

この事業は、一般財団法人全国市町村振興協会の助成を受けて、実施したものです。

# 家屋に関する調査研究

— 家屋評価におけるデジタル技術の活用 —

2026年3月

一般財団法人 資産評価システム研究センター



## は し が き

固定資産税は、市町村を支える基幹税目として重要な役割を果たしてきており、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心は近年ますます高まっております。当評価センターは、昭和53年5月設立以来、調査研究事業を主要事業として位置付け、その時々固定資産税を巡る諸課題をテーマに、学識経験者、地方公共団体の関係者等をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行ってまいりました。

2025(令和7)年度は3つの調査研究委員会を立ち上げ、固定資産税制度、固定資産評価制度に関して専門的な調査研究を行ってまいりましたが、このうち家屋に関する調査研究委員会においては、家屋の評価データの収集・分析、評価基準の改正に向けた検討に対する家屋評価システムの有用性の整理、BIM等の建築分野のデジタルデータの活用に関する課題の絞り込みを行いました。今後、評価手順の確認・整理を行うことなどを通じて、更なる検討を続けてまいります。

ここに、今年度の調査研究結果がまとまりましたので、研究報告書として公表する運びとなりました。熱心にご研究、ご審議いただいた委員の皆様や関係の方々に対し、心から感謝申し上げます。

当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実を図るとともに、地方公共団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方公共団体をはじめ関係団体の皆様のなご指導、ご支援をお願い申し上げます。

2026(令和8)年3月

一般財団法人資産評価システム研究センター  
理事長 稲岡 伸哉



## 2025(令和7)年度 家屋に関する調査研究委員会委員名簿

委員長	吉田 倬郎	工学院大学 名誉教授
副委員長	小松 幸夫	早稲田大学 名誉教授
委員	三橋 博巳	前資産評価政策学会 会長
	中城 康彦	明海大学不動産学部長 不動産学研究科長 教授
	森田 芳朗	東京工芸大学工学部 教授
	堤 洋樹	前橋工科大学工学部建築学科 准教授
	江口 亨	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 准教授
	石田 航星	早稲田大学理工学術院創造理工学部 准教授
	船引 岳洋	清水建設株式会社建築総本部設備本部設備技術部 部長
	中野 壮訓	株式会社久米設計 開発マネジメント本部 コストマネジメント室 部長
	丸木 健	一般財団法人建設物価調査会総合研究所技術研究課 主任研究員
	五味 英俊	一般社団法人プレハブ建築協会業務第二部 部長
	大竹 良和	一般財団法人日本不動産研究所公共部 上席主幹
	島田 雅世	株式会社大林組本社建築本部 設備・リニューアル企画室リニューアル部 部長
	藤田 ますみ	東京都 主税局資産税部資産評価専門課長
	大曲 寿治	大阪市 財政局税務部固定資産税担当課長
	宮本 恵美子	熊本市 財政局税務部固定資産税課長

(順不同、敬称略)

(2026(令和8)年3月現在)



# 家屋に関する調査研究委員会

## 【審 議 経 過】

### ○第1回〔2025(令和7)年6月17日(火)〕

- (議題) (1) 令和7年度の研究テーマについて
- (2) 資料作成業務等の委託について
- (3) その他

### ○第2回〔2025(令和7)年8月29日(金)〕

- (議題) (1) 評価システムと基幹システムの整理について
- (2) 自治体の評価の流れについて
- (3) HOUSASの機能について
- (4) 東京都におけるデジタル化の取組について

### ○第3回〔2025(令和7)年11月17日(月)〕

- (議題) (1) 家屋評価におけるBIMデータの活用について
- (2) その他

### ○第4回〔2026(令和8)年1月7日(水)〕

- (議題) (1) 固定資産税評価におけるデジタル技術の活用と課題の整理
- (2) 「Facility Data Hub」固定資産管理サービスについて
- (3) その他

### ○第5回〔2026(令和8)年3月13日(金)〕

- (議題) (1) 家屋に関する調査研究報告書(案)について
- (2) その他



## 目 次

I	調査研究の目的	1
II	現状と課題	1
1	家屋評価システムの活用について	1
2	家屋評価に関するデジタルデータの活用について	1
III	家屋評価システムの活用	3
1	家屋評価システムの普及状況	3
2	家屋評価システムの状況	10
3	自治体の立場からの家屋評価システムの活用	13
4	評価基準の改正を検討する立場からの家屋評価システムの活用	13
IV	家屋評価に関するデジタルデータの現状とその活用策	16
1	B I Mの現状など	16
2	B I Mなどの家屋評価への活用に係る既往の調査研究	18
3	B I Mに関する最新の取組	25
4	デジタル技術の活用に係る課題	26
V	まとめ	31
1	家屋評価システムの活用	31
2	家屋評価に関するデジタルデータの現状とその活用策	32
3	総括	33
	【付属資料】	35
1	建築B I Mの意義と取組状況について（令和5年12月 国土交通省）	
2	建築分野におけるB I Mの活用・普及状況の実態調査＜概要＞ （令和7年1月 国土交通省調べ）	
3	建築物のライフサイクルカーボンの削減に向けた制度のあり方について （中間とりまとめ）参考資料（抜粋）（令和8年1月 国土交通省）	



## I 調査研究の目的

固定資産税における家屋評価については、納税者や自治体から簡素化や合理化を求める声が多く寄せられており、当委員会ではこうした声に対応すべく研究を行ってきている。

家屋評価の更なる簡素化・合理化を進めるに当たっては、自治体における実際の評価データを収集し、その分析を行うことが必要である。そこで、自治体の評価データの収集などに有用と考えられる、民間ベンダーが開発した家屋評価システム（以下「家屋評価システム」という。）の現状の機能などを把握し、その活用に向けた方策について検討することとした。

また、同じく家屋評価の更なる簡素化・合理化に向け、建築分野におけるB I Mなどの活用状況を把握した上で、当該デジタル技術を家屋評価事務にどのように活用できるかといった将来像と、それによる課題の整理を行うこととした。

## II 現状と課題

### 1 家屋評価システムの活用について

家屋評価システムについては、令和5年度に総務省において実施したアンケート調査において、既に多くの自治体で導入されていることが確認できた一方、導入に至っていない自治体もあることが確認された。

家屋評価システムを導入していない自治体においては、自治体ごとに表計算ソフトで計算プログラムを組むなどして、家屋の評価額を算出している状況にある。このため、固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）の改正が行われた際には、自治体の担当者自身で計算プログラムを改修しなければならない、作業の効率化や誤り防止の観点から課題が多い状況にあると考えられる。

また、評価基準の改正を検討するに当たっては、例えば標準量の改正などを検討する場合、自治体に既存家屋の評価データの提供を求めた上で、当該評価データについて統計的手法により分析を行う必要があるが、多くの評価データを搭載している家屋評価システムを活用することで、当該作業が効率化される可能性があり、家屋評価の簡素化・合理化に向けた検討の加速化にもつながると考えられる。

これらのことから、家屋評価システムの現状の機能などを把握して、その活用に向けた方策を検討することとしたものである。

### 2 家屋に関するデジタルデータの活用について

建築分野での活用が進んでいるB I Mなどを家屋評価に活用することについては、過去の（一財）資産評価システム研究センターの報告書である、平成30年度資産評価

システムに関する調査研究「家屋評価における情報化技術の活用可能性について」<sup>1</sup>（以下、「H30 報告書」という。）および「民間事業者が保有するB I Mデータから非木造家屋の固定資産評価に必要な数量情報の算出を行う手法の研究＜2024(令和6)年3月＞」（早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科 准教授 石田航星）<sup>2</sup>（以下、「R 5 報告書」という。）において検討がなされており、それらの報告書においては、様々な課題も指摘されているところである。

一方、自治体からは、家屋評価従事職員数が減少傾向にあること、建築物の大規模化・複雑化の影響により一棟あたりの評価所要時間が増加傾向にある、という声もあり、その影響から家屋評価事務におけるデジタル化の更なる促進が必須となっている。

そこで、B I Mをはじめとするデジタルデータの建築分野における活用状況などを改めて把握した上で、家屋評価への活用について、現時点で考えうる将来像と、それによる課題を整理することとしたものである。

---

<sup>1</sup> [https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report\\_web/pdf/h31\\_all/h31\\_report\\_system.pdf](https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report_web/pdf/h31_all/h31_report_system.pdf)

<sup>2</sup>

[https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report\\_web/pdf/2023\\_r5\\_all/2023\\_r5\\_report\\_bimresearch.pdf](https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report_web/pdf/2023_r5_all/2023_r5_report_bimresearch.pdf)

### Ⅲ 家屋評価システムの活用

現在多くの自治体において家屋評価システムが導入されているが、その機能など、家屋評価システムの状況について改めて確認を行った上で、自治体の立場からの活用と評価基準の改正を検討する立場からの活用の双方について検討を行った。

#### 1 家屋評価システムの普及状況

##### (1) 家屋評価システムの概要

「家屋評価システム」という用語に明確な定義はないが、一般的には、図1に示す家屋評価の仕組みのうち、主に赤枠で囲まれた新增分の再建築費評点数を算出するためのシステムであるといえる。赤枠で囲んだ部分以外は、基本的には、新築時または増改築時に付設した再建築費評点数に各種補正率を乗じることで評価額の算出を行う部分であり、主に税務システム（地方公共団体の基幹業務システムのうち、本報告書では固定資産税のシステムを指す。）を用いて計算が行われる<sup>3</sup>。

なお、当該税務システムについては表1のとおり標準化に向けた取組が進められているところであるが、家屋評価システムについては、現在のところ、サブシステムのひとつとして位置づけられていることから表2のとおり標準化の対象外となっており、各ベンダーにおいて、様々な機能を有するシステムが開発されている。

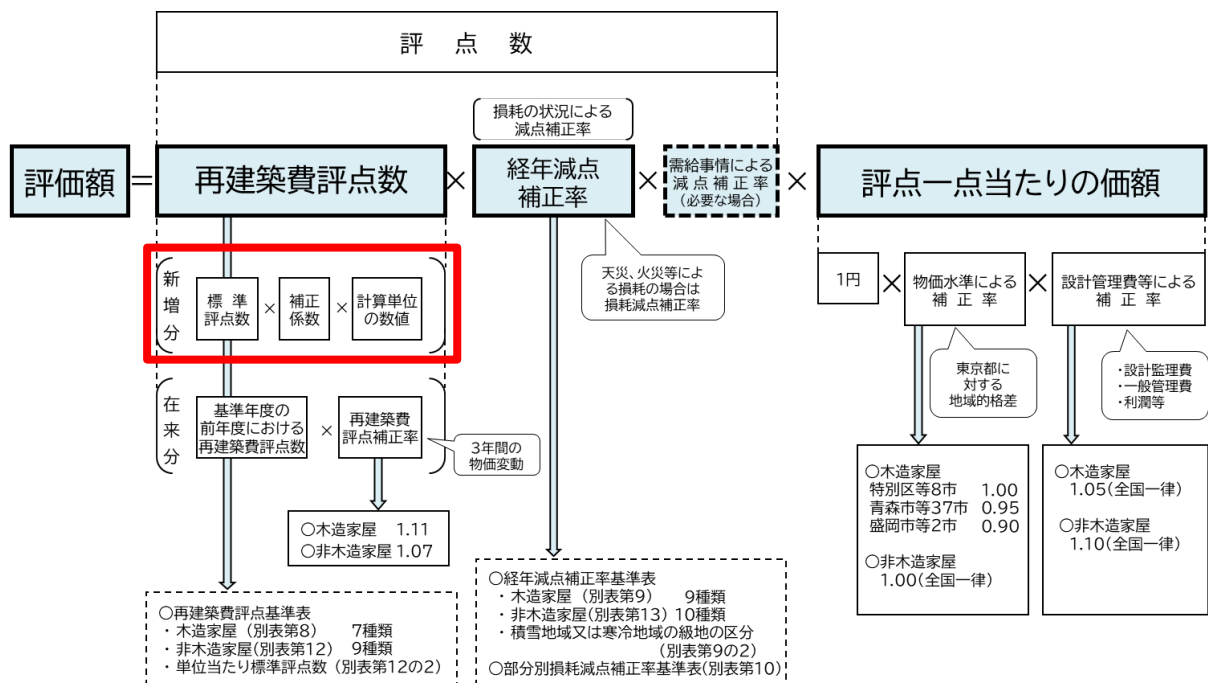


図1 家屋評価の仕組み

<sup>3</sup> 新增分の再建築費評点数の算出（赤枠部分）に加えて各種補正率による計算を行い、評価額を算出できる家屋評価システムも存在する。

表1 地方公共団体の情報システムの標準化に向けた基本方針

<p>地方公共団体情報システム標準化基本方針</p> <p>第2 地方公共団体の基幹業務システムの統一・標準化の意義及び目標に関する事項（標準化法第5条第2項第1号）</p> <p>2.1 地方公共団体の基幹業務システムの統一・標準化の意義</p> <p>○ 我が国は、行政サービスの多くを地方公共団体が提供しており、それらを支える地方公共団体の基幹業務システムは、これまで、地方公共団体が個別に開発しカスタマイズしてきた結果として、次のような課題を抱えている。</p> <p>(1) 維持管理や制度改正時の改修等において地方公共団体は個別対応を余儀なくされ負担が大きいこと</p> <p>(2) 情報システムの差異の調整が負担となり、クラウド利用が円滑に進まないこと</p> <p>(3) 住民サービスを向上させる最適な取組を迅速に全国へ普及させることが難しいこと</p> <p>○ このような地方公共団体の基幹業務システムの状況を踏まえ、<u>地方公共団体に対し、標準化基準</u>（標準化法第6条第1項及び第7条第1項に規定する標準化のために必要な基準をいう。以下同じ。）に適合する基幹業務システム（以下「標準準拠システム」という。）の<u>利用を義務付け、標準準拠システムについてガバメントクラウド</u>（デジタル社会形成基本法（令和3年法律第35号）第29条に規定する「全ての地方公共団体が官民データ活用推進基本法第二条第四項に規定するクラウド・コンピューティング・サービス関連技術に係るサービスを利用することができるようにするための国による環境の整備」としてデジタル庁が6.1.1に規定するとおり整備するものをいう。以下同じ。）<u>を利用することを努力義務とする標準化法が令和3年（2021年）5月に成立し、標準化法に基づき、地方公共団体の基幹業務システムの統一・標準化を推進することとしている。</u></p>
--

出所：地方公共団体情報システム標準化基本方針（令和6年12月）

※ 引用部分の下線は原文にはなく、本報告書で説明の便宜上付加したものである。以下、本報告書において同様である。

表2 税務システム標準仕様書における固定資産税評価の取扱い

<p>第3章 機能要件</p> <p>3-2 機能要件</p> <p>○固定資産税</p> <p>固定資産税に係る事務のうち、課税標準額の計算を含む課税計算に係る要件等を本仕様書の対象とし、<u>土地評価及び家屋評価に係る要件（評価調書の作成・発行、評価額の計算など）については本仕様書の対象外としている。</u></p>
---

出所：税務システム標準仕様書【第5.0版】（令和7年（2025年）8月29日）自治体システム等標準化検討会（税務システム等標準化検討会）

(2) 自治体における家屋評価システムの導入状況

令和5年度に、総務省において、全国の自治体を対象とした、家屋評価システムの導入状況などに関するアンケート調査<sup>4</sup>を行っている。当時のアンケートのうち、今年度の調査研究に関連する部分の集計結果を示すと以下のとおりである。

表3 家屋評価システムの導入状況（市町村（固定資産税））

市町村区分	導入している	導入していない	合計
特別区・政令市	20	1	21
中核市	62		62
その他の市	690	20	710
町村	655	271	926
合計	1,427	292	1,719

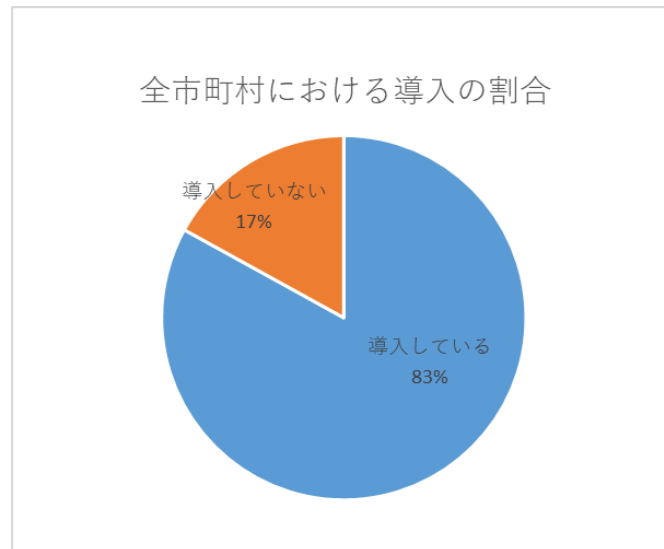


図2 家屋評価システムの導入（市町村（固定資産税））

<sup>4</sup> 令和5年度家屋に関する調査研究「家屋評価における諸課題の検討」（（一財）資産評価システム研究センター）P. 31～P. 47

[https://www.recpas.or.jp/new/jigyoreport\\_web/pdf/2023\\_r5\\_all/2023\\_r5\\_report\\_kaoku.pdf](https://www.recpas.or.jp/new/jigyoreport_web/pdf/2023_r5_all/2023_r5_report_kaoku.pdf)

なお、東京都は、不動産取得税に加え特別区内における固定資産税についても担当していることから、重複をさけるために集計上は「市町村（固定資産税）」に含め、「都道府県（不動産取得税）」からは除外されている。

表4 家屋評価システムの導入状況（都道府県（不動産取得税））

都道府県	導入している	導入していない	合計
都道府県	21	25	46

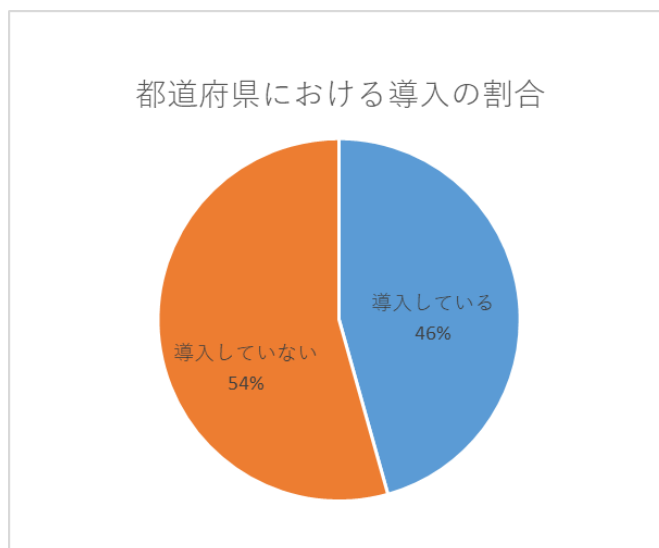


図3 家屋評価システムの導入状況（都道府県（不動産取得税））

表5 家屋評価システムを導入している市町村における職員数

市町村区分	職員数																合計	
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11~20	21~30	31~40	41~50	51~100		101~
特別区・政令市													3	6	4	4	3	20
中核市						2		3	2	7	40	6		2				62
その他の市		14	117	96	124	78	74	35	58	25	27	41	1					690
町村	4	194	306	96	37	8	7	1				2						655
合計	4	208	423	192	161	88	81	36	61	27	34	83	10	6	6	4	3	1,427

※最頻値を黄色で着色しており、以下同様である。

表6 家屋評価システムを導入していない市町村における職員数

市町村区分	職員数																合計	
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11~20	21~30	31~40	41~50	51~100		101~
特別区・政令市																	1	1
中核市																		
その他の市		2	6	4	1	1	4	2										20
町村	3	94	131	32	10					1								271
合計	3	96	137	36	11	1	4	2	0	1	0	0	0	0	0	0	1	292

表7 家屋評価システムを導入している市町村における評価棟数

市町村区分	0	1~10	11~20	21~30	31~40	41~50	51~100	101~200	201~300	301~400	401~500	501~1,000	1,001~2,000	2,001~3,000	3,001~4,000	4,001~5,000	5,001~10,000	10,001~20,000	20,001~	合計	
特別区・政令市														4	7	4	3	1	1		20
中核市										1	10	38	13								62
その他の市		1	3	2	2	12	64	153	133	96	66	132	26								690
町村	3	52	86	74	72	71	161	101	29	5	1										655
合計	3	53	89	76	74	83	225	254	162	101	68	142	64	17	7	4	3	1	1		1,427

表8 家屋評価システムを導入していない市町村における評価棟数

市町村区分	0	1~10	11~20	21~30	31~40	41~50	51~100	101~200	201~300	301~400	401~500	501~1,000	1,001~2,000	2,001~3,000	3,001~4,000	4,001~5,000	5,001~10,000	10,001~20,000	20,001~	合計	
特別区・政令市																	1				1
中核市																					0
その他の市		1		1	1		1	7	2	2		4	1								20
町村	18	126	49	26	18	9	20	5													271
合計	18	127	49	27	19	9	21	12	2	2	0	4	1	0	0	0	1	0	0		292

表9 家屋評価システムの導入（初期）経費（回答があった市町村のみ集計）

導入（初期）経費	職員数																	合計			
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11~20	21~30	31~40	41~50	51~100	101~				
10万円未満		1	1	1																	3
10万円以上50万円未満		10	16	4	5	3	1		1	1			1			1					43
50万円以上100万円未満		16	44	12	11	4		1	4			2		1							95
100万円以上200万円未満	1	20	35	16	8	9	6	1	4	3	1	2	1								107
200万円以上300万円未満		23	32	20	11	8	7		3			2	2	2							110
300万円以上400万円未満		12	15	10	9	5	1	1	2	1			2								58
400万円以上500万円未満		3	10	6	5	1	1	2				1	3	1				1			34
500万円以上600万円未満			4	7	8	1	2				1	2	2		1			1			29
600万円以上700万円未満			4	1	2	2					4	1									14
700万円以上800万円未満			3	2	4	1	1	1	2			1	1			1					17
800万円以上900万円未満						1	2	1			1	1	1								7
900万円以上1,000万円未満			1		3		2		1				4								11
1,000万円以上2,000万円未満		1		1	2	2	2	2	2	2			3	1	1						19
2,000万円以上3,000万円未満					1								2								3
3,000万円以上														1	1					2	4
合計	1	86	165	80	69	37	25	9	19	9	13	25	8	2	2	2	2	2	2		554

表 10 家屋評価システムの年間経費（回答があった市町村のみ集計）

年間経費(区分)	職員数																合計	
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11~20	21~30	31~40	41~50	51~100		101~
10万円未満		4	6		1					1								12
10万円以上20万円未満		11	19	2	2	1	1											36
20万円以上30万円未満	1	33	35	7	3	3	2			1							85	
30万円以上40万円未満		26	45	12	14	5	1	1	1				2				107	
40万円以上50万円未満	1	12	30	16	7	5	2	2	2	1	1	1	1				81	
50万円以上100万円未満	2	62	132	57	48	13	15	4	13	1	6	9	1				363	
100万円以上150万円未満		17	44	29	28	23	10	8	5	4	5	11	2				186	
150万円以上200万円未満		5	14	19	15	11	11	4	8	4	7	6	3				107	
200万円以上250万円未満			5	8	8	5	11	2	3	7	5	10		1			65	
250万円以上300万円未満			2	1	6	1	4		5	2	1	6	2	1		1	32	
300万円以上350万円未満				1			2	4	6	1		5		1	1		21	
350万円以上400万円未満							1	1	3		1	4			1		11	
400万円以上450万円未満							1		3	1	1	3					9	
450万円以上500万円未満			1			1			1			2					5	
500万円以上1,000万円未満							2	1		1		5	1	2	2	2	1	17
1,000万円以上										1	1	2					1	5
合計	4	170	333	152	132	68	63	27	50	25	28	66	10	5	4	2	3	1,142

表 11 家屋評価システムを導入していない理由

市町村区分	①財政的に難しい	②Excel等で自作	③評価棟数が少ない	④評価を外部委託している	⑤県から配布されたExcelを使用	⑥今後導入予定	⑦その他
特別区・政令市							1
中核市							
その他の市	7	10		6		4	3
町村	144	139	21	36	4	11	11
合計	151	149	21	42	4	15	15
都道府県	4	23				2	

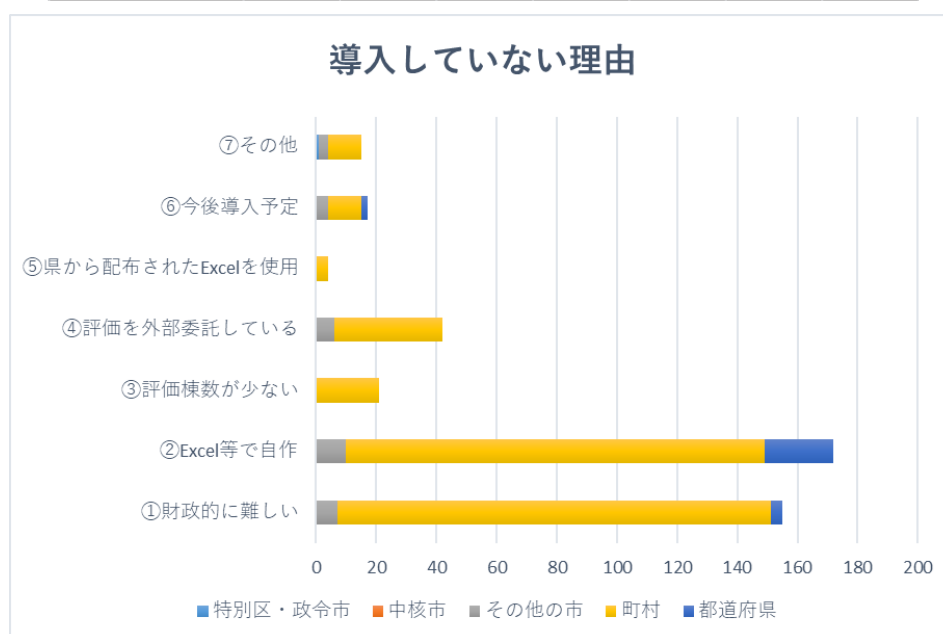


図 4 家屋評価システムを導入していない理由

家屋評価システムを導入している団体と導入していない団体について、職員数によりクロス集計したものが、表5・表6である。導入していない自治体の多くは職員数1～2名の小規模な自治体であることがわかる。

