

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

－再建築費評点基準表の用途別区分の見直し－

令和4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3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、再建築費評点基準表の用途別区分を近年の家屋の実態に適切に合致させ、家屋評価の適正を保つことを目的に、総務省が行った木造家屋の用途の統廃合等に関する市町村へのアンケート結果を参考にしながら、「再建築費評点基準表の用途別区分の見直し」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4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３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 上席マネージャー
	石山 敦	株式会社大林組東京本店建築事業部リニューアル第二部 副部長
	皆銭 宏一	株式会社久米設計開発マネジメント本部副本部長
	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
	宮本 隆司	大阪市財政局税務部固定資産税担当課長
	飯田 亘	さいたま市財政局税務部固定資産税課長

(令和４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3年6月23日（水）〕
議題 （1）令和3年度研究テーマについて
（2）資料作成業務等の委託について
- 第2回委員会〔令和3年8月26日（木）〕
議題 木造家屋の用途別区分の見直しについて
- 第3回委員会〔令和3年10月15日（金）〕
議題 再建築費評点基準表の用途別区分の見直しについて
- 第4回委員会〔令和3年12月17日（金）〕
議題 再建築費評点基準表の用途別区分の見直し
- 第5回委員会〔令和4年2月18日（金）〕
議題 報告書案の確認

目 次

I	調査研究の目的	1
1	家屋評価の仕組み	1
2	前年度の検討経緯と今年度の研究目的	1
II	現状と課題	2
1	再建築費評点基準表の現状	2
2	再建築費評点基準表の課題	2
III	再建築費評点基準表の用途別区分の見直し	9
1	木造家屋の用途別区分の検討	9
2	非木造家屋の用途別区分の検討	26
IV	経年減点補正率基準表の適用	30
1	経年減点補正率基準表の用途の区分と用途の判断	30
2	再建築費評点基準表の見直しに伴う経年減点補正率の対応	33
V	まとめ	34
1	再建築費評点基準表の用途別区分の見直し	34
2	経年減点補正率基準表の適用	36
3	総括	36

【付属資料】

令和3基準年度 再建築費評点基準表

(「専用住宅用建物」「附属家用建物」「事務所及び銀行用建物」「店舗用建物」「工場、倉庫用建物」「簡易附属家用建物」抜粋)

I 調査研究の目的

1 家屋評価の仕組み

固定資産税における家屋の評価に当たっては、固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）に基づき算出された再建築費評点数を基準とする「再建築価格方式」が採用されている。評価基準では「部分別による再建築費評点数の算出方法」と「比準による再建築費評点数の算出方法」が規定されているが、部分別によって個々の評価対象家屋（比準による場合の比準の元となる家屋を含む。）の再建築費評点数を算出するために、構造、用途を組み合わせで定めた家屋の種類に対応した「再建築費評点基準表」が、木造家屋及び非木造家屋それぞれに設けられている。

また、木造家屋及び非木造家屋それぞれの再建築費評点基準表、さらにいえば各部分別における評点項目ごとの標準評点数は、それぞれの単位床面積当たり等施工量（以下「標準量」という。）を基に設定されている¹ため、設計図書等の入手が難しい家屋の場合でも、完成後の外観等から適切に評価できる仕組みとなっている。なお、非木造家屋の評価に関しては、各部分別の使用資材の数量が明確に把握できる場合の評価方法（以下「明確計算」という。）も示されている。

2 前年度の検討経緯と今年度の研究目的

令和2年度の家屋に関する調査研究委員会において、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、木造家屋の部分別区分の見直しを検討し、再建築費評点基準表（案）を作成したが、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。そのため、現在13種類に分かれている木造家屋の再建築費評点基準表の用途別区分の統廃合の検討も行い、評価事務の効率化につながると考えられる統廃合案を作成した。しかし、これに伴って生じる弊害等の検証までには至らなかったことから、今年度更なる検討を進めることとした。

さらに、木造家屋と非木造家屋の統合を視野に入れた見直しを図るため、非木造家屋の再建築費評点基準表の用途別区分の見直しについても日本建築学会建築社会システム委員会固定資産評価小委員会（以下「建築学会」という。）で検討されている内容について情報提供を受け、整理することとした。

¹ 標準量は、再建築費評点基準表に示されている標準評点数の積算基礎となった各用途別、部分別の標準的な施工数量をいい、部分別の特性に応じ、単位（m、m²、m³、t、個など）当たりを基準として示されている。

例えば、再建築費評点基準表（木造家屋）の専用住宅用建物を例にすると、「外壁仕上」は、延べ床面積1m²当たり「1.20m²の量の資材が標準的に使用されている」と示されており、また、「階段」については、家屋一棟につき「1個」が標準的な個数であると示されている。

Ⅱ 現状と課題

1 再建築費評点基準表の現状

現行の評価基準において再建築費評点基準表の用途別区分は、表 1 のとおり、木造家屋は 13 種類、非木造家屋は 9 種類に分かれている。

表 1 再建築費評点基準表における現行の家屋の用途別区分一覧

木造家屋 用途別区分	非木造家屋 用途別区分
1 専用住宅用建物	1 事務所、店舗、百貨店用建物
2 専用住宅用建物以外の建物	2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物
(1) 共同住宅及び寄宿舍用建物	(1) 住宅、アパート用建物
(2) 併用住宅用建物	(2) 病院、ホテル用建物
(3) ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物	(3) 劇場、娯楽場用等のホール型建物
(4) 普通旅館及び料亭用建物	(4) 工場、倉庫、市場用建物
(5) 事務所及び銀行用建物	(5) 住宅用コンクリートブロック造建物
(6) 店舗用建物	(6) 軽量鉄骨造建物
(7) 劇場用建物	ア 住宅、アパート用建物
(8) 病院用建物	イ 工場、倉庫、市場用建物
(9) 工場、倉庫用建物	ウ 事務所、店舗、百貨店等用建物
(10) 附属家用建物	
(11) 簡易附属家用建物	
(12) 土蔵用建物	

再建築費評点基準表の見直しの近年の経緯としては、平成 27 基準改正において使用頻度の低い用途別区分の再建築費評点基準表が廃止・統合され、木造家屋の再建築費評点基準表は 17 種類から現在の 13 種類に、また、非木造家屋の再建築費評点基準表は 12 種類から現在の 9 種類に改正されている。

2 再建築費評点基準表の課題

現行の木造家屋の再建築費評点基準表の用途別区分（13 種類）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 令和 3 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。以下「木造家屋評価実務マニュアル」という。）P14～P16 では、表 2 のとおり示されている。

表2 木造家屋 用途別区分の判断基準

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 (1) 共同住宅及び寄宿舎用建物	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。 寄宿舎用建物とは、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。
(2) 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。
(3) 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。
(4) 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。
(5) 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。
(6) 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。
(7) 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。
(8) 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。
(9) 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。
(10) 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。
(11) 簡易附属家用建物	附属家のうち比較的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。
(12) 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。

(出所) 木造家屋評価実務マニュアル P14～P16

同様に、非木造家屋の再建築費評点基準表の用途別区分（９種類）の判断基準について、「固定資産税 非木造家屋評価実務マニュアル 令和３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。以下「非木造家屋評価実務マニュアル」という。）P12～P13 では、表３のとおり示されている。

表３ 非木造家屋 用途別区分の判断基準

用途別区分	判断基準
1 事務所、店舗、百貨店用建物	事務又は業務を取り扱うのに適するように建築された建物を事務所といい、もっぱら物品の売買又は客への飲食等のサービスを提供することを目的として建築された建物を店舗、百貨店という。
2 (1) 住宅、アパート用建物	もっぱら居住の用に供することを目的として建築されたもので、これに必要な構造施設を有する建物をいう。
(2) 病院、ホテル用建物	医師又は歯科医師がもっぱら不特定多数の人のために医業又は歯科医業を営むために必要な構造施設を有する建物を病院といい、1日を単位として宿泊料又は室料を受けて人を宿泊させる目的で建築された建物をホテルという。
(3) 劇場、娯楽場用等のホール型建物	映画、音楽、スポーツ、ダンス、演劇又は演芸等を公衆に見せ、聞かせもしくは遊戯舞踏を行うことを本来の目的として建築され、それに必要な構造施設を有する建物をいう。
(4) 工場、倉庫、市場用建物	物品の製造、加工、工作又は修理の用に供することを目的として建築され、営業上必要な構造施設を有する建物を工場といい、物品の保管、集積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建物を倉庫、市場という。
(5) 住宅用コンクリートブロック造建物	居住の用に供することを目的として建築され、それに必要な構造施設を有する建物のうち、補強コンクリートブロック造、型枠コンクリートブロック造及び組積造のものをいう。
(6) 軽量鉄骨造建物	建物の主体構造部が軽量形鋼によって構成されている建物をいう。評点基準表は、(ア) 住宅、アパート用建物、(イ) 工場、倉庫、市場用建物、(ウ) 事務所、店舗、百貨店等用建物に区分して定められている。 プレハブ住宅においては、重量鉄骨が用いられている場合においても、主体構造部を含め、軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用建物）の評点基準表をそのまま使用して評価することが適切である。

（出所）非木造家屋評価実務マニュアル P12～P13

これらの中には、表４「木造家屋における近年の年度別新築棟数」のとおり、近年は新築される棟数が極めて少ない用途別区分の家屋や、表２で示されている「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」のように、同様の目的で建築されるものの異なる用途別区分となっているものが存在することから、評価の際にいずれの用途別区分の再建築費評点基準表を適用すればよいか判断に悩む場合があるものと考えられる。

表4 木造家屋における近年の年度別新築棟数

(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・寄宿舎	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。

また、現行の評価基準における標準量は、木造家屋は表5、非木造家屋は表6のとおり、それぞれの用途別区分ごとに示されている。再建築費評点数の付設に用いられる標準評点数は、図1の例のとおり、「単位当たり標準評点数の積算基礎」に標準量を乗じることによって算出される仕組みになっていることから、その用途ごとの標準量が異なる用途については算出される標準評点数に相違が生じることとなる。言い換えれば、用途別区分の判断に迷う家屋の場合、どの用途別区分で評価するかにより再建築費評点数が異なることとなる（図1は、木造専用住宅用建物の部分別「柱・壁体」の標準評点数の算出の仕組みを例示）。

表5 木造家屋の各用途別区分の標準量

部分別	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	土蔵用建物
標準床面積（㎡）	100	165	99	132	165	165	165	330	231	330	66	33	19.8
階数（階）	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
屋根（㎡）	1.40	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	
梁間寸法（m）	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	14.4	5.4	5.4	5.4	5.4	3.6
基礎（m）	0.95	0.66	0.83	0.55	0.61	0.61	0.50	0.44	0.55	0.28	0.38	0.72	0.94
外壁仕上（㎡）	1.20	1.00	1.40	1.10	1.10	1.20	1.50	0.90	0.80	0.70	0.80	1.70	3.79
開口率（％）	25	30	30	40	50	40	30	10	35	35	40	10	5
柱・壁体（㎡）	2.0	2.0	2.0	2.0	1.9	1.8	1.7	1.4	1.5	0.7	1.1	1.8	3.5
内壁仕上（㎡）	2.6	2.8	2.3	2.6	2.5	2.1	1.7	1.7	2.0	0.7	1.2	1.65	3.2
天井仕上（㎡）	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
床（㎡）	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
建具（㎡）	0.83	0.75	0.81	0.96	1.05	0.51	0.69	0.49	0.94	0.29	0.81	0.13	

※ 木造家屋の代表的な用途である専用住宅と標準量が異なる部分別に黄色で着色している。

表6 非木造家屋の各用途別区分の標準量

部分別	評点項目		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
主体構造部	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨（トン）	0.083	0.043	0.045	0.055	0.057
		鉄筋（トン）	0.080	0.086	0.089	0.073	0.084
		コンクリート（m3）	0.661	0.700	0.756	0.650	0.810
	鉄筋コンクリート造	鉄筋（トン）	0.100	0.090	0.071	0.061	0.076
		コンクリート（m3）	0.768	0.720	0.659	0.620	0.610
	鉄筋コンクリート造（屋根に鉄骨トラスを使用しているもの）	鉄骨（トン）				0.024	
		鉄筋（トン）				0.064	
		コンクリート（m3）				0.550	
	鉄骨造	鉄骨（トン）	0.089	0.092	0.081	0.090	0.092
	コンクリートブロック造（㎡）		1.21		2.09	1.30	1.06
	勾配屋根（鉄骨造）（㎡）		1.30	1.30	1.30	1.30	1.30
	外周壁骨組（㎡）		0.79	1.06	0.91	1.00	0.91
	間仕切骨組（㎡）		0.52	1.21	1.21	0.52	0.10
建具	外壁仕上（㎡）		0.79	1.06	0.91	1.00	0.91
	内壁仕上（㎡）		1.61	3.00	3.30	1.61	1.21
	天井仕上（㎡）		1.0	1.0	1.0	1.0	0.7
	外部建具（㎡）		0.16	0.20	0.20	0.10	0.10
	内部建具（㎡）		0.18	0.55	0.25	0.14	0.10

※ 非木造家屋の代表的な用途である「事務所、店舗、百貨店用建物」と標準量が異なる部分別に黄色で着色している。

【単位当たり標準評点数の積算基礎】

5. 柱・壁体（1.0㎡当たり）

評点項目	資材費評点数	労務費評点数	下地その他の 評点数	合計評点数	単位当たり 標準評点数
柱・壁体	6,207	(材工共)		6,207	6,200

【専用住宅用建物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	延べ床面積・ ○平方メートル あたり二・ ○平方メートル	項目別	階数	1.1 3階建のもの	1.0 2階建のもの		延べ		
				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		床	
			補正方式	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	面積		
				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	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			
				柱・壁体	12,400					
			6,200点×標準量2.0㎡							

6,200点 × 標準量2.0㎡

図1 標準量と標準評点数の関係

以上の課題に加えて、現在再建築費評点基準表の用途別区分と経年減点補正率基準表の用途別区分が、木造家屋では表7、非木造家屋では表8のとおりであり、相違していることについて、同一家屋に対して両者をどのように適用させるべきなのかを整理しておく必要がある。

表7 再建築費評点基準表と経年減点補正率基準表の用途別区分（木造家屋）

別表第8 木造家屋再建築費評点基準表	別表第9 木造家屋経年減点補正率基準表
1 専用住宅用建物	1 専用住宅、共同住宅、寄宿舎及び併用住宅用建物
2 専用住宅用建物以外の建物	2 農家住宅用建物
(1)共同住宅及び寄宿舎用建物	3 ホテル、旅館及び料亭用建物
(2)併用住宅用建物	4 事務所、銀行及び店舗用建物
(3)ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物	5 劇場及び病院用建物
(4)普通旅館及び料亭用建物	6 公衆浴場用建物
(5)事務所及び銀行用建物	7 工場及び倉庫用建物
(6)店舗用建物	8 土蔵用建物
(7)劇場用建物	9 附属家
(8)病院用建物	
(9)工場、倉庫用建物	
(10)附属家用建物	
(11)簡易附属家用建物	
(12)土蔵用建物	

