

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

－「木造家屋の部分別区分の見直し」及び「木造家屋の部分別「建具」の見直し」－

令和3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、「木造家屋の部分別区分の見直し」及び「木造家屋の部分別「建具」の見直し」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お一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

令和3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 株 丹 達 也

令和２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	早稲田大学名誉教授
委員	三橋 博巳	前資産評価政策学会会長
	中城 康彦	明海大学不動産学部長 不動産学研究科長 教授
	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 リニューアル部 担当部長
	皆銭 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
	山村 晴康	一般社団法人プレハブ建築協会業務第二部長
	七元 広宣	一般財団法人日本不動産研究所公共部次長
	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

(令和３年３月現在、順不同、敬称略)

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2年5月20日（水）〕※
議題 （1）令和2年度研究テーマについて
（2）資料作成業務の委託について
- 第2回委員会〔令和2年7月13日（月）〕
議題 （1）テーマ1 木造家屋の部分別区分の見直しについて
（2）テーマ2 木造家屋の部分別「建具」等の見直しについて
- 第3回委員会〔令和2年10月23日（金）〕
議題 （1）テーマ1 木造家屋の部分別区分の見直しについて
（2）テーマ2 木造家屋の部分別「建具」等の見直しについて
- 第4回委員会〔令和2年12月15日（木）〕
議題 （1）テーマ1 木造家屋の部分別区分の見直しについて
（2）テーマ2 木造家屋の部分別「建具」等の見直しについて
- 第5回委員会〔令和3年3月9日（火）〕
議題 報告書（案）について

※ 新型コロナウイルス（COVID-19）感染症対策の観点よりメール開催。

目 次

I	調査研究の目的	1
II	現状と課題	1
III	木造家屋の部分別区分の見直しの検討	3
1	非木造家屋の主体構造部	4
2	木造家屋における「主体構造部」に相当する部分	5
3	新たな部分別（評点項目）の検討	7
4	「野地板」及び「床下地の合板」の対応案	9
5	「小屋組」の対応案	14
6	「基礎」及び「床組」の対応案	15
7	見直し後の部分別区分のまとめ	16
8	木造家屋における「主体構造部」の補正項目の検討	20
9	その他必要な検討（木造家屋の用途別区分）	23
IV	木造家屋の部分別「建具」の見直しの検討	34
1	現行の評価基準における標準量	34
2	サンプルデータの収集方法	37
3	調査方法及び調査結果	37
4	評点項目の区分の検討及び補正項目の適用の確認	44
5	建具の標準量を見直すことによる影響	49
V	まとめ	50
1	木造家屋の部分別区分の見直しの検討	50
2	木造家屋の部分別「建具」の見直しの検討	55
3	総括	56

【付属資料】

1. 「公共建築物における木材の利用の促進に関する基本方針」（平成 22 年 10 月 4 日農林水産省、国土交通省告示第 3 号）
2. 再建築費評点基準表（「専用住宅用建物」「事務所、店舗、百貨店用建物」抜粋）

3. 「建築物の使用上の支障が起こらないことを確かめる必要がある場合及びその確認方法を定める件」(平成 12 年 5 月 31 日建設省告示第 1459 号)
4. 「令和 3 基準年度 再建築費評点基準表に関する Q & A (参考)」(抜粋)

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、木造家屋における中大規模の家屋の評価への対応及び明確計算の導入を見据え、「柱・壁体」に「梁」や「小屋組」等を統合し、部分別評点項目の新設及び当該部分別評点項目の補正項目の検討を行った。さらに、本検討に必要な項目についても併せて検討を行った。

また、木造家屋の部分別「建具」の標準量等について、昨今の家屋の実態等を踏まえ、見直しに向けた調査研究を行った。

II 現状と課題

国において、「公共建築物における木材の利用の促進に関する基本方針」（平成 22 年 10 月 4 日農林水産省、国土交通省告示第 3 号）（付属資料 1）に基づき、公共建築物における木材の利用が促進されている。また、「CLT パネル工法を用いた建築物又は建築物の構造部分の構造方法に関する安全上必要な技術的基準を定める件」（平成 28 年 4 月 1 日付け国土交通省告示第 611 号）等により、CLT を用いた建築物について、国土交通大臣の認定を個別に受けることなく建築確認により建築することが可能となった。このように、国内の森林の環境保全や低炭素化、林業再生の観点から国において国産木材の活用が推進されていること、CLT パネル等の新たな木造の建材が利用され始めたこと等から、今後、中大規模の木造家屋の増加が見込まれる。

中大規模の木造家屋の柱と梁は、建築物の主体構造を構成する主要部材として施工量には密接な関係があるが、現行の固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）における木造家屋再建築費評点基準表においては、柱と梁の評価は、部分別「屋根」の「小屋組」、部分別「柱・壁体」及び部分別「床」の「床組」に分かれており、このような中大規模の木造家屋の状況を反映できない状態となっている。そこで、中大規模の木造家屋の評価に対応できるよう、部分別「柱・壁体」に「小屋組」や「床組」等を統合し、非木造家屋における「主体構造部」と同等の部分別評点項目を設けることを検討する必要がある。

また、評価基準における木造専用住宅用建物の建具の標準量は「延べ床面積 1.0 平方メートル当たり 0.83 平方メートル」とされているが、近年建築されている戸建専用住宅では、従来のものと比べLDKが広がってきていることや、省エネルギーを図ること等によって窓が小さくなってきていること、和室が減少してきていること等から、建具の標準量が少なくなっていることが予想された。そこで、より実態に合った評価が実現できるよう、木造家屋における建具の施工量を調査し、これに基づく標準量の見直しを検討する必要がある。

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。

- 木造家屋の部分別区分の見直し
- 木造家屋の部分別「建具」の見直し

Ⅲ 木造家屋の部分別区分の見直しの検討

現行の評価基準別表第 8 木造家屋再建築費評点基準表では、別表第 12 非木造家屋再建築費評点基準表における「〇〇の使用量が明確な建物」の評価方法（いわゆる明確計算）が示されていない。このため、同質の資材であっても異なる部分別評点項目で、それぞれに評点数を付設することとなっている。参考に、木造家屋の代表的な用途別区分である「専用住宅用建物」の再建築費評点基準表と、非木造家屋の代表的な用途別区分である「事務所、店舗、百貨店用建物」の再建築費評点基準表を示すと付属資料 2 のとおりである。

一方、建築基準法施行令第 82 条第 4 号では、表 1 に示すとおり構造耐力上主要な部分の変形などについて国土交通大臣が定める方法によって確かめることが求められている。当該方法については、「建築物の使用上の支障が起こらないことを確かめる必要がある場合及びその確認方法を定める件」（平成 12 年 5 月 31 日建設省告示第 1459 号）（付属資料 3）に定められており、「はりのせい」と「はりの有効長さ」の関係については「 $D/L > 1/12$ 」（ D =はりのせい、 L =はりの有効長さ）と示されている。すなわち、はりの有効長さが長くなるほど、はりのたわみが大きくなるため、はりのせいを一定の数値以上の高さとする必要がある。つまり、柱と柱の間隔を大きくする等によって、はりの有効長さを長くすれば、その分はりのせいを大きくする必要があることから、建築設計上では、柱の間隔と梁の施工数量に相関関係があることが推察される。

表 1 建築基準法における構造耐力上主要な部分に関する定め

建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）
（保有水平耐力計算）
第八十二条
四 国土交通大臣が定める場合においては、構造耐力上主要な部分である構造部材の変形又は振動によって建築物の使用上の支障が起こらないことを国土交通大臣が定める方法によって確かめること。

また、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。）P200 では、「梁の断面は一般住宅等においては幅を 12cm とすると、高さは梁間の 100 分の 8 程度の断面とすれば大体差し支えないものとされている。」とされており、基準解説においても柱と梁の施工数量に相関関係がある旨の記述がなされている。しかし、現行の評価基準では、前述のとおり木造家屋の場合、柱は「柱・壁体」で、梁は「床（床組）」の評点項目でそれぞれ評価されるため、相関性を反映させることが困難な状況になっている。

さらに、「Ⅰ 調査研究の目的」で記載したとおり、今年度の調査研究の目的は木造家屋において明確計算の導入を見据え、部分別区分の見直しを行うことである。そこで、すでに明確計算が行われている非木造家屋における「主体構造部」に該当する部分別区

分を参考に、木造家屋における部分別区分の見直しを検討することとした。

1 非木造家屋の主体構造部

非木造家屋における主体構造部は、評価基準において表 2 のとおり定められている。

表 2 評価基準における非木造家屋の主体構造部の定め

固定資産評価基準第 2 章家屋	
第 3 節 非木造家屋	
一 評点数の算出方法	
3 非木造家屋評点基準表の部分別区分	
非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。	
部分別	内 容
(1) 主体構造部	はり へきたい ゆかばん こやぐみ やねばん 基礎、柱、梁、壁体、床版、小屋組、屋根版、階段等、家屋の主体となる構造部分をいう。
(主体構造部の種別)	(鉄骨鉄筋コンクリート造) 骨組を鉄骨と鉄筋で組み、その外部に型枠を構成し、これにコンクリートを打ち込んで硬化して構築したもの。 (鉄筋コンクリート造) 骨組を鉄筋で組み、その外部に型枠を構成し、これにコンクリートを打ち込んで硬化して構築したもの。 (鉄骨造) かたこう こうはん ようせつ 形鋼と鋼板とを組合せ、ボルト接合又は溶接によつて構築したもの。 (コンクリートブロック造) コンクリートブロックをモルタルをもつて組積し、鉄筋で補強したもの。

表 2 に示す「主体構造部」は、固定資産税評価特有の用語であり、建築基準法の「主要構造部」、建築基準法施行令の「構造耐力上主要な部分」とは含まれる範囲が異なり、相互の関係は以下のように確認できる。

建築基準法の「主要構造部」は表 3 のとおり、建築物の構造上重要でない部分を除くものとされている。

表3 建築基準法における主要構造部の定め

建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号） （用語の定義） 第二条 五 <u>主要構造部</u> 壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、<u>建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、回り舞台の床、小ばり、ひさし、局所的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。</u>
--

（注）下線は原文ではなく、説明の便宜上付加したものである。

次に、建築基準法施行令の「構造耐力上主要な部分」とは表4のとおり、建築物の自重等を支えるものとされている。

表4 建築基準法施行令における構造耐力上主要な部分の定め

建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号） （用語の定義） 第一条 三 <u>構造耐力上主要な部分</u> 基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう。）、床版、屋根版又は横架材（はり、けたその他これらに類するものをいう。）、で、<u>建築物の自重若しくは積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるものをいう。</u>
--

（注）下線は原文ではなく、説明の便宜上付加したものである。

一方、評価基準の「主体構造部」とは、非木造家屋の骨組を構成するものであり（基準解説 P260）、例えば非耐力壁（部屋、便所等を区画するために設けられ、構造的には取り除いても差し支えないもの）であっても、柱や梁と同質の資材の場合、評価上は「主体構造部」で評点付設する。すなわち、「主要構造部」には含まれない構造上重要でない部分や「構造耐力上主要な部分」には含まれない自重等を支えない部分も、柱や梁と同質の資材であれば、評価基準では「主体構造部」に含まれることとなる。

したがって、非耐力壁等も含む「主体構造部」は、「主要構造部」や「構造耐力上主要な部分」よりも範囲が広いと考えられる。

2 木造家屋における「主体構造部」に相当する部分

評価基準における木造家屋の部分別区分のうち、「1 非木造家屋の主体構造部」で確認した非木造家屋の「主体構造部」に相当する部分は表5の網掛部分と考えられる。

表5 評価基準における木造家屋の部分別区分と其中で非木造家屋の主体構造部に相当する部分

固定資産評価基準第2章家屋	
第2節 木造家屋	
一 評点数の算出方法	
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。	
部分別	内容
(1) 屋根	屋根面仕上、下地及び^{こやぐみ}小屋組をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。 屋根面仕上材料（瓦、金属板、化粧スレートボード、セメント瓦等）、防水材料、^{のじいた}野地板、^{わごやぐみ}和小屋組、^{ようごやぐみ}洋小屋組
(2) 基礎	^{ききやく}建物の基脚部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。 ^{ねぎり}根切工事、^{じゃりじぎょう}砂利地業、^{わりぐりじぎょう}割栗地業、^{基礎}基礎（鉄筋コンクリート、^{くつし}沓石、^{つかいし}束石等）
(3) 外壁仕上	^{がいしゅうへき}外周壁の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。 ^{へきめん}壁面仕上材料（サイディング、^{こうはん}鋼板、外装タイル等）、防水材料、^{どうぶち}胴縁
(4) 柱・壁体	^{へきたいほねぐみ}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う。
(5) 内壁仕上	^{まじきりかべ}間仕切壁の両面、^{がいしゅうないへき}外周内壁の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。 ^{へきめん}壁面仕上材料（クロス、タイル、塗り壁等）、下地材料、^{はばき}幅木
(6) 天井仕上	天井面の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。 天井面仕上材料（クロス、天井板、塗装、石膏ボード）、^{つりぎうけ}釣木受、^{つりぎ}釣木、^{まわりぶち}回縁、^{さおぶち}竿縁、^{のぶち}野縁、^{ごうぶち}格縁
(7) 床	床面仕上及び床組をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。 床面仕上材料（フローリング、畳等）、^{こうせいづか}鋼製束、^{おおびき}大引、^{はり}合板、^{だいわ}梁、^{ひうち}台輪、^{ほうづえ}火打、^{方杖}方杖
(8) 建具	^{ふすま}窓、出入口等建物の開口部に建て込まれる^{しょうじ}襖、障子、扉、サッシ、シャッター、出入口戸及び枠等をいう。
(9) 建築設備	電気設備、ガス設備、給水設備、排水設備、衛生設備等家屋に附属して家屋の機能を発揮するための設備をいう。
(10) 仮設工事	^{かりがこい}敷地の^{みずもり}仮囲、^{やりかた}水盛、遣方、足場等の建物の建築に必要な準備工事又は工事中の保安のための工事をいう。
(11) その他工事	(1)から(10)までのいずれの部分にも含まれない部分をいい、^{とい}樋、^{とこのま}階段及び床間等がこれに含まれる。

(注) 網掛は原文ではなく、説明の便宜上付加したものである。

以後、上記の網掛部分の項目を統合して新たな部分別（評点項目）を設けることを検討しているが、このうち「柱・壁体」は、構成割合が大きく、また、ほぼ全てが木質であることから、「柱・壁体」へ、他の網掛部分の項目を統合し、木造家屋においても新たに「主体構造部」を設けることを検討することとした。

3 新たな部分別（評点項目）の検討

「2 木造家屋における「主体構造部」に相当する部分」の網掛部分の項目のうち、「基礎」については、木質の資材で施工された構造部分ではないことから、異なる資材で施工された「基礎」を「柱・壁体」に統合することが適当かどうかについて、まずは検討する必要がある。

そこで、現行の評価基準における非木造家屋の主体構造部の評点付設の考え方を確認すると、部分別「主体構造部」には、軸部構造、壁体構造、床構造、屋根構造の各部分を含むものとして示されており（基準解説 P267）、軸部構造のほか、その他の各構造部分が同一の資材によって施工され、一体化しているものについては、軸部構造と区別することなく軸部構造の評点項目を用いてよい（基準解説 P268）とされている。また、各構造部分が異なる資材で施工されている場合は、それぞれの構造部分を軸部構造以外の評点項目で評価することとなっている。

例えば、鉄筋コンクリート造家屋は、軸部構造、床構造、屋根構造はすべて鉄筋コンクリート造であることが一般的であり、この場合、構造部分はすべて軸部構造の評点項目で評点を付設する。一方、鉄骨造家屋は、柱・梁が鉄骨、基礎が鉄筋コンクリートであることが一般的であり、構造部分に異なる資材が使用されていることとなる。一般的な鉄骨造家屋について適用する評点項目を整理すると、表6のとおりとなり、柱・梁以外は鉄骨以外の資材となるため、軸部構造以外の評点項目で評点数を付設することとなっている。

したがって、木造家屋においても、木質の資材と異なる「基礎」については、軸部構造以外の評点項目により評点付設を行うべきものであるため、「柱・壁体」に統合することは適当でないと考えられた。

表6 鉄骨造家屋の部位と適用する評点項目

部位	適用する評点項目
基礎	主体構造部又は基礎工事
柱	主体構造部（軸部構造・鉄骨造）
梁	主体構造部（軸部構造・鉄骨造）
壁体	外周壁骨組・間仕切骨組
床版	主体構造部（床構造）
屋根版	主体構造部（屋根構造）

ところで、表6のとおり、一般的な鉄骨造家屋は、鉄筋コンクリート造と異なり、「主体構造部」に含まれない部位もあることから、木造家屋の検討と併せて、非木造家屋の「主体構造部」についても整理することとした。

本委員会で検討した結果、非木造家屋について、「家屋の主体となる構造部」である「主体構造部」の上位概念として新たな部分別「構造部（仮称）」を設け、その中に「主体構造部」や「基礎」等を含めることで、また、木造家屋についても、非木造家屋と併せて「構造部（仮称）」を設け、その中に「柱・壁体」を軸に統合した「主体構造部」と「基礎」を含めることで、家屋のすべての構造部位を一つの部分別区分に整理することができ、さらに木造家屋と非木造家屋の部分別区分の整合を図ることができると思われる。

また、今年度の調査研究の直接のテーマではないが、非木造家屋の建築設備についても、「建築設備」を上位概念とし、その下に「電気設備」、「衛生設備」、「空調設備」、「防災設備」、「運搬設備」及び「清掃設備」の区分を設けることにより、「構造部（仮称）」を設けることとの平仄を合わせることができないのではないかと考えられる。

建築設備の分類について、委員からは「建築設備の分類を公共建築工事見積標準書式に合わせた方が、明確計算によって見積書から拾い出す際にわかりやすい」との意見があった。仮に国土交通省で示されている見積書式に合わせると、建築設備は主に電気設備工事、機械設備工事、昇降機設備工事に区分されるが、実際の評価実務においては、建築設備は見積書ではなく竣工図面等から拾い出すことが一般的に行われている。したがって、工事別ではなく現行の目的別の区分の方が評価担当者である自治体職員には馴染みが深くなっていることから、現行の目的別の建築設備の区分のままではよいと考えられる。

以上の内容を整理すると、表7のとおりである。

表 7 「構造部（仮称）」と建築設備の区分

木造家屋の部分別区分及び内容（案）一部抜粋				非木造家屋の部分別区分及びその内容（案）一部抜粋			
構造部	家屋の骨組を構成する部分をいう。	主体構造部	柱、梁（土台、桁）、構造用面材等で、家屋の主体となる構造部分をいう。	構造部	家屋の骨組を構成する部分をいう。	主体構造部	基礎、柱、梁、壁体、床版、小屋組、屋根版、階段等で、家屋の主体となる構造部分をいう。
		基礎	建物の荷重を地盤に伝達させる部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。根切工事、割栗地業、鉄筋コンクリート等。			基礎	建物の荷重を地盤に伝達させる部分で、主体構造部を構成しないものをいう。
						外周壁骨組	外周壁の骨組で、主体構造部を構成しないものをいう。
						間仕切骨組	内部の各部屋を区画する間仕切の骨組で、主体構造部を構成しないものをいう。
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。			建築設備	電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備、運搬設備等家屋に附属して家屋の機能を発揮するための設備をいう。	電気設備	電気を使用するための設備をいう。
						衛生設備	給排水設備、衛生器具設備、ガス設備等の総称をいう。
						空調設備	温度、湿度等を保つための設備をいう。
						防災設備	火災の予防、避難、初期消火、本格消火を支援する設備をいう。
						運搬設備	人貨の運搬に用いられる設備をいう。
						清掃設備	家屋の清掃に用いられる設備をいう。

4 「野地板」及び「床下地の合板」の対応案

「野地板」及び「床下地の合板」は、それぞれ屋根仕上や床仕上の下地として扱われていたが、近年構造材としての厚さのあるものが施工されることが一般化していることから、「柱・壁体」へ統合し、「主体構造部」へ含めることに合理性が認められると考えられる。

そこで、まず野地板及び床下地の合板に関係する法令上の規定を確認し、近年施工される家屋の野地板及び床下地の合板の厚さを踏まえ、これらを「柱・壁体」へ統合することについて検討した。

（１）建築基準法施行令

家屋を建築するに当たっては、建築基準法第 6 条に基づき建築確認を受ける必要がある。建築確認の際には、建築基準法施行令第 46 条第 4 項に基づき壁量計算が求められている。壁量とは、地震等が生じた場合に耐えられる木造家屋を建築するため、床面積 1 平方メートル当たりが必要とされる「壁の量」のことをいい、この計算に当たっては、表 8 に示す建築基準法施行令第 46 条第 1 項のとおり、水平力

に対して安全であるように耐力壁を設け又は軸組を釣り合い良く配置することが求められている。

表 8 建築基準法施行令における構造耐力上必要な軸組等の定め

建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）

（構造耐力上必要な軸組等）

第四十六条 構造耐力上主要な部分である壁、柱及び横架材を木造とした建築物にあつては、すべての方向の水平力に対して安全であるように、各階の張り間方向及びけた行方向に、それぞれ壁を設け又は筋かいを入れた軸組を釣り合い良く配置しなければならない。

耐力壁や軸組が安全に水平力を受け止めるためには、水平構面の剛性が十分に確保されていることが前提となる。

水平構面は「風や地震などによる水平力により、屋根面や床面などの水平面がゆがむのを防ぐための水平または水平に近い面。屋根面、ろく梁面、床面にブレース、面材などにより面内剛性をもたせる。」（建築学用語辞典 第2版 日本建築学会編）とされており、その主要なものが床構面と屋根構面である。

建物の耐震性を確保するためには、建物に作用する水平力を耐力壁等とにかく均等に伝えることが重要であり、野地板及び床下地の合板等の水平構面が十分な剛性を有していなければ、耐力壁に有効に水平力を伝達する前に家屋全体が倒壊する危険性がある。

このように、建築基準法施行令に基づく壁量計算の基準を満たすためには、野地板及び床下地の合板等によって構成される水平構面に一定の剛性がある必要がある。

（2）住宅の品質確保の促進に関する法律

住宅性能表示制度は、住宅の品質の確保の促進等を目的として「住宅の品質確保の促進に関する法律」（以下「品確法」という。）に基づき、平成12年10月に運用開始された制度である。表9に示すように、品確法第3条第1項において、国土交通大臣は住宅の性能の評価方法の基準を定めなければならないとされている。

表 9 品確法における住宅性能表示基準の定め

住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年六月二十三日法律第八十一号） （日本住宅性能表示基準） 第三条 国土交通大臣は、住宅の性能に関する表示の適正化を図るため、日本住宅性能表示基準を定めなければならない。この場合においては、併せて、日本住宅性能表示基準に従って表示すべき住宅の性能に関する評価（評価のための検査を含む。以下同じ。）の方法の基準（以下「評価方法基準」という。）を定めるものとする。
--

当該評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）のうち、耐震等級の基準では、第 5. 1-1(3)ホ③において、「必要床倍率以上の存在床倍率を有する構造方法であること」が求められており、「次の表の(い)項に掲げる床組等の構造方法は、(ろ)項に掲げる存在床倍率を有するものとする」こととされている。

表の一部を抜粋したものが表 10 である。

表 10 住宅性能表示制度が定める床組等の構造方法と存在床倍率の関係（抜粋）

	(い)	(ろ)
	床組等の構造方法	存在床倍率
(1)	厚さ 12mm 以上の構造用合板又は構造用パネル（1 級又は 2 級のものに限る。）を、根太（根太相互の間隔が 340mm 以下の場合に限る。）に対し、鉄丸釘 N50 を用いて 150mm 以下の間隔で打ち付けた床組等	1
(5)	厚さ 24mm 以上の構造用合板を用い、その四周をはり等の横架材又は構造用合板の継手部分に補強のために設けられた受け材に対し、鉄丸釘 N75 を用いて 150mm 以下の間隔で打ち付けた床組等	3
(6)	厚さ 24mm 以上の構造用合板を用い、はり等の横架材に対し、構造用合板の短辺の外周部分に各 1 列、その間に 1 列以上となるように、鉄丸釘 N75 を用いて 150mm 以下の間隔で打ち付けた床組等（はり等の横架材の間隔が 1 m 以下の場合に限る。）	1. 2
(11)	厚さ 9 mm 以上の構造用合板又は構造用パネル（1 級、2 級又は 3 級のものに限る。）を、たる木に対し、鉄丸釘 N50 を用いて 150mm 以下の間隔で打ち付けた屋根面で、勾配が 45 度以下のもの	0. 5
(12)	(11)の屋根面において、勾配が 30 度以下のもの	0. 7
(13)	厚さ 9 mm 以上、幅 180mm 以上の板材を、たる木に対し、鉄丸釘 N50 を用いて 150mm 以下の間隔で打ち付けた屋根面で、勾配が 45 度以下のもの	0. 1
(14)	(13)の屋根面において、勾配が 30 度以下のもの	0. 2

このように、品確法において、住宅性能評価書の交付を受けるためには、床面と屋根面に用いられる野地板及び床下地の合板等の資材について、一定以上の厚さがあることが求められている。

(3) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律

長期にわたり住み続けられるための措置が講じられた優良な住宅を普及させるため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」(以下「長期優良住宅普及促進法」という。)が平成 21 年 6 月に施行されている。長期優良住宅普及促進法施行規則第 1 条各項に規定する国土交通大臣が定める措置及び同規則第 5 条に規定する国土交通大臣が定める維持保全の方法の基準について定めた「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準」(平成 21 年 2 月 24 日国土交通省告示第 209 号)は、表 11 のとおりとなっている。

表 11 長期優良住宅普及促進法が定める長期使用構造とするための措置

第 3 長期使用構造とするための措置

2. 耐震性

(2)新築基準

② 評価方法基準第 5 の 1 の 1-1(3)ロからトまでによる場合

認定対象建築物のうち、建築基準法第 20 条第 1 項第 1 号に規定する建築物以外の認定対象建築物について、評価方法基準第 5 の 1 の 1-1(3)の等級 2 又は等級 3 の基準に適合すること。

表 11 でいう評価方法基準は、(2)で確認した品確法における基準であり、第 5 の 1 の 1-1 は耐震等級について定められている。そして、耐震等級 2 以上のチェック項目は、「耐力壁の壁量」、「耐力壁の配置バランス」、「床倍率」、「接合部の強度」及び「基礎の強度」が挙げられており、長期優良住宅の認定を受けるためには、野地板及び床下地の合板が関係する「床倍率」について一定の基準に適合することが求められている。

(4) フラット 35 における基準

法規制ではないが、住宅金融支援機構によるフラット 35 の融資を受ける際は、フラット 35 技術基準に適合している必要がある。野地板と床下地の合板については、「【フラット 35】対応 木造住宅工事仕様書 2019 年版」(独立行政法人住宅金融支援機構)に、表 12 のように示されている。

2 階床合板の厚さ区分別の利用割合については、「フラット 35 住宅仕様実態調査報告」P21 に、表 13 のように示されている。

このように、フラット 35 における技術基準においても、野地板と床下地の合板

は一定以上の厚さがあることが求められている。また、現に2階床合板は最近の調査結果では、「24mm 以上～28mm 未満」に区分される家屋が増加しており、厚くなっていることが認められる。

