

本調査研究は、(財)日本船舶振興会
の補助金を受けて実施したものです

家屋評価に関する調査研究

——小規模非木造事務所用建物の
建築設備に関する調査研究——

平成 8 年 3 月

財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

財団法人 資産評価システム研究センターは、適切な地域政策の樹立に資するため、地域の資産の状況及びその評価の方法に関する調査研究等の事業を実施することを目的として設立されました。

当評価センターにおける調査研究は、資産評価の基礎理論及び地方公共団体等における資産評価技法の両面にわたって、毎年度、学識経験者及び自治省並びに地方公共団体等の関係者をもって構成する資産評価システム、土地、家屋及び償却資産の各部門ごとの研究委員会において行われ、その成果は、会員である地方公共団体及び関係団体等に調査研究報告書として配布し、活用されているところであります。

本年度の家屋研究委員会の調査研究テーマは、(1) 小規模非木造事務所用建物の建築設備に関する調査研究、(2) 家屋の比準評価の活用方法に関する調査研究、(3) プレハブ方式構造建物（木質系）、ツーバイフォー方式構造建物及び輸入住宅に係る再建築費等に関する調査研究の3項目であります。本報告は、上記(1)の調査研究に属するもので、小規模の非木造事務所用建物に係る建築設備の設置状況や、補正係数の適用状況について調査し、当該家屋に係る建築設備の補正項目の新設や簡素化及び規模の補正に係る補正係数の算定方法等について調査研究を行いました。

この程、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに、公表する運びとなりましたが、この機会に、熱心にご研究、ご審議をいただきました委員及び専門員並びに実地調査に当たり、種々ご協力を賜りました地方公共団体の関係者各位に対し、心から感謝申し上げます。

なお、当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実及び地方公共団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方公共団体をはじめ関係団体の皆様のなご指導、ご援助をお願い申し上げます。

最後に、この調査研究事業は、(財)日本船舶振興会の補助金の交付を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表すものであります。

平成8年3月

財団法人 資産評価システム研究センター
理事長 前 川 尚 美

研究組織

家屋研究委員会委員名簿

委員長	松下清夫	東京大学名誉教授
委員	加藤裕久	小山工業高等専門学校教授（建築学科）
”	宍道恒信	宍道建築設計事務所長
”	上杉啓	東洋大学教授（工学部）
”	吉田倬郎	工学院大学教授（工学部）
”	小松幸夫	横浜国立大学助教授（工学部）
”	黒田隆	(財)建設物価調査会 技術顧問
”	齋藤順男	清水地所(株) 技術部長
”	塚越東男	(株)大林組 建築生産本部設備計画部長
”	神田良七	松戸市固定資産評価審査委員会委員長
”	石田直裕	自治省税務局府県税課長
”	片山善博	自治省税務局固定資産税課長
”	北谷富士雄	自治省税務局資産評価室長
”	森淳一	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
”	逸見幸司	(財)資産評価システム研究センター 調査研究部長
専門員	高橋純一	小山工業高等専門学校教授（建築学科）
”	稗田稔	自治省税務局資産評価室家屋第一係長（兼）家屋第二係長
”	落合一弘	(財)資産評価システム研究センター 研究員

なお、片山善博委員並びに石田直裕委員は、それぞれ板倉敏和委員並びに折笠竹千代委員が途中辞任されたことに伴いその後任として委嘱された。

目 次

第1章 研究概要	1
第2章 調査概要	2
2-1 調査対象	2
2-2 調査内容	2
2-3 調査表の回収結果	11
第3章 非木造家屋再建築費評点基準表（事務所・店舗・百貨店用建物）における建築 設備の評点項目に関する諸元の分析	13
3-1 調査対象建物の概要	13
3-2 再建築費評点基準表における各評点項目の建築設備の設置状況	14
3-3 補正項目「規模」等に係る補正係数の適用状況及び算定方法	16
3-3-1 補正項目「規模」に係る補正係数の適用状況及び算定方法	16
3-3-2 「その他の補正項目」の適用状況	20
3-4 設置割合の高い評点項目の建築設備の補正項目における補正係数の適用状況	23
3-4-1 動力配線設備	23
3-4-2 電灯コンセント配線設備	26
3-4-3 照明器具設備－蛍光灯用器具	28
3-4-4 電話配線設備	32
3-4-5 テレビジョン共同聴視設備－総体的なもの	34
3-4-6 給水設備	35
3-4-7 排水設備	37
3-4-8 衛生器具設備	39
3-4-9 ガス設備	41
3-4-10 空調設備	43
3-4-11 換気設備－換気扇	46
3-4-12 火災報知設備	47
3-4-13 乗用エレベータ設備（規格型・交流型）	48
3-5 再建築費評点基準表に記載されていない建築設備の取扱い	49
第4章 結 論	50

第1章 研究概要

固定資産税の課税標準は原則としては固定資産の価格であり、この価格とは「適正な時価」をいうものとされている。家屋の評価に当たっては、この「適正な時価」を再建築価格としており、この再建築価格は固定資産評価基準に基づき求めることとされているが、現在の固定資産評価基準は設立後30年余経過しており、この間、新しい建築資材等が数多く出現した、建築構法、施工方法及び建物の形状・規模等は多様化してきている。

固定資産評価基準においても暫時、改正や見直し等を行っているものの、家屋をとりまく状況の変遷のすべてを反映することは困難であるといわざるをえない。

こうした中、昨今では、地方公共団体の評価担当職員からも、固定資産評価基準の根幹をなす再建築費評点基準表において、評点項目、標準量及び補正項目等について、必ずしも家屋の実態と合致していないといった意見も聞かれる。

このような状況を踏まえ、当委員会では様々な構造における用途別の家屋の施工数量、標準量及び評点項目の適用状況等の調査を行っているが、その継続調査の一環として、本年度は、近年特に技術の革新や新しい資材の出現が著しい建築設備について、延床面積 500～1,000㎡程度とする小規模非木造事務所用建物を調査対象として、当該調査対象建物における建築設備について、その建築設備の設置状況や補正項目及び補正係数の適用状況・算定方法等を調査し、その分析により、延床面積 1,000㎡未満の小規模非木造事務所用建物に設置されている建築設備の評価の際に適用する補正係数の決定や評点項目の新設及び整理・統合等のための基礎資料を得ようとしたものである。

また、現行の評価基準では、事務所、店舗、百貨店用建物の規模による補正については、2,000㎡を標準として、1,000㎡から10,000㎡までの範囲で補正率が示されており、本調査で対象とする 500～1,000㎡の事務所用建物は、事例が多いにもかかわらず、補正範囲を外れていることについての対策を望む声に応えようとするものでもある。

第2章 調査概要

2-1 調査対象

調査は、予め作成した調査表を指定した団体に送付し回収するというものである。調査対象団体としては県庁所在都市及び川崎市、北九州市、旭川市の計50都市を選定した。

この50都市に対し、各々2-2 調査内容1)～5)の要件を満たす建物を10棟抽出し、家屋評価の担当者に評価の調書等をもとに、調査表への記入をしていただく依頼をしたものである。

2-2 調査内容

記載要領については表2-2-1に、調査表については表2-2-2(その1)～(その7)に示すとおりである。

なお、記載要領に示した調査対象家屋の要件は以下のとおりである。

1) 構造及び用途

プレハブ型を除く非木造事務所用家屋(併用住宅に係るものは除く)

2) 調査棟数

各都市10棟(該当家屋が10棟に満たない場合は調査可能な棟数)

3) 規模

延床面積が500㎡～1,000㎡未満

4) 建築年次

平成5年1月2日以降に建築されたもの

5) その他

各補正項目のうち、「規模」の補正を適用した家屋

表 2-2-1 記載要領

小規模非木造事務所用建物の建築設備に関する調査
(記載要領)

この調査は、小規模非木造事務所用建物に取り付けられている建築設備について、補正項目及び補正係数の面から調査することにより、小規模非木造家屋に係る補正項目「規模」における補正係数の算定方法等についての基礎資料とすることを目的としている。

I 総括

- 1 調査対象団体
都道府県庁所在都市、川崎市及び北九州市並びに旭川市とする。
- 2 調査対象家屋
以下の条件に該当する家屋で、当該団体内で標準的なものとする。
 - (1) 構造及び用途
非木造（プレハブを除く。）事務所用家屋（併用住宅に係るものは除く。）
 - (2) 規模
延べ床面積が500㎡～1,000㎡未満のものとするが、抽出に当たっては、一定の規模に偏ることのないよう、できるだけ多種の規模の家屋を抽出すること。
 - (3) 建築年次
平成5年1月2日以降に建築されたもの
 - (4) 棟数
各団体10棟
(ただし、該当する家屋が10棟未満の場合にあっては、この限りではない。)
 - (5) その他
各補正項目のうち、「規模」の補正を適用した家屋

II 記入方法

- 1 第1表～第18表
上記Iの2によって抽出した家屋について、下記の要領で記載すること。なお、1棟につき調査表の1行に対応するものであるため、注意すること。
なお、適用していない補正項目欄については、0（ゼロ）を記入すること（補正係数

設備名	種類	番号	記入欄
冷房設備	ターボ冷凍機を使用しているもの	1	「冷熱源種類」
	レシプロ冷凍機を使用しているもの	2	
	吸気式冷凍機を使用しているもの	3	

設備名	種類	番号	記入欄
直接暖房設備	煙管ボイラーを使用しているもの	1	「暖熱源種類」
	ウォータールーを使用しているもの	2	
	温水缶を使用しているもの	3	

設備名	種類	番号	記入欄
温風暖房設備	煙管ボイラーを使用しているもの	1	「暖熱源種類」
	ウォータールーを使用しているもの	2	
	温水缶を使用しているもの	3	

② 運搬設備

設備名	種類	番号	記入欄
乗用エレベーター	規格型・交流型	1	「種類」
	規格型・直流型	2	
	交流ギヤード型	3	
	直流ギヤード型	4	
	直流ギヤールレス型	5	
	高速直流ギヤールレス型	6	

設備名	種類	番号	記入欄
乗用荷物用エレベーター	油圧式	1	「種類」
	低速交流型	2	
	中速交流型	3	

が1.0の場合は、「0」と記入せずに「1.0」と記入すること。)

(1) 建物概要

① 構造

次により、当該家屋の構造に該当する番号を記入すること。

構造	番号
鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC)	1
鉄筋コンクリート造 (RC)	2
鉄骨造 (S)	3
軽量鉄骨造 (LS)	4
その他	5

