

令和6基準年度

横 須 賀 市 固定資産評価事務取扱要領 （ 家 屋 ）



横須賀市税務部資産税課

令和6基準年度における家屋の評価について

第1	令和6基準年度における家屋の評価について	1
1	基本方針	1
第2	在来家屋の評価	2
1	評価額の算出方法について	2
2	本則評価と経過措置の計算例	3
第3	新增築分家屋の評価	4
1	評価額の算出	4
2	床面積の算定（車庫については後述）	4
	（1）建床面積について	4
	（2）ペントハウス（塔屋）について	4
	（3）屋根裏部屋について	4
	（4）吹抜部分の取扱いについて	6
3	木造家屋の評価について	7
	（1）構造部	7
	（1-1）主体構造部	7
	（1-1-1）柱・壁体	7
	（1-1-2）屋根構造	7
	（1-1-3）床構造	7
	（1-2）基礎	9
	（2）外壁仕上	10
	（3）内壁仕上	12
	（4）床仕上	14
	（5）天井仕上	15
	（6）総合評点方式（内壁、天井、床仕上）	16
	（7）屋根仕上	17
	（8）建具	19
	（9）建築設備（電気・ガス・給水・排水設備）	20
	（10）建築設備（加算評点項目）	22
	（11）仮設工事	27
	（12）その他工事	27
	（13）増築の評価について	29
	（14）高床式家屋の評価	31
	（15）木造家屋と一体となった三方車庫等の評価について	31
	（16）未登記家屋について	32
	（17）古材使用について	32
	（18）併用住宅の評価について	33

4	非木造家屋の評価について	34
(1)	非木造家屋の部分別判定基準	34
(2)	非木造家屋の構造について	37
(3)	構造部	38
(5)	外周壁骨組	45
(6)	間仕切骨組	45
(7)	外壁仕上	45
(8)	内壁仕上	46
(9)	床仕上	47
(10)	天井仕上	47
(11)	屋根仕上	47
(12)	加算項目(塗装・吹付)	48
(13)	建具	48
(14)	建築設備	51
(15)	戸建形式住宅用建物の建築設備	51
(16)	建築設備(電気設備)	52
(17)	建築設備(衛生設備)	54
(18)	建築設備(空調設備)	54
(19)	建築設備(防災設備)	56
(20)	建築設備(運搬設備)	58
(21)	仮設工事	59
(22)	その他工事	59
(23)	評価計算のその他の留意事項	60
(24)	非木造車庫の評価について	61
(25)	非木造車庫の再建築費評点数算出方法	63
5	軽量鉄骨造建物(戸建形式・集合形式住宅用建物)の評価について	66
(1)	一般事項	66
(2)	主体構造部	66
(3)	主体構造部・屋根構造	67
(4)	主体構造部・床構造	67
(5)	基礎工事	68
(6)	外周壁骨組・間仕切骨組	68
(7)	外壁仕上・内壁仕上	69
(8)	床仕上・天井仕上	69
(9)	総合評点方式(内壁、天井、床仕上)	69
(10)	屋根仕上	70
(11)	建具	71
(12)	建築設備(電気・ガス・給水・排水設備)	71
(13)	仮設工事	72
(14)	その他工事	72

(15) 増築について	72
(16) 居宅・共同住宅以外の鉄鋼系プレハブ家屋の建築設備の補正	72
(17) プレハブメーカータイプ別表	74
6 軽量鉄骨造の簡易家屋の評価について	75
(1) 軽量鉄骨造の簡易付属家の評価について	75
(2) 共通補正一覧表	75
7 丸太組工法建物の評価について	77
(1) 一般事項	77
(2) 構造部	77
(2-1) 主体構造部	77
(2-1-1) 柱・壁体	77
(2-1-2) 屋根構造	77
(2-1-3) 床構造	77
(2-2) 基礎	77
(3) 外壁仕上	77
(4) 内壁仕上	78
(5) 床仕上	78
(6) 天井仕上	78
(7) 屋根仕上	78
(8) 建具	79
(9) 建築設備	79
(10) 仮設工事	79
(11) その他工事	79
8 区分所有家屋の評価について	80
(1) 区分所有家屋とは	80
(2) 専有部分と共用部分について	80
(3) 区分所有家屋の登記床面積について	80
(4) 各区分所有者の課税床面積について	80
(5) 区分所有家屋の再建築費評点数について	82
(6) 複合用途の区分所有家屋の評価について	83

第1 令和6基準年度における家屋の評価について

1 基本方針

- (1) 固定資産評価基準の改正が行われたため、固定資産評価基準解説（家屋編）（以下「基準解説」という。）を補足するものとして令和6基準年度横須賀市固定資産評価事務取扱要領（家屋）（以下「事務取扱要領」という。）を制定し、令和6基準年度における家屋の評価にあたり令和6年度課税分から適用します。

- (2) 基準解説及び事務取扱要領に規定していない事項が生じた際は、上司と相談し、適切な評価に努めてください。

第2 在来家屋の評価

1 評価額の算出方法について

- (1) 下記により求めた令和6年度評価額と令和5年度評価額とを比較し、額の少ない方を評価額として採用します。これは、家屋が経過年数により損耗していくにもかかわらず、評価額が上昇することは、納税者の理解が得にくいことを理由としています。

新基準年度評価額 = 基準年度の前年度における再建築費評点数

×①再建築費評点補正率 × (②経年減点補正率

×③損耗減点補正率) ×④評点1点当たりの価額

損耗減点補正率を適用する際は、最初に②経年減点補正率と③損耗減点補正率を乗じ、小数点第5位を切り捨てた数値を求めます。

経年減点補正率は経年減点補正率基準表（以下「経年表」という。）を参照してください。

- ①再建築費評点補正率 : 旧評価基準と新評価基準とを比較した物価上昇（下降）率のことで、従来は市町村ごとに算定していましたが、平成15基準年度から評価基準で示され、全国同一となりました。

令和6年基準年度は、次のとおりです。

木造	1.11
非木造	1.07

- ②経年減点補正率 : 構造、種類、㎡当再建築費評点数によって異なります。

- ③損耗減点補正率 : 天災、火災その他の事由により当該家屋の状況からみて経年減点補正率のみによることが適当でないと認められる場合のみ適用します。

- ④評点1点当たりの価額 : 1円 × 物価水準による補正率 [→木造・非木造とも1.00] × 設計管理費等による補正率 [→木造1.05、非木造1.10、簡易附属家1.00]（簡易附属家とは床面積がおおむね10㎡以下の簡易な構造の家屋をいいます。）

※令和6年度基準から「附属家」「簡易附属家」基準が統廃合によりなくなりますが、設計管理等による補正率の扱いに変更はありませんので、注意してください。

- (2) 評価額の算出においては、項目を乗じるたびに小数点未満を切り捨てます。

2 本則評価と経過措置の計算例

例) 次の家屋の場合。

構造 : 木造

種類 : 居宅

再建築費評点数 : 8,765,432

建築年 : 令和4年

(1) 令和5年度評価額（令和3基準年度の評価額）

$$8,765,432 \times 0.80 = 7,012,345.60 \rightarrow 7,012,345$$

$$7,012,345 \times 1.05 = 7,362,962.25 \rightarrow 7,362,900 \text{ 円} \textcircled{1}$$

(2) 令和6年度評価額（令和6基準年度の評価額）

ア 再建築費評点補正率が0.95の場合

$$8,765,432 \times 0.95 = 8,327,160.4 \rightarrow 8,327,160$$

$$8,327,160 \times 0.75 = 6,245,370$$

$$6,245,370 \times 1.05 = 6,557,638.5 \rightarrow 6,557,600 \text{ 円} \textcircled{2}$$

※①7,362,900円 > ②6,557,600円であるため②6,557,600円を評価額とします。

→「本則採用」といいます。

イ 再建築費評点補正率が1.10の場合

$$8,765,432 \times 1.10 = 9,641,975.20 \rightarrow 9,641,975$$

$$9,641,975 \times 0.75 = 7,231,481.25 \rightarrow 7,231,481$$

$$7,231,481 \times 1.05 = 7,593,055.05 \rightarrow 7,593,000 \text{ 円} \textcircled{3}$$

※①7,362,900円 < ③7,593,000円であるため①7,362,900円を評価額とします。

→「経過措置」といいます。

第3 新增築分家屋の評価

1 評価額の算出

新增築分家屋の評価については、部分別の方法により、再建築費評点数を算出し、これに経過年数に応ずる経年減点補正率を適用して評点を求め、評点一点当りの価額（＝1円×物価水準による補正率×設計管理費等による補正率）を乗じて得た額によって令和6基準年度の価格を求めるものとします。

$$\text{評価額} = \text{令和6基準年度再建築費評点数} \times \text{経年減点補正率} \times \text{評点一点当りの価額}$$

2 床面積の算定（車庫については後述）

床面積の算定方法は、「木造家屋評価実務マニュアル」および「非木造家屋評価実務マニュアル」に記載のとおりとしますが、以下の点に留意してください。

（1）建床面積について

ア 原則として建物の最大投影面積とします。

イ 例外としては、屋上駐車場へのスロープがある店舗において、課税床面積には算入しないスロープを建床面積には算入する場合等があげられます。

（2）ペントハウス（塔屋）について

ア 平均天井高が1.5m以上あり、かつその内部又はこれに隣接して事務室や倉庫等が設置され、居住、作業、物品の保管等の目的に使用可能である場合のみ床面積に算入します。

イ 床面積に算入しない場合にも、屋根仕上・内外壁仕上・床構造・外周壁骨組（柱・壁体）・建具・建築設備（計算単位が延べ床面積以外のもの）等については評価に含めます。

（3）屋根裏部屋について

固定式の階段が設置され、かつ平均天井高が1.5m以上あり、居住、作業、物品の保管等の目的に使用可能である場合のみ課税床面積に算入します。登記床面積に算入されているかどうかは要件としません。

ア 屋根裏部屋の評価について（課税床面積に算入する場合の取り扱い）

（ア）階層について

屋根裏部屋は課税階層とします。2階建家屋に屋根裏部屋がある場合、課税上は3階建家屋となります。（現行家屋評価システムにおいて2階建家屋の屋根裏部屋は、3階として作図して評価します。）

（イ）基礎の階数補正

基礎の階数補正は、3階建家屋の場合1.25となりますが、屋根裏部屋は増点対象としません。（現行家屋評価システムでは、補正項目「階数」を1.0で評価します。）

（ウ）外壁の仕上量

屋根裏部屋があることにより床面積が増加しても必ずしも外壁量は増加しないので、実態を踏まえて評価するものとします。なお、屋根裏部屋が屋根の妻部分に面する場合などは、直下の階の外壁の高さを調節することで評価しても差し支えありません。

（エ）柱・壁体

屋根裏部屋の柱は通常屋根小屋組の小屋束を利用しており、床面積が増加しても柱の本数は増加しないので評価しません。

（オ）内壁仕上の評価

- A 勾配天井が床まで達している場合は、その面の内壁仕上は評価しません。
- B 屋根裏部屋の天井高は平均天井高とします。

（カ）天井仕上の評価

屋根裏部屋の天井が勾配していても、仕上量は水平投影面積とします。

（キ）床構造

二階床組で評価します。

イ 床面積に算入しない場合は、「雑工事」に含まれるとみなし評価しません。「雑工事」評点についても、特に増点補正等を行いません。

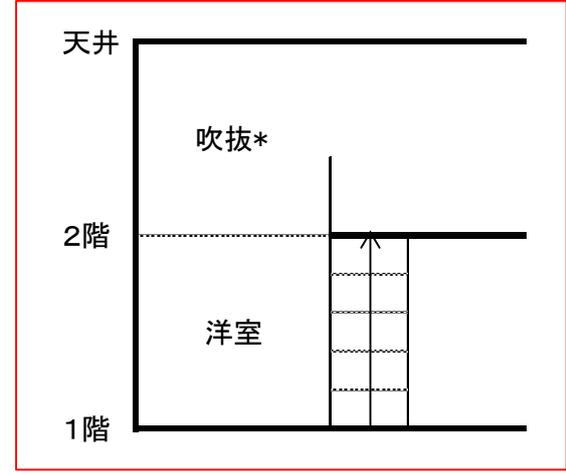
（４）吹抜部分の取扱いについて

ア 課税床面積に算入しません。

イ 吹抜の評価について

（ア）内壁仕上を評価します。

（イ）吹抜の天井仕上は現行家屋評価システムにて、2階に吹抜評点を付設することで評価します。

	<p>左の吹抜部分を、現行家屋評価システムで評価する場合</p> <p>1階 天井にクロス天井 内壁にクロス貼 床に木質系床仕上を付設</p> <p>2階に吹抜評点を付設し、内壁仕上・天井仕上のクロスを評価します。なお、直下階天井仕上は自動で控除されます。</p>
--	--

3 木造家屋の評価について

(1) 構造部

(1-1) 主体構造部

(1-1-1) 柱・壁体

各部分別評点項目についての留意点は次のとおりです。

ア 柱・壁体

(ア) 外壁と間仕切には「柱・壁体」を付設します。

(イ) 現行家屋評価システムでは、[壁体]→[外単]、[内単]または、[壁体]→[一括]により、各階の外壁体と内壁体に評点を付設します。このとき、外壁体の高さは各階の外線の高さの平均高が自動計算されます。内壁体の高さは階高に合わせて自動計算されます。

(ウ) 共同住宅の区画を隔てる間仕切などの階高よりも明らかに高い内壁体や、共同住宅のロフト下部分の間仕切などの階高よりも明らかに低い内壁体は[壁体]→[壁体]から内壁体を個別に作図し、高さを変更します。

イ 共同住宅の区画ごとの間仕切には断熱材（並）を付設します。

現行家屋評価システムでは、「壁体」の作図において、評点「柱・壁体」に加算評点として「断熱材（並）」を付設することで評価します。

(1-1-2) 屋根構造

ア 屋根構造は屋根の仕上げが存在する範囲について「木造」評点を付設し評価します。屋根仕上げについては（7）屋根仕上を参照してください。

(1-1-3) 床構造

ア 原則として1階にある浴室と玄関とエレベーター等の床組は「床組なし」とし、それ以外は「一階床組」、上階は「二階床組」で評価します。ただし調査により床組が確認できる場合は現況に合わせて評価します。

イ 2階以上の階段による開口部分の床組も「二階床組」を付設しますが、エレベーター等による開口部分の床組は「床組なし」を付設します。

※2階床組の標準評点数は骨組みのある所もないところも、均して延べ床面積1.0平方メートル当たりの標準評点数を算定しているものですので、階段の開口部分を除いて評価する必要はありません。（平成25年2月版 固定資産評価関係質疑応答集 問25）

ウ 断熱材（並）を「床組なし」部分を除く地面および外気に接する床に付設します。外部物入等には付設しません。

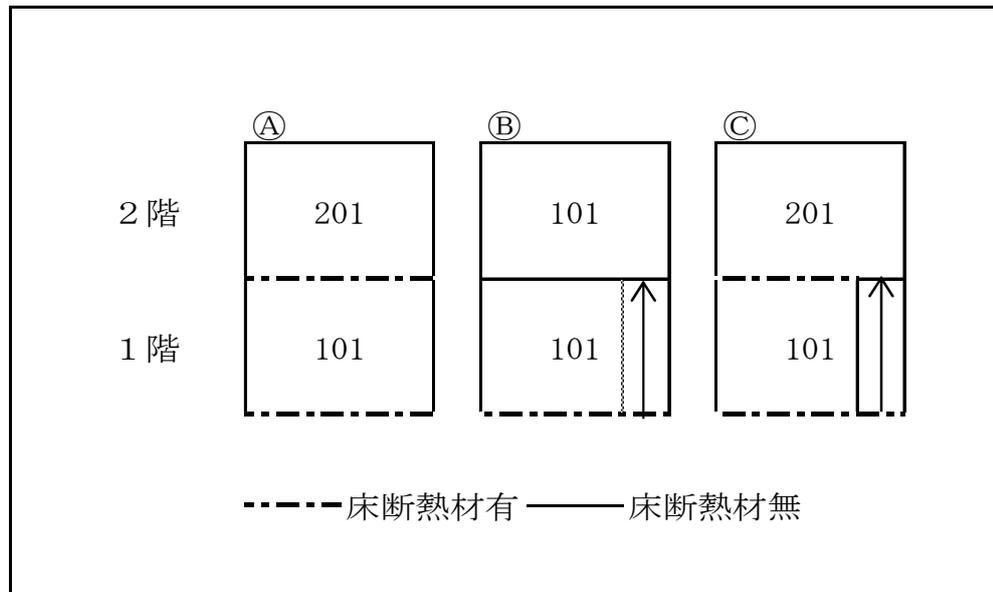
エ 「共同住宅」については次のように断熱材(並)を付設します。

例) ①は1階と2階が別の区画なので、2階床全体に断熱材を付設します。

②は1階と2階が1つの区画なので、2階床には断熱材を付設しません。

③は各区画の最大投影面積に対して、「(1-1-3)床構造 ウ」を適用し評価します。

断面図



(1-2) 基礎

ア 宅地造成的な人工地盤の部分は評価の対象とせず、基礎部分を評価します。基礎の高さは地盤から目視できる部分の高さを達観で判断し、基礎全体の平均の高さに応じて「地上高」補正をかけることにより評価します。

例)

① ② ③

基礎
人工地盤

基礎
人工地盤

基礎

基礎

①は人工地盤と家屋の基礎がずれて施工されているので、全体を同じ高さで評価します。

②は左側の人工地盤と家屋の基礎が同一線上に存在しますが、繋ぎ目があり明確に分かれているので、全体を同じ高さで評価します。

③は②と同様ですが、一体の施工と見受けられ、右側、左側で高さが異なるので、それぞれの高さを平均し平均値に応じて「地上高」補正をかけることで評価します。ただし、明らかに人工地盤と判断できる場合は、②と同様に全体を同じ高さで評価します。

イ 基礎の地上高は、地盤からの高さを達観で判定します。木造家屋再建築費評点基準表（以下「評点基準表」という。）に記載の地上高以外でも評価しますので、注意してください。

