

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

－非木造家屋における部分別「建築設備」及び「建具」の
評価方法の見直し（簡素化・合理化）について－

平成30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してまいりました。

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、非木造家屋における部分別「建築設備」及び「建具」の評価方法の見直し（簡素化・合理化）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お一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成30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２９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	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	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
	内 藤 潔	清水建設株式会社建築総本部設備・ＢＬＣ本部 設備技術部上席マネージャー
	木 場 隆 徳	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
	吉 富 浩 政	横浜市財政局主税部固定資産税課長
	大 西 敬一朗	大阪市財政局税務部固定資産税担当課長

(順不同、敬称略)
平成３０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29年6月9日（金）〕
議題 （1）委員長・副委員長の指名等について
（2）平成29年度研究テーマ等について
（3）その他
- 第2回委員会〔平成29年7月20日（木）〕
議題 （1）自治体アンケート結果について
（2）見直し案の方向性について
- 第3回委員会〔平成29年10月25日（水）〕
議題 非木造家屋における部分別「建築設備」及び「建具」の見直し案について
- 第4回委員会〔平成29年12月20日（水）〕
議題 （1）残された論点の検討について
（2）平成29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30年2月23日（金）〕
議題 （1）残された論点の検討について
（2）平成29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	現状と課題.....	1
III	評価の見直し案に関する検討.....	2
1	非木造家屋における部分別「建築設備」の補正項目「配置」、「集中性」、 「設備の多少」及び「警戒面積」の見直し.....	2
(1)	補正項目「配置」関係.....	4
ア	「電灯コンセント配線設備」、「照明設備」.....	4
イ	「電話配線設備」.....	10
ウ	「呼出信号設備」、「ナースコール設備」及び「盗難非常通報装置」....	13
エ	「監視カメラ配線設備」.....	15
オ	「中央式給湯設備」.....	17
(2)	補正項目「集中性」、「設備の多少」関係.....	19
ア	「給水設備」、「排水設備」.....	19
イ	「ガス設備」.....	22
ウ	「衛生器具設備」.....	24
(3)	補正項目「警戒面積」関係.....	26
ア	「スプリンクラー設備」、「水道直結型スプリンクラー設備」.....	26
2	非木造家屋における部分別「建具」の評点項目「ガラス」の見直し.....	28
3	非木造家屋における部分別「建築設備」及び「建具」への総合評点方式の 導入（住宅、アパート用建物のみ）.....	31
IV	さらなる課題.....	34
1	標準評点数及び補正係数等の検討.....	34
2	関連項目の見直しの検討.....	34
3	見直し案に係る具体的な取扱い等の自治体への情報提供.....	34

V	まとめ.....	35
1	非木造家屋における部分別「建築設備」の補正項目「配置」、「集中性」、 「設備の多少」及び「警戒面積」の見直し.....	35
2	非木造家屋における部分別「建具」の評点項目「ガラス」の見直し.....	36
3	非木造家屋における部分別「建築設備」及び「建具」への総合評点 方式の導入（住宅、アパート用建物のみ）	36
4	評価事務量の削減見込み.....	36
5	総括	36

I 調査研究の目的

家屋評価については、納税者及び自治体より簡素化・合理化が求められている。その具体的な問題として、非木造家屋における部分別「建築設備」及び「建具」に関する評価事務の負担が大きいという点が挙げられる。

当委員会では、この点に着目し、現状及び課題を整理の上、評価方法の見直し（簡素化・合理化）について、調査研究を行うこととした。

II 現状と課題

納税者及び自治体より評価の簡素化・合理化が求められているが、その中でも非木造家屋の評価事務においては、部分別「建築設備」と「建具」について、次に示すような状況がある。

はじめに部分別「建築設備」については、評価事務における作業量が多い。例えば、評点項目「電灯コンセント配線設備」では、補正項目「配置」について、補正係数の決定のために膨大な箇所数を拾い出し、延べ床面積1.0㎡当たりの密度を求める必要がある（標準：電灯0.22箇所/㎡程度、コンセント0.11箇所/㎡程度）。このことは、自治体の評価事務の負担が大きくなっている一因である。

次に部分別「建具」については、これに係る評点付設が複雑である。具体的には、ガラスの評点項目は、種類及び厚さにより細分化されているが、実際に使用される資材は多岐に渡り、評点項目にない場合も多いため、評点付設に苦慮しているという声が上げられている。

Ⅲ 評価の見直し案に関する検討

前述の現状と課題を踏まえ、研究テーマを「非木造家屋における部分別「建築設備」及び「建具」の評価方法の見直し（簡素化・合理化）」とし、具体的な検討項目を表１のとおり設定した。

表１ 研究テーマ及び具体的な検討項目

研究テーマ
非木造家屋における部分別「建築設備」及び「建具」の評価方法の見直し（簡素化・合理化）
具体的な検討項目
1 非木造家屋における部分別「建築設備」の補正項目「配置」、「集中性」、「設備の多少」及び「警戒面積」（※）の見直し ※「警戒面積」は補正項目「スプリンクラーヘッド一個当たりの警戒面積」を指す。
2 非木造家屋における部分別「建具」の評点項目「ガラス」の見直し
3 非木造家屋における部分別「建築設備」及び「建具」への総合評点方式の導入（住宅、アパート用建物のみ）

なお、具体的な検討項目の設定に当たっては、自治体からの要望、当委員会の議論を踏まえ、決定したものである。以下、項目ごとに記載する。

1 非木造家屋における部分別「建築設備」の補正項目「配置」、「集中性」、「設備の多少」及び「警戒面積」の見直し

これらは、部分別「建築設備」の評点項目において設けられている補正項目であり、大規模な非木造家屋では、補正係数の決定のために膨大な箇所数の拾い出し等を伴うことから、評価事務の負担が特に大きくなるものである。

そこで、当委員会では、これらの補正項目を見直しの対象とし、現行に代わる評価方法、具体的には膨大な箇所数の拾い出し等によらない評価方法について、検討を行うこととした。表２に、現行の固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）における部分別「建築設備」の位置付けと見直し対象の補正項目を示す。

また、見直し対象の補正項目が設けられている評点項目の見直し案を検討するに当たり、当該補正項目以外にも評価の簡素化・合理化に資する箇所がある場合には、併せて検討を行うこととした。

表2 現行の評価基準における部分別「建築設備」の位置付けと見直し対象の補正項目

(非木造家屋における部分別の一覧)			(見直し対象の一覧)			
部分別	評点項目数	補正項目数(※1)	見直し対象の補正項目が設けられている評点項目	配置	集中度	設備の多少
主体構造部	59	26	電灯コンセント配線設備	○		
基礎工事	6	15	照明設備	○		
外周壁骨組	20	2	電話配線設備	○		
間仕切骨組	22	1	呼出信号設備	○		
外部仕上	41	2	ナースコール設備	○		
内部仕上	68	2	盗難非常通報装置	○		
床仕上	53	2	監視カメラ配線設備	○		
天井仕上	38	2	中央式給湯設備	○		
屋根仕上	35	4	給水設備		○	○
建具	78	11	排水設備		○	○
特殊設備	15	15	ガス設備		○	○
建築設備(※2)	52	129	衛生器具設備			○
仮設工事	1	2	スプリンクラー設備			○
その他工事	1	1	水道直結型スプリンクラー設備			○
(加算評点項目)	17	7				
合計	506	221				

・ 部分別「建築設備」に着目。

・ このうち、膨大な数の拾い出し作業を伴う補正項目を選定し、見直し対象とする(右図)。

⇒ 「配置」
「集中度」
「設備の多少」
「警戒面積」

補正項目129
項目中17項目
(延べ)が該当。

※1 「事務所、店舗、百貨店用建物」の補正項目数(延べ)。
 ※2 ナースコール設備を含む。

以下、見直し対象の補正項目について、評点項目ごとに検討結果を示す。

(1) 補正項目「配置」関係

ア 「電灯コンセント配線設備」、「照明設備」

現行の評価方法は表3のとおりである。

表3 現行の評価方法：「電灯コンセント配線設備」、「照明設備」

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	
電灯コンセント配線設備	2,460	一・〇平方メートル	配置	1.25 ← 密度の高いもの	1.0 普通のもの	→ 0.70 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	2,750	一・〇平方メートル	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

