

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8年6月26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8年3月25日（水）から令和8年4月23日（木）まで、ホームページ等を通じて意見募集を行ったところ、19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お礼申し上げます。

1 実施方法

- (1) 募集期間：令和8年3月25日（水）から令和8年4月23日（木）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：e-Gov、電子メール、郵送

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：19件

※ 意見提出者数としています（総意見数としては60件）。

(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。

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」には反映しませんが、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、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。

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のとおり公表します。

<連絡先>

自治税務局資産評価室

担当：渡邊課長補佐、河本係長

電話：03-5253-5680

別紙 1

提出件数 19件（法人・団体 4件、個人 15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	<p>土地の評価額は、市場価値の7割程度と控えめに評価されるのに対し、家屋の評価額は、経年劣化しても最低再建築価格の2割の価値があるものと評価され、不均衡である。</p> <p>したがって、市場での評価額がマイナスとなるような古い家屋の評価額は、少なくともゼロとすべきである。</p> <p style="text-align: right;">【個人】</p>	<p>家屋の最終残価率が20%とされているのは、家屋の財産的価値の評価をその物的価値と使用価値の両者に着目して行い、家屋として所有されている以上、最小使用価値は存ずるとの考えに基づくものです。</p>	無
2	<p>軽量鉄骨造の内壁仕上の評点項目に「メラミン樹脂化粧板」を追加していただきたい。</p> <p style="text-align: right;">【個人】</p>	<p>いただいたご意見については、今後の施策の検討の際に参考とさせていただきます。</p>	無
3	<p>空調設備の評点付設方法について、簡素化を求めます。</p> <p>現行の補正項目を厳密に解釈すると、空調範囲を細かく区切って評価する必要が生じます。このような煩雑な評価は、簡素化の方向性と矛盾しており、評価に要する労力が大きいだけでなく、説明がかえって困難となり、納税者の納得を得にくいものとなってしまいます。</p> <p>また、仮に厳密な評価を行ったとしても、空調設備が更新された場合には、当初評価との間に不整合が生じ、納得が得られなくなるおそれがあります。さらに、その都度改築評価を行うとすれば、結果として納税者の負担を増やすことになるものと考えます。</p> <p style="text-align: right;">【個人】</p>	<p>いただいたご意見については、今後の施策の検討の際に参考とさせていただきます。</p>	無
4-1	<p>【意見1】</p> <p>断熱材の評価方式の使い分けについて確認させてください。</p> <p>改正案P4の「各部分別共通-加算評点項目-断熱材」は以前から存在しますが、標準的な住宅には今回の「総合評点方式」を採用し、複雑な形状等の住宅に対しては従来の「部門別（各部分別共通）」を採用する、といった使い分けの考え方でよろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: right;">【個人】</p>	<p>「断熱材 総合評点方式」の適用方法については、別紙1の添付資料にまとめて記載しています。いただいたご意見については、添付資料の（3）を参照してください。</p>	無
4-2	<p>【意見2】</p> <p>「総合評点方式の断熱材」の適用範囲について、以下の2点をお伺いします。</p> <p>戸建形式住宅建物以外では総合評点方式の断熱材が表記されていないため、当該項目は「戸建形式住宅のみ」に適用可能という認識でしょうか。</p> <p>軽量鉄骨造の戸建形式住宅用建物にも表記がありません。しかし、建物の形状が複雑でなければ、木造住宅と断熱材の施工については大きく異なることはないと考えます。軽量鉄骨造住宅においても、当該方式を準用してよろしいでしょうか。</p>	<p>木造の戸建形式住宅用建物以外の構造・用途の建物における「断熱材 総合評点方式」の適用については添付資料の（3）を参照してください。</p> <p>また、木造戸建形式住宅用建物以外の「断熱材 総合評点方式」の導入については、今後の施策の検討の際に参考とさせていただきます。</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
4-3	<p>【意見3】 近年、家庭用エアコン（セパレート型）を使用した全館冷暖房システム（床下エアコンや小屋裏エアコンなど）が多く採用されています。このシステムの評価方法と埋め込み式のサーキュレーターについてご教示ください。 （※一部引用箇所を省略しています。）</p>	<p>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
5	<p>住宅等の屋根に使われる建材型ソーラーパネルの発電をしないダミーパネルの設置されていた場合の資材はどの資材となるか。また、一部であれば考慮しない考えもあるが、ダミーパネルと建材型ソーラーパネルの評点の差もお答え願いたい。</p> <p>【個人】</p>	<p>建材型ソーラーパネルは、一般的に太陽電池を内蔵した屋根材ですが、固定資産評価基準においては、従来から、屋根の効用を発揮している部分に対して評点数を設定しています。したがって、実際に発電機能を有しているか否かにかかわらず、資材としてそれが用いられている場合は、建材型ソーラーパネルとして評価して差し支えありません。</p>	無
6-1	<p>【意見1】 主体構造部における補正項目「階高」につき、通常階高とはある階の床面から直上階までの床面の高さまでとされているが、 (1) 直上階がない平家建の家屋や最上階において、階高とはどこの高さを指すか。 (2) 建築基準法上では、平家建の家屋の階高はないものとされており、家屋評価において混乱を招く要因であることから、例えば床面から軒下までの高さを階層数で割った平均の値とするなど、分かりやすい補正項目に変えるべきではないか。</p> <p>【個人】</p>	<p>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。また、いただいたご意見については、今後の施策の検討の際に参考とさせていただきます。</p>	無
