

平成24年度

固定資産評価要領（別冊）

家屋評点付設の手引

京 都 市

# 目 次

## 家屋評点付設の手引（木造家屋評価編）

|                            |   |    |
|----------------------------|---|----|
| 第1節 木造家屋の評価について            | 別 | 1  |
| 1 木造家屋の再建築費評点基準表の構成        | 〃 | 1  |
| (1) 用途別区分                  | 〃 | 1  |
| (2) 部分別区分                  | 〃 | 1  |
| (3) 評点項目及び標準評点数            | 〃 | 1  |
| (4) 標準量                    | 〃 | 2  |
| (5) 補正項目及び補正係数             | 〃 | 2  |
| (6) 計算単位                   | 〃 | 2  |
| 第2節 木造家屋の各部分別の評価について       | 〃 | 4  |
| 1 屋根                       | 〃 | 4  |
| (1) 内容                     | 〃 | 4  |
| (2) 標準評点数                  | 〃 | 4  |
| (3) 評点項目                   | 〃 | 5  |
| (4) 補正項目及び補正係数             | 〃 | 7  |
| (5) その他の留意点                | 〃 | 11 |
| 2 基礎                       | 〃 | 12 |
| (1) 内容                     | 〃 | 12 |
| (2) 標準評点数                  | 〃 | 12 |
| (3) 評点項目                   | 〃 | 13 |
| (4) 補正項目及び補正係数             | 〃 | 13 |
| (5) コンクリートブロック基礎が施工されている場合 | 〃 | 16 |
| 3 外壁                       | 〃 | 17 |
| (1) 内容                     | 〃 | 17 |
| (2) 標準評点数                  | 〃 | 17 |
| (3) 評点項目                   | 〃 | 18 |
| (4) 補正項目及び補正係数             | 〃 | 19 |
| (5) その他の留意点                | 〃 | 22 |
| 4 柱・壁体                     | 〃 | 24 |
| (1) 内容                     | 〃 | 24 |
| (2) 標準評点数                  | 〃 | 24 |
| (3) 評点項目                   | 〃 | 26 |
| (4) 補正項目及び補正係数             | 〃 | 27 |
| (5) その他の留意点                | 〃 | 29 |
| 5 造作                       | 〃 | 30 |
| (1) 内容                     | 〃 | 30 |
| (2) 一般造作の評点数算出             | 〃 | 30 |
| (3) 床間                     | 〃 | 32 |
| (4) その他の留意点                | 〃 | 32 |
| 6 内壁                       | 〃 | 33 |
| (1) 内容                     | 〃 | 33 |
| (2) 標準評点数                  | 〃 | 33 |
| (3) 評点項目                   | 〃 | 34 |
| (4) 補正項目及び補正係数             | 〃 | 35 |
| (5) その他の留意点                | 〃 | 36 |
| 7 天井                       | 〃 | 37 |

|                            |       |   |    |
|----------------------------|-------|---|----|
| (1) 内容                     | ..... | 別 | 37 |
| (2) 標準評点数                  | ..... | 〃 | 37 |
| (3) 評点項目                   | ..... | 〃 | 37 |
| (4) 補正項目及び補正係数             | ..... | 〃 | 38 |
| <b>8 床</b>                 | ..... | 〃 | 39 |
| (1) 内容                     | ..... | 〃 | 39 |
| (2) 標準評点数                  | ..... | 〃 | 39 |
| (3) 評点項目                   | ..... | 〃 | 39 |
| (4) 補正項目及び補正係数             | ..... | 〃 | 41 |
| <b>9 建具</b>                | ..... | 〃 | 43 |
| (1) 内容                     | ..... | 〃 | 43 |
| (2) 標準評点数                  | ..... | 〃 | 43 |
| (3) 評点項目                   | ..... | 〃 | 44 |
| (4) 補正項目及び補正係数             | ..... | 〃 | 45 |
| (5) その他の留意点                | ..... | 〃 | 46 |
| <b>10 建築設備</b>             | ..... | 〃 | 47 |
| (1) 電気設備, ガス設備, 給水設備及び排水設備 | ..... | 〃 | 47 |
| (2) 上記以外の建築設備 (加算評点項目)     | ..... | 〃 | 50 |
| <b>11 仮設工事</b>             | ..... | 〃 | 61 |
| (1) 内容                     | ..... | 〃 | 61 |
| (2) 標準評点数                  | ..... | 〃 | 61 |
| (3) 補正項目及び補正係数             | ..... | 〃 | 61 |
| (4) その他の留意点                | ..... | 〃 | 61 |
| <b>12 その他工事</b>            | ..... | 〃 | 62 |
| (1) 内容                     | ..... | 〃 | 62 |
| (2) 標準評点数                  | ..... | 〃 | 62 |
| (3) 評点項目                   | ..... | 〃 | 62 |
| (4) 補正項目及び補正係数             | ..... | 〃 | 62 |
| (5) 小屋裏収納庫                 | ..... | 〃 | 63 |

固定資産評価要領（別冊）

家屋評点付設の手引

## 木造家屋評価編

## 家屋評点付設の手引

### 第1節 木造家屋の評価について

#### 1 木造家屋再建築費評点基準表の構成

木造家屋再建築費評点基準表（以下「再建築費評点基準表」という。）は、「用途別区分」「部分別区分」「評点項目及び標準評点数」「標準量」「補正項目及び補正係数」及び「計算単位」によって構成されている。それぞれの意義及び役割は次のとおりである。

##### (1) 用途別区分

用途別区分とは、各個の木造家屋の構造の相違に応じて再建築費評点数を算出するために定められたものである。木造家屋再建築費評点基準表は、「専用住宅用建物」から「土蔵用建物」まで17種類に区分されている。これは、用途によって施工量及び使用資材に特徴が認められることから、あらかじめ各用途別に標準的な家屋を設定することにより評価を簡便にしたものである。

再建築費評点基準表の適用に当たっては、評価対象家屋の現実の使用状況のいかんにかかわらず、当該木造家屋の本来の構造により決定するものとする。また、構造の実態からみて、直ちに適用すべき再建築費評点基準表を決定することが困難な場合は、構造の最も類似する建物の再建築費評点基準表を適用するものとする。

##### (2) 部分別区分

部分別区分とは、再建築費評点数を付設するため、評価基準により設けられた家屋を構成する12の部分を用いる。一棟の建物の再建築費評点数は、12の部分別ごとの再建築費評点数を合計して求める。

なお、この部分別区分は、一般の建築専門家が行う工事区分とは異なり、評点付設の便宜を目的として区分したものである。

（部分別）

「屋根」「基礎」「外壁」「柱・壁体」「内壁」「天井」「造作」「床」「建具」「建築設備」「仮設工事」「その他工事」

##### (3) 評点項目及び標準評点数

###### ア 評点項目

各部分別ごとに一般的に使用されている資材の種別や品等あるいは施工の態様等に応じて分類された項目であり、その項目名は原則として一般商品名ではなく、建築学における用語を用いて示されている。

###### イ 標準評点数

部分別の評点項目ごとに、用途別に最も標準的な構造及び施工量を基準として積算されており、平成24基準年度では、平成22年7月現在の東京都（特別区の区域）における物価水準により算定した工事原価に相当する費用に基づいて、その費用の1円を1点として表されたものである。

なお、「標準評点数」を求める基本的な算式は、次のとおりである。  
標準評点数（10点未満切捨て）＝ 単位当たり標準評点数<sup>※1</sup> × 標準量<sup>※2</sup>

※1 「単位当たり標準評点数の積算基礎」に記載されている。

※2 「再建築費評点基準表」に記載されている。

###### ウ 平均標準評点数

各部分別において複数の仕上資材が施工されている場合に、それぞれの評点項目の「標準評点数」に当該評点項目の「施工割合」を乗じて求めた評点数を合計

して求めたものである。

なお、この「施工割合」は、概ね5%単位（数式で求める場合は1%単位）とし、その合計は原則100%とする。

（計算式）

「A、B、C」3種類の仕上がされている場合

| 評点項目 | 標準評点数  | 施工割合 |
|------|--------|------|
| A    | 10,000 | 70%  |
| B    | 8,000  | 25%  |
| C    | 7,000  | 5%   |

$$\begin{aligned} & 10,000 \text{ 点} \times 0.70 = 7,000 \text{ 点}^* \\ & 8,000 \text{ 点} \times 0.25 = 2,000 \text{ 点}^* \\ \Rightarrow & \frac{7,000 \text{ 点} \times 0.05 = 350 \text{ 点}^*}{\text{平均標準評点数} \quad 9,350 \text{ 点}} \end{aligned}$$

※計算結果は、小数点以下切捨て

#### (4) 標準量

各用途別における各部分別の標準的な施工量であり、部分別の特性に応じ、「延べ床面積1.0㎡当たり」、「建床面積1.0㎡当たり」及び「1個当たり」等の「単位（㎡、個等）当たり」を基準として決定されている。

#### (5) 補正項目及び補正係数

##### ア 補正項目

補正項目は、各部分別当該部分の実態に即した評点付設ができるように設けられたものであり、その特徴から次のとおり大きく2つに分かれる。

- ①施工量に関する補正 ⇒ （例：軒出の大小、柱の本数の多少等）
- ②施工状況の良否に関する補正 ⇒ （例：施工の程度等）

##### (7) 施工量に関する補正

一般的に、施工量に関する補正（「施工量の多少」等）は、評価対象家屋に施された諸工事の施工量が、再建築費評点基準表に示されている標準量と異なっている場合に適用するものであり、それぞれの補正項目に係る補正係数欄の「標準」欄は、それぞれの標準量に見合うものとなっているため、それぞれの増点又は減点補正率の目安に従って補正率を求めるものである。

##### (イ) 施工状況の良否に関する補正

施工状況の良否に関する補正（「施工の程度」等）は、具体的な補正方法が各部分別ごとにそれぞれ別個に示されているが、その適用に当たっての考え方については、概ね同様である。

##### (ウ) 留意事項

同一の部分別区分において2以上の補正項目に該当するときは、それぞれの係数を相乗して適用すべき補正係数（相乗率）を決定するものである。

計算結果は、小数点第3位以下切捨てとする。

##### イ 補正係数

補正係数とは、補正率ともいい、補正項目ごとに「増点補正率」及び「減点補正率」が示されており、原則として補正係数の欄に矢印がある場合は、「標準～増点補正率」又は「標準～減点補正率」の間において適宜補正率を決定する。ただし、家屋の実態からみて設定されている増点補正率又は減点補正率を超える補正率を適用する必要があると判断した場合は、設定されている補正率を超えて適用すべき補正率を決定して差し支えない。

#### (6) 計算単位

標準評点数は、各部分別の標準的な施工数量（標準量）を基礎として積算されており、評点付設の便宜上、「延べ床面積1.0㎡当たり」「1個当たり」等の「単位当たり」で示されている。この「延べ床面積」「個数」等のことを「計算単位」という。

したがって、部分別再建築費評点数は、各部分別の標準評点数（補正が必要な場合は補正後のもの）に当該単位（「計算単位」）を乗じて算出することになる。

## 第2節 木造家屋の各部分別の評価について

### 1 屋根

#### (1) 内容

部分別「屋根」の内容は、やねこやぐみ 屋根小屋組、やねぶきしあげ 屋根葺仕上及びやねぶきしたじ 屋根葺下地であり、これに含まれるものは、概ね次のとおりである。

#### ア 屋根小屋組

小屋組とは、屋根の骨組部分をいい、屋根の形状を形造る骨組としての役割を果たすとともに、小屋組自体の重量、屋根葺仕上部分、その葺下地部分その他積雪等も含めた一切の荷重を支えるものである。

小屋組には、日本在来の和小屋組と、欧米で発達した洋小屋組とがある。

| 種 別     | 内 容  |
|---------|--|
| 和 小 屋 組 | <small>しきげた</small> 敷桁、 <small>こやばり</small> 小屋梁、 <small>こやづか</small> 小屋束、 <small>こやぬき</small> 小屋貫、 <small>ひうちばり</small> 火打梁、 <small>こやすじかい</small> 小屋筋違、 <small>もや</small> 母屋、<br><small>むなぎ</small> 棟木、 <small>たにぎ</small> 隅木、 <small>たるぎ</small> 谷木、 <small>たるぎ</small> 垂木   |
| 洋 小 屋 組 | <small>しきげた</small> 敷桁、 <small>るくばり</small> 陸梁、 <small>がっしやう</small> 合掌、 <small>しんづか</small> 真束、 <small>ついつか</small> 対束、 <small>つりづか</small> 釣束、 <small>ほうづね</small> 方杖、 <small>ひうちばり</small> 火打梁、 <small>こや</small> 小屋<br><small>すじかい</small> 筋違、 <small>もや</small> 母屋、 <small>むなぎ</small> 棟木、 <small>たにぎ</small> 谷木、 <small>たるぎ</small> 垂木 |

#### イ 屋根葺仕上及び屋根葺下地の内容

屋根葺仕上 … やねめんぶきしあげ 屋根面葺仕上材料（瓦、金属板、スレート等）

屋根葺下地 … うらいたのじいた 裏板（野地板又は野地小舞）、どいぶき 土居葺（柿板、桧板、杉板、  
かわらざん 防水紙）、どどめざん 瓦棧、ふまつち 土留棧、葺土

#### (2) 標準評点数

部分別「屋根」の標準評点数は、仕上資材の評点項目に係る単位当たり標準評点数に、用途別に定められた標準量に乗じて得たものと、小屋組の単位当たり標準評点数を合計して算出されている。

#### ア 小屋組の標準評点数の用途別区分

屋根の標準評点数に含まれている小屋組の構造別区分は、建物の小屋組が同一用途の建物についてはその構造が類似しているところから、通常その用途の建物に最も多く用いられている小屋組の構造を標準として各用途別に定めたものである。

家屋に係る用途別の標準的な小屋組の構造を示すと次のとおりである。

| 小 屋 組   | 用 途   |
|---------|---|
| 和 小 屋 組 | 梁間 3.6m 土蔵  |
|         | 梁間 5.4m 専用住宅、共同住宅及び寄宿舍、併用住宅、農家住宅、酪農舎、普通旅館及び料亭、附属家、簡易附属家 |
|         | 梁間 9.0m 公衆浴場  |
| 洋 小 屋 組 | 梁間 5.4m 事務所及び銀行、店舗、病院、工場、ホテル、団体旅館及び簡易旅館                 |
|         | 梁間 9.0m 倉庫  |
|         | 梁間 14.4m 劇場   |

なお、小屋組の標準評点数は、和小屋組と洋小屋組とで異なり、梁間の大小によっても異なるため、各用途において標準とされているものと相違している小屋組の場合は、標準評点数の差を加算又は控除する必要がある。例えば、梁間5.4mのときの和小屋組と洋小屋組の単位当たり標準評点数の差は、1,000点となる。

## イ 標準評点数の積算方法

再建築費評点基準表に示す標準評点数は、各部分別の評点項目の区分に従い、標準的な木造家屋の各部分別の単位床面積当たりの施工量（標準量）に対する工事費を基礎として積算した評点数である。

したがって、屋根仕上材別（評点項目別）の標準評点数は、「単位当たり標準評点数の積算基礎」に示す単位当たり標準評点数に、用途別に定められた屋根仕上面積の標準量を乗じ、これに用途別に定められた小屋組の単位当たり標準評点数を加算して算出されているものである。

$$\boxed{\text{屋根の標準評点数}} = \left[ \boxed{\text{仕上材別の単位当たり標準評点数}} \times \boxed{\text{屋根の標準量}} \right] + \boxed{\text{和（洋）小屋組の単位当たり標準評点数}}$$

（計算例）

専用住宅用建物の瓦（上）の標準評点数

9,270点×1.40㎡+3,140点=16,118点→16,110点（10点未満切捨て）

用途別屋根仕上面積の標準量一覧

| 用途別区分             | 屋根勾配        | 屋根形式 | 軒出寸法   | 標準量   |
|-------------------|-------------|------|--------|-------|
| 専用住宅用建物           | 4.5/10～5/10 | 切妻   | 45cm程度 | 1.40㎡ |
| 共同住宅及び寄宿舍用建物      | 〃           | 〃    | 〃      | 1.30㎡ |
| 併用住宅用建物           | 〃           | 〃    | 〃      | 〃     |
| 農家住宅用建物 ※         | かね勾配        | 方形   | 60cm程度 | 1.80㎡ |
| 酪農舎用建物            | 4.5/10～5/10 | 切妻   | 45cm程度 | 1.30㎡ |
| ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物 | 〃           | 〃    | 〃      | 〃     |
| 普通旅館及び料亭用建物       | 〃           | 〃    | 〃      | 〃     |
| 事務所及び銀行用建物        | 〃           | 〃    | 〃      | 〃     |
| 店舗用建物             | 〃           | 〃    | 〃      | 〃     |
| 劇場用建物             | 〃           | 〃    | 〃      | 〃     |
| 公衆浴場用建物           | 〃           | 〃    | 〃      | 〃     |
| 病院用建物             | 〃           | 〃    | 〃      | 〃     |
| 工場用建物             | 〃           | 〃    | 〃      | 〃     |
| 倉庫用建物             | 〃           | 〃    | 〃      | 〃     |
| 附属家用建物            | 〃           | 〃    | 〃      | 〃     |
| 簡易附属家用建物          | 〃           | 〃    | 〃      | 〃     |
| 土蔵用建物             | 〃           | 〃    | 〃      | 〃     |

（注）※農家住宅用建物については、草葺屋根のものを記入したものであり、草葺屋根以外のものについては、共同住宅及び寄宿舍用建物と同様である。

※各用途とも陸屋根の場合の標準量は、1.00㎡である。

### (3) 評点項目

屋根の評点項目は、屋根の仕上材の種別とその程度によって最も多く用いられている代表的なものを挙げており、すべての屋根の仕上材を示したものではない。

したがって個々のものについては、その程度に応じて適宜評点数を決定しなければならない。

## ア 勾配屋根

### (ア) 瓦

瓦の材質の程度を判定するに当たっては、概ね次のような基準によって行うこととして差し支えない。

「上」… いぶし瓦，一文字瓦等の高級瓦

「中」… 釉薬瓦等の一般的な瓦

なお、「並」は住宅以外に施工されるセメント瓦相当であり、「工場用建物」，「倉庫用物」，「附属家用建物」及び「簡易附属家用建物」の再建築費評点基準表にのみ設けられている。

したがって，居住の用に供される家屋については，原則，「上」又は「中」を適用することとする。

### (イ) 化粧スレート

石質薄板のことで，<sup>ねんぱんがん</sup>粘板岩，<sup>けつがん</sup>頁岩，セメント，繊維質原料などのものがあり，この原材料のほかに，彩色のための色材等を加え，乾式で板状とした後に注水して加圧成形したものである。

カラーベストは「化粧スレート」で評点付設する。

### (ウ) 金属板

金属板の仕上材には，亜鉛鉄板，銅板，ステンレス板等があるが，屋根葺用としては，銅板，亜鉛鉄板が一般的である。

ガルバリウム鋼板は，「金属板鋼板」で評点付設する。

### (エ) 建材型ソーラーパネル

屋根材として建築基準法で認定されたソーラーパネルであり，その施工方法は，屋根下地の防水シートの上にアルミのレールを敷き，そこに「建材型ソーラーパネル」を瓦のように軒側からはめ込んで屋根仕上げとして施工されるものである。

なお，屋根材として建築基準法で認定されていない従来の「ソーラー発電パネル」については，鋼板等で屋根仕上材を施工した上に，ソーラー発電パネルを取付ける方法で施工されており，この場合は，鋼板等までは屋根として評価するが，ソーラー発電パネルについては，屋根上の発電設備であり家屋には当たらないため，評価対象とはしないものとする。

## イ 陸屋根

陸屋根の各評点項目の標準評点数は，勾配屋根と同様，仕上材及び陸屋根小屋組の単位当たり標準評点数を合計したものである。なお，木造家屋のバルコニー部分は，陸屋根として付設すべきことが多いので留意すること。

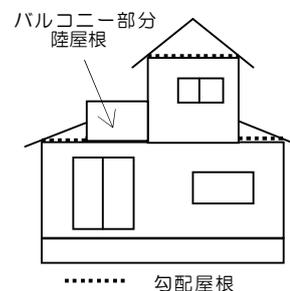
### (ア) シート防水

「シート防水」は，合板に接着剤を塗り，塩化ビニル系などのシートを貼った防水方法であり，塩化ビニル系の歩行用のものを基礎として積算されている。

### (イ) FRP防水

「FRP防水」は，一般的には「繊維強化プラスチック」と呼ばれるもので，耐久性，高強度，軽量などの特性を持ち，木造住宅においては，バルコニーに防水用として施工されることが多い。

なお，木造家屋の「FRP防水」は，非木造のものとは異なり，二層のもの



を基礎として積算されている。

#### ウ 天窗（トップライト）

採光面が取付枠に固定されている固定式と、開閉が可能な開閉式があり、さらに開閉式には、手動タイプと電動タイプがある。

再建築費評点基準表では、固定式と開閉式（手動タイプ）が示されている。

#### エ 断熱・吸音材

専用住宅用建物については、通常、「断熱・吸音材」が施工されていることから、「断熱・吸音材」が施工されていないことが明確な場合を除き、「断熱・吸音材」を評点付設することとする。

