

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 【木造家屋編】

木造家屋（戸建形式住宅）の評価



公益財団法人 東京税務協会



全面改訂版

令和6基準年度

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

## 【木造家屋編】

木造家屋（戸建形式住宅）の評価

公益財団法人 東京税務協会



## 全面改訂版発行にあたり

固定資産税は、市町村財政における基幹税目として、住民税とともに重要な役割を果たしています。また、固定資産税は賦課課税方式により市町村が資産の評価及び税額決定する仕組みであり、行政側の権限によってなされることから、非常に大きな責任や役割を担っています。

従って、固定資産税制度や税務行政に対する納税者の信頼をより一層確保していくためには、課税後の税額修正が生じることのないよう留意する必要があります。

固定資産税における家屋の評価事務は、一般的に専門性が高くその仕組みが複雑なため、習得については多くの時間と経験が必要不可欠であるとされています。全国の各自治体においては、人事異動サイクルの短縮化、人員削減等の影響により実務経験者が減少する傾向にあるなか、固定資産税の適正・公平な評価・課税を継続していくためには、評価技術等の継承を早急に、また確実にやっていくことが喫緊の課題となっています。

現在、それらを補完するツールの一つとして、複数の家屋評価計算ソフトが普及していますが、家屋評価担当者がこれらの計算ソフトの入力項目と計算結果のみに注目しがちになることで、家屋評価の仕組や根拠に対する意識や理解が希薄となるブラックボックス化が発生し、その結果、納税義務者から問合せがあった場合に、その対応に苦慮する場面も散見される傾向にあります。

本書は、これらの時代背景に的確に対処するため、家屋評価担当者として家屋の評価実務の基本的な知識が確実に身に付くよう、前回発行の「手引」に対し、実務面を意識して図面等を充実化させることに加え、「木造家屋編」と「非木造家屋編」に分冊化するなど、使い勝手も考慮した全面改訂を図りました。

木造家屋は戸建住宅を、非木造家屋は鉄骨造・事務所をモデル家屋とし、実際の建築図書等を活用して、「部分別評価」による評価計算を行い、その結果を分かり易く解説しています。

また、令和6年度に係る固定資産評価基準の一部改正に対応するとともに、その評価基準の仕組を体系的に理解できるように、東京都主税局資産税部の監修のご協力をいただき、未経験の家屋評価担当者にも配慮した実践的な内容で作成しています。

本書を家屋評価に対する実務の手引として活用いただくとともに、各自治体における家屋の評価方法の基本的事項の再確認はもとより、評価方法の統一等に向けた参考書の一つとして活用していただけると幸いです。

令和6年9月

公益財団法人 東京税務協会



本書については引用文等を除き、冒頭より次の凡例に示した法令等について略記しています。

## 凡 例

法・・・・・・・・・・地方税法

令・・・・・・・・・・地方税法施行令

規則・・・・・・・・・・地方税法施行規則

取扱通知（市）・地方税法の施行に関する取扱について（市町村税関係）

評価基準・・・・・・・・固定資産評価基準

評点基準表・・・・・・再建築費評点基準表

実務提要・・・・・・・・固定資産税実務提要（固定資産税務研究会編集：令5.8.1現在）

評価基準解説・・令和6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）

損耗の手引・・・・・・固定資産評価基準に基づく

損耗の状況による減点補正率適用の手引（固定資産税務研究会編）

根拠条文を（ ）書で示す場合は、条は正式表示、項を○囲みのアラビア数字、号をローマ数字で記述しています。

（例）地方税法第348条第2項第3号⇒法348②Ⅲ





# 【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	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 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1	用途別区分	25
第2	部分別区分	28
第3	床面積	29
第2節	木造2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	34
第4	建築図面(竣工図)	37
第5	評価対象家屋の床面積の算定	46
第6	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	49
1	部分別:構造部	49
1-1	主体構造部:柱・壁体	49
1-2	主体構造部:屋根構造	52
1-3	主体構造部:床構造	53
1-4	主体構造部:基礎	55
2	部分別:外壁仕上	58
3	部分別:内壁仕上	62
4	部分別:床仕上	68
5	部分別:天井仕上	73
6	部分別:屋根仕上	78
7	部分別:建具	84
8	部分別:建築設備	87
9	部分別:仮設工事	103
10	部分別:その他工事	104
11	木造家屋評価計算書(作成例)	111

第3節	木造3階建て家屋の評価計算例	
	(再建築費評点数の算出)	117
第1	はじめに	117
第2	建物概要(評価対象家屋)	118
第3	写真	118
第4	建築図面(竣工図)	121
第5	評価対象家屋の床面積の算定	133
第6	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	137
1	部分別:構造部	137
1-1	主体構造部:柱・壁体	137
1-2	主体構造部:屋根構造	141
1-3	主体構造部:床構造	142
1-4	主体構造部:基礎	144
2	部分別:外壁仕上	146
3	部分別:内壁仕上	151
4	部分別:床仕上	156
5	部分別:天井仕上	161
6	部分別:屋根仕上	166
7	部分別:建具	171
8	部分別:建築設備	174
9	部分別:仮設工事	188
10	部分別:その他工事	190
11	木造家屋評価計算書(作成例)	197

## 第2章

# 木造家屋の評価

この章では、木造家屋の部分別評価について解説しています。  
事例に基づき、部分別「構造部」から各部分別の評点付設を仕上表や図面などを参考にわかりやすく解説しました。  
なお、事例は木造2階建て家屋及び木造3階建て家屋の2事例設定しています。

### ●この章の内容

第1節	再建築費評点数の算出方法	25
第2節	木造2階建て家屋の評価計算例 (再建築費評点数の算出)	33
第3節	木造3階建て家屋の評価計算例 (再建築費評点数の算出)	117

## 第2節 木造2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節では、当該評価対象家屋(木造2階建)を木造家屋評点基準表「1 戸建形式住宅用建物」を適用した評価計算の方法とその解説を、次の内容を基に行います。

- 1 平面図等の建築図面と評点付設の解説を読むことにより、木造家屋の部分別計算の仕組みが理解できるように、できる限り具体的に記載しています。
- 2 評価対象家屋は、令和5年建築のものですが、固定資産評価額が令和6年1月1日現在のものとなることから、令和6年度の固定資産評価基準によって評価を行いました。
- 3 各仕上材の施工割合や補正係数を求めるために、外壁、内壁、建具等の面積は立面図や平面図等を基に、実測値に近い数値として算出してあります。
- 4 部分別「構造部」等の評点項目は、「建物仕様書」及び現地調査により施工されている資材などを把握し、その施工資材に基づいて評点項目を適用しました。  
なお、「項目別評点方式」に加え、「総合評点方式」が設けられている部分別「内壁仕上」、「床仕上」及び「天井仕上」並びに「建築設備」の「電気設備」、「ガス設備」、「給水・給湯設備」及び「排水設備」のうち、部分別「内壁仕上」、「床仕上」及び「天井仕上」については「項目別評点方式」、部分別「建築設備」の「電気設備」、「ガス設備」、「給水・給湯設備」及び「排水設備」は「総合評点方式」を適用して評点の付設を行いました。
- 5 「補正項目」において「項目別補正方式」と「総合補正方式」が併設されている部分別「構造部（柱・壁体）」、「外壁仕上」、「内壁仕上」及び「屋根仕上」のうち、「構造部（柱・壁体）」、「外壁仕上」及び「内壁仕上」は「総合補正方式」、「屋根仕上」は「項目別補正方式」を適用し評点の補正を行いました。
- 6 解説での計算例の端数処理については、本手引での取扱いとなります。
- 7 評価対象家屋に施工されていない設備等であっても、比較的施工例が多いものについては、参考としてその内容を掲載しています。
- 8 この「手引」において使用している「木造家屋評価計算書」は当協会の様式ですので、それぞれの自治体で使用する様式と異なる場合があります。

