

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

家屋に関する調査研究

—木造家屋評価における部分別「柱・壁体」及び「屋根」の見直し（簡素化・合理化）—

平成31年3月

一般財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

固定資産税は、市町村を支える基幹税目として重要な役割を果たしてきておりますが、課税情報の公開の促進等を背景に、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心はますます高まっております。

当評価センターは、昭和53年5月設立以来、調査研究事業を主要事業として位置付け地方公共団体に固定資産税に関し必要な情報を提供してまいりました。

本事業では、その時々固定資産税を巡る諸課題をテーマに、学識経験者、地方団体の関係者等をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行っておりますが、本年度は4つの調査研究委員会において、固定資産税制度、固定資産評価制度に関して、専門的な調査研究を行ってまいりました。

このうち家屋に関する調査研究委員会においては、「木造家屋評価における部分別「柱・壁体」及び「屋根」の見直し（簡素化・合理化）」について調査研究を行いました。

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

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

平成31年3月

一般財団法人資産評価システム研究センター
理 事 長 細 谷 芳 郎

平成30年度 家屋に関する調査研究委員会 委員名簿

委員長	吉田 倬郎	工学院大学名誉教授
副委員長	小松 幸夫	早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科教授
委員	中城 康彦	明海大学不動産学部長 不動産学研究科長 教授
	三橋 博巳	前資産評価政策学会会長
	堤 洋樹	前橋工科大学工学部建築学科准教授
	森田 芳朗	東京工芸大学工学部建築学科准教授
	江口 亨	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院准教授
	内藤 潔	清水建設株式会社建築総本部 設備本部 設備技術部 上席マネジャー
	蛭原 照光	株式会社大林組東京本店建築事業部設備調達部長
	橋本 真一	一般財団法人建設物価調査会総合研究所部長
	壁谷 英雄	一般社団法人プレハブ建築協会業務第二部長
	平井 敏彦	一般財団法人日本不動産研究所公共部上席主幹
	藤田 ますみ	東京都主税局資産税部資産評価専門課長
	岡田 茂樹	神戸市行財政局主税部固定資産税課長
	高間 勝三	千葉県財政局税務部課税管理課長

(順不同、敬称略)

平成31年3月現在

家屋に関する調査研究委員会

【審議経過】

- 第1回委員会〔平成30年6月7日（木）〕
 - 議題（1）委員長・副委員長の指名について
 - （2）平成30年度研究テーマ等について
 - （3）その他

- 第2回委員会〔平成30年8月2日（木）〕
 - 議題（1）部分別「柱・壁体」の見直しについて①
 - （2）その他

- 第3回委員会〔平成30年10月19日（金）〕
 - 議題（1）部分別「柱・壁体」の見直しについて②
 - （2）部分別「屋根」の見直しについて

- 第4回委員会〔平成31年1月10日（木）〕
 - 議題（1）部分別「柱・壁体」の見直しについて③
 - （2）平成30年度家屋に関する調査研究委員会報告書骨子（案）について

- 第5回委員会〔平成31年2月20日（水）〕
 - 議題（1）残された論点の検討について
 - （2）平成30年度家屋に関する調査研究委員会報告書（案）について

目 次

I	調査研究の目的	1
II	現状と課題	1
III	評価の見直し案に関する検討	2
1	部分別「柱・壁体」の見直し	2
(1)	各構法の概要及び評価方法について	2
①	各構法の概要	2
②	各構法の評価方法	3
(2)	統合の根拠について	4
①	必要壁量	4
②	木材量	5
③	まとめ	9
(3)	評点項目の統合に関する諸課題の検討について	10
①	標準評点数の積算に当たって想定する構法	10
②	計算単位の設定	10
③	各部材の部分別区分の整理	11
④	各部分別区分の名称の変更	12
⑤	各用途の標準量の設定	12
⑥	部分別「壁体」における補正項目の設定	16
⑦	部分別「基礎」「外壁」「内壁」における補正項目の設定	23
⑧	各部分別の内容（固定資産評価基準第2節23）の見直し	32
⑨	その他	33
2	部分別「屋根」の見直し	34
(1)	補正項目「屋根の形式」の見直し	34
(2)	補正項目「下屋の多少」の見直し	35
IV	今後の課題	36
1	標準評点数及び補正係数等の設定	36
2	関連項目の検討	36
V	まとめ	37
1	部分別「柱・壁体」における評点項目の統合	37
2	部分別「屋根」の補正項目の見直し	38
3	別表第8「再建築費評点基準表」の見直し	38
4	総括	38
	別添資料	
	固定資産評価基準 別表第8 木造家屋再建築費評点基準表（案）	39

I 調査研究の目的

納税者及び自治体より家屋評価の簡素化・合理化が求められている。このような中、評価件数に占める割合が最も多い木造家屋について、部分別「柱・壁体」の評価方法及び部分別「屋根」の補正項目に着目し、見直しに向けた調査研究を行うこととした。

II 現状と課題

- 現行の固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）では、評価対象となる家屋の構法に応じて評点項目を使い分けなければならない、作業が煩雑になっている。
- 部分別「柱・壁体」における軸組構法の評点項目（真壁造柱、大壁造柱）について、現行の評価基準では、柱の太さによって細分化されているが、例えば大壁造柱の家屋の場合は、柱の太さを目視で確認することができないため、評点の付設に当たって苦慮する場面が多い。
- 専用住宅用建物及び共同住宅用建物以外の用途については、枠組壁構法及び木製パネル構法に関する評点項目が用意されておらず、自治体からは他の用途についても点数を示すよう要望が上げられている。
- 木造家屋の補正項目の中には、昨今の建築事情にそぐわないものが見受けられ、合理的な評価の妨げになっている。

Ⅲ 評価の見直し案に関する検討

以上の現状と課題を踏まえ、研究テーマを木造家屋評価における部分別「柱・壁体」及び「屋根」の見直し（簡素化・合理化）とし、具体的な検討項目を次のとおり設定した。

1 部分別「柱・壁体」の見直し

部分別「柱・壁体」の評点項目は、「大壁造柱」「真壁造柱」「木製パネル・枠組壁体」の3つに大別されている。また、「大壁造柱」「真壁造柱」については、柱の太さ別にさらに3～4種類に分けられている。木造家屋の評価に当たっては、このように細分化された評点項目の中から、該当するものを選び出して評点を付設することになるが、図面が入手できない場合では判別が困難であり、評価事務の負担になっている。

また、枠組壁構法・木製パネル構法については、一部の用途にしか評点項目が設定されていないが、他の用途でも建築例が散見される状況となってきた。

そこで当委員会では、部分別「柱・壁体」の評点項目を一つに統合することによって、これらの課題を解決することを目標として、下記のとおり検討を行った。

(1) 各構法の概要及び評価方法について

具体的な検討に入る前に、まず、現行の評価基準で想定している木造家屋の構法とそれらの評価方法について、次のとおり整理・確認した。

① 各構法の概要

表1 各構法の概要

構 法	概 要
軸組構法	柱と横架材（梁、桁、胴差し）を主な部材とする構造。
枠組壁構法	枠状に組まれた木材に構造用合板を打ち付け、面的な床や壁を主な部材とする構造。
木製パネル構法	あらかじめ工場で生産されたパネルを組み立てて、面的な床や壁を主な部材とする構造。

② 各構法の評価方法

現行の評価基準においては、軸組構法の場合は、次の再建築費評点基準表の青色の部分、枠組壁構法・木製パネル構法の場合は、赤色の部分を適用して評価する。なお、枠組壁構法と木製パネル構法は、コスト差が僅少であることから、同じ評点項目で評価する仕組みとなっている。

表2 平成30基準年度 固定資産評価基準 別表第8 木造家屋再建築費評点基準表 (一部抜粋)

部分別	評点項目及び標準評点数			標準量	補正項目及び補正係数				計算単位			
					補正項目	増点補正率	標準	減点補正率				
柱	真壁造柱	15.0cm 角	17,330	延べ床面積一・〇平方メートル当たり使用本数〇・七〇本	項目別補正方式	本数の多少	1.6 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積		
		13.5cm 角	9,190				外周壁体部の大部分の柱間が0.9mのもの 小部屋の多いもの	外周壁体部の60～70%の柱間が1.8mのもの	外周壁体部の大部分の柱間が1.8mのもの 大部屋のあるもの			
		12.0cm 角	7,400		柱の長さ	1.2 ←	1.0	→ 0.8				
		10.5cm 角	6,080			3.6m程度のももの	3.0m程度のももの	2.4m程度のももの				
	大壁造柱	13.5cm 角	7,760		施工の程度	1.2 ←	1.0	→ 0.9				
		12.0cm 角	6,590			程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの				
		10.5cm 角	5,610		総合補正方式	施工量の多少	1.9 ←	1.0	→ 0.6			
								多いもの	普通のもの		少ないもの	
								1.2 ←	1.0		→ 0.9	
								程度の良いもの	普通のもの		程度の悪いもの	
壁 体	木製パネル・枠組壁体 〔断熱材が使用されていない場合は15,200を用いること。〕	壁 体	16,740	延べ床面積一・〇平方メートル当たり二・〇平方メートル	項目別補正方式	平面の形状等	1.1 ←	1.0	→ 0.9	床面積		
							凹凸の多いもの 細長いもの	延べ床面積100㎡程度で長方形形状のもの	正方形に近いもの			
					室数の多少	1.1 ←	1.0	→ 0.9				
						小部屋の多いもの	普通のもの	大部屋の多いもの				
					開口率の大小	1.1 ←	1.0	→ 0.8				
						小さいもの	普通のもの	大きいもの				
					階高	1.1 ←	1.0	→ 0.9				
						3.0m程度のももの	2.7m程度のももの	2.4m程度のももの				
施工の程度	1.1 ←	1.0	→ 0.9									
	程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの									
総合補正方式	施工量の多少	1.5 ←	1.0	→ 0.6								
		多いもの	普通のもの	少ないもの								
施工の程度	程度の良いもの	1.1 ←	1.0	→ 0.9								
		普通のもの	程度の悪いもの									

(2) 統合の根拠について

部分別「柱・壁体」の評点項目を統合する根拠として、家屋の性能（必要壁量）と木材量に注目して、下記のとおり検討を行った。

① 必要壁量

木造家屋の設計に当たっては、地震時に発生する水平力（地震力）及び台風時に発生する水平力（風圧力）に建物が耐えられるように、耐力壁を釣合い良く配置しなければならない。

具体的に必要とされる壁量は、構法ごとに基準が定められており、軸組構法については建築基準法施行令第46条第4項に、枠組壁構法及び木製パネル構法については平成13年国土交通省告示第1540号第5第5号に規定されている。

それぞれ根拠となる法令は異なるが、必要壁量は、表3及び表4のとおり同じ数値が示されている。つまり、どの構法であっても設計上必要とされる耐力壁の量は変わらないということである。

表3 2階建て建築物における地震力に対する床面積当たりの必要壁量

屋根の種類	床面積当たりの必要壁量（単位：m/m ² ）		
	平屋	2階建	
		1階	2階
重い屋根	0.15	0.33	0.21
軽い屋根	0.11	0.29	0.15

表4 2階建て建築物における風圧力に対する見付面積当たりの必要壁量

区 域	見付面積当たりの必要壁量 （単位：m/m ² ）
特定行政庁がしばしば強い風が吹くと指定した区域	0.50～0.75 の範囲内において特定行政庁が定めた数値
上記以外の区域	0.50

② 木材量

議論において、「昨今の家屋は、性能規定に基づいて建築されており、基準上必要とされる最低限度の性能を満たすための木材量には大差がないのではないか」という意見があったことから、以下のとおり検討を行った。

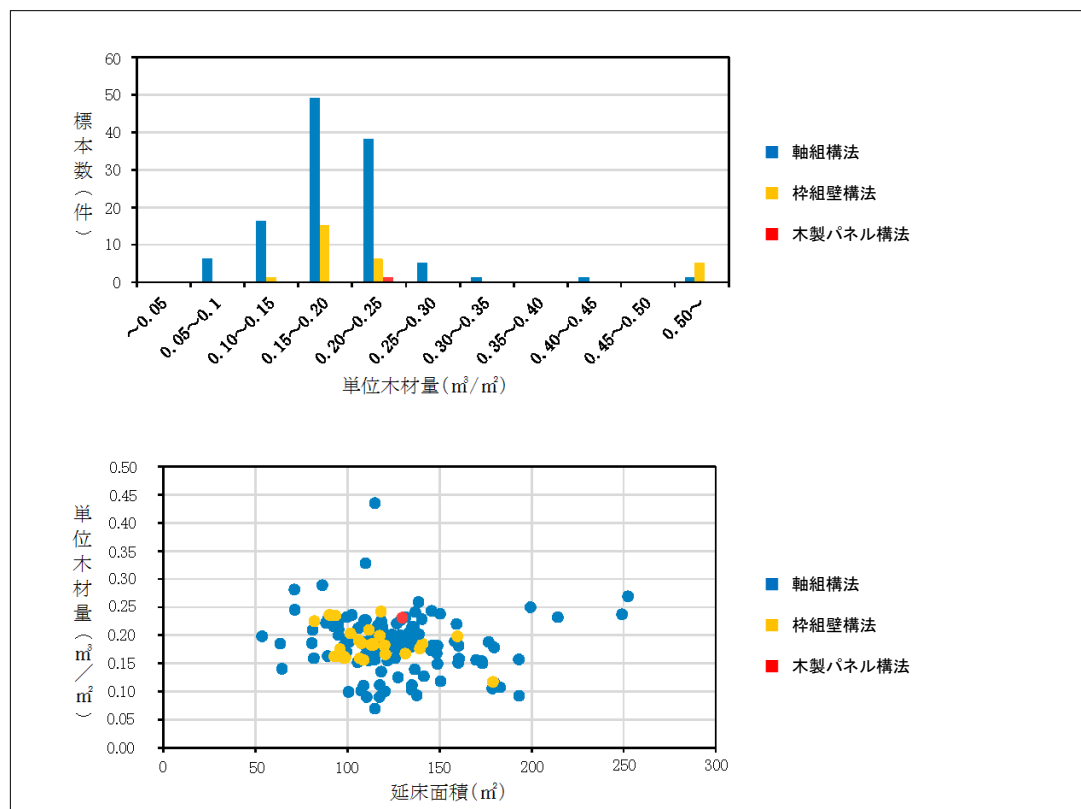
ア. 一棟全体の木材量の比較

(一財) 建設物価調査会の「個人住宅建築工事費調査 (2016年)」によると、延べ床面積 1.0 m² 当たりの一棟全体の木材量は、「軸組構法」と「桝組壁構法」で大きな差はないことが分かった。

表5 延べ床面積 1.0 m² 当たりの木材量

構法	標本数	最小値	中央値	平均値	最大値	標準偏差
軸組構法	117件	0.069m ³	0.187m ³	0.191m ³	0.783m ³	0.076
桝組壁構法	27件	0.117m ³	0.191m ³	0.356m ³	1.290m ³	0.367
木製パネル構法	1件	0.231m ³	0.231m ³	0.231m ³	0.231m ³	-

図1 延べ床面積 1.0 m² 当たりの木材量に関するグラフ及び分布図



(※「個人住宅建築工事費調査 (2016年)」より抽出。)

