

家屋評価に関する調査研究

- 1．枠組壁構造建物及び丸太組構法建物の評価の見直しと明確化に関する調査研究
- 2．建築設備（給水設備・排水設備等）の評価の取扱いに関する調査研究

平成 11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

研究組織

1. 枠組壁構造建物及び丸太組構法建物の評価の見直しと明確化に関する調査研究

第1章 調査研究の概要

- 1 調査研究の目的
- 2 枠組壁構造建物の調査概要
- 3 丸太組構法建物の調査概要

第2章 調査研究結果

- 1 枠組壁構造建物の調査結果
 - 1-1 メーカー工場実地見学
 - 1-2 (社)日本ツーバイフォー建築協会聴取調査
 - 1-3 枠組壁構造建物メーカーに対する聴取調査
 - 1-3-1 A社
 - 1-3-2 B社
 - 1-3-3 C社
 - 1-3-4 D社
 - 1-4 枠組壁体の評点数積算
 - 1-5 枠組壁構造建物再建築費評点基準表試案
 - 1-6 試算
- 2 丸太組構法建物に関する調査結果
 - 2-1 調査表によるアンケート調査
 - 2-2 調査結果の集計
 - 2-2-1 建築年
 - 2-2-2 用途別棟数
 - 2-2-3 延べ床面積
 - 2-2-4 ログハウス評価の方法
 - 2-2-5 屋根資材
 - 2-2-6 屋根勾配
 - 2-2-7 基礎
 - 2-2-8 丸太直径
 - 2-2-9 丸太樹種
 - 2-2-10 丸太加工の程度
 - 2-2-11 造作評価
 - 2-2-12 外部建具
 - 2-3 アンケート調査に基づく実地調査
 - 2-4 (財)全国ログハウス振興協会聴取調査
 - 2-5 丸太組丸太メーカー聴取調査
 - 2-5-1 E森林組合
 - 2-5-2 F森林組合
 - 2-6 ログハウス建築施工会社（主に輸入材）からの聴取調査
 - 2-6-1 G社
 - 2-6-2 H社
 - 2-6-3 クレーン
 - 2-7 丸太組壁体の評点数積算

- 2-7-1 マシンカットログ
- 2-7-2 ハンドカットログ
- 2-8 林経新聞社東京総局からの聴取調査
- 2-9 丸太組構法建物の評価方法
- 2-10 丸太組構法建物再建築費評点基準表試案
- 2-11 丸太組構法建物再建築費評点基準表試案による試算

第3章 まとめ

- 1 枠組壁構造建物
- 2 丸太組構法建物

(参考資料)

- 1 昭和51年3月25日自治省固定資産税課長通達（抜粋）
- 2 枠組壁構造家屋メーカー調査例
- 3 ログハウス（丸太組構法建物）アンケート調査表
- 4 丸太組構法の技術基準告示
- 5 計数資料

2. 建築設備（給水設備・排水設備等）の評価の取扱いに関する調査研究

1.はじめに

2.建築設備評価の具体化の方針

3.建築設備の評価

3-1 現行の建築設備評価

- (1) 電気設備
- (2) 衛生設備
- (3) 空調設備
- (4) 防災設備
- (5) 運搬設備
- (6) 清掃設備

3-2 改正した建築設備評価の提案

- (1) 電気設備の基準表（改正案）
- (2) 衛生設備の基準表（改正案）
- (3) 空調設備の基準表（改正案）
- (4) 防災設備の基準表（改正案）
- (5) 運搬設備の基準表（改正案）
- (6) 清掃設備の基準表（改正案）

4.おわりに

参考文献

は し が き

財団法人 資産評価システム研究センターは、適切な地域政策の樹立に資するため、地域の資産の状況及びその評価の方法に関する調査研究等の事業をすることを目的として昭和53年に設立されました。

設立以来、市町村財政を支える基幹的な税であります固定資産税、特にその基盤となっております資産評価をメインテーマといたしまして、各種調査研究委員会、研修会、情報提供事業等を行ってきたところでありますが、平成10年度は当評価センター設立20周年という節目の年でありました。これを迎えられましたのも、先輩諸氏、関係の方々のご尽力の賜物でございます。この場をお借りいたしまして、厚く御礼申し上げます。

当評価センターにおける調査研究は、資産評価の基礎理論及び地方公共団体等における資産評価技法の両面にわたって、毎年度、学識経験者、自治省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」、「償却資産」、「資産評価システム」及び「固定資産評価の基本問題」の各部門ごとに研究委員会を設置し、その成果は、会員である地方公共団体及び関係団体等に調査研究報告書として配布し、活用されているところであります。

本年度の家屋研究調査会では（１）枠組壁構造建物及び丸太組構法建物の評価の見直しと明確化、（２）建築設備の評価の取扱いの2項目について調査研究を実施いたしました。

上記（２）の調査研究では、建築設備の高度化、機能の多様化等の観点から、本年度は給水設備・排水設備等をはじめとした、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、ご審議いただきました委員の方々に対し、心から感謝申し上げます。

なお、当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実及び地方公共団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方公共団体をはじめ関係団体の皆様のなお一層のご指導、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、財団法人 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11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	徳治	農用地整備公団理事
//	小松	幸夫	早稲田大学教授
//	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
//	土屋	昌孝	川崎市財政局税務部課税指導課長
//	永岡	正義	清水地所株式会社技術部長
//	森	宣男	千葉市財政局税務部税制課参事兼課長
//	吉田	倬郎	工学院大学教授

第1章 調査研究の概要

枠組壁構造建物及び丸太組構法建物の評価の見直しと明確化について

第1章 調査研究の概要

1 調査研究の目的

固定資産税における家屋の評価は、「固定資産評価基準」によって行うこととされているが、固定資産評価基準の木造家屋再建築費評点基準表は、在来の軸組構法で建築された家屋を前提として作られている。

