

平成23年4月13日開催
地方財政審議会 第26回固定資産評価分科会
議案等一覧
(審議事項等)

< 審議事項 >

(家屋関係)

- 議案1 標準評点数の価格調査時点等の変更について(案)
- 議案2 再建築費評点基準表等の改正について(案)

< その他 >

配布資料一覧

<議案1> 標準評点数の価格調査時点等の変更について

- ・ 議案1
- ・ 別紙 新旧対照表
- ・ 改正理由

<議案2> 再建築費評点基準表等の改正について

- ・ 議案2
- ・ 改正理由
- ・ 再建築費評点基準表等（案）

<参考>

- ・ 参考1（議案1関係） 標準評点数の価格調査時点等の変更について
- ・ 参考2（議案2関係） 再建築費評点基準表等の改正について
- ・ 参考3（議案2関係） 改正案（抜粋） 新旧対照表

議 案 1 関 係

標準評点数の価格調査時点等の変更について

標準評点数の価格調査時点等の変更について

固定資産評価基準第 2 章第 2 節二 4 (2)、同節四 2、第 3 節二 4 (2) 及び同節四 2 を別紙のとおり改める。

固定資産評価基準（家屋）改正案新旧対照表

改正案	現 行
<p>目次 略</p> <p>第1章 土地 略</p> <p>第2章 家屋</p> <p>第1節 通則 略</p> <p>第2節 木造家屋</p> <p>一 略</p> <p>二 部分別による再建築費評点数の算出方法</p> <p>1～3 略</p> <p>4 評点項目及び標準評点数</p> <p>(1) 略</p> <p>(2) 標準評点数は、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（特別区の区域）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に基づいて、その費用の一円を一点として表しているものである。</p> <p>(3)及び(4) 略</p> <p>5及び6 略</p> <p>三 略</p> <p>四 在来分の木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法</p> <p>1 略</p> <p>2 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7月現在の東京都（特別区の区域）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たものである。</p> <p>五及び六 略</p> <p>第3節 非木造家屋</p> <p>一 略</p> <p>二 部分別による再建築費評点数の算出方法</p> <p>1～3 略</p> <p>4 評点項目及び標準評点数</p> <p>(1) 略</p> <p>(2) 標準評点数は、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（特別区の区域）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に基づいて、その費用の一円を一点として表しているものである。</p>	<p>目次 略</p> <p>第1章 土地 略</p> <p>第2章 家屋</p> <p>第1節 通則 略</p> <p>第2節 木造家屋</p> <p>一 略</p> <p>二 部分別による再建築費評点数の算出方法</p> <p>1～3 略</p> <p>4 評点項目及び標準評点数</p> <p>(1) 略</p> <p>(2) 標準評点数は、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（特別区の区域）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に基づいて、その費用の一円を一点として表しているものである。</p> <p>(3)及び(4) 略</p> <p>5及び6 略</p> <p>三 略</p> <p>四 在来分の木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法</p> <p>1 略</p> <p>2 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（特別区の区域）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たものである。</p> <p>五及び六 略</p> <p>第3節 非木造家屋</p> <p>一 略</p> <p>二 部分別による再建築費評点数の算出方法</p> <p>1～3 略</p> <p>4 評点項目及び標準評点数</p> <p>(1) 略</p> <p>(2) 標準評点数は、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（特別区の区域）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に基づいて、その費用の一円を一点として表しているものである。</p>

(3)及び(4) 略

5及び6 略

三 略

四 在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法

1 略

2 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7月現在の東京都（特別区の区域）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たものである。

五及び六 略

第4節 経過措置 略

別表第8～別表第13 略

第3章 償却資産 略

(3)及び(4) 略

5及び6 略

三 略

四 在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法

1 略

2 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（特別区の区域）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たものである。

五及び六 略

第4節 経過措置 略

別表第8～別表第13 略

第3章 償却資産 略

改正理由（議案1）

固定資産評価基準において、再建築費評点基準表の標準評点数の価格調査時点等については、評価替え時点で最も一般的と考えられる家屋の建築に要する工事費をより評価額に反映させるよう、「基準年度の賦課期日の属する年の2年前の1月現在」を「基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月現在」に変更する。