※はずれ値（極端に木材量の多いもの）による影響が大きいため、平均値ではなく、中央値で比較を行った。

※「木製パネル構法」は、標本数が1件と極めて少ないため、単純な比較が難しい。

イ. 「柱・壁体」部分の木材量の比較

アの結果は、一棟全体の木材量を積算したものであり、例えば小屋組や床組等、評価基準で想定する「柱・壁体」以外の部分も含んだ木材量となっている。

「柱・壁体」に絞って木材量を比較すべきという意見があったことから、モデルケースを挙げ、構法別に木材量の試算を行った。

なお、試算に当たっては、下記に留意した。

- ・ 壁延長 3.64m 当たりの 1 階の「柱・壁体」の木材量を試算する。
- ・ 壁倍率が 5 倍（最大）の場合と 3 倍（標準）の場合の 2 パターンを想定する。（但し、木製パネル構法に関しては、構造上、壁倍率が 5 倍未満にならないため、3 倍の場合については考慮しない。）

試算の結果は、表 6 のとおりである。

「柱・壁体」に相当する部分のみを取り出して試算した場合においても、各構法の木材量の差は、僅少であった。

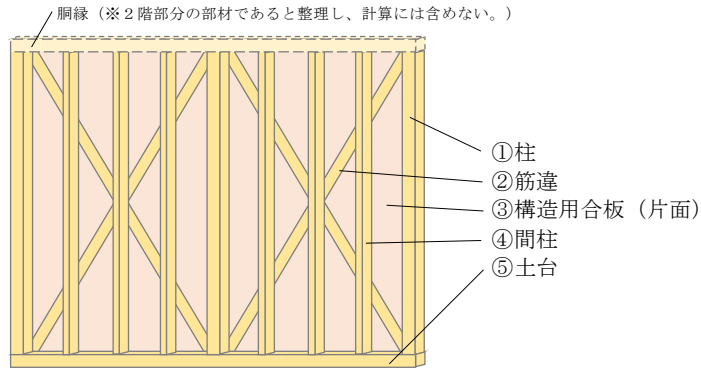
表 6 構法別・壁倍率別の木材量の比較表

構 法	壁倍率 5 倍	壁倍率 3 倍
軸組構法	0.2920m ³	0.2175m ³
枠組壁構法	0.2846m ³	0.2179m ³
木製パネル構法	0.2919m ³	—

図2 構法別・壁倍率別の木材量の試算結果

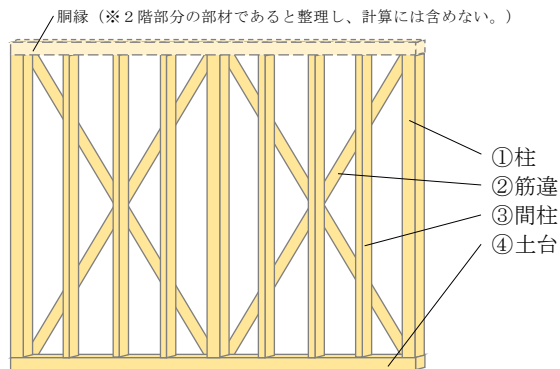
<軸組構法>

壁倍率5倍の場合



部位	幅(cm)	厚さ(cm)	長さ(cm)	本数	体積	単位
①柱	10.5	10.5	273	3	90,295	cm ³
②筋違	9	3	328	4	35,435	cm ³
③構造用合板	91	0.75	273	4	74,529	cm ³
④間柱	10.5	3	273	6	51,597	cm ³
⑤土台	10.5	10.5	364	1	40,131	cm ³
					291,987	cm ³
					0.2920	m ³

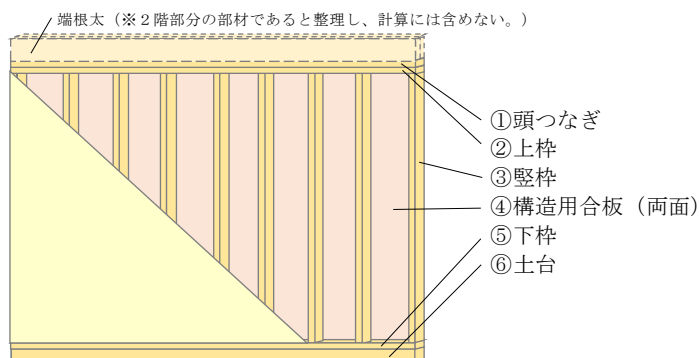
壁倍率3倍の場合



部位	幅(cm)	厚さ(cm)	長さ(cm)	本数	体積	単位
①柱	10.5	10.5	273	3	90,295	cm ³
②筋違	9	3	328	4	35,435	cm ³
③間柱	10.5	3	273	6	51,597	cm ³
④土台	10.5	10.5	364	1	40,131	cm ³
					217,458	cm ³
					0.2175	m ³

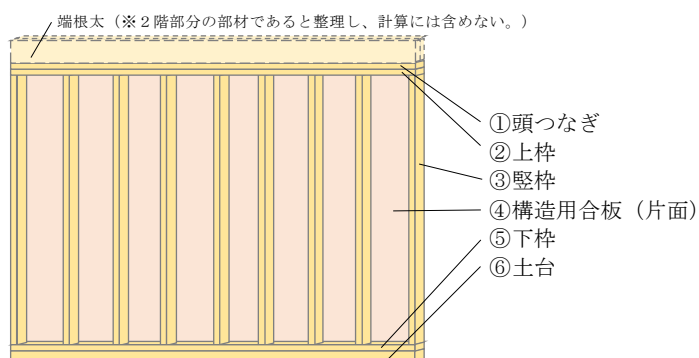
< 枠組壁構法 >

壁倍率 5 倍の場合



部位	幅(cm)	厚さ(cm)	長さ(cm)	本数	体積	単位
①頭つなぎ	8.9	3.8	182	2	12,310	cm ³
②上枠	8.9	3.8	182	2	12,310	cm ³
③縦枠	8.9	3.8	244	9	74,269	cm ³
④構造用合板	91	0.75	244	8	133,224	cm ³
⑤下枠	8.9	3.8	182	2	12,310	cm ³
⑥土台	10.5	10.5	182	2	40,131	cm ³
					284,555	cm ³
					0.2846	m ³

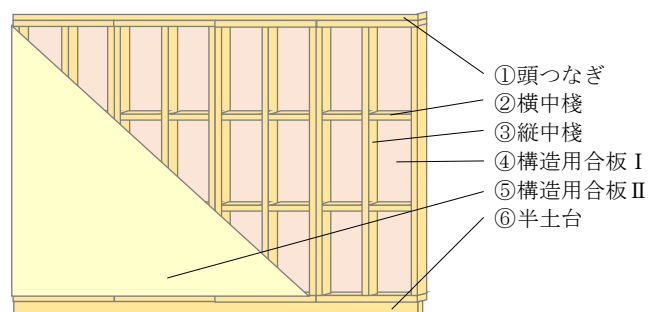
壁倍率 3 倍の場合



部位	幅(cm)	厚さ(cm)	長さ(cm)	本数	体積	単位
①頭つなぎ	8.9	3.8	182	2	12,310	cm ³
②上枠	8.9	3.8	182	2	12,310	cm ³
③縦枠	8.9	3.8	244	9	74,269	cm ³
④構造用合板	91	0.75	244	4	66,612	cm ³
⑤下枠	8.9	3.8	182	2	12,310	cm ³
⑥土台	10.5	10.5	182	2	40,131	cm ³
					217,943	cm ³
					0.2179	m ³

<木製パネル構法>

壁倍率 5 倍の場合



部位	幅(cm)	厚さ(cm)	長さ(cm)	本数	体積	単位
①頭つなぎ	9	4.5	182	2	14,742	cm ³
②横中棧	9	4.5	91	16	58,968	cm ³
③縦中棧	9	4.5	244	12	118,584	cm ³
④構造用合板 I	91	0.4	244	4	35,526	cm ³
⑤構造用合板 II	91	0.5	244	4	44,408	cm ³
⑥半土台	12	4.5	182	2	19,656	cm ³
					291,884	cm ³
					0.2919	m ³

③ まとめ

以上①、②の結果から、昨今の家屋は、性能規定に基づいて建築されているため、どの構法であっても設計上必要とされる壁量は同じであり、また、実際に使用される木材量にも大差がないものと考えられる。

(3) 評点項目の統合に関する諸課題の検討について

部分別「柱・壁体」の評点項目の統合に際して生じる諸課題について、次のとおり整理した。

① 標準評点数の積算に当たって想定する構法

標準評点数の積算に当たっては、標準的な構法の家屋を設定し、使用されている資材の価格を積み上げて点数を求める必要がある。

国土交通省の建築着工統計調査報告（平成 29 年度）によると、軸組構法は、新設住宅着工戸数の 7 割以上（約 73%）を占めており、最も一般的な構法と言えることから、これを標準として、標準評点数を積算するものとする。

② 計算単位の設定

現行の評価基準における計算単位は、構法によって異なっており、整理すると次のとおりとなる。

表 7 現行の評価基準における各構法の計算単位

構 法	計算単位
軸組構法	延べ床面積 1.0 m ² 当たりの“柱の使用本数”
枠組壁構法・木製パネル構法	延べ床面積 1.0 m ² 当たりの“壁の見付面積”

評点項目の統合に当たっては、計算単位も統一する必要があるが、軸組構法の場合、柱・筋違・合板等で壁が形成されており、その量を「見付面積」で捉えることが可能なことから、枠組壁構法・木製パネル構法と平仄を合わせ、統合後の標準量は「見付面積」とする。

③ 各部材の部分別区分の整理

現行の評価基準では、「軸組構法」と「枠組壁構法・木製パネル構法」で、「外壁」「柱・壁体」「内壁」の各部材の部分別区分が異なっており、図で示すと次のとおりとなる。

図3 現行の評価基準における軸組構法の各部分別の区分

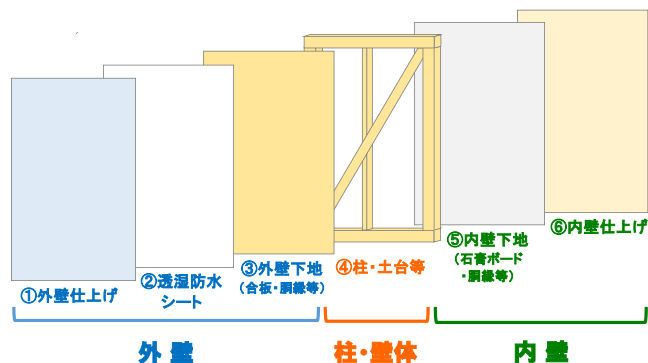
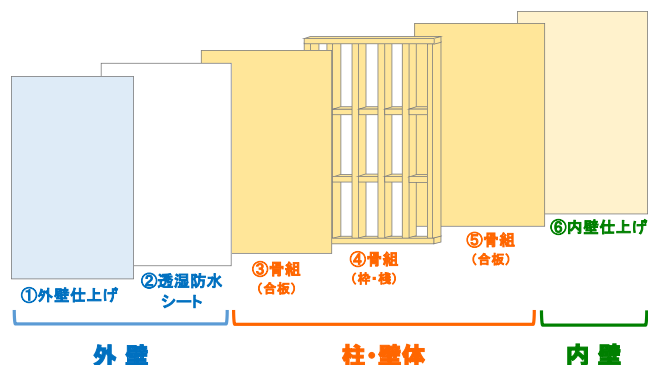


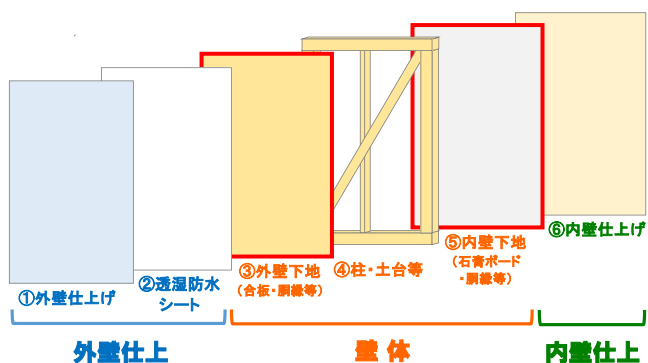
図4 現行の評価基準における枠組壁構法・木製パネル構法の各部分別の区分



軸組構法における外壁下地及び内壁下地は、枠組壁構法・木製パネル構法における合板に相当するものと考え、それを外壁または内壁と捉えるか、柱・壁体とするかで扱いが異なっている。

見直し後は、標準量を見付面積で捉えることから、軸組構法の各部分別の整理を枠組壁構法・木製パネル構法に合わせ、下記のとおりとし、これに基づいて標準評点数を積算する。

図5 見直し後の軸組構法の各部分別の区分



④ 各部分別区分の名称の変更

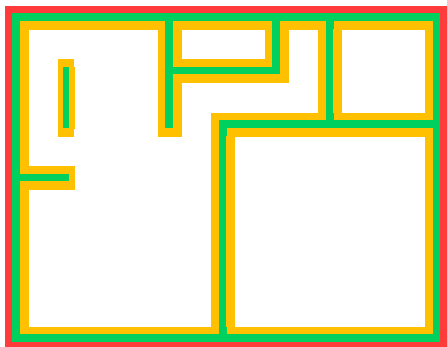
(3) ②、③のとおり、見直し後は構法に関わらずその量を壁（見付面積）で捉えることから、部分別の名称を「壁体」に改めることとする（評点項目名も「壁体」とする）。

また、「外壁」及び「内壁」については、壁ではなく、主に仕上げ部分を指すようになることから、部分別の名称を「外壁仕上」「内壁仕上」にそれぞれ改める。

⑤ 各用途の標準量の設定

壁体の標準量については、これまでの基準との整合を保つ必要があること、また、壁体の量を直接捉えることが困難であることから、現行の評価基準において用途別に数量が示されている「外壁の標準量（㎡）」「内壁の標準量（㎡）」「階高」「天井高」「外壁の開口率」を基に積算することとする。

図6 平面図における壁体・外壁・内壁のイメージ



上記図は、家屋の平面図における各部分のイメージを表したものであり、緑色が壁体、赤色が外壁、黄色が内壁に相当する。

壁体（緑色）は、外周部分においては、外壁（赤色）と内壁（黄色）、間仕切部分においては、内壁（黄色）と内壁（黄色）の2つの面で挟まれており、この関係性に注目すると、各部分の平面上の長さは、次の計算式にまとめることができる。

$$\text{壁体の長さ(m)} = \frac{\text{外壁の長さ(m)} + \text{内壁の長さ(m)}}{2}$$

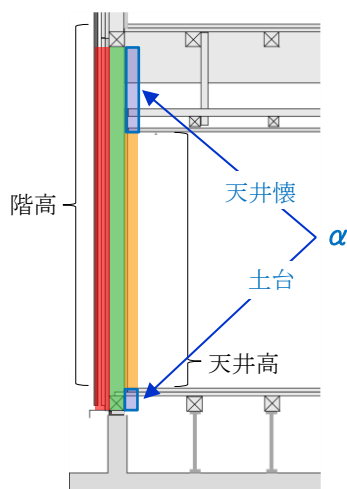
※壁の厚さについては、全体への影響が軽微なため、考慮しないものとする。

さらに、上記計算式の考え方に基づけば、壁体の標準量は、現行の評価基準における外壁の標準量と内壁の標準量を用いて、次のとおり表すことができる。

$$\text{壁体の標準量(m}^2\text{)} = \frac{\text{外壁の標準量(m}^2\text{)} + \text{内壁の標準量(m}^2\text{)}}{2}$$

