

令和 6 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

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 第1節 家屋の評価について         | 1   |
| 1 再建築費評点基準表の構成        | 1   |
| 2 評価資料について            | 6   |
| 3 資料の保存について           | 6   |
| 第2節 木造家屋の各部分別の評価について  | 7   |
| 1 構造部 主体構造部 柱・壁体      | 7   |
| 構造部 主体構造部 屋根構造        | 9   |
| 構造部 主体構造部 床構造         | 9   |
| 2 構造部 基礎              | 11  |
| 3 外壁仕上                | 15  |
| 4 内壁仕上                | 18  |
| 5 床仕上                 | 22  |
| 6 天井仕上                | 24  |
| 7 屋根仕上                | 26  |
| 8 建具                  | 32  |
| 9 建築設備                | 35  |
| 10 仮設工事               | 50  |
| 11 その他工事              | 51  |
| 第3節 非木造家屋の評価について      | 54  |
| 1 非木造家屋の種類            | 54  |
| 2 評点付設の方法             | 54  |
| 3 評価資料                | 54  |
| 第4節 非木造家屋の各部分別の評価について | 65  |
| 1 構造部 主体構造部           | 65  |
| 2 構造部 基礎工事            | 78  |
| 3 構造部 外周壁骨組           | 83  |
| 4 構造部 間仕切骨組           | 85  |
| 5 外壁仕上                | 87  |
| 6 内壁仕上                | 89  |
| 7 床仕上                 | 94  |
| 8 天井仕上                | 97  |
| 9 屋根仕上                | 99  |
| 10 加算評点項目             | 101 |
| 11 建具                 | 102 |
| 12 特殊設備               | 109 |
| 13 建築設備               | 111 |
| 14 仮設工事               | 145 |
| 15 その他工事              | 146 |
| 第5節 プレハブ住宅            | 147 |
| 1 プレハブ住宅の定義           | 147 |
| 2 プレハブ住宅の分類           | 147 |
| 第6節 木造プレハブ住宅の評価       | 149 |
| 1 評価方法等について           | 149 |
| 第7節 軽量鉄骨造プレハブ住宅の評価    | 150 |
| 1 標準評点数の積算基礎          | 150 |

|                        |                      |             |     |
|------------------------|----------------------|-------------|-----|
| 2                      | 構造部                  | 主体構造部（軽量鉄骨） | 150 |
| 3                      | 構造部                  | 主体構造部（屋根構造） | 151 |
| 4                      | 構造部                  | 主体構造部（床構造）  | 151 |
| 5                      | 構造部                  | 基礎工事        | 152 |
| 6                      | 構造部                  | 外周壁骨組       | 152 |
| 7                      | 構造部                  | 間仕切骨組       | 152 |
| 8                      | 外壁仕上                 |             | 153 |
| 9                      | 内壁仕上                 |             | 153 |
| 10                     | 床仕上                  |             | 153 |
| 11                     | 天井仕上                 |             | 154 |
| 12                     | 屋根仕上                 |             | 154 |
| 13                     | 建具                   |             | 155 |
| 14                     | 建築設備                 |             | 156 |
| 15                     | 仮設工事                 |             | 156 |
| 16                     | その他工事                |             | 156 |
| 第8節 鉄筋コンクリート造プレハブ住宅の評価 |                      |             | 157 |
| 1                      | 標準評点数の積算基礎           |             | 157 |
| 2                      | 主体構造部                |             | 157 |
| 3                      | 間仕切骨組                |             | 157 |
| 4                      | 外壁仕上                 |             | 157 |
| 5                      | 内壁仕上                 |             | 158 |
| 6                      | 床仕上                  |             | 158 |
| 第9節 部分別比準評価            |                      |             | 159 |
| 1                      | 通則                   |             | 159 |
| 2                      | 木造専用住宅               |             | 161 |
| 3                      | S R C造、R C造及びS造の共同住宅 |             | 162 |
| 第10節 総合比準評価            |                      |             | 163 |
| 1                      | 意義                   |             | 163 |
| 2                      | 標準家屋                 |             | 163 |
| 3                      | 対象家屋                 |             | 163 |
| 4                      | 単位当たり評点数の算出等         |             | 163 |
| 別紙 等級決定表               |                      |             | 165 |

## 第1節 家屋の評価について

### 1 再建築費評点基準表の構成

再建築費評点基準表は、「構造」、「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) 構造

家屋の主たる部分の構造材の相違により区分するもので、木材により組み立てられているもの（以下「木造」という。）と木材以外の構造材で組み立てられているもの（以下「非木造」という。）に区分される。

#### (2) 用途別区分

用途別区分とは、各個の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。

再建築費評点基準表は、木造7種類、非木造9種類に区分されている。これは、構造及び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って評価を簡便にするためである。

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用途に関わらず、当該家屋の本来の構造を基に固定資産評価要領付表1「家屋の種類及び再建築費評点基準表の適用」により決定する。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。

| 構造           | 用途別区分                                                                                                                                  |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 木造<br>(7種類)  | 「戸建形式住宅用建物」、「集合形式住宅用建物」、「事務所、店舗用建物」、「病院用建物」、「ホテル、旅館用建物」、「劇場用建物」、「工場、倉庫用建物」                                                             |
| 非木造<br>(9種類) | 「戸建形式住宅用建物」、「集合形式住宅用建物」、「事務所、店舗用建物」、「病院、ホテル用建物」、「工場、倉庫用建物」、「軽量鉄骨造建物戸建形式住宅用建物」、「軽量鉄骨造建物集合形式住宅用建物」、「軽量鉄骨造建物事務所、店舗等用建物」、「軽量鉄骨造建物工場、倉庫用建物」 |

#### (3) 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部分をいう。一棟の建物の「1.0㎡当たり再建築費評点数」は、これらの部分別ごとに評点数を算出し、それを合計して求める。

| 構造            | 部分別区分                                                                                                   |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 木造<br>(13区分)  | 構造部（主体構造部（「柱・壁体」、「屋根構造」、「床構造」）、「基礎」）、「外壁仕上」、「内壁仕上」、「床仕上」、「天井仕上」、「屋根仕上」、「建具」、「建築設備」、「仮設工事」、「その他工事」       |
| 非木造<br>(14区分) | 構造部（「主体構造部」、「基礎工事」、「外周壁骨組」、「間仕切骨組」）、「外壁仕上」、「内壁仕上」、「床仕上」、「天井仕上」、「屋根仕上」、「建具」、「特殊設備」、「建築設備」、「仮設工事」、「その他工事」 |

#### (4) 評点項目及び標準評点数

##### ア 評点項目

各部分別で一般的に使用されている建築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、その項目名は一般商品名ではなく、資材名称及び工事名称を用いて示されている。

##### イ 標準評点数

###### (7) 木造家屋

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に積算されており、令和6基準年度では、令和4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。

（ただし、令和6基準については、コロナ禍やウクライナ危機といった異例かつ特殊な背景による資材価格の急激な変動を踏まえ、一部の資材に係る評点数は補正されている。）

なお、「標準評点数」を求める算式は、原則として次のとおりである。

$$\boxed{\text{仕上材別の単位当たり標準評点数}^{※1}} \times \boxed{\text{標準量}^{※2}} = \boxed{\text{標準評点数}^{※3}}$$

※1 「単位当たり標準評点数の積算基礎」に記載

※2 「再建築費評点基準表」に記載

※3 計算結果10点未満切捨て

###### (イ) 非木造家屋

###### a 明確計算

固定資産評価基準別表12の2に記載されている「単位当たり標準評点数」を使用する。

###### b 不明確計算

原則として木造家屋の標準評点数の算出方法と同様である。

##### 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、「施工割合」については、原則1%単位としてその合計は100%とする。ただし、面積に含まれない部分（外廊下、車庫等）を各部分別で評点付設する場合は、必要に応じて100%を超えて差し支えない。

（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点 | 70%  | ⇒                                                                                                                                                                                                 |
| B    | 8,000点  | 25%  |                                                                                                                                                                                                   |
| C    | 7,000点  | 5%   |                                                                                                                                                                                                   |
|      |         |      | $\begin{array}{l} 10,000点 \times 0.70 = 7,000点^{※} \\ 8,000点 \times 0.25 = 2,000点^{※} \\ 7,000点 \times 0.05 = 350点^{※} \\ \hline \text{平均標準評点数} \quad 9,350点 \\ \text{※計算結果小数点以下切捨て} \end{array}$ |

## エ 再建築費評点基準表に示されていない評点項目について

再建築費評点基準表に示されている評点項目は、当該用途別区分の一般的な家で使用される評点項目のみであるため、実際に施工されている資材が再建築費評点基準表の評点項目に定められていないことがある。この場合、次の方法によって当該資材の標準評点数を求める。

### (7) 同一部分別区分の「単位当たり標準評点数の積算基礎」から算出する

再建築費評点基準表に定められていないが「単位当たり標準評点数の積算基礎」の同一部分別区分に当該資材の評点項目が定められている場合、上記イ(7)の方法により標準評点数を算出する。

### (4) 異なる部分別区分から転用する

同一の部分別区分に評点項目が定められておらず、他の部分別区分に当該資材の評点項目が定められている場合、その評点数を転用して標準評点数を算出する。

転用する際の評点数は、「資材費評点数」はそのまま転用し、「労務費評点数」及び「下地その他の評点数」は転用先の部分別区分の類似する評点項目の評点数を用いて算出する。

(計算例)

非木造家屋内壁仕上の「鋼板 亜鉛めっき鋼板」を天井仕上に転用する場合、次のとおり単位当たり標準評点数を求める。

#### ① 転用する評点項目

内壁仕上「鋼板 亜鉛めっき鋼板」

・下地の内容 軽量鉄骨胴縁、取付金物等

(内訳)

| 資材費評点数 | 労務費評点数  | 下地その他の評点数 | 合計評点数   |
|--------|---------|-----------|---------|
| 550 点  | 3,492 点 | 1,104 点   | 5,146 点 |

#### ② 類似する評点項目

天井仕上「鋼板 塗装亜鉛めっき鋼板」

・下地の内容 軽量鉄骨天井下地

(内訳)

| 資材費評点数 | 労務費評点数  | 下地その他の評点数 | 合計評点数   |
|--------|---------|-----------|---------|
| 861 点  | 2,444 点 | 1,376 点   | 4,681 点 |

#### ③ 資材費評点数の入替え

施工方法は、施工箇所により異なることから、労務費評点数及び下地その他の評点数は、転用先の類似する評点項目の評点数を利用する。

| 評点項目                        | 資材費評点数 | 労務費評点数  | 下地その他の評点数 | 転用後合計評点数                    |
|-----------------------------|--------|---------|-----------|-----------------------------|
| 転用する評点項目<br>鋼板<br>亜鉛めっき鋼板   | 550 点  | 3,492 点 | 1,104 点   | 太枠の評点数を合計<br><b>4,370 点</b> |
| 類似する評点項目<br>鋼板<br>塗装亜鉛めっき鋼板 | 861 点  | 2,444 点 | 1,376 点   |                             |

よって、天井仕上の「鋼板 亜鉛めっき鋼板」の単位当たり標準評点数は「4,370 点」となる。

なお、計算の結果、10 点未満の数値がある場合は、10 点未満を切り捨てたものを単位当たり標準評点数とする。

(7) 類似する評点項目での評点付設

該当する評点項目が存在しない場合、実際の施工資材と類似する評点項目相当として評点付設する。

(5) 標準量

用途別区分ごと及び部分別区分ごとに標準的な施工量を示したものが標準量であり、標準評点数の積算の基となっている。

主に延べ床面積1.0㎡当たりに対する各部分別の施工数量が定められているが、部分別の特性に応じて個数などの単位で定められているものもあるため、注意する必要がある。

(6) 補正項目及び補正係数

ア 補正項目

補正項目は、評価対象家屋の実態に即した評点付設ができるように部分別ごと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。

(7) 施工量の「多少」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、評価対象家屋に施工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る。各補正項目における補正係数欄の「標準」欄は、当該用途等の標準量に見合うものとなっており、評価対象家屋の施工量が標準と差異がある場合は、増点又は減点補正の目安に従って補正率を求めるものである。

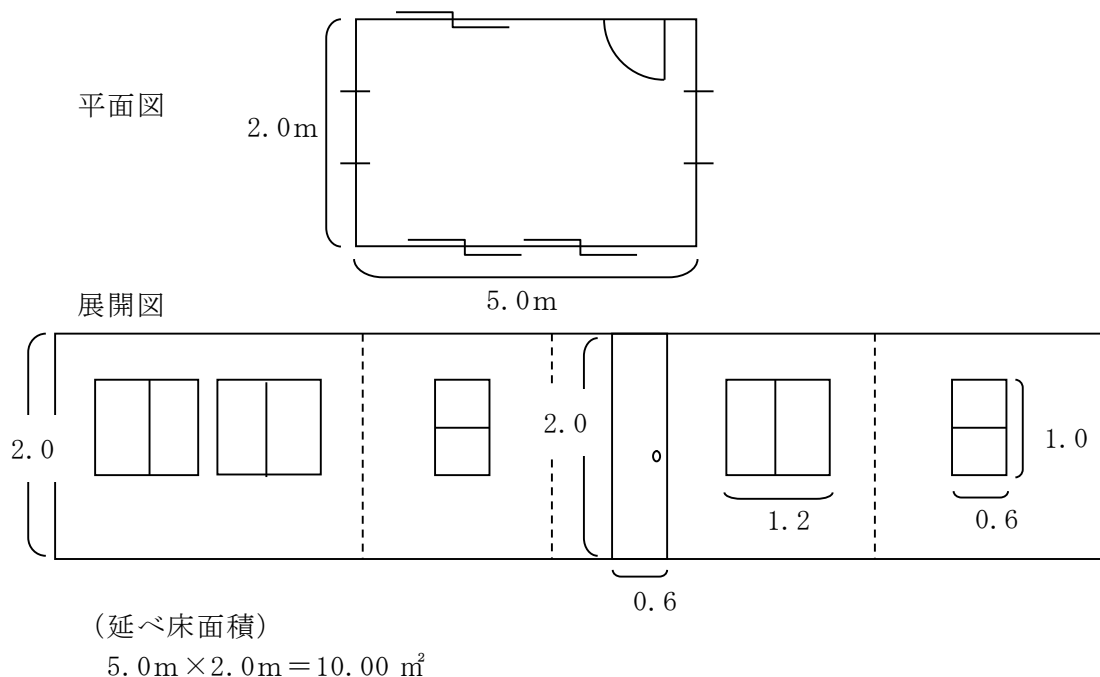
具体的には、次の計算式を用いた計算結果を参考に求める。

$$\text{評価対象家屋の延床面積 } 1.0 \text{ m}^2 \text{ 当たりの資材施工量} \div \text{標準量}$$

(計算例：外壁仕上)

下図のような木造の戸建形式住宅用建物の場合

標準量 延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup> 当たり 1.38 m<sup>2</sup>



(外周部分の面積)

$$(5.0\text{m} + 2.0\text{m} + 5.0\text{m} + 2.0\text{m}) \times 2.0\text{m} = 28.00 \text{ m}^2$$

(建具の面積)

$$0.6\text{m} \times 1.0\text{m} \times 2 \text{箇所} = 1.2 \text{ m}^2$$

$$1.2\text{m} \times 1.0\text{m} \times 3 \text{箇所} = 3.6 \text{ m}^2$$

$$0.6\text{m} \times 2.0\text{m} = 1.2 \text{ m}^2$$

$$1.2 \text{ m}^2 + 3.6 \text{ m}^2 + 1.2 \text{ m}^2 = 6.0 \text{ m}^2$$

(外壁の面積)

$$28.0 \text{ m}^2 - 6.0 \text{ m}^2 = 22.0 \text{ m}^2$$

(評価対象家屋の部分別「外壁仕上」に係る施工量の多少の補正率)

$$22.0 \text{ m}^2 \div 10.0 \text{ m}^2 \div \text{標準量 } 1.38 \text{ m}^2 = 1.594 \cdots \text{ (計算結果小数点第3位切捨て)}$$
$$\Rightarrow 1.59$$

よって、「施工量の多少」の補正率は「1.59」を参考として求める。

なお、実際の資材の施工量をそのまま用いて評点付設する非木造家屋の明確計算の場合は、施工量の「多少」に係る補正項目を適用する必要はなく、施工状況の「程度」に係る補正項目のみを適用する。

#### (イ) 施工状況の「程度」に関する補正

施工状況の程度に関する補正（「施工の程度」等）は、評価対象家屋の施工状況の良し悪しを家屋評価に反映させるものであり、各部分別で特段の取り決めがあるものを除いて、「特に程度の良いもの」及び「特に程度の悪いもの」に対して補正を行う。

### イ 補正係数

補正係数は補正率ともいい、補正項目ごとに「増点補正率」及び「減点補正率」が示されている。

#### (7) 補正の範囲

適用する補正率は、原則として再建築費評点基準表に示されている増点又は減点補正の範囲内で求め、評価対象家屋の数値が再建築費評点基準表に示されている数値の間に該当するときは、以下 a 又は b の式により求める。

a 標準量を基に求める場合

$$\text{評価対象家屋の数値} \div \text{標準の数値}$$

b 比例計算により求める場合

(a) 評価対象家屋の数値が標準とされた数値を上回るもの

$$1 + \frac{(\text{増点補正率} - 1.00)}{(\text{増点補正の数値} - \text{標準の数値})} \times (\text{評価対象家屋の数値} - \text{標準の数値})$$

(b) 評価対象家屋の数値が標準とされた数値を下回るもの

$$1 - \frac{(1.00 - \text{減点補正率})}{(\text{標準の数値} - \text{減点補正の数値})} \times (\text{標準の数値} - \text{評価対象家屋の数値})$$

(イ) **補正率の単位**

施工量の「多少」に係る補正率及び各補正項目で特段の定めがないものについては1%単位で決定する。なお、「程度」に係る補正率については、5%単位で決定して差し支えない。

(ウ) **補正率の判定方法**

補正率の判定方法として「項目別補正方式」と「総合補正方式」の二つの方法が示されており、いずれの方法によることも差し支えない。また、同一家屋において部分別区分ごとに異なる方法によることも差し支えない。

**ウ 相乗率**

同一の部分別区分において2以上の補正項目があるときは、すべての補正率を相乗し、計算結果の小数点第3位以下を切り捨てたものを相乗率とする。

(7) **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）を基に積算されており、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。

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）に当該計算単位を乗じて算出する。

**2 評価資料について**

図面には、設計時に作成される「設計図面」と家屋の完成後に作成される「竣工図面」があり、設計図面は設計時からの変更工事が反映されていないことから、家屋評価に使用する図面は、原則として竣工図面を使用する。

なお、竣工図面が入手できず設計図面を基に家屋評価を行う場合は、現地調査に特に注意を払い変更箇所の有無を確認する必要がある。

評点付設に際し、必要となる資料は次のとおりである。

(1) **木造家屋**

可能な限り平面図、立面図、仕上表等を借用する。また、必要に応じて丈量票を作成し、実地調査時の確認事項を記録する。

ただし、専用住宅に係る部分別比準評価の方法による場合は、この限りではない。

(2) **非木造家屋**

可能な限り見積書、平面図等の竣工図面一式をすべて借用する。

資料の借用が困難な場合は、現地調査時に計測及び確認を行う。

なお、所有者から評価資料の借用が困難な場合や不十分な場合は、所有者（納税義務者）のほかに、当該家屋の施工業者から入手することもできるが、施工業者に資料の保管義務はないため、依頼する際は文書等で行うなど丁寧な対応をすること。

また、施工業者への資料の依頼に先立ち、所有者の同意を得る方が望ましい。

**3 資料の保存について**

構造、用途及び評価方法を問わず、評価に要したすべての図面及びその他の書類については、課税の根拠となる。そのため、評価内容の確認、課税説明、審査申出等に対する弁明の資料等として用いることから、木造家屋、非木造家屋を問わずすべての資料を整理し適正に保管する。

## 第2節 木造家屋の各部分別の評価について

### 1 構造部 主体構造部

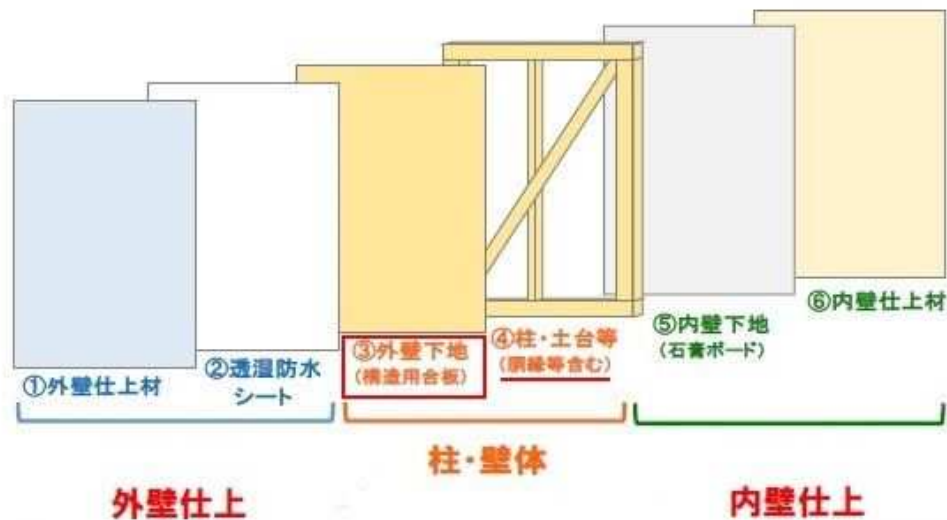
#### (1) 柱・壁体

##### ア 内容

部分別「柱・壁体」の内容は、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る。

##### イ 標準評点数

標準評点数の積算には、外壁下地の一部（構造用合板）及び内壁下地の一部（胴縁等）を含む。



##### ウ 評点項目

評点項目は「柱・壁体」の一つのみが設けられており、建物の工法（在来軸組工法建物、木造プレハブ工法建物及び枠組壁工法建物）や在来軸組構法における柱の種別（真壁造柱、大壁造柱）を問わない。

##### エ 補正項目及び補正係数

部分別「柱・壁体」の補正率の判定に当たっては、項目別補正方式又は総合補正方式により求める。本市においては、以下の総合補正方式によって求める。

#### (7) 施工量の多少

壁体の施工量について、標準量との差異を補正するもので、補正の考え方は第1節1(6)ア(7)を参照。

#### (4) 施工の程度

補正の考え方は、第1節1(6)ア(4)を参照。

なお、真壁造柱が施工されている場合であっても、使用される木材量に大差がないことから補正の必要はないが、一般的な資材と著しく異なる等、程度が異なる場合は、適宜補正を行う。

##### オ 留意事項

#### (7) 断熱材について

部分別「柱・壁体」の標準評点数の積算には、断熱材が含まれていないため、壁体に断熱材が施工されている場合は、別途評点付設する必要がある。

(イ) 古材使用について

柱・壁体等に古材を使用している場合で、新材と比べてその違いが明らかなきときは、「施工の程度」で減点補正を適用する。ただし、明らかでない場合は、特に補正する必要はない。

(ロ) 参考（家屋の工法について）

家屋の工法は大きく分けて「軸組工法」と「木製パネル・枠組壁工法」の二つに分類される。

a 軸組工法

軸組工法とは日本で古くから発達してきた伝統工法で、在来工法とも呼ばれる。柱や梁といった軸組で建物の骨組を構成する工法である。

軸組の工法は、壁の造りによって、以下の「真壁造」と「大壁造」の二つに分類される。

(a) 壁の造り

甲 真壁造

真壁造とは、主に和室に多く用いられる構造で、柱が壁の表面に表れている工事形態で、この真壁造で使用されている柱を真壁造柱という。

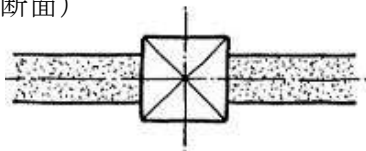
戸建形式住宅用建物に使用される真壁造柱は、主に 10.5 cm、12.0 cm、13.5 cm、15.0 cm の 4 種類が一般的である。

乙 大壁造

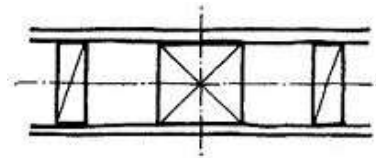
大壁造とは、主に洋室に多く用いられる構造で、柱が壁で覆い隠された工事形態である。この大壁造で使用されている柱を大壁造柱という。

戸建形式住宅用建物における大壁造柱は、主に 10.5 cm、12.0 cm、13.5 cm 角の 3 種類が一般的である。

(断面)



真壁



大壁

b 木製パネル・枠組壁工法

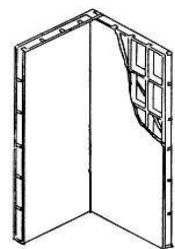
木製パネル・枠組壁工法とは、アメリカで考案された工法で、フレーム状に組まれた木材に構造用合板や石膏ボードを打ち付けた壁体で建物を構成する工法である。

壁体の工法は、以下の「木製パネル」と「枠組壁体」の二つに分類される。

(a) 壁体

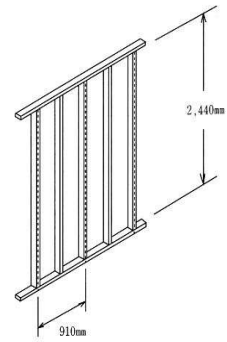
甲 木製パネル

木製パネルは、木造プレハブ工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、90 mm 程度の厚さの木製パネルで、木組に厚さ 50 mm 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。



## 乙 枠組壁体

枠組壁体は、柱のない枠組壁工法建物（ツーバイフォー（2×4））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。



## (2) 屋根構造

### ア 内容

屋根の骨組部分をいい、屋根の部分から仕上部分とその下地を除いたものが屋根構造である。

### イ 標準評点数

標準評点数の積算には、小屋組と野地板が含まれている。

### ウ 評点項目

評点項目は、「木造」の一つのみが設けられている。

### エ 補正項目及び補正係数

屋根構造に補正項目は設定されていない。

### オ 留意事項

#### (7) 小屋組の種類について

小屋組には陸屋根小屋組、和小屋組、洋小屋組などがあるが、使用される木材量に大差がないとされていることから、基本的に小屋組は「木造」を使用して評価を行う。

## (3) 床構造

### ア 内容

床の部分から仕上部分とその下地を除いたものが床構造である。

### イ 標準評点数

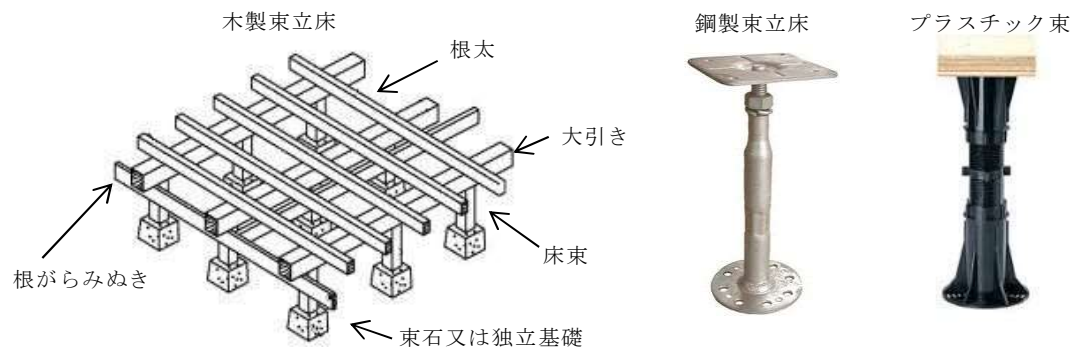
標準評点数の積算には、床組と床構造用合板が含まれている。

### ウ 評点項目

#### (7) 一階床組

玄関の土間部分等以外の部分に、一般的に施工される床組である。

一階床組の種類については、「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。（質疑応答集）



#### (イ) 二階床組（階上床）

階上床構造で、木造家屋の２階以上に施工される床組である。

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である。

#### (ウ) 土間コンクリート打

住宅の玄関等、地盤面と高さが変わらない部分に多く施工される床組であり、タイル仕上やモルタル仕上が施工される場合が多い。

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）を打ったものである。

### エ 補正項目及び補正係数

床構造に補正項目は設定されていない。

### オ 留意事項

#### (7) 二階床組の積算について

木造「二階床組」の評点数については、階段部分に係る開口部分を控除したうえで積算されているため、別途控除する必要はない。

#### (4) ユニットバス直下の床組について

ユニットバスの直下には通常床組が施工されていないため、図面等でユニットバスの下に床組が施工されていることが明確な場合や、2階以上にユニットバスが施工されている場合に限り、床組を評点付設する。

## 2 構造部 基礎

### (1) 内容

部分別「基礎」の内容は、建物の基脚部分をいい、これに含まれるものは、根切工事、砂利地業、割栗地業、基礎（鉄筋コンクリート、沓石、束石等）である。

### (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を乗じたものと、スラブ部分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

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{立上り部分の} \\ \text{単位当たり} \\ \text{標準評点数} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{立上り} \\ \text{部分の} \\ \text{標準量} \end{array}} + \boxed{\begin{array}{c} \text{スラブ部分の} \\ \text{単位当たり} \\ \text{標準評点数} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{鉄筋コンクリート} \\ \text{基礎の標準} \\ \text{評点数} \end{array}}$$

(計算例)

戸建形式住宅用建物の鉄筋コンクリート基礎地上高40cmの標準評点数

$$5,660 \text{ 点} \times 0.92\text{m} + 8,550 \text{ 点} = 13,757 \text{ 点} \Rightarrow 13,750 \text{ 点}$$

(計算結果 10 点未満切捨て)

#### イ 独立基礎の積算方法

木造家屋に独立基礎が施工されている場合は、単位当たりの標準評点数を用いて、個数により評価する。

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{積算基礎「独立基礎」の} \\ \text{単位当たり標準評点数} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{独立基礎の} \\ \text{個数} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{独立基礎の} \\ \text{評点数} \end{array}}$$

#### ウ コンクリートブロック基礎の積算方法（質疑応答集）

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る。

##### ○コンクリートブロック基礎（1.0m 当たり）

$$540 \text{ 点（資材費）} + 280 \text{ 点（労務費）} = 820 \text{ 点} \Rightarrow 820 \text{ 点}$$

(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

$$(820 \text{ 点} \times 18\text{m}) \div 20 \text{ m}^2 = 738 \text{ 点} \Rightarrow 730 \text{ 点} \quad (\text{計算結果 10 点未満切捨て})$$

### (3) 評点項目

#### ア 鉄筋コンクリート基礎

##### (ア) 鉄筋コンクリート基礎の種類

鉄筋コンクリート基礎は施工方法により「布基礎」と「べた基礎」に区分される。ただし、評点付設に当たっては、いずれの基礎が施工されている場合であっても鉄筋コンクリート基礎として評点付設する。

##### a 布基礎

柱（土台）や壁体の下部に連続して施工される基礎をいい、「線」で建物の荷重を支えるものである。住宅用の場合は、床下防湿措置として防湿用のコンクリート又は防湿フィルムが施工される。

##### b ベタ基礎

建物の底面全体に、縦横に鉄筋を配した鉄筋コンクリートの板状の基礎が

設置される基礎をいい、「面」で建物の荷重を支えるものである。

#### イ 独立基礎

柱の下部に施工される基礎をいい、「点」で家屋の荷重を支えるものである。

木造家屋の場合、居住用の建物に施工されることはほとんどなく、附属家等の簡易な建物に施工されることがある。

#### ウ コンクリートブロック基礎

コンクリートブロックを基礎の立上りに使用した基礎である。

木造家屋の場合、居住用の建物に施工されることはほとんどなく、倉庫等の小規模で簡易な建物に施工されることがある。

### (4) 補正項目及び補正係数

#### 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、基礎に掛かる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、平屋建の場合は、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。

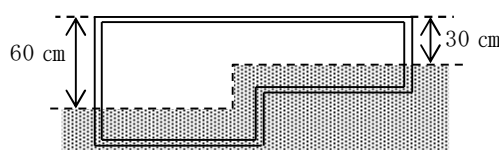
#### イ 地上高

地盤上に現れている部分の高さにより、施工量に差が出ることから補正を行うものである。

よって、地盤面（グラウンドライン＝G L）から基礎天端までの高さにより判定する。

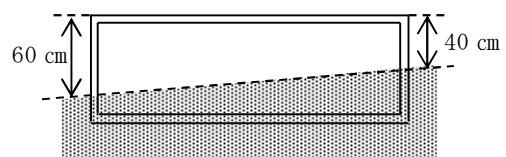
一般的に、一棟の家屋でも地盤面の状況によって計測した地上高に多少の高低差が生じる場合があるが、例1のように、施工箇所による地上高に違いが認められる場合は、平均的な高さにより判定する。ただし、例2のように、傾斜地の場合は、最大の高さにより判定する。また、地上高が、再建築費評点基準表に示されている高さの間に位置する場合は、地盤の状況等を考慮して、再建築費評点基準表に示された地上高に近似する高さをもって判定する。

例1



加重平均により平均高を求める

例2



最大の高さ 60 cm

#### ウ 平面の形状等

基礎の施工量は、建物の規模（基礎設置面積）、平面の形状（基礎設置部分の形状、間仕切の多少等）によって、建床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの施工量に多少が生じる。

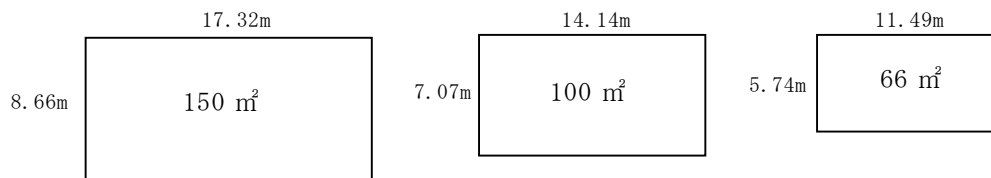
そのため、「(7)建物の規模」、「(4)立上り部分延長」を総合的に判定し補正率を決定する。

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率を決定しても差し支えない。

(7) 建物の規模（戸建形式住宅用建物の場合）

形状が同じで規模が相違する場合、建物の規模については、規模が小さければ建床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの施工量が増加し、規模が大きければ建床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの施工量は減少する。

(参考)



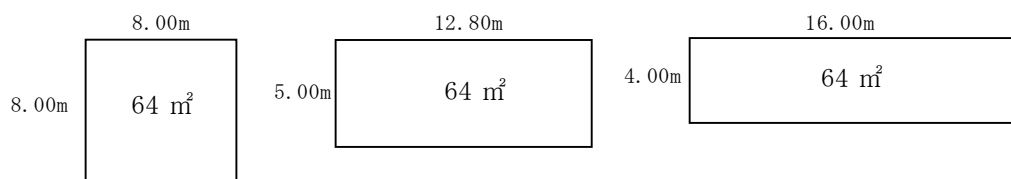
| 面積                                     |                                        | 約 150 m <sup>2</sup>  | 約 100 m <sup>2</sup>  | 約 66 m <sup>2</sup>   |
|----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 外周の長さ                                  |                                        | 51.96m                | 42.42m                | 34.46m                |
| 基礎設置面積 1.0 m <sup>2</sup> 当たり<br>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                  | 0.66                  |
|                                        | 基礎設置面積 1.0 m <sup>2</sup> 当たり<br>外周の長さ | 0.82                  | 1.00                  | 1.23                  |

一定の規模（延べ床面積 110 m<sup>2</sup>程度の 2 階建て、多少平面に凹凸のあるもの）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 m<sup>2</sup>当たり立上り部分延長（m 数）を標準とし、形状が同じ場合で、基準となる規模より大きな場合は 1.0 m<sup>2</sup>当たりの施工量が減少し、小さな場合は 1.0 m<sup>2</sup>当たりの施工量が増加することから補正の必要性が生じるものである。

(4) 立上り部分延長

規模が同じで形状が相違する場合、形状が複雑（凹凸が多い、長方形等）であれば建床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの施工量が増加し、形状が単純（凹凸が少ない、正方形等）であれば建床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの施工量が減少する。

(参考)

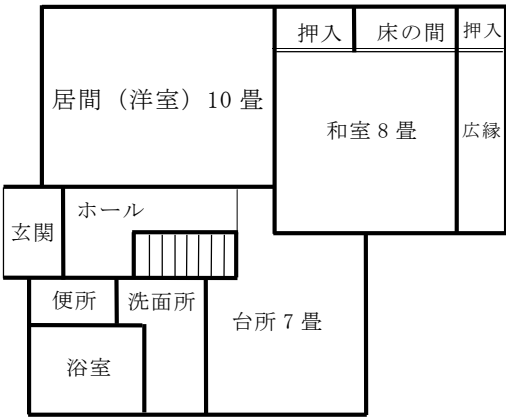


| 面積                                     |                                        | 64 m <sup>2</sup>     |                       |                       |
|----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 外周の長さ                                  |                                        | 32m                   | 35.6m                 | 40m                   |
| 基礎設置面積 1.0 m <sup>2</sup> 当たり<br>外周の長さ |                                        | 0.500m／m <sup>2</sup> | 0.556m／m <sup>2</sup> | 0.625m／m <sup>2</sup> |
| 比率                                     | 長辺：短辺                                  | 1：1                   | 1：2.6                 | 1：4                   |
|                                        | 基礎設置面積 1.0 m <sup>2</sup> 当たり<br>外周の長さ | 0.90                  | 1.00                  | 1.12                  |

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 m<sup>2</sup>当たりの施工量が増減することから補正の必要性が生じるものである。

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。

例えば、右図のような間取りの家屋の場合は、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、一定の規模の家屋で基礎設置部分に 1、2 箇所程度の凹凸があるものを標準として、次に示す家屋の状況に応じて、増点補正又は減点補正を判断する。

なお、標準とされている建物の規模、平面の形状は、建床面積 60 m<sup>2</sup>程度で、多少平面に凹凸のあるものである。

| 増点補正となる家屋  | 減点補正となる家屋   |
|------------|-------------|
| 大きな凹凸の多い家屋 | 大きな凹凸の少ない家屋 |
| 長細い家屋      | 正方形の家屋      |
| 間仕切りの多い家屋  | 間仕切りの少ない家屋  |

### エ 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を標準として積算されているが、次に示す仕上が施工されている場合は適宜増点補正を適用する。

なお、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。

| 立上り表面の仕上               | 補正係数 |
|------------------------|------|
| 立上り外周面の全体が人造石研出し仕上程度   | 1.15 |
| 立上り外周面の全体が人造石洗出し仕上程度   | 1.10 |
| 立上り外周面の半分程度が人造石洗出し仕上程度 | 1.05 |
| 立上り外周面の全体がモルタル仕上程度     | 1.00 |

### (5) 留意事項

登記面積に含まれない袖壁、ピロティ及び共同住宅の外部廊下や外部階段があり、その部分に基礎が施工されていることが確認できた場合の設置面積は、当該部分を基礎設置面積に含めることに注意する。

### 3 外壁仕上

#### (1) 内容

部分別「外壁仕上」の内容は、外周壁の仕上部分及びその下地部分である。

#### (2) 評点項目

外壁仕上は多種あるが、主なものは、サイディング、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

サイディングの種類には木質系、金属系、窯業系等があるが、すべて「サイディング」として評点付設を行い、木片セメント板、珪酸カルシウム板及び鋼板成型板についても同様とする。

なお、標準評点数は、塗装したものを想定して積算されているため、塗装分を別途評点付設する必要はない。

##### イ 薄付外装吹付仕上

表面の吹付仕上と下地部分「モルタル下地、胴縁等」で構成されている。

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、下地が気泡コンクリート板（ALC板）のものについては、次の「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 35 mm から 50 mm 程度の薄型の ALC 板に、アクリルリシン等の吹付が施工されているものを想定している。

ALC 板にこれらの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想定して積算されている。ただし、二丁掛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、この評点項目で評点付設して差し支えない。

##### オ 板張

木材を仕上材として外壁に張り付けたものである。板材及び施工方法は複数あるが、すべてこの評点項目で評点付設する。

##### カ 断熱材（加算評点項目）

通常、外気に接する部分に「断熱材」が施工されていることから、「断熱材」が施工されていないことが明確な場合を除き、「断熱材」を評点付設する。

なお、品等の判定については、次の表に基づき行うが、使用資材の特定が困難な場合は、「中」相当として評点付設して差し支えない。また、断熱材には多様な商品があり、評点項目の品等を次の表のとおり判定することが不適当と認められる場合は、価格等を参考に品等を判断して差し支えない。

| 品等 | 資材                                                  |
|----|-----------------------------------------------------|
| 上  | グラスウールボード<br>発泡ポリスチレンフォーム<br>硬質ポリウレタンフォーム           |
| 中  | グラスウール（100 mm厚程度）<br>スタイロフォーム<br>発泡ウレタン吹付<br>ロックウール |
| 並  | グラスウール（50 mm程度）<br>押出ポリスチレンフォーム<br>押出法ポリスチレン        |

#### キ 評点項目に係る留意事項

##### (7) 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

各用途の再建築費評点基準表には、その用途において一般的に使用頻度の高い外壁仕上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「単位当たり標準評点数の積算基礎」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。

転用に当たっては、「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仕上の単位当たり標準評点数に、当該用途の外壁仕上の標準量を乗じたものの10点未満を切り捨てて、転用する評点項目の標準評点数を求める。

（計算例）

戸建形式住宅用建物に適用する「合成樹脂板」の標準評点数  
 $2,070 \text{ 点} \times 1.38 \text{ m}^2 = 2,856 \text{ 点} \rightarrow 2,850 \text{ 点}$

#### (3) 補正項目及び補正係数

部分別「外壁仕上」の補正率の判定に当たっては、項目別補正方式又は総合補正方式により求める。本市においては、以下の総合補正方式によって求める。

##### ア 施工量の多少

外壁仕上の施工量について、標準量との差異を補正するもので、補正の考え方は第1節1(6)ア(7)を参照。

##### イ 施工の程度

補正の考え方は、第1節1(6)ア(4)を参照。一般的な家屋については適用する必要がない。

#### (4) 留意事項

##### ア 外壁仕上の施工量の範囲

直下に居室があるバルコニーの腰壁及び袖壁等に外壁と同じ仕上が施工されている場合は、外壁仕上の施工量に含める。

##### イ 登記面積に含まれない部分の仕上について

登記面積に含まれない袖壁、ピロティ、外部廊下、外部階段及びエントランス等があり、その部分に外壁仕上が施工されていることが確認できた場合の施工面

積は、当該部分を外壁仕上面積に含めることに注意する。

#### ウ 階高

床上端から直上階の床上端までの高さを「階高」といい、この高低により外壁仕上等の施工量に影響することから、図面等から適切に判断する。

## 4 内壁仕上

### (1) 内容

部分別「内壁仕上」の内容は、間仕切壁の両面、外周内壁の仕上部分及びその下地部分である。

### (2) 評点項目

内壁仕上は多種あるが、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 項目別評点方式

##### (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）全般を評点付設するものである。

なお、木造家屋再建築費評点基準表に定められているクロス貼の標準評点数には「巾木」に係る評点数を含んで積算していることから、別途、巾木を評点付設する必要はない。

##### (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。

なお、木造家屋再建築費評点基準表に定められている木質系壁仕上の標準評点数には「巾木」に係る評点数を含んで積算していることから、別途、巾木を評点付設する必要はない。

「上」 … 檜、杉板張相当

「中」 … 化粧合板相当

「並」 … ラワン合板相当

##### (ウ) 塗り壁

モルタル、京壁、砂壁、漆喰壁、繊維壁、プラスター等、塗り壁全般を評点付設するものである。

なお、「塗り壁」の下地は、石膏ボードが積算されているが、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

品等の判定については、概ね次のような基準によって行い、200 mm角未満のタイルについては「小」、200 mm角以上 300 mm角未満のタイルについては「中」として評点付設して差し支えない。

「中」 … 200 mm角タイル相当

「小」 … 100 mm角タイル相当

##### (オ) 石材系仕上

品等は「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。ただし、価格の把握が困難な場合は、家屋全体の普請の程度を考慮して適宜品等を決定する。

#### イ 総合評点方式

部分別「内壁仕上」については、「戸建形式住宅用建物」及び「集合形式住宅用建物」に限り、総合評点方式が設けられている。一般的な戸建住宅や共同住宅は、使用資材や施工割合が概ね同程度であることから、標準的な資材及び施工割合によ

り設定された総合評点方式を用いて評点付設する。

なお、総合評点方式は、部分別「床仕上」及び天井仕上」についても設けられており、「内壁仕上」と同様の考え方にに基づき、評点付設する。

(7) 標準評点数の積算方法

総合評点方式の標準評点数は、「戸建形式住宅用建物」及び「集合形式住宅用建物」の標準的な家屋に施工されている内壁仕上、床仕上、天井仕上の各評点項目の標準評点数に施工割合を乗じて求めた評点数を合計した平均標準評点数となっている。