なお、「戸建形式住宅用建物」基準においては、40 cmを標準とし10 cm刻みで補正を行い、その他の基準においては、45 cmを標準とし15 cm刻みで補正を行うものとします。

ウ 階数による補正は、現行家屋評価システムにて自動で計算されます。

ただし、屋根裏部屋を課税床面積に算入し3階とした場合は、増点せず1.00に修正してください。（「第3 2 (3) ア (イ) 基礎の階数補正」参照）

階数	3階建以上のもの	2階建以下のもの
補正係数	1.25	1.00

エ 原則として下記の部分は基礎を評価しません。

- (ア) 玄関脇物入（シューズインクローゼット）の建具下部分、車庫の入口部分
- (イ) ただし調査により基礎が確認できる場合は、現況に合わせて評価します。

オ 基礎の施工の程度の補正は次のとおりです。

施工の程度	洗出し、研ぎ出し 鉄平石、タイル	モルタル仕上 刷毛引き	打放
補正係数	1.20	1.00	0.90
概要	細かく砕いた種石と 混ぜて練ったものを 洗出し（研ぎ出し） た仕上	仕上表面を木鏝で押 えた後、刷毛で撫で て粗面とする仕上	表面を仕上材料で覆 わずに型枠を外した ままの仕上

カ 隣地の擁壁が近くに存在する場合などに施工される所謂「高基礎・防護壁付き基礎」については、その部分を外壁として評価し、基礎の高さの補正の判定には加えません。

（２）外壁仕上

ア 外壁の高さ

（ア）外壁の高さは、屋根の妻部分も考慮し、立面図等に記載の高さで判断します。

- ※ 1階：基礎上～2階FL（または1階軒高）、
- 2階：2階FL（または1階軒高）～2階軒高。

（イ）原則 2.7mとしますが、それ以外の高さの場合、30 cmごとに高さを判定します。

外壁の高さ（家屋現況）	評価
3.6m 以上～3.9m 未満	3.6m
3.3m 以上～3.6m 未満	3.3m
3.0m 以上～3.3m 未満	3.0m
2.4m 超～3.0m 未満	2.7m
2.1m 超～2.4m 以下	2.4m
1.8m 超～2.1m 以下	2.1m

※外壁の高さが 0m の場合は、外壁を評価しません。

（ウ）高さを変更する際は、面ごとの平均値で判断し、現行家屋評価システムの〔外線〕を分割して高さを変更はしません。

（エ）隣地の擁壁が近くに存在する場合などに施工される所謂「高基礎・防護壁付き基礎」については、その部分を外壁の高さに含めて評価し、外壁仕上げを付設します。

イ 外壁仕上に複数の資材が混在している場合は、それぞれの仕上で評価します。

ただし、構成割合を算出することが困難な場合は、主たる使用資材で評価します。

ウ 袖壁は両面の外壁仕上を評価します。

なお、現行家屋評価システムでは、[外壁]→[外表]にて、袖壁範囲を作図した後、[評点名称]を選択し、該当する評点を付設してください。

エ 断熱材(並)を、原則として外壁仕上に付設します。ただし、袖壁など両面が外気に接する場合は付設しません。

オ 左官仕上（金鋺仕上）による外壁材であり、資料等に漆喰の記載がある場合には「漆喰壁」として評価します。モルタル下地にジョリパット等の仕上材を左官仕上により施工した簡素な塗壁は、表面仕上げが左官仕上であっても「薄付外装吹付仕上」で評価しても差し支えないものとします。

（3）内壁仕上

ア 天井高（内壁の施工量）は、現地調査・断面図等から判断し、標準天井高(2.4m)以外の場合は天井高を変更します。なお、天井高は小数第2位以下を切捨てて評価します。

イ 内壁仕上に複数の資材が混在している場合は、それぞれの仕上で評価します。ただし、構成割合を算出することが困難な場合や従たる使用資材の構成割合がわずかである場合は、主たる使用資材で評価します。

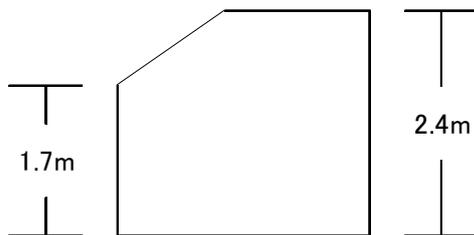
ウ Lサイズ（「(8) 建具 ウ」参照）以上の開口のある下がり壁、Mサイズ以上の開口のある腰壁は評価しません。また、作図をする必要はありません。

エ 天井高が部分的に異なる場合は、平均天井高を測ります。（調査の際に平均と推定されるところの天井高を測ります。）

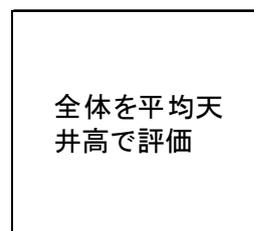
ただし、1か所に絞ることが困難な場合は部屋を区切り、それぞれ異なる天井高で評価してもよいこととします。

例) つぎの①のような場合は、②あるいは③のように評価します。

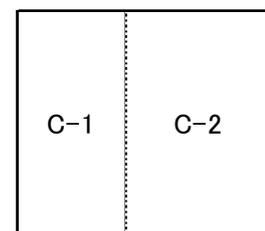
① 立面図



② 平面図



③ 平面図



②は部屋全体を平均天井高で算出します。天井高の最低と最高の平均でないことに注意してください。

③は部屋を区切り、天井が斜めの部分（C-1）とそれ以外の部分（C-2）にわけ、それぞれ天井高を算出します。C-2は2.4mですが、C-1は、C-1とC-2の境目に壁がないため、天井高の最低と最高の平均でないことに注意してください。

オ 物入について

（ア）天井高は、隣接する部屋（建具が面している部屋）の高さに合わせて評価します。明らかに低いと判断できる場合（母屋下りの場合等）は、適宜天井高を変更しますが、高いと思われる場合は変更しません。また、物入やトイレ等が上階階段室下部（下階階段室上部）にある場合は、実際に天井高が低くなっていても、天井高を変更しません。

（イ）建具高がLサイズ以上の物入の仕上は原則評価し、建具高がMサイズ以下の物入は、間取りに矛盾が生じない限りは隣接する部屋に含めて評価し、物入としては評価しません。

（ウ）物入の仕上は次のように評価します。

天井	クロス天井
内壁	クロス貼
床	木質系床仕上（中）

ただし、上記と資材が異なる場合は、現況の資材により評価しても差支えないものとします。

カ ユニットバスについて

標準天井高(2.4m)とし、設置している階の天井高が全体に高い場合も上限 2.4m として評価します。ただし、階の天井高が全体に低い場合は低い天井高に合わせて評価します。

（例）階の天井高 2.7m の場合、天井高 2.4m として評価します。

階の天井高 2.3m の場合、天井高 2.3m として評価します。

キ 床面積が 1 坪未満かつ外壁に面した建具が無い場合は物入として評価し、床面積が 1 坪以上または外壁に面した建具がある場合は、物入ではなく、部屋として各仕上を評価します。

ク 玄関脇物入（シューズインクローゼット等）や外部物入は仕上を確認して評価してください。

ケ 「木質系壁仕上」の想定資材

上	無垢材板張相当
中	化粧合板相当
並	ラワン合板相当

コ 「内装タイル」の想定資材

中	200mm 角以上
小	200mm 角未満

サ パイプスペースは、間取りに矛盾が生じない限りは隣接する部屋に含めて評価し、パイプスペースとしては評価しません。

シ 防音室などに吸音材が仕上として施工されている場合は、内壁仕上に加算評点として、資材に応じて断熱材を付設することで評価します。なお、資材が不明な場合は「断熱材（並）」を付設することで評価します。

（４）床仕上

ア 階段の床仕上については、階段ユニットはその他工事「階段」で評価するため、階段の床仕上を「仕上なし」で評価します。ただしスリット階段は床仕上が目視で確認できる為、現況に合わせて評価します。

イ 床面積に算入する出窓等の下部の地袋は内部の床仕上を評価せず、床仕上は地袋上部の仕上で評価します。

ウ 床間評点を付設する場合、床間の床仕上は評価しません。

エ 「木質系床仕上」の想定資材

上	単層フローリング 注文住宅等に多く使用されている仕上
中	複合フローリング 建売住宅等に多く使用されている仕上
並	ラワン合板相当 物入等に使用されている仕上

※ 施工例は「写真による家屋評価のための資材集 木造編」66～69 頁を参照してください。

※ 洗面所等の水回りに施工される硬質の「サニタリーフロア」については、資材が明らかでない場合は「木質系仕上（中）」として評価するものとします。

オ 「カーペット」の想定資材

上	ウィルトンカーペット相当
並	ループパイル相当 (タイルカーペット含む)

※ 原則として「並」としますが、施工の状況によって判断してください。

※ 「テキスタイルフロア」は「カーペット（並）」で評価します。

カ 「タイル」の想定資材

大	300mm 角以上
中	200mm 角以上
小	200mm 角未満

キ 「合成樹脂張床」の想定資材

中	クッションフロア相当
並	ビニル床タイル相当

ク パイプスペースは「(3) 内壁 サ」を、物入は「(3) 内壁 オ、キ」を、玄関脇物入や外部物入は「(3) 内壁 ク」を参照してください。

ケ 防音室などに吸音材が仕上として施工されている場合は、加算評点として、資材に応じて断熱材を付設することで評価します。なお、資材が不明な場合は「断熱材 (並)」を付設することで評価します。防音室が1階に存在する場合は、防音室の有無にかかわらず「断熱材 (並)」を付設するので、別途評価の必要はありません。

(5) 天井仕上

ア 天井が勾配している場合でも、仕上量は水平投影面積とします。

イ 天袋は評価せず、天袋の下部の天井仕上を評価します。

ウ 階段の天井仕上については、上り階段の天井仕上は「仕上なし」とし、下り階段の天井仕上のみを評価します。

エ 「木質系天井仕上」の想定資材

特	格天井、竿縁天井、網代天井等
上	無垢材板張、打上天井等
中	化粧合板等
並	ラワン合板等

※ 施工例は「写真による家屋評価のための資材集 木造編」60～62頁を参照してください。

オ 断熱材(並)を屋根面積に付設します。

カ 防音室などに吸音材が仕上として施工されている場合は、加算評点として、資材に応じて断熱材を付設することで評価します。なお、資材が不明な場合は「断熱材 (並)」を付設することで評価します。

キ パイプスペースは「(3) 内壁 サ」を、物入は「(3) 内壁 オ、キ」を玄関脇物入や外部物入は「(3) 内壁 ク」を参照してください。

（6）総合評点方式（内壁、天井、床仕上）

ア 「戸建形式住宅用建物」、「集合形式住宅用建物」の評点基準表を使用し、かつ適用要件を満たす場合は、天井、内壁、床の各仕上において総合評点方式を付設するものとしします。

イ 「戸建住宅用建物」の総合評点方式の適用要件は次のとおりです。

階数	平屋建から3階建
延べ床面積	60㎡から150㎡程度
天井仕上	主にクロス天井
内壁仕上	主にクロス貼
床仕上	主に木質系床仕上 中

ウ 注文住宅であっても、仕上が適用要件と同程度の家屋であれば総合評点を付設するものとしします。

エ 床仕上については和室が1室（6畳程度以内）の場合であっても総合評点を付設します。また、トイレや洗面脱衣室の仕上がフローリング以外の仕上の場合も同様の扱いとしします。

オ 「集合住宅用建物」の総合評点方式の適用要件は次のとおりです。

階数	要件無し
戸当たり平均床面積	20㎡から70㎡程度
天井仕上	主にクロス天井
内壁仕上	主にクロス貼
床仕上	主に木質系床仕上 中

カ 床仕上についてはトイレや洗面脱衣室の仕上がフローリング以外の仕上の場合も総合評点を付設します。また、玄関が合成樹脂張床仕上の場合も同様の扱いとしします。

キ 上記基準を考慮しても総合評点の適用の可否の判断に迷う場合は、「令和3年度基準 評価替え質疑応答集」の間 27 に記載されている、各評点の積算内訳を参考に判断してください

（7）屋根仕上

ア 陸屋根は「シート防水」、「FRP防水」、「金属板防水」で評価します。塗膜防水等はシート防水相当として評価します。

イ 「建材型ソーラーパネル」の評価については、建築当初から施工されているもの（屋根下地に直接施工されているもの）について評価します。

ウ 「陸屋根」の施工の程度の補正は次のとおりです。

施工の程度	程度の良いもの 表面にタイルなどの追加仕上を施したもの	普通のもの	程度の悪いもの
補正係数	1.1	1.0	0.9

エ 勾配屋根の補正は次のとおりです。

（ア）屋根の形式による補正は次のとおりです。

種別	入母屋	寄棟・方形・切妻・片流れ
補正係数	1.10	1.00

※上記に記載のない屋根形式のうち、腰折れ・越屋根・マンサード等の複雑なものについては、補正係数を1.1として評価するものとします。

（イ）勾配の大小の補正は次のとおりです。

勾配	7/10 程度	4.5/10～ 5/10 程度	3/10 程度	1.5/10 程度
補正係数	1.10	1.00	0.90	0.85

※ なお、勾配が4/10以上6/10以下の範囲については、補正1.00を適用します。それ以外については、最も近い勾配の補正を適用します。

（ウ）軒出の大小の補正は次のとおりです。

長さ	90cm 程度	60cm 程度	45cm 程度	30cm 程度	15cm 程度
補正係数	1.25	1.20	1.00	0.95	0.90

※ 軒出の長さは外壁面から、雨どいを含まない軒の先端までの長さを、目視できる範囲で達観で判断します。

※ 所謂「インナーバルコニー」などの課税床面積に入らない部分に屋根が覆いかぶさっている場合は、軒出とみなし「軒出の大小」の補正を増点することにより評価します。

(エ) 現行家屋評価システムにおいては、屋根仕上の補正は「グループ補正」により付設します。例えば「瓦（中）」の屋根と「化粧スレートボード」の屋根が存在した場合、それぞれの屋根に異なる補正係数を付設しません。

オ 天窓は加算評点項目につき、原則として設置部分の面積は屋根面積から控除しません。

例) 屋根面積 20.00 m²のとき、60×60cmの天窓があっても 19.64 m²にはせずに 20.00 m²のままで評価します。

(ア) 大きさの補正は次のとおりです。

目安	90×90cm	60×90cm	60×60cm	45×60cm
補正係数	1.4	1.2	1.0	0.9

(イ) 施工の程度の補正は次のとおりです。

程度	良いもの (電動式)	普通のもの	悪いもの
補正係数	1.5	1.0	0.8

（8）建具

ア 「建具」の評点項目区分は、原則として「中」とします。ただし、建具の程度と家屋の程度が著しく異なる場合は施工の状況に応じて判定します。

例えば、附属家や倉庫等の建具は施工の状況から判断し、「並」として評価しても差し支えありません。

イ 建具の幅の基準は現行家屋評価システムのピッチ（尺、m等）を単位とし、達観で判定します。具体的には、建具の幅はピッチの1/2の倍数（1.5尺の倍数）を基本として評価します。間取りに矛盾が生じる場合や、物入等の横幅に合わせた建具を付設する場合は、その限りではありません。

ウ 建具の高さは次のように判断してください。

サイズ	S	M	L	LL
基準高	0.7m	1.2m	1.8m	2.4m
建具高	1.0m 未満	1.8m 未満	2.4m 未満	2.4m 以上

エ ユニットバス・ユニットシャワーの入口建具は、建築設備の評点に含まれているため、現行家屋評価システムへは開口として作図し、評価はしません。なお、ハーフユニットバスの入口建具については基本的には評価します。

オ シャッター・自動ドアは、建具想定資材に含まれないため、別途評価する必要があります。

（ア）シャッターは次のように評価します。

A シャッターは実寸で評価します。

B シャッターの評点は、現行家屋評価システムで作図後、別途評点を付設します。

シャッターの材質（鋼製・アルミ製・ステンレス製）により評点が異なるので、注意してください。

C 開閉装置の評点は、現行家屋評価システムで作図後、別途評点を付設します。

（イ）自動ドアは次のように評価します。

A 自動ドアは実寸で評価します。

B 一般の建具と同じ程度で評価します。

C 開閉装置の評点は、現行家屋評価システムで作図後、別途評点を付設します。

（9）建築設備（電気・ガス・給水・排水設備）

総合評点方式により評価します。各種家屋についての施工量の多少の補正係数は以下のとおりです。

ア 戸建形式住宅用建物

（ア）一般的な専用住宅について

ガス設備	ガス使用箇所が1箇所のみ場合は、補正係数を0.6とします。 ガス使用箇所には、屋外の給湯器も含まれます。（以下同様）。
------	--

（イ）2世帯住宅等について

給湯器、システムキッチンに相当する設備が、共に複数ある専用住宅については施工量の多少を以下のとおり補正します。

電気設備	補正無 1.0
ガス設備	補正係数 1.3 給湯器、システムキッチンに相当する設備が共にガスを利用している場合のみ
給水・給湯設備	補正係数 1.3
排水設備	補正係数 1.3

イ 集合形式住宅用建物

電気設備	補正無 1.0				
ガス設備	使用箇所	3以上	2	1	
	補正係数	1.3	1.0	0.6	
給水専用+ 給水給湯併用、 排水設備	使用箇所	15以上	14～11	10、9	8以下
	補正係数	1.3	1.0	0.8	0.6

一棟の使用箇所(給水専用+給水給湯併用)は、便器、洗面化粧台、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、流し台、システムキッチン、ミニシステムキッチン及び使用口数の合計です。（以下同様）。

ウ 事務所、店舗用建物

電気設備	補正無 1.0			
ガス設備	使用箇所	2 以上		1
	補正係数	1.3		1.0
給水専用+ 給水給湯併用、 排水設備	使用箇所	6 以上	5, 4	3 以下
	補正係数	1.3	1.0	0.6