6-2	<p>【意見2】 主体構造部における補正項目「柱間」につき、柱間とは柱の中心から相隣接する柱の中心までの長さとしてされているが、 (1) 柱間として考慮するのは、家屋の外周部にある柱のみか、家屋内にある外周部と同質の柱も含まれるのか、いずれか。 (2) 屋根の荷重を支える桁方向のみの柱間を考慮する必要があるか。</p>	<p>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
6-3	<p>【意見3】 衛生設備の評点項目「洗濯流し・汚物流し」のうち、 (1) 「洗濯流し」については一般的に「掃除流し」と呼称され、JIS規格（S210）や建設物価等でも「掃除流し」とされていることから、評点項目においても「掃除流し」とすべきではないか。 (2) 「汚物流し」については間口寸法の補正は必要がないものとされているが、補正項目として間口寸法が設定されており混乱を招くことから、「洗濯流し」と「汚物流し」とで、評点項目は分けるべきではないか。</p>	<p>いただいたご意見については、今後の施策の検討の際に参考とさせていただきます。</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
7-1	<p>【意見1】 木造家屋の柱・壁体項目において、土台がない工法もでていますが、どのような評価を行うのか。</p> <p>【個人】</p>	<p>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
7-2	<p>【意見2】 衛生設備の洗面器において、大きさや形態も様々であり価格差も大きいと思われるが、施工の程度の補正で対応できるのか。また、トイレに設置されることが多い小さい洗面台は、洗面器になるのか、洗面化粧台になるのか。</p>	<p>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
7-3	<p>【意見3】 床暖房設備については、標準量が対象床面積とある。床暖房設備は工法によって壁際まであるものや壁から少し離れたところに施行されている場合や、設備等を除いて設置や部屋の一部に設置されているものがあるが、対象床面積であれば効力が及ぶ設置されている部屋全体でよいのか、施工されている面積でよいのか。</p>	<p>床暖房設備の計算単位における対象床面積とは、原則として、床暖房設備が実際に設置されている範囲の床面積とされています。</p>	無
7-4	<p>【意見4】 内壁仕上において、塗り壁はコテで塗られたものを想定しているのか。ローラーで施工されたものは、本項目の塗り壁となるのか、加算項目の塗装・吹付になるのか。</p>	<p>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
7-5	<p>【意見5】 軽量鉄骨造用建物の工場・倉庫用建物において、各種メーカー（イナバやヨドなど）のガレージ製品を想定している資材はあるのか。ある場合は、どの資材となるのか。</p>	<p>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
7-6	<p>【意見6】 住宅等に付属する軽量鉄骨造のサンルームやテラス囲いは、どの基準表での評価を想定しているのか。</p>	<p>実態に応じて、「軽量鉄骨造建物（戸建形式住宅用建物）」や「軽量鉄骨造建物（工場・倉庫用建物）」の評点基準表を適用して評価することなどが考えられます。</p>	無
7-7	<p>【意見7】 木造家屋の断熱材の総合評点方式では上・中・並でどの資材を想定しているのか。また、地域区分に当てはまる地域であれば、実際の資材を考慮せずその区分で評価でよいのか。また、床の断熱において、床面下の断熱や基礎断熱は考慮しないでよいのか。</p>	<p>「断熱材 総合評点方式」の適用方法については、添付資料の（2）（3）を参照してください。</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
8	<p>趣旨は十分に理解できます。したがって、改正自体に反対する意図はありませんが、物価高騰分が過度に反映され、家計を圧迫するような急激な税負担増になっていないかどうかや、一般的・標準的な住宅設備に対する評価が、贅沢品と同等に扱われていないかに留意して頂ければと思います。 (※一部引用箇所を省略しています。)</p> <p style="text-align: right;">【個人】</p>	<p>いただいたご意見については、今後の施策の検討の際に参考とさせていただきます。</p>	無
9-1	<p>・標準床面積の改訂 標準床面積の改訂に伴い、用途別の標準建床面積をご教授いただきたい。</p> <p style="text-align: right;">【個人】</p>	<p>基礎や屋根の評価に関するご質問と思料しますが、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
9-2	<p>・標準量（床面積、建具）の改訂 標準床面積及び建具の標準量改訂に伴う、用途別の柱・壁体、内壁仕上における標準開口率をご教授いただきたい。 また、それに対応するように「開口率の大小」の増点・減点補正率の判断基準をご教授いただきたい。</p>	<p>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
10-1	<p>木造建物の外壁仕上「薄付外装吹付仕上」において、下地でモルタルではなくサイディングが施工されている場合の評価方法を教えてください。</p> <p style="text-align: right;">【個人】</p>	<p>部分別「外壁仕上」の評点付設に際しては、特に必要がある場合を除き、目に見えない下地部分の資材を考慮することなく、可視部分の仕上資材により評点項目を選択して評価することで差し支えないとしておりますので、ご質問のような場合には「薄付外装吹付仕上」の評点項目を用いて評価して構いません。</p>	無
10-2	<p>木造建物の屋根仕上に鋼板（折板）が施工される場合の評点を教えてください。また、非木造建物の屋根仕上に鋼板（波板）が施工される場合の評点も教えてください。</p>	<p>適用する評点基準表内にある類似の評点項目を用いる、他の評点基準表から評点項目を転用する、固定資産評価基準に基づいて課税庁において個別に標準評点数を付設することなどが考えられます。</p>	無
10-3	<p>インナーガレージ等で、内壁仕上に外壁用資材が施工される場合の評価方法を教えてください。</p>	<p>適用する評点基準表内にある類似の評点項目を用いる、他の評点基準表から評点項目を転用する、固定資産評価基準に基づいて課税庁において個別に標準評点数を付設することなどが考えられます。</p>	無
10-4	<p>セメント瓦の評点数を教えてください。（具体的に、コロニアルガラスが施工される場合、登記上セメント瓦となるが、評点数は「瓦」か「化粧スレートボード」のどちらを適用すべきか）</p>	<p>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