※ 「事務所、店舗、百貨店用建物」から抜粋（標準評点数は評点基準表ごとに異なる。）。

このうち、評点項目「電灯コンセント配線設備」における補正項目「配置」は、表4のとおりである。これは、電灯コンセント配線設備の配線量等の多寡を考慮するため、照明器具やコンセント等の箇所数により補正するものである。

また、評点項目「照明設備」における補正項目「配置」は、照明設備の個数の多寡により単位当たりの工事費の差違を補正するものである。

表4 補正項目「配置」に係る補正の目安

補正の目安 評点項目	増点補正	標準	減点補正
電灯コンセント配線設備	延べ床面積1.0㎡当たり、電灯0.26箇所/㎡程度、コンセント0.13箇所/㎡程度のもの	延べ床面積1.0㎡当たり、電灯0.22箇所/㎡程度、コンセント0.11箇所/㎡程度のもの	延べ床面積1.0㎡当たり、電灯0.18箇所/㎡程度、コンセント0.09箇所/㎡程度のもの
照明設備	延べ床面積1.0㎡当たり0.33個/㎡程度のもの	延べ床面積1.0㎡当たり0.22個/㎡程度のもの	延べ床面積1.0㎡当たり0.11個/㎡程度のもの

※ 補正の目安は、「事務所、店舗、百貨店用建物」に係るものを記載。「ナースコール設備」を除き、以下同じ。

検討の結果、見直し案は表5のとおりとする。その考え方を、1)から4)に示す。

表5 見直し案：「電灯設備」

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	
電 灯 設 備	*, ***,	一・〇平方メートル	施工量の 多少	1. ** ←	1. 0 普通のもの	→ 0. ** 少ないもの	延べ 床面積

※ 標準評点数は、現行同様、評点基準表（用途）ごとに設ける。

1) 評点項目「電灯コンセント配線設備」及び「照明設備」を、以下の理由により、「電灯設備」に統合する。

- ・ 現行の評点項目「電灯コンセント配線設備」（コンセント器具及び配線、照明に関するスイッチ及び配線）及び「照明設備」（照明に係る器具）は、ともに電灯分電盤から施工され、配線の施工の態様も同様なものであるため、評点項目を統合する。
- ・ 評点項目名については、以下の理由により、「電灯設備」とする。

建築工事の積算書式（※）において、「電灯設備」という科目名が設けられているが、これは電灯幹線、電灯分岐（照明器具を含む）、コンセント分岐で構成されており、見直し案の標準評点数の構成内容と同様である。

また、建築業界で定着している「電灯コンセント設備」にしてはどうかとの意見も出されたが、現行の評点項目「電灯コンセント配線設備」（コンセント器具及び配線、照明に関するスイッチ及び配線）と「照明器具」（照明器具のみ）の統合に伴い、標準評点数の構成内容が変わる中、現行と類似の名称である「電灯コンセント設備」にした場合、この変更気付かず評点付設する恐れがある。このため、変更後の評点項目名は、現行と違うことを明確に読み取れるものとするのが適当である。

以上のことから、評点項目名は「電灯設備」とする。

※ 「公共建築工事内訳書標準書式（設備工事編）」（平成24年3月30日国営計第118-3号）：国土交通省官庁営繕部及び地方整備局営繕部が、官庁施設の営繕を実施するための基準として制定。

2) 補正項目「配置」は設けない。

- ・ 電灯コンセント配線設備の施工量については、合理的な設計のもとで、用途ごとに当該床面積に応じた数量が施工されるものと考えられる。

また、照明設備の施工量については、J I S 照度基準 (JIS Z 9110:2010) において、用途ごとの照度基準が設けられており、用途に密接に関連していると考えられる (表 6)。これらのことから、評点基準表 (用途) ごとに標準評点数を積算し、これに延べ床面積を乗じる評価方法とする。これにより、施工量の差違を評価に反映させるため、補正項目「配置」は設けない。

3) 補正項目「スイッチ」は設けない。

- ・ 補正項目「スイッチ」については、防爆スイッチ (ガス爆発等の危険のある場所で、安全に操作できるようにしたスイッチ) 等の特殊なものへの対応を想定したものであるが、現在は施工例が少なく、また、施工された場合であっても、箇所数は限られ、全体への影響は軽微であると考えられるため、補正項目「スイッチ」は設けない。

4) 補正項目「施工量の多少」を設ける。

- ・ 「工場、倉庫、市場用建物」の照明設備は、利用目的によって施工量に差違があると考えられる。このことに対応するため、補正項目「施工量の多少」を設ける。

具体的には、表 6 のとおり、J I S 照度基準 (JIS Z 9110:2010) を基に補正係数の適用の目安を示す。「工場、倉庫、市場用建物」については、これを目安として増減点補正を行うものとする。

表6 J I S照度基準（JIS Z 9110:2010）に基づく補正係数の適用の目安

J I S照度基準は、領域、作業又は活動の種類に応じて細かく示されているが、一般的な項目を選定し、以下のような目安とする。

()内は維持照度。単位：Lx(レクス)。

補正項目 「施工量の多少」 評点基準表	1. ** 多いもの	1. 0 普通のもの	0. ** 少ないもの
事務所、店舗、百貨店用建物		(750) 事務所、店舗、百貨店	
住宅、アパート用建物		(500) 住宅、アパート	
病院、ホテル用建物		(200) 病院、ホテル	
劇場、娯楽場用等のホール型建物		(200) 劇場、娯楽場等	
工場、倉庫、市場用建物	(1500) 精密機械、電子部品の製造等、極めて細かい作業を行う工場等	(500) 普通の視作業を行う工場等	(150) ・荷積み、荷降ろしを行う倉庫等 ・駐車場

5) 特定附帯設備として償却資産の申告が行われる場合の施工量の差について、以下により対応する。

- テナントビル等において、特定附帯設備として償却資産の申告が行われる場合（※）、家屋評価の対象に含める電灯設備の施工量は少なくなるため、このことに対応する評価方法を示してほしいとの意見があった。この意見を踏まえ、当委員会において検討した、補正項目「施工量の多少」による評価方法を以下に示す。

※ 地方税法第343条第9項の規定に基づくもの。本項の規定を適用するためには、市町村において、条例に本項の規定を措置する必要がある。

- 評点項目「電灯設備」の標準評点数については、表7のとおり、評点基準表（用途）ごとに、「縦配管及び分電盤等」、「コンセント配線」、「スイッチ配線及び照明配線」及び「照明器具」の構成割合を示すこととし、さらに、この構成割合は特定附帯設備への対応を考慮し、表8のとおり、建物所有者・テナントの施工者別に対応した区分も可能なものとする。

表7 評点項目「電灯設備」の標準評点数の構成内容及び構成割合

構成内容	構成割合(%) (※1)
縦配管及び分電盤等 (※2)	a
コンセント配線	b
スイッチ配線及び照明配線	c
照明器具	d
計：a+b+c+d	100

※1 構成割合（a～d）は評点基準表ごとに異なる。

※2 家屋のメンテナンスのために必要な壁付コンセント、廊下及び階段等の照明設備、防災上必要な「誘導灯」、「非常用照明」を含む。

表8 構成内容の施工者別に対応した区分

← 建物所有者のみ →	← 建物所有者またはテナント →
縦配管及び分電盤等 「a」 (30%)	コンセント配線 「b」 (20%)
	スイッチ配線及び照明配線 「c」 (20%)
	照明器具 「d」 (30%)

※ 括弧内（%）は仮の数値。

電灯設備のうち、一部分が特定附帯設備である場合には、この標準評点数の構成内容及び構成割合を踏まえ、当該部分の構成割合を全体から差し引くことにより、補正係数を決定し、再建築費評点数を求めることとなる。

(例) 事務所で、コンセント配線「b (=20%)」が特定附帯設備の場合

$$\frac{100-20}{100} = 0.8 \rightarrow \text{補正係数は「0.8」}$$

また、一棟の家屋において、特定附帯設備の存する部分が一部の床面積である場合（例えば、5階建の建物において、1階が特定附帯設備である場合）には、床面積の割合に応じて、補正係数を決定し、再建築費評点数を求める。

6) その他

- ・ 前記5) については、納税者にとってわかりやすい補正項目にするという観点から、補正項目「施工量の多少」によらず、補正項目を別途設けた上で、前記5) と同様な評価方法で対応することとしてはどうかとの意見もあった。