表 12 フラット 35 が示す屋根構面と床構面の仕様

5.6 屋根野地
5.6.2 合板野地板
1. 合板の品質は、合板の JAS に適合する構造用合板で、接着の程度 1 類、厚さ 9mm 以上のもの、又はこれと同等以上の性能を有するものとする。
2. 合板のホルムアルデヒドの発散量に関する品質については、特記による。
3. 取付けは、間隔 150mm 内外に受け材当たり N38 くぎを平打ちする。
(中略)
5.8 床組
5.8.8 構造用面材による床組の補強方法
3. 根太を設けた床組とし、根太と床ばり及び胴差しの上端高さが同じ場合の取合いは、次による。
(中略)
ニ. 床下地板の品質は、次のいずれかによる。
(イ) JAS に適合する構造用合板で、種類 1 類、厚さ 12mm 以上であるもの。
(ロ) パーティクルボードの JIS に適合するもので、曲げ強さは 13 タイプ以上、耐水性は耐水 1 又は耐水 2 で、厚さ 15mm 以上であるもの。
(ハ) JAS に適合する構造用パネルであるもの。
(中略)
5. 根太を用いない床組とし、直接、床下地板を床ばり又は胴差しに留め付ける場合の取合いは、次による。
イ. 下地板の品質は、合板の JAS に適合する構造用合板で厚さは 24mm 以上とする。
ロ. 下地板は、その四周囲を床ばり又は胴差しに直接留め付ける。N75 くぎを用い、間隔 150mm 以下で平打ちして固定する。

表 13 2 階床合板の厚さ区分別の利用割合

2 階床合板の 厚さ	12mm 未満	12mm 以上～ 24mm 未満	24mm 以上 ～ 28mm 未満	28mm 以上	合板を使用 していない	その他
平成 29 年度	0.3%	5.9%	59.8%	32.7%	1.0%	0.4%
平成 24 年度	0.4%	9.8%	57.7%	29.8%	1.2%	1.2%
平成 19 年度	0.7%	27.4%	35.3%	33.8%	1.5%	1.4%

(出所：フラット 35 住宅仕様実態調査報告 独立行政法人住宅金融支援機構)

（５）近年施工される木造家屋の割合

平成 30 年度の木造家屋の施工状況を確認すると、木造着工新設住宅数は約 40 万戸であり、これらは当然であるが（１）で確認した建築基準法施行令の規定を満たしている。その上で、（２）～（４）で確認した各法令等に基づく定めを満たしている物件数は表 14 に示すとおりである。なお、括弧書きは木造着工新設住宅数約 40 万戸に対する割合であり、物件は重複して申請が出されている場合もあると考えられる。

表 14 平成 30 年度に着工された木造住宅（約 40 万戸）における住宅性能評価住宅、長期優良住宅、フラット 35 申請住宅の戸数と割合

品確法による一戸建ての木造住宅性能評価書の発行戸数	約 9.3 万戸（23.3%）
長期優良住宅普及促進法による認定戸数	約 10.9 万戸（27.3%）
フラット 35（買取型・保証型）【住宅金融支援機構】の申請戸数	約 11.5 万戸（28.8%）

以上（１）～（５）に述べたとおり、「野地板」及び「床下地の合板」は、各種法令等において、一定の剛性や厚さがあることが求められ、現に近年建築される家屋に使用される合板は厚くなってきていることが確認された。このように、構造材としての厚さが認められるのであれば、「野地板」及び「床下地の合板」は「柱・壁体」に統合し、「主体構造部」へ含めることに合理性があると考えられる。その際、名称は「構造用面材」とするのが適切であると考えられる。

５ 「小屋組」の対応案

「小屋組」（和小屋組、洋小屋組）は、他の主体構造部に相当する部分と一体的に施工されるものであることから、「柱・壁体」へ統合し、「主体構造部」に含めることに合理性が認められる。

なお、現行の評価基準では、陸屋根と勾配屋根には異なる補正が用いられている（付属資料 2（付 2-1））。一方、非木造家屋の評価では、表 15 に示すとおり陸屋根と勾配屋根では差がほとんどない旨の記述がある。ただし、当該内容がそのまま木造家屋の小屋組について当てはまるわけではないため、統合後の木造家屋の小屋組について、陸屋根と勾配屋根を同様に扱ってよいかについては引き続き検討が必要である。

表 15 陸屋根と勾配屋根における評価の差がほとんどないことに関する資料

平成 18 基準年度 評価替え質疑応答集—家屋篇（追録）—（財団法人 資産評価システム研究センター）
問 24 本則「軽量鉄骨住宅、アパート用建物」の屋根構造については、部分別「主体構造部」において勾配屋根を想定して積算されていると思いますが、陸屋根の建物については、補正をする必要があるのでしょうか。
答 非木造家屋本則「軽量鉄骨造住宅、アパート用建物」においては、屋根構造に係る軽量鉄骨は、勾配屋根を想定して、部分別「主体構造部」に含めて積算されています。
陸屋根と勾配屋根の屋根構造は当然異なりますが、 <u>軽量鉄骨の使用量という観点からは、陸屋根と勾配屋根の差はほとんどありません。</u>
したがって、屋根構造が陸屋根の場合、補正の必要はありません。

（注）下線は原文にはなく、説明の便宜上付加したものである。

平成 30 年度 固定資産評価基準解説（家屋篇）
P277 「鉄骨造、軽量鉄骨造については、主体構造部の標準評点数に屋根構造（勾配屋根（山形ラーメン構法ないしは山形トラス構法で施工されているもの）分が含まれている。」
P278 「鉄骨の使用量が不明確な場合で、屋根構造が鉄骨造であるときは、標準量において屋根構造相当分の鉄骨量が含まれて算定されているので、これを加味する必要はない。」

6 「基礎」及び「床組」の対応案

基礎については、基礎自体は木質ではないが「3 新たな部分別評点項目の検討」のとおり、主体構造部と基礎の上位区分に「構造部（仮称）」を設け、その中に含めることが可能であると考えられる。

床組については、「鋼製束、大引、合板、梁、台輪、火打、方杖」のうち、鋼製束以外は木質であることから、「柱・壁体」へ統合することで問題ないと考えられるが、鋼製束は木質ではないことから、どの部分別評点項目へ含めるか検討が必要となった。

これについて、委員からは「鋼製束は構造的には基礎と完全に切れており、どちらかというとも床と組んでいるので床組に入れるべき」という意見もあったが、基礎の面積が広がれば使用される鋼製束も増加し、両者に相関関係が認められることから、基礎に含めることに合理性があると考えられた。

7 見直し後の部分別区分のまとめ

以上の1～6の検討内容を整理すると、表16～18のとおりとなる。表16は見直し後の木造家屋と非木造家屋の対照表であり、表17は木造家屋の新旧対照表、表18は非木造家屋の新旧対照表である。

なお、部分別区分の見直しに合わせて文言の整理も行っており、表17及び表18において、新設、変更又は削除した部分を太字で表している。

表 16 木造家屋と非木造家屋の部分別の対照表

木造の部分別区分及び内容（案）					非木造の部分別区分及びその内容（案）				
(1)	構造部	家屋の骨組を構成する部分をいう。	主体構造部	柱、梁（土台、桁）、構造用面材等で、家屋の主体となる構造部分をいう。	(1)	構造部	家屋の骨組を構成する部分をいう。	主体構造部	基礎、柱、梁、壁体、床版、小屋組、屋根版、階段等で、家屋の主体となる構造部分をいう。
			基礎	建物の荷重を地盤に伝達させる部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。根切工事、割栗地業、鉄筋コンクリート等。				基礎	建物の荷重を地盤に伝達させる部分で、主体構造部を構成しないものをいう。
								外周壁骨組	外周壁の骨組で、主体構造部を構成しないものをいう。
								間仕切骨組	内部の各部屋を区画する間仕切の骨組で、主体構造部を構成しないものをいう。
(2)	外壁仕上	外周壁の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。壁面仕上材料（サイディング、鋼板、外装タイル等）、防水材料、胴縁。			(2)	外壁仕上	外周壁の仕上部分とその下地部分をいう。		
(3)	内壁仕上	間仕切壁の両面、外周内壁の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。壁面仕上材料（クロス、タイル、塗り壁等）、下地材料、幅木。			(3)	内壁仕上	間仕切壁の両面、外周内壁の仕上部分とその下地部分をいう。		
(4)	床仕上	床の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。床面仕上材料（フローリング、畳等）。			(4)	床仕上	床の仕上部分とその下地部分をいう。		
(5)	天井仕上	天井の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。天井面仕上材料（クロス、天井板等）、下地材料、野縁、釣木等。			(5)	天井仕上	天井の仕上部分とその下地部分をいう。		
(6)	屋根仕上	屋根の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。屋根面仕上材料（瓦、金属板、化粧スレートボード等）、防水材料。			(6)	屋根仕上	屋根の仕上部分とその下地部分をいう。		
(7)	建具	窓、出入口等の建具及びその取付枠並びにシャッター等をいう。			(7)	建具	窓、出入口等の建具及びその取付枠並びにシャッター等をいう。		
					(8)	特殊設備	劇場及び映画館のステージ、銀行のカウンター、金庫室等の特殊な設備又は階段の手摺等に別に装飾を施したものをいう。		
(8)	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。			(9)	建築設備	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	電気を使用するための設備をいう。
								衛生設備	給排水設備、衛生器具設備、ガス設備等の総称をいう。
								空調設備	温度、湿度等を保つための設備をいう。
								防災設備	火災の予防、避難、初期消火、本格消火を支援する設備をいう。
								運搬設備	人貨の運搬に用いられる設備をいう。
								清掃設備	家屋の清掃に用いられる設備をいう。
(9)	仮設工事	敷地の仮囲、水盛、遣方、足場等の建物の建築に必要な準備工事又は工事中の保安のための工事をいう。			(10)	仮設工事	敷地の仮囲、水盛、遣方、足場等の建物の建築に必要な準備工事又は工事中の保安のための工事をいう。		
(10)	その他工事	(1)から(9)までのいずれの部分にも含まれない部分をいい、樋、階段及び床間等がこれに含まれる。			(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雑工事をいう。		

表 17 木造家屋の部分別の新旧対照表

現在の木造の部分別区分及び内容			木造の部分別区分及び内容（案）				
(4)	柱・壁体	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う。	(1)	構造部	家屋の骨組を構成する部分をいう。	主体構造部	柱、梁（土台、桁）、構造用面材等で、家屋の主体となる構造部分をいう。
(2)	基礎	建物の基脚部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。根切工事、砂利工事、割栗工事、基礎（鉄筋コンクリート、沓石、束石等）				基礎	建物の荷重を地盤に伝達させる部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。根切工事、割栗地業、鉄筋コンクリート等。
(3)	外壁仕上	外周壁の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。壁面仕上材料（サイディング、鋼板、外装タイル等）、防水材料、胴縁。	(2)	外壁仕上	外周壁の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。壁面仕上材料（サイディング、鋼板、外装タイル等）、防水材料、胴縁。		
(5)	内壁仕上	間仕切壁の両面、外周内壁の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。壁面仕上材料（クロス、タイル、塗り壁等）、下地材料、幅木。	(3)	内壁仕上	間仕切壁の両面、外周内壁の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。壁面仕上材料（クロス、タイル、塗り壁等）、下地材料、幅木。		
(7)	床	床面仕上及び床組をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。床面仕上材料（フローリング、畳等）、 鋼製束、大引、合板、梁、台輪、火打、方杖。	(4)	床仕上	床の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。床面仕上材料（フローリング、畳等）。		
(6)	天井仕上	天井面の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。天井面仕上材料（クロス、天井板、塗装、石膏ボード）、釣木受、回縁、竿縁、野縁、釣木等。	(5)	天井仕上	天井の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。天井面仕上材料（クロス、天井板等）、下地材料、野縁、釣木等。		
(1)	屋根	屋根面仕上、下地及び小屋組をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。屋根面仕上材料（瓦、金属板、化粧スレートボード、セメント瓦等）、防水材料、 野地板、和小屋組、洋小屋組。	(6)	屋根仕上	屋根の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。屋根面仕上材料（瓦、金属板、化粧スレートボード等）、防水材料。		
(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、シャッター、出入口戸及び枠等をいう。	(7)	建具	窓、出入口等の建具及びその取付枠並びにシャッター等をいう。		
(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。	(8)	建築設備	電気設備、ガス設備、給水設備、排水設備、衛生設備等家屋に附属して家屋の機能を発揮するための設備をいう。		
(10)	仮設工事	敷地の仮囲、水盛、遣方、足場等の建物の建築に必要な準備工事又は工事中の保安のための工事をいう。	(9)	仮設工事	敷地の仮囲、水盛、遣方、足場等の建物の建築に必要な準備工事又は工事中の保安のための工事をいう。		
(11)	その他工事	(1)から(10)までのいずれの部分にも含まれない部分をいい、樋、階段及び床間等がこれに含まれる。	(10)	その他工事	(1)から(9)までのいずれの部分にも含まれない部分をいい、樋、階段及び床間等がこれに含まれる。		

…主体構造部へ統合

…基礎へ統合

表 18 非木造家屋の部分別の新旧対照表

現在の非木造の部分別区分及び内容			非木造の部分別区分及びその内容（案）				
(1)	主体構造部	基礎、柱、梁、壁体、床版、小屋組、屋根版、階段等で、家屋の主体となる構造部分をいう。	(1)	構造部	家屋の骨組を構成する部分をいう。	主体構造部	基礎、柱、梁、壁体、床版、小屋組、屋根版、階段等で、家屋の主体となる構造部分をいう。
	(主体構造部の種別)	(鉄骨鉄筋コンクリート造) 骨組を鉄骨と鉄筋で組み、その外部に型枠を構成し、これにコンクリートを打ち込んで硬化して構築したもの。 (鉄筋コンクリート造) 骨組を鉄筋で組み、その外部に型枠を構成し、これにコンクリートを打ち込んで硬化して構築したもの。 (鉄骨造) 形鋼と鋼板を組み合わせ、ボルト接合又は溶接によって構築したもの。 (コンクリートブロック造) コンクリートブロックをモルタルをもって組積し、鉄筋で補強したもの。				基礎	建物の荷重を地盤に伝達させる部分で、 主体構造部を構成しないもの をいう。
(2)	基礎工事	建物の荷重を支える地下構造部分を築造するための根切工事、建物による荷重と地盤の状況に応じて施工する杭打地業及び割栗地業等をいう。				外周壁骨組	外周壁の骨組で、主体構造部を構成しないものをいう。
(3)	外周壁骨組	建物の外周壁の骨組で、主体構造部を構成しないものをいう。				間仕切骨組	内部の各部屋を区画する間仕切の骨組で、 主体構造部を構成しないもの をいう。
(4)	間仕切骨組	内部の各部屋を区画する間仕切の骨組をいう。					
(5)	外壁仕上	建物の外周壁の仕上部分とその下地部分をいう。	(2)	外壁仕上	外周壁の仕上部分とその下地部分をいう。		
(6)	内壁仕上	建物の内周壁の仕上部分とその下地部分をいう。	(3)	内壁仕上	間仕切壁の両面、外周内壁の仕上部分とその下地部分をいう。		
(7)	床仕上	床の仕上部分とその下地部分をいう。	(4)	床仕上	床の仕上部分とその下地部分をいう。		
(8)	天井仕上	天井の仕上部分とその下地部分をいう。	(5)	天井仕上	天井の仕上部分とその下地部分をいう。		
(9)	屋根仕上	建物の覆蓋を構成する屋根部分のうち、主体構造部に含まれる小屋組、屋根版等を除いた屋根葺下地、仕上部分、防水層等をいう。	(6)	屋根仕上	屋根の仕上部分とその下地部分をいう。		
(10)	建具	窓、出入口等の建具及びその取付枠並びにシャッター等をいう。	(7)	建具	窓、出入口等の建具及びその取付枠並びにシャッター等をいう。		
(11)	特殊設備	劇場及び映画館のステージ、銀行のカウンター、金庫室等の特殊な設備又は階段の手摺等に別に装飾を施したもの等をいう。	(8)	特殊設備	劇場及び映画館のステージ、銀行のカウンター、金庫室等の特殊な設備又は階段の手摺等に別に装飾を施したもの等をいう。		
(12)	建築設備	電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備、運搬設備等家屋に附属して家屋の機能を発揮するための設備をいう。	(9)	建築設備	電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備、運搬設備等家屋に附属して家屋の機能を発揮するための設備をいう。	電気設備	電気を使用するための設備をいう。
						衛生設備	給排水設備、衛生器具設備、ガス設備等の総称をいう。
						空調設備	温度、湿度等を保つための設備をいう。
						防災設備	火災の予防、避難、初期消火、本格消火を支援する設備をいう。
						運搬設備	人貨の運搬に用いられる設備をいう。
						清掃設備	家屋の清掃に用いられる設備をいう。
(13)	仮設工事	敷地の仮囲、水盛、遣方、足場等の建物の建築に必要な準備工事又は工事中の保安のための工事をいう。	(10)	仮設工事	敷地の仮囲、水盛、遣方、足場等の建物の建築に必要な準備工事又は工事中の保安のための工事をいう。		
(14)	その他工事	(1)から(13)までのいずれの部分にも含まれない 木工事、金属工事等 をいう。	(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 雑工事 をいう。		

表 16 に関して、委員から「木造家屋の部分別区分に「特殊設備」を加えると、木造家屋と非木造家屋の部分別区分が一致してわかりやすくなる」との意見があったが、特殊設備に含まれる「劇場用特殊機器」等については、特定附帯設備として課税される場合や家屋と構造上一体となっていない場合等、家屋評価の対象とならない場合が多く、特に木造家屋で特殊設備を評価することは稀であるため、木造家屋に「特殊設備」の部分別区分を新設しなくてもよいこととした。なお、現行の評価基準において、木造家屋の特殊設備は、非木造家屋の再建築費評点基準表から評点項目を転用することで評価が可能である。

8 木造家屋における「主体構造部」の補正項目の検討

次に、「柱・壁体」へ小屋組や床組を統合し、「主体構造部」という評点項目が新設されることから、補正項目は現行の「柱・壁体」のまま設定してよいか検討が必要となった。

そこで、まず令和 3 基準年度から適用される評価基準の「柱・壁体」の再建築費評点基準表の補正項目を確認したが、表 19 のとおりであった。

表 19 現行（令和 3 基準）の柱・壁体の再建築費評点基準表

部分別	評点項目及び標準評点数		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
柱・壁体	柱・壁体	12,400	延べ床面積一・〇平方メートル当たり二・〇平方メートル	項 階 数	1.1 3 階建のもの	1.0 2 階建のもの		延べ床面積
				目 平面の形状等	1.1 ← 凹凸の多いもの 細長いもの	1.0 延べ床面積100㎡程度で長方形形状のもの	→ 0.9 正方形に近いもの	
				別 室数の多少	1.1 ← 小部屋の多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 大部屋の多いもの	
				補 開口率の大小	1.1 ← 小さいもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 大きいもの	
				正 階 高	1.1 ← 3.0m程度のもの	1.0 2.7m程度のもの	→ 0.9 2.4m程度のもの	
				方 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	
				式 施工量の多少	1.6 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.6 少ないもの	
				総 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	
				合 補正方式				積

このうち、特に「平面の形状等」、「室数の多少」及び「開口率の大小」の補正項目は、表 20 に示すとおり垂直部材を考慮した補正項目となっている（基準解説 P175～P176 参照）。

表 20 補正項目「平面の形状等」「室数の多少」「開口率の大小」の概要

平面の形状等	同一の延べ床面積の建物であっても底辺を構成する各辺の多少によっては、延べ床面積 1.0 ㎡当たりの外周壁骨組の施工量は異なる結果となる。一般的に平面の形状において凹凸の多いもの、細長いものにあつては、延べ床面積 1.0 ㎡当たりの外周壁骨組の施工量は増加し、正方形に近いものにあつては減少する傾向にある。
室数の多少	一般に、延べ床面積が同一の家屋を比べた場合、小部屋が多く（室数が多く）なれば間仕切骨組の施工量は増加し、逆に大部屋が多く（室数が少なく）なれば間仕切骨組の施工量は減少する。
開口率の大小	開口部の多い建物は、外周壁骨組又は間仕切骨組が少なく、開口部の少ない建物は、外周壁骨組又は間仕切骨組が多くなる。

しかし、前述のとおり建築的には柱と梁の量には関係があるため、垂直部材だけを考慮して補正するのは不合理である。また、将来的に木造家屋において、明確計算を導入した場合、明確計算では垂直部材（柱・間柱・構造用合板）と水平部材（梁・土台・構造用合板）の資材量を一体で捉えて評価することとなるにもかかわらず、不明確計算では垂直部材だけを考慮した補正を適用することとなるため、明確計算と不明確計算で評価が不整合となる可能性もある。

そこで、これら垂直部材だけを考慮した補正項目については削除してはどうかと考えられる。

次に、明確計算を導入している非木造家屋の主体構造部における補正項目を確認すると、「柱間」の補正項目が存在する（付属資料 2（付 2-8・2-9）。当該補正項目は、「固定資産税 非木造家屋評価実務マニュアル 平成 30 基準年度版」（一般財団法人資産評価システム研究センター）P150 において「柱間の補正項目は、柱間が大きくなるほど、軸組を堅牢にしなければならないので、使用材数量が増加することを補正するものである。」とされているとおり、垂直部材と水平部材の分けなく軸組全体を考慮したものとなっている。

以上のとおり、住まいの嗜好の変化等から近年設けられるようになっているLDK等の大部屋や中大規模木造家屋の評価へ対応できるよう、垂直部材だけを考慮した補正項目を削除するとともに、非木造家屋と同様「柱間」の補正項目を設けることで、軸部全体を考慮した補正が可能になると考えられる。

以上の内容を反映した「構造部（仮称）」のうち、主体構造部の再建築費評点基準表は表 21 のとおりである。なお、網掛部分は新設した項目、取り消し線部分は削除する項目である。

表 21 見直し後の木造家屋の主体構造部の再建築費評点基準表（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		
主 体 構 造 部	木質の使用量が明確でない建物	木 造	**, ***	延べ床面積一・〇平方メートル当たり二・〇平方メートル	項 目	階 数	1.1 3階建のもの	1.0 2階建のもの	延	
						柱間	*.* ← 大きいもの	1.0 普通のもの		
					別 補	平面の形状等	1.1 ← 凹凸の多いもの 細長いもの	1.0 延べ床面積100㎡程度で長方形形状のもの	0.9 → 正方形に近いもの	べ
						室数の多し	1.1 ← 小部屋の多いもの	1.0 普通のもの	0.9 → 大部屋の多いもの	
					正 方	開口率の大小	1.1 ← 小さいもの	1.0 普通のもの	0.8 → 大きいもの	床
						階 高	1.1 ← 3.0m程度のもの	1.0 2.7m程度のもの	0.9 → 2.4m程度のもの	
					式	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	面
						総合補正方式	1.6 ← 多いもの	1.0 普通のもの	0.6 → 少ないもの	
	積	施工の程 度	1.1 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	0.9 → 程度の悪いもの	積				
		施工の程 度	1.1 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	0.9 → 程度の悪いもの					
部	木質の使用量が明確でない建物	木 造（単位 m³）	***, ***							

9 その他必要な検討（木造家屋の用途別区分）

8に述べたとおり、再建築費評点基準表の見直し案を検討したが、特に不明確計算の際の標準量等は用途ごとに異なっていることから、再建築費評点基準表を見直す際には全ての用途別区分について標準量及び補正項目等を検討する必要がある。

木造家屋の再建築費評点基準表の用途別区分を確認すると、現在「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」、「附属家用建物」、「簡易附属家用建物」及び「土蔵用建物」の13種類に分かれており、それらの判断基準について、「固定資産税 木造家屋評価実務マニュアル 平成30基準年度版」（一般財団法人資産評価システム研究センター）P13～P15では表22のとおり示されている。

表22 木造家屋評点基準表における用途別区分とその判断基準

用途別区分	判断基準
① 専用住宅用建物	もっぱら人の居住の用のみに供することを目的として建築された一戸建ての独立住宅の建物をいう。いわゆる二世帯住宅もこれに含まれる。
② 共同住宅及び寄宿舍用建物	共同住宅用建物とは、一棟の建物を数個に区画し、それぞれの区画が独立して居住の用に供するような建物で、原則として当該区画のみで人の生活が成り立つような構造、設備を有するものである。各区画の独立性が高く、ほとんど共用部分の見られないものが大多数を占めているが、出入口、廊下、便所等が共同使用のものであっても共同住宅に含まれる。 寄宿舍用建物とは、一棟の建物内に多数の区画を有し、各区画には、生活単位として独立して生計を営むことができるような構造施設を備えず、廊下、便所、浴室、食堂などが共同使用の形式の建物をいい、各区画は居住生活の一部のみを満たす程度にとどめた構造形式の建物をいう。
③ 併用住宅用建物	一棟の建物内に居住の用に供する部分と店舗等の用に供する部分とがあり、それぞれの用に供するために必要な構造及び設備を有する建物をいう。
④ ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物	ホテル用建物とは、客を宿泊させる目的で建設された建物で、洋風構造又は洋風設備を有するものであって客室は区画されて施錠しうるものをいう。ただし、客室のすべてが洋式のものでなくても、これに準じた構造のものであれば、ホテルとして取り扱う。 団体旅館用建物とは、主として団体客を対象とする構造の建物をいう。控えの間などがなく廊下から直接部屋に入りうる構造で、主として学生団体客を対象とする程度の旅館である。したがって、同じ団体客を扱う旅館であっても温泉地などの高級旅館はこれに該当しない。 簡易旅館用建物とは、客を宿泊させる目的で建築された建物であるが、睡眠及び休養に必要な最小限度の設備を有するものであり、いわゆる立体式ベッドを備えた簡易宿泊所程度のものをいう。

⑤ 普通旅館及び料亭用建物	普通旅館とは客を宿泊させる目的として建築された和風の構造の建物をいい、料亭とは、和風構造という点では普通旅館と同じであるが、和風設備の客席を設け、自家調理の飲食物を提供して客に遊興又は飲食させる目的で建築された建物をいう。 いわゆる割烹旅館といわれるものは、これらの両方を行うものである。
⑥ 事務所及び銀行用建物	事務所及び銀行用建物とは、室内において事務及び業務を取扱うのに適した構造、設備を有する建物をいう。洋風の構造のものが多く、事務内容に応じた備品等の配置及び客との面談スペースの確保等を効率的に自由に行えるように間取りの形状を単純で大きなものにしたものが多い。
⑦ 店舗用建物	もっぱら物品の販売又は客に飲食、休憩、遊戯などをさせることを目的として建築された建物をいう。いわゆる卸売店、小売店、飲食店、喫茶店、各種のゲーム用施設などがこれに属する。
⑧ 劇場用建物	演劇、音楽、演芸などを催し、客に見せ又は聞かせるために建築されたもので、その目的に必要な舞台装置、放送設備、投光設備等を有するホール型の建物をいう。一般的に梁間が広く天井高が高く、間仕切が少なく、固定式の客席が設置されている。
⑨ 病院用建物	医業を営むことを目的にして建築された建物で、待合室、受付、診療室、病室等に区画され相当数の病室を有するものをいう。病院として必要な施設、設備を有しない診療所も病院として取り扱われる。
⑩ 工場、倉庫用建物	物品の製造、加工、工作、修理、貯蔵及び保管の用に供することを目的として建築された建物で、営業上必要な構造、施設を有するものをいう。建物自体の構成部分は比較的単純で、基礎、壁体、屋根、床からなり、天井がない場合もある。
⑪ 附属家用建物	主として住宅に付属してその近隣に建築される建物をいい、主たる家屋の用途（機能）を補完する目的に使用される。その用途は、物品の収納庫、作業場またはそれらの一部に居室を有するような建物をいう。
⑫ 簡易附属家用建物	主として本屋に付属する簡易な構造の建物をいい、物置、簡易畜舎、堆肥舎、便所などの建物をいう。
⑬ 土蔵用建物	物品の保管、貯蔵を目的として建築された建物で、我が国在来の耐火構造の「蔵」をいう。一般的に土蔵造りといわれ、壁が厚く開口部が少ない防火建物である。

