

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29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。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２９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28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 上席マネージャー
	生 田 誠	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
	藤 田 ますみ	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固定資産税課長
	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29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28年6月13日（月）〕
議題 （1） 委員長・副委員長の指名等について
 （2） 平成28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28年8月9日（火）〕
議題 中大規模木造家屋の再建築費評点基準表（案）について

- 第3回委員会〔平成28年10月20日（木）〕
議題 （1） 中大規模木造家屋の再建築費評点基準表（案）について
 （2） 中大規模木造家屋の各種補正率について

- 第4回委員会〔平成29年1月20日（金）〕
議題 （1） 残された論点の検討について
 （2） 運用面の課題について

- 第5回委員会〔平成29年3月6日（月）〕
議題 平成28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 . 中大規模木造家屋に係る評価の現状と課題.....	2
1 . 昨年度の検討結果.....	2
(1) 中大規模木造家屋の定義.....	2
(2) 評価手法（再建築費評点基準表の作成）.....	2
(3) 主体構造部の定義.....	2
(4) 経年減点補正率.....	2
(5) 設計管理費等による補正率.....	2
2 . 本年度の検討課題.....	3
(1) 再建築費評点基準表について.....	3
(2) 各種補正率について.....	3
III . 中大規模木造家屋の評価に関する検討.....	10
1 . 再建築費評点基準表（案）について.....	10
(1) 「木構造部」の新設.....	10
(2) 標準量の整理.....	12
(3) 基礎の整理.....	14
(4) その他工事.....	15
(5) 加算評点項目.....	15
(6) 「木構造部」の標準評点数の想定価格帯.....	16
2 . 各種補正率について.....	18
(1) 再建築費評点補正率.....	18
(2) 積雪・寒冷補正率.....	18
(3) 物価水準による補正率.....	18

IV. さらなる課題	19
1. 評価事務の増加及び難化	19
2. システム改修について	20
3. 既存の別表第8の見直しについて	20
V. まとめ	21
1. 各部分別について	21
2. 再建築費評点基準表について	23
3. 各種補正率について	23
固定資産評価基準 別表第8	
2 (13) 中大規模木造家屋 (案) ア 共同住宅用建物 (案)	25

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。本研究は、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に行うこととした。

なお、昨年度は、このような家屋を一般的な木造家屋や非木造家屋と比較することによって大まかな相違点等を明らかにし、固定資産評価基準上における評価方法等の取扱いについて一定の整理を行っている。

(背景)

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ことの要因としては、大きく次の二つが考えられる。

(1) 制度面

建築基準法の改正により、大規模な建物においても主要構造部を木造として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」が施行され、低層の公共建築物については積極的な木造化が図られることとなった。

(2) 技術面

木造の柱等を耐火構造とする技術、大断面集成材やC L T、L V L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、柱の間隔が大きい大空間を持つ家屋や三階を超えるような家屋が木造であっても建築することが可能となった。

Ⅱ．中大規模木造家屋に係る評価の現状と課題

1．昨年度の検討結果

（１）中大規模木造家屋の定義

延べ床面積が500㎡を超える木造家屋を「中大規模木造家屋」として定義した。また、評価に当たっては、固定資産評価基準上、原則として木造家屋の枠組みの中で整理することとした。

（２）評価手法（再建築費評点基準表の作成）

評価に当たっては、既存の木造家屋再建築費評点基準表（別表第8）の「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、用途別として、

- 「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つを作成することで対応することとした。

（３）主体構造部の定義

小屋組及び床組、並びに内壁、外壁、床の取付下地といった、建築学的にみて主体構造部に相当すると考えられる部分は、部分別区分「柱・壁体」で対応するように、大まかな整理をした。

（４）経年減点補正率

中大規模木造家屋では、一般的な木造家屋に比べ、より強固な資材を使用する等の施工がなされていることが多いことから、現行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、改めて検討した。結論としては、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枠組の中で扱うこととし、その上で各用途における最終残価率到達年数のうち、最も長い年数を適用することと整理した。

（５）設計管理費等による補正率

中大規模木造家屋は、一般的な木造家屋よりも規模が大きいことから、設計監理費や一般管理費等の水準はより高くなり、主に大規模なものを想定している非木造家屋に近いものと考えられる。したがって、設計管理費等による補正率は、木造家屋よりも、非木造家屋（1.1）に近いと考えられると整理した。

2 本年度の検討課題

(1) 再建築費評点基準表について

昨年度の議論において、「中大規模木造家屋」をより適正かつ簡便に評価できるよう、再建築費評点基準表（別表第8-2（13）中大規模木造家屋）を新たに作成することとした。本年度は、再建築費評点基準表の作成に向けて、より具体的な検討を進めた。

着眼点

- ・従来の木造家屋での「柱・壁体」の考え方では評価しきれないものが主体構造部を構成している。例えば、大断面集成材やCLT、LVL等の再構成材や、さらに、再構成材を接合する金物等が該当する。これらを実地のように考慮するか。
- ・従来の木造家屋の基準表では「建築設備」「建具」は一般の小規模な木造家屋を想定しているので、規模の大きい木造家屋の場合には評価しきれない部分が発生する。例えば、建物の規模が大きくなってくると、縦横に伸びる配管等が増えてくるが、従来の木造家屋再建築費評点基準表の総合評点方式による評価では、適正な評価額が求められない恐れがある。

表1 再構成材の主なもの

名称	材料	接着方法	主な使用箇所
集成材(Laminated wood)	30mm程度のひき板(ラミナ)	繊維方向にそろえて積層	柱・梁
LVL(Laminated Veneer Lumber 単板積層板)	3mm程度の単板(ベニア)		
CLT(Cross Laminated Timber 直交集成材)	30mm程度のひき板(ラミナ)	繊維方向を直交させて積層	壁・床
構造用合板	3mm程度の単板(ベニア)		

(2) 各種補正率について

昨年度の議論において、経年減点補正率及び設計管理費等による補正率について検討した。本年度は、まだ議論を進めていない次の3つの補正率について検討を進めた。

- ・再建築費評点補正率
- ・積雪・寒冷補正率
- ・物価水準による補正率

着眼点

- ・ 一般的な木造家屋や非木造家屋と「中大規模木造家屋」の相違点を、それぞれの補正率の主な決定要因（規模、施工主体、流通形態、用途等）から明らかにする。

(参考1) 固定資産評価基準における再建築費評点補正率の規定

〔固定資産評価基準第2章第2節〕

四 在来分の木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法

在来分の木造家屋に係る再建築費評点数は、次の算式によつて求めるものとする。ただし、当該市町村に所在する在来分の木造家屋の実態等からみてこの方法によることが適当でないと認められる場合又は個々の在来分の木造家屋に地方税法第349条第2項各号に掲げる事情があることによりこの方法によることが適当でないと認められる場合においては、二又は三によつて再建築費評点数を求めることができるものとする。

(算式)

再建築費評点数＝基準年度の前年度における再建築費評点数×再建築費評点補正率

- 1 基準年度の前年度における再建築費評点数は、前基準年度に適用した固定資産評価基準第2章第1節、第2節及び第4節一によつて求めたものをいう。
- 2 再建築費評点補正率は、基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月現在の東京都(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の前基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月現在の当該費用に対する割合を基礎として定めたものである。

〔固定資産評価基準第2章第3節〕

四 在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数の算出方法

在来分の非木造家屋に係る再建築費評点数は、次の算式によつて求めるものとする。ただし、当該市町村に所在する在来分の非木造家屋の実態等からみてこの方法によることが適当でないと認められる場合又は個々の在来分の非木造家屋に地方税法第349条第2項各号に掲げる事情があることによりこの方法によることが適当でないと認められる場合においては、二又は三によつて再建築費評点数を求めることができるものとする。

(算式)

再建築費評点数＝基準年度の前年度における再建築費評点数×再建築費評点補正率

- 1 基準年度の前年度における再建築費評点数は、前基準年度に適用した固定資産評価基準第2章第1節、第3節及び第4節一によつて求めたものをいう。
- 2 再建築費評点補正率は、基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月現在の東京都(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の前基準年度の賦課期日の属する年の2年前の7月現在の当該費用に対する割合を基礎として定めたものである。

〔固定資産評価基準第2章第4節〕

一 固定資産税に係る平成27年度における在来分の家屋の評価に係る再建築費評点補正率は、次のとおりとする。

- 1 第2節四に定める再建築費評点補正率（木造家屋）1.06
- 2 第3節四に定める再建築費評点補正率（非木造家屋）1.05

(参考2) 固定資産評価基準における積雪・寒冷補正率の規定

〔固定資産評価基準第2章第2節五1〕

(2) 木造家屋の損耗が積雪又は寒冷によつて増大する地域に属する市町村に所在する木造家屋の経年減点補正率は、木造家屋経年減点補正率基準表の経年減点補正率に、「積雪地域又は寒冷地域の級地の区分」(別表第9の2)に定める市町村ごとの積雪地域又は寒冷地域の級地の区分に応じ次表に掲げる率(当該市町村が積雪地域及び寒冷地域に該当するときは、それぞれの率を合計して得た率とし、その率が百分の二十五を超えるときは百分の二十五とする。)を一から控除して得られる補正率を乗じたものによるものとする。ただし、当該補正率を乗じた経年減点補正率が百分の二十に満たない場合においては、百分の二十とする。

