

固定資産評価基準の一部を改正する告示案に係る意見募集の結果について

令和2年6月16日
総務省自治税務局
資産評価室

「固定資産評価基準の一部を改正する告示案」について、令和2年3月26日（木）から令和2年4月24日（金）まで、ホームページ等を通じて意見募集を行ったところ、15件のご意見をいただきました。

ご意見をお寄せいただきました方々のご協力に厚く御礼申し上げます。

1 実施方法

- (1) 募集期間：令和2年3月26日（木）から令和2年4月24日（金）まで
- (2) 告知方法：電子政府の総合窓口（e-Gov）ホームページ
- (3) 意見提出方法：電子メール、郵送、FAX

2 ご意見の総数、ご意見の概要及びご意見に対する総務省の考え方

(1) ご意見の総数

提出意見数：15件

※ 意見提出者数としています（総意見数としては112件）。

※ 全て家屋に係るご意見であり、土地に係るご意見はありませんでした。

(2) ご意見の概要及びご意見に対する総務省の考え方

お寄せいただいたご意見の概要及びご意見に対する総務省の考え方は、別紙1のとおりです。

このうち1件のご意見を踏まえて、「固定資産評価基準の一部を改正する告示案」を修正することとし、他のご意見については、「固定資産評価基準の一部を改正する告示案」には反映いたしません。今後の検討に際しての参考とさせていただきます。

また、家屋の具体的な評価実務に関するご質問については、本件の改正案に対してのご意見ではないため、今後、必要に応じて、課税庁に対し評価方法等を周知するなどの対応をまいります。

その他、本件の改正に直接関係しないご意見が2件ありました。

3 意見募集を行った案からの一部変更

意見募集を行った案から一部変更を行っておりますので、別紙2及び別紙3のとおり公表いたします。

<連絡先>

自治税務局資産評価室

(土地について)

担当：廣瀬鑑定官、檀田係長

電話：03-5253-5679

(家屋について)

担当：小野川課長補佐、川瀬係長

電話：03-5253-5680

F A X : 03-5253-5676

提出件数 15件（法人・団体 7件、個人 8件）

提出番号	案に対する意見及びその理由		総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
1-1	鉄骨点 造付 家設 方法 の法 「基 礎」 と「 床構 造」 の	<p>評点項目「鉄筋コンクリート基礎」の立ち上り部分は有筋コンクリートだと思いますが、同基礎のスラブ部分は①有筋コンクリート、②無筋コンクリートのどちらを想定していますか。</p>	<p>評点項目「鉄筋コンクリート基礎」の積算基礎に含まれるコンクリートは、評点項目「コンクリート（鉄筋）」と同様のものを想定しています。</p>	無
1-2		<p>鉄骨造家屋の不明確評価で、基礎の現状が「独立基礎」+「地中梁」の場合、基礎の評点付設方法として、「鉄筋コンクリート基礎」からスラブ部分の点数を控除して用いることとされていますが、この方法で基礎を評点付設した場合、1F床構造は、「鉄筋コンクリート造」で評点付設するという整理でいいですか。</p> <p>（※ 一部引用箇所を省略しています。）</p>	<p>いただいたご質問は、改正案についてのご意見ではなく、評価事務における具体的な評点付設等に係る内容であるため、今後、必要に応じて、課税庁に対し評価方法等の周知をするなどの対応をしてまいります。</p>	無
1-3		<p>鉄骨造家屋の不明確評価で、基礎の現状が「べた基礎」の場合、基礎は「鉄筋コンクリート基礎」で評点付設し、1F床構造については「鉄筋コンクリート基礎」のスラブ部分と二重付設になるため、1F床構造を評点付設しないという整理でいいですか。</p>		無
1-4	柱型 間仕 切骨 組に ついて	<p>部屋の中央の鉄骨柱に柱を囲むように軽量鉄骨造65mmが施工され、その軽量鉄骨造65mmを下地として、石膏ボード、ビニルクロスが施工されています。</p> <p>間仕切骨組の定義は、「部屋と部屋を間仕切っている」ことであるから、この場合、当該軽量鉄骨造65mm（いわゆる柱型LGS）は人が滞留できる空間と空間の間に位置し、床から天井までを間仕切っているため間仕切骨組で評点付設すべきという整理でいいですか。</p> <p>（※ご意見に添付された図を省略しています。）</p>		<p>いただいたご質問は、改正案についてのご意見ではなく、評価事務における具体的な評点付設等に係る内容であるため、今後、必要に応じて、課税庁に対し評価方法等の周知をするなどの対応をしてまいります。</p>
1-5		<p>部屋の中央の鉄骨柱に施工されている軽量鉄骨造65mmが鉄骨柱面だけでなく、部屋の中央を仕切る壁に施工されている軽量鉄骨造65mmと一体的、且つ、連続的に施工されています。</p> <p>壁状に施工されている軽量鉄骨造65mm①は当然に間仕切骨組で評点付設しますが、鉄骨柱面に施工されている軽量鉄骨造65mm②も間仕切骨組で評点付設すべきという整理でいいですか。</p> <p>（※ご意見に添付された図を省略しています。）</p>	無	
1-6	<p>鉄骨造家屋において、評点項目 軽量鉄骨造65mm・100mm（以下、軽鉄65mm等）が間仕切部分に施工されている場合は、間仕切骨組の軽鉄65mm等で評点付設しますが、鉄骨造家屋の外壁側に軽鉄65mm等が施工されている場合、外周壁骨組の軽鉄65mm等で評点付設する必要がありますか。</p>			無

提出番号	案に対する意見及びその理由		総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
1-7	換気設備（住宅用）	<p>「換気設備（住宅用）集合型式のもの」は、共同住宅の居室を含むフロア全体にダクトが設置されている換気方式であり、居室にダクトがなく、トイレ、キッチン、浴室等にのみダクトが設置されているような局所換気の場合、「換気設備（住宅用）集合型式のもの」では評点付設できないと思うのですが、この場合、③減点補正の「換気扇・換気口のみ」で評点付設するのですか。</p> <p>① 増点補正：給気・排気ともにダクト使用 ② 標準補正：給気・排気いずれかにダクト使用 ③ 減点補正：換気扇・換気口のみ</p>		無
1-8	集合型式のものについて	<p>上記質問のケースで、居室の空気をドア下の隙間から廊下を經由して浴室やトイレ等のダクトへと導いてやる24時間常時換気＋アンダーカット換気の場合も、居室にダクトがなく、トイレ、キッチン、浴室等にのみ設置されたダクトを介して換気しているため、上記質問1と同様に「換気設備（住宅用）集合型式のもの」では評点付設できないと思うのですが、この場合も、③減点補正の「換気扇・換気口のみ」で評点付設するのですか。</p>		無
1-9	について	<p>「換気設備（住宅用）集合型式のもの」で、「増点補正：給気・排気ともにダクト使用」及び「標準補正：給気・排気いずれかにダクト使用」で評点付設できるのは、居室にダクト（給気又は排気）がある場合に限定されるという理解でいいですか。 それとも計算単位を延床面積ではなく、ダクトのある部分だけの床面積で評点付設するのですか。</p> <p>（※1-7～1-9は一部引用箇所を要約しています。）</p>	<p>いただいたご質問は、改正案についてのご意見ではなく、評価事務における具体的な評点付設等に係る内容であるため、今後、必要に応じて、課税庁に対し評価方法等の周知をするなどの対応をしてまいります。</p>	無
1-10		<p>某不交付団体様が編集された家屋評価のマニュアルに「天端（部材等の上の端）は使用量を拾い出す対象とならない」との記述があるのですが、天端だけでなく、以下の部位に施工された仕上げは使用量を拾い出す対象（評価対象）となりますか。</p> <p>① 天端（部材等の上の端）への仕上げ ② 笠木（塀、手摺、腰壁、パラペット等の頂部に施工する仕上材） ③ 幕板（壁や壁に相当する場所に水平に設けられる幅広板） ④ アゴ（防水層端末への水の浸入を防ぐ壁面や屋上のパラペット上部の出っ張り） ⑤ 根巻（鉄骨の柱脚部をコンクリートで固めること）への仕上 ⑥ 床面積に計上されない天井裏の仕上 ⑦ 床面積に計上されない地下ビットの仕上 ⑧ 垂れ壁（梁下や天井から垂れ下がるような壁）への仕上 ⑨ 内部階段の蹴り上げ部分への仕上</p>		無