しかし、上記計算式では、外壁と内壁の高さの違いが考慮されていないため、別途、次のとおり整理するものとする。なお、平易な解説とするため、以下では1階部分のみに着目して検討を行うが、検討結果自体は、1階部分に限ったものではなく、どの階にも共通する内容である。

図7 壁の断面図における α のイメージ



上記図7において、青色で示した α は、天井懐及び土台部分（床仕上及び床用の合板の厚さも含む）の壁に当たるが、仕上げが施されていないため、外壁の標準量にも内壁の標準量にも含まれていない部分である。仕上げがなくとも、上記計算式によって壁体の標準量を求める際には、 α の部分にも壁があるものとして計算する必要がある。なお、間仕切壁については、天井懐まで壁が届いていない場合があること、また、土台に相当する大引は、内壁ではなく床の標準量に含まれることから、 α として加算するのは、外周部分のみとする。

天井高＝内壁の高さであるため、同様に階高＝外壁の高さであると仮定すれば、階高と天井高の差が α の高さとなり、以下の計算式により、単位（延べ床面積 1.0 m²）当たりの α の見付面積を求めることが可能になる。

$$\alpha \text{ (m}^2\text{)} = \frac{\text{階高(m)} - \text{天井高(m)}}{\text{階高(m)}} \times \text{外壁の標準量(m}^2\text{)}$$

しかし、上記図7を見れば分かるように、実際には、階高と外壁の高さ（赤色の部分の高さ）は一致していないため、この差を埋めるための補正が必要となる。

階高を外壁の高さと比較すると、階高には、「土台の底面から1階の床面までの高さ」

が含まれておらず、一方で「端根太の底面から2階の床面までの高さ」が含まれている。本来であれば、階高からこれらの高さを差し引きして壁体の高さを求める作業が必要になるが、これらの高さは一致しており、つまり、相殺することが可能である。

そうすると、当初の仮定どおり、単位当たりの α の見付面積は、上記の計算式により求めることが可能であるが、ここでまた一つ問題が生じる。それは、この計算式では、開口部分が考慮されていないということである。

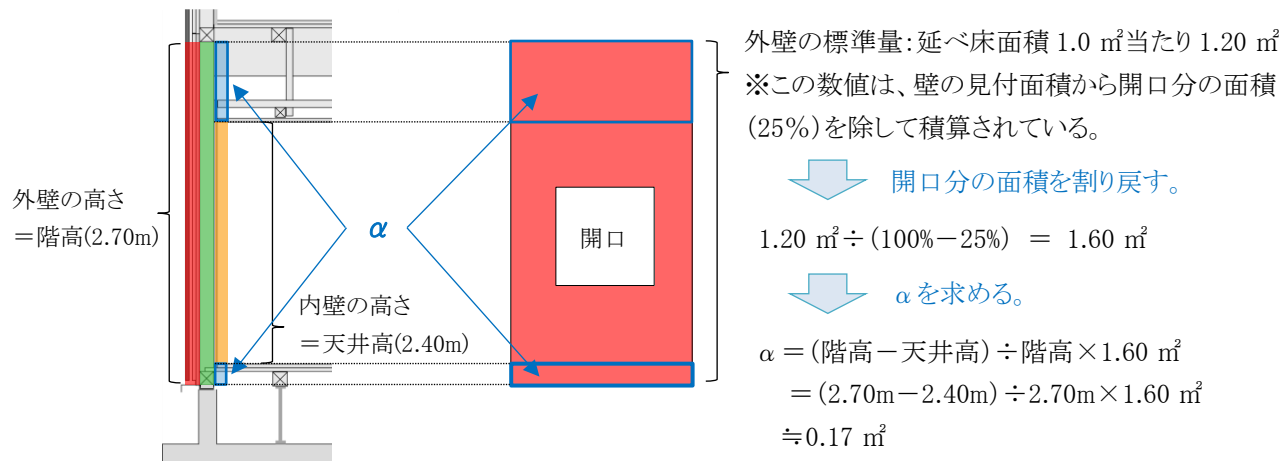
専用住宅用建物を例にとると、この用途における外周部分の開口率は25%である。つまり、現行の評価基準で示されている外壁の標準量は、25%の開口があるものとして積算されているということである。専用住宅用建物における外壁の標準量は1.20 m²であるが、仮に開口が一切ない家屋があったとすると、その単位当たりの壁量は、1.20 m² ÷ (100% - 25%) = 1.60 m²ということになる。

ここで改めて α について考える。 α は天井懐及び土台に当たるため、通常、開口が存在しない部分である。しかし、上記計算式における外壁の標準量は、開口があるものとして積算されているため、これを基に α を求めると、開口があることを前提とした数値になってしまう。

これを解決するには、外壁の標準量を、開口がないものとして割り戻す作業が必要となる。先ほど示した専用住宅用建物を例にとって考えてみると、この用途における開口がない場合の壁量は、延べ床面積1.0 m²当たり1.60 m²であり、これを上記計算式における「外壁の標準量」に置き換えれば、開口がない場合の α を求めることが可能となる。よって、開口の影響を考慮して、上記の α の計算式を組み直すと、以下のとおりとなる。

$$\alpha (\text{m}^2) = \frac{\text{階高(m)} - \text{天井高(m)}}{\text{階高(m)}} \times \text{外壁の標準量(m}^2) \div (100\% - \text{開口率})$$

図8 専用住宅用建物における α の計算例



以上の検討結果を踏まえ、各用途の壁体の標準量の計算式は、次のとおり設定する。

$$\text{壁体の標準量 (m}^2\text{)} = \frac{\text{外壁の標準量 (m}^2\text{)} + \text{内壁の標準量 (m}^2\text{)} + \alpha \text{ (m}^2\text{)}}{2}$$

また、この計算式に基づいて用途別に求めた壁体の標準量を表8に示す。

表8 各用途における単位当たりの α の見付面積及び壁体の標準量の計算結果

	専用住宅用 建物	共同住宅及び 寄宿舎用建物	併用住宅用 建物	ホテル、団体 旅館及び簡易 旅館用建物	普通旅館及び 料亭用建物	事務所及び銀 行用建物	店舗用建物	劇場用建物	病院用建物	工場、倉庫用 建物	附属家用建物	簡易附属家用 建物	土蔵用建物
① 外壁の標準量(m ²) ※1	1.20	1.00	1.40	1.10	1.10	1.20	1.50	0.90	0.80	0.70	0.80	1.70	3.79
② 内壁の標準量(m ²) ※1	2.60	2.80	2.30	2.60	2.50	2.10	1.70	1.70	2.00	0.70	1.20	1.65	3.20
③ a (外周壁部分における天井懐及び土台部分の 壁量)(m ²) ii × v	0.17	0.15	0.40	0.36	0.44	0.40	0.42	0.20	0.24	-	0.26	-	-
開口がない場合の外壁の標準量の計算													
i 開口率(%) ※1	25	30	30	40	50	40	30	10	35	35	40	10	5
ii 開口がない場合の外壁の標準量(m ²) ① ÷ (100% - i)	1.60	1.43	2.00	1.83	2.20	2.00	2.14	1.00	1.23	1.08	1.33	1.89	3.99
外壁の高さに対する α の割合の計算													
iii 階高(m) ※1	2.70	2.70	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	-	3.00	-	-
iv 天井高(m) ※1	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	-	2.40	-	-
v 外壁の高さに対する α の割合 (iii - iv) ÷ iii	0.11	0.11	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	-	0.20	-	-
④ 壁体の標準量(m ²) (①+②+③) ÷ 2 ※2	2.00	2.00	2.10	2.00	2.00	1.90	1.80	1.40	1.50	0.70	1.10	1.70	3.50

※1 現行の評価基準において用途別に数量が示されているもの。

※2 小数点第2位を四捨五入。

なお、「工場、倉庫用建物」「簡易附属家用建物」「土蔵用建物」は、一般的に天井がなく、床組も施されていないため、元々の標準量も α 部分を含んだ数値になっているものと考えられる。よって、今回の見直しに当たって、これらの用途については、 α の加算は行わず、「(外壁の標準量+内壁の標準量) ÷ 2」により壁体の標準量を求めることとする。

⑥ 部分別「壁体」における補正項目の設定

部分別「壁体」は、(3)②のとおり、計算単位を見付面積とすることから、その補正項目については、現行の「木製パネル・枠組壁体」の補正項目を基に設定することとする。但し、主に評価の簡素化・合理化の観点から、項目別補正方式の各補正項目については下記のとおり見直しを行う。

ア. 平面の形状等

平面の形状等は、平面の形状と延べ床面積の大きさを複合的に捉える補正項目であり、「延べ床面積 100 m²程度で長方形状（多少凹凸のある）もの」が標準とされている。（「凹凸の多いもの、細長いもの」が増点、「正方形に近いもの」が減点となる。）

今回の見直しに当たっては、モデルケースを用意し、平面の形状と延べ床面積の大きさが壁量にどの程度影響を与えるか、それぞれ個別に検証を行った。

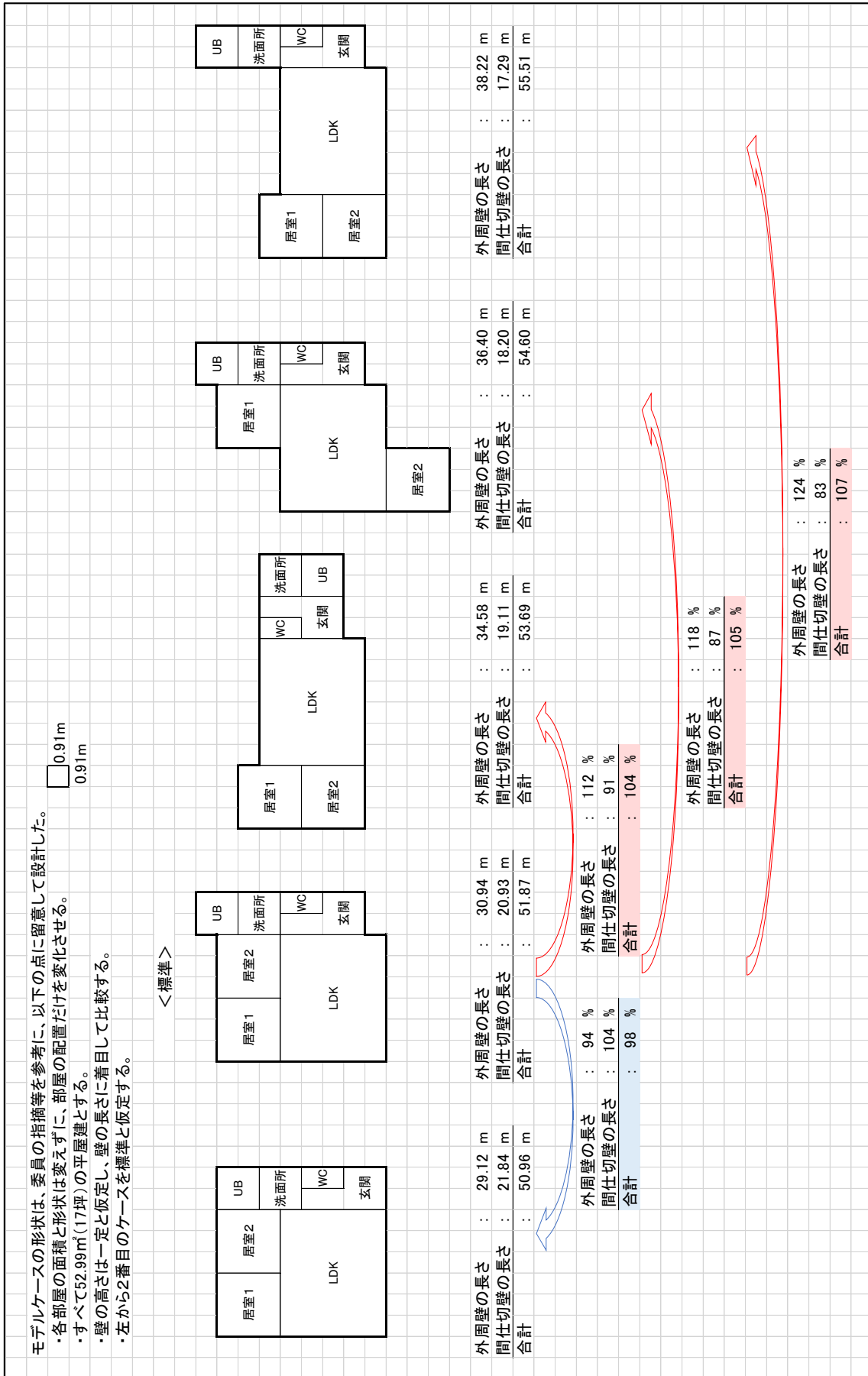
○平面の形状について

図9のとおり、壁量は、平面の形状が複雑になれば（凹凸が増えれば）増加し、単純になれば減少することが確認できた。

しかし、壁量が減少する場合については、平面の形状が最も単純な正方形においても、標準との壁量の差は僅少であり、補正を要するほどの有意な差は見られなかった。

以上の検討結果を踏まえ、平面の形状については、減点補正を考慮不要とし、増点補正のみの扱いとする。

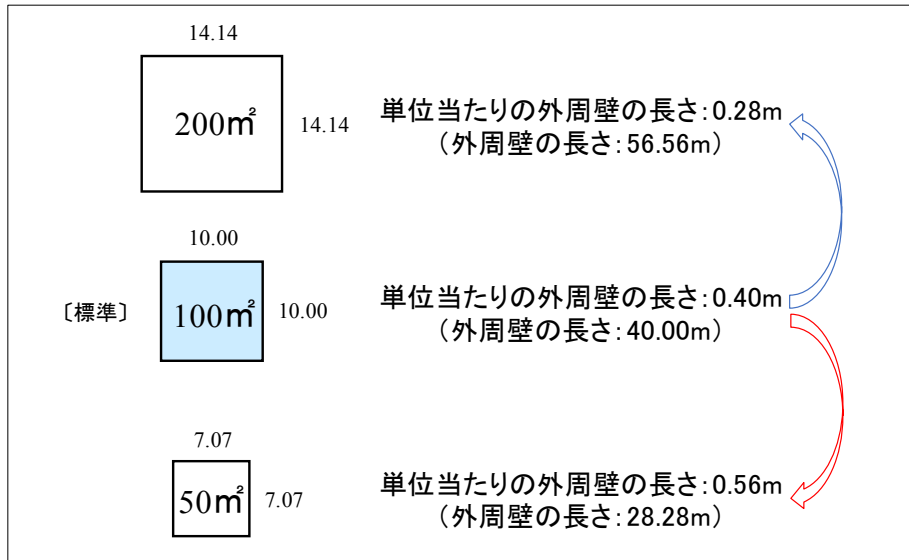
図9 部分別「壁体」における平面の形状と壁量に関する検討



○延べ床面積の大小について

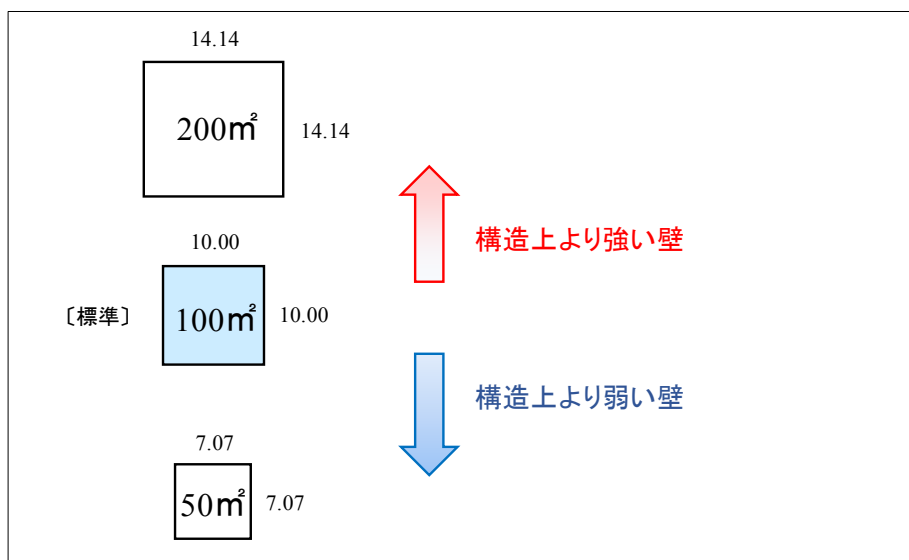
以下のように、延べ床面積が増えれば、単位（延べ床面積 1.0 m²）当たりの壁量は減少することが確認できた。

