

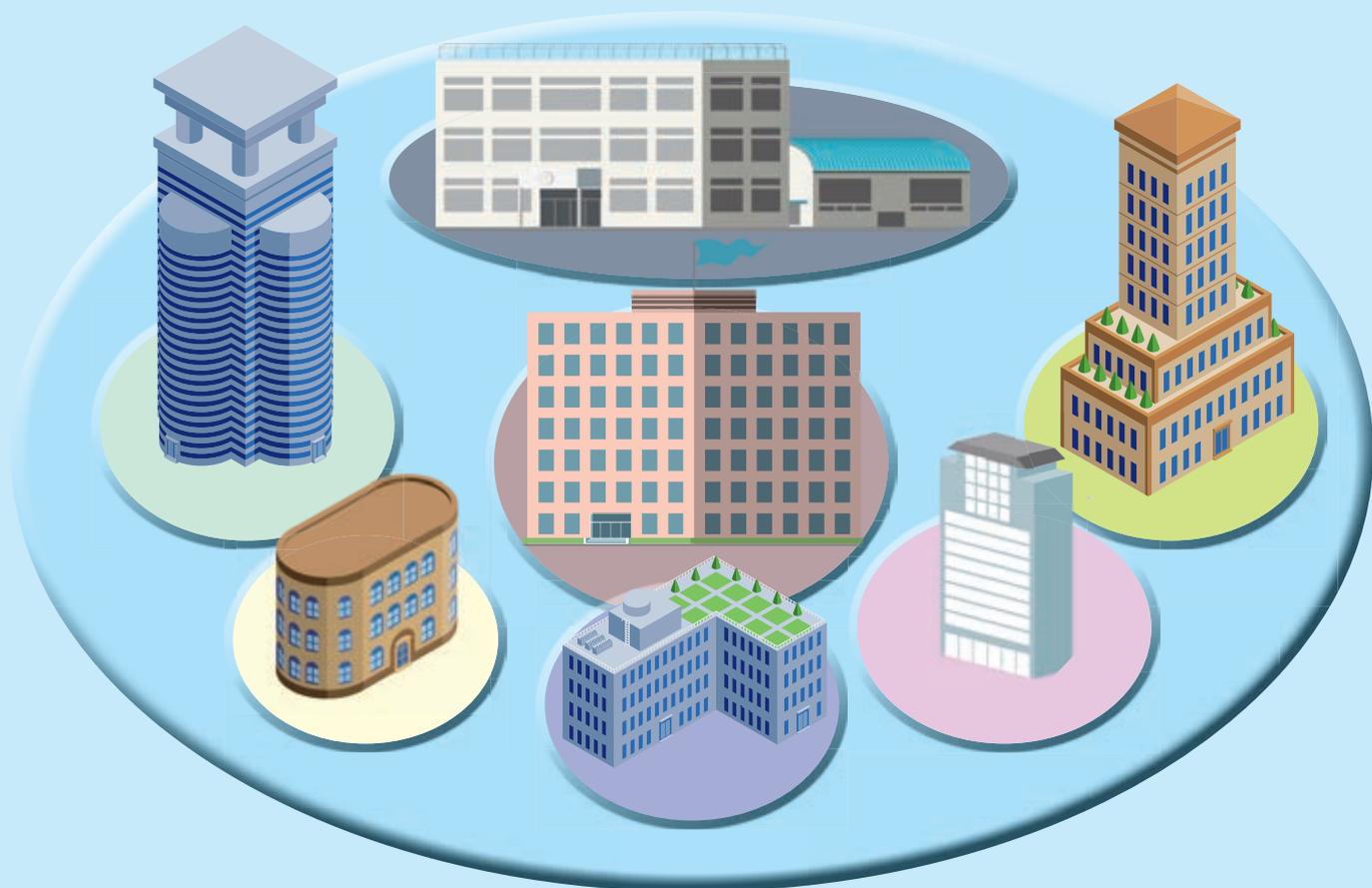
令和6基準年度

全面改訂版

固定資産税・不動産取得税  
家屋評価担当職員のための

# 家屋評価実務の手引 【非木造家屋編】

建築図面・工事見積書から解説した家屋の評価



公益財団法人 東京税務協会

# 【目次】

## 第1章 家屋評価のあらまし

第1節	家屋	1
第1	家屋の意義	1
第2	仮設の建物	2
第3	建築中の家屋等	2
第2節	評価基準	4
第1	評価の方法	4
第2	再建築費評点数の算出方法	5
第3	再建築費評点基準表（令和6基準年度）	6
第4	床面積の算定	12
第5	建築設備の評価	12
第6	増改築等があった家屋の評価	14
第7	非課税部分等のある家屋の価額の区分	14
第8	市町村長による再建築費評点基準表の補正等	15
第9	損耗の状況による減点補正率	15
第10	需給事情による減点補正率	17
第11	評点一点当たりの価額	18
第12	在来分家屋に係る価額の据置措置等	18
第3節	建築費と評価基準における再建築費の関係	20
第4節	令和6年度評価基準改正について	21
第1	令和5年6月30日付け総務省告示第247号：評価基準の一部改正	21
第2	令和5年11月15日付け総務省告示第385号：評価基準の一部改正	22

## 第2章 非木造家屋の評価

第1節	部分別による再建築費評点数の算出方法	25
第2節	非木造3階建て家屋の評価計算例（再建築費評点数の算出）	33
第1	はじめに	33
第2	建物概要（評価対象家屋）	34
第3	写真	35
第4	図面リスト	41
第5	建築図面（竣工図）	45
第3節	評価対象家屋に係る各部分別再建築費評点数付設の解説	136
第1	工事見積書による評点付設の解説	136
第2	各部分別評点付設の解説	173
1	部分別：構造部	173
(1)	主体構造部	173
(2)	基礎工事	194
(3)	外周壁骨組	206
(4)	間仕切壁骨組	208
2	部分別：外壁仕上	210
3	部分別：内壁仕上	213
4	部分別：床仕上	220
5	部分別：天井仕上	234
6	部分別：屋根仕上	238
7	部分別：建具	241
8	部分別：特殊設備	253
9	部分別：建築設備	255
10	部分別：仮設工事	300
11	部分別：その他工事	303
	《非木造家屋評価計算書（一棟）》	305

## 第2章 非木造家屋の評価



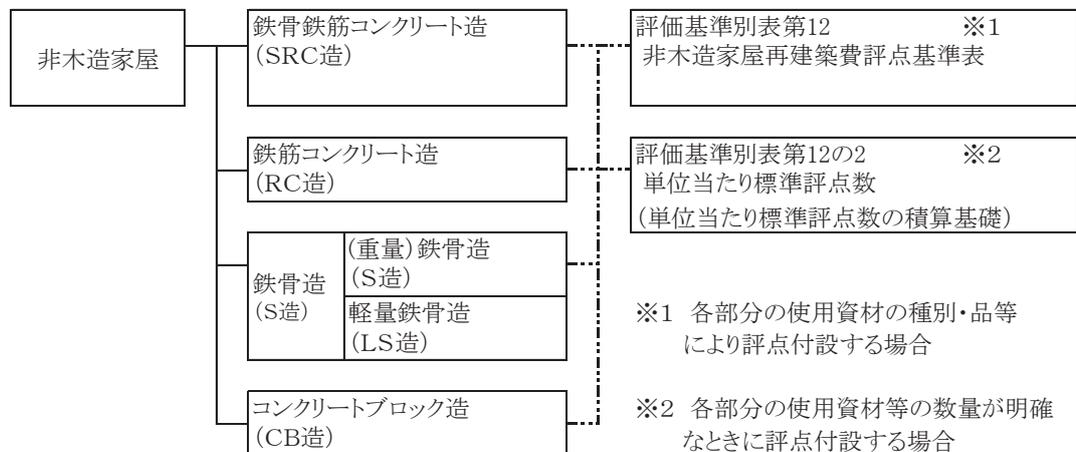
### 第1節 部分別による再建築費評点数の算出方法

部分別による再建築費評点数の算出方法によって非木造家屋の再建築費評点数を求める場合は、当該非木造家屋の構造の区分に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表によって求めるものとされています。

そして、この非木造家屋評点基準表によって非木造家屋の再建築費評点数を求める場合においては、各個の非木造家屋の構造の区分に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表によって当該非木造家屋の各部分別に標準評点数を求め、これに補正項目について定められている補正係数を乗じて得た数値に計算単位の数値を乗じて算出した部分別再建築費評点数を合計して求めるものとされています。

また、非木造家屋の再建築費評点数は、「非木造家屋再建築費評点数の算出要領」によって算出するものとされています（評価基準第2章第3節二）。

《参考》 非木造家屋の構造及び適用する非木造家屋評点基準表



[参考] <非木造家屋の部分別評価>

非木造家屋の部分別評価の方法は、その手法として実際の家屋の使用資材やその施工割合、施工の程度等を竣工図や現地調査で確認して評価する方法と、見積書や竣工図等の設計図書などにより、家屋の各部分別に使用されている資材の種別や施工量等を把握し、現地調査で確認して評価する方法とがあります。