以上が、議案1を付議する理由である。

議 案 2 関 係

再建築費評点基準表等の改正について

再建築費評点基準表等の改正について

固定資産評価基準別表第 8、別表第 1 2 及び別表第 1 2 の 2 を別添「再建築費評点基準表等（案）」のとおり改める。

改正理由（議案２）

再建築費評点基準表の評点項目等について、近年建築された家屋によく使用され、今後建築される家屋にも使用されるであろう資材や施工方法を反映し改正する。

また、再建築費評点基準表の標準評点数について、平成２２年７月現在の東京都（特別区の区域）における工事原価の費用を基礎として算定する。

以上が、議案２を付議する理由である。

参考 1
(議案 1 関係)

標準評点数の価格調査時点等の変更について

固定資産評価基準における標準評点数等の価格調査時点の変更について

基準年度の賦課期日の属する年の2年前の東京都（特別区）における工事原価の費用を基礎として算定されている標準評点数等の価格調査時点を、基準年度の賦課期日の属する年の1年半前に変更。

家屋評価における価格調査時点を変更することとする。（平成24基準年度より）

<変更理由>

- ・ 基準年度の賦課期日に近い方が、評価替え時点で最も一般的と考えられる家屋の建築に要する工事費をより評価額に反映できること
- ・ これまで再建築費評点基準表や評点項目等の簡素化を段階的に進めてきたこともあり、総務省における改正事務の効率化が図られたこと



<現 行>

基準年度の賦課期日の属する
年の2年前の1月現在



<改正案>

基準年度の賦課期日の属する
年の2年前の7月現在

参考 2
(議案 2 関係)

再建築費評点基準表等の改正について

平成24基準年度における再建築費評点基準表の改正について

1 評点項目等の改正

- 評点項目の新設・廃止等に関する要望を地方団体から聴取するとともに、専門機関への委託調査の結果を踏まえて、評点項目等の改正を行うこととする。

(1) 評点項目の整理にあたっての考え方

- 近年建築された家屋によく使用され、かつ、今後建築される家屋にも使用されること
- 市町村における評価事務の簡素化・効率化に資すること



◆木造家屋	H24 (H21)	◆非木造家屋	H24 (H21)
評点項目の新設・統合 :	27項目 (20項目)	評点項目の新設・統合 :	58項目 (91項目)
評点項目の削除 :	23項目 (15項目)	評点項目の削除 :	259項目 (172項目)
名称変更 :	26項目 (8項目)	名称変更 :	106項目 (119項目)

(2) 具体例

- <新設> 「建築設備」 : 「浴室換気乾燥機」、「ミニシステムキッチン」
「基礎」 : 「布基礎」・「べた基礎」→「鉄筋コンクリート基礎」 (統合)
- <削除> 「建具」 : 「板戸 杉」、「板戸 ラワン合板」
- <名称変更> 「建築設備」 : 「ダムウェーター」→「小荷物専用昇降機」

2 再建築費評点基準表における標準評点数の算定

- 標準評点数について、算定の根拠となる資材費、労務費等を価格調査時点 (H24基準 : 平成22年7月) の物価等に基づいて算定することとする。

(新設例)

固定資産評価基準 別表第8 木造家屋再建築費評点基準表改正案(抜粋) 新旧対照表

参考3
(議案2関係)

