

令和2年度 一般財団法人簡易保険加入者協会委託調査研究

個人向け火災保険・共済における建物・家財の評価
に関する調査報告書

令和3年3月



EY ストラテジー・アンド・コンサルティング株式会社

目次

第1章 本調査の概要等	2
1 調査の背景と目的	2
2 調査内容および調査方法	4
3 用語の定義	7
第2章 火災保険・共済の保険金額・共済金額をどのように設定すれば良いか検討 する上で必要と考えられる情報	8
1 保険会社等における建物および家財の評価方法ならびに保険金額・共済金額の 設定方法	8
2 契約時の新価(再調達価額)を算出する方法および適正かつ最新の物価、消費増 税等を反映した構造別の指標(「新築費単価」等)	16
3 契約時の評価額の基準を時価とした場合に、建物および家財の新価(再調達価額) から差し引く「経年・使用による消耗分(減価)の割合」および「最終残価割合」	20
4 契約者が所有する建物の所在地における適正な評価額を算出するための構造別 の指標(「都道府県別の建築費指数」等)	23
第3章 契約者・加入者が受け取る保険金・共済金がどのように算出されるか損害 程度の認定方法の調査、把握	24
1 建物で支払われる保険金・共済金について、損害額を算出する上で必要となる建 物を構成する「部位」および「価額割合」	24
2 床上浸水時に支払われる保険金・共済金について、建物および家財の建物の構 造別・階数別の保険金・共済金算出方法(「浸水高による損害割合」等)	26
3 建物および家財の「損傷割合の例示」ならびに「損害割合」	30
4 火災保険等における評価基準を時価とした場合に、家財で支払われる保険金・共 済金について、損害額を算出する上で必要となる家財の「品目別分類」、「耐用年 数」および「最終残価割合」	32
第4章 おわりに	34
資料1 保険会社等における火災保険等の保険金額・共済金額の設定方法	36
資料2 家財の評価額の目安	37
資料3 保険会社等が提示している都道府県別の構造別の新築費単価	38
資料4 一般統計による都道府県別の構造別の工事予定額	39
資料5 経年減点補正率(新築時からの経過に応じた保険価額の残存割合)	40
資料6 建物を構成する「部位」および「価額割合」	44
資料7 建物および家財の「損傷割合の例示」および「損害割合」	45
資料8 家財の「品目別分類」および「耐用年数」	51

第 1 章 本調査の概要等

1 調査の背景と目的

(1) 調査の背景

個人向けの火災保険等は、住宅や住宅に收容される家財を火災保険等の対象とし、一定の保険事故により生じた損害の損害額をてん補するものである。古来より日本では木造建築による住宅が多く、また、「失火の責任に関する法律(明治 32 年法律第 40 号)」により、重大な過失がない限りは類焼による火災に対して損害賠償を請求できない状況下でもあったことから、個人が火災保険等に参加し、損害のてん補に備える必要性が強く認識されてきた。

日本における火災保険等の事業の歴史は明治時代まで遡り、当初は火災危険のみを担保していたが、保険会社等は契約者・加入者のニーズに応えるよう、個人向けの火災保険・共済の商品内容を改良し、補償範囲を少しずつ拡大してきた。現在では火災による損害だけでなく、台風による損害や水災による損害、盗難等の損害を補償する商品が主流である。

また、火災保険等が対象とする建物や家財は財物であるため、その価値を数値化した評価額を算出し、契約時の評価額に基づいた保険金額・共済金額を設定することで火災保険・共済を契約することとなる。従来は評価額として、時間の経過や使用による価値の減耗等を反映した金額(時価)を採用していた。しかし、建物や家財の評価額が時価である場合、損害発生時における補償の金額も時間の経過や使用による価値の減耗分が反映された金額(損害発生時の時価)となるため、火災保険・共済を契約していても新たな建物の再築・再購入や家財の購入が困難になる可能性がある。この課題に対応するために建物や家財の価値を新価(再調達価額)で評価する商品が開発され、損害発生時においても建物の再築・再購入に困難が生じないような補償が可能である商品も販売が開始された。令和 3 年 3 月時点においては、評価額を新価(再調達価額)で算出する商品が主流となっている。

上述のとおり保険会社等の努力により火災保険・共済は補償内容や評価方法なども拡充を続けているが、同時に商品内容が複雑化してしまうこともある。これについて保険会社等は Web サイトやパンフレットに火災保険・共済の仕組みや保険金・共済金の支払条件などの補償内容についてイメージ図を用いながら説明するなど、分かり易く説明する努力がなされている。火災保険等の加入を検討している方はこれらの資料を見ながら、加入する火災保険・共済を決定することができる。

実際に火災保険等に参加する際は商品の選別だけでなく、火災保険等の対象となる建物・家財の価値についても評価を行わなければならない。個人が所有する建物や家財について正しく評価が行われなければ、保険金額・共済金額の設定が過剰あるいは不十分となる可能性があり、過剰である場合は過剰部分の保険料・掛金が無効になり、また、不十分である場合には、実際に損害が発生した場合に建物や家財を再築・再購入するために十分な補償が受けられない可能性がある。このような事態を避けるために、①建物および家財の評価を適切に行い、②保険金額・共済金額を設定する必要がある。しかしながら、建物や家財の評価額は個人が保有する住宅・家財の状況により異なるため、画一的な設定は難しいと考えられ、また、その評価額には門・へい・垣などが対象に含まれる一方で、土地は含めず、マンションなどの区分所有の建物については共有部分を含めないなど評価額の算出方法も複雑である。そのため、契約者・加入者は建物や家財の評価額の算出方法を完全に理解せずに火災保険等に参加している可能性がある。

また、火災保険等の加入時だけでなく、損害発生時にも建物や家財の評価が行われる点も留意が必要である。今回の調査対象とした全ての保険会社等において「保険金・共済金の支払額」を「損害額」としている補償内容が見受けられた。これはすなわち損害の発生時における建物または家財の損害の額が保険金・共済金として支払われることであり、また、損害の額は建物または家財の損害を受けた部分を評価した額である。言い換えれば損害発生後に改めて当該建物または家財が再評価されることを意味している。

全ての契約者・加入者に損害が発生することはないと考えるが、火災保険等への加入目的は損害発生時の補償であるため、全ての契約者・加入者が損害発生時の損害額(損害を被った部分の評価額)がどのように算出されるかを加入時に理解しておくことは重要と考える。また、加入時に「損害額」の評価方法を理解していない場合、実際に事故が発生してから初めて評価方法(具体的な金額)を知ることとなり、保険金・共済金として想定していた金額よりも少ない金額となってしまう、生活再建に支障をきたす恐れがある。

(2) 調査の目的

上記の背景を踏まえ、今般の調査では保険会社等を対象として、火災保険等の対象である建物および家財の評価方法を把握し、それぞれの具体的評価方法や評価に用いる各種指標を調査することとした。この調査により、火災保険等に参加を検討している方々が火災保険・共済の選定に加えて、各自が保有している建物および家財をどのように評価するかを自ら把握することが容易となり、加入の検討の一助となることを期待している。

また、保険金額・共済金額の設定や受け取る保険金・共済金の算出に係るデータを明らかにしたうえで、これから建物を取得し、火災保険等の加入を検討する一般消費者に対して、客観的データとして提供することを通じて、火災保険等の発展向上に寄与することを本調査

の目的としている。

(3) 本調査研究報告書について

本報告書は、一般財団法人簡易保険加入者協会における公益事業としての令和 2 年度の保険分野の調査研究テーマ「個人向け火災保険・共済における建物・家財の評価」を EY ストラテジー・アンド・コンサルティング株式会社(以下「EYSC」という)が受託して調査研究を行い、報告書として取りまとめたものである。

2 調査内容および調査方法

(1) 調査内容

本調査研究では保険会社等を対象として、火災保険等の対象たる建物および家財の評価方法について調査を行った。上記「1 調査の背景と目的」に記載したとおり、建物および家財は加入時と損害発生時にそれぞれ評価が行われるが、加入時には損害が発生していないため、建物および家財の全体が評価の対象となる一方、損害発生時の評価は当該損害を被った部分のみが評価の対象となることから加入時と損害発生時に分けて調査を行った。

また、損害発生時においては、例えば火災による焼損と水災による床上浸水では建物および家財に与える損害の特性が異なると考えられるため、通常損害(床上浸水以外)と床上浸水の場合の損害に分けて調査を行った。

本報告書では、火災保険等へ加入する場合の手続きの時系列、すなわち、加入時に保険会社等に保険料・掛金を支払い、事故発生後に保険金・共済金を受け取るという流れに沿い、契約時と損害発生時に区分したうえで以下の順に調査した内容を記載している。

- ① 火災保険・共済の保険金額・共済金額をどのように設定すれば良いか検討する上で必要と考えられる情報(第 2 章)
 - ア 保険会社等における建物および家財の評価方法ならびに保険金額・共済金額の設定方法
 - イ 契約時の新価(再調達価額)を算出する方法および適正かつ最新の物価、消費増税等を反映した構造別の指標(「新築費単価」等)
 - ウ 契約時の評価額の基準を時価とした場合に、建物および家財の新価(再調達価額)から差し引く「経年・使用による消耗分(減価)の割合」および「最終残価割合」
 - エ 契約者が所有する建物の所在地における適正な評価額を算出するための構造別の指標(「都道府県別の建築費指数」等)

② 契約者・加入者が受け取る保険金・共済金がどのように算出されるか損害程度の認定方法の調査、把握(第3章)

ア 建物で支払われる保険金・共済金について、損害額を算出する上で必要となる建物を構成する「部位」および「価額割合」

イ 床上浸水時に支払われる保険金・共済金について、建物および家財の建物の構造別・階数別の保険金・共済金算出方法(「浸水高による損害割合」等)

ウ 建物および家財の「損傷割合の例示」ならびに「損害割合」

エ 火災保険等における評価基準を時価とした場合に、家財で支払われる保険金・共済金について、損害額を算出する上で必要となる家財の「品目別分類」、「耐用年数」および「最終残価割合」

①は契約締結前に建物・家財の評価額をどのように評価するか、また、その評価のための指標を調査した結果である。アは評価の方法、イ～エは評価を行うにあたっての具体的な指標である。

②は実際に損害が発生した場合、損害額がどの程度になるかを調査したものである。アが通常損害(床上浸水以外)の損害額に係る調査結果であり、イは床上浸水の場合の損害額に係る調査結果である。ウは主に建物におけるアの損害額を算出するための補完的な指標という位置づけであり、エは同様に家財における時価の場合の損害額を算出するための補完的な指標である。

なお、①ウおよび②エの指標は、建物および家財の評価額を時価で評価した場合に使用される指標である。そのため、評価額を新価で評価する火災保険等への加入を検討している方にとっては、本指標に注意を払う必要はない。

(2) 調査方法

(1)における①および②のいずれも、公開情報として保険会社等のWebサイトから入手できる資料を基に調査を行った。また、これらの公開情報に加えて保険会社等に対してヒアリングを行い、公開情報にない指標や実務についても調査を行った。

各調査内容について、調査結果の概要と調査結果を記しているが、調査結果については保険会社等のヒアリング結果(一般には公開されていない情報)を基にしていることもあるため、調査結果を平均化するなどして、提供いただいた基データをそのまま使用することは避けている。

また、保険会社等が実務において使用している指標は、企業内における重要情報に該当することもあり、その場合はヒアリングにおいても当該指標を提供いただくことはできなかった。

本調査研究は火災保険等の加入に役立てるものではあるが、保険会社等の実態を調査することが目的ではないため、当該情報を入手できないものについては一般統計により補完を行った。

調査した各種の指標には、例えば建物評価に関して 1 m²あたりの建築価額なども含まれるが、消費税率の引き上げや物価の変動等により建物や家財の評価額および損害額も変化する可能性を考慮し、調査やヒアリングを行った時点で最新と考えられる各種指標を調査している。ただし、一般統計における住宅着工統計においては、2020 年(令和 2 年)3 月に WHO(世界保健機構)が新型コロナウイルスによるパンデミックを宣言した影響を勘案し、新型コロナウイルスの影響が含まれない 2019 年(平成 31 年)1 月から 2019 年(令和元年)12 月の統計を使用している。

なお、調査期間に取得した公開情報の各種資料およびヒアリング時に取得した資料を基に調査を行ったが、令和 3 年 1 月に調査の対象とした損害保険会社 3 社が火災保険における商品改定を行っており、これに併せて Web サイトやパンフレットの改定を行っている。新規に公開されたパンフレット等との不整合がないことを確認のうえ本報告書を作成しているが、ヒアリングは令和 2 年 11 月から令和 3 年 1 月に行っているため、ヒアリングによる提供資料は当該商品改定前の版である。当該商品改定は建物および家財の評価方法やその評価に使用する具体的指標に影響を与えるものではないが、本報告書を提出する令和 3 年 3 月現在において保険会社等の Web サイトでは当該商品改定に併せて指標をアップデートしている可能性があることに留意する必要がある。

共済 3 社は商品改定を行っていないように見受けられたが、1 社だけ公開資料がアップデートされていたため、当該共済のみアップデート後の公開資料を調査対象に加えている。

(3) 調査の対象

本調査研究では損害保険会社 3 社および共済 3 社の合計 6 社を対象として調査を行い、本報告書では社名を匿名で表記した。

3 用語の定義

本報告書では以下のように用語を用いている。

用語	用語の意味
保険・共済契約	保険契約または共済契約
火災保険等	火災保険または火災共済など建物や家財の損害を補償する制度・仕組み
火災保険・共済	火災保険商品または火災共済商品
保険会社等	損害保険会社または共済(火災保険商品または火災共済商品を販売する会社または組織団体)
損害保険会社	損害保険会社(火災保険商品を販売する会社)
共済	共済(火災共済商品を販売する組織団体)
契約者・加入者	保険契約者または共済契約者
保険料・掛金	火災保険料または火災共済掛金
保険金・共済金	火災保険金または火災共済金
保険金額・共済金額	保険金額または共済金額

第 2 章 火災保険・共済の保険金額・共済金額をどのように設定すれば良いか検討する上で必要と考えられる情報

本章では、火災保険等の加入を検討している方に対して「保険金額・共済金額をどのように設定すればよいか」の情報を提供することを目的として調査を行った。火災保険等への加入時には火災保険等の対象（建物および家財）の評価を行い、その評価額を基に保険金額・共済金額を設定する、というステップがあることを踏まえ、保険会社等が火災保険等の対象（建物および家財）の評価の方法や保険金額・共済金額の設定についてどのように示しているか（第 2 章 1）を把握したうえで、火災保険等の対象である建物および家財の具体的評価方法（各種指標）について調査を行った（第 2 章 2～第 2 章 4）。

なお、火災保険等の対象（建物および家財）の評価額を決定した後の保険金額・共済金額の設定方法については、建物や家財の評価額を上限として一定の範囲内で決定できるとしていた保険会社等が多く、保険金額・共済金額の設定についての具体的指標を提示している保険会社等は見受けられなかったため、保険金額・共済金額の設定における具体的指標の調査は行っていない。

1 保険会社等における建物および家財の評価方法ならびに保険金額・共済金額の設定方法

ここでは保険会社等の火災保険等の対象（建物および家財）の評価方法を調査したうえで、実際に保険金額・共済金額をどのように設定するかを調査した。

(1) 火災保険等の対象の評価方法の調査

一般に火災保険等の対象となる建物および家財を評価する際には、新価と時価の 2 つの評価方法があり、今回の調査の対象とした保険会社等でも同様の評価方法が見受けられた。ここでは、保険会社等の評価方法およびその定義を確認したうえで、実際に保険金額・共済金額をどのように設定するかを調査した結果を記載する。

ア 保険会社等の評価方法

今回の調査の対象とした保険会社等について、主力商品と考えられる火災保険・共済に対して調査を行ったところ、全ての保険会社等で建物および家財の評価に新価を採用しており、新価を中心に火災保険・共済を販売している。調査の対象とした保険会社等で時価の火災保険・共済を販売しているのは損害保険会社 B および共済 B のみである（表 1）。

表 1 保険会社等の建物および家財の評価方法、調査対象の商品

保険会社等	建物および家財の評価方法
損害保険会社 A	新価のみ
損害保険会社 B	新価および時価
損害保険会社 C	新価のみ
共済 A	新価のみ
共済 B	新価および時価
共済 C	新価のみ

(出典)各保険会社等の公開情報に基づき EYSC で作成

損害保険会社 B では新価または時価のどちらかを選択して加入することが可能であるが、損害保険会社 B の Web サイトでは新価の火災保険商品についてのみ説明されている。念のため、火災保険商品について資料請求を行ったところ、手元に届いた資料は新価の火災保険商品だけであり、時価の火災保険商品についての資料は含まれていなかったことから、損害保険会社 B では主として新価の火災保険商品を販売していると考えられる。

