

家屋評価に関する調査研究

1. 木造家屋再建築評点基準表の整理統合に関する調査研究
2. 非木造家屋の主体構造部等に係る標準量に関する調査研究
3. 建築設備の評価の取扱いに関する調査研究

平成10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昭和53年に設立され今年度で第20期目を迎えました。

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、学識経験者及び地方公共団体等の関係者をもって構成する土地、家屋、資産評価システム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ておりましたが、本年度より、これらの委員会に加えて固定資産のより基本的な問題に焦点をあわせて調査研究を行うために「固定資産評価の基本問題に関する研究委員会」を発足させるとともに、従来の委員会につきましては、発展的な見直しを行い、資産の特性に応じたより適切な評価のあり方について調査研究をすすめてまいりました。

本年度の家屋研究委員会の調査研究テーマは、(1)木造家屋再建築評点基準表の整理統合に関する調査研究、(2)非木造家屋の主体構造部等に係る標準量に関する調査研究、(3)建築設備の評価の取扱いに関する調査研究の3項目であります。

上記(1)の調査研究は、木造家屋の再建築費評点基準表の中には、現在ではほとんど建築されない用途の基準表が含まれており、家屋評価の簡素化、合理化の一環としてこれらの整理統合が求められており、本調査研究において、使用頻度の低い用途の基準表の整理統合の方法及び実際に整理統合した場合の当該用途家屋の新增分家屋評価、在来分家屋評価替えの対応について、具体的に調査研究を行いました。

上記(2)の調査研究は、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造及び鉄骨造の住宅・アパート用家屋及び事務所・店舗用家屋並びに鉄骨造の工場・倉庫用家屋について主要構造部の施工数量の実態を調査し、現行の固定資産評価基準の標準量との比較・検討の調査研究を行いました。

上記(3)の調査研究は、現行の固定資産評価において、最も評価が困難である建築設備の中で、本年度は空調設備を主体に評価上の問題点を洗い出すこと、現在の建築設備の普及状況・建築設備の更新・陳腐に関する資料を収集し、その評価方法や新しい設備の評価の対応、建築設備の評価のあり方の検討を(社)日本建築学会に委託し、その結果をとりまとめました。

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お一層のご指導、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(日本財団)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るものであります。

平成10年3月

財団法人 資産評価システム研究センター
理 事 長 湊 和 夫

研 究 組 織

家屋研究委員会委員・専門員名簿

委 員 長	松 下 清 夫	東京大学名誉教授
副委員長	加 藤 裕 久	小山工業高等専門学校教授
委 員	上 杉 啓	東洋大学教授
〃	小 川 徳 洽	農用地整備公団理事
〃	奥 川 欽 一	川崎市財政局税務部長
〃	小 松 幸 夫	横浜国立大学助教授
〃	宍 道 恒 信	宍道建築設計事務所長
〃	塚 越 東 男	株式会社大林組東京本社営業本部設備部長
〃	常 盤 克 敏	群馬県総務部税務課長
〃	吉 田 倬 郎	工学院大学教授
専 門 員	金 沢 良 一	群馬県総務部税務課課長補佐兼課税第一係長
〃	土 屋 昌 孝	川崎市財政局税務部課税指導課主幹

総 目 次

1. 木造家屋再建築評点基準表の整理統合に関する調査研究 1
2. 非木造家屋の主体構造部等に係る標準量に関する調査研究 91
3. 建築設備の評価の取り扱いに関する調査研究 225

1. 木造家屋再建築評点基準表の整理統合に関する調査研究

1. 木造家屋再建築評点基準表の整理統合に関する調査研究

目 次

I	調査研究の目的	5
II	木造家屋再建築費評点基準表の整理統合方針	6
1	「家屋評価の簡素合理化に関する調査研究報告書（平成6年度）」における 木造家屋再建築費評点基準表の整理統合案	6
2	木造家屋再建築費評点基準表の整理統合に関する指定都市等へのアンケート調査	8
3	木造家屋再建築費評点基準表の整理統合方針	9
III	「建て方の区分」補正等に関する調査	11
1	調査目的	11
2	調査方法	11
IV	「建て方の区分」補正等に関する調査結果	12
1	調査団体及び調査対象家屋	12
2	「建て方の区分」の補正率の状況	15
V	「建て方の区分」補正等の検討	22
1	「建て方の区分」補正の検討	22
2	被統合用途に係る在来分家屋の評価について	30
3	廃止される用途に係る家屋の評価について	30
VI	おわりに	31
○別紙記載要領		33
○参考資料		49

I 調査研究の目的

固定資産税における家屋の評価は再建築価格方式を採用しており、固定資産評価基準の中に家屋を評価するため再建築費評点基準表が定められている。

現行固定資産評価基準が昭和39年度に導入されてからすでに30年以上経過し、この間、社会・経済の変化、建築技術の進歩、新しい資材の開発等により建物の態様が絶えず変貌を遂げる中で、再建築費評点基準表に示す評点項目及び再建築費評点数については、基準年度ごとにその時々状況に適合するよう改正を重ねてきたところであるが、木造家屋29種類、非木造家屋12種類に及ぶ再建築費評点基準表そのものについては見直しがなされていない。

特に木造家屋の再建築費評点基準表の中には、現在ではほとんど建築されない用途の基準表も含まれており、家屋評価の簡素化、合理化の一環としてこれらの整理統合が求められているところである。

そこで、本調査研究においては、木造家屋再建築費評点基準表に関し、使用頻度の低い基準表の整理統合の方法及び実際に整理統合した場合の当該用途家屋の新增分家屋評価、在来分家屋評価替への対応について具体的に研究し、家屋評価の簡素合理化の検討に資することを目的とするものである。

Ⅱ 木造家屋再建築費評点基準表の整理統合方針

1 「家屋評価の簡素合理化に関する調査研究報告書（平成6年度）」における木造家屋再建築費評点基準表の整理統合案

木造家屋再建築費評点基準表の整理統合については、平成6年度に自治省に設けられた家屋評価研究委員会による「家屋評価の簡素合理化に関する調査研究報告書」（以下、「平成6年度報告書」という。）において、下記のとおり方針が示されていたところであるので、これを踏まえて検討を行うこととした。

◎平成6年度報告書における木造家屋再建築費評点基準表の整理統合案

(1) 基準表の整理統合の基本方針

現在、29種類の用途別に区分されている木造家屋再建築費評点基準表について、使用頻度の少ない用途に係る基準表を概要調書における用途別区分及び標準量の類似性から見て、図1のとおり半数程度に整理・統合する。

(2) 整理統合後の基準表の作成方針

整理統合後の基準表の作成方針については、次のように具体的な考え方が示された。

<案①>

部分別に統合元の標準量を統合先の標準量で除した係数を「建て方の区分」の補正率として表示する。なお、複数の標準量で構成されている部分別「屋根」、「基礎」及び「柱」については、主要部分の標準量の比率による補正率を「建て方の区分」の補正係数として用いる。

<案②>

複数の標準量で構成されている部分別「屋根」、「基礎」及び「柱」については、主要部分に対する誤差の問題が生じるため、

ア 「屋根」は小屋組と屋根仕上げを分離して表示する。

イ 「基礎」は布基礎、独立基礎、水盛り遺方・敷地整理を分離して表示する。

ウ 「柱」については、柱と土台を分離して表示する。

こととし、他の部分別は案①と同様とする。

この2案について、簡素合理化のメリットが大きいことから案①によることが適当とされた。

さらに、これらの案に加えて、委員会、作業部会を通じて、

- (1) 個別の標準量に基づく補正率については、誤差が小さいならば、許容して標準量は同一と考え、「建て方の区分」補正を設定しなくともよいのではないか。
- (2) 部分別区分ごとに補正率を乗じていくのではなく、一棟トータルで補正する方法ではどうか。という考え方も意見として出され、このような考え方については、今後検討することとされた。

基準表の種類	概要調査区分	平成6年度報告書基準表統合案	(参考) 経年減点補正率基準表区分	(参考) 非木造家屋基準表区分		
1 専用住宅用建物普通建	1 専用住宅	1 専用住宅用建物	専用住宅、共同住宅、 1 寄宿舎及び併用住宅 用建物	2 住宅、アパート用建物		
2 専用住宅用建物町屋建						
3 専用住宅用建物長屋建						
4 共同住宅用建物	2 共同住宅・寄宿舎	2 共同住宅及び寄宿舎用建物		住宅用コンクリート 9 ブロック用建物		
5 寄宿舎用建物						
6 併用住宅用建物	3 併用住宅	3 併用住宅用建物	漁業者住宅、農家住宅、 2 及び養蚕住宅用建物	軽鉄造住宅、アパート 10 用建物		
7 漁業者住宅用建物	4 漁業者住宅	4 農家住宅、漁業者住宅及び 養蚕住宅用建物				
8 農家住宅用建物	5 農家住宅					
9 養蚕住宅用建物	6 養蚕住宅					
10 蚕室用建物	7 ホテル・簡易旅館・団体旅館	5 ホテル、簡易旅館及び団体旅館用建物	3 ホテル、旅館、料亭 及び待合用建物	3 病院、ホテル用建物		
11 酪農舎用建物						
12 煙草乾燥場用建物						
13 ホテル用建物	8 普通旅館・料亭・待合	6 普通旅館、料亭及び待合用建物		事務所、店舗、百貨店 1 用建物		
14 普通旅館、料亭用建物						
15 団体旅館用建物	9 事務所・銀行	7 事務所及び銀行用建物	4 事務所、銀行及び 店舗用建物	軽鉄造事務所、店舗、 12 百貨店用建物		
16 簡易旅館用建物						
17 待合用建物						
18 事務所用建物	10 店舗	8 店舗用建物	5 劇場、映画館及び 病院用建物	劇場、娯楽場用等のホール 4 型建物		
19 銀行用建物						
20 店舗用建物	11 劇場・映画館	9 劇場及び映画館用建物	6 公衆浴場用建物	6 工場、倉庫、市場用建物		
21 劇場用建物						
22 映画館用建物	12 公衆浴場	10 公衆浴場用建物	7 工場及び倉庫用建物	軽鉄造工場、倉庫、市場 11 用建物		
23 公衆浴場用建物						
24 病院用建物	13 病院	11 病院用建物			7、8 水力発電所用建物	
25 工場用建物	14 工場	12 工場及び倉庫用建物				
26 倉庫用建物	15 倉庫					
27 附属家用建物	16 附属家	13 附属家用建物	8 附属家用建物			
28 簡易附属家用建物						
29 土蔵用建物	17 土蔵	14 土蔵用建物	9 土蔵用建物			

図1 平成6年度報告書における木造家屋再建築費評点基準表整理統合案

2 木造家屋再建築費評点基準表の整理統合に関する指定都市等へのアンケート調査

上記1の平成6年度報告書の基準表の整理統合案について、指定都市等に対してアンケート調査等を実施し、意見聴取を行い、具体的に整理統合を行うための基本方針を決定することとした。

このアンケート調査の結果は表1のとおりであった

表1 木造家屋再建築費評点基準表の整理・統合に関する指定都市等の主な意見

※指定都市等 札幌市、仙台市、千葉市、東京都、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市、北九州市

1 木造家屋再建築費評点基準表の整理・統合（案）について
○現行の評価と概ね差のない評価が行えるのであれば、評価の簡素合理化となるので積極的に整理統合を進めるべきである。 ○使用頻度の少ない用途に係る基準表の整理統合をしても、市町村への影響はほとんどないので整理統合を進めるべきである。 ○使用頻度の低い用途については、廃止を含め整理統合が必要である。 ○標準量の違いによる差が大きいものにおける「建て方の区分」補正については、一棟全体の補正率として設定するのが良いと考える。
2 整理統合に係る問題点等について
○用途別区分を統合した場合には、在来分家屋の評価替えを比準評価（変動率方式）で行う場合の「変動率」の算出が問題となる。 ○項目別補正は標準評点数の基礎となった用途の標準家屋に対して比較するものであるから、統合された用途ごとの差異を「建て方の区分」補正等により適宜補正しなければならないとすれば、かえって煩瑣になると思われる。

3 木造家屋再建築費評点基準表の整理統合方針

木造家屋再建築費評点基準表の整理統合についての具体的な整理統合方針については、上記の指定都市等の意見等も踏まえ、以下のとおりとした。

(1) 木造家屋再建築費評点基準表の整理統合の基本方針

- ①近年の新增築分棟数が極めて少ない用途の基準表については廃止する。
- ②被統合対象の用途については、統合先の用途に併記（一部名称変更）するとともに、評点基準表に新たに「建て方の区分」（仮称）という補正項目を設ける。
- ③「建て方の区分」の補正項目については、部分別に設けるのではなく、一棟トータルで設けるものとし、具体的には、被統合用途の家屋の再建築費評点数を統合先の用途の再建築費評点基準表で置き換え、置き換え前の再建築費評点数を置き換え後の再建築費評点数で除した係数によるものとする。
- ④③によって求めた「建て方の区分」の補正係数が1.00に近いものであれば、許容範囲内として、「建て方の区分」の補正項目を設定しない。

(2) 用途別整理統合方針

平成6年度報告書において、整理統合の対象とされた用途に係る基準表ごとの整理統合方針(案)については、上記(1)の基本方針に基づいて、表2のとおりとする。

なお、廃止の対象となる用途については、近年の年間新增分棟数が50棟未満で、今後、新增築が行われることが極めて少ないものと考えられるものを対象とする。

また、平成6年度報告書で整理統合の対象となっていた工場用建物及び附属家用建物については、近年の新增分棟数にかなりの数が認められること及び構造・規模の点でもかなりの差が認められることから、現行どおりとすることが適当と考えられ、整理統合の対象から除外するものとする。

表2 木造家屋再建築費評点基準表の用途別整理統合方針一覧

整理統合の対象となっ ている基準表の種類	H 6 報告書（案）	整理統合（案）	備 考	
2 専用住宅用建物町屋建	専用住宅用建物に統合	報告書案のとおり	平成5、6年新增分棟数518棟。	「建て方の区分」補正を設定。ただし、補正率が僅少なら補正そのものを設定しない。
3 専用住宅用建物長屋建	専用住宅用建物に統合	報告書案のとおり	平成5、6年新增分棟数276棟。	「建て方の区分」補正を設定。ただし、補正率が僅少なら補正そのものを設定しない。
5 寄宿舍用建物	共同住宅用建物と併記	報告書案のとおり	平成5、6年新增分棟数549棟。	「建て方の区分」補正を設定。ただし、補正率が僅少なら補正そのものを設定しない。
7 漁業者住宅用建物	農家住宅用建物と併記	新增分棟数が極少のため廃止	平成7年新增分棟数3棟。	
9 養蚕住宅用建物	農家住宅用建物と併記	新增分棟数が極少のため廃止	平成7年新增分棟数6棟。	
10 蚕室用建物	附属家用建物に統合	新增分棟数が極少のため廃止	平成5、6年新增分棟数18棟	
11 酪農舎用建物	附属家用建物に統合	報告書案のとおり	平成5、6年新增分棟数232棟。	「建て方の区分」補正を設定。ただし、補正率が僅少なら補正そのものを設定しない。
12 煙草乾燥場用建物	附属家用建物に統合	新增分棟数が極少のため廃止	平成5、6年新增分棟数75棟。	
15 団体旅館用建物	ホテル用建物と併記	報告書案のとおり	平成5、6年新增分棟数107棟。	「建て方の区分」補正を設定。ただし、補正率が僅少なら補正そのものを設定しない。
16 簡易旅館用建物	ホテル用建物と併記	報告書案のとおり	平成5、6年新增分棟数259棟。	「建て方の区分」補正を設定。ただし、補正率が僅少なら補正そのものを設定しない。
17 待合用建物	普通旅館、料亭用建物と併記	新增分棟数が極少のため廃止	平成5、6年新增分棟数31棟。	
19 銀行用建物	事務所用建物と併記	報告書案のとおり	平成5、6年新增分棟数142棟。	「建て方の区分」補正を設定。ただし、補正率が僅少なら補正そのものを設定しない。
22 映画館用建物	劇場用建物と併記	新增分棟数が極少のため廃止	平成5、6年新增分棟数5棟。	
25 工場用建物	倉庫用建物と併記	現行どおり	平成7年新增分棟数1,550棟。	新增分棟数多数。
28 簡易附属家用建物	附属家用建物と統合	現行どおり	平成5、6年新增分棟数2,215棟。	新增分棟数多数。附属家用建物との差大

Ⅲ 「建て方の区分」補正等に関する調査

上記Ⅱ 3の基本方針に沿って基準表の整理統合を行うに当たって、「建て方の区分」補正の設定及び廃止又は統合された用途の在来分家屋の評価替えの方法について、検討を行う必要が生じた。

そこで、各都道府県あてに次により調査依頼を行った。

1 調査目的

木造家屋再建築費評点基準表の整理統合については、固定資産税の家屋評価の簡素合理化の一環として、近年の新增分棟数が極めて少ない用途に係る基準表を廃止するとともに、使用頻度の低い用途の基準表については、標準量等からみて類似の基準表に統合を行うものとしている。

上記後段の基準表の統合に当たっては、被統合用途の家屋の評価を行う場合、統合先の用途の基準表の中に新たに「建て方の区分」という補正項目を設け、統合先の用途の基準表により付設した再建築費評点数に「建て方の区分」の補正係数を乗じて当該被統合用途に係る再建築費評点数を算出する方法を検討することとしている。

本調査においては、この被統合用途ごとの「建て方の区分」補正について検討を行うため、必要な調査を行うものである。

2 調査方法

(1) 調査概要

被統合対象となる7用途（専用住宅用建物町家建、専用住宅用建物長屋建、寄宿舍用建物、酪農舎用建物、団体旅館用建物、簡易旅館用建物及び銀行用建物）に係る家屋の再建築費評点数を統合先の用途の再建築費評点基準表で置き換え、当該家屋の置き換え前の再建築費評点数を置き換え後の再建築費評点数で除した係数を算出し、当該係数を基に「建て方の区分」補正について検討を行う。

(2) 調査対象棟数

各都道府県ごとに被統合対象用途ごとに1棟ずつ選定し、1都道府県で最大7棟を調査対象家屋とする。

(3) 調査対象家屋の選定

調査対象家屋の選定に当たっては次によるものとする。

- ①都道府県においては、被統合対象用途ごとに当該用途に係る家屋を多数有する市町村を優先し、調査対象団体として選定する（都道府県において最大7市町村から7棟選択することになる。）。
- ②調査対象団体となった市町村においては、被統合対象用途ごとに、当該団体内においてその態様が中庸なもので、なるべく建築年次の新しいものから対象家屋の選定を行う。
- ③その他詳細については、巻末の別紙記載要領による。

IV 「建て方の区分」補正等に関する調査結果

上記Ⅲに基づいて行った「建て方の区分」補正等に関する調査の結果は以下のとおりであった。

1 調査団体及び調査対象家屋

この調査においては、各都道府県ごとに、被統合対象用途ごとに1市町村1棟ずつ選定してもらい、1用途について48市町村48棟（東京都は特別区と特別区以外の2つを調査対象とした。）を調査対象とすることとしていたが、調査対象となる用途の家屋が存在しない場合や、存在しているものの建築年次が古く再建築費評点付設表の保存期限切れとなっており評点の置き換えが行えない等の理由により、実際に回答のあった家屋は表3のとおりとなった。

回答のあった家屋の中から、各用途ごとに地域性を考慮して、表4のとおり調査対象家屋として20棟ずつ抽出し、「建て方の区分」補正等について具体的に検討を加えることとした。

表3 調査回答団体一覧

No.	都道府県名	専住町家建	専住長屋建	寄宿舍用建物	酪農舍用建物	団体旅館用建物	簡易旅館用建物	銀行用建物
1	北海道		札幌市	札幌市	三石町	登別市	富良野市	函館市
2	青森県		三沢市	十和田市	むつ市	深浦町	弘前市	鶴田町
3	岩手県		北上市	北上市	岩手町	大船渡市	雫石町	盛岡市
4	宮城県		気仙沼市	仙台市	仙台市	仙台市	石巻市	
5	秋田県			秋田市	大館市	鹿角市	平鹿町	秋田市
6	山形県	南陽市	酒田市	南陽市	金山町	酒田市	羽黒町	酒田市
7	福島県		梁川町	郡山市	郡山市		福島市	いわき市
8	茨城県	土浦市	土浦市	日立市	大子町	土浦市	土浦市	日立市
9	栃木県			佐野市				
10	群馬県		渋川市	桐生市	伊勢崎市		伊勢崎市	
11	埼玉県		大宮市	蕨市	岡部町		蕨市	
12	千葉県		松戸市	千葉市	千葉市		千葉市	
13	東京都			特別区				
13	東京都		小金井市	三鷹市	瑞穂町			
14	神奈川県	横浜市	大和市	横浜市	平塚市	鎌倉市	横浜市	藤沢市
15	新潟県		新潟市	新潟市	新発田市		新潟市	
16	富山県	新湊市	高岡市	小矢部市	氷見市	富山市	高岡市	井波町
17	石川県	金沢市	金沢市	金沢市	珠洲市			珠洲市
18	福井県	武生市	小浜市	福井市	小浜市	大野市	武生市	小浜市
19	山梨県			富士吉田市			富士吉田市	
20	長野県		駒ヶ根市	長野市	長野市	軽井沢町	茅野市	上田市
21	岐阜県	美濃市	大垣市	羽島市	真正町	加子母村	白川村	高山市
22	静岡県	焼津市	焼津市	沼津市	富士宮市	伊東市	浜松市	
23	愛知県		東海市	佐織町	半田市			
24	三重県	名張市	名張市	鈴鹿市	阿山町	熊野市	鈴鹿市	伊勢市
25	滋賀県	近江八幡市		八日市市	大津市	守山市	長浜市	朽木村
26	京都府	京都市	舞鶴市	亀岡市	園部町		網野町	
27	大阪府	和泉市	堺市	堺市	和泉市	東大阪市	和泉市	
28	兵庫県	高砂市	宝塚市	尼崎市	三原町	豊岡市	姫路市	
29	奈良県		奈良市	香芝市	榛原町		吉野町	
30	和歌山県		新宮市	海南市			橋本市	
31	鳥取県			鳥取市			鳥取市	
32	島根県	浜田市	出雲市	松江市	大田市		津和野町	羽須美村
33	岡山県						笠岡市	
34	広島県		広島市	広島市	広島市	三次市		呉市
35	山口県	徳山市	岩国市	柳井市	光市	防府市	宇部市	宇部市
36	徳島県	小松島市	徳島市	松茂町	市場町	阿南市	鳴門市	
37	香川県	善通寺市	高松市	観音寺市	善通寺市		丸亀市	
38	愛媛県	宇和島市	松山市	松山市	三瓶町	松山市	宇和島市	松山市
39	高知県			中村市	安芸市		高知市	大豊町
40	福岡県	久留米市	北九州市	福岡市	北九州市	杷木町	杷木町	
41	佐賀県			佐賀市	伊万里市		伊万里市	
42	長崎県		長崎市	佐世保市	国見町			
43	熊本県	熊本市	熊本市	熊本市	熊本市		熊本市	水俣市
44	大分県	津久見市	大分市	中津市	九重町	竹田市	九重町	中津市
45	宮崎県		宮崎市	延岡市	宮崎市		日向市	延岡市
46	鹿児島県	加治木町	鹿児島市	鹿児島市	加治木町	指宿市	菱刈町	願娃町
47	沖縄県		南大東村		沖縄市	座間味村	恩納村	
	県計	22	39	46	42	25	41	24

表4 調査対象家屋一覧

	1 専住町家建			2 専住長屋建			3 寄宿舎用建物			4 酪農舎用建物			5 団体旅館用建物			6 簡易旅館用建物			7 銀行用建物		
N o	団体名	建築年	床面積	団体名	建築年	床面積	団体名	建築年	床面積	団体名	建築年	床面積	団体名	建築年	床面積	団体名	建築年	床面積	団体名	建築年	床面積
1	南陽市	S62	46.37	北上市	H8	72.04	札幌市	S53	227.96	三石町	H7	145.45	大船渡市	H6	531.68	富良野市	H8	298.11	函館市	S54	169.54
2	土浦市	S38	79.33	酒田市	H5	231.40	十和田市	H6	131.39	仙台市	S46	601.64	仙台市	S25	483.63	弘前市	H2	290.90	盛岡市	S63	222.02
3	横浜市	H5	84.46	渋川市	H8	128.09	仙台市	H6	77.45	大館市	H5	426.45	酒田市	M27	471.73	石巻市	H2	482.64	秋田市	H5	286.51
4	新湊市	H9	167.79	松戸市	H8	172.20	南陽市	H8	409.13	郡山市	H7	208.68	土浦市	S40	43.06	福島市	H6	463.31	酒田市	S62	237.83
5	金沢市	S48	100.85	小金井市	H7	70.64	日立市	S56	113.06	伊勢崎市	S53	294.21	鎌倉市	S38	171.07	伊勢崎市	S48	72.99	いわき市	S61	147.10
6	武生市	S45	112.38	金沢市	S56	142.92	千葉市	H8	200.67	千葉市	S62	382.10	富山市	S41	206.01	蔵市	S60	114.94	日立市	S60	84.60
7	美濃市	H7	127.52	小浜市	S27	44.06	横浜市	H2	378.67	平塚市	H8	221.12	軽井沢町	H5	439.60	千葉市	H4	280.09	藤沢市	H8	97.20
8	焼津市	T15	153.71	駒ヶ根市	H8	198.73	小矢部市	S34	240.65	氷見市	S53	826.65	加子母村	S63	357.42	新潟市	S58	164.42	珠洲市	H4	105.61
9	名張市	S60	139.11	名張市	S52	59.62	福井市	H3	170.36	長野市	H3	117.61	伊東市	S42	275.17	富士吉田市	H7	165.62	小浜市	T14	270.02
10	近江八幡市	不明	88.26	舞鶴市	H8	134.12	羽島市	H6	298.10	富士宮市	H9	99.98	熊野市	S49	74.05	茅野市	H1	129.74	上田市	S63	233.62
11	京都市	H5	133.32	宝塚市	H5	227.97	沼津市	H4	220.76	大津市	S55	190.00	守山市	S58	315.95	浜松市	S56	155.76	高山市	S18	339.07
12	和泉市	S41	185.66	奈良市	S63	358.15	八日市市	S63	181.44	榛原町	S59	346.49	東大阪市	S33	555.76	長浜市	S47	44.62	伊勢市	S63	89.99
13	高砂市	S47	91.37	新宮市	S39	50.47	堺市	H4	215.28	大田市	H4	148.77	豊岡市	H7	437.00	姫路市	H6	186.97	羽須美村	S47	125.03
14	浜田市	S60	131.67	出雲市	H9	175.58	香芝市	H7	289.95	広島市	S57	317.99	三次市	S49	518.76	橋本市	H6	218.72	呉市	S28	217.34
15	徳山市	S16	94.72	広島市	H5	198.74	鳥取市	H5	354.00	善通寺市	S63	164.56	防府市	T11	503.93	笠岡市	S57	144.91	宇部市	S42	30.05
16	小松島市	S41	62.71	高松市	H6	137.18	広島市	S63	203.70	安芸市	S53	69.30	阿南市	H7	331.70	鳴門市	H5	84.83	松山市	S28	93.60
17	宇和島市	S41	119.62	北九州市	H7	120.89	柳井市	H7	90.50	伊万里市	H6	556.10	松山市	S43	140.40	高知市	S60	73.19	水俣市	S29	170.24
18	久留米市	S43	140.24	長崎市	H8	232.07	松山市	S43	266.76	熊本市	S62	518.41	竹田市	S47	104.70	伊万里市	H5	28.56	中津市	S41	64.68
19	熊本市	H8	139.12	大分市	H7	138.65	佐世保市	H8	100.80	宮崎市	S60	356.17	指宿市	H5	218.40	熊本市	H3	415.23	延岡市	H8	139.72
20	津久見市	H6	125.86	南大東村	T13	30.00	鹿児島市	H8	157.93	沖縄市	H2	691.08	座間味村	H1	953.44	日向市	S57	198.07	穎娃町	S27	197.65

2 「建て方の区分」の補正率の状況

各用途ごとの「建て方の区分」の補正率の状況については、次のとおりであった。

なお、調査対象家屋個別の「建て方の区分」の補正率等の詳細については、巻末の参考資料のとおりである。

(1) 専用住宅用建物町家建（→専用住宅用建物普通建）

専用住宅用建物町家建の「建て方の区分」の補正率の状況については、図2のとおりであった。

調査対象家屋の補正率はすべて1.00を下回っており、焼津市及び近江八幡市の補正率が0.93で、統合先の専用住宅用建物普通建の再建築費評点基準表で評点付設を行う場合との評点数の乖離が最も大きかった。また、平均値は0.95、標準偏差は0.013で、それぞれの数値にはそれほどばらつきは見られなかった。

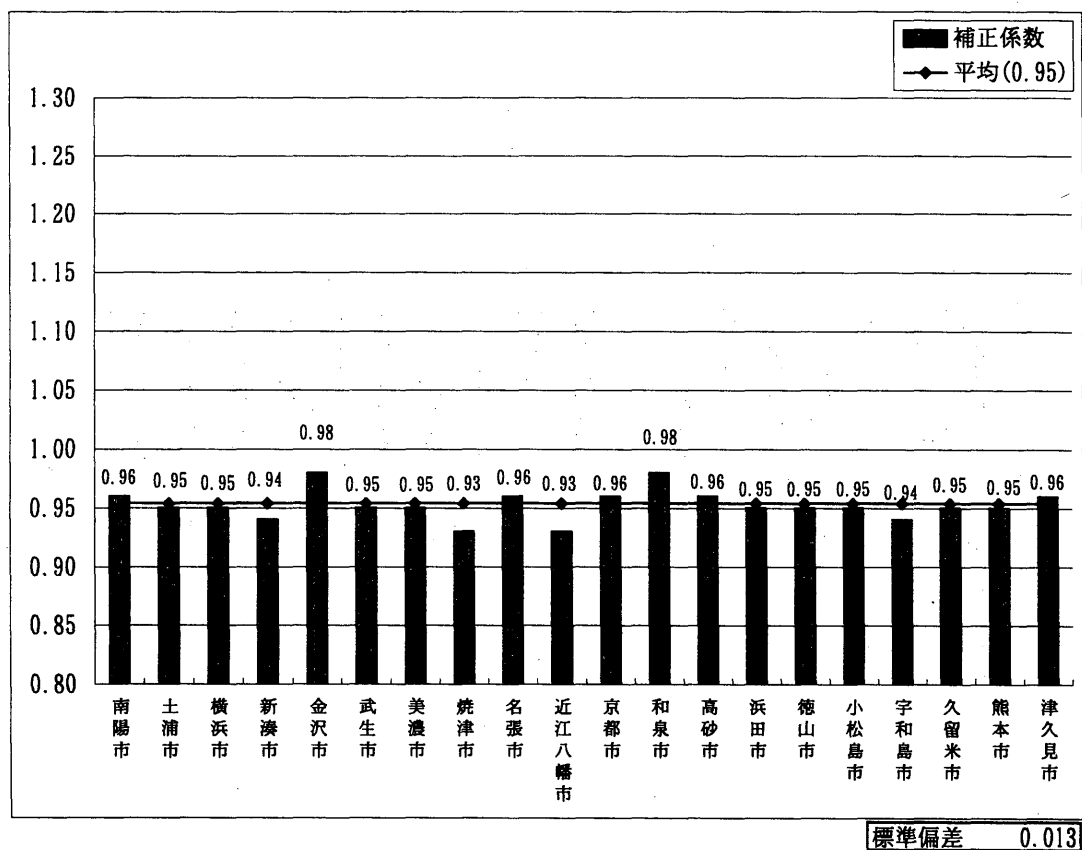


図2 専用住宅用建物町家建
(専用住宅用建物普通建)

(2) 専用住宅用建物長屋建 (→専用住宅用建物普通建)

専用住宅用建物長屋建の「建て方の区分」の補正率の状況については、図3のとおりであった。

調査対象家屋の補正率はすべて1.00を下回っており、大分市及び南大東村の補正率が0.91で、統合先の専用住宅用建物普通建の再建築費評点基準表で評点付設を行う場合との評点数の乖離が最も大きかった。また、平均値は0.94、標準偏差は0.016で、それぞれの数値にはそれほどばらつきは見られなかった。

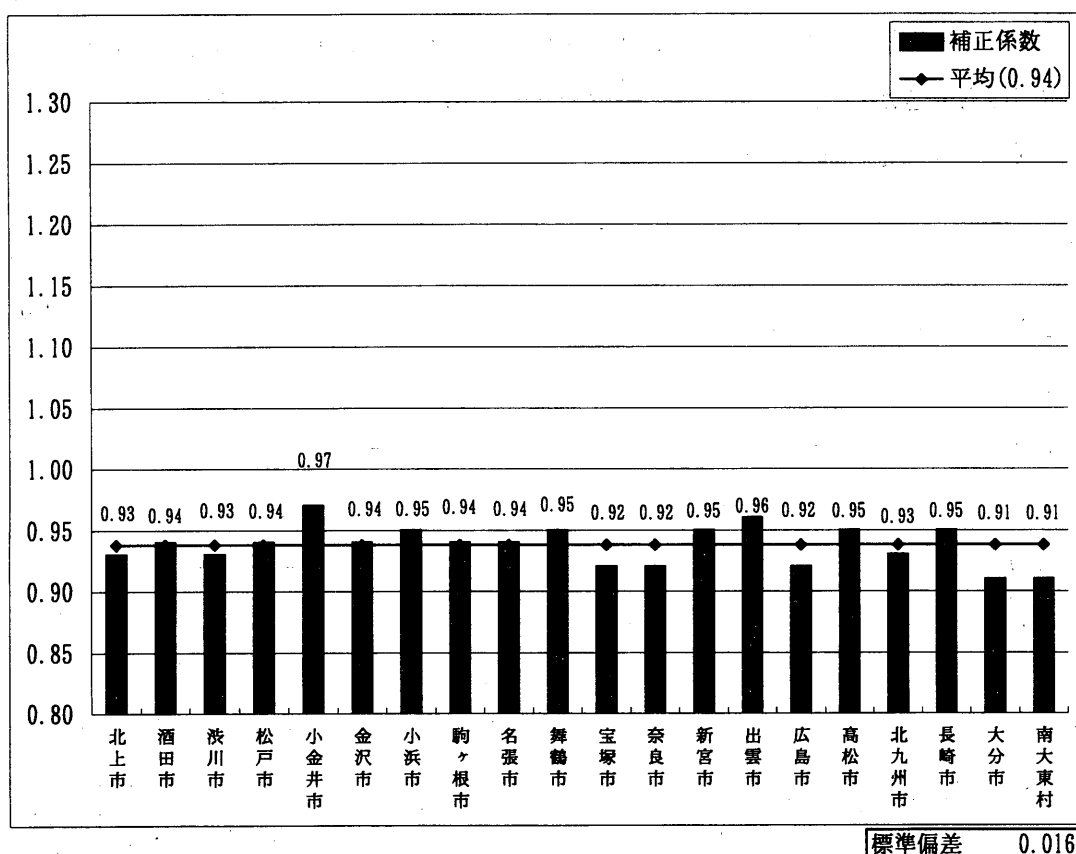


図3 専用住宅用建物長屋建
(専用住宅用建物普通建)

(3) 寄宿舍用建物（→共同住宅用建物）

寄宿舍用建物の「建て方の区分」の補正率の状況については、図4のとおりであった。

調査対象家屋の補正率は1.00を上回るものもあったが、大半は1.00を下回っており、札幌市の補正率が0.94で、統合先の共同住宅用建物の再建築費評点基準表で評点付設を行う場合との評点数の乖離が最も大きかった。また、平均値は0.97、標準偏差は0.016で、それぞれの数値にはそれほどばらつきは見られなかった。

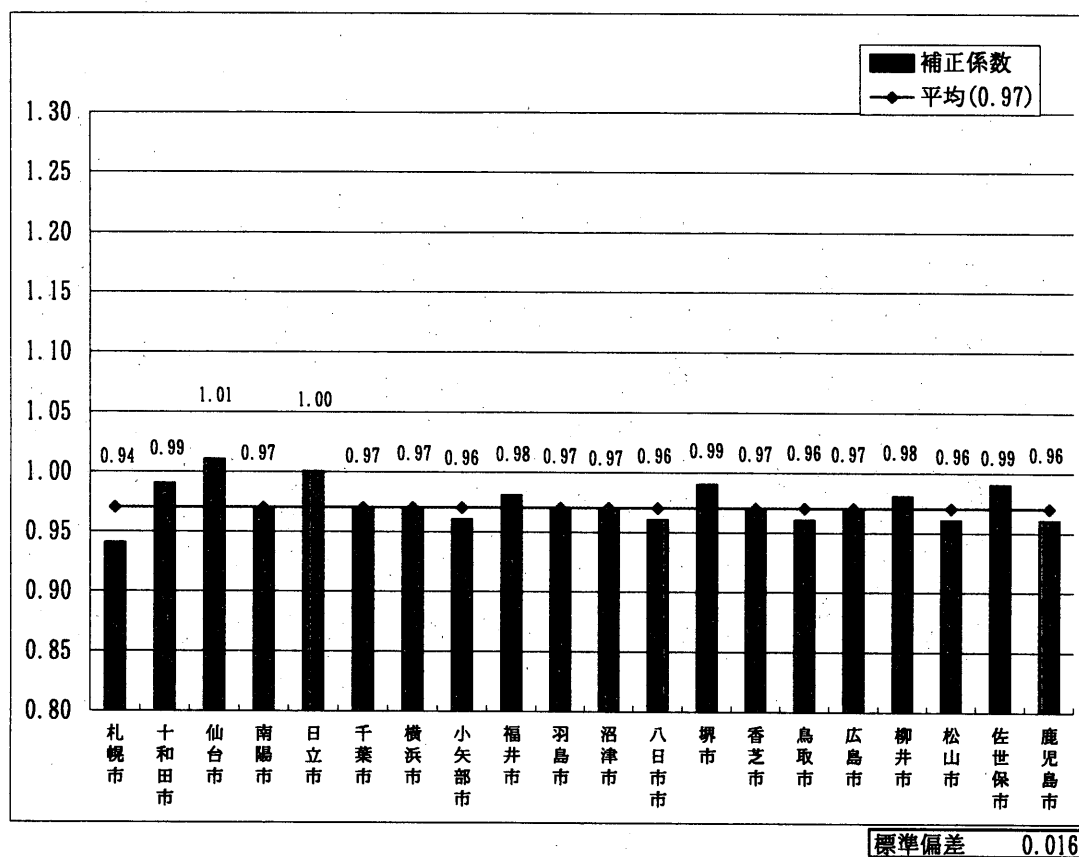


図4 寄宿舍用建物
(共同住宅用建物)

(4) 酪農舎用建物（→附属家用建物）

酪農舎用建物の「建て方の区分」の補正率の状況については、図5のとおりであった。

調査対象家屋の補正率はすべて1.00を上回っており、広島市の補正率が1.31で、統合先の附属家用建物の再建築費評点基準表で評点付設を行う場合との評点数の乖離が最も大きかった。

また、平均値は1.17、標準偏差は0.067で、それぞれの数値にかなりのばらつきが見られた。

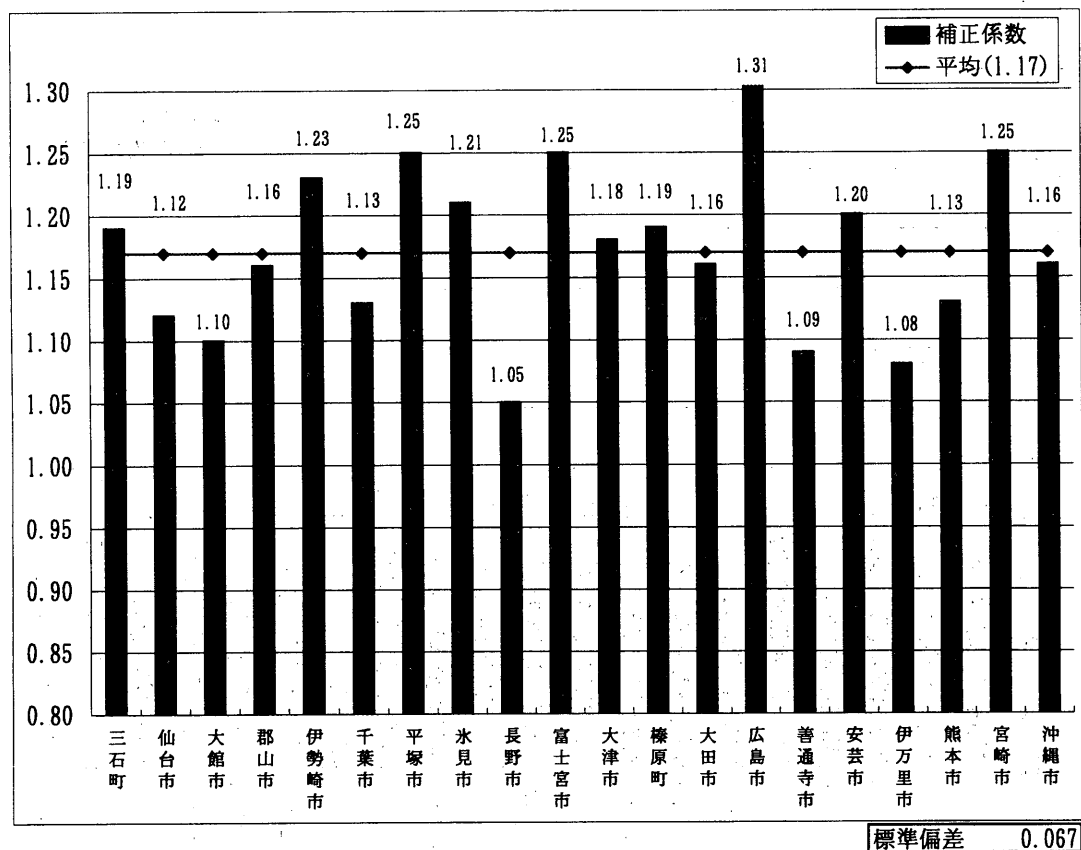


図5 酪農舎用建物

(附属家用建物)

(5) 団体旅館用建物（→ホテル用建物）

団体旅館用建物の「建て方の区分」の補正率の状況については、図6のとおりであった。

調査対象家屋の補正率はすべて1.00を下回っており、酒田市の補正率が0.84で、統合先のホテル用建物の再建築費評点基準表で評点付設を行う場合との評点数の乖離が最も大きかった。また、平均値は0.89、標準偏差は0.027で、それぞれの数値に多少のばらつきが見られた。

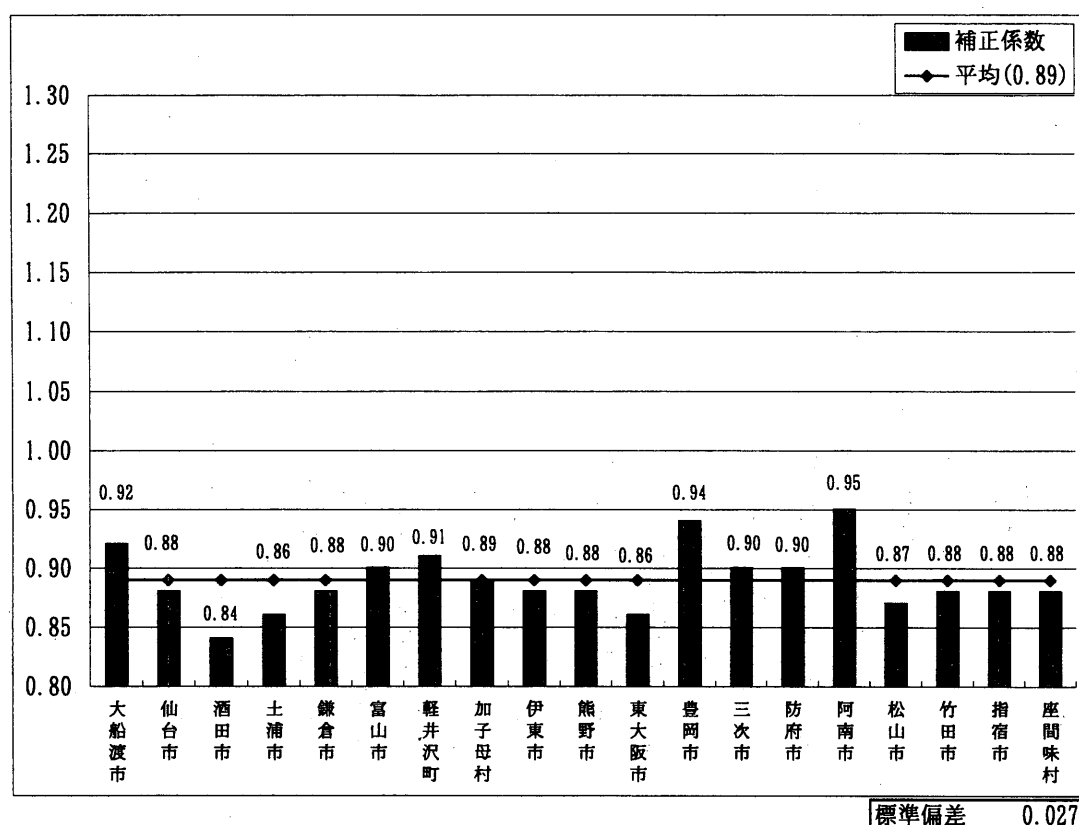


図6 団体旅館用建物
(ホテル用建物)

(6) 簡易旅館用建物（→ホテル用建物）

簡易旅館用建物の「建て方の区分」の補正率の状況については、図7のとおりであった。

調査対象家屋の補正率は1.00を上回るものもあったが、大半は1.00を下回っており、高知市の補正率が0.97で、統合先のホテル用建物の再建築費評点基準表で評点付設を行う場合との評点数の乖離が最も大きかった。また、平均値は0.99、標準偏差は0.012で、それぞれの数値にはそれほどばらつきは見られなかった。

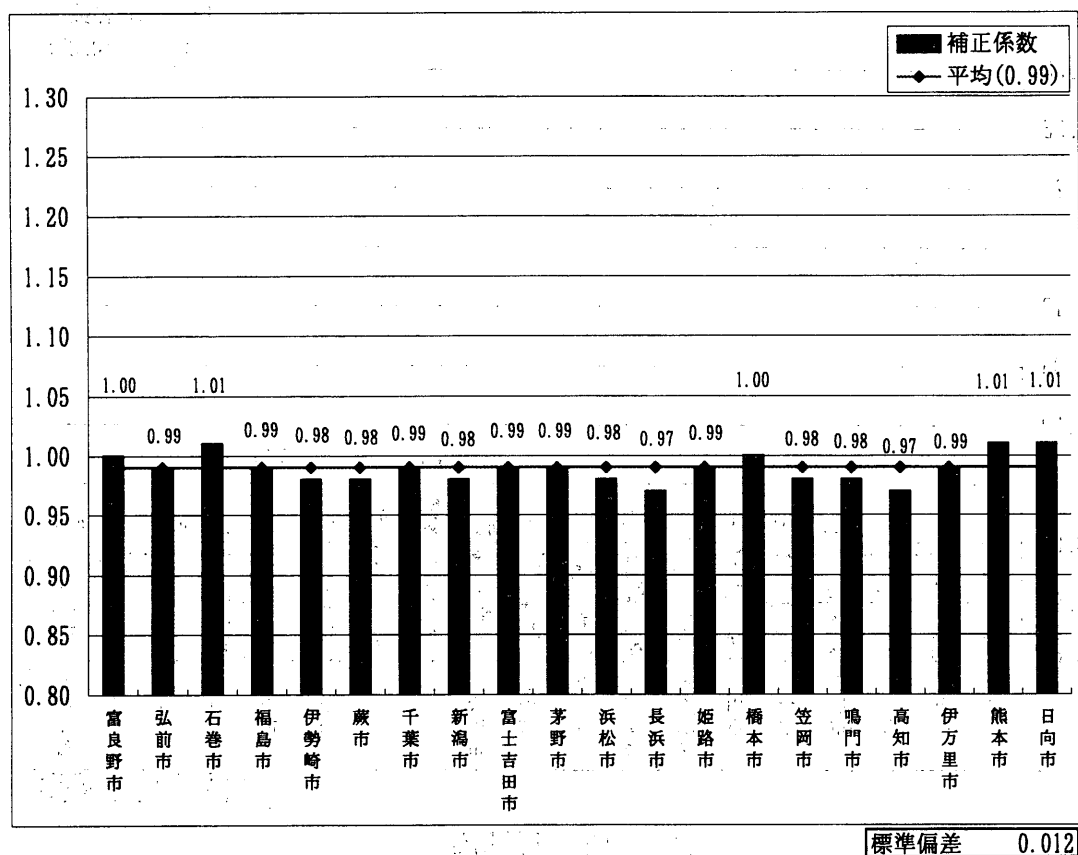


図7 簡易旅館用建物
(ホテル用建物)

(7) 銀行用建物（→事務所用建物）

銀行用建物の「建て方の区分」の補正率の状況については、図8のとおりであった。

調査対象家屋の補正率は1.00を上回るものもあったが、大半は1.00を下回っており、伊勢市及び呉市の補正率が0.97で、統合先の事務所用建物の再建築費評点基準表で評点付設を行う場合との評点数の乖離が最も大きかった。また、平均値は0.98、標準偏差は0.009で、それぞれの数値にはそれほどばらつきは見られなかった。

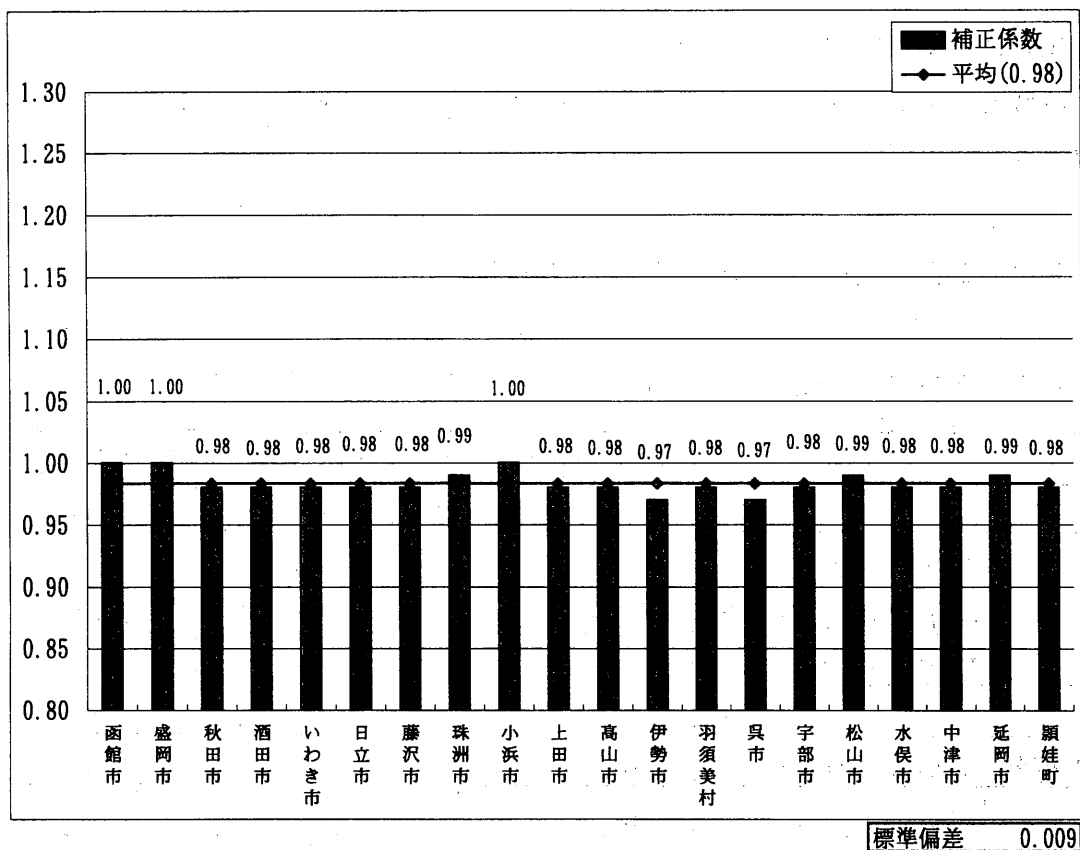


図8 銀行用建物
(事務所用建物)

V 「建て方の区分」補正等の検討

1 「建て方の区分」補正の検討

(1) 木造家屋再建築費評点基準表の用途別区分と標準量

現行の木造家屋再建築費評点基準表は専用住宅用建物普通建以下29用途に区分されているが、この差は各部分別ごとの標準量の差によるものである。言い換えれば、再建築費評点数は各評点項目別の単位当たり単価に標準量を乗じて求められるものであり、標準量が同じであれば再建築費評点数は同一のものとなる。

本調査の対象とした7用途に係る部分別の標準量及び統合先の用途の標準量との差については表5のとおりである。

表5 用途別標準量比較一覧（置き換え調査対象用途のみ）

①専用住宅用建物町屋建及び専用住宅用建物長屋建→専用住宅用建物普通建

		専住普通建a	専住町家建b	b/a	専住長屋建c	c/a
屋 根	(㎡)	1.40	1.30	0.929	1.30	0.929
基 礎	布基礎延長(m)	0.90	0.77	0.856	0.72	0.800
	布基礎独立基礎(個)	0.04	0.09	2.250	0.12	3.000
	独立基礎(個)	—	0.61	—	0.61	—
外 壁	(㎡)	1.20	1.40	1.167	0.90	0.750
(平面の形状) 基準床面積(㎡)		100.00	66.00	0.660	116.00	1.160
柱	柱使用本数(本)	0.70	0.64	0.914	0.67	0.957
	土台延長(m)	0.97	0.94	0.969	0.83	0.856
造 作		—	—	—	—	—
内 壁		2.60	2.20	0.846	2.30	0.885
天 井	(㎡)	1.00	1.00	1.000	1.00	1.000
床	(㎡)	1.00	1.00	1.000	1.00	1.000
建 具	(㎡)	0.60	0.78	1.300	0.72	1.200
その他工事		—	—	—	—	—
建築設備		—	—	—	—	—

②共同住宅用建物→寄宿舍用建物

		共同住宅d	寄宿舍e	e/d
屋 根	(㎡)	1.30	1.30	1.000
基 礎	布基礎延長(m)	0.66	0.55	0.833
	布基礎独立基礎(個)	0.15	0.30	2.000
	独立基礎(個)	0.70	0.61	0.871
外 壁	(㎡)	1.00	1.00	1.000
(平面の形状) 基準床面積(㎡)		165.00	198.00	1.200
柱	柱使用本数(本)	0.61	0.64	1.049
	土台延長(m)	0.94	0.77	0.819
造 作		—	—	—
内 壁		2.80	2.50	0.893
天 井	(㎡)	1.00	1.00	1.000
床	(㎡)	1.00	1.00	1.000
建 具	(㎡)	0.60	0.60	1.000
その他工事		—	—	—
建築設備		—	—	—

③酪農舎用建物→附属家用建物

		附属家f	酪農舎g	g/f
屋 根	(㎡)	1.30	1.30	1.000
基 礎	布基礎延長(m)	0.38	0.55	1.447
	布基礎独立基礎(個)	0.21	—	—
	独立基礎(個)	0.48	—	—
外 壁	(㎡)	0.80	1.40	1.750
(平面の形状) 基準床面積(㎡)		66.00	99.00	1.500
柱	柱使用本数(本)	0.42	0.55	1.310
	土台延長(m)	0.55	0.72	1.309
造 作		—	—	—
内 壁		1.20	1.40	1.167
天 井	(㎡)	1.00	1.00	1.000
床	(㎡)	1.00	1.00	1.000
建 具	(㎡)	0.60	0.21	0.350
その他工事		—	—	—
建築設備		—	—	—

④団体旅館用建物及び簡易旅館用建物→ホテル用建物

		ホテルh	団体旅館i	i/h	簡易旅館j	j/h
屋 根	(㎡)	1.30	1.30	1.000	1.30	1.000
基 礎	布基礎延長(m)	0.55	0.55	1.000	0.55	1.000
	布基礎独立基礎(個)	0.21	0.18	0.857	0.30	1.429
	独立基礎(個)	—	—	—	—	—
外 壁	(㎡)	1.10	0.90	0.818	1.10	1.000
(平面の形状) 基準床面積(㎡)		132.00	330.00	2.500	132.00	1.000
柱	柱使用本数(本)	0.70	0.48	0.686	0.70	1.000
	土台延長(m)	0.77	0.94	1.221	0.77	1.000
造 作		—	—	—	—	—
内 壁		2.60	2.00	0.769	2.60	1.000
天 井	(㎡)	1.00	1.00	1.000	1.00	1.000
床	(㎡)	1.00	1.00	1.000	1.00	1.000
建 具	(㎡)	0.72	0.60	0.833	0.72	1.000
その他工事		—	—	—	—	—
建築設備		—	—	—	—	—

⑤銀行用建物→事務所用建物

		事務所k	銀行l	l/k
屋 根	(㎡)	1.30	1.30	1.000
基 礎	布基礎延長(m)	0.61	0.38	0.623
	布基礎独立基礎(個)	0.06	0.06	1.000
	独立基礎(個)	—	—	—
外 壁	(㎡)	1.20	1.10	0.917
(平面の形状) 基準床面積(㎡)		165.00	198.00	1.200
柱	柱使用本数(本)	0.39	0.48	1.231
	土台延長(m)	0.77	0.50	0.649
造 作		—	—	—
内 壁		2.10	2.10	1.000
天 井	(㎡)	1.00	1.00	1.000
床	(㎡)	1.00	1.00	1.000
建 具	(㎡)	0.36	0.45	1.250
その他工事		—	—	—
建築設備		—	—	—

ここで、木造家屋再建築費評点基準表について見ると、木造家屋再建築費評点基準表の各部分別には「施工量の多少」という基準となる標準量と評価対象家屋の施工数量の差に係る補正項目が定められており、基準となる標準量と異なる施工量を有する家屋を評価する際に、この「施工量の多少」の補正を行うことによって、基準となる標準量との乖離を再建築費評点数の差に転化して示すことができる仕組みとなっている。

したがって、専用住宅用建物町家建を専用住宅用建物普通建の再建築費評点基準表で評点付設を行う場合のように、ある再建築費評点基準表において、当該再建築費評点基準表の示す用途と異なる構造用途を有する家屋を評価する場合には、部分別ごとに「施工量の多少」の補正を行うことで理論的には標準量の差は埋まり、当該再建築費評点基準表によっても的確な再建築費評点数を算出することは可能ということになる。すなわち、木造家屋の再建築費評点基準表の整理統合に当たっては、補正の増加に伴う評価事務の煩雑化という問題点を除くならば、理論的には「建て方の区分」補正等を行うことなしに、整理統合を行うことで足りうるということになる。

このため、本調査に当たっては、調査の結果、整理統合の対象となる用途のうち、「建て方の区分」の補正率が1.00に極めて近いものは、通常市町村において行われている「施工量の多少」の補正の範囲内で対応可能なものと考えられるところであり、評価事務の簡素化にかんがみ、これを設定しないものとし、1.00からかなりの乖離が見られるもののみについて「建て方の区分」補正による整理統合の検討を行うこととしていたところである。

(2) 「建て方の区分」補正の検討

①専用住宅用建物町家建、専用住宅用建物長屋建、寄宿舍用建物、簡易旅館用建物及び銀行用建物

本調査の結果、調査対象とした7用途のうち、専用住宅用建物町家建、専用住宅用建物長屋建、寄宿舍用建物、簡易旅館用建物及び銀行用建物の5用途の「建て方の区分」の補正率は、概ね平均値ベースで0.94以上で、1.00に極めて近いものであった。また、表6に見られるように、これらの用途については、標準量の差に基づく再建築費評点数の大きな乖離がすべての部分別に見られるわけではなく、これらの用途の家屋の評価を当該用途に最も類似する用途の再建築費評点基準表による場合において、部分別の「施工量の多少」の補正を通常どおり行えば、従前と同様の評価額を算出できるものである。したがって、これらの用途については「建て方の区分」の補正項目を設定する必要はないものと考えられる。

表6 「建て方の補正率」の部分別平均値一覧(1)

区 分	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
		統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
1 専住町家建	屋根	782,528	824,085	0.95	9.14	9.17
	基礎	362,902	410,874	0.88	4.24	4.57
	外壁	878,393	753,246	1.17	10.26	8.38
	柱	903,858	966,785	0.94	10.56	10.76
	造作	546,677	580,506	0.94	6.39	6.46
	内壁	1,442,862	1,705,231	0.85	16.85	18.97
	天井	676,879	676,879	1.00	7.91	7.53
	床	927,444	927,444	1.00	10.83	10.32
	建具	915,594	902,099	1.02	10.69	10.04
	その他工事	397,023	406,945	0.98	4.64	4.53
	建築設備	727,095	834,729	0.87	8.49	9.29
	合 計	8,561,255	8,988,823	0.95	100.00	100.00
2 専住長屋建	屋根	932,335	981,354	0.95	8.86	8.73
	基礎	469,053	564,114	0.83	4.46	5.02
	外壁	973,353	1,297,826	0.75	9.25	11.55
	柱	835,760	901,970	0.93	7.94	8.03
	造作	402,650	399,658	1.01	3.83	3.56
	内壁	1,620,359	1,831,898	0.89	15.39	16.30
	天井	703,054	703,053	1.00	6.68	6.26
	床	1,199,729	1,199,729	1.00	11.40	10.67
	建具	939,740	888,015	1.06	8.93	7.90
	その他工事	651,044	683,933	0.95	6.19	6.09
	建築設備	1,798,756	1,787,661	1.01	17.09	15.91
	合 計	10,525,833	11,239,211	0.94	100.00	100.00
3 寄宿舍	屋根	1,375,438	1,375,438	1.00	9.50	9.21
	基礎	619,315	693,702	0.89	4.28	4.65
	外壁	1,350,459	1,350,459	1.00	9.33	9.04
	柱	1,208,254	1,247,163	0.97	8.35	8.35
	造作	640,565	645,855	0.99	4.43	4.33
	内壁	2,798,751	3,149,929	0.89	19.34	21.10
	天井	935,566	935,566	1.00	6.46	6.27
	床	1,862,109	1,862,109	1.00	12.87	12.47
	建具	1,395,933	1,379,494	1.01	9.65	9.24
	その他工事	613,653	613,653	1.00	4.24	4.11
	建築設備	1,671,816	1,677,751	1.00	11.55	11.24
	合 計	14,471,859	14,931,119	0.97	100.00	100.00
6 簡易旅館	屋根	1,285,397	1,456,335	0.88	8.65	9.73
	基礎	543,660	537,584	1.01	3.66	3.59
	外壁	1,432,674	1,432,674	1.00	9.64	9.57
	柱	1,116,969	1,116,969	1.00	7.51	7.46
	造作	530,163	534,324	0.99	3.57	3.57
	内壁	2,909,944	2,909,944	1.00	19.58	19.44
	天井	1,175,107	1,175,107	1.00	7.90	7.85
	床	1,797,856	1,797,856	1.00	12.09	12.01
	建具	1,178,924	1,199,448	0.98	7.93	8.01
	その他工事	479,604	479,603	1.00	3.23	3.20
	建築設備	2,415,308	2,329,454	1.04	16.25	15.56
	合 計	14,865,606	14,969,298	0.99	100.00	100.00
7 銀行	屋根	1,551,596	1,449,688	1.07	12.56	11.54
	基礎	415,628	605,971	0.69	3.36	4.82
	外壁	1,546,663	1,682,739	0.92	12.52	13.39
	柱	1,027,789	989,186	1.04	8.32	7.87
	造作	293,792	279,555	1.05	2.38	2.23
	内壁	1,911,450	1,911,450	1.00	15.48	15.22
	天井	931,187	931,187	1.00	7.54	7.41
	床	1,285,557	1,285,557	1.00	10.41	10.23
	建具	928,970	907,472	1.02	7.52	7.22
	その他工事	912,379	941,553	0.97	7.39	7.49
	建築設備	1,546,548	1,578,447	0.98	12.52	12.56
	合 計	12,351,559	12,562,805	0.98	100.00	100.00

②酪農舎用建物及び団体旅館用建物

一方、酪農舎用建物及び団体旅館用建物の「建て方の区分」の補正率は、平均値ベースでそれぞれ1.17と0.89で、かなりの乖離が見られ、この点からすれば「建て方の区分」補正による整理統合の対象と成りうるものとなった。

しかしながら、このうち酪農舎用建物については、調査対象家屋により「建て方の区分」の補正率にかなりのばらつきがあり、このことから、その規模や程度等において様々なものがあると考えられ、そのようなものを一律に「建て方の区分」補正で処理することは適当ではないと考えられる。また、酪農舎用建物については、表7のとおり、ほとんどの部分別について、標準量の差に基づく再建築費評点数の乖離が見られ、上記①の5用途のように、類似の用途の再建築費評点基準表の部分別の「施工量の多少」の補正によるとした場合には、市町村の評価事務量はこれまで以上になると考えられる。したがって、酪農舎用建物については、整理統合の対象から除外し、現状どおり当該用途の再建築費評点基準表を存続させることが合理的であると考えられる。

また、団体旅館用建物については、乖離の原因は表8に見られるように再建築費評点数の構成割合の高い部分別「内壁」の標準量の差によるところが大きいものであるが、部分別の「施工量の多少」の補正を通常どおり行えば、結果として上記の5用途同様、従前と同様の評価額を算出できるものであるため、「建て方の区分」の補正項目を設定する必要はないものと考えられる。

表7 「建て方の補正率」の部分別平均値一覧(2)

区 分	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
		統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
4 酪農舎	屋根	2,078,050	2,078,050	1.00	24.10	28.15
	基礎	814,761	621,763	1.31	9.45	8.42
	外壁	1,155,103	660,403	1.75	13.40	8.95
	柱	1,568,390	1,157,844	1.36	18.19	15.68
	造作	203,719	130,030	1.57	2.36	1.76
	内壁	252,445	216,409	1.17	2.93	2.93
	天井	16,241	16,241	1.00	0.19	0.22
	床	1,459,967	1,459,967	1.00	16.93	19.78
	建具	412,993	773,949	0.53	4.79	10.48
	その他工事	446,994	77,581	5.76	5.18	1.05
	建築設備	212,438	190,208	1.12	2.46	2.58
	合 計	8,621,101	7,382,445	1.17	100.00	100.00

表8 「建て方の補正率」の部分別平均値一覧(3)

区 分	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
		統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
5 団体旅館	屋根	2,111,265	2,406,107	0.88	8.04	8.15
	基礎	979,428	981,679	1.00	3.73	3.32
	外壁	2,516,349	3,075,307	0.82	9.58	10.42
	柱	2,380,445	2,937,503	0.81	9.06	9.95
	造作	1,302,334	1,579,886	0.82	4.96	5.35
	内壁	5,074,719	6,596,681	0.77	19.31	22.34
	天井	2,228,946	2,228,946	1.00	8.48	7.55
	床	3,202,588	3,202,588	1.00	12.19	10.85
	建具	2,178,522	2,355,309	0.93	8.29	7.98
	その他工事	2,038,387	1,970,683	1.03	7.76	6.67
	建築設備	2,260,708	2,189,681	1.03	8.60	7.42
	合 計	26,273,691	29,524,370	0.89	100.00	100.00

↓

◎統合先に内壁の補正(6,596,681×0.77=5,079,444)を行った場合

区 分	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
		統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
5 団体旅館	屋根	2,111,265	2,406,107	0.88	8.04	8.59
	基礎	979,428	981,679	1.00	3.73	3.51
	外壁	2,516,349	3,075,307	0.82	9.58	10.98
	柱	2,380,445	2,937,503	0.81	9.06	10.49
	造作	1,302,334	1,579,886	0.82	4.96	5.64
	内壁	5,074,719	5,079,444	1.00	19.31	18.14
	天井	2,228,946	2,228,946	1.00	8.48	7.96
	床	3,202,588	3,202,588	1.00	12.19	11.43
	建具	2,178,522	2,355,309	0.93	8.29	8.41
	その他工事	2,038,387	1,970,683	1.03	7.76	7.04
	建築設備	2,260,708	2,189,681	1.03	8.60	7.82
	合 計	26,273,691	28,007,133	0.94	100.00	100.00

※＜参考＞ ホテル用建物の再建築費評点基準表 部分別「内壁」の補正項目

項目別補正方式	間仕切の少	1.3 多いもの ←	1.0 普通のもの	→ 0.7 少ないもの
	開口率の小	1.3 小さいもの ←	1.0 普通のもの	→ 0.8 大きいもの
	柱の長さ	1.2 3.6m程度のもの ←	1.0 3.0m程度のもの	→ 0.8 2.4m程度のもの
	施工程度	1.2 程度の良いもの ←	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの
総合補正方式	施工の多	2.0 多いもの ←	1.0 普通のもの	→ 0.4 少ないもの
	施工程度	1.2 程度の良いもの ←	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの

2 被統合用途に係る在来分家屋の評価について

在来分家屋の評価替えに当たっては、いわゆる乗率方式による総合比準評価が一般的に採用されており、この乗率については、モデル家屋の評価替え年度に適用される再建築費評点基準表で算出した再建築費評点数とその前年度に適用される再建築費評点基準表で算出した再建築費評点数を比較して算定されているところである。上記1のとおり「建て方の区分」の補正項目を設定することなく、再建築費評点基準表の統合を行うならば、統合される用途に係る再建築費評点数の算出が簡単には算出できず、当該用途についての乗率も簡単には算定できなくなるという問題がある。

しかしながら、この点については、統合される用途については最も類似する用途の再建築費評点基準表に統合されるものであるから、事務の簡便性にかんがみ、統合された用途に係るモデル家屋の再建築費評点数の比較により乗率を求めることなく、統合先の用途のモデル家屋の再建築費評点数の比較により求められた乗率を、当該統合された用途に係る家屋の乗率とすることで特段支障のない運用を図ることができるものと考えられるところである。

3 廃止される用途に係る家屋の評価について

これまでのところでは、本調査の対象とした専用住宅用建物町家建等の7用途について考察してきたが、近年の新增築分棟数が極めて少なく、当初から再建築費評点基準表を廃止する予定であった漁業者住宅用建物等の6用途については、新增築分家屋の場合には、固定資産評価基準第2章第2節二1(2)の「木造家屋の構造等からみて直ちに適用すべき木造家屋評点基準表を定めることが困難なものについては、当該木造家屋の構造等からみて最も類似している建物にかかる木造家屋評点基準表を適用するものとする。」に従い評価を行うこととなり、在来分家屋の場合には、上記2の統合される6用途の在来分家屋の評価に倣うことで、特段支障のない運用が図られるものと考えられる。

VI おわりに

冒頭に述べたように、現行の固定資産税の家屋評価制度が創設されて以来、社会・経済の変化等に伴い、建築される建物の構造や用途も大きく変化している。また、この間、社会の大きな変化の波は、各市町村においても同様にその影響を及ぼしている。過去においては家屋評価の専門家として永くその業務に携わる専門的知識を持ったベテランの職員が多く見受けられたが、最近では職員の異動サイクルが早まる傾向にあり、各市町村の家屋評価担当者も例外ではない。

このような状況の中、短期間に家屋評価の仕組みを理解し、公平な評価を行うために、評価制度の簡素化、合理化が求められているものであるが、現在ではほとんど見られなくなった用途の基準表の整理統合もその一環として位置づけられると言えよう。

今回の調査研究を行った結果、かなり大胆に再建築費評点基準表の廃止、統合が進められるのではないかとの印象を持った。

今回、整理統合の対象となっている用途の家屋は、全国4,500万棟余り存在する木造家屋のうち、いずれも年間新增分棟数が300棟未満のもので、なかには漁業者住宅用建物のように3棟というものもある。

したがって、現状において、木造家屋再建築費評点基準表については、図9のとおり現行29種類の基準表を17種類に整理統合することが適当と考えられるところであるが、今後も社会情勢等の変化に伴い、固定資産税の家屋の評価が適切に対応できるように、適宜、再建築費評点基準表そのものの見直しを図ることは重要であり、その場合には、今回のように使用頻度の少ない基準表の整理統合を行うのみならず、近年増加する用途の家屋に係る基準表を追加する等も視野に入れながら検討を行う必要があるものと考えられる。

図9 木造家屋再建築費評点基準表整理統合案

基準表の種類		基準表改正案
1 専用住宅用建物普通建	}	1 専用住宅用建物
2 専用住宅用建物町家建		
3 専用住宅用建物長屋建		
4 共同住宅用建物	}	2 共同住宅及び寄宿舍用建物
5 寄宿舍用建物		
6 併用住宅用建物	→	3 併用住宅用建物
7 漁業者住宅用建物	→	廃止
8 農家住宅用建物	→	4 農家住宅用建物
9 養蚕住宅用建物	→	廃止
10 蚕室用建物	→	廃止
11 酪農舎用建物	→	5 酪農舎用建物
12 煙草乾燥場用建物	→	廃止
13 ホテル用建物	→	6 ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物
14 普通旅館、料亭用建物	→	
15 団体旅館用建物	}	7 普通旅館及び料亭用建物
16 簡易旅館用建物		
17 待合用建物	→	廃止
18 事務所用建物	}	8 事務所及び銀行用建物
19 銀行用建物		
20 店舗用建物	→	9 店舗用建物
21 劇場用建物	→	10 劇場用建物
22 映画館用建物	→	廃止
23 公衆浴場用建物	→	11 公衆浴場用建物
24 病院用建物	→	12 病院用建物
25 工場用建物	→	13 工場用建物
26 倉庫用建物	→	14 倉庫用建物
27 附属家用建物	→	15 附属家用建物
28 簡易附属家用建物	→	16 簡易附属家用建物
29 土蔵用建物	→	17 土蔵用建物

I 本調査は、調査対象となる用途の家屋について団体内で標準的なものを一棟選択し、当該家屋について平成9年度基準により評点付設を行い、さらに別添の「木造家屋評点基準表整理統合（案）」に従い、統合先の評点基準表によって評点数の置き換えを行うものであること。

なお、平成7年10月23日付け事務連絡「平成9年度評価替えに係る参考資料の提出について（依頼）」に基づいて、再建築費評点基準表の提出を行った家屋について本調査の対象とすることについても差し支えないものであること。

II 平成9年度基準により評点付設を行う際、評点項目が既に削除されているものについては、類似の評点項目により評点付設を行うものとする
こと。

III 統合先の評点基準表により再建築費評点数の置き換えを行う際には、以下の点に留意するものであること。

1 評点項目が統合先の評点基準表に該当するものがない場合にあっては転用して置き換えるものとするが、部分別「基礎」の一部については、評点項目が統合先になく、かつ転用が不可能なものがあるので、これについては表1の「置換点数」によるものであること。

表1 部分別「基礎」の転用不可能なものに係る置換点数一覧

種 別	不一致項目	置換前点数	置換点数
①専用住宅用建物町屋建	布基礎・独立基礎あり・無筋 30×15	3,420	3,860
	45×15	4,380	4,980
	60×15	5,690	6,510
↓			
専用住宅用建物普通建	独立基礎のみ 玉石基礎 18～21 沓石基礎	780 5,030	820 5,700

②専用住宅用建物長屋建 ↓ 専用住宅用建物普通建	布基礎・独立基礎あり・無筋	30×15	3,250	3,860
		45×15	4,150	4,980
		60×15	5,380	6,510
③酪農舎用建物 ↓ 附属家用建物	独立基礎のみ	玉石基礎	18～21	780
		杢石基礎	5,030	820
				5,700
	布基礎・独立基礎なし・無筋	30×15	2,600	1,990
		45×15	3,290	2,470
		60×15	4,220	3,120

2 評点項目の程度別区分（例：日本瓦「特上」、「特」、「上」等）については、例えば、被統合用途の評点項目の程度区分が「中」であれば、統合先の程度区分も「中」で置き換えを行うものであるが、部分別「建具」、「その他工事」及び「建築設備」の総合評点方式については、次のとおり取り扱うものであること。

【1】部分別「建具」（総合評点方式）

部分別「建具」の総合評点方式については、評点基準表が異なると評点項目が異なる場合があるほか、評点項目名が同じでも用途に応じて積算基礎に含められる「建具」の種類や数量等が異なる場合があるが、再建築費評点数の置き換えに当たっては、下記例及び表2を参考に、統合元の評点数と統合先の評点数を比較して、最も近いものから選択するものであること。

例：専用住宅用建物町屋建を専用住宅用建物普通建で置き換えを行う場合

統合元の評点項目、評点数及び補正：建具「中」、9,330点



統合先の評点項目、評点数及び補正：建具「上」、9,850点

表2 部分別「建具」（総合評点方式）の程度別置換点数一覧

(1) 専用住宅用建物町家建→専用住宅用建物普通建

①アルミサッシュ使用したもの

置き換え前	専用住宅用建物町家建	特 13,220	上 11,610	中 9,330	並 8,160	並下 5,880	下 5,730
置き換え後	専用住宅用建物普通建	特 10,850	特 10,850	上 9,850	中 7,280	並下 5,100	並下 5,100
参 考	専用住宅用建物普通建	特 10,850	上 9,850	中 7,280	並 6,790	並下 5,100	下 4,970

②アルミサッシュ使用しないもの

置き換え前	専用住宅用建物町家建	特 11,420	上 9,340	中 7,720	並 6,160	並下 4,590	下 4,440
置き換え後	専用住宅用建物普通建	特 9,240	特 9,240	上 7,850	中 5,850	並 5,000	並下 3,940
参 考	専用住宅用建物普通建	特 9,240	上 7,850	中 5,850	並 5,000	並下 3,940	下 3,810

(2) 専用住宅用建物長屋建→専用住宅用建物普通建

①アルミサッシュ使用したもの

置き換え前	専用住宅用建物長屋建		上 10,550	中 8,400	並 7,300	並下 5,410	下 5,210
置き換え後	専用住宅用建物普通建		特 10,850	中 7,280	中 7,280	並下 5,100	並下 5,100
参 考	専用住宅用建物普通建	特 10,850	上 9,850	中 7,280	並 6,790	並下 5,100	下 4,970

②アルミサッシ使用しないもの

置き換え前	専用住宅用建物長屋建		上 8,520	中 6,910	並 5,370	並下 4,130	下 3,930
置き換え後	専用住宅用建物普通建		上 7,850	上 7,850	並 5,000	並下 3,940	並下 3,940
参 考	専用住宅用建物普通建	特 9,240	上 7,850	中 5,850	並 5,000	並下 3,940	下 3,810

(3) 寄宿舍用建物→共同住宅用建物

①アルミサッシ使用したもの

置き換え前	寄 宿 舎 用 建 物	特 10,350	上 9,330	中 7,090	並 6,500	並下 4,980	下 4,830
置き換え後	共 同 住 宅 用 建 物	上 9,430	上 9,430	中 6,970	並 6,370	並下 4,900	並下 4,900
参 考	共 同 住 宅 用 建 物		上 9,430	中 6,970	並 6,370	並下 4,900	下 4,700

②アルミサッシ使用しないもの

置き換え前	寄 宿 舎 用 建 物	特 8,550	上 7,300	中 5,590	並 4,580	並下 3,700	下 3,550
置き換え後	共 同 住 宅 用 建 物	上 7,540	上 7,540	中 5,580	並 4,580	並下 3,720	下 3,520
参 考	共 同 住 宅 用 建 物		上 7,540	中 5,580	並 4,580	並下 3,720	下 3,520

(4) 団体旅館用建物→ホテル用建物
①アルミサッシュ使用したもの

置き換え前	団 体 旅 館 用 建 物		上 9,050	中 6,810	並 5,930	並下 4,510	下 4,260
置き換え後	ホ テ ル 用 建 物		中 8,360	並 7,730	並下 5,840	下 5,590	下 5,590
参 考	ホ テ ル 用 建 物		上 11,830	中 8,360	並 7,730	並下 5,840	下 5,590

②アルミサッシュ使用しないもの

置き換え前	団 体 旅 館 用 建 物		上 7,550	中 5,690	並 4,470	並下 3,530	下 3,280
置き換え後	ホ テ ル 用 建 物		中 6,900	並 5,970	下 4,490	下 4,490	下 4,490
参 考	ホ テ ル 用 建 物		上 9,730	中 6,900	並 5,970	並下 4,740	下 4,490

(5) 簡易旅館用建物→ホテル用建物
①アルミサッシュ使用したもの

置き換え前	簡 易 旅 館 用 建 物		上 11,210	中 8,200	並 7,600	並下 5,730	下 5,530
置き換え後	ホ テ ル 用 建 物		上 11,830	中 8,360	並 7,730	並下 5,840	下 5,590
参 考	ホ テ ル 用 建 物		上 11,830	中 8,360	並 7,730	並下 5,840	下 5,590

②アルミサッシュ使用しないもの

置き換え前	簡易旅館用建物		上 8,790	中 6,530	並 5,580	並下 4,490	下 4,290
置き換え後	ホテル用建物		上 9,730	中 6,900	並 5,970	下 4,490	下 4,490
参 考	ホテル用建物		上 9,730	中 6,900	並 5,970	並下 4,740	下 4,490

(6) 銀行用建物→事務所用建物

①アルミサッシュ使用したもの

置き換え前	銀行用建物	特 7,090	上 6,730	中 5,350	並 5,070	並下 3,990	下 3,940
置き換え後	事務所用建物	特 5,830	特 5,830	上 5,470	上 5,470	並 4,040	並 4,040
参 考	事務所用建物	特 5,830	上 5,470	中 4,290	並 4,040	並下 3,160	下 3,110

②アルミサッシュ使用しないもの

置き換え前	銀行用建物	特 5,220	上 4,750	中 3,870	並 3,110	並下 2,670	下 2,620
置き換え後	事務所用建物	特 4,450	特 4,450	上 3,980	中 3,170	並 2,580	並 2,580
参 考	事務所用建物	特 4,450	上 3,980	中 3,170	並 2,580	並下 2,170	下 2,120

(7) 酪農舎用建物→附属家用建物

①アルミサッシュ使用したもの

置き換え前	酪 農 舎 用 建 物			中 3,070	並 3,030		下 2,280
置き換え後	附 属 家 用 建 物			下 5,030	下 5,030		下 5,030
参 考	附 属 家 用 建 物			中 7,370	並 6,990		下 5,030

②アルミサッシュ使用しないのもの

置き換え前	酪 農 舎 用 建 物			中 2,540	並 2,320		下 1,790
置き換え後	附 属 家 用 建 物			下 4,130	下 4,130		下 4,130
参 考	附 属 家 用 建 物			中 6,060	並 5,480		下 4,130

【2】部分別「その他工事」

部分別「その他工事」についても、「建具」と同様に、評点基準表が異なると評点項目が異なる場合があるほか、評点項目名が同じでも用途に応じて積算基礎に含まれる「その他工事」の種類や数量等が異なる場合があるが、再建築費評点数の置き換えに当たっては、「建具」と同様の取扱いとし、表3を参考に、統合元の評点数と統合先の評点数を比較して、最も近いものから選択するものとする。

表3 部分別「その他工事」の程度別置換点数一覧

(1) 専用住宅用建物町家建→専用住宅用建物普通建

置き換え前	専用住宅用建物町家建	特 9,140	上 4,490	中 3,850	並 2,710	並下 1,660	下 750
置き換え後	専用住宅用建物普通建	上 9,180	並 4,100	並 4,100	下 2,340	下 2,340	下 2,340
参 考	専用住宅用建物普通建	特 12,500	上 9,180	中 5,160	並 4,100		下 2,340

(2) 専用住宅用建物長屋建→専用住宅用建物普通建

置き換え前	専用住宅用建物長屋建		上 7,830	中 4,260	並 3,600	並下 2,160	下 380
置き換え後	専用住宅用建物普通建		上 9,180	並 4,100	並 4,100	下 2,340	下 2,340
参 考	専用住宅用建物普通建	特 12,500	上 9,180	中 5,160	並 4,100		下 2,340

(3) 寄宿舍用建物→共同住宅用建物

置き換え前	寄 宿 舎 用 建 物	特 9,310	上 6,570	中 3,590	並 1,590	並下 970	下 630
置き換え後	共 同 住 宅 用 建 物	上 6,570	上 6,570	中 3,590	並 1,590	並下 970	下 630
参 考	共 同 住 宅 用 建 物		上 6,570	中 3,590	並 1,590	並下 970	下 630

(4) 団体旅館用建物→ホテル用建物

置き換え前	団 体 旅 館 用 建 物		上 7,530	中 6,570	並 4,630	並下 3,200	下 1,820
置き換え後	ホ テ ル 用 建 物		上 5,920	上 5,920	上 5,920	中 2,310	下 1,210
参 考	ホ テ ル 用 建 物		上 5,920	中 2,310			下 1,210

(5) 簡易旅館用建物→ホテル用建物

置き換え前	簡 易 旅 館 用 建 物		上 5,920	中 2,310			下 1,210
置き換え後	ホ テ ル 用 建 物		上 5,920	中 2,310			下 1,210
参 考	ホ テ ル 用 建 物		上 5,920	中 2,310			下 1,210

(6) 銀行用建物→事務所用建物

置き換え前	銀行用建物	特 15,110	上 7,450	中 6,640	並 5,770	並下 4,070	下 2,780
置き換え後	事務所用建物	特 13,170	中 7,710	並 6,420	並 6,420	並下 4,630	下 2,710
参 考	事務所用建物	特 13,170	上 9,310	中 7,710	並 6,420	並下 4,630	下 2,710

(7) 酪農舎用建物→附属家用建物

置き換え前	酪農舎用建物		上 3,850	中 2,710			下 1,560
置き換え後	附属家用建物		並 380	並 380			並 380
参 考	附属家用建物				並 380		

【3】部分別「建築設備」（総合評点方式）

部分別「建築設備」の総合評点方式については、用途ごとに基準となる家屋の規模にかなりの差があるが、再建築費評点数の置き換えに当たっては、対象家屋の規模の近似値により統合先の規模別を決定し、適用するものであること。なお、再建築費評点数の置き換え前に「規模補正」を行っているものについては、下記例を参考に、統合先の用途により適宜規模補正を行うものとする。

例：銀行用建物（290㎡）を事務所用建物で置き換えを行う場合

$$\frac{4,320\text{点}\left[\begin{array}{l}\text{事務所規模}165\text{㎡} \\ \text{の標準評点数}\end{array}\right] - 3,860\text{点}\left[\begin{array}{l}\text{事務所規模}330\text{㎡} \\ \text{の標準評点数}\end{array}\right]}{330\text{㎡} - 165\text{㎡}} = \frac{460\text{点}}{165\text{㎡}} = 2.78$$
$$\frac{3,860\text{点} + \{ (330\text{㎡} - 290\text{㎡}(\text{置き換え対象家屋の床面積})) \times 2.78 \}}{3,860} = 1.028\cdots\cdots\text{補正率}$$

3 「補正」

再建築費評点数の置き換え前に補正を行っているものについては、置き換えの際、置き換え前の補正係数をそのまま適用するものとし、当該補正に係る連乗補正係数を調査表中「連乗補正係数」に記入すること。ただし、建築設備（総合評点方式）の規模補正を行っているものについては、置き換え前と置き換え後で補正係数が異なることになるが、この場合「連乗補正係数」には置き換え後の補正係数を記入することとし、「単位当たり再建築費評点数」には「統合元用途」と「統合先用途」でそれぞれ置き換え前の補正係数と置き換え後の補正係数を乗じた数値を記入すること。

また、統合先の評点基準表に該当する「補正項目」がない場合にあっては、補正を行わないものとして置き換えを行うものとする。

- 4 上記1、2により評点項目の転用等を行い、統合先の用途により再建築費評点数に置き換えを行った場合には、調査表中「転用等の有無」に「有」と記入するとともに、備考欄にその内容を記載すること。

また、上記3「補正」に関して、当該連乗補正係数に係る内容（「補正項目」及び「補正係数」）を備考欄に記載すること。

IV その他、調査表の記載に当たっては、別添の記載例によるものであること。

(別添) 木造家屋再建築費評点基準表整理統合案

基準表の種類		基準表改正案
1 専用住宅用建物普通建	}	1 専用住宅用建物 ※ 置き換えは専住普通建で行う。
2 専用住宅用建物町家建		
3 専用住宅用建物長屋建		
4 共同住宅用建物	}	2 共同住宅及び寄宿舍用建物
5 寄宿舍用建物		
6 併用住宅用建物	→	3 併用住宅用建物
7 漁業者住宅用建物	→	削除
8 農家住宅用建物	→	4 農家住宅用建物
9 養蚕住宅用建物	→	削除
10 蚕室用建物	→	削除
11 酪農舎用建物	}	削除
12 煙草乾燥場用建物		
13 ホテル用建物		
14 普通旅館、料亭用建物	→	5 料亭、団体旅館及び簡易旅館用建物 6 普通旅館及び料亭用建物
15 団体旅館用建物	→	
16 簡易旅館用建物	→	削除
17 待合用建物	→	
18 事務所用建物	}	7 事務所及び銀行用建物
19 銀行用建物		
20 店舗用建物	→	8 店舗用建物
21 劇場用建物	→	9 劇場用建物
22 映画館用建物	→	削除
23 公衆浴場用建物	→	10 公衆浴場用建物
24 病院用建物	→	11 病院用建物
25 工場用建物	→	12 工場用建物
26 倉庫用建物	→	13 倉庫用建物
27 附属家用建物	→	14 附属家用建物
28 簡易附属家用建物	→	15 簡易附属家用建物
29 土蔵用建物	→	16 土蔵用建物

- (注) 1 「基準表の種類」の網掛けについては、本調査の対象となる用途(7用途)である。
- 2 「基準表改正案」の網掛けについては、基準表の統合先となるものである。

調 査 表

家屋の用途:	
建築年月日:	
建て床面積:	m ²
延べ床面積:	m ²

統 合 先: _____
平成9年度基準

団体名: _____

部 分 別	評点項目	標 準 評 点 数		施 工 割 合 (%) (B)	平 均 標 準 評 点 数		統 合 後 運 乗 補 正 係 数 (D)	単 位 当 た り 再 建 費 評 点 数		計 算 単 位 (F)	部 分 別 再 建 費 量 評 点 数			転 用 等 の 有 無	備 考
		統合元用途 (a)	統合先用途 (A)		統合元用途 (a) × (B) (c)	統合先用途 (A) × (B) (C)		統合元用途 (c) × (D) (e)	統合先用途 (C) × (D) (E)		統合元用途 (e) × (F) (g)	統合先用途 (E) × (F) (G)	補 正 率 (g)/(G)		
屋 根															
基 礎															
外 壁															
柱															
造 作															
内 壁															

調査表

家屋の用途:	
建築年月日:	
建て床面積:	m
延べ床面積:	m

統合先:
平成9年度基準

団体名:

部分別	評価項目	標準評点数		施工割合 (%) (B)	平均標準評点数		統合後 乗 補正係数 (D)	単位当たり 再建築費評点数		計算単位 (F)	部分別再建築費評点数			転用等 の有無	備 考
		統合元用途 (a)	統合先用途 (A)		統合元用途 (a) × (B) (c)	統合先用途 (A) × (B) (C)		統合元用途 (a) × (D) (e)	統合先用途 (C) × (D) (E)		統合元用途 (e) × (F) (g)	統合先用途 (E) × (F) (G)	補正率 (g)/(G)		
天井															
床															
建具															
その他工事				*****											
建築設備				*****											
合 計	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****						

記載例
調査表

家屋の用途：専住長屋
建築年月日：H6.1.21
延べ床面積：116.76 m²
延べ床面積：198.74 m²

統合先：専用住宅普通
平成9年度基準

団体名：

部分別	評点項目	標準評点数		施工割合 (%)	平均標準評点数		統合後 乗 補正係数 (D)	単位当たり 再調査費評点数		計算単位 (F)	部分別再調査費評点数			転用等 の有無	備 考
		統合元用途 (a)	統合先用途 (A)		統合元用途 (a) × (B) (c)	統合先用途 (A) × (B) (C)		統合元用途 (c) × (D) (e)	統合先用途 (C) × (D) (E)		統合元用途 (a) × (F) (g)	統合先用途 (E) × (F) (G)	補正率 (g)/(G)		
屋 根	日本瓦(並)	10,460	10,980	100	10,460	10,980	1.0000	10,460	10,980	116.76	1,221,309	1,282,024	0.952		
基 礎	布基礎 独立基礎有り (無筋)40×15	4,150	4,980	100	4,150	4,980	1.5200	6,308	7,569	116.76	736,522	883,756	0.833	有り	◎「布基礎・独立基礎有・無筋」が統合先の評点項目にないため置き換え点数を採用 ◎統合前補正係数については「施工量の多少(1.45)」と「施工の程度(1.05)」の連乗
外 壁	石綿セメント板 着色板	4,950	6,600	100	4,950	6,600	1.4500	7,177	9,570	198.74	1,426,356	1,901,941	0.749	有り	◎統合前補正については「施工量の多少(1.45)」
柱	米棉(並)10.5	5,370	5,810	100	5,370	5,810	1.3700	7,356	7,959	198.74	1,461,931	1,581,771	0.924		◎補正については「本数の補正(1.37)」
造 作	和風	7,356	7,959	100	7,356	7,959	0.5000	3,678	3,979	198.74	730,965	790,786	0.924		◎補正については「和風部分の1㎡当たり柱評点数×0.5)」
内 壁	合成樹脂壁紙 (並)下地合板 ラワン合板 繊維壁(繊維上 のもの)(並)下 地合板	10,580 5,630 10,230	11,960 6,370 11,570	58 19 23	6,136 1,069 2,352	6,936 1,210 2,661	1.1800	11,277	12,752	198.74	2,241,190	2,534,332	0.884		◎補正については「施工量の多少(1.18)」

記載例
調査表

客室の用途：専住系閑雑
建築年月日：H6.1.21
建て床面積：116.76 m²
延べ床面積：198.74 m²

統合先：専用住宅普通種
平成9年度基準

団体名：

部分別	評点項目	標準評点数		施工割合 (%)	平均標準評点数		統合後 乗補正係数	単位当たり 再建築費評点数		計算単位	部分別再建築費評点数			転用等 の有無	備考
		統合元用途 (a)	統合先用途 (A)		統合元用途 (a) × (B)	統合先用途 (A) × (B)		統合元用途 (a) × (D)	統合先用途 (A) × (D)		統合元用途 (a) × (F)	統合先用途 (E) × (F)	補正率 (g)/(G)		
天井	半端一重(並)	7,600	7,600	37	2,812	2,812	1.0000	5,597	5,597	198.74	1,112,347	1,112,347	1.000		
	ラワン合板	2,550	2,550	8	204	204									
	合成樹脂壁紙 (並)	4,600	4,600	42	1,932	1,932									
	石膏ボード(吸音板)	3,300	3,300	13	429	429									
	断熱・吸音材	380	380	58	220	220									
床	一階床組	2,150	2,150	59	1,268	1,268	1.0000	8,657	8,657	198.74	1,720,492	1,720,492	1.000		
	二階床組和風	5,600	5,600	38	2,128	2,128									
	土間コンクリート打 置(並)	3,500	3,500	3	105	105									
	ラワン合板	3,900	3,900	40	1,560	1,560									
	軟質カッション707 (中)下地板張	2,550	2,550	8	204	204									
	軟質カッション707 (中)下地板張	4,100	4,100	6	246	246									
	角材(下地コン) フローリング張(ナ)	7,400	7,400	3	222	222									
建具	7mm使用(並)	7,300	6,790	100	7,300	7,280	0.9400	6,862	6,843	198.74	1,363,753	1,359,977	1.002	有り	◎統合先用途の標準評点数は専住普通種、建具：7mm使用(中)を適用 ◎補正については「施工の程度(0.94)」
	その他工事 並	3,600	4,100	*****	3,600	4,100	1.0000	3,600	4,100	198.74	715,464	814,834	0.878		◎統合先用途の標準評点数は専住普通種、その他工事(並)を適用
建築設備	総合評点方式	3,600	3,780	*****	3,600	3,780	0.8900	3,780	3,364	198.74	2,263,117	2,180,441	1.037		◎総合評点方式 統合前の乗補正係数は「規模補正(1.05)」 統合後の乗補正係数は「規模補正(0.89)」
	洋式洗浄なし	49,300	49,300	*****	49,300	49,300	1.0000	49,300	49,300	3.00					◎ユニット給湯式の補正については「施工の程度(1.1)」
	洗面台(陶器)	53,200	53,200	*****	53,200	53,200	1.0000	53,200	53,200	3.00					◎スリッパ流し台の補正については「大きさ(1.9)」 (94×90×180)
	ユニット給湯式	257,700	257,700	*****	257,700	257,700	1.1000	283,470	283,470	3.00					
	スリッパ流し台	62,100	62,100	*****	62,100	62,100	1.9000	117,990	117,990	3.00					
	*****			*****											
	*****			*****											
	*****			*****											
	*****			*****											
	*****			*****											
	*****			*****											
	*****			*****											
	*****			*****											
	*****			*****											
	*****			*****											
合 計		*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	14,993,446	16,162,701	0.927		