## 第2 建物概要（評価対象家屋）

建物の概要及び各階床面積

所在地	東京都中野区中野2-1
構造	木造 アスファルトシングル葺 2階建
用途	戸建形式住宅
床面積	1階 37.98㎡
	2階 37.98㎡
	合計 75.96㎡
建築年月日	令和5年4月6日

住宅地域に建築された在来構法による木造2階建ての戸建形式の住宅で、屋根はアスファルトシングル葺により南側を切妻屋根、北側を高傾斜屋根とし、外壁はサイディングによって施工されています。

間取りは、1階西側に玄関、南側に開口部を大きくしたリビングを、2階に洋間を3室配置した大壁造の住宅で、2階の南側にはバルコニーが設置されています。

## 第3 写真



外観（南面）



外壁（東面）



外壁（西面）



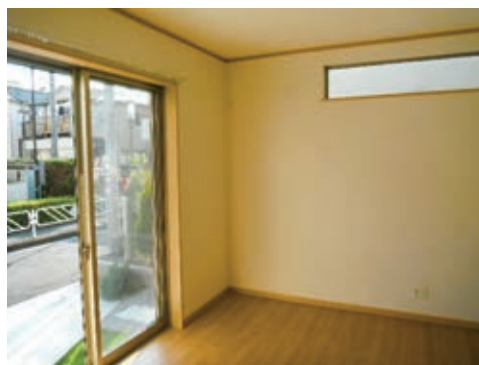
玄関



1階：玄関内部



1階：階段・トイレ



1階：LDK





1階：キッチン



1階：浴室



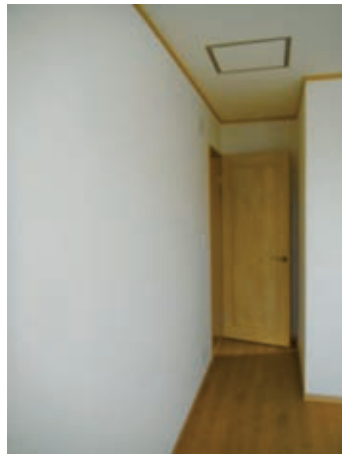
2階：洋室（南方向）



2階：洋室（北方向）



2階：洋室（東南方向）



2階：洋室（北方向）



## 第4 建築図面（竣工図）

### 1 建物仕様書

#### 1 外部仕上表

基礎	鉄筋コンクリートべた基礎（立上り巾150mmスラブ厚151mm）/基礎パッキン工法（厚20mm）
屋根	アスファルトシングル/野地板12mm アスファルトルーフィング下地
軒裏	化粧スラグ石膏版8mm
外壁	浸透防水シートノ上/サイディング張
雨樋・板金	軒/壁樋：接手ハ化粧塩化ビニール製/庇・見切り板等カラー板金
サッシ	アルミサッシ（1階各キッチン窓・浴室前は面格子付）全窓LOW-E複層ガラス/1階居室掃出し窓ニシャッター雨戸設置
玄関ポーチ	タイル貼 ナラシモルタル下地
ベランダ	パラペット式 FRP防水
外構	郵便ポスト・インターホン
	間仕切ブロック及びフェンス付 車庫部分コンクリート仕上
木材（主要部）	隅柱、管柱：105角/土台：105×105mm/胴差105×210mm/梁105×105～360mm/大引105×105mm/梁桁105×105～210mm
断熱材	グラスウール10K：上階ノナイ天井部100mm、外気ニ接スル床100mm、ソノ他ノ床60mm

#### 2 内部仕上表

項目	床		天井（ビニルクロス：F☆☆☆☆）	
	仕上	仕上	仕上	仕上
玄関	コンクリート下地 タイル貼		PB12.5mm下地 ビニルクロス	PB9.5mm下地 ビニルクロス
ホール	合板24mm捨貼ノ上 フローリング12mm貼		PB12.5mm下地 ビニルクロス	PB9.5mm下地 ビニルクロス
LDK （キッチンまわり）	合板24mm捨貼ノ上 フローリング12mm貼		PB12.5mm下地 ビニルクロス PB12.5mm下地 キッチンパネル	PB9.5mm下地 ビニルクロス
洋室	合板24mm捨貼ノ上 フローリング12mm貼		PB12.5mm下地 ビニルクロス	PB9.5mm下地 ビニルクロス
洗面室	合板24mm+12mm捨貼ノ上 CFシート貼		PB12.5mm下地 ビニルクロス	PB9.5mm下地 ビニルクロス
トイレ	合板24mm+12mm捨貼ノ上 CFシート貼		PB12.5mm下地 ビニルクロス	PB9.5mm下地 ビニルクロス
浴室	ユニットバス			
物入・クローゼット	フローリング12mm貼		化粧PB12.5mm	化粧PB9.5mm

#### 3 設備機器

システムキッチン	ファーストプラス（株）（オリジナルⅣ） [W2400mm]
洗面化粧台	TOTO オクターブ [W750mm/3面鏡]
浴室便器	TOTO サザナ [1616/換気乾燥暖房機能]
給湯器	TOTO シャワートイレ
給湯器	エコジョーズ 屋外壁掛形
玄関ドア	YKKap（ヴェナート）
下駄箱	大建工業（株）セレクト
24時間換気システム	ダクトレス24時間換気扇（Φ100）
火災報知器	住宅用火災報知器 [光電式煙感知器]
インターホン	カラーモニター付インターホン
その他	玄関：下駄箱、・床下収納（1Fのみ）

