

【A】非木造家屋の評価基礎実務演習・不明確計算（初級）

～鉄筋コンクリート造(事務所ビル)の評価計算の仕組みと設計図書からの拾い出しについて解説～

事務所ビルの不明確計算

I 各部分別の解説

構造部

1 主体構造部

(1) 鉄筋コンクリート造

使用量が不明確なものの標準評点数について

- ① 標準評点数に含まれているもの
- ② 標準評点数に含まれていないもの

(2) 屋根構造

(3) 床構造

2 基礎工事

(1) 地階のある建物・地階のない建物

- ① 根切の深さの判定方法について
- ② 杭の種類と評点数の算出方法

3 外周壁骨組

4 間仕切骨組

5 外壁仕上

6 内壁仕上

7 床仕上

8 天井仕上

9 屋根仕上

10 建具

11 部分別共通(塗装・吹付等の加算項目について)

※令和6基準年度の改正事項

※図面から各評点項目の仕上部分の拾い出しについて

※各評点項目の手計算による補正方法について

※標準評点数の算出方法

II 建築設備の解説

1 電気設備

(1) 動力配線設備

※動力配線設備(1相2線・3線、3相3線について)

(2) 電灯設備

(3) 電話配線設備

(4) インターホン設備・ドアホン

(5) 監視カメラ配線設備

(6) テレビジョン共同聴視設備

2 衛生設備

(1) 給水設備

A 給水主管(系統図の見方)

B 受水槽(有効容量と呼称容量)

C 増圧ポンプ機(ポンプ機の種類)

(2) 排水設備

A 排水主管(系統図の見方)

B 排水ポンプ機

(3) ガス設備

(4) その他設備

A 使用口 B 便器 C 洗面器

D 洗濯流し・汚物流し

E ミニシステムキッチン

※戸建・集合形式住宅と事務所・店舗の補正計算の相違点について

3 空調設備

(1) 中央熱源方式

(2) 個別空調方式

※冷房能力の拾い方・設備図等による空調設備の評点付設について

※ダクトのあり・なしについて

(3) 床暖房

(4) 換気設備

4 防災設備

(1) 火災報知設備

(2) 避雷設備

(3) 消火栓設備

5 運搬設備

エレベーター設備

III その他

1 仮設工事

2 その他工事

IV 評価演習

1 設計図書の見方

2 不明確計算による鉄筋コンクリート造(事務所ビルの評価計算)

【B】軽量鉄骨造(戸建形式住宅)ハウスメーカー建物の評価

～部分別の解説と評価計算の実務～

I 軽量鉄骨造(プレハブ式構造)建物
建物の意義及び構造

II 部分別の解説

構造部

1 主体構造部

(1) 軽量鉄骨造

(2) 屋根構造

(3) 床構造

2 基礎工事

3 外周壁骨組

4 間仕切骨組

5 外壁仕上

6 内壁仕上

項目別評点方式・総合評点方式

7 床仕上

項目別評点方式・総合評点方式

8 天井仕上

項目別評点方式・総合評点方式

9 屋根仕上

10 各部分別共通加算評点項目

11 建具

12 建築設備

項目別評点方式・総合評点方式

加算評点項目(給水・給湯設備・衛生設備冷暖房設備・換気設備・運搬設備)

13 仮設工事

14 その他工事

※令和6基準年度の改正事項

III 評価計算(演習)

IV 新築住宅の事例研究

1 新築住宅減額の階層数の数え方

2 新築住宅減額の適用期間

3 新築住宅減額の適用における共用部分の按分

4 共有附属家の新築住宅減額期間

5 附属家の新築住宅減額について

6 新築住宅減額の適用における二世帯住宅の判断

7 旧家屋に接続して建築した家屋について

8 新築住宅減額の適用中に減額要件が変更された家屋

9 老人ホームに係る新築住宅減額

10 確認申請書における準耐火建築物

講師紹介

税理士 小川 正己氏

2005年3月 東京都退職

同年 7月 小川正己税理士事務所を開設

持参物

<必ずご持参ください>

- ①電卓
- ②令和6基準年度 単位当たり標準評点数の積算基礎(固定資産税務研究会編/一財)地方財務協会刊)
- ③令和6基準年度 固定資産(家屋)評価基準・再建築費評点基準表(固定資産税務研究会編/一財)地方財務協会刊)
- ④三角スケール

【本講座のねらい】

～事例をもとに、非木造家屋評価の基礎を短時間で学ぶ集中講座!～

- 非木造家屋評価の仕組みについて、短時間で要点をしっかりと解説します。
- 手計算により、非木造家屋の評点付設の基本から補正係数の算出まで、評価計算できるよう解説します。
- 実際の計画図等を使用し、空調設備と動力配線設備について詳しく解説します。
- 事例家屋の評価計算(演習)を集中的に行い、明日からでも正確な評価計算を行えるスキルを修得します。