改 正 案										現 行											
例) 1 専用住宅用建物(部分別 建築設備)																					
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		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								補正項目	増点補正率	標準	減点補正率		
建築	加	衛	ハーフユニットバス	214,380	一	大きさ	1.4 ←	1.0	→ 0.5	個	建築	ハーフユニットバス	227,650	一	大きさ	1.4 ←	1.0	→ 0.5	個	建築	
						施工の程度	1.2 ←	1.0	→ 0.9						施工の程度	1.2 ←	1.0	→ 0.9			
建築	算	生	浴室換気乾燥機	49,000	一	施工の程度	1.2 ←	1.0	→ 0.9	個	建築	ユニットシャワー	159,000	一	大きさ	2.0 ←	1.0	→ 0.8	個	建築	
			ユニットシャワー	159,000	一	大きさ	2.0 ←	1.0	→ 0.8	施工の程度		1.2 ←	1.0	→ 0.9	施工の程度	1.2 ←	1.0	→ 0.9			
備	目	備	システムキッチン	100,500	一	間口法	1.15 ←	1.0	→ 0.9	個	備	システムキッチン	274,610	一	間口法	1.2 ←	1.0	→ 0.8	個	備	
			システムキッチン	274,610	一	間口法	1.2 ←	1.0	→ 0.8			施工の程度	1.5 ←	1.0	→ 0.5	施工の程度	1.5 ←	1.0			→ 0.5
(略)										(略)											

(別添) 再建築費評点基準表等(案) P. 7~8より抜粋。

(統合例)

固定資産評価基準 別表第8 木造家屋再建築費評点基準表改正案 (抜粋) 新旧対照表

改 正 案					現 行								
例) 1 専用住宅用建物 (部分別 基礎)													
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				
基礎	鉄筋コンクリート基礎	地上高 60cm	12,700	建立上り部分・延長○・九五メートル当たり	階 数	1.25 ←	1.0	→ 0.8					
		地上高 45cm	10,900			3階建のもの	2階建のもの						
		地上高 30cm	9,100			凹凸の多いもの 細長いもの	延べ床面積 100㎡程度の 2階建てで多少 平面に凹凸のあるもの		凹凸のないもの 正方形に近いもの				
	平面の形状等												
施工の程度			1.2 ←	1.0	→ 0.8	程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの					
基礎	べた基礎			10,720	建立上り部分・延長○・九五メートル当たり	階 数	1.1 ←	1.0	→ 0.6				
	布基礎			建当床面積・延長○・九五メートル			3階建のもの	2階建のもの					
	平面の形状						1.5 ←	1.0		→ 0.6	凹凸の多いもの 細長いもの	延べ床面積 100㎡程度の 2階建てで多少 平面に凹凸のあるもの	凹凸のないもの 正方形に近いもの
	施工の程度						1.2 ←	1.0		→ 0.8	程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの
基礎	立上り部分の施工量の多少				階 数	1.2 ←	1.0	→ 0.7					
	施工の程度					1.2 ←	1.0		→ 0.8	程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの	

(別添) 再建築費評点基準表等 (案) P. 1 より抜粋。

(削除例)

固定資産評価基準 別表第12 非木造家屋再建築費評点基準表改正案(抜粋) 新旧対照表

改 正 案

現 行

例) 1 事務所、店舗、百貨店用建物(部分別 建具)

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											
建 具 面 積 製 が 明 確 な も の 具	建 木 サ ツ シ ユ フ ラ ッ シ ユ 戸	スライド式 (引違い、 開き)	桝見込 120mm	20,890	工 程 の 程 度	1.50 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.70 程度の悪い もの	建 具 面 積						
			桝見込 100mm	17,040											
			桝見込 90mm	15,080											
		回転式	桝見込 100mm	19,440											
			桝見込 90mm	16,840											
		固定式 (嵌殺し)	桝見込 120mm	12,210											
			桝見込 100mm	10,200											
			桝見込 90mm	8,830											
		上げ下げ	桝見込 100mm	19,620											
		一・〇平方メートル								一・〇平方メートル					
		単板張合板		70,990											
		合成樹脂 被覆合板	上	57,070											
			並	29,620											
		しな合板		27,110											
		・ ・ (略) ・ ・													