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
10-5	コンクリートブロック基礎について、2段以上の場合、補正などが必要でしょうか。	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	<p>・断熱材について</p> <p>2. 集合形式住宅並びに6. 軽量鉄骨造建物（1）戸建形式住宅用建物および（2）集合形式住宅用建物においては、断熱材について依然として項目別評価となっており、基準表間で評価手法に差異が生じている。</p> <p>このことは、実務上の評点付設作業の煩雑化を招くとともに、総合評点方式導入の趣旨である評価の簡素化および合理化の観点からも改善の余地がある。</p> <p>特に、6. 軽量鉄骨造建物（1）戸建形式住宅用建物については、仕上に係る各部分別の標準量が1. 戸建形式住宅用建物と同一である。このため、当該基準表においても、1. 戸建形式住宅用建物に示された加算評点項目「断熱材」の標準評点数をそのまま適用することにより、評価の簡素化と制度上の整合性を同時に確保することが可能である。</p> <p>以上のことから、総合評点方式導入の本来の目的である評価の簡素化・合理化を一層推進する観点から、加算評点項目「断熱材」に係る総合評点方式を、2. 集合形式住宅および6. 軽量鉄骨造建物（1）（2）に対しても導入するべきと考える。</p> <p>（※一部引用箇所を省略しています。）</p> <p style="text-align: center;">【東京都八王子市資産税課】</p>	今回は木造の戸建形式住宅用建物に限り、評価事務の簡素化・合理化の観点から構造部に「断熱材 総合評点方式」を設けたものであり、木造戸建形式住宅用建物以外の「断熱材 総合評点方式」の導入については、今後の施策の検討の際に参考とさせていただきます。	無
11-2	<p>・標準量について</p> <p>今回の改正案で戸建形式住宅用建物以外の木造家屋の標準量等の見直しが行われたが、令和6基準年度で見直しが行われなかった軽量鉄骨造建物の「集合形式住宅用建物」、「事務所、店舗用建物」及び「工場、倉庫用建物」についても同時に見直しを行うべきと考える。</p> <p>とりわけ、軽量鉄骨造建物の「集合形式住宅用建物」については、従来より木造家屋の「集合形式住宅用建物」と同一の標準量が設定されてきた経緯があるにもかかわらず、今回の改正案において当該木造家屋のみ標準量の見直しが行われ、軽量鉄骨造建物が見直しの対象とされていない点は、整合性の観点から疑義が生じるところである。</p>	いただいたご意見については、今後の施策の検討の際に参考とさせていただきます。	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
11-3	<p>・ 建築設備総合評価方式 木造家屋再建築費評価基準表の2. 集合形式住宅用建物においては、今回の改正により標準量等の見直しが行われ、建築設備に係る総合評価方式については、規模別区分が延床面積520㎡、260㎡、130㎡の3区分に改められたところである。</p> <p>本区分は、水回り等の設備が共用化された配置を前提とするいわゆる寄宿舎タイプの建物においては、建物規模と設備仕様との関係性を適切に反映し得るものである。</p> <p>一方で、いわゆるアパートタイプの集合住宅においては、各戸に水回りの設備が設置されるため、建物全体の延床面積の大小よりも、住宅一戸当たりの面積の規模によって左右されるものとなる。</p> <p>このため、延床面積のみを基準とした現行の規模別区分では、実態と乖離した評価付設となる可能性が否定できず、評価の均衡および公平性の観点から課題がある。</p> <p>以上のことから、集合形式住宅用建物については、寄宿舎タイプとアパートタイプを区分した上で、それぞれの建物形態に応じた総合評価方式の標準評価点数を設定することが適当である。</p> <p>特にアパートタイプについては、住宅一戸当たりの面積を基礎とした規模別区分を設けることにより、設備仕様の実態をよりの確に反映した評価が可能となり、評価付設の妥当性が一層高まるものと考えられる。</p> <p>また、今回の改正において標準量等の見直しが行われなかった軽量鉄骨造の集合形式住宅用建物についても、建物の利用形態および設備の構成は木造の集合形式住宅と共通する点が多いことから、同様の基本的考え方に基づき、建築設備の総合評価方式を設定することが制度全体の整合性の確保に資するものと考えられる。</p>	<p>いただいたご意見については、今後の施策の検討の際に参考とさせていただきます。</p>	<p>無</p>