② 階数

当該家屋の階数を記入すること。

③ 建床面積及び延床面積

建床面積及び延床面積については、小数点以下第3位を四捨五入すること。

(2) 電気設備から清掃設備までの各項目

電気設備から清掃設備までの各項目については、当該家屋を評価するに当たって用いた補正項目に係る補正係数及び当該設備に係る補正係数適用後の評点を記入すること。

また、補正項目中「その他の補正項目」には、独自に新たな補正項目を設けて適用しているものがある場合に当該補正率を記入することとし、次に該当する建築設備にあっては、該当する番号をそれぞれに該当する欄に記入すること。

なお、2種以上の方式によっている場合（例：運搬設備・乗用エレベーターで直流ギヤード及び直流ギヤールレスのものが共に取り付けられている場合等）で、記入欄が1つしかない場合は、主なもの1つについて記入すること。

① 空調設備

設備名	種類	番号	記入欄
空調設備	ターボ冷凍機を使用しているもの	1	「冷熱源種類」
	レシプロ冷凍機を使用しているもの	2	
	吸気式冷凍機を使用しているもの	3	

設備名	種類	番号	記入欄
エスカレーター	規格型幅員800mm	1	「種類」
	特注型幅員800mm	2	
	特注型幅員1,200mm	3	

2 第19表

第1表～第18表における補正項目「規模」の欄に記載された補正率の算定に当たっての考え方（算定方法等）について記入すること。

なお、建築設備ごとに考え方（算定方法等）が異なる場合にあっては、それぞれの建築設備ごとに概要を記入すること。

3 第20表

第1表～第18表における補正項目「その他の補正項目」の欄に補正率を記入した場合にあっては、その具体的内容について記入すること。

4 第21表

今後の家屋評価における簡素合理化等に資するため、非木造家屋再建築費評点基準表に記載されていない建築設備について、どのように評価しているか、建築設備名及び具体的な評価方法を記入すること。

なお、第21表にあっては、第1表～第18表において対象となった事務所用家屋以外の事務所用家屋に係る建築設備についても対象とすることとし、記入に当たっては、抽出家屋又はその他の事務所用家屋に係る建築設備が判別できるよう、次に該当する番号を「対象家屋の別」の欄に記入し、当該欄に1又は3を記入した場合にあっては、対応する抽出家屋の棟番号を併せて記入すること。

対象家屋の別	番号
抽出家屋に係る建築設備	1
その他の事務所用家屋に係る建築設備	2
抽出家屋、その他の事務所用家屋の両方に係る建築設備	3

5 その他の留意事項

- (1) 抽出家屋の評価調査（建築設備の状況が把握できるもの。）を添付すること。
- (2) 数値の記載に当たっては、誤りのないよう丁寧に記入すること。

表 2 - 2 - 2 調査表 (その 2)

小規模非木造事務所用建物の建築設備に関する調 (その 4)

調査項目		電気		ガス		暖気		照明	
		配線設備		インターホン配線設備		広声器配線設備		電灯時計配線設備	
		器具数	その他 の補正 項目	器具数	その他 の補正 項目	器具数	その他 の補正 項目	器具数	その他 の補正 項目
1	0103								
2	0203								
3	0303								
4	0403								
5	0503								
6	0603								
7	0703								
8	0803								
9	0903								
10	1003								

小規模非木造事務所用建物の建築設備に関する調 (その 5)

調査項目		電気		ガス		暖気		照明		衛生		暖気		照明	
		工業用テレビ配線設備		テレビジョン共同観視設備		給水設備		方式		集中性		設備の 多少		管材	
		器具数	その他 の補正 項目	器具数	その他 の補正 項目	器具数	その他 の補正 項目	器具数	その他 の補正 項目	器具数	その他 の補正 項目	器具数	その他 の補正 項目	器具数	その他 の補正 項目
1	0104														
2	0204														
3	0304														
4	0404														
5	0504														
6	0604														
7	0704														
8	0804														
9	0904														
10	1004														

小規模非木造事務所用建物の建築設備に関する調 (その 6)

調査項目		電気		ガス		暖気		照明	
		給水設備		排水設備		中央式給排設備			
		器具数	その他 の補正 項目	器具数	その他 の補正 項目	器具数	その他 の補正 項目	器具数	その他 の補正 項目
1	0105								
2	0205								
3	0305								
4	0405								
5	0505								
6	0605								
7	0705								
8	0805								
9	0905								
10	1005								

表2-2-2 調査表(その3)

小規模非木造事務所用建物の建築設備に関する調(その7)

地方公共団体コード		表番号		郵便番号																				
000000		07		0000000																				
棟 番 号	行番号	生														暖				冷				
		中央式給湯設備		中央式冷水設備						衛生器具設備						ガス設備								
		補正係数適用後の評点	配管	管材	程	度	規	模	その他 の補正 項目	補正係数適用後の評点	設備の 多少	程	度	規	模	その他 の補正 項目	補正係数適用後の評点	基 準	品 種	品 種	設備の 多少	規	模	
1	0	1	0	6																				
2	0	2	0	6																				
3	0	3	0	6																				
4	0	4	0	6																				
5	0	5	0	6																				
6	0	6	0	6																				
7	0	7	0	6																				
8	0	8	0	6																				
9	0	9	0	6																				
10	1	0	0	6																				

小規模非木造事務所用建物の建築設備に関する調(その8)

地方公共団体コード		表番号		郵便番号																				
000000		08		0000000																				
棟 番 号	行番号	生														暖				冷				
		ガス設備		浄化槽設備				セントラルバキュームクリーナー								空調設備								
		その他 の補正 項目	補正係数適用後の評点	程	度	その他 の補正 項目	補正係数適用後の評点	設備の 多少	程	度	規	模	その他 の補正 項目	補正係数適用後の評点	冷熱源 種類	ペリメ ーター ファン コイル	冷 房 力	熱 源 方式	程	度	規	模		
1	0	1	0	7																				
2	0	2	0	7																				
3	0	3	0	7																				
4	0	4	0	7																				
5	0	5	0	7																				
6	0	6	0	7																				
7	0	7	0	7																				
8	0	8	0	7																				
9	0	9	0	7																				
10	1	0	0	7																				

小規模非木造事務所用建物の建築設備に関する調(その9)

地方公共団体コード		表番号		郵便番号																				
000000		09		0000000																				
棟 番 号	行番号	空														暖				冷				
		空調設備				自動温度調整設備										冷房設備								
		配 管 方式	ダクト 方式	調 節 方式	その他 の補正 項目	補正係数適用後の評点	温 度 制 御 方式	程 度	規 模	その他 の補正 項目	補正係数適用後の評点	冷熱源 種類	ペリメ ーター ファン コイル	冷 房 力	熱 源 方式	程 度	規 模	その他 の補正 項目						
1	0	1	0	8																				
2	0	2	0	8																				
3	0	3	0	8																				
4	0	4	0	8																				
5	0	5	0	8																				
6	0	6	0	8																				
7	0	7	0	8																				
8	0	8	0	8																				
9	0	9	0	8																				
10	1	0	0	8																				

表2-2-2 調査表 (その4)

小規模非木造事務所用建物の建築設備に関する調 (その10)

地方公共団体コード		表番号		建造物種別											
		10													
棟 番 号	行 番 号	空調		照明		暖気		防音							
		冷房設備		暖房設備				換気設備							
		補正係数適用後の評点数	暖房原種	方式	型式	容量	規模	その他 の補正 項目	補正係数適用後の評点数	暖房原種	方式	ダクト	容量	規模	その他 の補正 項目
1	011019														
2	021019														
3	031019														
4	041019														
5	051019														
6	061019														
7	071019														
8	081019														
9	091019														
10	101019														

小規模非木造事務所用建物の建築設備に関する調 (その11)

地方公共団体コード		表番号		建造物種別											
		11													
棟 番 号	行 番 号	空調		照明		暖気		防音							
		暖房設備				パネルヒーティング		換気設備							
		ダクト	容量	規模	その他 の補正 項目	補正係数適用後の評点数	熱方式	その他 の補正 項目	補正係数適用後の評点数	換気方式	ダクト	容量	その他 の補正 項目	補正係数適用後の評点数	大きさ
1	011110														
2	021110														
3	031110														
4	041110														
5	051110														
6	061110														
7	071110														
8	081110														
9	091110														
10	101110														

小規模非木造事務所用建物の建築設備に関する調 (その12)

地方公共団体コード		表番号		建造物種別											
		12													
棟 番 号	行 番 号	空調		照明		暖気		防音							
		換気設備				火災報知設備				避難設備					
		換気設備		天井回		火災報知設備				避難突射設備		避難昇降設備			
		補正係数適用後の評点数	大きさ	その他 の補正 項目	補正係数適用後の評点数	感度	感方式	開仕切	規模	その他 の補正 項目	補正係数適用後の評点数	突射高	建物の高さ	その他 の補正 項目	補正係数適用後の評点数
1	011111														
2	021111														
3	031111														
4	041111														
5	051111														
6	061111														
7	071111														
8	081111														
9	091111														
10	101111														

表 2-2-2 調査表 (その7)

小規模非木造事務所用建物の建築設備に関する調 (その19)

地方公共団体コード	表番号
.....	19

都道府県名 _____
 郡市名 _____

建築設備名	算式及び考え方等

小規模非木造事務所用建物の建築設備に関する調 (その20)

地方公共団体コード	表番号
.....	20

都道府県名 _____
 郡市名 _____

その他の補正項目の適用がある場合の内容

棟番号	建築設備名	補正項目名	適用範囲	具体的内容

小規模非木造事務所用建物の建築設備に関する調 (その21)

地方公共団体コード	表番号
.....	21

都道府県名 _____
 郡市名 _____

建築設備名	対象家屋別、棟番号	評価方法や評価の内容

2-3 調査表の回収結果

回答は50都市からすべて得られた。が、しかしながら、東京都特別区は、1,000㎡未満の事務所用建物の評価は、比準評価で行っているため、明確な計算資料の提出が困難であることにより、徳島市については該当する評価物件が無かったことにより、各々回答棟数が0件となった。有効回答として得られたサンプルの都市別の棟数は、表2-3-1に示すとおりである。