(別添) 再建築費評点基準表等(案) P. 118より抜粋。

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												
建 具 面 積 製 が 明 確 な も の 具	建 木 サ ツ シ ユ 板 戸 フ ラ ッ シ ユ 戸	スライド式 (引違い、 開き)	桝見込 120mm	20,340	工 程 の 程 度	1.50 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.70 程度の悪い もの	建 具 面 積							
			桝見込 100mm	16,590												
			桝見込 90mm	14,680												
		回転式	桝見込 100mm	18,930												
			桝見込 90mm	16,400												
		固定式 (嵌殺し)	桝見込 120mm	11,830												
			桝見込 100mm	9,880												
			桝見込 90mm	8,560												
		上げ下げ	桝見込 100mm	19,130												
		一・〇平方メートル								一・〇平方メートル						
		板		杉							20,050					
		戸		ラワン合板							19,680					
		単板張合板	72,180													
			合成樹脂 被覆合板	上							57,870					
		並		29,710												
しな合板		27,300														
・ ・ (略) ・ ・																

(名称変更例)

固定資産評価基準 別表第12 非木造家屋再建築費評点基準表改正案(抜粋) 新旧対照表

改 正 案					現 行				
例) 1 事務所、店舗、百貨店用建物(部分別 建築設備)									
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		
建 運	小荷物専用昇降機	718,600	1	積載量	1.20 ← 500kgのもの	1.0 200kgのもの	→0.85 50kgのもの	台	
				着床数	1.40 ← 5箇所のもの	1.0 2箇所のもの			
				速度		1.0 30m/minのもの	→0.95 25m/minのもの		
				程 度	1.30 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→0.80 普通以下のもの		
建 搬	規格型幅員 800 mm	7,483,000	1	仕上げ仕様	1.05 ← 透明のもの	1.0 ステンレスのもの	→0.95 メラミン鋼板のもの	台	
				階 高	1.10 ← 5mのもの	1.0 4mのもの	→0.90 3mのもの		
				程 度	1.30 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→0.80 普通以下のもの		
設 設	特注型幅員 800 mm	9,959,000	1	仕上げ仕様	1.10 ← 透明のもの	1.0 ステンレスのもの	→0.95 メラミン鋼板のもの	台	
				階 高	1.08 ← 5mのもの	1.0 4mのもの	→0.92 3mのもの		
				程 度	1.30 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→0.80 普通以下のもの		
備 備	特注型幅員 1,200 mm	11,178,000	1	仕上げ仕様	1.10 ← 透明のもの	1.0 ステンレスのもの	→0.95 メラミン鋼板のもの	台	
				階 高	1.08 ← 5mのもの	1.0 4mのもの	→0.92 3mのもの		
				程 度	1.30 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→0.80 普通以下のもの		
建 運	ダムウェーター	671,900	1	積載量	1.20 ← 500kgのもの	1.0 200kgのもの	→0.85 50kgのもの	台	
				着床数	1.40 ← 5箇所のもの	1.0 2箇所のもの			
				速度		1.0 30m/minのもの	→0.95 25m/minのもの		
				程 度	1.30 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→0.80 普通以下のもの		
建 搬	規格型幅員 800 mm	9,383,000	1	仕上げ仕様	1.05 ← 透明のもの	1.0 ステンレスのもの	→0.95 メラミン鋼板のもの	台	
				階 高	1.10 ← 5mのもの	1.0 4mのもの	→0.90 3mのもの		
				程 度	1.30 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→0.80 普通以下のもの		
設 設	特注型幅員 800 mm	12,487,000	1	仕上げ仕様	1.10 ← 透明のもの	1.0 ステンレスのもの	→0.95 メラミン鋼板のもの	台	
				階 高	1.08 ← 5mのもの	1.0 4mのもの	→0.92 3mのもの		
				程 度	1.30 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→0.80 普通以下のもの		
備 備	特注型幅員 1,200 mm	14,017,000	1	仕上げ仕様	1.10 ← 透明のもの	1.0 ステンレスのもの	→0.95 メラミン鋼板のもの	台	
				階 高	1.08 ← 5mのもの	1.0 4mのもの	→0.92 3mのもの		
				程 度	1.30 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→0.80 普通以下のもの		

(別添) 再建築費評点基準表等(案) P. 129~130より抜粋。