

自治体経営ライブラリー

MIAレポート

発行：一般財団法人MIA協議会
 Management of Information and Appraisal Council
 地方民発！改革は、地方から“民”の発想で！

〒460-0003 名古屋市中区錦一丁目6番18号J・伊藤ビル4F TEL(052)253-8855

税務課、特に家屋担当の皆様におきましては令和3年度評価替えに向けて新築家屋等の評価を進めている頃だと思われます。本号では、家屋担当の皆様に向けて総務省から通知がありました令和3年度評価替えにおける家屋評価の改正点をご紹介します、評価を行う上で留意して頂きたい事項を解説いたします。皆様のご助力になれば幸いです。

固定資産・家屋評価の改正点について

1. 再建築費評点補正率等の改正について

再建築費評点補正率が以下の通り変更となりました。

| | 平成30年度 | | 令和3年度 |
|-----|--------|---|-------|
| 木造 | 1.05 | → | 1.04 |
| 非木造 | 1.06 | → | 1.07 |

また、上記変更に伴い、木造家屋の経年減点補正率基準表(別表9)の評点数別区分も変更されております。再建築費評点補正率や経年減点補正率の適用誤りは、評価額の算定に直接影響されます。評価額を計算する際、上記の変更が正しく反映されているか電算システム等を再度確認するとよいでしょう。

2. 積雪地域又は寒冷地域の級地の区分について

積雪地域又は寒冷地域の級地の区分(別表9の2)について改正がありました。

上記1. 同様、自身の自治体の級地区分が変更されていないか、変更が正しく反映されているか電算システム等を再度確認するとよいでしょう。

3. 部分別区分の名称変更について

部分別区分の名称について以下の通り変更となりました。

| | 平成30年度 | | 令和3年度 |
|-----|--------|---|-------|
| 木造 | 外壁 | → | 外壁仕上 |
| | 内壁 | → | 内壁仕上 |
| | 天井 | → | 天井仕上 |
| 非木造 | 外部仕上 | → | 外壁仕上 |
| | 内部仕上 | → | 内壁仕上 |

4. 木造家屋の評点項目、補正項目及び補正係数の改正について

(1) 部分別「屋根」の補正項目について

部分別「屋根」の補正項目「屋根形式」について減点補正が削除されました。今まで減点補正を適用していた「片流れのもの」については、令和3年度からは「標準：1.0」として評価することとなります。また、補正項目「下屋の多少」については項目が削除されました。

(2) 部分別「柱・壁体」について

部分別「柱・壁体」の評点項目は、簡素化の観点より評点項目「柱・壁体」に統合されました。

| 平成30年度 | | | 令和3年度 | |
|------------|----------|--------|-------|--------|
| 真壁造柱 | 15.0 cm角 | 17,330 | 柱・壁体 | 12,400 |
| | 13.5 cm角 | 9,190 | | |
| | 12.0 cm角 | 7,400 | | |
| | 10.5 cm角 | 6,080 | | |
| 大壁造柱 | 13.5 cm角 | 7,760 | | |
| | 12.0 cm角 | 6,590 | | |
| | 10.5 cm角 | 5,610 | | |
| 木製パネル・枠組壁体 | 壁体 | 16,740 | | |

これに伴い、従前の部分別「外壁」「内壁」に含まれていた構造用合板や胴縁等が評点項目「柱・壁体」に含まれることとなり、従前の部分別「外壁」「内壁」の内容が主に仕上に係るものとなったため部分別区分の名称が変更されております。

また、部分別「柱・壁体」「外壁仕上」「内壁仕上」の変更に伴い、以下の点が変更となりました。

・ 断熱材の加算について

評点項目「柱・壁体」は、従前の評点項目「木製パネル・枠組壁体」と異なり、断熱材を含んでいない評点数となります。柱・壁体に断熱材が使用されている場合は加算評点項目「断熱材」を別途加算する必要があります。