また、第3章以降の分析において地域別に関する集計を行っているが、この地域別の都市のサンプル数は表2-3-2に示すとおりである。

表2-3-1 回答棟数

	都市名	回答棟数		都市名	回答棟数		都市名	回答棟数
1	札幌市	10	18	富山市	8	35	岡山市	10
2	旭川市	7	19	金沢市	10	36	広島市	10
3	青森市	7	20	福井市	8	37	山口市	3
4	盛岡市	10	21	甲府市	10	38	徳島市	—
5	仙台市	5	22	長野市	10	39	高松市	10
6	秋田市	10	23	岐阜市	10	40	松山市	6
7	山形市	8	24	静岡市	8	41	高知市	10
8	福島市	8	25	名古屋市	10	42	北九州市	10
9	水戸市	5	26	津市	9	43	福岡市	10
10	宇都宮市	7	27	大津市	8	44	佐賀市	1
11	前橋市	10	28	京都市	7	45	長崎市	9
12	浦和市	9	29	大阪市	10	46	熊本市	9
13	千葉市	10	30	神戸市	5	47	大分市	10
14	東京都特別区	—	31	奈良市	7	48	宮崎市	8
15	横浜市	10	32	和歌山市	9	49	鹿児島市	10
16	川崎市	7	33	鳥取市	3	50	那覇市	5
17	新潟市	10	34	松江市	6	50都市合計		392

表2-3-2 地域別回答棟数

地域名	都市名	棟数	地域名	都市名	棟数
北海道 東北地方 (65棟)	札幌市	10	近畿地方 (46棟)	大津市	8
	旭川市	7		京都市	7
	青森市	7		大阪市	10
	盛岡市	10		神戸市	5
	仙台市	5		奈良市	7
	秋田市	10		和歌山市	9
	山形市	8	中国地方 (32棟)	鳥取市	3
	福島市	8		松江市	6
関東地方 (58棟)	水戸市	5		岡山市	10
	宇都宮市	7		広島市	10
	前橋市	10	山口市	3	
	浦和市	9	四国地方 (26棟)	徳島市	0
	千葉市	10		高松市	10
	特別区	0		松山市	6
	横浜市	10		高知市	10
川崎市	7	九州・沖縄 地方 (72棟)	北九州市	10	
北陸地方 (36棟)	新潟市		10	福岡市	10
	富山市		8	佐賀市	1
	金沢市		10	長崎市	9
	福井市		8	熊本市	9
中部地方 (57棟)	甲府市		10	大分市	10
	長野市	10	宮崎市	8	
	岐阜市	10	鹿児島市	10	
	静岡市	8	那覇市	5	
	名古屋市	10	合計8ブロック	50団体	392
	津市	9			

第3章 非木造家屋再建築費評点基準表（事務所・店舗・百貨店用建物）における建築設備の評点項目に関する諸元の分析

本章では、固定資産評価基準における非木造家屋再建築費評点基準表（事務所・店舗・百貨店用建物）の建築設備の評点項目の設備の設置状況や、その評点項目における補正項目毎の「規模」等における補正係数の適用状況を把握するものとし、3-1では、50都市から回収した非木造事務所用建物合計 392件についてその概要を、3-2では、建築設備の評点項目（電気設備～清掃設備）の設備の設置状況について、3-3では、補正項目「規模」に係る補正係数の適用状況とその算定方法及び再建築費評点基準表に示されていない補正項目を当該団体で適用している場合のその方法及び内容について、3-4では、設置状況の割合の高い評点項目の建築設備についてその補正項目毎の補正係数の適用状況について、3-5では、今回対象とした小規模非木造事務所用建物のみによらず再建築費評点基準表に示されていない建築設備の評価方法について、それぞれ分析結果を述べている。なお、本章において補正項目毎の補正係数の適用件数を構造別、延床面積別、地域別、階数別に示す表中の*は回答が0（その補正項目を適用しなかった）を示すものであり、また、木造の評点項目から転用したものについては、補正係数の適用件数からは除いて集計を行った。

3-1 調査対象建物の概要

50都市から回収した非木造事務所用建物の概要について、図3-1-1に階数別、図3-1-2に構造別、図3-1-3に建床面積別、図3-1-4に延床面積別の様子を示すものである。階数は全国で2階が143件、3階が118件と1～4階までが全体の約80%を占めた。構造別の件数ではS造が314件と最も多く、全体の約80%を占めた。延床面積については、今回の調査対象建物規模を延床面積500～1,000㎡程度としたことから、要件どおりのサンプルが得られたことが伺えた。

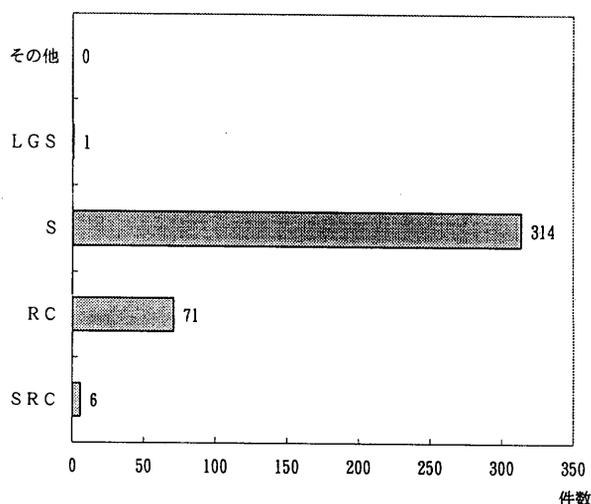
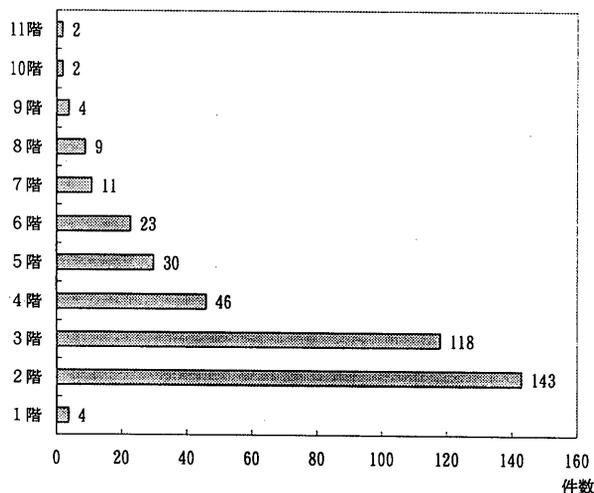


図3-1-1 調査対象建物の階数別件数

図3-1-2 調査対象建物の構造別件数

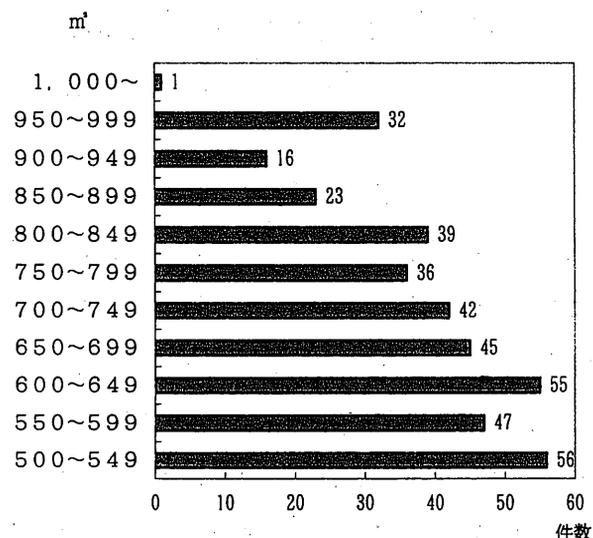
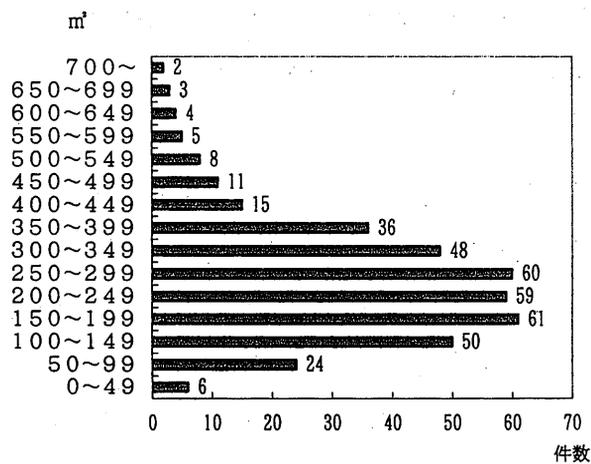


図 3 - 1 - 3 調査対象建物の建床面積別件数

図 3 - 1 - 4 調査対象建物の延床面積別件数

3 - 2 再建築費評点基準表における各評点項目の建築設備の設置状況

表 3 - 2 - 1 は再建築費評点基準表に示されている評点項目の建築設備について、本調査の調査対象建物における設置状況の割合を示すものである。

冷房設備はレシプロ冷凍機のみ、乗用エレベーターは規格型・交流型、規格型・直流型、交流ギヤード型、乗用荷物用エレベーターは油圧式のみ設置があった。この他全く設置のなかった建築設備は、セントラルバキュームクリーナー、温風暖房設備、熱風暖房設備、ドレンチャー設備、泡消化設備、ベルトコンベアー設備、自動車用エレベーター、エスカレーター、窓拭き用ゴンドラの 9 設備であった。これらの設備の設置がなかった理由としては、小規模建物であるため当該設備の設置が不要であること、当該設備が現在では旧式のものとなっていて新たに設置されることが希であること、が考えられる。