また、共済 B は共済の対象の残存価額の割合が 50%を下回った場合にのみ時価契約となり、残存価額の割合が 50%以上であれば自動的に新価契約となる商品であるため、加入者が新価や時価を自由に選択して加入できる仕組みにはなっていない。基本的には新価の契約であり、一定の条件を満たすと時価の契約に切り替わるという点を考慮すると、共済 B でも主として新価の火災共済商品を販売していると言って差し支えないと考えられる。

イ 保険会社等の新価および時価の定義

一般に火災保険等における新価の解釈は保険会社等にかかわらず同一であると想定されるが、調査を行うにあたり、各保険会社等の定義について約款(約款に記載がない場合等はご契約のしおりやご加入のしおり)で再確認し、表 2 のとおり整理した。

表 2 新価の定義

保険会社等	建物	家財
損害保険会社 A	保険の対象の構造、質、用途、規模、型、能力等が同一の物を再築または再取得するのに必要な金額をいいます。	
損害保険会社 B	損害が生じた地および時において保険の対象と同一の質、用途、規模、型、能力のものを再取得するのに要する額をいいます。	
損害保険会社 C	損害が発生した時の発生した場所における保険の対象と同一の構造、質、用途、規模、型、能力のものを再築または再取得するのに必要な金額をいいます。	
共済 A	保障の対象と同一の構造、質、用途、規模、型および能力のものを再築もしくは再取得、または保障の対象を修復するために要する額をいいます。	
共済 B	共済の対象である建物または特定建築物と同一の構造、質、用途、規模、型および能力の建物または特定建築物を再築するために要する額をいいます。	共済の対象である動産と同一の質、用途、規模、型および能力の動産を再取得するために要する額をいいます。
共済 C	損害を被った住宅や家財と同一の規模、主要構造、質、用途、型および能力のものを新たに建築もしくは購入、または修復するのに必要な額をいいます。	

(出典)各保険会社等の普通保険約款、ご契約のしおりから抜粋

6 社の新価の定義を比較してみると表現に差が見られるものの「保険の対象と同一の性質を有した財物を再取得するために必要な金額」という条件は同様であった。

ただし、損害保険会社 B および損害保険会社 C の 2 社だけに「損害発生時」という時間の表現が見受けられた。新価の定義に「損害発生時」という時間の表現がない場合、時間が曖昧になってしまう恐れがあるが、約款における損害額の定義や事業規約等などの別の箇所において「損害が発生した時における」という表現が付記されており、これらの表現を合わせて考慮するといずれの定義も実質的な意味において違いはないと考えられる。

時価の定義は販売を行っている 2 社のみを調査対象としたが、いずれも「新価から経過に応じた減価額を控除した額」となっており、こちらも定義に差はないと考えられる。

表 3 時価の定義

保険会社等	建物、家財
損害保険会社 B	保険の対象の再調達価額から使用による消耗および経過年数などに応じた減価額(注)を控除した額をいいます。(注)建物・家財で減価の上限あり、絵画・骨董品などは市場流通価格
共済 B	再取得価額から経過年数に応じた減価額を控除した額です。

(出典) 損害保険会社 B、共済 B のご契約のしおりから抜粋

(2) 火災保険等の対象である建物および家財の評価方法

「火災保険等の対象の評価方法」は建物の評価額および家財の評価額をどのように設定するのかを決定する方法のことである。ここでは建物と家財のそれぞれについて、各保険会社等がどのような評価方法を提示しているかを調査した。

なお、評価方法の調査にあたり、具体的な評価額の設定については第 2 章 2 以降で記載することとし、また、全ての保険会社等が新価の火災保険・共済をメインとして販売していることから本項では新価についての調査方法を記載している。

ア 建物の評価方法(新価)

建物の構造や用途は多種多様であり、画一的な評価が難しいことから詳細は代理店あるいはコールセンターに問い合わせることにしている保険会社等が多く見られた。その一方で、加入を検討している方に対し、どのように建物を評価すればよいのかを説明している保険会社等も見られた。提示されていた建物の評価方法は基本的に 2 種類あり、これ以外には“その他”として記載されていたことから実質的に 2 種類しかないと考えられる。

1 つめの方法は、建物を購入したときの価額(建築価額)が把握できている場合に当該価額を用いる方法(年次別指数法)である。

ただし、建築時から一定の時間が経過している場合には、建築時から建築価額が変わっている可能性があるため、その価額を調整することが必要になる。この評価方法を採用している保険会社等では、年次別指数などと表記された係数を購入時の建築価額に乘じ、火災保険等に加入時の建築価額を算出するとしてこの方法を提示していた。

なお、この年次別指数は、建築価額が常に変動していることから過去の建築価額を直近の建築価額に調整するために使用されるものである(第 2 章 3 で説明する「時間の経過や使用による建物の評価額の減価の割合」とは異なるものである)。

また、火災保険等において土地は火災保険等の対象にならないため、土地の価額は評価に含めないことになる。そのため「建築価額」は、「建築当時における建築に要した金額」のみとし、土地の価額を除外する必要がある。ただし、火災保険等においては、門・へい・垣なども対象(建物の場合)に含まれるため、建築価額にはこの門・へい・垣なども含める必要がある。

建物を評価するもう 1 つの方法は、延床(専有)面積に単価を乗じて評価額を算出する方法(新築費単価法)である。購入時の建築価額が把握できなかったとしても、保有している建物の延床(専有)面積は把握できているはずである。この方法はその延床(専有)面積を基に算出することになるため、この手法であればほとんど全ての建物を評価することが可能である。

なお、マンションなどで区分所有している建物については、個人が加入する火災保険等は「専有部分」のみが対象となるため、「専有」という記載が括弧にて表記されていると考えられる。マンションにおける柱などの躯体やガラス窓、バルコニーなどは「共有部分」となるため、個人ではなくマンションの管理組合が火災保険等に加入することになる。

また、マンションの評価額を建物そのものの「建築価額」で算出する場合、「建築価額」には「共有部分」も含まれているため「専有部分」のみの評価額は算出できない。このため、「建築価額」を建物構造別に設定して提示している保険会社等もあった。詳細は第 2 章 2 で記述する。

各保険会社等が公開情報にて示している内容は資料 1 に記載しているため、ここではどの保険会社等がどの評価方法を採用しているかをまとめた(表 4)。調査した全ての保険会社等が「新築費単価法」を提示していた。一方で、建物購入時における建築価額を必要とする「年次別指数法」は、損害保険会社 3 社と共済 1 社のみであった(共済 2 社が不採用であった)。

表 4 示されていた建物の評価方法と採用していた保険会社等

評価方法	提示(採用)していた保険会社等
建築価額に建築年次別の係数を乗じて算出する方法(年次別指数法)	<ul style="list-style-type: none"> ・損害保険会社 A ・損害保険会社 B(注) ・損害保険会社 C ・共済 B
延床(専有)面積に単位面積あたりの新築費単価を乗じて算出する方法(新築費単価法)	<ul style="list-style-type: none"> ・損害保険会社 A ・損害保険会社 B(注) ・損害保険会社 C ・共済 A ・共済 B ・共済 C

(注)損害保険会社 B は建物の評価方法を公開していないが、Web サイトの保険料試算画面の入力内容に、「建築価額と建築年」または「延床面積と建築年」が存在する。したがって、上記に記載した両方の手法を採用していると判断した。なお、共済 A および共済 B も Web サイトで掛金の試算が可能である。

(出典)各保険会社等の公開情報に基づき EYSC で作成

なお、上記の 2 種類のいずれの方法を採用した場合でも、導かれた評価額は「参考額」であることに留意が必要である。いずれも指数や単価を用いて評価額を算出している以上、その指数や単価も“平均化”されたものであり、全ての建物に当てはまる訳ではない。火災保険等に参加する際には上記により評価した金額に対し、実態に応じた加減を行う必要があることに注意が必要である。

イ 家財の評価方法(新価)

火災保険等で家財を対象にした場合、保有している家財一式が火災保険等の対象となることから、全ての家財の価額を積算した金額が家財の評価額となる。しかし、個人が保有する家財の価額を全て積算することは難しく、保険会社等もその実態に応えるためと考えられるが、それぞれで基準を設定したうえで評価額の目安を公開していた。

評価額の目安として、保険会社等はそれぞれ独自の基準を設定しており、面積や世帯人数、世帯主年齢などで区分していた。表 5 は損害保険会社 A の例であるが、持ち家と賃貸住宅で区分した後に、面積に応じた評価額の目安を提示している。

表 5 面積を基準として目安を示した例(損害保険会社 A) (単位:万円)

区分	面積	33㎡未満	33～66㎡未満	66～99㎡未満	99～132㎡未満	132㎡以上
持ち家		580	960	1,210	1,580	1,930
賃貸住宅		350	640	900	1,150	1,420

(出典)損害保険会社 A 主力商品 パンフレット重説

評価額の目安に面積ではなく世帯人数を使用している保険会社等もあった。表 6 は共済 A の例であるが、建物延床面積を 10 坪で区分した後、世帯主年齢および世帯人数に応じて評価額の目安を示していた。

表 6 世帯主年齢および世帯人数を基準として目安を示した例(共済 A)

(単位:万円)

建物延床面積	世帯主年齢	世帯人数				
		単身	2人	3人	4人	5人以上
10坪以上	30歳未満	500	900	1,000	1,100	1,200
	30歳以上 40歳未満	600	1,300	1,400	1,500	1,600
	40歳以上	700	1,800	1,900	2,000	2,000
10坪未満	上記の額または 700 万円のいずれか少ない額					

(出典)共済 A の Web サイトから抜粋

第 1 章 本調査の概要等にて各種指標は平均化すると記載したが、家財の評価額の目安は各保険会社等でそれぞれ独自の基準で表記されており、統一化されていないことから平均化は困難と判断した。また、保険会社等の公開資料に記載されている指標であるため、平均化は行わずに保険会社等が公開している金額を提示した。

なお、保険会社等が提示している金額は目安としての金額であるため、建物の評価と同様にそれぞれの契約者・加入者が調整を行うことで家財の評価を行う必要がある。

また、家財は一部だけを火災保険等の対象から除外する事ができず、保有している家財一式が全て対象となるため、全ての家財を評価の対象として評価額を検討する必要があるが、損害保険会社の場合、絵画や骨董品など、通常の家財と比べて価額が高額になるものは家財一式とは別に「明記物件」として契約することが一般的である。そのような「明記物件」は再調達価額ではなく、時価で評価することになる。

各保険会社等の基準は資料 2 に列挙してあるので参照いただきたい。

(3) 火災保険等の対象の保険金額・共済金額の設定方法の調査

上記(2)にて評価方法を記載したが、その評価した価額に対し、実際にどのような保険金額・共済金額で火災保険等に加入できるかを調査した。

保険金額・共済金額は事故が発生した場合に支払われる保険金・共済金の上限金額となるため、非常に重要な金額である。

いずれの保険会社等も、保険金額・共済金額の上限は火災保険等の対象の評価額を上限としている。保険法において、第一章 総則（定義）第二条第六項に「損害保険契約 保険契約のうち、保険者が一定の偶然の事故によって生ずることのある損害をてん補することを約するものをいう。」とあるため、損害保険契約（この条文では損害保険契約には共済契約も含まれる）として支払われる保険金・共済金は、実際に生じた損害以上の金額を支払うことは法律上認められていない。

このため、保険金額・共済金額の設定においても、各保険会社等は建物評価額を上限としていると考えられる。建物評価額を超えて保険金額・共済金額を設定していても、実際の損害発生時は建物評価額までしか保険金・共済金が支払われないことになる。

仮に契約者・加入者が誤って評価額を超えた金額で保険金額・共済金額を設定した場合、保険法 第二章 損害保険 第二節 効力（超過保険）第九条において「損害保険契約の締結の時に保険金額・共済金額が保険の目的物の価額（以下この章において「保険価額」という。）を超えていたことにつき保険契約者および被保険者が善意でかつ重大な過失がなかったときは、保険契約者は、その超過部分について、当該損害保険契約を取り消すことができる。ただし、保険価額について約定した一定の価額（以下この章において「約定保険価額」という。）があるときは、この限りでない。」とあるため、善意でかつ重大な過失がない場合は、超過部分を取り消すことが出来る。

なお、保険金額・共済金額の単位や下限は、各保険会社等で異なっており、詳細は資料 1 のとおりである。

2 契約時の新価(再調達価額)を算出する方法および適正かつ最新の物価、消費増税等を反映した構造別の指標(「新築費単価」等)

第2章 1(2)において、調査の対象とした保険会社等はいずれも評価方法として新築費単価法を採用していると記載した。ここではその新築費単価法に使用する「単位面積あたりの新築費単価」について具体的数字を調査した。

新築費単価法では、延床(専有)面積に単位面積あたりの新築費単価(以降、「新築費単価」)を乗じて算出するため新築費単価が必要になるが、一般の加入を検討している方がこの「新築費単価」を知っているとは考えにくい。従来から保険会社等および代理店が火災保険等の対象を評価してきた経緯に鑑みれば、加入を検討している方ではなく、保険会社等が当該指標を提示することが自然とも考えられ、実際に各保険会社等とも何等かの形で指標を提示している。本項目ではその指標を調査した。

(1) 新築費単価の取得

調査の対象とした保険会社等の公開情報により保険会社等が設定している新築費単価を調査したが、公開情報に新築費単価を記載している保険会社等は少なかった。

ア 損害保険会社

調査を行った3社のいずれも公開情報に新築費単価を記載していなかったが、損害保険会社BはWebサイトにて保険料の試算が行えるようになっており、保険料の試算に必要な情報を入力することで火災保険等の対象の評価額も試算されることから、この試算結果により新築費単価を確認することができた。

イ 共済

共済Aおよび共済Cは公開情報に新築費単価の記載があったため、これを調査した。また、共済Bは公開情報に新築費単価の記載はなかったが、上記の損害保険会社Bと同様にWebサイトにて掛金の試算が可能であり、掛金と同時に火災保険等の対象の評価額の試算結果が示されていたため、これを調査した。

(2) 新築費単価の区分

新築費単価は建物を新築(再築)するための「単位面積あたりの単価」であるが、木造と鉄筋コンクリート造では同じ面積であっても新築費単価が同じとは考えにくく、調査を行った保

険会社等のほぼ全てで建物構造により新築費単価を区分していた。

Web サイトにより情報を取得することができた損害保険会社 B では、戸建て(木造)、戸建て(木造以外)、マンション(コンクリート造等の共同住宅)に分類していた。公開資料に情報のない損害保険会社 A や損害保険会社 C についても、パンフレットやご契約のしおりの記載内容から判断して、損害保険会社 B と同様の区分をしていると想定される。

なお、損害保険会社 A および損害保険会社 C については後述するヒアリング情報にて新築費単価区分を入手しているが、保険会社等の非公開情報を公開することが本調査研究の目的ではないため、ここでは公開情報を基にした考察のみを行っている。

共済の 3 社はそれぞれ別の設定をしていた。共済 A は損害保険会社 B と同様の区分を採用しているものの、実際の数字を確認すると戸建て(木造以外)とマンションは同じ数字を使用していた。共済 B は木造と耐火建に区分し、さらに耐火造を 2 区分(合計 3 区分)に設定していた。

また、多くの保険会社等が木造と非木造で区分している一方で、共済 C のみ木造建築物と非木造建築物の区分を行わず、“簡易住宅(基礎工事が十分でないもの又はプレハブ、ユニットハウス等で共済 C が認めるもの)”、“簡易住宅以外”という 2 区分を採用していた。

各保険会社等が採用していた新築費単価の区分を表 7 に一覧にした。ここでは公開情報から得られた情報を基に作成しているため、損害保険会社 A や損害保険会社 C は「公開情報なし」と記載した。

表 7 保険会社等の新築費単価の区分

保険会社等	新築費単価の区分
損害保険会社 A	公開情報なし
損害保険会社 B	戸建て(木造)、戸建て(木造以外)、マンション(コンクリート造等の共同住宅)
損害保険会社 C	公開情報なし
共済 A	戸建て(木造)、戸建て(木造以外)、マンション
共済 B	“耐火造 A”、“耐火造 B・C”、“木造・防火造” (注)
共済 C	木造等・鉄筋コンクリート造(簡易住宅以外)、簡易住宅

(出典)各保険会社等の Web サイト、パンフレット等の公開情報を基に EYSC が作成

(注)共済 B の区分について:

“耐火造 A”:例えば、建物の主要構造部分のうち、柱、はり、床、屋根および小屋組がコンクリート造で、外壁のすべてがコンクリート造、れんが造または石造のいずれかに該当する建物。

“耐火造 B・C”:例えば、外壁のすべてがコンクリート造、レンガ造、石造または土蔵造のいずれかに該当する建物。耐火造 C は所定の要件を満たす省令準耐火建物のことである。

