

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

－住宅用建物における部分別「内壁」、「天井」及び「床」に係る総合評点方式の導入並びに
部分別「建築設備」の評点項目「換気設備」の見直し（簡素化・合理化）－

令和2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、市町村を支え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、調査研究事業を主要事業として位置付け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。

本事業では、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、「住宅用建物における部分別「内壁」、「天井」及び「床」に係る総合評点方式の導入並びに部分別「建築設備」の評点項目「換気設備」の見直し（簡素化・合理化）」について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。

令和2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

令和元年度 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	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
	江 口 亨	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院准教授
	内 藤 潔	清水建設株式会社建築総本部 設備本部 設備技術部 上席マネジャー
	蛭 原 照 光	株式会社大林組東京本店建築事業部設備調達部長
	皆 錢 宏 一	株式会社久米設計開発マネジメント本部 コストマネジメント部総括部長
	丸 木 健	一般財団法人建設物価調査会総合研究所 技術研究課主任研究員
	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参与
	藤 田 ますみ	東京都主税局資産税部資産評価専門課長
	岡 田 茂 樹	神戸市行財政局税務部固定資産税課長
	高 間 勝 三	千葉市財政局税務部課税管理課長

(順不同、敬称略)

令和2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〔令和元年6月17日（月）〕
 - 議題 （1）委員長・副委員長の指名について
 - （2）令和元年度研究テーマ等について

- 第2回委員会〔令和元年7月29日（月）〕
 - 議題 （1）住宅用建物の部分別「内壁」、「天井」及び「床」に係る総合評点方式の導入について①
 - （2）住宅用建物の部分別「建築設備」の評点項目「換気設備」の見直しについて①

- 第3回委員会〔令和元年10月11日（金）〕
 - 議題 （1）住宅用建物の部分別「内壁」、「天井」及び「床」に係る総合評点方式の導入について②
 - （2）住宅用建物の部分別「建築設備」の評点項目「換気設備」の見直しについて②

- 第4回委員会〔令和元年12月20日（金）〕
 - 議題 （1）残された論点の検討について
 - （2）令和元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	現状と課題	1
III	「内壁」、「天井」及び「床」に係る総合評点方式の導入に関する検討	2
1	現行の評価基準における評価方法	2
2	木造専用住宅における総合評点方式の導入	3
3	木造共同住宅における総合評点方式の導入	13
4	軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」における総合評点方式の導入	25
IV	「換気設備」の評点項目の見直しに関する検討	31
1	換気設備に係る法規制	32
2	換気設備に係る現行の評価基準における評価方法	33
3	評点項目「換気扇・換気口」と「ダクト併用方式」の統合	35
V	まとめ	42
1	「内壁」、「天井」及び「床（床仕上）」に係る総合評点方式の導入	42
2	「換気設備」の評点項目の見直し	45
3	総括	46
見直し案		
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」及び別表第12「非木造家屋再建築費評点基準表」		47
参考資料		
家屋の評価事例		59

I 調査研究の目的

納税義務者及び自治体より家屋評価の簡素化・合理化が求められており、これまでも当委員会では簡素化に向けた研究を行ってきた。今年度は、評価件数の多くを占める住宅用建物の評価事務の簡素化・合理化を図るため、部分別「内壁」、「天井」及び「床」の評価方法並びに部分別「建築設備」の「換気設備」の評価方法に着目し、見直しに向けた調査研究を行うこととした。

II 現状と課題

現行の固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）に基づく木造専用住宅等の評価においては、部分別「内壁」、「天井」及び「床」の評価を行う際、評点項目ごとの数量を求めて施工割合を算出する必要がある。その中で、建売住宅のような、使用資材、施工割合等が概ね同程度であるものについては、多用される使用資材と施工割合をもとに総合評点方式を設定することで、評価の簡素化につながるものと考えられる。

また、部分別「建築設備」の「換気設備」は、「換気扇・換気口」と「ダクト併用方式」の2つの評点項目に分かれており、換気扇等の個数の拾い出しや、ダクト併用方式の場合には換気種類の確認に苦慮する場合があります。自治体から評点項目の見直しを求める声が多数寄せられている。

以上の現状と課題を踏まえ、研究テーマを次の2つとした。

- 住宅用建物の部分別「内壁」、「天井」及び「床」に係る総合評点方式の導入
- 住宅用建物の部分別「建築設備」の評点項目「換気設備」の見直し

なお、本調査で算出した見直し案の標準評点数は、いずれも平成30基準年度の評価基準における標準評点数に基づくものである。

また、部分別「内壁」については、平成30年度の「家屋に関する調査研究」の木造家屋評価における部分別「柱・壁体」の見直しにおいて検討された内容に基づき、標準評点数等は「木製パネル・枠組壁」のものにより積算している。

Ⅲ 「内壁」、「天井」及び「床」に係る総合評点方式の導入に関する検討

木造専用住宅、木造共同住宅の部分別「内壁」、「天井」及び「床」については、評価を行う際に評点項目ごとの施工割合を算出しなければならないが、建売住宅のような木造専用住宅については、内壁、天井及び床の使用資材やその品等、それらの施工割合は概ね同程度と考えられる。また、木造共同住宅は主として賃貸用として建築されており、建売住宅と同様に使用資材やその品等、それらの施工割合は概ね同程度と考えられる。

そこで、当委員会では、Ⅱで述べたとおり、内壁、天井及び床の使用資材やその品等、それらの施工割合が概ね同程度と考えられる家屋の評価において、部分別「内壁」、「天井」及び「床」に総合評点方式を導入することによって、評価事務の簡素化を図り、自治体の負担軽減につなげること及び納税義務者にとってより分かりやすい評価方法とすることを目的として、検討を行った。

1 現行の評価基準における評価方法

現行の評価基準において、各部分別の標準評点数を求める場合、一の部分に二以上の評点項目に該当する工事が施工されているときは、当該各評点項目に該当する工事の施工量の当該部分の工事の施工量に占める割合によって平均標準評点数を求めるものとされている。

概ね、木造専用住宅の「内壁」、「天井」及び「床」には仕上がない部分があること、また、「床」は複数の異なる資材が使用されていることから、当該部分別の評価を行う際は、評価基準に従って、施工割合を求めた上で平均標準評点数を求める必要がある。

なお、部分別「床」は、評点項目「床組」及び「床仕上」で構成されているが、「床組」については、「一階床組」と「二階床組」の標準評点数の差が大きいことから、各階の床面積割合が平均標準評点数に及ぼす影響が大きく、総合評点方式になじまない。したがって、本調査においては「床組」を外し、「床仕上」のみを検討することとした。

2 木造専用住宅における総合評点方式の導入

2-1 総合評点方式における標準評点数

まず、本調査において標準的と考えられる木造専用住宅の条件を想定した上で、収集した図面からその条件に当てはまる家屋を選定した。次に、選定した家屋の図面に基づき施工割合を分析し、これにより求めた平均標準評点数に基づき、総合評点方式における標準評点数（以下「総合評点数」という。）を設定した。

2-1-1 想定する標準的な家屋

評価基準における補正項目の標準の設定及び平成 30 年度固定資産評価基準解説（家屋篇）（以下「基準解説」という。）の記載より、延べ床面積 100 m²程度の2階建て、天井高 2.4m程度、室が5～6室程度の施工のものが標準的と考えられる。この条件に当てはまり、収集した図面の各仕上における使用資材の施工割合が評価データの中央値程度で、間取り等も標準的と考えられる図面を、分析に用いる標準的な家屋として選定した。

選定した家屋は、延べ床面積 99.37 m²（1階が 52.17 m²、2階が 47.20 m²）の2階建て家屋で、平面に多少凹凸があるものである。間取りは4LDKで天井高は2.4mであり、キッチン・浴室・洗面脱衣所は各1ヵ所、トイレは2ヵ所（各階1ヵ所ずつ）設置されており、浴室はユニットバスが施工されている。各室の仕上及び床面積は、表1のとおりである。

また、選定した図面は全室洋室のものであるが、「【フラット 35】住宅仕様実態調査報告（平成 29 年度）」（図1）によると、全国において和室がない家は 50.8%、7畳未満の和室がある家は 44.6%であったことから、居室が「全室洋室」、「1室が和室（7畳未満）」の2種類の設計は、いずれも標準的であると考えられる。したがって、選定した図面において1室が和室（6畳程度）である場合についても別途想定し、各々について検証を行うこととした。

なお、施工割合の分析は、評価基準において標準的と考えられる延べ床面積 100 m²で行うこととするため、洗面脱衣室、トイレ、玄関、ユニットバス、階段下デッドスペース、和室及び押入の面積は変動しないこととして、選定した家屋の延べ床面積 99.37 m²を 100 m²に補正した。

表 1 選定した家屋の各室の床面積及び仕上評点項目等

設計	室名	選定した 家屋	延べ床面積 100㎡に補正後		評点項目		
		床面積	床面積	面積割合	内壁	天井	床（床仕上）
全室 洋室	LDK、洋室（4室）、クローゼット、 ホール、廊下、階段	86.12㎡	86.75㎡	87%	クロス貼	クロス天井	木質系床仕上（中）
	洗面脱衣室	3.31㎡	3.31㎡	3%	クロス貼	クロス天井	合成樹脂張床（中）
	トイレ（2カ所）	3.31㎡	3.31㎡	3%	クロス貼	クロス天井	合成樹脂張床（中）
	玄関	1.66㎡	1.66㎡	2%	クロス貼	クロス天井	タイル（大）
	ユニットバス	3.31㎡	3.31㎡	3%	仕上なし	仕上なし	仕上なし
	階段下デッドスペース	1.66㎡	1.66㎡	2%	仕上なし	仕上なし	仕上なし
	合計（延べ床面積）	99.37㎡	100.00㎡	100%			
1室が 和室	LDK、洋室（3室）、クローゼット、 ホール、廊下、階段	72.87㎡	73.50㎡	74%	クロス貼	クロス天井	木質系床仕上（中）
	和室	9.94㎡	9.94㎡	10%	クロス貼	クロス天井	畳（並）
	押入	3.31㎡	3.31㎡	3%	木質系壁仕上（並）	木質系天井仕上（並）	木質系床仕上（並）
	洗面脱衣室	3.31㎡	3.31㎡	3%	クロス貼	クロス天井	合成樹脂張床（中）
	トイレ（2カ所）	3.31㎡	3.31㎡	3%	クロス貼	クロス天井	合成樹脂張床（中）
	玄関	1.66㎡	1.66㎡	2%	クロス貼	クロス天井	タイル（大）
	ユニットバス	3.31㎡	3.31㎡	3%	仕上なし	仕上なし	仕上なし
	階段下デッドスペース	1.66㎡	1.66㎡	2%	仕上なし	仕上なし	仕上なし
	合計（延べ床面積）	99.37㎡	100.00㎡	100%			

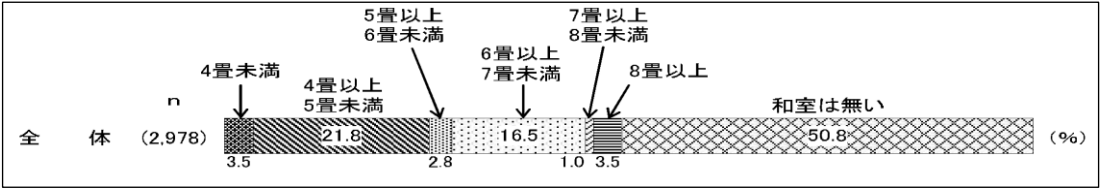


図 1 「【フラット 35】住宅仕様実態調査報告（平成 29 年度）」における「間取りについて／もっとも大きい和室の広さ」

（出典：住宅金融支援機構「【フラット 35】住宅仕様実態調査報告（平成 29 年度）」、P75）

2-1-2 施工割合の分析及び総合評点数の設定

表1の評点項目及び床面積をもとに「全室洋室」、「1室が和室」各々の設計における評点項目ごとの施工割合、平均標準評点数及びその差を求めた。

内壁については、表2に示すように「全室洋室」の平均標準評点数は2,489点、「1室が和室」の平均標準評点数は2,497点で、その差は0.3%であった。

天井については、表3に示すように「全室洋室」の平均標準評点数は2,698点、「1室が和室」の平均標準評点数は2,679点で、その差は-0.7%であった。

床（床仕上）については、表4に示すように「全室洋室」の平均標準評点数は5,061点、「1室が和室」の平均標準評点数は5,151点で、その差は1.8%であった。

以上のように「全室洋室」、「1室が和室」の各々の設計について、各平均標準評点数を算出したところ、その差は僅かであった。よって、木造専用住宅の各部分別総合評点数は、表5のとおり「全室洋室」の平均標準評点数を基に設定し、この総合評点数は「1室が和室」の場合にも適用することができるものと考えられる。

表2 内壁の施工割合、平均標準評点数及びその差

設計	評点項目	標準 評点数 (点)	施工割合	標準評点数 ×施工割合 (点)	平均標準 評点数 (点)	全室洋室 との差
全室 洋室	クロス貼	2,620	95%	2,489	2,489	—
	仕上なし		5%			
1室が 和室	クロス貼	2,620	92%	2,410	2,497	0.3%
	木質系壁仕上（並）	2,910	3%	87		
	仕上なし		5%			

表3 天井の施工割合、平均標準評点数及びその差

設計	評点項目	標準 評点数 (点)	施工割合	標準評点数 ×施工割合 (点)	平均標準 評点数 (点)	全室洋室 との差
全室 洋室	クロス貼	2,840	95%	2,698	2,698	—
	仕上なし		5%			
1室が 和室	クロス貼	2,840	92%	2,612	2,679	-0.7%
	木質系天井仕上（並）	2,260	3%	67		
	仕上なし		5%			

表4 床（床仕上）の施工割合、平均標準評点数及びその差

設計	評点項目	標準評点数 (点)	施工割合	標準評点数 × 施工割合 (点)	平均標準 評点数 (点)	全室洋室 との差
全室 洋室	木質系床仕上（中）	5,270	86%	4,532	5,061	—
	合成樹脂張床（中）	4,310	7%	301		
	タイル（大）	11,420	2%	228		
	仕上なし		5%			
1室が 和室	木質系床仕上（中）	5,270	73%	3,847	5,151	1.8%
	畳（並）	6,860	10%	686		
	合成樹脂張床（中）	4,310	7%	301		
	木質系床仕上（並）	2,990	3%	89		
	タイル（大）	11,420	2%	228		
	仕上なし		5%			

表5 木造専用住宅の総合評点数積算根拠及び総合評点数

室名	内壁			天井			床仕上		
	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合
居室等	クロス貼 (2,620点)	95%	2,489	クロス天井 (2,840点)	95%	2,698	木質系床仕上（中） (5,270点)	86%	4,532
洗面脱衣室 トイレ							合成樹脂張床（中） (4,310点)	7%	301
玄関							タイル（大） (11,420点)	2%	228
ユニットバス 階段下	仕上なし	5%	0	仕上なし	5%	0	仕上なし	5%	0
合計 (平均標準評点数)		100%	2,489		100%	2,698		100%	5,061
総合評点数	2,480			2,690			5,060		

2-2 総合評点方式を適用できる木造専用住宅の想定

2-1で述べたとおり、総合評点方式は標準的と考えられる100㎡・2階建・4LDK・全室洋室の家屋で積算を行っており、総合評点方式を適用できる家屋は、積算根拠（表5）に示す資材や施工割合と大きな差異がない家屋である。なお、検証の結果、和室が1室（6畳程度以内）ある場合にも適用できる。

次に、積算根拠（表5）と使用資材・施工割合、延べ床面積、階数が異なる家屋に、この総合評点方式を適用できるかについて検証した。

2-2-1 使用資材・施工割合が異なる家屋

使用資材・施工割合に関しては、トイレ・洗面脱衣室の床（床仕上）については「合成樹脂張床（中）」と想定したが、表6に示すように「木質系床仕上（中）」の場合であっても、総合評点数との差は1.4%と僅かであったため、総合評点方式の適用は可能であると考えられる。

玄関の床（床仕上）については「タイル（大）」と想定したが、表7に示すように「タイル（小）」であっても、総合評点数との差は-1.2%と僅かであったため、総合評点方式の適用は可能であると考えられる。「タイル（中）」（標準評点数 9,830 点）についても同様に検証したところ、総合評点数との差は-0.6%と僅かであったため、総合評点方式の適用は可能であると考えられる。

また、ロフト・小屋裏収納・吹き抜け部分等（以下「ロフト等」という。）の登記床面積には含まれないが家屋評価に含めるべき部分については、現行の評価基準では、増点補正を行うか、便宜上各部分別の計算単位としての床面積に参入して計算することとされている。ロフト等がある家屋に総合評点方式を適用する場合は、総合評点方式で積算している施工割合と大きな差異がなければ、増点補正や各部分別の計算単位としての床面積に参入する等の対応により総合評点方式を適用することは可能であると考えられる。

一方、登記床面積¹に車庫等が含まれる家屋や、浴室がユニットバスでない家屋については、使用資材が本調査で標準的と考えた家屋のものと異なるため、適用はなじまない。

表6 トイレ・洗面脱衣室の床（床仕上）が「木質系床仕上（中）」の場合の総合評点数との比較

評点項目	標準評点数 (点)	施工割合	標準評点数× 施工割合 (点)	平均標準評点数 (点)	総合評点数 (5,060点) との差
木質系床仕上（中）	5,270	93%	4,901	5,129	1.4%
タイル（大）	11,420	2%	228		
仕上なし		5%			

表7 玄関の床（床仕上）がタイル（小）の場合の総合評点数との比較

評点項目	標準評点数 (点)	施工割合	標準評点数× 施工割合 (点)	平均標準評点数 (点)	総合評点数 (5,060点) との差異
木質系床仕上（中）	5,270	86%	4,532	5,001	-1.2%
合成樹脂張床（中）	4,310	7%	301		
タイル（小）	8,410	2%	168		
仕上なし		5%			

¹ 家屋評価の対象となる延べ床面積は、原則として不動産登記法上の床面積と一致する。

2-2-2 延べ床面積が異なる家屋

延べ床面積に関しては、図2のとおり木造分譲住宅の家屋の延べ床面積は主として70～120㎡となっており（「住宅着工統計（平成30年計）」／国土交通省）、この範囲における各平均標準評点数を求めたところ（表8）、総合評点数との差は-2.5～1.4%と僅かであった。あわせて、60㎡、130㎡及び150㎡の家屋の各平均標準評点数も求めたところ（表8）、総合評点数との差は-2.9～2.5%と僅かであったため、概ね60～150㎡程度の家屋に総合評点方式を適用することは可能であると考えられる。

また、この範囲より大きい家屋や小さい家屋であっても、その資材や施工割合が積算根拠と大きな差異がない場合は、総合評点方式を適用することも差し支えないと考えられる。

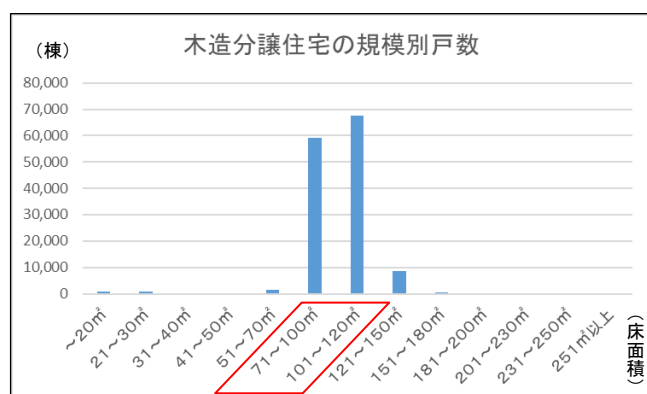


図2 木造分譲住宅の規模別戸数（「住宅着工統計調査（平成30年計）」国土交通省）

表8 延べ床面積による平均標準評点数の変動

延べ床面積		60㎡	70㎡	80㎡	90㎡	総合評点数 (100㎡)	110㎡	120㎡	130㎡	150㎡
内壁	平均標準評点数 (点)	2,410	2,436	2,462	2,462	2,480	2,489	2,515	2,515	2,541
	総合評点数との差	-2.8%	-1.8%	-0.7%	-0.7%	-	0.4%	1.4%	1.4%	2.5%
天井	平均標準評点数 (点)	2,612	2,641	2,669	2,669	2,690	2,698	2,726	2,726	2,754
	総合評点数との差	-2.9%	-1.8%	-0.8%	-0.8%	-	0.3%	1.3%	1.3%	2.4%
床 (床仕上)	平均標準評点数 (点)	4,926	4,936	4,998	5,008	5,060	5,070	5,062	5,072	5,134
	総合評点数との差	-2.6%	-2.5%	-1.2%	-1.0%	-	0.2%	0.0%	0.2%	1.5%

2-2-3 階数が異なる家屋

階数に関しては、平家建家屋及び3階建家屋について検証を行ったところ、表9に示すように、階数による総合評点数との差は0.0～2.5%と僅かであったため、平家建家屋及び3階建家屋にも適用できると考えられる。

表9 平家建、3階建家屋に係る検証

階数		平家建	総合評点数 (2階建)	3階建
内壁	平均標準評点数(点)	2,541	2,480	2,489
	総合評点数との差	2.5%	-	0.4%
天井	平均標準評点数(点)	2,754	2,690	2,698
	総合評点数との差	2.4%	-	0.3%
床(床仕上)	平均標準評点数(点)	5,166	5,060	5,061
	総合評点数との差	2.1%	-	0.0%

2-2-4 総合評点方式を適用できる木造専用住宅の想定(まとめ)

以上のことから、総合評点方式を適用できる木造専用住宅の想定は、積算根拠(表5)に示す資材や施工割合と大きな差異がない家屋であり、和室が1室(6畳程度以内)ある場合にも適用できる。

積算根拠と異なる場合を検証した結果、トイレ及び洗面脱衣室の床(床仕上)が木質系床仕上(中)であった場合や、玄関の床(床仕上)が、タイル(中)及びタイル(小)であった場合においても、適用は可能である。

ロフト等がある家屋においても、施工割合が大きく異ならない場合は適用可能であると考えられる。

階数は平家建から3階建家屋で、延べ床面積は60～150㎡程度の家屋への適用を想定している。

なお、登記床面積に車庫等が含まれる家屋や、浴室がユニットバスでない家屋については、積算根拠に示す資材と異なる資材が使われているため、総合評点方式の適用はなじまない。

2-3 固定資産評価基準別表第8の専用住宅用建物についての改正イメージ

内壁の評点項目及び標準評点数について、現行と見直し案を比較したものを、図3に示す。

現行				見直し案			
部分別	評点項目及び標準評点数			部分別	評点項目及び標準評点数		
内	クロス貼		8,780	内 壁 方 式 別 項 目 評 点	クロス貼		2,620
	木質系壁仕上	上	19,050		木質系壁仕上	上	15,050
		中	13,650			中	9,640
		並	6,910			並	2,910
	塗り壁		19,000		塗り壁		12,840
	内装タイル	中	22,900		内装タイル	中	16,740
		小	19,550			小	13,390
	石材系仕上	特	105,270		石材系仕上	特	99,110
		上	75,210			上	69,050
		中	54,390			中	48,230
		並	41,000			並	34,840
	合成樹脂板		12,450		合成樹脂板		8,450
	銅板		13,390		銅板		7,220
	ステンレス板		16,790		ステンレス板		10,630
	サイディング		13,440		サイディング		9,430
	石膏ボード		6,160		総合評点方式		2,480
木 製 パ ネ ル ・ 枠 組 壁	クロス貼		2,620	木 製 パ ネ ル ・ 枠 組 壁	クロス貼		2,620
	木質系壁仕上	上	15,050		木質系壁仕上	上	15,050
		中	9,640			中	9,640
		並	2,910			並	2,910
	塗り壁		12,840		塗り壁		12,840
	内装タイル	中	16,740		内装タイル	中	16,740
		小	13,390			小	13,390
	石材系仕上	特	99,110		石材系仕上	特	99,110
		上	69,050			上	69,050
		中	48,230			中	48,230
		並	34,840			並	34,840
	合成樹脂板		8,450		合成樹脂板		8,450
	銅板		7,220		銅板		7,220
	ステンレス板		10,630		ステンレス板		10,630
	サイディング		9,430		サイディング		9,430

図3 内壁の評点項目及び標準評点数の現行と見直し案の比較

天井の評点項目及び標準評点数について、現行と見直し案を比較したものを、図4に示す。

現行				見直し案			
部分別	評点項目及び標準評点数			部分別	評点項目及び標準評点数		
天井	木質系天井仕上	特	9,460	天井 項目別 評点 方式	木質系天井仕上	特	9,460
		上	5,340			上	5,340
		中	3,860			中	3,860
		並	2,260			並	2,260
	クロス天井		2,840		クロス天井		2,840
	塗り天井		8,000		塗り天井		8,000
	浴室天井		6,900		浴室天井		6,900
	石膏ボード		2,100		石膏ボード		2,100
				総合評点方式		中	2,690

図4 天井の評点項目及び標準評点数の現行と見直し案の比較

床（床仕上）の評点項目及び標準評点数について、現行と見直し案を比較したものを、図5に示す。

現行				
部分別	評 点 項 目 及 び 標 準 評 点 数			
床 仕 上	床	畳	上	9,230
			並	6,860
		木質系床仕上	上	7,120
			中	5,270
			並	2,990
		カーペット	上	8,700
			並	3,940
		石材系仕上	特	43,270
			上	30,750
			中	21,930
			並	16,050
		タイル	大	11,420
			中	9,830
			小	8,410
	合成樹脂張床	中	4,310	
		並	3,200	
	合 成 樹 脂 塗 床		2,730	
	着 色 コ ン ク リ ー ト		3,800	
	モ ル タ ル		1,390	
	コ ン ク リ ー ト 直 仕 上		450	

見直し案				
部分別	評 点 項 目 及 び 標 準 評 点 数			
床 仕 上	項目別評点方式	畳	上	9,230
			並	6,860
		木質系床仕上	上	7,120
			中	5,270
			並	2,990
		カーペット	上	8,700
			並	3,940
		石材系仕上	特	43,270
			上	30,750
			中	21,930
			並	16,050
		タイル	大	11,420
			中	9,830
			小	8,410
		合成樹脂張床	中	4,310
			並	3,200
		合 成 樹 脂 塗 床		2,730
		着 色 コ ン ク リ ー ト		3,800
		モ ル タ ル		1,390
	コ ン ク リ ー ト 直 仕 上		450	
総合評点方式		中	5,060	

図5 床（床仕上）の評点項目及び標準評点数の現行と見直し案の比較

3 木造共同住宅における総合評点方式の導入

3-1 総合評点方式における標準評点数

木造専用住宅と同様に、木造共同住宅においても、標準的と考えられる家屋の条件を想定した上で、収集した図面からその条件に当てはまる家屋を選定し、分析を行うこととした。

3-1-1 標準とする戸当たり平均床面積

木造共同住宅では、一住戸当たりの専用面積の違いにより、各部分別に占める資材の施工割合が異なることから、まず、木造共同住宅における標準的な専用面積について分析を行った。この分析に当たっては、家屋一棟の延べ床面積を戸数で除して得られる「戸当たり平均床面積」²を用いることとした。

評価データ³を分析したところ、図6のとおり戸当たり平均床面積の分布は概ね 20～65 m²である。そのため 20～65 m²を分析の対象とした。また、50～55 m²が最も多く存在しているため、標準を 50～55 m²程度のもの（以下「55 m²程度のもの」という。）として、標準とする戸当たり平均床面積を 55 m²とした。あわせて、差異が大きいと想定される 20～30 m²程度のもの（以下「25 m²程度のもの」という。）の戸当たり平均床面積を 25 m²とし、これについても分析を行い、戸当たり平均床面積の違いによる補正の必要性やその補正值について検証することとした。