1年間の評価棟数によるクロス集計は表7・表8に示すとおりとなり、導入していない自治体の多くは年間評価棟数の少ない小規模な自治体であることがわかる。

各自治体の導入（初期）経費及び年間経費と職員数によるクロス集計は、表9・表10に示すとおりとなり、導入経費などと職員数にはおおむね比例関係があった。

家屋評価システムを導入していない理由については、表11に示すとおり、「財政的に難しい」、「Excel等で自作」とした団体が多数を占めた。

これらのアンケート結果を踏まえると、家屋評価システムを導入していない自治体は、1年間の評価棟数が少ない中で、家屋評価システムの導入に係るコストの財政的な負担を考慮し、導入に踏み切っていないものと推察される。

また、令和5年度の当委員会の報告書では上記のアンケート結果を踏まえて、表12のとおり、家屋評価システムの標準化によって評価内容の均質化を目指すことよりも、評価基準をより明確なものに見直すことや、自治体において裁量を認めている評価基準を適用する際における具体的な手順（以下「評価手順」という。）の統一的なルールを定めることが優先課題である旨指摘されている。

表12 家屋評価システムの運用に係る現状と課題  
(令和5年度の当委員会の報告書まとめ)

V まとめ
2 家屋評価システムの運用に係る現状と課題について
(3) アンケート結果等を踏まえた今後の課題
自治体が家屋評価システムの標準化について特に期待を寄せる点は一般的なシステムの標準化によるメリットよりも、 <u>「評価内容の均質化」</u> であることがわかったが、これは裏を返せば、 <u>現行の評価基準が自治体における裁量の幅の一定程度確保された仕組みとなっていること、また、評価方法に関する具体的な手順や要領についての詳細かつ統一的な決まりがなく、自治体の判断に委ねられている部分が少なくないことにより、評価内容が必ずしも全国的に均質とはいえない状況になっているのではないか、といった懸念の表れであるとも考えられる。</u>
このような状況を踏まえると、システムの標準化に向けた順序としては、まず評価基準の見直しにより、 <u>評価基準そのものをより明確で、裁量の余地が少ないものに改めることや、評価基準では具体的な手順や方法が示されていない比準評価や明確計算の各評価手法についても、マニュアル化する等の方法によって、その統一的なルールを定めることが適当であり、これらの取組が優先課題となるものと考えられる。</u>
そして、以上のような制度的対応を踏まえた上で設計されたシステムが、真に自治体の期待に応えられる標準システムとなる。

一方で、自治体は「独自評点・独自補正が使えなくなるのではないか」、すなわち「地域の実情に即した評価の幅が狭まることにより、結果として納税者の理解が得られにくくなるのではないか」という点に最も不安を感じているが、「評価の均質化」と「評価における裁量の余地の確保」は両立が難しい点もあり得るものと考えられることから、両者のバランスを十分に考慮して評価基準の見直しを検討する必要がある。

また、小規模な自治体に向けて、標準システムを導入する際の費用負担を軽減できる工夫について検討することも今後の課題と言える。

あわせて、評価事務の効率化を実現するためには、AIやBIM・CADデータの活用などが考えられるが、このような新しい技術を円滑に導入するための前提として、必要となる評価上のルールや課題を把握するとともに、自治体やシステム開発業者等の動向にも注視し、適切な支援や情報共有等を図ることが望ましい。

出所：令和5年度家屋に関する調査研究「家屋評価における諸課題の検討」（(一財)資産評価システム研究センター) P.53

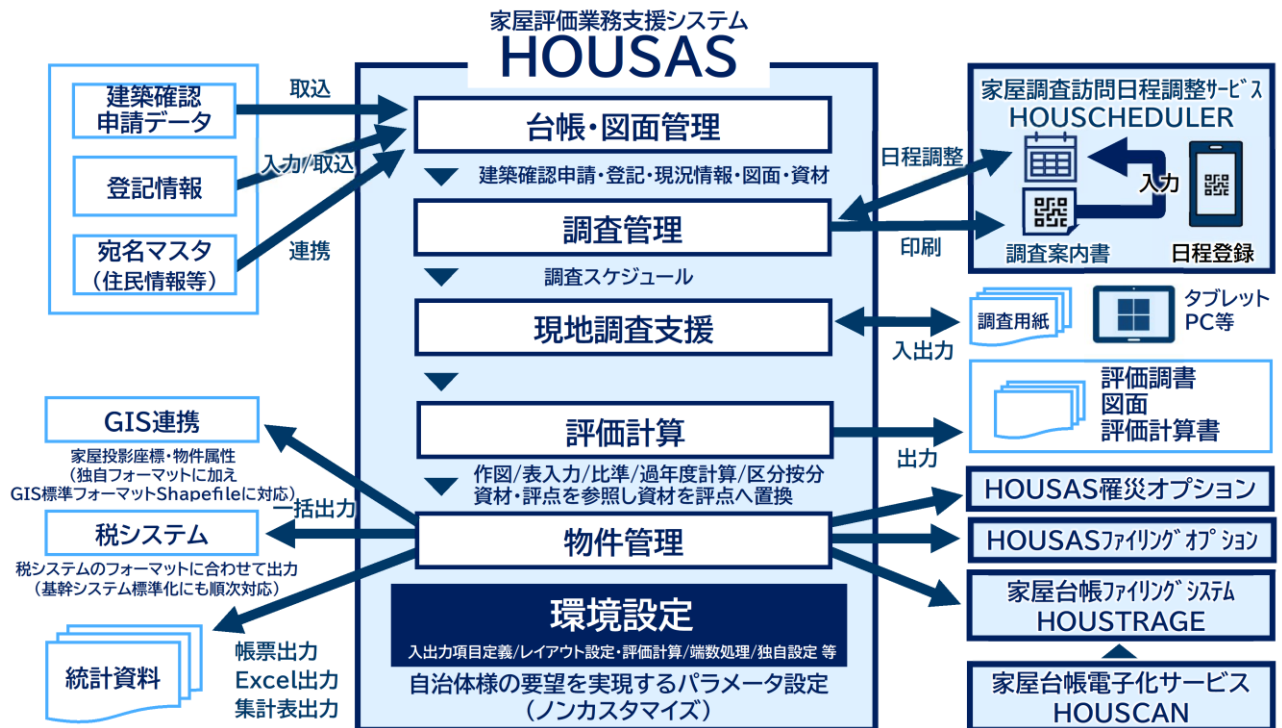
## 2 家屋評価システムの状況

令和7年度第2回委員会（2025年8月29日（金））において、家屋評価システムの代表的なベンダーの一つであるNTT-ATエムタック株式会社を招聘し、「評価システムと基幹システムの整理について」および「家屋評価におけるデジタル化の取組について」の2つの議題について意見交換などを行った。意見交換などの概要を示すと以下のとおりであった。

### (1) 家屋評価システムの機能について

NTT-ATエムタック株式会社が開発する家屋評価システム「HOUSAS」（ハウサス）の概要は以下のとおりであり、評価計算のみではなく台帳の管理、調査予定の管理、評価計算と外部システムとの連携、統計データの作成などの周辺機能も備わっている。特徴の一つに、評価対象家屋の平面図などを作図することにより内壁・天井・床などの仕上を自動で計算する機能があり、入力の手間を削減することが可能となっている。

また、各自治体が設けている所要の補正などについても、基本的にはシステムカスタマイズを行うことなく設定可能とのことであった。また、税務システム（図5における「税システム」）との連携も可能とのことである。



(2) ベンダーへのヒアリング内容

NTT-ATエムタック株式会社に対するヒアリング内容を、①家屋評価の実務を担う自治体の立場からの活用と②評価基準の改正を検討する立場からの活用に分けると、以下のとおりであった。

① 自治体の立場からの活用

1 作図により施工数量を把握するとのことだが、見積書などから施工数量を把握する、いわゆる「明確計算」についてはどのように対応されているのか。

(答)

明確計算の機能も組み込まれており、その場合は作図によらず、見積書などの数量を入力すれば評点数を算出することが可能である。補正項目に対応した補正係数の適用も対応可能である。

2 比準評価についてはどのように対応されているのか。

(答)

1 m<sup>2</sup>当たりの単価から比準する方法と、評点項目ごとに比準する方法のいずれが多いと思われるが、そのどちらにも対応している。また、比準評価により評価を行う家屋であっても作図ができ、各階床面積を取得することも可能である。

3 現地調査に当たって利用できる機能にはどういったものがあるのか。

(答)

家屋評価システムをタブレット端末にインストールすることができるので、現地調査を実施しながら、現地で確認した内容を随時システムに入力することができ、評価作業の効率化を図ることが可能である。

たまたま庁内に使用されていないタブレット端末があったため、その端末に本システムを導入したところ、追加費用なしに現地調査の効率が上がったという自治体もある。

② 評価基準の改正を検討する立場からの活用

1 自治体において、個別の家屋の評価データを一覧形式で出力することは可能か。

(答)

可能である。出力項目を特定する場合も、システム側でパッケージのシステムとして仕組みを作れば、各自治体で設定変更などを行う必要はない。

2 自治体に対して、出力項目を指定の上、個別の家屋の評価データの提出を依頼するとした場合、プログラムの改修を行わなくても対応可能か。

(答)

基本的に可能と考える。事前に抽出する項目を指定いただければ、対応できるか確認可能である。

3 過年度に評価した家屋の評価データは、システム上に蓄積されているのか。

(答)

自治体で評価した物件の評価データは、過年度用のデータベースに蓄積されていくことになっており、HOUSASの過去評価物件を参照する機能(物件データベース切替)を使えば、過去にどのように評価したかを調べることができる。また、当該物件に増築が生じた場合には、当時の作図データに影響しない形で増築部分を作図することができる。

なお、既存家屋に係る評価額の算出は、家屋評価システムではなく、税務システムで行われる。

<ヒアリング結果(まとめ)>

- ▶ 不明確計算、明確計算および比準評価のいずれにも対応しており、タブレット端末を活用した現地調査などにより、評価作業の効率化を図ることもできる。
- ▶ 過年度に評価した家屋も含めて、家屋評価データの抽出が可能である。

### 3 自治体の立場からの家屋評価システムの活用

家屋評価システムの活用に当たっては、上記ヒアリング内容でも整理したとおり、家屋評価の実務を担う自治体の立場からの活用と、評価基準の改正を検討する立場からの活用の2つが考えられる。

まず、自治体の立場からの活用を考えると、表3および表4のとおり、家屋評価システムを導入している自治体と導入していない自治体があることから、両者における家屋評価システムの活用に関する整理を行うと以下のとおりである。

#### (1) 家屋評価システムを導入している自治体

導入している家屋評価システムにもよると考えられるが、家屋評価に必要な機能を備えたシステムであれば自治体の評価事務に資するものと考えられ、引き続きの活用が望まれる。

#### (2) 家屋評価システムを導入していない自治体

当該自治体内における年間評価棟数と家屋評価システムの導入に係る財政的なコストを考慮する必要があると考えられるが、評価誤りの防止、作業時間の短縮、評価基準改正時における改正内容の反映の効率化などの観点から、早期に家屋評価システムを導入することが望ましい。

また、代表的なベンダーのシステムでは、ノンカスタマイズで自治体独自の評点などの設定も可能であり、所要の補正なども再現可能である。したがって、家屋評価システムの導入により、既存家屋との間に評価内容の齟齬が生じるなどの問題が生じることは基本的にはないものと考えられる。

### 4 評価基準の改正を検討する立場からの家屋評価システムの活用

一方、評価基準の改正を検討する立場からの家屋評価システムの活用については、上記ベンダーへのヒアリング結果を踏まえると、家屋評価システムを活用すれば、自治体の有する大量の家屋評価情報について、比較的容易に収集することが可能であることから、以下のような場面で活用することが考えられる。なお、家屋評価情報の提供に際しては、家屋評価情報に含まれる個人情報（他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別することができることとなるものを含む。）の取扱いについて留意が必要となる。この点については、上記のベンダーへのヒアリングも踏まえ、特定の個人を識別できない形で出力項目の指定を行うべきと考えられる。

#### (1) 標準量の改正

家屋評価システムの活用により、明確計算によって算出された非木造家屋の鉄骨量、鉄筋量、コンクリート量などの情報について収集可能となることが見込まれる。

令和6年度の評価基準の改正（評価替え）が審議された、「第39回固定資産評価

分科会議事要旨及び会議資料等（2023年3月28日開催）<sup>5</sup>」の審議事項<sup>6</sup>を確認すると、標準量の見直しに当たっては、「全国の既存家屋を対象とした調査に基づき、統計的手法によって標準量を算出」とされている。当該調査については、全国の既存家屋の情報を自治体から収集して、統計的手法により標準量を算出したものと推察される。

標準量の見直しに係る検討に当たっては、既存家屋の鉄骨量、鉄筋量、コンクリート量などの情報が必要となるが、家屋評価システムを活用することにより、統一的なフォーマットで、かつ、従来よりも容易に情報収集することが可能と考えられ、データを提供する自治体側およびデータを用いて分析する側の双方にとって作業が効率化されるなどのメリットがあるものと考えられる。

## （2）補正係数において「標準」となる数値などを見直し

家屋評価システムの活用により、自治体が評価の際に適用している補正係数の情報についても収集可能となることが見込まれる。

補正係数に係る情報収集の結果、仮に大多数の家屋においてが増点補正（または減点補正）されている補正項目があった場合、当該補正項目については、現状の「標準」の数値などが現在の建築の実態に即したものとなっていない可能性があることから、当該補正係数の「標準」の数値などについて現状把握を行うなど、見直しに向けた検討を行うこととなるものと考えられる。

このように、当該見直しが必要な箇所の抽出にも家屋評価システムを活用できると考えられる。

## （3）評価に使用されていない評点項目および大多数の家屋で「標準」が適用されている補正項目の見直し

家屋評価システムの活用により、評点項目・補正項目の情報についても収集可能となることが見込まれる。

評点項目・補正項目に係る情報収集の結果、仮に大多数の自治体が使用していない評点項目や、大多数の家屋で「標準」の値が適用されている補正項目があった場合、現在の建築の実態に照らすと、当該評点項目・補正項目は設ける必要性が乏しいものである可能性があることから、家屋評価の簡素化・合理化に向けて、当該評点項目・補正項目の廃止や見直しの検討を行うこととなるものと考えられる。

このように、評価に使用されていない評点項目・補正項目の抽出にも家屋評価システムを活用できると考えられる。

<sup>5</sup> [https://www.soumu.go.jp/main\\_sosiki/singi/chizai/koteishisan\\_bunkakai/02zeimu05\\_04000054.html](https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/singi/chizai/koteishisan_bunkakai/02zeimu05_04000054.html)

<sup>6</sup> [https://www.soumu.go.jp/main\\_content/000871486.pdf](https://www.soumu.go.jp/main_content/000871486.pdf)

(4) 多くの自治体が設けている所要の補正（独自評点など）の評価基準への採用

評価基準上、「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」（評価基準第2章第1節六1）とされており、家屋評価システムの活用により、各自治体が設けている所要の補正の情報についても収集可能となることが見込まれる。

所要の補正に係る情報収集の結果、仮に、多くの自治体が設けている独自評点などの所要の補正があることが判明した場合には、当該所要の補正についての状況把握を行い、普遍性があるものと判断されれば、当該所要の補正を評価基準に反映させることも考えられる。

このように、所要の補正の把握にも家屋評価システムを活用できると考えられる。

以上の検討箇所を再建築費評点基準表で示すと、図6のとおりである。

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		
構 体	主 鉄 骨 コ ン ク リ ー ト	鉄骨、鉄筋及びコンクリートの使用量が明確でない建物	鉄骨鉄筋コンクリート造 62,320	延べ床面積・トン、コンクリート・鉄骨・六六六立方メートル、	階層数	1.05 ← 地上6階のもの	1.0 地上3階のもの	→ 0.97 地上2階のもの	延
					階高	1.20 ← 5.5m程度のもの	1.0 3.5m程度のもの	→ 0.97 3m程度のもの	
					柱間	1.20 ← 7.5m程度のもの	1.0 6m程度のもの		床 面 積
					壁面積の大小	1.10 ← 大きいもの 〔延べ床面積1.0㎡当たり1.60㎡程度のもの〕	1.0 普通のもの 〔延べ床面積1.0㎡当たり0.80㎡程度のもの〕	→ 0.95 小さいもの 〔延べ床面積1.0㎡当たり0.45㎡程度のもの〕	
					地階	1.05 ← 地下1階のもの	1.0 地階のないもの		
					工事形態	1.05 ← 複雑なもの	1.0 普通のもの		積
					工事形態	1.05 ← 複雑なもの	1.0 普通のもの		

(4)独自評点など                      (1)標準量の改正                      (2)「標準」の見直し

(3)大多数の家屋で「標準」が適用されている補正項目の見直しなど

図6 家屋評価システムを活用して検討できると考えられる箇所

## IV 家屋評価に関するデジタルデータの現状とその活用策

現在建築の分野において活用されているデジタルデータとして、特にB I Mの現状を確認した上で、B I Mを家屋評価へ活用するための現状の課題と、将来取り組むべき課題を確認した。

### 1 B I Mの現状など

#### (1) B I Mの概要

B I M (Building Information Modelling) とは、下記①および②の情報が入った「建物情報モデル」を構築するシステム<sup>7</sup>、とされている。

- ① 3次元の形状情報
- ② 室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等、建物の属性情報

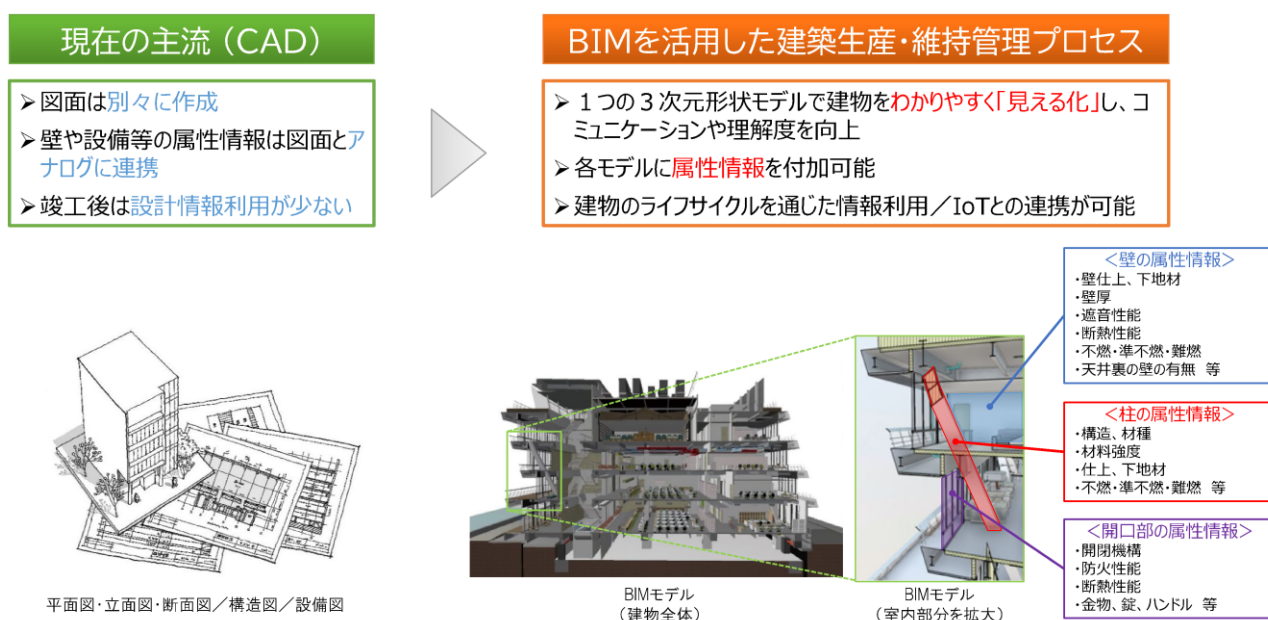


図7 B I Mのイメージ

出所：建築B I Mの意義と取り組み状況について 令和5年12月（国土交通省）

また、H30 報告書では建物建築においてB I Mを活用することのメリットとして、表13に示す点が挙げられている。

<sup>7</sup> 国土交通省「建築B I Mの意義と取組状況について」（令和5年12月）  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001716005.pdf>

表 13 建物建築におけるB I M活用のメリット

Ⅲ B I Mの基本性能と活用状況等

(1) B I Mの基本性能

- B I Mのメリットとして、以下の点が挙げられる。
  - ・設計内容の可視化  
3次元の建物モデルを活用することで、設計の透明性・説明性が高まり、関係者間の意思決定が迅速になる。
  - ・建物情報の入力・整合性確認  
施工前において整合性が確保され、手戻りリスクが回避される。
  - ・建物情報の統合・一元化  
設計や建築に関する情報を集約した建物情報モデルが構築され、施設の運営や維持管理に活用することができる。
  
- 従来のC A Dは手書きしていた図面をデジタルデータに置き換えただけのものであったのに対し、B I Mは柱・壁・床・窓などの建物部材のオブジェクトに属性情報を持たせることができる。

(2) B I Mの将来像（ロードマップ）

国土交通省は付属資料1のとおり、将来像と工程表を示しているが、これを確認すると、B I Mを社会インフラとして活用するに当たって、2026年春から建築確認申請におけるB I M図面審査を開始し、さらに2029年春にはB I Mデータ審査を開始することとされている。

また、建築業界全体の生産性の向上を実現するため、設計・審査・施工・保守の各工程でB I Mデータの活用の普及を目指すこととされている。

さらに、建築・都市のD Xとして、建築B I Mの社会実装によって、「建築生産（設計、施工、維持管理）や都市開発（計画、整備、維持管理）、不動産に関する業務の『生産性の向上』」、「屋内空間（建築物）や屋外空間（都市）、不動産の『質（快適性、安全性、利便性）の向上』」により、「建築・都市・不動産分野の情報と他分野（交通、物流、観光、福祉、エネルギー等）の情報が連携・蓄積・活用できる社会の構築」を将来的に目指すこととされている。

(3) B I Mの普及状況

設計関係団体、施工関係団体および維持管理・発注者関係団体などについて行われた、B I Mの普及状況に係る国土交通省の調査<sup>8</sup>（付属資料2）によると、B I Mの導入率は、令和4年度は48.4%であるのに対して、令和6年度では58.7%となっ

<sup>8</sup> 建築分野におけるB I Mの活用・普及状況の実態調査＜概要＞（令和7年1月 国土交通省調べ）  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001876975.pdf>

ており、B I Mの普及が進んできていることが分かる。さらに、後述するL C Aの実施などの建築分野の状況を考慮すれば、今後更にB I Mの導入が進展することが期待される。

## 2 B I Mなどの家屋評価への活用に係る既往の調査研究

建築分野で活用されているB I Mなどの家屋評価への活用については、H30 報告書およびR 5 報告書で整理されており、これらの報告書の概要を確認する。

### (1) H30 報告書概要

H30 報告書の概要として、以下のとおり、報告書から「I 調査研究の目的・背景」および「VI まとめ」を抜粋する。

なお、H30 報告書では、B I Mデータそのものを自治体が納税者から受領して家屋評価に活用するという前提で調査研究が行われている。

表 14 H30 報告書概要

<p>I 調査研究の目的・背景</p> <p>固定資産税における家屋の評価方法は、再建築価格方式が採用されている。再建築価格方式は、同じ時期に同一の資材を用いて造られた同規模の家屋は、ほぼ同様の評価額となることから、家屋の評価を均衡の取れた適正なものとする優れた評価方法であるが、仕組みが複雑であるとの声が寄せられており、これまで累次にわたり、評点項目の整理統合など簡素化が図られてきたが、さらなる評価方法の簡素化・合理化が求められているところである。</p> <p>このような中、資産評価システム研究センターでは、平成 29 年度の固定資産税制度に関する調査研究委員会において、現行の部分別評価による積算過程を効率化する方法として、B I M (Building Information Modering) 等の情報化技術の活用による評価作業の簡素化の可能性について検討されたところ、<u>評点項目に必要な情報がB I Mの属性情報でカバーされていれば、両者を結びつけるシステム構築により課税庁の積算作業が効率化され、特に大規模な事業用家屋の評価の大幅な簡素化が期待される</u>ことから、引き続き検討することとされたところである。</p> <p>これを受けて、平成 30 年度において、新たに学識経験者のほか、B I Mを活用している建設会社等の民間企業や、評価を行う自治体の委員からなる「資産評価システムに関する調査研究委員会」を立ち上げ、情報化技術のうちB I Mに焦点をあてて、その基本性能や活用状況、固定資産の評価への活用可能性等について研究を行うこととした。</p> <p>(略)</p> <p>VI まとめ</p> <p>国内におけるB I Mの活用状況から、固定資産税の評価という視点でB I M活用の可能性</p>
---

があるのか、あるとすればどのような点が課題としてあるのかについて議論を進めたところ、現状は竣工時のB I Mの不存在等から固定資産税の評価への活用は難しく、また、固定資産税の評価のために必要な情報の追加入力等を企業に求める必要がある等課題が少なくないことが分かった。

今後、B I Mが建築の各フェーズで一貫利用され、ファシリティマネジメント等の観点から建物の資産価値を高めるものとして、所有者等不動産関係者の間でB I Mモデルが保有・共有されるようになっていけば、その情報を固定資産税の評価にも活用していける可能性がみえてくるのではないかと結論に至ったものである。

また、国内の建築資材のコード体系は、現状では標準化されていないが、共通のコード体系が構築されることにより、B I Mでの資材の分類集計や関係者間でのB I M情報の流通へとつながり、さらには資産評価との連携の鍵となると考えられる。ただし、国内で共通コード体系が構築された場合でも、コードを活用した評点項目との紐付けについては、そのルールの作成主体等の課題は依然として存在する。

しかしながら、課税庁における評価の現場では、評価対象の建物が多様化・複雑化する一方、評価担当職員数は減少する傾向にあり、評価業務の効率化は避けて通れない喫緊の課題である。

今回研究したB I Mのような新しい情報化技術を評価業務のプロセスに取り込むことができれば、評価の効率化に資すると考えられることから、更なる研究を進めていくことが肝要である。