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
1 専住町家建	1 山形県 南陽市	屋根	381,532	399,663	0.96	12.23	12.28
		基礎	164,474	187,010	0.88	5.27	5.75
		外壁	353,617	302,935	1.17	11.33	9.31
		柱	252,160	271,079	0.93	8.08	8.33
		造作	141,011	150,656	0.94	4.52	4.63
		内壁	452,014	534,228	0.85	14.48	16.41
		天井	294,495	294,495	1.00	9.44	9.05
		床	335,626	335,626	1.00	10.75	10.31
		建具	428,273	452,153	0.95	13.72	13.89
		その他工事	142,819	152,093	0.94	4.58	4.67
		建築設備	174,800	174,800	1.00	5.60	5.37
		合 計	3,120,821	3,254,738	0.96	100.00	100.00
	2 茨城県 土浦市	屋根	486,054	507,156	0.96	10.41	10.27
		基礎	250,127	284,398	0.88	5.36	5.76
		外壁	494,781	424,098	1.17	10.60	8.59
		柱	454,560	488,672	0.93	9.74	9.90
		造作	227,280	244,336	0.93	4.87	4.95
		内壁	884,846	1,045,728	0.85	18.96	21.18
		天井	415,292	415,292	1.00	8.90	8.41
		床	530,955	530,955	1.00	11.37	10.75
		建具	488,672	464,080	1.05	10.47	9.40
		その他工事	214,984	185,632	1.16	4.61	3.76
		建築設備	220,537	346,672	0.64	4.72	7.02
		合 計	4,668,088	4,937,019	0.95	100.00	100.00
	3 神奈川県 横浜市	屋根	461,362	485,433	0.95	5.57	5.59
		基礎	278,718	318,878	0.87	3.37	3.67
		外壁	898,232	769,515	1.17	10.85	8.85
		柱	693,247	746,035	0.93	8.37	8.58
		造作	453,127	475,425	0.95	5.47	5.47
		内壁	1,208,707	1,428,387	0.85	14.60	16.44
		天井	558,111	558,111	1.00	6.74	6.42
		床	716,980	716,980	1.00	8.66	8.25
		建具	1,060,052	1,099,748	0.96	12.80	12.65
		その他工事	325,171	346,286	0.94	3.93	3.98
		建築設備	1,627,598	1,745,842	0.93	19.65	20.09
		合 計	8,281,305	8,690,640	0.95	100.00	100.00
	4 富山県 新湊市	屋根	1,295,499	1,369,241	0.95	9.95	9.90
		基礎	442,545	503,178	0.88	3.40	3.64
		外壁	315,989	270,631	1.17	2.43	1.96
		柱	1,304,274	1,402,044	0.93	10.02	10.13
		造作	646,042	676,953	0.95	4.96	4.89
		内壁	2,227,043	2,632,067	0.85	17.11	19.03
		天井	1,577,594	1,577,594	1.00	12.12	11.40
		床	1,528,373	1,528,373	1.00	11.74	11.05
		建具	752,259	794,256	0.95	5.78	5.74
		その他工事	1,176,601	1,074,464	1.10	9.04	7.77
		建築設備	1,753,200	2,005,857	0.87	13.47	14.50
		合 計	13,019,419	13,834,658	0.94	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
1 専住町家建	5 石川県 金沢市	屋根	490,757	515,177	0.95	7.29	7.49
		基礎	280,249	318,640	0.88	4.16	4.63
		外壁	632,026	541,766	1.17	9.39	7.87
		柱	658,550	708,773	0.93	9.78	10.30
		造作	399,265	423,166	0.94	5.93	6.15
		内壁	1,119,031	1,322,647	0.85	16.62	19.22
		天井	780,881	780,881	1.00	11.60	11.35
		床	834,533	834,533	1.00	12.39	12.13
		建具	592,493	528,554	1.12	8.80	7.68
		その他工事	273,303	235,989	1.16	4.06	3.43
		建築設備	672,540	672,540	1.00	9.99	9.77
		合 計	6,733,628	6,882,666	0.98	100.00	100.00
	6 福井県 武生市	屋根	1,108,824	1,171,976	0.95	10.09	10.17
		基礎	296,788	337,444	0.88	2.70	2.93
		外壁	1,026,816	880,272	1.17	9.35	7.64
		柱	1,357,428	1,459,591	0.93	12.36	12.67
		造作	950,172	1,021,646	0.93	8.65	8.87
		内壁	1,850,336	2,186,802	0.85	16.85	18.98
		天井	792,391	792,391	1.00	7.21	6.88
		床	1,001,867	1,001,867	1.00	9.12	8.70
		建具	1,569,836	1,390,028	1.13	14.29	12.06
		その他工事	389,396	414,682	0.94	3.55	3.60
		建築設備	640,138	865,123	0.74	5.83	7.51
		合 計	10,983,992	11,521,822	0.95	100.00	100.00
	7 岐阜県 美濃市	屋根	1,028,006	1,087,758	0.95	10.12	10.16
		基礎	374,808	374,808	1.00	3.69	3.50
		外壁	1,071,805	918,654	1.17	10.55	8.58
		柱	1,139,773	1,229,420	0.93	11.22	11.49
		造作	740,763	799,040	0.93	7.29	7.46
		内壁	1,158,774	1,369,564	0.85	11.41	12.79
		天井	968,386	968,386	1.00	9.53	9.05
		床	1,101,007	1,101,007	1.00	10.84	10.29
		建具	1,189,761	1,256,072	0.95	11.71	11.73
		その他工事	490,952	522,832	0.94	4.83	4.88
		建築設備	895,747	1,076,825	0.83	8.82	10.06
		合 計	10,159,782	10,704,366	0.95	100.00	100.00
	8 静岡県 焼津市	屋根	881,673	925,504	0.95	8.86	8.63
		基礎	369,190	419,764	0.88	3.71	3.91
		外壁	699,380	599,469	1.17	7.03	5.59
		柱	1,187,409	1,277,791	0.93	11.94	11.91
		造作	771,777	830,495	0.93	7.76	7.74
		内壁	2,000,228	2,363,906	0.85	20.11	22.03
		天井	584,098	584,098	1.00	5.87	5.44
		床	1,312,529	1,312,529	1.00	13.19	12.23
		建具	1,067,977	1,085,961	0.98	10.74	10.12
		その他工事	591,783	630,211	0.94	5.95	5.87
		建築設備	481,855	700,123	0.69	4.84	6.53
		合 計	9,947,899	10,729,851	0.93	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
1 専住町家建	9 三重県 名張市	屋根	827,176	868,298	0.95	8.46	8.53
		基礎	519,555	590,727	0.88	5.32	5.80
		外壁	1,317,510	1,129,294	1.17	13.48	11.09
		柱	827,565	890,443	0.93	8.47	8.74
		造作	426,789	406,757	1.05	4.37	3.99
		内壁	1,693,942	2,002,210	0.85	17.33	19.66
		天井	527,505	527,505	1.00	5.40	5.18
		床	1,050,419	1,050,419	1.00	10.75	10.32
		建具	908,110	810,176	1.12	9.29	7.96
		その他工事	535,573	570,351	0.94	5.48	5.60
		建築設備	1,138,771	1,336,307	0.85	11.65	13.12
		合 計	9,772,915	10,182,487	0.96	100.00	100.00
	10 滋賀県 近江八幡市	屋根	1,255,939	1,327,430	0.95	17.72	17.40
		基礎	610,759	701,667	0.87	8.62	9.20
		外壁	179,785	162,574	1.11	2.54	2.13
		柱	1,067,239	1,147,468	0.93	15.06	15.04
		造作	693,635	745,797	0.93	9.79	9.77
		内壁	984,187	1,163,090	0.85	13.89	15.24
		天井	441,917	441,917	1.00	6.23	5.79
		床	569,012	569,012	1.00	8.03	7.46
		建具	681,367	692,841	0.98	9.61	9.08
		その他工事	358,776	309,792	1.16	5.06	4.06
		建築設備	245,362	368,926	0.67	3.46	4.83
		合 計	7,087,978	7,630,514	0.93	100.00	100.00
	11 京都府 京都市	屋根	933,301	983,119	0.95	8.74	8.86
		基礎	449,993	511,642	0.88	4.22	4.61
		外壁	1,451,054	1,243,075	1.17	13.59	11.20
		柱	1,195,480	1,170,682	1.02	11.20	10.54
		造作	628,042	659,372	0.95	5.88	5.94
		内壁	1,330,133	1,571,976	0.85	12.46	14.16
		天井	592,207	592,207	1.00	5.55	5.33
		床	1,061,627	1,061,627	1.00	9.95	9.56
		建具	1,243,875	1,313,202	0.95	11.65	11.83
		その他工事	513,282	546,612	0.94	4.81	4.92
		建築設備	1,275,382	1,448,698	0.88	11.95	13.05
		合 計	10,674,376	11,102,212	0.96	100.00	100.00
	12 大阪府 和泉市	屋根	1,388,210	1,465,333	0.95	11.01	11.36
		基礎	356,432	402,289	0.89	2.83	3.12
		外壁	1,603,731	1,374,626	1.17	12.72	10.66
		柱	1,004,420	1,078,684	0.93	7.97	8.36
		造作	502,210	539,342	0.93	3.98	4.18
		内壁	2,297,542	2,715,277	0.85	18.23	21.05
		天井	1,553,974	1,553,974	1.00	12.33	12.05
		床	1,349,191	1,349,191	1.00	10.70	10.46
		建具	1,143,665	1,086,111	1.05	9.07	8.42
		その他工事	503,138	434,444	1.16	3.99	3.37
		建築設備	901,400	901,400	1.00	7.15	6.99
		合 計	12,603,913	12,900,671	0.98	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
1 専住町家建	13 兵庫県 高砂市	屋根	465,404	490,905	0.95	6.61	6.66
		基礎	263,851	299,995	0.88	3.75	4.07
		外壁	610,168	523,001	1.17	8.66	7.09
		柱	968,247	1,044,084	0.93	13.75	14.16
		造作	484,078	521,996	0.93	6.87	7.08
		内壁	1,268,763	1,499,473	0.85	18.02	20.34
		天井	515,600	515,600	1.00	7.32	6.99
		床	815,385	815,385	1.00	11.58	11.06
		建具	894,695	798,208	1.12	12.71	10.83
		その他工事	297,135	256,566	1.16	4.22	3.48
		建築設備	458,596	607,072	0.76	6.51	8.23
		合 計	7,041,922	7,372,285	0.96	100.00	100.00
	14 島根県 浜田市	屋根	999,243	1,057,310	0.95	7.89	7.95
		基礎	418,315	505,876	0.83	3.30	3.81
		外壁	1,807,039	1,548,965	1.17	14.27	11.65
		柱	1,300,109	1,396,755	0.93	10.27	10.51
		造作	1,068,502	1,116,956	0.96	8.44	8.40
		内壁	1,685,244	1,991,508	0.85	13.31	14.98
		天井	1,143,027	1,143,027	1.00	9.03	8.60
		床	1,166,069	1,166,069	1.00	9.21	8.77
		建具	1,475,230	1,543,304	0.96	11.65	11.61
		その他工事	608,315	647,816	0.94	4.81	4.87
		建築設備	988,481	1,175,452	0.84	7.81	8.84
		合 計	12,659,574	13,293,038	0.95	100.00	100.00
	15 山口県 徳山市	屋根	617,869	648,140	0.95	11.68	11.69
		基礎	617,290	714,181	0.86	11.67	12.88
		外壁	532,421	456,360	1.17	10.06	8.23
		柱	488,471	525,127	0.93	9.23	9.47
		造作	293,063	315,038	0.93	5.54	5.68
		内壁	1,036,331	1,224,729	0.85	19.59	22.09
		天井	351,127	351,127	1.00	6.64	6.33
		床	618,805	618,805	1.00	11.69	11.16
		建具	525,127	498,700	1.05	9.92	8.99
		その他工事	128,345	110,822	1.16	2.43	2.00
		建築設備	82,400	82,400	1.00	1.56	1.49
		合 計	5,291,249	5,545,429	0.95	100.00	100.00
	16 徳島県 小松島市	屋根	290,812	303,456	0.96	5.69	5.65
		基礎	237,654	271,903	0.87	4.65	5.06
		外壁	283,135	242,687	1.17	5.54	4.52
		柱	1,087,077	1,175,498	0.93	21.26	21.89
		造作	706,553	764,058	0.93	13.82	14.23
		内壁	841,003	993,953	0.85	16.45	18.51
		天井	326,781	326,781	1.00	6.39	6.08
		床	438,844	438,844	1.00	8.58	8.17
		建具	502,181	476,909	1.05	9.82	8.88
		その他工事	169,944	146,741	1.16	3.32	2.73
		建築設備	229,850	229,850	1.00	4.49	4.28
		合 計	5,113,834	5,370,680	0.95	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
1 専住町家建	17 愛媛県 宇和島市	屋根	651,050	682,435	0.95	8.95	8.81
		基礎	292,772	332,878	0.88	4.02	4.30
		外壁	1,194,764	1,024,186	1.17	16.42	13.22
		柱	807,435	869,876	0.93	11.10	11.23
		造作	484,461	521,902	0.93	6.66	6.73
		内壁	1,638,554	1,936,408	0.85	22.52	24.99
		天井	569,989	569,989	1.00	7.83	7.36
		床	755,161	755,161	1.00	10.38	9.74
		建具	400,846	347,735	1.15	5.51	4.49
		その他工事	107,658	335,892	0.32	1.48	4.33
		建築設備	372,880	372,880	1.00	5.13	4.81
		合 計	7,275,570	7,749,342	0.94	100.00	100.00
	18 福岡県 久留米市	屋根	553,982	581,522	0.95	8.89	8.89
		基礎	45,370	47,754	0.95	0.73	0.73
		外壁	539,924	462,792	1.17	8.66	7.08
		柱	626,031	672,731	0.93	10.04	10.29
		造作	313,015	336,295	0.93	5.02	5.14
		内壁	2,005,432	2,370,056	0.85	32.17	36.25
		天井	193,531	193,531	1.00	3.10	2.96
		床	857,707	857,707	1.00	13.76	13.12
		建具	915,206	793,898	1.15	14.68	12.14
		その他工事	93,119	131,264	0.71	1.49	2.01
		建築設備	90,600	90,600	1.00	1.45	1.39
		合 計	6,233,917	6,538,150	0.95	100.00	100.00
	19 熊本県 熊本市	屋根	799,940	841,676	0.95	7.05	7.02
		基礎	548,132	589,868	0.93	4.83	4.92
		外壁	1,499,713	1,285,468	1.17	13.21	10.72
		柱	827,764	888,976	0.93	7.29	7.41
		造作	519,195	548,132	0.95	4.57	4.57
		内壁	2,042,142	2,413,592	0.85	17.99	20.13
		天井	798,270	798,270	1.00	7.03	6.66
		床	1,225,925	1,225,925	1.00	10.80	10.22
		建具	1,297,989	1,370,332	0.95	11.44	11.43
		その他工事	535,612	570,392	0.94	4.72	4.76
		建築設備	1,255,921	1,457,357	0.86	11.06	12.15
		合 計	11,350,603	11,989,988	0.95	100.00	100.00
	20 大分県 津久見市	屋根	733,936	770,171	0.95	7.97	8.07
		基礎	441,020	504,577	0.87	4.79	5.29
		外壁	1,055,965	904,555	1.17	11.47	9.48
		柱	829,920	891,969	0.93	9.02	9.34
		造作	484,561	512,753	0.95	5.26	5.37
		内壁	1,132,991	1,339,024	0.85	12.31	14.03
		天井	552,399	552,399	1.00	6.00	5.79
		床	1,278,863	1,278,863	1.00	13.89	13.40
		建具	1,174,273	1,239,721	0.95	12.76	12.99
		その他工事	484,561	516,026	0.94	5.26	5.41
		建築設備	1,035,850	1,035,850	1.00	11.25	10.85
		合 計	9,204,339	9,545,908	0.96	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
1 専住町家建	平 均	屋根	782,528	824,085	0.95	9.14	9.17
		基礎	362,902	410,874	0.88	4.24	4.57
		外壁	878,393	753,246	1.17	10.26	8.38
		柱	903,858	966,785	0.94	10.56	10.76
		造作	546,677	580,506	0.94	6.39	6.46
		内壁	1,442,862	1,705,231	0.85	16.85	18.97
		天井	676,879	676,879	1.00	7.91	7.53
		床	927,444	927,444	1.00	10.83	10.32
		建具	915,594	902,099	1.02	10.69	10.04
		その他工事	397,023	406,945	0.98	4.64	4.53
		建築設備	727,095	834,729	0.87	8.49	9.29
		合 計	8,561,255	8,988,823	0.95	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
2 専住長屋建	1 岩手県 北上市	屋根	484,973	505,144	0.96	8.49	8.18
		基礎	527,332	639,931	0.82	9.23	10.36
		外壁	579,561	772,412	0.75	10.15	12.51
		柱	358,759	387,575	0.93	6.28	6.28
		造作	261,361	226,493	1.15	4.58	3.67
		内壁	693,240	783,795	0.88	12.14	12.69
		天井	231,320	231,320	1.00	4.05	3.75
		床	482,235	482,235	1.00	8.44	7.81
		建具	653,546	566,378	1.15	11.44	9.17
		その他工事	27,375	168,573	0.16	0.48	2.73
		建築設備	1,411,600	1,411,600	1.00	24.72	22.86
		合 計	5,711,302	6,175,456	0.93	100.00	100.00
	2 山形県 酒田市	屋根	870,526	906,740	0.96	5.14	5.05
		基礎	725,323	872,378	0.83	4.28	4.86
		外壁	1,244,932	1,659,832	0.75	7.35	9.25
		柱	1,272,700	1,376,830	0.92	7.52	7.67
		造作	508,154	508,154	1.00	3.00	2.83
		内壁	2,642,356	2,986,911	0.89	15.60	16.65
		天井	1,750,078	1,750,078	1.00	10.33	9.75
		床	2,068,947	2,068,947	1.00	12.22	11.53
		建具	1,269,536	1,269,536	1.00	7.50	7.08
		その他工事	985,764	948,740	1.04	5.82	5.29
		建築設備	3,595,600	3,595,600	1.00	21.23	20.04
		合 計	16,933,916	17,943,746	0.94	100.00	100.00
	3 群馬県 渋川市	屋根	984,243	1,040,218	0.95	10.14	9.99
		基礎	414,627	497,501	0.83	4.27	4.78
		外壁	844,625	1,125,654	0.75	8.70	10.81
		柱	987,958	1,069,679	0.92	10.18	10.27
		造作	397,975	405,276	0.98	4.10	3.89
		内壁	1,259,637	1,424,104	0.89	12.98	13.67
		天井	599,589	599,589	1.00	6.18	5.76
		床	1,183,423	1,183,423	1.00	12.20	11.36
		建具	935,057	932,495	1.00	9.64	8.95
		その他工事	530,292	603,944	0.88	5.46	5.80
		建築設備	1,566,232	1,534,210	1.02	16.14	14.73
		合 計	9,703,658	10,416,093	0.93	100.00	100.00
	4 千葉県 松戸市	屋根	959,548	1,009,611	0.95	8.34	8.25
		基礎	444,359	533,175	0.83	3.86	4.36
		外壁	1,119,472	1,492,113	0.75	9.73	12.19
		柱	959,154	1,036,644	0.93	8.34	8.47
		造作	317,192	275,003	1.15	2.76	2.25
		内壁	2,451,094	2,770,870	0.89	21.31	22.64
		天井	751,997	751,977	1.00	6.54	6.14
		床	1,399,297	1,399,297	1.00	12.16	11.43
		建具	793,325	687,594	1.15	6.90	5.62
		その他工事	733,572	706,020	1.04	6.38	5.77
		建築設備	1,575,240	1,575,240	1.00	13.69	12.87
		合 計	11,504,250	12,237,544	0.94	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
2 専住長屋建	5 東京都 小金井市	屋根	471,197	496,858	0.95	8.25	8.46
		基礎	161,195	193,876	0.83	2.82	3.30
		外壁	387,813	517,084	0.75	6.79	8.81
		柱	407,592	425,252	0.96	7.14	7.24
		造作	237,350	205,703	1.15	4.16	3.50
		内壁	975,538	1,102,902	0.89	17.09	18.79
		天井	364,926	364,926	1.00	6.39	6.22
		床	690,364	690,364	1.00	12.09	11.76
		建具	593,376	514,259	1.15	10.39	8.76
		その他工事	300,926	289,624	1.04	5.27	4.93
		建築設備	1,118,012	1,068,988	1.05	19.59	18.21
		合 計	5,708,289	5,869,836	0.97	100.00	100.00
	6 石川県 金沢市	屋根	668,958	702,214	0.95	6.52	6.42
		基礎	382,302	462,600	0.83	3.73	4.23
		外壁	667,579	890,105	0.75	6.50	8.14
		柱	774,769	850,088	0.91	7.55	7.78
		造作	402,319	420,613	0.96	3.92	3.85
		内壁	1,317,579	1,489,655	0.88	12.84	13.62
		天井	812,357	812,357	1.00	7.92	7.43
		床	1,184,663	1,184,663	1.00	11.54	10.84
		建具	1,043,316	1,040,457	1.00	10.17	9.52
		その他工事	514,512	585,972	0.88	5.01	5.36
		建築設備	2,494,720	2,494,720	1.00	24.31	22.82
		合 計	10,263,074	10,933,444	0.94	100.00	100.00
	7 福井県 小浜市	屋根	506,954	532,156	0.95	17.71	17.65
		基礎	114,556	136,057	0.84	4.00	4.51
		外壁	128,478	171,481	0.75	4.49	5.69
		柱	236,690	255,592	0.93	8.27	8.47
		造作	126,275	127,774	0.99	4.41	4.24
		内壁	456,505	516,118	0.88	15.95	17.11
		天井	278,679	278,679	1.00	9.74	9.24
		床	272,819	272,819	1.00	9.53	9.05
		建具	375,391	345,871	1.09	13.12	11.47
		その他工事	126,892	144,516	0.88	4.43	4.79
		建築設備	239,056	234,782	1.02	8.35	7.78
		合 計	2,862,295	3,015,845	0.95	100.00	100.00
	8 長野県 駒ヶ根市	屋根	1,381,967	1,455,733	0.95	9.29	9.18
		基礎	671,773	812,871	0.83	4.52	5.13
		外壁	1,343,812	1,791,153	0.75	9.04	11.29
		柱	1,029,421	1,112,490	0.93	6.92	7.02
		造作	514,710	556,245	0.93	3.46	3.51
		内壁	2,461,469	2,783,014	0.88	16.55	17.55
		天井	801,279	801,279	1.00	5.39	5.05
		床	1,687,018	1,687,018	1.00	11.34	10.64
		建具	951,519	824,530	1.15	6.40	5.20
		その他工事	846,589	814,793	1.04	5.69	5.14
		建築設備	3,183,388	3,219,159	0.99	21.40	20.30
		合 計	14,872,945	15,858,285	0.94	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
2 専住長屋建	9 三重県 名張市	屋根	623,625	654,627	0.95	13.17	12.92
		基礎	272,165	326,598	0.83	5.75	6.45
		外壁	357,064	476,125	0.75	7.54	9.40
		柱	332,441	359,508	0.93	7.02	7.10
		造作	171,944	178,502	0.96	3.63	3.52
		内壁	868,544	982,001	0.88	18.34	19.39
		天井	200,203	200,203	1.00	4.23	3.95
		床	410,185	410,185	1.00	8.66	8.10
		建具	452,635	451,383	1.00	9.56	8.91
		その他工事	214,632	244,442	0.88	4.53	4.83
		建築設備	832,852	781,579	1.07	17.58	15.43
		合 計	4,736,290	5,065,153	0.94	100.00	100.00
	10 京都府 舞鶴市	屋根	536,843	567,455	0.95	5.58	5.61
		基礎	244,893	312,666	0.78	2.54	3.09
		外壁	1,008,716	1,344,955	0.75	10.48	13.30
		柱	791,844	855,819	0.93	8.22	8.46
		造作	415,772	370,707	1.12	4.32	3.67
		内壁	1,548,013	1,750,131	0.89	16.08	17.31
		天井	661,479	661,479	1.00	6.87	6.54
		床	1,130,899	1,130,899	1.00	11.74	11.18
		建具	1,039,802	927,141	1.12	10.80	9.17
		その他工事	857,026	824,838	1.04	8.90	8.16
		建築設備	1,394,009	1,366,112	1.02	14.48	13.51
		合 計	9,629,296	10,112,202	0.95	100.00	100.00
	11 兵庫県 宝塚市	屋根	1,467,316	1,553,068	0.95	10.14	9.92
		基礎	591,974	716,437	0.83	4.09	4.58
		外壁	1,314,019	1,752,177	0.75	9.08	11.19
		柱	1,469,722	1,583,707	0.93	10.16	10.12
		造作	806,557	805,873	1.00	5.58	5.15
		内壁	2,138,814	2,418,077	0.89	14.79	15.44
		天井	1,043,874	1,043,874	1.00	7.22	6.67
		床	1,192,283	1,192,283	1.00	8.24	7.62
		建具	1,913,808	1,908,564	1.00	13.23	12.19
		その他工事	820,692	934,677	0.88	5.67	5.97
		建築設備	1,706,487	1,747,521	0.98	11.80	11.16
		合 計	14,465,546	15,656,258	0.92	100.00	100.00
	12 奈良県 奈良市	屋根	2,404,619	2,523,524	0.95	9.85	9.52
		基礎	1,136,768	1,375,296	0.83	4.65	5.19
		外壁	2,462,281	3,285,668	0.75	10.08	12.40
		柱	2,196,175	2,367,729	0.93	8.99	8.94
		造作	1,214,128	1,243,854	0.98	4.97	4.69
		内壁	3,672,828	4,152,032	0.89	15.04	15.67
		天井	1,526,435	1,526,435	1.00	6.25	5.76
		床	3,183,953	3,183,953	1.00	13.04	12.02
		建具	2,614,495	2,607,332	1.00	10.71	9.84
		その他工事	1,289,340	1,468,415	0.88	5.28	5.54
		建築設備	2,719,552	2,764,321	0.98	11.14	10.43
		合 計	24,420,574	26,498,559	0.92	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
2 専住長屋建	13 和歌山県 新宮市	屋根	527,916	554,160	0.95	18.96	18.99
		基礎	209,450	251,340	0.83	7.52	8.61
		外壁	106,491	142,325	0.75	3.82	4.88
		柱	187,344	202,283	0.93	6.73	6.93
		造作	93,672	101,141	0.93	3.36	3.47
		内壁	514,440	581,565	0.89	18.47	19.93
		天井	232,162	232,162	1.00	8.34	7.95
		床	306,857	306,857	1.00	11.02	10.51
		建具	273,042	257,397	1.06	9.81	8.82
		その他工事	54,507	59,049	0.92	1.96	2.02
		建築設備	278,695	230,193	1.21	10.01	7.89
		合 計	2,784,576	2,918,472	0.95	100.00	100.00
	14 島根県 出雲市	屋根	989,393	1,042,242	0.95	6.55	6.58
		基礎	546,404	655,791	0.83	3.61	4.14
		外壁	1,856,934	2,475,151	0.75	12.28	15.63
		柱	941,811	1,000,806	0.94	6.23	6.32
		造作	533,763	506,021	1.06	3.53	3.20
		内壁	1,273,657	1,440,107	0.88	8.43	9.10
		天井	702,320	702,320	1.00	4.65	4.44
		床	1,275,413	1,275,413	1.00	8.44	8.06
		建具	1,474,872	1,278,222	1.15	9.76	8.07
		その他工事	1,720,332	1,655,719	1.04	11.38	10.46
		建築設備	3,800,850	3,800,850	1.00	25.14	24.01
		合 計	15,115,749	15,832,642	0.96	100.00	100.00
	15 広島県 広島市	屋根	1,661,494	1,756,070	0.95	11.12	10.80
		基礎	736,522	883,756	0.83	4.93	5.44
		外壁	1,596,279	2,128,505	0.75	10.69	13.09
		柱	1,461,931	1,581,771	0.92	9.79	9.73
		造作	730,965	790,786	0.92	4.89	4.86
		内壁	2,067,293	2,337,977	0.88	13.84	14.38
		天井	1,006,618	1,006,618	1.00	6.74	6.19
		床	1,630,264	1,630,264	1.00	10.91	10.03
		建具	1,363,753	1,359,977	1.00	9.13	8.37
		その他工事	715,464	814,834	0.88	4.79	5.01
		建築設備	1,967,034	1,967,034	1.00	13.17	12.10
		合 計	14,937,617	16,257,592	0.92	100.00	100.00
	16 香川県 高松市	屋根	986,598	1,041,470	0.95	8.95	9.01
		基礎	383,692	464,354	0.83	3.48	4.02
		外壁	857,375	1,144,081	0.75	7.78	9.90
		柱	720,195	778,084	0.93	6.54	6.73
		造作	452,694	412,774	1.10	4.11	3.57
		内壁	2,174,165	2,457,854	0.89	19.73	21.27
		天井	705,516	705,516	1.00	6.40	6.10
		床	1,536,827	1,536,827	1.00	13.95	13.30
		建具	1,152,312	998,670	1.15	10.46	8.64
		その他工事	584,386	562,438	1.04	5.30	4.87
		建築設備	1,464,066	1,455,698	1.01	13.29	12.59
		合 計	11,017,826	11,557,766	0.95	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
2 専住長屋建	17 福岡県 北九州市	屋根	934,122	988,713	0.95	10.25	10.04
		基礎	455,419	493,529	0.92	5.00	5.01
		外壁	1,138,300	1,517,048	0.75	12.49	15.40
		柱	694,150	749,518	0.93	7.62	7.61
		造作	333,172	338,733	0.98	3.66	3.44
		内壁	1,189,678	1,344,901	0.89	13.06	13.65
		天井	599,493	599,493	1.00	6.58	6.09
		床	1,081,723	1,081,723	1.00	11.87	10.98
		建具	785,422	783,246	1.00	8.62	7.95
		その他工事	435,204	495,649	0.88	4.78	5.03
		建築設備	1,464,202	1,457,674	1.00	16.07	14.80
		合 計	9,110,885	9,850,227	0.93	100.00	100.00
	18 長崎県 長崎市	屋根	1,094,210	1,151,299	0.95	6.71	6.73
		基礎	761,421	921,549	0.83	4.67	5.39
		外壁	1,256,891	1,675,777	0.75	7.70	9.80
		柱	1,211,173	1,309,571	0.93	7.42	7.65
		造作	401,481	386,396	1.04	2.46	2.26
		内壁	2,497,305	2,822,899	0.89	15.31	16.50
		天井	1,051,741	1,051,741	1.00	6.45	6.15
		床	2,009,262	2,009,262	1.00	12.31	11.74
		建具	760,261	658,846	1.15	4.66	3.85
		その他工事	1,300,118	1,262,987	1.03	7.97	7.38
		建築設備	3,972,715	3,857,144	1.03	24.35	22.55
		合 計	16,316,578	17,107,471	0.95	100.00	100.00
	19 大分県 大分市	屋根	888,885	934,362	0.95	9.35	8.92
		基礎	579,834	710,442	0.82	6.10	6.78
		外壁	1,099,217	1,465,114	0.75	11.56	13.98
		柱	574,981	621,429	0.93	6.04	5.93
		造作	133,519	133,104	1.00	1.40	1.27
		内壁	1,941,238	2,194,690	0.89	20.41	20.95
		天井	661,360	661,360	1.00	6.95	6.31
		床	1,228,993	1,228,993	1.00	12.92	11.73
		建具	334,007	333,037	1.00	3.51	3.18
		その他工事	898,452	1,023,237	0.88	9.45	9.77
		建築設備	1,171,280	1,171,280	1.00	12.31	11.18
		合 計	9,511,766	10,477,048	0.91	100.00	100.00
	20 沖縄県 南大東村	屋根	203,310	211,410	0.96	22.34	21.13
		基礎	21,060	22,140	0.95	2.31	2.21
		外壁	97,230	129,750	0.75	10.68	12.97
		柱	106,380	115,020	0.93	11.69	11.50
		造作			ERR	0.00	0.00
		内壁	263,790	298,350	0.88	28.98	29.82
		天井	79,650	79,650	1.00	8.75	7.96
		床	39,150	39,150	1.00	4.30	3.91
		建具	15,327	15,366	1.00	1.68	1.54
		その他工事	64,800	70,200	0.92	7.12	7.02
		建築設備	19,520	19,520	1.00	2.14	1.95
		合 計	910,217	1,000,556	0.91	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
2 専住長屋建	平 均	屋根	932,335	981,354	0.95	8.86	8.73
		基礎	469,053	564,114	0.83	4.46	5.02
		外壁	973,353	1,297,826	0.75	9.25	11.55
		柱	835,760	901,970	0.93	7.94	8.03
		造作	402,650	399,658	1.01	3.83	3.56
		内壁	1,620,359	1,831,898	0.89	15.39	16.30
		天井	703,054	703,053	1.00	6.68	6.26
		床	1,199,729	1,199,729	1.00	11.40	10.67
		建具	939,740	888,015	1.06	8.93	7.90
		その他工事	651,044	683,933	0.95	6.19	6.09
		建築設備	1,798,756	1,787,661	1.01	17.09	15.91
		合 計	10,525,833	11,239,211	0.94	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
3 寄宿舍	1 北海道 札幌市	屋根	1,043,164	1,043,164	1.00	6.81	6.37
		基礎	1,110,959	1,061,490	1.05	7.25	6.48
		外壁	1,879,758	1,879,758	1.00	12.27	11.47
		柱	1,365,480	1,550,128	0.88	8.91	9.46
		造作	682,740	775,064	0.88	4.46	4.73
		内壁	2,122,307	2,971,230	0.71	13.85	18.13
		天井	873,542	873,542	1.00	5.70	5.33
		床	2,227,169	2,227,169	1.00	14.54	13.59
		建具	1,105,606	1,096,487	1.01	7.22	6.69
		その他工事	982,051	982,051	1.00	6.41	5.99
		建築設備	1,925,895	1,925,895	1.00	12.57	11.75
		合 計	15,318,671	16,385,978	0.94	100.00	100.00
	2 青森県 十和田市	屋根	473,264	473,264	1.00	4.98	4.95
		基礎	251,301	290,018	0.87	2.64	3.03
		外壁	1,035,353	1,035,353	1.00	10.89	10.82
		柱	641,051	659,183	0.97	6.74	6.89
		造作	432,414	439,630	0.98	4.55	4.60
		内壁	1,390,631	1,557,628	0.89	14.62	16.29
		天井	749,054	749,054	1.00	7.88	7.83
		床	1,165,560	1,165,560	1.00	12.25	12.19
		建具	1,225,868	1,239,007	0.99	12.89	12.95
		その他工事	208,910	208,910	1.00	2.20	2.18
		建築設備	1,938,012	1,747,102	1.11	20.38	18.27
		合 計	9,511,418	9,564,709	0.99	100.00	100.00
	3 宮城県 仙台市	屋根	607,208	607,208	1.00	11.59	11.65
		基礎	354,875	402,662	0.88	6.77	7.72
		外壁	364,557	364,557	1.00	6.96	6.99
		柱	465,242	479,415	0.97	8.88	9.19
		造作	219,648	215,930	1.02	4.19	4.14
		内壁	838,938	939,545	0.89	16.01	18.02
		天井	256,824	256,824	1.00	4.90	4.93
		床	540,368	540,368	1.00	10.31	10.36
		建具	549,120	539,826	1.02	10.48	10.35
		その他工事	61,572	61,572	1.00	1.17	1.18
		建築設備	982,814	806,228	1.22	18.75	15.46
		合 計	5,241,166	5,214,135	1.01	100.00	100.00
	4 山形県 南陽市	屋根	2,184,786	2,184,786	1.00	8.83	8.57
		基礎	747,817	859,560	0.87	3.02	3.37
		外壁	1,813,264	1,813,264	1.00	7.33	7.11
		柱	2,048,104	2,110,292	0.97	8.28	8.28
		造作	1,373,858	1,388,587	0.99	5.56	5.45
		内壁	4,483,655	5,022,070	0.89	18.13	19.70
		天井	1,431,136	1,431,136	1.00	5.79	5.61
		床	3,465,740	3,465,740	1.00	14.01	13.59
		建具	3,435,464	3,472,286	0.99	13.89	13.62
		その他工事	1,468,776	1,468,776	1.00	5.94	5.76
		建築設備	2,277,805	2,277,805	1.00	9.21	8.93
		合 計	24,730,405	25,494,302	0.97	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
3 寄宿舍	5 茨城県 日立市	屋根	519,245	519,245	1.00	7.18	7.20
		基礎	245,626	282,329	0.87	3.40	3.91
		外壁	732,628	732,628	1.00	10.13	10.16
		柱	581,128	600,348	0.97	8.04	8.32
		造作	290,564	300,174	0.97	4.02	4.16
		内壁	1,560,114	1,747,455	0.89	21.57	24.23
		天井	369,706	369,706	1.00	5.11	5.13
		床	1,096,795	1,096,795	1.00	15.17	15.21
		建具	734,890	720,192	1.02	10.16	9.99
		その他工事	179,765	179,765	1.00	2.49	2.49
		建築設備	921,811	664,034	1.39	12.75	9.21
		合 計	7,232,272	7,212,671	1.00	100.00	100.00
	6 千葉県 千葉市	屋根	1,397,940	1,397,940	1.00	9.43	9.15
		基礎	363,768	412,696	0.88	2.45	2.70
		外壁	1,179,939	1,179,939	1.00	7.96	7.72
		柱	1,057,530	1,089,638	0.97	7.13	7.13
		造作	569,100	559,467	1.02	3.84	3.66
		内壁	3,404,567	3,812,930	0.89	22.97	24.96
		天井	1,145,625	1,145,625	1.00	7.73	7.50
		床	2,067,904	2,067,904	1.00	13.95	13.53
		建具	1,422,750	1,398,669	1.02	9.60	9.15
		その他工事	720,405	720,405	1.00	4.86	4.71
		建築設備	1,493,950	1,493,950	1.00	10.08	9.78
		合 計	14,823,478	15,279,163	0.97	100.00	100.00
	7 神奈川県 横浜市	屋根	2,783,322	2,783,322	1.00	10.64	10.28
		基礎	921,118	1,058,872	0.87	3.52	3.91
		外壁	2,475,744	2,475,744	1.00	9.46	9.15
		柱	2,070,946	2,130,776	0.97	7.92	7.87
		造作	1,231,813	1,215,152	1.01	4.71	4.49
		内壁	4,903,019	5,490,715	0.89	18.74	20.28
		天井	1,781,642	1,781,642	1.00	6.81	6.58
		床	3,398,184	3,398,184	1.00	12.99	12.55
		建具	3,006,216	2,960,775	1.02	11.49	10.94
		その他工事	1,359,425	1,359,425	1.00	5.20	5.02
		建築設備	2,228,858	2,414,406	0.92	8.52	8.92
		合 計	26,160,287	27,069,013	0.97	100.00	100.00
	8 富山県 小矢部市	屋根	1,258,599	1,258,599	1.00	8.61	8.23
		基礎	411,511	466,861	0.88	2.81	3.05
		外壁	1,275,445	1,275,445	1.00	8.72	8.34
		柱	1,299,510	1,335,607	0.97	8.89	8.73
		造作	844,681	868,024	0.97	5.78	5.67
		内壁	4,692,675	5,255,796	0.89	32.10	34.36
		天井	1,277,851	1,277,851	1.00	8.74	8.35
		床	1,757,226	1,757,226	1.00	12.02	11.49
		建具	1,102,177	1,102,177	1.00	7.54	7.21
		その他工事	233,430	233,430	1.00	1.60	1.53
		建築設備	465,700	465,700	1.00	3.19	3.04
		合 計	14,618,805	15,296,716	0.96	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
3 寄宿舍	9 福井県 福井市	屋根	866,280	866,280	1.00	6.78	6.62
		基礎	370,533	425,900	0.87	2.90	3.25
		外壁	1,349,251	1,349,251	1.00	10.55	10.31
		柱	966,963	994,220	0.97	7.56	7.59
		造作	483,140	474,963	1.02	3.78	3.63
		内壁	2,737,514	3,065,968	0.89	21.41	23.42
		天井	1,230,680	1,230,680	1.00	9.63	9.40
		床	1,638,692	1,638,692	1.00	12.82	12.52
		建具	1,207,852	1,187,409	1.02	9.45	9.07
		その他工事	733,910	733,910	1.00	5.74	5.61
		建築設備	1,200,593	1,125,464	1.07	9.39	8.60
		合 計	12,785,408	13,092,737	0.98	100.00	100.00
	10 岐阜県 羽島市	屋根	2,295,370	2,295,370	1.00	9.83	9.54
		基礎	1,568,900	1,803,505	0.87	6.72	7.49
		外壁	1,596,325	1,596,325	1.00	6.84	6.63
		柱	3,479,423	3,499,694	0.99	14.90	14.54
		造作	1,739,711	1,749,847	0.99	7.45	7.27
		内壁	2,606,884	2,919,591	0.89	11.16	12.13
		天井	1,236,816	1,236,816	1.00	5.30	5.14
		床	2,961,623	2,961,623	1.00	12.68	12.30
		建具	1,162,590	1,139,338	1.02	4.98	4.73
		その他工事	473,979	473,979	1.00	2.03	1.97
		建築設備	4,233,128	4,394,102	0.96	18.13	18.26
		合 計	23,354,749	24,070,190	0.97	100.00	100.00
	11 静岡県 沼津市	屋根	1,619,053	1,619,053	1.00	8.52	8.22
		基礎	806,657	927,192	0.87	4.25	4.71
		外壁	1,553,267	1,553,267	1.00	8.17	7.89
		柱	1,041,987	1,068,478	0.98	5.48	5.42
		造作	500,683	492,294	1.02	2.63	2.50
		内壁	3,998,184	4,478,116	0.89	21.04	22.74
		天井	647,268	647,268	1.00	3.41	3.29
		床	2,284,645	2,284,645	1.00	12.02	11.60
		建具	1,252,150	1,230,957	1.02	6.59	6.25
		その他工事	792,528	792,528	1.00	4.17	4.02
		建築設備	4,505,234	4,602,810	0.98	23.71	23.37
		合 計	19,001,656	19,696,608	0.97	100.00	100.00
	12 滋賀県 八日市市	屋根	491,702	491,702	1.00	5.85	5.61
		基礎	410,417	471,744	0.87	4.89	5.38
		外壁	894,499	894,499	1.00	10.65	10.21
		柱	829,543	855,671	0.97	9.87	9.76
		造作	354,352	356,711	0.99	4.22	4.07
		内壁	1,607,195	1,800,792	0.89	19.13	20.55
		天井	550,851	550,851	1.00	6.56	6.29
		床	1,295,663	1,295,663	1.00	15.42	14.78
		建具	937,319	920,082	1.02	11.16	10.50
		その他工事	209,018	209,018	1.00	2.49	2.39
		建築設備	820,486	916,830	0.90	9.77	10.46
		合 計	8,401,045	8,763,563	0.96	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
3 寄宿舍	13 大阪府 堺市	屋根	1,245,450	1,245,450	1.00	8.16	8.06
		基礎	607,671	590,235	1.03	3.98	3.82
		外壁	1,941,825	1,941,825	1.00	12.73	12.57
		柱	1,252,714	1,286,082	0.97	8.21	8.32
		造作	691,909	683,729	1.01	4.54	4.43
		内壁	3,096,587	3,179,039	0.97	20.30	20.58
		天井	731,952	731,952	1.00	4.80	4.74
		床	1,851,623	1,851,623	1.00	12.14	11.98
		建具	1,602,544	1,575,419	1.02	10.50	10.20
		その他工事	772,855	772,855	1.00	5.07	5.00
		建築設備	1,461,523	1,591,337	0.92	9.58	10.30
		合 計	15,256,653	15,449,546	0.99	100.00	100.00
	14 奈良県 香芝市	屋根	1,683,979	1,683,979	1.00	9.13	8.87
		基礎	703,957	809,234	0.87	3.82	4.26
		外壁	2,348,595	2,348,595	1.00	12.74	12.38
		柱	1,528,036	1,574,428	0.97	8.29	8.30
		造作	822,298	808,380	1.02	4.46	4.26
		内壁	3,522,892	3,945,349	0.89	19.11	20.79
		天井	1,103,549	1,103,549	1.00	5.98	5.82
		床	2,461,675	2,461,675	1.00	13.35	12.97
		建具	2,055,745	2,020,951	1.02	11.15	10.65
		その他工事	1,040,920	1,040,920	1.00	5.65	5.49
		建築設備	1,167,603	1,179,201	0.99	6.33	6.21
		合 計	18,439,249	18,976,261	0.97	100.00	100.00
	15 鳥取県 鳥取市	屋根	4,071,000	4,071,000	1.00	18.82	18.14
		基礎	956,154	1,085,010	0.88	4.42	4.83
		外壁	1,771,770	1,771,770	1.00	8.19	7.89
		柱	1,492,464	1,537,776	0.97	6.90	6.85
		造作	501,972	493,476	1.02	2.32	2.20
		内壁	4,181,448	4,683,420	0.89	19.33	20.86
		天井	1,125,720	1,125,720	1.00	5.20	5.01
		床	2,959,440	2,959,440	1.00	13.68	13.18
		建具	1,254,930	1,233,690	1.02	5.80	5.50
		その他工事	1,270,860	1,270,860	1.00	5.87	5.66
		建築設備	2,049,040	2,215,420	0.93	9.47	9.87
		合 計	21,634,798	22,447,582	0.96	100.00	100.00
	16 広島県 広島市	屋根	1,347,321	1,347,321	1.00	10.38	10.05
		基礎	750,247	862,416	0.87	5.78	6.43
		外壁	1,307,142	1,307,142	1.00	10.07	9.75
		柱	1,248,884	1,290,235	0.97	9.62	9.62
		造作	624,340	645,117	0.97	4.81	4.81
		内壁	2,276,347	2,549,916	0.89	17.54	19.02
		天井	1,133,997	1,133,997	1.00	8.74	8.46
		床	1,790,319	1,790,319	1.00	13.79	13.35
		建具	979,797	960,038	1.02	7.55	7.16
		その他工事	323,883	323,883	1.00	2.50	2.42
		建築設備	1,197,690	1,197,690	1.00	9.23	8.93
		合 計	12,979,967	13,408,074	0.97	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
3 寄宿舍	17 山口県 柳井市	屋根	787,350	787,350	1.00	13.63	13.34
		基礎	259,916	294,939	0.88	4.50	5.00
		外壁	366,525	366,525	1.00	6.34	6.21
		柱	381,548	393,132	0.97	6.60	6.66
		造作	256,658	252,314	1.02	4.44	4.28
		内壁	751,964	842,283	0.89	13.01	14.28
		天井	490,872	490,872	1.00	8.49	8.32
		床	628,613	628,613	1.00	10.88	10.65
		建具	641,645	630,785	1.02	11.10	10.69
		その他工事	87,785	87,785	1.00	1.52	1.49
		建築設備	1,125,640	1,125,640	1.00	19.48	19.08
		合 計	5,778,516	5,900,238	0.98	100.00	100.00
	18 愛媛県 松山市	屋根	1,224,428	1,224,428	1.00	7.35	7.07
		基礎	777,338	893,646	0.87	4.67	5.16
		外壁	1,815,568	1,815,568	1.00	10.90	10.48
		柱	1,139,598	1,174,544	0.97	6.84	6.78
		造作	569,799	587,138	0.97	3.42	3.39
		内壁	3,701,561	4,146,250	0.89	22.23	23.94
		天井	1,652,844	1,652,844	1.00	9.93	9.54
		床	1,438,103	1,438,103	1.00	8.64	8.30
		建具	2,687,607	2,633,721	1.02	16.14	15.21
		その他工事	424,148	424,148	1.00	2.55	2.45
		建築設備	1,220,293	1,327,797	0.92	7.33	7.67
		合 計	16,651,287	17,318,187	0.96	100.00	100.00
	19 長崎県 佐世保市	屋根	579,600	579,600	1.00	7.59	7.53
		基礎	437,774	496,692	0.88	5.73	6.45
		外壁	554,400	554,400	1.00	7.26	7.20
		柱	525,873	541,800	0.97	6.88	7.04
		造作	285,868	281,030	1.02	3.74	3.65
		内壁	1,892,419	2,119,521	0.89	24.77	27.54
		天井	315,100	315,100	1.00	4.12	4.09
		床	784,526	784,526	1.00	10.27	10.19
		建具	714,672	702,576	1.02	9.35	9.13
		その他工事	361,872	361,872	1.00	4.74	4.70
		建築設備	1,189,061	959,237	1.24	15.56	12.46
		合 計	7,641,165	7,696,354	0.99	100.00	100.00
	20 鹿児島県 鹿児島市	屋根	1,029,703	1,029,703	1.00	10.43	10.01
		基礎	329,757	379,032	0.87	3.34	3.68
		外壁	753,326	753,326	1.00	7.63	7.32
		柱	749,061	771,803	0.97	7.58	7.50
		造作	335,759	330,073	1.02	3.40	3.21
		内壁	2,206,124	2,470,972	0.89	22.34	24.02
		天井	606,293	606,293	1.00	6.14	5.89
		床	1,428,318	1,428,318	1.00	14.46	13.89
		建具	839,713	825,500	1.02	8.50	8.03
		その他工事	566,968	566,968	1.00	5.74	5.51
		建築設備	1,031,184	1,124,362	0.92	10.44	10.93
		合 計	9,876,206	10,286,350	0.96	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
3 寄宿舍	平 均	屋根	1,375,438	1,375,438	1.00	9.50	9.21
		基礎	619,315	693,702	0.89	4.28	4.65
		外壁	1,350,459	1,350,459	1.00	9.33	9.04
		柱	1,208,254	1,247,163	0.97	8.35	8.35
		造作	640,565	645,855	0.99	4.43	4.33
		内壁	2,798,751	3,149,929	0.89	19.34	21.10
		天井	935,566	935,566	1.00	6.46	6.27
		床	1,862,109	1,862,109	1.00	12.87	12.47
		建具	1,395,933	1,379,494	1.01	9.65	9.24
		その他工事	613,653	613,653	1.00	4.24	4.11
		建築設備	1,671,816	1,677,751	1.00	11.55	11.24
		合 計	14,471,859	14,931,119	0.97	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
4 酪農舎	1 北海道 三石町	屋根	1,151,964	1,151,964	1.00	22.71	27.11
		基礎	961,424	697,723	1.38	18.96	16.42
		外壁	559,982	290,900	1.93	11.04	6.85
		柱	438,822	438,822	1.00	8.65	10.33
		造作	131,632	131,632	1.00	2.60	3.10
		内壁	979,896	839,973	1.17	19.32	19.77
		天井			ERR	0.00	0.00
		床			ERR	0.00	0.00
		建具	286,391	475,476	0.60	5.65	11.19
		その他工事	394,169	55,271	7.13	7.77	1.30
		建築設備	167,400	167,400	1.00	3.30	3.94
		合 計	5,071,680	4,249,161	1.19	100.00	100.00
	2 宮城県 仙台市	屋根	3,008,200	3,008,200	1.00	21.06	23.62
		基礎	625,705	502,971	1.24	4.38	3.95
		外壁	1,579,305	902,460	1.75	11.05	7.09
		柱	1,898,174	1,123,863	1.69	13.29	8.83
		造作	569,151	336,918	1.69	3.98	2.65
		内壁	875,987	750,846	1.17	6.13	5.90
		天井			ERR	0.00	0.00
		床	3,129,731	3,129,731	1.00	21.91	24.58
		建具	1,395,804	2,484,773	0.56	9.77	19.51
		その他工事	938,558	228,623	4.11	6.57	1.80
		建築設備	266,250	266,250	1.00	1.86	2.09
		合 計	14,286,865	12,734,635	1.12	100.00	100.00
	3 秋田県 大館市	屋根	3,715,232	3,715,232	1.00	34.86	38.25
		基礎	579,119	443,081	1.31	5.43	4.56
		外壁	701,510	400,863	1.75	6.58	4.13
		柱	1,051,199	626,881	1.68	9.86	6.45
		造作	315,146	188,064	1.68	2.96	1.94
		内壁	457,580	392,334	1.17	4.29	4.04
		天井	177,403	177,403	1.00	1.66	1.83
		床	1,590,658	1,590,658	1.00	14.93	16.38
		建具	930,087	1,544,175	0.60	8.73	15.90
		その他工事	665,262	162,051	4.11	6.24	1.67
		建築設備	473,150	473,150	1.00	4.44	4.87
		合 計	10,656,346	9,713,892	1.10	100.00	100.00
	4 福島県 郡山市	屋根	2,357,040	2,357,040	1.00	28.68	33.34
		基礎	1,056,755	803,835	1.32	12.86	11.37
		外壁	949,494	542,568	1.75	11.55	7.67
		柱	1,400,242	833,259	1.68	17.04	11.79
		造作	420,072	227,252	1.85	5.11	3.21
		内壁			ERR	0.00	0.00
		天井			ERR	0.00	0.00
		床	1,022,532	1,022,532	1.00	12.44	14.46
		建具	475,790	1,049,660	0.45	5.79	14.85
		その他工事	325,540	79,298	4.11	3.96	1.12
		建築設備	210,766	154,423	1.37	2.56	2.18
		合 計	8,218,231	7,069,867	1.16	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
4 酪農舎	5 群馬県 伊勢崎市	屋根	1,357,484	1,357,484	1.00	23.36	28.70
		基礎	696,689	523,105	1.33	11.99	11.06
		外壁	1,022,968	584,595	1.75	17.61	12.36
		柱	544,582	324,807	1.68	9.37	6.87
		造作			ERR	0.00	0.00
		内壁	50,309	43,248	1.16	0.87	0.91
		天井			ERR	0.00	0.00
		床	1,297,466	1,297,466	1.00	22.33	27.43
		建具	160,344	266,260	0.60	2.76	5.63
		その他工事	458,967	111,799	4.11	7.90	2.36
		建築設備	221,100	221,100	1.00	3.81	4.67
		合 計	5,809,909	4,729,864	1.23	100.00	100.00
	6 千葉県 千葉市	屋根	1,853,567	1,853,567	1.00	20.27	22.91
		基礎	993,460	760,379	1.31	10.87	9.40
		外壁	1,257,109	718,348	1.75	13.75	8.88
		柱	1,780,586	1,058,417	1.68	19.47	13.08
		造作			ERR	0.00	0.00
		内壁			ERR	0.00	0.00
		天井			ERR	0.00	0.00
		床	1,872,290	1,872,290	1.00	20.48	23.14
		建具	683,959	1,578,073	0.43	7.48	19.50
		その他工事	596,076	145,198	4.11	6.52	1.79
		建築設備	106,000	106,000	1.00	1.16	1.31
		合 計	9,143,047	8,092,272	1.13	100.00	100.00
	7 神奈川県 平塚市	屋根	1,665,033	1,665,033	1.00	18.88	23.54
		基礎	796,253	615,155	1.29	9.03	8.70
		外壁	1,454,969	831,411	1.75	16.50	11.76
		柱	1,105,600	654,515	1.69	12.54	9.25
		造作	331,680	196,354	1.69	3.76	2.78
		内壁	758,441	650,092	1.17	8.60	9.19
		天井			ERR	0.00	0.00
		床	1,083,488	1,083,488	1.00	12.29	15.32
		建具	678,838	1,112,233	0.61	7.70	15.73
		その他工事	719,082	100,830	7.13	8.16	1.43
		建築設備	223,331	163,628	1.37	2.53	2.31
		合 計	8,816,715	7,072,739	1.25	100.00	100.00
	8 富山県 氷見市	屋根	3,528,968	3,528,968	1.00	20.72	25.06
		基礎	1,712,818	1,332,559	1.29	10.06	9.46
		外壁	1,874,842	1,118,457	1.68	11.01	7.94
		柱	3,428,117	2,036,865	1.68	20.13	14.46
		造作	1,028,352	610,894	1.68	6.04	4.34
		内壁			ERR	0.00	0.00
		天井			ERR	0.00	0.00
		床	5,188,880	5,188,880	1.00	30.47	36.84
		建具			ERR	0.00	0.00
		その他工事			ERR	0.00	0.00
		建築設備	267,400	267,400	1.00	1.57	1.90
		合 計	17,029,377	14,084,023	1.21	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
4 酪農舎	9 長野県 長野市	屋根	967,695	967,695	1.00	26.08	27.49
		基礎	456,562	337,540	1.35	12.30	9.59
		外壁	344,832	196,879	1.75	9.29	5.59
		柱	415,516	247,804	1.68	11.20	7.04
		造作	124,548	191,586	0.65	3.36	5.44
		内壁	500,195	428,688	1.17	13.48	12.18
		天井			ERR	0.00	0.00
		床	411,635	411,635	1.00	11.09	11.69
		建具	389,877	638,857	0.61	10.51	18.15
		その他工事			ERR	0.00	0.00
		建築設備	99,850	99,850	1.00	2.69	2.84
		合 計	3,710,710	3,520,534	1.05	100.00	100.00
	10 静岡県 富士宮市	屋根	767,346	767,346	1.00	32.46	40.49
		基礎	421,915	311,937	1.35	17.85	16.46
		外壁	464,707	265,546	1.75	19.66	14.01
		柱	394,721	235,452	1.68	16.70	12.42
		造作			ERR	0.00	0.00
		内壁			ERR	0.00	0.00
		天井			ERR	0.00	0.00
		床	314,937	314,937	1.00	13.32	16.62
		建具			ERR	0.00	0.00
		その他工事			ERR	0.00	0.00
		建築設備			ERR	0.00	0.00
		合 計	2,363,626	1,895,218	1.25	100.00	100.00
	11 滋賀県 大津市	屋根	954,370	954,370	1.00	29.35	34.60
		基礎	400,140	306,090	1.31	12.31	11.10
		外壁	705,280	402,990	1.75	21.69	14.61
		柱	254,600	150,860	1.69	7.83	5.47
		造作	76,380	75,430	1.01	2.35	2.73
		内壁			ERR	0.00	0.00
		天井			ERR	0.00	0.00
		床	665,000	665,000	1.00	20.45	24.11
		建具	11,400	19,000	0.60	0.35	0.69
		その他工事			ERR	0.00	0.00
		建築設備	184,600	184,600	1.00	5.68	6.69
		合 計	3,251,770	2,758,340	1.18	100.00	100.00
	12 奈良県 榛原町	屋根	2,404,987	2,404,987	1.00	23.72	28.20
		基礎	900,874	689,515	1.31	8.88	8.09
		外壁	1,091,443	623,682	1.75	10.76	7.31
		柱	2,444,486	1,462,187	1.67	24.11	17.15
		造作			ERR	0.00	0.00
		内壁	20,442	17,670	1.16	0.20	0.21
		天井	10,048	10,048	1.00	0.10	0.12
		床	1,212,715	1,212,715	1.00	11.96	14.22
		建具	789,997	1,742,844	0.45	7.79	20.44
		その他工事	938,987	131,666	7.13	9.26	1.54
		建築設備	325,700	232,148	1.40	3.21	2.72
		合 計	10,139,679	8,527,462	1.19	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
4 酪農舎	13 島根県 大田市	屋根	420,114	420,114	1.00	17.93	20.75
		基礎	268,097	212,956	1.26	11.44	10.52
		外壁	489,453	279,687	1.75	20.89	13.81
		柱	349,311	208,287	1.68	14.91	10.29
		造作			ERR	0.00	0.00
		内壁			ERR	0.00	0.00
		天井			ERR	0.00	0.00
		床	569,789	569,789	1.00	24.32	28.14
		建具	137,017	224,493	0.61	5.85	11.09
		その他工事			ERR	0.00	0.00
		建築設備	109,400	109,400	1.00	4.67	5.40
		合 計	2,343,181	2,024,726	1.16	100.00	100.00
	14 広島県 広島市	屋根	1,961,998	1,961,998	1.00	22.60	29.51
		基礎	847,125	635,980	1.33	9.76	9.56
		外壁	745,368	426,106	1.75	8.59	6.41
		柱	1,399,791	834,723	1.68	16.12	12.55
		造作	419,746	250,258	1.68	4.84	3.76
		内壁	54,376	46,744	1.16	0.63	0.70
		天井			ERR	0.00	0.00
		床	1,558,151	1,558,151	1.00	17.95	23.43
		建具	308,132	511,645	0.60	3.55	7.69
		その他工事	1,120,278	157,087	7.13	12.90	2.36
		建築設備	266,420	266,420	1.00	3.07	4.01
		合 計	8,681,385	6,649,112	1.31	100.00	100.00
	15 香川県 善通寺市	屋根	1,071,779	1,071,779	1.00	25.50	27.79
		基礎	256,713	196,484	1.31	6.11	5.10
		外壁	502,730	287,157	1.75	11.96	7.45
		柱	160,610	95,444	1.68	3.82	2.47
		造作			ERR	0.00	0.00
		内壁	1,221,035	1,046,601	1.17	29.05	27.14
		天井			ERR	0.00	0.00
		床	725,709	725,709	1.00	17.27	18.82
		建具	168,838	372,399	0.45	4.02	9.66
		その他工事	46,076	11,190	4.12	1.10	0.29
		建築設備	49,600	49,600	1.00	1.18	1.29
		合 計	4,203,090	3,856,363	1.09	100.00	100.00
	16 高知県 安芸市	屋根	575,883	575,883	1.00	24.14	28.98
		基礎	321,690	237,837	1.35	13.48	11.97
		外壁	250,796	143,312	1.75	10.51	7.21
		柱	422,730	251,559	1.68	17.72	12.66
		造作	126,819	75,467	1.68	5.31	3.80
		内壁			ERR	0.00	0.00
		天井			ERR	0.00	0.00
		床	339,570	339,570	1.00	14.23	17.09
		建具	160,776	286,209	0.56	6.74	14.40
		その他工事	108,108	26,334	4.11	4.53	1.33
		建築設備	79,695	51,282	1.55	3.34	2.58
		合 計	2,386,067	1,987,453	1.20	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
4 酪農舎	17 佐賀県 伊万里市	屋根	3,473,956	3,473,956	1.00	42.85	46.15
		基礎	504,938	413,738	1.22	6.23	5.50
		外壁	105,102	60,058	1.75	1.30	0.80
		柱	711,251	424,304	1.68	8.77	5.64
		造作			ERR	0.00	0.00
		内壁			ERR	0.00	0.00
		天井			ERR	0.00	0.00
		床	2,724,890	2,724,890	1.00	33.61	36.20
		建具	61,770	61,770	1.00	0.76	0.82
		その他工事	207,981	50,605	4.11	2.57	0.67
		建築設備	318,000	318,000	1.00	3.92	4.22
		合 計	8,107,888	7,527,321	1.08	100.00	100.00
	18 熊本県 熊本市	屋根	3,598,283	3,598,283	1.00	29.85	33.76
		基礎	1,213,079	928,472	1.31	10.06	8.71
		外壁	1,469,692	839,824	1.75	12.19	7.88
		柱	1,770,888	1,056,001	1.68	14.69	9.91
		造作	530,851	316,748	1.68	4.40	2.97
		内壁	130,639	111,976	1.17	1.08	1.05
		天井	137,378	137,378	1.00	1.14	1.29
		床	1,778,146	1,778,146	1.00	14.75	16.69
		建具	649,567	1,498,723	0.43	5.39	14.06
		その他工事	363,923	88,648	4.11	3.02	0.83
		建築設備	413,172	302,751	1.37	3.43	2.84
		合 計	12,055,618	10,656,950	1.13	100.00	100.00
	19 宮崎県 宮崎市	屋根	3,720,907	3,720,907	1.00	35.57	44.42
		基礎	657,133	489,377	1.34	6.28	5.84
		外壁	905,027	517,158	1.75	8.65	6.17
		柱	543,159	323,046	1.68	5.19	3.86
		造作			ERR	0.00	0.00
		内壁			ERR	0.00	0.00
		天井			ERR	0.00	0.00
		床	1,246,595	1,246,595	1.00	11.92	14.88
		建具	971,275	1,612,381	0.60	9.28	19.25
		その他工事	2,056,881	203,016	10.13	19.66	2.42
		建築設備	359,731	263,565	1.37	3.44	3.15
		合 計	10,460,708	8,376,045	1.25	100.00	100.00
	20 沖縄県 沖縄市	屋根	3,006,198	3,006,198	1.00	11.70	13.59
		基礎	2,624,721	1,996,530	1.32	10.22	9.02
		外壁	6,627,457	3,776,061	1.76	25.80	17.07
		柱	10,853,411	10,769,790	1.01	42.25	48.68
		造作			ERR	0.00	0.00
		内壁			ERR	0.00	0.00
		天井			ERR	0.00	0.00
		床	2,467,155	2,467,155	1.00	9.61	11.15
		建具			ERR	0.00	0.00
		その他工事			ERR	0.00	0.00
		建築設備	107,200	107,200	1.00	0.42	0.48
		合 計	25,686,142	22,122,934	1.16	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
4 酪農舎	平 均	屋根	2,078,050	2,078,050	1.00	24.10	28.15
		基礎	814,761	621,763	1.31	9.45	8.42
		外壁	1,155,103	660,403	1.75	13.40	8.95
		柱	1,568,390	1,157,844	1.36	18.19	15.68
		造作	203,719	130,030	1.57	2.36	1.76
		内壁	252,445	216,409	1.17	2.93	2.93
		天井	16,241	16,241	1.00	0.19	0.22
		床	1,459,967	1,459,967	1.00	16.93	19.78
		建具	412,993	773,949	0.53	4.79	10.48
		その他工事	446,994	77,581	5.76	5.18	1.05
		建築設備	212,438	190,208	1.12	2.46	2.58
		合 計	8,621,101	7,382,445	1.17	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
5 団体旅館	1 岩手県 大船渡市	屋根	2,020,915	2,403,725	0.84	6.34	6.91
		基礎	803,900	808,685	0.99	2.52	2.32
		外壁	3,037,487	3,709,531	0.82	9.53	10.66
		柱	2,675,413	3,233,677	0.83	8.40	9.29
		造作	1,526,453	1,759,860	0.87	4.79	5.06
		内壁	3,495,796	4,544,268	0.77	10.97	13.06
		天井	3,094,909	3,094,909	1.00	9.71	8.89
		床	4,578,828	4,578,828	1.00	14.37	13.16
		建具	3,765,357	4,274,175	0.88	11.82	12.28
		その他工事	1,701,376	1,228,180	1.39	5.34	3.53
		建築設備	5,159,235	5,159,235	1.00	16.19	14.83
		合 計	31,859,669	34,795,073	0.92	100.00	100.00
	2 宮城県 仙台市	屋根	2,699,257	3,094,699	0.87	6.61	6.65
		基礎	1,441,459	1,444,095	1.00	3.53	3.10
		外壁	3,525,662	4,309,143	0.82	8.63	9.26
		柱	2,019,638	2,432,175	0.83	4.95	5.23
		造作	1,248,732	1,495,867	0.84	3.06	3.21
		内壁	10,156,230	13,203,099	0.77	24.87	28.37
		天井	5,671,529	5,671,529	1.00	13.89	12.19
		床	4,105,051	4,105,051	1.00	10.05	8.82
		建具	2,133,291	2,105,241	1.01	5.22	4.52
		その他工事	3,470,528	4,437,788	0.78	8.50	9.54
		建築設備	4,370,632	4,240,052	1.03	10.70	9.11
		合 計	40,842,009	46,538,739	0.88	100.00	100.00
	3 山形県 酒田市	屋根	3,829,279	4,341,961	0.88	15.13	14.38
		基礎	1,625,535	1,629,135	1.00	6.42	5.39
		外壁	1,145,994	1,400,825	0.82	4.53	4.64
		柱	4,823,439	6,237,685	0.77	19.06	20.65
		造作	3,135,235	4,054,495	0.77	12.39	13.42
		内壁	5,948,855	7,732,333	0.77	23.51	25.60
		天井	1,104,992	1,104,992	1.00	4.37	3.66
		床	1,391,120	1,391,120	1.00	5.50	4.61
		建具	2,108,633	2,118,067	1.00	8.33	7.01
		その他工事			ERR	0.00	0.00
		建築設備	193,500	193,500	1.00	0.76	0.64
		合 計	25,306,582	30,204,113	0.84	100.00	100.00
	4 茨城県 土浦市	屋根	162,120	194,415	0.83	7.57	7.77
		基礎	72,340	72,771	0.99	3.38	2.91
		外壁	145,112	177,407	0.82	6.77	7.09
		柱	233,600	280,363	0.83	10.90	11.21
		造作	116,778	140,160	0.83	5.45	5.60
		内壁	210,994	274,292	0.77	9.85	10.97
		天井	109,803	109,803	1.00	5.12	4.39
		床	341,250	341,250	1.00	15.93	13.64
		建具	245,011	257,068	0.95	11.44	10.28
		その他工事	199,367	254,915	0.78	9.31	10.19
		建築設備	306,156	398,735	0.77	14.29	15.94
		合 計	2,142,531	2,501,179	0.86	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
5 団体旅館	5 神奈川県 鎌倉市	屋根	1,389,088	1,645,693	0.84	14.42	15.01
		基礎	458,467	460,178	1.00	4.76	4.20
		外壁	1,247,100	1,524,233	0.82	12.95	13.90
		柱	814,293	987,073	0.83	8.46	9.00
		造作	405,778	399,619	1.02	4.21	3.64
		内壁	1,423,986	1,850,977	0.77	14.79	16.88
		天井	598,916	598,916	1.00	6.22	5.46
		床	910,776	910,776	1.00	9.46	8.31
		建具	1,014,445	999,048	1.02	10.53	9.11
		その他工事	792,054	1,012,734	0.78	8.22	9.24
		建築設備	575,050	575,050	1.00	5.97	5.24
		合 計	9,629,953	10,964,297	0.88	100.00	100.00
	6 富山県 富山市	屋根	1,559,571	1,714,086	0.91	9.43	9.34
		基礎	380,106	382,167	1.00	2.30	2.08
		外壁	694,253	848,761	0.82	4.20	4.63
		柱	1,676,921	2,068,340	0.81	10.14	11.27
		造作	838,460	1,034,170	0.81	5.07	5.64
		内壁	3,930,670	5,109,872	0.77	23.76	27.85
		天井	978,547	978,547	1.00	5.92	5.33
		床	1,822,158	1,822,158	1.00	11.02	9.93
		建具	1,402,928	1,592,457	0.88	8.48	8.68
		その他工事	1,353,485	1,219,579	1.11	8.18	6.65
		建築設備	1,904,150	1,575,174	1.21	11.51	8.59
		合 計	16,541,249	18,345,311	0.90	100.00	100.00
	7 長野県 軽井沢町	屋根	3,162,482	3,558,122	0.89	7.22	7.41
		基礎	1,512,224	1,515,740	1.00	3.45	3.16
		外壁	6,717,088	8,207,332	0.82	15.35	17.09
		柱	2,048,536	2,474,948	0.83	4.68	5.15
		造作	1,580,362	1,794,007	0.88	3.61	3.74
		内壁	7,282,413	9,462,829	0.77	16.64	19.71
		天井	2,837,178	2,837,178	1.00	6.48	5.91
		床	4,345,446	4,345,446	1.00	9.93	9.05
		建具	3,951,564	4,485,238	0.88	9.03	9.34
		その他工事	4,303,244	3,383,161	1.27	9.83	7.05
		建築設備	6,032,598	5,953,470	1.01	13.78	12.40
		合 計	43,773,135	48,017,471	0.91	100.00	100.00
	8 岐阜県 加子母村	屋根	1,191,844	1,497,969	0.80	3.96	4.45
		基礎	684,605	688,316	1.00	2.27	2.04
		外壁	2,743,913	3,354,029	0.82	9.12	9.96
		柱	5,024,610	6,259,853	0.80	16.69	18.59
		造作	2,791,450	3,477,696	0.80	9.27	10.33
		内壁	3,465,901	4,504,921	0.77	11.51	13.38
		天井	2,495,863	2,495,863	1.00	8.29	7.41
		床	3,638,178	3,638,178	1.00	12.09	10.81
		建具	2,914,402	2,897,961	1.01	9.68	8.61
		その他工事	2,348,249	2,115,926	1.11	7.80	6.28
		建築設備	2,803,164	2,738,829	1.02	9.31	8.13
		合 計	30,102,179	33,669,541	0.89	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
5 団体旅館	9 静岡県 伊東市	屋根	1,245,690	1,432,543	0.87	5.86	5.96
		基礎	488,310	491,217	0.99	2.30	2.04
		外壁	2,132,292	2,606,135	0.82	10.03	10.84
		柱	2,216,769	2,821,042	0.79	10.43	11.73
		造作	1,108,384	1,410,521	0.79	5.21	5.87
		内壁	4,743,930	6,166,834	0.77	22.31	25.64
		天井	1,853,269	1,853,269	1.00	8.72	7.71
		床	2,503,221	2,503,221	1.00	11.77	10.41
		建具	1,713,208	1,687,342	1.02	8.06	7.02
		その他工事	1,807,866	1,629,006	1.11	8.50	6.77
		建築設備	1,447,100	1,447,100	1.00	6.81	6.02
		合 計	21,260,039	24,048,230	0.88	100.00	100.00
	10 三重県 熊野市	屋根	928,438	1,039,513	0.89	22.08	21.72
		基礎	248,808	250,289	0.99	5.92	5.23
		外壁	213,264	260,656	0.82	5.07	5.45
		柱	384,319	468,736	0.82	9.14	9.79
		造作	249,770	304,641	0.82	5.94	6.36
		内壁	644,975	838,468	0.77	15.34	17.52
		天井	367,288	367,288	1.00	8.73	7.67
		床	236,960	236,960	1.00	5.64	4.95
		建具	439,116	432,452	1.02	10.44	9.03
		その他工事	342,851	438,376	0.78	8.15	9.16
		建築設備	149,300	149,300	1.00	3.55	3.12
		合 計	4,205,089	4,786,679	0.88	100.00	100.00
	11 滋賀県 守山市	屋根	1,685,277	1,926,979	0.88	7.40	7.34
		基礎	733,635	735,215	1.00	3.22	2.80
		外壁	2,061,573	2,519,701	0.82	9.06	9.59
		柱	3,114,635	3,981,285	0.78	13.68	15.16
		造作	1,557,317	1,990,485	0.78	6.84	7.58
		内壁	3,918,175	5,093,263	0.77	17.21	19.39
		天井	1,671,786	1,671,786	1.00	7.34	6.37
		床	2,947,112	2,947,112	1.00	12.95	11.22
		建具	1,873,583	1,845,148	1.02	8.23	7.03
		その他工事	1,462,848	1,870,424	0.78	6.43	7.12
		建築設備	1,738,123	1,681,252	1.03	7.64	6.40
		合 計	22,764,064	26,262,650	0.87	100.00	100.00
	12 大阪府 東大阪市	屋根	4,026,273	4,567,343	0.88	8.77	8.56
		基礎	1,538,247	1,541,824	1.00	3.35	2.89
		外壁	3,570,758	4,363,827	0.82	7.78	8.18
		柱	4,094,839	5,095,207	0.80	8.92	9.55
		造作	2,047,419	2,547,603	0.80	4.46	4.78
		内壁	12,026,646	15,634,640	0.77	26.20	29.32
		天井	4,568,347	4,568,347	1.00	9.95	8.57
		床	5,152,450	5,152,450	1.00	11.22	9.66
		建具	2,484,247	2,495,362	1.00	5.41	4.68
		その他工事	2,573,168	3,290,099	0.78	5.61	6.17
		建築設備	3,821,018	4,071,110	0.94	8.32	7.63
		合 計	45,903,412	53,327,812	0.86	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
5 団体旅館	13 兵庫県 豊岡市	屋根	2,965,045	3,351,790	0.89	10.14	10.75
		基礎	1,738,386	1,738,386	1.00	5.95	5.57
		外壁	1,500,658	1,834,089	0.82	5.13	5.88
		柱	2,547,710	3,175,679	0.80	8.71	10.18
		造作	583,205	716,053	0.81	1.99	2.30
		内壁	3,999,861	5,199,863	0.77	13.68	16.67
		天井	2,395,197	2,395,197	1.00	8.19	7.68
		床	4,045,746	4,045,746	1.00	13.84	12.97
		建具	1,457,832	1,654,919	0.88	4.99	5.31
		その他工事	2,871,090	2,587,040	1.11	9.82	8.29
		建築設備	5,132,753	4,495,170	1.14	17.56	14.41
		合 計	29,237,483	31,193,932	0.94	100.00	100.00
	14 広島県 三次市	屋根	2,434,021	2,791,966	0.87	6.61	6.86
		基礎	1,561,467	1,565,098	1.00	4.24	3.84
		外壁	4,538,112	5,546,581	0.82	12.32	13.62
		柱	3,041,489	3,646,364	0.83	8.26	8.95
		造作	1,520,485	1,822,922	0.83	4.13	4.48
		内壁	6,732,467	8,750,443	0.77	18.28	21.49
		天井	2,789,372	2,789,372	1.00	7.57	6.85
		床	4,337,871	4,337,871	1.00	11.78	10.65
		建具	3,179,480	3,609,013	0.88	8.63	8.86
		その他工事	3,906,262	3,071,059	1.27	10.61	7.54
		建築設備	2,789,370	2,789,370	1.00	7.57	6.85
		合 計	36,830,396	40,720,059	0.90	100.00	100.00
	15 山口県 防府市	屋根	3,615,132	3,973,312	0.91	9.21	9.06
		基礎	1,959,849	1,962,101	1.00	4.99	4.47
		外壁	4,310,113	5,268,084	0.82	10.98	12.01
		柱	3,226,159	3,908,985	0.83	8.22	8.91
		造作	2,580,625	3,126,885	0.83	6.58	7.13
		内壁	7,206,199	9,368,058	0.77	18.36	21.35
		天井	4,975,804	4,975,804	1.00	12.68	11.34
		床	5,382,476	5,382,476	1.00	13.71	12.27
		建具	2,867,361	3,008,462	0.95	7.31	6.86
		その他工事	2,317,574	2,088,285	1.11	5.90	4.76
		建築設備	806,500	806,500	1.00	2.05	1.84
		合 計	39,247,792	43,868,952	0.90	100.00	100.00
	16 徳島県 阿南市	屋根	1,380,535	1,594,481	0.87	6.39	6.95
		基礎	1,169,574	1,172,227	1.00	5.42	5.11
		外壁	1,289,649	1,576,238	0.82	5.97	6.87
		柱	1,581,213	1,921,538	0.82	7.32	8.37
		造作	790,441	960,603	0.82	3.66	4.18
		内壁	2,973,027	3,864,968	0.77	13.77	16.84
		天井	1,987,214	1,987,214	1.00	9.20	8.66
		床	3,242,035	3,242,035	1.00	15.01	14.12
		建具	2,258,877	2,564,041	0.88	10.46	11.17
		その他工事	2,179,269	1,963,664	1.11	10.09	8.55
		建築設備	2,741,635	2,108,825	1.30	12.70	9.19
		合 計	21,593,469	22,955,834	0.94	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
5 団体旅館	17 愛媛県 松山市	屋根	730,360	837,766	0.87	8.39	8.37
		基礎	240,505	241,909	0.99	2.76	2.42
		外壁	1,139,767	1,393,048	0.82	13.10	13.91
		柱	564,688	677,149	0.83	6.49	6.76
		造作	282,344	338,504	0.83	3.24	3.38
		内壁	1,133,449	1,473,498	0.77	13.03	14.71
		天井	1,274,551	1,274,551	1.00	14.65	12.73
		床	752,122	752,122	1.00	8.64	7.51
		建具	697,928	792,136	0.88	8.02	7.91
		その他工事	650,052	831,168	0.78	7.47	8.30
		建築設備	1,235,244	1,402,320	0.88	14.20	14.00
		合 計	8,701,010	10,014,171	0.87	100.00	100.00
	18 大分県 竹田市	屋根	1,204,050	1,361,100	0.89	14.60	14.56
		基礎	369,381	371,580	0.99	4.48	3.97
		外壁	772,686	944,394	0.82	9.37	10.10
		柱	547,581	654,375	0.84	6.64	7.00
		造作	355,875	425,291	0.84	4.32	4.55
		内壁	1,896,431	2,465,266	0.77	23.00	26.37
		天井	517,427	517,427	1.00	6.27	5.53
		床	777,397	777,397	1.00	9.43	8.31
		建具	713,007	809,331	0.88	8.65	8.66
		その他工事	687,879	619,824	1.11	8.34	6.63
		建築設備	404,300	404,300	1.00	4.90	4.32
		合 計	8,246,014	9,350,285	0.88	100.00	100.00
	19 鹿児島県 指宿市	屋根	1,128,036	1,291,836	0.87	7.65	7.70
		基礎	433,851	434,725	1.00	2.94	2.59
		外壁	1,046,354	1,279,168	0.82	7.09	7.63
		柱	1,021,675	1,246,190	0.82	6.93	7.43
		造作	523,504	614,796	0.85	3.55	3.67
		内壁	2,901,225	3,771,549	0.77	19.67	22.49
		天井	1,188,096	1,188,096	1.00	8.05	7.08
		床	1,942,012	1,942,012	1.00	13.16	11.58
		建具	1,338,573	1,519,408	0.88	9.07	9.06
		その他工事	910,072	1,163,635	0.78	6.17	6.94
		建築設備	2,319,423	2,319,423	1.00	15.72	13.83
		合 計	14,752,821	16,770,838	0.88	100.00	100.00
	20 沖縄県 座間味村	屋根	4,867,890	5,502,832	0.89	6.71	6.70
		基礎	2,127,914	2,127,914	1.00	2.93	2.59
		外壁	8,495,150	10,382,961	0.82	11.71	12.64
		柱	5,951,372	7,179,403	0.83	8.20	8.74
		造作	2,804,067	3,183,536	0.88	3.87	3.88
		内壁	17,403,140	22,624,177	0.77	23.99	27.54
		天井	4,098,838	4,098,838	1.00	5.65	4.99
		床	11,599,551	11,599,551	1.00	15.99	14.12
		建具	7,011,597	7,959,317	0.88	9.67	9.69
		その他工事	6,890,510	6,208,801	1.11	9.50	7.56
		建築設備	1,284,900	1,284,900	1.00	1.77	1.56
		合 計	72,534,929	82,152,230	0.88	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
5 団体旅館	平 均	屋根	2,111,265	2,406,107	0.88	8.04	8.15
		基礎	979,428	981,679	1.00	3.73	3.32
		外壁	2,516,349	3,075,307	0.82	9.58	10.42
		柱	2,380,445	2,937,503	0.81	9.06	9.95
		造作	1,302,334	1,579,886	0.82	4.96	5.35
		内壁	5,074,719	6,596,681	0.77	19.31	22.34
		天井	2,228,946	2,228,946	1.00	8.48	7.55
		床	3,202,588	3,202,588	1.00	12.19	10.85
		建具	2,178,522	2,355,309	0.93	8.29	7.98
		その他工事	2,038,387	1,970,683	1.03	7.76	6.67
		建築設備	2,260,708	2,189,681	1.03	8.60	7.42
		合 計	26,273,691	29,524,370	0.89	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
6 簡易旅館	1 北海道 富良野市	屋根	1,585,647	1,585,647	1.00	7.33	7.32
		基礎	1,590,714	1,590,714	1.00	7.35	7.34
		外壁	2,515,750	2,515,750	1.00	11.62	11.61
		柱	1,107,478	1,107,478	1.00	5.12	5.11
		造作	440,010	448,357	0.98	2.03	2.07
		内壁	3,769,600	3,769,600	1.00	17.42	17.39
		天井	1,825,923	1,825,923	1.00	8.44	8.43
		床	2,875,270	2,875,270	1.00	13.29	13.27
		建具	1,100,025	1,121,489	0.98	5.08	5.18
		その他工事	688,634	688,634	1.00	3.18	3.18
		建築設備	4,141,957	4,141,957	1.00	19.14	19.11
		合 計	21,641,008	21,670,819	1.00	100.00	100.00
	2 青森県 弘前市	屋根	1,272,344	1,513,335	0.84	5.79	6.79
		基礎	1,047,713	1,038,759	1.01	4.76	4.66
		外壁	2,181,750	2,181,750	1.00	9.92	9.80
		柱	1,637,767	1,637,767	1.00	7.45	7.35
		造作	706,014	719,686	0.98	3.21	3.23
		内壁	4,641,891	4,641,891	1.00	21.11	20.84
		天井	1,596,750	1,596,750	1.00	7.26	7.17
		床	2,671,916	2,671,916	1.00	12.15	12.00
		建具	1,765,181	1,799,507	0.98	8.03	8.08
		その他工事	1,007,968	1,007,968	1.00	4.58	4.53
		建築設備	3,464,289	3,464,289	1.00	15.75	15.55
		合 計	21,993,583	22,273,618	0.99	100.00	100.00
	3 宮城県 石巻市	屋根	2,191,668	2,582,606	0.85	7.03	8.40
		基礎	841,724	831,588	1.01	2.70	2.70
		外壁	2,533,860	2,533,860	1.00	8.13	8.24
		柱	2,227,866	2,227,866	1.00	7.15	7.24
		造作	585,442	597,025	0.98	1.88	1.94
		内壁	5,740,520	5,740,520	1.00	18.43	18.67
		天井	1,990,890	1,990,890	1.00	6.39	6.47
		床	4,162,770	4,162,770	1.00	13.36	13.54
		建具	1,464,329	1,492,805	0.98	4.70	4.85
		その他工事	1,114,898	1,114,898	1.00	3.58	3.63
		建築設備	8,300,156	7,479,668	1.11	26.64	24.32
		合 計	31,154,123	30,754,496	1.01	100.00	100.00
	4 福島県 福島市	屋根	2,407,822	2,784,029	0.87	7.04	8.05
		基礎	987,313	978,047	1.01	2.89	2.83
		外壁	2,432,377	2,432,377	1.00	7.12	7.03
		柱	1,589,153	1,589,153	1.00	4.65	4.60
		造作	646,780	649,560	1.00	1.89	1.88
		内壁	8,711,154	8,711,154	1.00	25.48	25.19
		天井	3,201,934	3,201,934	1.00	9.37	9.26
		床	4,078,517	4,078,517	1.00	11.93	11.79
		建具	1,595,639	1,626,681	0.98	4.67	4.70
		その他工事	1,070,246	1,070,246	1.00	3.13	3.09
		建築設備	7,462,168	7,462,168	1.00	21.83	21.58
		合 計	34,183,103	34,583,866	0.99	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
6 簡易旅館	5 群馬県 伊勢崎市	屋根	1,381,335	1,518,192	0.91	19.66	21.19
		基礎	359,402	355,242	1.01	5.12	4.96
		外壁	737,344	737,344	1.00	10.50	10.29
		柱	412,612	412,612	1.00	5.87	5.76
		造作	288,821	288,821	1.00	4.11	4.03
		内壁	1,494,543	1,494,543	1.00	21.27	20.86
		天井	456,990	456,990	1.00	6.50	6.38
		床	519,688	519,688	1.00	7.40	7.25
		建具	438,231	445,676	0.98	6.24	6.22
		その他工事	177,000	177,000	1.00	2.52	2.47
		建築設備	759,460	759,460	1.00	10.81	10.60
		合 計	7,025,426	7,165,568	0.98	100.00	100.00
	6 埼玉県 蕨市	屋根	1,345,257	1,476,289	0.91	12.63	13.55
		基礎	474,932	470,564	1.01	4.46	4.32
		外壁	1,178,364	1,178,364	1.00	11.06	10.81
		柱	1,083,539	1,083,539	1.00	10.17	9.94
		造作	545,850	549,643	0.99	5.12	5.04
		内壁	1,762,030	1,762,030	1.00	16.54	16.17
		天井	509,988	509,988	1.00	4.79	4.68
		床	941,818	941,818	1.00	8.84	8.64
		建具	942,508	960,898	0.98	8.85	8.82
		その他工事	265,511	265,511	1.00	2.49	2.44
		建築設備	1,601,611	1,697,012	0.94	15.04	15.58
		合 計	10,651,408	10,895,656	0.98	100.00	100.00
	7 千葉県 千葉市	屋根	1,485,040	1,700,680	0.87	8.46	9.54
		基礎	491,659	485,908	1.01	2.80	2.73
		外壁	1,308,020	1,308,020	1.00	7.45	7.34
		柱	1,576,906	1,576,906	1.00	8.98	8.85
		造作	918,695	936,620	0.98	5.23	5.25
		内壁	3,349,876	3,349,876	1.00	19.08	18.79
		天井	1,288,414	1,288,414	1.00	7.34	7.23
		床	2,458,349	2,458,349	1.00	14.00	13.79
		建具	2,296,738	2,341,552	0.98	13.08	13.14
		その他工事	647,007	647,007	1.00	3.69	3.63
		建築設備	1,733,200	1,733,200	1.00	9.87	9.72
		合 計	17,553,904	17,826,532	0.99	100.00	100.00
	8 新潟県 新潟市	屋根	1,741,207	1,987,837	0.88	15.39	17.20
		基礎	1,046,368	1,037,490	1.01	9.25	8.98
		外壁	1,172,807	1,172,807	1.00	10.37	10.15
		柱	601,612	601,612	1.00	5.32	5.20
		造作	134,824	137,455	0.98	1.19	1.19
		内壁	2,158,012	2,158,012	1.00	19.08	18.67
		天井	742,685	742,685	1.00	6.57	6.42
		床	1,217,036	1,217,036	1.00	10.76	10.53
		建具	337,061	343,637	0.98	2.98	2.97
		その他工事	379,810	379,810	1.00	3.36	3.29
		建築設備	1,781,000	1,781,000	1.00	15.74	15.41
		合 計	11,312,422	11,559,381	0.98	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
6 簡易旅館	9 山梨県 富士吉田市	屋根	768,808	905,444	0.85	6.35	7.38
		基礎	360,223	356,911	1.01	2.97	2.91
		外壁	591,263	591,263	1.00	4.88	4.82
		柱	836,381	836,381	1.00	6.91	6.82
		造作	503,484	512,097	0.98	4.16	4.17
		内壁	2,225,932	2,225,932	1.00	18.38	18.14
		天井	562,611	562,611	1.00	4.65	4.58
		床	1,768,655	1,768,655	1.00	14.61	14.41
		建具	1,258,712	1,280,242	0.98	10.39	10.43
		その他工事	382,582	382,582	1.00	3.16	3.12
		建築設備	2,850,200	2,850,200	1.00	23.54	23.22
		合 計	12,108,851	12,272,318	0.99	100.00	100.00
	10 長野県 茅野市	屋根	665,277	752,052	0.89	8.49	9.47
		基礎	310,677	307,820	1.01	3.97	3.88
		外壁	995,754	995,754	1.00	12.71	12.54
		柱	606,145	606,145	1.00	7.74	7.64
		造作			ERR	0.00	0.00
		内壁	1,413,128	1,413,128	1.00	18.04	17.80
		天井	524,668	524,668	1.00	6.70	6.61
		床	1,227,989	1,227,989	1.00	15.67	15.47
		建具	1,063,868	1,084,626	0.98	13.58	13.66
		その他工事	299,699	299,699	1.00	3.83	3.78
		建築設備	726,900	726,900	1.00	9.28	9.16
		合 計	7,834,105	7,938,781	0.99	100.00	100.00
	11 静岡県 浜松市	屋根	1,048,282	1,185,015	0.89	9.39	10.35
		基礎	465,775	461,527	1.01	4.17	4.03
		外壁	1,187,358	1,187,358	1.00	10.63	10.37
		柱	1,468,038	1,468,038	1.00	13.14	12.82
		造作	733,941	733,941	1.00	6.57	6.41
		内壁	1,814,759	1,814,759	1.00	16.25	15.85
		天井	922,878	922,878	1.00	8.26	8.06
		床	1,245,301	1,245,301	1.00	11.15	10.88
		建具	892,504	909,638	0.98	7.99	7.95
		その他工事	188,469	188,469	1.00	1.69	1.65
		建築設備	1,200,927	1,330,208	0.90	10.75	11.62
		合 計	11,168,232	11,447,132	0.98	100.00	100.00
	12 滋賀県 長浜市	屋根	341,343	392,522	0.87	11.10	12.39
		基礎	152,600	150,815	1.01	4.96	4.76
		外壁	283,961	283,961	1.00	9.23	8.96
		柱	196,774	196,774	1.00	6.40	6.21
		造作	127,880	127,880	1.00	4.16	4.04
		内壁	649,845	649,845	1.00	21.13	20.51
		天井	266,604	266,604	1.00	8.67	8.41
		床	252,772	252,772	1.00	8.22	7.98
		建具	255,672	260,580	0.98	8.31	8.22
		その他工事	103,072	103,072	1.00	3.35	3.25
		建築設備	444,781	483,601	0.92	14.46	15.26
		合 計	3,075,304	3,168,426	0.97	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
6 簡易旅館	13 兵庫県 姫路市	屋根	995,877	1,125,774	0.89	7.76	8.71
		基礎	364,096	360,728	1.01	2.84	2.79
		外壁	1,463,227	1,463,227	1.00	11.40	11.32
		柱	1,183,333	1,183,333	1.00	9.22	9.16
		造作	238,573	194,074	1.23	1.86	1.50
		内壁	3,077,339	3,077,339	1.00	23.98	23.81
		天井	1,360,767	1,360,767	1.00	10.60	10.53
		床	1,674,316	1,674,316	1.00	13.05	12.96
		建具	596,808	606,904	0.98	4.65	4.70
		その他工事	431,900	431,900	1.00	3.37	3.34
		建築設備	1,445,670	1,445,670	1.00	11.27	11.19
		合 計	12,831,906	12,924,032	0.99	100.00	100.00
	14 和歌山県 橋本市	屋根	1,232,487	1,393,246	0.89	7.29	8.25
		基礎	366,356	362,200	1.01	2.17	2.15
		外壁	1,455,581	1,455,581	1.00	8.61	8.62
		柱	1,997,569	1,997,569	1.00	11.82	11.83
		造作	1,269,232	1,274,044	1.00	7.51	7.55
		内壁	2,885,354	2,885,354	1.00	17.07	17.09
		天井	1,040,232	1,040,232	1.00	6.15	6.16
		床	1,846,871	1,846,871	1.00	10.93	10.94
		建具	1,793,504	1,793,504	1.00	10.61	10.62
		その他工事	505,243	505,243	1.00	2.99	2.99
		建築設備	2,509,554	2,328,396	1.08	14.85	13.79
		合 計	16,901,983	16,882,240	1.00	100.00	100.00
	15 岡山県 笠岡市	屋根	1,136,094	1,373,312	0.83	8.50	10.08
		基礎			ERR	0.00	0.00
		外壁	1,721,530	1,721,530	1.00	12.88	12.63
		柱	815,843	815,843	1.00	6.11	5.99
		造作	611,811	611,811	1.00	4.58	4.49
		内壁	2,914,719	2,914,719	1.00	21.82	21.39
		天井	948,146	948,146	1.00	7.10	6.96
		床	1,081,318	1,081,318	1.00	8.09	7.94
		建具	1,425,914	1,453,737	0.98	10.67	10.67
		その他工事	502,113	502,113	1.00	3.76	3.69
		建築設備	2,203,310	2,203,310	1.00	16.49	16.17
		合 計	13,360,798	13,625,839	0.98	100.00	100.00
	16 徳島県 鳴門市	屋根	1,207,130	1,334,375	0.91	17.28	18.73
		基礎	208,427	205,373	1.02	2.98	2.88
		外壁	619,767	619,767	1.00	8.87	8.70
		柱	509,234	509,234	1.00	7.29	7.15
		造作	338,132	339,574	1.00	4.84	4.77
		内壁	1,178,288	1,178,288	1.00	16.87	16.54
		天井	440,437	440,437	1.00	6.31	6.18
		床	787,985	787,985	1.00	11.28	11.06
		建具	695,606	709,179	0.98	9.96	9.96
		その他工事	195,957	195,957	1.00	2.81	2.75
		建築設備	803,613	803,613	1.00	11.51	11.28
		合 計	6,984,576	7,123,782	0.98	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
6 簡易旅館	17 高知県 高知市	屋根	639,387	738,413	0.87	11.04	12.38
		基礎	318,376	315,448	1.01	5.50	5.29
		外壁	486,201	486,201	1.00	8.40	8.15
		柱	333,746	333,746	1.00	5.76	5.60
		造作	204,053	208,005	0.98	3.52	3.49
		内壁	1,002,483	1,002,483	1.00	17.32	16.81
		天井	315,082	315,082	1.00	5.44	5.28
		床	615,747	615,747	1.00	10.64	10.33
		建具	510,134	520,088	0.98	8.81	8.72
		その他工事	169,068	169,068	1.00	2.92	2.84
		建築設備	1,194,964	1,258,639	0.95	20.64	21.11
		合 計	5,789,241	5,962,920	0.97	100.00	100.00
	18 佐賀県 伊万里市	屋根	324,527	371,651	0.87	12.01	13.66
		基礎	320,757	288,998	1.11	11.87	10.62
		外壁	164,191	164,191	1.00	6.08	6.03
		柱	146,655	146,655	1.00	5.43	5.39
		造作	234,192	238,761	0.98	8.67	8.77
		内壁	29,102	29,102	1.00	1.08	1.07
		天井	597,389	597,389	1.00	22.12	21.95
		床	124,892	124,892	1.00	4.62	4.59
		建具	235,819	235,819	1.00	8.73	8.67
		その他工事	46,181	46,181	1.00	1.71	1.70
		建築設備	477,550	477,550	1.00	17.68	17.55
		合 計	2,701,255	2,721,189	0.99	100.00	100.00
	19 熊本県 熊本市	屋根	2,835,161	3,142,196	0.90	7.93	8.87
		基礎	700,039	691,852	1.01	1.96	1.95
		外壁	4,643,932	4,643,932	1.00	13.00	13.10
		柱	2,894,983	2,894,983	1.00	8.10	8.17
		造作	1,351,573	1,395,172	0.97	3.78	3.94
		内壁	7,132,405	7,132,405	1.00	19.96	20.13
		天井	3,623,296	3,623,296	1.00	10.14	10.22
		床	4,741,926	4,741,926	1.00	13.27	13.38
		建具	3,404,886	3,471,322	0.98	9.53	9.80
		その他工事	959,181	959,151	1.00	2.68	2.71
		建築設備	3,447,179	2,741,288	1.26	9.65	7.74
		合 計	35,734,561	35,437,523	1.01	100.00	100.00
	20 宮崎県 日向市	屋根	1,103,249	1,264,082	0.87	8.29	9.61
		基礎	466,058	461,701	1.01	3.50	3.51
		外壁	980,446	980,446	1.00	7.37	7.45
		柱	1,113,747	1,113,747	1.00	8.37	8.47
		造作	723,945	723,945	1.00	5.44	5.50
		内壁	2,247,896	2,247,896	1.00	16.89	17.09
		天井	1,286,464	1,286,464	1.00	9.67	9.78
		床	1,663,986	1,663,986	1.00	12.51	12.65
		建具	1,505,332	1,531,081	0.98	11.31	11.64
		その他工事	457,541	457,541	1.00	3.44	3.48
		建築設備	1,757,665	1,420,946	1.24	13.21	10.80
		合 計	13,306,329	13,151,835	1.01	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
6 簡易旅館	平 均	屋根	1,285,397	1,456,335	0.88	8.65	9.73
		基礎	543,660	537,584	1.01	3.66	3.59
		外壁	1,432,674	1,432,674	1.00	9.64	9.57
		柱	1,116,969	1,116,969	1.00	7.51	7.46
		造作	530,163	534,324	0.99	3.57	3.57
		内壁	2,909,944	2,909,944	1.00	19.58	19.44
		天井	1,175,107	1,175,107	1.00	7.90	7.85
		床	1,797,856	1,797,856	1.00	12.09	12.01
		建具	1,178,924	1,199,448	0.98	7.93	8.01
		その他工事	479,604	479,603	1.00	3.23	3.20
		建築設備	2,415,308	2,329,454	1.04	16.25	15.56
		合 計	14,865,606	14,969,298	0.99	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
7 銀行	1 北海道 函館市	屋根	1,702,798	1,569,504	1.09	16.42	15.12
		基礎	296,143	296,143	1.00	2.86	2.85
		外壁	1,212,211	1,227,469	0.99	11.69	11.83
		柱	566,941	566,941	1.00	5.47	5.46
		造作	252,953	257,870	0.98	2.44	2.48
		内壁	1,637,756	1,637,756	1.00	15.80	15.78
		天井	822,269	822,269	1.00	7.93	7.92
		床	1,398,874	1,398,874	1.00	13.49	13.48
		建具	632,723	644,930	0.98	6.10	6.21
		その他工事	978,245	1,088,446	0.90	9.43	10.49
		建築設備	867,600	867,600	1.00	8.37	8.36
		合 計	10,368,513	10,377,802	1.00	100.00	100.00
	2 岩手県 盛岡市	屋根	1,747,075	1,610,311	1.09	10.87	10.00
		基礎	840,789	1,195,133	0.70	5.23	7.42
		外壁	1,670,478	1,823,006	0.92	10.39	11.32
		柱	1,031,504	1,028,840	1.00	6.42	6.39
		造作	597,677	517,750	1.15	3.72	3.21
		内壁	2,498,835	2,498,835	1.00	15.54	15.51
		天井	1,093,226	1,093,226	1.00	6.80	6.79
		床	1,787,705	1,787,705	1.00	11.12	11.10
		建具	1,494,194	1,294,376	1.15	9.29	8.04
		その他工事	1,769,055	1,710,442	1.03	11.00	10.62
		建築設備	1,548,800	1,548,800	1.00	9.63	9.61
		合 計	16,079,338	16,108,424	1.00	100.00	100.00
	3 秋田県 秋田市	屋根	1,839,193	1,716,375	1.07	8.05	7.35
		基礎	615,964	910,214	0.68	2.70	3.90
		外壁	3,546,134	3,868,744	0.92	15.52	16.58
		柱	1,578,670	1,578,670	1.00	6.91	6.76
		造作	766,414	783,604	0.98	3.35	3.36
		内壁	2,219,019	2,219,019	1.00	9.71	9.51
		天井	1,348,889	1,348,889	1.00	5.90	5.78
		床	2,821,263	2,821,263	1.00	12.35	12.09
		建具	1,915,892	1,958,868	0.98	8.38	8.39
		その他工事	1,902,426	1,839,394	1.03	8.33	7.88
		建築設備	4,295,640	4,295,640	1.00	18.80	18.40
		合 計	22,849,504	23,340,680	0.98	100.00	100.00
	4 山形県 酒田市	屋根	2,144,408	2,001,208	1.07	13.12	12.01
		基礎	617,766	912,880	0.68	3.78	5.48
		外壁	1,491,669	1,626,995	0.92	9.13	9.76
		柱	864,749	862,609	1.00	5.29	5.18
		造作	183,129	187,172	0.98	1.12	1.12
		内壁	1,481,680	1,481,680	1.00	9.07	8.89
		天井	861,658	861,658	1.00	5.27	5.17
		床	1,759,466	1,759,466	1.00	10.77	10.56
		建具	1,563,698	1,575,114	0.99	9.57	9.45
		その他工事	1,579,191	1,526,868	1.03	9.66	9.16
		建築設備	3,796,693	3,868,042	0.98	23.23	23.21
		合 計	16,344,107	16,663,692	0.98	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
7 銀行	5 福島県 いわき市	屋根	1,816,832	1,681,500	1.08	15.83	14.41
		基礎	531,178	784,925	0.68	4.63	6.73
		外壁	1,067,946	1,165,032	0.92	9.30	9.98
		柱	419,235	419,235	1.00	3.65	3.59
		造作	167,694	167,694	1.00	1.46	1.44
		内壁	2,385,373	2,385,373	1.00	20.78	20.44
		天井	606,346	606,346	1.00	5.28	5.20
		床	1,170,327	1,170,327	1.00	10.20	10.03
		建具	354,069	362,013	0.98	3.08	3.10
		その他工事	976,744	944,382	1.03	8.51	8.09
		建築設備	1,983,350	1,983,350	1.00	17.28	17.00
		合 計	11,479,094	11,670,177	0.98	100.00	100.00
	6 茨城県 日立市	屋根	945,658	890,838	1.06	13.53	12.48
		基礎	266,490	383,745	0.69	3.81	5.38
		外壁	670,032	730,944	0.92	9.59	10.24
		柱	321,480	321,480	1.00	4.60	4.50
		造作	243,478	247,878	0.98	3.48	3.47
		内壁	817,236	817,236	1.00	11.69	11.45
		天井	300,330	300,330	1.00	4.30	4.21
		床	664,110	664,110	1.00	9.50	9.30
		建具	497,871	509,038	0.98	7.12	7.13
		その他工事	674,092	651,758	1.03	9.65	9.13
		建築設備	1,588,242	1,620,390	0.98	22.72	22.70
		合 計	6,989,019	7,137,747	0.98	100.00	100.00
	7 神奈川県 藤沢市	屋根	1,117,800	1,043,150	1.07	17.77	16.21
		基礎	168,933	324,064	0.52	2.69	5.04
		外壁	769,824	839,808	0.92	12.24	13.05
		柱	405,032	401,824	1.01	6.44	6.24
		造作	223,462	184,777	1.21	3.55	2.87
		内壁	697,604	697,604	1.00	11.09	10.84
		天井	313,178	313,178	1.00	4.98	4.87
		床	927,676	927,676	1.00	14.75	14.42
		建具	520,020	531,684	0.98	8.27	8.26
		その他工事	645,408	624,024	1.03	10.26	9.70
		建築設備	500,234	546,890	0.92	7.95	8.50
		合 計	6,289,171	6,434,679	0.98	100.00	100.00
	8 石川県 珠洲市	屋根	1,190,963	1,102,251	1.08	14.85	13.57
		基礎	448,842	646,333	0.69	5.60	7.96
		外壁	721,421	788,589	0.92	8.99	9.71
		柱	667,877	651,085	1.03	8.33	8.02
		造作	267,087	195,272	1.37	3.33	2.40
		内壁	1,258,871	1,258,871	1.00	15.69	15.50
		天井	311,549	311,549	1.00	3.88	3.84
		床	920,919	920,919	1.00	11.48	11.34
		建具	426,453	369,423	1.15	5.32	4.55
		その他工事	609,369	678,016	0.90	7.60	8.35
		建築設備	1,197,820	1,197,820	1.00	14.93	14.75
		合 計	8,021,171	8,120,128	0.99	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
7 銀行	9 福井県 小浜市	屋根	2,496,469	2,339,949	1.07	13.54	12.75
		基礎	614,223	907,699	0.68	3.33	4.95
		外壁	2,484,184	2,710,460	0.92	13.48	14.77
		柱	3,539,422	3,215,398	1.10	19.20	17.52
		造作	507,367	432,572	1.17	2.75	2.36
		内壁	2,524,416	2,524,416	1.00	13.69	13.75
		天井	1,428,945	1,428,945	1.00	7.75	7.79
		床	1,859,627	1,859,627	1.00	10.09	10.13
		建具	1,268,553	1,081,430	1.17	6.88	5.89
		その他工事	1,246,412	1,386,822	0.90	6.76	7.56
		建築設備	465,700	465,700	1.00	2.53	2.54
		合 計	18,435,318	18,353,018	1.00	100.00	100.00
	10 長野県 上田市	屋根	2,578,463	2,376,616	1.09	12.51	11.29
		基礎	733,566	1,083,996	0.68	3.56	5.15
		外壁	1,843,261	2,011,468	0.92	8.94	9.56
		柱	710,204	710,204	1.00	3.44	3.37
		造作	499,946	511,160	0.98	2.42	2.43
		内壁	3,214,611	3,214,611	1.00	15.59	15.27
		天井	1,195,667	1,195,667	1.00	5.80	5.68
		床	2,076,648	2,076,648	1.00	10.07	9.87
		建具	3,691,848	3,719,882	0.99	17.91	17.68
		その他工事	299,699	299,699	1.00	1.45	1.42
		建築設備	3,774,945	3,845,031	0.98	18.31	18.27
		合 計	20,618,858	21,044,982	0.98	100.00	100.00
	11 岐阜県 高山市	屋根	2,700,692	2,528,444	1.07	7.87	7.20
		基礎	677,122	1,000,595	0.68	1.97	2.85
		外壁	6,225,664	6,791,572	0.92	18.15	19.35
		柱	5,863,537	5,478,353	1.07	17.10	15.61
		造作	725,609	741,885	0.98	2.12	2.11
		内壁	7,467,677	7,467,677	1.00	21.77	21.28
		天井	3,572,780	3,572,780	1.00	10.42	10.18
		床	1,274,903	1,274,903	1.00	3.72	3.63
		建具	1,814,024	1,854,712	0.98	5.29	5.28
		その他工事	1,956,433	2,176,829	0.90	5.70	6.20
		建築設備	2,016,788	2,211,753	0.91	5.88	6.30
		合 計	34,295,229	35,099,503	0.98	100.00	100.00
	12 三重県 伊勢市	屋根	755,751	719,175	1.05	14.81	13.62
		基礎	134,919	199,384	0.68	2.64	3.78
		外壁	504,843	550,738	0.92	9.89	10.43
		柱	341,962	341,962	1.00	6.70	6.48
		造作			ERR	0.00	0.00
		内壁	584,305	584,305	1.00	11.45	11.07
		天井	296,967	296,967	1.00	5.82	5.63
		床	970,452	970,452	1.00	19.02	18.38
		建具	328,463	354,380	0.93	6.44	6.71
		その他工事	373,818	415,933	0.90	7.33	7.88
		建築設備	811,254	845,450	0.96	15.90	16.02
		合 計	5,102,734	5,278,746	0.97	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
7 銀行	13 島根県 羽須美村	屋根	1,348,073	1,258,051	1.07	16.33	14.91
		基礎	312,575	450,108	0.69	3.79	5.33
		外壁	1,011,992	1,104,515	0.92	12.26	13.09
		柱	505,121	503,870	1.00	6.12	5.97
		造作			ERR	0.00	0.00
		内壁	1,438,845	1,438,845	1.00	17.43	17.05
		天井	579,138	579,138	1.00	7.02	6.86
		床	373,964	373,964	1.00	4.53	4.43
		建具	668,910	683,914	0.98	8.10	8.10
		その他工事	931,473	963,981	0.97	11.29	11.42
		建築設備	1,083,400	1,083,400	1.00	13.13	12.84
		合 計	8,253,491	8,439,786	0.98	100.00	100.00
	14 広島県 呉市	屋根	1,729,157	1,619,617	1.07	13.51	12.25
		基礎	382,083	564,649	0.68	2.98	4.27
		外壁	1,383,803	1,509,643	0.92	10.81	11.42
		柱	777,207	776,990	1.00	6.07	5.88
		造作	275,804	281,672	0.98	2.15	2.13
		内壁	2,586,563	2,586,563	1.00	20.20	19.56
		天井	906,525	906,525	1.00	7.08	6.86
		床	2,184,701	2,184,701	1.00	17.07	16.52
		建具	674,406	689,402	0.98	5.27	5.21
		その他工事	884,573	1,006,284	0.88	6.91	7.61
		建築設備	1,017,049	1,096,813	0.93	7.94	8.29
		合 計	12,801,871	13,222,859	0.97	100.00	100.00
	15 山口県 宇部市	屋根	323,999	302,363	1.07	18.33	16.77
		基礎	53,398	75,094	0.71	3.02	4.16
		外壁	395,728	431,698	0.92	22.39	23.94
		柱	196,346	196,016	1.00	11.11	10.87
		造作	78,520	78,400	1.00	4.44	4.35
		内壁	112,627	112,627	1.00	6.37	6.25
		天井	106,677	106,677	1.00	6.03	5.92
		床	220,867	220,867	1.00	12.49	12.25
		建具	116,293	119,599	0.97	6.58	6.63
		その他工事	99,766	96,460	1.03	5.64	5.35
		建築設備	63,600	63,600	1.00	3.60	3.53
		合 計	1,767,821	1,803,401	0.98	100.00	100.00
	16 愛媛県 松山市	屋根	773,604	736,164	1.05	10.06	9.51
		基礎	146,952	217,152	0.68	1.91	2.80
		外壁	1,004,608	1,095,962	0.92	13.06	14.15
		柱	430,092	420,170	1.02	5.59	5.43
		造作	308,880	275,277	1.12	4.02	3.55
		内壁	1,023,609	1,023,609	1.00	13.31	13.22
		天井	524,347	524,347	1.00	6.82	6.77
		床	402,948	402,948	1.00	5.24	5.20
		建具	661,377	572,925	1.15	8.60	7.40
		その他工事	697,320	721,656	0.97	9.07	9.32
		建築設備	1,717,882	1,753,450	0.98	22.33	22.64
		合 計	7,691,619	7,743,660	0.99	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
7 銀 行	17 熊本県 水俣市	屋根	1,490,500	1,395,108	1.07	11.54	10.54
		基礎	198,415	293,211	0.68	1.54	2.22
		外壁	1,632,090	1,780,540	0.92	12.63	13.46
		柱	531,148	528,424	1.01	4.11	3.99
		造作	120,529	122,913	0.98	0.93	0.93
		内壁	3,250,222	3,250,222	1.00	25.16	24.56
		天井	2,230,144	2,230,144	1.00	17.26	16.85
		床	1,496,069	1,496,069	1.00	11.58	11.31
		建具	301,665	307,453	0.98	2.34	2.32
		その他工事	982,284	1,092,940	0.90	7.60	8.26
		建築設備	684,364	735,436	0.93	5.30	5.56
		合 計	12,917,430	13,232,460	0.98	100.00	100.00
	18 大分県 中津市	屋根	735,217	688,647	1.07	20.41	18.76
		基礎	91,457	128,583	0.71	2.54	3.50
		外壁	373,527	407,484	0.92	10.37	11.10
		柱	140,484	138,867	1.01	3.90	3.78
		造作	97,408	99,089	0.98	2.70	2.70
		内壁	405,672	405,672	1.00	11.26	11.05
		天井	177,029	177,029	1.00	4.91	4.82
		床	488,851	488,851	1.00	13.57	13.32
		建具	249,147	254,709	0.98	6.92	6.94
		その他工事	118,429	134,728	0.88	3.29	3.67
		建築設備	724,972	747,157	0.97	20.13	20.35
		合 計	3,602,193	3,670,816	0.98	100.00	100.00
	19 宮崎県 延岡市	屋根	1,697,039	1,602,029	1.06	12.94	12.06
		基礎	737,023	1,089,117	0.68	5.62	8.20
		外壁	1,141,232	1,245,044	0.92	8.70	9.37
		柱	1,025,963	1,005,564	1.02	7.83	7.57
		造作	259,460	224,669	1.16	1.98	1.69
		内壁	1,760,751	1,760,751	1.00	13.43	13.26
		天井	529,538	529,538	1.00	4.04	3.99
		床	1,407,259	1,407,259	1.00	10.73	10.59
		建具	648,719	561,953	1.15	4.95	4.23
		その他工事	1,391,611	1,345,503	1.03	10.61	10.13
		建築設備	2,511,824	2,511,824	1.00	19.16	18.91
		合 計	13,110,419	13,283,251	0.99	100.00	100.00
	20 鹿児島県 瀬娃町	屋根	1,898,230	1,812,450	1.05	18.96	17.72
		基礎	444,712	656,395	0.68	4.44	6.42
		外壁	1,782,605	1,945,073	0.92	17.80	19.01
		柱	638,804	637,223	1.00	6.38	6.23
		造作	300,428	281,453	1.07	3.00	2.75
		内壁	863,335	863,335	1.00	8.62	8.44
		天井	1,418,534	1,418,534	1.00	14.17	13.87
		床	1,504,510	1,504,510	1.00	15.02	14.71
		建具	751,070	703,634	1.07	7.50	6.88
		その他工事	131,239	126,891	1.03	1.31	1.24
		建築設備	280,800	280,800	1.00	2.80	2.74
		合 計	10,014,267	10,230,298	0.98	100.00	100.00