総合評点方式の積算根拠（戸建形式住宅用建物）

| 室名          | 内壁仕上                   |      |                 |
|-------------|------------------------|------|-----------------|
|             | 評点項目<br>(標準評点数)        | 施工割合 | 標準評点数<br>× 施工割合 |
| 居室等         | クロス貼<br>(6,600 点)      | 92%  | 6,072           |
| 洗面脱衣室、トイレ   |                        |      |                 |
| 玄関          |                        |      |                 |
| 浴室（UB）、階段下  | 仕上なし                   | 8%   | 0               |
| 合計（平均標準評点数） |                        | 100% | 6,070           |
| 室名          | 床仕上                    |      |                 |
|             | 評点項目<br>(標準評点数)        | 施工割合 | 標準評点数<br>× 施工割合 |
| 居室等         | 木質系床仕上（中）<br>(4,310 点) | 86%  | 3,706           |
| 洗面脱衣室、トイレ   | 合成樹脂張床（中）<br>(3,020 点) | 7%   | 211             |
| 玄関          | タイル（大）<br>(12,860 点)   | 2%   | 257             |
| 浴室（UB）、階段下  | 仕上なし                   | 5%   | 0               |
| 合計（平均標準評点数） |                        | 100% | 4,170           |
| 室名          | 天井仕上                   |      |                 |
|             | 評点項目<br>(標準評点数)        | 施工割合 | 標準評点数<br>× 施工割合 |
| 居室等         | クロス天井<br>(4,320 点)     | 95%  | 4,104           |
| 洗面脱衣室、トイレ   |                        |      |                 |
| 玄関          |                        |      |                 |
| 浴室（UB）、階段下  | 仕上なし                   | 5%   | 0               |
| 合計（平均標準評点数） |                        | 100% | 4,100           |

総合評点方式の積算根拠（集合形式住宅用建物）

| 室名          | 内壁仕上                   |      |                |
|-------------|------------------------|------|----------------|
|             | 評点項目<br>(標準評点数)        | 施工割合 | 標準評点数<br>×施工割合 |
| 居室等         | クロス貼<br>(6,580 点)      | 92%  | 6,053          |
| 洗面脱衣室、トイレ   |                        |      |                |
| 玄関          |                        |      |                |
| 浴室（UB）、階段下  | 仕上なし                   | 8%   | 0              |
| 合計（平均標準評点数） |                        | 100% | 6,050          |
| 室名          | 床仕上                    |      |                |
| 居室等         | 木質系床仕上（中）<br>(4,310 点) | 82%  | 3,534          |
| 洗面脱衣室、トイレ   | 合成樹脂張床（中）<br>(3,020 点) | 8%   | 241            |
| 玄関          | 合成樹脂張床（並）<br>(1,620 点) | 2%   | 32             |
| 浴室（UB）、階段下  | 仕上なし                   | 8%   | 0              |
| 合計（平均標準評点数） |                        | 100% | 3,800          |
| 室名          | 天井仕上                   |      |                |
| 居室等         | クロス天井<br>(4,320 点)     | 92%  | 3,974          |
| 洗面脱衣室、トイレ   |                        |      |                |
| 玄関          |                        |      |                |
| 浴室（UB）、階段下  | 仕上なし                   | 8%   | 0              |
| 合計（平均標準評点数） |                        | 100% | 3,970          |

(イ) 評点付設の方法

総合評点方式を適用できる家屋は、「戸建形式住宅用建物」の場合は、階数が平屋建～3階建、延べ床面積が60～150㎡程度、内壁及び天井に主にクロス貼、床に主にフローリングが施工された一般的な家屋（和室が1室（6畳程度以内）の場合にも適用可）、「集合形式住宅用建物」の場合は、戸当たり平均床面積が20～70㎡程度、内壁及び天井に主にクロス貼、床に主にフローリングが施工された一般的な家屋である。

評価対象家屋が、登記床面積に専用面積以外のエントランス、管理人室及び廊下等が含まれる家屋や、浴室がユニットバスでない家屋等、積算内容に示す資材や施工割合と明らかに異なる場合は、総合評点方式を用いて評点付設することが適当でないため、項目別評点方式により評点付設する。

ウ 留意事項

(7) 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示されていない場合の標準評点数については、部分別「外壁仕上」と同様とする。

(4) 天井高

床上端から天井までの高さを「天井高」といい、この高低により内壁仕上の施工量に影響することから、図面等から適切に判断する。

(3) 補正項目及び補正係数

部分別「内壁仕上」の補正率の判定に当たっては、項目別補正方式又は総合補正方式により求めるが、本市においては、以下の総合補正方式によって求める。

**ア 施工量の多少**

内壁仕上の施工量について、標準量との差異を補正するもので、補正の考え方は第 1 節 1 (6)ア (7)を参照。

**イ 施工の程度**

補正の考え方は、第 1 節 1 (6)ア (4)を参照。

## 5 床仕上

### (1) 内容

部分別「床仕上」の内容は、床組の上に施工される仕上である。

### (2) 評点項目

部分別「床仕上」の評点項目は、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。

#### ア 項目別評点方式

##### (7) 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。

「上」 … 畳表が名産地の動力織、麻糸を使用し、畳床に1級品を使い畳縁に光輝縁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。）

##### (4) 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。

「上」 … 縁甲板及び単層フローリング相当

「中」 … 複合フローリング相当

「並」 … ラワン合板相当

##### (4) 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。

「上」 … ウィルトンカーペット相当

「並」 … ループパイル、タイルカーペット相当

##### (I) 石材系仕上

品等は「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。ただし、価格の把握が困難な場合は、家屋全体の普請の程度を考慮して適宜品等を決定する。

##### (4) タイル

品等の判定については、概ね次のような基準によって行い、200 mm角未満のタイルについては「小」、200 mm角以上 300 mm角未満のタイルについては「中」、300 mm角以上 600 mm角以下のタイルについては「大」として評点付設して差し支えない。

「大」 … 300 mm角相当

「中」 … 200 mm角相当

「小」 … 100 mm角相当

##### (4) 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。

「中」 … クッションフロア相当

「並」 … ビニル床タイル相当

##### (4) 断熱材（加算評点項目）

戸建形式住宅用建物等については、通常、外気に接する部分（1階部分及び下階から突き出した部分）に「断熱材」が施工されていることから、「断熱材」

が施工されていないことが明確な場合を除き、当該部分に「断熱材」を評点付設する。ただし、土間コンクリートやユニットバス下の床組なしの部分については、「断熱材」が施工されていることが明確な場合のみ、評点付設する。

なお、品等の判定基準は、部分別「外壁仕上」と同様とする。

## イ 総合評点方式

積算内容及び評点付設方法は、部分別「内壁仕上」を参照すること。

## ウ 留意事項

### (ア) 断熱材の施工割合について

原則として1階床組と同率とし、1階床組部分以外（土間コンクリート等）に施工されている場合は、その部分を含んで1%単位で求める。

### (イ) 床構造が土間コンクリート打の場合の下地の取扱いについて

原則として、床仕上の下地は床構造にも含まれているが、床構造が土間コンクリート打の場合は下地が含まれていないため、その上に畳、木質系、カーペット、合成樹脂系の床仕上が施工されている場合は、別途、モルタル下地を加算項目として評点付設する。

### (ロ) 階段下の床仕上について

1階の階段ユニットが施工された部分の床については、通常仕上が施工されていないことから、階段下収納など、明らかに床仕上が施工されていることを確認できた場合を除き、仕上なしとする。

## (3) 補正項目及び補正係数

### ア 施工量の多少

床仕上の施工量について、標準量との差異を補正するもので、補正の考え方は第1節1(6)ア(イ)を参照。

### イ 施工の程度

補正の考え方は、第1節1(6)ア(ロ)を参照。

## 6 天井仕上

### (1) 内容

部分別「天井仕上」の内容は、天井面の仕上部分及びその下地部分である。

### (2) 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 項目別評点方式

##### (7) 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。

「特」 … 格天井、竿縁天井、網代天井相当のもの

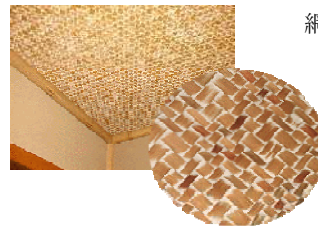
「上」 … 打上天井、敷目天井相当のもの

「中」 … 化粧合板相当のもの

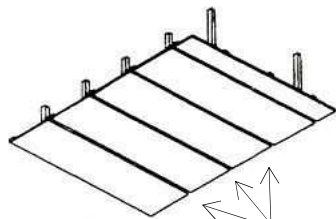
「並」 … ラワン合板相当のもの



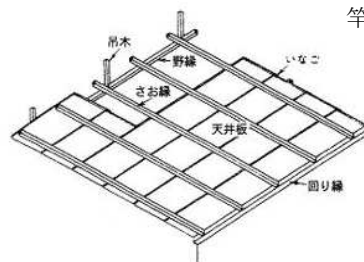
格天井



網代天井



敷目天井



竿縁天井

##### (4) 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）全般を評点付設するものである。

##### (5) 塗り天井

プラスター等、塗り仕上を評点付設するものである。

##### (E) 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）を評点付設するものである。

#### イ 総合評点方式

積算内容及び評点付設方法は、部分別「内壁仕上」を参照すること。

### (3) 補正項目及び補正係数

#### ア 施工量の多少

天井仕上の施工量について、標準量との差異を補正するもので、補正の考え方は第1節1(6)ア(7)を参照。

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を適用し、水平面に対して傾斜及び湾曲となっている天井については、増点補正を適用する。

なお、階段室の1階部分で天井仕上が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標準評点数が積算されていることから、評点付設の際に施工割合において特に考慮する必要はない。

#### イ 施工の程度

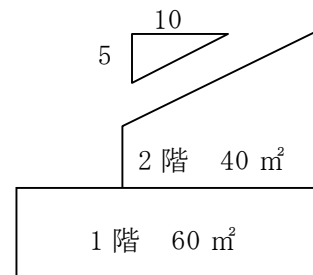
補正の考え方は、第1節1(6)ア(i)を参照。

#### (4) 留意事項

##### ア 傾斜天井が施工されている場合

傾斜天井に係る「施工量の多少」の増点補正については、次の計算によって求めることができる。また、傾斜天井が施工されている場合は、内壁仕上の施工量にも影響があることに注意する。

なお、傾斜天井が施工されることによって、屋根小屋組の施工が減少することが考えられるが、構造上必要な補強等がされていると考えられることから、特に考慮する必要はない。



(参考)

1階 60 m²、2階 40 m²の家屋で、2階すべてが傾斜天井（傾斜角 5/10）の場合

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

施工量多少の補正率  $(40 \text{ m}^2 \times 1.118 + 60 \text{ m}^2) \div 100 \text{ m}^2 = 1.0472 \Rightarrow 1.04$

(計算結果小数点第3位以下切捨て)

##### イ 天井が施工されていない場合について

居室や縁側等で、二階床組及び屋根面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仕上として評点付設する。

##### ウ 登記外のポーチ等の天井仕上について

登記外のポーチ等の直上に仕上が施工されている場合は、天井仕上で評点付設する。

## 7 屋根仕上

### (1) 内容

部分別「屋根仕上」の内容は、以下のような屋根面仕上である。

屋根面仕上 … 屋根面仕上材料（瓦、金属板、化粧スレートボード等）

### (2) 標準評点数

部分別「屋根仕上」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を乗じたものである。

### (3) 評点項目

屋根仕上の主なものは、瓦、繊維強化セメント板、金属板、建材型ソーラーパネル及びFRP防水である。

#### ア 勾配屋根

##### (7) 瓦

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。

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、倉庫用建物」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、原則として、「上」又は「中」を適用する。

「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

##### (4) 繊維強化セメント板

セメントなどに人工繊維等を混ぜて作られた板状の資材であり、評点項目は「スレート波板」と「化粧スレートボード」に区分されている。主に居住の用に供される家屋に施工される「コロニアル」、「カラーベスト」と言われる商品は「化粧スレートボード」で評点付設する。

##### (5) 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り、屋根面仕上用としては、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。

##### (6) 建材型ソーラーパネル

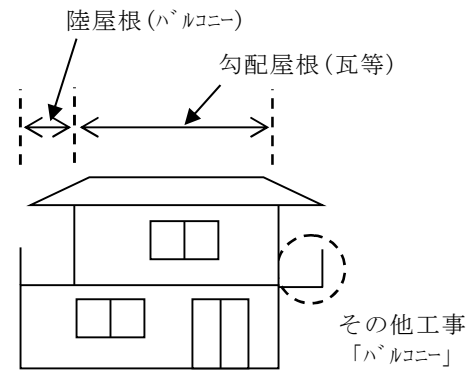
屋根材として建築基準法で認定されたソーラーパネルである。一般的な施工方法は、屋根下地の防水シートの上にアルミのレールを敷き、そこに「建材型ソーラーパネル」を軒側からはめ込み屋根仕上として施工されるものである。

なお、屋根材として建築基準法で認定されていない「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、鋼板等までを屋根として評点付設し、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と一体となっていないため、評価対象としない。

## 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、バルコニーの下部全体又は一部に居室等がある場合はその全体を「陸屋根」として評点付設し、居室等がない場合はその他工事「バルコニー」として評点付設する。



### (ア) シート防水

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に積算されている。

### (イ) FRP 防水

繊維強化プラスチックを防水層として仕上げたもので、耐久性、高強度、軽量などの特性を持っている。

木造住宅においては、バルコニーの床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、非木造家屋のものとは異なり、二層のものを基に積算されている。

### (ウ) 金属板防水

アスファルトルーフィング及び結露防止マット等の下地に、塗装亜鉛めっき鋼板を貼り付けた防水方法である。

## ウ 天窗（加算評点項目）

トップライトともいい、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 断熱材（加算評点項目）

通常、外気に接する部分に「断熱材」が施工されていることから、屋根に「断熱材」が施工されていないことが明確な場合を除き、評点付設する。

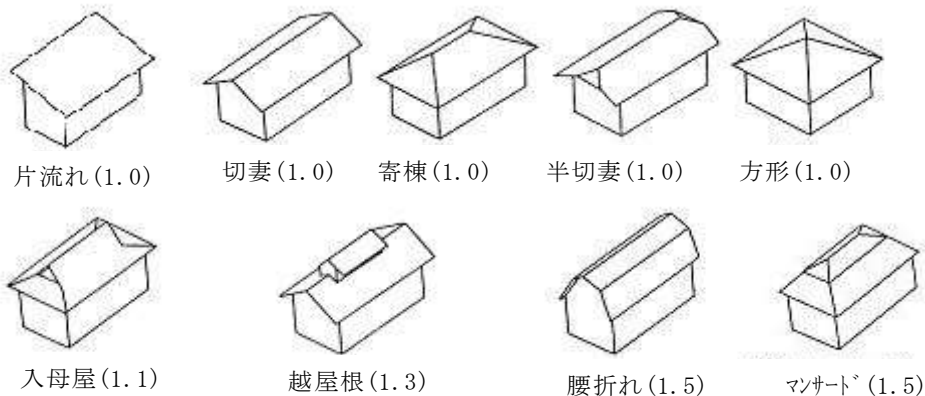
なお、品等の判定基準は、「外壁仕上」と同等とする。

### (4) 補正項目及び補正係数

部分別「屋根仕上」の補正率の判定に当たっては、項目別補正方式により求める。

#### ア 屋根の形式（勾配屋根のみに適用）

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) 補正係数の判定

##### a 切妻屋根、片流れ、寄棟屋根、半切妻屋根、方形屋根

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、片流れ、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、役瓦<sup>\*</sup>が多いもの又は小屋組が複雑なものは、「1.05」程度の増点補正を適用する。

<sup>\*</sup>棟、軒など屋根の特殊な部位に用いる瓦のことで雁振瓦(棟瓦)、鬼瓦、軒瓦、袖瓦(けらば瓦・妻瓦)等を言う。

##### b 入母屋屋根

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」程度の増点補正を適用する。

一方、半(片)入母屋<sup>\*</sup>のものは、「1.05」程度の増点補正を適用する。

<sup>\*</sup>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

##### c 反り屋根、むくり屋根

形式は切妻屋根の分類に該当するが、屋根面に「反り」又は「起り」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」程度の増点補正を適用する。

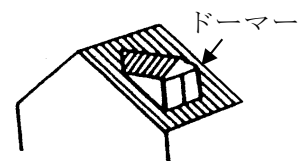
##### d 腰折れ屋根、マンサード

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」程度の増点補正を適用する。

#### (4) 留意事項

a 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を適用して差し支えない。

b ドーマーについては、部分別「屋根」、「外壁仕上」、「内壁仕上」、「建具」等において評点付設する。(質疑応答集)



c 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、次のとおり加重平均により、平均的な補正率を判定する。(固定資産税実務提要)

(計算例)

1 階部分が切妻屋根で床面積が 60 m<sup>2</sup>、2 階部分が入母屋屋根で床面積が 40 m<sup>2</sup>の場合 (延べ床面積 100 m<sup>2</sup>の 2 階建)

$$\frac{(20\text{m}^2 \times 1.00) + (40\text{m}^2 \times 1.10)}{(20\text{m}^2 + 40\text{m}^2)} = 1.066\cdots \Rightarrow 1.06$$

(計算結果小数点第 3 位以下切捨て)

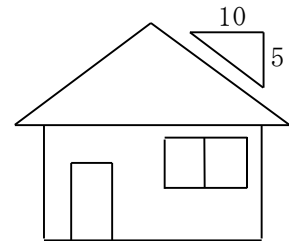
## イ 勾配の大小 (勾配屋根のみに適用)

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。

### ア 補正係数の判定

次の表に基づき判定する。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。

| 内容       | 勾配          | 補正係数 |
|----------|-------------|------|
| 緩やかな勾配   | 1.5/10 程度   | 0.85 |
| やや緩やかな勾配 | 3/10 程度     | 0.90 |
| 普通の勾配    | 4.5～5/10 程度 | 1.00 |
| やや急な勾配   | 6/10 程度     | 1.05 |
|          | 7/10 程度     | 1.10 |
|          | 8/10 程度     | 1.15 |
| 急な勾配     | 9/10 程度     | 1.20 |
| かね勾配     | 10/10 程度    | 1.30 |
| かね勾配以上   | 11/10 程度    | 1.35 |



### 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 (勾配屋根のみに適用)

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。

軒出寸法は、外壁の壁芯 (柱芯) から屋根面の先端 (垂木鼻) までの水平の長さをいう。

なお、複数の軒出寸法が混在する場合は、軒出とその延長を用いて次のとおり加重平均により求める。

(計算例)

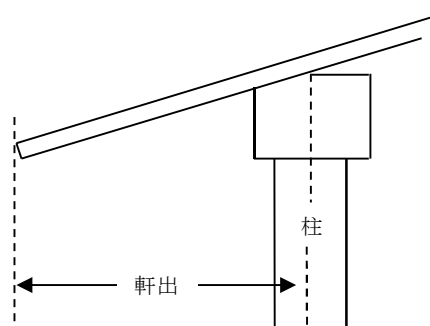
60 cm の軒出延長が 15 m、45 cm の軒出延長が 10 m の場合

$$\frac{(60\text{cm} \times 15\text{m}) + (45\text{cm} \times 10\text{m})}{(15\text{m} + 10\text{m})} = 54\text{cm} \text{ (平均軒出)}$$

(7) 補正係数の判定

次の表に基づき判定する。ただし、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。

| 軒出      | 補正係数 |
|---------|------|
| 軒出なし    | 0.85 |
| 15 cm程度 | 0.90 |
| 30 cm程度 | 0.95 |
| 45 cm程度 | 1.00 |
| 60 cm程度 | 1.20 |
| 90 cm程度 | 1.25 |



(4) 留意事項

- a 軒出寸法は、壁芯（柱芯）から屋根面の先端（垂木鼻）までの水平の長さであるため、外壁面から測定する場合は、壁厚を考慮する必要がある。
- b 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こととし、平均的な軒出寸法を求める際には、けらば（妻）側の軒出も考慮する必要がある。

エ 施工の程度

軒裏などに何らかの仕上が施工されている場合は、その施工量に基づきこの補正項目において適宜増点補正を適用する。また、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工したもの等についても同様に、適宜増点補正を適用する。

オ 「天窗」の補正項目

(7) 大きさ

補正率の判定は次の表に基づき行う。

なお、これ以外の大きさのものは、面積を基に比例計算によって適宜補正を行うが、天窗が特に大きいもの、施工箇所が多いものについては、屋根の仕上面積に影響がでるため、屋根仕上において適宜補正する必要がある。（質疑応答集）

| 大きさ                                     | 補正係数 |
|-----------------------------------------|------|
| 900 mm×900 mm (0.81 m <sup>2</sup> ) 程度 | 1.40 |
| 600 mm×600 mm (0.36 m <sup>2</sup> ) 程度 | 1.00 |
| 450 mm×600 mm (0.27 m <sup>2</sup> ) 程度 | 0.90 |

(4) 施工の程度

開閉式のものについては、手動タイプの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、取得価格等を参考にして適宜増点補正を適用する。（質疑応答集）

## (5) その他の留意点

ア 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、これらを屋根の評価に含めず、部分別「その他工事」の「雑工事」として取り扱う。

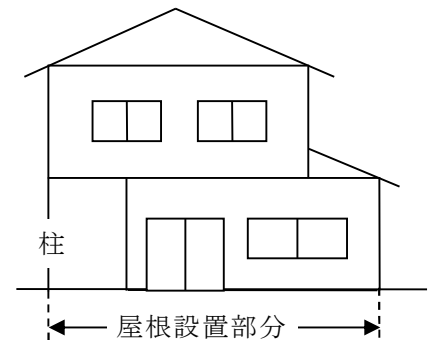
※<sup>1</sup> 陸屋根、屋上等の先端の壁立上り部分の総称

※<sup>2</sup> 庇等を支えるために、外壁面より外に出した桁のこと

イ 屋根の標準量は、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、延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの再建築費評点数は、評価対象家屋の部分別区分「屋根」の評点数（屋根の設置面積を計算単位として求めたもの）の合計を延べ床面積で除することで求められる。

設置面積とは屋根設置部分の水平投影面積をいい、建床面積とは一致しないこともあることに注意する。

なお、課税面積に含まれない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注意する。



## 8 建具

### (1) 内容

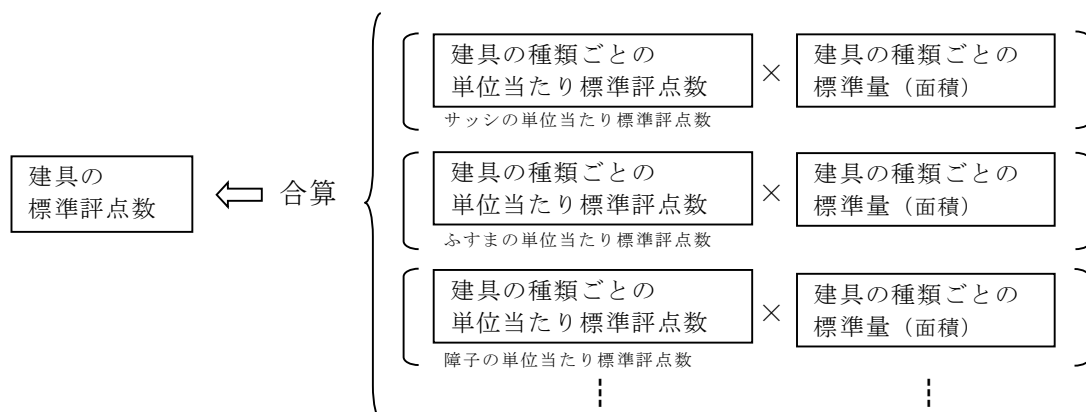
部分別「建具」の内容は、外周壁及び間仕切壁の窓、出入口等にそれぞれ建て込まれた玄関戸、サッシ、障子、木製扉及び雨戸並びに枠等である。

### (2) 標準評点数

建具の標準評点数は、用途別の標準的な家屋に使用されている建具の種類（サッシ、ふすま、木製扉等）ごとに定められた標準量に、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 1.0 m<sup>2</sup>当たりの「建具の面積」で示されている。

#### ア 標準評点数の積算方法



戸建形式住宅用建物の建具（中）の標準評点数の算出内訳

| 区分                     | 評点項目        | 単位当たり<br>標準評点数① | 標準量②               | 標準評点数<br>①×② |
|------------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------|
| 玄関戸                    | 並 片開き       | 87,280点         | 0.02m <sup>2</sup> | 1,745点       |
| サッシ                    | 中 アルミ+Low-E | 30,880点         | 0.22m <sup>2</sup> | 6,793点       |
| ふすま                    | 並 鳥の子       | 15,270点         | 0.01m <sup>2</sup> | 152点         |
| 障子                     | 並 無地障子      | 17,200点         | 0.00m <sup>2</sup> | 0点           |
| 木製扉 <sup>ガラス・ガラリ</sup> | 中 ガラス等      | 32,360点         | 0.02m <sup>2</sup> | 647点         |
| 木製扉                    | 並 フリント合板    | 22,280点         | 0.22m <sup>2</sup> | 4,901点       |
| 雨戸・シャッター               | 中 手動シャッター   | 27,210点         | 0.09m <sup>2</sup> | 2,448点       |
| ルーバー・面格子               | 並 一方向格子     | 8,680点          | 0.03m <sup>2</sup> | 260点         |
| 合計                     |             |                 | 0.61m <sup>2</sup> | 16,946点      |

戸建形式住宅用建物の建具における各建具の標準量は、表中②欄のとおりであり、延べ床面積1.0m<sup>2</sup>当たり0.61m<sup>2</sup>である。また、戸建形式住宅用建物の建具（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。

戸建形式住宅用建物の「建具」における品等別の標準評点数の積算内容

| 区分         | 上 |                  | 中 |                   |
|------------|---|------------------|---|-------------------|
| 玄関戸        | 中 | 親子開き             | 並 | 片開き               |
| サッシ        | 上 | 樹脂サッシ +Low-E ガラス | 中 | アルミサッシ +Low-E ガラス |
| ふすま        | 並 | 鳥の子              | 並 | 鳥の子               |
| 障子         | 並 | 無地障子             | 並 | 無地障子              |
| 木製扉ガラス・ガラリ | 中 | ガラス等             | 中 | ガラス等              |
| 木製扉        | 上 | 框                | 並 | プリント合板            |
| 雨戸・シャッター   | 上 | 電動シャッター          | 中 | 手動シャッター           |
| ルーバー・面格子   | 中 | 直角格子             | 並 | 一方向格子             |

(3) 評点付設の方法

評点項目としては、「玄関戸」、「サッシ」、「木製扉」、「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に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」、の判定に当たっては、リビング等に施工される外部建具のサッシ及びガラスの種類により品等を決定し評点付設する。

| 品等 | 主たるサッシ |           | 備考           |
|----|--------|-----------|--------------|
|    | サッシ    | ガラス       |              |
| 上  | 樹脂サッシ  | Low-E ガラス | 複合樹脂サッシ※を含む。 |
| 中  | アルミサッシ | Low-E ガラス |              |
|    | 樹脂サッシ  | 複層ガラス     | 複合樹脂サッシ※を含む。 |
|    | アルミサッシ | 複層ガラス     |              |

※ 複合樹脂サッシとは、サッシの室内側又は室外側のみが樹脂製、他方はアルミ製のサッシのものである。

※(2)で示した建具の内訳における「中」の想定資材を明らかに下回る場合は、「施工の程度」により減点補正するか、総合評点方式が不適当なものとして、項目別評点方式により評点付設する。

ア シャッター及び自動ドア（質疑応答集）

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に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点付設する。

(4) 補正項目及び補正係数

ア 施工量の多少

建具の施工量について、標準量との差異を補正するもので、補正の考え方は第1節1(6)ア(7)を参照。

なお、建具の「施工量の多少」については、部分別「柱・壁体」、「外壁仕上」及び「内壁仕上」における補正項目「施工量の多少」と関連するため、評点付設に当たってはそれぞれの整合性に注意が必要である。

**イ 施工の程度**

補正の考え方は、第1節1(6)ア(i)を参照。

**ウ 雨戸（シャッター式のものを含む）の形式（戸建形式住宅用建物のみ）**

標準として積算されている雨戸の種類と相違する場合は、次のとおり補正を行う。

雨戸の種類が相違することの補正

| 建具の品等 | 電動シャッター | 手動シャッター |
|-------|---------|---------|
| 上     | —       | 0.95    |
| 中     | 1.10    | —       |

## 9 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 スイッチ配線

スイッチの配線及び配管等を評点付設するための項目である。

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

スイッチの各一配線について、配線、器具等の資材費及び労務費を含んで積算されている。

##### (b) 補正項目及び補正係数

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。

##### (c) 計算単位

スイッチ数を用いるものであり、1箇所に2～3個の連用タイプのスイッチが施工されている場合は、それぞれをスイッチ数として数える。

##### b コンセント配線

コンセントの配線及び配管等を評点付設するための項目である。

なお、評価対象となるのは、スイッチ配線と同様に、屋内配線部分である。

##### (a) 標準評点数

コンセントの各一配線について、配線、器具等の資材費及び労務費を含んで積算されている。

##### (b) 補正項目及び補正係数

スイッチ配線と同様に、特に補正の必要がある場合に限って、増減点補正する。

##### (c) 計算単位

コンセント数を用いるものであり、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箇所として数える。

##### c 照明設備

白熱球用、蛍光球用等の照明器具であり、取付方法は一般的に「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、配線及び取付工事費によって積算されているが、種類によって標準評点数は区分されておらず、蛍光球、白熱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様である。

##### (b) 補正項目及び補正係数

極めて良い器具又は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

照明器具数を用いるものであり、複数の蛍光灯が設置される照明器具であっても1個とする。

(4) ガス設備

a 使用栓（配管共）

屋内のガス配管、ガス使用栓等が評点付設の対象となる。

(a) 標準評点数

屋内の金属配管、配管の付属物、ガス使用栓等を基に積算されている。  
評点項目は「1口配管」と「2口配管」が設けられている。

なお、「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注意すること。

(b) 補正項目及び補正係数

一般的な家屋については施工の程度の良否を判断する必要はなく、増減点補正については、原則として適用する必要はない。

(c) 計算単位

ガスの使用栓数を用いるものである。

(d) 留意事項

使用栓が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口配管の評点数を単純に2倍するのではなく、分岐点以降の評点数を2倍にすることで適切に評価に反映できるため、「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。

なお、3口以上の使用栓がある場合は、「1口配管」と「2口配管」の単位当たり標準評点数の差である「13,660点」を分岐点以降の評点数として「2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)

ガスの配管が5箇所施工されている場合の計算例

3口目以降の「1口当たりの標準評点数」

$$\begin{array}{cc} \text{2口配管の} & \text{1口当たりの} \\ \text{標準評点数} & \text{標準評点数} \end{array} \\ 37,260 \text{ 点} - 23,600 \text{ 点} = 13,660 \text{ 点}$$

5口配管の標準評点数の算出

$$\begin{array}{ccc} \text{2口配管の} & \text{1口当たりの} & \text{3口目以降の} \\ \text{標準評点数} & \text{標準評点数} & \text{配管数} \end{array} \\ 37,260 \text{ 点} + (13,660 \text{ 点} \times 3 \text{ 箇所}) = 78,240 \text{ 点}$$

(5) 給水・給湯設備

a 給水管・給湯管

給水管材としては、塩化ビニルライニング鋼管※(V.L.P)、ステンレス管及び硬質塩化ビニル管等があるが、最近建築される家屋では、塩化ビニルライニング鋼管の施工が一般的である。

※ 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

屋内の壁内部に配管された給水・給湯配管及び配管の付属物を基に積算されている。

なお、給水用カラン及び壁から露出した配管は積算に含まれていない。

(b) 給水管の評点項目

| 区分      | 資材                                |
|---------|-----------------------------------|
| ライニング鋼管 | 塩化ビニルライニング鋼管<br>ステンレス鋼管           |
| 塩化ビニル管  | 硬質塩化ビニル管<br>H I V P 管（耐衝撃性塩化ビニル管） |

(c) 補正項目及び補正係数

標準評点数は、最も一般的な配管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。

(d) 計算単位

水又は湯が出るすべての使用口数の合計数を用いるものである。1 個の蛇口から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給湯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、鋳鉄管、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に積算されている。

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のもので積算されている。

(b) 補正項目及び補正係数

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

排水口の箇所数を用いるものである。

共同住宅等の場合、各室の排水口は、それぞれ評点付設しなければならない。

イ 総合評点方式

前記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

戸建形式住宅用建物については、次の表のとおり、規模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。

なお、戸建形式住宅用建物以外についても、各用途及び規模における標準量に基づき、同様の方法により、規模別の標準評点数が定められている。

戸建形式住宅用建物の標準評点数の積算内容

|                       |         | 単位当たり<br>標準評点数 | 積算内容               |                    |                    |                   |
|-----------------------|---------|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
|                       |         |                | 200 m <sup>2</sup> | 150 m <sup>2</sup> | 110 m <sup>2</sup> | 66 m <sup>2</sup> |
| 電<br>気                | 照明設備    | 9,130          | 30                 | 22                 | 17                 | 14                |
|                       | スイッチ    | 5,990          | 22                 | 19                 | 14                 | 12                |
|                       | コンセント   | 5,920          | 44                 | 37                 | 27                 | 18                |
|                       | 評点数     |                | 3,330              | 3,550              | 3,620              | 4,640             |
| ガ<br>ス                | ガス管(2口) | 37,260         | 1                  | 1                  | 1                  | —                 |
|                       | ガス管(1口) | 23,600         | —                  | —                  | —                  | 1                 |
|                       | 評点数     |                | 180                | 240                | 330                | 350               |
| 給<br>水<br>・<br>給<br>湯 | 給水使用口※1 | 6,270          | 3                  | 3                  | 3                  | 2                 |
|                       | 混合用使用口  | 8,060※2        | 4                  | 4                  | 3                  | 3                 |
|                       | 評点数     |                | 250                | 340                | 390                | 550               |
| 排<br>水                | 排水管     | 7,430          | 7                  | 7                  | 6                  | 5                 |
|                       | 評点数     |                | 260                | 340                | 400                | 560               |
| 規模別の標準評点数             |         |                | 4,020              | 4,470              | 4,740              | 6,100             |

※1 ライニング銅管のものを積算している。

※2 給水管ライニング銅管の評点数(6,270点)と給湯管の評点数(1,790点)合計

#### (4) 留意事項

##### a 比例計算

本市の取扱いとして、適用する標準評点数が、再建築費評点基準表に示されている数値の間に該当するときは、比例計算により求める。

##### b オール電化等の取扱い

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、オール電化におけるガス設備のように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。（質疑応答集）

- c 二世帯住宅等の場合の取扱い  
二世帯住宅等において、給排水等が複数戸分施工されている場合は、それぞれ1戸当たりの床面積に応じて比例計算を行い、評点付設する。

## (2) 上記以外の建築設備（加算評点項目）

個別に施工量、程度等を確認し評点付設するものである。

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、必要に応じて非木造家屋再建築費評点基準表から転用し、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する。

### 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 補正項目及び補正係数
  - (a) 施工の程度
 

| 程度   | 補正係数 |
|------|------|
| カメラ付 | 1.00 |
| 通話型  | 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、屋内の親機と一式の建築設備として施工されており、家屋と一体となって効用を果たすものであることから、ドアホンとして評点付設する。

### イ 給水・給湯設備

#### (7) 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 補正項目及び補正係数  
資材の質及び取付け方の良否により適宜補正を行うものであるが、一般的な施工内容については、適用する必要がない。
  - b 留意事項
    - (a) 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（ステンレス張）の各標準評点数には、使用口に係る標準評点数が含まれているので、これらの使用口については、別途評点付設する必要はない。
    - (b) 洗濯用の蛇口、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が、建物に接しない「立水栓」は対象とならないことに注意する。
    - (c) 水及び湯が出る「混合水栓」については、1個と数える。

(4) 給湯器

浴室、台所、洗面等に湯を供給するために設置される設備である。

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 評点項目

「給湯器」及び「給湯器（貯湯式）」に区分され、それぞれ次のとおりである。

|              |                                                                                                     |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 給湯器          | ガス等により湯を沸かす設備である。追焚機能の有無がある。                                                                        |
| 給湯器<br>（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である。<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<br>附属する貯湯ユニットについても、「給湯器（貯湯式）」で評<br>点付設する。 |

c 補正項目及び補正係数

(a) 号数（「給湯器」の補正項目）

|      |      |      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|------|------|
| 号数   | 12号  | 16号  | 20号  | 24号  | 28号  | 32号  |
| 補正係数 | 0.70 | 0.80 | 0.90 | 1.00 | 1.10 | 1.20 |

(b) 追焚機能の有無（「給湯器」の補正項目）

|        |      |
|--------|------|
| 追い焚き機能 | 補正係数 |
| あるもの   | 1.00 |
| ないもの   | 0.60 |

(c) 容量の大きさ（「給湯器（貯湯式）」の補正項目）

|      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 容量   | 25L  | 90L  | 150L | 200L | 300L | 370L | 460L | 550L |
| 補正係数 | 0.26 | 0.40 | 0.52 | 0.63 | 0.85 | 1.00 | 1.10 | 1.20 |

(d) 施工の程度

資材の質及び取付け方の良否により適宜補正を行うものであるが、一般的な施工内容については、適用する必要がない。

d 留意事項

(a) 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注意すること。）、建築図面、所有者からの聴取等により行う。

(b) 「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。

(c) 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、貯湯タンクを評点項目「給湯器（貯湯式）」のものとして容量に応じた補正を行い、給湯器については、評点項目「給湯器」の追焚機能のあるものとして号数に応じた補正を行い評点付設する。（質疑応答集）

## ウ 衛生設備

### (7) 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）に区分されている。

#### b 補正項目及び補正係数

資材の質及び取付け方の良否により適宜補正を行うものであるが、一般的な施工内容については、適用する必要がない。

#### c 留意事項

洗浄装置等を取り付けたものは、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器具である。

#### a 補正項目及び補正係数

自動水栓のものを標準としているが、自動水栓でない洗面器について、必ずしも減点補正の必要はない。ただし、手動水栓の小さな手洗器程度のものなど、当該評点項目が想定する資材と比較し、著しく程度が異なることが明らかなる場合は、補正項目「施工の程度」を用いて、「0.55」程度を目安として減点補正して差し支えない。

なお、特に上等なもの、大きいものでない限り、補正する必要はない。

#### b 留意事項

便器に取り付けられているロータンクを利用して、手洗いができるようなものは、洗面器としての評点付設は不要である。

### (ウ) 洗面化粧台

洗面器、化粧台、化粧鏡、照明器具、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 補正項目及び補正係数

##### (a) 間口寸法

洗面台部分の間口を基に次のとおり行う。

| 間口寸法 | 60 cm | 75 cm | 90 cm | 105 cm | 120 cm |
|------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 補正係数 | 0.90  | 1.00  | 1.13  | 1.26   | 1.40   |

##### (b) 施工の程度

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）

#### b 留意事項

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」として取り扱い、洗面器部分は前記(イ)の「洗面器」で評点付設する。

### (エ) 洗濯流し・汚物流し

洗濯流しとは、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。

汚物流しとは、オストメイト対応器具のことである。

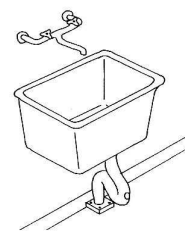
a 補正項目及び補正係数

(a) 間口寸法

洗濯流しの幅を基に次のとおり行う。

なお、これ以外の大きさのものについては、適宜比例計算によって補正率を求めて差し支えない。

| 間口寸法  | 補正係数 |
|-------|------|
| 50 cm | 1.00 |
| 45 cm | 0.90 |



(b) 施工の程度

資材の質及び取付け方の良否により適宜補正を行うものであるが、一般的な施工内容については、適用する必要がない。

(イ) 浴槽

木製、ステンレス製、FRP製等があり、木製浴槽の用材としては、檜、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×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」 … 檜製相当

「並」 … FRP製相当

c 補正項目及び補正係数

(a) 大きさ（外寸）

大きさの補正については、浴槽の幅と奥行の外寸により、次のとおり行う。

なお、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り、表に示されていないサイズの浴槽が施工されており、表中のサイズでは補正できない場合は、浴槽の外寸の面積を基にした比例計算によって補正率を求めて差し支えない。

| サイズ  | 90 cm<br>×70 cm<br>(0.63 m <sup>2</sup> ) | 100 cm<br>×70 cm<br>(0.70 m <sup>2</sup> ) | 110 cm<br>×75 cm<br>(0.82 m <sup>2</sup> ) | 120 cm<br>×75 cm<br>(0.90 m <sup>2</sup> ) | 130 cm<br>×75 cm<br>(0.97 m <sup>2</sup> ) | 140 cm<br>×80 cm<br>(1.12 m <sup>2</sup> ) | 150 cm<br>×90 cm<br>(1.35 m <sup>2</sup> ) |
|------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 補正係数 | 0.73                                      | 0.80                                       | 0.92                                       | 1.00                                       | 1.15                                       | 1.50                                       | 2.02                                       |

(b) 施工の程度

資材の質及び取付け方の良否により適宜補正を行うものであるが、一般的な施工内容については、適用する必要がない。

d 留意事項

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評点付設する。

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。

(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、各パーツを現場で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に積算されており、給湯設備、給排水の配管等は含まれていない。

幅と奥行の内寸が 140 cm×180 cm の F R P 製でシャワー付きのものを標準と想定している。

b 補正項目及び補正係数

(a) 型式

| 型式            | 補正係数 |
|---------------|------|
| シャワー、洗面器、便器付き | 1.30 |
| シャワー付き        | 1.00 |

(b) 大きさ（内寸）

浴室の幅と奥行の内寸により、次のとおり補正を行う。

浴槽の大きさではないことに注意すること。

なお、表に示されていないサイズのユニットバスが施工されている場合は、ユニットバスの内寸の面積を基にした比例計算によって補正率を求めて差し支えない。

| サイズ  | 100 cm ×<br>140 cm<br>(1.40 m <sup>2</sup> ) | 120 cm ×<br>160 cm<br>(1.92 m <sup>2</sup> ) | 140 cm ×<br>180 cm<br>(2.52 m <sup>2</sup> ) | 160 cm ×<br>160 cm<br>(2.56 m <sup>2</sup> ) | 160 cm ×<br>180 cm<br>(2.88 m <sup>2</sup> ) | 160 cm ×<br>200 cm<br>(3.20 m <sup>2</sup> ) | 160 cm ×<br>240 cm<br>(3.84 m <sup>2</sup> ) |
|------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 補正係数 | 0.81                                         | 0.90                                         | 1.00                                         | 1.00                                         | 1.06                                         | 1.12                                         | 1.25                                         |

(c) 施工の程度

資材の質及び取付け方の良否により適宜補正を行うものであるが、一般的な施工内容については、適用する必要がない。ただし、壁等がタイル仕上のもの等、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

浴室乾燥機が施工されている場合は、建築設備の「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、床、腰壁部分までをユニット化したものであり、腰壁部分以外の壁や天井を別の資材で施工するものである。

a 補正項目及び補正係数

(a) 大きさ（内寸）

浴室の幅と奥行の内寸により、次のとおり補正を行う。

浴槽の大きさではないことに注意すること。

|      |                                         |                                         |
|------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| サイズ  | 160 cm×160 cm<br>(2.56 m <sup>2</sup> ) | 160 cm×200 cm<br>(3.20 m <sup>2</sup> ) |
| 補正係数 | 1.00                                    | 1.30                                    |

(b) 施工の程度

資材の質及び取付け方の良否により適宜補正を行うものであるが、一般的な施工内容については、適用する必要がある。

b 留意事項

(a) 腰壁から上の内壁仕上及び天井仕上については、それぞれ各部分別にて評点付設する。

(b) 浴室乾燥機が施工されている場合は、建築設備の「浴室換気乾燥機」として別途評点付設する。

(7) 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、それを浴室内に吹き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 補正項目及び補正係数

(a) 施工の程度

資材の質及び取付け方の良否により適宜補正を行うものであるが、一般的な施工内容については、適用する必要がある。

b 留意事項

埋め込み式で、暖房と換気機能のみの乾燥機能がない機種もあるが、施工費等を勘案すると、減点補正する必要はない。

また、ミストサウナ等の付加機能がある機種についても、増点する必要はない。

(7) ユニットシャワー

浴槽を設けず、シャワーのみを設置しているユニット化されたシャワー室である。

a 補正項目及び補正係数

(a) 大きさ（内寸）

シャワー室の幅と奥行の内寸により、次のとおり補正を行う。

これ以外の大きさのものについては、適宜補正する。

|      |                                       |                                        |                                        |
|------|---------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| サイズ  | 80 cm×80 cm<br>(0.64 m <sup>2</sup> ) | 80 cm×120 cm<br>(0.96 m <sup>2</sup> ) | 80 cm×160 cm<br>(1.28 m <sup>2</sup> ) |
| 補正係数 | 0.80                                  | 1.00                                   | 1.10                                   |