イ 「電話配線設備」

現行の評価方法は表9のとおりである。

表9 現行の評価方法：「電話配線設備」

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	
電話配線設備	1,130	一メートル平方	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

※ 「事務所、店舗、百貨店用建物」から抜粋（標準評点数は評点基準表ごとに異なる。）。

このうち、補正項目「配置」は、表10のとおり、配線延長の長短による工事費の差違を電話配線の接続口の多少によって補正しようとするものである。

表10 補正項目「配置」に係る補正の目安

補正の目安 評点項目	増点補正	標準	減点補正
電話配線設備	延べ床面積7㎡当たり電話接続口が1個以上のもの	延べ床面積10㎡当たり電話接続口が1個程度のもの	延べ床面積20㎡当たり電話接続口が1個以下のもの

検討の結果、見直し案は表11のとおりとする。その考え方を、1)から3)に示す。

表11 見直し案：「通信設備」

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	
通信設備	*,***	一当たり 系統 階					系統ごとの階層数

※ 標準評点数は、評点基準表（用途）ごとに設ける。

1) 評点項目「電話配線設備」を「通信設備」に名称変更する。

- 見直し案の標準評点数の構成は、現行同様に端子盤、ボックス類のほか、技術革新（※）を反映して、光ファイバーケーブル（電話、LANの機能を集約した配線）を標準とする。このことに伴い、評点項目「電話配線設備」を「通信設備」に名称変更する。

※ 固定電話の契約数は、平成24年3月末、光ファイバーケーブルを用いた光電話を主とする「0AB～J IP電話」が、メタルケーブルを用いたNTT東西の加入電話を主とする「メタル電話」を逆転する等、IP網への移行が進んでいる。平成29年6月末現在、固定電話の契約数全体5,523万件のうち、前者が3,270万件、後者が2,253万件となっている（出典 「電気

通信サービスの契約数及びシェアに関する四半期データ（平成29年度第1四半期（6月末））」
総務省総合通信基盤局）。

なお、平成27年度償却研の報告書（『償却資産に関する調査報告書』平成28年3月、（一財）
資産評価システム研究センター）において、「電話配線設備」は家屋、「LAN設備一式（電
話配線と共用の場合を除く）」は償却資産と記載されており、電話配線と共用の場合は家屋
評価の対象とされている。このことから、今回の見直し案と平成27年度償却研の報告書との
間に齟齬は生じないものである。

また、家屋評価に含める建築設備の要件（家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体であり、
家屋の効用を高めるもの（評価基準第2章第1節七））に該当しないもの（特定の生産又は
業務の用に供されるもの等）が償却資産の対象となる。

- ・ 標準評点数の積算に当たっては、縦配線のほかに、分岐（横引）線
も含める（一般的な分岐（横引）線の延長数を想定（※））。

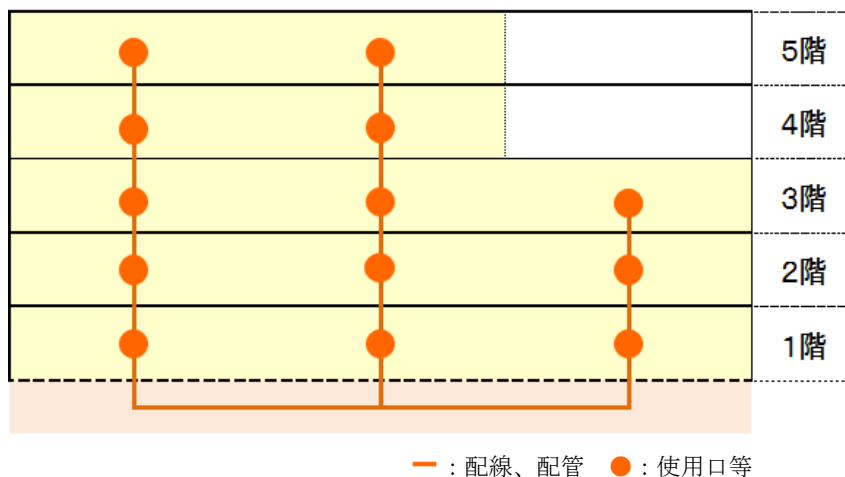
※ 幹線の分岐点から壁面の端子口までの区間を想定する。同区間については、テナントビル
に関わらず、所有者による施工が一般的と考えられる。

- 2) 計算単位は「系統ごとの階層数」とする。
 - ・ 計算単位「系統ごとの階層数」とは、縦配線（主幹配線）1系統の
1階当たりを1単位とし、その合計をいうものとする（表12）。
- 3) 補正項目「配置」は設けない。
 - ・ 評点項目「通信設備」は、用途ごとの標準的な施工状況の差違（配
線の規格、建物の階高等）を反映させるため、評点基準表（用途）ご
とに標準評点数（分岐（横引）線の延長数を含めて対応）を積算し、
これに系統ごとの階層数を乗じる評価方法とする。これにより、施工
量の差違を評価に反映させるため、補正項目「配置」は設けない。

表12 計算単位「系統ごとの階層数」の考え方

(例) 縦配線3系統が施工されている地上5階建の場合

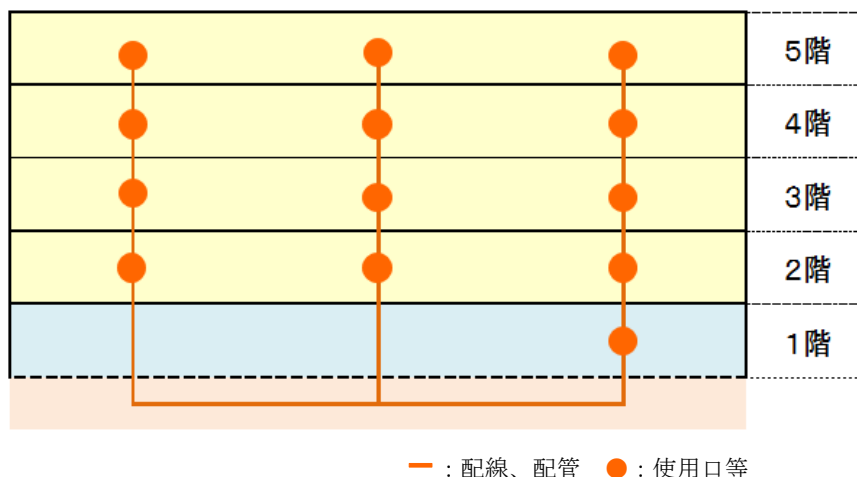
(1) 縦配線の施工されている階層数が系統により異なる場合



⇒ 2系統が5階まで、1系統が3階まで施工されているので、
系統ごとの階層数は、13 ($= 2 \times 5 + 1 \times 3$)。

(2) 一部の階に使用口等はないものの、配線は施工されている場合

1階の使用形態にかかわらず、3系統が5階まで施工されている
ので、系統ごとの階層数は、15 ($= 3 \times 5$)。



※ 図は1階が店舗（1階については、使用口等は1系統分のみで、他2系統はP S内への配線の施工のみ）、2階以上が住宅。

⇒ 1階の使用形態にかかわらず、3系統が5階まで施工されている
ので、系統ごとの階層数は、15 ($= 3 \times 5$)。

ウ 「呼出信号設備」、「ナースコール設備」及び「盗難非常通報装置」

現行の評価方法は表13のとおりである。

表13 現行の評価方法：「呼出信号設備」、「ナースコール設備」及び「盗難非常通報装置」

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	
呼出信号設備	11,180	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	1.05 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.90 普通以下のもの	
ナースコール設備	39,540	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	1.05 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの	
盗難非常通報装置	313,460	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	

※ 「病院、ホテル用建物」から抜粋。

このうち、補正項目「配置」は、表14のとおり、いずれの評点項目においても、評価対象家屋の施工量の多少を考慮しようとするもので、1組1配線の長さ又は1表示盤の窓数に着目したものである。

表14 補正項目「配置」に係る補正の目安

補正の目安 評点項目	増点補正	標準	減点補正
呼出信号設備	1組1配線の長さが60m程度のもの	1組1配線の長さが30m程度のもの	1組1配線の長さが15m程度のもの
ナースコール設備	1表示盤の窓数が10個程度のもの	1表示盤の窓数が20個程度のもの	1表示盤の窓数が30個程度のもの
盗難非常通報装置		1組1配線の長さが100m程度のもの	1組1配線の長さが50m程度のもの

