

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

－中大規模木造家屋の評価について－

平成28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、市町村財政におけ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、調査研究事業と研修事業を中心に事業を進め、地方公共団体に固定資産税に関し必要な情報を提供すべく努力を重ねてまいりました。

調査研究事業では、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５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、中大規模木造家屋の評価についての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。この機会に熱心にご研究、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２８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 渡 邊 文 雄

平成27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
	加 藤 裕 久	小山工業高等専門学校名誉教授
	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	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
	内 藤 潔	清水建設株式会社建築総本部設備B L C本部設備技術部長
	渡 部 康 彦	株式会社大林組東京本店建築事業部設備部副部長
	橋 本 真 一	一般財団法人建設物価調査会総合研究所経済研究部長
	壁 谷 英 雄	一般社団法人プレハブ建築協会業務第二部技術担当部長
	平 井 敏 彦	一般財団法人日本不動産研究所公共部総合支援室上席主幹
	石 渡 寛 之	東京都主税局資産税部資産評価専門課長
	吉 富 浩 政	横浜市財政局主税部税務課固定資産税担当課長
	小長谷 敏 行	静岡市財政局税務部固定資産税課長
	河 野 清 久	岡山市財政局課税管理課長

(順不同、敬称略)

平成28年3月現在

平成２７年度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２７年６月８日（月）〕
議題 （１）委員長・副委員長の指名等について
（２）平成２７年度調査研究テーマ等について
（３）その他
- 第２回委員会〔平成２７年８月６日（木）〕
議題 （１）大規模木造家屋の評価について
（２）設計管理費等による補正率について
（３）その他
- 第３回委員会〔平成２７年１０月１５日（木）〕
議題 （１）木質構造家屋の評価について
（２）設計管理費等による補正率について
（３）その他
- 第４回委員会〔平成２８年１月１５日（金）〕
議題 （１）中大規模木造家屋の評価について
（２）設計管理費等による補正率について
（３）その他
- 第５回委員会〔平成２８年２月２６日（金）〕
議題 （１）中大規模木造家屋の評価について
（２）平成２７年度家屋に関する調査研究委員会報告書（案）について
（３）その他

目 次

I. 調査研究の目的.....	1
II. 大規模な木造家屋に係る評価の現状と課題.....	3
1. 再建築費評点基準表について.....	3
2. 経年減点補正率基準表について.....	4
3. 設計管理費等による補正率について.....	5
III. 大規模な木造家屋の評価に関する検討.....	6
1. 本調査研究の対象とする家屋の定義等について.....	6
(1) 定義及び名称について.....	6
(2) 固定資産評価基準上の中大規模木造家屋の取扱いについて.....	9
2. 再建築費評点基準表について.....	9
(1) 中大規模木造家屋に適用する再建築費評点基準表の体系.....	9
(2) 用途別区分について.....	10
(3) 中大規模木造家屋の主体構造部と考えられる部分の取扱い について.....	11
3. 経年減点補正率基準表について.....	12
4. 設計管理費等による補正率について.....	14
IV. まとめ.....	17
参考資料	19

I. 調査研究の目的

近年、従来の木造家屋の規模を超える大規模な木造家屋が増加している（図1）。その理由としては、大きく分けて制度面と技術面の二つの要因が考えられる。

制度面については、平成12年に建築基準法の改正が行われ、特に、建築基準法第21条の主要構造部に関する規定が、仕様規定から性能規定に改正されたことが、大きく影響していると考えられる。具体的には、従前は、高さ十三メートル、軒の高さが九メートル又は延べ面積三千平方メートルを超える建築物については、主要構造部を木造とすることが禁止されていたが、一定の基準を満たすことにより、主要構造部が木造であっても、建物の規模に関わらず、建築することが可能となった。

また、「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」が平成22年に施行され、低層の公共建築物は積極的な木造化が図られることとなった。この影響を受け、民間の建築物についても、主要構造部に木材を使用するケースが今後増加するものと予想される。

技術面については、木材を石膏ボード等で耐火被覆する方法、木材の燃焼を阻害する資材と木材を組み合わせ耐火構造とする方法等により、木造の柱等を耐火構造とする技術や、大断面集成材やCLT、LVL等といった再構成材の製造技術が向上した。また、これらの再構成材を接合する金物についても、施工性、強度等が向上し、これらの技術革新によって、耐火性能を有する大断面の柱や梁が普及することとなり、柱の間隔が大きい大空間を確保した木造家屋や、三階を越える木造家屋等、多種多様な木造家屋の建築が可能となった。

以上のような状況を踏まえ、本研究においては、今後さらに増加していくであろう大規模な木造家屋の評価を行う際の課題を把握及び整理し、今後の大規模な木造家屋の評価のあり方の検討に資する基礎資料を得ることを目的とする調査研究を行うこととした。

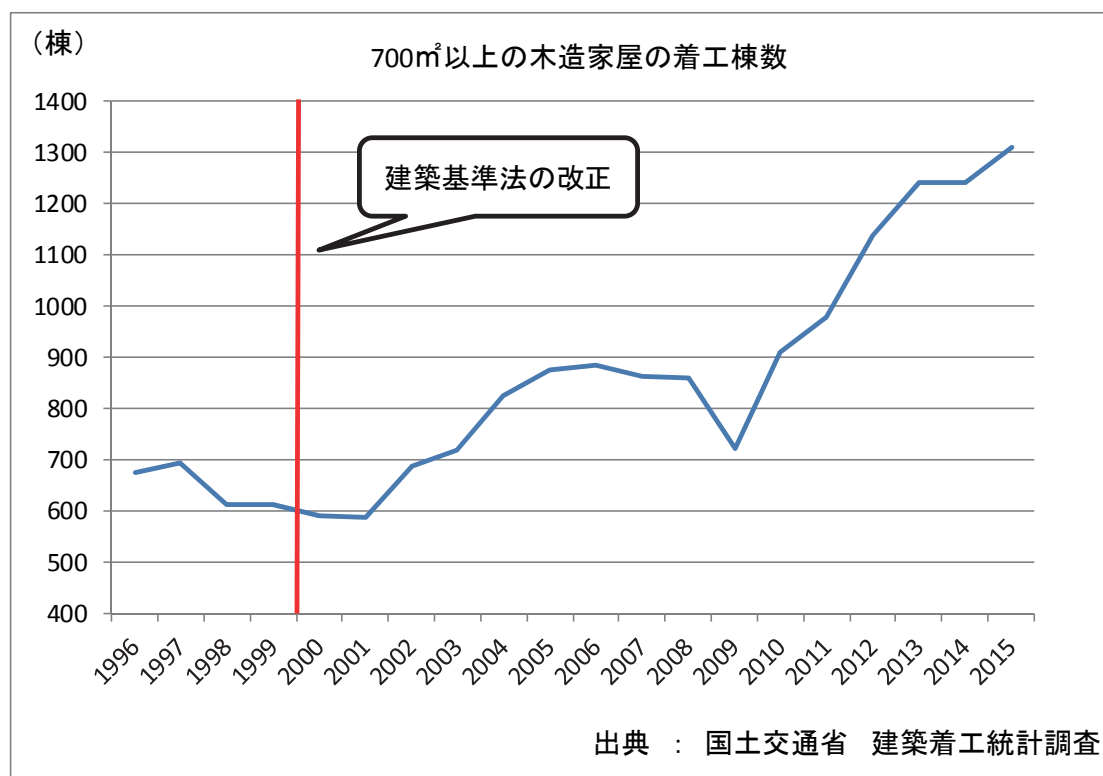


図1 700㎡以上の木造家屋の着工棟数

Ⅱ．大規模な木造家屋に係る評価の現状と課題

1．再建築費評点基準表について

再建築費評点基準表における「評点項目」は、家屋の構造に応じ、再建築費評点基準表の各部分別に一般に使用されている資材の種別及び品等、施工の態様等の区分によって標準評点数を付設するための項目として、また、「標準評点数」は、評点項目の区分に従い、「標準量」（標準的な家屋の各部分別の単位当たり施工量をいう。）に対する工事費を基礎として設けられているものである。

しかしながら、従来から想定されている一般的な施工状況と異なる家屋を評価する場合には、再建築費評点基準表について適用すべき評点項目や標準評点数がないことも考えられる。この場合、固定資産評価基準第2章第1節六に基づき、再建築費評点基準表を補正する等により適用することができるものとされている。

近年、多く建築されつつある大規模な木造家屋については、木造家屋としては今まで考えられてきた標準的な家屋に比べ、施工の態様等が異なると考えられ、これらの大規模な木造家屋に再建築費評点基準表を適用する場合、個々の家屋の施工の態様等に応じ、再建築費評点基準表の補正等を行うことが多いものと推測される。そのため、評価を実際に行う現場においては、通常の評価事務に加え、再建築費評点基準表の補正等の作業が加わることから、評価事務が複雑、煩雑化している状況にある。

〔固定資産評価基準第2章第1節六〕

- 1 市町村長は、「木造家屋再建築費評点基準表」（別表第8）（以下「木造家屋評点基準表」という。）又は「非木造家屋再建築費評点基準表」（別表第12）（以下「非木造家屋評点基準表」という。）を当該市町村に所在する家屋について適用する場合において木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表について所要の評点項目及び標準評点数がないとき、その他家屋の実態からみて特に必要があるときは、木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表について所要の補正を行い、これを適用することができるものとする。
- 2 市町村長は、当該市町村に所在する家屋で当該家屋の構造等からみて木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表を適用して評価することが困難なものがあるとき又は適当でないものがあるときは、当該家屋の構造、様式、施工量等の実態に応じ、木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表の例によつて当該家屋に係る木造家屋評点基準表又は非木造家屋評点基準表を作成してこれを適用するものとする。