(b) 施工の程度

資材の質及び取付け方の良否により適宜補正を行うものであるが、一般的な施工内容については、適用する必要がある。

b 留意事項

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

(㉓) 流し台（ステンレス張）

家屋と構造上一体となって取り付けられている流し台を評価の対象とする。

a 補正項目及び補正係数

(a) 間口寸法

流し台の幅により、次のとおり補正を行う。

流し台が、L字型又はコの字型のものについては、システムキッチンの間口寸法の計測方法と同様に、中央部分を計測する。

| 幅    | 90 cm | 105 cm | 120 cm | 150 cm | 180 cm | 210 cm | 240 cm |
|------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 補正係数 | 0.90  | 0.95   | 1.00   | 1.10   | 1.20   | 1.30   | 1.40   |

(b) 施工の程度

資材の質及び取付け方の良否により適宜補正を行うものであるが、一般的な施工内容については、適用する必要がある。

(㉔) ミニシステムキッチン

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

a 標準評点数

流し台、コンロ台、オープン棚等を基に積算されている。

b 補正項目及び補正係数

(a) 間口寸法

間口寸法により、次のとおり補正を行う。

| 幅    | 90 cm | 105 cm | 120 cm | 135 cm | 150 cm |
|------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 補正係数 | 0.90  | 0.95   | 1.00   | 1.07   | 1.15   |

(b) 施工の程度

資材の質及び取付け方の良否により適宜補正を行うものであるが、一般的な施工内容については、適用する必要がある。

c 留意事項

(a) 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や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や換気扇が施工されている場合は別途評点付設する。

(b) ミニシステムキッチンには、ガス設備分岐管の評点数が積算されていないため、200VのIHコンロが施工されている場合は、ガス設備分岐管の評点数を加算する。（100Vの場合は加算する必要はない。）

※詳細は後述(㉔) c(c)参照

(㉕) 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、これにレンジフードファン、吊戸棚等を加えてシステム化した工場量産型の設備である。

間口寸法が 165 cm 程度以上のものをシステムキッチンとして評点付設する。

a 標準評点数

流し台、調理台、コンロ台、吊戸棚、レンジフードファン等を基に積算されている。

b 補正項目及び補正係数

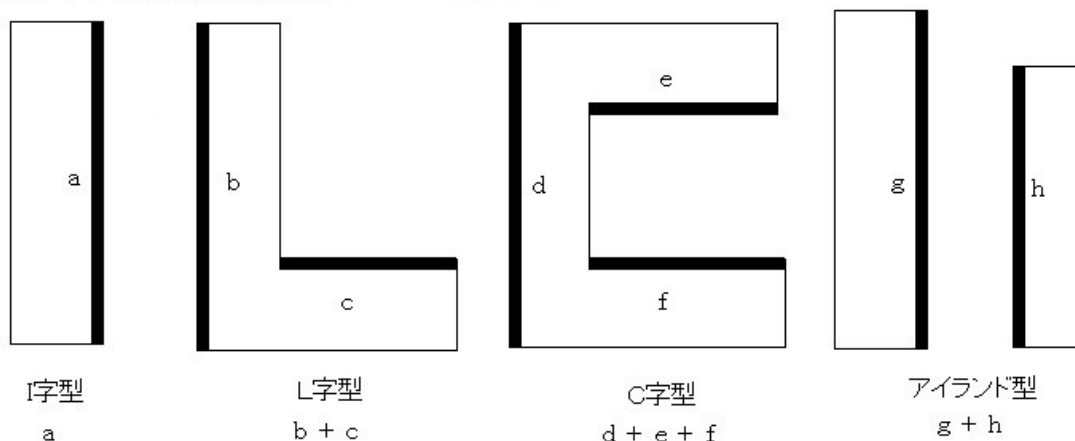
(a) 間口寸法

間口寸法により、次のとおり補正を行う。

なお、L字型やC字型等のものについては、中央部分を計測する。

| 幅    | 180 cm | 210 cm | 240 cm | 255 cm | 270 cm | 300 cm | 330 cm | 360 cm |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 補正係数 | 0.80   | 0.88   | 0.96   | 1.00   | 1.05   | 1.15   | 1.25   | 1.35   |

(間口寸法の計測方法)



中央部分の計測に代えて、上図により計測しても差し支えない。

(b) 施工の程度

資材の質及び取付け方の良否により適宜補正を行うものであるが、一般的な施工内容については、適用する必要がない。

c 留意事項

(a) 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 33,290 点を控除する。

(b) 換気扇が施工されている場合は、前記(a)を参考にレンジフードファンに係る評点数を控除し、別途、換気扇を評点付設する。

(c) IHコンロが設置されたシステムキッチンには、通常、ガス設備分岐管が施工されていないが、代わりに、IHコンロ専用の電気配線(200V)が施工されるなど、ガス設備分岐管が施工される場合と比較して、価格差が僅少となることから、補正や控除を行う必要はない。

(実務提要二一六・123・九)

(ス) 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

資材の質及び取付け方の良否により適宜補正を行うものであるが、一般的な施工内容については、適用する必要がない。

## エ 冷暖房設備

### (7) 空調設備（ビルトイン方式）

天井又は壁に埋め込まれ、家屋と一体となった空調設備のことであり、壁掛式の空調機器（ルームエアコン）は家屋と一体とっていないため、これに含まない。

#### a 標準評点数

8～12 畳程度の大きさの部屋用の室内機と室外機等を基に積算されている。

#### b 補正項目及び補正係数

##### (a) 施工の程度

資材の質及び取付け方の良否により適宜補正を行うものであるが、一般的な施工内容については、適用する必要がない。

#### c 計算単位

対象床面積（設置面積）を用いるものである。

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の床面積とする。

### (4) 床暖房設備

床仕上の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

パイプコイル、循環ポンプ、配管、自動制御機器等を基に積算されており、標準評点数には熱源（温水器等）は含まれていない。

#### b 補正項目及び補正係数

##### (a) 施工の程度

資材の質及び取付け方の良否により適宜補正を行うものであるが、一般的な施工内容については、適用する必要がない。

#### c 計算単位

対象床面積（設置面積）を用いるものであり、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

(a) 対象床面積の確認については、操作パネルの確認、図面、所有者からの聴取等により行う。

(b) 「全館床暖房」と称する家屋であっても、パイプコイル等が部屋一面に埋設されていることはなく、壁から数十cm離して施工されること、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注意して、対象床面積を求める。

## 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、給気・排気等をするものである。

換気扇はファンによる強制排気を行うものであり、換気口はファンを用いず自然に給気を行うものであるが、それぞれに価格差はあまり見られないことから、どちらであっても「換気扇・換気口」として評点付設する。

#### 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、ファン又は換気口の直径が 10 cm 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

資材の質及び取付け方の良否により適宜補正を行うものであるが、一般的な施工内容については、適用する必要がない。

### (4) 換気設備（住宅用）

住宅用建物に施工される、ダクトや換気扇等を通じて各居室に戸外の空気を送り、同時に居室内の空気を排気する機能を持つものである。

#### a 標準評点数

戸建形式住宅用建物のものと集合形式住宅用建物のものがあり、それぞれ標準的に施工される換気設備を想定しており、標準評点数は、ファン、ダクト、吹出口、吸込口及びスイッチ等を基に積算されている。

#### b 補正項目及び補正係数

##### (a) 機能

| 戸建形式住宅用のもの                  | 補正係数 |
|-----------------------------|------|
| 給気・排気 <u>とも</u> ダクト使用のもの    | 3.00 |
| 給気・排気 <u>いずれか</u> にダクト使用のもの | 1.70 |
| 換気扇・換気口のみのも                 | 1.00 |

| 集合形式住宅用のもの                  | 補正係数 |
|-----------------------------|------|
| 給気・排気 <u>とも</u> ダクト使用のもの    | 2.00 |
| 給気・排気 <u>いずれか</u> にダクト使用のもの | 1.00 |
| 換気扇・換気口のみのも                 | 0.50 |

##### (b) 施工の程度

資材の質及び取付け方の良否により適宜補正を行うものであるが、一般的な施工内容については、適用する必要がない。

#### c 計算単位

住宅用建物における必要換気量は、概ね延べ床面積に比例することから、廊下、トイレ及び浴室を含む「延べ床面積」を計算単位とする。

d 留意事項

- (a) 浴室乾燥機、レンジフードファン等の局所換気は標準評点数に含まれていないため、別途評点付設する必要がある。
- (b) 1 階が換気扇・換気口のみ、2 階が排気をダクト使用しているもの等、1 棟の中で複数の機能が存在する場合は、それぞれの床面積を計算単位として評点付設する。

カ 運搬設備

(7) ホームエレベーター

ホームエレベーターは、利用者が同一家屋内の居住者に限られており、戸建住宅に設置されるものである。そのため、マンション、老人ホーム等不特定多数の者が利用する家屋に施工することはできない。

a 補正項目及び補正係数

(a) 積載量

| 積載量            | 補正係数 |
|----------------|------|
| 200 kg (3 人乗り) | 1.10 |
| 150 kg (2 人乗り) | 1.00 |

(b) 着床数

| 着床数  | 補正係数 |
|------|------|
| 3 箇所 | 1.10 |
| 2 箇所 | 1.00 |

(c) 施工の程度

資材の質及び取付け方の良否により適宜補正を行うものであるが、一般的な施工内容については、適用する必要がない。

b 留意事項

非木造家屋に設定されているエレベーターと違い、速度はほぼ一定であり、また、駆動方式による価格差も見られないことから、これらに起因する補正は不要である。

## 10 仮設工事

### (1) 内容

仮設工事とは、木造家屋を建築する際の敷地の仮囲、水盛・遣方、足場等の建物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う。近年は階数を問わず、一般的に労働安全面から足場が組まれることから、原則としてすべての木造家屋について評点付設するものである。

### (2) 標準評点数

仮設工事の施工内容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把握して評点付設することは困難であることから、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床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりのものによって示されている。

### (3) 補正項目及び補正係数

#### ア 規模

仮設工事に係る資材費と労務費は足場等の設置期間によって費用が異なり、その設置期間は家屋の規模に概ね比例することから、延床面積により補正する。

なお、各基準表に、上限値及び下限値が設定されている。

### (4) 留意事項

1 階が R C 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。

## 11 その他工事

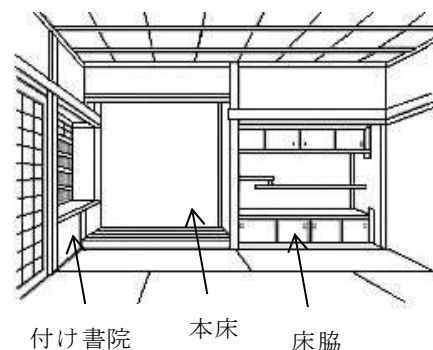
部分別「その他工事」の内容は、第2節1から10のいずれの部分別にも含まれない部分であり、床間、バルコニー、階段及び雑工事がこれに含まれる。

### (1) 床間

#### ア 標準評点数

床間は「本床」、「床脇」、「付け書院」に区分され、それぞれ以下の資材費及び労務費から積算されている。

本 床 … 床柱、床框、床板及び落とし掛け  
 床 脇 … 地板及び棚板  
 付け書院 … 側回、膳板、欄間及び障子



#### イ 評点項目

本床、床脇、付け書院が品等別に設けられている。

#### ウ 補正項目及び補正係数

##### (7) 施工量の多少

本床、床脇、付け書院の「幅」により補正する。

| 幅    | 補正係数 |
|------|------|
| 0.9m | 0.70 |
| 1.8m | 1.00 |
| 2.7m | 1.30 |

##### (4) 施工の程度

資材の質及び取付け方の良否により適宜補正を行う。

#### エ 留意事項

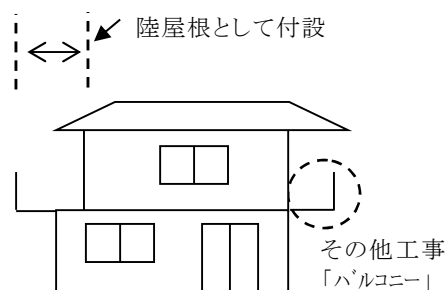
床間の標準評点数は、床柱、床框、床板、落とし掛け等で構成されているため、床間部分の天井仕上、内壁仕上については、別途評点付設する必要がある。また、和室の一部に板材を敷いた程度の簡易な床間については、この評点項目を適用することなく、各部分別区分において仕上として評点付設する。

### (2) バルコニー

バルコニーのうち、その下の全部又は一部に居室等があるものについては屋根等の各部分別で評点付設するが、下に居室がないものについては、この評点項目によって評点付設する。

なお、アルミ既製品の物干しについては、この評点項目で評点付設せず、雑工事に含まれているものとして取り扱う。

この評点項目を用いてバルコニーを評点付設する場合、腰壁等については、他の部分別では考慮せず、すべてをこの評点項目で評点付設する。



#### ア 標準評点数

バルコニーの床及び腰壁の仕上とその下地等を基に積算されている。

イ 補正項目及び補正係数

(7) 施工の程度

資材の質及び取付け方の良否により適宜補正を行うものである。

ウ 計算単位

「面積」を用いるものであり、バルコニーの水平投影面積である。

(3) 階段

ア 標準評点数

木製内階段の資材費及び労務費で積算されている。

イ 補正項目及び補正係数

(7) 施工の程度

| 型式       | 補正係数 |
|----------|------|
| 木製カーブ階段  | 6.50 |
| 木製オープン階段 | 3.00 |
| 鋼製らせん階段  | 1.70 |
| 鋼製オープン階段 | 1.50 |
| 木製内階段    | 1.00 |
| 折畳階段相当   | 0.50 |

ウ 計算単位

階段の「個数」を用いるものであり、一般的には、2 階建は 1 個、3 階建は 2 個となる。

(4) 雑工事

ア 雑工事の内容

雑工事とは、樋、点検口及び床下収納庫等をいい、各部分別で評点付設ができないものを一括で評点付設するために設けられた評点項目である。

イ 評点数

雑工事に係る工事費は、建物全体の建築費に占める割合が用途ごとにほぼ一定である。

雑工事の評点付設に当たっては、上記アの工事内容を評価対象家屋ごとに把握することが煩雑であること及びその内容によって補正を行うことが困難であることから、用途ごとに次に定める割合を、他の部分別（仮設工事を除く。）の評点数の合計に乗じたものを、雑工事の評点数（計算結果小数点以下切捨て）とする。

用途別「雑工事」の割合（抜粋）

| 主な用途別               | 割合（％） |
|---------------------|-------|
| 「戸建形式住宅用建物」         | 4％    |
| 「集合形式住宅用建物」         | 4％    |
| 「事務所、店舗用建物」、「劇場用建物」 | 3％    |
| 「病院用建物」、「ホテル、旅館用建物」 | 5％    |
| 「工場、倉庫用建物」          | 2％    |

ウ 補正項目及び補正係数

(ア) 施工の程度

通常、「家屋の普請の程度」と「雑工事の普請の程度」が相違することはないため、家屋の評点数を用いて算出する雑工事の評点数については、特に必要な場合を除き、「1.00」の補正とする。

### 第3節 非木造家屋の評価について

#### 1 非木造家屋の種類

##### (1) 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）

鉄骨で組んだ骨組を鉄筋で補強し、その周りに構成した型枠にコンクリートを打ち込み構築した基礎、柱、梁、壁体、床版、小屋組及び屋根版等の主体構造部分をいう。

なお、鉄骨・鉄筋コンクリート造（S・RC造）とは、鉄骨造及び鉄筋コンクリート造の複合構造であることを示しており、鉄骨鉄筋コンクリート造とは相違することに注意すること。

##### (2) 鉄筋コンクリート造（RC造）

鉄筋で組んだ骨組の外部に型枠を構成し、これにコンクリートを打ち込んで構築した基礎、柱、梁、壁体、床版、小屋組及び屋根版等の主体構造部分をいう。

##### (3) 鉄骨造（S造）・軽量鉄骨造（LGS造）

形鋼と鋼板を組み合わせ、ボルト接合又は溶接によって構築した柱、梁、壁体、床版、小屋組、屋根版等の主体構造部分をいう。

形鋼の厚さによって鉄骨造及び軽量鉄骨造に区分され、4 mmを超えるものが鉄骨造、4 mm以下のものが軽量鉄骨造となる。

##### (4) れんが造・コンクリートブロック造（CB造）

れんが又はコンクリートブロックをモルタルにより組積し、鉄筋で補強した壁体、屋根版等の主体構造部分をいう。

#### 2 評点付設の方法

非木造家屋を部分別評価の方法により評点付設する場合、「明確計算」及び「不明確計算」と呼ばれる2種類の方法があり、その違いは次のとおりである。

なお、部分別「基礎工事（杭打地業のみ）」、「建具」、「特殊設備」、「建築設備」、「仮設工事」及び「その他工事」については、いずれの計算方法であっても、評点付設の方法は同様である。

##### (1) 明確計算

「単位当たり標準評点数の積算基礎」に記載されている「単位当たり標準評点数」に、トン（t）、立方メートル（m<sup>3</sup>）及び平方メートル（m<sup>2</sup>）など、施工されている資材の数量を直接乗じて計算する。

見積書や図面等により使用されている資材の施工量が明確な場合に採用する評価方法である。

##### (2) 不明確計算

用途ごとに定められた非木造家屋再建築費評点基準表に記載されている標準評点数に、施工されている資材ごとの施工割合等を乗じて計算する。

見積書や図面等では使用されている資材の施工量が不明確な場合に採用する評価方法である。

#### 3 評価資料

非木造家屋の評価においては、「明確計算」及び「不明確計算」のいずれの方法においても、施工される資材の量を把握することが必要となる。また、評価後の課税説明及び審査申出等への対応に備え、設計図書等の借用及び保存が必要である。

評価に当たっては、施工されている設備の内容に関わらず、次の(1)及び(2)に掲げる

評価資料をすべて借用し、内容を確認のうえ、特に必要のないものを除き写しを保存する。

## (1) 見積書

工事請負契約書の内訳書として設計図書に基づいて積算した使用資材の数量等が記載されたもので、上記 2 (1) の明確計算によって評価する場合の必須資料となる。

なお、見積書は設計時点での数量を記載しており、建築中の設計変更が反映されていない場合は、施工量が実際の家屋と著しく相違することがある。この場合、実際の家屋の施工量を優先させる。

建築工事の見積書には、工事別見積書、部分別見積書等があり、その内容は概ね次のとおりである。

### ア 見積書の種類

#### (7) 工事別見積書

建築工事の種類別に、共通仮設工事、直接仮設工事、土工事、地業工事、コンクリート工事、鉄筋工事、鉄骨工事、組積工事、防水工事及び石工事等、工事の種類別に積算した内訳書をいう。

#### (4) 部分別見積書

土工事、地業工事、躯体工事（コンクリート工事、鉄筋工事等）、外部仕上工事、内部仕上工事、共通仮設工事、直接仮設工事、設備工事等各工事における詳細な内容を積算した内訳書をいう。

### イ 見積書の内容

#### (7) 総括表

工事別の大項目を表し、工事請負契約の概要が把握できる。

内訳は、共通仮設工事費、建築工事費、設備工事費（電気、給排水、空調、昇降機等）、諸経費、消費税額等を記載している。これらのものは見積条件によって工事費全体を把握するための参考となり、別途、工事の有無等が推測できる。

#### (4) 共通仮設工事

建築工事全般に対して共通して必要となる仮設工事費で、準備費、仮設建物費、仮設構築物（仮囲い、安全設備等）費及び運搬費などがある。

部分別「仮設工事」に係る事項が記載されている。

#### (4) 建築工事費

建築工事の内訳を工事別に積算している。

##### a 直接仮設費

各工事に直接必要となる仮設工事の費用で、遣方、墨出し、原寸型枠、各部の足場、養生費、清掃片付け及び運搬の費用等からなる。

部分別「仮設工事」に係る事項が記載されている。

##### b 土工事費

地盤の掘削及び運搬等、主として土に関する工事費をいう。

部分別「基礎工事」の評点項目「根切り工事」等に係る事項が記載されている。

##### c 地業（杭）工事費

建物の基礎からの荷重を地盤に伝えるため、基礎より下に割栗や杭などを

設ける工事費をいう。

部分別「主体構造部」及び「基礎工事」に係る事項が記載されている。

d 鉄筋工事費

基礎や躯体に使用される鉄筋コンクリート用の鉄筋の資材費、加工費及び組立工事費をいう。

部分別「主体構造部」に係る事項が記載されている。

e コンクリート工事費

コンクリートの製造から打設までのコンクリートの施工に関する工事費をいう。

部分別「主体構造部」及び「基礎工事」に係る事項が記載されている。

f 鉄骨工事費

鉄骨の工場製作、現場搬入及び建方までの一式の工事費をいう。

部分別「主体構造部」に係る事項が記載されている。

g 既製コンクリート工事費

「組積工事費」ともいい、気泡コンクリート板（ALC板）、れんが及びコンクリートブロック等の個々の材料を積み重ねて造る工事費をいう。

部分別「主体構造部」、「外周壁骨組」及び「間仕切骨組」に係る事項が記載されている。

h 防水工事費

雨水や建物内で取り扱う水が、建物及び躯体内に浸透することを防ぐための工事費をいう。

屋根、床等に施工されることが多いが、標準評点数では下地として積算されていることも多いため、評点付設の際は、施工状況、標準評点数の積算内容を確認し、重複又は遺漏のないよう注意する。

i 石工事費

天然石及び人造石の加工、運搬及び取付けを行う工事費をいう。

部分別区分の各仕上に関連する事項が記載されている。

j タイル工事費

タイル等の窯業製品を用いて仕上を行う工事費をいう。

部分別区分の各仕上に関連する事項が記載されている。

k 木工事費

木材を取り扱う工事費をいう。

部分別区分の各仕上に関連する事項が記載されているが、標準評点数では下地として積算されていることも多いため、評点付設の際は、施工状況、標準評点数の積算内容を確認し、重複又は遺漏のないよう注意する。

l 金属工事費

サッシ（建具）を除いた金属製品を取扱いの対象とした工事費をいう。

部分別区分の各仕上に関連する事項が記載されているが、標準評点数では下地として積算されていることも多いため、評点付設の際は、施工状況、標

準評点数の積算内容を確認し、重複又は遺漏のないよう注意する。

m 左官工事費

左官が行う工事に関する工事費をいう。

部分別区分の各仕上に関連する事項が記載されているが、標準評点数では下地として積算されていることも多いため、評点付設の際は、施工状況、標準評点数の積算内容を確認し、重複又は遺漏のないよう注意する。

n 木製建具工事費

木製建具の製作及び取付け工事費をいい、ふすま及び障子の費用等も含まれる。

部分別「建具」に係る事項が記載されている。

なお、評点付設においては、原則として図面を用い、見積書についてはそれを補完する資料として使用する。

o 金属製建具工事費

木製建具以外の建具工事費をいう。

サッシ、扉、シャッター及びガラの費用等が含まれる。

部分別「建具」に係る事項が記載されている。

なお、評点付設においては、原則として図面を用い、見積書についてはそれを補完する資料として使用する。

p ガラス工事費

建具用ガラス及びガラス状のプラスチック材を含めた工事費をいう。

部分別「建具」に係る事項が記載されている。

なお、評点付設においては、原則として図面を用い、見積書についてはそれを補完する資料として使用する。

q 塗装工事費

主として現場で行う塗装工事費をいう。

部分別区分の各仕上に関連する事項が記載されているが、塗装の下地となるボード等については、別途評点付設が必要となることに注意する。

r 吹付工事費

主として現場で行う吹付工事費をいう。

部分別区分の各仕上に関連する事項が記載されているが、吹付の下地となるボード等については、別途評点付設が必要となることに注意する。

s 内外装工事費

内外装部材の取付け及び仕上工事費をいう。

部分別区分の各仕上に関連する事項が記載されている。

t 仕上ユニット工事費

ユニットバス、システムキッチン等の規格化された部材の取付けと、前記 a から s までに含まれない種々の工事費をいう。一般的には雑工事費ともいわれる。

部分別「建築設備」等に関連する事項が記載されている。

- u 外構整備工事費、植栽工事費及び解体工事費  
 建築家屋の敷地内と敷地に接する道路等の整備工事費と、樹木の植込み工事費、建設予定地に建っている既存家屋の取壊し工事費をいう。  
 直接工事費の項目で積算している場合と、別に項目を設けて積算している場合がある。  
 ここに該当する工事については、原則として家屋評価に含まないものである。

#### (イ) 設備工事費

部分別「建築設備」に関連する事項が記載されている。概ね次の a から d のとおり区分されるが、より細かく分割されることもある。

原則として、図面を用いて評点付設を行い、見積書についてはそれを補完する資料として使用する。

##### a 電気設備工事費

電気設備工事費とは、受変電設備工事、幹線動力設備工事、電灯コンセント設備工事、電話配管設備工事、テレビジョン共同聴視設備工事、放送設備工事、インターホン設備工事、自動火災報知設備工事及び避雷設備工事等に関する工事費をいう。

##### b 給排水衛生設備工事費

給排水衛生設備工事費とは、給水設備工事、給湯設備工事、排水設備工事、衛生器具設備工事、消火設備工事及びガス設備工事等に関する工事費をいう。

##### c 空調設備工事費

空調設備工事費とは、空調機器設備工事、配管設備工事及び換気設備工事等に関する工事費をいう。

##### d 昇降機設備工事費

昇降機設備工事費とは、エレベーター、小荷物専用昇降機（ダムウェーター）等の設置に関する工事費をいう。

#### (ロ) 見積書の項目と関係する部分別区分

見積書に記載されている項目と評価における部分別区分の関係は主に次のとおりである。

なお、見積書の記載方法によっては、必ずしもこの区分どおりの構成ではないことに注意が必要である。

| 見積書の内訳           | 主に関係する部分別区分       |
|------------------|-------------------|
| 共通仮設工事           | 仮設工事              |
| 直接仮設工事           | 仮設工事              |
| 土工事              | 基礎工事、床仕上          |
| 地業工事             | 主体構造部、基礎工事        |
| 鉄筋工事             | 主体構造部             |
| コンクリート工事         | 主体構造部             |
| 鉄骨工事             | 主体構造部             |
| 既製コンクリート工事(組積工事) | 主体構造部、外周壁骨組、間仕切骨組 |

|          |                        |
|----------|------------------------|
| 防水工事     | 外壁仕上、内壁仕上、床仕上、屋根仕上     |
| 石工事      | 外壁仕上、内壁仕上、床仕上          |
| タイル工事    | 外壁仕上、内壁仕上、床仕上          |
| 木工事      | 内壁仕上、床仕上、天井仕上、その他工事 他  |
| 金属工事     | 外壁仕上、内壁仕上、屋根仕上、その他工事 他 |
| 左官工事     | 外壁仕上、内壁仕上、床仕上、屋根仕上 他   |
| 木製建具工事   | 建具                     |
| 金属製建具工事  | 建具                     |
| ガラス工事    | 建具                     |
| 塗装工事     | 外壁仕上、内壁仕上、床仕上、天井仕上     |
| 吹付工事     | 外壁仕上、内壁仕上、天井仕上         |
| 内外装工事    | 外壁仕上、内壁仕上、床仕上、天井仕上 他   |
| 仕上ユニット工事 | 特殊設備、建築設備、その他工事 他      |

## (2) 図面等の利用

建物を建築するために作成される様々な図面のうち、家屋評価の参考資料として利用する図面等には、次のものがある。

なお、図面には「設計図面」と「竣工図面」があり、原則として家屋完成後の状況を基に作成した「竣工図面」を基に評点付設を行う。

### ア 仕様概要書

建物の概要を示す資料で、総括的な諸事項について一覧で記載したものである。建物の概要、面積及び構造の概要を示すとともに特記仕様なども併記される。評価対象家屋の構造、用途等を判断する際の参考となる。

### イ 求積図、面積表

面積計算の根拠を示すために作成された図面を求積図といい、各部分の面積を一覧の形にまとめたものを面積表という。

建築面積、各階床面積及び延べ床面積などを表示しており、未登記家屋では課税床面積の確認等に使用することがある。

### ウ 仕上表

仕上表には表面に確認できる仕上以外に、下地や天井高等の情報が記載される。

#### (7) 外部仕上表

建物の屋根、外壁等の外壁の仕上を示す一覧表をいい、部分別「外壁仕上」及び「屋根仕上」の評点付設の参考となる。

#### (4) 内部仕上表

建物内部の仕上の状態を、部屋ごとに示した一覧表をいう。通常は部屋ごとに床、巾木、壁及び天井の仕上を記載するとともに、各部屋に取り付けられる設備等を示している。

部分別「内壁仕上」、「床仕上」及び「天井仕上」の評点付設の参考となる。

(仕上表)

【外部仕上表】  
屋根、外部等の仕上材が記載されている。

屋根、外部等の仕上材が記載されている。

【内部仕上表】  
床、壁、天井等の仕上材が部屋ごとに  
記載されている。

## 工 一般図

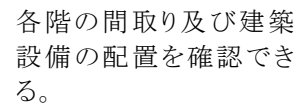
設計全体の理解を容易にするために製作される配置図、平面図、断面図、立面図、伏せ図等の総称で、各構成部材の位置関係、建物の一棟ごとの形状等が記載されている。

(7) 平面图

階ごとに水平に投影した図面で、柱、壁、開口部の位置、形状及び床面の状況等を記載したものである。また、各階のレイアウトの把握が容易に行え、各種建築設備の配置についても記載されていることから、実地調査及び評点付設の際の重要な資料となる。

未登記家屋では、求積図及び面積表と併せて、床面積を確定する参考となる。

(平面図)

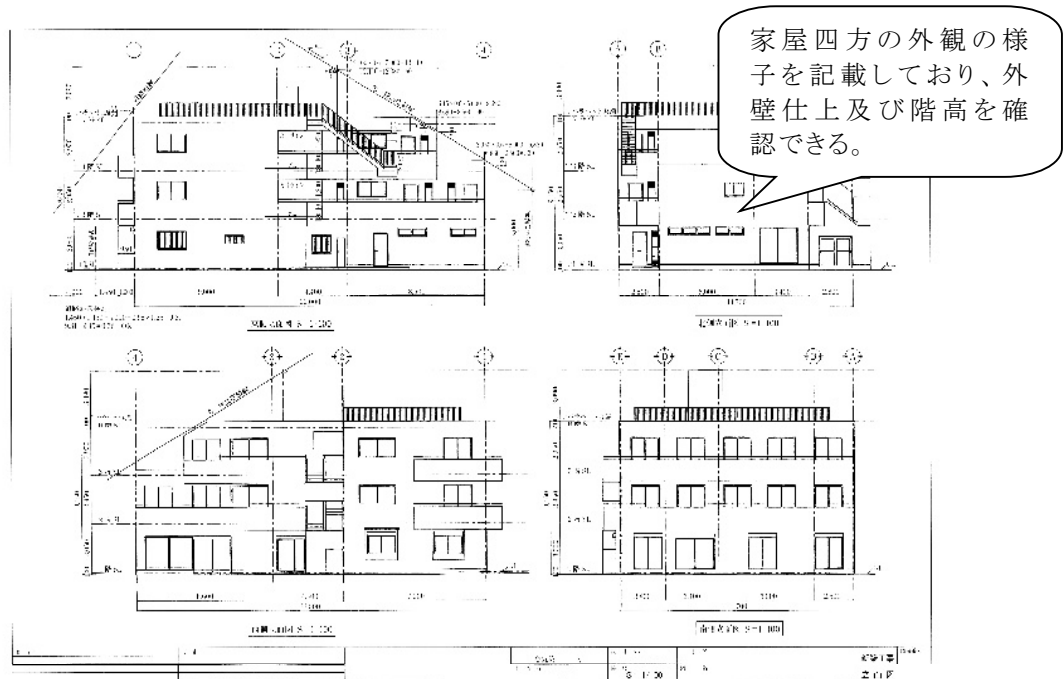


(イ) 立面図

建物の外観を表すための図面で、外観を垂直に投影したものをいい、通常、四面の立面図がある。

外壁や屋根仕上資材が表示されていることが多く、評点付設の参考となる。

(立面図)

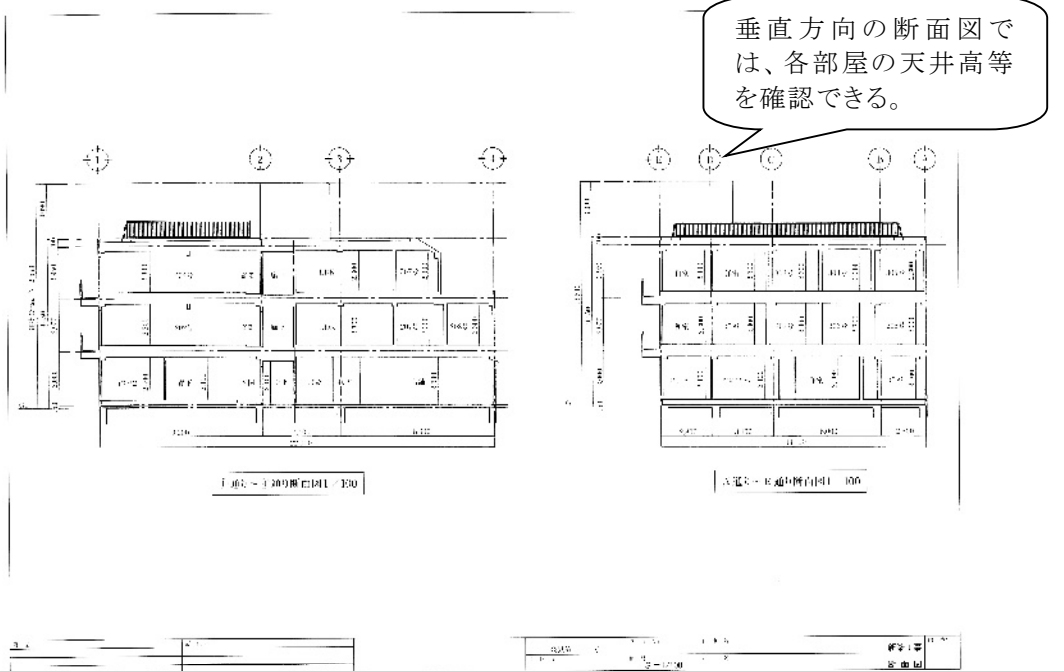


(ウ) 断面図

建物を垂直に切った断面を示す図面をいう。

軒高、各階の階高及び天井高など垂直方向の寸法の参考となる。

(断面図)

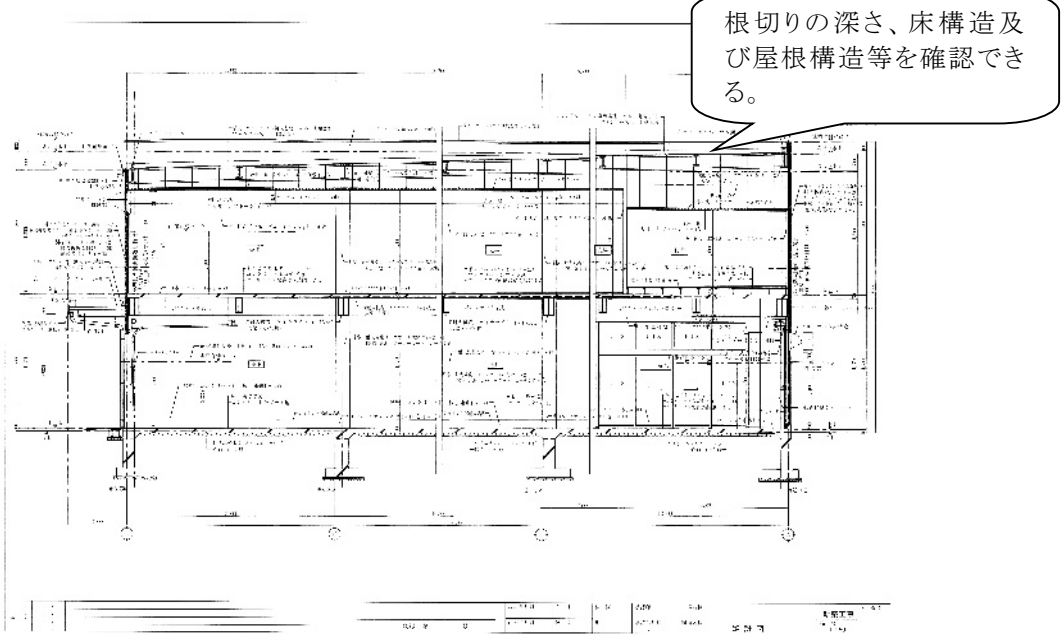


(エ) 矩計図（かなばかりず）

「断面詳細図」と表現されることもある。軒先を含む代表的な外壁部分及び内部の断面を示す図面をいい、建物の外壁面及び内部分の詳細な高さのほか、下地や構造体についても示している。

基礎、柱、梁、屋根、外壁及び床等の構造体とその仕上材の詳細並びに各部分の寸法が示されている。

（矩計図）



(オ) 平面詳細図、各部詳細図及び展開図

平面詳細図は、縮尺を拡大して作製する詳細な平面図をいう。

各部詳細図は、平面、断面等の一部分を抜き出して詳細に表現した図面をいう。

展開図は、屋内の壁面の状態を部屋ごとに展開して示した図面で、壁面の仕上、開口部の状態、天井の形状、露出した柱及び梁等が記載されている。

これらの図面は、仕上表とともに詳細な仕上部位の判定に役立ち、評点付設の参考となる。

(カ) 天井伏図

天井を見上げたところを示した図面で、仕上及び天井に取り付けられる設備の位置等が示されている。

(キ) 屋根伏図

屋根の形を見下ろしたところを示した図面で、屋根の形状及び施工範囲が示されている。

(ク) 建具配置図及び建具表

建具配置図は、各建具の取り付けられる位置及び建具の記号を示している。

建具表は、建具ごとに、種類、寸法、形状及び枠見込並びにガラス等の仕様を一覧にしたものである。

これらの図面は、建具の評点付設、外壁及び内壁の施工資材の仕上量の把握の参考となる。

## オ 構造図

建物の構造体に関する設計図をいう。具体的には、総体を示す伏せ図、軸組図、部材リストと部分の詳細を示す標準詳細図、各部詳細図、構造材の規格及び性能、構造部材の工法の基準等を定めた仕様書等で構成されている。

### (ア) 基礎伏図、杭伏図

基礎及び杭の種類、配置、状況や寸法等を示した図面をいう。  
部分別「基礎工事」（杭打地業含む）の評点付設の参考となる。

### (イ) 梁伏図、床伏図

梁及び床の配置状態、種類等を示した伏せ図をいう。

### (ウ) 軸組図

柱及び梁の構成を示す垂直投影図をいう。

### (エ) 部材リスト図

柱、大梁、小梁、床版、壁等の寸法及び配筋の状態などを種類別、階層別にリストアップした図面をいう。

## カ 建築設備図

それぞれの設備工事に係る機器の仕様、配管及び配線などを示した図面である。  
建築設備図には次のような図面があり、電灯やスピーカーなどの数量を把握する参考となる。

### (ア) 電気設備図

電気設備工事に関する図面で、次のようなものがある。

- a 案内図、配置図、特記仕様書
- b 受変電設備図、結線図、非常電源設備図
- c 幹線動力系統図、動力設備平面図
- d 電灯コンセント設備系統図、電灯コンセント設備平面図、照明器具姿図
- e 弱電設備系統図、弱電設備平面図
- f 火災報知設備系統図、火災報知設備平面図

### (イ) 給排水衛生設備図

給排水衛生設備工事に関する図面で、次のようなものがある。

- a 案内図、配置図、特記仕様書
- b 給排水衛生設備配管系統図、給排水衛生設備配管平面図
- c 消火設備系統図、消火設備平面図
- d 屋外設備図

### (ウ) 空調換気設備図

空調設備及び換気設備工事に関する図面で、次のようなものがある。

- a 案内図、配置図、特記仕様書
- b 空調設備系統図、空調設備平面図
- c 換気設備系統図、換気設備平面図
- d 自動制御設備系統図、自動制御設備平面図
- e 排煙設備系統図、排煙設備平面図

#### (I) 昇降機設備図

エレベーター及びエスカレーター等に関する図面で、次のようなものがある。  
昇降機仕様書、昇降機詳細図

#### 4 工事費内訳明細書

明確計算によって評価する場合、見積書の工事別内訳で示されている使用資材について、評価対象となる評点項目に該当するか否かについて判断し、評価対象となるものについて、その使用資材の名称、数量等を拾い出し、「工事費内訳明細書」に転記する。

なお、加算評点項目を除く「単位当たり標準評点数」には、資材費及び労務費のほか、取り付け下地の工事費も含めて積算されており、仕上等表面に見える資材の評点付設を行えばその取り付け下地も含まれることになるが、実際の工事見積書では、表面に見える仕上資材とその取り付け下地等の隠れた部分の資材が別々に記載されているため、拾い出しに当たっては重複しないよう注意が必要である。

(参考)

| 記号 | 名称        | 形状・寸法  | 数量    | 単位             | クロス貼の標準評点数には、下地として石膏ボードを含んで積算しているので、別途、石膏ボードの評点付設は不要。 |        |      |
|----|-----------|--------|-------|----------------|-------------------------------------------------------|--------|------|
| 1. | クロス貼      | 壁      | 10.00 | m <sup>2</sup> |                                                       |        |      |
| 2. | 石膏ボード 9mm | 壁クロス下地 | 10.00 | m <sup>2</sup> | 1,300                                                 | 13,000 |      |
|    | 石膏ボード 9mm | 天井塗装下地 | 8.00  | m <sup>2</sup> | 1,500                                                 | 12,000 |      |
|    | 化粧石膏ボード   | 天井     | 2.00  | m <sup>2</sup> | 1,800                                                 | 3,600  |      |
|    |           |        |       |                |                                                       |        |      |
| 3. | EP 塗      | 天井     | 8.00  | m <sup>2</sup> | 500                                                   | 4,000  | PB 上 |
|    |           |        |       |                |                                                       |        |      |

EP 塗(合成樹脂系エマルジョンペイント)は、加算評点項目のため下地は標準評点数に積算されていない。そのため、下地となる石膏ボードについても、別途、評点付設が必要。

## 第4節 非木造家屋の各部分別の評価について

### 1 構造部 主体構造部

主体構造部とは、建築物の構造のうち、荷重及び外力（外壁から作用する力）に対して安全性を確保する役割を持つ「骨組」を構成する軸部構造、壁体構造、屋根構造及び床構造の各部分を総称したものである。主体構造部においては、次の(1)から(3)に区分して評点付設する。

#### (1) 軸部構造

##### ア 評点項目

評価方法（明確計算、不明確計算）ごとに示されている。

#### (7) 明確計算

##### a 鉄筋

品等の判定については、鉄筋の種類（SDと表記される）により、次のとおり行う。

- 「上」 … SD490以上のもの
- 「中」 … SD390以上のもの
- 「並」 … 上記以外のもの（SD390未満）

##### b コンクリート（鉄筋）

品等の判定については、コンクリートの設計基準強度（Fcと表記される）により、次のとおり行う。

- 「上」 … Fc60を超えるもの
- 「中」 … Fc36を超えるもの
- 「並」 … 上記以外のもの（Fc36以下）

#### (4) 不明確計算

軸部構造の種別（RC造、S造等）ごとに、その構造の名称を用いて示されている。

#### (9) 評点項目に係る留意事項

##### a 錆止め塗装及び亜鉛めっき加工について

鉄骨の錆びやすいという欠点を補うため、S造及びLGS造の建物に施工されるものであり、鉄骨への錆止め塗装又は亜鉛めっき加工の有無により、評点付設する。鉄骨にはその資材の特性上、腐食を防ぐため防錆処理を行うことが一般的であることから、評価資料及び現地調査により、できる限り、錆止め塗装及び亜鉛めっきの施工の有無の確認に努め、遺漏なく評点付設すること。