H30 報告書においては、明確計算に関して、見積書から数量を拾い出す方法をB I Mデータを用いて数量を拾い出す方法に切り替えることができれば、効率化に大きく資することとなるとされているが、一方で、B I Mデータを家屋評価へ活用する際の課題も多く挙げられており、それらを整理すると以下のとおりである。

- ① 竣工時のB I Mが存在しない。(H30 報告書 P. 11)
- ② 固定資産税評価に必要な情報の追加入力などを企業に求める必要がある。(H30 報告書 P. 14)
- ③ 拾い出しルール、紐付けルールが必要である。(H30 報告書 P. 16)
- ④ 自治体側の人材育成や設備面も含めた環境整備が必要である。(H30 報告書 P. 22)
- ⑤ 申告納税制度ではないため、納税者側にどこまで協力を求められるかが問題となる。(H30 報告書 P. 22)

## (2) R 5 報告書概要

R 5 報告書の概要として、以下のとおり、報告書から「3.1. B I Mデータを用いた計算方法」、「3.3. B I Mデータを前提とした作業の流れ」、「3.3.6. B I Mを前

提とした固定資産評価の流れの例」を抜粋する。

なお、R5報告書では、自治体がBIMデータそのものを納税者から受領するのではなく、自治体が入力フォーマットを提示し、納税者側（設計者または施工者）に協力を求めて必要項目を記入してもらう前提で調査研究が行われている。

表 15 R5 報告書概要

<p>3. BIM データに基づいた明確計算の方法に関する考察</p> <p>3.1. BIM データを用いた計算方法</p> <p>建築工事において BIM データが作られるようになり、工事段階において様々なデジタルデータが作成され、活用もされるようになってきている。また、建設分野においてもデジタル・トランスフォーメーションに関する技術導入や仕事の仕方の改変がしばしば試みられている。例えば「フルBIM」と呼ばれるような2次元の図面の作成を必要最小限にとどめ、承認行為や竣工図作成を BIM に一本化するようなプロジェクトも登場している。そのため、従来の図面を借り受けて家屋の固定資産評価を行う流れ自体が成り立たない可能性も存在する。</p> <p>そこで、研究者らは、<u>家屋の固定資産評価を行う際に、建物に関するデータを有する施工者（元請け）から情報提供を受けることを想定する。</u>その際に、数量や個数だけでなく、補正係数の算出に用いる程度や質の記入も行うことを想定する。</p> <p>図 8 固定資産税に関する情報提出の概念図</p> <p>(略)</p>
---

### 3.3. BIM データを前提とした作業の流れ

#### 3.3.1. 現状の設計施工業務の流れ

まず、建築工事の流れにおいて、作成される各種図面の整理を行う。

以下の図 10 に図面作成の流れを示す。施主に提出される図面は、確認申請図、契約図、竣工図などがある。これら図面の作成については、設計料や監理料に含まれている。

一方で工事の実施過程で、施工者サイドが取りまとめる方法により、総合図原図、総合図、各種施工図が作成される。これら図面は、契約図の範囲内で、施工者側が設計の詳細度を上昇させる過程で作成される図面である。これら図面の作成費用は工事費用の中から清算される。

工事の開始前までに設計者・監理者が施主と相談のもと、施工者側の変更を反映した図面を工種別に分けた状態で各種施工図として作成させ、設計者・監理者が承認したものが承認図となる。

ただ、承認図作成後も、承認図に未記載の部分や、工事開始後に機器類のモデルチェンジなどによる変更が行われる。

最後に、工事過程で発生した変更をすべて反映し、竣工図として取りまとめる。

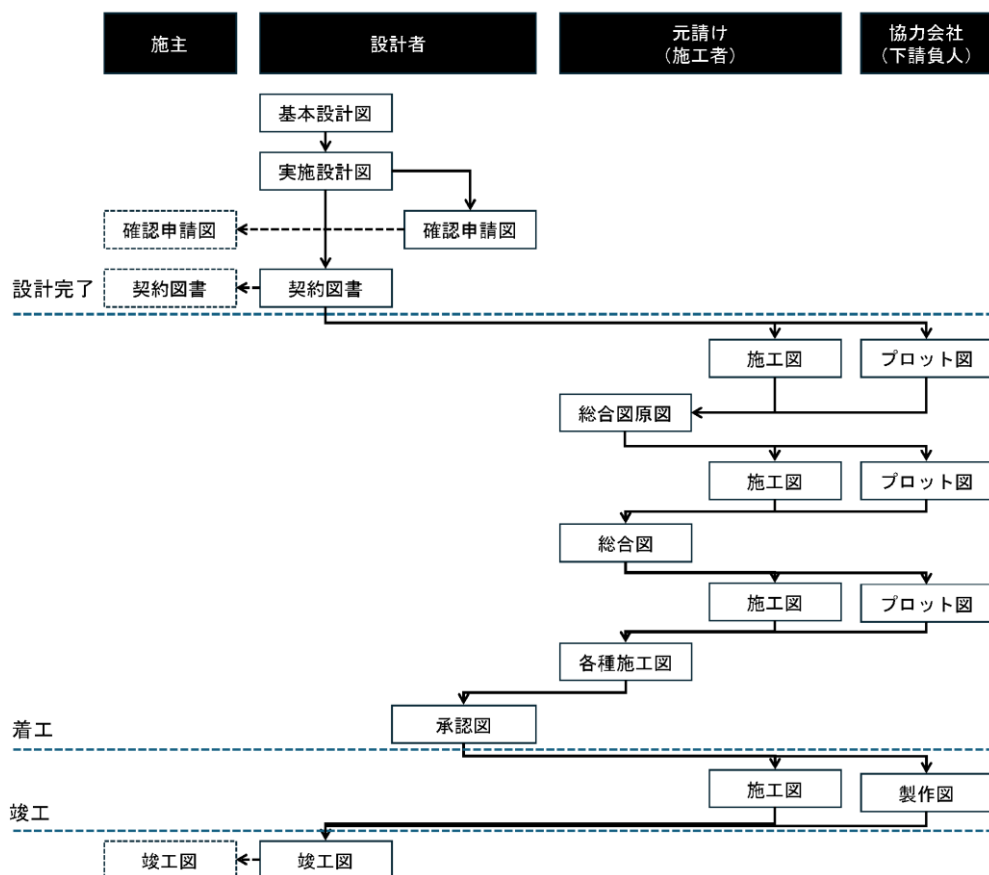


図 10 工事のプロセスで作成される図面

### 3.3.2. BIMを導入した場合の流れ

現状、いくつかのプロジェクトにおいてBIMを中心とした運営方法が施行されている。ただ、設計業務は建築士法により、施工業務は建設業法による規制の範囲内で実施される必要があるため、プロジェクトの運営プロセスが大幅に変わるわけではない。

基本的には各プロセスがBIMに置き換わる運用が多い。以下の図 11 にBIMによる運営プロセスを示す。

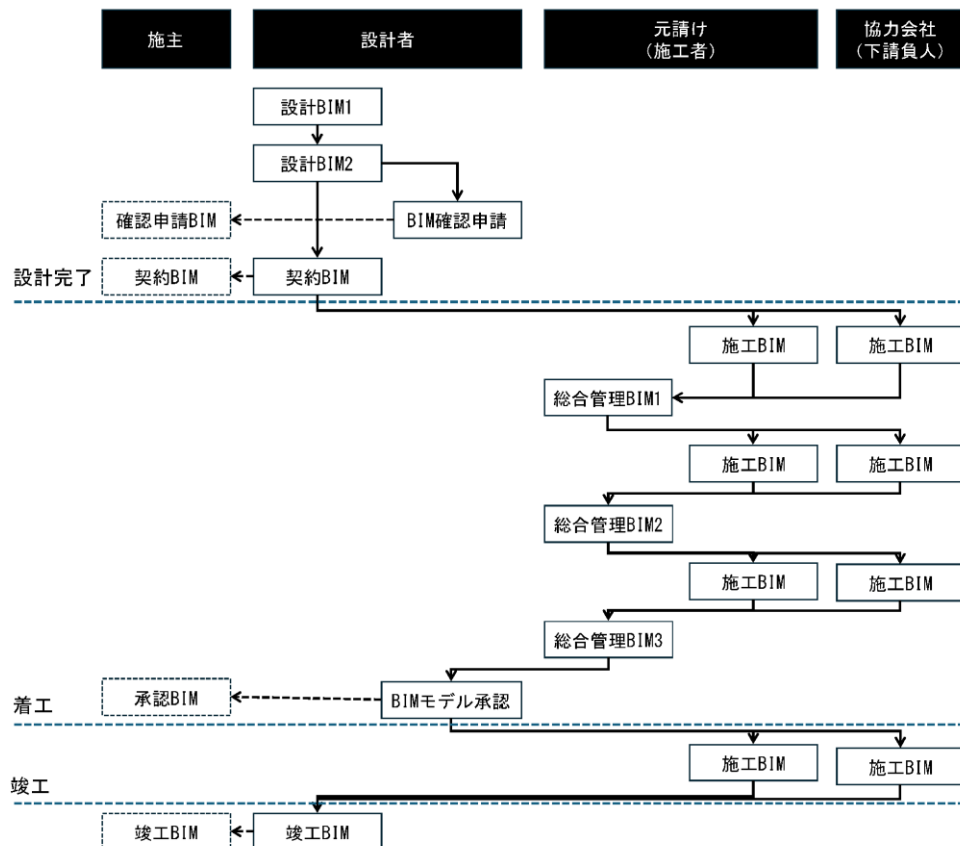


図 11 BIM に置き換えた BIM データ作成のプロセスの例

### 3.3.6. BIMを前提とした固定資産評価の流れの例

これまでの議論を踏まえ、BIMを前提とした固定資産評価の流れを示す。

なお、設計者が入力する場合と施工者が入力する場合の 2 通り考えられる。設計者が固定資産評価のデータ入力を行う場合、竣工BIMに基づいて評価を行うことになる。

また、施工者が入力する場合、施工数量に基づいた数量が入力されることになる。なお、施工BIMによる数量ではないのは、実際の施工では、少し多めに発注するなどの工事プロセスでのロスを実定した数量とするため、施工数量のほうがより実態に近い数量となると推定される。ただ、建物に資産として使われた部分に限定するという意味ではこちらも竣工BIMに基づいたものにする方法も考えられる。

(1) 設計者が入力する場合：竣工 BIM のデータに基づいた入力

(2) 施工者が入力する場合：施工数量のデータに基づいた入力（施工 BIM ではない）

以下の図 17 に設計者が再建築費評点数に関する入力を行う場合を示す。この場合、設計者が作成する責任のある竣工 BIM に基づいた入力となる。

施工者が機器選定を行う際に設計者が承認を行うことから、設計者も機器や材料の性能については知悉している。

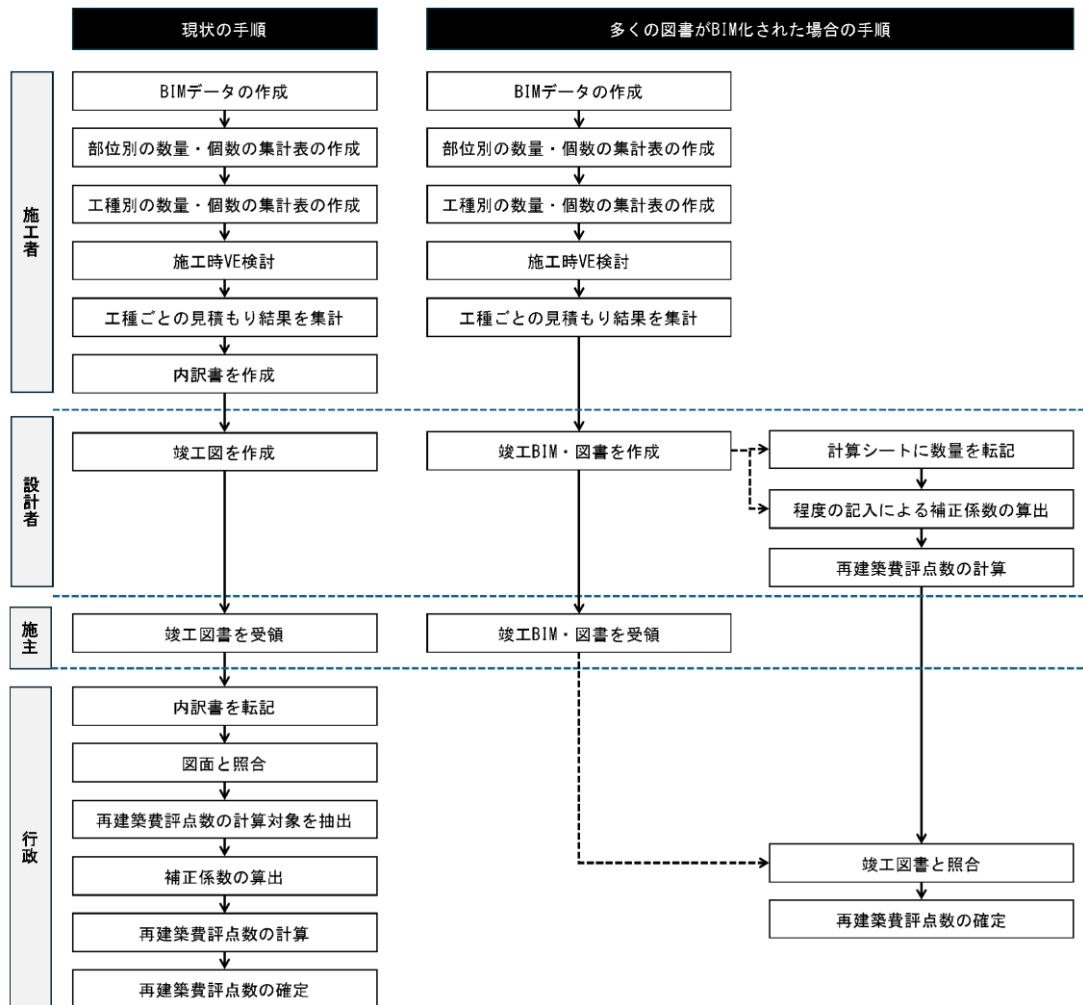


図 17 設計者が再建築費評点数に関する情報の入力を行う場合

以下の図 18 に施工者が再建築費評点数に関する情報の入力を行う場合を示す。施工者の業務フローの中で負担が少ない手順とする場合、施工時の業者への発注書に記入された施工数量に基づいて数量を記入し、施工時 VE などでの機器選定時の情報を基に、補正係数を算出する。

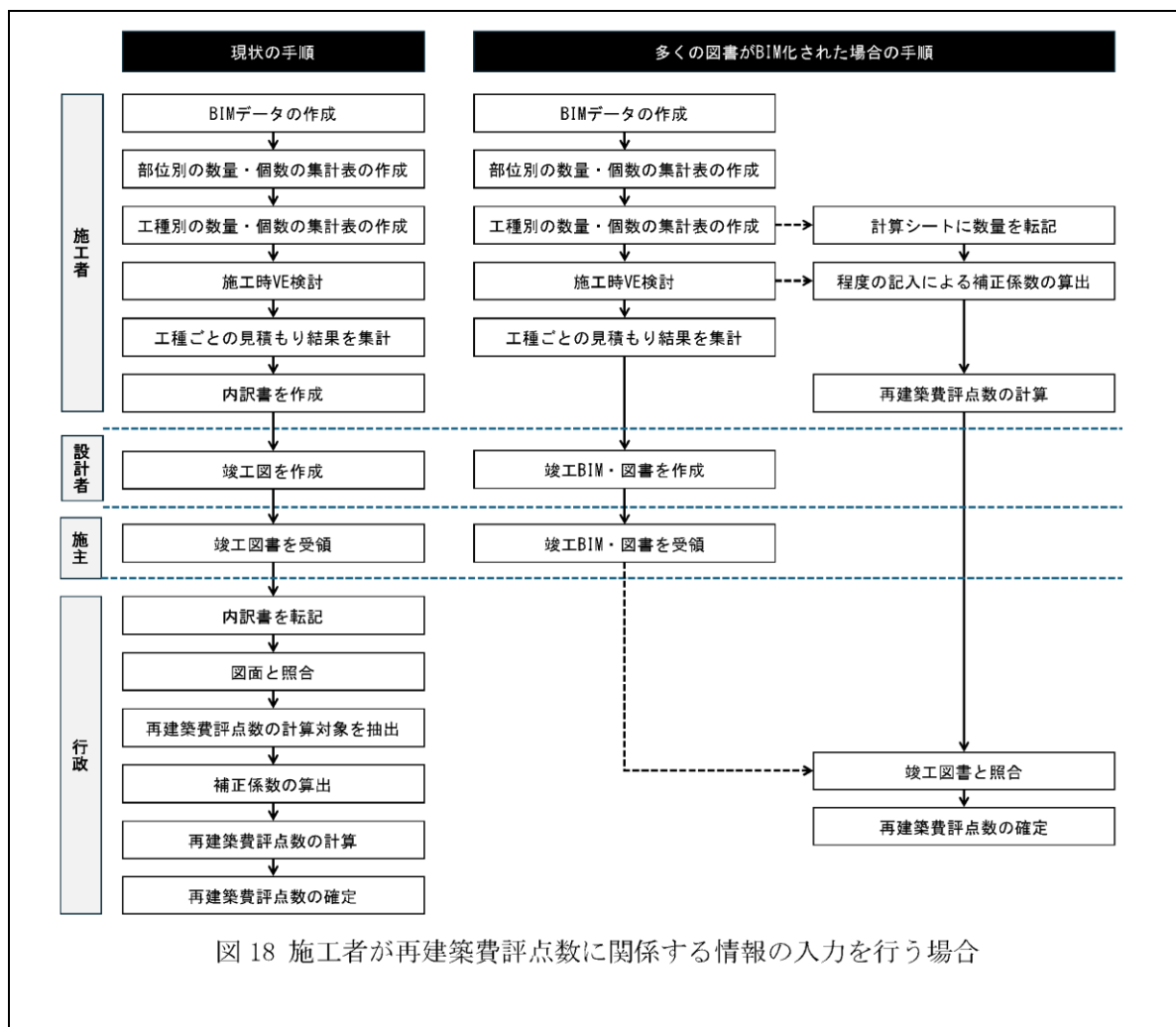


図 18 施工者が再建築費評点数に関する情報の入力を行う場合

R 5 報告書においては、自治体が入力フォーマットを提示し、設計者または施工者に必要項目を記入してもらう前提で検討されていることから、設計者や施工者が事前に家屋評価の根拠となる施工数量などを把握することとなる。このため、施主に対して公租公課のシミュレーションを行うことが可能であることや、BIMデータを自治体を受領して自らで扱う必要がない、といったメリットが挙げられる。

一方、R 5 報告書の中で具体的に挙げられてはいないが、当該方法では以下のような課題が考えられる。

- ① フォーマットに設計者が入力するか、施工者が入力するかで、数量が異なる可能性がある。
- ② 全市町村で共通の手順書および入力フォーマットが必要となる。
- ③ 評価基準を熟知していない設計者または施工者に記入させるため、課税庁による細かなチェックが必要となる。

### 3 BIMに関する最新の取組

#### (1) 大手建設会社における最新の取組

大手建設会社である清水建設株式会社が、BIMデータを活用して、3次元の固定資産管理台帳としてオフィス内の什器・備品を管理するサービス<sup>9</sup>を開始したことから、令和7年度第4回委員会（2026年1月7日（水））に清水建設株式会社を招聘し、当該サービスの紹介を受けた上で意見交換などを行った。

当該サービスを含めたBIMに関する最新の取組の家屋評価への活用について、委員からは主に以下の意見があった。

- ▶ 償却資産の課税に活用できそうなサービスである。
- ▶ 建築後のファシリティマネジメントに活用できるシステム（サービス）であるので、家屋評価にもつながるような部分を組み込むことも可能ではないか。
- ▶ 2次元の竣工図は手直しが非常に大変であり、特に設備に関しては関連している箇所が多岐に亘るため、手直しした場合には全てチェックを行う必要がある。このため、大量の図面を確認する必要があるが、それに比べると、3次元のBIMデータの作成や手直しした場合の関連する箇所のチェックは容易である。
- ▶ 現行の家屋評価の事務においては、納税者から2次元の図面を提出してもらっているが、3次元のBIMデータが存在するのであれば、それをわざわざ2次元の図面に加工して評価を行うのは無駄な手間ということになる。
- ▶ 家屋評価が当該システムに組み込まれていれば、早期に固定資産税額の試算を行うことが可能となり、所有者のメリットとなる。

#### (2) 建築物LCAにおけるBIMの活用

家屋評価との直接の関係はないが、LCA（ライフサイクルアセスメント）の実施においては、資材製造段階から解体段階に至るまでのライフサイクル全体を通じたCO<sub>2</sub>等排出量（LCCO<sub>2</sub>（ライフサイクルCO<sub>2</sub>））の算定ツールにBIMを連携させることなどにより、設計者などにとって使い勝手のよい、DXに対応した算定ツールの開発が進められている<sup>10</sup>。また、付属資料3のとおり、国土交通省の「建築GX・DX推進事業」では、LCAの実施によるLCCO<sub>2</sub>削減の推進と建築BIMの普及拡大による生産性向上の推進を一体的・総合的に支援することとされており、LCAの実施とBIM活用を合わせて行う場合は、BIMの活用にあたる費用への支援がなされることとされている。建築物LCAは2028年度に制度の開始を目指しており、このこともBIM普及の後押しになると考えられる。

なお、LCAとは、建築物のライフサイクル全体におけるCO<sub>2</sub>を含む環境負荷を

<sup>9</sup> 清水建設株式会社「固定資産管理サービス「Shimz One BIM+（プラス）」を提供」  
(<https://www.shimz.co.jp/company/about/news-release/2024/2024050.html>)

<sup>10</sup> 建築物のライフサイクルカーボンの算定・評価等を促進する制度に関する検討会（国土交通省）  
建築物のライフサイクルカーボンの削減に向けた制度のあり方中間とりまとめ  
(<https://www.mlit.go.jp/common/001964665.pdf>)

算定・評価することをいい、環境負荷の「見える化」が行われる。建築分野は日本におけるCO<sub>2</sub>等総排出量の約4割を占めており、LCAの実施を通じて、LCCO<sub>2</sub>の削減を図ることが重要とされている。

#### 4 デジタル技術の活用に係る課題

##### (1) 家屋評価への活用に応じた課題

上述のとおり、BIMデータを自治体が受領する前提で検討されたH30報告書では、以下の課題が挙げられていた。

- ① 竣工時のBIMが存在しない。
- ② 固定資産税評価に必要な情報の追加入力などを企業に求める必要がある。
- ③ 拾い出しルール、紐付けルールが必要である。
- ④ 自治体側の人材育成や設備面も含めた環境整備が必要である。
- ⑤ 申告納税制度ではないため、納税者側にどこまで協力を求められるかが問題となる。

また、BIMデータを自治体が受領せず、入力フォーマットに必要な項目を設計者または施工者に記入させる前提で検討されたR5報告書においては、以下の課題が考えられた。

- ① フォーマットに設計者が入力するか、施工者が入力するかで、数量が異なる可能性がある。
- ② 全市町村で画一的な手順書および入力フォーマットが必要となる。
- ③ 評価基準を熟知していない設計者または施工者に記入させるため、課税庁による細かなチェックが必要となる。

委員会において、「3 最新のBIMに関する取組」を踏まえて、これらの課題について議論を行ったところ、委員からは主に以下の意見があった。

- ▶ BIMデータの活用というのは、現在、納税者から紙で受領している見積書・図面などの資料をBIMデータで受領することとなるものであり、あくまで現在の方法の延長にある話ではないか。
- ▶ 現在の方法の延長にある話であれば、H30報告書で想定されているような、企業に対して、固定資産税評価に必要な情報の追加入力を求めるといった必要はない。
- ▶ 受領したBIMデータを用いて施工数量などを拾い出す仕組みの検討は、評価制度の見直しの中で検討する課題である。

このように考えれば、H30報告書における②⑤およびR5報告書における①～③の課題については、検討を要しないものと考えられ、また昨今は、上述のとおりファシリティマネジメントにBIMデータを活用する事例も現れていることから、H30



## (2) 今後の課題

ここまで、B I Mをはじめとする建築分野における最新のデジタル技術の状況と、それらの家屋評価への活用に向けた課題について確認を行った。

また、個々の自治体においては、家屋評価の簡素化・合理化に向け、A I 技術の活用をはじめとする家屋評価のデジタル化の取組について、検討が加速しているものと考えられる。

一方で、評価基準に評価計算の詳細な手順が規定されていない中で家屋評価のデジタル化を先行して進めたとしても、次のような事態が生じることも考えられる。

- 当該デジタル技術を活用できる（活用する）自治体が限られる可能性がある。
- 評価手順が未整理のままデジタル化を進めたとしても、自治体における現行の運用に馴染まないデジタル技術となってしまう可能性がある。

評価基準において評価計算の詳細な手順が規定されていないという点については、表 12 の令和 5 年度の当委員会の報告書でも指摘されている課題であり、当該課題の解決は、家屋評価のデジタル化の進展や令和 5 年度の当委員会のテーマである家屋評価システムの標準化に資することはもちろん、評価手順の標準化・評価の均質化にもつながりうるものとする。

については、将来的な評価手順の標準化を見据えて、デジタル化に向けた検討を行うことと並行して、自治体が現在運用している評価手順の確認および整理を進める必要があり、例えば以下のような点の確認・整理を行うことが考えられる。

- ① 評価手順・評点数算出過程の整理  
→ 評価額算出過程における手順や計算過程を整理・類型化。
- ② 所要の補正（独自評点）の整理  
→ 各自治体が設定している独自評点・所要の補正を整理・類型化。
- ③ 明確計算の評価方法の標準化  
→ 各自治体における数量の拾い出し方法、評点項目との紐付け方法などを整理。
- ④ 比準評価の標準化  
→ 各自治体が比準評価において使用している帳票やその適用方法などを整理。