なお、別表第9の2に掲げる市町村が関係する廃置分合又は境界変更(以下本節において「廃置分合等」という。)があつた場合における当該廃置分合等により新たに設置され、又は境界が変更された市町村(以下本節において「廃置分合等後の市町村」という。)の区域のうち廃置分合等の日の前日において別表第9の2に掲げる市町村のいずれかに該当した部分に係る積雪地域又は寒冷地域の級地の区分については、当該部分に対応する従前の市町村の区域に適用された級地の区分を適用するものとし、同節五1(2)後段の規定の適用を受ける市町村が関係する廃置分合等があつた場合における当該廃置分合等後の市町村の区域のうち廃置分合等の日の前日において同節五1(2)後段の規定の適用を受けた部分に係る積雪地域又は寒冷地域の級地の区分については、当該部分に対応する従前の部分に同節五1(2)後段の規定により適用することとされた級地の区分を適用するものとする。

率 級地区分			積雪地域の率	寒冷地域の率
1	級	地	百分の十	百分の五
2	級	地	百分の十五	百分の八
3	級	地	百分の二十	百分の十
4	級	地	百分の二十五	百分の十五

〔固定資産評価基準第2章第3節五1〕

(2) 第2節五1(2)の表中「率」の欄に定める積雪地域の率と寒冷地域の率を合計した率(以下本節において「木造家屋に係る積雪寒冷補正率」という。)が百分の十八以上の地域に属する市町村に所在する非木造家屋(その構造が「軽量鉄骨造」、「れんが造」又は「コンクリートブロック造」のものに限る。以下本節において同じ。)に対する経年減点補正率は、非木造家屋経年減点補正率基準表の経年減点補正率に、百分の三(木造家屋に係る積雪寒冷補正率が百分の二十五以上の地域に属する市町村に所在する非木造家屋にあつては、百分の五)を一から控除して得られる補正率を乗じて得た率とする。ただし、当該補正率を乗じた経年減点補正率が百分の二十に満たない場合においては、百分の二十とする。

なお、別表第9の2に掲げる市町村が関係する廃置分合又は境界変更(以下本節において「廃置分合等」という。)があつた場合における当該廃置分合等により新たに設置され、又は境界が変更された市町村(以下本節において「廃置分合等後の市町村」という。)の区域のうち廃置分合等の日の前日において別表第9の2に掲げる市町村のいずれかに該当した部分に係る積雪地域又は寒冷地域の級地の区分については、当該部分に対応する従前の市町村の区域に適用された級地の区分を適用するものとし、同節五1(2)後段の規定の適用を受ける市町村が関係する廃置分合等があつた場合における当該廃置分合等後の市町村の区域のうち廃置分合等の日の前日において同節五1(2)後段の規定の適用を受けた部分に係る積雪地域又は寒冷地域の級地の区分については、当該部分に対応する従前の部分に同節五1(2)後段の規定により適用することとされた級地の区分を適用するものとする。

(参考3) 固定資産評価基準における物価水準による補正率の規定

〔固定資産評価基準第2章第4節二〕

1 物価水準による補正率

物価水準による補正率は、家屋の工事原価に相当する費用等の東京都（特別区の区域）における物価水準に対する地域的格差を考慮して定めたものであつて、木造家屋及び非木造家屋の区分に従い、次のとおりとする。

(1) 木造家屋

指定市にあつては次表に掲げる率によるものとし、指定市以外の市町村にあつては当該市町村の所在する都道府県における指定市の率によるものとする。ただし、指定市以外の市町村において指定市と著しい物価水準の相違等があるため、市町村長が評価の均衡上指定市と同一の率とすることが適当でないと認める場合は、指定市の率と異なる率を定めることができる。この場合において、特別の事情がある場合を除き、0.90から当該指定市の率を超えない範囲で定めるものとする。

指定市	率	指定市	率	指定市	率	指定市	率
札幌市	1.00	特別区	1.00	大津市	0.95	高松市	0.90
青森市	0.90	横浜市	1.00	京都市	1.00	松山市	0.90
盛岡市	0.90	新潟市	0.95	大阪市	1.00	高知市	0.90
仙台市	0.95	富山市	0.95	神戸市	1.00	福岡市	1.00
秋田市	0.90	金沢市	0.95	奈良市	0.95	佐賀市	0.95
山形市	0.90	福井市	0.95	和歌山市	0.95	長崎市	0.95
福島市	0.90	甲府市	0.95	鳥取市	0.90	熊本市	0.95
水戸市	0.95	長野市	0.95	松江市	0.90	大分市	0.95
宇都宮市	0.95	岐阜市	0.95	岡山市	0.95	宮崎市	0.90
前橋市	0.95	静岡市	0.95	広島市	0.95	鹿児島市	0.90
さいたま市	0.95	名古屋市	1.00	山口市	0.95	那覇市	0.90
千葉市	0.95	津市	0.95	徳島市	0.90		

(2) 非木造家屋

全市町村を通じて1.00とする。

Ⅲ. 中大規模木造家屋の評価に関する検討

1. 再建築費評点基準表（案）について

再建築費評点基準表（案）の作成にあたっては、中大規模木造家屋の特徴を踏まえ、木造家屋に係る再建築費評点基準表（別表第8）を基礎とした上で、非木造家屋に係る再建築費評点基準表（別表第12）を参考にして検討を進めた。各部分別等において整理した点は、以下のとおりである。

（1）「木構造部」の新設

従来の部分別「柱・壁体」を抜本的に見直し、「木構造部」として新たな部分別を作成することとした。

木構造部の定義としては、「土台、柱、桁、梁、框、桢、筋違、方杖、胴差、束、母屋、棟木、隅木、野地板、貫、胴縁、間柱、木摺、耐力用面材、大引、根太等の部材を接合金物等を用いて構築した構造部分をいい、造作部分及び表面仕上材を含まない。」と整理した。なお、防耐火用に使用される石膏ボードについては、「木構造部」において、「加算評点項目」として分類した。

また、上記の整理に伴い、従来の木造家屋再建築費評点基準表（別表第8）において各部分別に含まれていた部材は、それぞれ各部分別から削除することとした。

〔固定資産評価基準第2章第2節二〕

3 木造家屋評点基準表の部分別区分

木造家屋評点基準表の部分別区分の内容は、次のとおりである。

（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。

種 別	内 容
（ア）土 台	がわどだい まじきりどだい ひうちどだい 側土台、間仕切土台、火打土台
（イ）柱	とおしぼしら くだぼしら 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） わくぐみへきたい 桢組壁体	うわわく たてわく したわく 上桢、堅桢、下桢、合板（面材）
（オ）そ の 他	すじかい ほうつえ ぼうさん 筋違、方杖、胴差

(参考：耐力用面材とは)

床版、壁等に使用され、構造上有効に機能している面材を指す。現在はJAS構造用合板が一般的となっているが、CLTパネルや下記の表中の材料を含む意味で、「耐力用面材」と呼ぶ。

表2 耐力用面材の種類

材 料		屋外壁等	厚さ最低限 (mm)	倍率 (構法A)
(1)	JAS構造用合板(特類で耐候措置 なし)	○	7.5	2.5
	同(特類で耐候措置等 あり)	○	5	
	同(その他)	×	5	
(2)	パーティクルボード	○	12	
	構造用パネル	○		
(3)	ハードボード	○	5	2.0
(4)	硬質木片セメント板(0.9C)	○	12	
(5)	炭酸マグネシウム板	○	12	
(6)	パルプセメント板	○	8	1.5
(7)	構造用石膏ボードA種	×	12	1.7
(8)	構造用石膏ボードB種	×	12	1.2
(9)	石膏ボード・強化石膏ボード	×	12	0.9
(10)	シージングインシュレーションボード	○	12	1.0
(11)	ラスシート(角波亜鉛鉄板の厚さ>=0.4mm、メタルラスの厚さ>=0.6mm)	○		

出典：建築基準法施行令第46条第4項表一（一）項から（七）項までに掲げる軸組と同等以上の耐力を有する軸組及び当該軸組に係る倍率の数値を定める件（昭和56年6月1日建設省告示第1100号 最終改正平成19年5月18日国土交通省告示第615号）

(2) 標準量の整理

○ 木構造部の標準量（不明確計算）

建築基準法施行令第46条第4項に規定される壁量計算を念頭に、構法の区分を行わず、材積量という観点から、木構造部で不明確計算を行う際の標準量を検討した。木構造部で不明確計算を行う際の標準は、サンプル調査より、1㎡あたり0.20～0.25㎡程度と考えられるという提案があった（出典：国土交通省官庁営繕部報告書2015/5）。しかしながら、中大規模木造家屋は、工法や流通形態など、不確定な要素も未だ多く、標準的な家屋を設定するには、時期尚早ではないかという意見も挙げられた。

なお、構法の区分を行わないことに伴い、各部分別「内壁」「外壁」においても、既存の別表第8木造家屋再建築費評点基準表 1 専用住宅用建物とは異なり「木製パネル・枠組壁」の区分をしないことと整理した。