11-4	<p>・ フリーアクセス床の評価付設方法について 今回の改正案においては、床仕上「フリーアクセス床」について、標準評価点数からカーペット仕上相当分を控除した上で、施工実態に応じて表面仕上分の評価点数を加算する取扱いに見直しが行われている。</p> <p>しかしながら、改正案に示されている非木造家屋再建築費評価基準表においては、当該見直しの考え方が明示的に記載されておらず、床仕上「フリーアクセス床」の標準評価点数にカーペット仕上相当分が含まれていないこと、ならびに表面仕上については別途加算する必要があることを読み取ることが困難な構成となっている。</p> <p>したがって、床仕上「フリーアクセス床」に係る評価付設方法を明確化し、評価実務における誤解を防止するため、部分別床仕上の欄に、次の趣旨の注記を追加することが適当である。</p> <p>(注記案) (注) 床仕上で「フリーアクセス床」を付設する場合は、表面仕上の評価点数から、「下地その他の評価点数」を控除したうえで、これを別途加算すること。</p>	<p>いただいたご意見については、今後の施策の検討の際に参考とさせていただきます。</p>	<p>無</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
12-1	<p>●外壁仕上の評点項目に「塗り壁」を新設するか「漆喰壁」を「塗り壁」に名称変更していただきたい。</p> <p>外壁の仕上で比較的多く施工される『モルタル下地+左官によるジョリパット仕上の塗り壁』を外壁仕上の「塗り壁」として評点項目に新設をしていただきたい。なお、「塗り壁」のひとつである「漆喰壁」の評点項目に上記のようなジョリパット仕上の塗り壁も含まれるというのであれば、「漆喰壁」を包括する「塗り壁」に名称を変更すべきと考える。またその際は下地その他の評点数の下地の内容「漆喰壁下地」（※令和6年基準のもの）も変更が必要かと思われる。変更案「漆喰壁下地」→「モルタル下地等」</p> <p>因みに内部仕上も多種類の塗り仕上を統合した「塗り壁」として評点項目が設定されている。</p> <p style="text-align: center;">【個人】</p>		無
12-2	<p>●木造家屋の建築設備『給水管』『給湯管』に「樹脂管」を新設</p> <p>近年建築される家屋においては『給水管』『給湯管』とも「樹脂管」（架橋ポリエチレン管・ポリブデン管）での施工が主流であることから、評点項目に「樹脂管」を新設していただきたい。なお、『給水管』『給湯管』の標準評点数は、令和6基準 非木造家屋衛生器具設備の標準評点数内訳「給水設備」「給湯設備」の分岐管評点数が同点数であることから木造家屋においても同点数が望ましいものと考えられる。</p> <p>また、もうひとつの意見として、木造家屋も非木造家屋と同様に衛生器具設備は配管を含めた評点数にしてもよいのではないかと考える。</p>	<p>いただいたご意見については、今後の施策の検討の際に参考とさせていただきます。</p>	無
12-3	<p>●建築設備の衛生設備「洗面器」の減点補正率「0.7」を「0.55」に変更</p> <p>『手動水洗の小さな手洗器程度のものであれば、「0.55」程度を目安として減点補正して差し支えありません（R3質疑応答より）』となっており、この考え方が引き続き踏襲されているのであれば評価基準の減点補正率の程度の悪いものは「0.55」としていただきたい。</p>		無
12-4	<p>●評点項目の中には施工資材等に応じて「上」「並」または「中」「並」の表記が見られる。</p> <p>特に「上」と「並」の二者択一では、「中」で評点を付設したい評価担当者を悩ませる一因となっている。多くの評点項目にも見られるように最低限「上」「中」「並」の区分設定にいただきたい。さもなくば「上」と「並」の区分設定については、「中」と「並」、または「上」と「中」の区分による二者択一にいただきたい。</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
12-5	<p>●加算評点項目の断熱材1.0平方メートル当たり標準評点数「上」3,370点、「中」1,680点、「並」1,080点に基づき、総合評点方式「上」であれば床・天井・外壁のすべてで加算評点項目の断熱材「上」が施工されているもの（総合評点方式「中」であれば加算評点項目の断熱材「中」、「並」についても同様）とし評点数を求め比較してみたが、令和9年基準から新設される総合評点方式の断熱材「上」4,790点は、「中」3,950点や「並」2,840点に比べ標準評点数が低すぎるのではないかと考えます。</p> <p>また、加算評点項目の断熱材には、施工の程度の「補正項目及び補正係数」が設定されていることから総合評点方式の断熱材も同様に、施工の程度の「補正項目及び補正係数」を設定すべきものと考えます。</p> <p>（※一部引用箇所を要約・省略しています。）</p>	<p>「断熱材 総合評点方式」の「上・中・並」の部分別ごとの想定断熱材については、添付資料の（2）の表のとおりです。</p> <p>また、「施工の程度」の適用については添付資料の（3）も参考にいただき、評価対象家屋の実態からみて総合評点方式の適用がなじまないと考えられる場合は、「断熱材 総合評点方式」によらず、従来通り各部分別において断熱材を評価することとしてください。</p>	無
