

令和 6 基準年度



固定資産家屋評価事務取扱要領

評点付設の手引き



目 次

はじめに	1
木造家屋の各部分別の評価について	2
1 主体構造部	2
(1) 柱・壁体	2
(2) 屋根構造	4
(3) 床構造	5
2 基礎	6
3 外壁仕上	12
4 内壁仕上	16
5 床仕上	19
6 天井仕上	21
7 屋根仕上	23
8 建具	28
9 建築設備	30
10 仮設工事	42
11 その他工事	44
非木造家屋の各部分別の評価について	47
1 主体構造部	47
2 基礎工事	51
3 外周壁骨組	53
4 間仕切骨組	55
5 外壁仕上	57
6 内壁仕上	59
7 床仕上	62
8 天井仕上	64
9 屋根仕上	66
10 加算評点項目	68
11 建具	69
12 特殊設備	73
13 建築設備	74
14 仮設工事	79
15 その他工事	81

はじめに

家屋の評価にあつては、固定資産評価基準によって、全国的に一定のルールが示されてはいるものの、あくまでも概要的な位置づけであることから、細かい点については各自治体に任されているのが現状です。

そのため、固定資産評価基準に則って作成する自治体独自のルールブックが必要となります。

また、本市における家屋の価格の算出は、木造家屋及び非木造家屋の区分に従い、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数に評点一点当たりの価格を乗じて各個の家屋の価格を求める方法により行っています。

本手引きの整備の目的は、令和6基準による家屋の評価を行うにあたり、付設する評点項目や採用する補正係数の判断基準を明確にすることで、評価職員による主観的な評価を排除し、係内における意思統一や家屋の評価の均衡を図るとともに、家屋の評価に対する透明性を確保するものです。

なお、本手引きは、税制改正や3年ごとに行う評価替え、地域間における評価取扱いの統一など、常に情勢にあわせて見直しを行います。

木造家屋の各部分別の評価について

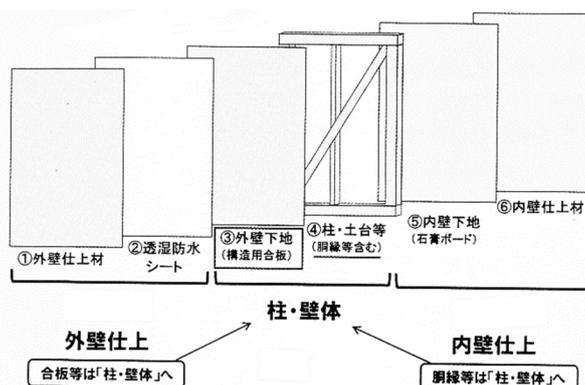
1 主体構造部

令和6基準年度固定資産評価基準（以下「令和6基準」という。）において、木造家屋の骨組を構成する部分別区分として、「主体構造部」が新設され、当該部分に「柱・壁体」、「屋根構造」、「床構造」の評点項目が設けられた。

(1) 柱・壁体

① 評点項目

部分別「柱・壁体」の評点項目は、令和3基準で、「柱」に「外壁」に含まれていた構造用合板や「内壁」に含まれていた胴縁等が統合され、「柱・壁体」が新設されている。「柱・壁体」の内容は、建物の壁体骨組を構成する部分の内、土台、柱、「外壁仕上」に係る外壁下地（構造用合板）、「内壁仕上」に係る胴縁等の部分である。



② 標準評点数

部分別「柱・壁体」の再建築費評点基準表の標準評点数は、柱、土台、外壁下地（構造用合板）、内壁仕上に係る胴縁等を合計して算出されている。令和6基準において、戸建形式住宅用建物のみ標準量の見直しがされており、標準評点数は延べ床面積1㎡当たり2.19㎡の標準評点数となっている。

③ 補正項目及び補正係数

補正係数の判定については、「項目別補正方式」と「総合補正方式」の二つの方法が認められており、本市は、「総合補正方式」により補正を行う。

ア 施工量の多少

本市で運用している家屋評価システム（以下「評価システム」という。）は、実測による各階の外周長・間仕切長・階高、外壁/内壁開口面積を入力することにより、「施工量の多少」を自動付与している。

そのため、評価システムの【基本情報】の入力項目「階高」には外壁の高さを、「内高」には内壁の高さを、「壁体高」には（「階高」＋「内高」）÷2の

数値を入力すること。なお、小屋裏部屋部分は、屋根構造に含まれるため「柱・壁体」には含めない。

また、図面から計測する場合、軒高が柱の上部分で表示されている場合もあるので、この場合は、図面上の軒高より柱一本分を差し引いた数値を目安にすること。

「施工量の多少」の計算

$$\{(外周長 + 間仕切長) \times 壁体高 - 開口面積\} \div 延べ床面積 \div 標準量 = 施工量の多少$$

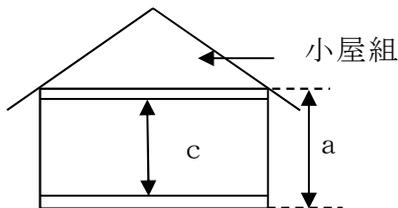
イ 施工の程度

基本的に、普請の程度が極めて良い又は悪い家屋について適用するもので、一般的な家屋については適用する必要がないが、一般の資材と比べて著しく程度が異なる場合は、適宜補正を行って差し支えない。

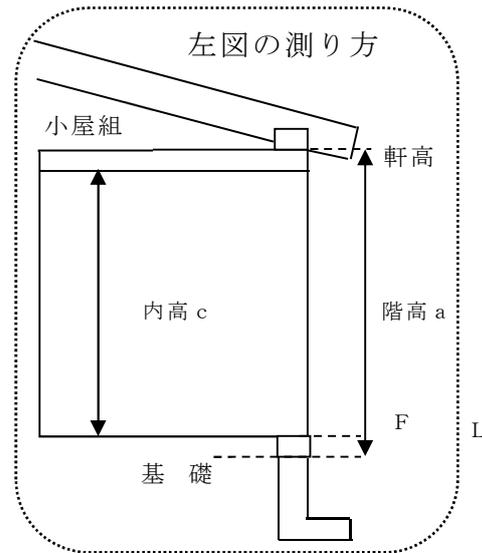
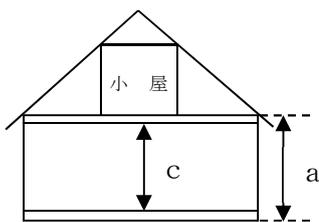
なお、工場・倉庫等の建物で柱・壁体部分に構造用合板が施工されていない構造であっても、設計上必要とされる壁量は同じであるので、減点補正の必要はない。

【参考】

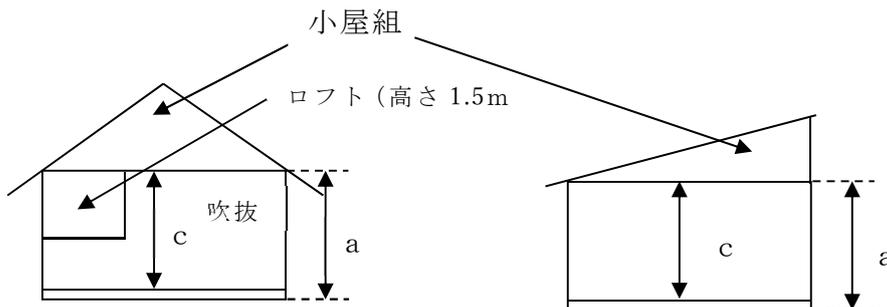
壁体高： $(a + c) \div 2$



壁体高：1階 $(a + c) \div 2$



壁体高： $(a + c) \div 2$



(2) 屋根構造

部分別主体構造部の「屋根構造」は、令和6基準において、木造家屋における従前の部分別「屋根」に含まれていた小屋組等の構造部分と仕上部分の区分を明確にし、小屋組及び野地板等の構造部分が「屋根構造」として「主体構造部」に移行されたものである。

令和3基準から令和6基準へ移行された内容は、概ね次のとおりである。

ア 屋根小屋組 → 「屋根構造」へ移行

小屋組とは、屋根の骨組部分をいい、小屋組自体の重量、屋根葺仕上部分、その葺下地部分その他積雪等も含めた一切の荷重を支えるものである。

イ 屋根葺仕上及び屋根葺下地の内容

屋根葺仕上 … 屋根面葺仕上材料（瓦、金属板、スレート等）→「屋根仕上」へ移行

屋根葺下地 … 裏板（野地板又は野地小舞）、土井葺（柿板、檜板、杉板、（防水紙））、瓦棧、土留棧、葺土 →（防水紙）を除き「屋根構造」へ移行。

防水紙は屋根仕上の下地その他の評点数として、屋根葺仕上へ移行。

① 評点項目

屋根構造の評点項目については、使用される木材量に大差がないことから「木造」として一つに統合されているので、陸屋根小屋組や和小屋組、洋小屋組等を特に区別することなく評価することとして差し支えない。基本的に補正を行う必要はないが、一般の資材と比べて著しく程度が異なることが明らかなものであれば、適宜補正しても差し支えない。

② 標準評点数

部分別主体構造部「屋根構造」の標準評点数は、小屋組と屋根葺下地を合計して算出されている。

なお、屋根の仕様上、野地板の施工がないことが明らかな場合は、「屋根構造」の標準評点数から野地板相当分（2,370点）を控除する（令和6年度基準再建築費評点基準表に関するQ&A追加No.1）。

(3) 床構造

部分別主体構造部の「床構造」は、令和6基準において、木造家屋における従前の部分別「床」の「床組」及び「床仕上」に含まれていた合板下地部分の評点数が主体構造部「床構造」に移行されたものである。

① 評点項目

「床構造」は、床下地としての骨組みに相当する部分について床構造別に区分して示されている。

ア 一階床組

構造によって大別すれば転ばし床、東立床、叩き床となる。

(ア) 転ばし床

主に簡単な物置倉庫などの1階の床組として、玉石またはコンクリート叩きの上に根太を置き渡し、その上に直接床板を張ったものである。

(イ) 東立床

東石を据え付け、その上に床束を立て、これに大引を架し、この上に根太を渡し床板を張ったものである。

(ウ) 土間床（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、玉砂利または割栗石を突き固めた上にコンクリートを打ったものである。

イ 二階床組

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。

二階床組は、階段部分には根太等でふさぐことができないような骨組みを組んでいる。二階の床組に関しては骨組みがあるなしにかかわらず延べ床面積1㎡当たりの標準評点数を算定しているので、階段部分を除く必要はない。

なお、床面積に含まれない小屋裏部屋やロフトについては、床構造の評点付設はしないこととする。

② 留意事項

ユニットバス、ユニットシャワー部分は、「仕上げなし」で評点付設する。

2 基礎

令和6基準において、部分別「構造部」の新設に伴い、当該「構造部」において「基礎」を評価することとなった。「基礎」の内容は、建物を支える建物の基脚部分をいい、これに含まれるものは概ね準備工事（根切）、地業工事（砂利地業、割栗地業）、基礎工事（鉄筋コンクリート等で築造される基礎本体部分）である。

(1) 評点項目

① 鉄筋コンクリート基礎

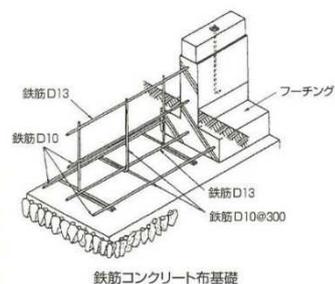
鉄筋コンクリート基礎の施工方法は大きく分けて「布基礎」及び「べた基礎」がある。評点付設に当たっては、前述のとおり、いずれの基礎が施工されている場合であっても鉄筋コンクリート基礎として評点付設する。

令和6基準において、立上り部分の地上高30cm及び同60cmの評点項目が削除され、立上り部分の地上高40cm（戸建形式住宅用建物）・45cm（戸建形式住宅用建物以外）に見直されている。

【鉄筋コンクリート基礎の種類】

ア 布基礎

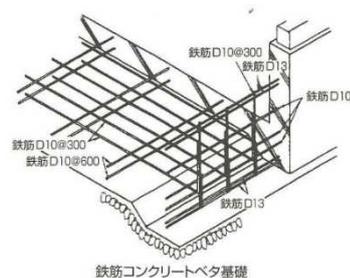
柱（土台）や壁体の下部に連続して造られる基礎をいい、「線」で建物の荷重を支えるものである。



出典：一般財団法人 資産評価システム研究センター『固定資産税 木造家屋評価実務マニュアル 令和3基準年度版』（棚ぎようせい、令和3年5月発行）

イ ベタ基礎

建物の底面全体を、板状の鉄筋コンクリートにした基礎をいい、「面」で建物の荷重を支えるものである。

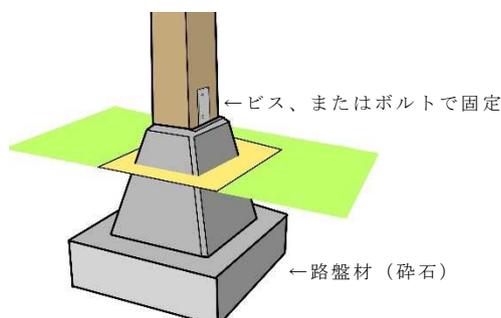


出典：一般財団法人 資産評価システム研究センター『固定資産税 木造家屋評価実務マニュアル 令和3基準年度版』（棚ぎようせい、令和3年5月発行）

② 独立基礎

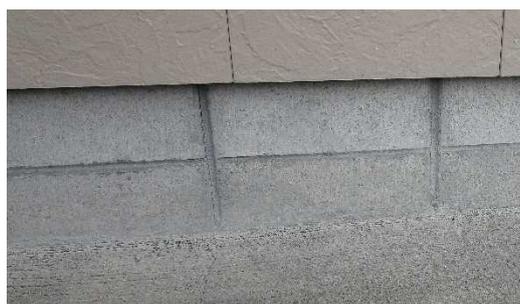
独立基礎は柱の下部に施工され、「点」で家屋の荷重を支えるものである。

木造家屋の場合、専用住宅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。



③ 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、通常、居住用の建物に施工されることはほとんどなく、倉庫や車庫等の小規模で簡易な建物に施工されることがある。



(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。1棟の建物で異なった構造の基礎が施工されている場合には当該部分の施行割合（施工割合が不明確な場合には、当該異なる構造の基礎が用いられている建床面積の割合）による平均標準評点数とする。

令和6基準において、戸建形式住宅用建物のみ鉄筋コンクリート基礎の標準評点数は、立上り部分の地上高40cm、建床面積1.0㎡当たり立上り部分延長の標準量0.92mに見直されている。

① 鉄筋コンクリート基礎の標準評点数の積算方法（固定資産税実務提要二一五・198）

従来、布基礎とべた基礎が評点項目として設けられていたが、平成24基準より両者が統合された。

（算式）

鉄筋コン クリート基礎 の標準評点数	＝	立上り部分の 単位当たり 標準評点数	×	立上り 部分の 標準量	＋	スラブ部分の 単位当たり 標準評点数
--------------------------	---	--------------------------	---	-------------------	---	--------------------------

（例）戸建形式住宅用建物の標準評点数（立上り部分 40 cm）

$$13,750 = 5,660 \times 0.92 + 8,550$$

② 独立基礎の標準評点数の積算方法

附属家及び簡易附属家等に施工されている独立基礎の標準評点数については、1個当たり8,610点とする。

③ コンクリートブロック基礎の積算方法（令和6年度基準再建築費評点基準表に関するQ&A別紙3 P.3 No.20）

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㎡当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）

$$540 \text{ 点（資材費）} + 280 \text{ 点（労務費）} = 820 \text{ 点} \rightarrow 820 \text{ 点} \leftarrow \text{単位当たり標準評点数}$$