柱・壁体、外壁仕上、内壁仕上のどの部分別で断熱材を加算するべきかを設計図書等から確認し、二重加算や加算漏れがないよう留意が必要です。

・ 部分別「柱・壁体」の補正項目について

評点項目の統合に伴い、従前の評点項目「真壁造柱」「大壁造柱」に係る項目別補正方式の補正項目「本数の多少」「柱の長さ」が削除されました。また、評点項目「柱・壁体」の補正項目は、従前の評点項目「木製パネル・枠組壁体」に係る項目別補正方式の補正項目「平面の形状等」「室数の多少」「開口率の大小」「階高」に加え、「階数」が新設されています。

| 平成30年度 | | 令和3年度 | | |
|-------------|--------|---------|----|--------|
| 項目別補正方式（柱） | 本数の多少 | 項目別補正方式 | 階数 | |
| | 柱の長さ | | | |
| 項目別補正方式（壁体） | 平面の形状等 | | | 平面の形状等 |
| | 室数の多少 | | | 室数の多少 |
| | 開口率の大小 | | | 開口率の大小 |
| | 階高 | | | 階高 |
| 項目別補正方式（共通） | 施工の程度 | | | 施工の程度 |

「木製パネル・枠組壁体」は、用途別「専用住宅用建物」及び「共同住宅用建物」のみに適用される評点項目であり、「平面の形状等」等についても一部の用途別建物にのみ適用される補正項目でありましたが、令和3年度評価替えから一部を除く大抵の用途別建物※に「階数」「平面の形状等」「室数の多少」「開口率の大小」「階高」が適用されることとなりました。

部分別「柱・壁体」にて項目別補正方式を採用されている自治体においては、これらの補正項目について、「専用住宅用建物」及び「共同住宅用建物」以外の用途別建物にも評価基準通りに適用できる

よう見直しが必要になります。

- ※「劇場用建物」「工場、倉庫用建物」に「室数の多少」は適用しない。
- ※「付属家用建物」「簡易付属家用建物」に「階数」は適用しない。
- ※「土蔵用建物」に「階数」「室数の多少」は適用せず、「平面の形状等」の代わりに「規模の大小」を適用する。

• 部分別「外壁仕上」の評点項目「漆喰壁」について

評点項目の統合に伴い、従前では構法別で分かれていた評点項目「漆喰真壁」「漆喰大壁」を統合し、評点項目「漆喰壁」が新設されました。 今後は従前2項目で評価されていたような外壁仕上については「漆喰壁」にて評点付設することとなります。

• 部分別「外壁仕上」「内壁仕上」の補正項目について

評点項目の統合に伴い、部分別「外壁仕上」に係る項目別補正方式の補正項目「階高」「軒高」は「階高」に、部分別「内壁仕上」に係る項目別補正方式の補正項目「天井高」「柱の長さ」「壁の高さ」は「天井高」に統合されました。「階高」及び「天井高」は、用途別「専用住宅用建物」及び「共同住宅用建物」のみに適用される補正項目でありましたが、令和3年度評価替えから一部を除く大抵の用途別建物*に「階高」及び「天井高」が適用されることとなりました。

部分別「外壁仕上」「内壁仕上」にて項目別補正方式を採用されている自治体においては、これらの補正項目について、「専用住宅用建物」及び「共同住宅用建物」以外の用途別建物にも評価基準通りに適用できるよう見直しが必要になります。

- ※「劇場用建物」に「天井高」は適用しない。

(3) 部分別「内壁仕上」「天井仕上」「床仕上」における総合評点方式の導入について

住宅用建物（木造専用住宅、木造共同住宅、軽量鉄骨造（住宅、アパート用））については、部分別「内壁仕上」「天井仕上」「床仕上」の使用資材や施工割合は概ね同程度であることから評点項目に総合評点方式が新たに設けられました。

これにより、項目別評点方式にて評価することなく評点付設できることとなります。

〈評点項目及び標準評点数〉

| 部分別 | 評点項目 | | 標準評点数 | | | |
|------|--------|---|---------|------------------|-----------------|---------|
| | | | 専用住宅用建物 | 共同住宅及び 寄宿舎用建物 | 軽量鉄骨造(住宅、アパート用) | |
| | | | | | 一戸建型式のもの | 集合型式のもの |
| 内壁仕上 | 総合評点方式 | 中 | 4,940 | 5,150 | 2,900 | 2,810 |
| 天井仕上 | 総合評点方式 | 中 | 3,410 | 3,300 | 3,410 | 3,300 |
| 床仕上 | 総合評点方式 | 中 | 5,450 | 5,110 | 5,450 | 5,110 |