図 10 延べ床面積と壁量の関係



一方で、一般に家屋の面積が増加すれば、必要壁量を確保するために、壁の質は向上するものと考えられる。

図 11 延べ床面積と壁の質の関係



壁の量と質の両方を考慮すると、結果的に相殺され、影響は限定的になると考えられることから、見直し後の補正項目において、延べ床面積の大小は考慮不要とする。

以上のことから、補正項目「平面の形状等」は、平面の形状のみを考慮する補正項目に改め、補正係数に関しては、増点のみの扱いとする。また、補正項目の名称を「平面の形状等」から「平面の形状」に改めることとする。

イ. 室数の多少

延べ床面積が同一の家屋を比べた場合、理論上は、小部屋が多く（室数が多く）なれば間仕切の施工量は増加し、逆に大部屋が多く（室数が少なく）なれば間仕切の施工量は減少する。

しかしながら、現実の家屋においては、用途及び延べ床面積が同じであれば、設計上、必要とされる室数も概ね同じになると考えられ、極端に室数を増やしたり減らしたりすることは考えづらい。

よって、簡素化・合理化の観点から、補正項目「室数の多少」については、見直し後の補正項目には継承しないこととする。

ウ. 開口率の大小

開口率の大小は、開口（主に建具）の多少によって壁の量が変化することに着目して補正を行うものであるが、以下の2つの理由から、見直し後の補正項目では考慮不要とする。

- ・ 開口が多い家屋は、壁量が少なくなるが、壁量が少ない場合は耐震性の高い壁を採用する必要があり、質的には良いものになっていると考えられること。
- ・ 昨今の家屋は、合理的な設計に基づいており、開口率は一定の範囲に収まると考えられること。

エ. 階高

階高が変われば、比例して壁の量も変化するため、見直し後の補正項目にも引き継ぐこととする。

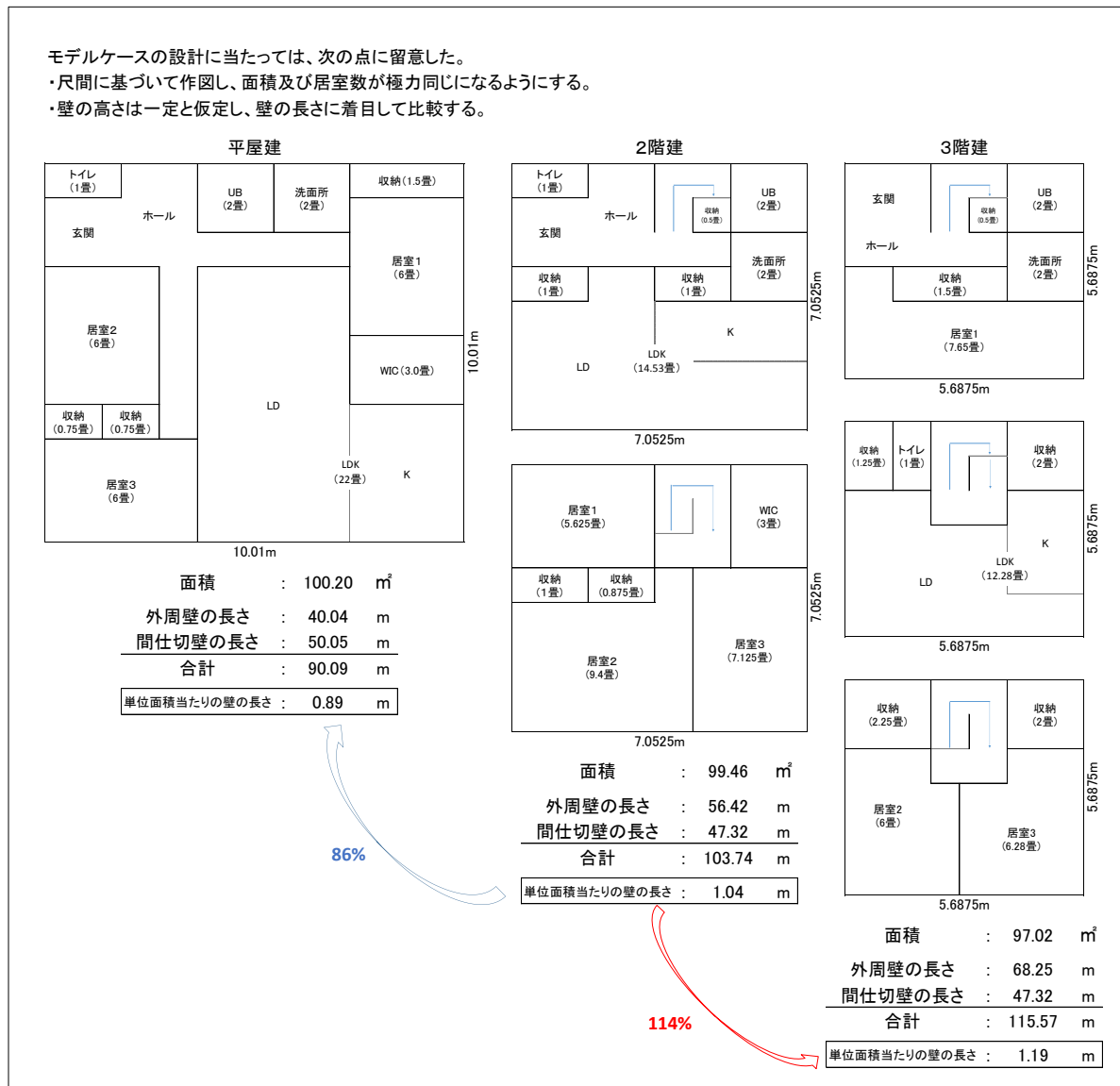
オ. 施工の程度

壁の質を考慮する補正項目として必要なため、見直し後の補正項目にも引き継ぐこととする。

カ. 階数

壁量への階数の影響については、これまで、明確に判断指針を示していなかったが、階数が壁量に与える影響は大きいと考えられるため、次のとおり検討を行った。

図 12 部分別「壁体」における階数と壁量に関する検討



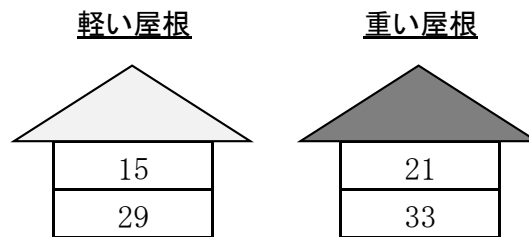
検討の結果、階数が増えれば、単位（延べ床面積 1.0 ㎡）当たりの壁量も増加することが確認できた。

上記に加え、階数が増えれば、設計上、必要とされる壁量も増加することから、見直し後の補正項目では、階数についても考慮することが適当と考えられる。

キ. 軽い屋根・重い屋根

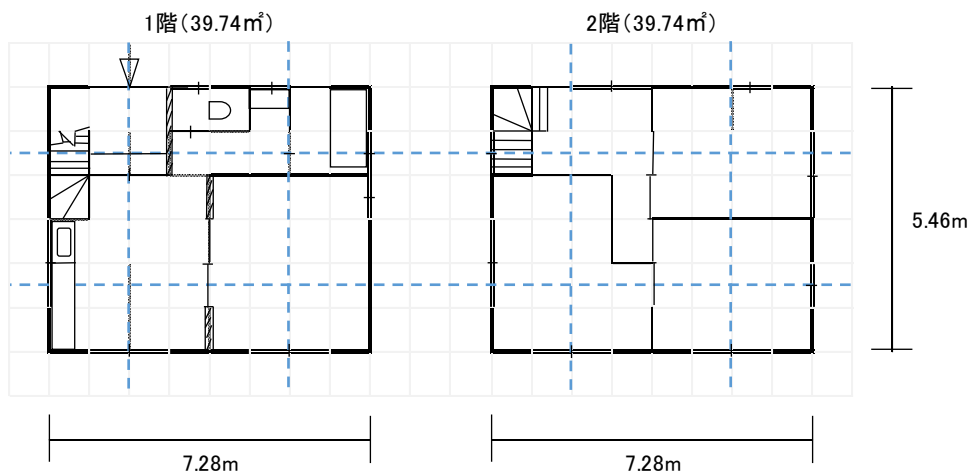
委員会における「設計上、必要壁量は“軽い屋根”と“重い屋根”で異なっており、家屋評価においてもこれを考慮すべきではないか」との指摘を踏まえ、軽い屋根のモデル（図 14）を用意し、これを重い屋根として設計し直した場合に、どの程度壁量に変化が生じるかの検討を行った。

図 13 地震力に対する床面積当たりの必要壁量係数



(※建築基準法施行令第 46 条第 4 項を基に作成。)

図 14 軽い屋根のモデル家屋の平面図



(※新日本法規「建築申請 memo2018」を参考に作成。)

表9 四分割法による軽い屋根の場合の壁量計算

	X方向				Y方向			
	側端部分(上)		側端部分(下)		側端部分(右)		側端部分(左)	
存在壁量 (cm)	1F	$91\text{cm} \times 3.5\text{本} \times 1.0\text{倍} = 318.50$	$91\text{cm} \times 4\text{本} \times 1.0\text{倍} = 364.00$	1F	$91\text{cm} \times 4\text{本} \times 1.0\text{倍} = 364.00$	$91\text{cm} \times 4\text{本} \times 1.0\text{倍} = 364.00$	$91\text{cm} \times 4\text{本} \times 1.0\text{倍} = 364.00$	
	2F	$91\text{cm} \times 4\text{本} \times 1.0\text{倍} = 364.00$	$91\text{cm} \times 4\text{本} \times 1.0\text{倍} = 364.00$	2F	$91\text{cm} \times 4\text{本} \times 1.0\text{倍} = 364.00$	$91\text{cm} \times 4\text{本} \times 1.0\text{倍} = 364.00$	$91\text{cm} \times 4\text{本} \times 1.0\text{倍} = 364.00$	
床面積 (㎡)	1F	$5.46\text{m} \div 4 \times 7.28\text{m} \doteq 9.93$	$5.46\text{m} \div 4 \times 7.28\text{m} \doteq 9.93$	1F	$7.28\text{m} \div 4 \times 5.46\text{m} \doteq 9.93$	$7.28\text{m} \div 4 \times 5.46\text{m} \doteq 9.93$	$7.28\text{m} \div 4 \times 5.46\text{m} \doteq 9.93$	
	2F	$5.46\text{m} \div 4 \times 7.28\text{m} \doteq 9.93$	$5.46\text{m} \div 4 \times 7.28\text{m} \doteq 9.93$	2F	$7.28\text{m} \div 4 \times 5.46\text{m} \doteq 9.93$	$7.28\text{m} \div 4 \times 5.46\text{m} \doteq 9.93$	$7.28\text{m} \div 4 \times 5.46\text{m} \doteq 9.93$	
必用壁量 (cm)	1F	$9.93\text{㎡} \times \boxed{29\text{cm}} = 287.97$	$9.93\text{㎡} \times \boxed{29\text{cm}} = 287.97$	1F	$9.93\text{㎡} \times \boxed{29\text{cm}} = 287.97$	$9.93\text{㎡} \times \boxed{29\text{cm}} = 287.97$	$9.93\text{㎡} \times \boxed{29\text{cm}} = 287.97$	
	2F	$9.93\text{㎡} \times \boxed{15\text{cm}} = 148.95$	$9.93\text{㎡} \times \boxed{15\text{cm}} = 148.95$	2F	$9.93\text{㎡} \times \boxed{15\text{cm}} = 148.95$	$9.93\text{㎡} \times \boxed{15\text{cm}} = 148.95$	$9.93\text{㎡} \times \boxed{15\text{cm}} = 148.95$	
壁量充足率	1F	$318.50\text{cm} \div 287.97\text{cm} \doteq 1.10$	$364.00\text{cm} \div 287.97\text{cm} \doteq 1.26$	1F	$364.00\text{cm} \div 287.97\text{cm} \doteq 1.26$	$364.00\text{cm} \div 287.97\text{cm} \doteq 1.26$	$364.00\text{cm} \div 287.97\text{cm} \doteq 1.26$	
	2F	$364.00\text{cm} \div 148.95\text{cm} \doteq 2.44$	$364.00\text{cm} \div 148.95\text{cm} \doteq 2.44$	2F	$364.00\text{cm} \div 148.95\text{cm} \doteq 2.44$	$364.00\text{cm} \div 148.95\text{cm} \doteq 2.44$	$364.00\text{cm} \div 148.95\text{cm} \doteq 2.44$	
壁率比	1F	$1.10 \div 1.26 = 0.87$	> 0.5	1F	$1.26 \div 1.26 = 1.00$	> 0.5	> 0.5	
	2F	$2.44 \div 2.44 = 1.00$	> 0.5	2F	$2.44 \div 2.44 = 1.00$	> 0.5	> 0.5	