エ 病院用建物

電気設備	補正無 1.0				
ガス設備	使用箇所	2 以上		1	
	補正係数	1.3		1.0	
給水専用+ 給水給湯併用、 排水設備	使用箇所	8 以上	7, 6	5	4 以下
	補正係数	1.3	1.0	0.8	0.6

オ 工場、倉庫用建物

電気設備	補正無 1.0			
ガス設備	総合評点「0」のため、項目別評点は「ガス設備 使用栓（配管共）」を使用します。			
給水専用+ 給水給湯用、 排水設備	使用箇所	2 以上		1
	補正係数	1.3		1.0

(10) 建築設備（加算評点項目）

ア 電気設備

(ア) ドアホン

A 室内にあるモニターの数が複数ある場合であっても、玄関等に設置されているドアホンの数が1つの場合は1式として評価します。

B ドアホンの施工の程度の補正は次のとおりです。

施工の程度	カメラ付	通話型
補正係数	1.0	0.3

イ 給水・給湯設備

(ア) 使用口

A 水の出る蛇口・水栓・カラン等を1個として評価します。

B 便器、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、システムキッチン及びミニシステムキッチンの使用口以外を対象とします。

C 課税床面積外にある使用口であっても、家屋と一体になっているものについては評価の対象とします。具体的には、外壁や陸屋根に設置されている使用口は評価し、庭などにある立水栓については家屋と一体になっておらず、外構工事に含まれるため評価しません。

D ユニットバスでない浴室については、シャワーやカランの個数に応じて評価します。

ウ 給湯器

(ア) 評価する給湯器の個数は、ユニットバス用給湯器以外の給湯器も含む設置個数です。

(イ) 床暖房用の熱源器は評価しません。

(ウ) 号数、大きさ、追焚機能の補正係数は次のとおりですが、大きさの補正は上限、下限ではないので表にない場合は現行家屋評価システムに号数や大きさを直接入力し補正をしてください。

(エ) 給湯式の補正

A 号数の補正は次のとおりです。

号数	28号程度	24号程度	20号程度
補正係数	1.1	1.0	0.9

B 追焚機能の補正は次のとおりです。

有無	あるもの	ないもの
補正係数	1.0	0.6

（オ）貯湯式の補正

容量の大きさの補正は次のとおりです。

容量	460L 程度	370L 程度	300L 程度
補正係数	1.1	1.0	0.85

（カ）ヒートポンプ給湯器（商品としてはエコキュートなどが該当）やコージェネレーションシステム（商品としてはエネファームなどが該当）に附属する貯湯ユニットについてもこの評点項目で評価します。

（キ）一部のコージェネレーションシステムの給湯器等で、比較的小規模の給湯タンクに容量を超えた際のバックアップ用としてボイラー等が附属している場合は「給湯器（追焚）」と「給湯器（貯湯式）」両方について評価します。

エ 衛生設備

（ア）洗面器

A 洗面所だけでなく、トイレ等にある洗面器も評価します。

B 洗面器の施工の程度の補正は次のとおりです。

施工の程度	程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの	程度の悪い 手動水栓のもの
補正係数	1.5	1.0	0.7	0.55

C 洗面器は自動水栓のものを想定しているので、手動水栓の小さな手洗い器程度のものは、施工の程度を「程度の悪い手動水栓のもの」とします。

D 洗面化粧台相当だが、鏡が一体でないため洗面器とする場合は、施工の程度を「程度の良いもの」とします。

（イ）洗面化粧台

A 洗面化粧台の評点は、「洗面器、化粧台、化粧鏡及び照明器具、吊戸棚の積算」となっていますが、戸棚が下部にあつたり照明器具が一体でなくても洗面化粧台として評価します。

B 鏡が一体でないものは、洗面器として評価します。

C 洗面化粧台の間口寸法の補正は次のとおりです。

間口寸法	120cm 以上	100cm 以上	90cm 以上	75cm 以上	60cm 以上	60cm 未満
補正係数	1.4	1.2	1.1	1.0	0.9	0.8

（ウ）浴槽

A 浴槽の評点項目区分は、以下により判定します。

評点項目	目安とする資材
上	檜製相当
並	F R P 相当

B 浴槽の大きさの補正は次のとおりです。

大きさ	大きいもの 140×80×60cm 程度	標準的なもの 120×75×60cm 程度	小さいもの 100×70×60cm 程度
補正係数	1.5	1.0	0.8

C 「浴槽」は「釜なし」を想定しているので釜が設置されている場合は、市場価格を参考に、施工の程度の補正係数を増点補正します。

（エ）ユニットバス

A ユニットバスの区画については、天井、内壁、床を「仕上なし」で評価します。

B ユニットバスの大きさの補正は次のとおりです。

大きさ	1 坪超程度 1620、1624、1721 等	1 坪程度 1616、1618、1717 等	0.75 坪程度 1217、1216、1317 等	0.75 坪未満 1014 等
補正係数	1.25	1.0	0.9	0.8

C ユニットバスの型式の補正は次のとおりです。

施工の程度	洗面器・便器付 のもの	便器付 のもの	洗面器付 のもの	シャワー付 のもの
補正係数	1.3	1.2	1.05	1.0

（オ）ハーフユニットバス

A ハーフユニットバスについては、内壁、天井の仕上を評価します。

内壁はハーフユニットバス部分とそれ以外の仕上の部分の高さを測ってください。

B ハーフユニットバスの大きさの補正は次のとおりです。

大きさ	200×160cm	160×160cm
補正係数	1.3	1.0

（カ）ユニットシャワー

A ユニットシャワーの区画については、天井、内壁、床を「仕上なし」で評価します。

B ユニットシャワーの大きさの補正は次のとおりです。

大きさ	160×80cm	120×80cm	80×80cm
補正係数	1.1	1.0	0.8

（キ）流し台（ステンレス張）

A 家屋と一体となっているものが評価対象で、独立性の強いものは評価対象外です。

B 流し台の大きさの補正は次のとおりです。

間口寸法	180cm	150cm	120cm	105cm	90cm
補正係数	1.2	1.1	1.0	0.95	0.9

C ガス台がないシステムキッチンについては、大きさ補正を上記補正係数に従って評価します。施工の程度については「程度の良いもの」として評価します。レンジフードファンが施工されている場合は別途評点を付設します。

（ク）ミニシステムキッチン

A ミニシステムキッチンにはレンジフードファンの評点は含まれていないため、施工されている場合は、別途評価します。

B ミニシステムキッチンの間口寸法の補正は次のとおりです。

間口寸法	150cm 以上	120cm 以上	90cm 以上
補正係数	1.15	1.00	0.90

（ケ）システムキッチン

A システムキッチンの間口寸法は達観により、一間三尺の壁面に設置されているものの間口寸法は255cm以上(補正係数1.0)として扱います。

B 上記A以外のものについては、計測して下記間口寸法の補正係数に従って評価します。

C L型システムキッチンの間口寸法は中心線の長さとしします。

D システムキッチンの間口寸法の補正は次のとおりです。

間口寸法	300cm 以上	255cm 以上	180cm 以上
補正係数	1.15	1.00	0.80

オ 冷暖房設備

（ア）空調設備（ビルトイン方式）

A 設置されている部屋の面積を、対象床面積とします。

B 「施工の程度」による補正は行わず、空調設備（ビルトイン方式）があれば補正係数を「1.0」とします。

C プレハブ住宅を除く非木造家屋と違い、換気設備（住宅用）と重複して評価します。

（イ）床暖房設備は評価しません。

カ 換気設備（住宅用）

（ア）「戸建形式住宅用建物」「集合形式住宅用建物」はダクトの有無、換気機能により、次の補正を行います。

ただし、「集合形式住宅用建物」については括弧内の補正を行います。

ダクトの有無	有		無
機能	給気・排気ともにダクト使用のもの	給気・排気のいずれかにダクト使用のもの	換気扇・換気口のみのも
補正係数	3.0 (2.0)	1.7 (1.0)	1.0 (0.5)

（イ）全熱交換器付きのものは給排気にダクトを使用する場合がありますが、ダクトの有無は商品によって異なるので、現況に応じて適宜補正し評価します。

（ウ）トイレやユニットバスなどの天井にのみ天井扇が設置されている場合は、ダクト使用のものとはみなしません。

（エ）換気機能は階層ごとに判定し、対象床面積を評価します。

（オ）評点の内容や想定については、「令和3年度基準 評価替え質疑応答集 問39～41」等を参照してください。なお、「給気・排気ともにダクト使用のもの」の一例としては、一条工務店の「ロスガード」等の換気システムが該当します。評価時は換気システムの仕様等を参考に補正係数を決定してください。

キ 換気扇・換気口

（ア）「戸建形式住宅用建物」「集合形式住宅用建物」以外の基準表を使用し、家屋を評価する場合は換気扇・換気口を個数で評価します。

ク 運搬設備（ホームエレベーター）

（ア）積載量は、現行家屋評価システムでは実際の数値を入力します。

（イ）着床数は、現行家屋評価システムでは実際の数値を入力します。

(11) 仮設工事

全ての家屋で「仮設工事」を評価します。なお、令和6年度基準から補正項目が「規模」による補正となりましたが、現行家屋システムにおいては課税床面積に応じて自動で補正が適応されるため、補正值の入力の必要はありません。

(12) その他工事

ア 施工の程度は家屋の施工の良し悪しに着目して判定します。

イ 「雑工事」は部分別「構造部」から「建築設備」までの合計評点数に、各評点基準表で定められた率を乗じて求めます。

ウ 「階段」は次のように評価します。

(ア) 階に渡る個数で評価します。

例1) ペントハウスのある2階建ての家屋の場合、1～2階で1個、2～PH階で1個の計2個と数えます。

例2) 中2階があるような場合は、2個ではなく1個と数えます。

(イ) 「階段」は木製の内階段を想定しており、階段の諸費用から2階の床仕上（階段の踏面部分）、1階の内壁仕上（階段の蹴上部分）の費用を控除したものになります。

(ウ) 階段部分にある上下階内壁仕上、上階天井仕上を、別途評点付設します。

(エ) 階高により「施工の程度」の補正を行います。

階高	2.7m 以上	2.4m 以下	1.8m 未満
補正係数	1.00	0.90	評価せず

(オ) 建物に付属する鉄製階段は、「鉄製階段」で評価します。階高により補正が必要な場合は、「(12) その他工事 ウ (エ)」の係数を乗じ、補正を行います。

エ 「バルコニー」は、課税床面積に含まれない跳ね出し部分を施工面積で評価します。

(ア) バルコニーが複数個所あるときは、全施工面積を合計します。

(イ) バルコニーの評価には、立ち上がり、床仕上及び裏面の天井仕上等を含むため、別途評価しません。

(ウ) 評価対象のバルコニーは建物と一体になっているものであり、人の出入りのできるサービスバルコニー（小規模）や、1階バルコニーも評価します。

(エ) 建物と一体でない後付バルコニーやウッドデッキはバルコニーとして評価しません。なお、金属製のバルコニーについては、バルコニー評点の想定資材と異なるため評価しません。

(オ) バルコニーは壁の中心で寸法を測り、面積を算出します。

オ 共同住宅等に施工される鉄製外廊下は、「外廊下」で評価します。

カ 「床間」はその他工事として取り扱います。

(ア) 床間の評点は、床間部分の床仕上・床柱を含んでおり、天井、内壁、床組は別途評価します。

(イ) 床脇、付け書院も同様の扱いとします。

(ウ) 「床間」の想定資材

評点項目	目安とする資材	
	床仕上	床柱
特	畳高麗縁、脂松	黒檀、紫檀
上	畳高麗縁、楠、樺上杓	黒柿、檜三方柱
中	畳、樺、柳地板、樺並杓	絞丸、大楓、カリン
並	畳、栓ベニヤ、枺	赤松香節

(エ) 本床、脇床は、幅と奥行により次の施工量の多少の補正を行います。

幅 \ 奥行	4 尺	3 尺	1.5~2 尺
3 尺	0.80	0.70	0.70
4.5 尺	1.00	0.85	0.70
6 尺	1.00	1.00	0.70
9 尺	1.30	1.30	0.85

(オ) 付書院は、幅により次の施工量の多少の補正を行います。

幅×奥行	3 尺×1 尺	4.5 尺×1 尺	6 尺×1 尺
補正係数	0.70	0.85	1.00

(13) 増築の評価について

ア 基礎

既存物件との接合部分は既に評価済みなので評価しません。

イ 外壁仕上

既存物件との接合部分は外壁がないので評価しません。

ウ 柱・壁体

(ア) 増築部分の柱・壁体の評価は、新築家屋と同様とします。

(イ) 接合部分の柱は、既存の柱を利用する場合と柱を新設する場合があるので、調査時に留意し、実態に即して評価します。

エ 内壁仕上

既存部分との接合部分(増築側内壁)は仕上を評価します。

オ 建具

既存部分との接合部分において、新設した建具は評価します。

カ 建築設備

(ア) 増築部分に建築設備が新設された場合は、既存部分にかかっている場合でも評価します。

(イ) 増築部分のユニットバス等の一部が、増築前既存部分であった場所に新設された場合は、既存部分を一部取り壊してユニットバス等を増築したものとみなし、既存課税床面積を減じた上で、ユニットバス等の面積は増築部分に含むものとします。

例) 2.48 m²の浴室を 3.31 m²のユニットバスに改築し既存より 0.83 m²床面積が増えた場合、増築部分を 0.83 m²とするのではなく、既存部分を 2.48 m²減らし、増築部分を 3.31 m²とします。

キ 評点基準表

(ア) 増築の評点基準表は、増築部分の用途とし、増築部分に複数の用途がある場合は主たる用途の評点基準表を用います。

(イ) ただし、増築部分のみで用途の判断が出来ない場合は当該家屋一棟の用途に応じた評点基準表を用います。

例) 居宅に店舗が増築された場合、「居宅+店舗」となりますが、既存・増築とも種類・経年減点補正率を「併用住宅」にするのではなく、既存は既存の評価(居宅の種類・経年)のままで、店舗部分は店舗用の基準で計算し、種類・経年を「店舗」にします。

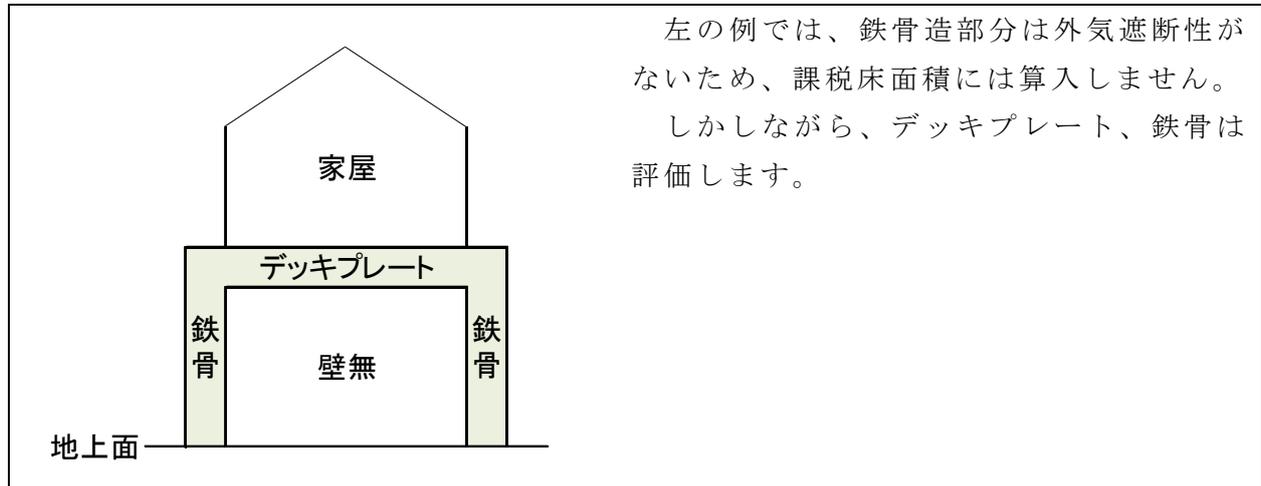
ク 床面積訂正増

- （ア）過年度に増築された家屋については、床面積が 10 m²程度以下で、かつ、構造、用途、程度等が既存部分と同様のものに限り、既存部分と同じm²当再建築費を採用し、枝番として評価してもよいこととします。
- （イ）増築部分の建築年が不明な場合は、一番新しい建築年の枝番の面積を訂正します。

（14）高床式家屋の評価

ア 柱が鉄骨で、床がコンクリート打ちデッキプレート（外壁がなく課税面積に算入しない）の上に木造家屋が建てられている場合、鉄骨、コンクリート打ちデッキプレートについては、別途、非木造家屋の評点数を用いて計算し、木造部分と合算して一棟の再建費を算出します。

※鉄骨の種類及び使用量、デッキプレートの種類及び厚さを調査します。



イ この家屋の基礎の評価としては、実際の鉄骨柱下の基礎は評価せず、木造家屋一階部分に地上高 30cm の基礎がその有無にかかわらず施工されていると想定して評価します。

ウ なお、木造家屋一階部分の床構造について、玄関・浴室は「床構造無し」とし、それ以外は「一階床組」とします。

（15）木造家屋と一体となった三方車庫等の評価について

ア 課税床面積に算入するもの

三方に周壁を有し、天井高 1.5m 以上の社会通念上軽自動車が格納できる車庫等（床面積 10 m²以上、奥行 2.5m 以上のもの）とみなせるものです。車庫等が登記床面積に算入されているかは、課税要件としません。

イ 課税床面積に算入しないもの

（ア）以下のいずれかに該当するものが対象となります。

- A 床面積が 10 m²未満のもの。
- B 三方車庫で、外壁の一面全部に塀、擁壁等を利用し、かつ他の壁との間に隙間のあるもの。
- C 塩ビトタン等耐久性に乏しい資材を使用し、恒久的な家屋とは認められないもの。
- D 三方の壁のうち、1面の壁の開口がその壁の 1/3 以上に及ぶもの。

