

ご購入の皆様へ

訂正とお詫び

「令和6基準年度 家屋評価実務の手引【非木造家屋編】」に誤りがありますので、
下記正誤表のとおり訂正いたします。

訂正箇所

1 誤字によるもの

頁	行 (又は表)	誤	正
175	36行目 (最終行)	評点項目及び <u>評点項目</u> です。	評点項目及び <u>標準評点数</u> です。

2 部分別「建築設備」、評点項目「電気設備 動力配線設備」の「動力負荷容量」の算出誤りによるもの

動力負荷容量 43.03kW として補正を行っていますが、正しくは 25.53kW です。

* 評価対象家屋の動力機器は、空調設備とエレベーターですが、これらに関する動力負荷容量を拾い出す際の誤りでした。動力負荷容量の修正に伴い、補正係数を修正したことから、評点数に影響を与えますので、関連修正箇所を含め、22か所の修正が生じました。

No.	頁	行 (又は表)	誤	正
1	256	<u>動力配線設備</u>	③動力負荷容量 (<u>43.03</u>) kW	③動力負荷容量 (<u>25.53</u>) kW
2	260	動力配線設備	③動力負荷容量 (<u>43.03</u>) kW	③動力負荷容量 (<u>25.53</u>) kW
3	262	3行目	<u>43.03kW</u>	<u>25.53kW</u>
4	262	4行目	<u>10.64kW</u>	<u>6.31kW</u>
5	262	5行目	<u>2.13</u>	<u>1.26</u>
6	262	7行目	<u>10.64</u>	<u>6.31</u>
7	262	7行目	<u>2.1280</u> <u>(2.13)</u>	<u>1.262</u> <u>(1.26)</u>
8	263	8行目	<u>1,963,167</u> 点	<u>1,161,321</u> 点
9	263	補正係数 D	<u>2.13</u>	<u>1.26</u>
10	263	補正係数 D [´]	<u>1.9191</u>	<u>1.1352</u>
11	263	E (C [´] × D [´])	<u>4,855</u>	<u>2,872</u>
12	263	G (E × F)	<u>1,963,167</u>	<u>1,161,321</u>
13	299	17行目	<u>20,104,340</u> 点です。	<u>19,302,494</u> 点です。
14	299	1 動力配線設備	<u>1,963,167</u>	<u>1,161,321</u>
15	299	合 計	<u>20,104,340</u>	<u>19,302,494</u>
16	304	12 建築設備	<u>20,104,340</u>	<u>19,302,494</u>

No.	頁	行 (又は表)	誤	正
17	304	合 計	<u>65,856,579</u>	<u>65,054,733</u>
18	304	(参考) 単位当たり評点数	<u>162,866</u>	<u>160,883</u>
19	305	合計再建築費評点数	<u>65,856,579</u>	<u>65,054,733</u>
20	305	単位当たり再建築費評点数	<u>162,866</u>	<u>160,883</u>
21	310	動力配線設備	<u>No.9～No.12に同じ</u>	
22	310	35行目 (計算書枠外)	<u>5,778,654</u>	<u>4,976,808</u>

以上、訂正がありましたことを深くお詫びいたします。

公益財団法人 東京税務協会

《別表12の2 単位当たり標準評点数（1 主体構造部等）》

評 点 項 目			標準評点数	
鉄 骨 （ 1 ト ン 当 た り ）			236,450	
鉄 骨 （ 1 ト ン 当 た り ） （ 錆 止 め 塗 装 が な さ れ て い る も の ）			255,260	
鉄 骨 （ 1 ト ン 当 た り ） （ 亜 鉛 め っ き 加 工 が な さ れ て い る も の ）			308,450	
耐 火 被 覆 （ 1 平 方 メ ー ト ル 当 た り ）	特	塗 装 工 法	14,000	
	上	成 形 板 張 工 法	3,570	
	中	巻 付 工 法	2,050	
	並	吹 付 工 法	940	
鉄 筋 （ 1 ト ン 当 た り ）	上		264,670	
	中		193,920	
	並		144,580	
コ ン ク リ ー ト （ 鉄 筋 ） （ 1 立 方 メ ー ト ル 当 た り ）	上		60,380	
	中		48,220	
	並		43,970	
コ ン ク リ ー ト （ 無 筋 ） （ 1 立 方 メ ー ト ル 当 た り ）			20,270	
軽 量 コ ン ク リ ー ト （ 鉄 筋 ） （ 1 立 方 メ ー ト ル 当 た り ）			49,520	
軽 量 鉄 骨 （ 1 ト ン 当 た り ）			279,690	
軽 量 鉄 骨 （ 1 ト ン 当 た り ） （ 亜 鉛 め っ き 加 工 が な さ れ て い る も の ）			361,190	
コ ン ク リ ー ト ブ ロ ッ ク 造 （ 1 平 方 メ ー ト ル 当 た り ）			13,180	
コ ン ク リ ー ト （ 屋 根 ・ 床 構 造 用 ） （ 1 立 方 メ ー ト ル 当 た り ）			20,650	
溶 接 金 網 （ 1 平 方 メ ー ト ル 当 た り ）			850	
屋 根 構 造 （ 1.0 平 方 メ ー ト ル 当 た り ）	鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造		11,960	
	気 泡 コ ン ク リ ー ト 板	150mm 厚	8,940	
		125mm 厚	7,660	
		100mm 厚	6,550	
		75mm 厚	5,860	
	プ レ キ ャ ス ト コ ン ク リ ー ト 板	100mm 厚	14,760	
		40mm 厚 （ リ プ 付 ）	10,060	
	デ ッ キ プ レ ー ト	1.6mm 厚	4,960	
		1.2mm 厚	4,280	
		1.0mm 厚	3,920	
	フ ラ ッ ト デ ッ キ	1.2mm 厚	5,440	
		0.8mm 厚	4,180	
	コ ン ク リ ー ト 打	デ ッ キ プ レ ー ト （ 捨 型 枠 の も の ）	1.6mm 厚	8,160
			1.2mm 厚	7,470
			1.0mm 厚	7,110