2. 経年減点補正率基準表について

固定資産評価基準において、損耗の状況による減点補正率は、原則、経過年数に応ずる減点補正率によることとされ、通常の維持管理を行うものとした場合において、年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として経年減点補正率が定められており、木造家屋については、木造家屋経年減点補正率基準表に示されている経年減点補正率によることとされている。

近年、多く建築されつつある大規模な木造家屋については、一般的な木造家屋に比べ、より強固な資材を使用する等、一般的な木造家屋とは異なる施工がされていることが多いと考えられることから、これらの大規模な木造家屋に対し、現行固定資産評価基準の木造家屋経年減点補正率基準表を適用することが適当か否かについて、改めて検討する必要がある。

〔固定資産評価基準第2章第2節五（一部抜粋）〕

五 損耗の状況による減点補正率の算出方法

木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、経過年数に応ずる減点補正率によるものとする。ただし、天災、火災その他の事由により当該木造家屋の状況からみて経過年数に応ずる減点補正率によることが適当でないと認められる場合においては、損耗の程度に応ずる減点補正率によるものとする。

木造家屋の損耗の状況による減点補正率は、次の「損耗の状況による減点補正率の算出要領」によつて算出するものとする。

〔損耗の状況による減点補正率の算出要領〕

1 経過年数に応ずる減点補正率

(1) 経過年数に応ずる減点補正率（以下本節において「経年減点補正率」という。）は、通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めたものであつて、木造家屋の構造区分及びその延べ床面積 1.0 m²当たり再建築費評点数の区分に従い、「木造家屋経年減点補正率基準表」（別表第9）に示されている当該木造家屋の経年減点補正率によつて求めるものとする。

3. 設計管理費等による補正率について

固定資産評価基準において、設計管理費等による補正率は、全市町村を通じて木造家屋 1.05、非木造家屋 1.10 とされている。

近年、多く建築されつつある大規模な木造家屋については、一般的な木造家屋に比べ家屋の規模が大きくなることで、設計監理費や現場管理等がより高額になるものと考えられる。これらの大規模な木造家屋に対し、現行固定資産評価基準の木造家屋に適用する設計管理費等による補正率 1.05 を適用することが適当か否かを検討する必要がある。

〔固定資産評価基準第2章第4節2〕

2 設計管理費等による補正率

設計管理費等による補正率は、工事原価に含まれていない設計監理費、一般管理費等負担額の費用を基礎として定めたものであつて、全市町村を通じて木造家屋 1.05、非木造家屋 1.10 とする。ただし、木造家屋及び非木造家屋とも床面積がおおむね 10 平方メートル以下の簡易な構造を有する家屋については設計管理費等による補正率は 1.00 とする。

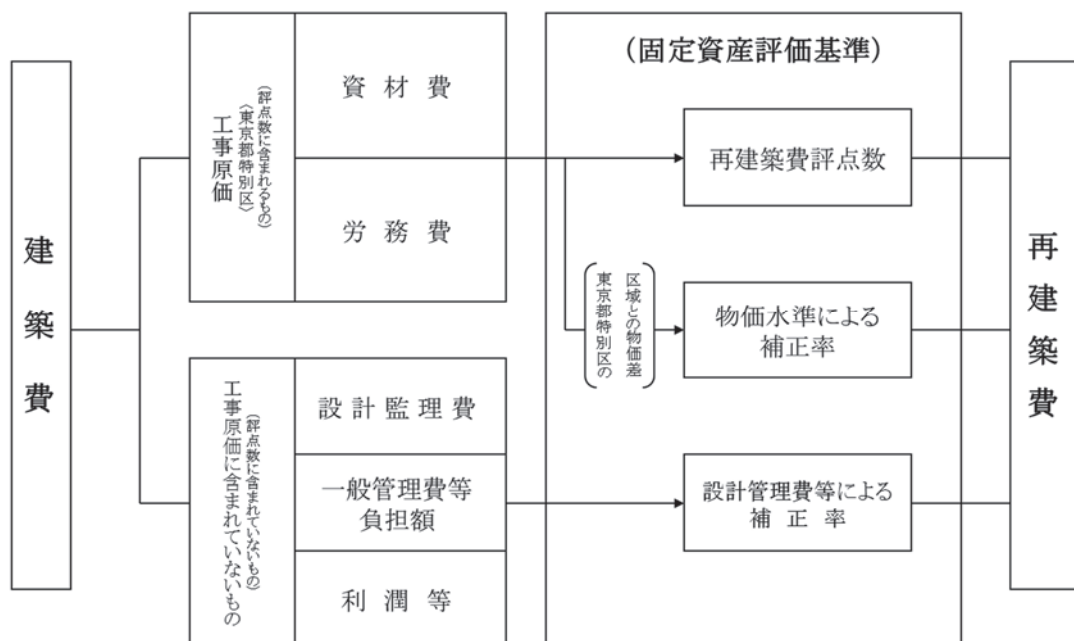


図2 建築費と固定資産評価基準における再建築費の関係

Ⅲ. 大規模な木造家屋の評価に関する検討

1. 本調査研究の対象とする家屋の定義等について

大規模な木造家屋の評価について検討する前に、本研究において検討の対象とする建物の要件を明確にする必要がある。以下、大規模な木造家屋の評価については、本項で定める家屋を対象として検討を進めることとする。

(1) 定義及び名称について

大規模な木造家屋の定義として、主に3つの案が示された。

案1 建築基準法第6条第1項第2号（建築物の建築等に関する申請及び確認）を基礎として考える。

〔建築基準法〕

第六条 建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

一（略）

二 木造の建築物で三以上の階数を有し、又は延べ面積が五百平方メートル、高さが十三メートル若しくは軒の高さが九メートルを超えるもの

三～四（略）

2～9（略）

案２ 消防法施行令第 21 条第 1 項第 3 号（自動火災報知設備に関する基準）を基礎として考える。

〔消防法施行令〕

第二十一条 自動火災報知設備は、次に掲げる防火対象物又はその部分に設置するものとする。

一～二（略）

三 次に掲げる防火対象物で、延べ面積が三百平方メートル以上のもの

四～十五（略）

2～3（略）

案３ 現行固定資産評価基準で想定している標準的な木造家屋以外の木造家屋を対象とする案

これらの案について、当委員会においては以下の視点から検討を行った。

- ・ 法令等に基づいた明確な根拠によること。
- ・ 評価の現場において、評価担当者が判断に迷うことがない、わかりやすい基準とすること。

これらの視点に加え、固定資産評価基準の改正については、建物の構造等と深く関係のある建築基準法における規定等を参考としてきた過去の経緯も踏まえると、特段、法令の規定がない案３や、建築設備に特化した法令である案２よりも、建築物全般に適用される案１が適切であると考えられる。

建築基準法第 6 条第 1 項第 2 号の規定においては、以下の四つの要件のうち、いずれか一つでも満たす木造家屋について規定されている。

- ・ 三以上の階数を有する
- ・ 延べ面積が五百平方メートルを超える
- ・ 高さが十三メートルを超える
- ・ 軒の高さが九メートルを超える

現在、三階建ての木造戸建住宅等は、既に一般的に建築されている状況にあり、上記規定に木造戸建住宅等を照らし合わせると、階層数や高さに関する規定に木造戸建住宅等が該当することとなる。しかし、これらの一般的な木造戸建住宅等を評価する際、現行固定資産評価基準の再建築費評点基準表について、特段大きな補正を要することがないと考えられることや、建築基準法をそのまま固定資産税にあてはめるのではなく、固定資産税独自の判断があってもよい、等の意見があったことから、大規模な木造家屋の要件については、建築基準法第6条第1項第2号の上記四つの要件のうち、階層数と高さに関する要件を除くことが適当であるものと考えられる。

また、標準的な木造家屋と大規模な木造家屋に使用されている建築資材の違いや、構造計算方法の違い等も要件として組み込むべきであるとの意見があったが、評価の現場において、評価担当者が判断に迷うことがないわかりやすい基準とするという視点から考えると、建築について専門的知見を有していない評価担当者がこれらを確認することは困難であると思われることから、大規模な木造家屋の要件には取り入れないこととした。

以上から、大規模な木造家屋の基準としては、建築基準法に準じ、「延べ面積が五百平方メートルを超える」ことが適切であるとの結論に至った。

また、「延べ面積が五百平方メートルを超える」木造家屋の名称については、建築基準法第25条に大規模の木造建築物等の外壁等に関する規定があり、条文中、千平方メートルという記載があることから、大規模という表現は避け、今後、「中大規模木造家屋」と呼ぶこととした。

表1 大規模な木造家屋の定義についての検討

建築基準法第6条第1項第2号の要件	見 解
(1) 三以上の階数を有する	三階建木造戸建住宅が該当するが、市街地の住宅では規模が小さいため、現在の別表第8でも適正に評価することができる。
(2) 延べ面積が五百平方メートルを超える	規模に応じ荷重が大きくなるため、部材寸法が大きくなり、建築設備の種類や対象床面積も増える。これは、現在の別表第8で想定している規模を超えている。
(3) 高さが十三メートルを超える	上記(1)の三階建木造戸建住宅の一部が該当するが、現在の別表第8でも適正に評価することができる。
(4) 軒の高さが九メートルを超える	上記(1)の三階建木造戸建住宅の一部が該当するが、現在の別表第8でも適正に評価することができる。