なお、明確計算における概ねの事務の流れについては H30 報告書で以下のとおり整理されており、今後の検討の参考になるものと考えられる。

表 16 (参考) 明確計算の事務の流れ

II 大規模事業用家屋の評価事務の現状と課題

(2) 大規模事業用家屋の評価事務の流れ 明確計算によって評価を行う場合の事務の流れは、おおむね以下のとおりである。

<評価事務の流れの例>

① 対象家屋の把握	➤ 建築確認申請、登記、現地調査、航空写真等の情報により、新築・増改築家屋(対象家屋)を把握する。
② 調査協力依頼	➤ 所有者等に調査協力を依頼し、見積書・竣工図等の評価資料の借用について調整する。
③ 資料借用・返却	➤ 所有者等から見積書・竣工図等評価資料を借用し、必要な部分についてコピーを作成する。
④ 実地調査	➤ 対象家屋の外観や内部の使用資材等を実際に確認するため、実地調査を行う。
⑤ 家屋として評価する資材の拾い出し	➤ 見積書・竣工図等から家屋として評価する資材と数量を拾い出し、部分別に分類する。
⑥ 評価項目との紐付け	➤ 拾い出した資材名を、該当する評価基準の評点項目と紐付ける。
⑦ 建築設備の設置箇所の確認及び数量の把握	➤ 竣工図から、建築設備の設置箇所と数量、対象面積等を確認する。
⑧ 計算後の点検・決裁	➤ 積み上げた評点数を計算後、点検・決裁を行う。

一連の評価事務の流れの中で作業量が多い手順は、主に家屋として評価する資材の拾い出し、評点項目との紐付け、建築設備の設置箇所の確認及び数量の把握に係る作業であり、具体的には以下のような手順で事務が進められている。

**【家屋として評価する資材の拾い出し】**

見積書の工事別内訳書に記載されている使用資材等について、家屋として拾い出しが必要な資材であるか否かを判断した上で、数量を拾い出し、その資材が評価基準のどの部分別に該当する資材であるかを整理する。

なお、単位当たり標準評点数は、資材費及び労務費のほか取り付け下地の工事費も含めて積算されており、仕上げなど表面に見える資材の評点を付設することで下地の資材も含まれることとなるため、拾い出しには注意が必要である。

また、建築設備については、テナントが所有する設備や、特定の生産又は業務の用に供される設備は償却資産となることから、家屋と償却資産との仕分け作業も必要となる。

**【評点項目との紐付け】**

家屋として拾い出す必要がある資材については、評点基準表の評点項目にあてはめる作業を行うが、見積書には一般的な資材名ではなく商品名で記載されることが多く、当該商品がどの評点項目に該当するかという判断が必要になる。また、評点基準表の評点項目は建築資材を網羅的に示しているものではないため、使用資材に該当する評点項目がないものも少なくなく、そのような場合には、他の用途の建物の評点基準表に該当する資材の評点項目が示されているものの標準量等の相違を考慮した上で転用するなどにより評価する必要がある。

**【建築設備の設置箇所の確認及び数量の把握】**

事業用家屋の場合、多種多様な設備が施工されることが多いが、設備ごとに竣工図等から設置箇所、数量、面積等を手作業で計測・確認していく作業が必要となる。

## V まとめ

当委員会における今年度の検討内容は以下のようにまとめられる。

### 1 家屋評価システムの活用

#### (1) 家屋評価システムの普及状況

令和5年度におけるアンケート調査結果を確認したところ、多くの自治体が家屋評価システムを導入している状況であった。

また、当時の報告書では、家屋評価システムの標準化によって評価内容の均質化を目指すことよりも、評価基準をより明確なものに見直すことや評価手順の統一的なルールを定めることが優先課題である旨指摘されている。

#### (2) 家屋評価システムの状況

代表的なベンダーが開発する家屋評価システムの機能について、ヒアリングを行ったところ、以下の①②の状況を捉えることができた。

##### ① 自治体の視点

不明確計算、明確計算および比準評価のいずれにも対応しており、タブレット端末を活用した現地調査などにより、評価作業の効率化を図ることができる。

##### ② 評価基準の改正を検討する立場の視点

過年度に評価した家屋も含めて、家屋評価データの抽出が可能である。

#### (3) 自治体の立場からの家屋評価システムの活用

自治体における家屋評価システムの活用状況は次のとおりであった。

家屋評価システムを導入している自治体においては、家屋評価システムは自治体の評価事務に資するものとして改良を重ねていると考えられ、引き続きの活用が望まれる。

家屋評価システムを導入していない自治体は、評価誤りの防止、作業時間の短縮、評価基準改正時における改正内容の反映の効率化などの観点から、早期の導入が望ましい。

#### (4) 評価基準の改正を検討する立場からの家屋評価システムの活用

家屋評価システムを活用すれば、自治体の有する大量の家屋評価情報を比較的容易に収集することが可能であることから、以下のような活用およびその後の評価基準への反映の検討が可能と考えられる。

##### ① 標準量の改正

##### ② 補正係数において「標準」となる数値などの見直し

##### ③ 評価に使用されていない評点項目および大多数の家屋で「標準」が適用されている補正項目の見直し

##### ④ 多くの自治体が設けている所要の補正（独自評点など）の評価基準への採用

## 2 家屋評価に関するデジタルデータの現状とその活用策

### (1) BIMの現状等および既往の調査研究の確認

BIMの概要、将来像、普及状況を、国土交通省の資料を用いて確認した。

また、H30 報告書は、自治体が納税者からBIMデータを受領する前提で検討されており、BIMの家屋評価への活用に当たって、以下の課題が挙げられていた。

- ① 竣工時のBIMが存在しない。
- ② 固定資産税評価に必要な情報の追加入力などを企業に求める必要がある。
- ③ 拾い出しルール、紐付けルールが必要である。
- ④ 自治体側の人材育成や設備面も含めた環境整備が必要である。
- ⑤ 申告納税制度ではないため、納税者側にどこまで協力を求められるかが問題となる。

一方、R5 報告書は、BIMデータを自治体を受領せず、入力フォーマットに必要な項目を設計者または施工者に記入させる前提で検討されており、以下のような課題が考えられた。

- ① フォーマットに設計者が入力するか、施工者が入力するかで、数量が異なる可能性がある。
- ② 全市町村で画一的な手順書および入力フォーマットが必要となる。
- ③ 評価基準を熟知していない設計者または施工者に記入させるため、課税庁による細かなチェックが必要となる。

### (2) BIMに関する最新の取組

大手建設会社の最新のBIMに関する取組として、竣工BIMをファシリティマネジメントに活用している事例を確認した。

また、このような取組に加えて、建築物LCAの制度開始もBIM普及の後押しになると考えられる。

### (3) デジタル技術の活用にあたっての課題

委員会では、上記2.(2)のBIMに関する最新の取組を踏まえて、2.(1)の課題について議論を行い、BIMデータの活用が想定できる状況は、納税者から紙で受領している見積書・図面などの資料をBIMデータで受領するというものと考えられ、あくまで現在の方法の延長にある話であることから、だとすれば、今後の課題は、結果的に拾い出しルール・紐付けルールをどう設定するかという点に絞られる旨を確認した。

これについては、BIMデータから使用資材の数量データを抽出した上で、家屋評価システムに適切に連携させる必要があり、委員からは、これらをつなぐソフトウェアを開発する、当該作業を行う専門機関を設ける、などといった対応策が挙げられたが、将来的にはAIの活用などにより、BIMデータの属性情報に用いられ

ている用語と評価基準に定められている用語の紐付けなどは容易に行うことができることとなる可能性も考えられることから、引き続き、最新のデジタル技術に関する情報収集および当該技術の家屋評価への活用の検討を続けていく必要がある。

また、今後の課題として、評価基準に評価計算の詳細な手順が規定されていない中で、先行して家屋評価のデジタル化を進めたとしても、現行の自治体における運用に馴染まない可能性があることから、デジタル化の検討と同時に自治体の評価手順の確認および整理を進めていく必要がある。

更に、B I Mについては、これまで主に設計・施工に活用されてきたが、近年では建物の所有者において建築物の維持保全にも活用され始めている。こうした活用の場に家屋評価の機能が加われば、課税庁の評価事務が軽減されるだけでなく、所有者自らが早期に固定資産評価額を試算することが可能となるものと想定される。

### 3 総括

今年度、当委員会では、家屋評価システムの評価データおよびB I Mをはじめとする建築分野のデジタルデータの活用策について検討するとともに、課題の整理を行った。

家屋評価システムについては、特に家屋の評価データの収集や分析の活用により有用であり、評価基準の改正に向けた検討にもつなげることができると考えられる。さらには、それが家屋評価の簡素化・合理化による更なる公平かつ適正な評価につながり、納税者の家屋評価に対する理解も進むと考えられる。

また、B I Mなどのデジタルデータについては、既往の報告書で挙げられていた課題をもとに、B I Mに関する最新の取組なども参考にしながら、残された課題を絞り込むことができた。今後は、評価手順の確認・整理を行うことなどを通じて、更なる検討を続けていくことが肝要である。

今年度の当委員会の研究成果が、家屋評価の簡素化・合理化に資するものとなれば幸いである。



# 付 属 資 料

- 1 建築B I Mの意義と取組状況について（令和5年12月 国土交通省）  
..... 37
- 2 建築分野におけるB I Mの活用・普及状況の実態調査＜概要＞  
（令和7年1月 国土交通省調べ）..... 45
- 3 建築物のライフサイクルカーボンの削減に向けた制度のあり方  
について  
（中間とりまとめ）参考資料（抜粋）（令和8年1月国土交通省）  
..... 61



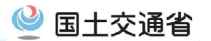
# 建築BIMの意義と取組状況について

令和5年12月



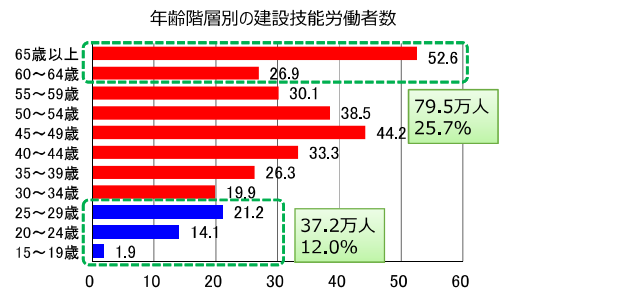
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

## 建設業界の特徴



### 建設技能労働者の高齢化

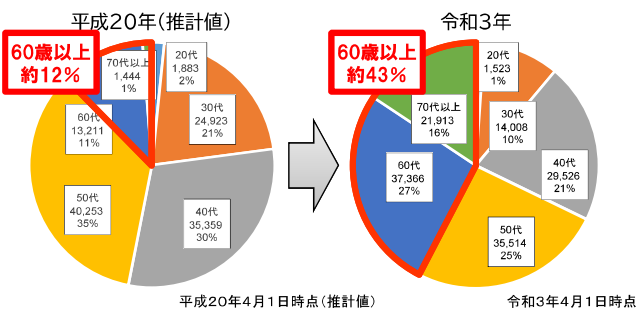
60歳以上の高齢者（79.5万人、25.7%）は、10年後には大量離職が見込まれる。一方、それを補うべき若手入職者の数は不十分。



出典：総務省「労働力調査」（R3年平均）を元に国土交通省にて推計

### 一級建築士(所属建築士)の高齢化

平成20年以降、一級建築士（所属建築士）の高齢化が進んでおり、60歳以上の割合が4割（約10年前と比べ3倍）。

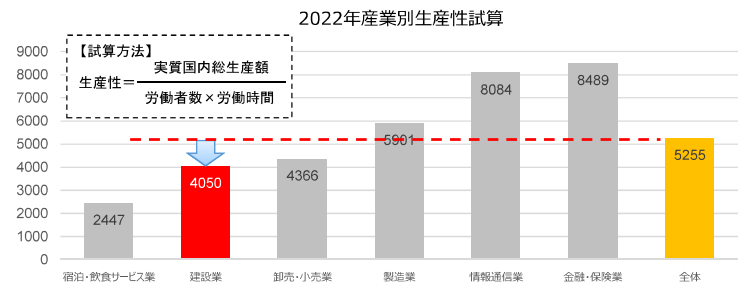


平成20年4月1日時点(推計値)

令和3年4月1日時点

### 生産性の低さ

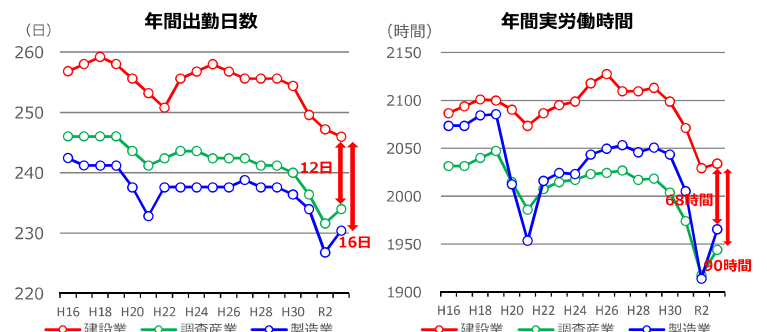
2020年の建設業全体の労働生産性は4050円で、全産業平均(5255円)を下回っている。



出典：内閣府「2020年度国民経済計算」より国土交通省にて作成

### 長時間労働

建設業は調査産業全体と比較して年間12日、90時間の長時間労働の状況。



出典：厚生労働省「毎月勤労統計調査」を元に国土交通省にて作成 (パートタイムを除く一般労働者)

経済財政運営と改革の基本方針2023 (R5.6.16 閣議決定)

第2章 新しい資本主義の加速

5. 地域・中小企業の活性化

(「シームレスな拠点連結型国土」の構築と交通の「リ・デザイン」)

地域生活圏の形成等に向け、中心市街地を含む地方都市等の再生や競争力強化、公園の利活用等による人中心のコンパクトな多世代交流まちづくりとその高度化<sup>126</sup>、公共交通施設等のバリアフリー、通学路等の交通安全対策、道の駅の拠点機能強化、自転車等の利用環境の向上等を進めるとともに、戦略的なインフラメンテナンスの取組を加速化する。

126 都市開発・維持管理の効率化や地域政策の高度化、新産業の創出に向け、建築BIM、PLATEAU等による「建築・都市のDX」の取組、不動産関係ベース・レジストリの整備・活用に関する地理空間情報活用推進会議における検討結果を踏まえた戦略的な不動産ID等による幅広い分野での新サービス創出等を推進。

新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画2023改訂版 (R5.6.16 閣議決定)

IV. GX・DX等への投資

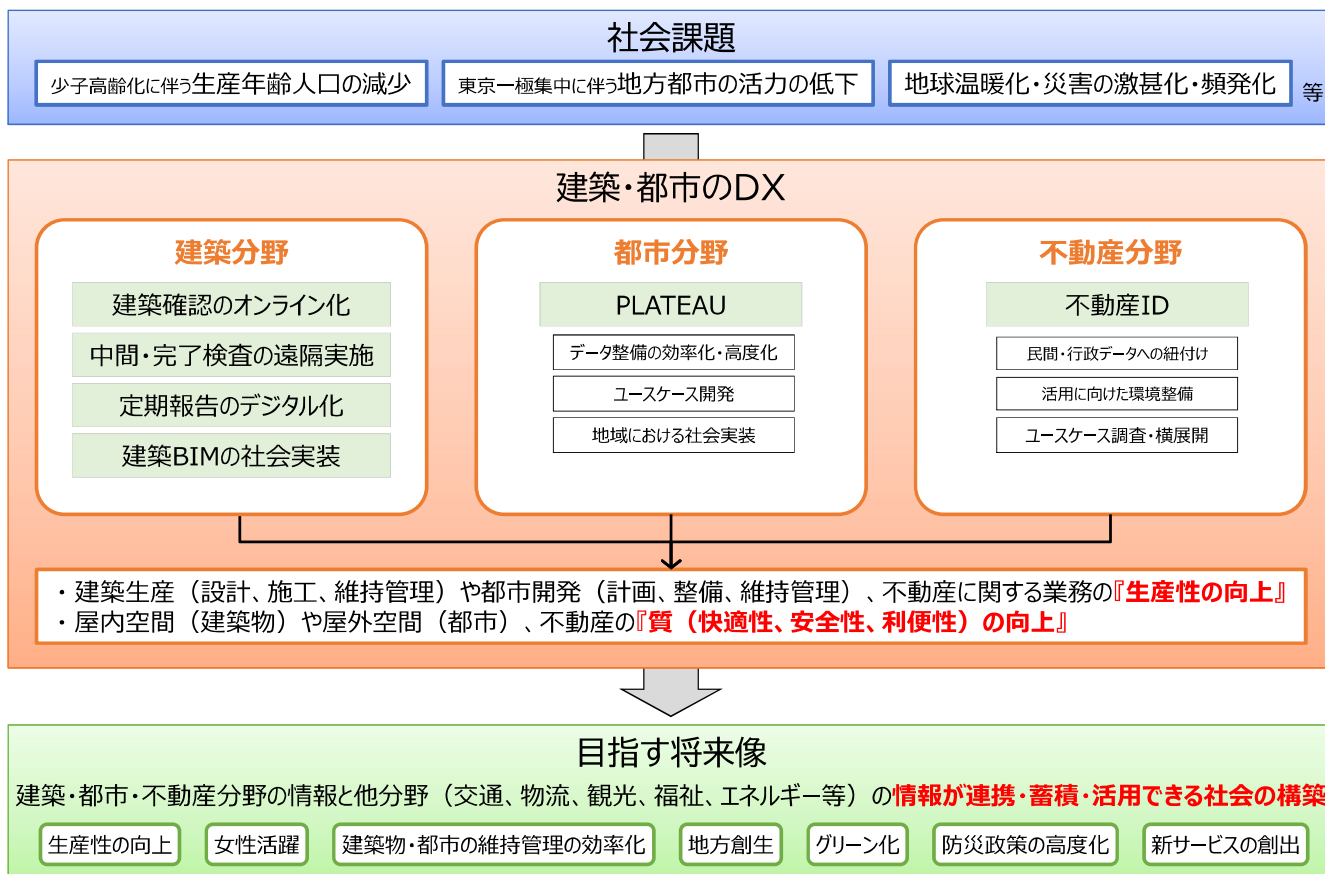
5. DX

(3) DX投資促進に向けた環境整備

⑪ 建築・都市のDX

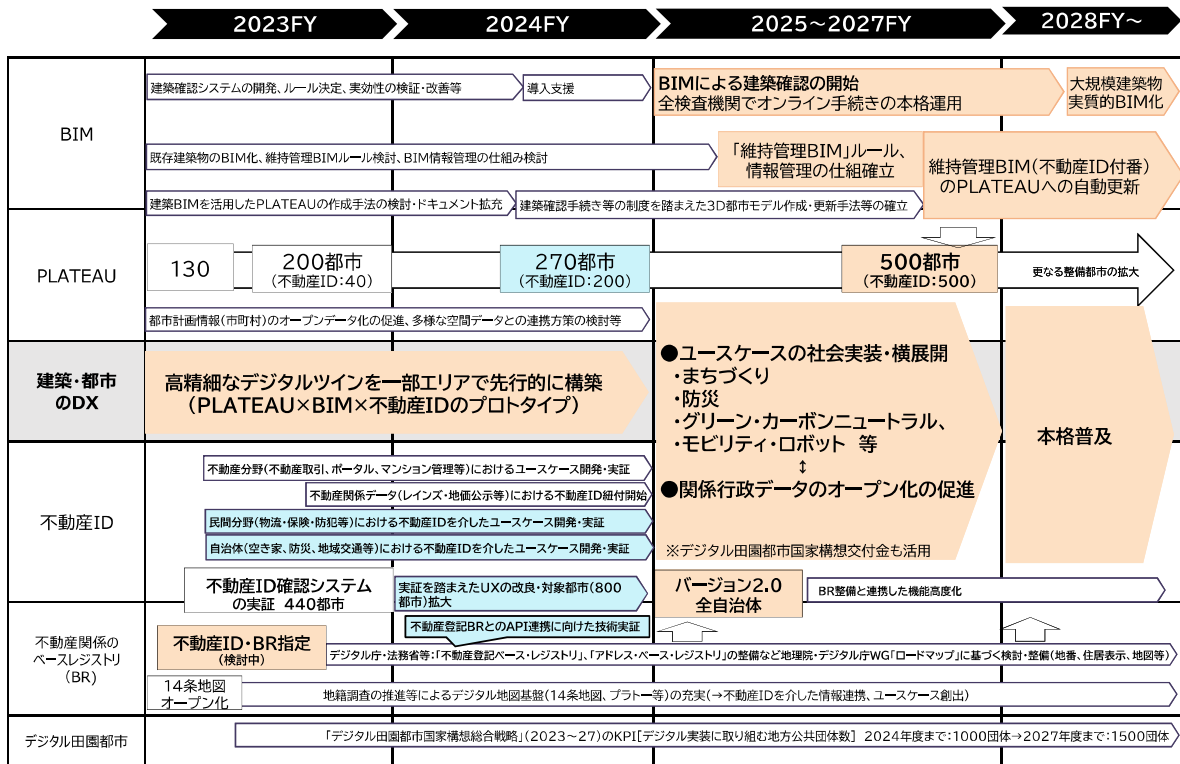
引き続き、建築物の形状、材質、施工方法に関する3次元データ（BIM Building Information Modeling）、都市空間における建築物や道路の配置に関する3次元モデル（PLATEAU）、土地や建物に関する固有の識別番号（不動産ID）の活用を重点的に進める。

2



3

● 2025年～ユースケースの横展開、2028年～本格普及を目指す。



4

BIM (Building Information Modelling)とは

BIMとは、①及び②の情報が入った「建物情報モデル」を構築するシステム。

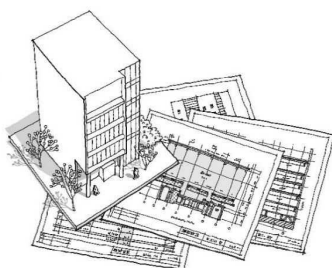
- ① 3次元の形状情報
- ② 室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等、建物の属性情報

現在の主流 (CAD)

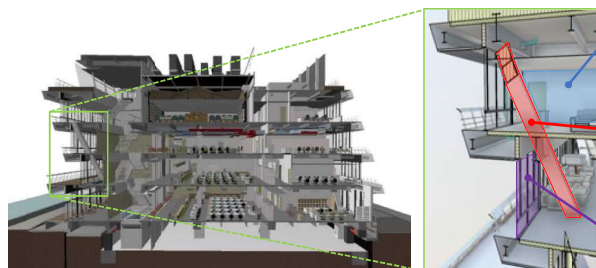
- 図面は別々に作成
- 壁や設備等の属性情報は図面とアナログに連携
- 竣工後は設計情報利用が少ない

BIMを活用した建築生産・維持管理プロセス

- 1つの3次元形状モデルで建物をわかりやすく「見える化」し、コミュニケーションや理解度を向上
- 各モデルに属性情報を付加可能
- 建物のライフサイクルを通じた情報利用/IoTとの連携が可能



平面図・立面図・断面図／構造図／設備図



BIMモデル  
(建物全体)

BIMモデル  
(室内部分を拡大)

<壁の属性情報>

- ・壁仕上、下地材
- ・壁厚
- ・遮音性能
- ・断熱性能
- ・不燃・準不燃・難燃
- ・天井裏の壁の有無 等

<柱の属性情報>

- ・構造、材種
- ・材料強度
- ・仕上、下地材
- ・不燃・準不燃・難燃 等

<開口部の属性情報>

- ・開閉機構
- ・防火性能
- ・断熱性能
- ・金物、錠、ハンドル 等

5

Process

- コミュニケーションツールとしての活用、設計プロセス改革等を通じた生産性の向上

Data Base

- 建築物の生産プロセス・維持管理における情報データベース
- ライフサイクルで一貫した利活用

Platform

- IoTやAIとの連携に向けたプラットフォーム

6

建築BIMのメリット

建築BIMは、「デジタルデータの建築物を作る」ものであるため、シミュレーション等により建築生産現場の生産性向上、質の向上を可能とするとともに、竣工後の建築物のデジタルデータを活かして運用の効率化・高度化、他業種連携による新たなビジネスの創出(DX)をもたらす。

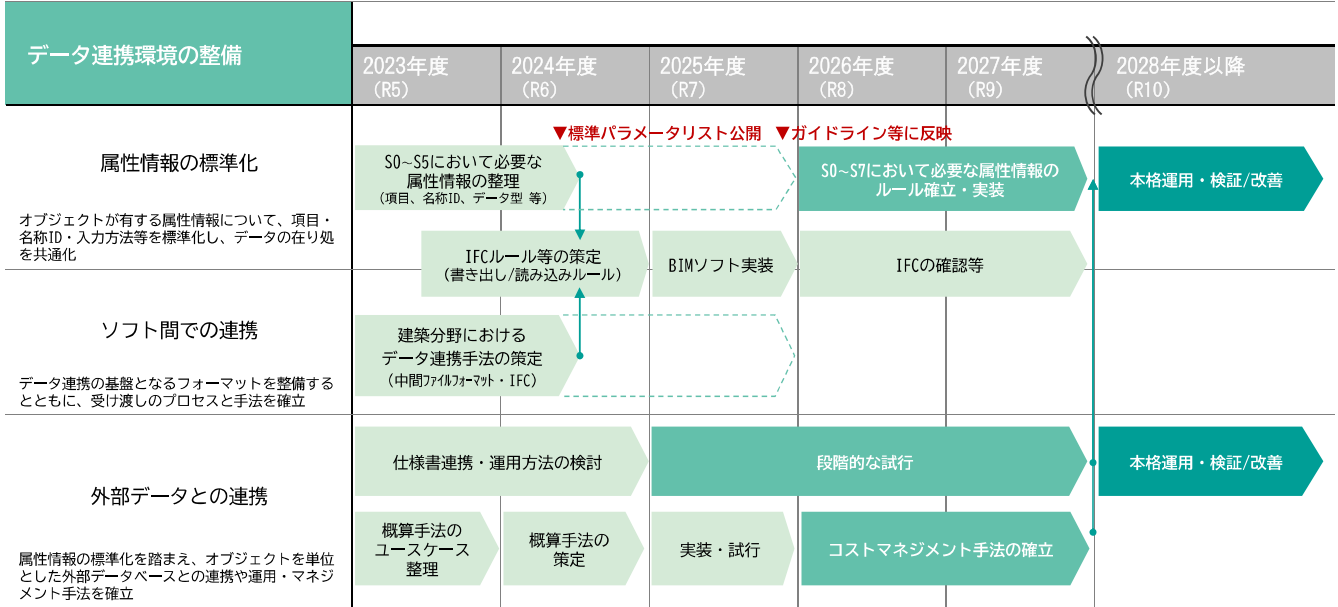
	フェーズ	メリット
建築生産現場	設計・施工	<p><b>生産性の向上、質の向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ デジタルデータを活かしたシミュレーション・3次元CG等の活用により、設計・施工手間を削減</li> <li>✓ 3次元CG・XRを活用した合意形成の円滑化により、調整期間の短縮、手戻りの抑制</li> <li>✓ シミュレーション・プログラム処理等による設計の最適化</li> </ul>
	維持管理・運用	<p><b>生産性の向上、運用の高度化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 維持管理BIMデータを用いたファシリティマネジメントの効率化・高度化による不動産価値の最適化 等</li> </ul>
データ・ユーザー	PLATEAUとの連携	<p><b>利便性の向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ PLATEAU上に置くBIMデータを介したデジタルツインによる、現実の建築物でのサービスの享受 等</li> </ul>
	オープンバージョン(DX)	<p><b>ビジネスの創出</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ データ連携、ビッグデータ活用等による、新たなサービス・産業の創出 等</li> </ul>