〔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 1 専用住宅用建物〕

内	ク ロ ス 貼		8,680	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	間仕切の多少	1.3 ←	1.0	→ 0.7	延べ床面積
	木質系壁仕上	上	16,480			多いもの	普通のもの	少ないもの		
		中	13,050			開口率の大小	1.2 ←	1.0	→ 0.8	
		並	6,420				小さいもの	普通のもの	大きいもの	
	塗 り 壁		15,470			天井高	1.2 ←	1.0	→ 0.8	
	内 装 タ イ ル	大	20,150				2.7m程度のもの	2.4m程度のもの	2.1m程度のもの	
		小	17,420			施工の程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.7	
	石 材 系 仕 上	特	91,590				程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの	
		上	63,930			総合補正方式	1.9 ←	1.0	→ 0.4	
		中	46,380				施工量の多少	多いもの	普通のもの	
		並	35,100			施工の程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.7	
	合 成 樹 脂 板		11,720			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	ク ロ ス 貼		3,270	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	間仕切の多少	1.3 ←	1.0	→ 0.7	延べ床面積
	木質系壁仕上	上	12,680			多いもの	普通のもの	少ないもの		
		中	9,250			開口率の大小	1.2 ←	1.0	→ 0.8	
		並	2,620				小さいもの	普通のもの	大きいもの	
	塗 り 壁		10,060			天井高	1.2 ←	1.0	→ 0.8	
	内 装 タ イ ル	大	14,740				2.7m程度のもの	2.4m程度のもの	2.1m程度のもの	
		小	12,010			施工の程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.7	
	石 材 系 仕 上	特	86,190				程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの	
		上	58,520			総合補正方式	1.9 ←	1.0	→ 0.4	
		中	40,970				施工量の多少	多いもの	普通のもの	
		並	29,690			施工の程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.7	
	合 成 樹 脂 板		7,930			程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの		

○ 外壁、内壁、天井、床の標準量

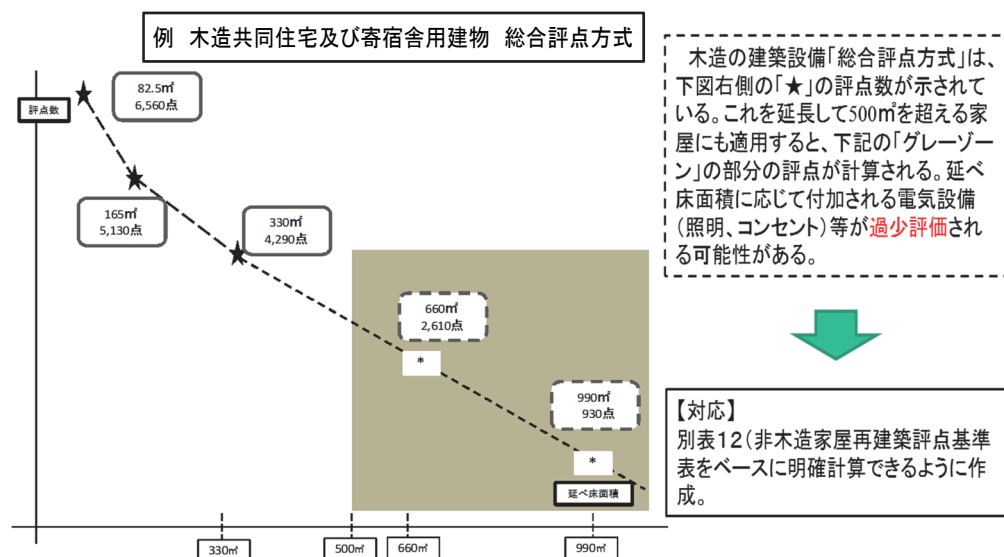
中大規模木造家屋は、建物の規模が非木造家屋と類似していることから、非木造家屋再建築費評点基準表（別表第12）を参考に作成した。

（例）事務所用建物の標準量

- ・外壁 延べ床面積 1 m²当たり 0.79 m²（別表第12「外部仕上」より）
- ・内壁 延べ床面積 1 m²当たり 1.61 m²（別表第12「内部仕上」より）
- ・天井 延べ床面積 1 m²当たり 1.00 m²（別表第12「天井仕上」より）
- ・床 延べ床面積 1 m²当たり 1.00 m²（別表第12「床仕上」より）

○ 建築設備、建具の標準量

部分別「建築設備」「建具」については、建物の規模が非木造家屋と類似しており、総合評点方式では過小評価となってしまうことから、まず、非木造家屋再建築費評点基準表（別表第12）を参考に作成した。



標準の細部については、中大規模木造家屋の特徴を踏まえ、次のようにした。

- ・事務所、店舗用建物 延床面積3,000 m² ⇒ 800 m²、階層数を4階 ⇒ 2階
- ・共同住宅用建物 延床面積1,800 m² ⇒ 1,000 m²、階層数を3階 ⇒ 2階
- ・病院、ホテル用建物 延床面積3,000 m² ⇒ 1,000 m²、階層数を3階 ⇒ 2階

表3 各標準量等のまとめ

	延べ 床面積(m ²)	階層数 (階)	外周壁 骨組 (m)	間仕切 骨組 (m)	外部仕上 (m)	内部仕上 (m)	床仕上 (m)	天井仕上 (m)	建具外部 (m)	建具内部 (m)
1. 事務所、店舗、百貨店用建物 → 2.(13) ウ 事務所、店舗用建物	3,000 → 800	4 → 2	0.79	0.52	0.79	1.61	1.0	1.0	0.16	0.18
2. (1)住宅、アパート用建物 → 2.(13) ア 共同住宅用建物	1,800 → 1,000	3 → 2	1.06	1.21	1.06	3.0	1.0	1.0	0.2	0.55
(2) 病院、ホテル用建物 → 2.(13) イ 病院、ホテル用建物	3,000 → 1,000	3 → 2	0.91	1.21	0.91	3.3	1.0	1.0	0.2	0.25
(3) 劇場、娯楽場用等のホール型建物	1,800	記述なし	1.0	0.52	1.0	1.61	1.0	1.0	0.1	0.14
(4) 工場、倉庫、市場用建物	3,000	記述なし	0.91	0.1	0.91	1.21	1.0	0.7	0.1	0.1
(5) 住宅用コンクリートブロック造建物	記述なし	2	1.0	0.79	1.0	2.0	1.0	1.0	1.0	
(6) 軽量鉄骨造 ア住宅、アパート用建物	記述なし	2	1.2	0.8	1.2	2.6	1.0	1.0	0.83	
(6) 軽量鉄骨造 イ工場、倉庫、市場用建物	記述なし	記述なし	0.91	0.1	0.91	0.61	1.0	0.21	1.0	
(6) 軽量鉄骨造 ウ事務所、店舗、百貨店用建物	記述なし	記述なし	0.91	0.1	0.91	0.91	1.0	1.0	1.0	

(3) 基礎の整理

非木造家屋再建築費評点基準表(別表第12)を参考に作成し、評点項目「既製杭」を設定することとした。また、評点項目「鉄筋コンクリート基礎」については、土台等が腐食するのを防ぐために周囲の地面から一定の高さを確保しなければならない点で、非木造家屋と大きく異なるものの、その一方で、根入れ深さ、立ち上がりの幅・延長の長さ、二重スラブの有無、配筋されている鉄筋量等が、従来の木造家屋(住宅用)のものとは大きく異なるため、これらのことを加味した新たな「中大規模木造家屋」用のものを作成することとした。なお、1階床仕上げ面の高さに着目し、鋼製束等の有無を加味し、さらに、「住宅用」「非住宅用」と区分すべきではないか、という意見もあったが、防湿処理をしていれば「住宅用」でも床面を上げなくてもよいとする規定が建築基準法にあることから、区分をしないことと整理した。

表 4 基礎の考え方

構造部		地面からの高さ	基礎の内容		
			立ち上がり幅	根入れ深さ	立ち上がり
木造 家屋	木造戸建	土台等が腐食する可能性が高いため、周囲の地面から十分な高さ(例 40cm)を確保	150mm 以上	240mm 程度	0.95m/m ² (住宅)
					0.61m/m ² (事務所)
	中大規模 木造家屋		300mm	1,550mm 程度	0.65m/m ² (今後検証が必要)
非木造 家屋	全て	一定の高さ(例 10～20cm)を確保			

(4) その他工事

○ 雑工事

木造家屋再建築費評点基準表(別表第8)と同様に、「ア 共同住宅用」は4%、「イ 病院・ホテル用」は5%、「ウ 事務所・店舗用建物」は3%の率を、部分別「屋根」から「建築設備」までの合計評点数に乗じることとした。

○ バルコニー

木造家屋再建築費評点基準表(別表第8)の跳ね出しバルコニーと同様に、「ア 共同住宅用」及び「イ 病院・ホテル用」については、評点項目「バルコニー」を作成することとした。

(5) 加算評点項目

床組等に用いられている気泡コンクリート板(ALC)は、断熱材等と同様に「加算評点項目」として整理した。なお、軽量鉄骨造建物(住宅、アパート用)には、部分別「主体構造部」の補正項目に「建物の自重の大小」が設置されており、「中大規模木造家屋」においても同様に設定した方がよいのではないかという意見もあったが、中大規模木造家屋に使用される気泡コンクリート板の重量は小さく、躯体に与える影響は少ないと考えられることや、評価事務の簡素化の観点などから、「中大規模木造家屋」再建築費評点基準表(案)には設定しないことと整理した。

