

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【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

誤字によるもの

頁	行	誤	正
49	7	木造家屋の骨組を <u>更正</u> する	木造家屋の骨組を <u>構成</u> する
137	7	木造家屋の骨組を <u>更正</u> する	木造家屋の骨組を <u>構成</u> する
153	4	<u>天井</u> 仕上の状況〔参考3〕	<u>内壁</u> 仕上の状況〔参考3〕
153	5	「総合評点方式：中： <u>3,410</u> 点」	「総合評点方式：中： <u>6,070</u> 点」

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

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、木造家屋の骨組を構成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	柱・壁体	柱・壁体	14,190	1.00	14,190	14,190	階数	3階建・2階建	1.08	15,325	75.96	1,164,087
							平面の形状等	延床面積10㎡程度・長方形				
							室数の多少	小部屋・普通・大部屋				
							開口部の大小	小・普通・大				
							階高	3.0m・2.7m・2.4m				
							施工の程度	良い・普通・悪い				
							総合補正方式	施工量の多少	多い	1.08		
								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「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。

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

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')		
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		75.96	1,164,087
								平面の形状等	延床面積10㎡程度・長方形				
								開口部の大小	小・普通・大				
								階高	3.0m・2.7m・2.4m				
								施工の程度	良い・普通・悪い				
								総合補正方式	施工量の多少	多い	1.08	1,0800	15,325
								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「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。

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

## 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、木造家屋の骨組を構成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	主体構造部	柱・壁体	14,190	1.00	14,190	14,190	項目別補正方式	階数	3階建	1.10	1.1550	16,389	延床面積										
								平面の形状等	3階建、長方形 延床面積小	1.00													
								室数の多少	普通	1.00													
								開口率の大小	小さい	1.05													
								階高	2.7m程度	1.00													
								施工の程度	普通	1.00													
								総合補正方式	施工量の多少	多・普通・少													
									施工の程度	良い・普通・悪い													

#### (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」(P122、123)及び「立面図」(P124～126)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。

## 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	主体構造部	柱・壁体	14,190	1.00	14,190	14,190	項目別補正方式	階数	3階建	1.10	1.1550	16,389	100.38	1,645,127
								平面の形状等	3階建、長方形 壁床面積小	1.00				
								室数の多少	普通	1.00				
								開口率の大小	小さい	1.05				
								階高	2.7m程度	1.00				
								施工の程度	普通	1.00				
								総合補正方式	施工量の多少	多・普通・少				
	施工の程度	良い・普通・悪い												

## (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」(P122、123)及び「立面図」(P124～126)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。

評価対象家屋の「内壁仕上」は、「建物仕様書」(P121)を基に現地調査を行った結果、ユニットバス、階段下の部分(仕上なし:0.05)を除き、ビニールクロスを主体とした施工が行われていることを確認しました。

このことから、この内壁仕上の状況〔参考3〕を勘案し、評点項目「総合評点方式:中:6,070点」を適用して、評点を付設することとしました。

《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)
総合評点方式:中	6,070	1.00	6,070	6,070

〔参考3〕

評価対象家屋の部分別「内壁仕上」を「項目別評点方式」によって評点を付設する場合の施工割合を参考に示すと次のとおりとなります。

《参考:評価対象家屋の各評点項目の施工割合》

評点項目	施工数量	施工割合
クロス貼	270.66 m <sup>2</sup>	0.92
メラミン樹脂化粧板	10.31 m <sup>2</sup>	0.03
仕上なし	15.54 m <sup>2</sup>	0.05
合計	296.51 m <sup>2</sup>	1.00

(2) 補正項目及び補正係数

部分別「内壁仕上」の補正についても、「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。

評価対象家屋の補正については、仕上資材の種類とその施工状況を勘案し「項目別補正方式」を適用しました。

《部分別:内壁仕上:補正項目》

補正項目	増点補正率	標準	減点補正率
間仕切の多少	1.3 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 少ないもの
開口率の大小	1.1 ← 小さいもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 大きいもの
天井高	1.2 ← 2.7m程度のもの	1.0 2.4m程度のもの	→ 0.8 2.1m程度のもの
施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの

評価対象家屋の「内壁仕上」は、「建物仕様書」(P121)を基に現地調査を行った結果、ユニットバス、階段下の部分(仕上なし:0.05)を除き、ビニールクロスを主体とした施工が行われていることを確認しました。

このことから、この天井仕上の状況〔参考3〕を勘案し、評点項目「総合評点方式:中:3,410点」を適用して、評点を付設することとしました。

《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)
総合評点方式:中	6,070	1.00	6,070	6,070

〔参考3〕

評価対象家屋の部分別「内壁仕上」を「項目別評点方式」によって評点を付設する場合の施工割合を参考に示すと次のとおりとなります。

《参考:評価対象家屋の各評点項目の施工割合》

評点項目	施工数量	施工割合
クロス貼	270.66 m <sup>2</sup>	0.92
メラミン樹脂化粧板	10.31 m <sup>2</sup>	0.03
仕上なし	15.54 m <sup>2</sup>	0.05
合計	296.51 m <sup>2</sup>	1.00

(2) 補正項目及び補正係数

部分別「内壁仕上」の補正についても、「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。

評価対象家屋の補正については、仕上資材の種類とその施工状況を勘案し「項目別補正方式」を適用しました。

《部分別:内壁仕上:補正項目》

補正項目	増点補正率	標準	減点補正率
間仕切の多少	1.3 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 少ないもの
開口率の大小	1.1 ← 小さいもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 大きいもの
天井高	1.2 ← 2.7m程度のもの	1.0 2.4m程度のもの	→ 0.8 2.1m程度のもの
施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの