

令和6基準年度

固定資産（家屋）評価事務取扱要領

目 次

I	家屋総則	-----	1
1	定義		
2	家屋の認定基準	-----	1
3	床面積の算定方法	-----	3
4	家屋と償却資産の区別	-----	5
II	家屋評価	-----	6
1	新築または増築された家屋の評価	-----	6
2	過年度において新築または増築された家屋の評価	-----	6
3	需給事情による減点補正率	-----	6
	・別紙1 木造家屋 専用住宅用建物 事務取扱基準		
	・別紙2 比準評価		

I 家屋総則

1 定義

家屋とは、不動産登記法の建物とその意義を同じくするものであり、したがって建物登記簿に登録されるべき建物をいう（地方税法の施行に関する取り扱いについて（市町村税関係）第3章固定資産税第1節通則第1課税客体二）。

建物は、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならない（不動産登記規則第111条）。

2 家屋の認定基準

課税対象となる家屋の要件には、

① 外気分断性

周壁については、必ずしも絶対的の要件とはされておらず、厳密な意味での外気との分断がなされていなくても、建物の使用目的、利用状況等を通して、その規模、構造、形状を総合的に考慮し、通常の降雨、降雪から人又は物品を十分に保護しうる、外界からある程度区画された利用空間を形成しているか否かによって判定される。

② 土地への定着性

基礎工事等による土地への物理的な結合状態をまず判断基準とするものであるが、建物の規模、構造、耐久性、使用目的、利用状況等をも総合的に考慮し、継続的な土地への定着性を有するか否かによって判定される。

③ 用途性

建造物が家屋本来の目的を有し、その目的とする用途に供しうる一定の利用空間が形成されているか否かにより判定される。

の3つがあり、原則としてこの要件を満たした家屋について評価を行うものであるが、施工状況や利用状況によってはこの限りではなく、社会通念に従って個々の家屋について判定するものとする。

なお、具体的な事例は以下のとおりである。

例1 周壁の上部又は下部が不完全な場合（外気分断性）

ア 周壁の上部に作為的な開口部分があったとしても、少なくとも3方の周壁の高さが地面より1.5メートル以上ある場合は、外気分断性があるものと判定して差し支えない。

イ 周壁の下部に開口部分があったとしても、施工上の都合等であり、作為的に開口部を作成する意思が認められない場合は、外気分断性があるものと判定して差し支えない。

例2 市販品である軽量鉄骨造の簡易な物置（ヨド・イナバ物置等）（土地定着性）

ア 登記のある物置は課税して差し支えない。

イ 鉄筋コンクリート基礎やコンクリート叩きの上に固定されているものについては、土地定着性があるものと判定して差し支えない。

ウ 上記ア、イ以外で、地面に直置きしているものや、東石基礎にボルトで固定されているもの等の若干のねじ止め等により固定が不十分なものについては、床面積が約10㎡を超えない限り、

土地定着性がないものと判定して差し支えない。

例3 工事現場の仮設事務所や仮設店舗などの仮設建築物（土地定着性）

仮設建築物は他の一般家屋との均衡を失さないかぎり原則として、家屋と取り扱わないことが適当であるが、その仮設建築物が賦課期日を含めて相当期間（概ね1年）継続して存在し、他の一般家庭の施工状況と同程度のものについては、土地定着性があるものと判定して差し支えない。

例4 地面に直接、柱や大引、根太等が設置されているものについて（土地定着性）

鉄筋コンクリート基礎やコンクリート叩きがなく、地面に直接、柱や大引、根太等が設置されているものであっても、通常概ね1年程度で使用不能となるものではないことから、当初より仮設建築物として設置しているものでない限りは、自重や利用状況により、土地定着性があるものと判定して差し支えない。

特に、構造上通常の家屋と一体的なものとして施工がなされている場合は、土地定着性があるものと判定して差し支えない。

例5 居宅として使用していた建物を物置として使用しているもの等について（用途性）

家屋本来の目的とする用途に供されていない場合であっても、外気分断性と土地定着性が失われていない建物であり、他の用途に供することが可能である場合には、用途性があるものと判定して差し支えない。

3 床面積の算定方法

(1) 床面積算出の方法

床面積とは、家屋の利用空間を面としてとらえ、その大きさを表すものである。

課税対象家屋の床面積は、各部分別の再建築費評点数を算出する場合の計算単位として用いられるが、評価基準に規定された床面積の算出方法は、不動産登記規則第 115 条に規定された床面積と同一のものであり、細部の取り扱いについても不動産登記事務手続準則第 82 条の規定によるものとされている。

原則として家屋の床面積は、各階ごとに壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により算出されるが、具体的な算出方法は以下のとおりである。

- A) 壁の厚さ、又は形状にかかわらず柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により床面積を算出する。
- B) 柱の外側に壁がある場合は、外壁の中心線を結ぶ線で囲まれた部分の水平投影面積により床面積を算出する。
- C) 柱の外側で被覆されている場合は、柱の外側を結ぶ線で囲まれた部分の水平投影面積により床面積を算出する。
- D) 柱の両側が被覆されている場合は、柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により床面積を算出する。
- E) 壁がない場合は、柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により床面積を算出する。
- F) 壁構造の場合は、壁又はサッシの中心線で囲まれた部分の水平投影面積により床面積を算出する。
- G) 壁がない場合と壁がある部分がある場合には、柱又は壁の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により床面積を算出する。
- H) 壁構造の場合で、各階の壁の厚さが異なる場合は、各階ごとに壁の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により床面積を算出する。
- I) 区分所有家屋の各専有部分の床面積は、内壁で囲まれた部分の水平投影面積により床面積を算出する。