表8 再建築費評点基準表と経年減点補正率基準表の用途別区分（非木造家屋）

再建築費評点基準表	経年減点補正率基準表
1 事務所、店舗、百貨店用建物	1 事務所、銀行用建物及び2～8以外の建物
2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物	2 住宅、アパート用建物
(1)住宅、アパート用建物	3 店舗及び病院用建物
(2)病院、ホテル用建物	4 百貨店、劇場及び娯楽場用建物
(3)劇場、娯楽場用等のホール型建物	5 ホテル及び旅館用建物
(4)工場、倉庫、市場用建物	6 市場用建物
(5)住宅用コンクリートブロック造建物	7 公衆浴場用建物
(6)軽量鉄骨造建物	8 工場、倉庫、発電所、変電所、停車場及び車庫用建物
ア 住宅、アパート用建物	(1) 一般用のもの(2)及び(3)以外のもの
イ 工場、倉庫、市場用建物	(2) 塩素、塩酸、硫酸、硝酸その他の著しい腐食性を有する液体又は気体の影響を直接全面的に受けるもの、冷蔵倉庫用のもの（保管温度が摂氏十度以下に保たれる倉庫）及び放射性同位元素の放射線を直接受けるもの
ウ 事務所、店舗、百貨店等用建物	(3) 塩、チリ硝石その他の著しい潮解性を有する固体を常時蔵置するためのもの及び著しい蒸気の影響を直接全面的に受けるもの

Ⅲ 再建築費評点基準表の用途別区分の見直し

1 木造家屋の用途別区分の検討

「Ⅱ 現状と課題」で示した課題の解決及び評価事務の効率化に資するよう、以下のとおり類似の用途別区分の統合等について対応案を検討した。

(1) 「専用住宅用建物」と「附属家用建物」

検討内容：「専用住宅用建物」と「附属家用建物」の統合

① 両者を別の用途別区分としていることの問題点

表2のとおり用途別区分の判断基準としては、専用住宅用建物はもっぱら人の居住の用のみに供することを目的とするものであり、附属家用建物はそれを補完する目的のために住宅の近隣に建築される家屋とされていることから、両者ともに居住の目的のために建築される家屋である。

このように、同じ目的で建築される家屋にもかかわらず、表9のとおり現在両者の標準量が異なっていることに伴い、いずれの用途別区分の再建築費評点基準表を適用するかにより、再建築費評点数が異なってしまう。

また、特に増築した部分を評価する際、どちらの用途別区分を適用すべきか判断に迷う場面も考えられる。

なお、令和3基準年度における「専用住宅用建物」と「附属家用建物」の再建築費評点基準表は付属資料のとおりである（付1～付12参照）。

表9 「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

② 統合が可能と考える理由

ア 附属家用建物は住宅用の家屋と考えられること

附属家用建物は、表2のとおり「居室を有するような建物」とされており、単なる物置等の簡易附属家用建物とは異なり、居住を前提としている。ここで附属家用建物と簡易附属家用建物の再建築費評点基準表の相違を整理すると、表10のとおりである。²

² 「工場、倉庫用建物」と「簡易附属家用建物」の統合については、本報告書P20に記載している。

まず、建具については、附属家用建物は 0.81 m²/延べ床面積 1.0 m²であるが、簡易附属家用建物は 0.13 m²/延べ床面積 1.0 m²と大きく相違している。これは、表 11 のとおり建築基準法第 28 条で居室には採光及び換気のための窓その他の開口部を設ける必要があるとされていることから「居室を有するような建物」である附属家用建物には多くの建具が必要となることが原因であると考えられる。

次に床仕上については、附属家用建物には畳及びカーペットの評点項目が設けられているが簡易附属家用建物には設けられていない。畳及びカーペットは、通常居住の目的の居室に施工されることから、附属家用建物は居住を前提としているといえる。

さらに建築設備についても、附属家用建物には電気設備、給水設備及び排水設備が設けられているが、簡易附属家用建物には電気設備しか設けられていない。

以上を踏まえると、附属家用建物は居住を前提としている用途のものであると考えられる。

表 10 附属家用建物と簡易附属家用建物の再建築費評点基準表の相違

	附属家用建物	簡易附属家用建物
建具の標準量	0.81 m ² /m ²	0.13 m ² /m ²
床仕上の評点項目	畳・カーペット：有り	畳・カーペット：無し
建築設備の評点項目	電気設備：有り 給水設備：有り 排水設備：有り	電気設備：有り 給水設備：無し 排水設備：無し

表 11 建築基準法における居室の採光及び換気の規定

建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号） （居室の採光及び換気） 第二十八条 住宅、学校、病院、診療所、寄宿舍、下宿その他これらに類する建築物で政令で定めるものの<u>居室</u>（居住のための居室、学校の教室、病院の病室その他これらに類するものとして政令で定めるものに限る。）には、<u>採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、住宅にあつては七分の一以上、その他の建築物にあつては五分の一から十分の一までの間において政令で定める割合以上としなければならない。</u>ただし、地階若しくは地下工作物内に設ける居室その他これらに類する居室又は温湿度調整を必要とする作業を行う作業室その他用途上やむを得ない居室については、この限りでない。 2 <u>居室には換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の</u>

床面積に対して、二十分の一以上としなければならない。ただし、政令で定める技術的基準に従って換気設備を設けた場合においては、この限りでない。

- 3 別表第一（い）欄（一）項に掲げる用途に供する特殊建築物の居室又は建築物の調理室、浴室その他の室でかまど、こんろその他火を使用する設備若しくは器具を設けたもの（政令で定めるものを除く。）には、政令で定める技術的基準に従って、換気設備を設けなければならない。
- 4 ふすま、障子その他随時開放することができるもので仕切られた二室は、前三項の規定の適用については、一室とみなす。

※ 下線は原文ではなく、説明の便宜上付加したものである。

イ 附属家用建物も建築基準法の規定に適合する必要があること

建築基準法第6条には表12のとおり建築主事の確認について定められており、「附属家用建物」も「専用住宅用建物」と同様に建築基準法が適用され、規定に適合する必要がある。

表12 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 建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

一～四 （略）

- 2 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。

※ 下線は原文ではなく、説明の便宜上付加したものである。

すなわち、「附属家用建物」は住宅に付属して建築される家屋ではあるが、それは簡易な構造のものではなく、「専用住宅用建物」と同等の構造耐力が求められることから、「柱・壁体」等も同程度の施工量が必要となる。

以上を踏まえると、「専用住宅用建物」と「附属家用建物」は統合することができ、それにより評価事務の効率化に資することにもつながる。

(2) 「共同住宅及び寄宿舍用建物」

検討内容：「集合住宅用建物」への名称変更

現在、木造の共同住宅に係る用途別区分は「共同住宅及び寄宿舍用建物」という名称であるが、複数住戸により一棟を構成するものとしては、この他に長屋建住宅も存在する。当該用途別区分に長屋建住宅も含まれることが認識できるように、名称を「集合住宅用建物」へ変更することが適当と考えられる。

ただし、集合住宅とは、本報告書においては「一つの建物の中に複数の、それぞれ独立した住戸が存在する住宅」を意味するが、建築基準法等の法規上定義付けられた用語ではない。

また、二世帯住宅については、表2で「専用住宅用建物」に含める旨の記述があることから、専用住宅用建物で評価するべきと考える。

なお、共同住宅、寄宿舍及び長屋建住宅については「建築学用語辞典 第2版」(日本建築学会)で、以下のとおり記されている。

- 共同住宅 … 集合住宅の形式の一つ。複数住戸により一棟を構成し、各戸は敷地を共有している。
- 寄宿舍 … 学校、病院、工場などに付属して、主に学生や独身の従業員などが集まって生活できるように建てられる居住用の施設。
- 長屋建住宅 … 2戸以上の住宅が壁を接して連続して建てられたもの。各戸に専用の出入口を設け、共通の階段や廊下はもたない。2戸だけのものは特に二戸建といい、3戸以上のものを長屋建とする場合もある。各住戸がそれぞれ専用のテラスをもつ場合、テラスハウスと呼ばれる。

(3) 「併用住宅用建物」

検討内容：「併用住宅用建物」の用途別区分の廃止

① 現状及び課題

ア 「併用住宅用建物」の定義

併用住宅用建物の判断基準について評価基準では、表2で「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。」とされており、居住の用に供する部分と店舗等の用に供する部分が併存するものであることが示されている。

この点について、「改定 家屋評価の実務」(板野元次郎³著 (財)地方財務協会 昭和35年4月25日発行) P40でも、「一棟の建物内に業務の用に供される部分と居住の用に供される部分とが含まれ、それぞれの用に供するに必要とする構造施設を有する建物のうち、店舗併用住宅にのみ適用する。工場併用住宅及び事務所併用住宅等にあつては、それぞれ工場及び事務所の評点基準表と、専用住宅の評点基準表を併用する。」とされている。

イ 「併用住宅用建物」に関連する裁判例

上記「改定 家屋評価の実務」でも「工場併用住宅及び事務所併用住宅等にあつては、それぞれ工場及び事務所の評点基準表と、専用住宅の評点基準表を併用する。」とされているが、この点について大阪高裁判決(平成23年(ネ)第1784号 損害賠償請求控訴事件)(原審・奈良地方裁判所葛城支部平成22年(ワ)第465号)では、図2のように、1階の大部分が物置、2階が住宅の家屋について、課税庁は一棟全体を専用住宅用建物で評価していたところ、表13のとおり判示されている。

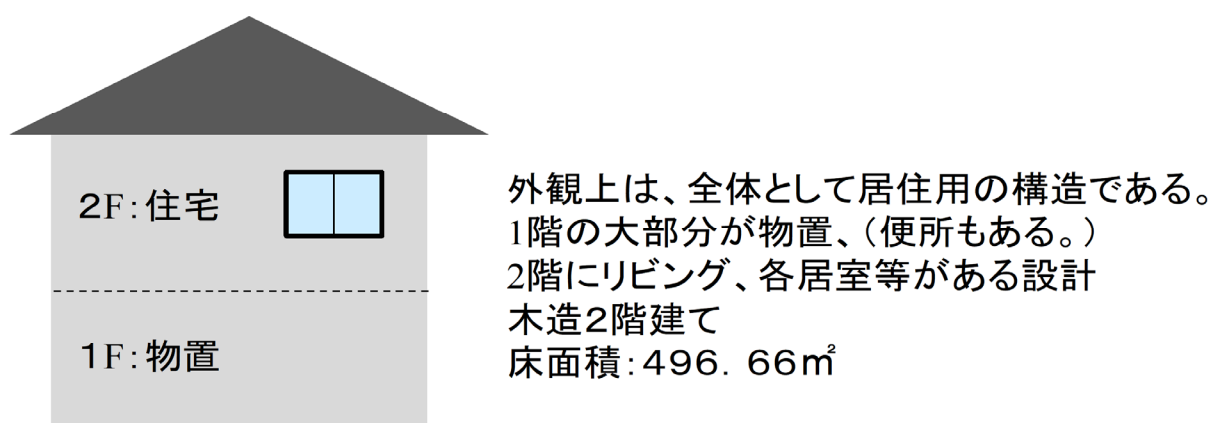


図2 大阪高裁で争われた家屋イメージ

³ 元自治庁税務局固定資産税課職員

表 13 「併用住宅用建物」に関連する裁判（高裁判決文一部抜粋）

大阪高裁判決（平成 23 年（ネ）第 1784 号損害賠償請求控訴事件）（原審・奈良地方裁判所葛城支部平成 22 年（ワ）第 465 号）

「本件建物については、物置部分とその他の部分を区別して評点数を付設すべきであり、本件建物全体を専用住宅用建物と評価したことは、本件建物の各階の構造について事実を誤認するか又は固定資産評価基準を合理的理由なく逸脱した評価をしたもので、地方税法 403 条 1 項に反する。

（中略）

一棟の建物でも異なる用途に供される場合は、区分評価をすることが固定資産評価基準の趣旨とするところであるのに、従来からこのような評価をしておらず、本件でも十分な検討をせずに、漫然と前例に従って一つの専用住宅用建物と判定したことが窺われる。

（中略）

被控訴人は、評価の簡素化・合理化の観点から、あえて、固定資産評価基準で定められた補正を行っていなかったものであり、かかる評価の方法が固定資産評価基準に反することは明らかである。」

評価基準では再建築費評点基準表の適用について、「各個の木造家屋の構造の相違に応じ、当該木造家屋について適用すべき木造家屋評点基準表を定める場合においては、その使用状況のいかんにかかわらず、当該木造家屋の本来の構造によりその適用すべき木造家屋評点基準表を定めるものとする。（第 2 章第 2 節 2（1））」と、「構造の相違」との表現が用いられているが、当該判決からは、ここでいう「構造」とは、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造といった相違のみならず、用途の相違も意味すると解することになる。

ウ 課題

現行の評価基準において、「併用住宅用建物」は、上記のとおり店舗併用住宅を意味しているが、店舗併用住宅以外の工場併用住宅及び事務所併用住宅等についても、「併用住宅用建物」を適用して評価している可能性があるのではないかと考えられる。

また、最近では大規模な高齢者施設が増えており、特にデイサービスとショートステイやグループホームなどが一体化した施設が増加している。このような規模の大きな家屋について「併用住宅用建物」を適用することの可否の検討も課題として浮上している。

さらに、「併用住宅用建物」は木造家屋にのみ存在する用途別区分であり、非木造家屋ではそれぞれの用途の再建築費評点基準表を適用して評価がなされている

ことから、木造家屋と非木造家屋で評価方法が異なっていることについての検討も課題として挙げられる。

② 廃止すべき理由

①ウの課題から、今年度の当委員会では併存する用途と規模の点について制限を設けてはどうか、との案が出されたが、以下の点から「併用住宅用建物」は廃止するのが適当であるとの結論に至った。

ア 非木造家屋の再建築費評点基準表との関係

表 1 (P2) のとおり「併用住宅用建物」は木造家屋の再建築費評点基準表にのみ存在する用途別区分である。この点について、委員から「木造家屋と非木造家屋の統合を視野に入れた見直しを図っている中、「併用住宅用建物」を木造家屋に残すことは検討の流れに逆行している」との意見があった。

また、非木造家屋の再建築費評点基準表には「併用住宅用建物」の用途別区分が存在しないが、併用住宅用建物に相当する非木造家屋は適切に評価できていると考えられることから、木造家屋における用途別区分を廃止しても、非木造家屋と同様に適切に評価することができるものとする。

イ 新築棟数

表 4 (P5) のとおり、併用住宅用建物の新築棟数は木造家屋全体の約 1.0%と少なく、単純に全国の市町村数（東京都特別区は 1 とカウント）で除した場合、「(令和元年度) 4,069 棟 ÷ 1,719 団体 ÷ 年間 2.4 棟」となる。

また、国土交通省が公表している建築着工統計調査（年計）を確認したところ、令和 2 年の全国の木造の「建築物の数（棟）」は 405,692 棟であり、この中で「併用住宅用建物」に該当するのではないかと推察される「居住卸売業、小売業併用」は 419 棟（約 0.1%）、「居住宿泊業、飲食サービス業併用」は 374 棟（約 0.1%）であり、両者を合計しても 793 棟（約 0.2%）であり、当該資料からも「併用住宅用建物」の割合は少ないことがわかる。