(2) 固定資産評価基準上の中大規模木造家屋の取扱いについて

中大規模木造家屋においては、従来の木造家屋というよりは、むしろ、主体構造部の強度や施工の態様、施工される建築設備の種類等の様々な側面で非木造家屋に近いものとなっている。

一方、中大規模木造家屋は、建築基準法や不動産登記法において、木造家屋として取り扱われているため、中大規模木造家屋については、固定資産評価基準上においても、原則、木造家屋の枠組みの中で整理することとされた。

しかしながら、今後の検討にあたっては、前述のとおり中大規模木造家屋の施工の態様等は、非木造家屋に近いことを十分に考慮する必要があることを当委員会内において確認した。

2. 再建築費評点基準表について

現行固定資産評価基準における木造家屋再建築費評点基準表により中大規模木造家屋を評価する際には、固定資産評価基準第2章第1節六に基づき、木造家屋再建築費評点基準表について所要の補正を行う等によって対応してきたところであると思われる。このような問題に対する解決策として、本研究においては、中大規模木造家屋に適用する再建築費評点基準表のあり方について、検討を行った。

(1) 中大規模木造家屋に適用する再建築費評点基準表の体系

中大規模木造家屋は、その施工の態様等が非木造家屋とおおむね同じような状況であることから、中大規模木造家屋に適用する再建築費評点基準表は、非木造家屋再建築費評点基準表をベースに、部分別「主体構造部」に中大規模木造家屋に対応する評点項目を追加してはどうか、という提案があった。

しかしながら、先にも述べたとおり、中大規模木造家屋は建築基準法や不動産登記法上においては木造として取り扱われることから、中大規模木造家屋に適用する再建築費評点基準表については、木造家屋再建築費評点基準表において考えることとした。

そのうえで、中大規模木造家屋に適用する再建築費評点基準表をどのように設けるべきか、以下の2つの案について検討を行った。

案1 現行の木造家屋再建築費評点基準表の各用途内に、中大規模木造家屋の評価に必要な評点項目を、各部分別に新たに作成する。

案2 軽量鉄骨造建物と同様、現行の木造家屋再建築費評点基準表に中大規模木造家屋に対応するものとして、「別表第8 木造家屋再建築費評点基準表 2. 専用住宅用建物以外の建物 (13) 中大規模木造家屋」を作成する。

案１については、一つの再建築費評点基準表の中に一般的な木造家屋に適用する評点項目と、中大規模木造家屋に適用する評点項目が混在し、木造家屋再建築費評点基準表のつくり自体が複雑となること、そのため評価担当者が当該基準表の適用に当たり使用しやすいとはいえず、むしろ、混乱を招く恐れがあることから、採用すべきでないものと考えられる。

案２については、評価対象の家屋が中大規模木造家屋である場合、直ちに適用することができ、適用すべき評点項目等も明らかであることから、中大規模木造家屋に適用すべき再建築費評点基準表の体系については、案２を採用すべきものと考えられる。

（２）用途別区分について

過去、木造家屋の態様と似ている軽量鉄骨造建物（プレハブ）を、構造に着目して非木造家屋再建築費評点基準表として整理した経緯を踏襲し、非木造家屋の態様と似ている中大規模木造家屋に適用する再建築費評点基準表は、軽量鉄骨造建物と同様の体系とすることが整合性を保つうえで適切と考えられる。現行固定資産評価基準において、軽量鉄骨造建物に適用する再建築費評点基準表は、「ア 住宅、アパート用建物」、「イ 工場、倉庫、市場用建物」、「ウ 事務所、店舗、百貨店等用建物」の３つの用途区分から構成されている。

中大規模木造家屋に適用する再建築費評点基準表についても、軽量鉄骨造建物と同様に、いくつかの用途区分を設けることとなるが、この用途区分について検討を行った。

検討の中で、中大規模木造家屋に適用する再建築費評点基準表の用途区分は、細かく設けるのではなく、集約する方向で検討してはどうかという提案があったが、現行固定資産評価基準の再建築費評点基準表においては、一定の用途区分が設けられており、これらの用途区分と中大規模木造家屋に適用する再建築費評点基準表の用途区分の整合性を保つため、あまり大胆なくりにすることは適切ではないものと考えられる。

本研究においては、現在建築の実績があり、また、今後も多く建築されると予想される老人福祉施設等（例：特別養護老人ホーム）や事務所等に対応できるよう、中大規模木造家屋に適用する再建築費評点基準表については、「ア 共同住宅用建物」、「イ 病院、ホテル用建物」、「ウ 事務所、店舗用建物」の３つの用途区分について、新たに作成することとした。

なお、中大規模木造家屋のうち工場や倉庫に対応した再建築費評点基準表については、現在において課税対象となる家屋が多く見られないことから、今後、中大規模木造家屋の工場や倉庫の建築実績を見守り、必要に応じて検討することとした。

表2 中大規模木造家屋に適用する再建築費評点基準表の用途区分

別表第8 木造家屋再建築費評点基準表	別表第8、2.(13) 中大規模木造家屋	別表第12 非木造家屋再建築費評点基準表
1. 専用住宅用建物		
2.(2) 併用住宅用建物		
2.(10) 附属家用建物		
2.(11) 簡易附属家用建物		
2.(12) 土蔵用建物		
2.(1) 共同住宅及び寄宿舎用建物	ア 共同住宅用建物	2.(1) 住宅、アパート用建物
2.(3) ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物	イ 病院、ホテル用建物	
2.(4) 普通旅館及び料亭用建物		
2.(8) 病院用建物	ウ 事務所、店舗用建物	2.(2) 病院、ホテル用建物
2.(5) 事務所及び銀行用建物		1. 事務所、店舗、百貨店用建物
2.(6) 店舗用建物		
2.(7) 劇場用建物		2.(3) 劇場、娯楽場用等のホール型建物
2.(9) 工場、倉庫用建物		2.(4) 工場、倉庫、市場用建物

(3) 中大規模木造家屋の主体構造部と考えられる部分の取扱いについて

木造家屋と非木造家屋の部分別区分に差があることから、中大規模木造家屋を固定資産評価基準上木造家屋として整理し、木造家屋再建築費評点基準表により評点を付設する場合、中大規模木造家屋の主体構造部と考えられる部分を、木造家屋再建築費評点基準表のどの部分別区分において評価することが適切か整理する必要がある。

具体的には、中大規模木造家屋の小屋組及び床組、並びに内壁、外壁及び床の取付下地について、木造家屋再建築費評点基準表の部分別区分では「屋根」、「床」、「内壁」、「外壁」に分類されている。しかし、非木造家屋再建築費評点基準表の部分別区分において、小屋組、床組及び床の取付下地については、屋根構造及び床構造として、内壁及び外壁の取付下地については、耐力壁としてそれぞれ「主体構造部」に相当するものであると考えられる。

そこで、中大規模木造家屋の主体構造部に相当する部分を、現行固定資産評価基準の木造家屋再建築費評点基準表の部分別区分に従い、「屋根」、「床」、「内壁」、「外壁」においてそれぞれ評点を付設するか、非木造家屋でいう「主体構造部」に相当するものとして、現行固定資産評価基準の木造家屋再建築費評点基準表の部分別区分とは異

なるが、「柱・壁体」において評点を付設するか検討を行った。

本研究においては、中大規模木造家屋の施工の態様等が非木造家屋に近いことから、評価の方法についても非木造家屋の方法を踏襲することが適切であるとし、中大規模木造家屋の小屋組及び床組、並びに内壁、外壁及び床の取付下地のような非木造家屋における「主体構造部」に相当する部分については、木造家屋再建築費評点基準表の部分別区分「柱・壁体」において評点を付設することが適切であるという結論に至った。

3. 経年減点補正率基準表について

中大規模木造家屋に適用する経年減点補正率基準表の最終残価率到達年数については、以下の①～③の理由により、現行木造家屋経年減点補正率基準表における用途別最長の最終残価率到達年数以上にすることを念頭に検討すべき、との意見があった。

- ① 中大規模木造家屋の主要構造部は、従来の木造家屋よりも耐久性があり、長寿命であるとされている。
- ② 木造だからといって（耐久）性能が低いということはなく、防水性能や結露対策については、RC造やS造等と同じような仕様もある。
- ③ 耐久性については、非木造家屋との違いはシロアリと腐朽菌の影響を受ける可能性があるくらいであるが、これらについても十分対策がなされている。

しかしながら、非木造家屋経年減点補正率基準表は、構造区分により最終残価率到達年数が異なるため、中大規模木造家屋に対し、いずれの構造区分を適用すべきかの説明が困難であること、木造家屋は非木造家屋に比べこれまで建替えがしやすいとされてきたことから、最終残価率到達年数を非木造家屋ほど長く設定する必要はないのではないか、という意見があったこと、1（3）のとおり、中大規模木造家屋は建築基準法や不動産登記法上においては木造として取り扱われることから、中大規模木造家屋に適用する経年減点補正率基準表は、木造家屋経年減点補正率基準表において整理すべきであると考えられる。

