敷地 一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。

二～六 (略)

(3) 経年減点補正率の適用単位について

評価基準における経年減点補正率は、通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずると考えられている減価を基礎として設定されている。

(1) 及び (2) において確認をした、不動産登記法における建物の個数及び建築基準法における 1 の建築物の取扱いについてもそれぞれ特有の考え方に基づいて、その取扱いが行われているものである。

よって、そのすべてを経年減点補正率の適用単位に準用することはできないが、場合によってはそれらの考え方を参考とすることができるのではないかと考えられる。

そこで、経年減点補正率は前述の考え方に基づき設定されているから、その適用単位については、以下の要件を総合的に考慮し、判断することとなるのではないかと意見があった。

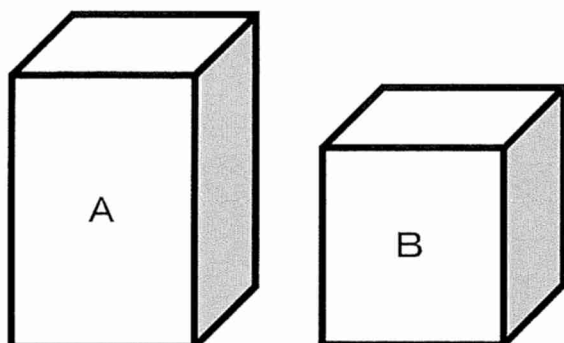
- ① 外気遮断性の有無 (外観上の一体性)
- ② 構造上一体か否か (構造上の一体性)
- ③ 利用実態が一体か否か (用途上の一体性)

近年は、建築形態が多様化しており、経年減点補正率の適用単位は個別の事例毎に判断せざるを得ないと考えられる。

そこで、今年度の調査研究においては、基本的なものを含め、様々なケースを想定し、経年減点補正率の適用単位について、事例研究を行った。

なお、AとBは、同年中に建築され、かつ、異なる構造を有しているものを想定して検討している。

① 物理的に離れている場合



基本的なケースになるが、AとBが別々に建築されているケースである。

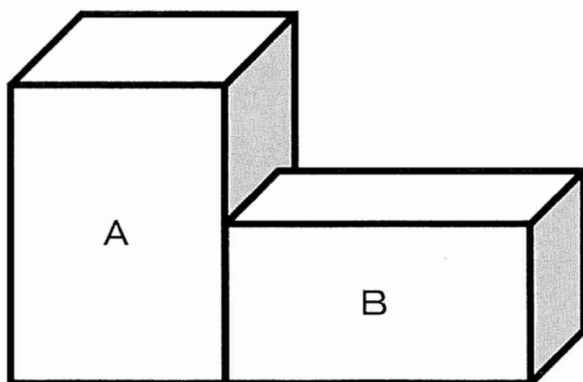
このようなケースにおいては、外観上、構造上一体性がなく、通常、利用実態についても別々の利用となっており、A、B別々に経年減点補正率を適用すべきである。

ただし、例えば、住宅と附属家のように、AとBを一体として利用するケースも少なくないと考えられる。

(1)で述べたとおり、不動産登記法における建物の個数の取扱いでは、AとBを一体として利用する場合、1個の建物として取り扱われる。

しかし、評価基準の趣旨からすれば、家屋の評価は一棟単位でされることから、経年減点補正率の適用単位としても、A、B別々に経年減点補正率を適用すべきである。

② 家屋の形状等は異なるが接合している場合

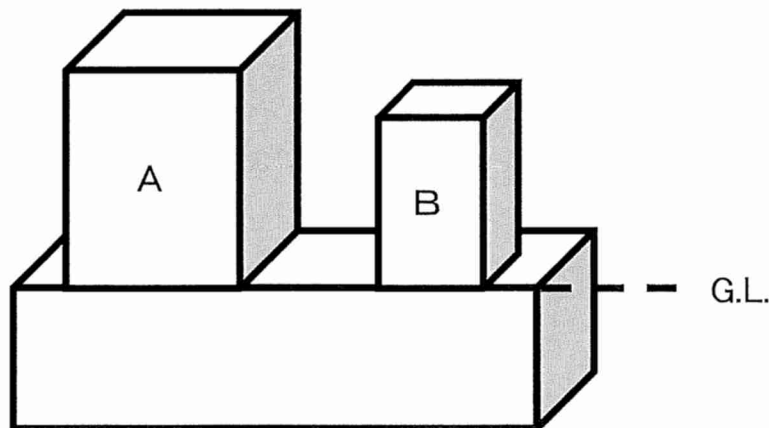


AとBがエキスパンションジョイント等で接合しているケースである。
このような場合、外観上はAとBに一体性があると言えるため、構造上
や用途上の一体性があるかどうかをもって判断することとなる。

一般的には、構造上の一体性及び用途上の一体性があると判断し、A
とBあわせて経年減点補正率の適用単位とする場合が多い。

ただし、エキスパンションジョイントで接合されているということは、
構造上の一体性を判断する際の一つの見方ではあるが、一体性の判断には
その他の要因を考慮する必要がある。こうした事情を総合的に判断し、エ
キスパンションジョイントで接合されていることにより、経年減点補正率
の適用単位としてはAとBを区分することが可能ではないかという意見
があったことを付記しておく。

③ 地下部分がつながっている場合

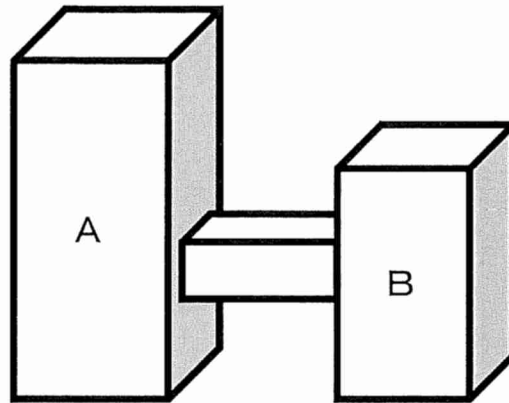


地上部分は、外観上、A棟とB棟が2つの棟に見えるが、地下部分は
つながっているというケースである。

地上部分を見ると、外観上の一体性がなく、A、Bそれぞれ異なる経
年減点補正率を適用すべきであるかのように思われるが、地下部分でつ
ながっていることにより、構造上の一体性があり、また、用途上の一体
性も確保される場合が多いのではないかと考えられる。