以上のことから、用途別区分を廃止しても影響が小さいと考える。

ウ 主たる用途での評価

「併用住宅用建物」以外の、一棟の中に複数の用途が混在する家屋（以下「複合用途家屋」という。）については、表 14 のとおり「木造家屋評価実務マニュアル」P13 で、その他の構造の部分が補助的なものである場合、補正の範囲内で主たる構造で評価することが許容されている。

表 14 主たる構造での取扱い

第1章 木造家屋評価の基礎

3 木造家屋の用途等

(1) 木造家屋評点基準表と木造家屋経年減点補正率基準表の適用区分

① 木造家屋評点基準表の適用区分（一部抜粋）

一棟の木造家屋に二つ以上の異なった構造を有する部分がある場合は、原則として、当該各部分について、それぞれに対応する評点基準表を適用して再建築費評点数を算出するものとされている。ただし、家屋の規模にもよるが、住宅以外の2つ以上の構造を有する部分が混在している家屋であつても、その主たる構造の部分が一棟の床面積のうち大部分を占めており、その他の構造の部分が補助的なものであつて、かつ主たる構造に対応する評点基準表の補正の範囲内で適正な評価が行えると判断されるものについては、その主たる構造に対応する評点基準表によって一棟全体を評価しても差し支えない。

（出所）木造家屋評価実務マニュアル P13

※ 下線は原文にはなく、説明の便宜上付加したものである。

このことから、「併用住宅用建物」を廃止した場合も、上記と同様の取扱いが許容されることが考えられる。

上記取扱いについて、例えば主たる用途が病院で、補助的な用途が病院内の売店（店舗）という場合に、一棟全体に主たる用途である「病院用建物」の再建築費評点基準表を用い、売店（店舗）部分については適宜補正をして評価して差し支えないこととされている。これが住宅と他の用途が混在している家屋であっても、例えば主たる用途が住宅で、補助的に住宅用の物置が作られている場合などであれば、その程度のものまで用途を分割して再建築費評点基準表を適用する必要はなく、主たる用途である「専用住宅用建物」の再建築費評点基準表のみを用い、適宜補正をして評価すればよいこととなると考えられる。

以上を踏まえると、木造家屋の「併用住宅用建物」を廃止したとしても、非木造家屋における「併用住宅用建物」相当家屋の評価と同様の方法で評価することができ、また、市町村間での「併用住宅用建物」の取扱いの不均衡が生じなくなることから、「併用住宅用建物」を廃止することは適当である。

(4) 「事務所及び銀行用建物」と「店舗用建物」

検討内容：「事務所及び銀行用建物」と「店舗用建物」の統合

表2 (P3) のとおり、「事務所及び銀行用建物」と「店舗用建物」は、ともに建築基準法における居室（居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室）を有する非居住用の家屋という点が共通している。

そして、標準量について確認すると、表15 のとおり両者の差異は小さく、単位当たり使用される資材量（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、令和3基準年度における「事務所及び銀行用建物」と「店舗用建物」の再建築費評点基準表は付属資料のとおりである（付13～付22 参照）。

表15 「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

また、表3 (P4) のとおり、非木造家屋の用途別区分「事務所、店舗、百貨店用建物」では、事務所と店舗を同じ用途別区分で取り扱っており、木造家屋のこれらの用途別区分を統合することに合理性があると考えられる。参考ではあるが、登記においても事務所、銀行、店舗は明確に区分されておらず、雑居ビルなどは主たる用途により「事務所・店舗」などとされる場合もある。

実務においては、「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、これらを統合することは、評価事務の効率化につながると考える。

(5) 「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」

検討内容：・「普通旅館及び料亭用建物」のうち「普通旅館用建物」、「ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物」及び「病院用建物」を統合
・「料亭用建物」は「店舗用建物」へ統合

これらの3つの用途別区分について、令和2年度の当委員会の報告書では、「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。」とされ、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。」と述べられていた。なお、これらの標準床面積と各標準量は表16のとおりである。

表16 「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	0.80	1.50	2.00	0.94

非木造家屋では表3（P4）のとおり「病院、ホテル用建物」と同一区分となっていることなども踏まえて、今年度引き続き統合等に向けて検討したところ、委員からは主に以下の意見が出され、統合に当たっては引き続き検討を要するとされた。

○ホテルと病院は適用法律が異なるため、統合には違和感がある。

○木造と非木造では建物の造られ方及び規模が異なるため、更なるデータでの検証が必要である。

○用途は異なるが、再建築費評点基準表の内容を標準量含め同じにするという方法もあるのではないか。

○用途の統廃合と、標準量の相違の議論が混在しているので、まずは用途の定義付けから行う必要がある。

(6) 「工場、倉庫用建物」と「簡易附属家用建物」

検討内容：「工場、倉庫用建物」と「簡易附属家用建物」の統合

① 両者を別の用途別区分としていることに関する課題

「簡易附属家用建物」と用語が類似している「附属家用建物」との相違を整理すると、表 10 (P10) 及び前述のとおり、附属家用建物は居住を前提としているが、簡易附属家用建物は居室を有しない物置等が該当する。

そして、簡易附属家用建物は物置等の用途に充てられるため、表 2 (P3) で「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」とされる「工場、倉庫用建物」と異なるものではないと考える。

このように同じ目的で建築される家屋にもかかわらず、表 17 のとおり各標準量が異なっていることに伴い再建築費評点数が異なることについて、その解消等が、課題となっている。

なお、令和 3 基準年度における「工場、倉庫用建物」と「簡易附属家用建物」の再建築費評点基準表は付属資料のとおりである（付 23～付 30 参照）。

表 17 「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

② 統合が可能と考える理由

ア 簡易附属家用建物も、建築基準法の規定に適合する必要があること

附属家用建物と同様、簡易附属家用建物も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。

すなわち、表 2 で「比較的簡易な構造の建物」と説明されるものではあるものの、「工場、倉庫用建物」と同等の構造耐力が求められることから、「柱・壁体」等も同程度の数量が必要となる。

イ 非木造家屋との整合性を図る必要があること

非木造家屋では、表 3 (P4) のとおり「工場、倉庫、市場用建物」は簡易な構造であるかどうかは特に示されていない。木造家屋も非木造家屋との整合性から、簡易な構造であっても、再建築費評点数を付設する段階で反映されておればよく、用途を区分する必要はないと考える。

以上を踏まえると、「工場、倉庫用建物」と「簡易附属家用建物」は統合することができると考えられ、このことは評価事務の効率化につながるものとする。

(7) 「劇場用建物」

検討内容：「劇場用建物」の用途別区分の廃止

令和2年度の当委員会の報告書では、「劇場用建物」について、以下のとおりまとめられている。

「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）を適用することにより、適切に評価することができるものと考えられる。」

今年度さらに検討が行われ、非木造家屋では建築される事例があることから、木造家屋と非木造家屋の整合性という点も踏まえ、廃止すべきかどうかは引き続き検討を要することとした。

(8) 「土蔵用建物」

検討内容：「土蔵用建物」の用途別区分の廃止

「土蔵用建物」の新築の棟数は、表4（P5）のとおり非常に少数であるため、廃止することが適当であると考えられる。

なお、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という問題があるが、「土蔵用建物」も表2（P3）のとおり「物品の保管、貯蔵を目的として建築された建物」であることから、「工場、倉庫用建物」（さらに簡易附属家用建物の統合を検討）と同じ目的の家屋であり、「工場、倉庫用建物」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ものとする。

(9) 自治体へのアンケート結果

令和2年度の当委員会の報告書を受けて行われた、総務省の木造家屋再建築費評点基準表の用途別区分の統合等に関する自治体へのアンケート結果について情報提供を受け、当委員会の参考資料とすべく集計等を行った。

アンケートについては、統合によるメリットの有無と統合による支障の有無について質問されたことから、それぞれの回答の組み合わせにより、

- ・A:「メリット有り・支障有り」と回答した団体
- ・B:「メリット有り・支障無し」と回答した団体
- ・C:「メリット無し・支障有り」と回答した団体
- ・D:「メリット無し・支障無し」と回答した団体
- ・その他:回答無し等の団体

に分類して集計した。

集計結果は、図3～図6の各グラフのとおりであり、いずれも「B:メリット有り・支障無し」と「D:メリット無し・支障無し」の割合が大きく、「A:メリット有り・支障有り」と「C:メリット無し・支障有り」の割合が小さかった。すなわち、「支障無し」と回答したBとDの割合が大きく、「支障有り」と回答したAとCの割合が小さいという結果になった。

この回答結果から、それぞれの統合案どおりに統合したとしても、市町村の実務上の支障は少ないことが推察される。

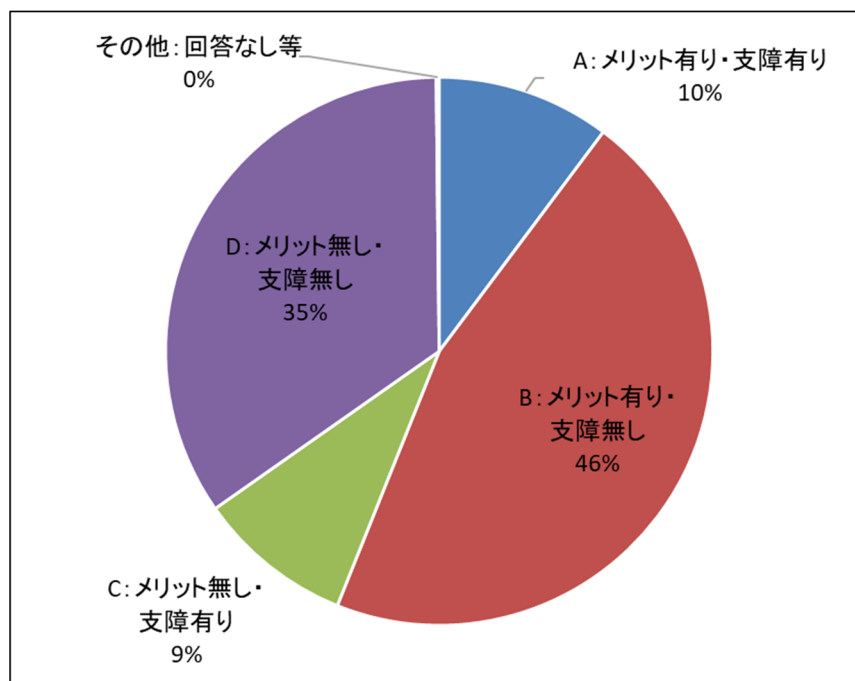


図3 「専用住宅用建物」と「附属家用建物」の統合に関する回答

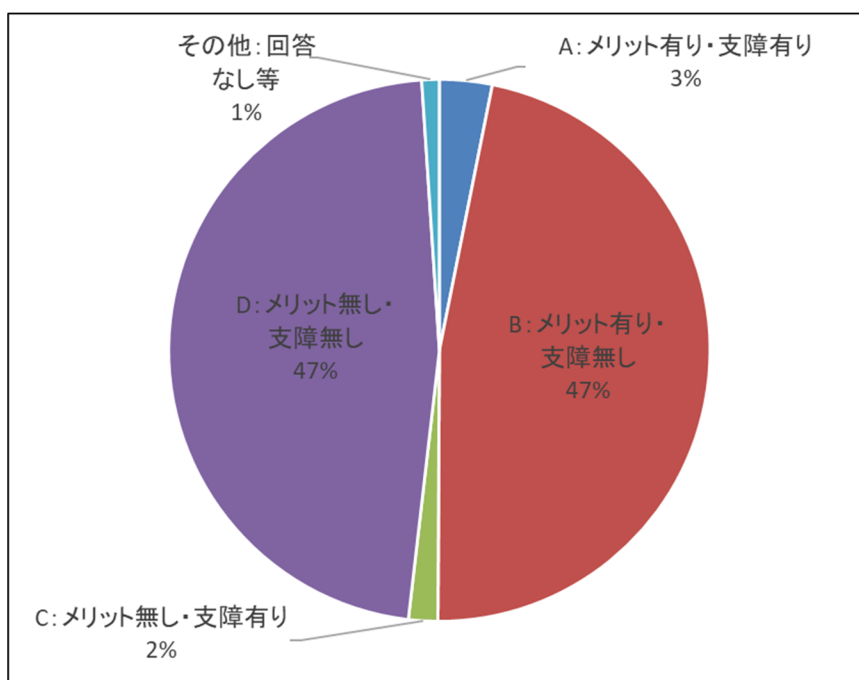


図4 「ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物」、「普通旅館及び料亭用建物」及び「病院用建物」の統合に関する回答

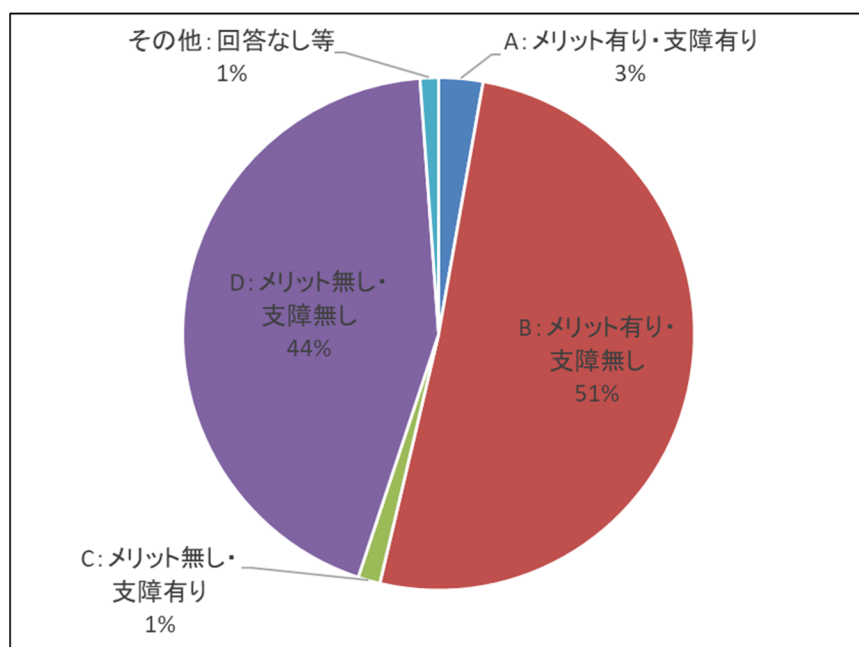


図5 「事務所及び銀行用建物」、「店舗用建物」及び「劇場用建物」の統合等に関する回答

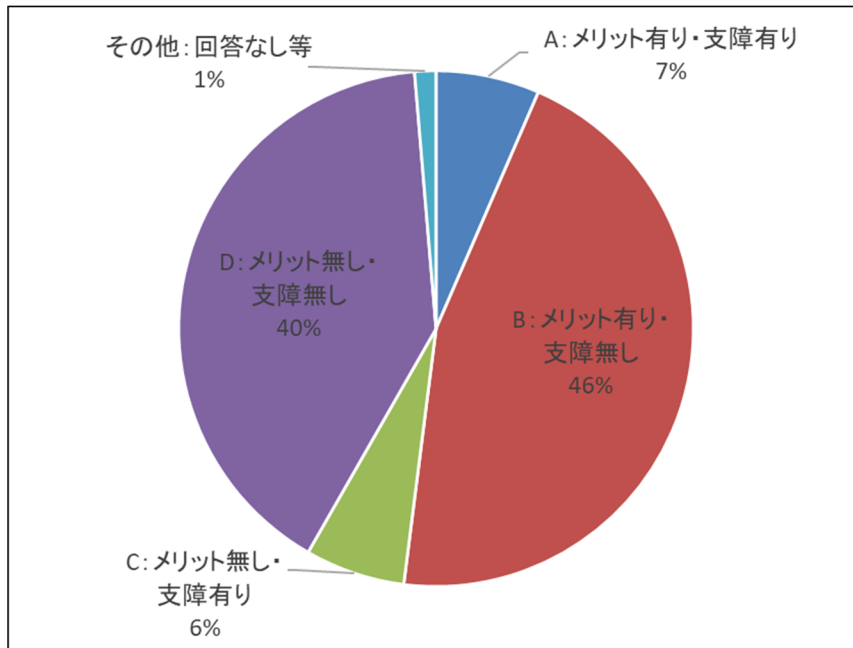


図6 「工場、倉庫用建物」、「簡易附属家用建物」及び「土蔵用建物」の統合等に関する回答

なお、以上のとおり、少数ではあったが「支障有り」と回答した団体に、どのような支障があるかを調査したところ、共通して挙げられたのは以下の3点であった。

- ① 統合後の標準量の差により、令和3基準年度に新たに評価した家屋と、令和6基準年度に新たに評価した家屋の均衡を確保できない。
- ② 経年減点補正率基準表の適用誤りにつながる。
- ③ 既存家屋の再評価で混乱する。