“木造・防火造”:例えば、木造建物等「耐火造 A・B・C」に該当しない建物。

公開情報およびヒアリングによる保険会社等の情報を集計し、多くの損害保険会社が採用していると考えられる区分(戸建て(木造)、戸建て(木造以外)、マンション(専有部分))にて「新築費単価」を平均したものが表 8 である。ここでは例示として東京における 100 m²あたりの「新築費単価」を記載した。他の都道府県については第 2 章 4 の調査結果をまとめた資料 3 に記載した。

表 8 東京都における 100 m²あたりの新築費単価

建物構造	100 m ² あたりの新築費単価(保険会社等の平均値)
戸建て(木造)	2,075 万円
戸建て(木造以外)	2,610 万円
マンション(専有部分)	2,084 万円

(注)各保険会社等の公開情報、ヒアリングに基づき EYSC で作成

なお、火災保険等において対象を建物とした場合、当該対象には門、へい、垣などが含まれるため、上記の「新築費単価」にはこれらの門、へい、垣も含まれた金額になっていることに留意が必要である。

また、上記の単価はあくまで目安であるため、この金額を基準として一定の範囲内での調整を行うことが付記されている保険会社等もある。

上記の表 8 は保険会社等の情報を基に集計したものであるが、一般統計による新築費単価も調査した。国土交通省から発表されている住宅着工統計の中に「1 m²あたりの工事予定額」の統計があることから、これを 100 倍することで「100 m²あたりの工事予定額」を算出した。なお、当該住宅着工統計は、あくまで建物自体の工事予定額であるため、外装工事に該当する門、へい、垣の工事費は含まれていない。そのため、保険会社等が提示している建築費単価とは基準が異なるため、参考値としてとどめていただきたい。表 9 は東京都の「100 m²あたりの工事予定額」であるが、都道府県別の工事予定額は資料 4 に記載している。

なお、本統計資料は 2019 年(平成 31 年)1 月から 2019 年(令和元年)12 月の期間を対象とした統計である。報告書の作成時点では 2019(平成 31 年)年 4 月から 2020 年(令和 2 年)3 月の 2019 年度(令和元年度)の期間を対象とした統計もあったが、2020 年(令和 2 年)3 月に WHO(世界保健機構)が新型コロナウイルスによるパンデミックを宣言した影響を懸念し、新型コロナウイルスによる影響が含まれない 2019 年(平成 31 年)1 月から 2019 年(令和元年)12 月の統計を使用している。

表 9 東京都における 100 m²あたりの工事予定額

建物構造	建て方	100 m ² あたりの工事予定額
木造	一戸建	1,740 万円
	長屋建	1,950 万円
	共同住宅	1,980 万円
鉄骨鉄筋コンクリート造	一戸建	7,290 万円
	長屋建	—(注)
	共同住宅	3,870 万円
鉄筋コンクリート造	一戸建	4,300 万円
	長屋建	3,930 万円
	共同住宅	3,110 万円
鉄骨造	一戸建	3,120 万円
	長屋建	2,700 万円
	共同住宅	2,930 万円

(出典)国土交通省、2019 年 建築着工統計調査(住宅着工統計第 34 表 令和元年計分)の東京都計の数値を EYSC で加工(コンクリートブロック造とその他については記載を省略)

(注)2019 年(令和元年)の統計期間に実績がない場合は“—”と記載した。

なお、家財についての指標は保有している家財を積算したものとなるが、第 2 章 1(2)イにおいてその内容を説明したため、ここでは記載を省略する。

3 契約時の評価額の基準を時価とした場合に、建物および家財の新価(再調達価額)から差し引く「経年・使用による消耗分(減価)の割合」および「最終残価割合」

火災保険等の対象の評価を時価とした場合、建物および家財のいずれも評価額は時間の経過とともに減少していく。したがって、時価基準で評価する場合には、まず、新価の価額を決定し、その価額から時間の経過に応じた減価を行うことになる。

第2章1で記載したとおり、時価により火災保険等の対象を評価する商品を販売していない保険会社等が多く、また、販売していたとしても、時価による評価をどのように行えばよいかを公開している保険会社等はないため、一般統計により調査することとし、これを調査結果として記載する。

本項目における建物および家財の時価評価の指標として、一般統計では中古不動産市場における築年数別の売買実績の統計などが考えられたが、実際の不動産売買では投機を目的とした売買や需給の増減等などに影響を受けるため、経済動向などの影響が多分に含まれる可能性を懸念し、調査の対象とはしなかった。

客観的でかつ、経済動向に左右されない指標としては、地方税における固定資産税の評価に用いる経年減点補正率があるため、こちらを採用した。固定資産税の対象となる建物の評価は時価で行うため、固定資産税を定める法令の中に時価を求めるための係数(経年減点補正率)が記載されている。この経年減点補正率は、建物を木造・非木造で大区分し、さらに構造別に4~5種類に分類したうえで、経過年に応じた残存価額の率を示したものである。

この経年減点補正率は、建物構造により減価の率が異なる仕組みになっているが、積雪地または寒冷地は別途考慮がなされており、指定された地域(市町村)においては、経年減点補正率に補正が加えられた指標が使用される。建物の構造等により減価の率は異なるものの、いずれの構造の建物の最終残価割合は20%である。居住者がいる限り住居としての価値が残存することから最終残価割合が設定されていると考えられるが、当該法令の根拠数字は示されておらず、この20%の理由は不明である。東京23区の経年減点補正率は表10のとおりである。東京23区は積雪地または寒冷地の補正を行わない地域であり、積雪地又は寒冷地の補正を行う他の地域(県庁所在地)の経年減点補正率は資料5のとおりである。

表 10 経年減点補正率(東京 23 区)

経過年	木造	非木造		
		鉄骨鉄筋	コンクリート造	鉄骨造
1 年	0.8	0.8000	0.8000	0.8000
10 年	0.51	0.6386	0.6167	0.5566
20 年	0.29	0.5509	0.4976	0.3518
30 年	0.22	0.4632	0.3786	0.2450
40 年	0.20	0.3754	0.2595	0.2000
50 年		0.2877	0.2000	
60 年以上		0.2000		

(出典)固定資産評価基準(昭和三十八年十二月二十五日 自治省告示第百五十八号)

最終改正:令和二年十一月六日 総務省告示第三百二十二号 第 2 章 家屋

木造:別表第 9 木造家屋経年減点補正率基準表 専用住宅、共同住宅、寄宿舍及び併用住宅用建物 に記載の 4 種類の数値を EYSC で平均した

非木造:別表第 13 非木造家屋経年減点補正率基準表 2 住宅、アパート用建物 に基づく以下の数値

鉄骨鉄筋:鉄骨鉄筋コンクリート造および鉄筋コンクリート造の数値を抜粋

コンクリート造:煉瓦造、コンクリートおよびブロック造及び石造の数値を抜粋

鉄骨造:鉄骨造 3 種類の数値の平均値

なお、上記は固定資産税における建物評価の場合であるが、税法では確定申告における雑損控除の算出時に「災害により被害を受けた住宅や家財、車両の損失額は、その損失の生じた時の直前におけるその資産の価額を基として算出する」ことになっている。当該損失額は住宅や家財の取得価額から減価償却費を差し引いた金額であることから、時価の評価を行っていると考えることができる。すなわち、税法の中では、固定資産税の評価とは別に時価を算出する基準が存在しており、こちらも同様に経過年に応じた減価の率が設定されている。この減価は構造により建物を 7 区分し、それぞれに耐用年数および償却率、最終残価割合を設定しているが、最終残価割合は 10%である。また、耐用年数については「耐用年数は、通常の耐用年数を 1.5 倍したものとなっています。」との記載があるため、実際の使用においては留意が必要と考える。本調査研究では耐用年数を通常ベースに換算したもの(提示されていた耐用年数を 1.5 で除した年数を通常ベースの耐用年数とし、通常ベースの耐用年数を用いて償却率を再算出した)を採用することとし、表 11 に整理した。

表 11 災害時の建物の損失額算出に使用する減価償却費を算出するための耐用年数および償却率(耐用年数、償却率補正後)

建物の構造		耐用年数	償却率
鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造		47年	0.021
れんが造、石造又はブロック造		38年	0.026
金属造	骨格材の肉厚 4mm 超	34年	0.029
	骨格材の肉厚 3mm 超 4mm 以下	27年	0.037
	骨格材の肉厚 3mm 以下	19年	0.053
木造又は合成樹脂造		22年	0.045
木骨モルタル造		20年	0.050

(出典) 国税庁 HP (<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/saigai/h30/0018008-045/05.htm>) の主な非業務用資産の償却率の表を EYSC で加工

また、同損失額の算出では家財の評価額の算出方法も記載されており、上記の建物と同様の算出式であるが、時価における家財の積み上げによる算出が困難な場合として「家族構成別家庭用財産評価額」が提示されている(表 12)。これは世帯主の年齢および人数に基づく家財の評価の目安であり、第 2 章 1 で調査した家財を新価で評価する際の基準と同様の枠組みに基づいていると考えられる。

表 12 家族構成別家庭用財産評価額

世帯主の年齢	夫婦	独身
歳	万円	万円
～ 29	500	300
30～ 39	800	
40～ 49	1,100	
50～	1,150	

(注) 大人(年齢 18 歳以上)1 名につき 130 万円を加算し、子供(年齢 18 歳未満)1 名につき 80 万円を加算する。

(出典) 国税庁 HP (<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/saigai/h30/0018008-045/08.htm>) の家族構成別家庭用財産評価額

なお、家財の個別の家財の時価は、第 3 章 4 で記載する指標を使用することで算出可能である。ただし、個々の家財にこれを適用して積算することは現実的ではなく、上記のような目安の指標を使用することが一般的であると考え、時価の火災保険・共済を販売している保険会社等は少なく、また、当該保険会社等から目安の数字の提供を受けることはできなかったため、一般統計の上表の数字を調査結果として記載した。

時価による評価をどのように行えばよいかを公開している保険会社等はないと記載したが、第2章1で損害保険会社Bおよび共済Bの時価の定義を紹介し、損害保険会社Bについては建物・家財で減価には上限があることを注意書きとして記載した。

この注意書きの詳細は資料1に記載をしているが、建物の場合は「適切な維持・管理がなされているものは再調達価額の50%が限度。これに該当しないものは使用による消耗または経過年数などに応じて再調達価額の90%に相当する額が限度」であり、また、家財の場合は「日常生活に使用できる状態のものは再調達価額の50%に相当する額が限度。これに該当しないものは使用による消耗または経過年数などに応じて再調達価額の90%に相当する額を限度。ただし、消耗品等、一定の期間ごとに使用または経過に伴う交換が必要なものは、再調達価額の90%に相当する額が限度」とした旨がご契約のしおりに記載されていた。

すなわち、経過年に応じた減価の率は公開されていないが、建物は「適切な維持・管理がなされている」状態、家財は「日常生活に使用できる状態のもの」であれば、経過年の下限は50%を設定していると読み取れる。「適切な維持・管理がなされている」状況について具体例等が示されていないため、詳細は不明だが、管理状態が相当に悪い状況でない限りは、減価の下限は50%として運営していると想定される。

4 契約者が所有する建物の所在地における適正な評価額を算出するための構造別の指標（「都道府県別の建築費指数」等）

第2章2で調査した内容について、都道府県別にどのように評価額が変わるかを調査したところ、保険会社等のWebサイトおよびヒアリングにより都道府県別の評価額も取得することができたため、資料5にまとめている。

第 3 章 契約者・加入者が受け取る保険金・共済金がどのように算出されるか損害程度 の認定方法の調査、把握

本章では、建物または家財が損害を被った場合、保険金・共済金の支払額がどのように算出されるかの基礎となる損害額の算出方法を調査した。

火災保険等においては、保険金・共済金の支払額を 2 段階で調査・決定することが一般的である。まずは、建物や家財の損害額がどの程度であったかの調査を行い、次に約款の記載に基づき、保険金・共済金の支払額を決定する。

ここでは、建物や家財の損害額がどの程度になるかの算出方法を調査し、また、床上浸水の場合などについては、浸水深に応じて損害額がどのように変わるかを調査した。

併せて時価の場合は、損害額の算出には時間の経過による価値の減価等も考慮する必要があるため、当該減価の決定方法についても調査を行った。

1 建物で支払われる保険金・共済金について、損害額を算出する上で必要となる建物を構成する「部位」および「価額割合」

建物で支払われる保険金・共済金を決定するための損害額は、建物全体ではなく損害を被った箇所のみを評価して決定することになるため、建物全体を一括して評価した第 2 章の年次別指数法や新築費単価法を使用することができず、建物の一部を評価するための別のアプローチが必要になる。

損害額を算出する方法の 1 つに、各部位の損害額を累積する方法がある。これは、損害を被った箇所についての評価額を決定し、その損害を被った箇所の損傷割合（第 3 章 3 に記載）を乗じることによって、損害を被った箇所の損害額を算出する方法である。すなわち、建物がどのような部分に分かれているのか（部位の設定）と、建物全体の評価額から見た場合にその部位はどの程度の評価額となるのか（価額割合）を設定することで、建物の各部位を評価することができるようになるため、これを利用する方法である。

本調査研究でも最新の「部位」および「価額割合」を調査することを当初の目的としていたが、第 2 章で記載したとおり、保険会社等の火災保険等の対象の評価の方法はほとんどが新価である。

建物の評価方法が新価である場合、例えば損害保険会社 A における新価の定義は「保険の対象の構造、質、用途、規模、型、能力等が同一の物を再築または再取得するのに必要な金額をいいます。」であり、この定義には「再築または再取得するのに必要な金額」との記載がある。すなわち再築または再取得する費用を保険金・共済金として支払うことができれば、損害を被った部

位や価格割合等を調査することなく保険金・共済金の支払いが完結する。保険会社等はこの「再築または再取得するのに必要な金額」として、建物が損害を被った際の修理費が該当することとし、修理業者等が作成した見積書や請求書、領収書等に基づいて保険金・共済金を支払えばよいことになる。

実際にヒアリングをした結果、複数の保険会社等から「修理費の見積書や領収書に記載の金額を損害額とし、この金額に基づいて保険金・共済金を支払っている」という回答を得た。また、“建物で支払われる保険金・共済金について、損害額を算出する上で必要となる建物を構成する「部位」および「価額割合」”は使用していないと回答した保険会社等が多く、本項目において有意と思われる「部位」および「価額割合」の資料を得ることはできなかった。

一般統計では、建物の損害額を算出する資料として、公益財団法人東京防災救急協会が発行している新火災調査教本第 2 巻損害調査編(東京消防庁監修)(以下「消防資料」)がある。これは消防機関が損害にあった建物や家財の損害額を算出する方法をまとめたものであり、平成 10 年 7 月の発行後は定期的に改定され、本調査時においては最新版である平成 30 年 12 月発行の消防資料を使用した。

消防資料における損害額の査定は新価でなく時価を基準とするため、修理費の見積書や領収書の概念がない。そのため、建物を構成する「部位」および「価額割合」が提示されており、これに基づいて損害額を積算する方法が記載されている。本項目では、建物を構成する「部位」および「価額割合」を調査し、[資料 6](#)にまとめた。

時価ベースの火災保険・共済を販売している保険会社等や、過去に販売した時価ベースの火災保険・共済の長期契約を現在でも保有している保険会社等もある。それらの商品においては、損害を被った部分の損害額を時価ベースで算出する必要がある。その算出方法は Web サイトでは公開されていないためヒアリングにて質問を行ったが、「新価ベースでの損害額(修理費の見積書や領収書)に、第 2 章 3 において調査対象とした指標(ただし、本調査では当該資料の提供を受けることはできなかった)を用いて、時価ベースの損害額を算出する」という回答であった。

なお、消防資料において時価ベースの損害額を算出する際は、上記の「部位」および「価額割合」を用いて時価ベースの単価を求めた後、後述する第 3 章 3 の「損害割合」を乗じて算出すると記載されており、保険会社等の手法とは順序が逆に見えるが、同じ指標を用いていれば結果は同じ金額になり、実質的に同じ手法と考えられる。

2 床上浸水時に支払われる保険金・共済金について、建物および家財の建物の構造別・階数別の保険金・共済金算出方法（「浸水高による損害割合」等）

第3章1で調査した損害額算出用の「部位」および「価額割合」は火災などの損害を想定しており、例えば、建物の一部を焼損した場合は焼損面積の割合により損害額を算出することも行われる。しかし、床上浸水の場合、流入した雨水や流水は上から下へ流れる性質があるため、床下からの高さが同じ箇所であれば一様に水害による損害を被ると考えられる。そのような損害形態の場合には面積による割合は意味をなさず、建物への浸水深により損害額を決定することが適当と考えられる。

したがって、本項目では「部位」および「価額割合」ではなく、保険会社等が提示している浸水深別の保険金・共済金の支払額や、一般統計を用いて床上浸水時の損害額の算出方法を調査した。