よって、基本的には、AとBあわせたものを経年減点補正率の適用単
位と判断することが望ましいであろう。

④ 歩廊等でつながっている場合



AとBが歩廊等のみでつながっており、最も判断に迷うケースではないかと考えられる。

このようなケースでは、接合部分（歩廊部分）が外壁で覆われている場合と覆われていない場合の2通りが考えられる。

まず、接合部分が外壁で覆われていない場合であるが、この場合の接合部分は外気遮断性がない。よって、外観上、構造上、用途上の一体性を総合的に考慮し、判断することとなるため、この場合の多くは、A、B別々に経年減点補正率を適用することが望ましいものと考えられる。

次に、接合部分が外壁で覆われている場合であるが、この場合の接合部分は外気遮断性があると認められる。

このような場合には、接合部分が単に両家屋の間の通行のためにのみ利用されているのか、接合部分に店舗等があり人や物の滞留性が認められるのか等、接合部分の利用状況が用途上の一体性があるか否かを判断する上で重要となってくる。

不動産登記法における建物の個数の取扱いでは、接合部分が単に両家屋の間の通行のためにのみ利用される等の理由により、用途上の一体性が認められないことから、2個の家屋として登記する場合もある。

経年減点補正率の適用単位については、上記の取扱いを参考としながら、個別の家屋毎に外観上、構造上及び用途上の一体性を総合的に判断することとなるであろう。

IV. まとめ

当委員会では、以上のとおり、平成11年度調査研究及び平成19年度調査研究を踏まえて、複合構造家屋に対する経年減点補正率の適用方法について検討を行った。結果は以下の①～⑥のようにまとめられる。

- ① 複合構造家屋の経年減点補正率は、これまでどおり、原則として、最も大きな床面積を占める主たる構造により、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、構造種別の異なる部分ごとに適用することができることとする。
- ② 家屋の構造種別は、主に柱に着目し判断する。
- ③ 構造種別の異なる柱の接合部が階の途中にある場合、当該柱のうち最も多い割合を占める構造種別を当該柱の構造とする。
- ④ 同一の階の中で、複数の構造種別の柱が混在している場合において、主たる構造が直ちに判断できない場合にのみ、隣接する柱を2等分する線で囲まれた床面積を、当該柱の構造の床面積として判断する。
- ⑤ 階高が著しく異なる等、床面積により主たる構造を判断することが不合理であると考えられる場合に、柱で最も多く使用されている部材の構造種別により経年減点補正率を適用すべきという考え方に基づいた他の手法による結果を考慮して判断することも、否定されるものではない。
- ⑥ 経年減点補正率の適用単位については、以下の要件を総合的に考慮し、判断する。
 - ア 外気遮断性の有無（外観上の一体性）
 - イ 構造上一体か否か（構造上の一体性）
 - ウ 利用実態が一体か否か（用途上の一体性）

以上のように、当委員会としては、複合構造家屋に対する経年減点補正率の適用方法について、一定の論理的な整理を行うことができた。

また、今年度調査研究において得られた結論は、構造別に経年減点補正率を適用している市町村においても、その運用にあたり、参考となる結論を得られたのではないかと考えられる。

しかし、建築基準法の改正により建物の設計の自由度が拡大する等、家屋は、形態の多様化、機能の複雑化がなお進み、単一構造でない又は単一用途でない家屋の数は年々増加傾向にあり、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は多いと思われる。今後は、これらの課題解決に向けて、さらなる検討を続けていく必要がある。

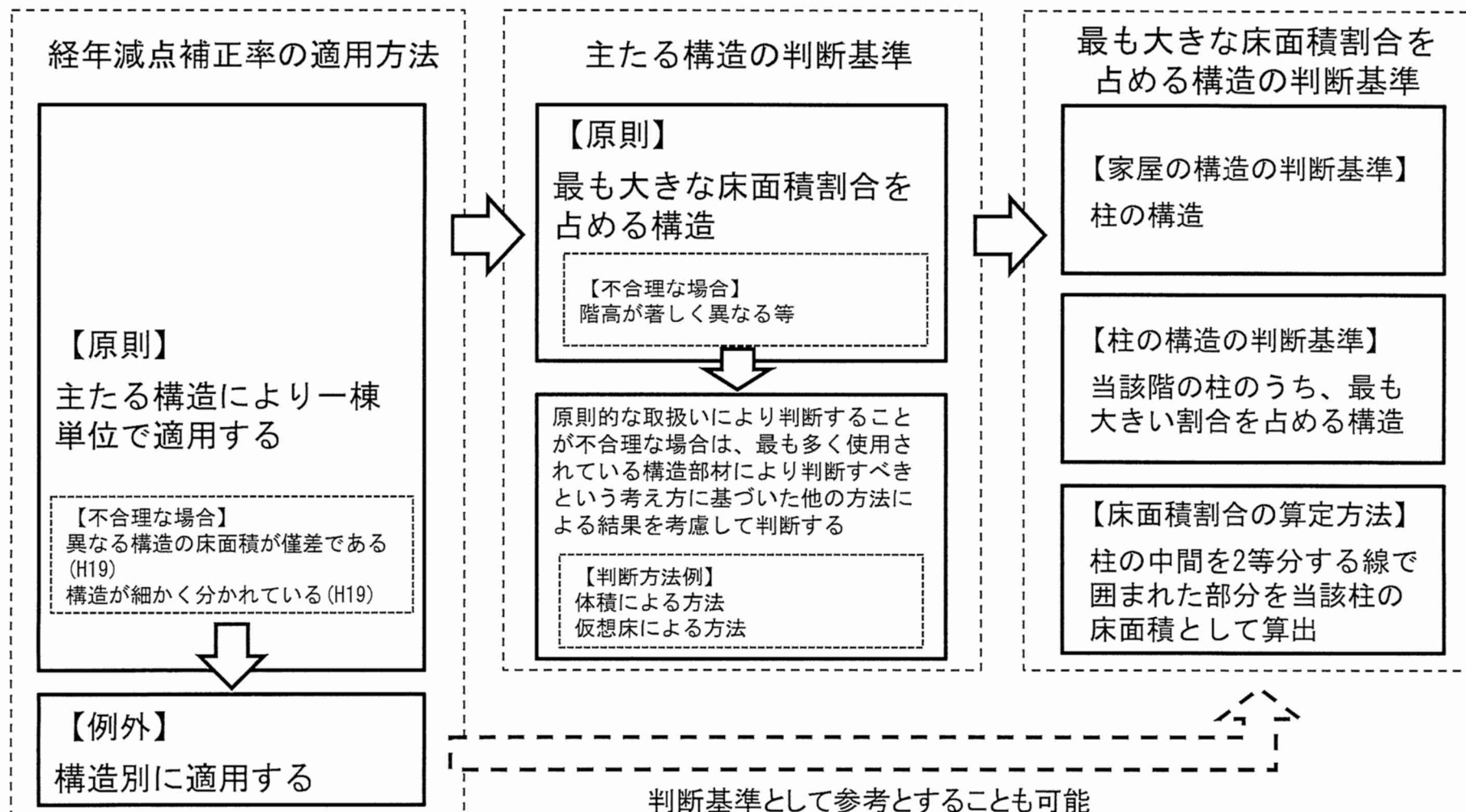
なお、これらの課題解決の一案として、経年減点補正率基準表における用途や構造による区分の差異が薄れてきていることから、その区分についても基本的なあり方を検討する必要があるとの意見があったので、付記しておく。