評 点 項 目			標準評点数	
屋 根 構 造 （ 1.0 平 方 メ ー ト ル 当 た り ）	鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 打	フ ラ ッ ト デ ッ キ （ 捨 型 枠 の も の ）	1.2mm 厚	9,980
			0.8mm 厚	8,720
	勾 配 屋 根	鉄 骨 造		5,360
		軽 量 鉄 骨 造		3,410
		木 造		8,950
	C L T パ ネ ル		210mm 厚	30,860
鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造			13,270	
束 立 床			2,380	
気 泡 コ ン ク リ ー ト 板	150mm 厚		8,990	
	125mm 厚		7,690	
	100mm 厚		6,590	
	75mm 厚		5,890	
プ レ キ ャ ス ト コ ン ク リ ー ト 板		100mm 厚	14,760	
		40mm 厚 （ リ プ 付 ）	10,060	
デ ッ キ プ レ ー ト	1.6mm 厚		4,960	
	1.2mm 厚		4,280	
	1.0mm 厚		3,920	
フ ラ ッ ト デ ッ キ		1.2mm 厚	5,440	
		0.8mm 厚	4,180	
コ ン ク リ ー ト 打	デ ッ キ プ レ ー ト （ 捨 型 枠 の も の ）	1.6mm 厚	8,160	
		1.2mm 厚	7,470	
		1.0mm 厚	7,110	
鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 打	フ ラ ッ ト デ ッ キ （ 捨 型 枠 の も の ）	1.2mm 厚	9,980	
		0.8mm 厚	8,720	
土 間 コ ン ク リ ー ト 打			4,040	
C L T パ ネ ル		210mm 厚	30,860	

※ 上記《別表12の2 単位当たり標準評点数》網掛け部分は評価対象家屋の評点付設対象となる評点項目及び標準評点数です。以降、他の部分別においても同様です。

《別表12の2 単位当たり標準評点数（1 主体構造部等）》

評 点 項 目			標準評点数	
鉄 骨 （ 1 ト ン 当 た り ）			236,450	
鉄 骨 （ 1 ト ン 当 た り ） （ 錆 止 め 塗 装 が な さ れ て い る も の ）			255,260	
鉄 骨 （ 1 ト ン 当 た り ） （ 亜 鉛 め っ き 加 工 が な さ れ て い る も の ）			308,450	
耐 火 被 覆 （ 1 平 方 メ ー ト ル 当 た り ）	特	塗 装 工 法	14,000	
	上	成 形 板 張 工 法	3,570	
	中	巻 付 工 法	2,050	
	並	吹 付 工 法	940	
鉄 筋 （ 1 ト ン 当 た り ）		上	264,670	
		中	193,920	
		並	144,580	
コ ン ク リ ー ト （ 鉄 筋 ） （ 1 立 方 メ ー ト ル 当 た り ）		上	60,380	
		中	48,220	
		並	43,970	
コ ン ク リ ー ト （ 無 筋 ） （ 1 立 方 メ ー ト ル 当 た り ）			20,270	
軽 量 コ ン ク リ ー ト （ 鉄 筋 ） （ 1 立 方 メ ー ト ル 当 た り ）			49,520	
軽 量 鉄 骨 （ 1 ト ン 当 た り ）			279,690	
軽 量 鉄 骨 （ 1 ト ン 当 た り ） （ 亜 鉛 め っ き 加 工 が な さ れ て い る も の ）			361,190	
コ ン ク リ ー ト ブ ロ ッ ク 造 （ 1 平 方 メ ー ト ル 当 た り ）			13,180	
コ ン ク リ ー ト （ 屋 根 ・ 床 構 造 用 ） （ 1 立 方 メ ー ト ル 当 た り ）			20,650	
溶 接 金 網 （ 1 平 方 メ ー ト ル 当 た り ）			850	
屋 根 構 造 （ 1.0 平 方 メ ー ト ル 当 た り ）	鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造		11,960	
	気 泡 コ ン ク リ ー ト 板	150mm 厚	8,940	
		125mm 厚	7,660	
		100mm 厚	6,550	
		75mm 厚	5,860	
	プ レ キ ャ ス ト コ ン ク リ ー ト 板	100mm 厚	14,760	
		40mm 厚 （ リ プ 付 ）	10,060	
	デ ッ キ プ レ ー ト	1.6mm 厚	4,960	
		1.2mm 厚	4,280	
		1.0mm 厚	3,920	
	フ ラ ッ ト デ ッ キ	1.2mm 厚	5,440	
		0.8mm 厚	4,180	
	コ ン ク リ ー ト 打	デ ッ キ プ レ ー ト （ 捨 型 枠 の も の ）	1.6mm 厚	8,160
			1.2mm 厚	7,470
			1.0mm 厚	7,110
	鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 打	フ ラ ッ ト デ ッ キ （ 捨 型 枠 の も の ）	1.2mm 厚	9,980
0.8mm 厚			8,720	
土 間 コ ン ク リ ー ト 打		4,040		
C L T パ ネ ル		210mm 厚	30,860	