区分	団体名	部分別	部分別再建築費評点数			部分別再建築費評点数 構成比	
			統合元評点数a	統合先評点数b	補正率a/b	統合元	統合先
7 銀 行	平 均	屋根	1,551,596	1,449,688	1.07	12.56	11.54
		基礎	415,628	605,971	0.69	3.36	4.82
		外壁	1,546,663	1,682,739	0.92	12.52	13.39
		柱	1,027,789	989,186	1.04	8.32	7.87
		造作	293,792	279,555	1.05	2.38	2.23
		内壁	1,911,450	1,911,450	1.00	15.48	15.22
		天井	931,187	931,187	1.00	7.54	7.41
		床	1,285,557	1,285,557	1.00	10.41	10.23
		建具	928,970	907,472	1.02	7.52	7.22
		その他工事	912,379	941,553	0.97	7.39	7.49
		建築設備	1,546,548	1,578,447	0.98	12.52	12.56
		合 計	12,351,559	12,562,805	0.98	100.00	100.00

2. 非木造家屋の主体構造部等に係る標準量に関する調査研究

2. 非木造家屋の主体構造部等に係る標準量に関する調査研究

目 次

第1章 研究概要	95
第2章 調査概要	96
2-1 調査対象	96
2-2 調査票（その1）	96
2-3 調査票（その2）	104
第3章 分析	106
3-1 地域別・用途別サンプル数	106
3-2 建築規模、形状及び施工量に関する諸元の分析	107
3-2-1 分析の概要	107
3-2-2 階層数	107
3-2-3 地階の有無	111
3-2-4 階高	113
3-2-5 軒高	117
3-2-6 柱高	127
3-2-7 延べ床面積	132
3-2-8 主体構造部鉄骨量	136
3-2-9 主体構造部鉄筋量	151
3-2-10 主体構造部コンクリート量	167
3-2-11 外周壁骨組施工量	175
3-2-12 間仕切骨組施工量	180
3-2-13 外部仕上げ面積	186
3-2-14 内部仕上げ面積	191
3-2-15 外部建具面積	196
3-2-16 内部建具面積	203
3-3 固定資産評価基準の標準量との比較	208
第4章 おわりに	224

第1章 研究概要

本研究は、固定資産（家屋）評価基準の根幹を成す、主体構造部の施工数量について、この実態に関する調査研究として継続して行っているものであり、今年度は、鉄骨鉄筋コンクリート造（以下SRC造という）、鉄筋コンクリート造（以下RC造という）及び鉄骨造（以下S造という）の住宅・アパート用家屋及び事務所・店舗用家屋並びにS造の工場・倉庫用家屋について主要構造部の施工数量の実態を調査し、現行評価基準を検討するための基礎資料を得ようとしたものである。

事務所、特に中小規模の事務所は、従来、RC造で造られることが多かったが、近年はS造が、工期の早さ、工事費の相対的な低下などにより多用されている。また、1、2階建ての店舗、工場、倉庫はいずれも、柱間や階高の大きい大空間のものが多く造られており、近年は都市近郊の駐車場付き店舗の増加、流通業の発展に伴う関連施設の増加により、評価件数が多くなっているものもあり、かつこれらについては、現行の評価基準の標準量が必ずしも適合していないとの指摘もある。

こうした中で、調査としては、指定市、人口20万人以上の市および東京都特別区の110団体を対象に7つの区分の建物を各区分につき5棟ずつ選び調査するという、比較的大掛かりなものを行うこととしたものである。

研究は、当初の基本的な検討を踏まえ、調査票を作成し、各団体にそれを配布し、回収された調査票の記載内容を分析するというものであった。調査期間は平成9年7月～10月である。

第2章 調査概要

2-1 調査対象

調査は、あらかじめ作成した調査票を指定した地方公共団体に送付し回収するものである。

調査先として指定した地方公共団体は、指定市、人口20万人以上（平成8年3月31日現在）の市および東京都特別区で計110団体である。

調査対象家屋の種別としては、SRC造、RC造及びS造の住宅・アパート用家屋及び事務所・店舗用家屋並びにS造の工場・倉庫用家屋の7種類とした。

2-2 調査票（その1）

調査票は、以下のとおりである。

記載要領に示した調査対象家屋の要件は次のとおりである。

(1) 構造及び用途

- ① SRC造 住宅・アパート用家屋（4～9階建て）
- ② RC造 住宅・アパート用家屋（2～6階建て）
- ③ S造 住宅・アパート用家屋（2～6階建て）
- ④ SRC造 事務所・店舗用家屋（4～9階建て）
- ⑤ RC造 事務所・店舗用家屋（2～6階建て）
- ⑥ S造 事務所・店舗用家屋（2～6階建て）
- ⑦ S造 工場・倉庫用家屋（2～6階建て）

(2) 建築年次

平成6年1月2日以降に建設されたもの

(3) 抽出棟数

構造・用途毎に5棟ずつ 計35棟

(4) 抽出方法

- ① SRC造 住宅・アパート用家屋

抽出家屋の階数が4～9階建てにできるだけ均等にばらつくようにすること

- ② RC造 住宅・アパート用家屋

抽出家屋の階数が2～6階建てにできるだけ均等にばらつくようにすること

- ③ S造 住宅・アパート用家屋

抽出家屋の階数が2～6階建てにできるだけ均等にばらつくようにすること

- ④ SRC造 事務所・店舗用家屋

抽出家屋の階数が4～9階建てにできるだけ均等にばらつくようにすること

⑤ RC 造 事務所・店舗用家屋

抽出家屋の階数が2～6階建てにできるだけ均等にばらつくようにすること

⑥ S 造 事務所・店舗用家屋

抽出家屋の階数が2～6階建てにできるだけ均等にばらつくようにすること

⑦ S 造 工場・倉庫用家屋

抽出家屋の階数が2～6階建てにできるだけ均等にばらつくようにすること

工場用のものについては、面積が概ね1,000～3,000㎡の間で、特殊なもの（クリーンルーム装置付きのもの等）を除くこと。

倉庫用のものについては、面積が概ね1,000～3,000㎡の間で、冷凍、冷蔵倉庫及びラック倉庫を除くこと。

第1表

団体コード	都道府県名	市町村名	番号	構造	用途	階層数		階高 m	軒高 m	柱間 m	建床 面積 平方m	延 べ 床面積 平方m										
						地階の 階 数 階							軸部構造		床構造							
																		鉄骨 t	鉄筋 t	コンクリート 立方m	鉄骨 t	鉄筋 t
			1	SRC																		
			2	SRC																		
			3	SRC																		
			4	SRC																		
			5	SRC																		
			6	RC																		
			7	RC																		
			8	RC																		
			9	RC																		
			10	RC																		
			11	S																		
			12	S																		
			13	S																		
			14	S																		
			15	S																		

第2表

団体コード	都道府県名	市町村名	番号	構造	用途	階層数		階高 m	軒高 m	柱間 m	建床 面積 平方m	延 べ 床面積 平方m					
						地階の 階 数 階							軸部構造			床構造	
													鉄骨 t	鉄筋 t	コンクリート 立方m	鉄骨 t	鉄筋 t
			16	SRC													
			17	SRC													
			18	SRC													
			19	SRC													
			20	SRC													
			21	RC													
			22	RC													
			23	RC													
			24	RC													
			25	RC													
			26	S													
			27	S													
			28	S													
			29	S													
			30	S													

第3表

団体コード	都道府県名	市町村名	番号	構造	用途	階層数		階高 m	軒高 m	柱間 m	建床 面積 平方m	延 べ 床面積 平方m					
						地階の 階 数 階							軸部構造			床構造	
													鉄骨 t	鉄筋 t	コンクリート 立方m	鉄骨 t	鉄筋 t
			31	S													
			32	S													
			33	S													
			34	S													
			35	S													

非木造家屋の標準量等に関する調

(記載要領)

I 総 括

1 調査対象団体

指定市、人口20万人以上（平成8年3月31日現在）の市及び東京都特別区。

2 調査対象家屋

以下の条件に当てはまり、当該自治体内で標準的な構造で、かつ明確計算により評価したもの。

(1) 第1表

① 構造及び用途

鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造及び鉄骨造の住宅・アパート用家屋を対象とする。

② 建築年次

平成6年1月2日以降に建築されたものとする。

③ 棟 数

各構造毎5棟ずつ。計15棟。

④ 注意事項

- ・ 鉄骨鉄筋コンクリート造の家屋については、抽出家屋の階数が、4～9階にできるだけ均等にばらつくようにすること。

9階建て以下の調査対象家屋が少なく、5棟抽出できない場合は、10階建て以上の家屋を含めて、階数が重ならないように抽出すること。

- ・ 鉄筋コンクリート造及び鉄骨造の家屋については、抽出家屋の階数が、2～6階にできるだけ均等にばらつくようにすること。

鉄骨造の家屋に、軽量鉄骨造のものは含めないこと。

(2) 第2表

① 構造及び用途

鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造及び鉄骨造の事務所・店舗用家屋を対象とする。

② 建築年次

平成6年1月2日以降に建築されたものとする。

③ 棟 数

各構造毎5棟ずつ。計15棟。

④ 注意事項

- ・ 鉄骨鉄筋コンクリート造の家屋については、抽出家屋の階数が、4～9階にできるだけ均等にばらつくようにすること。

9階建て以下の調査対象家屋が少なく、5棟抽出できない場合は、10階建て以上の家屋を含めて、階数が重ならないように抽出すること。

- ・ 鉄筋コンクリート造及び鉄骨造の家屋については、抽出家屋の階数が、2～6階にできるだけ均等にばらつくようにすること。

鉄骨造の家屋に、軽量鉄骨造のものは含めないこと。

(3) 第3表

① 構造及び用途

鉄骨造の工場・倉庫用家屋を対象とする。(1階～2階建てのもの)

② 建築年次

平成6年1月2日以降に建築されたものとする。

③ 棟数

計5棟。

④ 注意事項

- ・ 軽量鉄骨造のものは含めないこと。
- ・ 抽出家屋の階数が、1～2階にできるだけ均等にばらつくようにすること。
- ・ 工場用のものについては、面積が概ね1,000～3,000㎡の間で、特殊なもの(クリーンルーム装置付きのもの等)を除くこと。
- ・ 倉庫用のものについては、面積が概ね1,000～3,000㎡の間で、冷凍、冷蔵倉庫及びラック倉庫を除くこと。

3 その他の留意事項

各項目の数値については、必ず、現地物件の実測又は当該図面によること。

II 記入方法

1 共通事項

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棟について調査表の1行に対応するものであるので、注意すること。

(1) 構造

鉄骨鉄筋コンクリート造は「SRC」、鉄筋コンクリート造は「RC」、鉄骨造は「S」と記載すること。

(2) 用途

住宅、アパート、事務所、店舗、工場または倉庫と記載すること。

(3) 階層数

階層数及び地階の階数を記入すること。

(注) 階層数には、塔屋部分および地階の階層は含めないこと。

(4) 階高

抽出した個々の家屋の基準となる階高を記載すること。なお、当該建物に2種以上の階高がある場合には、最も代表的な階高によることとし、この代表的な階高が決定しがたい場合には、平均の階高を記載するものであること。単位はmとし、小数第3位を四捨五入して、小数第2位まで記載すること。

(5) 軒高

抽出した個々の家屋の軒高を記載すること。単位はmとし、小数第3位を四捨五入して、小数第2位まで記載すること。

(6) 柱間

抽出した個々の家屋の基準となる柱間を記載すること。なお、当該建物に2種以上の柱間がある場合には、最も代表的な柱間によることとし、この代表的な柱間が決定しがたい場合には、平均の柱間を記載するものであること。単位はmとし、小数第3位を四捨五入して、小数第2位まで記載すること。

(7) 建床面積

建床面積を記載すること。単位は m^2 とし、小数第3位を四捨五入して、小数第2位まで記載すること。

(8) 延べ床面積

各階の床面積の合計を記載すること。単位は m^2 とし、小数第3位を四捨五入して、小数第2位まで記載すること。

(9) 主体構造部

主体構造部の施工量を軸部構造、床構造、屋根構造の三つに分け、記載すること。単位は、t 又は m^3 とし、小数第3位を四捨五入して、小数第2位まで記載すること。

なお、主体構造部の施工量を軸部構造、床構造、屋根構造の三つに分けることができないときは、その合計施工量を合計欄に記載すること。

(10) 外周壁骨組

外周壁骨組の施工面積を記載すること。単位は m^2 で、小数第3位を四捨五入して、小数第2位まで記載すること。

なお、仕上げ面積の測定に当たっては、開口部は面積に含めないものであること。

(11) 間仕切骨組

間仕切骨組の施工面積を記載すること。単位は m^2 で、小数第3位を四捨五入して、小数第2位まで記載すること。

(2) 外部仕上げ

外周壁体部の仕上げ面の面積を記載するものであること。単位は m^2 で、小数第3位を四捨五入して、小数第2位まで記載すること。

なお、原則的には、外周壁骨組の施工量と同じ値となる。

(3) 内部仕上げ

内壁の仕上げ面の面積を記載するものであること。単位は m^2 で、小数第3位を四捨五入して、小数第2位まで記載すること。

(4) 建具

「外部建具合計」、「内部建具合計」は、当該家屋に係る建具を外部と内部に振り分け、それぞれの面積を記載すること。単位は m^2 で、小数第3位を四捨五入して、小数第2位までを記載すること。

建具の面積の測定に当たっては、木製建具の障子、ふすまの場合には、下図1のようにそれ自体の面積、他の建具にあつては、下図2のように取り付け枠ぬきの面積とする。

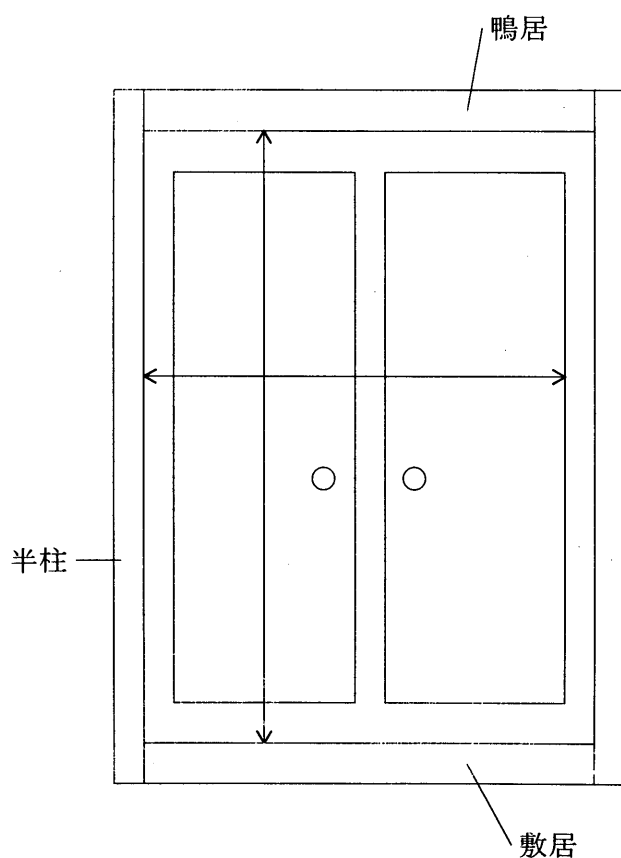


図1

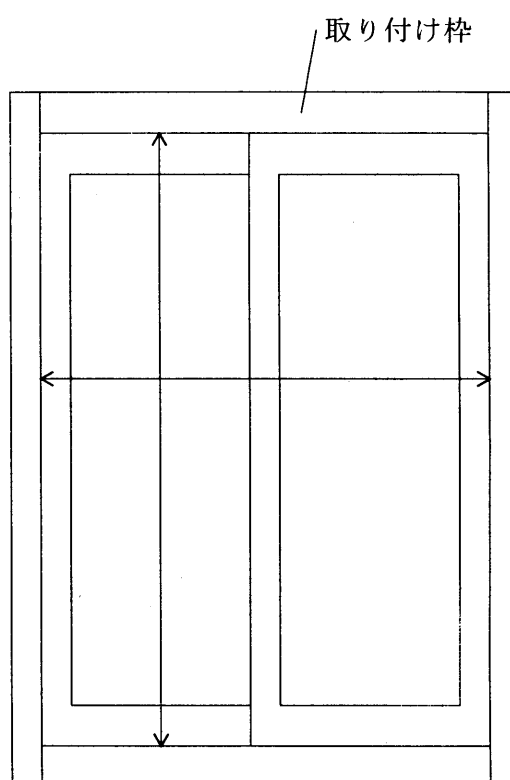


図2

2-3 調査票（その2）

S造家屋の軸部部分鉄骨施工量については、デッキプレート分が含まれている団体と含まれていない団体とが混在することから、統一性を持たせるため、デッキプレート分の施工量について追跡調査を行った。

調査票及び記載要領は、次のとおりである。

番号	構造	用途	1	2	3
			主体構造部の鉄骨 の使用量 合計 t	左の数量にデッキプレート分 は含まれていますか	デッキプレート分 の使用量 t
11	S	住宅・アパート	.	含む・含まない・不明	.
12	S	住宅・アパート	.	含む・含まない・不明	.
13	S	住宅・アパート	.	含む・含まない・不明	.
14	S	住宅・アパート	.	含む・含まない・不明	.
15	S	住宅・アパート	.	含む・含まない・不明	.
26	S	事務所・店舗	.	含む・含まない・不明	.
27	S	事務所・店舗	.	含む・含まない・不明	.
28	S	事務所・店舗	.	含む・含まない・不明	.
29	S	事務所・店舗	.	含む・含まない・不明	.
30	S	事務所・店舗	.	含む・含まない・不明	.
31	S	工場・倉庫	.	含む・含まない・不明	.
32	S	工場・倉庫	.	含む・含まない・不明	.
33	S	工場・倉庫	.	含む・含まない・不明	.
34	S	工場・倉庫	.	含む・含まない・不明	.
35	S	工場・倉庫	.	含む・含まない・不明	.

記載要領

- 1 表中番号は、平成9年7月4日「非木造家屋の主体構造部に係る標準量に関する調査について（依頼）」の回答と一致すること。

また、表中「1 主体構造部の鉄骨の使用量合計」についても、平成9年7月4日「非木造家屋の主体構造部に係る標準量に関する調査について（依頼）」の回答と一致すること。

- 2 表中「1 主体構造部の鉄骨の使用量合計」「3 デッキプレート分の使用量」の単位は、tで、小数第3位を四捨五入して、小数第2位まで記載すること。
- 3 表中「2 左の数量にデッキプレート分は含まれていますか」については、該当する箇所に○を付けること。
- 4 表中「3 デッキプレート分の使用量」は、「2 左の数量にデッキプレート分は含まれていますか」で含まないと回答した家屋についても、記入すること。

第3章 分析

3-1 地域別・用途別サンプル数

地域別・用途別のサンプル数は、表3-1に示すとおりである。関東、中部、近畿地方のサンプル数が多いが、これは、人口20万人以上の都市の数がこれらの地域に多いためである。

また、平成6年1月2日以降の家屋のみではサンプル数を全て満たせない一部の団体においては、平成6年1月1日以前に建築された家屋についても回答に含めている。この傾向は、サンプル数の少ない、SRC造の住宅・アパート用家屋及び事務所・店舗用家屋において著しく、それぞれ全体の15.5%、10.9%を占めている。

表3-1

		北海道	東北	関東	中部	近畿	中国	四国	九州	沖縄	計(A)	～H6
住宅・アパート用	住宅	8	21	124	64	62	17	12	40	0	348	38 (10.9%)
	SRC 造家屋 依頼数	15	45	160	105	105	45	20	50	5	550	
	割合	53.3%	46.7%	77.5%	61.0%	59.0%	37.8%	60.0%	80.0%	0.0%	63.3%	
	住宅	15	36	155	94	99	45	15	49	0	508	8 (1.6%)
	RC 造家屋 依頼数	15	45	160	105	105	45	20	50	5	550	
	割合	100.0%	80.0%	96.9%	89.5%	94.3%	100.0%	75.0%	98.0%	0.0%	92.4%	
	住宅	15	37	137	84	94	40	11	49	0	467	7 (1.5%)
	その他	0	0	0	2	0	2	0	0	0	4	
	S 造家屋 小計	15	37	137	86	94	42	11	49	0	471	7 (1.5%)
	依頼数	15	45	160	105	105	45	20	50	5	550	
事務所・店舗用	割合	100.0%	82.2%	85.6%	81.9%	89.5%	93.3%	55.0%	98.0%	0.0%	85.6%	
	事務所	7	19	73	40	31	10	2	21	4	207	32 (15.5%)
	店舗	4	2	18	10	4	3	2	4	1	48	5 (10.4%)
	SRC 造家屋 その他			9	1						10	1 (10.0%)
	小計	11	21	100	51	35	13	4	25	5	265	38 (14.3%)
	依頼数	15	45	160	105	105	45	20	50	5	550	
	割合	73.3%	46.7%	62.5%	48.6%	33.3%	28.9%	20.0%	50.0%	100.0%	48.2%	
	事務所	14	20	101	67	48	30	8	35	3	326	8 (2.5%)
	店舗	1	5	30	7	16	2	4	11	2	78	4 (5.1%)
	RC 造家屋 その他		2	9	2	6					19	1 (5.3%)
工場・倉庫用	小計	15	27	140	76	70	32	12	46	5	423	13 (3.1%)
	依頼数	15	45	160	105	105	45	20	50	5	550	
	割合	100.0%	60.0%	87.5%	72.4%	66.7%	71.1%	60.0%	92.0%	100.0%	76.9%	
	事務所	9	25	81	54	63	28	11	33	1	305	7 (2.3%)
	店舗	6	18	50	36	23	12	4	15	4	168	3 (1.8%)
	S 造家屋 その他		2	12	3	4					21	1 (4.8%)
	小計	15	45	143	93	90	40	15	47	5	494	11 (2.2%)
	依頼数	15	45	160	105	105	45	20	50	5	550	
	割合	100.0%	100.0%	89.4%	88.6%	85.7%	88.9%	75.0%	94.0%	100.0%	89.8%	
	工場	6	18	65	52	40	18	4	18	2	223	4 (1.8%)
集 計	倉庫	9	23	68	33	36	20	11	21	3	224	8 (3.6%)
	その他	0	1	5	5	0	0	0	0	0	11	
	S 造家屋 小計	15	42	138	90	76	38	15	39	5	458	12 (2.6%)
	依頼数	15	45	160	105	105	45	20	50	5	550	
	割合	100.0%	93.3%	86.3%	85.7%	72.4%	84.4%	75.0%	78.0%	100.0%	83.3%	
集 計	合計	94	229	937	554	526	227	84	295	20	2,967	127 (4.3%)
	依頼数	105	315	1,120	735	735	315	140	350	35	3,850	
	割合	89.5%	72.7%	83.7%	75.4%	71.6%	72.1%	60.0%	84.3%	57.1%	77.1%	

3-2 建築規模、形状及び施工量に関する諸元の分析

3-2-1 分析の概要

建築規模、形状等に関する項目である。階高、軒高、地階の有無、階層数、柱間、延べ床面積について、それぞれ棒グラフ及び蠟燭グラフを用途別に作成し、その各用途の平均と標準偏差を表すグラフを作成した。

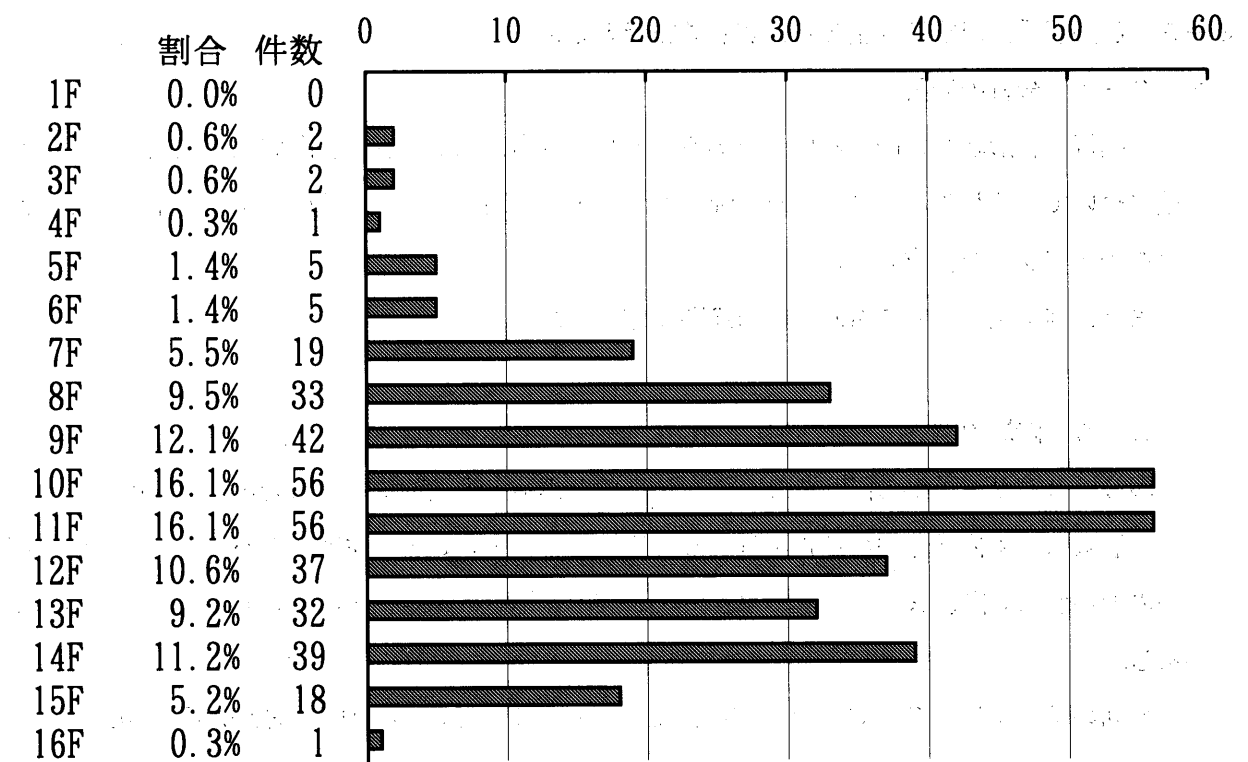
また、施工量についても同様に用途別に作成した。

3-2-2 階層数

図3-2-2-1から図3-2-2-7までは構造・用途別に階層数を示したものである。

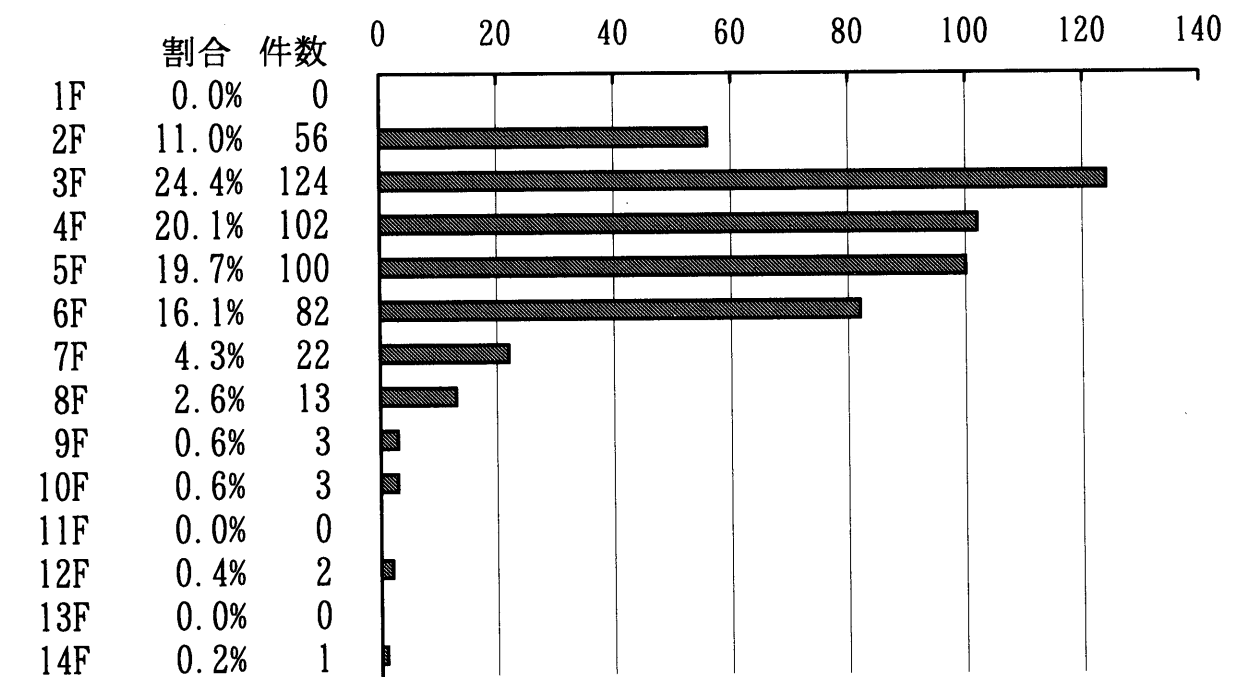
階層数は、主体構造部の補正項目として使用され、SRC造の住宅・アパート、事務所・店舗の標準値は6階、RC、S造の事務所・店舗の標準値は4階、その他のものは3階が標準である。

今回の調査では、SRC、RC造の住宅・アパートの平均がそれぞれ約10.7階、約4.4階であり、S造の工場・倉庫の平均が約1.7階であった。



合計 348 無記入 0 標準値 : 6
 最大 : 16 最小 : 2 平均 : 10.67

図3-2-2-1 SRC造 住宅・アパート



合計 508 無記入 0 標準値 : 3
 最大 : 14 最小 : 2 平均 : 4.40

図3-2-2-2 RC造 住宅・アパート

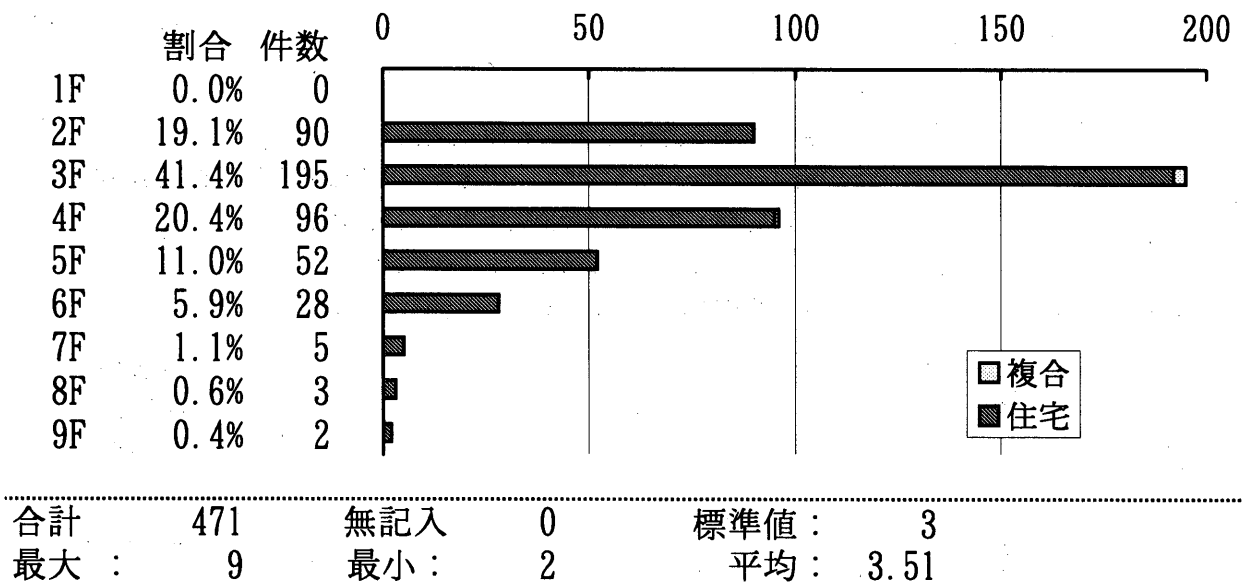


図3-2-2-3 S造 住宅・アパート

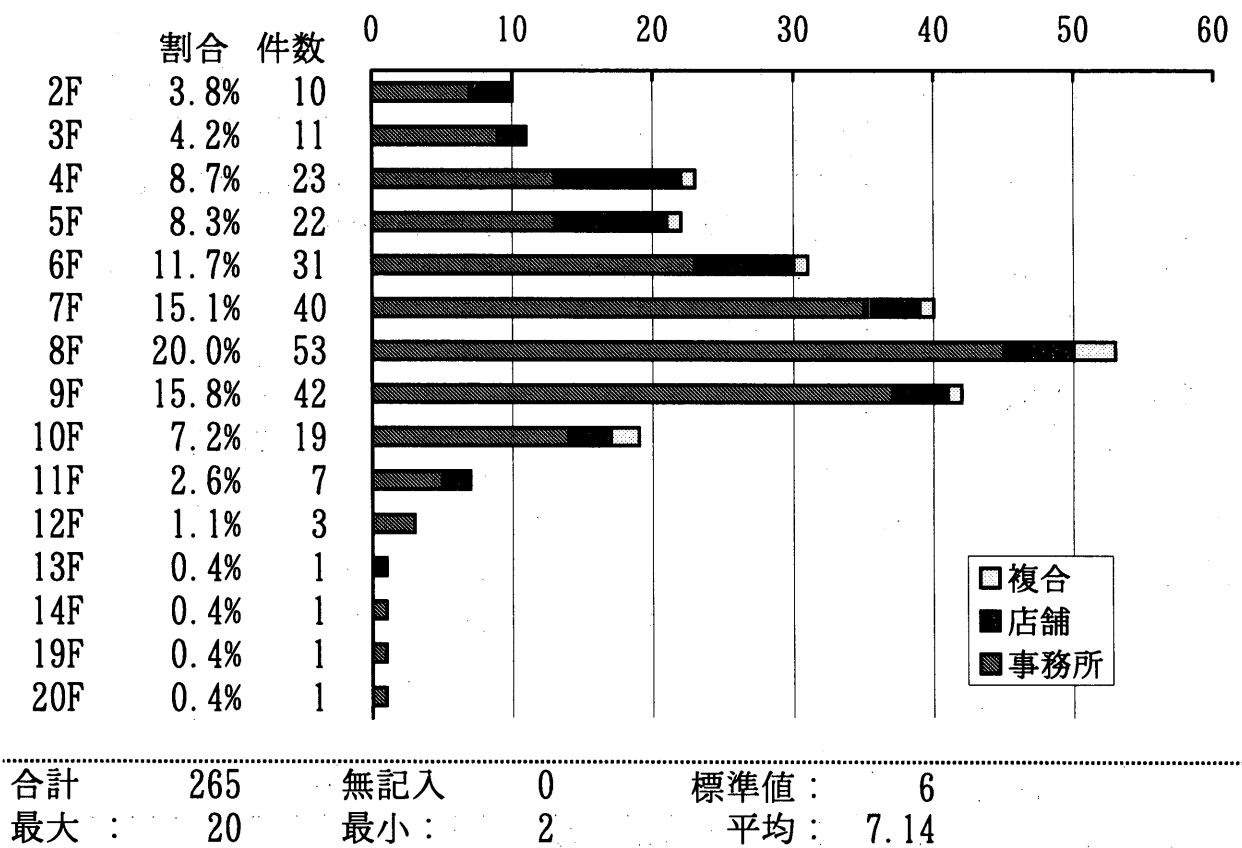


図3-2-2-4 SRC造 事務所・店舗

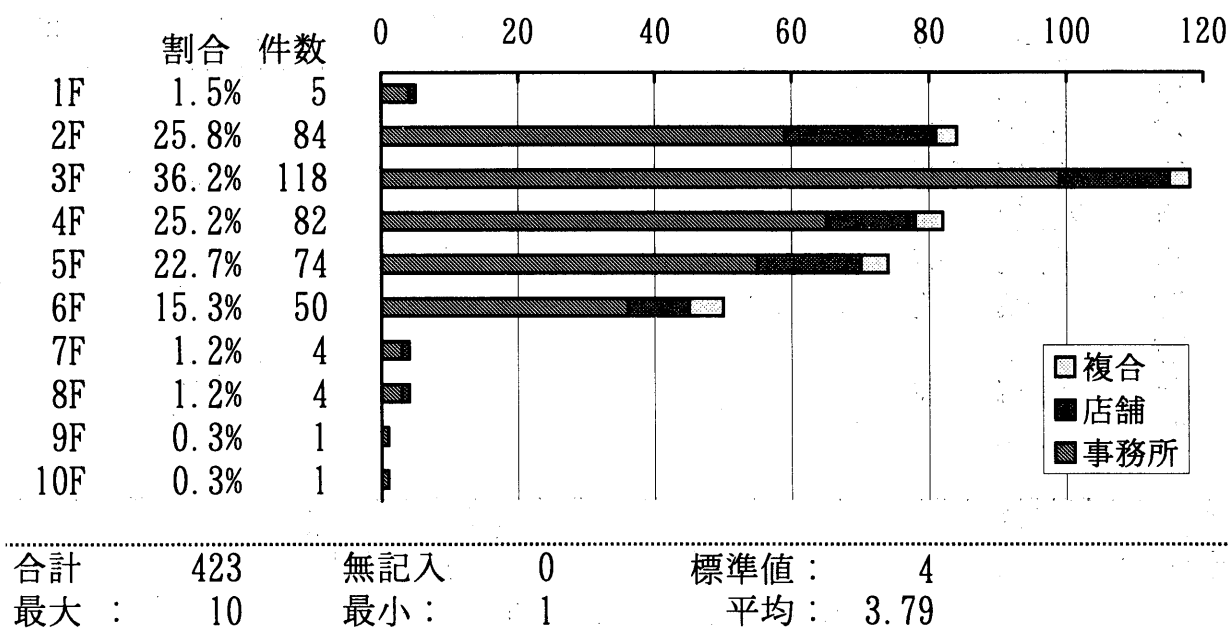


図 3-2-2-5 RC造 事務所・店舗

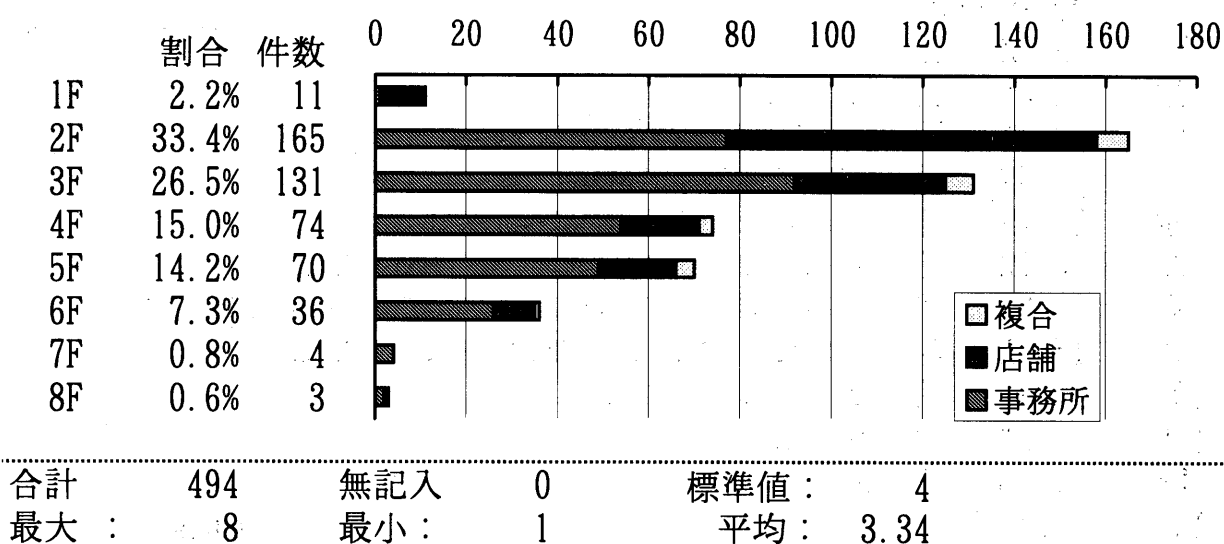


図 3-2-2-6 S造 事務所・店舗

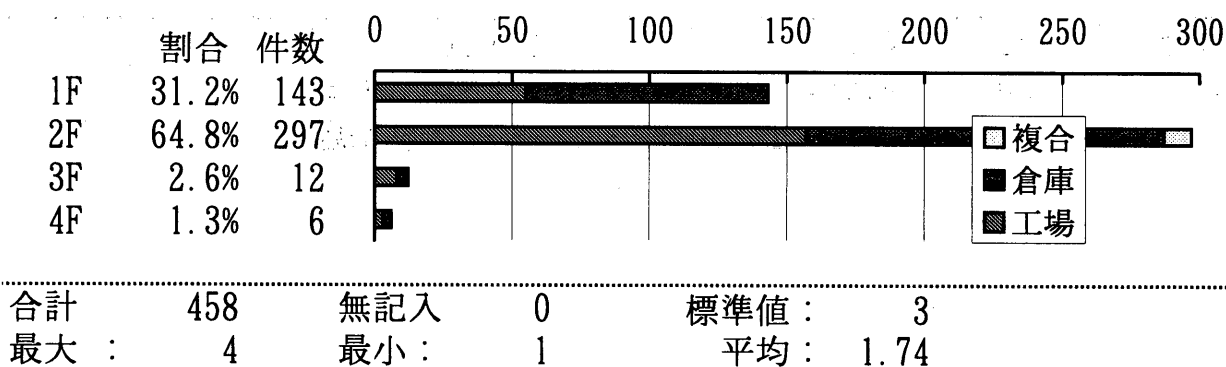


図 3-2-2-7 S造 工場・倉庫

3-2-3 地階の有無

図3-2-3-1から図3-2-3-7は構造・用途別に地階の有無を示したものである。

地階の有無は、主体構造部の補正項目として使用され、SRC造の住宅・アパート、事務所・店舗、RC造の事務所・店舗の標準値は地下1階であり、その他の構造、用途においては地階のないものが標準とされている。

調査結果によるとSRC造の住宅・アパートの88.8%に地階は無く、RC造の事務所・店舗においても87.0%は地階が無いものであった。

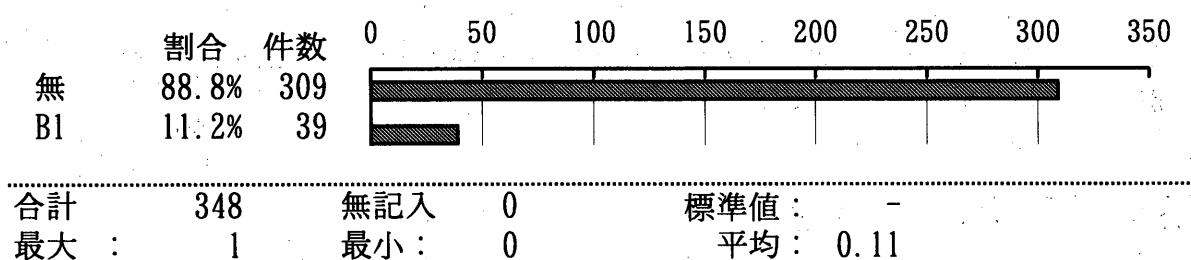


図3-2-3-1 SRC造 住宅・アパート

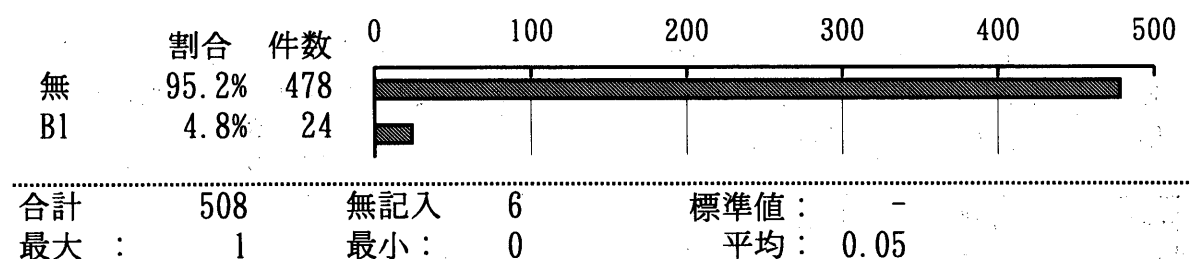


図3-2-3-2 RC造 住宅・アパート

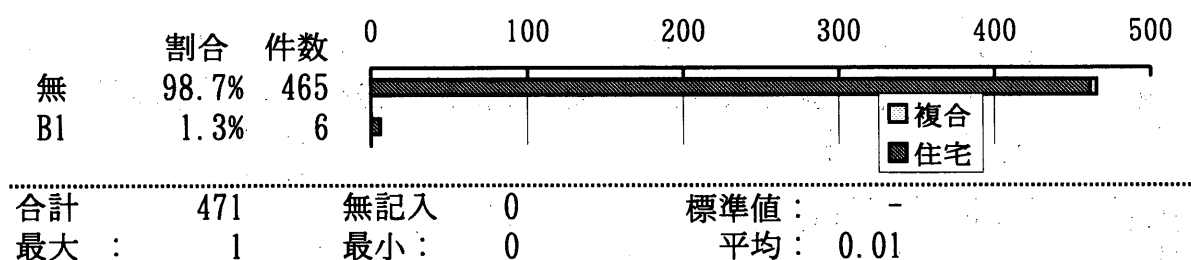


図3-2-3-3 S造 住宅・アパート

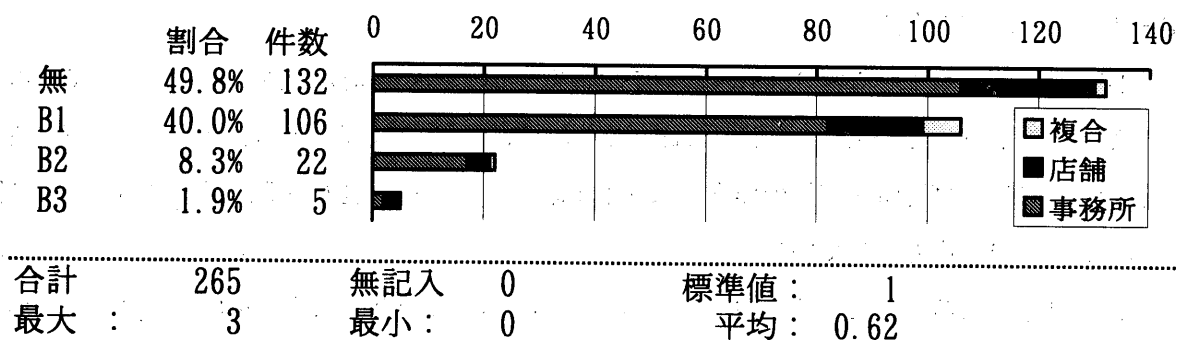


図 3-2-3-4 SRC造 事務所・店舗

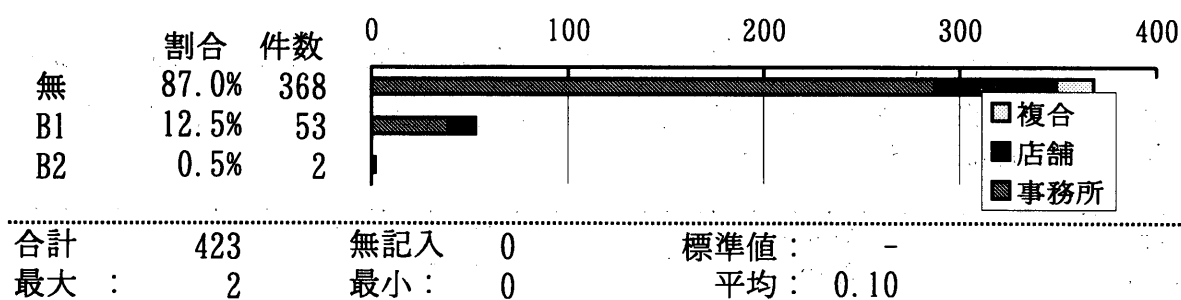


図 3-2-3-5 RC造 事務所・店舗

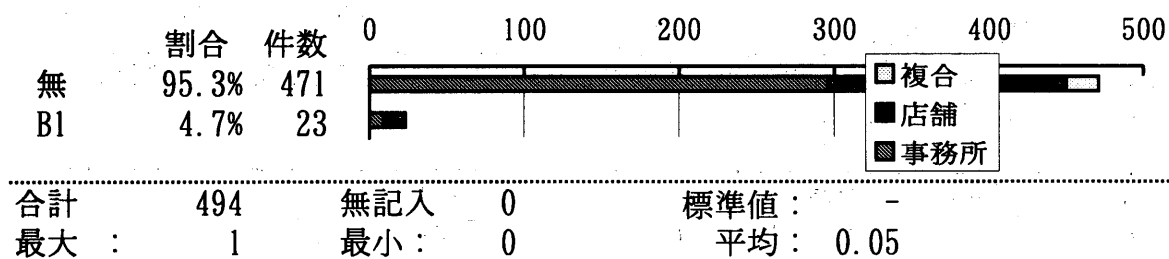


図 3-2-3-6 S造 事務所・店舗

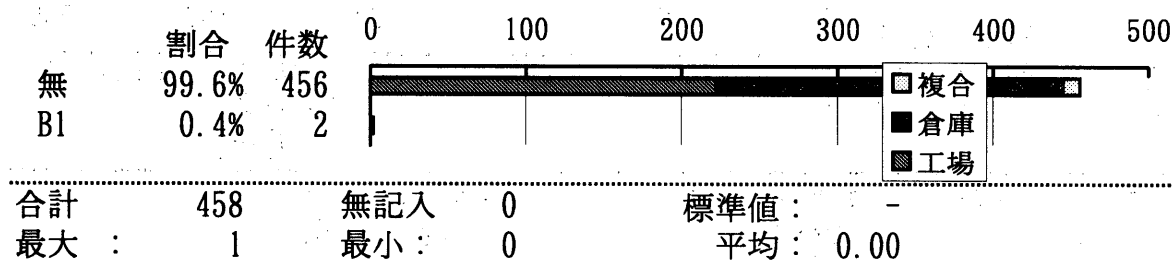


図 3-2-3-7 S造 工場・倉庫

3-2-4 階高

階高とは、ある階の床面から、その直上階の床面までの高さを言う。

図3-2-4-1-1から図3-2-4-2は構造・用途別の階高を示すものである。

階高は主体構造部の補正項目として使用され、その標準値は住宅・アパートにおけるSRC造が4m、RC造、S造が3.5m、事務所・店舗は全ての構造で4m、S造の工場・倉庫が4.5mとなっている。

今回の調査では、SRC、RC造の住宅・アパートの平均がそれぞれ2.89m、2.88mであった。また、S造の工場・倉庫の平均は5.34mとなっている。

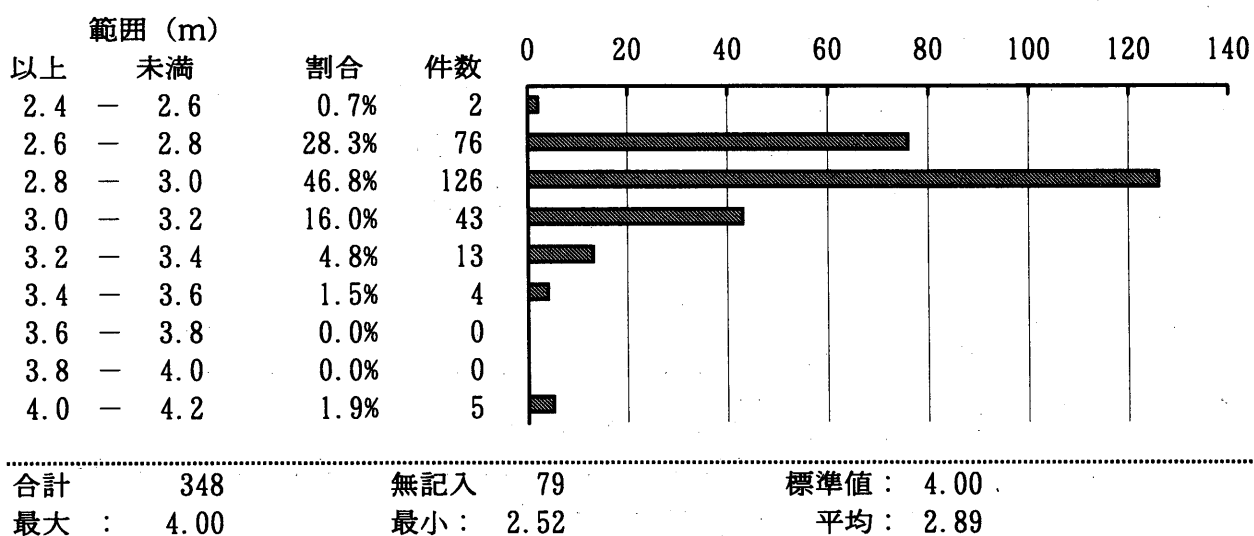


図3-2-4-1-1 SRC造 住宅・アパート

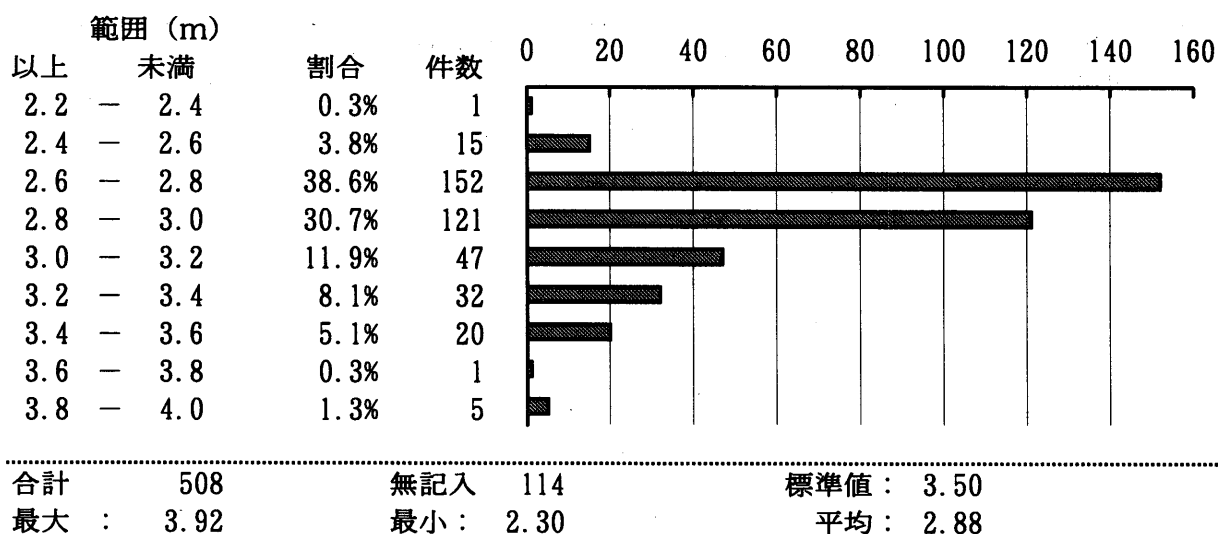
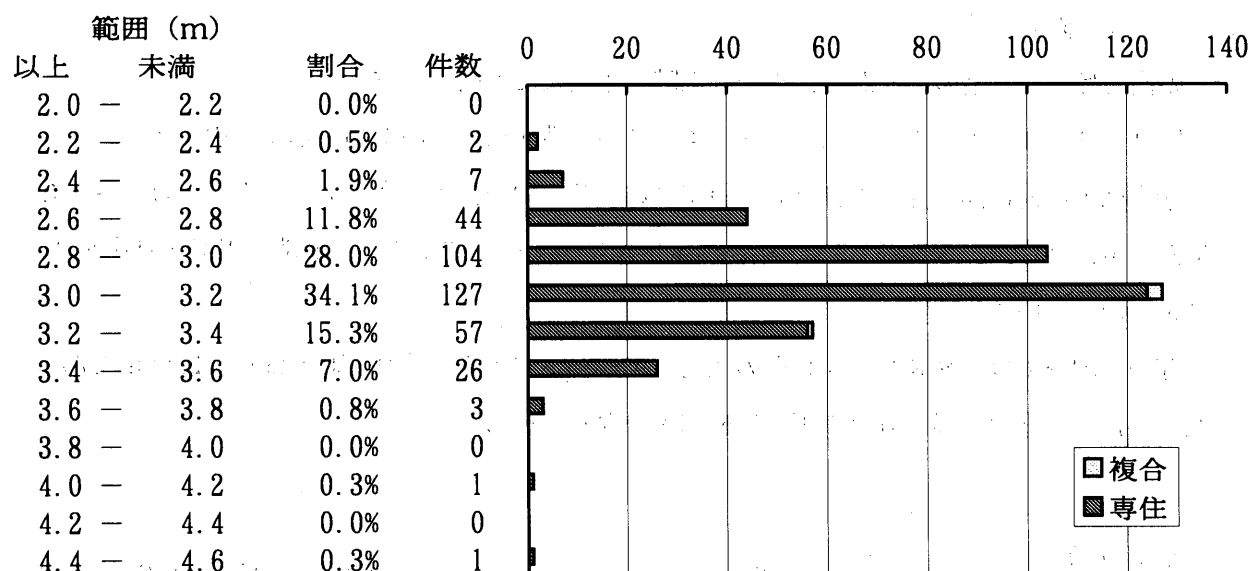
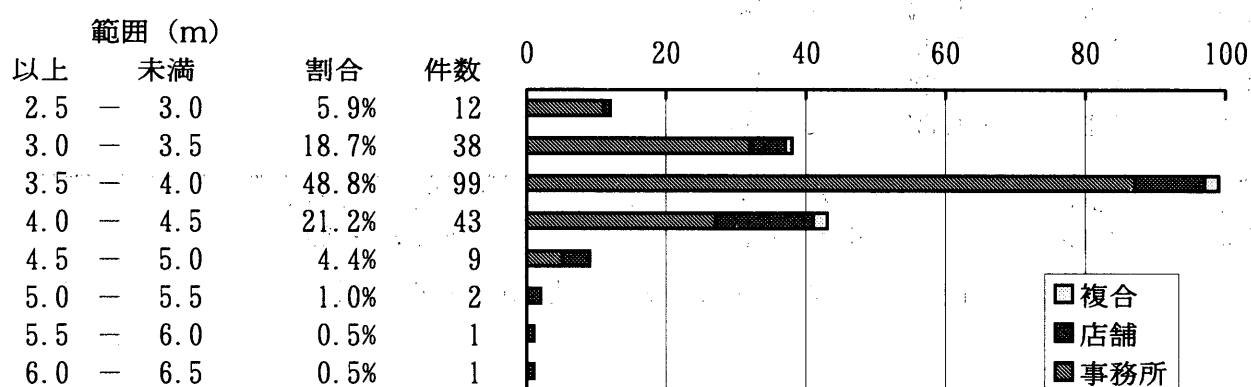


図3-2-4-1-2 RC造 住宅・アパート



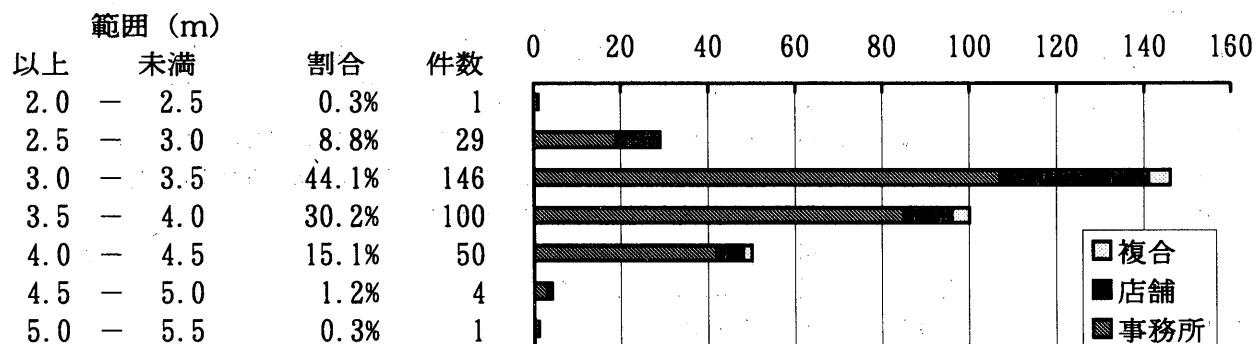
合計 471 無記入 99 標準値: 3.50
 最大: 4.40 最小: 2.30 平均: 3.02

図 3-2-4-1-3 S造 住宅・アパート



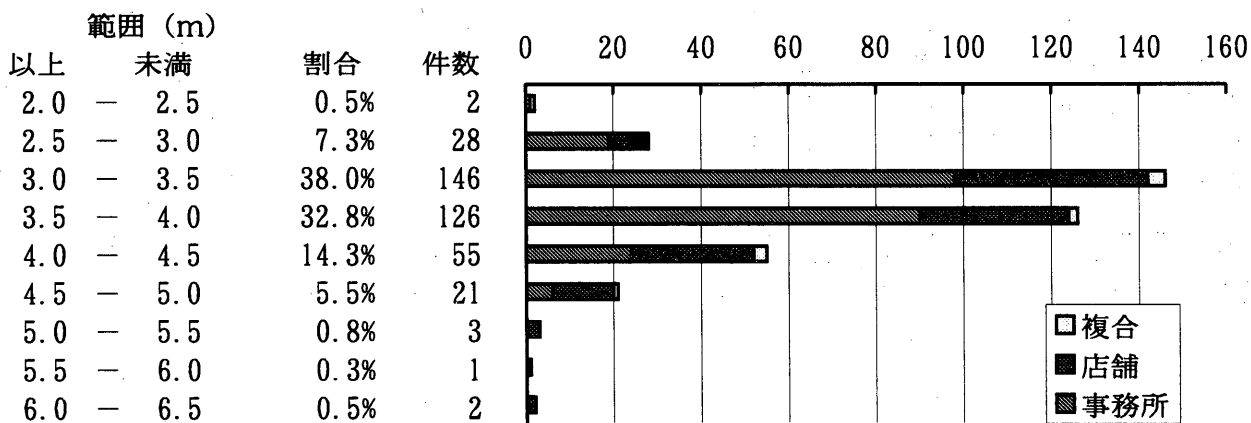
合計 265 無記入 62 標準値: 4.00
 最大: 6.00 最小: 2.55 平均: 3.71

図 3-2-4-1-4 SRC造 事務所・店舗



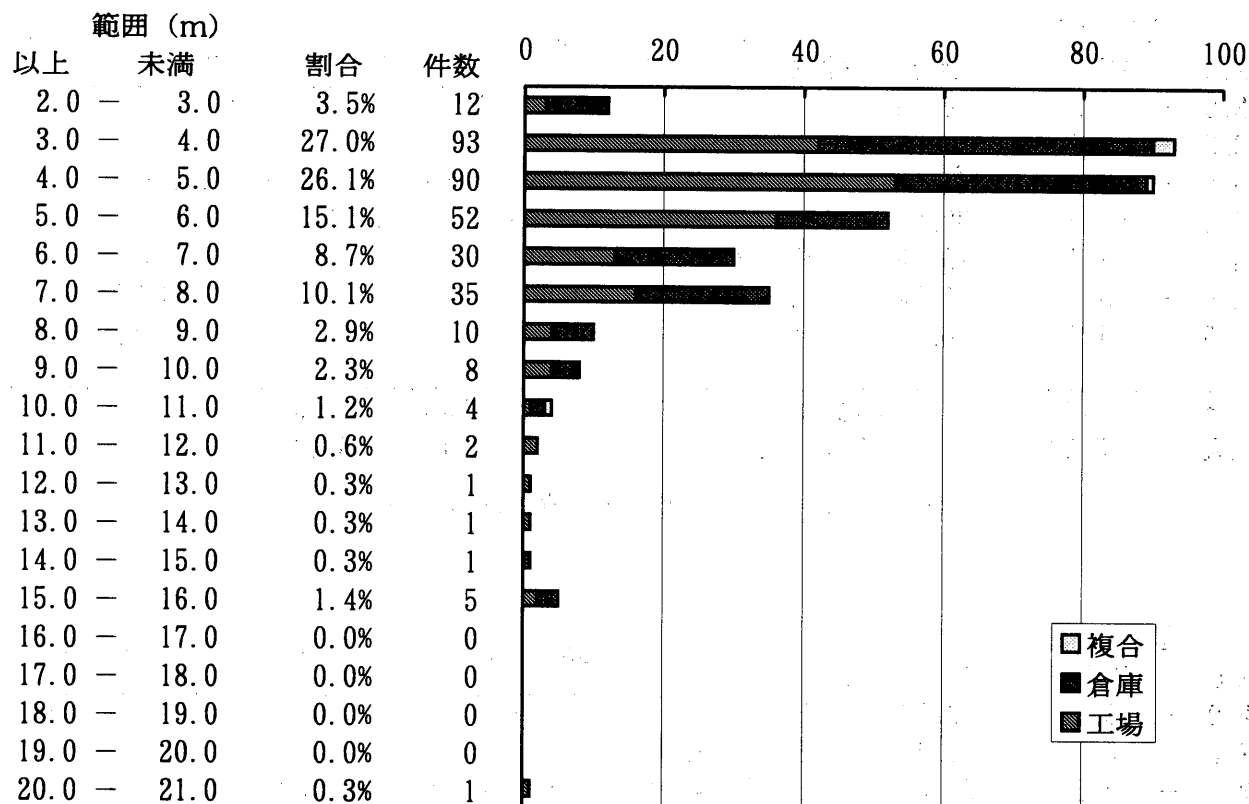
合計 423 無記入 92 標準値 : 4.00
最大 : 5.00 最小 : 2.40 平均 : 3.47

図 3-2-4-1-5 RC造 事務所・店舗



合計 494 無記入 110 標準値 : 4.00
最大 : 6.20 最小 : 2.40 平均 : 3.58

図 3-2-4-1-6 S造 事務所・店舗



合計 458 無記入 113 標準値 : 4.50
 最大 : 20.00 最小 : 2.00 平均 : 5.34

図 3-2-4-1-7 S 造 工場・倉庫

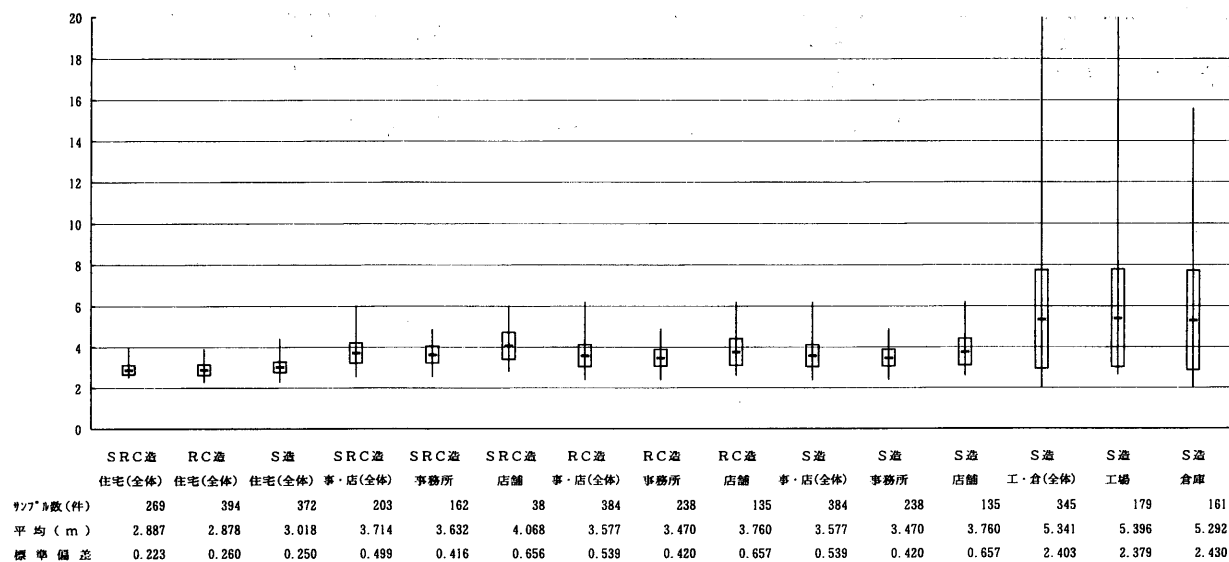
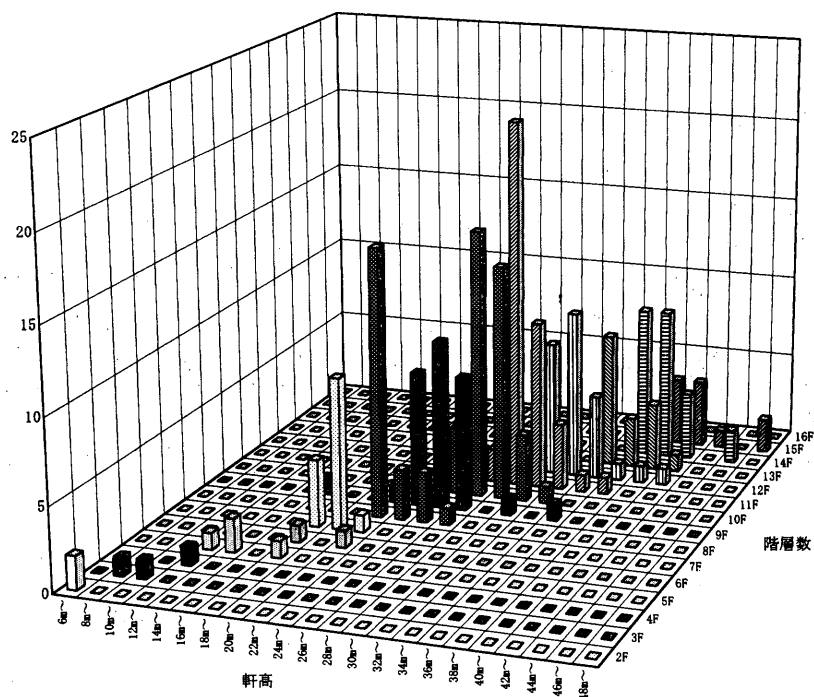


図 3-2-4-2 階高

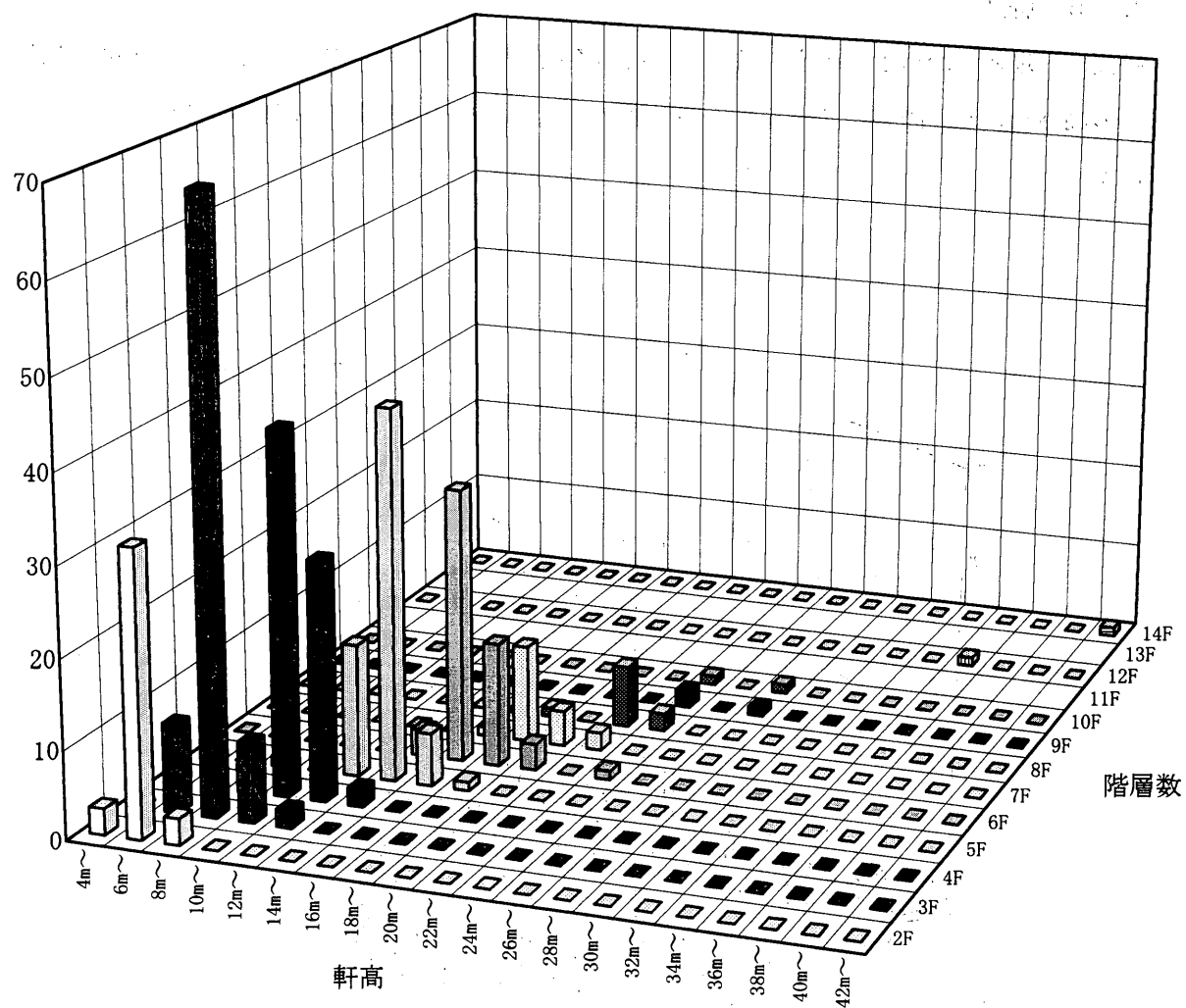
3-2-5 軒高

軒高は、地盤面から小屋組またはこれに代わる横架材を支持する壁、敷桁、または柱の上端までの高さを言う。図3-2-5-1から図3-2-5-11は構造・用途別の軒高を示すものである。



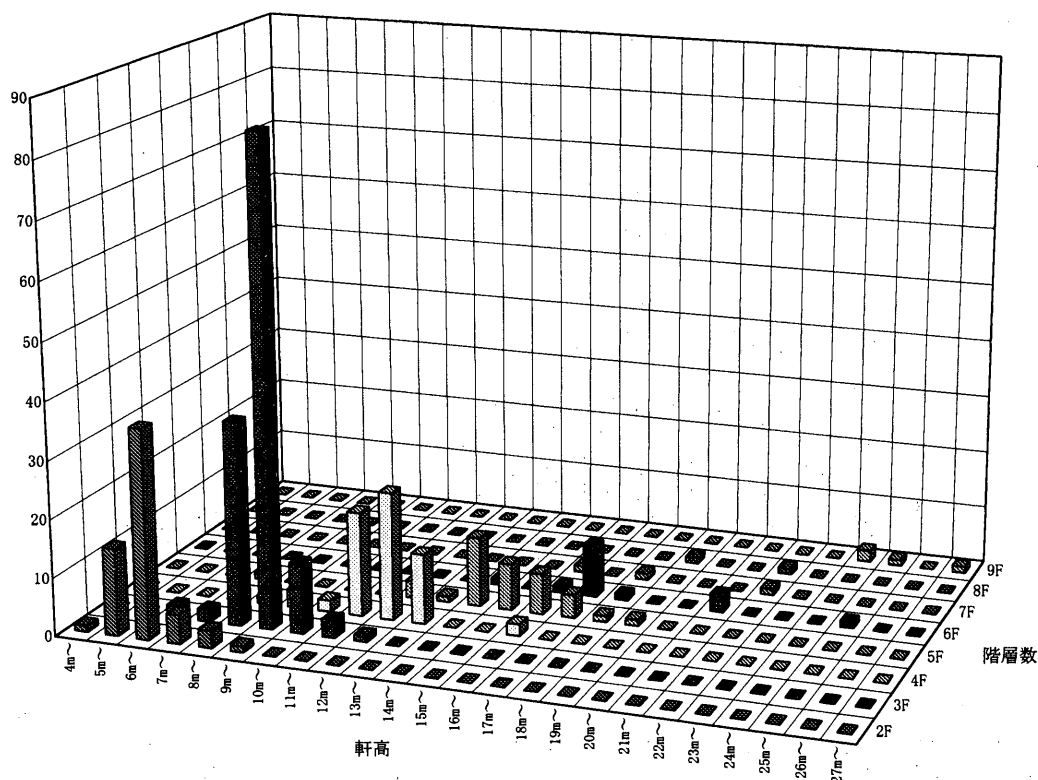
	6m~	8m~	10m~	12m~	14m~	16m~	18m~	20m~	22m~	24m~	26m~	28m~	30m~	32m~	34m~	36m~	38m~	40m~	42m~	44m~	46m~	48m~	50m~	計
計	2	1	1	2	2	1	6	9	19	11	17	27	39	23	15	16	16	18	10	1	2	2	2	240
2F	2																							2
3F		1	1																					2
4F				1																				1
5F				1	2		1																	4
6F							1		1															2
7F							4	9																14
8F									16	3	3	1												23
9F						1			1	8	10	8		1		1								30
10F										4	16		14	4	1									39
11F											2	22	10	4	1	1								40
12F													8	10		5	1	1	1					28
13F												1				8	3	4	1					17
14F																	9	9	4		2			24
15F																1	2	4		1		2		14
16F																								

図3-2-5-1 SRC造 住宅・アパート



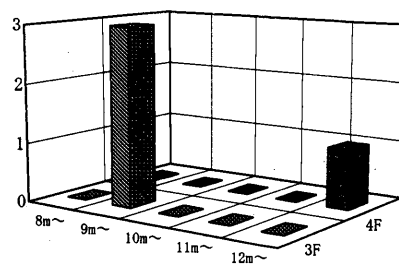
	4m~ 6m	6m~ 8m	8m~ 10m	10m~ 12m	12m~ 14m	14m~ 16m	16m~ 18m	18m~ 20m	20m~ 22m	22m~ 24m	24m~ 26m	26m~ 28m	28m~ 30m	30m~ 32m	32m~ 34m	34m~ 36m	36m~ 38m	38m~ 40m	40m~ 42m	計
計	3	42	75	50	44	47	38	27	7	9	6	2	1	1						352
2F	3	32	3																	38
3F		10	68	9	2															89
4F			3	41	27	2														73
5F			1		15	42	6	1												65
6F						3	31	14	3		1									52
7F							1	11	4	2										18
8F								1		7	2									10
9F											2									3
10F											1									2
12F													1							1
14F																			1	1

図3-2-5-2 RC造 住宅・アパート



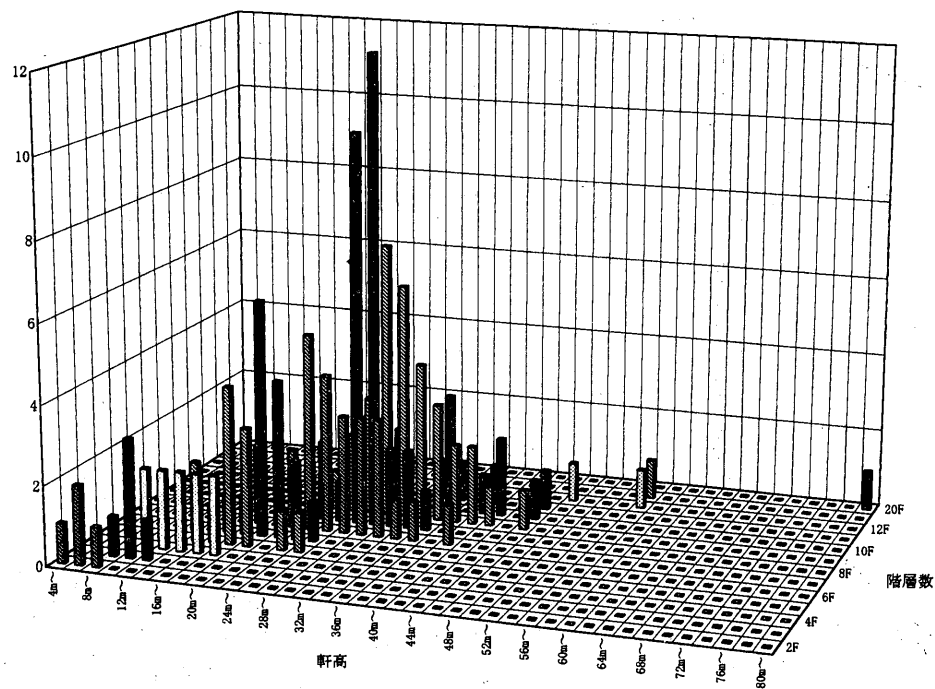
	4m~	5m~	6m~	7m~	8m~	9m~	10m~	11m~	12m~	13m~	14m~	15m~	16m~	17m~	18m~	19m~	21m~	22m~	24m~	25m~	27m~	(件数)
	5m	6m	7m	8m	9m	10m	11m	12m	13m	14m	15m	16m	17m	18m	19m	20m	22m	23m	25m	26m	28m	計
計	1	15	38	8	39	88	14	21	26	13	13	8	11	13	3	2	3	2	2	2	1	323
2F	1	15	36	5	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61
3F	0	0	2	2	35	84	12	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	139
4F	0	0	0	0	1	3	2	18	22	12	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	60
5F	0	0	0	1	0	0	0	0	3	1	12	8	7	4	1	1	0	0	0	0	0	38
6F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	9	1	0	3	0	0	1	0	16
7F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	2	1	0	0	0	3
8F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	2
9F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	1	4

図3-2-5-3-1 S造 住宅・アパート (住宅)



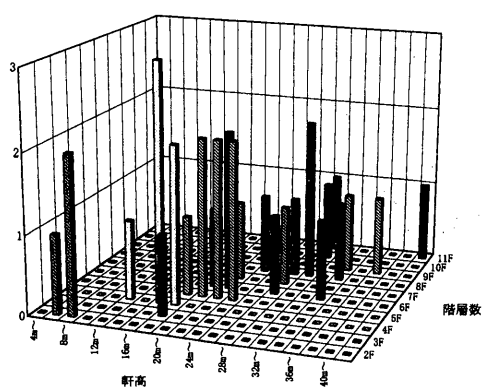
	9m~	12m~	13m~	計
	10m	13m	14m	
計	3	1	0	4
3F	3	0	0	3
4F	0	1	0	1
5F	0	0	0	0
6F	0	0	0	0
7F	0	0	0	0

図3-2-5-3-2 SC造 住宅・アパート (複合)



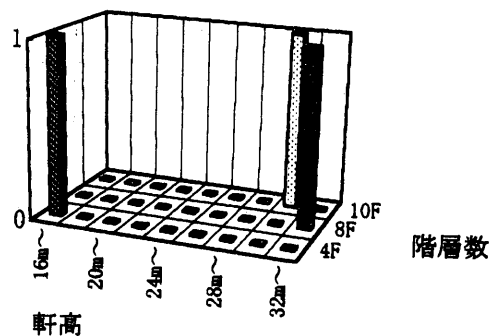
	4m~ 6m	6m~ 8m	8m~ 10m	10m~ 12m	12m~ 14m	14m~ 16m	16m~ 18m	18m~ 20m	20m~ 22m	22m~ 24m	24m~ 26m	26m~ 28m	28m~ 30m	30m~ 32m	32m~ 34m	34m~ 36m	36m~ 38m	38m~ 40m	40m~ 42m	42m~ 44m	44m~ 46m	46m~ 48m	48m~ 50m	50m~ 56m	56m~ 80m	80m~ 82m	計
計	1	2	2	5	3	4	4	9	9	6	11	9	16	24	11	8	9	2	5	3	3	1	2	1	150		
2F	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	
3F	0	0	1	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	
4F	0	0	0	2	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	
5F	0	0	0	0	0	2	1	4	3	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	
6F	0	0	0	0	0	0	1	1	6	4	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	
7F	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	5	4	3	3	3	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	25	
8F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	10	12	2	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	30	
9F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	3	7	6	4	3	2	2	1	1	0	0	0	0	32	
10F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	3	0	1	2	1	0	0	0	0	9	
11F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1	0	1	0	0	0	0	4	
12F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	2	
14F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	
20F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	

図3-2-5-4-1 SRC造 事務所・店舗 (事務所)



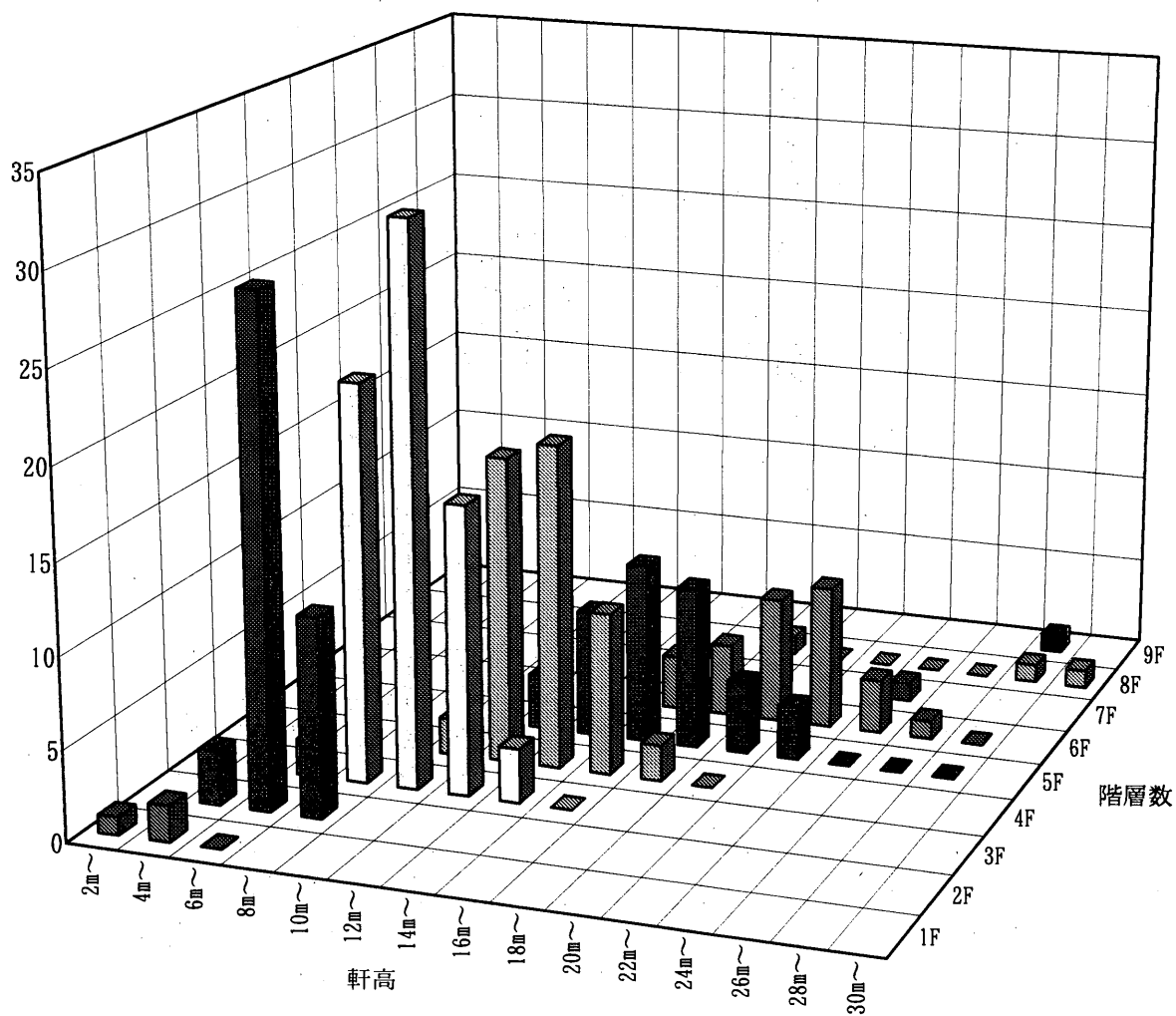
	6m~8m	8m~10m	12m~14m	16m~18m	18m~20m	20m~22m	22m~24m	24m~26m	26m~28m	28m~30m	30m~32m	32m~34m	34m~36m	36m~38m	38m~40m	40m~42m	42m~44m	計
計	1	2	1	3	4	3	5	3	3	4	3	1	1	1	1	1	1	34
2F	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
3F	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
4F	0	0	1	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
5F	0	0	0	0	1	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
6F	0	0	0	0	0	1	2	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	6
7F	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	6
8F	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	1	0	0	0	0	0	0	6
9F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	2
10F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
11F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2

図3-2-5-4-2 SRC造 事務所・店舗 (店舗)



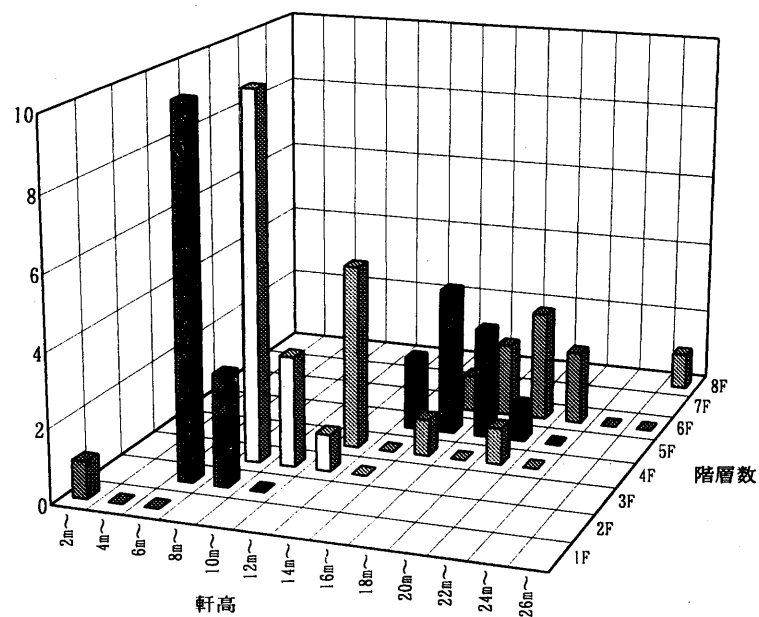
	16m~18m	30m~32m	32m~34m	計
計	1	1	1	3
4F	1	0	0	1
8F	0	0	1	1
10F	0	1	0	1

図3-2-5-4-3 SRC造 事務所・店舗 (複合)



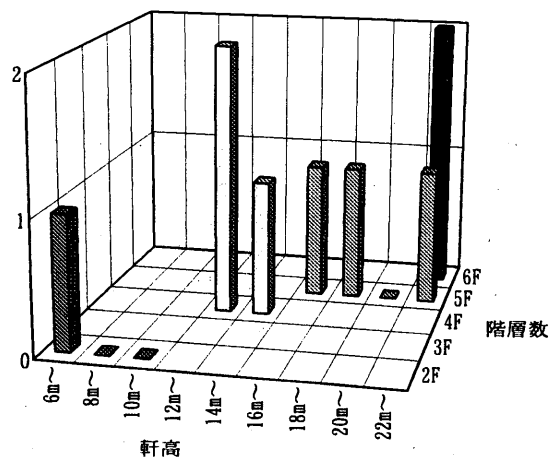
	2m~ 4m	4m~ 6m	6m~ 8m	8m~ 10m	10m~ 12m	12m~ 14m	14m~ 16m	16m~ 18m	18m~ 20m	20m~ 22m	22m~ 24m	24m~ 26m	26m~ 28m	28m~ 30m	30m~ 32m	計
計	1	5	30	33	33	36	28	22	16	11	11	4	1	2	1	234
1F	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
2F	0	3	28	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42
3F	0	0	2	22	31	16	3	0	0	0	0	0	0	0	0	74
4F	0	0	0	0	2	17	18	9	2	0	0	0	0	0	0	48
5F	0	0	0	0	0	3	7	10	9	4	3	0	0	0	0	36
6F	0	0	0	0	0	0	0	3	4	7	8	3	1	0	0	26
7F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
8F	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	1	3
9F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1

図 3 - 2 - 5 - 5 - 1 R C 造 事務所・店舗（事務所）



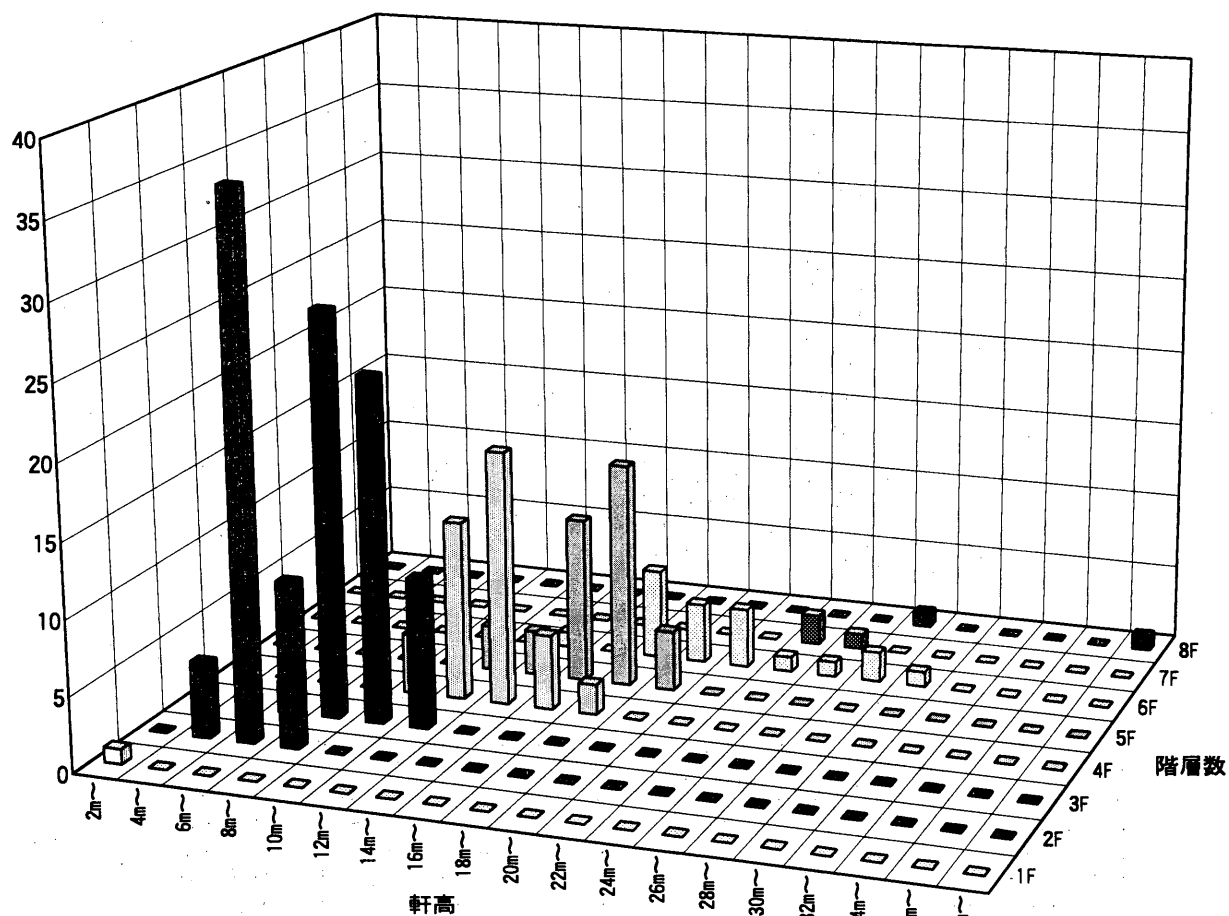
	2m~ 4m	6m~ 8m	8m~ 10m	10m~ 12m	12m~ 14m	14m~ 16m	16m~ 18m	18m~ 20m	20m~ 22m	22m~ 24m	26m~ 28m	計
計	1	10	13	3	6	2	6	5	5	2	1	54
1F	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
2F	0	10	3	0	0	0	0	0	0	0	0	13
3F	0	0	10	3	1	0	0	0	0	0	0	14
4F	0	0	0	0	5	0	1	0	1	0	0	7
5F	0	0	0	0	0	2	4	3	1	0	0	10
6F	0	0	0	0	0	0	1	2	3	2	0	8
7F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1

図3-2-5-5-2 RC造 事務所・店舗 (店舗)



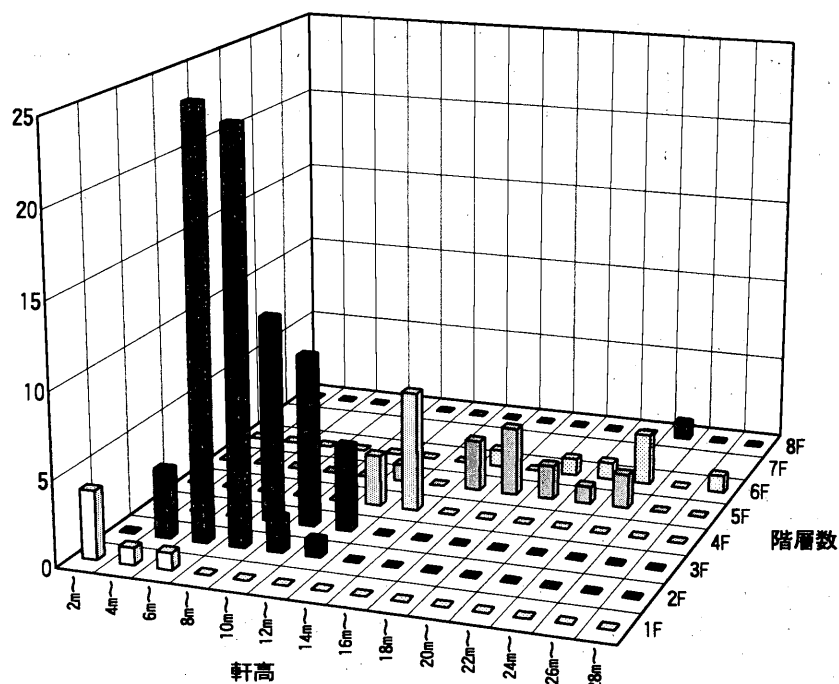
	6m~ 8m	12m~ 14m	14m~ 16m	16m~ 18m	18m~ 20m	22m~ 24m	計
計	1	2	1	1	1	3	9
2F	1	0	0	0	0	0	1
3F	0	0	0	0	0	0	0
4F	0	2	1	0	0	0	3
5F	0	0	0	1	1	1	3
6F	0	0	0	0	0	2	2
7F	0	0	0	0	0	0	0

図3-2-5-5-3 RC造 事務所・店舗 (複合)



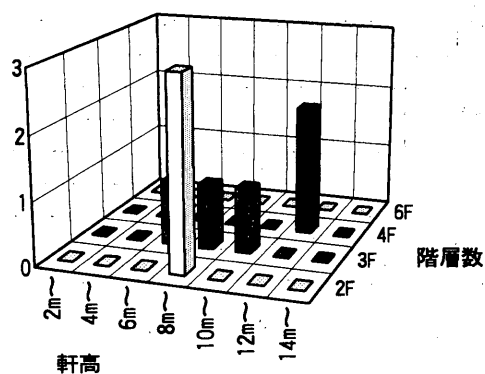
	2m~ 4m	4m~ 6m	6m~ 8m	8m~ 10m	10m~ 12m	12m~ 14m	14m~ 16m	16m~ 18m	18m~ 20m	20m~ 22m	22m~ 24m	24m~ 26m	26m~ 28m	28m~ 30m	30m~ 32m	32m~ 34m	34m~ 36m	36m~ 38m	計
計	1	5	38	38	27	25	21	16	23	8	4	3	2	3	1	1			216
1F	1																		1
2F		5	36	11															52
3F			2	27	23	10													62
4F					4	12	17	5	2										40
5F						3	3	11	15	4									36
6F							1		6	4	4	1	1	2	1				20
7F												2	1						3
8F														1		1			2

図3-2-5-6-1 S造 事務所・店舗（事務所）



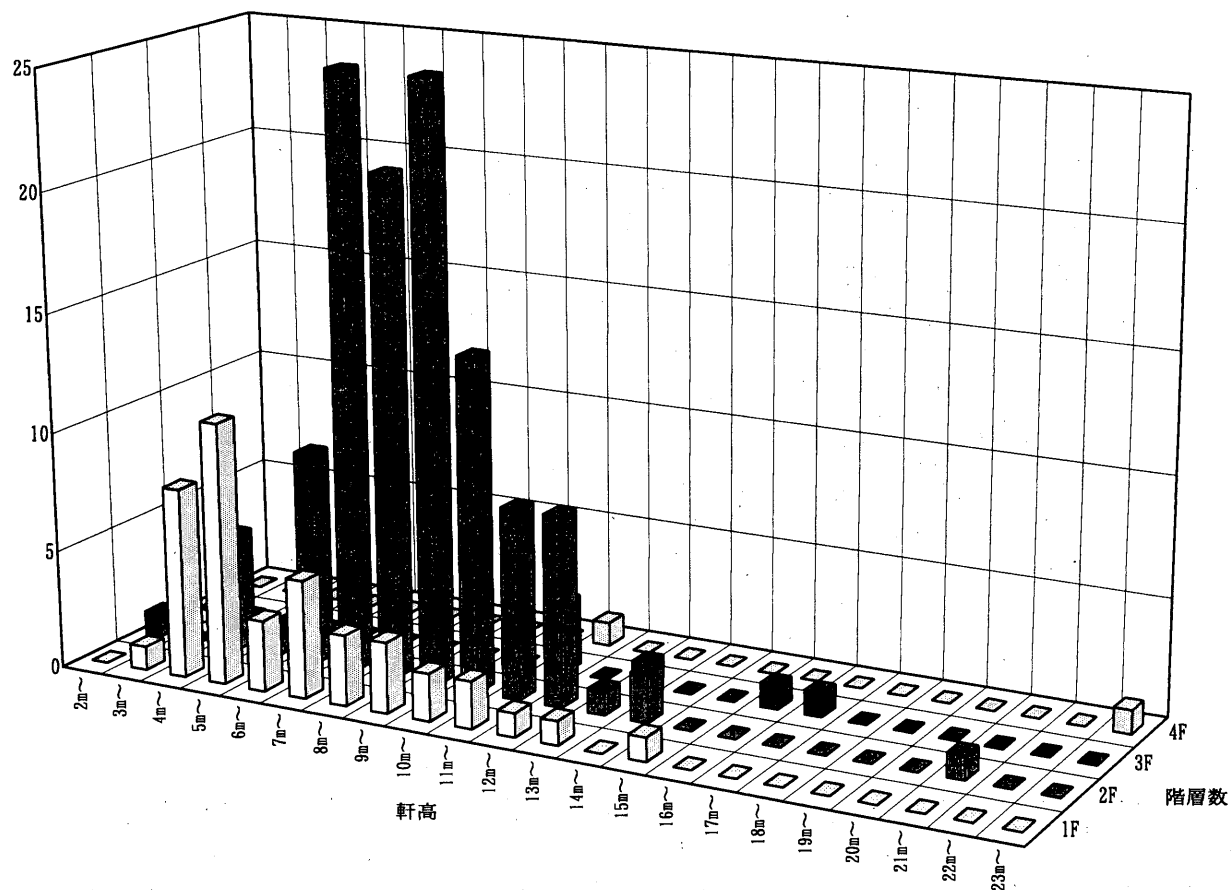
	(件数)														計
	2m~ 4m	4m~ 6m	6m~ 8m	8m~ 10m	10m~ 12m	12m~ 14m	14m~ 16m	16m~ 18m	18m~ 20m	20m~ 22m	22m~ 24m	24m~ 26m	26m~ 28m	28m~ 30m	
計	4	5	26	36	12	10	7	4	4	3	2	6	1		120
1F	4	1	1												6
2F		4	25	24	2	1									56
3F				12	10	5									27
4F						3	7								10
5F						1		3	4	2	1	2			13
6F								1		1	1	3	1		7
7F															
8F												1			1

図3-2-5-6-2 S造 事務所・店舗（店舗）



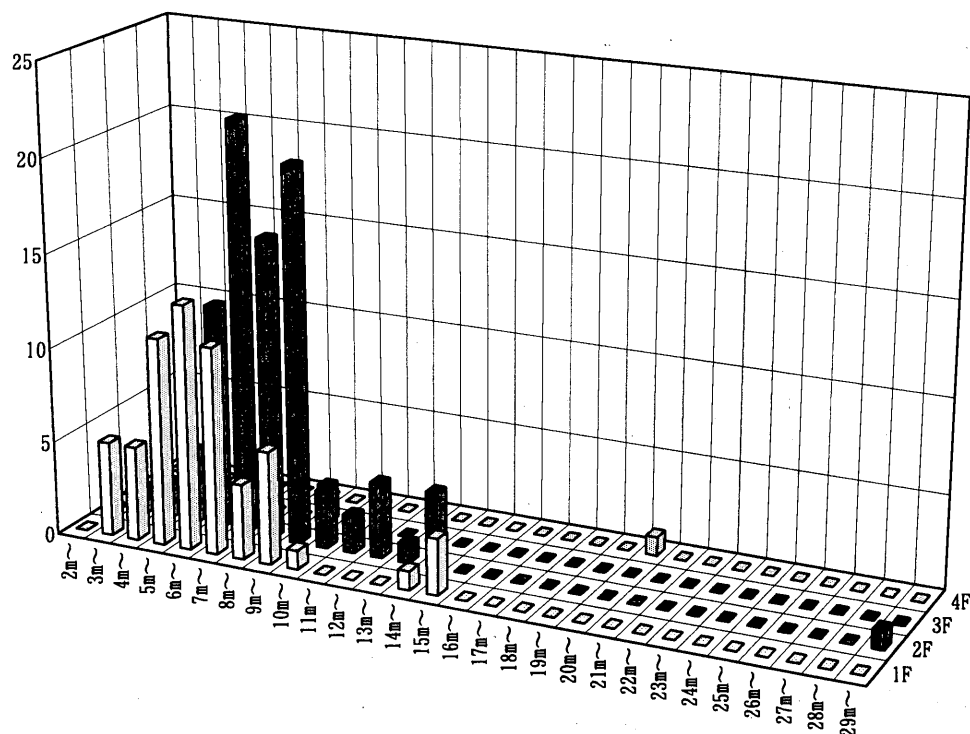
	(件数)							計
	6m~ 8m	8m~ 10m	10m~ 12m	12m~ 14m	14m~ 16m	16m~ 18m		
計	1	4	1	2	1	1		10
2F		3						3
3F	1	1	1					3
4F				2				2
5F					1	1		2
6F								

図3-2-5-6-2 S造 事務所・店舗（複合）



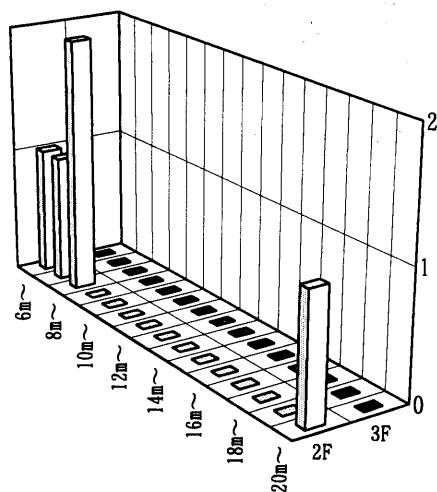
																			(件数)
	2m~ 3m	3m~ 4m	4m~ 5m	5m~ 6m	6m~ 7m	7m~ 8m	8m~ 9m	9m~ 10m	10m~ 11m	11m~ 12m	12m~ 13m	13m~ 14m	14m~ 15m	15m~ 16m	16m~ 17m	17m~ 18m	21m~ 22m	23m~ 24m	計
計	1	1	13	12	12	30	24	28	16	14	9	3	2	1	1	1	1	1	170
1F		1	8	11	3	5	3	3	2	2	1	1		1					41
2F	1		5	1	9	25	21	25	14	8	8	1	2				1		121
3F										3		1			1	1			6
4F										1								1	2

図3-2-5-7-1 S造 工場・倉庫(工場)



																	(件数)
	3m~ 4m	4m~ 5m	5m~ 6m	6m~ 7m	7m~ 8m	8m~ 9m	9m~ 10m	10m~ 11m	11m~ 12m	12m~ 13m	13m~ 14m	14m~ 15m	15m~ 16m	20m~ 21m	29m~ 30m	計	
計	6	7	15	25	33	20	28	4	2	4	1	5	3	1	1	155	
1F	5	5	11	13	11	4	6	1				1	3			60	
2F	1	2	4	12	22	16	20	3	2	4	1	4			1	92	
3F							2									2	
4F														1		1	

図3-2-5-7-2 S造 工場・倉庫 (倉庫)



	(件数)				計
	6m~ 7m	7m~ 8m	8m~ 9m	20m~ 21m	
計	1	1	2	1	5
2F	1	1	2	1	5
3F					

図3-2-5-7-3 S造 工場・倉庫 (複合)

3-2-6 柱間

図3-2-6-1-1から図3-2-6-2までは構造・用途別に柱間を示したものである。

柱間は、主体構造部の補正項目として使用され、S造の工場・倉庫の標準値は12m、SRC造の住宅・アパート、事務所・店舗の標準値は6m、RC、S造の事務所・店舗の標準値は5mである。

今回の調査では、S造の事務所・店舗の平均が6.36m、S造の工場・倉庫の平均が7.41mであった。

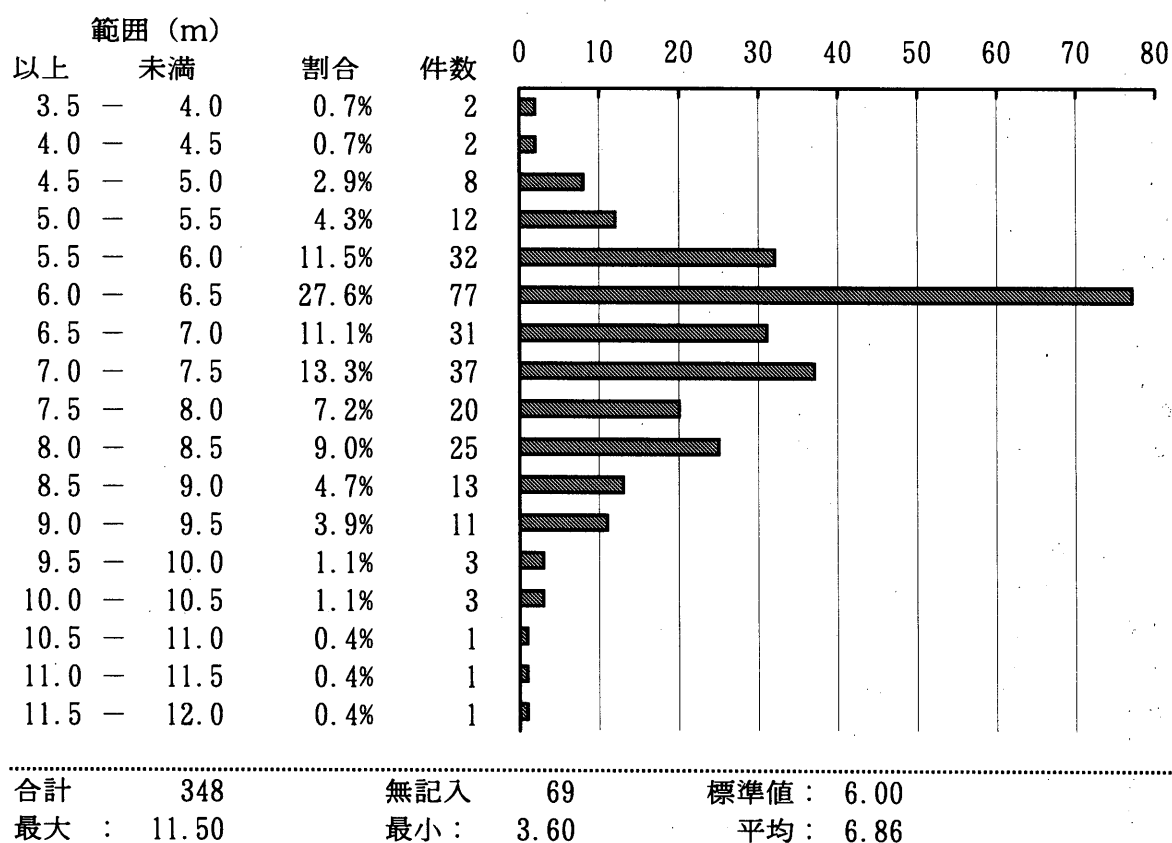
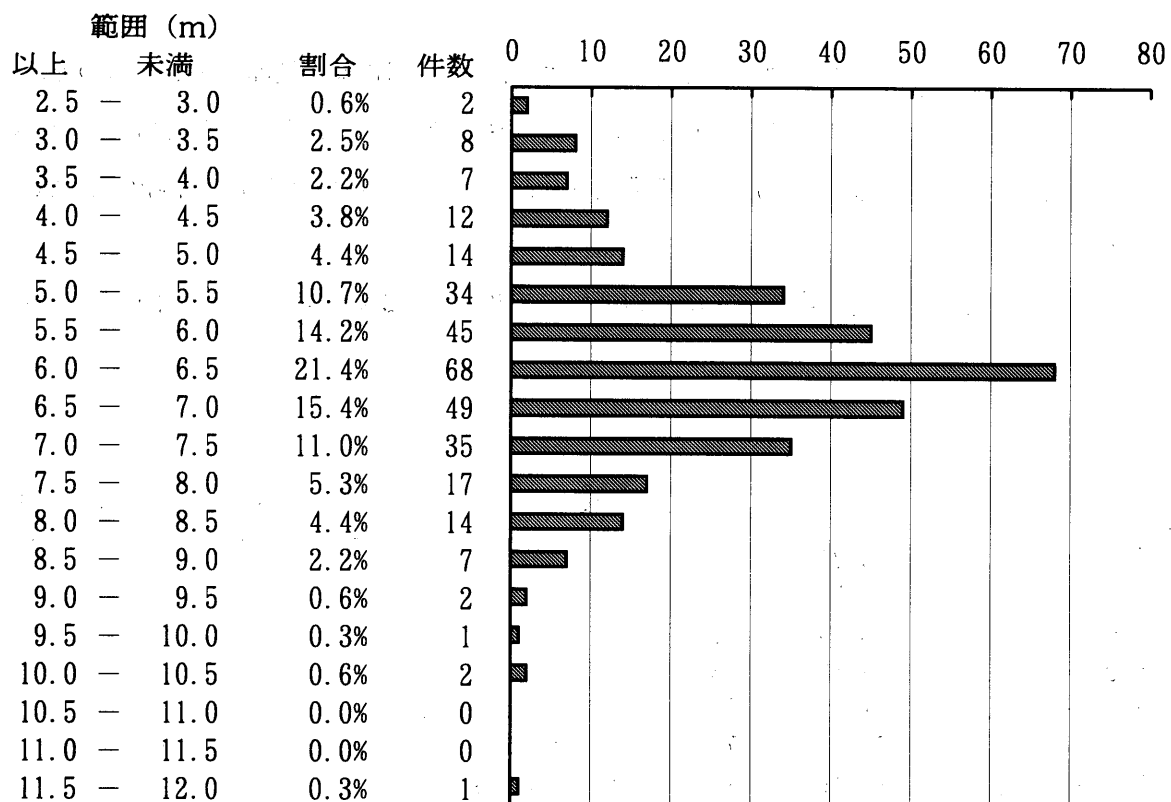
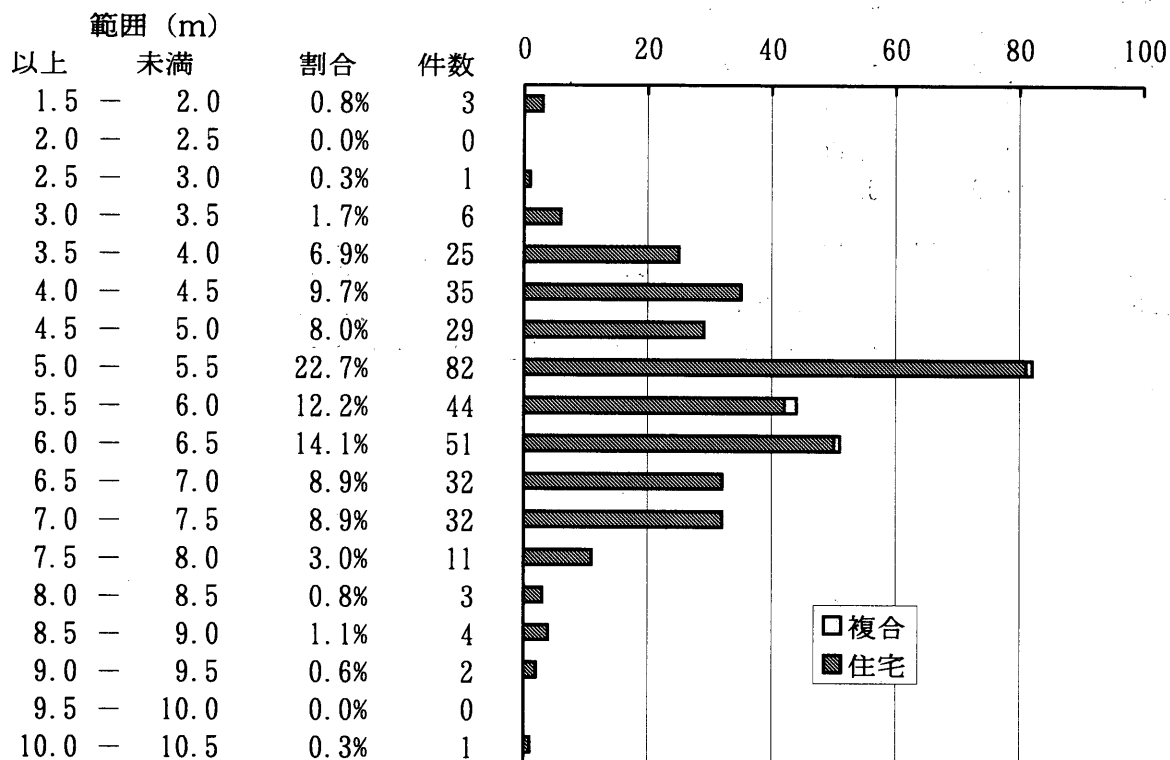


図3-2-6-1-1 SRC造 住宅・アパート



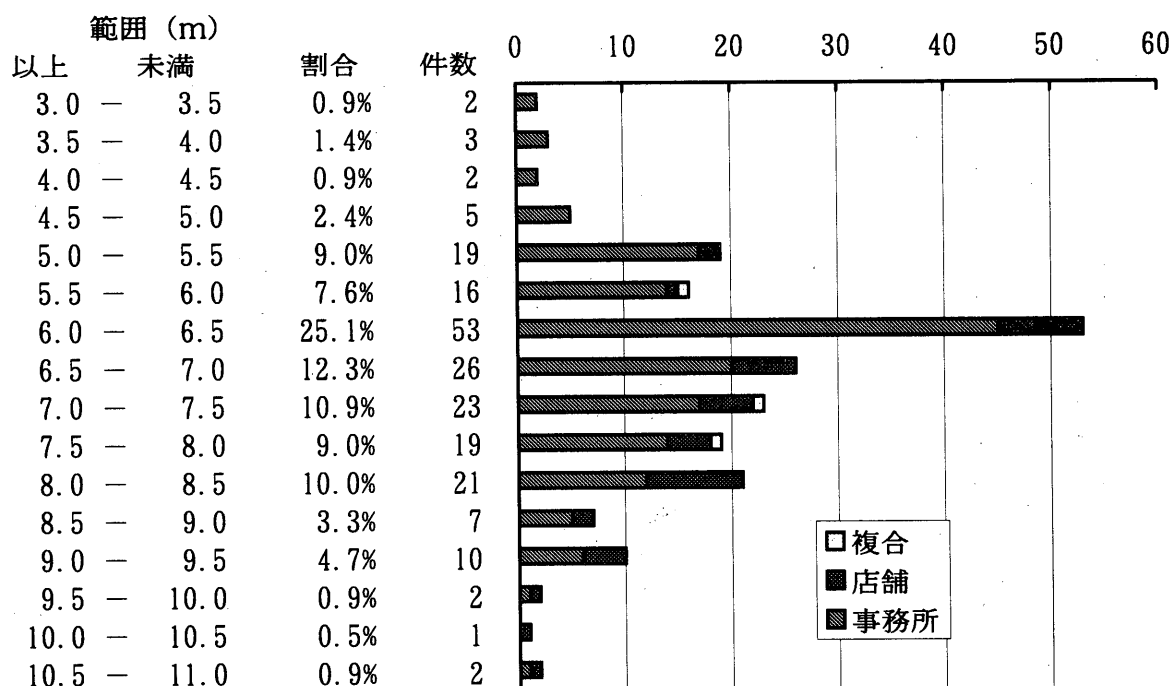
合計 507 無記入 189 標準値: -
 最大 : 11.67 最小 : 2.90 平均 : 6.20

図3-2-6-1-2 RC造 住宅・アパート



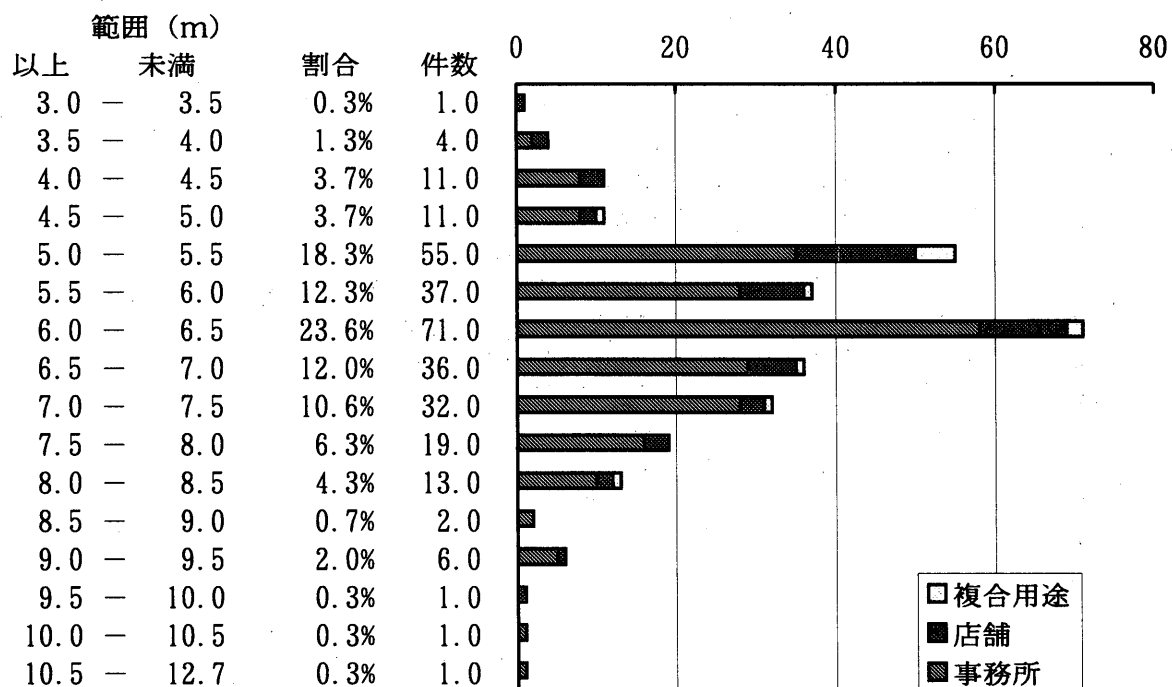
合計 471 無記入 110 標準値: -
 最大 : 10.00 最小 : 1.82 平均 : 5.60

図3-2-6-1-3 S造 住宅・アパート



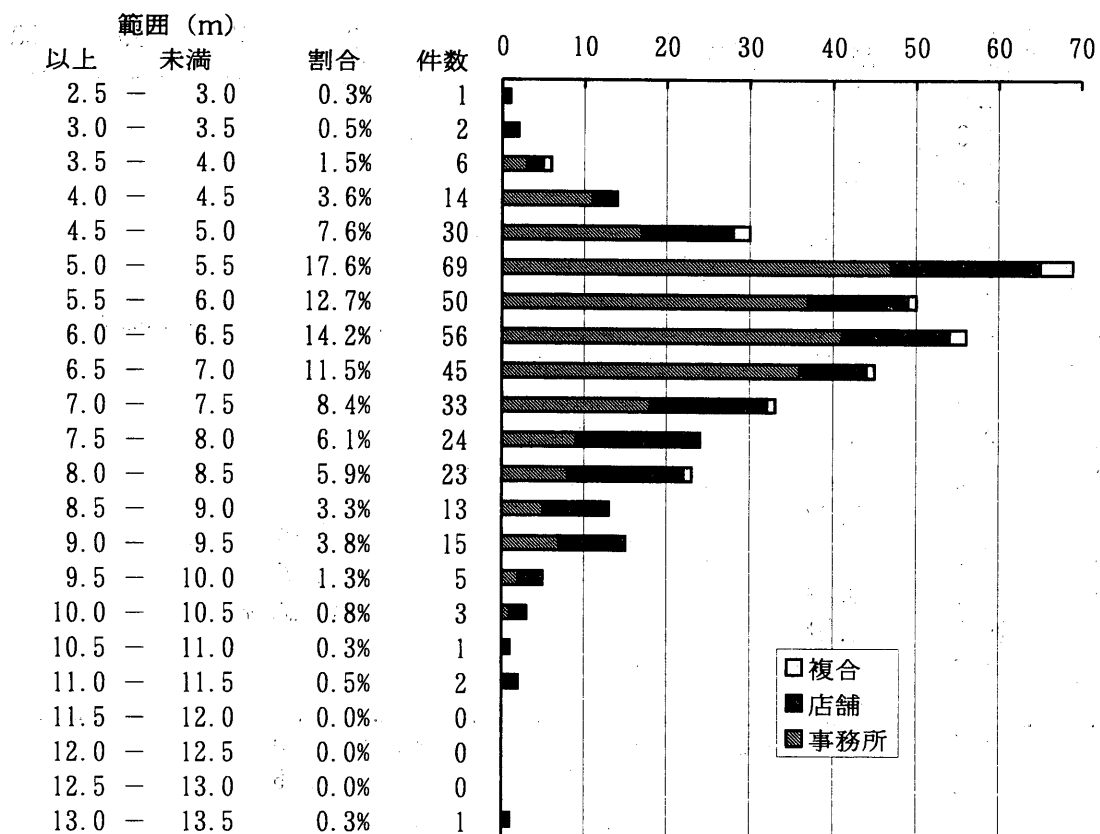
合計 423 無記入 212 標準値 : 6.00
 最大 : 10.99 最小 : 3.10 平均 : 6.76

図3-2-6-1-4 SRC造 事務所・店舗



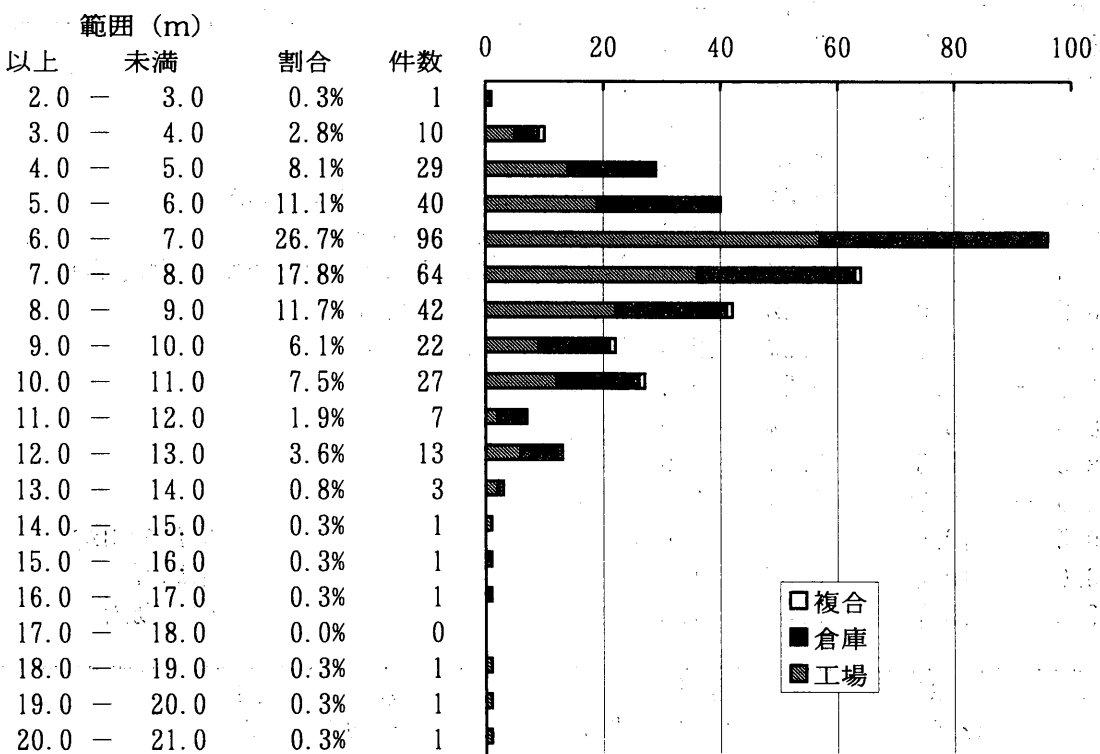
合計 423 無記入 122 標準値 : 5.00
 最大 : 12.67 最小 : 3.10 平均 : 6.20

図3-2-6-1-5 RC造 事務所・店舗



合計	494	無記入	101	標準値:	5.00
最大	13.25	最小:	2.97	平均:	6.36

図3-2-6-1-6 S造 事務所・店舗



合計	458	無記入	98	標準値:	12.00
最大	20.00	最小:	2.93	平均:	7.41

図3-2-6-1-7 S造 工場・倉庫

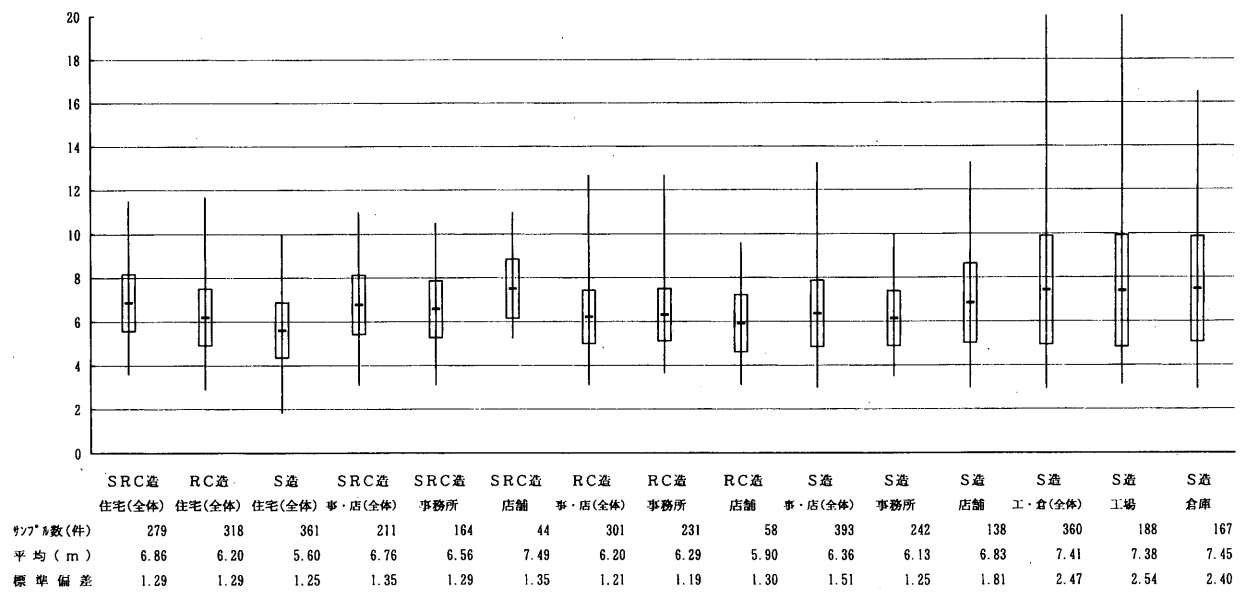
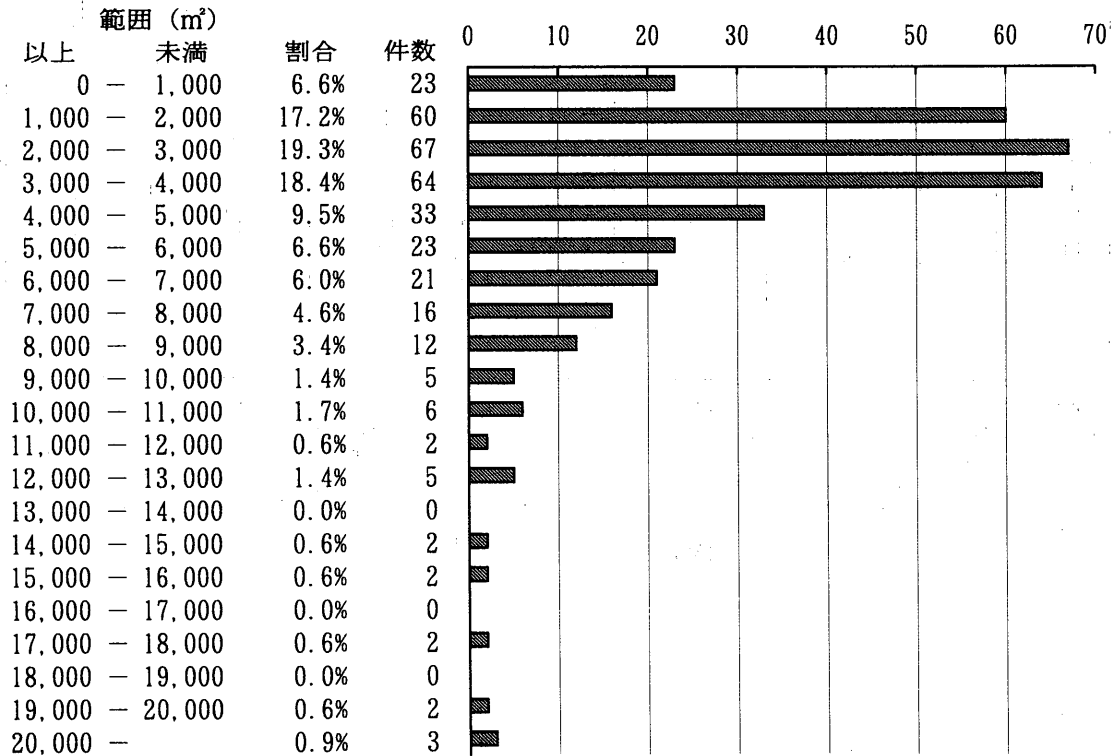


図 3-2-6-2 柱間

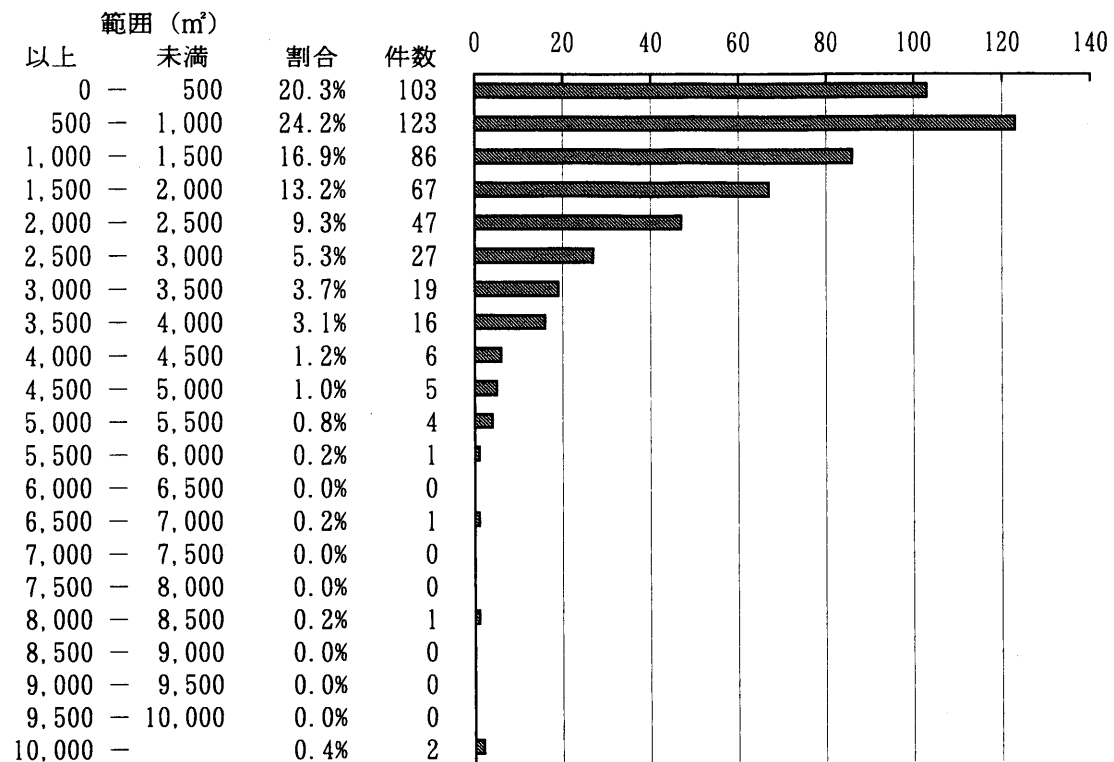
3-2-7 延べ床面積

図3-2-7-1-1から図3-2-7-2までは用途別に延べ床面積を示したものである。



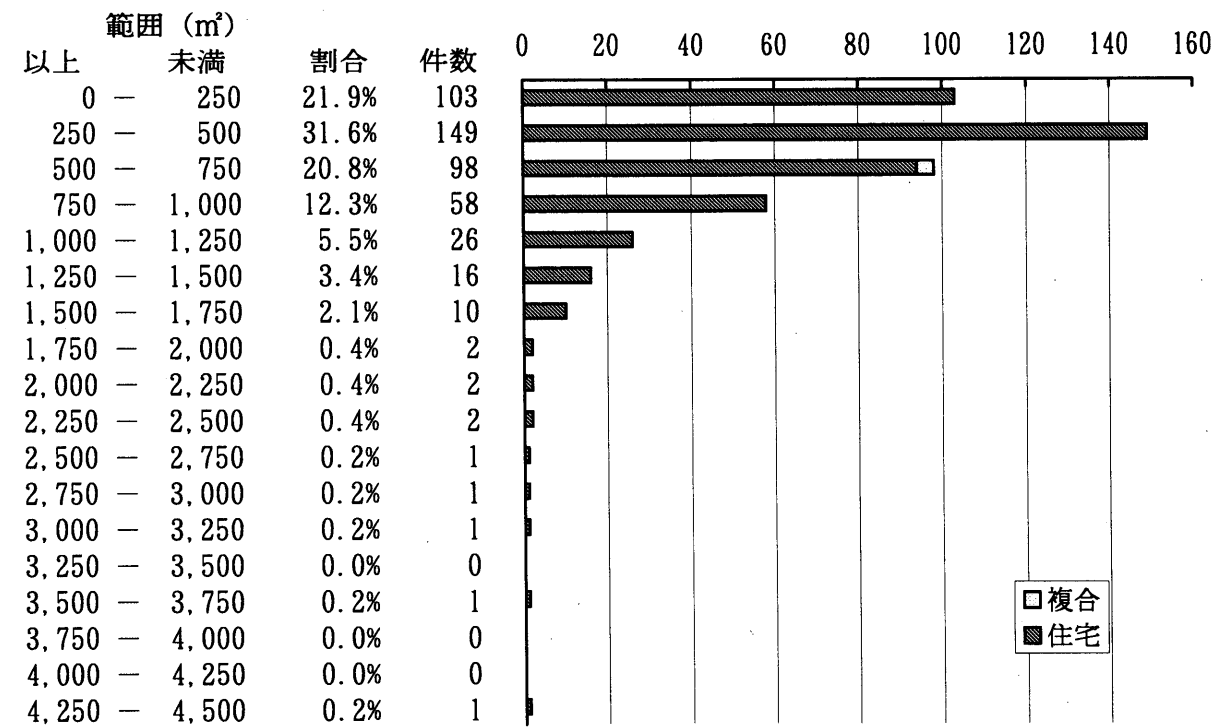
合計 348 無記入 0
 最大 : 27,387 最小 : 223 平均 : 4,397

図3-2-7-1-1 SRC造 住宅・アパート



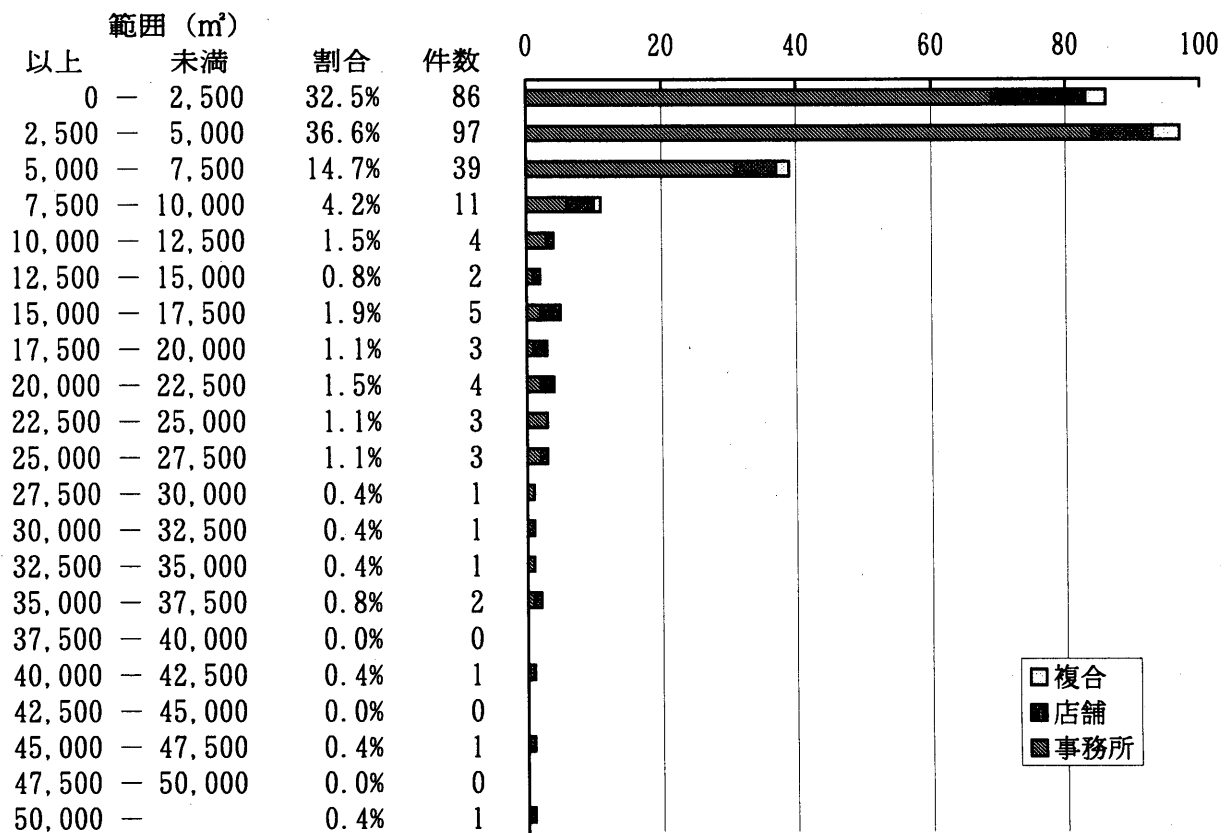
合計 508 無記入 0
 最大 : 14,863 最小 : 141 平均 : 1,512

図3-2-7-1-2 RC造 住宅・アパート



合計 471 無記入 0
 最大 : 4,428 最小 : 69 平均 : 597

図3-2-7-1-3 S造 住宅・アパート



合計 265 無記入 0
 最大 : 73,616 最小 : 236 平均 : 5,986

図3-2-7-1-4 SRC造 事務所・店舗

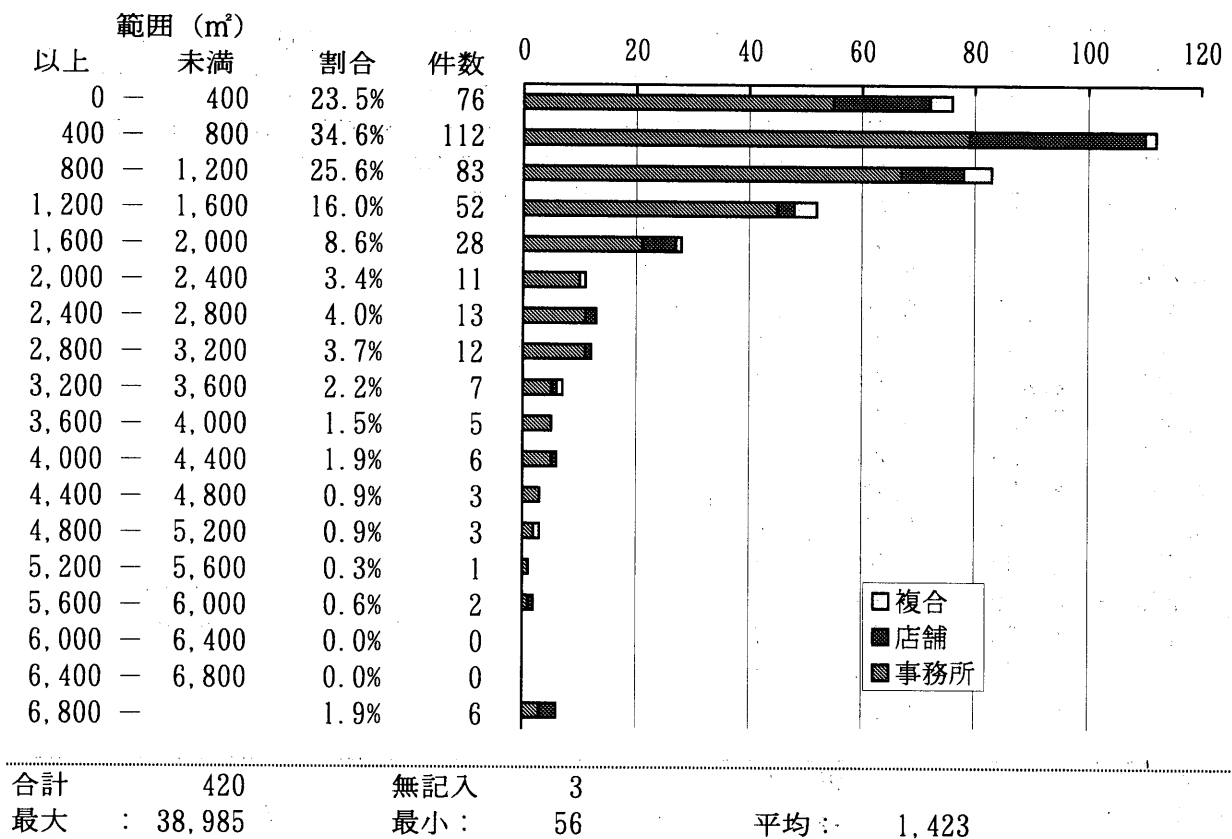


図3-2-7-1-5 RC造 事務所・店舗

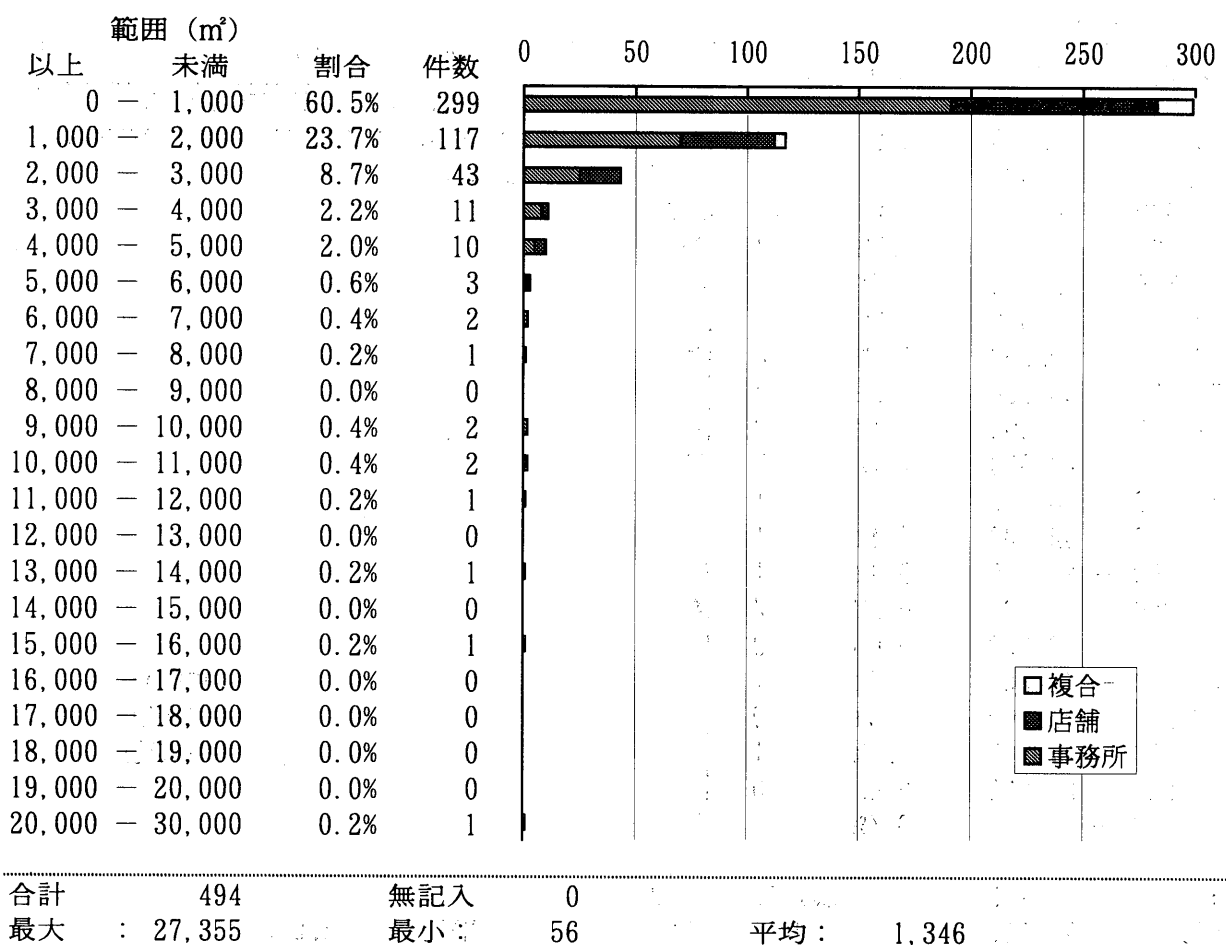
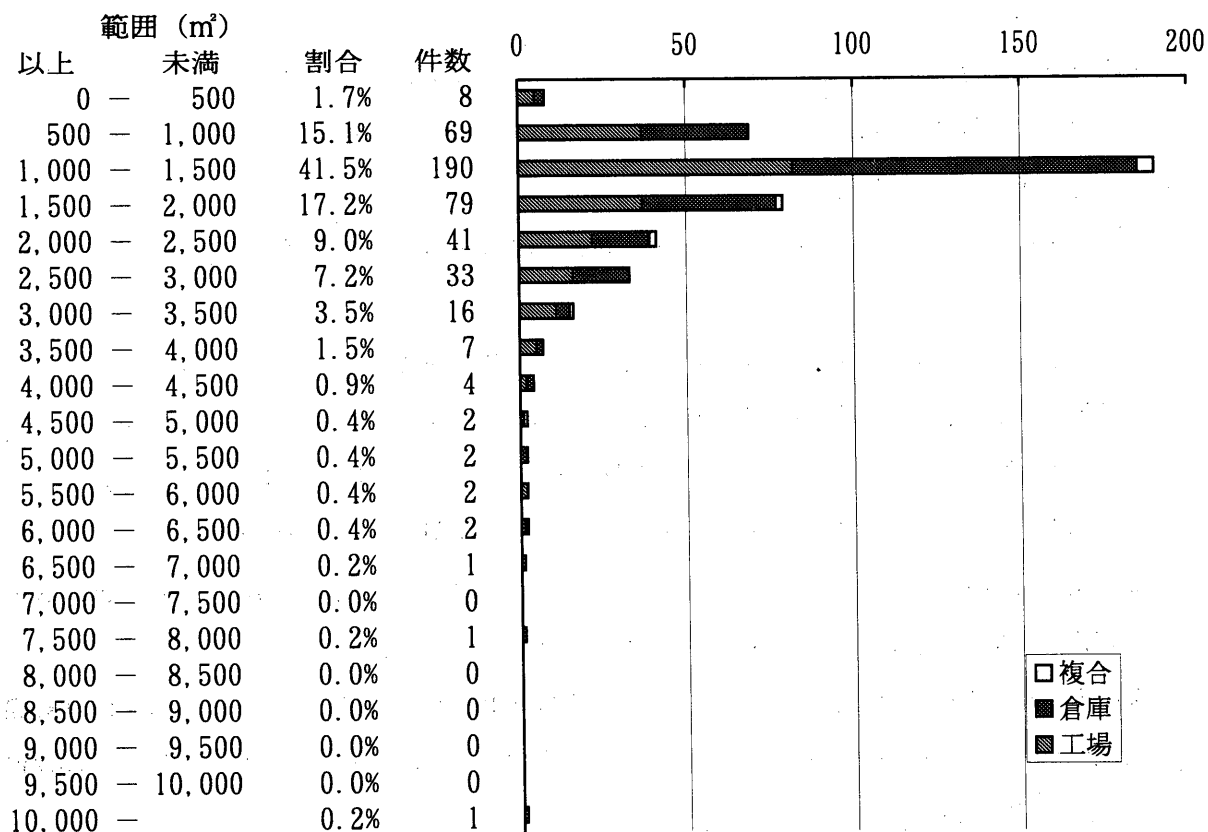


図3-2-7-1-6 S造 事務所・店舗



合計 458 無記入 0
 最大 : 18,967 最小 : 57 平均 : 1,715

図 3-2-7-1-7 S造 工場・倉庫

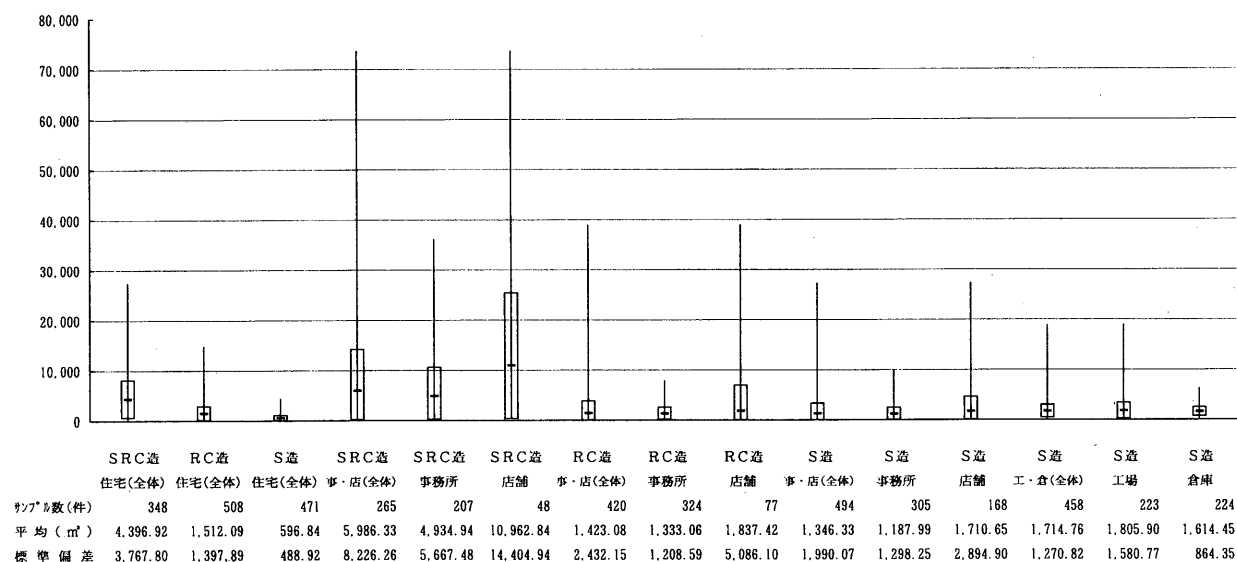


図 3-2-7-2 延べ床面積

3-2-8 主体構造部鉄骨量

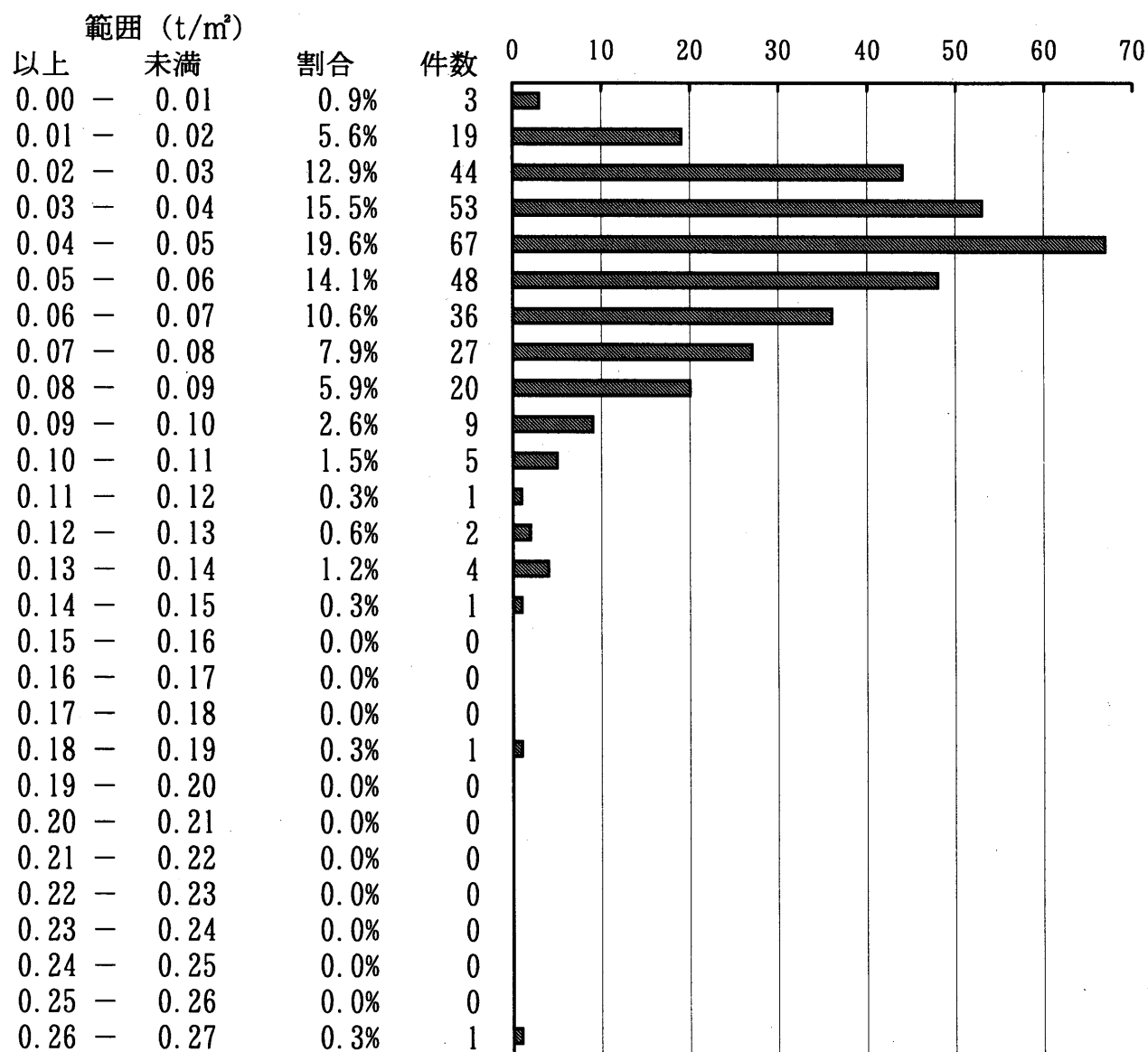
主体構造部とは、家屋の骨組を構成するものを言う。骨組を鉄骨で組み、これを鉄筋で補強し、その外部に仮枠を構成し、これにコンクリートを打ち込んで硬化して構築した基礎、柱、梁、壁体、床版、小屋組、屋根版等を言う。

図3-2-8-1-1から図3-2-8-3までは用途別に主体構造部鉄骨量を示したものである。

なお、S造家屋においては軸部部分に使用された鉄骨量が判明した棟数がサンプル数の約半分に過ぎないため、S造家屋軸部部分鉄骨使用量を調査・分析したサンプルの傾向を表3-2-8-1及び図3-2-8-4-1-1から図3-2-8-4-3-4までに示した。

主体構造部における鉄骨量の延べ床面積当たりの標準量はSRC造の住宅・アパートが 0.036t/m^2 、S造の住宅・アパートが 0.075t/m^2 、SRC造の事務所・店舗が 0.046t/m^2 、S造の事務所・店舗が 0.074t/m^2 、S造の工場・倉庫が 0.079t/m^2 となっている。

調査結果の平均値で標準量との差が大きいものはSRC造事務所・店舗の 0.094t/m^2 （対標準量204%）、SRC造住宅・アパートの 0.052t/m^2 （同144%）、S造事務所・店舗の 0.098t/m^2 （同132%）等が挙げられる。



合計	348	無記入	7	標準量:	0.036
最大	: 0.263	最小:	0.008	平均:	0.052

図3-2-8-1-1 SRC造 住宅・アパート

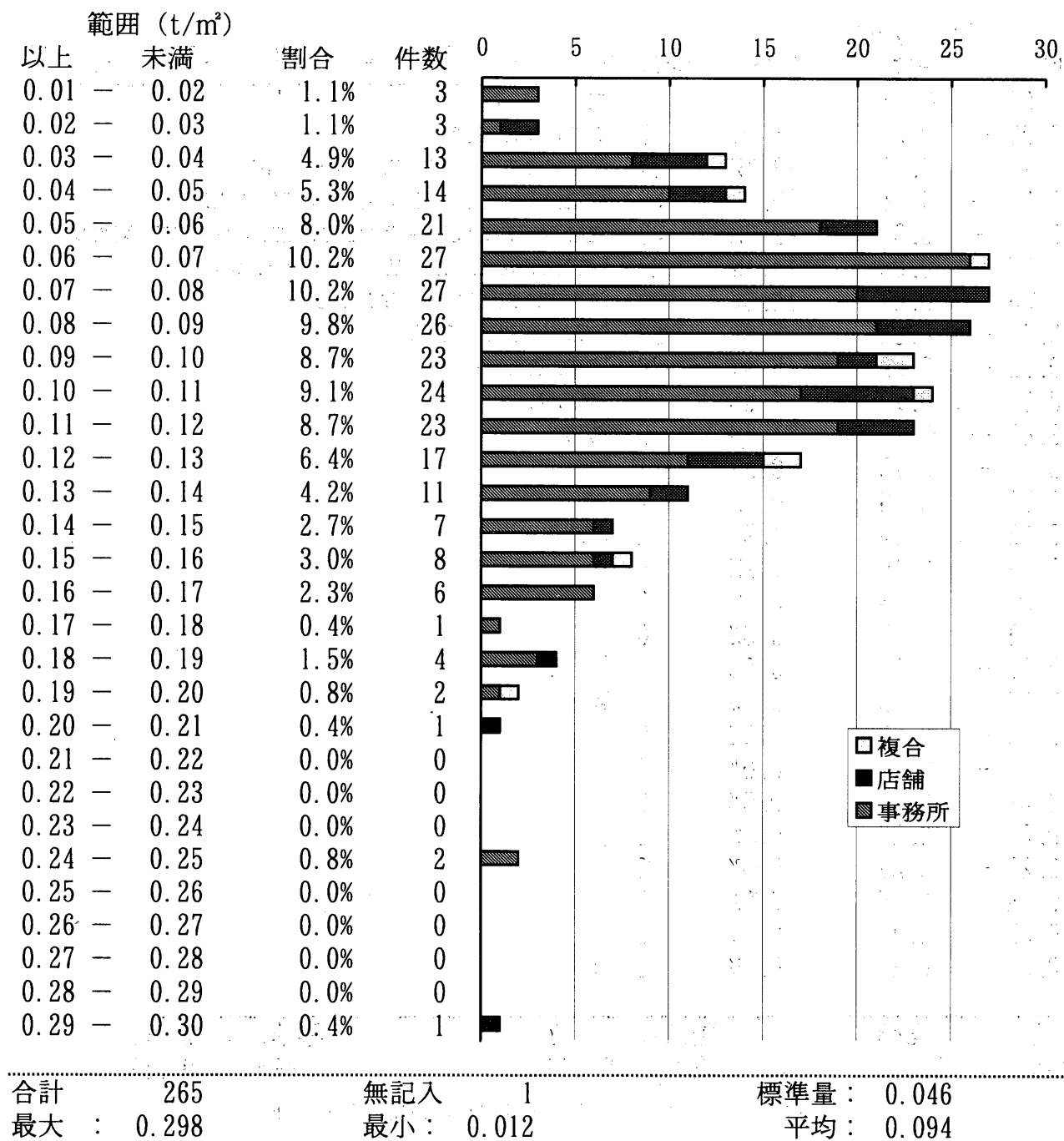
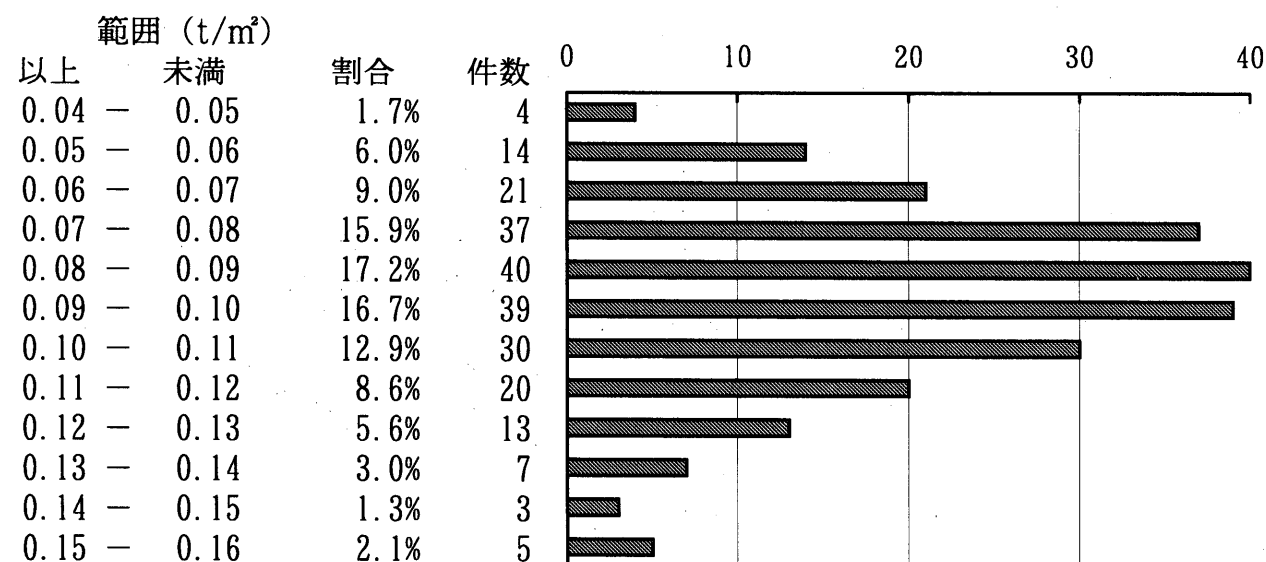
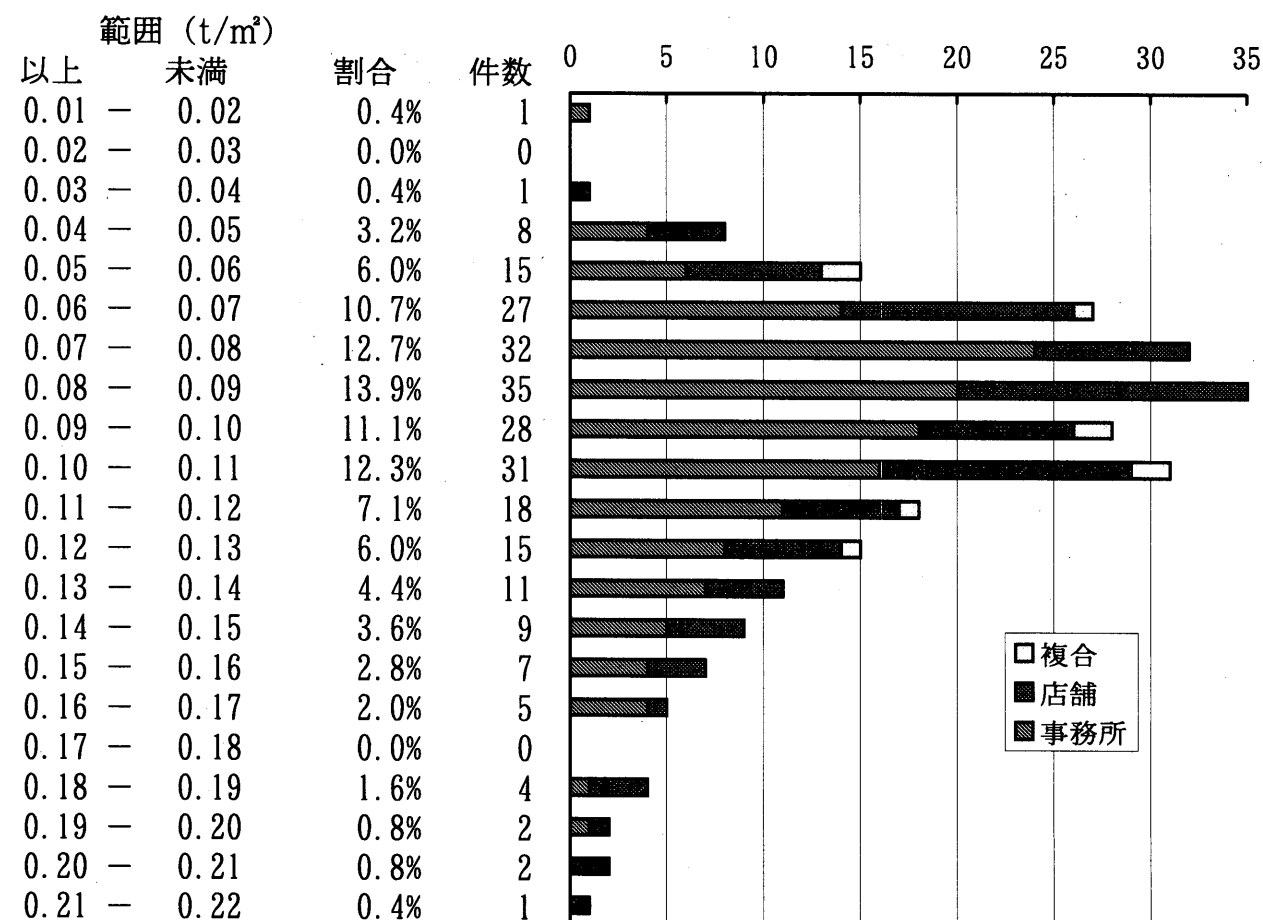


図3-2-8-1-2・SRC造 事務所・店舗



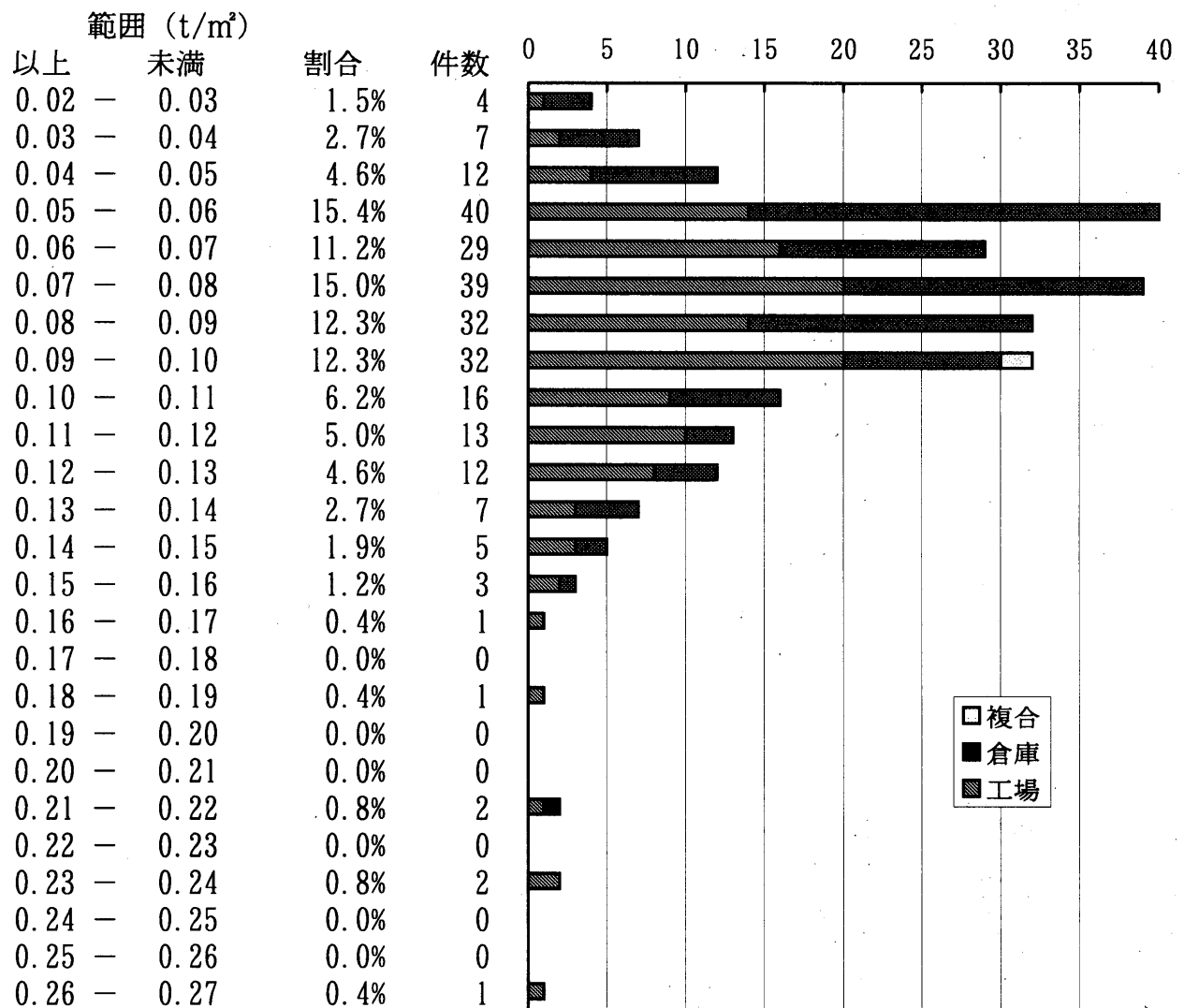
合計 233 無記入 0 標準量: 0.075
 最大: 0.156 最小: 0.044 平均: 0.092

図3-2-8-1-3 S造 住宅・アパート



合計 252 無記入 0 標準量: 0.074
 最大: 0.217 最小: 0.012 平均: 0.098

図3-2-8-1-4 S造 事務所・店舗



合計	260	無記入	0	標準量:	0.070
最大 :	0.270	最小:	0.027	平均:	0.085

図3-2-8-1-5 S造 工場・倉庫

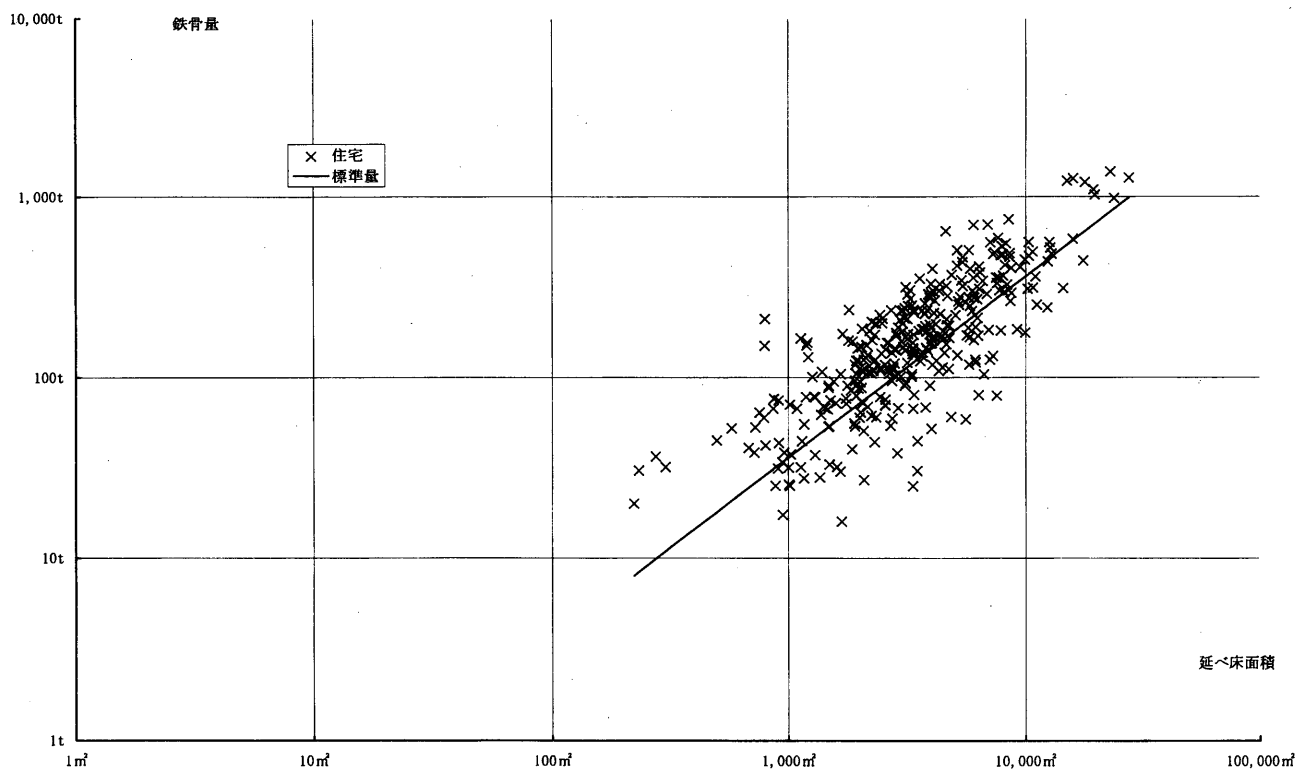


図3-2-8-2-1 SRC造 住宅・アパート

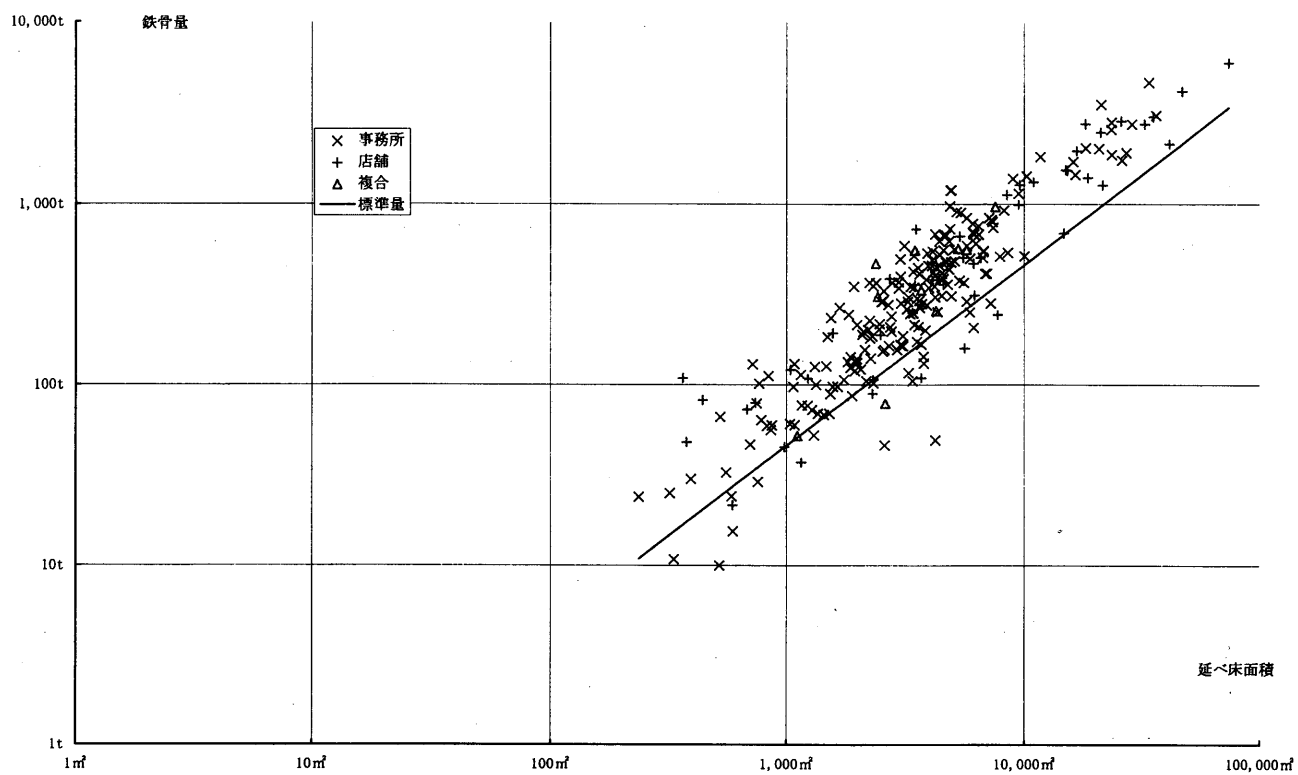


図3-2-8-2-2 SRC造 事務所・店舗

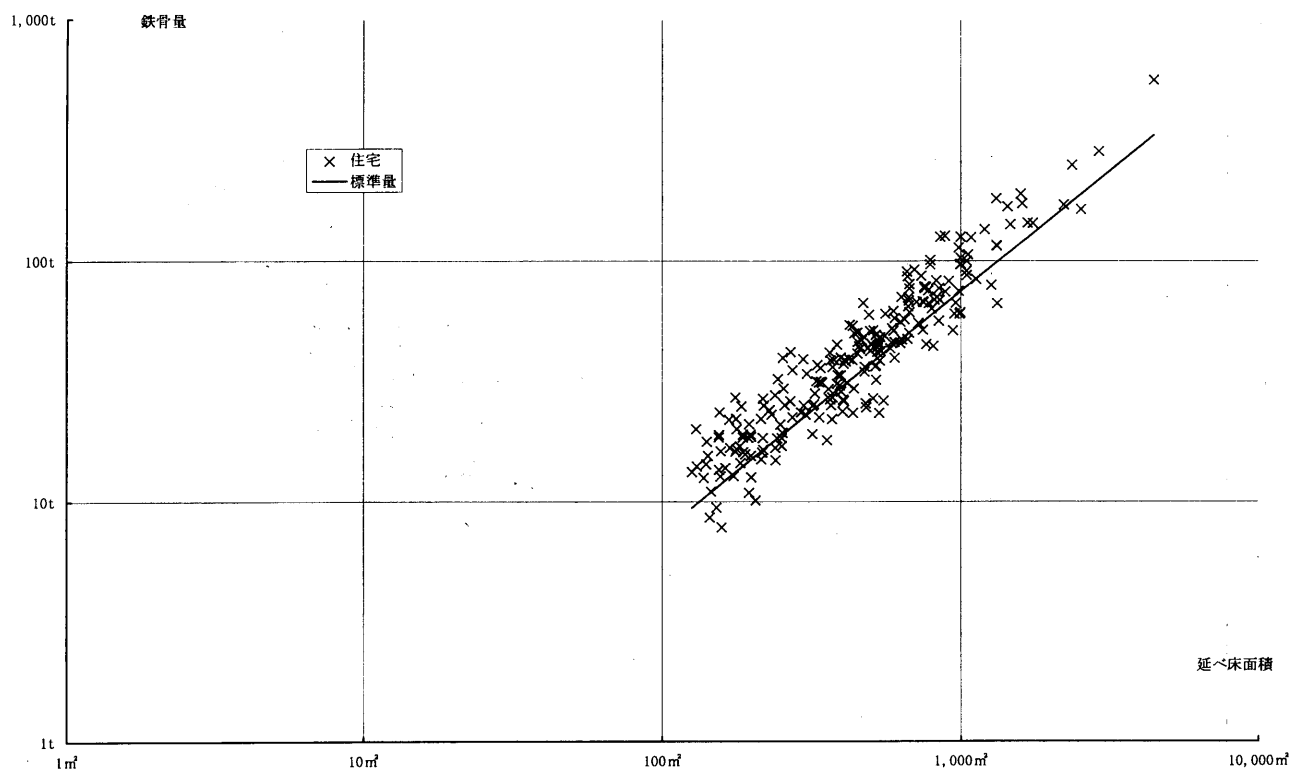


図 3-2-8-2-3 S造 住宅・アパート

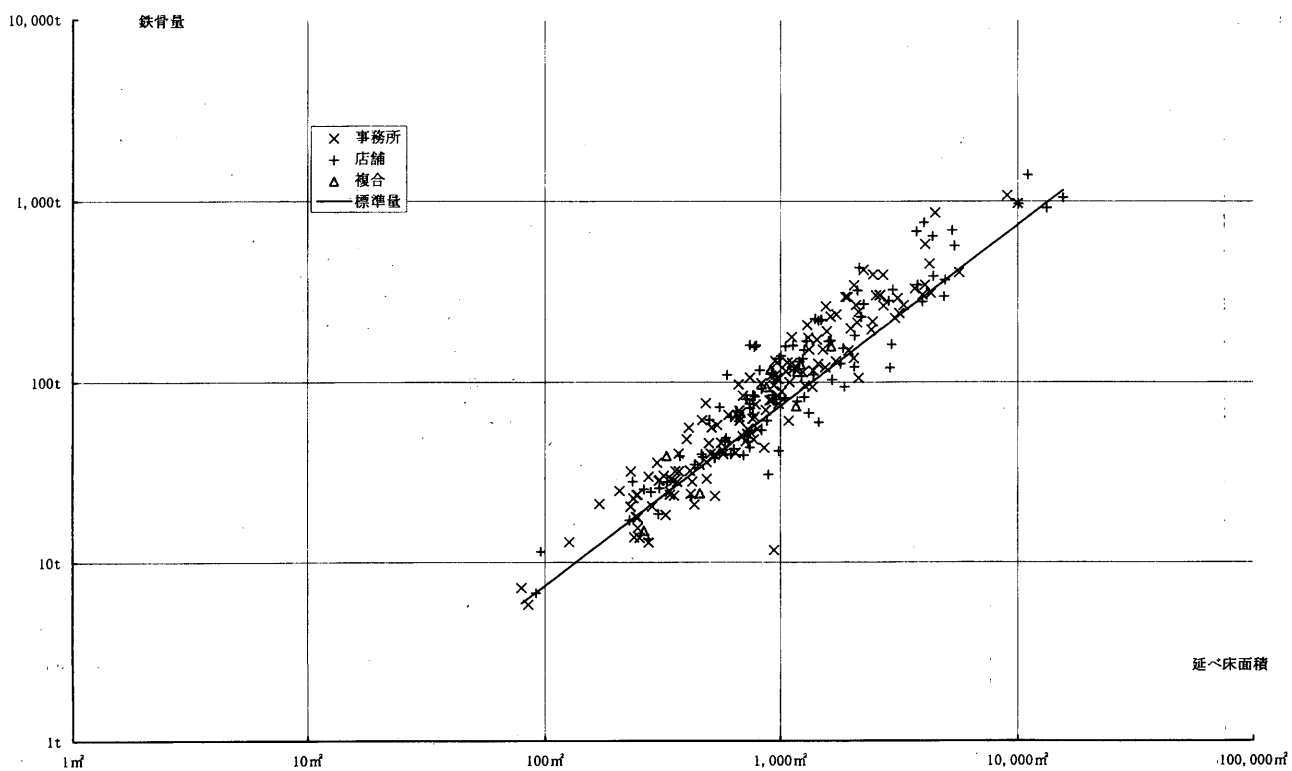


図 3-2-8-2-4 S造 事務所・店舗

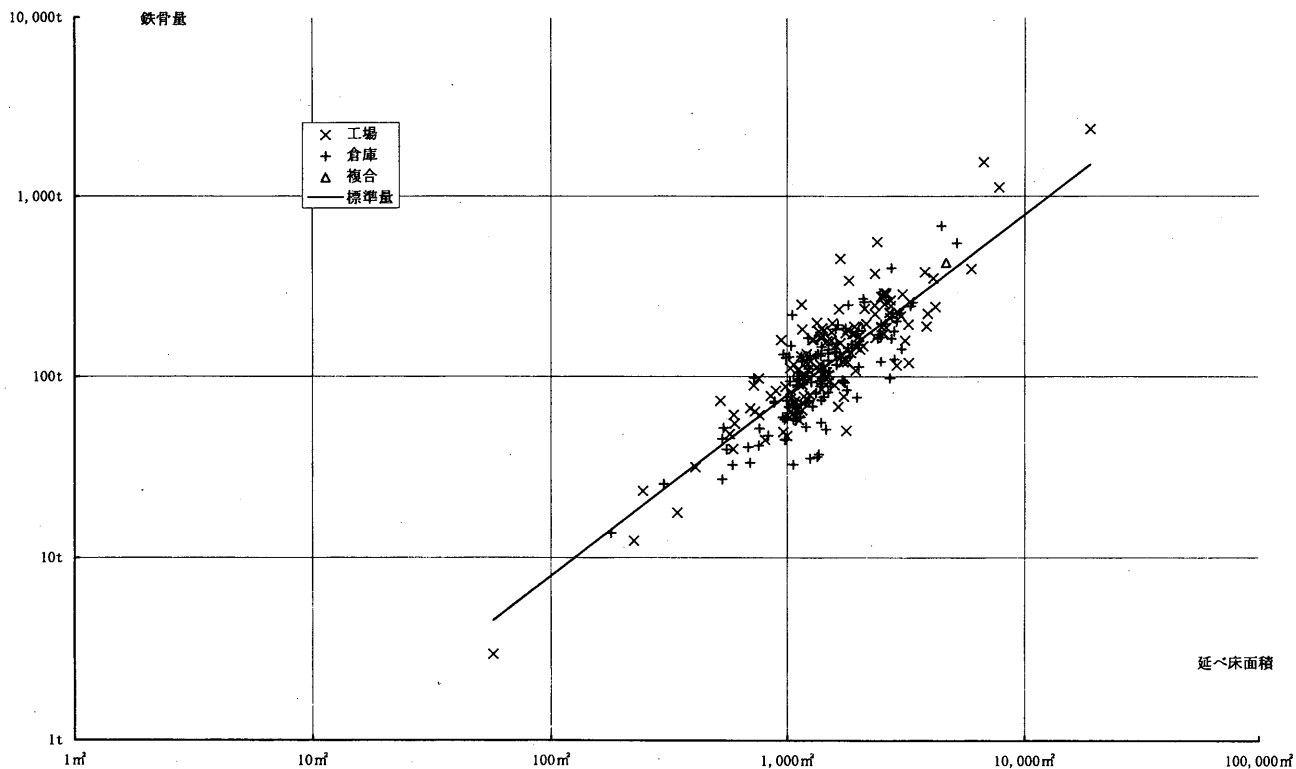


図3-2-8-2-5 S造 工場・倉庫

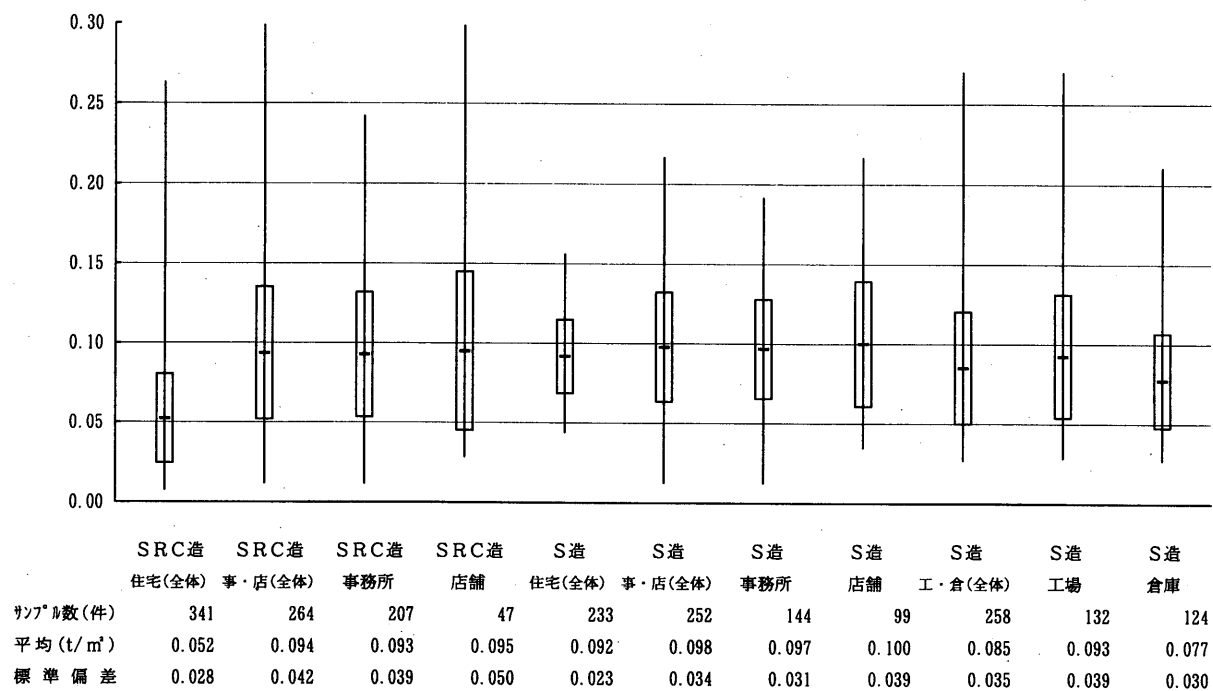


図3-2-8-3 鉄骨量

表 3-2-8-1 補正項目等における平均値等の対比

住宅・アパート

	サンプル全体(A)			鉄骨量サンプル(B)			対比(B/A)		
	全体	住宅	複合	全体	住宅	複合	全体	住宅	複合
件数 (件)	471	467	4	233	233	0	49.5%	49.9%	0.0%
階層数 (階)	3.51	3.51	3.25	3.43	3.43	—	97.8%	97.7%	—
階高 (m)	3.02	3.02	3.09	3.04	3.04	—	100.6%	100.6%	—
柱間 (m)	5.60	5.60	5.59	5.66	5.66	—	101.1%	101.1%	—
地階 (件)	6	6	0	4	4	—	66.7%	66.7%	—
軒高 (m)	10.79	10.80	10.13	10.82	10.82	—	100.3%	100.2%	—
建床面積 (㎡)	170	—	—	166	—	—	97.3%	—	—
延床面積 (㎡)	597	597	550	573	573	—	96.1%	96.0%	—

事務所・店舗

	サンプル全体(A)				鉄骨量サンプル(B)				対比(B/A)			
	全体	事務所	店舗	複合	全体	事務所	店舗	複合	全体	事務所	店舗	複合
件数 (件)	494	305	168	21	252	144	99	9	51.0%	47.2%	58.9%	42.9%
階層数 (階)	3.34	3.58	2.89	3.33	3.39	3.67	2.99	3.22	101.6%	102.6%	103.4%	96.7%
階高 (m)	3.58	3.47	3.76	3.65	3.63	3.50	3.83	3.64	101.5%	100.8%	101.8%	99.9%
柱間 (m)	6.36	6.13	6.83	5.64	6.47	6.25	6.80	6.36	101.8%	102.0%	99.7%	112.8%
地階 (件)	23	9	14	0	15	4	11	0	65.2%	44.4%	78.6%	—
軒高 (m)	12.34	13.07	11.12	11.26	12.68	13.48	11.68	10.99	102.8%	103.1%	105.0%	97.6%
建床面積 (㎡)	603	—	—	—	680	—	—	—	112.8%	—	—	—
延床面積 (㎡)	1,346	1,188	1,711	731	1,502	1,301	1,851	890	111.6%	109.5%	108.2%	121.7%

工場・倉庫

	サンプル全体(A)				鉄骨量サンプル(B)				対比(B/A)			
	全体	工場	倉庫	複合	全体	工場	倉庫	複合	全体	工場	倉庫	複合
件数 (件)	458	223	224	11	260	132	126	2	56.8%	59.2%	56.3%	18.2%
階層数 (階)	1.74	1.82	1.65	2.09	1.68	1.75	1.61	2.00	96.8%	96.4%	97.8%	—
階高 (m)	5.34	5.40	5.29	4.94	5.34	5.58	5.09	—	100.1%	103.3%	96.2%	—
柱間 (m)	7.41	7.38	7.45	7.46	7.25	7.38	7.10	—	97.8%	100.1%	95.3%	—
地階 (件)	2	1	1	0	1	0	1	0	50.0%	0.0%	100.0%	—
軒高 (m)	8.51	8.81	8.13	10.13	8.44	8.89	7.97	—	99.1%	100.8%	98.0%	—
建床面積 (㎡)	1,276	—	—	—	1,326	—	—	—	103.9%	—	—	—
延床面積 (㎡)	1,715	1,806	1,614	1,910	1,748	1,932	1,529	3,359	101.9%	107.0%	94.7%	—