(2) 床面積算出の判定

床面積とは、家屋として認定されたものの大きさを表したものであるもので、家屋の認定と床面積の算定とは不可分一体の関係にある。

一般的に床面積の算定は不動産登記事務手続準則第 82 条によるが、具体的な判定は以下のとおりである。

- A) 天井の高さ 1.5メートル未満の地階及び屋階は、床面積に算入しない。ただし、一室の天井の一部が 1.5メートル未満であっても、その部分は当該一室の面積に算入する。
- B) 屋根裏部屋等であっても、天井高が 1.5メートル以上で、階段又ははしご等があり、居住・作業・物品の保管等の目的に供しうるものの全てを満たす場合は床面積に算入する。
- C) 階段室、エレベーター室、エスカレーター、リフト、ダムウェーター等は、床を有するものとみなして各階の床面積に算入する。ただし、出入り口がない階は床面積に算入しない。
- D) 建物に附属する屋外の階段は床面積に算入しない。
- E) 建物の一部が上階まで吹抜けになっている場合は、その吹抜け部分は、上階の床面積に算入しない。

- F) 柱又は壁が傾斜している場合の床面積は、各階の床面の接着する壁その他の区画の中心線で囲まれた部分による。
- G) 建物の内部にダストシュート、デッドスペース、パイプスペース等がある場合（その一部が外側に及んでいるものを含む。）には、その部分は各階の床面積に算入し、外側にある場合は算入しない。
- H) 出窓は、その高さが1.5メートル以上のもので、その下部が床面と同一の高さにあるものに限り、床面積に算入する。ただし、出窓に物入、敷居、かまち等があり、これらが多少部屋の床面よりも上がっていても同一とみなし床面積に算入する。
- I) ベランダ、外廊下のように周壁の不完全な部分は、原則として、床面積に算入しない。
- J) ピロティー、玄関、車寄等は、一般的に内側に利用空間が形成されているとは認められないので床面積に算入しない。
- K) 軒、庇に類するものは、通常、内側に利用空間を形成していないので床面積に算入しない。ただし、家屋としての利用目的を有し、内側に利用空間が形成されている場合には床面積に算入する。
- L) 上記のほか、その取り扱いについては不動産登記規則及び不動産登記事務手続準則に基づいて判定することを原則とし、必要に応じて固定資産評価基準解説、固定資産税実務提要及びその他資料による例示を参照することとする。

4 家屋と償却資産の区別

家屋に付随して設置される付帯設備（建築設備）については、一般的に「家屋の所有者が所有するもので、家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となって家屋の効用を高めるものについては、通常家屋の一部として取り扱う」との原則がある。

しかしながら、専ら事業の用に供する償却資産との区別に不明確な部分があることから、以下に詳細を挙げる。

(1) 家屋の所有者が所有するもの

家屋の所有者が当該付帯設備の所有権を有することをいう。家屋の借受人が設置し所有権を有する付帯設備については、家屋に含めずに特定付帯設備として評価する。

例1 テナントの内装など、家屋の所有者に所有権がないものについては、家屋として評価せず、償却資産として扱うものとする。

(2) 家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となっているもの

- A) 当該家屋の特定の場所に固定されているものをいい、取り外しが容易で、別の場所に自在に移動できるものは家屋に含めない。
- B) 固定されていない配線等であっても、壁仕上げ、天井仕上げ、床仕上げ等の裏側に取り付けられているものは、構造上一体となっているものとして、家屋に含める。
- C) 屋外に配置された電気の配線及びガス・水道の配管及び家屋から独立して設置された焼却炉等は、家屋と構造上一体となっているものではないので、家屋に含めない。
- D) 給水設備の給水タンク、給湯式浴槽に給湯する給湯器、空調設備の室外機等屋外に設置されたものであっても、配管、配線等により屋外の機器と一体となって一式の建築設備としての効用を発揮しているものについては、当該一式の建築設備について家屋に含める。（その一式の建築設備の主要部分が家屋に取り付けられ、構造上一体となっている場合には、従たる部分の態様を問わず、その一式の建築設備のすべてを家屋に含める。）

(3) 家屋の効用を高めるもの

当該建築設備を備えることによって家屋自体の利便性が高まるものをいい、特定の生産または業務の用に供されるものは家屋に含めない。

※ 家屋に含めないものの例

門、塀、パーテーション、ブラインド、カーテン、郵便受、宅配ボックス、駐輪機、ネオンサイン、広告塔、飲食店の厨房、会社用のオンライン配線・LAN配線、工場生産用のボイラー・受変電設備・動力配線・各種配管・コンセント・給排気設備・照明設備、自家発電機

II 家屋評価

1 新築または増築された家屋の評価

令和6基準年度固定資産評価基準（以下「6評価基準」という。）が適用される年（令和5～7年）に建築された家屋については、6評価基準に基づき評価する。（地方税法第388条）

6評価基準において用途別に示される区分のうち、建築される件数が最も多い木造家屋の戸建形式住宅用建物については、別紙1のとおり事務を取り扱うものとする。

2 過年度において新築または増築された家屋の評価

6評価基準が適用される年より前（令和4年以前）に建築された家屋を評価する場合は、次のいずれかの方法により評価できるものとする。

- ① 家屋が建築された当時の評価基準に基づき評価
- ② 6評価基準に基づいて再建築費評点数を算出し、建築された基準年度まで遡って再建築費評点補正率を除して評価
- ③ 家屋が建築された当時の評価基準年度において、市内で建築された家屋から算出した評点数を基に標準家屋を選出し、その標準家屋の㎡当再建築費を用いて評価（以下、比準評価という）
（別紙2のとおり）