しかし、木造家屋の建築構法は軸組構法のほかに、工場量産組立式（プレハブ方式）、枠組壁構造、丸太組構法（校倉造構法）等があり、これら構法による建物も徐々に建築棟数が増加しつつある。

これらの構法による家屋については、工場量産組立式建物については「住宅、アパート用工場量産組立式（プレハブ方式）構造建物に係る再建築費評点基準表（準則）」により、また、枠組壁構造建物及び丸太組構法建物については「昭和51年3月25日付自治固第21号各道府県総務部長、東京都総務・主税局長宛自治省固定資産税課長通達」により、その評価方法が示されているところである。

上記準則、通達のうちプレハブ準則については、鉄筋コンクリート系に係る再建築費評点基準表及び軽量鉄骨系に係る再建築費評点基準表は昭和41年11月から、木質系に係る再建築費評点基準表は昭和47年11月から示され、各市町村の評価においても定着しているところである。

しかし、プレハブ建物に比べて枠組壁構造建物及び丸太組構法建物については、通達で示されている評価方法について各市町村の家屋担当者から疑問及び不明な点が多い等の意見が出ているところである。

そこで、この調査研究は、枠組壁構造建物及び丸太組構法建物の評価方法の見直し及び明確化のために、これら家屋の再建築費評点基準表又は再建築費評点基準表（準則）を作成するための基礎資料の収集を目的とするものである。

2 枠組壁構造建物の調査概要

- 2-1 メーカー工場実地見学
- 2-2 （社）日本ツーバイフォー建築協会聴取調査
- 2-3 メーカー4社聴取調査 メーカー名匿名

3 丸太組構法建物の調査概要

3-1 調査表によるアンケート調査（アンケート調査表…参考資料）

- (1) 調査対象団体… 各都道府県が選定する適当な団体（ログハウスの存する団体）
1団体

調査団体

番 号	県 名	団 体 名	番 号	県 名	団 体 名
1	北海道	富良野市	25	滋賀県	守山市
2	青森県	岩木町	26	京都府	京北町
3	岩手県	釜石市	27	大阪府	高槻市
4	宮城県	蔵王町	28	兵庫県	小野市
5	秋田県	秋田市	29	奈良県	生駒市
6	山形県	山形市	30	和歌山県	かつらぎ町
7	福島県	郡山市	31	鳥取県	大山町
8	茨城県	日立市	32	島根県	旭町
9	栃木県	那須町	33	岡山県	倉敷市
10	群馬県	嬭恋村	34	広島県	佐伯町
11	埼玉県	名栗村	35	山口県	宇部市
12	千葉県	市原市	36	徳島県	徳島市
13	東京都	奥多摩町	37	香川県	塩江町
14	神奈川県	津久井町	38	愛媛県	松山市
15	新潟県	笹神村	39	高知県	高知市
16	富山県	富山市	40	福岡県	福岡市
17	石川県	加賀市	41	佐賀県	鳥栖市
18	福井県	福井市	42	長崎県	佐世保市
19	山梨県	高根町	43	熊本県	大津町
20	長野県	信濃町	44	大分県	九重町
21	岐阜県	可児市	45	宮崎県	都城市
22	静岡県	御殿場市	46	鹿児島県	牧園町
23	愛知県	名古屋市	47	沖縄県	具志川市
24	三重県	四日市市	合 計 47団体		

(2) 調査対象家屋… 丸太組構法によるログハウス（ログ軸組構法の建物は除く。）

3棟 住宅用建物（別荘を含む。） 2棟
店舗用建物 1棟

(3) 調査項目

1	建築年
2	用途
3	延べ床面積
4	評価の方法
5	再建築費評点数
6	取得価額(判明しているもののみ)
7	屋 根 ① 資材 ② 勾配
8	基 礎
9	丸太材 ① 直径 ② 樹種 ③ 加工の程度
10	丸太材を用いた壁の長さ
11	造作評点数の算出に使用した「洋風部分の建具評点数に乗ずる係数」
12	外部建具
13	その他工事に含めて評価した主なもの
14	ログハウス(丸太組構法)の評価に当たって、困難に感じたところ

3-2 調査結果の集計

調査対象団体に対するアンケート調査回答集計による。

3-3 アンケート調査に基づく実地調査

北海道富良野市、長野県信濃町

3-4 (財)全国ログハウス振興協会聴取調査

3-5 丸太組丸太メーカー聴取調査

メーカー名匿名

3-6 丸太組建物建築施工会社、運送会社及び建設機械リース会社聴取調査

会社名匿名

3-7 林経新聞社東京総局聴取調査

第2章 調査研究結果

1 枠組壁構造建物に関する調査結果

1-1 メーカー工場実地見学

枠組壁を規格材として生産しているAメーカーの工場を見学した。
(H.10.7.24)

【A工場長説明】

- ・ 現在人員100名（過去には150名いたが、手間のダンピングがあると現場作成の方が安く
なり、工場製造のメリットがなくなる。）
- ・ プレハブに比べ建築基準法の関係で機械化は遅れている。機械と機械の間に人間が介在
し目視でチェック及び補足作業をしている。
また、ラインに乗せられない複雑なものは手作業。
- ・ 樹種は、カナダのスプルース（米唐檜）で、スパンの大きいものはヘムロック（米榎）
を使用。カナダ工場でJASグレードに合わせ、機械カンナもかけてしまう。
- ・ パネルの製造に要する時間は、家屋にもよるが概ね45分／1棟分（1邸名）程度である。
- ・ 一階床の分を先に出荷し、基礎及び一階床ができたところで、その他のパネルを出荷。