評 点 項 目			標準評点数	
屋 根 構 造 （ 1.0 平 方 メ ー ト ル 当 た り ）	鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 打	フ ラ ッ ト デ ッ キ （ 捨 型 枠 の も の ）	1.2mm 厚	9,980
			0.8mm 厚	8,720
	勾 配 屋 根	鉄 骨 造		5,360
		軽 量 鉄 骨 造		3,410
		木 造		8,950
	C L T パ ネ ル		210mm 厚	30,860
鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造			13,270	
束 立 床			2,380	
気 泡 コ ン ク リ ー ト 板	150mm 厚		8,990	
	125mm 厚		7,690	
	100mm 厚		6,590	
	75mm 厚		5,890	
プ レ キ ャ ス ト コ ン ク リ ー ト 板		100mm 厚	14,760	
		40mm 厚 （ リ プ 付 ）	10,060	
デ ッ キ プ レ ー ト	1.6mm 厚		4,960	
	1.2mm 厚		4,280	
	1.0mm 厚		3,920	
フ ラ ッ ト デ ッ キ		1.2mm 厚	5,440	
		0.8mm 厚	4,180	
コ ン ク リ ー ト 打	デ ッ キ プ レ ー ト （ 捨 型 枠 の も の ）	1.6mm 厚	8,160	
		1.2mm 厚	7,470	
		1.0mm 厚	7,110	
鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 打	フ ラ ッ ト デ ッ キ （ 捨 型 枠 の も の ）	1.2mm 厚	9,980	
		0.8mm 厚	8,720	
土 間 コ ン ク リ ー ト 打			4,040	
C L T パ ネ ル		210mm 厚	30,860	

※ 上記《別表12の2 単位当たり標準評点数》網掛け部分は評価対象家屋の評点付設対象となる評点項目及び評点項目です。以降、他の部分別においても同様です。

I 建築設備調査票 (4-1)

建物の名称 都内事業所

項目	設備名	調査内容	補正項目
電	動力配線設備	①中央監視装置 (有) (無) 操作方法 (自動・手動) ②配線方法 (金属ダクト、バスダクト、ケーブル、金属管内配線・端子引配線、Fケーブル程度) キュービカル型動力盤 (有・無) ③動力負荷容量 (25.53) kW ※契約動力ではなく実際の動力機器の総容量 ④規模 (下限0.93) 延床面積 404.36㎡	①操作方式及び監視方式 ②程度 ③動力負荷 ④規模
	電灯設備	(R3基より工場・倉庫用建物を除き補正項目無)	無
	電話配線設備	電話接続口数 (27) 個 ※電話用アウトレット(モジュラージャック)の数	①配置
	呼出表示設備	箇所数 (2) 箇所	①箇所数
気	自動車管制装置	駐車場床面積 () ㎡ 管制装置 ()	①規模 ②程度
	インターホン設備	台数 () 台	①規模
	ドアホン	程度 (カメラ付きのもの・通話型のもの) 台数 (1) 台 程度 (カメラ付きのもの・通話型のもの)	②程度 ①施工の程度
備	拡声器配線設備	スピーカー設置数 () 個 対象床面積 ()㎡ ※通常のアナウンスで聞き取れる範囲 (スピーカーの有無等) 配線方法 (金属管内配線・塩化ビニル管配線程度)	①器具数 ②程度
	監視カメラ配線設備	カメラの設置数 (3) 台	①カメラ台数
	テレビジョン共同監視設備	器具数 6個(台) ※テレビ用端子(直列ユニット)の数 規模 404.36㎡	①器具数 ②規模

I 建築設備調査票 (4-1)

建物の名称 都内事業所

項目	設備名	調査内容	補正項目	
電	動力配線設備	①中央監視装置 (有・無) キー操作方法 (自動・手動) ②配線方法 (金属ダクト、バスダクト、ケーブル、金属管内配線・端子引配線、Fケーブル程度) キュービクル型動力盤 (有・無) ③動力負荷容量 (43.03) kW ※契約動力ではなく実際の動力機器の総容量 ④規模 (下限0.93) 延床面積 404.36㎡	①操作方式及び監視方式 ②程度 ③動力負荷 ④規模	
	電灯設備	(R3基より工場・倉庫・市場用建物を除き補正項目無)	無	
	電話配線設備	電話接続口数 (27) 個 ※電話用アウレット(モジュージャック)の数	①配置	
	呼出表示設備	箇所数 (2) 箇所	①箇所数	
	自動車管制装置	駐車場床面積 () ㎡ 管制装置 ()	①規模 ②程度	
	インターホン設備	台数 () 台 程度 (カメラ付きのもの・通話型のもの)	①規模 ②程度	
	ドアホン	台数 (1) 台 程度 (カメラ付きのもの 通話型のもの)	①施工の程度	
	備	拡声器配線設備	スピーカー設置数 () 個 対象床面積 () ㎡ ※通常のアパランスで聞き取れる範囲 (スピーカーの有無等)。 配線方法 (金属管内配線・塩化ビニル管配線程度)	①器具数 ②程度
		監視カメラ配線設備	カメラの設置数 (3) 台	①カメラ台数
		テレビジョン 共同監視設備	器具数 6個(台) ※テレビ用端子(直列ユニット)の数 規模 404.36㎡	①器具数 ②規模