また、近年、固定資産の評価に対する関心が高くなっており、複合構造家屋に対する経年減点補正率の適用について、特徴ある評価事例でどのような考えに基づき判断したかを、課税庁において整理しておくことは、今後、課税庁におけるこの課題の検討に大いに役立つものと考えられる。

今年度の当委員会の報告が、家屋評価の適正な運営に資するものとなれば幸いである。

複合構造家屋に対する経年減点補正率の適用について

経年減点補正率を一棟単位で適用する場合においては、最も多く使用されている構造部材により判断すべきと考えるが、それを個別に把握することが非常に困難なため、取扱いが簡易な方法として、床面積割合を採用している



経年減点補正率の適用単位について

経年減点補正率の適用単位については、以下の要件を総合的に考慮し、判断する。

- ア 外気遮断性の有無（外観上の一体性）
- イ 構造上一体か否か（構造上の一体性）
- ウ 利用実態が一体か否か（用途上の一体性）

		ア 外観上の一体性	イ 構造上の一体性	ウ 用途上の一体性	経年減点補正率の適用単位
①物理的に離れている場合		外観上の一体性がない	構造上の一体性がない	通常、利用実態についても別々の利用となっている。	別々に適用すべき
②家屋の形状等は異なるが接合している場合		外観上の一体性がある	一般的には、構造上の一体性がある	一般的には、用途上の一体性がある	あわせて適用する場合が多い
③地下部分がつながっている場合		地上部分を見ると、外観上の一体性はない	構造上の一体性がある	用途上の一体性も確保されている場合が多い。	あわせて適用することが望ましい
④歩廊等がつながっている場合	接合部分が外壁等で覆われていない場合	接合部に外気遮断性がないため、外観上、構造上、用途上の一体性を総合的に考慮し、判断する			別々に適用することが望ましい
	接合部分が外壁等で覆われている場合	接合部分は外気遮断性があり、接合部分の利用状況が用途上の一体性があるか否かを判断する上で重要となる。 個別の家屋毎に外観上、構造上、用途上の一体性を総合的に考慮し、判断する。			

別表第9 木造家屋経年減点補正率基準表

1 専用住宅、共同住宅、寄宿舍及び併用住宅用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
47,000点未満		47,000点以上 74,000点未満		74,000点以上 114,000点未満		114,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.67
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.65
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.64
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.62
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.61
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.59
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.58
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.56
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.54
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.53
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.51
		16	0.32	16	0.40	16	0.50
		17	0.29	17	0.38	17	0.48
		18	0.26	18	0.36	18	0.47
		19	0.23	19	0.34	19	0.45
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.43
				21	0.29	21	0.42
				22	0.27	22	0.40
				23	0.25	23	0.39
				24	0.22	24	0.37
				25以上	0.20	25	0.36
						26	0.34
						27	0.33
						28	0.31
						29	0.29
						30	0.28
						31	0.26
						32	0.25
						33	0.23
						34	0.22
						35以上	0.20

2 農家住宅用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
50,000点未満		50,000点以上 87,000点未満		87,000点以上 112,000点未満		112,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.67
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.65
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.64
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.62
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.61
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.59
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.58
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.56
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.54
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.53
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.51
		16	0.32	16	0.40	16	0.50
		17	0.29	17	0.38	17	0.48
		18	0.26	18	0.36	18	0.47
		19	0.23	19	0.34	19	0.45
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.43
				21	0.29	21	0.42
				22	0.27	22	0.40
				23	0.25	23	0.39
				24	0.22	24	0.37
				25以上	0.20	25	0.36
						26	0.34
						27	0.33
						28	0.31
						29	0.29
						30	0.28
						31	0.26
						32	0.25
						33	0.23
						34	0.22
						35以上	0.20

3 ホテル、旅館及び料亭用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分									
48,000点未満		48,000点以上 76,000点未満		76,000点以上 119,000点未満		119,000点以上 149,000点未満		149,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.70	2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.60	3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.54	4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.49	5	0.62	5	0.64	5	0.66	5	0.67
6	0.43	6	0.58	6	0.61	6	0.64	6	0.65
7	0.37	7	0.53	7	0.58	7	0.63	7	0.64
8	0.31	8	0.49	8	0.55	8	0.61	8	0.62
9	0.26	9	0.45	9	0.52	9	0.59	9	0.61
10以上	0.20	10	0.41	10	0.49	10	0.57	10	0.59
		11	0.37	11	0.46	11	0.55	11	0.58
		12	0.33	12	0.44	12	0.53	12	0.56
		13	0.28	13	0.41	13	0.51	13	0.54
		14	0.24	14	0.38	14	0.50	14	0.53
		15以上	0.20	15	0.35	15	0.48	15	0.51
				16	0.32	16	0.46	16	0.50
				17	0.29	17	0.44	17	0.48
				18	0.26	18	0.42	18	0.47
				19	0.23	19	0.40	19	0.45
				20以上	0.20	20	0.39	20	0.43
						21	0.37	21	0.42
						22	0.35	22	0.40
						23	0.33	23	0.39
						24	0.31	24	0.37
						25	0.29	25	0.36
						26	0.27	26	0.34
						27	0.26	27	0.33
						28	0.24	28	0.31
						29	0.22	29	0.29
						30以上	0.20	30	0.28
								31	0.26
								32	0.25
								33	0.23
								34	0.22
								35以上	0.20