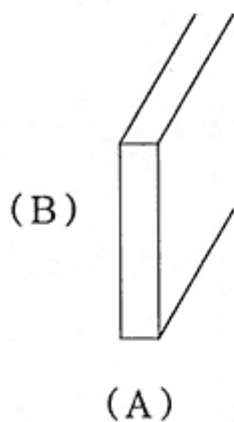
パネル 枠に＋構造用合板＋ラス紙 ー壁がモルタル湿式仕上げの場合

枠に＋OSB合板＋防水紙 ーサイディングの場合

※OSB合板：オリエンテッドストランドボード（広葉樹チップを接着剤でボード状に
したもの。）

- ・ モデル家屋の場合、大工4人、クレーンオペレーター1人、合図者1人、玉掛（ワイヤロ
ープを掛ける）2人の計8人で一階壁、一階天井、2階壁、屋根を1日で建ててしまう。
（パネルでなく現場施工であれば、1週間くらいかかるのではないか。）
- ・ 石膏ボードは現場での施工
- ・ パネルはスタッド（縦枠）の芯から芯で455mm、最も広い部屋は36畳間（約60m²）まで可
能。

J A S 規格



	(A)	(B)
2 × 4 :	38mm ×	89mm
2 × 6 :	38mm ×	164mm
2 × 8 :	38mm ×	186mm
2 × 10 :	38mm ×	235mm

【ライン工程（壁部分）】

- 長い上枠、下枠の間に、コンピューターに入力した数の縦枠（スタッド）を釘打ちし、その上に合板を置き、機械釘打ち機で一遍に70本くらいの釘を打って止め、接着剤を塗布、防水紙を貼り、必要な長さにカットする。最後にサッシュ（ガラス入り）をはめ込む。

第2章 調査研究結果

1-2 (社)日本ツーバイフォー建築協会聴取調査

- ・ 会員数 約940社

- ・ ツーバイフォー家屋年間新築棟数

約65,000棟

【 大手 15,000棟
中小 50,000棟 】

- ・ 大手メーカーを紹介してもらう。

- ・ 壁量調査

「標準的な家屋の延べ床面積に対する壁量」の統計は特にない。

大手15,000棟、中小50,000棟の実態からは、大手の数字だけでいうのはどうか。

また、個別の家屋の壁量を把握したものはない。

技術基準の告示から（多雪地域は壁量の基準が多くなる。）、地域的にも壁量が異なる可能性がある。

ただ、阪神大震災でツーバイフォー家屋の倒壊が少なかったため、震災後に倒れなかったもので図面が明確な2×4家屋35棟について、その壁量が、基準となる壁量と比べてどの程度か（地震荷重時壁余裕率、風荷重時壁余裕率）を調査したものがある。

これによると、壁量そのものの数字は分からないが、告示に定められた壁量の基準を平均的には30%程度上回っていたことが判明した。

第2章 調査研究結果

1-3 枠組壁構造建物メーカーに対する聴取調査

次に掲げる項目等につき大手メーカー4社に対面または文書等により聴き取り調査を行った。

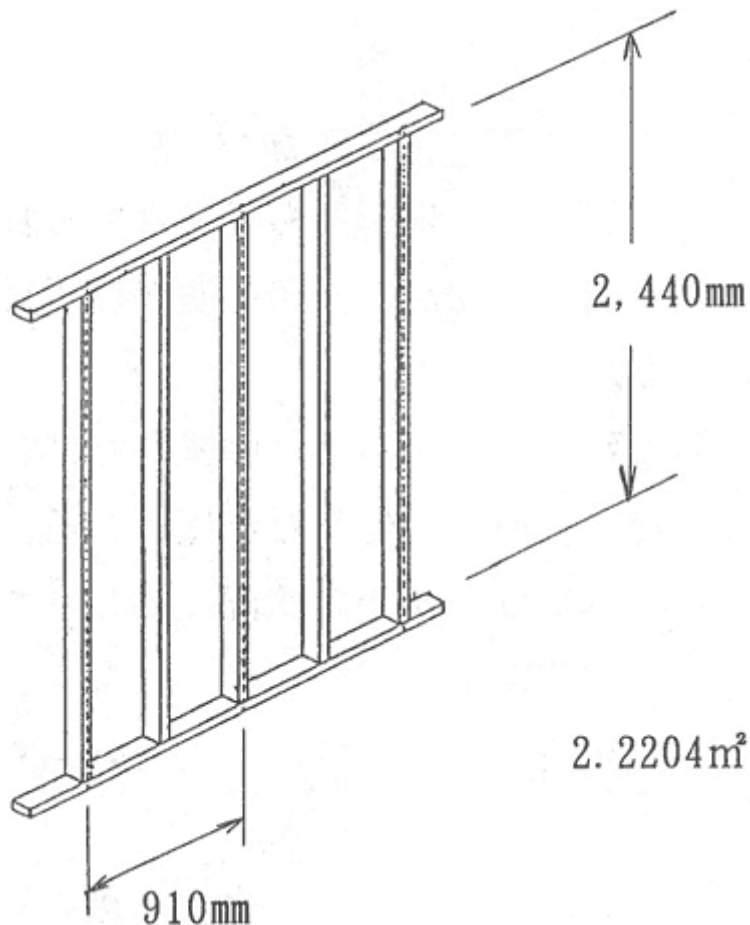
ただし、内容が枠組壁コスト等に及ぶため、社名等は一切明かさないと約するに基いて調査を行ったため、社名は匿名である。

- (1) 年間新築棟数
- (2) 構造躯体
 - 樹種
 - 外壁資材
 - 内壁資材
 - 建設省の技術基準告示による筋かい入りのものの有無
- (3) 耐力壁、間仕切壁の構造、資材
- (4) パネルの工場生産と現場組立との割合
- (5) 基礎資材
- (6) 延べ床面積当たりの平均的壁長
- (7) 資材費（一般的な形状の場合）のコスト
 - 耐力壁コスト
 - 間仕切壁コスト
- (8) 労務量
 - 大工1日当たり「枠組壁」の施工量

上記質問に対し、回答項目はメーカーにより異なるが判明したことは次のとおりである。

1-3-1 A社

- ・ 公庫仕様を標準としてそれを上回るように施工している。
- ・ 新築 1万戸／年
- ・ 用途は専用・賃貸住宅
- ・ 構造躯体
 - 外壁－構造用合板、OSB
 - 内壁－石膏ボード（準耐火）
 - 外壁・内壁とも壁倍率にカウントできる。
 - 筋違は入れていない。
- ・ 強度計算で
 - 合板は3倍
 - 筋違は0.5倍 よって筋違は用いていない。