実務では、前者を「不明確計算」、後者を「明確計算」と呼んでいますが、「明確計算」は非木造家屋の評価において認められている方法です（評価基準第2章第3節二4（4））。

## 第2節 非木造3階建て家屋の評価計算例（再建築費評点数の算出）

### 第1 はじめに

本章第2節及び第3節では、非木造3階建て家屋（評価対象家屋）の評価例を記載しています。

- 1 第2節では、「第2 建物概要（評価対象家屋）」を記載し、「第3 写真」、「第4 図面リスト」、及び「第5 建築図面（竣工図）」を掲載しています。
- 2 明確計算による評価計算の場合、家屋所有者と連絡を取って見積書（工事設計内訳書）や竣工図等の評価に必要な資料を借用するとともに実地調査で調査対象家屋の外部・内部の仕上資材等を確認し、見積書や竣工図等から得られた情報のうち評点付設の対象となる資材等を拾い出して部分別に分類するとともに評価基準の該当する評点項目ごとに整理する作業が中心となります。

そこで、第3節第1に「見積書（工事設計内訳書）」を掲載しています。

- (1) 見積書（工事設計内訳書）における建築工事の各項目（細目）について、評価基準で定められている11部分別のどの部分別区分に該当するのか、また、建築設備については部分別「建築設備」のどの評点項目に区分されるのかを「摘要」欄に記載してあります。
- (2) 見積書（工事設計内訳書）における建築工事の各項目（細目）のうち、数量（使用量等）を拾い出す項目（細目）については、「摘要」欄に○印を付して分かるように記載してあります。  
 なお、建築設備の数量等の把握は、各種図面等及び現地調査により行いますが、本評価対象家屋にあっては、その結果を「建築設備調査票」（P256～259）としてまとめて作成しています。
- (3) 見積書（工事設計内訳書）に記載されている専門的な語句等の説明を破線の囲み欄に記載しています。
- (4) 当該見積書（工事設計内訳書）に記載されていないものでも、非木造家屋の評価に当たり、必要と思われる工法や設備等について記載しています。

《見積書（工事設計内訳書）の「摘要」欄の記載について》

- 1 ○印は、家屋の評価対象であり、数量を把握して評価計算する項目であることを示しています。  
 △印は、家屋の評価対象ですが、数量を把握して評価計算する必要のない項目（「下地」や「その他工事」等）であることを示しています。  
 ×印は、家屋の評価対象ではない項目であることを示しています。  
 なお、建築設備の項目には、○印の記載はありません。

- 2 建築工事については、その工事（項目）がどの部分別区分に該当するかを部分別区分の名称（「構造部」、「外壁仕上」、「床仕上」等）で記載しています。
- 3 摘要欄の①、②等については、破線の囲み内に説明等を記載しています。

## 第2 建物概要（評価対象家屋）

### 1 建物の概要

建物名称	都内事業所
所在地	東京都中野区中野1-1
用途地域	第1種住宅地域
防火地域	準防火地域
敷地面積	421.06㎡（127.37坪）
建築面積	151.78㎡
延べ床面積	404.36㎡
建物用途	事務所
最高の高さ	9.98m
最高軒高	9.73m
構造	鉄骨造陸屋根 地上3階建
建築年月日	令和6年2月10日

### 2 各階床面積

階数	登記床面積	現況面積
1階	151.78㎡	151.78㎡
2階	126.29㎡	126.29㎡
3階	126.29㎡	126.29㎡
合計	404.36㎡	404.36㎡

第3 写真



外周（東面）



外周（カーテンウォール）



外周（南東面）



外周（西南面）



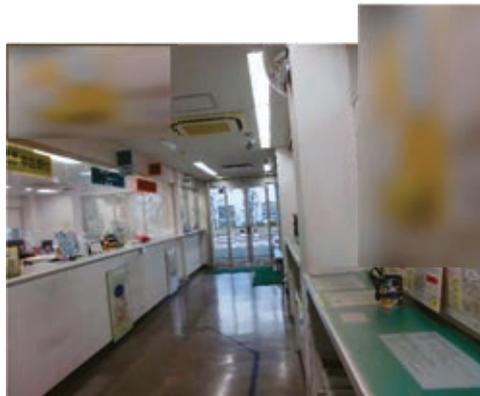
出入口（南面）



出入口（北面）



風除室（東面）



1階ロビー（カウンター）



1階事務室



1階事務室



1階事務室（床）



1階事務室（天井）



風除室（出入口）



1階給湯室



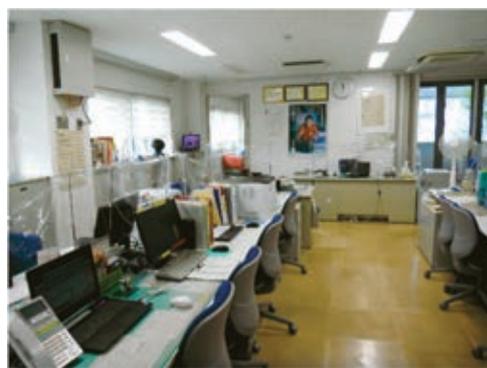
1階階段室



1階物入-1



乗用エレベーター  
（内部）



2階事務室



2階休憩室



2階更衣室



2階給湯室



2階事務室・更衣室 (床)



2階事務室 (天井)



2階男子便所



3階事務室



3階会議室



3階給湯室



3階便所



3階多目的トイレ



3階会議室（天井）



塔屋



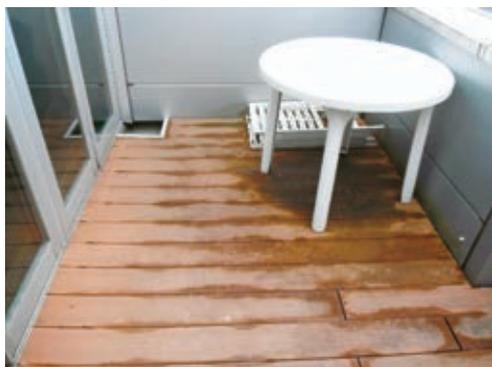
空調室外機



テレビアンテナ



3階デッキ 螺旋階段



3階デッキ



火災報知設備  
(複合受信機P型1級窓式)

## 第4 図面リスト

\* 「頁」欄のページ番号は、当該図面に係る本書のページ番号です。

## 1 意匠図

図面番号	図面名称	頁	図面番号	図面名称	頁
A-01	床面積求積図	45	A-16	2階展開図-1	78
A-02	外部・内部仕上表	48	A-17	2階展開図-2	80
A-03	1階・2階・3階・屋階平面図	52	A-18	3階展開図-1	82
A-04	立面図	54	A-19	3階展開図-2	84
A-05	断面図	56	A-20	1階・2階・3階・屋階天井伏図	86
A-06	矩計図-1	58	A-21	建具キープラン	88
A-07	矩計図-2	60	A-22	建具表-1	90
A-08	階段詳細図	62	A-23	建具表-2	92
A-09	基礎平面詳細図	64	A-24	建具表-3	94
A-10	1階平面詳細図	66	A-25	雑詳細図-1	96
A-11	2階平面詳細図	68	A-26	雑詳細図-2	98
A-12	3階平面詳細図	70	A-27	雑詳細図-3	100
A-13	屋階平面詳細図	72	A-28	雑詳細図-4	102
A-14	1階展開図-1	74	A-29	雑詳細図-5	104
A-15	1階展開図-2	76			

## 2 構造図

図面番号	図面名称	頁
C-01	基礎・杭伏図・1階～塔屋屋根伏図	106
C-02	軸組図	108
C-03	部材リスト・基礎、部分配筋図	110

## 3 電気設備図

図面番号	図面名称	頁
E-01	系統図	112
E-02	照明器具姿図・盤結線図	114
E-03	監視カメラ配置図	116

## 4 機械設備図

図面番号	図面名称	頁	図面番号	図面名称	頁
M-01	器具表・系統図・凡例表(給排水)	118	M-05	2階平面詳細図(冷暖房、換気)	126
M-02	機器表(冷暖房・換気)	120	M-06	3階平面詳細図(冷暖房、換気)	128
M-03	系統図(冷暖房、換気)	122	M-07	屋階平面詳細図(冷暖房、換気)	130
M-04	1階平面詳細図(冷暖房、換気)	124			

## 5 エレベーター設備図

図面番号	図面名称	頁	図面番号	図面名称	頁
EV-01	エレベーター仕様	132	EV-02	かご内室図	134

(2)外部・内部仕上表 (A-02)