木造家屋に「主体構造部」を新設するに当たり、併せて表 22 に示す用途別区分のうち、新たに建築される可能性の低いものや類似のものを統合することを検討した。

なお、非木造家屋の用途別区分は、「事務所、店舗、百貨店用建物」、「住宅、アパート用建物」、「病院、ホテル用建物」、「劇場、娯楽場用等のホール型建物」、「工場、倉庫、市場用建物」、「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」となっており、構造により区分されているコンクリートブロック造建物及び軽量鉄骨造建物を除けば、5つの用途別区分にまとめられている。

また、検討の参考として、総務省が取りまとめている平成 27 年度から令和元年度までの「固定資産の価格等の概要調書」の「新增分家屋に関する調」を用いて、概要調書における「新增分家屋」から増築分を控除した家屋（すなわち一棟全体を新築した家屋）の棟数と全体に占める割合を集計したところ、表 23 のとおりであった。

表 23 木造家屋における新築棟数

(単位：棟)

	平成27年度		平成28年度		平成29年度		平成30年度		令和元年度	
		割合		割合		割合		割合		割合
専用住宅	387,033	87.8%	352,514	87.0%	362,168	87.0%	368,199	87.0%	363,898	87.5%
共同住宅・寄宿舍	18,700	4.2%	20,436	5.0%	22,175	5.3%	23,946	5.7%	22,265	5.4%
併用住宅	4,518	1.0%	4,240	1.0%	4,382	1.1%	4,231	1.0%	4,069	1.0%
ホテル・旅館・料亭	232	0.1%	252	0.1%	405	0.1%	552	0.1%	693	0.2%
事務所・銀行・店舗	9,349	2.1%	9,204	2.3%	9,484	2.3%	9,525	2.3%	9,648	2.3%
劇場・病院	891	0.2%	802	0.2%	855	0.2%	803	0.2%	811	0.2%
工場・倉庫	4,874	1.1%	4,760	1.2%	4,768	1.1%	4,712	1.1%	4,624	1.1%
土蔵	4	0.0%	10	0.0%	6	0.0%	6	0.0%	6	0.0%
附属家	15,192	3.4%	13,004	3.2%	11,861	2.9%	11,200	2.6%	9,928	2.4%
合計	440,793	100.0%	405,222	100.0%	416,104	100.0%	423,174	100.0%	415,942	100.0%

※ 「固定資産の価格等の概要調書」による数値であり、増築分は除いている。

※ 端数処理の関係で、各用途の割合の計と「合計」は必ずしも一致しない。

(1) 「事務所及び銀行用建物」と「店舗用建物」の統合

「事務所及び銀行用建物」と「店舗用建物」については、表 24 のとおり標準量の差異は小さく、単位当たりを使用される資材量（すなわち、間仕切等の状況）は類似しているため、統合することに合理性があると考えられる。なお、非木造家屋においては前述のとおり事務所と店舗は同一の区分となっている。

また、実務において、「事務所及び銀行用建物」を適用すべきか、「店舗用建物」

を適用すべきか判断に迷う場面も考えられるが、これらを統合することにより、評価事務の効率化につながると考えられる。

表 24 「事務所及び銀行用建物」と「店舗用建物」の標準床面積と各標準量

	標準床面積 (㎡)	基礎の立ち 上がり (m/㎡)	外壁仕上 (㎡/㎡)	柱・壁体 (㎡/㎡)	内壁仕上 (㎡/㎡)	建具 (㎡/㎡)
事務所及び銀行用建物	165	0.61	1.20	1.80	2.10	0.51
店舗用建物	165	0.50	1.50	1.70	1.70	0.69

参考に、これらの用途別区分の新增分家屋の棟数と一棟当たりの床面積を概要調査から集計すると、表 25 のとおりであった。

表 25 「事務所及び銀行用建物」と「店舗用建物」を合わせた新增分家屋の棟数と一棟当たりの床面積

新增分	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
棟数	9,349	9,204	9,484	9,525	9,648
一棟当たりの床面積 (㎡)	111	120	118	114	119

なお、概要調査では、「事務所及び銀行用建物」と「店舗用建物」は区分して集計されていないため、表 25 の数値はこれらの用途別区分を全て含んだものとなっている。

(2) 「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」及び「病院用建物」の統合

「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」及び「病院用建物」についても、表 26 のとおり標準量の差異は小さく、単位当たりを使用される資材量は類似しているため、統合することに合理性があると考えられる。なお、非木造家屋においては前述のとおり病院とホテルは同一の区分となっている。

表 26 「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」及び「病院用建物」の標準床面積と各標準量

	標準床面積 (㎡)	基礎の立ち 上がり (m/㎡)	外壁仕上 (㎡/㎡)	柱・壁体 (㎡/㎡)	内壁仕上 (㎡/㎡)	建具 (㎡/㎡)
ホテル、団体旅館及び 簡易旅館用建物	132	0.55	1.10	2.00	2.60	0.96
普通旅館及び料亭用建 物	165	0.61	1.10	1.90	2.50	1.05
病院用建物	231	0.55	1.50	1.50	2.00	0.94

また、ホテルと旅館を区別する必要性は低いため、「ホテル」に名称を統一してはどうかと考えられる。

さらに、現在において「料亭用建物」はホテル等の区分に含まれるのではなく、「店舗用建物」に該当するのではないかと考えられる。

これらの用途別区分について、参考に概要調書の数値を示すと表 27 のとおりである。

表 27 「ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物」及び「普通旅館及び料亭用建物」、「劇場用建物」及び「病院用建物」の新增分家屋の棟数と一棟当たりの床面積

用途	新增分	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
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	棟数	232	252	405	552	693
	一棟当たりの床面積 (㎡)	173	222	237	208	224
劇場用建物及び病院用建物	棟数	891	802	855	803	811
	一棟当たりの床面積 (㎡)	217	245	222	228	238

なお、概要調書では、「ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物」と「普通旅館及び料亭用建物」、「劇場用建物」と「病院用建物」は区分して集計されていないため、表 27 の数値はそれぞれの用途別区分を含んだものとなっている。

(3)「専用住宅用建物」と「附属家用建物」の統合

「附属家用建物」とは、表 22⑪のとおり「専用住宅用建物」と同様、「居室」を有している家屋である。

また、建築基準法第 6 条第 2 項は表 28 のとおり定められており、床面積が 10 ㎡を超える家屋については、建築基準法に適合するものであることについて、建築主

事の確認が必要である。

表 28 建築基準法における建築の申請及び確認の定め

建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）
（建築物の建築等に関する申請及び確認）
第 6 条 <u>建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。</u>
一～四 （略）
2 <u>前項の規定は、防火地域及び準防火地域外において建築物を増築し、改築し、又は移転しようとする場合で、その増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が十平方メートル以内であるときについては、適用しない。</u>

（注）下線は原文ではなく、説明の便宜上付加したものである。

そこで、標準床面積を確認すると、表 29 のとおり「附属家用建物」は 66 m²と「専用住宅用建物」に比べてやや小さいが 10 m²を超えているため、「専用住宅用建物」と同様に建築基準法が適用されることとなり、建築基準法で求められる規定に適合する必要がある。

表 29 「専用住宅用建物」と「附属家用建物」の標準床面積と各標準量

	標準床面積 (㎡)	基礎の立ち 上がり (m/㎡)	外壁仕上 (㎡/㎡)	柱・壁体 (㎡/㎡)	内壁仕上 (㎡/㎡)	建具 (㎡/㎡)
専用住宅用建物	100	0.95	1.20	2.00	2.60	0.83
附属家用建物	66	0.38	0.80	1.10	1.20	0.81

さらに、特に増築した部分を評価する際、実務においてどちらの用途別区分を適用すべきか判断に迷う場面が考えられるが、これらを統合することにより、評価事務の効率化につながると考えられる。

(4)「工場、倉庫用建物」と「簡易附属家用建物」の統合

「簡易附属家用建物」は表22⑫のとおり、物置等の用途に適用されるため、「物品の製造、加工、工作、修理、貯蔵及び保管の用に供することを目的として建築された建物」である「工場、倉庫用建物」と使用用途が異なるものではない。

また、表 30 のとおり「簡易附属家用建物」の標準床面積は 33 ㎡であり、10 ㎡を超えているため「工場、倉庫用建物」と同様に建築基準法が適用されることとなり、建築基準法で求められる規定に適合する必要がある。

表 30 「工場、倉庫用建物」と「簡易附属家用建物」の標準床面積と各標準量

	標準床面積 (㎡)	基礎の立ち 上がり (m/㎡)	外壁仕上 (㎡/㎡)	柱・壁体 (㎡/㎡)	内壁仕上 (㎡/㎡)	建具 (㎡/㎡)
工場、倉庫用建物	330	0.28	0.70	0.70	0.70	0.29
簡易附属家用建物	33	0.72	1.70	1.80	1.65	0.13

さらに、簡易な家屋を評価する際、「附属家用建物」を適用すべきか「簡易附属家用建物」を適用すべきか判断に迷う場面が考えられるが、このように各用途別区分を廃止することにより、評価事務の効率化につながると考えられる。

「工場、倉庫用建物」と「簡易附属家用建物」について、参考に概要調書の数値を示すと表 31 のとおりである。

表 31 「工場、倉庫用建物」と「附属家用建物」及び「簡易附属家用建物」の新增分家屋の棟数と一棟当たりの床面積

用途	新增分	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
工場、倉庫用建物	棟数	4,874	4,760	4,768	4,712	4,624
	一棟当たりの床面積（㎡）	102	106	108	120	127
附属家及び簡易附属家	棟数	15,192	13,004	11,861	11,200	9,928
	一棟当たりの床面積（㎡）	48	48	49	52	56

なお、概要調書では、「附属家」と「簡易附属家」は区分して集計されていないため、表 31 の数値はそれぞれの用途別区分を含んだものとなっている。

（５）「劇場用建物」への対応

木造の「劇場用建物」は、耐火の観点から近年は新築されるケースが極めて少ないため、当該用途別区分は廃止することが適切であると考えられる。

当該用途別区分を廃止後に、仮に木造の「劇場用建物」が新築された場合、どの再建築費評点基準表を適用すべきかが問題となるが、「事務所及び銀行用建物」（さらに店舗用建物の統合を検討）を適用することで、適切に評価することができると考えられる。

（６）「土蔵用建物」への対応

「土蔵用建物」の新增分の棟数は、表 32 のとおり直近の５年間で年間５棟程度と非常に少数であるため、廃止することが適切であると考えられる。

表 32 「土蔵用建物」の新增分家屋の棟数と一棟当たりの床面積

新增分	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
棟数	4	10	6	6	6
一棟当たりの床面積（㎡）	35	162	318	40	66

「劇場用建物」と同様、仮に「土蔵用建物」が新築された場合に、どの再建築費評

点基準表を適用すべきかが問題となるが、「工場、倉庫用建物」（さらに簡易附属家用建物の統合を検討）の再建築費評点基準表に、外壁仕上の「土蔵壁／漆喰壁」と、内壁仕上の「土蔵壁／塗仕上」を追加することで、適切に評価することができると考えられる。

（７）「併用住宅用建物」への対応

評価基準では、複合用途の家屋について、「一棟の建物で二以上の異なった構造を有する部分のある家屋については、当該各部分について、それぞれに対応する木造家屋評点基準表を適用するものとする。」（評価基準第２節二１（３））とされているが、「併用住宅用建物」は表22③において、「一棟の建物内に居住の用に供する部分と店舗等の用に供する部分とがあり、それぞれの用に供するために必要な構造及び設備を有する建物をいう。」とされているとおり、複合用途の家屋に１つの再建築費評点基準表で評価できるものとなっている。

表 33 のとおり、「併用住宅用建物」は年間 4,000 棟以上評価されており、適用頻度の比較的高い用途別区分となっている。

表 33 「併用住宅用建物」の新增分家屋の棟数と一棟当たりの床面積

新增分	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
棟数	4,518	4,240	4,382	4,231	4,069
一棟当たりの床面積（㎡）	158	155	158	157	157

このように、150㎡程度の家屋についてまで厳格に住宅部分と店舗部分に適用する再建築費評点基準表を分けると、評価事務が繁雑となり、簡素化に逆行することから、「併用住宅用建物」の再建築費評点基準表については、現状のまま存続させることが望ましいと考えられる。

ただし、規模の大きな併用住宅についてまで当該用途別区分を適用した場合、前述の評価基準第２節二１（３）の趣旨に反する可能性があることから、留意が必要である。

（８）まとめ

以上のとおり検討した内容を整理すると、表 34 のとおりとなり、現在の 13 種類

の再建築費評点基準表は6種類にまとめることができると考えられる。ただし、統合や廃止による弊害については検証していないため、今後さらなる検討を行う必要がある。

表 34 用途別区分の統合等のまとめ

別表第8 木造家屋再建築費評点基準表		統合又は削除の理由と課題等	対応する非木造家屋再建築費評点基準表
①	1 専用住宅用建物	・附属家は小規模な専用住宅家屋であるため統合	2 (1) 住宅、アパート用建物
	2 (10) 附属家用建物		
②	2 (1) 共同住宅及び寄宿舎用建物	・専用住宅用建物とは家屋の状況が異なるため統合しない	
③	2 (2) 併用住宅用建物	・評価の簡素化に寄与しているため廃止しない	
		・大規模な併用住宅用建物への適用は留意が必要	
④	2 (5) 事務所及び銀行用建物	・間仕切り等の状況は異なるため統合	1 事務所、店舗、百貨店用建物
	2 (6) 店舗用建物		
⑤	2 (3) ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物	・間仕切り等の状況は異なるため統合	2 (2) 病院、ホテル用建物
	2 (4) 普通旅館及び料亭用建物	・旅館はホテルに含まれる	
	2 (8) 病院用建物	・料亭は店舗と考えられる	
	2 (7) 劇場用建物	・新築棟数が少ないと考えられるため削除 ・評価する際は「事務所」等で評価	2 (3) 劇場、娯楽場用等のホール型建物
⑥	2 (9) 工場・倉庫用建物	・簡易附属家は小規模な工場・倉庫用建物であるため工場・倉庫用建物へ統合	2 (4) 工場、倉庫、市場用建物
	2 (11) 簡易附属家用建物	・土蔵用建物は新築棟数が少ないため削除	
	2 (12) 土蔵用建物	・土蔵用建物を評価する場合に備えて「工場・倉庫用建物」の積算基礎を工夫	

Ⅳ 木造家屋の部分別「建具」の見直しの検討

1 現行の評価基準における標準量

はじめに、現行の評価基準における建具の積算の内訳や標準量の考え方を確認する。

(1) 評価基準における建具

評価基準においては、部分別「建具」は表 35 のように示されている。

表 35 評価基準に示されている部分別「建具」

評価基準第 2 章 家屋
第 2 節 木造家屋
二 部分別による再建築費評点数の算出方法
3 木造家屋評点基準表の部分別区分
(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、シャッター、出入口戸及び枠等をいう。

そして、令和 3 基準年度から適用される評価基準では、建具の積算基礎は表 36 のとおりとなっており、これらを組み合わせることで建具の標準評点数が積算されている。専用住宅用建物の単位当たり標準評点数の積算例は表 37 のとおりである。

また、それぞれの評点項目における想定資材は、「固定資産評価基準の一部改正について（通知）」（令和 2 年 6 月 16 日総税評第 27 号総務省自治税務局資産評価室長通知）の別紙 3「令和 3 基準年度 再建築費評点基準表に関する Q & A（参考）」（付属資料 4）のとおりである。

表 36 建具の積算基礎

10. 建具 (1.0㎡当たり)

評価項目		資材費評価点数	労務費評価点数	下地その他の 評価点数	合計評価点数	単位当たり 標準評価点数	
ふすま	上	11,695	(材工共)	11,744	23,439	23,430	
	並	6,288	(材工共)	6,565	12,853	12,850	
障子	上	17,145	(材工共)	11,744	28,889	28,880	
	並	7,407	(材工共)	6,565	13,972	13,970	
木製扉	特	21,146	(材工共)	15,328	36,474	36,470	
	上	16,063	(材工共)	15,328	31,391	31,390	
	中	13,194	(材工共)	12,480	25,674	25,670	
	並	9,666	(材工共)	8,128	17,794	17,790	
玄関戸	上	91,704	(材工共)	－	91,704	91,700	
	中	90,631	(材工共)	－	90,631	90,630	
	並	74,168	(材工共)	－	74,168	74,160	
サッシ	上	18,318	(材工共)	12,190	30,508	30,500	
	中	13,706	(材工共)	9,925	23,631	23,630	
	並	11,926	(材工共)	6,464	18,390	18,390	
雨戸・シャッター	上	35,276	(材工共)	－	35,276	35,270	
	中	24,077	(材工共)	－	24,077	24,070	
	並	10,523	(材工共)	－	10,523	10,520	
ルーバー	特	30,622	(材工共)	－	30,622	30,620	
	上	24,649	(材工共)	－	24,649	24,640	
	中	16,727	(材工共)	－	16,727	16,720	
	並	9,818	(材工共)	－	9,818	9,810	
土蔵	内戸	網戸（銅製）	18,847	(材工共)	－	18,847	18,840
		ガラス戸	18,880	(材工共)	－	18,880	18,880
	外戸	塗込扉開き戸	201,501	(材工共)	－	201,501	201,500
		塗込扉引戸	123,373	(材工共)	－	123,373	123,370
		鉄扉	80,176	(材工共)	－	80,176	80,170
	塗込開き戸		554,719	(材工共)	－	554,719	554,710
	塗込引戸		196,209	(材工共)	－	196,209	196,200
	格子戸	鉄格子	43,668	(材工共)	－	43,668	43,660
		網戸（腰板付）	153,624	(材工共)	－	153,624	153,620

表 37 専用住宅用建物「建具」の単位当たり標準評点数積算例

区分		玄関	サッシ	ふすま	障子	木製扉		雨戸・ シャッター	ルーバー	合計 (標準評点数)
建具面積 (単位㎡)		0.03	0.28	0.07	0.03	0.07	0.22	0.10	0.03	0.83
上	標準項目	中	上	並	並	中	上	上	中	25,305 (25,300)
	単位当たり標準評点数 (1.0㎡当たり)	90,630	30,500	12,850	13,970	25,670	31,390	35,270	16,720	
	標準評点数	2,718	8,540	899	419	1,796	6,905	3,527	501	
中	標準項目	並	中	並	並	中	並	中	並	18,568 (18,560)
	単位当たり標準評点数 (1.0㎡当たり)	74,160	23,630	12,850	13,970	25,670	17,790	24,070	9,810	
	標準評点数	2,224	6,616	899	419	1,796	3,913	2,407	294	
並	標準項目	並	並	並	並	並	並	並	並	15,195 (15,190)
	単位当たり標準評点数 (1.0㎡当たり)	74,160	18,390	12,850	13,970	17,790	17,790	10,520	9,810	
	標準評点数	2,224	5,149	899	419	1,245	3,913	1,052	294	

なお、ガラス及び網戸については、表 38 に示すとおり基準解説 P211 において、木造家屋のサッシの点数に含まれている旨の記述があることから、別途評価する必要はない。

表 38 基準解説におけるガラス及び網戸に関する記述

第 8 節 建具
I 建具の内容
3 評点付設に当たって留意すべき事項
(2) 用途別の建具の標準評点数は、通常使用されている建具を基準として、非木造家屋のサッシと違い、木造家屋のサッシはガラス及び網戸を含めて積算されており、特別な用途の建具（軽量シャッター・ガラスブロック等）については除外されているので、これらの除外された建具が使用されている場合は、別に評点数を加算する必要がある。

（２）建具の標準量

付属資料 2（付-2）及び表 37 のとおり、建具の標準量は「延べ床面積 1.0 m²当たり 0.83 m²」となっている。これは、図 1 のように、例えば延べ床面積 100 m²の戸建専用住宅の場合、サッシやふすまの見付面積の合計が 83 m²であることを意味している。この際、雨戸・シャッターやルーバーは、通常サッシに重ねて設置されるため、同部分を二重に計測した値となる点に留意が必要である。

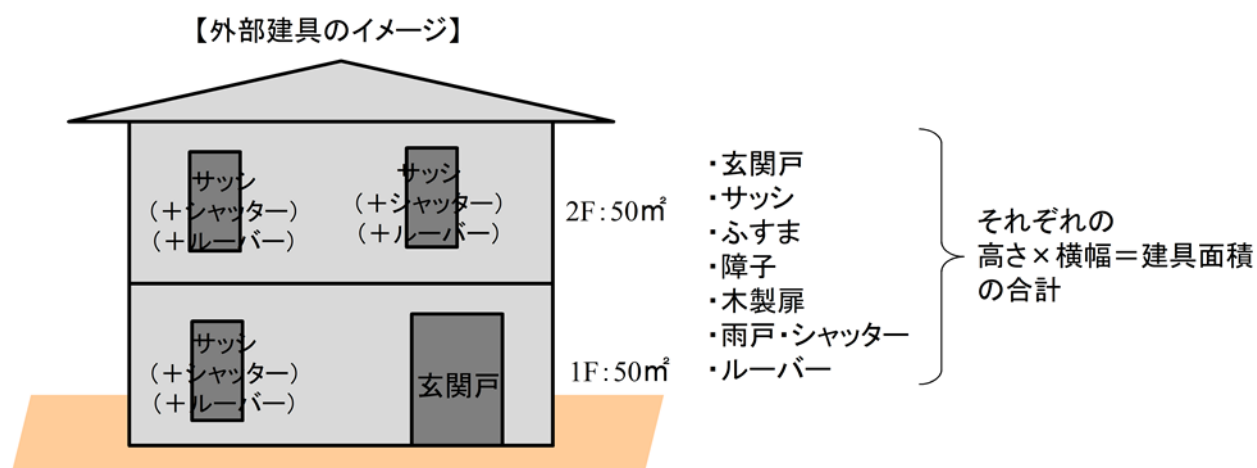


図 1 外部建具のイメージ

近年の戸建専用住宅は、従来のものと比べ、外部建具であれば、省エネルギー等で窓が小さくなってきていることや玄関以外の出入口（勝手口）がなくなっていること、内部建具であれば、LDKが広がってきていることや和室が減少してきていること等から、施工される建具量が、現行の標準量（延べ床面積 100 m²に対する見付面積 83 m²）よりも減少してきていることが推察される。固定資産評価基

準で定める標準量については、これまで近年施工された家屋のデータに基づき見直しを行ってきたことから、今回も「2 サンプルデータの収集方法」に示すとおりサンプルを収集し、調査を行うこととした。

2 サンプルデータの収集方法

建具量の調査は、実際に家屋の評価を行っている市町村へ建具のデータの提供を依頼する方法により行うこととした。

(1) 依頼団体

特に外部建具に関しては、寒冷地等では小さくなる等の地域性がある可能性も考えられるため、地域的な偏りが生じないように留意し、12 団体にデータ提供を依頼した。

(2) 収集データ

下記の①～⑤に示す要件に合致する家屋（各団体 10 件程度ずつ）の建具のデータ及び平面図・立面図を収集した。

- ① 2階建て木造専用住宅用建物
- ② 延べ床面積 80 m²～120 m²程度
- ③ 直近 5 年以内に建築された家屋
- ④ 特殊な補正を適用していない家屋
- ⑤ 比準評価を実施している団体においては標準家屋

なお、収集したデータには軽量鉄骨造建物のものが混在していたが、建具量は木造でも軽量鉄骨造でも異ならないため、建具量の確認に当たっては、軽量鉄骨造建物のデータも活用した。

3 調査方法及び調査結果

建具に限らず、標準量の見直しに当たっては、近年施工された家屋のデータを地域的な偏りが生じることなく大量に収集して、統計的に分析することが望ましい。

しかし、「2 サンプルデータの収集方法」のとおり各団体へ依頼したところ、収集できた物件は129件あり、このうち7件は平面図及び立面図が集められなかったため、具体的に建具量を確認することができるのは122件と数に限りがあった。

表 23 のとおり、木造専用住宅は毎年約 36 万棟新築されていることから、これらの評価の統計分析のための標本数として、122 件は少ないと考えられる。そこで、本委員会の調査では統計的に分析するのではなく、当該 122 件の家屋の特徴を細かく検討

して、建具量が標準的であると判断できる家屋を抽出して絞り込んでいく方法で3件の調査対象家屋を選定し、建具量を確認することとした。

調査対象家屋の選定は以下の（１）～（４）に示す手順により行った。

（１）建具量へ影響する可能性があると考えられる要素及び形状等による絞り込み

建具量へ影響する可能性が僅かでもあるのではないかと考えられる要素を検討したところ、表 39 の 6 項目が挙げられた。これらについては、結果的に建具量へ影響がないことも考えられるが、僅かでも影響する可能性があるのであれば、各項目において、多数に属するサンプルデータの中から調査対象家屋を選定した方が、より標準的な建具量を捉えることができると考えられるため、当該手順を踏まえることとした。

当該 6 項目について、122 件の物件を調査したところ、表 39 の「サンプルデータの確認結果」のとおりとなった。

前述のとおり「サンプルデータの確認結果」のそれぞれの項目において、多数のグループに属するデータの家屋の方が、より標準的である可能性が高いと考えられるため、調査対象家屋はこれら 6 項目全てにおいて、多数のグループに属するデータの家屋から選定することとした。全ての項目で多数のグループに属していたのは 59 件であった。

表 39 各要素の確認結果

項目		建具への影響	サンプルデータの確認結果	
①	吹抜空間の有無	吹抜空間がある場合、1階に採光が届くよう2階の開口部を大きくする可能性がある	有	無
			22(18.0%)	100(82.0%)
②	浴室の位置する階数	1階に位置する場合、防犯上開口部にルーバーを設置する可能性がある	1階	2階
			109(89.3%)	13(10.7%)
③	LDKの位置	2階に位置する場合、眺望等により開口部を大きくする可能性がある	1階	2階
			116(95.1%)	6(4.9%)
④	小屋裏収納の有無	小屋裏収納があることで家屋全体が高くなるため、開口部の面積に影響する可能性がある	有	無
			17(13.9%)	105(86.1%)
⑤	2階バルコニーの有無	2階にバルコニーがなければ、掃き出し窓ではなくなるため、開口部が小さくなる可能性がある	有	無
			106(86.9%)	16(13.1%)
⑥	トイレの個数	木製扉及び換気用開口部の数量から、建具量に影響する可能性がある	2箇所	1箇所
			102(83.6%)	20(16.4%)