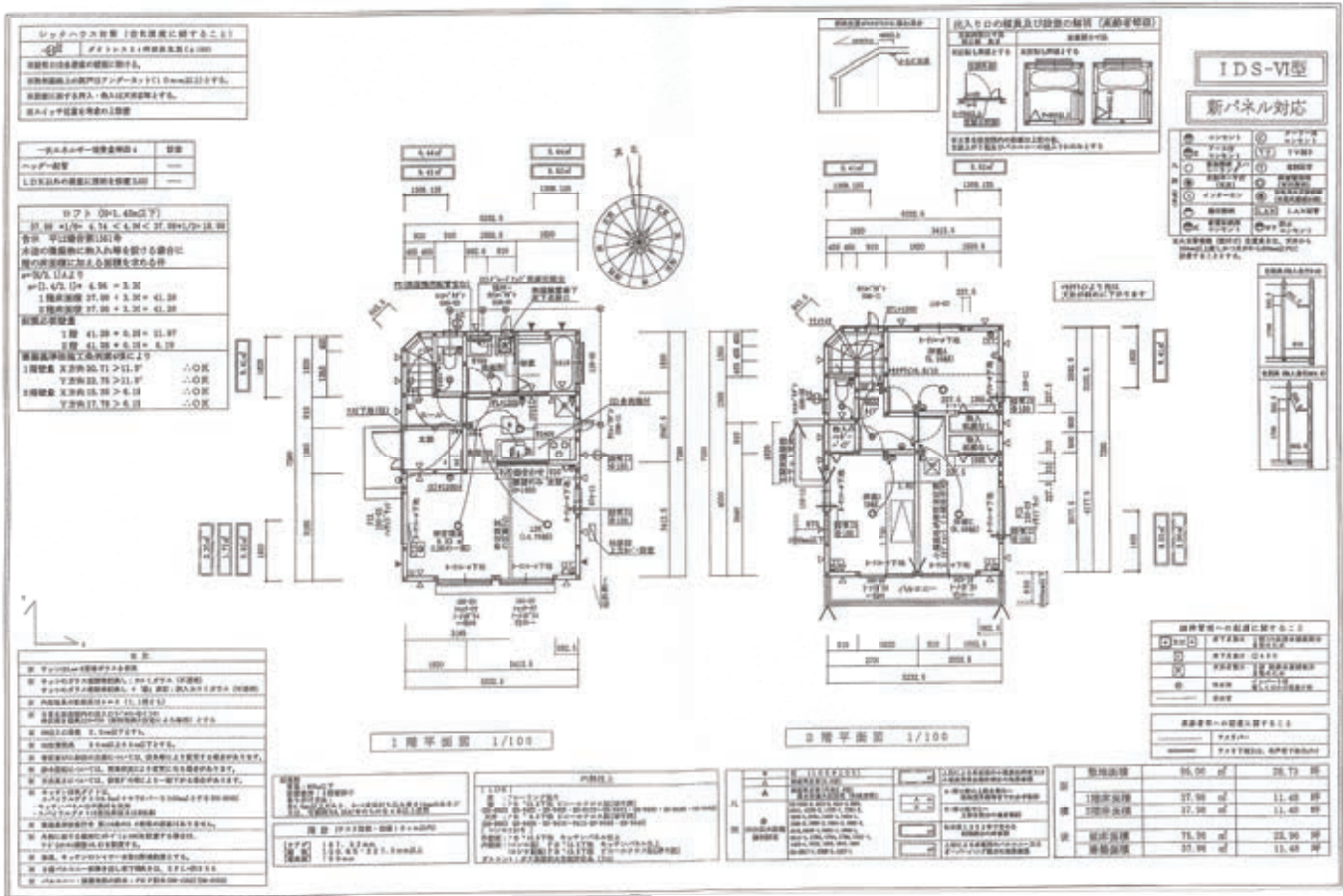
#### 4 その他設備

電気	東京電力（40アンペア）
コンセント	各居室：2口2カ所・アース付（洗面所・トイレ・キッチン×2）エアコン用全居室
テレビ配線	全居室1カ所
電話配線	LDK1カ所
照明器具	玄関屋外灯・浴室灯・キッチン吊元灯 その他非居室ニ設置
水道	キッチン・浴室・洗面室・トイレ・外水栓ニ各1カ所
給湯	システムキッチン（節湯設備）・洗面化粧台・浴室（シャワー式水栓）/リモコン付給湯器ニ各1カ所接続
ガス	都市ガス
接合金物	アンカーボルト・オリジナル柱脚柱頭金物・ひら金物・かど金物等/羽子板ボルト・太めくぎ（Zマーク表示金物）他