(イ) 床面積に算入しない場合でも、屋根・基礎・外壁仕上・柱・壁体・内壁仕上・天井仕上・床仕上・建具・建築設備（計算単位が延べ床面積以外のもの）等については評価に含めます。車庫部分に屋根がある場合は、評点を付設せず軒出の大小の補正を増点することで対応してください。

ウ 複合構造の評価

車庫等が非木造、居宅が木造のような複合構造のものは、非木造部分と木造部分を各々の構造別に評価計算します。

例) 種類が「居宅・車庫」、構造が「木・鉄筋コン造 3階建」の家屋は、居宅は木造家屋評点基準表の「戸建形式住宅用建物」で、車庫は非木造家屋評点基準表の「工場・倉庫用建物」で評価します。

(16) 未登記家屋について

未登記家屋の課税床面積は、原則として一間を 1.82mとして算定します。ただし、現地調査で和室、通路、トイレ等の計測または図面により、基本となる寸法が確認できた場合は、その限りではありません。

(17) 古材使用について

ア 古材が使用されている場合、次のとおり「施工の程度」を補正します。

施工の程度	一部古材使用	全部古材使用
補正係数	0.9	0.7

イ システムキッチン、流し台等の中古の建築設備は、「施工の程度」の補正係数を「0.7」とします。

(18) 併用住宅の評価について

令和6基準年度における評価替えにより、「評点基準表」から「併用住宅用建物」が削除されます。

それに伴い、一棟の家屋内に居住の用に供する部分と業務の用に供する部分とがある家屋の場合は、延べ床面積に対する居住部分の床面積の割合に応じて次のように評価します。

ア 居住部分が2分の1以上（居住部分50%以上）の場合

評点基準表	戸建形式住宅用建物
課税種類	併用住宅
経年表	専用住宅、共同住宅、寄宿舍及び併用住宅用建物

イ 居住部分が4分の1以上、2分の1未満（居住部分25%以上50%未満）の場合

評点基準表	主たる用途の評点基準表
課税種類	併用住宅
経年表	専用住宅、共同住宅、寄宿舍及び併用住宅用建物

ウ 居住部分が4分の1未満（居住部分25%未満）の場合

評点基準表	主たる用途の評点基準表
課税種類	主たる用途、居宅
経年表	主たる用途の経年表

例) 延べ床面積100㎡の建物で、居宅が20㎡、店舗が80㎡の場合

評点基準表	事務所、店舗用建物
課税種類	店舗、居宅
経年表	事務所、銀行及び店舗用建物

4 非木造家屋の評価について

非木造家屋については、家屋を11の部分に分けてそれぞれの部分ごとに再建築費評点数を算出し、これらを合計して一棟の家屋の再建築費評点数を求めます。

11の部分については「(1) ア～サ」を参照してください。

(1) 非木造家屋の部分別判定基準

ア 構造部

(ア) 主体構造部（屋根構造、床構造）

A 主な資材等

(A) 鉄骨、鉄筋、コンクリート

(B) (屋根構造、床構造) 気泡コンクリート板 (ALC)、デッキプレート

B 説明

(A) 基礎、柱、梁、壁体、床版、小屋組、階段等家屋の主体となる構造部分。

(B) 屋根構造、床構造は主体構造部と異なる資材のみ評価に含めます。

(イ) 基礎工事

A 主な資材等

杭打地業、根切り工事

B 説明

(A) 杭とは基礎だけでは家屋を支えきれない場合に地下に埋める木、鉄、鉄筋コンクリートの支柱。

(B) 根切り工事とは家屋を支える地下構造部分を築造するために土砂を掘る工事。

(ウ) 外周壁骨組

A 主な資材等

気泡コンクリート板 (ALC)、プレキャストコンクリート板 (PC)、軽量鉄骨

B 説明

(A) 家屋の外周壁の骨組で主体構造部を構成しないもの。

(B) 主体構造部と異なる資材の時に評価します。

(エ) 間仕切骨組

A 主な資材等

木材、軽量鉄骨、気泡コンクリート板 (ALC)

B 説明

(A) 内部の各部屋を区画する間仕切の骨組となる部分。

(B) 主体構造部と異なる資材の時に評価します。

イ 外壁仕上

（ア）主な資材等

- A サイディング、外装タイル、石材各種、鋼板各種
- B （加算評点扱い）ペイント、吹付

（イ）説明

- A 家屋の外周壁の仕上部分とその下地となる部分。
- B 評点数に下地を含むものがあるので、注意が必要です。

ウ 内壁仕上

（ア）主な資材等

- A 石材各種、タイル各種、クロス
- B （加算評点扱い）ペイント、吹付

（イ）説明

- A 家屋の内周壁の仕上部分とその下地となる部分。
- B 評点数に下地を含むものがあるので、注意が必要です。

エ 床仕上

（ア）主な資材等

- A 木質系、畳、合成樹脂張床、石材各種、タイル各種
- B （加算評点扱い）ペイント、吹付

（イ）説明

- A 家屋の床の仕上部分とその下地となる部分。
- B 評点数に下地を含むものがあるので、注意が必要です。

オ 天井仕上

（ア）主な資材等

- A 石膏ボード各種、クロス
- B （加算評点扱い）ペイント、吹付

（イ）説明

- A 家屋の天井の仕上部分とその下地となる部分。
- B 評点数に下地を含むものがあるので、注意が必要です。

カ 屋根仕上

（ア）主な資材等

- A （主に勾配屋根）瓦、銅板、スレート、アスファルトシングル
- B （主に陸屋根）アスファルト防水、シート防水

（イ）説明

- A 家屋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と屋根の仕上、下地、防水層等の部分。
- B 勾配屋根と陸屋根に分かれます。

キ 建具

（ア）主な資材等

木製、鋼製、アルミニウム製等

（イ）説明

家屋の内外部の窓、出入口とその取付枠、ガラス、網戸等の部分。

ク 特殊設備

（ア）主な資材等

造り付け家具等

（イ）説明

A 家屋の用途の特殊性から施工された部分。

B 事務所、店舗等の場合は、償却資産との分類に留意する必要があります。

ケ 建築設備

（ア）主な資材等

電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備、運搬設備、清掃設備

（イ）説明

家屋の機能を発揮するための設備

コ 仮設工事

（ア）主な資材等

水盛遣方、墨出し、現寸型板、外（内）部足場、保安用シート、養生費

（イ）説明

家屋を建築する際に必要とされる準備工事、保安のための工事

サ その他工事

（ア）主な資材等

床間等の造作、樋、棚、梯子、手摺

（イ）説明

上記のいずれにも含まれない木工事、金属工事等

（２）非木造家屋の構造について

ア 鉄骨鉄筋コンクリート造（以下「SRC造」という。）

骨組を鉄骨と鉄筋で組み、その外部に型枠を構成し、コンクリートを打ち込んで硬化して構築した家屋。

※ 鉄筋コンクリートの外周壁骨組、屋根構造、床構造、基礎（根切り、杭は除く）等は基本的に主体構造部に含まれます。また、間仕切骨組についても RC 部分は含まれます。

イ 鉄筋コンクリート造（以下「RC造」という。）

骨組を鉄筋で組み、その外部に型枠を構成し、コンクリートを打ち込んで硬化して構築した家屋。

※ 鉄筋コンクリートの外周壁骨組・屋根構造・床構造・基礎（根切り・杭は除く）等は基本的に主体構造部に含まれます。また、間仕切骨組についても RC 部分は含まれます。

ウ 鉄骨造（S）

形鋼と鋼板とを組み合わせ、ボルト接合又は溶接で構築した家屋。

※ 不明確計算では主体構造部の施工量には鉄筋・コンクリートは含まないため、基礎は主体構造部に含まれていません。

また、鉄骨以外の外周壁骨組・間仕切骨組はそれぞれの評点項目で評価し、屋根構造・床構造を構成するデッキプレートや、気泡コンクリート板（ALC）もそれぞれの評点項目で評価します。

エ 軽量鉄骨造（LS）

骨組に軽量の形鋼を使用して構築した家屋。

オ れんが造、コンクリートブロック造（CB）

れんが、又はコンクリートブロックによる組積造。

（3）構造部

ア 主体構造部

（ア） 見積書より下表を参考に使用量を把握します。

評点項目	使用量	使用量に含めるもの	使用量に含めないもの
鉄骨	t	鉄骨 鉄製階段	ボルト、リベット、 デッキプレート等
鉄骨 (耐火被覆)	m ²	発泡性の耐火塗料 珪酸カルシウム板 巻付耐火被覆 半乾式吹付ロックウール 等	
鉄筋	t	異形鉄筋	
溶接金網	m ²	ワイヤーメッシュ	

コンクリート (鉄筋)	m ³	躯体コンクリート 基礎コンクリート スラブコンクリート	ラップルコンクリート
コンクリート (無筋)	m ³	捨てコンクリート 軽量コンクリート 嵩上げコンクリート	
コンクリート (屋根・床用)	m ²	土間コンクリート コンクリート打ちデッキプレート	

※鉄骨の錆止め塗装が m² で記載されている場合は、33 m²/t として計算します。

※鉄骨の耐火被覆が t で記載されている場合は、17.5 m²/t として計算します。

A 明確計算のコンクリート（鉄筋）、鉄筋については、超高層住宅等の家屋において、高強度のコンクリートや高規格の鉄筋が使用されているので、強度に応じて評価します。

（A） コンクリート（鉄筋）は F_c （コンクリートの設計基準強度）を見積書等から把握してください。この際、 $+3N/mm^2$ （気温等により強度の差異を修正した数値）等は考慮しません。

評点区分	F_c
上	61 以上
中	37 以上
並	36 以下

（B） 鉄筋は SD（鉄筋の種類）を見積書等から把握してください。

評点区分	SD
上	490 以上
中	390 以上
並	389 以下

B 不明確計算のSRC造及びRC造の補正項目「階層数」の補正率に上限はありません。使用する評点基準表により補正が異なるので注意してください。

[参考] 住宅、アパート用の階層数による補正の目安は次のとおりです。

階層	40	35	30	25	20	15	10	5	1
SRC 造	1.56	1.48	1.40	1.31	1.23	1.15	1.06	0.97	0.87
RC 造	1.92	1.80	1.67	1.55	1.42	1.30	1.17	1.05	0.90

※ 現行家屋評価システムでは階層を設定すると計算されます。

C 明確計算で鉄骨を評価する際、鉄骨に対して耐火被覆が施工されている場合は、耐火被覆を評価する必要があります。工法ごとに評点項目が設けられており、想定資材は次のとおりです。

評点項目	想定資材
特 塗装工法	発泡性の耐火塗料を塗装しているもの
上 成形板張工法	珪酸カルシウム板耐火被覆
中 巻付工法	巻付耐火被覆
並 吹付工法	半乾式吹付ロックウール

また、不明確計算において、床構造（デッキプレート・フラットデッキ等）に耐火被覆が施工されている場合は、「吹付工法 1時間耐火」であれば仕上面積 1.0 m^2 当たり 560 点で評価します。

D 鉄骨造、軽量鉄骨造の補正項目「工事形態」の簡易なものは次のようなものをいいます。

テント膜倉庫、コンテナボックス、物置、勉強部屋及び車庫等の規模の小さなユニットのもの

E 留意事項

(A) 鉄骨の使用量に屋根構造、床構造のデッキプレートの使用量が含まれている場合、デッキプレートは面積（㎡）を単位として屋根構造又は床構造で評価する資材であるため、見積書等の鉄骨使用量からデッキプレートに相当する鉄骨使用量を次の式のとおり控除します。

鉄骨使用量（t）は次の式で算出します。

見積書の鉄骨使用量－デッキプレート等の施工面積（㎡）×1㎡当たり質量（※）

※ 1㎡当たり質量は次のとおりです。

種類	厚さ（mm）	質量（t/㎡）
デッキプレート	1.6	0.0172
	1.2	0.0130
	1.0	0.0109
フラットデッキ	1.2	0.0186
	0.8	0.0125

[例]

鉄骨使用量 15t、デッキプレート 1.2mm 厚の施工面積 366.95 ㎡の時は次のようになります。

$$15t - 366.95 \text{ ㎡} \times 0.0130t/\text{㎡} = 10.22965t$$

(B) 見積書等の鉄骨使用量には、母屋部分・胴縁部分の鉄骨量が含まれています。評点基準表においては、母屋部分は屋根仕上の標準評点数に、胴縁部分は外壁仕上及び内壁仕上の標準評点数にそれぞれ算入されている評点項目があります。

I 母屋部分、胴縁部分が下地として含まれている評点項目で評価する場合、鉄骨使用量から母屋部分として建床面積 1㎡当たり 5kg、胴縁部分として延べ床面積 1㎡当たり 5kg 控除します。計算式は以下のとおりです。

a 母屋部分の計算式

$$\frac{\text{鉄骨母屋下地が含まれる屋根仕上面積}}{\text{屋根仕上面積}} \times \text{建床面積} \times 5 \text{ kg}$$

b 胴縁部分の計算式

$$\frac{\text{鉄骨胴縁下地が含まれる外壁仕上面積}}{\text{外壁仕上面積}} \times \text{延べ床面積} \times 5 \text{ kg}$$

II 対象資材は、「単位あたり標準評点数の積算基礎」を参照してください。

- a 各評点項目の「下地その他の評点数」を確認します。
- b 「非木造家屋における各部分別の下地一覧」の該当する「部分別」「下地その他の評点数グループ」を探し、「下地の内容」を見ます。
- c そこに「軽量鉄骨胴縁」「軽量鉄骨母屋」とあれば、控除の対象となります。

Ⅲ 鉄骨の使用量が不明確な場合には、鉄骨の標準量において、母屋、胴縁部分に相当する鉄骨量が控除されています。

- (C) 評価基準の鉄骨評点数は資材費、工場加工費、現場溶接、建方、運搬費等も含まれているため見積書の「鉄骨資材費」との単純比較はできません。鉄骨評点数は、高層家屋に使われる鉄骨を基準に積算されているため、見積書の鉄骨工事の総費用と比較して、鉄骨の評点が上回る場合等については減点補正を行って差し支えないものとしします。
- (D) 鉄骨・軽量鉄骨については見積書・仕様書等で施工内容（錆止め、亜鉛めっき等）を確認して評価し、確認が出来ない場合は、次のとおり評価します。

SRC 造	通常の鉄骨
鉄骨造	錆止め塗装がなされているもの
軽量鉄骨造	通常の軽量鉄骨

- (E) 溶接金網は口径 6 mm のワイヤーメッシュが想定されています。
- (F) 鉄製階段については、内部、外部を問わず鉄骨の使用量が明確なものは主体構造部に含めて評価し、鉄骨の使用量が不明確なものは取得価格を参考に評点を付設します。なお、参考とする取得価格が無い場合は、評点項目「鉄製階段」を用い、各階への移動毎に 1 個と数えます。

- 例 1) 1 階から 2 階を経由し 3 階へ行く階段は、2 個と数えます。
- 例 2) 1 階から中 2 階を経由し 2 階に行く階段は、1 個と数えます。

(イ) 屋根構造・床構造

- A 屋根構造とは屋根の部分から仕上部分と下地部分を除いた屋根の骨組部分を行い、床構造とは床の部分から仕上部分と下地部分を除いた床の骨組部分を行います。
- B 主体構造部と同一でない資材で造られたデッキプレート、気泡コンクリート板等は屋根構造、床構造として評点付設します。

例) 主体構造が鉄筋コンクリートで、床構造が鉄筋コンクリートの場合は床構造が主体構造に含まれるとみなしますが、床構造がデッキプレートの場合は別途評点を付設します。

（ウ） 免震装置

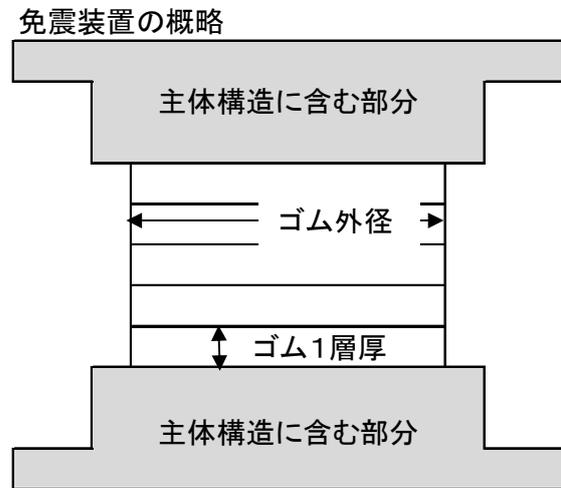
- A 補正項目「ゴム外径」は、積層ゴム部分の外径により判断します。
- B 補正項目「ゴム総厚」は、ゴム1層の厚さにゴム層の数を乗じたもので判断します。

C 補正項目「装置の種類」は次のように判断します。

（A）天然ゴム系積層ゴムの中心部に、振動を減衰させる機能を持つ鉛ダンパーとして鉛プラグを装填している「鉛プラグ入り積層ゴム」が標準として想定されています。

（B）特殊なゴム配合により地震エネルギーを吸収する「天然ゴム系積層ゴム」「高減衰系積層ゴム」は装置の種類を減点補正「0.85」を使用します。

（C）「すべり・転がり系」は見積価格を参考に補正を行ってください。



（エ） その他

見積書により使用量を把握できない、又は見積書を借用できない場合は、不明確計算にて評価します。（施工業者に問い合わせる等、極力使用量の把握に努めてください。）

A 不明確計算の主体構造部の標準評点数は、その主体構造部を構築する時に通常必要とされる資材の標準量が積算された点数です。

B 標準量に含まれているもの・含まれていないものの区分については、「非木造家屋評価実務マニュアル 令和3基準年度版」の該当箇所を参照してください。

C 留意事項

（A）SRC造、RC造の場合、木造間仕切は不明確計算における主体構造部の標準量には含まれていないので、別途間仕切骨組で評点付設することとなります。これに対して、間仕切骨組がRCであれば、標準量に含まれているので、間仕切骨組で評点付設はしません。

このままだと、木造間仕切の多い家屋の方が、別途間仕切骨組で評点付設した分だけ評価額が高くなってしまいますので、主体構造部の補正項目「壁面積の大小」において、木造間仕切の多い家屋は減点補正、またはRC間仕切の多い家屋は増点補正を行います。