(2) 家屋の形状等による絞り込み

(1) において 59 件に絞り込んだが、家屋が特殊な形状等である場合、このことが開口部（外部建具）や木製扉の箇所数（内部建具）等へ影響する可能性も考えられることから、調査対象家屋は形状等についても比較的標準的であると考えられる家屋の中から選定することとした。そこで、形状等が標準的であるかどうかを判定するための調査項目として、表 40 の 6 項目が考えられた。これらについても、建具量へ僅かでも影響する可能性があると考えられるものであれば、家屋の形状等が標準的なサンプルデータの中から調査対象家屋を選定することが、より標準的な建具量を捉えることにつながるものと考え、当該手順を踏まえることとした。

統計分析を行う際には、一般的に「平均値±標準偏差」の範囲が標準的であると考えられることから、これら 6 項目については、この考え方をを用いて絞り込むこととした。その結果、当該 6 項目について 59 件の物件を検討したところ、表 40 の「サンプルデータの確認結果」のとおりとなった。「サンプルデータの確認結果」のそれぞれの項目において、A（「平均値±標準偏差」内の物件）の方が、より標準的であるといえる可能性が高いと考え、調査対象家屋はこれら 6 項目全てにおいて、Aに

属するデータの家屋から選定することとした。全ての項目でAに属していたのは59件中14件であった。

表 40 形状等の確認結果

項目		建具への影響	サンプルデータの確認結果			
①	辺長比 = 1 階長辺/ 1 階短辺	平面の形状や外壁面積 の程度により、特に外 部建具量へ影響する可 能性がある	平均値	1.500	A	B
			標準偏差	0.697	57(96.6%)	2(3.4%)
②	概算外周長 = (1 階長辺 + 1 階短辺) × 2		平均値	31.735	A	B
			標準偏差	3.082	48(81.4%)	11(18.6)
③	階高 = 1 階床面から最高軒高さ の距離		平均値	5.627	A	B
			標準偏差	0.237	41(69.5%)	18(30.5%)
④	概算外壁仕上面積 = ② × ③		平均値	178.6	A	B
			標準偏差	19.4	42(71.2%)	17(28.8%)
⑤	1 階に対する 2 階の割合 = 2 階床面積/ 1 階床面積	居室の箇所や配置等によ り、特に内部建具量 (木製扉) へ影響する 可能性はある	平均値	0.900	A	B
			標準偏差	0.091	41(69.5%)	18(30.5%)
⑥	LDK以外の室数		平均値	3.729	A	B
			標準偏差	0.709	34(57.6%)	25(42.4%)

A：「平均値±標準偏差」内の物件

B：「平均値±標準偏差」外の物件

（３）調査対象家屋の選定

（１）及び（２）により絞り込んだ14件の物件について、平面図及び立面図を用いて建具量を計測した結果、表 41 のとおり、建具量の平均値は延べ床面積 1.0 m² 当たり 0.540 となり、現在の標準量 0.83 より少ない結果となった。

表 41 建具平均値

No.	延べ 床面積	外部建具					内部建具	建具合計	建具割合
		ルーバー 面積	シャッター 面積	ルーバー・ シャッター 面積	外部建具 見付面積	外部建具 合計			
-	S	A	B	C (A+B)	D	E (C+D)	F	G (E+F)	G/S
-	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(㎡)	「建具見付面積/延べ床面積」
1	124.00	0.00	0.00	0.00	32.34	32.34	14.00	46.34	0.374
2	98.94	0.00	2.94	2.94	21.98	24.92	28.90	53.82	0.544
3	114.27	0.00	6.50	6.50	22.67	29.17	22.00	51.17	0.448
4	99.98	3.49	9.12	12.61	21.85	34.46	34.34	68.80	0.688
5	125.45	0.00	0.00	0.00	27.16	27.16	36.94	64.10	0.511
6	124.91	1.90	13.12	15.02	29.16	44.18	26.86	71.04	0.569
7	120.89	0.78	22.09	22.87	28.64	51.51	31.40	82.91	0.686
8	103.09	1.26	0.00	1.26	26.99	28.25	33.48	61.73	0.599
9	103.50	0.00	3.52	3.52	19.93	23.45	28.20	51.65	0.499
10	110.96	2.24	7.48	9.72	24.02	33.74	32.00	65.74	0.592
11	105.16	0.00	11.65	11.65	25.81	37.46	25.50	62.96	0.599
12	105.29	0.00	0.00	0.00	23.65	23.65	27.16	50.81	0.483
13	100.44	0.00	0.00	0.00	24.88	24.88	21.88	46.76	0.466
14	105.30	0.00	0.00	0.00	24.81	24.81	27.56	52.37	0.497
平均値								0.540	

ただし、当該 14 物件を確認したところ、ルーバーとシャッターの有無により建具量が異なっていた。これは、図 1 に示したようにサッシの面積を計測したうえで、その外側に設置されたルーバーやシャッターの面積を計測することとなるため、ルーバーやシャッターが有る場合はサッシと同じ部分を二重に計測することとなることに起因している。

すなわち、外部建具であれば、省エネルギー等で窓が小さくなってきていることや玄関以外の出入口（勝手口）がなくなっていること、内部建具であれば、LDKが広がってきていることや和室が減少してきていること等から、ルーバー及びシャッター以外の延べ床面積 1.0 ㎡当たりの建具量は近年の戸建専用住宅では一定となってきたのではないかと考えられるが、ルーバー及びシャッターに関しては、防犯に対する所有者の意識の相違や、家屋の所在する地域性等に左右され、図 2 のとおり、要素や形状等が同じ家屋でもこれらの相違から建具量の合計が異なることとなる。したがって、ルーバー及びシャッターを含めることは、標準的な建具量を求めることに馴染まないものと考えられる。

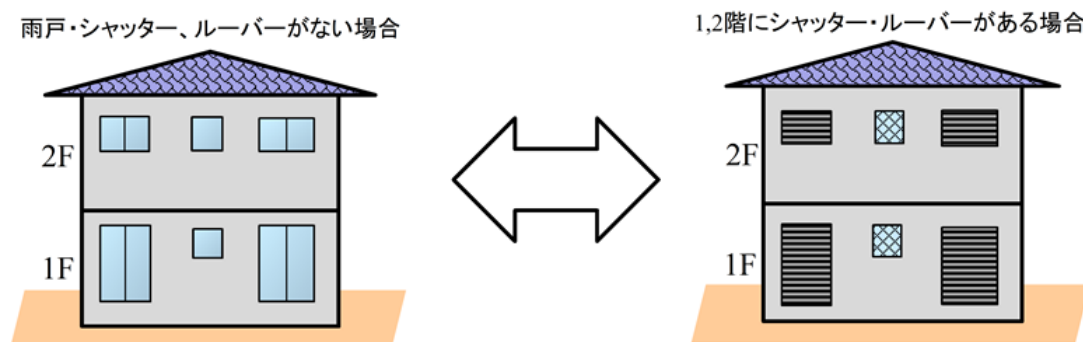


図2 ルーバー及びシャッターの有無による相違

そこで、当該 14 物件について、ルーバー及びシャッターを控除した建具量を求め、その中から調査対象家屋を選定することとした。14 物件について、ルーバー及びシャッターを控除した建具量は表 42 のとおりとなり、延べ床面積 1.0 m²当たりの建具量の平均値は 0.485 m²となった。

表 42 ルーバー・シャッターを控除した建具平均値

No.	延べ 床面積	ルーバー・シャッ ターを除く 外部建具	内部建具	ルーバー・ シャッター を控除した 建具の合計	ルーバー・シャッターを 控除した建具の割合
-	S	A	B	C (A+B)	C/S
-	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	「シャッター・ルーバーを除く 建具見付面積/延べ床面積」
1	124.00	32.34	14.00	46.34	0.374
2	98.94	21.98	28.90	50.88	0.514
3	114.27	22.67	22.00	44.67	0.391
4	99.98	21.85	34.34	56.19	0.562
5	125.45	27.16	36.94	64.10	0.511
6	124.91	29.16	26.86	56.02	0.448
7	120.89	28.64	31.40	60.04	0.497
8	103.09	26.99	33.48	60.47	0.587
9	103.50	19.93	28.20	48.13	0.465
10	110.96	24.02	32.00	56.02	0.505
11	105.16	25.81	25.50	51.31	0.488
12	105.29	23.65	27.16	50.81	0.483
13	100.44	24.88	21.88	46.76	0.466
14	105.30	24.81	27.56	52.37	0.497
平均値					0.485

以上により、調査対象家屋は単位当たりの建具量になるべく平均値に近い No. 7、11 及び 12 の 3 物件とすることとした。なお、当該 3 物件について、平面図及び立面図を確認したところ、特段特殊性は認められなかった。

(4) 標準量の算定

(3) で調査対象家屋を選定する段階では、防犯に対する所有者の意識の相違等に左右されることなく選定する必要があるため、ルーバー及びシャッターを除いた建具量を求めたが、標準量の算定においては、図 3 のように 1 階だけにルーバー及びシャッターがあるものを標準と仮定することとした。

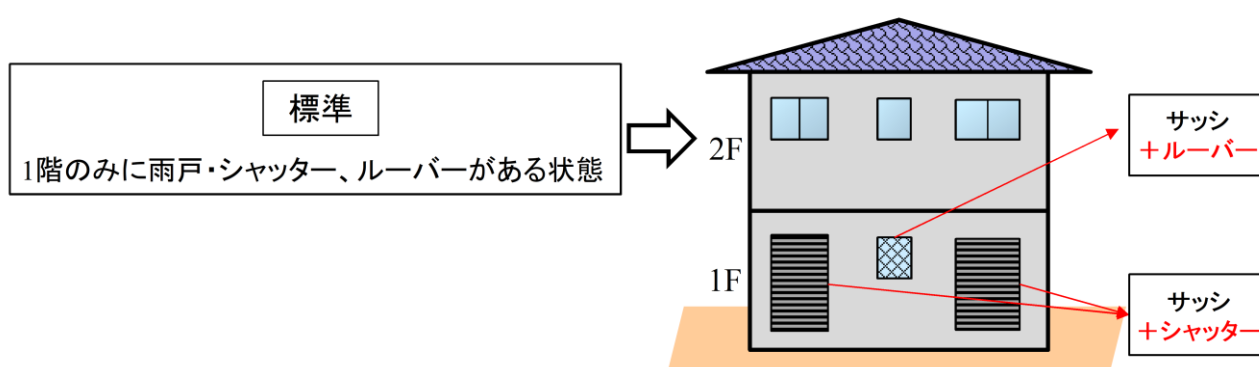


図 3 本委員会における標準量を求めるモデルとするイメージ

そこで、調査対象家屋 3 物件について、立面図を用いて、現に 1 階にルーバー等がない物件は、ルーバー等が設置されていた場合の建具量を計測して加算し、1 階だけにルーバー及びシャッターがある状態の建具量を求めた。その結果、表 43 のとおり本委員会で行った選定方法に基づく建具の標準量は、延べ床面積 1.0 m² 当たり 0.61 m² となった。

表 43 建具標準量

									1階のみシャッター・ルーバーがある場合		
区分	玄関	サッシ	ふすま	障子	木製扉		合計①		雨戸・シャッター	ルーバー	合計②
令和 3 基準 建具面積 (単位㎡)	0.03	0.28	0.07	0.03	0.07	0.22	0.48		0.10	0.03	0.83
	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓		↓	↓	↓
標準 家屋	①	0.02	0.21	0.01	0	0.02	0.22	0.48	0.07	0.04	0.59
	②	0.02	0.23	0.01	0	0.02	0.21	0.49	0.11	0.01	0.61
	③	0.02	0.22	0.01	0	0.02	0.23	0.50	0.09	0.03	0.62
平均値	0.02	0.22	0.01	0	0.02	0.22	0.49		0.09	0.03	0.61

分析の過程を確認すると、収集したデータ及び図面は最近建築された家屋のものであり、近年の省エネルギー等による建具の傾向を反映したものとなっている。また、調査対象家屋は、建具量へ影響する可能性があると考えられる各項目において多数に属するデータ及び「平均値±標準偏差」内の物件から選定されたものである。したがって、当該調査対象家屋から求めた建具量は標準的な数値とみなして支障ないものであると考えられる。

表 37 の数値について、以上のとおり求められた標準量の数値に入れ替えると、表 44 のとおりとなる。

表 44 標準量見直し後の建具の標準評点数

建具		玄関戸	サッシ	ふすま	障子	木製扉		雨戸・シャッター	ルーバー	合計
割合		0.02	0.22	0.01	0	0.02	0.22	0.09	0.03	0.61
上	標準項目	中	上	並	並	中	上	上	中	合計(上)
	単位当たり標準評点数(1.0㎡当たり)	90,630	30,500	12,850	13,970	25,670	31,390	35,270	16,720	—
	評点	1,812	6,710	128	0	513	6,905	3,174	501	19,743 (19,740)
中	標準項目	並	中	並	並	中	並	中	並	合計(中)
	単位当たり標準評点数(1.0㎡当たり)	74,160	23,630	12,850	13,970	25,670	17,790	24,070	9,810	—
	評点	1,483	5,198	128	0	513	3,913	2,166	294	13,695 (13,690)
並	標準項目	並	並	並	並	並	並	並	並	合計(並)
	単位当たり標準評点数(1.0㎡当たり)	74,160	18,390	12,850	13,970	17,790	17,790	10,520	9,810	—
	評点	1,483	4,045	128	0	355	3,913	946	294	11,164 (11,160)

4 評点項目の区分の検討及び補正項目の適用の確認

標準量の見直しに併せて、建具の評点項目の区分について統合することができないか検討した。また、これらの見直しに伴い、どのように補正項目を適用すればよいかを確認した。

現行の建具の再建築費評点基準表では、表 45 のとおり、建具の評点項目は「上・中・並」の3区分に分かれている。また、補正項目は「施工量の多少」と「施工の程度」があり、それぞれ増減点補正率が定められている。

表 45 現行（令和 3 基準）の建具の再建築費評点基準表

部分別	評点項目及び標準評点数		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
建具	上	25,300	延べ床面積・ 一・八三〇平方メートル	施工量の多少	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
	中	18,560			多いもの	普通のもの	少ないもの	
	並	15,190		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	

現在、最低限施工される建具はある程度画一化されているため、評点項目を 1 つの区分に統合することも考えられたが、本委員会では、統合により評点項目の区分は減少するものの、標準と異なる場合には補正項目で対応しなければならず、統合は必ずしも簡素化につながらないため、1 つの区分に統合することは不適當と考えた。

現行の評価基準の部分別「建具」では、評点項目の各区分に含まれる各種の建具の内訳を表 37 のとおりとしているが、これを簡素化すると表 46 のとおりとなる。

表 46 建具の各区分の内訳

区分	玄関	サッシ	ふすま	障子	木製扉		雨戸・シャッター	ルーバー
上	中	上	並	並	中	上	上	中
中	並	中	並	並	中	並	中	並
並	並	並	並	並	並	並	並	並

「上」と「中」については、「ふすま」と「障子」以外の建具の想定資材は相違しており、それは表 37 及び表 45 の標準評点数の相違につながっている。一方、「中」と「並」については、「サッシ」、「木製扉」及び「雨戸・シャッター」の想定資材に相違はあるが、それ以外はいずれも「並」となっており、「中」の組合せと「並」の組合せは比較的類似し、標準評点数も「上」と「中」ほどの乖離はない。このことから、「中」と「並」の相違の内容を確認し、いずれかを廃止できないかを検討した。

それぞれの評点項目の想定資材は付 4-1 のとおりであるが、「中」と「並」の相違である「サッシ」、「木製扉」及び「雨戸・シャッター」を抜き出したものが、表 47 である。

表 47 「サッシ」、「木製扉」、「雨戸・シャッター」の「中」と「並」の相違

区分	中	並
サッシ	アルミサッシのもの (複層 Low-E ガラス、網戸を含む)	アルミサッシのもの (複層ガラス、網戸を含む)
木製扉	ガラス・ガラリ付のポリエステル合板戸	プリント合板戸
雨戸・ シャッター	手動シャッター	引違雨戸サッシ

昨今の木造家屋の建具において、「並」が想定する資材が施工されることは少なく、「中」が想定する資材が施工されることが一般的となっていると考えられることから、建具の評点項目の「並」の区分は廃止しても差し支えないと考えられる。このことにより、評価の簡素化に加えて、納税者への説明も容易になると考えられる。

以上のとおり、標準量及び評点項目の区分の見直しを行った結果、建具の施工量が標準量と異なる家屋や、評点項目のいずれの区分とも合致しない家屋については、「施工量の多少」や「施工の程度」の補正項目で対応することが考えられるが、これらの補正の適用例を検討した。

① 「施工量の多少」による補正の例

「施工量の多少」による補正項目は、基準解説 P213 において、「個々の家屋に使用されている建具の、延べ床面積 1.0 m²当たりの建具面積を、標準量で除して求めるものである」とされている。

本委員会の検討では 1 階だけに「雨戸・シャッター」及び「ルーバー」が設置されている状態を標準と仮定したため、2 階にも「雨戸・シャッター」及び「ルーバー」が設置されていた場合や 1 階に「雨戸・シャッター」及び「ルーバー」が設置されていなかった場合には、「施工量の多少」の補正で対応することが考えられる。

これらの場合の増減点補正について、表 43 で求めた各建具面積を基に算出したところ、表 48 及び図 4 のとおり、2 階にも「雨戸・シャッター」及び「ルーバー」が設置されていた場合の評価額の比率は 1.16、1 階に「雨戸・シャッター」及び「ルーバー」が設置されていなかった場合の評価額の比率は 0.84 となった。改正後の評価基準では、これらの数値を参考に補正率を定めることが考えられる。

表 48 建具における「施工量の多少」の補正率の算出

【2階にも「雨戸・シャッター」及び「ルーバー」が設置されている場合】

								増点			
建具		玄関戸	サッシ	ふすま	障子	木製扉		雨戸・シャッター	ルーバー	合計	標準(表44) に対する割合
割合		0.02	0.22	0.01	0	0.02	0.22	0.19	0.05	0.73	
上	標準項目	中	上	並	並	中	上	上	中	合計(上)	
	単位当たり 標準評点数 (1.0㎡当たり)	90,630	30,500	12,850	13,970	25,670	31,390	35,270	16,720	－	
	評点	1,812	6,710	128	0	513	6,905	6,701	836	23,605 (23,600)	23,600/19,740 1.19
中	標準項目	並	中	並	並	中	並	中	並	合計(中)	
	単位当たり 標準評点数 (1.0㎡当たり)	74,160	23,630	12,850	13,970	25,670	17,790	24,070	9,810	－	
	評点	1,483	5,198	128	0	513	3,913	4,573	490	16,298 (16,290)	16,290/13,690 1.19
並	標準項目	並	並	並	並	並	並	並	並	合計(並)	
	単位当たり 標準評点数 (1.0㎡当たり)	74,160	18,390	12,850	13,970	17,790	17,790	10,520	9,810	－	
	評点	1,483	4,045	128	0	355	3,913	1,998	490	12,412 (12,410)	12,410/11,160 1.11
										平均値	1.16

【1階に「雨戸・シャッター」及び「ルーバー」が設置されていない場合】

								減点			
建具		玄関戸	サッシ	ふすま	障子	木製扉		雨戸・シャッター	ルーバー	合計	標準(表44) に対する割合
割合		0.02	0.22	0.01	0	0.02	0.22	0	0	0.49	
上	標準項目	中	上	並	並	中	上	上	中	合計(上)	
	単位当たり 標準評点数 (1.0㎡当たり)	90,630	30,500	12,850	13,970	25,670	31,390	35,270	16,720	－	
	評点	1,812	6,710	128	0	513	6,905	0	0	16,068 (16,060)	16,060/19,740
											0.81
中	標準項目	並	中	並	並	中	並	中	並	合計(中)	
	単位当たり 標準評点数 (1.0㎡当たり)	74,160	23,630	12,850	13,970	25,670	17,790	24,070	9,810	－	
	評点	1,483	5,198	128	0	513	3,913	0	0	11,235 (11,230)	11,230/13,690
											0.82
並	標準項目	並	並	並	並	並	並	並	並	合計(並)	
	単位当たり 標準評点数 (1.0㎡当たり)	74,160	18,390	12,850	13,970	17,790	17,790	10,520	9,810	－	
	評点	1,483	4,045	128	0	355	3,913	0	0	9,924 (9,920)	9,924/11,160
											0.88
										平均値	0.84

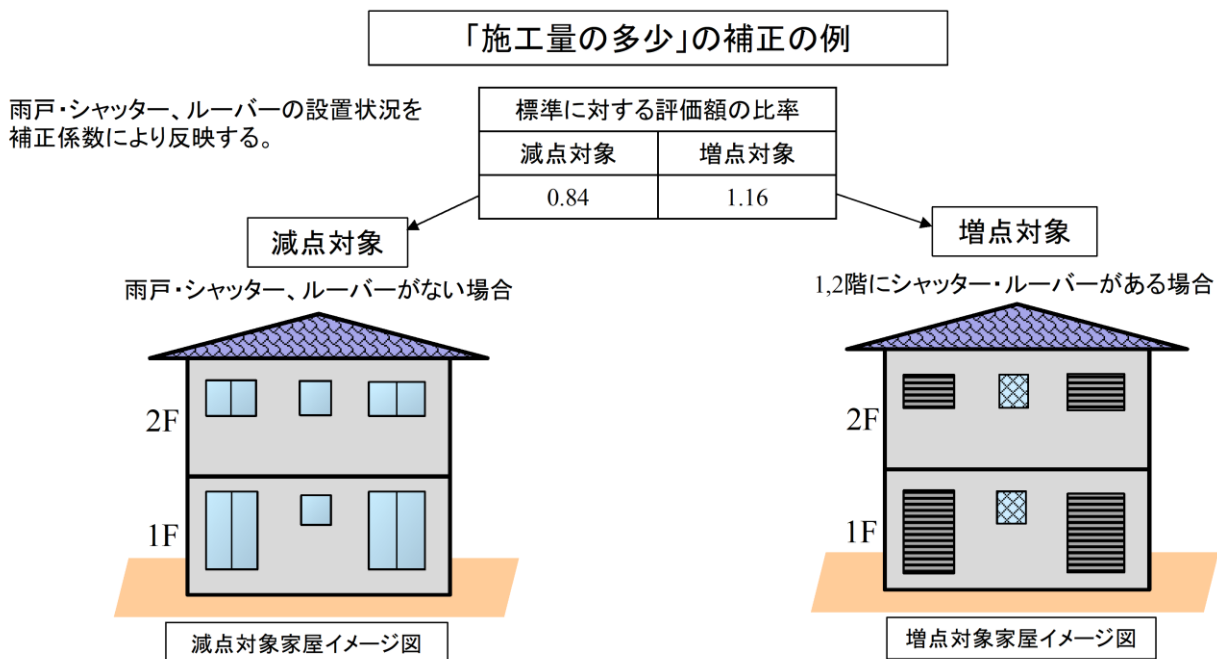


図4 施工量の多少の補正算出のイメージ

② 「施工の程度」による補正の例

評価基準では表37のとおり、表36の積算基礎を組み合わせることで建具の標準評点数が積算されているが、現実には表37の積算例と異なる家屋も存在する。

例えば、サッシの評点項目は積算基礎の「上」に該当するが、それ以外の評点項目は建具の「中」に該当する家屋の場合、それぞれの合計の標準評点数は表49のとおり算出される。サッシの点数を「上」に入れ替えた合計の点数を、標準の点数で除すると1.11（15,200点÷13,690点）となることから、この場合、当該数値を参考に補正することが考えられる。

表49 「施工の程度」の補正率の算出

建具		玄関戸	サッシ	ふすま	障子	木製扉		雨戸・シャッター	ルーバー	合計
割合		0.02	0.22	0.01	0	0.02	0.22	0.09	0.03	0.61
中	標準項目	並	中	並	並	中	並	中	並	合計
	単位当たり標準評点数(1.0㎡当たり)	74,160	23,630	12,850	13,970	25,670	17,790	24,070	9,810	—
	評点	1,483	5,198	128	0	513	3,913	2,166	294	13,695 (13,690)
中'	標準項目	並	上	並	並	中	並	中	並	合計
	単位当たり標準評点数(1.0㎡当たり)	74,160	30,500	12,850	13,970	25,670	17,790	24,070	9,810	—
	評点	1,483	6,710	128	0	513	3,913	2,166	294	15,207 (15,200)

このように「施工の程度」による補正率は、積算基礎の数値を参考に、単位当たり標準評点数積算例の組み合わせを入れ替えることで求めることができる。前に示した検討のとおり、建具の評点項目の「並」の区分を削除した場合、現在の「並」に該当する家屋については、上記と同様の方法で「施工の程度」による補正を行うことができる。

5 建具の標準量を見直すことによる影響

建具について1～4のとおり検討してきたが、本委員会の検討結果のとおり建具の標準量を見直した場合、1棟全体の評価額に及ぼす影響がどの程度なのかを確認した。影響の程度の把握に当たっては、「固定資産税 木造家屋評価実務マニュアル 平成30基準年度版」（一般財団法人資産評価システム研究センター）に掲載されているモデル家屋評価事例（在来軸組構造）を用いることとした。

当該モデル家屋を令和3基準年度の評価基準を当てはめて評価した結果と、建具の標準量を本調査結果0.61㎡に置き換えて評価した結果、表50のとおり、一棟全体の評価額の変動率としては95.3%（△4.7%）と、約5%評価額が減少した。

表50 建具の標準量見直しの評価額への影響

No.	箇所	部分別再建築費評点数				②/①
		令和 3 基準評価		サンプル調査結果		
		評点数	割合	評点数	割合	
1	屋根	795,998	6.7%	795,998	7.0%	
2	基礎	833,487	7.0%	833,487	7.4%	
3	外壁	891,881	7.5%	891,881	7.9%	
4	柱・壁体	1,591,489	13.4%	1,591,489	14.1%	
5	内壁	612,943	5.2%	612,943	5.4%	
6	天井	434,860	3.7%	434,860	3.9%	
7	床	946,557	8.0%	946,557	8.4%	
8	建具	2,555,806	21.6%	1,994,134	17.7%	
9	建築設備	2,343,294	19.8%	2,343,294	20.7%	
10	仮設工事	221,233	1.9%	221,233	2.0%	
11	その他工事	628,922	5.3%	628,922	5.6%	
合計		①		②		95.3%
		11,856,470	100.0%	11,294,798	100.0%	

（注）端数処理の関係で、各箇所の割合の計と「合計」は必ずしも一致しない。

V まとめ

当委員会では、木造家屋における中大規模の家屋の評価への対応及び明確計算の導入を見据え、「柱・壁体」に「梁」や「小屋組」等を統合することによる部分別評点項目の新設及び当該部分別評点項目の補正項目の検討等を行った。また、木造家屋の部分別「建具」の標準量等について、昨今の家屋の実態等を踏まえ、見直しに向けた調査と、それを踏まえた改正案の検討を行った。それらの結果をまとめたものを以下に示す。