〈積算内訳〉

| 室名 | 内壁仕上 | | | 天井仕上 | | | 床仕上 | | |
|-------------------|------|------|------|-------|------|------|-----------|------|------|
| | 評点項目 | 施工割合 | | 評点項目 | 施工割合 | | 評点項目 | 施工割合 | |
| | | 専用住宅 | 共同住宅 | | 専用住宅 | 共同住宅 | | 専用住宅 | 共同住宅 |
| 居室等 | クロス貼 | 95% | 92% | クロス天井 | 95% | 92% | 木質系床仕上(中) | 86% | 82% |
| 洗面脱衣室 トイレ | | | | | | | 合成樹脂張床(中) | 7% | 8% |
| 玄関 | | | | | | | タイル(大) | 2% | — |
| | | | | | | | 合成樹脂張床(並) | — | 2% |
| 浴室(ユニットバス) 階段下 | 仕上なし | 5% | 8% | 仕上なし | 5% | 8% | 仕上なし | 5% | 8% |

総合評点方式の付設に際しては、評価対象家屋の施工状況が積算内訳と大きく差異がないことが要件となります。

積算内訳と大きく差異がある家屋については、これまで通り項目別評点方式にて評価するか施工状況に応じて適宜補正が必要になることに留意が必要です。

なお、木造専用住宅においては、以下のような家屋に適用ができます。

- ・ 階数：平家建～3階建
- ・ 延べ床面積：60～150㎡程度
- ・ 内壁及び天井に主にクロス貼、床に主にフローリングが施工された一般的な家屋
(和室が1室(6畳程度以内)の場合にも適用可)

5. 非木造家屋の評点項目、補正項目及び補正係数の改正について

(1) 部分別「主体構造部」の評点項目「鉄骨造」の加算評点項目「耐火被覆」について

部分別「主体構造部」の評点項目「鉄骨造」の加算評点項目「耐火被覆」は明確計算において、工法ごとに評点項目が分られました。

それぞれの想定資材は以下の通りです。

| | |
|----------|-------------------|
| 特 塗装工法 | 発泡性の耐火塗料を塗装しているもの |
| 上 成形板張工法 | 珪酸カルシウム板耐火被覆 |
| 中 巻付工法 | 巻付耐火被覆 |
| 並 吹付工法 | 半乾式吹付ロックウール |

なお、不明確計算においての評点項目「鉄骨造 耐火被覆あり」は、想定資材を「並 吹付工法」にて積算されており、設計図書等から工法の別がわかる場合は、適宜補正等を行って評価ができるものとされています。

(2) 部分別「建具」「建築設備」における総合評点方式の導入について

非木造家屋の用途別「住宅、アパート用建物」に限り、部分別「建具」「建築設備」(電灯、ガス、給水・排水設備)について、標準的な態様等により設定された総合評点方式が新たに設けられることとなりました。

これにより、項目別評点方式にて評価することなく評点付設できることとなります。

| 部分別 | 評点項目 | | 適用できる家屋 |
|------|--------|---------------|------------------------------------|
| 建具 | 総合評点方式 | 一戸建型式のもの | 上 |
| | | | 中 |
| | | | 並 |
| | | 集合型式のもの | 中 |
| 建築設備 | 総合評点方式 | 電灯・ガス・給水・排水設備 | 共用部分がエントランス、廊下、管理人室等で構成される一般的な共同住宅 |

なお、「建具」の「総合評点方式 集合型式のもの 中」と「建築設備」の「総合評点方式 電灯・ガス・給水・排水設備」については、木造家屋の建具、建築設備と異なった積算がされています。