※基礎の高さは一段のものを想定している。

（計算例）コンクリートブロック基礎の施工量が18m、建床面積が20㎡の家屋の場合

$$(820 \text{ 点} \times 18\text{m}) \div 20 \text{ ㎡} = 738 \text{ 点}$$

(3) 補正項目及び補正係数

① 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、平家建の場合は、2階建のものと同程度の基礎が施工されることが多いため、補正の必要はない。

② 地上高

令和6基準において、基礎の地上高ごとに区分されていた評点項目が統合され、補正項目「地上高」で補正することとなった。「地上高」は、地上高が上下しても、スラブ部分に影響がない形での補正係数となっている。

「地上高」は、地盤面（グラウンドライン＝GL）から基礎天端までの高さにより判定する。犬走りがある場合は、犬走りの高さも地上高に含める。

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、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、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、補正係数に示されている高さの間に位置する場合は、評価システムにおいて補正計数間の比例計算により補正係数を自動付与する。

【参考】「地上高」による補正の目安は次のとおりである。

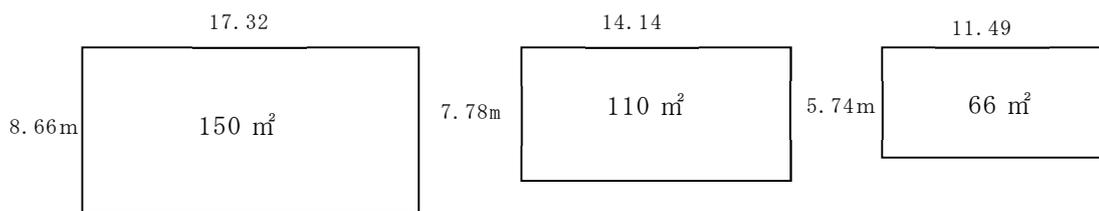
地上高 家屋の用途	30 cm	35 cm	40 cm	45 cm	50 cm	55 cm	60 cm	65 cm	70 cm
戸建形式住宅用建物	0.87	0.93	1.0	1.06	1.13	1.19	1.26	1.32	1.39
集合形式住宅用建物	0.85	0.90	0.95	1.00	1.05	1.10	1.15	1.20	1.25

③ 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 m²当たりの施工量に多少が生じる。そのため、戸建形式住宅用建物については、次に示す「ア 建物の規模」と「イ 平面の形状（1階の間仕切の多少及び地盤の状況等を含む。）」に分けて判定する。ただし、戸建形式住宅用建物以外の家屋については、「建物の規模」、「平面の形状」及び「間仕切の多少（1階の間仕切）」を総合的に判定し補正率を決定する。

ア 建物の規模（戸建形式住宅用建物の場合）※本市ではこの項目による判定を行っていない。

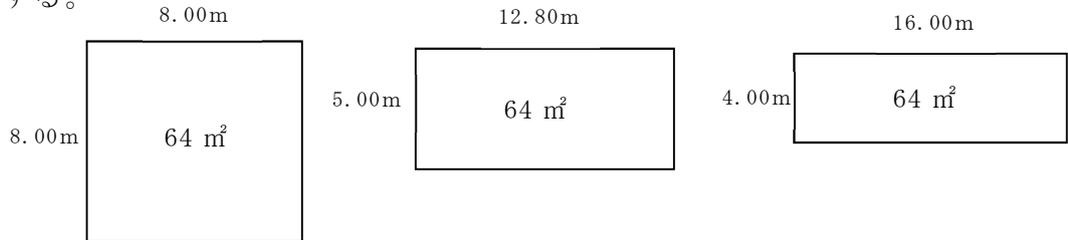
建物の規模（形状が同じで規模が相違する場合）について、規模が小さい場合は、建床面積 1 m²当たりの施工量が増加し、規模が大きい場合は、建床面積 1 m²当たりの施工量は減少する。



一定の規模（延べ床面積 110 m²程度の 2 階建のもの）を基準として、これに対応する鉄筋コンクリート基礎の 1.0 m²当たり立上り部分延長数を標準とし、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 m²当たりの施工量が減少し、小さな場合は 1.0 m²当たりの施工量が増加することとなる。

イ 平面の形状（専用住宅の場合） ※本市ではこの項目による判定を行っていない。

平面の形状（規模が同じで形状が相違する場合）について、形状が複雑（凹凸が多い、長方形等）な場合は、建床面積 1 m²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）な場合は、建床面積 1 m²当たりの施工量が減少する。



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数が異なり、1.0 m²当たり施工量が増減することから補正するものである。この場合、補正率の適用に当たっては、1階の間仕切の状況も考慮して総合的に判定する必要がある。

④ 立上り部分の施工量の多少

本市における評価システムでは平面の凹凸が判断できないため、「平面の形状等」の補正項目に代えて「立上り部分の施工量の多少」という項目により補正を行う。

（評価システムの「立上り部分の施工量の多少」の補正計算式）

外周 + (間仕切 × 0.7) = 基礎の延長

※0.7の根拠については、間仕切部分の全体の7割に基礎があることが多いため、0.7を標準に設定している。

立上がり部分の施工量の多少 = 基礎の延長 ÷ 基礎面積 ÷ 標準量 × べた基礎割合 + (1 - べた基礎割合)

（計算例；建床面積 115.52 m²、外周 45.6m、間仕切 57.0mの場合）

45.6 + 57.0 × 0.7 = 85.5 ← 基礎の延長

(85.5 / 115.52 / 0.92) × 0.378 + (1 - 0.378) = 0.926

立上り部分の施工量の多少補正係数； 0.92

※0.92は、標準量（建床面積 1.0 m²当たり立上り部分延長 0.92m）のこと。

令和6基準において、標準量が0.92に見直された。

※「べた基礎割合」とは、鉄筋コンクリート基礎評点数において立上り部分が占める割合を示している。算式は（鉄筋コンクリート基礎評点数 - スラブ評点数） ÷ 鉄筋コンクリート基礎評点数）である。

（例：「戸建形式住宅用建物」の「べた基礎割合」

(13,750 - 8,550) ÷ 13,750 = 0.378 (べた基礎割合)

⑤ 施工の程度

基礎立上り外周面がモルタル仕上のものを標準として積算されているが、モルタル仕上げ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。

基礎立上り外周面の表面仕上により、次のとおり施工の程度補正を行う。

(補正率の判定)

基礎立上り外周面の表面仕上	補正係数
基礎立上り外周面の全体が人造石洗い出し仕上げ	1.05
基礎立上り外周面の全体がタイル仕上げ	1.05
基礎立上り外周面の全体が人造石研出し仕上げ	1.15
基礎立上り外周面の全体がたたき出し仕上げ	1.20

(4) 留意事項

増築の場合の評点付設

増築の場合は、既存建物と接している基礎部分は、既存建物の基礎として取り扱うこととし基礎の評点付設は行わない。

3 外壁仕上

部分別「外壁仕上」の内容は、建物の外周壁の壁面仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるものは、概ね壁面仕上材料（サイディング、鋼板、外装タイル等）、防水材料、胴縁である。外壁に含まれていた構造用合板については、令和3基準において「柱・壁体」に含まれることとなった。

また、令和6基準において、標準量が延べ床面積1㎡当たり仕上面積1.38㎡に見直されている。

(1) 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、外装タイル等の張付仕上及び塗装・吹付仕上である。

① 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、全てサイディングとして評点付設する。また、表面加工された木片セメント板、珪酸カルシウム板、鋼板成型板についてもサイディングで評点付設する。

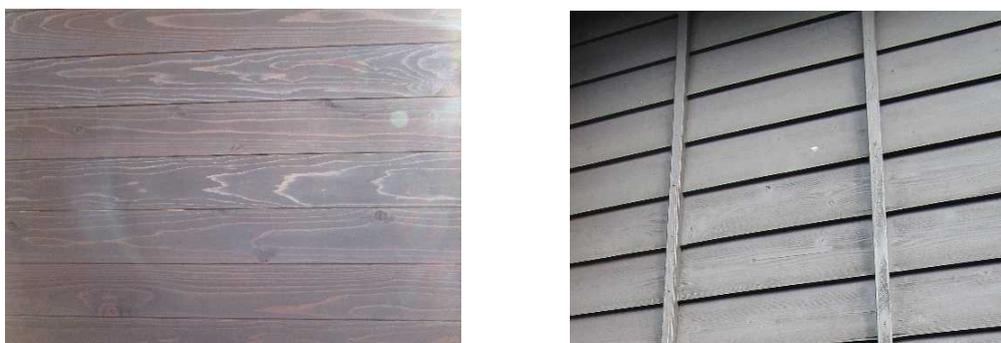
なお、標準評点数は、塗装したものを想定して積算されているため、塗装分を別途評点付設する必要はない。



② 板張

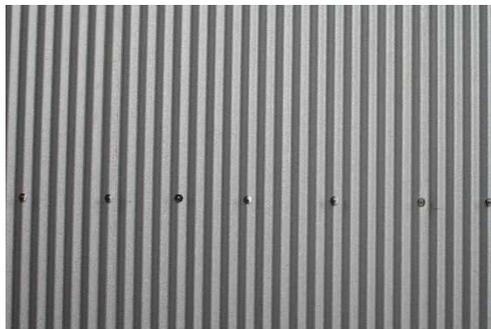
木材を仕上材として外壁に張り付けたものである。

板材及び施工方法は複数あるが、全てこの評点項目で評点付設する。



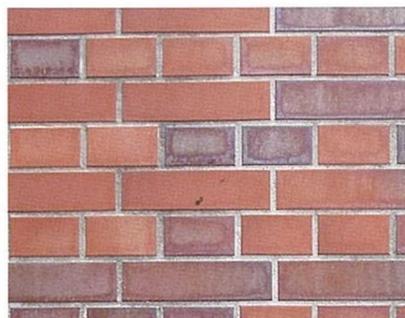
③ 鋼板

「鋼板平板」は亜鉛鉄板、着色亜鉛鉄板、ガルバリウム鋼板等の平板（胴縁等下地材あり）の評価に、「鋼板波板」は亜鉛鉄板、着色亜鉛鉄板、ガルバリウム鋼板等の折板・波板（胴縁等下地材なし）の評価に用いる。



④ 外装タイル

タイル仕上げのもの全て及びレンガ積みについてこの評点項目で評点付設する。



出典：財団法人 資産評価システム研究センター『写真による家屋評価のための資材集 木造編』（勝ぎょうせい、平成23年3月発行）

⑤ 漆喰壁

塗り壁の一種で、土蔵以外の家屋の漆喰壁に適用する。令和3基準において、「漆喰大壁」と「漆喰真壁」が統合され「漆喰壁」が新設されている。漆喰壁の標準評点数は、従来までの漆喰大壁（下地材に胴縁、木摺、塗仕上に消石灰に砂、糊、繊維原料を混練した漆喰）を基本に積算されている。一般的な資材と比較して著しい相違がある場合は、「施工の程度」にて補正をしても差し支えない。



⑥ 断熱材（加算評点項目）

各部分別共通の加算評点項目に断熱材が設けてある。壁、床、天井内部に敷き詰められて断熱効果、吸音効果を発揮するために設備されている資材をいい、一般的にグラスウール、硬質ポリウレタンフォーム、発泡ポリスチレンフォーム、押出ポリスチレンフォーム、押出ポリスチレン等が施工されている。戸建形式住宅用建物については、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、部分別外壁仕上において「断熱材」を評点付設する。本来であれば、断熱材は外壁仕上の内側（柱・土台側）に入れるものであるが、施工面積を正しく把握するため、外壁仕上で加算する。

評点付設の判定については、使用資材が明確のものについては以下の表のとおりとするが、不明の場合は「並」で評点付設する。

（断熱材の評点付設の判定）

品名	資材
上	グラスウールボード 50 mm厚程度 高性能グラスウール 150 mm厚程度 ビーズ法発泡ポリスチレンフォーム 120 mm厚程度 硬質ポリウレタンフォーム 50 mm厚程度 硬質ウレタンボード 発泡ウレタン吹付 80 mm厚程度 炭化コルク ウールプレス 押出法ポリスチレンフォーム 30 mm厚程度 セルロースファイバー
中	高性能グラスウール 100 mm厚程度 スタイロフォーム 25 mm厚程度 発泡ウレタン吹付 15 mm厚程度 ロックウール 100 mm厚程度
並	高性能グラスウール 50 mm厚程度 押出ポリスチレンフォーム 20 mm厚程度 ロックウール 50 mm厚程度 住宅用グラスウール 100 mm厚程度



↑グラスウールを壁面に使用した例

出典：財団法人 資産評価システム研究センター『写真による家屋評価のための資材集 木造編』（髙ぎょうせい、平成23年3月発行）

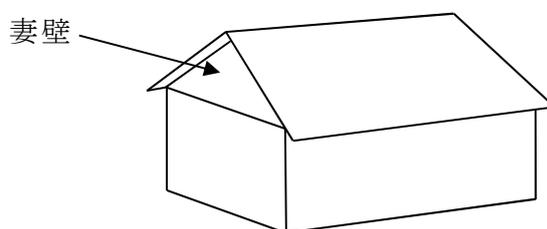
(2) 補正項目及び補正係数

補正係数の判定については、「項目別補正方式」と「総合補正方式」の二つの方法が認められているが、本市においては、評価システムで凹凸の判断ができないため総合補正方式により補正を行う。

① 施工量の多少

本市における評価システムの「施工量の多少」の補正係数は、
(外周の長さ × 階高 - 外周建具等の開口部面積) ÷ 延べ床面積 ÷ 標準量
により求めている。吹抜け等床面積に含まれない部分に外壁が施工されている場合は、評価システムの平面図「外周」の作図を行い施工量に含めるものとする。また、造り付けバルコニーの腰壁及び袖壁等に外壁と同じ仕上げが施工されている場合も、外壁仕上の施工量に含めるものとする。

妻壁についても外部仕上の施工量に含めること。



② 施工の程度

基本的に、普請の程度が極めて良い又は悪い家屋について適用するもので、一般的な家屋については適用する必要はない。

なお、本市においては、畜舎・鶏舎等については0.8の減点補正を行う。

(3) 増築家屋の場合の外壁仕上

増築家屋に係る外壁仕上は、既存家屋の外壁と接する壁部分については、既存家屋に係る外壁仕上の削除等評価の見直しを行わないため、基礎と同様に評点付設を行わない。

4 内壁仕上

部分別「内壁仕上」の内容は、間仕切壁の両面、外周内壁の壁面仕上部分とその取付下地部分である。令和6基準において、戸建形式住宅用建物については、標準量が延べ床面積1.0㎡当たり仕上面積2.81㎡に見直されている。

(1) 評点項目

令和3基準から、総合評点方式による評点付設方法も導入されたが、本市においては、評価棟数が多くないため項目別評点方式により評点付設を行う。

令和6基準において、戸建形式住宅用建物における標準的な家屋の見直しが行われたことに伴い、総合評点方式の評点項目施工割合も見直されている。なお、集合形式住宅用建物の総合評点方式については、変更はされていない。

【参考】令和6基準による総合評点方式の「戸建形式住宅用建物」の施工割合

クロス貼 92%

仕上なし 8%

※延べ床面積110㎡程度、2階建、天井高2.4m、居室6～7室である家屋を想定

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。造り付け家具がある部分については、原則として、その部屋の内部仕上材で評価する。

なお、「巾木（はばき）」に係る評点数については、令和3基準より柱・壁体に積算されているため、別途、巾木を評点付設する必要はない。

① クロス貼

紙クロス、布クロス及びビニルクロス（合成樹脂壁紙）全般を評点付設するのである。木造のクロス貼は、非木造家屋のクロス貼・並（ビニルクロス相当）と同様の内容を想定している。