なお、「断熱・吸音材」の品等の判定については、以下に基づき行うこととするが、使用資材の特定が困難な場合は、「中」として評点付設して差し支えない。

「上」… グラスウールボード、発泡ウレタン等の吹付系及びポリスチレンフォーム等のフォーム系

「中」… グラスウール（100mm厚程度）

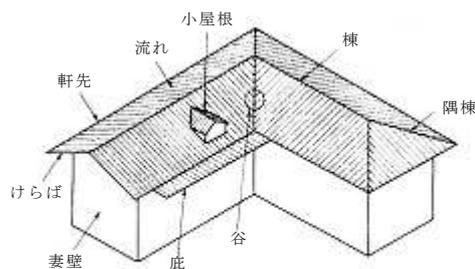
「並」… グラスウール（50mm厚程度）

#### (4) 補正項目及び補正係数

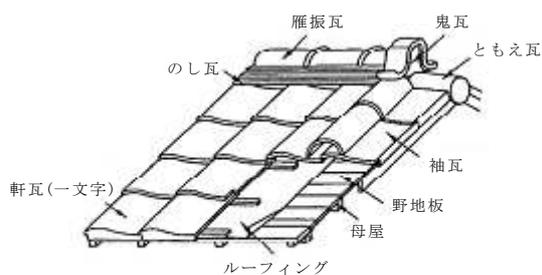
屋根の標準評点数は、同種類の建物に普遍的に見られる屋根形式、屋根勾配、軒出寸法等を参考として、その標準的なものを基準として積算されている。

したがって、個々の建物の屋根が、この基準となったものと異なる場合については、それに相当する評点数を求めるため、適当な補正係数によって標準評点数に補正を加えて算出しなければならない。

補正係数の適用は、再建築費評点基準表に示す「補正項目及び補正係数」欄の「標準」欄に定められている「屋根の形式」「屋根勾配」等と相違する場合において、当該補正項目別に示されている当該補正係数を目安として、実態に適合するよう補正を行うものとする。



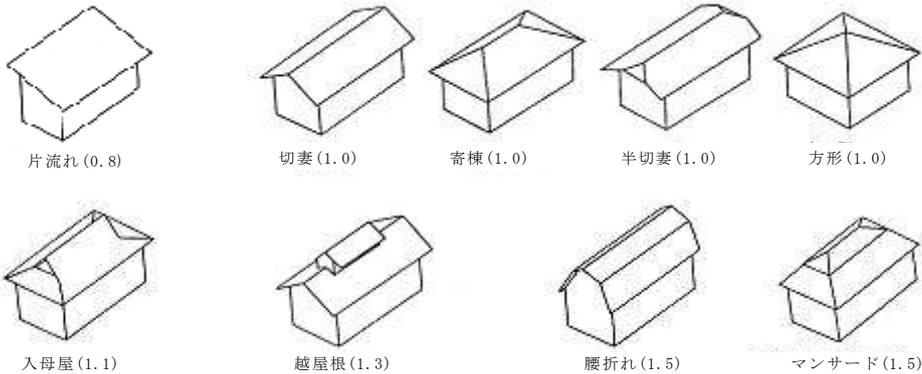
勾配屋根の各部の名称



瓦屋根の例

## ア 屋根の形式

屋根仕上面積の多少及び工事の難易並びにこれに関連する小屋組構造等の差異を補正するものであり、切妻屋根を標準としている。



### (7) 補正率の判定

#### a 片流れのもの

構造が簡易な片流れのものであり、小屋組構造が簡素であることから「0.80」程度の減点補正率を適用する。

#### b 切妻屋根、寄棟屋根、半切妻屋根、方形屋根のもの

切妻屋根は、勾配屋根の最も一般的なものであり、標準の「1.00」とする。

また、寄棟屋根、半切妻屋根、方形屋根その他これらに類する屋根構造についても、標準の「1.00」とする。ただし、切妻屋根や寄棟屋根等であっても、やくがわら※役瓦が多いもの又は小屋組が複雑なものは、「1.05」程度の増点補正率を適用する。

※棟、軒など屋根の特殊な部位に用いる瓦のこと

がんぶり雁振瓦(棟瓦)、鬼瓦、軒瓦、袖瓦(けらば瓦・妻瓦)等

#### c 入母屋屋根のもの

入母屋屋根のものは、切妻屋根に比べ小屋組が複雑となることから、「1.10」程度の増点補正率を適用する。

さらに、入母屋屋根のものであっても、役瓦が多いもの又は小屋組が複雑なものは、「1.20」程度の増点補正率を適用する。

一方、半(片)入母屋※のものは、「1.05」程度の増点補正率を適用する。

※片方の妻が入母屋で、もう一方の妻が切妻の形状をしているもの

#### d 反り屋根、むくり屋根のもの

反り屋根やむくり屋根は、その形式は切妻屋根の分類に該当するが、屋根面に「反り」又は「むくり」があるので、切妻屋根と比べて小屋組が複雑であり、屋根仕上面積が大きいことから、「1.20」程度の増点補正率を適用する。

#### e 腰折れ屋根、マンサードのもの

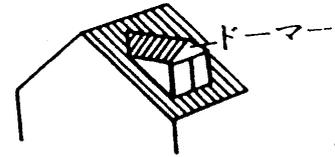
腰折れ屋根、マンサードのものは、切妻屋根と比べて、小屋組が相当複雑であり、屋根仕上面積が大きいことから、「1.50」程度の増点補正率を適用する。

### (イ) 留意事項

・屋根の形式による補正率は、前記アで示した補正率を原則とするが、棟木の

数が多い等，屋根の形状を考慮し適宜増点補正して差し支えない。

- ・勾配屋根の評点項目（資材）で施工された陸屋根の場合は，屋根仕上面積が勾配屋根の8割弱であること，また，小屋組が簡易であることから，勾配屋根の評点項目に「0.7」程度の減点補正を適用する。（質疑応答集）
- ・ドーマーの評価については，部分別「屋根」「外壁」「内壁」「建具」等において，評点付設する。（固定資産税実務提要）
- ・1棟の家屋に屋根の形状が2つ以上あるときは，屋根の形式が異なる部分ごとの屋根に係る床面積の割合により，平均的な補正率を判定する。



（計算例）

1階部分が切妻屋根で屋根面積に係る床面積が60㎡，2階部分が入母屋根で屋根面積に係る床面積が40㎡の場合（延べ床面積140㎡の2階建）

$$1.0（1階部分補正率） \times 0.60（1階部分床面積の割合） = 0.60$$

$$1.1（2階部分補正率） \times 0.40（2階部分床面積の割合） = 0.44$$

$$0.60 + 0.44 = 1.04（平均補正率）$$

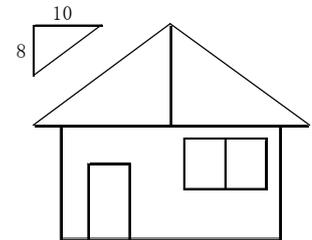
## イ 勾配の大小

勾配とは，屋根面の傾斜角度をいう。

勾配の大小により，屋根仕上面積の多少及び工事の難易並びにこれに関連する小屋組構造等の差異を補正するものである。

### (7) 補正率の判定

|             |       |                  |
|-------------|-------|------------------|
| 緩やかな勾配のもの   | 0.85  | 1.5/10程度のもの      |
| やや緩やかな勾配のもの | 0.90  | 3/10程度のもの        |
| 普通の勾配のもの    | 1.00  | 4.5/10～5/10程度のもの |
| やや急な勾配のもの   | 1.10  | 6/10～7/10程度のもの   |
| 急な勾配のもの     | 1.20  | 8/10～9/10程度のもの   |
| かね勾配のもの     | 1.30  | 10/10程度のもの       |
| かね勾配以上のもの   | 1.35～ | 11/10以上のもの       |



勾配は，屋根の仕上資材により概ね一定化する傾向がある。一般的に，瓦葺では4.5/10～5/10程度，金属板葺やスレート葺などでは3/10程度の勾配であることが多い。

### (イ) 留意事項

1棟で屋根勾配が異なっている場合には，形式の補正と同様に平均的な補正率を判定する。

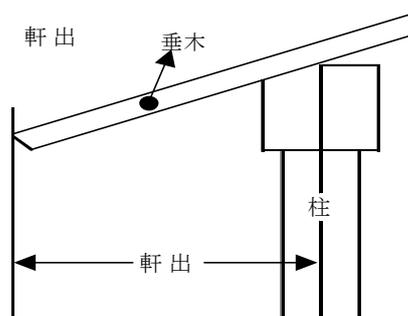
## ウ 軒出の大小

軒出寸法は，壁芯（柱芯）から屋根面の先端（垂木鼻）までの水平の長さをいう。

軒出の大小により，屋根仕上面積に差異があることを補正するものである。

(7) 補正率の判定

|            |         |
|------------|---------|
| 軒出のないもの    | 0.85 程度 |
| 15 cmのもの   | 0.90 程度 |
| 30 cmのもの   | 0.95 程度 |
| 45 cmのもの   | 1.00 程度 |
| 60 cmのもの   | 1.20 程度 |
| 90 cm以上のもの | 1.25 程度 |



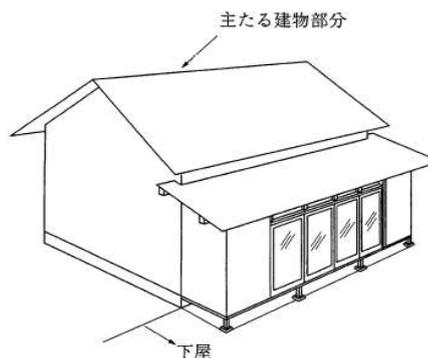
(イ) 留意事項

- ・軒出寸法は、壁芯（柱芯）から屋根面の先端（垂木鼻）までの水平の長さを計測するので、外壁から測定する場合は、壁厚を考慮する。
- ・軒出寸法が部分により異なる場合は、平均的な軒出寸法を用いる。  
なお、平均的な軒出寸法を求める際には、けらば（妻）側の出も考慮する。
- ・90 cm以上の軒出寸法の場合においても、「1.25」を超える増点補正を考慮する必要はない。さらに、特別に軒出の大きいもの（軒出寸法 120cm 程度のもの）では、単に屋根面の施工量が多いというだけでなく、一般的に垂木、軒裏、鼻隠等に特別の仕上がりが施工されることが多いため、「軒出の大小」の補正は「1.25」に止め、部分別「その他工事」で増点補正を考慮することとする。  
(固定資産税実務提要)

エ 下屋の多少

下屋とは、本屋に差掛けて造った簡易な小屋組で片流れ式のものをいう。主として、廊下部分、農家の軒まわりに付け出されている。下屋の小屋組が本屋に比べて約6割程度であることを考慮して減点補正するものである。

補正率の判定は、具体的には、次の式により算定する。



$$\text{補正係数} = \frac{\{\text{本屋の標準評点数} - (\text{小屋組の評点数} \times 0.4 \times \text{下屋の占める割合})\}}{\text{本屋の標準評点数}}$$

オ 施工の程度

基本的に、極めて高級な家屋又は極めて程度の悪い家屋について適用するもので、一般的な家屋については適用する必要がない。ただし、母屋や垂木を銅板で化粧したもの、化粧垂木を用いたもの、屋根面に漆喰巻を施したもの等については、この「施工の程度」で、増点補正率を適用する。

なお、軒出裏などに吹付仕上など外壁と同じ仕上がりが施してある場合には、部分別「外壁」で増点補正率を適用するが、外壁仕上と異なる仕上がりが施されている場合は、その施工量に基づき本補正項目で適宜増点補正する。

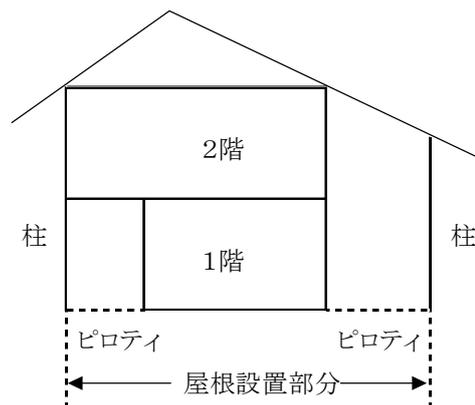
また、小屋組に古材を使用している場合は、減点補正を適用する。これは、新材と古材とでは当然価格差があるので、その古材使用の実状に応じて適宜補正するものであり、全面的に古材を使用した場合の小屋組の減点補正率は、「0.70」程度を限度とする。

## カ 設置面積／延床面積

屋根の標準量は、建床面積 1.0 m<sup>2</sup> 当たり仕上量で積算されているため、「設置面積／延床面積」の率を乗じるものである。

したがって、この補正は通常、2階建以上の家屋に適用する。

なお、ピロティ等がある場合の建床面積は、屋根設置部分相当の床面積であることに留意することとする。



## キ 「天窗」の補正項目

### (7) 大きさ

大きさによる補正項目は、次の基準によって判定することとする。

|              |  |
|--------------|--|
| 増点補正率 (1.40) | 900 mm×900 mm (0.81 m <sup>2</sup> ) 程度のもの |
| 標準 (1.00)    | 600 mm×600 mm (0.36 m <sup>2</sup> ) 程度のもの |
| 減点補正率 (0.90) | 450 mm×600 mm (0.27 m <sup>2</sup> ) 程度のもの |

これ以外のサイズのもの、上記の補正率及び面積を参考に適宜補正することとする。

なお、天窗がかなり大きいもの、かなりの個数があるものについては、屋根の仕上面積に影響がでるため、屋根仕上の「施工量の多少」について適宜補正することが必要になる。

### (4) 施工の程度

開閉式のものについては、手動タイプのもものが標準とされているため、電動タイプのものについては、「1.50」程度を目安とし、取得価格等を参考にして適宜増点補正率を適用する。(質疑応答集)

## ク 「断熱・吸音材」の補正項目及び補正率

原則として、屋根仕上の評点項目と同じ補正率を用いることとする。

なお、「断熱・吸音材」は、加算先の部分別における評点項目と同じ補正率を用いることとする。

### (5) その他の留意点

パラペット<sup>※1</sup>及び出桁<sup>※2</sup>のある家屋については、これを屋根の中<sup>※1</sup>に含めず、部分別「その他工事」において評点付設を行うこととする。

※1 陸屋根、屋上等の先端の壁立上り部分の総称

※2 庇等を支えるために、外壁面より外に出した桁のこと

## 2 基礎

### (1) 内容

部分別「基礎」の内容は、建物を支える建物の基脚部分をいい、これに含まれるものは、概ね次のとおりである。

| 種 別  | 内 容                            |
|------|--------------------------------|
| 準備工事 | みずもり やりかた ねぎり<br>水盛, 遣方, 根切    |
| 地業工事 | じやりじぎょう わりぐりじぎょう<br>砂利地業, 割栗地業 |
| 基礎工事 | 鉄筋コンクリート, れんが等で築造する基礎本体部分      |

### (2) 標準評点数

部分別「基礎」の標準評点数は、仕上資材の評点項目に係る単位当たり標準評点数に、用途別に定められた標準量に乗じたものと、スラブ部分及び水盛遣方の単位当たり標準評点数を合計して算出されている。

#### ア 鉄筋コンクリート基礎の標準評点数の積算方法

|                  |   |                  |   |           |   |                  |   |                 |
|------------------|---|------------------|---|-----------|---|------------------|---|-----------------|
| 鉄筋コンクリート基礎の標準評点数 | = | 立上り部分の単位当たり標準評点数 | × | 立上り部分の標準量 | + | スラブ部分の単位当たり標準評点数 | + | 水盛遣方の単位当たり標準評点数 |
|------------------|---|------------------|---|-----------|---|------------------|---|-----------------|

(計算例)

専用住宅用建物の鉄筋コンクリート基礎地上高45cmの標準評点数

4,450点×0.95m+6,370点+310点=10,907点→10,900点(10点未満切捨て)

#### 用途別基礎の標準量一覧 (1.0 m<sup>2</sup>当たり)

| 途別区分用              | 標準量        |      |
|--------------------|------------|------|
|                    | 鉄筋コンクリート基礎 | 独立基礎 |
|                    | 延長数 (m)    | 個数   |
| 専用住宅用建物            | 0.95       |      |
| 共同住宅及び寄宿舎用建物       | 0.66       |      |
| 併用住宅用建物            | 0.83       |      |
| 農家住宅用建物            | 0.50       |      |
| 酪農舎用建物             | 0.55       |      |
| ホテル, 団体旅館及び簡易旅館用建物 | 0.55       |      |
| 普通旅館及び料亭用建物        | 0.61       |      |
| 事務所及び銀行用建物         | 0.61       |      |
| 店舗用建物              | 0.50       |      |
| 劇場用建物              | 0.44       |      |
| 公衆浴場用建物            | 0.35       |      |
| 病院用建物              | 0.55       |      |
| 工場用建物              | 0.28       |      |
| 倉庫用建物              | 0.22       |      |
| 附属家用建物             | 0.38       | 0.48 |
| 簡易附属家用建物           | 0.72       | 0.48 |
| 土蔵用建物              | 0.94       |      |

### (3) 評点項目

#### ア 鉄筋コンクリート基礎の種類

「鉄筋コンクリート基礎」の施工方法として、「布基礎」及び「べた基礎」がある。評点付設に当たっては、いずれの基礎で施工されていても「鉄筋コンクリート基礎」として評点付設する。

##### (7) 布基礎

柱や壁体の下部に連続して造られる基礎をいう。

割栗地業を施した上に捨てコンクリートを打って上面を平坦にし、その上に鉄筋コンクリートで逆T字型の構造体を造るのが一般的である。

##### (4) べた基礎

建物の底面全体を、板状の鉄筋コンクリートにした基礎をいう。

布基礎が線で建物の荷重を支えるのに対し、べた基礎は面で建物の荷重を支えるものであり、たわみが出にくいものである。

#### イ 地上高

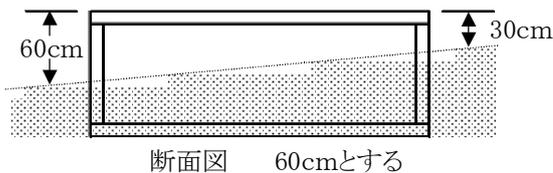
##### (7) 地上高の判定

再建築費評点基準表に示されている「鉄筋コンクリート基礎」の評点項目中の「地上高」は、地盤面（グラウンドライン＝G L）からの高さにより判定する。

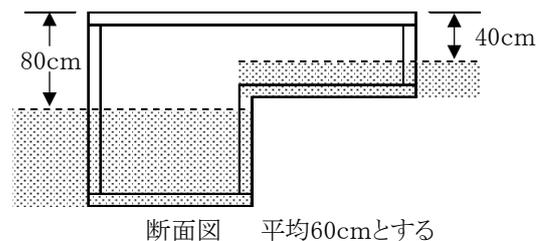
一般的に、一棟の家屋でも地盤面の状況によって計測した地上高に多少の高低差が生じる場合があるが、例1のように、傾斜地の場合は、通常、最大の高さにより判定する。ただし、例2のように、明らかに施工箇所により地上高に違いが認められる場合は、平均的な高さにより判定する。

また、地上高が、再建築費評点基準表に示されている高さの中間に位置する場合は、建物の規模、地盤の状況等を考慮して、再建築費評点基準表に示された地上高に近似する高さをもって判定する。

例1



例2



##### (4) 評点項目に示されていない地上高の場合

再建築費評点基準表にない地上高の評点数は、立上り部分の「地上高 60cm」と「地上高 45cm」の差が 15cm 分の評点数と考え、再建築費評点基準表に示されている地上高の評点数に加減することにより求める。

(計算例)

専用住宅用建物の鉄筋コンクリート基礎地上高 75cm の標準評点数

地上高 60cm - 地上高 45cm + 地上高 60cm = 地上高 75cm

6,347 点 - 4,450 点 + 6,347 点 = 8,244 点 → 8,240 点 (10 点未満切捨て)

8,240 点 × 0.95m + 6,370 点 + 310 点 = 14,508 点 → 14,500 点 (10 点未満切捨て)

#### (4) 補正項目及び補正係数

基礎の標準評点数は、同種類の家屋に一般的に見られる標準的な構造とそれらの家屋の標準量を基に積算されている。

したがって、個々の家屋の基礎がその家屋の構造と地盤の状況によって、この標準的な構造、あるいは標準量と異なっている場合や、特殊な土木工事が施されている場合は、それに相当する評点数を求める必要がある。このため再建築費評点基準表は、個々の家屋の基礎工事の実態に適合する評点数を求めるのに適当な補正項目及び補正係数を設定し、これによって標準評点数に補正を加え、個々の基礎に相当する評点数を算出することとしているものである。

##### ア 階数

「階数」は、2階建のものを標準としている。3階建のものについては、家屋全体の荷重が増加することから基礎を強化する必要があり、鉄筋及びコンクリートの使用量が増加することになるため、これらの工事費の差を補正するものである。ただし、平家建の場合は、2階建のものと同程度の基礎が施工されることが多いため、補正の必要はない。