正

① 動力配線設備

動力配線設備とは、家屋の建築設備を構成している各種動力機器の動力源としての電気の配線設備のことをいいます。

各種の動力機器としては、エレベーター、エスカレーター、空調機器における各種のポンプ、空調機、冷凍機、ボイラー、衛生設備における各種のポンプ等があります。

《建築設備調査票（動力配線設備）》

設備名	調査内容	補正項目
動力配線設備	①中央監視装置（有・無）操作方法（自動・手動）	①操作方式及び監視方式
	②配線方法（金属ダクト、バスダクト、ケーブル・金属管内配線・碍子引配線、Fケーブル程度） キュービクル型動力盤（有・無）	②程度
	③動力負荷容量（25.53）kW ※契約動力ではなく実際の動力機器の総容量	③動力負荷
	④規模（下限0.93）延床面積 404.36㎡	④規模

《非木造家屋再建築費評点基準表（部分別：建築設備（電気設備：動力配線設備））》

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		
電気設備	動力配線設備	2,530	一・〇平方メートル	操作方式及び監視方式		1.0 中央監視あり 自動	→ 0.75 中央監視なし 手動	延べ床面積
				程度	1.05 ←	1.0 普通のもの	→ 0.95 普通以下のもの	
				動力負荷	1.30 ←	1.0 普通のもの	→ 0.60 少ないもの	
				規模	1.05 ← 1,000㎡程度のもの	1.0 3,000㎡程度のもの	→ 0.93 10,000㎡程度のもの	
				(注) 0.93を下限とする。				

ア 評点項目及び標準評点数

動力配線設備の標準評点数は、中央監視装置で自動操作方式のものの動力分電盤、動力操作盤、手元開閉器、金属ダクト、配線、プルボックス等の資材費及び労務費からなり、負荷容量延べ床面積100㎡当たり5kW程度を内容とする延べ床面積1.0㎡当たりのものです。

評価対象家屋は事務所ビルですので、標準評点数は、「事務所、店舗用建物」用の2,530点を付設します。

イ 補正項目及び補正係数

動力配線設備の補正項目は、「操作方式及び監視方式」、「程度」、「動力負荷」「規模」の4項目です。

誤

① 動力配線設備

動力配線設備とは、家屋の建築設備を構成している各種動力機器の動力源としての電気の配線設備のことをいいます。

各種の動力機器としては、エレベーター、エスカレーター、空調機器における各種のポンプ、空調機、冷凍機、ボイラー、衛生設備における各種のポンプ等があります。

《建築設備調査票（動力配線設備）》

設備名	調査内容	補正項目
動力配線設備	①中央監視装置（有・無）：操作方法（自動・手動） ②配線方法（金属ダクト、バスダクト、ケーブル・金属管内配線、碍子引配線、Fケーブル程度） キュービクル型動力盤（有・無） ③動力負荷容量（43.03）kW ※契約動力ではなく実際の動力機器の総容量 ④規模（下限0.93）延床面積 404.36㎡	①操作方式及び監視方式 ②程度 ③動力負荷 ④規模

《非木造家屋再建築費評点基準表（部分別：建築設備（電気設備：動力配線設備））》

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	
電気設備 動力配線設備	2,530	一・〇 平方メートル	操作方式及び監視方式		1.0 中央監視あり 自動	→ 0.75 中央監視なし 手動	延べ床面積
			程度	1.05 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.95 普通以下のもの	
			動力負荷	1.30 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.60 少ないもの	
			規模	1.05 ← 1,000㎡程度のもの	1.0 3,000㎡程度のもの	→ 0.93 10,000㎡程度のもの	
				(注) 0.93を下限とする。			

ア 評点項目及び標準評点数

動力配線設備の標準評点数は、中央監視装置で自動操作方式のものの動力分電盤、動力操作盤、手元開閉器、金属ダクト、配線、プルボックス等の資材費及び労務費からなり、負荷容量延べ床面積100㎡当たり5kW程度を内容とする延べ床面積1.0㎡当たりのものです。

評価対象家屋は事務所ビルですので、標準評点数は、「事務所、店舗用建物」用の2,530点を付設します。

イ 補正項目及び補正係数

動力配線設備の補正項目は、「操作方式及び監視方式」、「程度」、「動力負荷」「規模」の4項目です。

評価対象家屋の「動力負荷」ですが、「盤結線図」ではkVA表示のため「機器表（冷暖房、換気）」と「エレベーター仕様」に表示されているkW（電気容量）を合計して25.53kWと求めます。

延床面積100㎡当たりの負荷容量が6.31kWとなるので、下記の比例計算を行った結果、補正係数1.26とします。

$$1 + \frac{\left(\frac{\text{増点補正率} - \text{標準}}{\text{増点の数値} - \text{標準の数値}} \right)}{\left(\frac{1.30}{6.50} - \frac{1.0}{5} \right)} \times \left(\frac{\text{当該家屋の数値} - \text{標準の数値}}{5} \right) = \frac{1.262}{(1.26)}$$

小数点以下
第3位四捨五入

(エ) 「規模」

この補正ですが、一般的に動力配線設備の工事費を延べ床面積1.0㎡当たりで把握する場合に、建物の延べ床面積が大きくなれば総工事費は増加しますが、延べ床面積1.0㎡当りに換算する工事費は減少する傾向が見られ、逆に建物の延べ床面積が小さくなれば総工事費は減少しますが、延べ床面積1.0㎡当りに換算する工事費は高くなるという傾向に着目して補正しようとするものです。