② 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。

「上」…板張相当（無垢板材）

※加工されたものではなく無垢の一つの材料でできている材料をいう。

「中」…天然木化粧合板、プリント合板、合成樹脂化粧合板相当

※元材の合板の表面に塗装や薄くスライスしたシート状の板を張り付けるなど表面処理をした合板をいう。

「並」…ラワン合板

※天然木のラワン材を薄くスライスした単板を互い違いに張り合わせた板材をいう。

③ 塗り壁

モルタル、京壁、砂壁、漆喰壁、珪藻土壁、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。

④ 内装タイル

「中」・・・角タイル 200 mm相当

「小」・・・角タイル 100 mm相当、モザイクタイル

200 mm角のタイルは、一般的に 100 mm角タイルに比べて高級で高価なものが多くなっており、労務費が割高となっている。これは、100 mm角のタイルが数枚ずつまとめて貼る紙貼り施工が可能なのに対して、大型角タイルは一枚ずつ貼るためである。200 mm角以上 300 mm角までのものは大きさによる補正はしないで「中」で評点付設する。

⑤ 石材系

大理石、花崗岩（御影石）等の天然石や、人造石ブロック、人造石塗がある。評点項目は上・中・並が設定されているが、天然、人造の種類等により区別するのではなく、基本的に価格に基づき判定する。

⑥ サイディング

住宅の一部を車庫にしている家屋等において、内壁部分に外壁と同様のサイディングが施工されている場合や作業所、小規模工場、倉庫等に施工されている場合に評点付設する。

サイディング全般、木片セメント板、珪酸カルシウム板、押出成形セメント板についても当該評点項目で評点付設する。

⑦ 石膏ボード

住宅の物入れ等において、クロス張り等の表面仕上げが施工されず、石膏ボード（下地材）で施工されている場合等に評点付設する。

⑧ 合成樹脂板

合成樹脂（プラスチック）で作られた平板、波板等で、非木造家屋の評点項目「アクリル板」相当である。

⑨ メラミン樹脂化粧板

令和 6 基準において新設された評点項目である。メラミン樹脂を含浸させたプラスチックボードで、キッチン壁、サニタリー壁、トイレ壁等に施工される。

(2) 補正項目及び補正係数

補正係数の判定については、「項目別補正方式」と「総合補正方式」の二つの方法があり、本市においては、「総合補正方式」により補正を行う。

① 施工量の多少

評価システムでは、各部屋の内壁長、天井高、建具等の開口面積を実測により内壁仕上面積を取得し、延べ床面積及び標準量で除して施工量の多少の補正係数を算出している。ロフトや床下収納等で床面積に含まれない部屋がある場合は、評価システムの平面図「部屋」で余白に当該部屋を作図して、内壁仕上の施工量に含める。

② 施工の程度

基本的に、普請の程度が極めて良い又は悪い家屋について適用するもので、一般的な家屋については適用する必要がない。

ただし、本市においては、畜舎・鶏舎等については0.8の減点補正を行う。

(3) 留意事項

増築家屋に係る内壁仕上は、既存家屋の外壁と接する壁部分については、既存家屋に係る外壁仕上部分を内壁仕上とみなし、増築部分の内壁仕上は外壁仕上と同様に評点付設をしない。

5 床仕上

令和6基準において、従前の部分別「床」に含まれていた「床組」と床仕上の下地のうち合板下地が、「床構造」として「主体構造部」に移行されている。部分別「床仕上」の内容は、構造部分を除いた床仕上げである。

(1) 評点項目

項目別評点方式と総合評点方式があり、本市においては、項目別評点方式による評点付設を行うものとする。

「床仕上」は床の仕上に相当する部分であり、仕上資材別に区分して示されている。

なお、令和6基準において、戸建形式住宅用建物における床仕上の総合評点方式については、標準的な家屋が見直されたことに伴い、床仕上の評点項目施工割合が見直されている。集合形式住宅用建物の総合評点方式については、変更はない。

① 床仕上

ア 畳

固定資産税実務提要によれば、「上」については、JIS規格の畳床による区分における稲わら一級品相当、「並」については、同二級品相当を指すとあるが、本市においては、全て「並」で評点付設をする。

令和6基準において、従来の「下地その他の評点数」であった合板下地は、主体構造部「床構造」へ移行されている。



イ 木質系床仕上

品等の判定については、概ね次のような基準によって行う。

「中」・・・フローリング相当

「並」・・・ラワン合板相当

固定資産税実務提要によれば、

「上」については、単層フローリング相当、

「中」については、複合フローリング相当を指すとあるが、本市においては、フローリングは全て「中」で評点付設する。

令和6基準において、従来の「下地その他の評点数」であった合板下地は、主体構造部

「床構造」へ移行されている。



出典：財団法人 資産評価システム研究センター『写真による家屋評価のための資材集 木造編』（株式会社エービーシー商会、平成23年3月発行）

ウ 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（CFと表記することが多い）相当。

トイレ、脱衣所、台所等に使用されることが多い。

「並」・・・ビニル床タイル、長尺塩ビシート相当

令和6基準において、従来の「下地その他の評点数」であった合板下地は、主体構造部「床構造」へ移行されている。

エ 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う。

「大」・・・300 mm角相当（300 mm角以上）

「中」・・・200 mm角相当（200 mm角以上 300 mm角未満）

「小」・・・100 mm角相当（200 mm角未満）

(2) 補正項目及び補正係数

① 施工量の多少

部分別「天井仕上」の考え方と同様であり、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せず、「仕上なし」の評点項目で施工割合を計上する。また、ロフトや床下収納等で床面積に含まれない部屋については、床仕上を評価システム内の「加算」により評点付設すること。

なお、本市では、階段部分のうち、1階部分と重複している2階箇所の床の仕上材については「仕上なし」とする。

② 施工の程度

基本的に、普請の程度が極めて良い又は悪い家屋について適用するもので、一般的な家屋については適用する必要がない。

【参考】令和6年度基準戸建形式住宅用建物の総合評点方式の積算内訳

※延べ床面積110㎡程度、2階建、天井高2.4m、居室6～7室である家屋を想定

木質系床仕上（中）	86%
合成樹脂張床（中）	7%
タイル（大）	2%
仕上なし	5%

6 天井仕上

部分別「天井仕上」の内容は、天井面の仕上部分及びその取付下地部分である。

(1) 評点項目

項目別評点方式と総合評点方式の方法があり、本市においては、項目別評点方式により評点付設を行うものとする。令和6基準において、戸建形式住宅用建物における天井仕上の総合評点方式について、標準的な家屋の見直しに伴い天井仕上の評点項目施工割合が見直されている。

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。

① 木質系天井

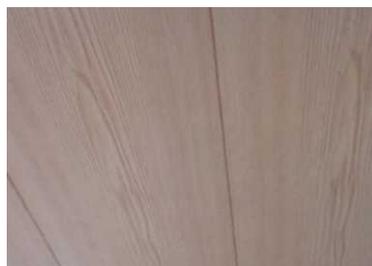
品等の判定については概ね次のような基準によって行う。

「上」・・・板張天井、和風天井（格天井、竿縁天井、舟底天井、網代天井など）
（板張天井）（格天井）



※固定資産税基準解説及び固定資産税実務提要によれば、網代天井は、「特」に分類されているが、本市においては「特」の評点付設は行わない。

「中」・・・プリント合板相当「並」・・・ラワン合板相当
（プリント合板）（ラワン合板）



居室や縁側等で天井が施工されていない場合に、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。

② 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）全般の評価に用いる。

③ 塗り天井

プラスター等、塗り仕上の全般の評価に用いる。

④ 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）の評価に用いる。

⑤ 石膏ボード

住宅の物入れ等において、クロス張り等の表面仕上げが施工されず、石膏ボードで施工されている場合等に評点付設する。（ジプトーン等）

（石膏ボード化粧板）



⑥ 断熱材（加算評点項目）

通常、外気に接する「屋根仕上」部分に「断熱材」が施工されているが、本市においては、「断熱材」が施工されていないことが明確な場合を除き、屋根仕上部分に係る「断熱材」は、部分別「天井仕上」で評点付設する。令和3基準より屋根仕上の計算単位は建床面積となっていることから、「天井仕上」での断熱材の評点付設も建床面積を計算単位となるよう、1階と2階の両方に評点付設しないように注意すること。

【参考】令和6基準による戸建形式住宅用建物の総合評点方式の積算内訳

※延べ床面積 110㎡程度、2階建、天井高 2.4m、居室 6～7室である家屋を想定

クロス天井 95%

仕上なし 5%

(2) 補正項目及び補正係数

① 施工量の多少

天井の標準評点数は、建物の内部にはすべて天井が設けられているものとして、延べ床面積と天井仕上面積が同じであるという前提に立って定められている。従って、一部に仕上がないものについては「仕上なし」として評点付設を行い、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。また、ロフトや床下収納等で床面積に含まれない部屋については、床仕上と同様に天井仕上を評価システム内の「加算」により評点付設をすること。なお、本市では、階段部分のうち、2階部分と重複している1階箇所の天井仕上については「仕上なし」にて評点付設を行う。

② 施工の程度

基本的に、普請の程度が極めて良い又は悪い家屋について適用するもので、一般的な家屋については適用する必要がない。

なお、本市においては、畜舎・鶏舎等については0.8の減点補正を行う。

7 屋根仕上

令和6基準において、木造家屋における従前の部分別「屋根」に含まれていた「屋根小屋組」と仕上部分の「下地その他の評点数」が、部分別主体構造部の「屋根構造」に移行されている。屋根葺仕上と当該防水紙が「屋根仕上」の内容となっており、陸屋根及び勾配屋根に大別される。

令和3基準「屋根」を令和6基準で改正された内容は、概ね次のとおりである。

① 屋根小屋組 → 「屋根構造」へ移行

小屋組とは、屋根の骨組部分をいい、小屋組自体の重量、屋根葺仕上部分、その葺下地部分その他積雪等も含めた一切の荷重を支えるものである。

② 屋根葺仕上及び屋根葺下地

屋根葺仕上 … 屋根面葺仕上材料（瓦、金属板、スレート等）→「屋根仕上」へ移行

屋根葺下地 … 裏板（野地板又は野地小舞）、土井葺（柿板、檜板、杉板、（防水紙））、瓦棧、土留棧、葺土 →（防水紙）を除き「屋根構造」へ移行。

防水紙は屋根仕上の下地その他の評点数として、屋根葺仕上へ移行。

(1) 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。

なお、本市においては、バルコニーの下に居室等があるものについては、部分別「屋根」において評点付設（屋根仕上が重複しないこと）を行い、下に居室等がないものについてはその他工事「バルコニー」にて評点付設する。

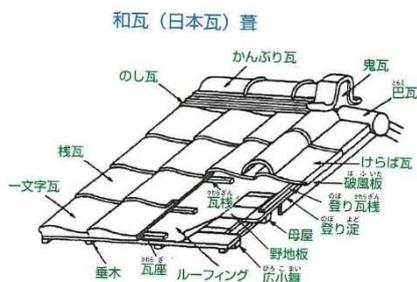
主な評点項目については次のとおりである。

① 瓦

本市においては、居住の用に供される家屋については、原則として「中」を適用する。

「並」は住宅以外に施工されるセメント瓦相当である。

「上」… いぶし瓦、一文字瓦等の高級瓦



出典：財団法人 資産評価システム研究センター『写真による家屋評価

のための資材集 木造編』（勝ぎょうせい、平成23年3月発行）

② 繊維強化セメント板

セメントに人工繊維等を混ぜて作られており、瓦に比べて軽量で耐震性に優れている。「コロニアル」、「カラーベスト」は繊維強化セメント板で評点付設する。

③ 金属板

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

専用住宅等に施工されている「ガルバリウム鋼板」は、金属板鋼板で評点付設する。

倉庫等で下地に野地板が施工されていない「ガルバリウム鋼板」は、金属板鋼板波板で評点付設する。

一般的呼称のトタンは、金属板鋼板波板で評点付設する。

④ アスファルトシングル

基材（無機系材料）にアスファルトを塗覆した柔軟性のある板状の材料であり、軽量なうえ安価で、複雑な屋根でも加工しやすく、防水性、耐震性にも優れている。

「アスファルトルーフィング」は、アスファルトシングルで評点付設する。

(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て得たものである。

(算式)

$$\text{屋根の標準評点数} = \text{仕上材別の単位当たり標準評点数} \times \text{屋根の標準量}$$

(3) 補正項目及び補正係数

「項目別補正方式」と「総合補正方式」があり、本市においては「項目別補正方式」により補正を行うものとする。

① 屋根の形式

屋根仕上面積の多少及び工事の難易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。

ア 切妻屋根、片流れ、寄棟屋根、半切妻屋根、方形屋根のもの

切妻屋根は、勾配屋根の最も一般的なものであり、標準の「1.00」とする。

イ 入母屋屋根のもの

入母屋屋根のものは、切妻屋根に比べ屋根仕上面積が大きいことから、「1.10」程度の増点補正とする。半(片)入母屋のものは、「1.05」程度の増点補正とする。

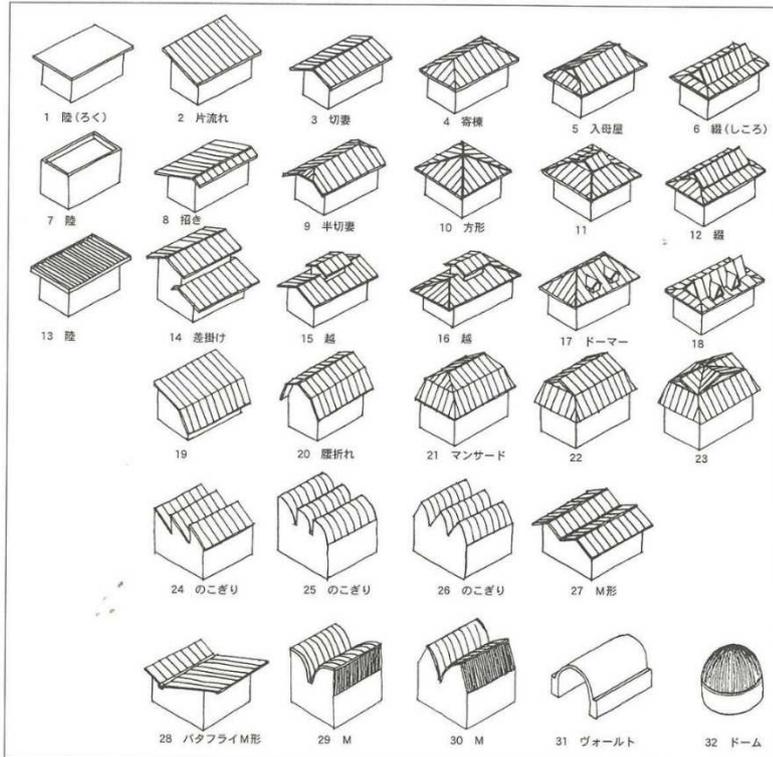
ウ 反り屋根、むくり屋根、丸屋根のもの（固定資産実務提要二一二五・189）

反り屋根やむくり屋根は、その形式は切妻屋根の分類に該当するが、屋根面に「反り」又は「起り」があるので、切妻屋根と比べて屋根仕上面積が大きいことから、「1.20」程度の増点補正とする。丸屋根についても同様の増点補正を適用する。

【参考】

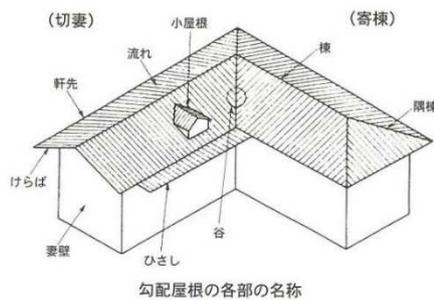
屋根形式 補正係数 1.0 : 切妻・寄棟・片流れ・方形・はかま腰・招き・差しかけ
 補正係数 1.10 : 入母屋
 補正係数 1.15 : 腰おれ
 補正係数 1.20 : むくり・そり