以上3点の意見に対する対応（統合に対する考え方）についての検討結果は、以下のとおりである。

- ① 統合後の標準量の差により、令和3基準年度に新たに評価した家屋と、令和6基準年度に新たに評価した家屋の均衡を確保できない。
 - 今回の用途の統合案は、近年の家屋の実態に即したものであり、新たに評価する家屋同士の均衡をより図ることを重視したものである。
 - 評価対象家屋の施工量が、統合後の用途の標準量と大きく相違する場合には、「施工量の多少」等の補正により適切に評価することが可能である。
 - 比較的類似の用途同士の統合であることから、従来いずれの用途で評価すべきか判断に悩んでいたという問題が解消され、簡素・合理化につながると考える。
- ② 経年減点補正率基準表の適用誤りにつながる。
 - 後述のとおり、令和6基準年度に新たに評価する家屋に係る経年減点補正率基準表の適用方法等については、引き続き検討することとした。

③ 既存家屋の再評価で混乱する。

- 今回の用途の統廃合案は、令和 6 年度評価基準を適用して新たに評価する家屋から適用することとなるため、令和 3 年度以前の評価基準を適用して評価した家屋に改めて評点数を付設する必要はなく、混乱は生じないものとする。

また、令和 2 年度の当委員会の報告書で、「「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。」とされていたことから、「併用住宅用建物の廃止」について別途総務省から自治体へアンケート調査がなされ、その結果について情報提供を受けたため、集計等を行った。

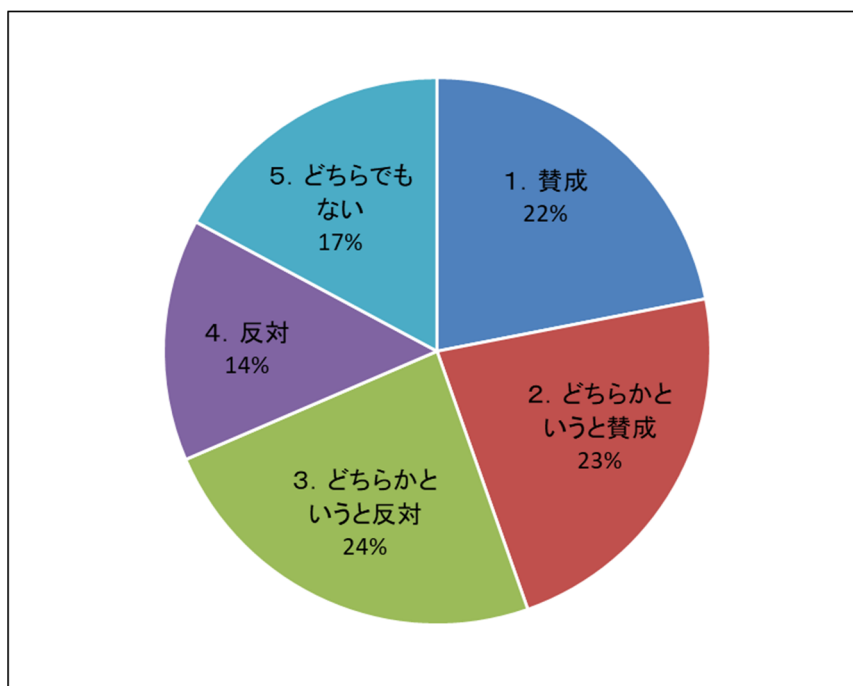


図 7 「併用住宅用建物」の廃止に関する回答

アンケート結果によると、「1. 賛成」と「2. どちらかという賛成」が合計 45%、「3. どちらかという反対」と「4. 反対」が合計 38%と、賛成の意見が上回った。

賛成意見としては「全体の均衡が図れる」「住宅用地の特例の適用誤りを防げる」といったものがあつた。一方、反対意見としては「事務量の増加につながる」「経年減点補正率の適用が困難になる」といったものがあつた。

反対意見の「事務量の増加につながる」については、(3)「併用住宅用建物」で検討したとおり、それぞれの用途で評価しなければならないのは、「補助的なもの」とはいえない用途が混在している家屋であり、その数は木造家屋全体の 1.0%と少数で、非木造家屋と同様の評価方法を行えばよいことから、事務量の大幅な増加にはつながらないものとする。

「経年減点補正率の適用が困難になる」については、後述のとおり経年減点補正率基準表の適用方法等については引き続き検討することとした。

(10) まとめ

以上の検討内容を整理すると、表 18 のとおりとなり、現在の 13 種類の再建築費評点基準表は 8 種類にまとめることができる。また「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」の統合並びに「劇場用建物」の廃止については、引き続き検討が必要である。

表 18 木造家屋再建築費評点基準表の用途別区分の見直し案⁴

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

⁴ 見直し案における用途別区分の名称については今後検討する予定のため、現行の名称をそのまま使用している。

2 非木造家屋の用途別区分の検討

非木造家屋の用途別区分については、建築学会で検討が進められているところであり、以下の（１）及び（３）について、建築学会から情報提供を受けた検討内容について整理しておく。

（１） 「住宅、アパート用建物」の対応

検討内容：「住宅、アパート用建物」を戸建形式と集合形式に区分

区分する根拠としては、以下の３点とのことであった。

- ① 建築基準法では、表 19 のとおり集合形式のものは特殊建築物となり、避難や消火設備、内装制限、用途変更、定期報告等で異なる。

表 19 建築基準法における特殊建築物

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 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。
--

二 特殊建築物 学校（専修学校及び各種学校を含む。以下同様とする。）、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舍、下宿、工場、倉庫、自動車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物をいう。
--

- ② 建築設備、建具の総合評点方式では、すでに戸建形式と集合形式に区分している。

また、評価基準の再建築費評点基準表の標準量は、構造（鉄筋コンクリート造、鉄骨造等）によって異なっていないが、標準の延べ床面積は、木造専用住宅用建物は 100 ㎡程度、非木造の住宅・アパート用建物（鉄骨造）は 1,800 ㎡と、大きく異なっている。

- ③ 木造家屋の評価において多くの団体で、専用住宅（戸建形式）と共同住宅（集合形式）を家屋の外観から区分できている。

また、表 2（P3）で木造家屋の専用住宅用建物は「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。」とされていることから、非木造家屋の戸建形式住宅用建物も、これに併せて、二世帯住宅も含めることで検討が進められているとのことであった。

さらに、非木造家屋には「住宅用コンクリートブロック造建物」の用途別区分が存在するが、これは構造の相違であり、用途は住宅であることから、分割後の「戸建形式住宅用建物」と「集合形式住宅用建物」に含めて評価する方向で検討が進められているとのことであった。

（２） 「劇場、娯楽場用等のホール型建物」の対応

検討内容：「劇場、娯楽場用等のホール型建物」の用途別区分の廃止

１．「（７）「劇場用建物」」（P20）において木造家屋の「劇場用建物」の廃止を検討したことに伴い、非木造家屋の「劇場、娯楽場用等のホール型建物」も、以下の３点を理由に廃止することが検討された。

- ① 一棟単独が「劇場、娯楽場用等のホール型建物」という新築家屋は比較的棟数が少ない。
- ② 仮に新築されたとしても、商業施設の一部を当該用途とすることが考えられ、その場合規模が大きくなることもあり、明確計算により見積書等から数量を拾い出すことが可能であると考えられる。
- ③ 木造家屋では廃止を検討していることから、木造と非木造との整合性が図られる。

しかし、委員からは主に以下の意見が出され、統合に当たっては引き続き検討を要するとされた。

- 非木造家屋では「劇場、娯楽場用等のホール型建物」はある程度存在するのではないか。
- 劇場やホールは、建築において重要な用途であり、それが固定資産税の用途別区分として存在しないのは適当ではないのではないか。
- 今後は民間のホールなども増える可能性が考えられる。

(3) 「軽量鉄骨造建物」の対応

検討内容：「軽量鉄骨造建物」の用途別区分の廃止

固定資産評価における「鉄骨造建物」及び「軽量鉄骨造建物」の定義について確認すると、鉄骨造建物については、評価基準では「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。」とされている。

一方、軽量鉄骨造建物については、「令和3年度固定資産評価基準解説（家屋篇）」（固定資産税務研究会編集、一般財団法人地方財務協会発行）P262では、「軽量鉄骨造建物とは、家屋の主要構造部である骨組に軽量形鋼（特定の断面形状に冷間圧延された構造用鋼材）を使用して建築された家屋をいうものであって、小規模の工場、クラブハウス、事務所のほか一般の住宅にも多く使用されている。

軽量形鋼は、厚さ3～4mm程度のものが一般的であり、その製法は冷間成形法によるものである。形鋼の断面変形によってそれぞれの箇所に使用されるものであるが、その断面の厚さは鉄骨のそれよりも薄い。」とされている。

すなわち、ボルト接合又は溶接されているものは鉄骨造建物で評価するが、冷間成形法によるものは軽量鉄骨造建物で評価することとなり、鉄骨の厚さによって分かれているわけではない。

しかし、最近では骨格材の肉厚が多様化し、かつ部材により鋼の種類及び肉厚が異なることが一般的になってきている。このため、固定資産評価において鉄骨造建物なのか軽量鉄骨造建物なのかの区分が困難であり、また鉄骨造建物と軽量鉄骨造建物で適用する再建築費評点基準表が異なることにより、付設される再建築費評点基準表が異なるという課題がある。

以上から、軽量鉄骨造建物の用途別区分を廃止して、鉄骨造建物に統合する方向で検討が進められているとのことであつた。

(4) まとめ

以上のとおり検討及び情報提供を受けた内容を整理すると、表 20 のとおりとなる。

表 20 非木造家屋再建築費評点基準表の用途別区分の見直し案⁵

現 行		見 直 し 案
1 事務所、店舗、百貨店用建物		1 事務所、店舗、百貨店用建物
2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物		2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物
(1)住宅、アパート用建物		(1)戸建形式住宅用建物
(2)病院、ホテル用建物		(2)集合形式住宅用建物
(3)劇場、娯楽場用等のホール型建物	→	(3)病院、ホテル用建物
(4)工場、倉庫、市場用建物		(4)劇場、娯楽場用等のホール型建物
(5)住宅用コンクリートブロック造建物		(5)工場、倉庫、市場用建物
(6)軽量鉄骨造建物		
——ア 住宅、アパート用建物		
——イ 工場、倉庫、市場用建物		
——ウ 事務所、店舗、百貨店等用建物		

⁵ 見直し案における用途別区分の名称については、建築学会で検討している名称を使用している。

Ⅳ 経年減点補正率基準表の適用

1 経年減点補正率基準表の用途の区分と用途の判断

評価基準では、経年減点補正率は「木造家屋の構造区分及びその延べ床面積 1.0 ㎡当たり再建築費評点数の区分に従い、「木造家屋経年減点補正率基準表」（別表第 9）に示されている当該木造家屋の経年減点補正率によって求めるものとする。」（非木造家屋も同様の記述があり、非木造家屋は別表第 13 に示されている。）とされており、ここでの「構造区分」は、別表第 9 に示されている各用途を意味している。

すなわち、評価基準の「用途」には、再建築費評点基準表に示されている用途と、経年減点補正率基準表に示されている用途がある。そして、木造家屋について再建築費評点基準表の見直し案と経年減点補正率基準表を対比したものが表 21 であるが、例えば「農家住宅用建物」は経年減点補正率基準表にしかないなど、対応していない用途も存在する。

表 21 再建築費評点基準表と経年減点補正率基準表の用途

再建築費評点基準表			経年減点補正率基準表	
①	1	専用住宅用建物	1	専用住宅、共同住宅、寄宿舎及び併用住宅用建物
	2 (10)	附属家用建物	2	農家住宅用建物
②	2 (1)	共同住宅及び寄宿舎用建物 （「集合住宅用建物」へ名称変更）	3	ホテル、旅館及び料亭用建物
	2 (2)	併用住宅用建物	4	事務所、銀行及び店舗用建物
③	2 (5)	事務所及び銀行用建物	5	劇場及び病院用建物
	2 (6)	店舗用建物	6	公衆浴場用建物
④	2 (3)	ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物	7	工場及び倉庫用建物
⑤	2 (4)	普通旅館及び料亭用建物	8	土蔵用建物
⑥	2 (8)	病院用建物	9	附属家
⑦	2 (7)	劇場用建物		
⑧	2 (9)	工場、倉庫用建物		
	2 (11)	簡易附属家用建物		
	2 (12)	土蔵用建物		

経年減点補正率の用途別区分の判断について、当委員会で平成 19 年度に行った「経年減点補正率の取扱いに係る諸問題に関する調査研究」では、表 22 のとおり整理されている。

表 22 経年減点補正率基準表の取扱い

2 複合用途・構造家屋に係る経年減点補正率の取扱い（抜粋）

2－3 複合用途・構造家屋に係る経年減点補正率の取扱い

（3）基本的な取扱いが困難なケース ～「主たる用途」を認定しがたいケース～

（i）地方団体からの問題提起

① 店舗を廃業したが、改築を行っていないので「つくり」はどう見ても店舗であるが、実際の使用は自家用倉庫である場合、経年表は「店舗」「倉庫」のいずれを適用すべきか。