（B）計算単位は延べ床面積ですが、階数や家屋の高さによっても実際の使用量が異なるため、「階層数」、「階高」等で補正を行います。この補正における階層数には地階、ペントハウスは含みません。

また階高とは床面から直上階の床面までの高さをいい、階高が階層によって異なる場合は最も床面積の多い部分の階高とします。

- (C) 「工場、倉庫、市場用建物」の主体構造部で「鉄骨の使用量が明確でない建物」にある補正項目「装備」は、クレーンの規模に応じてその工事費を反映させるための項目なので、クレーンのない工場・倉庫を評価する際は 0.80 の減点補正を行います。

(4) 基礎工事

ア 明確計算の場合

- (ア) 基礎部分の鉄筋、コンクリートは主体構造部に含めて計算します。

イ 不明確計算の場合

- (ア) 基礎部分の鉄筋、コンクリートは鉄筋コンクリート基礎として評価します。
- (イ) SRC 造、RC 造の鉄筋コンクリート基礎は主体構造部に含まれているので、「鉄筋コンクリート基礎（根切り工事を含む。）」で評価せず、「根切り工事」のみを評価します。
- (ウ) 上記（イ）以外の構造の場合、鉄筋コンクリート基礎の存在する面積を施工量として入力します。この場合は評点に根切り工事も含まれているため別途「根切り工事」を評点付設しません。

ウ 根切り工事

家屋の基礎等の構築のため地表面を所定の深さまで掘り下げる工事です。

- (ア) 根切り土量（ m^3 ）について

見積書に記載されている「根切り土量」は、補正項目「根切り土量」の補正係数を求めるために使い、実際の計算単位は建床面積であることに注意します。

補正項目「根切り土量」は見積書の根切り土量を建床面積（地階がある場合は地階部分の床面積）で除した数値となります。現行家屋評価システムの評点数計算画面で数値を入力することにより自動計算されます。

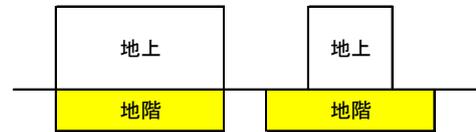
※ 補正係数が評価基準の上限、下限を超えてもよいものとします。

（イ）留意事項

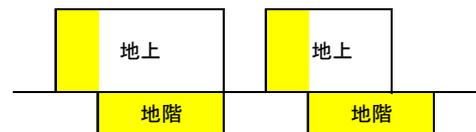
A 見積書により根切り土量を把握することができない、または見積書の根切り土量が外構工事等の部分も含んでいる等の理由で採用できない場合は矩計図、断面図により判断して補正を行います。

B 地階のある建物の場合は次のようにします。

（A）右図のように「地階部分の建床面積 \geq 地上部分の建床面積の時」は、地階のある建物で評価します。



（B）右図のように「地階部分の建床面積 \leq 地上部分の建床面積の時」や「地階部分と地上部分がずれている時」は、地階の面積分を地階のある建物で、地上部分で地階部分に乗っていない部分は地階のない建物で評価し、根切り土量は同一のものを使用します。



例えば、地階部分の建床面積 80 m²、地上部分の建床面積 100 m²の家屋の根切り工事の計算単位は、地階のある建物で 80 m²地階のない建物で 20 m²となります。

エ 杭打地業

基礎だけでは家屋の荷重を支持できない場合に、支持力を増大するために杭打地業を行います。

（ア）評点基準表に示されていない杭の取り扱いについては次のとおりとします。

既成杭	鉄筋コンクリート杭（セメントミルク工法、鋼管ソイルセメント杭工法、PC パイル、PHC 杭）、小口径鋼管杭
場所打コンクリート杭	アースドリル工法、ベイト工法、BH 工法、場所打鋼管コンクリート杭工法

※ 地階のない建物にて場所打コンクリート杭が使用されている場合は、「地階のない建物」の評点項目に場所打コンクリート杭がないため、「地階のある建物」の評点数を使用します。

（イ）補正の上限について

評価基準においては「杭打地業の増点補正率は、最高限を示すものである。」とされており、評価基準の補正值を超えた補正を行いません。

（５）外周壁骨組

屋外に面した壁が鉄骨造、軽量鉄骨造と異質の材料によって施工される場合の骨組部分をいいます。

なお、RC造においては、基本的に外周壁もRCであり、この部分は主体構造に含めて評価するため、外周壁骨組は評点を付設しない場合が多いです。

（６）間仕切骨組

内部の各部屋を区画する間仕切の骨組部分をいいます。

ア 鉄骨造・軽量鉄骨造の家屋で鉄骨又は軽量鉄骨の使用量が明確でないものの主体構造部の標準評点数には間仕切骨組は含まれていないので、間仕切骨組が鉄骨又は軽量鉄骨で施工されている場合でも、別途間仕切骨組として評点を付設します。

イ 間仕切骨組の上に直接クロスが施工されている場合は、内壁仕上で「クロス貼」および「クロス直仕上控除」の評点を付設します。

（７）外壁仕上

屋外に面した壁の仕上部分と取付下地に相当する部分をいい、断熱材等が施工されている場合は、加算評点として評点を付設します。

主な注意点は下記のとおりです。

ア コンクリート打放

コンクリート表面を仕上材料で覆わず、型枠を外した面をそのまま仕上面としています。この評点項目は労務費・下地その他の評点のみで評点数が計算されており、資材費は0です（コンクリートは主体構造部に含まれています）。評価をする際には、意匠用の型枠・研磨等の労務費・下地その他の評点に該当する施工があるか確認してください。

イ カーテンウォール

外壁仕上として評価する。評点にはガラスも含まれている（6mm厚熱線吸収ガラス）ため、「ガラス」の評点付設はしません。建具表に記載されていることも多く（建具表の記号CW等）、建具とするか外壁仕上とするか、注意して判断してください。カーテンウォールの一部が可動する（引き違い・滑り出し等）場合でも、扉以外はカーテンウォールとして評価し、扉は建具として評価します。

ウ 膜材料

テント膜倉庫等を想定していて、種類により次のようにします。

呼称	A種	B種	C種	テント倉庫用
基布	ガラス繊維		合成繊維	
コーティング材	ふっ素系樹脂	塩ビ等合成樹脂		
重さ	0.55kg/m ² 以上		0.5kg/m ² 以上	0.4kg/m ² 以上
厚さ	0.50mm以上			0.45mm以上
防火性能	不燃又は準不燃		なし	
評点項目	上・増点補正	上	並	並・減点補正

(8) 内壁仕上

内周壁の仕上部分とその下地部分をいいます。

ア 課税床面積に含めない部分も評価します。

イ 断熱材等が施工されている場合は、加算評点として評点を付設します。

ウ 内壁仕上の評点には、外壁仕上等同様に表面の資材だけではなく下地の評点も含まれています。(床仕上、天井仕上等も同様)

例えば「クロス貼」等の下地は石膏ボードを想定しているため、下地材である石膏ボードは評価しません。見積書などにより施工量を判断する場合は、このことを考慮に入れて資材の二重評価を行わないように留意します。

エ 「内装タイル」の想定資材

評点項目	大きさ
中	200mm 角以上
小	200mm 角未満

オ 塗り壁は「珪藻土塗」相当が目安とされています。

「砂壁状塗材」、「京壁塗」、「漆喰塗」の場合も塗り壁で評価します。

（9）床仕上

床の仕上部分とその下地部分をいい、断熱材等が施工されている場合は、加算評点として評点を付設します。

ア 次の評点項目の床構造が束立床の場合は、下地に乾式二重床が積算されているため、束立床控除を行います。

コルクタイル、畳（上、並）、木質系床仕上（上、中、並）、鉛合板（2mm厚、1mm厚）

イ 「タイル」の想定資材

評点項目	大きさ
大	300mm 角以上
中	200mm 角以上
小	200mm 角未満 モザイクタイル

ウ 令和6年度から犬走や軒下などの家屋の周囲に施工された床仕上げについては評価しません。床仕上げを評価する部分は、原則、最大投影面積の範囲内とします。ただし、家屋と一体化していると思われる部分については評価して差し支えありません。

（10）天井仕上

天井の仕上部分とその下地部分をいい、断熱材等が施工されている場合は、加算評点として評点を付設します。

ア 塗り天井は「ドロマイトプラスター」相当が目安とされています。

「砂壁状塗材」、「京壁塗」、「珪藻土塗」、「漆喰塗」の場合も塗り天井で評価します。

（11）屋根仕上

屋根部分のうち仕上部分、下地、防水層等をいい、勾配屋根と陸屋根に分かれます。断熱材等が施工されている場合は、加算評点として評点付設します。

ア 勾配屋根において、図面を入力することにより施工量を判断する場合は、木造家屋と同様に勾配、軒出等の補正をする必要があります。見積書から施工量を判断する場合は補正をする必要はありません。

イ 膜材料は「（7）外壁仕上 ウ」を参照してください。

(12) 加算項目(塗装・吹付)

塗装・吹付は次を目安に評価をします。

塗装・吹付	上	弾性タイル相当（防水形複層塗材 E） 例）セメント系吹付タイル、アクリル系、樹脂スタッコ エポキシ樹脂系相当（複層内装仕上） 例）エポキシ樹脂、パーライト吹付
	並	弾性リシン相当（可とう形外装薄塗材 E） 例）アクリルリシン 合成樹脂エマルジョンペイント相当 例）じゅらく相当、油性ペイント

(13) 建具

ア 戸建形式住宅用建物以外の建具評点

窓、出入口の建具及びその取付枠並びにスチールシャッター等をいい、木製、アルミニウム製といった種類による補正があるので注意してください。

(ア) サッシ

取付枠を含む建具をいい、引き、固定、その他があります。

(A) 引き

引き違い形式等により開閉する建具

(B) 固定式（嵌殺し）

サッシを枠にはめこんで固定したもので、開閉はしない建具。

(C) その他（滑り出し、回転式）

I 滑り出しは建具の支持部分を上下に移動することにより、外部へ突き出る形になる建具。

II 回転式はサッシの中央に軸を設け、それを基軸として水平回転させて開閉する建具。

(D) サッシの評点には、ガラスの評点は含まれていないため、別途評点を付設します。

(E) アルミ製二重サッシの評価については、建具面積を2倍し、標準評点数に減点補正率を乗じます。（同 70 mm厚→0.85、同 100 mm厚→0.9）（実務提要）

(イ) 扉

木製、金属製があります。

(A) フラッシュ戸、かまち戸は扉で評価します。

(B) 鋼製扉（建具表の記号 SD）は鋼製防火扉で評価します。

(C) メーターボックス等に使用されている簡易で安価な建具については鋼製軽量扉として評価します。

(D) 木製、アルミニウム製の想定資材は次のとおりです。

評点項目	木製	アルミニウム製
特	ガラス・ガラリ付・引戸（折戸） の かまち戸	
上	かまち戸	全面ガラス扉
中	ガラス・ガラリ付の ポリエステル合板戸	5割程度ガラス扉となっているもの
並	プリント合板戸	フラッシュ戸

(ウ) ルーバー・面格子

ルーバーは光線、音波の室内流入を調整するスクリーンで、形状は縦型と横型があり、外周壁開口部の上部又は全面に施工されます。面格子は所謂窓格子です。

(A) 計算単位は見付面積で行います。

(B) 想定資材は次のとおりです。

評点項目	目安
特	可動ルーバー
上	固定ルーバー
中	直角格子
並	一方向格子

(エ) 自動扉

扉の開閉を動力により行う建具のことです。

(A) 扉、強化ガラスドア等で評価した後、自動扉開閉装置（引分（左右に開くもの）

または片引（扉数に関係なく片方向にのみ開くもの）の評点を付設します。

(B) 自動扉開閉装置は、使用箇所数で評価します。

（オ） シャッター

家屋の出入口や窓等に取り付けられる鋼製の巻上げ戸。

開閉方法により次のように評価してください。

開閉方法	シャッター開閉装置
手動で引き揚げるもの	加算無
手動で巻き上げ装置のあるもの	手動
ボタンやリモコンで操作するもの	電動
煙感知連動で電動のもの	電動（煙感知器連動型）
煙感知連動で手動のもの	手動

（カ） ガラス

（A） 板ガラス 並

「フロート板ガラス」「型板ガラス」「網入型板ガラス」は「板ガラス 並」の評点を用いて評価します。

（B） 板ガラス 中

上記以外のガラスで、「網入板ガラス 磨き板」「熱線吸収ガラス」「合わせガラス」「強化ガラス」「複層ガラス」「熱線反射ガラス」等は「板ガラス 中」の評点を用いて評価します。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します。例えば、フロート板 6mm＋空気層 6mm＋網入磨き板 6.8mm のときは、ガラス板厚の合計が 12.8mm 厚のため、板ガラス 中（厚さ 12mm 超）を評点付設します。

（C） 曲面ガラス

「板ガラス 並」「板ガラス 中」が曲面ガラスである場合、補正項目「施工の程度」の補正係数 3.0 を目安として評価します。

（キ） スライディングウォール

（A） 固定式・可動式の既成間仕切で、床面から天井に達する規模のアルミニウム骨組及びパネルからなります。パネルはめ込みのドア、サッシは別途評価します。（スライディングウォールの面積から減じます）。

（B） 想定資材は次のとおりです。

評点項目	目安
特	鋼製パネル
上	樹脂板または型板ガラス
中	木製扉
並	固定パネル

イ 戸建形式住宅の建具評点

「建具」の評点項目区分は、建具の種類ごとにそれぞれ個別に評点付設を行わず、使用されている建具の内容をもとに総合評点方式（「上」または「中」）で評価します。

シャッター・自動ドアは、建具想定資材に含まれないため、別途評価する必要があります。

(14) 建築設備

建築設備の評価にあたっては、「基準解説」を参考として、補正項目ごとの補正をすることとします。

ただし、軽量鉄骨造建物（住宅・アパート用建物以外）については、各設備の個数をカウントし項目別に個別評価します。

(15) 戸建形式住宅用建物の建築設備

建築設備（電気・ガス・給水・排水設備）は総合評点方式により評価します。施工量の多少の補正係数は木造に準拠します。

建築設備の加算評点項目は木造に準拠して評価します。

ア 戸建形式住宅用建物

(ア) 一般的な専用住宅について

ガス設備	ガス使用箇所が1箇所のみの場合は、補正係数を0.6とします。 ガス使用箇所には、屋外の給湯器も含まれます。(以下同様)。
------	---

(イ) 2世帯住宅等について

給湯器、システムキッチンに相当する設備が、共に複数ある専用住宅については施工量の多少を以下のとおり補正します。

電気設備	補正無 1.0
ガス設備	補正係数 1.3 給湯器、システムキッチンに相当する設備が共にガスを利用している場合のみ
給水・給湯設備	補正係数 1.3
排水設備	補正係数 1.3

(16) 建築設備（電気設備）

家屋における電気設備には、照明、動力源、種々の連絡、表示用等の諸設備があります。

評価に含めることの多い評点項目は下記のとおりです。

ア 動力配線設備

各種動力機器の動力源としての電気の配線設備で、各種の動力機器としてはエレベーター、エスカレーター、電動シャッター、空調機（各種ポンプ）、冷凍機、衛生設備（ポンプ）等があります。電気設備図面(E 図面)から各動力の消費電力量を把握し、評価します。

イ 電灯設備

平成 30 基準年度の「電灯コンセント配線設備」及び「照明設備」を統合したものです。「工場、倉庫、市場用建物」のみ補正項目に「明るさ」があります。以下の判断基準を参考とし、補正の判断をおこなってください。

補正	判断基準
増点補正 (2.00)	「明るさを必要とするもの」とは、精密機械、電子部品の製造等、極めて細かい作業を行う工場等で、特に明るさを必要とするもの
標準 (1.0)	「普通のもの」とは、普通の視作業を行う工場等で、標準的な明るさでよいもの
減点補正 (0.50)	「明るさを必要としないもの」とは、荷積み、荷下ろしを行う倉庫等で、特に明るさを必要としないもの

ウ 電話配線設備

電話会社の所有に属さない部分で、家屋の所有者等が自ら設置した電話配線設備をさします。

したがって、一般の住宅や小規模な事務所、店舗等の局線電話で、1 回線について 1 個の電話機が接続されているものは評価に含みません。

エ 呼出表示設備

平成 30 基準年度の「呼出信号設備」「盗難非常通報装置」及び「ナースコール設備」を統合したものです。表示灯及び主装置が備わっている設備を対象として、押しボタンの箇所数により評価してください。

呼出表示設備がワイヤレスの場合は、無線機器なので家屋では評価しません。（償却資産として申告するよう促してください。）

オ インターホン設備

マンション等、集合住宅用の設備で、集合玄関機、各戸のドアホン及びそれらに対する配線等を含み、戸数分の個数で評価します。

カ ドアホン

原則として、一戸建てなどの家屋に設置されている設備です。

キ 拡声器配線設備

マイクロホン、アンプ、スピーカーから構成され、呼出、伝達、放送等に利用されます。

事務所、工場、駅等に設置されることが多く、計算単位は「対象床面積」ですが、器具数により補正を行う必要があるため、家屋調査の際に注意が必要です。

ク 監視カメラ配線設備

家屋所有者が配管・配線等を所有している場合のみ評価します。令和3基準年度から計算単位がカメラ台数になりました。リースやセキュリティ会社のシステムを導入している場合も多いため評価の際には注意してください。

ケ テレビジョン共同聴視設備

家屋規模の大きいマンション・アパート・事務所等では、それぞれ別個に専用アンテナを設けるのではなく、アンテナ、整合器、分配器、分岐器及びこれらを接続する配線からなる、テレビジョン共同聴視設備が設置されることが多く、設置については仕様書、見積書等で把握できます。

アンテナを用いないケーブルテレビ（有線）の場合は、アンテナ設置のための費用を控除する必要があるため、標準評点数に0.95程度の減点補正を行う事が適当であるため、評価基準にはないが本市では補正項目「受信方式」にて次の補正を行います。