図2-10 屋根の形



(出典：上杉啓ほか「基本建築学」彰国社)

図2-11 屋根の部分の名称



勾配屋根の各部の名称

出典：一般財団法人 資産評価システム研究センター『固定資産税 木造家屋評価 実務マニュアル 令和3基準年度版』(株ぎょうせい、令和3年5月発行)

② 勾配の大小

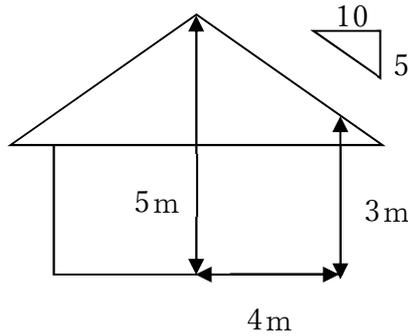
勾配とは、屋根面の傾斜角度をいうものであって、5/10 とか 3/10 という表示は、梁間の軒桁から棟束との交差する点を 10 とした場合の当該点からの立ち上がり寸法が5または3の場合をいうものである。

勾配の大小により、屋根仕上面積の多少及び工事の難易等の差異を補正するものである。

(算式)

$$\text{勾配} = (\text{棟高} - \text{外壁高}) \times 10 \div \text{底辺}$$

(例)



(計算式)
$(5 - 3) \times 10 \div 4 = 5$
勾配 = 5 / 10

(補正率の判定)

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
かね勾配	10/10 程度	1.30

③ 軒出の大小

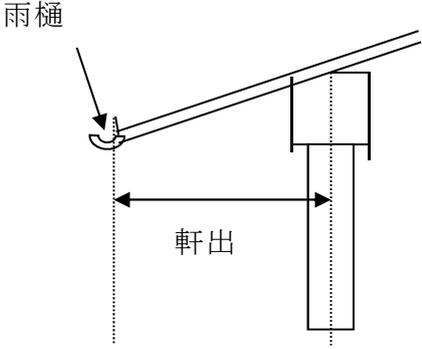
軒出の大小により、屋根仕上面積に差異があることを補正するものである。

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。そのため、外壁面から測定する場合は、壁厚（6 cm程度）を考慮する必要がある。

(補正率の判定)

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以上	1.25

(計測方法)



軒出が90 cm超の場合は、評価システムの平面図で「屋根」の描画を行い面積を加算する。この場合は「評価システム」の基本情報の「軒出」の入力は45 cmにする。

軒出は、妻側の軒出と桁側の軒出との寸法で補正係数を求める。妻側と桁側の軒出の寸法が異なる場合は、平均値を軒出の寸法とする。

④ 施工の程度

施工の程度による補正は、各部分別についてすべて同様であるが、標準評点数の積算は、通常考えられる各仕上資材の標準工事費を基準としているものであるため、極めて程度の良いもの又は極めて程度の悪いものであっても、すべて標準工事費に見合う評点数が算出され、これらのものにみられる実際の工事費の差が評点数に表れない。そこで程度の良否により増点又は減点することによって、

個々の工事費の実態に適合させるよう「施工の程度」による補正項目が設けられ、当該補正係数が定められている。

本市においては、畜舎・鶏舎等については0.8の減点補正を行う。

(補正率の判定)

内容	補正係数
セメント瓦（専用住宅の場合のみ）	0.90
垂木化粧銅板	1.10
棟瓦1～3段	0.95
棟瓦8～11段	1.05
棟瓦12段以上	1.10
古材	0.70

⑤ 天窓の補正項目

天窓は、いわゆる明かり取り窓のことで、採光面が取付枠に固定されている固定式のものと、開閉可能な開閉式のものがあり、さらに開閉式には手動タイプと電動タイプがある。木造家屋評点基準表においては、固定式と開閉式とに分けて標準評点数が示されているが、開閉式のものは手動タイプを標準としているものであるため、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する。

また、天窓の大きさによる補正項目は、次の基準によって判定するが、天窓が特に大きいもの（0.81㎡以上のもの）や施工箇所が多いものについては、屋根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。

ドーマーは天窓ではなく、通常の各仕上で評点付設をする。

(補正率の判定)

大きさ	補正係数
900 mm×900 mm（0.81㎡）程度	1.40
600 mm×600 mm（0.36㎡）程度	1.00
450 mm×600 mm（0.27㎡）程度	0.90

【参考】

(例1) 1階と2階の屋根形式が異なる場合の補正の方法

1階が切妻形式(1.0)(屋根に係る建床面積60㎡)で、2階部分が入母屋(1.1)(屋根に係る建床面積40㎡)の場合

$$1.0 \text{ (切妻屋根の補正率)} \times 0.6 \text{ (切妻屋根に係る建床面積の割合)} = 0.6$$

$$1.1 \text{ (入母屋屋根の補正率)} \times 0.4 \text{ (入母屋屋根に係る建床面積の割合)} = 0.44$$

$$0.6 + 0.44 = 1.04 \text{ (屋根形式の補正率)}$$

8 建具

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扉、サッシ、障子、木製扉及び雨戸並びに枠等である。

木造家屋の建具においては、非木造家屋の建具と異なり、各建具のサッシ、扉、その他等それぞれの種類別には評点付設をせず、家屋の用途別、普請の程度別に通常一般的に使用されている建具の内容を基礎として積算された標準評点数を用いて総合的に評点付設することとされている。令和6基準において、「建具」の標準量が見直されたことにより、標準評点数の積算内訳が見直されている。

(1) 評点項目

本市においては、明らかに程度の差があるとき以外は、原則、新築の木造住宅用建物については「中」にて評点付設を行う。

なお、小規模な家屋や増築等であって、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、「単位当たり標準評点数の積算基礎（木造家屋）」に示されている評点項目により評点付設を行う。

また、木造家屋に用いられるシャッターについては、非木造家屋に用いられるものと差がないことから、「単位当たり標準評点数の積算基礎（非木造家屋）」に示されている評点項目を転用して評点付設を行う。

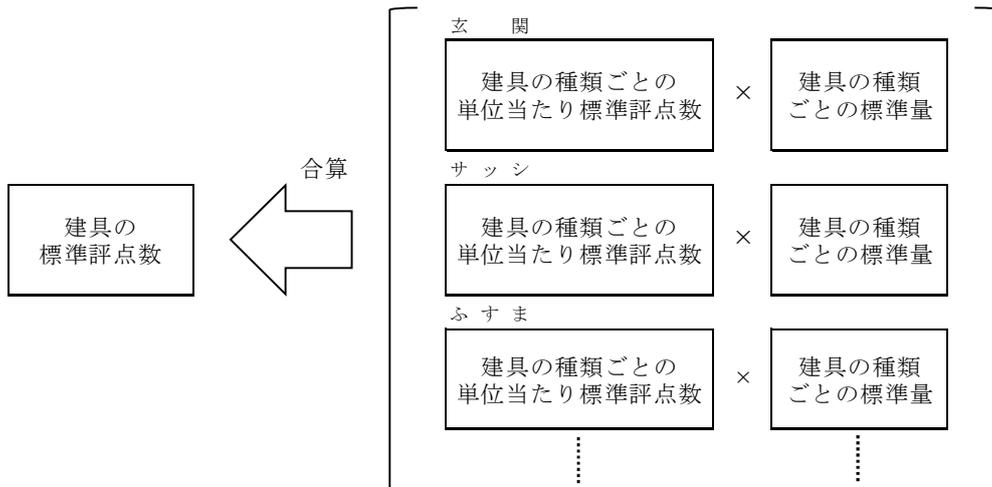
(2) 標準点数

木造家屋において一般的に使用されている建具の内容を基に積算されている。

建具の標準評点数は、木造家屋において各用途別の一般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）ごとにそれぞれ標準量を乗じて決定し、「用途別」、「普請の程度別」に積算されている。なお、総合評点方式に定められた建具の仕様と異なる家屋の場合、例えば、木造の戸建形式住宅用建物の場合は、下記【参考】に示した標準評点数の積算の仕様構成を入れ替えて合計標準評点数を算出することで適切に評点付設することができる。

なお、建具の標準量は、延べ床面積1㎡当たりの「建具の面積」で示されている。標準評点数の積算方法は次のとおり。

(算式)



【参考】

戸建形式住宅用建物『建具』の標準標点数積算（令和6基準年度 再建築費標点基準表に関するQ&A(P6.31)）

区分	玄関	サッシ	ふすま	障子	木製扉		雨戸・シャッター	ルーバー	合計 (標準評点数)	
建具面積 (単位㎡)	0.02	0.22	0.01	0.00	0.02	0.22	0.09	0.03	0.61	
上	標準項目	中	上	並	並	中	上	中	23,553 (23,550)	
	単位当たり標準評点数 (1.0㎡当たり)	91,490	36,800	15,270	17,200	32,360	40,280	37,970		18,380
	標準評点数	1,829	8,096	152	0	647	8,861	3,417		551
中	標準項目	並	中	並	並	中	並	中	16,946 (16,940)	
	単位当たり標準評点数 (1.0㎡当たり)	87,280	30,880	15,270	17,200	32,360	22,280	27,210		8,680
	標準評点数	1,745	6,793	152	0	647	4,901	2,448		260

(3) 補正項目及び補正係数

建具の標準評点数は、一定の種類建具の標準量を基礎として積算されているものであるから、個々の家屋の中には当然これと異なる種類の建具を用い、又は、異なる施工量となっているものが存在すると考えられるが、このような場合に、個々の家屋に使用された建具の実態に適合させるために補正項目及び補正係数が設けられている。

① 施工量の多少

施工量の多少による補正項目は、個々の家屋に使用された建具の実施工量に見合った評点数を算出するために設けられたものであって、標準評点数の積算の基礎とされた標準量を基準として判定するものであり、具体的には個々の家屋に使用されている建具の、延べ床面積 1.0 ㎡当たりの建具面積を、標準量で除して求める。

② 施工の程度

基本的に、普請の程度が極めて良い又は悪い家屋について適用するもので、一般的な家屋については適用する必要がない。

本市においては、畜舎・鶏舎等については 0.8 の減点補正を行う。

なお、建具の仕様の違いを反映する補正として、「中」で評点付設する場合、雨戸・シャッターが電動シャッターのときは 1.05 の増点補正とする。

9 建築設備

家屋の評価に当たり家屋に含めて評価する建築設備については、「家屋の建築設備の評価上の取扱いについて」（平成12年1月28日付け自治評第5号各道府県総務部長あて自治省税務局資産評価室長通知）を参照。建築設備のうち電気設備、ガス設備、給水・給湯設備及び排水設備については、「項目別評点方式」と併せて、これらの設備を個々に評価することは事務上の負担が多く評点付設の簡素化を目的として「総合評点方式」が設けられている。

本市においては、原則、総合評点方式にて評点付設を行う。

ただし、小規模な家屋や増築等であって、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を行う。

(1) 総合評点方式

① 電気設備、ガス設備、給水・給湯設備及び排水設備

ア 令和6基準において、「戸建形式住宅用建物」の建築設備の総合評点方式については、標準的な家屋が規模別110㎡に見直されている。なお、取扱いについては、従前と変更はない。一般的に通常の家屋に施工されている電気設備、ガス設備、給水・給湯設備および排水設備について、種類や個数等を想定し、延べ床面積を計算単位として総合的に評点付設する方法である。

戸建住宅用建物の各設備ごとの規模別標準量及び戸建住宅用建物規模別110㎡の標準評点数4,740点の積算は次のとおりである。

「建築設備」（総合評点方式）の規模別標準量

項目		令和6基準年度の個数			
規模（「延べ床面積」）		66㎡	110㎡	150㎡	200㎡
電気設備	照明設備	14個	17個	22個	30個
	スイッチ	12個	14個	19個	22個
	コンセント	18個	27個	37個	44個
ガス設備	使用栓	1口	2口	2口	2口
給水・	給水専用使用口	2個	3個	3個	3個
給湯設備	給水給湯併用使用口	3個	3個	4個	4個
排水設備	配水管	5個	6個	7個	7個

戸建住宅用建物規模別 110 m²標準評点数 4,740 点の例

評点項目		個数	単価	個数×単価	標準評点数
電気設備	照明設備	17 個	9,130	155,210	
	スイッチ	14 個	5,990	83,860	
	コンセント	27 個	5,920	159,840	
	小計			398,910	3,620
ガス設備	使用栓	2 口	37,260	37,260	330
給水・給湯設備	給水専用使用口	3 個	6,270	18,810	
	給水給湯併用使用口	3 個	8,060	24,180	
	小計			42,990	390
排水設備	配水管	6 個	7,430	44,580	400
合 計					4,740

注1 標準評点は、個数×単価の小計欄の数を 110 m²で除して得た数値の 10 未満の数値を切り捨てて求める。

イ ガス設備、給水・給湯設備、排水設備の標準評点数には、立て配管及び枝管の評点数が含まれている。給水・給湯設備の評点数には、使用口の評点数は含まれていない。

ウ 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、オール電化によりガス設備の施工がない場合は、規模別の標準評点数からガス設備を控除して評点付設する。

エ 延べ床面積が規模別区分と異なる場合の比例計算は、「施工量の多少」の項目により補正することになるが、本市の評価システムにおいては、延べ床面積に応じた標準評点数が自動付与される。

（「施工量の多少」に対応する標準評点数の計算）

（例）延べ床面積 132 m²の家屋で「ガス設備」がない場合

近似値規模の 150 m²の標準評点数（4,470 点）からガス設備評点数（240 点）を控除した評点数（4,230 点）を用い、延べ床面積 132 m²の家屋に対する 1 m²当たりの標準評点数（4,257 点）を求める。

$$(4,410 \text{ 点} - 4,230 \text{ 点}) \div (150 \text{ m}^2 - 110 \text{ m}^2) = 4.5 \text{ 点}$$

$$4,230 \text{ 点} + (150 \text{ m}^2 - 132 \text{ m}^2) \times 4.5 \text{ 点} = 4,257 \text{ 点}$$

オ 総合評点方式の積算上含まれていない建築設備であるドアホン、便器、給湯器等が施工されている場合は、加算評点項目として別途評点付設する。

② 二世帯住宅の戸建形式住宅用家屋に係る「総合評点方式」の適用方法

親世帯 100 m²（オール電化）、子世帯 100 m²（全設備）、合計 200 m²の木造戸建形式住宅用建物の場合、それぞれの世帯ごとの面積を基に評点付設を行うものとする。

この場合、評価システムでは、親世帯分は最も近い規模別の評点数である「総合中規模オール電化(4,410 点)」の評点項目を付設し、補正項目「(総合) 施工量

の多少」の補正を行う。子世帯分については、「総合中規模計(4,740点)」の評点項目を付設し、同様に補正を行う。

(2) 個別評点方式

① 電気設備

ア スイッチ配線・コンセント配線

スイッチ、コンセントの配線と配管を評点付設するための評点項目である。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。このスイッチ配線・コンセント配線の標準評点数の中には、スイッチ、コンセントの各一配線についての、配線、器具等の材料費のほか取り付け工事費等すべての費用を含んで積算されている。

補正については、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のみ増減点補正をする。

施工量の判定については、スイッチ数及びコンセント数の合計数である。具体的には、コンセントプレートの差込口が複数であっても、コンセント数は1個とし、スイッチについては、1箇所について2～3個の連用タイプの場合は、それぞれをスイッチ数として数える。

イ 照明設備

家屋の特定の場所に固定されていないもの、消耗品に属するものは建築設備に含めないものである。引掛シーリングから先の照明器具、電球及び蛍光管等は家屋評価の対象とはならない。つまり、木造家屋戸建形式住宅用建物の照明設備は、天井や壁面に照明器具を直接取り付けしたもの、ダウンライトと呼ばれる天井に埋め込んだ照明器具や引掛シーリングそのものが評価対象となる。