4 事務所、銀行及び店舗用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
47,000点未満		47,000点以上 74,000点未満		74,000点以上 112,000点未満		112,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.68	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.65	5	0.66	5	0.67
6	0.58	6	0.63	6	0.64	6	0.65
7	0.53	7	0.61	7	0.63	7	0.64
8	0.49	8	0.59	8	0.61	8	0.62
9	0.45	9	0.56	9	0.59	9	0.61
10	0.41	10	0.54	10	0.57	10	0.59
11	0.37	11	0.52	11	0.55	11	0.58
12	0.33	12	0.50	12	0.53	12	0.56
13	0.28	13	0.47	13	0.51	13	0.54
14	0.24	14	0.45	14	0.50	14	0.53
15以上	0.20	15	0.43	15	0.48	15	0.51
		16	0.40	16	0.46	16	0.50
		17	0.38	17	0.44	17	0.48
		18	0.36	18	0.42	18	0.47
		19	0.34	19	0.40	19	0.45
		20	0.31	20	0.39	20	0.43
		21	0.29	21	0.37	21	0.42
		22	0.27	22	0.35	22	0.40
		23	0.25	23	0.33	23	0.39
		24	0.22	24	0.31	24	0.37
		25以上	0.20	25	0.29	25	0.36
				26	0.27	26	0.34
				27	0.26	27	0.33
				28	0.24	28	0.31
				29	0.22	29	0.29
				30以上	0.20	30	0.28
						31	0.26
						32	0.25
						33	0.23
						34	0.22
						35以上	0.20

5 劇場及び病院用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
47,000点未満		47,000点以上 74,000点未満		74,000点以上 112,000点未満		112,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.66
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.64
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.63
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.61
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.59
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.57
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.55
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.53
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.51
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.50
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.48
		16	0.32	16	0.40	16	0.46
		17	0.29	17	0.38	17	0.44
		18	0.26	18	0.36	18	0.42
		19	0.23	19	0.34	19	0.40
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.39
				21	0.29	21	0.37
				22	0.27	22	0.35
				23	0.25	23	0.33
				24	0.22	24	0.31
				25以上	0.20	25	0.29
						26	0.27
						27	0.26
						28	0.24
						29	0.22
						30以上	0.20

6 公衆浴場用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
64,000点未満		64,000点以上 87,000点未満		87,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.70	2	0.75	2	0.75
3	0.60	3	0.70	3	0.70
4	0.54	4	0.66	4	0.67
5	0.49	5	0.62	5	0.64
6	0.43	6	0.58	6	0.61
7	0.37	7	0.53	7	0.58
8	0.31	8	0.49	8	0.55
9	0.26	9	0.45	9	0.52
10以上	0.20	10	0.41	10	0.49
		11	0.37	11	0.46
		12	0.33	12	0.44
		13	0.28	13	0.41
		14	0.24	14	0.38
		15以上	0.20	15	0.35
				16	0.32
				17	0.29
				18	0.26
				19	0.23
				20以上	0.20

7 工場及び倉庫用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
32,000点未満		32,000点以上 40,000点未満		40,000点以上 50,000点未満		50,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.66
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.64
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.63
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.61
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.59
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.57
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.55
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.53
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.51
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.50
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.48
		16	0.32	16	0.40	16	0.46
		17	0.29	17	0.38	17	0.44
		18	0.26	18	0.36	18	0.42
		19	0.23	19	0.34	19	0.40
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.39
				21	0.29	21	0.37
				22	0.27	22	0.35
				23	0.25	23	0.33
				24	0.22	24	0.31
				25以上	0.20	25	0.29
						26	0.27
						27	0.26
						28	0.24
						29	0.22
						30以上	0.20

8 土蔵用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
60,000点未満		60,000点以上 144,000点未満		144,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65
6	0.58	6	0.61	6	0.63
7	0.53	7	0.58	7	0.61
8	0.49	8	0.55	8	0.59
9	0.45	9	0.52	9	0.56
10	0.41	10	0.49	10	0.54
11	0.37	11	0.46	11	0.52
12	0.33	12	0.44	12	0.50
13	0.28	13	0.41	13	0.47
14	0.24	14	0.38	14	0.45
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43
		16	0.32	16	0.40
		17	0.29	17	0.38
		18	0.26	18	0.36
		19	0.23	19	0.34
		20以上	0.20	20	0.31
				21	0.29
				22	0.27
				23	0.25
				24	0.22
				25以上	0.20

9 附属家

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
29,000点未満		29,000点以上 45,000点未満		45,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.70	2	0.75	2	0.75
3	0.60	3	0.70	3	0.70
4	0.54	4	0.66	4	0.67
5	0.49	5	0.62	5	0.64
6	0.43	6	0.58	6	0.61
7	0.37	7	0.53	7	0.58
8	0.31	8	0.49	8	0.55
9	0.26	9	0.45	9	0.52
10以上	0.20	10	0.41	10	0.49
		11	0.37	11	0.46
		12	0.33	12	0.44
		13	0.28	13	0.41
		14	0.24	14	0.38
		15以上	0.20	15	0.35
				16	0.32
				17	0.29
				18	0.26
				19	0.23
				20以上	0.20