提出番号	案に対する意見及びその理由	総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
1-11	<p>基礎、柱、壁、梁等に以下のコンクリートが打設されることがあります。</p> <p>① 増打コンクリート ② ふかしコンクリート ③ 嵩上コンクリート ④ 押さえコンクリート（防水層の保護のために防水層の上から打つコンクリート） ⑤ 機械基礎コンクリート（大きな機械を固定するために作るコンクリート製の基礎）</p> <p>上記コンクリートのうち、①②③は、構造体（躯体）より大きくした部分のことで、構造体よりも余分に打設したコンクリートのことですが、当該コンクリートは構造計算上は不要な部分であり、法令で義務付けられているものではなく任意の部分です。 打設する理由は、凹凸を埋め見栄えをよくするため、耐久性、誘発目地のための厚み確保等々です。また、④⑤も躯体には含まれないコンクリートです。 よって、①～⑤を主体構造部に含めて計上すべきではないと思いますが、正しい取扱いをご教示ください。</p>		無
1-12	<p>補強鉄筋（①せん断補強筋、②梁貫通孔補強筋、③開口補強筋）は主体構造部を構成するものとして評点付設すべきですか。</p>		無
1-13	<p>鉄根骨切に付キヤノピー下の</p> <p>根切の計算単位は「建床面積」となっていますが、鉄骨柱付キャノピー（※壁がなく床面積には含まれない）のある建物で、キャノピー下部分も家屋部分と同様に掘削されている場合、根切土量の範囲及び計算単位をご教示下さい。</p> <p>根切土量（深さ）について ① 床面積に含まれる面積相当（建床面積）で計算 ② 床面積に含まれる面積総合（建床面積）＋キャノピー部分面積相当で計算</p>	<p>いただいたご質問は、改正案についてのご意見ではなく、評価事務における具体的な評点付設等に係る内容であるため、今後、必要に応じて、課税庁に対し評価方法等の周知をするなどの対応をしてまいります。</p>	無
1-14	<p>計算単位について ① 建床面積 ② 建床面積＋キャノピー部分面積</p>		無
1-15	<p>コンクリートブロック造の不明確標準評点数（平成21基準年度積算基礎）にはコンクリート（臥梁）が含まれる一方で、資産評価システム研究センターの実務マニュアル（147P）のCB造の不明確標準評点数に含まれるものが「CB造の壁体骨組」となっています。「CB造の壁体骨組」にコンクリート（臥梁）は含まれる。つまり、コンクリートブロックとコンクリート（臥梁）は同質とみなすのであれば、コンクリートブロック造家屋の階高には臥梁（臥梁上端まで）を含むと思うのですが、異質とみなすのであれば、コンクリートブロック造家屋の階高には臥梁を含まないと思います。 <u>コンクリートブロック造の階高は臥梁を含みますか。それとも、コンクリートブロックの上端までですか。</u></p>		無
1-16	<p>基準解説には階高について「床面から直上階の床面まで」との記載がありますが、この「床面から」とは「構造体から」又は「仕上面から」のどちらでしょうか。 つまり、「構造体～構造体」なのか「仕上面～仕上面」なのかどちらでしょうか。</p>	無	

提出番号	案に対する意見及びその理由	総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
1-17	住宅用以外のコンクリートブロック造の主体構造部の標準評点数の中にコンクリートブロック造の間仕切骨組の点数は含まれていますか。	主体構造部の評点項目「コンクリートブロック造」の標準評点数には間仕切骨組相当分が含まれています。	無
1-18	平成9年度の基準解説314Pに以下の数式が記載されているが、この趣旨は、主体構造部（RC）のみで壁面積を算出しないということではなく、壁面積の中には最終的に主体構造部以外（例：軽量鉄骨造間仕切骨組への仕上）を含めてはいけない。という趣旨であり、壁面積を算出する際は、内壁に主体構造部以外を含めて計算し、最後に軽量鉄骨造間仕切骨組を控除して主体構造部のみの壁面積を算出するものである。という理解でよいか。 つまり、以下の数式の内壁には主体構造部（RC内壁）だけでなく、軽量鉄骨造間仕切骨組への仕上面積も含む。という理解でよいか。 $\{ (外壁 + 内壁) \div 2 - 間仕切骨組 \} \times 1.17$ = 1㎡当たり主体構造部に関する壁面積	いただいたご質問は、改正案についてのご意見ではなく、評価事務における具体的な評点付設等に係る内容であるため、今後、必要に応じて、課税庁に対し評価方法等の周知をするなどの対応をまいります。	無
1-19	鉄骨造不明確評価の際、基礎は「鉄筋コンクリート基礎」で評点付設しますが、「鉄筋コンクリート基礎」の標準評点数は「地階のない建物」を前提とした点数となっていますが、（非木造家屋評価実務マニュアル157P 資産評価システム研究センター）鉄骨造不明確評価で地階のある建物の場合、どのように評点付設するのでしょうか。「鉄筋コンクリート基礎」をそのまま用いてもよいのでしょうか。 【個人】		無
2	今回発表されました木造家屋の部分別「柱・壁体」の標準評点数について教えてください。平成30基準年度では木造家屋の部分別「柱・壁体」の標準評点数は断熱材が使用されているものと使用されていないものの2つが記載されていますが、今回発表された標準評点数は断熱材が使用されている場合の点数となるのでしょうか。また、使用されていない場合の標準評点数は何点となるのでしょうか。 【個人】ほか同旨1件	部分別「柱・壁体」の評点項目「柱・壁体」の標準評点数は、断熱材が使用されていない場合の評点数です。断熱材が使用されている場合は、加算評点項目「断熱材」を別途加算して評価します。	無

提出番号	案に対する意見及びその理由		総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
3-1	基礎	平成31年の研究大会で変更される事になった『平面の形状等』補正に減点補正が示されていますが、問題ないでしょうか？	ご意見いただいた「平成31年の研究大会」とは、平成30年度家屋に関する調査研究委員会（（一財）資産評価システム研究センター）における調査研究を指していると思われませんが、各部分別の補正項目については、当該調査研究を参考として、専門機関において検討した結果、案のとおり整理されたものです。	無
3-2		平成31年の研究大会で追加される事になった『建床面積の大小』補正が示されていませんが、問題ないでしょうか？		無
3-3	外壁仕上	平成31年の研究大会で追加される事になった『階数』補正が示されていませんが、問題ないでしょうか？		無
3-4		平成31年の研究大会で変更される事になった『平面の形状等』補正に減点補正が示されていますが、問題ないでしょうか？		無
3-5		平成31年の研究大会で削除される事になった『開口率の大小』補正が示されていますが、問題ないでしょうか？		無
3-6		平成31年の研究大会で追加される事になった『延べ床面積の大小』補正が示されていませんが、問題ないでしょうか？		無
3-7	柱・壁体	平成31年の研究大会で追加される事になった『階数』補正に減点補正が示されていませんが、問題ないでしょうか？ また、工場・倉庫用建物・附属家用建物・簡易附属家用建物・土蔵用建物には『階数』補正が示されていませんが、問題ないでしょうか？		無
3-8		平成31年の研究大会で削除される事になった『平面の形状等』補正に減点補正が示されていますが、問題ないでしょうか？		無
3-9		平成31年の研究大会で削除される事になった『室数の多少』補正が示されていますが、問題ないでしょうか？		無
3-10		平成31年の研究大会で削除される事になった『開口率の大小』補正が示されていますが、問題ないでしょうか？		無
3-11	内壁仕上 (項目別評点方式・総合評点方式)	平成31年の研究大会で削除される事になった『間仕切の多少』補正が示されていますが、問題ないでしょうか？		無
3-12		平成31年の研究大会で削除される事になった『開口率の大小』補正が示されていますが、問題ないでしょうか？		無
3-13		平成31年の研究大会で追加される事になった『階数』補正が示されていませんが、問題ないでしょうか？		無
3-14		平成31年の研究大会で追加される事になった『延べ床面積の大小』補正が示されていませんが、問題ないでしょうか？		無