表3-2-1 再建築費評点基準表に示されている評点項目の建築設備の設置割合

設 備 名		該当件数	割合 %	設 備 名		該当件数	割合 %
電気設備				28	2 セクショナルボイラーを使用	0	0
1	動力配線設備	297	75.8	3	温水缶を使用	0	0
2	電灯コンセント設備	392	100.0	29	熱風暖房設備	0	0
3	照明器具設備・蛍光灯用器具	389	99.2	30	パネルヒーティング	10	2.6
4	・白熱灯用器具	189	48.2	31	換気設備・換気設備	70	17.9
5	電話配線設備	265	67.6	32	・換気扇	217	55.4
6	出退表示設備	4	1.0	33	・天井扇	8	2.0
7	呼出信号設備	11	2.8	防災設備			
8	自動車管制装置設備	1	0.3	34	火災報知設備	276	70.4
9	盗難非常通報装置	39	9.9	35	避雷設備・避雷突針設備	59	15.1
10	インターホーン配線設備	69	17.6	36	・避雷導体設備	0	0
11	拡声器配線設備	125	31.9	37	消火栓設備	32	8.2
12	電気時計配線設備	3	0.8	38	ドレンチャー設備	0	0
13	工業用テレビ配線設備	16	4.1	39	炭酸ガス消化設備	2	0.5
14	テレビジョン共同聴視設備・総体的なもの	196	50.0	40	泡消化設備	0	0
15	・局所的なもの	78	19.9	41	スプリンクラー設備	1	0.3
衛生設備				運搬設備			
16	給水設備	391	99.7	42	気送管設備	1	0.3
17	排水設備	390	99.5	43	ベルトコンベアー設備(事務用)	0	0
18	中央式給湯設備	14	3.6	44	乗用エレベーター	99	25.3
19	中央式冷水設備	2	0.5	1	規格型・交流型	93	23.7
20	衛生器具設備	386	98.5	2	規格型・直流型	1	0.3
21	ガス設備	280	71.4	3	交流ギヤード型	5	1.3
22	浄化槽設備	45	11.5	4	直流ギヤード型	0	0
23	セントラルバキュームクリーナー	0	0	5	直流ギヤレス型	0	0
空調設備				6	高速直流ギヤレス型	0	0
24	空調設備	255	65.1	45	乗用荷物用エレベーター	9	2.3
1	ターボ冷凍機を使用	1	0.3	1	油圧式	9	2.3
2	レシプロ冷凍機を使用	235	59.9	2	低速交流型	0	0
3	吸収式冷凍機を使用	7	1.8	3	中速交流型	0	0
4	その他	13	3.3	46	自動車用エレベーター	0	0
25	自動温度調整設備	4	1.0	・電動式	0	0	
26	冷房設備	5	1.3	・油圧式	0	0	
1	ターボ冷凍機を使用	0	0	47	ダムウェーター	13	3.3
2	レシプロ冷凍機を使用	5	1.3	48	エスカレーター	0	0
3	吸収式冷凍機を使用	0	0	1	規格型幅員800mm	0	0
27	直接暖房設備	5	1.3	2	特注型幅員800mm	0	0
1	配管ボイラーを使用	1	0.3	3	特注型幅員1,200mm	0	0
2	セクショナルボイラーを使用	1	0.3	49	メールシュート	1	0.3
3	温水缶を使用	3	0.8	清掃設備			
28	温風暖房設備	0	0	50	窓拭き用ゴンドラ	0	0
1	配管ボイラーを使用	0	0				

3-3 補正項目「規模」等に係る補正係数の適用状況及び算定方法

「規模」については、再建築費評点基準表上では、補正係数は延床面積10,000㎡程度のものは、減点補正で補正係数0.93、3,000㎡程度のものは標準とし補正係数1.00、1,000㎡程度のものは、増点補正で補正係数1.05が示されている。しかし、近年、事務所用建物については1,000㎡未満の比較的小規模の家屋が多く建てられ、「規模」の補正係数の適用にあたっては、各団体の固定資産評価担当職員が苦慮しており、具体的な補正係数や算定方法等を示していただきたいという要望が多く聞かれるようになってきている。

こうした状況を踏まえて、本節では調査対象の小規模非木造事務所用建物における、規模の補正の適用状況と補正係数の算定方法の様子、および、再建築費評点基準表上に示されている補正項目以外の補正（以下「その他の補正項目」という）の適用事例とその補正係数の設定の様子について述べることにした。

3-3-1 補正項目「規模」に係る補正係数の適用状況及び算定方法

本調査対象建物 392件のうち、当該家屋に設置されている何らかの建築設備において「規模」の補正を行っていたものは 383件であり、そのうち、設置のある建築設備の補正項目「規模」の補正係数がすべて同じ値の係数のものが 350件であり、設備によっては違う「規模」の補正係数を適用しているものは33件であった。また、まったく補正を行っていないものは9件であった。このような補正係数の適用状況について、調査対象団体からの「規模」の補正係数の算定方法及びその考え方が回答の中に示されていたものを分類した結果を表3-3-1-1に示す。また「規模」の補正項目を有する建築設備のうち、表3-2-1に示した中で比較的设置割合の高かった動力配線設備、電灯コンセント配線設備、電話配線設備、テレビジョン共同聴視設備（総体的なもの）、給水設備、排水設備、衛生器具設備、ガス設備、空調設備、火災報知設備の10種について「規模」の構造別、延床面積別、地域別、階数別の補正係数の適用件数を表3-3-1-2～表3-3-1-11に示すとおりである。これら10種の建築設備毎の「規模」の補正係数の値とその件数をみると、補正係数「1.05」と「1.06」が特に適用件数が多い。中でも補正係数「1.06」については表3-3-1-1に示したとおり、標準・増（減）点補正率により比例計算によって算出されたものであり、この算式によれば、500～800㎡程度の建物であれば補正係数「1.06」が算出されることになる。これら以外の補正係数は、比例計算にあたって小数点以下第何位まで補正係数にするのかといった有効桁数の扱い方、空調設備や防災設備等の設置床面積に基づく補正係数の算出方法の適用、また当該団体における様々な評価物件の統計的な分析による補正係数の算定方法の適用等の理由により、様々なものが結果的に用いられているものと考えられる。

表 3 - 3 - 1 - 1 建築設備の「規模」の補正係数の算定方法及び考え方

適用状況	建築設備	主な算定方法及び考え方
全ての「規模」の補正項目で同じ値の補正係数を適用している	全設備	<ul style="list-style-type: none"> ・標準、増(減)点補正率による比例計算及びその比例計算から求めた補正係数表に基づく等(19市)
設備によって「規模」の補正係数の値が違う	全設備 電気設備 衛生設備 空調設備 防災設備	<ul style="list-style-type: none"> ・各建築設備毎(各種類毎)に独自の補正係数表を作成している(1市) ・実際の評価例のデータ分析によりタイプ区分に応じた比準係数を選択する(1市) ・実際の評価例のデータ分析によりタイプ区分に応じた比準係数を選択する(1市) ・部分空調による使用(設置)床面積に基づく(4市) ・部分空調は「規模」の補正係数を求めない(2市) ・実際の評価例のデータ分析によりタイプ区分に応じた比準係数を選択する(1市) ・設置床面積により規模の補正率を算定(1市)
全く「規模」の補正を行っていない	全設備	<ul style="list-style-type: none"> ・補正項目「程度」と「規模」の補正を総合的に考慮して補正項目「程度」で補正を行う(1市)

注) 全設備とは「規模」の補正項目を有する、全ての建築設備を示すものである。

() 内は回答団体数 重複回答あり

表 3-3-1-2 動力配線設備の「規模」の補正係数の適用件数

通し 番号	補 正 係 数	合 計 件 数	構 造 別			延 床 面 積 別										地 域 別									階 数 別								
			S R C	R C	S	500 ~ 549	550 ~ 599	600 ~ 649	650 ~ 699	700 ~ 749	750 ~ 799	800 ~ 849	850 ~ 899	900 ~ 949	950 ~	北東 海 道 北	関 東	北 陸	中 部	近 畿	中 国	四 国	九 州	1 階	2 階	3 階	4、 5 階	6~ 8 階	9~ 11 階				
1	1.05	249	4	56	189	31	20	32	29	26	22	29	20	14	26	34	37	25	41	28	16	15	53	4	73	73	55	39	5				
2	1.052	1			1																												
3	1.054	1			1																												
4	1.056	1			1																												
5	1.057	1			1																												
6	1.06	21		4	17	2	10	2	1	1	3	1			5	2	5		4	5													
7	1.07	1		1																													
8	1.08	3		1	2		1	2																									
9	1.09	1			1																												
10	1.1	6		1	4	2	3	1																									
11	*	9			9	2	1	1	1	2																							
合計件数			6	62	226	39	35	38	31	31	24	33	21	15	27	45	44	30	41	33	21	18	62	4	86	89	66	41	8				

表 3-3-1-3 電灯コンセント配線設備の「規模」の補正係数の適用件数

通し 番号	補 正 係 数	合 計 件 数	構 造 別			延 床 面 積 別										地 域 別									階 数 別								
			S R C	R C	S	500 ~ 549	550 ~ 599	600 ~ 649	650 ~ 699	700 ~ 749	750 ~ 799	800 ~ 849	850 ~ 899	900 ~ 949	950 ~	北東 海 道 北	関 東	北 陸	中 部	近 畿	中 国	四 国	九 州	1 階	2 階	3 階	4、 5 階	6~ 8 階	9~ 11 階				
1	1	1			1																												
2	1.05	330	4	62	264	50	36	49	42	36	32	34	22	16	33	48	45	32	56	38	25	23	63	3	120	98	62	41	6				
3	1.054	1			1																												
4	1.056	1			1																												
5	1.057	1			1																												
6	1.06	25		4	21	5	8	1	1	2	3	4	1			7	2	3		6	7												
7	1.07	4		1	3			1	2	1																							
8	1.08	4		1	3		2	2																									
9	1.09	1			1																												
10	1.1	6		1	4																												
11	*	14			3	11																											
合計件数			6	71	311	56	46	54	45	40	36	39	23	16	33	65	58	36	57	45	32	26	69	4	140	117	76	43	8				

表 3-3-1-4 電話配線設備の「規模」の補正係数の適用件数

通し 番号	補 正 係 数	合 計 件 数	構 造 別			延 床 面 積 別										地 域 別									階 数 別								
			S R C	R C	S	500 ~ 549	550 ~ 599	600 ~ 649	650 ~ 699	700 ~ 749	750 ~ 799	800 ~ 849	850 ~ 899	900 ~ 949	950 ~	北東 海 道 北	関 東	北 陸	中 部	近 畿	中 国	四 国	九 州	1 階	2 階	3 階	4、 5 階	6~ 8 階	9~ 11 階				
1	1	1			1																												
2	1.05	210	2	36	172	26	17	33	26	23	18	22	15	9	21	23	32	23	29	25	17	21	35	4	74	60	40	27	5				
3	1.054	1			1																												
4	1.056	1			1																												
5	1.057	1			1																												
6	1.06	21		4	17	3	7	1		2	1	4	2			6	1	3		4	7												
7	1.07	5		1	4			1	2	2																							
8	1.08	4		1	3		2	2																									
9	1.09	1			1																												
10	1.1	6		1	4	2	3	1																									
11	1.06	1			1																												
12	*	7			7	1	1	1	1	1																							
合計件数			4	42	213	33	30	39	29	29	21	27	18	10	23	46	37	28	29	30	24	24	41	4	91	76	51	30	7				