1 木造家屋の部分別区分の見直しの検討

「柱・壁体」に「小屋組」や「床組」等を統合する方式を検討した結果、木造家屋においても新たに「主体構造部」を設けることとし、また、木造家屋、非木造家屋ともに「主体構造部」の上位概念として新たに「構造部（仮称）」を設け、その中に「基礎」等を含めることで、家屋の構造部位がすべて「構造部（仮称）」に含まれるよう整理した。見直しによる新旧対照表は表 51（表 17 再掲）及び表 52（表 18 再掲）のとおりである。

また、木造家屋において新設した「主体構造部」の再建築費評点基準表（案）を検討したところ、現行の「柱・壁体」に設けられている、垂直部材だけを考慮した「平面の形状等」「室数の多少」「開口率の大小」の補正項目は廃止し、軸組全体を考慮している「柱間」の補正項目を採り入れることとした。見直し後の再建築費評点基準表（案）は表 53（表 21 再掲）のとおりである。

これらに加えて、木造家屋の再建築費評点基準表（案）の見直しに際し、用途別区分の統合を検討し、評価事務の効率化につながる統合案が作成できた。しかし、統合や廃止に伴って生じるであろう弊害については、検証していないため、当該統合案については、今後さらなる検討を行う必要がある。用途別区分の統合案等のまとめは表 54（表 34 再掲）のとおりである。

以上のとおり木造家屋の部分別区分の見直しに伴う再建築費評点基準表の見直し案を作成したが、今後の検討に向けて、委員からは以下の①～③の意見が挙げられた。

- ① 用途によって家屋の造り方が異なるという実感がない。用途別区分の整理は、用途にとらわれない一般的な標準的な家屋を設定した上でそこから外れたものを別用途として独立させるという方法がよい。
- ② 家屋については、規模と用途で同質性があると考えられる。一定の規模以下の家屋の評価方法は木造家屋と非木造家屋を一本化することも考えられる。それ以外の一定の規模以上の家屋は、共同住宅、工場、その他の非居住用建物という程度の分類でいい。

- ③ 非木造家屋においても小規模なものに対しては、併用住宅という区分を設けることも考えられる。

表 51 木造家屋の部分別の新旧対照表（表 17 再掲）

現在の木造の部分別区分及び内容			木造の部分別区分及び内容（案）				
(4)	柱・壁体	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う。	(1)	構造部	家屋の骨組を構成する部分をいう。	主体構造部	柱、梁（土台、桁）、構造用面材等で、家屋の主体となる構造部分をいう。
(2)	基礎	建物の基脚部分をいい、これに含まれるものは、おおむね次のとおりである。根切工事、砂利工事、割栗工事、基礎（鉄筋コンクリート、沓石、束石等）				基礎	建物の荷重を地盤に伝達させる部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。根切工事、割栗地業、鉄筋コンクリート等。
(3)	外壁仕上	外周壁の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。壁面仕上材料（サイディング、鋼板、外装タイル等）、防水材料、胴縁。	(2)	外壁仕上	外周壁の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。壁面仕上材料（サイディング、鋼板、外装タイル等）、防水材料、胴縁。		
(5)	内壁仕上	間仕切壁の両面、外周内壁の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。壁面仕上材料（クロス、タイル、塗り壁等）、下地材料、幅木。	(3)	内壁仕上	間仕切壁の両面、外周内壁の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。壁面仕上材料（クロス、タイル、塗り壁等）、下地材料、幅木。		
(7)	床	床面仕上及び床組をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。床面仕上材料（フローリング、畳等）、 鋼製束、大引、合板、梁、台輪、火打、方杖。	(4)	床仕上	床の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。床面仕上材料（フローリング、畳等）。		
(6)	天井仕上	天井面の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。天井面仕上材料（クロス、天井板、塗装、石膏ボード）、釣木受、回縁、竿縁、野縁、釣木等。	(5)	天井仕上	天井の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。天井面仕上材料（クロス、天井板等）、下地材料、野縁、釣木等。		
(1)	屋根	屋根面仕上、下地及び小屋組をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。屋根面仕上材料（瓦、金属板、化粧スレートボード、セメント瓦等）、防水材料、 野地板、和小屋組、洋小屋組。	(6)	屋根仕上	屋根の仕上部分とその下地部分をいい、これに含まれるのは、おおむね次のとおりである。屋根面仕上材料（瓦、金属板、化粧スレートボード等）、防水材料。		
(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、シャッター、出入口戸及び枠等をいう。	(7)	建具	窓、出入口等の建具及びその取付枠並びにシャッター等をいう。		
(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。	(8)	建築設備	電気設備、ガス設備、給水設備、排水設備、衛生設備等家屋に附属して家屋の機能を発揮するための設備をいう。		
(10)	仮設工事	敷地の仮囲、水盛、遣方、足場等の建物の建築に必要な準備工事又は工事中の保安のための工事をいう。	(9)	仮設工事	敷地の仮囲、水盛、遣方、足場等の建物の建築に必要な準備工事又は工事中の保安のための工事をいう。		
(11)	その他工事	(1)から(10)までのいずれの部分にも含まれない部分をいい、樋、階段及び床間等がこれに含まれる。	(10)	その他工事	(1)から(9)までのいずれの部分にも含まれない部分をいい、樋、階段及び床間等がこれに含まれる。		



…主体構造部へ統合



…基礎へ統合

表 52 非木造家屋の部分別の新旧対照表（表 18 再掲）

現在の非木造の部分別区分及び内容			非木造の部分別区分及びその内容（案）				
(1)	主体構造部	基礎、柱、梁、壁体、床版、小屋組、屋根版、階段等で、家屋の主体となる構造部分をいう。	(1)	構造部	家屋の骨組を構成する部分をいう。	主体構造部	基礎、柱、梁、壁体、床版、小屋組、屋根版、階段等で、家屋の主体となる構造部分をいう。
	(主体構造部の種別)	(鉄骨鉄筋コンクリート造) 骨組を鉄骨と鉄筋で組み、その外部に型枠を構成し、これにコンクリートを打ち込んで硬化して構築したもの。 (鉄筋コンクリート造) 骨組を鉄筋で組み、その外部に型枠を構成し、これにコンクリートを打ち込んで硬化して構築したもの。 (鉄骨造) 形鋼と鋼板を組み合わせ、ボルト接合又は溶接によって構築したもの。 (コンクリートブロック造) コンクリートブロックをモルタルをもって組積し、鉄筋で補強したもの。					
(2)	基礎工事	建物の荷重を支える地下構造部分を築造するための根切工事、建物による荷重と地盤の状況に応じて施工する杭打地業及び割栗地業等をいう。				基礎	建物の荷重を地盤に伝達させる部分で、 主体構造部を構成しないもの をいう。
(3)	外周壁骨組	建物の外周壁の骨組で、主体構造部を構成しないものをいう。				外周壁骨組	外周壁の骨組で、主体構造部を構成しないものをいう。
(4)	間仕切骨組	内部の各部屋を区画する間仕切の骨組をいう。				間仕切骨組	内部の各部屋を区画する間仕切の骨組で、 主体構造部を構成しないもの をいう。
(5)	外壁仕上	建物の外周壁の仕上部分とその下地部分をいう。	(2)	外壁仕上	外周壁の仕上部分とその下地部分をいう。		
(6)	内壁仕上	建物の内周壁の仕上部分とその下地部分をいう。	(3)	内壁仕上	間仕切壁の両面、外周内壁の仕上部分とその下地部分をいう。		
(7)	床仕上	床の仕上部分とその下地部分をいう。	(4)	床仕上	床の仕上部分とその下地部分をいう。		
(8)	天井仕上	天井の仕上部分とその下地部分をいう。	(5)	天井仕上	天井の仕上部分とその下地部分をいう。		
(9)	屋根仕上	建物の覆蓋を構成する屋根部分のうち、主体構造部に含まれる小屋組、屋根版等を除いた屋根葺下地、仕上部分、防水層等をいう。	(6)	屋根仕上	屋根の仕上部分とその下地部分をいう。		
(10)	建具	窓、出入口等の建具及びその取付枠並びにシャッター等をいう。	(7)	建具	窓、出入口等の建具及びその取付枠並びにシャッター等をいう。		
(11)	特殊設備	劇場及び映画館のステージ、銀行のカウンター、金庫室等の特殊な設備又は階段の手摺等に別に装飾を施したもの等をいう。	(8)	特殊設備	劇場及び映画館のステージ、銀行のカウンター、金庫室等の特殊な設備又は階段の手摺等に別に装飾を施したもの等をいう。		
(12)	建築設備	電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備、運搬設備等家屋に附属して家屋の機能を発揮するための設備をいう。	(9)	建築設備	電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備、運搬設備等家屋に附属して家屋の機能を発揮するための設備をいう。	電気設備	電気を使用するための設備をいう。
						衛生設備	給排水設備、衛生器具設備、ガス設備等の総称をいう。
						空調設備	温度、湿度等を保つための設備をいう。
						防災設備	火災の予防、避難、初期消火、本格消火を支援する設備をいう。
						運搬設備	人貨の運搬に用いられる設備をいう。
						清掃設備	家屋の清掃に用いられる設備をいう。
(13)	仮設工事	敷地の仮囲、水盛、遣方、足場等の建物の建築に必要な準備工事又は工事中の保安のための工事をいう。	(10)	仮設工事	敷地の仮囲、水盛、遣方、足場等の建物の建築に必要な準備工事又は工事中の保安のための工事をいう。		
(14)	その他工事	(1)から(13)までのいずれの部分にも含まれない 木工事、金属工事等 をいう。	(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 雑工事 をいう。		

表 53 見直し後の木造家屋の再建築費評点基準表の主体構造部（案）（表 21 再掲）

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	
主体構造部	木質の使用量が明確でない建物	木 造	**, ***	延べ床面積一・〇平方メートル当たり二・〇平方メートル	項 目	階 数	1.1 3階建のもの	1.0 2階建のもの	
						柱間	*. * ← 大きいもの	1.0 普通のもの	
					別 補	平面の形状等	1.1 ← 凹凸の多いもの 細長いもの	1.0 延べ床面積100㎡程度で長方形形状のもの	0.9 → 正方形に近いもの
						室数の多寡	1.1 ← 小部屋の多いもの	1.0 普通のもの	0.9 → 大部屋の多いもの
					正 方 式	開口率の大小	1.1 ← 小さいもの	1.0 普通のもの	0.8 → 大きいもの
						階 高	1.1 ← 3.0m程度のもの	1.0 2.7m程度のもの	0.9 → 2.4m程度のもの
					総 合 補 正 方 式	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
						施工量の多少	1.6 ← 多いもの	1.0 普通のもの	0.6 → 少ないもの
						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
	木質が明確な建物	木 造（単位 m ³ ）	***, ***						

表 54 用途別区分の統合等のまとめ（表 34 再掲）

別表第 8 木造家屋再建築費評点基準表		統合又は削除の理由と課題等	対応する非木造家屋再建築費評点基準表
①	1 専用住宅用建物	・ 附属家は小規模な専用住宅家屋であるため統合	2 (1) 住宅、アパート用建物
	2 (10) 附属家用建物		
②	2 (1) 共同住宅及び寄宿舍用建物	・ 専用住宅用建物とは家屋の状況が異なるため統合しない	
③	2 (2) 併用住宅用建物	・ 評価の簡素化に寄与しているため廃止しない ・ 大規模な併用住宅用建物への適用は留意が必要	
	2 (5) 事務所及び銀行用建物	・ 間仕切り等の状況は異なるため統合	1 事務所、店舗、百貨店用建物
④	2 (6) 店舗用建物		
⑤	2 (3) ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物	・ 間仕切り等の状況は異なるため統合	2 (2) 病院、ホテル用建物
	2 (4) 普通旅館及び料亭用建物	・ 旅館はホテルに含まれる	
	2 (8) 病院用建物	・ 料亭は店舗と考えられる	
	2 (7) 劇場用建物	・ 新築棟数が少ないと考えられるため削除 ・ 評価する際は「事務所」等で評価	2 (3) 劇場、娛樂場用等のホール型建物
	2 (9) 工場、倉庫用建物	・ 簡易附属家は小規模な工場・倉庫用建物であるため工場、倉庫用建物へ統合	2 (4) 工場、倉庫、市場用建物
⑥	2 (11) 簡易附属家用建物	・ 土蔵用建物は新築棟数が少ないため削除	
	2 (12) 土蔵用建物	・ 土蔵用建物进行评估する場合に備えて「工場、倉庫用建物」の積算基礎を工夫	

2 木造家屋の部分別「建具」の見直しの検討

実際に家屋の評価を行っている市町村から図面等を収集して分析したところ、建具の標準的な施工量は現行の建具の標準量（延べ床面積 1.0 m²当たり 0.83 m²）よりも少なく、また、「雨戸・シャッター」及び「ルーバー」の設置状況によって、建具量が異なっていることがわかった。そこで、本委員会では、1 階だけ「雨戸・シャッター」及び「ルーバー」が設置されている状態を標準と仮定し、その建具量を算出したところ、延べ床面積 1.0 m²当たり 0.61 m²という結果になった。

また、建具の評点項目の区分について検討した結果、昨今の家屋の状況から「並」の区分は廃止し、「上・中」とすることが適切であるとした。

3 総括

以上のように、今年度、当委員会としては、木造家屋の部分別区分の見直しに伴う再建築費評点基準表の見直し案の作成及びサンプル調査を踏まえた木造家屋の建具の標準量の見直し案の作成を行うことができた。

しかしながら、これら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や、見直しに伴う弊害等についての検証等、なお検討すべき課題が残されている。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。

付 属 資 料

1. 「公共建築物における木材の利用の促進に関する基本方針」（平成 22 年 10 月 4 日農林水産省、国土交通省告示第 3 号）
2. 再建築費評点基準表（「専用住宅用建物」「事務所、店舗、百貨店用建物」抜粋）
3. 「建築物の使用上の支障が起こらないことを確かめる必要がある場合及びその確認方法を定める件」（平成 12 年 5 月 31 日建設省告示第 1459 号）
4. 「令和 3 基準年度 再建築費評点基準表に関する Q & A（参考）」（抜粋）

公共建築物における木材の利用の促進に関する基本方針

平成 22 年 10 月 4 日農林水産省、国土交通省告示第 3 号
変更 平成 29 年 6 月 16 日農林水産省、国土交通省告示第 1 号

この基本方針は、公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成 22 年法律第 36 号。以下「法」という。）第 7 条第 1 項の規定に基づき、公共建築物における木材の利用の促進の意義及び基本的方向、公共建築物における木材の利用の促進のための施策に関する基本的事項、国が整備する公共建築物における木材の利用の目標、基本方針に基づき各省各庁の長が定める公共建築物における木材の利用の促進のための計画に関する基本的事項、公共建築物の整備の用に供する木材の適切な供給の確保に関する基本的事項等を定めるものである。

第 1 公共建築物における木材の利用の促進の意義及び基本的方向

1 公共建築物における木材の利用の促進の意義

（1）木材の利用の促進の意義

森林は、国土の保全、水源の涵養^{かん}、自然環境の保全、公衆の保健、地球温暖化の防止、林産物の供給等の多面的な機能の発揮を通じて、国民生活及び国民経済の安定に重要な役割を担っており、森林の適正な整備及び保全を図ることにより、これら森林の有する多面的機能が持続的に発揮されることが極めて重要である。

しかしながら、戦後植林された人工林資源が利用可能な段階を迎えつつある一方、これら資源の利用は低調であり、木材価格も低迷していること等から、林業生産活動は停滞し、森林の有する多面的機能の低下が懸念される状況となっている。

このような現状において、国産材（国内で生産された木材をいう。以下同じ。）の需要を拡大することは、林業の再生を通じた森林の適正な整備につながり、森林の有する多面的機能の持続的な発揮や山村をはじめとする地域の経済の活性化にも資するものである。

また、木材は、断熱性、調湿性等に優れ、紫外線を吸収する効果や衝撃を緩和する効果が高い等の性質を有するほか、製造時のエネルギー消費が小さく、長期間にわたって炭素を貯蔵できる資材である。さらに、木材は再生可能な資源であり、エネルギー源として燃やしても大気中の二酸化炭素の濃度に影響を与えない「カーボンニュートラル」な特性を有する資材である。加えて、近年、新たな木質部材に関する技術開発の進展も見られ、建築物における木材の利用について、新たな可能性も拓がりつつある。

このため、木材の利用を促進することにより、健康的で温もりのある快適な生活空間の形成や、二酸化炭素の排出の抑制及び建築物等における炭素の蓄積の増大を通じた地球温暖化の防止及び循環型社会の形成にも貢献することが期待される。

(2) 公共建築物における木材の利用の促進の効果

公共建築物については、木造率が低いなど木材の利用が低位にとどまっていることから、木材の利用の拡大を図る余地が大きく、潜在的な木材の需要が期待できる。

また、公共建築物は、広く国民一般の利用に供されるものであることから、木材の利用の促進を通じ、これら公共建築物を利用する多くの国民に対して、木と触れ合い木の良さを実感する機会を幅広く提供することが可能である。とりわけ、国及び地方公共団体が、その整備する公共建築物において、新たな木質部材を含む木材の利用に努め、その取組状況や効果等について積極的に情報発信を行うことにより、木材の特性やその利用の促進の意義について国民の理解の醸成を効果的に図ることができる。

このようなことから、公共建築物に重点を置いて木材の利用の促進を図ることにより、公共建築物における木材の利用の拡大という直接的な効果はもとより、公共建築物以外の住宅等の一般建築物における木材の利用の促進、さらには建築物以外の工作物の資材、各種製品の原材料及びエネルギー源としての木材の利用の拡大といった波及効果も期待できる。

2 公共建築物における木材の利用の促進の基本的方向

公共建築物の整備においては、過去、森林資源の枯渇への懸念や不燃化の徹底等から木材の利用が抑制された時期があり、現在に至っても木材の利用は低位にとどまっている。

このため、1の公共建築物における木材の利用の促進の意義を踏まえ、非木造化を指向してきた過去の考え方を抜本的に転換し、公共建築物については可能な限り木造化又は内装等の木質化（注）を図るとの考え方の下で、以下の基本的方向に沿って公共建築物における木材の利用の促進を図るものとする。

(1) 国の取組

国は、法第3条に規定する国の責務を踏まえ、自ら率先してその整備する公共建築物における木材の利用に努めるとともに、公共建築物における木材の利用の促進に関する施策を総合的に策定し、及び実施するなど、公共建築物における木材の利用の促進を図る上で主導的な役割を果たすことが求められている。

このため、各省各庁の長は、法第7条第2項第4号に規定する公共建築物における木材の利用の促進のための計画（以下「各省計画」という。）に基づき、率先して公共建築物における木材の利用に努めるとともに、相互に連携し、地方公共団体その他の関係者の協力も得つつ、公共建築物における木材の利用の促進に関する施策の効果的な推進を図るものとする。

また、国は、公共建築物における木材の利用の促進に当たっては、公共建築物の整備の用に供する木材が適切に供給されることが重要であることに鑑み、地方公共団体、木材製造業者その他の関係者の協力を得つつ、当該木材の品質の確保や安定的な供給の確保に必要な施策を講ずるよう努めるものとする。

さらに、農林水産大臣及び国土交通大臣は、法第7条第7項の規定に基づき、第3の国が整備する公共建築物における木材の利用の目標の達成に向けた取組の内

容、当該目標の達成状況その他の本基本方針に基づく公共建築物における木材の利用の促進に向けた措置の実施状況を毎年１回取りまとめるとともに、当該実施状況を踏まえて講ずべき措置と併せ公表するものとする。

加えて、国は、各地域における木材の利用の促進に資する有益な情報や、木材の利用に関する優良事例等を取りまとめ、地方公共団体に対し共有するものとする。

これにより、公共建築物における木材の利用のより効果的な促進に資することはもとより、公共建築物における木材の利用以外の木材の利用の促進にもつなげていくものとする。

（２）地方公共団体の役割

地方公共団体は、法第４条に規定する地方公共団体の責務を踏まえ、当該地方公共団体の区域内の公共建築物における木材の利用の促進に向け、地域の実情を踏まえた効果的な施策の推進に積極的な役割を果たすことが求められる。

このため、地方公共団体は、積極的に法第８条に規定する都道府県の区域内の公共建築物における木材の利用の促進に関する方針（以下「都道府県方針」という。）又は法第９条に規定する市町村の区域内の公共建築物における木材の利用の促進に関する方針（以下「市町村方針」という。）を作成することが期待される。

また、地方公共団体は、その整備する公共建築物における木材の利用の促進に取り組むほか、都道府県方針又は市町村方針を作成した場合には、その公表に努めるとともに、当該方針に基づく公共建築物における木材の利用の促進に向けた措置の実施状況を定期的に把握し、木材の利用の促進に向けた課題について分析を行った上で、その結果について積極的に明らかにするよう努めるものとする。

さらに、地方公共団体は、上記の分析結果や情勢の推移等により必要が生じたときは、都道府県方針又は市町村方針を変更するよう努めるものとする。

加えて、地方公共団体においては都道府県と市町村相互の連携を緊密にすることにより、例えば公共建築物を整備しようとする市町村に対し、都道府県が木材の調達について区域内の情報や木材の利用に関する専門的な知見を提供するなど、木材の利用に取り組みやすい体制整備に努めるものとする。

（３）関係者の適切な役割分担と関係者相互の連携

国又は地方公共団体以外の者であって公共建築物を整備する者、林業従事者、木材製造業者その他の関係者は、本基本方針及び都道府県方針又は市町村方針を踏まえ、国又は地方公共団体が実施する施策に協力して、適切な役割分担の下、相互に連携を図りながら、公共建築物における木材の利用の促進及び公共建築物の整備の用に供する木材の適切な供給の確保に努めるものとする。

例えば、公共建築物を整備する者にあつては、公共建築物における木材の利用の意義等についての理解を深めるとともに、その整備する公共建築物において積極的に木材を利用するよう努めるものとする。また、木材製造業者その他の木材の生産又は供給に携わる者、建築物における木材の利用の促進に取り組む設計者等にあつては、国又は地方公共団体を含め、相互に連携しつつ、公共建築物を整備する者の

ニーズを的確に把握するとともに、これらニーズに対応した高品質で安価な木材の供給及びその品質、価格等に関する正確な情報の提供、木材の具体的な利用方法の提案等に努めるものとする。

(4) 木材の供給及び利用と森林の適正な整備の両立

公共建築物における木材の利用の促進に当たっては、森林の有する多面的機能の発揮と木材の安定的な供給とが調和した森林資源の持続的かつ循環的な利用を促進するため、無秩序な伐採を防止するとともに的確な再生林を確保するなど、木材の供給及び利用と森林の適正な整備の両立を図ることが重要である。

このため、林業従事者、木材製造業者その他の関係者は、国又は地方公共団体が講ずる関連施策に協力しつつ、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に基づく森林計画等に従った伐採及び伐採後の再生林等の適切な森林施業の確保並びに合法伐採木材等の流通及び利用の促進に関する法律（平成 28 年法律第 48 号。以下「クリーンウッド法」という。）第 2 条第 2 項に規定する合法伐採木材等の円滑な供給の確保を図るものとする。

また、公共建築物を整備する者は、その整備する公共建築物において木材を利用するに当たっては、クリーンウッド法の趣旨を踏まえるとともに、国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号。以下「グリーン購入法」という。）第 2 条第 1 項に規定する環境物品等に該当するものを選択するよう努めるものとする。

(5) 国民の理解の醸成

国及び地方公共団体は、公共建築物における木材の利用を効果的に促進するとともに木材の利用の促進に向けた国民各層の自発的な努力を促していくためには、木材の利用の促進に関する国民の理解の醸成が不可欠であることを踏まえ、公共建築物における木材の利用の促進の意義等について国民に分かりやすく示すよう努めるものとする。

(注) この基本方針において「木造化」とは、建築物の新築、増築又は改築に当たり、構造耐力上主要な部分である壁、柱、梁、桁、小屋組み等の全部又は一部に木材を利用することをいい、「内装等の木質化」とは、建築物の新築、増築、改築又は模様替に当たり、天井、床、壁、窓枠等の室内に面する部分及び外壁等の屋外に面する部分に木材を利用することをいう。

第 2 公共建築物における木材の利用の促進のための施策に関する基本的事項

1 木材の利用を促進すべき公共建築物

法に基づき木材の利用を促進すべき公共建築物は、法第 2 条第 1 項各号及び法施行令（平成 22 年政令第 203 号）第 1 条各号に掲げる建築物であり、具体的には、以下のような建築物が含まれる。

(1) 国又は地方公共団体が整備する公共の用又は公用に供する建築物

これらの建築物には、広く国民一般の利用に供される学校、社会福祉施設（老人ホーム、保育所等）、病院・診療所、運動施設（体育館、水泳場等）、社会教育施設（図書館、公民館等）、公営住宅等の建築物のほか、国又は地方公共団体の事務・事業又は職員の住居の用に供される庁舎、公務員宿舎等が含まれる。

（２）国又は地方公共団体以外の者が整備する（１）に準ずる建築物

これらの建築物には、国又は地方公共団体以外の者が整備する建築物であって、当該建築物を活用して実施される事業が、広く国民に利用され、国民の文化・福祉の向上に資するなど公共性が高いと認められる学校、社会福祉施設（老人ホーム、保育所、福祉ホーム等）、病院・診療所、運動施設（体育館、水泳場等）、社会教育施設（図書館、青年の家等）、公共交通機関の旅客施設及び高速道路の休憩所（併設される商業施設を除く。）の建築物が含まれる。

２ 公共建築物における木材の利用の促進のための施策の具体的方向

公共建築物における木材の利用の促進に当たっては、建築材料としての木材の利用はもとより、建築材料以外の各種製品の原材料及びエネルギー源としての木材の利用も併せてその促進を図るものとする。

具体的には、建築材料としての木材の利用の促進の観点からは、特に３の積極的に木造化を促進する公共建築物の範囲に該当するものについて木造化を促進するとともに、木造化が困難と判断されるものを含め、内装等の木質化を促進する。また、建築物における木材の需要の拡大のため、ＣＬＴ（直交集成板）や木質耐火部材等の新たな木質部材の活用に努めるものとする。さらに、建築材料以外の木材の利用の促進の観点からは、公共建築物において使用される机、椅子、書棚等の備品及び紙類、文具類等の消耗品について、木材をその原材料として使用したものの利用の促進を図る。さらに、木質バイオマスを燃料とする暖房器具やボイラーの導入について、木質バイオマスの安定的な供給の確保や公共建築物の適切な維持管理の必要性を考慮しつつ、その促進を図るものとする。

このため、国及び地方公共団体は、第１の２の公共建築物における木材の利用の促進の基本的方向を踏まえ、関係者の適切な役割分担と関係者相互の連携の促進を図りつつ、法に基づく木材製造の高度化に関する計画の認定、公共建築物における木材の利用を担う設計者や木材の加工技術者その他の人材の育成、強度や耐火性に優れた木材や木材を利用した建築工法等に関する研究及び技術の開発・普及、公共建築物の利用に適した木材の供給体制の整備、公共建築物における木材の利用の具体的な事例や建築コスト、木材の調達方法等に関する情報の収集・分析・提供その他の施策の総合的な展開が図られるよう努めるものとする。