保険会社等ではWebサイトに公開していないものの、一部の保険会社等からヒアリングにて当該資料の提供を受けることができた。表13は当該資料を平屋、2階建建物の1階部分、2階建建物の2階部分に区分し、平均したものである。

回答いただいた保険会社等では、いずれも建物の損害割合を構造別に設定していた。家財については構造別に区分していない保険会社等もあった。これは建物内部に浸水している以上、家財への損害の影響度は建物構造には影響されないためと想定されるが、このように構造別に区分していない保険会社等があったことから、家財は構造別の区分は行っていない。また、建物および家財のいずれも浸水深別に損害割合が設定されており、最大浸水深は240cmであるが、これは提供を受けた資料に基づいている。

平屋の建物についてみると浸水深が高いほど損害割合が高水準になるが、これは水位が上昇すれば損害を被る範囲が広がるためと思われる。また、最大浸水深において損害割合が100%未満であるのは屋根などを考慮しての設定と考えられる。一方で、家財においては同じ浸水深でも建物と比べて損害割合が高い水準で設定されているが、家財を建物の中に収容する場合、低い位置に収納している事が多いためと考えられる。また、屋根などに家財を収容することはないと考えられるため、最大浸水深における損害割合は100%を設定していると考ええる。

2階建の建物についても、屋根があるため2階部分の最大浸水深でも損害割合が100%未満で設定されているなど、平屋と同じような考え方で設定されている点が見受けられる。

なお、浸水深別の損害割合はあくまで損害割合の目安としての指標であり、実際の損害額の査定や保険金・共済金の支払に際しては現物の損害物を確認し、実態に沿った損害額および保険金・共済金の支払額が決定されることに留意が必要である。

表 13 ヒアリング結果による浸水深別の損害割合

(単位: %)

平屋	浸水深	建物			家財
		木造	鉄筋	鉄骨	
	50cm	35.51	33.50	33.35	57.04
	100cm	54.59	53.12	51.78	89.48
	150cm	70.66	68.36	66.09	99.22
	200cm	84.51	81.34	78.20	99.91
	240cm	94.56	94.25	85.86	100.00

(単位: %)

2階建 1階部分	浸水深	建物			家財
		木造	鉄筋	鉄骨	
	50cm	18.51	17.26	17.36	36.62
	100cm	28.31	27.35	26.59	55.89
	150cm	36.68	35.13	34.15	61.92
	200cm	43.59	41.94	40.52	63.56
	240cm	47.73	47.03	44.31	63.71

(単位: %)

2階建 2階部分	浸水深	建物			家財
		木造	鉄筋	鉄骨	
	50cm	74.56	78.18	74.62	86.01
	100cm	82.35	85.38	83.82	98.78
	150cm	87.44	88.93	87.16	99.89
	200cm	91.93	92.09	90.05	99.99
	240cm	94.56	94.25	91.86	100.00

(出典)ヒアリング内容に基づいて EYSC で作成

上記の表は浸水深別の損害割合を表しているが、浸水したものが土砂や海水であった場合や一定の日数以上において浸水していた状況であった場合、上記の損害割合に一定の係数を乗じてあるいは加算して損害割合を割り増している保険会社等もあり、それぞれ状況に応じた係数を設定していた。

なお、一部の共済が販売している商品における床上浸水では損害割合の概念は存在せず、以下の手順で共済金の支払額を決定している。

- 手順 1 床上浸水した面積の全床面積に対する割合を算出する。(50%を基準として 50%以上か未満かの区分を確認する。)
- 手順 2 浸水深を算出し、面積の区分別に定められた浸水深別の共済金を支払う。

床上浸水は河川の氾濫などにより発生するが、氾濫流域における多くの建物が同時に床上浸水を被るような状況が起こり得る。保険業界ではこのような状況をリスクの集積と呼び、同時に多数の損害が発生することにより、火災などの災害に比べて非常に高額な保険金・共済金の支払が発生する可能性がある。そのため、上記の手順を採用している共済は床上浸水の保険金額・共済金額について、火災の場合の保険金額・共済金額よりも低水準の保険金額・共済金額(実際の損害額より低い金額)を設定している可能性があると考えられる。

一般統計については、国土交通省水管理・国土保全局による、「治水経済調査マニュアル(案)(令和2年4月)」(以下「治水マニュアル」)を調査した。この治水マニュアルは前文において「治水経済調査は、堤防やダム等の治水施設の整備によってもたらされる経済的な便益や費用対効果を計測することを目的として実施されるものである。」とあり、床上浸水における損害額も算出している。この損害額の算出の条件に浸水深による被害率が記載されており、治水マニュアルの趣旨に照らすとこの被害率は損害割合と同義であると考えられる。

この治水マニュアルでは浸水深別の被害率(損害割合)が示されており、建物構造や階数別に区分はされていない。ただし、建物の被害率(損害割合)は地盤面の勾配別に示されている(表14)。

表 14 浸水深別被害率

浸水深		地盤勾配	建物			自動車以外の家庭用品
			1/1000未満	1/1000～1/500	1/500以上	
床下			0.047	0.058	0.064	0.037
床上浸水	50cm未満		0.189	0.219	0.235	0.308
	50～99		0.253	0.301	0.325	0.533
	100～199		0.406	0.468	0.499	0.701
	200～299		0.592	0.657	0.690	0.948
	300cm以上		0.800	0.843	0.865	0.977
土砂堆積(床上)	50cm未満		0.430			0.500
	50cm以上		0.785			0.845

(出典)国土交通省水管理・国土保全局 治水経済調査マニュアル(案)(令和2年4月)
(https://www.mlit.go.jp/river/basic_info/seisaku_hyouka/gaiyou/hyouka/r204/chisui.pdf) の表-4.2、表-4.3.1 を EYSC で加工

治水マニュアルでは浸水深の最大値として 300 cmを設定しており、前出のヒアリング結果における結果の最大浸水深の 240 cmより高い水準である。ただし、300 cmにおける被害率は 100%に

なっていない点はヒアリング結果でも見られた傾向である。

家財は「自動車以外の家庭用品」として記載しているが、これは治水マニュアルに「自動車」の被害率が別途記載されていたため、自動車と区別するためにこのような記載になっているものである。家財の床上浸水の被害率を見るといずれも建物の場合の被害率より高い水準の被害率になっており、この点もヒアリング結果と同じ傾向であると考えられる。床下では建物より家財の方が低い水準になっているが、床下に家財を設置することは多くないと考えられることから、このような水準になっているものと想定される。

この治水マニュアルはあくまで河川の氾濫による被害を報告するものであるため、海水は考慮されていないが、「土砂堆積(床上)」として被害率は別途設定されている。浸水深の区分は 50 cm 未満と 50 cm 以上の 2 区分であり、例えば、浸水深が 50 cm の場合は 0.785 の被害率である一方、「床上浸水」の 50～99 の区分では 0.325 (建物の 3 区分のうちでも最も高い水準の地盤勾配 1/500 以上) であり、比較すると相当高い水準の被害率が設定されていることが分かる。

なお、このマニュアルは「(案)」とされているが、既に国土交通省より開示されており、また、これを基に各種の調査が行われることから、補完を目的とした資料としての利用を阻害するものではないと考える。

上記の治水マニュアルの他には、第 2 章 3 でも記載した確定申告における雑損控除の算出に用いる指標を一般統計として調査を行った。

この指標は一般の損壊と浸水の場合とで場合分けがなされており、損壊の場合は「全壊・流出・埋没・倒壊(倒壊に準ずるものを含む)」、「半壊」、「一部破損」の 3 区分のみであるため、第 3 章 1 において一般統計として採用するに至らなかった。浸水の場合については、50 cm の区分ではあるが、一般の損壊に比べると細かい区分が設定されており、また、建物の階数として平屋と 2 階建以上の区分が設けられている点や海水による浸水を考慮している点など治水マニュアルよりも細かい設定がなされている箇所もあったため、一般統計として採用した。

表 15 は当該被害割合を一覧にしたものであるが、浸水深の区分に加えて「海水や土砂を含まない」場合と「海水や土砂を含む」場合の区分がある。また、欄外に注記を行っているが、24 時間以上浸水していた場合には「なお、長期浸水(24 時間以上)の場合には、各割合に 15% を加算した割合を使用します。(原文から当該文書をそのまま抜粋)」との記載があり、一定時間を超えて浸水した場合には損害割合が増加することも示されている。

2 階建以上の被害割合は平屋の場合に比べて低水準であるが、2 階建以上の建物について、2 階より上層部分がある事を考慮し、被害割合が低く設定されているものと考えられる。アパートやマンションなどの 2 階部分のみが対象となる場合は、「床上とは、床板以上をいい、二階のみ借りている場合は、「床上」を「二階床上」と読み替え平屋の割合を使用します。(原文から当該文書をそのまま抜粋)」という記載があり、平屋の割合を使用することが示されている。

表 15 浸水深別被害割合

(単位:%)

		海水や土砂を含まない		海水や土砂を含む		
		平屋	2階建以上	平屋	2階建以上	
建物	床下		0	0	15	15
	床上浸水	50cm 未満	25	20	40	35
		50cm～100cm未満	45	30	60	45
		100cm～150cm未満	60	35	75	50
		150cm 以上	65	40	80	55
家財	床下		対象外			
	床上浸水	50cm 未満	40	25	55	40
		50cm～100cm未満	75	55	90	70
		100cm～150cm未満	100	70	100	85
		150cm 以上	100	70	100	85

(出典)国税庁 HP (<https://www.nta.go.jp/about/organization/tokyo/topics/sonshitsu/index.htm>)
の別表 3 を EYSC で加工

(注)24 時間以上浸水していた場合は上表の割合に 15%を加算する。

3 建物および家財の「損傷割合の例示」ならびに「損害割合」

建物や家財が損害を被った場合、例えば木造の火災においては焼損した部分の面積割合などを用いて損害額を算出することが想定されるが、実際の火災においては、全焼する前に消火され、建物の一部のみが損害を負うこともある。この場合、焼損の被害があったとしても、まだ使用に耐えられる部分があると、全てが損害を被ったことにはならず、その使用に耐えられる部分以外に対して損害額を算出することになる。

本項目では建物や家財が損害を被った場合、使用に耐えられる部分を考慮し、損害がどの程度の水準なのかを客観的に示す指標を調査した。損害を被った後の状態から損害の状況を把握するものであるため、当該指標を決めるために状況を評価するための例示が必要になる。例えば鉄骨造の主体構造部が損傷を受けた場合、「火災の熱を受け、小屋組が変形しているが、修理可能なもの」は「損害割合」が「0.45」である、といった「損傷の割合の例示」と「損害割合」がセットで示されている必要がある。

本項目においても保険会社等の Web サイトの公開情報を調査する事から開始したが、このような資料を公開している保険会社等はなかった。また、第 3 章 1 で記載したとおり、現在では修理

費の見積書や請求書に基づいて損害額を決定している保険会社等が多く、ヒアリングにおいても「損傷割合の例示」および「損害割合」は使用していないと回答した保険会社等が多かった。

一般統計において本項目を調査したところ、前出の消防資料に「損傷割合の例示」および「損害割合」に記載があり、当該消防資料の資料を本調査研究で採用した。

「損傷割合の例示」および「損害割合」は木造または非木造に分類され、非木造は建物の部分に応じて建物構造などで細分化されている。また、消防資料において「損耗補正率」や「損耗減点補正率」といった表記がなされているが、これは「損害割合」と同義であり、建物の各「部位」における単価に乗じることで損害額が算出される。

すなわち、損害額の算出においては、第3章1の「部位」および「構成割合」により、損害を被った部分の単価を算出し、本項目における「損害割合の例示」により判断した「損害割合」を乗じることで、損害を被った部分の損害額の単価を算出する。また、これは単価であるため、損害を被った箇所の面積を乗じて損害額が算出できることになる。時価ベースで損害額を評価する場合はこの評価額に時間の経過に応じた指標を乗じる(減価分を減じる)ことで算出が可能になる。

なお、具体的数値は資料7に記載している。

4 火災保険等における評価基準を時価とした場合に、家財で支払われる保険金・共済金について、損害額を算出する上で必要となる家財の「品目別分類」、「耐用年数」および「最終残価割合」

火災保険等における評価基準を時価とした場合、家財の損害額も時価ベースにて算出することになる。第3章1において触れたが、建物の損害額を時価ベースで算出する場合、新価ベースの損害額の算出を行った後に減価分を反映することとしており、これは家財においても同様である。減価の指標は家財の種類により耐用期間が異なり、また、一定期間経過後も使用に耐えうるものなら、ある程度の価値がある(価値は0にならない)ことから、最終残価率が設定されている。本項目では家財の損害額を新価ベースから時価ベースにするための減価の指標として、「品目別分類」、「耐用年数」および「最終残価割合」を調査した。

第3章1で記載したとおり、時価の火災保険・共済を販売している保険会社等は少なく、また、新価の火災保険・共済を販売する保険会社等では修理費の見積書や請求書に基づいて損害額を設定している。そのため、本項目の家財の「品目別分類」、「耐用年数」および「最終残価割合」も保険会社等から情報を得ることができなかった。

そこで、本項目においても、一般統計を調査したところ消防資料に記載があることから、本資料の指標を採用した。表16は家財の「耐用年数」で区分した経過年数に応じた残存率を表にしたものである。「最終残価割合」は一律10%で設定されており、どの家財がどの耐用年数に属するか「品目別分類」については内容が多岐にわたるため資料8に記載している。

耐用年数は品目別分類で異なっており、最短2年から最長15年まで設定されている。相当地に大きな差があるように見えるが、例えば耐用年数が最長の15年に及ぶものには金属製の事務機などがあり、耐用年数が最短の2年のものは陶磁器製またはガラス製の食事またはちゅう房用品などであることから、妥当な年数設定であると考えられる。

なお、第2章3で記載したが、契約時に時価ベースで家財の評価を行う際も、本項目による指標による評価が可能である。ただし、その場合は全ての家財に対して個々の時価ベースの評価額を求めることになるため現実的ではないと考えられる。

表 16 家財の残存率

	耐用年数	15年	10年	8年	6年	5年	4年	3年	2年
経過 年数	1年	0.940	0.910	0.888	0.850	0.820	0.775	0.700	0.550
	2年	0.880	0.820	0.775	0.700	0.640	0.550	0.400	0.100
	3年	0.820	0.730	0.663	0.550	0.460	0.325	0.100	
	4年	0.760	0.640	0.550	0.400	0.280	0.100		
	5年	0.700	0.550	0.438	0.250	0.100			
	6年	0.640	0.460	0.325	0.100				
	7年	0.580	0.370	0.213					
	8年	0.520	0.280	0.100					
	9年	0.460	0.190						
	10年	0.400	0.100						
	11年	0.340							
	12年	0.280							
	13年	0.220							
	14年	0.160							
	15年	0.100							
	16年								

(出典)新火災調査教本第2巻 損害調査編(東京消防庁監修)3版 平成30年12月 公益財団法人 東京防災救急協会 発行 第3節動産の損害額評価 1(1)8式(121ページ)に基づき EYSC で算出

第4章 おわりに

第1章において火災保険等の変遷について触れ、一般消費者の利便性等を考慮して商品内容が変化してきたことを記載した。これは火災保険・共済の補償内容に限ったことではなく、火災保険・共済の対象となる建物や家財の評価方法や損害額の算出方法も同様である。

保険業界において時価ベースの火災保険・共済が主流だったころ、家財の簡易評価となる目安は公開されていたものの、建物の評価については代理店での調査以外に確認する方法がなかった。現在では Web サイトでの試算が可能であり、あるいは試算ができなくとも評価方法を提示しているなど、保険会社等で開示される情報が多くなってきている。本報告書では触れていないが、インターネット上における価格比較サイトでは、各保険会社等の火災保険・共済の保険料・掛金を比較するために一定の情報を入力することで建物の評価額が試算される仕組みもできており、インターネット等のインフラや各種技術の進歩が市場環境を変化させ、火災保険等に加入しようとする一般消費者にとって有益な情報を取りやすい状況に変化してきているともいえる。

保険金・共済金の支払についても、保険会社等は修理費の見積書や請求書で対応するなど、保険会社等のオペレーションも変化しつつある。2020年(令和2年)3月にWHO(世界保健機構)がパンデミックを宣言した影響により、損害額の査定現場では可能な限り対面を避けて写真等により状況を確認するような動きがあったと聞いている。損害額の算出方法についても保険会社等はオペレーションの効率化やコロナ禍における対応など様々な事由により変化してきている。

本調査研究は、火災保険等の対象の評価方法や損害額の算出方法について調査したものであるが、報告書作成時点における最新の状況を紹介していると考えており、火災保険等の加入検討の一助になれば幸いである。