受信方式	アンテナ式	ケーブル式
補正係数	1.00	0.95

（17）建築設備（衛生設備）

評価に含めることの多い評点項目は下記のとおりです。

ア 給水設備

飲料水、水洗用水、入浴用水等を家庭内に分配する設備です。

- （ア）給水主管は給水設備の立て配管を評価する評点です。立て配管は下階から上階へ供給するための設備なので、平屋建では評価する必要がありません。また、地上2階建等で地上1階から地上2階の間のみ立て配管が施工されている場合は基準表に別途示されている74,140の評点数にて評価してください。なお、枝管（分岐管）は衛生設備器具の評点に含まれています。
- （イ）受水槽は高架水槽方式・プレッシャータンク方式等で受水槽が存在する際、受水槽を評価する評点です。基数を計算単位とし、受水槽の有効容量に応じて補正項目「容量」で補正します。
- （ウ）増圧ポンプ機は直結増圧方式等で増圧ポンプが存在する際、増圧ポンプを評価する評点です。2台交互運転のものを標準のユニット1台として積算しているので、ユニットの台数を計算単位としています。「出力」「口径」に応じて補正してください。

イ 排水設備

使用済みの水、汚水及び雨水等をそのまま家屋の外に排出する設備です。

- （ア）排水主管は給水主管と同様に評価します。地上1階から地上2階の間のみ立て配管が施工されている場合は基準表に別途示されている45,080の評点数にて評価してください。
- （イ）排水ポンプ機については台数を計算単位とし、「出力」に応じて補正してください。

ウ ガス設備

- （ア）ガス主管は給水主管と同様に評価します。
- （イ）都市ガス・プロパンガスで補正が変わるので、図面や現地で確認してください。

（18）建築設備（空調設備）

ア 空調設備（中央熱源方式・個別空調方式）

（ア）中央熱源方式

熱源機器を機械室等に設置し、個々のユニットから温冷風を吹き出す方式で、主に大規模な事務所、店舗などに用いられます。

（イ）個別空調方式

室外機と室内機を分散して設置し、室外機と室内機を冷媒管で結んで空調する方式で、室内機が天井に埋め込まれている等家屋と一体となっているものを評価します。（壁掛式のエアコンは対象外です。）

- A 「冷房能力の大小」は室外機の冷房能力を対象となる部屋の床面積で除したもので判断します。

B 「ダクトの有無」は市庁舎のようにダクトから温冷風を出す場合に「あるもの」とし、室内機から温冷風を出す場合は「ないもの」とします。

イ 換気設備

(ア)「空調設備（中央熱源方式・個別空調方式）」の標準評点数には換気機能の点数も含まれているため、「空調設備（中央熱源方式・個別空調方式）」の評点を付設したうえで「換気設備（換気設備）」の評価をすると二重評価となる点に注意します。

1種換気	2種換気	3種換気
送排風機を設けて、送排気共に機械的に行われるもの	送風機のみを設けて外気を送り込み排気は開口部等を利用し自然に行うもの	排風機のみを設けて排気し、送気は開口部から自然に行うもの

A 戸建形式・集合形式住宅用建物

(A) 木造と同様、「換気設備（住宅用）」で評価します。

(B) 計算単位は延べ床面積ですが、この設備は居室ごとの換気を目的とした設備であるため、共同住宅の場合は専有部分（またはそれに相当する部分）の床面積を計算単位とし、共用部分で換気設備が設置されていない場所は床面積に算入しません。

B 戸建形式・集合形式住宅用建物以外の家屋

「空調設備（中央熱源方式・個別空調方式）」の評点を付設しておらず、かつダクトが設置されている場合のみ「換気設備」の評点を付設します。

(イ) 換気扇・換気口

空調設備（中央熱源方式・個別空調方式）がある場合でも、部分的にこの設備が取り付けられている場合には評価します。天井扇が付設されている場合は、換気扇として評価します。

(ウ) 一般機械排煙・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

これらの設備が設置されている場合は、排煙口数（排煙機の数ではない）を評価します。

(19) 建築設備（防災設備）

ア 火災報知設備

自動的に火災の発生を感知して当該防火対象物の関係者に報知する設備であり、感知器、受信機等で構成されています。

(ア) 補正項目「感知方式」はその方式により行います。

煙感知器のあるもの	煙感知器なし、 スポット型方式のもの	空気管方式のもの
1.00	0.90	0.86

(イ)「間仕切」補正の目安は次のとおりですが、例えば LDK が 1/3 以上を占めるマンションは普通にするなど、現状に応じて判断します。

多い	普通	少ない
独身寮、マンション、 アパート	一般事務所	大部屋の多いもの

(ウ)「程度」補正の目安は次のとおりです。

上等	普通	普通以下
受信機が R 型及び P 型 1 級 自立型又は防排煙連動の複 合受信機	P 型 1 級壁掛型	P 型 2 級

イ 避雷設備

(ア) 避雷突針設備

A 補正項目「建物の高さ」においては、家屋の高さが高くなるほど、雷の電流を流すための突針と設置電極とを接続する銅線が長くなることを考慮に入れて補正を行います。

B 建築基準法においては地盤面上 20m 以上の家屋には避雷針を設置するよう規定されています。

(イ) 避雷導体設備

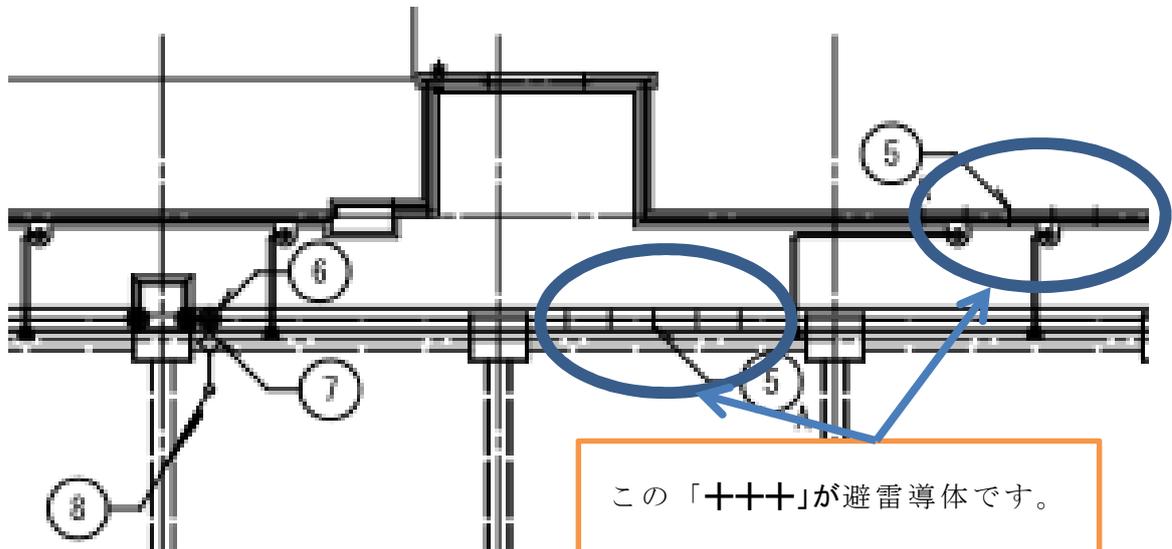
家屋部分の屋上外回りに設置する棟上導体を避雷導体設備といい、計算単位は導体の延べメートルです。

避雷導線と間違えやすいので、注意してください。

例) 下表の番号5より避雷導体があるのがわかります。

避雷設備凡例

番号	記号	名 称
1		突針 JIS大型（銅製）クロムメッキ
2		ダイヒカップリング（黄銅ロー付）
3		支持管 STKW 60.5φ（3.2t）～89.1φ（4.2t） 8.0m
4		支持管取付台（鉄亜鉛メッキ製）コンクリート用
5		アルミ線 2.0 × 19本（棟上導体・露出配線） 導線取付金物（耐食アルミ合金製） 水平@=800 A-接着用 B-床用
6		T型接続端子（耐食アルミ合金製）
7		水切端子（黄銅クロムメッキ、片方端子：アルミ）
8		鋼線 2.0 × 13本（PF28）埋込配管
9		避雷接地用端子函 埋込型 ステンレス製 PC端子及び標示板付
10		接地銅板 1.5t × 900 × 900
11		測定用リード線 IV 5.5mm ²
12		測定用アース棒 14φ × 300



見積書等に施工量が載っていないときは、設備図等から測り出し等で使用量を求めます。

ウ 消火栓設備

（ア）消火栓（屋内）は、防火対象物の壁等に消火栓箱を設けてその内に配管を分岐し、箱内には開閉弁を取付け、消火ノズル及びホースをホース架にかけて、容易にホースを引き出ししうるようにされています。

専用栓付屋内消火栓	屋内消火栓	専用栓
屋内消火栓に消防隊専用の消火栓が設けられているもので、消防隊専用栓の口径は65mm 例) 扉に「消火栓」「送水口」の表示有	屋内消火栓に消防隊専用消火栓のついていないものであり、ホースの接続口の口径が40mm又は50mm 例) 扉に「消火栓」の表示有	消防隊用消火栓のみ 例) 扉に「送水口」の表示有

（イ）消火用散水栓（補助散水栓）はスプリンクラー設備に含まれているため、消火栓設備として評価しません。

エ 泡消火設備、スプリンクラー設備

いずれも計算単位は対象床面積である為、図面で設置部分を確認するとともに、調査の際にも注意が必要です。

(20) 建築設備（運搬設備）

エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機等があります。

ア 乗用エレベーター

（ア）規格型

各メーカーから規格型として出されている、中速度の比較的小規模なタイプがこれにあたります。

（イ）中速特注型・高速特注型

比較的大型で、高速度のものです。

（ウ）ホームエレベーター

個人住宅内に設置される乗用及び車椅子利用可能なものです。

（エ）（ア）～（ウ）の区分は現地調査、図面、見積書などで判断します。

A 「積載量」「着床数」「速度」「並列運転数」の各補正項目が現地調査で分からなくてもエレベーター詳細図、見積書でほとんどが判断できます。

B ホームエレベーターには「速度」「並列運転数」の補正項目はありません。

イ 小荷物専用昇降機

小荷物、料理、書類等の上下運搬に使用される小型の昇降機で、配膳用昇降機等がこれにあたります。

（21）仮設工事

敷地の仮囲、水盛、遣方、足場、工事仮事務所等の家屋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います。

家屋の延床面積に応じて補正項目「規模」の補正を行います。

（22）その他工事

「構造部」から「仮設工事」までの各部分に含まれていない雑工事部分の工事に相当する部分で、主なものは下記のとおりです。

ア 木工事

床間、敷居、鴨居、長押等の造作工事をいいます。

イ 金属工事

樋、棚、梯子、鉄製手摺等をいいます。

補正については、家屋の普請の程度からその全体的な「その他工事」の施工状況の多少とその程度を観察して補正係数を決定します。

(23) 評価計算のその他の留意事項

ア 家屋評価システムでの留意点

本項目は作成時使用していた現行家屋評価システムを元としています。

- (ア) 基準選択をする際、見積書等をもとに仕上数量等を入力する場合は、「非木(明確)」を選択し、木造家屋と同様に現行家屋評価システムで図面作成して、評価計算を行う場合は「非木(不明確)」を選択します。

[例] 事務所、店舗、百貨店用建物を評価する際、「非木(明確)」を選択すると明確計算に、「非木(不明確)」を選択すると不明確計算になります。

The screenshot shows two side-by-side windows titled '基準選択' (Criteria Selection). Each window has a left sidebar with buttons for '評価基準年度' (Evaluation Standard Year), '構造' (Structure), '基準用途' (Standard Use), and '担当' (Responsible). The right side of each window is a table with columns for '項目' (Item) and '構造' (Structure). The table lists five construction types: 1. 木造 (Wood), 2. 非木(不明確) (Non-wood (Unclear)), 3. 非木(明確) (Non-wood (Clear)), 4. 軽量鉄骨造 (Lightweight steel frame), and 5. 丸太組構法 (Log construction). In the left window, '非木(明確)' is selected. In the right window, '非木(不明確)' is selected and highlighted in yellow.

- (イ) 不明確計算の場合は、見積書を主たる資料として行った評価計算と差異がでないように、現行家屋評価システムで図面作成時に下記の点について留意します。

A 床面積に算入されない部分の仕上についても作図し、評価に含めます。

例) 次のような部分は床面積に算入されませんが、仕上等は評価します。

- ① バルコニー、ベランダ、ペントハウス、ロフト、外廊下、外階段部分の外壁・内壁・天井・床の各仕上等
- ② 陸屋根部分のパラペット（立ち上り）等の仕上部分

B 見積書がある場合は、見積書の数値と総合表画面上の数値を比較します。

C 現行家屋評価システムでは一部高さが設定されているので、立面図、矩計図等で確認し、修正します。

外周壁骨組、外壁の高さ	2.7m
間仕切骨組の高さ	2.7m
天井高（内壁仕上）	2.4m

イ 資料について

（ア）評価資料を綴る際や、検算を受ける際は次の順にします。（原則として、プレハブ家屋、車庫を除く非木造家屋の共通事項とします。）

- ① 非木造家屋再建築費調査票
- ② 家屋計算表
- ③ 区分按分表（区分所有家屋の時）
- ④ 図面（平面図・立面図・矩計図等）
不明確計算で現行家屋評価システムに平面図を入力した場合は、「家屋図面」も出力し設計事務所作成図面より前に添付します。

（イ）課税床面積とした部分を明確にするために、平面図の該当部分を赤線等で囲うか、表題登記の建物図面（写）を添付します。

(24) 非木造車庫の評価について

ア 非木造車庫を課税物件とする条件

（ア）シャッターや扉があり四方が囲まれるものは、面積によらず課税となります。

（イ）課税の対象となるのは、次のAの条件を全て満たし、かつBの条件に当てはまらないものです。

A 以下の条件を全て満たすもの

（A）三方以上に壁を有すること。

ただし、立体駐車場などで、外壁が無くても、柱の間隔が密で、かつ柵等が施されているなど、駐車場としての外気遮断性を認められるものは、壁があるものとして扱います。

（B）地面に定着し、容易に移動ができないこと。（布基礎、コンクリートブロック等の基礎があること）

（C）平均の天井高 1.5m 以上

奥行 2.5m 以上

屋根を有する面積 10.0 m²以上

B 以下の条件に1つも当てはまらないもの

（A）三方車庫で、外壁の一面全部に塀、擁壁等を利用し、かつ他の壁との間に隙間のあるもの。

（B）塩ビトタン等耐久性に乏しい資材を使用し、恒久的な家屋とは認められないもの。

（C）三方の壁のうち、1面の壁の開口がその壁の1/3以上に及ぶもの。

（D）宅地造成しただけで主となる家屋が完成しておらず、かつ車庫も使用していないもの。

例1) 幅3m、奥行5m、天井高2mの車庫で、奥に幅0.6m高さ1.8mの出入用の開口があった場合。

開口は1/3未満（（開口：幅0.6*高さ1.8）/（壁：幅3*高さ2））のため、課税となります。

例2) 幅3m、奥行5m、天井高2mの車庫で、奥に幅1.1m高さ2mの出入用の開口があった場合。

開口が1/3以上（（開口：幅1.1*高さ2）/（壁：幅3*高さ2））のため、B（C）により課税対象外となります。

例3) 次の①は壁と擁壁の間に隙間があるので、B（A）により課税対象外ですが、②は隙間がないので課税対象となります。

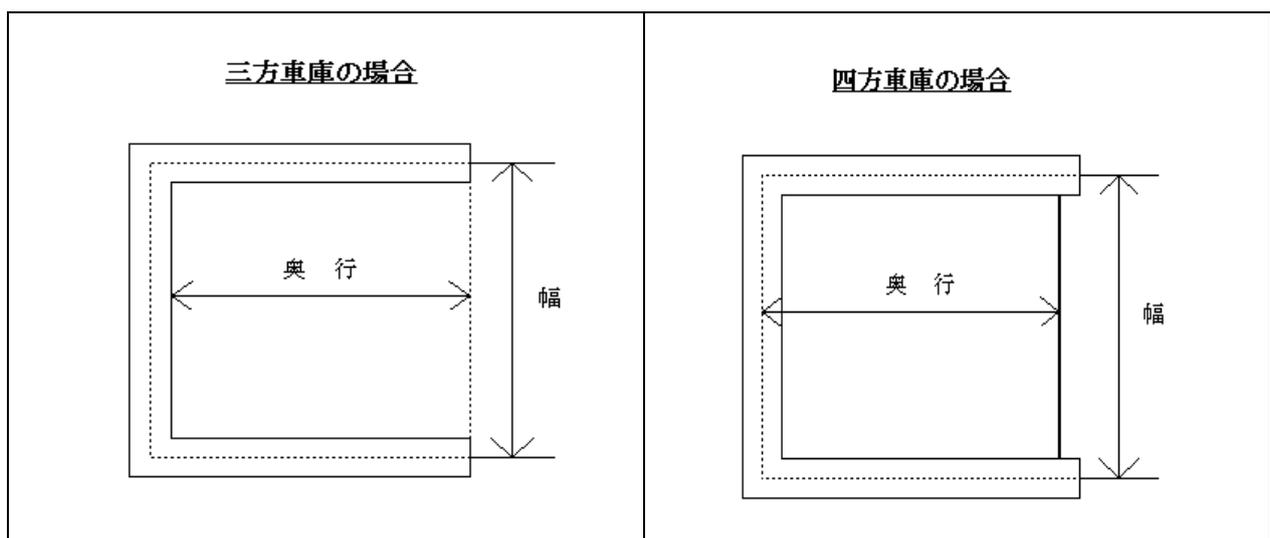


イ 調査方法

壁厚、天井高、建具、照明器具、給排水設備の有無などを調査します。

ウ 床面積の算定

次の要領で実測します。なお、登記物件の場合で、実測の結果が登記の寸法・面積と大差ない場合は、登記面積に従います。



(25) 非木造車庫の再建築費評点数算出方法

住居に附属する RC 車庫についても、本来は通常の非木造家屋と同様に鉄筋、コンクリート等の主体構造部の施工量などを確認し再建築費評点数を算出するものですが、見積書などを作成していない場合がほとんどであるため、下記の方法で評価します。