また、国及び地方公共団体は、カーボン・フットプリント（ＣＦＰ）やライフサイクル・アセスメント（ＬＣＡ）等を活用し、国産材その他の木材の利用の促進が森林の適正な整備や地球温暖化の防止に及ぼす効果を定量的・客観的に示す手法の開発・普及、公共建築物における木材の利用がその利用者の心理面、情緒面及び健康面に及ぼす効果に関する調査研究等に努めるものとする。

なお、公共建築物における木材の利用の促進に当たっては、世界貿易機関（WTO）政府調達協定その他の国際約束との整合性に十分配慮し、国際貿易に対する不必要な障害とならないように留意するものとする。

3 積極的に木造化を促進する公共建築物の範囲

木造建築物をめぐっては、平成 12 年の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の改正により、一定の性能を満たせば建築が可能となる、いわゆる性能規定化が進み、特に高い耐火性能が求められる耐火建築物においても、国土交通大臣の認定を受けた構造方式を採用するなどにより木造化することが可能となるなど、木造建築の可能性が大きく広がっている。

しかしながら、中高層の建築物や面積規模の大きい建築物においては、求められる強度、耐火性等の性能を満たすために極めて断面積の大きな木材を使用する必要があるなど、現状では、構造計画やコストの面で木造化が困難な場合もあり、特に構造計画の面では、更なる技術的な知見の蓄積が必要な状況にある。

このため、公共建築物の整備においては、1 の木材の利用を促進すべき公共建築物のうち、建築基準法その他の法令に基づく基準において耐火建築物とすること又は主要構造部を耐火構造とすることが求められていない低層の公共建築物において、積極的に木造化を促進するものとする。

この場合、木造と非木造の混構造とすることが、純木造とする場合に比較して耐火性能や構造強度の確保、建築設計の自由度等の観点から有利な場合もあることから、その採用も積極的に検討しつつ木造化を促進するものとする。

ただし、災害時の活動拠点室等を有する災害応急対策活動に必要な施設、刑務所等の収容施設、治安上又は防衛上の目的等から木造以外の構造とすべき施設、危険物を貯蔵又は使用する施設等のほか、伝統的建築物その他の文化的価値の高い建築物又は博物館内の文化財を収蔵し、若しくは展示する施設など、当該建築物に求められる機能等の観点から、木造化になじまない又は木造化を図ることが困難であると判断されるものについては木造化を促進する対象としないものとする。

なお、平成 26 年 6 月 4 日に木造建築関連基準の見直しを含む建築基準法の一部を改正する法律（平成 26 年法律第 54 号）が公布され、平成 27 年 6 月 1 日に施行された。これにより、3 階建ての木造の学校や延べ面積 3,000 平方メートルを超える木造建築物等について、一定の防火措置を行うことで主要構造部の木材を防火被覆せずに見せながら使える準耐火構造等での建築が可能となったことから、当該基準の見直しに係る公共建築物についても、積極的に木造化を促進するものとする。

また、建築基準法等において耐火建築物とすること又は主要構造部を耐火構造とすることが求められる公共建築物であっても、近年進展の見られる木材の耐火性等に関する技術開発の推進や木造化に係るコスト面の課題の解決状況等を踏まえ、木質耐火部材の活用等により木造化が可能と判断されるものについては木造化を図るよう努めるものとする。

さらに、平成 28 年 3 月及び 4 月には、CLT に関する建築基準法に基づく告示（強

度、一般的な設計方法等）が公布・施行され、これにより、一般的なＣＬＴパネル工法による建築物については国土交通大臣による個別の認定が不要となり通常の建築確認手続で建築できるようになるとともに、ＣＬＴ等の面材を燃えしろ設計で利用できるようになった。これらを踏まえ、同工法の採用や部分的なＣＬＴの活用により、木材の利用の促進の契機となることが期待される公共建築物についても、木造化を促進するものとする。

第３ 国が整備する公共建築物における木材の利用の目標

国は、その整備する公共建築物のうち、第２の３の積極的に木造化を促進する公共建築物の範囲に該当する低層の公共建築物について、原則として全て木造化を図るものとする。

また、国は、その整備する公共建築物について、高層・低層にかかわらず、エントランスホール、情報公開窓口、広報・消費者対応窓口等のほか、記者会見場、大臣その他の幹部職員の執務室など、直接又は報道機関等を通じて間接的に国民の目に触れる機会が多いと考えられる部分を中心に、内装等の木質化を図ることが適切と判断される部分について、内装等の木質化を促進するものとする。

さらに、木造化や内装等の木質化に当たっては、技術開発の推進や木造化に係るコスト面の課題の解決状況等を踏まえ、ＣＬＴ、木質耐火部材等の新たな木質部材の活用に取り組むものとする。

加えて、国は、その整備する全ての公共建築物において、木材を原材料として使用した備品及び消耗品の利用を促進するほか、暖房器具やボイラーを設置する場合は、木質バイオマスを燃料とするものの導入に努めるものとする。

なお、国がその整備する公共建築物において利用する木材（木材を原材料として使用した製品を含む。）のうち、グリーン購入法に規定する特定調達品目に該当するものについては、原則として、全てのものをグリーン購入法第６条第１項の環境物品等の調達の推進に関する基本方針に示された判断の基準を満たすものとするを目標とする。

第４ 基本方針に基づき各省各庁の長が定める公共建築物における木材の利用の促進のための計画に関する基本的事項

各省計画においては、本基本方針を踏まえ、国が整備する公共建築物のうち各省各庁の長の所管に属するものにおける木材の利用の促進が効果的に図られることを旨として、以下の事項を定めるものとする。

（１）所管に属する公共建築物における木材の利用の方針

所管に属する公共建築物に求められる機能、各省各庁が所掌する事務又は事業の性質等を勘案し、当該公共建築物の木造化及び内装等の木質化、当該公共建築物における木材を原材料として使用した備品及び消耗品の利用並びに木質バイオマスの利用の方針を定めるものとする。

(2) 所管に属する公共建築物における木材の利用の目標

第3の国が整備する公共建築物における木材の利用の目標及び(1)の方針を踏まえ、木造化を図る公共建築物の範囲や重点的に内装等の木質化を促進する公共建築物の部分、利用の促進を図る木製の備品等の種類を明確にするなどにより、可能な限り具体的に記載するものとする。

(3) その他各省計画に基づく取組の推進のために必要な事項

各省各庁における各省計画に基づく取組の推進体制等について定めるものとする。

第5 公共建築物の整備の用に供する木材の適切な供給の確保に関する基本的事項

1 木材の供給に携わる者の責務

公共建築物における木材の利用の促進を図るためには、柱と柱の間隔(スパン)が長い、天井が高いといった公共建築物の構造的特性に対応した長尺・大断面の木材等の公共建築物における利用に適した木材、合法伐採木材等並びにCLT及び木質耐火部材等の新たな木質部材が、低コストで円滑に供給される必要がある。

このため、森林所有者や素材生産業者等の林業従事者、木材製造業者その他の木材の供給に携わる者が連携して、林内路網の整備、林業機械の導入、施業の集約化等による林業の生産性の向上、木材の需給に関する情報の共有及び木材の安定的な供給・調達に関する合意形成の促進、公共建築物の整備における木材の利用の動向やニーズに応じた木材の適切な供給のための木材の製造の高度化及び流通の合理化、合法性等が証明された木材の供給体制の整備等に取り組むものとする。

また、国は、地方公共団体とも連携し、これら木材の供給に携わる関係者の取組を促進するため、法第10条に規定する木材製造の高度化に関する計画の認定制度の的確な運用をはじめとする必要な施策の着実な推進を図るものとする。

2 木材製造の高度化に関する計画に関する事項

法第10条に規定する木材製造の高度化に関する計画の内容は、以下の全てを満たすものとする。

(1) 木材製造の高度化の目標及び内容(公共建築物の整備の用に供する木材の製造の用に供する施設を整備しようとする場合にあっては、当該施設の種類及び規模を含む。以下同じ。)

木材製造の高度化の目標については、当該木材製造の高度化に取り組む結果、公共建築物の整備の用に供する木材の供給の担い手として十分な能力を有することとなるよう、具体的に定められていること。

また、木材製造の高度化の内容については、公共建築物の整備の用に供する木材の製造の用に供する施設の整備その他の木材製造の高度化のために講ずる措置及び当該措置の実施体制について具体的に定められているとともに、当該措置について、年次計画が具体的に記載されたものであること。

なお、木材製造の高度化の内容は、以下を満たすものであること。

- ① 現有の施設・機械の活用を含め、公共建築物における利用に適した木材の適切な供給に必要な製造能力を有する種類及び規模の施設・機械の整備が図られるものであること。
- ② 森林の適正な整備を図る上で支障のない木材の確実な供給のため、原木の調達に当たって合法性等に係る証明の確認の徹底等が図られるものであること。
- ③ 木材製造の高度化に関する目標の達成に必要な知識又は技術を有する人材の確保等が図られるものであること。
- ④ 建築基準法に基づくシックハウス対策等に係る建築材料に該当する木材を製造する場合にあっては、当該木材の製造に当たり、適切なシックハウス対策を講ずるために必要な施設の整備及び人材の確保等が図られるものであること。

(2) 木材製造の高度化の実施期間

5年以内であること。なお、木材製造の高度化の実施期間は、木材製造の高度化のために講ずる措置の全てを実施し、木材製造の高度化の目標を達成するのに要する期間とする。

(3) 木材製造の高度化を実施するために必要な資金の額及びその調達方法

木材製造の高度化のために講ずる措置の全てを実施するのに十分な資金が、当該措置を講じようとする時期（年次）に適切に調達できると見込まれるものであること。

3 公共建築物の整備の用に供する木材の生産に関する技術の開発等に関する事項

木材製造業者その他の木材の生産に携わる者は、強度や耐火性に優れる等の品質・性能の高い木質部材の生産及び供給や木材を利用した建築工法等に関する研究及び技術の開発に積極的に取り組むものとする。

また、国は、法第14条の規定に基づく国有の試験研究施設に係る使用料の減額のほか、新たな製品の開発や高性能な木材製品の製造に資する施設・機械の整備に対する支援に努め、木材の利用の促進に関する研究及び技術の開発・普及の促進を図るとともに、木材の加工技術者等の人材育成に必要な施策を推進するものとする。

第6 その他公共建築物における木材の利用の促進に関する重要事項

1 都道府県方針又は市町村方針の作成に関する事項

地方公共団体は、都道府県方針又は市町村方針を作成する場合においては、この基本方針（市町村方針を作成する場合にあっては、当該市町村の区域をその区域に含む都道府県が定める都道府県方針）に即し、地域の実情及び関係者の役割分担等も踏まえて、当該地方公共団体の区域内の公共建築物における木材の利用の促進のために講ずるべき施策等について具体的に記述するものとする。

この場合、これら施策と学校教育や社会教育、社会福祉、医療、都市計画、住宅・建築など公共建築物の整備に関連する分野の施策との調和・連携の確保、必ずしも都道府

県又は市町村の区域にとどまらない広域的な視点に立った木材の効率的かつ安定的な供給体制の整備、森林法に基づく地域森林計画、市町村森林整備計画等に即した森林の適正な整備の推進等に留意する必要がある。

また、都道府県又は市町村以外の者が整備する公共建築物においても積極的に木材が利用されるよう、これら都道府県又は市町村以外の公共建築物の整備主体に対し、木材の利用の促進を幅広く呼びかけ、その理解と協力を得るよう留意する必要がある。

なお、都道府県又は市町村が整備する公共建築物における木材の利用の目標については、木造化を図る公共建築物の範囲や重点的に内装等の木質化を促進する公共建築物の部分、利用の促進を図る木製の備品等の種類を明確にするなどにより、可能な限り具体的に記載するものとする。

2 公共建築物の整備等においてコスト面で考慮すべき事項

公共建築物の整備において木材を利用するに当たっては、一般に流通している木材を使用する等の設計上の工夫や効率的な木材調達等によって、建設コストの適正な管理を図ることが重要である。

また、公共建築物の整備に当たっては、建設自体に伴うコストにとどまらず、維持管理及び解体・廃棄等のコストについても考慮する必要がある。

このため、公共建築物を整備する者は、部材の点検・補修・交換が容易な構造とする等の設計上の工夫により維持管理コストの低減を図ることを含め、その計画・設計等の段階から、建設コストのみならず維持管理及び解体・廃棄等のコストを含むライフサイクルコストについて十分検討するとともに、利用者のニーズや木材の利用による付加価値等も考慮し、これらを総合的に判断した上で、木材の利用に努めるものとする。

また、木造の建築物の整備の検討に当たっては、減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和 40 年大蔵省令第 15 号）に定められている耐用年数については木造の建築物のものが非木造の建築物のものに比べ短いことから、木造の建築物は耐久性が低いと考えられがちであるが、劣化対策や維持管理・更新の容易性を確保する措置等を適切に行った木造の建築物については、長期にわたり利用が可能であることも考慮する必要がある。

さらに、備品や消耗品についても、購入コストや、木材の利用の意義や効果を総合的に判断するものとする。

加えて、公共建築物における木質バイオマスを燃料とする暖房器具やボイラーの導入に当たっては、当該暖房器具やボイラー（これらに付随する燃料保管施設等を含む。）の導入及び燃料の調達に要するコストのみならず、燃焼灰の処分を含む維持管理に要するコスト及びその体制についても考慮する必要がある。

3 公共建築物における木材の利用の促進のための体制の整備に関する事項

国は、公共建築物における木材の利用の促進を効果的に図っていくため、各省各庁間の円滑な連絡調整、公共建築物における木材の利用の促進に向けた措置の検討等を行う関係省庁等連絡会議を設置する。

また、地方公共団体は、自ら整備する公共建築物における木材の利用の促進等のために、財政担当部局、事業担当部局、営繕担当部局、林業・木材産業担当部局、環境担当部局等の関係部局横断的な木材利用促進連絡会議を設置するよう努めるものとする。

付属資料 2 「再建築費評点基準表（「専用住宅用建物」「事務所、店舗、百貨店用建物」抜粋）」

別表第 8 木造家屋再建築費評点基準表
 1 専用住宅用建物

部分別	評点項目及び標準評点数			標準量	補正項目及び補正係数				計算単位		
					補正項目	増点補正率	標準	減点補正率			
屋根	陸屋根	シート防水		9,810	建 ^メ ○ 床 ^ト 平方 ^メ 面 ^ト 積 ^ル 一 [・] ○ ^リ 方 [・] メ ^ー ー ^ト ル	施工の 程 度	1.1 ←	1.0	→ 0.9	建	
		FRP 防水		15,090			程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの		
		金属板防水		13,080							
	勾配屋根	瓦	上	17,090	建 ^メ ○ 床 ^ト 平方 ^メ 面 ^ト 積 ^ル 一 [・] ○ ^リ 方 [・] メ ^ー ー ^ト ル	屋根の 形 式	1.5 ←	1.0		床 面 積	
			中	15,690			腰折れ屋根のもの	切妻屋根のもの			
		繊維強化セメント板	化粧スレートボード			13,750	勾配の 大 小	1.1 ←	1.0		→ 0.9
						$\frac{7}{10}$ 程度のもの		$\frac{4.5}{10} \sim \frac{5}{10}$ 程度のもの	$\frac{3}{10}$ 程度のもの		
		金属板	鋼板波板	6,920		軒出の 大 小	1.2 ←	1.0	→ 0.9		
			銅板	12,250			軒出の大きいもの	45cm程度のもの	軒出の小さいもの		
			銅板	29,540			施工の 程 度	1.1 ←	1.0		→ 0.9
		ステンレス板	14,040	程度の良いもの		普通のもの		程度の悪いもの			
		アスファルトシングル		9,170		総合補 正 方 式	2.0 ←	1.0	→ 0.8		
		合成樹脂波板		6,900			多いもの	普通のもの	少ないもの		
		建材型ソーラーパネル		23,930		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		
	加算 評点 項目	天窓	固定式		59,460	一 個	大きさ	1.4 ←	1.0	→ 0.9	個 数
			開閉式		102,900		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		
基礎	鉄筋コンクリート基礎	地上高 60cm	16,510	建 ^立 上 ^リ 床 ^面 積 ^部 分 ^一 ・延 ^長 ○ ・○ ^平 方 ^メ ・○ ^九 五 ^メ ー ^ト ル ^当 た ^リ	階 数	1.25 3階建のもの	1.0 2階建のもの		建 床 面 積		
		地上高 45cm	13,980		平面の 形状等	1.2 ←	1.0	→ 0.8			
		地上高 30cm	11,450			凹凸の多いもの 細長いもの	延べ床面積100㎡程度の2階建てで多少平面に凹凸のあるもの	凹凸のないもの 正方形に近いもの			
						施工の 程 度	1.2 ←	1.0		→ 0.8	程度の悪いもの
外壁仕上	サイディング		7,530	延 ^べ 床 ^面 積 ^一 ・○ ^平 方 ^メ ・○ ^二 〇 ^平 方 ^メ ー ^ト ル ^当 た ^リ 仕 ^上 面 ^積 一 [・] 二 ^〇 平 ^方 メ ^ー ー ^ト ル	項 目 別 補 正 方 式	平面の 形状等	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延 べ 床 面 積	
	薄付外装吹付仕上		5,900			凹凸の多いもの 細長いもの	延べ床面積100㎡程度で多少凹凸のあるもの	凹凸のないもの 正方形に近いもの			
	板 張		6,480		開口率の 大小	1.2 ←	1.0	→ 0.8			
	銅板	平板	6,610			小さいもの	普通のもの	大きいもの			
	外装タイル		11,890		階 高	1.1 ←	1.0	→ 0.9			
	繊維強化セメント板	スレートボード	4,750			3.0m程度のもの	2.7m程度のもの	2.4m程度のもの			
	薄型気泡コンクリートパネル		7,100		施工の 程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.9			
	漆喰壁		11,640			程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの			
						総合補 正 方 式	1.7 ←	1.0	→ 0.6		
				施工の 程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.9	程度の悪いもの	積		

専用住宅用建物

部分別	評点項目及び標準評点数			標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
					補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
柱・壁・体	柱・壁・体	12,400	延べ床面積一・〇平方メートル当たり二・〇平方メートル	項目別補正方式	階数	1.1 3階建のもの	1.0 2階建のもの		延べ床面積
					平面の形状等	1.1 ← 凹凸の多いもの 細長いもの	1.0 延べ床面積100㎡程度で長方形のもの	→ 0.9 正方形に近いもの	
					室数の多少	1.1 ← 小部屋の多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 大部屋の多いもの	
					開口率の大小	1.1 ← 小さいもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 大きいもの	
					階高	1.1 ← 3.0m程度のもの	1.0 2.7m程度のもの	→ 0.9 2.4m程度のもの	
					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	
					総合補正方式	施工量の多少 1.6 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.6 少ないもの	
					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	
					項目別補正方式	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	
					開口率の大小	1.2 ← 小さいもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 大きいもの	
内・壁・仕上	項目別評点方式	5,200	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	クロス貼				延べ床面積
					上				
					中				
					並				
					塗り壁				
					中				
					小				
					特				
					上				
					中				
					並				
					合成樹脂板				
					鋼板				
					ステンレス板				
					サイディング				
					石膏ボード				
					総合評点方式	中			

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 仕上式	項目別	木質系天井仕上	特	10,480	延仕 べ上 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	6,140			多いもの	普通のもの	少ないもの		
			中	4,310		施工の 程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.9		
			並	2,780			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										
	総合評点方式			中		3,410					
	床 仕上式	床組	一 階 床 組			1,260	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
二 階 床 組			5,910		普通のもの	少ないもの					
土 間 コ ン ク リ ー ト 打			3,790	施工の 程 度	1.2 ←	1.0		→ 0.7			
項目別		畳	上		9,520						
			並	7,150							
		木質系床仕上	上	8,340							
			中	5,680							
			並	3,390							
			カーペット	上	9,160						
		並		4,370							
		石材系仕上	特	48,810							
			上	34,270							
			中	24,170							
			並	17,440							
		タ イ ル	大	11,570							
			中	10,020							
			小	8,510							
		合成樹脂張床	中	4,790							
			並	3,580							
		合 成 樹 脂 塗 床		2,840							
		着 色 コ ン ク リ ー ト		4,060							
		モ ル タ ル		1,600							
コ ン ク リ ー ト 直 仕 上		560									
総合評点方式			中	5,450							
各部分 別共通	加算 評点 項目	ペ イ ン ト		810	仕方上 面 積 ト ル ・ 当 た り	施工の 程 度 〔断熱材のみ〕	1.5 ←	1.0	→ 0.7	(注) ペイントの補正項目、補正係数及び計算単位並びに断熱材の「施工の程度」以外の補正項目、補正係数及び計算単位は加算先の項目に従う。	
		断 熱 材	上	2,900							
			中	1,360							
			並	930							

専用住宅用建物

部分別	評 点 項 目 及 び 標 準 評 点 数							標準 量	補 正 項 目 及 び 補 正 係 数				計算 単位		
									補正項目	増点補正率	標 準	減点補正率			
建 具	上							延べ床面積 ○・八二平方メートル	施工量の 多少	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ 床 面 積		
	中									多いもの	普通のもの	少ないもの			
	並									1.2 ←	1.0	→ 0.9			
										程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの			
建 築 設 備	項目別 評価方式	電 気 設 備		ス イ ッ チ 配 線			5,640	一 個	施工の 程 度	1.5 ←	1.0	→ 0.7	建 築 設 備 数		
				コ ン セ ン ト 配 線			5,570								
				照 明 設 備			8,810								
		ガス設備	使用栓 (配管共)	1 口 配 管			20,240								
				2 口 配 管			33,150								
		給水・ 給湯設備	給 水 管	ライニング鋼管			5,730	使 当 た り 一 口 個	(注) 給水・給湯設備の評点数には、使用口の評点数は含まれていない。 給水管の計算単位は水が出る全ての使用口数とする。 給湯管の計算単位は湯が出る全ての使用口数とする。 水・湯ともに出る使用口は、それぞれ1と数える。				使 用 口 数		
				塩 化 ビ ニ ル 管			2,600								
			給 湯 管			1,560									
		排 水 設 備		排 水 管			7,110	一 個					建 備 敷 設		
	総合 評価 方式	規模別		種別	電気	ガス	給水 給湯	排水	計	延べ床面積 当たり ○平方	施工量の 多少	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ 床 面 積
		200 m ²		3,160	160	230	240	3,790							
		150 m ²		3,380	220	300	330	4,230	施工の 程 度		1.5 ←	1.0	→ 0.7	程度 の 悪 い も の	
		100 m ²		3,790	330	390	420	4,930							
	66 m ²		4,410	300	500	530	5,740								
	設 備 項 目	電 気 設 備		ド ア ホ ン			46,810	一 式	施工の 程 度		1.0	0.3	建 築 設 備 数		
		給 水 ・ 給 湯 設 備	給	使 用 口			960	一 個	施工の 程 度	1.3 ←	1.0	→ 0.7			
									(注) 使用口は、洗面器、洗面化粧台、洗濯流し・汚物流し、ユニットバス、ハーフユニットバス、ユニットシャワー、流し台（ステンレス張）、ミニシステムキッチン及びシステムキッチンの使用口以外を対象とする。						
									号 数	1.1 ←	1.0	→ 0.9			
			給	給 湯 器			223,000	一 個	追焚機能 の有 無		1.0	0.6			
										あるもの	ないもの				
									施工の 程 度	1.3 ←	1.0	→ 0.7			
				給 湯 器 (貯 湯 式)			303,100	一 個	容量の 大きさ	1.1 ←	1.0	→ 0.85			
										460 L 程度 のもの	370 L 程度 のもの	300 L 程度 のもの			
		衛生 設備	便 器	和 式	非 水 洗 式			37,800	一 個	施工の 程 度	1.5 ←	1.0		→ 0.8	
					水 洗 式			45,890							

専用住宅用建物

部分別	評 点 項 目 及 び 標 準 評 点 数					標準 量	補 正 項 目 及 び 補 正 係 数				計算 単位
							補正項目	増点補正率	標 準	減点補正率	
建築設備	衛生設備	便器	小便器	非水洗式	9,800	一個					建築設備数
				水洗式	37,900						
				洋式（水洗式）	61,900						
		洗面器			44,600	一個	施工の程度	1.5 ← 1.0 程度の良いもの	普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの	
		洗面化粧台			62,730	一個	間口寸法	1.4 ← 1.0 120cmのもの	75cmのもの	→ 0.9 60cmのもの	
							施工の程度	2.0 ← 1.0 程度の良いもの	普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの	
		洗濯流し・汚物流し			54,140	一個	大きさ		1.0 50cm×45cmのもの	→ 0.9 45cm×40cmのもの	
							施工の程度	1.3 ← 1.0 程度の良いもの	普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの	
		浴槽	上	314,120	一個	大きさ	1.5 ← 1.0 大きいもの	120cm×75cm×60cmのもの	→ 0.8 小さいもの		
			並	49,520		施工の程度	1.5 ← 1.0 程度の良いもの	普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの		
		ユニットバス			379,850	一個	型 式	1.3 ← 1.0 シャワーのほか洗面器、便器付のもの	シャワー付のもの		
							大きさ	1.25 ← 1.0 240cm×160cmのもの	180cm×140cmのもの	→ 0.9 160cm×120cmのもの	
								施工の程度	1.2 ← 1.0 程度の良いもの	普通のもの	
		ハーフユニットバス			248,090	一個	大きさ	1.3 ← 1.0 200cm×160cmのもの	160cm×160cmのもの		
							施工の程度	1.2 ← 1.0 程度の良いもの	普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
		浴室換気乾燥機			51,950	一個	施工の程度	1.2 ← 1.0 程度の良いもの	普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
		ユニットシャワー			185,310	一個	大きさ	1.1 ← 1.0 160cm×80cmのもの	120cm×80cmのもの	→ 0.8 80cm×80cmのもの	
							施工の程度	1.2 ← 1.0 程度の良いもの	普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	