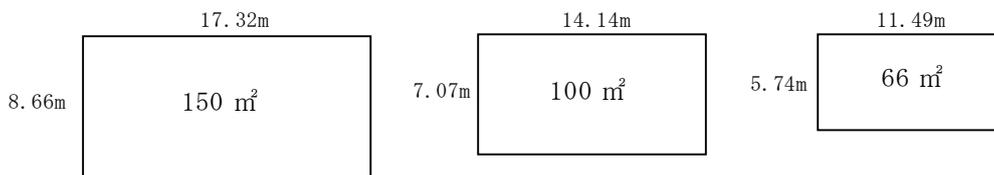
##### イ 施工量の多少

基礎の施工量は、建物の規模（建床面積）、平面の形状（1階の外周の形状・間仕切の多少等）によって、建床面積1㎡当たりの施工量に多少が生じる。

###### ○建物の規模（形状が同じで規模が相違する場合）

規模が小さい ⇒ 建床面積1㎡当たりの施工量は多くなる。

規模が大きい ⇒ 建床面積1㎡当たりの施工量は少なくなる。

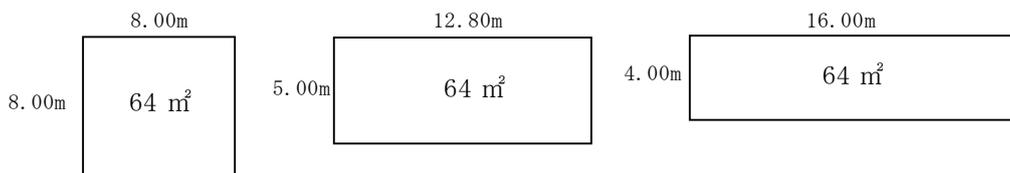


|            |                       |                       |                       |
|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 面積         | 150 m <sup>2</sup>    | 100 m <sup>2</sup>    | 66 m <sup>2</sup>     |
| 外周の長さ      | 51.96m                | 42.42m                | 34.46m                |
| 単位当たり外周の長さ | 0.346m/m <sup>2</sup> | 0.424m/m <sup>2</sup> | 0.522m/m <sup>2</sup> |
| 比率         | 面積                    | 1.50                  | 1.00                  |
|            | 単位当たり外周の長さ            | 0.82                  | 1.00                  |

###### ○平面の形状（規模が同じで形状が相違する場合）

形状が複雑（長い、凹凸・間仕切が多い等）⇒建床面積1㎡当たりの施工量は多くなる。

形状が単純（正方形、凹凸・間仕切が少ない等）⇒建床面積1㎡当たりの施工量は少なくなる。



|            |                      |                      |                      |
|------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 面積         | 64 m <sup>2</sup>    |                      |                      |
| 外周の長さ      | 32m                  | 35.6m                | 40m                  |
| 単位当たり外周の長さ | 0.50m/m <sup>2</sup> | 0.56m/m <sup>2</sup> | 0.63m/m <sup>2</sup> |
| 比率         | 長辺：短辺                | 1：1                  | 1：2.6                |
|            | 単位当たり外周の長さ           | 0.89                 | 1.00                 |

これらのことを踏まえ、専用住宅については、次に示す「ア建物の規模」と「イ平面の形状(1階の間仕切の多少及び地盤の状況等を含む。)」に分けて判定する。ただし、専用住宅以外の家屋については、「建物の規模」「平面の形状」「間仕切の多少(1階の間仕切)」及び「地盤の状況等」を総合的に判定し補正率を決定することとする。

なお、評価対象家屋の基礎施工量が明らかな場合は、施工されている基礎の延長と標準量との比を参考として補正係数を決定しても差し支えない。

#### (7) 建物の規模(専用住宅の場合)

一定の規模(延べ床面積100㎡程度の2階建て、建床面積が60㎡程度のもの)を基準として、これに対応する鉄筋コンクリート基礎の1.0㎡当たり立上り部分延長m数を標準とし、評価対象家屋が標準のものと全く同様の状態に鉄筋コンクリート基礎の工事が施工されているとすれば、基準となった規模より大きな場合は1.0㎡当たりの施工量が減少し、小さな場合は1.0㎡当たりの施工量が増加することから補正するものである。

補正率の判定は、建床面積60㎡程度のものを標準とし、建床面積30㎡程度のものについては「1.10」程度の増点補正率を適用し、建床面積120㎡程度のものについては「0.90」程度の減点補正率を適用する。

具体的な補正係数は、次の算式により決定する。

○建床面積が60㎡より小さいもの(増点補正率を適用するもの)

$$1 + \frac{(60 \text{ m}^2 - \text{建床面積}) \times (1.1 - 1.0)}{60 \text{ m}^2 - 30 \text{ m}^2} = 1.2 - \frac{\text{建床面積}}{300}$$

※計算結果の  
小数点第3位  
以下切捨て

○建床面積が60㎡より大きいもの(減点補正率を適用するもの)

$$1 - \frac{(\text{建床面積} - 60 \text{ m}^2) \times (1.0 - 0.9)}{120 \text{ m}^2 - 60 \text{ m}^2} = 1.1 - \frac{\text{建床面積}}{600}$$

※計算結果の  
小数点第3位  
以下切捨て

ただし、計算の結果、減点補正率が「0.89」を下回る場合でも、減点補正率は「0.89」で止めることとする。

#### (イ) 平面の形状(専用住宅の場合)

同一規模の家屋であっても、その家屋の平面の形状により、基礎立上り部分延長m数が異なり、1.0㎡当たり施工量が増減することから補正するものである。

この場合、補正率の適用に当たっては、1階の間仕切の状況も考慮して総合的に判定する必要がある。

なお、標準とされている建物の規模、平面の形状は、延べ床面積100㎡程度の2階建てで、多少平面に凹凸のあるものである。例えば、右図のような間取り



の家屋の場合、太線の部分に基礎立上り部分が施工されていると考えられる。

補正率の判定は、一定の規模(延べ床面積100㎡程度の2階建て、建床面積が60㎡程度のもの)の家屋で1階部分に1～2箇所程度の凹凸のあるものを標

準として、次に示す家屋の状況に応じて、適宜増点補正率又は減点補正率を適用する。

| 増点補正率を適用する場合   | 減点補正率を適用する場合  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・凹凸の多い家屋</li> <li>・間口に比べて奥行の長い家屋</li> <li>・小部屋中心の間取の家屋</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・凹凸のない家屋</li> <li>・正方形の家屋</li> <li>・大部屋中心の間取の家屋</li> </ul> |

#### ウ 施工の程度

基礎立上り外周面にモルタル仕上が施工されているものが標準として積算されているが、モルタル仕上が施工されていない場合について、特に減点補正をする必要はない。

施工の程度の増減点補正率適用例

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| 立上り外周面の全面が人造石研出し仕上のもの   | 1.15 程度 |
| 立上り外周面の全面が人造石洗出し仕上のもの   | 1.10 程度 |
| 立上り外周面の半分程度が人造石洗出し仕上のもの | 1.05 程度 |
| 立上り外周面の全面がモルタル仕上のもの     | 1.00 程度 |

#### エ 設置面積／延床面積

基礎の標準量は、建床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの仕上量で積算されているため、「設置面積／延床面積」の率を乗じるものである。

したがって、この補正は通常、2階建以上の家屋に適用する。

なお、ピロティがある場合の設置面積は、基礎設置部分相当の床面積であることに留意することとする。

#### (5) コンクリートブロック基礎が施工されている場合（質疑応答集）

小規模な家屋等でコンクリートブロックにより基礎が施工されている場合の単位当たり標準評点数は次のとおりである。

○コンクリートブロック基礎（1.0m当たり）

510 点（資材費）＋278 点（労務費）＝788 点→780 点（10 点未満切捨て）

なお、評点付設に当たっては、コンクリートブロック基礎の単位当たり標準評点数が、施工量 1.0m当たりのものであるため、評価対象家屋のコンクリートブロック基礎の施工量と建床面積から、建床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの評点数を求め、「水盛遣方」の単位当たり標準評点数「310 点」を加算する。

（計算例）

コンクリートブロック基礎の施工量が 18m、建床面積が 20 m<sup>2</sup>の家屋の場合  
 $(780 \text{ 点} \times 18\text{m}) \div 20 \text{ m}^2 + 310 \text{ 点} = 1,012 \text{ 点} \rightarrow 1,010 \text{ 点}$ （10 点未満切捨て）

### 3 外壁

#### (1) 内容

部分別「外壁」の内容は、建物の外周壁の壁面仕上部分及びその取付下地部分であり、これに含まれるものは、概ね次のとおりである。

| 種 別                     | 内 容   |
|-------------------------|---|
| 真壁構造<br>(柱を表した壁のもの)     | 貫の二分の一，小舞の二分の一，壁仕上材料（粘土，砂，漆喰，その他各種板材等）        |
| 大壁構造<br>(柱を壁の中へ隠した壁のもの) | 間柱の二分の一，胴縁，木摺，防水下地，ラス，壁仕上材料（モルタル，漆喰，その他各種板材等） |

#### (2) 標準評点数

部分別「外壁」の再建築費評点基準表の標準評点数は、各評点項目の単位当たり標準評点数に、用途別に定められた標準量を乗じたものから算出されている。

##### ア 標準評点数の積算方法

$$\boxed{\text{外壁の標準評点数}} = \boxed{\text{外壁の評点項目の単位当たり標準評点数}} \times \boxed{\text{外壁の標準量}}$$

(計算例)

専用住宅用建物の板張（上）の標準評点数

7,190 点×1.20 m<sup>2</sup>=8,628 点→8,620 点（10 点未満切捨て）

なお、仕上資材の単位当たり標準評点数については、資材費評点数、労務費評点数及び下地その他の評点数を合計した合計評点数の 10 点未満を切り捨てたものである。

$$\boxed{\text{評点項目の単位当たり標準評点数}} = \boxed{\text{資材費評点数}} + \boxed{\text{労務費評点数}} + \boxed{\text{下地その他の評点数}}$$

※10 点未満切捨て

##### 用途別外壁の標準量一覧

| 用途別区分             | 標準量 (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------|-----------------------|
| 専用住宅用建物           | 1.20                  |
| 共同住宅及び寄宿舎用建物      | 1.00                  |
| 併用住宅用建物           | 1.40                  |
| 農家住宅用建物           | 0.90                  |
| 酪農舎用建物            | 1.40                  |
| ホテル，団体旅館及び簡易旅館用建物 | 1.10                  |
| 普通旅館及び料亭用建物       | 1.10                  |
| 事務所及び銀行用建物        | 1.20                  |
| 店舗用建物             | 1.50                  |
| 劇場用建物             | 0.90                  |
| 公衆浴場用建物           | 1.20                  |
| 病院用建物             | 0.80                  |
| 工場用建物             | 0.70                  |
| 倉庫用建物             | 1.30                  |
| 附属家用建物            | 0.80                  |
| 簡易附属家用建物          | 1.70                  |
| 土蔵用建物             | 3.79                  |

### (3) 評点項目

外壁面仕上は多種あるが、主なものは、サイディング、板、鋼板、タイル等の張付仕上及び吹付・塗装仕上である。

#### ア サイディング

木質系、金属系、窯業系等すべてのサイディングに適用し、木片セメント板、珪酸カルシウム板及び鋼板成型板もサイディングで評点付設する。

なお、標準評点数は、塗装済みのもので積算されているため、塗装分を別途加算する必要はない。

#### イ 厚付外装吹付仕上

非木造家屋の「厚付外装仕上樹脂スタッコ相当」と下地部分「メタルラス・間柱下地等」構成されている。外壁の仕上に吹付が施工されている場合には原則としてこの評点項目で評点付設する。ただし、下地がALC板のものについては、ウの「薄型気泡コンクリートパネル薄付外装仕上」で評点付設する。

#### ウ 薄型気泡コンクリートパネル薄付外装仕上

木造家屋用の35mmから50mm程度の薄型のALC板に、非木造家屋の「薄付外装仕上アクリルリシン相当」が施工されているもの。ALC板に吹付が施工されているものは、この評点項目で評点付設する。

#### エ 外装タイル

二丁掛タイルのものを目安として想定されている。ただし、二丁掛タイル以外のものが施工されている場合でも、価格に著しく差があることが明らかな場合を除き、この評点項目で評点付設して差し支えない。

#### オ 板張

「上」… 桧材を用いたもの及びそれに相当するもの

「並」… 杉材、ラワン材を用いたもの及びそれに相当するもの

#### カ 断熱・吸音材

専用住宅用建物については、通常、「断熱・吸音材」が施工されていることから、「断熱・吸音材」が施工されていないことが明確な場合を除き、「断熱・吸音材」を評点付設することとする。

なお、「断熱・吸音材」の品等の判定基準は、部分別「屋根」と同様とする。

#### キ 留意事項

##### (ア) 当該用途の再建築費評点基準表に示されていない仕上資材が施工されている場合

再建築費評点基準表には、それぞれの用途において一般的に使用されている外壁の評点項目が示されているため、当該再建築費評点基準表に示されていない仕上資材によって外壁が施工されている場合で、木造家屋の他の用途の再建築費評点基準表に、それに相当する評点項目があるときは、これを転用することとなる。

具体的には、「単位当たり標準評点数の積算基礎」に示されている木造家屋の外壁の単位当たり標準評点数に、当該用途の外壁の標準量を乗じて、転用する評点項目の標準評点数を求める。

(計算例)

簡易附属家用建物に適用する「板張(並)」の標準評点数  
 $5,320 \text{ 点} \times 1.70 \text{ m}^2 = 9,044 \text{ 点} \rightarrow 9,040 \text{ 点}$  (10点未満切捨て)

#### (4) 木造プレハブ住宅及び枠組壁構造(ツーバイフォー)の住宅の場合

「木製パネル・枠組壁」欄に示されている評点項目の中から評点付設する。  
この評点項目の標準評点数は、木製パネル及び枠組壁体の仕上として施工される  
資材費及び労務費によって積算している。

なお、在来軸組構法の家屋に係る評点項目にはあって、木造プレハブ住宅及  
び枠組壁構造の住宅に係る評点項目にない場合は、次表「下地別控除評点数一  
覧」を用いて算出することとする。(固定資産税実務提要)

「木製パネル・枠組壁」の評点数を求めるための下地別控除評点数一覧

| 下地分類         |               | 合計評点数から<br>の控除評点数計<br>① + ② | 下地に係る評点数     |              |
|--------------|---------------|-----------------------------|--------------|--------------|
| 外壁の下地名       | 下地その他<br>の評点数 |                             | 資材費分<br>評点数① | 労務費分<br>評点数② |
| 胴縁下地         | 2,888 点       | 2,848 点                     | 1,542 点      | 1,306 点      |
| メタルラス・間柱下地等  | 2,347 点       | 2,086 点                     | 608 点        | 1,478 点      |
| モルタル下地・間柱下地等 | 3,880 点       | 1,914 点                     | 608 点        | 1,306 点      |
| 石膏ボード・間柱下地等  | 2,038 点       | 1,998 点                     | 692 点        | 1,306 点      |

(計算例)

専用住宅用建物の枠組壁構法で外壁仕上資材に合成樹脂板を使用している  
場合

①軸組構法の合成樹脂板の合計評点数 4,211 点の内訳は、次のとおりである。

444 点(資材費評点数) + 879 点(労務費評点数) + 2,888 点(下地その他の評点数)

②下地その他の評点数が 2,888 点であることから、上記表に基づき胴縁下  
地の 2,848 点(1,542 点 + 1,306 点)を軸組構法の合成樹脂板の合計評点数  
4,211 点から控除し、単位当たり標準評点数を求める。

$4,211 \text{ 点} - 2,848 \text{ 点} = 1,363 \text{ 点} \rightarrow 1,360 \text{ 点}$  (10点未満切捨て)

③算出した単位当たり標準評点数に専用住宅用建物の外壁の標準量を乗  
じて、枠組壁構法の合成樹脂板の標準評点数を求める。

$1,360 \text{ 点} \times 1.20 \text{ m}^2 = 1,632 \text{ 点} \rightarrow 1,630 \text{ 点}$  (10点未満切捨て)

#### (4) 補正項目及び補正係数

外壁の標準評点数は、木造家屋に一般的に見られるいくつかの仕上資材別に、そ  
の標準的な構造を基準として、用途別に定められた標準量を基礎として積算されて  
いる。

したがって、個々の家屋において外壁仕上の構造が、この標準評点数積算の基礎  
となった外壁仕上の構造と相違する場合、延べ床面積 $1.0 \text{ m}^2$ 当たりの施工量が標準量  
と相違する場合においては、それに相当する評点数を求める必要がある。再建築費  
評点基準表においては、このような場合に個々の家屋の外壁仕上の実態に適合する  
評点数を求めるために、補正項目及び補正係数を定め、これによって各評点項目別  
の標準評点数を補正し、個々の家屋の外壁仕上に相当する評点数を算出することと  
する。

## ア 平面の形状

標準量との差異を補正するもので、考え方は部分別「基礎」の補正項目に係る施工量の多少と同様のものである。補正率は、右表により各階ごとに算出した相乗率の合計によることとする。

|    | (ア)<br>規模 | (イ)<br>形状 | (ウ)<br>建／延 | (ア)×(イ)×(ウ)<br>相乗率 |
|----|-----------|-----------|------------|--------------------|
| 1階 |           |           |            |                    |
| 2階 |           |           |            |                    |
| 3階 |           |           |            |                    |
| 合計 |           |           |            |                    |

### (ア) 規模

各階の床面積については、床面積 60 m<sup>2</sup>程度のものを標準として、床面積 30 m<sup>2</sup>程度のものについては「1.10」程度の増点補正率を適用し、床面積 120 m<sup>2</sup>程度のものについては「0.80」程度の減点補正率を適用する。

具体的な補正係数は、次の計算式を用いて決定する。

$$\text{各階の規模補正率} = 1.2 - \frac{\text{当該階の床面積}}{300} \quad \begin{array}{l} \text{※計算結果の小数点} \\ \text{第3位以下切捨て} \end{array}$$

ただし、「当該階の床面積」が 150 m<sup>2</sup>以上の場合であっても、規模補正率は「0.70」に止める。

### (イ) 形状

同一規模の家屋であっても、その家屋の平面の形状によって、外壁の施工量が異なるため、補正するものである。

なお、部分別「基礎」の補正項目に係る施工量の多少「平面の形状」の場合と異なるのは、間仕切の状況については考慮する必要がなく、外壁面の形状のみで判定することである。

### (ウ) 建床面積／延床面積

ここでいう「建床面積」とは、1階、2階、3階の床面積のことである。

「建床面積／延床面積」は、「規模」及び「形状」の補正を1、2、3階で加重平均するためのものである。ただし、ここでいう3階建は、すべてが木造のもののみとし、複合構造建物（1階又は地下1階が鉄筋コンクリート造や鉄骨造など）の場合を除くこととする。

具体的な補正係数の求め方は、次のとおりである。

#### ○ 2階建の場合

$$1 \text{階の「建／延」} \Rightarrow 1 \text{階の床面積} \div \text{延べ床面積} \text{※}$$

$$2 \text{階の「建／延」} \Rightarrow 1 - (1 \text{階の「建／延」})$$

#### ○ 3階建の場合

$$1 \text{階の「建／延」} \Rightarrow 1 \text{階の床面積} \div \text{延べ床面積} \text{※}$$

$$2 \text{階の「建／延」} \Rightarrow 2 \text{階の床面積} \div \text{延べ床面積} \text{※}$$

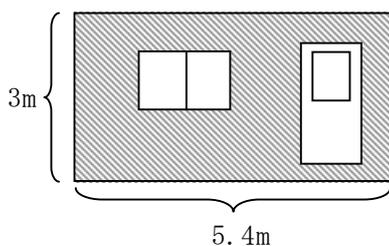
$$3 \text{階の「建／延」} \Rightarrow 1 - (1 \text{階の「建／延」} + 2 \text{階の「建／延」})$$

※計算結果の小数点第3位以下切捨て

## イ 開口率の大小

開口部分には外壁仕上がないことから、外壁仕上面積の多少を開口部の大小により判定し補正するものである。

開口率とは、家屋の外部に面している総表面積（仕上のある部分＋建具部分等仕上のない部分）に対する外部にある開口部面積（建具部分等仕上のない部分）の割合のことである。



総表面積 (3m×5.4m) 16.20 m<sup>2</sup>  
 建具面積 (窓+ドア) 3.72 m<sup>2</sup>  
 開口率 3.72 m<sup>2</sup> ÷ 16.20 m<sup>2</sup> = 0.229... → 22%  
 (外壁仕上面積 12.48 m<sup>2</sup>)

専用住宅用建物の場合の開口率と補正率の関係は、次のとおりである。

- 標準 … 開口率 25%程度のもので ⇒ 補正率 1.00
- 増点 … 開口率 10%程度のもので ⇒ 補正率 1.20
- 減点 … 開口率 40%程度のもので ⇒ 補正率 0.80

なお、標準とされている開口率 25%については、かなりの開口があることに十分な留意が必要である。また、外壁の開口率は、部分別「内壁」における「開口率の大小」、部分別「柱・壁体」における「開口率の大小」及び部分別「建具」における「施工量の多少」と関連するので留意することとする。

また、補正率の決定の際には、家屋全体の開口率で判定することとし、再建築費評点基準表に示されている補正項目「二階率の大小」(1階と2階の開口部の特徴を考慮して設けられた補正項目)は使用しないこととする。

基準建 (延べ) 床面積一覧 (単位 m<sup>2</sup>)

| 用途別区分             | 床面積  |
|-------------------|------|
| 専用住宅用建物           | 100  |
| 共同住宅及び寄宿舎用建物      | 165  |
| 併用住宅用建物           | 99   |
| 農家住宅用建物           | 99   |
| 酪農舎用建物            | 99   |
| ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物 | 132  |
| 普通旅館及び料亭用建物       | 165  |
| 事務所及び銀行用建物        | 165  |
| 店舗用建物             | 165  |
| 劇場用建物             | 330  |
| 公衆浴場用建物           | 165  |
| 病院用建物             | 231  |
| 工場用建物             | 330  |
| 倉庫用建物             | 429  |
| 附属家用建物            | 66   |
| 簡易附属家用建物          | 33   |
| 土蔵用建物             | 19.8 |