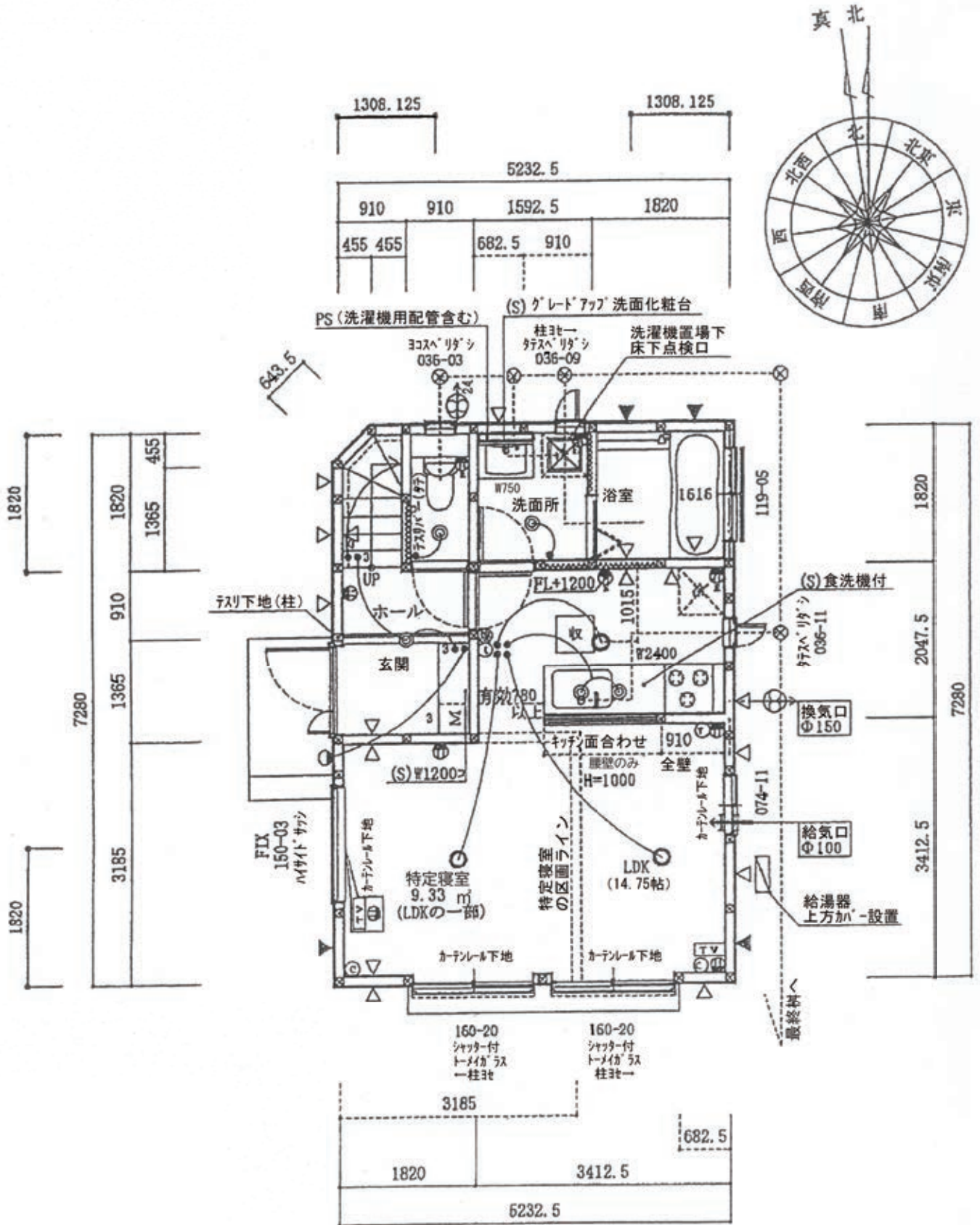
第2章 木造家屋の評価

2 平面図

この図面は、全体図のイメージとして掲載しており、評価に必要な部分については、拡大して掲載しています。

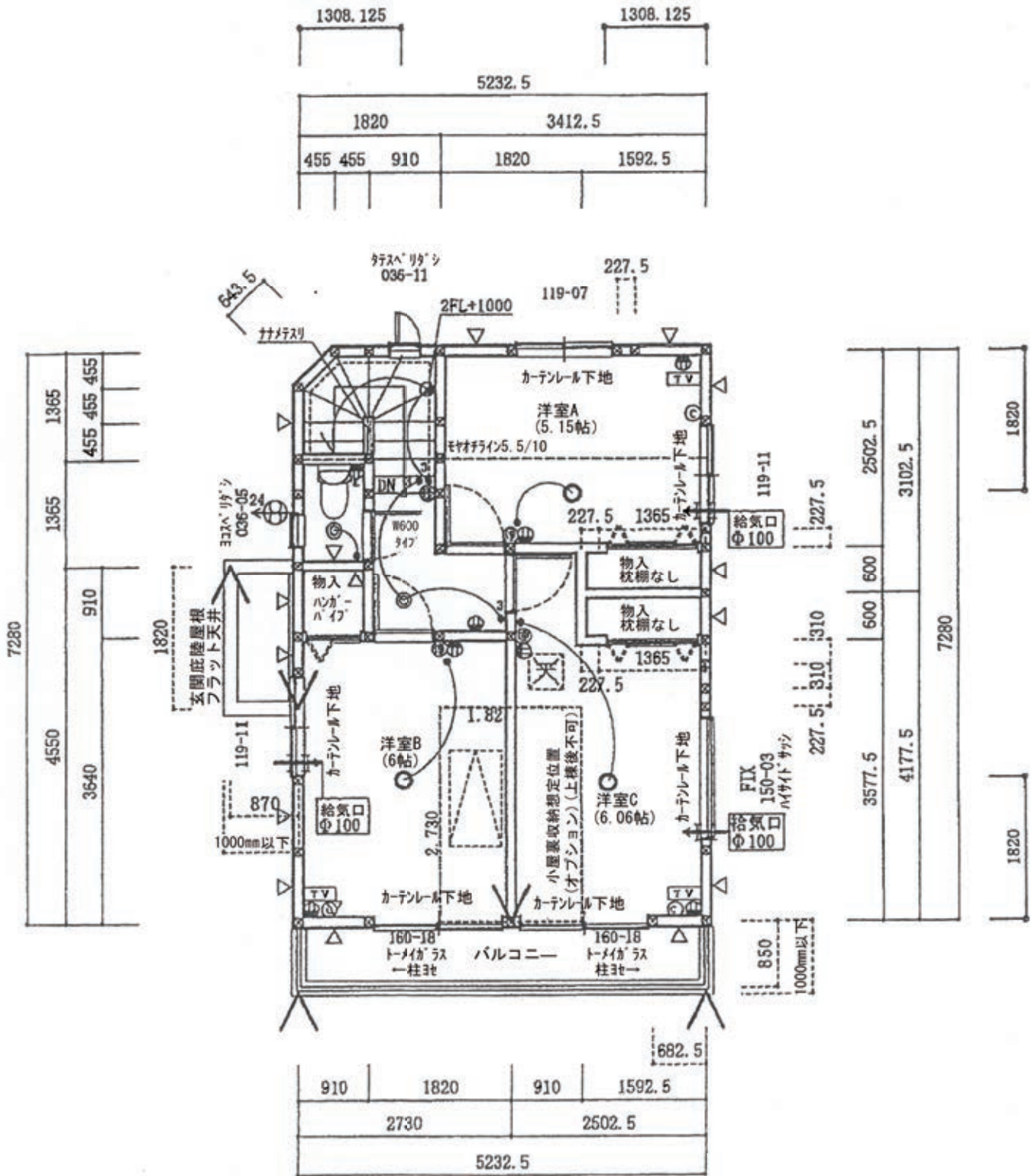


【1階 平面図 (拡大図)】