3 需給事情による減点補正率

需給事情による減点補正率を適用する家屋及び地域は原則として存在しないと考えられるが、適用が必要だと判断される場合には、適用することができる。

部分別	評点項目		評点項目 判定基準		標準評点数	標準量	補正項目	補正基準	補正係数	評価入力基準			
主体構造部	柱・壁体	柱・壁体			14,190	延床面積 1.0㎡当 2.19㎡	階数	3階建のもの	1.10				
			平面の形状等	2階建以下のもの				1.00					
				凸凹の多いもの、細長いもの				1.10					
			室数の多少	延床110㎡程度で長方形のもの				1.00					
				正方形に近いもの				0.90					
			開口率の大小	多いもの				1.10					
				普通のもの				1.00					
			階高	少ないもの				0.90					
				小さいもの				1.10					
			施工の程度	普通のもの				1.00					
大きいもの	0.80												
	3.0m程度のもの	1.10											
	2.7m程度のもの	1.00											
	2.4m程度のもの	0.90											
	程度の良いもの	1.10											
	普通のもの	1.00											
	程度の悪いもの	0.90											
屋根構造	木造	原則としてすべての木造家屋に適用する。		8,910	建床面積 1.0㎡当 仕上面積 1.0㎡								
床構造	一階床組	1階部分が施工されているもので、木製や鋼製の床束を使用しているもの。		4,870	延床面積 1.0㎡当 仕上面積 1.0㎡								
	二階床組	2階部分が施工されているもの。		9,920									
	土間コンクリート打	玄関、勝手口等の基礎スラブの上に土間コンが施工されているもの。		4,040									
基礎	鉄筋コンクリート基礎	戸建住宅	地上高50cm	地上高が平均で45cm以上かつ55cm未満のもの。	13,750	建床面積 1.0㎡当 延長0.92m	階数	3階建のもの	1.25				
			地上高40cm	地上高が平均で35cm以上かつ45cm未満のもの。				2階建以下のもの	1.00				
			地上高30cm	地上高が平均で25cm以上かつ35cm未満のもの。				50cm程度のもの	1.13				
		戸建住宅以外	地上高60cm	地上高が平均で52.5cm以上かつ67.5cm未満のもの。				40cm程度のもの	1.00				
			地上高45cm	地上高が平均で37.5cm以上かつ52.5cm未満のもの。				30cm程度のもの	0.87				
			地上高30cm	地上高が平均で22.5cm以上かつ37.5cm未満のもの。				凸凹の多いもの、細長いもの	1.20				
								延床100㎡程度の2階建てで多少平面に凸凹のあるもの	1.00				
平面の形状等	凸凹のないもの、正方形に近いもの	0.80											
	施工の程度	程度の良いもの	1.20										
	普通のもの	1.00											
	程度の悪いもの	0.80											
外壁仕上	仕上げ	サイディング	窯業系・金属系・木質系サイディングのもの。表面加工された木片セメント板、珪酸カルシウム板、鋼板成型板のもの。		9,770	延床面積 1.0㎡当 仕上面積 1.38㎡	平面の形状等	凸凹の多いもの、細長いもの	1.30				
		薄付外装吹付仕上	樹脂スタッコ相当と下地部分で構成されているもの。外壁の仕上げに吹付が施工されているもの。		7,240			延床110㎡程度で多少凸凹のあるもの	1.00				
		板張	杉材相当のもの。		8,740			凸凹のないもの、正方形に近いもの	0.80				
		鋼板 平板	亜鉛鉄板、着色亜鉛鉄板の平板の形状のもの。(裏板の無いもの)		8,150			小さいもの	1.10				
		外装タイル	二丁掛けタイル相当のもの。		14,470			普通のもの	1.00				
		繊維強化セメント板 スレートボード	スレートボードのもの。								階高	3.0m程度のもの	1.10
												2.7m程度のもの	1.00
												2.4m程度のもの	0.90
												程度の良いもの	1.20
		合成樹脂板	塩化ビニル、アクリル、ポリエステル等の合成樹脂のもの。		2,830			施工の程度	普通のもの		1.00		
	薄型気泡コンクリート板 薄付外装仕上		薄型ALC板にアクリル相当を吹付したもの。		8,250	程度の悪いもの	0.90						
	漆喰壁	漆喰を使用しているもの。		13,850									
	加算項目	塗装・吹付	ペンキ塗り等の仕上げをしているもの。		1,250	延床面積 1.0㎡当 仕上面積 1.38㎡	施工の程度 (塗装・吹付)	程度の良いもの	1.20				
		断熱材 上	適用しない。		4,000			普通のもの	1.00				
断熱材 中		一般的な住宅のもの。		1,870	程度の悪いもの			0.90					
断熱材 並		防音室等に施工されているもの。		1,280	程度の良いもの			1.50					
						施工の程度 (断熱材)	普通のもの	1.00					
							程度の悪いもの	0.70					