面積規模の大小により、単位当たり工事費に変動がみられるのは、建築設備工事に特有のことではありませんが、動力配線設備についてみると、資材の中に面積規模の変化に応じて比例的に数量が動くと考えられるものと、一定規模の範囲内ではほとんど変動せず、一定規模を超えると一定の範囲内で変動し、その範囲の中では固定するもの、規模の変動と関係なくほとんど固定しているもの等がみられます。

また、設備工事費中の労務費についても、段取り後片付け等を含めた全体の労務費でみると工事費の大小に関係なく段取り、片付けに要する最小限の労務は必要です。

これらのうち固定的な資材費、労務費が単位当たりでみる場合に影響して、面積規模の変動と正比例しない動きを示すものです。

規模の補正については、これらのことを考慮して、設定されているものです。

「標準 (1.0)」は、「3,000㎡程度のもの」とされています。

「増点補正 (1.05)」の対象となる規模は「1,000㎡程度のもの」、「減点補正 (0.93)」の対象となる規模は「10,000㎡程度のもの」です。

なお、減点補正率は、「0.93を下限とする。」と注記されています。

評価対象家屋の補正項目「規模」は、延床面積に基づき、下記の比例計算を行った結果、1.06とします。

$$1 + \frac{\left(\frac{\text{増点補正率} - \text{標準}}{\text{増点の数値} - \text{標準の数値}} \right)}{\left(\frac{1.05}{1,000} - \frac{1.0}{3,000} \right)} \times \left(\frac{\text{当該家屋の数値} - \text{標準の数値}}{3,000} \right) = \frac{1.0648}{(1.06)}$$

小数点以下
第3位四捨五入

評価対象家屋の「動力負荷」ですが、「盤結線図」ではkVA表示のため「機器表（冷暖房、換気）」と「エレベーター仕様」に表示されているkW（電気容量）を合計して43.03kWと求めます。

延床面積100㎡当たりの負荷容量が10.64kWとなるので、下記の比例計算を行った結果、補正係数2.13とします。

$$1 + \frac{\left(\frac{\text{増点補正率} - \text{標準}}{\text{増点の数値} - \text{標準の数値}} \right)}{\left(\frac{1.30}{6.50} - \frac{1.0}{5} \right)} \times \left(\frac{\text{当該家屋の数値} - \text{標準の数値}}{5} \right) = \frac{2.1280}{(2.13)}$$

小数点以下
第3位四捨五入

(エ) 「規模」

この補正ですが、一般的に動力配線設備の工事費を延べ床面積1.0㎡当たりで把握する場合に、建物の延べ床面積が大きくなれば総工事費は増加しますが、延べ床面積1.0㎡当たりには換算する工事費は減少する傾向が見られ、逆に建物の延べ床面積が小さくなれば総工事費は減少しますが、延べ床面積1.0㎡当たりには換算する工事費は高くなるという傾向に着目して補正しようとするものです。

面積規模の大小により、単位当たり工事費に変動がみられるのは、建築設備工事に特有のことではありませんが、動力配線設備についてみると、資材の中に面積規模の変化に応じて比例的に数量が動くと考えられるものと、一定規模の範囲内ではほとんど変動せず、一定規模を超えると一定の範囲内で変動し、その範囲の中では固定するもの、規模の変動と関係なくほとんど固定しているもの等がみられます。

また、設備工事費中の労務費についても、段取り後片付け等を含めた全体の労務費でみると工事費の大小に関係なく段取り、片付けに要する最小限の労務は必要です。

これらのうち固定的な資材費、労務費が単位当たりでみる場合に影響して、面積規模の変動と正比例しない動きを示すものです。

規模の補正については、これらのことを考慮して、設定されているものです。

「標準 (1.0)」は、「3,000㎡程度のもの」とされています。

「増点補正(1.05)」の対象となる規模は「1,000㎡程度のもの」、「減点補正(0.93)」の対象となる規模は「10,000㎡程度のもの」です。

なお、減点補正率は、「0.93を下限とする。」と注記されています。

評価対象家屋の補正項目「規模」は、延床面積に基づき、下記の比例計算を行った結果、1.06とします。

$$1 + \frac{\left(\frac{\text{増点補正率} - \text{標準}}{\text{増点の数値} - \text{標準の数値}} \right)}{\left(\frac{1.05}{1,000} - \frac{1.0}{3,000} \right)} \times \left(\frac{\text{当該家屋の数値} - \text{標準の数値}}{3,000} \right) = \frac{1.0648}{(1.06)}$$

小数点以下
第3位四捨五入

ウ 計算単位及び再建築費評点数

計算単位は、延べ床面積とされています。

ただし、「集合形式住宅用建物」の評点基準表の動力配線設備の標準評点数は負荷容量25kW程度を内容とする1kW当たりのものであるため、計算単位は、「延べ床面積」ではなく「kW数」となっていますので、注意が必要です。

評価対象家屋の計算単位は、延べ床面積の404.36㎡とします。

算出した再建築費評点数は、1,161,321点です。

《非木造家屋評価計算書（部分別：建築設備（電気設備：動力配線設備））》

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)		D	D'			
建築設備	電気設備 (動力配線設備 (集合住宅用を除く。))	事 2,530	-	2,530	操作及び監視方式	監視なし自動 0.85	1.1352	2,872	404.36	1,161,321
		ホ 2,530			程 度	上(普通) 普通以下 1.00				
		工 2,420			動力負荷	多(普通) 少 1.26				
					規 模	404.36 ㎡ 1.06				

