

1 本来の構造【用途】(再建築費評点基準表) = 各部分別の単位当たり施工量(標準量)

- ① 木造家屋 不明確計算見た目による13種類基準表 非木造家屋 明確計算 9種類
- ② 木造及び非木造家屋 各部分別単位当たり施工量 (m² / m²)
各部分別の標準評点数 = 評点項目の標準評点数 × 当該部分に占める割合

2 非木造家屋 主体構造部の標準量 (鉄骨t、鉄筋t、コンクリート量m³ / m²)

- ① 建築設備等は、原則として本来の構造に囚われることなく、「あるもの」(おおむね標準量は1個)を評価することにより、各部分別の標準評点数となる。
- ② 評点項目の標準評点数の多寡により、各部分別の標準評点数を付設する。

基準第2・3節 二1(1)

家屋について適用すべき家屋再建築費評点基準表を定める場合においては、その使用状況のいかんにかかわらず、当該家屋の**本来の構造**によりその適用すべき家屋評点基準表を定める。

基準第2・3節 二4(1)

標準量・・・標準的な家屋の**各部分別の単位当たり施工量**。

基準第2・3節 二4(1)

再建築費評点数の付設に当たっては、家屋の各部分を調査し、各部分の使用資材の種別、品等、施工の態様等に応じ、該当する**評点項目**について定められている標準評点数を求める。

建築設備等以外の各部分別標準量 その1

1. 木造家屋 構造部以外の標準量の状況

本来の構造（用途）	外壁仕上（耐震性）	内壁仕上	建具（外部、内部）
工場、倉庫用建物	単純なため少ない	内部間仕切がない	多くが出入口の外部建具のみ
事務所、店舗用建物	比較的単純な場合が多い	若干の間仕切がある	若干の内部建具がある

ホテル用建物	比較的単純な場合が多い	内部間仕切が比較的多い	内部建具が比較的多い
病院用建物	比較的単純な場合が多い	内部間仕切が比較的多い	内部建具が比較的多い

集合形式住宅（共同住宅及び寄宿者用建物）	比較的単純な場合が多い	内部間仕切が多い	下記と比較すると外部建具が少ない
戸建形式住宅（専用住宅用建物）	比較的単純な場合が多い	内部間仕切が多い	外部、内部建具が多い

2. 構造部の標準量(非木造家屋だけ)の要因

- ① 構造の特性
- ② (室の種類による)積載荷重(建築基準法施行令第85条)
- ③ 施設の用途に応じた耐震性能を割増するための用途係数

→ 中大規模木造についても、明確計算が評価できる仕組を創設すべきだ。

3. 建築設備等以外の各部分別標準量

	木造家屋	非木造家屋
構造部の標準量	階数	階層数
	標準床面積	階高等
	柱・壁体	主体構造部の標準量
	梁間寸法	外周壁骨組
	基礎の立ち上がり延長	間仕切骨組
構造部以外の標準量	外壁仕上	外壁仕上
	内壁仕上	内壁仕上
	天井仕上	天井仕上
	床仕上	床仕上
	建具(外部、内部)	建具(外部、内部)

固定資産評価基準の特徴

再建築価格は、家屋の価格の構成要素として基本的なものであり、その**評価の方式化も比較的容易である**ので、家屋の評価は、再建築価格を基準として評価する方法によることが適当である。（【固定資産評価制度調査会答申】昭和36年3月30日）

① 標準評点数の付設 ← 課税の公平

基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月現在（価格調査基準日）の東京都（特別区の区域）における物価水準により算定した工事原価に相当する費用に基づいて、その費用の一元を一点として表しているもの。

② 部分別評価 ← 竣工後に対して比較的容易に評価

設計図書等で一般的な工種工程別による評価ではなく、コストマネジメントの実務は幅広くプロジェクト段階で異なるが、その根幹は発注者の要件に基づいて適正な目標予算を設定し、プロジェクトで一貫してコストコントロールを実施する。

③ 各部分別の標準量の設定 ← 不明確計算に対する対応

設計図書等が入手できない不明確計算に対応して評価する仕組。