- パネル製造
 - 現場組立が原則
 - 今は工場製造が7割位
 - 材種 スプルース（SPF）、米樺（ヘムファー）
（アメリカ、カナダ）
- 壁全体の50%が耐力壁、50%が帳壁。現在はどちらも同じパネルを使っているが、間仕切壁は少し仕様を落とそうかという動きがある。
- 延べ床面積当たりの平均的壁長は、ツーバイフォー協会に聞けば分かるのではないかと。
→ 先にツーバイフォー協会に問い合わせたが、メーカー聴取を勧められた。
- 小屋組－和小屋と変わらない。
梁部分が若干違うか。
- 基礎－べた基礎
- 床組－1階は在来と変わらない。
2階は梁がなくその代わり根太が23cmのものになる。（在来9cm）
- 釘は無視できる程度の価格
- **建築費**
 - 以下の理由により判明しなかった。
 - 材を商社を介さずダイレクトに輸入している。
 - 工場製造の割合が他社に比べて大きく、投資分の設備コストをどの程度入れるか計

算が複雑。

- 日本の一般的な2×4建築と比べて生産方法が特殊と言えるのではないかと思います。

1-3-2 B社

- 年間新築棟数 1,000棟程度
- 構造躯体
 - (1) 樹種 スプルース、ヘムファー
 - (2) 外壁 構造用合板
 - (3) 内壁 石膏ボード
 - (4) 筋違 なし
- 耐力壁、帳壁とも現在は同じ枠組を使用している。将来は変える可能性もある。
- 現場組立か工場生産かは現場の状況による。広ければ工場生産の方が安くできる。
- 延べ床面積当たりの壁長さは、阪神大震災の時にツーバイフォー建築協会が主となって研究報告した記憶がある。
- 基礎は、現場の状況に応じたべた基礎又は布基礎。

- **建築費**については、次のとおり。

- 資材費（一般的な形状の場合）

外壁	5,000円／m程度	上枠、下枠、縦枠及び構造合板	} …A
間仕切壁	2,700円／m程度	上枠、下枠、縦枠のみ	

外壁の内側に石膏ボードを貼る場合は、石膏ボードを加算する。
間仕切壁の場合は、両面に石膏ボードを加算する。

石膏ボード平ボード 12.5mm厚 0.91m×2.420m (2.2022m²) 500円

$$500円 \times \frac{2.44}{2.2022} = 553.99円 \quad 554円／m \cdots B$$

（石膏ボードの枠組壁長1m当たりの価格）

- 労務費
スタッド（たて枠）はプレスカット、上枠、下枠は現場施工のごく平均的なもので、
大工1日当たり 枠組壁30m～40m施工
（大工1日手間賃）

$$22,480円 \div 30m = 749.3円 \quad 749円／m (2.44mm^2) \cdots C$$

（枠組壁長1m当たりの労務価格）

- 2×4枠組壁長1m当たり単価

	A	B	C
外壁	5,000円	+ 554円	+ 749円 = 6,303円
間仕切壁	2,700円	+ 554円×2	+ 749円 = 4,557円

1-3-3 C社

- 年間新築棟数 1,229棟（平成9年度）
- 構造躯体
 - (1) 樹種 スプルー스ファインファー
土台、束、大引は米樺
一部構造用集成材使用（ダグラスファー）
 - (2) 外壁 構造用合板
 - (3) 内壁 石膏ボード
 - (4) 筋違 入れることはない
- 耐力壁、帳壁について 同じ枠組方法
- パネル工場生産棟数 135棟 パネル化率11%（平成9年度）
- 基礎 鉄筋入りコンクリート ベタ基礎
- 枠組壁長／延べ床面積
 - 2階建て、延べ床面積138m²程度で145.0m（外内壁共）
（諸条件によって異なるが、強いていえば一般的といえそうな数値）
 - 1.05m／m²（1.05072…）
 - 外周壁長と間仕切壁長は同じくらい。
（総2階の場合次のとおりとなる。）

$$1\text{階壁長} \frac{145.0\text{m}}{2} = 72.5\text{m} \text{（外周壁約36m、間仕切壁約36m）}$$

$$2\text{階壁長} \frac{145.0\text{m}}{2} = 72.5\text{m} \text{（外周壁約36m、間仕切壁約36m）}$$

- **資材費**（延べ床面積138m²程度のモデル家屋、壁長145m）

	ランバー材	外 壁 合 板	石膏ボード	計
外壁	242,000	171,000	—	413,000
内壁	216,000	—	83,000	299,000
計	458,000	171,000	83,000	712,000

- 壁長1m当たり資材費
合計712,000円／145m→**4,910円／m**
- **労務費**枠組のみの施工（外壁合板は貼らない状態）
約23m／大工1人・1日
22,480円÷23m=**977円／m**
- **枠組壁長1m当たりの価格**
外壁、間仕切平均 4,910円+977円=**5,887円**
（参考：B社の外壁・間仕切壁平均（6,303+4,557）／2=5,430／m）