標準開口率一覧 (単位 %)

| 用途別区分             | 開口率 |
|-------------------|-----|
| 専用住宅用建物           | 25  |
| 共同住宅及び寄宿舎用建物      | 30  |
| 併用住宅用建物           | 30  |
| 農家住宅用建物           | 40  |
| 酪農舎用建物            | 25  |
| ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物 | 40  |
| 普通旅館及び料亭用建物       | 50  |
| 事務所及び銀行用建物        | 40  |
| 店舗用建物             | 30  |
| 劇場用建物             | 10  |
| 公衆浴場用建物           | 25  |
| 病院用建物             | 35  |
| 工場用建物             | 35  |
| 倉庫用建物             | 10  |
| 附属家用建物            | 40  |
| 簡易附属家用建物          | 10  |
| 土蔵用建物             | 5   |

## ウ 階高

「階高」とは、ある階の床上端から直上階の床上端までの高さをいい、この高低による外壁の施工量の差異を補正するものである。高さが各階で異なる場合は、平均的な高さとし、平屋の場合は、軒高を参考にするなどして適宜判断する。

なお、補正係数の判定にあたっては、部分別「柱・壁体」における「柱の長さ」や「階高」、部分別「内壁」における「天井高」と関連するので留意することとする。

## エ 軒高（公衆浴場用建物と土蔵用建物のみ）

「軒高」による補正項目は、公衆浴場用建物と土蔵用建物の再建築費評点基準表についてのみ設けられているものであるが、いずれの家屋においても軒の高いものほど延べ床面積1.0㎡当たりの外壁仕上面積は増加することから、この補正項目の示されていない用途においても常に考慮し、必要に応じ「軒高」の補正を適用する必要がある。

軒高による補正係数の判定は柱の長さを基準として行うこととなるが、公衆浴場用の建物については、軒高5.4mのものを標準とし、軒高7.2mのものには増点補正率「1.40」を、軒高3.6mのものには減点補正率「0.70」を適用することとされている。

公衆浴場用建物以外の再建築費評点基準表を適用する場合の軒高を考慮するときは、柱の長さ3.0m（倉庫用建物の場合は4.8m，土蔵用建物の場合は4.0m）を標準としているため、これを基準として柱の長さに概ね比例して補正係数を決定して差し支えないものである。

## オ 施工の程度

基本的に、極めて高級な家屋又は極めて程度の悪い家屋について適用するもので、一般的な家屋については適用する必要がある。

## (5) その他の留意点

### ア 軒出裏に外壁仕上と同じ仕上が施工されている場合

「平面の形状」等の補正項目で、その施工量に応じて適宜増点補正する。

### イ 吹抜けのある場合

#### (7) 吹抜規模補正

外壁仕上は吹抜部分の有無に関係なく施工されるものであるから、吹抜部分がある場合には、延べ床面積1.0㎡当たりの施工量は増加するものであり、これに相当する増点補正（吹抜規模補正）を適用する必要がある。

吹抜規模補正率の算出については、原則下記の計算式で求めることとする。

（計算結果は、小数点第3位以下切捨て）

$$\boxed{\text{吹抜規模補正率}} = \left[ \boxed{\text{延べ床面積}} + \boxed{\text{吹抜け部分の床面積}} \right] \div \boxed{\text{延べ床面積}}$$

〔説明〕

外観が全く同一の家屋（外壁の仕上資材，仕上面積，施工の程度等が同じ）については、吹抜けがあっても無くても、外壁の施工量が同じなので、再建築費評点数も同一にならなければならない。

しかし、仮に外壁の評点数を10,000点として、下図A及びBの部分別「外壁」に係る再建築費評点数を算出すると、以下のとおりになる。

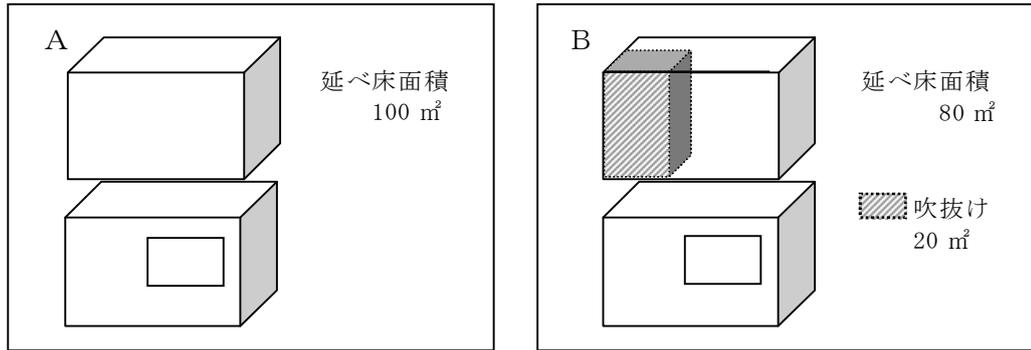
A … 10,000点×100㎡（延べ床面積）＝1,000,000点

B … 10,000点×80㎡（延べ床面積）＝800,000点

吹抜けのあるBについても、Aと同様に延べ床面積100㎡相当の外壁の施工量なので、部分別「外壁」に係る再建築費評点数は、1,000,000点が適当である。

したがって、吹抜けのある家屋Bにおいては、上記に示した算式を用いて、吹抜けに伴う増点補正（吹抜規模補正）を算出し適用するものである。

$$(80 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2) \div 80 \text{ m}^2 = 1.25$$



(イ) 補正項目「平面の形状」の「規模」及び「建／延」について

吹抜け部分に床があるものとして、吹抜け部分に相当する床面積を当該階の床面積及び延べ床面積に加算し、「規模」及び「建／延」を計算する。

#### 4 柱・壁体

##### (1) 内容

部分別「柱・壁体」の内容は、建物の<sup>へきたいほねぐみ</sup>壁体骨組を構成する部分のうち、土台、柱及び木製パネル等の部分であり、これに含まれるものは、概ね次のとおりである。

| 種 別   | 内 容  |
|-------|--|
| 土台    | <sup>がわどだい</sup> 側土台、 <sup>まじきりどだい</sup> 間仕切土台、 <sup>ひうちどだい</sup> 火打土台                           |
| 柱     | <sup>とおししら</sup> 通柱（階上、階下を通ずる一本柱。建物の隅等、要所に配置される。）、<br><sup>くだばしら</sup> 管柱（各階別々の柱で、胴差により区切られている。） |
| 木製パネル | <sup>よこがまち</sup> 横框、 <sup>たてがまち</sup> 縦框、 <sup>よこなかさん</sup> 横中棧、 <sup>たてなかさん</sup> 縦中棧           |
| 枠組壁体  | <sup>うわわく</sup> 上枠、 <sup>たてわく</sup> 壁枠、 <sup>したわく</sup> 下枠、合板（面材）                                |
| その他   | <sup>すじかい</sup> 筋違、 <sup>ほうづえ</sup> 方杖、 <sup>どうさし</sup> 胴差                                       |

##### (2) 標準評点数

部分別「柱・壁体」のうち、「柱」の再建築費評点基準表の標準評点数は、柱の単位当たり標準評点数に、用途別に定められた標準量を乗じたものと、土台の単位当たり標準評点数に、用途別に定められた標準量を乗じたものを合計して算出されている。

また、「木製パネル」の再建築費評点基準表の標準評点数は、壁体の単位当たり標準評点数に、用途別に定められた標準量を乗じたものから算出されている。90 mm程度の厚さの木製パネルで、その構造は、木組に50 mm程度の断熱材を入れ、両面に合板仕上を施した場合の工場生産規格を基礎として積算されている。

##### ア 標準評点数の積算方法

###### (7) 柱

$$\left[ \begin{array}{|c|} \hline \text{柱の} \\ \text{標準評点数} \\ \hline \end{array} \right] = \left[ \begin{array}{|c|} \hline \text{柱の} \\ \text{単位当たり} \\ \text{標準評点数} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{柱の} \\ \text{標準量} \\ \hline \end{array} \right] + \left[ \begin{array}{|c|} \hline \text{土台の} \\ \text{単位当たり} \\ \text{標準評点数} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{土台の} \\ \text{標準量} \\ \hline \end{array} \right]$$

（計算例）

専用住宅用建物の真壁造柱 12.0 cm (中) の標準評点数

$$(19,650 \text{ 点} \times 0.70 \text{ 本}) + (6,240 \text{ 点} \times 0.97\text{m}) = 19,807 \text{ 点} \rightarrow 19,800 \text{ 点}$$

（10点未満切捨て）

専用住宅用建物における柱と土台の組合せ一覧

|      |          | 柱 |      | 土台       |   |
|------|----------|---|------|----------|---|
|      |          | 上 | 並    | 上        | 並 |
| 真壁造柱 | 15.0 cm角 | 上 | 桧    | 15.0 cm角 | 上 |
|      |          | 並 | 桧    | 15.0 cm角 | 上 |
|      | 13.5 cm角 | 上 | 桧    | 13.5 cm角 | 上 |
|      |          | 中 | 桧    | 13.5 cm角 | 上 |
|      |          | 並 | 防腐土台 | 13.5 cm角 | 並 |
|      |          | 上 | 桧    | 12.0 cm角 | 上 |
|      | 12.0 cm角 | 中 | 桧    | 12.0 cm角 | 上 |
|      |          | 並 | 防腐土台 | 12.0 cm角 | 並 |
|      | 10.5 cm角 | 上 | 桧    | 10.5 cm角 | 上 |
|      |          | 中 | 桧    | 10.5 cm角 | 上 |
|      |          | 並 | 防腐土台 | 10.5 cm角 | 並 |

|      |          |       |      |          |   |
|------|----------|-------|------|----------|---|
| 大壁造柱 | 13.5 cm角 | 長さ 3m | 防腐土台 | 13.5 cm角 | 並 |
|      | 12.0 cm角 | 長さ 3m | 防腐土台 | 12.0 cm角 | 並 |
|      | 10.5 cm角 | 長さ 3m | 防腐土台 | 10.5 cm角 | 並 |

用途別柱及び土台の標準量一覧（延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの柱使用本数と土台延長）

| 用途別区分                 | 柱使用本数<br>(本) | 土台延長<br>(m) | 備考                    |
|-----------------------|--------------|-------------|-----------------------|
| 専用住宅用建物               | 0.70         | 0.97        |                       |
| 共同住宅及び寄宿舎用建物          | 0.61         | 0.94        |                       |
| 併用住宅用建物               | 0.55         | 0.83        |                       |
| 農家住宅用建物               | 0.48         | 0.61        |                       |
| 酪農舎用建物                | 0.55         | 0.72        | 柱の長さ4.2m              |
| ホテル，団体旅館及び<br>簡易旅館用建物 | 0.70         | 0.77        |                       |
| 普通旅館及び料亭用建物           | 0.55         | 0.72        |                       |
| 事務所及び銀行用建物            | 0.39         | 0.77        |                       |
| 店舗用建物                 | 0.24         | 0.66        |                       |
| 劇場用建物                 | 0.30         | 0.38        |                       |
| 公衆浴場用建物               | 0.44         | 0.50        |                       |
| 病院用建物                 | 0.52         | 0.77        |                       |
| 工場用建物                 | 0.15         | 0.22        | 大壁には柱の長さ3.64mもの<br>あり |
| 倉庫用建物                 | 0.12         | 0.17        | 柱の長さ4.85m             |
| 附属家用建物                | 0.42         | 0.55        |                       |
| 簡易附属家用建物              | 0.52         | 0.72        | 大壁のもので長さ 4 m          |
| 土蔵用建物                 | 1.00         | 0.94        |                       |

(イ) 木製パネル・枠組壁体

$$\boxed{\text{壁体の標準評点数}} = \boxed{\text{壁体の単位当たり標準評点数}} \times \boxed{\text{壁体の標準量}}$$

壁体の単位当たり標準評点数は，外周壁骨組と間仕切骨組を合わせて積算されている。その内訳は以下のとおりである。

| 区 分   | 標準量                |
|-------|--------------------|
| 外周壁骨組 | 1.2 m <sup>2</sup> |
| 間仕切骨組 | 0.8 m <sup>2</sup> |
| 合 計   | 2.0 m <sup>2</sup> |

イ 再建築費評点基準表にない規格外の柱について

部分別「柱・壁体」については，真壁造柱，大壁造柱の別に使用頻度が高いと考えられる寸法及び品等について示されている。

しかし，示された規格以外のものについては，類似の評点項目に係る標準評点数を補正する方法又は取得価格を参考にする等の方法によって標準評点数を求めることとなる。

例として専用住宅の真壁造柱の10.0cm, 18.0cm, 21.0cmのものについて, 真壁造柱10.5cm又は15.0cmをもとに補正率を算定すると, 次のとおりである。

専用住宅用建物における規格外の柱の補正一覧 (固定資産税実務提要)

| 区分 | 10.0cm          | 18.0cm          | 21.0cm          |
|----|-----------------|-----------------|-----------------|
| 上  | 10.5cm(上)の0.91倍 | 15.0cm(上)の1.38倍 | 15.0cm(上)の1.83倍 |
| 中  | 10.5cm(中)の0.93倍 |                 |                 |
| 並  | 10.5cm(並)の0.97倍 | 15.0cm(並)の1.31倍 | 15.0cm(並)の1.69倍 |

※計算結果は10点未満切捨て

### (3) 評点項目

部分別「柱・壁体」の評点項目のうち, 「柱」は, 在来軸組構法建物に用いる評点項目で, 真壁造柱と大壁造柱に区分されている。また, 「壁体」は, 木造プレハブ構法建物及び枠組壁構法建物に用いる評点項目である。

#### ア 在来軸組構法建物

##### (7) 真壁造柱

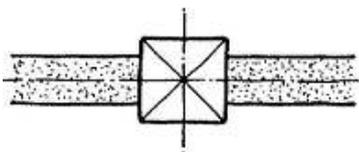
真壁造とは, 主に和室に多く用いられる構造で, 柱が表面に表れているものである。この真壁造で使用されている柱を真壁造柱という。

専用住宅用建物における真壁造柱は, 寸法別に10.5cmから15.0cmまでの4種類とされ, それぞれ品等を15.0cmについては, 「上」「並」の2種類, その他の寸法については, 「上」「中」「並」の3種類とされている。寸法と品等の判断基準は, 次のとおりである。

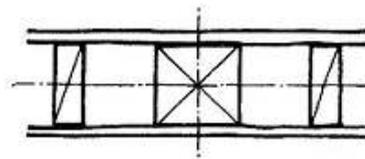
なお, 間仕切壁において, 片面が真壁造で他の面が大壁造の場合は, 真壁造柱として評点付設する。また, 大壁の上に付柱つけばしらをして真壁造のように見せる施工があるので留意が必要である。

| 寸法 (品等)                 | 判断基準   |
|-------------------------|--|
| 15.0 cm (上) 13.5 cm (上) | ・柱の一面にのみ節がある柱 (桎無節, 銘木)                                |
| 12.0 cm (上) 10.5 cm (上) | ・通常柱見付 (外に見える部分) には節のない柱                               |
| 15.0 cm (並)             | ・1等上小節, 1等小節, 1等並といわれる柱                                |
| 13.5 cm (中) 12.0 cm (中) | ・一般的な住宅の和室に用いられるような節の比較的少ない柱及び集成材*                     |
| 10.5 cm (中)             |  |
| 13.5 cm (並) 12.0 cm (並) | ・通常, 大壁造に用いられるような柱                                     |
| 10.5 cm (並) 9.0 cm (並)  | ・9.0 cm (並) は, 酪農舎, 工場, 倉庫, 附属家, 簡易附属家等に用いられるような下級品を想定 |

※集成材: 細材等を圧縮接着させて柱状とし, 表面に桎目の薄板等を貼り付けたもの



真壁



大壁

##### (4) 大壁造柱

大壁造とは, 主に洋室に多く用いられる構造で, 柱が壁で覆い隠されたものである。この大壁造で使用されている柱を大壁造柱という。

専用住宅用建物における大壁造柱は, 寸法別に10.5cm角から13.5cm角までの3種類とし, 品等の区別はない。

なお、大壁造柱については、柱が壁で覆われているため、寸法や使用本数の把握ができない。この場合、柱の寸法については、窓枠の幅寸法より2cm程度減じたもの又は当該家屋の真壁造柱の寸法を参考にするなどして判定し、柱の使用本数については1.8m 間隔に1本程度と推定して取り扱うこととして差し支えない。また、一般的な在来工法の家屋で、柱の施工全部が大壁造のものは、通し柱相当を大壁造「12.0 cm」、<sup>くたばしら</sup>管柱相当を大壁造「10.5 cm」で評点付設する。ただし、図面等で寸法が確認できる場合は、この限りでない。

## イ 木造プレハブ構法建物及び枠組壁構法（ツーバイフォー）建物

### (7) 壁体

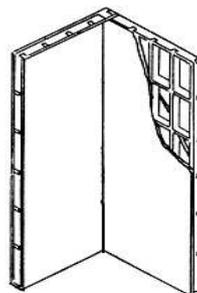
次に説明する木造プレハブ構法建物の「木製パネル」と、枠組壁構法建物の「枠組壁体」については、コストの差異が僅少であることから、木製パネルを基礎に積算された「壁体」により、包括的に評価することとする。

また、「壁体」の標準評点数は、外周壁骨組と間仕切骨組により積算されていることから、外周壁骨組と間仕切骨組を一括して評価する。

なお、間仕切壁部分には、一般的には断熱・吸音材が施工されない場合が多いため、プレハブ商品により確実に判断できる場合等は、従来の外周壁骨組と間仕切骨組の標準量の比率（3対2）で按分して評点付設して差し支えない。

#### a 木製パネル

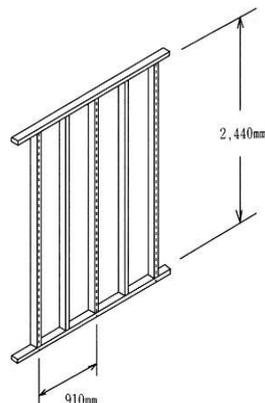
木製パネルは、木造プレハブ構法建物の外周及び間仕切壁の骨組であり、建物の荷重を支える耐力壁としての機能がある。その構造は、90mm程度の厚さの木製パネルで、木組に厚さ50mm程度の断熱材を入れ、両面に合板仕上を施した一定の規格品として製品化されたパネルと、それらを結合するための結合材である。



#### b 枠組壁体

枠組壁体は、柱のない枠組壁構造建物（ツーバイフォー）の構造体で、その構造は、一般的なものとして38mm×89mm×2,440mmの構造用製材を用いて枠組を構成し、これに外壁下地として構造用合板、内壁下地として石膏ボードを打ちつけたものである。

なお、ツーバイシックス、ツーバイエイトといった構造用製材の規格の大きいものでも、ツーバイフォー構造建物と比べてコストに大差がないことから特に補正をする必要はない。



## (4) 補正項目及び補正係数

真壁造柱及び大壁造柱の標準評点数は、断面寸法と品等によって分類し、同種類の建物についてみられる標準的な柱の長さ（3.0mのもの）、延べ床面積1.0㎡当たりの柱の使用本数及び土台の延長の標準量を基礎として積算されている。

したがって、個々の家屋においてこの標準となった延べ床面積1.0㎡当たりの柱の使用本数及び柱の長さが異なっている場合には、補正を行う必要がある。

また、木製パネル・枠組壁体の壁体については、在来軸組構法の外壁及び内壁と同様の意味合いをもつものとして、「平面の形状」「開口率の大小」「階高」等が設定されている。

## ア 真壁造柱・大壁造柱

### (ア) 本数の多少

専用住宅用建物の場合、外周壁体部の60%～70%の柱間が1.8mのものを標準とし、外周壁体部の大部分の柱間が0.9mのもの又は小部屋が多いものには増点補正を、外周壁体部の大部分の柱間が1.8mのもの又は大部屋があるものには減点補正を適用することとされている。

#### a 柱間の大小の判定

柱間には、0.9m、1.8m、2.7mなどの柱間隔が混在しているため、当該家屋の平面の形状（凹凸の多少等）及び外部建具の位置等から、外周壁体部の柱間隔を推定する。

#### b 大部屋・小部屋の多少の判定

内部の柱の使用状況は、間仕切等の状況に左右されることから、増点補正率の適用の目安として「小部屋、物入等の多いもの」、減点補正率の適用の目安として「大部屋が多いもの」が挙げられている。

この判断の基準となる標準的な部屋の状況は、「延べ床面積100㎡程度で、10㎡（6畳）～13㎡（8畳）の居室が6室程度のもの」とされている。この場合の「居室」には、浴室、洗面所、便所、玄関、ホール、廊下、2～3畳程度の納戸、台所を除くが、廊下等でかなり広い面積を占めるものについては「居室」に含めるものである。

#### c 留意点

当該家屋の柱本数が明らかな場合は、標準量との比を参考に補正係数を決定して差し支えない。

なお、通し柱については、各階ごとに1本として計算する。

### (イ) 柱の長さ

3mの柱の場合を「1.00」の標準とし、3.6mの柱の場合は「1.20」の増点補正率を適用し、2.4mの柱の場合は「0.80」の減点補正率を適用する。

柱の長さの補正率は、柱の長さの相違をそのまま比例的に求める。

なお、この補正は、「外壁」における「階高」、「内壁」における「天井高」と関連するので留意することとする。

### (ウ) 施工の程度

この補正項目は、部分別「外壁」における「施工の程度」の考え方と同様である。

なお、柱を残して全面的に建て替えた改築家屋等について新築に準じた評価を行う場合、この補正を適用する（補正係数については、部分別「屋根」における「古材使用」の考え方と同様である。）。