最終的に、中大規模木造家屋に適用する経年減点補正率のあり方について、表3のと

おり 4 つの案が示された。下段については、各案を採用した場合の問題点を挙げたものである。

表 3 中大規模木造家屋に適用する経年減点補正率のあり方に関する 4 つの案

案 1	現行固定資産評価基準の木造家屋経年減点補正率基準表の各用途における最終残価率到達年数のうち、最も長い年数とする。（例 事務所35年、病院30年）
	現行評価基準において、木造家屋に係る経年減点補正率は、1 m ² 当たり再建築費評点数により適用する補正率が決定することと規定されているが、中大規模木造家屋に対し、当該規定をどのように考えていけば良いか。
案 2	木造家屋経年減点補正率基準表に、10「中大規模木造家屋」を新設し、使用状況のいかんにかかわらず、最終残価率到達年数を35年とする。
	案 1 と同様の問題に加え、経年減点補正率は一般的に、同じ構造、同様の程度の建物であっても、建物の使用可能な期間は、その使用形態によって決まるという考え方との整合性をどのように考えていけばよいか。
案 3	評価の結果、中大規模木造家屋の 1 m ² 当たり再建築費評点数は、現行固定資産評価基準の木造家屋経年減点補正率基準表のうち、最も高い評点数の区分に属すると考えられることから、現行固定資産評価基準の木造家屋経年減点補正率基準表において対応する。
	1 m ² 当たり再建築費評点数が最も高い点数区分に到達しない場合、経過年数は各用途の最長の年数とはならないのではないかと。
案 4	新たに経過年数及び経年減点補正率を設定する。
	経年減点補正率等を算出する基礎となる滅失のデータを拾い出すことは困難である。また、経過年数は、固定資産税の謙抑性や、建物の寿命、社会的、経済的要因等も考慮して算出されているため、現行評価基準との整合性を保つような補正率等を新たに算出することは極めて困難ではないかと。

これらの案について、以下の①～④の意見があった。

- ① 明示的に、中大規模木造家屋については最終残価率到達年数を 35 年とするべきである。

- ② 現行固定資産評価基準において、使用用途により最終残価率到達年数に差を設けていることから、中大規模木造家屋についても、用途別で最終残価率到達年数に差を設ける方が実態に合っていると思われる。
- ③ 大きな病院は、陳腐化の激しい建物であり、建替えや改築がどんどん行われる傾向にあるので、他の用途の最終残価率到達年数より短くしてもよい。
- ④ 中大規模木造家屋は、木造家屋の延長ではなく、従来の木造とは異なる新たなものとして考え、再建築費評点基準表を作成するのであれば、経年減点補正率基準表も新たに作成するべきである。

これらの意見を踏まえ、当委員会において、中大規模木造家屋に適用すべき経年減点補正率基準表のあり方については、中大規模木造家屋の耐久性を考慮すると、案2が適切と考えられ、これを中心に検討を進めることとした。

しかしながら、現行固定資産評価基準の木造家屋経年減点補正率基準表において、5「劇場及び病院用建物」等については、最終残価率到達年数が35年ではなく、他の用途と差が設けられている。これは、経年減点補正率は、一般的に、同じ構造、同様の程度の建物であっても、建物の使用可能な期間は、その使用形態によって決まるという考え方に基づくものであり、中大規模木造家屋であることを理由に、全用途の最終残価率到達年数を一律35年とすることは、困難であるものと考えられる。

検討の結果、当委員会において、中大規模木造家屋に適用する経年減点補正率基準表のあり方は、案2によることが困難であるので、当面は案1、あるいは案3で対応せざるを得ない状況にあると考えられる。

4. 設計管理費等による補正率について

設計管理費等による補正率は、工事原価に含まれていない設計監理費、一般管理費等負担額を固定資産評価額に反映するための補正率である。

中大規模木造家屋の施工の態様等は非木造家屋に近いということを考慮すると、中大規模木造家屋を建築する際に必要とされる工事原価に含まれていない費用についても、非木造家屋と同等である可能性が高いと考えられる。

もともと、工事原価に含まれていない費用については、コスト要因による積み上げが

困難であり、国土交通省で示している積算基準や固定資産評価基準上の計算過程においても、工事費用の一定割合がこれらの費用に該当するものとして計算しているところである。

そこで、工事原価に含まれていない費用のうち、建築する家屋の規模が大きくなるに従い、その額や割合が増加する費用項目について、表４のとおり整理できた。

表４ 工事原価に含まれていない費用の変化

固定資産評価基準	国土交通省基準	費用内容
設計監理費	設計監理費	業務内容及び成果図書に応じた報酬の基準。建築物の用途等及び床面積の合計別に直接人件費等に関する略算方法による算定(床面積当たり 人・時間)基準が定められている。(国土交通省告示第15号平成21年1月7日)業務内容及び成果図書は戸建住宅かどうかで大きく異なるため、「戸建木造住宅以外の建築物」と「戸建木造住宅」との基準になっている。 戸建木造家屋以外の建築物では、床面積の多寡や建築物の用途に応じた諸法令の構造や設備の業務内容が多種多様となり、標準業務人・時間が変化する。
一般管理費等負担額	現場管理費	現場管理費とは、工事施工にあたり、現場労働者及び現場雇用労働者等の工事現場の管理運営を行うために必要な費用である。建物の種類により下請業務(昇降機、住宅設備機器等)の割合、設定工期により労務管理の程度が異なるので、純工事費額に対する幅が国土交通省の算式では、上限と下限で倍程度設定されている。 「戸建木造住宅」では、「一人親方」と呼ばれるような従業員数の少ない大工の事業所では、工事現場の管理運営の費用の割合が少ないと考えられる。 戸建木造家屋以外の建築物では、床面積の多寡や建築物の用途に応じた諸法令の構造や設備の業務内容が多種多様となり、おおむね工事規模が大きくなるため最も主要な労務管理費が多くなる。
	一般管理費等	一般管理費等は、工事施工にあたる受注者が継続して企業活動するために本・支店、営業所等が必要とする経費である一般管理費と付加利益からなる。 「戸建木造住宅」を施工する従業員数の少ない事業所では、本・支店、営業所の箇所数が少ないため、費用の割合が少ない。 戸建木造家屋以外の建築物では、床面積の多寡や建築物の用途に応じた諸法令の構造や設備の業務内容が多種多様となり、おおむね工事規模が大きくなるため本・支店に伴う減価償却費・試験研究償却費等、従業員数に応じた法定福利費・福利厚生費・通信交通費等が多くなる。
利潤等		

もともと、一般的な木造家屋と中大規模木造家屋の大きな違いは、その規模にある。これは、Ⅲ 1 (1) でも述べたとおり、中大規模木造家屋の定義を面積によっていることから読み取ることができる。

そこで、建物の規模が大きくなる場合の設計管理費等による補正率において考慮している費用項目については、①～④に示す費用変化があることを確認した。

① 設計監理費は、家屋の用途によってはその造りが複雑になり、工事規模が大きくなると構造及び空調、昇降機、防災設備等、施工の内容が多くなる、等の理由により、費用が増加する。

② 一般管理費等負担額は、工事現場の管理運営を行う「現場管理費」と「一般管理費」（諸経費）に区分でき、家屋規模が大きくなると、部分別の仮設工事に区分されない仮囲い、工事用道路等の工事施設費、安全管理・合図等の要員に要する環境安全費等の「共通仮設費」が発生する。

③ 工事規模が大きくなると、現場労働者や現場雇用労働者を管理するための技術者等の設置（*1）が義務付けられる。また、専門工事業者を下請とする工事が増えるが、一括下請負（*2）が禁止されており、工事受託者の工事管理関連業務が生じるため、労務管理の割合が多くなり現場管理費が増加する。

（*1） 現場の技術水準を確保すべく配置される主任技術者等の設置。

（*2） 建設業法第22条において、一括下請負は、発注者が建設工事の請負契約を締結するに際して建設業者に寄せた信頼を裏切ることとなること等から、禁止されている。

④ 現場を管理する技術者等が多くなると、従業員数が増加する。企業規模が大きくなると法定福利費、福利厚生費が大きくなり、役員報酬、事務所等の地代家賃や、技術開発に関する費用等も発生して一般管理費が増加する。

これらの状況から、本研究において、中大規模木造家屋を建築する際に必要とされる工事原価に含まれていない費用については、非木造家屋に近い状況であるので、中大規模木造家屋に適用する設計管理費等による補正率は、木造家屋寄りではなく、むしろ非木造家屋寄りであるとの結論に至った。

