



第3章 非木造家屋の評価



第1節 再建築費評点数の算出方法

非木造家屋の再建築費評点数は、当該非木造家屋の構造の区分に応じ、当該非木造家屋について適用すべき非木造家屋再建築費評点基準表（以下「非木造家屋評点基準表」という。）によって、求めることとなっています（評価基準第2章第3節二）。

評価基準では、非木造家屋の骨組を構成する主要な構成部材として、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、コンクリートブロック造に分類され、部分別「主体構造部」としてその内容が規定されています。「主体構造部」とは、基礎、柱、梁、壁体、床版、小屋組、屋根版等、家屋の主要部分を構成し、これらがなくては家屋が建たないとされる骨組の部分をいいます。

木造以外の部材で「主体構造部」が構成されている家屋を非木造家屋といいます。

非木造家屋の評価は、非木造家屋の構造・用途ごとに定められた「非木造家屋評点基準表」によって評価することになっています。

1 用途別区分

非木造家屋評点基準表は、「事務所・店舗・百貨店用建物」以下9種類の用途に区分して示されていますが、適用すべき用途別区分の決定に当たっては、次のことに留意する必要があります。

(1) 各個の非木造家屋の構造の相違に応じ、評価対象家屋について適用すべき非木造家屋評点基準表を決定する場合には、評価対象家屋の現実の使用状況のいかんにかかわらず、評価対象家屋の本来の構造によりその適用すべき非木造家屋評点基準表を決定します。

例えば、専ら居住の用に供することを目的とした構造形式の建物であれば、現実の使用が事務所であっても非木造家屋評点基準表は「住宅、アパート用建物」を適用することになります。

(2) 非木造家屋の構造等からみて直ちに適用すべき非木造家屋評点基準表を決定することが困難なものについては、評価対象家屋の構造等からみて最も類似している建物に係る非木造家屋評点基準表を適用します。

(3) 一棟の建物で二以上の異なった構造を有する部分のある非木造家屋については、当該各部分について、それぞれに対応する非木造家屋評点基準表を適用します。

2 部分別区分

非木造家屋評点基準表によって再建築費評点数を求める方法は、非木造家屋を14の部分に区分し、それぞれの部分ごとに評点数の付設を行い、これらを合算して当該非木造家屋の再建築費評点数を求めるものとされています。

この場合の区分を「部分別」といい、家屋を「主体構造部」「基礎工事」等の14の部分に区分して家屋の評価額を求めるための区分です。この「部分別」は家屋の表面に