別表第13 非木造家屋経年減点補正率基準表

1 事務所、銀行用建物及び2～7以外の建物

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9877	1	0.9840	1	0.9822	1	0.9765	1	0.9667
2	0.9754	2	0.9680	2	0.9644	2	0.9529	2	0.9333
3	0.9631	3	0.9520	3	0.9467	3	0.9294	3	0.9000
4	0.9508	4	0.9360	4	0.9289	4	0.9059	4	0.8667
5	0.9385	5	0.9200	5	0.9111	5	0.8824	5	0.8333
6	0.9262	6	0.9040	6	0.8933	6	0.8588	6	0.8000
7	0.9138	7	0.8880	7	0.8756	7	0.8353	7	0.7667
8	0.9015	8	0.8720	8	0.8578	8	0.8118	8	0.7333
9	0.8892	9	0.8560	9	0.8400	9	0.7882	9	0.7000
10	0.8769	10	0.8400	10	0.8222	10	0.7647	10	0.6667
11	0.8646	11	0.8240	11	0.8044	11	0.7412	11	0.6333
12	0.8523	12	0.8080	12	0.7867	12	0.7176	12	0.6000
13	0.8400	13	0.7920	13	0.7689	13	0.6941	13	0.5667
14	0.8277	14	0.7760	14	0.7511	14	0.6706	14	0.5333
15	0.8154	15	0.7600	15	0.7333	15	0.6471	15	0.5000
16	0.8031	16	0.7440	16	0.7156	16	0.6235	16	0.4667
17	0.7908	17	0.7280	17	0.6978	17	0.6000	17	0.4333
18	0.7785	18	0.7120	18	0.6800	18	0.5765	18	0.4000
19	0.7662	19	0.6960	19	0.6622	19	0.5529	19	0.3667
20	0.7538	20	0.6800	20	0.6444	20	0.5294	20	0.3333
21	0.7415	21	0.6640	21	0.6267	21	0.5059	21	0.3000
22	0.7292	22	0.6480	22	0.6089	22	0.4824	22	0.2667
23	0.7169	23	0.6320	23	0.5911	23	0.4588	23	0.2333
24	0.7046	24	0.6160	24	0.5733	24	0.4353	24以上	0.2000
25	0.6923	25	0.6000	25	0.5556	25	0.4118		
26	0.6800	26	0.5840	26	0.5378	26	0.3882		
27	0.6677	27	0.5680	27	0.5200	27	0.3647		
28	0.6554	28	0.5520	28	0.5022	28	0.3412		
29	0.6431	29	0.5360	29	0.4844	29	0.3176		
30	0.6308	30	0.5200	30	0.4667	30	0.2941		
31	0.6185	31	0.5040	31	0.4489	31	0.2706		
32	0.6062	32	0.4880	32	0.4311	32	0.2471		
33	0.5938	33	0.4720	33	0.4133	33	0.2235		
34	0.5815	34	0.4560	34	0.3956	34以上	0.2000		
35	0.5692	35	0.4400	35	0.3778				
36	0.5569	36	0.4240	36	0.3600				
37	0.5446	37	0.4080	37	0.3422				
38	0.5323	38	0.3920	38	0.3244				
39	0.5200	39	0.3760	39	0.3067				
40	0.5077	40	0.3600	40	0.2889				
41	0.4954	41	0.3440	41	0.2711				
42	0.4831	42	0.3280	42	0.2533				
43	0.4708	43	0.3120	43	0.2356				
44	0.4585	44	0.2960	44	0.2178				
45	0.4462	45	0.2800	45以上	0.2000				
46	0.4338	46	0.2640						
47	0.4215	47	0.2480						
48	0.4092	48	0.2320						
49	0.3969	49	0.2160						
50	0.3846	50以上	0.2000						
51	0.3723								
52	0.3600								
53	0.3477								
54	0.3354								
55	0.3231								
56	0.3108								
57	0.2985								
58	0.2862								
59	0.2738								
60	0.2615								
61	0.2492								
62	0.2369								
63	0.2246								
64	0.2123								
65以上	0.2000								

2 住宅、アパート用建物

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.8000	1	0.8000	1	0.8000	1	0.8000	1	0.8000
2	0.7500	2	0.7500	2	0.7500	2	0.7500	2	0.7500
3	0.7000	3	0.7000	3	0.7000	3	0.7000	3	0.7000
4	0.6912	4	0.6881	4	0.6865	4	0.6815	4	0.6706
5	0.6825	5	0.6762	5	0.6730	5	0.6630	5	0.6412
6	0.6737	6	0.6643	6	0.6595	6	0.6444	6	0.6118
7	0.6649	7	0.6524	7	0.6459	7	0.6259	7	0.5824
8	0.6561	8	0.6405	8	0.6324	8	0.6074	8	0.5529
9	0.6474	9	0.6286	9	0.6189	9	0.5889	9	0.5235
10	0.6386	10	0.6167	10	0.6054	10	0.5704	10	0.4941
11	0.6298	11	0.6048	11	0.5919	11	0.5519	11	0.4647
12	0.6211	12	0.5929	12	0.5784	12	0.5333	12	0.4353
13	0.6123	13	0.5810	13	0.5649	13	0.5148	13	0.4059
14	0.6035	14	0.5690	14	0.5514	14	0.4963	14	0.3765
15	0.5947	15	0.5571	15	0.5378	15	0.4778	15	0.3471
16	0.5860	16	0.5452	16	0.5243	16	0.4593	16	0.3176
17	0.5772	17	0.5333	17	0.5108	17	0.4407	17	0.2882
18	0.5684	18	0.5214	18	0.4973	18	0.4222	18	0.2588
19	0.5596	19	0.5095	19	0.4838	19	0.4037	19	0.2294
20	0.5509	20	0.4976	20	0.4703	20	0.3852	20以上	0.2000
21	0.5421	21	0.4857	21	0.4568	21	0.3667		
22	0.5333	22	0.4738	22	0.4432	22	0.3481		
23	0.5246	23	0.4619	23	0.4297	23	0.3296		
24	0.5158	24	0.4500	24	0.4162	24	0.3111		
25	0.5070	25	0.4381	25	0.4027	25	0.2926		
26	0.4982	26	0.4262	26	0.3892	26	0.2741		
27	0.4895	27	0.4143	27	0.3757	27	0.2556		
28	0.4807	28	0.4024	28	0.3622	28	0.2370		
29	0.4719	29	0.3905	29	0.3486	29	0.2185		
30	0.4632	30	0.3786	30	0.3351	30以上	0.2000		
31	0.4544	31	0.3667	31	0.3216				
32	0.4456	32	0.3548	32	0.3081				
33	0.4368	33	0.3429	33	0.2946				
34	0.4281	34	0.3310	34	0.2811				
35	0.4193	35	0.3190	35	0.2676				
36	0.4105	36	0.3071	36	0.2541				
37	0.4018	37	0.2952	37	0.2405				
38	0.3930	38	0.2833	38	0.2270				
39	0.3842	39	0.2714	39	0.2135				
40	0.3754	40	0.2595	40以上	0.2000				
41	0.3667	41	0.2476						
42	0.3579	42	0.2357						
43	0.3491	43	0.2238						
44	0.3404	44	0.2119						
45	0.3316	45以上	0.2000						
46	0.3228								
47	0.3140								
48	0.3053								
49	0.2965								
50	0.2877								
51	0.2789								
52	0.2702								
53	0.2614								
54	0.2526								
55	0.2439								
56	0.2351								
57	0.2263								
58	0.2175								
59	0.2088								
60以上	0.2000								