12-6	<p>●仮設工事の計算単位について</p> <p>仮設工事費の大きな割合を占める足場や仮囲い等は、建物の外周（建築面積）と高さによって費用が大きく影響するものと考えられる。</p> <p>また、仮設工事の一部である水盛りや遣り方なども建築面積によって積算されていることを考えれば、仮設工事の計算単位は延べ床面積ではなく建築面積による方が妥当かと考える。そうすれば吹き抜けのある家屋や見た目が同じでも延べ床面積が違うといった家屋についても適正な評価ができるようになるかと考える。</p> <p>なお補正項目は、建物の高さによる補正と建物の規模による補正が妥当であると考えます。</p> <p>また、このような問題を解消するものとして、仮設工事も雑工事のように部分別の合計評点数に何パーセントか率をかけて求める評価方法も有りなのかなと考える。</p> <p>因みに仮設工事費は建築工事費の3から5パーセントといわれている。</p>	<p>いただいたご意見については、今後の施策の検討の際に参考とさせていただきます。</p>	無
12-7	<p>●ユニットバスの標準サイズについて</p> <p>木造家屋のユニットバスの標準サイズは1616だと思えます。</p> <p>（※一部引用箇所を省略しています。）</p>		無
13-1	<p>断熱材 総合評点方式の面積要件について</p> <p>適用家屋の延べ床面積の要件については、60平方メートルから150平方メートル程度と上限を設けられていますが、特に面積要件ははずしても問題ないのではないかと考えます。今般新築されている家屋の実態から、150平方メートルを超える家屋であっても、その家屋の仕様特に大差はなく、木造戸建てにおける評価均衡化の観点から提案します。</p> <p>（※一部引用箇所を省略しています。）</p> <p style="text-align: center;">【兵庫県三田市税務課】</p>	<p>「断熱材 総合評点方式」を適用できる家屋は、延べ床面積については60㎡から150㎡程度を目安として想定していますが、添付資料も併せてご参照いただき、総合的に考えて「断熱材 総合評点方式」の適用がなじまないと考えられる場合には、従来通り各部分別において断熱材を評価することとしてください。</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
13-2	<p>木造「事務所、店舗用建物」「工場、倉庫用建物」における「鉄筋コンクリート基礎」の補正項目「平面の形状等」の補正内容について、他の用途のような2階建の表記がない理由について、ご教示ください。</p>	<p>いただいたご意見については、今後、必要に応じて、課税庁に対し周知するなどの対応をまいります。</p>	無
14	<p>現行の評価の仕組みの計算方法では、木造の戸建て形式住宅用建物を、竣工後にリフォームして構造補強、断熱性能向上を行っても、計算方法では評価に適切に反映されないおそれがあるので、評価の仕組みの見直しを検討すべきと考える。 (※一部引用箇所を省略しています。)</p> <p style="text-align: center;">【個人】</p>	<p>いただいたご意見については、今後の施策の検討の際に参考とさせていただきます。</p>	無
15-1	<p>床構造-木造家屋「一階床組」の標準評点数が令和6年度基準から据え置きになっている理由を御教示ください。</p> <p style="text-align: center;">【兵庫県尼崎市資産税課】</p>	<p>標準評点数の設定に当たっては、固定資産評価基準に基づき、賦課期日の属する年の2年前の7月時点における工事原価に相当する費用を基礎として積算を行っています。その結果、標準評点数が同一となったものです。</p>	無
15-2	<p>全般-用途別区分「工場、倉庫用建物」に係る標準量が大幅に増加している理由を御教示ください。</p>	<p>令和6年度に各部分別の施工量の実態を把握するための調査を行い、その結果を基に標準量の改正を行ったところです。</p>	無
15-3	<p>天井仕上-近年、木造の車庫の天井や集合住宅用建物における共用廊下の天井に多く施工される珪酸カルシウム板を評価するために、木造家屋の天井仕上「サイディング」の標準評点数の付設をしていただきたい。</p>	<p>昨今の家屋の施工状況を踏まえ、一般的な施工方法と考えられるものを再建築費評点基準表に掲載しているところですが、いただいたご意見については、今後の施策の検討の際に参考とさせていただきます。</p>	無
15-4	<p>構造部-評点項目「断熱材 総合評点方式」における「上・中・並」の想定される断熱材の詳細な種類や厚さなどの参考などあれば御教示ください。 また、従前の断熱材の標準評点数に点数の増加がみられるが、その理由もあわせて御教示ください。</p>	<p>「断熱材 総合評点方式」の評点数の設定に当たっては、具体的な種類や厚さを想定しているわけではなく、地域の区分ごとに、標準的に使用される断熱材の評点数を組み合わせる積算しております。部分別ごとの想定断熱材については、添付資料の(2)も併せて参照してください。 なお、標準評点数の設定に当たっては、固定資産評価基準に基づき、賦課期日の属する年の2年前の7月時点における資材の価格を基に積算を行っています。その結果、標準評点数が上昇したものです。</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