② 電灯設備

電灯設備とは、配線、配管、スイッチ、コンセント類、分電盤及び照明器具等から構成される設備のことをいいます。

《建築設備調査票（電灯設備）》

設備名	調査内容	補正項目
電灯設備	(R3基より工場・倉庫・市場用建物を除き補正項目無)	無

ウ 計算単位及び再建築費評点数

計算単位は、延べ床面積とされています。

ただし、「集合形式住宅用建物」の評点基準表の動力配線設備の標準評点数は負容量25kW程度を内容とする1kW当たりのものであるため、計算単位は、「延べ床面積」ではなく「kW数」となっていますので、注意が必要です。

評価対象家屋の計算単位は、延べ床面積の404.36㎡とします。

算出した再建築費評点数は、1,963,167点です。

《非木造家屋評価計算書（部分別：建築設備（電気設備：動力配線設備））》

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			D	D'			
建築設備	電気設備 （動力配線設備 （集合住宅用を除く。））	事	2,530	2,530	操作及び監視方式	監視なし自動	0.85	4,855	404.36	1,963,167
		ホ	2,530		程度	普通 普通以下	1.00			
		工	2,420		動力負荷	普通 少	2.13			
				規模	404.36 ㎡	1.06				

② 電灯設備

電灯設備とは、配線、配管、スイッチ、コンセント類、分電盤及び照明器具等から構成される設備のことをいいます。

《建築設備調査票（電灯設備）》

設備名	調査内容	補正項目
電灯設備	(R3基より工場・倉庫・市場用建物を除き補正項目無)	無

正

調査対象家屋については、並列運転はないため、「標準 (1.0)」とします。

ウ 計算単位及び再建築費評点数

計算単位は、台数を用います。

評価対象家屋の計算単位は、設置台数の1台とします。

算出した再建築費評点数は、4,784,331点です。

《非木造家屋評価計算書（部分別：建築設備（運搬設備・乗用エレベーター））》

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)		D	D'			
建築設備	運搬設備 乗用エレベーター 規 格 型	5,618,710	-	5,618,710	積 載 量	750 kg (11人乗)	1.08	4,784,331	1	4,784,331
					速 度	45 m/分	0.95			
					着 床 数	3 箇所	0.83			
					程 度	上 普通 普通以下	1.00			
					並列運転	3台・2台 <small>以下</small>	1.00			

算出した建築設備の再建築評点数の合計は、19,302,494点です。

内訳は下表の通りです。

建築設備・評点項目別再建築費評点数内訳

評点項目	付設再建築費評点数 (点)
1 動力配線設備	1,161,321
2 電灯設備	2,458,508
3 電話配線設備	391,016
4 呼出表示設備	41,380
5 ドアホン	50,900
6 監視カメラ配線設備	42,660
7 テレビジョン共同聴視設備	180,748
8 給水設備	403,734
9 排水設備	489,636
10 使用口	8,690
11 便器	645,200
12 流し台	179,614
13 洗面器	271,450
14 洗濯流し・汚物流し	123,900
15 個別空調方式	7,629,060
16 換気扇	12,534
17 火災報知設備	427,812
18 乗用エレベーター	4,784,331
合 計	19,302,494

調査対象家屋については、並列運転はないため、「標準 (1.0)」とします。

ウ 計算単位及び再建築費評点数

計算単位は、台数を用います。

評価対象家屋の計算単位は、設置台数の1台とします。

算出した再建築費評点数は、4,784,331点です。

《非木造家屋評価計算書（部分別：建築設備（運搬設備・乗用エレベーター））》

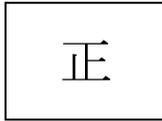
部分別	評点項目	標準評点数	割合	平均標準評点数	補正項目	補正係数		単位当たり評点数 E(C'×D')	計算単位 F	再建築費評点数 G(E×F)
		A	B	C(=A)		D	D'			
建築設備	運搬設備 乗用エレベーター 規格型	5,618,710	-	5,618,710	積載量	750 kg (11人乗)	1.08	4,784,331	1	4,784,331
					速度	45 m/分	0.95			
					着床数	3 箇所	0.83			
					程度	上普通 普通以下	1.00			
					並列運転	3台・2台以上	1.00			

算出した建築設備の再建築評点数の合計は、20,104,340点です。

内訳は下表の通りです。

建築設備・評点項目別再建築費評点数内訳

評点項目	付設再建築費評点数 (点)
1 動力配線設備	1,963,167
2 電灯設備	2,458,508
3 電話配線設備	391,016
4 呼出表示設備	41,380
5 ドアホン	50,900
6 監視カメラ配線設備	42,660
7 テレビジョン共同聴視設備	180,748
8 給水設備	403,734
9 排水設備	489,636
10 使用口	8,690
11 便器	645,200
12 流し台	179,614
13 洗面器	271,450
14 洗濯流し・汚物流し	123,900
15 個別空調方式	7,629,060
16 換気扇	12,534
17 火災報知設備	427,812
18 乗用エレベーター	4,784,331
合計	20,104,340



《非木造家屋評価計算書（部分別：その他工事）》

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)		D	D'			
その他の工事	その他工事 (戸建・集合)	戸建形式 上 16,370 中 10,080 並 5,450 集合形式 2,820	-		施工量の多少	多・普通 少		2,820	延べ床面積㎡ 404.36	1,140,295
	その他工事 (戸建・集合以外)	事 2,820 病 2,820 工 1,500	-	2,820	その他の工事の多少	多・普通 少	1.00 1.0000			