検討の結果、見直し案は表15のとおりとする。その考え方を、1)から3)に示す。

表15 見直し案：「呼出表示設備」

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	
呼出表示設備	**, ***	一					箇所数
		箇所					

- 1) 評点項目「呼出信号設備」、「ナースコール設備」及び「盗難非常通報装置」については、以下の技術革新等を踏まえ、評点項目「呼出表示設備」とする。

- ・ 評点項目「呼出信号設備」については、施工例が少なくなっている。

評点項目「ナースコール設備」については、仕組みが同様な呼出表示設備がトイレや高齢者施設等、病院以外にも施工されることが一般的である。

評点項目「盗難非常通報装置」については、通報後の警備対応上の問題により、建築工事とは別の専門業者が、無線を前提とした専門業者独自の設備を設置する場合が多い。

- ・ 評点項目名については、以下の理由により、「呼出表示設備」とする。

建築業界において、一般的に使用されている名称である。

また、建築工事の積算書式（P 5 参照）においては、「誘導支援設備 トイレ等呼出」という科目名が設けられているが、仕組みが同様な設備を、病院等のトイレ以外に対しても評価することを踏まえれば、「トイレ等呼出」という限定的な名称は、誤解を招く恐れがある。

以上のことから、評点項目名は「呼出表示設備」とする。

- ・ 家屋評価に含める呼出表示設備の範囲については、呼出側の押しボタンから表示灯及び主装置までの配線等を想定する。

なお、想定される設置先としては、病院及び高齢者施設、多機能トイレ、店舗等が考えられる。これらの一般的な設備の態様については、表16のとおり、若干の差違があると考えられるが、これらは軽微なものであるため、簡素化の観点から、いずれも評点項目「呼出表示設備」により評価する。

表16 病院及び高齢者施設、多機能トイレ、店舗等の設備の態様

病院及び高齢者施設	壁埋込型子機	－	(配線)	－	集合廊下灯及び主装置
多機能トイレ	呼出ボタン	－	(配線)	－	表示灯及び主装置
店舗（通報ボタン）	呼出ボタン	－	(配線)	－	表示灯及び主装置

※ 赤字は標準評点数の構成内容として想定するもの。

- 2) 補正項目「配置」及び「程度」は設けない。
- ・ 呼出表示設備の施工量については、合理的な設計のもとで、押しボタンの箇所密接に関連しているものと考えられる。このことから、一箇所当たりの標準評点数を積算し、これに箇所数を乗じる評価方法とする。これにより、施工量の差違を評価に反映させるため、補正項目「配置」は設けない。
 - ・ 想定される設置先及び設備の態様については、前述のとおり若干の差違があると考えられるが、いずれも軽微なものであるため、簡素化の観点から、補正項目「程度」は設けない。
- 3) 計算単位は「箇所数」とする。
- ・ 当該評点項目における箇所数とは、呼出側の押しボタン（ナースコールの場合は壁埋込型子機）の数を指す。

エ 「監視カメラ配線設備」

現行の評価方法は表17のとおりである。

表17 現行の評価方法：「監視カメラ配線設備」

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	
監視カメラ配線設備	39,540	一	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
		組	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	

※ 「事務所、店舗、百貨店用建物」から抜粋。

このうち、補正項目「配置」は、表18のとおり、1組1配線の配線延長の長短による工事費の差違を補正しようとするものである。

表18 補正項目「配置」に係る補正の目安

補正の目安 評点項目	増点補正	標準	減点補正
監視カメラ配線設備	1組1配線の長さが 250m程度のもの	1組1配線の長さが 180m程度のもの	1組1配線の長さが 100m程度のもの

検討の結果、見直し案は表19のとおりとする。その考え方を、1）、2）に示す。

表19 見直し案：「監視カメラ配線設備」

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	
監 視 カ メ ラ 配 線 設 備	*,***	一	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	カ メ ラ 台 数
		台					

※ 補正項目「程度」は、現行同様、配線に用いられている資材の程度と仕上がりの良否（上等：金属管内配線で良いもの、普通：金属管内配線で普通のもの、普通以下：塩化ビニル管による配線程度のもの）を考慮するものである。

- 1) 補正項目「配置」は設けない。
 - ・ 監視カメラ配線設備の施工量については、合理的な設計のもとで、カメラ台数に密接に関連しているものと考えられ、さらに、補正係数の採用実績に大きな差はないとの自治体意見も出された。このため、現行と同様に評点基準表（用途）共通の標準評点数を積算し、これにカメラ台数を乗じる評価方法とする。これにより、施工量の差違を評価に反映させるため、補正項目「配置」は設けない。
- 2) 計算単位を「組数」から「カメラ台数」に変更する。
 - ・ 現行の計算単位「組数」（テレビ1台とカメラ1台の組み合わせ）については、テレビ1台で複数のカメラ映像を映すことができる設備もあり、評点付設に苦慮する場合があるため、計算単位を「カメラ台数」とする。

オ 「中央式給湯設備」

現行の評価方法は表20のとおりである。

表20 現行の評価方法：「中央式給湯設備」

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	
中 央 式 給 湯 設 備	1,570	一・〇平方メートル	配 置	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	延べ床面積積
			管 材		1.0 被覆銅管のもの	→ 0.95 ステンレス銅管のもの	
			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	
			規 模	1.05 ← 1,000㎡程度のもの	1.0 3,000㎡程度のもの	→ 0.93 10,000㎡程度のもの	
				(注) 0.93を下限とする。			

※ 「事務所、店舗、百貨店用建物」から抜粋（標準評点数は評点基準表ごとに異なる。）。

このうち、補正項目「配置」は、表21のとおり、設備の施工量の多少を給水場所との関係で把握しようとするものである。

表21 補正項目「配置」に係る補正の目安

補正の目安 評点項目	増点補正	標準	減点補正
中 央 式 給 湯 設 備	トイレ、湯沸場等が各階 3箇所程度のもの	トイレ、湯沸場等が各階 2箇所程度のもの	トイレ、湯沸場等が各階 1箇所程度のもの

検討の結果、見直し案は表22のとおりとする。その考え方を、1) から3) に示す。

表22 見直し案：「中央式給湯設備」

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	
中 央 式 給 湯 設 備	*,***	一系統一階当たり	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	系統ごとの階層数
			規 模	1.05 1,000㎡程度のもの	← 1.0 3,000㎡程度のもの	→ 0.93 10,000㎡程度のもの	
				(注) 0.93を下限とする。			

※ 標準評点数は、現行同様、評点基準表（用途）ごとに設ける。

※ 補正項目「程度」は、現行同様、貯湯槽の程度（上等：ステンレス製、普通：ステンレス貼り、普通以下：鉄製で内面樹脂被覆）の差違に対応。

- 1) 計算単位を「延べ床面積」から「系統ごとの階層数」に変更する。
 - ・ 計算単位「系統ごとの階層数」は、見直し案の評点項目「通信設備」と同様な考え方（P10参照）である。系統ごとの階層数で判断するため、系統により施工される階層数が異なる場合でも容易に対応でき、合理的である。
- 2) 補正項目「配置」は設けない。
 - ・ 評点項目「中央式給湯設備」は、用途ごとの標準的な施工状況の差違（配管の管径、建物の階高）を反映させるため、評点基準表（用途）ごとに標準評点数を積算し、これに系統ごとの階層数を乗じる評価方法とする。これにより、施工量の差違を評価に反映させるため、補正項目「配置」は設けない。
 - ・ 標準評点数の積算に当たっては、縦配管を想定し、分岐（横引）管は含めない（給湯設備の分岐（横引）管は、密接に関係する衛生設備関連（洗面器、ユニットバス等）の標準評点数の積算に含めて対応）。
- 3) 補正項目「管材」は設けない。
 - ・ 標準的な施工状況（施工箇所ごとに異なる管材を使用）を想定し、標準評点数を積算するため、補正項目「管材」は設けない（管材に関する補正は不要）。