3 店舗及び病院用建物

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9840	1	0.9822	1	0.9800	1	0.9733	1	0.9600
2	0.9680	2	0.9644	2	0.9600	2	0.9467	2	0.9200
3	0.9520	3	0.9467	3	0.9400	3	0.9200	3	0.8800
4	0.9360	4	0.9289	4	0.9200	4	0.8933	4	0.8400
5	0.9200	5	0.9111	5	0.9000	5	0.8667	5	0.8000
6	0.9040	6	0.8933	6	0.8800	6	0.8400	6	0.7600
7	0.8880	7	0.8756	7	0.8600	7	0.8133	7	0.7200
8	0.8720	8	0.8578	8	0.8400	8	0.7867	8	0.6800
9	0.8560	9	0.8400	9	0.8200	9	0.7600	9	0.6400
10	0.8400	10	0.8222	10	0.8000	10	0.7333	10	0.6000
11	0.8240	11	0.8044	11	0.7800	11	0.7067	11	0.5600
12	0.8080	12	0.7867	12	0.7600	12	0.6800	12	0.5200
13	0.7920	13	0.7689	13	0.7400	13	0.6533	13	0.4800
14	0.7760	14	0.7511	14	0.7200	14	0.6267	14	0.4400
15	0.7600	15	0.7333	15	0.7000	15	0.6000	15	0.4000
16	0.7440	16	0.7156	16	0.6800	16	0.5733	16	0.3600
17	0.7280	17	0.6978	17	0.6600	17	0.5467	17	0.3200
18	0.7120	18	0.6800	18	0.6400	18	0.5200	18	0.2800
19	0.6960	19	0.6622	19	0.6200	19	0.4933	19	0.2400
20	0.6800	20	0.6444	20	0.6000	20	0.4667	20以上	0.2000
21	0.6640	21	0.6267	21	0.5800	21	0.4400		
22	0.6480	22	0.6089	22	0.5600	22	0.4133		
23	0.6320	23	0.5911	23	0.5400	23	0.3867		
24	0.6160	24	0.5733	24	0.5200	24	0.3600		
25	0.6000	25	0.5556	25	0.5000	25	0.3333		
26	0.5840	26	0.5378	26	0.4800	26	0.3067		
27	0.5680	27	0.5200	27	0.4600	27	0.2800		
28	0.5520	28	0.5022	28	0.4400	28	0.2533		
29	0.5360	29	0.4844	29	0.4200	29	0.2267		
30	0.5200	30	0.4667	30	0.4000	30以上	0.2000		
31	0.5040	31	0.4489	31	0.3800				
32	0.4880	32	0.4311	32	0.3600				
33	0.4720	33	0.4133	33	0.3400				
34	0.4560	34	0.3956	34	0.3200				
35	0.4400	35	0.3778	35	0.3000				
36	0.4240	36	0.3600	36	0.2800				
37	0.4080	37	0.3422	37	0.2600				
38	0.3920	38	0.3244	38	0.2400				
39	0.3760	39	0.3067	39	0.2200				
40	0.3600	40	0.2889	40以上	0.2000				
41	0.3440	41	0.2711						
42	0.3280	42	0.2533						
43	0.3120	43	0.2356						
44	0.2960	44	0.2178						
45	0.2800	45以上	0.2000						
46	0.2640								
47	0.2480								
48	0.2320								
49	0.2160								
50以上	0.2000								

4 百貨店、ホテル、劇場及び娯楽場用建物

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
経過年数	経年減点 補 正 率	経過年数	経年減点 補 正 率	経過年数	経年減点 補 正 率	経過年数	経年減点 補 正 率	経過年数	経年減点 補 正 率
1	0.9840	1	0.9822	1	0.9771	1	0.9714	1	0.9600
2	0.9680	2	0.9644	2	0.9543	2	0.9429	2	0.9200
3	0.9520	3	0.9467	3	0.9314	3	0.9143	3	0.8800
4	0.9360	4	0.9289	4	0.9086	4	0.8857	4	0.8400
5	0.9200	5	0.9111	5	0.8857	5	0.8571	5	0.8000
6	0.9040	6	0.8933	6	0.8629	6	0.8286	6	0.7600
7	0.8880	7	0.8756	7	0.8400	7	0.8000	7	0.7200
8	0.8720	8	0.8578	8	0.8171	8	0.7714	8	0.6800
9	0.8560	9	0.8400	9	0.7943	9	0.7429	9	0.6400
10	0.8400	10	0.8222	10	0.7714	10	0.7143	10	0.6000
11	0.8240	11	0.8044	11	0.7486	11	0.6857	11	0.5600
12	0.8080	12	0.7867	12	0.7257	12	0.6571	12	0.5200
13	0.7920	13	0.7689	13	0.7029	13	0.6286	13	0.4800
14	0.7760	14	0.7511	14	0.6800	14	0.6000	14	0.4400
15	0.7600	15	0.7333	15	0.6571	15	0.5714	15	0.4000
16	0.7440	16	0.7156	16	0.6343	16	0.5429	16	0.3600
17	0.7280	17	0.6978	17	0.6114	17	0.5143	17	0.3200
18	0.7120	18	0.6800	18	0.5886	18	0.4857	18	0.2800
19	0.6960	19	0.6622	19	0.5657	19	0.4571	19	0.2400
20	0.6800	20	0.6444	20	0.5429	20	0.4286	20以上	0.2000
21	0.6640	21	0.6267	21	0.5200	21	0.4000		
22	0.6480	22	0.6089	22	0.4971	22	0.3714		
23	0.6320	23	0.5911	23	0.4743	23	0.3429		
24	0.6160	24	0.5733	24	0.4514	24	0.3143		
25	0.6000	25	0.5556	25	0.4286	25	0.2857		
26	0.5840	26	0.5378	26	0.4057	26	0.2571		
27	0.5680	27	0.5200	27	0.3829	27	0.2286		
28	0.5520	28	0.5022	28	0.3600	28以上	0.2000		
29	0.5360	29	0.4844	29	0.3371				
30	0.5200	30	0.4667	30	0.3143				
31	0.5040	31	0.4489	31	0.2914				
32	0.4880	32	0.4311	32	0.2686				
33	0.4720	33	0.4133	33	0.2457				
34	0.4560	34	0.3956	34	0.2229				
35	0.4400	35	0.3778	35以上	0.2000				
36	0.4240	36	0.3600						
37	0.4080	37	0.3422						
38	0.3920	38	0.3244						
39	0.3760	39	0.3067						
40	0.3600	40	0.2889						
41	0.3440	41	0.2711						
42	0.3280	42	0.2533						
43	0.3120	43	0.2356						
44	0.2960	44	0.2178						
45	0.2800	45以上	0.2000						
46	0.2640								
47	0.2480								
48	0.2320								
49	0.2160								
50以上	0.2000								