12 非木造家屋評価計算書（作成例）

部分別		付設再建築費評点数(点)
1	構造部	主体構造部 19,623,228
2		基礎工事 2,066,636
3		外周壁骨組 142,020
4		間仕切骨組 969,667
	小計	22,801,551
5		外壁仕上 6,052,551
6		内壁仕上 2,318,347
7		床仕上 3,172,787
8		天井仕上 2,481,127
9		屋根仕上 903,585
10		建具（建具面積明確） 5,079,903
11		特殊設備 873,683
12		建築設備 19,302,494
13		仮設工事 928,410
14		その他工事 1,140,295
	合計	65,054,733
	(参考) 単位当たり評点数	160,883

誤

《非木造家屋評価計算書（部分別：その他工事）》

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)		D	D'			
その他工事	その他工事 (戸建・集合)	戸建形式 上 16,370 中 10,080 並 5,450 集合形式 2,820	-		施工量の多少	多・普通 少		2,820	延べ床面積㎡ 404.36	1,140,295
	その他工事 (戸建・集合以外)	事 2,820 病 2,820 工 1,500	-	2,820	その他工事の多少	多・普通 少	1.00 1.0000			

12 非木造家屋評価計算書（作成例）

部分別		付設再建築費評点数(点)
1	構造部	主体構造部 19,623,228
2		基礎工事 2,066,636
3		外周壁骨組 142,020
4		間仕切骨組 969,667
	小計	22,801,551
5		外壁仕上 6,052,551
6		内壁仕上 2,318,347
7		床仕上 3,172,787
8		天井仕上 2,481,127
9		屋根仕上 903,585
10		建具（建具面積明確） 5,079,903
11		特殊設備 873,683
12		建築設備 20,104,340
13		仮設工事 928,410
14		その他工事 1,140,295
	合計	65,856,579
	(参考) 単位当たり評点数	162,866

正

《非木造家屋評価計算書（一棟）》

鉄骨筋・鉄筋コンクリート・鉄骨造計算書(明確)

令和6基準

所在地	東京都中野区中野 1-1			所有者	都内事業所			番 号			
構 造	鉄骨筋・鉄筋 鉄骨造・RCプレハブ	地上3階 建	種 用 途	専用住宅・共同住宅・併用住宅 事務所・店舗・工場・倉庫	適用基準	④店百・住ア・病ホ 劇場・工倉	建 築 年 月 日	令和6年 2月 10日			
調 査 年 月 日	令和 6年 6月 14日	調 査 員	中野 庄治		合計再建築費 評 点 数	65,054,733	単 位 当 たり 再 建 築 費 評 点 数	160,883			
床 面 積	B 5 F ~	1 F	151.78㎡	6 F		11 F					
	B 4 F	2 F	126.29㎡	7 F		12 F		17 F			
	B 3 F	3 F	126.29㎡	8 F		13 F		18 F			
	B 2 F	4 F		9 F		14 F		塔屋			
	B 1 F	5 F		10 F		15 F		延床面積	404.36㎡		
部 別	評 点 項 目	標準評点数	使用量等	平均標準評点数	補 正 係 数	補 正 係 数	再 建 築 費 評 点 数				
主 体	鉄 骨 (鉄骨造用)	(単位t)	236,450								
		錆止め塗装	255,260	37.15	9,482,909	9,729,669	規模	404.36㎡	1.11	1.1100	10,799,932
		垂鉛めっき加工	308,450	0.80	246,760		工事形態	補修・増設 簡易	1.00		
	耐 火 被 覆	特 塗 装 工 法	14,000			38,953	耐火性能	3時間 1時間	1.00	1.0000	38,953
		上 成 形 板 壁 工 法	3,570								
		中 巻 付 工 法	2,050								
		並 吹 付 工 法	940	41.44	38,953						
	鉄 筋	上	264,670			7,172,495	工事形態	補修・普通	1.00	1.0000	7,172,495
		中	193,920								
		並	144,580	18.60	2,689,188						
		上	60,380								
		並	43,970	71.01	3,122,309						
	コ ン ク リ ー ト (鉄 筋)	中	48,220								
	並	43,970	71.01	3,122,309							
	コ ン ク リ ー ト (無 筋)		20,270	8.90	180,403						
コ ン ク リ ー ト (屋 根・床 構 造 用)		20,650	41.67	860,485							
溶 接 金 網		850	376.60	320,110							
屋 根 構 造	陸	気泡コンクリート板 () mm厚									
		デッキプレート () mm厚									
	屋	フラットデッキ () mm厚									
		コンクリート打 () mm厚									
	根	鉄筋コンクリート打 () mm厚									
		C L T パネル 210 mm厚									
	造	勾 配 屋 根									
		鉄 骨 造									
	床 構 造	陸	気泡コンクリート板 () mm厚			1,611,848	-	-	-	-	1,611,848
			デッキプレート (1.2) mm厚	4,280	376.60						
フラットデッキ () mm厚											
コンクリート打 () mm厚											
鉄筋コンクリート打 () mm厚											
C L T パネル 210 mm厚											
加 算 評 点 項 目	免 震 装 置					ゴ 外 径					
						ゴ 総 厚					
						装置の 種類	ダンパー 有・無				