木造家屋評点基準表の補正について

提出番号	案に対する意見及びその理由		総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
3-15	木造家屋評点基準表の標準評点数について	<p>平成31年の研究大会で検討された「柱・壁体」の標準量と異なりますが、問題ないでしょうか？</p> <p>【対象基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・併用住宅用建物 ※今回の改正では「2.0」となっています。 ・普通旅館及び料亭用建物 ※今回の改正では「1.9」となっています。 ・事務所及び銀行用建物 ※今回の改正では「1.8」となっています。 ・店舗用建物 ※今回の改正では「1.7」となっています。 ・簡易附属家用建物 ※今回の改正では「1.8」となっています。 	<p>ご意見いただいた「平成31年の研究大会」とは、平成30年度家屋に関する調査研究委員会（（一財）資産評価システム研究センター）における調査研究を指していると思われませんが、評点項目「柱・壁体」の標準量については、当該調査研究を参考として、専門機関において検討した結果、案のとおり整理されたものです。</p>	無
3-16		<p>平成31年の研究大会で柱・壁体は、外壁・内壁の下地が含まれる事になったと思いますが、平成30基準年度の標準評点数より令和03基準年度の方が安くなっています。問題ないでしょうか？</p> <p>また、土蔵用建物は専用住宅用建物と比較すると価格差が大きいのですが、問題ないでしょうか？</p>	<p>ご意見いただいた「平成31年の研究大会」とは、平成30年度家屋に関する調査研究委員会（（一財）資産評価システム研究センター）における調査研究を指していると思われませんが、評点項目「柱・壁体」の標準評点数は、従前の外壁下地及び内壁下地の一部を含めているほか、昨今の家屋の状況を踏まえ、積算を見直しています。</p> <p>「土蔵用建物」における評点項目「柱・壁体」についても、外壁下地の一部を評点数に含めているほか、昨今の家屋の状況を踏まえ、積算を見直しています。</p>	無
3-17		<p>外壁仕上</p> <p>土蔵壁（漆喰壁）の標準評点数がH30基準と比較すると価格差が大きいのですが、問題ないでしょうか？</p>	<p>「土蔵用建物」における評点項目「柱・壁体」に外壁下地の一部を含めたことによるものです。</p>	無
3-18		<p>内壁仕上</p> <p>評点項目「ステンレス板」の標準評点数は、木造と非木造で価格差が大きいのですが、問題ないでしょうか？</p> <p>（※一部引用箇所を要約しています。）</p>	<p>木造と非木造では、家屋の状況が異なるため、想定資材が異なるものです。</p>	無
3-19		<p>内壁仕上</p> <p>非木造に新設された評点項目「メラミン樹脂化粧板」は、木造及び軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用建物）には示されていませんが、問題ないでしょうか？</p> <p>（※一部引用箇所を要約しています。）</p>	<p>評点項目「メラミン樹脂化粧板」は、施工事例の多い非木造家屋に設けたものです。</p> <p>木造及び軽量鉄骨造に施工されている場合は、適宜補正等を行って評価します。</p>	無
3-20	非木造家屋評点基準表の	<p>軽量鉄骨造（住宅、アパート用建物）</p> <p>外壁仕上</p> <p>基準で示された評点項目「サイディング」、「外装タイル」、「繊維強化セメント板 スレートボード」は、木造専用住宅用建物と軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用建物）が同じ標準評点数になっていますが問題ないでしょうか？</p> <p>積算基礎が示されていないので『下地その他の評点数』が不明ですが、木造と同じ下地が良いのかご確認をお願いします。</p> <p>補足：内壁仕上は、下地を除いた標準評点数となっているみたいです。</p> <p>（※一部引用箇所を要約しています。）</p>	<p>軽量鉄骨造（住宅、アパート用建物）に施工される「サイディング」、「外装タイル」及び「繊維強化セメント板 スレートボード」については、木造専用住宅と施工の状況に差異がないため、木造専用住宅と同様の積算としています。</p>	無
3-21		<p>住宅用コンクリートブロック造建物</p> <p>住宅用コンクリートブロック造建物の建築設備も、総合評点方式に変更されるのでしょうか？</p>	<p>住宅用コンクリートブロック造建物に施工される建築設備は、木造住宅に施工される建築設備と差異が見受けられないため、木造家屋評点基準表における部分別「建築設備」の総合評点方式を設けています。</p>	無

提出番号	案に対する意見及びその理由		総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
3-22	非の標準評点表	住宅用コンクリートブロック造建物の換気設備も、換気設備（住宅用）に変更されるのでしょうか？	<p>評点項目「換気設備（住宅用）」は、従前の評点項目「換気扇・換気口」及び「ダクト併用方式」を統合し、住宅用の用途に設けたものです。</p> <p>このうち、「一戸建型式のもの」は、標準的と考えられる木造専用住宅を想定し、「集合型式のもの」は、標準的と考えられる非木造共同住宅を想定し、それぞれ積算しています。</p> <p>住宅用コンクリートブロック造建物に施工される換気設備は、一般的な木造専用住宅及び非木造共同住宅と同様であるため、「換気設備（住宅用）」を設けています。</p>	無
3-23	非木造家屋評点基準表の修正について	<p>電気設備（電話配線設備）</p> <p>平成30年の研究大会で変更される事になった内容が反映されていませんが、問題ないでしょうか？</p> <ul style="list-style-type: none"> ・評点名称の変更（電話配線設備→通信設備） ・配置補正の削除 ・計算単位の変更 	<p>ご意見いただいた「平成30年の研究大会」とは、平成29年度家屋に関する調査研究委員会（（一財）資産評価システム研究センター）における調査研究を指していると思われませんが、当該調査研究を参考とし、専門機関において検討した結果、案のとおり整理されたものです。</p>	無
3-24		<p>電気設備（監視カメラ配線設備）</p> <p>平成30年の研究大会で『配置』補正のみ削除される事になっていましたが、『程度』補正も削除で問題ないでしょうか？</p>		無
3-25		<p>衛生設備（中央式給湯設備）</p> <p>平成30年の研究大会で削除される事になった『配置』及び『管材』補正が示されていますが、問題ないでしょうか？</p> <p>また、計算単位も「延床面積」→「系統ごとの階層数」に変更される予定でしたが、変更されてないので確認をお願いします。</p>		無
3-26		<p>住宅、アパート用建物 建具（総合評点方式）</p> <p>※下記基準以下の内容に問題ないかご確認をお願いします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・『集合型式のもの』は、木造「共同住宅及び寄宿舎用建物」、「軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用建物）」及び「住宅用コンクリートブロック造建物」と比較して標準量が違うのは問題ないでしょうか。 ・住宅、アパート用建物の集合型式の標準評点数は、（中）ではなく（並）ではないでしょうか？ ・木造の共同住宅及び寄宿舎用建物&軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用建物）&住宅用コンクリートブロック造建物には『戸当たり平均床面積』補正が示されていませんが、問題ないでしょうか？ <p>（※一部引用箇所を要約しています。）</p>		<p>部分別「建具」の「総合評点方式」の標準量は、総合評点方式の導入にあたり、新たに算出したもので、木造及び軽量鉄骨造建物の総合評点方式とは積算が異なるものです。</p> <p>「総合評点方式 中」の表記については、専門機関における検討に基づくものです。</p> <p>補正項目「戸当たり平均床面積」については、今改正で導入する予定の総合評点方式に設けるものです。</p>

提出番号	案に対する意見及びその理由		総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
3-27	非補木造に家屋について評点基準表の	住宅、アパート用建物 建具（総合評点方式） 『戸当たり平均床面積』補正の減点補正率に下記内容が記載されていますが、どちらが正しいのでしょうか？ご確認をお願いします。 ・110㎡程度のもの ・30㎡程度のもの	専門機関において検証した事例においては、戸当たり平均床面積当たりの建具の評点数の分布は、30㎡程度及び110㎡程度を最小値、70㎡程度を最大値として上に凸となる傾向がみられたことから、「110㎡程度のもの」及び「30㎡程度のもの」どちらも減点補正を行うこととしています。	無
3-28		工場、倉庫、市場用建物 衛生設備（ガス主管） 工場、倉庫、市場用建物のガス主管には、『階高』補正が示されていませんが、問題ないでしょうか？ 【NTT-ATEMタック株式会社】 (※3-1～3-28は、ご意見に添付された図表を省略しています。)	ご意見を踏まえ、非木造家屋の「工場、倉庫、市場用建物」の評点項目「ガス主管」の補正項目について、別紙2のとおり、意見募集を行った案を修正します。	有
4-1	木造分家屋再建築費評点基準表	地上高の別で評点項目が示されているが、地中埋設部については、建築基準法等によって原則、凍結深度までの施工をおこなうこととなり、この深度は地理や気候等の状況によって国内各地でそれぞれ異なるものであると認識している。 評価基準は東京都における工事原価の費用を基礎として算定されていることから、地中埋設部については、30cm（地上高30cmの場合は全長60cm）での積算であると解してよろしいか。 違う場合は、積算内容をお示しください。	「鉄筋コンクリート基礎」は、外観調査により評価することを前提として、地上高の別により評点項目を設定しており、根入れ深さは標準的なものを想定しています。	無
4-2	鉄筋コンクリート専用住宅基礎用建物	東京都よりも凍結深度が深いことなどによって、地中埋設部の施工が評価基準で積算している深さ（長さ）よりも深い（長い）場合、適宜補正等が必要であると考え、貴省で既に平成24基準年度時にお示しいただいている、評点項目として示されていない地上高の「鉄筋コンクリート基礎」の評価方法（「地上高60cm」と「地上高45cm」の差を地上高15cm分の評点数と考え、評点項目として示されている地上高の評点数に加減することにより求める）と同様に地中埋設部の長さの差についてもこの方法によって算出することは適切であるかご教示ください。なお、不適切な場合は、具体的な評点付設の方法の例をご教示ください。	いただいたご質問は、改正案についてのご意見ではなく、評価事務における具体的な評点付設等に係る内容であるため、今後、必要に応じて、課税庁に対し評価方法等の周知をするなどの対応をまいります。	無
4-3		フーチングの施工がある場合については、当該フーチング部分も鉄筋コンクリート基礎の一部と解してよろしいか。		無
4-4		評点項目の積算基礎によると、立上り部分にスラブ部分を加えて標準評点数となっているものと理解しているが、当該スラブ部分の施工について「火山灰」や「防湿シート」の施工のみで、鉄筋コンクリートや防湿コンクリート等の施工がされない場合がある。 この場合、スラブ部分の評点数を控除した上で評点を付設する方法は適切であるかご教示ください。 不適切な場合、具体的な評点の付設方法の例についてご教示ください。		無

提出番号	案に対する意見及びその理由	総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
4-5	<p>非住部杭 木宅分打 造別業 家「地 屋」業 再「基 建礎工 築用事 費建杭 評物 点 基 準 表</p> <p>近年の大規模な災害等での建物被害等を受け、より強固に建物の荷重を支持しようとして、杭の施工を行う建物が木造家屋でも増加している。 このように杭の施工がある木造家屋について、別表第8 木造家屋再建築費評点基準表には、杭の評点項目はないが、別表第12 非木造家屋再建築費評点基準表2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物（1）住宅、アパート用建物部分別「基礎工事」などで示されている「既製杭」などの評点項目を使用して評点付設するのは適切であるかご教示ください。 なお、評点付設にあたって、留意する必要がある事項（例えば、木造家屋に施工される杭と非木造家屋に施工される杭について一般的に考えられる相違点など）があれば併せてご教示ください。</p>		無
4-6	<p>木専部及 造用分 家別 屋住「合 再宅」評 建内「点 築壁」方 費仕「式 評上」 点、 基「天 準井 表仕 上」</p> <p>標準的な専用住宅（内壁及び天井にクロス貼、床に主にフローリングが施工された一般的な家屋）である場合に適用できるものと認識しているが、構造上一体の車庫部分（いわゆる組み込み車庫）がある家屋の場合、居住部分については標準的な専用住宅であれば総合評点方式によって評点を付設し、車庫部分については、項目別評点方式によって評点を付設するように、一棟のうち、用途等によって評点の付設方法を分けることは適切であるかご教示ください。</p> <p style="text-align: center;">（※ご意見に添付された図例を省略しています。）</p>	<p>いただいたご質問は、改正案についてのご意見ではなく、評価事務における具体的な評点付設等に係る内容であるため、今後、必要に応じて、課税庁に対し評価方法等の周知をするなどの対応をまいります。</p>	無
4-7	<p>非住部 木宅分 造別 家「評 屋」点 再「建 建具 築用 費建 評物 点 基 準 表</p> <p>「一戸建型式のもの」と「集合型式のもの」との区分けについて、いわゆるメゾネットタイプ（共用部分（エントランス、廊下、管理人室等）がないもので外から直接出入りできるもの）のものについては、「一戸建型式のもの」と「集合型式のもの」のどちらで評点付設することが適切かご教示ください。</p>		無

提出番号	案に対する意見及びその理由		総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
4-8	木部「造分換家屋「設再建備建築設備住宅費備」用」	<p>2階建ての一戸建て住宅で、1階は換気扇・換気口のみ、2階の給気は給気口、排気はダクトで行っている場合の計算単位の考え方について、1階を「換気扇・換気口のもの」(1.0標準)とし、2階を「給気・排気のいずれかにダクト使用のもの」(1.7補正)として、それぞれの床面積を計算単位とする旨、お示しいただいているところである。</p> <p>同一階において、便所部分のみ「換気扇・換気口」で換気を行い、その他の部分については、給気・排気ともに「ダクト」を使用している場合、便所部分を「換気扇・換気口のもの」(1.0標準)とし、その他の部分を「給気・排気ともにダクト使用のもの」(3.0補正)として、それぞれの床面積を計算単位とすることは適切であるかご教示いただきたい。</p>		無
4-9	専用住宅用建物	<p>上記と類似しているが、同一階において、構造上一体の車庫部分(いわゆる組み込み車庫)がある家屋の場合であって、居住部分は給気・排気ともに「ダクト」を使用して換気を行い、車庫部分については、「換気扇・換気口」で換気を行っている場合、居住部分を「給気・排気ともにダクト使用のもの」(3.0補正)とし、車庫部分を「換気扇・換気口のもの」(1.0標準)として、それぞれの床面積を計算単位とすることは適切であるかご教示いただきたい。</p>	<p>いただいたご質問は、改正案についてのご意見ではなく、評価事務における具体的な評点付設等に係る内容であるため、今後、必要に応じて、課税庁に対し評価方法等の周知をするなどの対応をさせていただきます。</p>	無
4-10		<p>換気設備の効用が及ばない部分(例えばクローゼットやユニットバス等)についても、床面積に算入して計算単位とするものと解してよろしいか。</p> <p style="text-align: center;">【北広島市税務課】 (※4-1～4-6は、ご意見に添付された図表を省略しています。)</p>		無
5-1		<p>1 デイサービスや保育園等の評価について 昨今、上記の家屋が都市部で多数建築され、木造も少なくない。一般的な事務所とは異なり、衛生設備が多くなるのだが、それが考慮された内容になっていない。 別に評価基準を創設するのは困難でも、用途限定の増点補正などの設定が望ましいのではないかと？</p>	<p>衛生設備は、部分別「建築設備」の評点項目「衛生設備」で評点付設しますが、例えば「便器」の場合、計算単位は「建築設備数」となっており、家屋に設置されている便器の数に応じて評点付設できるしくみとなっています。</p>	無
5-2		<p>2 木造の小屋裏収納、ロフト等について あるものとならないものでは資材量に差があることは明らかである。 改正案P7の雑工事の程度補正で評価するのもおかしい、施工量の多少の補正項目の復活をお願いしたい。</p>	<p>家屋に含めて評価すべきロフトがある場合、便宜上、各部分別の計算単位としての床面積に算入して評価できることとされています。 また、仕上等については、個々の家屋の実態により、標準評点数を適宜補正等を行って評価することができるとされています。</p>	無
5-3		<p>3 床仕上げと床組みについて 今回改正案P3等で、総合点方式が仕上げに採用されたが、それが床組みと連動しない。片手落ちではないのか？ 仮に連動計算させるとしても、居宅3階建の場合、駐車場をとるため1階の面積が小さくなり、東立が占める割合が小さくなる。 逆に平屋建てでは玄関の土間コン以外は東立てになり、2階以上の床組みは存在しない。床組みも階数に応じた総合点方式が必要ではないか？ 床組みは直に計算となるなら、床仕上げと構造を確認しながら計算する事になるので、あまり意味の無い評点設定となる。</p>	<p>部分別「床」は、評点項目「床組」及び「床仕上げ」で構成されていますが、「床組」については、「一階床組」と「二階床組」の標準評点数の差が大きいことから、各階の床面積割合が平均標準評点数に及ばず影響が大きく、総合評点方式になじまないため、総合評点方式の導入は「床仕上げ」のみとしています。</p>	無

提出 番号	案に対する意見及びその理由	総務省の考え方	提出意見を踏まえた 案の修正の有無
5-4	<p>4 重量鉄骨プレハブ造について 重量鉄骨造のプレハブ化が進んでいる中、主体の評点設定は新設されないのか？されない場合、増点補正をすべきではないのか？</p>	<p>プレハブ住宅においては、重量鉄骨と軽量鉄骨の違いは肉厚のみであり、近年では、生産、加工過程には大差がないため、価格にも大差がないと考えられることから、重量鉄骨が用いられている場合においても、軽量鉄骨造（住宅、アパート用建物）の評点基準表を用いて評価することができるとされています。 ただし、評価基準に定められた標準と実際の施工の状況が異なる場合は、適宜補正等を行って評価します。</p>	無
5-5	<p>5 外階段、外廊下の扱いについて 階段の評価は屋内を前提とした評点である。木造、軽徹プレハブ造共に外部階段は資材が異なる。評点の補正等はしないのか？ またバルコニーは面積で評価するのにも関わらず、外部廊下は無視されている。その整合を取る必要があるのではないのか？ 殊に重量鉄骨プレハブ造の3階建共同住宅は、丈夫な外階段と広い外廊下が設置されている場合が少なくない。</p>	<p>評点項目「階段」は、木製の階段を想定していますが、異なる資材が使用されている場合は、補正項目「施工の程度」により補正して評価することができるものです。 共同住宅用建物等に施工される鉄骨製の外廊下については、例えば、評点項目「バルコニー」の標準評点数を補正項目「施工の程度」により補正して評価する方法等が考えられます。</p>	無
5-6	<p>6 システムキッチンとミニシステムキッチンの分け方 改正案P6システムキッチン幅補正の下限が180cm、ミニシステムキッチンの幅補正上限が150cmで、両者の間に30センチの空きがあるまま改善されていない。 165cmの規格品が多く見受けられるようになった現状には、そぐわなくなっている。アイランドキッチンなどがあるので、判定をサイズで取るしかないのは理解できるが線引きは見直してもらいたい。</p>	<p>評価基準においては、補正項目について定められている補正係数の限度内において処理することができないものについては、その実情に応じ補正を必要とする範囲内において、その限度を超えて補正係数を決定するものとされています。</p>	無
5-7	<p>7 ソーラーパネルや蓄電設備について 屋根置き型のソーラーパネルは、家屋の評価に入っていないが、家屋と一体になってその効能を高めるものであり、少なくとも専用配線は屋内にある。これを評価しない現状でよろしいか？ また、東日本大震災の結果を受けて、蓄電設備なども見られるようになった。現在評価対象物になっていないが、設定してもらえるとありがたい。</p>	<p>屋根材として認定された資材を用いて屋根仕上として施工される「建材型ソーラーパネル」は、屋根仕上として、家屋に含めて評価することとしています。 なお、家屋に含めて評価する建築設備は、家屋の所有者が所有するもので、家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となって、家屋の効用を高めるものとされています。</p>	無
5-8	<p>8 エネファーム等の評価とガス配管について エネファームやエコワンはガス給湯と貯湯両方で給湯するシステムである。 しかし、エネファームは発電ユニットを備えており、単にガス給湯と貯湯機能だけのエコワンと差がある。評点設定はこのままで行くのか？ また、キッチンがIHだった場合、ガスの配管は給湯システム止まりで、屋内にガス配管がない事になる。この関係性でガス管の評価を取るべきなのか取らないべきなのか、指針を示していただきたい。 【個人】</p>	<p>評価基準に示された標準と設備の態様が異なる場合、適宜補正等を行って評価します。</p>	無