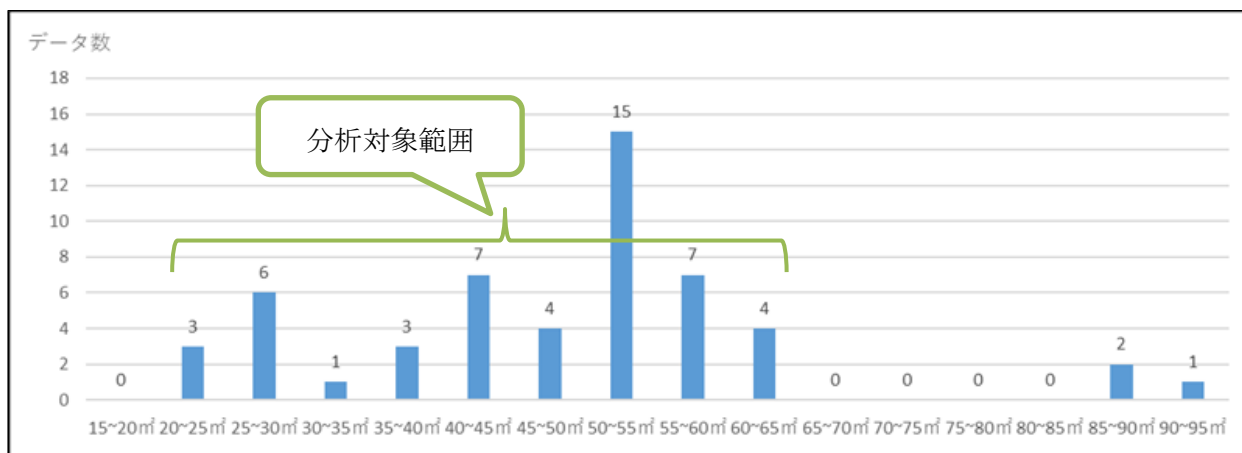


図6 木造共同住宅の戸当たり平均床面積の分布

（出典：総務省調査による評価データ（木造共同住宅）サンプル数 53）

² 「戸当たり平均床面積」＝「延べ床面積」÷「戸数」

³ 総務省が平成30年度評価替えに当たり、各都道府県から参考のため入手したもの。

3-1-2 標準とする設計タイプ

図面を収集し分析したところ、55 m²程度のものの設計は、重層長屋タイプと共同住宅タイプの2つに大きく分かれた。なお、25 m²程度のものについては、共同住宅タイプのものが主であった。重層長屋タイプ（55 m²程度のもの）、共同住宅タイプ（55 m²程度のもの）、及び共同住宅タイプ（25 m²程度のもの）の各々のイメージ図を、図7、図8、図9に示す。

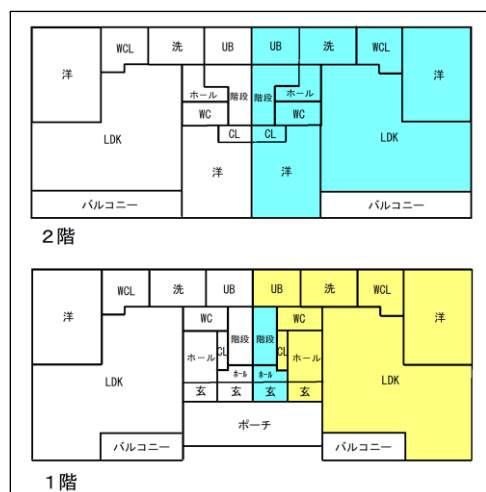


図7 重層長屋タイプ（55 m²程度のもの）のイメージ図

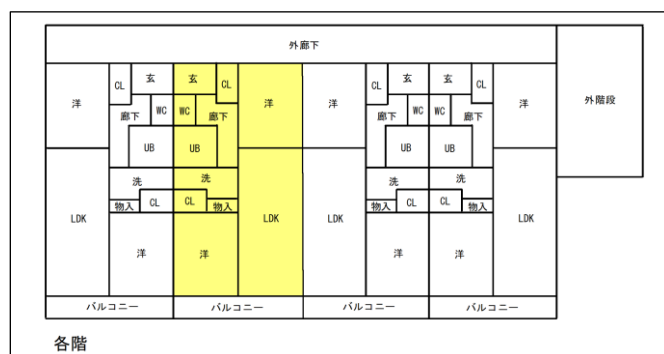


図8 共同住宅タイプ（55 m²程度のもの）のイメージ図

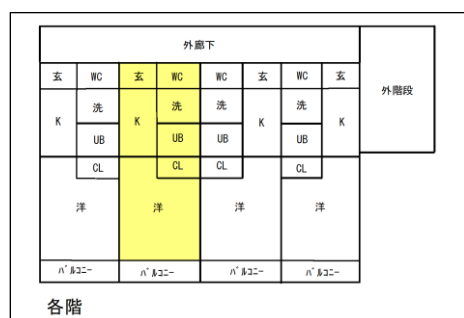


図9 共同住宅タイプ（25 m²程度のもの）のイメージ図

55 m²程度のものの設計は2つのタイプに大きく分かれていることから、重層長屋タイプと共同住宅タイプの、どちらがより一般的であるか、国土交通省の「住宅着工統計（平成30年計）」を参考に検証を行った。住宅着工統計によると、木造共同住宅の建て方は「長屋建⁴」と「共同住宅⁵」に分けられている。両者を比較したところ、「戸数」、「床面積の合計」のいずれも「長屋建」の方が多い（表10）。

重層長屋タイプは「長屋建」、共同住宅タイプは「共同住宅」に含まれると考えられ、「長屋建」の方が多いことから、55 m²程度のものは、重層長屋タイプの方がより一般的であると考えられる。そこで、重層長屋タイプを標準として分析を行うこととし、共同住宅タイプについてもあわせて検証することとした。

表10 木造長屋建及び共同住宅の戸数及び床面積の合計の比較

構造	建て方	戸数（戸）	床面積の合計（m ² ）
木造	長屋建	75,905	3,920,765
	共同住宅	75,573	2,525,497

（出典：国土交通省『住宅着工統計 第18表 着工新設住宅：利用関係別、構造別、建て方別（戸数、床面積の合計）』）

⁴ 住宅着工統計調査の用語の定義によると、「長屋建」は、2つ以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口を有しているもの。「テラスハウス」と呼ばれる住宅も含まれる。

⁵ 「共同住宅」は、1つの建築物（1棟）内に2戸以上の住宅があって、エントランス、廊下若しくは階段等の全部又は一部を共用するもの。

3-1-3 分析に用いる家屋図面の選定

評価基準における補正項目の標準の設定及び基準解説における記載より、2階建て、天井高 2.4m程度の施工のものが標準的と考えられる。この条件に当てはまり、収集した図面の各仕上における使用資材の施工割合が評価データの中央値程度で、間取り等も標準的と考えられる図面を、分析に用いる標準的な家屋として選定した。

選定した 55 m²程度のものの家屋は、2階建ての重層長屋タイプで、1棟に4住戸（1階2住戸、2階2住戸）あり、戸当たり平均床面積は 56.82 m²（1階住戸専用面積 51.10 m²、2階住戸専用面積 62.53 m²）である。間取りは1階住戸は1LDK、2階住戸は2LDKで、天井高は 2.4mであり、居室は全室洋室である。

25 m²程度のものは2階建ての共同住宅タイプであり、1棟に8住戸（1階4住戸、2階4住戸）あり、戸当たり平均床面積は 24.91 m²（専用面積も同様）である。間取りは1Kで、天井高は 2.4mであり、居室は洋室である。

55 m²程度のもの及び 25 m²程度のものの各室の仕上及び床面積は、表 11 のとおりである。

なお、施工割合の分析は戸当たり平均床面積 55 m²と 25 m²で行うこととするため、選定した各家屋の各室の床面積に基づき、洗面脱衣室、トイレ、玄関、ユニットバス、階段下デッドスペース及びP S（パイプスペース）の面積は変動しないこととし、表 11 のとおり戸当たり平均床面積 56.82 m²を 55 m²に、24.91 m²を 25 m²に各々補正した。

表 11 選択した標準的な家屋（55 m²程度のもの）と 25 m²程度のものの各室の床面積及び仕上評点項目等

戸当たり 平均 床面積	室名	選定した家屋			戸当たり平均床面積 55m ² 、25m ² に補正後		評点項目		
		1階住戸 専用面積	2階住戸 専用面積	戸当たり 平均床面積	戸当たり 平均床面積	面積割合	内壁	天井	床（床仕上）
55m ²	LDK、洋室、 クローゼット、階段	42.01m ²	51.41m ²	46.71m ²	44.89m ²	82%	クロス貼	クロス天井	木質系床仕上（中）
	洗面脱衣室	3.07m ²	3.07m ²	3.07m ²	3.07m ²	5%	クロス貼	クロス天井	合成樹脂張床（中）
	トイレ	1.67m ²	1.35m ²	1.51m ²	1.51m ²	3%	クロス貼	クロス天井	合成樹脂張床（中）
	玄関	1.13m ²	1.13m ²	1.13m ²	1.13m ²	2%	クロス貼	クロス天井	合成樹脂張床（並）
	ユニットバス	2.63m ²	2.63m ²	2.63m ²	2.63m ²	5%	仕上なし	仕上なし	仕上なし
	階段下デッドスペース		2.37m ²	1.19m ²	1.19m ²	2%	仕上なし	仕上なし	仕上なし
	P S（パイプスペース）	0.59m ²	0.57m ²	0.58m ²	0.58m ²	1%	仕上なし	仕上なし	仕上なし
	合計	51.10m ²	62.53m ²	56.82m ²	55.00m ²	100%			
25m ²	キッチン、洋室、 クローゼット			17.42m ²	17.51m ²	71%	クロス貼	クロス天井	木質系床仕上（中）
	洗面脱衣室			2.34m ²	2.34m ²	9%	クロス貼	クロス天井	合成樹脂張床（中）
	トイレ			1.24m ²	1.24m ²	5%	クロス貼	クロス天井	合成樹脂張床（中）
	玄関			1.04m ²	1.04m ²	4%	クロス貼	クロス天井	合成樹脂張床（並）
	ユニットバス			2.19m ²	2.19m ²	9%	仕上なし	仕上なし	仕上なし
	P S			0.68m ²	0.68m ²	2%	仕上なし	仕上なし	仕上なし
	合計			24.91m ²	25.00m ²	100%			

3-1-4 施工割合の分析及び総合評点数の設定

表 11 の評点項目及び床面積をもとに、戸当たり平均床面積 55 m²と 25 m²の各々の評点項目ごとの施工割合、平均標準評点数及びその差を求めた。

内壁については、表 12 に示すように戸当たり平均床面積 55 m²の平均標準評点数は 2,594 点、25 m²の平均標準評点数は 2,509 点で、その差は-3.3%であった。

天井については、表 13 に示すように戸当たり平均床面積 55 m²の平均標準評点数は 2,612 点、25 m²の平均標準評点数は 2,527 点で、その差は-3.3%であった。

床（床仕上）については、表 14 に示すように戸当たり平均床面積 55 m²の平均標準評点数は 4,729 点、25 m²の平均標準評点数は 4,472 点で、その差は-5.4%であった。

以上のように、戸当たり平均床面積 55 m²と 25 m²の各々の設計について、各平均標準評点数を算出したところ、その差は僅かであった。よって木造共同住宅の各部分別総合評点数は、表 15 に示すように戸当たり平均床面積 55 m²の平均標準評点数を基に設定し、25 m²程度のものであっても補正の必要はないものと考えられる。

表 12 内壁の施工割合、平均標準評点数及びその差

戸当たり 平均床面積	評点項目	標準評点数 (点)	施工割合	標準評点数 × 施工割合 (点)	平均標準 評点数 (点)	戸当たり平均 床面積55m ² との差
55m ²	クロス貼	2,820	92%	2,594	2,594	—
	仕上なし		8%			
25m ²	クロス貼	2,820	89%	2,509	2,509	-3.3%
	仕上なし		11%			

表 13 天井の施工割合、平均標準評点数及びその差

戸当たり 平均床面積	評点項目	標準評点数 (点)	施工割合	標準評点数 × 施工割合 (点)	平均標準 評点数 (点)	戸当たり平均 床面積55m ² との差
55m ²	クロス天井	2,840	92%	2,612	2,612	—
	仕上なし		8%			
25m ²	クロス天井	2,840	89%	2,527	2,527	-3.3%
	仕上なし		11%			

表 14 床（床仕上）の施工割合、平均標準評点数及びその差

戸当たり 平均床面積	評点項目	標準評点数 (点)	施工割合	標準評点数 × 施工割合 (点)	平均標準 評点数 (点)	戸当たり平均 床面積55㎡ との差
55㎡	木質系床仕上（中）	5,270	82%	4,321	4,729	—
	合成樹脂張床（中）	4,310	8%	344		
	合成樹脂張床（並）	3,200	2%	64		
	仕上なし		8%			
25㎡	木質系床仕上（中）	5,270	71%	3,741	4,472	-5.4%
	合成樹脂張床（中）	4,310	14%	603		
	合成樹脂張床（並）	3,200	4%	128		
	仕上なし		11%			

表 15 木造共同住宅の総合評点数積算根拠及び総合評点数

室名	内壁			天井			床仕上		
	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合
居室等	クロス貼 (2,820点)	92%	2,594	クロス天井 (2,840点)	92%	2,612	木質系床仕上（中） (5,270点)	82%	4,321
洗面脱衣室 トイレ							合成樹脂張床（中） (4,310点)	8%	344
玄関							合成樹脂張床（並） (3,200点)	2%	64
ユニットバス 階段下	施工なし	8%	0	施工なし	8%	0	施工なし	8%	0
合計 (平均標準評点数)		100%	2,594		100%	2,612		100%	4,729
総合評点数	2,590			2,610			4,720		