以上

資料 1 保険会社等における火災保険等の保険金額・共済金額の設定方法

保険会社等における建物および家財の評価方法(新価または時価)、保険価額の評価方法並びに保険金額・共済金額の設定方法を調査し、一覧にまとめた。
 保険金額・共済金額の設定は建物の火災を補償する場合の設定金額とし、個別に保険金額・共済金額の上限が設定されているものは除く。

保険会社等		損害保険会社			共済		
		損害保険会社 A	損害保険会社 B	損害保険会社 C	共済 A	共済 B	共済 C
評価方法	建物	新価のみ	新価および時価	新価	新価のみ	新価および時価(注 1)	新価のみ
	家財	同上	同上	同上	同上	同上	同上
保険価額の評価方法	建物	・年次別指数法(建築年および建築価額が判明している場合に、建築価額に年次別指数を乗じて算出) ・新築費単価法(専有面積が判明している場合に、新築費の1平方メートル(m ²)単価を面積に乗じて算出) ・その他 ただし、上記について具体的数字は提示されていない	【新価】 具体的手法は提示されていないが、Web サイトの試算方法から年次別指数法、新築費単価法を採用していると判断できる。 【時価】 再調達価額から使用による消耗および経過年数などに応じた減価額(注 2)を控除した額	・年次別指数法(新築当時の建築価額に価格変動率(建築費倍数)を乗じて算出) ・1 m ² あたりの新築費単価に延床(専有)面積を乗じる方法 ただし、上記について具体的数字は提示されていない	1 坪あたりの単価が提示されている。これに建物の坪数を乗じて算出する。	【新価】 ・建築時の価額をもとに、経過している年数に基づき現在の再取得価額を簡易的に算出 ・建物の用途・構造から、現在の標準的な建築単価を使用し、再取得価額を簡易的に算出 【時価】 再取得価額から経過年数に応じた減価額を控除した額としているが減価率など具体的数字は提示されていない	1 坪あたりの単価が提示されている。これに建物の坪数を乗じて加入基準額を算出する。
	家財	積算や簡易評価基準	【新価】積算や簡易評価基準 【時価】建物と同様(注 3)	積算や簡易評価基準	加入基準額	【新価】簡易的に算出した金額 【時価】建物と同様	加入基準額
保険金額・共済金額の設定方法	建物	評価額を保険金額として設定	新価基準による評価額の 10%～100%の範囲内で設定	評価額を限度額として、評価額の 10%以上の範囲で 1 万円単位にて設定(100 万円が下限)	加入基準額を限度に 20 万円単位で設定(4,000 万円限度)	再取得価額を共済金額の上限として設定	加入基準額を限度として 10 万円単位で設定(4,000 万円が限度)
	家財	家財の積算額や簡易評価基準を基に 100 万円単位で設定	評価額の範囲内の任意の額	評価額を限度として 50 万円以上 1 万円単位で設定	加入基準額を限度に 20 万円単位で設定(2,000 万円限度)	再取得価額を共済金額の上限として設定	1 人 400 万円を限度とし 10 万円単位で設定(2,000 万円限度)

(注 1)新価として販売しているが、建物(家財)の残存価額の割合(=時価額÷再取得価額)が 50%未満の場合は、時価となる。

(注 2)適切な維持・管理がなされているものは再調達価額の 50%が限度。これに該当しないものは使用による消耗または経過年数などに応じて再調達価額の 90%に相当する額が限度(具体的数字は提示されていない)

(注 3)減価額は日常生活に使用できる状態のものは再調達価額の 50%に相当する額が限度。これに該当しないものは使用による消耗または経過年数などに応じて再調達価額の 90%に相当する額を限度。ただし、消耗品等、一定の期間ごとに使用または経過に伴う交換が必要なものは、再調達価額の 90%に相当する額が限度

(出典)各保険会社等の公開情報に基づいて EYSC が作成

資料2 家財の評価額の目安

損害保険会社 A	区分: 持ち家/賃貸住宅、面積	共済 A	区分: 建物延床面積、世帯主年齢、世帯人数																																																																																																																
<p><家財の所有金額の目安> (単位:万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>面積</th> <th>33m²未満</th> <th>33~66m²未満</th> <th>66~99m²未満</th> <th>99~132m²未満</th> <th>132m²以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>持ち家</td> <td></td> <td>580</td> <td>960</td> <td>1,210</td> <td>1,580</td> <td>1,930</td> </tr> <tr> <td>賃貸住宅</td> <td></td> <td>350</td> <td>640</td> <td>900</td> <td>1,150</td> <td>1,420</td> </tr> </tbody> </table>		区分	面積	33m ² 未満	33~66m ² 未満	66~99m ² 未満	99~132m ² 未満	132m ² 以上	持ち家		580	960	1,210	1,580	1,930	賃貸住宅		350	640	900	1,150	1,420	<p><家財></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">建物延床面積</th> <th rowspan="2">世帯主年齢</th> <th colspan="5">世帯人数</th> </tr> <tr> <th>単身</th> <th>2人</th> <th>3人</th> <th>4人</th> <th>5人以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">10坪以上</td> <td>30歳未満</td> <td>500万円 (50口)</td> <td>900万円 (90口)</td> <td>1,000万円 (100口)</td> <td>1,100万円 (110口)</td> <td>1,200万円 (120口)</td> </tr> <tr> <td>30歳以上 40歳未満</td> <td>600万円 (60口)</td> <td>1,300万円 (130口)</td> <td>1,400万円 (140口)</td> <td>1,500万円 (150口)</td> <td>1,600万円 (160口)</td> </tr> <tr> <td>40歳以上</td> <td>700万円 (70口)</td> <td>1,800万円 (180口)</td> <td>1,900万円 (190口)</td> <td>2,000万円 (200口)</td> <td>2,000万円 (200口)</td> </tr> <tr> <td>10坪未満</td> <td colspan="5">上記の額または700万円(70口)のいずれか少ない額</td> </tr> </tbody> </table>		建物延床面積	世帯主年齢	世帯人数					単身	2人	3人	4人	5人以上	10坪以上	30歳未満	500万円 (50口)	900万円 (90口)	1,000万円 (100口)	1,100万円 (110口)	1,200万円 (120口)	30歳以上 40歳未満	600万円 (60口)	1,300万円 (130口)	1,400万円 (140口)	1,500万円 (150口)	1,600万円 (160口)	40歳以上	700万円 (70口)	1,800万円 (180口)	1,900万円 (190口)	2,000万円 (200口)	2,000万円 (200口)	10坪未満	上記の額または700万円(70口)のいずれか少ない額																																																										
区分	面積	33m ² 未満	33~66m ² 未満	66~99m ² 未満	99~132m ² 未満	132m ² 以上																																																																																																													
持ち家		580	960	1,210	1,580	1,930																																																																																																													
賃貸住宅		350	640	900	1,150	1,420																																																																																																													
建物延床面積	世帯主年齢	世帯人数																																																																																																																	
		単身	2人	3人	4人	5人以上																																																																																																													
10坪以上	30歳未満	500万円 (50口)	900万円 (90口)	1,000万円 (100口)	1,100万円 (110口)	1,200万円 (120口)																																																																																																													
	30歳以上 40歳未満	600万円 (60口)	1,300万円 (130口)	1,400万円 (140口)	1,500万円 (150口)	1,600万円 (160口)																																																																																																													
	40歳以上	700万円 (70口)	1,800万円 (180口)	1,900万円 (190口)	2,000万円 (200口)	2,000万円 (200口)																																																																																																													
10坪未満	上記の額または700万円(70口)のいずれか少ない額																																																																																																																		
損害保険会社 B	区分: 世帯主の年齢、家族構成	共済 B	区分: 家族構成																																																																																																																
<p>家財の新価の目安 (2020年7月現在)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">家族構成</th> <th>2名 大人のみ</th> <th>3名 大人2名/ 子供1名</th> <th>4名 大人2名/ 子供2名</th> <th>5名 大人2名/ 子供3名</th> <th>独身世帯</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">世帯主の年齢</td> <td>25歳前後</td> <td>490万円</td> <td>580万円</td> <td>670万円</td> <td>760万円</td> <td rowspan="6">300万円</td> </tr> <tr> <td>30歳前後</td> <td>700万円</td> <td>790万円</td> <td>880万円</td> <td>970万円</td> </tr> <tr> <td>35歳前後</td> <td>920万円</td> <td>1,000万円</td> <td>1,090万円</td> <td>1,180万円</td> </tr> <tr> <td>40歳前後</td> <td>1,130万円</td> <td>1,220万円</td> <td>1,310万円</td> <td>1,390万円</td> </tr> <tr> <td>45歳前後</td> <td>1,340万円</td> <td>1,430万円</td> <td>1,520万円</td> <td>1,610万円</td> </tr> <tr> <td>50歳前後 (含以上)</td> <td>1,550万円</td> <td>1,640万円</td> <td>1,730万円</td> <td>1,820万円</td> </tr> </tbody> </table>		家族構成		2名 大人のみ	3名 大人2名/ 子供1名	4名 大人2名/ 子供2名	5名 大人2名/ 子供3名	独身世帯	世帯主の年齢	25歳前後	490万円	580万円	670万円	760万円	300万円	30歳前後	700万円	790万円	880万円	970万円	35歳前後	920万円	1,000万円	1,090万円	1,180万円	40歳前後	1,130万円	1,220万円	1,310万円	1,390万円	45歳前後	1,340万円	1,430万円	1,520万円	1,610万円	50歳前後 (含以上)	1,550万円	1,640万円	1,730万円	1,820万円	<table border="1"> <tr> <td>○200万円 (独身の世帯で目安となる金額)</td> <td>○800万円 (夫婦2人で目安となる金額)</td> </tr> <tr> <td>○1,000万円 (ファミリー世帯で目安となる金額)</td> <td></td> </tr> </table>		○200万円 (独身の世帯で目安となる金額)	○800万円 (夫婦2人で目安となる金額)	○1,000万円 (ファミリー世帯で目安となる金額)																																																																						
家族構成		2名 大人のみ	3名 大人2名/ 子供1名	4名 大人2名/ 子供2名	5名 大人2名/ 子供3名	独身世帯																																																																																																													
世帯主の年齢	25歳前後	490万円	580万円	670万円	760万円	300万円																																																																																																													
	30歳前後	700万円	790万円	880万円	970万円																																																																																																														
	35歳前後	920万円	1,000万円	1,090万円	1,180万円																																																																																																														
	40歳前後	1,130万円	1,220万円	1,310万円	1,390万円																																																																																																														
	45歳前後	1,340万円	1,430万円	1,520万円	1,610万円																																																																																																														
	50歳前後 (含以上)	1,550万円	1,640万円	1,730万円	1,820万円																																																																																																														
○200万円 (独身の世帯で目安となる金額)	○800万円 (夫婦2人で目安となる金額)																																																																																																																		
○1,000万円 (ファミリー世帯で目安となる金額)																																																																																																																			
損害保険会社 C	区分: 世帯主の年齢、家族構成	共済 C	区分: 世帯人数																																																																																																																
<p>世帯主の年齢と家族構成により、標準的な家財評価額を算出します。 <small>※算出した標準的な評価額を基に、必要に応じて実態にあわせた調整を行います。 [家財評価額の目安] (単位:万円)</small></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">世帯主の年齢</th> <th rowspan="3">家族構成</th> <th colspan="2">2名</th> <th colspan="3">3名</th> <th colspan="3">4名</th> <th colspan="3">5名</th> </tr> <tr> <th>夫婦のみ</th> <th>夫婦</th> <th>夫婦</th> <th>夫婦</th> <th>夫婦</th> <th>夫婦</th> <th>夫婦</th> <th>夫婦</th> <th>夫婦</th> <th>夫婦</th> </tr> <tr> <th>—</th> <th>子供1名</th> <th>—</th> <th>子供2名</th> <th>子供1名</th> <th>—</th> <th>子供3名</th> <th>子供2名</th> <th>子供1名</th> <th>—</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>27才以下</td> <td rowspan="5">300 男性:260 女性:410</td> <td>550</td> <td>640</td> <td>680</td> <td>730</td> <td>770</td> <td>810</td> <td>820</td> <td>860</td> <td>900</td> <td>940</td> </tr> <tr> <td>28才~32才</td> <td>710</td> <td>800</td> <td>840</td> <td>890</td> <td>930</td> <td>970</td> <td>980</td> <td>1,020</td> <td>1,060</td> <td>1,100</td> </tr> <tr> <td>33才~37才</td> <td>990</td> <td>1,080</td> <td>1,120</td> <td>1,170</td> <td>1,210</td> <td>1,250</td> <td>1,260</td> <td>1,300</td> <td>1,340</td> <td>1,380</td> </tr> <tr> <td>38才~42才</td> <td>1,220</td> <td>1,310</td> <td>1,350</td> <td>1,400</td> <td>1,440</td> <td>1,480</td> <td>1,490</td> <td>1,530</td> <td>1,570</td> <td>1,610</td> </tr> <tr> <td>43才~47才</td> <td>1,400</td> <td>1,490</td> <td>1,530</td> <td>1,580</td> <td>1,620</td> <td>1,660</td> <td>1,670</td> <td>1,710</td> <td>1,750</td> <td>1,790</td> </tr> <tr> <td>48才以上</td> <td>1,480</td> <td>1,570</td> <td>1,610</td> <td>1,660</td> <td>1,700</td> <td>1,740</td> <td>1,750</td> <td>1,790</td> <td>1,830</td> <td>1,870</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>[家財簡易評価表(再調達価額用)令和元年10月1日版(消費税率10%含)]</small></p>		世帯主の年齢	家族構成	2名		3名			4名			5名			夫婦のみ	夫婦	夫婦	—	子供1名	—	子供2名	子供1名	—	子供3名	子供2名	子供1名	—	27才以下	300 男性:260 女性:410	550	640	680	730	770	810	820	860	900	940	28才~32才	710	800	840	890	930	970	980	1,020	1,060	1,100	33才~37才	990	1,080	1,120	1,170	1,210	1,250	1,260	1,300	1,340	1,380	38才~42才	1,220	1,310	1,350	1,400	1,440	1,480	1,490	1,530	1,570	1,610	43才~47才	1,400	1,490	1,530	1,580	1,620	1,660	1,670	1,710	1,750	1,790	48才以上	1,480	1,570	1,610	1,660	1,700	1,740	1,750	1,790	1,830	1,870	<p>2 家財の加入基準額は、ご加入者の属する世帯人員(本人を含む)に応じて下表のとおりです。ただし、簡易宿泊所の居住者および船内居住者の場合は、1世帯について50万円が限度です。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>世帯人員</th> <th>加入基準額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1人</td> <td>400万円(まで)</td> </tr> <tr> <td>2人</td> <td>800万円(まで)</td> </tr> <tr> <td>3人</td> <td>1,200万円(まで)</td> </tr> <tr> <td>4人</td> <td>1,600万円(まで)</td> </tr> <tr> <td>5人以上</td> <td>2,000万円(まで)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(10万円単位でご加入いただけます)</p>		世帯人員	加入基準額	1人	400万円(まで)	2人	800万円(まで)	3人	1,200万円(まで)	4人	1,600万円(まで)	5人以上	2,000万円(まで)							
世帯主の年齢	家族構成			2名		3名			4名			5名																																																																																																							
				夫婦のみ	夫婦	夫婦	夫婦	夫婦	夫婦	夫婦	夫婦	夫婦	夫婦																																																																																																						
		—	子供1名	—	子供2名	子供1名	—	子供3名	子供2名	子供1名	—																																																																																																								
27才以下	300 男性:260 女性:410	550	640	680	730	770	810	820	860	900	940																																																																																																								
28才~32才		710	800	840	890	930	970	980	1,020	1,060	1,100																																																																																																								
33才~37才		990	1,080	1,120	1,170	1,210	1,250	1,260	1,300	1,340	1,380																																																																																																								
38才~42才		1,220	1,310	1,350	1,400	1,440	1,480	1,490	1,530	1,570	1,610																																																																																																								
43才~47才		1,400	1,490	1,530	1,580	1,620	1,660	1,670	1,710	1,750	1,790																																																																																																								
48才以上	1,480	1,570	1,610	1,660	1,700	1,740	1,750	1,790	1,830	1,870																																																																																																									
世帯人員	加入基準額																																																																																																																		
1人	400万円(まで)																																																																																																																		
2人	800万円(まで)																																																																																																																		
3人	1,200万円(まで)																																																																																																																		
4人	1,600万円(まで)																																																																																																																		
5人以上	2,000万円(まで)																																																																																																																		

出典: 各保険会社等の Web サイトに掲載されているご契約のしおりやパンフレット等から、家財の評価の目安として掲載されている金額を使用した。

資料3 保険会社等が提示している都道府県別の構造別の新築費単価

都道府県別および建物構造別の100㎡あたりの新築費単価

(単位:万円)