表 3-3-1-5 テレビジョン共同聴視設備-総合的なものの「規模」の補正係数の適用件数

通し 番号	補 正 係 数	合 計 件 数	構 造 別			延 床 面 積 別										地 域 別									階 数 別								
			S R C	R C	S	500 ~ 549	550 ~ 599	600 ~ 649	650 ~ 699	700 ~ 749	750 ~ 799	800 ~ 849	850 ~ 899	900 ~ 949	950 ~	北東 海 道 北	関 東	北 陸	中 部	近 畿	中 国	四 国	九 州	1 階	2 階	3 階	4、 5 階	6~ 8 階	9~ 11 階				
1	1.05	168	3	33	132	21	14	23	19	18	17	17	18	9	12	17	31	21	36	9	12	14	28	1	54	46	40	23	4				
2	1.06	16		3	13	2	7		1		2	3	1																				
3	1.07	1		1																													
4	1.08	3		1	2		1	2																									
5	1.09	1			1																												
6	1.1	5		1	3	2	2	1																									
7	*	2			2	1	1	1																									
合計件数			5	38	153	27	24	27	20	19	19	20	19	9	12	28	37	22	36	13	16	14	30	1	60	54	50	25	6				

表 3-3-1-6 給水設備の「規模」の補正係数の適用件数

通し 番号	補 正 係 数	合 計 件 数	構 造 別			延 床 面 積 別										地 域 別									階 数 別								
			S R C	R C	S	500 ~ 549	550 ~ 599	600 ~ 649	650 ~ 699	700 ~ 749	750 ~ 799	800 ~ 849	850 ~ 899	900 ~ 949	950 ~	北東 海 道 北	関 東	北 陸	中 部	近 畿	中 国	四 国	九 州	1 階	2 階	3 階	4、 5 階	6~ 8 階	9~ 11 階				
1	1	2			2																												
2	1.05	336	4	65	267	46	34	47	41	35	31	34	21	15	32	48	52	31	55	40	24	23	63	4	122	100	65	39	6				
3	1.054	1			1																												
4	1.056	1			1																												
5	1.057	1			1																												
6	1.06	24		4	20	4	6	1	1	2	4	4	2			7	2	4		4	7												
7	1.07	4		1	3			1	2	1																							
8	1.08	4		1	3		2	2																									
9	1.09	1			1																												
10	1.1	6		1	4	2	3	1																									
11	*	6			6	2	1	1	1	1																							
合計件数			6	71	309	55	46	54	45	39	36	39	23	16	33	65	58	35	56	45	32	26	69	4	140	116	76	42	8				

3-3-2 「その他の補正項目」の適用状況

「その他の補正項目」を適用している各団体のその補正の内容についての回答を各設備毎に分類整理した。その結果を示したものが表3-3-2-1である。回答が特に多かった、空調設備、照明器具設備の「その他の補正項目」における補正係数についての構造別、延床面積別、地域別、階数別の適用件数を示したものが、表3-3-2-2、表3-3-2-3である。また、これらの表から、延床面積別および地域別の回答の特色が見られるものを選んで図示したものが図3-3-2-1、図3-3-2-2である。その中で、特に、蛍光灯用器具の「その他の補正項目」を用いているものの地域が関東に集中している点は、注目してよい。

表3-3-2-2の空調設備の補正係数の適用件数をみれば補正係数「0.6」が最も多い件数となっているが、これは表3-3-2-1の回答にもあるとおり、パッケージエアコンを用いているものについて「0.6」の減点補正を行っていることが多いことによるものである。

表3-3-2-1 「その他の補正項目」の適用設備とその内容

建築設備	補正項目名	補正項目の内容
動力配線設備	自家発電設備	・有無による非常用の動力幹線回路系統が別個に設けられていることに対する補正(1市)
	受変電設備	・有無による配線系統の複雑さなどの差異に対する補正(1市)
電灯コンセント配線設備	利用率	・多目的ビルの内装が分離課税の適用を受ける裸貸しビル等について標準評点数を平均標準評点数にするための補正(1市)
	防災用配線の有無	・自家発電設備または蓄電池設備がある場合の誘導灯、非常用の配線は一般の電灯配線とは別個の回路を用いて施工されまた、配線には特殊な非常用耐熱電線が使用されていることに対する補正(1市)
照明器具設備	利用率	・多目的ビルの内装が分離課税の適用を受ける裸貸しビル等について標準評点数を平均標準評点数にするための補正(1市)
	防災用器具の状況	・防災用照明器具の設置の有無に対して「誘導灯・非常灯の両方あるもの」-「誘導灯のみあるもの」-「非常灯のみあるもの」-「誘導灯・非常灯の両方のないもの」により補正(1市)
	施工割合	・施工割合による補正率(5市)
(蛍光灯用器具)	設置床面積/延床面積	・延床面積1㎡当たりの再建築費評点数を算出しているため、計算単位が延床面積以外の部分別区分及び評点項目について別途補正項目を設けている(1市)
	1灯当たりw数調整	・w数毎に補正係数を定めている(1市)
(白熱灯用器具)	設置床面積/延床面積	・延床面積1㎡当たりの再建築費評点数を算出しているため、計算単位が延床面積以外の部分別区分及び評点項目について別途補正項目を設けている(1市)
(蛍光灯白熱灯用器具)	蛍光灯率	・蛍光灯/器具数の率に応じ補正係数を定める(1市)
電話配線設備	配管	・配管の補正(1市)
拡声器配線設備	スピーカー取付状況	・スピーカーが埋込型で家屋と一体となっているものに対する補正(1市)
	防災用	・非常用放送設備の有無に対する補正(1市)
	設置床面積/延床面積	・延床面積1㎡当たりの再建築費評点数を算出しているため、計算単位が延床面積以外の部分別区分及び評点項目について別途補正項目を設けている(1市) ・設置面積割合を補正率とする(1市)
電気時計配線設備	電気時計の取付状況	・電気時計が埋込型で家屋と一体となっているものに対する補正(1市)
テレビジョン共同聴視設備	程度	・BS放送のためのパラボラアンテナ設置、整合器等の増加による工事費の増加に着目した補正(1市)
	アンテナを設置しないCATV方式の共同聴視設備	・CATV方式の設備には、標準評点数に積算されているアンテナ、ブースター、アンプ及び整合器が設置されていないものがあり減点補正を行う(1市)
給水設備	受水槽の状態	・受水槽の地上式、地下式に対する補正(1市)
給湯設備	施工率	・施工床面積は延床面積によるが特に区画された部分に当該設備がなく他所の設備の効果を全く受けない独立性の強い部分は施工床面積から除外する(1市)
	方式	・給湯専用ボイラーと暖房と給湯兼用型ボイラーに対する補正(1市)
ガス設備	施工率	・施工床面積は延床面積によるが特に区画された部分に当該設備がなく他所の設備の効果を全く受けない独立性の強い部分は施工床面積から除外する(1市)
浄化槽設備	人槽	・浄化槽の大きさ(～人槽)に応じた評点数を比率により算出(1市)
空調設備	パッケージエアコン	・レシプロ冷凍機に0.6の減点補正(32市) ・非ダクト方式のものはダクトの施工がなされていないことを考慮し減点補正(1市)
	施工率	・施工床面積は延床面積によるが特に区画された部分に当該設備がなく他所の設備の効果を全く受けない独立性の強い部分は施工床面積から除外する(1市)
	ダクトの状況	・パッケージから吹出口までのダクト距離の長短に対する補正(1市)
	設置床面積/延床面積	・延床面積1㎡当たりの再建築費評点数を算出しているため、計算単位が延床面積以外の部分別区分及び評点項目について別途補正項目を設けている(1市)

()内は回答団体数 重複回答あり

表3-3-2-2 空調設備の「その他の補正項目」の補正係数の適用件数

通し 番号	補 正 係 数	合 計 件 数	構 造 別					延 床 面 積 別									地 域 別					階 数 別							
			S R C	R C	S	500 ~ 549	550 ~ 599	600 ~ 649	650 ~ 699	700 ~ 749	750 ~ 799	800 ~ 849	850 ~ 899	900 ~ 949	950 ~	北 海 道	東 北	北 陸	中 部	近 畿	中 国	四 国	九 州	沖 縄	1 階	2 階	3 階	4、 5 階	6~ 8 階
1	0.348	1																											
2	0.389	1																											
3	0.426	2																											
4	0.45	1																											
5	0.48	1																											
6	0.552	1																											
7	0.59	1																											
8	0.6	183																											
9	0.69	2																											
10	0.75	11																											
11	0.8	10																											
12	0.81	1																											
13	1	1																											
14	1.09	1																											
15	1.1	1																											
16	1.15	1																											
17	1.25	2																											
18	*	34																											
合計件数			4	45	206	29	28	37	30	28	21	28	18	9	26	45	36	26	27	33	24	16	48	4	94	80	43	28	6

表3-3-2-3 照明器具設備-蛍光灯用器具の「その他の補正項目」の補正係数の適用件数

通し 番号	補 正 係 数	合 計 件 数	構 造 別					延 床 面 積 別									地 域 別					階 数 別							
			S R C	R C	S	500 ~ 549	550 ~ 599	600 ~ 649	650 ~ 699	700 ~ 749	750 ~ 799	800 ~ 849	850 ~ 899	900 ~ 949	950 ~	北 海 道	東 北	北 陸	中 部	近 畿	中 国	四 国	九 州	沖 縄	1 階	2 階	3 階	4、 5 階	6~ 8 階
1	0.07	1																											
2	0.5	1																											
3	0.6	1																											
4	0.67	1																											
5	0.68	1																											
6	0.7	3																											
7	0.71	1																											
8	0.72	1																											
9	0.76	1																											
10	0.77	1																											
11	0.8	3																											
12	0.81	1																											
13	0.82	1																											
14	0.83	1																											
15	0.88	1																											
16	0.9	8																											
17	0.91	1																											
18	0.92	1																											
19	0.94	2																											
20	0.95	1																											
21	1	13																											
22	1.1	4																											
23	1.15	1																											
24	1.25	1																											
25	*	334																											
合計件数			6	71	308	56	46	54	45	39	35	39	23	15	33	65	58	36	57	44	32	26	69	4	139	117	75	42	8