部分別	評点項目	評点項目 判定基準	標準評点数	標準量	補正項目	補正基準	補正係数	評価入力基準		
内 壁 仕 上	仕 上 げ	クロス張	布貼、紙貼、ビニールクロス貼が施工されているもの。	6,600	延床面積 1.0㎡当 仕上面積 2.81㎡	間仕切り の多少	多いもの	1.30		
		木質系壁仕上 上	下見板張り、羽目板張り、鏡板張り等の方法で木製版が施工されているもの。	23,120			普通のもの	1.00		
		木質系壁仕上 中	プリント合板、単板張合板、スレートボード、珪酸カルシウム板(化粧板)、パネイルボード等が施工されているもの。	13,400			少ないもの	0.70		
		木質系壁仕上 並	軟質繊維板、フロン合板、珪酸カルシウム板(普通板)等が施工されているもの。	4,350			小さいもの	1.10		
		塗り壁	京壁、漆喰壁、砂壁、プラスター、モルタル、繊維壁(ケイウ塗等)が施工されているもの。	19,130			普通のもの	1.00		
		内装タイル 中	角タイルで200mm程度のもの。小口タイル、二丁掛けタイル、エコフラットが施工されているもの。	23,910			大きいもの	0.80		
		内装タイル 小	角タイルで100mm程度のもの、セラミックタイル、レンガが施工されているもの。	19,330		天井高	2.7m程度のもの	1.20		
		石材系仕上 特	適用しない。	127,200			2.4m程度のもの	1.00		
		石材系仕上 上	適用しない。	88,960			2.1m程度のもの	0.80		
		石材系仕上 中	適用しない。	62,630		施工の程度	程度の良いもの	1.20		
		石材系仕上 並	自然石又は自然石の加工品で施工されているもの。	45,710			普通のもの	1.00		
		メラミン樹脂化粧板	メラミン板、アクリル板、ポリエステル板、塩化ビニール板等、合成樹脂を原料とする板が施工されているもの。	11,680			程度の悪いもの	0.70		
		銅板	亜鉛鉄板、カー鉄板等の標準的な鉄板類が加工されているもの。	12,220						
	ステンレス板	ステンレスを原料とする板が施工されているもの。	16,770							
	サイディング	窯業系・金属系・木質系サイディングのもの。表面加工された木片セメント板、珪酸カルシウム板、鋼板成型板のもの。	15,790							
石膏ボード	石膏ボード、化粧石膏ボード相当のもの。	2,690								
総合評点方式	中	建売住宅のような戸建住宅や、賃貸用の共同住宅。 ※階数1~3階 ※延べ床面積60~150㎡ ※主にクロス貼	6,070							
加 算 項 目	塗装・吹付	ベニ塗り等の仕上げをしているもの。	2,550				延床面積 1.0㎡当 仕上面積 2.81㎡	施工の程度 (塗装・吹付)	程度の良いもの	1.20
	断熱材 上	適用しない。	8,140						普通のもの	1.00
	断熱材 中	一般的な住宅のもの。	3,820					程度の悪いもの	0.70	
	断熱材 並	防音室等に施工されているもの。	2,610	施工の程度 (断熱材)	程度の良いもの	1.50				
			普通のもの		1.00					
					程度の悪いもの	0.70				
床 仕 上	仕 上 げ	畳 上	適用しない。	7,360	延床面積 1.0㎡当 仕上面積 1.0㎡	施工量の多少	普通のもの	1.00		
		畳 並	畳のもの。	4,990			少ないもの	0.80		
		木質系床仕上 上	単層フローリングボード相当のもの。縁甲板等の上質のもの。	7,200		施工の程度	程度の良いもの	1.20		
		木質系床仕上 中	複層フローリングボード相当のもの。	4,310			普通のもの	1.00		
		木質系床仕上 並	フロン合板、プリント合板、石膏ボード(普通板・化粧板)のもの。	1,550			程度の悪いもの	0.70		
		カーペット 上	ウルトカーペット相当のもの。	8,600						
		カーペット 並	ルーフパイル、タイルカーペット相当のもの。	2,480						
		石材系仕上 特	適用しない。	50,000						
		石材系仕上 上	適用しない。	35,270						
		石材系仕上 中	適用しない。	24,950						
		石材系仕上 並	自然石又は自然石の加工品で施工されているもの。	18,070						
		タイル 大	角タイルで300mm程度のもの。	12,860						
		タイル 中	角タイルで200mm程度のもの。	10,790						
	タイル 小	角タイルで100mm程度のもの。	9,330							
	合成樹脂張床 中	合成樹脂タイル、Pタイル、軟質クッションフロア相当のもの。	3,020							
	合成樹脂張床 並	ビニル床タイル相当のもの。	1,620							
	合成樹脂塗床	塩化ビニール、ポリウレタン、エポキシ等の合成樹脂のもの。	2,840							
	着色コンクリート	着色コンクリートのもの。	4,490							
	モルタル	モルタルのもの。	1,700							
	コンクリート直仕上	土間コンクリート打の表面をこてで均し、そのまま仕上げとしているもの。	560							
総合評点方式	中	建売住宅のような戸建住宅や、賃貸用の共同住宅。 ※階数1~3階 ※延べ床面積60~150㎡ ※主にフローリング仕上(6畳程度以内の和室を1室の場合も可)	4,170							
加 算 項 目	塗装・吹付	ベニ塗り等の仕上げをしているもの。	910				延床面積 1.0㎡当 仕上面積 1.0㎡	施工の程度 (塗装・吹付)	程度の良いもの	1.20
	断熱材 上	適用しない。	2,900						普通のもの	1.00
	断熱材 中	一般的な住宅のもの。	1,360					程度の悪いもの	0.70	
	断熱材 並	防音室等に施工されているもの。	930	施工の程度 (断熱材)	程度の良いもの	1.50				
			普通のもの		1.00					
					程度の悪いもの	0.70				