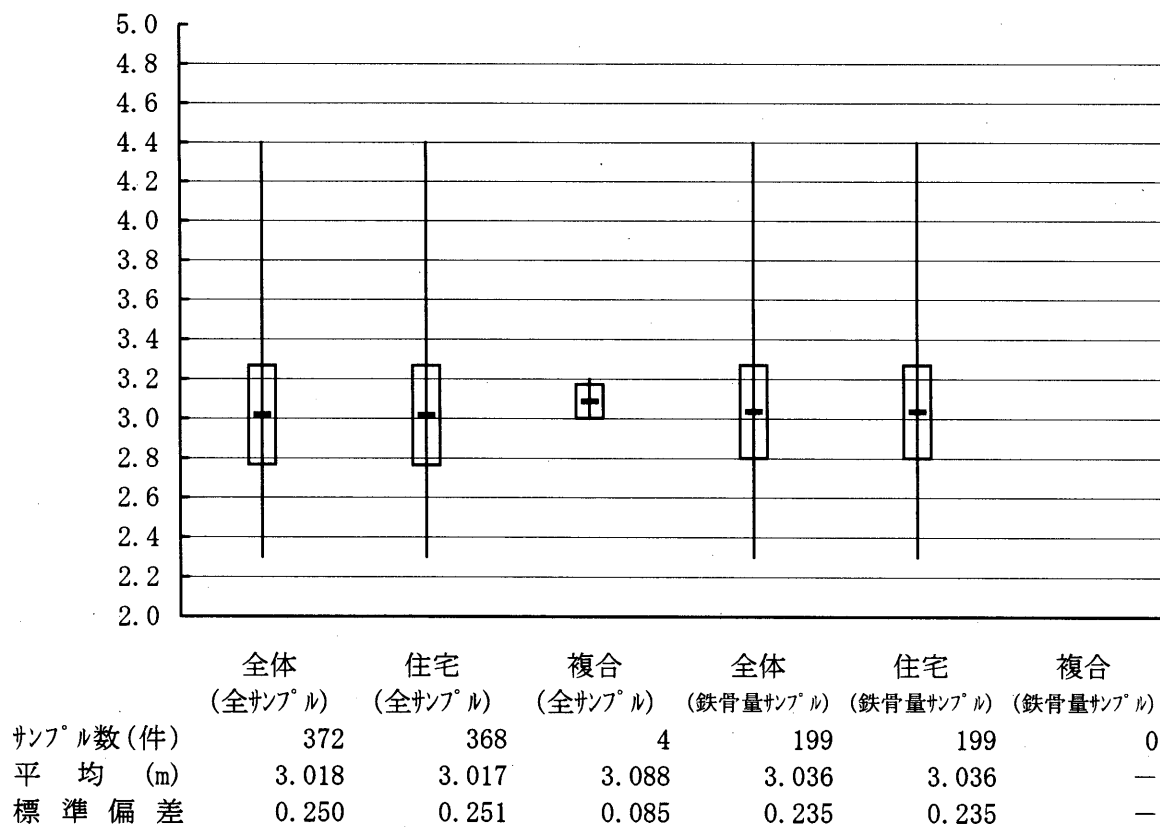


図 3-2-8-4-1-1 S造 住宅・アパート 階高

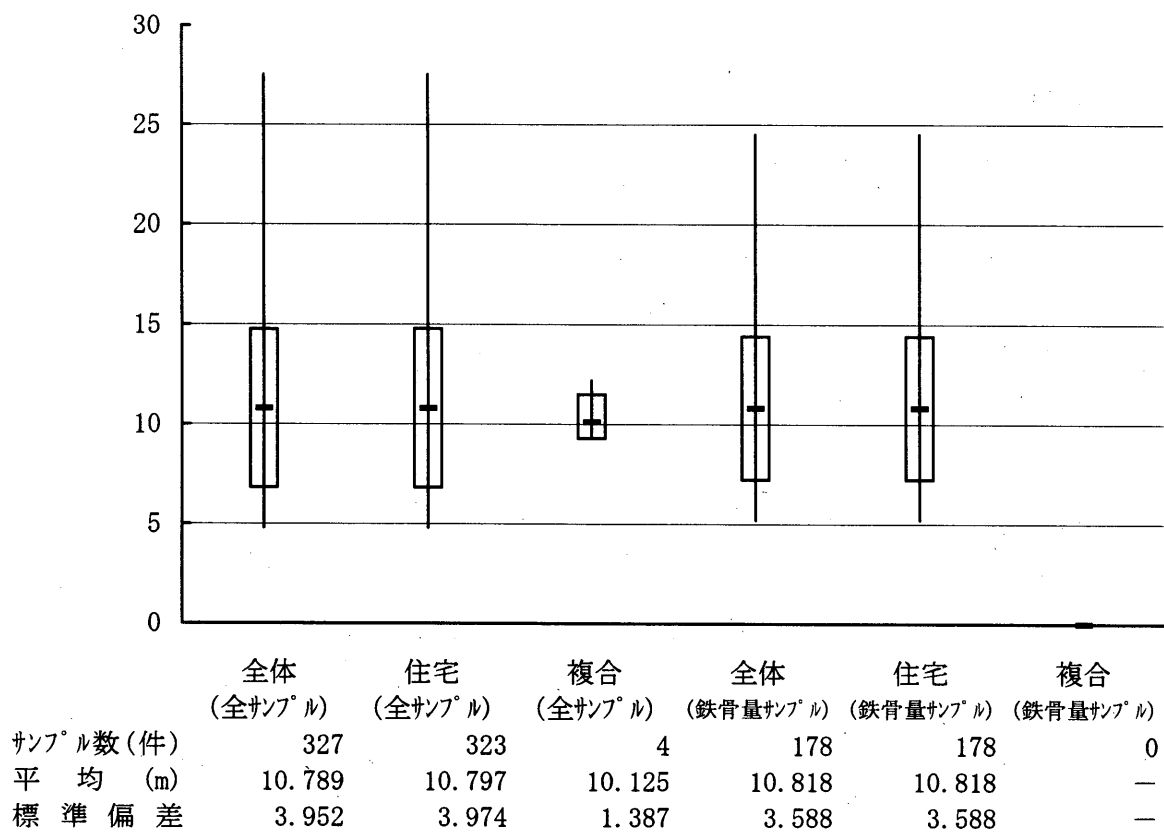


図 3-2-8-4-1-2 S造 住宅・アパート 軒高

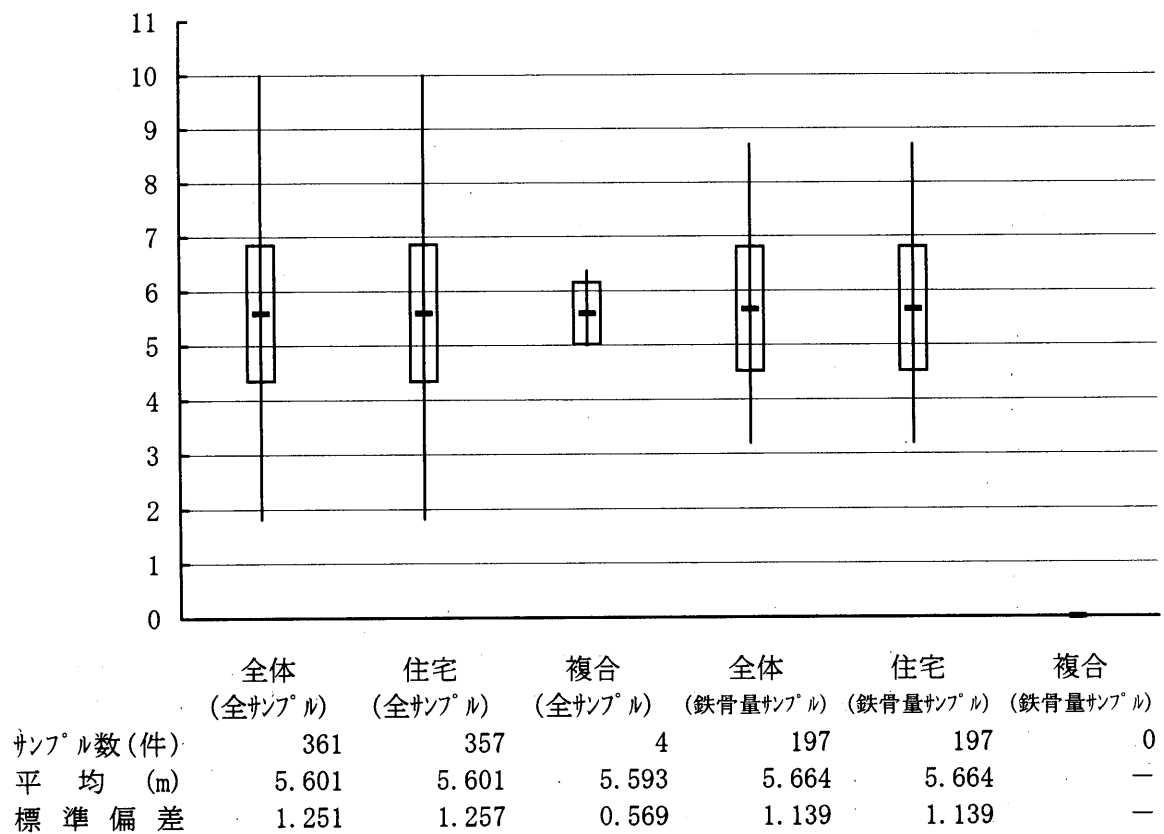


図 3-2-8-4-1-3 S造 住宅・アパート 柱間

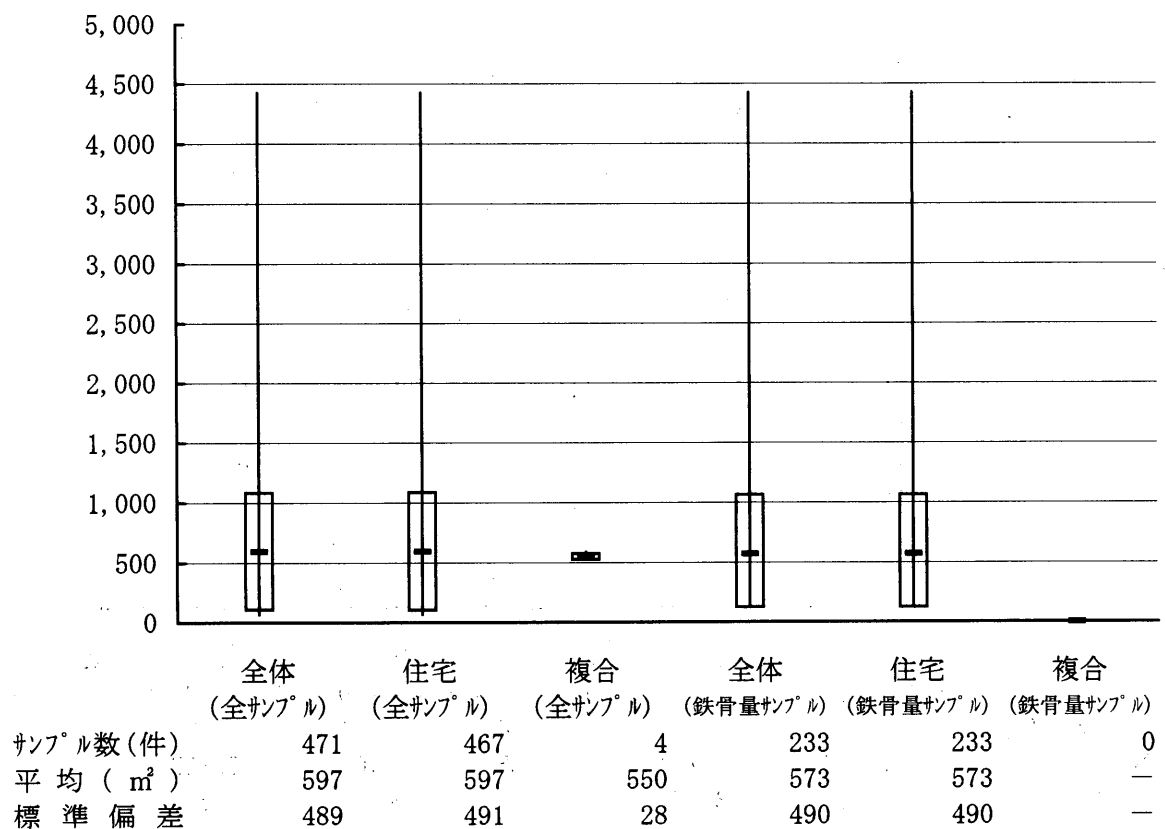


図 3-2-8-4-1-4 S造 住宅・アパート 延べ床面積

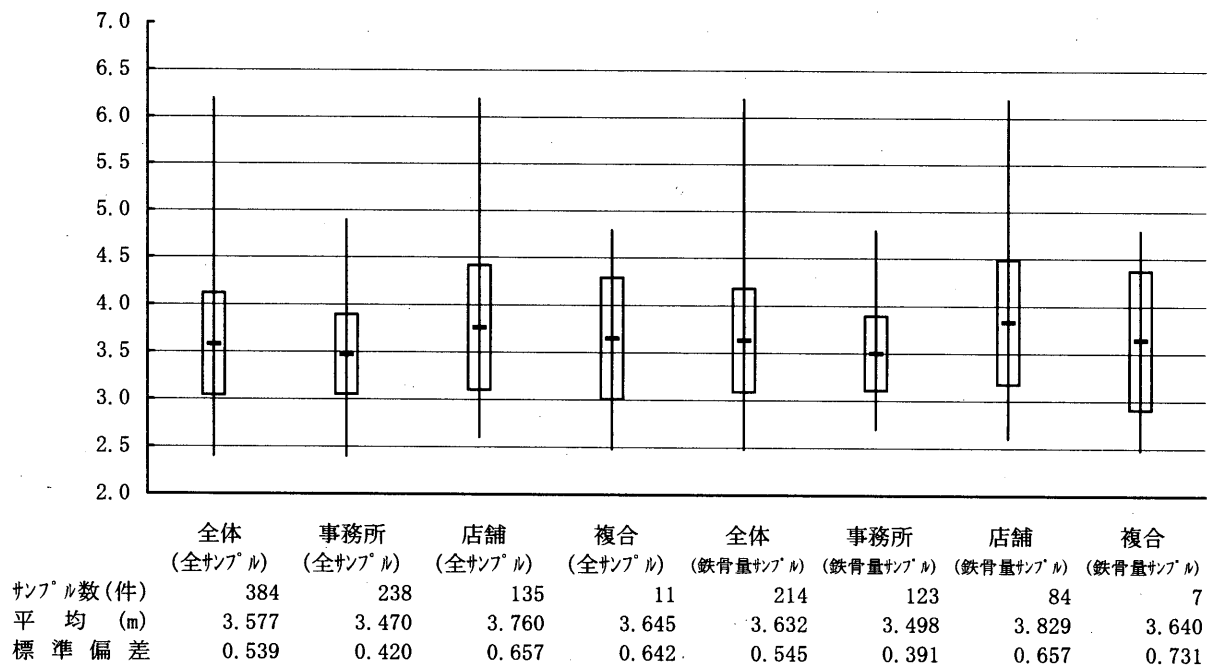


図3-2-8-4-2-1 S造 事務所・店舗 階高

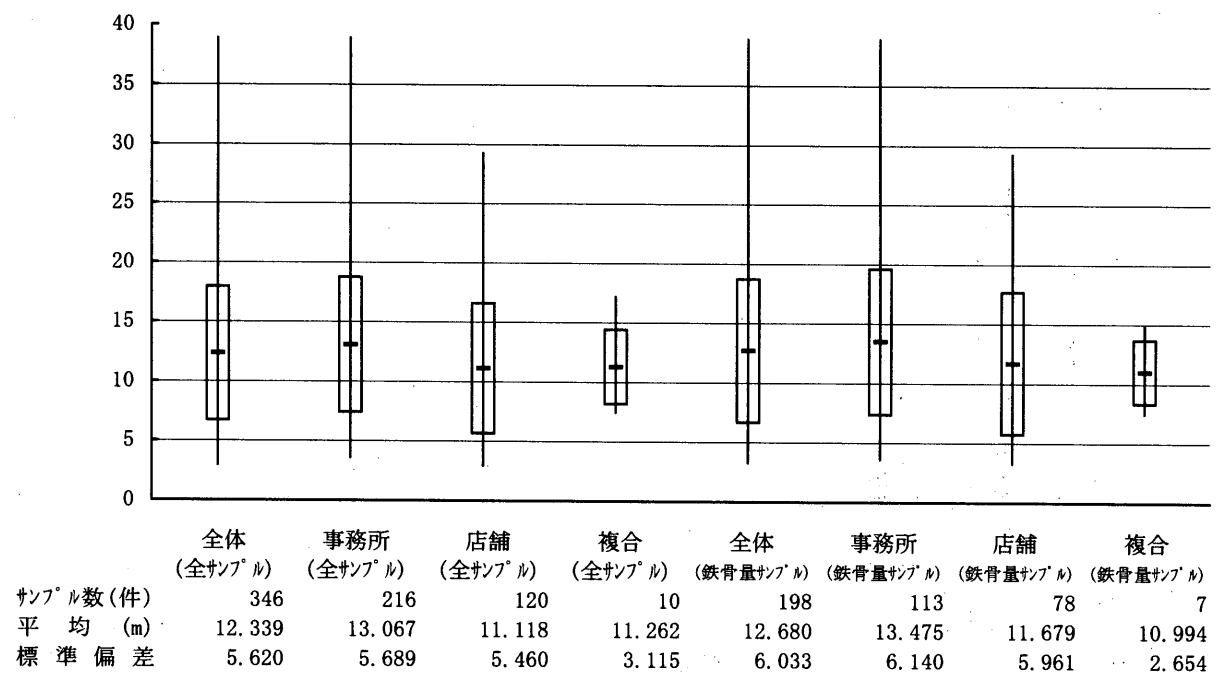


図3-2-8-4-2-2 S造 事務所・店舗 軒高

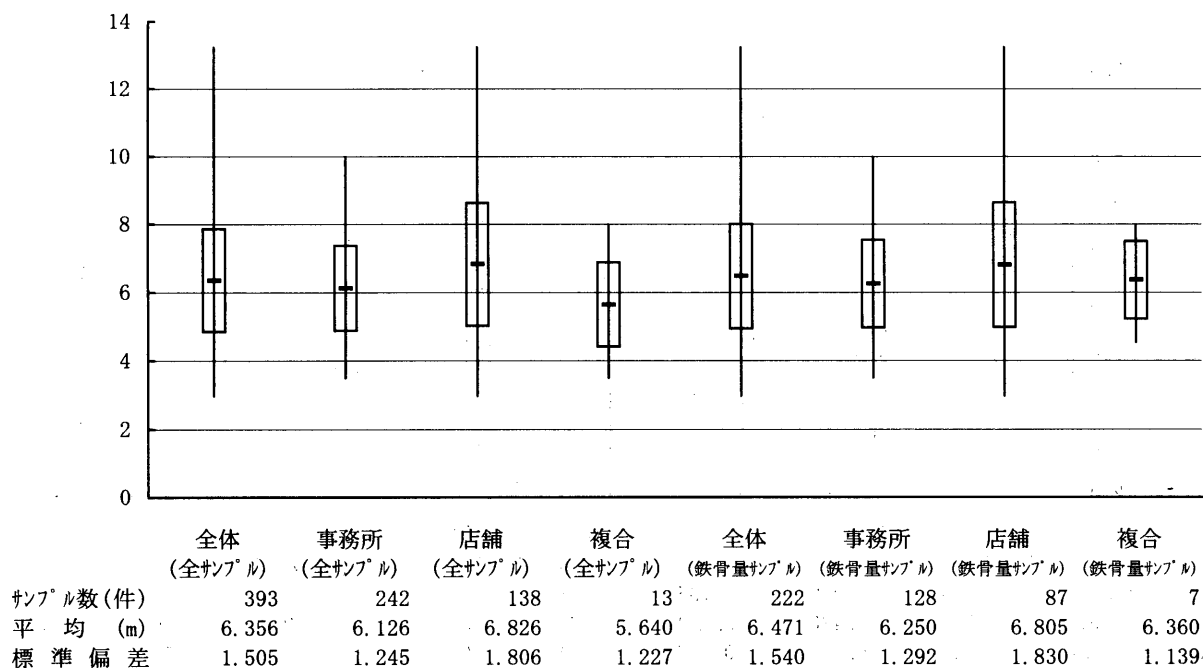


図 3-2-8-4-2-3 S造 事務所・店舗 柱間

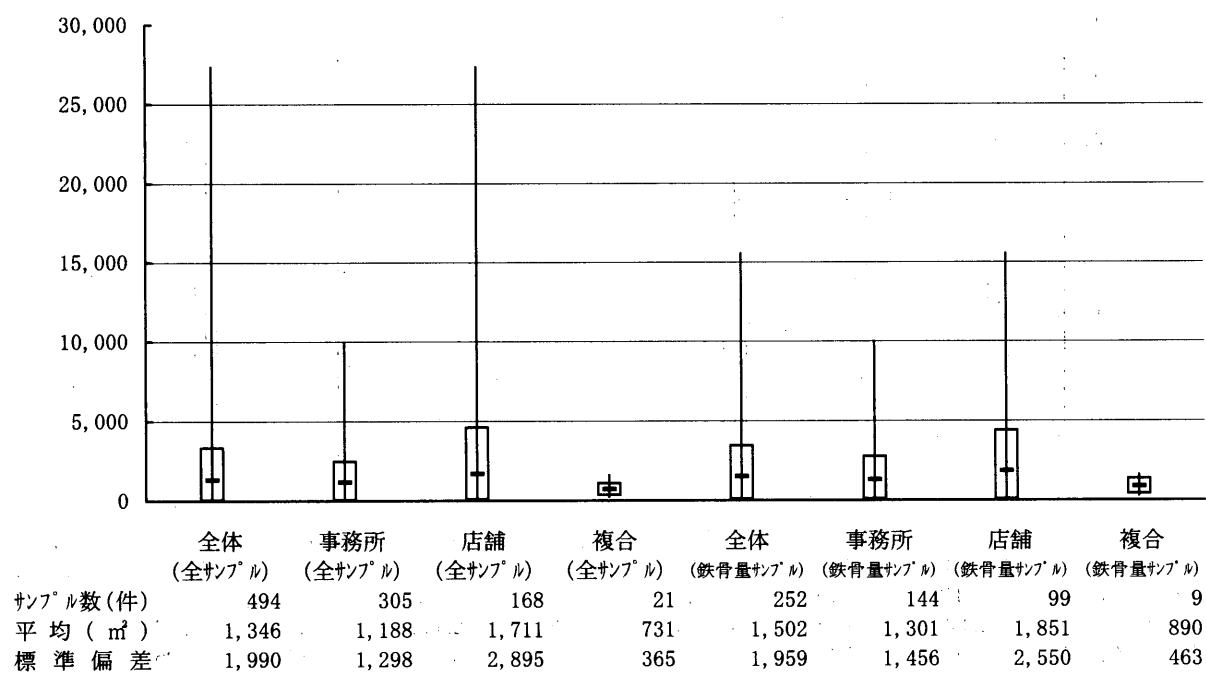


図 3-2-8-4-2-4 S造 事務所・店舗 延べ床面積

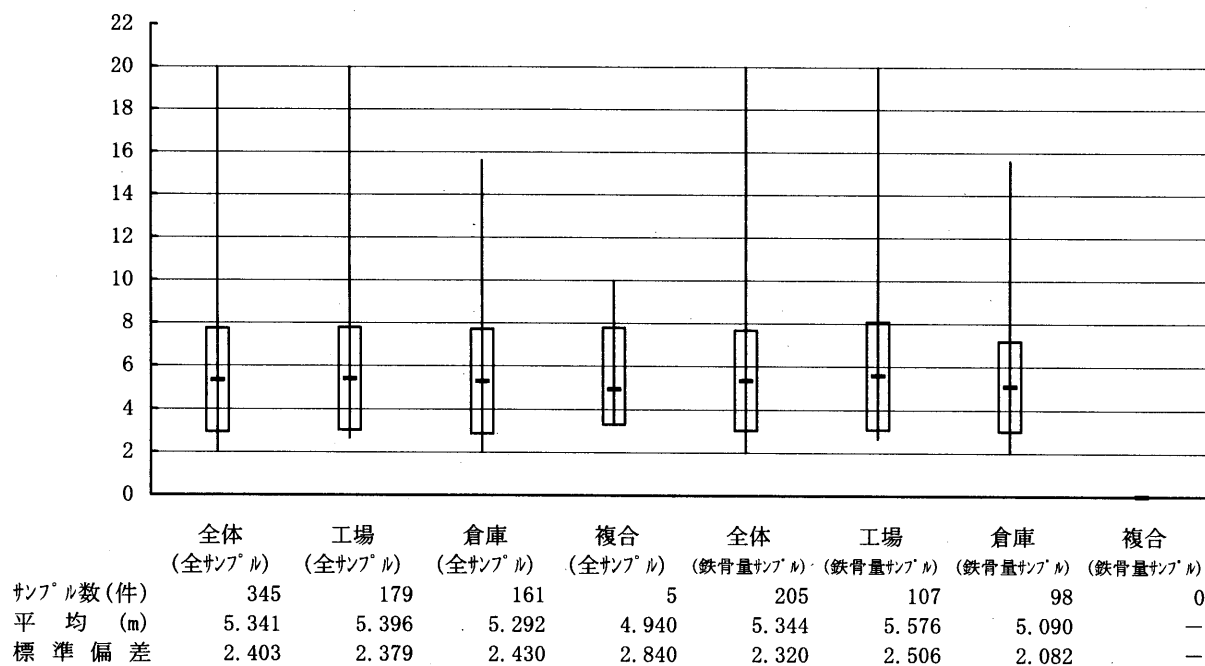


図 3-2-8-4-3-1 S造 工場・倉庫 階高

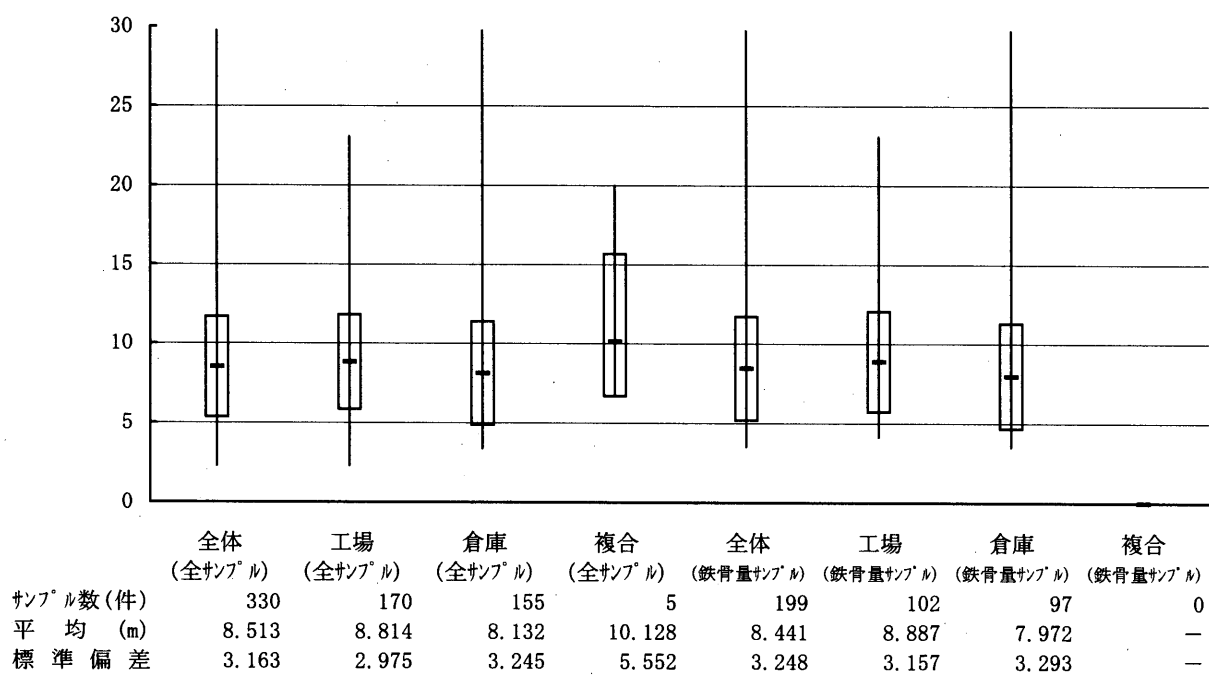


図 3-2-8-4-3-2 S造 工場・倉庫 軒高

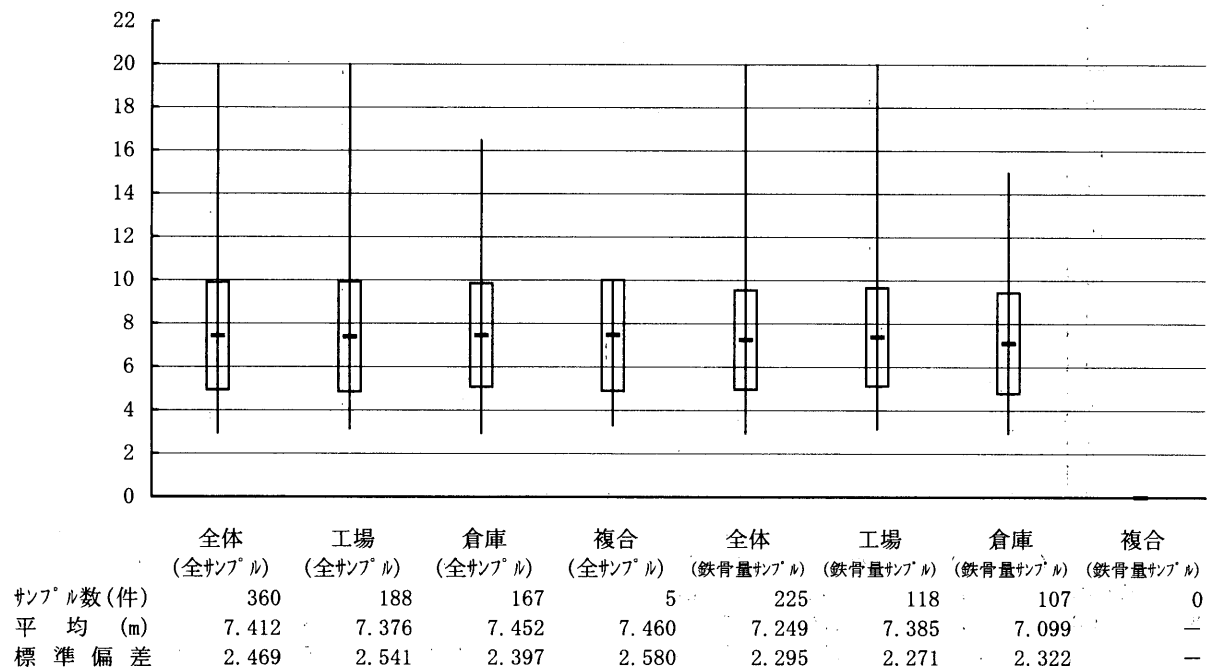


図3-2-8-4-3-3 S造 工場・倉庫 柱間

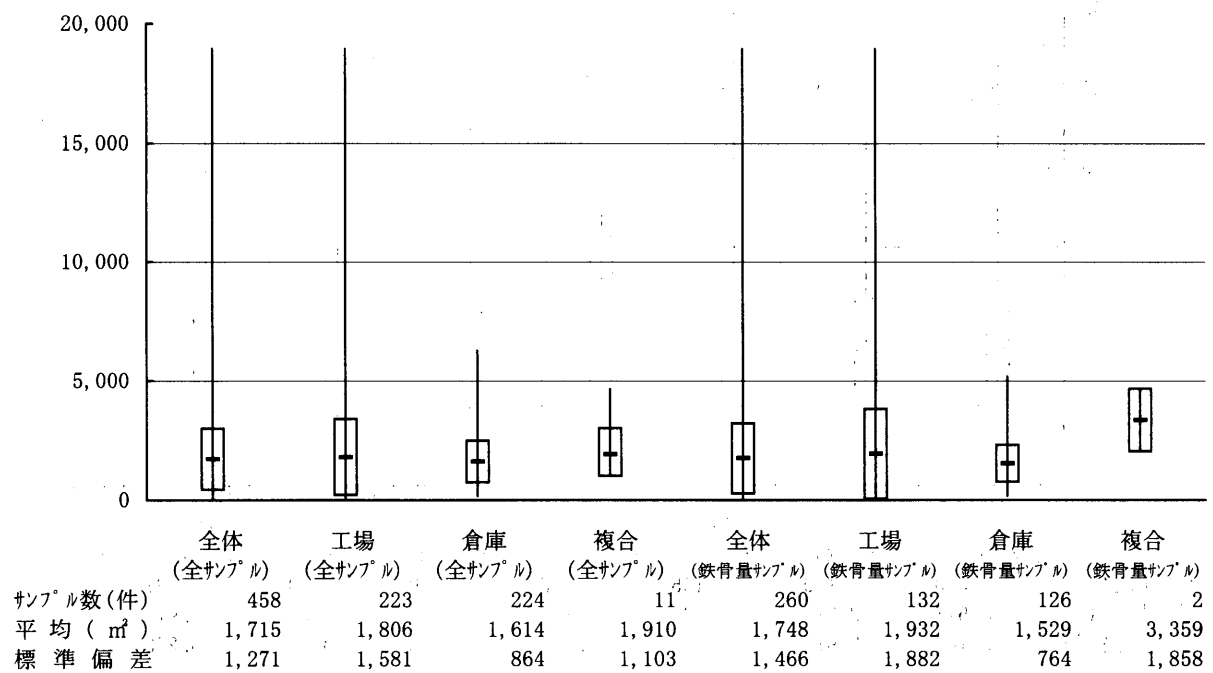


図3-2-8-4-3-4 S造 工場・倉庫 延べ床面積

3-2-9 主体構造部鉄筋量

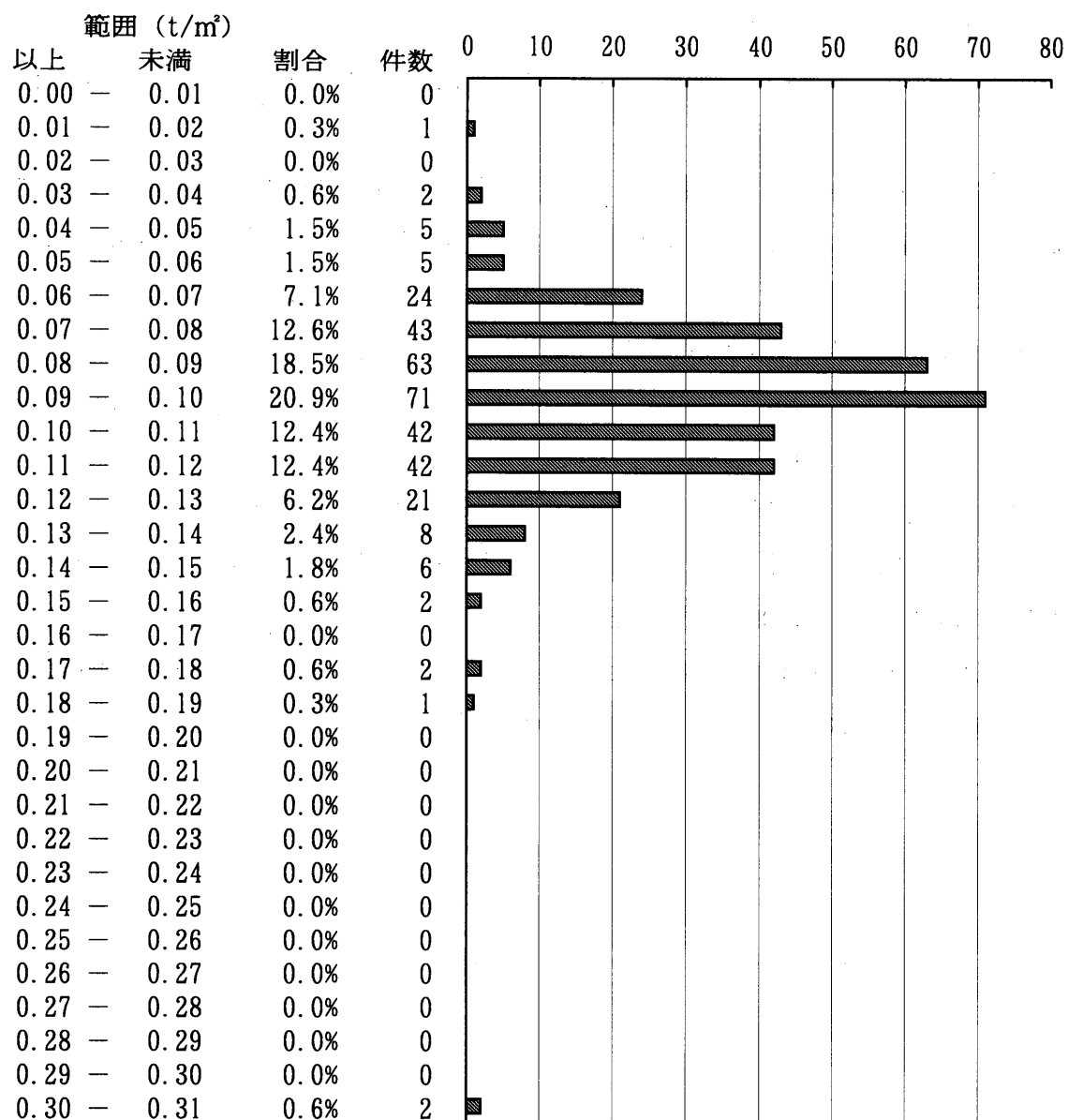
図3-2-9-1-1から図3-2-9-3までは用途別に主体構造部鉄筋量を示したものである。

なお、S造においては、基準表上、床構造と屋根構造とは区分されて標準量が示されているが、今回の調査では区分して回答されたサンプルが殆どなかったため、これを区分しなかった。

また、S造家屋においては床・屋根構造に使用された鉄筋・コンクリート量が判明した棟数がサンプル数の約半分に過ぎないため、S造家屋床・屋根構造鉄筋・コンクリート使用量を調査・分析したサンプルの傾向を表3-2-9-1及び図3-2-9-4-1-1から図3-2-9-4-3-4までに示した。

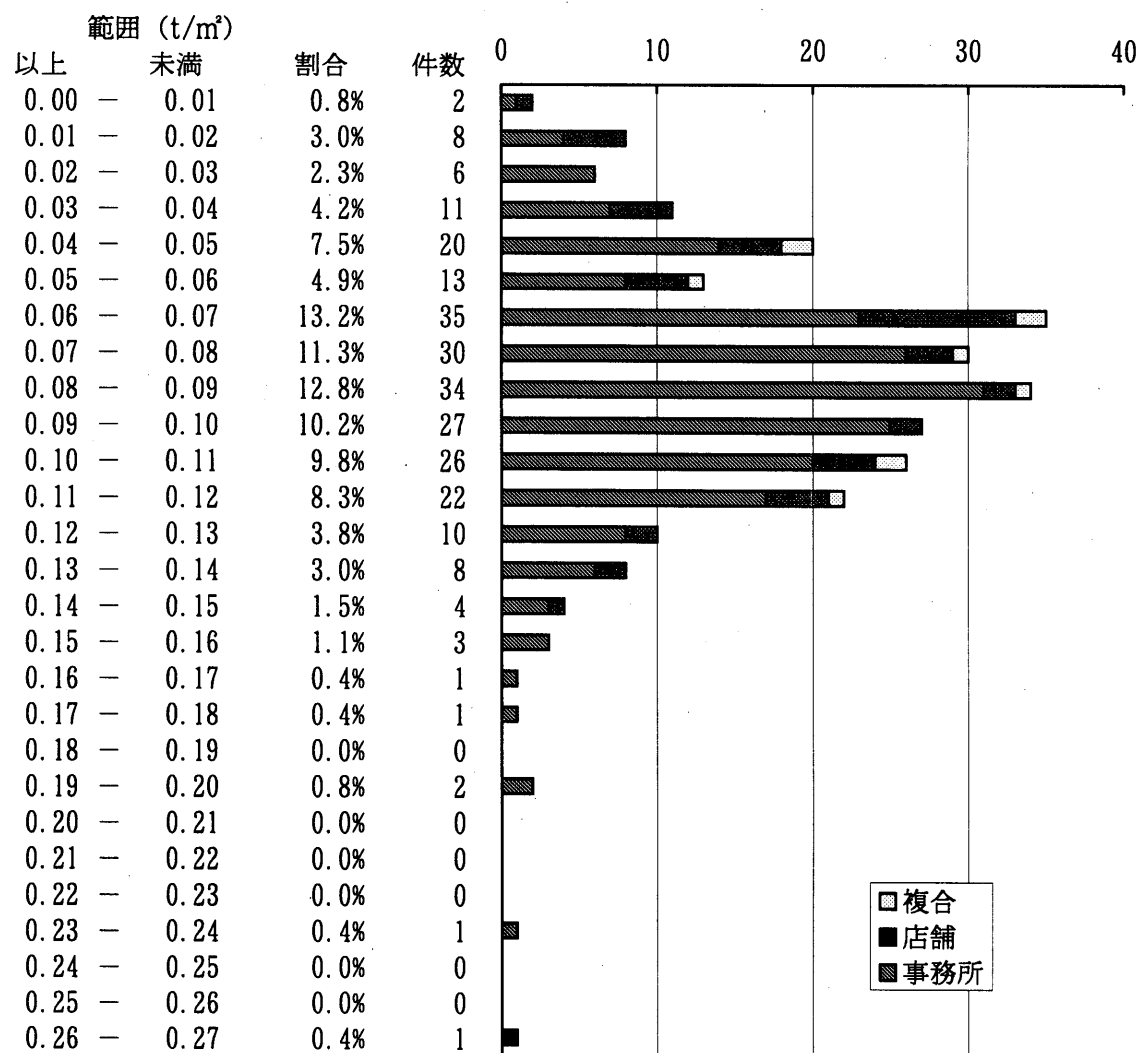
主体構造部における鉄筋量の延べ床面積当たりの標準量はSRC造の住宅・アパートが $0.064\text{t}/\text{m}^2$ 、RC造の住宅・アパートが $0.073\text{t}/\text{m}^2$ 、SRC造の事務所・店舗が $0.080\text{t}/\text{m}^2$ 、RC造の事務所・店舗が $0.093\text{t}/\text{m}^2$ である。

調査結果の平均値で標準量との差が大きいものはSRC造の住宅・アパート $0.096\text{t}/\text{m}^2$ （対標準量150%）、RC造の住宅・アパート $0.096\text{t}/\text{m}^2$ （同132%）等が挙げられる。



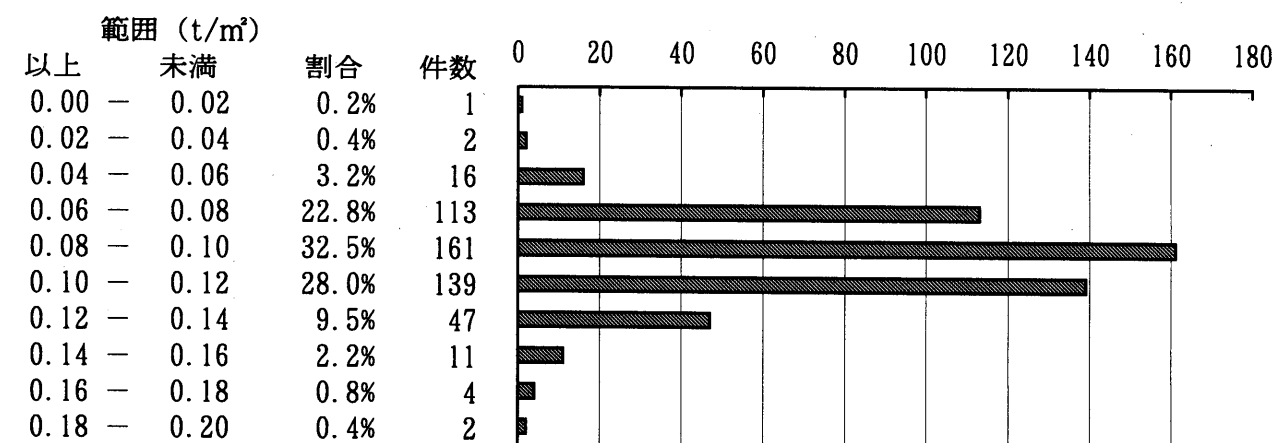
合計	348	無記入	8	標準量:	0.064
最大	: 0.308	最小:	0.017	平均:	0.096

図3-2-9-1-1 SRC造 住宅・アパート



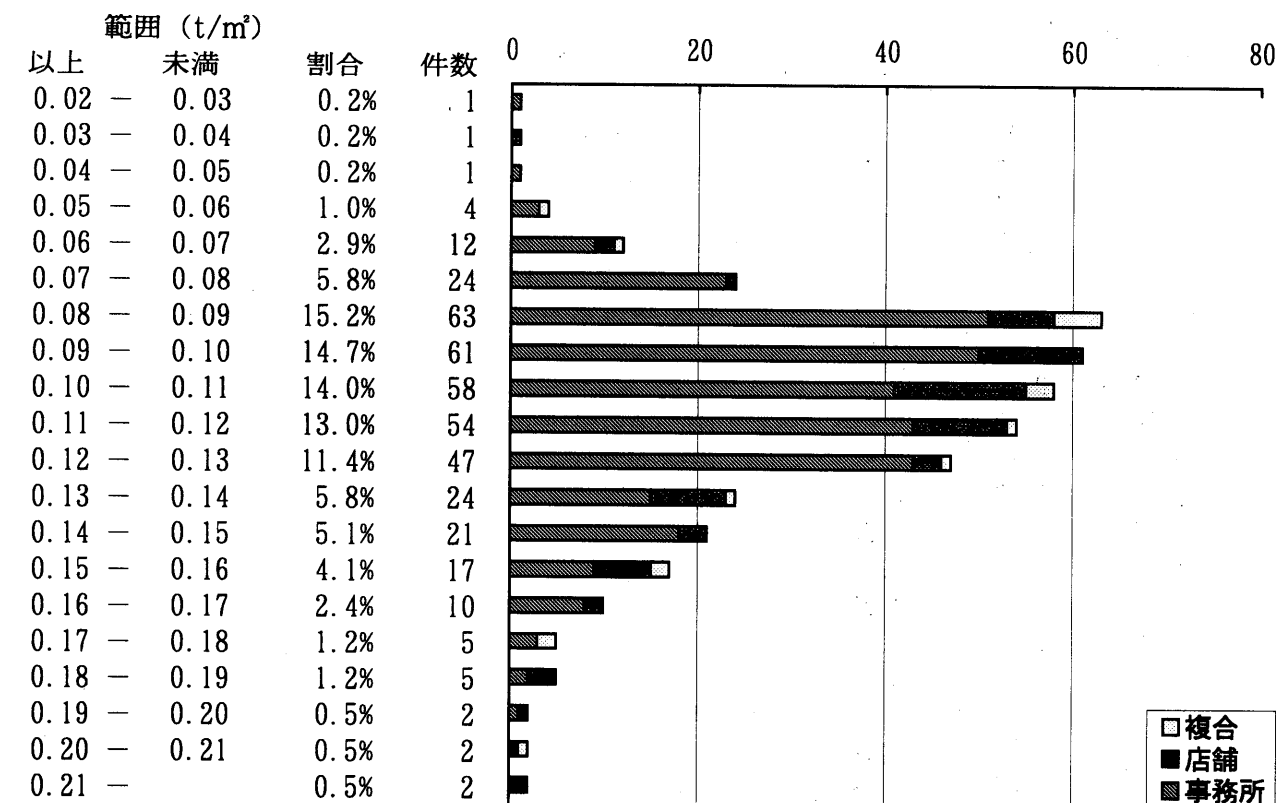
合計 265 無記入 0 標準量: 0.080
 最大 : 0.267 最小: 0.006 平均: 0.084

図3-2-9-1-2 SRC造 事務所・店舗



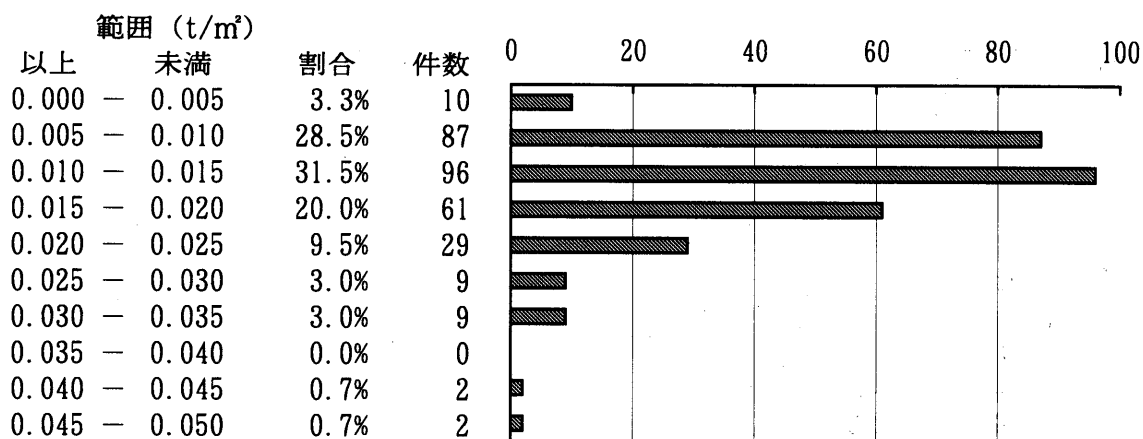
合計 508 無記入 12 標準量: 0.073
 最大 : 0.192 最小: 0.008 平均: 0.096

図3-2-9-1-3 RC造 住宅・アパート



合計 423 無記入 9 標準量: 0.000
 最大 : 0.250 最小: 0.020 平均: 0.111

図3-2-9-1-4 RC造 事務所・店舗



合計 325 無記入 20 標準量: 0.014
 最大 : 0.050 最小: 0.002 平均: 0.014

図3-2-9-1-5 S造 住宅・アパート

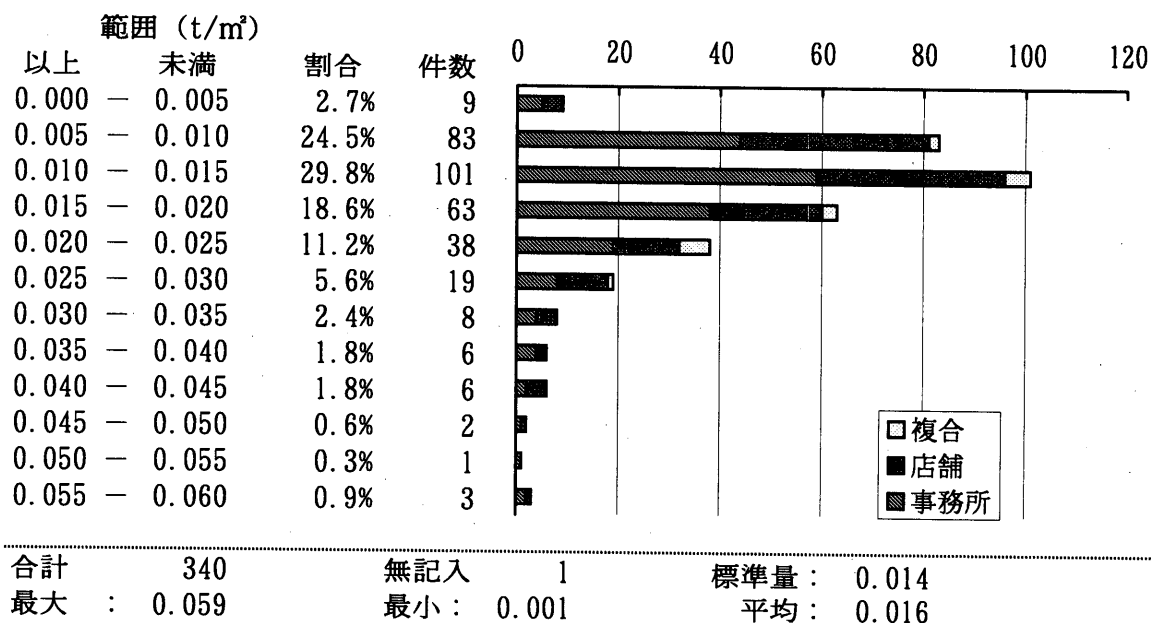


図3-2-9-1-6 S造 事務所・店舗

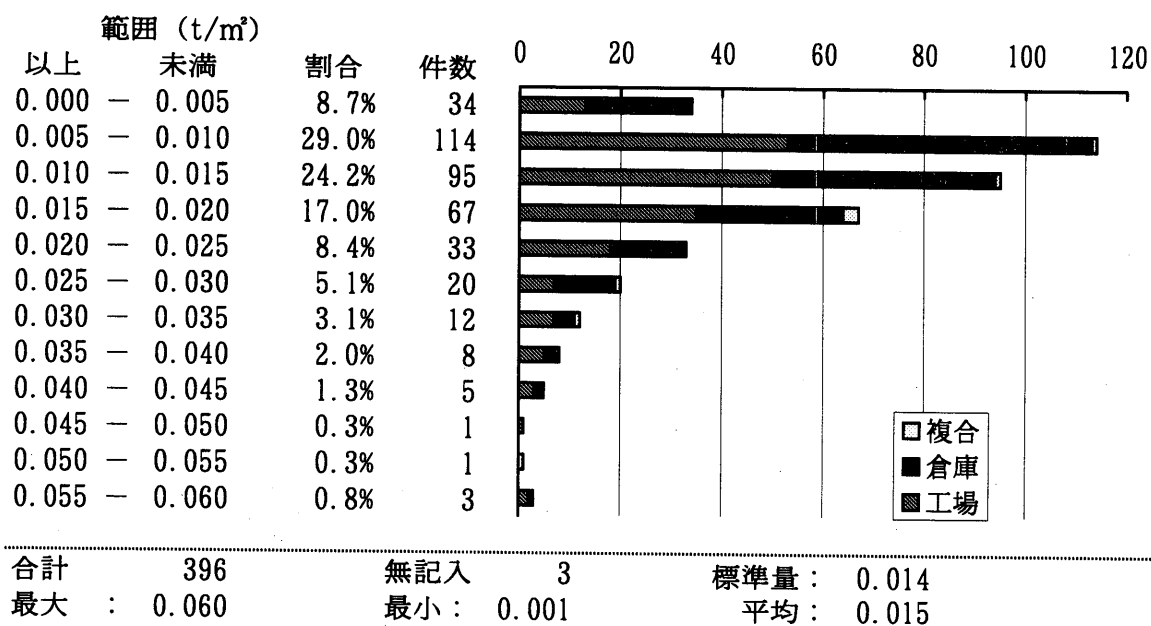


図3-2-9-1-7 S造 工場・倉庫

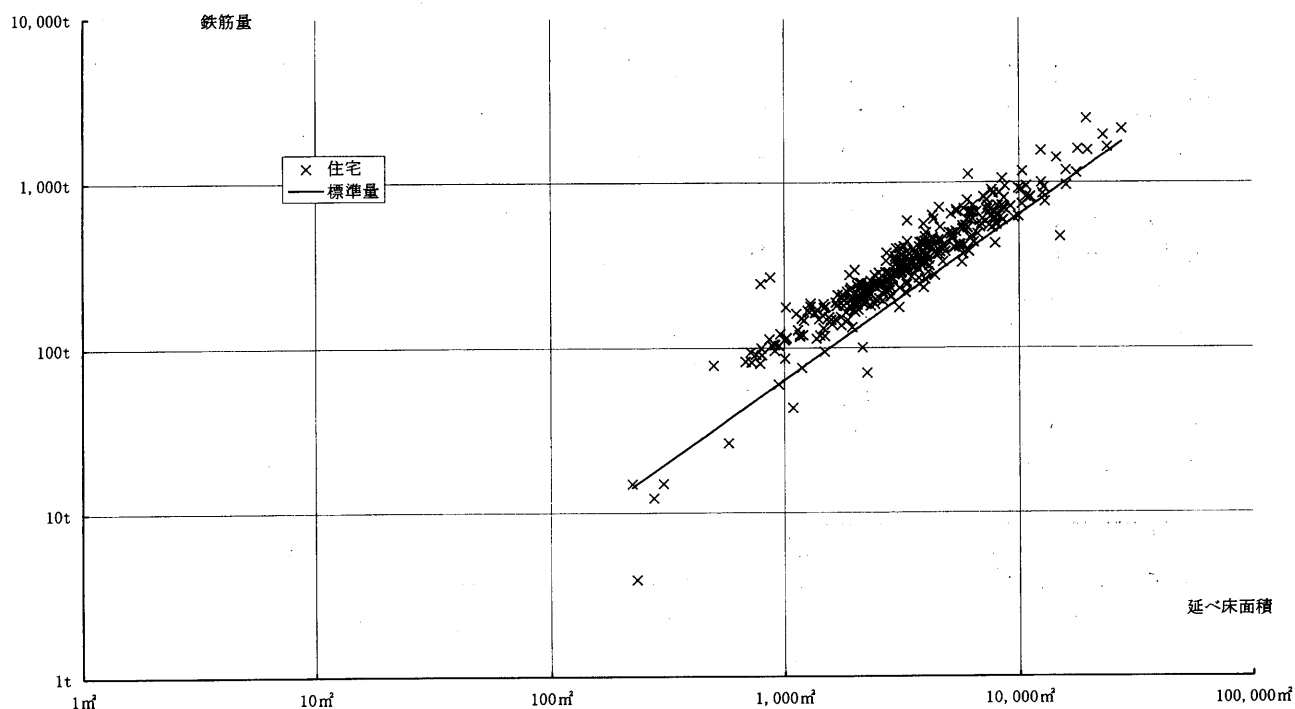


図3-2-9-2-1 SRC造 住宅・アパート

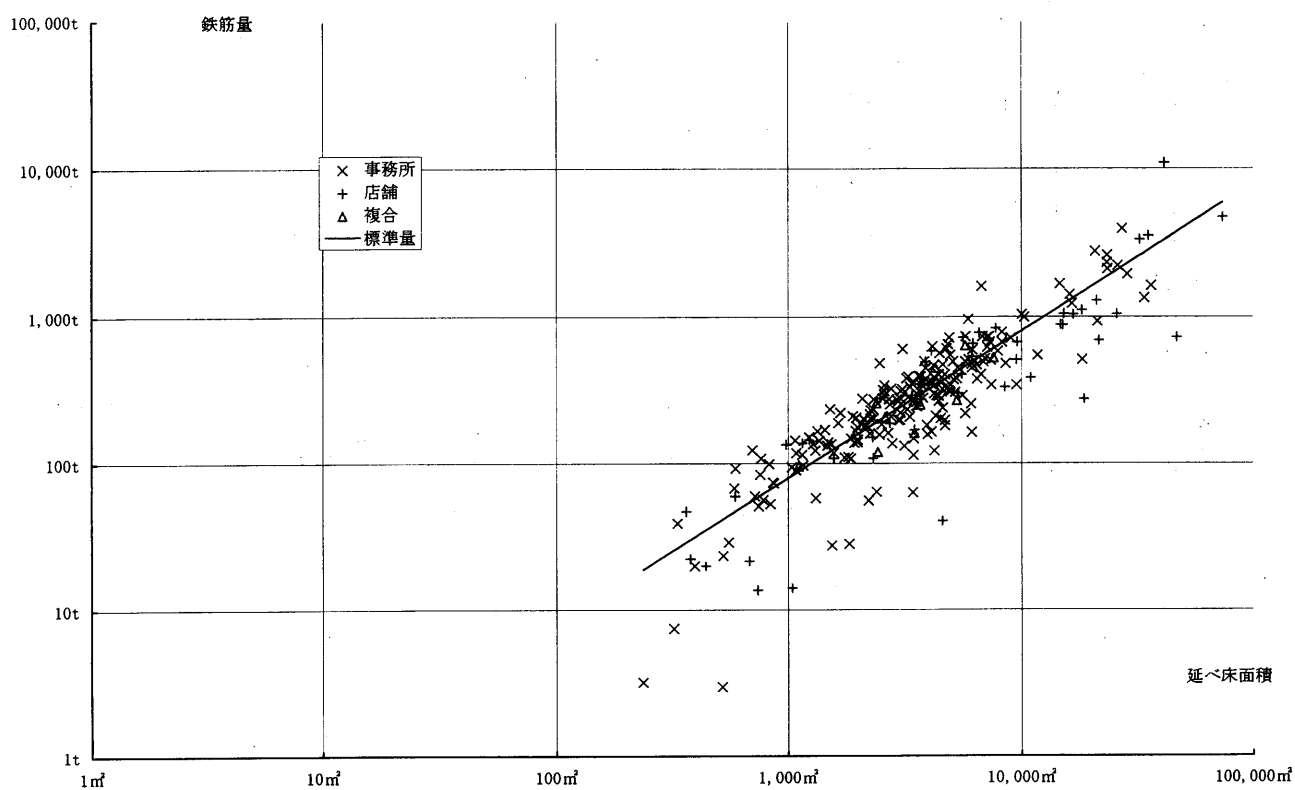


図3-2-9-2-2 SRC造 事務所・店舗

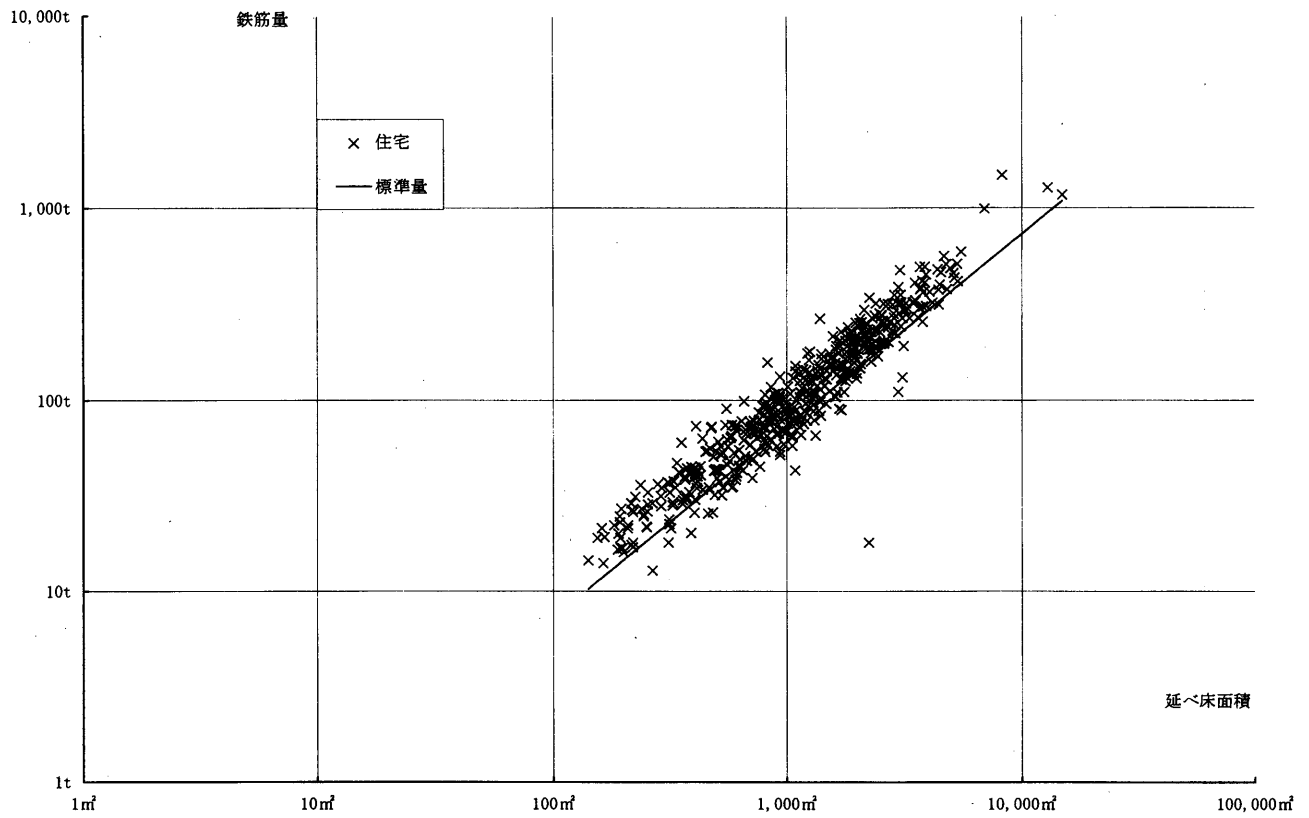


図 3-2-9-2-3 RC造 住宅・アパート

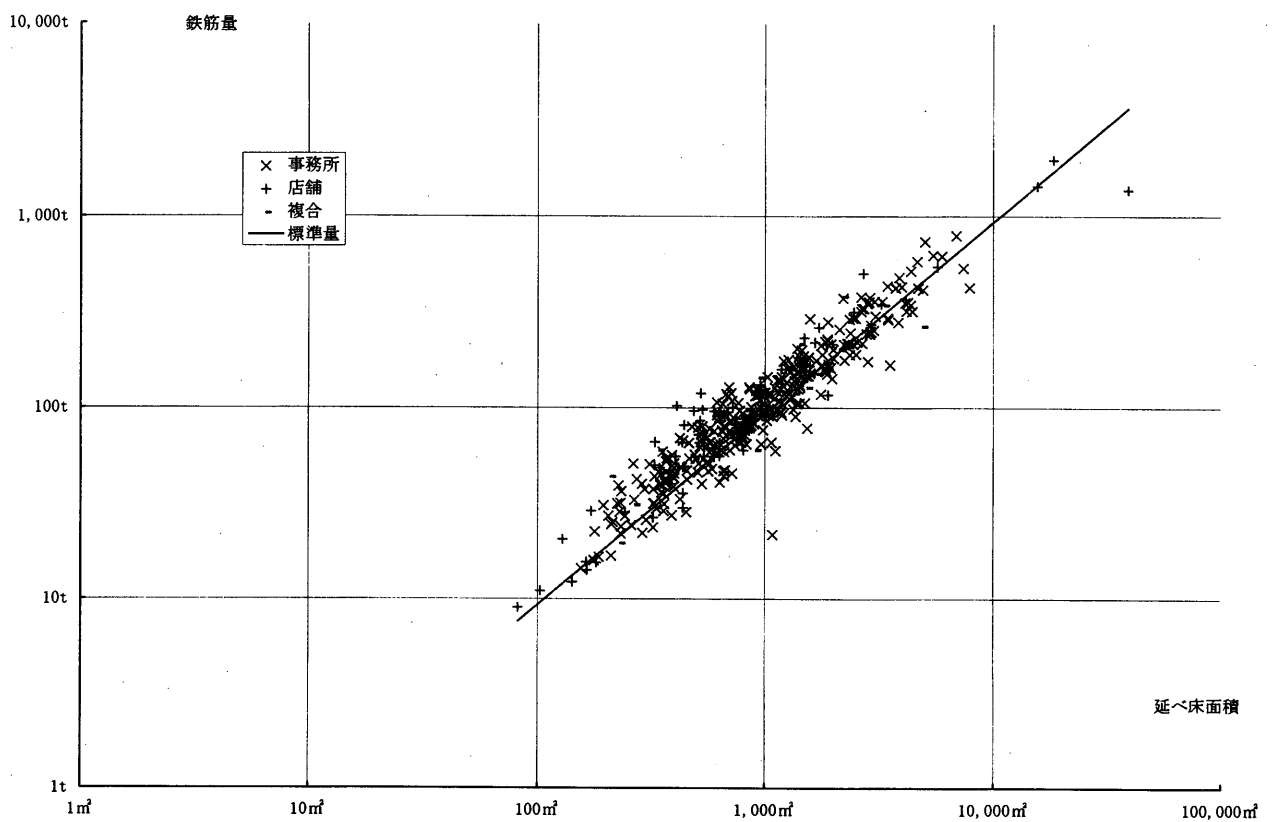


図 3-2-9-2-4 RC造 事務所・店舗

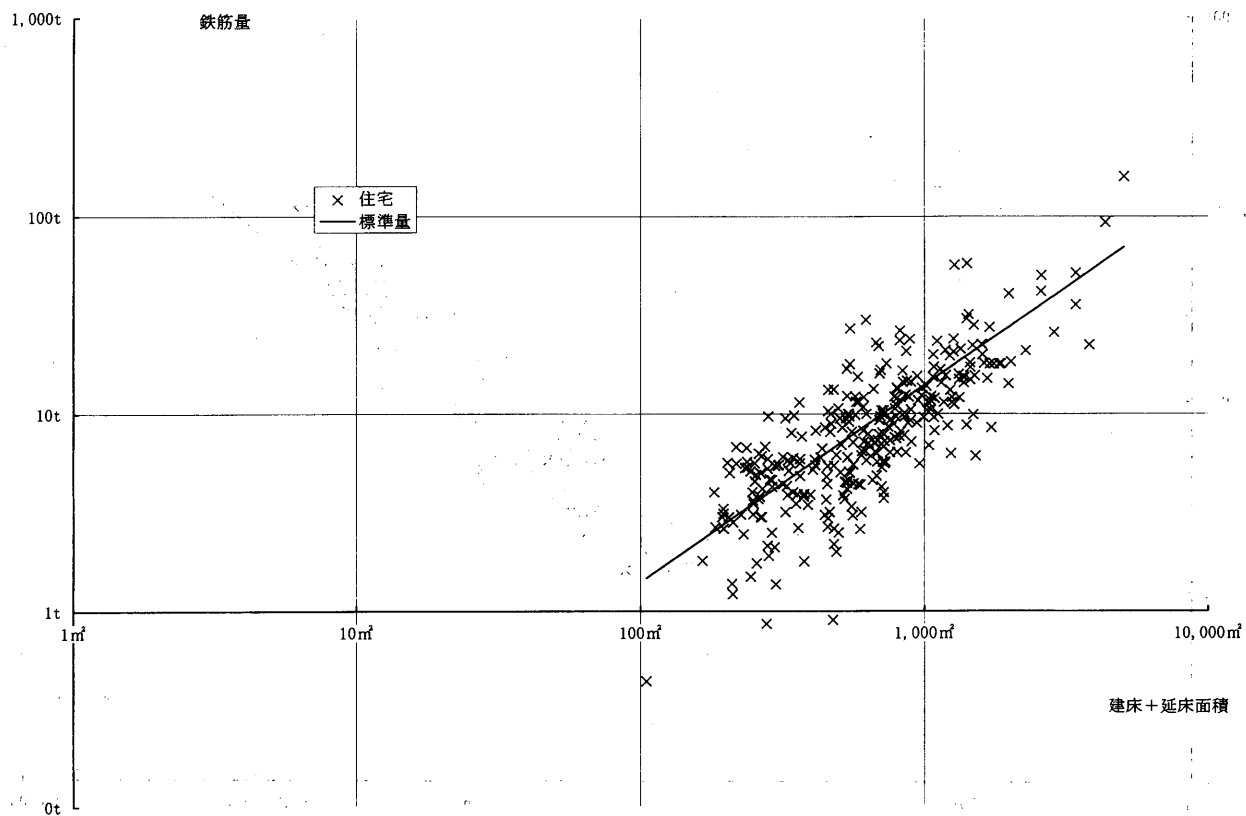


図 3-2-9-2-5 S造 住宅・アパート

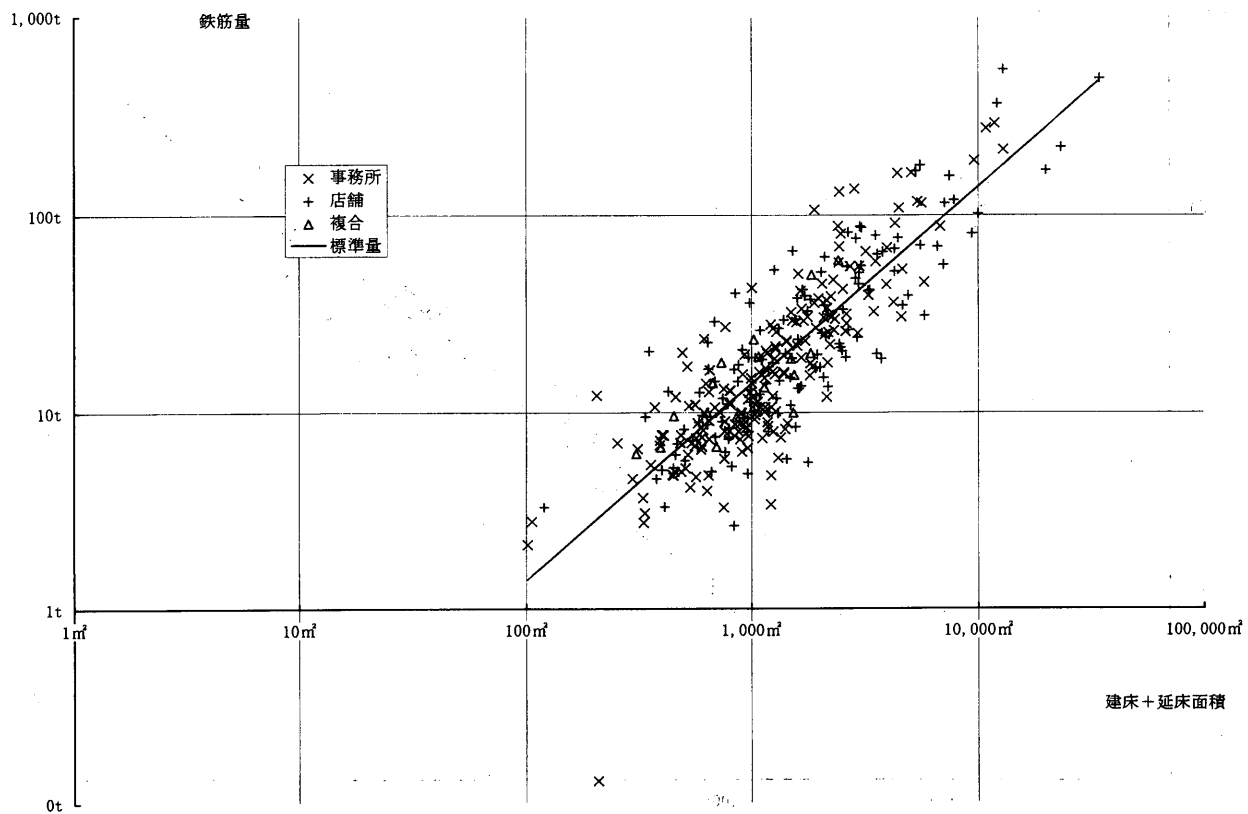


図 3-2-9-2-6 S造 事務所・店舗

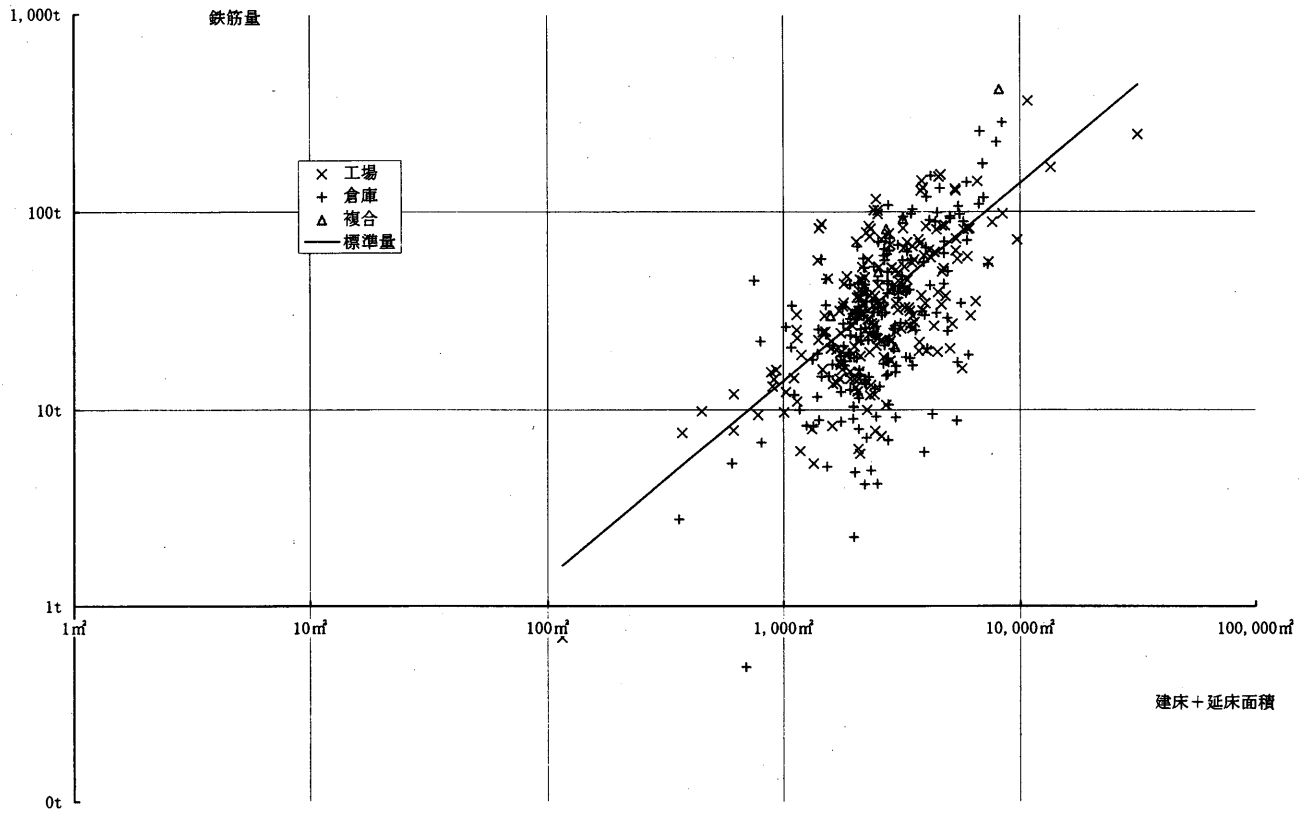


図3-2-9-2-7 S造 工場・倉庫

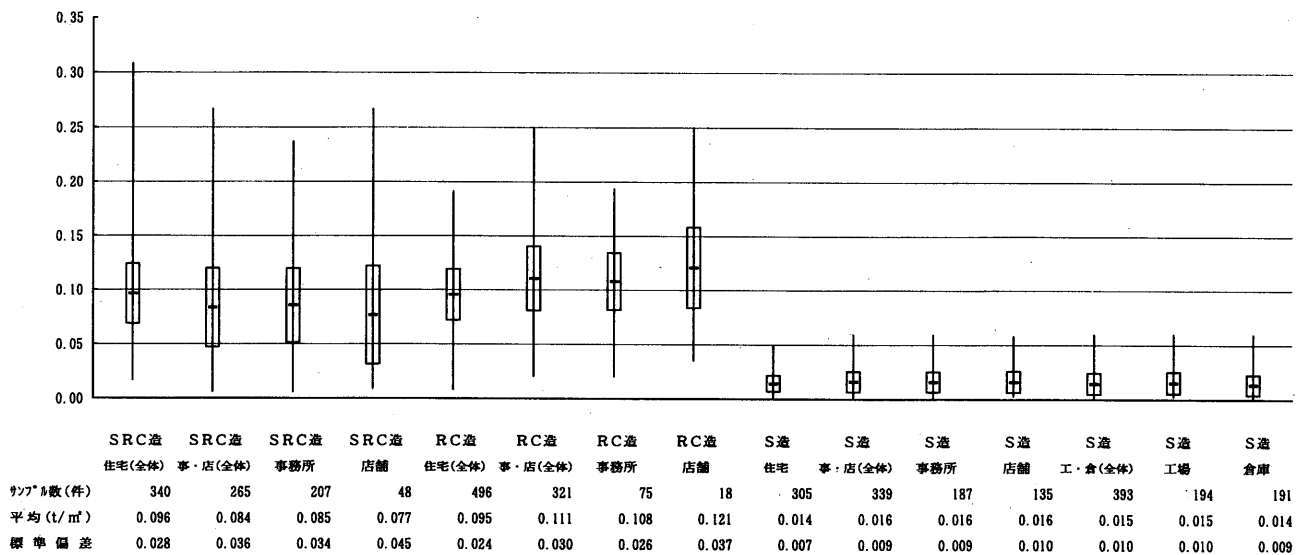


図3-2-9-3 鉄筋量

表3-2-9-1 補正項目等における平均値の対比

住宅・アパート

	サンプル全体(A)			床・屋根構造部サンプル(B)			対比(B/A)		
	全体	住宅	複合	全体	住宅	複合	全体	住宅	複合
件数(件)	471	467	4	325	325	0	69.0%	69.6%	0.0%
階層数(階)	3.51	3.51	3.25	3.42	3.42	—	97.3%	97.2%	—
階高(m)	3.02	3.02	3.09	3.03	3.03	—	100.5%	100.5%	—
柱間(m)	5.60	5.60	5.59	5.64	5.64	—	100.7%	100.7%	—
地階(件)	6	6	0	4	4	0	66.7%	66.7%	—
軒高(m)	10.79	10.80	10.13	10.53	10.53	—	97.6%	97.5%	—
建床面積(㎡)	170	—	—	184	—	—	108.0%	—	—
延床面積(㎡)	597	597	550	592	592	—	99.2%	99.1%	—

事務所・店舗

	サンプル全体(A)				床・屋根構造部サンプル(B)				対比(B/A)			
	全体	事務所	店舗	複合	全体	事務所	店舗	複合	全体	事務所	店舗	複合
件数(件)	494	305	168	21	340	188	135	17	68.8%	61.6%	80.4%	81.0%
階層数(階)	3.34	3.58	2.89	3.33	3.30	3.63	2.84	3.35	99.0%	101.3%	98.3%	100.6%
階高(m)	3.58	3.47	3.76	3.65	3.63	3.51	3.80	3.631111	101.6%	101.0%	101.0%	99.6%
柱間(m)	6.36	6.13	6.83	5.64	6.49	6.26	6.86	5.756364	102.1%	102.2%	100.5%	102.1%
地階(件)	23	9	14	0	21	8	13	0	91.3%	88.9%	92.9%	—
軒高(m)	12.34	13.07	11.12	11.26	12.55	13.59	11.20	11.77	101.7%	104.0%	100.7%	104.5%
建床面積(㎡)	596	—	—	—	604	—	—	—	101.4%	—	—	—
延床面積(㎡)	1,346	1,188	1,711	731	1,488	1,286	1,859	773	110.5%	108.2%	108.7%	105.7%

工場・倉庫

	サンプル全体(A)				床・屋根構造部サンプル(B)				対比(B/A)			
	全体	工場	倉庫	複合	全体	工場	倉庫	複合	全体	工場	倉庫	複合
件数(件)	458	223	224	11	396	195	193	8	86.5%	87.4%	86.2%	72.7%
階層数(階)	1.74	1.82	1.65	2.09	1.73	1.79	1.64	2.13	99.3%	98.8%	99.7%	101.6%
階高(m)	5.34	5.40	5.29	4.94	5.43	5.47	5.41	3.45	101.6%	101.3%	102.2%	69.8%
柱間(m)	7.41	7.38	7.45	7.46	7.51	7.47	7.54	9.5	101.4%	101.3%	101.2%	127.3%
地階(件)	2	1	1	0	2	1	1	0	100.0%	100.0%	100.0%	—
軒高(m)	8.51	8.81	8.13	10.13	8.48	8.73	8.21	7.52	99.6%	99.1%	100.9%	74.2%
建床面積(㎡)	1,276	—	—	—	1,298	—	—	—	101.7%	—	—	—
延床面積(㎡)	1,715	1,806	1,614	1,910	1,702	1,774	1,624	1,856	99.3%	98.2%	100.6%	97.2%

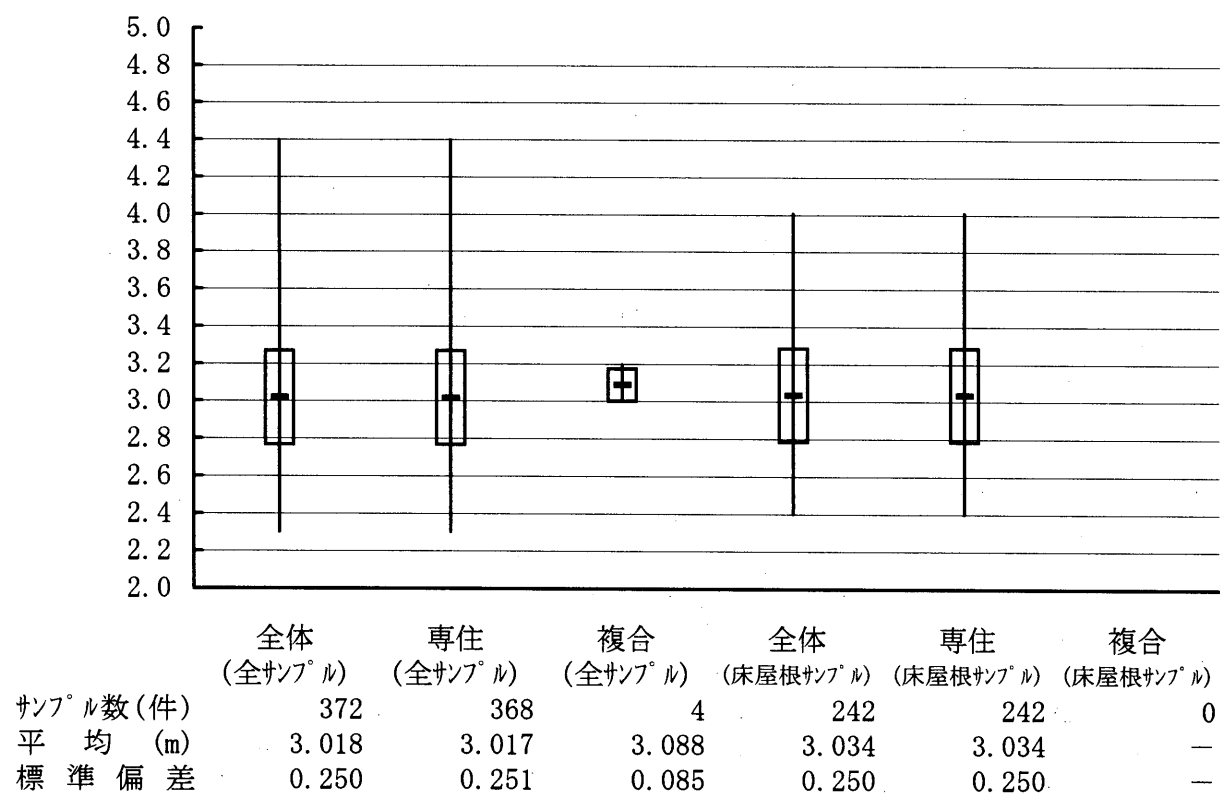


図3-2-9-4-1-1 S造 住宅・アパート 階高

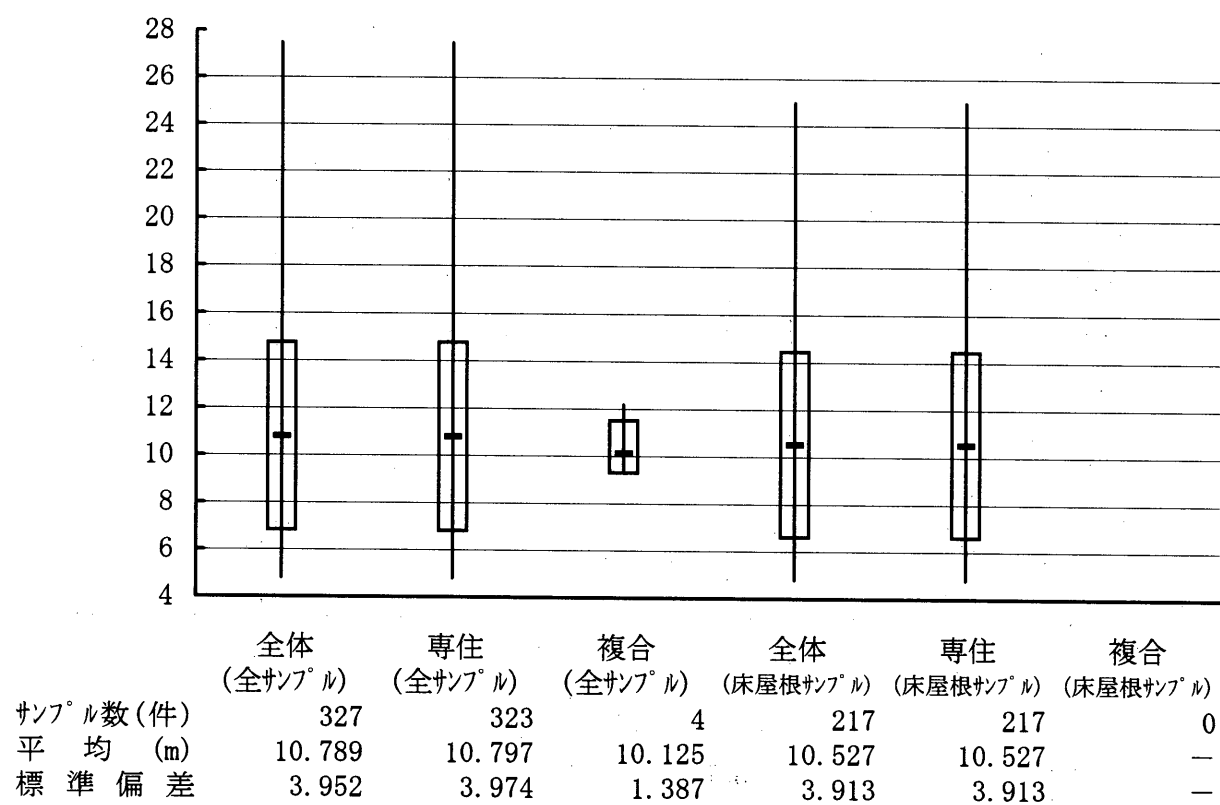


図3-2-9-4-1-2 S造 住宅・アパート 軒高

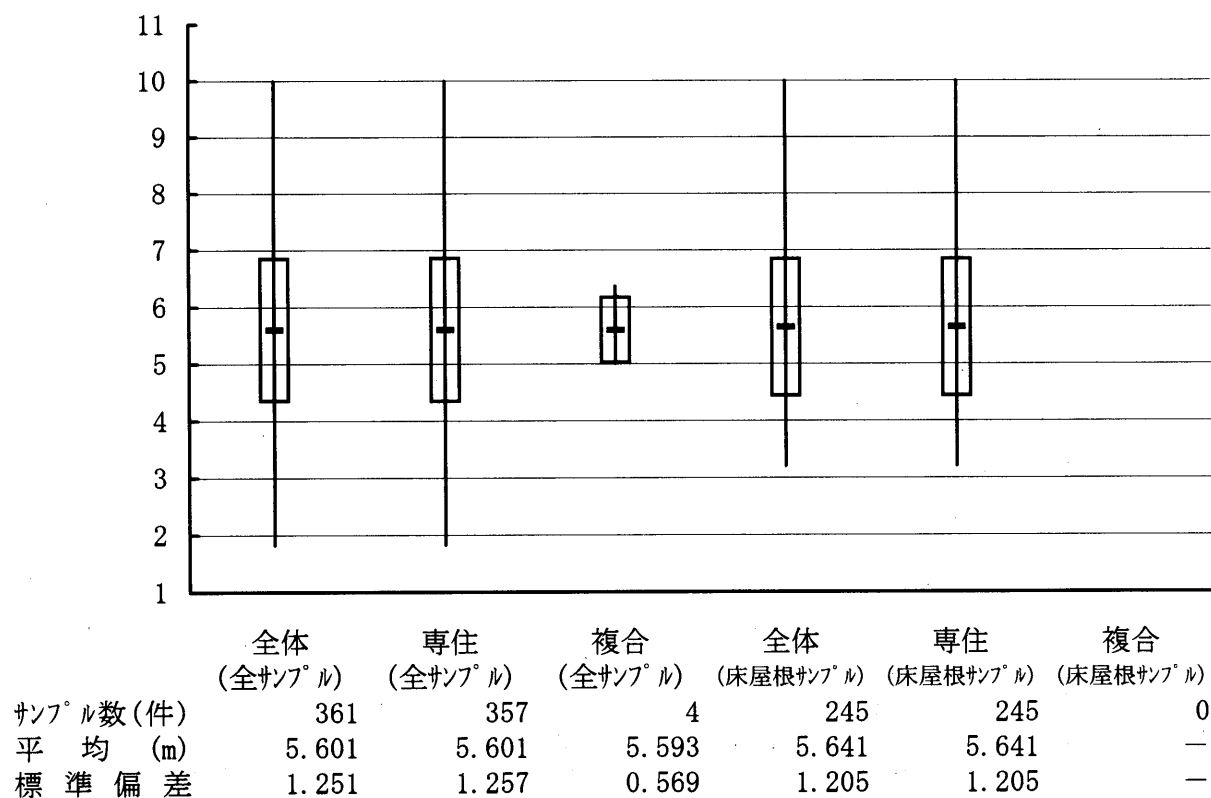


図3-2-9-4-1-3 S造 住宅・アパート 柱間

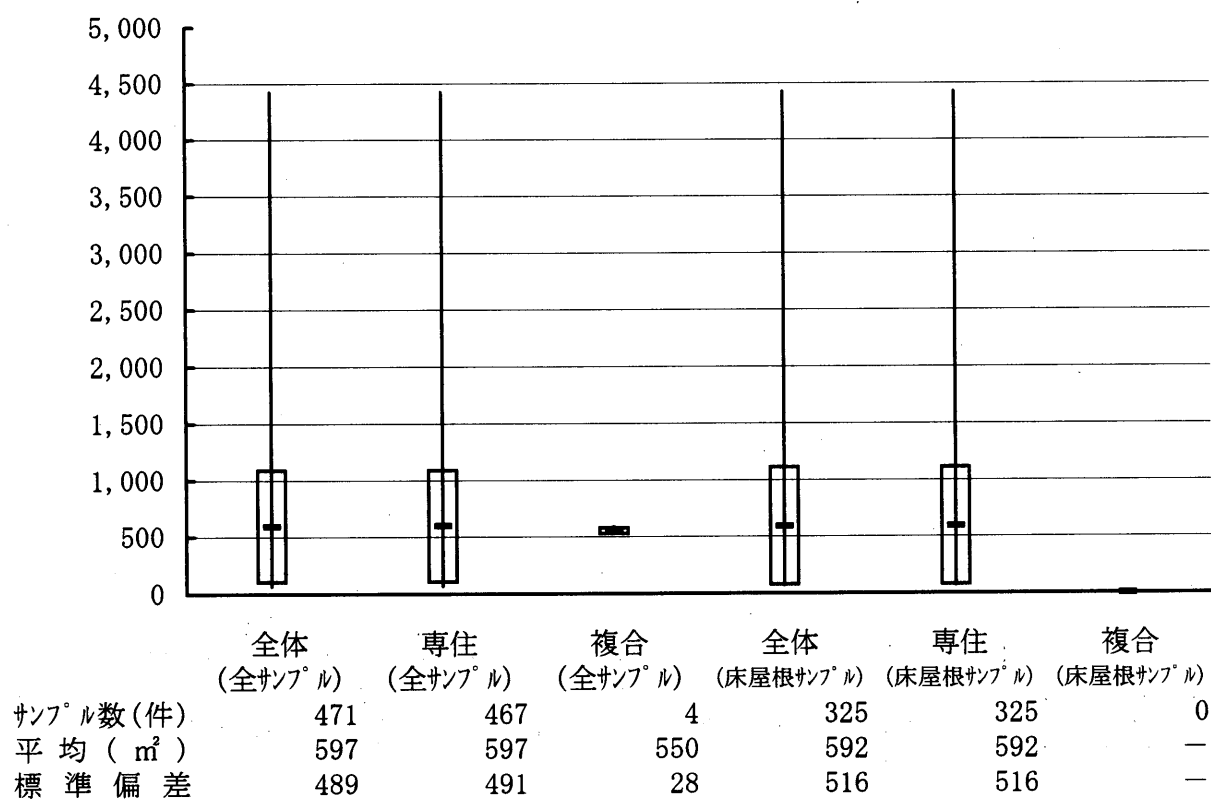


図3-2-9-4-1-4 S造 住宅・アパート 延べ床面積

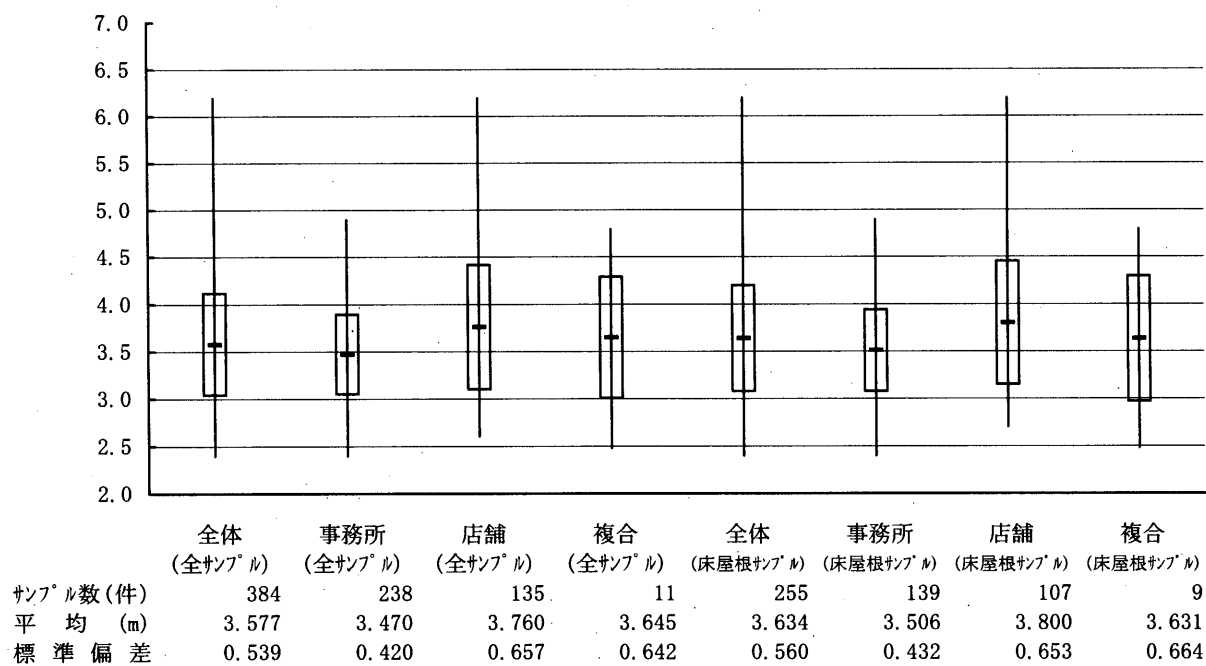


図3-2-9-4-2-1 S造 事務所・店舗 階高

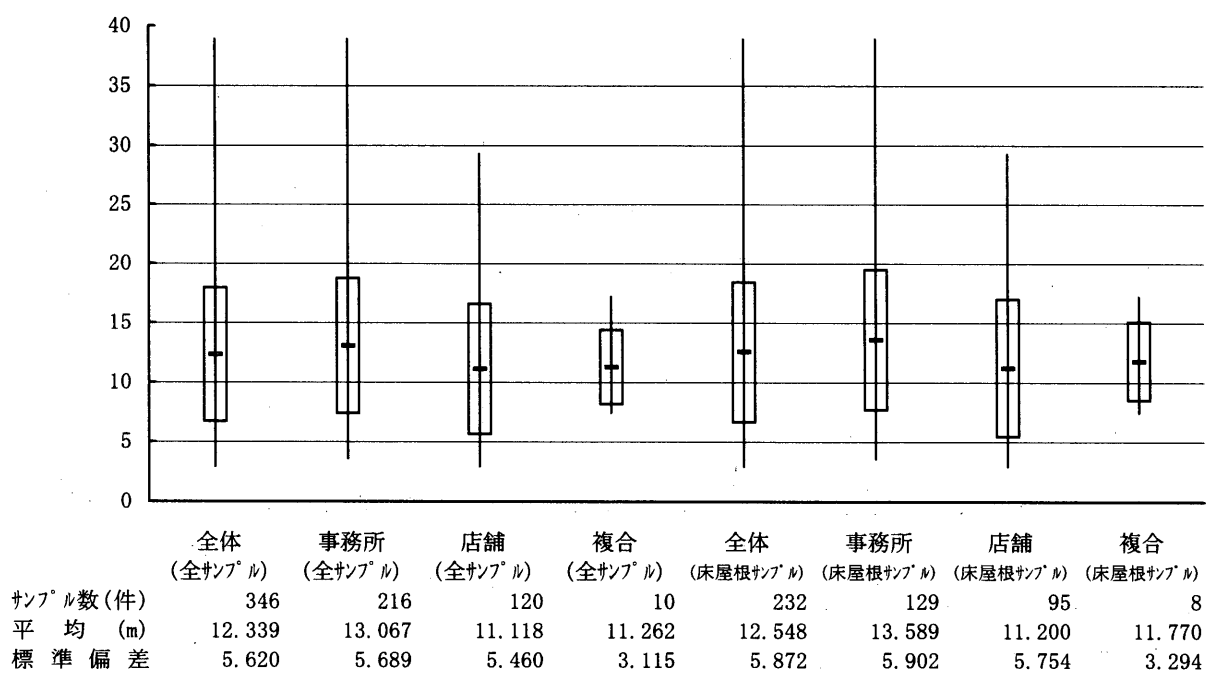


図3-2-9-4-2-2 S造 事務所・店舗 軒高

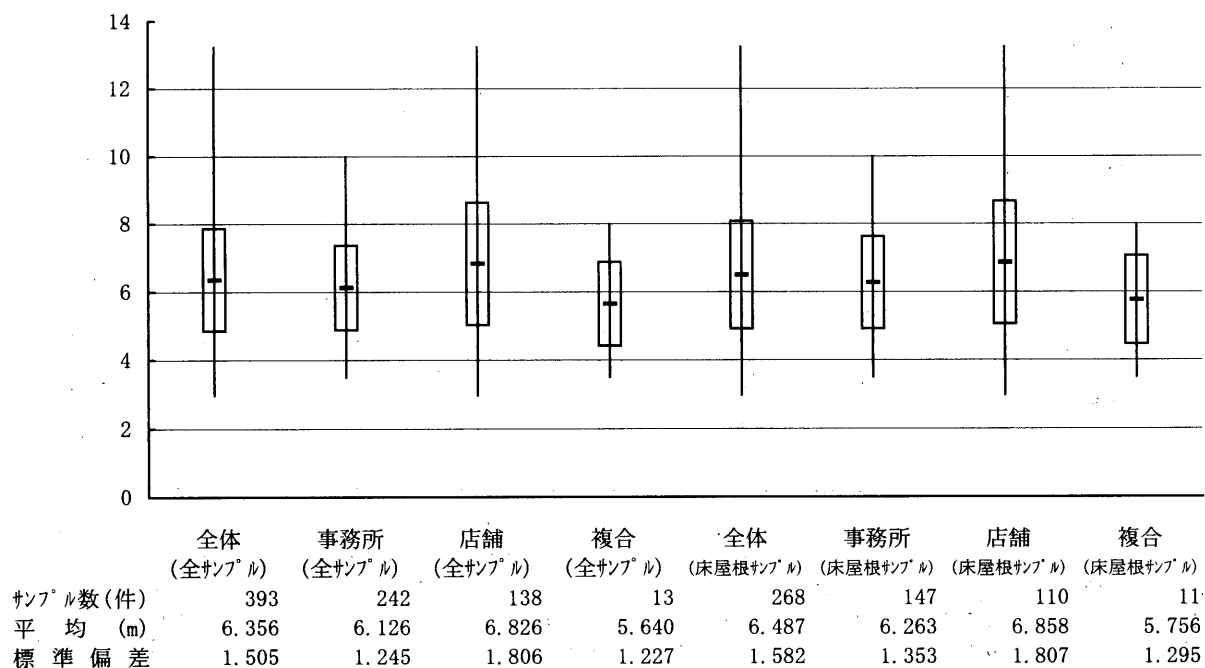


図3-2-9-4-2-3 S造 事務所・店舗 柱間

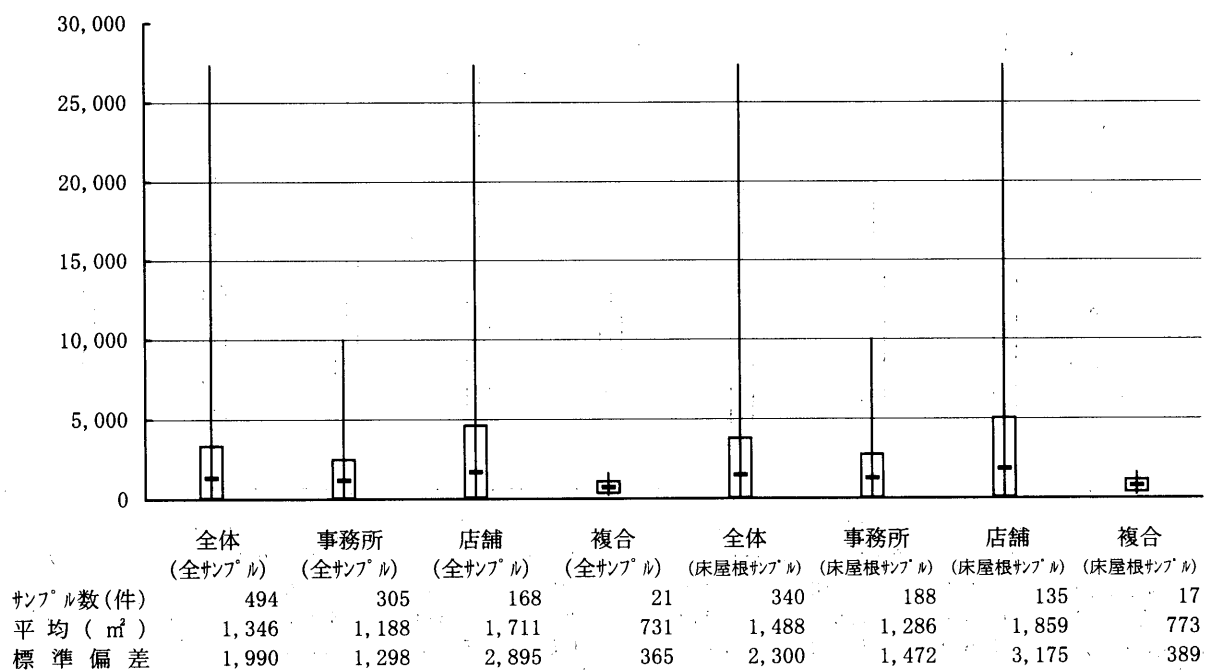


図3-2-9-4-2-4 S造 事務所・店舗 延べ床面積

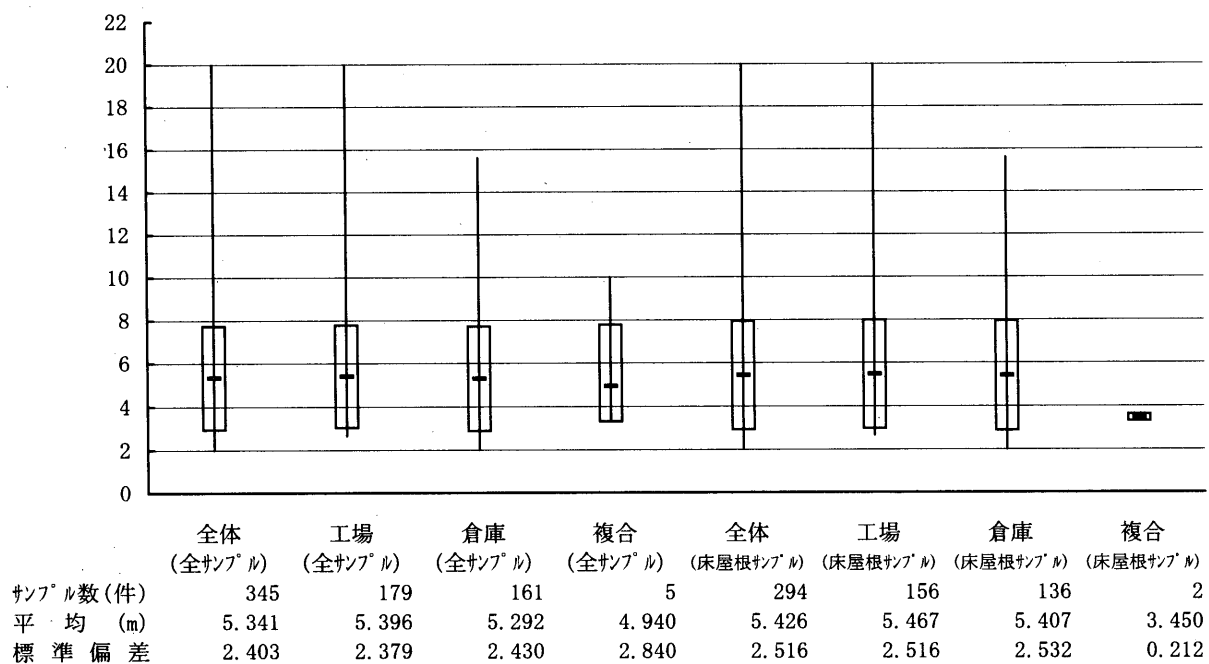


図3-2-9-4-3-1 S造 工場・倉庫 階高

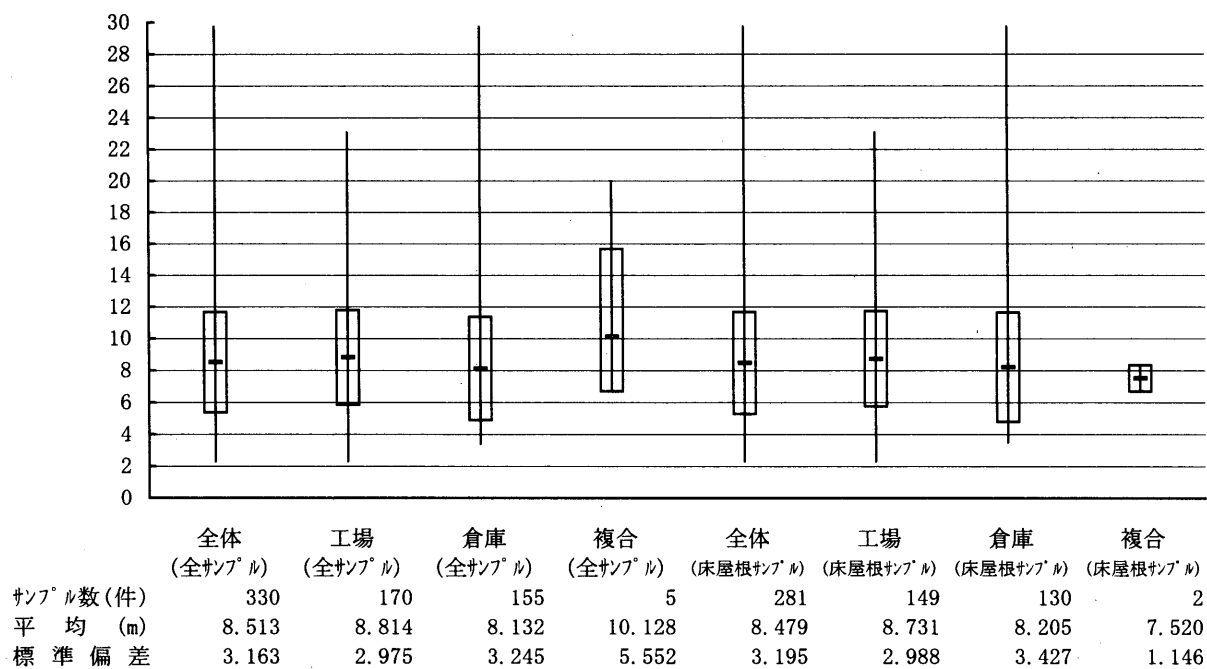


図3-2-9-4-3-2 S造 工場・倉庫 軒高

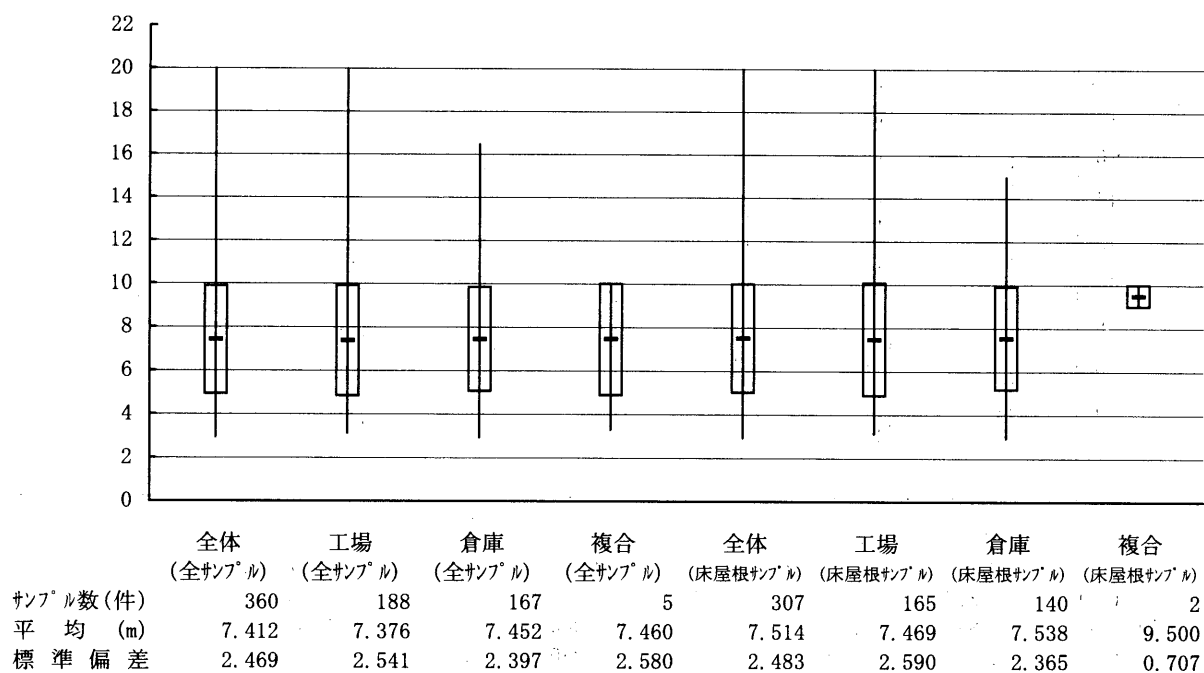


図3-2-9-4-3-3 S造 工場・倉庫 柱間

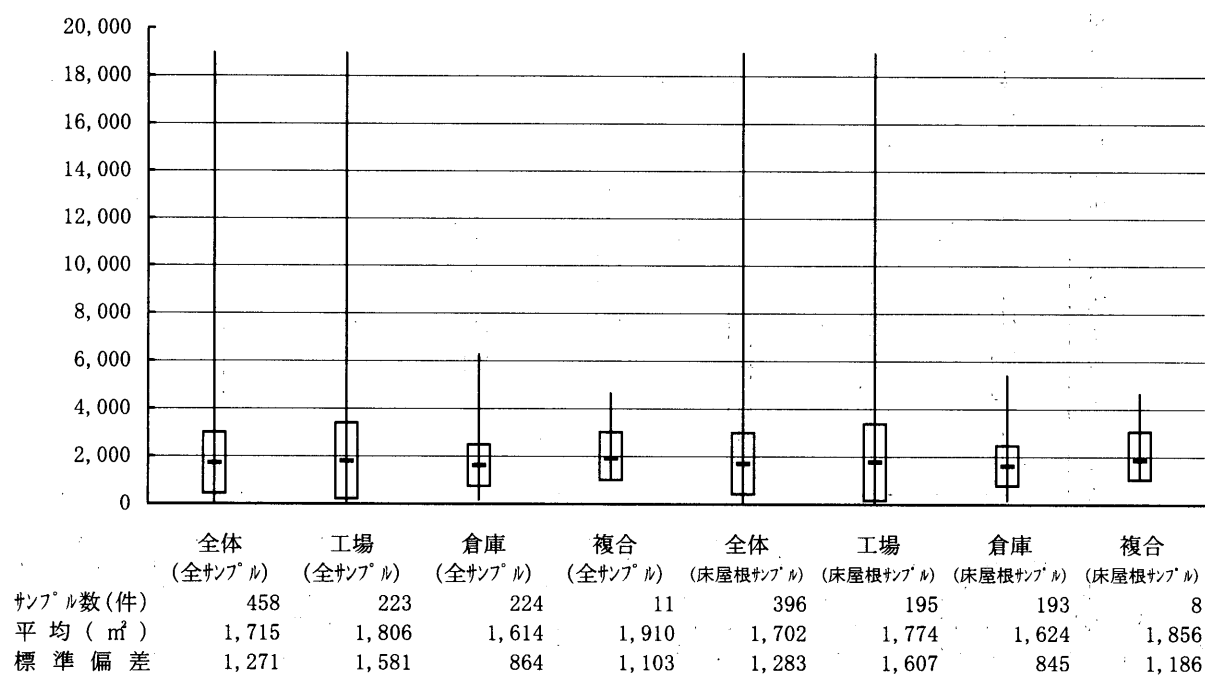


図3-2-9-4-3-4 S造 工場・倉庫 延べ床面積

3-2-10 主体構造部コンクリート量

図3-2-10-1-1から図3-2-10-3までは用途別に主体構造部鉄筋量を示したものである。

なお、S造においては、基準表上、床構造と屋根構造とは区分されて標準量が示されているが、今回の調査では区分して回答されたサンプルが殆どなかったため、これを区分しなかった。