- 新築棟数

同グループ関連会社 輸入住宅（工場生産） 1,000棟／年

D社 注文住宅（現場9割、工場1割） 1,100棟／年

注文住宅と輸入住宅では輸入住宅の方が高いが、2×4の部分だけであれば価格は変わらないと思う。

- 樹種 ヘムファー、スプリースファインファー

第2章 調査研究結果

1-4 枠組壁体の評点数積算

上記のヒアリング調査結果から、1平方メートル当たりの平均的壁延長の判明したC社の数値を採用すると、枠組壁体の1メートル当たり価格及び壁長からみた建物延べ床面積1平方メートル当たり標準的施工数量から、延べ床面積1m²当たりの評点数は次のとおりとなる。

$$5,887\text{円}/\text{m} \times 1.05 = 6,181\text{円}/\text{m}^2$$

よって、枠組壁体の延べ床面積1m²当たり標準評点数を6,180点と設定する。

第2章 調査研究結果

1-5 枠組壁構造建物再建築費評点基準表試案

以上の調査結果から、在来軸組構法建物と枠組壁構造建物との大きな違いは柱の有無及び外壁下地、内壁下地であると考えられる。

そこで実際の構造の違いを再建築費評点基準表に反映させるため、枠組壁構造建物を評価するため部分別「柱」に「壁体」を加え、ここに評点項目「枠組壁体」を設け、この評点数は枠組及び外壁、内壁の下地ボード分を積算設定した。

次に現行「外壁」及び「内壁」の評点項目を構成する資材から下地となる間柱、胴縁、下地板等下地分の評点数を控除して枠組壁構造用の「外壁」及び「内壁」の評点数を設定した。この際、評点項目により考えられる下地を資材費、労務費とも標準化し、在来軸組構法によるものとして積算されている現行評点数から控除すべき評点数を積算した。この積算に当たっては、平成9年度（社）日本建築学会建築経済委員会固定資産評価小委員会報告書「木造家屋標準評点数の積算基礎の簡素化に関する調査研究」を参考とした。

なお、現行基準部分別「柱」に含まれている土台分は枠組壁体には積算されていないため、別に加える必要がある。

これらの試案を形に示すと次のとおりとなる。

専用住宅用建物

部分別	種類	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	
外壁	組壁	モルタル	かきおとし		6,500	延べ床面積一・〇平方メートル当たり仕上げ面積一・二〇平方メートル				延べ床面積
			色吹付仕上げ		7,560					
			モルタル仕上げ		4,550					
		着色亜鉛鉄板	成型板	上	5,080					
				並	4,470					
		鋼板	ガルバリウム鋼板		2,700					
			塩化ビニル樹脂被覆鋼板		3,090					
			フッ素樹脂鋼板		3,330					
		アルミニウム板		9,280						
		タイル	小口・二丁掛タイル		17,700					
		スレート	平板		1,790					
			着色板		4,670					
			フレキシブル板		2,500					
		スレート	サントイッチハネ片面フレキシブル板		4,830					
			サントイッチハネ両面フレキシブル板		6,100					
		窯業系サイディング			5,270					
		金属系サイディング			5,550					
		木質系サイディング			5,150					
		軽量気泡コンクリート板	上		5,270					
			並		4,310					
		珪酸カルシウム板			5,130					
		押出成型セメント板			4,880					
		スラグ石膏板			5,270					

専用住宅用建物

部分別	種類	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	増補点率	標準	減補点率	
柱・壁体	枠組壁体	枠組壁体	6,180	延べ床面積一・〇平方メートル当たり延長一・〇五メートル	施工量の多少	1.2 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 少ないもの	延べ床面積
		土台	1,930	当たり延長一・〇五メートル 建床面積一・〇平方メートル					建床面積

専用住宅用建物

部分別	種類	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	
内	壁	枠組	タ	角タイル100mm角	上	26,400	延べ床面積一・〇平方メートル当たり仕上げ面積二・六〇平方メートル				延べ床面積
					並	21,950					
			イ	小口・二丁掛タイル		36,400					
				モザイクタイル	上	26,320					
					並	21,810					
			紙	貼	上	14,530					
					中	12,790					
					並	5,830					
			布	貼	上	38,890					
					中	21,300					
					並	11,780					
			合	成樹脂壁紙	上	12,510					
					中	9,770					
					並	4,210					
		板	合	ラワン合板		5,510					
				なら・しおじ合板		9,150					
				プリント合板		6,750					
				単板張合板		10,840					
				合成樹脂被覆合板		9,170					
				複合板	塩化ビニル	19,800					

第2章 調査研究結果

1-6 試算

上記数値に基づいて、枠組壁構造モデル家屋の評価試算比較を行った。
 その際、部分別柱の柱、外壁及び内壁の各下地を枠組壁に置き換え、それに部分別柱の土台、外壁及び内壁の仕上げ部分を加算した。
 試算の結果は次のとおりである。

平成12年度基準枠組壁構造建物用評点項目案による評価試算

団体名	家屋 番号	延べ床面積 ㎡	在来構法用評点項目 による評点数 A	固定資産税課長通達 による評点数 (A×0.9) B	枠組壁構造用評点 項目による評点数 C	C/A (※) (B/A=0.9)	C/B 0.9補正評価 に対する割合
A市	1	124.21	10,571,345	9,514,211	9,637,994	0.912	1.013
	2	113.44				0.930	
	3	182.79				0.939	
B市	1	139.04	12,040,486	10,836,437	11,200,453	0.930	1.034
C市	1	97.71	7,194,641	6,475,177	6,787,313	0.943	1.048
	2	125.06				0.915	
	3	116.63				0.901	
	4	131.60				0.935	
(※)在来構法用評点項目による評点数に対する枠組壁構法用評点項目による評点数の割合。 は、C/Aを求めるために簡素計算をしたため、評点数は算出してない。						平均 0.926	平均 1.032

(平成12年度基準案による) 木造家屋に係る試算結果 (2×4)