※ 管材は、施工箇所によって使用される管材の種類が異なるため、自治体では補正係数の決定に苦慮する場合も多いとの声があげられている。

(2) 補正項目「集中性」、「設備の多少」関係

ア 「給水設備」、「排水設備」

現行の評価方法は表23のとおりである。

表23 現行の評価方法：「給水設備」、「排水設備」

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	
給 水 設 備	1,450	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
			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 ← 給水箇所が多いもの	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	1.05 ← 1,000㎡程度のもの	1.0 3,000㎡程度のもの	→ 0.93 10,000㎡程度のもの	
				(注) 0.92を下限とする。			
排 水 設 備	1,800	一・〇平方メートル	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	延 べ 床 面 積
			設備の多 少	1.30 ← 排水箇所が多いもの	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	

※ 「事務所、店舗、百貨店用建物」から抜粋（標準評点数は評点基準表ごとに異なる。）。

このうち、補正項目「集中性」は、表24のとおり、給排水設備（縦配管）の施工量の多少を、給排水場所との関係で把握しようとするものである。

表24 補正項目「集中性」に係る補正の目安

補正の目安 評点項目	増点補正	標準	減点補正
給 水 設 備	トイレ、湯沸場等が各階 3箇所程度のもの	トイレ、湯沸場等が各階 2箇所程度のもの	トイレ、湯沸場等が各階 1箇所程度のもの
排 水 設 備	トイレ、湯沸場等が各階 3箇所程度のもの	トイレ、湯沸場等が各階 2箇所程度のもの	トイレ、湯沸場等が各階 1箇所程度のもの

また、補正項目「設備の多少」は、表25のとおり、給排水設備数の多少により、分岐（横引）管等の工事費に差違が生ずるため、これを補正しようとするものである。

表25 補正項目「設備の多少」に係る補正の目安

補正の目安 評点項目	増点補正	標準	減点補正
給 水 設 備	水栓数（カランのほか大小便器用も含む）が延べ床面積100㎡当たり1.8個程度のもの	水栓数（カランのほか大小便器用も含む）が延べ床面積100㎡当たり1.4個程度のもの	水栓数（カランのほか大小便器用も含む）が延べ床面積100㎡当たり1.0個程度のもの
排 水 設 備	手洗器、水洗便器等が延べ床面積100㎡当たり1.8個程度のもの	手洗器、水洗便器等が延べ床面積100㎡当たり1.4個程度のもの	手洗器、水洗便器等が延べ床面積100㎡当たり1.0個程度のもの

検討の結果、見直し案は表26のとおりとする。その考え方を、1）から4）に示す。

表26 見直し案：「給水設備」、「排水設備」

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	
給 水 設 備	*,***	一系統一階当たり	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	系統ごとの階層数
			規 模	1.05 ←	1.0	→ 0.93	
				1,000㎡程度のもの	3,000㎡程度のもの	10,000㎡程度のもの	
			(注) 0.92を下限とする。				
排 水 設 備	*,***	一系統一階当たり					系統ごとの階層数

※ 標準評点数は、現行同様、評点基準表（用途）ごとに設ける。

- 1) 計算単位を「延べ床面積」から「系統ごとの階層数」に変更する。
 - ・ 計算単位「系統ごとの階層数」は、見直し案の評点項目「通信設備」（P11参照）と同様の考え方。系統ごとの階層数で判断するため、系統により施工される階層数が異なる場合でも容易に対応でき、合理的である。
- 2) 補正項目「集中性」及び「設備の多少」は設けない。
 - ・ 評点項目「給水設備」及び「排水設備」は、用途ごとの標準的な施工状況の差（配管の管径、建物の階高）を反映させるため、評点基準表（用途）ごとに標準評点数を積算し、これに系統ごとの階層数を乗じる評価方法とする。これにより、施工量の差を評価に反映させるため、補正項目「集中性」及び「設備の多少」は設けない。
 - ・ 標準評点数の積算に当たっては、両評点項目ともに縦配管を想定し、分岐（横引）管は含めない（分岐（横引）管は、密接に係る衛生設備関連（便器、洗面器及び洗濯流し）の標準評点数の積算に含めて対応）。
- 3) 補正項目「管材」は設けない。
 - ・ 標準的な施工状況（施工箇所ごとに異なる管材を使用）を想定し、標準評点数を積算するため、補正項目「管材」は設けない（管材に関する補正は不要）。

※ 中央式給湯設備と同様。
- 4) その他
 - ・ 補正項目「方式」について、昨今では受水槽に入れてポンプで圧送する方式（プレッシャータンク方式）が多くなっているため、これを標準として設定してはどうかとの意見があった。

イ 「ガス設備」

現行の評価方法は表27のとおりである。

表27 現行の評価方法：「ガス設備」

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	
ガ ス 設 備	590	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	1.0 普通のもの	→ 0.80 局部的に集中しているもの	床 面
			設備の多 少	1.30 ← 口数の多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.70 口数の少ないもの	積

※ 「事務所、店舗、百貨店用建物」から抜粋（標準評点数は評点基準表ごとに異なる。）。

このうち、補正項目「集中性」は、表28のとおり、ガス設備（縦配管）の施工量の多少を、その設置場所との関係で把握しようとするものである。

表28 補正項目「集中性」に係る補正の目安

補正の目安 評点項目	増点補正	標 準	減点補正
ガ ス 設 備	湯沸場が各階に 2箇所程度のもの	湯沸場が各階に 1箇所程度のもの	湯沸場が各階になく、1階おきに 1箇所程度のもの

また、補正項目「設備の多少」は、表29のとおり、ガスカランの数によって判定するものである。

表29 補正項目「設備の多少」に係る補正の目安

補正の目安 評点項目	増点補正	標 準	減点補正
ガ ス 設 備	ガスカランが各階に 3箇所程度のもの	ガスカランが各階に 2箇所程度のもの	ガスカランが各階に 1箇所程度のもの

検討の結果、見直し案は表30のとおりとする。その考え方を、1）、2）に示す。

表30 見直し案：「ガス設備」

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	
ガ ス 設 備	*,***	一系統一階当たり	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	系統ごとの階層数

※ 標準評点数は、現行同様、評点基準表（用途）ごとに設ける。

- 1) 計算単位を「延べ床面積」から「系統ごとの階層数」に変更。
 - ・ 計算単位「系統ごとの階層数」は、見直し案の評点項目「通信設備」（P11参照）と同様の考え方である。系統ごとの階層数で判断するため、系統により施工される階層数が異なる場合でも容易に対応でき、合理的である。
- 2) 補正項目「集中性」及び「設備の多少」は設けない。
 - ・ 評点項目「ガス設備」は、用途ごとの標準的な施工状況の差（配管の管径、建物の階高）を反映させるため、評点基準表（用途）ごとに標準評点数を積算し、これに系統ごとの階層数を乗じる評価方法とする。これにより、施工量の差を評価に反映させるため、補正項目「集中性」及び「設備の多少」は設けない。
 - ・ 配管は、合理的な設計のもとで、分岐（横引）管の施工延長を少なくすることが一般的である。このことから、標準評点数の積算に当たっては、縦配管のほかに、分岐（横引）管を含める（一般的な分岐（横引）管の延長数を想定）。

ウ 「衛生器具設備」

現行の評価方法は表31のとおりである。

表31 現行の評価方法：「衛生器具設備」

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	
衛 生 器 具 設 備	810	一・〇平方メートル	設備の多少	1.30 ← 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	
							積

※ 「事務所、店舗、百貨店用建物」から抜粋（標準評点数は評点基準表ごとに異なる。）。

このうち、補正項目「設備の多少」は、表32のとおり、設備数の多寡を考慮するため、水栓数（カランのほか大小便器用も含む）に着目して補正するものである。

表32 補正項目「設備の多少」に係る補正の目安

補正の目安 評点項目	増点補正	標準	減点補正
衛 生 器 具 設 備	水栓数（カランのほか大小便器用も含む）が延べ床面積100㎡当たり1.8個程度のもの	水栓数（カランのほか大小便器用も含む）が延べ床面積100㎡当たり1.4個程度のもの	水栓数（カランのほか大小便器用も含む）が延べ床面積100㎡当たり1.0個程度のもの