① 外部仕上表

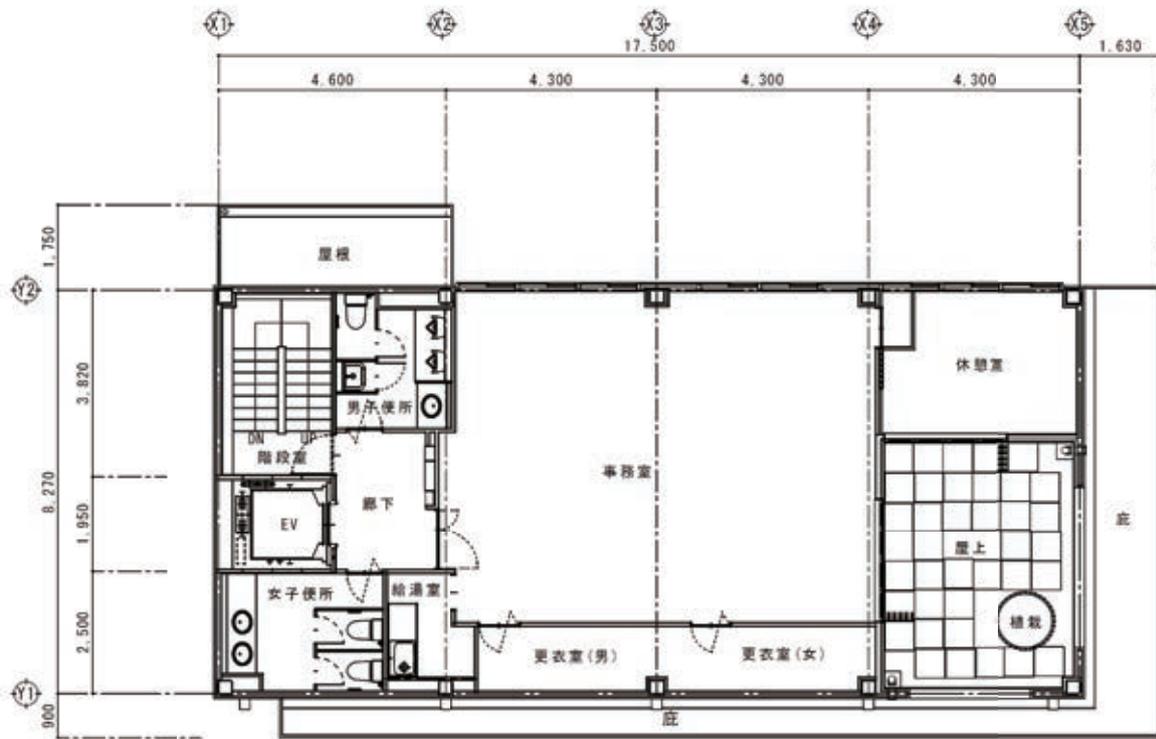
場所	部位	仕上	場所	部位	仕上
屋 上	下地・仕上	コンクリート金ゴテ直押えの上、 合成高分子ルーフィングシート防水	庇	幕板	カラーガルバリウム鋼板 t=0.8、曲げ加工
	パラペット	アルミ笠木(既製品)		仕上	カラーガルバリウム鋼板 t=0.8
	機械基礎	コンクリート金ゴテ直押えの上、ウレタン塗膜防水(X-2)		軒裏	アルミスバンドレル
	丸 環	SUS製 Φ100 9箇所		下地・仕上	耐火金属サンドイッチパネル t=50 (1時間耐火)
	手 摺	スチール製溶融亜鉛メッキ		地 覆	コンクリート打放し
	ルーフトレイン	Φ75用		堅 樋	カラー硬質塩ビ管 Φ75、化粧：ステンレス t=0.8
	下地・仕上	コンクリート金ゴテ直押えの上、 合成高分子ルーフィングシート防水+ウツドデツキ(H=50)		サイ ン	ステンレス製
	パラペット	アルミ笠木(既製品)		下地・仕上	ステンレス t=1.6
	ルーフトレイン	Φ75用		2 階	FRP製ブラントナー
	目隠し	SUS加工(HL)		屋 階	自動漏水システム、パレット式
屋 根 (風除室)	下地・仕上	野地板木毛セメント版t=25、ポリエチレンフオーム貼の上、 カラーガルバリウム鋼板 t=0.8、平滑葺	屋外階段	スチール製 溶融亜鉛メッキ	
	軒 先	幕板：カラーガルバリウム鋼板 t=0.8、曲げ加工	建 具	AW、SD(焼付塗装)、LSD(焼付塗装)、自動ドア(AD)、AD	
	軒 裏	アルミスバンドレル	ガ ラ ス	耐熱強化ガラス(7)5、硝子押え、シリコン系シーリング、 LOW-Eガラス	
	下地・仕上	野地板木毛セメント版t=25、ポリエチレンフオーム貼の上、 カラーガルバリウム鋼板 t=0.8	門 扉	コンクリート扉 H=1,700	
	笠 木	アルミ笠木(既製品)	舗 装	アスファルト舗装(水勾配付)、ライン引き、溶着ペイント	
	軒 樋	塩ビ角樋150×150	排 水 溝	U字溝 W=300、スリット蓋	
	堅 樋	カラー硬質塩ビ管 Φ75	集 水 枡	300角(PC製)、スリット蓋	
			そ の 他	ポスト、外部掲示板	
			門 扉	アルミ製 H=1,400	
			スロープ床	磁器質タイル150角	