建て床面積：	64.59㎡
延べ床面積：	124.21㎡

団体名： A市

部分別	評点項目	標準評点数			施工割合 (%)	平均標準評点数			連乗 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			部分別再建築費評点数 構成比 (%)	備考
		現行 (A)	2×4用案 (a)	上昇率 (a)/A		現行 (A)×(B)	2×4用案 (a)×(b)	連乗 補正係数 (D)		現行 (C)×(D)	2×4用案 (c)×(D)	計算単位 (F)		現行 (E)×(F)	2×4用案 (e)×(F)	上昇率 (e)/E		
屋根	着色亜鉛鉄板 長尺板平葺	8,230	8,230	1.000	100	8,230	8,230	1.0781		8,872	8,872	64.59	573,042	573,042	1.000	6.02	5.95	
基礎	布コンクリート 有筋 独立基礎無し 60×15	7,350	7,350	1.000	100	7,350	7,350	1.0500		7,717	7,717	64.59	498,441	498,441	1.000	5.24	5.17	
外壁	スラグ石膏板 断熱吸音材	7,340 430	5,270 430	0.717 1.000	100	7,340 430	5,270 430	1.2100		9,401	6,897	124.21	1,167,698	856,676	0.733	12.27	8.89	
柱・壁体	大壁 杉 10.5cm 枠組壁 土台	5,750		0.000	100	5,750	0	1.3000		7,475	0	124.21	928,469	1,159,959	1.249	9.76	12.04	
造作	和風の部分 障子の部分 床間 本張 中	6,196 94,600	6,196 94,600	1.000 1.000	100 1	6,196 94,600	6,196 94,600	0.6500 0.4000 0.7000		0 2,478 66,220	0 2,478 66,220	124.21	374,012	374,012	1.000	3.93	3.88	
内壁	石膏ボード 普通板 合成樹脂壁紙 中 仕上げなし	6,570 16,350		0.000 0.597	15 80	985 13,080	0 7,816	1.1000		15,471	8,597	124.21	1,921,652	1,067,833	0.555	20.20	11.08	
天井	合成樹脂壁紙 石膏ボード 普通板 断熱吸音材	5,540 2,920 360	5,540 2,920 360	1.000 1.000 1.000	95 5 100	5,263 146 360	5,263 146 360	1.0000		5,769	5,769	124.21	716,567	716,567	1.000	7.53	7.43	
床	二階床和風 畳 中 軟質CF 中 下地板張 合板・単板張合板 合板・ラワン合板 断熱吸音材	5,410 5,430 3,550 4,950 1,450 360	5,410 5,430 3,550 4,950 1,450 360	1.000 1.000 1.000 1.000 1.000 1.000	100 5 85 5 100	5,410 271 177 4,207 72 360	5,410 271 177 4,207 72 360	1.0500		11,021	11,021	124.21	1,368,918	1,368,918	1.000	14.39	14.20	
建具	アルミ使用 中	7,290	7,290	1.000	100	7,290	7,290	0.8500		6,196	6,196	124.21	769,605	769,605	1.000	8.09	7.99	
その他工事	中	5,160	5,160	1.000	***	5,160	5,160	1.2500		6,450	6,450	124.21	801,154	801,154	1.000	8.42	8.31	
建築設備	総合評点 (100㎡) ユニットバス 給湯式 洗面化粧台 排気扇 20cm 電鈴設備 トランス式 便器洋式洗浄装置無し 瞬間温水ボイラー キッチンユニット	4,090 246,500 83,700 12,000 6,200 46,400 212,600 282,200	4,090 246,500 83,700 12,000 6,200 46,400 212,600 282,200	1.000 1.000 1.000 1.000 1.000 1.000 1.000 1.000	*** *** *** *** *** *** *** ***	4,090 246,500 83,700 12,000 6,200 46,400 212,600 282,200	4,090 246,500 83,700 12,000 6,200 46,400 212,600 282,200	0.9500 1.0000 1.0000 1.0000 1.0000 1.0000 1.0000 1.2100		3,885 246,500 92,070 12,000 6,200 46,400 212,600 341,462	3,885 246,500 92,070 12,000 6,200 46,400 212,600 341,462	124.21	1,451,787	1,451,787	1.000	15.26	15.06	
計													10,571,345	9,637,994	0.912	100.00	100.00	
合計													9,514,211	9,637,994	1.013	100.00	100.00	

(×0.9)

111.11 100.00

(平成12年度基準案による) 木造家屋に係る試算結果 (2×4)

建て床面積:	67.07m ²
延べ床面積:	113.44m ²

団体名: A市

部分別	評点項目	標準評点数			施工割合 (%)	平均標準評点数		連乗 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			部分別再建築費評点数 構成比		備考
		現行 (A)	2×4用案 (a)	上昇率 (a)/(A)		現行 (B)	2×4用案 (c)		現行 (C)×(D)	2×4用案 (e)		現行 (E)×(F)	2×4用案 (e)×(F)	上昇率 (g)/(G)	現行 (%)	2×4用案 (%)	
外壁	珪酸カルシウム板 断熱吸音材	7,190 430	5,130 430	0.713 1.000 0.000	100 100 0	7,190 430 0	5,130 430 0	1.0400	7,924 430 0	5,782 430 0	113.44	898,898 655,910	655,910	0.729	9.45	6.81	
柱・壁体	大壁 杉 10.5cm 枠組壁 土台	5,750	6,180 1,930	0.000 0.000 0.000	100 100 100	5,750 0 0	6,180 0 1,930	0.9700	5,577 0 0	5,994 0 1,872	113.44 113.44 67.07	632,654 805,514	805,514	1.273	6.65	8.38	
内壁	石膏ボード 普通板 合成樹脂壁紙 並 仕上げなし	6,570 10,790	4,210	0.000 0.390 0.000 0.000 0.000	15 80 5 0 0	985 8,632 0 0 0	0 3,368 0 0 0	0.8500	8,174 3,368 0 0 0	2,862 3,368 0 0 0	113.44	927,258 324,665	324,665	0.350	9.75	3.37	
計												2,458,810	1,786,089	0.726	100.00	100.00	
合計												2,212,929	1,786,089	0.807	100.00	100.00	25.85 18.54

$$\frac{\text{外壁、柱、内壁評点数 (平9基準)}}{\text{全部分別評点数 (平9基準)}} = 0.254$$

$$(1-0.254) + 0.254 \times 0.726 = \boxed{0.930}$$

(平成12年度基準案による) 木造家屋に係る試算結果 (2×4)