検討の結果、見直し案は表33のとおりとする。その考え方を、1）、2）に示す。

表33 見直し案：衛生設備

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		
便 器	和 式	非 水 洗 式		*,***		一 個	施 工 の 程 度	1.5 ←	1.0	→ 0.8
		水 洗 式		*,***				程度の良い もの	普通のもの	程度の悪い もの
	小 便 器	非 水 洗 式		*,***						
		水 洗 式		*,***						
		洋 式 （ 水 洗 式 ）		*,***						
洗 面 器				*,***		一 個	施 工 の 程 度	1.5 ←	1.0	→ 0.8
洗 濯 流 し				*,***		一 個	大 き さ		1.0	→ 0.9
								50cm×45cm のもの	45cm×40cm のもの	
				*,***		施 工 の 程 度	1.5 ←	1.0	→ 0.8	
							程度の良い もの	普通のもの	程度の悪い もの	

- 1) 評点項目「衛生器具設備」は設けず、衛生設備ごとに評点付設する。
 - ・ 衛生器具設備の施工量は、評価対象家屋の利用者の男女比及び施設により異なるため、木造家屋と同様、項目別評点方式とする。
 - ・ 現行同様、拾い出し作業が必要となるが、その数は限定的であり、さらに、目視確認も可能であるため、大きな負担にはならないと考える。
- 2) 標準評点数の構成は、衛生設備のほか、給水設備、排水設備及び給湯設備に係る分岐（横引）管（※）を含めたものとする（P18及びP21参照）。

※ 合理的な設計のもとで、施工された一般的な分岐（横引）管の延長数。
 なお、給湯設備は洗面器に限る。

(3) 補正項目「警戒面積」関係

ア 「スプリンクラー設備」、「水道直結型スプリンクラー設備」

現行の評価方法は表34のとおりである。

表34 現行の評価方法：「スプリンクラー設備」、「水道直結型スプリンクラー設備」

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	
ス プ リ ン ク ラ ー 設 備	3,520	メー ー ト ル 床 面 積 当 た り ・ 〇 平 方	程 度	1.10 ←	1.0	→ 0.90	対 象 床 面 積
			スプリンクラー ヘッド一個 当たりの 警戒面積		1.0 6㎡程度の もの	→ 0.70 8㎡程度の もの	
			規 模	1.05 ←	1.0	→ 0.93	
				1,000㎡程度の もの			
				(注) 0.93を下限とする。			
水道直結型スプリンクラー設備	2,270	メー ー ト ル 方	スプリンクラー ヘッド一個 当たりの 警戒面積		1.0 15㎡程度の もの	→ 0.85 20㎡程度の もの	延べ 床面 積

※ 「事務所、店舗、百貨店用建物」から抜粋。

このうち、補正項目「警戒面積」は、表35のとおり、設備の施工量の多少を、スプリンクラーヘッド一個当たりの警戒面積で把握しようとするものである。

なお、スプリンクラー設備は、比較的間仕切の少ない建物ほど工費が安くなる傾向があるが、これは散水障害の多寡等の理由により、設置面積当たりのスプリンクラーヘッドの個数に差異があることに起因していると考えられる。当該補正はこのような事情を踏まえて設けられたものである。

表35 補正項目「警戒面積」に係る補正の目安

補正の目安 評点項目	増点補正	標準	減点補正
スプリンクラー設備		1個当たりの警戒面積が 6㎡程度のもの	1個当たりの警戒面積が 8㎡程度のもの
水道直結型スプリンクラー設備		1個当たりの警戒面積が 15㎡程度のもの	1個当たりの警戒面積が 20㎡程度

検討の結果、見直し案は表36のとおりとする。その考え方を、1)、2)に示す。

表36 見直し案：「スプリンクラー設備」、「水道直結型スプリンクラー設備」

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	
ス プ リ ン ク ラ ー 設 備	*,***	メー ー ト ル 床 面 積 当 た り ・ ○ 平 方	程 度	1.10 上等なもの	← 1.0 普通のもの	→ 0.90 普通以下の もの	対 象 床 面 積
			規 模	1.** 1,000㎡程度の もの	← 1.0 3,000㎡程度の もの	→ 0.** 10,000㎡程度の もの	
				(注) 0.93を下限とする。			
水 道 直 結 型 ス プ リ ン ク ラ ー 設 備	*,***	対 象 床 面 積 当 た り ・ ○ 平 方 メ ー ー ト ル					対 象 床 面 積

※ 補正項目「程度」は、現行同様、配管の防露の有無及びエンジンの作動方法（上等：配管に防露があり自動起動式エンジン程度、普通：配管に防露がなく自動起動式エンジン程度、普通以下：配管に防露がなく手動起動式エンジン程度）の差違に対応。

- 1) 補正項目「警戒面積」は設けない。
 - ・ 両評点項目は、用途ごとの標準的な施工状況の差違（間仕切の多少）を反映させるため、評点基準表（用途）ごとに標準評点数を積算し、これに対象床面積を乗じる評価方法とする。これにより、施工量の差違を評価に反映させるため、補正項目「警戒面積」は設けない。
- 2) 計算単位は、以下の理由により、「対象床面積」とする（「水道直結型スプリンクラー設備」の計算単位を「延べ床面積」から「対象床面積」に変更する）。
 - ・ スプリンクラー設備の設置が義務付けられる家屋であっても、スプリンクラー設備の設置が免除される部分（※）が考えられるため、「対象床面積」とする。

※ 「スプリンクラー設備の設置が免除される部分」とは、消防法施行令第12条第3項の規定に基づく水噴霧消火設備、泡消火設備等が設置された場合の有効範囲内の部分を指す。
 - ・ また、スプリンクラーヘッドの設置を要しない部分（※）については、スプリンクラー設備の標準評点数に含まれる補助散水栓等が設置されるため、簡素化の観点から、対象床面積の判断は原則フロア（階）単位とする。

※ 「スプリンクラーヘッドの設置を要しない部分」とは、消防法施行規則第13条第3項の規定に基づく階段、浴室、便所等であり、これらはスプリンクラー設備の設置自体が免除されているわけではなく、補助散水栓等の設置が必要である。

2 非木造家屋における部分別「建具」の評点項目「ガラス」の見直し

ガラスは、種類及び厚さにより、現行の評点項目は細分化されているが、実際に施工されているガラスを、どの評点項目に当てはめるかの判断等に苦慮することから、現行の評価方法は事務負担が生じやすいと考えられるものである。

現行の評価方法は、表37のとおりである。

表37 現行の評価方法：「ガラス」

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	フ板 ロー ラス	透 明	6mm 厚	2,200	一・〇平方 メートル	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
			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	9,610						
		磨 き 板	6.8mm 厚	4,860						
	熱ガ 線吸 収	フロート板	8mm 厚	5,420						
			6mm 厚	3,150						
	合 わ せ ガ ラス	フロート板	5mm + 5mm 厚	8,600						
			3mm + 3mm 厚	4,640						
		熱 線 吸 収 板	3mm + 5mm 厚	8,380						
			3mm + 3mm 厚	6,200						
	強 化 ガ ラス	フロート板	10mm 厚	9,090						
			6mm 厚	5,060						
		熱 線 吸 収 板	8mm 厚	12,080						
			6mm 厚	6,080						
	複 層 ガ ラ ス	フロート板 + フロート板	18mm 厚	7,660						
			16mm 厚	5,990						
			12mm 厚	4,270						
		フロート板 + 網入磨き板	18.8mm 厚	12,000						
			17.8mm 厚	11,400						
		フロート板 +熱線吸収板	16mm 厚	8,290						
		フロート板 + 低放射板	18mm 厚	10,300						
			16mm 厚	8,550						

※ 「事務所、店舗、百貨店用建物」から抜粋。

検討の結果、見直し案は表38のとおりとする。その考え方を、1) に示す。

表38 見直し案：「ガラス」

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	ガ ラ ス	特	*,***	一 ・ ○ 平 方 メ ー ト ル	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
		上	*,***						
		中	*,***						
		並	*,***						

※ 補正項目「施工の程度」は、現行同様、極めて程度の良いもの又は極めて程度の悪いもの等、程度の良否を考慮するものである。

- 1) 現行の各評点項目を、価格帯を基に、種類及び厚さにより、「特」「上」「中」「並」の4区分に統合する。なお、目安とする資材のイメージは表39のとおりである。