② 内部仕上表

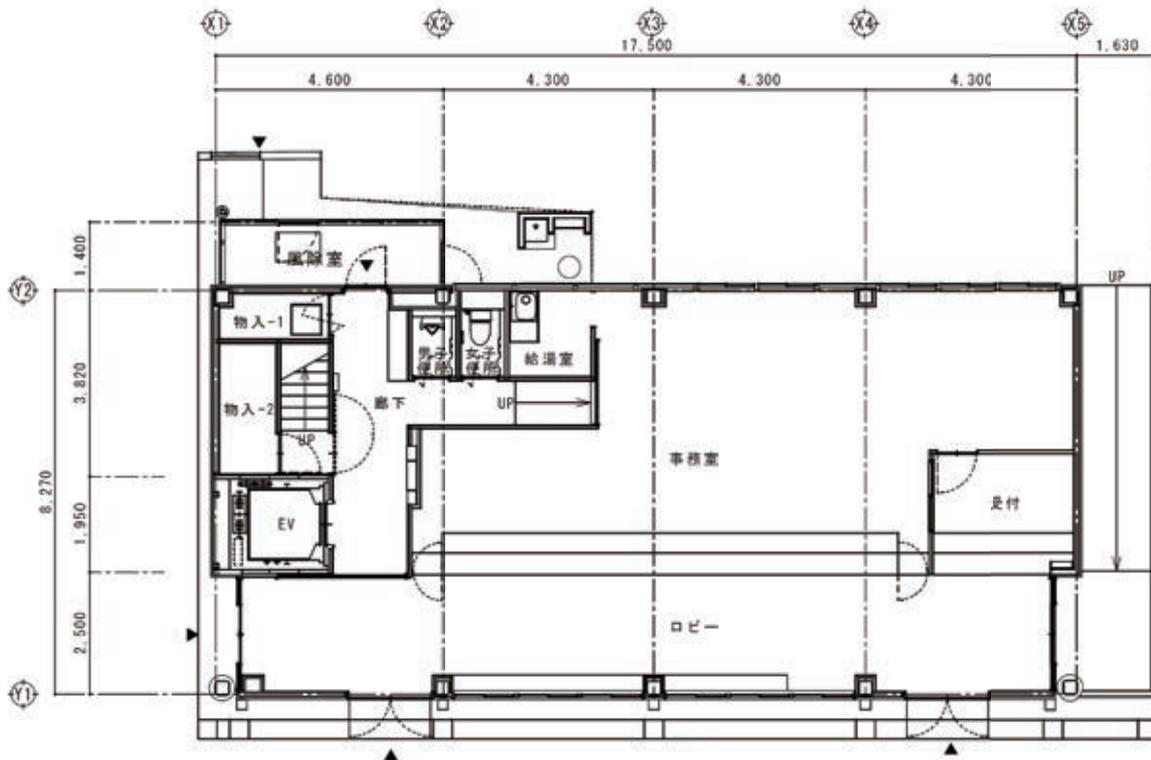
ア 内部仕上表-1

室名	床		土	巾		壁		天井		要
	仕上	仕上		H	仕上	H (壁高)	材	CH	廻り縁	
階段室	下地：コンクリート金ゴテ直挿え	±0	ソフト巾木	60	—	LGS	2500	廻り縁	下見入	
	ビニール床シート貼り(7)2.5					石膏ボード(7)9.5+珞質石膏ボード(7)12.5+BP-G塗装		植七製		
廊下	下地：コンクリート金ゴテ直挿え	±0	ソフト巾木	60	—	LGS	1F:2500 2F:2500 3F:2500	廻り縁	記載なし	
	ビニール床シート貼り(7)2.5					石膏ボード(7)9.5+珞質石膏ボード(7)12.5+BP-G塗装		植七製		
ロビー	下地：コンクリート金ゴテ直挿え	±0	ソフト巾木	100	—	LGS	2600	廻り縁	カウンタ―	
	ビニール床タイル貼り(7)3.0					石膏ボード(7)9.5+珞質石膏ボード(7)12.5+BP-G塗装		植七製		
事務室	下地：0Aフロアー(H=100)	±100	ソフト巾木	60	—	LGS	2500	廻り縁	カウンタ―、 床下点検口：SIS製 防臭型(継付) 600角	
	ビニール床タイル貼り(7)5.0					石膏ボード(7)9.5+珞質石膏ボード(7)12.5+BP-G塗装		植七製		
受付	下地：0Aフロアー(H=100)	±100	ソフト巾木	60	—	LGS	2500	廻り縁	流し台：ステンレス製 L=1,050、 吊戸棚幅=600	
	ビニール床タイル貼り(7)5.0					石膏ボード(7)9.5+珞質石膏ボード(7)12.5+BP-G塗装		植七製		
給湯室	下地：ユニット下地(H=100)	±100	ソフト巾木	60	—	LGS	2400	廻り縁	カウンタ―、 洗面器	
	ビニール床シート貼り(7)2.5					耐水石膏ボード(7)9.5+珞質石膏ボード(7)12.5+BP-G塗装		植七製		
男子便所	下地：コンクリート金ゴテ直挿え	±0	ソフト巾木	60	—	LGS	2300	廻り縁	カウンタ―、 洗面器	
	ビニール床シート貼り(7)2.5					耐水石膏ボード(7)9.5+珞質石膏ボード(7)12.5+BP-G塗装		植七製		
女子便所	下地：コンクリート金ゴテ直挿え	±0	ソフト巾木	60	—	LGS	2300	廻り縁	床下点検口：SIS製 防臭型(継付) 600角	
	ビニール床シート貼り(7)2.5					耐水石膏ボード(7)9.5+珞質石膏ボード(7)12.5+BP-G塗装		植七製		
物入1	下地：コンクリート金ゴテ直挿え	±0	ソフト巾木	60	—	段差EP-G塗装	直天	廻り縁		
	ビニール床シート貼り(7)2.5					石膏ボード(7)9.5+珞質石膏ボード(7)12.5+BP-G塗装		植七製		
物入2	下地：コンクリート金ゴテ直挿え	±0	ソフト巾木	60	—	LGS一部デッキ張り	2500	廻り縁		
	ビニール床シート貼り(7)2.5					化粧石膏ボード(7)9.5		植七製		
風除室	下地：コンクリート金ゴテ直挿え	±0	—	—	—	LGS	2775	廻り縁		
	珞質床タイル貼り150角					アルミスバンドレンL=0.8		植七製		

(3) 平面図 (A-03)