3-1-5 異なる設計タイプに係る適用の検証

3-1-2で検証したとおり、55㎡程度のもので想定する標準は重層長屋タイプであるが、共同住宅タイプの家屋も多数存在する。そこで、共同住宅タイプについても、重層長屋タイプと同様の方法で平均標準評点数を算出し、総合評点数の適用を検証することとした。

選定した共同住宅タイプの家屋の概要は、2階建て、1棟に8住戸（1階4住戸、2階4住戸）あり、戸当たり平均床面積は55.48㎡（専用面積も同様）である。間取りは3LDKで、天井高2.4mであり、居室は全室洋室である。各室の床面積及び評点項目等は、表16に示すとおりである。

なお、施工割合の分析は戸当たり平均床面積55㎡で行うため、洗面脱衣室、トイレ、玄関、ユニットバス及びP Sの面積は変動しないこととし、表16のとおり戸当たり平均床面積55.48㎡を55㎡に補正した。

表 16 の評点項目及び床面積をもとに、共同住宅タイプの各々の評点項目ごとの施工割合、平均標準評点数を求め、重層長屋タイプと比較すると、表 17 のとおりであり、その差は 2.2%であった。

よって、重層長屋タイプと共同住宅タイプにおける平均標準評点数の差は僅かであったことから、重層長屋タイプを標準として設定した総合評点数は、共同住宅タイプについても適用できると考えられる。

表 16 選定した共同住宅タイプの家屋の各室の床面積及び仕上評点項目等

室名	選定した 家屋	戸当たり平均床面積 55㎡に補正後		評点項目		
	床面積	床面積	面積割合	内壁	天井	床仕上
L D K、洋室、クローゼット、 物入、廊下	46.56㎡	46.08㎡	84%	クロス貼	クロス天井	木質系床仕上（中）
洗面脱衣室	3.07㎡	3.07㎡	5%	クロス貼	クロス天井	合成樹脂張床（中）
トイレ	1.51㎡	1.51㎡	3%	クロス貼	クロス天井	合成樹脂張床（中）
玄関	1.13㎡	1.13㎡	2%	クロス貼	クロス天井	合成樹脂張床（並）
ユニットバス	2.63㎡	2.63㎡	5%	仕上なし	仕上なし	仕上なし
P S	0.58㎡	0.58㎡	1%	仕上なし	仕上なし	仕上なし
合計（戸当たり平均床面積）	55.48㎡	55.00㎡	100%			

表 17 重層長屋タイプ、共同住宅タイプにおける各仕上の施工割合、平均標準評点数及びその差

部分別	タイプ	評点項目	標準評点数 (点)	施工割合	標準評点数 × 施工割合 (点)	平均標準 評点数 (点)	重層長屋 タイプ との差
内壁	重層長屋	クロス貼	2,820	92%	2,594	2,594	-
		仕上なし		8%			
	共同住宅	クロス貼	2,820	94%	2,650	2,650	2.2%
		仕上なし		6%			
天井	重層長屋	クロス天井	2,840	92%	2,612	2,612	-
		仕上なし		8%			
	共同住宅	クロス天井	2,840	94%	2,669	2,669	2.2%
		仕上なし		6%			
床 (床仕上)	重層長屋	木質系床仕上（中）	5,270	82%	4,321	4,729	-
		合成樹脂張床（中）	4,310	8%	344		
		合成樹脂張床（並）	3,200	2%	64		
		仕上なし		8%			
	共同住宅	木質系床仕上（中）	5,270	84%	4,426	4,834	2.2%
		合成樹脂張床（中）	4,310	8%	344		
		合成樹脂張床（並）	3,200	2%	64		
		仕上なし		6%			

3-2 総合評点方式を適用できる木造共同住宅の想定

前述のとおり総合評点方式は、標準的と考えられる戸当たり平均床面積 55 m²・重層長屋タイプの家屋で積算を行っており、総合評点方式を適用できる家屋は、積算根拠（表15）に示す評点項目やその施工割合と大きな差異がない家屋である。なお、戸当たり平均床面積 20～65 m²程度の家屋への適用を想定している。

次に、積算根拠（表15）と使用資材・施工割合、戸当たり平均床面積が異なる家屋に、この総合評点方式を適用することができるかについて検証した。

3-2-1 使用資材・施工割合が異なる家屋

使用資材・施工割合に関しては、トイレ・洗面脱衣室の床（床仕上）については「合成樹脂張床（中）」と想定したが、表 18 に示すように「木質系床仕上（中）」であっても総合評点数との差は 1.8%と僅かであったため、総合評点方式を適用することは可能であると考えられる。

また、玄関の床（床仕上）については、「合成樹脂張床（並）」を想定したが、表 19 に示すように「タイル（大）」であっても総合評点数との差は 3.7%と僅かであったため、総合評点方式を適用することは可能であると考えられる。「タイル（中）」（標準評点数 9,830 点）と「タイル（小）」（標準評点数 8,410 点）も同様の方法で検証すると、総合評点数との差は「タイル（中）」は 3.0%、「タイル（小）」は 2.4%と僅かであったため、総合評点数を適用することは可能であると考えられる。

ロフト等がある家屋については、専用住宅と同様、総合評点方式で積算している施工割合と大きな差がなければ、増点補正や各部分別の計算単位としての床面積に算入する等の対応により総合評点方式を適用することは可能であると考えられる。

一方、登記床面積にエントランス・管理人室・廊下等共用部分が含まれる家屋や、浴室がユニットバスでない家屋については、使用資材が本調査で標準的と考えた家屋のものと大きく乖離する可能性が高く、総合評点方式の適用はなじまない。

表 18 トイレ・洗面脱衣室の床（床仕上）が木質系床仕上（中）の場合

評点項目	標準評点数 (点)	施工割合	標準評点数× 施工割合 (点)	平均標準評点数 (点)	総合評点数 (4,720点) との差
木質系床仕上（中）	5,270	90%	4,743	4,807	1.8%
合成樹脂張床（並）	3,200	2%	64		
仕上なし		8%			

表 19 玄関の床（床仕上）がタイル（大）の場合

評点項目	標準評点数 (点)	施工割合	標準評点数× 施工割合 (点)	平均標準評点数 (点)	総合評点数 (4,720点) との差異
木質系床仕上（中）	5,270	82%	4,321	4,893	3.7%
合成樹脂張床（中）	4,310	8%	344		
タイル（大）	11,420	2%	228		
仕上なし		8%			

3-2-2 戸当たり平均床面積が異なる家屋

戸当たり平均床面積に関しては、分析の対象とした 20～65 m²程度に加え、70 m²の家屋の平均標準評点数及び総合評点数との差を求めたところ、表 20 に示すように総合評点数との差は 2.3～2.6%と僅かであったため、総合評点方式の適用は可能であると考えられる。

また、この範囲より大きい場合や小さい場合であっても、その資材や施工割合が積算根拠と大きな差がない場合は、総合評点方式を適用することも差し支えないと考えられる。

表 20 戸当たり平均床面積 70 m²の検証

		総合評点数 (点)	戸当たり平均 床面積70m ²
内壁	平均標準評点数	2,590	2,650
	総合評点数との差	-	2.3%
天井	平均標準評点数	2,610	2,669
	総合評点数との差	-	2.3%
床（床仕上）	平均標準評点数	4,720	4,844
	総合評点数との差	-	2.6%

3-2-3 総合評点方式が適用できる木造共同住宅の想定（まとめ）

以上のことから、総合評点方式を適用できる木造共同住宅の想定は、積算根拠（表15）に示す資材や施工割合と大きな差異がない家屋である。

積算根拠と異なる場合を検証した結果、トイレ及び洗面脱衣室の床（床仕上）が木質系床仕上（中）であった場合や、玄関の床（床仕上）がタイルであった場合においても、適用できる。

ロフト等がある家屋においても、施工割合が大きく異なる場合は適用可能である。

戸当たり平均床面積は 20～70 m²程度の家屋への適用を想定している。

なお、登記床面積に専用部分以外のエントランス・管理人室・廊下等が含まれる家屋や、浴室がユニットバスでない家屋については、積算根拠に示す資材と異なる資材が使われているため、総合評点方式の適用はなじまない。

3-3 固定資産評価基準別表第8の共同住宅及び寄宿舍用建物についての改正イメージ

内壁の評点項目及び標準評点数について、現行と見直し案を比較したものを、図10に示す。

現行			
部分別	評 点 項 目 及 び 標 準 評 点 数		
内	ク ロ ス 貼		9,460
	木質系壁仕上	上	20,520
		中	14,700
		並	7,440
	塗 り 壁		20,460
	内 装 タ イ ル	中	24,660
		小	21,050
	石 材 系 仕 上	特	113,370
		上	81,000
		中	58,570
		並	44,150
	合 成 樹 脂 板		13,410
	銅		

図10 内壁の評点項目及び標準評点数の現行と見直し案の比較

天井の評点項目及び標準評点数について、現行と見直し案を比較したものを、図 11 に示す。

現行				見直し案			
部分別	評点項目及び標準評点数			部分別	評点項目及び標準評点数		
天井	木質系天井仕上	上	5,340	天井 項目別 評点 方式	木質系天井仕上	上	5,340
		中	3,860			中	3,860
		並	2,260			並	2,260
	クロス天井		2,840		クロス天井		2,840
	塗り天井		8,000		塗り天井		8,000
	浴室天井		6,900		浴室天井		6,900
	石膏ボード		2,100		石膏ボード		2,100
				総合評点方式		中	2,610

図 11 天井の評点項目及び標準評点数の現行と見直し案の比較

床（床仕上）の評点項目及び標準評点数について、現行と見直し案を比較したものを、図 12 に示す。

現行				
部分別	評 点 項 目 及 び 標 準 評 点 数			
床 仕 上	床	畳	上	9,230
			並	6,860
		木質系床仕上	上	7,120
			中	5,270
			並	2,990
		カーペット	上	8,700
			並	3,940
		石 材 系 仕 上	特	43,270
			上	30,750
			中	21,930
			並	16,050
		タ イ ル	大	11,420
			中	9,830
			小	8,410
		合 成 樹 脂 張 床	中	4,310
			並	3,200
		合 成 樹 脂 塗 床		2,730
		着 色 コ ン ク リ ー ト		3,800
モ ル タ ル		1,390		
コ ン ク リ ー ト 直 仕 上		450		

見直し案				
部分別	評 点 項 目 及 び 標 準 評 点 数			
床 仕 上	項目別 評点方式	畳	上	9,230
			並	6,860
		木質系床仕上	上	7,120
			中	5,270
			並	2,990
		カーペット	上	8,700
			並	3,940
		石 材 系 仕 上	特	43,270
			上	30,750
			中	21,930
			並	16,050
		タ イ ル	大	11,420
			中	9,830
			小	8,410
		合 成 樹 脂 張 床	中	4,310
			並	3,200
		合 成 樹 脂 塗 床		2,730
		着 色 コ ン ク リ ー ト		3,800
モ ル タ ル		1,390		
コ ン ク リ ー ト 直 仕 上		450		
総 合 評 点 方 式		中	4,720	

図 12 床（床仕上）の評点項目及び標準評点数の現行と見直し案の比較

4 軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」における総合評点方式の導入

軽量鉄骨造の「住宅、アパート用建物」において、標準的と考えられる家屋の規模、間取り等は、木造専用住宅及び木造共同住宅で想定したものと同様と考えられることから、これまで検討してきた総合評点方式は、軽量鉄骨造建物にも導入が可能であると考えられる。

木造家屋の用途区分は、「専用住宅用建物」と「共同住宅及び寄宿舍用建物」に分かれているが、この両用途区分に含まれる用途は、軽量鉄骨造建物においては「住宅、アパート用建物」に含まれている。そのため、軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」においては、「一戸建型式のもの」及び「集合型式のもの」として区分し、「一戸建型式のもの」には木造専用住宅の総合評点数を、「集合型式のもの」には木造共同住宅の総合評点数を各々適用することとした。

4-1 総合評点方式における標準評点数

表 21 のとおり、「天井／天井仕上」、「床（床仕上）／床仕上」における標準量⁶は、木造家屋の「専用住宅用建物」・「共同住宅及び寄宿舍用建物」と軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」において、いずれも延べ床面積 1.0 m²当たりの仕上面積の標準量が 1.0 m²と同一であるため、「天井仕上」、「床仕上」は、これまでに求めた木造専用住宅及び木造共同住宅の総合評点数を各々適用することとした。

一方、「内壁／内部仕上」の標準量は、木造家屋の「共同住宅及び寄宿舍用建物」と軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」では延べ床面積 1.0 m²当たりの仕上面積の標準量が各々2.8 m²と 2.6 m²で異なるため、「内部仕上」の総合評点数については、改めて検討することが必要であった。

表 21 現行評価基準の各部分別における標準量の構造・用途別比較

構造	用途	内壁／ 内部仕上	天井／ 天井仕上	床（床仕上） ／床仕上
木造	専用住宅用建物	2.6m ²	1.0m ²	1.0m ²
	共同住宅及び寄宿舍用建物	2.8m ²	1.0m ²	1.0m ²
軽量鉄骨造	住宅、アパート用建物	2.6m ²	1.0m ²	1.0m ²

⁶ 「標準量」とは、各部分別の単位当たりの施工量をいう。

4-1-1 内部仕上の総合評点数

一戸建型式のものについては、木造家屋の「専用住宅用建物」と軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」の標準量がいずれも 2.6 m²と同一であるため、木造専用住宅の総合評点数を適用することとした。

集合型式のものについては、木造家屋の「共同住宅及び寄宿舍用建物」の標準量は 2.8 m²、軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」の標準量は 2.6 m²と異なり、「クロス貼」の標準評点数も各々2,820 点、2,620 点と異なることから、改めて平均標準評点数を求めることとした。