部分別	評価項目	評価項目 判定基準	標準評点数	標準量	補正項目	補正基準	補正係数	評価入力基準				
天井仕上	仕上げ	木質系天井 特	網代天井、竿縁天井など、伝統的な意匠を施したものの。	12,390	延床面積 1.0㎡当 仕上面積 1.0㎡	施工量の多少	多いもの	1.10				
		木質系天井 上	打上天井、敷目天井など、一般的な住宅に使用されるもの。	7,390			普通のもの	1.00				
		木質系天井 中	プリント合板、スレートボード、単板張合板等が施工されているもの。	5,530			少ないもの	0.80				
		木質系天井 並	ラワン合板、木質ボード等が施工されているもの。	3,450			程度の良いもの	1.20				
		クロス天井	布貼、紙貼、ビニールクロスのもの。	4,320			普通のもの	1.00				
		塗り天井	珪藻土、プラスタ等の塗り仕上げのもの。	9,660			程度の悪いもの	0.90				
	総合評点方式	中	建売住宅のような戸建住宅や、賃貸用の共同住宅。 ※階数1～3階 ※延べ床面積60～150㎡ ※主にクロス貼	4,100	延床面積 1.0㎡当 仕上面積 1.0㎡	施工の程度 (塗装・吹付)	程度の良いもの	1.20				
			断熱材 上	適用しない。			2,900	普通のもの	1.00			
	加算項目	断熱材 中	一般的な住宅のもの。	1,360	延床面積 1.0㎡当 仕上面積 1.0㎡	施工の程度 (断熱材)	程度の悪いもの	0.90				
			断熱材 並	防音室等に施工されているもの。			930	程度の良いもの	1.50			
							普通のもの	1.00				
							程度の悪いもの	0.70				
屋根仕上	陸屋根	シート防水	合成ゴム又は塩ビ系のシートのもの。遊歩用のものが基準。	3,930	建床面積 1.0㎡当 仕上面積 1.0㎡	施工の程度	程度の良いもの	1.10				
		F R P防水	繊維強化プラスチックのシートのもの。2層のものが基準。	11,500			普通のもの	1.00				
		金属板防水	アスファルトルーフィング葺き+結露防止マット+塗装亜鉛メッキ鋼板のものが基準。	6,790			程度の悪いもの	0.90				
	勾配屋根	瓦 上	いぶし瓦、一文字瓦相当。色合いが銀色や黒い鉛色でつや、光沢のあるもの。	10,360	建床面積 1.0㎡当 仕上面積 1.4㎡	屋根形式	腰折れ、マンサード	1.50				
			瓦 中	釉薬瓦相当の一般的なもの。(セト瓦相当は含まない(「瓦 並」評価))			9,240	越屋根	1.30			
			繊維強化セメント板 化粧スレートボード	石質薄板のことで、セメントや繊維質原料をベースに着色や加圧されているもの。			6,530	入母屋、無落雪	1.10			
			金属板 鋼板波板	亜鉛鉄板で波状のもの。			2,280	切妻、寄棟、半切妻、方形、片流れ	1.00			
			金属板 鋼板	亜鉛鉄板、ガルバリウム鋼板等のもの。			5,290	勾配の大小	11/10以上のもの	1.35		
			金属板 銅板	銅板のもの。			23,640		10/10程度のもの	1.30		
			金属板 ステンレス板	アルミニウム、ステンレス板のもの。			7,390		9/10程度のもの	1.20		
			アスファルトシングル	アスファルトシングル板のもの。			3,430		7/10程度のもの	1.10		
			合成樹脂波板	ポリエステル、アクリル、塩化ビニール等の合成樹脂のもの。			2,240		6/10程度のもの	1.05		
			建材型ソーラーパネル	ソーラーパネルが直接屋根仕上のもの。 (架台等で屋根仕上げの上にソーラーシステムを乗せているものは、評価対象外)			18,480		4.5～5/10程度のもの	1.00		
			加算項目	天窓 固定式			開閉の出来ないもの。	63,950	一個	軒出の大小	1.5/10以下のもの	0.85
							天窓 開閉式	手動または電動で開閉の可能なもの。			106,300	60cm程度のもの
					45cm程度のもの	1.00						
					15cm程度のもの	0.90						
					程度の良いもの	1.10						
					普通のもの	1.00						
加算項目	塗装・吹付	ベンチ塗り等の仕上げをしているもの。	1,270	建床面積 1.0㎡当 仕上面積 1.4㎡	施工の程度 (塗装・吹付)	程度の悪いもの	0.80					
		断熱材 上	適用しない。			4,060	程度の良いもの	1.10				
		断熱材 中	一般的な住宅のもの。			1,900	普通のもの	1.00				
		断熱材 並	防音室等に施工されているもの。			1,300	程度の悪いもの	0.90				
							程度の良いもの	1.50				
							普通のもの	1.00				
							程度の悪いもの	0.70				
建具	上	低放射板 (Low-E) 複層ガラスを使用していて、程度の良い住宅で使用されるもの。	23,550	延床面積 1.0㎡当 0.61㎡	施工量の多少	多いもの	1.30					
		中	低放射板 (Low-E) 複層ガラスを使用していて、一般的な住宅で使用されるもの。			16,940	普通のもの	1.00				
							少ないもの	0.80				
加算項目	断熱材 並	※建具の評価項目の判定は、家屋全体(サッシ、木製扉、アルミ扉、玄関戸、ふすま、障子、雨戸・シャッター)で総合的に判断する。		施工の程度	程度の良いもの	1.20						
					普通のもの	1.00						
					程度の悪いもの	0.90						

