

令和4年度

家屋に関する調査研究委員会
研究テーマ(案)について

令和4年5月31日

自治税務局
資産評価室

全体の構成

- 研究テーマ(案)について
- 改正イメージ
- 令和4年度家屋研スケジュール(案)

研究テーマ（案）

集合形式住宅用建物評価の部分別「内壁仕上」、「床仕上」及び「天井仕上」における総合評点方式の導入等について

<設定の背景>

- 戸建形式住宅用建物の「内壁仕上」、「床仕上」及び「天井仕上」の評点項目に総合評点方式を導入することについては既に整理されているところ。
しかし、集合形式住宅用建物の総合評点方式は、賃貸住宅を想定した評点数のため、現状のままだと分譲住宅に適用できない可能性があることから、賃貸及び分譲住宅どちらにも適用できるように評点項目の見直しを検討したい。
- 集合形式住宅用建物の間仕切骨組の評価について、間仕切骨組は仕上資材の内部に隠れているため、界壁や住戸内間仕切で使用部材が違う場合、評点項目の判定に評価員が苦慮している可能性がある。
よって、間仕切骨組評価の簡素化のため、評点項目の見直しを検討したい。

令和4年度家屋に関する調査研究委員会研究テーマについて

部分別区分	テーマ設定の背景 (問題意識)	具体的な研究項目 (対応案)	期待される効果 (仮説)
内壁仕上 床仕上 天井仕上 (いわゆる 内装仕上)	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建形式住宅用建物(以下「戸建形式」)の内装仕上の評点項目に、総合評点方式を導入する予定(令和3年度建築学会で整理済)。 ・一方で、令和6基準年度から導入される集合形式住宅用建物(以下「集合形式」)には総合評点方式がないため、戸建形式と集合形式との間で評点項目を一致させる観点から、集合形式にも総合評点方式を導入したい。 <p>※ 集合形式に転用できる既存の総合評点方式(軽量鉄骨造建物(住宅、アパート用建物)の集合型式。令和元年度の家屋研で検討し、令和3基準年度から導入)は、賃貸住宅を想定した評点数のため、そのまま使用した場合、適用できる家屋の範囲に制限が生じる(S造・RC造に見られる分譲住宅に適用できない)可能性があり、自治体にとって不便なものとなりかねない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸及び分譲住宅どちらも適用できるようにするための調査を行い、集合形式の内壁仕上、床仕上、天井仕上の評点項目に総合評点方式を導入する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建形式と集合形式の内装仕上に係る部分の評点項目(総合評点方式)が一致するため、<u>戸建形式と集合形式の評価方法の整合性が図られる。</u>
間仕切骨組	<ul style="list-style-type: none"> ・間仕切骨組は仕上資材の内部に隠れているため、界壁や住戸内間仕切で使用部材が違う場合、<u>評点項目の判定に時間がかかることから評価員が苦慮している可能性がある。</u>(令和3年度改正要望調査より) 	<ul style="list-style-type: none"> ・評価の簡素化のため、<u>間仕切骨組評価に総合評点方式を導入する。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・下地の詮索等をせずとも評価できるようになるため、<u>評価の簡素化や作業時間の短縮につながる。</u>

再建築費評点基準表（別表第12）の改正イメージ（天井仕上の例）

総合評点方式とは

建売住宅のような戸建住宅や、賃貸用の共同住宅における「内壁仕上」、「天井仕上」及び「床仕上」の使用資材や施工割合がおおむね同程度であることから、評点敷設の簡素化・合理化を目的として、木造家屋評点基準表の「専用住宅用建物」及び「共同住宅及び寄宿舍用建物」に設けられているもの。また、同様の理由から、非木造家屋の軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用建物）の「天井仕上」においても総合評点方式が設けられており、積算方法や適用方法は同様である。
（令和3年度固定資産評価基準解説（家屋篇）P189）