5 市場用建物

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9822	1	0.9771	1	0.9771	1	0.9714	1	0.9600
2	0.9644	2	0.9543	2	0.9543	2	0.9429	2	0.9200
3	0.9467	3	0.9314	3	0.9314	3	0.9143	3	0.8800
4	0.9289	4	0.9086	4	0.9086	4	0.8857	4	0.8400
5	0.9111	5	0.8857	5	0.8857	5	0.8571	5	0.8000
6	0.8933	6	0.8629	6	0.8629	6	0.8286	6	0.7600
7	0.8756	7	0.8400	7	0.8400	7	0.8000	7	0.7200
8	0.8578	8	0.8171	8	0.8171	8	0.7714	8	0.6800
9	0.8400	9	0.7943	9	0.7943	9	0.7429	9	0.6400
10	0.8222	10	0.7714	10	0.7714	10	0.7143	10	0.6000
11	0.8044	11	0.7486	11	0.7486	11	0.6857	11	0.5600
12	0.7867	12	0.7257	12	0.7257	12	0.6571	12	0.5200
13	0.7689	13	0.7029	13	0.7029	13	0.6286	13	0.4800
14	0.7511	14	0.6800	14	0.6800	14	0.6000	14	0.4400
15	0.7333	15	0.6571	15	0.6571	15	0.5714	15	0.4000
16	0.7156	16	0.6343	16	0.6343	16	0.5429	16	0.3600
17	0.6978	17	0.6114	17	0.6114	17	0.5143	17	0.3200
18	0.6800	18	0.5886	18	0.5886	18	0.4857	18	0.2800
19	0.6622	19	0.5657	19	0.5657	19	0.4571	19	0.2400
20	0.6444	20	0.5429	20	0.5429	20	0.4286	20以上	0.2000
21	0.6267	21	0.5200	21	0.5200	21	0.4000		
22	0.6089	22	0.4971	22	0.4971	22	0.3714		
23	0.5911	23	0.4743	23	0.4743	23	0.3429		
24	0.5733	24	0.4514	24	0.4514	24	0.3143		
25	0.5556	25	0.4286	25	0.4286	25	0.2857		
26	0.5378	26	0.4057	26	0.4057	26	0.2571		
27	0.5200	27	0.3829	27	0.3829	27	0.2286		
28	0.5022	28	0.3600	28	0.3600	28以上	0.2000		
29	0.4844	29	0.3371	29	0.3371				
30	0.4667	30	0.3143	30	0.3143				
31	0.4489	31	0.2914	31	0.2914				
32	0.4311	32	0.2686	32	0.2686				
33	0.4133	33	0.2457	33	0.2457				
34	0.3956	34	0.2229	34	0.2229				
35	0.3778	35以上	0.2000	35以上	0.2000				
36	0.3600								
37	0.3422								
38	0.3244								
39	0.3067								
40	0.2889								
41	0.2711								
42	0.2533								
43	0.2356								
44	0.2178								
45以上	0.2000								

6 公衆浴場用建物

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9771	1	0.9765	1	0.9733	1	0.9619	1	0.9500
2	0.9543	2	0.9529	2	0.9467	2	0.9238	2	0.9000
3	0.9314	3	0.9294	3	0.9200	3	0.8857	3	0.8500
4	0.9086	4	0.9059	4	0.8933	4	0.8476	4	0.8000
5	0.8857	5	0.8824	5	0.8667	5	0.8095	5	0.7500
6	0.8629	6	0.8588	6	0.8400	6	0.7714	6	0.7000
7	0.8400	7	0.8353	7	0.8133	7	0.7333	7	0.6500
8	0.8171	8	0.8118	8	0.7867	8	0.6952	8	0.6000
9	0.7943	9	0.7882	9	0.7600	9	0.6571	9	0.5500
10	0.7714	10	0.7647	10	0.7333	10	0.6190	10	0.5000
11	0.7486	11	0.7412	11	0.7067	11	0.5810	11	0.4500
12	0.7257	12	0.7176	12	0.6800	12	0.5429	12	0.4000
13	0.7029	13	0.6941	13	0.6533	13	0.5048	13	0.3500
14	0.6800	14	0.6706	14	0.6267	14	0.4667	14	0.3000
15	0.6571	15	0.6471	15	0.6000	15	0.4286	15	0.2500
16	0.6343	16	0.6235	16	0.5733	16	0.3905	16以上	0.2000
17	0.6114	17	0.6000	17	0.5467	17	0.3524		
18	0.5886	18	0.5765	18	0.5200	18	0.3143		
19	0.5657	19	0.5529	19	0.4933	19	0.2762		
20	0.5429	20	0.5294	20	0.4667	20	0.2381		
21	0.5200	21	0.5059	21	0.4400	21以上	0.2000		
22	0.4971	22	0.4824	22	0.4133				
23	0.4743	23	0.4588	23	0.3867				
24	0.4514	24	0.4353	24	0.3600				
25	0.4286	25	0.4118	25	0.3333				
26	0.4057	26	0.3882	26	0.3067				
27	0.3829	27	0.3647	27	0.2800				
28	0.3600	28	0.3412	28	0.2533				
29	0.3371	29	0.3176	29	0.2267				
30	0.3143	30	0.2941	30以上	0.2000				
31	0.2914	31	0.2706						
32	0.2686	32	0.2471						
33	0.2457	33	0.2235						
34	0.2229	34以上	0.2000						
35以上	0.2000								

7 工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物

(1) 一般用のもの (2)及び(3)以外のもの)

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
経過年数	経年減点 補 正 率	経過年数	経年減点 補 正 率	経過年数	経年減点 補 正 率	経過年数	経年減点 補 正 率	経過年数	経年減点 補 正 率
1	0.9822	1	0.9800	1	0.9771	1	0.9692	1	0.9556
2	0.9644	2	0.9600	2	0.9543	2	0.9385	2	0.9111
3	0.9467	3	0.9400	3	0.9314	3	0.9077	3	0.8667
4	0.9289	4	0.9200	4	0.9086	4	0.8769	4	0.8222
5	0.9111	5	0.9000	5	0.8857	5	0.8462	5	0.7778
6	0.8933	6	0.8800	6	0.8629	6	0.8154	6	0.7333
7	0.8756	7	0.8600	7	0.8400	7	0.7846	7	0.6889
8	0.8578	8	0.8400	8	0.8171	8	0.7538	8	0.6444
9	0.8400	9	0.8200	9	0.7943	9	0.7231	9	0.6000
10	0.8222	10	0.8000	10	0.7714	10	0.6923	10	0.5556
11	0.8044	11	0.7800	11	0.7486	11	0.6615	11	0.5111
12	0.7867	12	0.7600	12	0.7257	12	0.6308	12	0.4667
13	0.7689	13	0.7400	13	0.7029	13	0.6000	13	0.4222
14	0.7511	14	0.7200	14	0.6800	14	0.5692	14	0.3778
15	0.7333	15	0.7000	15	0.6571	15	0.5385	15	0.3333
16	0.7156	16	0.6800	16	0.6343	16	0.5077	16	0.2889
17	0.6978	17	0.6600	17	0.6114	17	0.4769	17	0.2444
18	0.6800	18	0.6400	18	0.5886	18	0.4462	18以上	0.2000
19	0.6622	19	0.6200	19	0.5657	19	0.4154		
20	0.6444	20	0.6000	20	0.5429	20	0.3846		
21	0.6267	21	0.5800	21	0.5200	21	0.3538		
22	0.6089	22	0.5600	22	0.4971	22	0.3231		
23	0.5911	23	0.5400	23	0.4743	23	0.2923		
24	0.5733	24	0.5200	24	0.4514	24	0.2615		
25	0.5556	25	0.5000	25	0.4286	25	0.2308		
26	0.5378	26	0.4800	26	0.4057	26以上	0.2000		
27	0.5200	27	0.4600	27	0.3829				
28	0.5022	28	0.4400	28	0.3600				
29	0.4844	29	0.4200	29	0.3371				
30	0.4667	30	0.4000	30	0.3143				
31	0.4489	31	0.3800	31	0.2914				
32	0.4311	32	0.3600	32	0.2686				
33	0.4133	33	0.3400	33	0.2457				
34	0.3956	34	0.3200	34	0.2229				
35	0.3778	35	0.3000	35以上	0.2000				
36	0.3600	36	0.2800						
37	0.3422	37	0.2600						
38	0.3244	38	0.2400						
39	0.3067	39	0.2200						
40	0.2889	40以上	0.2000						
41	0.2711								
42	0.2533								
43	0.2356								
44	0.2178								
45以上	0.2000								