15-5	<p>主体構造-鉄骨製の外階段は、非木造家屋における「主体構造部」として評価するべきとあるが、同じく突き出しバルコニーは主体構造として評価するべきか、もしくは別途個別で評点付設すべきか、御教示ください。</p>		無
15-6	<p>構造部-近年、軽量鉄骨造家屋の床に施工されている「鋼製床パネル」は既存資材の標準評点数で評価すべきか、もしくは別途評点付設すべきか、御教示ください。</p>	<p>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
16-1	<p>1. 鉄骨の使用量が明確な建物において主体構造で鉄骨を評価する場合の、外壁・内壁の胴縁と屋根の母屋に鉄骨を含む評点項目から控除すべき評点をご教示ください。</p> <p style="text-align: center;">【株式会社SBS情報システム】</p>	<p>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
16-2	<p>2. 「屋根仕上 軒出の大小」のうち、軽量鉄骨造集合形式住宅用建物の標準が「60cm」と、他の用途の「45cm」よりも大きく設定されている理由は为什么呢。</p>	<p>軽量鉄骨造の集合形式住宅用建物の一般的な施工状況を基に設定されています。</p>	無
16-3	<p>3. 木造戸建形式住宅用建物に新設された主体構造部に新設された加算評点項目「断熱材 総合評点方式」は、どの部分別に断熱材が加算されている想定でしょうか。</p>	<p>「断熱材 総合評点方式」は、床仕上・天井仕上・外壁仕上に断熱材が施工されていることを想定して積算しています。添付資料の(2)の表も参考にしてください。</p>	無
16-4	<p>4. 同じく「断熱材 総合評点方式」について、標準よりも施工量が多くなるのが想定される場合に、「施工量の多少」に相当する補正を掛けても差し支えないのでしょうか。</p>	<p>「断熱材 総合評点方式」の補正項目の適用については、添付資料の(4)を参照してください。</p>	無
17-1	<p>木造家屋の集合形式住宅、軽量鉄骨造の戸建て形式住宅及び軽量鉄骨造の集合形式住宅の主体構造部に断熱材の加算評点項目を定めてない理由を教えてください。新築住宅であれば木造の戸建て形式住宅に限らず一定以上の断熱性能が求められているので性能を満たす断熱材が使用されています。</p> <p style="text-align: center;">【個人】</p>	<p>今回は木造の戸建形式住宅用建物に限り、評価事務の簡素化・合理化の観点から構造部に「断熱材 総合評点方式」を設けたものであり、木造戸建形式住宅用建物以外の「断熱材 総合評点方式」の導入については、今後の施策の検討の際に参考とさせていただきます。</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
17-2	<p>(1) 主体構造部の補正の適用</p> <p>別表第12の各表には主体構造部において使用量が明確な場合に鉄骨鉄筋コンクリート造には鉄骨、鉄筋及びコンクリートの評点数に対して工事形態の補正項目、鉄筋コンクリート造には鉄筋及びコンクリートの評点数に対して工事形態の補正項目、鉄骨造には鉄骨の評点数に対して規模及び工事形態の補正項目があります。別表第12の2にも別表第12の主体構造部に対応する評点項目がありますが、別表第12にはない評点項目があり、それらの中には「屋根・床構造」と表記されているものがあり、関連がとれていません。また、補正項目が適用されるのか曖昧です。構造別に補正項目が定まっていると見なしていいのでしょうか。</p> <p>また、鉄骨鉄筋コンクリート造と鉄骨造の複合構造では、主体構造の補正が鉄骨鉄筋コンクリート造の鉄骨には規模の補正がなく、鉄骨造では鉄筋及び鉄筋コンクリートは屋根構造、床構造及び基礎工事と軸部構造と別の評点項目になってしまい、同じ資材でも補正項目が違うということになります。</p> <p>将来、評価システムの標準化を行おうとすれば市町村ごとの取り扱いに頼らず使用量が明確な場合にも補正項目を明確にする必要があるとおもいます。</p>	<p>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。また、いただいたご意見については、今後の施策の検討の際に参考とさせていただきます。</p>	無
17-3	<p>(2) 鉄筋の使用量を加工組立の数量とすることについて</p> <p>鉄筋の使用量は鋼材の量が適切ではないでしょうか。見積書の鋼材量は設計図面より鉄筋の強度、径等の仕様別に数量が拾い出され積算されています。他方、加工組立費は職工の件数費が主なもので、歩掛の計算単位として鋼材量が用いられています。また、溶接費や運搬費でも歩掛として鋼材量が用いられています。</p> <p>評点項目では加工組立は鉄筋1トン当たりの標準評点数に施工費として含まれてないでしょうか。加工組立の数量は施工費の標準的な使用数量に対する施工量の補正のために用いるべきではないでしょうか。</p> <p>また、加工組立は鉄筋の強度に関連性を持たないので、平成30年度評価基準評価替え質疑応答の加工組立の数量を鋼材の強度別鉄筋量で按分することには違和感を覚えます。素直に強度別の鋼材量を使用量としても大きな差はないと思います。施工費の項目の加工組立費の数量がたまたまトン数で示されていることに引っ張られて鉄筋の使用量と判断していることは「使用量が明確」から逸脱してないでしょうか。</p>	<p>いただいたご意見については、今後の施策の検討の際に参考とさせていただきます。</p>	無