都道府県	建物構造		
	木造	鉄筋・鉄骨	マンション
北海道	1,787	1,935	1,584
青森県	1,732	2,030	1,655
岩手県	1,790	2,038	1,674
宮城県	1,912	2,132	1,734
秋田県	1,730	2,002	1,649
山形県	1,822	2,003	1,644
福島県	1,902	2,108	1,725
茨城県	1,872	2,065	1,687
栃木県	1,874	2,099	1,717
群馬県	1,870	2,055	1,687
埼玉県	1,900	2,231	1,825
千葉県	1,915	2,217	1,809
東京都	2,075	2,610	2,084
神奈川県	2,010	2,380	1,930
新潟県	1,899	2,096	1,704
富山県	1,909	2,038	1,665
石川県	1,900	2,121	1,724
福井県	1,870	2,105	1,707
山梨県	1,932	2,159	1,759
長野県	1,967	2,097	1,707
岐阜県	1,909	2,118	1,755
静岡県	1,920	2,180	1,782
愛知県	1,922	2,175	1,780
三重県	1,925	2,115	1,749
滋賀県	1,884	2,137	1,764
京都府	1,969	2,223	1,792
大阪府	1,944	2,187	1,785
兵庫県	1,915	2,190	1,787
奈良県	1,879	2,143	1,749
和歌山県	1,857	2,129	1,754
鳥取県	1,915	2,036	1,664
島根県	1,912	2,083	1,687
岡山県	1,952	2,070	1,687
広島県	1,887	2,082	1,707
山口県	1,937	2,076	1,685
徳島県	1,742	1,943	1,599
香川県	1,820	1,959	1,589
愛媛県	1,767	1,929	1,580
高知県	1,822	2,010	1,620
福岡県	1,849	1,993	1,644
佐賀県	1,760	1,927	1,579
長崎県	1,760	2,006	1,620
熊本県	1,757	1,947	1,600
大分県	1,742	1,952	1,602
宮崎県	1,694	1,925	1,592
鹿児島県	1,752	1,935	1,589
沖縄県	1,887	1,915	1,549

(出典)各保険会社等のWebサイトの試算ページの試算結果およびヒアリング結果を基にEYSC
で作成

資料 4 一般統計による都道府県別の構造別の工事予定額

(単位:万円)

	木造			鉄骨鉄筋コンクリート造			鉄筋コンクリート造			鉄骨造		
	一戸建	長屋建	共同住宅	一戸建	長屋建	共同住宅	一戸建	長屋建	共同住宅	一戸建	長屋建	共同住宅
北海道	1,850	1,500	1,410	2,670	-	1,970	2,610	2,570	1,800	2,560	1,990	1,700
青森県	1,670	1,600	1,500	2,490	-	-	1,900	-	2,880	2,510	2,030	2,050
岩手県	1,790	1,700	1,780	-	-	-	-	-	2,440	2,330	1,810	2,150
宮城県	1,720	1,610	1,750	-	-	2,540	1,860	-	2,510	2,480	1,940	2,160
秋田県	1,710	1,550	1,440	-	-	-	-	-	2,250	2,610	1,960	2,030
山形県	1,730	1,530	1,410	-	-	-	-	-	2,290	2,500	2,070	2,160
福島県	1,730	1,800	1,870	-	-	2,080	2,950	-	2,650	2,650	1,580	2,250
茨城県	1,690	1,640	1,540	1,900	-	3,300	4,460	-	2,340	2,470	1,830	2,130
栃木県	1,690	1,710	1,830	-	-	-	2,140	-	2,180	2,440	1,930	1,810
群馬県	1,680	1,620	1,900	1,810	-	-	4,640	-	2,220	2,530	1,860	1,920
埼玉県	1,620	1,730	1,790	1,820	-	2,660	2,850	-	2,580	2,760	2,230	2,360
千葉県	1,670	1,670	1,830	1,960	-	2,220	2,930	1,880	2,400	2,610	2,220	2,350
東京都	1,740	1,950	1,980	7,290	-	3,870	4,300	3,930	3,110	3,120	2,700	2,930
神奈川県	1,650	1,800	1,740	2,750	3,670	2,840	3,680	2,950	2,700	3,000	2,310	2,510
新潟県	1,810	1,610	1,650	-	-	-	2,250	-	2,350	2,520	2,110	2,050
富山県	1,820	1,420	1,550	2,240	-	1,690	2,420	-	2,680	2,480	1,990	2,190
石川県	1,740	1,450	1,560	-	-	-	3,630	-	1,830	2,540	2,310	2,380
福井県	1,720	1,580	1,660	-	-	-	2,730	-	2,110	2,660	2,510	2,310
山梨県	1,830	1,740	2,120	-	-	-	2,770	-	2,320	2,460	1,980	2,000
長野県	1,920	1,670	1,820	-	-	2,590	4,790	1,560	2,440	2,540	2,410	2,420
岐阜県	1,720	1,450	1,450	1,970	1,670	2,140	2,870	-	2,030	2,670	2,120	2,180
静岡県	1,780	1,610	1,650	-	-	-	2,510	-	2,120	2,610	2,160	2,340
愛知県	1,750	1,760	1,750	1,890	-	2,350	3,340	2,950	2,390	2,660	2,050	2,230
三重県	1,850	1,720	1,790	-	-	-	1,860	2,500	2,190	2,610	2,070	2,290
滋賀県	1,610	1,570	1,670	1,050	-	-	3,520	-	2,110	2,690	2,030	2,050
京都府	1,710	1,670	1,720	1,560	-	2,750	3,080	-	2,490	2,960	2,590	2,150
大阪府	1,600	1,650	1,540	1,660	-	860	2,840	2,420	2,390	2,650	2,270	2,170
兵庫県	1,660	1,600	1,690	1,770	-	2,280	4,690	3,960	2,300	2,640	2,110	2,160
奈良県	1,630	1,720	1,590	1,450	-	-	2,190	-	2,470	2,460	1,800	1,710
和歌山県	1,590	1,620	1,780	1,760	-	2,330	3,010	-	1,920	2,610	1,950	2,220
鳥取県	1,810	1,680	1,660	-	-	-	2,160	-	1,690	2,460	2,110	1,830
島根県	1,840	1,460	1,860	-	-	-	1,690	-	2,280	2,420	2,050	2,240
岡山県	1,840	1,550	1,730	-	-	-	2,780	-	1,890	2,510	1,850	2,110
広島県	1,700	1,690	1,670	1,890	-	-	2,680	2,000	2,260	2,630	2,120	2,200
山口県	1,780	1,650	1,860	-	-	-	2,210	-	2,290	2,630	2,060	2,130
徳島県	1,690	1,580	2,210	2,360	-	-	2,760	-	2,170	2,270	1,620	1,780
香川県	1,820	1,520	-	-	-	-	3,380	2,240	2,000	2,400	1,820	1,900
愛媛県	1,720	1,560	1,770	-	-	-	3,840	-	1,550	2,430	1,780	2,030
高知県	1,820	1,540	1,480	-	-	-	2,360	-	2,050	2,380	2,300	2,280
福岡県	1,660	1,450	1,500	2,300	-	2,010	2,620	3,030	2,180	2,520	1,960	2,180
佐賀県	1,680	1,410	1,260	1,770	-	-	2,860	-	2,020	2,350	1,860	2,190
長崎県	1,720	1,370	1,580	1,260	-	-	2,530	2,680	2,170	2,430	2,000	1,980
熊本県	1,730	1,420	1,630	1,830	-	2,200	2,550	-	2,130	2,470	1,990	2,080
大分県	1,660	1,470	1,380	1,380	-	-	3,060	-	1,650	2,550	1,920	2,010
宮崎県	1,620	1,340	1,240	-	-	1,860	3,560	-	2,120	2,340	1,560	1,890
鹿児島県	1,710	1,340	1,400	-	-	-	2,570	-	2,080	2,400	1,830	2,060
沖縄県	1,820	1,870	2,330	2,000	-	2,560	2,300	2,310	2,040	2,600	1,600	4,690

(出典)国土交通省、建築着工統計調査(住宅着工統計第34表 2019年)、

URL: [https://www.e-stat.go.jp/stat-](https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00600120&tstat=000001016966&cycle=7&year=20190&month=0&result_back=1&tclass1val=0)

[search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00600120&tstat=000001016966&cycle=7&year=20190&mont](https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00600120&tstat=000001016966&cycle=7&year=20190&month=0&result_back=1&tclass1val=0)

[h=0&result_back=1&tclass1val=0](https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00600120&tstat=000001016966&cycle=7&year=20190&month=0&result_back=1&tclass1val=0)

をEYSCで加工

(注)2019年(令和元年)において実績がなかった場合は“-”を記載し、コンクリートブロック造、その他は記載略。

資料 5 経年減点補正率(新築時からの経過に応じた保険価額の残存割合)

資料 5 では県庁所在地の経年減点補正率を記載しており、下表に記載のない県庁所在地は東京 23 区と同じ率である。

木造

経過年数	東京23区	札幌市	青森市	盛岡市	仙台市	秋田市	山形市	福島市	新潟市	富山市	金沢市	福井市	長野市	静岡市	鳥取市
1	0.80	0.60	0.60	0.66	0.68	0.64	0.64	0.72	0.72	0.68	0.68	0.68	0.64	0.72	0.72
2	0.75	0.56	0.56	0.62	0.64	0.60	0.60	0.68	0.68	0.64	0.64	0.64	0.60	0.68	0.68
3	0.70	0.53	0.53	0.57	0.60	0.56	0.56	0.63	0.63	0.60	0.60	0.60	0.56	0.63	0.63
4	0.67	0.50	0.50	0.55	0.57	0.54	0.54	0.61	0.61	0.57	0.57	0.57	0.54	0.61	0.61
5	0.65	0.48	0.48	0.53	0.55	0.52	0.52	0.58	0.58	0.55	0.55	0.55	0.52	0.58	0.58
6	0.62	0.46	0.46	0.51	0.52	0.49	0.49	0.56	0.56	0.52	0.52	0.52	0.49	0.56	0.56
7	0.59	0.44	0.44	0.48	0.50	0.47	0.47	0.53	0.53	0.50	0.50	0.50	0.47	0.53	0.53
8	0.56	0.42	0.42	0.46	0.48	0.45	0.45	0.51	0.51	0.48	0.48	0.48	0.45	0.51	0.51
9	0.54	0.40	0.40	0.44	0.45	0.43	0.43	0.48	0.48	0.45	0.45	0.45	0.43	0.48	0.48
10	0.51	0.38	0.38	0.42	0.43	0.41	0.41	0.46	0.46	0.43	0.43	0.43	0.41	0.46	0.46
11	0.48	0.36	0.36	0.40	0.41	0.39	0.39	0.43	0.43	0.41	0.41	0.41	0.39	0.43	0.43
12	0.46	0.34	0.34	0.38	0.39	0.37	0.37	0.41	0.41	0.39	0.39	0.39	0.37	0.41	0.41
13	0.43	0.32	0.32	0.35	0.36	0.34	0.34	0.38	0.38	0.36	0.36	0.36	0.34	0.38	0.38
14	0.40	0.30	0.30	0.33	0.34	0.32	0.32	0.36	0.36	0.34	0.34	0.34	0.32	0.36	0.36
15	0.37	0.28	0.28	0.31	0.32	0.30	0.30	0.34	0.34	0.32	0.32	0.32	0.30	0.34	0.34
16	0.36	0.27	0.27	0.29	0.30	0.28	0.28	0.32	0.32	0.30	0.30	0.30	0.28	0.32	0.32
17	0.34	0.25	0.25	0.28	0.29	0.27	0.27	0.30	0.30	0.29	0.29	0.29	0.27	0.30	0.30
18	0.32	0.24	0.24	0.26	0.27	0.26	0.26	0.29	0.29	0.27	0.27	0.27	0.26	0.29	0.29
19	0.31	0.23	0.23	0.25	0.26	0.24	0.24	0.27	0.27	0.26	0.26	0.26	0.24	0.27	0.27
20	0.29	0.21	0.21	0.23	0.24	0.23	0.23	0.26	0.26	0.24	0.24	0.24	0.23	0.26	0.26
21	0.28	0.21	0.21	0.23	0.24	0.22	0.22	0.25	0.25	0.24	0.24	0.24	0.22	0.25	0.25
22	0.27	0.20	0.20	0.22	0.23	0.21	0.21	0.24	0.24	0.23	0.23	0.23	0.21	0.24	0.24
23	0.26	0.20	0.20	0.21	0.22	0.21	0.21	0.23	0.23	0.22	0.22	0.22	0.21	0.23	0.23
24	0.25	0.20	0.20	0.20	0.21	0.20	0.20	0.22	0.22	0.21	0.21	0.21	0.20	0.22	0.22
25	0.24	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.22	0.22	0.20	0.20	0.20	0.20	0.22	0.22
26	0.24	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.21	0.21	0.20	0.20	0.20	0.20	0.21	0.21
27	0.23	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.21	0.21	0.20	0.20	0.20	0.20	0.21	0.21
28	0.23	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
29	0.22	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
30	0.22	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
31	0.22	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
32	0.21	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
33	0.21	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
34	0.21	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
35以上	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20

(出典)固定資産評価基準(昭和三十八年十二月二十五日 自治省告示第百五十八号)

最終改正:令和二年十一月六日 総務省告示第三百二十二号 第 2 章 家屋

別表第9 木造家屋経年減点補正率基準表 専用住宅、共同住宅、寄宿舎及び併用住宅用建物

東京 23 区は再建築費評点別区分ごとに定められた 4 種類の数値を平均し、東京 23 区以外は上記の告示に従って「積雪地域の率と寒冷地域の率を合計した率」により補正を行った。平均および補正はいずれも EYSC で行った。

非木造：鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造

経過年数	全国一律	経過年数	全国一律
1	0.8000	31	0.4544
2	0.7500	32	0.4456
3	0.7000	33	0.4368
4	0.6912	34	0.4281
5	0.6825	35	0.4193
6	0.6737	36	0.4105
7	0.6649	37	0.4018
8	0.6561	38	0.3930
9	0.6474	39	0.3842
10	0.6386	40	0.3754
11	0.6298	41	0.3667
12	0.6211	42	0.3579
13	0.6123	43	0.3491
14	0.6035	44	0.3404
15	0.5947	45	0.3316
16	0.5860	46	0.3228
17	0.5772	47	0.3140
18	0.5684	48	0.3053
19	0.5596	49	0.2965
20	0.5509	50	0.2877
21	0.5421	51	0.2789
22	0.5333	52	0.2702
23	0.5246	53	0.2614
24	0.5158	54	0.2526
25	0.5070	55	0.2439
26	0.4982	56	0.2351
27	0.4895	57	0.2263
28	0.4807	58	0.2175
29	0.4719	59	0.2088
30	0.4632	60以上	0.2000

(出典)固定資産評価基準(昭和三十八年十二月二十五日 自治省告示第百五十八号)