建て床面積:	103.30m ²
延べ床面積:	182.79m ²

団体名: A市

部分別	評点項目	標準評点数			施工割合 (%)	平均標準評点数		連乗 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			部分別再建築費評点数 構成比		備考
		現行 (A)	2×4用案 (a)	上昇率 (a)/(A)		現行 (B)	2×4用案 (c)		現行 (C)×(D)	2×4用案 (e)		現行 (E)×(F)	2×4用案 (e)×(F)	上昇率 (g)/(G)	現行 (%)	2×4用案 (%)	
外壁	珪酸カルシウム板 小口・二丁掛タイル 断熱吸音材	7,190 20,210 430	5,130 17,700 430	0.713 0.875 1.000	100 100 0	7,190 20,210 0	5,130 17,700 0	0.8800	24,112 17,700 0	20,090 17,700 0	182.79	4,407,432 3,672,251	3,672,251	0.833	46.32	38.10	
柱・壁体	大壁 杉 10.5cm 枠組壁 土台	5,750	6,180 1,930	0.000 0.000 0.000	100 100 100	5,750 0 0	6,180 0 1,930	1.0400	5,980 0 0	6,427 0 2,007	182.79 182.79 103.30	1,093,084 1,382,114	1,382,114	1.264	11.49	14.34	
内壁	石膏ボード 普通板 合成樹脂壁紙 並	6,570 10,790	4,210	0.000 0.390 0.000 0.000 0.000	5 95 0 0 0	328 10,250 0 0 0	0 3,999 0 0 0	0.8500	8,991 3,999	3,399	182.79	1,643,464 621,303	621,303	0.378	17.27	6.45	
計												7,143,980	5,675,668	0.794	100.00	100.00	75.08 58.89

$$\frac{\text{外壁、柱、内壁評点数 (平9基準)}}{\text{全部分別評点数 (平9基準)}} = 0.295$$

$$(1-0.295) + 0.295 \times 0.794 = \boxed{0.939}$$

(平成12年度基準案による) 木造家屋に係る試算結果 (2×4)

家屋の規模：	
建て床面積：	92.71m ²
延べ床面積：	139.04m ²

団体名： B市

部分別	評価項目	標準評価点数			施工割合 (%)	平均標準評価点数			乗率係数 (D) × (E)	単位当たり 再建築費評価点数			部分別再建築費評価点数				備考	
		現 行 (A)	案 (a)	上昇率 (a)/(A)		現 行 (B)	案 (b)	乗率係数 (a) × (b) (C)		現 行 (D)	案 (e) × (d) (F)	計算単位 (E) × (F)	部分別再建築費評価点数					
													現 行 (G)	案 (e) × (F)	上昇率 (g)/(G)	現 行 (%)		案 (%)
屋根	スレート着色板	12,040	12,040	1.000	100	12,040	12,040	0.7400	8,909	8,909	92.71	825,953	825,953	1.000	6.86	7.37		
基礎	布コンクリート 独立有り 6.0×1.5m	7,010	7,010	1.000	100	7,010	7,010	0.6300	4,416	4,416	92.71	409,407	409,407	1.000	3.40	3.66		
外壁	小口二丁掛タイル	20,210	17,700	0.875	50	10,105	8,850	0.9000	13,716	11,659	139.04	1,907,072	1,621,067	0.850	15.84	14.47		
	石綿セメント着色板	6,730	4,670	0.693	50	3,365	2,335											
	断熱材	450	450	1.000	100	450	450											
	合成樹脂系ペイント 並	2,640	2,640	1.000	50	1,320	1,320											
柱・壁体	大壁 杉 10.0cm	5,210	0	0.000	100	5,210	0	1.0000	5,210	0	139.04	724,398	1,038,197	1.433	6.02	9.27		
	枠組壁	0	6,180	0.000	100	0	6,180		0	6,180	139.04							
	土台	0	1,930	0.000	100	0	1,930		0	1,930	92.71							
造作	洋風の部分	8,072	8,072	1.000	100	8,072	8,072	0.4000	3,228	3,228	139.04	448,821	448,821	1.000	3.73	4.01		
内装	合成樹脂壁紙 中	16,350	9,770	0.597	90	14,715	8,793	1.0000	15,476	9,233	139.04	2,151,783	1,283,756	0.596	17.87	11.46		
	フワン合板	9,520	5,510	0.578	8	761	440											
	仕上げなし	0	0	0.000	2	0	0											
天井	合成樹脂壁紙	5,540	5,540	1.000	90	4,986	4,986	1.0000	5,453	5,453	139.04	758,185	758,185	1.000	6.30	6.77		
	フワン合板	2,830	2,830	1.000	8	226	226											
	仕上げなし	0	0	0.000	2	0	0											
	断熱材	360	360	1.000	67	241	241											
床	一階床組	2,150	2,150	1.000	65	1,397	1,397	1.0000	9,434	9,434	139.04	1,311,703	1,311,703	1.000	10.89	11.71		
	二階床組 和風	5,410	5,410	1.000	33	1,785	1,785											
	土間コンクリート	3,490	3,490	1.000	2	69	69											
	フローリング張 さくら	6,950	6,950	1.000	65	4,517	4,517											
	単板張合板	4,950	4,950	1.000	19	940	940											
	フワン合板	2,460	2,460	1.000	8	196	196											
	軟質カーペット 中 下地板張	3,550	3,550	1.000	4	142	142											
	クリンカータイル	7,740	7,740	1.000	2	154	154											
	仕上げなし	0	0	0.000	2	0	0											
	断熱材	360	360	1.000	65	234	234											
建具	アルミサッシ使用 中	7,030	7,030	1.000	100	7,030	7,030	1.0000	7,030	7,030	139.04	1,122,351	1,122,351	1.000	9.32	10.02		
	玄関ユニット 中	144,900	144,900	1.000	100	144,900	144,900	1.0000	144,900	144,900	1.00							
その他工事	総合評価 (150㎡)	5,160	5,160	1.000	*****	5,160	5,160	1.0000	5,160	5,160	139.04	717,446	717,446	1.000	5.96	6.41		
	バス洗浄装置付	3,690	3,690	1.000	*****	3,690	3,690	1.0000	3,690	3,690	139.04	1,663,367	1,663,367	1.000	13.81	14.85		
	洗面化粧台	140,700	140,700	1.000	*****	140,700	140,700	1.0000	140,700	140,700	2.00							
	洗面化粧台	83,700	83,700	1.000	*****	83,700	83,700	1.0000	83,700	83,700	1.00							
	洗面化粧台	83,700	83,700	1.000	*****	83,700	83,700	1.0000	83,700	83,700	1.00							
	ユニットバス 給湯	246,500	246,500	1.000	*****	246,500	246,500	1.0000	394,400	394,400	1.00							
	キッチンユニット	282,000	282,000	1.000	*****	282,000	282,000	1.0000	282,000	282,000	1.00							
		0.000	0.000	0.000	*****	0	0		0	0								
		0.000	0.000	0.000	*****	0	0		0	0								
		0.000	0.000	0.000	*****	0	0		0	0								
合計	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	12,040,486	11,200,453	0.930	100.00	100.00		
												10,836,437	11,200,453	1.034	100.00	100.00		