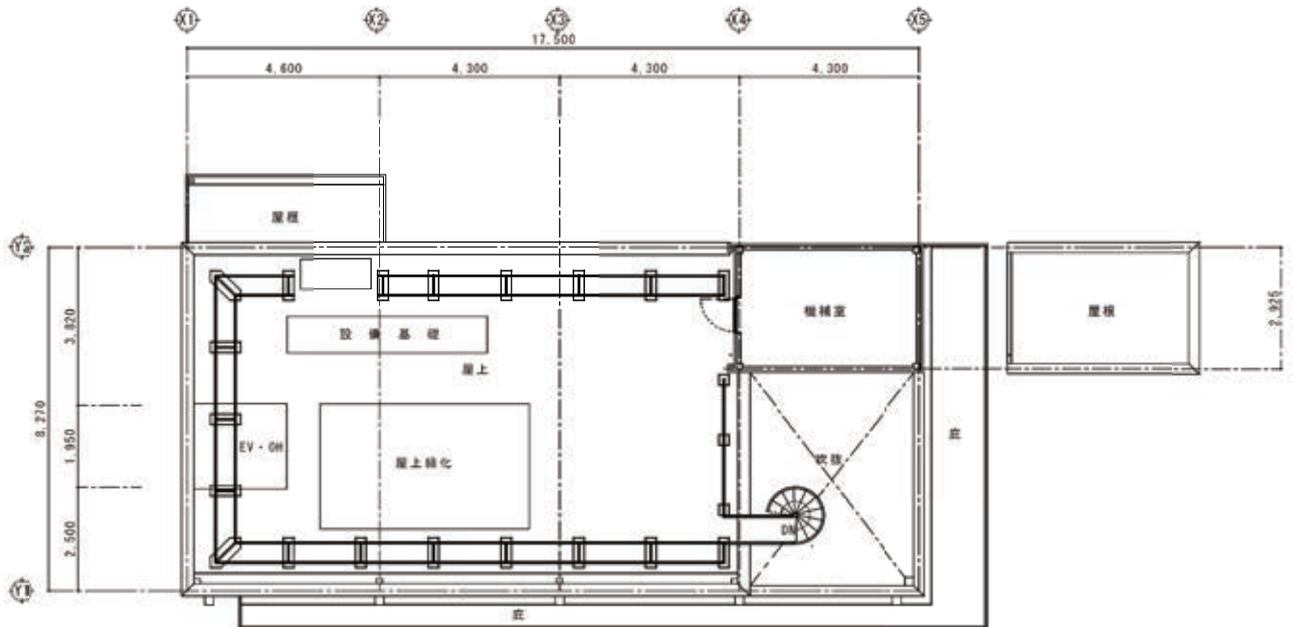


2階平面図 S=1/100

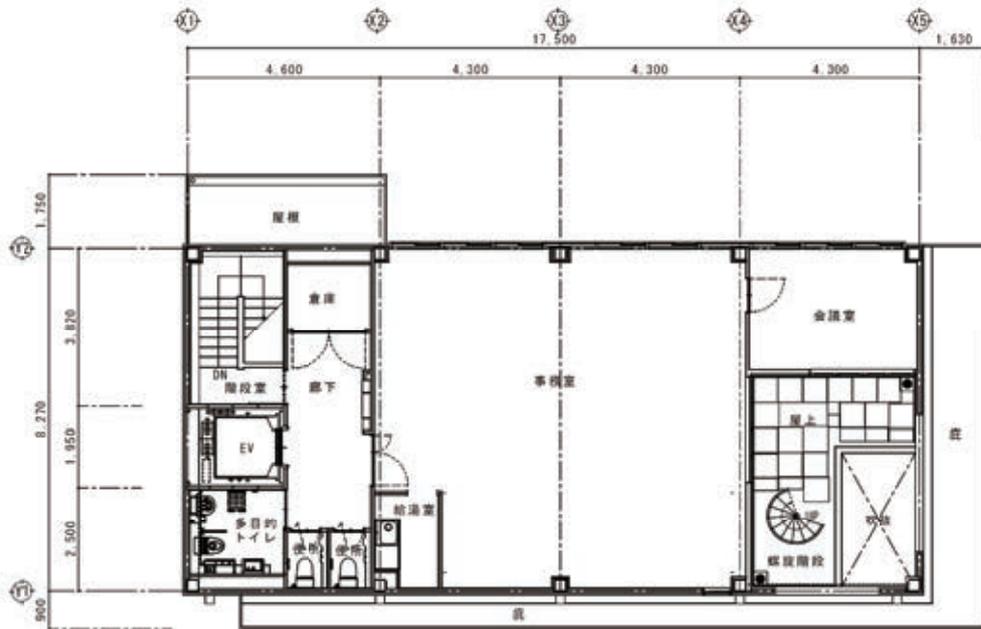


1階平面図 S=1/100

CL



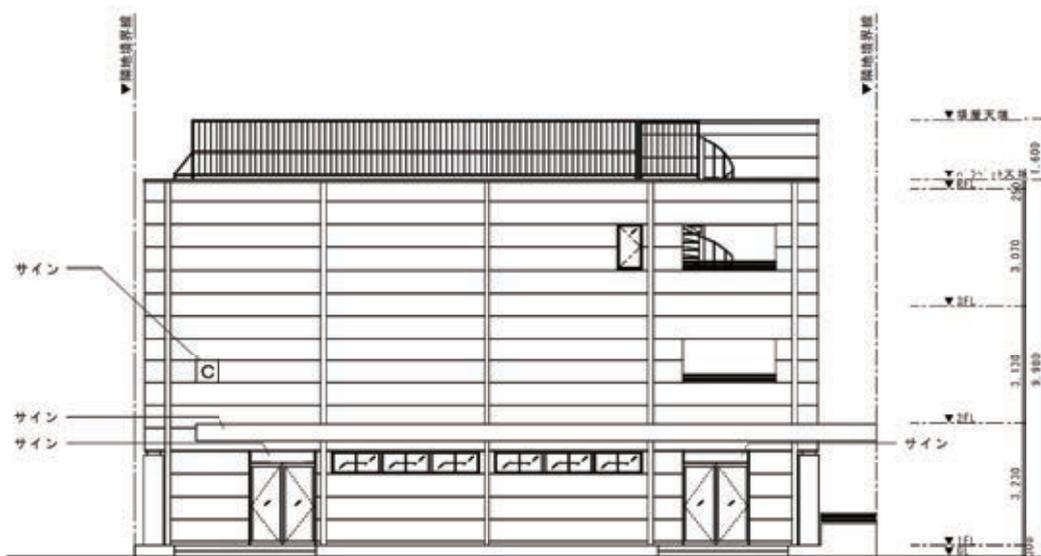
屋階平面図 S=1/100



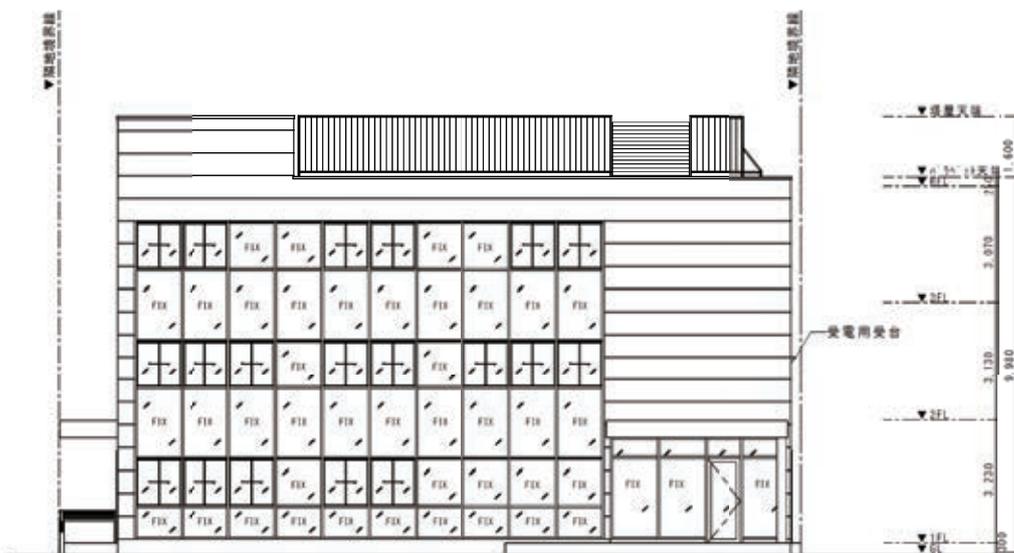
3階平面図 S=1/100

工事件名			
工事場所			
図面名称	1階、2階、3階、屋階平面図	縮尺	図番
日付		A1 1/100 A3 1/200	
<b>竣工図</b>		<b>A-03</b>	

(4) 立面図 (A-04)