〔固定資産評価基準別表第12 非木造家屋再建築費評点基準表

2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物〕

(6) 軽量鉄骨造建物 ア 住宅・アパート用建物										
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			
主体構造	軽量鉄骨使用量が明確でない建物	軽 量 鉄 骨 造	8,730	延べ床面積一・〇平方メートル当たり軽量鉄骨一・〇四二トン	階 高	1.1 ←	1.0	→ 0.9	延べ床面積	
		垂鉛めっき加工のもの	11,420			3.0m程度のもの	2.7m程度のもの	2.4m程度のもの		
					建物の自重の大小	階 数	1.1 ←	1.0		
						3階建のもの	2階建のもの			
						1.2 ←	1.0			
床版・外壁を気泡コンクリート板等で構成したもの	普通のもの									
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								

(6) 「木構造部」の標準評点数の想定価格帯

木構造部の標準評点数のレベルは鉄骨造と同程度が望ましいのではないか（約25%増）、という意見があった。

(参考 主体構造部の価格帯)

- ・戸建木造の柱・壁体（木製パネル・枠組壁体 断熱なし） 14,300点／㎡
- ・鉄骨造住宅（錆止・耐火被覆） 17,620点／㎡
- ・RC造住宅の主体構造部 37,140点／㎡

（平成27基準再建築費評点基準表による。戸建木造は「木製パネル・枠組壁体」、鉄骨造、RC造は不明確計算の標準評点数を採用。）

○ 鉄骨造と同程度が望ましいと考える根拠

1 棟全体の建築費に対し、中大規模木造家屋の木構造部の価格構成割合は、

- ・約50% 木構造部の材料費
- ・約10% 釘・金物費
- ・約40% 加工・組立費
- ・約 3% 運搬費 (出典：国土交通省官庁営繕部報告書2015/5)

である。このうち、材料費に関しては、中大規模木造家屋で使用されると想定される構造用製材（長さ6 m）の価格は、戸建住宅用（長さ3～4 m）のものに対して5割程度高い。また、加工・組立費に関しては、戸建木造家屋以上に金物等が多く用いられ、組立費も一般には増加する。

現在はRC造や鉄骨造に比べて基本的に割高である、とする研究資料も存在する（腰原幹雄 建築知識2013/6）が、技術革新や施工の合理化が急速に図られている現状を踏まえ、将来的な価格の動向を考慮し、鉄骨造と同程度のレベルが望ましいという意見があった。

○ その他の意見

しかしながら、中大規模木造家屋の施工状況は、工法や流通形態など不確定な要素がまだ多く、標準的な価格を設定できる段階にないのではないかという意見が挙げられた。流通の仕組みが異なることやパテントの効いている接合金物等を使用しているために現状は高額になっているものと考えられるが、今後普及していくにつれ、徐々に値段が下落していくものと推察できる。

2. 各種補正率について

(1) 再建築費評点補正率

建物の規模や用途の観点からは、中大規模木造家屋の仕上及び設備は一般的な非木造家屋（主に鉄骨造）と相違がないと考えられるため、再建築費評点補正率の適用にあたっては非木造家屋と同じ取扱いをするべきであると整理した。

なお、中大規模木造家屋の工事費のうち、木工事が相当割合を占めることや、さらに、中大規模木造家屋で多く使用されると考えられる集成材の価格変動が、ひき角（原木）の価格変動と類似した動きが見られることから、非木造家屋と同様にするのは早計ではないかという意見もあった。

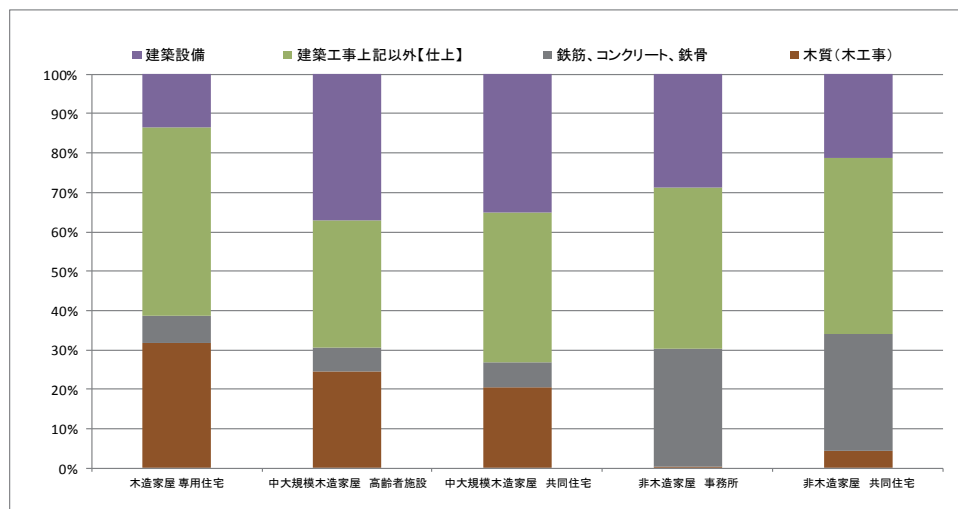


図1：構造・用途別の価格構成割合

(2) 積雪・寒冷補正率

建物の規模の観点から、中大規模木造家屋の積雪・寒冷補正率は1.00（補正を適用すべきでない）と整理した。大規模な家屋を想定している非木造家屋には積雪・寒冷補正率を設定しておらず、一方で、規模の小さい戸建住宅を想定している木造や軽量鉄骨造には適用している現状とも平仄が合うのではないかと意見があった。

(3) 物価水準による補正率

中大規模木造家屋に使用される木材の調達方法は、全国の地域によってそれほど相違はないと考えられ、また、中大規模木造家屋の施工は、全国で事業を展開しているような大規模な施工業者が主体となっていて行われることが多いと考えられることなどを総合的に勘案し、物価水準による補正率は全国一律で1.00（補正を適用すべきでない）と整理した。

IV. さるなる課題

1. 評価事務の増加及び難化

新たな基準表案では、自治体の“所要の補正”に頼っていた部分が大幅に削減され、評価の公平性や適正な評価のあり方について一定の整理をすることができた。一方で、評価の手法がより手間のかかるものとなった。特に、木構造部の明確計算における評価手法は従来と大きく異なる上、建築に対するより深い理解が必要となるため、自治体の評価に係る事務負担の増大が懸念される。

上記の状況も踏まえ、自治体の研修期間を十分に取ることや、総合評点方式を整備してより簡便な評価方法を検討するべきではないか等の意見が挙げられた。なお、総合評点方式については、用途を限定すれば対応できるのではないかという意見があった。

また、明確計算を行う上で必要となる見積書が、中大規模木造家屋においては入手できないケースが少なくないことについても、意見が挙げられた。仮に見積書が入手できない場合、平面図等から木材の量を拾い出すことも考えられるが、評価の実務上、煩雑さが増す上、小屋組や水平方向の木材を把握するのがそもそも困難であるため、実際に評価の実務を行う立場からすると、見積書の入手を前提とした材積量の明確計算は現実的ではない、等の意見も挙げられた。

(見積書の例)

名称	形状寸法	数量	単位	換算数量	単位	小計
10 木工事						
土台	防腐松KD 特-120*120	8.5	m ³			
大引	桧KD 特- 105*105	10.5	m ³			
桁	杉KD 特- 105*105	3.3	m ³			
梁	EW RW 120*120~360 L=3~4m	35.2	m ³			
梁	EW RW 120*120~360 L=5~6m	15.5	m ³			
梁	EW RW 120*120~360 L=7m	0.5	m ³			
梁	EW DF 120*360,420,450	0.8	m ³			
梁	LVL 140E 150*450,510	2.1	m ³			
母屋	杉KD 特- 120*120,105*105	5.1	m ³			
母屋	EW RW 105*180	0.2	m ³			
棟木・隅谷木	杉 KD 105*105	1.0	m ³			
柱	EW RW 120*120	25.4	m ³			
小屋束	杉KD 特-120*120,105*105	3.0	m ³			
飯筋	WW KD 特- 30*120	4.3	m ³			
根太	米松KD特- 45*60	0.9	m ³			
間柱	WW KD 特- 30,45*120	17.9	m ³			
窓台	WW KD 特- 45*120	2.9	m ³			
垂木	米松KD特- 45*90	7.8	m ³			
筋交	米松KD特- 45*90	3.5	m ³			
破風板下材	杉 特- 21*180	0.8	m ³			
野縁	RW KD 30*40	8.2	m ³			
雲筋交	杉 特- 13*90	0.7	m ³			158.1 m ³
1階床下地合板	針葉樹合板 3'6' A24	335.0	枚	13.3	m ³	
2階床下地合板	針葉樹合板 3'6' A28	332.0	枚	15.4	m ³	
野地合板	針葉樹合板 3'6' A12	441.0	枚	8.8	m ³	
バルコニー 床・立上り 耐水合板	ラージ合板2枚 3'10' A9	61.0	枚	2.4	m ³	
1階床 捨貼り合板	ラワン合板 3'6' A5.5	303.0	枚	6.0	m ³	
2階床 捨貼り合板	ラワン合板 3'6' A12	301.0	枚	6.0	m ³	
外壁合板	ラージ合板 3'10' A9	328.0	枚	8.1	m ³	60.0 m ³
						218.1 m ³

2. システム改修について

各種補正率について、現行の固定資産評価基準における木造家屋の扱いと異なる取扱いをする場合、税務電算システムの改修等が必要となってくることなどから、事前に十分な期間を設ける必要があるという意見が挙げられた。