主体構造部におけるコンクリート量の延べ床面積当たりの標準量はSRC、RC造の住宅・アパートが0.592/m²、SRC造の事務所・店舗が0.661/m²、RC造の事務所・店舗が0.696/m²である。

調査結果の平均値で標準量との差が大きいものはSRC造の住宅・アパート0.778/m²（対標準量131%）、RC造の住宅・アパート0.773/m²（同131%）等が挙げられる。

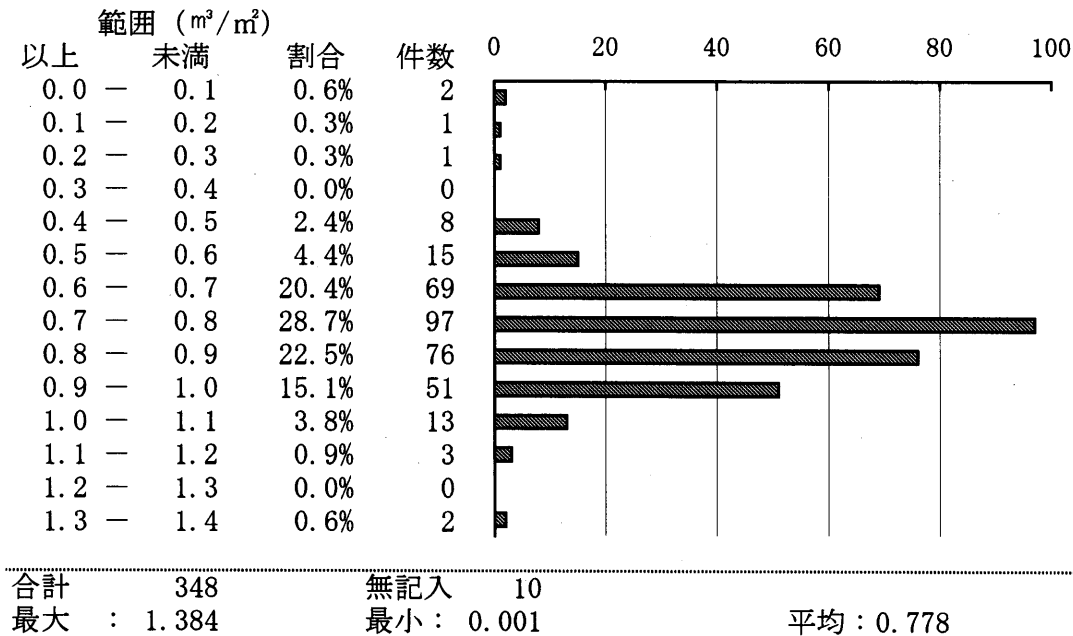
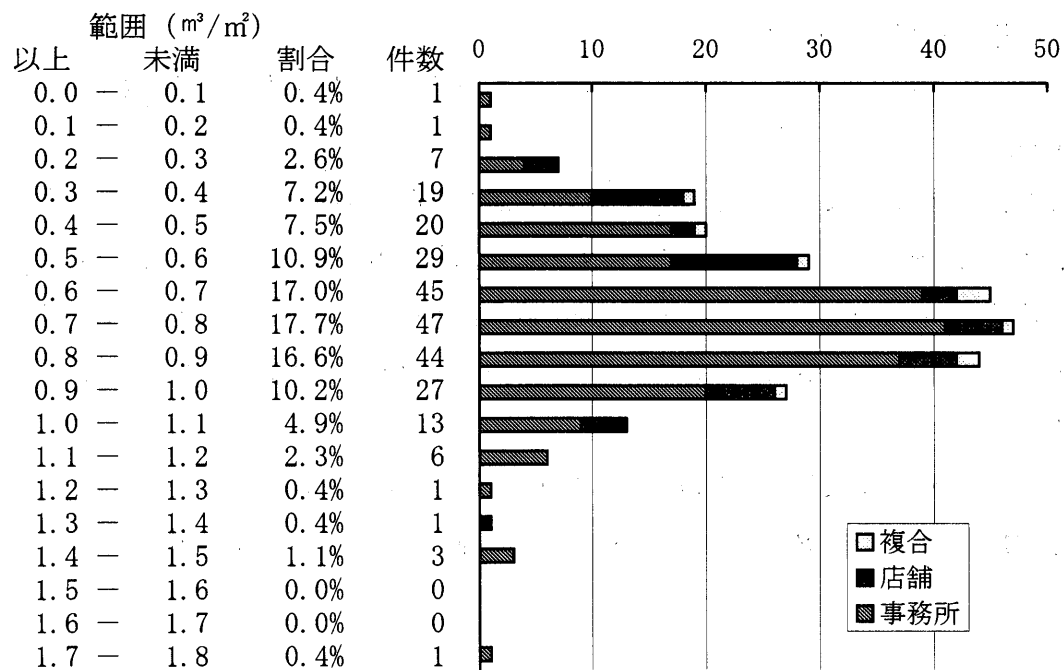
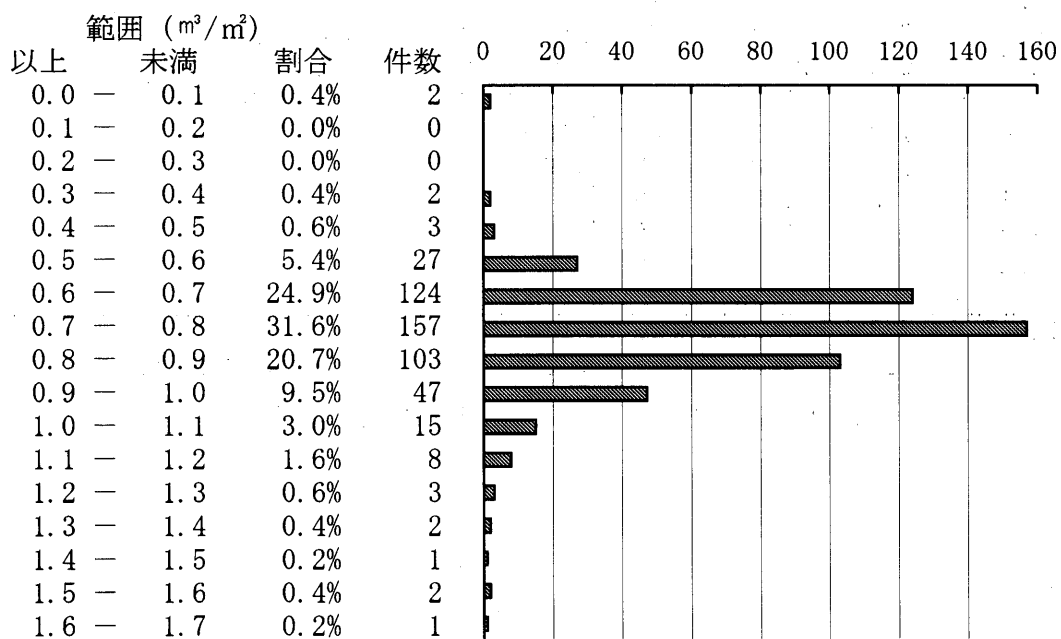


図3-2-10-1-1 SRC造 住宅・アパート



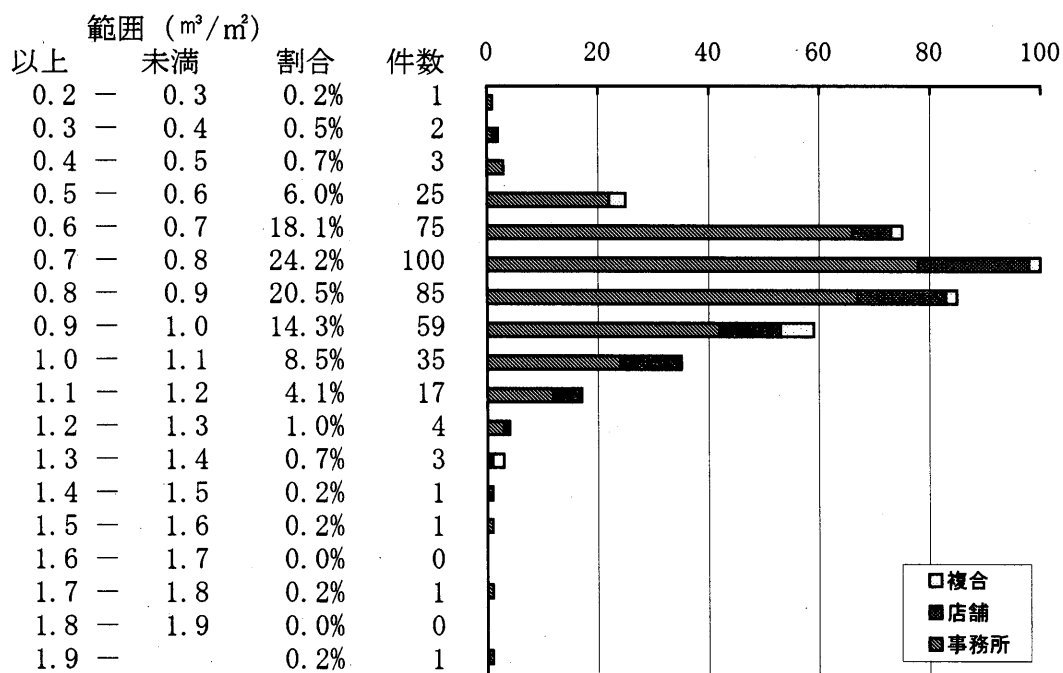
合計 265 無記入 0 標準量: 0.661
 最大 : 1.738 最小: 0.065 平均: 0.720

図3-2-10-1-2 SRC造 事務所・店舗



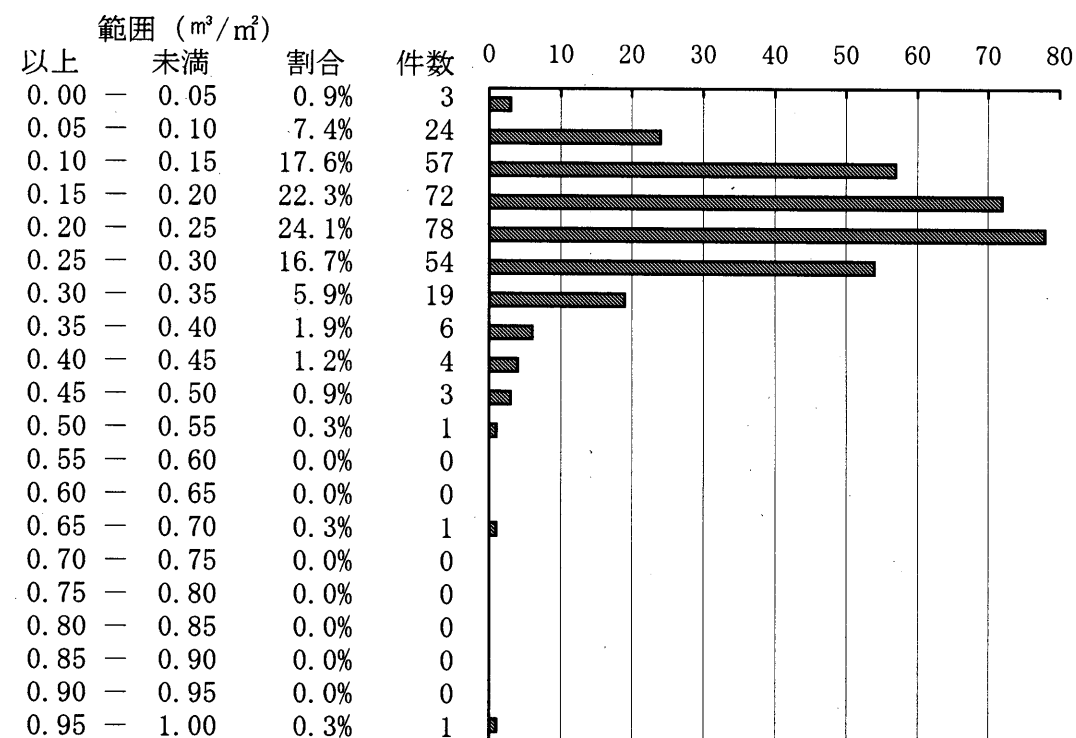
合計 508 無記入 11 標準量: 0.592
 最大 : 1.662 最小: 0.023 平均: 0.773

図3-2-10-1-3 RC造 住宅・アパート



合計 423 無記入 10 標準量: 0.696
 最大 : 1.931 最小: 0.211 平均: 0.827

図3-2-10-1-4 RC造 事務所・店舗



合計 325 無記入 2 標準量: 0.130 (床構造)
 最大 : 0.996 最小: 0.028 平均: 0.210
 0.150 (屋根構造)

図3-2-10-1-5 S造 住宅・アパート

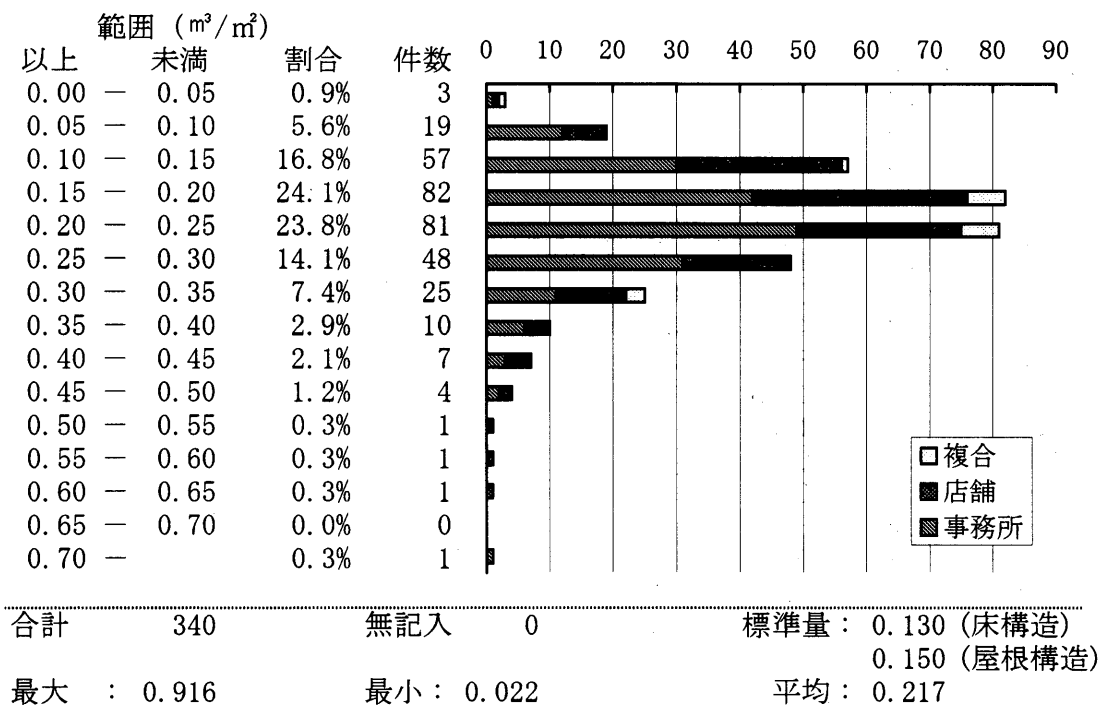


図 3-2-10-1-6 S造 事務所・店舗

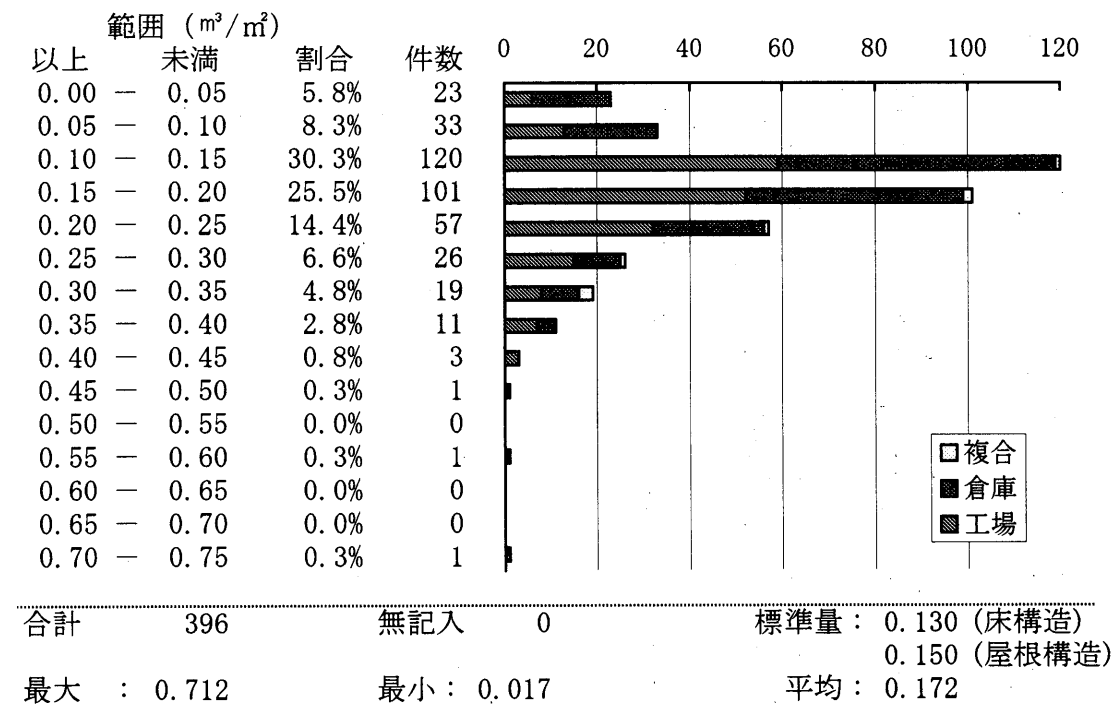


図 3-2-10-1-7 S造 工場・倉庫

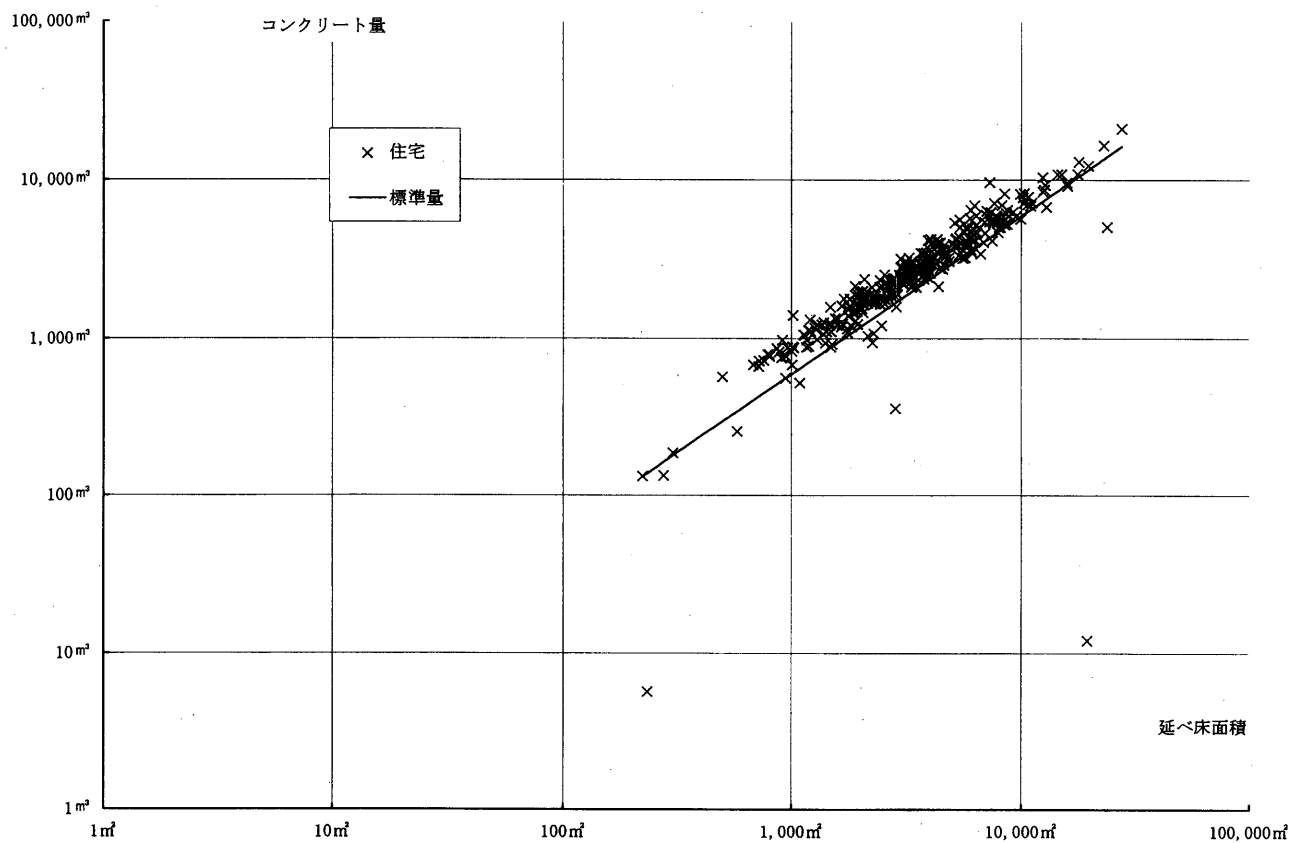


図 3-2-10-2-1 SRC造 住宅・アパート

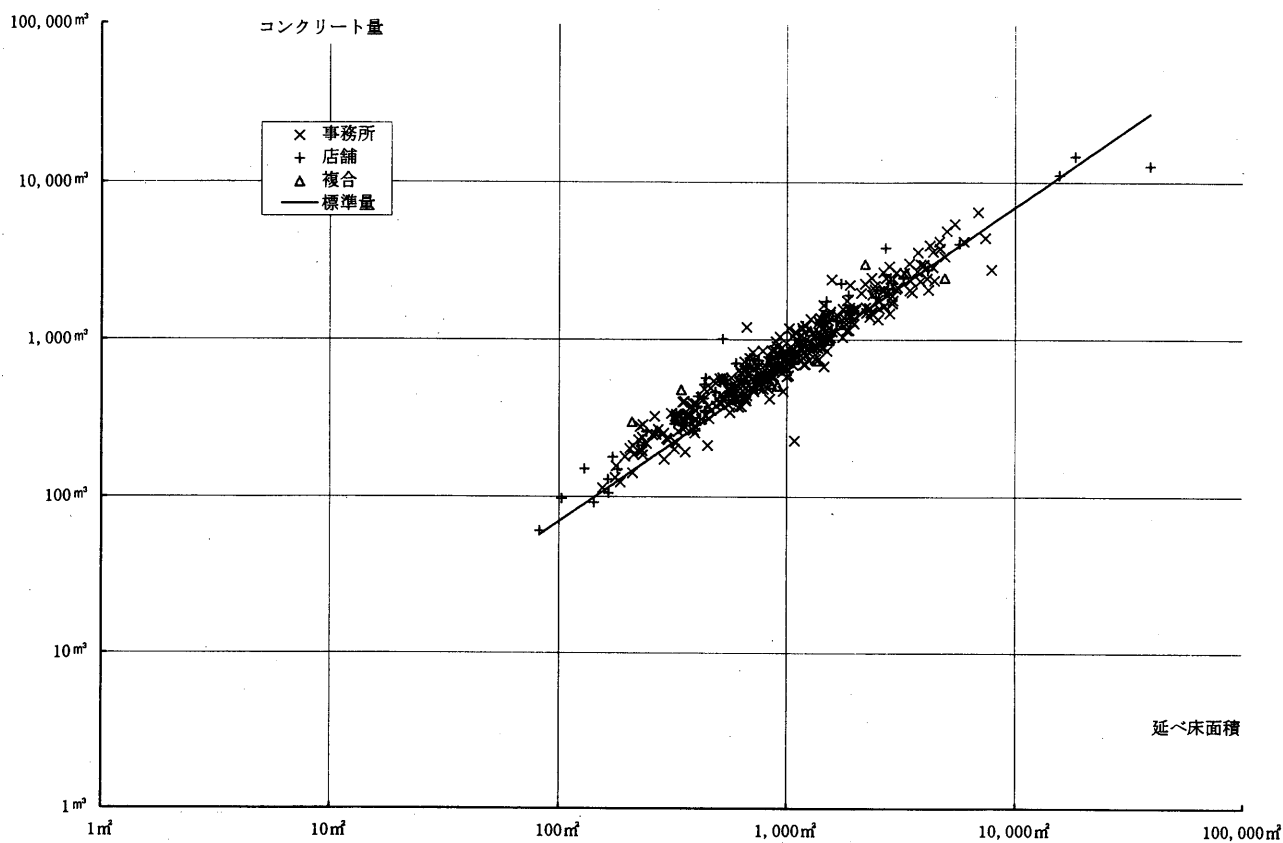


図 3-2-10-2-2 SRC造 事務所・店舗

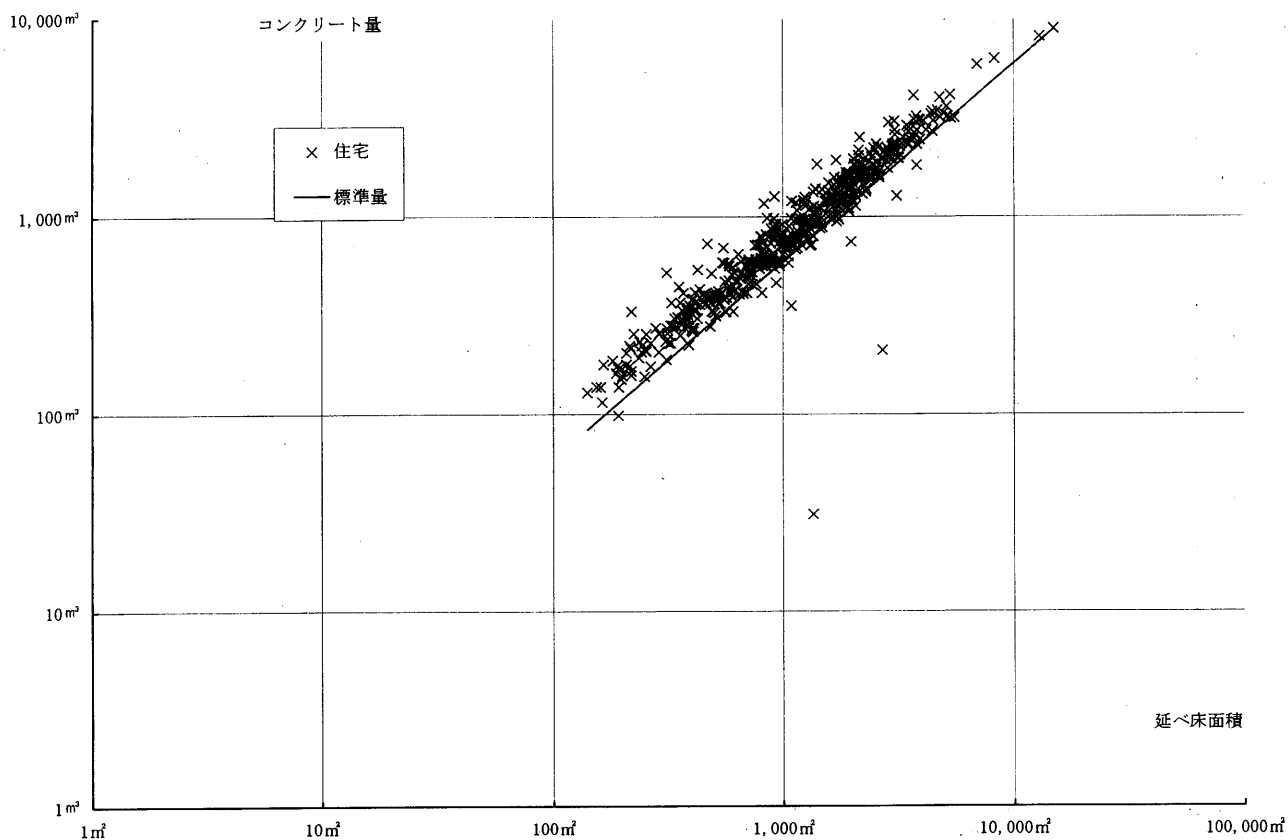


図 3-2-10-2-3 RC造 住宅・アパート

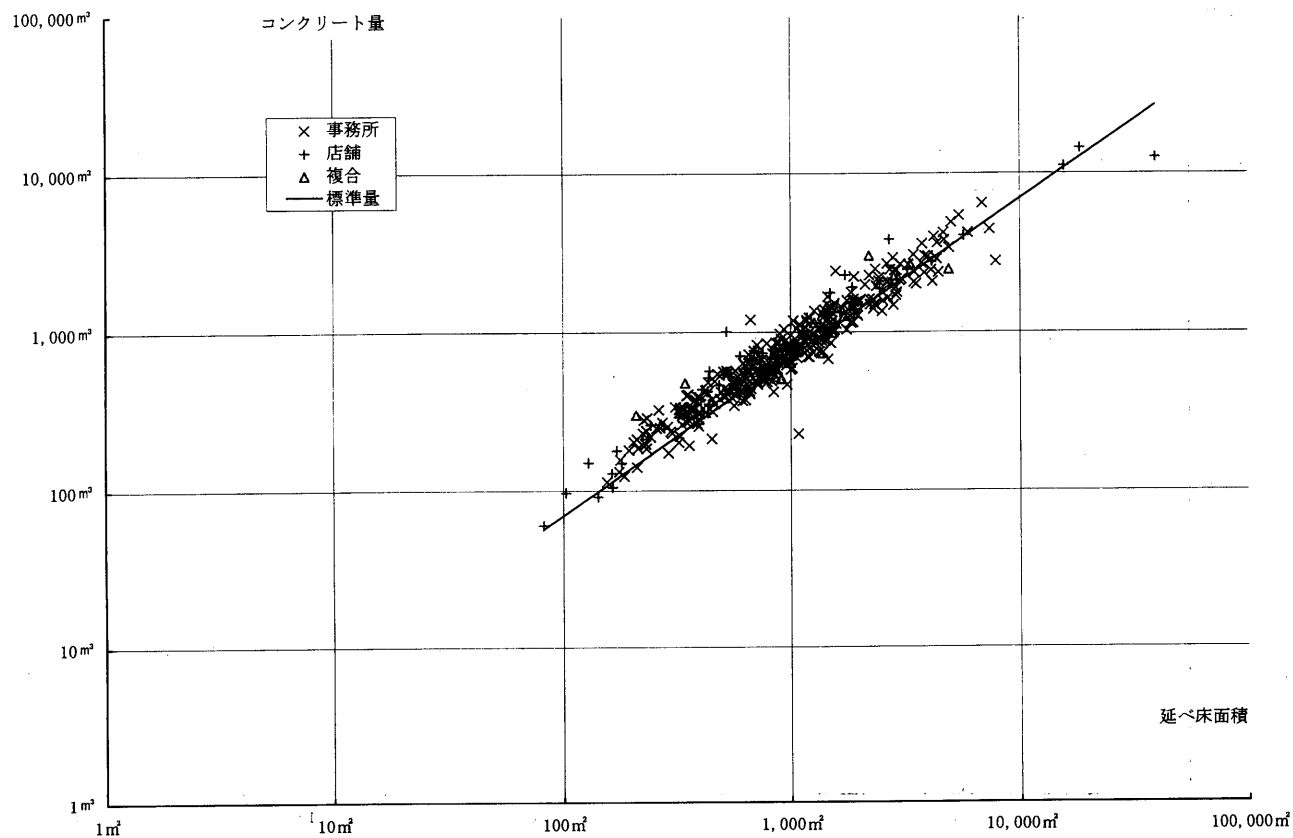


図 3-2-10-2-4 RC造 事務所・店舗

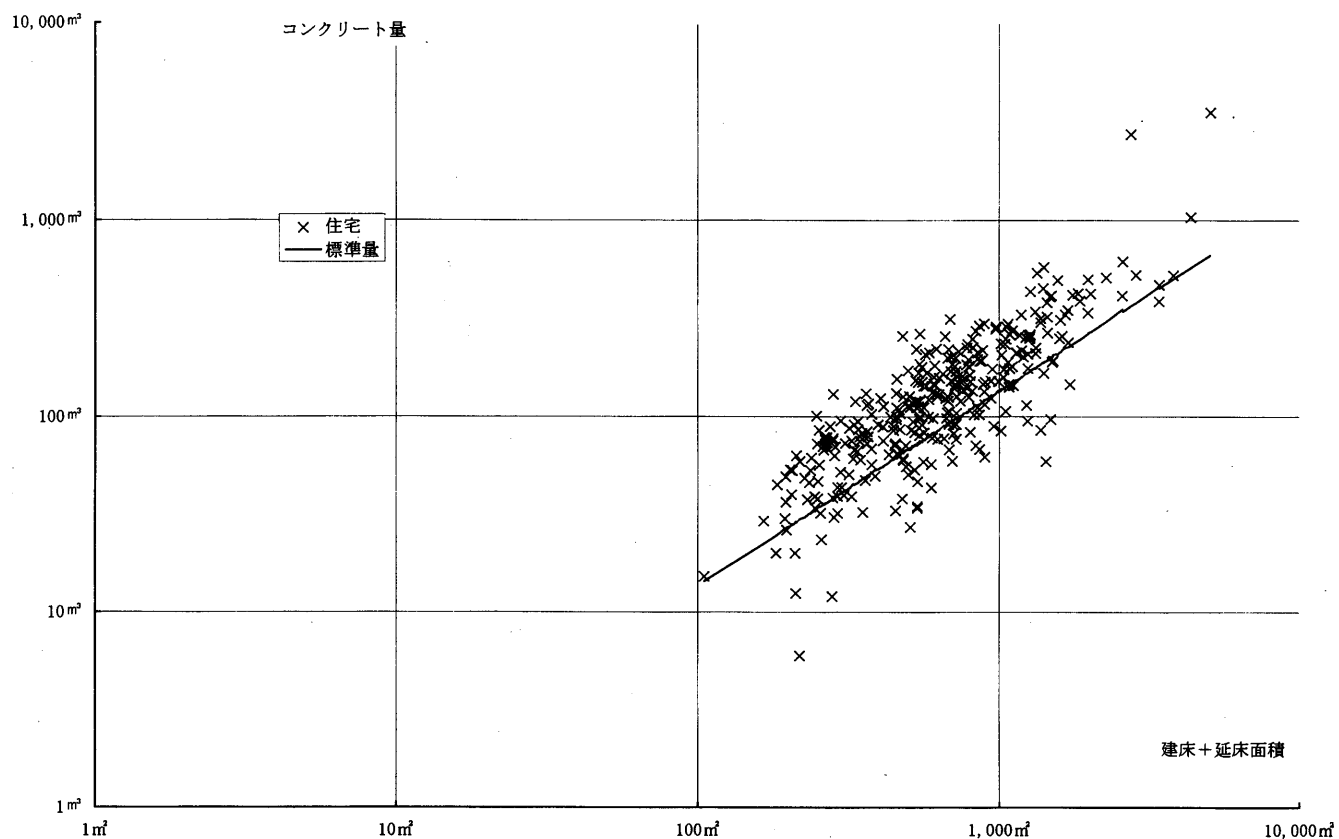


図 3-2-10-2-5 S造 住宅・アパート

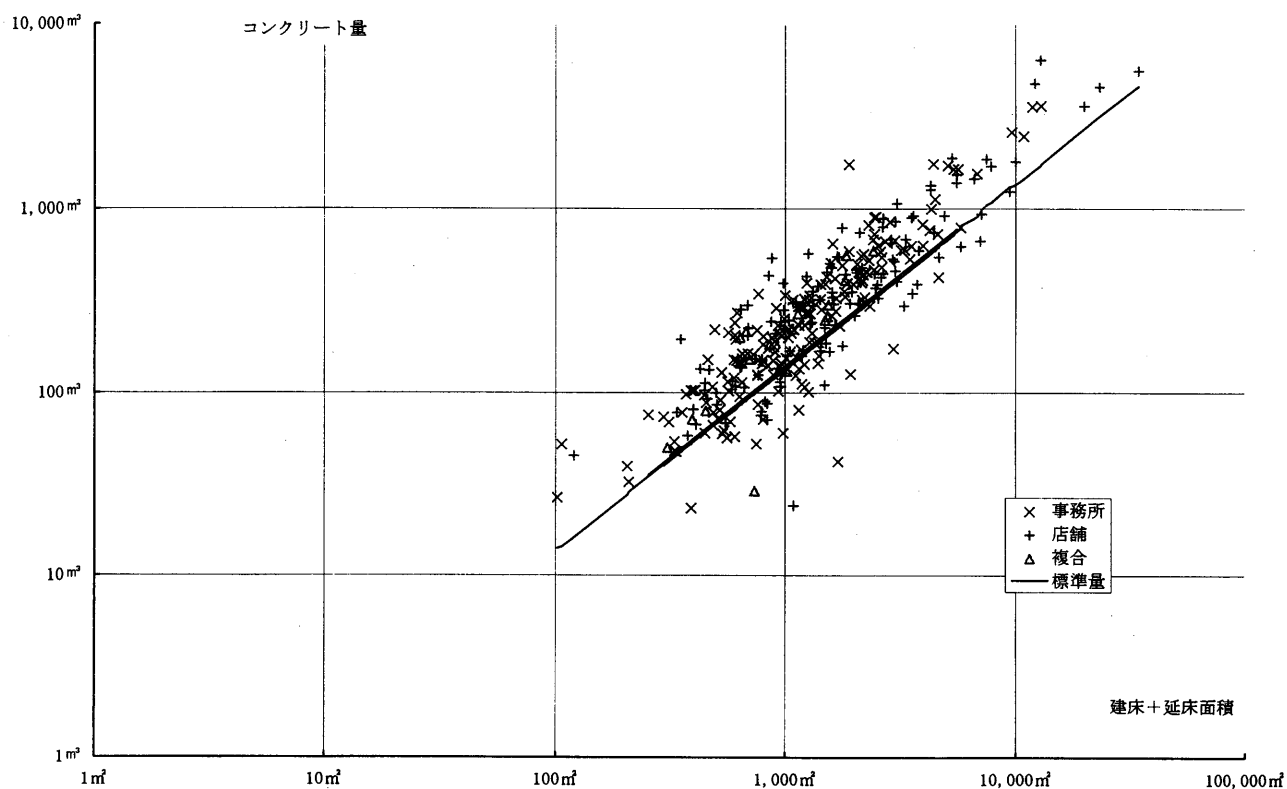


図 3-2-10-2-6 S造 事務所・店舗

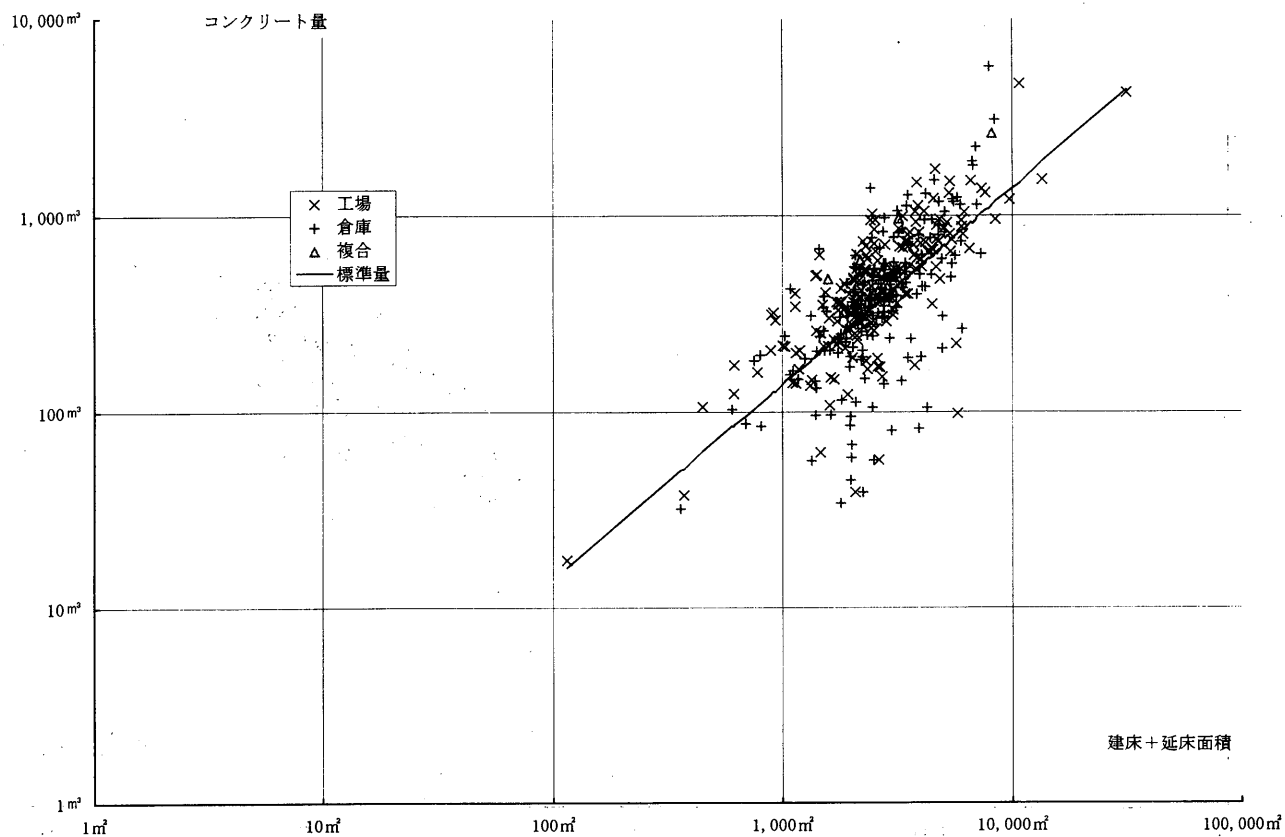


図 3-2-10-2-7 S造 工場・倉庫

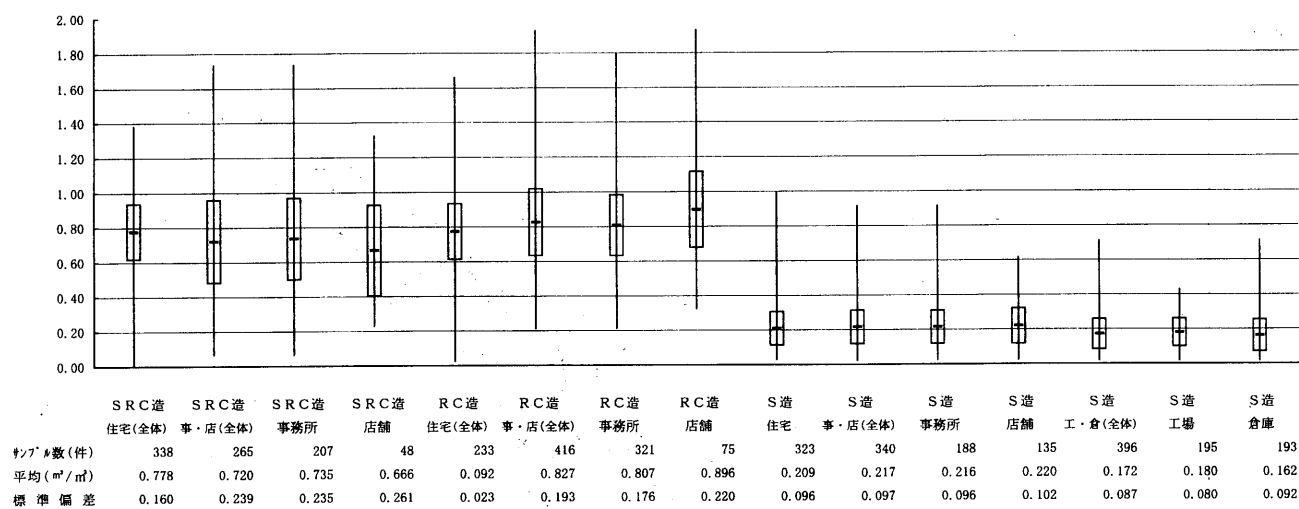


図 3-2-10-3 コンクリート量

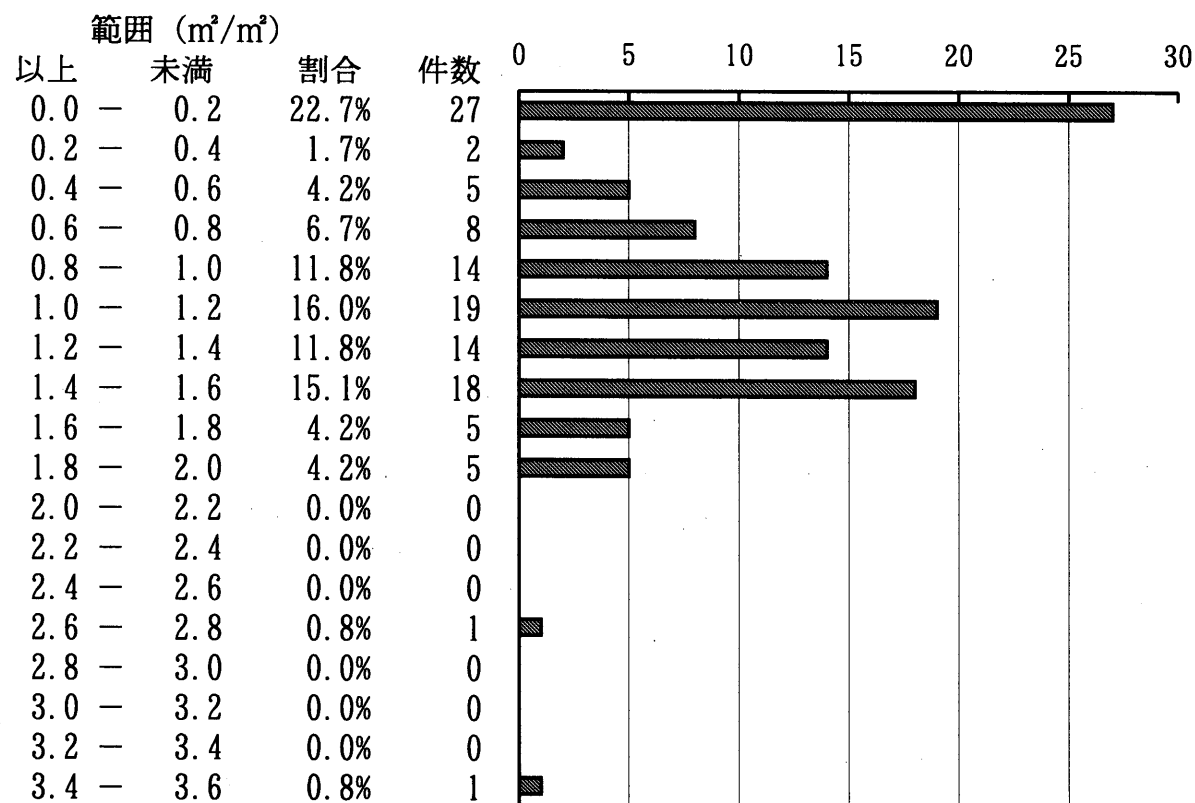
3-2-11 外周壁骨組施工量

外周壁骨組とは、非木造家屋の外周壁の骨組みにおいて主体構造部を構成していないものである。即ち外周壁が鉄骨鉄筋コンクリート造と異質の材料をもって骨組が施工される場合の骨組部分を言う。

図3-2-11-1-1から図3-2-11-2は、用途別に外周壁骨組施工量を示したものである。

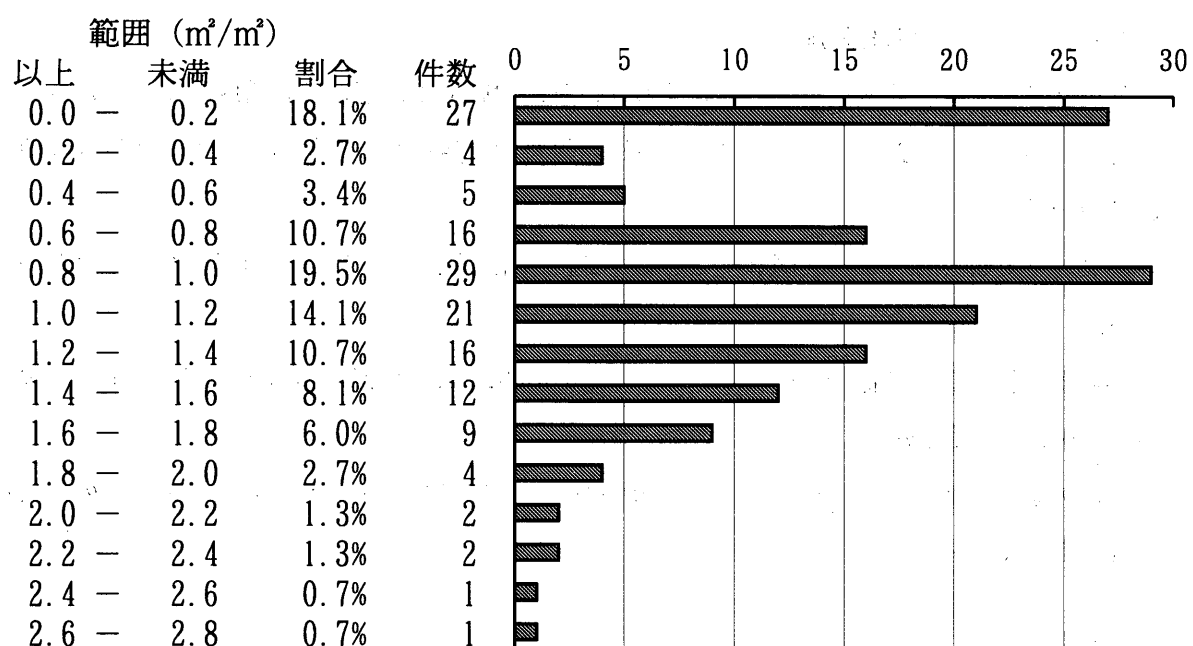
外周壁骨組施工量の標準量は住宅・アパートが $1.06\text{m}^2/\text{m}^2$ 、事務所・店舗が $0.79\text{m}^2/\text{m}^2$ 、工場・倉庫が $0.91\text{m}^2/\text{m}^2$ である。

今回の調査では、SRC造の事務所・店舗の平均が $0.551\text{m}^2/\text{m}^2$ 、S造の工場・倉庫の平均が $0.602\text{m}^2/\text{m}^2$ であった。



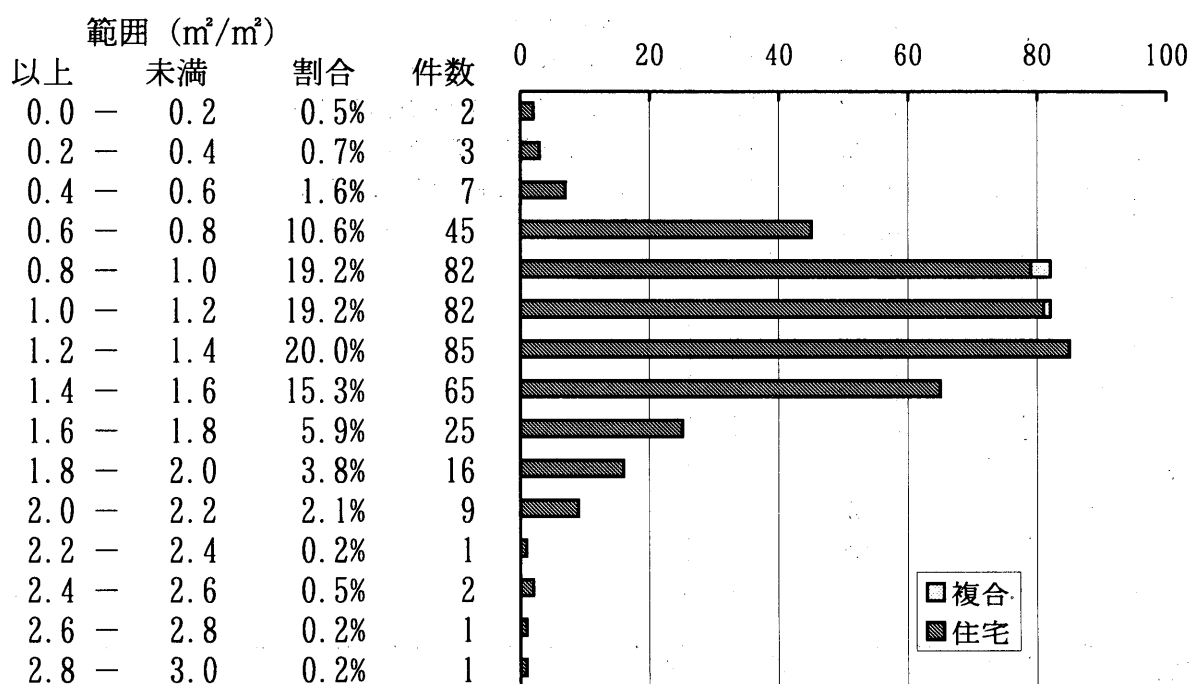
合計	348	無記入	229	
最大	: 3.439	最小	: 0.001	平均: 0.940

図3-2-11-1-1 SRC造 住宅・アパート



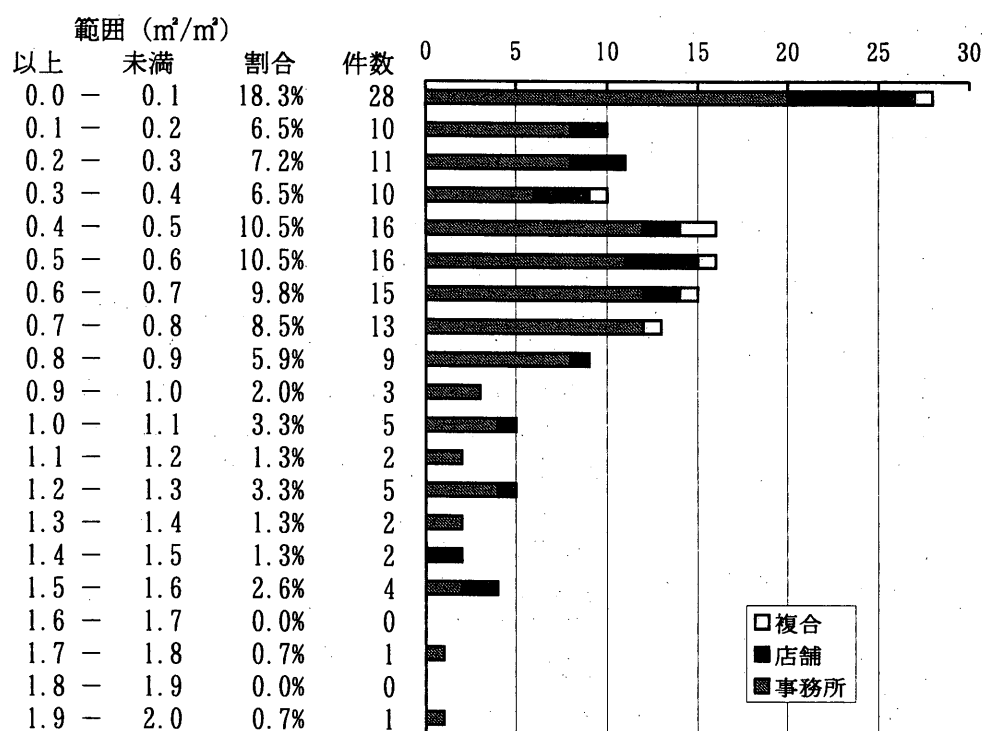
合計 508 無記入 359 標準量: 1.060
 最大: 2.669 最小: 0.003 平均: 0.941

図3-2-11-1-2 RC造 住宅・アパート



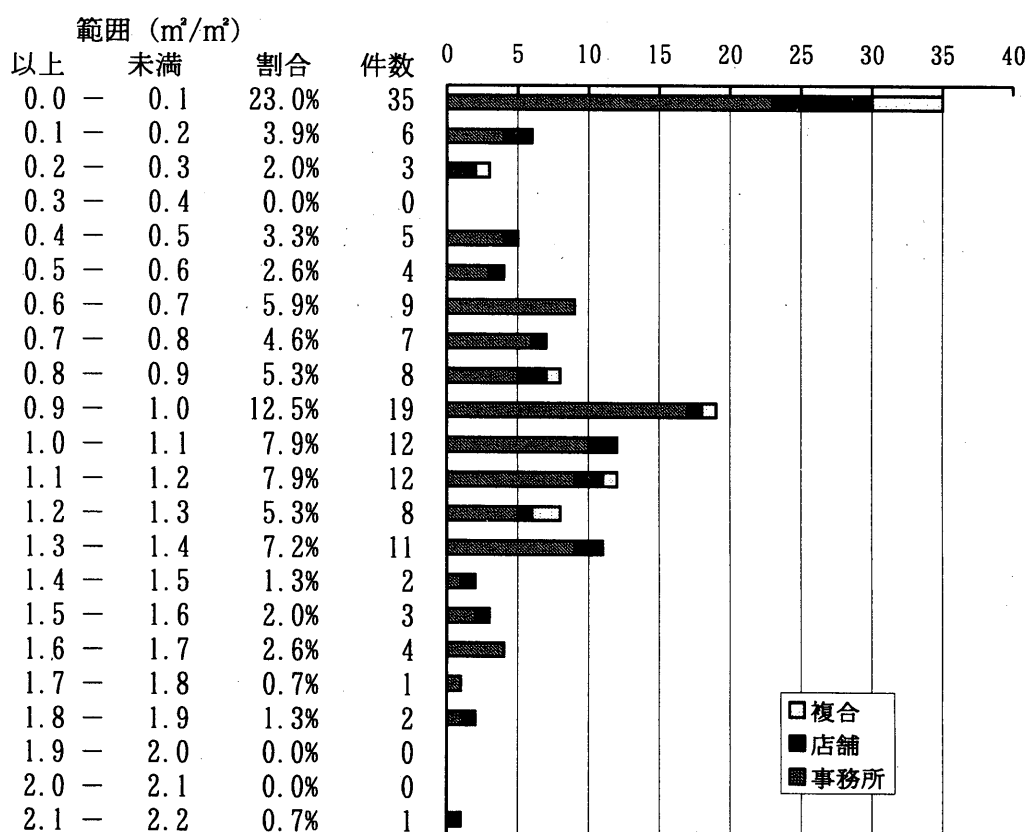
合計 471 無記入 45 標準量: 1.060
 最大: 2.842 最小: 0.029 平均: 1.206

図3-2-11-1-3 S造 住宅・アパート



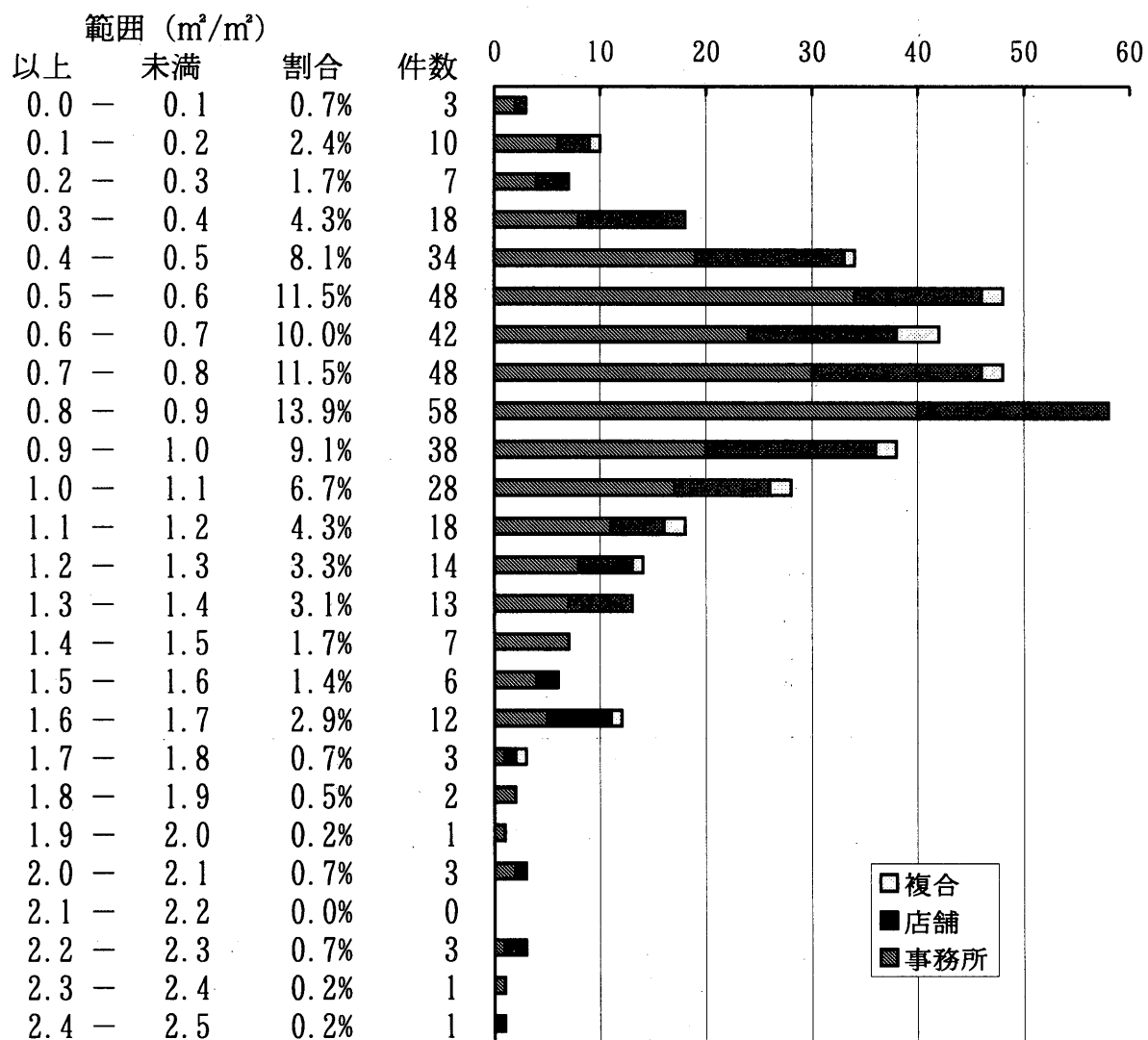
合計 265 無記入 112 標準量 : 0.790
 最大 : 1.972 最小 : 0.004 平均 : 0.551

図 3-2-11-1-4 SRC造 事務所・店舗



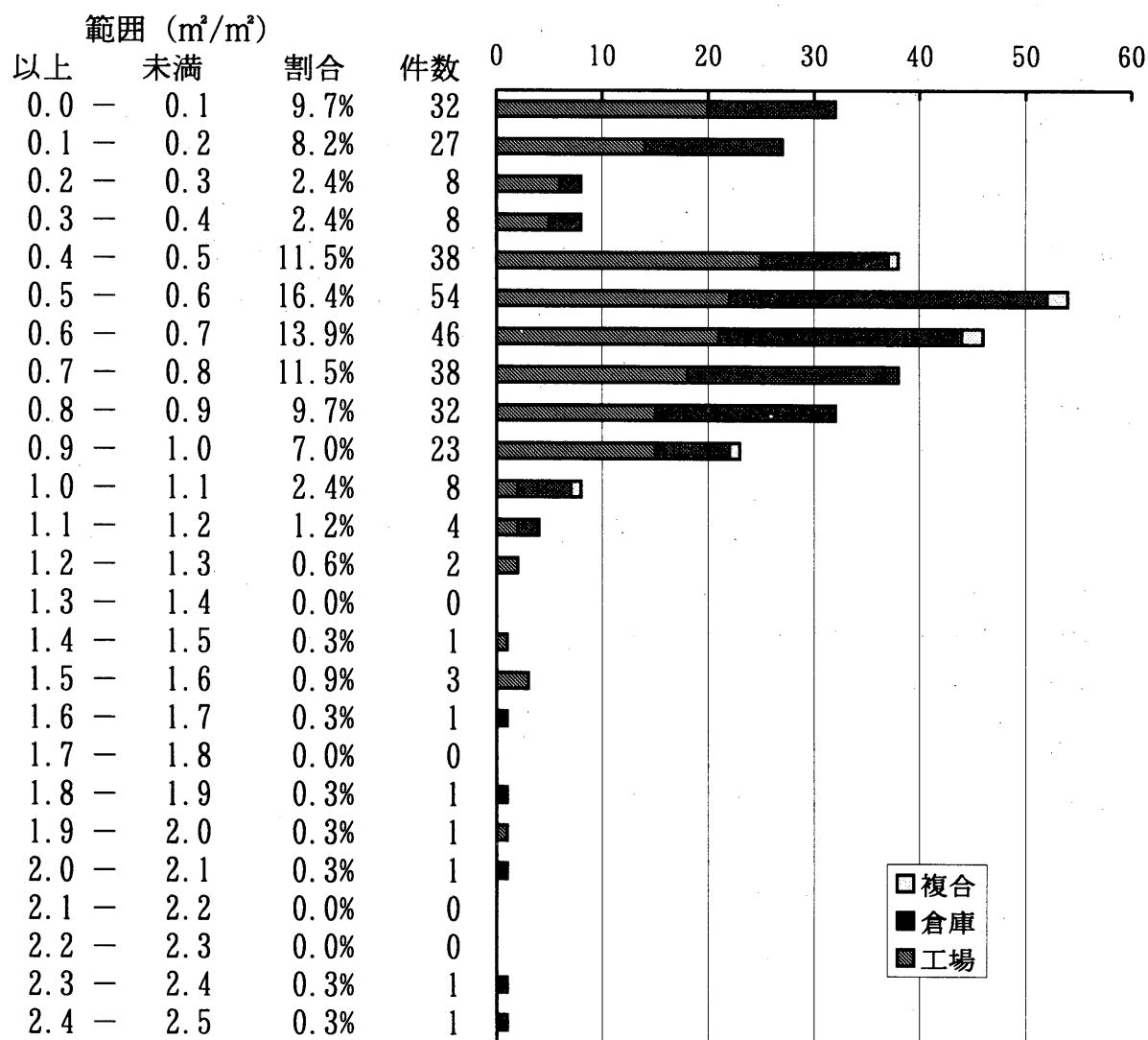
合計 423 無記入 271 標準量 : 0.790
 最大 : 2.152 最小 : 0.001 平均 : 0.763

図 3-2-11-1-5 RC造 事務所・店舗



合計 494 無記入 76 標準量 : 0.790
 最大 : 2.446 最小 : 0.050 平均 : 0.844

図3-2-11-1-6 S造 事務所・店舗



合計 458 無記入 128 標準量 : 0.910
 最大 : 2.474 最小 : 0.001 平均 : 0.602

図 3-2-11-1-7 S 造 工場・倉庫

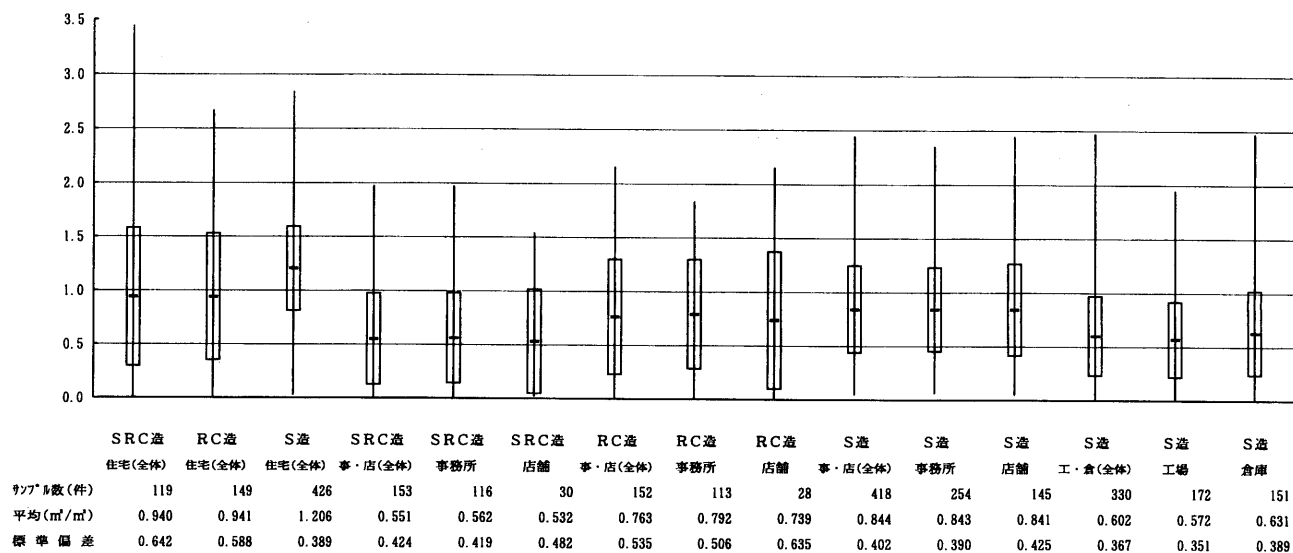


図 3-2-11-2 外周壁骨組

3-2-12 間仕切骨組施工量

間仕切骨組とは、内部の各部屋を区画する間仕切の骨組みを言う。

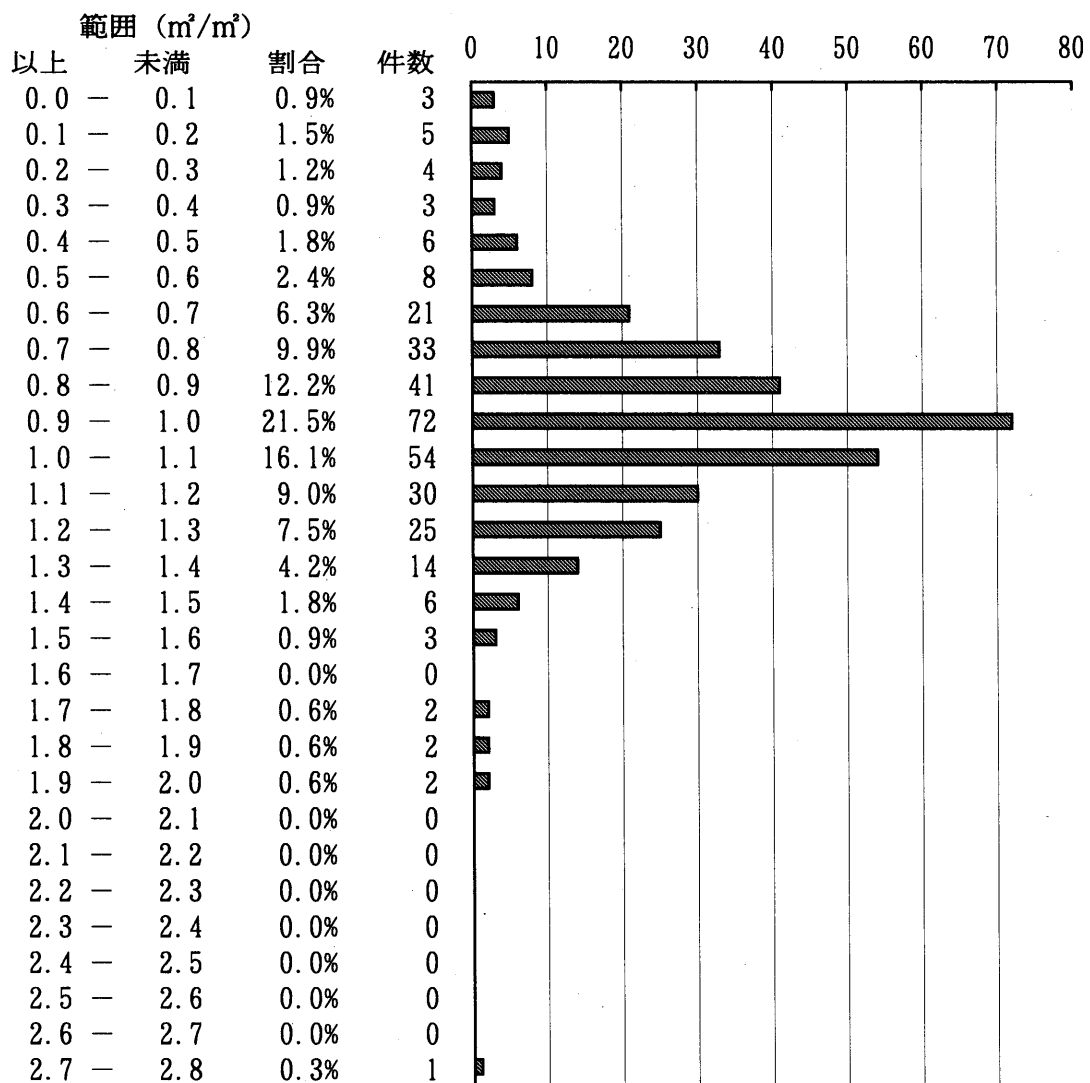
間仕切壁には、本壁（耐力壁）と帳壁がある。本壁は、上部の荷重を全面に受けてこれを支えたり、地震力に抵抗させたりする壁であり、主体構造としての効果を果たしているものである。これに対して帳壁は、部室、便所等を区画するために設けられる間仕切のようにそれ自体が地震等に対して倒れないようになっていけばよく、取り除いても構造的に差し支えない壁である。

評価基準における「間仕切骨組」とは、上記の帳壁に属し、主体構造部と異なる材料によって施工される間仕切の骨組部分を言う。

図3-2-12-1-1から図3-2-12-2は、用途別に間仕切骨組施工量を示したものである。

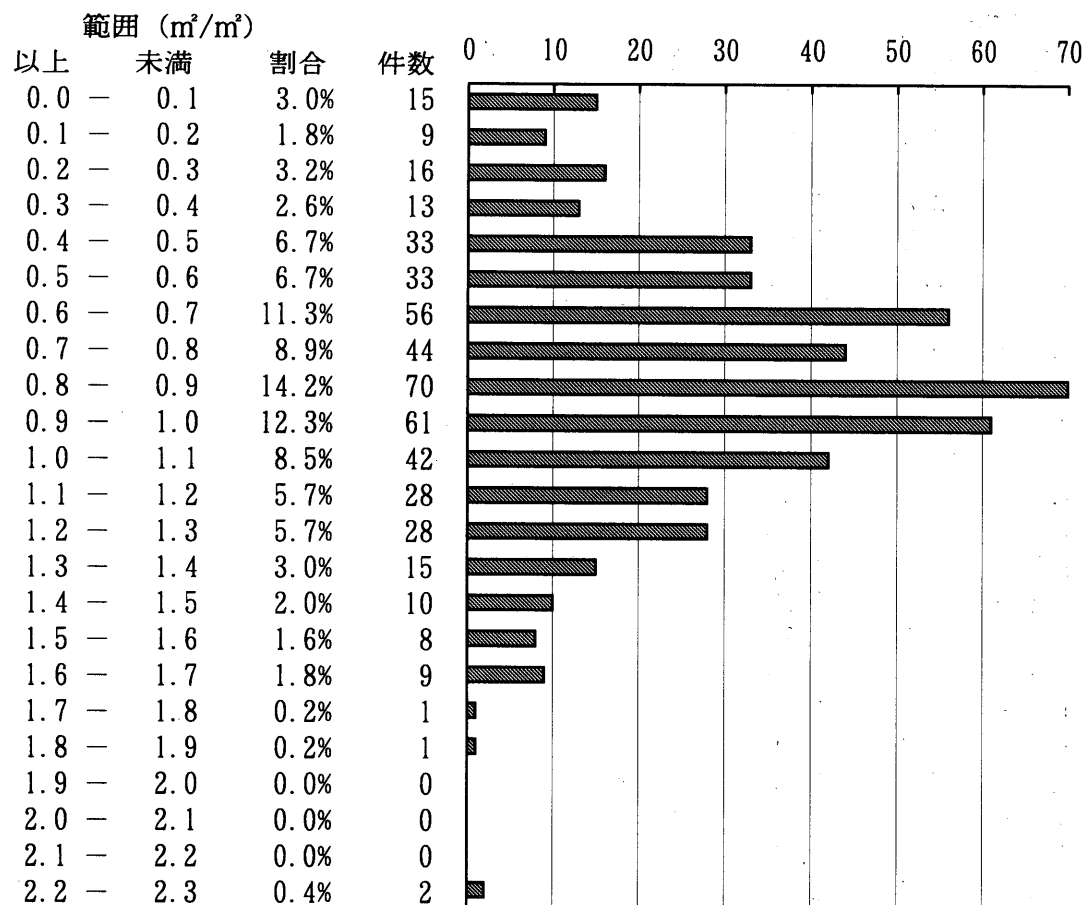
間仕切骨組施工量の標準量は住宅・アパートが $1.21\text{m}^2/\text{m}^2$ で、事務所・店舗が $0.52\text{m}^2/\text{m}^2$ 、工場・倉庫が $0.10\text{m}^2/\text{m}^2$ である。

今回の調査では、RC造の住宅・アパートの平均が $0.834\text{m}^2/\text{m}^2$ 、RC造の事務所・店舗の平均が $0.389\text{m}^2/\text{m}^2$ 、S造の工場・倉庫の平均が $0.271\text{m}^2/\text{m}^2$ であった。



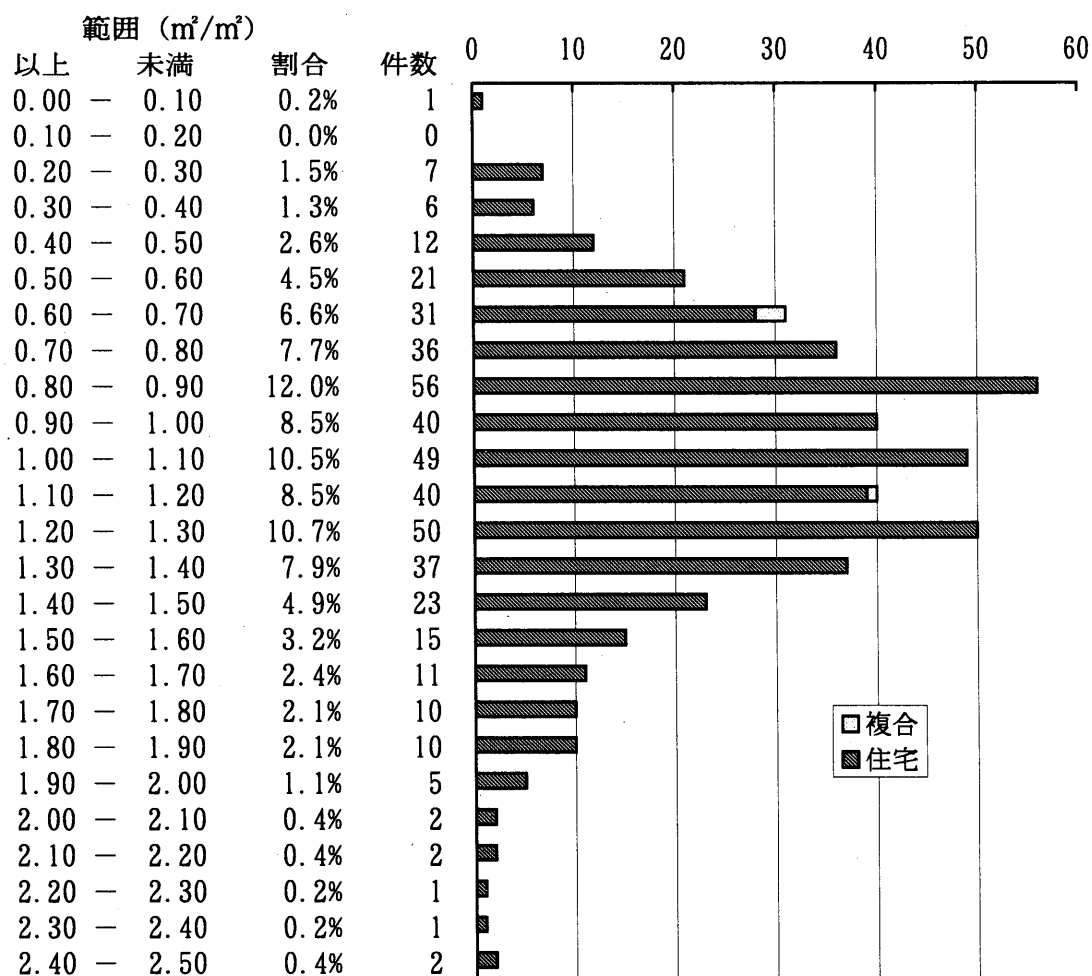
合計 348 無記入 13
 最大 : 2.778 最小 : 0.009 平均 : 0.956

図3-2-12-1-1 SRC造 住宅・アパート



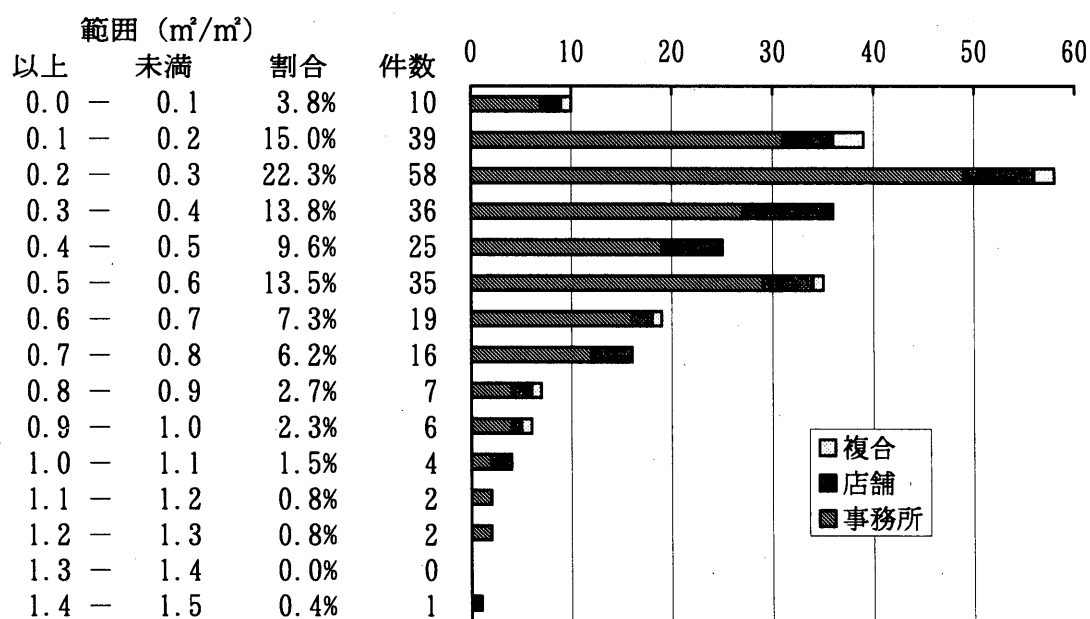
合計 508 無記入 14 標準量: 1.210
 最大: 2.287 最小: 0.002 平均: 0.834

図3-2-12-1-2 RC造 住宅・アパート



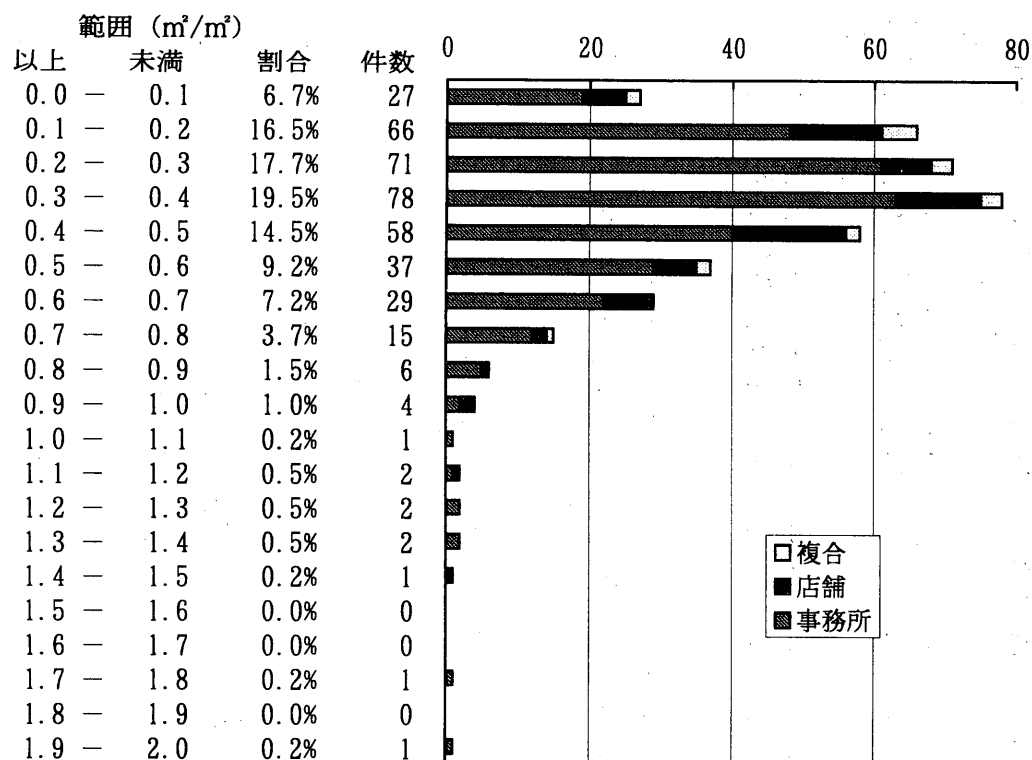
合計 471 無記入 3 標準量: 1.210
最大: 2.410 最小: 0.017 平均: 1.072

図3-2-12-1-3 S造 住宅・アパート



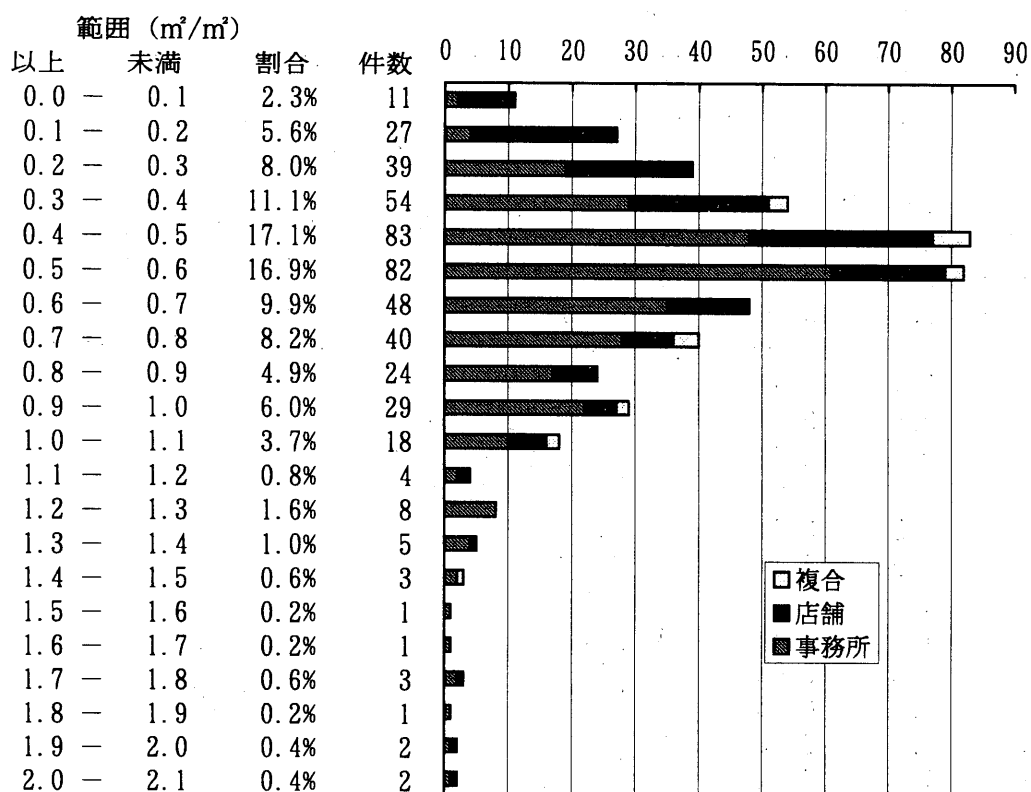
合計 265 無記入 5 標準量: 0.520
最大: 1.479 最小: 0.018 平均: 0.425

図3-2-12-1-4 SRC造 事務所・店舗



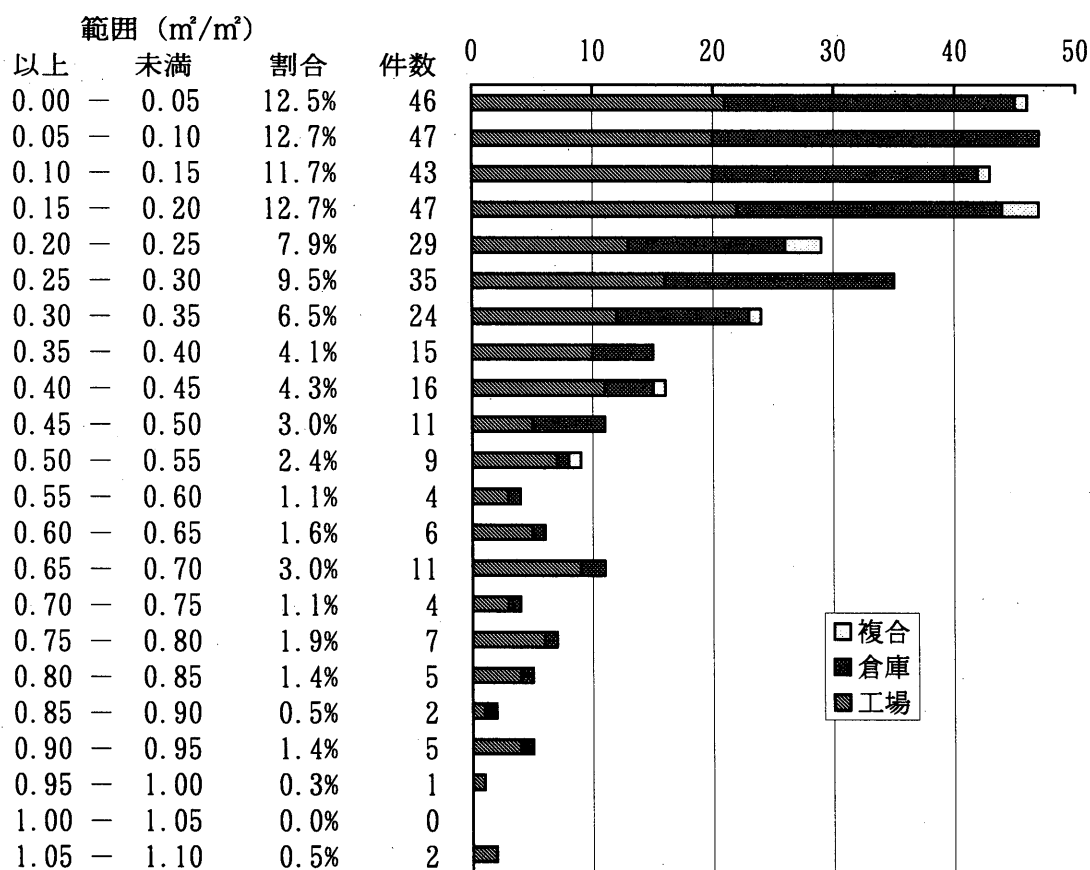
合計 423 無記入 22 標準量 : 0.520
 最大 : 1.904 最小 : 0.017 平均 : 0.389

図3-2-12-1-5 RC造 事務所・店舗



合計 494 無記入 9 標準量 : 0.520
 最大 : 2.058 最小 : 0.031 平均 : 0.591

図3-2-12-1-6 S造 事務所・店舗



合計	458	無記入	89	標準量:	0.100
最大:	1.078	最小:	0.003	平均:	0.271

図 3-2-12-1-7 S造 工場・倉庫

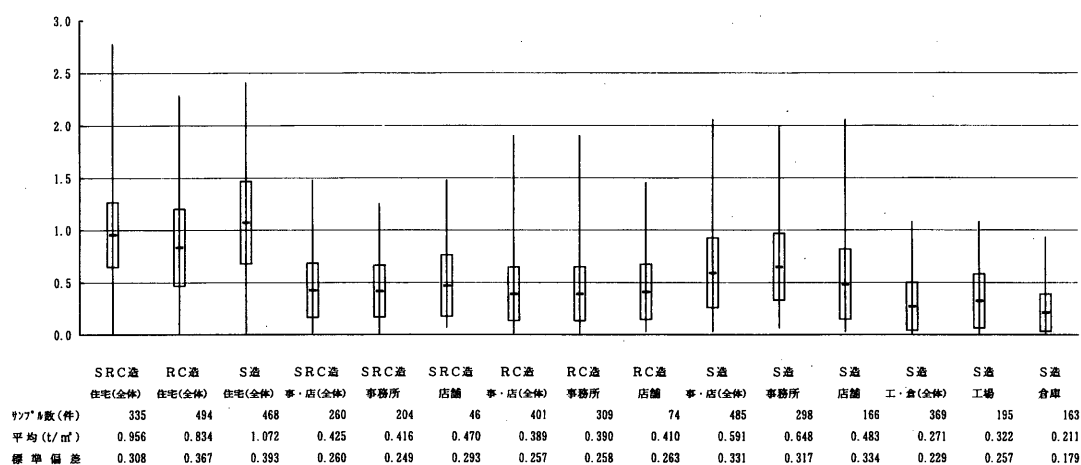


図 3-2-12-2 間仕切り骨組

3-2-13 外部仕上げ面積

非木造家屋の壁体構造部は、壁体、外周壁骨組、間仕切骨組、外部仕上げ及び内部仕上げの4つに区分されるが、外部仕上げとは、非木造家屋の外周りにめぐらされている外周壁の外界に面している部分の壁面仕上げと、その取付下地に相当する部分と言う。外部仕上げ面積は、壁面仕上げ面積であり、開口部及び基礎の立ち上がり部分を除く。

図3-2-13-1-1から図3-2-13-2は、用途別に外部仕上げ面積を示したものである。

外部仕上げ面積の標準量は住宅・アパートが $1.06\text{m}^2/\text{m}^2$ 、事務所・店舗が $0.79\text{m}^2/\text{m}^2$ 、工場・倉庫が $0.91\text{m}^2/\text{m}^2$ である。

今回の調査では、RC造の事務所・店舗の平均が $1.044\text{m}^2/\text{m}^2$ 、S造の工場・倉庫の平均が $0.745\text{m}^2/\text{m}^2$ であった。S造の工場・倉庫以外の家屋において平均面積が標準量を超えているがこの理由としては、建物の形状の複雑化が考えられる。

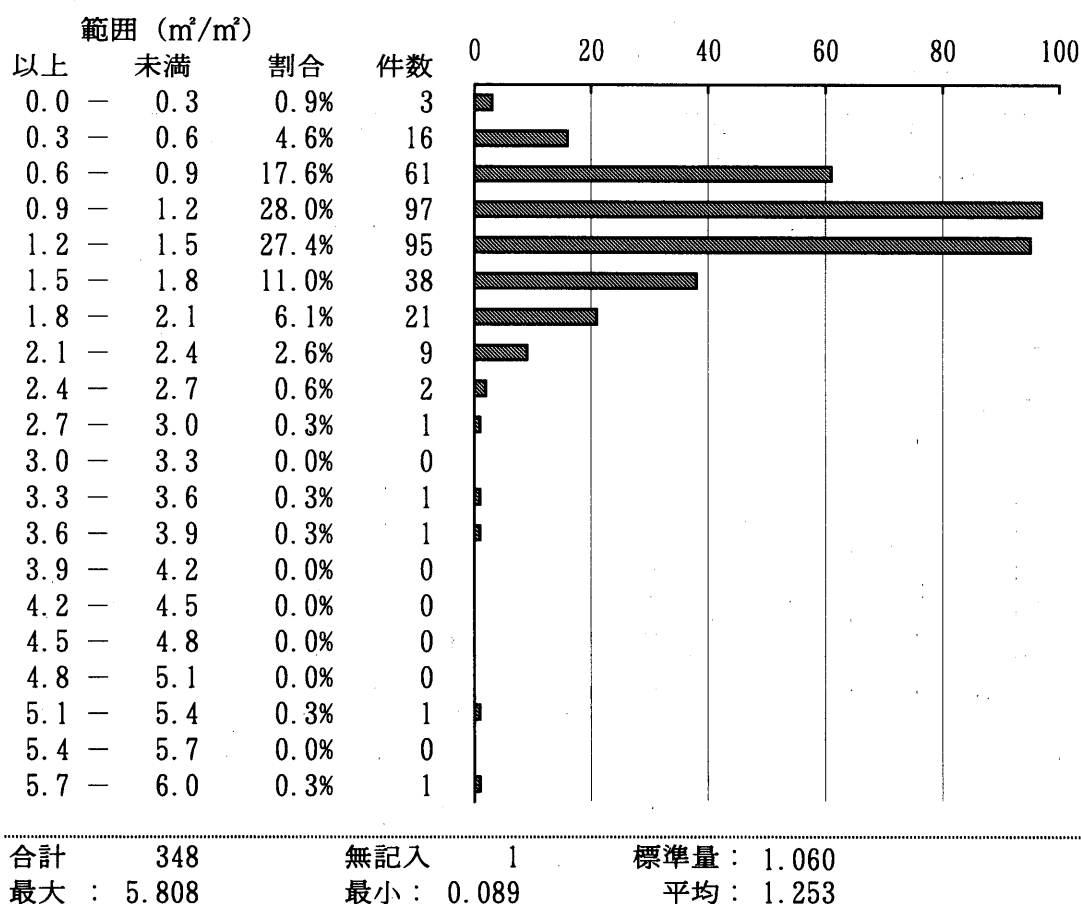
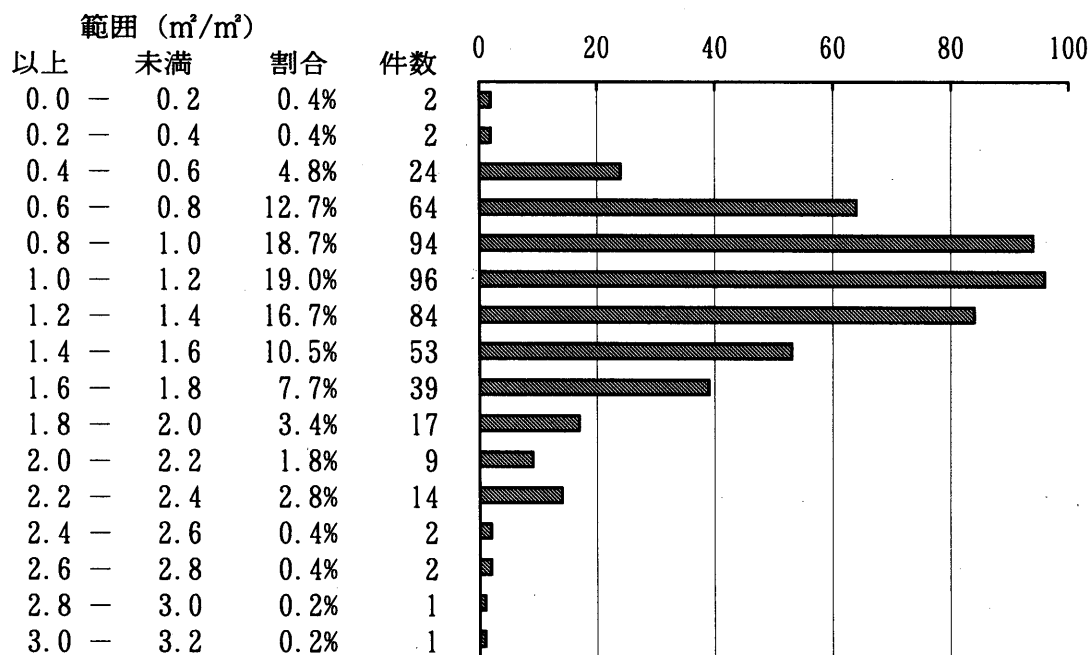
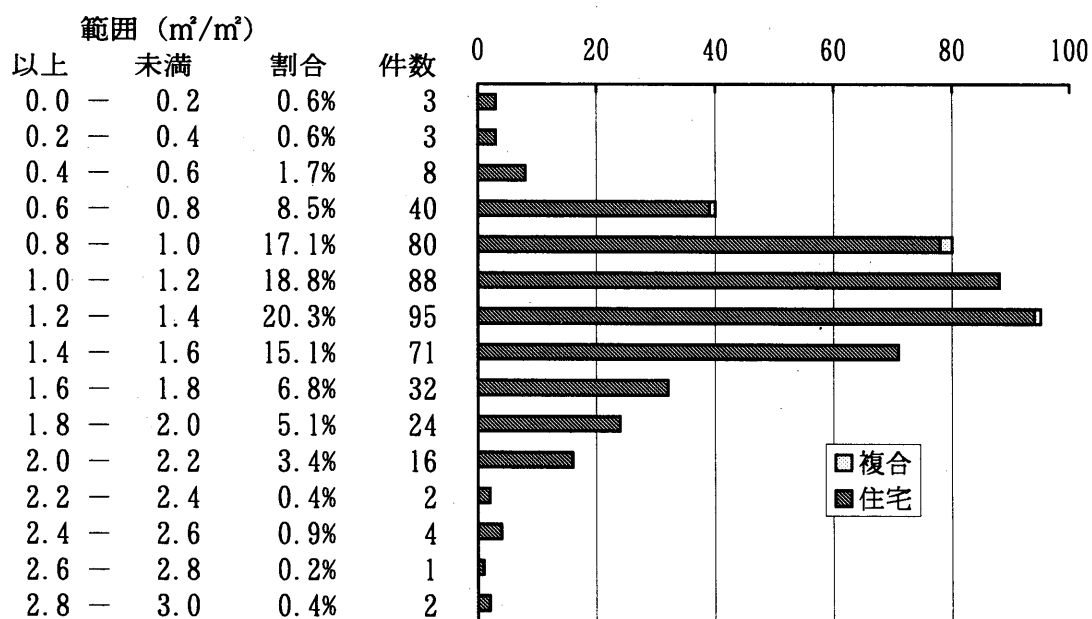


図3-2-13-1-1 SRC造 住宅・アパート



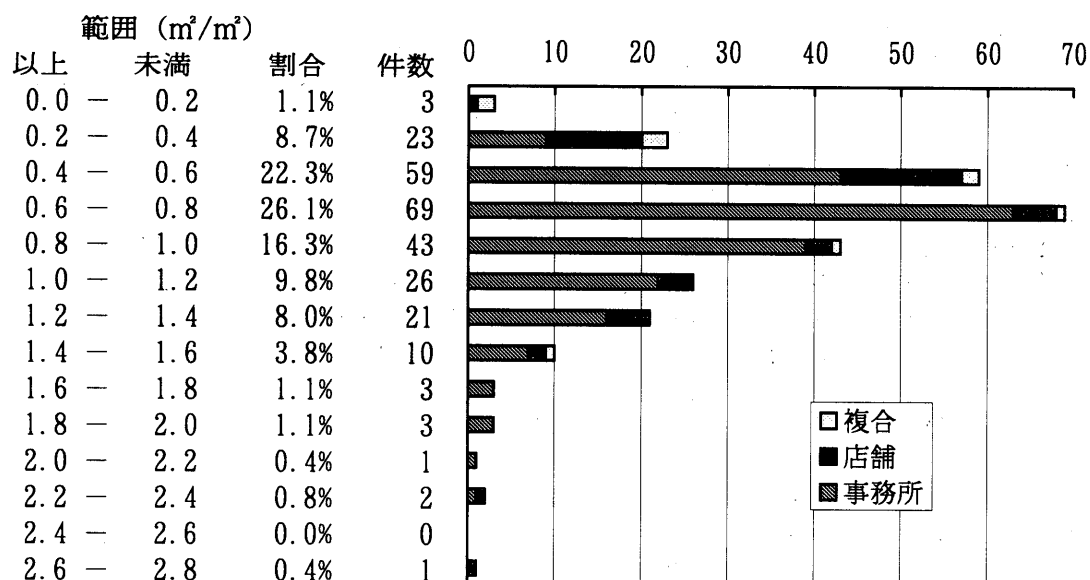
合計 507 無記入 3 標準量: 1.060
 最大: 3.019 最小: 0.009 平均: 1.197