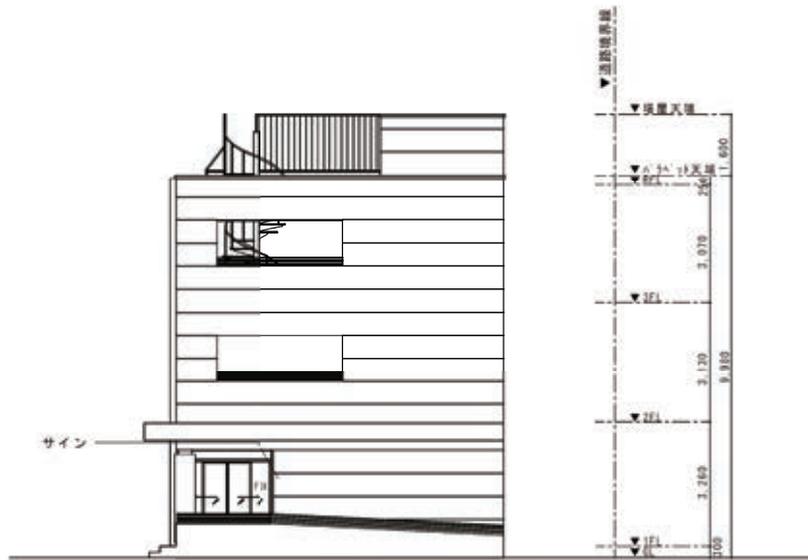


【西面 立面図 S=1/100】

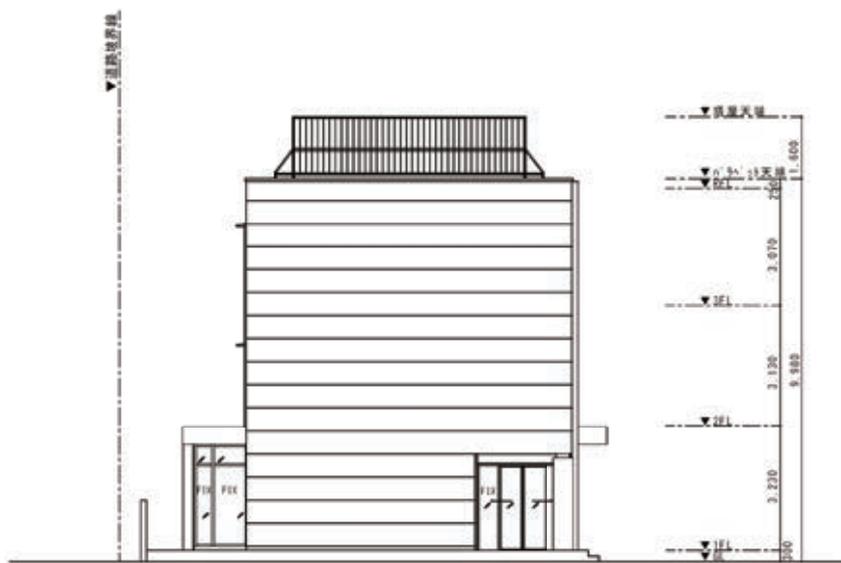


【東面 立面図 S=1/100】

CL



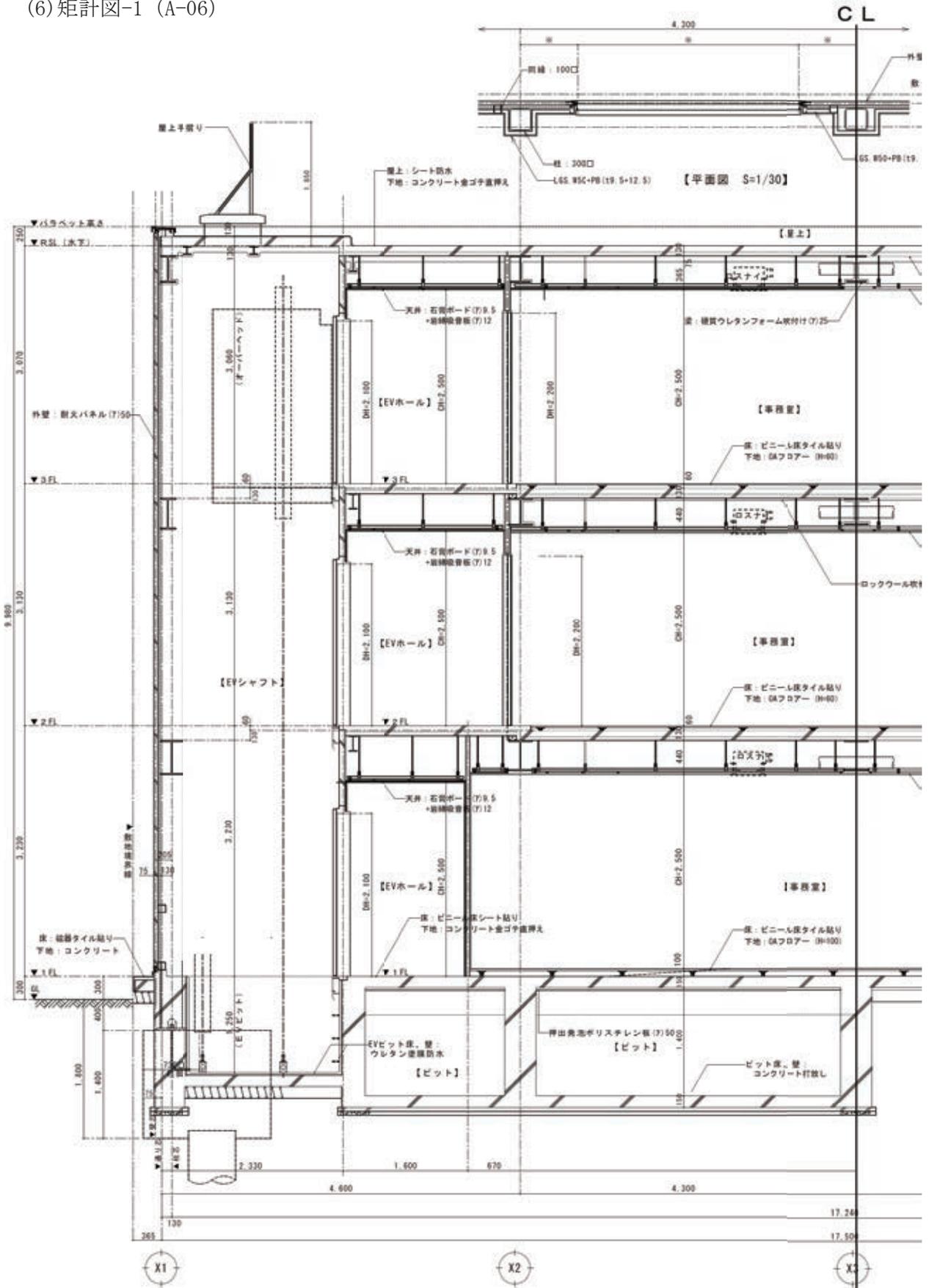
【南面 立面図 S = 1/100】

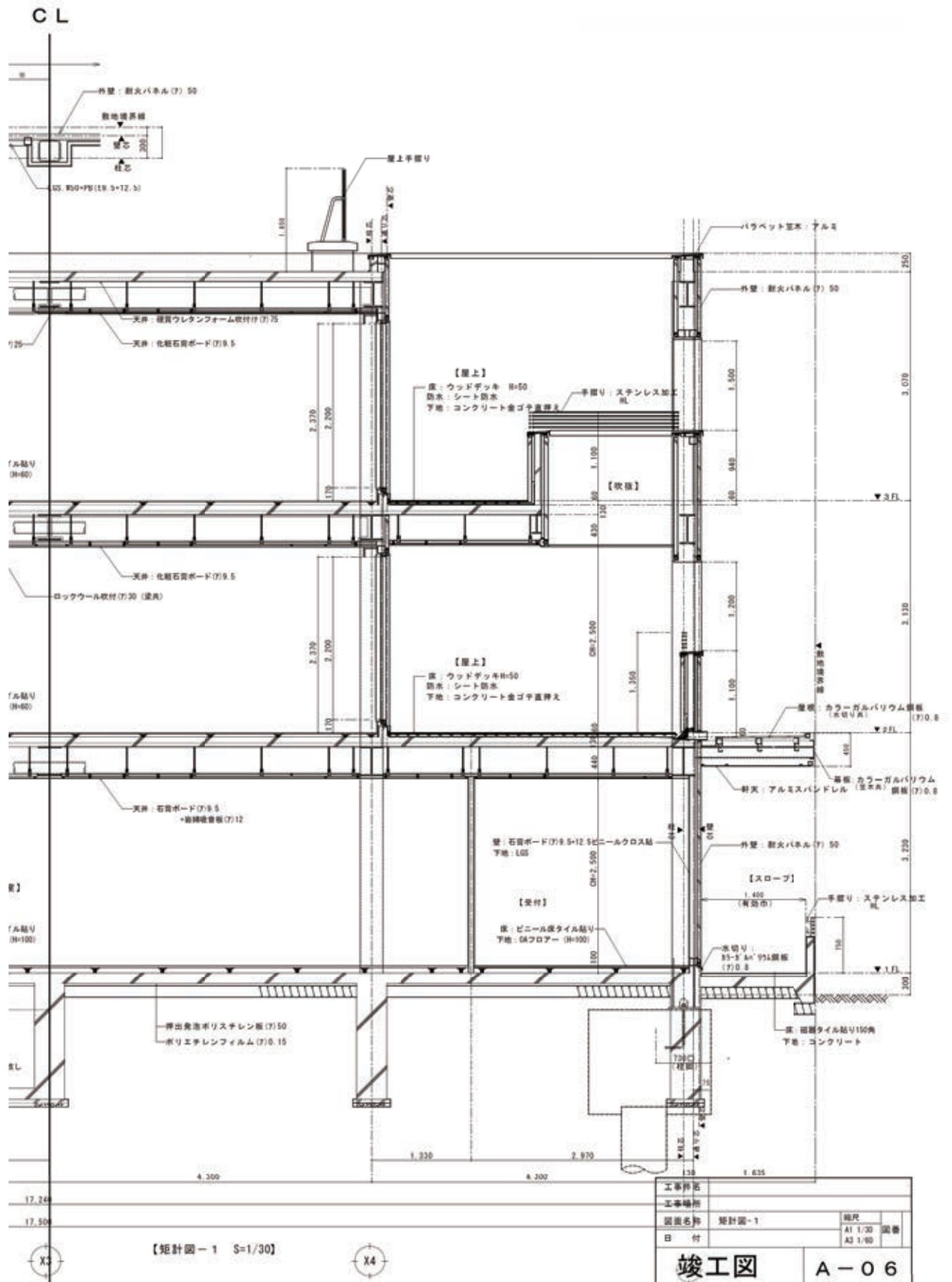


【北面 立面図 S = 1/100】

工事件名			
工事場所			
図面名称	立面図	縮尺	図番
目 付		A1 1/100 A3 1/200	
<b>竣工図</b>		<b>A - 0 4</b>	

(6) 矩計図-1 (A-06)





(22) 建具表-1 (A-22)

C L

記号・形式・数量	AD 1 遮光半透明窓 2ヶ所	AD 2 縦軸開閉窓 1ヶ所	AD 3 引違い窓 1ヶ所
断面			
取付場所	IF:ロビー	IF:事務室	IF:受付
材質・仕上	アルミ: 粉(黒色) アルマイト色 (粉・黒粉付)	アルミ: (粉・黒色) アルマイト色 (粉・黒粉付)	アルミ: (粉・黒色) アルマイト色 (粉・黒粉付)
寸法・総費込	幅 3,810 × 高さ 1,810	幅 600 × 高さ 1,100	幅 1,400 × 高さ 1,200
枠・扉・障	70	70	70
法規制			
ガラス	LDP-e5 (AM) FLS	LDP-e5 (AM) FLS	FL (F) S
ガラスリ			
扉	ロック付きロングクレスト窓、戸車、はずれ止め、風止め板、隠込み引手 その他附属金物一式	ロック付きロングクレスト窓、戸車、はずれ止め、風止め板、隠込み引手 その他附属金物一式	ロック付きロングクレスト窓、戸車、はずれ止め、風止め板、隠込み引手 その他附属金物一式
金物			
備考	横戸、水切V	横戸、水切V、(3-5, A-4, B-5, T-1以上)	
記号・形式・数量	AD 2 両開き戸 (自動ドア) 2ヶ所	AD 3 内開き戸 1ヶ所	AD 4 アルミカーテンウォール
断面			
取付場所	IF:ロビー	IF:廊下	
材質・仕上	アルミ: 粉(黒色) アルマイト色 (粉: 100)	アルミ: (粉(黒色)) アルマイト色 (粉: 100)	
寸法・総費込	幅 2,200 × 高さ 2,200	幅 800 × 高さ 2,200	
枠・扉・障			
法規制	(6)		
ガラス	両側: LDP-e5 (AM) TFS 両側: LDP-e5 (AM) TS	FL (F) S	
ガラスリ			
扉			
金物	センサー付自動ドア金物一式 ステンレスレール、シリンドラー本組付品 その他附属金物一式	ドアクローザー、ゼロットセンシ、戸車リ 扉留り、ステンレスレール、シリンドラー本組付品 その他附属金物一式	
備考	扉留りは標準スタック一式、(3-5, A-4, B-5, T-1以上) 防火設備	ガラスフィルム貼付、(3-5, A-4, B-5, T-1以上)	
記号・形式・数量	AD 4 F1エ付内開き戸 1ヶ所		
断面			
取付場所	IF:廊下	IF:廊下	
材質・仕上	アルミ: 粉(黒色) アルマイト色 (粉: 100)	アルミ: (粉(黒色)) アルマイト色 (粉: 100)	
寸法・総費込	幅 2,210 × 高さ 2,650	幅 12,360 × 高さ 3,400	
枠・扉・障			
法規制	(6)		
ガラス	LDP-e5 (AM) TFS, LDP-e5 (AM) TS	LDP-e5 (AM) TFS, LDP-e5 (AM) TS, LDP-e5 (AM) FLS	
ガラスリ			
扉			
金物	ドアクローザー、ゼロットセンシ、戸車リ 扉留り、ステンレスレール、シリンドラー本組付品 その他附属金物一式	ロック付きロングクレスト窓、戸車、はずれ止め、風止め板、隠込み引手、或 (3-5) その他附属金物一式	
備考	扉留りは標準スタック一式、(3-5, A-4, B-5, T-1以上) 防火設備	横戸、水切V、(3-5, A-4, B-5, T-1以上) 防火設備、扉留り用入口スタック	