7



## 2. データ連携環境の整備

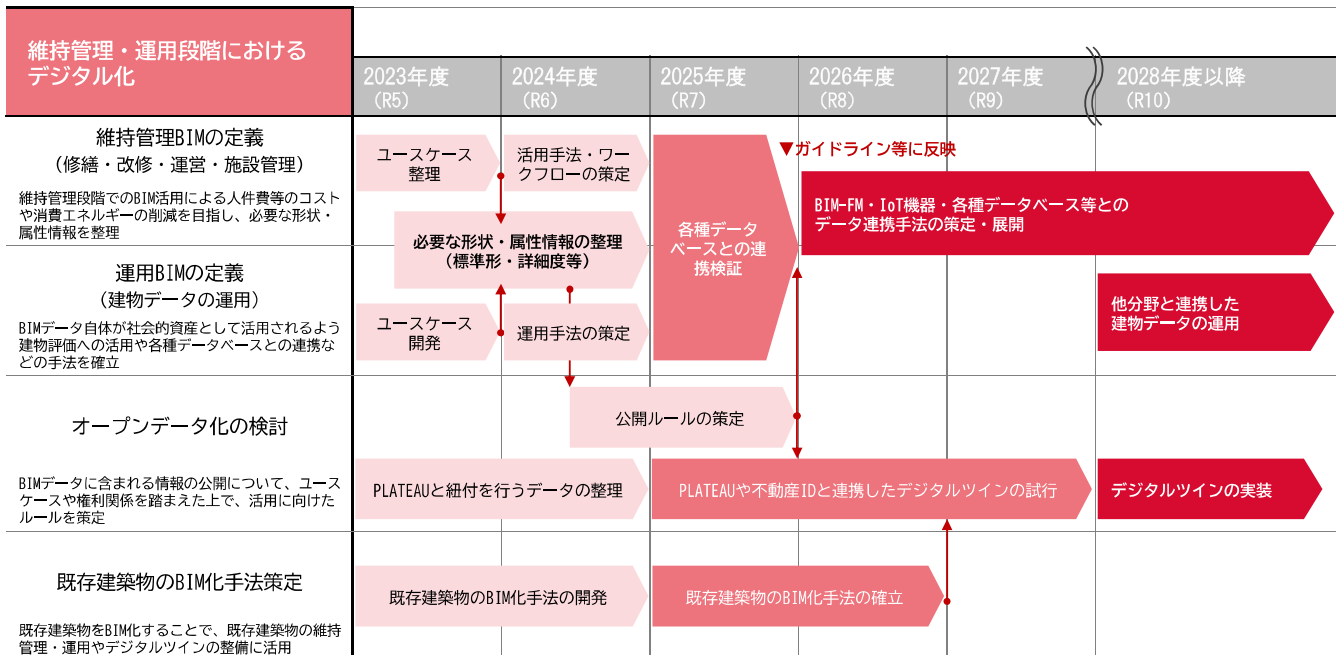
データ入力ルール等の整備（データの標準化）とデータの受け渡しルール等の共通化を進めることで、設計・施工・維持管理等プレイヤー間でのBIMデータの横断的活用を進め、建築分野における生産性向上を実現する。



10

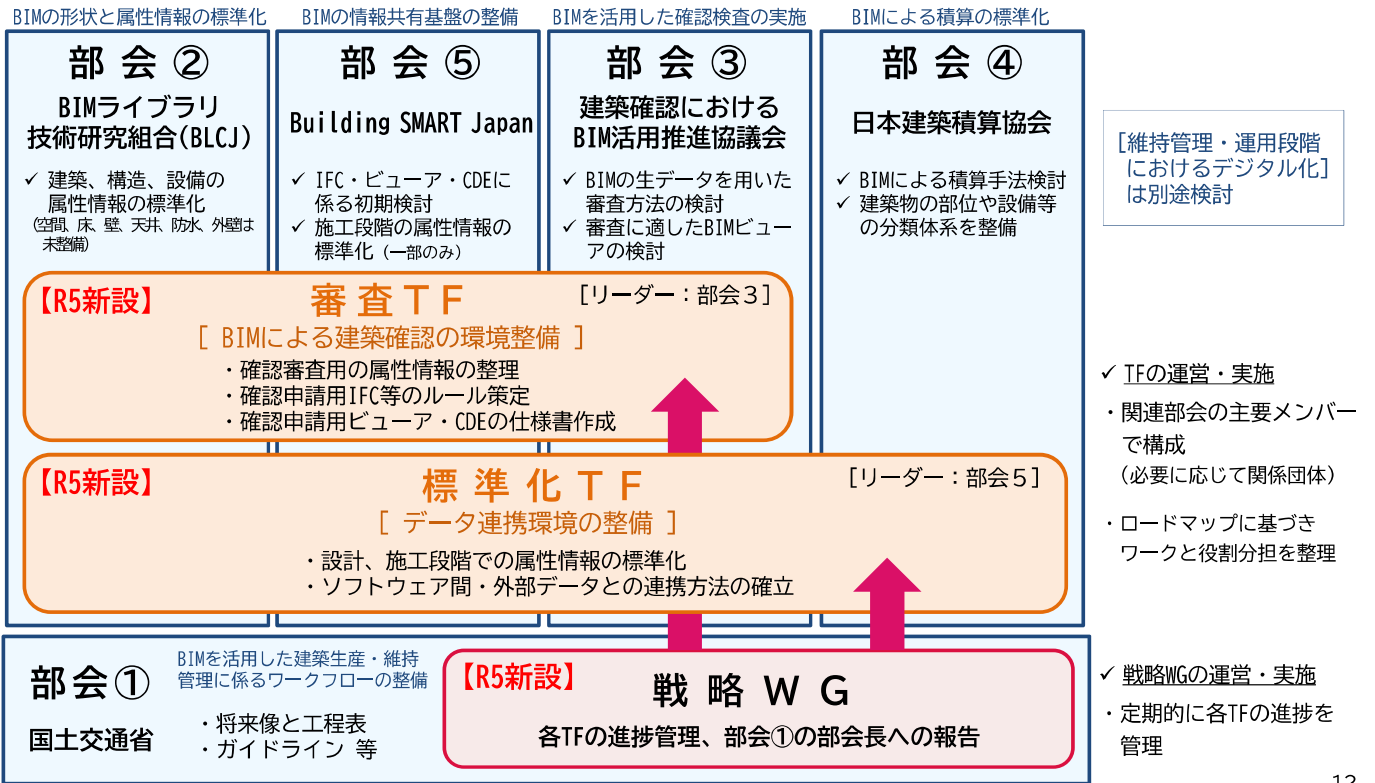
## 3. 維持管理・運用段階におけるデジタル化

維持管理・運用手法のデジタル化の中で、BIMデータを活用することにより、新築・既存建築物の維持管理業務の効率化や、デジタルツインの実現による他分野（不動産・物流・エネルギー等）と連携した建物データの運用を可能とする。



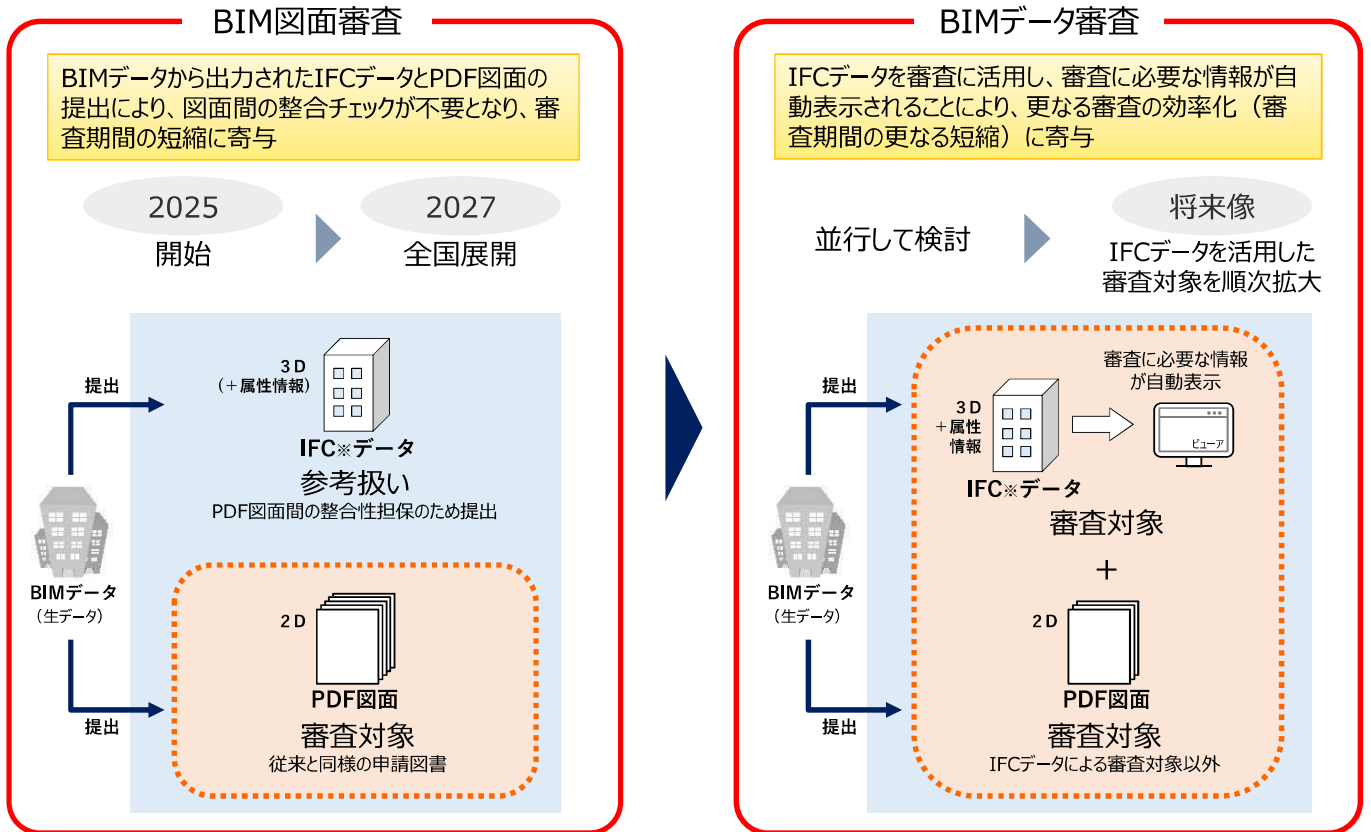
11

○部会を横断する課題・データの利用拡大に資する重要課題について、連携すべきインプットとアウトプットを明確にした個別のTF（タスクフォース）を設置し、社会実装を加速化



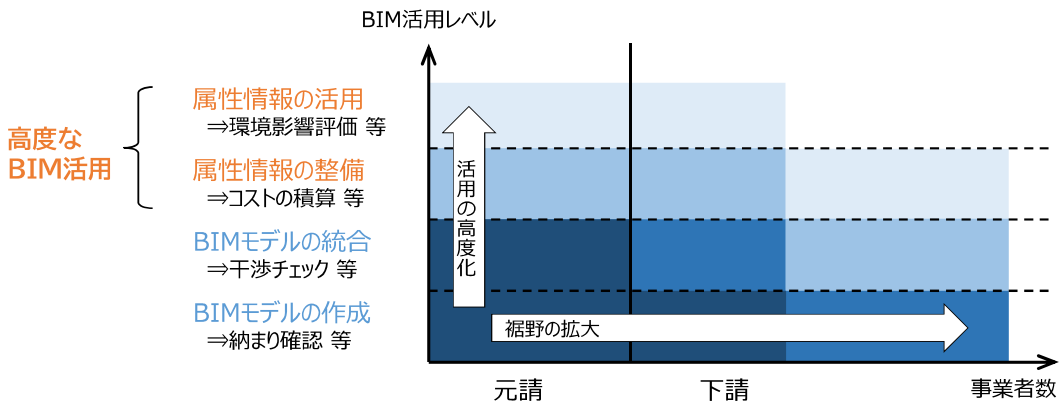
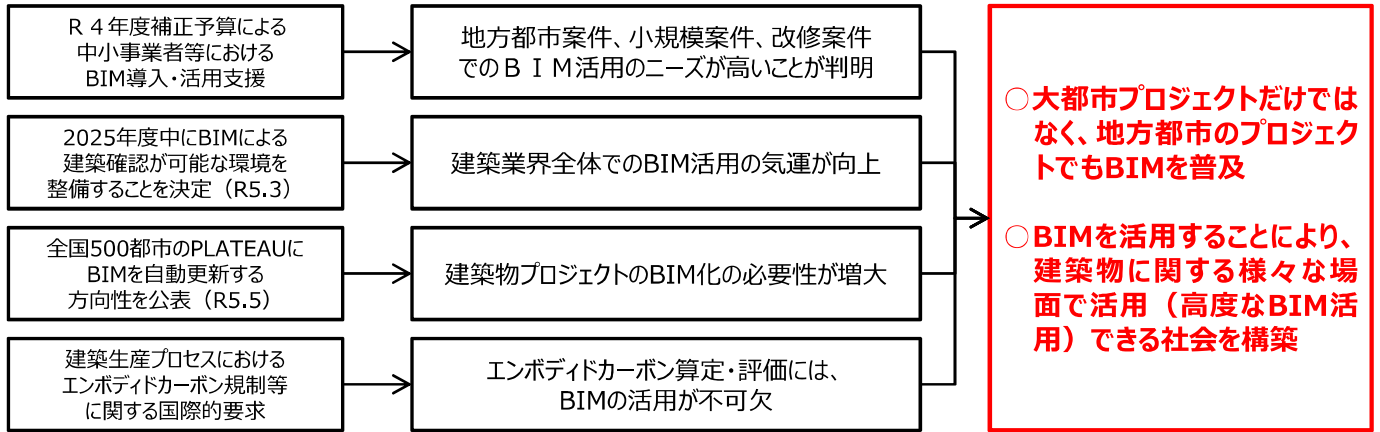
12

BIMによる建築確認



※ IFC : BIMの共通ファイルフォーマット

■ : CDE上での提出範囲    ■ : 審査対象範囲<sup>13</sup>

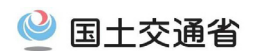


# 建築分野におけるBIMの活用・普及 状況の実態調査＜概要＞ (令和7年1月 国土交通省調べ)



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

## 令和6年度 建築分野におけるBIMの活用・普及状況 実態調査について



○建築分野におけるBIMの活用・普及状況を確認するため、下記の実態調査を実施

### ➤ アンケート名

- ・ BIMの活用状況・普及拡大に関するアンケート

### ➤ 調査目的

- ・ 現時点での建築分野におけるBIMの活用状況や活用における課題等を把握・整理し、過年度調査との比較することにより、普及状況と今後の普及に向けた課題について分析する。(調査A)
- ・ また一部の設問について、過年度調査から対象を広げた調査を実施することにより、より実態に即したBIMの導入状況等を把握・整理する。(調査B)

### ➤ 回答期間

- ・ 令和7年1月7日～令和7年2月3日

### ➤ 調査対象

- ・ 建築BIM推進会議に参加する下表13団体の会員。  
\*調査A：過年度調査において、各団体が調査票を配布した会員。(参考：令和4年度調査の配布数：2,552)  
\*調査B：新たに本調査にご協力頂く各団体の会員(調査Aの対象以外)

### ➤ 実施方法

- ・ 各団体に、調査A・Bごとに回答頂く会員の配布数の整理・配布等へのご協力を依頼(特に団体ごとに、各会員の関係部署単位での回答を依頼)
- ・ 配布：Email (Excel調査票を各団体から配布)
- ・ 回収：Email (Excel調査票を事務局宛てに送付)

	団体名	回答依頼部署
設計関係 団体 (7団体)	(公社) 日本建築士会連合会	意匠設計関連部署
	(一社) 日本建築士事務所協会連合会	
	(公社) 日本建築家協会	
	(一社) 日本建築構造技術者協会	構造設計関連部署
	(一社) 日本設備設計事務所協会連合会	設備設計関連部署
	(一社) 建築設備技術者協会	積算業務関連部署
	(公社) 日本建築積算協会	

	団体名	回答依頼部署
施工関係 団体 (4団体)	(一社) 日本建設業連合会	①設計関連部署 ②施工関連部署
	(一社) 全国建設業協会	施工関連部署
	(一社) 日本空調衛生工事業協会	空調衛生工事関連部署
	(一社) 日本電設工業協会	電気設備工事関連部署
維持管理・発注者 関係団体等 (2団体)	(一社) 住宅生産団体連合会	戸建住宅関連部署
	(公社) 日本ファシリティマネジメント協会	ファシリティマネジメント関連部署

企業	Q1-1	属性（大分類）
	Q1-2	属性（専門設計事務所）
	Q1-3	属性（専門工事会社）
	Q1-4	規模（従業員数）
所属部署	Q2-1	アンケート調査回答者の所属部署
	Q2-2	規模（職員数）
	Q2-3	所在地（都道府県）
企業	Q3	所属する企業におけるBIMの導入状況

Q3で「①導入している（BIMソフトとBIMを活用できるコンピュータ等を購入済み）」と回答

所属部署	Q4	BIMを導入した時期
	Q5	BIMを導入した背景やきっかけ
	Q6	Q5の背景やきっかけに対する、現時点の所属部署でのBIMの活用の成果に係る評価
	Q7	BIMを活用している人数の割合
	Q8	主にBIMを活用する建築物やプロジェクトの特徴
	Q9	主にBIMを活用する建築物の用途
	Q10	主にBIMを活用する建築物の構造種別
	Q11-1	過去1年に受託した案件のうち、BIMを活用している案件の数
	Q11-2	過去1年に受託した案件のうち、BIMを活用している案件の割合
	Q12	BIMの活用状況
	Q13	Q12で「②積極的には活用していない」を選択した理由
	Q14	BIMを活用しているフェーズ等
	Q15	BIMの導入によりメリット・効果が得られたと実感できる場面
	Q16	BIMの導入によるメリット・効果が得られていないと感じる場面
	Q17	BIMを活用したことによるメリット・効果の程度
	Q18	自社内の他部署又は社外とのデータ連携の有無
	Q19	Q18で「①ある」を選択した場合の具体的なデータ連携
	Q20	Q19で「②社外とのデータ連携」を選択した場合の具体的なデータ連携の内容
Q21	BIMの活用における、共通データ環境（CDE環境）の構築したBIMプロジェクトの有無	
Q22	Q21で「①ある」を選択した場合の具体的なCDE環境構築の内容	
Q23	プロジェクト完了後のBIMデータの保管に関する社内ルールの有無	
Q24	BIMを活用する人材の充足状況	
Q25	BIMの活用を推進するにあたって、今後、求められる人材についての意見や考えの有無	
Q26	Q25で「①ある」を選択した場合の求められる人材	
Q27	BIMを活用する人材を育成するための教育に必要な期間	
企業	Q28	BIMに関する教育の取組の有無
	Q29	Q28で「①ある」を選択した場合の「BIMに関する教育の取組」の具体的な内容
	Q30	BIMの活用を推進するにあたり、行っている取組の有無
	Q31	Q30で「①ある」を選択した場合の「BIMの活用推進に向けた取組」の具体的な内容
回答者の 考え	Q32	国内でBIMの普及を図る上で、今後の展開に特に期待すること
	Q33	「建築BIM推進会議」の取組とwebサイトに対する認識
	Q34	「建築BIMの将来像と工程表」に対する認識
	Q35	「BIMガイドライン（第2版）」に対する認識

Q3で②「導入していない」と回答

企業	Q II-1	今後のBIMの導入について
	Q II-2	BIMの導入に至らない理由
	Q II-3	今後BIMの導入を判断する契機
	Q II-4	「建築BIM推進会議」の取組とwebサイトに対する認識
	Q II-5	「建築BIMの将来像と工程表」に対する認識
	Q II-6	「BIMガイドライン（第2版）」に対する認識

- 過年度調査から赤字の項目を追加
- 調査A・調査Bの両方で聞く項目 =
- 調査Aでのみ聞く項目 =

## 1. 令和6年度と令和4年度の比較調査

## ■アンケート調査全体の配布・回収状況

	配布数	回収数	回収率
アンケート調査全体※1	2,468	433	17.5%

## ■13団体別の配布・回収状況※3

	配布数	回収数	回収率
(公社) 日本建築士会連合会	114	25	21.9%
(一社) 日本建築士事務所協会連合会	108	41	38.0%
(公社) 日本建築家協会	29	10	34.5%
(一社) 日本建築構造技術者協会	125	10	8.0%
(一社) 日本設備設計事務所協会連合会	852	56	6.6%
(一社) 建築設備技術者協会	129	37	28.7%
(公社) 日本建築積算協会	14	1	7.1%
(一社) 日本建設業連合会	19	24	126.3%※2
(一社) 全国建設業協会	472	131	27.8%
(一社) 日本空調衛生工事業協会	92	32	34.8%
(一社) 日本電設工業協会	292	31	10.6%
(一社) 住宅生産団体連合会	13	9	69.2%
(公社) 日本ファリティマネジメント協会	209	23	11.0%
13団体合計	2,468	430	17.4%

※1：13団体合計数との相違は、団体不明の回答があることによる。

※2：同一企業の別部署（例えば設計部と施工部等）からの回答が含まれるため、回収率が上回っている。

※3：複数の団体から依頼を受けた場合は、各部署1件のみ回答を行うよう依頼。

5

# 結果概要1

## <全体>

### ①BIMの導入状況

- 導入している企業は令和4年度：48.4%に対し、令和6年度：58.7%。

#### <分野別>

- 専門設計事務所、総合建設業、専門工事会社で令和6年度の方が令和4年度より導入している割合が5%以上高い。
- 専門設計事務所では、意匠・設備・積算で令和6年度の方が令和4年度より導入している割合が5%以上高い。

#### <規模別>

- 1-100人規模の企業、101人以上の企業いずれも、令和6年度の方が令和4年度よりも導入している割合が高い。

#### <地域別>

- 東京・愛知・大阪、その他の地域いずれも、令和6年度の方が令和4年度よりも導入している割合が高い。

### ②建築BIM推進会議等の認知度

- BIM導入済の部署では、令和6年度の方が令和4年度より推進会議、将来像と工程表、BIMガイドラインについて知っており、読んだことがある割合が高い。
- BIM未導入の部署では、令和6年度と令和4年度で大きな傾向の違いはない。

## <BIM導入済>

### ③BIMを活用するプロジェクトの特徴

- 令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目は、「比較的規模が大きい建築物」「発注者が竣工後も自己保有・維持管理する建築物」「関連事業者がBIMを活用できる場合」。

### ④BIMを活用する用途・構造

- 用途について、令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目は「商業施設」「ホテル・旅館」。
- 構造について、令和6年度と令和4年度で大きな傾向の違いはない。

### ⑤BIMの効果・メリット

- 効果・メリットが得られた場面について、令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目は「手戻りや調整の減少によるプロジェクトの円滑化」。
- 効果・メリットが得られていない場面について、令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目はない。

<BIM導入済(続き)>

<BIM未導入>

⑥データ連携

<実施経験>

- 令和6年度と令和4年度で大きな傾向の違いはない。

<データ連携先>

- 自社内の他部署、社外いずれも、令和6年度の方が令和4年度よりもデータ連携を行った割合が高い。
- 専門設計事務所、専門工事は自社内他部署よりも社外とデータ連携を行った割合が高い。

<社外とのデータ連携>

- 令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目は「設計者-施工者間」「施工者間」「施工者-維持管理者間」「施工者-製造者間」など。

⑦求められる人材

- 最も求められる人材について、令和6年度と令和4年度で大きな傾向の違いはない。

⑧BIMの教育

- 所属企業が行う取組内容について、令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目は「社内研修(内部講師)」「社内相談窓口の設置」。

⑨今後の展開への期待

- 令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目は「ビッグデータとしての活用促進」「標準的なBEP/EIRの整備」。

⑩今後のBIM導入予定

- 3年以内に導入する予定がある、もしくは導入に興味がある部署は令和4年度：58.5%に対し、令和6年度：54.8%。

<分野別>

- 総合設計事務所では令和6年度の方が令和4年度より導入する予定がある、もしくは興味がある割合が高いが、専門設計事務所、専門工事は割合が低い。

⑪BIMを導入しない理由

- 令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目は「既にBIMを活用しない仕組みで高効率な業務体制等を構築できているため」。