ア 鉄筋コンクリート造

評点基準表は「工場、倉庫用建物」を使用します。

(ア) 主体構造部

A コンクリート施工量を次の式で算出します。

壁厚×(天井高+基礎部分)×外周の長さ+壁厚×課税床面積

※ 基礎部分は 0.15m とします。

B 鉄筋施工量を次の式で算出します。(鉄筋の施工量は評点基準表の標準量により算出)

(A) で算出したコンクリート施工量÷0.959×0.146

C 留意事項

(A) 壁厚・天井高が一定でない場合は平均値とします。

(B) 壁厚が 0.25m 超のものでも 0.25m として評価します。

家屋図面の余白に実際の壁厚を記載してください。

(C) 天井高が 2.5m 超のものでも 2.5m として評価します。

家屋図面の余白に実際の天井高を記載してください。

(D) コンクリート、鉄筋の施工量は少数3位を切り捨てます。

(E) コンクリート、鉄筋の程度は「並」とします。

(イ) 床構造

鉄筋コンクリートか否(ワイヤーメッシュ)か判断できない場合が多いので、床部分については、床構造は「土間コンクリート打」として評価します。

(ウ) 基礎

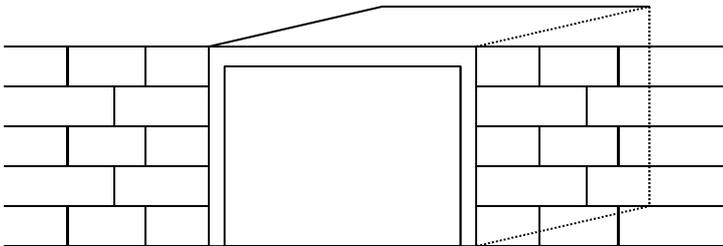
鉄筋、コンクリートについては、主体構造部で評価しているため、根切り工事のみ評価に含めます。

A 根切り工事 (RC 車庫基準補正表)

評点項目の「地階有」と「地階無」は根切り土量の多少を表すものであり、実際の階層とは関連はありません。

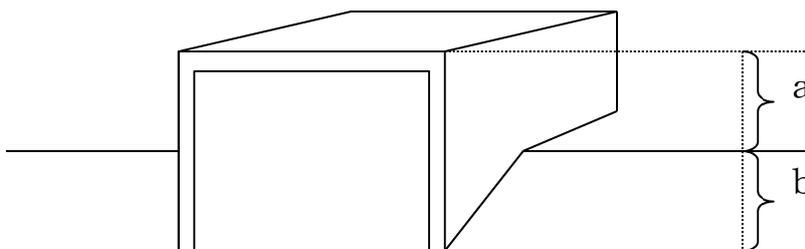
補正タイプ	①地階のもの 車庫部分全体の容積と地下部分の根切り工事を行ったもの	②半地階のもの 車庫部分の一部の容積と地下部分の根切り工事を行ったもの	③地上階のもの 車庫の地下部分の根切り工事を行ったもの
補正項目	地階有 (深さ 5 m/m ²)	地階有 (深さ 5 m/m ²)	地階無 (深さ 1 m/m ²)
土量補正	0.60	0.35	0.54
内容	車庫の面積×高さ 3 m (地上、地下) 掘り下げたものとする	車庫の面積×高さ 1.75 m (地上、地下) 掘り下げたものとする	車庫の面積×地下部分 0.54m掘り下げたものとする

①地階のもの



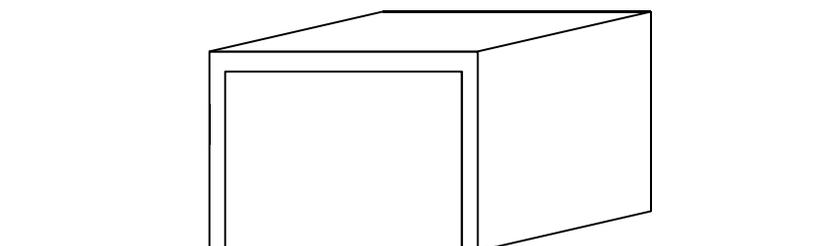
$$\frac{2}{3} \leq \frac{b}{a+b}$$

②半地階のもの



$$\frac{1}{3} \leq \frac{b}{a+b} < \frac{2}{3}$$

③地上階のもの



$$\frac{b}{a+b} < \frac{1}{3}$$

（エ） 部屋仕上

特に仕上がらない場合は次の評点項目で評価します。

天井	天井仕上なし
内壁	内壁仕上なし（（ア）C（C）と同様の扱いとします。）
床	コンクリート直仕上

（オ） その他

A 外周壁、間仕切に開口があった場合は、その部分のコンクリート、鉄筋を施工量より減じます。また、その部分に建具がある場合は建具を評価します。

B 電気設備、衛生設備等があった場合は実態に応じて補正し評価します。

なお電灯設備の補正項目「明るさ」は原則 0.50「明るさを必要としないもの」で評価します。

（カ） 仮設工事

A 仮設工事に必要な工事費は、家屋の建築に当たり当然必要とされる工事部材の損料を基準として建築工事原価に通常含まれるものなので、評価します。

B 家屋の延床面積に応じて補正項目「規模」の補正を行います。

（キ） その他工事

その他工事は主体構造部から仮設工事までの部分別の内容に含まれていない雑工事部分の工事費相当をいうので、樋、柵等が施工されていれば評価します。

イ ボックスカルバート造

評点基準表は「工場、倉庫用建物」を使用し、在来工法で評価します。（プレキャストコンクリートで評価しない点に注意）

（ア） 通常の鉄筋コンクリート造の車庫との相違点

A コンクリート施工量を次の式で算出します。

$$\text{壁厚} \times \text{天井高} \times \text{外周の長さ} + \text{壁厚} \times \text{課税床面積} \times 2$$

※ 課税床面積を2倍するのは、天井、床の施工量を考慮するため。

B 床構造は主体に含まれるので評価しません。

C 床構造が基礎を兼ねている場合が多いので、コンクリート量の算出に基礎部分（0.15m）は含めません。

D 通常の鉄筋コンクリート造の車庫と比べて廉価で建築できるため、主体構造部で鉄筋、コンクリートとも補正項目「ボックス」（本市独自）を0.8とします。

E 部屋仕上は天井・内壁・床とも「仕上なし」で評価。

5 軽量鉄骨造建物（戸建形式・集合形式住宅用建物）の評価について

（１）一般事項

ア 「軽量鉄骨造（戸建形式住宅用建物、集合形式住宅建物）」の評点基準表で評価する家屋を次の（ア）～（エ）とします。

（ア）プレハブ工法により建築されている軽量鉄骨系住宅（いわゆる重量鉄骨造プレハブ住宅を含みます。）

（イ）スチールハウス（枠材に板厚 1mm 程度の形鋼を用い、それ以外の部分は合板など木造 2×4 と同様に施工されているもの（詳しくはスチールハウス協会のホームページを参照してください。))

（ウ）現況の用途が居宅や共同住宅ではない場合であっても、プレハブ工法により建築されている軽量鉄骨系家屋（いわゆる重量鉄骨造プレハブ家屋を含みます。）

（エ）居住部分が 2 分の 1 以上の軽量鉄骨造家屋

イ プレハブメーカータイプ別表（以下、「タイプ別表」という。）により評点付設し、補正します。タイプ別表にない新商品は、随時メーカー等に照会し、タイプ別表に追記します。

ウ タイプ別表に記載のない軽量鉄骨造の居宅や共同住宅でプレハブ工法により建築されていないものについては、評点基準表は「軽量鉄骨造（戸建形式住宅用建物、集合形式住宅建物）」を使用し、建具の大きさや外高の評価方法については非木造家屋評価要領に準じて評価することがあります。また、軽量鉄骨造の店舗・事務所・倉庫等でプレハブ工法によらないものについては、非木造評価要領に準じて評価します。調査をした上で適切な評点基準表を採用し評価してください。

（２）主体構造部

ア 「5（１）一般事項 ア」に掲げられている家屋については、次の補正率表およびタイプ別表により評点付設し、補正をします。

イ 階数の補正について（「5（１）一般事項 ア」に掲げられている家屋にあたらぬ軽量鉄骨造家屋）にも適用します。

階数	3 階建以上のもの	2 階建以下のもの
補正係数	1.1	1.0

ウ 経年表の適用については、以下のとおりとします。

プレハブメーカータイプ別表の 部材の厚さ	非木造家屋経年減点補正率基準表の 構造別区分（骨格材の厚さ）
2.3mm 以下のもの	鉄骨造 3mm 以下のもの
2.3～3.2mm 程度のもの 3.2mm 程度のもの	鉄骨造 3mm を超え 4mm 以下のもの

エ 重量鉄骨造プレハブ家屋については、以下のとおりとします。

- （ア）軽量鉄骨造建物（戸建形式住宅用建物、集合形式住宅建物）の評点基準表を使用し評価します。
- （イ）経年減点補正率基準表の構造別区分は「鉄骨造 4mm を超えるもの」を適用します。

オ スチールハウスについては、以下のとおりとします。

- （ア）軽量鉄骨造「亜鉛めっき加工のもの」で評価します。
- （イ）経年減点補正率基準表の構造別区分は「鉄骨造 3mm 以下のもの」を適用します。

カ その他、在来工法等の家屋は、次のとおりとします。

- （ア）亜鉛めっき加工の有無を、仕様書等から判断します。
- （イ）経年減点補正率基準表は、部材リスト等を参考に適宜判断して適用します。

（３）主体構造部・屋根構造

屋根構造はタイプ別表に応じて評価します。なお、陸屋根の場合は原則として屋根構造に ALC を付設し評価します。勾配屋根の場合は、屋根構造に評点付設しません。評価方法が木造家屋と異なりますので、注意してください。

（４）主体構造部・床構造

1階玄関等は「床構造なし」で評価、その他の部分は、タイプ別表により評点付設します。

（５）基礎工事

ア 基礎の地上高は考慮せず、「鉄筋コンクリート基礎」で評価します。

イ 補正項目「階数」の補正方法は木造と同様です。

ウ 基礎工事の「施工の程度」の補正は次のとおりです。

施工の程度	洗出し、研ぎ出し 鉄平石、タイル	モルタル仕上 刷毛引き	打放
補正係数	1.10	1.00	0.90

（６）外周壁骨組・間仕切骨組

ア 外周壁骨組は立面図等から判断し、現行家屋評価システム標準設定値 2.7m以外の場合、高さを変更します。取り扱いは木造と同様です。なお、「５（１）一般事項ウ」に掲げられている家屋については、非木造家屋要領に準じて高さを設定します。

イ 共同住宅の区画ごとの間仕切骨組に断熱材（並）を付設します。現行家屋評価システムでは、「間仕」の作図において、評点「木製パネル」に加算評点として「断熱材（並）」を付設することで評価します。

ウ スチールハウスは、外周壁骨組・間仕切骨組ともに補正項目「施工の程度」を 0.9 とします。

（7）外壁仕上・内壁仕上

ア 立面図や断面図から各階・部屋ごとに外壁の高さ・天井高を数値入力します。

（ア）天井高は標準で 2.4m、外壁の高さは標準で 2.7m を想定していますが、現地調査・断面図等から判断し、標準以外の場合、高さを変更します。

（イ）勾配天井等により数値を算出する場合は、小数第 2 位を切捨ててください。また、タイプ別表上に天井高が小数第 2 位まで記載がある場合でも、第 2 位以下を切捨てて評価してください。

イ 袖壁など両面が外気に接する場合を除き、外壁に断熱材(並)を加算します。断熱材の有無の判断基準は木造家屋と同様です。なお、現行家屋評価システムでは、「外部」の作図において「外表」から評点及び加算評点を付設します。

ウ 物入の仕上は次のように評価します。

天井	クロス天井
内壁	クロス貼
床	木質系床仕上（中）

エ その他の取り扱いは木造と同様です。

オ 袖壁は厚さが 10.5cm を超える場合は両面の外壁仕上を評価します。評価方法については「3 木造家屋の評価について（2）外壁仕上 ウ」を参照してください。

（8）床仕上・天井仕上

ア 床間は、仕上のみを評価します。

イ 物入については「（7）外壁仕上・内壁仕上 ウ」を参照してください。

ウ その他の取り扱いは木造と同様です。

（9）総合評点方式（内壁、天井、床仕上）

ア 「戸建形式住宅用建物」、「集合形式住宅用建物」の評点基準表を使用し、かつ適用要件を満たす場合は、天井、内壁、床の各仕上において総合評点方式を付設するものとします。

イ 「戸建形式住宅用建物」、「集合形式住宅用建物」の適用要件については「3 木造家屋の評価について（6）総合評点方式（内壁、天井、床仕上）」を参照してください。

(10) 屋根仕上

ア 勾配屋根は、立面図等を参考に次の補正を行います。

(ア) 勾配の大小の補正は次のとおりです。

7/10 程度	4.5/10～ 5/10 程度	1.5/10 程度
1.1	1.0	0.9

※ なお、勾配が 4/10 以上 6/10 以下の範囲については、補正 1.00 を適用します。
それ以外については、最も近い勾配の補正を適用します。

(イ) 軒出の大小の補正は次のとおりです。

90cm 程度	60cm 程度	45cm 程度	30cm 程度	15cm 程度
1.25	1.2	1.0	0.95	0.9

※ 軒出の長さは、外壁面から雨どいを含まない軒の先端までの長さを目視し
達観で判断します。

イ 屋根構造で ALC が使用されている場合を除き、陸屋根の補正等、その他の取り扱いは木造と同様です。

ウ 屋根構造で ALC が使用されている場合は、陸屋根の標準評点数から控除した評点を付設します。現行家屋評価システムにおいてはあらかじめ控除した評点も設定してあります。例：「（下地控除）シート防水」

エ その他の取扱いは木造と同様です。

(11) 建具

ア 「建具」の評点項目区分は、原則として「中」とします。ただし、建具の程度と家屋の程度が著しく異なる場合は施工の状況に応じて判定します。

例えば、附属家や倉庫等の建具は施工の状況から判断し、「並」として評価しても差し支えありません。

イ 建具の幅の基準は現行家屋評価システムのピッチ（尺、m等）を単位とし、達観で判定します。具体的には、建具の幅はピッチの1/2の倍数（1.5尺の倍数）を基本として評価します。間取りに矛盾が生じる場合や、物入等の横幅に合わせた建具を付設する場合は、その限りではありません。なお、「5（1）一般事項 ウ」に掲げられている家屋については、非木造家屋要領に準じて建具サイズを実寸値により評価します。

ウ 建具の高さは次のように判断してください。

サイズ	S	M	L	LL
基準高	0.7m	1.2m	1.8m	2.4m
建具高	1.0m 未満	1.8m 未満	2.4m 未満	2.4m 以上

エ ユニットバス・ユニットシャワーの入口建具は、建築設備の評点に含まれているため、現行家屋評価システムへは開口として作図し、評価はしません。なお、ハーフユニットバスの入口建具については基本的には評価します。

オ その他の取扱いは木造と同様です。

(12) 建築設備（電気・ガス・給水・排水設備）

ア 総合評点方式により評価します。各種家屋についての施工量の多少の補正は、木造の「戸建形式住宅用建物」「集合形式住宅用建物」と同様です。

イ それぞれの「施工量の多少」の補正は、木造の「戸建形式住宅用建物」「集合形式住宅用建物」と同様です。

ウ 「戸建形式住宅用建物」、「集合形式住宅用建物」以外の家屋は「戸建形式住宅用建物」で総合評点方式により評価し、補正方法については「(18)「戸建形式住宅用建物」「集合形式住宅用建物」以外の鉄鋼系プレハブ家屋の建築設備の補正」のとおりです。

エ 加算評点項目の補正および評価の対象としない評点項目は、木造と同様です。

（13）仮設工事

全ての家屋で「仮設工事」を評価します。現行家屋システムにおいては課税床面積に応じて自動で補正が適応されるため、補正值の入力の必要はありません。

（14）その他工事

ア 床間は仕上のみを評価して、「その他工事」としては評価しません。

イ その他の取り扱いは木造と同様です。

（15）増築について

各部の仕上・基礎・建具・建築設備・その他工事等評価する部分と評価しない部分の取り扱いは、木造と同様です。

（16）住宅・共同住宅以外の鉄鋼系プレハブ家屋の建築設備の補正

鉄鋼系プレハブ家屋（軽量鉄骨系および重量鉄骨系プレハブ家屋）は用途が住宅・共同住宅以外でも「戸建形式住宅用建物若しくは集合形式住宅用建物」の評点基準表により評価します。（（1）一般事項（ウ）参照）

電気、ガス、給水、排水は総合評点方式により評価しますが、用途に応じて施工多少を補正する必要があり、現行家屋評価システムでの補正係数の算出方法は以下の通りです。

これによる補正を適用することにより、木造家屋と同様に建築設備を評価することになります。

ア 現行家屋評価システムにて基準選択で構造を木造、基準用途をその家屋の本来の用途（例えば事務所、店舗用建物）とした仮のデータを作成します。【作図タブ】に移行し、外線と部屋を作図します。外線については床面積によって評点が変わるので正確に作図してください。部屋については集計画面に移行するために便宜上作図するだけであるため、実際の間取りでなくても構いません。（全部洋室等でも可。）

「集計」を選択し、【作図集計チェック画面】で「次へ」を選択します。【計算式画面】に移行しますので、「終了」を選択すると、【総合表画面】に移行します。上部タブから「計算過程」を選択します。【計算過程画面】が表示されるので、電気・ガス・給水・排水それぞれの総合設備評点を確認します。（「エ」①の数字になります。）

イ 基準選択で構造・基準用途を軽鉄：戸建形式住宅（軽鉄）とした仮のデータを作成します。アと同じ方法で電気・ガス・給水・排水それぞれの総合設備評点数を確認します。（「エ」②の数値になります。）