評価対象家屋が「総合評点方式」を適用すべき家屋であるかどうか確認が必要です。

また、「建具」の「総合評点方式 集合型式のもの 中」について設けられた補正項目「戸当たり平均床面積」には、下限の補正值(0.80)が設けられています。

30㎡未満及び110㎡を超える家屋については、下限値以下の減点補正は不要であることに留意が必要です。

6. 建築設備の評点項目、補正項目及び補正係数の改正について

(1) 「衛生設備」の補正項目の見直しについて

一部の「衛生設備」の補正項目「大きさ」について以下の通り変更となりました。

| 評点項目 | 補正項目 | 平成30年度 | | | → | 令和3年度 | | |
|-----------------|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | 増点補正 | 標準 | 減点補正 | | 増点補正 | 標準 | 減点補正 |
| ユニットバス | 大きさ | 1.6 | 1.0 | 0.9 | → | 1.25 | 1.0 | 0.9 |
| | | 200 cm ×160 cm のもの | 180 cm ×140 cm のもの | 160 cm ×120 cm のもの | | 240 cm ×160 cm のもの | 180 cm ×140 cm のもの | 160 cm ×120 cm のもの |
| ハーフユニットバス | 大きさ | 1.4 | 1.0 | 0.5 | → | 1.3 | 1.0 | |
| | | 200 cm ×160 cm のもの | 160 cm ×160 cm のもの | 160 cm ×72 cm のもの | | 200 cm ×160 cm のもの | 160 cm ×160 cm のもの | |
| ユニットシャワー | 大きさ | 2.0 | 1.0 | 0.8 | → | 1.1 | 1.0 | 0.8 |
| | | 160 cm ×80 cm のもの | 120 cm ×80 cm のもの | 80 cm ×80 cm のもの | | 160 cm ×80 cm のもの | 120 cm ×80 cm のもの | 80 cm ×80 cm のもの |
| 流し台 (ステンレス張) | 大きさ | 1.1 | 1.0 | | → | 1.1 | 1.0 | 0.95 |
| | | 150 cm ×56 cm のもの | 120 cm ×56 cm のもの | | | 150 cm ×56 cm のもの | 120 cm ×56 cm のもの | 105 cm ×56 cm のもの |

基準となる大きさや補正率が前回評価替えと大きく異なっている点もありますので留意が必要です。

特に比例計算を適用している自治体は、算定式が正しく設定されているか評価システム等を確認するとよいでしょう。

(2) 「換気設備（住宅用）」について

従前の評点項目「換気扇・換気口」及び「ダクト併用方式」を統合した新たな評点項目で、住宅用の用途（「専用住宅用建物」「共同住宅及び寄宿舍用建物」「併用住宅用建物」）に設けられた評点項目です。

住宅用建物における必要換気量は、概ね延べ床面積に比例することから、計算単位は廊下、トイレ、浴室等を含む延べ床面積とし、標準的な一戸建型式及び集合型式の住宅に施工される換気設備から標準評点数を積算されています。

・ 補正項目「機能」について

補正項目「機能」は次の3区分としています。

| | |
|---------------------|--|
| 換気扇・換気口のみ のもの | ダクトが使用されていない場合に適用 一戸建型式のものはこの補正区分を標準としている |
| 給気・排気のいずれかにダクト使用のもの | 従前の「ダクト併用方式」の「3種換気ダクト使用のもの」に換気（給気）口を加えたもの 2種換気ダクト使用のものについても、この補正区分を適用 集合型式のものはこの補正区分を標準としている |
| 給気・排気ともにダクト使用のもの | 従前の「ダクト併用方式」の「1種換気ダクト使用のもの」及び「全熱交換器付のもの」 顕熱交換器付のものについても、この補正区分を適用 |