（中略）

①については、2－2（1）の冒頭で述べたとおり、現行の経年減点補正率が、年数の経過に応じて通常生じる「減価」相当額を基礎として算定された補正率である以上、その減価の大きさは建物の用途によって異なると考えられるため、当該事例においては、倉庫として使用されるようになった日の属する年度の翌年度の評価から、倉庫の経年表を使用すべきである。

（出所）平成 19 年度家屋に関する調査研究報告書「経年減点補正率の取扱いに係る諸問題に関する調査研究」P74

このように、経年減点補正率基準表の用途は「つくり」ではなく、実際に使用されている用途を基に適用する用途別区分を判断するべきであるとされている。

また、一棟の中で用途が混在している複合用途家屋の場合、「固定資産税実務提要（固定資産税務研究会編集、株式会社ぎょうせい発行）」では、表 23 のとおり、主たる用途の経年減点補正率を適用する旨記載されている。

表 23 複合用途家屋の経年減点補正率の取扱い

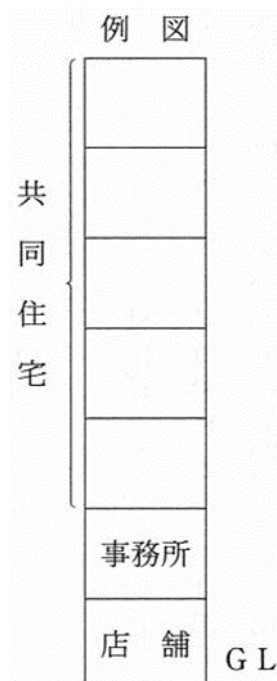
経年減点補正率の取扱いについて（388）

問 一棟の建物の中に、共同住宅、事務所、店舗がある場合の経年減点補正率の取扱いは次のいずれによるのが適当か。

- 一 一棟の中で占める割合が多い住宅、アパート用建物に適用すべき経年減点補正率による。
- 二 共同住宅、事務所、店舗と別々の経年減点補正率を用いる。

答 主たる用途が住宅と思われるので、一によって決定することが適当である。

ただし、主たる用途の経年減点補正率を適用することが、評価、課税の均衡上問題があり、当該家屋の態様により、用途別に区分して経年減点補正率を適用することが、当該市町村の評価、課税の均衡上必要であると市町村長が判断する場合は、二により用途別に分けて経年減点補正率を適用する取扱いをして差し支えない。



（出所）「固定資産税実務提要（固定資産税務研究会編集、株式会社ぎょうせい発行）」抜粋

さらに、一棟の中で複数の構造（例、鉄筋コンクリート造と鉄骨造など）が混在する家屋（以下「複合構造家屋」という。）や、一棟の中で鉄骨の厚さが異なっている家屋などの場合に、いずれの経年減点補正率基準表を適用するかという問題について、平成 25 年度の当委員会の報告書「複合構造家屋の評価について」では、表 24 のとおり柱で判断する旨整理されている。

表 24 複合構造家屋に対する経年減点補正率基準表の取扱い

Ⅲ 複合構造家屋に対する経年減点補正率の適用方法の検討（抜粋）

1 主たる構造の判断基準について

（1）柱と梁の構造種別が異なる場合

以上のような建物に作用する力の考え方から、一棟の家屋において、柱と梁で構造種別が異なる場合は、柱により、家屋の構造種別を判断することが妥当であると考えられる。

（出所）平成 25 年度家屋に関する調査研究報告書「複合構造家屋の評価について」P 9

※ 下線は原文ではなく、説明の便宜上付加したものである。

2 再建築費評点基準表の見直しに伴う経年減点補正率の対応

再建築費評点基準表の用途を見直すことに伴い、表 21 のとおり、現在、木造家屋では 9 種類の用途が存在する経年減点補正率基準表の適用方法を見直すべきか、検討した。

経年減点補正率基準表の用途については、現に再建築費評点基準表にはない「農家住宅用建物」が存在することや、今年度の委員会では用途ごとの損耗の程度（損耗の速度）等について検討していないことから、経年減点補正率基準表の適用に当たっては、下記例のように従来どおりの取扱いとすることも検討されたが、委員から以下の意見が出された。

【従来どおりの経年減点補正率基準表の適用方法】

例) 従来の「附属家用建物」に相当する家屋が新築された場合

- ・再建築費評点基準表の適用・・・統合後の「専用住宅用建物」を適用
- ・経年減点補正率基準表の適用・・・現行の「附属家」を適用

【委員から出された意見】

- 再建築費評点基準表から廃止して、経年減点補正率基準表に残す用途があるのであれば、当該用途の判定基準を示すべきである。
- 再建築費評点基準表にないのであれば、原則、経年減点補正率基準表からも削除すべきである。
- 令和 6 基準年度以降に新たに評価する家屋には、再建築費評点基準表にはない経年減点補正率基準表の用途は適用しない運用を行えばよい。

これらを踏まえて、当委員会としては、再建築費評点基準表を見直すのであれば経年減点補正率基準表の適用方法等も見直すことが適当であり、引き続き検討することとした。

V まとめ

当委員会では、今年度、評価事務の効率化につながるよう、木造家屋及び非木造家屋における再建築費評点基準表の用途の統廃合に関する改正案の検討や建築学会から提供を受けた非木造家屋の用途別区分の見直し案について整理を行った。また、再建築費評点基準表の統廃合に伴い、経年減点補正率基準表の用途の取扱いについても検討を行った。それらの結果をまとめたものを以下に示す。

1 再建築費評点基準表の用途別区分の見直し

再建築費評点基準表について、木造家屋の用途別区分は13種類、非木造家屋の用途別区分は9種類に分かれているところ、木造家屋再建築費評点基準表の用途別区分の統合等に関する自治体へのアンケート結果より市町村の実務への支障が少ないこと及び非木造家屋の用途別区分の見直し案について建築学会からの情報提供によると、以下のとおりとなる。

(1) 木造家屋再建築費評点基準表

- ①「専用住宅用建物」と「附属家用建物」は統合
- ②「共同住宅及び寄宿舍用建物」は「集合住宅用建物」へ名称を変更
- ③「併用住宅用建物」は廃止
- ④「事務所及び銀行用建物」と「店舗用建物」は統合
- ⑤「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」は引き続き検討
- ⑥「工場、倉庫用建物」と「簡易附属家用建物」は統合
- ⑦「劇場用建物」は引き続き検討
- ⑧「土蔵用建物」は廃止

これらをまとめたものが、表25（表18再掲）である。

(2) 非木造家屋再建築費評点基準表

- ①「住宅、アパート用建物」は戸建形式と集合形式に区分
- ②「劇場、娯楽場用等のホール型建物」は引き続き検討
- ③「軽量鉄骨造建物」は廃止

これらをまとめたものが、表26（表20再掲）である。

表 25 木造家屋再建築費評点基準表の用途別区分の見直し案⁶（表 18 再掲）

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

表 26 非木造家屋再建築費評点基準表の用途別区分の見直し案⁷（表 20 再掲）

現 行		見 直 し 案
1 事務所、店舗、百貨店用建物		1 事務所、店舗、百貨店用建物
2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物		2 事務所、店舗、百貨店用建物以外の建物
(1) 住宅、アパート用建物		(1) 戸建形式住宅用建物
(2) 病院、ホテル用建物		(2) 集合形式住宅用建物
(3) 劇場、娯楽場用等のホール型建物		(3) 病院、ホテル用建物
(4) 工場、倉庫、市場用建物	→	(4) 劇場、娯楽場用等のホール型建物
(5) 住宅用コンクリートブロック造建物		(5) 工場、倉庫、市場用建物
(6) 軽量鉄骨造建物		
——ア—— 住宅、アパート用建物		
——イ—— 工場、倉庫、市場用建物		
——ウ—— 事務所、店舗、百貨店等用建物		

⁶ 見直し案における用途別区分の名称については今後検討する予定のため、現行の名称をそのまま使用している。

⁷ 見直し案における用途別区分の名称については、建築学会で検討している名称を使用している。

2 経年減点補正率基準表の適用

再建築費評点基準表を見直すのであれば経年減点補正率基準表の適用方法等も見直すことが適当であり、引き続き検討することとした。

3 総括

以上のように、今年度、当委員会は、木造家屋及び非木造家屋（「劇場、娯楽場用等のホール型建物」に限る。）の再建築費評点基準表の用途の統廃合について検討するとともに、非木造家屋に関する建築学会からの情報提供も合わせてとりまとめた。

しかしながら、ホテル等と病院の統合の検討や劇場用建物の廃止、経年減点補正率基準表の適用方法等、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

令和3 基準年度 再建築費評点基準表
(「専用住宅用建物」「附属家用建物」「事務所及び銀行用建物」
「店舗用建物」「工場、倉庫用建物」「簡易附属家用建物」抜粋)

DTPで作成

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+平面 積トール ・○平方 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	→ 0.9 程度の悪いもの	建築面積・ 延べ床面積・ 〇平方メートル 当たり仕上面積・ 一・四〇平方メートル	積		
		FRP防水		15,090									
		金属板防水		13,080									
	勾配屋根	瓦	上	17,090	項目別補正方式	屋根の形 式	1.5 ← 腰折れ屋根のもの	1.0 切妻屋根のもの					
			中	15,690									
		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 ← $\frac{7}{10}$ 程度のもの	1.0 $\frac{4.5}{10} \sim \frac{5}{10}$ 程度のもの	→ 0.9 $\frac{3}{10}$ 程度のもの				
			金属板	鋼板波板			6,920	軒出の大 小	1.2 ← 軒出の大きいもの			1.0 45cm程度のもの	→ 0.9 軒出の小さいもの
				鋼板			12,250						
		ステンレス板		14,040									
		アスファルトシングル		9,170		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				
		合成樹脂波板		6,900			総合補正方式	施工量の多少	2.0 ← 多いもの			1.0 普通のもの	→ 0.8 少ないもの
		建材型ソーラーパネル		23,930				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
	加算評点項目	天窓	固定式		59,460	一 個	大きさ	1.4 ← 大きいもの	1.0 標準のもの			→ 0.9 小さいもの	個数
			開閉式		102,900		施工の程 度	1.5 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの			→ 0.8 程度の悪いもの	
	基礎	鉄筋コンクリート基礎	地上高 60cm	16,510	建立上り部分延長・ ○平方メートル当たり	階 数	1.25 3階建のもの	1.0 2階建のもの				建築面積・ 延べ床面積・ 〇平方メートル 当たり	床面積・ 積
地上高 45cm			13,980	平面の形状等			1.2 ← 凹凸の多いもの 細長いもの	1.0 延べ床面積100㎡程度で多少凹凸のあるもの	→ 0.8 凹凸のないもの 正方形に近いもの				
地上高 30cm			11,450				施工の程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの			
外壁・仕上	サイディング 薄付外装吹付仕上 板張 鋼板 外装タイル 繊維強化セメント 薄型気泡コンクリートパネル 薄付外装仕上 漆喰壁	7,530		延べ床面積・ 〇平方メートル 当たり仕上面積・ 二・二〇平方メートル	項目別補正方式	平面の形状等	1.3 ← 凹凸の多いもの 細長いもの	1.0 延べ床面積100㎡程度で多少凹凸のあるもの	→ 0.8 凹凸のないもの 正方形に近いもの	延べ床面積・ 積			
		5,900					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		
		6,480				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		
		6,610					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		
		11,890				総合補正方式		施工量の多少	1.7 ← 多いもの		1.0 普通のもの	→ 0.6 少ないもの	
		4,750					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		
		7,100											
		11,640											

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	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㎡程度で長方形形状のもの	→ 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			
内・壁・仕・上・式	項 目 別 評 点 方 式	ク ロ ス 貼		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	間仕切の多少	1.3 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 少ないもの	延べ床面積	
		木質系壁仕上	上	16,580			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		
			中	10,190			天井高	1.2 ← 2.7m程度のもの	1.0 2.4m程度のもの	→ 0.8 2.1m程度のもの		
			並	3,190			施工の程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの		
		塗 り 壁		17,050			総合補正方式	施工量の多少	1.9 ← 多いもの	1.0 普通のもの		→ 0.4 少ないもの
		内装タイル	中	21,390								
			小	16,740								
		石材系仕上	特	114,840								
			上	79,790								
			中	55,950								
			並	40,630								
		合 成 樹 脂 板		8,340								
		鋼 板		7,330								
		ス テ ン レ ス 板		13,930								
		サ イ デ ィ ン グ		12,890								
		石 膏 ボ ー ド		2,130								
		総 合 評 点 方 式		中			4,940					

専用住宅用建物

部分別	評 点 項 目 及 び 標 準 評 点 数				標 準 量	補 正 項 目 及 び 補 正 係 数				計 算 単 位	
						補正項目	増点補正率	標 準	減点補正率		
天 井 仕 上 式	項 目 別 評 点 方 式	木 質 系 天 井 仕 上	特	10,480	延 仕 上 床 面 積 一 ・ 〇 平 方 メ ー ト ル 当 た り	施 工 量 の 多 少	1.1 ←	1.0	→ 0.8	延 べ 床 面 積	
			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										
	2,700										
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	→ 0.8	延 べ 床 面 積
		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 評 点 方 式	畳	上	9,520				程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの	
			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	ベ イ ン ト			810	仕 上 面 積 一 ・ 〇 平 方 メ ー 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				程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの		
		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										25,300	延 べ 床 面 積 ○ 一 〇 ・ 八 三 平 方 メ ー ト ル	施工量の 多少	1.3 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 少ないもの	延 べ 床 面 積						
	中										18,560		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							
	並										15,190												
建 築 設 備	項 目 別 評 点 方 式	電 気 設 備		ス イ ッ チ 配 線						5,640	一 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。	施工の 程 度	1.5 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪い もの	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								使 当 た り 一 口 個					
				2 口 配 管						33,150													
			給 水 ・ 給湯設備	給 水 管	ラ イ ニ ン グ 鋼 管													5,730	一 個				
					塩 化 ビ ニ ル 管													2,600					
				給 湯 管														1,560					
			排 水 設 備		排 水 管						7,110												
	総 合 評 点 方 式	規模別		種別		電気	ガス	給水 給湯	排水	計	延 べ メ ー ト ル 面 積 当 た り 一 〇 平 方 メートル	施工量の 多少	1.3 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 少ないもの	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						
						100 m ²	3,790	330	390	420							4,930						
						66 m ²	4,410	300	500	530							5,740						
	設 算 点 数	加 算 評 点 項 目	電 気 設 備		ド ア ホ ン						46,810	一 式	施工の 程 度		1.0 カメラ付の もの	0.3 通話型のもの	建 築 設 備 数						
			給 水 ・ 給 湯 設 備		使 用 口		960		一 個	施工の 程 度	1.3 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪い もの										
										(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 ← 28号程度の もの	1.0 24号程度の もの	→ 0.9 20号程度の もの										
					給 湯 器		223,000		一 個	追焚機能 の有 無		1.0 あるもの	0.6 ないもの										
										施工の 程 度	1.3 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪い もの										
										容量の 大きさ	1.1 ← 460L程度の もの	1.0 370L程度の もの	→ 0.85 300L程度の もの										
					給 湯 器 (貯 湯 式)		303,100		一 個	施工の 程 度	1.3 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪い もの										
										衛 生 設 備	便 器	和 式	非 水 洗 式					37,800	一 個	施工の 程 度	1.5 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪い もの
													水 洗 式					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	加 算 <										