提出番号	案に対する意見及びその理由		総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
6-1	1. 内壁仕上・天井仕上・床仕上に総合評点方式を導入されるようですが、一つの家屋に対して項目別評点方式と総合評点方式の併用は想定されうのでしょうか。		標準評点数は、標準的な専用住宅、共同住宅における使用資材や施工割合から積算しているため、「積算内訳」と大きな差異がない家屋に適用できるものです。 評価基準においては、各部分別に評点を付設することから、部分別ごとに項目別評点方式と総合評点方式のいずれかを採用します。	無
6-2	2. 新設される柱・壁体について外壁下地が含まれるとのことですが、すべての内壁側の柱・壁体を評価する際に外壁下地が含まれることになりそうですがその想定でよろしいのでしょうか。 【苫小牧市資産税課】		評点項目「柱・壁体」の標準評点数は、一棟全体で施工される標準的な外周壁及び間仕切壁の量（標準量）に基づき積算しています。 標準量のうち間仕切壁相当分には外壁下地は含まれていません。	無
7-1	木部「造分衛家別生屋」設評建備点築設洗面器「表」	近年は自動水栓が一般的であることから、従前の基準より評点数が2倍以上になったとのことだが、自動ではない（手動）場合は施工の程度を下げる（0.7）ことで対応すればよいか。	いただいたご質問は、改正案についてのご意見ではなく、評価事務における具体的な評点付設等に係る内容であるため、今後、必要に応じて、課税庁に対し評価方法等の周知をするなどの対応をまいります。	無
7-2		一般的に、トイレ内に施工されるような小型の洗面器と、洗面化粧台に代わって施工されるようなボウル型の洗面器では大きさが異なる。洗面化粧台のような大きさによる補正は設けないのか。	評価基準に示された標準と設備の態様が異なる場合は、適宜補正等を行って評価します。	無
7-3	非部間「木造別切家屋主組」評体点構造部「表」	間仕切骨組だけにCLTパネルの評点が付設されるのはなぜか。一般的には、家屋の構造躯体すべてをCLTパネルで構成したり、木材や鉄骨、RC等、他の構造部材と組み合わせたりすることが多いようだが、屋根構造、外周壁骨組、床構造等、他の主体構造部の部分別にもCLTパネルの評点を付設するべきではないか。	評点項目「CLTパネル」は、非木造家屋の間仕切壁として使用される例が多いと考えられることから、部分別「主体構造部」の「間仕切骨組」に設けたものです。 いただいたご意見も参考にし、今後必要に応じて検討してまいります。	無
7-4		外周壁骨組、床構造等にCLTパネルが用いられている場合、外壁仕上、内壁仕上、床仕上、天井仕上を評点付設する際の下地控除は必要か。	いただいたご質問は、改正案についてのご意見ではなく、評価事務における具体的な評点付設等に係る内容であるため、今後、必要に応じて、課税庁に対し評価方法等の周知をするなどの対応をまいります。	無
7-5	部「分総合」評点方式「内壁、床、天井仕上」	専用住宅においては、木造、軽量鉄骨造共に、内壁、床、天井仕上の総合評点方式を適用できる家屋として、仕上げの割合以外にも、階数や延床面積、和室の数等の目安が示されている。木造共同住宅の「総合評点方式（中）」、軽量鉄骨造の住宅、アパート用建物の「集合型式のもの」を評点付設する場合、このような適用できる家屋の目安はあるか。 【尼崎市】	木造共同住宅の「総合評点方式（中）」は、積算根拠（添付資料1）に示す資材や施工割合と大きな差異がない家屋に適用できるものです。 軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用建物）の「総合評点方式（中）」の「集合型式のもの」が適用できる家屋は、木造共同住宅と同様です。	無

提出番号	案に対する意見及びその理由	総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
8-1	木造 専用住宅用建物 外壁仕上「鋼板（波板）」が削除された理由をご教示願います。	「鋼板（波板）」は、近年、専用住宅用建物における施工があまり見られないことから削除しました。	無
8-2	軽量鉄骨造（住宅・アパート用建物）の外壁仕上で「薄付外装吹付仕上」が削除された理由をご教示願います。	「薄付外装吹付仕上」は、近年、軽量鉄骨造建物における施工があまり見られないことから削除しました。	無
8-3	軽量鉄骨造建物（住宅・アパート）の床構造の「木造床」の目安としている資材をご教示ください。実際に施工される軽量鉄骨造の2階床構造は「鋼製床パネル」といった名称であり、こうした資材に対して「木造床」で評価するのは納税者に混乱を招くと考え、「木造床」という名称の変更を希望します。 【個人】	評点項目「木造床」の標準評点数は、根太、下地床板等を基礎として軽量鉄骨系住宅用に積算されたものです。 評点項目の名称については、いただいたご意見を今後の参考とさせていただきます。	無
9-1	50号の給湯器を連結させたマルチシステムによる給湯器の評価方法がありません。	ご意見いただいた「50号の給湯器を連結させたマルチシステムによる給湯器」が判然としませんが、評価基準に示された標準と設備の様相が異なる場合、評点項目「給湯器」に適宜補正等を行って評価します。	無
9-2	避雷導体に高さ補正がないのはどうしてでしょうか。導体から引き下げる場合もあります。	評点項目「避雷導体設備」の標準評点数は、導体1メートルあたりのものを示しており、計算単位は「延べメートル」としています。	無
9-3	屋内消火栓はありますが屋外消火栓は対象外でしょうか？	家屋に含めて評価する建築設備は、家屋の所有者が所有するもので、家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となって、家屋の効用を高めるものとされています。	無
9-4	ガス給湯器とは別に床暖房専用のガスや電気式の熱源器が必要と思います	評価基準における評点項目は、一般に使用されている資材を示しており、標準と様相等が異なる場合は、適宜補正等を行って評価します。	無
9-5	フローリングの下地に使われるセルフレベリングの点数がありません	床仕上の下地には、一般に使用される資材を想定しており、標準と様相等が異なる場合は、適宜補正等を行って評価します。	無
9-6	マンションのベランダ手摺に施工されるガラスは建具のガラスで評価されますか？	実際の施工の状況等を確認した上で、必要に応じて適用する評点項目を判断し評価します。	無
9-7	ガス給湯器の追い焚き管は評価対象でしょうか？	評点項目「給湯器」は、追焚機能があるものを標準としており、標準評点数に給湯器内の追焚管分を含んでいます。	無
9-8	避雷針の高さ補正で引き下げ導線を鉄筋で代用した場合の補正率が不明です。	評価基準に示された評価基準に示された標準と設備の様相が異なる場合、適宜補正等を行って評価します。	無
9-9	キッチンや洗面台の給湯に使われる小型給湯器（5～20リットルぐらい）は評価の対象ですか？	家屋に含めて評価する建築設備は、家屋の所有者が所有するもので、家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となって、家屋の効用を高めるものとされています。	無
9-10	屋根や床構造にニューフェローデッキやファブデッキが必要と思います。 【個人】	評価基準における評点項目は、一般に使用されている資材を示しており、標準と様相等が異なる場合は、適宜補正等を行って評価します。	無