表 39 「ガラス」の評価方法の見直し案において目安とする資材のイメージ

赤字は平成30基準年度の標準評点数。黒字は資料（『建築コスト情報』『建築施工単価』）に掲載の施工単価。複層ガラスは、空気層を除いたガラス板厚で表示。

背景色がグレーの箇所は、板厚の厚いフロート板（割れた際の安全性）、熱線吸収板（熱割れ現象）のため、建築用サッシのガラスとしてはあまり利用されないと考えられる。

種類		厚さ(mm)																							
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24		
単板ガラス	(1) フロート板ガラス (FL)	1,120		1,630	2,200		3,270		4,620		5,880		8,190					12,000							
	(2) 型板ガラス (F)		1,260	並	1,580							中													
	(3) 網入板ガラス・型板 (FW)					2,300																			
	(4) 網入板ガラス・磨き板 (PW)					4,860			9,610																
	(5) 熱線吸収・フロート板 (G・B FL)			2,650	3,150		5,420																		
	(6) 合わせガラス・フロート板 (FL+FL)				4,640				8,600	9,390	10,100		12,500		14,900		16,900		18,300		20,500		22,500		
	(7) 合わせガラス・熱線吸収板 (FL+G・B FL)				6,200		8,360		10,700																
	合わせガラス・網入り磨板 (PW+FL)											17,100		18,700											
	(8) 強化ガラス・フロート板 (FL)		3,390	3,610	5,060		7,220		9,090		11,700				15,800										
	(9) 強化ガラス・熱線吸収板 (G・B FL)			中	6,060		12,060		上									特							
複層ガラス	(10) 熱線反射ガラス (G・B)				5,600		6,800		8,230																
	高遮熱性能熱線反射ガラス (FL)				7,500		9,030		10,200																
	(11) 複層ガラス フロート板・フロート板 (FL+A+FL)				4,270		4,960		5,990	6,480	7,660		10,100		11,300		14,900		16,000		17,300		19,200		
	(12) 複層ガラス フロート板・網入磨き板 (FL+A+PW)										11,400	12,000		13,700											
	(13) 複層ガラス フロート板・熱線吸収板 (FL+A+G・B FL)				4,880				8,290		9,580														
	(14) 複層ガラス フロート板・低放射板 (Low-E+A+FL)				6,000				8,550		10,300														

3 非木造家屋における部分別「建築設備」及び「建具」への総合評点方式の導入（住宅、アパート用建物のみ）

非木造家屋の新築棟数の約4割を占める住宅、アパート用建物については、家屋の態様の類型化が可能であり、総合評点方式を導入することにより、評価の簡素化・合理化に資すると考えられるため、部分別「建築設備」及び「建具」への総合評点方式の導入について、検討を行った。

当委員会では、住宅、アパート用建物のうち、評価件数の多い共同住宅への適用を想定し、表40のような見直し案とした。

また、木造家屋と同程度の比較的小規模な一戸建形式の建物については、木造の専用住宅用建物からの転用により、総合評点方式を導入することとした。

表40 見直し案：部分別「建築設備」及び「建具」の総合評点方式（住宅、アパート用建物のみ）

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	総合評点方式 一戸建形式のもの	種類 電灯	ガス	給水 給湯	排水	通信	計	延べ床面積 1・〇平	施工量の 多少	1.* 多いもの	1.0 普通のもの	0.* 少ないもの	延べ床面積	
			200㎡	*,***	***	***	***	***		*,***	施工の 程 度	1.* 程度の良い もの	1.0 普通のもの		0.* 程度の悪い もの
			150㎡	*,***	***	***	***	***		*,***					
			100㎡	*,***	***	***	***	***		*,***					
	66㎡	*,***	***	***	***	***	*,***								
	設 備	総合評点方式 共同住宅用	種類 戸当たり 平均床面積	電灯	ガス	給水 給湯	排水	通信	計	延べ床面積 1・〇平	施工量の 多少	1.* 多いもの	1.0 普通のもの	0.* 少ないもの	延べ床面積
			150㎡	*,***	***	***	***	***	*,***		施工の 程 度	1.* 程度の良い もの	1.0 普通のもの	0.* 程度の悪い もの	
			100㎡	*,***	***	***	***	***	*,***						
70㎡			*,***	***	***	***	***	*,***							
30㎡	*,***	***	***	***	***	*,***									
建具	建	総合評点方式 一戸建形式のもの	種類 電灯	玄関	サッシ・ガ ラス・網戸	木製扉	メーター ボックス等	計	延べ床面積 1・〇平	施工量の 多少	1.* 多いもの	1.0 普通のもの	0.* 少ないもの	延べ床面積	
			200㎡	*,***	***	***	***	*,***		施工の 程 度	1.* 程度の良い もの	1.0 普通のもの	0.* 程度の悪い もの		
			150㎡	*,***	***	***	***	*,***							
			100㎡	*,***	***	***	***	*,***							
	66㎡	*,***	***	***	***	*,***									
	具	総合評点方式 共同住宅用	種類 戸当たり 平均床面積	玄関	サッシ・ガ ラス・網戸	木製扉	メーター ボックス等	計	延べ床面積 1・〇平	施工量の 多少	1.* 多いもの	1.0 普通のもの	0.* 少ないもの	延べ床面積	
			150㎡	*,***	***	***	***	*,***		施工の 程 度	1.* 程度の良い もの	1.0 普通のもの	0.* 程度の悪い もの		
			100㎡	*,***	***	***	***	*,***							
70㎡			*,***	***	***	***	*,***								
30㎡	*,***	***	***	***	*,***										

※ 補正項目「施工量の多少」、「施工の程度」は、現行の木造家屋と同様な考え方である。

このうち、「共同住宅用」の考え方を、1) から4) に示す。

1) 「戸当たり平均床面積」（150㎡、100㎡、70㎡、30㎡）に応じて、適

用する標準評点数を区分する。「戸当たり平均床面積」の算定は、専用（専有）部分に加えて、共用部分も評価対象であることを考慮し、「延べ床面積÷戸数」により求める。

- 2) 建築設備の標準評点数の構成は、「電灯」、「ガス」、「給水給湯」、「排水」及び「通信」とする。

建具の標準評点数の構成は、専用（専有）部分の玄関（鋼製防火戸相当）、サッシ、ガラス、網戸及び木製扉、共用部分のメーターボックス（鋼製軽量扉相当）及びルーバー・面格子（外廊下に面する部分）とする。

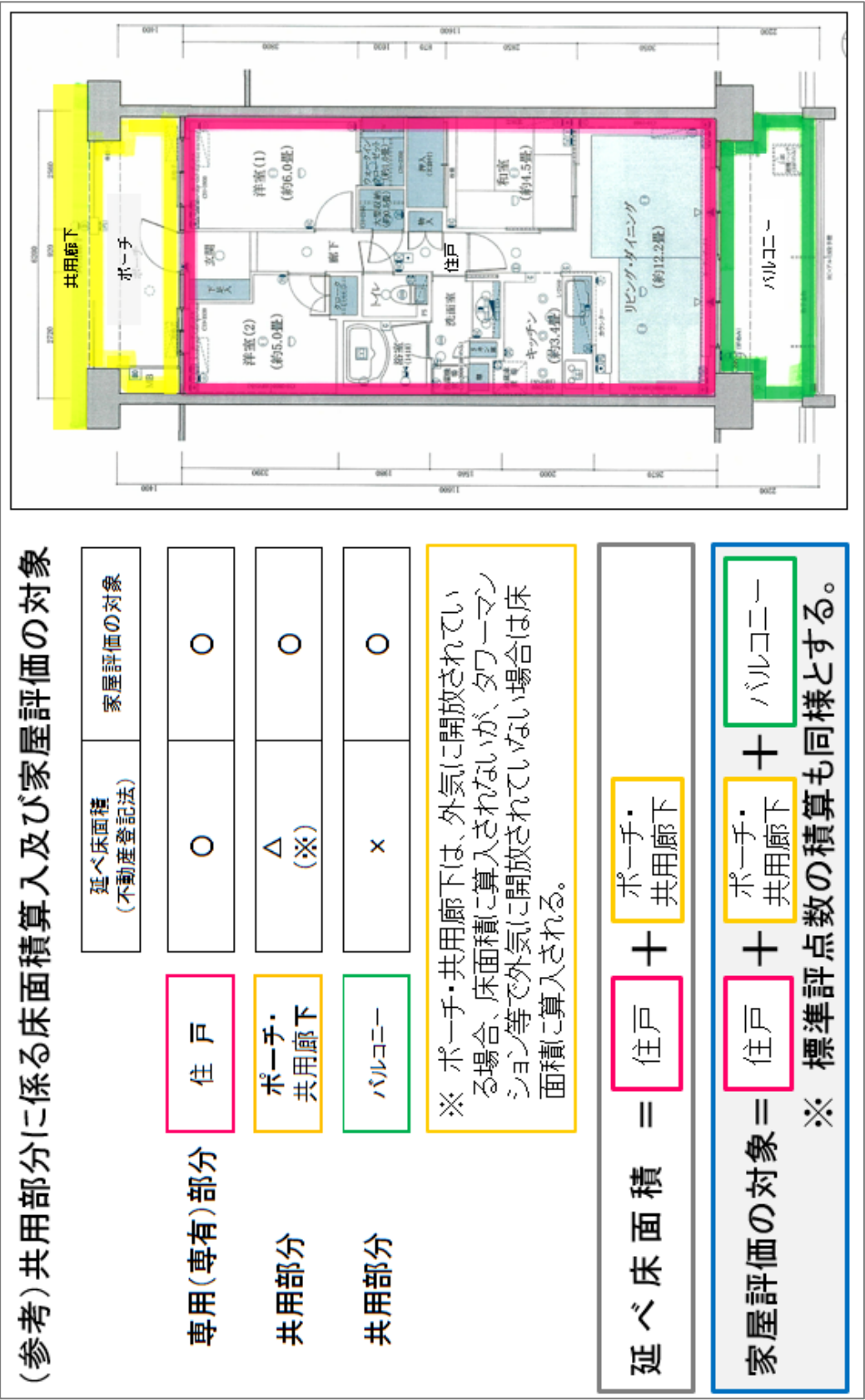
これらの積算にあたっては、表41のとおり、専用（専有）部分のほか、共用部分の設備も考慮したものとする。