軽量鉄骨造で標準的と考えられる家屋は、木造共同住宅で想定したものと同様と考えられることから、想定資材及び施工割合は、前述の木造共同住宅のものと同一とし、「クロス貼」の標準評点数は軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」における 2,620 点を用いて、表 22 のとおり平均標準評点数を 2,410 点と求め、これに基づき総合評点数を 2,410 点と設定した。

表 22 「集合型式のもの」の内部仕上に係る施工割合及び平均標準評点数

評点項目	標準評点数 (点)	施工割合	標準評点数 × 施工割合 (点)	平均標準評点数 (点)
クロス貼	2,620	92%	2,410	2,410
仕上なし		8%		

4-1-2 軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」の総合評点数の設定

以上のとおり、「一戸建型式のもの」は木造専用住宅の総合評点数、「集合型式のもの」は内部仕上以外を木造共同住宅の総合評点数とし、内部仕上は改めて検討した 2,410 点とした。それぞれの各部分別総合評点数とその積算根拠をまとめると、表 23 のとおりとなる。

表 23 軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」の総合評点数積算根拠及び総合評点数

型式	室名	内部仕上			天井仕上			床仕上		
		評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合
一戸建 型式の もの	居室等	クロス貼 (2,620点)	95%	2,489	クロス天井 (2,840点)	95%	2,698	木質系床仕上 (中) (5,270点)	86%	4,532
	洗面脱衣室 トイレ							合成樹脂張床 (中) (4,310点)	7%	301
	玄関							タイル (大) (11,420点)	2%	228
	ユニットバス 階段下	仕上なし	5%	0	仕上なし	5%	0	仕上なし	5%	0
	合計 (平均標準評点数)		100%	2,489		100%	2,698		100%	5,061
	総合評点数	2,480			2,690			5,060		
集合型式 のもの	居室等	クロス貼 (2,620点)	92%	2,410	クロス天井 (2,840点)	92%	2,612	木質系床仕上 (中) (5,270点)	82%	4,321
	洗面脱衣室 トイレ							合成樹脂張床 (中) (4,310点)	8%	344
	玄関							合成樹脂張床 (並) (3,200点)	2%	64
	ユニットバス 階段下	施工なし	8%	0	施工なし	8%	0	施工なし	8%	0
	合計 (平均標準評点数)		100%	2,410		100%	2,612		100%	4,729
	総合評点数	2,410			2,610			4,720		

4-2 総合評点方式を適用できる軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」の想定

この総合評点方式を適用できる軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」は、「一戸建型式のもの」は木造専用住宅で想定したものと同一ものとし、「集合型式のもの」は木造共同住宅で想定したものと同一ものとした。

4-3 固定資産評価基準別表第12の軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」についての改正イメージ

内部仕上の評点項目及び標準評点数について、現行と見直し案を比較したものを、図13に示す。

現行				見直し案			
部分別	評点項目及び標準評点数			部分別	評点項目及び標準評点数		
内部仕上	クロス貼		2,620	内部仕上	クロス貼		2,620
	木質系壁仕上	上	15,050		木質系壁仕上	上	15,050
		中	9,640			中	9,640
		並	2,910			並	2,910
	内装タイル	中	16,740		内装タイル	中	16,740
		小	13,390			小	13,390
	塗り壁		12,840		塗り壁		12,840
	ステンレス板		10,630		ステンレス板		10,630
	サイディング		9,430		サイディング		9,430
総合評点方式	一戸建型式のもの		中	総合評点方式	一戸建型式のもの		2,480
	集合型式のもの		中		集合型式のもの		2,410

図13 内部仕上の評点項目及び標準評点数の現行と見直し案の比較

天井仕上の評点項目及び標準評点数について、現行と見直し案を比較したものを、図 14 に示す。

現 行			
部 分 別	評 点 項 目 及 び 標 準 評 点 数		
天 井 仕 上	木質系天井仕上	特	9,460
		上	5,340
		中	3,860
		並	2,260
	ク ロ ス 天 井		2,840
	浴 室 天 井		6,900
	石 膏 ボ ー ド		2,100

見 直 し 案				
部 分 別	評 点 項 目 及 び 標 準 評 点 数			
天 井 仕 上	項 目 別 評 点 方 式	木質系天井仕上	特	9,460
			上	5,340
			中	3,860
			並	2,260
	ク ロ ス 天 井		2,840	
	浴 室 天 井		6,900	
	石 膏 ボ ー ド		2,100	
総 合 評 点 方 式	一戸建型式のもの	中	2,690	
	集合型式のもの	中	2,610	

図 14 天井仕上の評点項目及び標準評点数の現行と見直し案の比較

床仕上の評点項目及び標準評点数について、現行と見直し案を比較したものを、図 15 に示す。

現行			
部分別	評 点 項 目 及 び 標 準 評 点 数		
床 <			

図 15 床仕上の評点項目及び標準評点数の現行と見直し案の比較

Ⅳ 「換気設備」の評点項目の見直しに関する検討

現行の評価基準では、住宅用建物の部分別「建築設備」における「換気設備」の評点項目は、「換気扇・換気口」及び「ダクト併用方式」に分かれている。

「ダクト併用方式」については、現地調査や図面等からダクトの有無やその機能を判別する必要があるが、自治体から、その判別が難しく評点項目の選択に苦慮する場合があることより、「換気扇・換気口」と「ダクト併用方式」を統合すべきである、との意見が多数寄せられている。また、「換気扇・換気口」については、換気扇・換気口の設置個数を数える必要があるが、現地調査や図面等から個数を拾い出す作業が煩雑である、という意見がある。

そこで、当委員会では、「換気設備」の評点項目「換気扇・換気口」及び「ダクト併用方式」を統合して、「換気設備（住宅用）」を新設することによって、評価事務の簡素化を図り、自治体の負担軽減につなげること及び、納税義務者にとってより分かりやすい評価方法とすることを目的として、以下のとおり検討を行った。

1 換気設備に係る法規制

換気設備に係る法規制は次のとおり規定されている。

建築基準法⁷においてはシックハウス対策のため、居室⁸には原則として機械換気設備の設置が義務づけられている。機械換気とは、換気扇等の機械力を用いて強制換気する方法で、図 16 のとおり、1 種換気、2 種換気及び 3 種換気がある。一方、自然の風力、温度差等によって換気する方法を、自然換気という。

1 種換気は、給気及び排気を機械換気で行う方法で、ダクトを設置して給気及び排気を行うことが一般的である。排気する空気から給気する空気に熱等に移す全熱交換器等が設置されることが多い。

2 種換気は、給気を機械換気、排気を自然換気で行う方法で、特殊な用途に用いられるため、住宅用建物では設置されることが少ない。

3 種換気は、給気を自然換気、排気を機械換気で行う方法で、1 種換気と比較して安価に施工できるため、住宅用建物では設置されることが多い。給気は、外壁を貫通して設けられた換気口から行うことが一般的である。

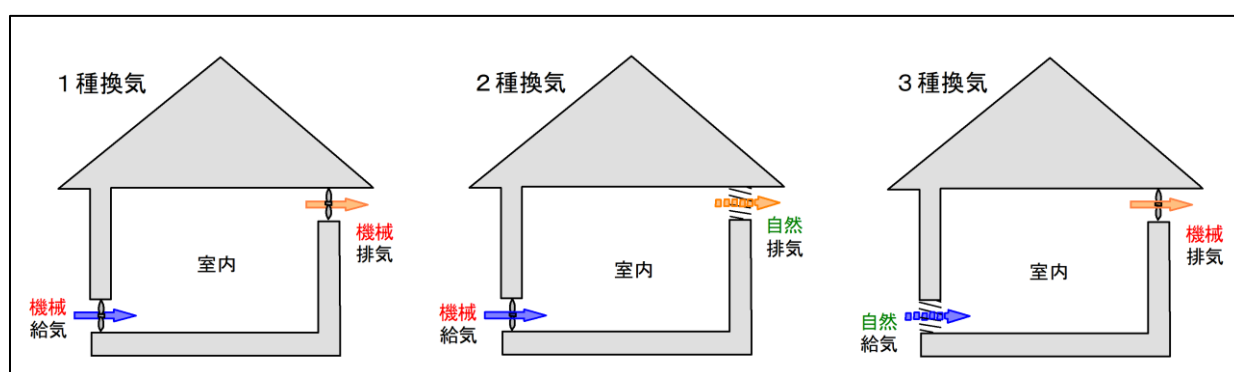


図 16 機械換気種類のイメージ図

⁷ 建築基準法第 28 条の 2、建築基準法施行令第 20 条の 8

⁸ 建築基準法第 2 条第 4 項において居室は「居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室をいう。」と定義されている。このため、住宅における居室は、リビング、ダイニング、寝室、子供部屋等が該当し、玄関、廊下、階段、トイレ、浴室、洗面脱衣室、納戸等は該当しない。

2 換気設備に係る現行の評価基準における評価方法

2-1 評点項目「換気扇・換気口」及び「ダクト併用方式」の概要

現行の評価基準における評点項目「換気設備」は、表 24 のとおり、計算単位が建築設備数である「換気扇・換気口」と、計算単位が延べ床面積である「ダクト併用方式」の、2つの評点項目がある。

基準解説によると、換気扇・換気口は、外壁を貫通して設けられているものが多く、換気又は排煙等を行う設備である。換気扇とは、ファンにより換気を行うものであり、換気口とは、壁に開けた穴にベントキャップやシャッター等を取り付けたもので、ファンなしで給気又は排気を行うものである。標準評点数は、シャッター付きで径が 10 cm の換気扇を想定して積算されており、換気口についても、小規模な換気扇と価格に大差がないと考えられることから、一つの評点項目とされている。

ダクト併用方式は、天井裏に設置されたダクトとファンによって、各居室に戸外の新鮮な空気を送ったり、家屋内の汚れた空気を戸外に排気したりする機能を持つものである。給排気ともに機械的に行う 1 種換気のことを標準的な 2 階建の住宅に設置した場合を想定して、1.0 m²当たりの標準評点数が積算されており、標準評点数には、ファン、ダクト、排気口、給気口、スイッチ等が含まれている。

表 24 現行の評価基準における評点項目「換気設備」

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	
建築設備項目	加算換気設備項目	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	1,750	延方 メー シート 床面 積1㎡ 当 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	0.3 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	

2-2 現行の評価基準において換気設備の評価に適用する評点項目及び補正係数

適用する評点項目及び補正係数は、給気・排気用ダクトの有無及びファンの有無により、主に次の①～④の4パターンに分かれる。この4パターンの評価フローは、図17のように表すことができる。

- ① ダクトなし（排気は換気扇、給気は換気口）
→ 「換気扇・換気口」×個数
- ② 3種換気ダクト（排気はダクト、給気は換気口）
→ 「ダクト併用方式（0.3補正）」×延べ床面積＋「換気扇・換気口」×個数
- ③ 1種換気ダクト（給気・排気ともにダクト、全熱交換器付き）
→ 「ダクト併用方式（1.3補正）」×延べ床面積
- ④ 1種換気ダクト（給気・排気ともにダクト、全熱交換器なし）
→ 「ダクト併用方式（標準1.0）」×延べ床面積

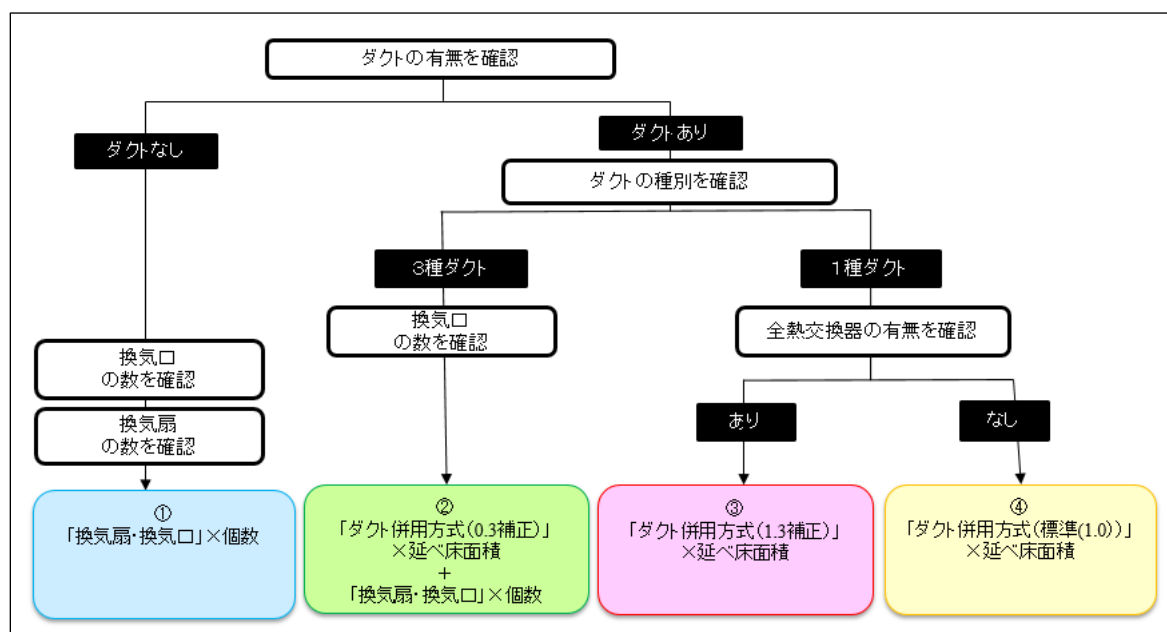


図17 主な換気設備の評価に関する評価フロー

3 評点項目「換気扇・換気口」と「ダクト併用方式」の統合

3-1 統合の検討

評点項目「換気扇・換気口」及び「ダクト併用方式」は計算単位が異なることから、統合に当たっては計算単位を同一にする必要がある。そこで「換気扇・換気口」の計算単位を、「ダクト併用方式」と同じ延べ床面積に変更することの可否について検討した。