提出番号	案に対する意見及びその理由	総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
10-1	「給水設備」等の計算単位である「系統階層数」について、図面に系統図が無い場合、その判断に困難が想定されるが、その場合は、給水箇所がある程度まとまった範囲を「1系統」と判断してよいでしょうか。		無
10-2	中央式給湯設備を付設しかつ衛生器具設備（例えばシステムキッチン等）を付設した場合に、給湯設備の分岐管評点数が重複するが、補正等は不要でしょうか。重複を考慮する場合はどのように付設すべきでしょうか。 <p style="text-align: right;">【長野県税務課】</p>	いただいたご質問は、改正案についてのご意見ではなく、評価事務における具体的な評点付設等に係る内容であるため、今後、必要に応じて、課税庁に対し評価方法等の周知をするなどの対応をしてまいります。	無
11-1	コーゼネレーションシステムを給湯器と貯湯式タンクで評価するようになってきているようですが、アイシン精機のエネファームtypeSなどは貯湯タンク容量が25リットルであり、かなり小規模の容量のため、給湯器と貯湯タンクを補正して評価することは市場価格と乖離する結果になるので、エネファームの評点項目を作った方が実態に則したものになると考えます。	評価基準に示された標準と設備の態様が異なる場合、適宜補正等を行って評価します。	無
11-2	使用口で混合栓の場合の評点か補正が必要では？ <p style="text-align: right;">【個人】</p>		無
12-1	1 木造家屋再建築費評点基準表について 断熱材の簡素化が図れない理由を教えてください。柱は基準年度を追うごとに簡素化され壁体とも1本化されています。どちらも資材の種類が多く、特に断熱材は同じものでもメーカーごとに商品名が違い評点項目の判定が難しいものです。また、柱（大壁の柱）も断熱材も壁の内部にあり図面確認出来ない場合には現地調査では判別が難しいものです。	評点項目「断熱材」の見直しについては、これまでも専門機関に検討を依頼しているところですが、現時点では成案を得られていない状況であり、断熱材の施工の態様等の動向を見ながら、引き続き検討を行ってまいります。	無
12-2	2 非木造家屋再建築費評点基準表について 監視カメラ配線設備について計算単位がカメラ台数へ変更された理由を教えてください。監視カメラが記録装置やモニターとLAN配線により複数台接続されているのが理由でしょうか。監視カメラは配線もリースされることが多く、これを前提として建築工事は配管のみ行われていることがよくあります。また、所得税及び法人税の減価償却での資産分類は建築設備ではなく備品となっています。他のLAN配線と比較しても建物との一体性及び家屋の効用を果たすものとは認定しにくいものです。	監視カメラ配線設備の施工量は、合理的な設計のもとで、カメラ台数に密接に関連しているものと考えられるため、計算単位をカメラ台数としたものです。	無
12-3	3 （6）軽量鉄骨造建物 ア 住宅、アパート用建物について 床構造の評点項目として木造床があります。どういうものが想定されているのでしょうか床構造の木造床及び外周壁骨組、間仕切骨組の木製パネルの評点附設例を示して頂くと理解が深まります。近年新築の軽量鉄骨造建物で2階以上の床組み（梁や根太）が木造となっているものを見たことがありません。また、外周壁骨組及び間仕切骨組の評点項目に木製パネルがありますが、どういうものが想定されているのでしょうか。近年の軽量鉄骨プレハブ住宅で壁が木造を主体としているものを各メーカーのホームページの説明図で見たことがありません。	評点項目「木造床」の標準評点数は、根太、下地床板等を基礎として軽量鉄骨系住宅用に積算されたものです。 評点項目「木製パネル」は、現行の木造家屋の評点項目「木製パネル・枠組壁体」と同様の資材により積算しています。	無

提出番号	案に対する意見及びその理由	総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
12-4	<p>4 その他 再建築評点基準表にない評点項目の評価方法が過去に何度も示されています。市町村長による事前の制定行為（又は意思決定事務）なしに市町村の職員（評価補助員）が再建築評点基準表にない評点項目の標準評点数を用いて自由に標準評点数を附設して評価することは可能でしょうか。また、再建築評点基準表にない評点数を総務省から過去にたくさん示されました。これらの評点数を市町村の職員（評価補助員）が参考にして自由に評点附設し家屋評価することは可能でしょうか。もし可能なら、総務省における評価基準の改正に係る一連の行為は意味のないものとなります総務省としての考えをお示し下さい。</p> <p>【個人】</p>	<p>ご指摘の評点項目が判然としませんが、評価基準第2章第1節第6-1において、「市町村長は、「木造家屋再建築費評点基準表」（別表8）（以下「木造家屋評点基準表」という。）又は「非木造家屋評点基準表」（別表12）（以下「非木造家屋評点基準表」という。）を当該市町村に所在する家屋について適用する場合において木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表について所要の評点項目及び標準評点数がないとき、その他家屋の実態からみて特に必要があるときは、木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表について所要の補正を行い、これを適用することができるものとする」とされています。</p>	無
13	<p>軽量鉄骨造住宅・アパート用建物において、『主体構造部』の補正項目「建物の自重の大小」で、「屋根版・床版・外壁をALC板等で構成したもの」には増点補正率を適用する（自重が大きい）こととされています。</p> <p>しかし、評価基準解説には、ALC板について「水に浮く程度の軽さ…コンクリートの約1/4の重量であるため、建築物の軽量化、高層化を非常に有利にする特長をもつ」と記述されております。この記述を素直に読むと、通常のものと比較して自重が大きいようには読み取れないのですが、解説の内容と補正項目が矛盾しているのではないのでしょうか。</p> <p>【個人】</p>	<p>いただいたご質問は、改正案についてのご意見ではなく、評価事務における具体的な評点付設等に係る内容であるため、今後、必要に応じて、課税庁に対し評価方法等の周知をするなどの対応をまいります。</p>	無
14-1	<p>専用住宅平成27基準年度ではサイディングが8,300点、鋼板平板が8,300点。平成30基準年度ではサイディングが8,910点、鋼板平板が9,310で鋼板平板の評点が高くなりました。ですが、令和3基準年度ではサイディングが7,530点、鋼板平板が6,610点とサイディングの点数が高くなっています。点数が逆転したのはなぜですか（平成27基準年度再建築費評点基準表P1、平成30基準年度再建築費評点基準表P1および固定資産評価基準の一部を改正する告示案（家屋）改正案専用住宅P1）</p>	<p>各評点項目の標準評点数は、公表されている建設物価資料で継続性、信頼性があると考えられるものを参考にして積算しています。</p>	無
14-2	<p>金属系サイディングと鋼板平板の想定を教えてください （固定資産評価基準の一部を改正する告示案（家屋）改正案専用住宅P1）</p>	<p>ご質問の趣旨が判然としませんが、金属系サイディングは、評点項目「サイディング」で評価します。評点項目「鋼板平板」はカラー垂鉛めっき鋼板を想定しています。</p>	無
14-3	<p>ガルバリウム鋼板は以下のどちらを想定していますか 1 サイディング 2 鋼板平板</p>	<p>実際の施工の状況を確認した上で評価します。</p>	無
14-4	<p>総合評点方式中を適用できる延床面積の範囲はありますか。 （固定資産評価基準の一部を改正する告示案（家屋）改正案専用住宅P2、P3）</p>	<p>専用住宅用建物については、延べ床面積60～150㎡程度の家屋に適用することを想定しています。共同住宅用建物については、戸当たり平均床面積20～70㎡程度の家屋に適用することを想定しています。</p>	無
14-5	<p>令和3基準年度再建築費評点基準表に関するQ&A（参考）木造家屋間10に、量6量程度以内であれば総合評点方式中が適用可能とありますが、延床によって割合が変わると思います。上記Q&A問10別表総合評点方式積算内訳にある想定資材以外の資材の使用量は、全体の何%を許容範囲としていますか。 （固定資産評価基準の一部を改正する告示案（家屋）改正案専用住宅P2、P3）</p>	<p>総合評点方式は、積算根拠（添付資料2）に示す資材や施工割合と大きな差異がない家屋に適用できるものです。</p>	無

提出番号	案に対する意見及びその理由		総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
14-6	換気設備	<p>Q&Aには換気設備「給気・排気ともにダクト使用のもの」について1種換気、全熱交換機、顕熱交換機付のもので積算とありますが、ロスナイ（三菱電機製）は熱交換機能がついていますが配管があるダクトではなく部屋ごとに壁に設置されているタイプです。1か所の場合もありますが、ほぼ全ての部屋についている場合もあります。これは、給気・排気ともにダクト使用のものではなく「換気扇・換気口のみのもので」と判断よろしいか。（固定資産評価基準の一部を改正する告示案（家屋）改正案専用住宅P6）</p> <p style="text-align: center;">【豊田市資産税課】</p>	<p>いただいたご質問は、改正案についてのご意見ではなく、評価事務における具体的な評点付設等に係る内容であるため、今後、必要に応じて、課税庁に対し評価方法等の周知をするなどの対応をまいります。</p>	無
15-1	<p>構造：木造 部分別：柱・壁体 項目：壁倍率や真壁造、プレハブ化の効果の考慮について</p> <p>詳細内容： 平成30年度家屋に関する調査研究（一財：資産評価システム研究センター）によると構法が異なっても設計上必要とされる壁量は同じであり、実際に使用される木材量にも大差ないと研究結果が示されている。ただし、壁倍率3倍で設計されている家屋と5倍で設計されている家屋では、使用される木材量が当然異なるため、今回の改正により木材量に着目した評点項目とするなら、壁倍率の差異による補正項目を設けるべきではないかと考える。</p> <p>さらに、プレハブ工法の場合、工場で量産された製品が使用されるため、現場で組み立てる際の労務費の減少等が見込まれるものと思われるが、当該標準評点数が軸組構法を想定して積算されているならば、プレハブ化の効果等による減点補正を適用すべきと考える。</p>		<p>家屋評価の簡素化の観点から、壁倍率及び構法の違いによる補正項目は設けておりませんが、いただいたご意見も参考にし、今後必要に応じて検討してまいります。</p>	無
15-2	<p>構造：木造 部分別：建築設備 項目：換気設備（住宅用）</p> <p>詳細内容： 機能補正について、改正案の補正係数3.0「給気・排気ともにダクト使用のもの」には全熱交換器を含んでいる想定なのか否か判別しないが、現行基準と同様、全熱交換器の有無で補正係数を分ける必要があると考える。</p>		<p>昨今は、1種換気ダクトを設置する場合には、一般的に全熱交換器が付設されていることを考慮し、評点項目「換気設備（住宅用）」の「給気・排気ともにダクト使用のもの」の想定には、全熱交換器を含んでおり、また、全熱交換器の有無による補正は設けておりませんが、いただいたご意見も参考にし、今後必要に応じて検討してまいります。</p>	無
15-3	<p>構造：木造 部分別：建築設備 項目：第1種ダクト換気家屋における局所換気について</p> <p>詳細内容： 換気設備（住宅用）の評点数がどのように積算されているのか判然としませんが、本市では、第1種換気ダクト併用全熱交換付の家屋であっても、トイレ等の局所換気には単体の局所換気扇が設置される建築実例が見受けられる状況にある。このような局所換気扇を別途「換気扇・換気口」で評点付設するのは煩雑であるため、換気設備（住宅用）の評点数の積算や補正係数の中に含めるべきと考える。</p>		<p>木造専用住宅用建物の評点項目「換気設備（住宅用）」の標準評点数には、トイレの換気扇の評点数を含んでいます。 標準の想定については、添付資料3を参照してください。 なお、「換気設備（住宅用）」の評点数等につきましては、いただいたご意見も参考にし、今後必要に応じて検討してまいります。</p>	無