専用住宅用建物

部分別	評点項目及び標準評点数			標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
					補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
建築設備	加算設備	衛生	流し台（ステンレス張）	48,200	一 個	大きさ 150cm×56cm のもの	1.1 ← 1.0 120cm×56cm のもの	→ 0.95 105cm×56cm のもの	建築設備数
						施工の 程 度	1.4 ← 1.0 程度の良い もの	→ 0.7 程度の悪い もの	
		生	ミニシステムキッチン	108,000	一 個	間 口 寸 法	1.15 ← 1.0 150cmのもの	→ 0.9 120cmのもの	建築設備数
						施工の 程 度	1.5 ← 1.0 程度の良い もの	→ 0.5 程度の悪い もの	
		備	システムキッチン	297,800	一 個	間 口 寸 法	1.15 ← 1.0 300cmのもの	→ 0.8 255cmのもの	建築設備数
						施工の 程 度	1.5 ← 1.0 程度の良い もの	→ 0.5 程度の悪い もの	
	設備	冷暖房設備	レンジフードファン	31,090	一 個	施工の 程 度	1.1 ← 1.0 程度の良い もの	→ 0.9 普通のもの	対象床面積
			空調設備（ビルトイン方式）	8,430	対・トル 象○トル 床平当 方たり ー	施工の 程 度	1.2 ← 1.0 程度の良い もの	→ 0.8 普通のもの	
		換気設備	床 暖 房 設 備	14,260	対・トル 象○トル 床平当 方たり ー	施工の 程 度	1.2 ← 1.0 程度の良い もの	→ 0.8 普通のもの	延べ床面積
			換 気 設 備 （ 住 宅 用 ）	630	延べ床 面積一 ・〇平 方メー ートル 当たり	機 能	3.0 給気・排気とも にダクト使用の もの 1.7 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 のみのもの	
		運搬設備				施工の 程 度	1.2 ← 1.0 程度の良い もの	→ 0.8 普通のもの	建築設備数
			ホームエレベーター	1,788,000	一 台	積載量	1.1 ← 1.0 200kg（3人乗 り）のもの	150kg（2人乗 り）のもの	
仮設工事	設備	目				着床数	1.1 ← 1.0 3箇所のもの	2箇所のもの	建築設備数
						施工の 程 度	1.2 ← 1.0 程度の良い もの	→ 0.7 普通のもの	
仮設工事	設備	目				延方 べメー トル 床面積 一・〇 平	1.5 ← 1.0 困難なもの	→ 0.7 周囲の状況、 交通の便否、 規模等からみ て普通のもの	延べ床面積
				2,190					

専用住宅用建物

部分別	評 点 項 目 及 び 標 準 評 点 数			標準 量	補 正 項 目 及 び 補 正 係 数				計 算 単 位	
					補正項目	増点補正率	標 準	減点補正率		
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	1.2 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪い もの	個 数	
	階 段		188,670	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		
	バ ル コ ニ ー		48,270	面 積 一・〇 メートル 当たり	施工の 程 度	1.1 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪い もの	面 積	
他 工 事	床	本 床	特	377,990	一 式 (幅一・八 メートル 奥行〇・九 メートル)	施工量 の多少	1.3 ← 幅2.7mのもの	1.0 幅1.8mのもの	→ 0.7 幅0.9mのもの	個 数
			上	164,600			施工の 程 度	1.5 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	
			中	78,190						
			並	34,380						
	間	床 脇	特	296,050						
			上	125,070						
			中	61,790						
			並	32,300						
	付 け 書 院	特	200,450	一 式 (幅一・三 メートル 奥行〇・三 メートル)						
		上	87,730							
		並	37,350							

別表第12 非木造家屋再建築費評点基準表

1 事務所、店舗、百貨店用建物

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 部	鉄 骨 鉄 筋 コ ン ク リ	鉄骨、鉄筋及びコンクリートの使用量が明確でない建物	鉄骨鉄筋コンクリート造	57,480	延鉄筋〇・〇八トン、 〇・〇平方メートル当たり・ コンクリート〇・六六〇・〇立方メートル、 鉄骨〇・〇八三メートル、	階層数	1.05 ←	1.0	→ 0.95	延 べ 床 面 積
						地上9階のもの	地上6階のもの	地上4階のもの		
						階 高	1.20 ←	1.0	→ 0.95	
						6 m程度のもの	4 m程度のもの	3 m程度のもの		
						柱 間	1.20 ←	1.0		
						7.5m程度のもの	6 m程度のもの			
	鉄 骨 鉄 筋 コ ン ク リ	鉄骨、鉄筋及びコンクリートの使用量が明確でない建物	鉄骨鉄筋コンクリート造	57,480	延鉄筋〇・〇八トン、 〇・〇平方メートル当たり・ コンクリート〇・六六〇・〇立方メートル、 鉄骨〇・〇八三メートル、	壁面積の大小	1.10 ←	1.0	→ 0.95	床 面 積
						大きいもの 〔延べ床面積 1.0㎡当たり 1.60㎡程度のもの〕	普通のもの 〔延べ床面積 1.0㎡当たり 0.80㎡程度のもの〕	小さいもの 〔延べ床面積 1.0㎡当たり 0.45㎡程度のもの〕		
						地 階	1.10 ←	1.0	→ 0.95	
						地下3階のもの	地下1階のもの	地階のないもの		
						工事形態	1.05 ←	1.0		
						複雑なもの	普通のもの			
鉄 骨 鉄 筋 コ ン ク リ	鉄骨、鉄筋及びコンクリートの使用量が明確でない建物	鉄骨鉄筋コンクリート造	57,480	延鉄筋〇・〇八トン、 〇・〇平方メートル当たり・ コンクリート〇・六六〇・〇立方メートル、 鉄骨〇・〇八三メートル、	工事形態	1.05 ←	1.0		積	
					複雑なもの	普通のもの				
主 体 構 造 部	鉄 筋 コ ン ク リ	鉄骨、鉄筋及びコンクリートの使用量が明確でない建物	鉄筋コンクリート造	45,690	延コンクリート〇・〇七六八立方メートル当たり 鉄筋〇・一〇〇トン、	階層数	1.05 ←	1.0	→ 0.95	延 べ 床 面 積
						地上6階のもの	地上4階のもの	地上2階のもの		
						階 高	1.10 ←	1.0	→ 0.95	
						6 m程度のもの	4 m程度のもの	3 m程度のもの		
						柱 間	1.20 ←	1.0		
						8 m程度のもの	5 m程度のもの			
	鉄 筋 コ ン ク リ	鉄骨、鉄筋及びコンクリートの使用量が明確でない建物	鉄筋コンクリート造	45,690	延コンクリート〇・〇七六八立方メートル当たり 鉄筋〇・一〇〇トン、	壁面積の大小	1.10 ←	1.0	→ 0.95	床 面 積
						大きいもの 〔延べ床面積 1.0㎡当たり 1.60㎡程度のもの〕	普通のもの 〔延べ床面積 1.0㎡当たり 0.80㎡程度のもの〕	小さいもの 〔延べ床面積 1.0㎡当たり 0.45㎡程度のもの〕		
						地 階	1.10 ←	1.0	→ 0.95	
						地下2階のもの	地下1階のもの	地階のないもの		
						工事形態	1.05 ←	1.0		
						複雑なもの	普通のもの			

事務所、店舗、百貨店用建物

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 部	鉄筋コンクリート造	鉄筋及びコンクリートの使用量が明確な建物にあつては、次の算式によって求める。 (算式) 標準評点数 ＝ { A ×鉄筋使用量 (単位 t) } ＋ { B ×コンクリート使用量 (単位㎡) } A : 【上】 244,100 【中】 179,050 【並】 133,200 B : 【上】 57,980 【中】 46,500 【並】 42,150					工事形態	1.05 複雑なもの	← 1.0 普通のもの					
	鉄骨造	鉄骨の使用量が明確でない建物	鉄骨造	耐火被覆あり		21,800	延べ・床・面八積一・〇平方メートル当たり鉄骨	階層数	1.05 ←	1.0	→ 0.95	延べ床面積		
				錆止め塗装のもの		23,480			地上6階のもの	地上4階のもの	地上2階のもの			
				耐火被覆なし		20,340		階高	1.10 ←	1.0	→ 0.95			
				錆止め塗装のもの		22,010			6 m程度のもの	4 m程度のもの	3 m程度のもの			
			亜鉛めっき加工のもの		26,210	柱間		1.20 ←	1.0					
								8 m程度のもの	5 m程度のもの					
		鉄骨の使用量が明確な建物				規模		1.06 ←	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) 1.12を上限、0.91を下限とする。			工事形態	1.10 ←	1.0		→ 0.80	
						複雑なもの		普通のもの		簡易なもの				
			構造部	鉄骨造	鉄骨の使用量が明確な建物	鉄骨 (単位 t)		228,580		規模	1.06 ←		1.0	→ 0.93
錆止め塗装のもの		247,390				1,000㎡程度のもの	3,000㎡程度のもの	10,000㎡程度のもの						
亜鉛めっき加工のもの		294,580				(注) 1.12を上限、0.91を下限とする。								
						工事形態	1.10 ←	1.0		→ 0.80				
耐火被覆 (単位㎡)	特	塗装工法			11,200	耐火性能	1.30 3時間耐火のもの	1.0 1時間耐火のもの						
	上	成形板張工法			3,570		1.15 2時間耐火のもの							
	中	巻付工法			2,050									
	並	吹付工法			940									
コンクリートブロック造				15,920	延べ・床・面一・二〇平方メートル	階層数	1.10 ←	1.0	→ 0.90	延べ床面積				
				階高		1.40 ←	1.0							
				壁厚		1.20 ←	1.0							
				20cm程度のもの		15cm程度のもの								
屋根構造部	鉄筋コンクリート造			8,910	建・床・面一・〇平方メートル					建床面積				
		気泡コンクリート板	150mm 厚	9,000										
			125mm 厚	7,710										
			100mm 厚	6,580										
			75mm 厚	5,860										

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 部	屋 根 構 造	プレキャスト コンクリート板	100mm 厚		12,220	建床面積一・〇平方メートル当たり一・〇平方メートル											
			40mm 厚 (リブ付)		8,440												
		デッキプレート	1.6mm 厚		4,470												
			1.2mm 厚		3,870												
			1.0mm 厚		3,560												
		フラットデッキ	1.2mm 厚		4,750												
			0.8mm 厚		3,650												
		コンクリート打	デッキプレート (捨型枠のもの)	1.6mm 厚	7,460												
				1.2mm 厚	6,860												
				1.0mm 厚	6,550												
	鉄筋コンクリート打	フラットデッキ (捨型枠のもの)	1.2mm 厚	8,950													
			0.8mm 厚	7,850													
	勾 配 屋 根	鉄 骨 造		6,740	建床面積一・三〇平方メートル	勾配の 大 小	1.35 ← かね勾配の もの	1.0 4.5 10 程度のもの	→ 0.95 2.5 10 程度のもの								
		木 造		10,040			軒出の 大 小	1.20 ← 軒出の大きい もの	1.0 軒出45cm程度 のもの	→ 0.90 軒出の小さい もの							
	構 造 部	床 構	鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造			7,590	延べ床面積一・〇平方メートル当たり一・〇平方メートル										
			束 立 床			2,280											
			気泡コンクリート板	150mm 厚		9,170											
				125mm 厚		7,800											
				100mm 厚		6,680											
			プレキャスト コンクリート板	100mm 厚		12,220											
40mm 厚 (リブ付)				8,440													
デッキプレート			1.6mm 厚		4,470												
			1.2mm 厚		3,870												
			1.0mm 厚		3,560												
フラットデッキ		1.2mm 厚		4,750													
		0.8mm 厚		3,650													
造		コンクリート打	デッキプレート (捨型枠のもの)	1.6mm 厚	7,460												
				1.2mm 厚	6,860												
				1.0mm 厚	6,550												
		鉄筋コンクリート打	フラットデッキ (捨型枠のもの)	1.2mm 厚	8,950												
	0.8mm 厚			7,850													
	土 間 コ ン ク リ ー ト 打			3,790													

事務所、店舗、百貨店用建物

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 部	加 算 評 点 項 目	免 震 装 置	3, 430, 300	一 基	ゴム外径	1. 50 ← 1, 400mmのもの	1. 0 1, 200mmのもの	→ 0. 75 1, 000mmのもの	基 数	
					ゴム総厚	1. 10 ← 250mmのもの	1. 0 200mmのもの	→ 0. 90 160mmのもの		
					装置の種類		1. 0 免震用ダンパー機能を有するもの	0. 85 免震用ダンパー機能を有しないもの		
基 礎 部	地 階 面 積	根 切 り 工 事 (割 栗 地 業 を 含 む 。)	31, 510	深さ五メートル（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	地 階 部 分 の 面 積	
					地 階	1. 20 ← 地下 2 階のもの	1. 0 地下 1 階のもの			
					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			
	建 物 本 数	杭 打 地 業	既 製 杭	30, 820	一 本	杭の径及び長さ	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
						場所打コンクリート杭	589, 450	一 本	杭の径	
					杭の長さ				1. 25 ← 長さ20mのもの	1. 0 長さ15mのもの
							(注) 杭打地業の増点補正率は、最高限を示すものである。			
	工 事 部	地 階 面 積	根 切 り 工 事 (割 栗 地 業 を 含 む 。)	1, 530	深さ一メートル（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			
建 物 面 積		鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 基 礎 (根 切 り 工 事 を 含 む 。)	14, 300	建床面積延一・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		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		

事務所、店舗、百貨店用建物

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		
基礎工事	地階のない建物	独立基礎 （根切り工事を含む。）		8,270	一個	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	個 数
		杭 打 地 業	既 製 杭	30,820	一 本	杭の径 及 び 長 さ	5.00 ← 末口径50cm 長さ14mの もの	1.0 末口径30cm 長さ7mの もの	→ 0.40 末口径20cm 長さ2m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。									
外周壁骨組	壁	木 造 90mm 厚		2,630	延べ床面積一・〇平方メートル当たり 〇・七九平方メートル	外周壁 面積の 大 小	2.00 ← 延べ床面積 1.0㎡当たり 1.58㎡のもの	1.0 延べ床面積 1.0㎡当たり 0.79㎡のもの	→ 0.40 延べ床面積 1.0㎡当たり 0.32㎡のもの	延べ 床 面 積
		コンクリートブロック造	150mm 厚	5,590						
			100mm 厚	4,020		施 工 の 程 度	1.10 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.90 程度の悪い もの	
		軽 量 鉄 骨 造	100mm 厚 (現場組のもの)	2,130						
			65mm 厚 (既製のもの)	1,270						
		鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造 120mm 厚		11,310						
		気泡コンクリート板	150mm 厚	8,210						
			125mm 厚	7,050						
			100mm 厚	6,090						
			50mm 厚	4,150						
		プレキャスト コンクリート板	100mm 厚	11,110						
			40mm 厚 (リブ付)	7,460						
		押出成形セメント板	60mm 厚	8,350						
			50mm 厚	7,800						
		化粧コンクリート ブロック 積 み	190mm 厚	11,700						
			120mm 厚	8,130						
間仕切り骨組	壁	木 造 90mm 厚		1,730	延べ床面積一・〇平方メートル当たり 〇・五二平方メートル	間仕切 面積の 大 小	3.00 ← 延べ床面積 1.0㎡当たり 1.52㎡程度 のもの	1.0 延べ床面積 1.0㎡当たり 0.52㎡程度 のもの	延べ 床 面 積	
		コンクリートブロック造	150mm 厚	3,680						
			100mm 厚	2,640						
		鉄 骨 造 100mm 厚		1,490						
		軽 量 鉄 骨 造	100mm 厚 (現場組のもの)	1,400						
			65mm 厚 (既製のもの)	830						
		鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造 120mm 厚		7,440						
		気泡コンクリート板	150mm 厚	5,400						
			125mm 厚	4,640						
			100mm 厚	4,010						
			75mm 厚	3,520						
			50mm 厚	2,730						

事務所、店舗、百貨店用建物

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				
間仕切骨組	プレキャストコンクリート板	100mm 厚	7,310	延べ床面積・五・二〇平方メートル					延べ床面積			
		40mm 厚 (リブ付)	4,910									
	押出成形セメント板	60mm 厚	5,500									
		50mm 厚	5,130									
	石膏ボード間仕切	上	6,290									
		並	4,860									
	化粧コンクリートブロック積み	190mm 厚	7,700									
		120mm 厚	5,350									
	C L T パネル	150mm 厚	12,110									
外壁仕上	石材系仕上	特	42,360	外壁仕上面積の大小	2.00 ←	1.0	→ 0.40	延べ床面積 1.0㎡当たり 1.58㎡のもの	延べ床面積 1.0㎡当たり 0.79㎡のもの	延べ床面積 1.0㎡当たり 0.32㎡のもの		
		上	29,650									
		中	20,610									
		並	14,230									
	モ ル タ ル			3,010	施工の程 度	1.20 ←	1.0	→ 0.80	程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの	
	コンクリート打放	上	4,020								延べ床面積	
		並	3,280									
	外装タイル	二 丁 掛	7,030									
		モザイクタイル	3,600									
	鋼板	亜鉛めっき鋼板										3,530
		塗装亜鉛めっき鋼板	平 板									4,400
			波 板									2,820
		板	ほうろう鋼板									25,770
	塩化ビニル樹脂被覆鋼板		8,440									
	プリント鋼板		7,090									
	ステンレス板		27,370									
	アルミニウム板		12,910									
	金 属 複 合 板		7,000									
	繊維強化セメント板	スレートボード										3,340
		化粧スレートボード										4,580
	硬質木片セメント板											4,250
	合成樹脂板	塩化ビニル										1,780
		アクリル										2,960
		ポリカーボネート										6,590
	サイディング											4,690

部分別	評 点 項 目 及 び 標 準 評 点 数				標 準 量	補 正 項 目 及 び 補 正 係 数				計 算 単 位		
						補正項目	増点補正率	標 準	減点補正率			
外 壁 仕 上	カーテンウォール	金 属 製	ステンレス製 パネル形式のもの	29,700	延べ床面積・七九〇平方メートル					延べ床面積		
			アルミニウム製 方立形式のもの	17,290								
		P C 系	形状が複雑な サッシ組込のもの	44,650								
			フ ラ ッ ト な サッシ組込のもの	27,030								
			フ ラ ッ ト な パ ネ ル の も の	11,940								
	結 晶 化 ガ ラ ス			25,690								
内 壁 仕 上	石 材 系 仕 上		特	70,820		内壁仕上面積の 大 小	2.00 ←	1.0	→ 0.60			
			上	49,620			延べ床面積 1.0㎡当たり 3.21㎡のもの	延べ床面積 1.0㎡当たり 1.61㎡のもの	延べ床面積 1.0㎡当たり 0.97㎡のもの			
			中	34,430								
			並	24,680								
	モ ル タ ル			5,260	施 工 の 程 度	1.20 ←	1.0	→ 0.80				
	塗 り 壁			8,610		程度の良い もの	普通のもの	程度の悪い もの				
	コンクリート打放	上		8,210								
		並		6,690								
	内 装 タ イ ル	中		12,010								
		小		9,120								
	鋼 板	亜 鉛 め っ き 鋼 板		7,640								
		塗 装 亜 鉛 め っ き 鋼 板		8,080								
		ほ う ろ う 鋼 板		51,520								
		塩 化 ビ ニ ル 樹 脂 被 覆 鋼 板		16,190								
		プ リ ン ト 鋼 板		13,440								
	ス テ ン レ ス 板			54,980								
	アルミニウム板	平 板		25,510								
		吸 音 板		19,060								
	金 属 複 合 板			13,650								
	繊維強化セメント板	スレートボード		5,810								
		珪酸カルシウム板		4,680								
		化 粧 珪酸カルシウム板		7,760								
	合 成 樹 脂 板	塩 化 ビ ニ ル		4,330								
		ア ク リ ル		6,720								
		ポリカーボネート		14,130								
	メ ラ ミ ン 樹 脂 化 粧 板			9,350								
	繊 維 板			5,160								
	木毛セメント板	普 通 板		3,840								
		化 粧 板		4,580								
硬 質 木 片 セ メ ン ト 板			7,850									

事務所、店舗、百貨店用建物

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		
内 壁 仕 上	石 膏 ボ ー ド	普 通 板	3,040	延べ床面積一・〇平方メートル当たり一・六一平方メートル					延べ床面積	
		G L 工 法	2,860							
	木 質 系 壁 仕 上	上	11,830							
		中	7,870							
		並	3,540							
	鉛 石 膏 ボ ー ド	2mm 厚	34,790							
		1mm 厚	22,260							
	ク ロ ス 貼	上	13,250							
		中	7,550							
		並	4,780							
結 晶 化 ガ ラ ス		52,960								
サ イ デ ィ ン グ		9,560								
床 仕 上	石 材 系 仕 上	特	47,130	延べ床面積一・〇平方メートル当たり一・〇平方メートル	床 仕 上 の 小 面 積 大	1.10 ←	1.0	→ 0.90	延	
		上	32,610			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	22,490		施工の程 度	1.20 ←	1.0	→ 0.80		
		並	15,760			程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの		
	モ ル タ ル		1,600						延べ床面積	
	コ ン ク リ ー ト 直 仕 上		560							
	合 成 樹 脂 塗 床	エ ポ キ シ	3,480							
		ポ リ ウ レ タ ン	2,840							
	タ イ ル	大	9,890							
		中	8,340							
		小	6,830							
	コ ル ク タ イ ル		12,000							
	エ キ ス パ ン ド メ タ ル		5,960							
	縞 鋼 板	6.0mm 厚	8,210							
		4.5mm 厚	7,120							
		3.2mm 厚	6,210							
	畳	上	11,320							
		並	8,950							
	カ ー ペ ッ ト	上	7,560							
並		2,770								
れ ん が	平 敷	7,910								

事務所、店舖、百貨店用建物

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	
床	フ リ ー ア ク セ ス 床	ア ル ミ 系	上	30,750	延べ床面積一・〇平方メートル当たり一・〇平方メートル					
			並	24,150						
		鋼 製 系	上	13,570						
			並	11,170						
		樹 脂 製 系		9,970						
	木 質 系 床 仕 上	上		10,140						
		中		7,480						
		並		5,190						
	鉛 合 板	2mm 厚		24,720						
		1mm 厚		16,350						
	着 色 コ ン ク リ ー ト 床			1,380						
	合 成 樹 脂 張 床	特		12,160						
		上		5,730						
		中		3,190						
		並		1,980						
(注) 床構造が束立床の場合は、「コルクタイル」、「畳」、「木質系床仕上」及び「鉛合板」の標準評点数から3,960を控除すること。										
天 井 仕 上	木 質 系 天 井 仕 上	特		10,010	天井仕上面積の大小	1.10 ←	1.0	→ 0.90		
		上		5,670		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		3,850	施工の程度	1.10 ←	1.0	→ 0.90		
		並		2,320		程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの		
	織 維 板			3,040						
	木 毛 セ メ ン ト 板			2,450						
	木毛セメント板コンクリート打込			1,410						
	石 膏 ボ ー ド	普 通 板		2,020						
		吸 音 板		2,570						
	鉛 石 膏 ボ ー ド	2mm 厚		21,830						
		1mm 厚		14,060						
	合 成 樹 脂 板	塩 化 ビ ニ ル		4,770						
		ア ク リ ル		6,260						
		ポリカーボネート		10,860						
	繊維強化セメント板	スレートボード		3,690						
珪酸カルシウム板		2,950								
ガ ラ ス 織 維 板	吸 音 板		5,240							

事務所、店舗、百貨店用建物

部分別	評 点 項 目 及 び 標 準 評 点 数				標準量	補 正 項 目 及 び 補 正 係 数				計算単位					
						補正項目	増点補正率	標 準	減点補正率						
天 井 仕 上	岩 綿 板	塗装吸音板	上	5,520	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					
			並	3,590											
	ク ロ ス 貼		上	8,260											
			中	4,590											
			並	2,910											
	アルミニウム板		平 板	16,300											
			吸 音 板	11,940											
	鋼 板	塗 装 亜 鉛 め っ き 鋼 板		4,260											
		ほ う ろ う 鋼 板		32,360											
		塩化ビニル樹脂被覆鋼板		10,420											
		プ リ ン ト 鋼 板		8,710											
	ス テ ン レ ス 板										34,380				
	モ ル タ ル										4,030				
	塗 り 天 井										5,760				
	光 天 井		アルミダイカスト	57,700											
			ア ク リ ル 系	20,880											
			塩 化 ビ ニ ル 系	17,220											
コンクリート打放		上	5,100												
		並	4,160												
塩 化 ビ ニ ル 成 型 浴 室 天 井 材				6,030											
屋 根	陸	アスファルト防水	コンクリート保護	7,450	建当床面積一・〇平方メートル	施工の程 度	1.10 ←	1.0	→ 0.90	建床面積					
			露 出 防 水	5,890			程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの						
	シ ー ト 防 水		5,310												
	塗 膜 防 水		4,790												
	F R P 防 水		10,890												
	金 属 板 防 水		8,580												
仕 上 根	勾 配	天 然 ス レ ー ト		12,980	建当床面積一・三〇〇平方メートル	勾配の 大 小	1.35 ←	1.0	→ 0.95	面積					
		瓦		上			13,110	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				
				中		11,810	軒出の 大 小		1.20 ←		1.0	→ 0.90			
				並		9,340		軒出の大きい もの	軒出45cm程度 のもの		軒出の小さい もの				
	鋼 板	亜鉛めっき 鋼 板	平 板	8,130		施工の程 度	1.10 ←	1.0	→ 0.90						
			折 板	3,390							程度の良い もの	普通のもの	程度の悪い もの		
		塗装亜鉛めっき鋼板	平 板	8,610											
			折 板	3,950											

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 仕 上	勾 配 屋 根	銅板	フッ素樹脂 銅板	平 板	11,280	建床面積一・〇平方メートル当たり一・三〇平方メートル											
				折 板	6,510												
		銅 板		平 板	24,210												
		アルミニウム板		平 板	8,980												
				折 板	8,000												
		ステンレス板		平 板	10,280												
				折 板	10,380												
		金 属 複 合 板			15,480												
		板ガラス	中	厚さ7mm以下	8,810												
			並	厚さ7mm以下	5,210												
		繊維強化 セメント板		ス レ ー ト 波 板	4,310												
				化粧スレートボード	9,550												
		合 成 樹 脂 板		塩 化 ビ ニ ル	3,390												
				ア ク リ ル	7,690												
				ポリカーボネート	13,670												
	ア ス フ ァ ル ト シ ン グ ル			6,720													
	加算 評点 項目	天 窓	固 定 式		59,460							一 個	大きさ	1.40 大きいもの	← 1.0 標準のもの	→ 0.90 小さいもの	個 数
			開 閉 式		102,900								施工の 程 度	1.50 程度の良い もの	← 1.0 普通のもの	→ 0.80 程度の悪い もの	
各 部 分 別 共 通	加 算 評 点 項 目	表 面 仕 上	塗 装 ・ 吹 付	外 装 仕 上	上	1,790	延べ床面積一・〇平方	(注) 加算評点項目の補正項目、補正係数及び計算単位は 加算先の項目に従う。									
					並	990											
				内 装 仕 上	上	1,750											
					並	810											
	地 等	下	ロ ッ ク ウ ール 吹 付			1,880		延べ床面積一・〇平方	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					
			メ タ ル ラ ス 下 地			730											
		断 熱 材	上	2,900	(注) 断熱材の「施工の程度」以外の補正項目、補正係数及び 計算単位は加算先の項目に従う。												
			中	1,360													
並			930														
建 具	建 具 面 積 が 明 確 で な い も の				外 部	内 部	外内部 延べ床面積一・〇平方メートル当たり一・〇・一六平方メートル	外 部	開口部 面 積	4.00 大きいもの	← 1.0 普通のもの	→ 0.30 小さいもの	延 べ 床 面 積				
		サ	引 き	枠見込 100mm	3,790	4,270			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					
				枠見込 70mm	2,480	2,800		内 部					開口部 面 積	3.00 大きいもの	← 1.0 普通のもの	→ 0.60 小さいもの	
		固 定	枠見込 100mm	3,110	3,500	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						
			枠見込 70mm	2,140	2,410												
		そ の 他	枠見込 100mm	5,210	5,870												
			枠見込 70mm	3,300	3,710												
		扉	木 製	特	6,320	7,110											

