

令和6基準年度 再建築費評点基準表に関するQ & A (参考) (R6. 1. 30追加分)

【木造家屋】

No.	部分別	質問	回答
1	構造部	「固定資産評価基準の一部改正について（通知）」（令和5年6月30日付け総税評第40号）の「別紙3」中、木造家屋のNo. 17に関連して、当該回答では、どの小屋組でも特に区別することなく評価して差し支えないとありますが、野地板の施工がない場合であっても、特に区別することなく、評価して差し支えないでしょうか。	野地板は、部分別「構造部」中、評点項目「主体構造部」の「屋根構造」に含むこととなりますので、屋根の仕様上、野地板の施工がないことが明らかな場合は、「屋根構造」の標準評点数から野地板相当分を控除してください。控除する点数は、2,370点です。
2	構造部	従前の用途別区分「附属家用建物」及び「簡易附属家用建物」にあった部分別「基礎」の評点項目「独立基礎」について、令和6基準では削除されていますが、実際に独立基礎が施工されている場合は、どのように評価すべきか教えてください。	「固定資産評価基準の一部改正について（通知）」（令和5年6月30日付け総税評第40号）の「別紙1」において、独立基礎1個当たりの単位当たり標準評点数を示していますので、独立基礎が施工されている場合は、そちらを用いて個数により評点付設してください。
3	外壁仕上	部分別「外壁仕上」の補正項目「開口率の大小」について、標準とする開口率が用途の統廃合により、令和3基準から変更となっていると思われしますが、令和6基準で想定している標準の開口率について教えてください。	用途別区分「戸建形式住宅用建物」以外の用途別区分については、標準量の見直しを行っておらず、標準とする開口率は令和3基準と変更はありません。統合した用途別区分に係る開口率については、統合先となる区分の開口率（〔参考資料1〕）を参考としてください。
4	建具	部分別「建具」中、評点項目「総合評点方式」の「並」が住宅系の再建築費評点基準表から削除されましたが、従前の「並」が想定する資材が施工されている場合はどのように評価するのか教えてください。	評点項目「総合評点方式」の「並」は今回の見直しで廃止されたため、具体的な想定資材をお示しすることはできませんが、建具の程度が「中」の想定資材を明らかに下回る場合は、補正項目「施工の程度」により適宜補正するか、総合評点方式を適用することが不適当なものとして、項目別評点方式によることが考えられます。

【非木造家屋】

No.	部分別	質問	回答
1	構造部	<p>部分別「構造部」中、評点項目「主体構造部」の「鉄骨造」について、</p> <p>①錆止め塗装の積算の基礎となった鉄骨1 t当たりの施工数量（面積）を教えてください。</p> <p>②不明確計算における「耐火被覆あり」の耐火被覆の想定を教えてください。</p> <p>③不明確計算で床構造（デッキプレート等）に耐火被覆が施工される場合の評価方法を教えてください。</p>	<p>令和3基準から変更はありません。</p>
2	構造部	<p>木造の用途別区分「戸建形式住宅用建物又は集合形式住宅用建物」における部分別「構造部」中、評点項目「基礎」の「鉄筋コンクリート基礎」の補正項目「地上高」を参考に、用途別区分「軽量鉄骨造（戸建形式住宅用建物又は集合形式住宅用建物）」の標準評点数を補正することはできますか。</p>	<p>軽量鉄骨造のうち、用途別区分「戸建形式住宅用建物」にあつては地上高40cm、用途別区分「集合形式住宅用建物」にあつては、地上高45cmで標準評点数を積算していますが、施工の状況を踏まえ、必要であれば、課税庁の判断により適宜、木造家屋の補正項目を参考に補正することとして差し支えありません。</p>
3	構造部	<p>用途別区分「工場、倉庫用建物」の部分別「構造部」中、評点項目「主体構造部」について、補正項目「クレーンの装備補正」の標準が「装備のないもの」となりましたが、それ以外の考え方は令和3基準と変更はありますか。</p>	<p>令和3基準から変更はありません。</p> <p>なお、本件につきましては、令和5年10月20日付けでメールにて全課税庁に対し、考え方の補足を示していますので、御確認ください。</p>
4	構造部	<p>柱・梁等においてプレキャストコンクリート造がm^3で積算されることがありますが、その場合の評点付設方法を教えてください。</p>	<p>明確計算で評価するというのであれば、鉄筋やコンクリート等資材の使用量等がわかる資料の提出を求めることにより、施工数量の把握に努めていただく、あるいは、所要の補正により、別表第12の2単位当たり標準評点数に「プレキャストコンクリート造（1立方メートル当たり）」の標準評点数を追加して評価することが考えられますが、課税庁の実情に応じて適宜ご判断ください。</p> <p>その上で、例えば、見積書上で躯体工事となる「PC工事」で、鉄筋を包含したプレキャストコンクリートの立米（m^3）数のみ施工量として記載されている場合は、不明確計算時に使用する評点項目である「鉄筋コンクリート造」の標準量より「コンクリート（鉄筋）」の「並」、「鉄筋」の「並」とした場合のプレキャストコンクリート造（1立方メートル当たり）の標準評点数を算出し評点付設することができます（不明確計算時に使用する標準量により推計した標準評点数ですが、これを用いて評点数を算出したとしても明確計算として取り扱って差し支えありません。）。</p> <p>プレキャストコンクリート造（1立方メートル当たり）の標準評点数</p> <p>① 戸建形式住宅用建物 51,850点/m^3</p> <p>② 集合形式住宅用建物 65,500点/m^3</p> <p>③ 事務所、店舗用建物 66,170点/m^3</p> <p>④ 病院、ホテル用建物 66,460点/m^3</p> <p>⑤ 工場、倉庫用建物 64,630点/m^3</p> <p>※ 評価業務に資するよう「評点数算出シート」を、別紙にてお送りします。</p>