標準評点数は、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じである。

補正については、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はない。

施工量の判定は、照明器具数であり、蛍光管が2本の照明器具であっても1個と数える。

② ガス設備

屋内のガス配管、ガス使用栓等が評点付設の対象となる。

標準評点数は、ガス会社の貸し付けであるメーターを除き、メーターから屋内の金属製配管、配管の付属物及びガス使用栓等の屋内にある設備の全てを基に積算されており、屋外の配管は家屋の評価に含めないこととされている。

評点項目の「1口配管」とは、メーターから1本の配管で施工されているものであり、「2口配管」とは、メーターから1本の配管で途中から分岐し2本に分か

れて施工されているものである。なお、3口以上の使用栓がある場合には、「2口配管」の標準評点数から「1口配管」の標準評点数を引いた評点数を「2口配管」の標準評点数に加算する。

補正については「施工の程度」が設けられているが、一般的な家屋については、適用する必要がない。

施工量の判定は、ガスの使用栓数である。

③ 給水・給湯設備

木造家屋の給水設備は、水道直結式と呼ばれるもので、道路に埋設されている水道本管から給水管により屋内に引き込まれるものであり、屋内では床下に配管され、所要の場所で立ち上がり配管し使用口に接続される。給水管に使用されるものとしては、塩化ビニルライニング鋼管（VLP）、ステンレス鋼管、銅管、硬質塩化ビニル管等があるが、塩化ビニルライニング鋼管の施工が一般的である。

標準評点数は、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。ただし、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。

補正については、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、増減点補正をする。

施工量の判定は、水又は湯が出る全ての使用口数の合計数である。1個の蛇口でも水と湯が出る混合水栓については、使用口の直前まで給水管と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。なお、「給湯管」を評点付設する場合は、「給湯器」を付設した場合のみ評点付設できるものである。

④ 排水設備

木造家屋の排水管は、通常、床下に埋設しないで配管するため、標準評点数は、屋内に配された排水配管及び工事費を基に積算されており、排水管に使用されているものとしては、硬質塩化ビニル管径100mm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。

補正については、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はない。

計算単位は、排水口の箇所数である。

(3) 個別加算の建築設備

個別加算の建築設備は、項目別評点方式および総合評点方式にかかわらず、家屋の施工状況により個別に評点付設する。

① ドアホン

ドアホンとは、押しボタンを玄関に設け、室内外で通話するための機器で、家屋に取り付けられていることを確認してから評点付設する。

標準評点数は、親機、子機及び配線設備で積算されている。子機が玄関脇の外壁に取付けられていない（門柱等に取付けられている）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。

補正については、カメラ付きのものを標準としており、通話型のものについては、「0.30」、呼び鈴の場合は、「0.10」の減点補正とする。

② 給水槽

給水槽は、その家屋が高台にあるために水圧が低い場合などに、水を屋上又はやぐら上の水槽に入れ、給水管によって家屋内に給水するための設備である。

標準評点数は、水槽、水槽支持材、ボールタップ、揚水・給水管等で積算されている。補正については、標準の大きさ（50 cm×50 cm×100 cm）と異なる大きさの場合は、適宜補正する。

③ 使用口

水道管等の先に取付けた金属製の蛇口のことで、一般的には、水道の蛇口、水栓、カランと呼ばれている。

標準評点数は、いわゆる水栓のみの評点であり、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)の各評点数には、使用口に係る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。洗濯用の蛇口、1階の外壁やベランダに取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。

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もので、標準評点数は、給湯器本体とその取付費から積算されている。

評点項目は、「給湯器」及び「給湯器（貯湯式）」に区分され、「給湯器」は、湯を供給する機能のほかに、浴槽内の湯を給湯器に循環させることで加熱する追炊機能があり、給湯能力（シャワーやキッチンなど複数の場所で同時にお湯を出すことができる能力。）が24号（1分間に240）程度のもを標準としている。

「給湯器（貯湯式）」は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。ヒートポンプ給湯器やコージェネレーションシステムに附属する貯湯ユニットについては「給湯器（貯湯式）」で評価する（固定資産税実務提要）。

木造家屋において、建築設備を「総合評点方式」で評点付設をする場合は、評点数に「給水管」「給湯管」が既に積算されているため、加算項目である「使用口」のみを評点付設する。また、「項目別評点方式」で評点付設する場合は、「給水管」「給湯管」「使用口」の数を評点付設する。

通常流し台回りに設置されている瞬間湯沸かし器は、取り外しが容易であり、家屋と一体となっているとは言えないため、給湯器として家屋の評価に含めない。

なお、補正項目及び補正係数の判定については次のとおりである。

ア 号数（給湯器のみ）

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

※号数の判定については、型番から判定する。

イ 追い炊き機能（給湯器のみ）

追い炊き機能	あるもの	ないもの
補正係数	1.00	0.60

※機能の判定については、UB内等に設置されている操作パネルから判定する。

ウ 容量の大きさ（給湯器（貯湯式）のみ）

容量	3000 程度	3700 程度	4600 程度
補正係数	0.85	1.00	1.10

※容量の大きさについては、屋外に設置されているタンク容量から判定する。

エ 石油式等の給湯器

給湯能力が号数ではなく、キロワット(kw)やキロカロリー(kcal)で表示されているものがある。この場合は次の表を参考に補正率を算出する。

○給湯器（追焚機能のあるもの）

号数	28号	24号	20号
kcal/時	42,000	36,000	30,000
Kw	48.83	41.86	34.88

オ 施工の程度

極めて良い器具が施工されている場合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、適用する必要はない。

⑤ 衛生設備

衛生設備とは、便所、洗面所、浴室等の汚水や雑排水の排水を必要とする箇所に取り付けられる器具設備である。

ア 便器

評点項目は、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。

「施工の程度」による補正については、器具の質の良否及び器具の取付け方の良否に判定する。

イ 洗面器

洗顔、手洗いに使用する衛生陶器をいい、洗面化粧台とは異なる。標準評点数は器具使用口、設置費用を含んでいる。

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。

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「洗面器」で評点付設する。

洗面器の標準評点数は、自動水栓式の幅 55 cm、奥行き 45 cmのものとして積算されている。本市においては、手動水栓で普通のものは 0.7 の減点補正、トイレ等に設置されている手動水栓で小さな手洗い器程度のものは「0.55」の減点補正を行うものとする。

ウ 洗面化粧台

洗面化粧台とは、洗面器、化粧台、化粧鏡、照明器具、吊戸棚、その他のオプションで構成される工場生産されたユニットであり、大きさ、形もメーカーごとに多くの種類がある。そのうち、既製品タイプで、間口 75 cm のものを標準としている。

補正項目及び補正係数の判定については次のとおりである。

① 間口寸法

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

② 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。

標準評点数は、スタンダードタイプを標準としているので、カウンタータイプのものや足元温風機、タオルバーなどが付加されている場合は増点補正をする。

エ 洗濯流し・汚物流し(スロップシンク)

洗濯流しとは、汚れ物の下洗い、漂白などに使用される鉢の深いものである。

令和 6 基準において、開口寸法のみ補正に改正された。幅 50 cm 程度のものを標準としている。補正項目及び補正係数の判定については次のとおりである。

① 大きさ

幅	補正係数
50 cm のもの	1.00
45 cm のもの	0.90

② 施工の程度

「施工の程度」による補正については、器具の質の良否及び器具の取付け方の良否に判定するものである。



オ 浴槽

浴槽には木製、タイル製、ステンレス製、ポリエステル製、FRP製、ほろろ製等があり、木製浴槽の用材としては檜、さわらが一般的である。標準評点数には、標準的な規模の浴槽（幅×奥行×深さの外寸が、120 cm×75 cm×60 cm）、その他の資材費及び工事費が含まれている。

評点項目には、「上」と「並」が設けられており、檜製相当は「上」、FRP製相当は「並」により評価する。

補正については、大きさが標準と相違するものについては、それぞれ増減点補正をする。

なお、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」

が施工されている場合は別途評点付設すること。

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。

標準評点数は、ユニットバス本体（バスルーム、浴槽、カラン等）の資材費と設置費用及びユニットバス部分の床、壁、天井の仕上げを含んだ評点数であり、ボイラー、給湯器、窓、換気扇、配管等は含まれていない。換気扇又は浴室換気乾燥機が施工されている場合は、建築設備の「換気扇・換気口」又は「浴室換気乾燥機」を別途評点付設する。

幅と奥行の内寸が 140 cm×180 cmのFRP製でシャワー付きのものを標準としている。また、160 cm×160 cmのものについては、標準と価格に大差がないため補正の必要はない。補正については、シャワー付のものを標準としているので、その他の設備が附属している場合には、補正項目「型式」において増点補正をする。また、浴室の幅と奥行の内寸が標準のものと相違しているものについては、補正項目「大きさ」により増減点補正を行う。なお、壁等がタイル仕上げのもの等、ユニットバス全体の施工状況により「施工の程度」で適宜増減点補正を行う。

キ ハーフユニットバス

浴室の下半分（浴槽、洗い場の床、腰壁部分）をユニット化したもので、壁や天井等に施工主の要求する別の資材を用いることができるものである。

そのため、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よって評点付設する。

標準評点数の積算には、給湯設備が含まれていないので、別途評点付設する。

また、換気扇又は浴室換気乾燥機が施工されている場合は、建築設備の「換気扇・換気口」又は「浴室換気乾燥機」を別途評点付設する。

補正については、ユニットバス同様に、補正項目「大きさ」と「施工の程度」により増減点補正を行う。

ク 浴室換気乾燥機

ガスや電気によって暖かく乾燥した空気を作り、それを浴室内に吹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。

「施工の程度」による補正は、その質の良否及び取付け方の良否により判定をすることとなる。

ケ ユニットシャワー

シャワーのみを設置し、浴槽を設けないユニット化されたシャワー室である。評点数は、ユニットシャワー本体（シャワールーム・蛇口等）の資材費と設置費用及び床、壁、天井の仕上げが含まれている。換気扇については、建築設備の「換気扇・換気口」にて別途評点付設する。

補正については、補正項目「大きさ」と「施工の程度」により増減点補正を行う。

コ 流し台（ステンレス張）

家屋に含めて評価するものは、流し台が家屋と構造上一体となって取り付けられているものであり、独立性の強いものについては、評価対象外とする。

標準評点数については、ステンレス製の流し台、使用口等設置費用が含まれている。補正については、流し台の幅が標準のもの（120 cm）と相違するものについては、補正項目「大きさ」により増減点補正を行う。また、「施工の程度」による補正は、その質の良否及び取付け方の良否により判定をすることとなる。

サ システムキッチン

システムキッチンとは、バックパネル、サイドパネルで構成された箱型に、流し台、コンロ台及び調理台に、吊戸棚、レンジフードを加えて一つのユニットとしてシステム化された工場量産型の設備である。

標準評点数は、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。バックパネル、サイドパネルは含まれていないので内壁仕上で評点付設する。

補正については、間口寸法が標準のもの（255 cm程度）と相違するものについては、補正項目「間口寸法」により増減点補正を行う。

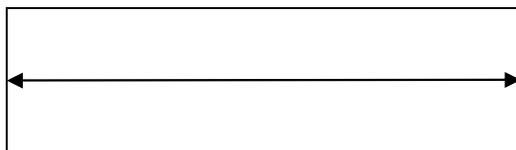
本市においては、「施工の程度」による補正は、洗浄機及びオーブンがある場合は「1.20」、どちらか片方のみの場合は「1.10」の増点補正を行い、吊り棚が無い場合は「0.9」の減点補正を行う。

なお、レンジフードファンではなく、換気扇が施工されている場合は、補正後の評点数から、レンジフードファンに係る評点数（33,290点）を控除する。

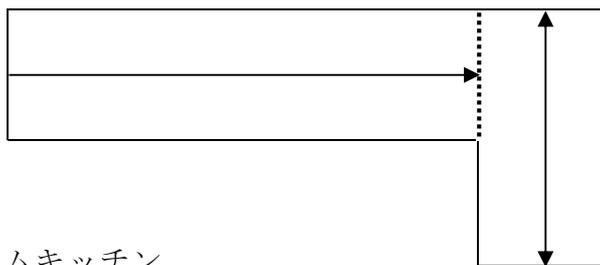
間口寸法の計測方法については次のとおり。

（間口寸法の計測方法）

I 型の場合



L 型の場合



シ 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。

標準評点数には、流し台、コンロ台、オープン棚等で積算されており、レンジフードファンや換気扇は含まれていないため、施工されている場合は、別途、評点付設する。

補正については、システムキッチン同様、「間口寸法」と「施工の程度」により適宜補正を行うこと。

⑥ 冷暖房設備

冷暖房設備の評点項目には、「空調設備（ビルトイン方式）」と「床暖房設備」がある。

ア 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る。通常の壁掛式の家庭用ルームエアコンは家屋と一体となっていないため評価対象外である。

標準評点数は、8～12畳程度の大きさの部屋用のものの室内機と室外機等を基に積算されている。

「施工の程度」による補正は、その質の良否及び取付け方の良否により判定をする。

計算単位は、対象床面積（設置面積）であり、対象床面積とは、設備が実際に効用を及ぼすと想定される範囲の床面積である。具体的には、実際に空調設備の吹出口が設置されている部屋の床面積（壁及び建具で仕切られた部分の床面積とする。）とし、廊下、トイレ等吹出口が設置されていない部分は除外する。なお、木造の冷暖房設備は、換気の機能を含めて積算されていないので、換気設備が設備されている場合は、別途評点付設する。

※非木造家屋の「対象床面積」及び「換気設備」の取り扱いとは異なるので注意すること。

イ 床暖房設備

床仕上の下に電気ヒーターや放射熱用のパイプコイルを埋設し、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。

標準評点数は、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熱源（温水器等）は含まれていない。また、温水により暖房を行うものを標準としているが、電気の発熱によるものの場合であっても工事費用に差異はないため、増点補正を行う必要はない。

「施工の程度」による補正は、その質の良否及び取付け方の良否により判定をする。

計算単位は、対象床面積（設置面積）である。対象床面積とは、設備が実際に効用を及ぼすと想定される範囲の床面積（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）である。熱源方式及び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必要がある。

⑦ 換気設備（住宅用）

住宅用建物に施工されたダクトと換気扇によって各部屋に戸外の空気を送り、同時に各部屋の空気を排気する設備である。戸建形式住宅用建物で標準とされている「換気扇・換気口のみなもの」については、給気を壁付給気口による自然換気・排気をトイレに設けられている壁付換気扇による機械換気で行うことを想定しており、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。

なお、標準的な木造住宅に設置されている換気設備と同様のものが、住宅以外の用途に設置されている場合は、「換気設備（住宅用）」によって評価して差し支えない。

【参考】

3 種 換 気…排気についてファンを用いて行い、給気については自然給気口を用いて行っているもの。

2 種 換 気…排気について自然排気口を用いて行い、給気についてはファンを用いて行っているもの。

1 種 換 気…給気及び排気についてダクトを通して行うもので、双方にファンが設けられているもの。

全熱交換器…排気についてファンを用いて行い、給気については自然給気口を用いて行っているもので、かつ、排気する居室内の空気と吸気する戸外の空気の熱と湿気を交換する機能がある。

顕熱交換器 ……全熱交換器と違い、熱のみ戻す熱交換ユニット

(機能の補正率の判定) ※ () 書きは集合型式の補正係数

補正係数	機能	給気	排気	ダクト
1.0 (0.5)	3 種換気	自然	自然換気扇	なし
1.7 (1.0)	3 種換気	自然	自然換気扇	排気にダクトあり (集中気調システム)
	2 種換気	換気扇	自然	給気にダクトあり
3.0 (2.0)	1 種換気	換気扇	換気扇	ダクトあり
	全熱交換器			ダクトの有無に関わらず 評点付設する。
	顕熱交換機			