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	普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの			
		生設備	ミニシステムキッチン	108,000	一 個	間 口 法 150cmのもの	1.15 ← 1.0 120cmのもの	→ 0.9 90cmのもの		
				施工の程 度	1.5 ← 1.0 程度の良いもの	普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの			
		備	システムキッチン	297,800	一 個	間 口 法 300cmのもの	1.15 ← 1.0 255cmのもの	→ 0.8 180cmのもの		
				施工の程 度	1.5 ← 1.0 程度の良いもの	普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの			
		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	普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
		冷暖房設備	空調設備（ビルトイン方式）	8,430	対・トル床面平方メートル	施工の程 度	1.2 ← 1.0 程度の良いもの	普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの	対象床面積
			床 暖 房 設 備	14,260	対・トル床面平方メートル	施工の程 度	1.2 ← 1.0 程度の良いもの	普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの	
		換気設備	換 気 設 備 （ 住 宅 用 ）	630	延べ床面積・〇平方メートル当たり	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		延べ床面積
						施工の程 度	1.2 ← 1.0 程度の良いもの	普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの	
		目録設備	運 搬 設 備	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		建築設備数
							着床数	1.1 ← 1.0 3箇所のもの 2箇所のもの		
	施工の程 度						1.2 ← 1.0 程度の良いもの	普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの	
仮設工事	2,190			延べ床面積・〇平方メートル当たり	仮設工事の難易	1.5 ← 1.0 困難なもの	1.0 周囲の状況、交通の便否、規模等からみて普通のもの	→ 0.7 簡単なもの	延べ床面積	

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 の	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 ・ 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 ・ ハ 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 <

(10) 附属家用建物

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	配 屋 根	勾	瓦	中	14,920	項目別補正方式 総合補正方式	勾配の 大 小	1.1 ←	1.0	→ 0.9	建 床 面 積	
				並	12,170			$\frac{7}{10}$ 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		
		繊維強化 セメント板	スレート波板	7,880	軒出の 大 小		1.2 ←	1.0	→ 0.9			
			化粧スレートボード	13,110			軒出の大きいもの	45cm程度のもの	軒出の小さいもの			
		金属板	鋼板波板	6,770	施工の 程 度		1.1 ←	1.0	→ 0.8			
			鋼板	11,720			程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの			
			ステンレス板	13,380								
		アスファルトシングル		8,860	施工量の 多少		1.3 ←	1.0	→ 0.8			
		合成樹脂波板		6,750			多いもの	普通のもの	少ないもの			
							施工の 程 度	1.1 ←	1.0	→ 0.8		
					程度の良いもの	普通のもの		程度の悪いもの				
	草 葺 屋 根	草	草 葺		61,690	項目別補正方式 総合補正方式	屋根の 形 式	1.2 ←	1.0			
								入母屋屋根のもの	方形又は切妻屋根のもの			
							勾配の 大 小		1.0	→ $\frac{0.9}{10} \sim \frac{8}{10}$ 程度のもの		
								軒出の 大 小		1.0		→ 0.9
		施工の 程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.9							
				施工量の 多少	1.2 ←		1.0	→ 0.8				
		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			
基 礎	鉄筋コンクリート基礎	地上高 60cm	11,440	平面の 形状等	凹凸の多いもの 細長いもの	1.2 ←	1.0	→ 0.8	建 床 面 積			
		地上高 45cm	10,430			建床面積66㎡程度で多少平面に凹凸のあるもの	凹凸のないもの 正方形に近いもの					
		地上高 30cm	9,410									
					施工の 程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.8				
						程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの				
	独立基礎			3,960	施工量の 多少	1.5 ←	1.0		建 床 面 積			
						柱間が0.9mのもの	柱間が1.8mのもの					
				施工の 程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.8					
					程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの					

附属家用建物

部分別	評 点 項 目 及 び 標 準 評 点 数		標準 量	補 正 項 目 及 び 補 正 係 数				計算 単位				
				補正項目	増点補正率	標 準	減点補正率					
外 壁 仕 上	サ イ デ ィ ン グ		5,020	延べ床面積一・〇平方メートル当たり仕上面積〇・八〇平方メートル	項 目 別 補 正 方 式	平面の 形状等	1.2 ← 凹凸の多い もの 細長いもの	1.0 延べ床面積66 ㎡程度で多少 凹凸のあるもの	→ 0.9 凹凸のない もの 正方形に近い もの	延 べ 床 面 積		
	薄 付 外 装 吹 付 仕 上		3,930			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			
	板 張		4,320			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			
	銅 板	平 板	4,400			施工程 の 程 度	1.2 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪い もの			
		波 板	2,400		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			
	外 装 タ イ ル		7,920		施工程 の 程 度	1.2 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪い もの	延 べ 床 面 積			
	繊維強化 セメント板	スレートボード	3,160		延べ床面積一・〇平方メートル当たり一・一〇平方メートル	項 目 別 補 正 方 式	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66 ㎡程度で多少 凹凸のあるもの	→ 0.9 凹凸のない もの 正方形に近い もの	延 べ 床 面 積
		スレート波板	1,880				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	
	合 成 樹 脂 板		1,550				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	
	薄 型 気 泡 コ ン ク リ ー ト パ ネ ル 薄 付 外 装 仕 上		4,730				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		
上	漆 喰 壁		7,760	施工程 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	延 べ 床 面 積				
				総 合 補 正 方 式	施工量の 多少	1.5 ← 多いもの	1.0 普通のもの		→ 0.6 少ないもの			
柱 ・ 壁 体	柱 ・ 壁 体		6,820	延べ床面積一・〇平方メートル当たり一・一〇平方メートル	項 目 別 補 正 方 式	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66 ㎡程度で多少 凹凸のあるもの	→ 0.9 凹凸のない もの 正方形に近い もの	延 べ 床 面 積		
		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					
		施工程 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		1.5 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.6 少ないもの					
		施工程 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	延 べ 床 面 積					
		項 目 別 補 正 方 式	間仕切 の多少	1.5 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 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						
			天井高	1.2 ← 2.7m程度 のもの	1.0 2.4m程度 のもの	→ 0.8 2.1m程度 のもの						
内 壁 仕 上	ク ロ ス 貼		2,400	延べ仕上面積一・二〇平方メートル当たり	項 目 別 補 正 方 式	間仕切 の多少	1.5 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 少ないもの	延 べ 床 面 積		
	木 質 系 壁 仕 上	上	7,650									
		中	4,700									
		並	1,470									
	塗 り 壁		7,870									
内 装 タ イ ル		7,720										

附属家用建物

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 材 系 仕 上	特	53,000	延仕上 べ床面 積一・ 二〇〇 平方メ ートル 当たり	項目別 式 施工の 程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.7	延 べ 床 面 積	
		上	36,820			程度の良い もの	普通のもの	程度の悪い もの		
		中	25,820		総合補 正方式 施工量 の多少	2.2 ←	1.0	→ 0.3		
		並	18,750			多いもの	普通のもの	少ないもの		
	合 成 樹 脂 板				施工の 程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.7		
	鋼 板					程度の良い もの	普通のもの	程度の悪い もの		
	サ イ デ ィ ン グ									
	石 膏 ボ ー ド									
天 井 仕 上	木 質 系 天 井 仕 上	特	10,480	延た り仕上 床面 積一・ 〇〇〇 平方メ ートル 当	施工量 の多少	1.2 ←	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	→ 0.8		
		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									
	石 膏 ボ ー ド									
床 仕 上	床 組	一 階 床 組	1,260	延べ床 面積一・ 〇平方 メー ートル 当 たり仕 上 床面 積一・ 〇平方 メー ートル	施工量 の多少		1.0	→ 0.8	延 べ 床 面 積	
		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	→ 0.8		
	床 仕 上	畳	上			9,520	程度の良い もの	普通のもの		程度の悪い もの
			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					
		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								
		着 色 コ ン ク リ ー ト								
		モ ル タ ル								
		コ ン ク リ ー ト 直 仕 上								

附属家用建物

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										
各 部 分 別 共 通	加 算 評 点 項 目	ペ イ ン ト		810	仕 方 上 メ ー 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		程度の良い もの	普通のもの	程度の悪い もの											
			中	1,360															
			並	930															
建 具	上			16,920	延 べ 床 面 積 ・ ハ ー ・ 〇 平 方 メ ー ト ル	施工量 の多少	1.2 ←	1.0	→ 0.7	延 べ 床 面 積									
	中			12,600		多いもの	普通のもの	少ないもの											
	並			10,420		施工の 程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.8		→ 0.8 程度の悪い もの								
						程度の良い もの	普通のもの												
建 築	項 目 別 評 点 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 程度の悪い もの	建 築 設 備 数								
				コンセント配線	5,570							使用 口一 口個	(注) 給水設備の評点数には、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。						
				照 明 設 備	8,810														
		給水設備	給水管	ライニング鋼管	5,730	延 方 メ ー ト ル ・ 当 た り	施工量 の多少	1.3 ←	1.0	→ 0.8 少ないもの	延 べ 床 面 積								
				塩 化 ビ ニ ル 管	2,600							施工の 程 度	1.5 ←	1.0	→ 0.7 程度の悪い もの				
		排 水 設 備	排 水 管	7,110	一 個					建 築 設 備 数									
	総 合 評 点 方 式	規模別	種別	電気	給水	排水	計	延 方 メ ー ト ル ・ 当 た り	施工量 の多少	1.3 ←	1.0	→ 0.8 少ないもの	延 べ 床 面 積						
				132 m ²	940	40	50							1,030	施工の 程 度	1.5 ←	1.0	→ 0.7 程度の悪い もの	
				66 m ²	1,040	80	100		1,220	程度の良い もの	普通のもの								
				33 m ²	1,130	160	200		1,490										
	設 算 備 用	加 算	給 水 設 備		使 用 口		960	一 個	施工の 程 度	1.3 ←	1.0	→ 0.7 程度の悪い もの	建 築						
			(注) 使用口は、洗面器の使用口以外を対象とする。						一 個	施工の 程 度	1.5 ←	1.0		→ 0.8 程度の悪い もの	設 備 数				
		評 点 項 目	衛 生 器	便 器	和 式	非 水 洗 式		37,800					一 個			施工の 程 度	1.5 ←	1.0	→ 0.7 程度の悪い もの
						水 洗 式		45,890											
小 便 器						非 水 洗 式		9,800											
						水 洗 式		37,900											
						洋 式 (水 洗 式)		61,900											
備 用		洗 面 器				44,600	一 個	施工の 程 度	1.5 ←	1.0	→ 0.7 程度の悪い もの								
仮 設 工 事	2,190				延 方 メ ー ト ル ・ 当 た り	仮設工事 の 難 易	1.5 ←	1.0	→ 0.7 簡単なもの	延 べ 床 面 積									
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3.5%			施工の 程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.9 程度の悪い もの									

附属家用建物

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	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	個 数
	パ ル コ ニ ー			48,270	面 積 一 〇 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
床 間	本 床	特	377,990	一 奥 式 行 〇 幅 一 ・ 九 メ ー ト ル	施工量 の多少	1.3 ←	1.0	→ 0.7	個 数	
		上	164,600			幅2.7mのもの	幅1.8mのもの	幅0.9mのもの		
		中	78,190		施工の 程 度	1.5 ←	1.0	→ 0.9		
		並	34,380			程度の良い もの	普通のもの	程度の悪い もの		
	床 脇	中	61,790							
		並	32,300							
	付 け 書 院	並	37,350		一 式 （ 幅 一 ・ 八 メ ー ト ル ）					

(5) 事務所及び銀行用建物

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 立 床 面 積 一 ・ 〇 平 方 メ ー ト ル	施工の 程 度	1.1 ←	1.0	→ 0.9	建 床 面 積									
		F R P 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	勾	瓦	上	17,040	建 立 床 面 積 一 ・ 〇 平 方 メ ー ト ル 当 た り 仕 上 面 積 一 ・ 三 〇 平 方 メ ー ト ル	項目 別 補 正 方 式	勾配の 大 小	1.1 ←	1.0	→ 0.9	面 積							
				中	15,740			$\frac{7}{10}$ 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									
		配	繊維強化 セメント板	化粧スレートボード			13,930	軒出の 大 小	1.2 ←	1.0	→ 0.9	軒出の大きい もの	軒出の小さい もの						
				金 属 板	銅 板 波 板		7,590		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			
					銅 板		12,540			総合補 正方式	1.3 ←		1.0		→ 0.8	施工量 の多少	多いもの	普通のもの	少ないもの
					銅 板		28,590				施工の 程 度		1.1 ←		1.0		→ 0.9	程度の良い もの	普通のもの
		根		ステンレス板			14,200	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					
				ア ス フ ェ ル ト シ ン グ ル			9,680												
				合 成 樹 脂 波 板			7,570												
	基 礎	鉄筋コンクリート基礎	地上高 60cm	13,480	建 立 床 上 り 部 分 延 長 〇 ・ 六 メ ー ト ル 当 た り	階 数	1.25 3階建のもの	1.0 2階建のもの		1.2 ←	1.0	→ 0.8	規 模 の 大 き い も の 正 方 形 に 近 い も の						
			地上高 45cm	11,860			平面の 形状等	規模の小さい もの 細長いもの	建床面積165 ㎡程度で多少 平面に凹凸 のあるもの		規模の大きい もの 正方形に近い もの								
			地上高 30cm	10,230				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			
外 壁 仕 上		サ イ デ イ ン グ	7,530			延 べ 床 面 積 一 ・ 〇 平 方 メ ー ト ル 当 た り 仕 上 面 積 一 ・ 二 〇 平 方 メ ー ト ル	項目 別 補 正 方 式	平面の 形状等	1.3 ←	1.0	→ 0.7	規 模 の 大 き い も の 正 方 形 に 近 い も の							
	薄 付 外 装 吹 付 仕 上		5,900	開口率 の大小	1.3 ←				1.0	→ 0.8	大きいもの								
	板 張		6,480		階 高				1.1 ←	1.0			→ 0.9	2.4m程度の もの					
	銅 板		平 板	6,610				施工の 程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.9	程度の悪い もの							
	外 装 タ イ ル		11,890	総合補 正方式	1.9 ←				1.0	→ 0.5	施工量 の多少		多いもの	普通のもの	少ないもの				
	繊維強化 セメント板		スレートボード		4,750			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				
	薄 型 気 泡 コ ン ク リ ー ト バ ネ ル 薄 付 外 装 仕 上		7,100																
	漆 喰 壁		11,640																
柱 ・ 壁 体	柱 壁 体		11,160	延 べ 床 面 積 一 ・ 八 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		1.1 ←	1.0	→ 0.9	規 模 の 大 き い も の 正 方 形 に 近 い も の						