令和3年度建築学会報告書P68抜粋
※現行の評価基準別表第12 2(6)軽量鉄骨造建物 ア住宅、アパート用建物の内容を引き継ぐ予定

令和6基準（仮称）**戸建**形式住宅用建物（改正案）

天井仕上	目別	木質系天井仕上	特	10,480	延べ床面積一・〇平方メートル当たり一・〇平方メートル	
			上	6,140		
			中	4,310		
			並	2,780		
	点	クロス貼（中）		5,270		
		クロス貼（並）		3,590		
	方	浴室天井		7,610		
		石膏ボード		2,700		
	式	総合評点方式	戸建型式のもの	中		3,410

令和3基準再建築費評点基準表を元に作成
※現行の評価基準別表第12 2(1)住宅、アパート用建物の内容を引き継ぐ予定

令和6基準（仮称）**集合**形式住宅用建物（改正後イメージ）

天井仕上	目別	アルミニウム板	平 板	16,300	延べ床面積一・〇平方メートル当たり三・〇平方メートル
			吸 音 板	11,940	
	別	鋼板	塗 装 亜 鉛 メ ッ キ 鋼 板	4,260	
			ほ う ろ う 鋼 板	32,360	
			塩 化 ビ ニ ル 樹 脂 被 覆 鋼 板	10,420	
			プ リ ン	8,710	
	点	ス テ		24,380	
		モ		10,030	
	方	塗		5,760	
		コンクリート打放		5,100	
式	並		4,160		
	塩化ビニル成型浴室天井材		6,030		
総合評点方式					

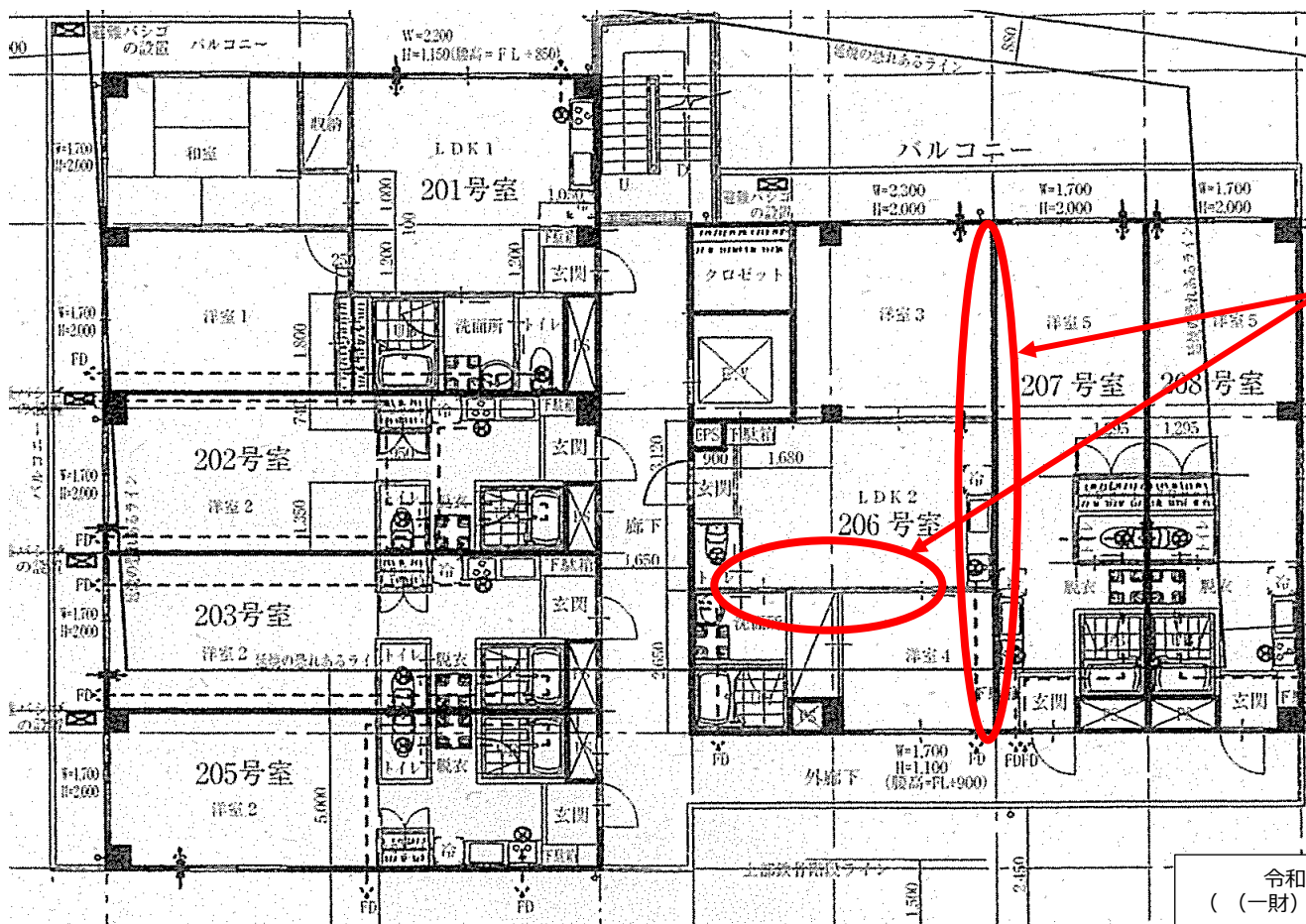
戸建形式同様に**集合形式にも「総合評点方式」を導入したい。**
※現状のままだと、総合評点方式を導入しても賃貸住宅にしか使えない可能性がある。