計算単位については、標準評点数が、標準的な家屋の全体に設置することを想定して積算していることから、「延床面積」を用いることとされており、便所、浴室等の通常の換気扇が施工されている部分及び収納等の換気設備が施工されていない部分の床面積を控除する必要はない。

なお、浴室に設置されている換気扇、浴室換気乾燥機は「換気設備（住宅用）」の標準評点数には含まれていないので、「換気設備（住宅用）」を評点付設した場合であっても、これらの部分に施工されている換気扇・換気口等は別途評点付設する。また、脱衣室等（便所は除く。）に24時間換気扇が付設されている場合も別途評点付設する。

換気設備に冷暖房機能を備えた設備、及び換気設備に空気清浄機を備えた設備については、「増点補正」を行う。

⑧ 運搬設備

ホームエレベーター

住宅内に設置され、利用者は同一家屋内の居住者を対象にした小規模なエレベーターである。

標準評点数は、木造家屋用の2人乗りホームエレベーター1台当たりの工事費込みで積算されている。

補正項目及び補正係数の判定については次のとおりである。

ア 積載量

2人乗り（積載量150kg）のものを標準としているため、これを基準として、積載量に応じて適宜増点補正を行う。

イ 着床数

着床数が多いほど工事費も増加すると考えられることから、着床数が3以上のものについては増点補正を行う。

ウ 施工の程度

その質の良否及び取付け方の良否により判定をすることとなる。

10 仮設工事

部分別「仮設工事」の内容は、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。

令和6基準において、近年の施工状況を踏まえ、標準評点数の積算内訳が見直されている。また、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（延べ床面積）に概ね比例することから、補正項目が「規模」に変更されている。原則全ての家屋で評点付設する。これは、平屋や2階建て家屋であっても、一般的に労働安全面から家屋の施工現場では足場が組まれる等、仮設工事の施工状況が反映されたためである。

(1) 標準評点数

仮設工事の標準評点数は、水盛・遣方、外部足場、内部足場、保安用シート、養生（工事箇所防護）及び清掃片付け等の費用で積算されている。家屋によっては、小規模なユニット等で外部足場が施工されない場合もあるが、足場以外の費用は発生すると考えられる。建物完成後には施工されていた仮設工事の内容を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べ床面積 1.0 m²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 m²当たりの仮設工事費を基準として積算されている。

(2) 補正項目及び補正係数

令和6基準において、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（延べ床面積）に概ね比例することから、補正項目が「仮設工事の難易」から「規模」に変更されている。

「規模」

木造家屋における用途別区分ごとの仮設工事の補正值の上限値、下限値とそれに相当する床面積は次のとおりである。

【参考】木造家屋の仮設工事の上限値、下限値とそれに相当する床面積

用途別区分		上限値	増 点	標 準	減 点	下限値
戸建形式 住宅用	延べ床面積	330 m ²	220 m ²	110 m ²	55 m ²	55 m ²
	補正係数	1.18	1.09	1.00	0.91	0.91
集合形式 住宅用	延べ床面積	1800 m ²	1000 m ²	165 m ²	85 m ²	85 m ²
	補正係数	1.47	1.24	1.00	0.92	0.92
事務所、 店舗用	延べ床面積	3000 m ²	1000 m ²	165 m ²	85 m ²	85 m ²
	補正係数	1.48	1.14	1.00	0.94	0.94
病院用	延べ床面積	1800 m ²	1000 m ²	231 m ²	85 m ²	85 m ²
	補正係数	1.47	1.23	1.00	0.92	0.92
ホテル、 旅館用	延べ床面積	1800 m ²	1000 m ²	165 m ²	85 m ²	85 m ²
	補正係数	1.47	1.24	1.00	0.92	0.92
劇場用	延べ床面積	3000 m ²	1000 m ²	330 m ²	85 m ²	85 m ²
	補正係数	1.33	1.08	1.00	0.84	0.84
工場、 倉庫用	延べ床面積	3000 m ²	1000 m ²	330 m ²	85 m ²	85 m ²
	補正係数	1.37	1.09	1.00	0.82	0.82

1 1 その他工事

他の部分別「屋根」、「基礎」、「外壁」、「柱・壁体」、「内壁」、「天井」、「床」、「建具」、「建築設備」及び「仮設工事」のいずれにも含まれていない部分をいい、通常の家屋に施工されるものとしては樋、点検口、階段、バルコニー等が含まれる。

(1) 評点項目

評点項目については次のとおりである。

① 雑工事

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。

ア 標準評点数

標準評点数については、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。工事内容を評価対象家屋ごとに施工されているすべての雑工事を把握することが煩雑であること及び雑工事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（屋根から建築設備まで。仮設工事を除く。）の評点数の合計に乗じたものを、雑工事の標準評点数（計算結果 10 点未満切捨て）とする。

イ 補正項目及び補正係数

補正項目として、「施工の程度」が設けられているが、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、特に必要な場合を除き、増減点補正の必要はない。

ウ 留意事項

特に簡易な構造の家屋で、雑工事を要しない程度の家屋については、雑工事の評点付設を行わない。

② 階段

階段については、木造住宅に施工される木製階段の仕上げ内部には、階段ユニットが設置され、階段部分の骨組みを形成しており、通常の仕上げの施工に加え、別途費用がかかることから評点項目として設定されている。階段に施工されている仕上げ等については含まれていないため、別途各部分別において評点付設する必要がある。

ア 標準評点数

標準評点数については、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

その質の良否及び取付け方の良否により判定をすることとなる。

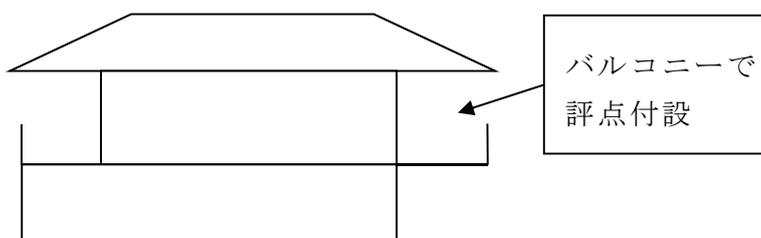
ウ 計算単位

計算単位は階段の「個数」であることから、原則として、2階建ては1個、3階建ては2個となる。

③ バルコニー

バルコニーは、登記床面積に含まれない跳ね出しバルコニーを想定しているものであり、各部分別により評価することも可能であるが、簡素化のために評点項目として設定されているものである。

本市においては、バルコニーの下に居室等があるものについては、部分別「屋根仕上」において評点付設を行い、下に居室等がないものについてのみ評点付設する。



ア 標準評点数

標準評点数については、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

その質の良否及び取付け方の良否により判定をすることとなる。

ウ 計算単位

計算単位は「面積」であり、バルコニーの水平投影面積である。

④ 床間

床間は「本床」、「床脇」、「付け書院」に区分される。



ア 標準評点数及び評点項目

標準評点数については、次のとおり積算されている。

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。

床柱は評点数に含まれているので、通常の柱では評価しないこと。

「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

評点項目については、品等別に設けられており、本市の評点付設については次のとおりとする。建売住宅等で施工されている飾り床間らしきものであれば、「雑工事」に含める扱いとする。

「本床」

「上」・・・床柱が本物（一本柱）のもの

「中」・・・床柱が張物のもの

「並」・・・床柱がないもの

※ 床柱が本物かどうかの見極めについては、床柱の裏部分を見ること。

張物の場合は継ぎ目がある。

「床脇」

「上」・・・天袋と地袋の両方があるもの

「中」・・・天袋か地袋のどちらかがあるもの

「並」・・・天袋も地袋もないもの

「付け書院」

「上」・・・地袋があるもの

「並」・・・地袋がないもの

イ 補正項目及び補正係数

幅 1.8m程度のを標準としており、これ以外の寸法のものについては増減点補正を行う。

補正項目及び補正係数の判定については次のとおりである。

(7) 施工量の多少

床間は、その「幅」に比例して、価格が変動していることから、「幅」により補正することとなる。

幅	補正係数
2.7m	1.3
1.8m	1.0
0.9m	0.7
幅は標準だが、奥行が半分の場合	0.7

(イ) 施工の程度

基本的に、普請の程度が極めて良い又は悪い家屋について適用するもので、一般的な家屋については適用する必要がない。

非木造家屋の各部分別の評価について

本市においては、非木造家屋については原則として、専用住宅及び延べ床面積 100 ㎡未満の家屋については本市が、それ以外の家屋については県（高鍋県税事務所）が家屋評価を行う評価分担を実施している。そのため、本市が担う非木造家屋の評価にあっては、県が定めた「家屋評価事務処理要綱（非木造家屋）」によるほか、特に定めた事項に基づいて評価を行う。

1 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（外部から作用する力）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を行う。

(1) 軸部構造

① 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が、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。

令和 6 基準において、「鉄筋コンクリート造プレハブ方式構造」は、「鉄筋コンクリート造」として評価することとなった。プレハブ方式において屋根構造が軽量鉄骨造の場合、次のとおり、軸部構造部は屋根構造相当分の鉄筋コンクリートを控除して、屋根構造は別途「軽量鉄骨造」により評点付設する。

軸部構造部：鉄筋コンクリート造（36,120 点）×延べ床面積－屋根構造相当分の鉄筋コンクリート（11,960 点）×建て床面積

屋根構造部：軽量鉄骨造（4,770 点）×建て床面積

② 補正項目及び補正係数

令和 6 基準において、非木造家屋再建築費評点基準表に定める標準量が見直されたことに伴い、補正項目についても見直しがされている。

ア S（鉄骨）造の場合

(ア) 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（平屋建は地盤面（G L）から最高の軒高）までの高さをいうものである。

工場・倉庫用建物の場合、階高 3.5m 程度を標準とし、階高 5.5m 程度のものは 1.15 の増点補正、階高 3.0m 程度のものは 0.97 の減点補正とする。

(イ) 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、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。S造の工場・倉庫用建物の場合、柱間12.0m程度のものを標準とし、柱間5.0m程度のものは0.88の減点補正、3.0m程度のものは0.85の減点補正とする。

③ 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。

本市においては、S造の家屋について、物置や車庫等で形態が単純であるものについては、0.8の減点補正とする。

ア LGS（軽量鉄骨）造の場合

不明確計算の場合、主体構造部の標準評点数は、屋根構造部分に係る軽量鉄骨量が勾配屋根を想定して主体構造部に含めて積算されている。なお、主体構造部にあっては、屋根形式による施工量の差はほぼないため、陸屋根、勾配屋根による補正は不要である。

(ア) 階高（「戸建形式住宅用建物」、「集合形式住宅用建物」のみ）

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（平屋建は地盤面（GL）から最高の軒高）までの高さをいうものである。

LGS造の住宅については、階高2.7m程度を標準とし、階高3.0m程度のものは1.10の増点補正、階高2.4mのものは0.90の減点補正とする。

(イ) 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㎡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、平家建の建物については、2階建の建物と延べ床面積1.0㎡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。

(ウ) 工事形態（「事務所・店舗用建物」及び「工場・倉庫用建物」）

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。

本市においては、LGS造の物置や車庫等で形態が単純であるものについては、0.8の減点補正とする。

イ CB（コンクリートブロック）造の場合

令和6基準において、従前の「住宅用コンクリートブロック造建物」の基準表が廃止され、「戸建形式住宅用建物」及び「集合形式住宅用建物」の基準表に分割・統合されている。

(ア) 壁厚

コンクリートブロックの厚さによる補正を行うもので、15 cm程度のものを標準とし、20 cm程度のものは1.20の増点補正とする。

(イ) 階層数

地上2階のものを標準とし、地上3階のものは1.10の増点補正、地上1階のものは0.90の減点補正とする。

(ウ) 階高

階高2.7m程度のものを標準とし、3.2m程度のものは1.20の増点補正、標準階高以下のものは減点補正する必要はない。

(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。不明確計算で使用する軸部構造の標準評点数には、同一の資材で施工されている屋根構造部分が含まれているため、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、評点付設する。

なお、CB造については、軸部構造と異質の資材で施工されることが多いため、軸部構造の標準評点数に屋根構造分が含まれていない。

令和6基準において、評点項目に「CLTパネル」が新設されたが、想定資材は、厚さ210mmの5層7プライの表面塗装がないものとなっている。

(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。RC（鉄筋コンクリート）造の場合は、床構造が軸部構造と同一の資材で施工されていることが多いことから、令和6基準において、主体構造部の標準評点数には最下階の床構造部分も含めて見直されている。そのため、軸部構造と同じ資材によって床構造が施工されている場合、最下階の床構造について別途床構造として評点付設する必要はないことに留意すること（令和6年度基準再建築費評点基準表 Q&A No.21）。なお、S造、LGS造、CB造においては、床構造を異質な資材で施工している場合が一般的であるので、標準評点数に床構造分が含まれていないため、床構造として別途評点付設することとなる。

令和6基準において、評点項目に「CLTパネル」が新設されたが、想定資材は厚さ210mmの5層7プライの表面塗装がないものである。

LGS造の戸建形式住宅用建物及び集合形式住宅用建物については、従来、1階床

組は木造家屋と同じ評点数を用いていたが、令和6基準において、木造家屋に床構造が新設されたことにより、木造家屋とは異なるLGS造住宅用の評点項目が新設されている。

補正項目及び補正係数

ア 土間コンクリート打について

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のものを基に積算されているため、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、0.8の減点補正とする。

イ 不明確計算を行うRC造の補正について

県においては、不明確計算を行うRC造以外の家屋に付設する最下階の「鉄筋コンクリート造」の床構造については、型枠が不要であることを考慮し特設評点数を設けている。本市においては、同様の床構造については、特設評点数を設けず0.75の減点補正とする。

2 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) 鉄筋コンクリート基礎

S造、LGS造及びCB造の家屋で、主体構造部が不明確計算の場合に評点付設する必要がある。

① 標準標点数

標準評点数は、根切り工事、割栗地業、鉄筋、コンクリートの資材費及び労務費であり、木造家屋の同項目の立上り40cmのものを基に積算されている。

② 標準量

基礎の標準量は、建床面積1.0㎡当たり延長0.92mである。

③ 補正項目及び補正係数

ア 階数

2階建に比べて3階建の建物は基礎1.0㎡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」の補正とする。

イ 平面の形状等（「施工量の多少」）

本市の評価システムにおいては、平面の凹凸の判断ができないため「施工量の多少」という補正項目により補正を行う。建床面積1.0㎡当たりの基礎の立ち上がり部分が延長0.92mのものを標準として、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。

ウ 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。

エ 「地上高」

非木造家屋には「地上高」の補正項目はないが、木造家屋の基礎の単位当たり標準評点数と同じであることから、本市においては非木造家屋についても「地上高」による補正を行うものとする。

「地上高」の補正計算は次のとおりとする。

$$(6,611点 - 5,666点) \div 5\text{cm} = 189\text{点} \text{ (高さ1cm当たり評点数)}$$
$$\{ \text{立上り部分1m当たり評点数} + (189\text{点} \times (\text{地上高} - \text{標準高}) \times \text{標準量}) + 8,550\text{点} \} \div \text{標準評点数} = \text{補正率}$$

計算例 1 : 軽量鉄骨造戸建形式住宅で地上高が 50 cm の場合 (地上高 40 cm)

$$\{(5,660 + 189 \times 10) \times 0.92 + 8,550\} \div 13,750 = 1.13$$

計算例 2 : 軽量鉄骨造事務所で地上高が 30 cm の場合 (地上高 45 cm)

$$\{(6,610 + 189 \times (-15)) \times 1.0 + 8,550\} \div 15,160 = 0.81$$

(2) 独立基礎

柱の下部のみに壺掘りで施工された基礎で、柱にかかる荷重を単独の基礎で支えている。本市においては、倉庫や工場等の家屋に見られる独立基礎に地中梁が施工してある場合は、布基礎で評価をするものとし、この場合の 1 m 当たり評点数は 11,380 点とする。

$$5,660 \text{ (立上り部分 40 cm)} \times 0.5 + 8,552 \text{ (スラブ部分)} = 11,382 \rightarrow 11,380$$