※青色の部分の数値が1.00を超え、且つ、黄色の部分の数値が0.50を超えていれば、必要壁量を満たしていることになる。

重い屋根の必要壁量を満たすには、壁の一部を強化する必要があることから、次のとおりプランを修正した。

表10 四分割法による重い屋根の場合の壁量計算

	X方向				Y方向			
	側端部分(上)		側端部分(下)		側端部分(右)		側端部分(左)	
存在壁量 (cm)	1F	$91\text{cm} \times 2.5\text{本} \times 1.0\text{倍} + 91\text{cm} \times 1.0\text{本} \times 1.5\text{倍} = 364.00$	$91\text{cm} \times 4\text{本} \times 1.0\text{倍} = 364.00$	1F	$91\text{cm} \times 4\text{本} \times 1.0\text{倍} = 364.00$	$91\text{cm} \times 4\text{本} \times 1.0\text{倍} = 364.00$	$91\text{cm} \times 4\text{本} \times 1.0\text{倍} = 364.00$	
	2F	$91\text{cm} \times 4\text{本} \times 1.0\text{倍} = 364.00$	$91\text{cm} \times 4\text{本} \times 1.0\text{倍} = 364.00$	2F	$91\text{cm} \times 4\text{本} \times 1.0\text{倍} = 364.00$	$91\text{cm} \times 4\text{本} \times 1.0\text{倍} = 364.00$	$91\text{cm} \times 4\text{本} \times 1.0\text{倍} = 364.00$	
床面積 (㎡)	1F	$5.46\text{m} \div 4 \times 7.28\text{m} \doteq 9.93$	$5.46\text{m} \div 4 \times 7.28\text{m} \doteq 9.93$	1F	$7.28\text{m} \div 4 \times 5.46\text{m} \doteq 9.93$	$7.28\text{m} \div 4 \times 5.46\text{m} \doteq 9.93$	$7.28\text{m} \div 4 \times 5.46\text{m} \doteq 9.93$	
	2F	$5.46\text{m} \div 4 \times 7.28\text{m} \doteq 9.93$	$5.46\text{m} \div 4 \times 7.28\text{m} \doteq 9.93$	2F	$7.28\text{m} \div 4 \times 5.46\text{m} \doteq 9.93$	$7.28\text{m} \div 4 \times 5.46\text{m} \doteq 9.93$	$7.28\text{m} \div 4 \times 5.46\text{m} \doteq 9.93$	
必用壁量 (cm)	1F	$9.93\text{㎡} \times \boxed{33\text{cm}} = 327.69$	$9.93\text{㎡} \times \boxed{33\text{cm}} = 327.69$	1F	$9.93\text{㎡} \times \boxed{33\text{cm}} = 327.69$	$9.93\text{㎡} \times \boxed{33\text{cm}} = 327.69$	$9.93\text{㎡} \times \boxed{33\text{cm}} = 327.69$	
	2F	$9.93\text{㎡} \times \boxed{21\text{cm}} = 208.53$	$9.93\text{㎡} \times \boxed{21\text{cm}} = 208.53$	2F	$9.93\text{㎡} \times \boxed{21\text{cm}} = 208.53$	$9.93\text{㎡} \times \boxed{21\text{cm}} = 208.53$	$9.93\text{㎡} \times \boxed{21\text{cm}} = 208.53$	
壁量充足率	1F	$364.00\text{cm} \div 327.69\text{cm} \doteq 1.11$	$364.00\text{cm} \div 327.69\text{cm} \doteq 1.11$	1F	$364.00\text{cm} \div 327.69\text{cm} \doteq 1.11$	$364.00\text{cm} \div 327.69\text{cm} \doteq 1.11$	$364.00\text{cm} \div 327.69\text{cm} \doteq 1.11$	
	2F	$364.00\text{cm} \div 208.53\text{cm} \doteq 1.74$	$364.00\text{cm} \div 208.53\text{cm} \doteq 1.74$	2F	$364.00\text{cm} \div 208.53\text{cm} \doteq 1.74$	$364.00\text{cm} \div 208.53\text{cm} \doteq 1.74$	$364.00\text{cm} \div 208.53\text{cm} \doteq 1.74$	
壁率比	1F	$1.11 \div 1.11 = 1.00$	> 0.5	1F	$1.11 \div 1.11 = 1.00$	> 0.5	> 0.5	
	2F	$1.74 \div 1.74 = 1.00$	> 0.5	2F	$1.74 \div 1.74 = 1.00$	> 0.5	> 0.5	

表10のとおり、重い屋根の必要壁量を満たすには、1階の壁の一部（赤字の部分）をより壁倍率の高いもの（この場合、1.0倍から1.5倍）に変えればよく、これによる木材量への影響は微小であると考えられる（壁倍率を1.0倍から1.5倍にするには、例えば使われている筋違を厚さ1.5cm×幅9cmから厚さ3cm×幅9cmのものに変えればよい。）。

以上のことから、軽い屋根・重い屋根の違いが家屋評価に与える影響は限定的であると考えられるため、見直し後の評点項目において、考慮する必要はないものとする。

ク. まとめ

以上ア～キの検討結果を踏まえ、部分別「壁体」の補正項目は、次のとおり設定することとする。

図 15 部分別「柱・壁体」の補正項目の新旧比較

現在：柱・壁体				見直し後：壁体					
補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	補正項目	増点補正率	標準	減点補正率		
項目別補正方式	平面の形状等	1.1 ← 凹凸の多いもの 細長いもの	1.0 延べ床面積100㎡程度で長方形のもの	→ 0.9 正方形に近いもの	項目別補正方式	階数	** ← 3階建のもの	1.0 2階建のもの	→ ** 平屋建のもの
	室数の多少	1.1 ← 小部屋の多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 大部屋の多いもの		平面の形状	** ← 凹凸の多いもの 細長いもの	1.0 普通のもの	
	開口率の大小	1.1 ← 小さいもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 大きいもの		階高	1.1 ← 3.0m程度のもの	1.0 2.7m程度のもの	→ 0.9 2.4m程度のもの
	階高	1.1 ← 3.0m程度のもの	1.0 2.7m程度のもの	→ 0.9 2.4m程度のもの		施工の程度	1.1 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの
	施工の程度	1.1 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの		総合補正方式	施工量の多少	1.5 ← 多いもの	1.0 普通のもの
総合補正方式	施工量の多少	1.5 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.6 少ないもの	施工の程度	1.1 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
	施工の程度	1.1 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの					

⑦ 部分別「基礎」「外壁」「内壁」における補正項目の設定

部分別「柱・壁体」の補正項目「平面の形状等」「室数の多少」「開口率の大小」は、現行の評価基準における部分別「基礎」「外壁」「内壁」にも関連した補正項目があり、整理すると次のとおりとなる。

表 11 部分別「柱・壁体」「基礎」「外壁」「内壁」の補正項目の対応表

柱・壁体	基礎	外壁	内壁
平面の形状等	平面の形状等	平面の形状等	間仕切の多少
室数の多少		-	
開口率の大小	-	開口率の大小	開口率の大小

上記表は、部分別「柱・壁体」における各補正項目が、部分別「基礎」「外壁」「内壁」における各補正項目のどれと対応しているかを表したものである。

この内、青色の補正項目については、19 ページ「ウ」における「壁体」の整理と同様に、「昨今の家屋は、合理的な設計に基づいており、開口率は一定の範囲に収まる」と考

えられることから、見直し後は、原則として考慮不要とする。

また、赤色の補正項目については、「壁体」とは一部内容が異なるため、それぞれ次のとおり整理する。

ア. 部分別「基礎」における補正項目の設定

現行の評価基準において、部分別「基礎」の補正項目「平面の形状等」で考慮している要素は、「規模」「平面の形状」「間仕切の多少」「地盤の状況」の4つである。部分別「壁体」の見直し案を参考に、それぞれ次のとおり整理するものとする。

表 12 部分別「基礎」の補正項目「平面の形状等」で考慮している要素と対応方針

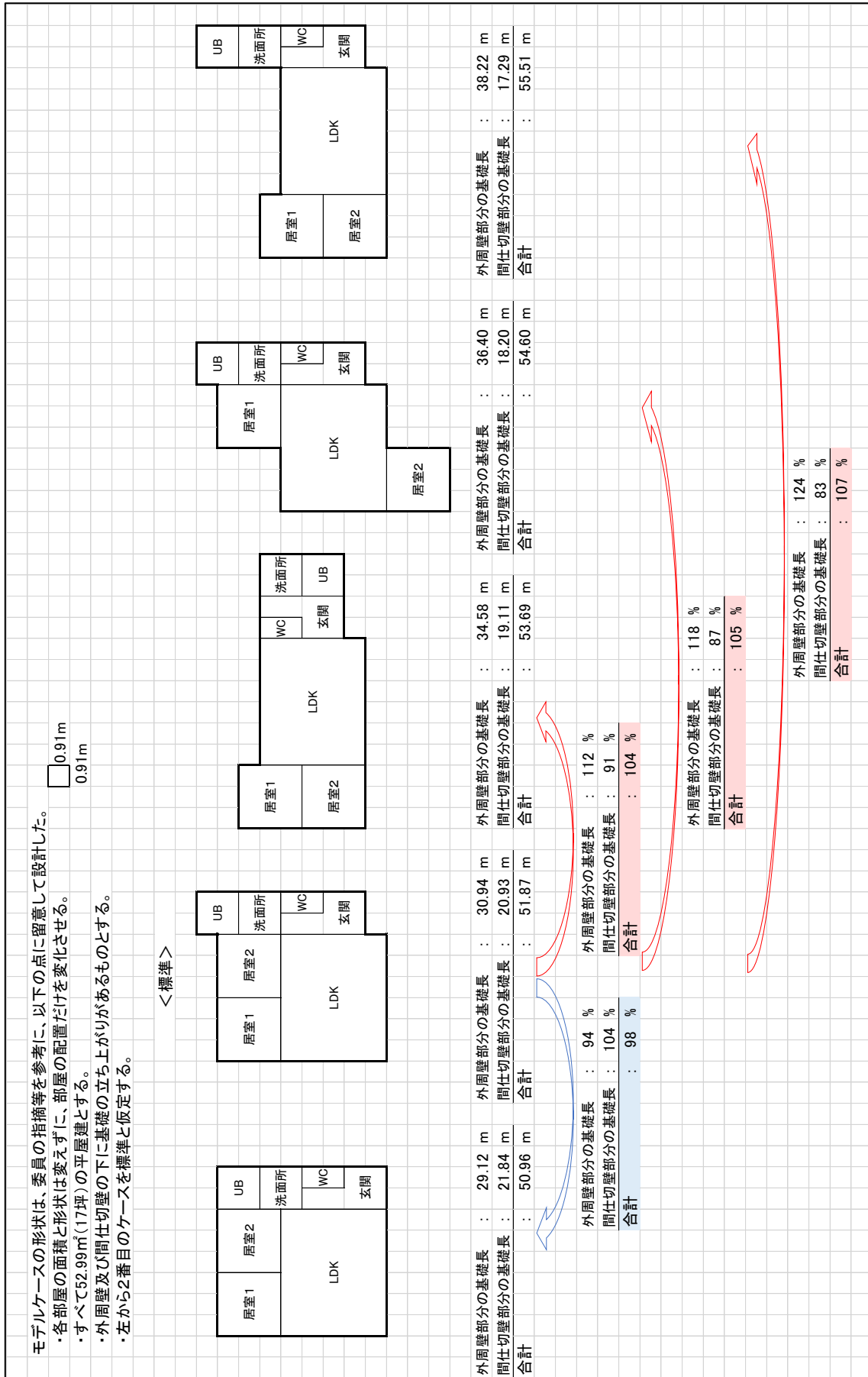
要素	対応方針
規模	部分別「壁体」では、同要素については量と質が相殺されるため考慮不要としたが、部分別「基礎」においては量と質に直接的な関連はないため、補正項目「建床面積の大小」として引き継ぐこととする。
平面の形状	部分別「壁体」と同様に、増点補正のみの扱いとする。 ※壁量の試算結果については、図 17 を参照。
間仕切の多少	部分別「壁体」の「室数の多少」と同様の補正であるため、考慮不要とする。
地盤の状況	地盤の状況によって特殊な土工事が施されている場合に、補正を行うものであるが、現実には補正するケースは稀であり、原則として考慮不要とする。

以上のことから、部分別「基礎」の補正項目は、次のとおり見直すものとする。

図 16 部分別「基礎」の補正項目の新旧比較

現在：基礎				見直し後：基礎			
補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	補正項目	増点補正率	標準	減点補正率
階数	1.25 ← 3階建のもの	1.0 2階建のもの		階数	1.25 ← 3階建のもの	1.0 2階建のもの	
平面の形状等	1.2 ← 凹凸の多いもの 細長いもの	1.0 延べ床面積100㎡程度の2階建で多少平面に凹凸のあるもの	0.8 → 凹凸のないもの 正方形に近いもの	平面の形状	*. * ← 凹凸の多いもの 細長いもの	1.0 普通のもの	
施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	0.8 → 程度の悪いもの	建床面積の大小	*. * ← 建床面積**㎡程度のもの	1.0 建床面積**㎡程度のもの	*. * → 建床面積**㎡程度のもの
				施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	0.8 → 程度の悪いもの

図 17 部分別「基礎」における平面の形状と基礎長に関する検討



イ. 部分別「外壁」における補正項目の設定

現行の評価基準において、部分別「外壁」の補正項目「平面の形状等」で考慮している要素は、「規模」「平面の形状」の2つである。部分別「壁体」における補正項目の見直し案を参考にして、それぞれ次のとおり整理するものとする。

表 13 部分別「外壁」の補正項目「平面の形状等」で考慮している要素と対応方針

要素	対応方針
規模	部分別「壁体」では、同要素については量と質が相殺されるため考慮不要としたが、部分別「外壁」においては量と質に直接的な関連はないため、補正項目「延べ床面積の大小」として引き継ぐこととする。
平面の形状	部分別「壁体」と同様に、増点補正のみの扱いとする。 ※壁量の試算結果については、図 19 を参照。

また、「階数」の影響について検証したところ、部分別「外壁」においても、図 20 のとおり部分別「壁体」と同様の影響が認められたため、見直しに際し、「階数」を新たに補正項目に追加することとする。

以上のことから、部分別「外壁」の補正項目は、次のとおり見直すものとする。

図 18 部分別「外壁」の補正項目の新旧比較

現在：外壁				見直し後：外壁仕上			
補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	補正項目	増点補正率	標準	減点補正率
項目別補正方式	平面の形状等 凹凸の多いもの 細長いもの	1.0	0.8	項目別補正方式	階数 3階建のもの	1.0	0.8
	開口率の大小 小さいもの	1.0	0.8		平面の形状 凹凸の多いもの 細長いもの	1.0	
	階高 3.0m程度のもの	1.0	0.9		延べ床面積の大小 延べ床面積50㎡程度のもの	1.0	0.8
	施工の程度 程度の良いもの	1.0	0.9		階高 3.0m程度のもの	1.0	0.9
総合補正方式	施工量の多少 多いもの	1.0	0.5	総合補正方式	施工量の多少 多いもの	1.0	0.5
	施工の程度 程度の良いもの	1.0	0.9		施工の程度 程度の良いもの	1.0	0.9