・ 局所換気について

当該項目に浴室や台所の局所換気（「浴室換気乾燥機」や「レンジフードファン」等）については、

標準評点数に含まれていないため別途評価することに留意が必要です。ただし、この場合「換気設備（住宅用）」の計算単位から除く必要はありません。

(3) 非木造家屋の評点項目及び補正項目について

非木造家屋の部分別「建築設備」について施工の態様が同様であるものは統合し、特に拾い出し作業に手間を要する補正項目については削除されました。

| 平成30年度 | | | 令和3年度 | | |
|------------------------|----------------------------------|-------|------------------------|----------|-------|
| 評点項目 | 補正項目 | 計算単位 | 評点項目 | 補正項目 | 計算単位 |
| 電灯コンセント 配線設備 | 配置 | 延べ床面積 | 電灯設備 | 明るさ※ | 延べ床面積 |
| | スイッチ | | | | |
| 照明設備 | 配置 | 延べ床面積 | 呼出表示設備 | (補正項目なし) | 箇所数 |
| | 天井高 | | | | |
| 呼出信号設備 | 配置 | 組数 | 監視カメラ 配線設備 | (補正項目なし) | カメラ台数 |
| | 程度 | | | | |
| 盗難非常通報 設備 | 配置 | 台数 | スプリンクラー 設備 | 規模 | 対象床面積 |
| | 程度 | | | | |
| ナースコール 設備 | 配置 | 箇所数 | 水道直結型 スプリンクラー 設備 | (補正項目なし) | 延べ床面積 |
| | 程度 | | | | |
| 監視カメラ 配線設備 | 配置 | 組数 | | | |
| | 程度 | | | | |
| スプリンクラー 設備 | 程度 | 対象床面積 | | | |
| | スプリンクラー ヘッド1個 当たりの警戒 面積 | | | | |
| 水道直結型 スプリンクラー 設備 | スプリンクラー ヘッド1個 当たりの警戒 面積 | 延べ床面積 | | | |
| | 規模 | | | | |

※「工場、倉庫、市場用建物」のみ

多くの設備について、補正項目が削除されております。評価システム等も同様の変更がされているか確認が必要です。

(4) 非木造家屋の「給水設備」「排水設備」「ガス設備」「衛生設備」について

非木造家屋の部分別「建築設備」の評点項目「給水設備」「排水設備」「ガス設備」「衛生設備」については、給水設備、排水設備、ガス設備の配管を立て配管と器具に付随する枝管に区分しています。

立て配管については、評点項目「給水主管」「排水主管」「ガス主管」として評価し、枝管については、枝管に接続される各衛生器具設備等の評点数に加算されることとなりました。

| 平成30年度 | | | 令和3年度 | | | |
|--------|-------|-------|-------|-----------------|-------|-------|
| 評点項目 | 補正項目 | 計算単位 | 評点項目 | 補正項目 | 計算単位 | |
| 給水設備 | 方式 | 延べ床面積 | → | 給水主管 | 階高 | 系統階層数 |
| | 集中性 | | | 受水槽 | 容量 | 基数 |
| | 設備の多少 | | | 増圧ポンプ機 | 出力 | 台数 |
| | 管材 | | | 口径 | | |
| | 規模 | | | 排水主管 | 階高 | 系統階層数 |
| 排水設備 | 集中性 | 延べ床面積 | → | 排水ポンプ機 | 出力 | 台数 |
| | 設備の多少 | | | ガス主管 | 種類 | 系統階層数 |
| | 管材 | | | | 階高 | |
| ガス設備 | 基準 | 延べ床面積 | → | 便器※1※2 | 施工の程度 | 建築設備数 |
| | 集中性 | | | 洗面器※2 | 施工の程度 | 建築設備数 |
| | 設備の多少 | | | 洗濯流し・ 汚物流し※2 | 大きさ | 建築設備数 |
| 衛生器具設備 | 設備の多少 | 施工の程度 | | | | |
| | 程度 | 延べ床面積 | → | | | |

※1 評点項目は「和式」「小便器」「洋式」に区分され、さらに和式と小便器については、「水洗式」「非水洗式」に細区分されている。
 ※2 標準評点数は、器具及び器具に付随する枝管の評点数が含まれている。

• 評点項目「給水主管」「排水主管」「ガス主管」の評点付設について

評点項目「給水主管」「排水主管」「ガス主管」については、立て配管を評価する評点項目となっており、標準評点数は、1系統1階層当たりの評点数となっています。立て配管は、上下階に水やガスを供給等するための設備であるため、2階以上に供給箇所等がない場合は評価する必要がありません。

• 計算単位「系統階層数」について

「系統」は、立て配管の主管及びこれに接続する配管系を指し、「系統階層」は、立て配管が階高全体を通過している1階分を1単位と考え、計算単位「系統階層数」は、系統ごとに算出した系統階層の合計を指します。「系統階層数」は、原則として系統図から判断することとなりますが、系統図がない場合、給水箇所やガス供給箇所がある程度集中している範囲、排水箇所のまとまりを「1系統」と考えるなど、合理的に配管されている前提で系統階層数を判断することとして差し支えありません。