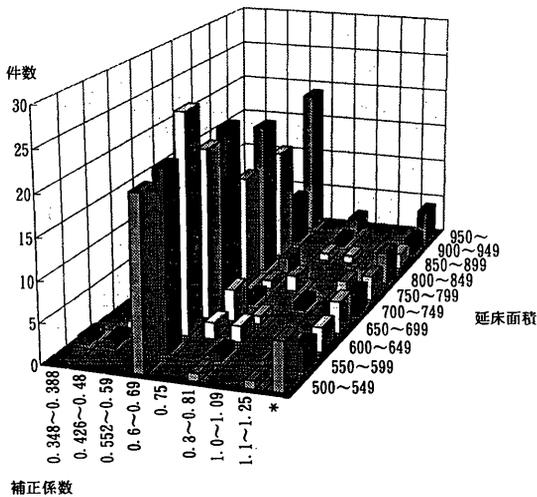


図3-3-2-1 空調設備の「その他の補正項目」の補正係数の延床面積別の適用件数

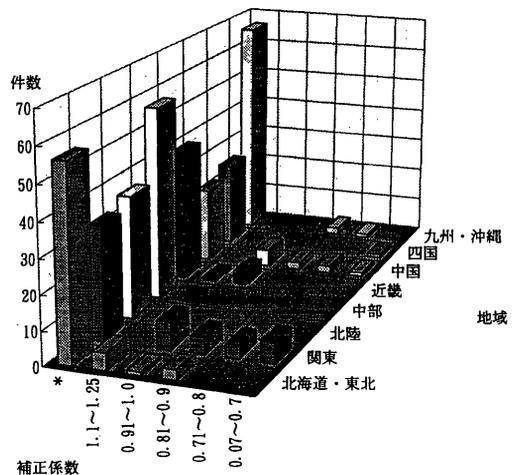


図3-3-2-2 照明器具設備-蛍光灯用器具の「その他の補正項目」の補正係数の地域別の適用件数

3-4 設置割合の高い評点項目の建築設備の補正項目における補正係数の適用状況

本節では、3-2節で示した表3-2-1の再建築費評点基準表における評点項目の建築設備の設置状況の割合において、設置割合の高かった、動力配線設備、電灯コンセント配線設備、照明器具設備の蛍光灯用器具、電話配線設備、テレビジョン共同聴視設備（総体的なもの）、給水設備、排水設備、衛生器具設備、ガス設備、空調設備、換気設備の換気扇、火災報知設備、乗用エレベーター設備の13設備について、再建築費評点基準表における、これらの各建築設備の評点項目の補正項目およびその補正係数の適用状況について、構造別、延床面積別、地域別、階数別に集計を行った結果を示すものである。

なお、「規模」のすべて、及び「その他の補正項目」の一部については、すでに、3-3-2、3-3-3で補正係数の適用件数が示してあり、ここでは除くこととした。

3-4-1 動力配線設備

動力配線設備における補正項目毎の補正係数の適用状況を示したものが、表3-4-1-1～表3-4-1-4である。これらの表中において、階数別および地域別の回答に特徴がみられるものを図化したものが図3-4-1-1～図3-4-1-4である。

補正項目毎に主だった係数を見ると、「操作方法及び監視方法」では補正係数0.75を適用している建物が多かったが、これは調査対象建物 500～1,000㎡という小規模なものであるから中央監視なし手動式のものが多かったことによるものと思われる。

「程度」について見ると、補正係数1.0を適用しているのが最も多くなった。

「動力負荷」については補正係数が70種類となり、各団体で定めた算定方法等に基づいて補正係数を決定していることが考えられるが、これはおそらく動力負荷の多い、少ないの判断による判定の場合や、容量、配置等毎に詳細に団体独自で係数を決定している場合等が考えられる。

また、「その他の補正項目」については、約99%の団体が補正を行っていない結果となった。

3-4-3 照明器具設備-蛍光灯用器具

照明器具設備の蛍光灯用器具における補正項目毎の補正係数の適用状況について示したものが表3-4-3-1～表3-4-3-7である。

補正係数毎に主だった特徴を見ると、「配置」では補正係数が62種類となり1.0が最も多かった。

「蛍光灯型式」については、補正係数は37種類あるが、1.0が最も多かった。基準上では、下面解放のもの1.0、カバー付きのもの1.7となっている。このことから、調査対象建物には下面解放が多いことが伺われた。

「取付」については、補正係数は45種類あるが、直付けのもの0.6と埋め込みのもの1.0が多く、次いで0.7、0.8、0.9が多く適用されている。

「点灯」については、基準上の瞬時点灯のもの1.0、グロー点灯のもの0.85のいずれかを用いている建物が大部分を占めていた。

「程度」については、約97%の建物が1.0の補正係数を使っていた。

「天井高」については、約24%は補正を行っていなかった。補正係数が35種類となったが、1.0以上の補正をしている建物は、延床面積別では600㎡以下、階層数別では2階の建物に多く見られた。

「室内色」については、基準表には暗色のもの1.1、普通のもの1.0と記載されているが、1.0が約74%、1.1を用いているところはなく補正を行っていない建物は26%であった。

表3-4-4-2 電話配線設備の「フロアダクト」の補正係数の適用件数

通し番号	補正係数	合計件数	構造別			延床面積別										地域別										階数別				
			S	R	C	500 ~ 549	550 ~ 599	600 ~ 649	650 ~ 699	700 ~ 749	750 ~ 799	800 ~ 849	850 ~ 899	900 ~ 949	950 ~	北海道	東北	関東	北陸	中部	近畿	中国	四国	九州	沖縄	1階	2階	3階	4、5階	6~8階
1	0.8	72	2	11	59	11	4	12	12	6	6	5	3	7	10	14	7	5	5	7	11	13	1	23	24	12	9	3		
2	0.9	1																												
3	1	159	1	24	134	21	22	23	14	19	10	21	9	7	13	28	21	20	19	16	15	13	27	3	56	47	34	15	2	
4	1.22	1																												
5	1.3	1																												
6	1.46	1																												
7	1.5	5																												
8	1.84	1																												
9	1.88	1																												
10	1.9	2																												
11	2	5																												
12	2.45	1																												
13	2.71	1																												
14	3	7																												
15	*	1																												
合計件数			4	42	213	33	30	39	29	29	21	27	18	10	23	46	37	28	29	30	24	24	41	4	91	76	51	30	7	

表3-4-4-3 電話配線設備の「程度」の補正係数の適用件数

通し番号	補正係数	合計件数	構造別			延床面積別										地域別										階数別				
			S	R	C	500 ~ 549	550 ~ 599	600 ~ 649	650 ~ 699	700 ~ 749	750 ~ 799	800 ~ 849	850 ~ 899	900 ~ 949	950 ~	北海道	東北	関東	北陸	中部	近畿	中国	四国	九州	沖縄	1階	2階	3階	4、5階	6~8階
1	0.7	2																												
2	0.95	15																												
3	1	234	2	37	195	29	26	36	27	24	19	25	17	10	21	40	36	27	27	23	20	23	38	4	85	67	46	25	7	
4	1.05	2																												
5	*	6																												
合計件数			4	42	213	33	30	39	29	29	21	27	18	10	23	46	37	28	29	30	24	24	41	4	91	76	51	30	7	

表3-4-4-4 電話配線設備の「その他の補正項目」の補正係数の適用件数

通し番号	補正係数	合計件数	構造別			延床面積別										地域別										階数別					
			S	R	C	500 ~ 549	550 ~ 599	600 ~ 649	650 ~ 699	700 ~ 749	750 ~ 799	800 ~ 849	850 ~ 899	900 ~ 949	950 ~	北海道	東北	関東	北陸	中部	近畿	中国	四国	九州	沖縄	1階	2階	3階	4、5階	6~8階	9~11階
1	0.34	6																													
2	0.81	1																													
3	0.94	1																													
4	*	251	3	42	206	33	27	38	28	29	20	26	17	10	23	46	37	28	29	23	23	24	41	4	88	75	49	29	6		
合計件数			4	42	213	33	30	39	29	29	21	27	18	10	23	46	37	28	29	30	24	24	41	4	91	76	51	30	7		

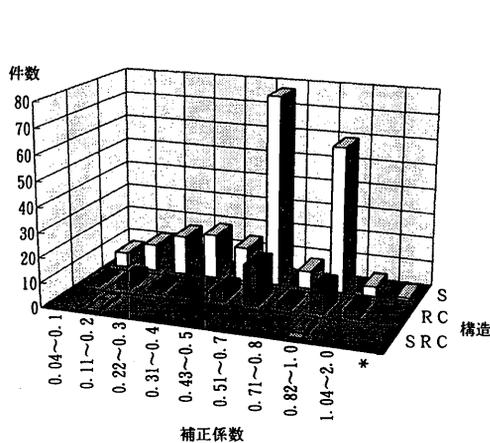


図3-4-4-1 電話配線設備の「配置」の補正係数の構造別の適用件数

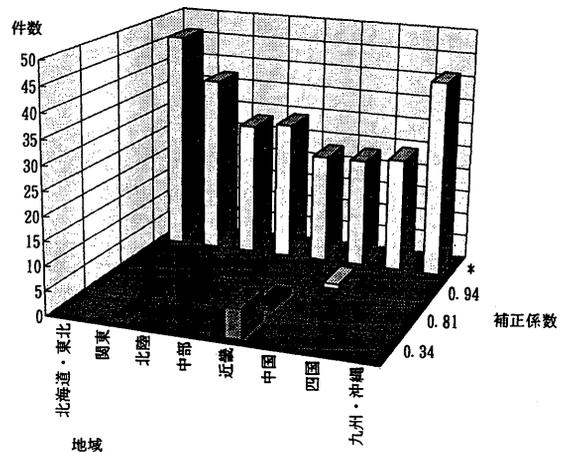


図3-4-4-2 電話配線設備の「その他の補正項目」の補正係数の地域別の適用件数

3-4-6 給水設備

給水設備における、補正項目毎の補正係数の適用状況について示したものが、表3-4-6-1～表3-4-6-6である。

階数別にみると二階と三階の建物が66%を占めており、階数の少ないもの程多く設けられていることがわかった。

「給水方式」については、直結給水方式のものが183件と一番多く、次にプレッシャータンク方式のもので140件、続いて高架水槽方式のものが59件となっている。

「集中性」については、建物全体に分散して配置されているもの—普通のもの—局部的に集中しているもの、と分類され補正係数1.0と0.8に全体の89%の割合で集中している。

「設備の多少」については、給水箇所について多いものから少ないものに分類されており、上は2.95から下は0.25と幅広い補正を行っていることが分かる。

「管材」については、特殊管(1.2)のもの、白ガス管(1.0)のもの、塩化ビニル管(0.8)のもの、に分類される。ここでは特殊管のものが190件と約半数を占め、今まで主流であった白ガス管よりも、程度の良い物が数多く使われるようになったことの反映であると思われる。