* 端数処理方法 C, E欄・・・1点未満切捨て D欄・・・小数点第3位を四捨五入 D'欄・・・小数点第5位以下を切捨て 19,623,228

正

部分別	評点項目	標準評点数			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)			D	D'				E(C'×D')	F	G(E×F)	
特殊	劇場用特殊機器	8,600	-			程度	上・普通 簡単				部分の延床面積㎡				
	階段手摺等の特殊装飾	10,290	-			程度	複雑・普通 単純				見付面積㎡				
	舞台	27,340	-			程度	上・普通 簡単				舞台面積㎡				
	固定椅子	上	51,390				程度	良・普通				席			
		中	27,790	-											
		並	9,460												
	金庫扉	角型(cm)	671,890 n				有効内法	開口 mm 高さ mm				箇所			
		丸型(cm)	1,119,970 n				装飾	ステンレス板 鋳鉄製							
			※ n=扉の厚さ(単位cm)				程度	上・普通 普通以下							
	設	書庫扉	409,850	-			扉の厚さ	mm				箇所			
有効内法							開口 mm 高さ mm								
備	カウンター	黒みかげ石練付板	118,540			程度	上(普通) 簡単	1.00	1.0000	68,150	見付面積㎡				
		デコラ	68,150	-	68,150							873,683			
		木製	40,590												
造り付け家具	練付板	36,500			程度	上・普通 簡単				見付面積㎡					
	デコラ	32,400	-												
	木製	16,150													
建築	電	動力配線設備 (戸建・集合を除く。)	事	2,530		2,530	操作及び監視方式	監視なし自動	0.85	1.1352	2,872	延べ床面積㎡			
			ホ	2,530	-		程度	上・普通 普通以下	1.00						
			工	2,420				動力負荷	多(普通) 少				1.26		
			規	404.36				模	404.36 ㎡				1.06		
	戸建・集合用	動力配線設備	52,140	-			容量	kw				kw			
							程度	上・普通 普通以下							
	電	灯設備	6,080	-	6,080		明るさ	必要・普通 必要としない			6,080	404.36	2,458,508		
							※明るさの補正は工場、倉庫、市場用建物にのみ適用すること。								
	設	電話配線設備	1,290	-	1,290		配	置	密度高・普通 密度低	0.75	0.7500	967	延べ床面積㎡		
							-	-							
-							-								
備	呼出表示設備	20,690	-	20,690		-	-	-	-	20,690	2	41,380			
						自動車管制装置	1,200	-	1,200	規	模	㎡			駐車場床面積㎡
										程	度	上・普通 普通以下			
						インターホン設備	69,310	-			規	模	台		
程	度														
ド	ア	ホン	50,900	-	50,900	程	度	カメラ 通話型	1.00	1.0000	50,900	1	50,900		

* 端数処理方法 D欄・・・小数点第3位を四捨五入 D'欄・・・小数点第5位以下を切捨て E、G欄・・・1点未満切捨て 4,976,808

誤

部分別	評点項目	標準評点数			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)			D	D'			
特	劇場用特殊機器	8,600	-			程度	上・普通 簡単				部分の延床面積㎡
	階段手摺等の特殊装飾	10,290	-			程度	複雑・普通 単純				見付面積㎡
	舞台	27,340	-			程度	上・普通 簡単				舞台面積㎡
殊	固定椅子	上	51,390	-		程度	良・普通				席
		中	27,790								
		並	9,460								
設	金庫扉	角型(cm)	671,890 n	-		有効内法	開口 mm 高さ mm				箇所
		丸型(cm)	1,119,970 n			装飾	ステンレス板 鋳鉄製				
			※ n=扉の厚さ(単位cm)			程度	上・普通 普通以下				
設	書庫扉	409,850	-			扉の厚さ	mm				箇所
						有効内法	開口 mm 高さ mm				
						程度	上・普通 普通以下				
備	カウンター	黒みかげ石練付板	118,540	-	68,150	程度	上・普通 簡単	1.00	1.0000	68,150	見付面積㎡
		デコラ	68,150								
		木製	40,590								
備	造り付け家具	練付板	36,500	-		程度	上・普通 簡単				見付面積㎡
		デコラ	32,400								
		木製	16,150								
建	電力配線設備 (戸建・集合を除く。)	工事	2,530	-	2,530	操作及び監視方式	監視なし自動	0.85			延べ床面積㎡
		ホ	2,530			程度	上・普通 普通以下	1.00			
		工	2,420			動力負荷	多 普通 少	1.213			
						規模	404.36 ㎡	1.06			
築	戸建・集合用 電力配線設備	52,140	-			容量	kw				kw
						程度	上・普通 普通以下				
気	電灯設備	工事	6,080	-	6,080	明るさ	必要・普通 必要としない			6,080	延べ床面積㎡
		集住	4,330			※明るさの補正は工場、倉庫、市場用建物にのみ適用すること。					
設	電話配線設備	工事	1,290	-	1,290	配置	密度高・普通 密度低	0.75			延べ床面積㎡
		集住	1,120			-	-	0.7500			
備	呼出表示設備	20,690	-	20,690	-	-	-	-		20,690	箇所
備	自動車管制装置	1,200	-	1,200	規模	㎡					駐車場床面積㎡
					程度	上・普通 普通以下					
備	インターホン設備	69,310	-		規模	台					台
					程度						
備	ドアホン	50,900	-	50,900	程度	カメラ付 通話型	1.00	1.0000	50,900	1	式
					1	50,900					

* 端数処理方法 D欄・・・小数点第3位を四捨五入 D'欄・・・小数点第5位以下を切捨て E、G欄・・・1点未満切捨て **5,778,654**