## イ 壁体

### (ア) 平面の形状

標準となる家屋は2階建の延べ床面積100㎡程度で長方形のものである。

「平面の形状」による補正係数の判定は、木造専用住宅用建物の「外壁」の補正項目「平面の形状」と同様である。

### (イ) 室数の多少

延べ床面積が同一の家屋を比べてみた場合、小部屋が多く（室数が多く）な

れば間仕切壁は増加し、逆に大部屋が多く（室数が少なく）なれば間仕切壁は減少する。このような室数と間仕切骨組の施工量との間にみられる相関関係に着目し、室数による施工量の差違を評点数に適正に反映させるために設けられている補正項目である。

「室数の多少」による補正係数の判定は、延べ床面積が100㎡程度で床面積が6㎡（3.5畳）～17㎡（10畳）程度の居室が5～6室程度ある場合を標準とし、これより小部屋が多い場合や、物入、押入等が多い場合には増点補正率を適用し、大部屋（20㎡（12畳）程度以上の居室）が多い場合や、物入、押入等が比較的少ない場合には減点補正率を適用することになる。

なお、この場合の居室とは、応接間、居間、寝室などと呼ばれている通常の生活空間としての居室をいうが、納戸、広縁などであっても5～7㎡程度以上のものや、居間と食堂あるいは居間と応接間が続き間になり一体となっているものは、一室として居室数に含めるものである。

#### (ウ) 開口率の大小

外壁における「開口率の大小」の補正項目と考え方は同様であるが、壁体の開口率は、外周壁と間仕切壁の骨組部分のみに係る開口の状況を、建具の施工面積などを参考にして総合的に判定するものである。

開口率と補正率の関係は、次のとおりである。

標準 … 開口率25%程度のもので ⇒ 補正率1.00

増点 … 開口率10%程度のもので ⇒ 補正率1.10

減点 … 開口率40%程度のもので ⇒ 補正率0.80

なお、壁体の開口率は、部分別「外壁」における「開口率の大小」、部分別「内壁」における「開口率の大小」及び部分別「建具」における「施工量の多少」と関連するので留意することとする。

#### (エ) 階高

部分別「外壁」における「階高」の考え方と同様である。

#### (オ) 施工の程度

この補正項目は、部分別「外壁」における「施工の程度」の考え方と同様である。

### (5) その他の留意点

#### ア 吹抜けのある場合

吹抜規模補正の考え方等については、部分別「外壁」と同様である。

## 5 造作

### (1) 内容

部分別「造作」とは、建物の装飾等の目的をもって各部構造体に取り付けられるものをいい、概ね次のとおりである。

なお、部分別「造作」は、「一般造作」及び「床間」の二つの種別に区分されており、「一般造作」とは、「床間」以外の造作部分をいう。

|  |
|--|
| 敷居、鴨居、長押、釣束、楣、窓台、付鴨居、畳寄、中束、無目、上枳、堅枳、下枳、欄間、手摺、床間（本床、脇床、出書院） |
|--|

### (2) 一般造作の評点数算出

一般造作の評点数は、1棟の家屋をその構造により「和風の部分」と「洋風の部分」に区分して、和風の部分については、当該和風部分に係る柱の評点数に一定乗率を適用して求め、洋風の部分については当該洋風部分の建具の評点数に一定乗率を適用して求めた評点数を合算する方法により、1棟の家屋の一般造作の評点数を求めるものとされている。

これは、一般的に、和風の部分においては、造作の施工が当該部分の柱の程度に見合った材料によって行われ、その工事費が概ね柱の工事費に比例しているためである。また、洋風の部分においては、造作の施工が当該部分の建具の程度に見合ったものとなっており、その工事費も概ね建具の工事費に比例しているためである。

#### ア 評点数の算出方法

##### (ア) 和風の部分

和風の部分に対応する1.0㎡当たりの柱の評点数に、一定乗率を適用して求めるものとされている。「和風の部分に対応する1.0㎡当たりの柱の評点数」は、真壁造柱の評点数に、柱の相乗率を乗じて求める。

なお、ここでいう「和風の部分」とは真壁構造部分のことであるが、外壁が大壁構造で内壁が真壁構造であったり、玄関、浴室、便所等のように構造の区分が困難な部分もあるため、部分別「柱・壁体」における「真壁造柱」の割合（和風の部分の割合）は、真壁造柱の施工割合の合計として差し支えない。

$$\text{和風部分の評点数} = \left[ \text{真壁造柱の評点数} \times \text{柱の相乗率} \right] \times \text{乗率}$$

※ 「真壁造柱の評点数」は、「真壁造柱の割合」を乗じたものと同一である。

※ [] の計算結果及び「和風部分の評点数」は、小数点以下切捨て

##### (イ) 洋風の部分

洋風の部分に対応する1.0㎡当たりの建具の評点数に、一定乗率を適用して求めるものとされている。「洋風の部分に対応する1.0㎡当たりの建具の評点数」は、建具の評点数（玄関ユニットの評点数を別途付設している場合はそれを含める）に、部分別「柱・壁体」における「大壁造柱」の割合を乗じて求める。

なお、ここでいう「洋風の部分」とは大壁構造部分のことであるが、外壁が大壁構造で内壁が真壁構造であったり、玄関、浴室、便所等のように構造の区分が困難な部分もあるため、部分別「柱・壁体」における「大壁造柱」の割合（洋風の部分の割合）は、大壁造柱の施工割合の合計として差し支えない。

$$\begin{aligned}
 \text{洋風部分の評点数} &= \left( \left( \text{建具の評点数} \times \text{建具の相乗率} \right) + \left( \text{建具玄関ユニットの評点数} \times \text{建具玄関ユニットの相乗率} \right) \div \text{延べ床面積} \right) \\
 &\times \text{大壁造柱の割合} \times \text{乗率}
 \end{aligned}$$

※ [] 内の計算結果及び「洋風部分の評点数」は、小数点以下切捨て

(ウ) 留意点

- ・一般造作の計算単位は、延べ床面積である。
- ・和室であっても大壁構造の部屋である場合、「洋風の部分」に含めて割合を判定する。
- ・枠組壁構造建物については、通常すべて「洋風の部分」とする。

イ 造作の乗率

(7) 用途別の乗率

- a 専用住宅用建物，併用住宅用建物，農家住宅用建物，普通旅館及び料亭用建物，公衆浴場用建物，附属家用建物
- (a) 和風の部分
- |            |   |                                  |        |
|------------|---|----------------------------------|--------|
| 一般建物       | … | 和風部分の 1.0 m <sup>2</sup> 当たり柱評点数 | × 0.5  |
| 床間のある一般建物  | … | 和風部分の 1.0 m <sup>2</sup> 当たり柱評点数 | × 0.65 |
| 指鴨居のあるもの   | … | 和風部分の 1.0 m <sup>2</sup> 当たり柱評点数 | × 0.8  |
| 指鴨居の特に太いもの | … | 和風部分の 1.0 m <sup>2</sup> 当たり柱評点数 | × 1.0  |
- (b) 洋風の部分 … 洋風部分の 1.0 m<sup>2</sup>当たり建具評点数 × 0.3
- b 共同住宅及び寄宿舍用建物
- (a) 和風の部分
- |           |   |                                  |        |
|-----------|---|----------------------------------|--------|
| 一般建物      | … | 和風部分の 1.0 m <sup>2</sup> 当たり柱評点数 | × 0.5  |
| 床間のある一般建物 | … | 和風部分の 1.0 m <sup>2</sup> 当たり柱評点数 | × 0.65 |
| 指鴨居のあるもの  | … | 和風部分の 1.0 m <sup>2</sup> 当たり柱評点数 | × 0.8  |
- (b) 洋風の部分 … 洋風部分の 1.0 m<sup>2</sup>当たり建具評点数 × 0.3
- c 酪農舎用建物 … 1.0 m<sup>2</sup>当たり柱評点数 × 0.3
- d ホテル，団体旅館及び簡易旅館用建物
- (a) 和風の部分 … 和風部分の 1.0 m<sup>2</sup>当たり柱評点数 × 0.4
- (b) 洋風の部分 … 洋風部分の 1.0 m<sup>2</sup>当たり建具評点数 × 0.3
- e 事務所及び銀行用建物
- (a) 和風の部分 … 和風部分の 1.0 m<sup>2</sup>当たり柱評点数 × 0.3
- (b) 洋風の部分 … 洋風部分の 1.0 m<sup>2</sup>当たり建具評点数 × 0.2
- f 店舗用建物
- (a) 和風の部分 … 和風部分の 1.0 m<sup>2</sup>当たり柱評点数 × 0.3
- (b) 洋風の部分 … 洋風部分の 1.0 m<sup>2</sup>当たり建具評点数 × 0.3

- g 劇場用建物
- (a) 和風の部分 … 和風部分の1.0㎡当たり柱評点数 × 0.3
- (b) 洋風の部分 … 洋風部分の1.0㎡当たり建具評点数 × 0.2
- h 病院用建物
- (a) 和風の部分 … 和風部分の1.0㎡当たり柱評点数 × 0.4
- (b) 洋風の部分 … 洋風部分の1.0㎡当たり建具評点数 × 0.3
- i 工場用建物，倉庫用建物… 1.0㎡当たり柱評点数×0.5

(4) 乗率の変更

前記乗率は，大部分の家屋について適用できるものではあるが，家屋によってはその造作の施工の程度が柱又は建具の程度に比して著しく良いものや，逆に悪いものがあると考えられるため，示された乗率によると適正な評点数を求めることができない場合もある。したがって，評価基準では，個々の家屋の評点付設に当たっては，当該家屋に施工された造作の実態によって適宜示された乗率を変更して評点数を算出することとして差し支えないものとされている。

(3) 床間

床間は，その使用資材のいかんによってその工事費が著しく異なるため，前記乗率を用いて，一般造作に含めて評点付設すると適正な評価ができない場合がある。このような場合を考慮して，床間を一般造作とは別に評点付設できるよう，一般造作の乗率には，床間を含めない乗率(0.5)が設けられ，床間の標準評点数も別に示されている。

本市では，床間については，原則として，一般造作に含めて評点付設するのではなく，別個に評点付設することとする。

ア 標準評点数

本床の標準評点数は，とこばしら 床柱，とこかまち 床框，とこいた 床板，おとし 落とし掛の資材費及び労務費から積算されている。

イ 評点項目

本床，脇床，出書院が，品等別に設けられ，計算単位は個数である。

ウ 補正項目及び補正係数

(7) 施工量の多少

床間の「幅」により補正するものであり，本床，脇床，出書院ともに，標準は，1.8mのものである。

(4) 施工の程度

この補正項目は，部分別「外壁」における「施工の程度」の考え方と同様である。

(4) その他の留意点

床間の標準評点数は，床柱，床框，床板，落とし掛け等で構成されているので，床間の天井仕上，内壁仕上については，別途評点付設する必要がある。また，「一般造作」における洋風の部分の造作評点数を求める場合の基礎となる建具評点数には，シャッター，自動ドア等の評点数を含んだものを用いることとする。

## 6 内壁

### (1) 内容

部分別「内壁」の内容は、間仕切壁の両面、外周内壁の壁面仕上部分及びその取付下地部分であり、これに含まれるものは概ね次のとおりである。

| 種 別                         | 内 容  |
|-----------------------------|--|
| 真壁構造<br><small>しんかべ</small> | ぬき貫の二分の一、こまい小舞の二分の一、壁仕上材料（粘土、砂、漆喰、その他各種板材等）            |
| 大壁構造<br><small>おおかべ</small> | まげしら間柱の二分の一、どうぶち胴縁、きずり木摺、防水下地、ラス、壁仕上材（クロス、漆喰、その他各種板材等） |

### (2) 標準評点数

部分別「内壁」の再建築費評点基準表の標準評点数は、各仕上資材の単位当たり標準評点数に、用途別に定められた標準量を乗じたものから算出されている。

#### ア 標準評点数の積算方法

$$\boxed{\text{内壁の標準評点数}} = \boxed{\text{内壁の仕上材別の単位当たり標準評点}} \times \boxed{\text{内壁の標準量}}$$

(計算例)

専用住宅用建物のクロス貼の標準評点数

$$3,990\text{点} \times 2.60\text{m}^2 = 10,374\text{点} \rightarrow 10,370\text{点} \text{ (10点未満切捨て)}$$

なお、仕上資材の「単位当たり標準評点数」の算出方法については、部分別「外壁」と同様である。

用途別内壁の標準量一覧

| 用途別区分             | 標準量(m <sup>2</sup> ) |
|-------------------|----------------------|
| 専用住宅用建物           | 2.60                 |
| 共同住宅及び寄宿舍用建物      | 2.80                 |
| 併用住宅用建物           | 2.30                 |
| 農家住宅用建物           | 1.50                 |
| 酪農舎用建物            | 1.40                 |
| ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物 | 2.60                 |
| 普通旅館及び料亭用建物       | 2.50                 |
| 事務所及び銀行用建物        | 2.10                 |
| 店舗用建物             | 1.70                 |
| 劇場用建物             | 1.70                 |
| 公衆浴場用建物           | 1.56                 |
| 病院用建物             | 2.00                 |
| 工場用建物             | 0.70                 |
| 倉庫用建物             | 1.30                 |
| 附属家用建物            | 1.20                 |
| 簡易附属家用建物          | 1.65                 |
| 土蔵用建物             | 3.20                 |

### (3) 評点項目

内壁面仕上は多種あるが、主なものは、合板・ボード、クロス、タイル、石材等の張付仕上及び塗り壁仕上である。

#### ア クロス貼

紙クロス、布クロス及びビニールクロス（合成樹脂壁紙）全般

#### イ 木質系壁仕上

品等の判定については、概ね次のような基準によって行うこととして差し支えない。

「特」… 檜板張相当のもの

「上」… 杉板張相当のもの

「中」… 化粧合板相当のもの

「並」… シナ合板相当のもの

#### ウ 塗り壁

モルタル、京壁、砂壁、漆喰壁<sup>しっくい</sup>、繊維壁、ブラスター等、塗り壁全般

なお、「塗り壁」の下地は、石膏ボード・間柱胴縁<sup>まばしらどうぶち</sup>等で積算されているが、荒壁下地の場合も「塗り壁」で評点付設して差し支えない。

#### エ 内装タイル

「大」… 200mm 角タイル相当のもの

「小」… 100mm 角タイル相当のもの

なお、「200mm 角タイル」及び「100mm 角タイル」以外のタイルが施工されている場合でも、価格に著しく差があることが明らかな場合を除き、「内装タイル（大）」相当又は「内装タイル（小）」相当として評点付設して差し支えない。

#### オ 石材系仕上

品等「特」「上」「中」「並」の4つに区分されているが、石の種類や天然石・人造石の別により品等を判定するのではなく、基本的には価格に基づき判定するが、価格の把握が困難な場合は、家屋全体の格等を考慮して適宜評価する。

#### カ 留意事項

##### (7) 当該用途の再建築費評点基準表に示されていない仕上資材が施工されている場合

再建築費評点基準表には、それぞれの用途において一般的に使用されている内壁の評点項目が示されているため、当該再建築費評点基準表に示されていない仕上資材によって内壁が施工されている場合で、木造家屋の他の用途の再建築費評点基準表に、それに相当する評点項目があるときは、これを転用することとなる。

##### (4) 木造プレハブ住宅及び枠組壁構造（ツーバイフォー）の住宅の場合

「木製パネル・枠組壁」欄に示されている評点項目の中から付設する。この評点項目の標準評点数は、木製パネル及び枠組壁体の仕上として施工される資材費及び労務費によって積算している。

なお、在来軸組構法の家屋に係る評点項目にはあつて、木造プレハブ住宅及び枠組壁構造の住宅に係る評点項目にない場合は、次表「下地別控除評点数一覧」を用いて算出することとする。

「木製パネル・枠組壁」の評点数を求めるための下地別控除評点数一覧

| 下地分類        |               | 合計評点数から<br>の控除評点数計<br>① + ② | 下地に係る評点数     |              |
|-------------|---------------|-----------------------------|--------------|--------------|
| 内壁の下地名      | 下地その他<br>の評点数 |                             | 資材費分<br>評点数① | 労務費分<br>評点数② |
| 間柱胴縁等・石膏ボード | 2,210 点       | 2,210 点                     | 2,210 点      | 材工共          |
|             | 2,210 点       | 1,700 点                     | 1,700 点      | 材工共          |
| 間柱胴縁等       | 1,700 点       | 1,700 点                     | 1,700 点      | 材工共          |
|             | 1,700 点       | 2,710 点                     | 1,700 点      | 1,010 点      |

(計算例)

併用住宅用建物の枠組壁構法で内壁仕上資材に内装タイル(小)を使用している場合

①軸組構法のタイル(小)の合計評点数 6,610 点の内訳は、次のとおりである。

4,400 点(資材費評点数+労務費評点数) + 2,210 点(下地その他の評点数)

②下地その他の評点数が 2,210 点であることから、上記表に基づき間柱胴縁等・石膏ボード下地の 1,700 点を軸組構法の内装タイル(小)の合計評点数 6,610 点から控除し、単位当たり標準評点数を求める。

6,610 点 - 1,700 点 = 4,910 点 → 4,910 点(10 点未満切捨て)

③算出した単位当たり標準評点数に併用住宅用建物の内壁の標準量を乗じて、枠組壁構法の内装タイル(小)の標準評点数を求める。

4,910 点 × 2.30 m<sup>2</sup> = 11,293 点 → 11,290 点(10 点未満切捨て)

#### (4) 補正項目及び補正係数

内壁の標準評点数は、木造家屋に一般的に見られる幾つかの仕上資材別に、その標準的な構造を基準として、用途別に定められた標準量を基礎として積算されている。

したがって、個々の家屋において内壁仕上の構造が、この標準評点数積算の基準となった内壁仕上の構造と相違する場合、延べ床面積 1.0m<sup>2</sup>当たりの施工量が標準量と相違する場合においては、それに相当する評点数を求める必要がある。再建築費評点基準表においては、このような場合に個々の家屋の内壁仕上の実態に適合する評点数を求めるために、補正項目及び補正係数を定め、これによって各評点項目別の標準評点数を補正し、個々の家屋の内壁仕上に相当する評点数を算出することとする。

##### ア 間仕切の多少

内壁の仕上面積の多少は、外壁の内側の仕上面については部分別「外壁」の施工量の多少に関連し、間仕切壁の両側の仕上面については間仕切箇所の多少に関連することから、これらの状況を考慮して、補正率を判定することとする。

「間仕切の多少」における標準的な間仕切の考え方は、各用途において多少異なっているが、主な用途の考え方を示すと次のとおりである。

|                   |   |
|-------------------|---|
| 専用住宅用建物           | 延べ床面積 100 m <sup>2</sup> 程度で、10 m <sup>2</sup> (6 畳) ~ 13 m <sup>2</sup> (8 畳) の居室が 6 室程度 |
| 共同住宅、寄宿舎、ホテル、簡易旅館 | 各室 10 m <sup>2</sup> (6 畳) 程度、中廊下式  |
| 普通旅館、料亭           | 平均客室 1 室当たり 15 m <sup>2</sup> 程度  |
| 事務所               | 平均事務室 1 室当たり 40 m <sup>2</sup> 程度   |
| 附属家               | 間仕切り 2 箇所程度   |

このうち専用住宅用建物における「居室」とは、住宅用建物において居間、寝室、食堂などと呼称されている通常の生活空間としての居室をいうが、居間と食堂あるいは居間と応接間が続き間になり一体となっているものは一室として取り扱い、納戸、広縁などであっても5～7㎡程度以上のものは一室として居室数に含めるものである。この考え方を基に延べ床面積、居室数及び補正係数の関連を示すと、概ね次表のとおりである。

| 区分               | 補正係数 | 備考            |
|------------------|------|---------------|
| 延べ床面積／居室数＝21～23㎡ | 0.70 | 減点補正          |
| 19～21            | 0.80 |               |
| 17～19            | 0.90 |               |
| 16～17            | 1.00 | 100㎡/6室＝16.7㎡ |
| 14～16            | 1.10 | 増点補正          |
| 12～14            | 1.20 |               |
| 10～12            | 1.30 |               |

なお、延べ床面積が標準（100㎡程度）と異なる建物の場合でも、上表を参考に補正を行っても差し支えないが、居室数の数え方によっては、補正係数が実態と大きく相違することがあることに留意すること。

#### イ 開口率の大小

開口率の判定方法は、部分別「外壁」の開口率の考え方と、ほぼ同様である。ただし、内壁の開口率については、外壁の内側の仕上面の開口に加えて、間仕切壁の仕上面の開口も考慮しなければならない。

専用住宅用建物の場合の開口率と補正率の関係は、次のとおりである。

標準 … 開口率30%程度のもので ⇒ 補正率1.00

増点 … 開口率15%程度のもので ⇒ 補正率1.20

減点 … 開口率45%程度のもので ⇒ 補正率0.80

なお、内壁の開口率は、部分別「外壁」における「開口率の大小」、部分別「柱・壁体」における「開口率の大小」及び部分別「建具」における「施工量の多少」と関連するので留意することとする。

#### ウ 天井高

「天井高」とは、床上端から天井までの高さをいい、この高低による内壁の施工量の差異を補正するものである。高さが各室で異なる場合は、平均的な高さとして差し支えない。天井高と補正率の関係は、右記のとおりである。

|           |        |
|-----------|--------|
| 天井高 270cm | 1.2 程度 |
| 天井高 255cm | 1.1 程度 |
| 天井高 240cm | 1.0 程度 |
| 天井高 225cm | 0.9 程度 |
| 天井高 210cm | 0.8 程度 |