- (2) 塩素、塩酸、硫酸、硝酸その他の著しい腐食性を有する液体又は気体の影響を直接全面的に受けるもの、
冷蔵倉庫用のもの（保管温度が摂氏十度以下に保たれる倉庫）及び放射性同位元素の放射線を直接受けるもの

鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9692	1	0.9667	1	0.9636	1	0.9500	1	0.9385
2	0.9385	2	0.9333	2	0.9273	2	0.9000	2	0.8769
3	0.9077	3	0.9000	3	0.8909	3	0.8500	3	0.8154
4	0.8769	4	0.8667	4	0.8545	4	0.8000	4	0.7538
5	0.8462	5	0.8333	5	0.8182	5	0.7500	5	0.6923
6	0.8154	6	0.8000	6	0.7818	6	0.7000	6	0.6308
7	0.7846	7	0.7667	7	0.7455	7	0.6500	7	0.5692
8	0.7538	8	0.7333	8	0.7091	8	0.6000	8	0.5077
9	0.7231	9	0.7000	9	0.6727	9	0.5500	9	0.4462
10	0.6923	10	0.6667	10	0.6364	10	0.5000	10	0.3846
11	0.6615	11	0.6333	11	0.6000	11	0.4500	11	0.3231
12	0.6308	12	0.6000	12	0.5636	12	0.4000	12	0.2615
13	0.6000	13	0.5667	13	0.5273	13	0.3500	13以上	0.2000
14	0.5692	14	0.5333	14	0.4909	14	0.3000		
15	0.5385	15	0.5000	15	0.4545	15	0.2500		
16	0.5077	16	0.4667	16	0.4182	16以上	0.2000		
17	0.4769	17	0.4333	17	0.3818				
18	0.4462	18	0.4000	18	0.3455				
19	0.4154	19	0.3667	19	0.3091				
20	0.3846	20	0.3333	20	0.2727				
21	0.3538	21	0.3000	21	0.2364				
22	0.3231	22	0.2667	22以上	0.2000				
23	0.2923	23	0.2333						
24	0.2615	24以上	0.2000						
25	0.2308								
26以上	0.2000								

- (3) 塩、チリ硝石その他の著しい潮解性を有する固体を常時蔵置するためのもの及び著しい蒸気の影響を直接全面的に受けるもの

構 造 別 区 分									
鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		煉瓦造、コンクリート ブロック造及び石造		鉄骨造(骨格材の肉厚が 4mmを超えるもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が3 mmを超え4mm以下のもの)		鉄骨造(骨格材の肉厚が 3mm以下のもの)	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.9771	1	0.9733	1	0.9714	1	0.9600	1	0.9467
2	0.9543	2	0.9467	2	0.9429	2	0.9200	2	0.8933
3	0.9314	3	0.9200	3	0.9143	3	0.8800	3	0.8400
4	0.9086	4	0.8933	4	0.8857	4	0.8400	4	0.7867
5	0.8857	5	0.8667	5	0.8571	5	0.8000	5	0.7333
6	0.8629	6	0.8400	6	0.8286	6	0.7600	6	0.6800
7	0.8400	7	0.8133	7	0.8000	7	0.7200	7	0.6267
8	0.8171	8	0.7867	8	0.7714	8	0.6800	8	0.5733
9	0.7943	9	0.7600	9	0.7429	9	0.6400	9	0.5200
10	0.7714	10	0.7333	10	0.7143	10	0.6000	10	0.4667
11	0.7486	11	0.7067	11	0.6857	11	0.5600	11	0.4133
12	0.7257	12	0.6800	12	0.6571	12	0.5200	12	0.3600
13	0.7029	13	0.6533	13	0.6286	13	0.4800	13	0.3067
14	0.6800	14	0.6267	14	0.6000	14	0.4400	14	0.2533
15	0.6571	15	0.6000	15	0.5714	15	0.4000	15以上	0.2000
16	0.6343	16	0.5733	16	0.5429	16	0.3600		
17	0.6114	17	0.5467	17	0.5143	17	0.3200		
18	0.5886	18	0.5200	18	0.4857	18	0.2800		
19	0.5657	19	0.4933	19	0.4571	19	0.2400		
20	0.5429	20	0.4667	20	0.4286	20以上	0.2000		
21	0.5200	21	0.4400	21	0.4000				
22	0.4971	22	0.4133	22	0.3714				
23	0.4743	23	0.3867	23	0.3429				
24	0.4514	24	0.3600	24	0.3143				
25	0.4286	25	0.3333	25	0.2857				
26	0.4057	26	0.3067	26	0.2571				
27	0.3829	27	0.2800	27	0.2286				
28	0.3600	28	0.2533	28以上	0.2000				
29	0.3371	29	0.2267						
30	0.3143	30以上	0.2000						
31	0.2914								
32	0.2686								
33	0.2457								
34	0.2229								
35以上	0.2000								

家屋に関する調査研究

－複合構造家屋の評価について－

平成26年3月

編 者	一般財団法人 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	渡 邊 文 雄
発 行 所	一般財団法人 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)