ただし、軽量鉄骨の標準評点数には、錆止め塗装が含まれて積算されているため、別途評点付設する必要はない。

##### b 耐火被覆について

鉄骨の高温に弱いという欠点を補うため、鉄骨造の建物に施工されるものであり、耐火被覆の種類により、次のとおり行う。

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

見積書においては単位を㎡で記載されていることが多いが、重量で示されている場合は、1トン＝17.5㎡に換算する。（質疑応答集）

c 鉄筋及び鉄骨の数量について【明確計算のみ】

鉄筋及び鉄骨の数量について、見積書における「資材費」と「加工組立（建て方）費」の数量が異なる場合は、原則として、数量の小さい「加工組立（建て方）費」を採用する。

ただし、鉄筋については、品等が複数存在し、「加工組立費」における各品等の内訳が分からない場合は、資材費の数量で評点付設する。（質疑応答集）

イ 標準評点数

それぞれの使用資材について「使用量が明確なもの」と「使用量が明確でないもの」に区分して示されている。

いずれの標準評点数を用いて評点付設するかは、評価対象家屋ごとに、収集した評価資料から取得できる情報や施工状況などを参考に決定する。

(7) 使用資材の使用量が明確なもの

明確計算により評点付設する場合に使用する。

標準評点数は、使用資材別に単位（t 又は  $m^3$ ）当たりの資材費及び施工費を基に算定されている。

したがって、評価対象家屋に係る見積書及び竣工図面等により建築資材の種類及び施工数量が明確に把握できる場合は、使用資材の「使用量が明確なもの」の標準評点数を用いて評点付設する。

(4) 使用資材の使用量が不明確なもの

不明確計算により評点付設する場合に使用する。

標準評点数は、資材別の単位当たり標準評点数に部分別ごとに定められた標準量を乗じて算出した各使用資材別の標準評点数を合算して、それぞれの構造別の延べ床面積  $1.0 m^2$  当たりの標準評点数として積算されている。

したがって、評価対象家屋に係る見積書及び竣工図面等では建築資材の種類及び施工数量が不明確な場合は、使用資材の「使用量が不明確なもの」の標準評点数を用いて評点付設する。

なお、不明確計算で使用する標準評点数は、原則として軸部構造と同一の資材で施工された屋根構造、床構造、基礎、外周壁骨組及び間仕切骨組が含まれて積算されているので、次の表を参考に評点付設し、重複や遺漏のないように十分注意すること。

|       |                     |                                                     |                                       |                                 |
|-------|---------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| 主体構造部 | 軸部構造                | S R C造、R C造                                         | S造、L G S造                             | C B造                            |
|       | 屋根構造                | 軸部構造と異なる資材は別途付設                                     | 軸部構造と異なる資材は、S造及びL G S造の屋根構造を控除のうえ別途付設 | 梁は軸部構造に含まれる。<br><u>梁以外を別途付設</u> |
|       | 床構造                 | 最下階の床がR C造の場合、軸部構造に含まれているため付設不要                     | 別途付設                                  |                                 |
|       |                     | 最下階の床がR C造 <u>以外</u> の場合、 <u>R C造の床構造を控除のうえ別途付設</u> |                                       |                                 |
|       | 基礎工事                | 鉄筋及びコンクリートは軸部構造に含まれている。<br><u>根切工事のみ付設</u>          | 鉄筋コンクリート基礎又は独立基礎を別途付設                 |                                 |
| 外周壁骨組 | 軸部構造と異なる資材については別途付設 |                                                     |                                       |                                 |
| 間仕切骨組 | 軸部構造と異なる資材は別途付設     | 別途付設                                                | 軸部構造と異なる資材は別途付設                       |                                 |

また、不明確計算で使用する標準評点数には、軸部構造と同一の資材で施工されたバルコニー、ピロティ、塔屋、ピット及び外部階段等の屋根構造、床構造に係る評点数が含まれて積算されているので、不明確計算で使用する標準評点数を用いて評点付設する場合には、部分別「その他工事」と重複して付設することがないように注意すること。ただし、これらの屋根構造及び床構造が、軸部構造と違う資材によって施工されている場合は、当該部分の施工量を把握し、「その他工事」等で遺漏なく評点付設すること。

#### (ウ) 補正の必要性

標準評点数は、各構造別に、標準的な構造をもつ建物において使用されている延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの使用資材別の標準量を基礎として算出されている。

そのため、個々の建物の主体構造部に係る各使用資材別の実際の施工数量は、その建物の階層、階高及び柱間等の状況によって必ずしも標準評点数の積算に際して用いられた標準量と同一になるとは限られないことから、このような場合において、個々の建物の主体構造部の工事費の実態に適合させる目的で、示された標準評点数を補正していくことが必要となる。

### ウ 標準量

標準評点数と同様に、使用資材の使用量が明確な場合と明確でない場合で取扱いが異なる。

#### (7) 使用資材の使用量が明確な場合

標準量は示されていない。これは、各使用資材の単位当たり標準評点数にそれぞれの使用量を直接乗じるためである（以下の部分別区分でも同様）。

(4) 使用資材の使用量が不明確な場合

当該構造によって構築する場合に通常必要とされる各使用資材の使用量を延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの使用量に換算したものが記載されており、用途別及び部分別に定められている。

エ 補正項目及び補正係数

(7) SRC、RC、S 及び C B 造

a 明確計算

(a) 規模（S 造のみ）

床面積が大きくなれば建物 1 棟の工事費は高くなるが 1.0 m<sup>2</sup>当たりの単価は割安になり、床面積が小さくなれば建物 1 棟の工事費は安くなるものの 1.0 m<sup>2</sup>当たりの単価は割高になるという「スケールメリット」及び、資材の工場加工に係るコストは鉄骨の数量に比例して増加するものではなく、一定程度に抑えられるという「固定費」に着目した補正項目である。

この補正については、面積が一定以上又は以下の規模になると単価の変動も小さくなると考えられることから、評価対象家屋の床面積が再建築費評点基準表に記載されている上下限（下表の②～④）の範囲内の場合は、第 1 節 1 (6)イを参考に補正率を算出し、それを超える床面積の場合は、次のとおり補正率を算出する。

なお、下表に示す補正率①及び⑤については最上限及び最下限であるため、これを超える補正率は適用できない。

| 用途                           | ①上限                        | ②増点                          | ③標準                          | ④減点                           | ⑤下限                           |
|------------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 事務所、店舗用<br>病院、ホテル用<br>工場、倉庫用 | 300 m <sup>2</sup><br>1.12 | 1,000 m <sup>2</sup><br>1.06 | 3,000 m <sup>2</sup><br>1.00 | 10,000 m <sup>2</sup><br>0.93 | 20,000 m <sup>2</sup><br>0.91 |
| 集合形式住宅用                      | 300 m <sup>2</sup><br>1.08 | 360 m <sup>2</sup><br>1.06   | 1,800 m <sup>2</sup><br>1.00 | 3,600 m <sup>2</sup><br>0.94  | 7,200 m <sup>2</sup><br>0.91  |

【増点補正率を適用する場合】

$$\text{②補正率} + \frac{(\text{①補正率} - \text{②補正率})}{(\text{①面積} - \text{②面積})} \times (\text{評価対象家屋の面積} - \text{②面積})$$

【減点補正率を適用する場合】

$$\text{④補正率} - \frac{(\text{④補正率} - \text{⑤補正率})}{(\text{④面積} - \text{⑤面積})} \times (\text{④面積} - \text{評価対象家屋の面積})$$

(b) 工事形態

明確計算を行う場合は、特別な事情がない限り、原則として「1.00」とする。ただし、S 造及び L G S 造の家屋については、次のような場合、減点補正の対象となる。

(例) テント膜倉庫、コンテナボックス、物置及び車庫など規模の小さいユニットのもの等

b 不明確計算

(a) 階層数

階層数の多少によって、柱、梁等の使用量が相違することを考慮して補正を行うもので、この場合の「階層」とは、塔屋部分及び地階の階層は含まない。

評価対象家屋の階層数が、再建築費評点基準表に示された標準の階層数と増点補正率又は減点補正率を適用する階層数との間である場合は、当該評価対象家屋に適用する補正率を比例計算により決定する。

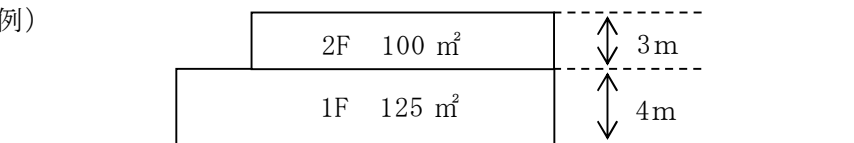
(b) 階高

階高の高低によって軸部構造に係る使用資材の使用量が相違することを考慮して補正を行うもので、この場合の「階高」とは、ある階の床面から直上階の床面（平屋建は最高の軒高）までの高さをいうものである。

評価対象家屋の階高が、再建築費評点基準表に示された標準の階高と増点補正率又は減点補正率を適用する階高との間である場合は、当該評価対象家屋に適用する補正率を比例計算により決定する。また、1棟の建物で、階高が階層ごとに相違する建物については、当該建物の代表的な階高（最も床面積の広い部分の階高）とする。

なお、代表的な階高を決定し難い建物については、当該建物における加重平均により求めた階高とする。

(計算例)



$$\frac{(125\text{m}^2 \times 4\text{m} + 100\text{m}^2 \times 3\text{m})}{(125\text{m}^2 + 100\text{m}^2)} = 3.555\cdots \Rightarrow 3.55\text{m}$$

(計算結果小数点第3位以下切捨て)

(c) 柱間

柱間の長短によって軸部構造に係る使用資材の使用量が相違することを考慮して補正を行うもので、S造、LGS造、ラーメン構造のSRC造及びRC造など、柱のある構造の建物を評点付設する場合に適用するものである。そのため、SRC造及びRC造のうち壁式構造及び無梁版構造等の一般的に柱がない構造の建物については、柱間の補正を行う必要はない。

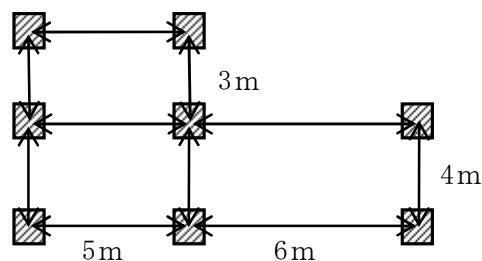
この場合の「柱間」とは、柱の中心から隣の柱の中心までの長さをいうものである。柱間の状況の判定については、間柱のように構造上重要でない柱は考慮することなく、構造上重要な柱についてのみ行う。

また、1棟の建物において、複数の柱間により建物が建築されているときは、その代表的な柱間によることとし、代表的な柱間を決定し難い建物については、その平均的な柱間によることとして差し支えない。

なお、再建築費評点基準表に減点補正が定められていない場合は、柱間が標準とされたものより小さいものであっても減点補正を行う必要はない。

(固定資産税実務提要)

(計算例)



$$\frac{(6\text{m} \times 2\text{箇所} + 5\text{m} \times 3\text{箇所} + 4\text{m} \times 3\text{箇所} + 3\text{m} \times 2\text{箇所})}{(2\text{箇所} + 3\text{箇所} + 3\text{箇所} + 2\text{箇所})} = 4.5\text{m} \text{ となる。}$$

(d) 規模（S造のみ）

規模による補正項目の考え方は、前記 a (a)と同様である。

(e) 壁面積の大小

建物の壁体部における壁面積を基準として判定するもので、これは壁体面積の多少が軸部構造に係る使用資材の使用量に影響していることを考慮して補正を行うものである。

この場合の「壁面積」とは、主体構造部に関係のある部分の壁体部の面積によるものであり、主体構造部に属さない壁及び建具などの開口部は含まないものである。

補正率の算出方法については、次のとおりとする。

(計算例)

R C造、住宅の場合

|       |                                                  |
|-------|--------------------------------------------------|
| 壁面積   | 46.01 m <sup>2</sup> （建具を除く）                     |
| 延べ床面積 | 50.26 m <sup>2</sup>                             |
| 標準量   | 延べ床面積 1.0 m <sup>2</sup> 当たり 0.96 m <sup>2</sup> |

延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの壁面積を算出する。

$$46.01 \text{ m}^2 \div 50.26 \text{ m}^2 = 0.915 \cdots \Rightarrow 0.91 \text{ m}^2$$

（計算結果小数点第 3 位以下切捨て）

比例計算を用いて補正率を算出する。

$$1 - \frac{(1.00 - 0.95)}{(0.96 \text{ m}^2 - 0.54 \text{ m}^2)} \times (0.96 \text{ m}^2 - 0.91 \text{ m}^2) = 0.994 \cdots \Rightarrow 0.99$$

（計算結果小数点第 3 位以下切捨て）

(f) 地階

地下階層数が多くなるに従い、工事費が割高になることを考慮して補正を行うもので、この場合の地階とは、通常「地下 1 階」などと呼ぶ場合のそれを指すものである。「地階のないもの」を標準として、「地階のあるもの」に対して増点補正することとなるが、この場合、本市の取扱いとして、地下 1 階の床面積が、地上 1 階の床面積と等しい床面積の場合、「地階のあるもの」として「1.05」の増点補正率を適用する。

したがって、地下 1 階の床面積が、地上 1 階の床面積より少ない場合の補正率の算出方法については、次のとおりとする。

(計算例)

R C 造、住宅の場合

建床面積 330 m<sup>2</sup>

地下 1 階の床面積 190 m<sup>2</sup>

$$1 + \frac{(1.05 - 1.00)}{(330 \text{ m}^2 - 0 \text{ m}^2)} \times (190 \text{ m}^2 - 0 \text{ m}^2) = 1.028 \cdots \Rightarrow 1.02$$

(計算結果小数点第 3 位以下切捨て)

(g) 工事形態

不明確計算を行う場合、建物の主体構造部の工事形態が「複雑」であるか「簡易」であるかを基準として補正を行うものである。通常、同一用途の建物のうち、外観から見て重量感のあるもの及び凹凸の多いもの等が増点補正の対象となり、その形態が簡易であるもの及び壁厚の薄いもの等が減点補正の対象となる。

なお、S R C 造及び R C 造については、減点補正を行う必要はない。また、S 造及び L G S 造については、前記 a (b) に示す家屋等が減点補正の対象となる。

(h) 壁厚 (C B 造のみ)

C B 造の建物の評点付設の際に用いる補正項目で、壁の厚さを基準として補正を行うものである。

この場合の壁の厚さには、外壁及び内壁の仕上資材及びその取付下地部分の厚さは含まれない。

(i) 装備 (「工場、倉庫用建物」のみ)

工場等については、屋根下又は天井に材料等の運搬用クレーンが設置されることがあるため、他の建物に比べて主体構造部が強固に構築されることに着目して補正するものであり、各構造の補正率については次のとおりである。

なお、評価対象家屋の装備が、再建築費評点基準表に示されたクレーンの力量に合致しない場合の補正率については、比例計算により決定することは適当ではなく、施工費などを参考に、その実態に応じて補正率を決定する。

|         | 増点補正          |              |              |              | 標準         |
|---------|---------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| S R C 造 | 200 t<br>2.10 | 50 t<br>1.25 | 20 t<br>1.05 |              | なし<br>1.00 |
| R C 造   | 200 t<br>2.20 | 30 t<br>1.15 | 20 t<br>1.10 | 10 t<br>1.05 | なし<br>1.00 |
| S 造     | 200 t<br>3.00 | 20 t<br>1.50 | 10 t<br>1.20 | 5 t<br>1.10  | なし<br>1.00 |

200 t クレーンについては、20 t クレーンの 2 倍程度の補正率とすることを前提に設定されている。

(j) L G S 造

a 階高 (「戸建形式住宅用建物」「集合形式住宅用建物」のみ)

階高による補正項目の考え方は、前記 (7) b (b) と同様である。

b 階数 (「戸建形式住宅用建物」「集合形式住宅用建物」のみ)

3 階建の建物については荷重が増え、延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup> 当たりの軽量鉄骨

の使用量が増えることになるため、その差異を補正するものである。

なお、平屋建の建物については、2 階建の建物と延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たり  
施工量は同じ程度と考えられるため、補正の必要はない。

- c 工事形態（「事務所、店舗用建物」「工場、倉庫用建物」のみ）  
工事形態による補正項目の考え方は、前記(7) b (g)と同様である。

## オ 留意事項

### (7) 鉄骨製の外部階段について

鉄骨製の外部階段が施工されている場合は、評価方法及び家屋の構造の違い  
によって次のとおり取り扱う。

| 計算方法  | 家屋の構造 | 評価への反映方法                             |
|-------|-------|--------------------------------------|
| 明確計算  | 全構造   | 軸部構造の鉄骨と同様、鉄骨階段に係る鉄骨の重量に基づいて評点付設を行う。 |
| 不明確計算 | S 造   | 不明確計算で用いる標準評点数に含まれているため、別途付設する必要はない。 |
|       | S 造以外 | 「その他工事」で評点付設を行う。                     |

### (4) 母屋及び胴縁について【明確計算のみ】（質疑応答集）

母屋及び胴縁として施工される軽量鉄骨又は鉄骨に係る評点数は、それぞれ  
外壁仕上、内壁仕上及び屋根仕上の下地として一部の「仕上」の標準評点数に  
含まれて積算されている。

そのため、鉄骨の使用量が明確な場合、次のとおり評点付設する。

| 見積書の記載            | 評価への反映方法                                                            |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 母屋及び胴縁が<br>区分して計上 | 母屋及び胴縁の使用量は、軸部構造では評点付設しない。                                          |
| 母屋及び胴縁が<br>区分なく計上 | 下地に母屋及び胴縁を含む仕上がされているときは、各仕上又は鉄骨の使用量から母屋及び胴縁部分の評点数又は鉄骨量を控除し、評点付設を行う。 |

また、見積書に母屋及び胴縁の使用量が区分なく計上されているときは、以  
下の a 又は b の方法により、軽量鉄骨母屋及び軽量鉄骨胴縁分の評点数等を差  
し引いたものにより評点付設する。

#### a 各仕上から控除する場合

下地に軽量鉄骨母屋及び軽量鉄骨胴縁を含む仕上について、下表の「軽量  
鉄骨母屋、軽量鉄骨胴縁の下地評点数及び控除点一覧」の「下地からの控除  
点」を差し引いた評点数により評点付設する。

軽量鉄骨母屋、軽量鉄骨胴縁の下地評点数及び控除点一覧

| 部分別  | 下地の内容                  | 下地その他の<br>評点数 | 下地からの<br>控除点 |
|------|------------------------|---------------|--------------|
| 外壁仕上 | 軽量鉄骨胴縁、取付金物等           | 1,104         | △1,104       |
|      | 軽量鉄骨胴縁、取付金物等、<br>シーリング | 1,824         |              |
| 内壁仕上 | 軽量鉄骨胴縁、取付金物等           | 1,104         | △1,104       |
|      | 軽量鉄骨胴縁、取付金物等、<br>石膏ボード | 2,064         |              |
| 屋根仕上 | 軽量鉄骨母屋、取付金物等           | 1,091         | △1,091       |
|      | 軽量鉄骨母屋、取付金物等           | 1,506         | △1,506       |
|      | 軽量鉄骨母屋、取付金物等、<br>シーリング | 2,632         | △2,008       |

(付設例)

外壁仕上「塗装亜鉛めっき鋼板平板」の場合

塗装亜鉛めっき鋼板平板  $773 + 3,492 + 1,824 = 6,080$

塗装亜鉛めっき鋼板平板(胴縁除)  $773 + 3,492 + 1,824 - 1,104 = 4,980$

b 主体構造部の鉄骨の使用量から控除する場合

鉄骨の使用量に対する控除量は次のとおりである。

母屋部分…屋根仕上面積 1.0 m<sup>2</sup>当たり 5 kg程度

胴縁部分…延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たり 5 kg程度

(計算例)

1、2階床面積が各 50 m<sup>2</sup>で鉄骨の使用量が 10 t の家屋が、内壁仕上に「クロス貼」、屋根仕上に「スレート波板」を施工している場合

母屋部分… $50 \text{ m}^2 \times 5 \text{ kg} = 250 \text{ kg}$

胴縁部分… $100 \text{ m}^2 \times 5 \text{ kg} = 500 \text{ kg}$

$10,000 \text{ kg} - (250 \text{ kg} + 500 \text{ kg}) = 9,250 \text{ kg}$

評点付設すべき鉄骨の使用量は 9.25 t となる。

なお、下地に軽量鉄骨又は鉄骨の母屋及び胴縁が含まれている評点項目と含まれない評点項目が混在して施工されている場合は、その施工割合によって控除する鉄骨量を求める。

(計算例)

・母屋部分

軽量鉄骨母屋を下地とする仕上資材の施工面積を使用し、bの式により算出する。

・胴縁部分

以下の式によって求めた面積を使用し、bの式により算出する。

$$\frac{\text{軽量鉄骨胴縁下地が含まれる外壁(内壁)仕上の合計面積}}{\text{外壁(内壁)の総仕上面積}} \times \text{延べ床面積}$$

## (2) 屋根構造

屋根の骨組部分をいい、屋根の部分から仕上部分とその下地部分を除いたものが屋根構造である。

### ア 評点項目

#### (ア) 気泡コンクリート板

気泡コンクリートを板状に加工成型した既製品で、鉄骨造、軽量鉄骨造建物に多く施工されている。

#### (イ) デッキプレート

溝の深いもの、浅いもの、特殊な溝のものがあり、断面性能が高く、軽量であるため、大きな強度を要する屋根、床等に使用される。

#### (ウ) フラットデッキ

薄鋼板製の上面が平坦なものであり、デッキプレートと同様、屋根、床等に使用される。

#### (エ) CLTパネル

ひき板（ラミナ）を並べた後、繊維方向が直交するように積層接着した大版のパネルであり、210 mm厚を想定している。

### イ 明確計算

#### (ア) 留意事項

##### a デッキプレート等の面積換算について

明確計算を行う場合において、デッキプレート又はフラットデッキの使用数量が見積書にt（トン）で計上されているときは、次の乗率を用いて面積に換算し、評点付設を行う。

| 評点項目    |         | 重量（1.0 m <sup>2</sup> 当たり） |
|---------|---------|----------------------------|
| デッキプレート | 1.6 mm厚 | 0.0172 t                   |
|         | 1.2 mm厚 | 0.0130 t                   |
|         | 1.0 mm厚 | 0.0109 t                   |
| フラットデッキ | 1.2 mm厚 | 0.0186 t                   |
|         | 0.8 mm厚 | 0.0125 t                   |

### ウ 不明確計算

#### (ア) 標準量

陸屋根は建床面積1.0 m<sup>2</sup>当たり1.0 m<sup>2</sup>であるが、勾配屋根は「戸建形式住宅用建物」のみ建床面積1.0 m<sup>2</sup>当たり1.40 m<sup>2</sup>、それ以外の基準表は建床面積1.0 m<sup>2</sup>当たり1.30 m<sup>2</sup>が標準となる。

#### (イ) 補正項目及び補正係数

##### a 勾配の大小（勾配屋根にのみ適用）

「勾配」の考え方は、木造家屋と同様である。

ただし、木造家屋の部分別「屋根」における補正項目「勾配の大小」とは補正率の内容が異なることに注意が必要である。

|      |      |        |        |      |        |       |
|------|------|--------|--------|------|--------|-------|
| 勾配   | 1/10 | 2.5/10 | 4.5/10 | 6/10 | 7.5/10 | 10/10 |
| 補正係数 | 0.90 | 0.95   | 1.00   | 1.10 | 1.20   | 1.35  |

b 軒出の大小（勾配屋根にのみ適用）

「軒出」の計測方法は、木造家屋と同様である。

ただし、木造家屋の部分別「屋根」における補正項目「軒出の大小」とは補正率の内容が異なることに注意が必要である。

| 軒出      | 補正係数 |
|---------|------|
| なし      | 0.80 |
| 15 cm程度 | 0.90 |
| 45 cm程度 | 1.00 |
| 60 cm程度 | 1.20 |

(ウ) 留意事項

不明確計算で使用する軸部構造の標準評点数に含まれるのは、次のとおりであるため、屋根構造は、軸部構造と異なる資材で施工されている場合について、別途、評点付設が必要である。

| 構造          | 軸部構造の標準評点数に含まれる部分                 |
|-------------|-----------------------------------|
| S R C造、R C造 | 同一の資材で施工されている屋根構造部分               |
| S造、L G S造   | 同一の資材で施工されている <u>勾配屋根</u> の屋根構造部分 |
| C B造        | 軸部構造に含まれていないため、別途付設する必要がある        |

a S造における屋根構造の取扱いについて（固定資産税実務提要）

陸屋根の鉄骨造の屋根構造を評価する際は、勾配屋根の骨組部分と陸屋根の梁部分の鉄骨工事費において差がほとんどないため、屋根構造（勾配屋根）相当分の鉄骨の評点数を控除する必要はない。

また、勾配屋根の鉄骨造の屋根構造を評価する際は、不明確計算で使用する軸部構造の標準評点数が、勾配屋根の屋根構造相当分の鉄骨量を含んで積算されていることから、別途、評点付設する必要はない。ただし、屋根構造が、A L C板、デッキプレート及び木造の勾配屋根など鉄骨造以外のもので施工されている場合は、別途、屋根構造として評点付設する必要がある。

木造の勾配屋根を、別途、評点付設する場合は、軸部構造の標準評点数に含まれている鉄骨造の屋根構造と重複するため、鉄骨造の屋根構造に相当する評点数については、次のとおり控除する必要がある。

（計算例）

勾配屋根の鉄骨造の屋根構造の控除について（「集合形式住宅用建物」の場合）

木造 1.0 m<sup>2</sup>    鉄骨造 1.0 m<sup>2</sup>  
 当たりの評点数    当たりの評点数    標準量

$$(8,950 \text{ 点} - 5,360 \text{ 点}) \times 1.30 \text{ m}^2 = 4,667 \text{ 点} \Rightarrow 4,660 \text{ 点}$$

以上により、S造の家屋に勾配屋根の木造の屋根構造が施工されている

ときは「4,660点」を使用して評点付設する。

### (3) 床構造

床の骨組部分をいい、床の部分から、仕上部分とその下地部分を除いたものが床構造である。

屋根構造と同様、一般的にSRC造及びRC造は軸部構造と同一の資材で施工されることが多く、S造、LGS造及びCB造は、軸部構造と異なる資材で施工されることが多い。

#### ア 評点項目

##### (7) 気泡コンクリート板

前記(2)ア(7)を参照。

##### (イ) デッキプレート

前記(2)ア(イ)を参照。

##### (ウ) フラットデッキ

前記(2)ア(ウ)を参照。

##### (エ) CLTパネル

前記(2)ア(エ)を参照。

#### イ 留意事項

##### (7) デッキプレート等の面積換算について【明確計算のみ】

前記(2)ア(イ)aと同様の乗率を用いて面積に換算し、評点付設を行う。

##### (イ) SRC造及びRC造の床構造について【不明確計算のみ】

不明確計算で使用する軸部構造の標準評点数には、軸部構造と同一の資材により施工されている床構造のみ含まれて積算されているため、軸部構造と同一資材によって施工されている場合は、別途、評点付設する必要はない。

また、SRC造で、最下階の床構造がRC造の場合についても、別途、評点付設する必要はない（「主体構造部 SRC造」については、最下階の床構造がRC造であることを前提に標準評点数が設定されているため）。

なお、RC造で、最下階の床構造が土間コンクリート打の場合においては、軸部構造と床構造が異なる部材であることから、「床構造 RC造」の13,270点を控除し、「床構造 土間コンクリート打」の4,040点を付設する必要がある。

##### (ウ) 土間コンクリート打について【明確計算及び不明確計算共通】

（固定資産税実務提要）

床構造「土間コンクリート打」の標準評点数については、厚さ150mmのものを基に積算しているため、評価対象家屋に厚さ100mmの「土間コンクリート打」が施工されている場合は、次のとおり計算し、標準評点数を算出する。

$$4,040 \text{ 点} \times 0.8 = 3,232 \text{ 点}$$

よって、計算結果の10点未満を切り捨てた3,230点が標準評点数となる。

### (4) 免震装置（加算評点項目）

建物が地震の揺れに追従しないよう設計される免震構造の建物において、建物と基礎との間等に設置されるアイソレータ（支承材）及びダンパー等をいう。

免震装置には、「積層ゴム系」及び「すべり・転がり系」の2種類があるが、標準

として想定されているものは「積層ゴム系」であるため、「すべり・転がり系」の免震装置については、当該評点項目を用いて評点付設することはできない。

#### ア 補正項目

##### (7) ゴム外径

積層ゴムの外径は、フランジとは異なるため、注意が必要である。

| ゴム外径        | 補正係数 |
|-------------|------|
| 1,400 mmのもの | 1.50 |
| 1,200 mmのもの | 1.00 |
| 1,000 mmのもの | 0.75 |

##### (4) ゴム総厚

積層ゴムは、「ゴム」と「鋼板」が交互に重なっているものであるが、この場合における積層ゴムの総厚は、中間の鋼板の厚さは含まないため、注意が必要である。

| ゴム総厚      | 補正係数 |
|-----------|------|
| 250 mmのもの | 1.10 |
| 200 mmのもの | 1.00 |
| 160 mmのもの | 0.90 |

##### (ウ) 装置の種類

積層ゴムの種類により、補正するものである。

| 装置の種類                       | 補正係数 |
|-----------------------------|------|
| 鉛（錫）プラグ入り積層ゴム、履歴型ダンパー付き積層ゴム | 1.00 |
| 天然ゴム系積層ゴム、高減衰系積層ゴム          | 0.85 |

## 2 構造部 基礎工事

基礎とは、建物の荷重を支える地下構造部分を築造するための根切り工事、割栗地業及び建物の荷重と地盤の状況に応じて施工する杭打地業等をいう。

### (1) 評点項目

#### ア 明確計算

##### (7) 根切り工事

###### a 標準評点数

根切り工事の標準評点数は、整地工事、根切り工事、山留工事、排水工事及び地業工事（砂利及び割栗地業）に相当する評点数が含まれ、基礎部分の鉄筋及びコンクリートに係る評点数は含まれていない。

###### b 標準量

総掘りのもので、地階のない場合は1m、地階のある場合（地下1階相当分）は5m掘り下げたものを標準としている。

###### c 補正項目及び補正係数

###### (a) 根切り土量

補正率は、根切りの深さを基に決定し、地階のないものについては深さ1mを標準とし、地階のあるものについては、地下1階分の深さが5mのものを標準（地下2階の場合は、10mが標準）としている。

再建築費評点基準表に示される、「深いもの」及び「浅いもの」とは、次のとおりである。

| 区分      | 1.20(深いもの) | 1.00(普通のもの) | 0.80(浅いもの) |
|---------|------------|-------------|------------|
| 地階のない建物 | 1.2m       | 1.0m        | 0.8m       |
| 地階のある建物 | 6.0m       | 5.0m        | 4.0m       |

具体的な増点及び減点補正率の判定は、評価資料の記載内容によって次のとおりとする。

###### 甲 根切りの深さが明確な場合

基礎断面図や矩計図等から根切りの深さが判明する場合は、それによって求めるものとする。この場合、地盤面から割栗石の下面までの深さを根切りの深さとする。また、根切り土量が、見積書に「〇〇m<sup>3</sup>」として掲載されている場合は、その根切り土量を建床面積又は地階部分の床面積で除して、根切りの深さとして差し支えない。

なお、見積書に「埋戻土量」について記載されている場合であっても、根切り土量から控除する必要はない。

###### 乙 根切りの深さが明確でない場合

図面等の評価資料から根切りの深さが明確にわからない場合は、地階の階高を基に補正率を判定しても差し支えない。ただし、通常、地階の階高が4mの場合、根切りの深さは5m程度となることから、その差異についても考慮のうえ判定する。

###### (b) 地階

地下1階に対し、地下2階の場合は工事の難易が影響し、根切り1.0m<sup>3</sup>当たりの工事費が割高になることを反映する補正である。

補正については、地階が1階のものを標準として、地階が2階のものについては「1.20」の増点補正を行う。地階が3階以上の場合は、地階の階

層数が1階増加するごとに「0.20」の増点補正率を加算してその補正率を決定して差し支えない。

なお、この補正項目については、地階のある家屋にのみ適用するものであり、地階のない家屋については適用する必要がある。

(c) 地盤

基礎工事における山留工事及び排水工事の工事費の増減を標準評点数に反映させることを目的として設けられた補正項目である。

この補正項目については、個々の建物の所在地ごとにその判定を行うことは適当ではなく、補正率を地域ごとに定め適用することとされており、本市については、原則として補正率を「1.00」とする。

(d) 敷地

建物が密集している地域に建築する場合に工事の困難性が増し、工事費が割高になることを標準評点数に反映させるため、設けられた補正項目である。

つまり、建物の建築では、埋め戻しに使用する一定量の土を保管しておく必要があるが、敷地が狭い場合等は敷地外に土を保管する必要があり、それに伴い運搬費などが増加すること等を反映させるものである。

交通の頻繁な地域や建物の密集した地域については、その敷地に対する建物の状況に応じて増点補正を行う。

d 留意事項

主体構造部の評点項目において鉄筋及びコンクリートを明確計算によって評価したS造及びLGS造等の家屋については、基礎に係る鉄筋及びコンクリートについても軸部構造に含めて評価し、部分別「基礎工事」では、「根切り工事」のみを評点付設する。

イ 不明確計算

(7) 根切り工事

a 標準評点数、標準量、補正項目及び補正係数  
前記ア(7)a～cと同様である。

b 留意事項

(a) SRC造及びRC造の家屋について

不明確計算で評価する家屋の基礎に係る鉄筋及びコンクリートの評点数については、主体構造部の評点数に含めて積算されているため、明確計算の場合と同様、部分別「基礎工事」では、「根切り工事」のみ評点付設する。

(4) 鉄筋コンクリート基礎

柱及び壁体の下部に施工され、建物の自重と建物に掛かる荷重を地盤に対して面で支持するものである。

S造、LGS造及びCB造の家屋の場合に評点付設する必要がある。

a 標準評点数

鉄筋コンクリート基礎に積算されているものは、根切り工事、鉄筋、コンクリート等の資材費及び労務費であり、「戸建形式住宅用建物」は立上り40cmのもの、それ以外の基準表は立上り45cmのものを基に積算されている。

b 補正項目及び補正係数

(a) 階数

2 階建に比べて 3 階建の建物は基礎 1.0 m<sup>2</sup>に掛かる荷重が大きく、基礎の施工費が増加することから補正を行うものである。

2 階建のものを標準とし、3 階建のものには「1.25」の増点補正を行う。

なお、平屋建のものについては、2 階建のものと施工費に違いがないことから「1.00」の補正として差し支えない。

(b) 施工量の多少

建床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの基礎の立ち上がりが、「戸建形式住宅用建物」は 0.92mのもの、「軽量鉄骨造建物集合形式住宅用建物」は 0.95mのもの、それ以外の基準表は 1mのものを標準としており、これより施工量が多いものについては増点補正、少ないものについては減点補正を行う。

(c) 施工の程度

木造家屋の基礎と同様に、立ち上がり部分の全面に「モルタル仕上」がされているものを標準として積算されており、その他の仕上がされている場合は、木造家屋の場合を参考に補正を行う。

(ウ) 独立基礎

柱の下部のみに基礎を構築するもので、1 本の柱に掛かる荷重を単独の基礎で支える形式のものである。

a 標準評点数

鉄筋コンクリート基礎と同様に、標準評点数には、根切り工事、鉄筋及びコンクリートのほか、割栗地業を含んだ内容として積算されており、木造家屋と同項目のものを基にした評点数となっている。

b 補正項目及び補正係数

(a) 施工の程度

鉄筋コンクリート基礎における「施工の程度」と同様とする。

(イ) コンクリートブロック基礎

小規模でかつ簡易な家屋の基礎に用いられる程度のコンクリートブロックを資材とした基礎を想定しており、1m当たりの標準評点数は、木造家屋と同様である。

ウ 杭打地業【明確計算及び不明確計算共通】

地盤の硬軟の状況によって基礎だけでは建物の荷重を支持できない場合に、支持力を増加させるために杭打が行われる。

見積書や図面などにおいて、杭打の施工が確認できる場合には、根切り工事や基礎と併せて評点付設する。

(ア) 評点項目

杭打地業の評点項目には、既製杭及び場所打コンクリート杭があり、それぞれ、次のとおりである。

a 既製杭

あらかじめ工場等で作られた杭を、杭打ち機を用いて地中に打込むものである。

既製杭には、コンクリートで造られた「鉄筋コンクリート杭」や鉄骨で造

られた「鋼管杭」などがあり、主なものは次のとおりである。

| 評点項目      | 杭の種類                                                                                                                             |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 鋼管杭       | H型鋼杭                                                                                                                             |
| 鉄筋コンクリート杭 | P C 杭（プレストレストコンクリート杭）<br>P H C 杭（プレテンション方式遠心力高強度プレストレストコンクリート杭）<br>節杭（節付き PHC 杭）<br>S C 杭（外殻鋼管付きコンクリート杭）<br>鋼管ソイルセメント杭<br>サンドパイル |

b 場所打コンクリート杭

場所打コンクリート杭は、杭の打ち込みにより発生する騒音を解消するために、地面を掘削した穴に鉄筋のかご及び生コンクリートを打ち込むことで杭を直接地中に作製するものである。

市街地の高層建築等に採用され、鉄筋コンクリート杭と比較して口径が太く長いものが多い。

(4) 補正項目及び補正係数

a 杭の径及び長さ

杭の末口径と長さの差異を基に補正するものである。

杭の施工価格は、その体積に比例するものと考えられることから、再建築費評点基準表に示されている末口径及び長さに合致しないものについては、示されている標準の寸法から体積を計算して、それを基に比例計算により補正率を決定する。ただし、場所打コンクリート杭は、杭の径と杭の長さの補正項目が区分されているため、それぞれにおいて比例計算により補正率を決定する。

なお、再建築費評点基準表に示されている杭の増点補正率は、最高限度を示すもので、計算によって求められたものであっても、これを上回る補正率は適用できない。ただし、減点補正率は、その範囲を超えて適用しても差し支えない。

体積による補正率の算出方法については、次のとおりとする。

(計算例)

「地階あり鉄筋コンクリート杭」の場合

標準 末口径（直径）30 cm 長さ 7m

① 標準とされた体積より大きいもの

上限 末口径（直径）50 cm 長さ 14m 補正率 5.00

$$1 + \frac{(5.00 - 1.00)}{(\text{増点補正杭直径}^2 \times \text{長さ} - \text{標準杭直径}^2 \times \text{長さ})}$$

$$\times (\text{使用杭直径}^2 \times \text{長さ} - \text{標準杭直径}^2 \times \text{長さ})$$

評価対象家屋の杭が、末口径（直径）45 cm 長さ 10m の場合

$$1 + \frac{(5.00 - 1.00)}{(0.50^2 \times 14\text{m} - 0.30^2 \times 7\text{m})}$$

$$\times (0.45^2 \times 10\text{m} - 0.30^2 \times 7\text{m}) = 2.944 \cdots \Rightarrow 2.94$$

（計算結果小数点第3位切捨て）

② 標準とされた体積より小さいもの

下限 末口径（直径）20 cm 長さ 2m 補正率 0.40

$$1 - \frac{(1.00 - 0.40)}{(\text{標準杭直径}^2 \times \text{長さ} - \text{減点補正杭直径}^2 \times \text{長さ})}$$

$$\times (\text{標準杭直径}^2 \times \text{長さ} - \text{使用杭直径}^2 \times \text{長さ})$$

評価対象家屋の杭が、末口径（直径）10 cm 長さ 3m の場合

$$1 - \frac{(1.00 - 0.40)}{(0.30^2 \times 7\text{m} - 0.20^2 \times 2\text{m})}$$

$$\times (0.30^2 \times 7\text{m} - 0.10^2 \times 3\text{m}) = 0.345\cdots \Rightarrow 0.34$$

（計算結果小数点第3位切捨て）

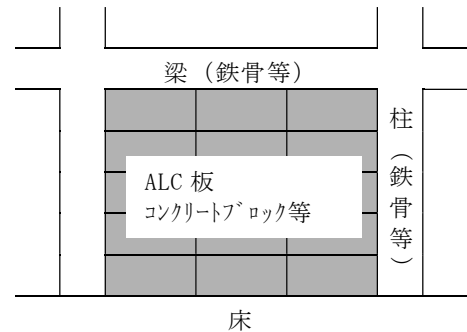
(ウ) 留意事項

軟弱な地盤に対して行われる杭打地業以外の「地盤改良工事」については、家屋と一体となって施工されているものではなく、あくまで地盤改良であるため、家屋評価の対象としない。

### 3 構造部 外周壁骨組

外周壁骨組とは、建物の外周壁の骨組で、主体構造部を構成しないものをいう。

外周壁骨組の評価は、部分別「主体構造部」を構成しないもので、建物の軸部構造と異なる資材によって施工される場合について、その外周壁骨組を評点付設する。したがって、SRC造及びRC造のように軸部構造と外周壁骨組が同一の資材で施工されている場合には、別途評点付設する必要はない。



#### (1) 評点項目

軽量鉄骨や気泡コンクリート板（ALC板）など非木造家屋に用いられる外周壁骨組の使用資材の名称をそのまま用いて示されている。

##### ア 気泡コンクリート板

前記 1 (2) ア (ア) を参照。

##### イ 押出成型セメント板

中空層を持った成型板で、断熱性や遮音性に優れている。ECPともいわれ、主に中高層の鉄骨造建物に施工されている。

##### ウ 化粧コンクリートブロック積み

表面を化粧したコンクリートブロックのことで、主に低層家屋において施工されている。

##### エ CLTパネル

ひき板（ラミナ）を並べた後、繊維方向が直交するように積層接着した大版のパネルであり、150mm厚を想定している。

#### (2) 標準量【不明確計算のみ】

家屋外周部分の壁面積から建具等の開口部分を除いた面積が示されている。

#### (3) 補正項目

##### ア 施工の程度【明確計算及び不明確計算共通】

標準評点数は、通常考えられる標準的な工事費を基準に積算しているため、「施工の程度」については、極めて程度の良いもの及び程度の悪いものについてのみ補正を行う。

なお、他の部分別区分の「施工の程度」についても、特に定めのない限り同様の取扱いとする。

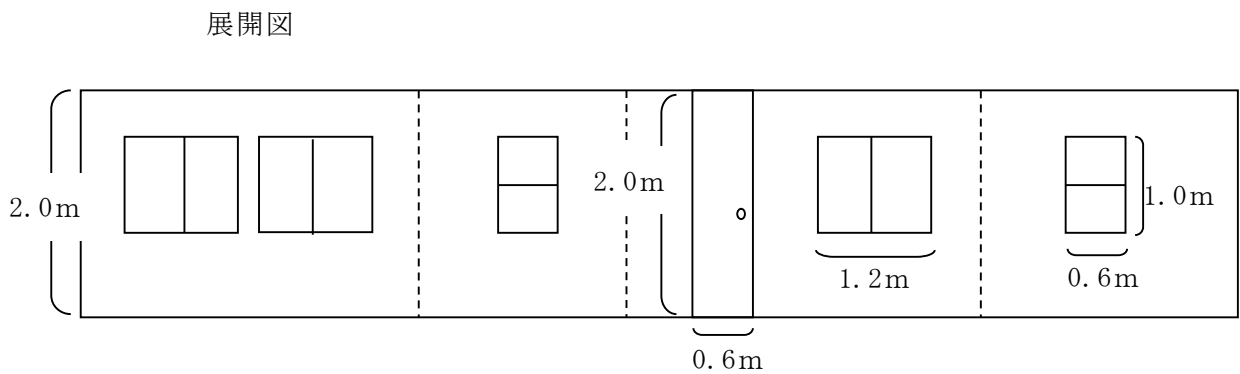
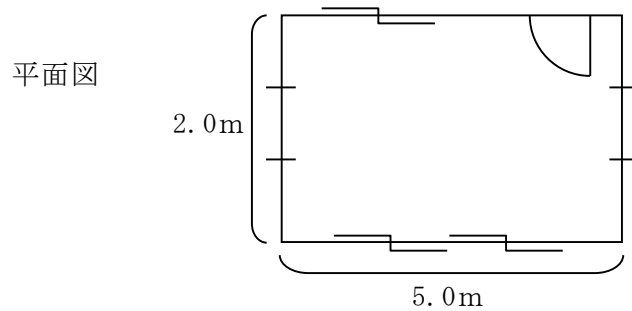
##### イ 外周壁面積の大小【不明確計算のみ】

評価対象家屋の外周壁部分の施工量を実測によって把握し、再建築費評点基準表に示される増減点の基準となる外周壁の面積に対する割合により、適正な補正率を決定する。

(計算例)

下図のようなS造の事務所の場合

標準量 延べ床面積  $1.0 \text{ m}^2$  当たり  $0.42 \text{ m}^2$



(延べ床面積)

$$5.0\text{m} \times 2.0\text{m} = 10.00 \text{ m}^2$$

(外周部分の面積)

$$(5.0\text{m} + 2.0\text{m} + 5.0\text{m} + 2.0\text{m}) \times 2.0\text{m} = 28.00 \text{ m}^2$$