IV. まとめ

当委員会では、以上のとおり、固定資産評価基準上の中大規模木造家屋の評価方法等の取扱いについて検討を行った。検討結果は以下の①～⑤のようにまとめることができる。

- ① 延べ面積が五百平方メートルを超える木造家屋を「中大規模木造家屋」と呼ぶこととし、固定資産評価基準上、原則、木造家屋の枠組みの中で整理した。
- ② 中大規模木造家屋に適用する再建築費評点基準表は、木造家屋再建築費評点基準表（別表第8）「2. 専用住宅用建物以外の建物」内に「（13）中大規模木造家屋」を新たに設け、用途区分については「ア 共同住宅用建物」、「イ 病院、ホテル用建物」、「ウ 事務所、店舗用建物」を作成することとした。
- ③ 中大規模木造家屋の主体構造部に相当する小屋組及び床組、並びに内壁、外壁、床の取付下地については、部分別区分「柱・壁体」において評点を付設することが適当であると考えられる。
- ④ 中大規模木造家屋に適用する経年減点補正率基準表は、木造家屋経年減点補正率基準表（別表第9）内に10「中大規模木造家屋」を作成し、使用状況のいかんにかかわらず、最終残価率到達年数を35年とすることも考えられるが、現行固定資産評価基準の考え方に沿うと実現は困難であると思われるので、当面は、現行固定資産評価基準の木造家屋経年減点補正率基準表の各用途における最終残価率到達年数のうち、最も長い年数とする、あるいは、現行固定資産評価基準の木造家屋経年減点補正率基準表において対応せざるを得ない状況であると考えた。
- ⑤ 中大規模木造家屋に適用する設計管理費等による補正率は、木造家屋というよりも、非木造家屋寄りであると考えられる。

以上のように、固定資産評価基準上の中大規模木造家屋の評価方法等の取扱いについて、一定の整理をすることができた。

しかし、実際に評価を行うには、中大規模木造家屋の主体構造部に相当する部分の標準

量や標準評点数、中大規模木造家屋に適用する各種補正率等、なお解決すべき課題も多いと思われる。今後も、こうした課題解決のため、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適正化に資するものとなれば幸いである。

参 考 資 料

参考 1 建築基準法第 21 条 平成 11 年及び現行条文

参考 2 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

参考 3 固定資産評価基準 別表第 9 木造家屋経年減点補正率基準
表

参考 4 現行固定資産評価基準における木造家屋再建築費評点基準
表及び非木造家屋再建築費評点基準表の部分別区分の内容

建築基準法〔平成 11 年〕

第二十一条 高さが十三メートル又は軒の高さが九メートルを超える建築物は、主要構造部（床、屋根及び階段を除く。）を木造としてはならない。ただし、構造方法、主要構造部の防火の措置その他の事項について安全上及び防火上必要な政令で定める技術的基準に適合する建築物（政令で定める用途に供するものを除く。）は、この限りではない。

2 延べ面積が三千平方メートルを超える建築物は、主要構造部（床、屋根及び階段を除く。）を木造としてはならない。

3 高さが十三メートル又は軒の高さが九メートルを超える建築物は、主要構造部（床、屋根及び階段を除く。）を石造、れんが造、コンクリートブロック造、無筋コンクリート造その他これらに類する構造としてはならない。ただし、特別の補強をし、かつ、構造計算によつて、その構造が安全であることを確かめた場合においては、この限りでない。

建築基準法〔現行〕

第二十一条 高さが十三メートル又は軒の高さが九メートルを超える建築物（その主要構造部（床、屋根及び階段を除く。）の政令で定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いたものに限る。）は、第二条第九号の二に掲げる基準に適合するものとしなければならない。ただし、構造方法、主要構造部の防火の措置その他の事項について防火上必要な政令で定める技術的基準に適合する建築物（政令で定める用途に供するものを除く。）は、この限りでない。

2 延べ面積が三千平方メートルを超える建築物（その主要構造部（床、屋根及び階段を除く。）の前項の政令で定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いたものに限る。）は、次の各号のいずれかに適合するものとしなければならない。

一 第二条第九号の二に掲げる基準に適合するものであること。

二 壁、柱、床その他の建築物の部分又は防火戸その他の政令で定める防火設備（以下この号において「壁等」という。）のうち、通常の火災による延焼を防止するために当該壁等に必要とされる性能に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものによつて有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ三千平方メートル以内としたものであること。

参考 2

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
- 2 専用住宅用建物以外の建物
 - (1) 共同住宅及び寄宿舍用建物
 - (2) 併用住宅用建物
 - (3) ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物
 - (4) 普通旅館及び料亭用建物
 - (5) 事務所及び銀行用建物
 - (6) 店舗用建物
 - (7) 劇場用建物
 - (8) 病院用建物
 - (9) 工場、倉庫用建物
 - (10) 附属家用建物
 - (11) 簡易附属家用建物
 - (12) 土蔵用建物

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

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		
屋根	陸屋根	シート防水		7,850	施工の程度	1.1 ←	1.0	→ 0.9	建床面積・延べ床面積・二〇〇平方メートル当たり仕上面積・四〇平方メートル	
		FRP防水		12,610		程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの		
	勾配	瓦	上	16,500	屋根の形式	1.5 ←	1.0	→ 0.8		
			中	14,480		腰折れ屋根のもの	切妻屋根のもの	片流れ屋根のもの		
		化粧スレート		12,140		1.1 ←	1.0	→ 0.9		
		金属板	鋼板波板	5,690		$\frac{7}{10}$ 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	9,400		軒出の大小	1.2 ←	1.0	→ 0.9	
			銅板	25,970			45cm程度のもの	軒出の小さいもの		
			ステンレス板			11,760	下屋の多少	1.0	→ 0.8	
		アスファルトシングル		8,190		施工の程度	1.1 ←	1.0	→ 0.9	
	合成樹脂波板		6,930	程度の良いもの	普通のもの		程度の悪いもの			
	建材型ソーラーパネル		31,380	総合補正方式	2.0 ←	1.0	→ 0.5			
					多いもの	普通のもの	少ないもの			
	加算評点項目	天窓	固定式		77,790	大きさ	1.4 ←	1.0	→ 0.9	個数
			開閉式		137,190		大きいもの	標準のもの	小さいもの	
							施工の程度	1.5 ←	1.0	
基礎	鉄筋コンクリート基礎	地上高 60cm		14,910	階数	1.25 ←	1.0	→ 0.8	建床面積・延べ床面積・二〇〇平方メートル当たり	
		地上高 45cm		12,620		平面の形状等	1.2 ←	1.0		→ 0.8
		地上高 30cm		10,330			凹凸の多いもの 細長いもの	延べ床面積100㎡程度で多少平面に凹凸のあるもの		凹凸のないもの 正方形に近いもの
					施工の程度	1.2 ←	1.0	→ 0.8		程度の良いもの
外壁	サイディング		8,300	項目別補正方式	平面の形状等	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積・延べ床面積・二〇〇平方メートル当たり	
	薄付外装吹付仕上		5,790			凹凸の多いもの 細長いもの	延べ床面積100㎡程度で多少凹凸のあるもの	凹凸のないもの 正方形に近いもの		
	板張		8,310		開口率の大小		1.2 ←	1.0		→ 0.8
	鋼板	平板	8,300			小さいもの	普通のもの	大きいもの		
		波板	3,620		二階率の大小	1.1 ←	1.0	→ 0.9		
	外装タイル		12,180			総二階建のもの	普通のもの	平家建のもの		
	繊維強化セメント板		6,550							

専用住宅用建物

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	合 成 樹 脂 板		2,730	延仕上床面積一・二〇〇平方メートル当たり	項目別補正方式	階 高	1.1 ←	1.0	→ 0.9	延べ床面積	
	薄型気泡コンクリートパネル薄付外装仕上		8,080				3.0m程度のもの	2.7m程度のもの	2.4m程度のもの		
	漆 喰 大 壁		7,300		施工の程度	1.2 ←	1.0	→ 0.9			
	漆 喰 真 壁		10,560			程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの			
	木製パネル・枠組壁	サ イ デ ィ ン グ			4,570	総合補正方式	施工量の多少	1.9 ←	1.0		→ 0.5
		薄付外装吹付仕上			2,550			多いもの	普通のもの		少ないもの
		板 張			4,580		施工の程度	1.2 ←	1.0		→ 0.9
		外 装 タ イ ル			8,940			程度の良いもの	普通のもの		程度の悪いもの
		繊維強化セメント板			2,820						
		薄型気泡コンクリートパネル薄付外装仕上			5,550						
柱 ・ 壁 体	真 壁 造 柱		15.0cm 角	18,450	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	8,610				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	外周壁体部の大部分の柱間があるもの	
			12.0cm 角	7,040		柱の長さ	1.2 ←	1.0	→ 0.8		
			10.5cm 角	5,770			3.6m程度のもの	3.0m程度のもの	2.4m程度のもの		
	大 壁 造 柱		13.5cm 角	7,330		施工の程度	1.2 ←	1.0	→ 0.9		
			12.0cm 角	6,320			程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの		
			10.5cm 角	5,370		総合補正方式	1.9 ←	1.0	→ 0.6		
						施工の程度	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14,300を用いること。〕		壁 体	15,740	延二・〇平方メートル当たり	項目別補正方式	平面の形状等	1.1 ←	1.0	→ 0.9	延べ床面積
							室数の多少	1.1 ←	1.0	→ 0.9	
							開口率の大小	1.1 ←	1.0	→ 0.8	
							階 高	1.1 ←	1.0	→ 0.9	
							施工の程度	1.1 ←	1.0	→ 0.9	

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・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14,300 を用いること。〕	壁 体		延べ床面積・ 一・〇平方メー ートル	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	延べ 床 面 積
						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 <										