### 第3節 評価対象家屋に係る各部分別再建築費評点数付設の解説

#### 第1 工事見積書による評点付設の解説

当該評価対象家屋の建築工事見積書（工事設計内訳書）は以下の通りです。

なお、この見積書は当該評価対象家屋の建築資料等を基に本書のために編集して作成したものです。

工事設計内訳書 第2号 総括表

細目	形状・寸法	数量	単位	単価	金額	摘要
都内事業所 新築工事				円	円	
I 共通仮設工事		1	式		7,054,133	①
II 建築工事		1	式		104,933,684	②
III 建築設備工事		1	式		67,168,000	③
IV 屋外工事		1	式		7,407,000	④×対象外
V 既存建物撤去工事		1	式		15,794,000	⑤×対象外
VI 現場管理費		1	式		16,542,044	⑥
VII 一般管理費		1	式		27,084,685	⑦
出精値引					△5,983,546	
消費税等相当額	10%				24,000,000	
合計					264,000,000	

(1)

① 「仮設工事」は、建築工事期間中に設ける、一時的な施設や設備の施工を行う工事のことをいい、「共通仮設工事」と「直接仮設工事」の2つがあります。

「共通仮設工事」は、工事全般に関わる仮設工事で、仮囲いや現場事務所、仮設トイレ、工事用電力・用水などの費用が計上されます。

また、「直接仮設工事」とは、各工事の工程に関わる仮設工事をいい、遣り方、墨出し、足場、養生、掃除片付などの費用が計上されます。

- ② 「建築工事」とは、建築設備工事を除く建物本体に係るすべての工事のことをいい、一般的には以下の19の工事種目ごとに分けてその工事費が計上されます。

1	直接仮設工事	8	防水工事	15	建具工事
2	土工事	9	石工事	16	ガラス工事
3	杭地業工事	10	タイル工事	17	塗装工事
4	コンクリート工事	11	木工事	18	内外装工事
5	鉄筋工事	12	屋根工事	19	雑工事
6	鉄骨工事	13	金属工事		
7	組積工事	14	左官工事		

この他に、型枠工事、既製コンクリート工事、耐火被覆工事、カーテンウォール工事、ユニット工事、外構工事等が含まれる場合もあります。

- ③ 「建築設備工事」とは、建物の「電気」「給排水」「衛生」「空調・換気」「ガス」「通信（電話等）」「防災」等の設備に関する工事のことをいいます。
- ④ 「屋外工事」とは、道路、門、塀、排水等建物の機能を整えるための付帯工事のことをいいます。
- ⑤ 「既存建物撤去工事」とは、建替え又は新築工事をするときに、在来の建物を取り壊し撤去する工事をいいます。
- ⑥ 「現場管理費」とは、建築工事を管理するための費用のことで、建築行為そのものには直接的に関係しませんが建築するのに必要となる共通費の一部です。  
現場管理費には現場労働者の労務管理に必要な労務管理費、火災保険や工事保険といった保険料などに伴う費用が含まれます。
- ⑦ 「一般管理費」とは、建築行為そのものには直接的に関係しませんが、建築するのに必要となる共通費の一部です。  
給与、事務経費、通信交通費、広告宣伝費、保険料等が含まれます。

第2章 非木造家屋の評価

工事設計内訳書第2号 \*「摘要」欄のページ番号は、当該工事に係る本書の該当ページ番号です。

細目	形状・寸法	数量	単位	単価	金額	摘要
II 建築工事				円	円	
1 直接仮設工事		1	式		5,878,000	P141
2 土工事		1	〃		2,474,528	P142
3 杭工事		1	〃		21,861,000	P143
4 コンクリート工事		1	〃		2,258,830	P144
5 型枠工事		1	〃		3,152,326	P146
6 鉄筋工事		1	〃		4,526,524	P147
7 鉄骨工事		1	〃		21,182,103	P148
8 耐火被覆工事		1	〃		86,195	P150
9 組積工事		1	〃		519,520	P151
10 防水工事		1	〃		710,050	P152
11 石工事		1	〃		22,896	P153
12 タイル工事		1	〃		543,758	P154
13 木工事		1	〃		312,294	P155

(3)

工事設計内訳書 第2号

細目	形状・寸法	数量	単位	単価	金額	摘要
14 金属工事		1	式		12,254,777	P155
15 左官工事		1	〃		813,872	P157
16 金属製建具工事		1	〃		14,316,580	P158
17 ガラス工事		1	〃		3,077,000	P161
18 塗装工事		1	〃		382,825	P162
19 内装工事		1	〃		6,233,540	P163
20 雑工事		1	〃		4,327,066	P165
小計					104,933,684	

(4)

工事設計内訳書 第2号

細目	形状・寸法	数量	単位	単価	金額	摘要
13 木工事						①
置床	H=60、160	42 78	m <sup>2</sup>	7,300	312,294	②○床仕上
小計					312,294	

(20)

- ① 木工事とは、木材を加工、組立て、取り付けるための工事の総称です。
- ② 置床（乾式二重床）とは、主に二重床のことをいいます。二重床にすることで、防音・断熱効果及び配管等の施工や保守点検の容易さがあるため、最近では施工が多くなっています。

工事設計内訳書 第2号

細目	形状・寸法	数量	単位	単価	金額	摘要
14 金属工事				円	円	①
耐火断熱壁パネル	(外部)	365 68	m <sup>2</sup>	18,480	6,757,766	○外壁仕上
ガルバリウム鋼板	平板 t=0.8	12 90	〃	8,250	106,425	○屋根仕上
ガルバリウム鋼板	豎平葺 t=0.8	6 00	〃	7,500	45,000	○〃
軽量鉄骨間仕切	LGS W65	330 66	〃	1,980	654,706	○構造部 (間仕切骨組)
ルーフトレイン	φ75	12	個	8,100	97,200	②△その他工事
アルミ縦樋	φ89	1	式		172,200	△〃
手摺	ステンレス棒	15 00	m	14,800	222,000	△〃
天井 LGS下地材		375 00	m <sup>2</sup>	1,510	566,250	△天井仕上
笠木	アルミ製	52 00	m	6,710	348,920	③△その他工事
アルミスパンドレル		39 13	m <sup>2</sup>	46,900	1,835,197	④○天井仕上

(21)

第2章 非木造家屋の評価

工事設計内訳書 第2号

細目	形状・寸法	数量	単位	単価	金額	摘要
床下点検口		3	カ所	17,900	53,700	△その他工事
内部階段手摺		9	60 m	22,400	215,040	△ "
樋カバー		1	式		14,500	△ "
天井点検口	アルミ 450 角	1	カ所	7,280	7,280	△ "
丸環	φ100	9	個	8,190	73,710	△ "
タラップ	SUS 製 8 本	1	式		199,210	△ "
目隠し	SUS 加工 (HL)	1	"		636,823	△ "
柱カバー ステンレス化粧巻	風除室脇 1個所 φ250×2875 t=1.6	2	26 m <sup>2</sup>	23,700	53,562	○外壁仕上
柱カバー ステンレス化粧巻	西側 2箇所 φ525×2500 t=1.6	8	24 "	23,700	195,288	○ "
小計					12,254,777	

(22)

- ① 金属工事とは、金属を用いて壁や天井の内部下地やバルコニー等を造る工事をいいます。
- ② ルーフドレインとは、屋根面に設ける雨水用の排水金物のことで、雨水に伴って入ってくる土砂、ごみ、木の葉などの侵入を防ぐものです。
- ③ 笠木とは、手摺や腰壁等の上部に施工する仕上材をいいます。
- ④ アルミスパンドレルとは、アルミの成形板のことです。

工事設計内訳書 第2号

細目	形状・寸法	数量	単位	単価	金額	摘要
ACW-1 カーテンウォール	W12360×H8400	1	カ所	4,002,000	4,002,000	①○外壁仕上
AW-1 網戸	W1905×H540	2	〃	12,750	12,750	○建具
AW-2 網戸	W600×H1140	1	〃	4,250	4,250	○〃
AD-2 自動ドア開閉装置	両引（停電時開錠型）	2	〃	489,000	978,000	○〃
取付調整運搬費		1	式		3,727,000	△〃
小計					9,562,560	

(26)

① カーテンウォールとは、カーテンのように空間を仕切るだけの壁をいいます。すなわち、建物の自重及び建物にかかる荷重を柱、梁、床及び屋根で作られる建物の骨組によって支える構造の建物の場合、その骨組にはめ込んだり、取り付けたりする壁で、建物に係る荷重を負担しない壁（非耐力壁）のことをいいます。