(建具の面積)

$$0.6\text{m} \times 1.0\text{m} \times 2 \text{ 箇所} = 1.2 \text{ m}^2$$

$$1.2\text{m} \times 1.0\text{m} \times 3 \text{ 箇所} = 3.6 \text{ m}^2$$

$$0.6\text{m} \times 2.0\text{m} = 1.2 \text{ m}^2$$

$$1.2 \text{ m}^2 + 3.6 \text{ m}^2 + 1.2 \text{ m}^2 = 6.0 \text{ m}^2$$

(外周壁骨組の面積)

$$28.0 \text{ m}^2 - 6.0 \text{ m}^2 = 22.0 \text{ m}^2$$

(評価対象家屋外周壁面積の大小の補正率)

$$22.0 \text{ m}^2 \div 10.0 \text{ m}^2 \div \text{標準量 } 0.42 = 5.238\cdots \Rightarrow 5.23$$

(計算結果小数点第3位切捨て)

よって、「外周壁面積の大小」の補正率は「5.23」となる。

#### 4 構造部 間仕切骨組

間仕切骨組とは、建物内部の各部屋を区画する間仕切の骨組をいう。

間仕切壁には、耐力壁と非耐力壁があり、耐力壁が、主体構造としての効果を果たしているものである一方、非耐力壁は、内部の各部屋を区画するためのもので、取り除いても家屋の構造的には影響のないものである。

再建築費評点基準表における「間仕切骨組」は、主に後者の非耐力壁を評点付設するものであり、軸部構造がS造又はL G S造で施工されている家屋については、そのすべての間仕切骨組を、その他の構造の家屋については、軸部構造と異質の資材によって施工されている間仕切骨組について評点付設する。

##### (1) 評点項目

部分別「外周壁骨組」と同様に、軽量鉄骨や気泡コンクリート板（ALC板）など非木造家屋に用いられる間仕切骨組の使用資材の名称をそのまま用いて示されている。

##### ア 石膏ボード間仕切

軽量鉄骨の柱を芯材として、強化石膏ボードを両面に2枚ずつ貼り合わせたもので、品等については、次のとおり区分される。

「上」 … 二時間耐火のもの（21mmの石膏ボードを使用）

「並」 … 一時間耐火のもの（15mmの石膏ボードを使用）

なお、石膏ボード間仕切は下地としての役目も兼ねるため、石膏ボード間仕切の上に施工される仕上資材によっては、その下地に石膏ボードを含んで積算されていることから、石膏ボード間仕切の施工箇所を確認し、必要に応じて下地を控除する必要がある。（固定資産税実務提要）

下地に石膏ボードを積算している仕上は次のとおりである。

- ・メラミン樹脂化粧板
- ・クロス貼（上、中、並）

##### イ CLTパネル

前記3(1)エを参照。

##### (2) 標準量【不明確計算のみ】

部分別「外周壁骨組」と同様に標準的な家屋における内部の間仕切面積から建具等の開口部分を除いた面積により算出されている。

##### (3) 補正項目

##### ア 間仕切面積の大小【不明確計算のみ】

評価対象家屋の間仕切骨組の施工量と各用途における標準量の差異を基に補正するものであり、補正率は、再建築費評点基準表に示される補正の基準となる間仕切骨組の面積に対する割合により決定する。

##### (4) 留意事項

##### ア 施工の程度について

間仕切骨組の補正項目には「施工の程度」は示されていないが、極めて程度の良いもの及び程度の悪いものについて、上限を「1.10」、下限を「0.90」程度の範囲において補正を行って差し支えない。

##### イ 下地との重複について

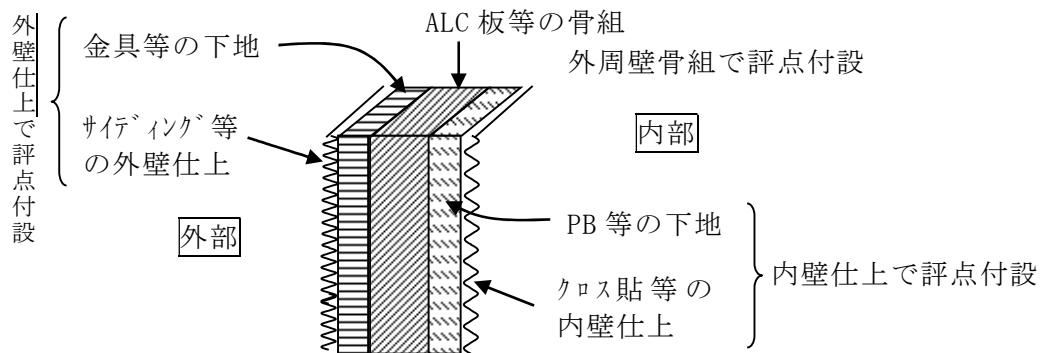
間仕切骨組が鉄骨又は軽量鉄骨で施工されている場合で、その部分の内壁仕上

の下地として「軽量鉄骨胴縁」、「取付金具」が積算されている場合であっても、想定している部分が違うため、特に考慮する必要はない。

## 5 外壁仕上

外壁仕上とは、建物の外周壁の仕上部分とその下地部分をいう。

非木造家屋の外周の評価を区別すると次の図のとおり区分され、それぞれ個別に評価する。



### (1) 評点項目

#### ア コンクリート打放

意匠上コンクリートの表面を仕上材で覆わず、型枠を外した面をそのまま仕上面とする方法である。

通常のコンクリートの施工に比べ、型枠の施工、コンクリートの施工に技術を要するもので、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。

「上」 … 型枠の板目、継ぎ目が残っており、表面が滑らかなもの

「並」 … 構造用の型枠を使用したもので、構造体の砂利粒の露出が防げる程度のもの

#### イ 外装タイル

磁器質タイルで、60 mm×227 mmのものを「二丁掛」、表面積が 50 cm<sup>2</sup>以下の陶片を台紙に貼り付けたものを「モザイクタイル」としている。

#### ウ 鋼板

鋼を板状に成型したものをいい、評価基準においては、以下のとおりに分かれている。

##### (ア) 亜鉛めっき鋼板

溶融亜鉛メッキを施した薄鋼板をいう。

##### (イ) 塗装亜鉛めっき鋼板

亜鉛めっき鋼板に着色塗料を焼き付け塗装をしたもので、表面が平らな金属板を「平板」、波形に成型したものを「波板」としている。

##### (ウ) ほうろう鋼板

磨き鋼板の表面にほうろう（透明でないガラス質のうわぐすり）が施された鋼板をいう。

##### (エ) 塩化ビニル樹脂被膜鋼板

圧延し加工した鋼板に、塩化ビニル樹脂等を焼き付け塗装したものをいう。

##### (オ) プリント鋼板

鋼板の表面に木目模様等を合成樹脂で直接印刷したものをいう。

## エ サイディング

耐水性や耐候性に優れた外部仕上の資材である。評価基準においては、窯業系、金属系、木質系等全てのサイディングについて「サイディング」として評点付設を行う。

## オ 膜材料

テント倉庫等に使用される膜材料を評価するための評点項目である。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。

「上」 … 基布がガラス繊維のもの、防火性能あり（不燃又は準不燃）のもの

「並」 … 基布が合成繊維のもの（テント倉庫用のものも、原則として並となる）、防火性能なしのもの

### (2) 標準量【不明確計算のみ】

部分別「外周壁骨組」と同様に標準的な家屋における外壁面積から建具等の開口部分を除いた面積により算出されている。

### (3) 補正項目

#### ア 外壁仕上面積の大小【不明確計算のみ】

評価する家屋の外壁仕上の施工量と各用途における標準量の差異を基に補正するものである。

補正率等の判定については、部分別「外周壁骨組」の補正項目「外周壁面積の大小」と同様である。

### (4) 留意事項

#### ア 下地材が標準評点数に積算されているものと相違する場合について

標準評点数の下地は、各仕上資材の一般的な工法に基づいて積算されているが、評価対象家屋がこれと異なる下地を用いて施工されている場合は、それに相当する評点数を積算して評点付設する必要がある。

具体的には、「単位当たり標準評点数の積算基礎」で下地に使用されている資材について確認を行い、必要に応じて下地の入替えを行う。

（計算例）

石材系仕上（並）の下地を入れ替える場合

石材系仕上（並）に積算されている下地 … モルタル、取付金物等

実際に施工されている下地 … 軽量鉄骨胴縁、取付金物等、シーリング

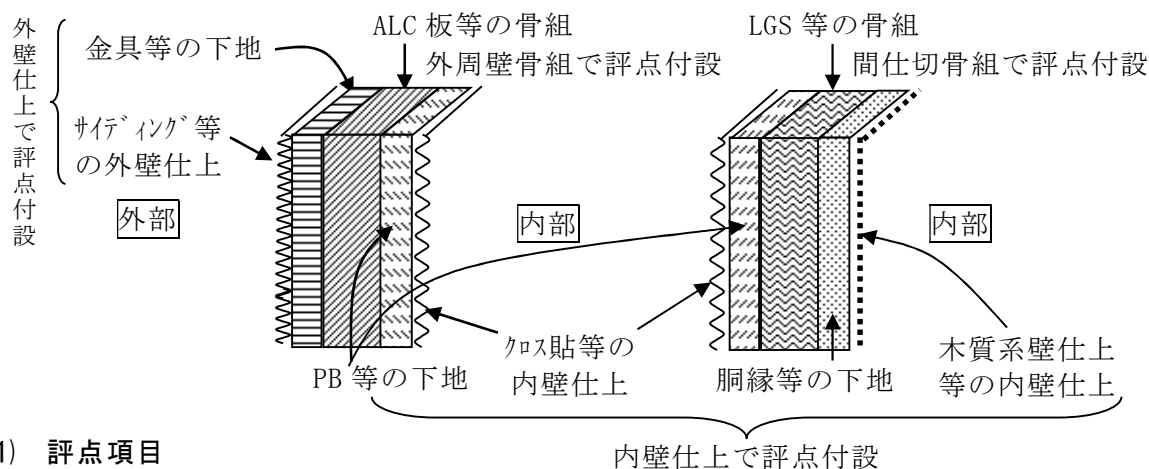
（内訳）

| 資材費評点数  | 労務費評点数   | 下地その他の評点数               | 合計評点数                     |
|---------|----------|-------------------------|---------------------------|
| 4,807 点 | 12,129 点 | 1,001 点<br>↓<br>1,824 点 | 17,937 点<br>↓<br>18,760 点 |

## 6 内壁仕上

内壁仕上とは、建物の内周壁の仕上部分とその下地部分をいう。

非木造家屋の外周及び内壁の評価を区別すると次の図のとおり区分され、外周面の内面及び間仕切壁の両面を内壁仕上として評点付設することになる。



### (1) 評点項目

#### ア 項目別評点方式

##### (7) 内装タイル

品等の判定については、概ね次のような基準によって行い、200 mm角未満のタイルについては「小」、200 mm角以上 300 mm角未満のタイルについては「中」として評点付設して差し支えない。

「中」 … 200 mm角タイル相当  
「小」 … 100 mm角タイル相当

##### (4) メラミン樹脂化粧板

住宅のキッチン等の内壁に用いられるメラミン樹脂を含浸させた不燃化粧板。

##### (7) 石膏ボード

プラスターボードともいい、石膏を芯材にして表面を厚紙で覆った板状のものをいう。評価基準においては、「普通板」と「GL工法（後述の(4)イを参照）」に分かれている。

##### (イ) 木質系壁仕上

非木造家屋の木質系壁仕上の標準評点数には、巾木に係る標準評点数を含んでいないため、別途、巾木について評点付設する必要がある。

なお、品等の判定については、木造家屋の場合と同様である。

##### (オ) クロス貼

内壁仕上「クロス貼」の品等は、以下の区分により判定する。

なお、非木造家屋のクロス貼の標準評点数には、木造家屋のものと異なり、巾木に係る標準評点数を含んでいないため、別途、巾木について評点付設する必要がある。

「上」 … ダイノックシート等の硬質塩ビタックシート相当  
「中」 … 布クロス等の織物クロス相当  
「並」 … ビニルクロス相当

#### イ 総合評点方式

部分別「内壁仕上」については、「戸建形式住宅用建物」及び「集合形式住宅用

建物」に限り、総合評点方式が設けられている。一般的な戸建住宅や共同住宅は、使用資材や施工割合が概ね同程度であることから、標準的な資材及び施工割合より設定された総合評点方式を用いて評点付設する。

なお、総合評点方式は、部分別「床仕上」及び「天井仕上」についても設けられており、「内壁仕上」と同様の考え方にに基づき、評点付設する。

#### (7) 標準評点数の積算方法

##### a 「戸建形式住宅用建物」

「内壁仕上」「床仕上」「天井仕上」における内訳については、木造戸建形式住宅用建物と同様である。

##### b 「集合形式住宅用建物」

総合評点方式の標準評点数は、木造戸建形式住宅用建物等と同等の方法により算出した住戸部分の数値に、標準的な集合形式住宅用建物の共用部分における使用資材により、部分別ごとに評点項目を想定し、当該各評点項目の標準評点数に、建築基準法及び建築基準法施行令から想定される共用部分の面積を乗じて求めた数値を加算することで算出している。

総合評点方式の積算根拠

| 仕上   | 部分          | 評点項目       | 標準<br>評点数                            | 計算単位<br>(㎡) | 総合評点  |
|------|-------------|------------|--------------------------------------|-------------|-------|
| 内壁仕上 | 住戸部分        | ※          | 7,240                                | 3,500       | 7,280 |
|      | エントランスホール等  | 内装タイル(中)   | 20,240                               | 40          |       |
|      | 管理人室        | クロス貼(並)    | 8,290                                | 7           |       |
|      | 仕上なし        | —          | —                                    | 50          |       |
| 床仕上  | 住戸部分        | ※          | 8,250                                | 3,500       | 9,050 |
|      | エントランスホール等  | タイル(大)     | 11,070                               | 40          |       |
|      | 管理人室        | 合成樹脂張床(並)  | 2,180                                | 7           |       |
|      | 外廊下         | 合成樹脂張床(並)  | 2,180                                | 625         |       |
|      | 階段部分        | 合成樹脂張床(並)  | 2,180                                | 64          |       |
|      | バルコニー       | 合成樹脂張床(並)  | 2,180                                | 800         |       |
|      | 仕上なし        | —          | —                                    | 50          |       |
| 天井仕上 | R<br>C<br>造 | 住戸部分       | ※                                    | 3,080       | 3,420 |
|      |             | エントランスホール等 | 繊維強化セメント板<br>(珪酸カルシウム板)＋<br>塗装・吹付(並) | 4,310       |       |
|      |             | 管理人室       | クロス貼(並)                              | 3,280       |       |
|      |             | 外廊下        | 塗装・吹付(並)                             | 910         |       |
|      |             | 階段部分       | 塗装・吹付(並)                             | 910         |       |
|      |             | バルコニー      | 塗装・吹付(並)                             | 910         |       |
|      |             | 仕上なし       | —                                    | 50          |       |
|      | S<br>造      | 住戸部分       | ※                                    | 3,080       | 4,750 |
|      |             | エントランスホール等 | 繊維強化セメント板<br>(珪酸カルシウム板)＋<br>塗装・吹付(並) | 4,310       |       |
|      |             | 管理人室       | クロス貼(並)                              | 3,280       |       |
|      |             | 外廊下        | 繊維強化セメント板<br>(珪酸カルシウム板)＋<br>塗装・吹付(並) | 4,310       |       |
|      |             | 階段部分       | —                                    | 64          |       |
|      |             | バルコニー      | 繊維強化セメント板<br>(珪酸カルシウム板)＋<br>塗装・吹付(並) | 4,310       |       |
|      |             | 仕上なし       | —                                    | 50          |       |

網掛け部分は、施工量には含んでいるが、延床面積には含まれない箇所である。

※ 住戸部分のみの積算根拠

| 室名           | 内壁仕上                               |      |                |
|--------------|------------------------------------|------|----------------|
|              | 評点項目<br>(標準評点数)                    | 施工割合 | 標準評点数<br>×施工割合 |
| 居室等          | クロス貼 (並)<br>(8,290 点)              | 84%  | 6,963          |
| 洗面脱衣室、トイレ    |                                    |      |                |
| 玄関           |                                    |      |                |
| キッチン (コンロ廻り) | メラミン樹脂化粧板<br>(13,930 点)            | 2%   | 278            |
| U B          | 仕上なし                               | 14%  | 0              |
| 合計           |                                    | 100% | 7,241          |
| 総合評点数        | 7,240                              |      |                |
| 室名           | 床仕上                                |      |                |
| 居室等          | 木質系床仕上 (中)<br>(8,830 点)            | 82%  | 7,240          |
| 洗面脱衣室、トイレ    | 合成樹脂張床 (中)<br>(二重床仕様)<br>(7,540 点) | 9%   | 678            |
| 玄関           | タイル (大)<br>(11,070 点)              | 3%   | 332            |
| キッチン (コンロ廻り) | —                                  | —    | —              |
| U B          | 仕上なし                               | 6%   | 0              |
| 合計           |                                    | 100% | 8,250          |
| 総合評点数        | 8,250                              |      |                |
| 室名           | 天井仕上                               |      |                |
| 居室等          | クロス貼 (並)<br>(3,280 点)              | 94%  | 3,083          |
| 洗面脱衣室、トイレ    |                                    |      |                |
| 玄関           |                                    |      |                |
| キッチン (コンロ廻り) | —                                  | —    | —              |
| U B          | 仕上なし                               | 6%   | 0              |
| 合計           |                                    | 100% | 3,083          |
| 総合評点数        | 3,080                              |      |                |

(イ) 評点付設の方法

a 「戸建形式住宅用建物」

総合評点方式を適用できる家屋は、木造戸建形式住宅用建物と同様である。

b 「集合形式住宅用建物」

総合評点方式を適用できる家屋は、住戸内部の内壁及び天井が主にクロス貼、床が主にフローリングが施工されており、共用部分についてはエントランスホール、管理人室、廊下等で構成される一般的な家屋である。

居住用超高層建築物（タワーマンション）や下層階が店舗等である複合用途家屋については、想定される仕様が上記と大きく異なると考えられるため、原則として適用対象外である。

そのほか、評価対象家屋が、上記の適用要件及び総合評点方式の積算内容と著しく異なるなど、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する。

(2) 標準量【不明確計算のみ】

建物外周面の内面及び間仕切の両面から建具等の開口部分を除いた面積により算出されている。

### (3) 補正項目

#### ア 内壁仕上面積の大小【不明確計算のみ】

評価対象家屋の内壁仕上の施工量と各用途における標準量の差異を基に補正するものである。

補正率の判定については、部分別「外壁仕上」の場合と同様であるが、内壁仕上は、外周壁の内側及び間仕切の両面が仕上面積となるため、部分別「間仕切骨組」の補正項目「間仕切面積の多少」の補正率とは相違するものである。

### (4) 留意事項

#### ア 間仕切骨組で石膏ボード間仕切が施工されている場合について

(固定資産税実務提要)

石膏ボード間仕切の上に「下地材に石膏ボードを使用する仕上」を施工する場合は、その仕上は下地材を使用せず石膏ボード間仕切に直接仕上がられるため、下地材に石膏ボードが積算されている「メラミン樹脂化粧板」及び「クロス貼」を評点付設する場合には、標準評点数から石膏ボード下地に係る評点数を控除する必要がある。

(計算例)

「クロス貼（並）」の石膏ボード下地の評点数を控除する場合

「クロス貼（並）」単位当たり標準評点数 3,130 点

(内訳)

| 資材費評点数  | 労務費評点数 | 下地その他の評<br>点数  | 合計評点数   |
|---------|--------|----------------|---------|
| 1,070 点 | (材工共)  | <b>2,064 点</b> | 3,134 点 |

※下地の内容 軽量鉄骨胴縁、取付金物等、石膏ボード

上記のうち、太枠の 2,064 点を控除する。

よって、3,134 点－2,064 点＝1,070 点となり「1,070 点（計算結果 10 点未満切捨て）」が「クロス貼（並）（下地控除）」の単位当たり標準評点数となる。

#### イ 下地材の石膏ボードが G L 工法で施工されている場合について

G L 工法とは、「石膏系接着剤による石膏ボード直張工法」のことであり、下地調整及び下地の骨組が不要なため、作業の省力化や工期短縮などのメリットから、R C 造などの家屋において下地に石膏ボードを含む仕上によく見られる。

「クロス貼」の下地となる石膏ボードが G L 工法によって施工されている場合は、「クロス貼」の標準評点数から下地控除を行うとともに、別途、「石膏ボード（G L 工法）」を評点付設する。

(付設例)

石膏ボードがG L工法で施工された「クロス貼 (並)」施工面積 100 m<sup>2</sup>を明確計算で評点付設する場合

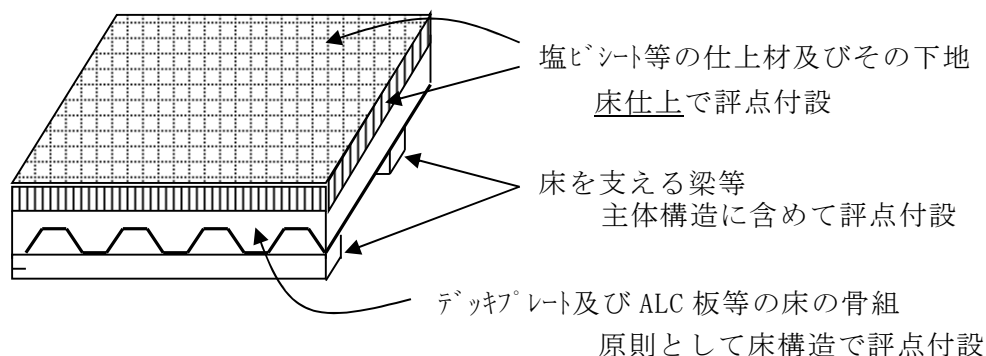
|                  | 評 点 項 目            | a 標準評点数 | b 施 工 量 | c ( a × b ) |
|------------------|--------------------|---------|---------|-------------|
| 内<br>壁<br>仕<br>上 | 石膏ボード<br>G L工法     | 1,970   | 100.00  | 197,000     |
|                  | クロス貼 (並)<br>(下地控除) | 1,070   | 100.00  | 107,000     |
|                  |                    |         |         |             |

「クロス貼 (並)」の合計評点数 3,134 点のうち、石膏ボード等の下地に相当する 2,064 点を控除し、10 点未満を切り捨てた 1,070 点を標準評点数とする。

「仕上」と「下地」なので同一面積となる。

## 7 床仕上

床仕上とは、床の骨組部分を除いた床の仕上部分とその下地部分をいう。  
非木造家屋の床は、次の図のとおり区分して評価する。



### (1) 評点項目

#### ア 項目別評点方式

##### (ア) コンクリート直仕上

床にコンクリートを打った後、完全に硬化する前にコンクリートそのものを仕上材として行う仕上をいう。

##### (イ) 合成樹脂塗床

モルタル塗りをした床面に合成樹脂を塗布して仕上げた床をいう。エポキシ樹脂を用いたものを「エポキシ」、ポリウレタン系の合成樹脂モルタルを塗ったものを「ポリウレタン」としている。

##### (ウ) タイル

品等の判定については木造家屋と同様である。

##### (エ) フリーアクセス床

平滑な床下地面に高さ 10～20 cm 程度のサポートをタイル状に成形された床板（400 mm 角から 600 mm 角の正方形であることが多い）の大きさに合わせ配置し、その上に床板を敷き並べた床仕上をいう。

なお、フリーアクセス床の品等については、以下の区分により判定する。

| 評点項目 |   | 想定資材                  |
|------|---|-----------------------|
| アルミ系 | 上 | 荷重性能 600 kg（電子計算機室等）  |
|      | 並 | 荷重性能 300 kg（一般的な事務所等） |
| 鋼製系  | 上 | 鋼板に軽量モルタルを充填したもの      |
|      | 並 | 鋼板で中空のもの              |
| 樹脂製系 |   | パネルが合成樹脂のもの           |

##### (オ) 木質系床仕上

品等の判定については木造家屋と同様である。

##### (カ) 鉛合板

放射線等を扱う箇所に施工される鉛を貼付した合板を評点付設するもので、厚みによる区分は鉛部分の厚みによって判断する。

(※) 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。

- 「特」 … ゴムタイル相当
- 「上」 … 帯電防止床タイル、視聴覚障害者用床タイル相当
- 「中」 … クッションフロア相当
- 「並」 … ビニル床タイル、ビニル床シート相当

イ 総合評点方式

積算内容及び評点付設方法は、部分別「内壁仕上」を参照すること。

なお、「集合形式住宅用建物」についてのみ、補正項目「居室等の下地」が設定されている（後述の(3)イを参照）。

(2) 標準量【不明確計算のみ】

すべての用途とも延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たり 1.0 m<sup>2</sup>である。

(3) 補正項目

ア 床仕上面積の大小【不明確計算のみ】

一般的には床仕上面積と延べ床面積は同一となるが、床面積には算入されないが家屋評価に含まれる吹き放し、バルコニー、外部廊下及びポーチ等がある場合には、増点補正する。

イ 居室等の下地（「集合形式住宅用建物」の総合評点方式のみ）

居室部分等の下地によって、以下のとおり補正を行う。

なお、当該補正項目は、「集合形式住宅用建物」の総合評点方式のみに適用するもので、断熱材等、その他の評点項目には適用しない。

| 居室等の下地   | 補正係数 |
|----------|------|
| 乾式二重床のもの | 1.00 |
| 直仕上下地のもの | 0.60 |

(4) 留意事項

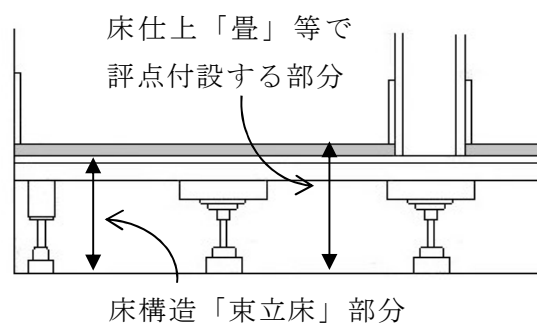
ア 1 階の床構造を束立床で評点付設した場合について（質疑応答集）

1 階の床構造を束立床を用いて施工しており、そこに「下地に乾式二重床を含む仕上」が施工されている場合については、次の図のとおり、その下地である乾式二重床が重複することとなる。

そのため、乾式二重床が下地として積算されている仕上材の標準評点数から、乾式二重床の評点数 4,520 点を控除して評点付設する。

床の評点項目で下地に乾式二重床が含まれるものは、「コルクタイル」「畳」「木質系床仕上」及び「鉛合板」である。

（乾式二重床の施工例）



（計算例）

「木質系床仕上（中）」の乾式二重床下地を控除する場合

控除する評点項目

「木質系床仕上（中）」単位当たり標準評点数 8,830 点

(内訳)

| 資材費評点数  | 労務費評点数 | 下地その他の評<br>点数  | 合計評点数   |
|---------|--------|----------------|---------|
| 4,310 点 | (材工共)  | <b>4,520 点</b> | 8,830 点 |

8,830 点－4,520 点＝4,310 点となり、「4,310 点」が標準評点数となる。

## イ フリーアクセス床等の仕上について

フリーアクセス床の標準評点数には、表面の仕上として次の仕上材の評点数を含んでいるが、「乾式二重床」の標準評点数には、仕上となる資材の評点数が含まれていないことから、仕上の評点数について、別途、評点付設する必要がある。

この場合、「乾式二重床」上に直接仕上を施工している場合は、仕上材の下地に係る評点数を控除して評点付設する。

標準評点数に積算している表面仕上

| 評点項目                   | 積算している表面仕上            |
|------------------------|-----------------------|
| アルミ系（上）                | ビニルタイル（合成樹脂張床（並）相当）   |
| アルミ系（並）<br>鋼製系<br>樹脂製系 | タイルカーペット（カーペット（並）相当）  |
| 乾式二重床                  | 仕上を含んでいないため、別途評点付設が必要 |

(計算例)

「乾式二重床」上に直接「カーペット（並）」が施工されている場合

「乾式二重床」単位当たり標準評点数 4,520 点

「カーペット（並）」単位当たり標準評点数 3,040 点

(「カーペット（並）」単位当たり標準評点数内訳)

| 資材費評点数  | 労務費評点数 | 下地その他の評<br>点数 | 合計評点数   |
|---------|--------|---------------|---------|
| 2,480 点 | (材工共)  | <b>560 点</b>  | 3,040 点 |

上記太枠 560 点を控除した 2,480 点を「カーペット（並）（下地控除）」として評点付設するとともに、「乾式二重床」4,520 点を評点付設する。

## 8 天井仕上

天井仕上とは、天井の仕上部分とその下地部分をいう。

木造の小屋組、床組を直接仕上げて化粧小屋組、化粧床裏にする場合や、コンクリートスラブを直接仕上げる場合であっても天井と考えることができ、必要に応じて評点付設することが必要である。

### (1) 評点項目

#### ア 項目別評点方式

##### (ア) 木質系天井仕上

品等の判定については木造家屋と同様である。

##### (イ) 石膏ボード

プラスターボードともいい、石膏を芯材にして表面を厚紙で覆った板状のものをいう。評価基準においては「普通板」と「吸音板」に分かれているが、「吸音板」とはボードの表面に多数の穴を開け、吸音効果を高めているものをいう。

##### (ロ) 岩綿板塗装吸音板

岩綿繊維に不燃性の接着剤を加えて、板状に成型したものをいい、保温・保冷材や吸音材として用いられる。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。

「上」 … 表面に凹凸があるもの

「並」 … 表面が平らなもの

##### (ハ) クロス貼

品等の判定については、部分別「内壁仕上」の評点項目「クロス貼」と同様である。

##### (ニ) コンクリート打放

前記 5 (1)アを参照。

##### (ホ) 塩化ビニル成型浴室天井材

塩化ビニルにリブ状の溝を付けて成型し、その裏面に断熱材となる硬質発泡ウレタン等を張り付けたものである。

#### イ 総合評点方式

積算内容及び評点付設方法は、部分別「内壁仕上」を参照すること。

### (2) 標準量【不明確計算のみ】

延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たり 1.0 m<sup>2</sup>である。ただし、「工場、倉庫用建物」のみ、標準量は延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たり 0.70 m<sup>2</sup>（L G S 造「工場、倉庫用建物」は、延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たり 0.21 m<sup>2</sup>）に設定されているので注意が必要である。

### (3) 補正項目

#### ア 天井仕上面積の大小【不明確計算のみ】

床面積には算入されないが家屋評価に含まれる吹き放し部分の天井仕上や一部に天井仕上がない場合には、この補正項目により補正する。

(4) 留意事項

ア 傾斜天井について【不明確計算のみ】

傾斜天井は、その傾斜角が大きくなると天井の仕上面積も大きくなるため、必要に応じて、「仕上面積の大小」の補正において、適宜補正する。

傾斜部分の計算については、次の式によって算出することができる。

(三平方の定理) 斜辺<sup>2</sup> = 底辺<sup>2</sup> + 高さ<sup>2</sup>

$$X^2 = 10^2 + 4.5^2$$

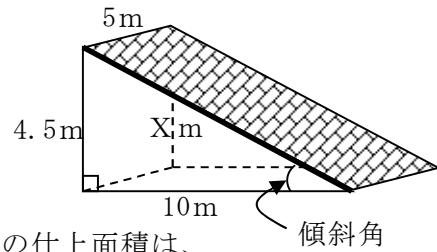
$$X^2 = 100 + 20.25$$

$$X^2 = 120.25$$

$$\sqrt{120.25} = 10.965\cdots$$

以上により、斜辺 X は 10.96m となり、天井の仕上面積は、

$10.96\text{m} \times 5\text{m} = 54.8\text{ m}^2$  となる。



## 9 屋根仕上

屋根仕上とは、建物の覆蓋を構成する屋根部分のうち、主体構造部に含まれる小屋組、屋根版等を除いた仕上部分、屋根葺下地及び防水層等をいう。

屋根は大別すると陸屋根及び勾配屋根に分けられ、SRC造及びRC造の建物は陸屋根の施工が多く、S造、LGS造及びCB造の建物では、勾配屋根の施工が多く見られる。

### (1) 評点項目

屋根仕上の標準評点数は、屋根仕上資材及び下地等で積算されており、小屋組については、主体構造部の「屋根構造」で評点付設を行う。

#### ア アスファルト防水

##### (ア) コンクリート保護

アスファルト防水層の上に絶縁用シートを敷き込み、保護・仕上としてコンクリートを施工したものをいう。コンクリートには、ひび割れ防止のため、溶接金網が施工される。

##### (イ) 露出防水

アスファルト防水層と均しモルタルのみであって、防水層を保護するコンクリートなどの仕上が施されていないものをいう。

#### イ 塗膜防水

平滑なモルタル塗下地の上に液状の塗膜防水材を塗り重ねることにより防水層を形成する工法をいう。

#### ウ モルタル防水

コンクリートスラブの表面に防水剤を混合したモルタルを塗って水の浸透を防ぐ防水工法をいう。比較的簡単な防水工法で、小さい面積の陸屋根、庇等の防水に用いられる。

### (2) 標準量【不明確計算のみ】

陸屋根は建床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たり 1.0 m<sup>2</sup>であるが、勾配屋根は「戸建形式住宅用建物」のみ建床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たり 1.40 m<sup>2</sup>、それ以外の基準表は建床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たり 1.30 m<sup>2</sup>が標準となる。

### (3) 補正項目

勾配屋根については、勾配及び軒出の大小によって、仕上資材の施工量が左右されることから、以下を参考に補正率を算出し、屋根設置割合（屋根設置面積／延べ床面積）を相乗して相乗率を決定する。

#### ア 勾配の大小【不明確計算のみ】

全用途について、屋根構造と同様である。

#### イ 軒出の大小【不明確計算のみ】

全用途について、屋根構造と同様である。

### (4) 留意事項

#### ア 屋根の形式による補正【不明確計算のみ】

勾配屋根の形式においては、切妻形式のものを標準として積算しているが、非木造家屋については屋根の形式が相違することに係る補正は不要である。

これは、木造家屋の場合と異なり、構造による差異が少なく、形状においても

概ね一定であるためである。

そのため、非木造家屋の屋根仕上については、原則として形式による補正を行わないこととし、特に補正を必要とする場合は、木造家屋再建築費評点基準表に示す部分別「屋根」の補正項目の屋根形式に示された補正率を参考に、別に補正項目を設ける。

#### イ 屋根構造との整合性

屋根構造と屋根仕上は「下地」と「仕上」の関係にあり、標準量についても同じであることから、補正率等の算出に当たっては、双方の整合性が保たれるよう注意が必要である。

#### (5) 天窗（加算評点項目）

採光や通気を目的として屋根に設置される設備で、木造家屋で施工されるものと同様である。

## 10 加算評点項目

各部分別に示されている評点項目以外の評点項目で、主に各部分別に共通して施工される資材が設定されている。

再建築費評点基準表に示されている標準評点数は施工面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりのものが示されており、適用する用途及び部分別区分ごとの標準量、補正項目及び補正率に従って評点付設を行う。

加算評点項目に設定されている資材については、下地となる資材を積算していないため、表面仕上の下地となる石膏ボード等の資材については、必要に応じて別途、評点付設する。

### (1) 表面仕上

表面仕上とは、塗装又は吹付によって石膏ボード面や構造部分の表面を仕上げることをいう。

「塗装」とは、ローラーや刷毛を用いて塗料を塗付し塗膜を形成するものであり、多様な資材が内外装を問わず施工される。

「吹付」とは、液状の塗料を吹付ガンを用いて塗膜を形成するものであり、作業効率がよく施工が容易であることから、大規模な面積の仕上に施工されることが多い。

評点項目は、塗装と吹付を合わせて、「塗装・吹付」とされており、品等の判定については、基本的に複層・厚付のものは「上」、薄付のものは「並」とし、概ね次のような基準によって行う。

「塗装・吹付 上」 … 弾性タイル相当（防水形複層塗材 E）

エポキシ樹脂系相当（複層内装仕上）

「塗装・吹付 並」 … 弾性リシン相当（可とう形外装薄塗材 E）

合成樹脂系エマルジョンペイント相当

### (2) 下地等

仕上材の下地として、断熱や仕上材等の密着性向上のために施工されるもので、断熱材やメタルラス等がある。

断熱材の品等については木造家屋と同様である。

## 11 建具

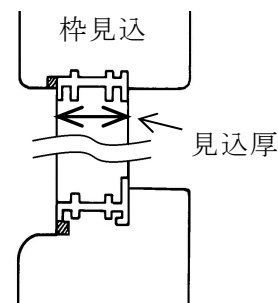
建具とは、窓及び出入口等建物の開口部あるいは各室の間仕切の箇所に通行の機能、採光、換気及び風雨の遮断等の目的をもって建て込まれるもので、建具と建具枠によって構成されている。このうち、建具とは、壁体、内部間仕切の一部の開口部の窓、出入口に建て込まれているもので、開閉、取外しが自由にできる部分であり、取付枠は開口部の周辺にあつて建具を取り付ける部分である。

### (1) 評点項目

#### ア サッシ

サッシは、形式によって次のとおり区分され、更に枠見込によって「70 mm」と「100 mm」に細分化されている。

なお、材質の違いについては、それぞれアルミニウム製を標準としており、その他の材質のものについては補正率が定められている。また、サッシの標準評点数にはガラスに係る評点数を含んでいないため、ガラスについては、別途、評点付設する必要がある。



| 区分  | 形式                                  |
|-----|-------------------------------------|
| 引き  | 引違い戸                                |
| 固定  | 固定、F I X（嵌め殺し）                      |
| その他 | 開き戸、上げ下げ窓、内倒し窓、ジャロジー等<br>上記2区分以外のもの |

#### イ 扉

扉は建具の材質によって次のとおり細分化されている。

なお、扉の標準評点数にはガラス等に係る評点数を含んで積算しているため、別途、評点付設する必要はない。

##### (ア) 木製

木製の扉を評点付設するもので、品等の判定は次のとおり行う。

- 「特」 … ガラス又はガラリ付きの框戸相当
- 「上」 … 上記以外の框戸相当
- 「中」 … ガラス又はガラリ付きのフラッシュ戸相当
- 「並」 … 合成樹脂被覆合板のフラッシュ戸相当

##### (イ) アルミニウム製

アルミニウム製の扉を評点付設するもので、品等の判定は次のとおり行う。

- 「上」 … 全面（上下部）ガラス戸相当、ガラリ戸
- 「中」 … 半面（上部）ガラス戸相当
- 「並」 … フラッシュ戸相当

##### (ウ) 鋼製軽量扉

鋼製扉のうち、メーターボックス等に施工される簡易なアングル戸程度の建具を評点付設するものである。

##### (エ) 鋼製防火扉

前記(ウ)を除く鋼製の扉全般を評点付設するものである。

## ウ 玄関戸

玄関ユニットを評点付設するためのもので、品等の判定は次のとおり行う。

- 「上」 … 両開きのもの
- 「中」 … 親子開きのもの
- 「並」 … 片開きのもの

## エ 障子

障子を評点付設するもので、品等の判定は次のとおり行う。

- 「上」 … 雪見障子相当
- 「並」 … 無地障子相当

## オ 雨戸・シャッター

サッシ部分に設置される「雨戸」及び「シャッター雨戸」を評点付設するもので、品等の判定は型式、駆動方法によって次のとおり行う。

- 「上」 … 電動のシャッター雨戸相当
- 「中」 … 手動のシャッター雨戸相当
- 「並」 … 手動の引違い雨戸相当

## カ ルーバー・面格子

ルーバーは、光や音を遮断することを目的に建物の外周に施工されるもので、羽板と呼ばれる細長い板上のものを組んだもの。

面格子は、グリルともいわれ、並列又は網状に組んで建物の外周建具面に施工されるものである。品等の判定は次のとおり行う。

- 「特」 … ルーバー面が可動のもの
- 「上」 … ルーバー、格子が密に施工されており、透過しにくいもの
- 「中」 … 通常の直角格子
- 「並」 … 縦又は横の1方向の格子のもの

## キ シャッター

防犯等を目的に扉部分に設置されるシャッターを想定している。

なお、すべてのシャッターが手動のものとして積算されており、開閉装置が施工されているものについては、別途「シャッター開閉装置」を評点付設する。

- 「重量シャッター」 … スラットの厚さが0.8mmを超えるもの
- 「軽量シャッター」 … スラットの厚さが0.8mm以下のもの
- 「グリルシャッター」 … シャッター面が格子状になっているもの
- 「ホールディングゲート」 … 平行方向に開閉するもので、伸縮戸ともいう
- 「オーバーヘッドドア」 … 天井面に沿って開閉するもの

## ク シャッター開閉装置

前記キの開閉を、装置を介して行う場合に評点付設するもので、区分は次のとおりである。

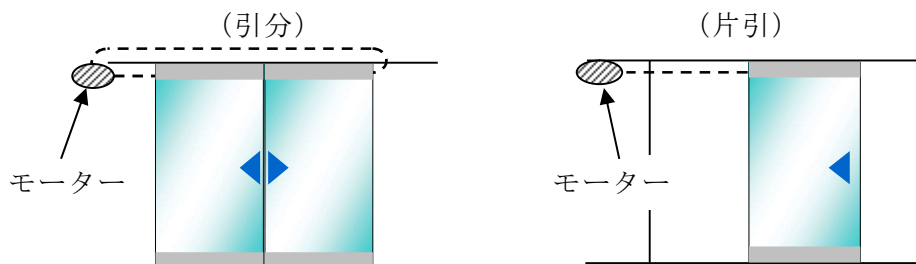
なお、この評点項目の計算単位は「箇所数」であり、設置されるシャッターの大きさに関わらず、建具1箇所につき開閉装置1箇所とする。

- 「電動（煙感知器連動型）」 … 火災報知器と連動し、火災の際に自動で開閉するもの
- 「電動」 … モーターを用いて開閉するもの
- 「手動」 … ハンドル等を用いて装置を手動操作することにより開閉するもの。単に手で開閉させるシャッターはこれに含まない。

## ケ 自動扉開閉装置

シャッターを除く、自動で開閉する建具全般に施工される開閉装置を評点付設するもので、「引分」と「片引」が設定されている。

なお、この評点項目の計算単位は「箇所数」であり、設置されている建具の大きさに関わらず、自動で開閉する建具 1 箇所につき開閉装置 1 箇所とする。



## コ スライディングウォール

天井に埋め込まれたレールに沿って移動が可能な既製品の間仕切壁及び移動はできないものの、天井から床に達する骨組とパネルで構成された既製品の間仕切を評点付設するものである。

スライディングウォールの品等の判定については、次のとおり行う。

なお、スライディングウォールに施工されるドア等については、スライディングウォールと同一資材で施工されており、取得価格に大きな相違は見られないことから、当該部分を含んで評点付設する。

- 「特」 … パネルが鋼製のスライディングウォール
- 「上」 … パネルが樹脂製又はガラス製のスライディングウォール
- 「中」 … パネルが木製のスライディングウォール
- 「並」 … 固定された既製間仕切

## サ ガラス

ガラスの品等及び想定資材は以下のとおりである。

| 評点項目 | 品等 |                    | 想定資材                                                                |
|------|----|--------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 板ガラス | 並  | 厚さ 7 mm 超          | フロート板ガラス、<br>型板ガラス、<br>網入り型板ガラス                                     |
|      |    | 厚さ 7 mm 以下         |                                                                     |
|      | 中  | 厚さ 12 mm 超         | 上記以外のガラスで「網入板ガラス 磨き板」、「熱線吸収ガラス」、「合わせガラス」、「強化ガラス」、「複層ガラス」、「熱線反射ガラス」等 |
|      |    | 厚さ 7 mm 超 12 mm 以下 |                                                                     |
|      |    | 厚さ 7 mm 以下         |                                                                     |

なお、複層ガラスの場合の厚さは、空気層を除いたガラス厚の合計とする。

また、曲面ガラスの場合は、補正項目「施工の程度」の補正係数 3.0 を目安に補正を行う。

## (2) 標準量

標準評点数には、建具そのものの資材費、その取付下地材及び労務費の評点数が含まれており、標準量は、施工面積 1.0 m<sup>2</sup> 当たりで積算されている。

なお、建具については、原則として明確計算、不明確計算を問わず、建具の面積を計算単位として評点付設する。

### (3) 補正項目及び補正係数

#### ア 種類

次に記載する建具については、単一の材質を想定し積算しているため、その他の材質については、補正を行う必要がある。

補正の方法については、再建築費評点基準表に記載された標準評点数に、次の補正率を乗じたものをその材質の標準評点数（計算結果 10 点未満切捨て）とする。

（計算例）

サッシ（引き）100 mmが樹脂サッシの場合

$24,630 \text{ 点} \times 2.20 = 54,186 \text{ 点} \Rightarrow 54,180 \text{ 点}$ （計算結果 10 点未満切捨て）