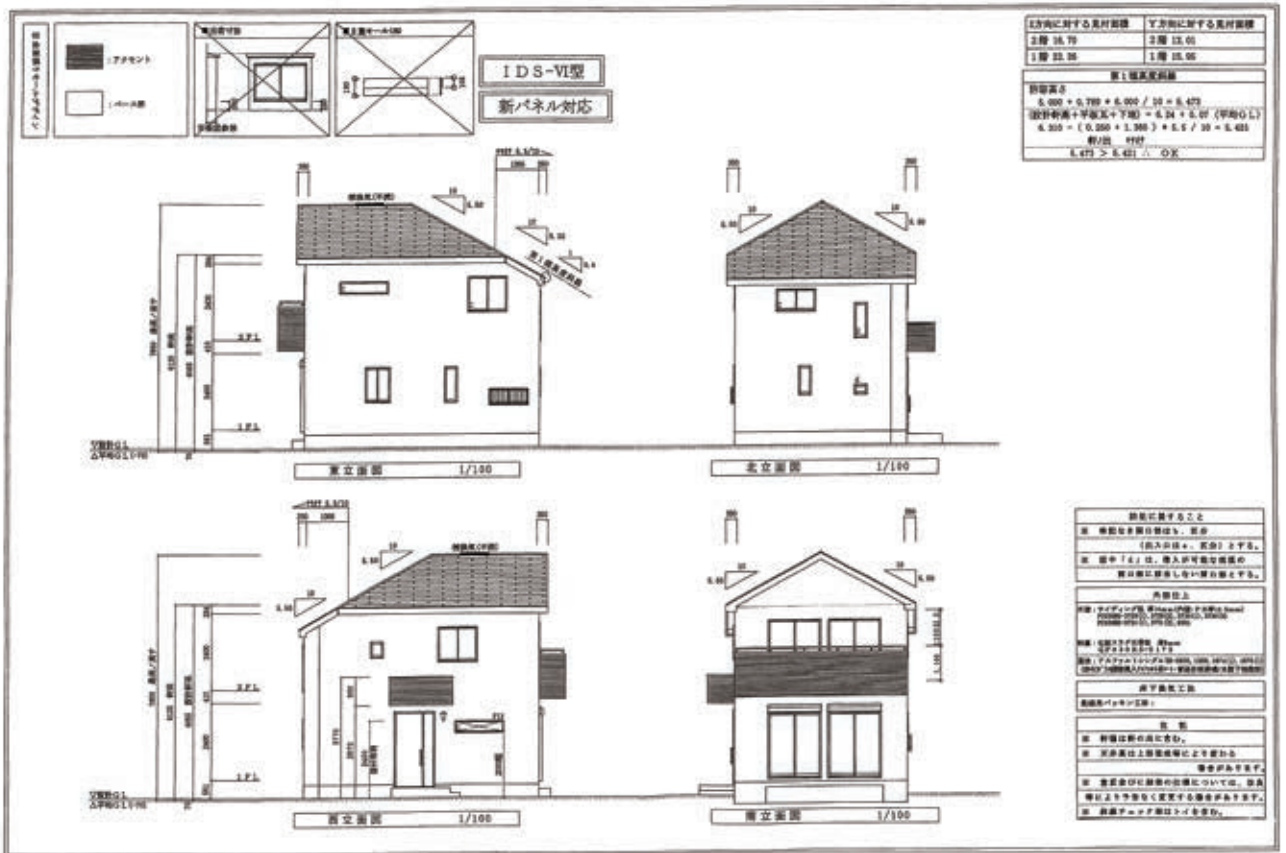




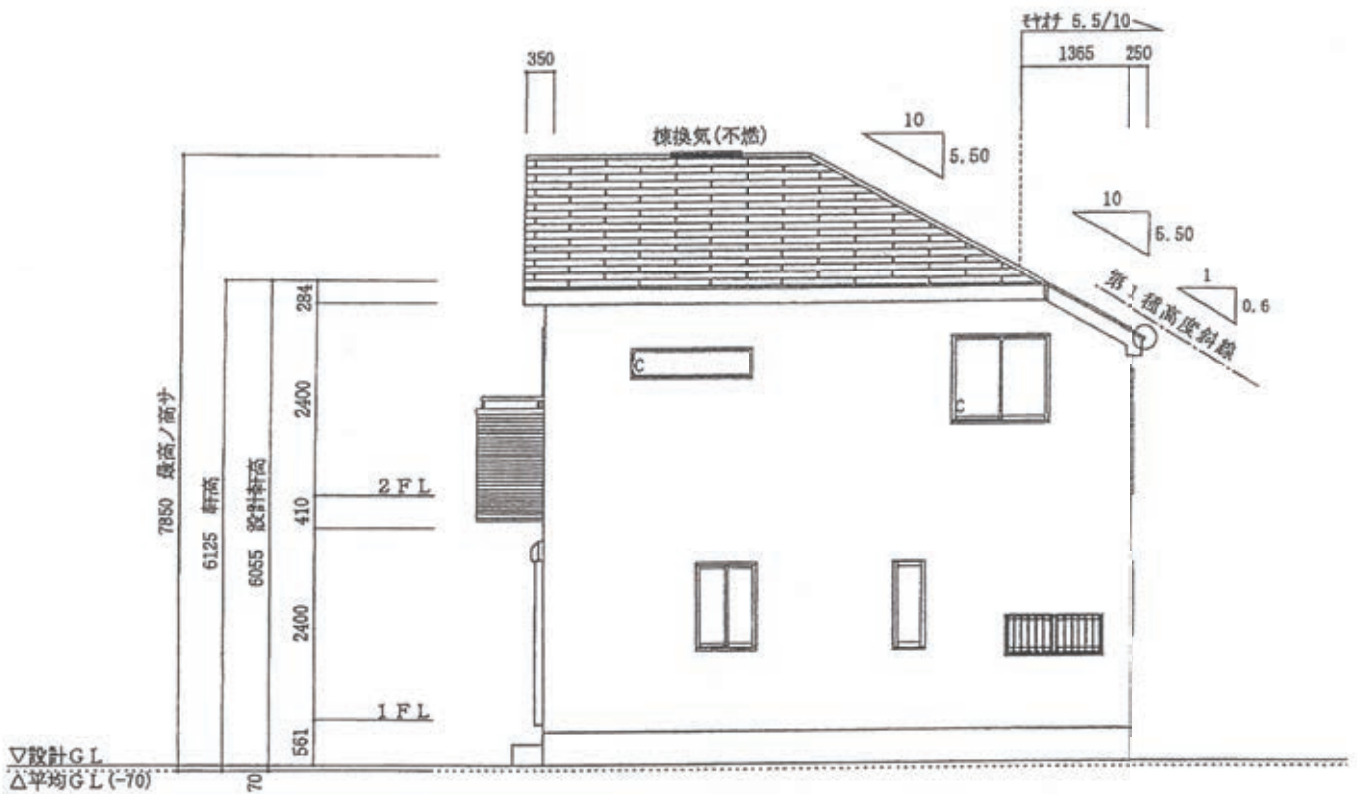
【2階 平面図 (拡大図)】



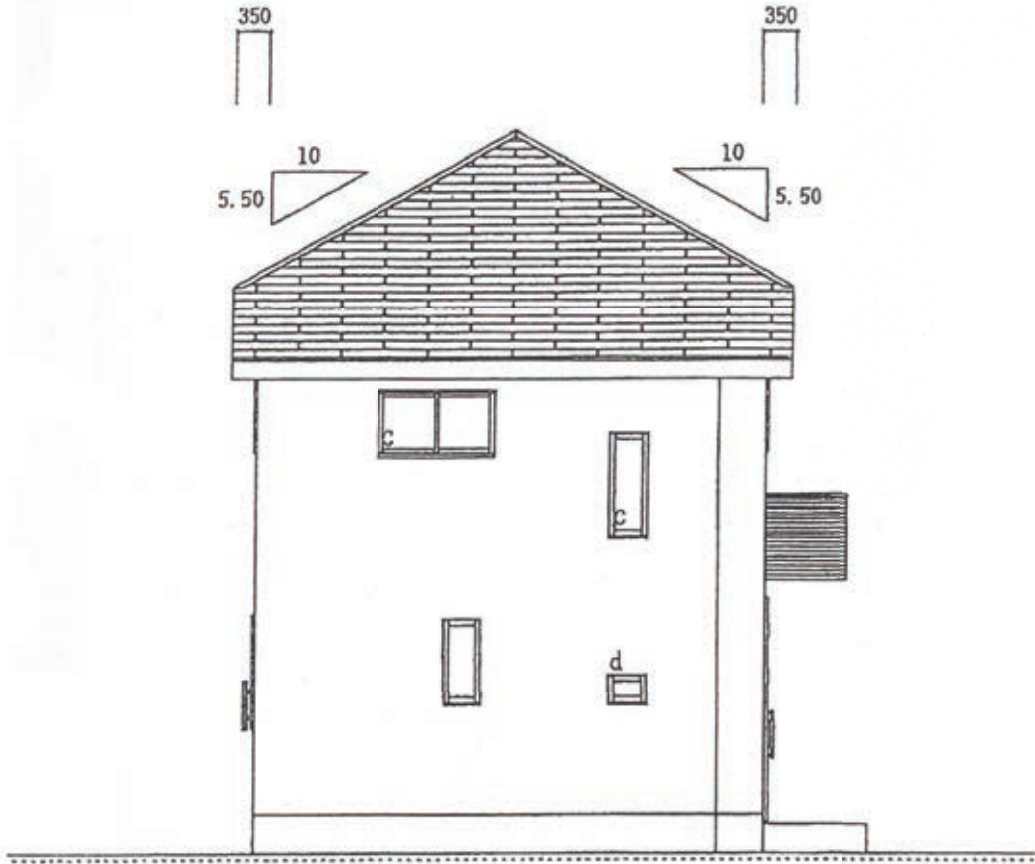
3 立面図 この図面は、全体図のイメージとして掲載しており、評価に必要な部分については、拡大して掲載しています。