3. 既存の別表第8の見直しについて

中大規模木造家屋の木構造部の検討を進める中で、既存の別表第8についても課題が浮き彫りになった。特に、既存の別表第8の部分別「柱・壁体」においては、構造用面材や接合金物等が現行の評価基準には反映されていないことを指摘する意見が挙げられた。また、現在の建築の世界では、枠組壁工法のように面材で建物を支えるような仕組みが標準とされつつあるとする意見も挙げられた。いわゆる在来軸組工法は、昭和30年頃の日本独自のものであり、現在は世界から見ても特殊である。現在の建築においては、在来軸組工法であっても、構造用面材も入れて建物を支えるようになっていることから、現行の別表第8の部分別「柱・壁体」において、在来軸組工法と枠組壁工法とで区分せず一元化していくべきである、との意見もあった。

V. まとめ

当委員会では、以上のとおり、中大規模木造家屋の評価方法について検討を行った。昨年度からの検討結果を踏まえ、中大規模木造家屋の固定資産評価基準上の整理としては、次のようにまとめることができる。

1. 各部分別について

再建築費評点基準表（別表第8）の部分別「柱・壁体」を見直し、部分別「木構造部」を新たに作成することで主体構造部に相当する部分の整理をした。また、この整理に伴い、「内壁」「外壁」などの各部分別に含まれていた部材は、各部分別から削除することとした。以上の考え方を整理したものが、表5である。

表5 評点基準表の部分別区分の内容

部分別	別表第8		別表第8 2.(13)	作成に当たっての考え方	(参考) 対応する別表第12の考え方	
	別表第8 木造家屋	中大規模木造家屋	中大規模木造家屋		非木造家屋	
(1) 屋根	屋根小屋組、屋根葺き上及び屋根葺き下地をいう。	屋根部分のうち、木構造部に含まれる小屋組等を除いた仕上部分、防水部分等をいう。	仕上部分、防水部分等をいう。	木造家屋から、以下のものを「木構造部」として整理した。 屋根小屋組、裏板(野地板または野地小舞)	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、屋根板を除いた屋根葺き下地、仕上部分、防水下地等をいう。	
(2) 基礎	建物を支える建物の基礎部分をいう。	建物の荷重を支える構造部分を築造するための根切工事、地盤工事、基礎工事部分及び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をいう。	非木造家屋の表記を参考に文言を修正した。	非木造家屋の表記を参考に文言を修正した。	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。	
(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う。 (7) 真壁構造 真の二分の一、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) (4) 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)	建物の外周壁の仕上部分と防水下地部分をいう。	木造家屋から、以下のものを「木構造部」として整理した。 (7) ⇒ 真の二分の一、小舞の二分の一 (4) ⇒ 大壁構造のうち、間柱の二分の一、胴縁、木摺。	木造家屋から、以下のものを「木構造部」として整理した。 (7) ⇒ 真の二分の一、小舞の二分の一 (4) ⇒ 大壁構造のうち、間柱の二分の一、胴縁、木摺。	建物の外周壁の仕上部分とその下地部分をいう。	
(4) 柱・壁体 木構造部	建物の壁体骨組を更正する部分のうち土台、柱及び木製パネル等の部分をいう。	土台、柱、桁、梁、筋違、耐力用面材等の部材を接合金物等を用いて構築した構造部分をいう。	新たに文章を作成。 なお、正確な定義は次のように整理した。 土台、柱、桁、梁、筋違、方柱、筋差、束、母屋、棟木、野地板、間柱、貫、胴縁、木摺、耐力用面材、大引、根太等の部材を接合金物等を用いて構築した構造部分をいい、造作部分及び表面仕上材を含まない。	新たに文章を作成。 なお、正確な定義は次のように整理した。 土台、柱、桁、梁、筋違、方柱、筋差、束、母屋、棟木、野地板、間柱、貫、胴縁、木摺、耐力用面材、大引、根太等の部材を接合金物等を用いて構築した構造部分をいい、造作部分及び表面仕上材を含まない。	基礎、柱、梁、壁体、床板、小屋組、屋根板、階段等、家屋の主体となる構造部分をいう。	
(5) 内壁	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をいう。 (7) 真壁構造 真の二分の一、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) (4) 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(クロス、漆喰、その他各種板材等)	建物の内周壁の仕上部分とその下地部分をいう。	非木造家屋の表記を参考に文言を修正した。 なお、木造家屋のうち以下のものを「木構造部」として整理した。 (7) ⇒ 真の二分の一、小舞の二分の一 (4) ⇒ 大壁構造のうち、間柱の二分の一、胴縁、木摺。	非木造家屋の表記を参考に文言を修正した。 なお、木造家屋のうち以下のものを「木構造部」として整理した。 (7) ⇒ 真の二分の一、小舞の二分の一 (4) ⇒ 大壁構造のうち、間柱の二分の一、胴縁、木摺。	建物の内周壁の仕上部分とその下地部分をいう。	
(6) 天井	天井面の仕上部分とその取付下地部分をいう。	天井面の仕上部分とその取付下地部分をいう。	変更なし	変更なし	天井の仕上部分とその下地部分をいう。	
(7) 床	土間床、転床、束立床及び階上床をいう。 (7) 土間床 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や打ってモルタル仕上、タイル仕上などを施したもの。 (4) 転床 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。 (7) 束立床 束石、床束、根欄貫、大引、大引受、根太、足固、床板、床面仕上材料(畳、板張等) (4) 階上床 梁、台輪、火打、方柱、根太、床板、床面仕上材料(畳、板張等)	床の仕上部分とその下地部分をいう。 床の仕上部分とその下地部分をいう。 なお、木造家屋のうち以下のものを「木構造部」として整理した。 (4) ⇒ 根太。 (7) ⇒ 床束、根欄貫、大引、大引受、根太、足固、床板。 (4) ⇒ 梁、台輪、火打、方柱、根太、床板。	非木造家屋の表記を参考に文言を修正した。 なお、木造家屋のうち以下のものを「木構造部」として整理した。 (4) ⇒ 根太。 (7) ⇒ 床束、根欄貫、大引、大引受、根太、足固、床板。 (4) ⇒ 梁、台輪、火打、方柱、根太、床板。	非木造家屋の表記を参考に文言を修正した。 なお、木造家屋のうち以下のものを「木構造部」として整理した。 (4) ⇒ 根太。 (7) ⇒ 床束、根欄貫、大引、大引受、根太、足固、床板。 (4) ⇒ 梁、台輪、火打、方柱、根太、床板。	床の仕上部分とその下地部分をいう。	
(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、雨戸、出入口戸及び枠等をいう。	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。	非木造家屋の表記を参考に文言を修正した。	非木造家屋の表記を参考に文言を修正した。	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。	
(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。	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。	非木造家屋の表記を参考に文言を修正した。	非木造家屋の表記を参考に文言を修正した。	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。	
(10) 仮設工事	敷地の仮固、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。	敷地の仮固、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。	変更なし	変更なし	敷地の仮固、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及び、樋、階段及び床間等がこれに含まれる。	(1)から(10)までのいずれの部分にも含まれない木造住工事、金属工事等をいう。	非木造家屋の表記を参考に文言を修正した。	非木造家屋の表記を参考に文言を修正した。	(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。	

2. 再建築費評点基準表について

前述表5の考え方に基づき、再建築費評点基準表（別表第8 2（13）中大規模木造家屋）案を作成することとし、標準量は再建築費評点基準表（別表第12）を原則として採用することとした。なお、これまでの検討結果を反映させた案として、別表第8 2（13）中大規模木造家屋（案）「ア 共同住宅用建物」を作成し、参考までに巻末に添付した。

3. 各種補正率について

各種補正率についての考え方を整理したものが、表6である。

表6 各種補正率の考え方

補正率の名称		木造家屋	非木造家屋	中大規模木造家屋	理由	検討年
(1)	経年減点補正率	別表第9	別表第13	別表第9で整理。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。	構造材が大口径の木材であること。軽量鉄骨造等との比較を考慮したこと。	平成27年度
(2)	設計管理費等による補正率	1.05	1.10	1.10	非木造家屋と同様な施工状況にある。	
(3)	再建築費評点補正率	木造家屋	非木造家屋	非木造家屋	用途・規模を考慮すると、仕上及び設備の面では、一般的な非木造家屋と違いがないと考えられる。また、木材も通常の流通材とは異なるのではない。	平成28年度
(4)	積雪地域又は寒冷地の級地の区分による補正率	0.75～1.00	軽量鉄骨造等だけ適用	1.00(補正を適用しない)	積雪・寒冷補正率は、規模の小さい戸建住宅を対象としてきた背景を踏まえると、規模の大きい中大規模木造家屋には適用すべきではない。	
(5)	物価水準による補正率	0.90～1.00	全国1.00	全国1.00	木材調達方法及び施工技術に伴う施工業者は全国的であり、一律の傾向があると考えられる。	

以上のように、当委員会としては、中大規模木造家屋に対する評価方法について、建築学的見地から、一定の整理を行うことができたと考える。

しかしながら、実際の運用にあたっては、評価事務の作業量や難易度が上昇することが予想されること、見積書の入手方法に関する問題、さらにシステム改修等の問題等、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適正化に資するものとなれば幸いである。

固定資産評価基準 別表第8 2 (13) 中大規模木造家屋 (案)

ア 共同住宅用建物 (案)

2 専用住宅用建物以外の建物
 (13) 中大規模木造家屋 (案)
 ア 共同住宅用建物 (案)