17-4	<p>(3) 鉄骨造の規模補正</p> <p>規模補正については加工コストの増減を評価に反映させるものとなっています。鉄骨1トン当たりの標準評点数には加工組立費が施工費（労務費）が評点数として含まれてないでしょうか。また、施工費中の組み立て加工費に対して補正するのはなく鋼材費や他の施工費用に加工コストにかかる補正を適用するのは不適切ではないでしょうか。鉄筋にも鉄骨同様の加工コストはありますが、鉄骨のみに補正項目があるのは均衡がとれてないのではないのでしょうか。</p> <p>また、規模の補正では面積をもとに補正係数を示してありますが、階高が異常に高い建物では補正が適切に算定できなかったり、登記面積に含まない鉄骨製の外階段やキャノピーがある場合では適切な補正をすることは無理だと思います。</p>		無
17-5	<p>(4) 別表第12の2のコンクリート（屋根・床構造用）（1立方メートル当たり）</p> <p>別表第12の評点項目では屋根構造及び床構造の鉄筋コンクリート打フラットデッキ（捨型枠のもの）のコンクリート部分、床構造の土間コンクリート打ちにあたるものと思います。屋根構造及び床構造の評点項目としたほうが良いと思います。</p>	<p>いただいたご意見については、今後の施策の検討の際に参考とさせていただきます。</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
17-6	<p>(5) 屋根構造及び床構造のスラブ 評点項目に鉄筋コンクリート造と捨型枠を用いた鉄筋コンクリートがありますがいずれも鉄筋コンクリート構造の床です。標準評点数が仮型枠損料のみの鉄筋コンクリート造が捨て型枠を標準評点数に含む鉄筋コンクリート打ちフラットデッキより高い理由を教えてください。</p>	<p>屋根・床構造の「鉄筋コンクリート造」と「鉄筋コンクリート打フラットデッキ（捨型枠のもの）」は、想定している資材や工法等が異なるため、当該標準評点数になっているものです。</p>	無
17-7	<p>(6) フラットデッキについて 屋根構造及び床構造に構造体でないフラットデッキの標準評点数を定めるのは不適切と思います。鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造にフラットデッキが使用された場合にも該当の標準評点数が使われるのでしょうか。</p>	<p>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。また、いただいたご意見については、今後の施策の検討の際に参考とさせていただきます。</p>	無
17-8	<p>(7) 鉄筋コンクリート基礎の補正項目「施工量の多少」 床構造の鉄筋コンクリート造との点数差が340点しかありません。減点補正の0.80を適用すると床構造の鉄筋コンクリート造の標準評点数を下回ります。延長により単純に補正するのは不適切だと思います。補正方法の見直しを検討してください。</p>	<p>床構造の「鉄筋コンクリート造」と基礎工事の「鉄筋コンクリート基礎（根切り工事を含む。）」は、想定している施工箇所や資材量等が異なるため、当該標準評点数になっているものです。</p>	無
17-9	<p>(8) PC系カーテンウォールと外周壁骨組「プレキャストコンクリート板」に建具が施工されたものと違い 資材構成が類似すると思いますがどのような違いがあるのでしょうか。</p>	<p>資材構成は類似していますが、商品としてのPC系カーテンウォールとプレキャストコンクリート板に建具を取り付けたものでは加工費・労務費等に差が出るため、評点数が異なるものです。</p>	無
18	<p>【意見の要旨：生活基盤としての住宅評価の適正化】 固定資産の評価において、単なる地価や再建築価格の論理だけでなく、その住宅が「どれだけ長く、持続的に生活の拠点として維持されているか」という視点を盛り込むべきである。インフラとしての住宅を大切にメンテナンスし、長く住み続ける市民に対し、評価額や税制面での優遇を厚くすることで、スクラップ・アンド・ビルド中心の歪んだ都市開発（過度な再開発）を抑制し、庶民の資産を守るべきである。</p> <p style="text-align: right;">【個人】</p>	<p>いただいたご意見については、今後の施策の検討の際に参考とさせていただきます。</p>	無
19	<p>円価値の崩落、物価高騰で 国民の生活破綻が増え続ける中で、固定資産税(評価額)を増やすなど、馬鹿ではないのか？</p> <p style="text-align: right;">【個人】</p>		無