- 3) 総合評点方式を適用する家屋の目安は、共用部分がエントランス、廊下、管理人室程度で構成される一般的な共同住宅とする。

なお、総合評点方式を適用しない家屋については、現行と同様に、項目別評点方式により評点付設する。

- 4) 総合評点方式の標準評点数の積算に含まれていない建築設備及び建具は、木造家屋の総合評点方式の場合と同様、別途評価する（エレベーター、特殊な建具等）。

表 41 標準評点数の積算のイメージ



Ⅳ さらなる課題

1 標準評点数及び補正係数等の検討

今年度、当委員会で検討した内容は、見直し案の大まかな方向性の検討に留まるものであるため、今後、見直し案の導入に向けて、標準評点数及び補正係数等のさらなる検討を進めていく必要がある。

具体的には、総務省において、近年建築された家屋によく使用され、今後建築される家屋にも使用されるであろう資材や施工方法等を分析のうえ、その成果を標準評点数及び補正係数等に反映していく作業が求められる。

2 関連項目の見直しの検討

今回の見直し案に併せて、関連項目の見直しの検討が必要となる。

例えば、非木造家屋の評点項目の変更（新設、名称変更等）により、木造家屋の同様な評点項目についても、変更の有無が生じるか否か等の検討が必要となる。

3 見直し案に係る具体的な取扱い等の自治体への情報提供

今回の見直し案は、見直しの大まかな方向性を示すに留まるものであるが、今後、総務省においてさらなる検討が行われ、評価基準が改正されることとなった場合は、部分別建築設備及び建具の評価方法の大きな変更にもつながることが見込まれる。

そのため、改正に合わせて具体的な取扱いをQ & Aで示す等、評価事務スケジュールを踏まえた自治体への適切な情報提供が肝要である。

V まとめ

当委員会では、以上のとおり検討を行ったが、見直し案については、以下のようにまとめることができる。

1 非木造家屋における部分別「建築設備」の補正項目「配置」、「集中性」、「設備の多少」及び「警戒面積」の見直し

これらの補正項目が設けられている各評点項目について、膨大な箇所数の拾い出し等を必要としない評価方法等の検討を行い、表42のような見直し案を取りまとめることができた。

表42 見直し案の一覧

評点項目	現行の補正項目				見直し案			
	配置	集中性	設備の多少	警戒面積	左記の補正項目の取扱い	現行と同様な箇所数等の拾い上げ	評価方法	総合評点方式の導入対象
電灯コンセント配線設備	○				削除	なし	関連性の高い評点項目「照明設備」とともに「電灯設備」に統合。評点基準表（用途）ごとに標準評点数を設け、計算単位は現行同様「延べ床面積」。	○
照明設備	○				削除	なし	「電灯コンセント配線設備」とともに「電灯設備」に統合。	○
電話配線設備	○				削除	なし	技術革新を踏まえ、評点項目「通信設備」に名称変更。評点基準表（用途）ごとに標準評点数を設け、計算単位を「延べ床面積」から「系統ごとの階層数」に変更。	○
呼出信号設備	○				削除	あり (※)	技術革新等を踏まえ、評点項目「呼出表示設備」とし、一箇所当たりの標準評点数を設け、計算単位は「箇所数」とする。	
ナースコール設備	○				削除			
盗難非常通報装置	○				削除			
監視カメラ配線設備	○				削除	なし	評点基準表（用途）共通の標準評点数を設け、計算単位を「組数」から「カメラ台数」に変更。	
中央式給湯設備	○				削除	なし	評点基準表（用途）ごとに標準評点数を設け、計算単位を「延べ床面積」から「系統ごとの階層数」に変更。	
給水設備		○	○		削除	なし	評点基準表（用途）ごとに標準評点数を設け、計算単位を「延べ床面積」から「系統ごとの階層数」に変更。	○
排水設備		○	○		削除	なし	評点基準表（用途）ごとに標準評点数を設け、計算単位を「延べ床面積」から「系統ごとの階層数」に変更。	○
ガス設備		○	○		削除	なし	評点基準表（用途）ごとに標準評点数を設け、計算単位を「延べ床面積」から「系統ごとの階層数」に変更。	○
衛生器具設備			○		削除	あり (※)	現行の標準標点数の構成内容（便器、洗面器、流し）について、木造家屋と同様、項目別評点方式に変更。	
スプリンクラー設備				○	削除	なし	評点基準表（用途）ごとに標準評点数を設け、計算単位は現行同様「対象床面積」。	
水道直結型スプリンクラー設備				○	削除	なし	評点基準表（用途）ごとに標準評点数を設け、計算単位を「延べ床面積」から「対象床面積」に変更（「スプリンクラー設備」と同様な考え方）。	

※ 拾い出し数は限定的で、大きな負担にはならないと考えられる。

2 非木造家屋における部分別「建具」の評点項目「ガラス」の見直し

資材の価格帯を参考に、現行の各評点項目を、種類及び厚さに基づき、「特」「上」「中」「並」の4区分に統合する見直し案とした。

3 非木造家屋における部分別「建築設備」及び「建具」への総合評点方式の導入（住宅、アパート用建物のみ）

家屋の態様の類型化が可能であり、評価件数の多い共同住宅への適用を想定し、部分別「建築設備」及び「建具」に総合評点方式を導入することとした。

また、木造家屋と同程度の比較的小規模な一戸建形式の建物については、木造の専用住宅用建物からの転用により、総合評点方式を導入することとした。

4 評価事務量の削減見込み

当委員会の研究テーマが評価の簡素化であることを踏まえ、研究の総括の参考にするべく、評価事務量の削減見込みについて、自治体委員に試算（概算）を依頼した。

この結果、現行の事務の流れが自治体間で異なる等の理由により、削減の程度の判断には差違が見られたものの、見直し案を基に評価基準が改正された場合、評価事務量は、住宅系（共同住宅等）で2割から6割程度、非住宅系（事務所等）で1割から4割程度の削減が見込まれるとの試算結果が出された。

また、見直し案について、評価事務量の削減が見込める、納税者に分かりやすい評価方法に近づいた等の意見があり、一定の評価を得ることができたと考えられる。

5 総括

以上のように、当委員会としては、非木造家屋における部分別「建築設備」及び「建具」の評価方法の見直しについて、建築学的見地及び実務上の観点から、一定の整理を行うことができたと考える。

しかしながら、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。

家屋に関する調査研究

－非木造家屋における部分別「建築設備」及び「建具」の評価方法の見直し
(簡素化・合理化) について－

平成30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

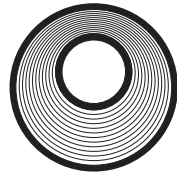
〒105-0001

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