事務所及び銀行用建物

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		延べ床面積一・〇平方メートル当たり一・八〇平方メートル	項目別補正方式	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	延べ 床 面 積		
					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			
内 壁 仕 上	ク ロ ス 貼		4,200	延べ床面積一・〇平方メートル当たり仕上面積二・一〇平方メートル	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	→ 0.8 少ないもの	延べ 床 面 積	
	木 質 系 壁 仕 上	上	13,390			開口率の大小	1.3 ← 小さいもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 大きいもの		
		中	8,230				天井高	1.2 ← 2.7m程度のもの	1.0 2.4m程度のもの		→ 0.8 2.1m程度のもの
		並	2,580					施工の程 度	1.2 ← 程度の良いもの		1.0 普通のもの
	塗 り 壁		13,770		総合補正方式	施工量の多少	2.0 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.4 少ないもの		
	内 装 タ イ ル	中	17,280			施工の程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの		
		石 材 系 仕 上	小		13,520						
	特		92,750								
	上		64,440								
	合 成 樹 脂 板	中	45,190								
		並	32,820								
		鋼 板			5,920						
		ス テ ン レ ス 板			11,250						
	サ イ デ ィ ン グ		10,410								
石 膏 ボ ー ド		1,720									
天 井 仕 上	木 質 系 天 井 仕 上	特	10,480	延べ上床面積一・〇平方メートル当たり	施工量の多少	1.1 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 少ないもの	延べ 床 面 積		
		上	6,140			施工の程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの		→ 0.9 程度の悪いもの	
		中	4,310								
		並	2,780								
	ク ロ ス 天 井		3,590								
	塗 り 天 井		8,630								
	浴 室 天 井		7,610								
	石 膏 ボ ー ド		2,700								

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	床組	一 階 床 組			1,260	施工量の多少		1.0	→ 0.8	延べ床面積	
		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		
	床仕上	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							
各部分別共通	加算評点項目	ペ イ ン ト			810	仕方上 面積ト ー・当 ○た 平り	施工の程 度 〔断熱材のみ〕	1.5 ←	1.0	→ 0.7	
		断 熱 材	上		2,900						(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。
			中		1,360						
			並		930						
建具	上			14,380	延べ床 面積ト ー・五 一〇平 方メー ートル	施工量の多少	1.2 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積	
	中			10,760							
	並			8,570		施工の程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.9		
											程度の良いもの
建築設備	項目別評点方式	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							

事務所及び銀行用建物

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	項目別 評点方式	給水・ 給湯設備	給水管		ライニング鋼管		5,730	使用した 口数 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					建築敷 設	
	総合 評点方式	種別 規模別	電気	ガス	給水 給湯	排水	計	延方 メートル 床面積 ・ 〇平	施工量の 多少	1.3 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 少ないもの	延べ 床面積	
			330 m ²	3,580	60	90	110		3,840					
			165 m ²	3,910	120	150	170		4,350					
			82.5 m ²	4,340	240	240	280		5,100					
	加算 評点方式	電気設備		ドアホン		46,810		一式	施工の 程 度		1.0 カメラ付の もの	0.3 通話型のもの	建築設備 <	

事務所及び銀行用建物

部分別	評 点 項 目 及 び 標 準 評 点 数				標 準 量	補 正 項 目 及 び 補 正 係 数				計 算 単 位
						補正項目	増点補正率	標 準	減点補正率	
建 築 設 備	加 算 評 点 項 目	衛 生 設 備	ユ ニ ッ ト バ ス	379,850	一	型 式	1.3 ← シャワーのほか洗面器、便器付のもの	1.0 シャワー付のもの		建 築
					個	大 き さ	1.25 ← 240cm×160cmのもの	1.0 180cm×140cmのもの	→ 0.9 160cm×120cmのもの	
						施 工 の 程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
		生 活 設 備	ハ ー フ ユ ニ ッ ト バ ス	248,090	一	大 き さ	1.3 ← 200cm×160cmのもの	1.0 160cm×160cmのもの		設 備
					個	施 工 の 程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
		備 用 設 備	浴 室 換 気 乾 燥 機	51,950	一 個	施 工 の 程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	数
					一 個	大 き さ	1.1 ← 160cm×80cmのもの	1.0 120cm×80cmのもの	→ 0.8 80cm×80cmのもの	
			ユ ニ ッ ト シ ャ ワ ー	185,310	一 個	施 工 の 程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
					一 個	大 き さ	1.1 ← 150cm×56cmのもの	1.0 120cm×56cmのもの	→ 0.95 105cm×56cmのもの	
		備 用 設 備	流 し 台（ステンレス張）	48,200	一 個	施 工 の 程 度	1.4 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの	対 象 床 面 積
					一 個	施 工 の 程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの	
					一 個	施 工 の 程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの	
		備 用 設 備	空 調 設 備（ビルトイン方式）	8,430	一 個	施 工 の 程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの	建 築 設 備 数
					一 個	施 工 の 程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの	
	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		
備 用 設 備	床 暖 房 設 備	14,260	一 個	施 工 の 程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの	延 べ 床 面 積		
			一 個	施 工 の 程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの			
			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			
仮 設 工 事	2,190			延 べ 床 面 積 （対 象 床 面 積 メ ー ー ・ 〇 平	仮 設 工 事 の 難 易	1.5 ← 困難なもの	1.0 周囲の状況、交通の便否、規模等からみて普通のもの	→ 0.7 簡単なもの		
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3%		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		

(6) 店舗用建物

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 [○] 床 [○] 面 [○] 積 [○] ・ [○] 当 [○] た [○] り [○] ・ [○] 平 [○] 方 [○] ・ [○] メ [○] ー [○] ト [○] ル [○]	施 工 の 程 度	1.1 ←	1.0	→ 0.9	建 床 面 積		
		F R P 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		17,040	建 [○] 仕 [○] 床 [○] 上 [○] 面 [○] 積 [○] ・ [○] 一 [○] ・ [○] 三 [○] 平 [○] 方 [○] ・ [○] メ [○] ー [○] ト [○] ル [○] 当 [○] た [○] り	項 目 別 補 正 方 式	勾配の 大 小	1.1 ←	1.0	→ 0.9	床 面 積
			中		15,740			$\frac{7}{10}$ 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		
		繊維強化 セメント板		13,930	軒出の 大 小			1.2 ←	1.0	→ 0.9		
		金 属 板	銅 板 波 板	7,590	軒出の大きいもの			45cm程度のもの	軒出の小さいもの			
			銅 板	12,540	1.1 ←			1.0	→ 0.9			
			銅 板	28,590	程度の良いもの			普通のもの	程度の悪いもの			
			ステンレス板	14,200	総合補正方式			施工量の 多 少	1.3 ←	1.0	→ 0.8	
		ア ス フ ァ ル ト シ ン グ ル		9,680				1.1 ←	1.0	→ 0.9		
	合 成 樹 脂 波 板		7,570	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	12,510	建 [○] 立 [○] 床 [○] 上 [○] 面 [○] 積 [○] 部 [○] 分 [○] ・ [○] 延 [○] 長 [○] ・ [○] 五 [○] メ [○] ー [○] ト [○] ル [○] 当 [○] た [○] り	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			11,180	平面の 形状等			1.2 ←	1.0	→ 0.8			
地上高 30cm			9,840				規模の小さいもの 細長いもの	建床面積165㎡ 程度で多少平面に凹凸のあるもの	規模の大きいもの 正方形に近いもの			
				施 工 の 程 度			1.2 ←	1.0	→ 0.9		程度の悪いもの	積
外 壁 仕 上	サ イ デ ィ ン グ		9,420	延 [○] べ [○] 床 [○] 面 [○] 積 [○] ・ [○] 一 [○] ・ [○] 五 [○] 平 [○] 方 [○] ・ [○] メ [○] ー [○] ト [○] ル [○] 当 [○] た [○] り [○] ・ [○] 仕 [○] 上 [○] 面 [○] 積 [○] ・ [○] 一 [○] ・ [○] 五 [○] 平 [○] 方 [○] ・ [○] メ [○] ー [○] ト [○] ル [○]	項 目 別 補 正 方 式	平面の 形状等	1.3 ←	1.0	→ 0.7	延 べ 床 面 積		
	薄 付 外 装 吹 付 仕 上		7,380				規模の小さいもの 細長いもの	延べ床面積165㎡ 程度で多少凹凸のあるもの	規模の大きいもの 正方形に近いもの			
	板 張		8,100				開口率の 大 小	1.3 ←	1.0		→ 0.8	
	銅 板	平 板	8,260			総合補正方式	階 高	1.1 ←	1.0		→ 0.9	
	外 装 タ イ ル		14,860				3.0m程度のもの	2.7m程度のもの	2.4m程度のもの			
	繊維強化 セメント板	スレートボード	5,940				1.2 ←	1.0	→ 0.9			
	薄 型 気 泡 コ ン ク リ ー ト パ ネ ル 薄 付 外 装 仕 上		8,880				程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの			
	漆 喰 壁		14,550				施工量の 多 少	1.9 ←	1.0		→ 0.5	
							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							
柱 ・ 壁 体	柱 ・ 壁 体		10,540	延 [○] べ [○] 床 [○] 面 [○] 積 [○] ・ [○] 一 [○] ・ [○] 七 [○] 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 ←	1.0	→ 0.9				

店舗用建物

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		延べ床面積一・〇平方メートル当たり一・七〇平方メートル	項目別補正方式	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	延べ床面積		
					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			
内装仕上	ク ロ ス 貼		延べ床面積一・〇平方メートル当たり仕上面積一・七〇平方メートル	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	→ 0.8 少ないもの	延べ床面積		
					開口率の大小	1.3 ← 小さいもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 大きいもの			
	天井高	1.2 ← 2.7m程度のもの				1.0 2.4m程度のもの	→ 0.8 2.1m程度のもの				
		施工の程 度				1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの			
	総合補正方式	施工量の多少		2.0 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.4 少ないもの					
		施工の程 度		1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの					
	内装仕上	木 質 系 壁 仕 上		上	10,840						
				中	6,660						
				並	2,090						
		塗 り 壁			11,150						
		内 装 タ イ ル		中	13,990						
				小	10,940						
石 材 系 仕 上		特	75,080								
		上	52,170								
	中	36,580									
内装仕上	並		26,570								
	合 成 樹 脂 板		5,450								
	鋼 板		4,790								
	ス テ ン レ ス 板		9,110								
	サ イ デ ィ ン グ		8,430								
天井仕上	木 質 系 天 井 仕 上		特	10,480	延べ床面積一・〇平方メートル当たり	施工量の多少	1.1 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 少ないもの	延べ床面積	
			上	6,140			施工の程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの		→ 0.9 程度の悪いもの
			中	4,310							
			並	2,780							
	ク ロ ス 天 井		3,590								
	塗 り 天 井		8,630								
	浴 室 天 井		7,610								
	石 膏 ボ ー ド		2,700								

店舖用建物

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	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 普通のもの	→ 0.8 少ないもの	延べ床面積	
		二 階 床 組		5,910							
		土 間 コ ン ク リ ー ト 打		3,790		施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの		
	量	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								
各部分別共通	ベ イ ン ト		810	仕方メートル・当り	施工の程度 〔断熱材のみ〕	1.5 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの			
	断 熱 材	上	2,900					(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。			
		中	1,360								
		並	930								
建具	上		19,400	延べ床面積一・六九〇平方メートル	施工量の多少	1.5 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 少ないもの			
	中		14,430					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
	並		10,610								
建築設備	項目別評点方式	電 気 設 備		ス イ ッ チ 配 線	5,640	一 個	施工の程度	1.5 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの	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								

店舗用建物

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							
建築設備点備目	項目別 評点方式	給水・ 給湯設備	給水管	ライニング鋼管				5,730	使用した 口数 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。									
				塩化ビニル管				2,600											
			給湯管				1,560												
		排水設備		排水管		7,110													
	総合 評点方式	規模別	種別	電気	ガス	給水 給湯	排水	計	延方ベ メー トル 床面積 一当 たり 〇り 平	施工量 の多少	1.3 ← 多いもの	1.0 ← 普通のもの	0.8 → 少ないもの	延べ 床 面 積					
				330 m ²	2,600	70	60	60							2,790	施工の 程 度	1.5 ← 程度の良い もの	1.0 ← 普通のもの	0.7 → 程度の悪い もの
				165 m ²	2,900	120	120	120							3,260				
				82.5 m ²	3,190	240	160	180							3,770				
	加算 評点	電 気 設 備		ド ア ホ ン				46,810	一 式	施工の 程 度		1.0 ← カメラ付の もの	0.3 → 通話型のもの	建築 設備 数					
		給 水 ・ 給 湯 設 備	使 用 口				960	一 個	施工の 程 度	1.3 ← 程度の良い もの	1.0 ← 普通のもの	0.7 → 程度の悪い もの	(注) 使用口は、洗面器、ユニットバス、ハーフ ユニットバス、ユニットシャワー及び流し台 (ステンレス張)の使用口以外を対象とする。						
			給 湯 器				223,000	一 個	号 数	1.1 ← 28号程度 のもの	1.0 ← 24号程度 のもの	0.9 → 20号程度 のもの							
									追焚機能 の有 無		1.0 ← あるもの	0.6 → ないもの							
		給 湯 器 (貯 湯 式)				303,100	一 個	施工の 程 度	1.3 ← 程度の良い もの	1.0 ← 普通のもの	0.7 → 程度の悪い もの								
								容量の 大きさ	1.1 ← 460 L 程度 のもの	1.0 ← 370 L 程度 のもの	0.85 → 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 ← 程度の良い もの	1.0 ← 普通のもの	0.8 → 程度の悪い もの						
					水 洗 式		45,890												
		目		備	浴 槽	小 便 器	非 水 洗 式		9,800	一 個	施工の 程 度	1.5 ← 程度の良い もの	1.0 ← 普通のもの	0.8 → 程度の悪い もの					
						水 洗 式		37,900											
						洋 式 (水 洗 式)		61,900											
						洗 面 器		44,600											
上						314,120													
		並		49,520		施工の 程 度	1.5 ← 程度の良い もの	1.0 ← 普通のもの	0.9 → 程度の悪い もの										

店舖用建物

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 点 項 目	衛 生 設 備	ユ ニ ッ ト バ ス	379,850	一	型 式	1.3 ← シャワーのほか洗面器、便器付のもの	1.0 シャワー付のもの		建築設備数 対象床面積	
					個	大きさ	1.25 ← 240cm×160cmのもの	1.0 180cm×140cmのもの	→ 0.9 160cm×120cmのもの		
						施工の程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの		
		生 設 備	ハ ー フ ユ ニ ッ ト バ ス	248,090	一	大きさ	1.3 ← 200cm×160cmのもの	1.0 160cm×160cmのもの			
					個	施工の程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの		
						浴室換気乾燥機	51,950	一 個	施工の程 度		1.2 ← 程度の良いもの
		項 目	ユ ニ ッ ト シ ャ ワ ー	185,310	一	大きさ	1.1 ← 160cm×80cmのもの	1.0 120cm×80cmのもの	→ 0.8 80cm×80cmのもの		
					個	施工の程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの		
					流し台（ステンレス張）	48,200	一	大きさ	1.1 ← 150cm×56cmのもの		1.0 120cm×56cmのもの
		個	施工の程 度	1.4 ← 程度の良いもの			1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの			
		備 目	冷暖房設備	空調設備（ビルトイン方式）	8,430	対・ト 象の床 面平方 メートル	施工の程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの		→ 0.8 程度の悪いもの
換気設備	換 気 扇 ・ 換 気 口			12,270	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		
仮設工事	2,190				延・方 ベ・メ 床・面 積・平 方・メ ー・ト ル・リ ン	仮設工事の難易	1.5 ← 困難なもの	1.0 周囲の状況、交通の便否、規模等からみて普通のもの	→ 0.7 簡単なもの	延べ床面積	
その他工事	雑 工 事		部分別「屋根」から「建築設備」までの合計評点数の3%			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		