水槽の程度については、最も標準的な普通のを適用している。

「その他の補正」は、ほとんど行っていないことが分かった。

表3-4-6-1 給水設備の「方式」の補正係数の適用件数

通し番号	補正係数	合計件数	構造別			延床面積別										地域別									階数別										
			S	R	C	500 ～ 549	550 ～ 599	600 ～ 649	650 ～ 699	700 ～ 749	750 ～ 799	800 ～ 849	850 ～ 899	900 ～ 949	950 ～	北海道	東北	関東	北陸	中部	近畿	中国	四国	九州	沖縄	1階	2階	3階	4、5階	6～8階	9～11階				
1	0.8	183		26	157	36	24	24	20	17	18	14	10	4	16	40	22	16	26	16	21	13	29	4	126	41	12								
2	0.88	1			1																														
3	0.9	1			1																														
4	1	59	4	15	40	5	6	8	6	5	6	6	5	4	8	4	5	4	7	16	7	8	8		4	10	19	21	5						
5	1.03	140	2	29	109	13	16	21	19	16	12	19	8	8	8	20	31	14	23	12	4	5	31		9	64	43	21	3						
6	1.08	1		1				1								1																			
7	1.3	1			1				1									1																	
合計件数			6	71	309	55	46	54	45	39	36	39	23	16	33	65	58	35	56	45	32	26	69	4	140	116	76	42	8						

表3-4-6-2 給水設備の「集中性」の補正係数の適用件数

通し番号	補正係数	合計件数	構造別			延床面積別										地域別									階数別											
			S	R	C	500 ～ 549	550 ～ 599	600 ～ 649	650 ～ 699	700 ～ 749	750 ～ 799	800 ～ 849	850 ～ 899	900 ～ 949	950 ～	北海道	東北	関東	北陸	中部	近畿	中国	四国	九州	沖縄	1階	2階	3階	4、5階	6～8階	9～11階					
1	0.73	1			1																															
2	0.8	165	2	25	138	28	21	23	19	17	15	15	7	7	13	37	18	13	22	24	14	9	28	2	56	53	33	18	3							
3	0.83	1			1																															
4	0.85	1			1																															
5	0.86	2			2		1					1								2																
6	0.9	13		4	9	2	3	1		1	2	1	2		1	1			3	1	2		5	1		3	3	3	4							
7	0.93	1			1					1																										
8	0.96	1			1					1																										
9	1	180	2	37	141	22	19	27	23	19	14	20	13	6	17	22	28	19	30	17	17	11	36	1	73	52	35	16	3							
10	1.1	1		1							1											1														
11	1.2	10		2	8	1	2	1	1	3	1				1	5	2				2			1	1	4	2	1	2							
12	*	10	1	3	6	1	2	1	1		1	1	2	1		10										2	2	4	1	1						
合計件数			6	71	309	55	46	54	45	39	36	39	23	16	33	65	58	35	56	45	32	26	69	4	140	116	76	42	8							

3-4-7 排水設備

排水設備における補正項目毎の補正係数の適用状況について示したものが表3-4-7-1～表3-4-7-6である。

「方式」については、基準表に記載されている放流ができないもの1.3が約16%、放流ができるもの1.0が約81%となった。補正を行っていない建物が10件あるが、これは関東地方のサンプルだった。これは1つの調査対象市から回答された建物のすべてであり、これらの建物は程度、規模の補正以外は行っていないかった。

「集中性」については、普通のもの1.0、局部的に集中しているもの0.8が、それぞれ44%、47%であり、この両者で大部分を占めている。建物全体に分散して配置しているもの1.2を用いている建物は、10件と少なかった。これは、調査対象建物が小規模であるためと思われる。

「設備の多少」については、補正係数が34種類あるが、基準表に記載されている1.30、1.0、0.70に多くなっている。

「管材」については、塩化ビニル管が多く使用されていることが伺えた。

「程度」については、約97%が1.0だった。基準表には上等なもの1.05、普通のもの1.0、普通以下のもの0.95と記載されているが、中部地方の9件は独自の算出方法によると思われる0.85の補正を行っていることがわかった。

「その他の補正」を行ったのは、1件のみ補正係数は0.94だった。

表3-4-7-1 排水設備の「方式」の補正係数の適用件数

通し 番号	補 正 係 数	合 計 件 数	構 造 別				延 床 面 積 別										地 域 別										階 数 別					
			S R C	R C	S		500 ～ 549	550 ～ 599	600 ～ 649	650 ～ 699	700 ～ 749	750 ～ 799	800 ～ 849	850 ～ 899	900 ～ 949	950 ～	北東 海 道 北	関 東	北 陸	中 部	近 畿	中 国	四 国	九 州	沖 縄	1 階	2 階	3 階	4. 5 階	6～ 8 階	9～ 11 階	
1	1	313	5	62	246	45	38	45	40	29	28	30	17	13	28	53	45	22	46	44	24	19	60	2	103	98	62	41	7			
2	1.3	63		6	57	9	6	8	5	9	8	8	5	1	4	12	3	13	10	1	8	7	9	2	35	16	10					
3	*	10	1	3	6	1	2	1		1	1	1	2	1											2	2	4	1	1			
合計件数			6	71	309	55	46	54	45	39	36	39	23	16	33	65	58	35	56	45	32	26	69	4	140	116	76	42	8			

表3-4-7-2 排水設備の「集中性」の補正係数の適用件数

通し 番号	補 正 係 数	合 計 件 数	構 造 別				延 床 面 積 別										地 域 別										階 数 別					
			S R C	R C	S		500 ～ 549	550 ～ 599	600 ～ 649	650 ～ 699	700 ～ 749	750 ～ 799	800 ～ 849	850 ～ 899	900 ～ 949	950 ～	北東 海 道 北	関 東	北 陸	中 部	近 畿	中 国	四 国	九 州	沖 縄	1 階	2 階	3 階	4. 5 階	6～ 8 階	9～ 11 階	
1	0.73	1			1																											
2	0.8	166	2	25	139	29	21	23	19	17	15	14	7	7	14	37	18	13	22	24	14	9	29	2	56	54	33	18	3			
3	0.83	1			1																											
4	0.85	1			1																											
5	0.86	2			2		1					1							2								2					
6	0.9	13		4	9	2	3	1		1	2	1	2		1	1		3	1	2		5	1		3	3	3	4				
7	0.93	1			1																											
8	0.96	1			1																											
9	1	179	2	37	140	21	19	27	23	19	14	21	13	6	16	22	28	19	30	17	17	11	35	1	73	51	35	16	3			
10	1.1	1	1																													
11	1.2	10		2	8	1		2	1	1	3	1			1	5	2				2			1	1	4	2	1	2			
12	*	10	1	3	6	1	2	1		1		1	1	2	1											2	2	4	1	1		
合計件数			6	71	309	55	46	54	45	39	36	39	23	16	33	65	58	35	56	45	32	26	69	4	140	116	76	42	8			

表 3-4-10-6 空調設備の「ダクト方式」の補正係数の適用件数

通し 番号	補 正 係 数	合 計 件 数	構 造 別			延 床 面 積 別										地 域 別									階 数 別					
			S R C	R C	S	500 ~ 549	550 ~ 599	600 ~ 649	650 ~ 699	700 ~ 749	750 ~ 799	800 ~ 849	850 ~ 899	900 ~ 949	950 ~	北 海 道 ・ 東 北	関 東	北 陸	中 部	近 畿	中 国	四 国	九 州 ・ 沖 縄	1 階	2 階	3 階	4 ・ 5 階	6 ~ 8 階	9 ~ 11 階	
1	0.8	78	1	15	62	15	7	11	7	6	6	10	4	3	9	9	10	13	21	3	3	19	1	2	30	28	12	5	2	
2	0.9	3		1	2	1																1		2						
3	0.96	3		2	1	1																3		1	2					
4	1	165	3	25	137	13	20	22	22	21	15	16	14	6	16	34	26	13	6	25	21	16	24	3	58	49	31	21	3	
5	1.2	1		1																		1		1						
6	*	5		1	4		1	1						2										3				2		
合計件数			4	45	206	30	28	37	30	28	21	28	18	9	26	45	36	26	27	33	24	16	48	4	94	80	43	28	6	

表 3-4-10-7 空調設備の「制御方法」の補正係数の適用件数

通し 番号	補 正 係 数	合 計 件 数	構 造 別			延 床 面 積 別										地 域 別									階 数 別					
			S R C	R C	S	500 ~ 549	550 ~ 599	600 ~ 649	650 ~ 699	700 ~ 749	750 ~ 799	800 ~ 849	850 ~ 899	900 ~ 949	950 ~	北 海 道 ・ 東 北	関 東	北 陸	中 部	近 畿	中 国	四 国	九 州 ・ 沖 縄	1 階	2 階	3 階	4 ・ 5 階	6 ~ 8 階	9 ~ 11 階	
1	0.8	2		1	1										2									2						
2	0.96	73		14	59	10	7	14	8	5	10	6	2	5	9	8	1	23	7	6	3	16	1	24	31	9	7	1		
3	1	139	2	19	118	16	16	15	16	18	13	12	11	5	17	26	23	24	1	14	16	9	26	2	54	42	27	9	5	
4	1.05	1		1				1															1							
5	1.06	32	2	8	22	2	5	7	5	2	3	3	1	1	3	4	5	1	2	12	1	4	3		11	4	6	11		
6	1.1	1		1																			1		1					
7	1.15	1			1										1	1								1						
8	1.25	2		1	1				1	1												1			2					
9	*	4		1	4										3										2		1	1		
合計件数			4	45	206	29	28	37	30	28	21	28	18	9	26	45	36	26	27	33	24	16	48	4	94	80	43	28	6	