部分別	評点項目	評点項目 判定基準	標準評点数	標準量	補正項目	補正基準	補正係数	評価入力基準	
建築設備	電気設備 ガス設備 給水設備 排水設備 (総合) 上段：上限 下段：下限	電気総合	電気設備を使用できるもの。(床面積による比例計算)	4,640	延床面積 1.0㎡当	施工量の多少	多いもの	1.30	
				3,330			普通のもの	1.00	
		ガス総合	ガス設備を使用できるもの。(床面積による比例計算)	350			少ないもの	0.80	
				180			程度の良いもの	1.50	
		給水・給湯総合	給水設備を使用できるもの。(床面積による比例計算)	550			普通のもの	1.00	
				250			程度の悪いもの	0.70	
		排水総合	排水設備を使用できるもの。(床面積による比例計算)	560					
			260						
	ドアホン	ドアホンが施工されているもの。 ※ドアホン1個でモニター2個の場合も一式で評価する。	50,900	一式	施工の程度	カメラ付きのもの	1.00		
						通話型のもの	0.30		
						呼鈴のもの	0.10		
	使用口	給水口が施工されているもの。	1,100	一個	施工の程度	程度の良いもの	1.30		
						普通のもの	1.00		
						程度の悪いもの	0.70		
	給湯器		浴室、台所、洗面所等に湯を供給する機能を持つ給湯器が設置されたもの。 ※石油給湯器：36.0kw程度→20号、46.5kw程度→24号、48kw以上→28号	227,000	一個	号数	28号程度のもの(6人以上の世帯)	1.10	
							24号程度のもの(一般世帯)	1.00	
							20号程度のもの(貸家等)	0.90	
						追焚機能の有無	あるもの	1.00	
							ないもの	0.60	
						施工の程度	程度の良いもの	1.30	
							普通のもの	1.00	
							程度の悪いもの	0.70	
	給湯器(貯湯式)		浴室、台所、洗面所等に湯を供給する機能を持つ給湯器で、大型の貯湯タンクに水を溜めて沸かすタイプの給湯器が設置されたもの。 ※大きさ補正の上下限なし。	314,100	一個	容量の大きさ	460L程度のもの	1.10	
							370L程度のもの	1.00	
						300L程度のもの	0.85		
					施工の程度	程度の良いもの	1.30		
						普通のもの	1.00		
						程度の悪いもの	0.70		
便器	和式 非水洗式	和式便器で非水洗式のもの。	40,650	一個	施工の程度	程度の良いもの	1.50		
	和式 水洗式	和式便器で水洗式のもの。	47,690			普通のもの	1.00		
	小便器 非水洗式	小便器で非水洗式のもの。	11,410			程度の悪いもの	0.80		
	小便器 水洗式	小便器で水洗式のもの。	39,500						
	洋式 水洗式	洋式便器で水洗式のもの。※トイレの場合は程度の良いもの。	64,400						
洗面器	洗面器、手洗いが施工されているもの。 ※装飾の多いものは程度の良いもの。 ※小型のものは程度の悪いもの。 ※トイレ等の手動水栓の小型のものは(0.55補正)とする。	46,700	一個	施工の程度	程度の良いもの	1.50			
						普通のもの	1.00		
						程度の悪いもの	0.70		
						程度の悪いもの(手動)	0.55		
洗面化粧台		洗面器、化粧台、化粧鏡、照明器具、吊戸棚等を一体成型したものが施工されているもの。 ※大きさ補正の上下限なし。 ※2ボウルは使用口を一つ加算。	66,630	一個	間口寸法	120cmのもの	1.40		
						75cmのもの	1.00		
						60cmのもの	0.90		
					施工の程度	程度の良いもの	2.00		
						普通のもの	1.00		
						程度の悪いもの	0.70		
洗濯流し・汚物流し		汚れもの下洗い、漂白などに使用される洗濯流し・汚物流しが施工されているもの。	54,360	一個	間口寸法	50cmのもの	1.00		
						45cmのもの	0.90		
					施工の程度	程度の良いもの	1.30		
						普通のもの	1.00		
						程度の悪いもの	0.70		
浴槽	上	檜製相当のもの。	314,120	一個	大きさ	大きいもの(140cm×80cm×60cm程度)	1.50		
	並	F R P 製相当のもの。	51,620			普通のもの(120cm×75cm×60cm程度)	1.00		
						小さいもの(100cm×70cm×60cm程度)	0.80		
					施工の程度	程度の良いもの	1.50		
						普通のもの	1.00		
						程度の悪いもの	0.90		

部分別	評点項目	評点項目 判定基準	標準評点数	標準量	補正項目	補正基準	補正係数	評価入力基準
建築設備	ユニットバス	FRPなどの素材を使って壁、床、天井、浴槽、洗面器、便器等を一体成型したものが施工されているもの。(換気扇は含まれない) ※大きさ補正の上下限なし。	362,840	一個	型式	シャワーのほか洗面器、便器付きのもの	1.30	
						シャワー付きのもの	1.00	
					大きさ	240cm×160cmのもの(1.5坪タイプ)	1.25	
						180cm×140cmのもの(1坪タイプ)	1.00	
					施工の程度	160cm×120cmのもの(0.75坪タイプ)	0.90	
						程度の良いもの	1.20	
	ハーフユニットバス	浴槽、洗面器等が一体成型しているもので、浴槽部分から上の箇所(内壁の一部、天井)について別途仕上げ工事が施工されているもの。(換気扇は含まれない) ※大きさ補正の上限なし。	250,610	一個	大きさ	200cm×160cmのもの(1.25坪タイプ)	1.30	
						180cm×140cmのもの(1坪タイプ)	1.00	
					施工の程度	程度の良いもの	1.20	
	普通のもの	1.00						
	浴室換気乾燥機	ガスや電気によって暖かく乾燥した空気を作り、浴室全体を乾燥させる機能を有したものの。	54,850	一個	施工の程度	程度の悪いもの	0.90	
						程度の良いもの	1.20	
	ユニットシャワー	FRPなどの素材を使って壁、床、天井、シャワー設備を一体成型したものが施工されているもの。(換気扇は含まれない) ※大きさ補正の上下限なし。	192,580	一個	大きさ	160cm×80cmのもの	1.10	
						120cm×80cmのもの	1.00	
流し台(ステンレス張)	流し台が施工されているもの。	51,300	一個	間口寸法	80cm×80cmのもの	0.80		
					150cmのもの	1.10		
				施工の程度	120cmのもの	1.00		
105cmのもの	0.95							
ミニシステムキッチン	簡易なレンジキッチンで、間口寸法150cm程度までのもの。 (レンジフードファンや換気扇は含まれない) ※大きさ補正の上下限なし。	110,100	一個	間口寸法	程度の良いもの	1.50		
					普通のもの	1.00		
				施工の程度	程度の悪いもの	0.50		
システムキッチン	天板(カウンタートップ)を一体とし、コンロ、流し台、調理台、レンジフードファン及びその他の設備(食器洗浄機等)を一体的に組み込んだタイプのキッチンが施工されているもの。 ※L字型またはコの字型の場合は、中央部分を計測し全体の間口を計測する。 ※大きさ補正の上下限なし。	319,200	一個		間口寸法	300cmのもの	1.15	
				255cmのもの		1.00		
				施工の程度	180cmのもの	0.80		
レンジフードファン	コンロ上部に設置され、箱形のフードと換気扇を一体化したものが施工されているもの。 (システムキッチンとして一体化されているものは除く)	33,290	一個		施工の程度	程度の良いもの	1.10	
				普通のもの		1.00		
				程度の悪いもの		0.90		
空調設備(ビルトイン方式)	天井や壁に埋め込むビルトイン方式による空調設備が施工されているもの。 ※原則として、空調の影響範囲を対象床面積とし、壁及び建具で仕切られた部分を単位として床面積を積算する。ただし、廊下に施工されている空調の対象床面積に階段は含めない。	8,900	対象床面積 1.0㎡当	施工の程度	程度の良いもの	1.20		
					普通のもの	1.00		
					程度の悪いもの	0.80		
床暖房設備	床下に放射熱用のパイプコイルや電気ヒーターを埋設し、これに温水や電気を通して、その輻射熱により暖房を行う床暖房設備が施工されているもの。 ※原則として、暖房の影響範囲を対象床面積とし、壁及び建具で仕切られた部分を単位として床面積を積算する。ただし、廊下に施工されている暖房の対象床面積に階段は含めない。	15,420	対象床面積 1.0㎡当	施工の程度	程度の良いもの	1.20		
					普通のもの	1.00		
					程度の悪いもの	0.80		