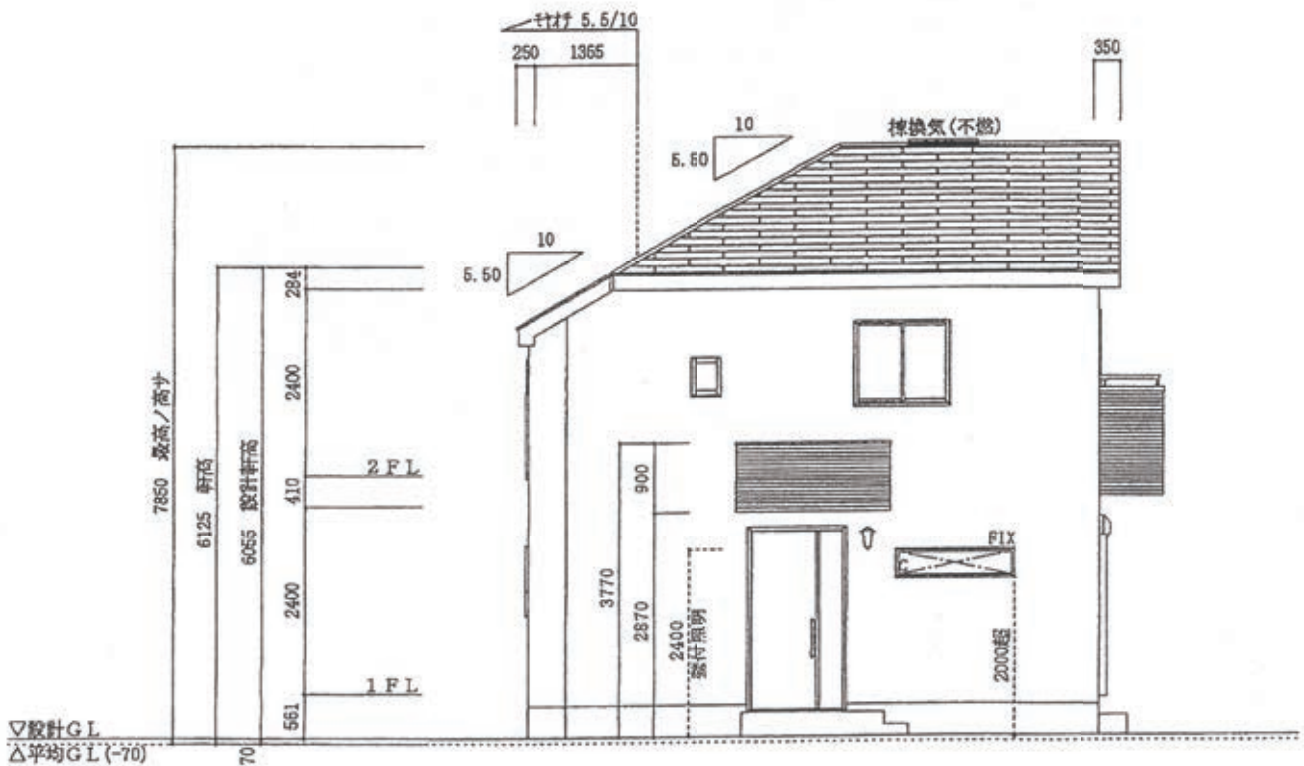
【東側立面図（拡大図）】



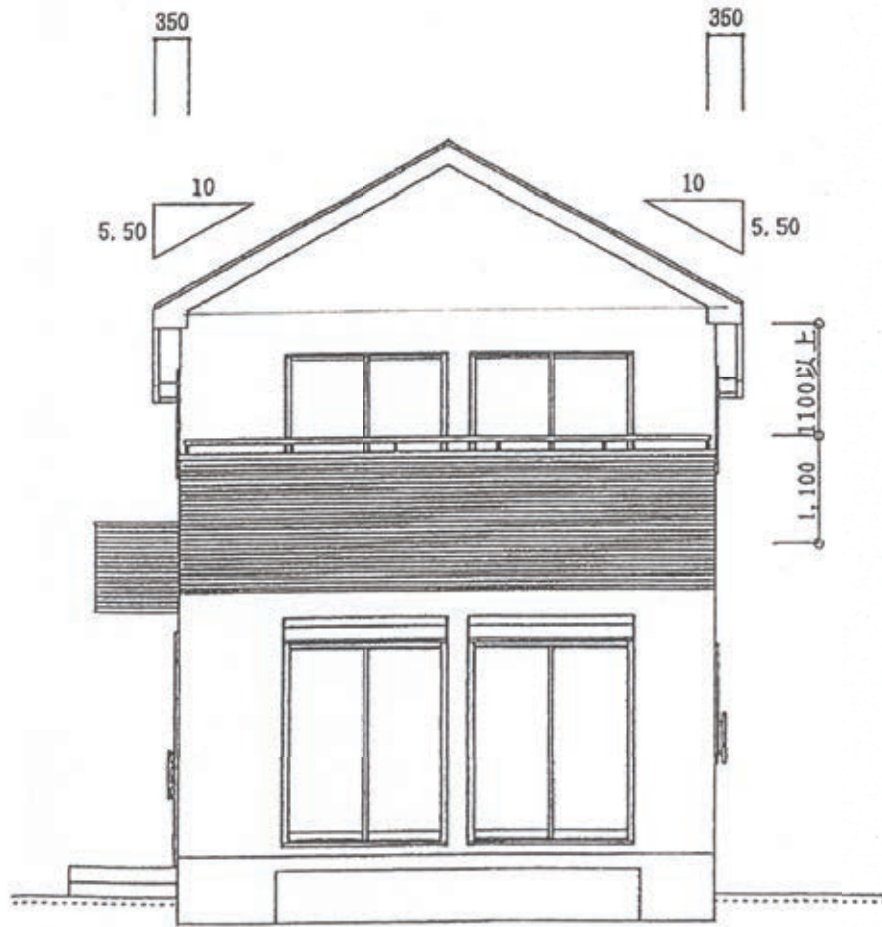
【北側立面図（拡大図）】



【西側立面図（拡大図）】



【南側立面図（拡大）】







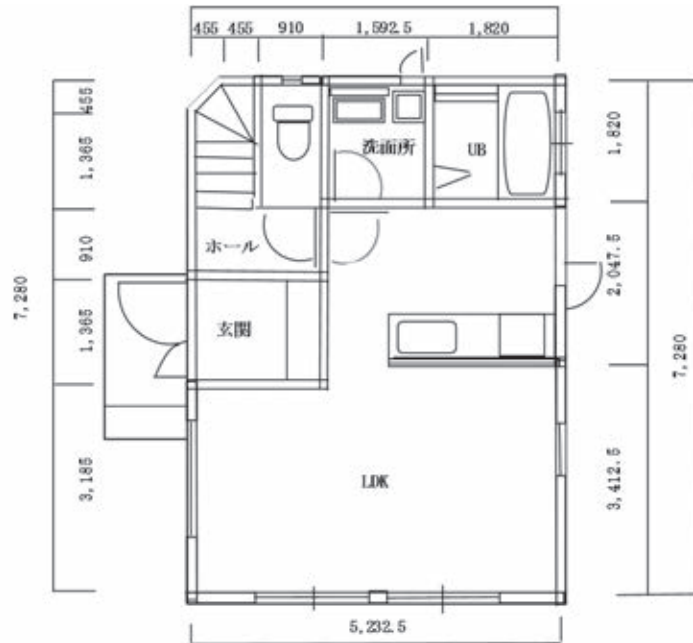




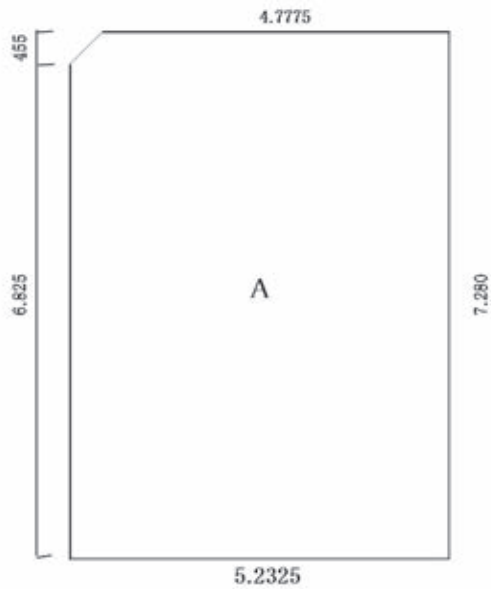
第5 評価対象家屋の床面積の算定

竣工図面(求積)

1階 平面図



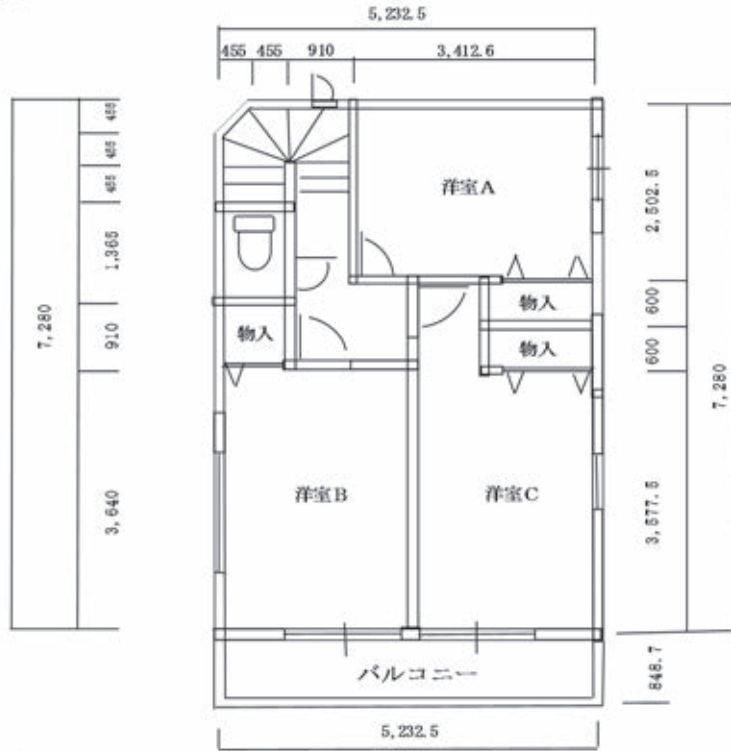
1階 求積



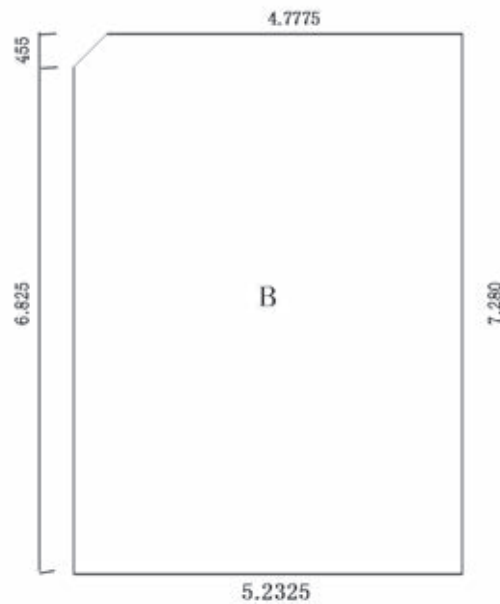
A	$(4.7775+5.2325) \times 0.455 \div 2 = 2.277275$
	$6.825 \times 5.2325 = 35.7118125$