事務所、店舗、百貨店用建物

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 具 面 積 が 明 確 で な い も の 具	建 具				外 部	内 部	種 類	サッシ	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	延	
		木 製	上	5,500	6,190	1.70 ステンレス製 のもの							
			中	4,590	5,160								
			並	3,330	3,740								
		アル ミ ニ ウ ム 製	上	5,250	5,910	扉		1.40 ステンレス製 のもの	1.0 アルミニウム 製のもの				
			中	4,620	5,200								
			並	3,550	3,990								
		鋼 製 防 火 扉				7,800		8,770	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		0.80 鋼製のもの
		鋼 製 軽 量 扉				3,370		3,800					
		放 射 線 防 護 ドア				29,130		32,770					
	強 化 ガ ラ ス ド ア					12,420	13,970	外内部延べ床面積 ・・・・〇〇平方 メートル当たり 〇〇・・・・一六 平方メートル トルトルトルト ルル				べ 	

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	建 具 面 積 が 明 確 で な い も の	ガ ラ ス					外 部	内 部	延延 べべ 床床 面面 積積 一 ・ 〇〇 平平 方方 メメ ー トト ルル 当 た た り 〇〇 ・ 一 六 平 方 メ ー ト ル				延 べ 床 面 積		
			中	厚 さ 12 mm 超	2,000	2,250									
				厚 さ 7 mm 超 12 mm 以下	1,360	1,530									
				厚 さ 7 mm 以下	710	800									
			並	厚 さ 7 mm 超	550	620									
				厚 さ 7 mm 以下	270	300									
			(注) 複層ガラスの厚さは、空気層を除いたガラス板厚の合計とする。												
			スタンドグラス	形、リブとも 普通のもの	22,370	25,170									
			鉛 ガ ラ ス	鉛当量3.0mmPb	148,850	167,460									
				鉛当量2.0mmPb	100,880	113,490									
	鉛当量1.5mmPb	74,320		83,610											
	建 具 面 積 が 明 確 な も の	サ ッ シ	引 き	枠見込 100mm	23,740		施 工 の 程 度	1.50 ←	1.0	→ 0.70	建 具 面 積				
				枠見込 70mm	15,560			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	19,450		種 類	サッシ	2.20	1.0	0.65				
				枠見込 70mm	13,400				樹脂製・木製 のもの	アルミニウム 製のもの	鋼製のもの				
			そ の 他	枠見込 100mm	32,620		扉	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			
				枠見込 70mm	20,650								ステンレス製 のもの	アルミニウム 製のもの	鋼製のもの
		扉	木 製	特	39,510		ルーバー ・ 面 格 子	1.40	1.0	0.80					
				上	34,430										
				中	28,710										
並				20,830											
アルミ ニウム 製	上		32,870		一・〇平方メートル										
	中		28,930												
	並		22,220												
鋼 製 防 火 扉			48,750												
鋼 製 軽 量 扉		21,120													
放 射 線 防 護 ド ア		182,090													
強 化 ガ ラ ス ド ア		77,630													
建 具 面 積 が 明 確 な も の	ふ す ま	上	23,430							建 具 面 積					
		並	12,850												
	障 子	上	28,880												
		並	13,970												
	網 戸	ス テ ン レ ス 網	4,530												
		合 成 樹 脂 網	3,750												
	雨戸・ シャッター	上	35,270												
		中	24,070												
		並	10,520												

事務所、店舗、百貨店用建物

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 具 積 明 確 な 具 具 の 備	建 具 面 積 が 明 確 な 具 具 の 備	ルーバー・面格子	特			30,620	一・〇平方メートル										
			上			24,640											
			中			16,720											
			並			9,810											
		アコーディオンドア (アルミ縁のもの)			19,130												
		シートシャッター			91,980												
		スライディングウォール	特		148,140												
			上		59,360												
			中		36,820												
			並		11,000												
		ガラスブロック	透明	115×115×95(mm)	55,760												
				145×145×95(mm)	43,280												
				190×190×95(mm)	35,250												
				色物	145×145×95(mm)	50,000											
		(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。															
	ガラス板	中	厚さ12mm超	12,500	一・〇平方メートル												
			厚さ7mm超 12mm以下	8,550													
			厚さ7mm以下	4,460													
			並	厚さ7mm超													3,460
				厚さ7mm以下													1,690
				(注) 複層ガラスの厚さは、空気層を除いたガラス板厚の合計とする。													
		ステンドグラス		形、リブとも普通のもの													139,850
		鉛ガラス	鉛当量3.0mmPb														930,370
			鉛当量2.0mmPb														630,520
			鉛当量1.5mmPb														464,510
加算評点項目	自動扉開閉装置		引 分	385,770	一箇所		施工の程度	1.50 ←	1.0	→ 0.70	箇所数						
			片 引	329,770				程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの							
特 殊 設 備	劇 場 用 特 殊 機 器			8,240	一・〇平方メートル		程 度	3.00 ←	1.0	→ 0.60	舞台の延び客席床面積						
	階 段 手 摺 等 特 殊 装 飾			9,630	一・〇平方メートル		程 度	3.00 ←	1.0	→ 0.20	手摺部分の見付面積						
	舞 台			21,560	一・〇平方メートル		程 度	1.50 ←	1.0	→ 0.55	舞台面積						

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	
特 殊 設 備	固 定 椅 子	上	48,070	一 席	程 度	1.20 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの		席 数
		中	25,990						
		並	8,840						
	金 庫 扉 角 型	671,890 n n =扉の厚さ (単位cm)	一 箇 所	有 効 法	1.03 ← 間口1,060mm 高さ1,970mm のもの	1.0 間口 910mm 高さ1,970mm のもの		箇 所 数	
				装 飾	1.05 ← 表面にステン レス板を張り 化粧板の大き いもの	1.0 鋳鉄製で磨き 仕上げのもの			
				程 度	1.20 ← 上程度のもの	1.0 普通のもの	→ 0.10 普通以下の もの		
	金 庫 扉 丸 型	1,119,970 n n =扉の厚さ (単位cm)	一 箇 所	有 効 法	1.05 ← 直径2.2mの もの	1.0 直径2.0mの もの	→ 0.90 直径1.8mの もの	箇 所 数	
				装 飾	1.05 ← 表面にステン レス板を張り 化粧板の大き いもの	1.0 鋳鉄製で磨き 仕上げのもの			
				程 度	1.20 ← 上程度のもの	1.0 普通のもの	→ 0.10 普通以下の もの		
	書 庫 扉	409,850	一 箇 所	扉の厚さ	1.40 ← 200mmのもの	1.0 160mmのもの	→ 0.57 120mmのもの	箇 所 数	
				有 効 法		1.0 間口1,200mm 高さ1,820mm のもの (両開)	→ 0.70 間口 910mm 高さ1,820mm のもの (片開)		
				程 度	1.20 ← 上程度のもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下の もの		
	カ ウ ン タ ー	黒みかげ石練付板	93,480	一・メ ー・ト 〇平 ル方	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	53,740						
		木 製	32,010						
	造 り 付 け 家 具	練 付 板	28,780	一・メ ー・ト 〇平 ル方	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	25,550						
		木 製	12,730						
建 築 設 備	電 気 設 備	動 力 配 線 設 備	2,390	一・〇平 方メ ー・ト ル	操作方式 及 び 監視方式		1.0 中央監視あり 自動	→ 0.75 中央監視なし 手動	延 べ 床 面 積
					程 度	1.05 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.95 普通以下の もの	
					動力負荷	1.30 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.60 少ないもの	
					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

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	電 灯 設 備		5,940	一・メートル平方					延べ床面積
		電 話 配 線 設 備		1,220	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
		呼 出 表 示 設 備		20,180	一箇所					箇所数
		自 動 車 管 制 装 置		1,210	駐平方メートル当り 駐車場床面積一・〇以上	規 模	1.05 ← 500㎡程度のもの	1.0 1,000㎡程度のもの	→ 0.93 1,500㎡程度のもの	駐車場
						程 度	5.00 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.90 普通以下のもの	床面積
		イ ン タ ー ホ ン 設 備		63,740	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		46,810	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
	拡 声 器 配 線 設 備		440	対方メートル当り 対象床面積一・〇以上	器具数	1.25 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.60 少ないもの	対象床面積	
					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		
	監 視 カ メ ラ 配 線 設 備		13,960	一 台					カメラ台数	
	テレビジョン 共同聴視設備		総体的なもの 局所的なもの	220 298,140	一・〇平方メートル 一 組	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
						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) 0.90を下限とする。			
	衛生設備	給水設備	給 水 主 管		114,590	一当たり一階層	階 高	1.08 ← 4.0m程度のもの	1.0 3.0m程度のもの	→ 0.97 2.7m程度のもの
(注) 給水主管が地上1階から地上2階の間のみ施工されている家屋にあっては、64,450を用いること。										
受 水 槽			1,794,000	一 基	容 量	3.40 ← 50㎡程度のもの	1.0 10㎡程度のもの	→ 0.70 5㎡程度のもの	基数	
増 圧 ポ ン プ 機			722,400	一 台	出 力	1.30 ← 5.5kW程度のもの	1.0 2.2kW程度のもの	→ 0.90 1.1kW程度のもの	台 数	
		口 径			1.05 ← 50mm程度のもの	1.0 40mm程度のもの	→ 0.95 25mm程度のもの			

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	
建築設備	排水設備	排 水 主 管		75,530	一当系統り一階層	階 高	1.20 ←	1.0	→ 0.95	系統階層数
		(注) 排水主管が地上1階から地上2階の間のみ施工されている家屋にあっては、44,710を用いること。		4.0m程度のもの			3.0m程度のもの	2.7m程度のもの		
		排 水 ポ ン プ 機		44,480	一 台	出 力	1.10 ← 0.75kW程度のもの	1.0 0.4kW程度のもの	→ 0.90 0.25kW程度のもの	台数
	ガス設備	ガ ス 主 管		55,030	一系統一階層当たり	種 類		1.0 都市ガスのもの	0.90 プロパンガスのもの	系統階層数
						階 高	1.08 ← 4.0m程度のもの	1.0 3.0m程度のもの		
	衛生設備	中 央 式 給 湯 設 備		1,600	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 ステンレス鋼管のもの	
						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。			
	施設	使 用 口		8,430	一 個	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	建築設備数
						(注) 使用口は、洗面器、洗濯流し・汚物流し及びミニシステムキッチンの使用口以外を対象とする。				
		備 備	便 器	和 式	水 洗 式	53,360	一 個	施工の程 度	1.50 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの
	洋 式			水 洗 式	69,370					
	小 便 器			水 洗 式	45,370					
	備 備	洗 面 器		52,070	一 個	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	備 数
		洗 濯 流 し ・ 汚 物 流 し		61,610	一 個	大 き さ		1.0 50cm×45cmのもの	→ 0.90 45cm×40cmのもの	
						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	
	備 備	ミ ニ シ ス テ ム キ ッ チ ン		119,570	一 個	間 寸 法	1.15 ← 150cmのもの	1.0 120cmのもの	→ 0.90 90cmのもの	
						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	

事務所、店舗、百貨店用建物

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	空調設備	中央熱源方式 (中央に冷凍機とボイラーを設置)	20, 120	対象床面積一・〇平方メートル当たり	ペリメーターにファンコイルの有無	1. 15 あるもの	1. 0 ないもの		対象床面積	
					冷房能力の 大 小	1. 10 ← 0. 17kW／㎡ 程度のもの	1. 0 0. 14kW／㎡ 程度のもの	→ 0. 80 0. 08kW／㎡ 程度のもの		
					空 調 機 ゾーニングの大小	1. 05 ← 200㎡／台 程度のもの	1. 0 500㎡／台 程度のもの			
					配管方式	1. 15 ← 4パイプ方式	1. 0 2パイプ方式			
					ダクト方 式	1. 05 V A V方式	1. 0 C A V方式			
					制御方式の 程 度	1. 10 ← 中央監視盤による制御	1. 0 ローカルのみの制御			
					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) 0.90を下限とする。				
		空調設備	個別空調方式	14, 290	対象床面積一・〇平方メートル当たり	冷房能力の 大 小	1. 10 ← 0. 17kW／㎡ 程度のもの	1. 0 0. 14kW／㎡ 程度のもの	→ 0. 80 0. 08kW／㎡ 程度のもの	対象床面積
						ダクトの有無	1. 10 あるもの	1. 0 ないもの		
						換気の程 度	1. 10 全熱交換器使用の程度の良いもの	1. 0 普通のもの	0. 80 3種換気程度のもの	
	空調設備	中央熱源冷房設備 (中央に冷凍機を設置)	16, 270	対象床面積一・〇平方メートル当たり	ペリメーターにファンコイルの有無	1. 15 あるもの	1. 0 ないもの		対象床面積	
					冷房能力の 大 小	1. 10 ← 0. 17kW／㎡ 程度のもの	1. 0 0. 14kW／㎡ 程度のもの	→ 0. 80 0. 08kW／㎡ 程度のもの		
					ゾーニングの大小	1. 05 ← 200㎡／台 程度のもの	1. 0 500㎡／台 程度のもの			
					ダクト方 式	1. 05 V A V方式	1. 0 C A V方式			
					制御方式の 程 度	1. 10 ← 中央監視盤による制御	1. 0 ローカルのみの制御			
					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) 0.90を下限とする。				
					空調設備	中央熱源直接暖房設備 (中央にボイラーを設置)	8, 790	対象床面積一・〇平方メートル当たり		形 式
		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) 0.90を下限とする。					

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 設 備	空 調 設 備	中 央 熱 源 温 風 暖 房 設 備 （ 中 央 に ボ イ ラ ー を 設 置 ）	10,990	対 象 メー トル 床 面 積 当 た り ・〇 平 方	ゾーニ ングの 大小	1.05 ← 200㎡／台 程度のもの	1.0 500㎡／台 程度のもの		対 象 床 面 積		
					ダクト の有無	1.20 あるもの	1.0 ないもの				
					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) 0.90を下限とする。					
		床 暖 房 設 備		14,260	対 象 メー トル 床 面 積 当 た り ・〇 平 方	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	対 象 床 面 積	
		換 気 設 備	換 気 設 備	4,200	対 象 メー トル 床 面 積 当 た り ・〇 平 方	機 能	1.60 1 種換気 のもの	1.0 2 種又は3 種換 気のもの		対 象 床 面 積	
						送風機 の種類		1.0 シロッコ ファン	0.50 軸流ファン		
						ダクト	1.10 ← 複雑なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 簡素なもの		
			換 気 扇		20,360	一 台	大 小	1.60 ← 径50cmのもの	1.0 径40cmのもの	→ 0.80 径30cmのもの	台 数
			一 般 機 械 排 煙		334,690	一 排 煙 口					排 煙 口 数
	非常用エレベーターの乗降ロビー 及び特別避難階段の附室排煙		525,940								
	防 災 設 備	火 災 報 知 設 備	870	対 象 床 面 積 一 ・ 〇 平 方メー トル当 た り	感 知 方 式		1.0 煙感知器の あるもの	0.90 煙感知器なし スポット型方式 のもの	対 象 床 面 積		
						間仕切	1.25 ← 多いもの	1.0 普通のもの		→ 0.80 少ないもの	
					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	積		
						規 模	1.15 ← 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) 1.15を上限、0.93を下限とする。						
		避 雷 設 備	避 雷 突 針 設 備	293,090	一 基	突針数		1.0 単独のもの	→ 0.80 基数の多い もの	基 数	
						建物の 高 さ	1.30 ← 60mのもの	1.0 30mのもの	→ 0.95 20mのもの		
		避 雷 導 体 設 備		3,800	一メー ートル					延 べ メー ートル	
		消 火 栓 設 備		292,580	一 台	型 式		1.0 専用栓付屋内 消火栓のもの	0.80 屋内消火栓の みのもの	消 火 栓 台 数	
						0.50 専用栓のみの もの					

事務所、店舗、百貨店用建物

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 設 備 案	防 災 設 備	ド レ ン チ ャ ー 設 備	2,480	一 メ ー ト ル	ヘッド数	1.15 ← ヘッド数20組 以上のもの	1.0 ヘッド数10組 以下のもの		延 べ メ ー ト ル	
					程 度	1.30 ← 延べ30m程度 のもの	1.0 延べ80m程度 のもの	→ 0.80 延べ130m程度 のもの		
		不 活 性 ガ ス 消 火 設 備	3,050	対 象 メ ー ト ル 容 積 一 ・ 〇 当 た り	規 模	1.20 ← 1,500㎡程度 のもの	1.0 3,000㎡程度 のもの	→ 0.90 4,500㎡程度 のもの	対 象 容 積	
						(注) 0.90を下限とする。				
		泡 消 火 設 備	12,130	対 象 メ ー ト ル 床 面 積 一 ・ 〇 平 方	規 模	1.20 ← 500㎡程度 のもの	1.0 1,000㎡程度 のもの	→ 0.90 1,500㎡程度 のもの	対 象 床 面 積	
						(注) 0.90を下限とする。				
	ス プ リ ン ク ラ ー 設 備	3,590	対 象 メ ー ト ル 床 面 積 一 ・ 〇 平 方	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	対 象 床 面 積		
					(注) 0.93を下限とする。					
	水 道 直 結 型 ス プ リ ン ク ラ ー 設 備	2,300	一 メ ー ト ル 平 方					延 べ 床 面 積		
	運 設 備	卓 子 数	気 送 管 設 備	574,560	一 卓 子	制 御 式		1.0 選択方式の もの	0.65 無選択方式の もの	卓 子 数
						方 式	1.10 ← 押釦操作、自 動出発方式の もの	1.0 押釦操作、二 重投入防止方 式のもの	→ 0.85 押釦操作、ラ ンプ表示方式 のもの	
						型 式	1.70 ← 水平のもの	1.0 直上下のもの		
						気送管径	1.60 ← 100mmのもの	1.0 75mmのもの	→ 0.65 57mmのもの	
搬 乗 用 エ レ ベ ー タ		規 格 型	5,646,950	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	1.15 ← 13箇所のもの	1.0 8 箇所のもの	→ 0.90 5 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			
一 台 数		中 速 特 注 型	21,389,970	一 台	積 載 量	1.20 ← 2,000kg(30人 乗)のもの	1.0 1,000kg(15人 乗)のもの		台 数	
	着床数				1.11 ← 13箇所のもの	1.0 8 箇所のもの	→ 0.93 5 箇所のもの			

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		
建築設備	乗 用 エ レ ベ ー タ ー	中 速 特 注 型	1	速 度	1.12 ← 210m／minの もの	1.0 180m／minの もの	→ 0.85 120m／minの もの	台 数	
				程 度	1.30 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 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			
				(注) 非常用エレベーター仕様の場合は、補正後に 1,068,680を加算すること。					
		高 速 特 注 型	29,945,960	1	積載量	1.20 ← 2,000kg(30人 乗)のもの	1.0 1,000kg(15人 乗)のもの		台 数
					着床数	1.10 ← 20箇所のもの	1.0 15箇所のもの		
	速 度				1.09 ← 300m／minの もの	1.0 240m／minの もの			
	程 度				1.30 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下の もの		
	(注) 非常用エレベーター仕様の場合は、補正後に 1,068,680を加算すること。								
	人 荷 用 エ レ ベ ー タ ー	9,688,700	1	積載量	1.35 ← 4,000kgのもの	1.0 2,000kgのもの	→ 0.76 1,000kgのもの	台 数	
				着床数	1.20 ← 8箇所のもの	1.0 3箇所のもの	→ 0.95 2箇所のもの		
				速 度	1.31 ← 105m／minの もの	1.0 60m／minの もの	→ 0.95 45m／min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			
自 動 車 用 エ レ ベ ー タ ー	電 動 式	1	積載量	1.09 ← 3,000kgのもの	1.0 2,500kgのもの	→ 0.92 2,000kgのもの	台 数		
			着床数	1.15 ← 5箇所のもの	1.0 2箇所のもの				
			速 度	1.05 ← 45m／minの もの	1.0 30m／minの もの	→ 0.95 15m／minの もの			
			型 別	1.50 ← 全自動、直流 型のもの	1.0 全自動、交流 型のもの	→ 0.95 手動、交流型 のもの			
			程 度	1.15 ← 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

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	運	自動車用エレベーター	油 圧 式	8,893,720	一 台	積 載 量	1.15 ← 3,000kgのもの	1.0 2,300kgのもの	→ 0.90 2,000kgのもの	台 数
						速 度	1.05 ← 30m／minのもの	1.0 20m／minのもの	→ 0.95 10m／minのもの	
						程 度	1.20 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.85 普通以下のもの	
	搬		小 荷 物 専 用 昇 降 機	643,980	一 台	積 載 量	1.20 ← 500kgのもの	1.0 200kgのもの	→ 0.85 50kgのもの	台 数
						着床数	1.40 ← 5箇所のもの	1.0 2箇所のもの		
						速 度		1.0 30m／minのもの	→ 0.95 25m／minのもの	
	設	エスカレーター	S 600型	9,095,460	一 台	仕 上 げ 仕 様	1.05 ← 透明のもの	1.0 ステンレスのもの		台 数
						階 高	1.10 ← 5 mのもの	1.0 4 mのもの	→ 0.90 3 mのもの	
			S 1,000型	13,586,900	一 台	仕 上 げ 仕 様	1.10 ← 透明のもの	1.0 ステンレスのもの		台 数
					階 高	1.08 ← 5 mのもの	1.0 4 mのもの	→ 0.92 3 mのもの		
	備	清掃設備	窓 ふ き 用 ゴ ン ド ラ	3,299,180	一 台	軒 高	1.40 ← 100m	1.0 50m	→ 0.80 30m	台 数
						アームの形式	1.10 迫出し式	1.0 俯仰式	0.80 固定式	
吊ワイヤロープ数						1.30 4本吊	1.0 2本吊			
走行レールの有無							1.0 あるもの	0.70 ないもの		
仮設工事	4,900			一メートル平方	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	2,550			一メートル平方	その他工事の多少	1.50 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.50 少ないもの	延べ床面積	

付属資料 3
 「「建築物の使用上の支障が起こらないことを確かめる必要がある場合及びその確認方法を定める件」
 （平成12年 5 月31日建設省告示第1459号）」

○建築物の使用上の支障が起こらないことを確かめる必要がある場合及びその
 確認方法を定める件

（平成十二年五月三十一日）

（建設省告示第千四百五十九号）

改正 平成一九年 五月一八日国土交通省告示第六二一号

建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第八十二条第四号の規定に基づ
 き、建築物の使用上の支障が起こらないことを確かめる必要がある場合及びその確認方法
 を次のように定める。

建築物の使用上の支障が起こらないことを確かめる必要がある場合及びその確認方
 法を定める件

第一 建築基準法施行令（以下「令」という。）第八十二条第四号に規定する使用上の支
 障が起こらないことを検証することが必要な場合は、建築物の部分に応じて次の表に掲
 げる条件式を満たす場合以外の場合とする。

建築物の部分		条件式
木造	はり（床面に用いるものに限る。 以下この表において同じ。）	$D/l > 1/12$
鉄骨造	デッキプレート版（床版とした もののうち平成十四年国土交通 省告示第三百二十六号の規定に 適合するものに限る。以下同 じ。）	$t/lx > 1/25$
	はり	$D/l > 1/15$
鉄筋コンクリート造	床版（片持ち以外の場合）	$t/lx > 1/30$
	床版（片持ちの場合）	$t/lx > 1/10$
	はり	$D/l > 1/10$
鉄骨鉄筋コンクリート造	はり	$D/l > 1/12$
アルミニウム合金造	はり	$D/l > 1/10$
軽量気泡コンクリートパネルを 用いた構造	床版	$t/lx > 1/25$
この表において、 t 、 lx 、 D 及び l は、それぞれ以下の数値を表すものとする。 t 床版の厚さ（単位 ミリメートル） lx 床版の短辺方向の有効長さ（デッキプレート版又は軽量気泡コンクリートパネルにあつては、支点間距離）（単位 ミリメートル） D はりのせい（単位 ミリメートル）		

1 はりの有効長さ（単位 ミリメートル）

第二 令第八十二条第四号に規定する建築物の使用上の支障が起こらないことを確認する方法は、次のとおりとする。

- 一 当該建築物の実況に応じた固定荷重及び積載荷重によってはり又は床版に生ずるたわみの最大値を計算すること。ただし、令第八十五条の表に掲げる室の床の積載荷重については、同表（は）欄に定める数値によって計算することができる。
- 二 前号で求めたたわみの最大値に、構造の形式に応じて次の表に掲げる長期間の荷重により変形が増大することの調整係数（以下「変形増大係数」という。）を乗じ、更に当該部材の有効長さで除して得た値が二百五十分の一以下であることを確認すること。ただし、変形増大係数を載荷実験により求めた場合においては、当該数値を用いることができる。

構造の形式		変形増大係数
木造		二
鉄骨造		一（デッキプレート版にあつては、一・五）
鉄筋コンクリート造	床版	一・六
	はり	八
鉄骨鉄筋コンクリート造		四
アルミニウム合金造		一
軽量気泡コンクリートパネルを用いた構造		一・六

附 則

この告示は、平成十二年六月一日から施行する。

附 則 （平成一九年五月一八日国土交通省告示第六二一号）

この告示は、平成十九年六月二十日から施行する。

参考資料3

令和3基準建具想定資材

	特	上	中	並
サッシ (木造家屋のみ(注))		アルミ樹脂複合サッシのもの (複層Low-Eガラス、網戸を含む)	アルミサッシのもの (複層Low-Eガラス、網戸を含む)	アルミサッシのもの (複層ガラス、網戸を含む)
木製扉	ガラス・ガラリ付・引戸(折り戸) のかまち戸	かまち戸	ガラス・ガラリ付のポリエステル合板戸	プリント合板戸
アルミ扉		全面ガラス扉	5割程度ガラス扉となっているもの	フラッシュ戸
玄関戸		両親開き	親子開き	片開き
ふすま		両面 新鳥の子		片面 新鳥の子 カシュー又は目はじき
障子		大荒雪見障子 スブルス		障子戸規格品 無地障子 スブルス
雨戸・シャッター		電動シャッター	手動シャッター	引違雨戸サッシ
ルーバー (非木造ではルーバー・面格子)	可動ルーバー	固定ルーバー	直角格子	一方向格子
スライディングウォール (非木造家屋のみ)	鋼製パネル	樹脂板または型板ガラス	木製扉	固定パネル

(注)「サッシ」については、非木造家屋においては、「引き」、「固定」、「その他」に分類のうえ、枠見込の厚さにより区分している。

家屋に関する調査研究

－「木造家屋の部分別区分の見直し」及び「木造家屋の部分別「建具」の見直し」－

令和3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 株丹 達也

発行所 一般財団法人 資産評価システム研究センター

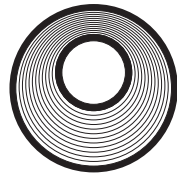
〒105-0001

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 <https://www.recpas.or.jp> <https://www.chikamap.jp>)



(一財)資産評価システム研究センター