• 「衛生設備」の木造家屋と非木造家屋との違いについて

木造家屋の給水設備、排水設備、ガス設備(総合評点方式)の評点数には、主管(立て配管)及び枝管(分岐管)が含まれ、衛生設備(便器、洗面器、洗濯流し・汚物流し等)は器具のみの評点数となっているのに対し、非木造家屋の「給水主管」「排水主管」「ガス主管」は主管の評点数となっており、衛生設備の評点数には器具及び器具に付随する枝管が含まれているため、標準評点数が異なります。

したがって、小規模な一戸建型式の非木造家屋に木造家屋の部分別「建築設備」の評点項目「総合評点方式」を転用する場合には、「総合評点方式」に加え「衛生設備」も併せて木造から転用する必要があります。

7. その他評点項目の新設、削除、変更について

その他評点項目の変更は以下の通りとなります。

| | | 平成30年度 | | | | 令和3年度 | | | | |
|---------|-------------|----------------|-------------|---------|--------------|-----------|--------|---------|------------------|--|
| 木造 | 床組 | 転ばし床組 | | | | (削除) | | | | |
| | 建築設備 | 給水槽 | | | | (削除) | | | | |
| | | 洗濯流し | | | | 洗濯流し・汚物流し | | | | |
| 非木造 | 間仕切骨組 | 木製パネル | 断熱材あり | | (削除) | | | | | |
| | | | 断熱材なし | | 木製パネル(断熱材なし) | | | | | |
| | | (新設) | | | | CLTパネル | 150mm厚 | | | |
| | 内壁仕上 | (新設) | | | | メラミン樹脂化粧板 | | | | |
| | 天井仕上 | 発泡合成樹脂 | | | | (削除) | | | | |
| | 屋根仕上 | ガラス板 | フロート板ガラス | 5mm厚 | → | 板ガラス | 並 | 厚さ7mm以下 | | |
| | | | 網入板ガラス(磨き板) | 6.8mm厚 | | | 中 | 厚さ7mm以下 | | |
| | | | 網入波型ガラス6mm厚 | 鋼製特殊金物止 | | (削除) | | | | |
| | 建具 | フロート板ガラス* | 透明 | | → | 板ガラス | 並 | 厚さ7mm超 | | |
| | | 型板ガラス* | | | | | | 厚さ7mm以下 | | |
| | | 網入板ガラス* | 型板 | | | | | 中 | 厚さ12mm超 | |
| | | | 磨き板 | | | | | | 厚さ7mm超 12mm以下 | |
| | | 熱線吸収ガラス* | フロート板 | | | | | | 厚さ7mm以下 | |
| 合わせガラス* | | フロート板 熱線吸収板 | | | | | | | | |
| 強化ガラス* | | フロート板 | | | | | | 厚さ7mm以下 | | |
| | | 熱線吸収板 | | | | | | | | |
| 複層ガラス* | | フロート板+フロート板 | | | | | | | | |
| | | フロート板+網入磨き板 | | | | | | | | |
| | フロート板+熱線吸収板 | | | | | | | | | |
| | フロート板+低放射板 | | | | | | | | | |
| 熱反射ガラス* | | | | | | | | | | |

※厚さごとに区分

〈まとめ〉

以上、令和3年度評価替えにおける家屋評価の改正点について紹介させていただきました。家屋評価は年々、簡素化の傾向にあり、「柱・壁体」の統合や各部分別「総合評点方式」の導入などはその傾向によるものであると考えられます。

本号では、大まかな改正点のとりまとめとそれに対する留意事項をご紹介いたしましたが、他にも細かな改正点や留意事項があります。

家屋評価が簡素化になる一方で、納税者への対応は、より丁寧なものを求められるものとなり、納税者へ適切な評価説明をするためにも評価替えでの変更点については把握しておく必要があるかと思えます。

今回の改正において評点項目や補正項目、補正係数等の見直しがあった点について自治体として統一的な評価方法を運用できるよう課内で検討し、検討結果や留意事項を課員のマニュアルとして、また、納税者への説明資料として家屋評価事務取扱要領へ取りまとめるとよいのではないのでしょうか。

【お問合せ先】 一般財団法人 MIA 協議会
【監修】 資産評価委員会 / 幹事会社
 株式会社 総合鑑定調査
 〒460-0003 名古屋市中区錦一丁目6番18号
 TEL(052)253-8855/FA(052)253-8897
 E-mail : miac-ask@miaj.gr.jp
<https://www.miaj.or.jp/>