前述のとおり、建築基準法においてはシックハウス対策のため、居室には原則として機械換気設備の設置が義務づけられている。この居室とは、住宅においては、リビング、寝室、子供部屋等が該当する。換気口は屋外からの新鮮な空気を屋内に供給するための設備であり、各居室には換気口を最低でも1カ所は設ける必要がある。また、換気扇は屋内の汚れた空気を排出するための設備であり、一般的にはトイレ等水場に設けられることが多い。

よって、住宅の居室等の数と延べ床面積の大小とは一定の関連性があると考えられることから、評価事務の簡素化も考慮し、「換気扇・換気口」の計算単位を延べ床面積とするとは、可能であると考えられる。

また、現基準の「ダクト併用方式」の標準評点数が、標準的な2階建の住宅に設置する場合の合計評点数を積算し、それを標準的な2階建の住宅の延べ床面積で除することにより算定されていることを鑑みると、「換気扇・換気口」についても同様に、標準的と考えられる住宅における当該設備の合計評点数を積算し、それを延べ床面積で除することにより標準評点数を算定することは可能であると考えられる。

以上から、現基準における評点項目「換気扇・換気口」は、計算単位を個数から延べ床面積に変更して「ダクト併用方式」と統合することは可能であると考えられる。

3-2 統合の前提

統合を検討するに際し、次のことを前提とした。

評点項目の名称については、統合後の新たな評点項目は住宅用の換気設備についてのみ適用するものであることから、「換気設備（住宅用）」とすることとした。

「換気設備（住宅用）」の積算に当たっては、「換気扇」、「換気口」及び「ダクト一式」の建築市場における標準的な施工単価を基に、改めて積算し直すこととした。

浴室の換気については、浴室換気乾燥機が設置されている場合が多く、これは評点項目「浴室換気乾燥機」で別途評価されるため、浴室の局所換気は標準評点数の積算に含めないこととした。

同様に、台所にはレンジフードファンが設置されている場合が多く、これは評点項目「システムキッチン」の標準評点数に含まれているので、台所の局所換気も標準評点数の積算に含めないこととした。

補正については、現基準の「ダクト併用方式」の補正項目「機能」により補正係数を定めることとしたが、現基準で標準とされている全熱交換器が含まれていない「1種換気ダクト使用のもの」は、昨今は1種換気ダクトを設置する場合には、一般的に全熱交換器が付設されていることを考慮して、当換気設備に該当する補正係数は設定しないこととした。

よって、補正項目「機能」における補正係数は、次の①～③とし、分かりやすくするため表記を変更した。

- ① ダクトがない場合の換気設備
→「換気扇・換気口のみのももの」
- ② 現基準におけるダクト併用方式の「3種換気ダクト使用のもの」
→「給気・排気のいずれかにダクト使用のもの」
- ③ 現基準におけるダクト併用方式の「全熱交換器付のもの」
→「給気・排気ともにダクト使用のもの」

なお、補正項目に関して、「換気扇・換気口のみのももの」と「給気・排気のいずれかにダクト使用のもの」は統合できないかとの意見もあったが、現状は設備の施工価格差が大きいため、統合はしないこととした。

また、換気扇はトイレ等水場に設けられることが多いため、「水場の数」に係る補正項目を導入することも検討されたが、評価の簡素化の観点から同補正項目は設けないこととした。

3-3 「換気設備（住宅用）」の積算

住宅用建物の態様は、一戸建型式のものと集合型式のものに大きく分けられるが、設置される換気設備の標準的な仕様は各々異なると考えられるので、一戸建型式のものは標準的と考えられる木造専用住宅を、集合型式のものは標準的と考えられる非木造共同住宅を想定して、各々の評点項目の内容を検討することとした。

3-3-1 一戸建型式のもの（木造専用住宅）

当委員会において、標準的と考えられる木造専用住宅を、延べ床面積 100 m²の 2 階建て 4LDK のものと想定した上で、各換気種類における換気設備の評点数を求め、これに基づき検討することとした。また、標準的と考えられる換気種類は、「換気扇・換気口のみのも

の」とした（図 18）。
各換気種類における積算は次の①～③によることとした。なお、標準評点数は、表 25 のとおり①「換気扇・換気口のみのも

① 「換気扇・換気口のみのも

の」
給気を壁付換気口の自然換気、排気を壁付換気扇の機械換気で行うと想定した。換気口は、各居室の壁に 1 個ずつ設けられていると考え、一棟全体で 5 個とした。換気扇は、トイレに 1 個設けられることが一般的であるが、延べ床面積 100 m²程度の専用住宅ではトイレが 1 カ所のものと 2 カ所のものが混在している。このことについては、当委員会では 1 カ所と想定して積算することとした。

② 「給気・排気のいずれかにダクト使用のもの」

給気を壁付換気口からの自然換気、排気をダクト使用による機械換気で行うと想定した。換気口は①と同様に一棟全体で 5 個とした。また、排気用ダクト一式については、排気用ファン、排気用ダクト、天井の吸込口、外壁の排気口及びスイッチ等とした。

③ 「給気・排気ともにダクト使用のもの」

給気、排気ともにダクト使用による機械換気で全熱交換器付のものと想定した。全熱交換器付ダクト一式は、全熱交換器、給気・排気用ダクト、天井の吹出口・吸込口、外壁の給気口・排気口、スイッチ等とした。

見直し後の評価基準別表の改正イメージは表 26 のとおりである。

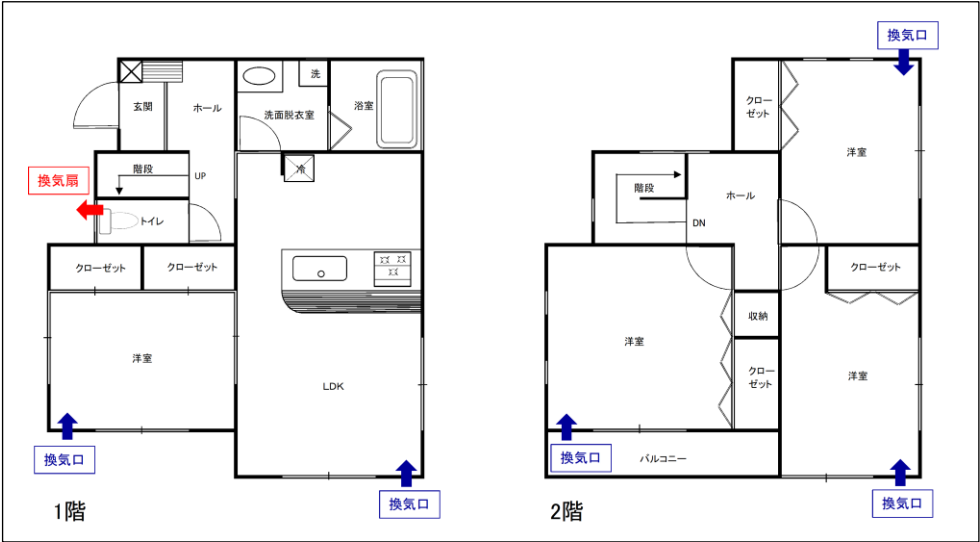


図 18 標準的と考えられる木造専用住宅及び換気種類（換気扇・換気口のみのもの）のイメージ図

表 25 標準評点数及び補正係数算出方法

機能	資材	A 単価	B 個数	C 単価×個数 (A×B)	D 評点数 (Cの合計)	標準評点数 (D÷100㎡)	補正係数 (Dの比率)
① 換気扇・換気口のみ のもの	換気口	*****	5 個	*****	*****	***	1.0 (標準)
	換気扇	*****	1 個	*****			
② 給気・排気のいずれかに ダクト使用のもの	換気口	*****	5 個	*****	*****		* *
	排気用ダクト一式 (排気用ファン、ダクト等)	一式		*****			
③ 給気・排気ともに ダクト使用のもの	全熱交換器付ダクト一式 (全熱交換器、ダクト等)	一式		*****	*****		* *

表 26 見直し後の評価基準別表の改正イメージ

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	換気設備（住宅用）	***	機能	* * 給気・排気ともにダクト使用のもの	1.0 換気扇・換気口のみのも		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	

3-3-2 集合型式のもの（非木造共同住宅）

非木造共同住宅の標準的と考えられる家屋を、戸当たり平均床面積 80 m²の3LDKのものと想定した上で、各機能における換気設備の評点数を求め、これに基づき評点項目の内容を検討することとした。また、標準的と考えられる換気種類は、「給気・排気のいずれかにダクト使用のもの」とした（図 19）。

各換気種類における積算は、次の①～③によることとした。なお、標準評点数は、表 27 のとおり②「給気・排気のいずれかにダクト使用のもの」の評点数を戸当たり平均床面積 80 m²で除して求め、補正項目「機能」における各区分の補正率は、②「給気・排気のいずれかにダクト使用のもの」を標準（1.0）として、各評点数の比率で求めることとした。

① 「換気扇・換気口のみなもの」

給気を壁付換気口の自然換気、排気を壁付換気扇の機械換気で行うと想定した。換気口は、各居室の壁に1個ずつ設けられていると考え、一住戸全体で4個とした。換気扇は、トイレに設けられることが一般的であるので1個とした。

② 「給気・排気のいずれかにダクト使用のもの」

給気を壁付換気口からの自然換気、排気をダクト使用による機械換気で行うと想定した。換気口は、①と同様に一住戸全体で4個とした。また、排気用ダクト一式については、排気用ファン、排気用ダクト、天井の吸込口、外壁の排気口及びスイッチ等とした。

③ 「給気・排気ともにダクト使用のもの」

給気、排気ともにダクト使用による機械換気で全熱交換器付のものと想定した。全熱交換器付ダクト一式は全熱交換器、給気・排気用ダクト、天井の吹出口・吸込口、外壁の給気口・排気口、スイッチ等とした。

見直し後の評価基準別表の改正イメージは、表 28 のとおりである。

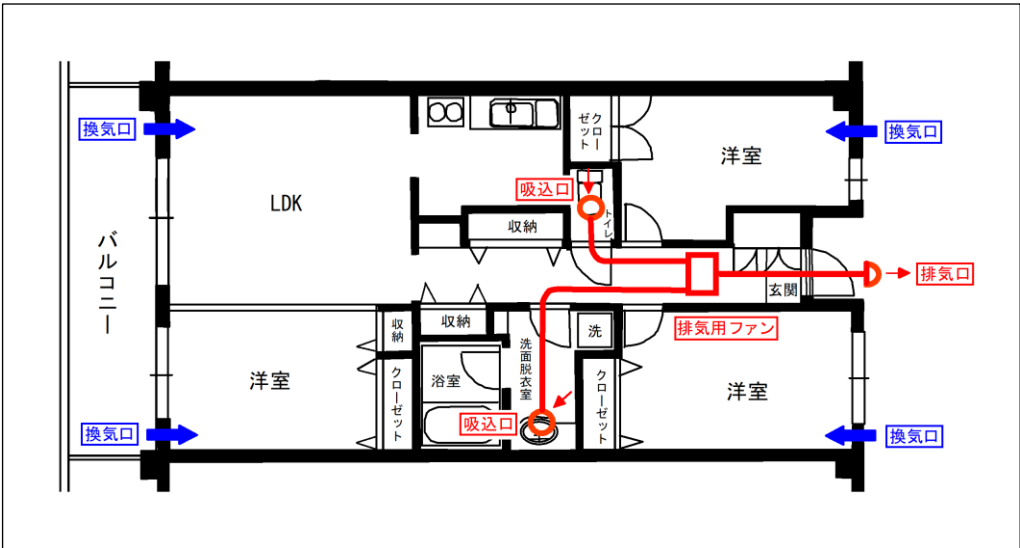


図 19 標準的と考えられる非木造共同住宅及び換気種類（給気・排気のいずれかにダクト使用のもの）のイメージ図

表 27 標準評点数及び補正係数算出方法

機能	資材	A 単価	B 個数	C 単価×個数 (A×B)	D 評点数 (Cの合計)	標準評点数 (D÷80㎡)	補正係数 (Dの比率)
① 換気扇・換気口 のみのもの	換気口	*****	4 個	*****	*****		**
	換気扇	*****	1 個	*****			
② 給気・排気のいずれかに ダクト使用のもの	換気口	*****	4 個	*****	*****	***	1.0 (標準)
	排気用ダクト一式 (排気用ファン、ダクト等)	一式		*****			
③ 給気・排気ともに ダクト使用のもの	全熱交換器付ダクト一式 (全熱交換器、ダクト等)	一式		*****	*****		**

表 28 見直し後の評価基準別表の改正イメージ

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	換気設備（住宅用）	***	機能	** 給気・排気ともに ダクト使用のもの	1.0 給気・排気のいずれ かにダクト使用 のもの	** 換気扇・換気口 のみのもの	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	

3-3-3 用途の展開

以上のとおり、一戸建型式のものと集合型式のもの各々の「換気設備（住宅用）」の評点項目の内容を検討した。続いて、これらの評点項目の他用途への展開について検討した。

一戸建型式のものは標準的と考えられる木造専用住宅を想定したものであることから、木造専用住宅と同様の換気設備を有すると考えられる、木造家屋「専用住宅用建物」並びに「併用住宅用建物」、非木造家屋「住宅、アパート用建物」一戸建型式のもの、「住宅用コンクリートブロック造建物」及び軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」一戸建型式のものに適用が可能であると考えられる。

また、集合型式のものは標準的と考えられる非木造共同住宅を想定したものであることから、同様の理由により、木造家屋「共同住宅及び寄宿舍用建物」並びに非木造家屋「住宅、アパート用建物」集合型式のもの、「住宅用コンクリートブロック造建物」及び軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」集合型式のものに適用が可能であると考えられる。

なお、上記のとおり、非木造家屋「住宅、アパート用建物」、「住宅用コンクリートブロック造建物」及び軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」には、一戸建型式のもの及び集合型式のものの両型式が含まれているので、再建築費評点基準表には両型式を併記することとした。