No.	部分別	質問	回答
5	構造部	部分別「構造部」中、評点項目「主体構造部」の「鉄骨鉄筋コンクリート造」及び「鉄筋コンクリート造」について、標準量が改正されていますが、軸部構造と同じ資材によって床構造が施工されている場合の最下階の床構造の取扱いについて変更はありますか。	<p>標準量の算定に当たり、最下階の床構造も評点項目「主体構造部」の「鉄骨鉄筋コンクリート造」及び「鉄筋コンクリート造」に含めて積算しています。</p> <p>そのため、鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造について、軸部構造と同じ資材によって床構造が施工されている場合、最下階の床構造について別途床構造として評点付設する必要はありません。</p> <p>(以下の内容を、令和5年6月30日付けで送付した「令和6基準年度 再建築費評点基準表に関するQ&A(参考)」【非木造家屋】No. 21に追加。)</p> <p>なお、最下階の床構造が、軸部構造と異なる資材によって施工されていることが明らかな場合は、主体構造部から適宜評点数(例えば、主体構造部が鉄筋コンクリート造の場合は、13,270点)を控除の上、評価基準別表第12の2を用いるなどして、施工されている資材の点数を付設することとなります。</p>
6	構造部	令和3基準までの部分別「主体構造部」の評点項目「鉄筋コンクリート造 プレハブ方式構造」は、部分別「構造部」中、評点項目「主体構造部」の「鉄筋コンクリート造」として評価することとなりました。プレハブ方式において屋根構造が軽量鉄骨造の場合、屋根構造相当分のプレキャストコンクリートを控除して、屋根構造は別途「軽量鉄骨造」により評点付設する取扱いとなっていました。令和6基準において軸部構造が「鉄筋コンクリート造」で屋根構造が軽量鉄骨造の場合に控除する点数を教えてください。	<p>評点項目「主体構造部」の「鉄筋コンクリート造」の評点付設において、建床面積1.0㎡当たり11,960点(評点項目「主体構造部」の「屋根構造 鉄筋コンクリート造」の標準評点数)を控除してください。</p>
7	各部分別共通	加算評点項目の評点項目「ロックウール吹付」が削除されましたが、当該施工があった場合は、評点項目「塗装・吹付」の「上」で評価すればよいでしょうか。または評点項目「断熱材」の「中」で評価すればよいでしょうか。	<p>加算評点項目の評点項目「ロックウール吹付」は、施工事例が少なくなったことから削除されましたが、仮に耐火被覆以外でロックウール吹付が施工されている場合は、半乾式ロックウール吹付であり、それは、部分別「構造部」における評点項目「主体構造部」中、「鉄骨造」の耐火被覆の「並」で想定している工法と同様であることから、当該評点数を用いて評点付設することとなります。</p>
8	建築設備	部分別「建築設備」中、評点項目「衛生設備」の標準評点数の積算における各分岐管の評点数(給水設備分岐管評点数、排水設備分岐管評点数、給湯設備分岐管評点数、ガス設備分岐管評点数)について教えてください。	<p>[参考資料2]のとおりです。</p>

(参考資料1)

木造家屋 外壁仕上の標準開口率一覧

(単位：%)

用途別区分	開口率
戸建形式住宅用建物	15
集合形式住宅用建物	30
事務所、店舗用建物	40
病院用建物	35
ホテル、旅館用建物	50
劇場用建物	10
工場、倉庫用建物	35

(参考資料2)

令和6基準 衛生器具設備の標準評点数内訳

評点項目		衛生器具 標準評点数	給水設備 分岐管評点数	排水設備 分岐管評点数	給湯設備 分岐管評点数	ガス設備 分岐管評点数	標準評点数
使用口		1,100	4,150	3,440			8,690
便器	和式 水洗式	47,690	4,150	3,440			55,280
	洋式 水洗式	64,400	4,150	3,440			71,990
	小便器 水洗式	39,500	4,150	3,440			47,090
洗面器		46,700	4,150	3,440			54,290
洗面化粧台		66,630	4,150	3,440	4,150		78,370
洗濯流し・汚物流し		54,360	4,150	3,440			61,950
浴槽	上	314,120	4,150	3,440	4,150		325,860
	並	51,620	4,150	3,440	4,150		63,360
ユニットバス		362,840	4,150	3,440	4,150		374,580
ハーフユニットバス		250,610	4,150	3,440	4,150		262,350
ユニットシャワー		192,580	4,150	3,440	4,150		204,320
流し台（ステンレス張）		51,300	4,150	3,440			58,890
ミニシステムキッチン		110,100	4,150	3,440	4,150		121,840
システムキッチン		319,200	4,150	3,440	4,150	23,420	354,360