ウ 「3（11）建築設備（電気・ガス・給水・排水設備）」に定められた、各用途別の施工の多少の補正係数を確認します。（「エ」③の数値になります。）

エ ①、②、③により、建築設備・総合評点の施工の多少の補正係数を算出します。

$$\frac{\text{①木造・各種家屋の標準評点数}}{\text{②軽量鉄骨・居宅の標準評点数}} \times \text{③木造の各種家屋の施工多少の補正率}$$

例) 軽量鉄骨プレハブ・事務所で 90 m²の家屋の場合

① 木造の事務所、店舗用建物の総合評点方式の点数は次のとおりです。

電気	ガス	給水・給湯	排水
4,499	267	260	280

【木造 事務所、店舗】

◆総合 設備

【評点】

按分計算

5,306

$$4,090 - (4,090 - 4,540) \div (165 - 82.5) \times (165 - 90) = 4,499$$

$$140 - (140 - 280) \div (165 - 82.5) \times (165 - 90) = 267$$

$$170 - (170 - 270) \div (165 - 82.5) \times (165 - 90) = 260$$

$$180 - (180 - 290) \div (165 - 82.5) \times (165 - 90) = 280$$

$$4,499 + 267 + 260 + 280 = 5,306$$

電気・ガス・給水給湯・排水

※計算過程画面から抜粋

② 軽量鉄骨造建物（戸建形式用住宅建物）の総合評点方式の点数は次のとおりです。

電気	ガス	給水・給湯	排水
4,083	339	462	472

【軽鉄 戸建形式住宅用建物】

◆総合 設備

【評点】

按分計算

5,356

$$3,620 - (3,620 - 4,640) \div (110 - 66) \times (110 - 90) = 4,083$$

$$330 - (330 - 350) \div (110 - 66) \times (110 - 90) = 339$$

$$390 - (390 - 550) \div (110 - 66) \times (110 - 90) = 462$$

$$400 - (400 - 560) \div (110 - 66) \times (110 - 90) = 472$$

$$4,083 + 339 + 462 + 472 = 5,356$$

電気・ガス・給水給湯・排水

※計算過程画面から抜粋

③ 補正係数は次のとおりとします。（下記の補正係数はあくまで例です。）

電気	ガス	給水・給湯	排水
補正無	2口	3口以下	3口以下
1.0	1.3	0.6	0.6

④ 電気の補正係数は次のようになります。

$$\frac{4,499}{4,083} \times 1.0 = 1.101 \rightarrow 1.1$$

⑤ ガスの補正係数は次のようになります。

$$\frac{267}{339} \times 1.3 = 1.023 \rightarrow 1.02$$

⑥ 給水・給湯の補正係数は次のようになります。

$$\frac{260}{462} \times 0.6 = 0.337 \rightarrow 0.33$$

⑦ 排水の補正係数は次のようになります。

$$\frac{280}{472} \times 0.6 = 0.355 \rightarrow 0.35$$

⑧ ④～⑦で求めた数値を施工多少の補正係数欄に入力します。

(17) プレハブメーカータイプ別表

別表を参照してください。

6 軽量鉄骨造の簡易家屋の評価について

（1）軽量鉄骨造の簡易付属家の評価について

非木造家屋評点基準表の軽量鉄骨造建物（「戸建形式住宅建物」、「集合形式住宅建物」）についてはいわゆるプレハブ工法を評価する為に作られており、軽量鉄骨造の簡易付属家が建築されることを想定していません。この様な家屋が建築された場合は、評価額が取得価格を上回ることはないよう、「（2）共通補正一覧表」を参考に、その家屋の現況に合わせて評価、適宜増減補正をし、補正の中で下限を下回っても差し支えないものとしします。

（2）共通補正一覧表

ア 事務所用簡易家屋

基準表	軽量鉄骨造建物（事務所、店舗用建物）
基礎工事	現況通りに評価します。
床構造	現況通りに評価します。 床構造が不明の場合は束立床組にて評価して差し支えないものとしします。このとき床仕上が乾式二重床上に施工されていることを想定している場合はその相当分を控除してください。
各部の仕上・建具等	施工の程度：0.9（取得価格を参考に補正をしてください。）
建築設備	必要に応じて項目別評点方式により評価します。
その他工事	工事の多少：0.5(下限)

イ 物置用簡易家屋、簡易組立車庫（イナバガレージ等の鋼板製車庫）

簡易附属家や簡易組立車庫については直接適用できる評点基準表は、現在のところ示されていないため、軽量鉄骨造建物（工場、倉庫用建物）の評点基準表を用います。

基準表	軽量鉄骨造建物（工場、倉庫用建物）
基礎工事	現況通りに評価します。
床構造	現況通りに評価します。 床構造が不明の場合は束立床組にて評価して差し支えないものとし、このとき床仕上が乾式二重床上に施工されていることを想定している場合はその相当分を控除してください。
各部の仕上・建具等	施工の程度：0.7（取得価格を参考に補正をしてください。）
建築設備	必要に応じて項目別評点方式により評価します。
その他工事	工事の多少：0.5（下限 施工がある場合のみ評価してください。）

（ア）施工の程度

- A 基礎を除く各部分別の「施工の程度」の補正は下限を超えた「0.7」を標準として評価します。
- B 取得価格を参考に標準の「0.7」から適宜増減点補正して差し支えありません。その際には所有者に取得価格を確認するか、ホームページ等で価格調査をして、それを上回らないようにします。

（イ）仮設工事

仮設工事に必要な工事費は、家屋の建築に当たり当然必要とされる工事部材の損料を基準として建築工事原価に通常含まれるものなので、評価します。

（ウ）その他工事

その他工事は主体構造部から仮設工事までの部分別の内容に含まれていない雑工事部分の工事費に相当するので、施工がある場合は評価します。評価する際の補正值は上の表を参照してください。

ウ 不明確計算時の鉄筋コンクリート基礎の評価について

現行家屋評価システムにおいては、木造家屋と同様に「基礎」から「外単」及び「内単」機能により現況に応じて基礎評点を付設します。その際に、「施工量の多少」による補正が基礎の立上りの総延長に応じて自動計算されますが、デフォルトでは補正值が1.00となっています。そのため、「その他」から対応する基礎評点の「施工量の多少」補正を計算された値へと変更する必要があります。

立上りの存在する家屋については自動計算された補正值を適用しますが、立上りのないような簡易な基礎については、補正值が1.00を上回る場合は、手動で1.00として評価します。

7 丸太組工法建物の評価について

（1）一般事項

丸太組工法建物（ログハウス）は、用途によらず「戸建形式住宅用丸太組工法建物」の評点基準表を使用して評価します。

以下の記載事項のほか、基準解説を参考に適宜評価をします。

（2）構造部

（2-1）主体構造部

（2-1-1）柱・壁体

ア 施工形態別にハンドカット丸太及びマシンカット丸太で評価します。

イ 製材品一段の高さが想定される数値の間になる場合は、現行家屋評価システムの評点数計算画面で、適宜その数値を入力して評価します。

（2-1-2）屋根構造

ア 屋根構造は屋根の仕上げが存在する範囲について「木造」評点を付設し評価します。屋根仕上げについては（7）屋根仕上を参照してください。

（2-1-3）床構造

木造家屋と同様です。

（2-2）基礎

ア 基礎の評点は「鉄筋コンクリート基礎」、「独立基礎」評点を使用します。

イ 基礎を評価しない部分と施工の程度の補正方法は木造家屋と同様です。

例）鉄筋コンクリート基礎が施工されているが、部分的に鉄筋コンクリート基礎でなく独立基礎が施工されている場合。

- ① 木造家屋と同様の方法で鉄筋コンクリート基礎施工部分を鉄筋コンクリート基礎で評価します。
- ② 独立基礎が施工されている場合は、別途施工個数で評価します。

（3）外壁仕上

丸太組家屋の外壁は丸太組壁体により構成されているので、在来工法における外壁に相当する部分は少ないですが、以下の場合には、該当部分を外壁で評価します。

ア 外壁の高さは、屋根の妻部分も考慮し、立面図等に記載の高さで判断します。（詳細は木造家屋と同様です）

イ ドーマー（屋根から突き出した窓）が2階部分に施工されている場合、その周囲の壁体を外壁として評価します。

（４）内壁仕上

木造家屋と同様です。

（５）床仕上

木造家屋と同様です。

（６）天井仕上

ア 天井の勾配の大小と屋根の勾配の大小は同様とします。

勾配	10/10 程度	7/10 程度	4.5/10～ 5/10 程度	3/10 程度	1.5/10 程度
補正係数	1.20	1.10	1.00	0.90	0.85

※ なお、勾配が 4/10 以上 6/10 以下の範囲については、補正 1.00 を適用します。それ以外については、最も近い勾配の補正を適用します。

イ 丸太組構造の天井の計算単位は、通常の木造家屋等と異なり建床面積のため、ロフト又は 2 階部分が存在する建物の場合、「ロフトの補正」を使用し、施工多少を調整します。

ロフト面積 の多少	総 2 階 程度	建床面積 の 7 割程度	建床面積 の 6 割程度	ロフトの ないもの
補正係数	1.20	1.10	1.00	0.70

※ 総 2 階程度の建物でも、勾配天井が無い場合は補正係数 1.00 とします。

（７）屋根仕上

ア 勾配屋根の補正は屋根勾配の大小と小屋組勾配の大小は同じ補正係数にします。

（ア）勾配の大小の補正は次のとおりです。

勾配	10/10 程度	7/10 程度	4.5/10～ 5/10 程度	3/10 程度	1.5/10 程度
補正係数	1.30	1.10	1.00	0.90	0.85

※ なお、勾配が 4/10 以上 6/10 以下の範囲については、補正 1.00 を適用します。それ以外については、最も近い勾配の補正を適用します。

（イ）軒出の大小の補正は次のとおりです。

長さ	90cm 程度	60cm 程度	45cm 程度	30cm 程度	15cm 程度
補正係数	1.25	1.20	1.00	0.95	0.90

※ 軒出の長さは外壁面から、雨どいを含まない軒の先端までの長さを、目視できる範囲で達観で判断します。

ウ 天窓の補正は木造家屋と同様です。

（8） 建具

- ア 丸太組工法建物の建具評点は、木製扉、玄関戸、サッシ、ルーバーで評価します。
- イ 評価の際は各建具の面積及び種類を評価します。
- ウ 仕様書等で建具の面積や種類が確認できない場合は、調査時に建具の大きさを実測します。

（9） 建築設備

木造家屋と同様です。

（10） 仮設工事

木造家屋と同様です。

（11） その他工事

木造家屋と同様です。

8 区分所有家屋の評価について

（1）区分所有家屋とは

「建物の区分所有等に関する法律」（以下区分所有法という）第1条に、「一棟の建物の構造上区分された数個の部分で独立して住居・店舗・事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、それぞれ所有権の目的とすることができる」と規定されています。

したがって、区分所有家屋と認定するためには、一棟の家屋の部分で、構造上及び利用上の独立性を有することが必要となります。区分所有家屋の代表的なものが、マンションです。

（2）専有部分と共用部分について

ア 専有部分

上記所有権の目的となる家屋の部分を専有部分といいます。

イ 共用部分

（ア）法定共用部分

一棟の家屋のうち専有部分以外の部分（管理人事務室・エレベーターホール等）をいいます。

（イ）規約共用部分

規約により共用部分と設定された区分家屋の内部にある集会所・駐車場・電気室等や区分家屋とは別棟の附属家（集会所・倉庫・機械室等）をいいます。

また、別棟の附属家を複数棟の区分所有者全員が共有するときは、団地の規約により、団地共用部分とすることができます。

（3）区分所有家屋の登記床面積について

ア 家屋一棟の床面積

各階ごとに壁その他の区画の中心線で囲まれた水平投影面積の合計です。

イ 専有部分の床面積

壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積（内法面積）です。

（4）各区分所有者の課税床面積について

ア 各区分所有者の課税床面積の算出方法

（ア）家屋一棟の床面積を算出します。（登記がある場合は「一棟の建物の表示」の床面積を参考とします。）

（イ）専有部分の各区分の床面積を把握し、合計を算出します。（登記がある場合は「専有部分の建物の表示」の床面積を参考とします。）

(ウ) (イ) を元に専有面積の合計を算出します。

(エ) 按分後床面積は次の式で算出します。(少数3位切り捨て)

$$\text{(一棟の床面積(ア))} \times \frac{\text{(各専有面積(イ))}}{\text{(専有面積の合計(ウ))}}$$

例) 次のような家屋の各区分の床面積は次のように算出します。

① 一棟の床面積（3階建）は次のとおりです。

1階 220 m²、2～3階各 215 m²、計 650 m²

② 専有部分（内法面積）は次のとおりです。

各階に居住区画3区画（A 75 m²、B 65 m²、C 60 m²）

③ 専有面積の合計を算出します。

$(75 \text{ m}^2 + 65 \text{ m}^2 + 60 \text{ m}^2) \times 3 \text{ F} = 600 \text{ m}^2$

④ 各区分所有者の課税床面積は次のように算出します。(少数3位切り捨て)

A区画は $650 \times 75 \div 600 = 81.250 \rightarrow 81.25 \text{ m}^2$

B区画は $650 \times 65 \div 600 = 70.416 \rightarrow 70.41 \text{ m}^2$

C区画は $650 \times 60 \div 600 = 65.000 \rightarrow 65.00 \text{ m}^2$

イ 附属家床面積の按分方法

(ア) 登記されている場合

区分建物表題登記及び区分建物共用部分たる旨の登記のある別棟の附属家（集会所・倉庫・機械室等）の場合は、区分所有法第14条の規定による持分の割合（各区分所有者の専有部分の床面積の割合）により按分します。

例) 次のような家屋の各区分の床面積は次のように算出します

① 規約共用部分である集会所の床面積が 140 m²とします。

② 専有部分（内法面積）は次のとおりです。

各階に居住区画3区画（A 75 m²、B 65 m²、C 60 m²）

③ 専有面積の合計を算出します。

$(75 \text{ m}^2 + 65 \text{ m}^2 + 60 \text{ m}^2) \times 3 \text{ F} = 600 \text{ m}^2$

④ 各区分所有者の集会所の課税床面積は次のように算出します。

A区画は $140 \times 75 \div 600 = 17.500 \rightarrow 17.50 \text{ m}^2$

B区画は $140 \times 65 \div 600 = 15.166 \rightarrow 15.16 \text{ m}^2$

C区画は $140 \times 60 \div 600 = 14.000 \rightarrow 14.00 \text{ m}^2$

（イ）登記されていない場合

- A 別棟の附属家が未登記の場合であっても、各区分所有者が共同でその所有権を取得し相互の規約によりこれを各区分所有者の共用部分とするのが通例です。したがって、未登記物件であっても上記（ア）に準じて処理します。
- B 複数棟からなるマンション（団地）に別棟の附属家（集会所・駐輪場等）がある場合は、原則は全棟の区分所有者全員に按分します。ただし、その附属家が特定棟しか利用することができないと限定できる場合は、限定した棟の区分所有者に按分します。

例) 次のような案件では次のように算出します

- ① A棟、B棟、C棟の3棟で構成される団地で、集会所DはA棟、B棟、C棟の共用部分とすると、次の式で求めます。

$$\text{(集会所Dの床面積)} \times \frac{\text{(各区画の専有面積)}}{\text{(A棟、B棟、C棟の専有面積の計)}}$$

- ② A棟、B棟、C棟の3棟で構成される団地で、ゴミ置場EはA棟、C棟の共用部分とすると、次の式で求めます。

$$\text{(ゴミ置場Eの床面積)} \times \frac{\text{(各区画の専有面積)}}{\text{(A棟、C棟の専有面積の計)}}$$

- C 利用規約等は、管理組合、自治会等から取得してください。

（5）区分所有家屋の再建築費評点数について

- ア 再建築費評点数は一棟ごとに現行家屋評価システムにより算出します。
- イ 別棟の附属家がある場合は別計算し再建築費評点数を算出します。その際、評点基準表及び経年表はその附属家の用途の評点基準表を適用します。

（6）複合用途の区分所有家屋の評価について

複合施設のように用途ごとに内装の仕上及び仕上面積や建築設備に大きな差異があるときは、用途ごとに各々再建築費評点数を算出します。ただし、評点基準表と経年表は、最も床面積の大きい用途の評点基準表を適用し、床面積が同一の場合は納税者に有利なものを採用します。

例) 1階がテナント用店舗、2階から10階が分譲マンションとなっている区分家屋（各階同面積）の場合は次のようにします。

- ① 住戸面積が多いので、経年表は「住宅、アパート用建物」を適用します。
- ② 一棟を共用部・店舗部・住戸部の3つに分け、その用途ごとに再建築費評点数を算出します。

各用途に含まれる部分別項目の一例は次のとおりです。

共用部：主体構造部、基礎、外周壁骨組、外壁仕上、屋根、共用部の部屋仕上、外部建具・共用建具、共用の建築設備、仮設工事
--

店舗部：間仕切骨組、部屋仕上、内部建具、建築設備、その他工事

住戸部：間仕切骨組、部屋仕上、内部建具、建築設備、その他工事

- ③ 共用部の再建築費評点数を次の式で按分します。

$$\text{（共用部の再建築費評点数）} \times \frac{\text{（各区画の専有面積）}}{\text{（店舗専有面積の計）} + \text{（住戸専有面積の計）}}$$

- ④ 店舗部の再建築費評点数を次の式で按分します。

$$\text{（店舗部の再建築費評点数）} \times \frac{\text{（各区画の専有面積）}}{\text{（店舗専有面積の計）}}$$

- ⑤ 住戸部の再建築費評点数を次の式で按分します。

$$\text{（住戸部の再建築費評点数）} \times \frac{\text{（各区画の専有面積）}}{\text{（住戸専有面積の計）}}$$

- ⑥ テナント用店舗の各戸の再建築費評点数は上記③と④を合算したもの、分譲マンションの各戸の再建築費評点数は上記③と⑤を合算したものととなります。