なお、補正係数の判定にあたっては、部分別「外壁」における「階高」、部分別「柱・壁体」における「柱の長さ」や「階高」と関連するので留意することとする。

#### エ 施工の程度

この補正項目は、部分別「外壁」における「施工の程度」の考え方と同様である。

### (5) その他の留意点

#### ア 吹抜けのある場合

吹抜規模補正の考え方等については、部分別「外壁」と同様である。

## 7 天井

### (1) 内容

部分別「天井」の内容は、天井面の仕上部分及びその取付下地部分であり、これに含まれるものは、概ね次のとおりである。

つりぎょうけ つりぎ まわぶち さおぶち のぶち ごうぶち  
釣木受，釣木，回縁，竿縁，野縁，格縁，天井板，塗装

### (2) 標準評点数

部分別「天井」の再建築費評点基準表の標準評点数は、各仕上資材の単位当たり標準評点数に、標準量を乗じたものから算出されている。

通常、建物の内部には、すべて天井（水平面）が設けられているため、天井仕上の標準量は、各用途を通じて、延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たり仕上面積 1.0 m<sup>2</sup>とされ、これに対する工事費等を基礎として積算されている。

#### ア 標準評点数の積算方法

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{天井の} \\ \text{標準評点数} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{天井の仕上材別の} \\ \text{単位当たり標準評点数} \end{array}} \times \boxed{1.00}$$

(計算例)

専用住宅用建物の木質系天井仕上（上）の標準評点数

4,130 点 × 1.00 m<sup>2</sup> = 4,130 点 → 4,130 点（10 点未満切捨て）

なお、仕上資材の単位当たり標準評点数の算出方法については、部分別「外壁」と同様である。

### (3) 評点項目

天井面仕上は多種あるが、主なものは、木質系天井仕上、クロス天井及び塗り天井である。

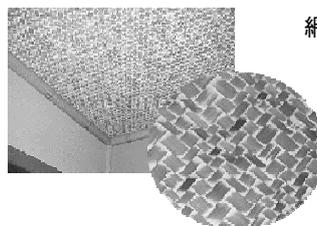
#### ア 木質系天井仕上

品等の判定については、概ね次のような基準によって行うこととして差し支えない。

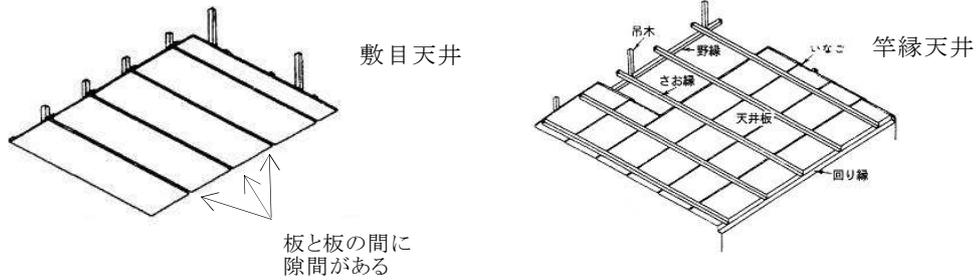
- 「特上」… 格天井相当のもの
- 「特」… 竿縁天井，網代天井相当のもの
- 「上」… 打上天井，敷目天井相当のもの
- 「中」… 化粧合板相当のもの
- 「並」… シナ合板相当のもの



格天井



網代天井



**イ クロス天井**

紙クロス、布クロス及びビニールクロス（合成樹脂壁紙）全般

**ウ 塗り天井**

ブラスター等、塗り仕上のもの

**エ 浴室天井**

浴室に施工されている防水性のある天井（塩化ビニル成型浴室天井材等）

**オ 留意事項**

縁側等で、屋根葺下地の垂木や裏板に化粧を施し、天井仕上の役割を果たしているものは、その施工の程度に応じて天井として評点付設を行う。

**(4) 補正項目及び補正係数**

**ア 施工量の多少**

天井の標準評点数は、建物の内部にはすべて天井が設けられているものとして、延べ床面積と天井仕上面積が同じであるという前提に立って定められている。

したがって、天井仕上の一部が省かれているものについては減点補正率を適用し、水平面に対して斜面、曲面となっている天井については、増点補正率を適用することとなる。ただし、傾斜天井等に対する増点補正については、傾斜天井部分がかんりの範囲で認められる場合に適用することとなる。⇒下記（参考）参照

なお、階段室の1階部分で天井仕上の施工されていない部分についても、天井仕上があるものとして評点付設を行うため、施工割合において考慮する必要はない。

（参考）

1階 60 m<sup>2</sup>、2階 40 m<sup>2</sup>の標準的な専用住宅で、2階に6畳の部屋が3室あり、この3室全てが傾斜天井（傾斜角 5/10）の場合

傾斜天井部分の床面積 6畳×1.65 m<sup>2</sup>×3室=29.70 m<sup>2</sup>

傾斜天井部分の増加率  $\sqrt{5^2 + 10^2} = \sqrt{125} \doteq 11.18$  11.18÷10=1.118

傾斜天井部分以外の床面積（天井面積） 70.30 m<sup>2</sup>

施工量多少の補正率  $[(29.70 \text{ m}^2 \times 1.118) + 70.30 \text{ m}^2] \div 100 \text{ m}^2 \doteq 1.035$

**イ 施工の程度**

この補正項目は、部分別「外壁」における「施工の程度」の考え方と同様である。

## 8 床

### (1) 内容

部分別「床」の内容は、<sup>たたきゆか</sup>叩床、<sup>ころぼしゆか</sup>転床、<sup>つかたてゆか</sup>束立床及び<sup>かいじょうゆか</sup>階上床であり、これに含まれるものは、概ね次のとおりである。

| 種 別                    | 内 容  |
|------------------------|--|
| <sup>どまゆか</sup> 土間床    | <sup>わりくりいし</sup> 割栗石、コンクリート   |
| <sup>ころぼしゆか</sup> 転床   | <sup>ねだ</sup> 根太、床板  |
| <sup>つかたてゆか</sup> 束立床  | <sup>つかいし</sup> 束石、 <sup>とこづか</sup> 床束、 <sup>ねがらみぬき</sup> 根搦貫、 <sup>おおびき</sup> 大引、 <sup>おおびきうけ</sup> 大引受、 <sup>ねだ</sup> 根太、 <sup>あしがため</sup> 足固、床板、床面仕上材料（畳、板張等） |
| <sup>かいじょうゆか</sup> 階上床 | <sup>はり</sup> 梁、 <sup>だいわ</sup> 台輪、 <sup>ひうち</sup> 火打、 <sup>ほうづえ</sup> 方杖、 <sup>ねだ</sup> 根太、床板、床面仕上材料（畳、板張等）   |

### (2) 標準評点数

部分別「床」の再建築費評点基準表の標準評点数は、各仕上資材の単位当たり標準評点数に、標準量に乗じたものから算出されている。

通常、建物の内部には、すべて床仕上が設けられているため、床仕上の標準量は、各用途を通じて、延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たり仕上面積 1.0 m<sup>2</sup>とされ、これに対する工事費等を基礎として積算されている。

床の評点項目は、その構造と使用材料の種類によって、床の骨組みに相当する部分とその上に仕上げられた仕上資材部分とに区分して設けられている。

#### ア 標準評点数の積算方法

$$\boxed{\text{床仕上（床組）標準評点数}} = \boxed{\text{床の仕上材（床組）別の単位当たり標準評点数}} \times \boxed{1.00}$$

※床組・床仕上ともに計算式は同じ

（計算例）

専用住宅用建物の一階床組の標準評点数

$$960\text{点} \times 1.00\text{m}^2 = 960\text{点} \rightarrow 960\text{点} \text{（10点未満切捨て）}$$

専用住宅用建物の木質系床仕上（並）の標準評点数

$$3,220\text{点} \times 1.00\text{m}^2 = 3,220\text{点} \rightarrow 3,220\text{点} \text{（10点未満切捨て）}$$

なお、仕上資材の単位当たり標準評点数の算出方法については、部分別「外壁」と同様である。

### (3) 評点項目

部分別「床」の評点項目は、「床組」と「床仕上」に区分されている。

「床組」は床下地としての骨組みに相当する部分であり、床構造別に区分して示され、「床仕上」は床の仕上に相当する部分であり、仕上資材別に区分して示されている。

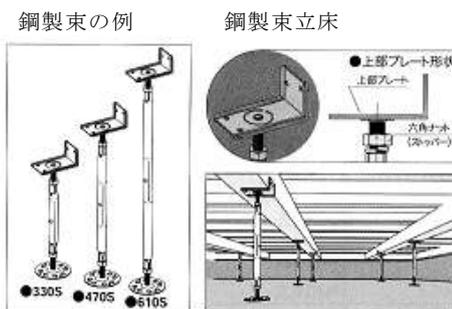
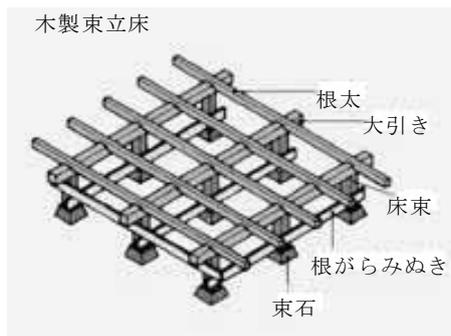
したがって、部分別「床」の評点付設に当たっては、「床組」と「床仕上」の両者によって行うこととなり、原則として、「床組の施工割合の合計」及び「床仕上の施工割合の合計」は、それぞれで「1.00」となる。

#### ア 床組

##### (7) 一階床組

束立床の種類については、「木製束立床」、「鋼製束立床」及び「プラスチック束」があるが、いずれの束立床が施工されていても「一階床組」として評点付

設する。



(イ) 二階床組（階上床）

階上床構造で，組床の構造を基礎とし，床板及び床仕上材料の部分を除いた梁，台輪，火打，方杖，根太で構成され，大梁の上に小梁を渡し，その上に根太を架けたもの

(ウ) 転ばし床組

玉石又はコンクリート叩きの上に根太を置き渡し，その上に直接床板を張ったもの

(エ) 土間コンクリート打

地盤面に直接割栗石を敷いて突き固め，その上にコンクリート（厚さ 10 cm 程度）を打ったものでモルタル仕上，タイル仕上，人造石塗仕上などを施したもの

イ 床仕上

(ア) 畳

品等の判定については，概ね次のような基準によって行うこととして差し支えない。

「上」… 畳表が名産地の動力織，麻糸を使用し，<sup>あさいと</sup> 畳床に 1 級品を使い，<sup>たたみどこ</sup> 畳縁に<sup>こうきべり</sup> 光輝縁<sup>べり</sup> 上級品を使用している特に良いもの

「並」… 「上」以外のもの（合成樹脂畳を含む。）

(イ) 木質系床仕上

品等の判定については，概ね次のような基準によって行うこととして差し支えない。

「特」… <sup>えんこうばん</sup> 檜縁甲板相当のもの

「上」… 単層フローリングボード相当のもの

「中」… 複合フローリングボード相当のもの

「並」… ラワン合板相当のもの

(ウ) カーペット

品等の判定については，概ね次のような基準によって行うこととして差し支えない。

「上」… ウィルトンカーペット相当のもの

「並」… ループパイル，タイルカーペット相当のもの

(E) 石材系仕上

品等「特」「上」「中」「並」の4つに区分されているが、石の種類や天然石・人造石の別により品等を判定するのではなく、基本的には価格に基づき判定するが、価格の把握が困難な場合は、家屋全体の格等を考慮して適宜評価する。

(F) タイル

「小」 … 100mm角相当のもの

「モザイクタイル」… モザイクタイル相当のもの

なお、「100mm角タイル」及び「モザイクタイル」以外のタイルが施工されている場合は、価格に著しく差があることが明らかな場合を除き、「タイル（小）」相当又は「タイル（モザイクタイル）」相当として評点付設して差し支えない。

(G) 合成樹脂張床

品等の判定については、概ね次のような基準によって行うこととして差し支えない。

「中」… クッションフロア相当のもの

「並」… ビニル床タイル相当のもの

(H) 断熱・吸音材

専用住宅用建物の1階部分の床（土間コンクリート打部分を除く）については、通常、「断熱・吸音材」が施工されていることから、「断熱・吸音材」が施工されていないことが明確な場合を除き、「断熱・吸音材」を評点付設することとする。

なお、「断熱・吸音材」の品等の判定基準は、部分別「屋根」と同様とする。

ウ 留意事項

(7) 床組の施工割合

床組の施工割合については、1%単位で付設することとする。仕上割合についてはその他の部分別同様、原則として5%単位で付設することに留意すること。（計算例）

1階 60 m<sup>2</sup>（内土間コンクリート部分 3 m<sup>2</sup>）、2階 40 m<sup>2</sup>、延べ床面積 100 m<sup>2</sup>の専用住宅の場合

|            |  |                      |      |
|------------|--|----------------------|------|
| 土間コンクリート部分 | $3 \text{ m}^2 \div 100 \text{ m}^2 = 0.03$  |                      | 3%   |
| 一階床組部分     | $60 \text{ m}^2 \div 100 \text{ m}^2 = 0.60$ | $0.60 - 0.03 = 0.57$ | 57%  |
| 二階床組部分     | $1 - (0.03 + 0.57) = 0.40$                   |                      | 40%  |
|            |  |                      | 100% |

※本事例の場合、断熱・吸音材の施工割合は、57%となる。

(4) 補正項目及び補正係数

ア 施工量の多少

部分別「天井」の考え方と同様であり、仕上の一部が省かれている場合は減点補正率を適用し、ピロティ等の床面積に算入されていない部分に床仕上が施工されている場合は、その相当分の割合を補正する。

なお、階段室の2階部分の床は、床の施工されていない部分についても床があるものとして「床組」及び「床仕上」の評点付設を行う。

**イ 施工の程度**

この補正項目は、部分別「外壁」における「施工の程度」の考え方と同様である。

## 9 建具

### (1) 内容

部分別「建具」の内容は、外周壁及び間仕切壁の窓，出入口等にそれぞれ建て込まれたアルミサッシュ，<sup>ふすま</sup>襖，<sup>しょうじ</sup>障子，板戸，ガラス戸，雨戸及び枠等である。

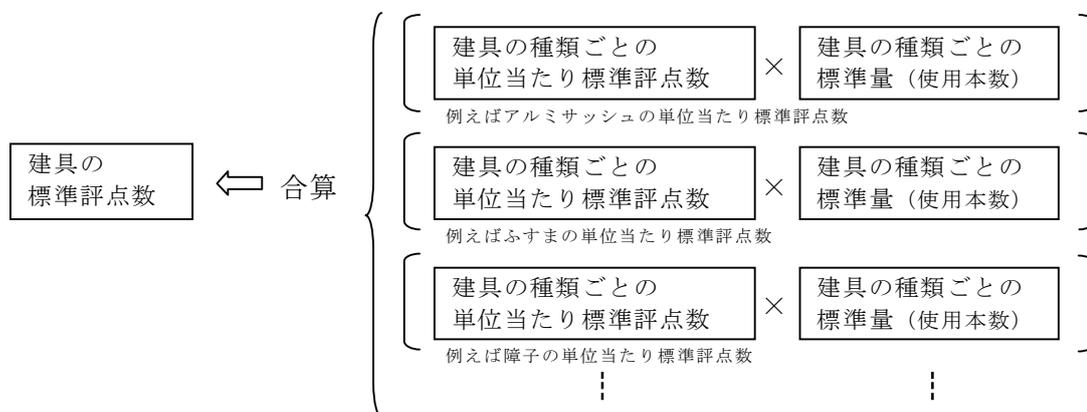
### (2) 標準評点数

木造家屋において一般的に使用されている建具の内容を基礎として積算されている。

建具の標準評点数は、各用途別の標準的な家屋に使用されている建具の種類（アルミサッシュ，板戸，ふすま等）ごとにそれぞれ決定した標準量に、「普請の程度（家屋全体に通じる建築施工の程度）」に対応する当該建具の単位当たり標準評点数を乗じて、「用途別」及び「普請の程度別」に積算されたものである。

なお、建具の標準量は、延べ床面積 1 m<sup>2</sup>当たりの「建具の本数」で示され、基本的なものとして建具寸法 0.909m×1.82mのものを1本と勘定している。

#### ア 標準評点数の積算方法



専用住宅用建物の建具（中）の標準評点数の算出内訳

| 区分                      | アルミサッシュ        | ふすま        | 障子         | ガラス戸              | 板戸            | 雨戸                 | 計                |
|-------------------------|----------------|------------|------------|-------------------|---------------|--------------------|------------------|
| 評点項目                    | アルミサッシュ<br>(中) | ふすま<br>(並) | 腰付無<br>地障子 | 腰付<br>ガラス戸<br>横棧入 | フラッシュ戸<br>(中) | アルミサッシュ用<br>雨戸 (中) |                  |
| 単位当たり標準評点数 (A)          | 23,750         | 11,200     | 10,700     | 12,600            | 23,670        | 22,450             |                  |
| 使用本数/m <sup>2</sup> (B) | 0.20           | 0.08       | 0.08       | 0.04              | 0.10          | 0.10               | 0.60             |
| 標準評点数 (A)×(B)           | 4,750          | 896        | 856        | 504               | 2,367         | 2,245              | 11,618<br>11,610 |

専用住宅用建物の建具（中）における各建具の標準量は、表中（B）欄のとおりであり、延べ床面積 1 m<sup>2</sup>当たり 0.60本である。

また、専用住宅用建物の建具（中）の標準評点数は、建具（中）を構成する建具ごとに算出した標準評点数を合算して求める。

専用住宅用建物の「建具」における品等の標準評点数の比較（固定資産税実務提要）

| 建具 | アルミサッシュ        | ふすま        | 障子                | ガラス戸              | 板戸            | 雨戸                 | 合計     |
|----|----------------|------------|-------------------|-------------------|---------------|--------------------|--------|
|    | 0.20           | 0.08       | 0.08              | 0.04              | 0.10          | 0.10               | 0.60   |
| 上  | アルミサッシュ<br>(上) | ふすま<br>(中) | 腰付額入<br>障子<br>(並) | 腰付<br>ガラス戸<br>横棧入 | フラッシュ戸<br>(上) | アルミサッシュ用<br>雨戸 (上) | 15,160 |
| 中  | アルミサッシュ<br>(中) | ふすま<br>(並) | 腰付無地<br>障子        | 腰付<br>ガラス戸<br>横棧入 | フラッシュ戸<br>(中) | アルミサッシュ用<br>雨戸 (中) | 11,610 |
| 並  | アルミサッシュ<br>(並) | ふすま<br>(下) | 腰付無地<br>障子        | 腰付<br>ガラス戸<br>横棧入 | フラッシュ戸<br>(並) | アルミサッシュ用<br>雨戸 (並) | 8,430  |

用途別標準量一覧（1.0㎡当たり）

| 用途別区分             | 標準量（本） |
|-------------------|--------|
| 専用住宅用建物           | 0.60   |
| 共同住宅及び寄宿舍用建物      | 0.60   |
| 併用住宅用建物           | 0.69   |
| 農家住宅用建物           | 0.75   |
| 酪農舎用建物            | 0.21   |
| ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物 | 0.72   |
| 普通旅館及び料亭用建物       | 0.84   |
| 事務所及び銀行用建物        | 0.36   |
| 店舗用建物             | 0.60   |
| 劇場用建物             | 0.24   |
| 公衆浴場用建物           | 0.60   |
| 病院用建物             | 0.72   |
| 工場用建物             | 0.15   |
| 倉庫用建物             | 0.03   |
| 附属家用建物            | 0.60   |
| 簡易附属家用建物          | 0.06   |
| 土蔵用建物             | —      |

(3) 評点付設の方法

評点項目としては、「アルミサッシュ」「ふすま」「板戸」「雨戸」等の種類が示されているが、建具の評点付設の方法は、原則として、建具の種類ごとにそれぞれ別個に評点付設を行わず、「用途別」及び「普請の程度別」に通常一般的に使用されている建具の内容を基礎として積算された標準評点数を用いて、総合評点方式によって評点付設する。

「建具」の評点項目に示す「上」「中」「並」は、「普請の程度」を表しており、これは、通常、「普請の程度」と「建具の程度」が比例して施工されることによるためである。ただし、全ての家屋において建具の使用状況が、「普請の程度」に比例するとは限らないため、建具の使用状況が、家屋の「普請の程度」と相違すると認められる場合は、当該家屋の建具の状況に適合する評点項目により評点付設を行うこととする。

## ア 玄関ユニット

### (7) 専用住宅用建物の場合

専用住宅用建物において、玄関ユニットが用いられる場合には、原則として玄関ユニットの標準評点数を別個に用いて評点付設を行うこととする。

玄関ユニットの標準評点数を別個に用いて建具の評点付設を行う場合は、建具の各標準評点数から右表に示された評点数を控除し、玄関ユニット部分を加算することとなる。

玄関ユニットに係る控除点数一覧

| 程度 | 控除点数 |
|----|------|
| 上  | 510点 |
| 中  | 470点 |
| 並  | 300点 |

なお、控除点数は、家屋の規模にかかわらず一定であるため、どのような規模の家屋であっても、その程度別によって、控除点数をそのまま用いて差し支えない。

### (イ) 専用住宅用以外の建物の場合

専用住宅用以外の建物において、玄関ユニットが用いられる場合の取扱いは、標準評点数から玄関相当分の単位当たり建具使用本数（程度別、規模別にかかわらず、一律 0.02 本）に相当する評点数を控除し、玄関ユニット部分を加算することとする。