ここを追加したい

間仕切骨組の評価方法

間仕切骨組の評価

評価基準における「間仕切骨組」は、主に非耐力壁のような間仕切壁で主体構造部と異質の材料をもって骨組が施工される場合のその骨組部分を評点敷設するために示されたものである。
(令和3年度固定資産評価基準解説(家屋篇) P313)



界壁と住戸内間仕切で
使用部材が異なる場合、
評点項目の判定に時間
がかかる可能性がある。

再建築費評点基準表（別表第12）の改正イメージ（間仕切骨組の例）

令和3基準再建築費評点基準表を元に作成
 ※現行の評価基準別表第12-2(1)住宅、アパート用建物の内容を引き継ぐ予定

令和3基準 住宅、アパート用建物（現行）

間仕切骨組	鉄筋コンクリート造 120mm 厚		17,320	延べ床面積一・〇平方メートル当たり一・二一平方メートル	
	気泡コンクリート板	150mm 厚			12,580
		125mm 厚			10,800
		100mm 厚			9,340
		75mm 厚			8,200
		50mm 厚			6,360
	プレキャストコンクリート板	100mm 厚			17,020
		40mm 厚 (リップ付)			11,430
	押出成形セメント板	60mm 厚			12,800
		50mm 厚			11,950
	石膏ボード間仕切	上			14,640
		並			11,320
	化粧コンクリートブロック積み	190mm 厚			17,930
		120mm 厚			12,460
木製パネル (断熱材なし)			3,590		
C L T パネル	150mm 厚		28,190		



令和6基準（仮称）集合形式住宅用建物（改正後イメージ）

間仕切骨組	鉄筋コンクリート造 120mm 厚		17,320	延べ床面積一・〇平方メートル当たり一・二一平方メートル	
	気泡コンクリート板	150mm 厚			12,580
		125mm 厚			10,800
		100mm 厚			9,340
		75mm 厚			8,200
		50mm 厚			6,360
	プレキャストコンクリート板	100mm 厚			17,020
		40mm 厚 (リップ付)			11,430
	押出成形セメント板	60mm 厚			12,800
		50mm 厚			11,950
	石膏ボード間仕切	上			14,640
					11,320
	化粧コンクリートブロック積み				17,930
					12,460
木製パネル (断熱材なし)			3,590		
C L T パネル	150mm 厚		28,190		
総合評点					