【評点項目、標準評点数等は原則として平成27基準の 別表第12 2. (1)のもの】

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			
屋根	陸 屋 根	シート 防水	非 歩 行 用		2,410	施工の 程 度	1.10 ←	1.0	→ 0.90	建 床 面 積		
			歩 行 用		2,840		程度の良い もの	普通のもの	程度の悪い もの			
		F R P 防 水		7,600								
	屋 勾 配 根		瓦	上		8,950	勾配の 大 小	1.35 ←	1.0	→ 0.95		
				中		7,650		かね勾配の もの	$\frac{4.5}{10}$ 程度のもの	$\frac{2.5}{10}$ 程度のもの		
		鋼	亜鉛めっき 鋼 板	平 板		3,340	軒出の 大 小	1.20 ←	1.0	→ 0.90		
				折 板		3,660		軒出の大きい もの	軒出45cm程度 のもの	軒出の小さい もの		
		板	塗装亜鉛 めっき鋼板	平 板		3,750	施工の 程 度	1.10 ←	1.0	→ 0.90		
				折 板		4,160		程度の良い もの	普通のもの	程度の悪い もの		
		銅 板		平 板		18,310						
		アルミニウム板	平 板		4,260							
			折 板		7,500							
		ステンレス板	平 板		5,120							
			折 板		9,070							
		フッ素樹脂鋼板	平 板		6,720							
			折 板		6,890							
		断 熱 材 複 合 鋼 板 パ ネ ル			12,160							
		ガラス板	板 ガ ラ ス 5mm 厚		2,490							
					網入ガラス板（磨き板） 6.8mm 厚							7,430
					波 型 網 入 ガラス6mm厚	鋼製特殊 金 物 止	17,270					
	波 型 スレート	普通板	野地板あり		3,440							
			野地板なし		3,440							
		着色板	野地板あり		3,860							
	厚型スレート		棧瓦平型、小豆色		3,430							
	建 材 型 ソ ー ラ ー パ ネ ル			23,340								
	基 礎	地 階 の な い 建 物	根 切 り 工 事 （ 割 栗 地 業 を 含 む 。 ）			1,440	深さ（一・〇平方メートル）	根切り土 量	1.20 ← 深いもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 浅いもの	建 床 面 積
							地 盤	1.50 ← 埋立地等のように軟弱な地盤又は低地で湧水多量の地盤	1.0 普通的地盤	→ 0.85 堅牢な地盤		
							敷 地	1.30 ← 商店街等のように建物が密集し作業不便な場所	1.0 普通のもの			

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		
基 礎	地 階 の な い 建 物	鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 基 礎 （ 根 切 り 工 事 を 含 む 。 ）		****	建 当 た り 面 積 延 ・ 一 〇 ・ 〇 平 方 メ ー ト ル	階 数	1.25 ← 3 階 建 の も の	1.0 2 階 建 の も の		建 床 面 積	
						施 工 量 の 多 少	1.20 ← 建 床 面 積 1.0 ㎡ 当 た り 延 長 1.2m の も の	1.0 建 床 面 積 1.0 ㎡ 当 た り 延 長 1.0m の も の	→ 0.80 建 床 面 積 1.0 ㎡ 当 た り 延 長 0.8m の も の		
						施 工 の 程 度	1.20 ← 程 度 の 良 い も の	1.0 普 通 の も の	→ 0.80 程 度 の 悪 い も の		
	杭 打 地 業	既 製 杭	28,320	一 本	杭 の 径 び 及 び 長 さ	5.00 ← 末 口 径 50cm 長 さ 14m の も の	1.0 末 口 径 30cm 長 さ 7 m の も の	→ 0.40 末 口 径 20cm 長 さ 2 m の も の	本 数		
(注) 杭打地業の増点補正率は、最高限を示すものである。											
外 壁		石 材 系 仕 上	特	44,030	延 べ 床 面 積 一 ・ 〇 平 方 メ ー ト ル 当 た り 一 ・ 〇 六 平 方 メ ー ト ル	外 部 仕 上 面 積 の 大 小	1.70 ← 延 べ 床 面 積 1.0㎡ 当 た り 1.82㎡ の も の	1.0 延 べ 床 面 積 1.0㎡ 当 た り 1.06㎡ の も の	→ 0.70 延 べ 床 面 積 1.0㎡ 当 た り 0.76㎡ の も の	延 べ 床 面 積	
			上	30,610							
			中	21,670							
			並	15,350							
		モ ル タ ル				3,830	施 工 の 程 度	1.20 ← 程 度 の 良 い も の	1.0 普 通 の も の	→ 0.80 程 度 の 悪 い も の	積
		外 装 タ イ ル	二 丁 掛	9,240							
			モ ザ イ ク タ イ ル	5,040							
		鋼 板	塗 装 亜 鉛 め つ き 鋼 板	平 板		4,370					
				ほ う ろ う 鋼 板		32,070					
				メ ラ ミ ン 鋼 板		14,400					
				塩 化 ビ ニ ル 樹 脂 被 覆 鋼 板		9,140					
				印 刷 鋼 板		7,280					
		ア ル ミ ニ ウ ム 板		平 板		15,400					
		繊 維 強 化 セ メ ン ト 板	フ レ キ シ ブ ル 板			3,100					
着 色 板			3,410								
サ イ デ ィ ン グ			4,660								
木 構 造 部	木 造	木 材 の 使 用 量 が 明 確 で な い 建 物	木 造	****	延 べ 床 面 積 一 ・ 〇 平 方 メ ー ト ル	階 層 数	1.05 ← 地 上 3 階 の も の	1.0 地 上 2 階 の も の		延 べ 床 面 積	
						階 高	1.05 ← 4.5m 程 度 の も の	1.0 3.5m 程 度 の も の	→ 0.95 3 m 程 度 の も の		
						工 事 形 態	1.05 ← 複 雑 な も の	1.0 普 通 の も の			
						工 事 形 態	1.05 ← 複 雑 な も の	1.0 普 通 の も の			
		木 材 が 明 確 な 使 用 量 物	木 材 の 使 用 量 が 明 確 な 建 物 に あ っ て は 、 次 の 算 式 に よ っ て 求 め る 。 (算式) 標準評点数 ＝ { 〇〇点×木構造部使用量（単位㎡） }								

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	
木 構 造 部	加 算 評 点 項 目	石膏ボード	上	7,210	一・〇平方 メートル 当 た り					見 付 面 積
			並	5,580						
		気泡コンクリート 板	50mm 厚	3,380						
			35mm 厚	3,320						
内 <										

中大規模木造家屋（共同住宅用）（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																																		
床	タ イ ル	300mm角		9,530	延べ床面積一・〇平方メートル当たり一・〇平方メートル					延べ床面積																																
		200mm角		7,710																																						
		150mm角		7,490																																						
		モザイクタイル		5,630																																						
	畳	上		6,580																																						
		並		5,480																																						
	カーペット	上		7,760																																						
		並		3,010																																						
	木質系床仕上	上		5,250																																						
		中		3,400																																						
		並		1,010																																						
	着 色 コ ン ク リ ー ト 床			1,240																																						
	合成樹脂張床	特		9,750																																						
		上		4,510																																						
中		2,260																																								
並		1,220																																								
天	木質系天井仕上	特		8,990	延べ床面積一・〇平方メートル当たり一・〇平方メートル	天井仕上面積の大小	1.10 ←	1.0	→ 0.90	延べ床面積 1.0㎡当たり 1.09㎡のもの																															延べ床面積 1.0㎡当たり 1.0㎡のもの	延べ床面積 1.0㎡当たり 0.91㎡のもの
		上		4,910			延べ床面積 1.0㎡当たり 1.09㎡のもの	延べ床面積 1.0㎡当たり 1.0㎡のもの	延べ床面積 1.0㎡当たり 0.91㎡のもの																																	
		中		3,520		施工の程度	1.10 ←	1.0	→ 0.90	程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの																														
		並		1,770			程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの																																	
	織 維 板			2,340																																						
	木 毛 セ メ ン ト 板			1,870																																						
	石膏ボード	普 通 板		1,370																																						
		吸 音 板		1,840																																						
	合成樹脂板	塩 化 ビ ニ ル		3,620																																						
		ア ク リ ル		5,110																																						
		ポ リ カ ー ト ボ ネ		9,300																																						
	繊維強化 セメント板	フレキシブル板	普通板	2,730																																						
			吸音板	3,940																																						
珪 酸 カ ル シ ウ ム 板		2,020																																								
ガラス繊維板		吸 音 板	3,930																																							
岩 綿 板	塗装吸音板	上	4,230																																							
		並	2,600																																							
発 泡 合 成 樹 脂			1,180																																							
ク ロ ス 貼	上		6,440																																							
	中		3,420																																							
	並		2,350																																							