部分別	評点項目		評点項目 判定基準	標準評点数	標準量	補正項目	補正基準	補正係数	評価入力基準	
建築設備	換気設備 (住宅用)		<p>ダクトが使用されておらず、換気扇、換気口のみ施工されているものは、「換気扇、換気口のみ」に該当。</p> <p>ダクト併用方式の内、3種換気ダクトを使用されているものは、「給気・排気のいずれかにダクト使用のもの」に該当。</p> <p>ダクト併用方式の内、1種換気ダクトを使用のもの、全熱交換機器付のものは、「給気・排気ともにダクト使用のもの」に該当。</p> <p>※ダクトなし全熱交換 (HSAI等) は程度の良いもの。</p> <p>※物置等の簡易建物の換気口は程度の悪いもの。</p> <p>※原則として、廊下、便所、浴室等を含む家屋の延床面積を計算単位とするが、外部から出入りする物置や車庫、風除室は除く。</p> <p>※各階ごとに換気設備が異なる場合は、階ごとの床面積を計算単位とする。</p>	590	延床面積 1.0㎡当	<p>施工の程度</p> <p>機能</p>	<p>程度の良いもの</p> <p>普通のもの</p> <p>程度の悪いもの</p> <p>給気・排気ともにダクト使用のもの</p> <p>給気・排気のいずれかにダクト使用のもの</p> <p>換気扇、換気口のみ</p>	<p>1.20</p> <p>1.00</p> <p>0.80</p> <p>3.00</p> <p>1.70</p> <p>1.00</p>		
	換気設備 (非住宅用)	換気扇・換気口	局所換気用の換気扇が施工されているもの。給気口が施工されているもの。※物置等の簡易建物の換気口は程度の悪いもの。	12,080	一個	<p>施工の程度</p>	<p>程度の良いもの</p> <p>普通のもの</p> <p>程度の悪いもの</p>	<p>1.10</p> <p>1.00</p> <p>0.90</p>		
	ホームエレベーター		エレベーターが施工されているもの。	1,818,000	一台	<p>積載量</p> <p>着床数</p> <p>施工の程度</p>	<p>200kg (3人乗り) のもの</p> <p>150kg (2人乗り) のもの</p> <p>3箇所のもの</p> <p>2箇所のもの</p> <p>程度の良いもの</p> <p>普通のもの</p> <p>程度の悪いもの</p>	<p>1.10</p> <p>1.00</p> <p>1.10</p> <p>1.00</p> <p>1.20</p> <p>1.00</p> <p>0.70</p>		
仮設工事	仮設工事		(注)原則としてすべての建物について適用する。	3,800	延床面積 1.0㎡当	規模	<p>220㎡程度のもの</p> <p>110㎡程度のもの</p> <p>55㎡程度のもの</p>	<p>1.09</p> <p>1.00</p> <p>0.91</p>	※1.18を上限、0.91を下限とする	
その他 工事	雑工事		※ロフト等の高さが1.5mに満たない部屋がある場合は、程度の良いもの(1.1補正)とする。		「構造部」から「建築設備」までの合計評点数の4%	<p>施工の程度</p>	<p>程度の良いもの</p> <p>普通のもの</p> <p>程度の悪いもの</p>	<p>1.20</p> <p>1.00</p> <p>0.90</p>		
	階段		階段が施工されているもの。※共同住宅等の金属製外階段は程度の良いもの(1.5補正)とする。	267,820	一個	<p>施工の程度</p>	<p>程度の良いもの</p> <p>普通のもの</p> <p>程度の悪いもの</p>	<p>1.10</p> <p>1.00</p> <p>0.90</p>		
	バルコニー		跳ね出しバルコニーが施工されているもの。※ルーフバルコニーは、部分別「屋根」で評価する。※共同住宅等の鉄骨製外廊下は程度の悪いもの(0.6補正)とする。	52,700	面積 1.0㎡当	<p>施工の程度</p>	<p>程度の良いもの</p> <p>普通のもの</p> <p>程度の悪いもの</p>	<p>1.10</p> <p>1.00</p> <p>0.80</p>		
	床間	本床 特	適用しない。	446,940	一式 (幅1.8m 奥行0.9m)	<p>施工量の多少</p> <p>施工の程度</p>	<p>幅2.7mのもの</p> <p>幅1.8mのもの</p> <p>幅0.9mのもの</p>	<p>1.30</p> <p>1.00</p> <p>0.70</p>		
		本床 上	適用しない。	192,110			<p>程度の良いもの</p> <p>普通のもの</p> <p>程度の悪いもの</p>	<p>1.50</p> <p>1.00</p> <p>0.90</p>		
		本床 中	床柱・落掛・床框・床板のすべてがあるもの。	89,150						
		本床 並	床柱・床板があり、落掛・床框のどちらかがあるもの。	37,140						
		床脇 特	適用しない	348,900						
		床脇 上	適用しない	144,810						
		床脇 中	地板・棚板のすべてがあり、本床が中のもの。	69,530						
床脇 並		地板・棚板のすべてがあり、本床が並のもの。	34,650							
付け書院 特		適用しない	234,520	一式 (幅1.8m 奥行0.36m)						
付け書院 上		膳板・欄間・障子のすべてがあり、本床が中のもの。	100,130							
付け書院 並	膳板・欄間・障子のすべてがあり、本床が並のもの。	40,690								