添付資料

断熱材 総合評点方式について

(1) 「断熱材 総合評点方式」が新設された理由

断熱材については、一般的に壁の内部や床板の下部などに施工されるため、竣工後に現地調査を行っても目視での確認ができないこと、また竣工図面においても確認ができず、家屋の所有者や施工業者に対する問合せ等が必要となる場合があることなどから、評点付設作業が煩雑となっているという実態があります。

こうした状況を踏まえ、評価事務の簡素化・合理化の観点から、木造の戸建形式住宅用建物に「断熱材 総合評点方式」を設け、構造部において加算評点項目として評点付設できることとしました。

(2) 「上・中・並」の判定方法

「断熱材 総合評点方式」における「上・中・並」の標準評点数は、標準的な家屋における断熱材の施工箇所等に基づき施工量を算出した上で、「建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項（平成28年1月29日国土交通省告示第265号）」（省エネ基準）の別表第10における「地域の区分」ごとに、標準的に使用される断熱材を設定することにより算出しています。

このため、「上・中・並」の判定にあたっては、省エネ基準における「地域の区分」を参考とし、地域の区分1または2に該当する市町村においては「上」、地域の区分3から7に該当する市町村においては「中」、地域の区分8に該当する市町村においては「並」を適用することとして差し支えありません。

○部分別ごとの想定断熱材

		断熱材 総合評点方式		
		上	中	並
部 分 別	床仕上	中	中	並
	天井仕上	上	中	中
	外壁仕上	中	中	並

※表中の部分別欄の上・中・並は、「各部分別共通」の断熱材の区分を表す

(3) 「断熱材 総合評点方式」を適用することができる家屋の範囲

総合評点方式を適用できる家屋は、階数については平屋建から3階建、延べ床面積については60㎡から150㎡程度の家屋への適用を想定しています。

また、上記の範囲内の家屋であれば、「断熱材 総合評点方式」を新設した趣旨も踏まえ、(2)で示した表と大きな差異がないと考えられる場合は、別途補正や各部分別の断熱材の加算を行う必要はないものです。

なお、「断熱材 総合評点方式」については、木造の戸建形式住宅用建物における断熱材の施工状況を基に評点数等を設定していることから、その他の用途・構造の家屋（複合用途家屋や木造・非木造の複合構造家屋を含む）については、「断熱材 総合評点方式」の適用はなじまないと考えられます。

また、評価対象家屋の実態からみて総合評点方式の適用がなじまないと考えられる場合は、「断熱材 総合評点方式」によらず、従来通り各部分別において断熱材を評価することとしてください。

(4) 補正項目

「断熱材 総合評点方式」においては、断熱材の施工量との相関があり、かつ外形的に容易に判定することができる「階数」及び「階高」について補正項目を設定しています。

なお、「断熱材 総合評点方式」は構造部において加算評点項目として評点付設するものであることから、評点付設に当たって、その他の部分別における補正項目を適用する必要はありません。また、構造部の既存の評点項目における補正項目についても適用する必要はありません。

また、「階数」の補正において、特段の事情のない限りロフトや小屋裏収納を考慮する（階数を加算する）必要はありません。

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	変 更 後	変 更 前
非 木 造	病院、ホテル用建物	建築設備 (衛生設備)	「洗濯流し・汚物流し」の標準評点数	79,520	90,150
非 木 造	病院、ホテル用建物	建築設備 (衛生設備)	「洗面化粧台」の標準評点数	90,150	79,520