なお、標準評点数から控除する評点数は、上記「玄関ユニットに係る控除点数一覧」の控除点数を用いて差し支えない。

### (ウ) 留意事項（固定資産税実務提要）

#### a 木製の玄関ユニットの場合

玄関ユニットは、材質の如何にかかわらず、その程度の差異に応じて評点付設するので、木製の玄関ユニットについても、木造家屋再建築費評点基準表に示されている玄関ユニットの標準評点数により評点付設を行う。

#### b 玄関ユニットが2組以上ある場合

玄関相当分の評点数を1組分控除し、玄関ユニットについて、当該組数相当分の標準評点数を加算して評点付設を行う。

## イ シャッター及び自動ドア（固定資産税実務提要）

各用途の建具の標準評点数は、通常使用されている建具を基準として積算されているため、シャッター、自動ドア等、標準評点数の算出内訳に示されていない建具が使用されている場合は、別途、評点付設を行うこととする。

なお、木造家屋に用いられるシャッター、自動ドア等については、非木造家屋に用いられるものと差がないことから、非木造家屋再建築費評点基準表に示されている評点項目及び標準評点数を転用して評価することとする。

また、部分別「造作」の「一般造作」における洋風の部分の造作評点数を求める場合の基礎となる建具評点数には、シャッター、自動ドア等の評点数を含んだものを用いることとする。

## (4) 補正項目及び補正係数

### ア 施工量の多少

建具の「施工量の多少」については、部分別「外壁」、「柱・壁体」及び「内壁」における「開口率」と関連するので留意することとする。

#### (7) 内障子

和室の割合が少ない家屋で、和室の外廻り建具に内障子が施工されている場

合、「1.05」程度の増点補正率を適用する。ただし、和室の割合の多い家屋で、外廻り建具のすべてに内障子が施工されている場合は、「1.10」程度の増点補正率を適用する。

(4) 雨戸（シャッター式のものも含む）

外廻り建具にアルミサッシュを全面的に使用し、開口率が標準程度の専用住宅用建物において、全面的に雨戸が施工されていない場合は、「0.80」程度の減点補正率を適用する。ただし、雨戸が施工されている部分と施工されていない部分が混在する場合は、その割合に応じて補正率を決定して差し支えない。

イ 施工の程度

部分別「外壁」等における「施工の程度」の考え方と基本的に同様であるが、次のような場合には、補正を行うこととする。

(7) ペアガラス

建具「中」はペアガラスが標準として積算されているため、外回りの建具にペアガラスが施工されていない家屋で、建具「中」を付設する場合、「0.85」程度の減点補正率を適用する。

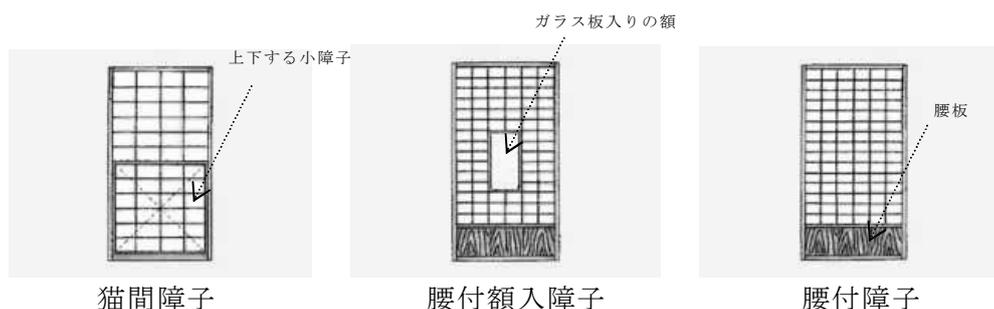
また、ペアガラスが一部に施工されている場合は、その割合に応じて適宜減点補正率を決定して差し支えない。ただし、便所、浴室等の小窓がジャロジータイプの場合は、ペアガラスとの差異は認められないので、減点補正を適用しない。

なお、建具「並」はフロートガラスを標準として積算されているため、建具「並」で付設する場合は、当該減点補正を適用しない。

(5) その他の留意点

同種の家屋相互間において延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの使用本数は大きな開きは見られないが、個々の家屋についてこの基準となった使用本数と異なるものがある場合には、個々の家屋の実態に適合させるよう、評点数を補正することができるものとする。

(参考)



## 10 建築設備

### (1) 電気設備, ガス設備, 給水・給湯設備及び排水設備

#### ア 項目別評点方式

電気設備, ガス設備, 給水・給湯設備及び排水設備について, 個々の施工数量(個数等)に基づき個別に評点付設する方法である。

#### (7) 電気設備

##### a 電灯・スイッチ・コンセント配線

電灯, スイッチ, コンセントの電線の配線と配管, スイッチ, コンセントの設備である。

なお, 評価対象となるのは, 電柱からの引込線が最初に家屋に取付けられるところ(第1支持点)からあとの内線工事(屋内配線)部分である。

##### (a) 標準評点数

電灯用アウトレットボックス<sup>※</sup>, スイッチ, コンセントの各一配線についての, 配線, 器具等の材料費, それに対する手間等すべての費用を含んで積算されている。

※アウトレットボックスとは, 屋内配線に用いる箱型の電源供給部品のこと, 配線工事の中間またはスイッチ, コンセント類, 照明器具の取付位置など, 様々な場所に使用されている。

##### (b) 補正項目・補正係数

標準評点数は, 最も一般的な配線方法等により積算されているので, 特に補正の必要がある場合に限って, 増減点補正することとする。

##### (c) 計算単位

施工量の判定は, 電灯数, スイッチ数及びコンセント数の合計数である。また, コンセントプレートの差込口が複数であっても, コンセント数は1個とする。逆にスイッチについては, 1箇所について2~3個の連用タイプが多いが, この場合には, 各スイッチが別の電灯等に配線されているなら, それぞれ一つずつスイッチ数として数えることになる。

##### b 照明器具

白熱球用, 蛍光球用等の照明器具であり, 取付方法として直付器具, 吊器具, 埋込器具に分類される。

##### (a) 標準評点数

器具の単価及び取付工事費によって積算されており, 白熱球用, 蛍光球用のいずれであっても, また直付器具, 吊器具, 埋込器具のいずれであっても同じ標準評点数である。

##### (b) 補正項目・補正係数

極めて高級な器具が施工されている場合又は極めて程度の悪い器具が施工されている場合に増減点補正を適用するが, 一般的な家屋については, 適用する必要がない。

##### (c) 計算単位

施工量の判定は, 照明器具の合計数であるが, 2灯用の蛍光灯の場合は1個とする。

#### (イ) ガス設備

##### a 使用口(配管共)

屋内のガス配管，使用口等が評価の対象となる。

(a) 標準評点数

屋内の配管，配管の付属物，使用口等を基礎として積算されている。

(b) 補正項目・補正係数

一般的な家屋については，適用する必要がない。

(c) 計算単位

施工量の判定は，ガスの使用口数の合計数である。

(d) 留意事項

使用口が2口以上ある場合，ガスのメーターから分岐点までの部分は1本の配管であり，通常途中で2本に分岐しているものである。

したがって，1口の価格を単純に2倍するのではなく，分岐点以降の価格を2倍にすることが適切に価格を反映できるため，「1口配管」及び「2口配管」の区分が設けられているものである。「2口配管」とは，2口カランを意味するものではないことに留意すること。

なお，3口以上の使用口がある場合は，「1口配管」と「2口配管」の単位当たり標準評点数の差を「1口配管」の単位当たり標準評点数に加算したものを適用する。

(計算例)

「3口配管」の単位当たり標準評点数

「2口配管」+ (「2口配管」- 「1口配管」) = 「3口配管」

29,640点+ (29,640点-19,170点) =40,110点

(ウ) 給水・給湯設備

a 給水管・給湯管

給水管材としては，白ガス管<sup>※1</sup>，塩化ビニルライニング鋼管(V.L.P)<sup>※2</sup>，硬質塩化ビニル管等があるが，最近建築される家屋では，ほとんどが硬質塩化ビニル管によって配管されている。

※1 白ガス管とは，亜鉛メッキを施した炭素鋼鋼管である。

※2 ビニルライニング鋼管とは，鋼管の内面に硬質塩化ビニル管を内張りしたものである。

(a) 標準評点数

屋内の壁内部に配された給水・給湯配管及び配管の付属物を基礎として積算されている。使用口及び壁から露出した配管は，含まれていない。

(b) 給湯管の評点項目

ライニング鋼管 … 白ガス管，塩化ビニルライニング鋼管  
塩化ビニル管 … 硬質塩化ビニル管

(c) 補正項目・補正係数

一般的な家屋については，適用する必要がない。

(d) 計算単位

施工量の判定は，水又は湯が出る全ての使用口数の合計数である。1個の蛇口でも水と湯が出る混合水栓については，使用口の直前まで給水管と配水管がそれぞれ配管されていると考えられることから，それぞれ1個と

数える。

(e) 留意事項

配管資材の確認が困難な場合は、「塩化ビニル管」として差し支えない。

(I) 排水設備

a 排水管

管材としては、白ガス管、硬質塩化ビニル管等があるが、最近建築される家屋では、ほとんどが硬質塩化ビニル管によって配管されている。

(a) 標準評点数

屋内に配された排水配管及び工事費を基礎として積算されている。

管材は、硬質塩化ビニル管径 100 mm を想定しており、配管はほとんど埋設されていない状態で積算されている。

(b) 補正項目・補正係数

埋設配管の場合は増点補正、管径が標準と異なる場合は必要に応じて増減点補正して差し支えないが、通常は、適用する必要がない。

(c) 計算単位

施工量の判定は、排水口の箇所数の合計数である。

共同住宅等の場合、各室の排水口は、それぞれ評点を付設しなければならない。

## イ 総合評点方式

アの項目別評点方式で示した電気設備、ガス設備、給水・給湯設備及び排水設備については、総合評点方式が設けられているため、基本的には、総合評点方式にて評点付設を行うこととする。ただし、小規模な家屋、電気・ガス設備等の施工量が極めて多い家屋等であって、総合評点方式を用いて評点付設することが適当でない場合は、項目別評点方式により評点付設して差し支えない。

### (7) 標準評点数の構成

下表のとおり、用途、規模、種類別に示された各標準量（照明器具の数等）に各単位当たり標準評点数を乗じて、設備ごとの評点数を求め、これを各規模別の床面積で除して、各設備の1.0㎡当たりの標準評点数を求め、これを規模別ごとに合計したものが、規模別の標準評点数となる。

専用住宅用建物の標準評点数の積算基礎

| 種類別       |           | 150㎡     |                       | 100㎡     |                       | 66㎡      |                       |
|-----------|-----------|----------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|-----------------------|
|           |           | 標準量<br>④ | 単位当たり<br>標準評点数<br>⑤   | 標準量<br>④ | 単位当たり<br>標準評点数<br>⑤   | 標準量<br>④ | 単位当たり<br>標準評点数<br>⑤   |
| 電気        | 照明器具      | 22       | ※ <sup>1</sup> 10,580 | 16       | ※ <sup>1</sup> 10,580 | 11       | ※ <sup>1</sup> 10,580 |
|           | スイッチ      | 17       | 6,420                 | 12       | 6,420                 | 8        | 6,420                 |
|           | コンセント     | 22       | 6,420                 | 16       | 6,420                 | 11       | 6,420                 |
|           | ④×⑤の合計    | —        | 483,140               | —        | 349,040               | —        | 238,360               |
|           | 標準評点数     | —        | 3,220                 | —        | 3,490                 | —        | 3,610                 |
| ガス        | ガス管使用口    | 2        | ※ <sup>2</sup> 29,640 | 2        | ※ <sup>2</sup> 29,640 | 2        | ※ <sup>2</sup> 29,640 |
|           | 標準評点数     | —        | 190                   | —        | 290                   | —        | 440                   |
| 給水・<br>給湯 | 給水専用使用口   | 4        | 1,610                 | 4        | 1,610                 | 3        | 1,610                 |
|           | 給水給湯併用使用口 | 4        | ※ <sup>3</sup> 5,370  | 3        | ※ <sup>3</sup> 5,370  | 2        | ※ <sup>3</sup> 5,370  |
|           | ④×⑤の合計    | —        | 27,920                | —        | 22,550                | —        | 15,570                |
|           | 標準評点数     | —        | 180                   | —        | 220                   | —        | 230                   |
| 排水        | 屋内配管      | 5        | 2,370                 | 4        | 2,370                 | 3        | 2,370                 |
|           | 標準評点数     | —        | 70                    | —        | 90                    | —        | 100                   |
| 規模別の標準評点数 |           |          | 3,660                 |          | 4,090                 |          | 4,380                 |

※<sup>1</sup> 照明器具の評点数(4,160点)と、電灯・スイッチ・コンセント配線の評点数(6,420点)を合計したもの

※<sup>2</sup> ガス設備2口配管の評点数

※<sup>3</sup> 給水管塩化ビニル管の評点数(1,610点)と給湯管の評点数(3,760点)を合計したもの

### (1) 評点付設における留意点

適用する規模別を決定する際には、評価対象家屋の延べ床面積と最も近い規模別の評点数を採用する。

また、総合評点方式を構成する電気、ガス、給水・給湯及び排水設備のうち、施工されていない設備がある場合は、当該設備の標準評点数を規模別の標準評点数から控除した評点数によって評点付設する。（固定資産税実務提要）

### (2) 上記以外の建築設備（加算評点項目）

個別加算により評点付設を行う。

なお、木造家屋再建築費評点基準表に示されていない設備が設置されている場合は、非木造家屋再建築費評点基準表から転用することとし、非木造家屋再建築費評

点基準表にも示されていない場合は、取得価格等を参考に評点付設を行う。

## ア 電気設備

### (7) ドアホン

#### a 標準評点数

親機、子機及び配線設備で積算されている。

#### b 施工の程度

|    |              |            |
|----|--------------|------------|
| 標準 | … カラーカメラ付のもの | ⇒ 補正率 1.00 |
| 増点 | … 録画機能付のもの   | ⇒ 補正率 1.15 |
| 減点 | … 白黒カメラ付のもの  | ⇒ 補正率 0.85 |
|    | … 通話型のもの     | ⇒ 補正率 0.30 |

#### c 留意事項

- ・子機が玄関脇の外壁に取付けられていない（門柱等に取り付けられている）場合でも、屋内の親機と一式で建築設備としての効用を発揮していることから、ドアホンとして評点付設することとする。
- ・カメラの種類、録画機能の有無については、親機の確認、所有者からの聴取等により行うこととする。

## イ 給水・給湯設備

### (7) 給水槽

#### a 標準評点数

水槽、水槽支持材、浮子式電気開閉器、揚水・給水管等で積算されている。

#### b 大きさの補正

標準は、50 cm×50 cm×100 cmなので、大きさと異なる場合は、適宜補正する。

### (4) 使用口

水道管等の先に取り付けた金属製の蛇口のことであり、一般的に、蛇口、水栓、カランなどと呼ばれるものである。

#### a 留意点

- ・洗面器、洗面化粧台、洗濯流し、ユニットバス、ハーフユニットバス、ユニットシャワー、システムキッチン、ミニシステムキッチン及び流し台の各評点数には、使用口の評点数が含まれているので、これらの使用口については、別個に評点付設する必要はない。
- ・具体的には、洗濯機用の蛇口、1階の外壁やベランダに取り付けられた散水用等の蛇口が、評点付設の対象となる。
- ・水及び湯が出る、混合水栓については、1個と数える。

### (7) 給湯器

必要な箇所に必要な量を適当な温度で供給するための一切の給湯設備である。

#### a 標準評点数

給湯器本体とその取付費から積算されている。

b 種類

|           |   |
|-----------|---|
| 追焚機能のあるもの | 浴槽内の湯を給湯器に循環させて過熱する「循環式」のもの   |
| 追焚機能のないもの | 高温の差し湯により、浴槽内の温度を上げることで追い焚き同様の効果を発揮させる「高温水供給式」のもの                                 |
| 貯湯式       | 大型の貯湯タンクに水を溜めて沸かすタイプのもの<br>ヒートポンプ式のものやコージェネレーションシステムに附属する貯湯ユニットについても、「貯湯式」で評点付設する |

c 号数及び容量の大きさ

(a) 追焚機能のないもの（補正項目「号数」）

|    |   |          |   |          |
|----|---|----------|---|----------|
| 標準 | … | 20号程度のもの | ⇒ | 補正率 1.00 |
| 増点 | … | 24号程度のもの | ⇒ | 補正率 1.10 |
| 減点 | … | 16号程度のもの | ⇒ | 補正率 0.95 |

(b) 追焚機能のあるもの（補正項目「号数」）

|    |   |          |   |          |
|----|---|----------|---|----------|
| 標準 | … | 24号程度のもの | ⇒ | 補正率 1.00 |
| 増点 | … | 28号程度のもの | ⇒ | 補正率 1.10 |
| 減点 | … | 20号程度のもの | ⇒ | 補正率 0.90 |

(c) 貯湯式（補正項目「容量の大きさ」）

|    |   |           |   |          |
|----|---|-----------|---|----------|
| 標準 | … | 370L程度のもの | ⇒ | 補正率 1.00 |
| 増点 | … | 460L程度のもの | ⇒ | 補正率 1.10 |
| 減点 | … | 300L程度のもの | ⇒ | 補正率 0.85 |

d 留意事項

- ・追焚機能の有無の確認については、浴室等の操作パネルの確認（高温水供給式であっても「追焚」との表示のものがあるので留意すること）、建築図面、所有者からの聴取等により行うこととする。
- ・「号数」及び「容量の大きさ」の確認については、給湯器の型式、建築図面、所有者からの聴取等により行うこととする。
- ・エコウィル、エネファーム等、「発電ユニット」と「貯湯ユニット」からなり、「号数」と「容量の大きさ」が両方確認できるものについては、「貯湯式」として評点付設し、補正項目「容量の大きさ」については、「1.00」として差し支えない。

ウ 衛生設備

(ア) 便器

a 評点項目

和式便器(非水洗式,水洗式),小便器(非水洗式,水洗式),洋式便器(水洗式)

b 留意点

- ・便器に取り付けられているロータンクを利用して、手洗いが出来るようなものは、洗面器としての評点付設は不要である。
- ・洗浄装置等を取付けたものは、施工の程度による補正は不要である。

(イ) 洗面器

洗顔，手洗等に使用する衛生陶器である。

a 補正項目・補正係数

特に上等なもの，大きなものでない限り，補正する必要はない。

(ウ) 洗面化粧台

洗面化粧台とは，洗面器，化粧台，化粧鏡，照明器，その他オプションで構成される工場生産されたユニットである。

a 補正項目・補正係数

間口寸法の補正については，下表のとおり行うこととする。

|           |      |      |      |      |      |
|-----------|------|------|------|------|------|
| 間口寸法 (cm) | 60   | 75   | 90   | 105  | 120  |
| 補正係数      | 0.90 | 1.00 | 1.10 | 1.20 | 1.40 |

b 施工の程度

「施工の程度」による補正は，その質の良否及び取付け方の良否により判定するものである。

なお，洗髪シャワー付きのものを標準としているため，洗髪シャワーがない場合は「0.90」程度の減点補正を行う。(質疑応答集)

c 留意点

ユニット化された洗面化粧台ではなく，カウンターに洗面器がはめ込まれた洗面台等については，カウンター部分等は部分別「その他工事」で評点付設し，洗面器部分は前記イの「洗面器」によって評点付設する。

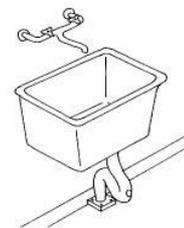
(イ) 洗濯流し

鉢の深いもので，汚れ物の下洗い，漂白などに使用されるものである。

a 補正項目・補正係数

幅×奥行×深さが，50 cm×45 cm×35 cm程度のものを標準としているので，幅×奥行が45 cm×40 cm程度のものは，「0.90」の減点補正率を適用する。

なお，これ以外の大きさのものについては，適宜補正することとする。



(オ) 浴槽

浴槽には，木製，ステンレス製，ほうろう製等があり，木製浴槽の用材としては，桧，さわらが一般的である。

a 標準評点数

浴槽，その他の材料及び工事費が含まれる。

幅，奥行及び深さの外寸が，120 cm×75 cm×60 cmの浴槽を標準として想定している。

b 評点項目

「上」 … 桧製のもの

「並」 … FRP製相当のもの

c 補正項目・補正係数

大きさの補正については、浴槽の幅と奥行の外寸により、下表のとおり行うこととする。

|             |           |           |            |            |            |            |            |            |            |
|-------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| サイズ<br>(cm) | 80×<br>70 | 90×<br>70 | 100<br>×70 | 110<br>×70 | 120<br>×75 | 130<br>×75 | 140<br>×75 | 150<br>×90 | 160<br>×90 |
| 補正係数        | 0.70      | 0.75      | 0.80       | 0.90       | 1.00       | 1.05       | 1.10       | 1.50       | 1.60       |

※表中のサイズは、市販されている一般的な規格の浴槽のサイズである。

d 留意点

浴槽の標準評点数には、「釜」の評点数は含まれていないため、「釜」又は「給湯器」が施工されている場合は別途加算する。

なお、「釜」が施工されている場合は、施工価格等を参考に適宜加算することとする。

(カ) ユニットバス

天井、壁、床、浴槽などがユニット化されたものであり、各パーツを現場に搬入した後、それらを組み立てる浴室のことである。

a 標準評点数

ユニットバス本体のバスルーム、浴槽及びカラン等の資材費と組立て労務費を基礎にして積算されており、給湯設備、配管等は含まれていない。

幅と奥行の内寸が140 cm×180 cmで、FRP製でシャワー付のものを標準として想定している。

b 補正項目・補正係数

(a) 型式

標準 … シャワー付きのもの ⇒ 補正率 1.00

増点 … シャワー、洗面器、便器付きのもの ⇒ 補正率 1.30

(b) 大きさ (内寸)