合計	37.9890875
床面積	37.98㎡

2階 平面図



2階 求積



$$B \quad (4.7775 + 5.2325) \times 0.455 \div 2 = 2.277275$$

$$6.825 \times 5.2325 = 35.7118125$$

合計 37.9890875  
床面積 37.98㎡

床面積一覧表

	竣工図（平面図） における床面積	現況床面積
1 階	37.98 m <sup>2</sup>	37.98 m <sup>2</sup>
2 階	37.98 m <sup>2</sup>	37.98 m <sup>2</sup>
合 計 延べ床面積	75.96 m <sup>2</sup>	75.96 m <sup>2</sup>

評価対象家屋については、竣工図（平面図：P38～40）を基に現地調査を行い、P46とP47の竣工図面（求積）によって、現況床面積（1階：37.98m<sup>2</sup>、2階：37.98m<sup>2</sup>：延床：75.96m<sup>2</sup>）を算定しました。

第6 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

1 部分別：構造部

この部分別「構造部」は、木造家屋において構造部分と仕上部分の区分を明確にし、非木造家屋との共通化を図る観点から、評点項目「主体構造部」と「基礎」を合わせた部分別として、令和6基準年度より新設されました。

評点項目「主体構造部」とは、木造家屋の骨組を更正する評点項目として新設されたものであり、その内訳として「柱・壁体」、従前の部分別「屋根」に含まれていた構造部分の「屋根構造」及び従前の部分別「床」に含まれていた構造部分の「床構造」が設けられました。また、評点項目「基礎」には「鉄筋コンクリート基礎」が設けられました。

なお、そのうちの「床構造」については、「一階床組」、「二階床組」及び「土間コンクリート」の3つに細分化されて設定されており、さらにその評点項目ごとに、補正項目・補正係数が設定されています。

1-1 主体構造部：柱・壁体

《木造家屋評価計算書：部分別「構造部（主体構造部：柱・壁体）」》

部分別	評点項目			標準評点数	割合	平均標準評点数		補正項目	補正係数		単価当たり評点数	計算単位	再建築費評点数	
				A	B	C(A×B)	C'		D	D'	E(C'×D')			F
構造部	柱・壁体	柱・壁体	柱・壁体	14,190	1.00	14,190	14,190	項目別補正方式	階数	3階建・2階建		延床面積	75.96	1,164,087
								平面の形状等	延床面積110㎡程度・長方形		室数の多少			
								総合補正方式	施工の程度	良い・普通・悪い				
									施工量の多少	多い	1.08			
									施工の程度	普通	1.00	1,0800	15,325	

(1) 評点項目及び標準評点数

この評点項目「柱・壁体」は、令和3基準において木造軸組構法の家屋に用いられる真壁造及び大壁造の「柱」、木質系プレハブ構法及び枠組壁構法の家屋の「壁体（木製パネル、枠組壁体）」を統合した一つの評点項目として設定されたものです。

このことから、木造軸組構法、木質系プレハブ構法及び枠組壁構法の家屋については、この評点項目及び標準評点数を適用して評点を付設します。

評価対象家屋は、木造軸組構法によって建築された家屋となりますが、「柱・壁体」に対する柱・壁体面積を「平面図」(P38～40)及び「立面図」(P41～43)を参考にして、次の算式のとおり求め、その「施工割合」を「1.00(100%)」として評点項目「柱・壁体：14,190点」を適用し評点を付設しました。

$$\begin{array}{rcl}
 \text{外壁面積} & & \text{外壁に係る} \\
 (\text{開口部含む}) & & \text{開口部面積} \\
 131.82\text{m}^2 & - & 21.79\text{m}^2 \\
 & & = \\
 & & 110.03\text{m}^2
 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl}
 \text{間仕切壁面積} & \text{間仕切壁に係る} & \text{間仕切壁に係る} \\
 \text{(開口部含む)} & \text{開口部面積} & \text{柱・壁体面積} \\
 89.54\text{m}^2 & - 20.30\text{m}^2 & = 69.24\text{m}^2 \\
 \\
 \text{外壁に係る} & \text{間仕切壁に係る} & \\
 \text{柱・壁体面積} & \text{柱・壁体面積} & \text{柱・壁体面積} \\
 110.03\text{m}^2 & + 69.24\text{m}^2 & = 179.27\text{m}^2
 \end{array}$$

《各評点項目の施工割合》

評点項目	施工数量	割合
柱・壁体	179.27 m <sup>2</sup>	1.00
合計	179.27 m <sup>2</sup>	1.00

《木造家屋評価計算書 (A~C' 欄)》

評点項目	標準評点数	割合	平均標準評点数	
	A	B	C(A×B)	C'
柱・壁体	14,190	1.00	14,190	14,190

(2) 補正項目及び補正係数

評点項目「柱・壁体」の補正については、「項目別補正方式」と「総合補正方式」の2つの方式が示されていますが、「木造家屋評点基準表」には、このように一部の部分別において「項目別補正方式」と「総合補正方式」の2つが示されており、評点を付設する家屋の実態によって、いずれの方式を適用しても差し支えないとされています。

この「項目別補正方式」は、主に施工量に関して、実態に応じた施工量の相違を要因別に分類してこれを「補正項目」として示し、「補正係数」の決定についてもその補正内容に示された外観的判断か、あるいは比較的簡便な方法による把握内容で判定することによって、標準量との施工量の多少に関する「補正係数」を求める方式です。

また「総合補正方式」は、評価の実務上の便宜を考慮して、「項目別補正方式」に示された施工量に関する「補正項目」を統合して「施工量の多少」という1つの「補正項目」で表しているもので、その「補正係数」については、「項目別補正方式」の各補正項目の判定基準を十分理解したうえで、「補正係数」を決定する必要があります。

この「補正係数」については、補正項目ごとに適用すべき「増点補正率」、「減点補正率」が示されています。

原則として補正係数の欄に矢印がある場合は、標準～増点補正率又は標準～減点補正率の間において適宜補正率を決定するものとされていますが、家屋の実態から

みて必要がある場合は増点補正率を上回り、又は減点補正率を下回って該当する補正係数を決定して差し支えないものとされています。

なお、「総合補正方式」における「施工量の多少」の項目の増点補正率又は減点補正率は、「項目別補正方式」における項目ごとに示されている、上限又は下限の率を連乗した数値を基に設定されています。

これについては、他の部分別においても同様です。

なお、評価対象家屋の「柱・壁体」の補正は、「総合補正方式」を適用しました。

《主体構造部：柱・壁体：補正項目》

補正項目	増点補正率	標準	減点補正率
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

① 施工量の多少

「補正係数」は、立面図等から求めた外壁面積、間仕切面積を基に、次のとおり「1.08」の増点補正率を算出しました。

$$\begin{array}{r} \text{柱・壁体面積} \\ 179.27\text{m}^2 \end{array} \div \begin{array}{r} \text{延べ床面積} \\ 75.96\text{m}^2 \end{array} \div \begin{array}{r} \text{標準量} \\ 2.19\text{m}^2 \end{array} = \begin{array}{r} \text{補正率} \\ 1.0776\cdots \\ (1.08) \\ \text{小数点以下} \\ \text{第3位四捨五入} \end{array}$$

② 施工の程度

「施工の程度」の補正は、普請の程度の良し悪しによって増点又は減点補正を行い、個々の工事費の実態に適合させることを目的に設けられているもので、各部分別においてもおおむね同様となりますが、基本的には高級な家屋又は程度の悪い家屋についてのみ適用するものと考えられていることから、一般的な工事の施工であれば適用しなくても良いものとされています。