#### (7) サッシにおける種類

| 材質         | 補正係数 |
|------------|------|
| 樹脂製及び木製のもの | 2.20 |
| ステンレス製のもの  | 1.70 |
| アルミニウム製のもの | 1.00 |
| 鋼製のもの      | 0.65 |

#### (イ) 扉（アルミニウム製）における種類

| 材質         | 補正係数 |
|------------|------|
| ステンレス製のもの  | 1.40 |
| アルミニウム製のもの | 1.00 |

#### (ウ) シャッターにおける種類

| 材質                                      | 補正係数 |
|-----------------------------------------|------|
| ステンレス製のもの                               | 1.70 |
| アルミニウム製のもの<br>ファイバーグラス製のもの（オーバーヘッドドアのみ） | 1.20 |
| 鋼製のもの                                   | 1.00 |

#### (エ) ルーバー・面格子における種類

| 材質         | 補正係数 |
|------------|------|
| ステンレス製のもの  | 1.40 |
| アルミニウム製のもの | 1.00 |
| 鋼製のもの      | 0.80 |

### (4) 留意事項

#### ア 金属製二重サッシが施工されている場合について（固定資産税実務提要）

二重サッシとは、防音及び断熱効果を高めるため、外周部のサッシを二重に施工したもので、騒音の激しい場所や寒冷地に施工されることがある。

金属製二重サッシが施工されている場合は、「建具面積」を2倍として、枠見込に応じて次の減点補正率を標準評点数に乘じること。

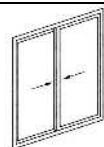
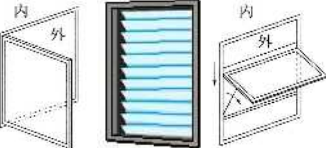
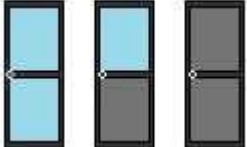
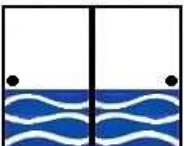
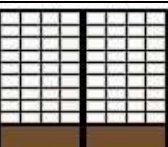
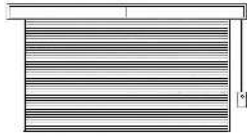
| 枠見込     | 補正係数 |
|---------|------|
| 70 mm厚  | 0.85 |
| 100 mm厚 | 0.90 |

## イ 感知器連動式建具について（質疑応答集）

評点項目「シャッター」を除く建具で、火災報知器等に連動して自動開閉する場合は、その建具の標準評点数に「1.13」程度の増点補正率を適用する。

なお、この補正率によることが不適当なときは、施工状況に応じて取得価格等を参考に、適宜、補正して差し支えない。

（参考）主な建具のイメージ

| 型式             | イメージ                                                                                      | 解説                                                       |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| サッシ※           | 引き<br>   | 建具が左右にスライドすることで開閉する建具                                    |
|                | 固定<br>   | 固定されており、開閉できない建具<br>図面には「F I X」「嵌め殺し」と記載されることがある。        |
|                | その他<br> | 上記2種類に区分されない建具                                           |
| 扉<br>(アルミニウム製) |        | 人等の出入りを目的とした建具<br>上相当（イメージ左）<br>中相当（イメージ中）<br>並相当（イメージ右） |
| ふすま            |        | 木製の枠の両面に和紙等を貼ったものである。和室間及び和室と洋室の間に施工される。                 |
| 障子             |        | 木製の枠の片面に障子紙を貼ったものである。和室に施工される。                           |
| 雨戸・シャッター       |        | 防犯、防風及び遮光を目的に「窓に施工」される建具                                 |
| シャッター          |        | 「扉及び大開口に施工」される建具<br>大型のものは電動式であることが多い。                   |

|     |        |                                                                                   |                                                      |
|-----|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 玄関戸 |        |  | 玄関に施工される建具<br>上相当（イメージ左）<br>中相当（イメージ中）<br>並相当（イメージ右） |
| ガラス | フロート   |  | 図面には「F L」と記載されることがある。                                |
|     | 網入りガラス |  | 図面には「P W」と記載されることがある。                                |
|     | 複層ガラス  |  | 図面には「P G」と記載されることがある。                                |
|     | 合わせガラス |  | 図面には「L」と記載されることがある。                                  |

※ サッシの標準評点数にはガラスに係る評点数を含んでいないため、別途、ガラスを評点付設する必要がある。

(5) 総合評点方式（「戸建形式住宅用建物」「集合形式住宅用建物」のみ）

「戸建形式住宅用建物」及び「集合形式住宅用建物」には以下のとおり総合評点方式が設けられている。

ア 「戸建形式住宅用建物」

木造家屋と同程度の比較的小規模な一戸建型式に適用でき、木造の専用住宅用建物から転用している。

イ 「集合形式住宅用建物」

共用部分がエントランス、廊下、管理人室等で構成される一般的な共同住宅に適用でき、積算内容及び補正項目は以下のとおりである。

(7) 積算内訳

| 評点項目                   | サッシ枠見込 70mm | 木製扉    |          | アルミニウム扉               | 鋼製防火戸                |
|------------------------|-------------|--------|----------|-----------------------|----------------------|
|                        | 引き          | 中      | 並        | 並                     |                      |
| 単位当たり標準評点数<br>(㎡当たり) ① | 16,390      | 35,680 | 25,610   | 23,110                | 49,380               |
| 標準量<br>(㎡/1.0 ㎡) ②     | 0.15        | 0.20   | 0.10     | 0.01                  | 0.02                 |
| 評点数①×②<br>(点/1.0 ㎡)    | 2,458       | 7,136  | 2,561    | 231                   | 987                  |
| 評点項目                   | 鋼製軽量扉       | 網戸     | ルーバー・面格子 | ガラス                   | 合計                   |
|                        |             | 合成樹脂網  | 並        | 板ガラス中 (7mm 超 12mm 以下) |                      |
| 単位当たり標準評点数<br>(㎡当たり) ① | 22,060      | 3,780  | 8,680    | 10,300                |                      |
| 標準量<br>(㎡/1.0 ㎡) ②     | 0.03        | 0.06   | 0.02     | 0.15                  | 0.74                 |
| 評点数①×②<br>(点/1.0 ㎡)    | 661         | 226    | 173      | 1545                  | 15,970<br>(10 点未満切捨) |

(4) 補正項目

a 戸当たり平均床面積

集合型式の場合、専用（専有）部分に加えて、共用部分も評価対象になることを考慮して設けられている補正項目で、比例計算で規模に応じて減点補正を行うものである。70 ㎡程度のものを標準としている。

なお、30 ㎡未満及び 110 ㎡を超える家屋については、1.0 ㎡当たりの施工費用にあまり差が見られないことから、補正率の下限を 0.78 とする。

戸当たり平均床面積は、延べ床面積÷戸数で算出する。

ウ 留意事項

想定資材に含まれないシャッター、ガラスブロック等の建具は別途付設する必要がある。

また、総合評点にはエントランスのドア本体のみが評価されているため、エントランスに自動ドアが施工されている場合は、加算評点項目「自動扉開閉装置」を別途付設する必要がある。

## 12 特殊設備

特殊設備とは、映画館などの家屋に施工される特殊な設備をいい、前記1～11の部分別区分に含まれないものとして、部分別区分を特に設けて評点項目が設定されている。

建物の用途別区分によっては特殊設備が再建築費評点基準表に設定されていないものがあるが、評価対象家屋に施工が確認でき、当該用途の再建築費評点基準表に評点項目が設定されていないときは、他の用途別区分から転用して差し支えない。

### (1) 劇場用特殊機器

舞台における回り舞台装置、せり上がり等の特殊機器を対象としている。  
計算単位は、「舞台及び客席部分の延べ床面積」である。

### (2) 階段手摺等の特殊装飾

一般の階段手摺等は、部分別「その他工事」の標準評点数に含まれているため、階段手摺等のうち特に程度の良いもので装飾された手摺等をこの評点項目で評点付設を行う。  
計算単位は、「手摺部分の見付面積」である。

### (3) 舞台

劇場などで、演技を見せるためのステージなど、一般的に見物席より高い台になっている場所をいう。  
計算単位は、「舞台面積」である。

### (4) 固定椅子

劇場、映画館及びホール等で見られる固定した椅子をいう。  
品等の判定については、次のとおり行う。  
「上」 … 高級劇場で用いられる程度のもの  
「中」 … 普通劇場で用いられる程度のもの  
「並」 … 3連及び4連等の薄手のもの

計算単位は「席数」で、3連・4連のものでも実際の席の数による。  
したがって、3連の場合は席数3となる。

### (5) 金庫扉

銀行や事務所などに設置される金庫室の扉のことである。

評点項目は「角型」と「丸型」に区分されており、標準評点数は金庫扉の厚さを乗じて求める。ここでいう扉の厚さとは背面の機械部分を除いた厚さであり、単位は「cm（センチ）」である。

なお、扉の厚さは「in（インチ）」で表示されるものもあり、in表示されているものについては、1 inを2.54 cmとして換算する。

計算単位は、「箇所数」である。

### (6) 書庫扉

前記の金庫扉と比較してやや簡易なものをいい、小規模な銀行等では、金庫の扉として施工されることがある。

計算単位は、「箇所数」である。

#### (7) カウンター

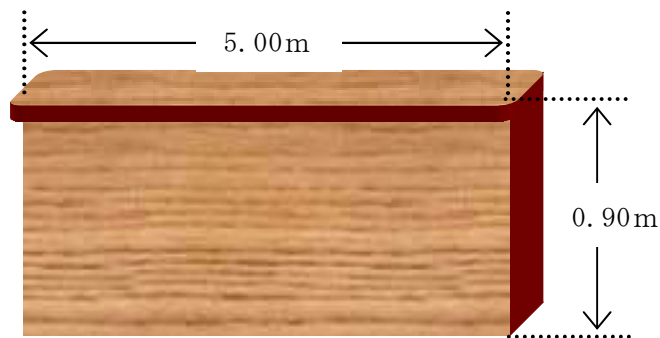
店舗、事務所等に設置される家屋と一体となっているカウンターが評価対象となる。

評点項目は、表面仕上資材により、以下のとおり3項目に区分されている。

| 区分       | 内容                                  |
|----------|-------------------------------------|
| 黒みかげ石練付板 | 芯材となる合板等の資材に、薄く削った黒御影石を張り付けて装飾をしたもの |
| デコラ      | 合板の表面に合成樹脂の薄板を張り付けたもの               |
| 木製       | 木製のもの                               |

計算単位は、「見付面積」であり、カウンターの間口と高さの積である。

(見付面積計算例)



$$\text{見付面積 } 5.00\text{m} \times 0.90\text{m} = 4.50 \text{ m}^2$$

#### (8) 造り付け家具

家屋と一体となっている戸棚、書棚等が評価対象となり、湯沸場等に造り付けられている程度のものを標準として積算されている。

評点項目は、表面仕上資材により、「練付板」、「デコラ」、「木製」の3項目に区分されている。

なお、システムキッチンの吊戸棚については、システムキッチンの標準評点数に積算されているため、この項目での評点付設は不要である。

計算単位は、カウンター同様、「見付面積」である。

### 13 建築設備

#### (1) 電気設備

##### ア 動力配線設備

家屋の建築設備を構成している各種動力機器の動力源としての電気の配線設備であり、動力配線設備として施工される「三相３線式」のうち、家屋の効用を高めるものが評価対象となる。各種動力機器としては、エレベーター、エスカレーター、空調設備におけるポンプ、空調機、冷凍機、ボイラー及び衛生設備における各種ポンプ等があり、動力分電盤、動力操作盤、配線等の資材費及び労務費から積算されている。

##### (7) 補正項目及び補正係数

###### a 操作方式及び監視方式（「集合形式住宅用建物」以外）

操作方式及び監視方式の相違により、動力配線工事費に増減がみられるため、これを補正しようとするものであり、中央監視装置の有無及び操作方式による配線スイッチ類の相違に基づいて補正する。

| 形態       | 内容                                         | 補正係数 |
|----------|--------------------------------------------|------|
| 中央監視あり自動 | 中央監視装置が設けられており、スイッチの投入遮断が自動的にできるもの         | 1.00 |
| 中央監視なし自動 | 中央監視装置は設けられていないが、スイッチの投入遮断が自動的にできるもの       | 0.85 |
| 中央監視なし手動 | 中央監視装置が設けられておらず、スイッチ類の操作が、直接、人の手によって行われるもの | 0.75 |

###### b 程度

###### (a) 「集合形式住宅用建物」以外

配線の内容と用いられている機器の内容から、動力配線設備の程度を判定して補正するもので、配線については設計図書、露出している部分の配線及び配電盤との結線状況を参考に判定を行う。

| 品等      | 内容                | 補正係数 |
|---------|-------------------|------|
| 上等なもの   | 金属ダクト等を用いた配線のもの   | 1.05 |
| 普通のもの   | 金属管内配線のもの         | 1.00 |
| 普通以下のもの | 碍子引工事又はFケーブルによるもの | 0.95 |

###### (b) 「集合形式住宅用建物」

標準評点数は、通常考えられる標準的な工事を基に積算しているため、施工されている動力配線設備が著しく程度の良いもの又は悪いものについて補正を行う。

###### c 動力負荷

動力機器類の規模の大小、設置台数の多少により必要電力量に差異が生じ、動力配線設備の内容もこれらの相違を踏まえて工事が行われることから、動力負荷の大小によって動力配線設備の工事費の変動を補正するものである。

###### (a) 動力負荷（「集合形式住宅用建物」以外）

以下に示す負荷容量については、「集合形式住宅用建物」及び「工場、倉庫用建物」以外の基準であるため、「工場、倉庫用建物」の再建築費評点基準表を使用するときは、その積算している内容が相違するため、以下の補正の基準を参考に、適宜、判断して差し支えない。

| 負荷                                      | 補正係数 |
|-----------------------------------------|------|
| 延べ床面積 100 m <sup>2</sup> 当たり 6.5 kW程度のも | 1.30 |
| 延べ床面積 100 m <sup>2</sup> 当たり 5.0 kW程度のも | 1.00 |
| 延べ床面積 100 m <sup>2</sup> 当たり 3.0 kW程度のも | 0.60 |

(b) 容量（「集合形式住宅用建物」）

評価対象家屋 1 棟当たりの容量に基づいて補正する。

| 負荷                        | 補正係数 |
|---------------------------|------|
| 評価対象家屋 1 棟当たり 5.0 kW程度のも  | 1.25 |
| 評価対象家屋 1 棟当たり 25.0 kW程度のも | 1.00 |
| 評価対象家屋 1 棟当たり 50.0 kW程度のも | 0.90 |

d 規模（「集合形式住宅用建物」以外）

この補正項目は、床面積が大きくなれば建物 1 棟の総工事費は高くなるが、床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの単価は割安になり、床面積が小さくなれば建物 1 棟の総工事費は安くなるものの床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの単価は割高になる「スケールメリット」に着目して補正を行うものである。

ただし、この補正については、面積が一定以上の規模になると単価の変動も小さくなることから、補正係数欄に示された減点補正率「0.93」を限度とする。

なお、増点補正率については、面積の相違に基づく比例計算によって求めた数値とする。

(i) 計算単位

a 「集合形式住宅用建物」以外

評価対象家屋の「延べ床面積」を計算単位とする。

b 「集合形式住宅用建物」

評価対象家屋に施工されている動力配線設備の合計「kW数」を計算単位とする。

これは、集合住宅では設置される動力設備及びその規模が概ね一定であることに起因するもので、計算単位である「kW数」の把握が比較的容易なためである。

(ii) 留意事項

a 評価対象とならない設備

製造等の業務用機器への動力用電力の配線設備（工場の製造機械、店舗の厨房機器への動力配線等）として施工されているものは、家屋の建築設備として評価対象にしないことに注意する。

イ 電灯設備

小型電気機器類を接続するためのコンセント配線と、家屋と構造上一体となった照明器具、配管や配線等の資材費及び労務費から積算されている。

(7) 補正項目及び補正係数

a 明るさ（「工場、倉庫用建物」のみ）

工場、倉庫用建物の利用目的によって生じる施工量の差異を補正するものである。

| 明るさ          | 内容                                         | 補正係数 |
|--------------|--------------------------------------------|------|
| 明るさを必要とするもの  | 精密機械、電子部品の製造等、極めて細かい作業を行う工場等で特に明るさを必要とするもの | 2.00 |
| 普通のもの        | 普通の視作業を行う工場等で、標準的な明るさでよいもの                 | 1.00 |
| 明るさを必要としないもの | 荷積み、荷下ろしを行う倉庫等で、特に明るさを必要としないもの             | 0.50 |

(i) 計算単位

評価対象家屋の「延べ床面積」とする。

(ii) 留意事項

照明設備等の一部がテナントによる施工の場合は、評点項目「電灯設備」の標準評点数の内容別構成割合（下図）を参考に、施工量の差異について補正を行う必要があることに注意すること。

| 構成内容                   | 構成割合（単位：％） |         |
|------------------------|------------|---------|
|                        | 共用部分       | 用途フロア部分 |
| 電灯設備、電灯分電盤、ケーブルラック     | 33         |         |
| 照明設備                   |            | 59      |
| 照明配線（配管）、スイッチ器具、配線（配管） |            |         |
| コンセント器具、配線（配管）         |            | 8       |

（例１） 事務所では、OA床下のコンセント配線は、座席、複写機等の配置によって異なることから、テナントがEPSから配線をすることが一般的である。

この場合、電灯設備の評点数に92％（＝100％－8％）を乗じて評価する。

（例２） 店舗等では、用途フロア部分の照明、スイッチ及びコンセント配線をすべてテナントが施工することが一般的である。

この場合、電灯設備の評点数に33％（＝100％－8％－59％）を乗じて評価する。

ウ 電話配線設備

電話会社の所有に属さない部分の電話配線設備のことで、建物の所有者が自ら設置した屋内の電話配線設備が評価対象であり、これらに係る配管、配線について評点付設を行うものである。

(7) 補正項目及び補正係数

a 配置

配線延長の長短により工事費が変動するため、電話配線の取出口（モジュージャック）の多少によって補正する。

この評点項目は、配管及び配線等を評価するものであるため、取出口への電話機の接続の有無は関係なく、実際に電話機が接続されていない取出口に

についても個数の把握を行い、「配置」の補正率を算出する。

(a) 「事務所、店舗用建物」

| 配置      | 配置                                       | 補正係数 |
|---------|------------------------------------------|------|
| 密度の高いもの | 延べ床面積 7 m <sup>2</sup> 当たり電話接続口が 1 個のもの  | 1.15 |
| 普通のもの   | 延べ床面積 10 m <sup>2</sup> 当たり電話接続口が 1 個のもの | 1.00 |
| 密度の低いもの | 延べ床面積 20 m <sup>2</sup> 当たり電話接続口が 1 個のもの | 0.50 |

(b) 「集合形式住宅用建物」(質疑応答集)

| 配置      | 配置                                       | 補正係数 |
|---------|------------------------------------------|------|
| 密度の高いもの | 延べ床面積 25 m <sup>2</sup> 当たり電話接続口が 1 個のもの | 1.15 |
| 普通のもの   | 延べ床面積 33 m <sup>2</sup> 当たり電話接続口が 1 個のもの | 1.00 |
| 密度の低いもの | 延べ床面積 50 m <sup>2</sup> 当たり電話接続口が 1 個のもの | 0.50 |

(c) その他の用途の建物

上記以外の再建築費評点基準表を用いて「電話配線設備」を評点付設するときは、上記の補正の基準値を参考に、適宜、補正率を判断する。

なお、補正率の算出の式について、「延べ床面積〇〇m<sup>2</sup>当たり 1 箇所」の場合の補正率の算出方法については、次のとおりとし、以降の補正項目においても同様とする。

(計算例)

標準とされた個数より多いもの

事務所で 8 m<sup>2</sup> 当たり 1 個のもの(「事務所、店舗用建物」)

$$1 + \frac{(1.15 - 1.00)}{(7 \text{ m}^2 - 10 \text{ m}^2)} \times (8 \text{ m}^2 - 10 \text{ m}^2) = 1.10 \Rightarrow 1.10$$

(計算結果小数点第 3 位切捨て)

標準とされた個数より少ないもの

住宅で 40 m<sup>2</sup> 当たり 1 個のもの(「集合形式住宅用建物」)

$$1 - \frac{(1.00 - 0.50)}{(33 \text{ m}^2 - 50 \text{ m}^2)} \times (33 \text{ m}^2 - 40 \text{ m}^2) = 0.794 \cdots \Rightarrow 0.79$$

(計算結果小数点第 3 位切捨て)

(イ) 計算単位

評価対象家屋の「延べ床面積」とする。

(ウ) 留意事項

計算単位は「延べ床面積」とされているが、「工場、倉庫用建物」のうち事務室部分のみに電話配線設備が設置されているなど、再建築費評点基準表で示されているものと極端に異なる場合等は、その区画の床面積を基に補正項目「配置」を判断し、当該床面積を計算単位として差し支えない。

## エ 呼出表示設備

ベル等の発信音やランプの点灯を用いて、特定の人を呼び出すための設備で、飲食店等で従業員を呼ぶ際や病院の会計等の設備のほか、福祉施設のトイレ等に設置される緊急時の呼出設備、病院や老人保健施設等のナースコール設備、盗難防止を目的とした保障装置で、侵入発生をセンサーにより発見し、自動で通報する盗難非常通報装置について、この呼出表示設備で評点付設するものである。

標準評点数は、ナースコール設備を想定し、呼出側の押ボタンから表示灯及び主装置までの配線等の評点数を押ボタン1箇所当たりで積算されている。

### (7) 計算単位

呼出側の押ボタンの「箇所数」とする。

### (4) 留意事項

アパート等で自動火災報知設備等は設置されていないものの、火災の発生を報知するために管理人室から手動ボタンを操作することにより各部屋へ警報のできる「手動火災報知器」が設置されている場合は、「呼出表示設備」によって評点付設する。(固定資産税実務提要)

## オ 自動車管制装置

感知器やカメラ等を使って空車スペース、場内状況等を監視し、案内表示や満車空車の情報を知らせることにより、誘導員に代わって駐車場内の車の流れを円滑にコントロールする装置である。

### (7) 補正項目及び補正係数

#### a 規模

駐車場の規模の大小により、工事費の増減を補正するもので、駐車場の面積により補正率を求める。

「事務所、店舗用建物」の場合の補正率については次のとおりとし、これらと差異があるものについては、駐車場の面積を基にした比例計算によって求める。

なお、面積が大きくなることでの最下限は「0.57」とする。

| 規模                                 | 補正係数 |
|------------------------------------|------|
| 駐車場の面積が 500 m <sup>2</sup> 程度のもの   | 1.05 |
| 駐車場の面積が 1,000 m <sup>2</sup> 程度のもの | 1.00 |
| 駐車場の面積が 1,500 m <sup>2</sup> 程度のもの | 0.93 |

#### b 程度

自動車管制装置の管理ランクによって補正するものである。

| 程度      | 内容                                           | 補正係数 |
|---------|----------------------------------------------|------|
| 上等なもの   | 空車、満車管制を自動表示するもの                             | 5.00 |
| 普通のもの   | 駐車場面積 600 m <sup>2</sup> 当たり管制装置が 1 セットのもの   | 1.00 |
| 普通以下のもの | 駐車場面積 1,000 m <sup>2</sup> 当たり管制装置が 1 セットのもの | 0.90 |

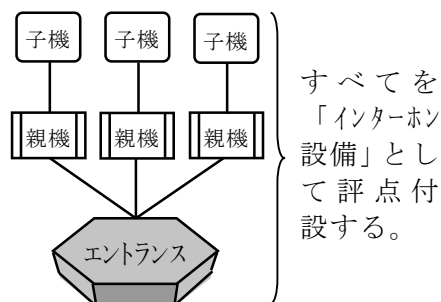
### (4) 計算単位

自動車管制設備が設置されている「駐車場床面積」を用いるものであり、出入口や上下階への昇降のためのスロープ部分及び駐車場内に設けられている管

制室部分を含む駐車場の床面積である。

## カ インターホン設備

インターホン設備の評価対象となる設備は、共同住宅のエントランス等に設置される集合型のインターホンであり、集合型のインターホン、各住戸に施工される親機及び子機並びにこれらの配線等で構成されるものであり、専用住宅に施工される「ドアホン」とは想定している設備が異なる。



### (7) 補正項目及び補正係数

#### a 規模

機器の設置数の多少によるインターホン設備の工事費の差異を補正するものである。

なお、30 台以上のものについては、減点補正率が設定されていないため、特に補正を行う必要はない。

| 親機の台数     | 補正係数 |
|-----------|------|
| 15 台程度のもの | 1.05 |
| 30 台程度のもの | 1.00 |

#### b 程度

木造家屋の「ドアホン」と同じくカメラの有無によって補正するものである。ただし、木造家屋のものと「通話型」の補正率が相違することに注意する必要がある。

| 程度    | 補正係数 |
|-------|------|
| カメラ付き | 1.00 |
| 通話型   | 0.20 |

### (4) 計算単位

インターホン設備の「台数」を用いるものであり、共同住宅における住戸数である。そのため、原則として管理人室及び集会所等にインターホン設備が施工されている場合であっても計算単位に含める必要はない。

### (5) 留意事項

管理事務所及び集会所等に個別に「ドアホン」が施工されている場合は、別途、木造家屋再建築費評点基準表から転用して評点付設する。

## キ 拡声器配線設備

事務所、病院及び工場等のBGM、館内放送及び呼出し等を使用され、スピーカーに接続されている配管、配線等を評点付設するものである。

### (7) 補正項目及び補正係数

#### a 器具数

配線に係る工事費を配線延長と器具数の多少によって補正するものである。

この補正項目は、あくまで配線の長さをスピーカーの設置数を目安に判定するものであるため、実際にスピーカーが取り付けられていなくても、取付用のアウトレットがあれば計算単位に含める。

(a) 「事務所、店舗用建物」及び「病院、ホテル用建物」

| 器具数   | 内容                                   | 補正係数 |
|-------|--------------------------------------|------|
| 多いもの  | 設置床面積 35 m <sup>2</sup> 当たり 1 箇所のもの  | 1.25 |
| 普通のもの | 設置床面積 70 m <sup>2</sup> 当たり 1 箇所のもの  | 1.00 |
| 少ないもの | 設置床面積 120 m <sup>2</sup> 当たり 1 箇所のもの | 0.60 |

(b) その他の用途の建物

上記以外の再建築費評点基準表を用いて「拡声器配線設備」を評点付設するときは、上記の補正の基準値を参考に、適宜、補正率を判断する。

b 程度

使用されている資材及び仕上がりの良否等により補正するものである。

| 程度      | 内容               | 補正係数 |
|---------|------------------|------|
| 上等なもの   | 金属管内配線で、良いもの     | 1.20 |
| 普通のもの   | 金属管内配線で、普通のもの    | 1.00 |
| 普通以下のもの | 塩化ビニル管による配線程度のもの | 0.80 |

(i) 計算単位

「対象床面積」を用いるものであり、通常、アナウンスが聞きとれる範囲であり、取付用のアウトレットの有無及び間仕切の状況により判断を行う。

ク 監視カメラ配線設備

評価対象としているものは、ボイラー室等の監視用カメラ、店舗及び銀行等における防犯カメラ等に係る配線及び配管等である。

(7) 計算単位

「カメラの台数」を用いる。

なお、カメラ等が設置されていない場合であっても、配線が施工されており、接続口が確認できる場合は、評価対象として取り扱う。

ケ テレビジョン共同聴視設備

建物規模の大きいマンションや事務所等において、テレビの聴視のために設けられる共同テレビアンテナのことで、このアンテナを介して電波を受信し、複数箇所に分配する設備である。マンション等のように家屋全体に総体的に設置されているものと、工場内の事務室のように建物の一部に局所的に設置されているものに評点項目が区分され、それぞれ標準評点数が定められている。

アンテナ、分配機、配線等の資材費及び労務費から積算されている。

(7) 補正項目及び補正係数

a 器具数

(a) 総体的なもの

器具数の多少による配線延長の長短の差異を考慮し補正する。

| 器具数   | 内容                                              | 補正係数 |
|-------|-------------------------------------------------|------|
| 多いもの  | 延べ床面積 150 m <sup>2</sup> 程度に対し、テレビが 1 箇所<br>のもの | 1.50 |
| 普通のもの | 延べ床面積 250 m <sup>2</sup> 程度に対し、テレビが 1 箇所<br>のもの | 1.00 |
| 少ないもの | 延べ床面積 300 m <sup>2</sup> 程度に対し、テレビが 1 箇所<br>のもの | 0.80 |

(b) 局所的なもの

1 組（1 セット）当たりのテレビ台数により設備の工事費を補正する。

| 器具数           | 補正係数 |
|---------------|------|
| 10 台 1 組程度のもの | 1.60 |
| 5 台 1 組程度のもの  | 1.00 |
| 3 台 1 組程度のもの  | 0.70 |

b 規模

テレビジョン共同視聴設備の「規模」補正については、「総体的なもの」のうち「集合形式住宅用建物」以外に設定されている補正項目であり、「総体的なもの」の「集合形式住宅用建物」及び「局所的なもの」について補正は不要である。

補正率については次のとおりとし、これらと差異のあるものについては、延べ床面積を基にした比例計算によって求める。

なお、補正率の最下限は「0.90」とする。

| 規模                                 | 補正係数 |
|------------------------------------|------|
| 延べ床面積が 1,000 m <sup>2</sup> 程度のもの  | 1.05 |
| 延べ床面積が 3,000 m <sup>2</sup> 程度のもの  | 1.00 |
| 延べ床面積が 10,000 m <sup>2</sup> 程度のもの | 0.93 |
| 延べ床面積が 13,000 m <sup>2</sup> 程度のもの | 0.90 |

(4) 計算単位

総体的なものの場合は「延べ床面積」を、局所的なものの場合は、「組数」を用いる。

(5) 留意事項

「器具数」については、その配線量を補正するものであるため、機器が設置されていない場合であっても配線がなされていれば「器具数」に含めて取り扱う。

(2) 衛生設備

ア 給水設備

飲料水、水洗用水、入浴用水及び洗濯用水等を家屋内の必要な箇所に分配する設備である。

給水設備は給水主管、受水槽、増圧ポンプ機で構成されている。

(7) 給水主管

下階から上階へ（又は上階から下階へ）水を供給する立て配管を評価するものである。

a 補正項目

(a) 階高

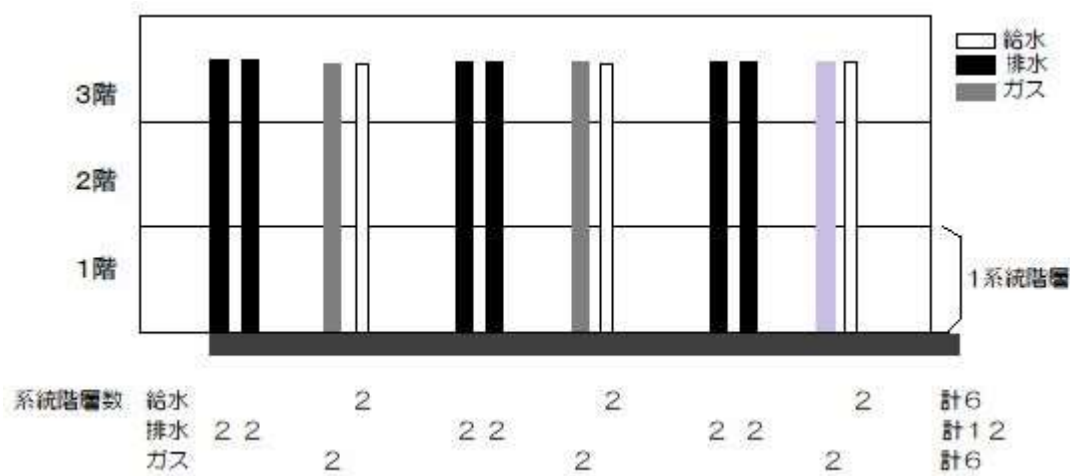
部分別「主体構造部」における補正項目「階高」と同様の取扱いである。

b 計算単位

標準評点数は、立て配管の「系統階層数」を用いるもので、1 系統 1 階層当たり（一つの系統の立て配管の一階層分）の評点数となる。

この「系統」は、立て配管の主管及びこれに接続する配管系を指しており、「系統階層」は立て配管が階高全体を通っている 1 階分を 1 単位と考え、「系統階層数」は、系統ごとに算出した系統階層の合計を指すものである。

なお、後述の「排水主管」及び「ガス主管」においても、同様の考え方となる。



c 留意事項

(a) 付設に当たっての注意点

給水主管が地上 1 階から地上 2 階の間のみに施工されている場合は、口径の違い等を考慮するため、基準表に別途示している評点数（74, 140 点）を適用する。

また、2 階以上に供給箇所がない場合（平屋建の家屋を含む）は、立て配管がなく、分岐管については衛生器具の標準評点数に含まれることから、給水主管を評価する必要がない。

(b) 系統図がない場合

系統階層数は、原則として系統図から判断するが、系統図がない場合には上図を参考に、給水主管が施工されている給水箇所がある程度集中している範囲を 1 系統と考え、合理的に配管されている前提で系統階層数を判断して差し支えない。

(c) 揚水管について

高層家屋などに施工される揚水管については、標準評点数に対して「0.35」程度の減点補正を行う。

(4) 受水槽

受水槽とは、事務所、マンション、病院及び学校等、一時に多量の水を使用する建物等で水道管を通して送られてきた水を一旦貯めておく設備である。

a 補正項目及び補正係数

(a) 容量

受水槽の呼称容量に応じて補正を行う。

b 計算単位

「基数」を用いる。

c 留意事項

消火水槽については、「防災設備」に含まれているため、評点付設する必要はない。

(ウ) 増圧ポンプ機

増圧ポンプ機は、水道管から送られてきた水を、上階に揚げるための設備である。

標準評点数は、2 台交互運転のものを標準の 1 ユニットとして積算されている。

a 補正項目

(a) 出力

ユニット内のモーター出力の合計（同時稼働時の最大出力）に応じて補正を行う。

例：2 台並列 3 台ローテーション（ユニット 1 台の中にポンプが 3 台あり、最大 2 台まで同時運転できるもの）で 1 台当たり 2.2 kW の場合  
 $2.2 \text{ kW} \times 2 \text{ 台} = 4.4 \text{ kW}$  ←最大出力

(b) 口径

吸込口径の大きさによって補正を行う。

b 計算単位

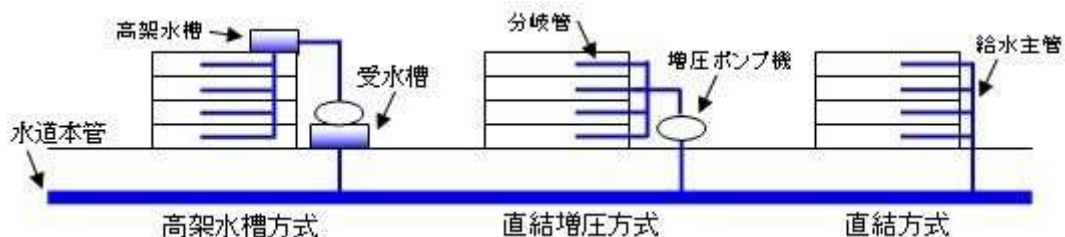
2 台交互運転のものを 1 ユニットとして、「ユニット台数」を用いる。

c 留意事項

増圧ポンプが 1 ユニット 2 台に対し、高層家屋等に施工される揚水ポンプは、1 ユニット 1 台であることが一般的であることから、そのような仕様が確認できた場合は、増圧ポンプ機の補正を「0.5」程度の減点補正を行う。

また、屋内消火栓のポンプは「防災設備」に含まれているため、評点付設する必要はない。

(参考) 給水方式と評価項目の例



## イ 排水設備

建物からの汚水及び雨水等を建物の外に排出する設備である。

### (7) 排水主管

給水主管と同様に立て配管を評価するものである。

#### a 補正項目

##### (a) 階高

部分別「主体構造部」における補正項目「階高」と同様の取扱いである。

#### b 計算単位

給水主管と同様に「系統階層数」を用いる。

#### c 留意事項

給水箇所と排水箇所の関係性から、給水主管と排水主管の付設に当たっては、双方の整合性に注意が必要である。

ただし、排水系統には、生活排水系統と汚水系統とを分けて施工する場合があります、給水系統と必ずしも一致するものではないことに注意する必要があります。

また、排水主管が地上1階から地上2階の間のみに施工されている場合は、口径の違い等を考慮するため、基準表に別途示している評点数（45,080点）を適用すること。

### (4) 排水ポンプ機

排水槽の水を下水道管に排出するために用いられるポンプである。

また、ピット内に設置される雨水排水ポンプ、湧水排水ポンプについても排水ポンプとして評点付設を行う。

#### a 補正項目

1台当たりの出力で補正を行う。

#### b 計算単位

「台数」を用いる。

なお、給水設備の増圧ポンプ機と異なり、排水ポンプ機は交互運転は想定していないことに注意が必要である。

## ウ ガス設備

ガスを上階に供給するものである。

### (7) ガス主管

#### a 補正項目

##### (a) 種類

プロパンガスの配管は都市ガスのものに比べて管径が小さく、工事費に影響するため補正するものである。

##### (b) 階高

部分別「主体構造部」における補正項目「階高」と同様の取扱いである。

#### b 計算単位

給水主管と同様に「系統階層数」を用いる。

## エ 中央式給湯設備

建物の規模が大きく、給湯箇所が多い場合や大量の給湯が必要な場合に設けられる設備で、加熱機にボイラーを用いて機械室等で湯を作り、配管を通して各給湯箇所に給湯する設備である。

ボイラー、ポンプ、配管及びカラン等の資材費及び労務費から積算されている。

なお、中央式給湯設備については、機械室に貯湯槽が設置されているかによって施工の有無を確認することができる。

### (7) 補正項目及び補正係数

#### a 配置

##### (a) 「事務所、店舗用建物」

| 配置            | 内容                      | 補正係数 |
|---------------|-------------------------|------|
| 分散して配置されているもの | 男女別トイレ、湯沸場等が各階に3箇所程度のもの | 1.20 |
| 普通のもの         | 男女別トイレ、湯沸場等が各階に2箇所程度のもの | 1.00 |
| 局部的に集中しているもの  | 男女別トイレ、湯沸場等が各階に1箇所程度のもの | 0.80 |

##### (b) その他の用途

前記(a)に挙げる再建築費評点基準表以外を用いて評点付設を行う場合については、その用途の一般的な家屋と特に相違があるときは上記の基準値を参考に、適宜、補正を行う。

#### b 管材

管材の違いによる工事費の差異を補正するものであり、貯湯槽に接続されている配管部分を見ることにより確認することができる。

| 管材         | 内容                      | 補正係数 |
|------------|-------------------------|------|
| 被覆銅管のもの    | 銅管の周囲に断熱材となる樹脂等を巻き付けたもの | 1.00 |
| ステンレス鋼管のもの |                         | 0.95 |

#### c 程度

給湯設備全体をみるものであるが、程度の判断については、湯を作る貯湯槽の程度によって判定する。

| 程度      | 内容                       | 補正係数 |
|---------|--------------------------|------|
| 上等なもの   | 貯湯槽がステンレス製程度のもの          | 1.20 |
| 普通のもの   | 貯湯槽がステンレス貼り程度のもの         | 1.00 |
| 普通以下のもの | 貯湯槽が鉄製で内面が樹脂被覆されている程度のもの | 0.80 |

#### d 規模

給湯設備のうち、配管やカラン等は、床面積の大小により比例的にその工事費が変動するが、ボイラー、ストレージタンク等は、床面積の大小により比例的に変動するものではないために、補正するものである。

補正率については次のとおりとし、これらと差異があるものについては、延べ床面積を基にした比例計算によって求める。

なお、面積が大きくなることでの最下限は「0.93」とする。

(a) 「集合形式住宅用建物」以外

| 規模                                 | 補正係数 |
|------------------------------------|------|
| 延べ床面積が 1,000 m <sup>2</sup> 程度のもの  | 1.05 |
| 延べ床面積が 3,000 m <sup>2</sup> 程度のもの  | 1.00 |
| 延べ床面積が 10,000 m <sup>2</sup> 程度のもの | 0.93 |

(b) 「集合形式住宅用建物」

| 規模                                | 補正係数 |
|-----------------------------------|------|
| 延べ床面積が 360 m <sup>2</sup> 程度のもの   | 1.05 |
| 延べ床面積が 1,800 m <sup>2</sup> 程度のもの | 1.00 |
| 延べ床面積が 3,600 m <sup>2</sup> 程度のもの | 0.93 |

(イ) 計算単位

評価対象家屋の「延べ床面積」とする。

オ 衛生器具

使用口、便器、洗面器、洗面化粧台、ユニットバス及びシステムキッチン等が設置されている場合、個別に評点付設を行うものである。

(ア) 補正項目及び補正係数

各評点項目に応じた補正を適宜行う。

なお、補正率は木造家屋と同様である。

(イ) 留意事項

非木造家屋の標準評点数には、器具及び器具に付随する枝管の評点数が含まれているため、木造家屋評点基準表とは標準評点数が異なっている点に注意が必要である。

非木造家屋における標準評点数の内訳は以下のとおりである。

| 評点項目        |     |     | 衛生器具<br>標準評点数 | 給水設備<br>分岐管評点数 | 排水設備<br>分岐管評点数 | 給湯設備<br>分岐管評点数 | ガス設備<br>分岐管評点数 | 標準評点数   |
|-------------|-----|-----|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------|
| 使用口         |     |     | 1,100         | 4,150          | 3,440          |                |                | 8,690   |
| 便器          | 和式  | 水洗式 | 47,690        | 4,150          | 3,440          |                |                | 55,280  |
|             | 洋式  | 水洗式 | 64,400        | 4,150          | 3,440          |                |                | 71,990  |
|             | 小便器 | 水洗式 | 39,500        | 4,150          | 3,440          |                |                | 47,090  |
| 洗面器         |     |     | 46,700        | 4,150          | 3,440          |                |                | 54,290  |
| 洗面化粧台       |     |     | 66,630        | 4,150          | 3,440          | 4,150          |                | 78,370  |
| 洗濯流し・汚物流し   |     |     | 54,360        | 4,150          | 3,440          |                |                | 61,950  |
| 浴槽          | 上   |     | 314,120       | 4,150          | 3,440          | 4,150          |                | 325,860 |
|             | 並   |     | 51,620        | 4,150          | 3,440          | 4,150          |                | 63,360  |
| ユニットバス      |     |     | 362,840       | 4,150          | 3,440          | 4,150          |                | 374,580 |
| ハーフユニットバス   |     |     | 250,610       | 4,150          | 3,440          | 4,150          |                | 262,350 |
| ユニットシャワー    |     |     | 192,580       | 4,150          | 3,440          | 4,150          |                | 204,320 |
| 流し台（ステンレス張） |     |     | 51,300        | 4,150          | 3,440          |                |                | 58,890  |
| ミニシステムキッチン  |     |     | 110,100       | 4,150          | 3,440          | 4,150          | ※              | 121,840 |
| システムキッチン    |     |     | 319,200       | 4,150          | 3,440          | 4,150          | 23,420         | 354,360 |

※ ミニシステムキッチンにおいてガス設備が施工されていた場合は、ガス設備分岐管評点数を加算する必要がある。

## カ 総合評点方式（「戸建形式住宅用建物」「集合形式住宅用建物」のみ）

### (7) 「戸建形式住宅用建物」

標準的な家屋の規模、積算内容及び補正項目については木造戸建形式住宅用建物と同様である。

### (4) 「集合形式住宅用建物」

一棟全体が集合形式の家屋で、共用部がエントランス、廊下、管理人室等で構成される一般的な共同住宅を想定し、積算されている。（下図）

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| 延べ床面積：①   | 1,680 m <sup>2</sup> |
| 階数        | 3 階                  |
| 住戸数       | 24 戸                 |
| 戸当たり平均床面積 | 70 m <sup>2</sup>    |

| 項目                                      | 電灯               | ガス               | 給水               | 排水                | 合計         |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------|
| 標準評点数：②                                 | 4,330<br>(※1)    | 57,720<br>(※2)   | 131,940<br>(※2)  | 77,720<br>(※2)    |            |
| 系統階層数：③                                 | —                | 8<br>(2 住戸 1 系統) | 8<br>(2 住戸 1 系統) | 32<br>(1 住戸 2 系統) |            |
| 評点数：④                                   | 7,274,400<br>①×② | 461,760<br>②×③   | 1,055,520<br>②×③ | 2,487,040<br>②×③  | 11,278,720 |
| 1.0 m <sup>2</sup> 当たり評点数：④／①（10 点未満切捨） |                  |                  |                  |                   | 6,710      |