図 18 の注釈: 23 ページで整理したとおり、削除する。

図 18 の注釈: 追加

図 19 部分別「外壁」における平面の形状と外壁量に関する検討

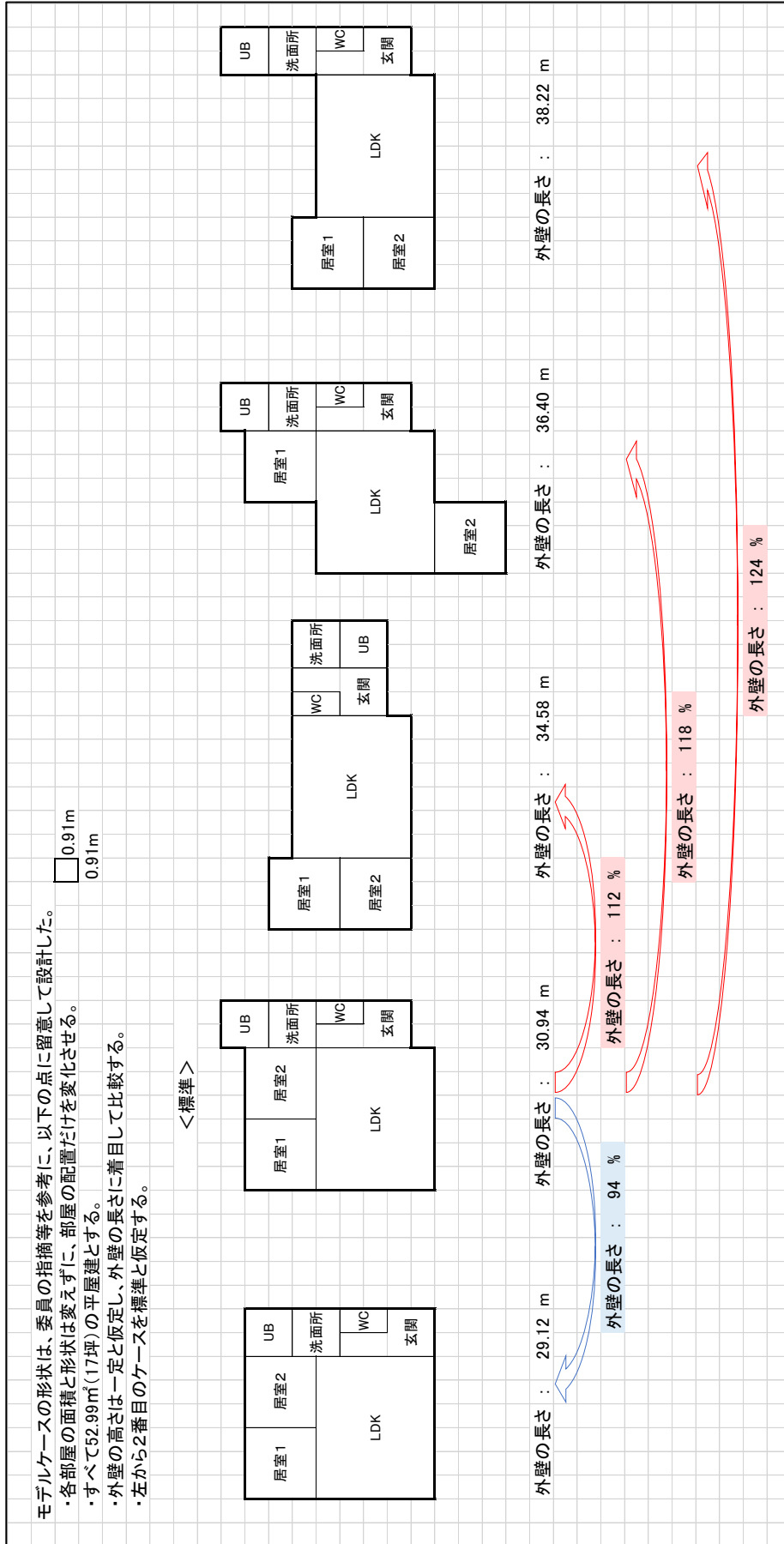
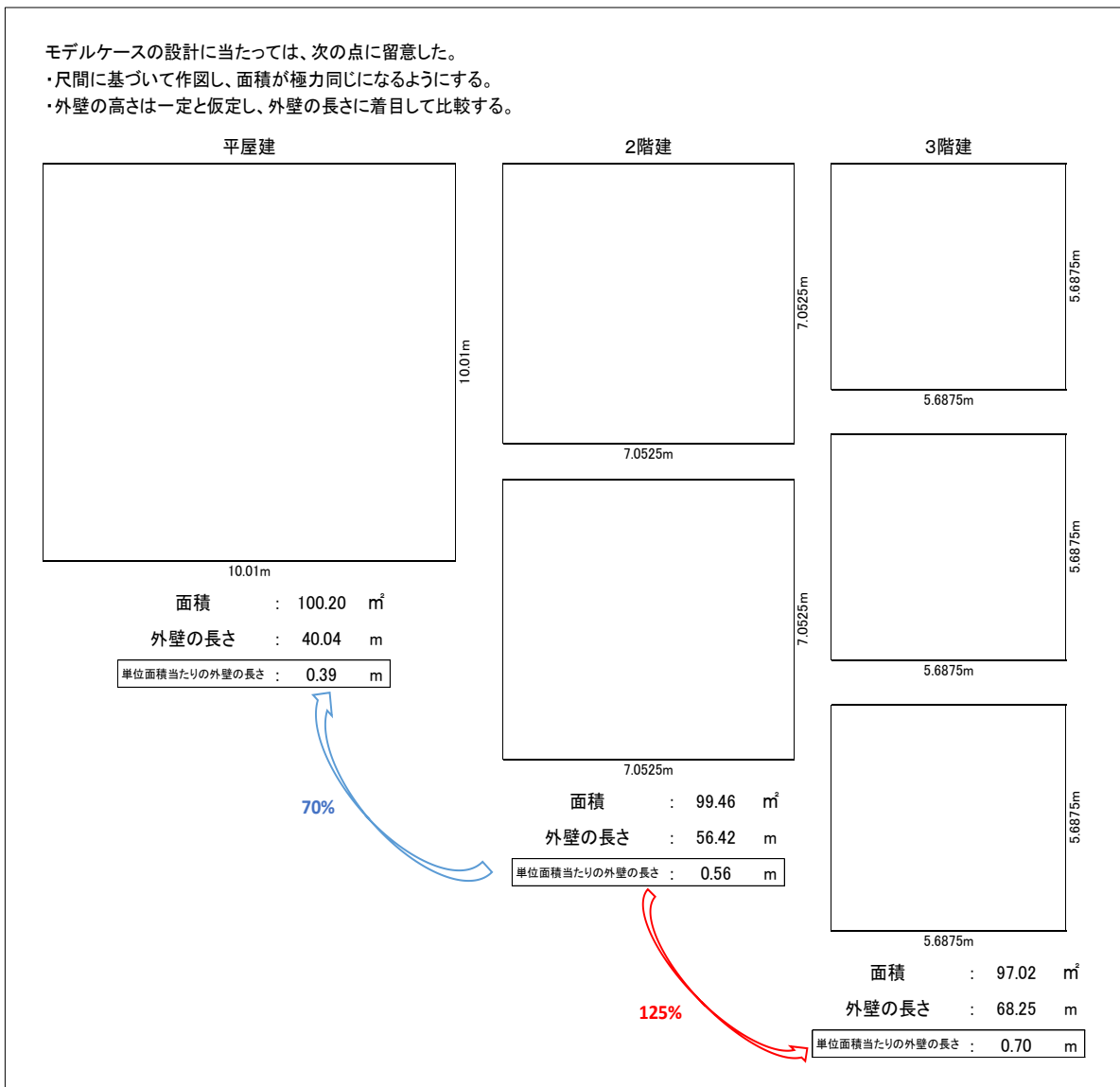


図 20 部分別「外壁」における階数と外壁量に関する検討



ウ. 部分別「内壁」における補正項目の設定

現行の評価基準において、部分別「内壁」の補正項目「間仕切の多少」で考慮している要素は、「規模」「平面の形状」「間仕切の多少」の3つである。部分別「壁体」における補正項目の見直し案を参考にして、それぞれ次のとおり整理するものとする。

表 14 部分別「内壁」の補正項目「間仕切の多少」で考慮している要素と対応方針

要素	対応方針
規模	部分別「壁体」では、同要素については量と質が相殺されるため考慮不要としたが、部分別「内壁」においては量と質に直接的な関連はないため、補正項目「延べ床面積の大小」として引き継ぐこととする。
平面の形状	平面の形状が変化しても、内壁の量に与える影響は限定的と考えられるため、考慮不要とする。 ※壁量の試算結果については、図 22 を参照。
間仕切の多少	部分別「壁体」の「室数の多少」と同様の補正であるため、考慮不要とする。

また、「階数」の影響について検証したところ、部分別「内壁」においても、図 23 のとおり部分別「壁体」及び「外壁」と同様の影響が認められたため、見直しに際し、「階数」を新たに補正項目に追加することとする。

以上のことから、部分別「内壁」の補正項目は、次のとおり見直すものとする。

図 21 部分別「内壁」の補正項目の新旧比較

現在：内壁				見直し後：内壁仕上				
補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
項目別補正方式	間仕切の多少	1.3 ← 1.0 → 0.7	多いもの 普通のもの 少ないもの	見直し	階数	** ← 1.0 → **	3階建のもの 2階建のもの 平屋建のもの	追加
	開口率の大小	1.2 ← 1.0 → 0.8	小さいもの 普通のもの 大きいもの			延べ床面積の大小	** ← 1.0 → **	
補正方式	天井高	1.2 ← 1.0 → 0.8	2.7m程度のもの 2.4m程度のもの 2.1m程度のもの	23 ページで整理した とおり、削除する。	天井高	1.2 ← 1.0 → 0.8	2.7m程度のもの 2.4m程度のもの 2.1m程度のもの	
	施工の程度	1.2 ← 1.0 → 0.7	程度の良いもの 普通のもの 程度の悪いもの		施工の程度	1.2 ← 1.0 → 0.7	程度の良いもの 普通のもの 程度の悪いもの	
総合補正方式	施工量の多少	1.9 ← 1.0 → 0.4	多いもの 普通のもの 少ないもの	総合補正方式	施工量の多少	1.9 ← 1.0 → 0.4	多いもの 普通のもの 少ないもの	
	施工の程度	1.2 ← 1.0 → 0.7	程度の良いもの 普通のもの 程度の悪いもの	施工の程度	1.2 ← 1.0 → 0.7	程度の良いもの 普通のもの 程度の悪いもの		

図 22 部分別「内壁」における平面の形状と内壁量に関する検討

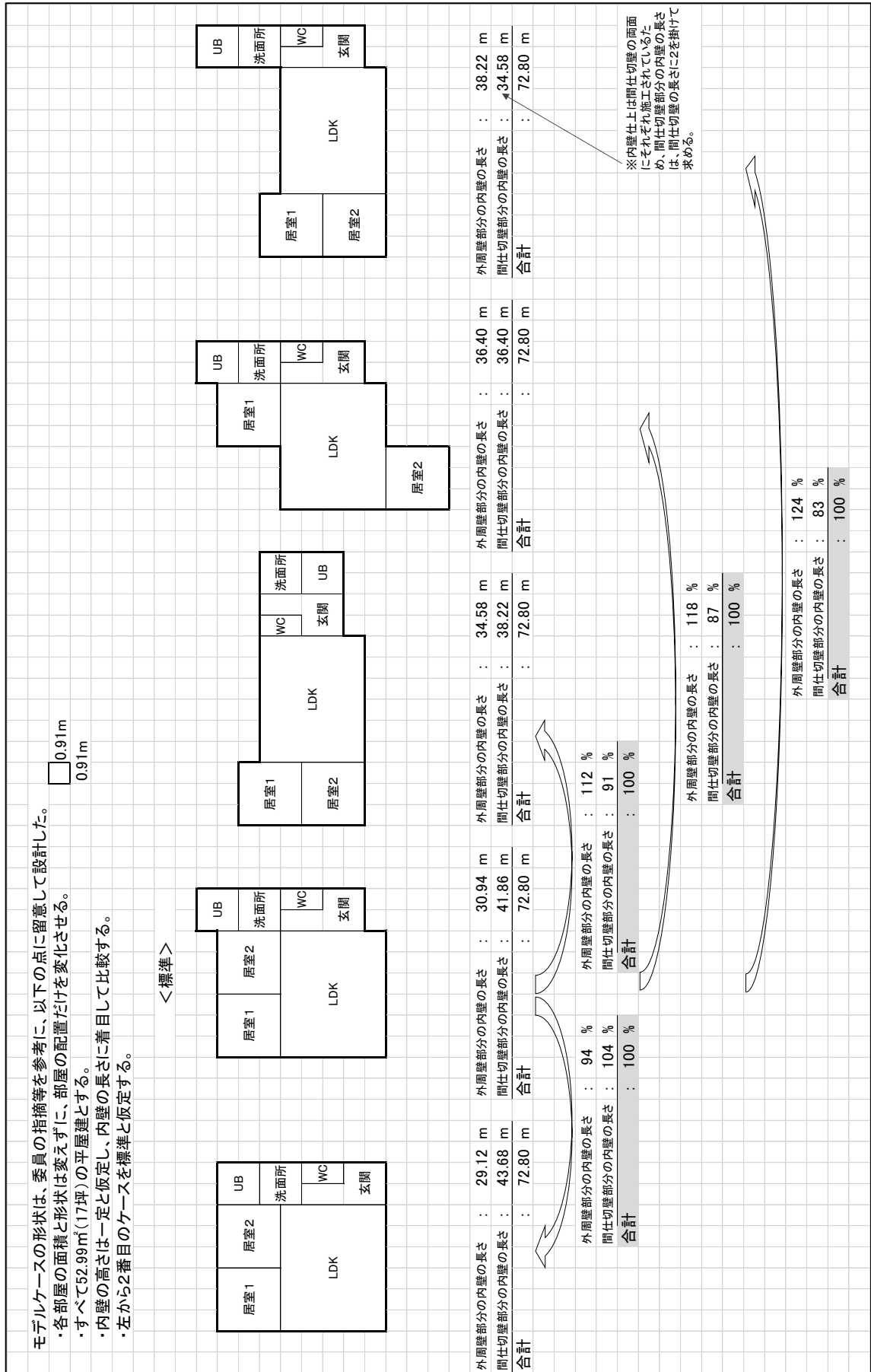
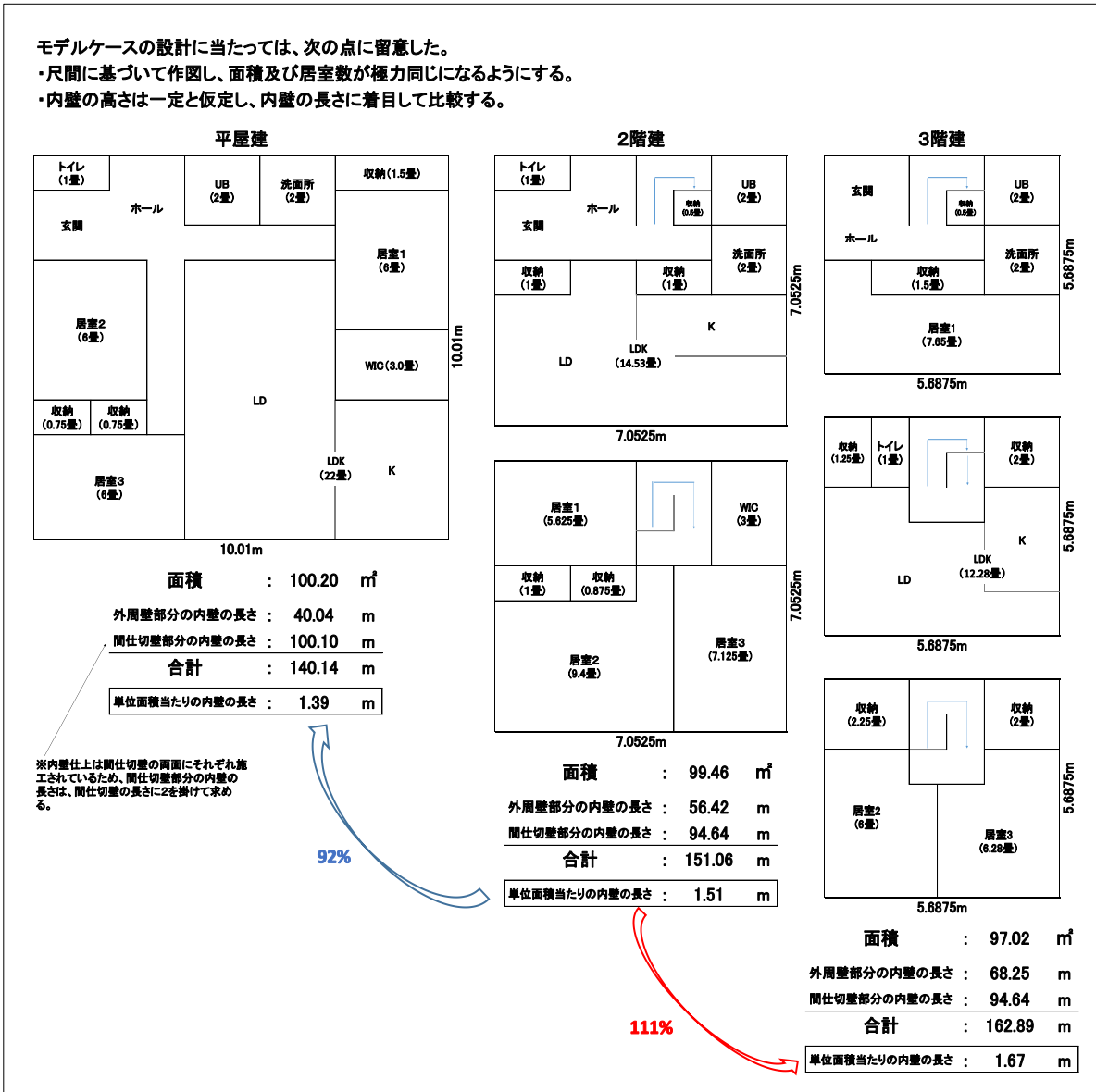