① 標準標点数

標準評点数は、根切り工事、割栗地業、鉄筋及びコンクリートを含んだ評点数である。

② 補正項目及び補正係数

ア 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。

(3) コンクリートブロック基礎

小規模かつ簡易な家屋の基礎に用いられる程度の 1 段積み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、本市においては、2 段積み以上コンクリートブロック基礎の場合については、1.2 の増点補正とする。

コンクリートブロック基礎の積算方法 (令和 6 年度基準再建築費評点基準表に関する Q & A 別紙 3 P.3. No.20)

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 m² 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)

$$540 \text{ 点 (資材費)} + 280 \text{ 点 (労務費)} = 820 \text{ 点} \rightarrow 820 \text{ 点 (単位当たり標準評点数)}$$

※基礎の高さは一段のものを想定している。

(計算例) コンクリートブロック基礎の施工量が 18m、建床面積が 20 m² の家屋の場合

$$(820 \text{ 点} \times 18\text{m}) \div 20 \text{ m}^2 = 738 \text{ 点 (1 m}^2 \text{ 当たり評点数)}$$

3 外周壁骨組

外周壁骨組とは、建物の外周壁の骨組で、主体構造部と異質の資材で施工される骨組部分をいう。

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、その外周壁骨組を評点付設する。したがって、主体構造部がS造やLGS造の場合には改めて外周壁骨組として「軽量鉄骨造」を評点付設する必要はない。また、SRC（鉄骨鉄筋コンクリート）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も別途評点付設する必要はない。

なお、胴縁については、部分別区分上では外壁仕上として扱われているので、外周壁骨組との関連で特に配慮する必要はない。

本市においては、ヨド・イナバ物置等のプレハブ方式LGS造については、外周壁骨組の評点付設を行わない。

(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。

令和6基準において、「CLTパネル」が新設されたが、想定資材は厚さ150mmの5層5プライのものである。本市においては、LGS造の戸建形式住宅用建物については、木製パネル（断熱材なし）、気泡コンクリート板、またはプレキャストコンクリート板を評点付設する。

(2) 標準量

令和6基準において、標準量の見直しがされている。外周壁の標準量は、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

① 外周壁面積の大小

令和6基準において、標準量の見直しがされたことにより補正率も変更されている。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。なお、従来は、外周壁骨組の標準量は、外壁仕上の標準量と同様であったことから、外壁仕上の補正項目「外壁仕上面積の大小」と同じ補正率であったが、令和6基準において、外周壁骨組と外壁仕上の標準量が異なっていることに留意すること。

なお、LGS造の「戸建形式住宅用建物」については、「項目別補正方式」及び「総合補正方式」の補正方法が認められているが、本市においては、「総合補正方式」によるものとする。

② 施工の程度

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り扱いとする。

4 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、主に非耐力壁を評点付設するものである。

C B造の家屋については、コンクリートブロックによって施工される間仕切壁の骨組は、「主体構造部」に含んで評価する。

軸部構造がS造及びL G S造の家屋については、不明確計算で評点付設する場合には、鉄骨及び軽量鉄骨で施工された間仕切骨組は、その間仕切面積を把握して評点付設する。

本市においては、L G S造プレハブ方式のヨド物置、イナバ物置等については、間仕切骨組の評点付設を行わない。

(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。

本市においては、L G S造の戸建形式住宅用建物については、木製パネル（断熱材無）で評点付設する。

① 石膏ボード間仕切

軽量鉄骨を芯として、強化石膏ボードを両面に2枚ずつ貼り合わせた規格化された間仕切壁で、品等については、次のとおり区分される。

「上」・・・2時間耐火のもの（21 mm + 21 mmの石膏ボードを使用）

「並」・・・1時間耐火のもの（15 mm + 15 mm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内壁仕上評点項目によっては、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、必要に応じて下地その他の評点数を控除する必要がある（固定資産税実務提要）。

下地その他が石膏ボードで積算している評点項目は次のとおり。

- ・メラミン樹脂化粧板
- ・クロス貼（上、中、並）

(2) 標準量

令和6基準において、標準量の見直しが行われている。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が示されている。

(3) 補正項目

「間仕切面積の大小」

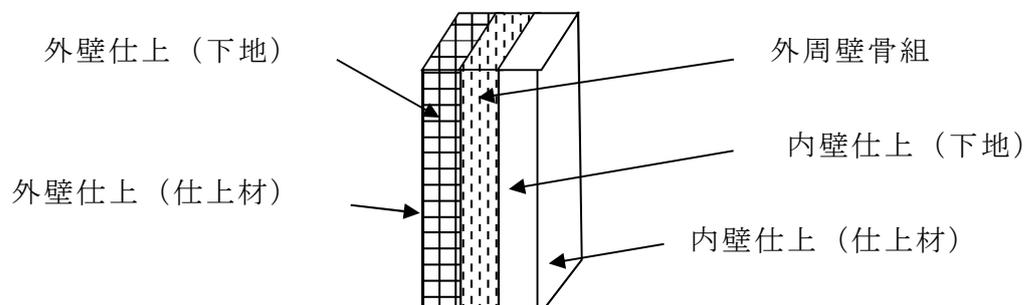
「間仕切骨組」における補正項目は、L G S 造の「戸建形式住宅用建物」及び「集合形式住宅用建物」を除き、「間仕切面積の大小」のみが示されている。

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標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。

なお、L G S 造の「戸建形式住宅用建物」については、「項目別補正方式」及び「総合補正方式」の補正方法が認められているが、本市においては、「総合補正方式」によるものとする。

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

令和6基準において、「プレハブ方式構造（プレキャストコンクリート造）」の評点項目は、近年は現場打ちコンクリートによる鉄筋コンクリート造と仕上の施工内容について大差がないとのことから削除されている。

① 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。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。本市においては、原則「並」で評点付設する。

「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

② 金属複合板（アルミ樹脂積層板、断熱材複合鋼板パネル）

着色亜鉛鉄板に硬質ポリウレタンフォーム、ポリエチレンフォームやロックウール板などの断熱材を芯材にして表面仕上をしたもの

(2) 補正項目

① 施工の程度

本市においては、特別な事情がない限り、補正值は「標準」を採用する。古材であって明らかに中古品と認められるときは、0.7の減点補正とする。

LGS造のヨド物置、イナバ物置等プレハブ方式については0.7の減点補正とする。畜舎・鶏舎等については0.8の減点補正とする。

② LGS造の「戸建形式住宅用建物」の場合

「項目別補正方式」及び「総合補正方式」の補正方法が認められているが、本市においては、「総合補正方式」によるものとする。

(3) 断熱材（加算評点項目）

本市においては、加算評点項目である断熱材については、部分別「外壁仕上」で評点付設し、「内壁仕上」では評点付設をしないものとする

(評点付設の判定)

区 分	資 材
上	グラスウールボード 50 mm厚程度 高性能グラスウール 150 mm厚程度 ビーズ法発泡ポリスチレンフォーム 120 mm厚程度 硬質ウレタンフォーム 50 mm厚程度 硬質ウレタンボード 発泡ウレタン吹付 80 mm厚 フェノールフォーム 炭化コルク ウールプレス 押出ポリスチレンフォーム 30 mm厚程度 セルローズファイバー
中	高性能グラスウール 100 mm厚程度 押出ポリスチレンフォーム 25 mm厚程度 発泡ウレタン吹付 15 mm厚程度 ロックウール 100 mm厚程度
並	高性能グラスウール 50 mm厚程度 押出ポリスチレンフォーム 20 mm厚程度 ロックウール 50 mm厚程度 住宅用グラスウール 100 mm厚程度

(4) 塗装・吹付 (加算評点項目)

上・並については次のとおり。(令和6年度基準再建築費評点基準表に関する Q&A)

上：弾性タイル相当 (防水形複層塗材 E)

アクリル酸系のゴムを成分とした複層仕上塗材で、伸縮性と弾力性のある塗膜が下地のクラックを修理し、高い防水効果を発揮する吹付塗材である。

○セメント系吹付タイル ○複層防水 (アクリル系) ○厚付 (樹脂スタッコ)

並：弾性リシン相当

骨材に細かく砕いた石や砂に樹脂やセメント、着色剤などを混ぜたものを吹き付けるため、表面がザラザラとした仕上がりとなる。

○薄付外装 (アクリルリシン)

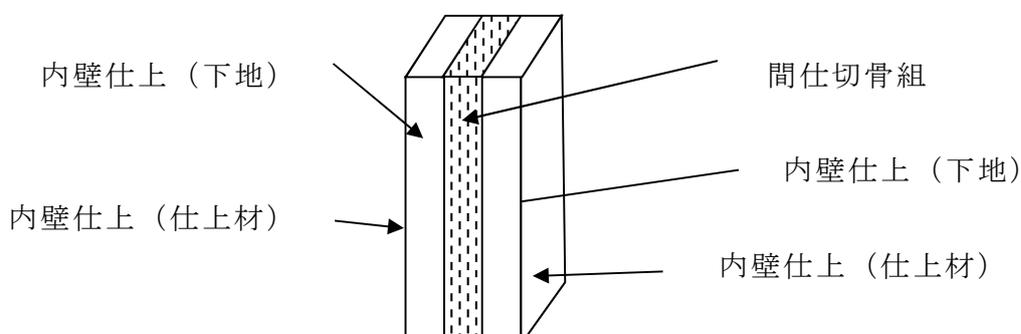
6 内壁仕上

内壁仕上とは、建物のうち周壁の仕上部分とその下地部分をいう。

非木造家屋の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。玄関と廊下の間等壁のない箇所及び建具の等の開口部と、パイプスペース等壁はあるが仕上げのない箇所を混同しないように注意すること。

非木造家屋の標準評点数には、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が、本市においては、内壁仕上と同じ評点項目で評点付設する。

令和6基準において、「プレハブ方式構造（プレキャストコンクリート造）」の評点項目が削除されている。



(1) 評点項目

① クロス貼り

内壁仕上「クロス貼」の品等は、以下のとおり区分する。

「上」…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

② 木質系壁仕上

品等の判定については、木造家屋の場合と同様である。

③ メラミン樹脂化粧板

キッチンやトイレ、脱衣所等の一部において施工されているときに評点付設を行う。

(2) L G S 造の戸建形式住宅用建物の標準評点数

L G S 造の住宅用建物の内壁仕上の標準評点数は、木製パネルが下地になるものとして積算されており、木造家屋の内壁仕上の評点項目別の合計評点数から下地その他の評点数を控除したものに標準量を乗じたものとなっている。

(3) 補正項目

① 内壁仕上面積の大小

令和6基準において、標準量の見直しがされたことにより補正係数が変更され

ている。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。

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「間仕切面積の大小」の補正率とは相違するものである。

② 施工の程度

本市においては、L G S造プレハブ方式のヨド物置、イナバ物置等については0.7の減点補正とする。

畜舎・鶏舎等については0.8の減点補正とする。

(4) 断熱材（加算評点項目）

本市においては、内壁仕上では断熱材の評点付設は行わない。

(5) 塗装・吹付（加算評点項目）

上・並については次のとおり。（令和6基準年度再建築費評点基準表に関する Q&A）
上：エポキシ樹脂相当（複層内装仕上）

エポキシ樹脂系のエマルジョンを結合材として骨材を入れた吹付塗材である。

○エポキシ樹脂系 ○パーライト吹付

並：合成樹脂エマルジョンペイント相当

塗料の成分である油や樹脂の水溶性の塗料で、E P・A E Pと呼ばれている。

○合成樹脂エマルジョンペイント ○薄付内装（じゅらく） ○ロックウール

(6) 留意事項

① 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

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されるため、下地材に石膏ボードが積算されている「クロス貼」及び「メラミン樹脂化粧板」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。

「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 1,070 点、下地その他の評点数 2,064 点

※下地の内容 軽量鉄骨胴縁、取付金物等、石膏ボード

よって、10 点未満を切り捨てた 1,070 点が「クロス貼（並）（下地控除）」の単位当たり標準評点数となる。

なお、評価システムにおいては、「石膏ボード下地控除-4, 290 点」の評点項目により評点付設すること。

② 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（GL工法）」を評点付設する。

- ③ 内壁仕上が施工されておらず、家屋内部において外壁仕上の裏地が見えているような場合、内壁仕上は「仕上なし」として施工割合に計上して評点付設する。

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。
令和6基準において、戸建形式住宅用建物における「プレハブ方式構造」の各評点項目は、削除されている。本市においては、項目別評点方式による評点付設とする。

なお、本市においては、床仕上では断熱材の評点付設は行わない。

(1) 評点項目

① 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、塩化ビニルシート相当

② 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」・・・単相フローリング、縁甲板相当

構成層が一つのフローリングで無垢材で造られたものをいう。

「中」・・・複合フローリング相当

フローリング材に表面加工を施したもので、合板や集成材を木質材料としている。

「並」・・・ラワン合板相当

③ タイル仕上

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。

「大」・・・300 mm角相当（300 mm角以上）

「中」・・・200 mm角相当（200 mm角以上 300 mm角未満）

「小」・・・100 mm角相当（200 mm角未満）

(2) 補正項目

「床仕上面積の大小」

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。

また、ユニットシャワーやユニットバス等のように床仕上が施工されていない部分については、「仕上なし」として施工割合に計上して評点付設する。

(3) L G S 造の戸建形式住宅用建物の床仕上

L G S 造の戸建形式住宅用建物については、従来、木造家屋の床仕上評点数と同じものであったが、令和6基準において、木造住宅用家屋の床仕上に含まれていた下地材等の部分が「床構造」に移行されたことにより、木造住宅用建物とは異なる積算で評点数が新設されている。

(4) 留意事項

乾式二重床について

床構造が束立床である場合に、「畳」、「木質系床仕上」、「コルクタイル」、「鉛合板」を評点付設するときは、標準評点数から乾式二重床下地に係る評点数 4,520 点を控除することとなる。

また、この控除後の評点数には、合板等の下地部分が含まれていないため、下地が施工されている場合には、下地部分を別途評点付設する必要がある。

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。

本市においては、項目別評点方式により評点付設する。なお、屋根部分に施工されている断熱材については、「天井仕上」で評点付設する。

(1) 評点項目

① 木質系天井仕上

板材、合板等、木質系の仕上材である。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。

「特」・・・網代天井、格天井、竿縁天井相当

「上」・・・和風天井、板張天井相当

「中」・・・プリント合板相当

「並」・・・ラワン合板相当

② 石膏ボード

プラスターボードともいい、天井、内壁の下地材、仕上材として施工されている。

普通板：内壁の下地材として施工されているもの（ジプトーン等）

吸音板：ボードの表面に多数の穴を開け、吸音効果を高めるボード（吸音テックス等）

③ 岩綿板

岩綿繊維（ロックウール）に不燃性の接着材を加えて板状に成型したものをいい、保温材や吸音材として施工される。品等の判定については、次のとおり。

上：15 mm厚相当の部材で凹凸の模様が施されたもの

並：9 mm厚相当の部材で平らな形状のもの

④ クロス貼

紙貼、布貼、合成樹脂壁紙全般をいう。品等の判定については、次のとおり。

上：硬質塩ビタックシート相当（より本物に近づけたもの）

中：織物クロス相当

並：ビニルクロス相当

⑤ コンクリート打放

コンクリートを型枠内に流し込んで固めた後、型枠を取り外した面をそのまま仕上面とする工法をいい、表面をリシン吹付等で仕上げるのが一般的である。品等の判定については、次のとおり。