浴室の幅と奥行の内寸により、下表のとおり補正を行うこととする。

浴槽の大きさではないことに留意すること。

|             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| サイズ<br>(cm) | 100×<br>140 | 110×<br>160 | 120×<br>160 | 140×<br>180 | 160×<br>160 | 160×<br>180 | 160×<br>200 | 160×<br>240 |
| 補正係数        | 0.80        | 0.85        | 0.90        | 1.00        | 1.00        | 1.30        | 1.60        | 2.00        |

(c) 施工の程度

通常は「1.00」の補正を行うこととする。ただし、壁等がタイル仕上げのもの、あるいはテレビ等の設備が付いている場合等、ユニットバス全体の施工状況をみて、適宜増減点補正して差し支えない。

c 留意事項

換気扇及び浴室乾燥機が施工されている場合は、建築設備の「換気扇・換気口」又は「浴室換気乾燥機」として別途評点付設する。

(キ) ハーフユニットバス

浴槽、洗い場の床、腰壁部分などがユニット化されたものであり、腰壁部分以外の壁や天井を別の資材で施工できるものである。

a 補正項目・補正係数

(a) 大きさ（内寸）

浴室の幅と奥行の内寸により、下表のとおり補正を行うこととする。  
浴槽の大きさではないことに留意すること。

|             |            |             |             |
|-------------|------------|-------------|-------------|
| サイズ<br>(cm) | 72×<br>160 | 160×<br>160 | 160×<br>200 |
| 補正係数        | 0.50       | 1.00        | 1.40        |

(b) 施工の程度

通常は「1.00」の補正を行い、ハーフユニットバス全体の施工状況から適宜補正を行う。

b 留意事項

- ・腰壁から上の壁及び天井については、それぞれ各部分別によって評点付設する。
- ・換気扇及び浴室乾燥機が施工されている場合は、建築設備の「換気扇・換気口」又は「浴室換気乾燥機」として別途評点付設する。

(ク) 浴室換気乾燥機

ガスや電気によって暖かく乾燥した空気を作り、それを浴室内に吹出すことで浴室全体を乾燥させる機能を有する設備である。

a 補正項目・補正係数

(a) 施工の程度

通常は「1.00」の補正を行い、浴室換気乾燥機の質の良否及び取付け方の良否から適宜補正を行う。

(ケ) ユニットシャワー

シャワーのみを設置し、浴槽を設けないユニット化されたシャワー室である。

a 補正項目・補正係数

(a) 大きさ（内寸）

浴室の幅と奥行の内寸により、下表のとおり補正を行うこととする。  
これ以外の大きさのものについては、適宜補正することとする。

|             |           |            |            |
|-------------|-----------|------------|------------|
| サイズ<br>(cm) | 80×<br>80 | 80×<br>120 | 80×<br>160 |
| 補正係数        | 0.80      | 1.00       | 2.00       |

(b) 施工の程度

通常は「1.00」の補正を行い、ユニットシャワー全体の施工状況から適宜補正を行う。

b 留意事項

- 換気扇及び浴室乾燥機が施工されている場合は、建築設備の「換気扇・換気口」又は「浴室換気乾燥機」として別途評点付設する。

(ロ) 流し台（ステンレス張）

家屋と構造上一体となって取付けられているものを評価の対象とする。

a 補正項目・補正係数

(a) 大きさ

流し台の幅により，下表のとおり補正を行うこととする。

流し台が，L字型又はコの字型のものについては，中央部分を計測する。

|        |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|--------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 幅 (cm) | 90  | 120 | 150 | 180 | 210 | 240 | 270 | 300 | 330 | 360 |
| 補正係数   | 0.9 | 1.0 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |

(b) 施工の程度

通常は「1.00」の補正を行い，流し台の質の良否及び取付け方の良否から適宜補正を行う。

(ハ) コンロ台（ステンレス張），調理台（ステンレス張）

家屋と構造上一体となって取付けられているものを評価の対象とする。

コンロ台，調理台については，市販されているほとんどのサイズが幅 60 cm × 奥行 56 cm のもののため「大きさ」補正は設けていないが，これ以上大きなものについては，「施工の程度」で適宜，増点補正をして差し支えない。

(ニ) ミニシステムキッチン

主にワンルームマンション等で使用される簡易なシステムキッチンで，間口寸法 150cm 程度までのものをいう。

a 標準評点数

流し台，コンロ台，オープン棚等を基礎に積算されている。

b 補正項目・補正係数

(a) 間口寸法

間口寸法により，下表のとおり補正を行うこととする。

|        |      |      |      |
|--------|------|------|------|
| 幅 (cm) | 90   | 120  | 150  |
| 補正係数   | 0.90 | 1.00 | 1.15 |

(b) 施工の程度

通常は「1.00」の補正を行い，ミニシステムキッチンの質の良否及び取付け方の良否から適宜補正を行う。

c 留意事項

ミニシステムキッチンの評点数には，レンジフードファン及び換気扇の評点数は含まれていないため，レンジフードファン又は換気扇が施工されている場合は別途評点付設する。

(ウ) システムキッチン

流し台，調理台及びコンロ台等の天板を一体とし，これに吊戸棚，レンジフード等を加えてシステム化した工場量産型の設備である。

a 標準評点数

流し台，調理台，コンロ台，吊戸棚，レンジフード，レンジフードファン

等を基礎に積算されている。

b 補正項目・補正係数

(a) 間口寸法

間口寸法により，下表のとおり補正を行うこととする。

L字型又はコの字型のものについては，中央部分を計測する。

|           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 幅<br>(cm) | 165  | 180  | 195  | 210  | 225  | 240  | 255  | 270  | 285  | 300  |
| 補正<br>係数  | 0.75 | 0.80 | 0.85 | 0.90 | 0.95 | 1.00 | 1.05 | 1.10 | 1.15 | 1.20 |
| 幅<br>(cm) | 315  | 330  | 345  | 360  | 375  | 390  | 405  | 420  | 435  | 450  |
| 補正<br>係数  | 1.25 | 1.30 | 1.35 | 1.40 | 1.45 | 1.50 | 1.55 | 1.60 | 1.65 | 1.70 |

(間口寸法の計測方法)



I 型の場合



L 型の場合

中央部分の計測に代えて，  
左図により計測して差し支えない。

(b) 施工の程度

通常は「1.00」の補正を行い，システムキッチンの質の良否及び取付け方の良否から適宜補正を行う。

c 留意事項

システムキッチンにレンジフードファンが設置されていない場合は，当該設備の補正後の評点数から，レンジフードファンの評点数 31,510 点を控除する。

(e) レンジフードファン

コンロ上部に設置され，箱型のフードと換気扇を一体化した換気設備である。

a 標準評点数

幅 60 cm 程度の手動タイプで，浅型のものを標準として積算されている。

b 補正項目及び補正係数

(a) 施工の程度

通常は「1.00」の補正を行い，器具又は器具の取付けが特に悪いもの又は特に良いものについては補正をして差し支えない。

なお，自動タイプのもの，深型のもの等については，適宜増点補正して差し支えない。

エ 冷暖房設備

(7) 空調設備（ビルトイン方式）

天井もしくは壁に埋め込まれた空調設備（目的とする室内の空気の温度，湿度，気流，清浄度をその目的にあった条件に調整し，これを室内に均一に分布

させる設備) のことであり、壁掛式の空調機器のことではない。

a 標準評点数

8～12 畳程度の大きさの部屋用のものの室内機と室外機等を基礎として積算されている。

b 補正項目・補正係数

(a) 施工の程度

通常は「1.00」の補正を行い、ビルトイン空調設備の質の良否及び取付け方の良否から適宜補正を行う。

c 計算単位

対象床面積（設置面積）である。

対象床面積は、原則として、空調の影響範囲とし、壁及び建具で仕切られた部分を単位として床面積を積算することとする。

(イ) 床暖房設備

床下に放射熱用のパイプコイルや電気ヒーターパネルを埋設し、これに温水や電気を通して、その輻射熱により暖房を行うものである。

a 標準評点数

温水方式のものを標準として積算されている。

b 補正項目・補正係数

(a) 床面発熱方式

電気式のもの、「2.00」の補正を行う。

(b) 施工の程度

通常は「1.00」の補正を行い、床暖房設備の質の良否及び取付け方の良否から適宜補正を行う。

c 計算単位

対象床面積（設置面積）である。

対象床面積は、パイプコイルや電気ヒーターパネルが埋設されている部分の床面積とする。

d 留意事項

- ・熱源方式及び対象床面積の確認については、給湯器又は温水器等の有無、操作パネルの確認、建築図面、所有者からの聴取等により行うこととする。
- ・一般的に、パイプコイル等が部屋一面に埋設されていることはないこと、また、同じ広さの部屋であっても、パイプコイル等の埋設面積が同一とは限らないことに留意すること。

オ 換気設備

(7) 換気扇・換気口

外周壁を貫通して設置されているものが多く、換気又は排煙等の作用をするものである。

a 標準評点数

外気や雨水の進入を防止するためのシャッター付で径が 20 cm のものを標準として積算されている。

b 補正項目・補正係数

(a) 施工の程度

通常は「1.00」の補正を行い、器具若しくは器具の取付けが特に悪いもの又は特に良いものについては、若干の補正をして差し支えない。

c 留意事項

壁に開けた穴に、カバーやシャッターを取付けたファンのない換気口（自然給気口等）についても、この評点項目で評点付設する。

(4) ダクト併用方式

給気口及び排気口を通じて給排気し、ダクトを通じて各居室に戸外の新鮮な空気を送り、同時に居室内の汚れた空気を排気する機能を持つものである。

a 標準評点数

給排気ともに機械的に行う1種換気のもので、標準的な2階建の住宅に設置した場合を想定して積算されている。断熱ダクト、パイプフード、スイッチ等が含まれている。

b 補正項目・補正係数

(a) 機能

|    |   |              |   |          |
|----|---|--------------|---|----------|
| 標準 | … | 1種換気ダクト使用のもの | ⇒ | 補正率 1.00 |
| 増点 | … | 全熱交換器付のもの    | ⇒ | 補正率 1.30 |
| 減点 | … | 3種換気ダクト使用のもの | ⇒ | 補正率 0.50 |

(b) 施工の程度

通常は「1.00」の補正を行い、換気設備の質の良否及び取付け方の良否から適宜補正を行う。

c 評点付設方法

「ダクト併用方式」には、ダクトと接続されている「換気扇・換気口」の評点数は含まれているが、それ以外に「換気扇・換気口」が単独で施工されている場合は、当該「換気扇・換気口」について別途評点付設する。

具体的な取扱いは下表のとおりとする。

|        |                                      | 給 気   |   |   |
|--------|--------------------------------------|---|---|---|
|        |                                      | ダクトあり   | ダクトなし<br>ファンあり                                | 換気口のみ   |
| 排<br>気 | ダ<br>ク<br>ト<br>あ<br>り                | 「ダクト併用方式」<br>補正率→標準 1.0<br>(全熱交換器付きは<br>増点補正 1.3) | 「ダクト併用方式」<br>補正率→減点補正 0.5<br>+換気扇の個数を<br>別途付設 | 「ダクト併用方式」<br>補正率→減点補正 0.5<br>+換気口の個数を<br>別途付設 |
|        | フ<br>ダ<br>ク<br>ト<br>あ<br>り<br>な<br>し | 「ダクト併用方式」<br>補正率→減点補正 0.5<br>+換気扇の個数を<br>別途付設     | 換気扇の個数を付設<br>(「ダクト併用方式」<br>は付設しない)            | 換気扇と換気口の<br>個数を付設<br>(「ダクト併用方式」<br>は付設しない)    |

なお、ダクトを用いた「ダクト併用方式」の施工部分と、ダクトのない「換気扇」の施工部分が混在している場合は、家屋全体のうちいずれか大部分を占める評点項目によって、次のとおり評点付設することとする。

(a) 「ダクト併用方式」で評点付設する場合

浴室、便所等に施工されている「換気扇」のみ「換気扇・換気口」として評点付設し、居室に施工されている「換気扇」は評点付設しない。

(b) 「換気扇・換気口」で評点付設する場合

全て「換気扇・換気口」として評点付設し、「ダクト併用方式」は評点付設しない。

d 計算単位

廊下、便所、浴室等を含む家屋の延べ床面積である。

e 留意事項

- ・浴室、便所、洗面室等に設置されている換気扇、浴室換気乾燥機は「ダクト併用方式」の標準評点数の積算には含まれていないので、「ダクト併用方式」を評点付設しても、それとは別個に評点付設する必要がある。
- ・住宅以外の用途に設置されている換気設備であっても、設備の内容が「ダクト併用方式」と同等で、家屋の規模が一戸建住宅程度のものであれば、「ダクト併用方式」によって評点付設して差し支えない。

## カ 運搬設備

(7) ホームエレベーター

a 積載量

150 kg(2人乗り)を標準として、200 kg(3人乗り)のものの場合には「1.10」の増点補正をする。

b 着床数

2箇所ものを標準として、3箇所もの場合には「1.10」の増点補正をする。

c 施工の程度

その質の良否及び取付け方の良否により、適宜補正して差し支えない。

## 11 仮設工事

### (1) 内容

部分別「仮設工事」の内容は、木造家屋を建築する際の敷地の仮囲、足場等の建築に必要な準備工事又は工事中の保安のための工事をいい、隣地境界線から5m以内の高さ7m以上の建物については保安シートを張る等の危害防止措置が義務づけられている（建築基準法施工令第136条の5第2項）ため、原則として3階建て以上の家屋又は2階建て以下であっても高さ7m以上の家屋について評点付設するものである。また、仮設工事は、建物完成後には確認することができず、工事費についても個々に捕捉して評点付設することは困難であることから、延べ床面積を計算単位とし、延べ床面積1.0㎡当たりの標準評点数が示されている。

なお、この場合の家屋の高さとは、建築基準法施工令第2条第1項6号に定められており、地盤面から建築物上端までの垂直距離をいうものである。

### (2) 標準評点数

「仮設工事」の標準評点数は、建築費に通常含まれる仮設工事のための損料及び労務費から算出した延べ床面積1.0㎡当たりのものによって示されている。ここに含まれるものは概ね次のとおりである。

木造家屋の場合、非木造家屋に比べ、仮設工事に及ぼす程度や規模の差異は小さいものと考えられることから、全ての用途について同一の標準評点数となっている。

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| 標準評点数の積算内容 | 外部足場、内部足場、保安用シート、養生費、清掃片付け費 |
|------------|-----------------------------|

### (3) 補正項目及び補正係数

#### ア 仮設工事の難易

建物の周囲の状況及び交通の便否等によって生じる仮設工事費の多少を評価に反映させるため設けられたものである。

補正係数は、木造家屋の建築に際して、交通の頻繁な地域で工事に困難を伴う地域にあるかどうか、敷地に余裕があるかどうか等により判断するものであり、最も困難を伴うと考えられる場合には「1.50」の増点補正率を適用し、反対に最も安易に工事が行われる条件にある場合には「0.70」の減点補正率を適用するものである。

### (4) 留意点

1階がRC造の車庫で2階、3階が木造である複合構造建物の場合にも、それぞれの構造ごとに「仮設工事」を付設する必要がある（この場合にはRC造部分にも木造の仮設工事の標準評点数を準用する。）。

## 12 その他工事

### (1) 内容

部分別「その他工事」の内容は、「屋根」「基礎」「外壁」「柱・壁体」「内壁」「天井」「造作」「床」「建具」「建築設備」「仮設工事」のいずれの部分別にも含まれない部分であり、出窓、<sup>ひさし</sup>庇、<sup>とい</sup>樋及び階段等がこれに含まれる。

なお、部分別「その他工事」に含まれる雑工事に係る費用の、家屋の総建築費に占める割合は、通常、専用住宅にあつては6%、併用住宅にあつては3%、農家住宅にあつては2%、旅館及び料亭用建物にあつては8%程度であり、建物全体の傾向としては、4～5%程度とされている。

### (2) 標準評点数

木造家屋の用途別ごとに、標準的に施工される雑工事及びそれらの標準的な施工量から算出されている。

用途別「その他工事」の主な内容

| 主な用途別       | 程度 | 主な雑工事の内容                  |
|-------------|----|---------------------------|
| 専用住宅用建物     | 中  | 階段、樋、庇、ポーチ、出窓、窓格子、床下収納庫等  |
| 併用住宅用建物     | 中  | 階段、樋、庇等                   |
| 農家住宅用建物     | 中  | 樋、庇等                      |
| 共同住宅、寄宿舎用建物 | 中  | 階段、樋等                     |
| 普通旅館、料亭用建物  | 中  | 樋、庇、出窓、階段、手摺、濡縁等          |
| 事務所、銀行用建物   | 中  | 樋、階段、手摺、バラペット、カウンター等      |
| 店舗用建物       | 中  | 樋、階段、手摺、陳列棚、バラペット等        |
| 劇場用建物       | 中  | 樋、庇、舞台、階段、バラペット、ショウウィンドウ等 |
| 公衆浴場用建物     | 中  | 階段、樋、庇、番台等                |
| 工場用建物       | 中  | 樋等                        |
| 倉庫用建物       | 中  | 樋、庇等                      |

### (3) 評点項目

「その他工事」の評点項目に示す「上」「中」「並」は、部分別「建具」の場合と同様に、家屋の「普請の程度」を表している。

したがって、評点付設は、雑工事の個々についてそれぞれ別個にこれを行うこととせず、一棟の木造家屋に使用される雑工事の施工状況を総合的に判断して、その雑工事の全体を一つにまとめて行うものとされている。ただし、小屋裏収納庫及びロフトが設置されている場合は、個別加算を行う（「5小屋裏収納庫」参照のこと）。

なお、専用住宅用建物における主な雑工事の内容は下表のとおりである。

| 程度 | 主な雑工事の内容                |
|----|-------------------------|
| 上  | 階段、樋、庇、ポーチ、出窓、窓格子、床下収納庫 |
| 中  | 階段、樋、庇、ポーチ、出窓、窓格子、床下収納庫 |
| 並  | 階段、樋、庇、ポーチ、出窓           |

### (4) 補正項目及び補正係数

個々の家屋の「その他工事」の施工量及び施工の程度に見合う評点数を算出するために設けられたものである。

したがって、当該家屋の「その他工事」施工量及び施工の程度に応じ補正係数を決定するものであり、再建築費評点基準表に示されている補正係数の範囲を超えて決定しても差し支えないものである。ただし、補正係数は当該家屋の延べ床面積を考慮して、総合的に判断し決定する。

なお、補正率の目安は以下のとおりである。

ア 施工量の多少

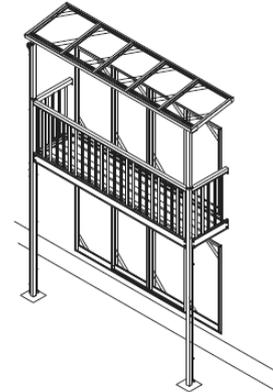
(7) 階段

階段のない家屋（平家建）で、専用住宅用建物「中」を適用する場合、「施工量の多少」で「0.20」程度の補正率を控除する。

また、3階建家屋等で階段が2箇所以上のときは、必要に応じ補正を行う。

(イ) 既成ベランダ

専用住宅用建物「中」を適用する場合で、間口1間程度けんのものが施工されている場合、「施工量の多少」で「0.20」程度の補正率を加算して差し支えない。



(5) 小屋裏収納庫（ロフトを含む）

4.5 畳程度の広さで、当該内壁，天井，床の各仕上がラワン合板程度のものを標準として，1箇所当たりの評点数を積算している。

したがって，当該家屋の小屋裏収納庫の規模，施工の程度が相違する場合，下表のとおり補正を行う。

ロフトは，小屋裏収納庫の内壁が1面施工されていないもので，階段ユニットが施工されていないものとして積算されており，減点補正率を適用する。また，施工の程度における「部屋仕様」及び「物置仕様」の区分は仕上資材によるものであり，実際の利用状況を指しているものではない。

なお，専用住宅用以外の用途の家屋についても必要に応じて付設して差し支えない。

(参考) 小屋裏収納庫の標準評点数の積算内訳

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| 床組及び床仕上 | 56,423 点              |
| 内壁      | 47,444 点              |
| 天井      | 12,450 点              |
| 折り畳み階段  | 42,550 点              |
| 合計      | 158,867 点 → 158,800 点 |

| 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 |
|------|-------------|---------|-----|-----------------|---|-----------|-----------|------|
| 加算評点 | 小屋裏収納庫      | 158,800 | 1箇所 | 規模              | 2.0 ← 1.7 ← 1.4 ← 1.2 ← 1.0 → 0.8 → 0.6 |           |           | 箇所数  |
|      |             |         |     |                 | 12畳 10畳 8畳 6畳 4.5畳 3畳 2畳                |           |           |      |
|      |             |         |     | 程度              | 1.1 ← 1.0 → 0.75 → 0.65                 |           |           |      |
|      |             |         |     | 小屋裏(部屋仕様)       | 小屋裏(物置仕様)                               | ロフト(部屋仕様) | ロフト(物置仕様) |      |
|      |             |         |     | 枠組壁構法<br>木造プレハブ | → 0.85<br>枠組壁構法のもの<br>木造プレハブのもの         |           |           |      |