また、住宅用建物以外で「換気扇・換気口」と「ダクト併用方式」が併設されている非木造家屋の軽量鉄骨造建物「事務所、店舗、百貨店用建物」については、他の住宅用建物以外の用途と同様に、「換気扇・換気口」のみ評点項目に残すこととした。

以上の考え方を整理したものが、図 20 である。

○現行

構造		木造									非木造					
用途		専用住宅用建物	共同住宅及び寄宿舍用建物	併用住宅用建物	ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物	普通旅館及び料亭用建物	事務所及び銀行用建物	店舗用建物	劇場用建物	病院用建物	工場、倉庫用建物	住宅、アパート用建物	住宅用コンクリートブロック造建物	住宅、アパート用建物	工場、倉庫、市場用建物	事務所、店舗、百貨店等用建物
換気扇・換気口		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ダクト併用方式		○	○	○								○	○	○		○

○見直し案

構造		木造									非木造					
用途		専用住宅用建物	共同住宅及び寄宿舍用建物	併用住宅用建物	ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物	普通旅館及び料亭用建物	事務所及び銀行用建物	店舗用建物	劇場用建物	病院用建物	工場、倉庫用建物	住宅、アパート用建物	住宅用コンクリートブロック造建物	住宅、アパート用建物	工場、倉庫、市場用建物	事務所、店舗、百貨店等用建物
換気扇・換気口					○	○	○	○	○	○	○				○	○
換気設備（住宅用）	一戸建型式のもの	○		○								○	○	○		
	集合型式のもの		○									○		○		

図 20 「換気設備」の評点項目の現行と見直し案の用途の展開

V まとめ

当委員会では、評価件数の多くを占める住宅用建物の評価事務の簡素化を図るため、以上のとおり検討を行った。検討結果をまとめると以下のとおりとなり、評価基準別表の見直し案は 47 ページから 58 ページのとおりととなる。

1 「内壁」、「天井」及び「床（床仕上）」に係る総合評点方式の導入

木造専用住宅、木造共同住宅及び軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」の「内壁／内部仕上」「天井／天井仕上」及び「床（床仕上）／床仕上」に総合評点方式を導入することは可能であると整理することができた。検討結果は、次のようにまとめることができる。

1-1 木造専用住宅

木造専用住宅の内壁、天井及び床（床仕上）の総合評点数及びその積算根拠は、表 29 に示すとおりである。

この総合評点方式を適用できる家屋は、表 29 の積算根拠に示す資材や施工割合と大きな差がない家屋であり、和室が 1 室（6 畳程度以内）ある場合も適用できる。

また、トイレや洗面脱衣室の床（床仕上）が木質系床仕上（中）である場合や、玄関の床（床仕上）がタイル（中）及びタイル（小）である場合においても、適用可能である。

ロフト等がある家屋においても、施工割合が大きく異なる場合は適用可能である。

階数は平家建から 3 階建家屋で、延べ床面積は 60～150 m²程度の家屋への適用を想定している。

なお、登記床面積に車庫等が含まれる家屋や、浴室がユニットバスでない家屋については、積算根拠に示す資材と異なる資材が使われているため、総合評点方式の適用はなじまない。

表 29 木造専用住宅の総合評点数積算根拠及び総合評点数

室名	内壁			天井			床仕上		
	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合
居室等	クロス貼 (2,620点)	95%	2,489	クロス天井 (2,840点)	95%	2,698	木質系床仕上 (中) (5,270点)	86%	4,532
洗面脱衣室 トイレ							合成樹脂張床 (中) (4,310点)	7%	301
玄関							タイル (大) (11,420点)	2%	228
ユニットバス 階段下	仕上なし	5%	0	仕上なし	5%	0	仕上なし	5%	0
合計 (平均標準評点数)		100%	2,489		100%	2,698		100%	5,061
総合評点数	2,480			2,690			5,060		

1-2 木造共同住宅

木造共同住宅の内壁、天井及び床（床仕上）の総合評点数及びその積算根拠は、表 30 に示すとおりである。

この総合評点方式を適用できる家屋は、表 30 の積算根拠に示す資材や施工割合と大きな差がない家屋である。

トイレや洗面脱衣室の床（床仕上）が木質系床仕上（中）であった場合や、玄関の床（床仕上）がタイルであった場合においても、適用可能である。

ロフト等がある家屋においても、施工割合が大きく異なる場合は適用可能である。

戸当たり平均床面積 20～70 m²程度の家屋への適用を想定している。

なお、登記床面積に専用部分以外のエントランス・管理人室・廊下等が含まれる家屋や、浴室がユニットバスでない家屋については、積算根拠に示す資材と異なる資材が使われているため、総合評点方式の適用はなじまない。

表 30 木造共同住宅の総合評点数積算根拠及び総合評点数

室名	内壁			天井			床仕上		
	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合
居室等	クロス貼 (2,820点)	92%	2,594	クロス天井 (2,840点)	92%	2,612	木質系床仕上 (中) (5,270点)	82%	4,321
洗面脱衣室 トイレ							合成樹脂張床 (中) (4,310点)	8%	344
玄関							合成樹脂張床 (並) (3,200点)	2%	64
ユニットバス 階段下	施工なし	8%	0	施工なし	8%	0	施工なし	8%	0
合計 (平均標準評点数)		100%	2,594		100%	2,612		100%	4,729
総合評点数	2,590			2,610			4,720		

1-3 軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」

軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」の内部仕上、天井仕上及び床仕上の総合評点数及びその積算根拠は、表 31 に示すとおりである。

総合評点方式を適用できる軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」のうち、一戸建型式のものは、木造専用住宅で総合評点方式を適用できる家屋と同じである。また、集合型式のものは、木造共同住宅で総合評点方式を適用できる家屋と同じである。

表 31 軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」の総合評点数積算根拠及び総合評点数

型式	室名	内部仕上			天井仕上			床仕上		
		評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合
一戸建 型式の もの	居室等	クロス貼 (2,620点)	95%	2,489	クロス天井 (2,840点)	95%	2,698	木質系床仕上 (中) (5,270点)	86%	4,532
	洗面脱衣室 トイレ							合成樹脂張床 (中) (4,310点)	7%	301
	玄関							タイル (大) (11,420点)	2%	228
	ユニットバス 階段下	仕上なし	5%	0	仕上なし	5%	0	仕上なし	5%	0
	合計 (平均標準評点数)		100%	2,489		100%	2,698		100%	5,061
	総合評点数	2,480			2,690			5,060		
集合型式 のもの	居室等	クロス貼 (2,620点)	92%	2,410	クロス天井 (2,840点)	92%	2,612	木質系床仕上 (中) (5,270点)	82%	4,321
	洗面脱衣室 トイレ							合成樹脂張床 (中) (4,310点)	8%	344
	玄関							合成樹脂張床 (並) (3,200点)	2%	64
	ユニットバス 階段下	施工なし	8%	0	施工なし	8%	0	施工なし	8%	0
	合計 (平均標準評点数)		100%	2,410		100%	2,612		100%	4,729
	総合評点数	2,410			2,610			4,720		

2 「換気設備」の評点項目の見直し

現行の評価基準における、住宅用建物の評点項目「換気扇・換気口」及び「ダクト併用方式」を統合して、新たな評点項目「換気設備（住宅用）」を設定することは可能であると整理することができた。検討結果は、次のようにまとめることができる。

補正項目「機能」の補正区分の記載は、「換気扇・換気口のみもの」、「給気・排気のいずれかにダクト使用のもの」及び「給気・排気ともにダクト使用のもの」とした。

一戸建型式の家屋において展開する用途区分は、木造家屋は「専用住宅用建物」及び「併用住宅用建物」とした。非木造家屋は「住宅、アパート用建物」一戸建型式のもの、「住宅用コンクリートブロック造建物」及び軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」一戸建型式のものとした。標準とする換気種類は「換気扇・換気口のみもの」とした。

集合型式の家屋において展開する用途区分は、木造家屋は「共同住宅及び寄宿舍用建物」とした。非木造家屋は「住宅、アパート用建物」集合型式のもの及び軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」集合型式のものとした。標準とする換気種類は「給気・排気のいずれかにダクト使用のもの」とした。

標準評点数及び補正係数の算出方法は、表 32 に示すものとした。

表 32 標準評点数及び補正係数算出方法

	機能	資材	① 単価	② 個数	③ 単価×個数 (①×②)	④ 評点数 (③の合計)	標準評点数 (④÷床面積)	補正係数 (④の比率)
一戸建型式 のもの (100㎡)	換気扇・換気口 のみもの	換気口	*****	5 個	*****	*****	***	1.0 (標準)
		換気扇	*****	1 個	*****			
	給気・排気のいずれかに ダクト使用のもの	換気口	*****	5 個	*****	*****		* .
		排気用ダクト一式 (排気用ファン、ダクト等)	一式		*****			
	給気・排気ともに ダクト使用のもの	全熱交換器付ダクト一式 (全熱交換器、ダクト等)	一式		*****	*****		* .
集合型式 のもの (80㎡)	換気扇・換気口 のみもの	換気口	*****	4 個	*****	*****		* .
		換気扇	*****	1 個	*****			
	給気・排気のいずれかに ダクト使用のもの	換気口	*****	4 個	*****	*****	***	1.0 (標準)
		排気用ダクト一式 (排気用ファン、ダクト等)	一式		*****			
	給気・排気ともに ダクト使用のもの	全熱交換器付ダクト一式 (全熱交換器、ダクト等)	一式		*****	*****		* .

3 総括

当委員会は、今年度、住宅用家屋の評価事務の簡素化を図るため、部分別「天井」、「内壁」及び「床（床仕上）」に係る総合評点方式の導入並びに部分別「建築設備」の評点項目「換気設備」の見直しについて、建築学的見地及び評価実務上の観点から検討し、一定の整理を行うことができた。しかしながら、この見直し案が評価基準に反映されるまでには、標準評点数及び補正係数等の設定等について、更なる検討が必要である。

なお、住宅用建物の部分別「内壁」、「天井」及び「床（床仕上）」への総合評点方式の導入の検討に当たっては、当委員会では、現在、戸建住宅として多数建築されている、建売住宅を想定し、標準的と考えられる施工を基に検討を行ったが、地域によっては和室や塗り壁の施工が多い等、使用資材や施工割合に地域の特色があることが考えられる。その場合には、その地域でよく使用されている資材や施工割合をもとに、各自治体において所要の補正を行い、異なる総合評点数を設定することも可能であると考えられる。

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。

見直し案

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」及び
別表第 1 2 「非木造家屋再建築費評点基準表」

1 住宅用建物における部分別「内壁」、「天井」及び「床」に係る総合評点方式の導入

1-1 固定資産評価基準別表第8「専用住宅用建物」

○ 内壁

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	
内 									

○ 天井

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	項目別 評点方式	木質系天井仕上	特	9,460	延べ床仕上面積・一〇平方メートル当たり	施工量の多少	1.1 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積	
			上	5,340			多いもの	普通のもの	少ないもの		
			中	3,860		施工の程度	1.2 ←	1.0	→ 0.9		
			並	2,260			程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの		
		ク ロ ス 天 井									
		塗 り 天 井									
		浴 室 天 井									
		石 膏 ボ ー ド									
	井	総 合 評 点 方 式		中	2,690	延べ床面積・一〇平方メートル当たり	施工量の多少	1.1 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
							施工の程度	1.2 ←	1.0	→ 0.9	

○ 床（床仕上）

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 仕 上	項 目 別 評 点 方 式	畳	上	9,230	延べ床面積一・〇平方メートル当たり仕上面積一・〇平方メートル	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	
			並	6,860							
		木質系床仕上	上	7,120		施工の程 度	1.2 ←	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの		
			中	5,270							
			並	2,990							
		カーペット	上	8,700							
			並	3,940							
		石材系仕上	特	43,270							
			上	30,750							
			中	21,930							
			並	16,050							
		タ イ ル	大	11,420							
			中	9,830							
			小	8,410							
		合成樹脂張床	中	4,310							
			並	3,200							
		合 成 樹 脂 塗 床		2,730							
		着 色 コ ン ク リ ー ト		3,800							
		モ ル タ ル		1,390							
	コ ン ク リ ー ト 直 仕 上		450								
	総 合 評 点 方 式		中	5,060	延べ積一・〇平方メートル・〇仕上方面積	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	
						施工の程 度	1.2 ←	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの		

1-2 固定資産評価基準別表第8「共同住宅及び寄宿舍用建物」

○ 内壁

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		
内 壁	項 目 別 補 正 方 式	ク ロ ス 貼		2,820	延べ床面積一・〇平方メートル当たり仕上面積二・八〇平方メートル	間仕切の多少	1.3 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 少ないもの	延 べ 床
		木質系壁仕上	上	16,210			1.3 ← 小さいもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 大きいもの	
			中	10,380		開口率の大小	1.3 ← 小さいもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 大きいもの	
			並	3,130			1.2 ← 2.7m程度のもの	1.0 2.4m程度のもの	→ 0.8 2.1m程度のもの	
		塗 り 壁		13,830		天井高	1.2 ← 2.7m程度のもの	1.0 2.4m程度のもの	→ 0.8 2.1m程度のもの	面
		内 装 タ イ ル	中	18,030			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	
			小	14,420		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	積
		石 材 系 仕 上	特	106,730			2.0 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.4 少ないもの	
			上	74,360		総合補正方式	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	
			中	51,940						
		並	37,520							
		合 成 樹 脂 板		9,100						積
		銅 板		7,780						
		ス テ ン レ ス 板		11,450						
	サ イ デ ィ ン グ		10,160							
総 合 評 点 方 式		中	2,590	延べ仕上面積二・八〇平方メートル当たり	間仕切の多少	1.3 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 少ないもの	延 べ 床	
						1.3 ← 小さいもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 大きいもの		
					天井高	1.2 ← 2.7m程度のもの	1.0 2.4m程度のもの	→ 0.8 2.1m程度のもの		
						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		
					総合補正方式	2.0 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.4 少ないもの	面 積	
						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		