上：型枠の木板目、継ぎ目が幾何学的に残っていて表面が磨かれて滑らかなもの

並：型枠を外した時の表面が構造体の砂利粒が防げる程度のもの

(2) 標準量

延べ床面積 1.0 m²当たり 1.0 m²である。

ただし、「工場、倉庫用建物」にあつては延べ床面積 1.0 m²当たり 0.70 m²、LGS 造「工場、倉庫用建物」にあつては、延べ床面積 1.0 m²当たり 0.21 m²とされている。

(3) 補正項目

① 天井仕上面積の大小

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。

【補正係数の求め方】

天井仕上面積の大小の補正係数＝天井仕上げ面積÷延べ床面積

② 施工の程度

本市においては、LGS造プレハブ方式のヨド物置、イナバ物置等については0.7の減点補正とする。

畜舎・鶏舎等については0.8の減点補正とする。

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。

屋根を大別すると陸屋根及び勾配屋根に区分される。

(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」で評点付設を行うこととなる。

① 瓦

本市においては、住宅用に供される家屋については、原則として「中」を適用する。

「並」は住宅以外に施工されるセメント瓦相当である。

② 塗装亜鉛めっき鋼板

本市においては、品等の判定については、次のような基準によって行う。

「平板」・・・ガルバリウム鋼板で木造下地があるもの

「折板」・・・ガルバリウム鋼板で下地がないもの、トタン相当

③ 繊維強化セメント板

セメントに人工繊維等を混ぜて作られており、瓦に比べて軽量で耐震性に優れている。

本市においては、品等の判定については、次のような基準によって行う。

「化粧スレートボード」・・・コロニアル相当

「スレート波板」・・・スレート相当

(2) 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、相乗して相乗率を決定する。

① 勾配の大小

全用途について、屋根構造と同様である。

② 軒出の大小

全用途について、屋根構造と同様である。

③ 施工の程度

本市においては、L G S造プレハブ方式のヨド物置、イナバ物置等については、0.7の減点補正とする。

畜舎・鶏舎等については0.8の減点補正とする。

(3) L G S造の戸建形式住宅用建物の屋根仕上

L G S造の戸建形式住宅用建物については、従来、木造家屋の屋根仕上評点数と同じものであったが、令和6基準において、木造家屋の屋根仕上に含まれていた下地材等の部分が「屋根構造」に移行されたことにより、木造住宅用の評点数とは異なる積

算で評点数が新設されている。

本市においては、L G S造の住宅用建物の勾配屋根に係る「ステンレス板」の標準評点数は、10,710点とする。

ステンレス板の標準評点数 = $(2,694 + 2,192 + 2,770) \times 1.4 = 10,718 \rightarrow 10,710$ 点

木造資材費 木造労務費 下地材等 標準量

(4) 留意事項

① 屋根の形式による補正

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されているが、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。

② 天窓（トップライト）（加算項目）

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。屋根仕上で加算し、天窓が施工された天井仕上については、「仕上なし」とする。

1 1 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、取りはず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って建具を取り付ける部分である。

(1) 評点項目

住宅用（戸建、集合形式）建物については、原則「中」を付設する。

その他の用途の家屋については建具の種類に応じて以下のとおり付設する。

① 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	引き違い戸
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 上記2区分以外のもの

② 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

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」 … 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

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」 … 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。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。

エ 玄関戸

玄関ユニットを評点付設するためのもので、品等の判定については、概ね次のような基準によって行う。

「上」 … 両開きのもの

「中」 … 親子開きのもの

「並」 … 片開きのもの

オ 障子

障子を評点付設するもので、本市では、原則、「並」で評点付設する。

カ 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

キ 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をいう。

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

③ 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

④ シャッター開閉装置

前記カ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、設置されてい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（煙感知機器連動型）」 … 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。

⑤ 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、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。

⑥ ガラス

ガラスはその材質によって、上記のとおり評点項目が細分化されている。

評点項目		解説
板ガラス (並)	フロート板 ガラス	一般的な透明のガラスで単層のもの。ガラスの厚さ(3mm、5mm、6mm)により、評点項目が分かれている。
	型板ガラス	ガラス面に型模様を押し付けて作られたもので、光を拡散するとともに、視線を適度に遮ることができるもの。
	網入型板 ガラス	格子状のワイヤーがガラス内に入っているもの。片面に型模様のある型板ガラスのものと表面を研磨した磨き板ガラスのものに評点項目が分かれており、さらに、磨き板ガラスについてはガラスの厚さにより細分化されている。
板ガラス (中)	網入型板 ガラス磨き板	
	熱線吸収 ガラス	断熱ガラスともいい、熱線を吸収する微量の金属酸化物を混ぜて作られるため、淡青色や淡灰色等を呈している。
	合わせガラス	2枚のガラスの間にフィルム等を挟み接着したもので、防犯用等に使用される。フロートガラスを接着したものと熱線吸収ガラスを接着したもので評点項目が分かれ、それぞれガラスの厚さにより細分化されている。
	強化ガラス	ガラスを加熱及び急冷することで強化処理された、耐衝撃性に優れるもの。フロート板ガラス又は熱線吸収ガラスのいずれを用いるかで評点項目が分かれ、それぞれガラスの厚さにより細分化されている。
	複層ガラス	2枚のガラスの間に空気の層を有するもので、ペアガラスとも呼ばれる。また、中空層の外部側に低放射性能を発揮する特殊金属膜をコーティングしたものについては、低放射(Low-E)ガラスと呼ばれる。2枚のガラスの組み合わせ及びガラスの厚さにより評点項目が細分化されている。
	熱線反射 ガラス	プラスチック製の網をアルミニウムで薄く被覆したものを中間に入れることで、日光の熱線を遮断できるもの。

(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 m²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

① 種類

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。

② 施工の程度

本市においては、ガラスが半分の場合については、評価システムでは 0.5 の減点補正の調整が必要である。また、畜舎・鶏舎等については 0.8 の減点補正とする。

1 2 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ものである。

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ものである。

(1) 評点項目

① 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判断する。

なお、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。

② 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判断する。

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。また、計算単位は、カウンターと同様である。

1 3 建築設備

家屋の評価に当たり家屋に含めて評価する建築設備については、「家屋の建築設備の評価上の取扱いについて」（平成 12 年 1 月 28 日付け自治評第 5 号各道府県総務部長あて自治省税務局資産評価室長通知）を参照。

非木造家屋のうち、L G S 造にかかる建築設備の評価方法は、L G S 造の施工方法の特殊性を考慮して、木造家屋と同様の方法によって評価することされている。

R C 造又は S 造のうち簡易な構造の家屋について、その構造の程度により当該適用すべき再建築評点基準表における建築設備の評価方法によることが不相当と認められる場合には、L G S 造にかかる建築設備の評価方法によることとしても差し支えない。

比較的小規模な戸建形式住宅用建物である場合は、木造家屋評点基準表の「戸建形式住宅用建物」の部分別「建築設備」の評点項目（総合評点方式を含む。）を転用しても差し支えない。

なお、設備数によって再建築評点数を求める場合は、電灯コンセント配線の設備数には、スイッチが加わることに留意する。

(1) 電気設備

① 電灯設備

建物の照明器具及び小型電気機器類を接続するためのコンセント配線設備であり、配管、配線及びコンセント等の資材費及び労務費から積算されている。

ア 計算単位

評価対象家屋の「延べ床面積」とする。

イ 補正項目及び補正係数

「工場、倉庫用建物」の部分別「建築設備」の評点項目「電灯設の補正項目「明るさ」は以下により判断する。なお、「工場、倉庫用建物」以外には補正項目は設けられていない。

補正係数	判 断 基 準
増点補正 (2.0)	「明るさを必要とするもの」とは、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
標準 (1.0)	「普通のもの」とは、普通の視作業を行う工場等で標準的な明るさで良いもの
減点補正 (0.5)	「明るさを必要としないもの」とは、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

ウ 留意事項

電灯やコンセントの施工数量が図面等により明確に把握できる場合で、極端に施工箇所数が少ない場合は、木造家屋再建築費評点基準表の住宅用建物から「項目別評点方式」の標準評点数を転用し評点付設を行って差し支えない。

② 軽量鉄骨造建物及び「戸建形式住宅用建物」の電気設備

ア コンセント配線

施工箇所の集計方法については、施工されている器具本体の台数及びコンセントの「箇所数」を合計する。そのため、2連式の器具であっても1箇所、ダブルコンセントであっても1箇所として取り扱う。

イ スイッチ配線

ひとつのスイッチプレートに複数のスイッチが設置している場合は、それぞれの個数1箇所として取り扱う。

ウ 照明設備

屋内用や屋外用、蛍光灯用、白熱灯用及びLED灯等その種類は様々であるが、評点付設を行う上では区別する必要はなく、照明設備の合計個数をもって補正を行う。ただし、照明設備で評価する設備は、家屋と構造上一体となっているものに限られるため、取り外しが容易で、自在に移動できるもの及び消耗品に属するものは評価対象外となる。主に住宅などの居室の天井に取り付けられるシーリングライトは、取り外しが容易であり、家屋と構造上一体となっているとはいえ、照明設備としての評価には含めない。

(2) 衛生設備

① 軽量鉄骨造建物及び「戸建形式住宅用建物」の衛生設備

木造家屋における「衛生設備」と同様に、衛生器具ごとに評点項目が設定されている。なお、標準評点数は、器具のみの評点数で器具に付随する枝管の評点数は含まれていない。

② 前記①以外の非木造建物の衛生設備

木造家屋における「衛生設備」と同様に、衛生器具ごとに評点項目が設定されている。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。内訳については、下表のとおり。

令和6基準 衛生器具設備の標準評点数内訳

評点項目	衛生器具標準評点数	給水設備分 岐管評点数	排水設備分 岐管評点数	給湯設備分 岐管評点数	ガス設備分 岐管評点数	標準評点数
使用口	1,100	4,150	3,440			8,690
和式水洗式便器	47,690	4,150	3,440			55,280
洋式水洗式便器	64,400	4,150	3,440			71,990
小便器水洗式便器	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
浴槽（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		374,500
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	192,500	4,150	3,440	4,150		204,320
流し台（ステンレス）	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

（令和6基準年度再建築費評点基準表に関するQ & A追加No.8）

(3) 冷暖房設備（LGS造「戸建形式住宅用建物」）

① 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る。通常の壁掛式の家庭用ルームエアコンは家屋と一体となっていないため評価対象外である。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。計算単位の「対象床面積」は、空調設備の吹き出し口が設置されている部屋単位の床面積とし、廊下、トイレ等吹き出し口のない部分については除外する。

標準評点数には、換気機能を含めて積算されていないため、換気機能が設備されている場合は、別途評点付設する。

② 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。

(4) 空調設備

空気調和設備の略称で、建物内の冷房、暖房のほか、換気、空気浄化の機能も併せて持つ設備で、冷・暖房設備とは定義を異にする。

① 個別空調方式

個別空調方式は、室外機と室内機を組み合わせたヒートポンプ方式の空調機で、建物全体に分散させて配置する方式の空調設備である。

パッケージエアコンは、主に中小規模の事務所店舗用に施工されているもので、室外機と室内機が1対1の関係の空調設備をいい、建物内に分散配置してある。

マルチエアコンは、室外機1に対して容量内で複数の室内機を使用し、機能できる空調機である。

標準評点数は、マルチユニット機器またはパッケージ機器、換気用機器（送風機、吹き出し口、ダンパー等）、バルブ、自動制御機器等の資材費および労務費からなる対象床面積1.0㎡当たりのものである。

空調設備で評価したものについては、空調設備において換気の機能を併せ持っているため、「換気設備」を別途評価する必要はない。ただし、部分空調を行っている建物で、空調のない部分に換気設備等がある場合には換気設備の評価を行う。

(5) 換気設備（「戸建形式住宅用建物」「集合形式住宅用建物」）

令和6基準において、非木造家屋再建築費評点基準表の名称が、「戸建形式住宅用建物」「集合形式住宅用建物」に区分されている。

換気設備とは、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。

① 補正項目

ア 機能

戸建形式住宅用建物	補正係数
全熱交換器付き、顕熱交換器付き、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

集合形式住宅用建物	補正係数
全熱交換器付き、顕熱交換器付き、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、概ね延べ床面積に比例することから、廊下、トイレ、浴室を含む。

ウ 留意事項

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。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。

(6) 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。本市においては、天井扇は、換気設備で評価するため、「換気扇」として評価する設備は壁に取り付けられたものとする。なお、径が 10 cm 程度の換気扇は、木造住宅に施工されるものと同程度のため、木造家屋再建築費評点基準表の「換気扇・換気口」を流用し評点付設する。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ことになる。

① 補正項目及び補正係数

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 50 cm のもの	1.60
直径 40 cm のもの	1.00
直径 30 cm のもの	0.80

(7) 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ものである。

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。

① 補正項目

感知方式

1 台でも煙感知器があれば、「標準：1.0（煙感知器のあるもの）」とする。

1 4 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行い、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。

標準評点数の積算内容	水盛・遣方、墨出し、現寸型板、外部足場、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 m²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 m²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

令和 6 基準において、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（延べ床面積）に概ね比例することから、従来の「仮設工事の難易」「建物の程度」の補正項目が削除され、新たに「規模」のみの補正項目に変更されている。

① 規模

非木造家屋における用途別区分ごとの仮設工事の補正值の上限値、下限値とそれに相当する床面積は次のとおりである。

【参考】非木造家屋の仮設工事の上限値、下限値とそれに相当する床面積

用途別区分		上限値	増 点	標 準	減 点	下限値
戸建形式 住宅用	延べ床面積	330 m ²	220 m ²	110 m ²	55 m ²	55 m ²
	補正係数	1.18	1.09	1.00	0.91	0.91
集合形式 住宅用	延べ床面積	10,000 m ²	3,000 m ²	1,800 m ²	330 m ²	165 m ²
	補正係数	1.23	1.11	1.00	0.70	0.67
事務所、 店舗用	延べ床面積	10,000 m ²	10,000 m ²	3,000 m ²	1,000 m ²	165 m ²
	補正係数	1.08	1.08	1.00	0.76	0.67
病院用、 ホテル用	延べ床面積	10,000 m ²	10,000 m ²	3,000 m ²	1,000 m ²	165 m ²
	補正係数	1.10	1.10	1.00	0.71	0.60
工場、 倉庫用	延べ床面積	10,000 m ²	10,000 m ²	3,000 m ²	1,000 m ²	165 m ²
	補正係数	1.09	1.09	1.00	0.74	0.64

【参考】軽量鉄骨造家屋の仮設工事の上限値、下限値とそれに相当する床面積

用途別区分		上限値	増 点	標 準	減 点	下限値
戸建形式 住宅用	延べ床面積	330 m ²	220 m ²	110 m ²	55 m ²	55 m ²
	補正係数	1.18	1.09	1.00	0.91	0.91
集合形式 住宅用	延べ床面積	1,800 m ²	1,000 m ²	165 m ²	85 m ²	85 m ²
	補正係数	1.47	1.24	1.00	0.92	0.92
事務所、 店舗用	延べ床面積	3,000 m ²	1,000 m ²	165 m ²	85 m ²	85 m ²
	補正係数	1.48	1.14	1.00	0.94	0.94
工場、 倉庫用	延べ床面積	3,000 m ²	1,000 m ²	330 m ²	85 m ²	85 m ²
	補正係数	1.37	1.09	1.00	0.82	0.82

1 5 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 m² 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 m² 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。

本市においては、特段の理由がない限り標準：1.0（普通のもの）とし、工場、倉庫用建物については、外階段がある場合を除き 0.5 の減点補正とする。

(3) 留意事項

L G S 造「戸建形式住宅用建物」について

L G S 造の「戸建形式住宅用建物」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。

令和6年4月1日作成