最終改正：令和二年十一月六日 総務省告示第三百二十二号

第2章 家屋 別表第13 非木造家屋経年減点補正率基準表 2 住宅、アパート用建物 鉄骨鉄筋コンクリート造および鉄筋コンクリート造

非木造：煉瓦造、コンクリートブロック造及び石造

経過年数	東京23区	札幌市	青森市	盛岡市	仙台市	秋田市	山形市	福島市	新潟市	富山市	金沢市	福井市	長野市	静岡市	鳥取市
1	0.8000	0.7600	0.7600	0.7760	0.8000	0.7760	0.7760	0.8000	0.8000	0.8000	0.8000	0.8000	0.7760	0.8000	0.8000
2	0.7500	0.7125	0.7125	0.7275	0.7500	0.7275	0.7275	0.7500	0.7500	0.7500	0.7500	0.7500	0.7275	0.7500	0.7500
3	0.7000	0.6650	0.6650	0.6790	0.7000	0.6790	0.6790	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.6790	0.7000	0.7000
4	0.6881	0.6537	0.6537	0.6675	0.6881	0.6675	0.6675	0.6881	0.6881	0.6881	0.6881	0.6881	0.6675	0.6881	0.6881
5	0.6762	0.6424	0.6424	0.6559	0.6762	0.6559	0.6559	0.6762	0.6762	0.6762	0.6762	0.6762	0.6559	0.6762	0.6762
6	0.6643	0.6311	0.6311	0.6444	0.6643	0.6444	0.6444	0.6643	0.6643	0.6643	0.6643	0.6643	0.6444	0.6643	0.6643
7	0.6524	0.6198	0.6198	0.6328	0.6524	0.6328	0.6328	0.6524	0.6524	0.6524	0.6524	0.6524	0.6328	0.6524	0.6524
8	0.6405	0.6085	0.6085	0.6213	0.6405	0.6213	0.6213	0.6405	0.6405	0.6405	0.6405	0.6405	0.6213	0.6405	0.6405
9	0.6286	0.5972	0.5972	0.6097	0.6286	0.6097	0.6097	0.6286	0.6286	0.6286	0.6286	0.6286	0.6097	0.6286	0.6286
10	0.6167	0.5859	0.5859	0.5982	0.6167	0.5982	0.5982	0.6167	0.6167	0.6167	0.6167	0.6167	0.5982	0.6167	0.6167
11	0.6048	0.5746	0.5746	0.5867	0.6048	0.5867	0.5867	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.6048	0.5867	0.6048	0.6048
12	0.5929	0.5633	0.5633	0.5751	0.5929	0.5751	0.5751	0.5929	0.5929	0.5929	0.5929	0.5929	0.5751	0.5929	0.5929
13	0.5810	0.5520	0.5520	0.5636	0.5810	0.5636	0.5636	0.5810	0.5810	0.5810	0.5810	0.5810	0.5636	0.5810	0.5810
14	0.5690	0.5406	0.5406	0.5519	0.5690	0.5519	0.5519	0.5690	0.5690	0.5690	0.5690	0.5690	0.5519	0.5690	0.5690
15	0.5571	0.5292	0.5292	0.5404	0.5571	0.5404	0.5404	0.5571	0.5571	0.5571	0.5571	0.5571	0.5404	0.5571	0.5571
16	0.5452	0.5179	0.5179	0.5288	0.5452	0.5288	0.5288	0.5452	0.5452	0.5452	0.5452	0.5452	0.5288	0.5452	0.5452
17	0.5333	0.5066	0.5066	0.5173	0.5333	0.5173	0.5173	0.5333	0.5333	0.5333	0.5333	0.5333	0.5173	0.5333	0.5333
18	0.5214	0.4953	0.4953	0.5058	0.5214	0.5058	0.5058	0.5214	0.5214	0.5214	0.5214	0.5214	0.5058	0.5214	0.5214
19	0.5095	0.4840	0.4840	0.4942	0.5095	0.4942	0.4942	0.5095	0.5095	0.5095	0.5095	0.5095	0.4942	0.5095	0.5095
20	0.4976	0.4727	0.4727	0.4827	0.4976	0.4827	0.4827	0.4976	0.4976	0.4976	0.4976	0.4976	0.4827	0.4976	0.4976
21	0.4857	0.4614	0.4614	0.4711	0.4857	0.4711	0.4711	0.4857	0.4857	0.4857	0.4857	0.4857	0.4711	0.4857	0.4857
22	0.4738	0.4501	0.4501	0.4596	0.4738	0.4596	0.4596	0.4738	0.4738	0.4738	0.4738	0.4738	0.4596	0.4738	0.4738
23	0.4619	0.4388	0.4388	0.4480	0.4619	0.4480	0.4480	0.4619	0.4619	0.4619	0.4619	0.4619	0.4480	0.4619	0.4619
24	0.4500	0.4275	0.4275	0.4365	0.4500	0.4365	0.4365	0.4500	0.4500	0.4500	0.4500	0.4500	0.4365	0.4500	0.4500
25	0.4381	0.4162	0.4162	0.4250	0.4381	0.4250	0.4250	0.4381	0.4381	0.4381	0.4381	0.4381	0.4250	0.4381	0.4381
26	0.4262	0.4049	0.4049	0.4134	0.4262	0.4134	0.4134	0.4262	0.4262	0.4262	0.4262	0.4262	0.4134	0.4262	0.4262
27	0.4143	0.3936	0.3936	0.4019	0.4143	0.4019	0.4019	0.4143	0.4143	0.4143	0.4143	0.4143	0.4019	0.4143	0.4143
28	0.4024	0.3823	0.3823	0.3903	0.4024	0.3903	0.3903	0.4024	0.4024	0.4024	0.4024	0.4024	0.3903	0.4024	0.4024
29	0.3905	0.3710	0.3710	0.3788	0.3905	0.3788	0.3788	0.3905	0.3905	0.3905	0.3905	0.3905	0.3788	0.3905	0.3905
30	0.3786	0.3597	0.3597	0.3672	0.3786	0.3672	0.3672	0.3786	0.3786	0.3786	0.3786	0.3786	0.3672	0.3786	0.3786
31	0.3667	0.3484	0.3484	0.3557	0.3667	0.3557	0.3557	0.3667	0.3667	0.3667	0.3667	0.3667	0.3557	0.3667	0.3667
32	0.3548	0.3371	0.3371	0.3442	0.3548	0.3442	0.3442	0.3548	0.3548	0.3548	0.3548	0.3548	0.3442	0.3548	0.3548
33	0.3429	0.3258	0.3258	0.3326	0.3429	0.3326	0.3326	0.3429	0.3429	0.3429	0.3429	0.3429	0.3326	0.3429	0.3429
34	0.3310	0.3145	0.3145	0.3211	0.3310	0.3211	0.3211	0.3310	0.3310	0.3310	0.3310	0.3310	0.3211	0.3310	0.3310
35	0.3190	0.3031	0.3031	0.3094	0.3190	0.3094	0.3094	0.3190	0.3190	0.3190	0.3190	0.3190	0.3094	0.3190	0.3190
36	0.3071	0.2917	0.2917	0.2979	0.3071	0.2979	0.2979	0.3071	0.3071	0.3071	0.3071	0.3071	0.2979	0.3071	0.3071
37	0.2952	0.2804	0.2804	0.2863	0.2952	0.2863	0.2863	0.2952	0.2952	0.2952	0.2952	0.2952	0.2863	0.2952	0.2952
38	0.2833	0.2691	0.2691	0.2748	0.2833	0.2748	0.2748	0.2833	0.2833	0.2833	0.2833	0.2833	0.2748	0.2833	0.2833
39	0.2714	0.2578	0.2578	0.2633	0.2714	0.2633	0.2633	0.2714	0.2714	0.2714	0.2714	0.2714	0.2633	0.2714	0.2714
40	0.2595	0.2465	0.2465	0.2517	0.2595	0.2517	0.2517	0.2595	0.2595	0.2595	0.2595	0.2595	0.2517	0.2595	0.2595
41	0.2476	0.2352	0.2352	0.2402	0.2476	0.2402	0.2402	0.2476	0.2476	0.2476	0.2476	0.2476	0.2402	0.2476	0.2476
42	0.2357	0.2239	0.2239	0.2286	0.2357	0.2286	0.2286	0.2357	0.2357	0.2357	0.2357	0.2357	0.2286	0.2357	0.2357
43	0.2238	0.2126	0.2126	0.2171	0.2238	0.2171	0.2171	0.2238	0.2238	0.2238	0.2238	0.2238	0.2171	0.2238	0.2238
44	0.2119	0.2013	0.2013	0.2055	0.2119	0.2055	0.2055	0.2119	0.2119	0.2119	0.2119	0.2119	0.2055	0.2119	0.2119
45以上	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000

(注)東京23区以外は寒冷地による補正後の数字であるため、構造が「軽量鉄骨造」、「れんが造」又は「コンクリートブロック造」のものに限り、それ以外の構造は東京23区の数字を使用する)

(出典)固定資産評価基準(昭和三十八年十二月二十五日 自治省告示第百五十八号)

最終改正:令和二年十一月六日 総務省告示第三百二十二号 第2章 家屋 別表第13 非木造家屋経年減点補正率基準表 2 住宅、アパート用建物 煉瓦造、コンクリートおよびブロック造及び石造

東京 23 区以外は上記の告示に従って「積雪地域の率と寒冷地域の率を合計した率」により EYSC で補正を行った。

非木造：鉄骨造

経過年数	東京23区	札幌市	青森市	盛岡市	仙台市	秋田市	山形市	福島市	新潟市	富山市	金沢市	福井市	長野市	静岡市	鳥取市
1	0.8000	0.7600	0.7600	0.7760	0.8000	0.7760	0.7760	0.8000	0.8000	0.8000	0.8000	0.8000	0.7760	0.8000	0.8000
2	0.7500	0.7125	0.7125	0.7275	0.7500	0.7275	0.7275	0.7500	0.7500	0.7500	0.7500	0.7500	0.7275	0.7500	0.7500
3	0.7000	0.6650	0.6650	0.6790	0.7000	0.6790	0.6790	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.6790	0.7000	0.7000
4	0.6795	0.6456	0.6456	0.6591	0.6795	0.6591	0.6591	0.6795	0.6795	0.6795	0.6795	0.6795	0.6591	0.6795	0.6795
5	0.6591	0.6261	0.6261	0.6393	0.6591	0.6393	0.6393	0.6591	0.6591	0.6591	0.6591	0.6591	0.6393	0.6591	0.6591
6	0.6386	0.6066	0.6066	0.6194	0.6386	0.6194	0.6194	0.6386	0.6386	0.6386	0.6386	0.6386	0.6194	0.6386	0.6386
7	0.6181	0.5872	0.5872	0.5995	0.6181	0.5995	0.5995	0.6181	0.6181	0.6181	0.6181	0.6181	0.5995	0.6181	0.6181
8	0.5976	0.5677	0.5677	0.5796	0.5976	0.5796	0.5796	0.5976	0.5976	0.5976	0.5976	0.5976	0.5796	0.5976	0.5976
9	0.5771	0.5482	0.5482	0.5598	0.5771	0.5598	0.5598	0.5771	0.5771	0.5771	0.5771	0.5771	0.5598	0.5771	0.5771
10	0.5566	0.5288	0.5288	0.5399	0.5566	0.5399	0.5399	0.5566	0.5566	0.5566	0.5566	0.5566	0.5399	0.5566	0.5566
11	0.5362	0.5094	0.5094	0.5201	0.5362	0.5201	0.5201	0.5362	0.5362	0.5362	0.5362	0.5362	0.5201	0.5362	0.5362
12	0.5157	0.4899	0.4899	0.5002	0.5157	0.5002	0.5002	0.5157	0.5157	0.5157	0.5157	0.5157	0.5002	0.5157	0.5157
13	0.4952	0.4704	0.4704	0.4803	0.4952	0.4803	0.4803	0.4952	0.4952	0.4952	0.4952	0.4952	0.4803	0.4952	0.4952
14	0.4747	0.4510	0.4510	0.4605	0.4747	0.4605	0.4605	0.4747	0.4747	0.4747	0.4747	0.4747	0.4605	0.4747	0.4747
15	0.4542	0.4315	0.4315	0.4406	0.4542	0.4406	0.4406	0.4542	0.4542	0.4542	0.4542	0.4542	0.4406	0.4542	0.4542
16	0.4337	0.4120	0.4120	0.4207	0.4337	0.4207	0.4207	0.4337	0.4337	0.4337	0.4337	0.4337	0.4207	0.4337	0.4337
17	0.4132	0.3926	0.3926	0.4008	0.4132	0.4008	0.4008	0.4132	0.4132	0.4132	0.4132	0.4132	0.4008	0.4132	0.4132
18	0.3928	0.3731	0.3731	0.3810	0.3928	0.3810	0.3810	0.3928	0.3928	0.3928	0.3928	0.3928	0.3810	0.3928	0.3928
19	0.3723	0.3537	0.3537	0.3611	0.3723	0.3611	0.3611	0.3723	0.3723	0.3723	0.3723	0.3723	0.3611	0.3723	0.3723
20	0.3518	0.3342	0.3342	0.3413	0.3518	0.3413	0.3413	0.3518	0.3518	0.3518	0.3518	0.3518	0.3413	0.3518	0.3518
21	0.3412	0.3241	0.3241	0.3309	0.3412	0.3309	0.3309	0.3412	0.3412	0.3412	0.3412	0.3412	0.3309	0.3412	0.3412
22	0.3304	0.3139	0.3139	0.3205	0.3304	0.3205	0.3205	0.3304	0.3304	0.3304	0.3304	0.3304	0.3205	0.3304	0.3304
23	0.3198	0.3038	0.3038	0.3102	0.3198	0.3102	0.3102	0.3198	0.3198	0.3198	0.3198	0.3198	0.3102	0.3198	0.3198
24	0.3091	0.2936	0.2936	0.2998	0.3091	0.2998	0.2998	0.3091	0.3091	0.3091	0.3091	0.3091	0.2998	0.3091	0.3091
25	0.2984	0.2835	0.2835	0.2895	0.2984	0.2895	0.2895	0.2984	0.2984	0.2984	0.2984	0.2984	0.2895	0.2984	0.2984
26	0.2878	0.2734	0.2734	0.2791	0.2878	0.2791	0.2791	0.2878	0.2878	0.2878	0.2878	0.2878	0.2791	0.2878	0.2878
27	0.2771	0.2632	0.2632	0.2688	0.2771	0.2688	0.2688	0.2771	0.2771	0.2771	0.2771	0.2771	0.2688	0.2771	0.2771
28	0.2664	0.2531	0.2531	0.2584	0.2664	0.2584	0.2584	0.2664	0.2664	0.2664	0.2664	0.2664	0.2584	0.2664	0.2664
29	0.2557	0.2429	0.2429	0.2480	0.2557	0.2480	0.2480	0.2557	0.2557	0.2557	0.2557	0.2557	0.2480	0.2557	0.2557
30	0.2450	0.2328	0.2328	0.2377	0.2450	0.2377	0.2377	0.2450	0.2450	0.2450	0.2450	0.2450	0.2377	0.2450	0.2450
31	0.2405	0.2285	0.2285	0.2333	0.2405	0.2333	0.2333	0.2405	0.2405	0.2405	0.2405	0.2405	0.2333	0.2405	0.2405
32	0.2360	0.2242	0.2242	0.2290	0.2360	0.2290	0.2290	0.2360	0.2360	0.2360	0.2360	0.2360	0.2290	0.2360	0.2360
33	0.2315	0.2200	0.2200	0.2246	0.2315	0.2246	0.2246	0.2315	0.2315	0.2315	0.2315	0.2315	0.2246	0.2315	0.2315
34	0.2270	0.2157	0.2157	0.2202	0.2270	0.2202	0.2202	0.2270	0.2270	0.2270	0.2270	0.2270	0.2202	0.2270	0.2270
35	0.2225	0.2114	0.2114	0.2159	0.2225	0.2159	0.2159	0.2225	0.2225	0.2225	0.2225	0.2225	0.2159	0.2225	0.2225
36	0.2180	0.2071	0.2071	0.2115	0.2180	0.2115	0.2115	0.2180	0.2180	0.2180	0.2180	0.2180	0.2115	0.2180	0.2180
37	0.2135	0.2028	0.2028	0.2071	0.2135	0.2071	0.2071	0.2135	0.2135	0.2135	0.2135	0.2135	0.2071	0.2135	0.2135
38	0.2090	0.2000	0.2000	0.2027	0.2090	0.2027	0.2027	0.2090	0.2090	0.2090	0.2090	0.2090	0.2027	0.2090	0.2090
39	0.2045	0.2000	0.2000	0.2000	0.2045	0.2000	0.2000	0.2045	0.2045	0.2045	0.2045	0.2045	0.2000	0.2045	0.2045
40以上	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000

(注)東京23区以外は寒冷地による補正後の数字であるため、構造が「軽量鉄骨造」、「れんが造」又は「コンクリートブロック造」のものに限り、それ以外の構造は東京23区の数字を使用する)

(出典)固定資産評価基準(昭和三十八年十二月二十五日 自治省告示第百五十八号)

最終改正:令和二年十一月六日 総務省告示第三百二十二号 第2章 家屋 別表第13 非木造家屋経年減点補正率基準表 2 住宅、アパート用建物 鉄骨造 3種類をEYSCで平均した数値

東京23区以外は上記の告示に従って「積雪地域の率と寒冷地域の率を合計した率」によりEYSCで補正を行った。

資料 6 建物を構成する「部位」および「価額割合」

(単位:%)

番号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 12 13			14	計	
	被災場所	屋根	外壁	軸組	躯体	間仕切 骨組	造作	床	内壁	天井	建具	設 備				基礎
												電気	給排水 衛生	空調		
木造専用住宅	10.0	10.0	13.0			9.0	10.0	17.0	5.0	10.0	12.0			4.0	100.0	
鉄骨造専用住宅	3.2	10.6		25.5	5.3		6.4	16.0	3.2	16.0	3.2	7.4	1.1	2.1	100.0	
鉄筋コンクリート造個人住宅	2.1	9.5		41.9	1.1		5.3	11.6	3.2	12.6	4.2	5.3	1.1	2.1	100.0	
鉄筋コンクリート造共同住宅 ①5階建	1.1	7.4		34.5	1.1		3.2	9.5	3.2	12.6	6.3	12.6	1.1	7.4	100.0	
鉄筋コンクリート造共同住宅 ②8階建	1.1	7.4		34.5	1.1		3.2	9.5	3.2	12.6	6.3	12.6	1.1	7.4	100.0	
鉄骨鉄筋コンクリート造共同住宅 ①5階建	1.0	9.4		36.5	1.0		5.2	8.3	3.1	11.5	6.3	10.4	1.0	6.3	100.0	
鉄骨鉄筋コンクリート造共同住宅 ②8階建	1.0	9.4		36.5	1.0		5.2	8.3	3.1	11.5	6.3	10.4	1.0	6.3	100.0	