図3-2-13-1-2 RC造 住宅・アパート



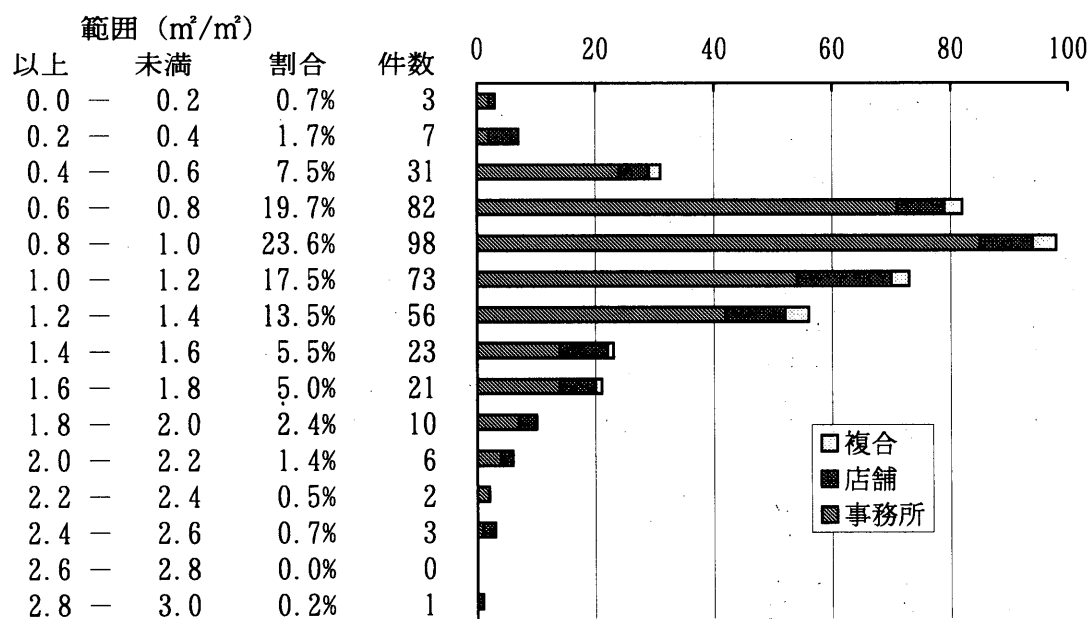
合計 471 無記入 2 標準量: 1.060
 最大: 2.905 最小: 0.075 平均: 1.252

図3-2-13-1-3 S造 住宅・アパート



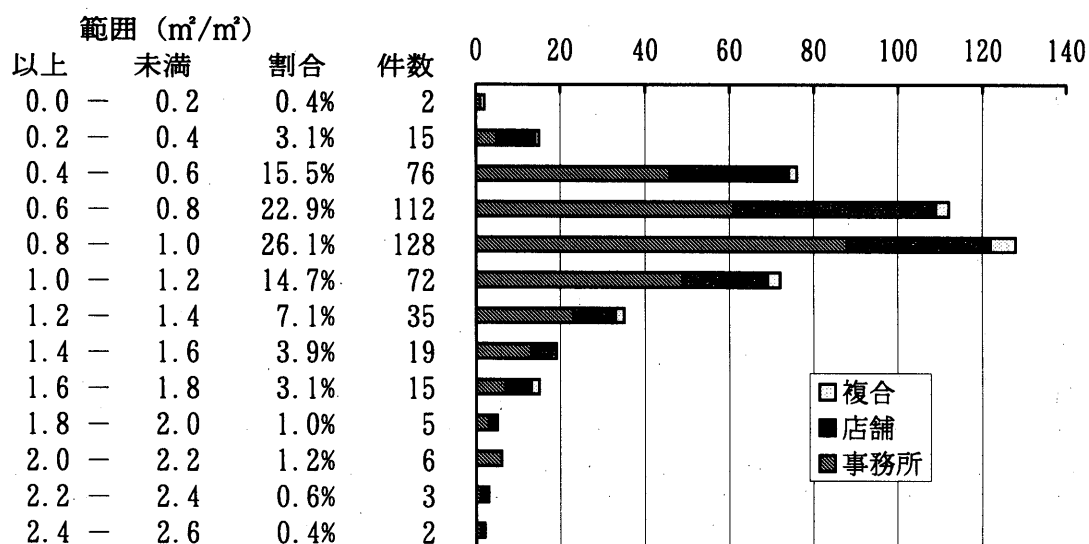
合計 265 無記入 1 標準量: 0.790
 最大: 2.754 最小: 0.041 平均: 0.815

図3-2-13-1-4 SRC造 事務所・店舗



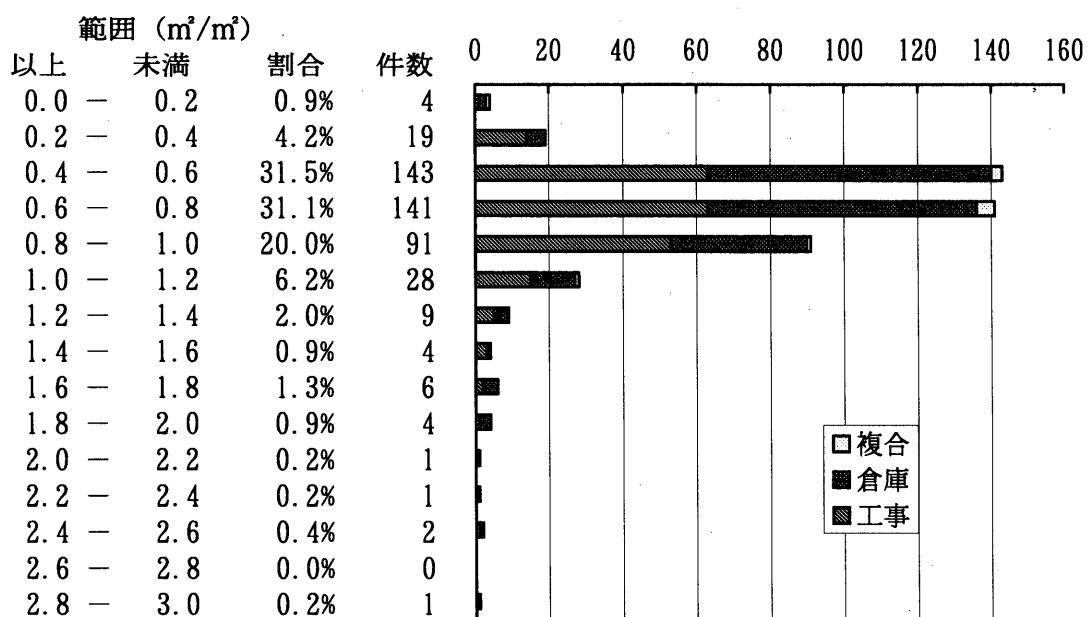
合計 423 無記入 7 標準量: 0.790
 最大: 2.896 最小: 0.104 平均: 1.044

図3-2-13-1-5 RC造 事務所・店舗



合計 494 無記入 4 標準量 : 0.790
 最大 : 2.468 最小 : 0.153 平均 : 0.915

図 3-2-13-1-6 S造 事務所・店舗



合計 458 無記入 4 標準量 : 0.910
 最大 : 2.845 最小 : 0.039 平均 : 0.745

図 3-2-13-1-7 S造 工場・倉庫

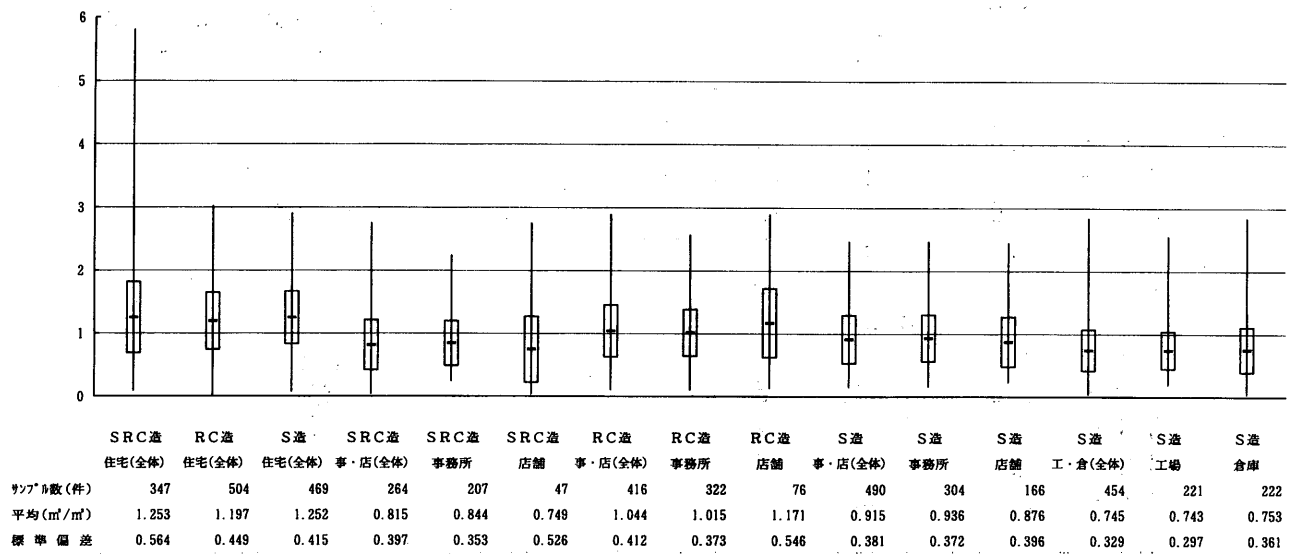


図3-2-13-2 外部仕上げ

3-2-14 内部仕上げ面積

内壁は、建物内の各部屋を相互に区分する間仕切壁と、外周壁の内側の壁との2つに区分されるが、内部仕上げ面積とはその外周壁の内側における側面及び間仕切壁の壁面の仕上げ部分と、その取付下地に相当する部分の面積であり、装飾、保温、防音等の機能を果たすものである。

図3-2-14-1-1から図3-2-14-2は、用途別、地域別に内部仕上げ面積を示したものである。

内部仕上げ面積の標準量は住宅・アパートが $3.0\text{m}^2/\text{m}^2$ 、事務所・店舗が $1.61\text{m}^2/\text{m}^2$ 、工場・倉庫が $1.21\text{m}^2/\text{m}^2$ である。

今回の調査では、SRC造の事務所・店舗の平均が $1.307\text{m}^2/\text{m}^2$ 、S造の工場・倉庫の平均が $0.721\text{m}^2/\text{m}^2$ であった。

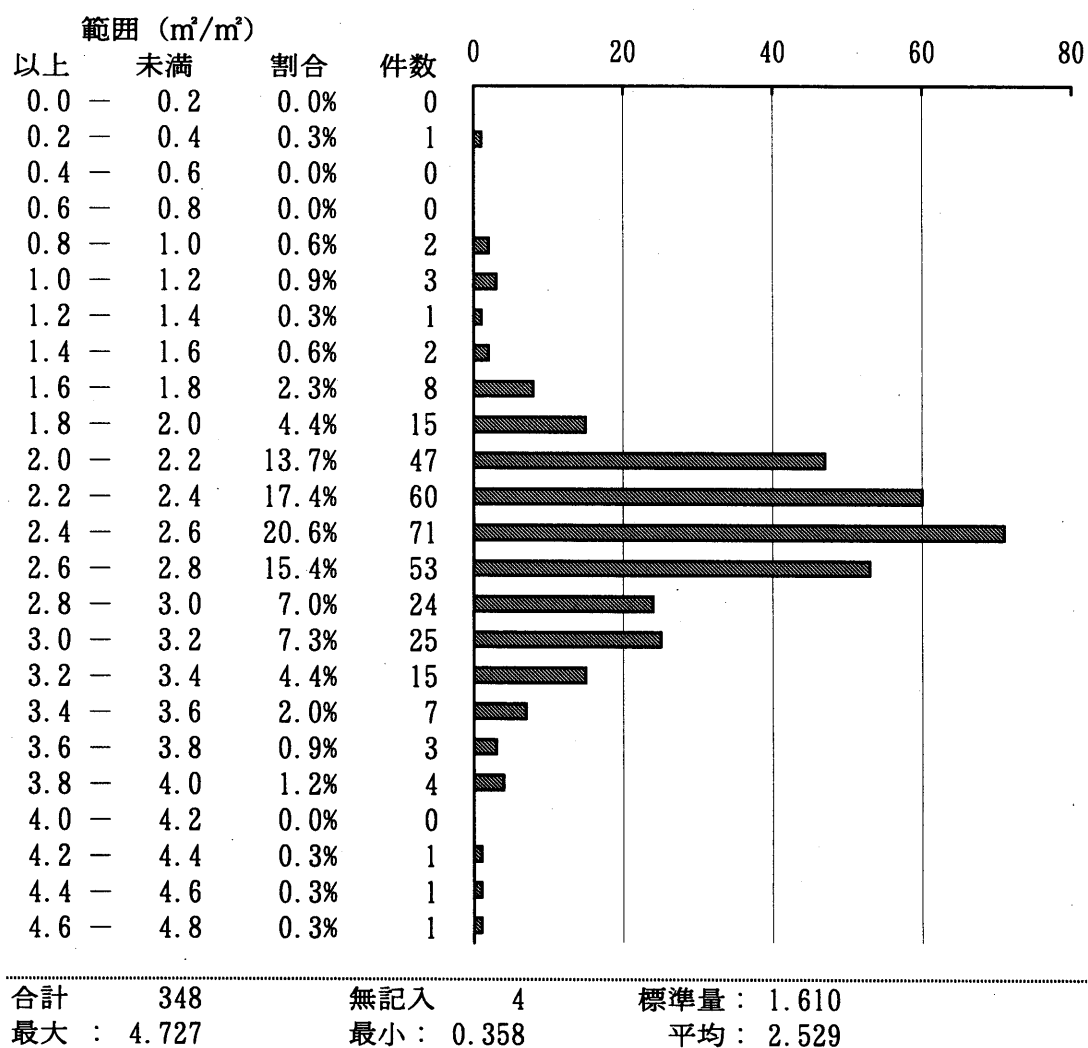
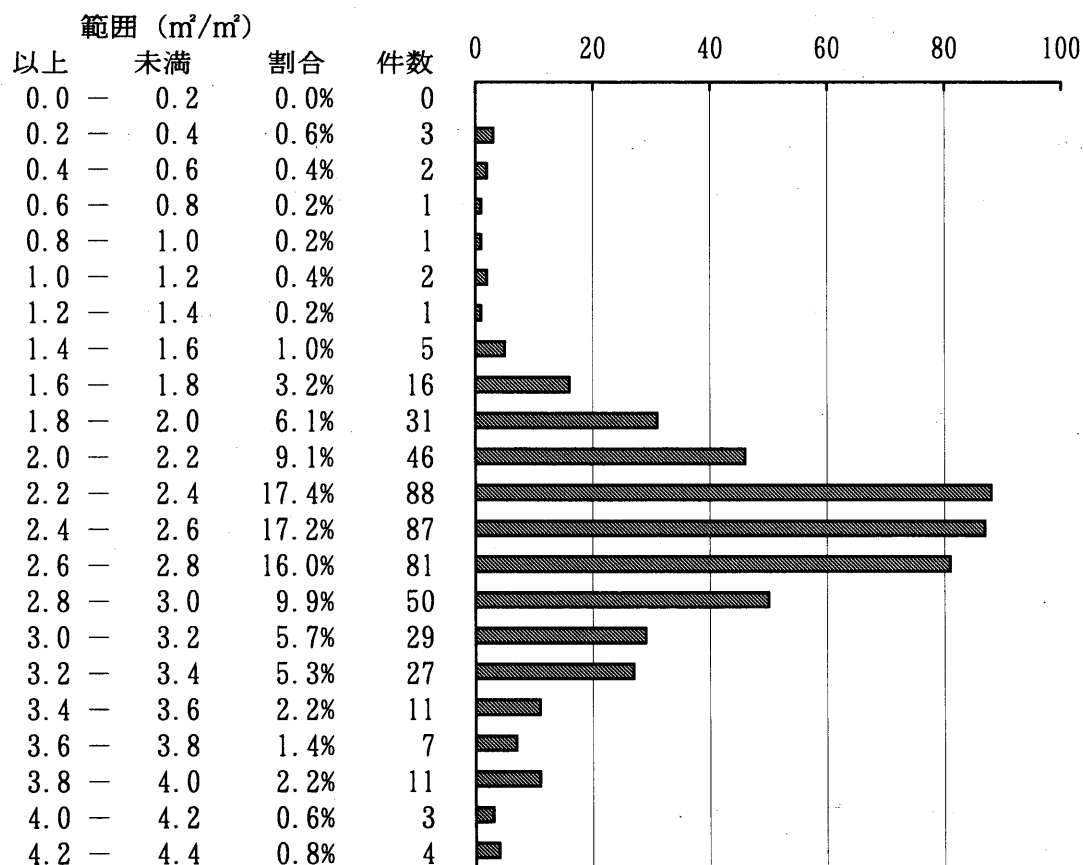
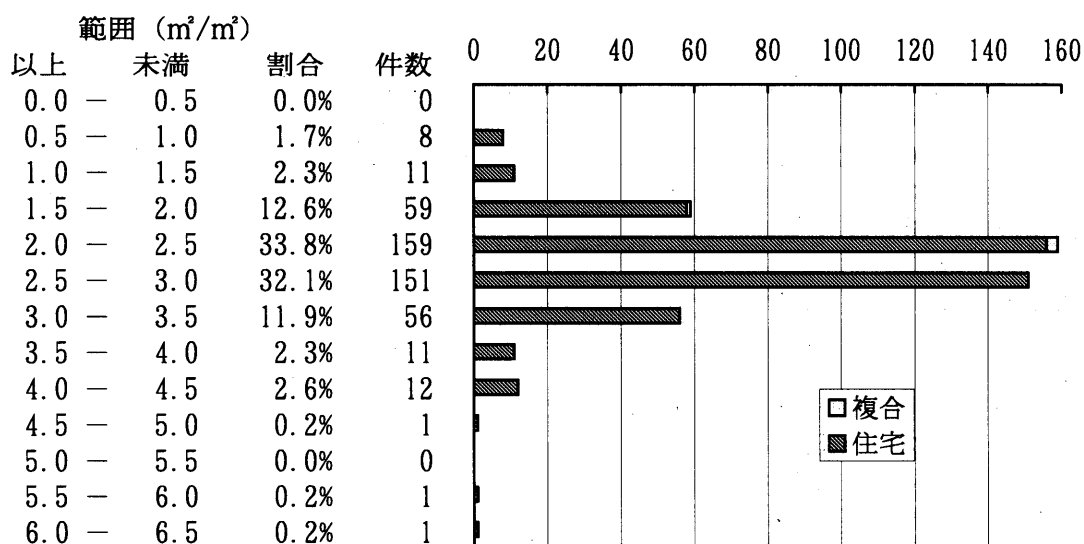


図3-2-14-1-1 SRC造 住宅・アパート



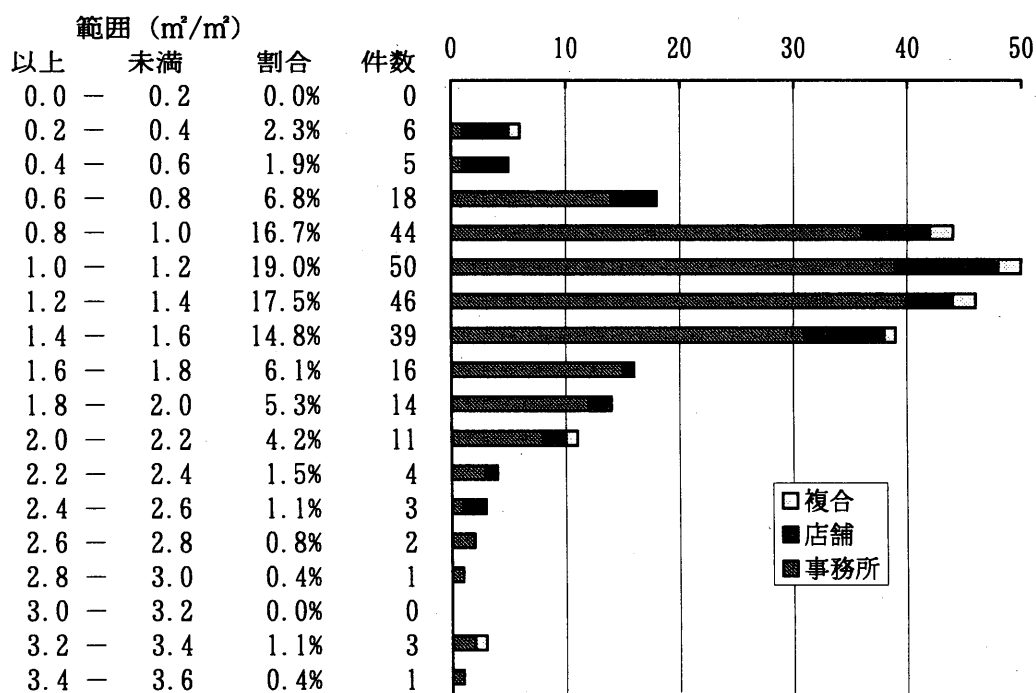
合計 508 無記入 2 標準量: 3.000
 最大: 4.320 最小: 0.258 平均: 2.559

図3-2-14-1-2 RC造 住宅・アパート



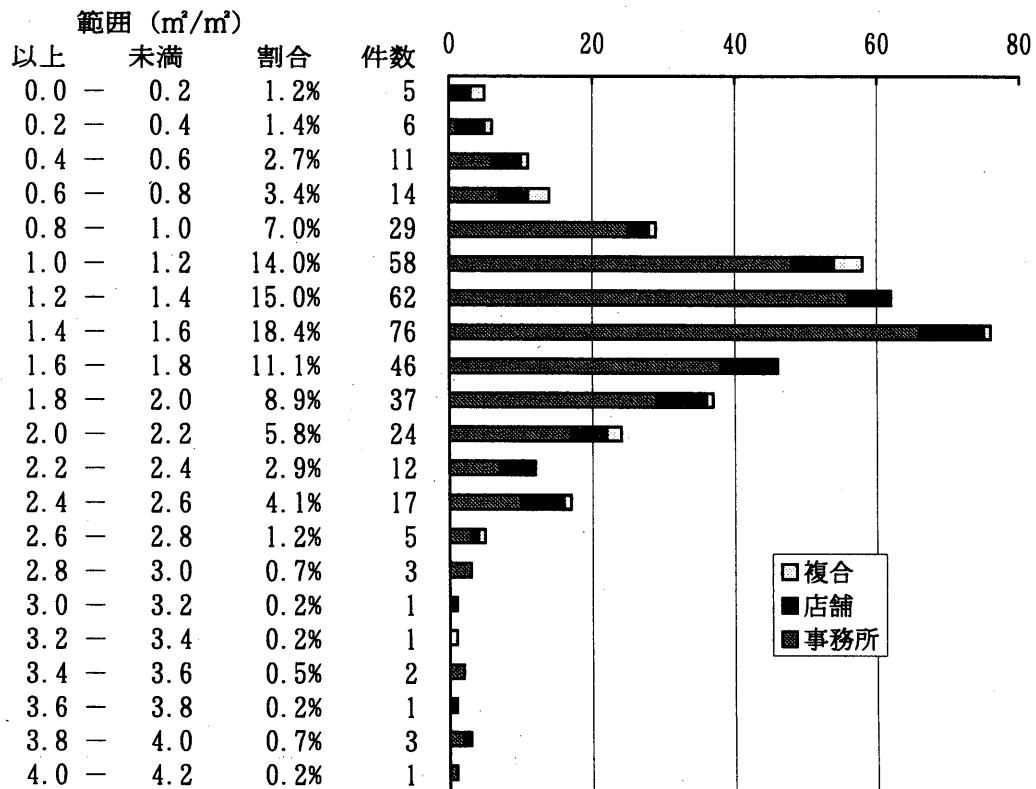
合計 471 無記入 1 標準量: 3.000
 最大: 6.277 最小: 0.530 平均: 2.523

図3-2-14-1-3 S造 住宅・アパート



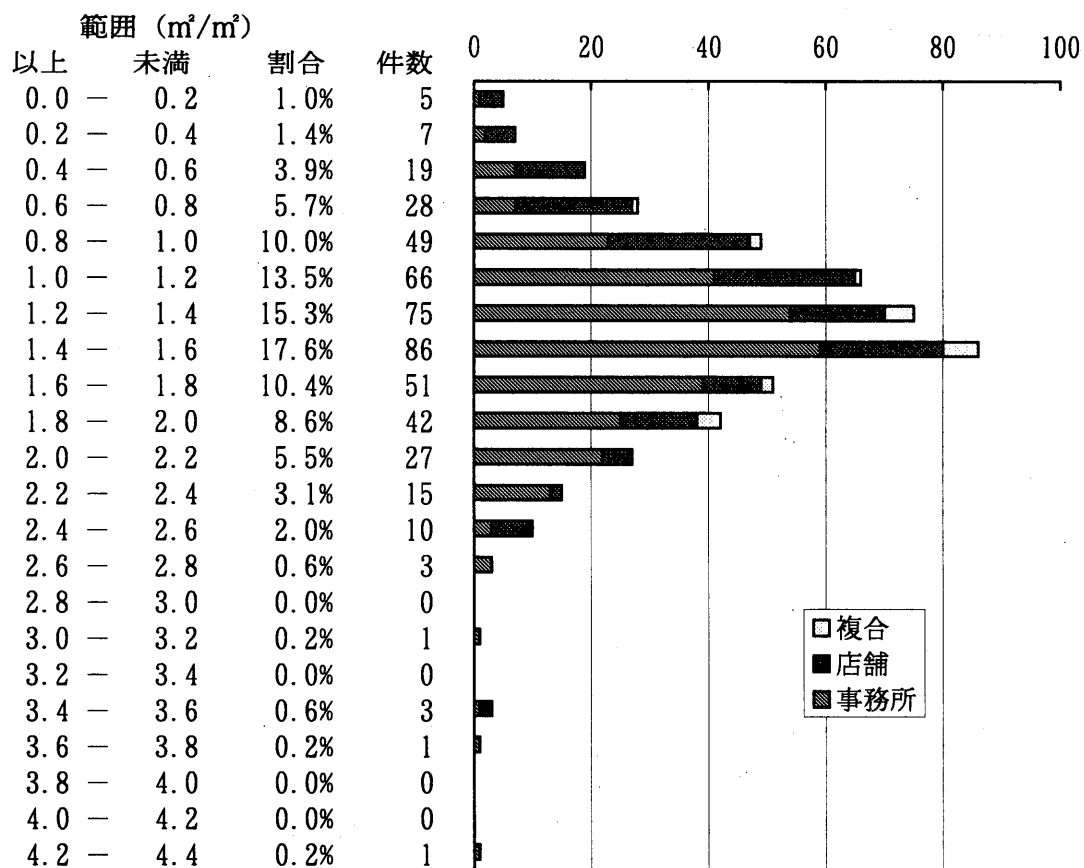
合計 265 無記入 2 標準量 : 1.610
 最大 : 3.527 最小 : 0.238 平均 : 1.307

図 3-2-14-1-4 SRC造 事務所・店舗



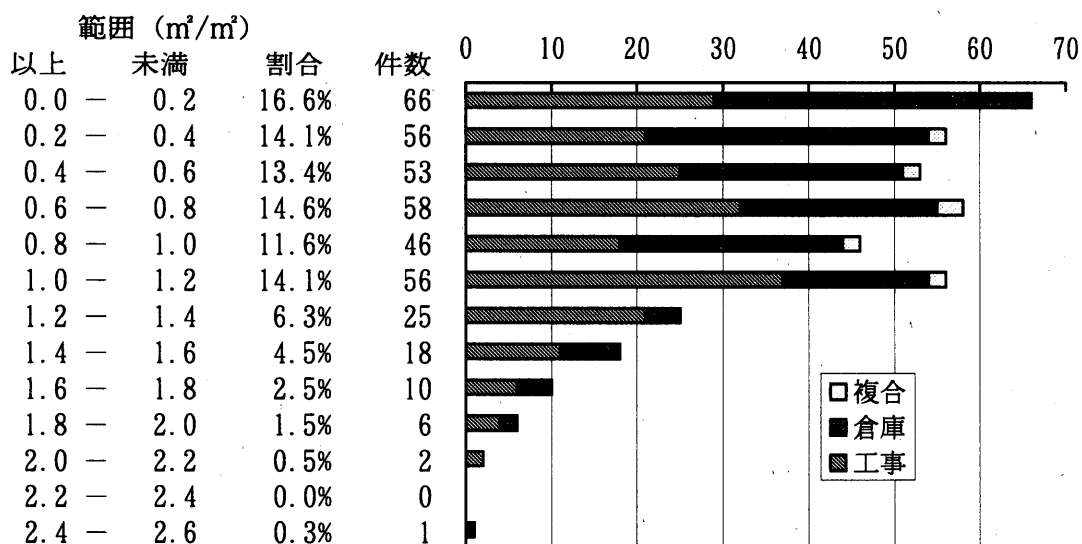
合計 423 無記入 9 標準量 : 1.610
 最大 : 4.186 最小 : 0.081 平均 : 1.515

図 3-2-14-1-5 RC造 事務所・店舗



合計 494 無記入 5 標準量 : 1.610
 最大 : 4.258 最小 : 0.075 平均 : 1.404

図3-2-14-1-6 S造 事務所・店舗



合計 458 無記入 61 標準量 : 1.210
 最大 : 2.421 最小 : 0.009 平均 : 0.721

図3-2-14-1-7 S造 工場・倉庫

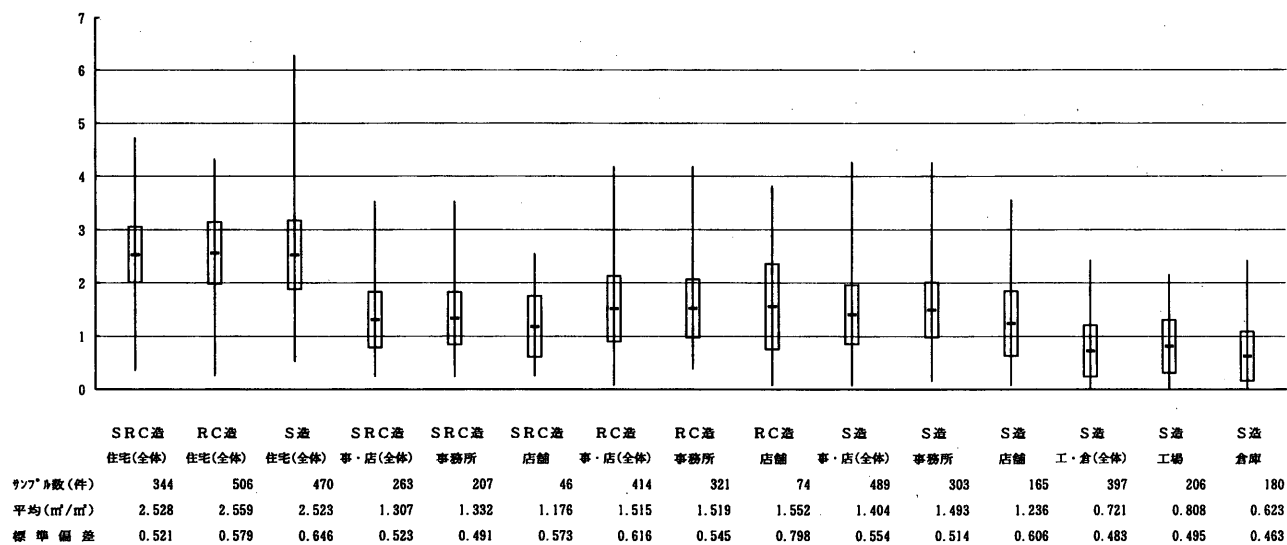


図 3-2-14-2 内部仕上げ

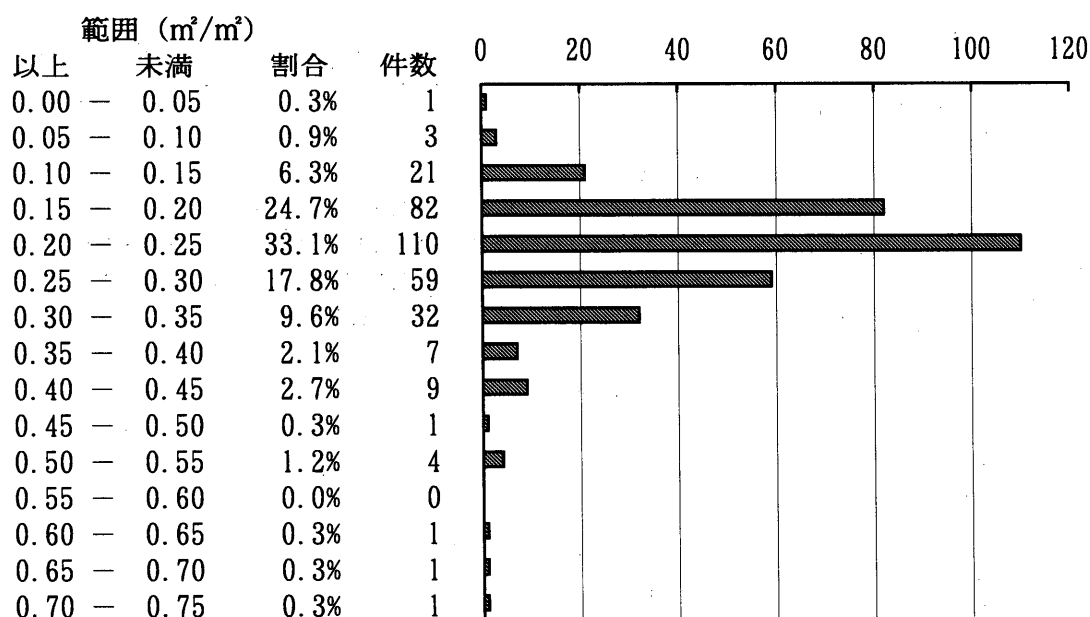
3-2-15 外部建具面積

建具とは、壁などの開口部である窓、出入口に立て込まれているもので、開閉、取り外しができる部分であり、取付枠は開口部の周辺にあつて、建具を取り付ける部分である。雨仕舞、防音、断熱建具の主なものは、大別して窓の戸、出入口の戸及びシャッターである。このうち、一方の面が外部に面しているのが外部建具である。この外部建具の建て付け面積が外部建具面積である。

図3-2-15-1-1から図3-2-15-2は、用途別に外部建具面積を示したものである。

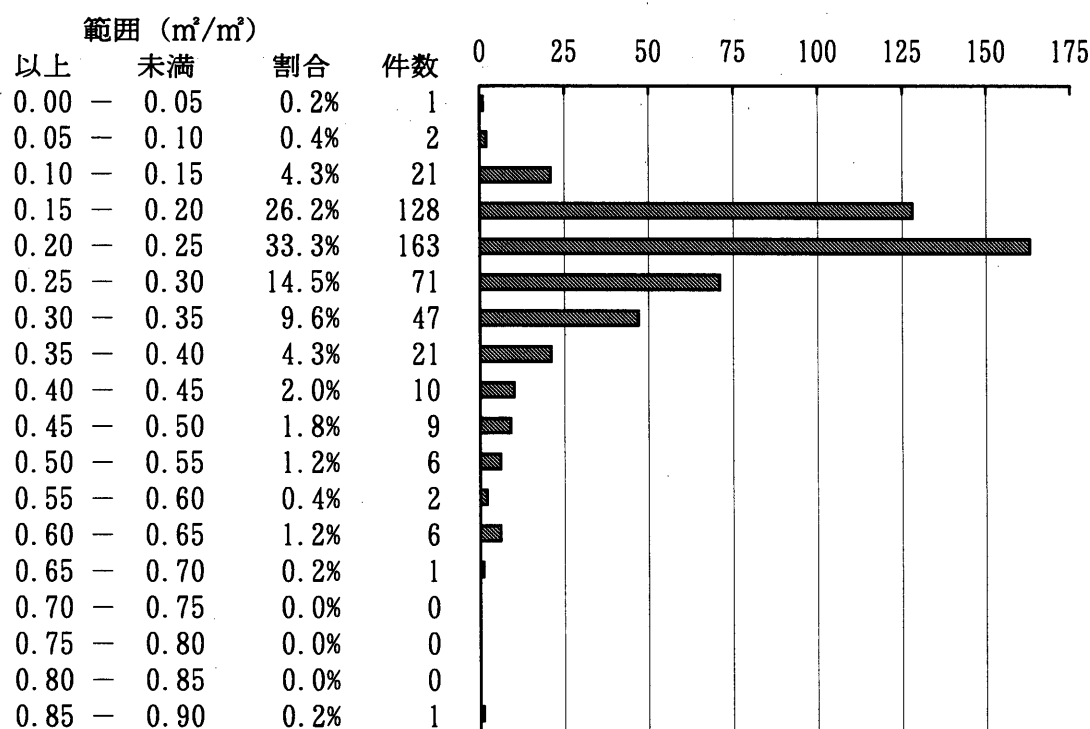
外部建具面積の標準量は住宅・アパートが $0.20\text{m}^2/\text{m}^2$ 、事務所・店舗が $0.16\text{m}^2/\text{m}^2$ 、工場・倉庫が $0.10\text{m}^2/\text{m}^2$ である。

今回の調査では、S造の住宅・アパートの平均が $0.281\text{m}^2/\text{m}^2$ 、RC造の事務所・店舗の平均が $0.227\text{m}^2/\text{m}^2$ であった。全ての種類の家屋において平均面積が標準量を超えているがこの理由としては、建物の形状の複雑化により外壁面が増えたことによるものと考えられる。



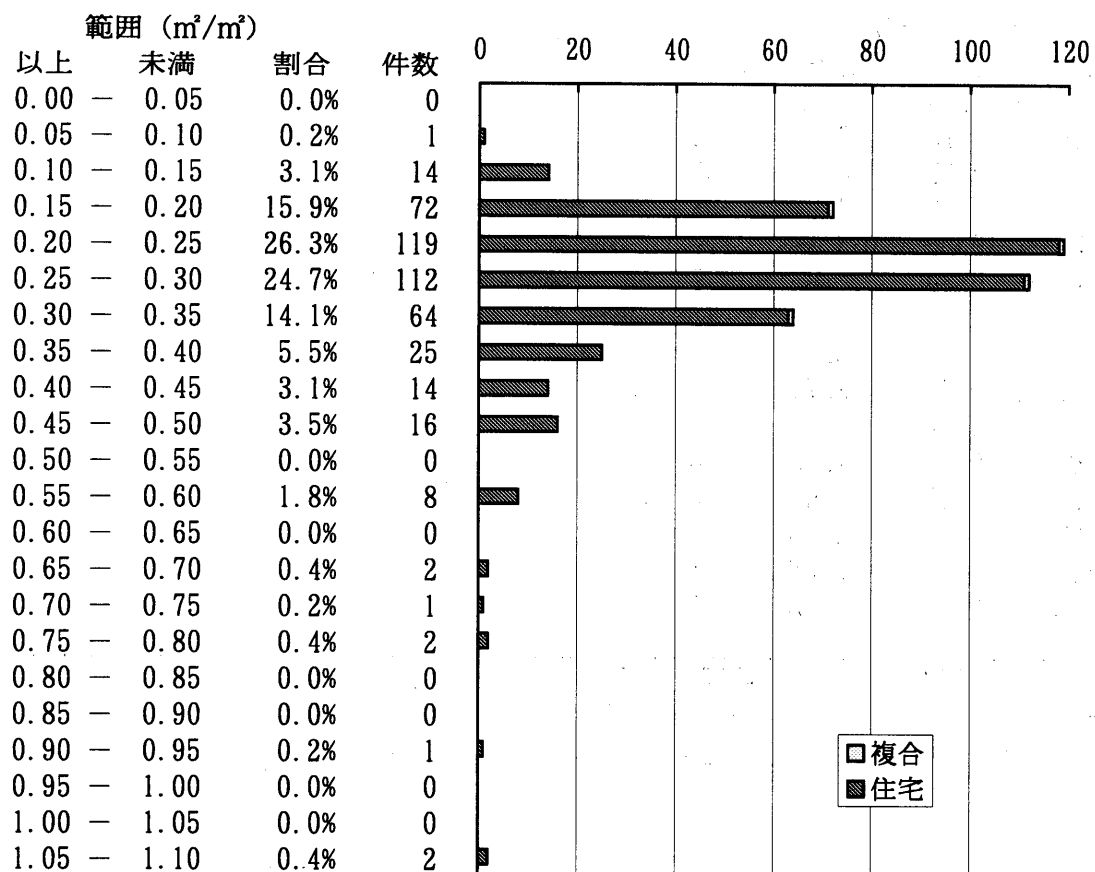
合計 348 無記入 16 標準量: 0.160
 最大: 0.710 最小: 0.041 平均: 0.239

図3-2-15-1-1 SRC造 住宅・アパート



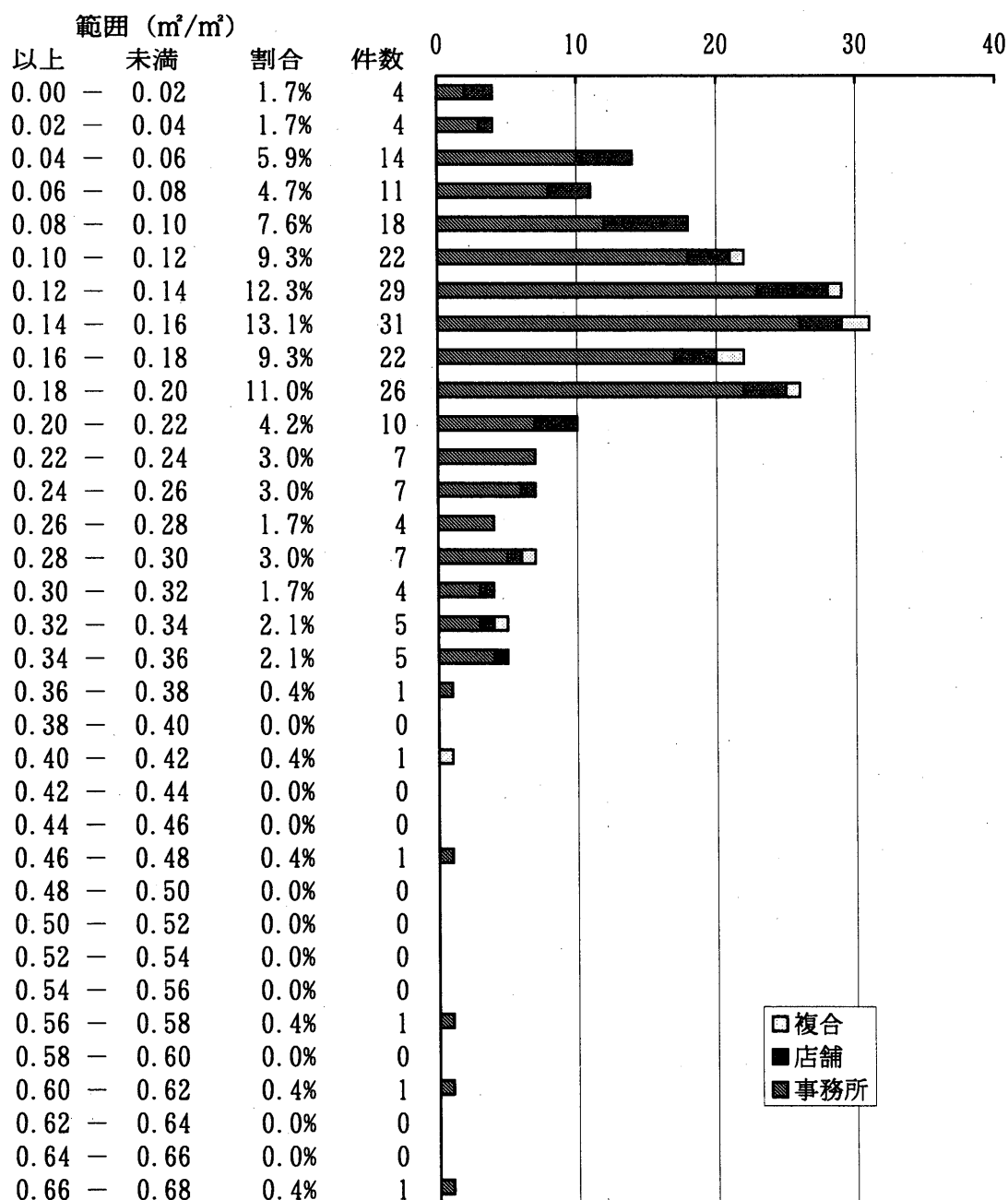
合計 508 無記入 19 標準量: 0.200
 最大: 0.879 最小: 0.017 平均: 0.251

図3-2-15-1-2 RC造 住宅・アパート



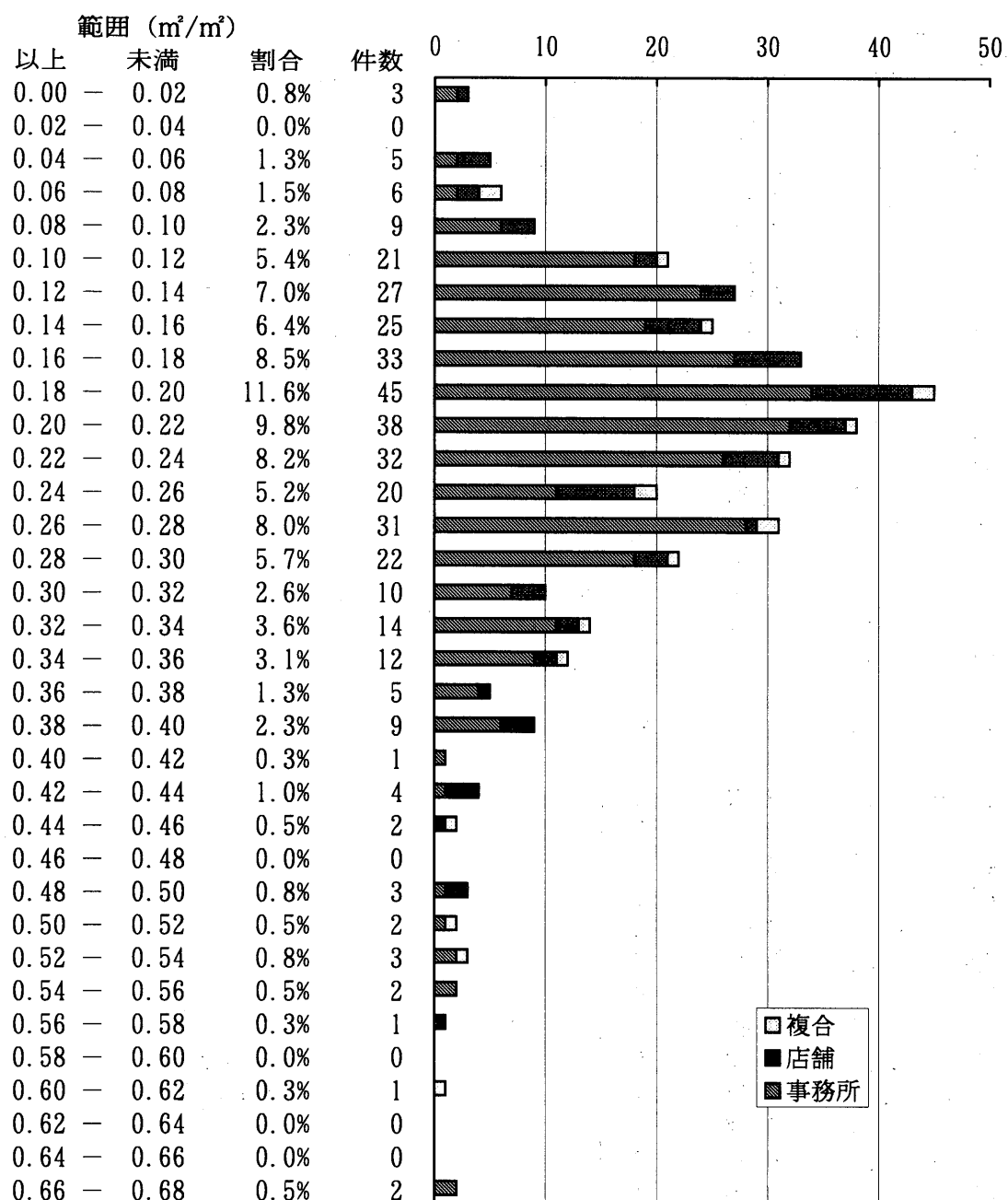
合計	471	無記入	18	標準量	: 0.200
最大	: 1.094	最小	: 0.079	平均	: 0.281

図 3 - 2 - 15 - 1 - 3 S 造 住宅・アパート



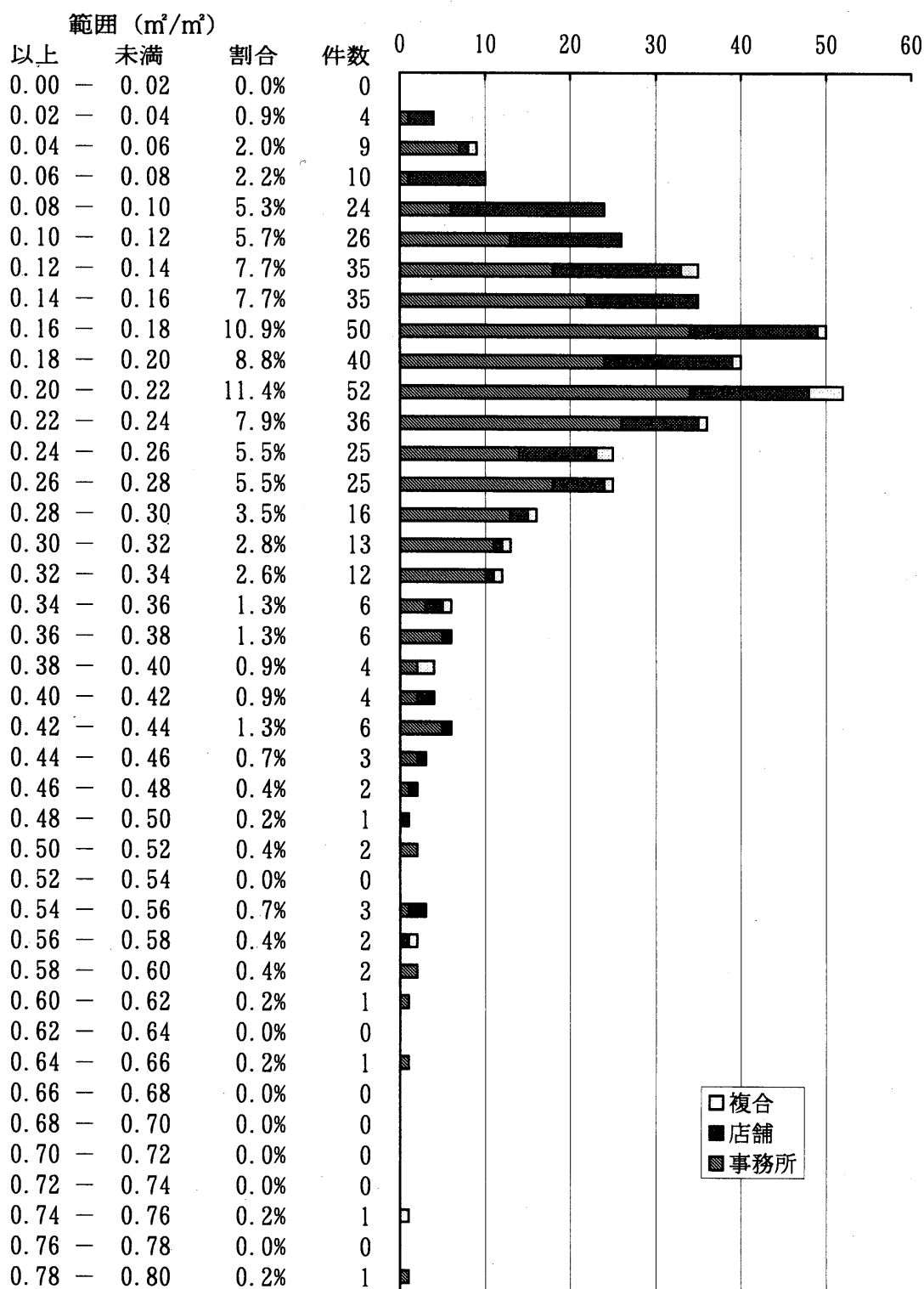
合計	265	無記入	29	標準量	: 0.160
最大	: 0.675	最小	: 0.010	平均	: 0.165

図 3-2-15-1-4 SRC造 事務所・店舗



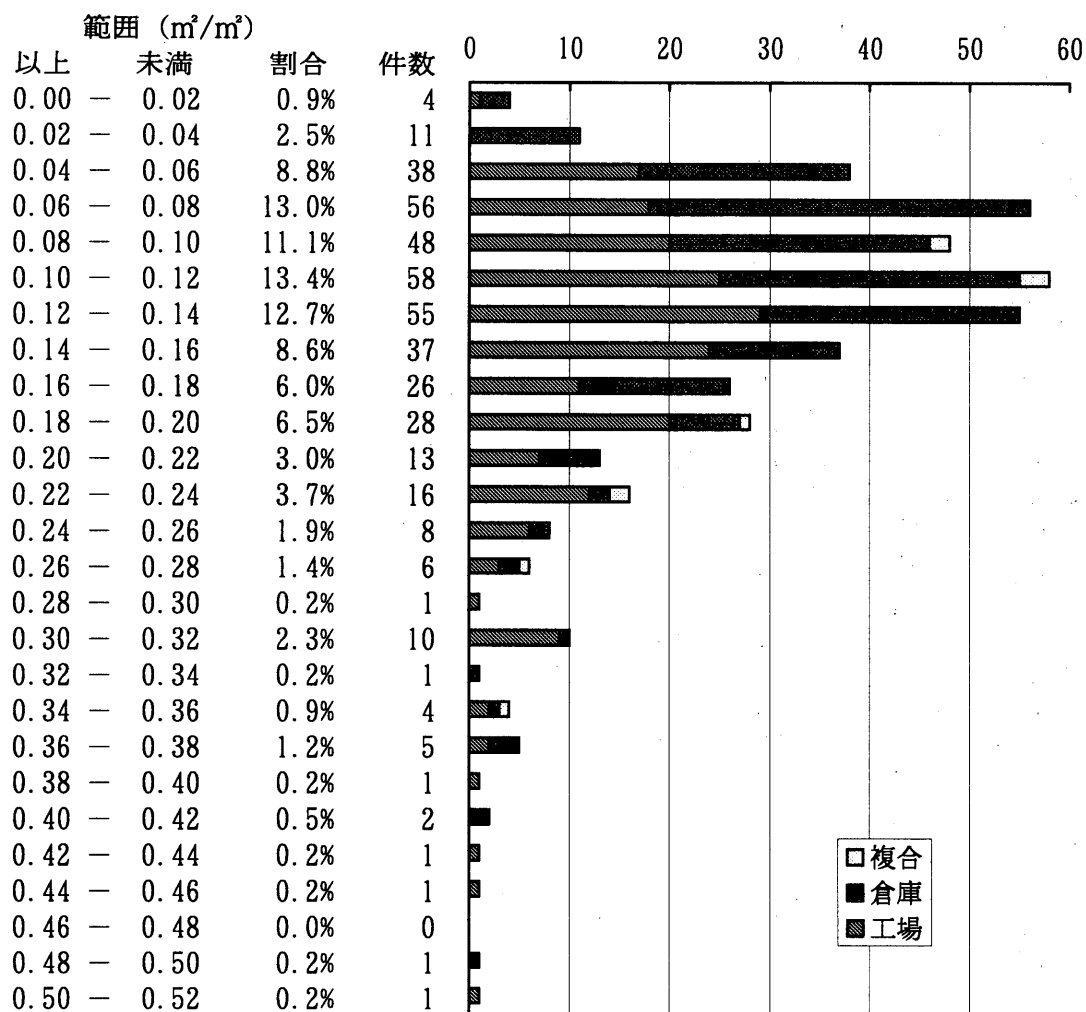
合計 423 無記入 35 標準量: 0.160
最大: 0.675 最小: 0.007 平均: 0.227

図3-2-15-1-5 RC造 事務所・店舗



合計 494 無記入 37 標準量: 0.160
最大: 0.791 最小: 0.025 平均: 0.214

図3-2-15-1-6 S造 事務所・店舗



合計 458 無記入 26 標準量: 0.100
 最大: 0.506 最小: 0.007 平均: 0.138

図3-2-15-1-7 S造 工場・倉庫

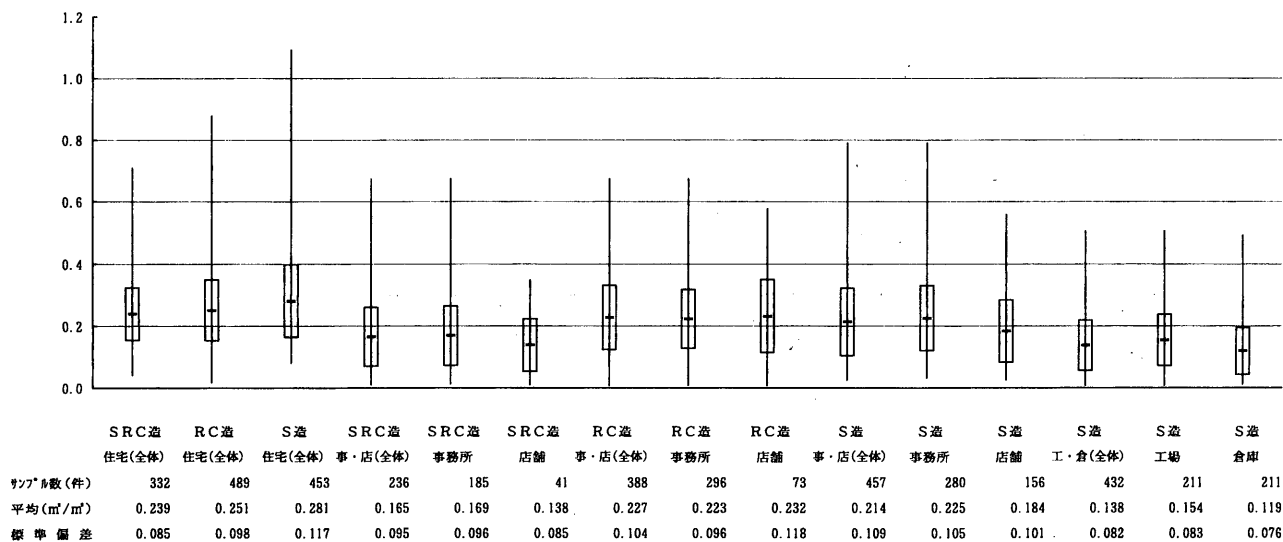


図3-2-15-2 外部建具

3-2-16 内部建具面積

図3-2-16-1-1から図3-2-16-2は、用途別に内部建具面積を示したものである。

内部建具面積の標準量は住宅・アパートが $0.55\text{m}^2/\text{m}^2$ 、事務所・店舗が $0.18\text{m}^2/\text{m}^2$ 、工場・倉庫が $0.10\text{m}^2/\text{m}^2$ である。

今回の調査では、SRC造の事務所・店舗の平均が $0.056\text{m}^2/\text{m}^2$ 、S造の工場・倉庫が $0.025\text{m}^2/\text{m}^2$ であった。全ての種類の家屋において平均面積が標準量を大幅に下回っているがこの理由としては、①一室の面積が広がってきたこと、②区切りが建て付けでなくなってきたことが考えられる。

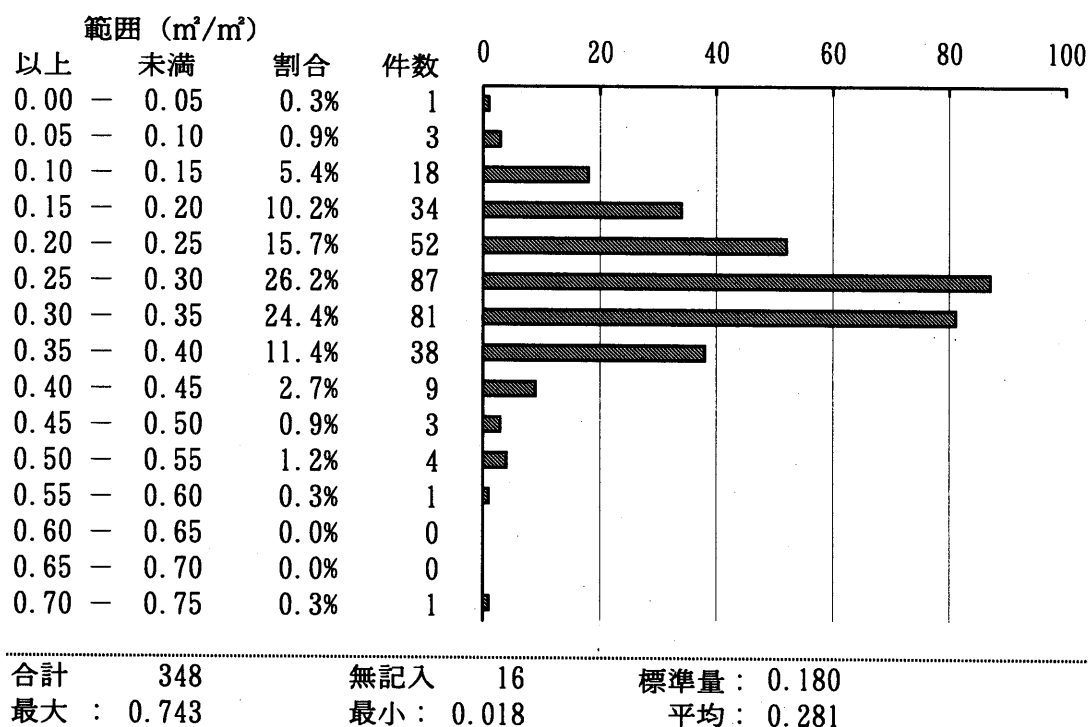
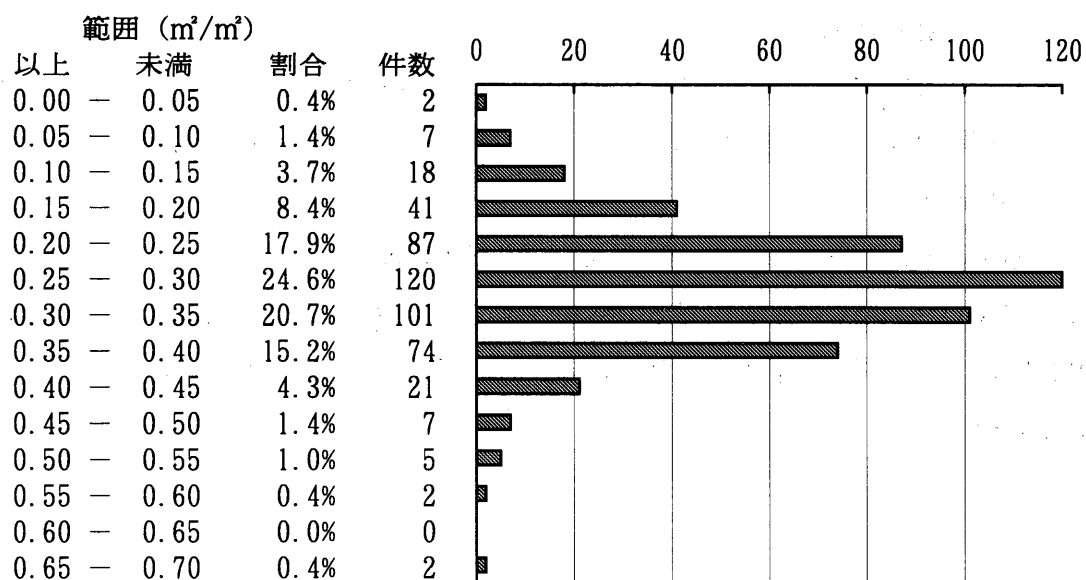
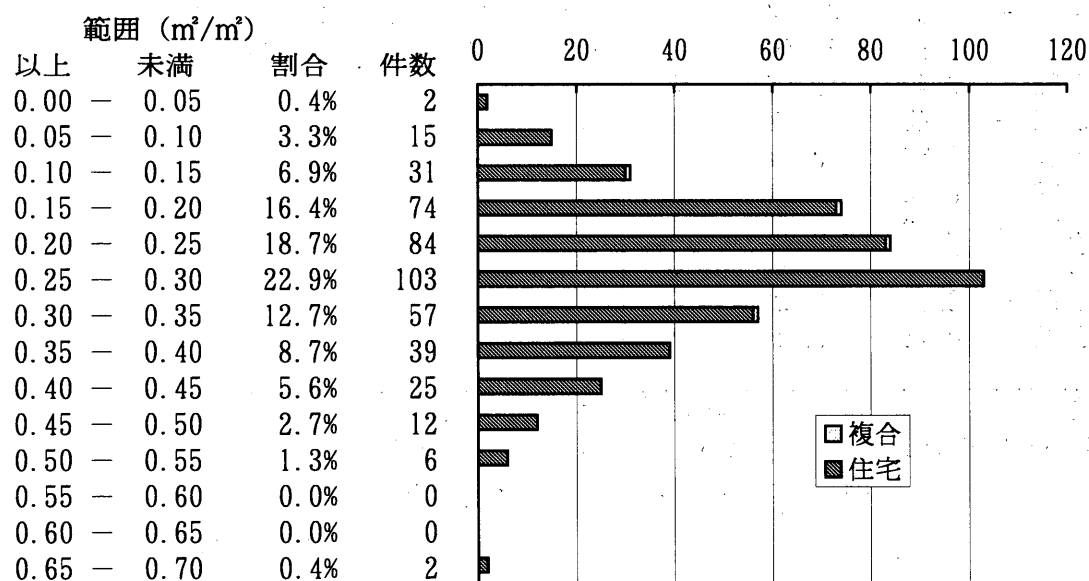


図3-2-16-1-1 SRC造 住宅・アパート



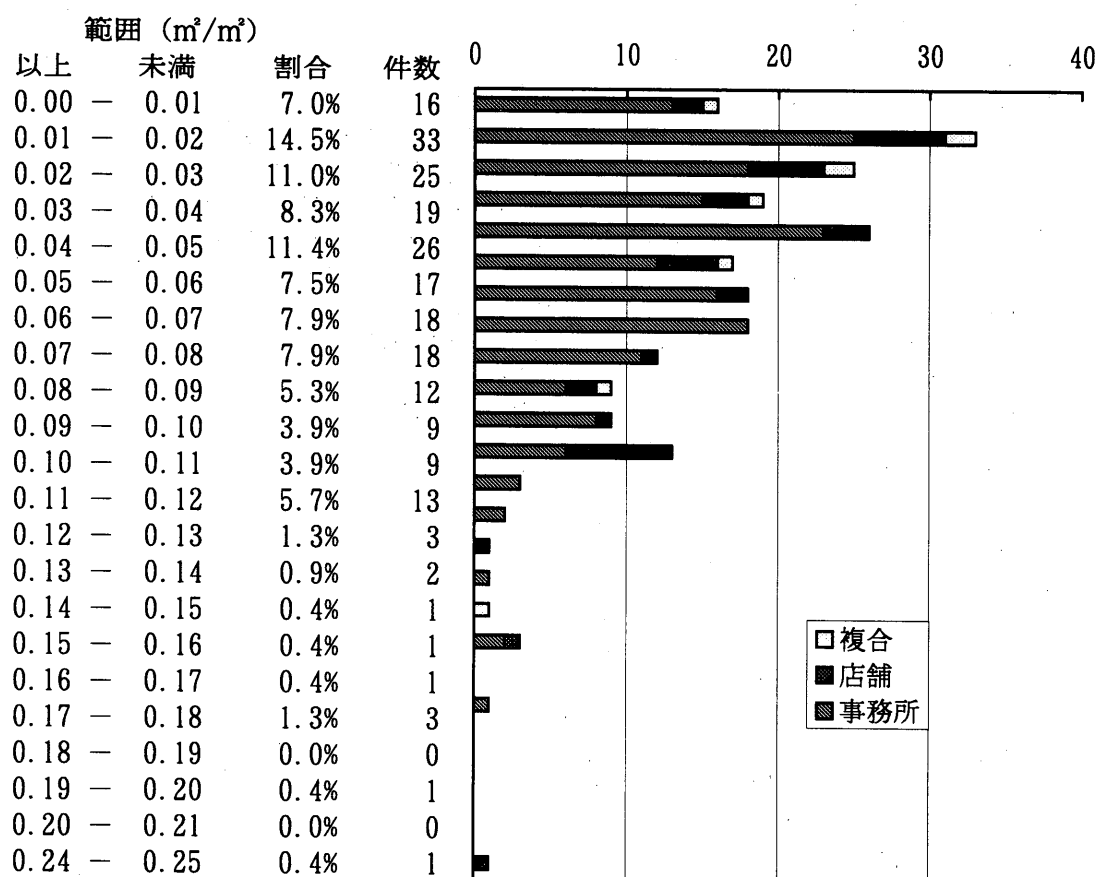
合計 508 無記入 21 標準量 : 0.550
 最大 : 0.698 最小 : 0.048 平均 : 0.289

図3-2-16-1-2 RC造 住宅・アパート



合計 471 無記入 21 標準量 : 0.550
 最大 : 0.662 最小 : 0.030 平均 : 0.266

図3-2-16-1-3 S造 住宅・アパート



合計 265 無記入 37 標準量 : 0.180
最大 : 0.241 最小 : 0.001 平均 : 0.056

図 3-2-16-4 SRC造 事務所・店舗

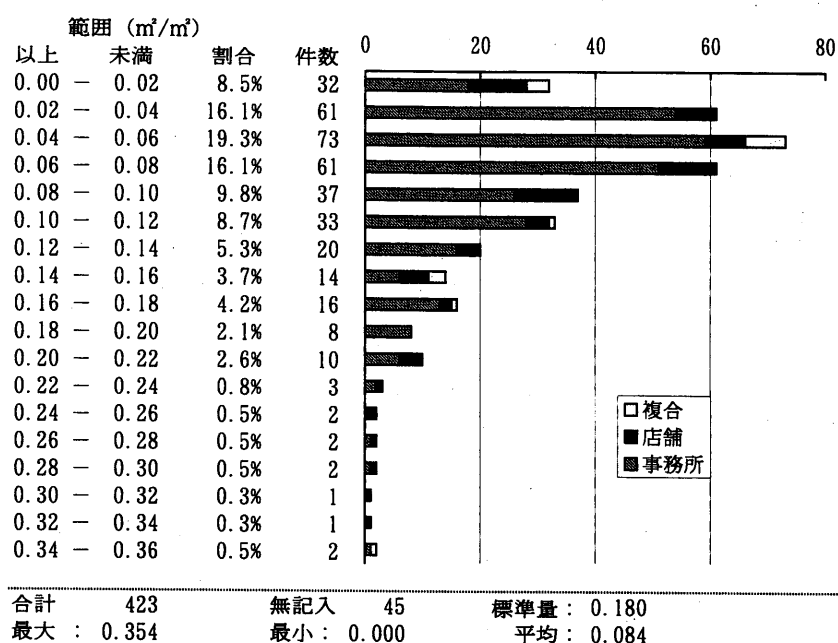
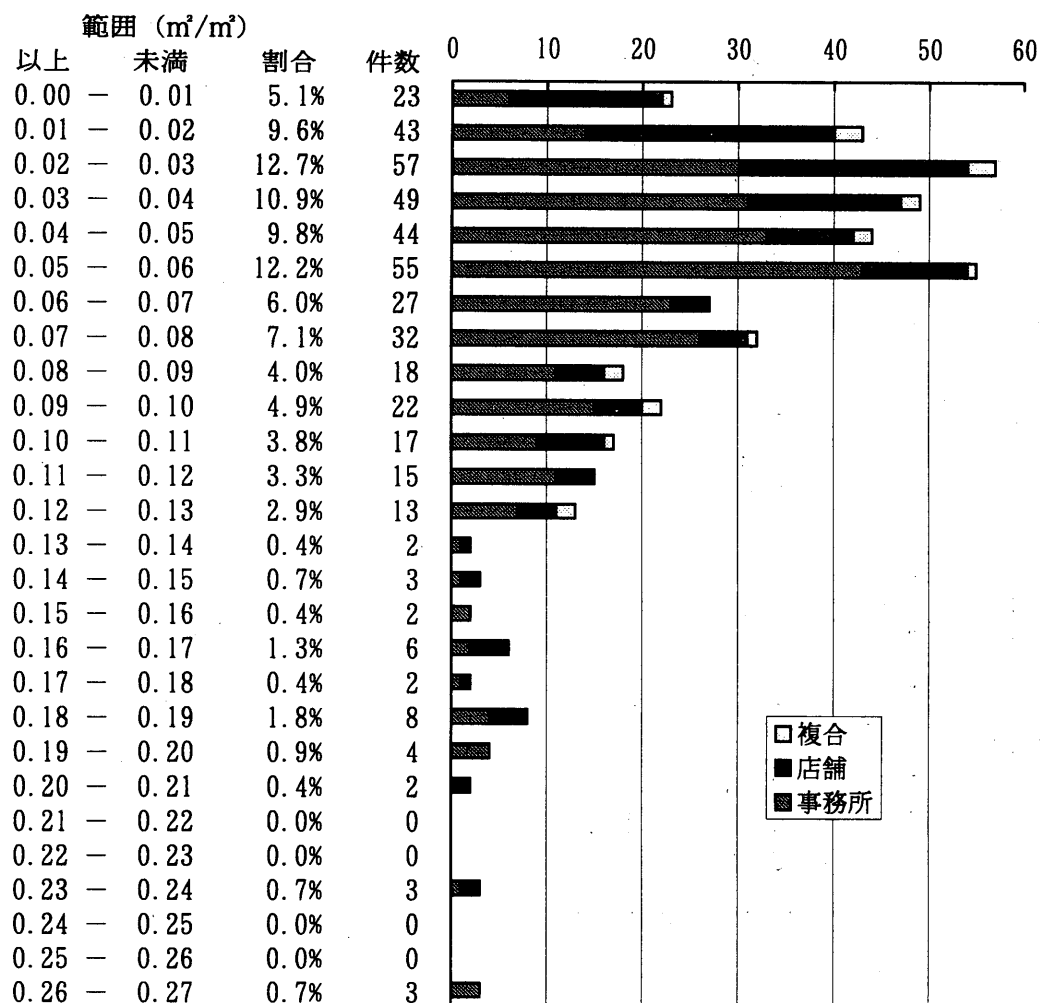
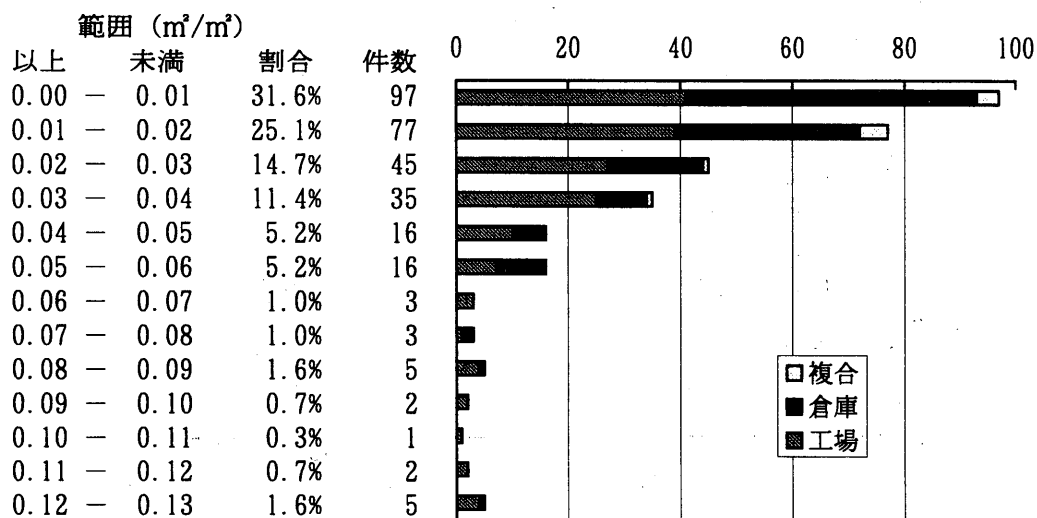


図 3-2-16-5 RC造 事務所・店舗



合計 494 無記入 44 標準量: 0.180
最大: 0.266 最小: 0.001 平均: 0.063

図3-2-16-1-6 S造 事務所・店舗



合計 458 無記入 151 標準量: 0.100
最大: 0.129 最小: 0.000 平均: 0.025

図3-2-16-1-7 S造 工場・倉庫

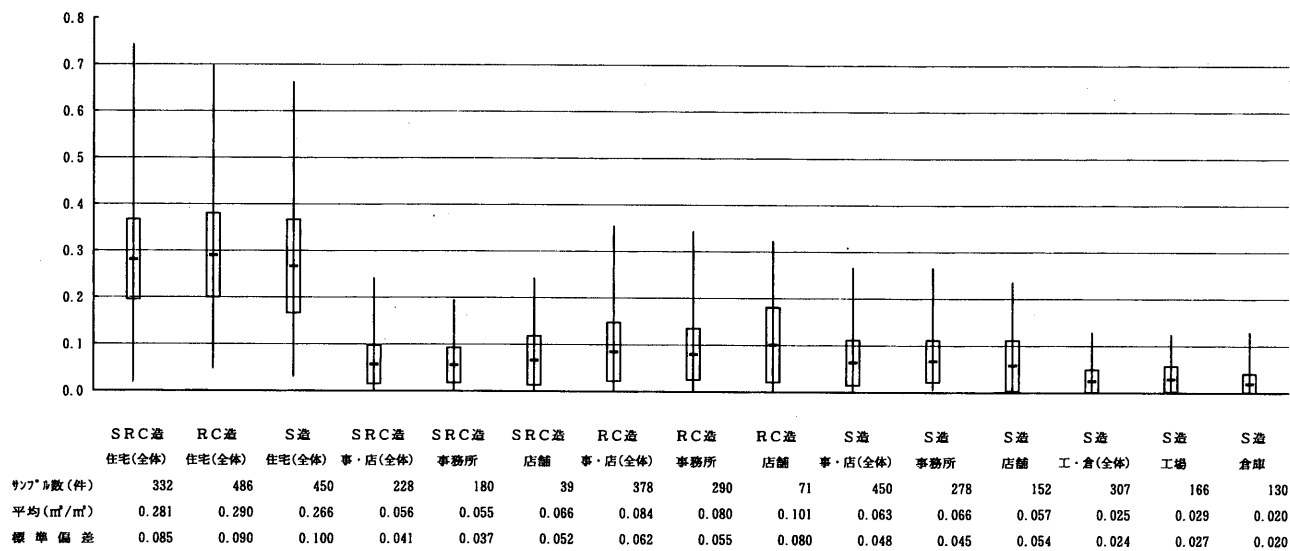


図 3-2-16-2 内部建具

3-3 固定資産評価基準の標準量との比較

今回の調査の項目の中で、固定資産評価基準の標準量と対応できる項目について、調査によって得られた平均値と標準量とを比較してみた。その結果を表3-3-1に示す。

また、主体構造部鉄骨量、鉄筋量、コンクリート量については、補正項目を加味した対比表（表3-3-2-1-Aから表3-3-2-7-A）、図（図3-3-2-1-Bから図3-3-2-7-B）を示した。表と図とで比率が異なるが、表においては、サンプル全体の平均値により平均的家屋を想定し対比させたのに対して、図においては、1棟毎に対比させたことによるものである。

施工数量の平均値は、各項目ともその多くが固定資産評価基準の標準量と数値が異なっていることが判る。

主体構造部について、鉄骨量、鉄筋量、コンクリート量すべての項目で平均値が標準量を上回っており、特にSRC造の事務所・店舗の鉄骨量における平均値は標準量の約2倍となっている。

また、建具について、外部建具の平均値が標準量を大きく上回っているのに対し、内部建具の平均値が標準量の約30%から50%程度にしかない結果となった。

表3-3-1

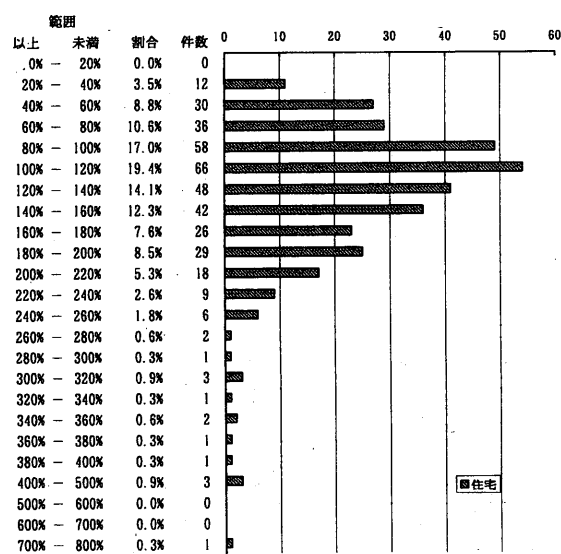
標準量と調査結果との対比表

標準 量	構造	用途	階層数		階高 m	軒高 m	柱間 m	建床 面積 ㎡	延べ 床面積 ㎡	主体構造部												外周壁骨組 施工量 (延床当) ㎡	間仕切骨組 施工量 (延床当) ㎡	外部仕上げ 仕上り面積 (延床当) ㎡	内部仕上げ 仕上り面積 (延床当) ㎡	建具	
			地階の 階数	階 階						施工量																合計 (延床当) ㎡	合計 (延床当) ㎡
										軸部構造(延床当)			床構造(延床当)			屋根構造(延床当)			合計								
										鉄骨	鉄筋	コンクリート	鉄骨	鉄筋	コンクリート	鉄骨	鉄筋	コンクリート	鉄骨	鉄筋	コンクリート						
										t	t	m3	t	t	m3	t	t	m3	t	t	m3						
SRC	住宅・7A'-ト	6	1	4.00	—	6.00	—	—	0.036	0.064	0.592	—	—	—	—	—	—	0.036	0.064	0.592	1.06	1.21	1.06	3.00	0.20	0.55	
RC	住宅・7A'-ト	3	0	3.50	—	—	—	—	—	0.073	0.592	—	—	—	—	—	—	—	0.073	0.592	1.06	1.21	1.06	3.00	0.20	0.55	
S	住宅・7A'-ト	3	—	3.50	—	—	—	—	0.075	—	—	—	0.014	0.130	—	0.014	0.150	0.075	—	—	1.06	1.21	1.06	3.00	0.20	0.55	
SRC	事務所・店舗	6	1	4.00	—	6.00	—	—	0.046	0.080	0.661	—	—	—	—	—	—	0.046	0.080	0.661	0.79	0.52	0.79	1.61	0.16	0.18	
RC	事務所・店舗	4	1	4.00	—	5.00	—	—	—	0.093	0.696	—	—	—	—	—	—	—	0.093	0.696	0.79	0.52	0.79	1.61	0.16	0.18	
S	事務所・店舗	4	—	4.00	—	5.00	—	—	0.074	—	—	—	0.014	0.130	—	0.014	0.150	0.074	—	—	0.79	0.52	0.79	1.61	0.16	0.18	
S	工場・倉庫	3	—	4.50	—	12.00	—	—	0.079	—	—	—	0.014	0.130	—	0.014	0.150	0.079	—	—	0.91	0.10	0.91	1.21	0.10	0.10	
H 9 調 査	SRC	住宅・7A'-ト	(178%) 10.7	(10%) 0.1	(72%) 2.89	—	(114%) 6.86	—	4,397	(144%) 0.052	(150%) 0.096	(131%) 0.778	—	—	—	—	—	(144%) 0.052	(150%) 0.096	(131%) 0.778	(89%) 0.940	(79%) 0.956	(118%) 1.253	(84%) 2.529	(124%) 0.248	(53%) 0.289	
	RC	住宅・7A'-ト	(147%) 4.4	(ERR) 0.1	(82%) 2.88	—	(114%) 6.20	—	1,512	—	(132%) 0.096	(131%) 0.773	—	—	—	—	—	—	(132%) 0.096	(131%) 0.773	(89%) 0.941	(69%) 0.834	(113%) 1.197	(85%) 2.559	(126%) 0.251	(53%) 0.290	
	S	住宅・7A'-ト	(117%) 3.5	— 0.0	(86%) 3.02	—	(117%) 5.60	—	597	(123%) 0.092	—	—	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(123%) 0.092	(100%) 0.014	(100%) 0.210	(114%) 1.206	(89%) 1.072	(118%) 1.252	(84%) 2.523	(141%) 0.281	(48%) 0.266	
		[住宅・7A'-ト]	(117%) 3.5	— 0.0	(86%) 3.02	—	(117%) 5.59	—	597	(123%) 0.092	—	—	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(123%) 0.092	(100%) 0.014	(100%) 0.210	(114%) 1.208	(89%) 1.075	(118%) 1.254	(84%) 2.526	(141%) 0.281	(49%) 0.267	
	SRC	事務所・店舗	(118%) 7.1	(60%) 0.6	(93%) 3.71	—	(113%) 6.76	—	5,986	(204%) 0.094	(105%) 0.084	(109%) 0.720	—	—	—	—	—	(204%) 0.094	(105%) 0.084	(109%) 0.720	(70%) 0.551	(82%) 0.425	(103%) 0.815	(81%) 1.307	(103%) 0.165	(31%) 0.056	
		[事務所]	(122%) 7.3	(60%) 0.6	(91%) 3.63	—	(109%) 6.56	—	4,935	(202%) 0.093	(106%) 0.085	(111%) 0.735	—	—	—	—	—	(202%) 0.093	(106%) 0.085	(111%) 0.735	(71%) 0.562	(80%) 0.416	(107%) 0.844	(83%) 1.332	(106%) 0.169	(31%) 0.055	
		[店 舗]	(103%) 6.2	(70%) 0.7	(102%) 4.07	—	(125%) 7.49	—	10,963	(207%) 0.095	(96%) 0.077	(101%) 0.666	—	—	—	—	—	(207%) 0.095	(96%) 0.077	(101%) 0.666	(67%) 0.532	(90%) 0.470	(95%) 0.749	(73%) 1.176	(86%) 0.138	(37%) 0.066	
	RC	事務所・店舗	(95%) 3.8	(10%) 0.1	(87%) 3.47	—	(124%) 6.20	—	1,423	—	(119%) 0.111	(119%) 0.827	—	—	—	—	—	—	(119%) 0.111	(119%) 0.827	(97%) 0.763	(75%) 0.389	(132%) 1.044	(94%) 1.515	(142%) 0.227	(47%) 0.084	
		[事務所]	(95%) 3.8	(10%) 0.1	(88%) 3.51	—	(126%) 6.29	—	1,333	—	(116%) 0.108	(116%) 0.807	—	—	—	—	—	—	(116%) 0.108	(116%) 0.807	(100%) 0.792	(75%) 0.390	(128%) 1.015	(94%) 1.519	(139%) 0.223	(44%) 0.080	
		[店 舗]	(93%) 3.7	(20%) 0.2	(83%) 3.31	—	(118%) 5.90	—	1,837	—	(130%) 0.121	(129%) 0.896	—	—	—	—	—	—	(130%) 0.121	(129%) 0.896	(94%) 0.739	(79%) 0.410	(148%) 1.171	(96%) 1.552	(145%) 0.232	(56%) 0.101	
	S	事務所・店舗	(83%) 3.3	— 0.1	(90%) 3.58	—	(127%) 6.36	—	1,346	(132%) 0.098	—	—	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(132%) 0.098	(114%) 0.016	(114%) 0.217	(107%) 0.844	(114%) 0.591	(116%) 0.915	(87%) 1.404	(134%) 0.214	(35%) 0.063	
		[事務所]	(90%) 3.6	— 0.0	(87%) 3.47	—	(123%) 6.13	—	1,188	(131%) 0.097	—	—	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(131%) 0.097	(114%) 0.016	(114%) 0.216	(107%) 0.843	(125%) 0.648	(118%) 0.936	(93%) 1.493	(141%) 0.225	(37%) 0.067	
		[店 舗]	(73%) 2.9	— 0.1	(94%) 3.76	—	(137%) 6.83	—	1,711	(135%) 0.100	—	—	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(135%) 0.100	(114%) 0.016	(114%) 0.220	(106%) 0.841	(93%) 0.483	(111%) 0.876	(77%) 1.236	(115%) 0.184	(32%) 0.057	
	S	工場・倉庫	(57%) 1.7	— 0.0	(119%) 5.34	—	(62%) 7.41	—	1,715	(108%) 0.085	—	—	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(108%) 0.085	(107%) 0.015	(107%) 0.172	(66%) 0.602	(271%) 0.271	(82%) 0.745	(60%) 0.721	(138%) 0.138	(25%) 0.025	
		[工 場]	(60%) 1.8	— 0.0	(120%) 5.40	—	(62%) 7.38	—	1,806	(118%) 0.093	—	—	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(118%) 0.093	(107%) 0.015	(107%) 0.180	(63%) 0.572	(322%) 0.322	(82%) 0.743	(67%) 0.808	(154%) 0.154	(29%) 0.029	
		[倉 庫]	(57%) 1.7	— 0.0	(118%) 5.29	—	(62%) 7.45	—	1,614	(97%) 0.077	—	—	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(0%) —	(97%) 0.077	(100%) 0.014	(100%) 0.162	(69%) 0.631	(211%) 0.211	(83%) 0.753	(51%) 0.623	(119%) 0.119	(20%) 0.020	

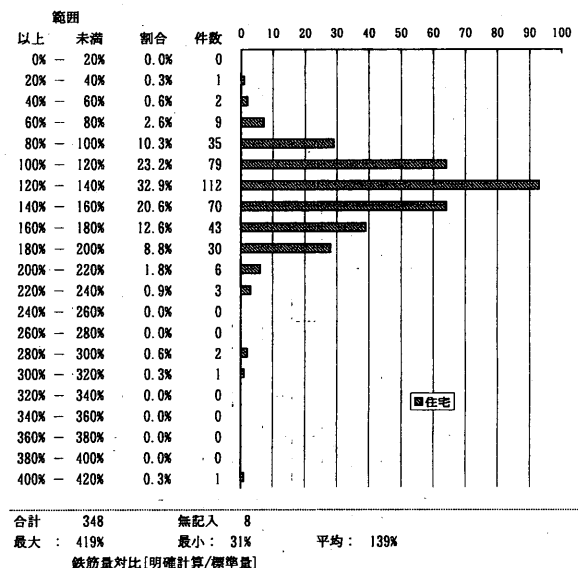
表 3-3-2-1-A

標準量と調査結果

評点項目			現行標準量(A)	平均施工量(B)
(補正項目)			(標準値)	(平均値)
主 体 構 造 部	鉄骨量(t/m ²)	階層数(階)	0.036 (6)	0.052 (10.7)
		階高(m)	(4)	(2.9)
	鉄筋量(t/m ²)	柱間(m)	0.064 (6)	0.096 (6.9)
		壁面積の大小(m ² /m ²)	(0.96)	—
	コンクリート量(m ³ /m ²)	地階(階)	0.592 (1)	0.778 (0.1)
		工事形態	(普通)	—
外周壁骨組	施工量(m ² /m ²)	外周壁面積の大小	1.06 (1.06)	0.940 (0.940)
		工事形態	(普通)	—
間仕切骨組	施工量(m ² /m ²)	間仕切面積の大小	1.21 (1.21)	0.956 (0.956)
外部仕上げ	施工量(m ² /m ²)	外部仕上げ面積の大小	1.06 (1.06)	1.253 (1.253)
		工事形態	(普通)	—
内部仕上げ	施工量(m ² /m ²)	内部仕上げ面積の大小	3.00 (3.00)	2.529 (2.529)
		工事形態	(普通)	—
外部建具	施工量(m ² /m ²)	開口部面積	0.20 (普通)	0.248 —
		施工の程度	(普通)	—
内部建具	施工量(m ² /m ²)	開口部面積	0.55 (普通)	0.289 —
		施工の程度	(普通)	—



合計 348 無記入 7
 最大 : 710% 最小 : 20% 平均 : 134%
 鉄骨量対比[明確計算/標準量]



合計 348 無記入 8
 最大 : 419% 最小 : 31% 平均 : 139%
 鉄筋量対比[明確計算/標準量]

図 3-3-2-1-B

SRC造 住宅・アパート

との対比 (A)

H9調査					経研:40 建設工事原価分析情報 (H6.6) 大成出版社	
割合 (B/A)	補正值 (B') (補正係数)	比率 (B' / A)	補正項目 (B/A)		主要資材数量 (C) 7アパート・マンション	割合 (C/A) 7アパート・マンション
144.4% (178.3%) (72.3%)	0.039 (1.118) (0.945)	135.1% (178.3%) (72.3%)			0.056	155.6%
150.0% (114.3%) —	0.068 (1.060)	140.3% (114.3%) —			0.084	131.3%
131.4% (10.0%) —	0.633 (0.955) 計 (1.070)	122.9% (10.0%) —			0.727	122.8%
88.7% — —		88.7% — —				
79.0% —		79.0% —				
118.2% — —		118.2% — —				
84.3% — —		84.3% — —				
124.0% — —		124.0% — —				
52.5% — —		52.5% — —				

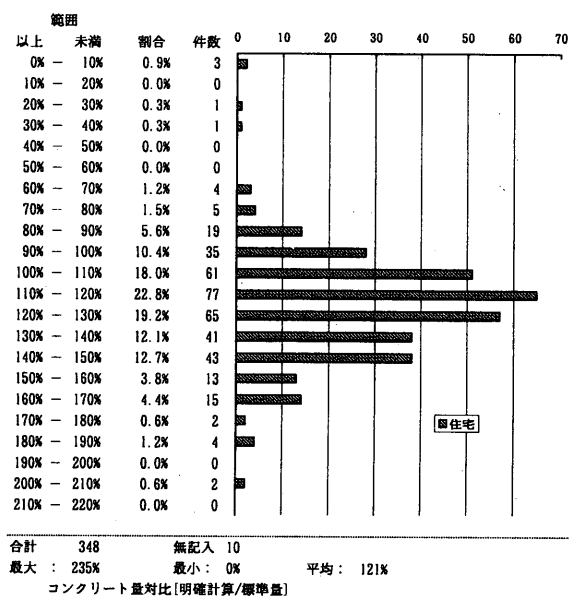


表 3-3-2-2-A

標準量と調査結果

評点項目			現行標準量(A)	平均施工量(B)
(補正項目)			(標準値)	(平均値)
主体構造部	鉄骨量(t/m ²)	階層数(階)	— (3)	— (4.4)
		階高(m)	(3.5)	(2.9)
	鉄筋量(t/m ²)	柱間(m)	0.073 —	0.096 (6.2)
		壁面積の大小(m ² /m ²)	(0.96)	—
	コンクリート量(m ³ /m ²)	地階(階)	0.592 (0)	0.773 (0.1)
		工事形態	(普通)	—
外周壁骨組	施工量(m ² /m ²)	外周壁面積の大小 工事形態	1.06 (1.06) (普通)	0.941 (0.941) —
間仕切骨組	施工量(m ² /m ²)	間仕切面積の大小	1.21 (1.21)	0.834 (0.834)
外部仕上げ	施工量(m ² /m ²)	外部仕上げ面積の大小 工事形態	1.06 (1.06) (普通)	1.197 (1.197) —
内部仕上げ	施工量(m ² /m ²)	内部仕上げ面積の大小 工事形態	3.00 (3.00) (普通)	2.559 (2.559) —
外部建具	施工量(m ² /m ²)	開口部面積 施工の程度	0.20 (普通) (普通)	0.251 — —
内部建具	施工量(m ² /m ²)	開口部面積 施工の程度	0.55 (普通) (普通)	0.290 — —

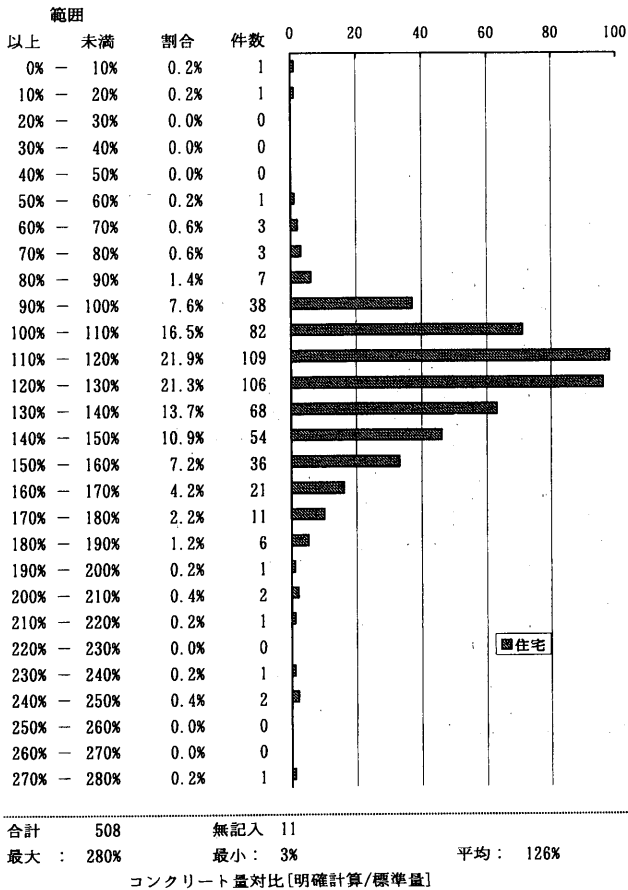
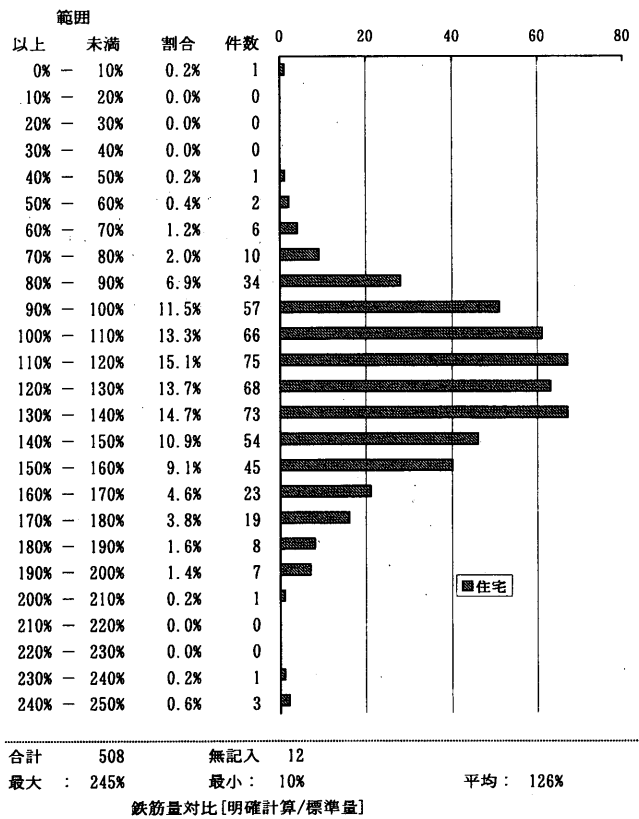


図 3-3-2-2-B

RC造 住宅・アパート

との対比 (A)

H9調査				経研:40 建設工事原価分析情報 (H6.6) 大成出版社	
割合 (B/A)	補正值 (B') (補正係数)	比率 (B' /A)	補正項目 (B/A)	主要資材数量 (C) 7ハート・マンション	割合 (C/A) 7ハート・マンション
— (146.7%) (82.3%)	— (1.035) (0.970)	— (146.7%) (82.3%)	—	0.010	—
131.5%	0.074	130.3%	—	0.096	131.5%
130.6%	0.597 (1.005)	129.4%	(ERR)	0.832	140.5%
—	計 (1.009)	—	—		
88.8%		88.8%	—		
68.9%		68.9%	—		
112.9%		112.9%	—		
85.3%		85.3%	—		
125.5%		125.5%	—		
52.7%		52.7%	—		



RC造 住宅・アパート

表 3 - 3 - 2 - 3 - A

標準量と調査結果

評点項目			現行標準量 (A)	
(補正項目)			(標準値)	
主 体 構 造 部	鉄骨量 (t/m ²)	階層数 (階)	0.075	(3)
		階高 (m)		(3.5)
	鉄筋量 (t/m ²)	柱間 (m)	—	—
		壁面積の大小 (m ² /m ²)		—
	コンクリート量 (m ³ /m ²)	地階 (階)	—	—
		工事形態		(普通)
外周壁骨組	施工量 (m ² /m ²)	外周壁面積の大小 工事形態	1.06	(1.06) (普通)
間仕切骨組	施工量 (m ² /m ²)	間仕切面積の大小	1.21	(1.21)
外部仕上げ	施工量 (m ² /m ²)	外部仕上げ面積の大小 工事形態	1.06	(1.06) (普通)
内部仕上げ	施工量 (m ² /m ²)	内部仕上げ面積の大小 工事形態	3.00	(3.00) (普通)
外部建具	施工量 (m ² /m ²)	開口部面積 施工の程度	0.20	(普通) (普通)
内部建具	施工量 (m ² /m ²)	開口部面積 施工の程度	0.55	(普通) (普通)

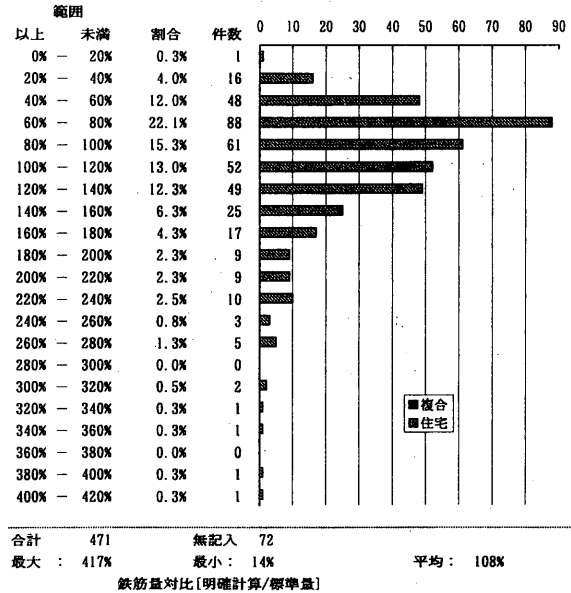
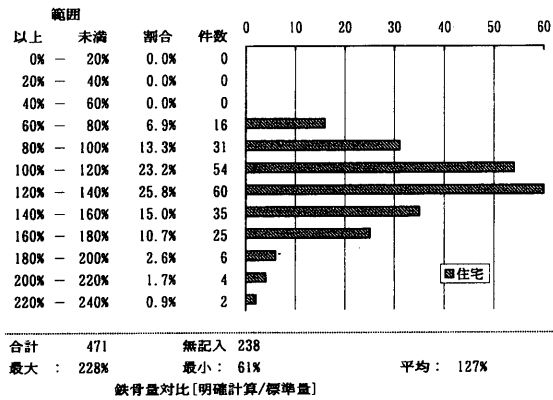
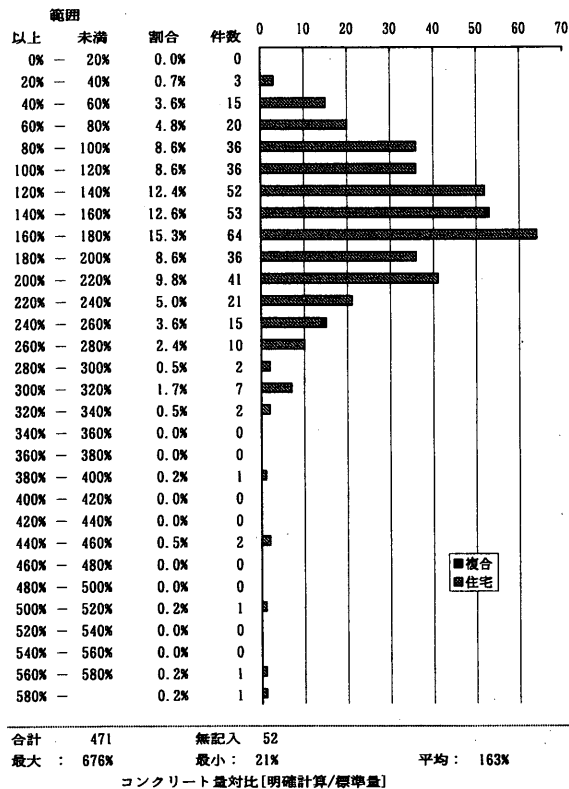


図 3 - 3 - 2 - 3 - B

S造 住宅・アパート

との対比 (A)

