

「比準評価に関する調査研究

～外観・図面から簡易に取得可能な事項に基づく各部分別における施工量の多少の解析～

名古屋市財政局税務部固定資産税課

係長 山田 直毅

主事 小林 祐介

1 導入理由

家屋評価において、各部分別における補正「施工量の多少」は評価額を大きく左右する要素の1つとなっている。

施工量の多少を求めるには、家屋評価システムにより実施工量を把握する、職員が経験に基づき達観で求める、といった方法があるが、これらの方法に拠るには、職員が家屋評価システムの利用、あるいは家屋評価そのものについて習熟する必要がある。

「施工量の多少」について外観・図面から簡易に取得することが可能な数量に基づき、算出モデルにより推定することができれば、評価を迅速に行い、かつ評価の均衡を図ることができ、更に職員の負担を軽減することができるのではないか？と考えたことから今回の分析を行った。

2 分析の対象

(1) 家屋

用途が専用住宅、構造が木造（在来、枠組壁）及びLGSプレハブの家屋（各約100棟）

(2) 部分別

基礎（立上り）、柱、壁体、外周壁骨組、間仕切骨組、外壁及び外部仕上、内壁及び内部仕上、建具

(3) 属性

属性とは家屋の特徴を数値化したもの。外観・図面から簡易に取得することが可能な属性として、次の属性を分析対象とした。

各階の評価床面積、各階の外周長（本体外周長・袖壁長・バルコニー長）、各階の階高・天井高、部屋数、規模、形状、外建具施工数（大建具・中建具・小建具）、雨戸

3 分析方法

各部分別において「施工量の多少」を従属変数、「属性」を独立変数として重回帰分析を行い、「施工量の多少」と「属性」の間の関係性の有無について判定を行った。

関係性があると判定された属性について、さらに部分別間の関係性等を考察し、実際に算出モデルに組み込むかどうかを決定した。

4 算出モデルの構築

3で決定した属性及び重回帰分析等で得られた各種統計量に基づき、各部分別の「施工量の多少」の算出モデルを構築した。

5 算出モデルの検証

サンプル家屋の各部分別の「施工量の多少」について、実測値と算出モデルによる予測値を比較することにより、算出モデルの検証を行った。

算出モデルを構築した部分別全体で見ると、実測値による評価と算出モデルによる評価の差分は約3.8%であり、施工量の多少を一定（平均値）として評価した場合と比較して約44%精度が向上するという結果となった。

6 本市の現状と今後の展望

名古屋市では、比準評価において標準家屋と比準家屋の「施工量の多少」を比較する際に、今回の分析結果を利用して格差を推定している。

平成30基準年度に向けて、家屋評価において評価額を大きく左右するもう1つの要素である「各部分別の標準評点数」についてモデルを作成し、より一層の比準評価の精度向上と簡素化を達成することを目標として、現在、作業を進めている。

なお、属性について、各属性の分析結果、各算出モデル、検証結果の詳細は、発表当日の資料分科会研究発表概要に掲載している。

（評価センターHP「資料閲覧室」の「固定資産評価研究大会講演録等」に掲載）