(注) 屋根には小屋根を含む。

出典:

新火災調査教本第 2 巻 損害調査編(東京消防庁監修) 3 版 平成 30 年 12 月 公益財団法人
東京防災救急協会 発行

別表 11～別表 14(173 ページ、174 ページ)に基づき EYSC で加工

資料 7 建物および家財の「損傷割合の例示」および「損害割合」

木造家屋総合損耗補正率 基準表

損耗補正率	損耗状況	
	外部回り	内部回り
0.10	損傷らしきものが認められないが、といひさし等に塗装替えを要するもの	内壁、天井、造作等に古さは感じられないが、損傷がほとんど認められないもの
0.20	軒先の一部にゆるみが生じ、土台の極く一部に腐朽が見られ、外部下見板等が変色し、木目が肉質部よりやや高くなっているもの	内壁の壁ちりに隙間があり、一部に亀裂が生じ、天井、造作等に多少の古さが感じられるもの
0.30	基礎のモルタルが剥離し、屋根面の一部及び軒先の一部に損傷が生じ、外壁の一部に損傷が認められるもの	内壁の一部が損傷し、天井、造作にすすけ、雨漏りによるしみなどのあるもの
0.40	基礎の極一部に沈下が見られ、北側、風呂場、台所等の土台が腐朽、軒先の一部が腐朽、柱の一部が根継ぎを要し、外壁の一部に破損が認められるもの	内壁の一部が破損し、内壁、天井に雨漏れによるしみが生じ、天井の一部にたわみが生じ、造作の一部に軽度の損傷が認められるもの
0.50	軒先の一部に不同沈下(建築物が場所によって、異なった量の沈下をすること。)が見られ、北側及び西側の土台が腐朽、屋根瓦がゆるみ、軒先の一部が腐朽、柱の一部が根継ぎを要し、外壁の一部に破損が認められるもの	内壁の一部が剥落し、天井がたわみ、畳が腐朽し、造作の一部が破損しているもの
0.60	基礎の主要部に不同沈下が見られ、外周の土台が腐朽、柱の一部が根継ぎを要し、屋根瓦が全面的にゆるみ、ひさし、とい等が全面的に腐朽しているもの	内壁の一部が剥落、床板の一部が破損、建具の建て付けが不良で、建具に損傷が認められるもの
0.70	基礎の大部分が不同沈下、土台の大部分が腐朽、屋根が全面的に波打を生じ、外壁が剥落、家屋全体が傾斜しているもの	内壁の大部分が剥落、床落ちの箇所が有り、天井の一部が破損し、建具の骨組に骨折を生じ、造作の一部が破損しているもの
0.80	基礎の大部分が不同沈下、土台の前面的に腐朽、屋根が全面的に波打を生じ、外壁が全面的に剥落、家屋全体が傾斜しているもの	内壁の大部分が剥落、床に波打を生じ、天井の一部が脱落、大部分の建具の骨組に骨折を生じ、造作の大部分が破損しているもの
0.90	基礎が全面的に不同沈下、屋根に波打が生じ、外壁が剥落、家屋全体が著しく傾斜しているもの	内壁の大部分が剥落、開孔があり、床が傾斜、天井に脱落部分があり、造作の大部分が破損しているもの

(出典)新火災調査教本第2巻 損害調査編(東京消防庁監修)3版 平成30年12月 公益財団法人 東京防災救急協会 発行 別表15

非木造家屋部分別損耗補正率 基準表

部分別	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率		
			鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
主体構造部	1	損耗の無いもの又は毛状亀裂が多少認められるもの	0.00	0.00	
	2	軽微な床の傾斜及びたるみを生じたもの、軽微な亀裂を生じたもの又は凍害を受けたもの	0.25	0.15	
	3	コンクリートの強度の乏しいもの又は被覆コンクリートが二分の一程度脱落したもの	0.40	0.30	
	4	被覆コンクリートが殆ど脱落したもの	0.45	0.35	
	5	被覆コンクリートが脱落し、鉄筋の表面が錆びたもの	0.50	0.40	
	6	錆のため帯筋の相当部分の断面が欠損したもの又は破損した部分はないが、傾斜の著しいもの	0.70	0.60	
	7	大き裂を生じたもの	0.75	0.70	
	8	主筋を部分的に取替えることを要するもの	0.85	0.80	
	9	化学薬品等によってコンクリート及び鉄筋が腐食したもの	0.90	0.85	
	10	主筋の取替えを要するもの又は大亀裂を生じ、変形の著しいもの	1.00	1.00	
				鉄骨造	
	1	損耗の無いもの	0.00		
	2	表面の錆落とし及びペンキの塗替えを必要とするもの又は火災の熱を受けたが、変形の無いもの	0.10		
	3	火災の熱を受け、母屋、はり等に多少の変形が有るもの	0.20		
	4	錆のため、鉄骨の縁端の断面が二分の一程度に減少したもの又は不同沈下等によって傾斜を生じたもの	0.30		
	5	火災の熱を受け、小屋組が変形しているが、修理可能なもの	0.45		
	6	錆のため鉄骨の断面が四分の三程度に減少したもの	0.50		
	7	火災の熱を受け、全体に変形を生じているが、修理可能なもの	0.65		
	8	主要構造部の鉄骨の断面が二分の一程度に減少したもの	0.80		
	9	錆のため、全断面が二分の一程度に減少したもの	0.95		
10	火災の熱を受け、全体が大きく変形し、修理不可能なもの又は錆のため断面の減少により、構造体に変形をきたし、危険状態にあるもの	1.00			

			コンクリートブロック造及びレンガ造	
	1	損耗の無いもの	0.00	
	2	床板のコンクリートが剥離したもの	0.10	
	3	小屋組部分に多少の損耗が有るもの又は火災の熱を受け、コンクリート部分の被覆が剥離したもの	0.20	
	4	壁体に小亀裂が生じたもの（セメントで修理可能なもの）	0.30	
	5	小屋組の取替えを要するもの	0.40	
	6	構造主材の断面が三分の一程度に欠損したもの	0.60	
	7	亀裂が多く、控柱で補強の必要があるもの	0.75	
	8	コンクリートで全体にわたって補強を要するもの	0.90	
	9	危険状態又は使用不能で改築を要するもの	1.00	
基礎	不同沈下等による軸部の消耗は、主体構造部において減点する。地盤の様な沈下に対しては、使用上さしつかえない限り、一応減点は行わない。杭の損耗も一応考慮しないものとする。			
			標準に達しないもの	標準以上のもの
外部仕上げ・内部仕上げ ・床仕上げ・天井仕上げ	1	損耗の無いもの	0.00	0.00
	2	脱落の恐れのない「はだ別れ」、目地亀裂、毛状亀裂又は周囲に間隙が生じたもの	0.10	0.15
	3	清掃不能の汚染等の有るもの	0.20	0.30
	4	特に汚染等の著しいもの又は表面仕上げの喪失したもの	0.35	0.50
	5	浅い亀裂、そうこん（引っ掻き傷）等の多く生じているもの	0.45	0.55
	6	浮き上がりの著しいもの（凹凸の著しいもの）	0.50	0.60
	7	磨耗により、表面の凹凸の著しいもの	0.60	0.70
	8	亀裂、そうこんが著しく、かつ深いもの又は変質、腐食等の著しいもの	0.75	0.80
	9	剥離、欠損等が二分の一以上に及んでいるものが腐食したもの	0.80	0.85
	10	亀裂が浮き上がり、変質、腐食のため脱落の大きいもの	0.85	0.90
	11	外部仕上げ、内部仕上げ、床仕上げ及び天井仕上げの全く欠損等したもので全体に取り替えが必要なもの	1.00	1.00
屋根仕上げ	1	損耗の無いもの	0.00	1
	2	防水層押えに亀裂が有るもの	0.10	2
	3	各種といの接続不良、取付金物の損耗又は塗装の剥離したもの	0.20	3
	4	各種といの腐食又は喪失して排水不能のもの、防水層押えの亀裂の著しいもの、瓦、鉄板等の締付金物の損耗したもの又は変形の生じたもの	0.30	4

	5	防水層押えの浮き上りの著しいもの又は喪失したもの	0.40	5
	6	瓦, 鉄板等の変形の著しいもの	0.50	6
	7	豪雨の際に部分的に軽微な雨漏れが生じているもの又は防水層の浮き上り, 流出の著しいもの	0.60	7
	8	部分的に軽微な雨漏れが生じているもの, 瓦, 鉄板等の損耗, 腐食しているもの又は防水層が浮き上り, 風化しているもの	0.70	8
	9	部分的に雨漏れが生じているもの, 瓦, 鉄板等下地と共に損耗, 腐食したもの又は防水層が浮き上り, 風化し, 毛状亀裂の著しいもの	0.85	9

部分別	損耗度	損耗状況	損耗減点補正率	
			スチール製	木製
建具	1	損耗のないもの	0.00	0.00
	2	建具がゆるみ, 建具金物の修理を要するもの (ただし, 取替え不要) 又はガラスの破損したもの	0.10	0.15
	3	塗装が剥がれて, 荒錆又は木肌の出ているもの	0.20	0.25
	4	建具金物が損耗し, 取替えを要するもの	0.30	0.35
	5	建具部材の折損しているもの又は部分的に錆の著しいもの	0.40	0.40
	6	建具の枠のわい曲しているもの	0.55	0.65
	7	わい曲又は錆びつきが著しく, 修理不能のもの	0.70	0.80
	8	建具枠の部材の大半が腐食し, 切断しているもの	0.85	0.90
	9	建具枠の大部分が腐食し, 喪失したもの	1.00	1.00
特殊設備	1	損耗の無いもの	0.00	
	2	小部分の修理を要するもの	0.10	
	3	張替え, スプリングの取替えを要するもの	0.25	
	4	台のみ残し, 全部の取換えを要するもの	0.50	
	5	全部の取替えを要するもの	1.00	

非木造家屋部分別損耗補正率 基準表

			損耗状況	損耗原点補正率		
建築設備	電機設備	器具	1	消耗の極く軽微なもの	0.30	
			2	コードの取替えを要するもの	0.50	
			3	器具の取替えを要するもの	0.80	
			4	器具, コードの取替えを要するもの	1.00	
		配線	1	消耗の極く軽微なもの	0.70	
			2	ガラス等の取替えを要するもの	0.75	
			3	電線の取替えを要するもの	0.85	
			4	パイプの取替えを要するもの	0.90	
			5	パイプ, 電線の取替えを要するもの	1.00	
		冷暖房	器具	1	損耗の無いもの	0.80
	2			バルブ等の取替えを要するもの	0.81	
	3			ラジエーター等の塗替えを要するもの	0.85	
	4			全部の取替えを要するもの	1.00	
	衛生設備	配管	1	損耗の無いもの	0.20	
			2	塗替えを要するもの	0.30	
			3	保温材の取替えを要するもの	0.45	
			4	全部の取替えを要するもの	1.00	
		給水設備	器具	1	取替えを要するもの	0.50
			配管	2	取替えを要するもの	0.50
		排水設備	器具	1	取替えを要するもの	0.60
			配管	2	取替えを要するもの	0.40
		衛生器具設備	器具	1	取替えを要するもの	0.50
			配管	2	取替えを要するもの	0.50
		備	排気扇設備・天井 扇風機設備・ ベンチレーター設	1	損耗の無いもの	0.00
				2	配線の取替えを要するもの	0.05
				3	羽根の取替えを要するもの	0.15
	4			配線と羽根の取替えを要するもの	0.20	
5	モーターの取替えを要するもの			0.80		

			6	モーターと配線の取替えを要するもの	0.85
			7	モーターと羽根の取替えを要するもの	0.95
			8	全部の取替えを要するもの	1.00
	運搬設備	エレベーター	1	損耗の無いもの	0.00
			2	接点の磨耗, バネのゆるみ, 自動調整に狂いのあるもの又は塗替えを要するもの	0.05
			3	モーターの取替えを要するもの	0.15
			4	かごの取替えを要するもの	0.20
			5	全部の取替えを要するもの	1.00

(注) 運搬設備のうち、ダムウエーターやエスカレーターなど一般住宅にないと想定されるものは除外した。

(出典) 新火災調査教本第2巻 損害調査編(東京消防庁監修) 3版 平成30年12月 公益財団法人 東京防災救急協会 発行 別表16(176ページ~181ページ)

動産損害額査定率表

区分程度		種別	什器類	衣類	寝具類	その他
焼損	小		70%以内	60%以内	50%以内	50%以内
	全		71%~100%	61%~100%	51%~100%	51%~100%
破損	小		30%以内	30%以内	30%以内	30%以内
	半		31%~70%	31%~70%	31%~70%	31%~70%
	全		71%~100%	71%~100%	71%~100%	71%~100%
水損	小		15%以内	15%以内	15%以内	15%以内
	半		16%~60%	16%~60%	16%~60%	16%~60%
	全		61%~100%	61%~100%	61%~100%	61%~100%

(注) この表におけるパーセントは減損率である。

(出典) 新火災調査教本第2巻 損害調査編(東京消防庁監修) 3版 平成30年12月 公益財団法人 東京防災救急協会 発行 別表17(182ページ)

資料 8 家財の「品目別分類」および「耐用年数」

構造または用途	細目		耐用年数	
家具,電気機器,ガス機器及び家庭用品(他の項に掲げるものを除く。)	事務机,事務いす及びキャビネット	主として金属製のもの	15	
		その他のもの	8	
	応接セット	接客業用のもの	5	
		その他のもの	8	
	ベッド		8	
	児童用机及びいす		5	
	陳列だな及び陳列ケース	冷凍機付のもの	6	
		その他のもの	8	
	その他の家具	接客業用のもの	5	
		その他のもの	主として金属製のもの	15
			その他のもの	8
	ラジオ,テレビジョン,テープレコーダー,その他の音響機器		5	
	冷房用又は暖房用機器		6	
	電気冷蔵庫,電気洗濯機その他これらに類する電気又はガス機器		6	
	氷冷蔵庫及びストッカー(電気式のものを除く。)		4	
	カーテン,座ぶとん,寝具,丹前その他これらに類する繊維製品		3	
	じゅうたんその他の床用敷物	接客業用,放送用,レコード吹込用又は劇場用のもの	3	
		その他のもの	6	
	室内装飾品	主として金属製のもの	15	
		その他のもの	8	
食事又はちゅう房用品	陶磁器製又はガラス製のもの	2		
	その他のもの	5		
その他のもの	主として金属製のもの	15		
	その他のもの	8		
事務機器及び通信機器	孔版印刷又は印書業用のもの	3		
	その他のもの	5		

構造または用途	細目		耐用年数
	電子計算機		6
	複写機, 計算機(電子計算機を除く。), 金銭登録機, タイムレコーダ —その他これらに類するもの		5
	その他の事務機器		5
	テレタイプライター及びファクシミリ		5
	インターホン及び放送用設備		6
	電話設備その他の通信機器	デジタル構内交換設備及びデジタルボタン電話設備	6
その他のもの		10	
時計, 試験機器及び測定試験	時計		10
	度量衡器		5
	試験又は測定機器		5
光学機器及び写真製作機器	オペラグラス		2
	カメラ, 映画撮影機, 映写機及び望遠鏡		5
	引伸機, 焼付機, 乾燥機, 顕微鏡その他の機器		8
娯楽又はスポーツ器具及び興行又は演劇用具	たまつき用具		8
	パチンコ器, ビンゴ器その他これらに類する球戯用具及び射的用具		2
	碁, 将棋, マージャン, その他の遊戯具		5
	スポーツ具		3
	劇場用観客いす		3
	どんちょう及び幕		5
	衣装, かつら, 小道具及び大道具		2
	その他のもの	主として金属製のもの	10
その他のもの		5	
生物	植物	貸付業用のもの	10
		その他のもの	15
	動物	魚類	2
		鳥類	4
		その他のもの	8
上記のもの以外のもの	映画フィルム(スライド含む。)磁気テープ及びレコード		2
	シート及びロープ		2
	漁具		3

構造または用途	細目	耐用年数
	葬儀用具	3
	楽器	5
	自動販売機(手動のものを含む。)	5
	焼却炉	5
	その他のもの	主として金属製のもの
その他のもの		5
上記の資産のうち当該資産について定められている上記の耐用年数によるもの以外のもの及び上記の区分によらないもの	主として金属製のもの	15
	その他のもの	8

(注意)以下の項目は本調査研究の趣旨に沿わない(一般住宅にはない)と想定されるため、上表での記載を省略した。

- ・看板及び広告器具
- ・容器及び金庫(記載のあった細目はボンベ、ドラム缶、コンテナ、その他であった。)
- ・理容又は美容機器
- ・医療機器

(出典)

新火災調査教本第2巻 損害調査編(東京消防庁監修)3版 平成30年12月 公益財団法人東京防災救急協会 発行 別表8(159ページ~161ページ)から抜粋