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	アルミニウム板		平 板	14,800	延べ床面積・○平方メートル当たり・○平方メートル					延べ床面積					
			吸 音 板	11,010											
	鋼板	塗 装 重 鉛めっき鋼板	平 板	3,370											
			波 板	2,380											
		ほ う ろ う 鋼 板		30,350											
		メ ラ ミ ン 鋼 板		13,680											
		塩化ビニル樹脂被覆鋼板		8,720											
		印 刷 鋼 板		6,960											
		ス テ ン レ ス 板		31,990											
	塩 化 ビ ニ ル 成 型 浴 室 天 井 材		5,420												
各部算点別共通項目	加算面仕上	表	合成樹脂系エマルションペイント相当		860	延べ床面積・○平方メートル当たり	(注) 加算評点項目の補正項目、補正係数、計算単位は加算先の項目に従う。								
			砂 壁 状 塗 材		2,460										
			京 壁 塗		3,190										
			珪 藻 土 塗		3,580										
			漆 喰 塗		3,710										
		薄付外装仕上		アクリルリシン相当	530										
		薄付内装仕上		じゅらく相当	930										
		厚付外装仕上		樹脂スタッコ相当	1,530										
		軽量骨材天井仕上		パーライト吹付相当	1,300										
		複層内外装仕上		セメント系吹付タイル相当	1,510										
		複層内装仕上		エポキシ樹脂系相当	1,520										
		複層防水仕上		アクリル系相当	1,750										
		下地等	断 熱 材		上							2,350	施工の 程 度	1.5 ←	1.0
	中				1,200							程度の良いもの		普通のもの	程度の悪いもの
並	810				(注) 断熱材の「施工の程度」以外の補正項目、補正係数、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				
建具面が建明具でないもの	建具面が建明具でないもの				外部	内部	延べ床面積 1㎡当たり 2.55㎡	外部	開口部面積	4.00 ←	1.0	→ 0.40	延べ床面積	
										大きいもの	普通のもの	小さいもの		
		サッシ	引き	枠見込100mm	5,040	13,860			施工の程度	1.50 ←	1.0	→ 0.70		
				枠見込70mm	3,400	9,360				程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの		
			固定	枠見込100mm	4,150	11,420			開口部面積	3.00 ←	1.0	→ 0.20		
				枠見込70mm	2,940	8,090				大きいもの	普通のもの	小さいもの		
		その他	枠見込100mm	6,880	18,930	施工の程度		1.50 ←	1.0	→ 0.70				
			枠見込70mm	4,490	12,350			程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの				
		建具面が建明具でないもの	建具面が建明具でないもの	木製	特	7,520		20,690	サッシ	2.20 ←	1.0	→ 0.65		延べ床面積
					上	6,500		17,890		樹脂製・木製のもの	アルミニウム製のもの	鋼製のもの		
					中	5,410		14,880						
					並	3,880		10,680		1.70 ←				
	アルミニウム製			上	8,370	23,030	扉	1.40 ←	1.0	アルミニウム製のもの				
				中	6,490	17,850		ステンレス製のもの	アルミニウム製のもの					
				並	5,410	14,880		1.40 ←	1.0		→ 0.80			
	鋼製防火扉			8,990	24,730	ルーバー・面格子	1.40 ←	1.0	アルミニウム製のもの	鋼製のもの				
	鋼製軽量扉			3,830	10,530									
	フレームレスドア			強化ガラス戸	25,390	69,830								
	建具面が建明具でないもの	建具面が建明具でないもの	ふすま	上	4,460	12,260								
				並	2,370	6,530								
			障子	上	5,050	13,880								
				並	2,450	6,740								
			網戸	ステンレス網	890	2,450								
				合成樹脂網	700	1,930								
			雨戸・シャッター	上	7,390	20,340								
				中	4,010	11,040								
				並	2,830	7,790								
			ルーバー・面格子	特	5,580	15,350								
				上	4,070	11,210								
				中	3,030	8,350								
	並	1,780		4,900										
	アコーディオンドア（アルミ縁のもの）			3,720	10,240									
	建具面が建明具でないもの	建具面が建明具でないもの	スライディングウォール	特	29,580	81,360								
				上	12,350	33,960								
中				7,420	20,410									
並				2,380	6,540									

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	
建築器具積が透明でないもの	ガラス ブ ロ ッ ク	透明 115×115×95 (mm)		10,450	28,740	外内 部部 延延 べべ 床床 面面 積積 ―― ―― 〇〇 平方 方メ ーメ トル 当 た り り 〇〇 ―― ―― 二五 〇五 平方 方メ ーメ トル ル				
		透明 145×145×95 (mm)		8,060	22,160					
		透明 190×190×95 (mm)		6,480	17,830					
		色物 145×145×95 (mm)		9,400	25,860					
	(注) サッシの場合には、ガラスの標準評点数を加算すること。									
				外 部	内 部					
	フロート板 ガラス	透 明	6mm 厚	440	1,210					
			5mm 厚	320	890					
			3mm 厚	220	610					
	型板ガラス		4mm 厚	250	690					
	網入板 ガラス	型 板	6.8mm 厚	460	1,260					
		磨き板	10.0mm 厚	1,850	5,090					
			6.8mm 厚	1,080	2,980					
	熱線 吸収 ガラス	フロート板	8mm 厚	1,010	2,780					
			6mm 厚	570	1,570					
	合わせ ガラス	フロート板	5mm + 5mm 厚	1,950	5,370					
			3mm + 3mm 厚	1,090	3,000					
		熱 線 吸 収 板	3mm + 5mm 厚	1,700	4,670					
			3mm + 3mm 厚	1,240	3,410					
	強化 ガラス	フロート板	10mm 厚	2,320	6,380					
			6mm 厚	1,030	2,830					
		熱 線 吸 収 板	8mm 厚	2,460	6,760					
			6mm 厚	1,230	3,400					
	複層 ガラス	フロート板 + フロート板	18mm 厚	1,740	4,790					
			16mm 厚	1,410	3,880					
			12mm 厚	880	2,430					
		フロート板 + 網入磨き板	18.8mm 厚	2,900	7,970					
			17.8mm 厚	2,780	7,640					
		フロート板 + 熱線吸収板	16mm 厚	1,650	4,550					
		フロート板 + 低放射板	18mm 厚	2,200	6,050					
			16mm 厚	1,880	5,170					
		熱線反射 ガ ラ ス		10mm 厚	1,640					
	スリット ガラス	形、リブとも普通のもの		28,740	79,040					

中大規模木造家屋（共同住宅用）（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	
建 具 面 積 建 具 明 確 な も の	建 具 面 積	サッシ	引き	枠見込 100mm	25,200	施工の 程 度	1.50 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.70 程度の悪い もの	建 具 面 積
				枠見込 70mm	17,020				→ 0.65 鋼製のもの	
		固定	枠見込 100mm	20,770	2.20 ← 樹脂製・木製 のもの	1.0 アルミニウム 製のもの	→ 0.65 鋼製のもの			
			枠見込 70mm	14,720						
		その他	枠見込 100mm	34,430	1.70 ← ステンレス製 のもの	1.0 アルミニウム 製のもの	→ 0.80 鋼製のもの			
			枠見込 70mm	22,460						
	扉	木 製	特	37,620	扉	1.40 ← ステンレス製 のもの	1.0 アルミニウム 製のもの			
			上	32,540						
			中	27,070						
			並	19,420						
	扉	アルミニウム 製	上	41,890	ルーバー ・面格子	1.40 ← ステンレス製 のもの	1.0 アルミニウム 製のもの			
			中	32,470						
			並	27,060						
		鋼製防火扉		44,970						
		鋼製軽量扉		19,160						
	フレームレスドア		強化ガラス戸	126,970	一・〇平方メートル					
	ふすま	上		22,300						
		並		11,890						
	障子	上		25,250						
		並		12,260						
	網戸	ステンレス網		4,470						
		合成樹脂網		3,520						
	雨戸・シャッター	上		36,990						
		中		20,090						
		並		14,180						
	ルーバー・面格子	特		27,920						
		上		20,390						
		中		15,190						
		並		8,920						
アコーディオンドア （アルミ縁のもの）			18,620							
スライディング ウォール	特		147,940							
	上		61,750							
	中		37,120							
	並		11,900							

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 面 積 が 明 確 な も の	建 具	ガラスブロック	透明 115×115×95 (mm)		52,270	一・〇平方メートル									
			透明 145×145×95 (mm)		40,300										
			透明 190×190×95 (mm)		32,430										
			色物 145×145×95 (mm)		47,020										
		(注) サッシの場合には、ガラスの標準評点数を加算すること。													
		フロートガラス	透 明	6mm 厚	2,200										
				5mm 厚	1,630										
				3mm 厚	1,120										
		型 板 ガ ラ ス		4mm 厚	1,260										
		網入板ガラス	型 板	6.8mm 厚	2,300										
				10.0mm 厚	9,260										
				6.8mm 厚	5,430										
		熱線吸収ガラス	フロート板	8mm 厚	5,070										
				6mm 厚	2,870										
		合わせガラス	フロート板	5mm + 5mm 厚	9,780										
				3mm + 3mm 厚	5,460										
			熱線吸収板	3mm + 5mm 厚	8,500										
				3mm + 3mm 厚	6,200										
		強化ガラス	フロート板	10mm 厚	11,600										
				6mm 厚	5,150										
			熱線吸収板	8mm 厚	12,300										
				6mm 厚	6,190										
		複層ガラス	フロート板 + フロート板	18mm 厚	8,720										
				16mm 厚	7,070										
				12mm 厚	4,420										
			フロート板 + 網入磨き板	18.8mm 厚	14,500										
				17.8mm 厚	13,900										
			フロート板 + 熱線吸収板	16mm 厚	8,290										
				18mm 厚	11,000										
			フロート板 + 低放射板	16mm 厚	9,400										
		熱線反射ガラス		10mm 厚	8,230										
		ステンドグラス	形、リブとも普通のもの		143,720										
		加算評点項目	自動扉開閉装置		引 分	434,000					一箇所	施工の程 度	1.50 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.70 程度の悪いもの
	片 引				354,000										