H9調査							
平均施工量 (B) (平均値)		割合 (B/A)		補正值 (B') (補正係数)		比率 (B' / A)	補正項目 (B/A)
0.092	(3.5)	122.7%	(116.7%)	0.074	(1.013)	124.3%	(116.7%)
	(3.0)		(86.3%)		(0.975)		(86.3%)
0.014	(5.6)		—				—
	—		—				—
0.210	—		—				—
	—		—	計	(0.987)		—
1.206	(1.206)	113.8%	—			113.8%	—
	—		—				—
1.072	(1.072)	88.6%	—			88.6%	—
1.252	(1.252)	118.1%	—			118.1%	—
	—		—				—
2.523	(2.523)	84.1%	—			84.1%	—
	—		—				—
0.281	—	140.5%	—			140.5%	—
	—		—				—
0.266	—	48.4%	—			48.4%	—
	—		—				—

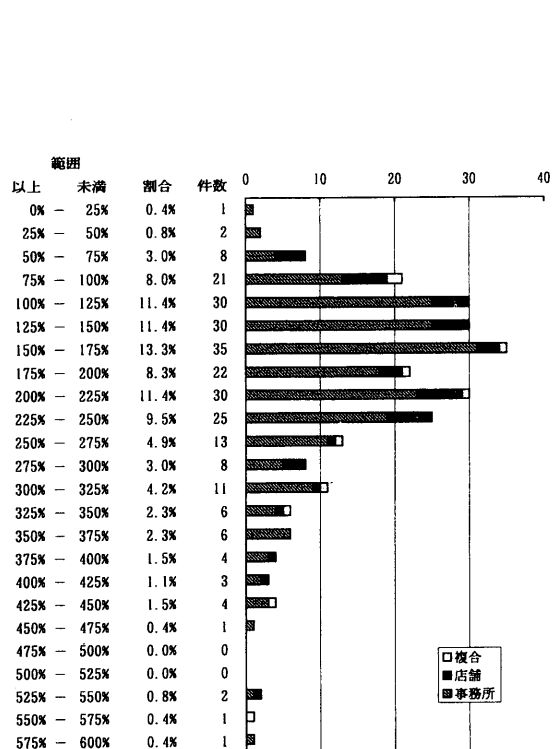


S造 住宅・アパート

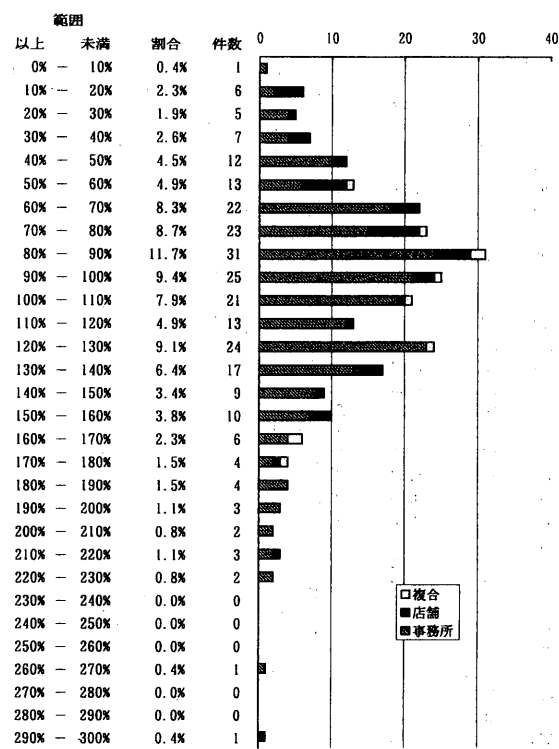
表 3-3-2-4-A

標準量と調査結果

評点項目		現行標準量(A)	平均施工量(B)
(補正項目)		(標準値)	(平均値)
主体構造部	鉄骨量(t/m ²)	—	—
	階層数(階)	(3)	(4.4)
	階高(m)	(3.5)	(2.9)
	鉄筋量(t/m ²)	0.073	0.096
	柱間(m)	—	(6.2)
	壁面積の大小(m ² /m ²)	(0.96)	—
	コンクリート量(m ³ /m ²)	0.592	0.773
	地階(階)	(0)	(0.1)
	工事形態	(普通)	—
外周壁骨組	施工量(m ² /m ²)	1.06	0.941
	外周壁面積の大小	(1.06)	(0.941)
	工事形態	(普通)	—
間仕切骨組	施工量(m ² /m ²)	1.21	0.834
	間仕切面積の大小	(1.21)	(0.834)
外部仕上げ	施工量(m ² /m ²)	1.06	1.197
	外部仕上げ面積の大小	(1.06)	(1.197)
	工事形態	(普通)	—
内部仕上げ	施工量(m ² /m ²)	3.00	2.559
	内部仕上げ面積の大小	(3.00)	(2.559)
	工事形態	(普通)	—
外部建具	施工量(m ² /m ²)	0.20	0.251
	開口部面積	(普通)	—
	施工の程度	(普通)	—
内部建具	施工量(m ² /m ²)	0.55	0.290
	開口部面積	(普通)	—
	施工の程度	(普通)	—



合計 265 無記入 1
最大 : 584% 最小 : 22% 平均 : 199%
鉄骨量対比[明確計算/標準量]



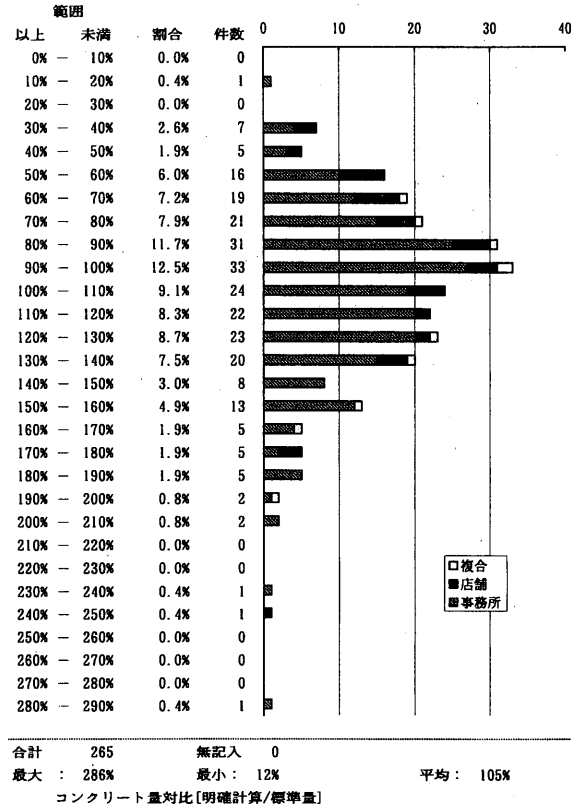
合計 265 無記入 0
最大 : 295% 最小 : 8% 平均 : 101%
鉄筋量対比[明確計算/標準量]

図 3-3-2-4-B

S R C造 事務所・店舗

との対比 (A)

H 9 調査				経研:40 建設工事原価分析情報 (H6. 6) 大成出版社	
割合 (B/A)	補正值 (B') (補正係数)	比率 (B' /A)	補正項目 (B/A)	主要資材数量 (C) 7パート・マンション	割合 (C/A) 7パート・マンション
— (146. 7%) (82. 3%)	— (1. 035) (0. 970)	— (146. 7%) (82. 3%)		0. 010	—
131. 5% —	0. 074	130. 3% —		0. 096	131. 5%
—		—			
130: 6% (ERR)	0. 597 (1. 005)	129. 4% (ERR)		0. 832	140. 5%
—	計 (1. 009)	—			
88. 8% —		88. 8% —			
—		—			
68. 9% —		68. 9% —			
112. 9% —		112. 9% —			
—		—			
85. 3% —		85. 3% —			
—		—			
125. 5% —		125. 5% —			
—		—			
52. 7% —		52. 7% —			
—		—			

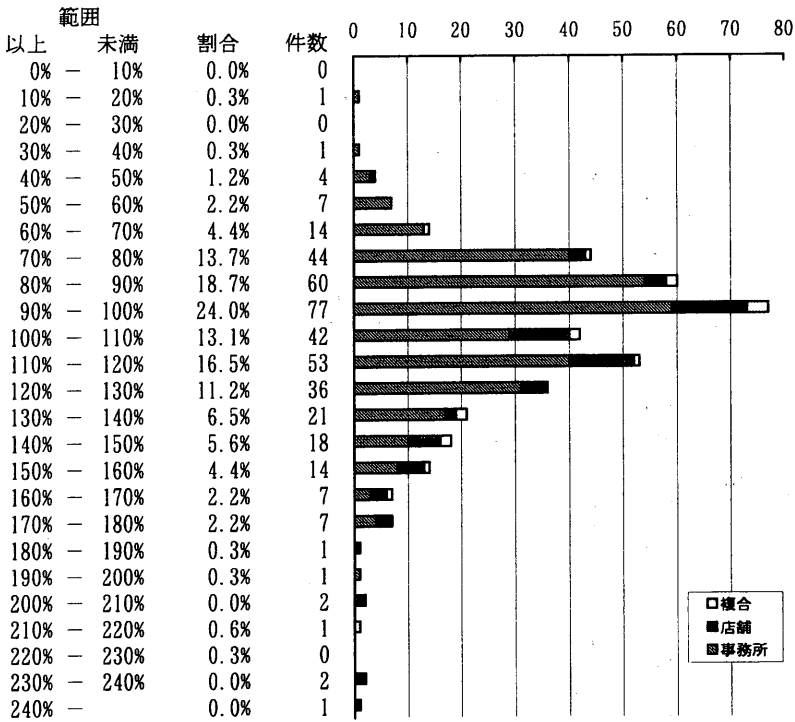


S R C造 事務所・店舗

表 3-3-2-5-A

標準量と調査結果

評点項目		現行標準量(A)		平均施工量(B)	
(補正項目)		(標準値)		(平均値)	
主 体 構 造 部	階層数(階)	(4)		(3.8)	
	鉄筋量(t/m ²)	0.093	(4)	0.111	(3.5)
	階高(m)		(5)		(6.2)
	柱間(m)		(0.8)		—
	壁面積の大小(m ² /m ²)	0.696	(1)	0.827	(0.1)
	コンクリート量(m ³ /m ²)		(普通)		—
外周壁骨組	施工量(m ² /m ²)	0.79 (0.79)		0.763 (0.763)	
	外周壁面積の大小	(普通)		—	
間仕切骨組	施工量(m ² /m ²)	0.52 (0.52)		0.389 (0.389)	
	間仕切面積の大小	(普通)		—	
外部仕上げ	施工量(m ² /m ²)	0.79 (0.79)		1.044 (1.044)	
	外部仕上げ面積の大小	(普通)		—	
内部仕上げ	施工量(m ² /m ²)	1.61 (1.61)		1.515 (1.515)	
	内部仕上げ面積の大小	(普通)		—	
外部建具	施工量(m ² /m ²)	0.16 (普通)		0.227 —	
	開口部面積	(普通)		—	
内部建具	施工量(m ² /m ²)	0.18 (普通)		0.084 —	
	開口部面積	(普通)		—	



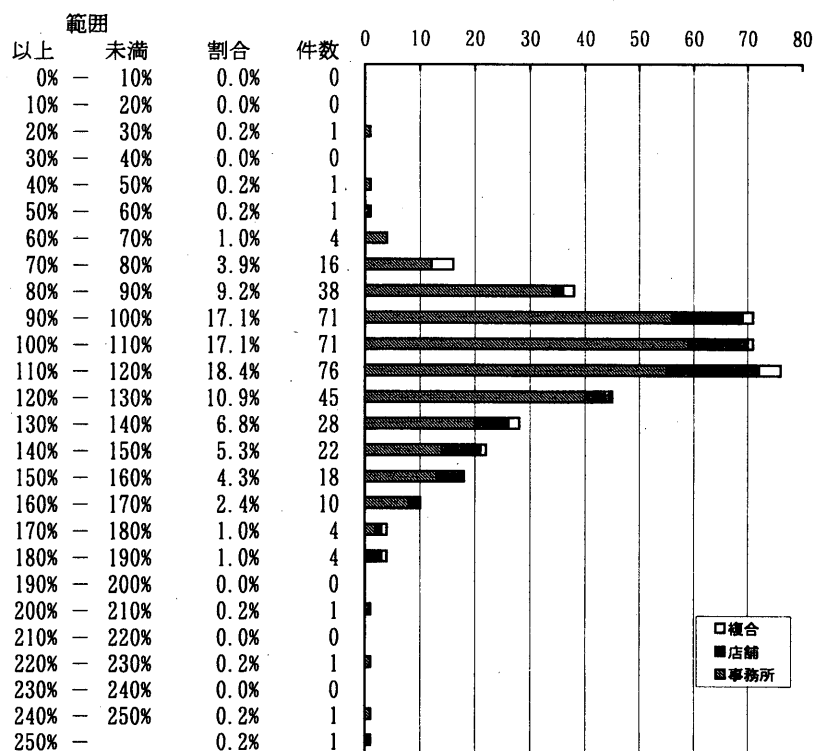
合計 423 無記入 9 平均: 114%
最大: 272% 最小: 19%
鉄筋量対比[明確計算/標準量]

図 3-3-2-5-B

R C 造 事務所・店舗

との対比 (A)

H 9 調査				経研:40 建設工事原価分析情報 (H6. 6) 大成出版社			
割合 (B/A)	補正值 (B')	比率	補正項目	主要資材数量 (C)		割合 (C/A)	
	(補正係数)	(B' / A)	(B/A)	事務所等	店舗等	事務所等	店舗等
(95. 0%)	(0. 995)		(95. 0%)				
119. 4% (87. 5%)	0. 097 (0. 975)	114. 5%	(87. 5%)	0. 146	0. 093	157. 0%	100. 0%
(124. 0%)	(1. 080)		(124. 0%)				
—			—				
118. 8% (10. 0%)	0. 726 (0. 995)	114. 0%	(10. 0%)	0. 884	0. 783	127. 0%	112. 5%
—	計 (1. 042)		—				
96. 6%		96. 6%	—				
—			—				
74. 8%		74. 8%	—				
132. 2%		132. 2%	—				
—			—				
94. 1%		94. 1%	—				
—			—				
141. 9%		141. 9%	—				
—			—				
46. 7%		46. 7%	—				
—			—				



合計 423 無記入 9
 最大 : 308% 最小 : 27% 平均 : 114%
 コンクリート量対比 [明確計算/標準量]

R C 造 事務所・店舗

表 3-3-2-6-A

標準量と調査結果

評点項目			現行標準量(A)	平均施工量(B)
(補正項目)			(標準値)	(平均値)
主 体 構 造 部	鉄骨量(t/m ²)	階層数(階)	0.074 (4)	0.098 (3.3)
		階高(m)	(4)	(3.6)
	鉄筋量(t/m ²)	柱間(m)	— (5)	0.016 (6.4)
		壁面積の大小(m ² /m ²)	—	—
	コンクリート量(m ³ /m ²)	地階(階)	— (普通)	0.217 (0.1)
外周壁骨組	施工量(m ² /m ²)	外周壁面積の大小	0.79 (0.79)	0.844 (0.844)
		工事形態	(普通)	—
間仕切骨組	施工量(m ² /m ²)	間仕切面積の大小	0.52 (0.52)	0.591 (0.591)
外部仕上げ	施工量(m ² /m ²)	外部仕上げ面積の大小	0.79 (0.79)	0.915 (0.915)
		工事形態	(普通)	—
内部仕上げ	施工量(m ² /m ²)	内部仕上げ面積の大小	1.61 (1.61)	1.404 (1.404)
		工事形態	(普通)	—
外部建具	施工量(m ² /m ²)	開口部面積	0.16 (普通)	0.214 —
		施工の程度	(普通)	—
内部建具	施工量(m ² /m ²)	開口部面積	0.18 (普通)	0.063 —
		施工の程度	(普通)	—

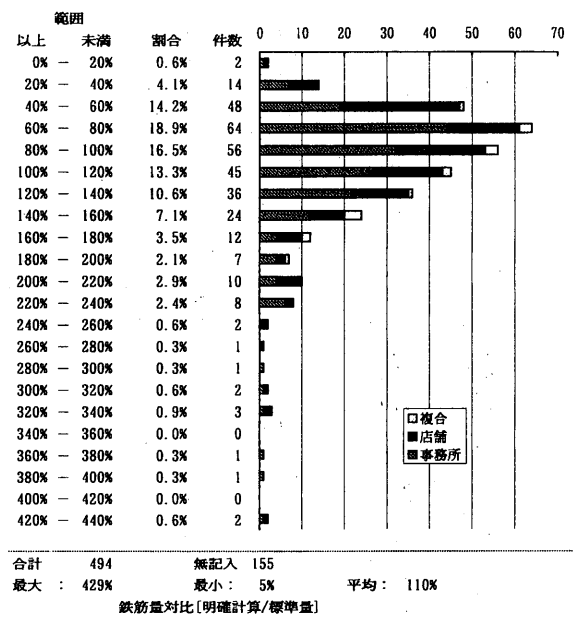
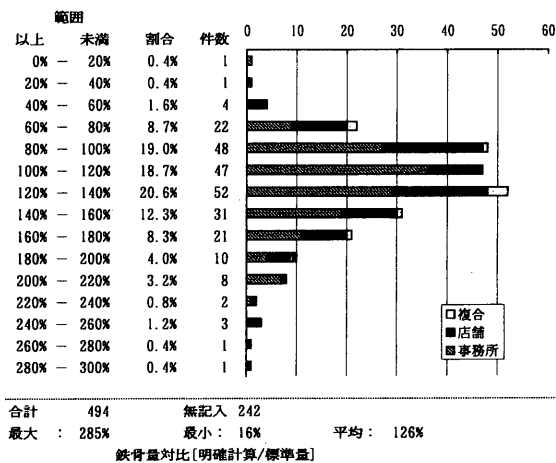
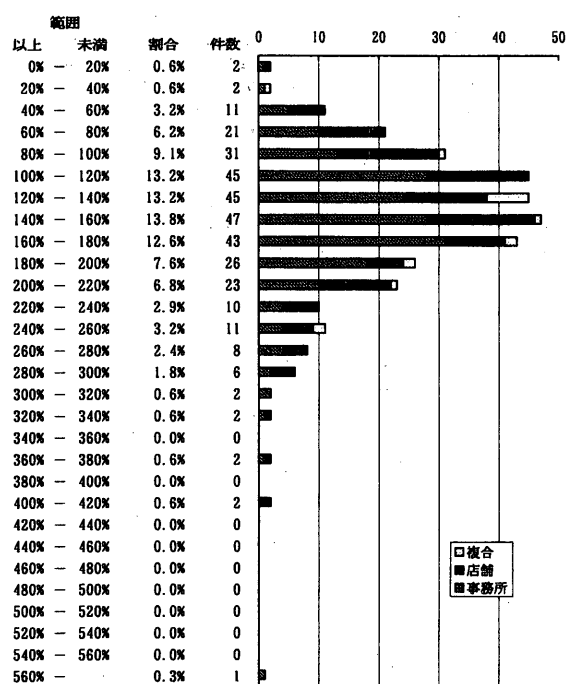


図 3-3-2-6-B

S 造 事務所・店舗

との対比 (A)

H 9 調査						経研:40 建設工事原価分析情報 (H6. 6) 大成出版社			
割合 (B/A)		補正值 (B') (補正係数)		比率 (B' /A)	補正項目 (B/A)	主要資材数量 (C) 事務所等 店舗等		割合 (C/A) 事務所等 店舗等	
132. 4%	(82. 5%)	0. 078	(0. 983)	125. 8%	(82. 5%)	0. 153	0. 083	206. 8%	112. 2%
	(89. 5%)		(0. 980)		(89. 5%)				
—	(127. 2%)		(1. 093)		(127. 2%)	0. 047	0. 038		
	—				—				
—	—				—	0. 464	0. 418		
	—	計	(1. 053)		—				
106. 8%	—			106. 8%	—				
	—				—				
113. 7%	—			113. 7%	—				
115. 8%	—			115. 8%	—				
	—				—				
87. 2%	—			87. 2%	—				
	—				—				
133. 8%	—			133. 8%	—				
	—				—				
35. 0%	—			35. 0%	—				
	—				—				



合計 494 無記入 154
 最大 : 644% 最小 : 13% 平均 : 154%
 コンクリート量対比 [明確計算/標準量]

S 造 事務所・店舗

表3-3-2-7-A

標準量と調査結果

評点項目			現行標準量(A)	平均施工量(B)
(補正項目)			(標準値)	(平均値)
主 体 構 造 部	鉄骨量(t/m ²)	階層数(階)	0.079 (3)	0.085 (1.7)
		階高(m)	(4.5)	(5.3)
	鉄筋量(t/m ²)	柱間(m)	— (12)	0.015 (7.4)
		壁面積の大小(m ² /m ²)	—	—
	コンクリート量(m ³ /m ²)	地階(階)	— —	0.172 (0.0)
		工事形態	(普通)	—
外周壁骨組	施工量(m ² /m ²)	外周壁面積の大小	0.91 (0.91)	0.602 (0.602)
		工事形態	(普通)	—
間仕切骨組	施工量(m ² /m ²)	間仕切面積の大小	0.10 (0.10)	0.271 (0.271)
外部仕上げ	施工量(m ² /m ²)	外部仕上げ面積の大小	0.91 (0.91)	0.745 (0.745)
		工事形態	(普通)	—
内部仕上げ	施工量(m ² /m ²)	内部仕上げ面積の大小	1.21 (1.21)	0.721 (0.721)
		工事形態	(普通)	—
外部建具	施工量(m ² /m ²)	開口部面積	0.10 (普通)	0.138 —
		施工の程度	(普通)	—
内部建具	施工量(m ² /m ²)	開口部面積	0.10 (普通)	0.025 —
		施工の程度	(普通)	—

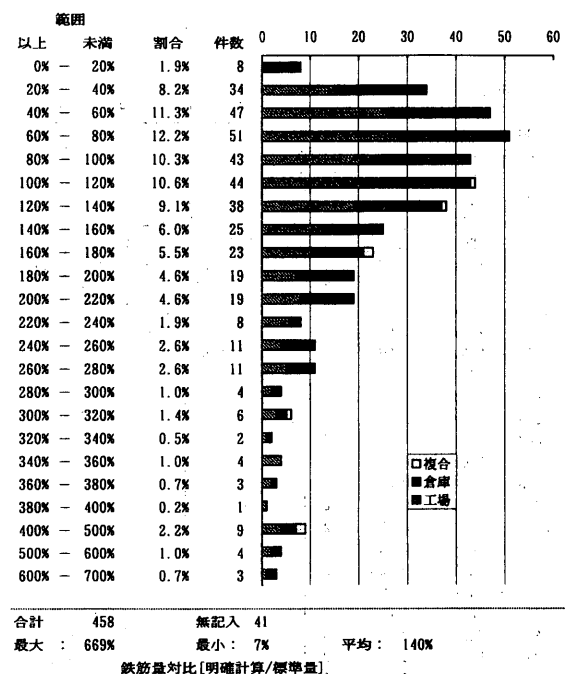
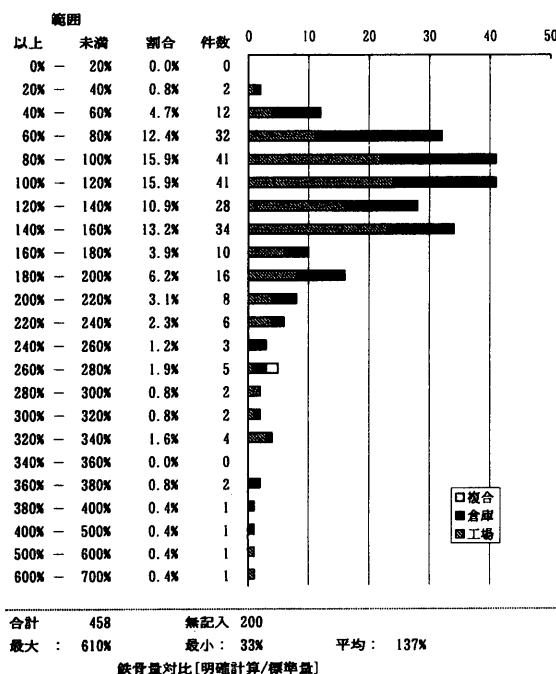
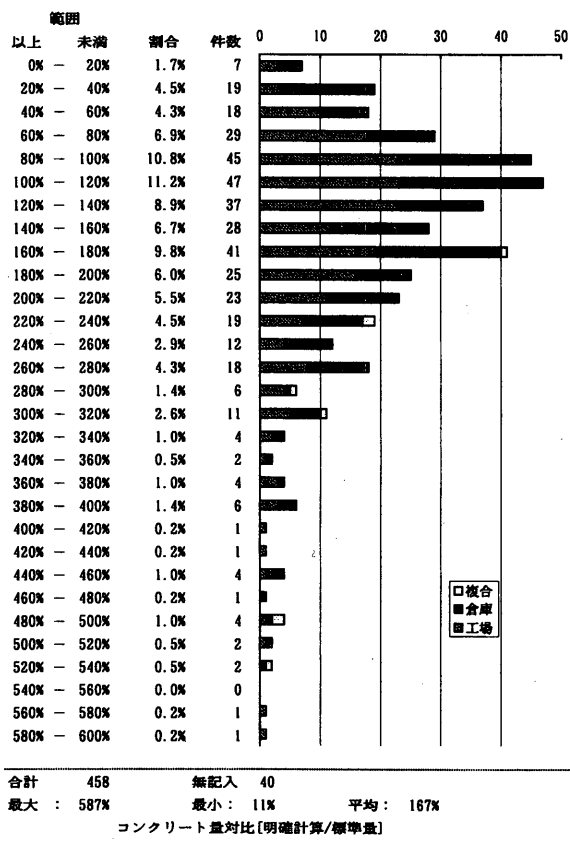


図3-3-2-7-B

S造 工場・倉庫

との対比 (A)

H9調査				経研:40 建設工事原価分析情報(H6.6)大成出版社			
割合(B/A)		補正值(B') (補正係数)		比率 (B'/A)		補正項目 (B/A)	
						主要資材数量(C)	
						工場	倉庫
107.6%	(56.7%)	0.064	(1.000)	132.1%	(56.7%)	0.113	0.087
	(118.7%)		(1.058)		(118.7%)		
—	(61.8%)		(0.770)		(61.8%)	0.027	0.029
—	—		—		—		
—	—		—		—	0.330	0.287
—	—	計	(0.815)		—		
66.2%	—			66.2%	—		
—	—				—		
271.0%	—			271.0%	—		
81.9%	—			81.9%	—		
—	—				—		
59.6%	—			59.6%	—		
—	—				—		
138.0%	—			138.0%	—		
—	—				—		
25.0%	—			25.0%	—		
—	—				—		



S造 工場・倉庫

第4章 おわりに

3-3で見たとおり、固定資産評価基準の標準量と今回の調査結果とを対比すると、①主体構造部においてはSRC造事務所・店舗用家屋の鉄骨施工量で約2倍、SRC造住宅・アパート用家屋の鉄筋施工量で約1.4倍、コンクリート施工量で1.2倍であり、②外部仕上げ面積ではRC造事務所・店舗用家屋で1.3倍、内部仕上げ面積ではS造工場・倉庫用家屋で0.6倍、③外部建具面積ではS造住宅・アパート用家屋、RC造事務所・店舗用家屋で約1.4倍、内部建具面積ではS造工場・倉庫用家屋で0.25倍と多くの項目において、補正項目を加味しても補正し得ない大きな乖離が生じていることが判る。

このような乖離が生じた原因としては、①建物の形状の複雑化（かつては矩形の建物が多かったが、最近は敷地に合わせた形の建物が増えてきたこと）、②労務費の上昇により手間を省き、材料を節約しない建物が増えたこと（材工の比率の変化、すなわち工事の原単位構成の変化）、③地震災害の教訓（防災意識の高まり）等が考えられる。

今回の調査は、実態面から最近の建物の状況を調べたものだが、この結果から見る限り、明確計算によりがたい家屋については、税の公平性を損ないかねない大きな乖離が生じている。調査結果の平均値を参考に理論的な裏付けを行い、固定資産評価基準の標準量及び補正項目において標準としている数値について早急に改善する必要があると考える。

3. 建築設備の評価の取り扱いに関する調査研究

3. 建築設備の評価の取り扱いに関する調査研究

目 次

1	はじめに	229
2	現行建築設備評価の問題点	230
2-1	固定資産評価における建築設備評価の問題点	230
(1)	家屋評価に建築設備が含まれる問題	230
(2)	建物設備の評価対象範囲の問題	230
2-2	再建築費評点基準表における建築設備の問題点	232
(1)	評点項目と補正項目の抽出について	233
(2)	使用状況からみた評点項目と補正項目について	234
(3)	空調設備の評点項目と補正項目について	242
3	建築設備評価の考え方	243
3-1	固定資産評価における建築設備評価	243
3-2	建築設備の評価対象範囲	244
4	建築設備評価の具体化	246
4-1	建築設備評価の具体化の方針について	246
4-2	空調設備評価の提案	247
(1)	空調設備の評価対象範囲	247
(2)	空調設備評価基準表の提案	250
5	固定資産評価制度における建築設備評価の展望((社)日本建築学会固定資産評価小委員会)	254
5-1	建築設備の発達と家屋の評価	254
5-2	現行の建築設備評価	254
5-3	家屋評価システムの中で建築設備をどう扱うか	256
5-4	建築設備と家屋との関係	257
5-5	家屋評価制度の今後	258
6	おわりに	260
	参考文献	260
	参考資料	261

1 はじめに

建築設備評価は、家屋評価の中において何かと問題が生じやすい部分別である。建築設備評価に関する問題が生じやすいのは、次のような建築設備の特性によるものではないかと考えられる。

①建築設備は、技術の進歩が早く、陳腐化が激しいことから建物に比べ耐用年数が著しく短い。
②建築設備は、単にももの集合体でつくられているものは少なく、システムとして構成されているものが多い。
③建築設備は、建物と同等の長い寿命を持つ部分と機能を保持していくために堪えず部品交換が必要な寿命の短い部分とが混在し構成されている。
④家具的に機能、装置が完結しているものもある。

このような建築設備の特性が、現行の固定資産評価制度の中に、まだまだ巧く生かされていないことが、建築設備の評価を難しくし、かつ問題を発生させている原因ではないかと考えられる。

今日まで建築設備評価に関する問題は、問題が生じるとその都度対処療法的に処理を行ってきた。しかし、建築設備の性能の高度化、機能の多様化は、ますます進展していくものと考えられる。また建築工事費構成の中においても約3割以上を占めるような事例も多くなっている。このように建築設備は、技術進歩も激しく、家屋評価に占める重みも大きくなってきており、その評価のあり方について抜本的に見直しすることを考えていく必要がある。

そこで、本研究は、現行の固定資産評価における建築設備評価に関する問題点を洗い出し、建築設備評価のあり方について検討し、納税者に分かりやすく、かつ客観的で簡略な建築設備評価方法を確立するための基礎資料を得ることを目標としている。本稿においては、建築設備の中で最も評価が難しいと考えられる空調設備を主体に検討をしてる。

2 現行建築設備評価の問題点

2-1 固定資産評価における建築設備評価の問題点

現行の固定資産評価における現行建築設備評価の問題点を、現行建築設備評価に関する制度の解説文献、既往の建築設備評価に関する研究文献等を参考資料として整理してみると、次のようなことをあげることができる。

- ・家屋評価に建築設備が含まれる問題。
- ・建物設備評価の対象範囲の問題。

以下、これらの問題点について若干の考察を試みたものである。

(1) 家屋評価に建築設備が含まれる問題

現行の家屋評価の中に建築設備が含まれているが、次のような問題があることから家屋評価に建築設備を含めることは、馴染まないとする考え方がある。

まず第1は、建物に比べ建築設備の耐用年数が著しく短いことである。建築設備の耐用年数は、建築設備の技術革新が激しいことから、陳腐化によって耐用年数が著しく短い。このことを考慮すると建物と同一に評価することは馴染まないのではないか。

第2は、現行の評価基準における建物評価は構成資材の量等によって評価する方法で作成されており、建築設備評価方法もこれに準ずる方法によって作成されている。しかし、建築設備評価は一般的に機能によって評価がなされており、現行の建築設備評価は合理性に欠けているのではないか。

第3は、建築設備の技術革新や建築設備水準の向上の動向が激しく、現行評価基準のような再建築費評価方式で作成されているものは、既存建物の評価に対応していくことが難しい点が多々ある。例えば、既存建物の建築設備が旧式なものとなるのが早く、再評価時点でその建築設備が特殊なものとなっており、再評価できない場合があることである。

以上のように、家屋評価に建築設備が含まれる問題の源は、建築設備が建物と同一の不動産性を持っていないことが主要因と考えられる。これらの問題に対処するためには、建築設備の特性を巧く生かした評価制度、評価方法を考えていく必要がある。その一提案として、建築設備評価を家屋評価から独立することによって建築設備の特性を巧く生かした評価制度、評価方法が考えられる。

(2) 建物設備の評価対象範囲の問題

建築設備評価の対象となる範囲があいまいであるという問題である。特に問題とされる点は、家屋評価に含まれる建築設備と償却資産との区分である。これらの問題を洗い出しするためには、まず現行の通達等を調べ建築設備の評価対象の範囲について把握しておく必要があり、現

行の規定等を要約すると建築設備をその評価対象範囲は、次のとおりである。

- ① 家屋に含まれる建築設備とは、次のように規定されている。家屋とは、建物登記簿に登録されるべき家屋である。家屋の何たるかは専ら社会通念によって定められるべきものであって、一般的には、土地に定着して建造され、屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、独立して風雨しのぎ得る外界から遮断した一定の空間を有し、その目的とする居住、作業、貯蔵等の用に供し得る状態にあるものをいうと解されている。以上のように家屋は、居住、作業、貯蔵等の空間を与えることに使命があり、それらの機能を十分発揮せしめるために、各種の建築設備が施設されることより建築設備は家屋に含まれるものである。

建築設備とは、家屋に付属し、家屋と構造上一体となって効用を発揮しているものについては、その建築設備に付属する一部の機械類を除き、通常家屋の一部として、その家屋に含めて取り扱うものである。

- ② 家屋に含めて評価するものとされる建築設備は、次のように規定されている。

- ・家屋の所有者が所有するもので、家屋と一体となって家屋の効用を全うするための設備をいう。
- ・家屋と一体とは、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であること。
- ・「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」の認定は、次によるものである。

イ 家屋に取り付けられたものが、毀損しなければ分離し得ない程度に、又は分離のために過分の費用を要する程度に結合している場合で、これらが当該家屋の構成部分の一部として他の部分と不可分一体をなし、おのおのについて取引上独立性を失うに至るような場合には付合した状態として民法第242条（不動産の付合）の規定に該当し、家屋の一部として取り扱うものである。

ロ 家屋に取り付けられたものでなく、本来家屋自体であるもの。

ハ 家屋の範囲に含めるとする建築設備は、単独で建築設備として効用を発揮しているものは、当該設備ごとに判定するものとし、2以上の機器、配管（配線）等が一体となって一式の建築設備として効用を発揮しているものについては、一式の建築設備として判定する。

ニ また、一式の建築設備の主要部分が家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体をなしている場合においては、従たる部分の態様のいかんにかかわらず、当該一式の建築設備をすべて家屋に含めるものとする。

- ・建築設備の技術革新に伴って、その取り扱いをいかにするかという問題は、不動産の主物従物の考え方、付合の考え方によって取り扱うべきものとする。
- ・家屋と償却資産の区分 家屋であるか否かの判定は、その構造、利用状況ないしは効用、価値等を総合的に勘案して判定されるべきものである。特に建築設備と償却資産の区分は、判定が難しいという問題がある。

③ 建築設備に含まれないものは、次のように規定されている。

- ・単独で設備として効用を発揮しているもの（そのものの効用にしたがって他に使用できること、そのもの自体に資産価値があるもの）で、単に移動を防止する目的のみで取り付けられているもの（構造的に簡単に取り外しができること）は除く。
- ・消耗品に属するものは除く。
- ・家屋と構造上独立している建築設備は除く。
- ・家屋自体の効用を高めていない設備は除く。
- ・家屋から離れて設置されている設備は除く。
- ・独立した機械的性格の強いものは除く。
- ・特定の生産又は業務の用に供される設備は除く。
- ・家屋に取り付けられているか否か、家屋と構造上一体となっているか否かを問わず、家屋に含めないものとして取り扱う建築設備の特例がある。

以上の規定をみれば明らかなように、現行の家屋の中に含める建築設備は、「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」としており、物理的なものを基本に考えられたものであるといつてよい。この規定を3年ごとの改正時に、その時代に合うよう対処療法的に基本にその考え方を守り改正してきたものであり、今後の建築設備の進展を考えるとこのような規定では追従していくことは難しくなると考えられる。建築設備は、本来システム的に構成されているもので、その価値は機能によって決まるものである。したがって、将来を展望すると建築設備の評価対象範囲は、機能、効用といった視点から考えていくことも大切である。

現行の規定の中には、評価基準作成当初の往時の建物をイメージしたものもあり、現在の建築設備評価に馴染まないものもある。また、これらの規定は、3年ごとの改正時にその時代に合うよう対処療法的に改正を積み重ねてきたことから、誤解が生じやすいものがある。例えば建築設備は「家屋と構造上一体となっているもの」という規定がある一方で「システムとして一体であるもの」という規定もあり分かり難いものもあり、規定の整理をする必要もある。償却資産との整合を得るために多くの特例を設けていることも抜本的に見直す必要もある。

家屋の実態は、経済、社会情勢、生活水準、建築技術等の要因によって変化する、その中で特に建築設備の水準の向上及び技術革新の動向は今後も激しいと考えられ、建築設備の規定を抜本的に見直す必要がある。

2-2 再建築費評点基準表における建築設備の問題点

現行再建築費評点基準表における建築設備を構成する評点項目、補正項目とその補正係数の抽出と使用状況等の視点からの問題点を検討したものである。なお、評点項目、補正項目の使用状

況の検討では「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）資産評価システム研究センター（以下小規模非木造事務所建築設備調査と省略する）の調査報告結果を利用している。この調査報告書の対象建物は、小規模非木造事務所用建物とやや偏りがあるが、ここでは、むしろ標準的規模の建物でない方が問題点を洗出しするのに都合がよいと判断した。

(1) 評点項目と補正項目の抽出について

再建築費評点基準表における建築設備の評点項目、補正項目は、建築設備の評価を合理的かつ適性に行うために建築設備をどのように分解し評点項目、補正項目の抽出をしたらよいかという問題であり、現行の建築設備評点項目には、次のようなことが問題点として指摘されている。

まず第1は、評点項目、補正項目が詳細に分解され過ぎている。このことは、評点項目、補正項目の量を多くし評価作業を繁雑にしている。建築設備を詳細に分解し積算によって積み上げる評価方法は、詳細項目ごとの評価値の誤差の積み上げや評価作業の繁雑さからミスの発生も多くなり、評価の精度を必ずしも上げることにつながらない。また評価方法を専門的かつ硬直化する要因になるおそれもある。従って、評価システムは、ある程度ルースであるものの方が、建築設備の技術革新、個性性に対応することが可能であり、建築設備評点項目、補正項目は、大まかに建築設備を分解し抽出することが好ましい。

第2は、現行の評点項目、補正項目の抽出はものはものの集合体であるとした集積的な分類によって行われているが、建築設備は一般に、機能によって評価が決まるものが多く、建築設備評価は、機能的なものによって評価することが好ましいと考えられる。従って、評点項目、補正項目の分類も原則として機能的な分類軸とし、評点項目、補正項目の抽出方針を考えることが望ましい。

第3は、現行の評点項目、補正項目の名称に専門用語が多用されている。このことは、評価基準の理解及び作業を難しくしている。評点項目、補正項目の名称に専門用語をできるだけ使用しない方針を定め、現行の評価基準を見直す必要がある。

第4は、現行の補正項目及び補正係数に抽象的なものが多く、客観的な評価がしにくい問題である。補正項目、補正係数は、原則として客観的かつ定量的なものとし、抽象的なものはできるだけ避ける努力が求められる。

第5は、現行の評価基準における補正項目の「程度」は、建築設備は機能によって評価が決まるものが多く、程度の補正はほとんど必要ないのと考えられる。仕事の良い悪いの補正項目であれば「施工の程度」を設ければ済むことである。

(2) 使用状況からみた評点項目と補正項目について

① 評点項目の使用状況の視点からの問題は、大きく2つの問題がある。まず第一は、建築設備は技術の進展がめざましく常に新しい設備が出現してくるので、この新しい設備を評点項目として追加していく必要があり、評点項目を追加する方法が確立しているのかという問題である。この問題の処置には、常に家屋が償却資産なのか、建築設備の評価対象範囲についての判断が必要であり、前述した評点項目の抽出と同一の問題であり、ここでは省略する。新しい評点項目の追加の要望例として「小規模非木造事務所建築設備調査」の結果では、水銀灯、ハロゲン灯、航空障害灯の照明器具設備、風向風速計、ガス漏れ警報機等が報告されている。

第2は、現在の建築設備評価にほとんど利用されない評点項目の扱いの問題であり、特に、その中では旧式の建築設備評点項目の扱いである。現行の制度においては、既存建物の再評価する際に必要なものであるとし旧式の建築設備評点項目が設置されている。しかし、在来分家屋の再評価は、総合比準による再建築費評点数の算出方法によるものであるが、全国の8割（棟数）を占めており、在来分家屋の建築設備を個々に評価し直すことはほとんどしてないことになる。したがって、旧式の建築設備評点項目はほとんど使用されていないことになる。例をあげると「小規模非木造事務所建築設備調査」の結果においては、まったく使用されなかった建築設備として温風暖房設備、熱風暖房設備等であると報告されている。

このように使用されない評点項目を設置していることは、単に再建築費評点基準表を繁雑にしているのみであり、再建築費評点基準表を簡素化するためにも使用されない評点項目は積極的に削除していく制度を考えておく必要がある。

② 補正項目、補正係数の使用状況については、現行の再建築費評点基準表に設置されている補正項目および補正係数は、使用上過不足なく定められているのかどうかという問題である。

補正項目については、小規模非木造事務所建築設備調査によると、表1のように現行再建築費評点基準表の建築設備にはない補正項目が設置されている。なお、表1中の空調設備のパッケージエアコンは、「固定資産評価事務質疑応答集」の中で固定資産税課が指導したものである。この表に示されている補正項目は、建築設備評価をするために必須のものとして設置されたものであり、これらの補正項目を現行再建築費評点基準表に新たに設置することを検討しなければならない。

表1. 現行基準表の建築設備補正項目に設置されてない補正項目事例

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)
電灯コンセント 配線設備	受変電設備 利用率	・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)
	防災用配線の有無	・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)
照明器具設備	利用率	・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)
	防災用器具の状況	・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)
(蛍光灯用器具)	施工割合 設置床面積／延床面積	・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)
(白熱灯用器具)	1灯当たりw数調整 設置床面積／延床面積	・施工割合による補正率 (5市)
(蛍光灯白熱灯 用器具)	蛍光灯率	・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)
電話配線設備 拡声器配線設備	配管 スピーカー取付状況	・w数毎に補正係数を定めている (1市)
	防災用 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)
電気時計記録 設備	電気時計の取付状況	・蛍光灯／器具数の率に応じ補正係数を定める (1市)
テレビジョン 共同聴視設備	程 度	・配管の補正 (1市)
	アンテナを設置しない CATV方式の共同聴 視設備	・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)
給 水 設 備	受水槽の状況	・非常用放送設備の有無に対する補正 (1市)
給 湯 設 備	施工率	・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)
	方 式	・設置面積割合を補正率とする (1市)
ガ ス 設 備	施工率	・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)
浄 化 槽 設 備	人槽	・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)
空 調 設 備	パッケージエアコン	・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)
	施工率	・受水槽の地上式、地下式に対する補正 (1市)
	ダクトの状況 設置床面積／延床面積	・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)

() 内は回答団体数 重複回答あり

補正係数については、現行再建築費評点基準表に設置された建築設備補正項目の補正係数の増減値が評価事例にどの程度対応できているのかという問題である。補正係数の増減値の範囲については、「小規模非木造事務所建築設備調査」による結果と現行再建築費評点基準表に設置された建築設備補正項目の補正係数増減値との比較をしたものが表2である。表2の左側は現行再建築費評点基準表に設置された建築設備補正項目の補正係数であり、補正係数調査結果は「小規模非木造事務所建築設備調査」の建築設備補正項目の補正係数増減値の最大値及び最小値を示したものである。オーバー件数比とは、分母が総回答件数（重複回答）で、分子が現行建築設備における補正項目の補正係数範囲をオーバーし補正係数を設置した件数である。なお、空調設備には、レシプロ冷凍機以外の冷凍機の回答が約8%含まれている。

建築設備における補正項目の補正係数範囲をオーバーし補正係数を設置した件数が比較的に多いものは、次の設備の補正項目の補正係数である。

- ・動力配線設備の動力負荷、規模。
- ・電灯コンセント配線設備の配置、規模。
- ・蛍光灯器具設備の取付。
- ・電話配線設備の配置、規模。
- ・テレビジョン共同聴視設備の器具数、規模。
- ・給水設備の設備の多少、管材、規模。
- ・排水設備の設備の多少、管材、規模。
- ・衛生設備の設備の多少、規模。
- ・ガス設備の設備の多少、規模。
- ・空調設備の冷房能力、程度、規模、ダクト方式。
- ・換気扇設備の大きさ。
- ・火災報知設備の規模。
- ・エレベーター設備の着床数。

この表に示されている「小規模非木造事務所建築設備調査」結果の補正係数数値の最小、最大の範囲は、建築設備評価をするために必須のものとして設置されたものであり、これらの補正係数数値の範囲を現行再建築費基準表に新たに設置することを検討しなければならない。

表 2. 現行基準表における建築設備の補正項目の補正係数範囲と補正係数の使用状況調査との比較

部分別	評価項目		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位	補正係数調査結果		
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率		最大値	最小値	オーバー件数比
建築設備	電力配線設備	一・〇平方メートル	操作方式及び監視方式			1.0 中央監視あり自動	→ 0.75 中央監視なし手動	延べ床面積	1.0	0.70	1/294
			程 度	1.05 ← 上等なもの		1.0 普通のもの	→ 0.95 普通以下のもの	延べ床面積	1.05	0.95	0/294
			動 力 負 荷	1.20 ← 多いもの		1.0 普通のもの	→ 0.80 少ないもの		2.37	0.04	90/294
			規 模	1.05 ← 1,000㎡程度のもの		1.0 3,000㎡程度のもの	→ 0.93 10,000㎡程度のもの		1.10	-	36/294
	電灯コンセント配線設備	一・〇平方メートル	配 線 方 法			1.0 金属管内にビニル電線をおさめたもの	→ 0.65 ビニルケーブルを露出配線したものの	延べ床面積	1.0	0.65	0/388
			程 度	1.05 ← 上等なもの		1.0 普通のもの	→ 0.95 普通以下のもの		1.05	0.95	0/388
			配 置	1.25 ← 密度の高いもの		1.0 普通のもの	→ 0.70 程度の低いもの		1.70	0.15	33/388
			フロアコンセント	1.15 ← 全館にあるもの		1.0 一部分にあるもの	→ 0.97 ないもの		1.97	0.97	1/388
			スイッチ	1.06 ← 特殊なもの		1.0 普通のもの			1.06	1.0	0/388
			規 模	1.05 ← 1,000㎡程度のもの		1.0 3,000㎡程度のもの	→ 0.93 10,000㎡程度のもの		1.10	-	43/388
	照明器具設備	一・〇平方メートル	配 置	1.40 ← 密度の高いもの		1.0 普通のもの	→ 0.50 密度の低いもの	設置床面積	1.50	0.38	8/385
			蛍光灯型式	1.70 ← カバー付のもの		1.0 下面開放のもの			1.70	0.49	1/385
			取 付			1.0 埋込のもの	→ 0.75 吊り下げのもの → 0.60 直付のもの		1.0	0.6	146/385
			点 灯			1.0 瞬時点灯のもの	→ 0.85 グロ一点灯のもの		1.0	0.6	1/385
			設 備	1.25 ← 上等なもの		1.0 普通のもの	→ 0.90 普通以下のもの		1.3	0.8	3/385

表 2-その 2

部分別	評点項目		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位	補正係数調査結果		
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率		最大値	最小値	オーバー件数比
建築設備	電気設備	照明器具設備	一・〇平方メートル	天井高	1.60 ← 3.5m程度のもの	1.0 2.8m程度のもの	→ 0.70 2.4m程度のもの	設置床面積	1.60	0.67	2/385
				室内色	1.10 ← 暗色のもの	1.0 普通のもの			-	1.0	0/385
	設備	電話配線設備	一・〇平方メートル	配置	1.15 ← 密度が高いもの	1.0 普通のもの	→ 0.70 密度が低いもの	延べ床面積	2.00	0.04	91/259
				フロアダクト	3.00 ← 全館にあるもの	1.0 一部分にあるもの	→ 0.80 ないもの		3.00	0.80	0/259
				規模	1.05 ← 1,000㎡程度のもの	1.0 3,000㎡程度のもの	→ 0.93 10,000㎡程度のもの		11.06	1.0	41/259
				程度	1.05 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.95 普通以下のもの		1.05	0.70	2/259

表2-その3

部分別	評価項目		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位	補正係数調査結果		
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率		最大値	最小値	オーバー 件数比
建築設備	電気設備	テレビジョン 共同聴視設備	一・〇平方メートル	器具数	1.20 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 少ないもの	延べ床面積	2.20	0.46	25/196
				規模	1.05 ← 1,000㎡程度のもの	1.0 3,000㎡程度のもの	→ 0.93 10,000㎡程度のもの		1.10	1.05	26/196
	衛生設備	給水設備	一・〇平方メートル	方式	1.03 プレッシャー タンク方式のもの	1.0 高架水槽方式のもの	0.80 直結給水方式のもの	延べ床面積	1.30	0.80	2/386
				集中性	1.20 ← 建物全体に分散して配置されているもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 局部的に集中しているもの		1.20	0.73	1/386
				設備の多少	1.30 ← 給水箇所の多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.70 給水箇所の少ないもの		2.95	0.25	14/386
				管材	1.15 ← 特殊管のもの	1.0 白ガス管のもの	→ 0.85 塩化ビニル管のもの		1.30	0.65	193/386
				水槽の程度	1.05 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.95 普通以下のもの		1.06	1.0	1/386
				規模	1.05 ← 1,000㎡程度のもの	1.0 3,000㎡程度のもの	→ 0.93 10,000㎡程度のもの		1.10	1.0	42/386
		排水設備	一・〇平方メートル	方式	1.30 放流ができな いもの	1.0 放流ができる もの		延べ床面積	1.30	1.0	0/386
				集中性	1.20 ← 建物全体に分散して配置されているもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 局部的に集中しているもの		1.20	0.73	1/386
				設備の多少	1.30 ← 排水箇所の多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.70 排水箇所の少ないもの		11.00	0.25	15/386
				管材	1.10 ← 鋳鉄管のもの	1.0 白ガス管のもの	→ 0.85 塩化ビニル管のもの		1.30	0.65	13/386
				程度	1.05 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.95 普通以下のもの		1.05	0.85	9/386
				規模	1.05 ← 1,000㎡程度のもの	1.0 3,000㎡程度のもの	→ 0.93 10,000㎡程度のもの		1.10	1.0	45/386

表2-その4

部分別	評価項目	標準量	補正項目及び補正係数				計算単位	補正係数調査結果		
			補正項目	増点補正率	標準	減点補正率		最大値	最小値	オーバー件数比
建築物設備設置	衛生器具設備	一・〇平方メートル	設備の多 少	1.30 ← 器具数の多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.70 器具数の少ないもの	延べ床面積	3.00	0.40	21/369
			程 度	1.20 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの		1.20	0.80	0/369
			規 模	1.05 ← 1,000㎡程度のもの	1.0 3,000㎡程度のもの	→ 0.93 10,000㎡程度のもの		1.10	1.0	47/369
	ガス設備	一・〇平方メートル	基 準		1.0 都市ガスのもの	0.93 準都市ガス及びプロパンガスのもの	延べ床面積	1.0	0.80	5/274
			集中性	1.15 ← 建物全体に分散して配置されているもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 局部的に集中しているもの		1.15	0.30	6/274
			設備の多 少	1.30 ← 口数の多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.70 口数の少ないもの		1.30	0.10	11/274
			規 模	1.05 ← 1,000㎡程度のもの	1.0 3,000㎡程度のもの	→ 0.93 10,000㎡程度のもの		1.10	0.50	38/274
	(冷熱源種類別)	一・〇平方メートル	ペリメーターファルコイル	1.15 あるもの	1.0 ないもの		延べ床面積	1.15	1.0	0/255
			冷 房 力	1.10 ← 120Kcal/㎡程度のもの	1.0 100Kcal/㎡程度のもの	→ 0.80 70Kcal/㎡程度のもの		1.68	0.50	30/255
			熱 源 方 式	1.06 ヒートポンプのもの	1.0 水冷のもの			-	-	-
			程 度	1.25 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.70 普通以下のもの		1.25	0.60	11/255
			規 模	1.05 ← 1,000㎡程度のもの	1.0 3,000㎡程度のもの	→ 0.93 10,000㎡程度のもの		1.25	1.0	32/255
			配 管 方 式	1.15 ← 4パイプのもの	1.0 2パイプのもの			1.15	0.80	6/255
			ダクト方 式	1.20 2ダクトのもの	1.0 1ダクトのもの			1.20	0.80	84/255
			制 御 方 式	1.05 個別制御のもの	1.0 温湿度制御のもの	0.96 温度制御のもの		1.25	0.80	6/255
			注) 部分空調の場合は、上記補正率のほかに1.25を限度とする増点補正率を用い、空調されている部分の「使用床面積」を計算単位とする。					-	-	-

表2-その5

部分別	評点項目		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位	補正係数調査結果		
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率		最大値	最小値	オーバー 件数比
建築設備	換気扇	一台	—	大きさ	1.60 ← 径50cmのもの	1.0 径40cmのもの	→ 0.80 径30cmのもの	台数	1.60	0.28	113/218
				施設 範囲		1.0 全館にあるもの	→ 0.50 一部分にあるもの	延べ 床 面 積	1.0	0.50	0/274
	防災 火災報知設備	— ○平方メートル	—	感知 方式		1.0 煙感知器のもの	0.90 煙感知器なし スポット型方式 のもの 0.86 空気管方式のもの		1.0	0.86	0/274
				間仕切	1.05 ← 多いもの	1.0 普通のもの			1.05	0.80	4/274
				規模	1.05 ← 1,000㎡程度のもの	1.0 3,000㎡程度のもの	→ 0.93 10,000㎡程度のもの		1.10	1.0	22/274
	乗用エレベーター (規格型) 交流型	— 台	—	積載量	1.07 ← 750kg(11人乗)のもの	1.10 600kg(9人乗)のもの	→ 0.93 400kg(6人乗)のもの	台数	1.0	0.88	5/93
				着床数	1.20 ← 13箇所のもの	1.0 8箇所のもの	→ 0.87 5箇所のもの		1.08	0.73	27/93
				速度	1.06 ← 105m/minのもの	1.0 60m/minのもの	→ 0.90 45m/minのもの		1.06	0.78	5/93
				程度	1.05 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.90 普通以下のもの		0.15	0.9	0/93
				並列 運転数	1.03 3台連携のもの 1.02 2台連携のもの	1.0 並列運転のないもの			1.02	1.0	0/93

(3) 空調設備の評点項目と補正項目について

空調設備の評点項目と補正項目に関する問題点を、実務担当者（仙台市、堺市、北九州市、佐世保市）を対象にヒアリング調査した結果を整理したものを次に示す。

- ・ 中小規模のビルにおいてはパッケージエアコンが主流になっており、個別分散方式の評点項目に追加すること。
- ・ 全ての空調設備は中央熱源方式と個別分散方式に分類されるのか、その「中間的」な空調設備はないのか。
- ・ 評点項目を中央熱源方式と個別分散方式の2つに絞った場合、補正項目だけで、評点数の差別化ができるか。
- ・ 補正項目の「程度」補正は、評点数の最終調整的補正項目として残してほしい。
- ・ パッケージエアコンにおいて評価対象とするもの、しないものの明確な線引きが必要である。
- ・ ルームエアコン、ルームクーラー等が評価対象外とされていることから、評価対象とすべきパッケージエアコンの認定基準についての質疑が多い。一応、ダクト、配管等を施し、建物全体の冷暖房を行うものを評価対象としているが、漠然とした基準であり、個別分散方式を評価基準に載せる以上、団体からの意見にもあるように明確な認定基準を示す必要がある。

3 建築設備評価の考え方

固定資産評価における建築設備評価の考え方について、委員会において討議するに当たり、前述の現行の建築設備評価の問題検討の結果を踏まえたところ、これらの問題に対処できる提案をするためには、現行固定資産評価制度の枠内を越えて討議することが好ましいと判断された。このような前提条件によって討議された結果、次のような建築設備評価の考え方が示された。

3-1 固定資産評価における建築設備評価

固定資産評価における建築設備評価をどのような考え方で組み立てるのは、建築設備をどのように捉え、それを制度、評価方法としてどのように組み立てるのかである。すなわち、固定資産評価制度の中へ建築設備評価を合理的に納めるためには、どのような筋道があるのか検討してみることである。そのとっかかりを得るために、ここでは前述したように現行の固定資産評価における建築設備評価の問題を検討してきた、その結果は現行の評価制度に建築設備の特性が生かされていないことに問題の源があるのではないかと知見を得た。

建築設備の特性を端的に言えば、建築設備が建物と同一の不動産性を持っていないということである。すなわち技術進歩による陳腐化が激しく建物に比べ耐用年数が著しく短い。システムとして構成されているものが多く、その構成は寿命の長い部品と寿命の短い部品とが混在しており、その価値は機能によって評価されている。この他には、家具的に機能、装置が完結しているものもある。これらの特性をテクノロジー的な視点から固定資産評価制度の中へ取り込めるのか検討してみることである。すなわち、技術と制度との調和点を探すことであり、調整の結果によっては制度の見直しを考えることも必要になる。

前述の建築設備の特性をテクノロジー的な視点から考慮すると、次のような提案をすることができる。

- ・ 現行の固定資産評価制度を踏襲する。
- ・ 家屋評価から建築設備評価を独立させる。

① 現行の固定資産評価制度を踏襲する考え方は、前述した建築設備評価の問題点をそのまま引き継ぐことでもある。しかし、次のような考え方をすれば若干の問題処理にはなるものと考えられる。第1は、建築設備評価は、新築建物のみを評価対象とする。この場合には、既存建物の建築設備評価を別途確立しておかなければならない。その評価方法としては、建築設備費指数等を利用する物価補正係数による評価方法等が考えられる。この考え方は、新築建物と既存建物の評価方法を分けることであり、建築設備の技術進歩による陳腐化要因の問題に対処ができる。具体的には、再建築費評点基準表における建築設備部分別の評点項目から旧式の建築設備を削除することである。第2は、建築設備評価は、機能的な評価を基本とする。機能的な視点から建築設備を分類して評価項目、補正項目を抽出することによって、現行の評点項目、補正項目の整理・統合が可能となる。しかし、建築設備と償却資産との区分があいまいである問

題は、そのまま残ることになる。

- ② 家屋評価から建築設備評価を独立させる考え方は、現行の固定資産評価制度内において可能なものとするためには、若干の問題はあるが、建築設備評価を独立させることによって建築設備評価の特性を考慮した方法の提案が考えられる。また建築設備と償却資産との区分の整理もしやすくなる。この考え方の特徴を具体的にあげると、建築設備の耐用年数が短いこと等を考慮することができる。しかし、家屋評価と建設設備評価を単に分けることだけで評価作業は増えることになり現行の評価より繁雑になる欠点もある。

3-2 建築設備の評価対象範囲

現行の固定資産評価基準による家屋に含まれる建築設備は、前述したように「家屋と構造上一体となって効用を発揮しているもの」としており、物理的なものを基本に考えたものであるといつてよい。しかし、建築設備の技術の進展はめざましく、このような考え方によって、現在の建築設備の評価対象範囲を明確に区分することは、難しくなっている。建築設備の今後の発展を考えると、建築設備の評価対象範囲の考え方を検討しておかなければならない。

建築設備の評価対象範囲の考え方を提案するため、前述のように現行の評価基準の問題点を検討してきた。その主原因は、現行の建築設備の評価対象範囲の考え方が建築設備の特性を巧く生かしてないこと等にあると考えられる。

現在の建築設備の主たる特性とは、建築設備がシステムとして構成されているものが多く、その構成は寿命の長い部品と寿命の短い部品とが混在しつくりされており、その価値は機能によって評価されていること、また家具的に機能、装置が完結しているものもあること等である。このように建築設備は、システムで構成されており、その価値は機能によって決まっているものであると捉えることができる。したがって、今後の建築設備の進展を考えると、建築設備の評価対象の考え方は、建築設備のシステム、機能、効用といった視点からも検討をしておく必要がある。

このようなことを考慮して、建築設備の評価対象範囲の考え方を提案してみると、次のとおりである。

- ・ 現行の物理的なものを基本とする考え方を踏襲する。
 - ・ 建築設備をシステムとして捉える。
- 以上の建築設備の評価対象範囲の考え方について若干の考察をすると次のとおりである。

- ① 現行の「家屋と構造上一体となるもの」とする考え方を踏襲していくには、前述したように現在の建築設備の特性との乖離があるという問題があるが、まず現行の規定をわかりやすく整理することが必要である。そのためには、現行の規定を整理する方針を検討しておかなければならない。その整理方針となる項目をあげてみると、次のとおりである。

- ・ 建築設備の評価対象範囲から除外するものを明確にする。

- ・耐用年数が著しく短い建築設備は積極的に除外する。
- ・建物を購入する視点から建築設備の評価対象範囲を決める。
- ・償却資産等との整合を得るための特例はできるだけ設けない。

この他には、現行の規定には、すでに建築設備をシステムの的に捉えているものもあり、現行の考え方に建築設備をシステムとして捉える考え方を本格的に入れることができるのかどうかを検討していくことも必要である。

② 建築設備をシステムとして捉え建築設備の評価対象範囲を考えてみようとするものである。

この考え方は、物理的なものに着目することは①と同じであるが、建築設備を構成しているシステムの全体を評価対象範囲とする考え方であり、現行の建築設備評価のように建築設備を細かく分解する必要がなくなる。また、家屋評価から建築設備評価を独立する考え方に整合することも可能であり、建築設備と償却資産との区分を明確にすることも可能と考えられる。しかし、現行の建築設備評価でほとんど評価対象範囲になっていない中央監視設備を全て評価対象範囲に含むものとすることも可能となる問題も生じる。

何れにしても建築設備の水準の向上及び技術革新の動向は今後も激しと考えられ、これらの変化に対して柔軟に対応することができるような考え方を確立しておくことが必要である。

4 建築設備評価の具体化

4-1 建築設備評価の具体化の方針について

現行の建築設備評価の問題点および建築設備評価の考え方の検討結果を踏まえ、現行の固定資産評価制度の中において建築設備評価の改正をするための方針について検討をしたものである。前述した建築設備評価の考え方では、現行の固定資産評価制度の枠を越え検討したものであり、その内容には当面の課題処理に活用できるものと、長期的な展望の視点から考え方を述べられているものがある。ここでは、当面の課題である現行の建築設備評価を改正するために利用できるものを参考に、建築設備評価の改正をするための方針を整理したものである。その方針案を次に提案する。

(建築設備評価の改正の基本的方針の提案)

- ・ 建築設備は機能的な視点から評価方法を考案する。
- ・ 建築設備評価は、新築建物のみを評価対象とする。(新築建物と既存建物の評価方法を分ける。建築設備部分別の評点項目から旧式の建築設備を削除する。)
- ・ 建築設備をシステムとして捉える考え方を入れる。(現行の規定には、すでに建築設備をシステムの的に捉えているものもある。)
- ・ 現行の建築設備評価の規定を現在建築設備の特性を考慮して見直しをする。

(建築設備の評点項目と補正項目の抽出方針の提案)

- ・ 機能的な視点から建築設備を分類し、評点項目と補正項目を抽出する。(評点項目、補正項目の整理・統合が可能である。)
- ・ 建物を購入する視点から評点項目及び補正項目の抽出する。
- ・ 評点項目及び補正項目は、詳細に分解することを避ける。
- ・ 評点項目及び補正項目の名称は、納税者、評価員に理解しやすいものとする。(専門用語の使用はできるだけ避ける。)
- ・ 補正項目及び補正係数は、原則として客観的なものとし、抽象的なものはできるだけ避ける。

以上は、当面考えられる方針をあげたものであるが、建築設備の技術革新が激しい等から評価上の諸問題が発生することが多く、その問題処理システムを設けることも考えておく必要がある。また、固定資産評価の継続性を考慮するとメンテナンスのことも考えておかなければならない。

何れにしても建築設備の水準の向上及び技術革新の動向は今後も激しいものと考えられ、これらの変化に対して柔軟に対応することができるような考え方を確立しておくことが必要である。

4-2 空調設備評価の提案

前述の建築設備評価の改正方針案を参考に、空調設備評価の改正の具体化を試みたものである。
以下に空調設備評価の具体的な提案を示す。

(i) 空調設備の評価対象範囲

空調設備評価の改正案の評価対象範囲を具体的に示したものが、表3である。また、表3は、評価基準取扱通達「家屋の建築設備の評価上の取り扱いについて、4、家屋に取り付けられているか否か家屋と構造上一体となっているか否か問わず、家屋に含めないものとして取り扱う建築設備は、次表の例により判断するものであること。」の改正案でもある。現行の規定に追加されたものは、使用機器等では「マルチ型ルームエアコンディショナー」である。現行の規定から削除されたものは、装置等の名称では「温風炉」、「石炭運搬装置及び灰だし放置」、使用機器等では「ストーカー」である。

表3 空調設備評価の評価対象範囲の改正（案）

(A) 設備の種類	(B) 設備の分類	(C) 装置等の名称	(D) 使用機器等	(E) 家屋に含めないもの
換気設備	自然換気	換気口及び換気筒	換気口筒	
	機械換気	送風機、排風機及び付属設備	送風機 排風機 天井付扇風機 排気扇 ダクト	
		ダクト及び付属設備	エアーフィルター 吹出ロ 吸込ロ 機械フード(ブース) 吸気ダクト エアーフィルター	
	局所機械換気		天井が 排気ダクト 排気口 排煙機 排煙ダクト 排煙口	
	排煙設備	機械排煙設備		

(A) 設備の種類	(B) 設備の分類	(C) 装置等の名称	(D) 使用機器等	(E) 家屋に含めないもの
空気調和設備	熱源機器	冷凍機	レシプロ冷凍機 ターボ冷凍機 吸収式冷凍機 ロータリー冷凍機	
		ヒートポンプ	圧縮機 蒸発器 凝縮器 ポンプ 配管	
		冷温水発生機	ガスだき冷温水発生機 油だき冷温水発生機	
		冷却塔	開放形 密閉形	
		温水ボイラー及び 蒸気ボイラー	鑄鉄製ボイラー 立てボイラー 炉筒煙管ボイラー 貫流ボイラー 自然循環式水管ボイラー 電気ボイラー	
		ボイラー燃焼装置	石炭用 オイルバーナー ガスバーナー	
		太陽熱利用	コレクター 膨張水槽 蓄熱槽 熱交換器 ポンプ 配管	
	暖房機器	放熱器（温水用又は 蒸気用）	鑄鉄製放熱器 鋼板製放熱器 コンベクター ベースボードヒーター フロアーヒーター	
		赤外線ヒーター ユニットヒーター エアハンドリング ユニット	赤外線ヒーター ユニットヒーター エアーフィルター 冷却コイル 加熱コイル 加湿機器 エリミネーター	

(A) 設備の種類	(B) 設備の分類	(C) 装置等の名称	(D) 使用機器等	(E) 家屋に含めないもの
		ファンコイルユニット	送風機 エアフィルター 冷却、加熱コイル	
		誘引ユニット	送風機 吹出口	
		パッケージ型エア コンディショナー	誘引ユニット 送風機 コイル 圧縮機 凝縮器（蒸発器） エアフィルター 加湿装置 自動制御装置	
		ルームエアーコン ディショナー	ウインド型 スプリット型 マルチ型ルームエアーコンディショナ	ウインド型 スプリット型
		小型ヒートポン プパッケージ(水 熱源、空気熱源)	圧縮機 熱交換機 送風機 エアフィルター 吹出口 吸込口	
		加湿装置	遠心式加湿機 噴霧ノズル式加湿機 蒸気噴射加湿機 超音波加湿機 蒸発式加湿機	
		減湿装置	冷凍機による方法 冷凍機 凝縮機 冷却機 送風機	
		エアーカーテン	吸着剤使用脱湿機 吹出口 送風口 吸込口	
		給油装置	燃料タンク オイルポンプ サービスタンク	
		ボイラーの煙突・ 煙道	煙突及び煙道	独立煙突 独立煙道
	配管設備	配管	配管	
	ダクト設備	吹出口 吸込口 ダクト	配管 壁付吹出口 壁付吸込口 天井ダクト 送風機	

(2) 空調設備評価基準表の提案

再建築費評点基準表における空調設備の評点項目と補正項目の改正案を次に示す。主な改正点は、空調設備の評点項目から冷熱源種別を廃止する、自動温湿度調整設備、温風暖房設備、熱風暖房設備は廃止する。新規の評点項目は「機械排煙設備」である。

空調設備の評価項目（案）

	評点項目	標準評点	補正項目
1) 空調設備	中央熱源方式 (中央に冷凍機と ボイラを設置)	…	建物規模の大小 冷房能力の大小 ペリメータにFCUの有無 ゾーニングの大小 配管方式 (2パイプ、4パイプ) ダクト方式 (VAV、CAV) 制御方式の程度
	個別分散方式	…	程度
	a) エアコンシステム (住宅用)	…	程度
	b) パッケージシステム	…	程度
	・ビル用マルチ	…	冷房能力の大小 程度 ダクトの有無 ゾーニングの大小 制御方式の程度
	・ヒートポンプ パッケージ	…	冷房能力の大小 程度 ダクトの有無 ゾーニングの大小 制御方式の程度
2) 冷房設備	(中央に冷凍機を設置)	…	中央熱源方式に準ずる
3) 暖房設備	(中央にボイラを設置)	…	中央熱源方式に準ずる
4) 換気設備		…	機能 (1、2、3種) ダクトの有無
5) 機械排煙 設備		…	機械排煙の有無

注)

- ・ 1) ～2) の各設備において部分空調の場合は、上記補正率のほかに1.25を限度とする増点補正率を用い、空調されている部分の「使用面積」を計算単位とする。
- ・ 各設備とも標準量は1.0平方メートルとする。
- ・ VAVは変風量方式 (VARIABLE AIR VOLUME) の略
- ・ CAVは定風量方式 (CONSTANT AIR VOLUME) の略

以上の提案にいたった経緯を、解説すると、以下のとおりである。

①空調設備の評点項目と補正項目について

現行の再建築費評点基準表における空調設備が想定しているものは下図のごとく中央機械室に冷凍機・ボイラ・空調機を設置し、ここからダクトにて各階・各室に冷・温風を供給するシステムを想定している。空調設備のシステムには換気（排煙を含む）設備の評点を含むものとしている。したがって、空調設備の評点は冷凍機の種類（ターボ・レシプロ・吸収式）のみが指標となっている。

現行の空調設備評価の問題点として以下のようなものがある

- ・最近の空調方式は中央式より個別分散方式が多く採用されているが（5,000m²程度までの中規模ビルに特に多い）評点項目がない。
- ・ダクト方式は中央空調機方式は殆ど採用されず、各階空調機方式が多い。この方式を標準とすべきである。
- ・機械排煙方式は非常電源の必要性などがあり、コストに大きな影響を与える。
- ・温風暖房設備は現在殆ど使われない。

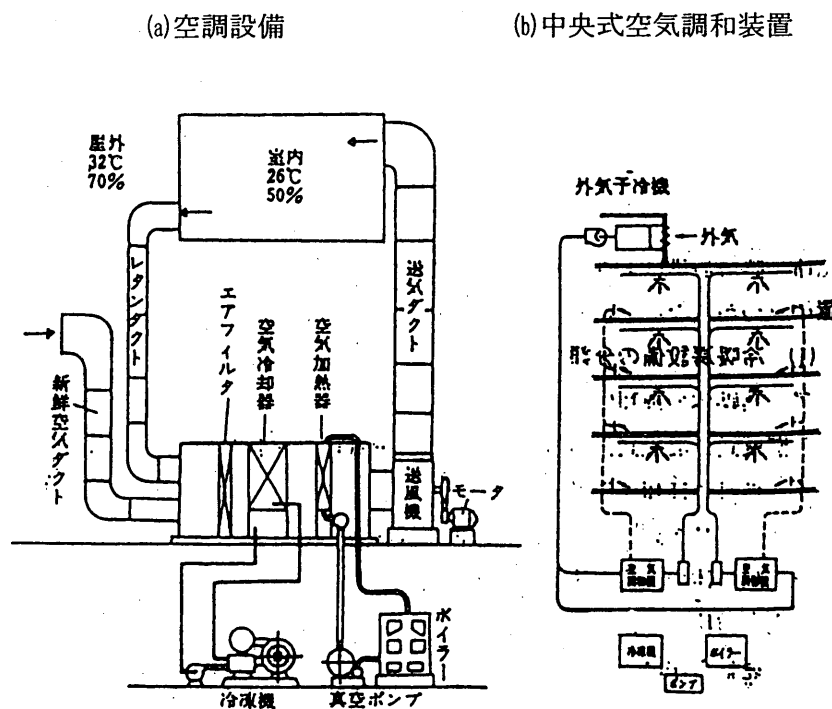


図 空調設備

以上のことから次のような改正案の提案ができる。

評点項目に熱源種類別を中央式に個別分散式を加える

- イ 中央式 …… ターボ冷凍機を使用しているもの（含むボイラ）
 - 空冷ヒートポンプチラーユニットを使用しているもの
 - 吸収冷凍機を使用しているもの（含むボイラ）
 - 直炊冷温水発生機を使用しているもの

補正項目について

(現状)	(改正案)
・ペリメータにファンコイルの有無	同左
・冷房能力の大小	同左
・熱源方式（ヒートポンプか水冷か）	不要
・程度（ゾーニング及び排煙設備の有無）	同左
・規模	同左
・配管方式（2パイプか4パイプか）	同左
・ダクト方式（2ダクトか1ダクトか）	・現在は2ダクトは殆ど採用されない 定風量か変風量に変える
・制御方式	

- ロ 個別分散式 …… 空気熱源ヒートポンプユニットを使用するもの
 - 空気熱源パッケージを使用するもの

補正項目

- ・空気熱源ヒートポンプユニット
 - 冷房能力の大小
 - 機械排煙設備の有無
 - ダクト方式（天井埋込みカセットか天井埋込みダクトタイプ）
- ・空気熱源パッケージ
 - 冷房能力の大小
 - ゾーニングの大小
 - 機械排煙の有無
 - 制御方式

②ルームエアコンとパッケージエアコンの評価について

空調設備の内、標記システムの評価については“昭和38年通達”および昭和63年の“改正通達”によってきた。しかし、この業界の技術の進歩は著しく、改正通達によっても評価の判断に迷う状況が多くなっている。その進歩の主なものを以下に示す。

- ・ 空気熱源ヒートポンプ（冷暖房）システムが主流となってきた。即ち、コンプレッサー技術の進歩により、寒冷地においても（本州の北端まで）空気を熱源とするヒートポンプが適用可能となり、全国的に普及している。
- ・ 従って、水冷式パッケージの実施例は少なくなっている。
- ・ 1台の室外機で複数の室内機を受け持つ、いわゆるマルチシステムが数多く出現した。
- ・ ウィンド型エアコンは殆ど採用されない。

以上のことを踏まえて、評価の判断を以下のように提案することができる。

イ ルームエアコンは住宅用、パッケージエアコンは業務用と割り切る。

ロ ルームエアコンの内以下の2条件を備えるものは評価の対象外とする。

- ・ 室内機と室外機が一對一であるもの。
- ・ 室内機が壁掛け型又は床置き型であるもの。

以上のものは建物との取り合いが少なく、後付けが比較的簡単であり、家屋と一体ではないと判断し、評価の対象外とする。

室外機と室内機が一對一であっても、室内機が天井カセット或はビルトインのものは家屋との取り合いがあり、評価の対象とする。

マルチ型は建物との一体性があり、全て評価の対象とする。

ハ 業務用の物は建物全体の空調システムを観察し、以下の如く判断する。

- ・ 室外機と室内機が一對一である物は、基本的には評価の対象外とする。ただし、以下の条件を一つでも備えるものは評価の対象とする。
- ・ 天井名を通るダクトに接続しているもの。
- ・ 室外機と室内機が複数の階にまたがるもの。（配管シャフトを通じて建て屋と一体）
- ・ 室外機一台に複数の室内機が繋がるものは全て評価の対象とする。

5 固定資産評価制度における建築設備評価の展望

(社)日本建築学会固定資産評価小委員会

5-1 建築設備の発達と家屋の評価

建築設備が家屋の重要な位置を占めるようになったのは、家屋の長い歴史の中でもつい最近のことである。ここ数十年の建築生産の歴史の中で、室内の環境をより快適に、より安全にという要求が急速に高まったのは、それを可能とする建築技術の発達や、設備システムの開発が可能になったからであって、現在、建築が構成する空間には、さまざまな建築設備が装備され、もはや設備を無視して建築空間を考える事は困難になってきたのである。建築設備の内容を細かく考えると建築に装備される設備の種類には三通りあることが分かる。

第一に、人体における血管や神経のような機能を果たすために設けられるもので、ガス、水道、電気のように気候風土に関係なく、文明の象徴として人間の生活空間に基本的に組み込まれているものである。これらの設備は今では文明社会においては、家屋と一体不可分な関係として機能を果たしていて、これを止められることは基本的な生活環境を脅かされることになる。従って公共的なシステムによって供給されることが当然視されている設備である。これを仮に基本的設備と呼ぶことにする。

第二は、人体にとっての道具のような関係にある設備で、機能や性能が次々に新しく更新され、人間生活の高度化や産業の発達を伴って早い速度で変化していく設備である。空調設備や情報設備が代表的な設備であるが、こうした設備はシステム相互の離合集散もまた激しい。家屋との一体性を考えるよりも、取り替え可能な備品的な設備であると考えた方が現実的である。これを仮に付加的設備と呼ぶことにする。

第三は都市化や家屋の大型化に応じて必要性が高まってきた防災設備である。人間生活の安全を担保する此れ等の設備は、法律によって義務的に装備されるようになってきている。機能的には第2の範疇にはいるといえるが義務的だという点が問題である。これを仮に義務的設備と呼ぶことにする。

現在では家屋のユーザーは家屋の程度よりもむしろ建築設備の装備の状態や、性能如何の方に、関心が強くなっている。基本的設備に属するものについては、あるのが当然と考えられるから、ユーザーとしての主たる選択の対象にはなっていないことが多いが、付加的設備は選択の自由があるだけに、重要な選択肢となっているといえる。義務的設備は大都市に立地したり、近代的な建物を利用するための義務的に負担すべき費用として考えられるのだろうか。

固定資産評価においてこうした特色のある設備を課税の対象としてどう考えればいいのか、個別に対処すべき課題であろう。

5-2 現行の建築設備評価

現行の家屋の評価システムはその基本を分析的手法においている、このことは建築設備におい

でも例外ではない。こうした手法は家屋の個別性を評価に反映させるために考えられた手法であって、具体的には、家屋を構成する部分を、細かく分析し、各部分を生産するための価格情報を、評点基準表の形で集積する事で、家屋の個別的な評価が公正に且つ精緻に求められるという考え方が基本となっている。家屋は人工的な構造物としては極めて大形なので、分析的な手法をとることで膨大な数の評点項目が求められ、それらを細かく分類することで、家屋の個別的な違いを精緻に評価に反映させることができる。反面現行の家屋の評点基準表のような大部なものが必要となる所以である。

実は、こうした分析的手法では、特にシステム全体が発達している時には、検討項目が次々に増加して、次第に複雑な、あるいは大がかりなものになりやすい。したがってそれを防ぐために、常にシステムの整理合理化が求められることにもなるのである。分析的な手法では物事を細かく分解して考察する程結果も精密になると考えられやすいが、一方そのために個々の細かい変化の修正に手間取り易く、あるいはシステム全体の姿が見えにくくなるというマイナス面もある。家屋の評価システムがしばしば評点項目などの整理合理化を行ってきたのも、こうした分析的システムの特徴によるものと考えられる。

家屋の評価システムが一般の人に分かりにくい姿となっているのも、こうした分析的手法では専門的解析手法を加味することが有効なので、どうしても一般の納税者にシステムについての専門的な説明が必要になってくるからである。この点納税者からももう少し分かり易い評価システムを求める声が出てくるのもやむを得ないことなのかも知れない。しかし、こうした専門知識を駆使した高度なシステムは時間をかけて説明をすれば反論もまた難しく、それなりの説得性があつたのも事実である。

ただ現在は、国家的に制度全般の見直しが求められている時期であり、資産課税制度として、このような複雑な専門知識に基づく手法を維持することは、社会的、経済的さらには建築技術的環境の急激な変化に対応しにくいということも事実であって、家屋評価を分かりやすくして欲しいという世論の意味するところが、一般の納税者にとって課税の仕組みが理解しやすく、しかも課税の根拠となる考え方が説明しやすいシステムを求めているのだとすれば、システム全体を抜本的に見直す時期にきていると考えてもいいのではなかろうか。

こうした観点から建築設備の評価をどうするかを考えると、第一に建築設備の家屋に対する付合つまり一体性について再検討する必要がある。家屋と構造上一体となっている建築設備は家屋の評価に含まれることになっているが、一つの設備の中に構造上一体となっている部分とそうでない部分とが共存することで、たとえば照明器具や浄化槽のように設計如何によって家屋に含まれたり含まれなかったりする煩雑さをどう解決するかという問題である。第二に設備技術の開発速度が非常に急速なために基準表の評点項目が常に改正を必要とするような事態が生じる点にある。例えばエレベータの古くなって使われなくなった制御システムは評点項目に残っていても再び使われる可能性は極めて小さい。実際には評価担当者の判断を混乱させるだけで整理してし

まった方がいい。又建築設備の中には耐用性の極めて短いものが含まれているから、設備の種類ごとにその特性を考慮しながら家屋との一体性の関係を検討するべきであろう。

5-3 家屋評価システムの中で建築設備をどう取り扱うか

(1) 技術進歩に伴う性能アップが古い設備を駆逐する現実をどう評価に結び付けるか

建築設備はその主要な目的が物やシステムの持つ性能向上や経済的効率の向上にある以上、家屋本体に比べて、製品や生産手法の変化の速度が遥かに早いのが特徴である。家屋の居住空間としての性能アップという目的が明瞭であると、そうした設備は技術の開発目標が立てやすく、革新的な変化を呼びやすい。新しい高性能な、あるいは高機能でしかも経済的な設備機器やシステムが登場すると、現在使っている旧式な設備システムを使いつづける根拠が乏しくなり、設備を更新するインセンティブが働きやすいのである。しかも、設備の変化は循環型ではなく方向性を持っていて、つねに新しい価値観を生み出すから、たとえシステムの外形が元に戻ったように感じて、内容は決して前のシステムと同じにはならない。このことは空調システムやエレベータシステムなどの進歩の様子を見ればよく分かるであろう。ただし、これらの設備でも、室内気候や環境条件に対する性能アップや垂直方向の輸送力アップといった、求められている目標が根本的に変わるわけではない。例えば空調技術の発達とは空調をするという目的が変化していくのではなく、機能が高度化するのであって、変化が可逆的でないところに特徴がある。

このように変化の激しい建築設備の評価を分析的な手法で行うには、単に機械類、配管類などの個々の変化と家屋との一体性との関係を追うのではなく、システムが室内の居住性や作業性等とどう関係しているのかを中心にその存在理由を考えた上で、その効用を評価の基本にする必要がある。

ただ現行のような再評価を基本とするシステムでは、旧式の機器でも現在それを使っている家屋がある限り評点項目から外す事が難しいので、新旧とり混ざった評点項目が並列されることになり、新しく登場したもの、現在よく使われているもの、すでに使われていないものといった判別がしにくい。例えば古い空調設備のボイラーだけを取り替える場合などを考えた場合、最新式のボイラーにするか、あるいは全くボイラーを止めて、ヒートポンプ式にしてしまうかという選択はあっても、旧式の現在では使われなくなってしまったボイラーをわざわざ新たに特注して使用するという選択はほとんど考えられない。つまり、評点項目に残された旧式のボイラーは再評価するためにしか使われる事はないことになる。家屋との一体性や、再評価手法の考え方こだわっていると、このような矛盾は解決できない。

建築設備のような技術の進歩によって耐用性が短縮されていくと同時にその内容も一新してしまうものの評価は、再評価には馴染まないと考えられるので、思い切って再評価の手法から

外してしまう方が実状にあっているのではないか。

(2) システムの中の機器類は入れ替えが可能なものが多い

建築設備はそのほとんどが工業製品の組み合わせで出来ている。特に機器類は工業化が進んでいるから、性能アップは日進月歩で、しかもそれぞれの機器類が単品としてグレードアップできる仕組みになっているものが多い。こうした仕組みは家屋としてではなく道具として考えられる事が普通であるから、建築設備だけではなく家電やAV製品、パソコンといった分野においても、とくに大型化したり業務用になると、同じような仕組みが見られる。これらの技術は半導体を中心として、例えばガス給湯器がマイコンを組み込むことで急速に電子機器化してきたように、機器類の制御方式に共通する部分が増えてきているから、家屋との関係を考える際にも、家屋に附随する付加機能的装置として、取り替え自在の仕組みとして考えていく方が分かり易い。建築設備も空調設備のような付加機能的なシステムは、家屋との一体性に関係なくシステムごと償却資産として考えていくことができるのではないか。

5-4 建築設備と家屋との関係

現在の評価では建築設備は家屋との一体性にあいまいな点があることはすでに述べた。建築設備は家屋と一体となることを目的として発達してきたのではなく、家屋という一体的な存在と無関係に発達しているからである。

最初に述べたように、建築設備と家屋との関係には三通りの考え方がある。第一に基本的設備として、人体に例えれば構造体が骨格であるのにたいして、設備は神経系統や血管に例えられるという考え方があり、第二に家屋に付加される効用として、設備を人間にとっての道具とする考え方がある。さらに第三に防災のような安全性の確保のための義務的な法律による規制された設備がある。

第一の考え方は、血管のようにエネルギーを常時補給することや神経のようにコントロールする事が、現代の人間の生活や活動の場においては必須であるという考え方であって、こうした設備は、基本的に家屋との一体性を保つべきであると考えていい。第二の考え方は、これに対して家屋の性能に新たな価値観を付け加える点に目的があるものであって、取り替えやシステムの変更が可能であり、絶対に必要なものというより、ある事が望ましいものであるから、資力に応じて家屋に取り入れられるべきもので、家屋との一体性をことさら考える必要はなく償却資産的な性格を持っていると考えていい。第三の考え方には前二者の考え方が混合して入っているが、義務的にある点が異なる。このなかには消火器のように道具性の強いものからスプリンクラーのように一体性の強いものまであって個別に判断することになるが、政策的には防災設備を家屋とするのか、償却資産とするのかいかなる課税対象とするべきかという基本的な判断から出発するのが妥当であろう。

以下今後の建築設備評価についていくつかの提案を示す。今後建築設備がどう発達していくかについて軽々しく予測することはできないが、現行のやや硬直した評価システムを見直すためにはつぎに述べるようないくつかの発想の転換が必要であろう。

提案1 空調設備、エレベーター設備といった道具性の強い付加的な設備で、技術の進歩の早いものは、家屋との一体性を考えずシステムごと償却資産に含める。

提案2 給排水、ガス、電気といった公共サービスに基づく設備は、家屋の保持すべき最低文化水準として、家屋との一体性を重視し家屋評価に含める。この場合照明器具のような従来家屋に含まれなかった道具性の強いものをどう考えるか議論が出るが、こうした基本設備は公共的に家屋に供給するというシステムが重要であって、配管、配線、受変電といった供給システム部分について家屋と一体であるとして評価してはどうか、ガス給湯器のように道具性の強いものは償却資産とするのである。

提案3 設備の再評価を止め、新設時にのみ評価を行い、その後は経年減価と物価指数による調整のみにする。

5-5 家屋評価制度の今後

A. 家屋の評価システムを簡素化するために必要と考えられる諸条件

- ・専門的知識がない納税者にとっても分かり易いシステムであること

現在でもこのことに対する配慮は随所になされてはいるが、基本的なシステムの構成に専門的な分析や構法上の知識が必要で、評価ハンドブックを読んでも、難解な用語が多く一般納税者が理解するのはたいへんな努力が必要である。評価担当者や納税者双方にとって分かり易い用語や文章に置き換える作業が必要であろう。

- ・評価の対象となる要素を簡素化する

現行では家屋の生産に必要なあらゆる要素が加味されているが、例えば延床面積のようなだれでも分かる指標を中心に構成できないか。専門的に見ても一般的に見ても合理性があり分かり易い指標をアンケートや具体的な調査を行って見つけていく事ができないか。

考えられる指標：用途、階数、階高、施工の程度、仕上げの程度

- ・土地と家屋を一体として評価できないか

宅地特に都市計画区域内にある宅地は、原則として家屋が存在する事を前提として価格が構成される。逆に家屋には全て敷地という土地が附随するのが原則である。容積率や立地条件のといった家屋についての具体的な指標から、家屋に附随する土地の価格を評価できないか。例えば、都市計画上の容積率の指定が土地の価格に大きく関係するのも、そこにどれだけの建物をたてることができるかという、潜在的な家屋に対する期待感があるからで、こうした土地の価格に強い影響を持つ立地条件などを指標として一体評価の手法を考え出すこと

ができないだろうか。活発な議論を期待したい。

B. 家屋の評価は新增築時にのみ行い再評価を止める

現行のように家屋の再評価を基本とする評価システムでは、家屋が存在する限り、それらの家屋を再評価するために、現在では使われなくなってしまった構法や材料でも評点基準表から外すことが難しい。現在、評点項目の見直しが行われて整理統合が進められているが、このような再評価による制約が評点項目を複雑にしている抜本的な合理化に繋がらない。再評価を止めることで、家屋の評価は新增築時にのみ行う事になり、評点項目は現在行われている材料や構法のみを対象とすればよく、評点項目は分かり易く、簡素化されるはずである。在来分は新增築時の評価をもとに経年減価と物価変動の影響のみを考慮してきめることになる。この方法は現在でも一部便宜的に行われている措置を実質的には変わらないので実務的には支障なく、基本的な考え方をかえる事で、分かり易い評価手法として納税者にも説明できるのではないかな。

6 おわりに

固定資産評価における建築設備に関する問題点を洗い出し、建築設備評価のあり方等については現行の固定資産評価制度の枠を越え検討を行ったものである。これらの検討結果の具体化を検証するために、建築設備の中で最も評価が難しいといわれている空調設備の再建築費評点基準表における評価の具体的な提案を試みたものである。今後の課題としては、再建築費評点基準表における諸建築設備評価の具体化について検討していく必要がある。また、今回は建築設備評価のみの視点から検討を行ったが、家屋評価との関連によって検討をしなければ対応できない問題もあった。今後、これらの問題は家屋評価体制のあり方の見直しに含め検討していく必要があり、その見直しに際しては、家屋評価のあり方を非事業用家屋と事業用家屋または住居用家屋と非住居用家屋とに区分する視点からも検討してみることも大切である。

参考文献

- ①自治省編「地方税法」第341条（固定資産税に関する用語の意義）
- ②固定資産税課・資産評価室編「評価ハンドブック平成6年度」（財）地方財務協会
- ③固定資産税務研究会編「平成6年度版 要説固定資産税」（株）ぎょうせい
- ④固定資産税課・資産評価室編「平成6年度版 固定資産評価基準解説（家屋編）」（財）地方財務協会
- ⑤自治省税務局編「平成9年度固定資産（家屋）評価基準」（財）地方財務協会

参考資料

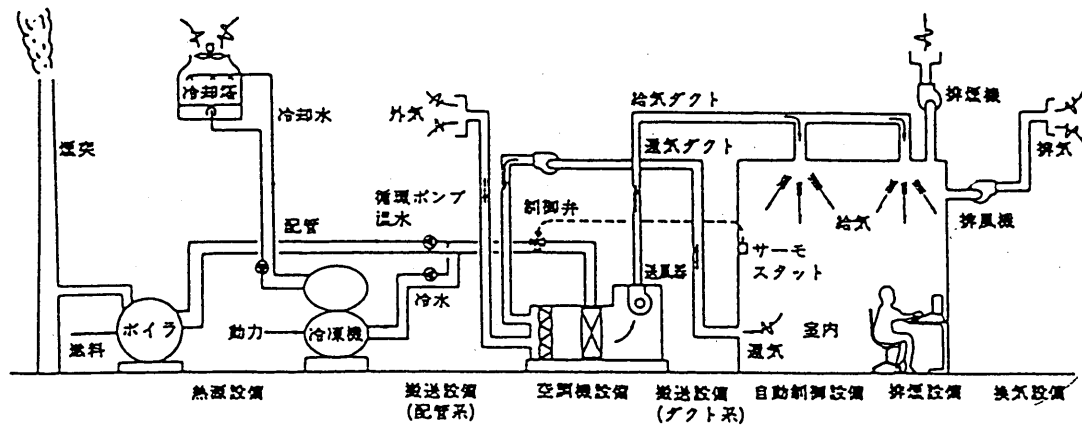
資－１．現行の事務所、店舗、百貨店用建物、再建築費評点基準表における建築設備の空調設備

部分別	評点項目及び標準評点数		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位	
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率		
建築設備	空調設備	(冷熱源種類別)						延べ床面積	
		ターボ冷凍機を使用しているもの	18,400	ペリメーターファンコイル	1.15 あるもの	1.0 ないもの			
				冷能力	1.10 120Kcal /㎡ 程度のもの	1.0 100Kcal /㎡ 程度のもの	→ 0.80 70Kcal/㎡ 程度のもの		
				熱源方式	1.06 ヒートポンプのもの	1.0 水冷のもの			
				程度	1.25 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.70 普通以下のもの		
				規模	1.05 1,000㎡程度のもの	1.0 3,000㎡程度のもの	→ 0.93 10,000㎡程度のもの		
				配管方式	1.15 4パイプのもの	1.0 2パイプのもの			
			ダクト方式	1.20 2ダクトのもの	1.0 1ダクトのもの				
			制御方式	1.06 個別制御のもの	1.0 温湿度制御のもの	0.96 温度制御のもの			
	(注) 部分空調の場合は、上記補正率のほかに1.25を限度とする増点補正率を用い、空調されている部分の「使用床面積」を計算単位とする。								
	設備	自動温湿度調整設備	850	一・〇平方メートル	温度制御		1.0 冷暖房共のもの	0.70 暖房のみのもの 0.50 冷房のみのもの	延べ床面積
					制御方式	1.60 上等なもの	1.0 普通のもの		
					程度	1.30 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの	
設備	冷房設備	(冷熱源種類別)						延べ床面積	
		ターボ冷凍機を使用しているもの	15,600	一・〇平方メートル	ペリメーターファンコイル	1.17 あるもの	1.0 ないもの		
				冷能力	1.10 120Kcal /㎡ 程度のもの	1.0 100Kcal /㎡ 程度のもの	→ 0.80 70Kcal/㎡ 程度のもの		
				熱源方式	1.07 ヒートポンプのもの	1.0 水冷のもの			
				程度	1.25 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.70 普通以下のもの		
		規模	1.05 1,000㎡程度のもの	1.0 3,000㎡程度のもの	→ 0.93 10,000㎡程度のもの				
(注) 部分冷房の場合は、上記補正率のほかに1.25を限度とする増点補正率を用い、冷房されている部分の「使用床面積」を計算単位とする。									
直接	(暖熱源種類別)	煙管ボイラーを使用しているもの	9,700	一・〇平方メートル	方式	1.05 高温水のもの	1.0 温水のもの	0.90 蒸気のもの	延べ
					型式	1.20 ファンコイルのもの	1.0 コンベクターのもの	0.85 放熱器のもの	

事務所、店舗、百貨店用建物

部分別	評点項目及び標準評点数		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
建築設備	空調設備	暖房設備	セクショナルボイラーを使用しているもの	8,500	平方メートル	程度	1.20 < 1.0 上等なもの 普通のもの > 0.80 普通以下のもの	床面積
		暖房設備	温水缶を使用しているもの	7,000	平方メートル	規模	1.05 < 1.0 1,000㎡程度のもの 3,000㎡程度のもの > 0.93 10,000㎡程度のもの	
		(暖熱源種類別)						
		温風暖房設備	煙管ボイラーを使用しているもの	11,900	一・〇平方メートル	方式	1.05 高温水のもの 1.0 温水のもの 0.90 蒸気のもの	延べ床面積
	空調設備	温風暖房設備	セクショナルボイラーを使用しているもの	10,300	一・〇平方メートル	ダクト	1.05 < 1.0 複雑なもの 普通のもの > 0.85 簡素なもの	
		温風暖房設備	温水缶を使用しているもの	9,300	一・〇平方メートル	程度	1.20 < 1.0 上等なもの 普通のもの > 0.80 普通以下のもの	
		温風暖房設備	温水缶を使用しているもの	9,300	一・〇平方メートル	規模	1.05 < 1.0 1,000㎡程度のもの 3,000㎡程度のもの > 0.93 10,000㎡程度のもの	
	設備	熱風暖房設備		5,700	一・〇平方メートル	ダクト	1.05 < 1.0 複雑なもの 普通のもの > 0.85 簡素なもの	延べ床面積
		熱風暖房設備		5,700	一・〇平方メートル	程度	1.20 < 1.0 上等なもの 普通のもの > 0.80 普通以下のもの	
		熱風暖房設備		5,700	一・〇平方メートル	規模	1.05 < 1.0 1,000㎡程度のもの 3,000㎡程度のもの > 0.93 10,000㎡程度のもの	
		熱風暖房設備		5,700	一・〇平方メートル		(注) 部分熱風暖房の場合は、上記補正率のほかに1.25を限度とする増点補正率を用い、暖房されている部分の「使用床面積」を計算単位とする。	
	設備	パネルヒーティング		11,000	一・〇平方メートル	熱源方式	1.0 温水方式のもの 0.70 電気方式のもの	設置床面積
		換気設備		4,600	一・〇平方メートル	機能	1.60 1種換気のもの 1.0 2種又は3種換気のもの	設置床面積
		換気設備		4,600	一・〇平方メートル	方式	1.0 排風機のあるもの > 0.50 有圧扇のもの	設置床面積
		換気設備		4,600	一・〇平方メートル	ダクト	1.20 < 1.0 複雑なもの 普通のもの > 0.80 簡素なもの	設置床面積
	設備	換気扇		22,400	一台	程度	1.20 < 1.0 上等なもの 普通のもの > 0.80 普通以下のもの	設置床面積
		換気扇		22,400	一台	大きさ	1.60 < 1.0 径50cmのもの 径40cmのもの > 0.80 径30cmのもの	台数
		天井扇		32,500	一台	大きさ	1.20 < 1.0 径140cm220Wのもの 径90cm93Wのもの	台数
		天井扇		32,500	一台			台数

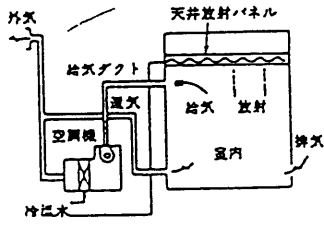
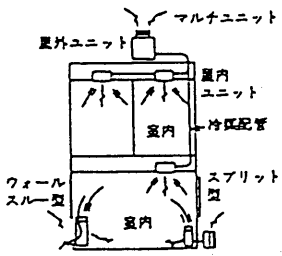
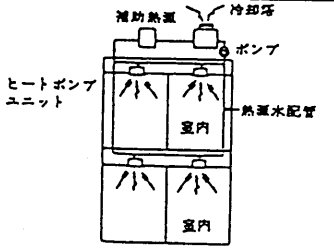
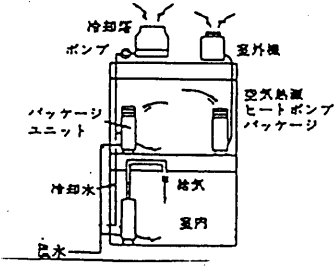
資－２．空調設備システムの解説（最近あまり使用されない空調設備は、資表１のc, d, f, hである）

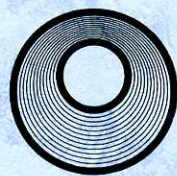


資図１ 空気調和設備の基本的な構成例

資表1 空気調和システムの概要と特徴

方式名称	概 要	概 念 図	特 徴
a. 定風量 単一ダクト	空調機で温湿度調整、浄化などを行った空気をダクトを通し送風する。 送風量は一定で、温・湿度を変化させることにより、負荷変動に対応させる。 最も基本的な方式である。		・ 空気の温・湿度調整、浄化、臭気除去、気流分布、換気に有利となる。 ・ 外気冷房がしやすい。 ・ 個別運転・制御ができない。 ・ 搬送動力、ダクトの占有スペースが大きい。
b. 変風量 単一ダクト (VAV)	定風量方式が送風量を一定とし、供給空気の温・湿度を変化させるのに対し、変風量方式は温・湿度は一定とし、ゾーンごとにまたは室ごとに風量を変化させることにより、負荷変動に対応する。送風量を変動させるための変風量 (VAV) ユニットや送風機の容量制御が必要となる。		・ 定風量と同様に、空気式に共通する一般的な利点がある。 ・ 別個運転・制御が可能である。 ・ 定風量に比べ搬送能力が小さい。 ・ 風量変動が室内の気流分布、換気回数に影響するので、最小絞り風量を検討する必要がある。
c. 二重ダクト (デュアルダクト)	空調機で温風と冷風を作り、それぞれダクトを通し送風し、別個の各室またはゾーンごとに冷・温風を混合させ、負荷に対応させる。2系統のダクトと混合用のユニットが必要となる。		・ 空気式に共通する一般的な利点がある。 ・ 冷・暖房を切り替えず同時に行える。 ・ 個別制御が容易である。 ・ 冷・温風の混合損失が発生する。 ・ 搬送能力、ダクトの占有スペースが大きい。 ・ 温度制御が難しい。
d. ファンコイル ユニット	熱源設備で作られた冷・温水を室内のファンコイルユニットに供給し、室内の空気をコイルを通過させることにより、冷却・減湿・加熱を行う。 冷・温水の供給方式は、冷水または温水供給の二管方式、冷温水同時供給可能な三管、四管方式がある。		・ 個別運転・制御が容易である。 ・ 空気式に比べ搬送動力が小さい。 ・ ペリメータ負荷処理に適する。 ・ 換気機能を考える必要がある。 ・ 加湿・空気浄化機能が劣る。 ・ ファンコイルの設置スペースが必要である。 ・ 水配管、結露水の処理が必要となる。 ・ 温水の可能性はある。
e. ダクト併用 ファンコイル ユニット	単一ダクト方式と同様に調整空気を室内に送風するとともに、室内に設置したファンコイルユニットへ冷・温水を送り、空調する。一般的に空調機で、インテリア負荷と換気。ファンコイルで、ペリメータ負荷に対応する。		・ インテリア、ペリメータ部分ごとに個別運転・制御が容易である。 ・ ダクト占有スペースが小さい。 ・ ファンコイルの設置スペースが必要である。 ・ 水配管、結露水の処理が必要となる。 ・ 温水の可能性はある。

方式名称	概要	概念図	特徴
f. パネルエア	単一ダクト方式と同様に調整空気を室内へ送風する。また、室内天井や壁に設けたパネルへ冷・温水を供給し、各面を冷却、加熱し、面からの放射により快適感を与える。		- 放射熱を利用するので在室者の快適度が高い。 - 空気式に比べダクト占有スペースが小さい。 - 冷却面での結露対策が必要である。 - 建築内装材との調整が必要となる。 - 放射面が大きいため制御に時間がかかる。
g. 空気熱源 ヒートポンプユニット	小型ヒートポンプユニットを個々に設置して空調を行う。 マルチユニット方式は1台の屋外ユニットに対し複数の屋内ユニットを接続運転する。 ウォールスルー型は外壁面に設置する。スプリット型は屋外と室内ユニットを分け冷媒配管で接続する。		- 個別運転・制御が容易である。 - 単品で独立していることから、据付け、メンテナンスが容易である。ただし、大規模建築で多数設置する場合はメンテナンス上不利となる。 - 増設やリニューアルが容易である。 - ウォールスルー型は運転音が伝わりやすい。 - 加温、空気浄化能力が劣る。
h. 水熱源ヒートポンプユニット	室内の小型水熱源ヒートポンプユニットは補助熱源や、冷却塔により温度調整した熱源水を直接受け空調を行う。冷房・暖房負荷が同時に発生する場合には熱回収が可能である。		- 分散配置が容易である。 - 個別運転、制御が容易である。 - 冷房、暖房の切替えが容易である。 - 冬期の熱回収が可能である。 - 冷凍機の運転音が室内に伝わりやすい。 - 空気浄化能力が劣る。
i. パッケージユニット	圧縮機などの冷凍サイクル機器、送風機、フィルタ、制御システムを一体化したユニットにより、室内へ調整空気を送風して空調する。 ユニットの機種、能力は豊富である。 温水、冷却塔を用いない空気熱源ヒートポンプパッケージユニットもある。		- 分散配置が容易である。 - 個別運転、制御が容易である。 - 空気式に比べ搬送動力が小さい。 - 冷凍機の運転音が伝わりやすい。



(財)資産評価システム研究センター