このことから評価対象家屋については、一般的な施工と考えられることから「普通のもの：1.0」としました。

《木造家屋評価計算書（D～E欄）》

補正項目	補正係数		D'	単位当たり評点数
	D			E(C×D')
施工量の多少	多い	1.08	1.0800	15,325
施工の程度	普通	1.00		

(3) 計算単位及び再建築費評点数

延べ床面積75.96m<sup>2</sup>を計算単位としました。



《木造家屋評価計算書（F～G欄）》

計算単位 (延べ床面積)	(柱・壁体) 部分別再建築費評点数
F	G(E×F)
75.96 m <sup>2</sup>	1,164,087

1-2 主体構造部：屋根構造

《木造家屋評価計算書：部分別「構造部（主体構造部：屋根構造）」》

部分別	評点項目	標準評点数	割合	平均標準評点数		補正項目	補正係数		単位当たり評点数 E(C'×D')	計算単位 F	再建築費評点数 G(E×F)
		A	B	C(A×B)	C'		D	D'			
構造部	屋根構造 木造	8,910	1.00	8,910	8,910	-	-	-	8,910	37.98	338,401

(1) 評点項目及び標準評点数

この評点項目「屋根構造」は、木造家屋において構造部分と仕上部分の区分を明確にし、非木造家屋との共通化を図る観点から、従前の部分別「屋根」に含まれていた構造部分（小屋組部分）の評点を付設するために令和6基準年度より新設されたものです。

この「評点項目」については、陸屋根小屋組、和小屋組、洋小屋組等がありますが、使用される木材量に大差ないと考えられることから、「木造」という一つの評点項目に統合して示されているため、陸屋根小屋組、和小屋、洋小屋組等を特に区分することなく評点を付設することとして差し支えないとされています。

このことから、評価対象家屋の屋根構造についても、評点項目及び標準評点数（屋根構造・木造：8,910点）を適用し、「施工割合：1.00（100%）」として評点を付設しました。

《木造家屋評価計算書（A～C'欄）》

評点項目	標準評点数	割合	平均標準評点数	
	A	B	C(A×B)	C'
屋根構造:木造	8,910	1.00	8,910	8,910

(2) 補正項目及び補正係数

評点項目「屋根構造」については、基本的には補正を行う必要はないものとされていますが、一般の資材と比べて著しく程度が異なることが明らかなものであれば、適宜補正しても差し支えないとされています。

評価対象家屋については、一般的な構造のものとして補正は行いません。



《木造家屋評価計算書 (D～E 欄)》

補正項目	補正係数		単位当たり評点数
	D	D'	E(C×D')
—	—	—	8,910

(3) 計算単位及び再建築費評点数

評価対象家屋は、1階と2階の水平投影面積によって、37.89㎡を計算単位である建床面積としました。

《木造家屋評価計算書 (F～G 欄)》

計算単位 (建床面積)	(屋根構造) 部分別再建築費評点数
F	G(E×F)
37.98 m <sup>2</sup>	338,401

1-3 主体構造部：床構造

《木造家屋評価計算書 (部分別：構造部 (主体構造部：床構造))》

部分別	評点項目	標準評点数	割合	平均標準評点数		補正項目	補正係数		単位当たり評点数	計算単位	再建築費評点数	
		A	B	C(A×B)	C'		D	D'	E(C'×D')			F
構造部	主体構造部 床	一階床組	4,870	0.43	2,094	7,175	—	—	7,175	75.96	545,013	
		二階床組	9,920	0.50								4,960
		土間コンクリート打	4,040	0.03								121
		床構造なし	—	0.04								—

(1) 評点項目及び標準評点数

この評点項目「床構造」は、木造家屋において構造部分と仕上部分の区分を明確にし、非木造家屋との共通化を図る観点から、従前の部分別「床」に含まれていた構造部分(床組部分)の評点を付設するために令和6基準年度より新設されたもので、「一階床組」、「二階床組」、「土間コンクリート打」の3つに区分されて設定されていますので、それぞれ対応する床構造に係る延べ床面積割合により評点を付設します。

その場合、1階部分の「床組」については、基本的に延べ床面積に占める1階部分の床面積がその割合となりますが、1階部分の「床構造」の一部に、「土間コンクリート打」など、その床構造の上に仕上げられる仕上資材(評点項目)が限定されるものがありますので、それぞれの施工割合が一致するよう留意する必要があります。

評価対象家屋の「床構造」については、1階の「床構造」として、「玄関」の「タイル貼」に対応する部分に評点項目「土間コンクリート打:4,040点(施工割合:0.03)」、ユニットバス部分を除くその他の部分について評点項目「一階床組:4,870点(0.43)」を適用しました。

なお、ユニットバス部分は「床構造なし(0.04)」として評点の付設は行いません。

また、2階の「床構造」は、評点項目「二階床組:9,920点(0.50)」を適用しました。

《主体構造部：床構造：施工割合》

階	床構造:評点項目	施工数量	割合	(参考)床仕上
1階	土間コンクリート打	2.28 m <sup>2</sup>	0.03	タイル
	一階床組	6.08 m <sup>2</sup>	0.43	合成樹脂張床
		26.31 m <sup>2</sup>		木質系床仕上
	床構造なし	3.31 m <sup>2</sup>	0.04	仕上なし
2階	二階床組	37.98 m <sup>2</sup>	0.50	木質系床仕上
合計		75.96 m <sup>2</sup>	1.00	

《木造家屋評価計算書(A~C'欄)》

床構造:評点項目	標準評点数	割合	平均標準評点数	
	A	B	C(A×B)	C'
一階床組	4,870	0.43	2,094	7,175
二階床組	9,920	0.50	4,960	
土間コンクリート打	4,040	0.03	121	
床構造なし	—	0.04	—	

(2) 補正項目及び補正係数

評点項目「床構造」についても、評点項目「屋根構造」と同様に基本的には補正を行う必要はないものとされていますが、一般の資材と比べて著しく程度が異なることが明らかなものであれば、適宜補正しても差し支えないとされています。

評価対象家屋については、一般的な構造のものとして補正は行いません。

《木造家屋評価計算書 (D~E 欄)》

補正項目	補正係数		単位当たり評点数
	D	D'	E(C×D')
—	—	—	7,175

(3) 計算単位及び再建築費評点数

延べ床面積75.96㎡を計算単位としました。

《木造家屋評価計算書 (F~G 欄)》

計算単位 (延床面積)	(床構造) 部分別再建築費評点数
F	G(E×F)
75.96 ㎡	545,013

1-4 主体構造部：基礎

《木造家屋評価計算書：部分別「構造部（基礎：鉄筋コンクリート基礎）」》

部分別	評点項目	標準評点数	割合	平均標準評点数		補正項目	補正係数		単位当たり評点数 E(C'×D')	計算単位 F	再建築費評点数 G(E×F)	
		A	B	C(A×B)	C'		D	D'				
構造部 基礎	鉄筋コンクリート基礎	13,750	1.00	13,750	13,750	階数	2階建	1.00	1.100	15,125	37.98	574,447
						地上高	40cm	1.00				
						平面の形状等	規模小さい	1.10				
						施工の程度	普通	1.00				

(1) 評点項目及び標準評点数

この評点項目「鉄筋コンクリート基礎」は、「布基礎」及び「べた基礎」の評点付設に適用するもので、評価方法の簡素化のため、令和3基準年度に立上り部分の地上高が60cm、45cm及び30cmの3つに区分されていたものを令和6基準年度において、立上り部分の地上高40cmのものとして統合し設定されたもので、立上り部分の高さが、これと異なる場合に補正項目「地上高」を用いて補正することとされました。

評価対象家屋の「基礎」は、「基礎伏図」(P44)の右端上段にあります外部立上りの断面図及び下段の【基礎断面図(拡大図)】から地上高40cmのべた基礎が全体(施工割合1.00=100%)に施工されていると判断できますので、評点項目「鉄筋コンクリート基礎：13,750点」を適用しました。

《木造家屋評価計算書 (A~C' 欄)》

基礎：評点項目	標準評点数	割合	平均標準評点数	
	A	B	C(A×B)	C'
鉄筋コンクリート基礎	13,750	1.00	13,750	13,750