図 23 部分別「内壁」における階数と内壁量に関する検討



⑧ 各部分別の内容（固定資産評価基準第2節23）の見直し

固定資産評価基準第2節23には、各部分別の部位・部材等の具体的な内容が示されており、今回の見直しに伴って改正が必要となるが、現在ではほとんど施工実態のないものや一般的でないものが散見されることから、部分別「柱・壁体」以外の部分別も含めて、より現代的かつ簡素化された内容に改めることとする。

表 15 固定資産評価基準第2節23の見直し案

部 分 別	内 容
(1) 屋 根	<p>屋根面仕上、下地及び小屋組をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。</p> <p>屋根面仕上材料（瓦、金属板、化粧スレートボード、セメント瓦等）、防水材料、野地板、和小屋組、洋小屋組</p>
(2) 基 礎	<p>建物の基脚部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。</p> <p>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）</p>
(3) 外壁仕上	<p>外周壁の壁面仕上をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。</p> <p>壁面仕上材料（サイディング、鋼板、外装タイル等）、防水材料</p>
(4) 壁 体	<p>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及び壁面仕上の下地部分をいう。</p>
(5) 内壁仕上	<p>間仕切壁の両面、外周内壁の壁面仕上をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。</p> <p>壁面仕上材料（クロス、タイル、塗り壁等）、幅木</p>
(6) 天 井	<p>天井面仕上と下地をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。</p> <p>天井面仕上材料（クロス、天井板、塗装、石膏ボード）、釣木受、釣木、回縁、竿縁、野縁、格縁</p>
(7) 床	<p>床面仕上及び床組をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。</p> <p>床面仕上材料（フローリング、畳等）、鋼製束、大引、合板、梁、台輪、火打、方杖</p>

(8) 建 具	窓、出入口等建物の開口部に建て込まれる襖、障子、扉、サッシ、シャッター、出入口戸及び枠等をいう。
(9) 建築設備	電気設備、ガス設備、給水設備、排水設備、衛生設備等家屋に附属して家屋の機能を発揮するための設備をいう。
(10) 仮設工事	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。
(11) その他工事	(1)から(10)までのいずれの部分にも含まれない部分をいい、樋、階段及び床間等がこれに含まれる。

⑨ その他

その他、関連事項について、次のとおり整理する。

- ・ 断熱材は、加算評点項目で扱うものとする（新評点項目「壁体」の標準評点数には含めない）。
- ・ 部分別「柱・壁体」における評点項目「真壁造柱」と「大壁造柱」の統合に合わせ、部分別「外壁」においても真壁と大壁の判別を不要とするため、評点項目「漆喰真壁」と「漆喰大壁」を統合し、「漆喰壁」とする。

2 部分別「屋根」の見直し

補正項目の中には、昨今の建築事情に合っていないものが見受けられることから、自治体の意見等を参考に、部分別「屋根」の補正項目の内、以下の2点について見直しを行うこととした。

(1) 補正項目「屋根の形式」の見直し

現行の基準では、片流れ屋根の場合、減点補正することになっているが、これは制度の設計時点において、片流れ屋根が比較的簡素な家屋に多く使われていたことに起因しているものと考えられる。

しかし、昨今は、片流れ屋根であっても、一概に簡素であるとは言い切れず、寧ろコスト的に割高となるケースも見受けられることから、原則として片流れ屋根も切妻屋根等と同様に、標準的なものとして評価することとする。

図 24 現行の評価基準における補正項目「屋根の形状」による補正の目安

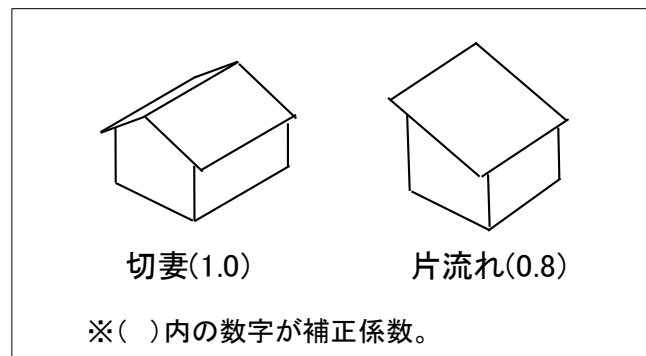
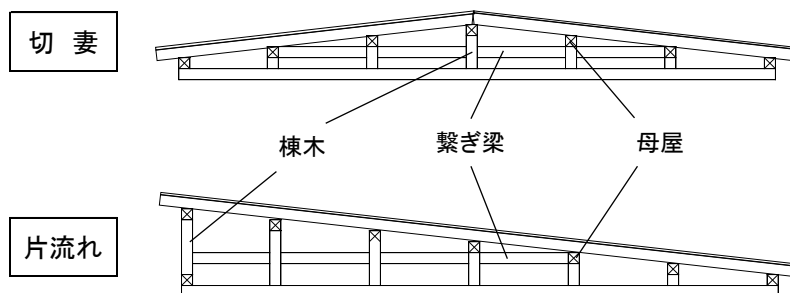


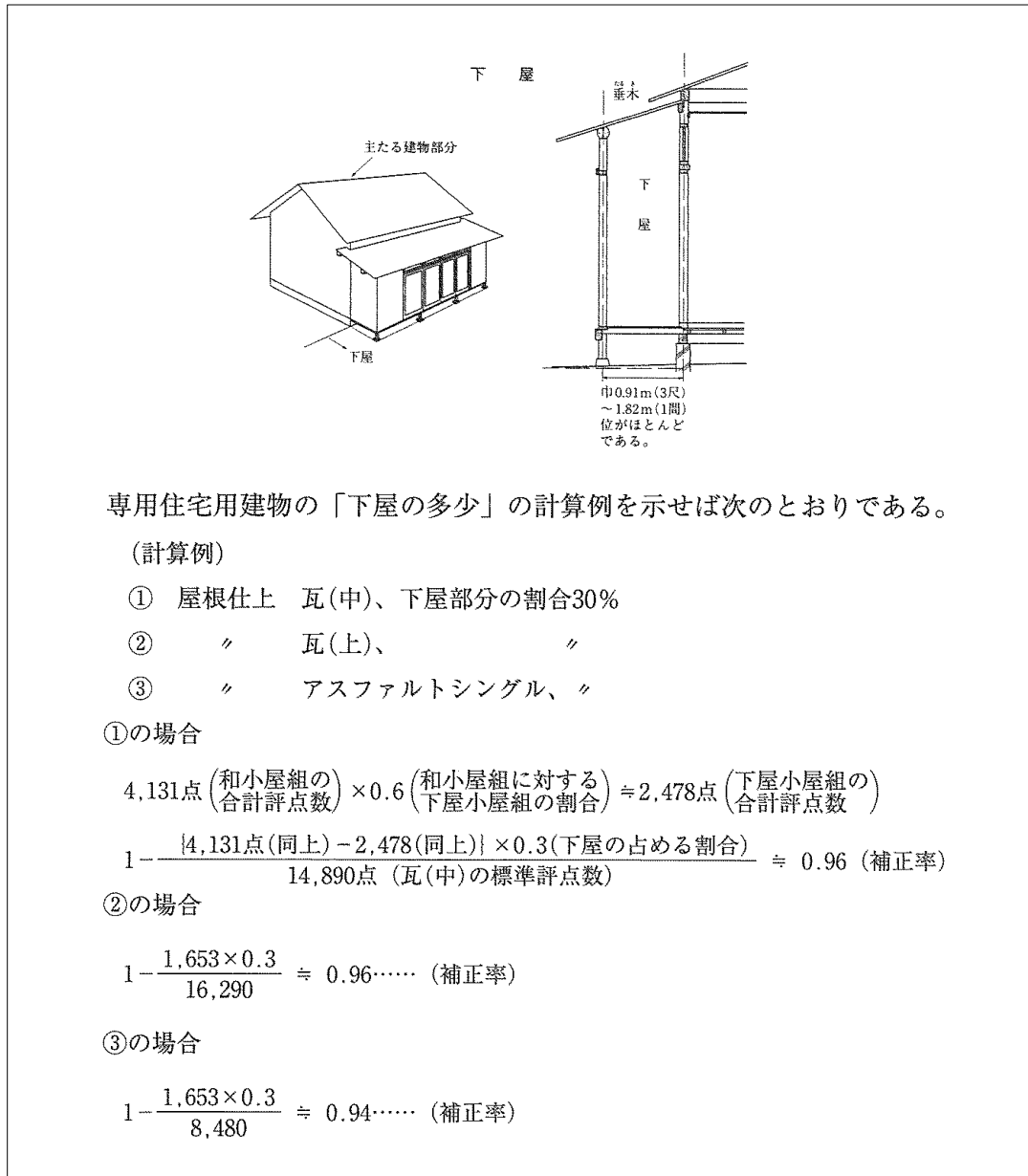
図 25 小屋組の断面図の比較



(2) 補正項目「下屋の多少」の見直し

「下屋の多少」は、下屋の小屋組が母屋の小屋組と比較して簡素な場合に、減点補正を行うものであるが、近年、現実に減点補正を要するほどに簡素な下屋が施工される例は少なくなっており、簡素化の観点からこれを削除する。

図 26 現行の評価基準における補正項目「下屋の多少」の計算例



(出典:一般財団法人 地方財務協会(2018)『固定資産評価基準解説(家屋篇)』、P.129)

IV 今後の課題

1 標準評点数及び補正係数等の設定

見直し案の導入に向けて、今後、具体的な標準評点数及び補正係数等を設定していく必要がある。当委員会で検討した内容は、見直し案の大まかな方向性に留まるものであるため、今後、近年の建築実例等を踏まえ、標準評点数及び補正係数等を設定していく作業が求められる。

なお、補正項目については、委員会で以下のような意見も出されたことから、上記の検討に当たって参考とする。

- ・ 部分別「壁体」「基礎」「外壁仕上」の補正項目「平面の形状」については、増点補正のみの扱いとしたが、増点についても標準との差は大きくなく、簡素化の観点から、補正項目自体をなくしてしまっても良いのではないか。

2 関連項目の検討

今回の見直し案を具体化する過程において、他の関連項目に影響が及ぶか検討する必要がある。例えば、軽量鉄骨造の評点基準表は、木造の評点基準表と内容が類似しており、今回の見直しにより影響を受ける部分が少なくないものと考えられる。他の関連項目との平仄が合わなくなることがないように、検討が必要である。

V まとめ

当委員会では、木造家屋評価の簡素化・合理化を目的として、以上のとおり検討を行った。検討結果をまとめると、以下のとおりとなる。

1 部分別「柱・壁体」における評点項目の統合

現行の評価基準における評点項目「大壁造柱」「真壁造柱」「木製パネル・枠組壁体」を統合し、「壁体」に一本化することとした。

統合に際し、検討が必要な項目については、以下のとおり整理した。

表 16 部分別「柱・壁体」における評点項目の統合に関する検討結果一覧

検討項目	検討結果	関連ページ
標準とする構法	標準評点数の積算に当たっては、軸組構法を標準とする。	10
計算単位	延べ床面積 1.0 m ² 当たりの見付面積とする。	10
各部材の部分別区分	軸組構法における「外壁」「柱・壁体」「内壁」の各部材の部分別区分は、「枠組壁構法・木製パネル構法」に合わせて修正する。	11
各部分別区分の名称	部分別の名称を次のとおり改める。 「柱・壁体」→「壁体」 「外壁」→「外壁仕上」 「内壁」→「内壁仕上」	12
各用途の標準量	現行の評価基準の部分別「外壁」及び「内壁」の標準量を基に、以下の計算式により算出する。 壁体の標準量 = (外壁の標準量 + 内壁の標準量 + α) ÷ 2 ※ α は以下の計算式により求める。 $\alpha = \{(\text{階高} - \text{天井高}) \div \text{階高}\} \times \{\text{外壁の標準量} \div (100\% - \text{開口率})\}$	12～15
補正項目の設定	部分別「壁体」の補正項目を図 15 のとおり設定し、「基礎」「外壁」「内壁」の関連する補正項目について、図 16、18、21 のとおり見直しを行う。	16～31
各部分別の内容	固定資産評価基準第 2 節 2 3 に示されている各部分別の内容について、現代的かつ簡素化された内容とするため、表 15 のとおり見直しを行う。	32～33

検討項目	検討結果	関連ページ
その他	<ul style="list-style-type: none"> 断熱材は、加算評点項目で評価する。 部分別「外壁」の評点項目「漆喰真壁」及び「漆喰大壁」を統合し、「漆喰壁」とする。 	33

2 部分別「屋根」の補正項目の見直し

木造家屋の部分別「屋根」の補正項目について、以下のとおり整理することとした。

表 17 部分別「屋根」における補正項目の検討結果一覧

補正項目	検討結果	関連ページ
屋根の形式	片流れ屋根も標準的なものとして評価する（減点補正を廃止する。）。	34
下屋の多少	削除する。	35

3 別表第8「再建築費評点基準表」の見直し

上記を踏まえ、別表第8「木造家屋再建築費評点基準表」を別添資料（39～46 ページ）のとおりに見直すこととした。

※「1 専用住宅用建物」のみ掲載するが、原則、全用途同様の見直し案とする。

4 総括

以上のように、当委員会としては、今年度、木造家屋評価の簡素化・合理化について、建築学的見地から、一定の整理を行うことができた。

しかしながら、この見直し案が評価基準に導入されるまでには、標準評点数及び補正係数等の設定等について、なお解決すべき課題も多い。こうした課題の解決のため、更なる検討を続けていくことが肝要である。

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

固定資產評價基準
別表第 8 木造家屋再建築費評點基準表 (案)
(1 專用住宅用建物)

別表第8 木造家屋再建築費評点基準表
1 専用住宅用建物(案)