総合評点方式を導入して、下地の詮索等をせずとも評価ができるようにしたい。



ここを追加したい

非木造家屋種類別棟数（「令和2年度概要調書新增分家屋に関する調」より）

家屋の種類	区分	棟数		床面積	
		総数	うち増築分	総数 (㎡)	うち増築分 (㎡)
事務所・貨物店	鉄骨鉄筋コンクリート造	29	3	50,461	166
	鉄筋コンクリート造	690	41	425,363	9,896
	鉄骨造	7,099	567	5,809,631	
	軽量鉄骨造	3,949	160	594,630	
	れんが造・コンクリートブロック造	40	3	1,953	
	その他	11	2	1,537	
	計	11,818	776	6,883,575	
住宅・アパート	鉄骨鉄筋コンクリート造	88	58	25,404	
	鉄筋コンクリート造	14,128	237	12,048,689	
	鉄骨造	7,681	145	3,100,000	
	軽量鉄骨造	44,773	578	27,000,000	
	れんが造・コンクリートブロック造	547	28	49,050	700
	その他	160	55	10,913	348
	計	67,377	1,101	22,383,093	101,759
病院・ホテル	鉄骨鉄筋コンクリート造	13	3	42,338	7,287
	鉄筋コンクリート造	640	63	821,590	41,660
	鉄骨造	896	128	1,560,009	84,918
	軽量鉄骨造	192	13	42,332	628
	れんが造・コンクリートブロック造	19	2	1,712	139
	その他	-	-	-	-
	計	1,760	209	2,467,981	134,632
工場・倉庫・市場	鉄骨鉄筋コンクリート造	40	6	856,317	78,643
	鉄筋コンクリート造	1,555	40	1,010,733	54,676
	鉄骨造	12,110	1,231	13,562,640	1,006,987
	軽量鉄骨造	9,497	288	697,065	16,358
	れんが造・コンクリートブロック造	360	28	7,383	408
	その他	26	1	1,365	3
	計	23,588	1,594	16,135,503	1,157,075
その他	鉄骨鉄筋コンクリート造	7	-	33,703	-
	鉄筋コンクリート造	1,013	29	94,772	3,692
	鉄骨造	1,818	125	800,426	31,245
	軽量鉄骨造	13,646	625	322,511	10,368
	れんが造・コンクリートブロック造	206	6	2,606	195
	その他	191	116	2,883	1,007
	計	16,881	901	1,256,901	46,507
合計	鉄骨鉄筋コンクリート造	177	70	1,008,223	86,713
	鉄筋コンクリート造	18,026	410	14,401,147	148,614
	鉄骨造	29,604	2,196	24,868,704	1,433,887
	軽量鉄骨造	72,057	1,664	8,769,577	48,026
	れんが造・コンクリートブロック造	1,172	67	62,704	1,518
	その他	388	174	16,698	1,371
	計	121,424	4,581	49,127,053	1,720,129

非木造家屋のうち、半数以上が住宅・アパートとなっているため、総合評点方式の導入は、評価の簡素化や作業時間の短縮につながるのではないかと懸念されている。

令和4年度スケジュール（案）

集合形式住宅用建物評価の部分別「内壁仕上」、「床仕上」及び「天井仕上」における総合評点方式の導入等について

第1回
(5月31日)

テーマの趣旨説明

第2回
(7月頃)

具体的検討

第3回
(9月頃)

- ◆ 集合形式住宅用建物評価における現状と課題
- ◆ 図面調査の集計・分析
- ◆ 内壁仕上、床仕上及び天井仕上の総合評点方式導入の検討
- ◆ 間仕切骨組評価の総合評点方式導入の検討

等

第4回
(11月頃)

第5回
(1月頃)

報告書（案）