専用住宅用建物

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	木質系天井仕上	特	8,730	延た べり 床仕 面上 積面 積・ ○・ 平方 メー トル 当ル	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	4,650		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			
		中	3,260								
		並	1,510								
	ク ロ ス 天 井				2,170						
	塗 り 天 井				6,450						
	浴 室 天 井				6,130						
床	床 組	一 階 床 組	1,200	延べ 床面 積・ ○平 方メ ートル 当 たり 仕上 面積 ・○平 方メ ートル	施工量 の多少		1.0 普通のもの	→ 0.8 少ないもの	延 べ 床 面 積		
		二 階 床 組	5,450		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			
		転 ば し 床 組	2,470								
		土 間 コ ン ク リ ー ト 打	3,950								
	床 仕 上	畳	上		8,540						
			並		7,450						
		木質系床仕上	上		7,210						
			中		5,360						
			並		2,970						
		カーペット	上		8,780						
			並		4,030						
		石 材 系 仕 上	特		37,470						
			上		26,240						
			中		18,800						
			並		13,840						
		タ イ ル	大		11,070						
			小		7,950						
			モザイクタイル		7,170						
		合 成 樹 脂 張 床	中		4,220						
			並		3,180						
		合 成 樹 脂 塗 床			2,520						
		着 色 コ ン ク リ ー ト			3,570						
		モ ル タ ル			1,220						
各部分別共通	加算 評点 項目	ペ イ ン ト		860	仕方 上メ ートル 積・ 当 た り 平 り	施工の 程 度 〔断熱材のみ〕	1.5 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪い もの		
		断 熱 材	上	2,350							
			中	1,200							
			並	810							
(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。											

(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。

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						延 べ 床 面 積 ○ 延べ床面積・一・八三〇平方メートル	施工 量 の 多 少	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延 べ 床 面 積
	中								多いもの	普通のもの	少ないもの	
	並								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	
建 												

専用住宅用建物

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	給水・給湯設備	給 湯 器 式 (貯 湯 式)		231,800	一 個	容量の 大きさ	1.1 ← 460L程度 のもの	1.0 370L程度 のもの	→ 0.85 300L程度 のもの			
							施工の 程 度	1.3 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪い もの			
		便器	和式	非 水 洗 式	40,620	一 個	施工の 程 度	1.5 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪い もの			
				水 洗 式	41,700								
			小便器	非 水 洗 式	7,900								
				水 洗 式	33,000								
				洋 式 (水 洗 式)	54,300								
		洗 面 器		19,740	一 個	施工の 程 度	1.5 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪い もの				
		洗面化粧台	58,100	一 個	間 口 法	1.4 ← 120cmのもの	1.0 75cmのもの	→ 0.9 60cmのもの					
					施工の 程 度	2.0 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪い もの					
		洗濯流し	33,400	一 個	大きさ		1.0 50cm×45cm のもの	→ 0.9 45cm×40cm のもの					
					施工の 程 度	1.3 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪い もの					
		浴 槽	上	458,730	一 個	大きさ	1.5 ← 大きいもの	1.0 120cm×75cm ×60cmのもの	→ 0.8 小さいもの				
			並	49,130		施工の 程 度	1.5 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪い もの				
		ユニットバス	339,470	一 個	型 式	1.3 ← シャワーのほ か洗面器、便 器付のもの	1.0 シャワー付 のもの						
					大きさ	1.6 ← 200cm×160cm のもの	1.0 180cm×140cm のもの	→ 0.9 160cm×120cm のもの					
					施工の 程 度	1.2 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪い もの					
		ハーフユニットバス	227,860	一 個	大きさ	1.4 ← 200cm×160cm のもの	1.0 160cm×160cm のもの	→ 0.5 160cm×72cm のもの					
					施工の 程 度	1.2 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪い もの					

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	加算点	衛生	浴室換気乾燥機	54,000	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
			ユニットシャワー	161,730	一 個	大きさ	2.0 ← 160cm×80cm のもの	1.0 120cm×80cm のもの	→ 0.8 80cm×80cmの もの	
		生				流し台（ステンレス張）	45,900	一 個	大きさ	1.1 ← 150cm×56cm のもの
			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	
		設備	ミニシステムキッチン	101,200	一 個	間 口 寸 法	1.15 ← 150cmのもの	1.0 120cmのもの	→ 0.9 90cmのもの	
						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	
		備	システムキッチン	267,070	一 個	間 口 寸 法	1.15 ← 300cmのもの	1.0 255cmのもの	→ 0.8 180cmのもの	
						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	数	
		項目	冷暖房設備	空調設備（ビルトイン方式）	9,880	対・ト 象○ル 床面平 方た積 メーリ ー	施工の 程 度	1.2 ← 程度の良い もの		1.0 普通のもの
	床 暖 房 設 備			12,590	対方メ 象ル床 面積一 ・た積 ○たり 平	床 面 発熱方式	2.0 電気式のもの	1.0 温水式のもの		床面
			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	積	
	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	1,910	延方メ ル床面 積一・ た積○ たり 平	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	0.5 3種換気ダクト 使用のもの	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	→ 0.8 程度の悪い もの			

専用住宅用建物

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 評 点 項 目	運 搬 設 備	ホ ー ム エ レ ベ ー タ ー	1,788,000	一 台	積載量	1.1 ← 200kg（3人乗 り）のもの	1.0 150kg（2人乗 り）のもの		建 築 設 備 数			
						着床数	1.1 ← 3箇所のもの	1.0 2箇所のもの					
						施工の 程 度	1.2 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪い もの				
仮 設 工 事	(注) 原則として3階建以上の建物または 高さ7m以上の建物について適用する。			1,290	延方 メートル 床面積 一・〇平	仮設工事 の 難 易	1.5 ← 困難なもの	1.0 周囲の状況、 交通の便否、 規模等からみ て普通のもの	→ 0.7 簡単なもの	延べ 床面 積			
そ の 他 工 事	床 間	雑 工 事		部分別「屋根」から 「建築設備」までの 合計評点数の4%		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				
		階 段		166,510	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	個 数			
		バ ル コ ニ ー		40,340	面メ ー ト ル ・ 〇 平 た 方 り	施工の 程 度	1.1 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪い もの	面 積			
		本 床	特	420,170	一 式 （ 幅 一 ・ 八 メ ー ト ル 奥 行 〇 ・ 九 メ ー ト ル ）	施工量 の多少	1.3 ← 幅2.7mのもの	1.0 幅1.8mのもの	→ 0.7 幅0.9mのもの	個 数			
			上	179,980									
			中	83,000		施工の 程 度	1.5 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪い もの				
			並	34,060									
		床 脇	特	327,720	一 奥 行 〇 ・ 三 六 メ ー ト ル ）								
			上	135,380									
			中	64,500									
			並	31,710									
		付 け 書 院	特	219,860									
上	93,240												
並	37,400												

2 専用住宅用建物以外の建物

(略)

別表第 9 木造家屋経年減点補正率基準表

- 1 専用住宅、共同住宅、寄宿舍及び併用住宅用建物
- 2 農家住宅用建物
- 3 ホテル、旅館及び料亭用建物
- 4 事務所、銀行及び店舗用建物
- 5 劇場及び病院用建物
- 6 公衆浴場用建物
- 7 工場及び倉庫用建物
- 8 土蔵用建物
- 9 附属家

別表第9 木造家屋経年減点補正率基準表

1 専用住宅、共同住宅、寄宿舍及び併用住宅用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
50,000点未満		50,000点以上 79,000点未満		79,000点以上 121,000点未満		121,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.67
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.65
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.64
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.62
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.61
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.59
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.58
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.56
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.54
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.53
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.51
		16	0.32	16	0.40	16	0.50
		17	0.29	17	0.38	17	0.48
		18	0.26	18	0.36	18	0.47
		19	0.23	19	0.34	19	0.45
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.43
				21	0.29	21	0.42
				22	0.27	22	0.40
				23	0.25	23	0.39
				24	0.22	24	0.37
				25以上	0.20	25	0.36
						26	0.34
						27	0.33
						28	0.31
						29	0.29
						30	0.28
						31	0.26
						32	0.25
						33	0.23
						34	0.22
						35以上	0.20

2 農家住宅用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
53,000点未満		53,000点以上 93,000点未満		93,000点以上 119,000点未満		119,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.67
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.65
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.64
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.62
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.61
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.59
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.58
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.56
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.54
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.53
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.51
		16	0.32	16	0.40	16	0.50
		17	0.29	17	0.38	17	0.48
		18	0.26	18	0.36	18	0.47
		19	0.23	19	0.34	19	0.45
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.43
				21	0.29	21	0.42
				22	0.27	22	0.40
				23	0.25	23	0.39
				24	0.22	24	0.37
				25以上	0.20	25	0.36
						26	0.34
						27	0.33
						28	0.31
						29	0.29
						30	0.28
						31	0.26
						32	0.25
						33	0.23
						34	0.22
						35以上	0.20

3 ホテル、旅館及び料亭用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分									
51,000点未満		51,000点以上 81,000点未満		81,000点以上 127,000点未満		127,000点以上 158,000点未満		158,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.70	2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.60	3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.54	4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.49	5	0.62	5	0.64	5	0.66	5	0.67
6	0.43	6	0.58	6	0.61	6	0.64	6	0.65
7	0.37	7	0.53	7	0.58	7	0.63	7	0.64
8	0.31	8	0.49	8	0.55	8	0.61	8	0.62
9	0.26	9	0.45	9	0.52	9	0.59	9	0.61
10以上	0.20	10	0.41	10	0.49	10	0.57	10	0.59
		11	0.37	11	0.46	11	0.55	11	0.58
		12	0.33	12	0.44	12	0.53	12	0.56
		13	0.28	13	0.41	13	0.51	13	0.54
		14	0.24	14	0.38	14	0.50	14	0.53
		15以上	0.20	15	0.35	15	0.48	15	0.51
				16	0.32	16	0.46	16	0.50
				17	0.29	17	0.44	17	0.48
				18	0.26	18	0.42	18	0.47
				19	0.23	19	0.40	19	0.45
				20以上	0.20	20	0.39	20	0.43
						21	0.37	21	0.42
						22	0.35	22	0.40
						23	0.33	23	0.39
						24	0.31	24	0.37
						25	0.29	25	0.36
						26	0.27	26	0.34
						27	0.26	27	0.33
						28	0.24	28	0.31
						29	0.22	29	0.29
						30以上	0.20	30	0.28
								31	0.26
								32	0.25
								33	0.23
								34	0.22
								35以上	0.20