提出番号	案に対する意見及びその理由	総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
15-4	<p>構造：木造 部分別：建築設備 項目：浴室換気について</p> <p>詳細内容： 浴室の換気扇が換気設備(住宅用)に含まれているとすれば、浴室換気乾燥機を別途評点付設すると、浴室の換気を二重に評価してしまうことになるため、換気設備(住宅用)から浴室面積を除くなどの考慮をすべきではないか。また含まれていないとするならば、浴室換気乾燥機がない家屋では、浴室の換気扇を別途評価しなければならないのではないか。 いずれによる方法も煩雑になるので、換気設備(住宅用)の評点数には浴室の換気扇も含め積算し、浴室換気乾燥機の評点数を「本来の浴室換気乾燥機の評点数」－「浴室の換気扇の評点数」の差額とすべきと考える。</p>	<p>浴室の局所換気は、「換気設備(住宅用)」の標準評点数には含まれていませんので、浴室換気乾燥機が設置されている場合は、別途、評点項目「浴室換気乾燥機」を設定して評価することとなります。 なお、「換気設備(住宅用)」の評点数等につきましては、いただいたご意見も参考にし、今後必要に応じて検討してまいります。</p>	無
15-5	<p>構造：木造 部分別：建築設備 項目：ミニキッチンの換気扇について</p> <p>詳細内容： ミニキッチンの局所換気扇が換気設備(住宅用)に含まれているとすれば、換気扇の代わりにレンジフードが施工されていた場合、レンジフード別途評点付設すると、換気の二重評価となってしまうため、換気設備(住宅用)からキッチンの面積を除くなどの考慮をすべきではないか。また含まれていないとするならば、レンジフードのない家屋では、局所換気扇を別途評価しなければならないのではないか。 いずれによる方法も煩雑になるので、換気設備(住宅用)の評点数にはミニキッチンの換気扇も含め、レンジフードの評点数を「本来のレンジフードの評点数」－「換気扇1台分の評点数」の差額とすべきと考える。</p>	<p>台所の局所換気は「換気設備(住宅用)」の標準評点数には含まれていませんので、ミニシステムキッチンにレンジフードファンが設置されている場合は、別途、評点項目「レンジフードファン」により評価し、レンジフードファンがなく局所換気のみの場合は、別途、評点項目「換気扇・換気口」を転用して評価することとなります。 なお、「換気設備(住宅用)」の評点数等につきましては、いただいたご意見も参考にし、今後必要に応じて検討してまいります。</p>	無
15-6	<p>構造：非木造 部分別：主体構造部 項目：耐火被覆について</p> <p>詳細内容： 以下の理由により改正案のように特から並に細分化すべきではないと考える。 1. 明確計算時のみ評点数が示されており、かつ評点数に相当の差異があるのに、不明確計算の評点数には「耐火被覆あり」しかないのは、計算方法の違いによる評価水準の均衡や公平性が保てない。 2. 本市の実例では、見積書において、耐火被覆の成形板張工法は、「耐火被覆」として計上されている事例は少なく、柱型、梁型部分へのボード張として計上されていることが多いため、仕上で評点付設するのと、耐火被覆で評点付設するのととの区別がつけ難い。 3. 仮に上記2のケースにおいて耐火被覆材で評点付設した家屋に、成形板の表面にクロス貼り等の仕上げがされている場合、クロス貼りの評点数に含まれる下地の評点数が不要となり控除しなければならないなど、現行より煩雑になることが考えられるため。</p>	<p>使用量が明確でない建物における「耐火被覆あり」の標準評点数は、耐火被覆「並」の標準評点数を含めて積算していますが、資材(「特」、「上」、「中」、「並」の別)がわかる場合は、適宜補正等を行って評価することができるものです。 耐火被覆の種類については、見積書等の資料により判断します。 なお、「耐火被覆」の評価につきましては、いただいたご意見も参考にし、今後必要に応じて検討してまいります。</p>	無

提出番号	案に対する意見及びその理由	総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
15-7	<p>構造：非木造 部分別：建築設備 項目：住宅・アパート用における総合評点方式について</p> <p>詳細内容： 以下の理由により改正案で想定している標準量や評点数の見直しを図り、また、住宅・アパート用以外の基準表でも総合評点方式を設定すべきと考える。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅・アパート用建物における、平成30基準の電灯コンセント配線設備2,650点、照明設備2,250点、給水設備2,430点、排水設備3,290点、ガス設備630点について、仮に全ての補正係数を標準の1.0として評点付設した場合の1㎡当たりの再建築費評点数合計は11,250点となるが、改正案の総合評点方式の評点数は6,420点となっており、標準としている評点数の差異が大きすぎる。 本市で令和元年中に新築された25棟の集合形式の家屋において、改正案の項目別の評点項目で試算したところ、別添資料のとおり、電灯・ガス・給水・排水の再建築費評点数合計は平均で約12,500点となった。したがって、現在の建築実態と、総合評点方式で想定されている標準量が乖離していると思われる、総合評点方式を適用した家屋と、適用しないで項目別に評点付設した家屋とでは、評価の水準が大きく異なってしまうため、公平性に欠ける。また、他の基準表には総合評点方式が示されていないことから、基準表間のバランスも保てないと考えられる。 <p>(※別添資料は省略しています。)</p>	<p>非木造家屋の共同住宅は、評価件数が多い一方で、家屋によって施工される建築設備の仕様や設置状況に大きな差異がないことから、簡素化の観点より部分別「建築設備」に総合評点方式を導入するものです。</p> <p>標準評点数は、延べ床面積1,800㎡程度、3階建程度、戸当たり平均床面積70㎡程度を標準として設定しています。また、給水設備及びガス設備は2住戸1系統、排水設備は1住戸2系統を想定しています。</p> <p>総合評点方式は、この想定と大きく異なる家屋に適用できるものです。</p> <p>なお、建築設備の総合評点方式につきましては、いただいたご意見も参考にし、今後必要に応じて検討してまいります。</p>	無
15-8	<p>構造：非木造 部分別：建築設備 項目：使用口について</p> <p>詳細内容： 使用口を個別に評点付設するのは大変煩雑であり、かつ建築設備数を計算単位にしてしまうと、1か所の取り違えが評価の誤謬に直結してしまうため、給水主管の評点数に含めて積算すべきと考える。</p> <p>仮に積算上等の理由により給水主管に含められない場合は、使用口の計算単位は延べ床面積とし、1平方メートル当りの使用口数の大小等で施工量の多少補正をするような評点付設の方法とすべきと考える。</p> <p>※建物の規模等によっては衛生器具の機器表等の一覧がなく図面や現地調査で使用口の数量の拾い出す必要があったり、機器表から使用口数が拾い出せる場合であっても、図面と数量が異なるため、実際の数量を調査する必要があったり、外構部分等にある家屋と一体となっていない設備数を除く必要があったりと、煩雑となるだけではなく、図面の状況や現地調査で全て内見できないケースでは個数の拾い出しそのものができず行き詰まることになるため、改正案では現実的な評点付設方法になっているとは言い難いと考えます。</p>	<p>非木造家屋の評点項目「使用口」の評点付設の方法は、現行の木造の「使用口」と同様としていますが、いただいたご意見も参考にし、今後必要に応じて検討してまいります。</p>	無