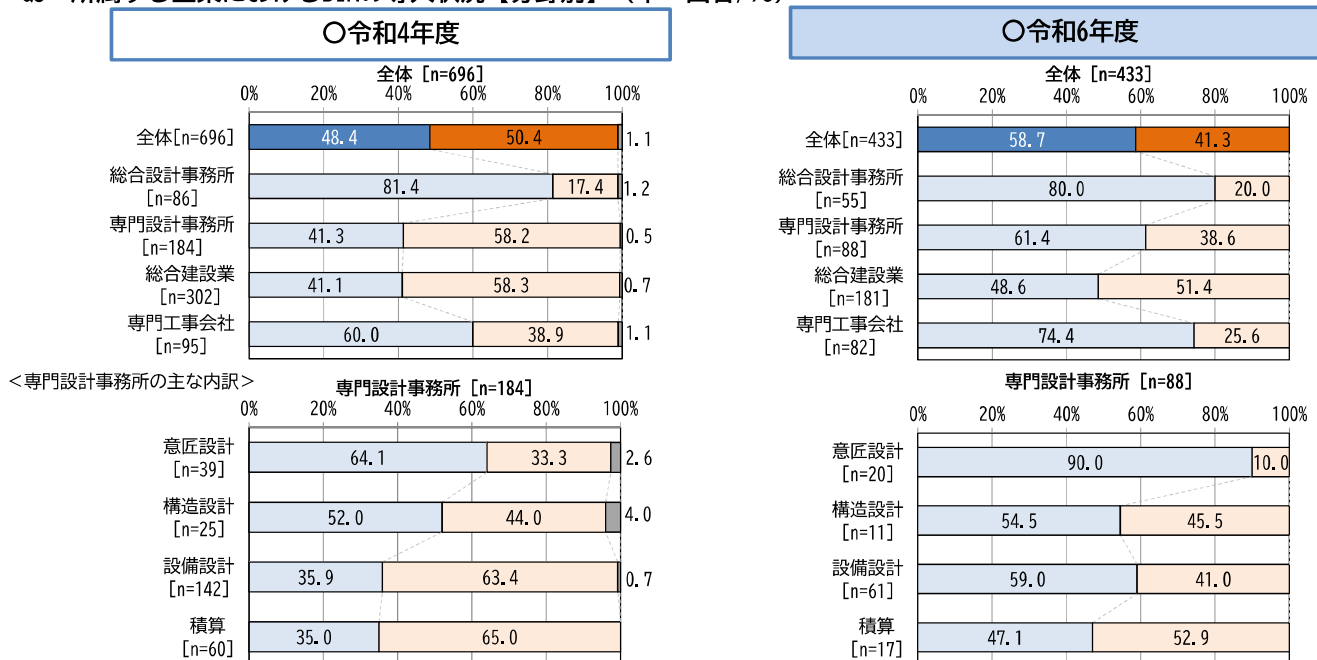
⑫BIM導入の契機

- 導入に興味がある・3年以内に導入の予定がある企業におけるBIM導入の契機について、令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目は「BIMの導入による費用対効果が明らかになること」「テレワークが進展すること」。

① BIMの導入状況(全体・分野別)

- 全体では、令和4年度：48.4%に対し、令和6年度：58.7%。
- 分野別では、専門設計事務所、総合建設業、専門工事で令和6年度の方が令和4年度より導入している割合が5%以上高い。
- 専門設計事務所では、意匠・設備・積算で令和6年度の方が令和4年度より導入している割合が5%以上高い。

Q3：所属する企業におけるBIMの導入状況【分野別】(単一回答/%)



※「ハウスメーカー」「維持管理会社・発注者関係会社」「その他」、また専門設計事務所のうち「都市計画」「その他」については件数が少ないため個別の集計は行っていない。

□導入している □導入していない □不明

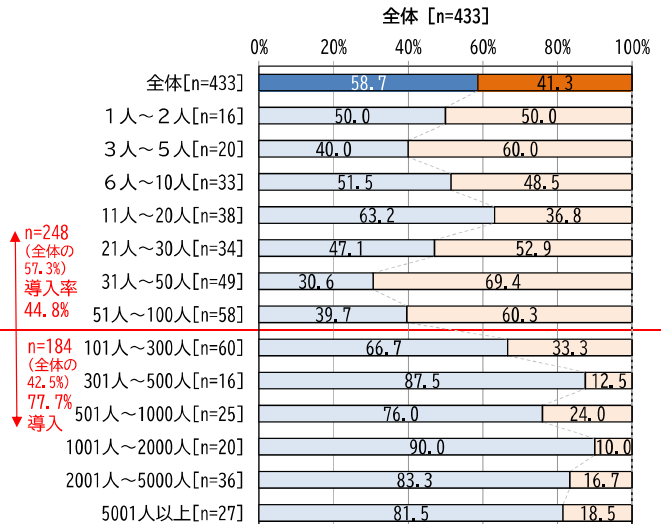
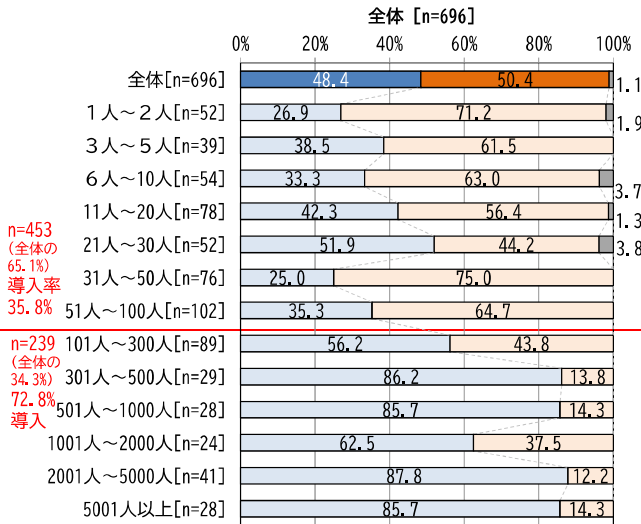
# ① BIMの導入状況（規模別）

〇1-100人規模の企業、101人以上の企業いずれも、令和6年度の方が令和4年度よりも導入している割合が高い。

Q3：所属する企業におけるBIMの導入状況【規模別（従業員数）】（単一回答/%）

## 〇令和4年度

## 〇令和6年度



※規模不明（令和4年度：4件、令和6年度：1件）については個別の集計は行っていない。

□導入している □導入していない □不明

9

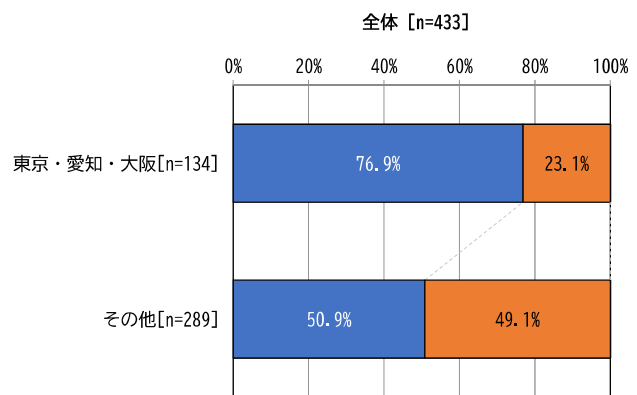
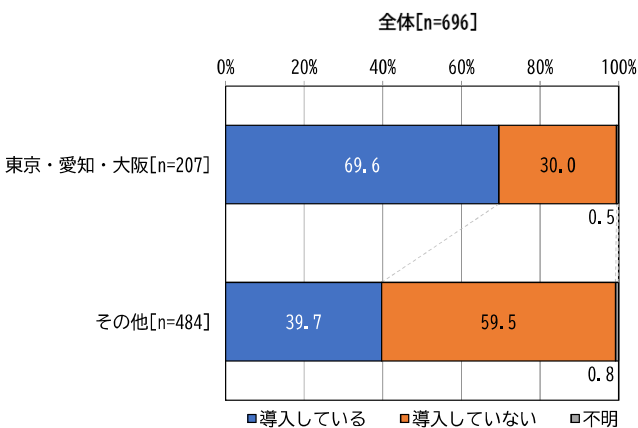
# ① BIMの導入状況（地域別）

〇東京・愛知・大阪、その他の地域いずれも、令和6年度の方が令和4年度よりも導入している割合が高い。

Q3：所属する企業におけるBIMの導入状況【地域別】（単一回答/%）

## 〇令和4年度

## 〇令和6年度



※所在地不明（令和4年度：5件、令和6年度：10件）については集計は行っていない。

10

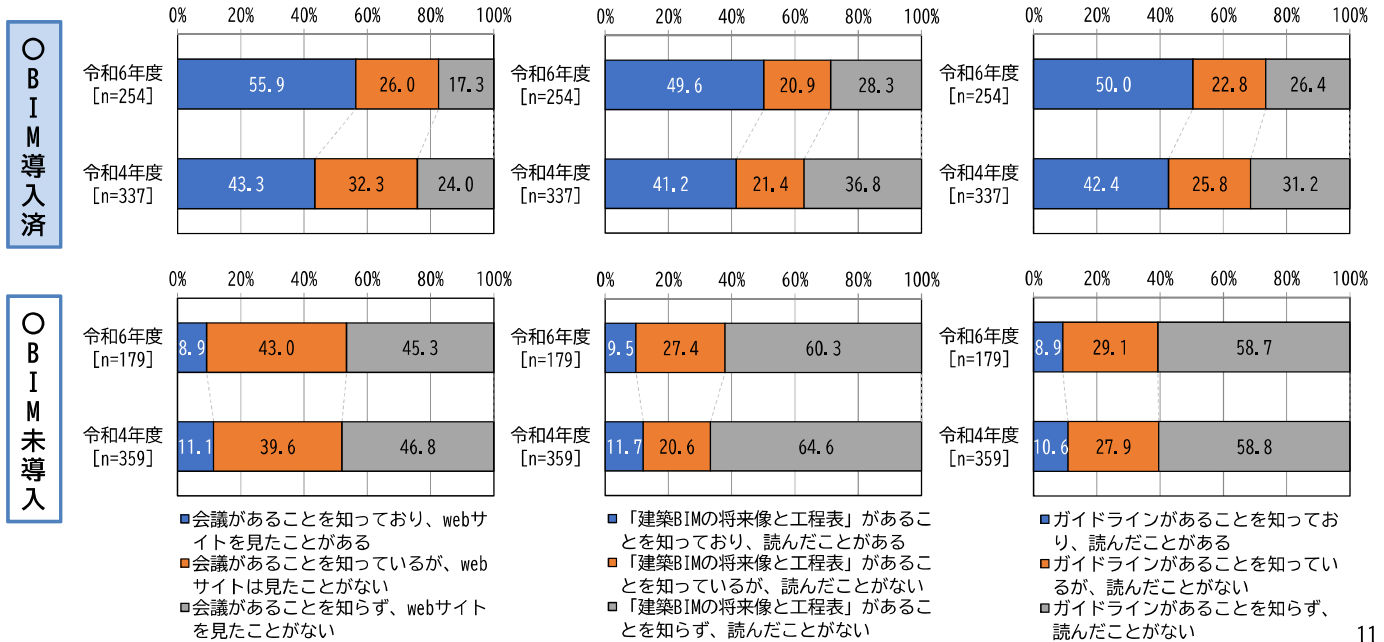
## ② 建築BIM推進会議等の認知度

○BIM導入済の部署では、令和6年度の方が令和4年度より推進会議、将来像と工程表、BIMガイドラインについて知っており、読んだことがある割合が高い。  
 ○BIM未導入の部署では、令和6年度と令和4年度で大きな傾向の違いはない。

Q33, QII-4: 国土交通省の「建築BIM推進会議」の取組とwebサイトについて (単一回答/%)

Q34, QII-5: 「建築BIMの将来像と工程表」について (単一回答/%)

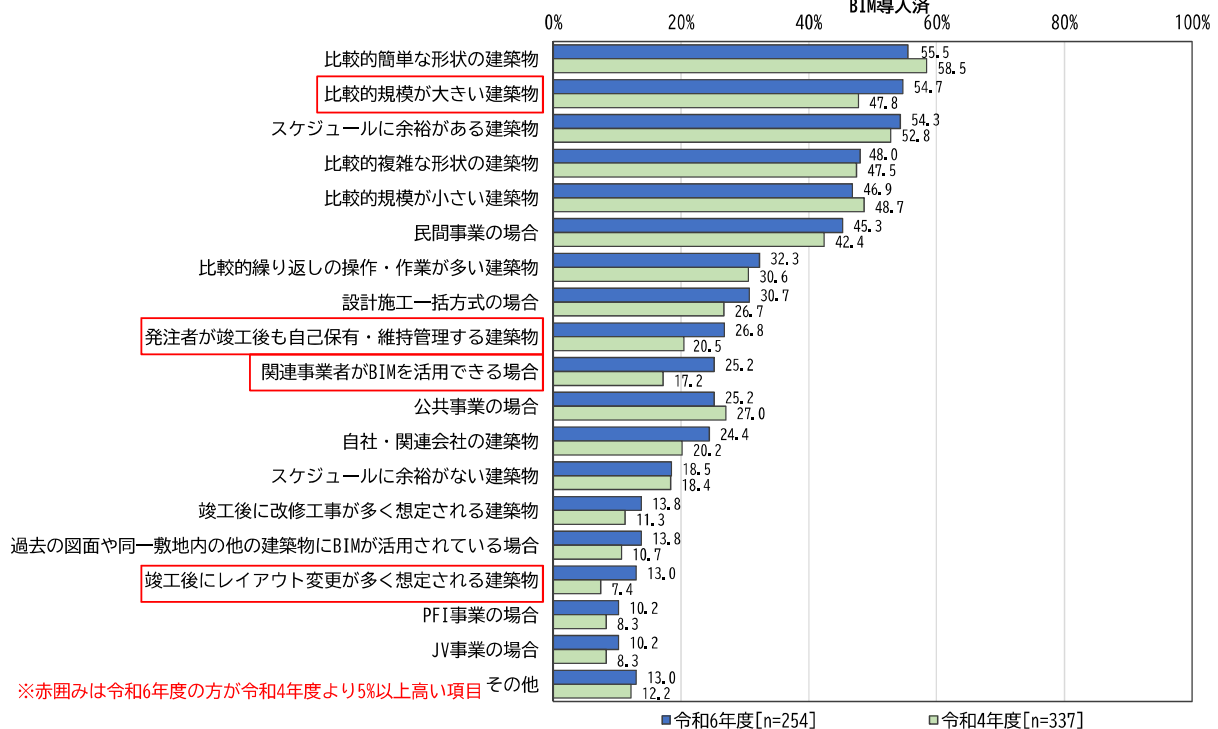
Q35, QII-6: 「建築分野におけるBIMの標準ワークフローとその活用方策に関するガイドライン(第2版)」について (単一回答/%)



## ③ BIMを活用するプロジェクトの特徴【BIM導入済】

○令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目は、「比較的規模が大きい建築物」「発注者が竣工後も自己保有・維持管理する建築物」「関連事業者がBIMを活用できる場合」「竣工後にレイアウト変更が多く想定される建築物」。

Q8: 所属部署で主にBIMを活用する建築物やプロジェクトの特徴 (複数回答/%)



※赤囲みは令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目

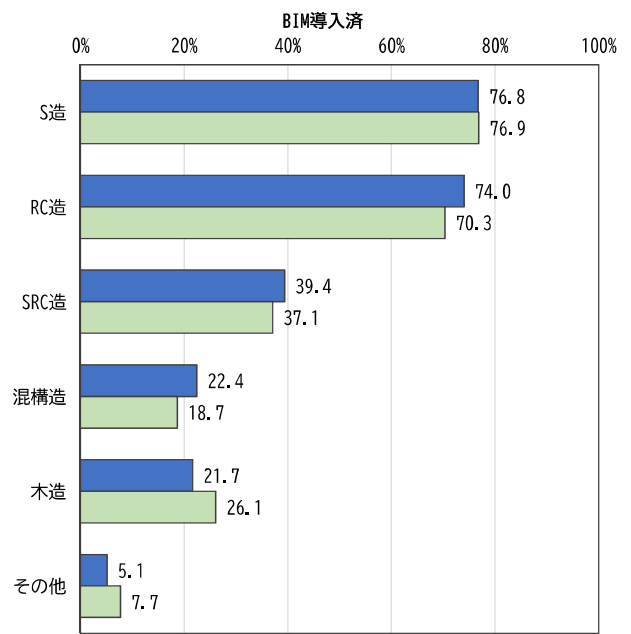
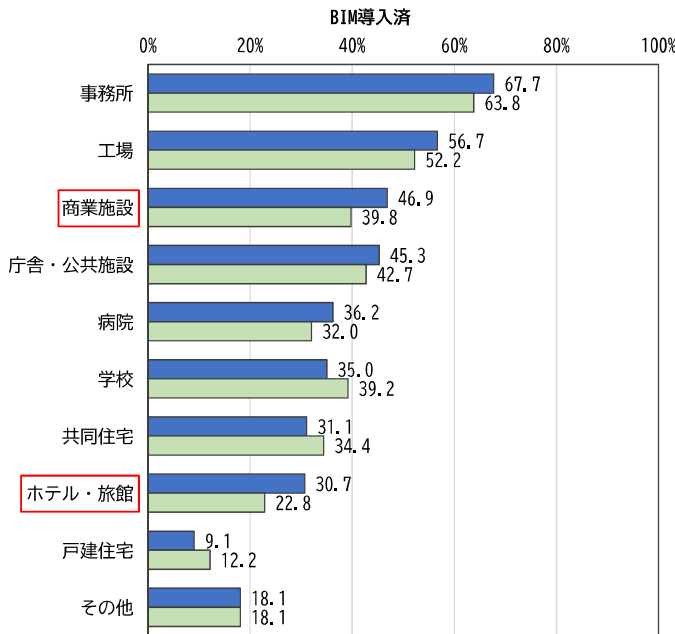
■ 令和6年度 [n=254] □ 令和4年度 [n=337]

## ④ BIMを活用する用途・構造【BIM導入済】

○用途について、令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目は「商業施設」「ホテル・旅館」。  
○構造について、令和6年度と令和4年度で大きな傾向の違いはない。

Q9：所属部署で主にBIMを活用する建築物の用途所属部署で主にBIMを活用する建築物の用途（複数回答/%）

Q10：所属部署で主にBIMを活用する建築物の構造種別（複数回答/%）



※赤囲みは令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目

■令和6年度[n=254] □令和4年度[n=337]

13

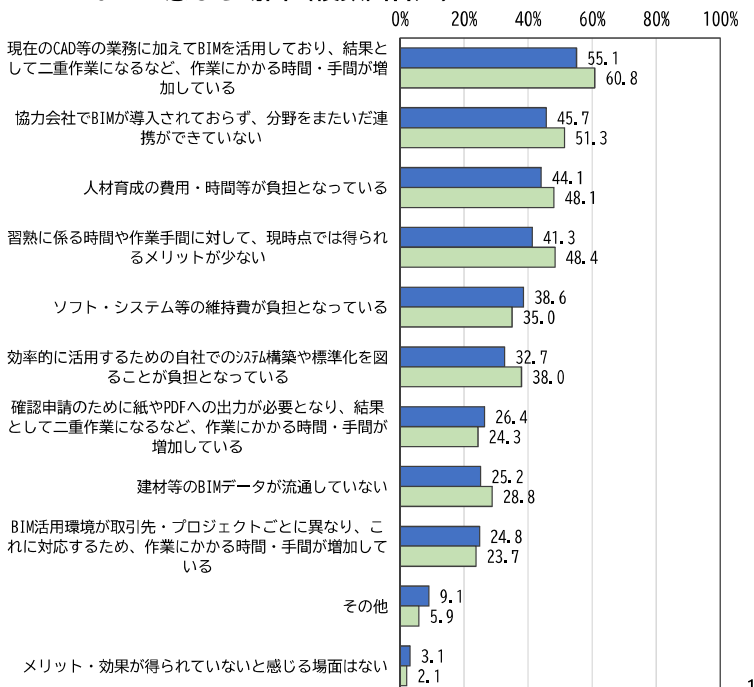
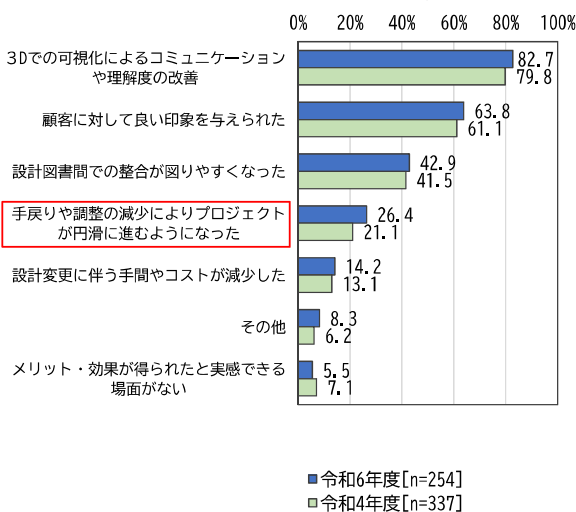
## ⑤ BIMの効果・メリット【BIM導入済】

○BIMによる効果・メリットが得られた場面について、令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目は「手戻りや調整の減少によるプロジェクトの円滑化」。

○BIMによる効果・メリットが得られていない場面について、令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目はない。

Q15：所属部署でBIMの導入によりメリット・効果が得られたと実感できる場面（複数回答/%）

Q16：所属部署でBIMの導入によるメリット・効果が得られていないと感じる場面（複数回答/%）



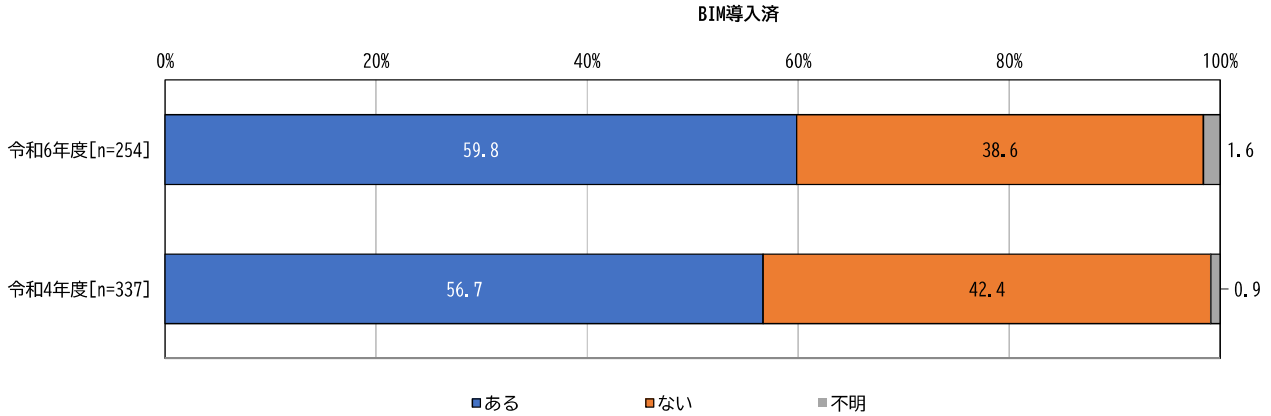
※赤囲みは令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目

14

## ⑥ データ連携（実施経験）【BIM導入済】

○令和6年度と令和4年度で大きな傾向の違いはない。

Q18：BIM活用において、これまでに所属部署と自社内の他部署、又は社外とのデータ連携を行ったことはあるか（単一回答/%）

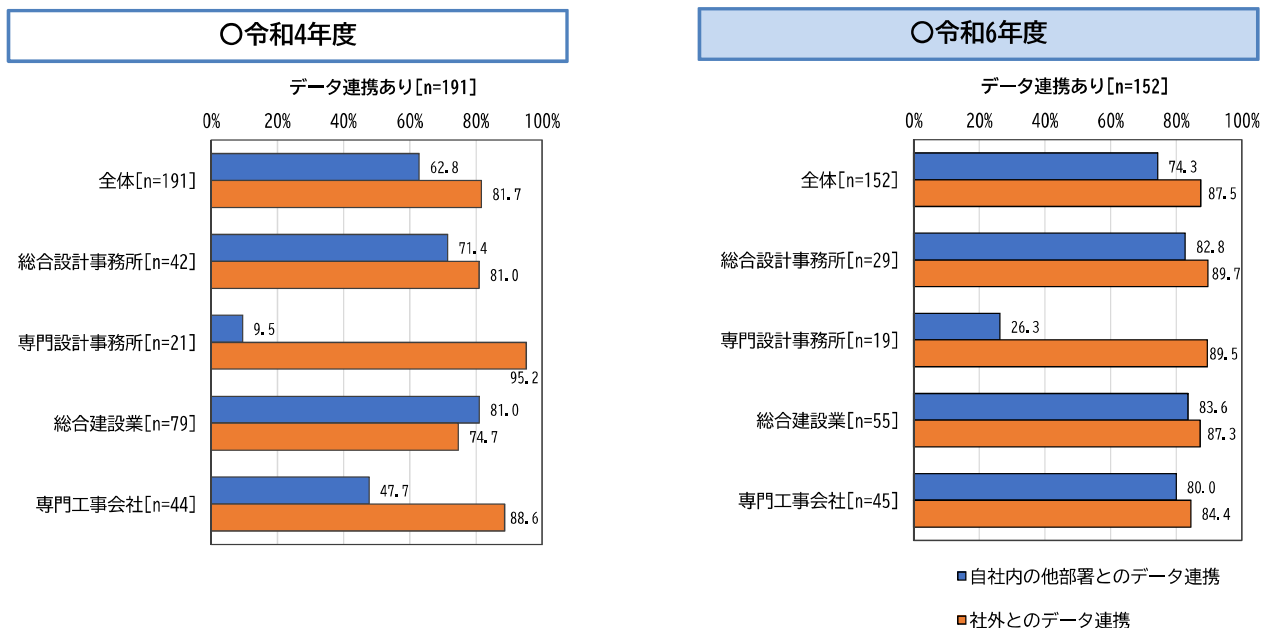


15

## ⑥ データ連携（データ連携先）【BIM導入済】

○自社内の他部署、社外いずれも、令和6年度の方が令和4年度よりもデータ連携を行った割合が高い。  
○専門設計事務所、専門工事会社は自社内他部署よりも社外とデータ連携を行った割合が高い。