○ 天井

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 評 点 方 式	項 目 別	木質系天井仕上	上	5,340	延べ・積 床・面 積・当 たり メ ー 〇 仕 上 平 方 面 ル	施工量の 多少	1.1 ←	1.0	→ 0.8	延 べ 床 面 積
			中	3,860			多いもの	普通のもの	少ないもの	
			並	2,260		施工の 程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.9	
		ク ロ ス 天 井		2,840			程度の良い もの	普通のもの	程度の悪い もの	
		塗 り 天 井		8,000						
		浴 室 天 井		6,900						
		石 膏 ボ ー ド		2,100						
井	総 合 評 点 方 式		中	2,610	延べ・積 床・面 積・当 たり メ ー 〇 仕 上 平 方 面 ル	施工量の 多少	1.1 ←	1.0	→ 0.8	延 べ 床 面 積
						施工の 程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.9	

○ 床（床仕上）

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	仕上	別 式	項 目	畳	上	9,230	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					
					並	6,860										
			木質系床仕上	上	7,120	施工の 程 度	1.2 ←	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪い もの							
				中	5,270											
				並	2,990											
			カーペット	上	8,700	延べ床面積一・〇平方メートル当たり仕上面積一・〇平方メートル										
				並	3,940											
			石 材 系 仕 上	特	43,270											
				上	30,750											
				中	21,930											
				並	16,050											
			タ イ ル	大	11,420											
				中	9,830											
				小	8,410											
			合 成 樹 脂 張 床	中	4,310											
				並	3,200											
			合 成 樹 脂 塗 床		2,730											
			着 色 コ ン ク リ ー ト		3,800											
	モ ル タ ル		1,390													
	コ ン ク リ ー ト 直 仕 上		450													
	総 合 評 点 方 式		中	4,720	延べ床面積一・〇平方メートル 延べ床面積一・〇平方メートル							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
												施工の 程 度	1.2 ←	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪い もの	

1-3 固定資産評価基準別表第12 軽量鉄骨造建物「住宅、アパート用建物」

○ 内部仕上

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	
内 部	項 目 別 評 点 方 式	ク ロ ス 貼		2,620	延べ床面積一・〇平方メートル当たり二・六平方メートル	項目別補正方式	室数の 多 少	1.2 ← 1.0 → 0.9 小部屋の多いもの 普通のもの 大部屋の多いもの	延 べ 面 積
		木質系壁仕上	上	15,050			開口率の 大小	1.2 ← 1.0 → 0.8 小さいもの 普通のもの 大きいもの	
			中	9,640			天井高	1.2 ← 1.0 → 0.8 2.7m程度のもの 2.4m程度のもの 2.1m程度のもの	
			並	2,910				施工の 程 度	
		内 装 タ イ ル	中	16,740			施工量の 多 少		
			小	13,390				施工の 程 度	
		塗 り 壁		12,840			総合補正方式		
		ス テ ン レ ス 板		10,630					
		サ イ デ ィ ン グ		9,430					
仕 上	総 合 評 点 方 式	一戸建型式のもの	中	2,480	延べ床面積一・〇平方メートル当たり二・六平方メートル	項目別補正方式	室数の 多 少	1.2 ← 1.0 → 0.9 小部屋の多いもの 普通のもの 大部屋の多いもの	延 べ 面 積
		集合型式のもの	中	2,410			開口率の 大小	1.2 ← 1.0 → 0.8 小さいもの 普通のもの 大きいもの	
				天井高			1.2 ← 1.0 → 0.8 2.7m程度のもの 2.4m程度のもの 2.1m程度のもの		
							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	
				施工量の 多 少				1.7 ← 1.0 → 0.6 多いもの 普通のもの 少ないもの	
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								

○ 天井仕上

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 別 評 点 方 式 仕 上	項目別	木質系天井仕上	特	9,460	延べ床面積 一・〇平方メートル	施工の 程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.9	延べ 床 面 積
			上	5,340			程度の良い もの	普通のもの	程度の悪い もの	
			中	3,860						
			並	2,260						
	方式	ク ロ ス 天 井		2,840						
		浴 室 天 井		6,900						
		石 膏 ボ ー ド		2,100						
総合 評点 方式	一戸建型式のもの		中	2,690	延べ床面積 一・〇平方メートル 上面積	施工の 程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.9	延べ 床 面 積
	集合型式のもの		中	2,610			程度の良い もの	普通のもの	程度の悪い もの	

○ 床仕上

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	項目別評点方式	畳	上	9,230	延べ床面積一・〇平方メートル当たり一・〇平方メートル	施工の程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.9	延べ床面積	
			並	6,860			程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの		
		木質系床仕上	上	7,120							
			中	5,270							
			並	2,990							
		カーペット	上	8,700							
			並	3,940							
		タイル	大	11,420							
			中	9,830							
			小	8,410							
		合成樹脂張床	中	4,310							
			並	3,200							
	モ ル タ ル		1,390								
	コ ン ク リ ー ト 直 仕 上		450								
総合評点方式	一戸建型式のもの	中	5,060	延べ床面積一・〇平方メートル 延べ床面積一・〇平方メートル 上面積	施工の程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.9	延べ床面積		
	集合型式のもの	中	4,720								

2 住宅用建物における部分別「建築設備」の評点項目「換気設備」の見直し

2-1 固定資産評価基準別表第8「専用住宅用建物」・「併用住宅用建物」、固定資産評価基準別表第12「住宅用コンクリートブロック造建物」

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	換気設備（住宅用）	***	延べ床面積一・〇平方メートル当たり	機能	*.* 給気・排気ともにダクト使用のもの *.* 給気・排気のいずれかにダクト使用のもの	1.0 換気扇・換気口のみのも		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	

2-2 固定資産評価基準別表第8「共同住宅及び寄宿舍用建物」

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	換気設備（住宅用）	***	延べ床面積一・〇平方メートル当たり	機 能	** 給気・排気ともにダクト使用のもの	1.0 給気・排気のいずれかにダクト使用のもの	** 換気扇・換気口のみのも	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	

2-3 固定資産評価基準別表第12「住宅、アパート用建物」・軽量鉄骨造建物「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	
建築設備	加算 評点項目	換気設備 (住宅用)	一戸建型式のもの	***	延べ床面積一・〇平方メートル当たり	機 能	*.* 給気・排気ともにダクト使用のもの	1.0 換気扇・換気口のみのもの		延べ床面積
							. 給気・排気のいずれかにダクト使用のもの			
					施 工 の 程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの		
			集合型式のもの	***	延べ床面積一・〇平方メートル当たり	機 能	*.* 給気・排気ともにダクト使用のもの	1.0 給気・排気のいずれかにダクト使用のもの	*.* 換気扇・換気口のみのもの	
		施 工 の 程 度				1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの		

家屋の評価事例

家屋の評価事例

資産評価システム研究センター「平成30年度固定資産税評価のあらまし」モデル家屋評価事例を参考に作成

■再建築費評点数の積算（2階建木造専用住宅：延べ床面積92.74㎡、建床面積46.37㎡）

部分別	評点項目		H30 標準評点数 A	施工 割合 B	平均標準 評点数 C = A × B	補正係数			単位当たり 評点数 E = C × D	計算単位		部分別再建築 費評点数 G = E × F	全体に 占める割合
						補正項目	補正 係数	連乗補正 係数 D		計算単位 F	(単位)		
①屋根	化粧スレートボード		13,210	1.00	13,210	屋根の型式 勾配の大小 軒出の大小 下屋の多少 施工の程度	1.00 1.00 1.00 1.00 1.00	1.00	13,210	46.37	㎡ (建床)	612,547	7%
②基礎	鉄筋コンクリート基礎 地上高45cm		13,050	1.00	13,050	階 数 平面の形状等 施工の程度	1.00 0.90 1.00	0.90	11,745	46.37	㎡ (建床)	544,615	6%
③外壁	サイディング		4,950	1.00	4,950	平面の形状等 開口率の大小 階 高 施工の程度	0.90 1.20 1.00 1.00	1.08	5,346	92.74	㎡	495,788	6%
	加算	断熱材(並)	1,050	1.00	1,050	平面の形状等 開口率の大小 階 高 施工の程度	0.90 1.20 1.00 1.00	1.08	1,134	92.74	㎡	105,167	1%
④柱・ 壁体	壁体		16,740	1.00	16,740	本数の多少 柱の長さ 施工の程度	1.00 1.00 1.00	1.00	16,740	92.74	㎡	1,552,467	18%
⑤内壁	クロス貼		2,620	0.92	2,410	間仕切の多少 開口率の大小 天 井 高 施工の程度	1.00 1.20 1.00 1.00	1.20	3,031	92.74	㎡	281,094	3%
	木質系壁仕上(並)		2,910	0.04	116								
	仕上なし		0	0.04	0								
					(2,526)								
⑥天井	木質系天井仕上(並)		2,260	0.04	90	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.00	1.00	2,702	92.74	㎡	250,583	3%
	クロス天井		2,840	0.92	2,612								
	仕上なし		0	0.04	0								
					(2,702)								
	加算	断熱材(並)	880	0.50	440	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.00	1.00	440	92.74	㎡	40,805	0%
⑦床	床仕上	畳(並)	6,860	0.08	548	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.00	1.00	5,148	92.74	㎡	477,425	6%
		木質系床仕上(中)	5,270	0.75	3,952								
		木質系床仕上(並)	2,990	0.04	119								
		タイル(大)	11,420	0.02	228								
		合成樹脂張床(中)	4,310	0.07	301								
		仕上なし	0	0.04	0								
					(5,148)								
	床組	1階床組	1,230	0.44	541	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.00	1.00	3,462	92.74	㎡	321,065	4%
		2階床組	5,710	0.50	2,855								
		土間コンクリート打	3,330	0.02	66								
		床組なし	0	0.04	0								
					(3,462)								
	加算	断熱材(並)	880	0.44	387	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.00	1.00	387	92.74	㎡	35,890	0%
⑧建具	中		18,370	-	18,370	施工量の多少 施工の程度	0.80 1.00	0.80	14,696	92.74	㎡	1,362,907	16%

部分別	評点項目		H30 標準評点数 A	施工 割合 B	平均標準 評点数 C = A×B	補正係数			単位当たり 評点数 E = C×D	計算単位		部分別再建築 費評点数 G = E×F	全体に 占める割合
						補正項目	補正 係数	連乗補正 係数 D		計算単位 F	(単位)		
⑨建築 設備	総合評点方式(100㎡) 電気・ガス・給水給湯・排水		4,560	－	4,560	施工量の多少 施工の程度	1.04 1.00	1.04	4,742	92.74	㎡	439,773	5%
	電気設備	ドアホン	46,080	－	46,080	施工の程度	1.00	1.00	46,080	1	個	46,080	1%
	給水・給 湯設備	使用口	960	－	960	施工の程度	1.00	1.00	960	1	個	960	3%
		給湯器	220,000	－	220,000	号数 追炊機能 施工の程度	1.00 1.00 1.00	1.00	220,000	1	個	220,000	
	衛生設備	便器・洋式(水洗式)	60,300	－	60,300	施工の程度	1.00	1.00	60,300	2	個	120,600	10%
		洗面化粧台	58,600	－	58,600	開口寸法 施工の程度	1.00 1.00	1.00	58,600	1	個	58,600	
		ユニットバス	372,510	－	372,510	型式 大きさ 施工の程度	1.00 1.00 1.00	1.00	372,510	1	個	372,510	
		浴室換気乾燥機	58,570	－	58,570	施工の程度	1.00	1.00	58,570	1	個	58,570	
		システムキッチン	284,300	－	284,300	開口寸法 施工の程度	1.00 1.00	1.00	284,300	1	個	284,300	
	換気設備	換気扇・換気口	12,340	－	12,340	施工の程度	1.00	1.00	12,340	5	個	61,700	1%
		ダクト併用方式	1,750		1,750	機能 施工の程度	0.30 1.00	0.30	525	92.74	㎡	48,688	
												(1,711,781)	20%
⑩仮設 工事	仮設工事		1,850	－	1,850	仮設工事の 難度	1.00	1.00	1,850	92.74	㎡	171,569	2%
⑪その他 工事	雑工事費 ((①～⑨)×4%)		311,237	－	311,237	施工の程度	1.00	1.00	311,237	－	－	311,237	4%
	階段		183,470	－	183,470	施工の程度	1.00	1.00	183,470	1	個	183,470	2%
	バルコニー		43,000	－	43,000	施工の程度	1.00	1.00	43,000	4.14	㎡	178,020	2%
												(672,727)	8%
再建築費評点数												8,636,430	100%

■再建築費評点数

①屋根 + ②基礎 + ～⑪その他工事再建築費評点数 = **8,636,430点**

1㎡当たり単価 **93,125** 再建築費評点数 ÷ 延べ床面積
(92.74㎡)

■評価額の計算

$$\begin{array}{c}
 \text{(再建築費評点数)} \\
 \boxed{8,636,430 \text{点} \times 0.80} \\
 \text{経年減点} \\
 \text{補正率}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{c}
 \text{(評点一点当りの価額)} \\
 \boxed{1 \text{円} \times 1.00 \times 1.05} \\
 \text{物価水準} \quad \text{設計管理費等} \\
 \text{補正率} \quad \text{補正率}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{c}
 \text{(評価額)} \\
 \boxed{7,254,601 \text{円}}
 \end{array}$$

家屋に関する調査研究

－住宅用建物における部分別「内壁」、「天井」及び「床」に係る総合評点方式の導入並びに
部分別「建築設備」の評点項目「換気設備」の見直し（簡素化・合理化）－

令和2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

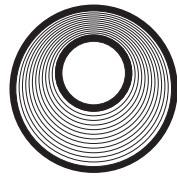
〒105-0001

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