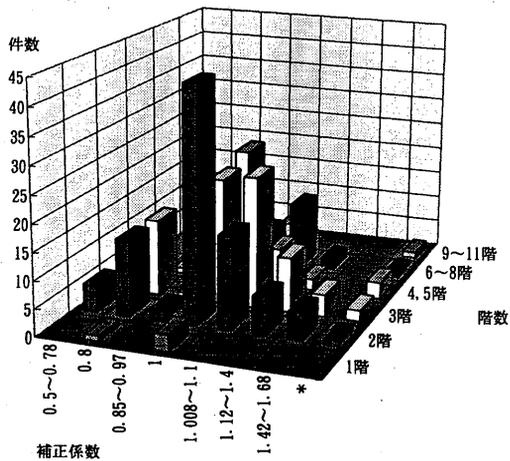


図 3-4-10-1 空調設備の「冷房能力」の補正係数の階数別の適用件数

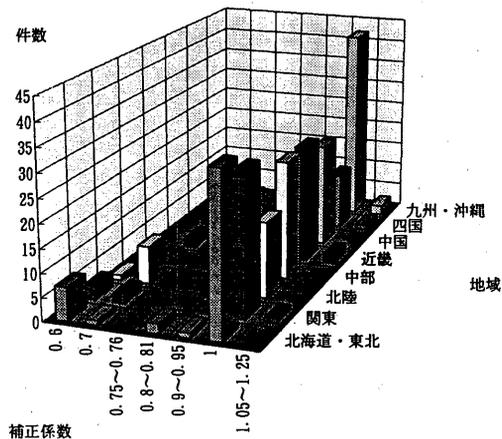


図 3-4-10-2 空調設備の「程度」の補正係数の地域別の適用件数

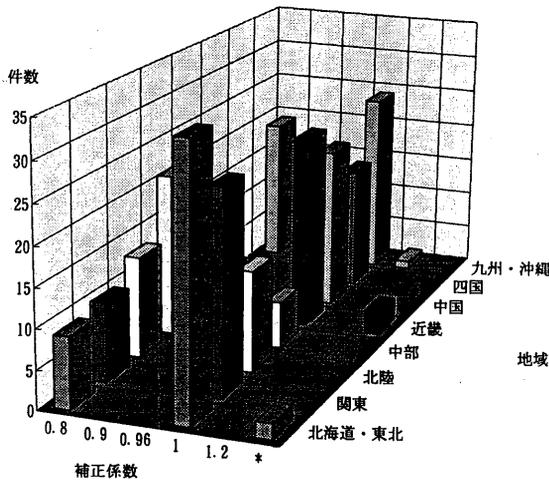


図 3-4-10-3 空調設備の「ダクト方式」の補正係数の地域別の適用件数

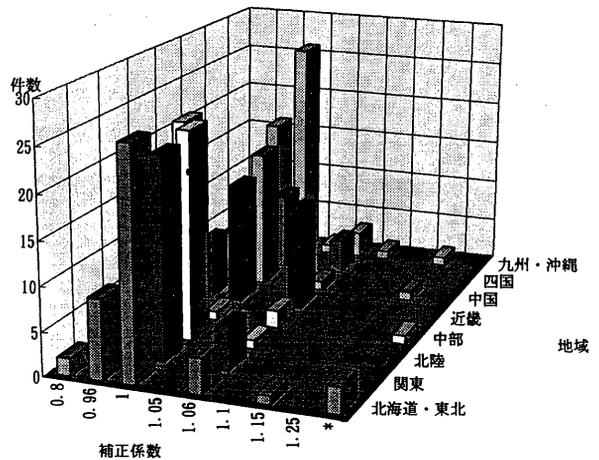


図 3-4-10-4 空調設備の「制御方法」の補正係数の地域別の適用件数

3-4-12 火災報知設備

火災報知設備における、補正項目毎の補正係数の適用状況について示したものが、表3-4-12-1～表3-4-12-3である。

「施設範囲」については、全館にあるものと一部分にあるものとに分類されるが、全館にあるものがほとんどである。

「感知方式」については、煙感知器のもの-煙感知器なしスポット型のもの-空気管方式のものに分類され、空気管方式のものは、4件しか使用しておらず主流は煙感知方式ということが分かる。

「間仕切」については、多いものと、普通のものに分類されるが、最も標準的な普通のを適用している。

表3-4-12-1 火災報知設備の「施設範囲」の補正係数の適用件数

通し番号	補正係数	合計件数	構造別			延床面積別										地域別									階数別					
			S	R	C	500 ~ 549	550 ~ 599	600 ~ 649	650 ~ 699	700 ~ 749	750 ~ 799	800 ~ 849	850 ~ 899	900 ~ 949	950 ~	北海道	東北	北陸	中部	近畿	中国	四国	九州	沖縄	1階	2階	3階	4、5階	6~8階	9~11階
1	0.5	11		1	10	2		3		2	2	1			1	3	1	1	1	2		1	2			7	3		1	
2	0.6	1			1		1													1						1				
3	0.66	1			1					1										1									1	
4	0.7	2			2			1	1							1							1					2	1	
5	0.75	1			1																									
6	0.8	2			2			1																						
7	0.86	1			1			1																						
8	*	244	3	48	193	35	24	32	25	25	22	26	18	10	27	45	30	29	35	25	21	20	39	4	79	70	54	33	4	
9	*	11	1	3	7		3	2		1		1			2	2				3					2	1	4	2	2	
合計件数			4	52	218	37	30	36	26	30	24	28	18	13	30	49	40	30	39	31	21	21	43	4	93	74	60	37	6	

表3-4-12-2 火災報知設備の「感知方式」の補正係数の適用件数

通し番号	補正係数	合計件数	構造別			延床面積別										地域別									階数別					
			S	R	C	500 ~ 549	550 ~ 599	600 ~ 649	650 ~ 699	700 ~ 749	750 ~ 799	800 ~ 849	850 ~ 899	900 ~ 949	950 ~	北海道	東北	北陸	中部	近畿	中国	四国	九州	沖縄	1階	2階	3階	4、5階	6~8階	9~11階
1	0.86	4		1	3	1	2								1	3							1		3		1			
2	0.88	1			1		1																							
3	0.9	105	1	16	88	13	10	17	8	13	11	14	6	3	10	19	11	19	17	7	12	6	14	2	42	27	23	10	1	
4	0.91	4		2	2	1		1				1			1				4						1	2	1			
5	0.92	3			3	1	1													2					1	1		1		
6	0.93	2			2			1							1											1		1		
7	0.94	2		1	1			1	1						1								1		1	1				
8	0.95	5		1	4	1	1	2							1		1	2					1	1	2		2	1		
9	0.96	1			1															1										
10	0.97	1			1					1										1						1			1	
11	0.978	1			1											1													1	
12	0.981	1			1						1															1				
13	*	136	2	27	107	19	13	19	14	13	12	10	12	6	18	24	18	9	16	22	8	13	26	2	39	40	29	22	4	
14	*	8	1	3	4		2	1		1					2	1									1	1	1	4	1	1
合計件数			4	52	218	37	30	38	26	30	24	28	18	13	30	49	40	30	39	31	21	21	43	4	93	74	60	37	6	

表3-4-12-3 火災報知設備の「間仕切」の補正係数の適用件数

通し番号	補正係数	合計件数	構造別			延床面積別										地域別									階数別					
			S	R	C	500 ~ 549	550 ~ 599	600 ~ 649	650 ~ 699	700 ~ 749	750 ~ 799	800 ~ 849	850 ~ 899	900 ~ 949	950 ~	北海道	東北	北陸	中部	近畿	中国	四国	九州	沖縄	1階	2階	3階	4、5階	6~8階	9~11階
1	0.8	1			1					1																				
2	0.81	1			1												1									1				
3	0.9	1			1					1										1							1			
4	0.95	1			1																								1	
5	1	257	3	49	205	36	28	33	25	27	24	27	18	11	28	47	31	30	39	28	20	20	42	4	88	70	56	35	4	
6	1.02	1			1																									
7	1.05	4			4					1																				
8	*	8	1	3	4		2	1		1					2	1									1	2		1	1	1
合計件数			4	52	218	37	30	38	26	30	24	28	18	13	30	49	40	30	39	31	21	21	43	4	93	74	60	37	6	

第4章 結 論

本研究では、各種設備の設置状況や、各建築設備毎の再建築費評点基準表における補正項目について、その項目の補正係数の範囲や適用状況を、構造別、延床面積別、地域別、そして階数別に集計・分析を行っている。その結果、延床面積 500～1,000㎡程度の小規模な非木造事務所用建物における建築設備の設置状況や補正項目、補正係数の適用状況について、現況の一端を知ることができた。

調査を行った小規模非木造事務所用建物の建築設備は、電気設備、衛生設備の各設備の設置割合が高く、これらの各設備は、補正係数の適用件数をみる限り、再建築費評点基準表において標準的とされているものが多く使用されていることがわかった。また各設備毎にみると、冷房設備、暖房設備、運搬設備及び清掃設備等の設置割合が低いこと、空調設備の設置率が高く、そのほとんどがパッケージエアコンであること、火災報知設備の設置率が高いといったことが注目できた。これらの傾向は、小規模事務所用建物の特徴であると考えられる。

また、「規模」の補正係数の算定方法については、調査対象団体のほとんどで、再建築費評点基準表に示された増（減）点補正率から比例計算によって算出する方法が多く用いられていることがわかった。また、補正係数が数種類あるものは、比例計算にあたって小数点以下第何位まで補正係数にするのかといった有効桁数の扱いにより補正係数にバラエティーがみられ、空調設備や防災設備等の設置床面積に基づく補正係数の算出、また団体独自で様々な評価物件から統計的な分析による補正係数の適用というような、団体独自に工夫された様々な方法で「規模」の補正係数を決定している例もみられた。

さらに、設置率の高い設備について補正項目毎に補正係数を調べた結果、再建築費評点基準表上に示されている補正係数の適用件数が多くなっているものの、中には補正係数に様々な値が見られた項目もいくつかあり、建築設備の評価方法や補正係数の適用に当たって、各団体が現状の固定資産評価基準を基礎として、実態に即した適正な評価を行う努力がなされていることが伺えた。

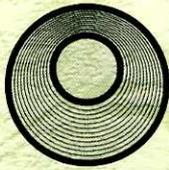
さらに、当該調査対象建物に限らず、非木造家屋再建築費評点基準表に記載されていない建築設備については、団体からの回答は、水銀灯、ハロゲン灯用器具の照明器具設備、ガス漏れ警報機、風向風速計、航空障害灯等といった設備が多くなったものの、その内容をみると、取得価格や見積額を参考にする等といった回答が多いことから、何らかの現実的な方法により対応していることが伺えた。

家屋評価を行う際に、評価対象家屋の実態に合致するように、団体独自で市町村長が所要の補正を行うことができることとされているが、本調査においても各設備毎の補正項目毎の補正係数の適用件数や「規模」の補正係数の決定方法や基準表に示されていない設備の評価の方法・内容等をみる限り、調査対象団体において評価基準を現状に適合させながら運用していることが伺えたものの、建築設備においては、オートロック等のセキュリティシステム、インバーター型エレベーター、

新素材の配管、及び団体からの回答にもあった衛星放送設備やケーブルテレビにもみられるように、今後ますます新しい設備が出現するものと思われるが、各団体で円滑に対応していくためにも、新しく出現した設備等について検討する必要性が、今後、益々増大するものと思われる。

なお、本研究で扱った補正係数については、調査対象市が調査対象建物のみ適用したものであり、事務所用建物すべてに該当するものではないことには、十分注意が必要である。

本研究が各団体の建築設備の補正係数の適用方法や算出方法等を検討する際の参考資料として活用されれば幸いである。



(財)資産評価システム研究センター