※1：延床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たり

※2：1 系統階層当たり

a 補正項目及び補正係数

(a) 戸当たり平均床面積

集合形式の家屋の場合、専用（専有）部分に加えて、共用部分も評価対象であることを考慮するために設けられている補正項目であり、計算式は、延床面積÷戸数で算出する。

70 m<sup>2</sup>のものを標準とし、70 m<sup>2</sup>以下のものについては、比例計算により増点補正を行う。ただし、30 m<sup>2</sup>未満の家屋については、1.0 m<sup>2</sup>当たりの施工費用に差があまりみられないことから、補正率の上限を1.20とする。

なお、70 m<sup>2</sup>を超えるものについては、減点補正率が設定されていないため、特に補正を行う必要はない。

(b) 階層数

階層による差異を考慮するために設けられている補正項目である。

3階建を標準とし、3階建以上のものについて、比例計算により増点補正を行う。

ただし、10階を超える家屋については、1.0 m<sup>2</sup>当たりの施工費用に差があまりみられないことから、補正率の上限を1.10とする。

(c) 施工量の多少

ガス設備のないものは、補正率「0.95」の減点補正とする。

b 留意事項

受水槽、増圧ポンプ機、排水ポンプ機が施工されている場合は、総合評点方式の積算に含まれていないため、別途評点付設する必要がある。

(3) 空調設備

空気調和設備の略称で、建物内の冷暖房のほかに、換気や空気清浄の機能も併せ持つ設備のことであり、室内の温度を冷暖房するのみの設備とその定義を異にするものである。

評価基準に示されている「空調設備」は、同一の設備で行う換気機能までを含めたものであり、空調設備に附帯する換気設備は個別に評価する必要はない。

ア 空調設備

家屋内の温度及び湿度等を保つための設備で、その方式は、「中央熱源方式」と「個別空調方式」に区分される。

(7) 中央熱源方式

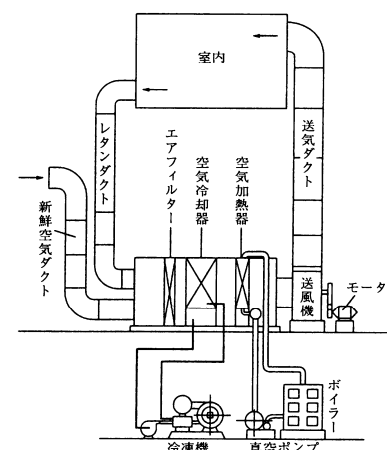
機械室などに設置された熱源機器（冷凍機及びボイラー）から発生した冷温水、蒸気などを空調機又はユニットに導き、室内の空気と熱交換して冷温風を吹出す方式である。

a 補正項目及び補正係数

(a) ペリメーターにファンコイルの有無

家屋内の外壁側をペリメーターゾーンといい、ここに設置したファンコイルの有無によって補正するものである。外気の影響を受けやすいペリメーターゾーンを空調することにより、空調の機能レベルが高まることに着目したものである。

| ペリメーター有無 | 補正係数 |
|----------|------|
| あるもの     | 1.15 |
| ないもの     | 1.00 |



(b) 冷房能力の大小

冷熱源発生機（冷凍機）に表示されている冷房能力の総計を空調設置部分の床面積で除して1.0 m<sup>2</sup>当たりのkW数を求めて補正するものである。

空調設備の単位については、「kW（キロワット）」により表示するものが多く見受けられるが、「kcal（キロカロリー）」、「kJ（キロジュール）」及び「KVA（キロボルトアンペア）」で表示されるものもあるため注意が必要である。

計算単位である「kW」への換算は下記の乗率を乗じて行う。

「1,000kcal」 → 「1.162830 kW」

「1,000kJ」 → 「0.277778 kW」

「1KVA」 → 「1 kW」※

※ 原則として1KVA = 1 kWとするが、力率が明確な場合は、KVAに力率を乗じてkWに換算する。

| 冷房能力                         | 補正係数 |
|------------------------------|------|
| 0.17 kW/m <sup>2</sup> 程度のもの | 1.10 |
| 0.14 kW/m <sup>2</sup> 程度のもの | 1.00 |
| 0.08 kW/m <sup>2</sup> 程度のもの | 0.80 |

(c) 空調機ゾーニングの大小

建物を使用状況及び建物環境等によって細かく区分し、その区分ごとに空調を行えるよう空調機、配管及びダクト等を設置することをゾーニングといい、設備のランニングコストに影響が大きい点に着目し、補正するものである。

なお、区画された面積が500 m<sup>2</sup>/台以上のものであっても減点補正を行う必要はない。

| ゾーニングの大小                   | 補正係数 |
|----------------------------|------|
| 200 m <sup>2</sup> /台程度のもの | 1.05 |
| 500 m <sup>2</sup> /台程度のもの | 1.00 |

(d) 配管方式

冷・暖房のシステムによって使用される配管系統が異なるので、これを補正するものである。

「4 パイプ方式」のものは、冷・温風をそれぞれ別のダクトを用いて送風し、室内に排出する直前に混合し調温するため、混合割合を調節することにより、同一設備を用いて、同時に冷房及び暖房を行うことができる。

| 配管方式    | 内容               | 補正係数 |
|---------|------------------|------|
| 4 パイプ方式 | 冷・暖房専用管が往復で4本のもの | 1.15 |
| 2 パイプ方式 | 冷・暖房共用管が往復で2本のもの | 1.00 |

(e) ダクト方式

冷温風の吹き出し風量等の調整方法によって補正するものである。

近年、省エネルギーである「VAV方式」が主流となっている。

| ダクト方式    | 内容                                      | 補正係数 |
|----------|-----------------------------------------|------|
| V A V 方式 | 室内に吹き出す風量を制御することで、室温を調整するもの             | 1.05 |
| C A V 方式 | 室内に吹き出す風量が一定であり、吹き出す空気の温度によって室温の調整を行うもの | 1.00 |

(f) 制御方式の程度

最近の空調設備のほとんどに自動温湿度調整設備が組み込まれており、制御の方法も多様化しているため、標準的なローカルのみを制御するものを標準として積算しており、制御方式の程度によって補正するものである。

| 制御方式       | 内容                           | 補正係数 |
|------------|------------------------------|------|
| 中央監視盤による制御 | 各室及び中央監視盤から各室の温・湿度等の設定が可能なもの | 1.10 |
| ローカルのみの制御  | 各室・各ゾーンの設定器でのみ、温・湿度等を制御する方式  | 1.00 |

(g) 規模

建物の規模が小さければ対象床面積当たりの単価が高くなり、大きければ安くなる点を反映させる補正項目である。

補正率については次のとおりとし、これらと差異があるものについては、空調設置部分の床面積を基にした比例計算によって求める。

なお、面積が大きくなることでの最下限は「0.90」とする。

甲 「集合形式住宅用建物」以外

| 規模                                 | 補正係数 |
|------------------------------------|------|
| 対象床面積が 1,000 m <sup>2</sup> 程度のもの  | 1.05 |
| 対象床面積が 3,000 m <sup>2</sup> 程度のもの  | 1.00 |
| 対象床面積が 10,000 m <sup>2</sup> 程度のもの | 0.93 |
| 対象床面積が 20,000 m <sup>2</sup> 程度のもの | 0.90 |

乙 「集合形式住宅用建物」

| 規模                                | 補正係数 |
|-----------------------------------|------|
| 対象床面積が 360 m <sup>2</sup> 程度のもの   | 1.05 |
| 対象床面積が 1,800 m <sup>2</sup> 程度のもの | 1.00 |
| 対象床面積が 3,600 m <sup>2</sup> 程度のもの | 0.93 |
| 対象床面積が 4,500 m <sup>2</sup> 程度のもの | 0.90 |

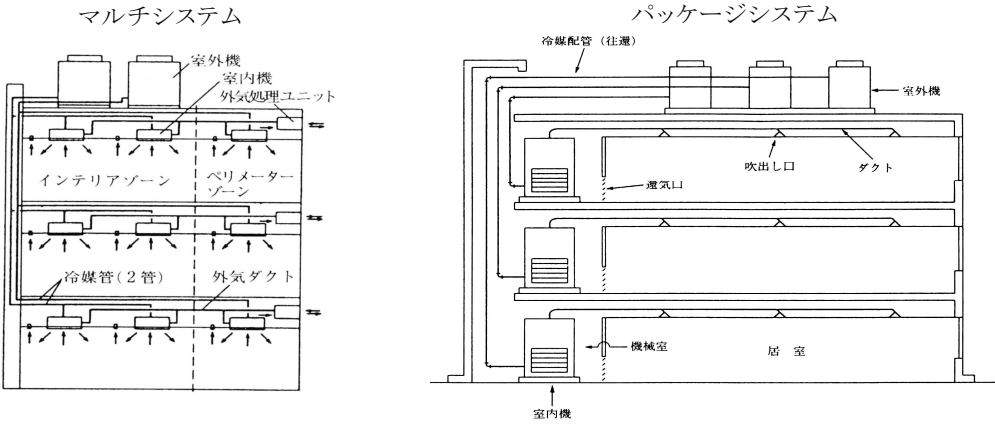
b 計算単位

「対象床面積」を用いるものであるが、これは空調されている部分の床面積のことをいうものであり、トイレや機械室等のように部分的に空調の吹出口が設置されていない部分は、対象床面積から除く必要はない。

ただし、駐車場等のように、同じフロアでも明らかに設備の効用が及ばない部分については、除く必要がある。

(4) 個別空調方式

「中央熱源方式」がボイラーや冷凍機を機械室等に設けて一元的に管理する方式であるものに対して、「個別空調方式」とは、室内機と室外機の組み合わせにより個別に空調を行えるようにしているものをいう。「個別空調方式」はマルチシステムとパッケージシステムに大別されるが、それぞれのシステムの違いによる標準評点数の違いはない。



a 補正項目及び補正係数

(a) 冷房能力の大小

冷熱源発生機（冷凍機）に表示されている冷房能力の総計を空調設置部分の床面積で除して1.0 m<sup>2</sup>当たりのkW数を求めて補正するものである。

なお、冷房能力の総計は、室外機のみの数値をもって算出し、冷房能力の単位換算については、中央熱源方式の率を使用する。

| 冷房能力                         | 補正係数 |
|------------------------------|------|
| 0.17 kW/m <sup>2</sup> 程度のもの | 1.10 |
| 0.14 kW/m <sup>2</sup> 程度のもの | 1.00 |
| 0.08 kW/m <sup>2</sup> 程度のもの | 0.80 |

(b) ダクトの有無

空調機器からの冷温風を吹き出す際にダクトを介するか否かで補正するものである。

| ダクトの有無 | 内容               | 補正係数 |
|--------|------------------|------|
| あるもの   | ダクトにより冷温風を吹き出すもの | 1.10 |
| ないもの   | 機器から直接冷温風を吹き出す   | 1.00 |

(c) 換気の種類

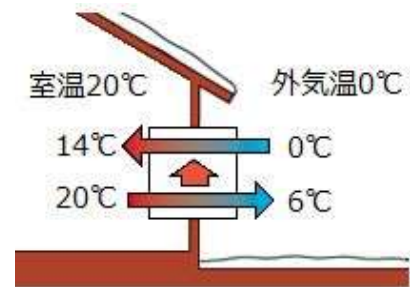
空調と同一機器を用いて行う換気の種類について補正するものである。

| 換気の種類      | 内容                  | 補正係数 |
|------------|---------------------|------|
| 全熱交換器使用のもの | 全熱交換器※を使用しているもの     | 1.10 |
| 普通のもの      | 熱交換を行わない第1種換気のもの    | 1.00 |
| 第3種換気のもの   | 第3種換気のもの又は換気機能のないもの | 0.80 |

※全熱交換器

冷暖房中の室内では空気の入れ替えが必要であるが、換気する際に冷暖房した熱も排気してしまうことになる。

全熱交換器は、この排気する空気から約70%の熱及び湿度を給気する空気に移すことにより、空調の効率を高める設備である。



b 計算単位

「中央熱源方式」と同様である。

イ 中央熱源冷房設備

暖房機能を有さず、冷房機能のみを有する設備が施工されている場合に対応する評点項目として設けられているもので、空調設備「中央熱源方式」から暖房用の熱源を取り除いた程度のものである。

補正及び計算単位に係る考え方は、空調設備「中央熱源方式」と同様である。

ウ 中央熱源直接暖房設備

機械室のボイラーで発生した温水や蒸気等の温熱源を、暖房を必要とする部屋まで配管により導き、この温水や蒸気を放熱器となるファンコイル等を用いてその室内の空気と接触させることによって暖房を行う設備である。

外観上の特徴は、空調機、ダクト及び吹出口等がないことである。

(7) 補正項目及び補正係数

a 形式

用いられている放熱器の相違を補正するものである。

| 型式        | 内容                                             | 補正係数 |
|-----------|------------------------------------------------|------|
| ファンコイルのもの | 温水等の流れるパイプの周りに板状のエレメントが付いており、ファンを用いて対流を発生させるもの | 1.20 |
| コンベクターのもの | 「ファンコイルのもの」のファンのないもので、自然対流により暖房を行うもの           | 1.00 |
| 放熱器のもの    | 「ファンコイルのもの」又は「コンベクターのもの」以外の放熱器で、これらより性能の劣るもの   | 0.85 |

b 規模

補正の考え方は、空調設備「中央熱源方式」と同様である。

(4) 計算単位

空調設備「中央熱源方式」と同様である。

エ 中央熱源温風暖房設備

空気を熱媒体とする間接暖房設備で、機械室のボイラーで発生した温水や蒸気等の温熱源を、暖房を必要とする部屋又はその付近の空調機室まで配管によって導き、空調機で温風を作るものである。

(7) 補正項目及び補正係数

a ゾーニングの大小

補正の考え方は、空調設備「中央熱源方式」と同様である。

b ダクトの有無

各室の空調機から、直接温風を吹き出す方式とダクトにより各部屋に搬送する方式があり、いずれの方式であるかを補正するものである。

| ダクトの有無 | 内容                                  | 補正係数 |
|--------|-------------------------------------|------|
| あるもの   | ダクトにより温風を吹き出すもの                     | 1.20 |
| ないもの   | 暖房機を室内に設置し、ダクトを用いずに暖房機から直接温風を吹き出すもの | 1.00 |

オ 床暖房設備

床下に電気ヒーターや放熱用のパイプコイルを埋設し、これに電気や温水を通して輻射熱により暖房を行うものである。

想定しているものは木造家屋再建築費評点基準表に定めるものと同じである。

カ 換気設備

室内外の空気を入れ替えることで、空気環境の維持・改善を目的とする設備で、天井裏等に設置されたユニットを用い各部屋に通じたダクトを介して換気するものである。

換気がダクトを利用して行われている場合に限り用いることができる評点項目であり、ダクトを用いない一般的な「換気扇」は換気設備での評価対象とならない。

(7) 補正項目及び補正係数

a 機能

換気のシステムに係る補正で、給排気に際してのファンの使用状況によって補正するものである。

| 機能       | 内容                                         | 補正係数 |
|----------|--------------------------------------------|------|
| 1 種換気のもの | 給排気ファンを設けて給排気ともに機械的に行われるもの                 | 1.60 |
| 2 種換気のもの | 給気ファンを設けて外気を機械的に取り込み、排気は開口部等を利用して自然に行われるもの | 1.00 |
| 3 種換気のもの | 排気ファンを設けて機械的に排気し、給気は開口部から自然に行われるもの         |      |

b 送風機の種類

換気に用いられる送風機（ファン）の種類によって補正するものである。

| 送風機     | 内容                               | 補正係数 |
|---------|----------------------------------|------|
| シロッコファン | 排気に圧力があり、ダクト延長の長い場合に用いられる        | 1.00 |
| 軸流ファン   | 扇風機のようなプロペラ形で、ダクト延長が短い場合によく用いられる | 0.50 |

c ダクト

ダクトの施工状況による工事費の相違を補正するものである。

| ダクト   | 内容                       | 補正係数 |
|-------|--------------------------|------|
| 複雑なもの | 厨房、変電室等ダクト量が多く複雑になっているもの | 1.10 |
| 普通のもの | 一般的なダクト配置のもの             | 1.00 |
| 簡素なもの | 倉庫等ダクト量が少なく、かつ、簡素な配置のもの  | 0.80 |

(イ) 計算単位

空調設備「中央熱源方式」と同様である。

(ウ) 留意事項

「空調設備」で評点付設をしたものと同一設備で行っている換気については、それらの設備に含んで評価しているため、「換気設備」として評価を行うと二重の評価となる。

そのため、同一設備で行っている換気については「換気設備」としての評点付設は不要である。ただし、空調設備等がない部分に換気設備がある場合には「換気設備」として別途評点付設する。

キ 換気扇

木造家屋においては、シャッター付きで径が 10 cm の換気扇を想定して積算されているのに対して、非木造家屋では、径が 40 cm のものを標準として想定している。

なお、一般の住宅に設置される換気扇は、木造住宅に施工されるものと同程度のため、この評点項目の評価対象ではなく、木造家屋再建築費評点基準表の「換気扇・換気口」で評点付設する。また、空調設備が設置されている場合でも、「換気扇」が取り付けられている場合は、評価の対象として個別に評点付設する。

(7) 補正項目及び補正係数

a 大きさ

プロペラの直径によって補正するものである。

| 大きさ           | 補正係数 |
|---------------|------|
| 直径が 50 cm のもの | 1.60 |
| 直径が 40 cm のもの | 1.00 |
| 直径が 30 cm のもの | 0.80 |

ク 換気設備（住宅用）（「戸建形式住宅用建物」「集合形式住宅用建物」のみ）

住宅用建物に施工される、ダクトや換気扇等を通じて各居室に戸外の空気を送り、同時に居室内の空気を排気する機能を持つものである。

(7) 補正項目

a 機能

(a) 「戸建形式住宅用建物」

| 機能                 | 補正係数 |
|--------------------|------|
| 給気・排気ともダクト使用のもの    | 3.00 |
| 給気・排気いずれかにダクト使用のもの | 1.70 |
| 換気扇・換気口のみのも        | 1.00 |

(b) 「集合形式住宅用建物」

| 機能                 | 補正係数 |
|--------------------|------|
| 給気・排気ともダクト使用のもの    | 2.00 |
| 給気・排気いずれかにダクト使用のもの | 1.00 |
| 換気扇・換気口のみのも        | 0.50 |

(イ) 計算単位

住宅用建物における必要換気量は、概ね延床面積に比例することから、廊下、トイレ及び浴室を含む「延べ床面積」を用いる。

(ウ) 留意事項

a 浴室乾燥機、レンジフードファン等の局所換気は標準評点数に含まれていないため、別途評点付設する必要がある。

b 1階が換気扇・換気口のみ、2階が排気をダクト使用しているもの等、1棟の中で複数の機能が存在する場合は、それぞれの床面積を計算単位として評点付設する。

ケ 一般機械排煙

建築基準法施行令に排煙設備の設置に係る規定があり、一定の条件を備えた建築物の居室には排煙設備を設置することが義務付けられている。

排煙設備には窓などの開口部を利用する自然排煙方式と排煙機を設置する機械排煙方式があり、後者がこの評点項目により評価する対象となる。

排煙設備は居室を500㎡以内ごとに防煙壁(天井から50cm以上下方に突き出した垂れ壁など)で区画し、天井に排煙口を設け、ダクトを介して排煙機に連結して排煙を行うものである。

(ア) 計算単位

「排煙口数」である。

コ 非常用エレベーターの乗降ロビー及び特別避難階段の附室排煙

建築基準法において、高さ31mを超える建築物には非常用のエレベーターを設けることを規定しており、また、建築基準法施行令では特別避難階段について規定されている。これらによると、特別避難階段の附室及び非常用エレベーターの乗降ロビーは外気に向かって開くことのできる窓又は排煙設備を設けることとされており、後者がこの評点項目に該当するものである。

なお、この評点項目には補正項目がないため、標準評点数に計算単位である「排煙口数」のみを乗じて評点数を求める。

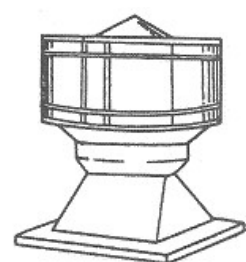
サ ベンチレーター（「工場、倉庫用建物」のみ）

倉庫や工場のような規模の大きい建物の屋根の上に一定間隔をおいて設置し建物内の換気を行うもので、自然換気のものとは機械換気のものがある。

(ア) 補正項目及び補正係数

a 換気口の内径

換気口の内径によって補正する。



| 換気扇の内径      | 補正係数 |
|-------------|------|
| 120 cm程度のもの | 3.00 |
| 60 cm程度のもの  | 1.00 |
| 30 cm程度のもの  | 0.30 |

b 換気方式

方式による価格差を補正する。

| 換気方式      | 内容                      | 補正係数 |
|-----------|-------------------------|------|
| 機械換気方式のもの | モーターを内蔵したもので、強制的に排気するもの | 4.50 |
| 自然換気方式のもの | モーターを使用せず、自然に排気するもの     | 1.00 |

(イ) 計算単位

「台数」を用いる。

(4) 防災設備

ア 火災報知設備

消防法に規定する消防用設備等の警報設備の一種で、煙又は熱に反応して速やかに火災を感知し、建物の内外に警報を発するための設備である。

標準評点数は、受信機、感知器、配線、配管及び発信機等から積算されており、これらが施工されているものを評価の対象としている。そのため、一般的な住宅に設置されることの多い「乾電池等を用いた単体で機能する火災報知器」等の簡易なものについては、この評点項目の評価対象とはならない。

(7) 補正項目及び補正係数

a 感知方式

感知方式の種類によって補正するものである。

なお、1 棟の建物内で「煙感知器のあるもの」と「煙感知器なしスポット型方式のもの」が混在している場合は、「煙感知器のあるもの」として取り扱う。

| 感知方式             | 内容                        | 補正係数 |
|------------------|---------------------------|------|
| 煙感知器のあるもの        | 煙によって光が拡散すること等を利用して作動するもの | 1.00 |
| 煙感知器なしスポット型方式のもの | 周囲の温度が一定の温度以上になったとき作動するもの | 0.90 |
| 空気管方式のもの         | 感知器に収納された空気管の熱効果により作動するもの | 0.86 |

b 間仕切

間仕切の多少による感知器の設置数の多少を補正するものである。

なお、間仕切の多少は、家屋全体の間仕切の状況により判断するのではなく、火災報知器が施工されている部分の間仕切の状況により判断する。

| 間仕切   | 内容                            | 補正係数 |
|-------|-------------------------------|------|
| 多いもの  | マンションのように間仕切が多く、全体的に小部屋が中心のもの | 1.25 |
| 普通のもの | 一般事務所用建物の間仕切程度のもの             | 1.00 |
| 少ないもの | 工場のように間仕切が少なく、大部屋が中心のもの       | 0.80 |

c 程度

受信機の程度と配線内容に基づく工事費の差異を補正する。

| 程度      | 内容                                         | 補正係数 |
|---------|--------------------------------------------|------|
| 上等なもの   | 受信機がR型、P型1級自立型のもの及び防排煙連動の複合受信機クラスを使用しているもの | 1.20 |
| 普通のもの   | 受信機がP型1級壁掛型のもの                             | 1.00 |
| 普通以下のもの | 受信機がP型2級のもの                                | 0.80 |

d 規模

補正率については次のとおりとし、これらと差異があるものについては、対象床面積を基にした比例計算によって求める。

なお、面積の差異による補正率の最上限は「1.15」、最下限は「0.93」とする。

(a) 「集合形式住宅用建物」以外

| 規模                                 | 補正係数 |
|------------------------------------|------|
| 対象床面積が 1,000 m <sup>2</sup> 程度のもの  | 1.15 |
| 対象床面積が 3,000 m <sup>2</sup> 程度のもの  | 1.00 |
| 対象床面積が 10,000 m <sup>2</sup> 程度のもの | 0.93 |

(b) 「集合形式住宅用建物」

| 規模                                | 補正係数 |
|-----------------------------------|------|
| 対象床面積が 360 m <sup>2</sup> 程度のもの   | 1.15 |
| 対象床面積が 1,800 m <sup>2</sup> 程度のもの | 1.00 |
| 対象床面積が 3,600 m <sup>2</sup> 程度のもの | 0.93 |

(イ) 計算単位

「対象床面積」を用いるものであるが、これは火災報知器が設置されている部分の床面積のことをいうものであり、パイプスペース等の部分を除いて明確に区分できる区画（居室等）に施工されていない場合は、対象床面積に含めない。

(ウ) 留意事項

火災報知設備の設置は消防法及び条例で定められており、評点付設の際は遺漏のないよう注意が必要である。

## イ 避雷設備

### (7) 避雷突針設備

落雷による被害を防止するため、一般の建物に関しては地盤面上 20m を超える建築物に避雷針を設けることが義務付けられている。また、20m 以下の建物であっても落雷の多い場所や重要な建物、危険物を取り扱う建物及び多数の人が集まる建物等には避雷突針が設けられる場合がある。

標準評点数は、突針、導線及び接地電極等の資材費及び労務費から積算されている。

#### a 補正項目及び補正係数

##### (a) 突針数

避雷突針により保護ができる範囲を保護角といい、建物が保護角内に収まるよう設計されることから、大規模な家屋では複数の避雷突針設備を設けることがある。

避雷突針が複数本設置されることによって、1 基当たりの施工費が割安になることを補正するものである。

| 突針数     | 内容       | 補正係数 |
|---------|----------|------|
| 単独のもの   |          | 1.00 |
| 基数の多いもの | 2 基以上のもの | 0.80 |

##### (b) 建物の高さ

建物の高さが高くなるほど避雷導線が長くなり、工事費が増加することを補正するものである。

| 建物の高さ   | 補正係数 |
|---------|------|
| 60m のもの | 1.30 |
| 30m のもの | 1.00 |
| 20m のもの | 0.95 |

#### b 計算単位

避雷突針の本数である「基数」を用いる。

### (i) 避雷導体設備

避雷突針の保護角内に含みきれない部分や景観上避雷突針設備の設置が不適当な場合に、その保護が必要な建物の屋上部分に設置（パラペット、屋根、その他雷撃を受けやすい部分の上にループ状に架設）される棟上導体のことである。

#### a 補正項目及び補正係数

避雷導体設備については、材質等の違いはあるものの、施工価格に大きな違いはないため、補正項目はない。

#### b 計算単位

避雷導体の施工された「延べメートル」を用いる。

## ウ 消火栓設備

消防法では、一定規模以上の建物について屋内消火栓及び屋外消火栓の設置を規定しており、このうち家屋評価の対象となるものは前者の屋内消火栓である。

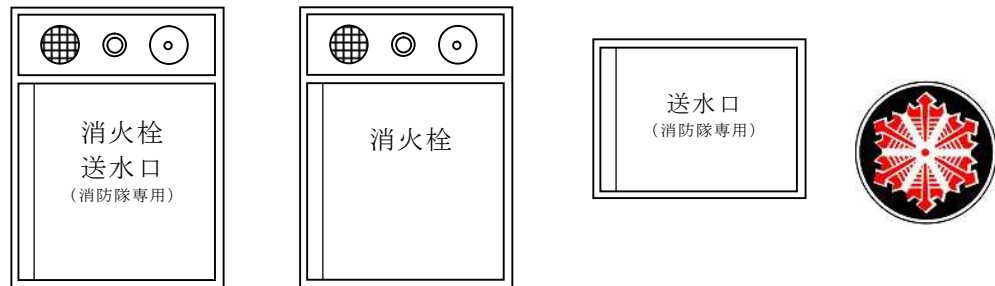
屋内消火栓は、家屋内の壁等に消火栓箱を設けてその内に配管、開閉弁を取り付け、消火ノズル及びホースを架けておくことによって容易にホースを引き出せる構造となっている。

(7) 補正項目及び補正係数

a 型式

消火栓の違いにより生じる工事費の差を補正するものである。

屋内消火栓には、消防隊専用の連結送水管を消火栓箱内に設置しているものもあり、その確認は、消火栓扉にある「放水口（消防隊専用）」の表示や、目印となるマークによって行うほか、接続口の口径によって行う（消防隊専用栓の口径は 65 mm、それ以外のものは 40 mm 又は 50 mm である。）。



| 型式           | 内容                          | 補正係数 |
|--------------|-----------------------------|------|
| 専用栓付屋内消火栓のもの | 屋内消火栓と消防隊専用消火栓の両方が設けられているもの | 1.00 |
| 屋内消火栓のみのもの   | 屋内消火栓のみのもの                  | 0.80 |
| 専用栓のみのもの     | 消防隊専用消火栓のみが設置されているもの        | 0.50 |

(4) 計算単位

「消火栓台数」を用いる。

(7) 留意事項

後述のスプリンクラー設備が設置されていない家屋の「補助散水栓」については、消火栓設備として評価して差し支えない。

エ ドレンチャー設備

隣接する建物からの類焼を防御するための設備で、窓、出入口及び軒先等の外周部分にドレンチャーヘッドと呼ばれる水の噴射口を取り付け、感知器又は手動によって給水ポンプを操作し水を噴射させることで外壁面に水幕を作り建物を保護する装置である。

(7) 補正項目及び補正係数

a ヘッド数

ヘッド数の増減に伴う工事費の変動を補正するものである。

なお、10 組以下のものについては減点補正を適用する必要はない。

| ヘッド数           | 補正係数 |
|----------------|------|
| ヘッド数 20 組以上のもの | 1.15 |
| ヘッド数 10 組以下のもの | 1.00 |

b 程度

ドレンチャー設備の配管が長くなれば 1m 当たりの工事費は割安になり、短くなれば 1m 当たりの工事費は割高になることを補正するものである。

なお、延べ延長の差異による補正率の最下限は「0.66」とする。

| 設備の長さ         | 補正係数 |
|---------------|------|
| 延べ 30m 程度のもの  | 1.30 |
| 延べ 80m 程度のもの  | 1.00 |
| 延べ 130m 程度のもの | 0.80 |

(4) 計算単位

被防護壁面に張りめぐらされた配管の延長の「延べメートル」を用いる。

オ 不活性ガス消火設備

消防法でいう二酸化炭素消火設備で、空気中の酸素濃度を一定以下まで下げることによって、物質が燃焼を継続することができなくなる原理を利用して消火するものである。

水や消火剤の使用が適さない電気室などに設置されることが多い。

(7) 補正項目及び補正係数

a 規模

ここでいう「規模」とは、当該設備をもって消火することができる防護区画部分の容積をいうものである。

なお、面積の差異による補正率の最下限は「0.90」とする。

| 規模                         | 補正係数 |
|----------------------------|------|
| 1,500 m <sup>3</sup> 程度のもの | 1.20 |
| 3,000 m <sup>3</sup> 程度のもの | 1.00 |
| 4,500 m <sup>3</sup> 程度のもの | 0.90 |

(4) 計算単位

不活性ガス消火設備が設置されている部屋の「対象容積」を用いる。

カ 泡消火設備

水による消火方法では効果が少ない場合や、火災を拡大するおそれのある可燃性、引火性液体より発生した火災の場合の消火を目的とし、炭酸ガス又は空気を成分とする油より軽い微細な気泡の集合物の被覆による窒息効果と、気泡の冷却効果とによって消火しようとするもので、駐車場等に設けられることが多い。

(7) 補正項目及び補正係数

a 規模

ここでいう「規模」とは、当該設備をもって消火することができる防護区画部分の延べ面積をいうものである。

なお、容積の差異による補正率の最下限は「0.90」とする。

| 規模                         | 補正係数 |
|----------------------------|------|
| 500 m <sup>2</sup> 程度のもの   | 1.20 |
| 1,000 m <sup>2</sup> 程度のもの | 1.00 |
| 1,500 m <sup>2</sup> 程度のもの | 0.90 |

(イ) 計算単位

泡消火設備が設置されている部屋等の「対象床面積」を用いる。

キ スプリンクラー設備

火災が発生した場合に天井面等に取り付けてあるスプリンクラーヘッドの感熱部分が分解又は破壊され開口することによって、常に加圧されている配管内の水等が噴出し、スイッチが作動することによってポンプ等の加圧送水装置が自動的に運転し、スプリンクラーヘッドから連続放水して消火するものである。

大型の事務所及び店舗等に設置されることが多いので、評点付設の際は遺漏の無いよう注意が必要である。

標準評点数は、ポンプ、エンジン、配管、バルブ、ヘッド及び補助散水栓で積算されていることから、スプリンクラー設備が設置されている家屋については、「補助散水栓」について個別に評価する必要はない。

(7) 補正項目及び補正係数

a 規模

補正率については次のとおりとし、これらと差異があるものについては、延べ床面積を基にした比例計算によって求める。

なお、面積の差異による補正率の最下限は「0.93」とする。

(a) 「集合形式住宅用建物」以外

| 規模                                 | 補正係数 |
|------------------------------------|------|
| 対象床面積が 1,000 m <sup>2</sup> 程度のもの  | 1.05 |
| 対象床面積が 3,000 m <sup>2</sup> 程度のもの  | 1.00 |
| 対象床面積が 10,000 m <sup>2</sup> 程度のもの | 0.93 |

(b) 「集合形式住宅用建物」

| 規模                                | 補正係数 |
|-----------------------------------|------|
| 対象床面積が 900 m <sup>2</sup> 程度のもの   | 1.05 |
| 対象床面積が 1,800 m <sup>2</sup> 程度のもの | 1.00 |
| 対象床面積が 3,600 m <sup>2</sup> 程度のもの | 0.93 |

(イ) 計算単位

「対象床面積」を用いるものであり、これはスプリンクラー設備又は補助散水栓が設置されている部屋等の床面積であるが、設置箇所は部屋単位で判断し、パイプスペース、居室内のトイレ、ユニットバス等は対象床面積から除く必要はない。

ク 水道直結型スプリンクラー設備

水道管に直結された配管内の水がスプリンクラーヘッドから連続放水して消火するもので、水槽等の設置が不要なため、グループホーム等の小規模家屋に設置

されることがある。

補助水槽を必要とせず、水道管と直結して施工される部分で前記のスプリンクラー設備と異なる。

(7) 計算単位

スプリンクラー設備とは異なり、評価対象家屋の「延べ床面積」である。

(5) 運搬設備

建物に設置される気送管、エレベーター、小荷物専用昇降機、エスカレーター等をいうもので、書類、人及び物の搬送に用いられるものである。

ア 気送管設備

事務所、銀行等において、書類等を運搬する搬送設備であり、建物内の搬送しようとする地点の相互間に配管（気送管）を設置し、この管中に送風機等により空気圧を加え、この圧力差によって書類等を収容した筒（気送子）を搬送するものである。

(7) 補正項目及び補正係数

a 制御方式

気送管設備の制御方法によって、判定するものである。

| 制御方式  | 内容                                                        | 補正係数 |
|-------|-----------------------------------------------------------|------|
| 選択方式  | 送信口において、複数の受信口から特定の受信口を押ボタンにより選択する方式のもの                   | 1.00 |
| 無選択方式 | 2点間相互の搬送、もしくは複数の送信口から定められた1箇所の受信口に搬送する方式のもので、送信先が選択できないもの | 0.65 |

b 方式

気送管設備の機能等によって、判定するものである。

| 方式               | 内容                                               | 補正係数 |
|------------------|--------------------------------------------------|------|
| 押釦操作<br>自動出発方式   | 目的の受信口を押ボタンで選択して出発待機させ、押ボタン操作以後の送信動作を自動的に行う方式のもの | 1.10 |
| 押釦操作<br>二重投入防止方式 | 目的の受信口を押ボタンで選択し、送信制限(二重投入防止)をインターロックで行う方式のもの     | 1.00 |
| 押釦操作<br>ランプ表示方式  | 目的の受信口を押ボタンで選択し、送信制限(二重投入防止)をランプの表示で行う方式のもの      | 0.85 |

c 型式

気送管の配管が垂直方向のみか水平方向にも施工されているかによる工事費の相違を補正するものである。

| 型式     | 内容                      | 補正係数 |
|--------|-------------------------|------|
| 水平のもの  | 配管が垂直方向及び水平方向に施工されているもの | 1.70 |
| 直上下のもの | 配管が垂直方向のみに施工されているもの     | 1.00 |

d 気送管径

気送管の断面の形状には、丸型及び角型等があり、気送管径は内径で示されている。角型の場合は、管の断面積と丸型の断面積との差を考慮して補正して差し支えない。

| 気送管径      | 補正係数 |
|-----------|------|
| 100 mmのもの | 1.60 |
| 75 mmのもの  | 1.00 |
| 57 mmのもの  | 0.65 |

(4) 計算単位

送信口の数である「卓子数」を用いる。

イ エレベーター設備

固定の専用昇降路線内に設けられたレールに沿って、動力により昇降するかごを有し、それによって人又は物を上下に運搬する設備である。

(7) 評点項目及び加算項目

|             |                                                                      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|
| 乗用エレベーター    | 専ら人の輸送を目的とするもの                                                       |
| 規格型         | 各メーカーから規格型や普及型として販売されており、主に速度が 105m/min 以下でかつ積載量が 1,000 kg 以下に該当するもの |
| 中速特注型       | メーカーでは特注型やオーダー型と呼んでいるもので、目安として速度が 120m/min 以上 210m/min 以下のもの         |
| 高速特注型       | メーカーでは特注型やオーダー型と呼んでいるもので、目安として速度が 240m/min 以上のもの                     |
| 寝台用エレベーター   | 病院、特別養護老人ホーム等に施工される形状が長細いもので、寝台や担架の輸送を目的とするもの                        |
| 人荷用エレベーター   | 人及び荷物の輸送を目的とするもの                                                     |
| 自動車用エレベーター  | 駐車場等に設置され、車の昇降を目的とするもの                                               |
| 電動式         | 電気を用いて昇降するもの                                                         |
| 油圧式         | 油圧ジャッキを用いて昇降するもの                                                     |
| 非常用エレベーター仕様 | 非常時でも使用できるもので、排煙、非常電源等に係る施工費の増加を加算項目として評価するもの                        |

(4) 補正項目、補正係数及び加算項目

a 積載量（すべての評点項目に適用）

最大積載量又は最大定員のことで、主にかご内に表示されている。

施工されるエレベーターの種類によって、最大積載量若しくは最大定員のいずれかしか表示されていないものがある。

補正項目の最大定員は、最大積載量を 65 kg で除して小数点以下を切り捨てたものである。

b 速度（すべての評点項目に適用）

昇降の速度のことで、施工されているエレベーターの分速によって補正す

るものである。  
調速機の表示等により確認する。

c 着床数（自動車用エレベーター（油圧式）以外に適用）

着床することのできる階層数のことである。普段は通過運転している階であっても、扉が設けられており着床が可能な場合には、当該階は着床数に算入して補正係数を算出する。

d 程度（すべての評点項目に適用）

かご室、かご扉等の使用資材によって判定する。

なお、補正率は評点項目によって異なることに注意すること。

| 程度      | 内容                                      |
|---------|-----------------------------------------|
| 上等なもの   | 主にかご室、かご扉、出入口まわりにステンレス、真鍮、ブロンズ等が用いられたもの |
| 普通のもの   | 主にかご室、かご扉、出入口まわりに鋼板製ラッカー焼付塗装等が用いられたもの   |
| 普通以下のもの | 「普通のもの」の内装よりも簡素なもの                      |

e 型別（自動車用エレベーター（電動式）のみに適用）

電動式の自動車用エレベーターの補正項目であり、操作方法と電動機の相違を補正する。

f 並列運転数（乗用エレベーター及び寝台用エレベーターに適用）

複数台のエレベーターが設置されている建物で、効率よく運転できるよう制御する「群管理システム」の適用の有無を補正する。

g 非常用エレベーター仕様のもの（加算評点数）

火災等緊急事態のときにも使用できるようになっているものである。

一般のエレベーターと異なる点は、昇降路及び機械室が防火区画されており、他の設備等に制約があることである。これにより工事費が増大するため、加算評点数が設けられているものであり、評点数については、それぞれのエレベーターの補正後の評点数に「1,063,340点」を加算する。

非常用エレベーターについては、非常用エレベーターである旨を明示した標識を掲示しなければならないことから、「乗場ボタン」の周辺の非常用エレベーターである旨の表示の有無により確認する。

(ウ) 計算単位

すべてエレベーターの「台数」を用いる。

(エ) 留意事項

a 乗用エレベーターの品等について

各メーカーにおいて、エレベーターの速度による「高速」、「中速」及び「低速」等の呼称があるが、速度の定義は各メーカーによって違うことがあるため、評価対象となる乗用エレベーターがどの評点項目に該当するものであるかの判断については、原則として、規格型又は特注型のいずれであるかを基に判断する。

したがって、補正項目に示されている標準とされる速度より低速のもので

も、特注品であれば、品等は「特注型」に該当する場合もあるので注意すること。

b エレベーターの他の基準表への転用について

再建築費評点基準表の各用途に設定されるエレベーターについては、その設置状況から一般的に用いられることの多い評点項目が示されているので、該当する評点項目が適用する再建築費評点基準表にない場合は、他の用途に示されているものを転用して差し支えない。

ウ ホームエレベーター（「戸建形式住宅用建物」「集合形式住宅用建物」のみ）

再建築費評点基準表「戸建形式住宅用建物」「集合形式住宅用建物」のみに設定されている評点項目で、想定しているものは木造家屋再建築費評点基準表に定めるものと同じである。

エ 小荷物専用昇降機

飲食店や事務所等に設置される食事や小型荷物の運搬用エレベーターをいう。構造はエレベーターと概ね同様であるが乗用ではないため、保安装置はエレベーターと比較して簡単なものになっている。

小型荷物、書類運搬用のものをリフト、厨房の配膳用のものをダムウェーターと呼称を区別することがあるが、両者は構造及び価格にそれほどの差異がないことから、これらはまとめて「小荷物専用昇降機」として評点付設する。

(7) 補正項目及び補正係数

補正項目の考え方は、「エレベーター設備」と同様である。

a 積載量

| 積載量    | 補正係数 |
|--------|------|
| 500 kg | 1.20 |
| 200 kg | 1.00 |
| 50 kg  | 0.85 |

b 着床数

| 着床数 | 補正係数 |
|-----|------|
| 5箇所 | 1.40 |
| 2箇所 | 1.00 |

c 速度

| 速度      | 補正係数 |
|---------|------|
| 30m/min | 1.00 |
| 25m/min | 0.95 |

d 程度

かご内の棚等の使用資材によって補正するものである。

| 程度      | 内容                                   | 補正係数 |
|---------|--------------------------------------|------|
| 上等なもの   | かご内の棚、出入口まわりが鉄板製で、<br>膳板はステンレス製程度のもの | 1.30 |
| 普通のもの   | かご内の棚、かごまわり、膳板等が鉄板<br>製程度のもの         | 1.00 |
| 普通以下のもの | かご内の棚及び膳板が木製で、出入口ま<br>わりが鉄板製程度のもの    | 0.80 |

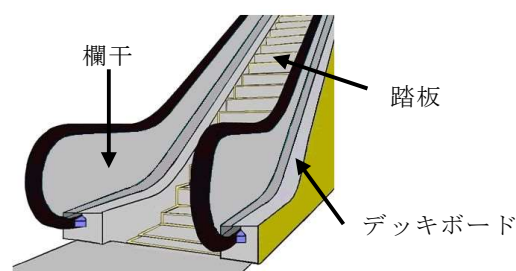
#### (4) 計算単位

小荷物専用昇降機の「台数」を用いる。

### オ エスカレーター

一定の方向に移動する傾斜階段によって  
循環的に人又は荷物を運搬する設備である。

移動階段(踏板、手摺、欄干等)、駆動装置  
及び安全装置等から構成されている。



#### (7) 評点項目

|          |                                |
|----------|--------------------------------|
| S600 型   | 踏板の幅が概ね 600 mm のもので、1 人乗りのもの   |
| S1,000 型 | 踏板の幅が概ね 1,000 mm のもので、2 人乗りのもの |

#### (4) 補正項目及び補正係数

##### a 仕上げ仕様

エスカレーターの欄干部分の仕上状況により補正する。

補正率については、エスカレーターの品等によって異なることに注意すること。

なお、欄干が鋼板等で施工されているものについては特に増点補正を行う必要はない。

| 仕上仕様      | 内容                              |
|-----------|---------------------------------|
| 透明のもの     | 欄干がガラス、アクリルパネル等により、透明に施工されているもの |
| ステンレス製のもの | 欄干がステンレス等で施工されているもの             |

##### b 階高

設置されているエスカレーターの乗り口から降り口までの高さのことである。エスカレーターの角度はほぼ一定であるため、この階高の高低により設備の規模(長さ)の補正を行うものである。