4 事務所、銀行及び店舗用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
50,000点未満		50,000点以上 79,000点未満		79,000点以上 119,000点未満		119,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.68	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.65	5	0.66	5	0.67
6	0.58	6	0.63	6	0.64	6	0.65
7	0.53	7	0.61	7	0.63	7	0.64
8	0.49	8	0.59	8	0.61	8	0.62
9	0.45	9	0.56	9	0.59	9	0.61
10	0.41	10	0.54	10	0.57	10	0.59
11	0.37	11	0.52	11	0.55	11	0.58
12	0.33	12	0.50	12	0.53	12	0.56
13	0.28	13	0.47	13	0.51	13	0.54
14	0.24	14	0.45	14	0.50	14	0.53
15以上	0.20	15	0.43	15	0.48	15	0.51
		16	0.40	16	0.46	16	0.50
		17	0.38	17	0.44	17	0.48
		18	0.36	18	0.42	18	0.47
		19	0.34	19	0.40	19	0.45
		20	0.31	20	0.39	20	0.43
		21	0.29	21	0.37	21	0.42
		22	0.27	22	0.35	22	0.40
		23	0.25	23	0.33	23	0.39
		24	0.22	24	0.31	24	0.37
		25以上	0.20	25	0.29	25	0.36
				26	0.27	26	0.34
				27	0.26	27	0.33
				28	0.24	28	0.31
				29	0.22	29	0.29
				30以上	0.20	30	0.28
						31	0.26
						32	0.25
						33	0.23
						34	0.22
						35以上	0.20

5 劇場及び病院用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
50,000点未満		50,000点以上 79,000点未満		79,000点以上 119,000点未満		119,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.66
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.64
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.63
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.61
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.59
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.57
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.55
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.53
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.51
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.50
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.48
		16	0.32	16	0.40	16	0.46
		17	0.29	17	0.38	17	0.44
		18	0.26	18	0.36	18	0.42
		19	0.23	19	0.34	19	0.40
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.39
				21	0.29	21	0.37
				22	0.27	22	0.35
				23	0.25	23	0.33
				24	0.22	24	0.31
				25以上	0.20	25	0.29
						26	0.27
						27	0.26
						28	0.24
						29	0.22
						30以上	0.20

6 公衆浴場用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
68,000点未満		68,000点以上 93,000点未満		93,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.70	2	0.75	2	0.75
3	0.60	3	0.70	3	0.70
4	0.54	4	0.66	4	0.67
5	0.49	5	0.62	5	0.64
6	0.43	6	0.58	6	0.61
7	0.37	7	0.53	7	0.58
8	0.31	8	0.49	8	0.55
9	0.26	9	0.45	9	0.52
10以上	0.20	10	0.41	10	0.49
		11	0.37	11	0.46
		12	0.33	12	0.44
		13	0.28	13	0.41
		14	0.24	14	0.38
		15以上	0.20	15	0.35
				16	0.32
				17	0.29
				18	0.26
				19	0.23
				20以上	0.20

7 工場及び倉庫用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分							
34,000点未満		34,000点以上 43,000点未満		43,000点以上 53,000点未満		53,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65	5	0.66
6	0.58	6	0.61	6	0.63	6	0.64
7	0.53	7	0.58	7	0.61	7	0.63
8	0.49	8	0.55	8	0.59	8	0.61
9	0.45	9	0.52	9	0.56	9	0.59
10	0.41	10	0.49	10	0.54	10	0.57
11	0.37	11	0.46	11	0.52	11	0.55
12	0.33	12	0.44	12	0.50	12	0.53
13	0.28	13	0.41	13	0.47	13	0.51
14	0.24	14	0.38	14	0.45	14	0.50
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43	15	0.48
		16	0.32	16	0.40	16	0.46
		17	0.29	17	0.38	17	0.44
		18	0.26	18	0.36	18	0.42
		19	0.23	19	0.34	19	0.40
		20以上	0.20	20	0.31	20	0.39
				21	0.29	21	0.37
				22	0.27	22	0.35
				23	0.25	23	0.33
				24	0.22	24	0.31
				25以上	0.20	25	0.29
						26	0.27
						27	0.26
						28	0.24
						29	0.22
						30以上	0.20

8 土蔵用建物

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
64,000点未満		64,000点以上 153,000点未満		153,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.66	4	0.67	4	0.68
5	0.62	5	0.64	5	0.65
6	0.58	6	0.61	6	0.63
7	0.53	7	0.58	7	0.61
8	0.49	8	0.55	8	0.59
9	0.45	9	0.52	9	0.56
10	0.41	10	0.49	10	0.54
11	0.37	11	0.46	11	0.52
12	0.33	12	0.44	12	0.50
13	0.28	13	0.41	13	0.47
14	0.24	14	0.38	14	0.45
15以上	0.20	15	0.35	15	0.43
		16	0.32	16	0.40
		17	0.29	17	0.38
		18	0.26	18	0.36
		19	0.23	19	0.34
		20以上	0.20	20	0.31
				21	0.29
				22	0.27
				23	0.25
				24	0.22
				25以上	0.20

9 附属家

延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分					
31,000点未満		31,000点以上 48,000点未満		48,000点以上	
経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率	経過年数	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.70	2	0.75	2	0.75
3	0.60	3	0.70	3	0.70
4	0.54	4	0.66	4	0.67
5	0.49	5	0.62	5	0.64
6	0.43	6	0.58	6	0.61
7	0.37	7	0.53	7	0.58
8	0.31	8	0.49	8	0.55
9	0.26	9	0.45	9	0.52
10以上	0.20	10	0.41	10	0.49
		11	0.37	11	0.46
		12	0.33	12	0.44
		13	0.28	13	0.41
		14	0.24	14	0.38
		15以上	0.20	15	0.35
				16	0.32
				17	0.29
				18	0.26
				19	0.23
				20以上	0.20

木造家屋再建築費評点基準表の部分別区分の内容

部 分 別	内 容								
(1) 屋 根	屋根小屋組、屋根葺仕上及び屋根葺下地をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。 ア 屋根小屋組 <table border="1"> <tr> <th>種 別</th><th>内 容</th></tr> <tr> <td>(ア) 和小屋組</td><td>敷桁、小屋梁、小屋束、小屋貫、火打梁、小屋筋違、母屋、棟木、隅木、谷木、垂木</td></tr> <tr> <td>(イ) 洋小屋組</td><td>敷桁、ろくばり、がつしよう、しんづか、ついでか、つりづか、ほうづえ、火打梁、小屋筋違、母屋、棟木、谷木、垂木</td></tr> </table> イ 屋根葺仕上及び屋根葺下地 裏板（野地板又は野地小舞）、土居葺（柿板、檜板、杉板、防水紙）、瓦、棧、土留棧、葺土、屋根面葺仕上材料（瓦、金属板、スレート、セメント瓦等）	種 別	内 容	(ア) 和小屋組	敷桁、小屋梁、小屋束、小屋貫、火打梁、小屋筋違、母屋、棟木、隅木、谷木、垂木	(イ) 洋小屋組	敷桁、ろくばり、がつしよう、しんづか、ついでか、つりづか、ほうづえ、火打梁、小屋筋違、母屋、棟木、谷木、垂木		
種 別	内 容								
(ア) 和小屋組	敷桁、小屋梁、小屋束、小屋貫、火打梁、小屋筋違、母屋、棟木、隅木、谷木、垂木								
(イ) 洋小屋組	敷桁、ろくばり、がつしよう、しんづか、ついでか、つりづか、ほうづえ、火打梁、小屋筋違、母屋、棟木、谷木、垂木								
(2) 基 礎	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、おおむね次のとおりである。 <table border="1"> <tr> <th>種 別</th><th>内 容</th></tr> <tr> <td>(ア) 準備工事</td><td>水盛、遣方、根切</td></tr> <tr> <td>(イ) 地業工事</td><td>砂利地業、割栗地業</td></tr> <tr> <td>(ウ) 基礎工事</td><td>鉄筋コンクリート等で築造する基礎本体部分</td></tr> </table>	種 別	内 容	(ア) 準備工事	水盛、遣方、根切	(イ) 地業工事	砂利地業、割栗地業	(ウ) 基礎工事	鉄筋コンクリート等で築造する基礎本体部分
種 別	内 容								
(ア) 準備工事	水盛、遣方、根切								
(イ) 地業工事	砂利地業、割栗地業								
(ウ) 基礎工事	鉄筋コンクリート等で築造する基礎本体部分								
(3) 外 壁	建物の外周壁の壁面仕上部分とその取付下地部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。 <table border="1"> <tr> <th>種 別</th><th>内 容</th></tr> <tr> <td>(ア) 真壁構造</td><td>貫の二分の一、小舞の二分の一、壁仕上材料（粘土、砂、漆喰、その他各種板材等）</td></tr> <tr> <td>(イ) 大壁構造</td><td>間柱の二分の一、胴縁、木摺、防水下地、ラス、壁仕上材料（モルタル、漆喰、その他各種板材等）</td></tr> </table>	種 別	内 容	(ア) 真壁構造	貫の二分の一、小舞の二分の一、壁仕上材料（粘土、砂、漆喰、その他各種板材等）	(イ) 大壁構造	間柱の二分の一、胴縁、木摺、防水下地、ラス、壁仕上材料（モルタル、漆喰、その他各種板材等）		
種 別	内 容								
(ア) 真壁構造	貫の二分の一、小舞の二分の一、壁仕上材料（粘土、砂、漆喰、その他各種板材等）								
(イ) 大壁構造	間柱の二分の一、胴縁、木摺、防水下地、ラス、壁仕上材料（モルタル、漆喰、その他各種板材等）								
(4) 柱 ・ 壁 体	建物の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。 <table border="1"> <tr> <th>種 別</th><th>内 容</th></tr> <tr> <td>(ア) 土 台</td><td>側土台、間仕切土台、火打土台</td></tr> <tr> <td>(イ) 柱</td><td>通 柱、管 柱</td></tr> </table>	種 別	内 容	(ア) 土 台	側土台、間仕切土台、火打土台	(イ) 柱	通 柱、管 柱		
種 別	内 容								
(ア) 土 台	側土台、間仕切土台、火打土台								
(イ) 柱	通 柱、管 柱								