Q19：Q18で「1.ある」を選択した場合、どのようなデータ連携か【分業別】（複数回答/%）

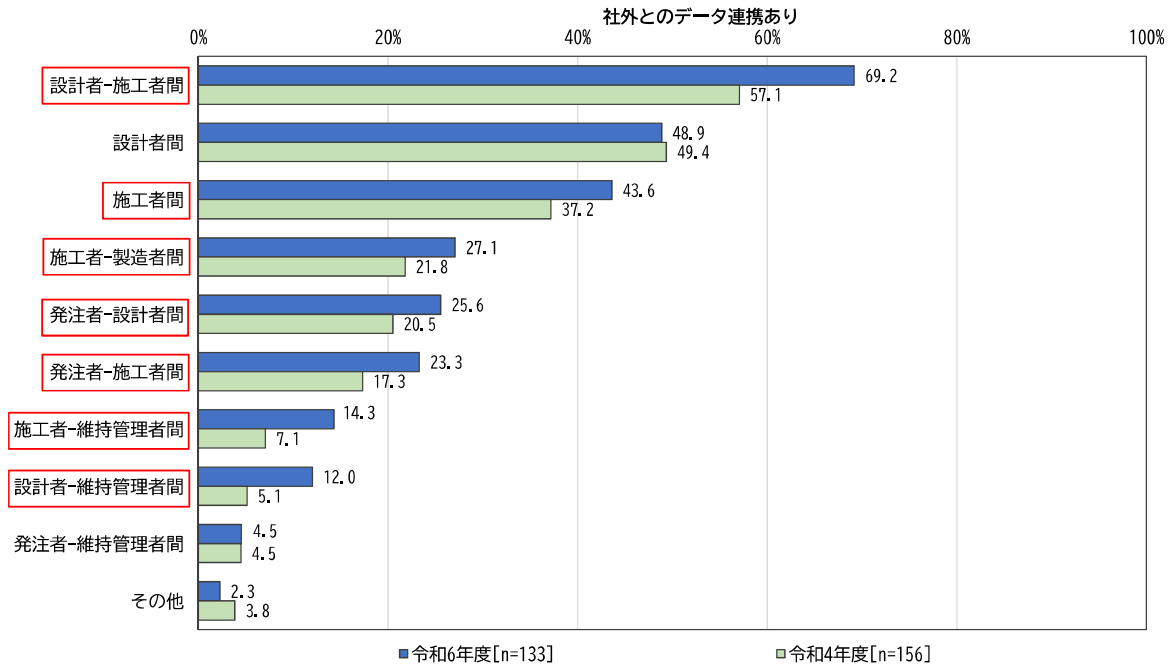


16

## ⑥ データ連携（社外とのデータ連携）【BIM導入済】

○令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目は「設計者-施工者間」「施工者間」「施工者-維持管理者間」「施工者-製造者間」など。

Q20：Q19で「2. 社外とのデータ連携」を選択した場合、どのようなデータ連携か（複数回答/%）



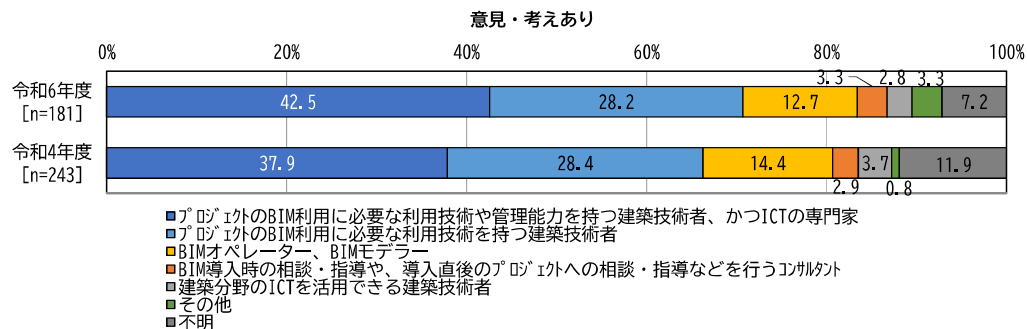
※赤囲みは令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目

17

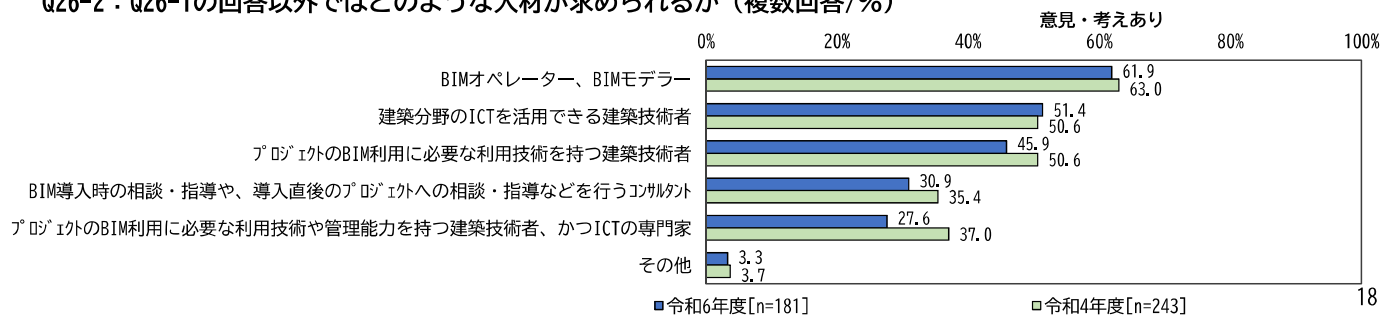
## ⑦ 求められる人材【BIM導入済】

○最も求められる人材について、令和6年度と令和4年度で大きな傾向の違いはない。  
○2番目以降に求められる人材については、令和6年度の方が令和4年度より5%以上低い項目は「プロジェクト外のBIM利用に必要な利用技術や管理能力を持つ建築技術者、かつICTの専門家」。

Q26-1：所属部署におけるBIMの活用を推進するにあたり、今後、どのような人材が最も求められるか（単一回答/%）



Q26-2：Q26-1の回答以外ではどのような人材が求められるか（複数回答/%）

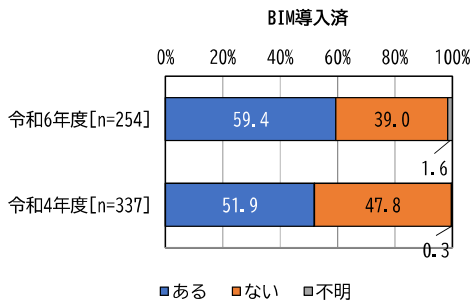


18

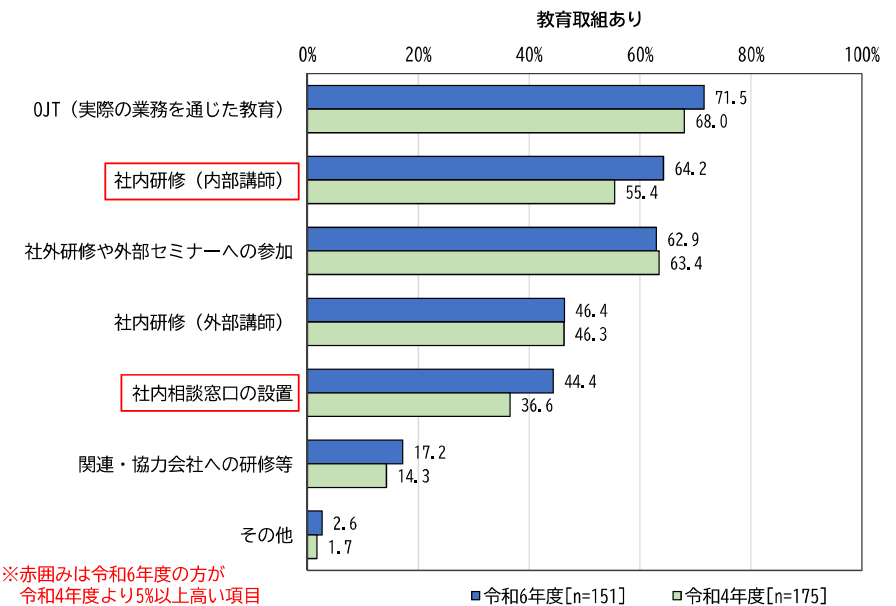
## ⑧ BIMの教育【BIM導入済】

○所属企業が行う取組の有無について、令和6年度と令和4年度で大きな傾向の違いはない。  
 ○所属企業が行う取組の内容について、令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目は「社内研修（内部講師）」  
 「社内相談窓口の設置」。

Q28：所属企業が行っている「BIMに関する教育の取組」はあるか（単一回答/%）



Q29：Q28で「1.ある」を選択した場合、所属企業が行っている「BIMに関する教育の取組」について（複数回答/%）

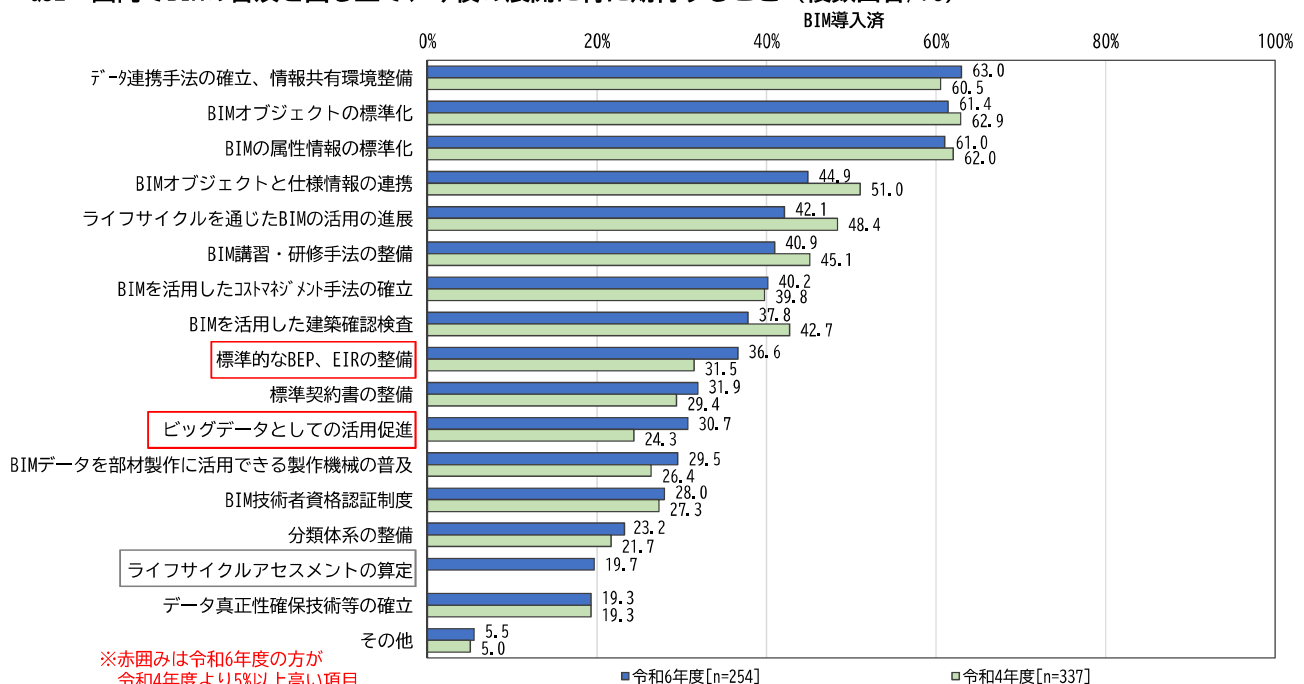


※赤囲みは令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目

## ⑨ 今後の展開への期待【BIM導入済】

○令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目は「標準的なBEP/EIRの整備」「ビッグデータとしての活用促進」。

Q32：国内でBIMの普及を図る上で、今後の展開に特に期待すること（複数回答/%）

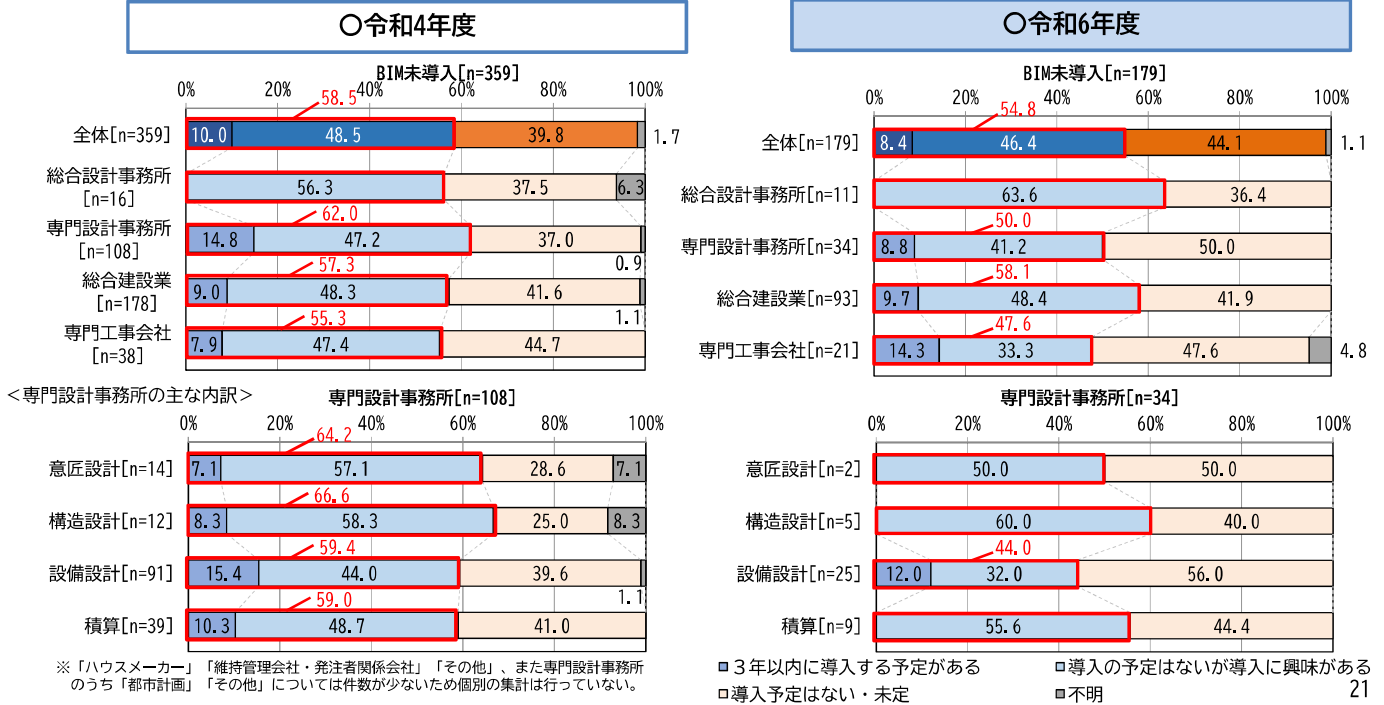


※赤囲みは令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目  
 ※グレー囲みは令和6年度のみを選択肢

# ⑩ 今後のBIM導入予定（全体・分野別）【BIM未導入】

○全体では、3年以内に導入する予定がある、もしくは導入に興味がある部署は令和4年度：58.5%に対し、令和6年度：54.8%。  
 ○総合設計事務所では令和6年度の方が令和4年度より導入する予定がある、もしくは興味がある割合が高いが、専門設計事務所、専門工事会社では割合が低い。

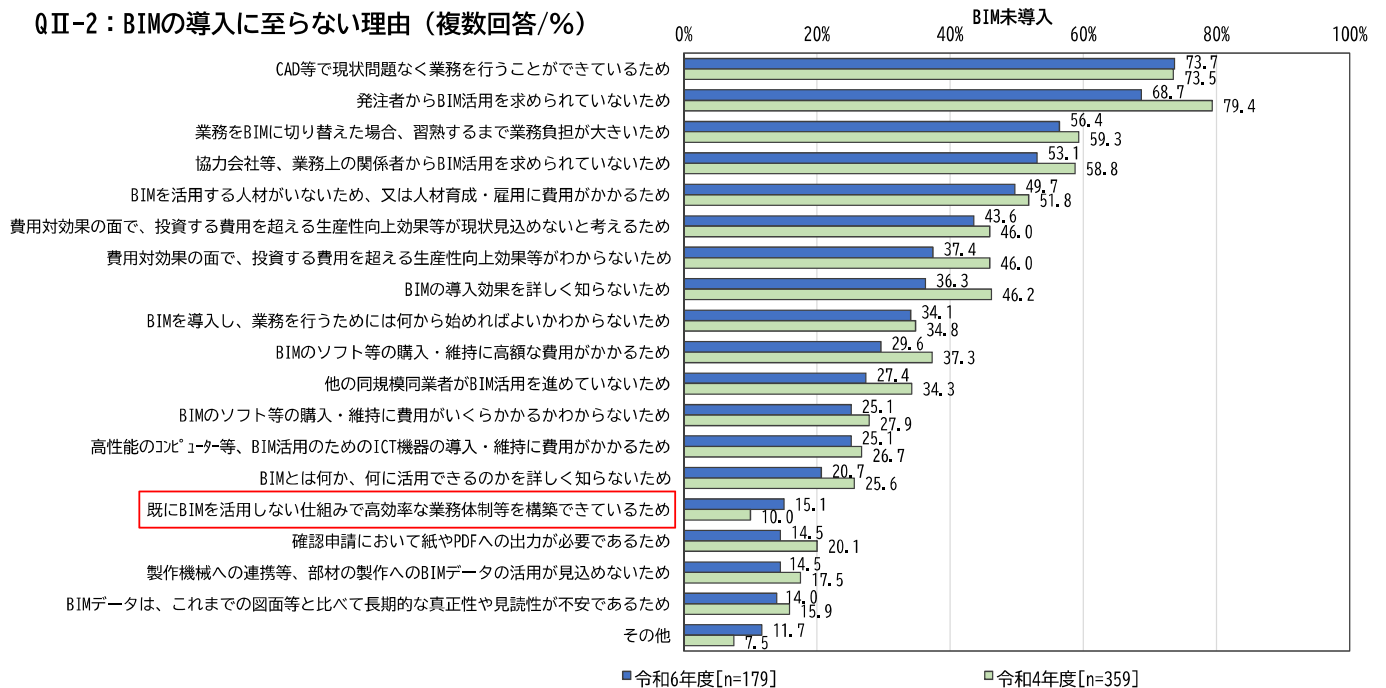
QII-1：今後のBIMの導入予定【分野別】（単一回答/%）



# ⑪ BIMを導入しない理由【BIM未導入】

○令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目は「既にBIMを活用しない仕組みで高効率な業務体制等を構築できているため」。

QII-2：BIMの導入に至らない理由（複数回答/%）

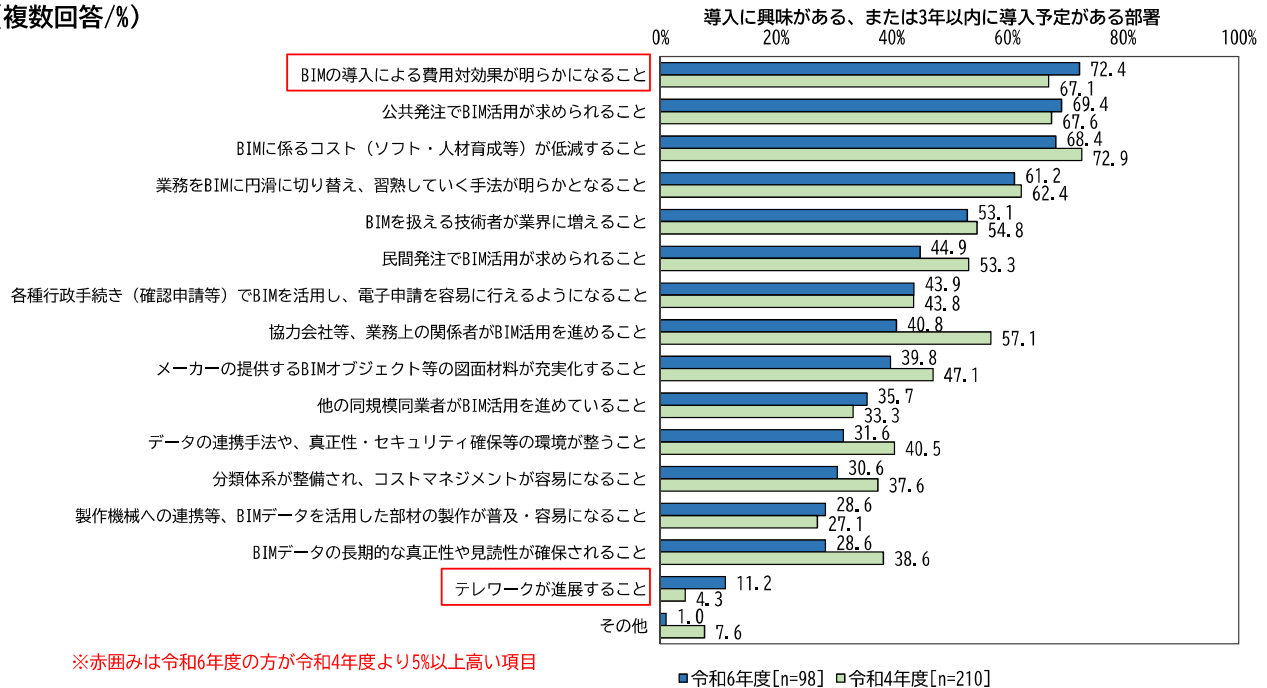


## ⑫ BIM導入の契機【BIM未導入】

○導入に興味がある・3年以内に導入の予定がある企業におけるBIM導入の契機について、令和6年度の方が令和4年度より5%以上高い項目は「BIMの導入による費用対効果が明らかになること」「テレワークが進展すること」。

### QII-3：今後BIMの導入を決断する契機として考えられるもの

【QII-1で「②導入の予定はないが導入に興味がある」「③3年以内に導入する予定がある」を選んだ部署】  
(複数回答/%)



## 2. BIMの活用状況・普及拡大に関する調査

## ■アンケート調査全体の回収状況

	回収数（調査A）	回収数（調査B）	回収数（全体）
アンケート調査全体※1	433	1,305	1,738

## ■13団体別の回収状況※2

	回収数（調査A）	回収数（調査B）	回収数（全体）
(公社) 日本建築士会連合会	25	95	120
(一社) 日本建築士事務所協会連合会	41	477	518
(公社) 日本建築家協会	10	39	49
(一社) 日本建築構造技術者協会	10	46	56
(一社) 日本設備設計事務所協会連合会	56	63	119
(一社) 建築設備技術者協会	37	4	41
(公社) 日本建築積算協会	1	203	204
(一社) 日本建設業連合会	24	56	80
(一社) 全国建設業協会	131	295	426
(一社) 日本空調衛生工事業協会	32	4	36
(一社) 日本電設工業協会	31	2	33
(一社) 住宅生産団体連合会	9	0	9
(公社) 日本ファリティマネジメント協会	23	1	24
13団体合計	430	1,285	1,715

※1：13団体合計数との相違は、団体不明の回答があることによる。

※2：複数の団体から依頼を受けた場合は、各部署1件のみ回答を行うよう依頼。

## <全体>

### ①BIMの導入状況

- 「導入している」が49.7%に対し、「導入していない」が50.1%。

#### <分野別>

- 総合設計事務所・総合建設事務所で導入している割合が高い。
- 専門設計事務所の中では、意匠設計で導入している割合が高い。

#### <規模別>

- 規模別にみると、101人以上の企業の方が、1-100人規模の企業よりも導入している割合が高い。

#### <地域別>

- 東京・愛知・大阪の方が、その他の地域よりBIMを導入している割合が高い。

## <BIM未導入>

### ②今後のBIM導入

- BIM未導入の部署のうち、3年以内に導入する予定がある、もしくは導入に興味がある部署は49.8%に対し、導入予定はない・未定が53.3%。

#### <分野別>

- 総合設計事務所で3年以内に導入する予定がある、もしくは導入に興味がある割合が最も高い。
- 専門設計事務所の中では、積算で3年以内に導入する予定がある、もしくは導入に興味がある割合が最も高い。

### ③BIMを導入しない理由

- BIMの導入に至らない理由としては「CADで問題なく業務を行えるため」「発注者からBIM活用を求められていないため」の回答が多い。

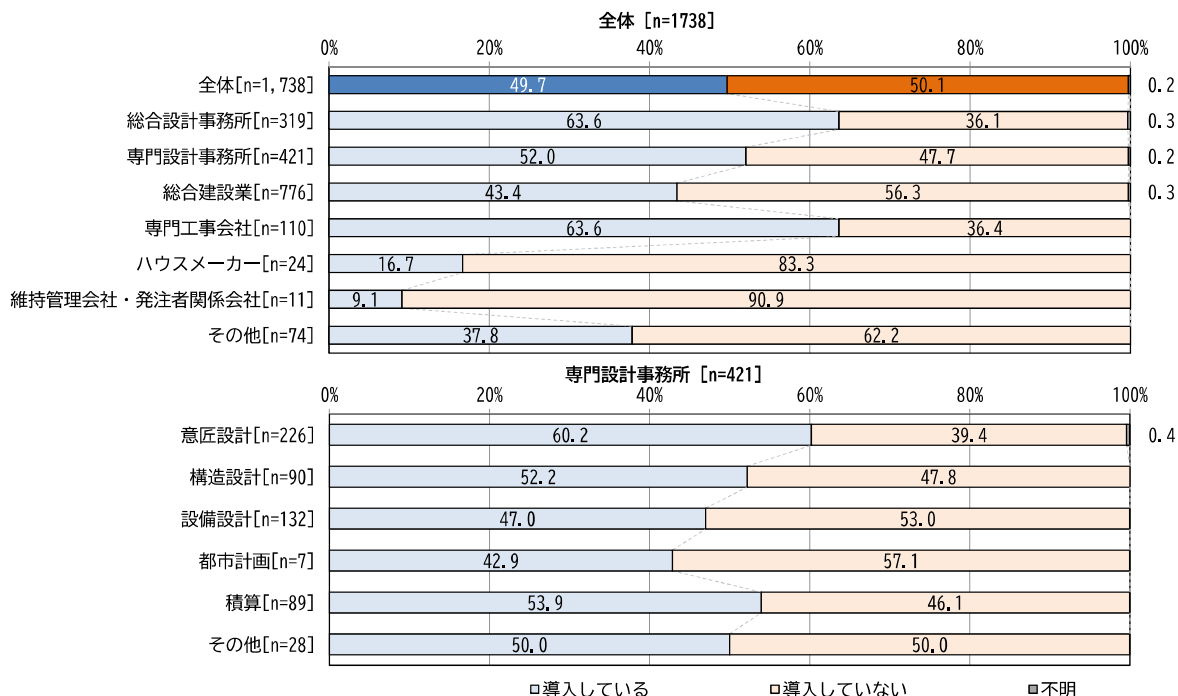
### ④BIM導入の契機

- 導入に興味がある企業における今後BIMの導入を決断する契機としては、「BIMに係るコスト（ソフト・人材育成等）が低減すること」の回答が最も多い。

# ①BIMの導入状況（全体・分野別）

- 全体について、「導入している」が49.7%に対し、「導入していない」が50.1%。
- 分野別では、総合設計事務所・総合建設事務所で導入している割合が高い。
- 専門設計事務所の中では、意匠設計で導入している割合が最も高い。