※ 標準評点数等は、平成30基準のもの。
※ 赤色の文字は、見直しにより変更となる箇所。

部分別	評点項目及び標準評点数			標準量	補正項目及び補正係数				計算単位					
					補正項目	増点補正率	標準	減点補正率						
屋	陸屋根	シート防水		8,620	建床面積一・〇平方メートル 〇平方メートル	施工の程度	1.1 ←	1.0	→ 0.9	建床面積 積				
		FRP防水		14,100			程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの					
		金属板防水		11,730										
	勾配屋根	瓦	上		16,290	建床面積一・〇平方メートル 〇平方メートル 〇平方メートル 〇平方メートル 〇平方メートル 〇平方メートル 〇平方メートル 〇平方メートル 〇平方メートル 〇平方メートル	項目別補正方式	屋根の形式	1.5 ←	1.0		延べ床面積 積		
			中		14,890				腰折れ屋根のもの	切妻屋根のもの				
		繊維強化セメント板	化粧スレートボード		13,210			勾配の大小	1.1 ←	1.0	→ 0.9			
			金属板	鋼板波板					6,110	$\frac{7}{10}$ 程度のもの	$\frac{4.5}{10} \sim \frac{5}{10}$ 程度のもの		$\frac{3}{10}$ 程度のもの	
		鋼板		11,270	軒出の大小			1.2 ←	1.0	→ 0.9				
		銅板		28,000				軒出の大きいもの	45cm程度のもの	軒出の小さいもの				
		ステンレス板		12,620	施工の程度			1.1 ←	1.0	→ 0.9				
		アスファルトシングル		8,480				程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの				
		根	合成樹脂波板		7,350			総合補正方式	施工の程度	1.1 ←	1.0		→ 0.9	積
			建材型ソーラーパネル		28,110									
	加算評点項目	天窓	固定式		67,710	一	大きさ	1.4 ←	1.0	→ 0.9	個数			
開閉式			142,690	大きいもの	標準のもの			小さいもの						
				1.5 ←	1.0			→ 0.8						
基礎	鉄筋コンクリート基礎	地上高 60cm		15,500	建床面積一・〇平方メートル 〇平方メートル 〇平方メートル 〇平方メートル	階数	1.25 ←	1.0		延べ床面積 積				
		地上高 45cm		13,050			3階建のもの	2階建のもの						
		地上高 30cm		10,600			平面の形状	** ←	1.0					
				凹凸の多いもの 細長いもの			普通のもの							
				建床面積の大小	** ←	1.0	→ **	建床面積**㎡ 程度のもの	建床面積**㎡ 程度のもの	建床面積**㎡ 程度のもの				
				施工の程度	1.2 ←	1.0	→ 0.8	程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの				
外壁仕上	サイディング		**,**	延べ床面積一・〇平方メートル 〇平方メートル 〇平方メートル 〇平方メートル 〇平方メートル 〇平方メートル 〇平方メートル 〇平方メートル 〇平方メートル 〇平方メートル	項目別補正方式	階数	** ←	1.0	→ **	延べ床面積 積				
	薄付外装吹付仕上		**,**				3階建のもの	2階建のもの	平屋建のもの					
	板張		**,**			平面の形状	** ←	1.0						
	鋼板	平板					**,**	凹凸の多いもの 細長いもの	普通のもの					
		波板				**,**	延べ床面積の大小	** ←	1.0		→ **			
	外装タイル		**,**			延べ床面積50㎡ 程度のもの		延べ床面積100㎡ 程度のもの	延べ床面積200㎡ 程度のもの					
	繊維強化セメント板		スレートボード			**,**	階高	1.1 ←	1.0		→ 0.9			
	合成樹脂板		**,**			3.0m程度のもの		2.7m程度のもの	2.4m程度のもの					
	薄型気泡コンクリートパネル		**,**			施工の程度	1.2 ←	1.0	→ 0.9					
	薄付外装仕上		**,**				程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの					
漆喰壁		**,**												

専用住宅用建物(案)

部分別	評点項目及び標準評点数		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位		
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率			
外壁仕上			延べ床面積一・〇平方メートル当たり二・二〇平方メートル当たり	総合補正方式	施工量の多少 1.9 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 少ないもの	延べ床面積		
				施工の程度 1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの				
壁体	壁体 *,***		延べ床面積一・〇平方メートル当たり二・〇平方メートル	項目別補正方式	階数 **,*** ← 3階建のもの	1.0 2階建のもの	→ **,*** 平屋建のもの	延べ床面積		
					平面の形状 **,*** ← 凹凸の多いもの 細長いもの	1.0 普通のもの				
					階高 1.1 ← 3.0m程度のもの	1.0 2.7m程度のもの	→ 0.9 2.4m程度のもの			
					施工の程度 1.1 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの			
						総合補正方式	施工量の多少 1.5 ← 多いもの		1.0 普通のもの	→ 0.6 少ないもの
						施工の程度 1.1 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの		→ 0.9 程度の悪いもの	
内壁上	クロス貼		延べ床面積一・〇平方メートル当たり仕上面積二・六〇平方メートル	項目別補正方式	階数 **,*** ← 3階建のもの	1.0 2階建のもの	→ **,*** 平屋建のもの	延べ床面積		
	木質系壁仕上	上			**,***	延べ床面積の大小 **,*** ← 延べ床面積50㎡程度のもの	1.0 延べ床面積100㎡程度のもの		→ **,*** 延べ床面積200㎡程度のもの	
		中			**,***					
		並		**,***						
	塗り壁			**,***	天井高	1.2 ← 2.7m程度のもの	1.0 2.4m程度のもの		→ 0.8 2.1m程度のもの	
	内装タイル	中		**,***	施工の程度 1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの			
		小		**,***						
	石材系仕上	特		**,***	総合補正方式		1.9 ← 多いもの		1.0 普通のもの	→ 0.4 少ないもの
		上		**,***						
		中		**,***						
	並			**,***	施工の程度 1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの			
	合成樹脂板			**,***						
	鋼板			**,***						
ステンレス板		**,***								
サイディング		**,***								
天井	木質系天井仕上	特	9,460	施工量の多少 1.1 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 少ないもの	延べ床面積			
		上	5,340							
		中	3,860	施工の程度 1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの				
		並	2,260							

部分別	評点項目及び標準評点数		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位		
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率			
天井	クロス天井		2,840					延べ床面積		
	塗り天井		8,000							
	浴室天井		6,900							
	石膏ボード		2,100							
床組	一階床組		1,230	施工量の多少		1.0	▶ 0.8	延べ床面積		
	二階床組		5,710			普通のもの	少ないもの			
	転ばし床組		2,600	施工の程度	1.2 ←	1.0	▶ 0.7			
	土間コンクリート打		3,330						程度の良いもの	程度の悪いもの
	床仕上げ	畳	上	9,230					延べ床面積	
			並	6,860						
		木質系床仕上	上	7,120						
			中	5,270						
			並	2,990						
		カーペット	上	8,700						
			並	3,940						
		石材系仕上	特	43,270						
			上	30,750						
			中	21,930						
			並	16,050						
		タイル	大	11,420						
中			9,830							
小			8,410							
合成樹脂張床	中	4,310								
	並	3,200								
合成樹脂塗床		2,730								
着色コンクリート		3,800								
モルタル		1,390								
コンクリート直仕上		450								
各部分別共通	ペイント		790	施工の程度 [断熱材のみ]	1.5 ←	1.0	▶ 0.7	(注) ペイントの補正項目、補正係数、計算単位及び断熱材の計算単位は加算先の項目に従う。		
	断熱材	上	2,680							
		中	1,280							
		並	880							

専用住宅用建物(案)

部分別	評点項目及び標準評点数		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位					
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率						
建 具	上		25,360	延べ床面積・八三平方メートル	施工量の多少	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積				
	中		18,370			多いもの	普通のもの	少ないもの					
	並		15,170			→ 0.9							
建 築 設 備 数	項目別評点方式	電気設備	スイッチ配線	5,410	一個	施工の程度	1.5 ←	1.0	→ 0.7	建築設備数			
			コンセント配線	5,350									
			照明設備	7,450									
	ガス設備	使用栓(配管共)	1口配管	19,960	使用口数								
			2口配管	32,690									
	給設水・給湯備	給水管	ライニング鋼管	5,520	使用口数								
			塩化ビニル管	2,480									
			給湯管	1,510	(注) 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。 給水管の計算単位は水が出る全ての使用口数とする。 給湯管の計算単位は湯が出る全ての使用口数とする。 水・湯ともに出る使用口は、それぞれ1と数える。								
	排水設備		排水管	6,910	一個								
	総合評点方式	規模別	種別	電気	ガス	給水給湯	排水	計	延べ床面積・八三平方メートル	施工量の多少	1.3 ←	1.0	→ 0.8
200 m ²				2,880	160	220	240	3,500					
150 m ²		3,090	210	290	320	3,910	→ 0.7						
100 m ²		3,460	320	370	410	4,560	→ 0.7						
66 m ²		4,020	300	480	520	5,320	→ 0.7						
設 算 備 評 点 項 目	電気設備		ドアホン		46,080	一式	施工の程度		1.0	→ 0.3	建設備数		
	給水・給湯設備	給水槽		87,850	一個	大きさ	1.5 ←	1.0	→ 0.6	建設備数			
		使用口		960	一個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.7	建設備数			
						(注) 使用口は、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、流し台(ステンレス張)、ミニシステムキッチン及びシステムキッチンの使用口以外を対象とする。							
		給湯器	220,000	一個	号数	1.1 ←	1.0	→ 0.9	建設備数				
					追焚機能の有無		1.0	0.6	建設備数				
					施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.7	建設備数				

部分別	評点項目及び標準評点数			標準量	補正項目及び補正係数				計算単位	
					補正項目	増点補正率	標準	減点補正率		
建築設計項目 加算	給水・給湯設備	給湯器式 (貯湯式)		267,800	一個	容量の大きさ	1.1 ←	1.0	→ 0.85	建築設計 備数
						460L程度のも	370L程度のも	300L程度のも		
	便器	和式	非水洗式	38,620	一個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.7	建築設計 備数
			水洗式	39,200			程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの	
	便器	小便器	非水洗式	8,960	一個	施工の程度	1.5 ←	1.0	→ 0.8	建築設計 備数
			水洗式	33,000			程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの	
	洗面器	洋式(水洗式)		60,300	一個	施工の程度	1.5 ←	1.0	→ 0.7	建築設計 備数
		洗面器	20,400	程度の良いもの			普通のもの	程度の悪いもの		
	洗面化粧台			58,600	一個	間口寸法	1.4 ←	1.0	→ 0.9	建築設計 備数
						120cmのもの	75cmのもの	60cmのもの		
	洗濯流し			37,800	一個	大きさ		1.0	→ 0.9	建築設計 備数
						50cm×45cmのもの	45cm×40cmのもの			
	浴槽	上	355,160	一個	大きさ	1.5 ←	1.0	→ 0.8	建築設計 備数	
		並	49,560		大きいもの	120cm×75cm×60cmのもの	小さいもの			
	ユニットバス			372,510	一個	型式	1.3 ←	1.0		建築設計 備数
シャワーのほか洗面器、便器付のもの						シャワー付のもの				
大きさ						1.6 ←	1.0	→ 0.9		
ーフユニットバス			271,340	一個	大きさ	1.4 ←	1.0	→ 0.5	建築設計 備数	
					200cm×160cmのもの	160cm×160cmのもの	160cm×72cmのもの			
ーフユニットバス			271,340	一個	施工の程度	1.2 ←	1.0	→ 0.9	建築設計 備数	
					程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの			

専用住宅用建物(案)

部分別	評点項目及び標準評点数		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位	
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率		
建 算 備 目	衛生	浴室換気乾燥機	58,570	一個	施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	建 設 備 数
		ユニットシャワー	167,560	一	大きさ	2.0 ← 160cm×80cmのもの	1.0 120cm×80cmのもの	→ 0.8 80cm×80cmのもの	
				個	施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
		流し台(ステンレス張)	46,100	一	大きさ	1.1 ← 150cm×56cmのもの	1.0 120cm×56cmのもの		
				個	施工の程度	1.4 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの	
		ミニシステムキッチン	105,800	一	間口法	1.15 ← 150cmのもの	1.0 120cmのもの	→ 0.9 90cmのもの	
	個			施工の程度	1.5 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの		
	システムキッチン	284,300	一	間口法	1.15 ← 300cmのもの	1.0 255cmのもの	→ 0.8 180cmのもの		
			個	施工の程度	1.5 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの		
	レンジフードファン	30,510	一個	施工の程度	1.1 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの		
	冷暖房設備	空調設備(ビルトイン方式)	9,270		施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの	対象床面積
		床暖房設備	13,980		施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの	
	換気設備	換気扇・換気口	12,340	一個	施工の程度	1.1 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	建築設備数
		ダクト併用方式	1,750		機能	1.3 全熱交換器付のもの	1.0 1種換気ダクト使用のもの	0.3 3種換気ダクト使用のもの	
				施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの		

専用住宅用建物（案）

部分別	評点項目及び標準評点数			標準量	補正項目及び補正係数				計算単位			
					補正項目	増点補正率	標準	減点補正率				
建築設備	加算運搬設備項目	ホームエレベーター	1,788,000	一 台	積載量	1.1 ←	1.0		建築設備数			
					200kg（3人乗り）のもの	150kg（2人乗り）のもの						
					着床数	1.1 ←	1.0					
					3箇所のもの	2箇所のもの						
					施工の程度	1.2 ←	1.0	→ 0.7				
					程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの					
仮設工事			1,850	延方メートル当たり 床面積一・〇平方	仮設工事の難易	1.5 ←	1.0	→ 0.7	延べ床面積			
						困難なもの	周囲の状況、交通の便否、規模等からみて普通のもの	簡単なもの				
その他の工事	雑工事	部分別「屋根」から「建築設備」までの合計評点数の4%		一 個	施工の程度	1.2 ←	1.0	→ 0.9	個数			
					程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの					
					階段	183,470		1.1 ←		1.0	→ 0.9	
					程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの					
			43,000	面メートル当たり 一・〇平方	施工の程度	1.1 ←	1.0	→ 0.8	面積			
						程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの				
床の間	本床	特	376,370	一〇式（幅一・九メートル・トルル奥行）	施工量の多少	1.3 ←	1.0	→ 0.7	個数			
			163,140							幅2.7mのもの	幅1.8mのもの	幅0.9mのもの
			76,850									
			33,170									
			294,430									
			123,600									
	60,450											
	床脇	特	294,430		一奥行〇・三六メートル	施工の程度	1.5 ←	1.0		→ 0.9		
			123,600									
			60,450									
	付け書院	特	198,840		一奥行〇・三六メートル							
			86,260									
36,130												

家屋に関する調査研究

－木造家屋評価における部分別「柱・壁体」及び「屋根」の見直し（簡素化・合理化）－

平成31年3月

編者 一般財団法人 資産評価システム研究センター（略称：評価センター）

発行者 細谷 芳郎

発行所 一般財団法人 資産評価システム研究センター

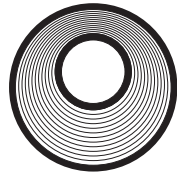
〒105-0001

東京都港区虎ノ門3-4-10 虎ノ門35森ビル8階

TEL 03-5404-7781

FAX 03-5404-2631

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



(一財)資産評価システム研究センター