補正率については、エスカレーターの品等によって異なることに注意すること。

#### (4) 計算単位

「台数」を用いるものであり、乗り口から直上階又は直下階の降り口までの1ラインを1台とする。上り下りが併設されている場合は2台となる。

### (6) 清掃設備(窓ふき用ゴンドラ)

中高層建物の窓ガラスの清掃を行うための作業員の足場となる箱型の乗物(作業

ゲージ) のことであり、吊下げるためのロープ及びアーム等も含めて積算され、軒高 50m 程度の建物に設置されたアーム俯仰式のものを標準としている。

#### ア 補正項目及び補正係数

##### (7) 軒高

ゴンドラが設置されている建物の軒高をいうものである。

| 軒高       | 補正係数 |
|----------|------|
| 100m のもの | 1.40 |
| 50m のもの  | 1.00 |
| 30m のもの  | 0.80 |

##### (4) アームの形式

ゴンドラのアームの形式で判定するものである。

| アームの形式 | 補正係数 |
|--------|------|
| 迫出し式   | 1.10 |
| 俯仰式    | 1.00 |
| 固定式    | 0.80 |

##### (5) 吊ワイヤロープ数

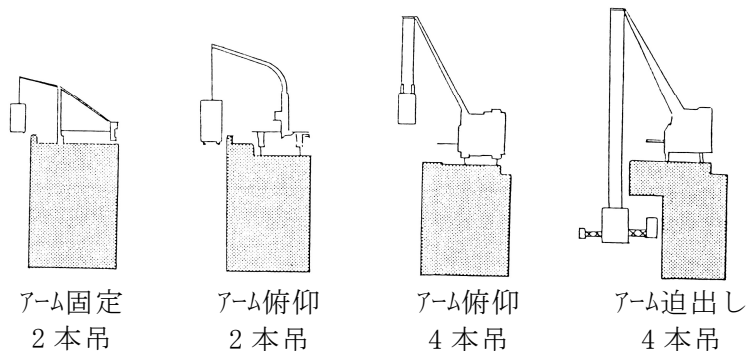
作業ゲージを吊り下げるワイヤロープの数により判定するものである。

| ロープ数 | 補正係数 |
|------|------|
| 4 本吊 | 1.30 |
| 2 本吊 | 1.00 |

##### (6) 走行レールの有無

ゴンドラを平行移動させるために屋上に設けられたレールをいうものである。

| レールの有無 | 補正係数 |
|--------|------|
| あるもの   | 1.00 |
| ないもの   | 0.70 |



#### イ 計算単位

「台数」を用いる。

## 14 仮設工事

仮設工事とは、建物を建築する場合に必要とされる敷地の仮囲、水盛・遣方、足場等の準備工事及び工事中の保安のために必要とされる仮設工事部分の工事費に相当する部分をいい、この工事費は、仮設工事に必要とされる部材の損料を基準として算出されている。

なお、特に簡易な構造の家屋（軽量鉄骨造の既製品物置等）で、仮設工事を要しない程度の家屋については、仮設工事の評点付設を行う必要はない。

|            |                                                    |
|------------|----------------------------------------------------|
| 標準評点数の積算内容 | 水盛・遣方、墨出し、現寸型板、外壁足場、内部足場、保安用シート、災害防止用金網、養生費、清掃片付け費 |
|------------|----------------------------------------------------|

### (1) 標準評点数

仮設工事における標準評点数は、建築費に通常含まれる仮設工事のための損料を基準として積算した延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりのものによって示されている。また、各用途別の「仮設工事」の標準評点数は、家屋の用途別に、標準的な 1.0 m<sup>2</sup>当たりの仮設工事費を基準として積算されている。

### (2) 補正項目

#### ア 規模

仮設工事に係る資材費と労務費は足場等の設置期間によって費用が異なり、その設置期間は家屋の規模に概ね比例することから、延床面積により補正する。

なお、各基準表に、上限値及び下限値が設定されている。

## 15 その他工事

その他工事とは、再建築費評点基準表における部分別「主体構造部」から「仮設工事」までの各部分別の内容に含まれていない部分の木工事、金属工事その他の雑工事部分の工事費に相当する部分をいう。

|            |      |                    |
|------------|------|--------------------|
| 標準評点数の積算内容 | 木工事  | 床間、敷居、鴨居、長押等の造作工事等 |
|            | 金属工事 | 樋、棚、梯子、手摺、窓格子等     |

### (1) 標準評点数

標準評点数は、これらの工事に必要とされる工事費を一括して、延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりのものが示されている。また、各用途別の「その他工事」の標準評点数は、用途別に標準的な非木造家屋の「その他工事」に相当する部分の工事施工状況を基準として定めた延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの工事費を基に積算されているものである。

### (2) 補正項目及び補正係数

「その他工事」における標準評点数は、各用途別に定められた標準的な非木造家屋の当該部分の工事の施工状況を基準として定められているものであるから、この状況と異なる「その他工事」が施工されている場合は、その相違を基に補正を行う必要がある。その場合、個々の建物について、具体的に「その他工事」の内容のすべてについて調査しその補正率を決定することは極めて困難であるため、建物の普請の程度からその全体的な「その他工事」の施工の多少を観察して、適用すべき補正率を決定して差し支えない。

### (3) 留意事項（L G S 造の「戸建形式住宅用建物」「集合形式住宅用建物」）

軽量鉄骨造の「戸建形式住宅用建物」「集合形式住宅用建物」に係る標準評点数については木造家屋と同様、「雑工事」として、部分別「主体構造部」から「建築設備」までの合計評点数の 4%が標準評点数となっている。また、階段等についても木造家屋と同様の付設方法となることに注意すること。

## 第5節 プレハブ住宅

### 1 プレハブ住宅の定義

プレハブ住宅とは、プレハブ工法により建築される住宅のことを指し、工場で生産された屋根板、壁体及び床板等の構造材を建築現場で組み立てることによって建築される住宅のことである。

この工法の特徴として、建物の生産効率の向上、品質の均一化及び工期の短縮等が挙げられるものの、近年、消費者ニーズの多様化の中で、プレハブ住宅において受注による多品種少量生産化の傾向が見られ、また、在来工法においても工場生産化が進んでいることから、プレハブ住宅と在来工法の住宅の施工実態に大きな差が見られるのは、構造上、主体構造部のみである。

### 2 プレハブ住宅の分類

#### (1) 木造プレハブ住宅

住宅の外周壁が、構造材である木製パネル等で構成されている住宅である。

#### (2) 軽量鉄骨造プレハブ住宅

住宅の主体構造、壁体及び床部分等のパネル化の可能な部分を工場において生産し、建築現場において取付け又は組立てを行い、建物を完成させていく工法により建築されている住宅である。

軽量鉄骨造プレハブ住宅の骨組である軽量鉄骨部分については、在来工法の軽量鉄骨造建物の建築工法と同様であり、従来からすでに工場加工されているものであるため、大きな差異はない。

軽量鉄骨造プレハブ住宅には次の「軸組方式」と「箱型方式」がある。

##### ア 軸組方式

軸組方式による軽量鉄骨造プレハブ住宅は、屋根板、床板、壁体等の板状の部品を工場においてパネル化し、建築現場において、これらの部品を取付け又は組立てることにより建物を完成していくものである。

##### イ 箱型方式

箱型方式による軽量鉄骨造プレハブ住宅は、軽量鉄骨の骨組に、パネル化された屋根板、壁体及び床板等の構造材を取り付け、内外装の仕上を施し、システムキッチン、浴室、トイレ等の建築設備、各種の配線を枠の中に組み込んだ各種の箱型住宅ユニットを工場で作成し、それを建築現場に搬入し、そこで各ユニットを接続してひとつの建物を作り上げるものである。

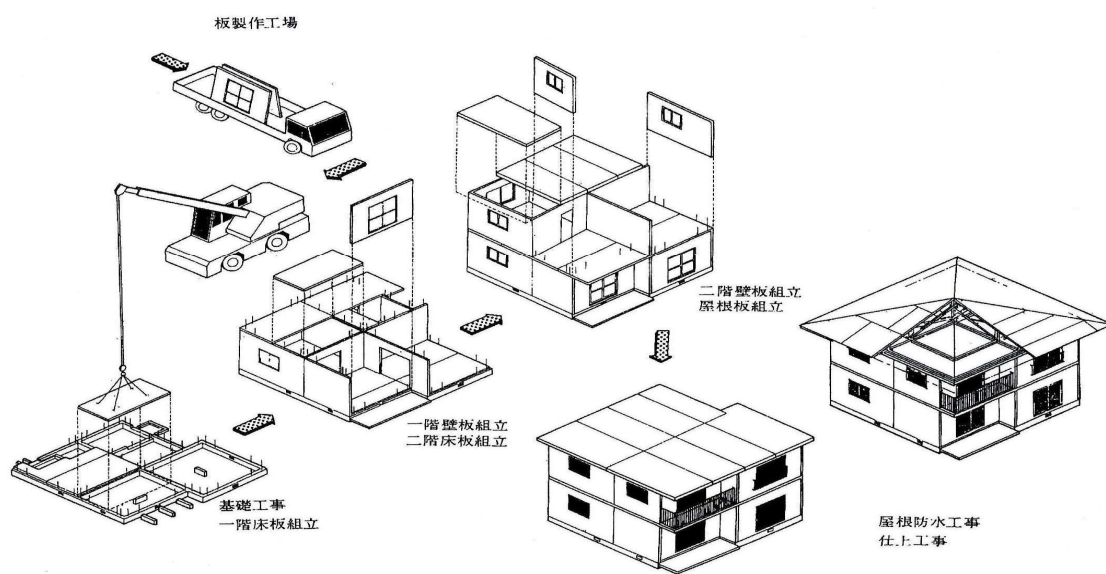
各箱型ユニットの構造は、地震・台風などに充分耐えられるようラーメン構造を採用しており、各骨組は頑強な軽量鉄骨の柱と梁をユニットごとに溶接し、ユニットとユニットの結合部は必要箇所をすべてボルトで接合している。

#### (3) 鉄筋コンクリート造プレハブ住宅

屋根板、壁体及び床板等の構造材が、鉄筋コンクリート(プレキャストコンクリート板)のパネルで構成されている住宅である。

主体構造部以外の部分(主として仕上部分)は、在来工法の場合と同様、建築現場において施工されている。

一般的な工事の流れは次の図のとおりとなる。



## 第6節 木造プレハブ住宅の評価

### 1 評価方法等について

基本的には、工法によって差異はないため「第2節 木造家屋の各部分別の評価について」を参考に評点付設する。

## 第7節 軽量鉄骨造プレハブ住宅の評価

### 1 標準評点数の積算基礎

軽量鉄骨造プレハブ住宅に適用する再建築費評点基準表の単位当たり標準評点数は、主として木造の単位当たり標準評点数を基に作成されており、各部分別の内容は次の表のとおりである。

| 部 分 別 |       |      | 内 容                |
|-------|-------|------|--------------------|
| 構造部   | 主体構造部 | 軽量鉄骨 | 軽量鉄骨造として積算         |
|       |       | 屋根構造 | 非木造から転用            |
|       |       | 床構造  | 軽量鉄骨造用を使用又は非木造から転用 |
|       | 基礎工事  |      | 木造から転用             |
|       | 外周壁骨組 |      | 非木造から転用            |
|       | 間仕切骨組 |      | 非木造から転用            |
|       | 外壁仕上  |      | 木造から転用             |
|       | 内壁仕上  |      | 木造から転用             |
|       | 床仕上   |      | 軽量鉄骨造用を使用又は木造から転用  |
|       | 天井仕上  |      | 木造から転用             |
|       | 屋根仕上  |      | 軽量鉄骨造用を使用又は木造から転用  |
|       | 建具    |      | 木造から転用             |
|       | 建築設備  |      | 木造から転用             |
|       | 仮設工事  |      | 木造から転用             |
|       | その他工事 |      | 木造から転用             |

### 2 構造部 主体構造部（軽量鉄骨）……（使用量が明確でない建物）

#### (1) 構造と標準評点数

軽量鉄骨造プレハブ住宅に用いられる軽量鉄骨は、在来工法に用いられる軽量鉄骨と大きな差異はなく、基本的には在来工法による場合と同様、工場加工がなされたものを建築現場において組み立てるものである。

したがって、標準評点数は、在来工法に用いられる軽量鉄骨の単位当たり標準評点数に、延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの標準量（戸建形式住宅で 0.039 t、集合形式住宅で 0.042t）を乗じて積算されている。

#### ア 留意事項

##### (ア) 屋根構造について（質疑応答集）

「軽量鉄骨」の標準評点数には、屋根構造の評点数が含まれている。屋根構造は、陸屋根、勾配屋根に大別することができるが、それぞれの屋根構造の軽量鉄骨の施工量(t)については、ほとんど差がない。

##### (イ) 錆止め塗装について（質疑応答集）

軽量鉄骨については、通常錆止め塗装が施工されていることから、「軽量鉄骨」の標準評点数には、錆止め塗装が積算に含まれている。このことから、錆止め塗装が施工されていても、評点数を加算する必要はない。

なお、亜鉛めっき加工が施工されている場合は、「亜鉛めっき加工」の評点数を別途加算する。

##### (ウ) 重量鉄骨造のプレハブ住宅について（質疑応答集）

重量鉄骨造プレハブ住宅は、軽量鉄骨造プレハブ住宅と比較して鉄骨の総使用量に大きな差がないこと及び用いられる重量鉄骨と軽量鉄骨では、部材の厚さが異なるのみで、生産過程に違いはないことから、軽量鉄骨造の戸建形式住

宅用建物及び集合形式住宅用建物の再建築費評点基準表をそのまま用いる。

## (2) 補正項目及び補正係数

### ア 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う。高さが各階で異なる場合は、平均的な高さを加重平均によって求め、平屋建の場合は軒高を参考にする。

### イ 階数

「階数」による補正項目は、3階建の家屋については荷重が増えるため、1.0 m<sup>2</sup>当たりの軽量鉄骨の使用量が増えることになり、その差異を補正するものである。

なお、平屋建の家屋については、2階建の家屋と1.0 m<sup>2</sup>当たりの使用量は同程度と考えられるため、補正の必要はない。

### ウ 施工の程度

「施工の程度」による補正項目は、在来工法の家屋における補正項目と同様、その家屋の普請の程度の良否によって補正を行い、個々の家屋の工事費の実態に適合させるよう設けられている。

プレハブ住宅については、部材をあらかじめ工場において量産加工を行っており、通常品質が均一化しているため、一般的には施工の程度に差異は生じない。

## 3 構造部 主体構造部（屋根構造）

### (1) 構造と標準評点数

屋根構造については、在来工法の非木造家屋と特に施工方法が異ならないため、標準評点数についても在来工法の非木造家屋と同様の積算をしている。

### (2) 留意事項

評点項目「軽量鉄骨」の標準評点数には、屋根構造の評点数が含まれているため、陸屋根や勾配屋根の下部にALC板等が施工されている場合等についてのみ、当該評点項目にて別途評点付設をする。

## 4 構造部 主体構造部（床構造）

### <種類>

束立床組 ……………1階部分の床構造（木製束、鋼製束）

木造床 ……………2階部分の床構造

気泡コンクリート板 ……………100 mm厚、75 mm厚

土間コンクリート打

### (1) 構造と標準評点数

#### ア 束立床組、木造床

標準評点数は、鋼製根太等の鋼製土台を含むものとして、軽量鉄骨造プレハブ住宅用に積算されている。

#### イ 気泡コンクリート板

気泡コンクリート板の標準評点数は、在来工法の非木造家屋の標準評点数を転用している。

#### ウ 土間コンクリート打

土間コンクリート打の標準評点数は、在来工法の非木造家屋の標準評点数を転用している。

### (2) 補正項目及び補正係数

#### ア 施工の程度

補正率の判定については、主体構造部（軽量鉄骨）における取扱いに準じて行う。

## 5 構造部 基礎工事

### (1) 構造と標準評点数

部分別「基礎工事」については、木造戸建形式住宅と特に施工方法が異なるため、標準評点数についても木造戸建形式住宅に係る部分別「基礎」の鉄筋コンクリート基礎地上高 40 cm（集合形式住宅は地上高 45cm）の単位当たり標準評点数を転用し、この単位当たり標準評点数に延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの標準量を乗じて積算されている。

### (2) 補正項目及び補正係数

部分別「基礎工事」の補正項目は、木造戸建形式住宅における部分別「基礎」の補正項目とほぼ同一であり、補正率の判定についても木造戸建形式住宅と同様の考え方であるが、地上高の補正項目がないため、施工状況を踏まえ、適宜補正を行っても差し支えない。

## 6 構造部 外周壁骨組

### (1) 構造と標準評点数

部分別「外周壁骨組」における木製パネルは、家屋の建物の荷重を受けない帳壁として積算されている。

木製パネル及び気泡コンクリート板の標準評点数は、延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たり戸建形式住宅で 1.38 m<sup>2</sup>、集合形式住宅で 1.20 m<sup>2</sup>を標準量として、積算されている。

### (2) 補正項目及び補正係数

部分別「外周壁骨組」の補正項目は、木造戸建形式住宅における部分別「柱・壁体」と同一であり、補正率の判定についても木造戸建形式住宅と同様の考え方である。

## 7 構造部 間仕切骨組

### (1) 構造と標準評点数

部分別「外周壁骨組」と同様に木製パネルは、家屋の建物の荷重を受けない帳壁として積算されているため、家屋の荷重を支える耐力壁として積算されている木造プレハブ家屋及び枠組壁構造（ツーバイフォー）家屋の木製パネルとはその積算内容が異なっている。

木製パネルの標準評点数は、延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たり戸建形式住宅で 0.81 m<sup>2</sup>、集合形式住宅で 0.80 m<sup>2</sup>を標準量として、積算されている。

#### ア 留意事項

間仕切骨組部分には、一般的に断熱材が施工されない場合が多いが、施工の有無は、図面等で確認すること。

### (2) 補正項目及び補正係数

部分別「間仕切骨組」の補正項目は、木造戸建形式住宅における部分別「柱・壁

体」の補正項目と同一であり、補正率の判定についても木造戸建形式住宅と同様の考え方である。

## 8 外壁仕上

### (1) 構造と標準評点数

部分別「外壁仕上」の標準評点数は、外周壁骨組の外側に仕上が施工されている場合の標準量を基に積算されている。

なお、評点項目に示されていない仕上資材が施工されている場合は、木造戸建形式住宅における部分別「外壁仕上」から、該当する評点項目を転用する。

### (2) 補正項目及び補正係数

部分別「外壁仕上」の補正については、部分別「外周壁骨組」における補正項目及び補正率と考え方が同様のため、通常、適用する補正率は同一となる。ただし、軒裏等に外壁仕上と同様の仕上が施工されている場合は、部分別「屋根仕上」における「施工の程度」の補正項目で、その施工内容に応じて適宜増点補正する。

## 9 内壁仕上

### (1) 構造と標準評点数

部分別「内壁仕上」の標準評点数は、外周壁骨組の内側及び間仕切骨組の両側に仕上が施工されている場合の標準量を基に積算されている。

標準評点数の積算基礎となる評点数は、在来工法の木造戸建形式住宅に係る部分別「内壁仕上」の各評点項目別の合計評点数から、下地に係る評点数を控除して求められている。

#### ア 項目別評点方式

項目別評点方式の評点付設方法は、木造家屋における部分別「内壁仕上」と同様の考え方である。評点項目に示されていない仕上資材が施工されている場合は、戸建形式住宅における部分別「内壁仕上」から、該当する評点項目を転用し下地に係る評点数を控除のうえ、評点付設する。

#### イ 総合評点方式

部分別「内壁仕上」については、木造家屋の「戸建形式住宅用建物」及び「集合形式住宅用建物」と同様に、総合評点方式が設けられている。一般的な戸建住宅や共同住宅は、使用資材や施工割合が概ね同程度であることから、標準的な資材及び施工割合により設定された総合評点方式を用いて評点付設する。積算内容及び評点付設方法は木造家屋における部分別「内壁仕上」を参照すること。

なお、総合評点方式は、部分別「天井仕上」及び「床仕上」についても設けられており、「内壁仕上」と同様の考え方に基つき、評点付設する。

### (2) 補正項目及び補正係数

「天井高」を除く部分別「内壁仕上」の補正については、部分別「間仕切骨組」における補正項目及び補正率と同様の考え方である。

## 10 床仕上

### (1) 構造と標準評点数

部分別「床仕上」については、軽量鉄骨造用「床仕上」の各評点項目で求めた単位当たり標準評点数に、延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの標準量を乗じて積算されている。

#### ア 項目別評点方式

項目別評点方式の評点付設方法は、木造家屋における部分別「内壁仕上」と同様の考え方である。評点項目に示されていない仕上資材が施工されている場合は、木造戸建形式住宅における部分別「床仕上」から、該当する評点項目を転用する。

#### イ 総合評点方式

積算内容及び評点付設方法は、木造家屋の部分別「内壁仕上」を参照すること。

#### (2) 補正項目及び補正係数

部分別「床仕上」の補正項目は、「施工の程度」のみであり、補正率の判定については、他の部分別と同様である。

### 11 天井仕上

#### (1) 構造と標準評点数

部分別「天井仕上」については、木造戸建形式住宅と特に施工方法が異なるため、標準評点数についても木造戸建形式住宅に係る部分別「天井仕上」の各評点項目と同様の積算方法で求めた単位当たり標準評点数に延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの標準量に乗じて積算されている。

#### ア 項目別評点方式

項目別評点方式の評点付設方法は、木造家屋における部分別「内壁仕上」と同様の考え方である。評点項目に示されていない仕上資材が施工されている場合は、木造戸建形式住宅における部分別「天井仕上」から、該当する評点項目を転用する。

#### イ 総合評点方式

積算内容及び評点付設方法は、木造家屋の部分別「内壁仕上」を参照すること。

#### (2) 補正項目及び補正係数

部分別「天井仕上」の補正項目は、「施工の程度」のみであり、補正率の判定については、他の部分別と同様である。

### 12 屋根仕上

#### (1) 構造と標準評点数

部分別「屋根仕上」については、軽量鉄骨造用「屋根仕上」の各評点項目で求めた単位当たり標準評点数に延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの標準量に乗じて積算されている。

なお、評点項目に示されていない仕上資材が施工されている場合は、木造戸建形式住宅における部分別「屋根仕上」から、該当する評点項目を転用する。

#### ア 留意事項

##### (ア) 勾配屋根の標準量について

集合形式住宅用建物の勾配屋根の標準量は、建床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たり 1.50 m<sup>2</sup>であり、木造集合形式住宅用建物の 1.40 m<sup>2</sup>とは異なるので、注意すること。

##### (イ) 屋根構造で気泡コンクリート板が施工されている場合の標準評点数について

屋根構造で気泡コンクリート板が施工されている場合、陸屋根の下地として施工される野地板については施工されないため、陸屋根の評点項目の標準評点数から、野地板に相当する評点数（2,370 点）を控除して付設することに注意すること。

(ウ) 小屋組部分の取扱いについて

小屋組部分の評点数については、主体構造部(軽量鉄骨)の積算に含まれているため、部分別「屋根仕上」にて考慮する必要はない。

(2) 補正項目及び補正係数

部分別「屋根仕上」の補正項目については、木造戸建形式住宅の部分別「屋根」における各補正項目と考え方は同様であるが、補正率の判定において、標準及び増点、減点の基準が異なっている点に注意する必要がある。

ア 勾配の大小（勾配屋根にのみ適用）

補正率は、木造戸建形式住宅の取扱いを参考に判定する。

| 勾配        | 補正係数 |
|-----------|------|
| 1.5/10 程度 | 0.90 |
| 4.5/10 程度 | 1.00 |
| 7/10 程度   | 1.10 |

イ 軒出の大小（勾配屋根にのみ適用）

戸建形式住宅用建物と集合形式住宅用建物で補正率が異なる。補正率は、木造戸建形式住宅の取扱いを参考に判定する。

戸建形式住宅用建物

| 軒出      | 補正係数 |
|---------|------|
| 15 cm程度 | 0.90 |
| 45 cm程度 | 1.00 |
| 60 cm程度 | 1.20 |

集合形式住宅用建物

| 軒出      | 補正係数 |
|---------|------|
| 40 cm程度 | 0.90 |
| 60 cm程度 | 1.00 |
| 95 cm程度 | 1.20 |

ウ 施工の程度

補正率の判定については、他の部分別と同様である。ただし、軒裏に外壁仕上と異なる仕上が施工されている場合は、その施工量に基づきこの補正項目において適宜増点補正を行う。

(3) 天窓（加算評点項目）

評点付設の方法及び補正率の判定方法については、木造戸建形式住宅と同様の取扱いとする。

13 建具

＜区分＞戸建形式のもの 「上」・「中」  
集合形式のもの 「上」・「中」

(1) 標準評点数

軽量鉄骨造プレハブ住宅にかかる建具の施工方法が戸建形式住宅と比較して差異がないため、木造戸建形式住宅にかかる部分別「建具」の標準評点数を転用して、

総合評点方式により評点付設する。

なお、建具の品等の判定については、木造戸建形式住宅の判定方法に準じて決定する。

## (2) 補正項目及び補正係数

部分別「建具」の補正項目は、木造戸建形式住宅における部分別「建具」の補正項目と同一であり、補正率の判定についても木造戸建形式住宅と同様の考え方である。

## 14 建築設備

木造戸建形式住宅の部分別「建築設備」における標準評点数、補正項目及び補正率と同様のため、木造戸建形式住宅を参考に評点付設する。

## 15 仮設工事

木造戸建形式住宅の部分別「仮設工事」における標準評点数、補正項目及び補正率と同様のため、木造戸建形式住宅を参考に評点付設する。

## 16 その他工事

部分別「その他工事」の内容は、第7節2から15のいずれの部分別にも含まれない部分であり、バルコニー、階段及び雑工事がこれに含まれる。標準評点数、補正項目及び補正率については、木造戸建形式住宅に係る部分別「その他工事」と同様のため、木造戸建形式住宅を参考に評点付設する。

なお、プレハブ住宅に床間（床脇、付け書院を含む。）が施工されている場合は、木造家屋再建築費評点基準表から標準評点数を転用し、評点付設する。

## 第8節 鉄筋コンクリート造プレハブ住宅の評価

### 1 標準評点数の積算基礎

鉄筋コンクリート造プレハブ住宅に適用する再建築費評点基準表の単位当たり標準評点数は、鉄筋コンクリート造の「戸建形式住宅用建物」及び「集合形式住宅用建物」の標準評点数である。

#### (1) 留意事項

各部分別に係る標準評点数及び補正項目などについては、基本的に在来工法の非木造家屋と同様である。

### 2 主体構造部

#### (1) 構造と標準評点数

主体構造部については、非木造家屋「鉄筋コンクリート造」と同様である。

なお、評点項目の「鉄筋コンクリート造」（「集合形式住宅用建物」においては、鉄筋及びコンクリートの使用量が明確でない建物）に用いる標準量には、屋根構造に相当する評点数が含まれていることから、鉄筋コンクリート造プレハブ住宅の評価に「勾配屋根」の「軽量鉄骨造」を用いる場合は、評点付設の重複を避けるために評点の調整を行うことが必要である。具体的には、「鉄筋コンクリート造」の評点付設において、部分別「主体構造部」の「屋根構造 鉄筋コンクリート造」の評点数である建床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たり 11,960 点程度を控除することが必要である。

#### (2) 補正項目及び補正係数

軸部構造については、評点項目「鉄筋コンクリート造」の「階層数」、「階高」、「壁面積の大小」、「地階」及び「工事形態」の補正項目を適用するが、その補正率の取扱いについては、在来工法の非木造家屋と同様である。また、屋根構造及び床構造についても、在来工法の非木造家屋に適用する補正項目及び補正率と同様であるため、在来工法の非木造家屋の取扱いに準じて補正を行う。

### 3 間仕切骨組

#### (1) 構造と標準評点数

鉄筋コンクリート造プレハブ住宅は、在来工法の鉄筋コンクリート造の家屋と比較して構造材（プレキャストコンクリート板）の間仕切壁（耐力壁）が多い特徴をっており、構造材以外の資材（コンクリートブロック造、木造及び木製パネル等）で施工される間仕切壁（帳壁）の施工量が相対的に少ない。

なお、「木製パネル」については、家屋の荷重を受けない帳壁として設けられるものであり、標準評点数は、非木造家屋における部分別「間仕切骨組」の「木製パネル」の単位当たり標準評点数に、延べ床面積 1.0 m<sup>2</sup>当たりの標準量（戸建形式住宅用建物は 0.81 m<sup>2</sup>、集合形式住宅用建物は 1.25 m<sup>2</sup>）を乗じて積算されている。

#### (2) 補正項目及び補正係数

鉄筋コンクリート造の補正項目「間仕切面積の大小」にて補正を行う。

### 4 外壁仕上

#### (1) 構造と標準評点数

一般的に、プレキャストコンクリート板の表面は平滑な面となることが多く、仕上材を直接張ることにより、下地が不要となるため、各仕上の評点項目の合計評点数から「下地その他の評点数」を控除して求めた単位当たり標準評点数を用いる。

#### (2) 補正項目及び補正係数

鉄筋コンクリート造「外壁仕上面積の大小」により補正を行う。

## 5 内壁仕上

### (1) 構造と標準評点数

外壁仕上と同様に、プレキャストコンクリート板の表面に、仕上材を直接張ることにより、下地が不要となるため、各仕上の評点項目の合計評点数から「下地その他の評点数」を控除して求めた単位当たり標準評点数を用いる。

### (2) 補正項目及び補正係数

在来工法の非木造家屋における部分別「内壁仕上」の取扱いに準じて補正等を行う。

## 6 床仕上

### (1) 構造と標準評点数

外壁仕上及び内壁仕上と同様に、プレキャストコンクリート板の表面に、仕上材を直接張ることにより、下地が不要となるため、各仕上の評点項目の合計評点数から「下地その他の評点数」を控除して求めた単位当たり標準評点数を用いる。

### (2) 補正項目及び補正係数

在来工法の非木造家屋における部分別「床仕上」の取扱いに準じて補正等を行う。

## 第9節 部分別比準評価

### 1 通則

#### (1) 意義

##### ア 根拠規定

部分別比準評価は、以下の規定に基づく評価方法である。

##### ・固定資産評価基準 第2章第2節一

2 市町村長は、当該市町村に所在する木造家屋の状況に応じ、「二 部分別による再建築費評点数の算出方法」又は「三 比準評価による再建築費評点数の算出方法」のいずれかにより再建築費評点数を求めるものとする。  
… 後述（在来分家屋に係る評価について）略

##### ・固定資産評価基準第2章第2節三（木造家屋に係る比準による再建築費評点数の算出方法）

比準による再建築費評点数の算出方法によって木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、次によって求めるものとする。

1 当該市町村に所在する木造家屋を、その実態に応じ、構造、程度、規模等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき木造家屋を標準木造家屋として定める。

2 標準木造家屋について、二によって再建築費評点数を付設する。

3 標準木造家屋以外の木造家屋で当該標準木造家屋の属する区分と同一の区分に属するもの（以下本項において「比準木造家屋」という。）の再建築費評点数は、当該比準木造家屋と当該標準木造家屋の各部分別の使用資材、施工量等の相違を考慮し、当該標準木造家屋の部分別再建築費評点数又は再建築費評点数に比準して付設する。

非木造家屋に係る比準評価は、固定資産評価基準第2章第3節一及び三で、「木造家屋」を「非木造家屋」に読み替えて規定されているものである。また、同規定を根拠として、本市固定資産評価要綱（家屋編）（以下「要綱」という。）第2節3「比準評価による単位当たり評点数の算出方法」及び本市固定資産評価要領（家屋編）（以下「要領」という。）第2節3「比準評価による単位当たり評点数の算出方法」において、同様に規定している。

##### イ 目的

家屋相互間の均衡を確保することにより、評価水準の適正化及び評価事務の効率化を図ることを目的とする。

##### ウ 方法

要綱別表2「家屋再建築費評点比準表」（以下「比準表」という。）に示される標準家屋と比較し、その差異を補正することにより評点付設を行う。

#### (2) 比準表の構成

##### ア 標準家屋

本市内に所在する家屋を、その実態に応じて木造家屋及び非木造家屋ごとに構造又は用途等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき家屋を定めたものである。

なお、当該標準家屋に係る延べ床面積1.0㎡当たりの再建築費評点数（以下「単位当たり評点数」という。）は、部分別評価の方法により評点付設している。

## イ 家屋平面図

各標準家屋に対応する各階の平面図である。

## ウ 評点数算出内訳

標準家屋ごとに、各部分別の評点項目、補正率、単位当たり評点数及び単位当たり評点数の合計に占める各部分別の単位当たり評点数の割合（以下「構成割合」という。）等を示した内訳表である。

なお、構成割合は、1%未満を四捨五入して算出しているものである。ただし、木造家屋の建築設備の総合評点方式及び非木造家屋の衛生設備の構成割合については、100 から当該部分を除く各部分の合計を減じたものをそれぞれの構成割合としている。

## エ 増減点一覧表

部分別比準評価の方法により単位当たり評点数を評点付設するに当たり、標準家屋の部分別単位当たり評点数を補正するために必要な評点項目、補正項目及びこれに応ずる単位当たり評点数の増減点を示した一覧表である。

### (3) 部分別比準評価の対象家屋

部分別比準評価の方法により単位当たり評点数を評点付設することのできる家屋（以下「比準家屋」という。）は、新築された家屋のうち次に掲げる家屋（全9棟）で、標準家屋と構造又は用途等が同一又は類似する家屋とする。

#### ア 木造家屋

戸建形式住宅 専用住宅……………2階建小、中、大  
3階建小、中、大

#### イ 非木造家屋

集合形式住宅

SRC造、RC造、S造 共同住宅…421、422、423等級

※ ただし、421等級及び423等級については、当該比準表により評点数の算出を行う必要があると固定資産税担当課長が判断した場合に限り用いることができるものである。

### (4) 比準家屋の単位当たり評点数の算出等

#### ア 評価資料の収集及び現地調査

部分別比準評価の方法により単位当たり評点数を評点付設する場合においても、部分別評価と同様に、評価資料を収集するとともに現地調査を行い、各部分の仕上状況及び建築設備の設置状況等を把握する。

この場合の把握する内容については、部分別評価の場合と同様であることに注意する。ただし、(3)アの木造戸建形式住宅に係る部分別比準評価の方法による場合はこの限りではない。

#### イ 単位当たり評点数の算出

##### (7) 比準する標準家屋の決定

比準家屋と構造又は用途等が同一又は類似する標準家屋のうち、使用資材、施工量及び施工の程度等が同一又は最も類似する標準家屋に決定する。

##### (4) 比準家屋の補正等

比準家屋と適用する標準家屋を比較して、各部分別の使用資材、施工量及び

施工の程度等が相違する場合は、比準家屋の部分別ごとの単位当たり評点数（以下「部分別評点数」という。）を算出し増減を行う。また、非木造の集合形式住宅の標準家屋によって比準評価を行う場合は、比準表にある「増減点一覧表」を基に増減する。ただし、比準家屋の施工状況に対応する評点項目及び補正係数が、「増減点一覧表」に設けられていない場合は、標準家屋の部分別評点数を控除し部分別評価により評点付設した評点数を加算する方法により評点付設しても差し支えない。

(ウ) **単位当たり評点数の算出**

各部分別で増減した部分別評点数を合計し、当該比準家屋の単位当たり評点数を算出する。

ウ **家屋台帳の処理**

比準評価した家屋を台帳処理する場合は、「固定資産税機械処理テキスト（土地・家屋編）」を参考に、比準評価サイン（標準家屋と同一）を必ず入力する。

エ **評価資料等の整備**

納税義務者等への課税説明及び審査申出に対する固定資産評価審査委員会への弁明書の作成等を考慮し、比準評価した家屋であっても、評価計算書、図面及び見積書等の評価資料は、整備保存する。

2 **木造戸建形式住宅 専用住宅**

(1) **標準家屋**

木造戸建形式住宅に係る標準家屋は、2 階建及び 3 階建の新築家屋を選定している。

(2) **比準する標準家屋決定**

別紙「標準家屋決定表」に基づき等級を決定する。

(3) **単位当たり評点数の付設**

家屋評価システムを用いて、比準家屋の単位当たり評点数を求める。

なお、木造戸建形式住宅に係る標準家屋には「増減点一覧表」がないため、これらの標準家屋を適用する比準家屋については、標準家屋の一部の部分別（屋根、外壁仕上等）において、評価内容が相違する部分の増減点を算出して評点付設する。

(4) **留意事項**

ア **複合構造の家屋**

1 階部分全部が R C 造の車庫で、2、3 階部分が木造戸建形式住宅である家屋については、構造ごとに分離して評価し、部分別比準評価が適用できる場合は、1 階部分を部分別評価により評点付設し、2、3 階部分を 2 階建の標準家屋を適用して評点付設する。その際、それぞれの評価において「仮設工事」を評点付設する必要があるので注意が必要である。

なお、当該評価に係る R C 造車庫部分の評点付設に適用する仮設工事の評点数は、木造家屋戸建形式住宅用建物の標準評点数を準用する。また、木造部分の評点付設に際し、特に注意すべき事項は、以下のとおりである。

(ア) **基礎**

部分別評点数を全て控除する。

(4) 床組

R C 造車庫部分の施工状況により、次のとおり取り扱う。

a R C 造車庫に屋根版がない場合

床組を全て二階床組に変更して評点付設する。

b R C 造車庫に屋根版がある場合

住宅部分の最下階の床組を全て一階床組に変更して評点付設する。

3 S R C 造、R C 造及びS 造の集合形式住宅 共同住宅

(1) 標準家屋

非木造集合形式住宅に係る標準家屋は、いずれも構造はR C 造で、世帯用の区分所有家屋、世帯用の区分所有以外の家屋及び単身者用の家屋を選定している。

(2) 比準家屋の等級決定

別紙「標準家屋決定表」に基づき等級を決定する。

(3) 単位当たり評点数の付設

「増減点一覧表」に基づき、部分別比準評価用家屋評点調査票を用いて、比準家屋の単位当たり評点数を求める。

(4) 留意事項

ア 建築設備の評点付設について

建築設備は家屋ごとの個別性が高いことから、総合評点方式により評価するものを除き、部分別評価による方法で評点付設を行う。

イ 一部に店舗等事業の用に供する区画がある家屋の評点付設について

4 2 1 等級、4 2 2 等級及び4 2 3 等級の標準家屋を適用し、比準評価する共同住宅において、その一部に住戸部分と著しく仕上が異なる店舗等事業の用に供する区画がある場合、標準家屋と比較して、資材の施工量に大きく差異が生じるため、当該部分の施工状況を別途評価に反映する必要がある。

具体的な評価方法については、所有形態により、次の(ア)又は(イ)により単位当たり評点数を算出する。

(ア) 区分所有に係る家屋

一棟を共通部分（主体構造部等）、住居用部分（仕上、建築設備等）及び事業用部分（仕上、建築設備等）に3分割して評点付設し、住居用部分に適用する単位当たり評点数は、共通部分と住居用部分の評点数の合計、事業用部分に適用する単位当たり評点数は、共通部分と事業用部分の評点数の合計とする。

なお、上記の3分割の評価のうち、事業用部分に係る評点付設は、部分別評価の方法により評点付設する。

(イ) 区分所有に係る家屋以外の家屋

各部分別のうち、事業用部分の仕上がされている部分において、その部分別評点数から延べ床面積に対して事業用部分の床面積が占める割合に相当する評点数を控除し、その後、部分別評価の方法により評点付設した事業用部分の仕上等に係る評点数を加算し、単位当たり評点数とする。

## 第10節 総合比準評価

### 1 意義

#### (1) 根拠規定及び目的

総合比準評価は、部分別比準評価と目的を同じくし、同様の規定を根拠としている。（第9節1(1)ア及びイを参照。）

#### (2) 方法

何らかの事情により家屋の調査を行わない場合等において、外観等を参考に、比準表又は要綱別表3「家屋再建築費評点総合比準表」（以下「総合比準表」という。）に示される標準家屋を適用し、総合的な評価を行う。

### 2 標準家屋

本市内に所在する家屋をその実態に応じて木造家屋及び非木造家屋ごとに構造及び用途等の別に区分し、それぞれの区分ごとに標準とすべき家屋として定めたものである。また、当該標準家屋に係る単位当たり評点数は、部分別評価の方法により評点付設している。

### 3 対象家屋

総合比準評価の方法により単位当たり評点数を評点付設することのできる家屋（以下「総合比準家屋」という。）は、新增築された家屋又は課税成、課税漏れ等により新たに価額を求める在来分家屋のうち、次の(1)又は(2)に掲げる家屋で標準家屋と構造及び用途等が同一又は類似する家屋とする。

#### (1) 類似する家屋

同一地域で同時期に建築された複数の家屋で構造、用途、規模、使用資材及び施工状況等が同一又は類似する家屋

#### (2) 外観評価家屋等

家屋調査及び評価資料による評価が不可能等の理由により、やむを得ず外観から評価を行う家屋

### 4 単位当たり評点数の算出等

#### (1) 評価資料の収集及び現地調査

総合比準評価の方法により評価する場合においても、評価資料の収集及び現地調査により、各部分の仕上状況等はできる限り把握する。

この場合の把握する内容については、部分別評価の場合と変わらないものであることに注意する。

#### (2) 標準家屋の決定

総合比準家屋に適用する標準家屋は、各構造及び用途等の別に区分された標準家屋の中から、使用資材、施工量及び施工の程度等が同一又は最も類似するものに決定する。

具体的には次の方法による。

**ア 総合比準家屋と類似する家屋（以下「類似家屋」という。）を部分別比準評価の方法により評価している場合**

当該類似家屋に適用した標準家屋と同一のものを総合比準家屋に適用する。

**イ 類似家屋を部分別評価の方法により評価している場合**

当該類似家屋の施工内容等を基に、最も近似する標準家屋を総合比準家屋に適

用する。

- ウ 総合比準家屋のうち総合比準表の標準家屋を適用しなければならないもの  
当該総合比準家屋に構造・用途等が最も近似する標準家屋を適用する。

**(3) 単位当たり評点数の算出**

類似家屋の単位当たり評点数等を参考に、標準家屋の単位当たり評点数を総合的に補正し、総合比準家屋の単位当たり評点数を求める。

**(4) 電算連絡**

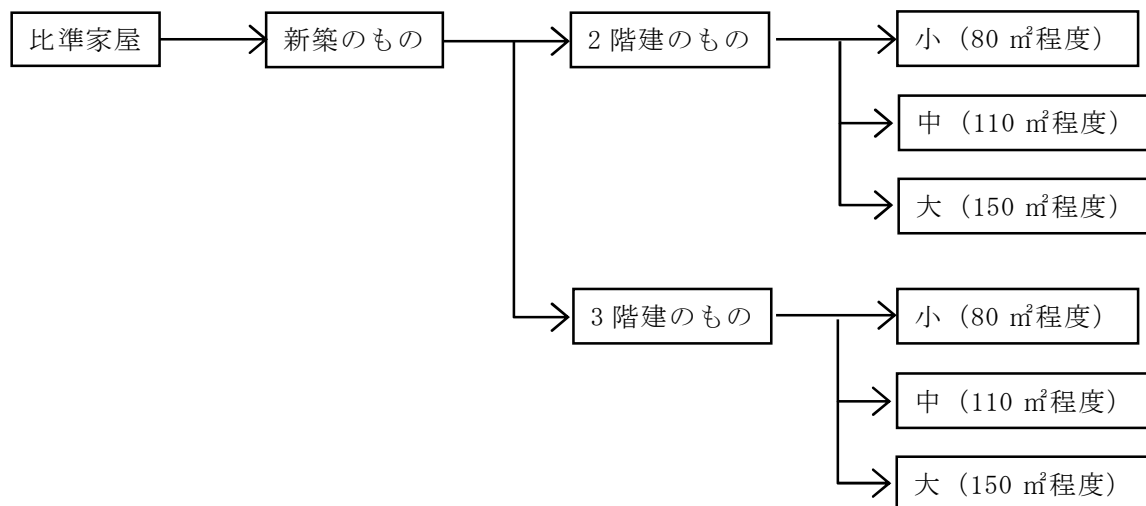
類似家屋が部分別比準評価の方法で評価されている総合比準家屋を電算連絡する場合は、「固定資産税機械処理テキスト（土地・家屋編）」を参考に、固定資産税課税支援システムにおいて編集する電算連絡データに、類似家屋と同じ比準評価サインを入力する。

**(5) 評価資料等の整備**

納税義務者等への課税説明及び審査申出に対する弁明書の作成等を考慮し、総合比準評価した家屋であっても、評価資料は整備保存する。また、折衝等の記録も整備保存する。

別紙 標準家屋決定表

1 木造戸建形式住宅 専用住宅



2 SRC造、RC造及びS造の集合形式住宅 共同住宅