非木造から転用

部分別	評点項目	評点項目 判定基準	標準評点数	標準量	補正項目	補正基準	補正係数	評価入力基準
建具	自動ドア (フレームレスドア)	フレームレスの自動ドアが施工されているもの。 片引きの場合：強化ガラスドア 81,730×施工面積 (㎡) + 自動開閉装置 片引 325,700 両引きの場合：強化ガラスドア 81,730×施工面積 (㎡) + 自動開閉装置 引分 381,700 ※強化ガラスドア以外の資材の場合は、施工の程度補正により評点数を求める。			施工の程度	程度の良いもの 普通のもの 程度の悪いもの	1.50 1.00 0.70	
	軽量タイプシャッター	軽量タイプの鋼製シャッターが施工されているもの。 手動の場合：鋼製シャッター (軽量) 14,510×施工面積 (㎡) + シャッター開閉装置 手動 85,000 電動の場合：鋼製シャッター (軽量) 14,510×施工面積 (㎡) + シャッター開閉装置 電動 178,570 ※単に手で開閉させる場合は、装置なしとなるため、開閉装置の評点を付設しない。			施工の程度	程度の良いもの 普通のもの 程度の悪いもの	1.50 1.00 0.70	
建築設備	中央熱源直接暖房設備	蓄熱暖房、パネルヒーター、スラブヒーター等の暖房設備が施工されているもの。 ※原則として、暖房の影響範囲を対象床面積とし、壁及び建具で仕切られた部分を単位として床面積を積算する。ただし、階段がある廊下に暖房設備があった場合、階段部分を対象床面積に含めない。	9,870	対象床面積 1.0㎡当	形式 規模	放熱器のもの 360㎡程度のもの 1,800㎡程度のもの 3,600㎡程度のもの	0.85 1.05 1.00 0.90	規模補正：(上限) 1.05 (下限) 0.9

各部分別共通の評価

○中古材を使用している場合

それぞれの評点項目において、0.7を下限とした減点補正をすることができるものとする。

○断熱材の取り扱い

専用住宅用建物については、通常、断熱材が施工されていることから、断熱材が施工されていないことが明確な場合を除き、評点付設することとする。

なお、断熱材の評点の判定については、調査時において判別できないものについて、「中」として評点付設することとする。

評点付設箇所は、原則として「外気に接する部分」とし、次表のとおりとする。

ただし、建物の内部であっても、外部から出入りする物置や車庫、風除室、共同住宅の共用部分 (玄関・ホール・階段等) 等の外部と等しい状況の部屋へは、評点付設しないこととする。

部分別	評点付設基準
屋根	建物の大部分に対して、屋根勾配に即して断熱材と天井材が施工されているもの。 ※屋根で評点付設した場合は、天井で評点付設しない。
天井	天井材の上に断熱材が施工されているもの。
外壁	外壁材の内側に断熱材が施工されているもの。
内壁	内壁材の外側に断熱材が施工されているもの。
床	床材の下に断熱材が施工されているもの。(玄関・UB等の1階床組「土間コンクリート打」部分を除く)

比準評価

比準評価は、構造及び用途区分ごとに標準家屋表を作成して適用することとする。

標準家屋は、家屋が建築された当時の評価基準年度において、市内で建築された家屋から算出した評点数を基に選出する。

標準家屋表の使用にあたっては、次の判定基準を基に判定するものとする。

1. 構造・用途の判定基準

外観調査、及び所有者や関係者への聞き取りにより総合的に判断する。

2. 補正率の判定基準

下記表の①～⑤の項目ごとに、明らかに適合すると判断できた場合、補正限度の範囲で増減点し、各項目を合算した値によって補正することができる。ただし、最大で20%増～30%減を限度とする。

区分	使用量	補正限度
① 総合		
古材使用	一部 過半数 ほぼ全て	-5～-10% -10～-20% -20～-30%
② 基礎		
なし、束石	ほぼ全て	-5～-10%
③ 外壁		
ポリカ、波トタン	過半数	-5～-10%
壁なし（開口部が大きい）		-5～-10%
④ 屋根		
ポリカ、波トタン	ほぼ全て	-5%
⑤ その他		
総合判断による補正 （※増点については下記のとおり）	施工量の多少、施工の 程度、建築設備の多少	-10～+20%
合計		-30～+20%

※ 増点補正（上限20%）の適用

標準家屋の想定資材を超えるものが使用されていた場合に総合的に判断する。

（一部分のみの使用などでは標準家屋のままとする）

- 「屋根」が鋼板以上のもの 例) 瓦、銅板、ソーラーパネル、など
- 「外壁」がサイディング以上のもの 例) タイル、高級な板葺、など