		(ウ) 木製パネル	よこがまち たてがまち よこなかさん たてなかざん 横 框、縦 框、横中棧、縦中棧										
		(エ) 枠組壁体	うわわく たてわく したわく 上枠、堅枠、下枠、合板（面材）										
		(オ) そ の 他	すじかい ほうづえ どうさし 筋違、方杖、胴差										
(5) 内 壁		まじきりかべ 間仕切壁の両面、 がいしゆうないへき 外 周内壁の壁面仕上部分とその取付下地部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。 <table><tr><td>種 別</td><td>内 容</td></tr><tr><td>(ア) 真壁構造</td><td>ぬき 貫の二分の一、 こまい 小舞の二分の一、 かべしあげ 壁仕上材料（粘土、砂、漆喰、その他各種板材等）</td></tr><tr><td>(イ) 大壁構造</td><td>まばしら 間柱の二分の一、 どうぶち 胴縁、 きずり 木摺、 したじ 防水下地、 ラス、 かべしあげ 壁仕上材料（クロス、漆喰、その他各種板材等）</td></tr></table>		種 別	内 容	(ア) 真壁構造	ぬき 貫の二分の一、 こまい 小舞の二分の一、 かべしあげ 壁仕上材料（粘土、砂、漆喰、その他各種板材等）	(イ) 大壁構造	まばしら 間柱の二分の一、 どうぶち 胴縁、 きずり 木摺、 したじ 防水下地、 ラス、 かべしあげ 壁仕上材料（クロス、漆喰、その他各種板材等）				
種 別	内 容												
(ア) 真壁構造	ぬき 貫の二分の一、 こまい 小舞の二分の一、 かべしあげ 壁仕上材料（粘土、砂、漆喰、その他各種板材等）												
(イ) 大壁構造	まばしら 間柱の二分の一、 どうぶち 胴縁、 きずり 木摺、 したじ 防水下地、 ラス、 かべしあげ 壁仕上材料（クロス、漆喰、その他各種板材等）												
(6) 天 井		しあげ 天井面の仕上部分とその取付下地部分をいい、これに含まれるものは、 おおむね次のとおりである。 つりぎうけ 釣木受、 つりぎ 釣木、 まわりぶち 回 縁、 さおぶち 竿縁、 のぶち 野縁、 ごうぶち 格縁、 天井板、 塗装											
(7) 床		どまゆか 土間床、 ころばしゆか 転 床、 つかたてゆか 束立床及び かいじようゆか 階上床をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。 <table><tr><td>種 別</td><td>内 容</td></tr><tr><td>(ア) 土間床</td><td>わりぐりいし 地盤面に直接割栗石等を敷いてつき固め、その上にコンクリートを打つてモルタル仕上、タイル仕上などを施したもの。</td></tr><tr><td>(イ) 転 床</td><td>ねだ 玉石又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つたもの。</td></tr><tr><td>(ウ) 束 立 床</td><td>つかいし 束石、 ゆかづか 床束、 ねがらみぬき 根搦貫、 おおびき 大引、 おおびきうけ 大引受、 ねだ 根太、 あしがため 足 固、 床板、 床面仕上材料（畳、板張等）</td></tr><tr><td>(エ) 階 上 床</td><td>はり 梁、 だいわ 台輪、 ひうち 火打、 ほうづえ 方杖、 ねだ 根太、 床板、 床面仕上材料（畳、板張等）</td></tr></table>		種 別	内 容	(ア) 土間床	わりぐりいし 地盤面に直接割栗石等を敷いてつき固め、その上にコンクリートを打つてモルタル仕上、タイル仕上などを施したもの。	(イ) 転 床	ねだ 玉石又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つたもの。	(ウ) 束 立 床	つかいし 束石、 ゆかづか 床束、 ねがらみぬき 根搦貫、 おおびき 大引、 おおびきうけ 大引受、 ねだ 根太、 あしがため 足 固、 床板、 床面仕上材料（畳、板張等）	(エ) 階 上 床	はり 梁、 だいわ 台輪、 ひうち 火打、 ほうづえ 方杖、 ねだ 根太、 床板、 床面仕上材料（畳、板張等）
種 別	内 容												
(ア) 土間床	わりぐりいし 地盤面に直接割栗石等を敷いてつき固め、その上にコンクリートを打つてモルタル仕上、タイル仕上などを施したもの。												
(イ) 転 床	ねだ 玉石又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つたもの。												
(ウ) 束 立 床	つかいし 束石、 ゆかづか 床束、 ねがらみぬき 根搦貫、 おおびき 大引、 おおびきうけ 大引受、 ねだ 根太、 あしがため 足 固、 床板、 床面仕上材料（畳、板張等）												
(エ) 階 上 床	はり 梁、 だいわ 台輪、 ひうち 火打、 ほうづえ 方杖、 ねだ 根太、 床板、 床面仕上材料（畳、板張等）												
(8) 建 具		ふすま 窓、 しょうじ 出入口等建物の開口部に建て込まれる 襖、 障子、 扉、 サッシ、 雨戸、 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		かりがこい 敷地の仮 囲、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、 とい 樋、階段及び床間等がこれに含まれる。											

非木造家屋再建築費評点基準表の部分別区分の内容

部 分 別	内 容
(1) 主 体 構 造 部	基礎、柱、梁、壁体、床版、小屋組、屋根版、階段等、家屋の主体となる構造部分をいう。
(主体構造部の種別)	(鉄骨鉄筋コンクリート造) 骨組を鉄骨と鉄筋で組み、その外部に型枠を構成し、これにコンクリートを打ち込んで硬化して構築したもの。 (鉄筋コンクリート造) 骨組を鉄筋で組み、その外部に型枠を構成し、これにコンクリートを打ち込んで硬化して構築したもの。 (鉄骨造) 形鋼と鋼板とを組合せ、ボルト接合又は溶接によつて構築したもの。 (コンクリートブロック造) コンクリートブロックをモルタルをもつて組積し、鉄筋で補強したもの。
(2) 基 礎 工 事	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工事、建物による荷重と地盤の状況に応じて施工する杭打地業及び割栗地業等をいう。 ただし、軽量鉄骨造建物（住宅・アパート用建物）においては、水盛及び遣方を含む。
(3) 外 周 壁 骨 組	建物の外周壁の骨組で主体構造部を構成しないものをいう。
(4) 間 仕 切 骨 組	内部の各部屋を区画する間仕切の骨組をいう。
(5) 外 部 仕 上	建物の外周壁の仕上部分とその下地部分をいう。
(6) 内 部 仕 上	建物の内周壁の仕上部分とその下地部分をいう。
(7) 床 仕 上	床の仕上部分とその下地部分をいう。
(8) 天 井 仕 上	天井の仕上部分とその下地部分をいう。
(9) 屋 根 仕 上	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、屋根版等を除いた屋根葺下地、仕上部分、防水層等をいう。
(10) 建 具	窓、出入口等の建具及びその取付枠並びにシャッター等をいう。
(11) 特 殊 設 備	劇場及び映画館のステージ、銀行のカウンター、金庫室等の特殊な設備及び階段の手摺等に別に装飾を施したもの等をいう。
(12) 建 築 設 備	電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備、運搬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。
(13) 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。 ただし、軽量鉄骨造建物（住宅・アパート用建物）においては、水盛及び遣方を除く。
(14) その他工事	(1)から(13)までのいずれの部分にも含まれない木工事、金属工事等をいう。

家屋に関する調査研究

－中大規模木造家屋の評価について－

平成28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 渡邊 文雄

発行所 一般財団法人 資産評価システム研究センター

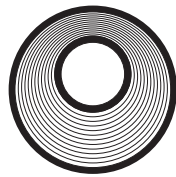
〒105-0001

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