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	
特殊設備	階段手摺等の特殊装飾		7,660	一・〇平方メートル	程 度	3.00 ← 材料が高級で形状が複雑なもの	1.0 材料及び形状が普通のもの 手摺及び手摺子真鍮製ブロンズメッキ、張板5mm厚プラスチック板を使用しているもの	→ 0.20 材料形状とも一般的で単純なもの	手摺部分の見付面積
	造り付け家具	練付板	28,330	一・〇ト平方	程 度	1.20 ← 上程度のもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 簡単なもの	見付面積
		デコラ	25,150						
		木製	12,530						
建築設備	電力配線設備	動力配線設備		一kW	容 量	1.25 ← 5kW程度のもの	1.0 2.5kW程度のもの	→ 0.90 5.0kW程度のもの	kW数
					程 度	1.50 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.70 普通以下のもの	
	電灯コンセント配線設備	電灯コンセント配線設備		一・〇平方メートル	配 置	1.20 ← 密度の高いもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 密度の低いもの	延べ床面積
					スイッチ	1.06 ← 特殊なもの	1.0 普通のもの		
	照明設備		2,030	一・〇ト平方	配 置	1.50 ← 密度の高いもの	1.0 普通のもの	→ 0.50 密度の低いもの	延べ床面積
	電話配線設備		940	一・〇ト平方	配 置	1.15 ← 密度の高いもの	1.0 普通のもの	→ 0.50 密度の低いもの	延べ床面積
	呼出信号設備	呼出信号設備		一組	配 置	1.20 ← 分散的に配置されているもの	1.0 普通のもの	→ 0.90 集中的に配置されているもの	組数
					程 度	1.05 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.90 普通以下のもの	
	盗難非常通報装置	盗難非常通報装置		一台	配 置		1.0 普通のもの	→ 0.80 集中的に配置されているもの	台数
					程 度	1.05 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの	
	インターホン設備	インターホン設備		一台	規 模	1.05 ← 15台程度	1.0 30台程度		台数
					程 度		1.0 カメラ付のもの	→ 0.20 通話型のもの	
	ドアホン		45,560	一式	施工の程 度		1.0 カメラ付のもの	→ 0.30 通話型のもの	建築設備数

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 備	電 気 設 備	監 視 カ メ ラ 配 線 設 備		37,680	一 組	配 置	1.20 ← 分散的に配置 されているもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 集中的に配置 されているもの	組 数
						程 度	1.20 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下の もの	
		テ レ ビ ジ ョ ン 共 同 聴 視 設 備	総体的なもの	190	一・ 〇ト ル平 方	器具数	1.50 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 少ないもの	延べ 床面積
		テ レ ビ ジ ョ ン 共 同 聴 視 設 備	局所的なもの	264,200	一 組	器具数	1.60 ← 10台1組程度 のもの	1.0 5台1組程度 のもの	→ 0.70 3台1組程度 のもの	組 数
	衛 生 設 備	給 水 設 備		2,460	一・〇平方 メートル	方 式		1.0 高架水槽方式 のもの	0.80 直結増圧方式 のもの 0.70 直結給水方式 のもの	延べ 床面積 積
						集中性	1.20 ← 建物全体に分散 して配置されて いるもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 局部的に集中 しているもの	
						設備の 多 少	1.30 ← 給水箇所の多い もの	1.0 普通のもの	→ 0.70 給水箇所の少 ないもの	
						管 材		1.0 ライニング鋼 管のもの	→ 0.75 塩化ビニル管 のもの	
						規 模	1.02 ← 360㎡程度 のもの	1.0 1,000㎡程度 のもの	→ 0.90 3,600㎡程度 のもの	
							(注) 0.88を下限とする。			
						排 水 設 備		3,240	一・〇平方 メートル	
		設備の 多 少	1.30 ← 排水箇所の多い もの	1.0 普通のもの	→ 0.70 排水箇所の少 ないもの					
		管 材	1.05 ← 塗装鋼管の もの	1.0 ライニング鋼 管のもの	→ 0.80 塩化ビニル管 のもの					
		備	給 湯 器		223,200	一 個	号 数	1.10 ← 28号程度 のもの	1.0 24号程度 のもの	→ 0.90 20号程度 のもの
	追焚機能 の有 無							1.0 あるもの	0.60 ないもの	
	施工の 程 度						1.30 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.70 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	給湯器式	231,800	一個	容量の大きさ	1.10 ← 460L程度のもの	1.0 370L程度のもの	→ 0.85 300L程度のもの	建築設備数
				施工の程度	1.30 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.70 程度の悪いもの	
	衛生器具設備	1,070	一・〇平方メートル	設備の多少	1.50 ← 器具数の多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.70 器具数の少ないもの	延べ床面積
				程度	1.20 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの	
	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	建築設備数
				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	
	ユニットバス	339,470	一個	型式	1.30 ← 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		建築設備数
				大きさ	1.60 ← 200cm×160cmのもの	1.0 180cm×140cmのもの	→ 0.90 160cm×120cmのもの	
				施工の程度	1.20 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.90 程度の悪いもの	
	ハーフユニットバス	227,860	一個	大きさ	1.40 ← 200cm×160cmのもの	1.0 160cm×160cmのもの	→ 0.50 160cm×72cmのもの	建築設備数
				施工の程度	1.20 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.90 程度の悪いもの	
	浴室換気乾燥機	54,000	一個	施工の程度	1.20 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.90 程度の悪いもの	建築設備数
	ユニットシャワー	161,730	一個	大きさ	2.00 ← 160cm×80cmのもの	1.0 120cm×80cmのもの	→ 0.80 80cm×80cmのもの	
				施工の程度	1.20 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.90 程度の悪いもの	
	ミニシステムキッチン	101,200	一個	間口法	1.15 ← 150cmのもの	1.0 120cmのもの	→ 0.90 90cmのもの	建築設備数
				施工の程度	1.50 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.50 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	衛生設備	システムキッチン	267,070	一個	間口法 300cmのもの	1.15 ← 1.0	→ 0.80 255cmのもの 180cmのもの	建築設備数
					施工の程度	1.50 ← 程度の良いもの	→ 0.50 普通のもの 程度の悪いもの	
	生設備	ガス設備	620	一・〇平方メートル	基準	1.0 都市ガスのもの	0.93 準都市ガス扱いプロパンガスのもの	延べ
					集中性	1.15 ← 建物全体に分散して配置されているもの	→ 0.80 普通のもの 局部的に集中しているもの	床
					設備の多少	2.00 ← 口数の多いもの	→ 0.70 普通のもの 口数の少ないもの	面積
	空調設備	個別空調方式	13,870	対象床面積一・〇平方メートル当たり	冷房能力の大小 0.17kW/㎡程度のもの	1.10 ← 1.0	→ 0.80 0.14kW/㎡程度のもの 0.08kW/㎡程度のもの	対象
					ダクトの有無	1.10 あるもの	1.0 ないもの	床
					換気の程度	1.10 ← 全熱交換器使用の程度の良いもの	→ 0.80 普通のもの 第3種換気程度のもの	面積
		床暖房設備	12,590	対象床面積一・〇平方メートル当たり	床面発熱方式	2.00 電気式のもの	1.0 温水式のもの	対象
	換気設備	換気扇・換気口	12,340	一個	施工の程度	1.10 ← 程度の良いもの	→ 0.90 普通のもの 程度の悪いもの	建築設備数
		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	→ 0.9 普通のもの 程度の悪いもの	
		ダクト併用方式	1,910	延べ床面積一・〇平方メートル当たり	機能	1.30 全熱交換器付のもの	1.0 1種換気ダクト使用のもの	延べ
					施工の程度	1.20 ← 程度の良いもの	→ 0.80 普通のもの 程度の悪いもの	床面積

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 									

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	建 運 搬 設 備			規格型	3,947,200	一 台	積載量	1.20 ← 1,000kg(15人乗)のもの	1.0 600kg(9人乗)のもの	→ 0.92 400kg(6人乗)のもの	台 数
							着床数	1.04 ← 3箇所のもの	1.0 2箇所のもの		
							速 度	1.27 ← 105m/minのもの	1.0 60m/minのもの	→ 0.95 45m/minのもの	
							程 度	1.30 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.95 普通以下のもの	
							並 列 運 転 数	1.06 3台連携のもの 1.03 2台連携のもの	1.0 並列運転のないもの		
	備			ホームエレベーター	1,788,000	一 台	積載量	1.10 ← 200kg(3人乗)のもの	1.0 150kg(2人乗)のもの		台 数
							着床数	1.10 ← 3箇所のもの	1.0 2箇所のもの		
							施工の程 度	1.20 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.70 程度の悪いもの	
	仮設工事	3,340				一・メ ー ト ○ 平 ル 方	仮設工事の難 易	1.50 ← 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	→ 0.70 簡単なもの	延べ床面積
							建物の程 度	1.20 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 簡易なもの	
その他工事	雑 工 事			部分別「屋根」から「建築設備」までの合計評点数の4%			施工の程 度	1.20 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.70 程度の悪いもの	
	バ ル コ ニ ー			40,340	面 積 1 ・ ト ル ・ ○ 当 平 た 方 リ	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	

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29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

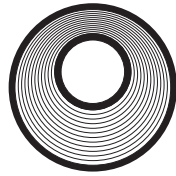
〒105-0001

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