提出番号	案に対する意見及びその理由	総務省の考え方	提出意見を踏まえた案の修正の有無
15-9	<p>構造：非木造 部分別：建築設備 項目：給水主管、排水主管、ガス主管について</p> <p>詳細内容： 以下の理由により標準量「1系統1階層当り」、計算単位「系統階層数」とせず、それぞれ「1.0平方メートル」、「延床面積」とすべきと考える。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 小規模な非木造家屋では系統図や配管図がない家屋も散見されるが、この場合、意匠図に表示されているパイプスペースの箇所数だけではその中にどの設備の縦配管があるかまでの特定ができない。この場合、個数の拾い出しそのものができず行き詰まることになるため、改正案では現実的な評点付設方法になっているとは言い難いと考え。 2. 大規模な家屋では系統図はあっても、別添資料のように複雑な系統となっている実例が散見される。改正案のように「系統階層数」を計算単位としてしまうと、系統階層数の算出誤りは評価の誤謬に直結してしまため、計算単位は延床として、1平方メートル当たりの系統階層数の大小で補正すべきと考える。 <p>(※別添資料は省略しています。)</p>	<p>非木造家屋の評点項目「給水主管」、「排水主管」及び「ガス主管」の計算単位「系統階層数」は、現地調査、図面等により判断するものと考えますが、いただいたご意見も参考にし、今後必要に応じて検討してまいります。</p>	無
15-10	<p>構造：非木造 部分別：建築設備 項目：衛生器具における横引配管について</p> <p>詳細内容： 衛生器具を個別に評点付設するのは大変煩雑であり、かつ建築設備数を計算単位にしてしまうと、1か所の取り違えが評価の誤謬に直結してしまうため、便器、洗面器、洗濯流し・汚物流しは評点項目を従来どおり「衛生器具」としたうえで、計算単位は延べ床面積とし、1平方メートル当りの衛生器具数の大小等で施工量の多少補正をするような評点付設の方法とすべきと考える。</p> <p>仮に上記によらず、改正案どおりに評点付設する場合、以下の点について考慮すべきであると考え</p> <p>改正案における衛生器具における木造基準表と非木造基準表との評点数の差額は以下のとおりとなっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●+7,470点の差額…便器、洗面器、洗濯・汚物流し ●+11,570点の差額…洗面化粧台、ユニットバス、-halfユニットバス、ユニットシャワー、ミニシステムキッチン ●+33,870点の差額…システムキッチン <p>以上から推測すると+7,470の差額は給排水横引管、+11,570点の差額は給排水給湯横引管、+33,870点の差額は給排水給湯ガス横引管が加算されているものと思われるが、この積算と異なる設備（例えばお湯の出る洗面器やガスコンロのあるミニキッチンがあった場合等）の取り扱いについて明示すべきである。</p> <p>また給湯器及び給湯器（貯湯式）にも給水、ガスの横引管（場合によってはドレン管も）が施工されるため、これらの横引管の評点数も加算すべきである。</p> <p>【八王子市資産税課】</p>	<p>非木造家屋の衛生器具設備については、現地調査、図面等により把握するものと考えますが、いただいたご意見も参考にし、今後必要に応じて検討してまいります。</p> <p>衛生器具設備の標準評点数の内訳は、添付資料4を参照してください。</p>	無

【添付資料 1】 木造共同住宅の総合評点数積算根拠及び総合評点数

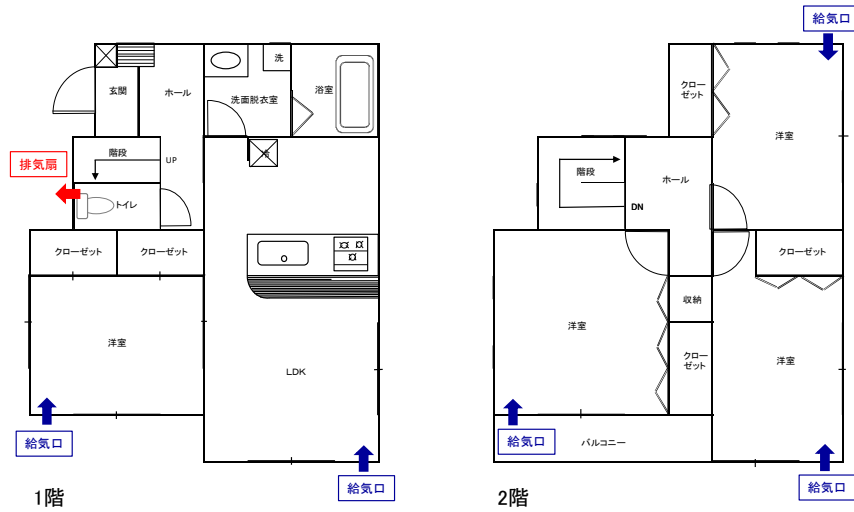
室名	内壁仕上			天井仕上			床仕上		
	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合
居室等	クロス貼 (5,600点)	92%	5,152	クロス天井 (3,590点)	92%	3,302	木質系床仕上 (中) (5,680点)	82%	4,657
洗面脱衣室 トイレ							合成樹脂張床 (中) (4,790点)	8%	383
玄関							合成樹脂張床 (並) (3,580点)	2%	71
浴室 (ユニットバス) 階段下	仕上なし	8%	0	仕上なし	8%	0	仕上なし	8%	0
合計 (平均標準評点数)		100%	5,152		100%	3,302		100%	5,111
総合評点数	5,150			3,300			5,110		

【添付資料2】 木造専用住宅の総合評点数積算根拠及び総合評点数

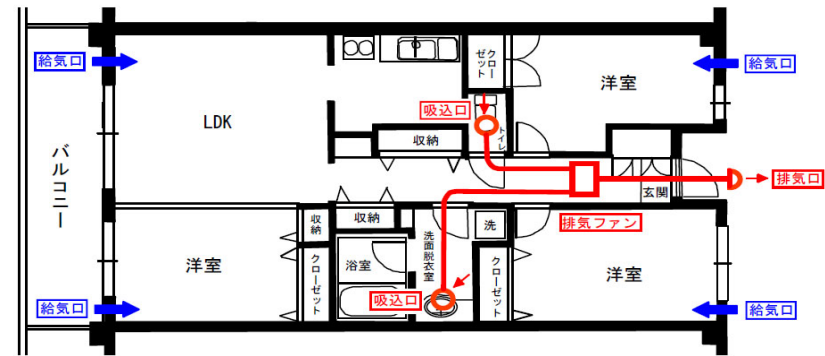
室名	内壁仕上			天井仕上			床仕上		
	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合
居室等	クロス貼 (5,200点)	95%	4,940	クロス天井 (3,590点)	95%	3,410	木質系床仕上 (中) (5,680点)	86%	4,884
洗面脱衣室 トイレ							合成樹脂張床 (中) (4,790点)	7%	335
玄関							タイル (大) (11,570点)	2%	231
浴室 (ユニットバス) 階段下	仕上なし	5%	0	仕上なし	5%	0	仕上なし	5%	0
合計 (平均標準評点数)		100%	4,940		100%	3,410		100%	5,450
総合評点数	4,940			3,410			5,450		

【添付資料 3】 換気設備標準イメージ

○ 一戸建型式のもの（標準：換気扇、換気口のみもの）



○ 集合型式のもの（給気、排気いずれかにダクト使用のもの）



【添付資料4】 衛生器具設備の標準評点数内訳

評点項目		衛生器具 標準評点数	給水設備 分岐管評点数	排水設備 分岐管評点数	給湯設備 分岐管評点数	ガス設備 分岐管評点数	標準評点数
使用口		960	4,100	3,370			8,430
便器	和式 水洗式	45,890	4,100	3,370			53,360
	洋式 水洗式	61,900	4,100	3,370			69,370
	小便器 水洗式	37,900	4,100	3,370			45,370
洗面器		44,600	4,100	3,370			52,070
洗面化粧台		62,730	4,100	3,370	4,100		74,300
洗濯流し・汚物流し		54,140	4,100	3,370			61,610
浴槽	上	314,120	4,100	3,370	4,100		325,690
	並	49,520	4,100	3,370	4,100		61,090
ユニットバス		379,850	4,100	3,370	4,100		391,420
ハーフユニットバス		248,090	4,100	3,370	4,100		259,660
ユニットシャワー		185,310	4,100	3,370	4,100		196,880
流し台（ステンレス張）		48,200	4,100	3,370			55,670
ミニシステムキッチン		108,000	4,100	3,370	4,100		119,570
システムキッチン		297,800	4,100	3,370	4,100	22,300	331,670

別表第12 非木造家屋再建築費評点基準表

再建築費評点基準表	部 分 別	変 更 箇 所
工場、倉庫、市場用建物	建築設備	評点項目「ガス主管」の補正項目に「階高」を追加

第 2 章 第 2 節 二 3 木造家屋評点基準表の部分別区分

1. 修正内容

変更箇所	変更後	変更前
部分別「内壁仕上」の「内容」	<p>まじきりかべ がいしゅう 間仕切壁の両面、外周</p> <p>ないへき 内壁の仕上部分とその下地 部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。</p> <p>へきめん 壁面仕上材料（クロス、 タイル、塗り壁等）、下地材 料、幅木</p>	<p>まじきりかべ がいしゅう 間仕切壁の両面、外周</p> <p>ないへき 内壁の仕上部分とその下地 部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。</p> <p>へきめん 壁面仕上材料（クロス、 タイル、塗り壁等）及び下 地材料、幅木</p>
部分別「床」の「内容」	<p>床面仕上及び床組をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。</p> <p>床面仕上材料（フローリング、畳等）、鋼製束、 おおびき 大引、合板、はり 梁、だいわ 台輪、 ひうち 火打、ほうづえ 方杖</p>	<p>床面仕上と床組をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。</p> <p>床面仕上材料（フローリング、畳等）、鋼製束、 おおびき 大引、合板、はり 梁、だいわ 台輪、 ひうち 火打、ほうづえ 方杖</p>

2. 修正理由

より適切な表現とするため。