(9) 工場、倉庫用建物

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	勾配	瓦	中	15,740	建床面積一・〇平方メートル当たり仕上面積一・三〇平方メートル	項目別補正方式	勾配の大小	1.1 ← $\frac{7}{10}$ 程度のもの	1.0 $\frac{4.5}{10} \sim \frac{5}{10}$ 程度のもの	→ 0.9 $\frac{3}{10}$ 程度のもの	建床面積積
			並	12,990			軒出の大小	1.2 ← 軒出の大きいもの	1.0 45cm程度のもの	→ 0.9 軒出の小さいもの	
	繊維強化セメント板	スレート波板	8,700	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		
		化粧スレートボード	13,930			総合補正方式	1.3 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 少ないもの		
		金属板	鋼板波板				7,590	施工の程度	1.1 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	
	鋼板		12,540	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	
	ステンレス板		14,200			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	
	アスファルトシングル		9,680				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	
	合成樹脂波板		7,570	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		
基礎	鉄筋コンクリート基礎	地上高 60cm	10,550			建床面積一・〇平方メートル当たり仕上面積一・三〇平方メートル	平面の形状等	1.2 ← 規模の小さいもの 細長いもの	1.0 建床面積330㎡程度で多少平面に凹凸のあるもの	→ 0.8 規模の大きいもの 正方形に近いもの	建床面積積
		地上高 45cm	9,800		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	
		地上高 30cm	9,050	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	
							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	
外壁仕上	サイディング		4,390		延べ床面積一・〇平方メートル当たり仕上面積一・七〇平方メートル	項目別補正方式		平面の形状等	1.2 ← 規模の小さいもの 細長いもの	1.0 延べ床面積330㎡程度で多少凹凸のあるもの	→ 0.9 規模の大きいもの 正方形に近いもの
	薄付外装吹付仕上		3,440	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	
	板張		3,780				階高	1.1 ← 3.0m程度のもの	1.0 2.7m程度のもの	→ 0.9 3.0m程度のもの	
	鋼板	平板	3,850			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	
		波板	2,100	総合補正方式				1.6 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 少ないもの	
	外装タイル		6,930				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	
	繊維強化セメント板	スレートボード	2,770			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	
		スレート波板	1,650	施工の程度				1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	
	合成樹脂板		1,350				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	
	薄型気泡コンクリートパネル		4,140			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	
漆喰壁		6,790	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			
				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			
柱・壁体	柱・壁体				4,340	延べ床面積一・七〇平方メートル	項目別補正方式	平面の形状等	1.1 ← 規模の小さいもの 細長いもの	1.0 延べ床面積330㎡程度で多少凹凸のあるもの	→ 0.9 規模の大きいもの 正方形に近いもの
			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 3.0m程度のもの		

工場、倉庫用建物

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			延べ床面積・ 一・七〇平方メートル	項目別式 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	延べ床面積		
					総合補正方式 施工量の多少	1.3 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 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			
内壁上	ク ロ ス 貼			1,400	延べ床面積・ 一・七〇平方メートル 当たり	項目別補正方式 開口率の大小	1.2 ← 小さいもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 大きいもの	延べ床面積	
	木 質 系 壁 仕 上	上	4,460	天井高			1.1 ← 3.0m程度のもの	1.0 2.7m程度のもの			
		中	2,740			施工の程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの		
		並	860	総合補正方式 施工量の多少		1.3 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 少ないもの			
	内 装 タ イ ル	小	4,500	施工の程 度		1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの			
	合 成 樹 脂 板			2,240		総合補正方式 施工量の多少	1.3 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 少ないもの		
	鋼 板			1,970			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		
	サ イ デ ィ ン グ			3,470							
	石 膏 ボ ー ド			570							
天井仕上	木 質 系 天 井 仕 上	中	4,310	延べ床面積・ 一・七〇平方メートル 当	施工量の多少	1.1 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 少ないもの	延べ床面積		
		並	2,780			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			
	ク ロ ス 天 井				3,590						
	塗 り 天 井				8,630						
	浴 室 天 井				7,610						
石 膏 ボ ー ド			2,700								
床	床組	一 階 床 組		1,260	延べ床面積・ 一・七〇平方メートル 当たり仕上面積・ 一・七〇平方メートル	施工量の多少		1.0 普通のもの	→ 0.8 少ないもの	延べ床面積	
		二 階 床 組		5,910							
		土 間 コ ン ク リ ー ト 打				3,790	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
	床仕上	木 質 系 床 仕 上	上	8,340							
			中	5,680							
			並	3,390							
		タ イ ル	大	11,570							
			中	10,020							
	小		8,510								
	床上	合 成 樹 脂 張 床	中	4,790							
			並	3,580							
		合 成 樹 脂 塗 床						2,840			

工場、倉庫用建物

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				
床仕上	床	着色コンクリート				4,060	延べ床面積 ○平方メートル ○仕上り ○仕上り ○仕上り					延べ床面積			
		モルタル				1,600									
		コンクリート直仕上				560									
各部分別共通	加算評点項目	ペイント				810	仕方 上 面 積 一 ・ 当 た り ○ 平 方 米	施工の 程 度 〔断熱材のみ〕	1.5 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪い もの	(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											
建具	上					8,390	延べ床面積 ○・二九平方メートル 一・〇平方メートル ル	施工量の 多 少	1.3 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 少ないもの	延べ床面積			
	中					6,060									
	並					5,020		施工の 程 度	1.2 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪い もの				
建築設備	項目別評点方式	電気設備	スイッチ配線			5,640	一 個	施工の 程 度	1.5 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪い もの	(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		
			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							
				塩化ビニル管			2,600								
			給湯管			1,560									
	排水設備		排水管		7,110	一 個					建築設備				
	総合評点方式	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 米	施工量の 多 少	1.3 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 少ないもの	延べ床面積	
				660㎡	920	0	0	10							930
				330㎡	1,050	0	10	20							1,080
				165㎡	1,170	0	20	40							1,230
設備	加算評点項目	電気設備		ドアホン		46,810	一 式	施工の 程 度		1.0 カメラ付の もの	0.3 通話型のもの	建築設備数			
		給水・給湯設備	使用口			960	一 個	施工の 程 度	1.3 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪い もの				
													(注) 使用口は、洗面器、洗濯流し・汚物流し、ユニットバス、ハーフユニットバス、ユニットシャワー及び流し台（ステンレス張）の使用口以外を対象とする。		
			給湯器				223,000	一 個	号数	1.1 ← 28号程度の もの	1.0 24号程度の もの		→ 0.9 20号程度の もの		
									追焚機能の有無		1.0 あるもの		0.6 ないもの		
									施工の 程 度	1.3 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの		→ 0.7 程度の悪い もの		

工場、倉庫用建物

部分別	評 点 項 目 及 び 標 準 評 点 数				標準 量	補 正 項 目 及 び 補 正 係 数				計算 単位					
						補正項目	増点補正率	標 準	減点補正率						
建築設備	加算	給水・給湯設備	給 湯 器 (貯 湯 式)		303,100	一	容量の 大きさ	1.1 ←	1.0	→ 0.85	建築設備数				
						個	施 工 の 程 度	1.3 ←	1.0	→ 0.7					
	衛生	便器	和式	非 水 洗 式	37,800	一	施 工 の 程 度	1.5 ←	1.0	→ 0.8					
				水 洗 式	45,890										
			小便器	非 水 洗 式	9,800							個			
				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	→ 0.7							
	洗濯流し・汚物流し		54,140	一 個	大きさ		1.0	→ 0.9							
					施 工 の 程 度	1.3 ←	1.0	→ 0.7							
	生活設備	浴 槽	上	314,120	一 個	大きさ	1.5 ←	1.0	→ 0.8						
			並	49,520		施 工 の 程 度	1.5 ←	1.0	→ 0.9						
	設備	ユ ニ ッ ト バ ス		379,850	一 個	型 式	1.3 ←	1.0							
						大きさ	1.25 ←	1.0	→ 0.9						
						施 工 の 程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.9						
	備	ハ ー フ ユ ニ ッ ト バ ス		248,090	一 個	大きさ	1.3 ←	1.0							
施 工 の 程 度						1.2 ←	1.0	→ 0.9							
目	浴 室 換 気 乾 燥 機		51,950	一 個	施 工 の 程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.9							
	ユ ニ ッ ト シ ャ ワ ー		185,310	一 個	大きさ	1.1 ←	1.0	→ 0.8							
					施 工 の 程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.9							

工場、倉庫用建物

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	衛生設備	流し台（ステンレス張）	48,200	一 個	大きさ	1.1 ← 150cm×56cm のもの	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 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪い もの	
	評価項目	冷暖房設備	空調設備（ビルトイン方式）	8,430	対・トル 象○平 床面 積方 た り 一	施工の 程 度	1.2 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪い もの	対象 床面積
			床 暖 房 設 備	14,260	対・トル 象○平 床面 積方 た り 一	施工の 程 度	1.2 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪い もの	
		換気設備	換 気 扇 ・ 換 気 口	12,270	一 個	施工の 程 度	1.1 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪い もの	建築 設備 数
仮設工事				2,190	延方 メ 床 面 積 一 ・ ○ 平 方 米 当 た り	仮設工事 の 難 易	1.5 ← 困難なもの	1.0 周囲の状況、 交通の便否、 規模等からみ て普通のもの	→ 0.7 簡単なもの	延べ 床面積
その他工事	雑 工 事		部分別「屋根」から 「建築設備」までの 合計評点数の2%			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	

(11) 簡易附属家用建物

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	勾配	瓦	中	14,920	仕上 建床面積 1・三〇平方メートル 当たり	項目別 評点 方式	勾配の大小 $\frac{7}{10}$ 程度のもの	1.1 ← 1.0 $\frac{4.5}{10} \sim \frac{5}{10}$ 程度のもの	→ 0.9 $\frac{3}{10}$ 程度のもの	建床面積						
			並	12,170			軒出の大小 軒出の大きいもの	1.2 ← 1.0 45cm程度のもの	→ 0.9 軒出の小さいもの							
	配	繊維強化セメント板	スレート波板	7,880		方式	施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの		→ 0.5 程度の悪いもの					
			化粧スレートボード	13,110									総合補正方式	施工量の多少	1.3 ← 1.0 多いもの	普通のもの
		金属板	鋼板波板	6,770												
	鋼板		11,720	施工の程度		1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの								
	ステンレス板	13,380	施工の程度								1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの			
	アスファルトシングル			8,860		施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
	合成樹脂波板		6,750	施工の程度							1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの			
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの							
					施工の程度					1.1 ← 1.0 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施工の程度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの									

簡易附属家用建物

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		11,160	延べ床面積一・〇平方メートル当たり一・八〇平方メートル	項目別補正方式	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33㎡程度で多少凹凸のあるもの	→ 0.9 凹凸のないもの 正方形に近いもの	延べ床面積	
						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		1.0 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	1.3 ← 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		
内 壁 仕 上	ク ロ ス 貼		3,300	延べ仕上床面積一・六五平方メートル当たり	項目別補正方式	間仕切の多少	1.2 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 少ないもの	延べ床面積	
	木 質 系 壁 仕 上	上	10,520			開口率の大小		1.0 普通のもの	→ 0.4 大きいもの		
		中	6,460					1.0 普通のもの	→ 0.8 大きいもの		
		並	2,020					1.0 普通のもの	→ 0.6 大きいもの		
	内 装 タ イ ル	小	10,620			天井高	1.2 ← 2.7m程度のもの	1.0 2.4m程度のもの	→ 0.8 2.1m程度のもの		
	合 成 樹 脂 板		5,290		施工の程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.6 程度の悪いもの			
	鋼 板		4,650			1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.6 程度の悪いもの			
	サ イ デ ィ ン グ		8,180			1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.6 程度の悪いもの			
	石 膏 ボ ー ド		1,350		総合補正方式	施工量の多少	1.4 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.3 少ないもの		
			施工の程 度	1.2 ← 程度の良いもの		1.0 普通のもの	→ 0.6 程度の悪いもの				
天井仕上	木 質 系 天 井 仕 上		中	4,310	延べ仕上床面積一・〇〇平方メートル当たり	施工量の多少	1.1 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 少ないもの	延べ床面積	
			並	2,780			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		
	ク ロ ス 天 井		3,590	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			
	塗 り 天 井		8,630								
	石 膏 ボ ー ド		2,700								
床組仕上	床組	一 階 床 組		1,260	延べ仕上床面積一・〇〇平方メートル当たり	施工量の多少	1.2 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 少ないもの	延べ床面積	
		二 階 床 組		5,910			施工の程 度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの		→ 0.5 程度の悪いもの
		土 間 コ ン ク リ ー ト 打		3,790							
	床仕上	木 質 系 床 仕 上	上	8,340							
			中	5,680							

簡易附属家用建物

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 仕 上	床	木 質 系 床 仕 上	並	3,390	延仕 べ床 面積 ・ ○平 方メ ートル 当 た り					延 べ 床 面 積
		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							
各 部 分 別 共 通	加 算 評 点 項 目	ペ イ ン ト		810	仕方 メー ートル ・ 当 た り	施工の 程 度 (断熱材のみ)	1.5 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪い もの	(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						
建 具	上		2,540	延 べ 床 面 積 ・ ○平 方メ ートル ル	施工量の 多少	1.2 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.5 少ないもの	延 べ 床 面 積	
	並		2,310							
					施工の 程 度	1.2 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪い もの		
建 築 設 備	項目別 評点方式	電 気 設 備	ス イ ッ チ 配 線	5,640	一 個	施工の 程 度	1.5 ← 程度の良い もの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪い もの	建 築 設 備 数
			コンセント配線	5,570						
			照 明 設 備	8,810						
	総合 評点 方式	種別 規模別	電 気 設 備	計	延 べ メ ー ートル 床 面 積 当 た り ・ ○平 方	施工量の 多少	1.3 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 少ないもの	延 べ 床 面 積
			66 m ²	260						
			33 m ²	430		430				
			16.5 m ²	860		860				
	仮 設 工 事	2,190				方 メ ー ートル 床 面 積 ・ ○平	仮設工事 の 難 易	1.5 ← 困難なもの	1.0 周囲の状況、 交通の便否、 規模等からみ て普通のもの	→ 0.7 簡単なもの

家屋に関する調査研究

ー再建築費評点基準表の用途別区分の見直しー

令和4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

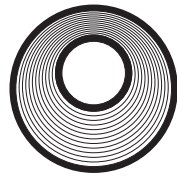
〒105-0001

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