Q3：所属する企業におけるBIMの導入状況【分野別】（単一回答/%）

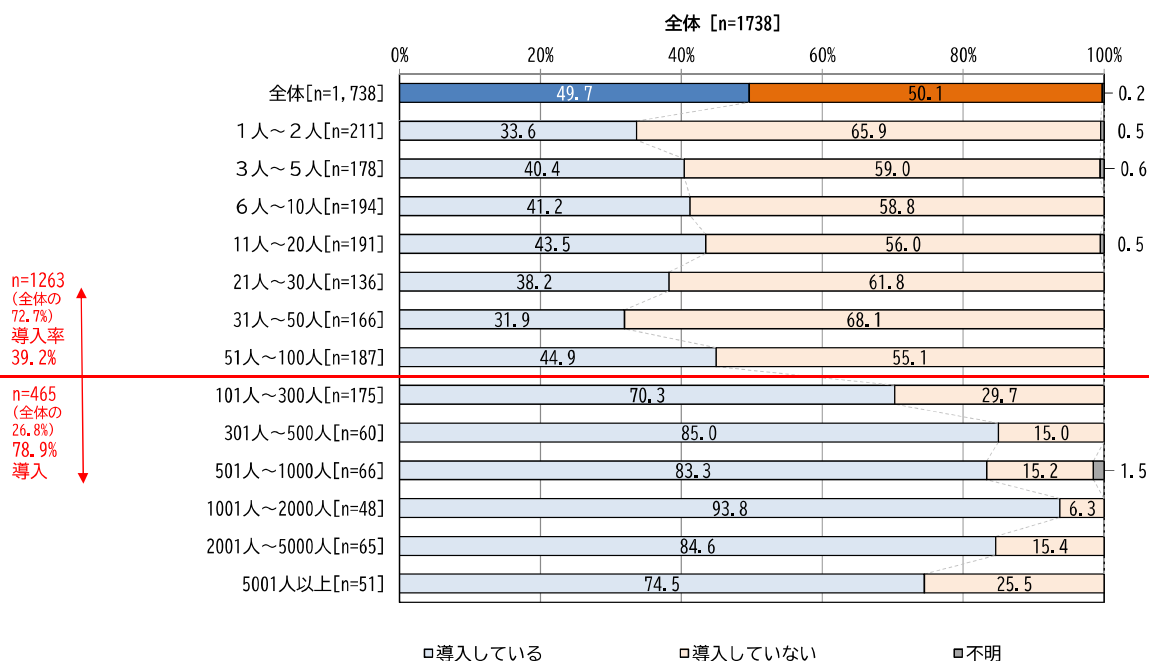


27

# ①BIMの導入状況（規模別）

○101人以上の企業の方が、1-100人規模の企業よりも導入している割合が高い。

Q3：所属する企業におけるBIMの導入状況【規模別（従業員数）】（単一回答/%）



n=1263  
(全体の72.7%)  
導入率  
39.2%

n=465  
(全体の26.8%)  
78.9%  
導入

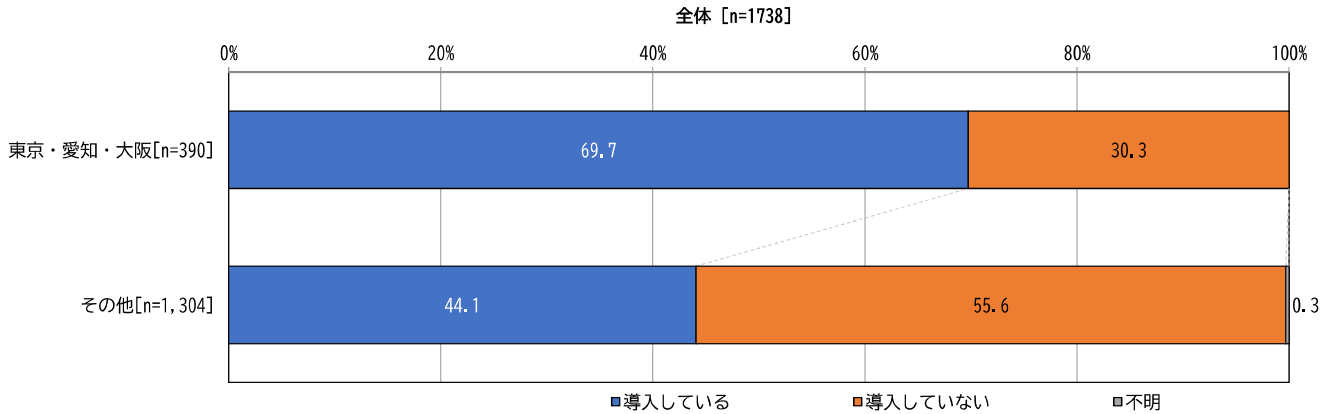
※規模不明10件については個別の集計は行っていない。

28

# ①BIMの導入状況（地域別）

○東京・愛知・大阪の方が、その他の地域よりBIMを導入している割合が高い。

Q3：所属する企業におけるBIMの導入状況【地域別】（単一回答/%）

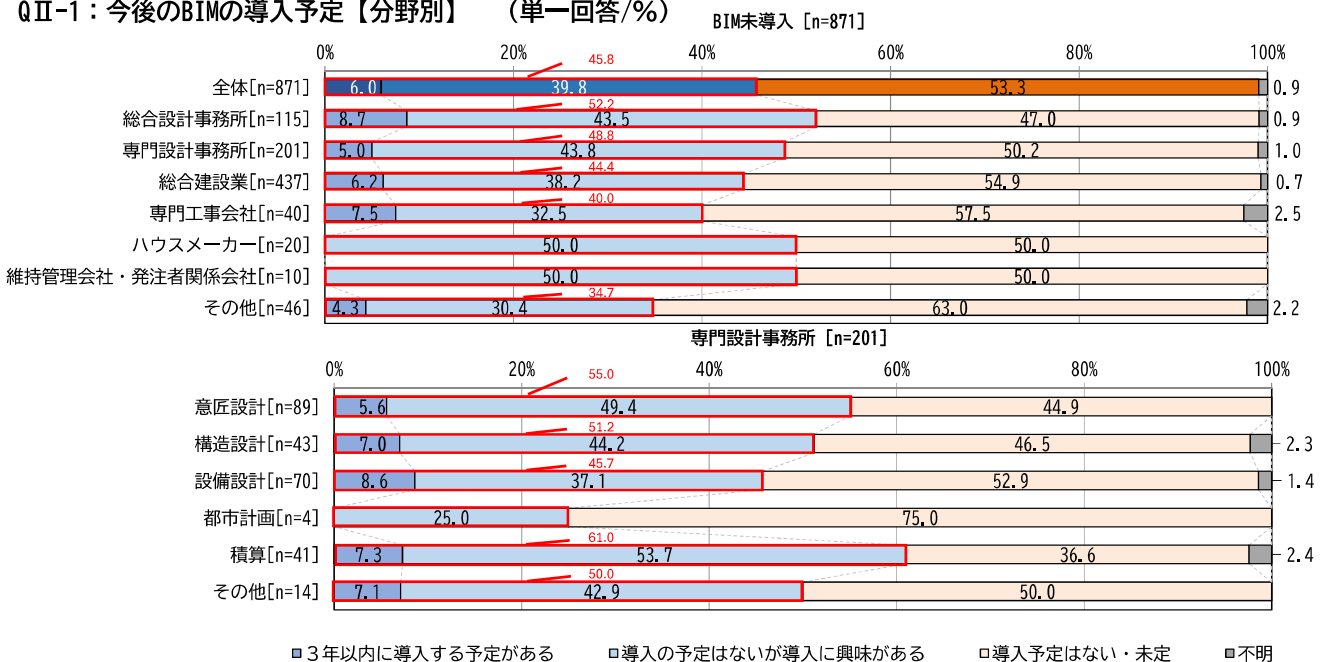


※所在地不明44件については集計は行っていない。

# ② 今後のBIM導入（全体・分野別）【BIM未導入】

- 全体では、3年以内に導入する予定がある、もしくは導入に興味がある部署が45.8%に対し、導入予定はない・未定が53.3%。
- 分野別では、総合設計事務所で3年以内に導入する予定がある、もしくは導入に興味がある割合が最も高い。
- 専門設計事務所の中では、積算で3年以内に導入する予定がある、もしくは導入に興味がある割合が最も高い。

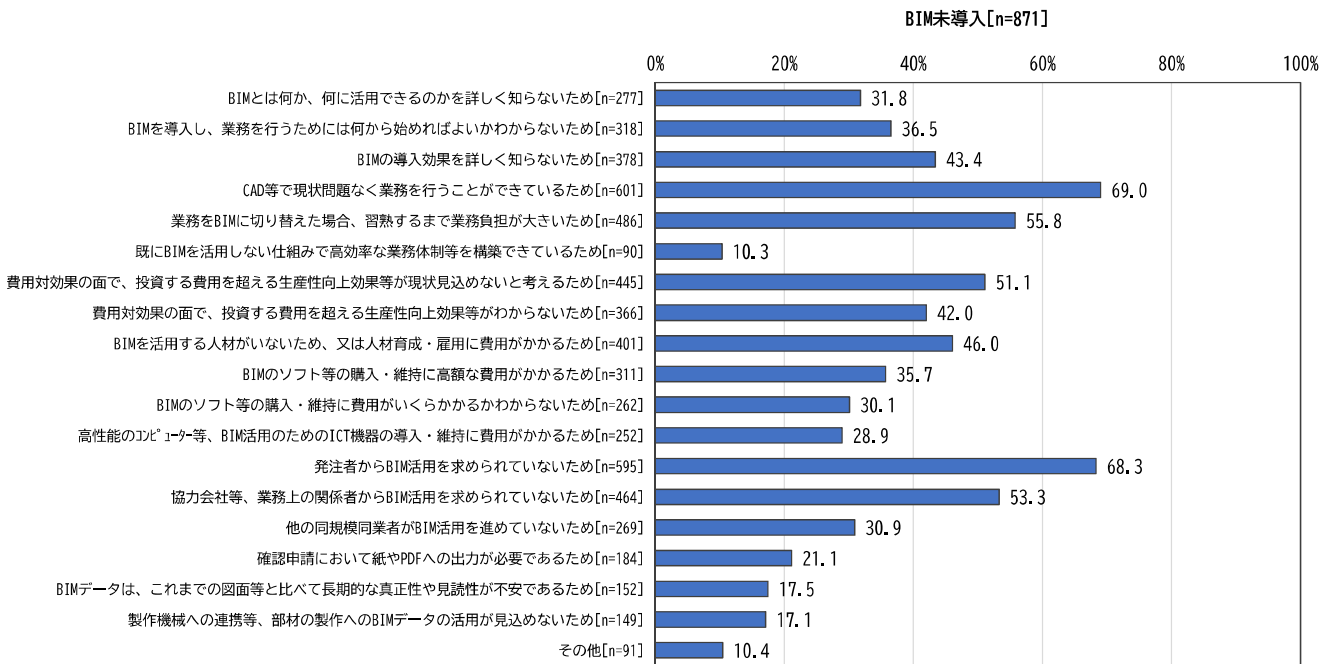
QII-1：今後のBIMの導入予定【分野別】（単一回答/%）



### ③ BIMを導入しない理由【BIM未導入】

○BIMの導入に至らない理由としては「CADで問題なく業務を行えるため」「発注者からBIM活用を求められていないため」の回答が多い。

QII-2：BIMの導入に至らない理由（複数回答/%）



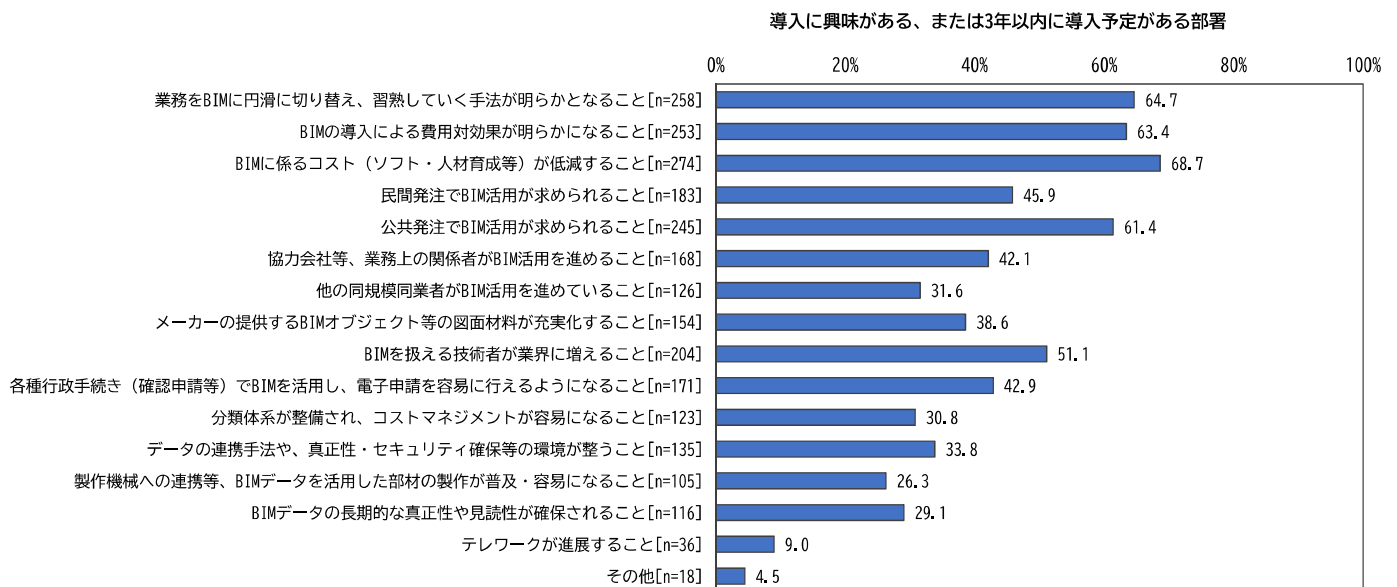
31

### ④ BIM導入の契機【BIM未導入】

○導入に興味がある・3年以内に導入の予定がある企業における今後BIMの導入を決断する契機としては、「BIMに係るコスト（ソフト・人材育成等）が低減すること」の回答が最も多い。

QII-3：今後BIMの導入を決断する契機として考えられるもの

【QII-1で「②導入の予定はないが導入に興味がある」「③3年以内に導入する予定がある」を選んだ部署】  
（複数回答/%）



32

# 建築物のライフサイクルカーボンの削減に向けた制度のあり方について(中間とりまとめ案)

## 参考資料

### 建築物のライフサイクルカーボン評価(LCCO2評価)について

#### ライフサイクルカーボン評価 (LCCO2評価)とは？

- ▶ 建築物のライフサイクル全体におけるCO2を含む環境負荷(温室効果ガス)を算定・評価すること。

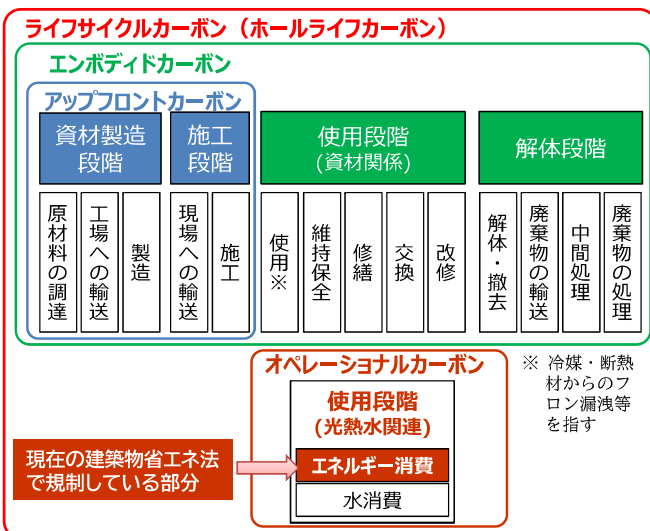
#### 現在の省エネ規制との違い

- ▶ 現在の省エネ規制は「建築物使用時のエネルギー消費量の削減」を狙ったものであることに対して、**ライフサイクル全体で評価する点**及び**CO2等排出量で評価する点**が異なる。

#### アップフロントカーボン(資材製造段階)の算定方法のイメージ

「資材等の使用量」×「CO2等排出量原単位」の足し合わせ

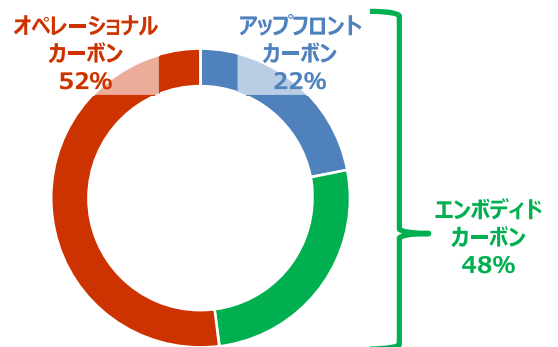
⇒「鉄の使用量●kg」×「○ kg-CO2e/kg」+「コンクリートの使用量■kg」×「□ kg-CO2e/kg」…



境界外の補足情報

・再利用  
・リサイクル・エネルギー回収による便益と負荷

#### ライフサイクルカーボンの構成イメージ

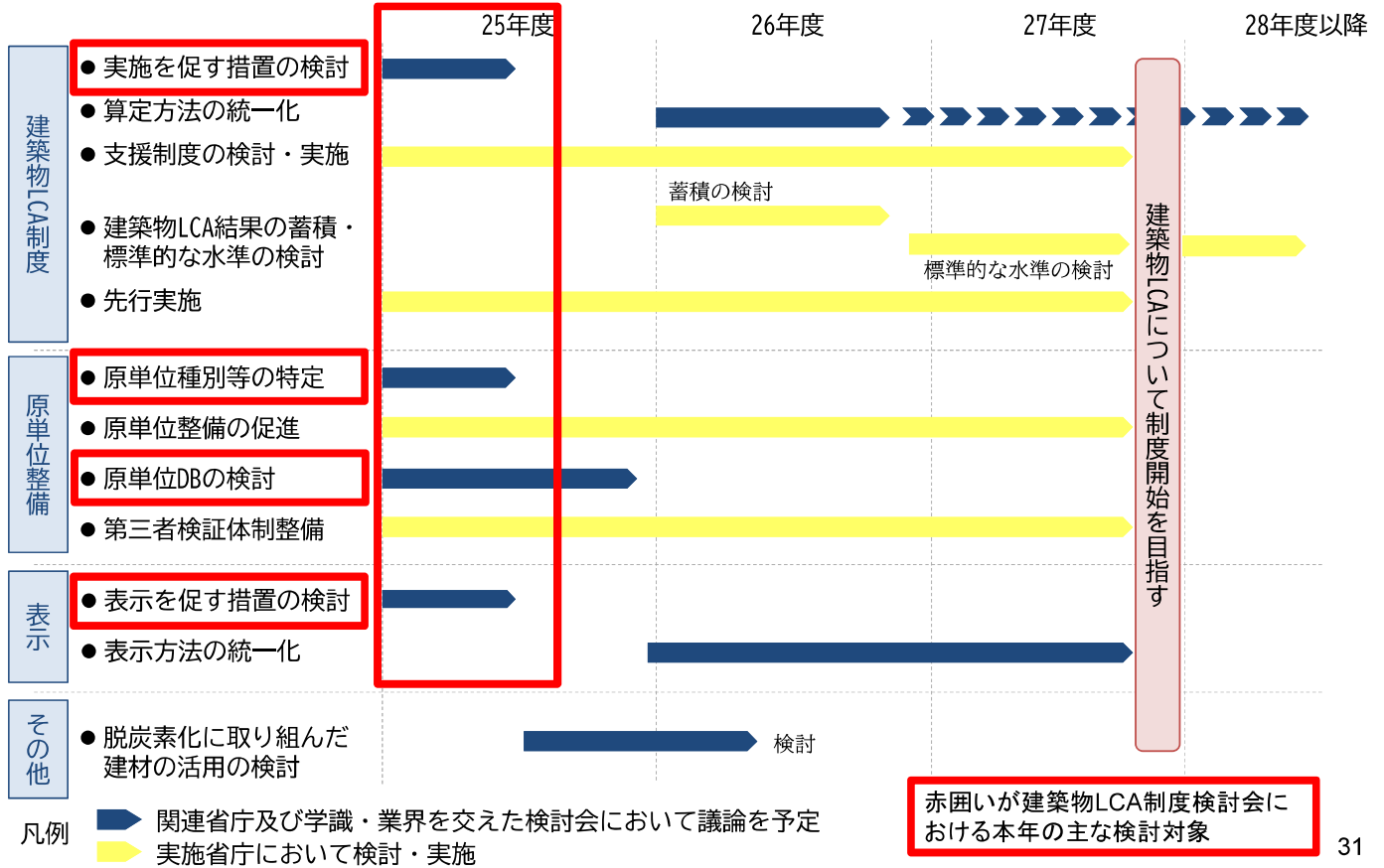


J-CATケーススタディ平均値(全用途) N=26

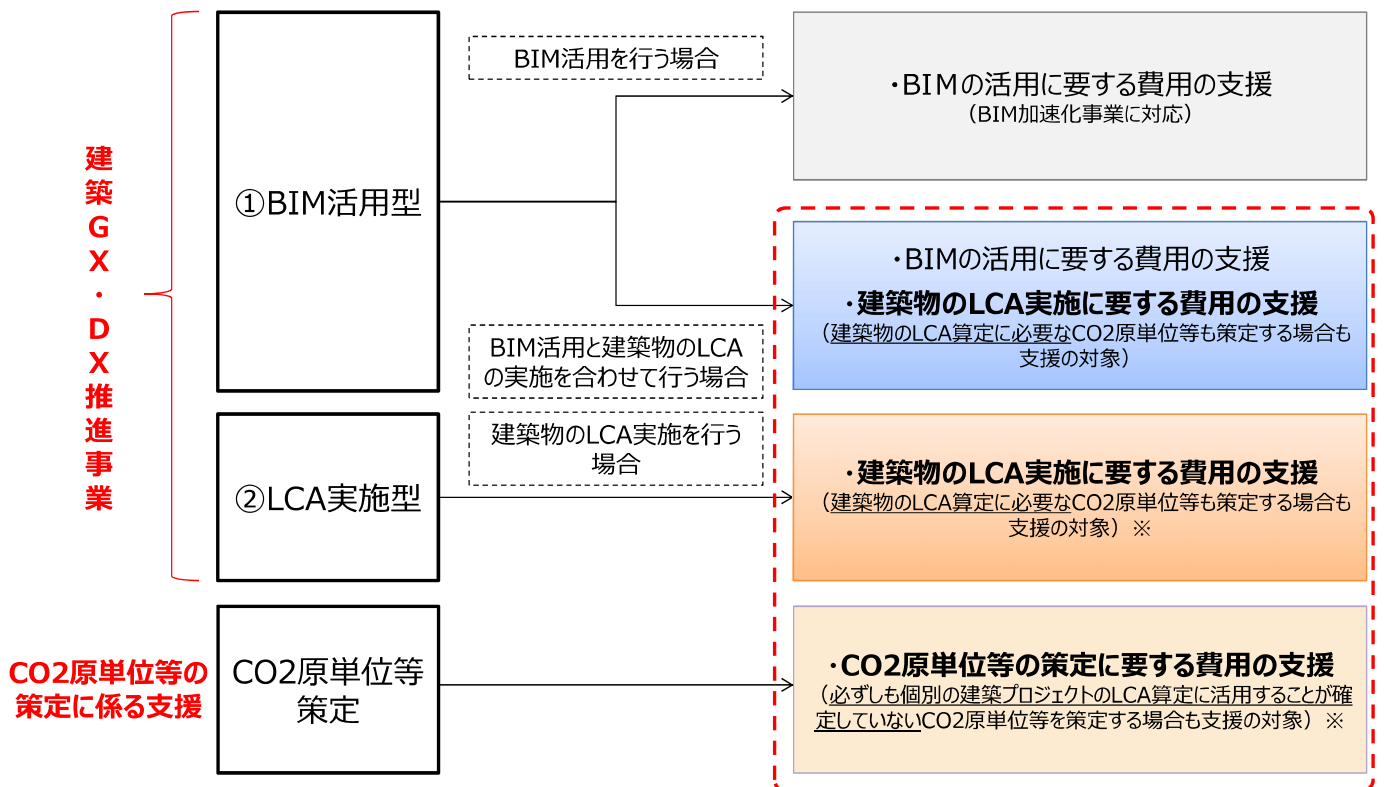
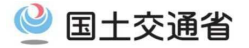
出典: 令和6年度 ゼロカーボンビル(LCCO2ネットゼロ)推進会議 報告書(令和7年3月、IBECs、JSBC) p.71 「図3.5-1. ケーススタディ算定結果の分布」のグラフをもとに作成

建築物のライフサイクルカーボンの削減に向けた取組の推進に係る基本構想

(建築物のライフサイクルカーボン削減に関する関係省庁連絡会議) 図3 今後の検討/施策のロードマップ



建築GX・DX推進事業・CO2原単位等の策定に係る支援



※ 「②LCA実施型」では、個別の建築プロジェクトのLCA算定に活用するCO2原単位等の策定に対しても支援可能としていますが、個別の建築プロジェクトのLCA算定スケジュールに合わない場合や、必ずしも個別の建築プロジェクトのLCA算定に活用することが確定していない場合も多数あるため、これらを支援対象とするもの。

# 家屋に関する調査研究

—家屋評価におけるデジタル技術の活用—

2026(令和8)年3月

---

編者 一般財団法人 資産評価システム研究センター（略称：評価センター）

発行者 稲岡伸哉

発行所 一般財団法人 資産評価システム研究センター

〒104-0061

東京都中央区銀座7-16-12 G-7ビルディング10階

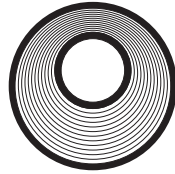
TEL 03-5404-7781

FAX 03-5404-2631

(URL <https://www.recpas.or.jp> <https://www.chikamap.jp>)

---





(一財)資産評価システム研究センター