評価基準においては、カーテンウォールを大きく金属製のものとPC系（プレキャスト・コンクリート系）のものに分けています。

工事設計内訳書 第2号

細目	形状・寸法	数量	単位	単価	金額	摘要
(2) スチール製建具工事				円	円	
SD-1 片開き戸	(随時閉鎖式特定防火設備) W800×H2200 見込100	1	カ所	203,230	203,230	○建具
SD-2 片開き戸	(随時閉鎖式特定防火設備) W800×H2200 見込100	2	〃	203,230	406,460	○〃
SD-3 ガラリ付片開き戸	W800×H950 見込100	1	〃	90,820	90,820	○〃
SD-4 片開き戸	W800×H2200 見込100	1	〃	85,790	85,790	○〃
LSD-1 片開き戸	W2790×H2200 見込100	1	〃	257,700	257,700	○〃
LSD-2 親子開き戸	W1200×H2200 見込100	2	〃	183,500	367,000	○〃
LSD-3 片開き戸	W1640×H2200 見込100	1	〃	290,800	290,800	○〃
LSD-4 片開き戸	W1600×H2200 見込100	1	〃	262,500	262,500	○〃
LSD-5 片開き戸	W800×H2200 見込100	2	〃	97,530	195,060	○〃

(27)

第2章 非木造家屋の評価

工事設計内訳書 第2号

細目	形状・寸法	数量	単位	単価	金額	摘要
18: 塗装工事				円	円	①
エポキシ樹脂系塗床材		12.90	m <sup>2</sup>	1,950	25,155	○床仕上
壁・つや消し合成樹脂系エマルジョンペイント	EP-G	277.43	〃	1,140	316,270	○内壁仕上
外壁・防水型複層塗材Eゆず肌状	シーラー処理共	18.00	〃	2,300	41,400	○外壁仕上
小計					382,825	

(32)

① 塗装工事とは、建物の屋根や外壁、内壁、床などに塗料や塗材などを塗ったり、吹き付けたりする工事のことをいいます。

2 部分別：外壁仕上

部分別「外壁仕上」とは、建物の外周壁の仕上部分とその下地部分をいいます。

《非木造家屋拾い出し表（金属工事、金属製建具工事、塗装工事）》

見積書P	工事名	資材名等	数量	部分別	適用評点項目
21	金属工事	耐火断熱壁パネル（外部）	365.68㎡	外壁仕上	金属複合板
22	〃	柱カバー ステンレス化粧巻 t=1.6	2.26㎡	外壁仕上	ステンレス板
22	〃	柱カバー ステンレス化粧巻 t=1.6	8.24㎡	外壁仕上	ステンレス板
26	金属製建具工事	カーテンウォール	103.82㎡	外壁仕上	カーテンウォール・金属製・アルミ・方立形式
32	塗装工事	防水形複層塗材Eゆず肌状	18.00㎡	外壁仕上	(加)塗装・吹付（上）

《別表12の2 単位当たり標準評点数（2 外壁仕上（1.0㎡当たり））》

2 外壁仕上（1.0㎡当たり）

評点項目		標準評点数	
石材系仕上	特	50,150	
	上	35,360	
	中	25,140	
	並	17,930	
モルタル		3,820	
コンクリート打放	上	5,180	
	並	4,220	
外装タイル	二丁掛	9,250	
	モザイクタイル	4,800	
鋼板	亜鉛めっき鋼板	5,000	
	塗装亜鉛めっき鋼板	平板	6,080
		波板	3,920
	ほうろう鋼板	33,340	
	塩化ビニル樹脂被覆鋼板	11,630	
	プリント鋼板	9,670	
ステンレス板		36,000	
アルミニウム板		15,770	

評点項目		標準評点数	
金属複合板		9,210	
繊維強化セメント板	スレートボード	5,280	
	化粧スレートボード	6,090	
	スレート波板	3,840	
硬質木片セメント板		5,630	
合成樹脂板	塩化ビニル	2,480	
	アクリル	4,060	
	ポリカーボネート	8,670	
サイディング		6,730	
カーテンウォール	金属製	ステンレス製パネル形式のもの	37,600
		アルミニウム製方立形式のもの	21,890
	P C系	形状が複雑なサッシ組込のもの	57,890
		フラットなサッシ組込のもの	35,050
結晶化ガラス		15,490	
膜材料		57,800	
膜材料	上	7,440	
	並	5,020	

8 加算評点項目

(1) 表面仕上（1.0㎡当たり）

評点項目	標準評点数	
塗装・吹付	上	1,890
	並	910

《非木造家屋再建築費評点基準表（部分別：外壁仕上）》

部分別	評点項目及び標準評点数			標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
					補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
外壁仕上	石材系仕上	特	24,070	延べ床面積1.0平方メートル当たり0.48平方メートル	外壁仕上面積の大小	2.00 ←	1.0	→ 0.40	延べ床面積
		上	16,970			延べ床面積1.0㎡当たり0.96㎡のもの	延べ床面積1.0㎡当たり0.48㎡のもの	延べ床面積1.0㎡当たり0.19㎡のもの	
		中	12,060						
		並	8,600						
	モルタル	1,830			施工の程度	1.20 ←	1.0	→ 0.80	面積
						程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの	

結晶化ガラス	27,740			
--------	--------	--	--	--

※ 外壁仕上の標準量は延べ床面積1.0平方メートル当たり0.48平方メートルとなっています。評点項目「石材系仕上・特」の場合、別表第12の2「単位当たり標準評点数」によれば、単位（1.0平方メートル）当たり標準評点数は50,150点のため、次の算出方法により、標準評点数24,070点を算出しています。標準評点数の算出方法 単位当たり標準評点数×標準量＝標準評点数・・10点未満切捨て 計算式 50,150点×0.48＝24,072点≒24,070点 なお、他の部分別においても同様な方法で標準評点数を算出しています。

《非木造家屋再建築費評点基準表（各部分別共通：加算評点項目）》

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		
各部分別共通項目	加算表面仕上	塗装・吹付	上	1,890	延べ床面積1.0平方メートル当たり	施工の程度	1.50 ← 程度の良いもの	1.0	→ 0.70 程度の悪いもの	
			並	910						
	評下	メタルラス下地	830							
	地	断熱材	上	2,900						
			中	1,360						
等		並	930							

(注) 加算評点項目の補正項目、補正係数及び計算単位は加算先の項目に従う(断熱材の「施工の程度」を除く。)

(1) 評点項目及び標準評点数

見積書及び竣工図(「A-02 外部、内部仕上表」)等により、外壁に「耐火断熱壁パネル：365.68㎡」が施工されているため、評点項目「金属複合板：9,210点」を評点付設します。

見積書及び竣工図(「A-02 外部、内部仕上表」)等により、1階風除室脇と西面に3箇所「柱カバーステンレス化粧巻：10.50㎡ (2.26㎡+8.24㎡)」が施工されているため、評点項目「ステンレス板：36,000点」を評点付設します。

見積書及び竣工図(「A-04 立面図、A-22 建具表-1」)等により、外壁東面に「アルミカーテンウォール：103.82㎡」が施工されているため、評点項目「カーテンウォール・金属製・アルミ・方立形式：21,890点」を評点付設します。

見積書等により、外壁のALC板面に「防水形複層塗材E・ゆず肌状：18.00㎡」が施工されているため、評点項目「塗装・吹付(上)：1,890点」で評点付設します。

(2) 補正項目及び補正係数

部分別「外壁仕上」における補正項目は、明確計算の場合、「施工の程度」のみ設定されています。

この「施工の程度」の補正は、個々の家屋の施工の程度を評点数に反映させるように設けられた補正項目であり、一般的な建物には適用する必要はなく、特に高級な建物や普請の程度の悪い建物についてのみ適用するもので、この考え方は、部分別「内壁仕上」、「床仕上」、「天井仕上」、「屋根仕上」においても同様となります。

評価対象家屋の「施工の程度」は、「普通のもの」(1.0)とします。

加算評点項目の「施工の程度」も、「普通のもの」(1.0)とします。

[参考] カーテンウォールについて  
 カーテンウォールは、評点基準表では、部分別「外壁仕上」にガラスを含めて標準評点数が積算されており、ガラスについては、PC系の「フラットなパネルのもの」以外については、6mm厚の熱線吸収ガラスが入ったものとしています。

(3) 再建築費評点数

算出した再建築費評点数は、加算評点項目を含め、合計6,052,551点です。

《非木造家屋評価計算書（部分別：外壁仕上）》

部分別	評点項目	標準評点数	使用量等	平均標準評点数		補正項目	補正係数		再建築費評点数 E(C'×D')
		A	B	C(A×B)	C'		D	D'	
外壁仕上	ステンレス板	36,000	10.50 <sup>㎡</sup>	378,000	6,018,531	施工の程度 良(普通) 悪	1.0	1.0000	6,052,551
	金属複合板	9,210	365.68	3,367,912					
	カーテンウォール・金属製・アルミ・方立形式	21,890	103.82	2,272,619					
	(加)塗装・吹付(上)	1,890	18.00 <sup>㎡</sup>	34,020	34,020	施工の程度 良(普通) 悪	1.0	1.0000	