(平成12年度基準案による) 木造家屋 (2×4) に係る試算結果

家屋の規模：	
建て床面積：	56.31m ²
延べ床面積：	97.71m ²

団体名： C市

部分別	評点項目	標準評点数			施工割合	平均標準評点数			修正係数	単位当たり 評点数			部分別再建築費評点数			備考
		現行 (A)	案 (a)	上昇率 (a)/(A) (%)		現行 (A)×(B) (C)	案 (a)×(B) (c)	差 (C)-(D) (D)		現行 (C)×(D) (E)	案 (c)×(D) (e)	計算単位 (F)	現行 (E)×(F) (G)	案 (e)×(F) (g)	上昇率 (g)/(G) (%)	
屋根	スレート葺 着色板 天窓 固定式	12,040 84,460	12,040 84,460	1.000 1.000 0.000	100	12,040 84,460	12,040 84,460	0.9000 0.9000	10.836	10.836	56.31	610.175	610.175	1.000	8.48	8.99
基礎	布コンクリート基礎 (有筋・換無し) 45×15cm	5,690	5,690	1.000 0.000	100	5,690	5,690	1.2000	6.828	6.828	56.31	384.484	384.484	1.000	5.34	5.66
外壁	石綿セメント板 着色板 断熱材	6,730 430	4,670 430	0.693 1.000	100 100	6,730 430	4,670 430	1.0600	7.589	5.406	97.71	741.521	528.220	0.712	10.31	7.78
柱・壁・土台	大壁 杉3.0m 10.5cm角 持壁 土台	5,750 6,180 1,930	0 6,180 1,930	0.000 0.000	100 100 100	5,750 6,180 1,930	0 6,180 1,930	0.6300 1.0000 1.0000	3.622	0 6,180 1,930	97.71 97.71 56.31	353.905	712.525	2.013	4.92	0.00
造作	床部分	6,123	6,123	1.000	100	6,123	6,123	0.4000	2.449	2.449	97.71	239.291	239.291	1.000	3.33	3.53
内装	合成樹脂壁紙 中 ラワン合板 仕上げなし	16,350 9,520 0	9,770 5,510 0	0.597 0.578 0.000	86 7 7	14,093 666 0	8,421 385 0	0.9500	14.021	8.365	97.71	1,369.991	817.344	0.596	19.04	12.04
天井	ラワン合板 合成樹脂壁紙 中 仕上げなし	2,830 5,540 0	2,830 5,540 0	1.000 1.000 0.000	5 90 5	141 4,986 0	141 4,986 0	0.9000	4.614	4.614	97.71	450.833	450.833	1.000	6.27	6.64
床	土間コンクリート打 一階床組 二階床組 和風 ラワン合板 単板張合板 角タイル 軟質パッド7中 下地板張 仕上げなし	3,490 2,150 5,410 2,460 4,950 7,500 3,550 0	3,490 2,150 5,410 2,460 4,950 7,500 3,550 0	1.000 1.000 1.000 1.000 1.000 1.000 1.000 0.000	49 42 9 9 75 4 7 5	1,710 903 486 221 3,712 300 248 0	1,710 903 486 221 3,712 300 248 0	0.9000	6.822	6.822	97.71	666.577	666.577	1.000	9.26	9.82
建具	アルミサッシュ使用 中	7,290	7,290	1.000	100	7,290	7,290	0.8400	6.123	6.123	97.71	598.278	598.278	1.000	8.32	8.81
その他工事費	中	5,160	5,160	1.000	***	5,160	5,160	1.0000	6.708	6.708	97.71	655.438	655.438	1.000	9.11	9.66
建築設備	総合評点 (6.6m) 洋式 (洗浄装置付) 洋式 (洗浄装置なし) ユニットバス 給湯式 レンジフードファン 洗面化粧台	4,280 140,700 46,400 246,500 31,000 83,700	4,280 140,700 46,400 246,500 31,000 83,700	1.000 1.000 1.000 1.000 1.000 1.000	*** *** *** *** *** ***	4,280 140,700 46,400 246,500 31,000 83,700	4,280 140,700 46,400 246,500 31,000 83,700	1.0000 1.0000 1.0000 1.0000 1.0000 1.0000	4.280 140.700 46.400 320.450 31.000 83.700	4.280 140.700 46.400 320.450 31.000 83.700	97.71 1.00 1.00 1.00 1.00 2.00	1,124.148 1,124.148	1,124.148	1.000	15.62	16.56
合計		6,475,177	6,787,313	1.048	100.00	6,475,177	6,787,313	1.048	100.00	6,475,177	6,787,313	1.048	100.00	100.00	89.49	

(平成12年度基準案による) 木造家屋 (2×4) に係る試算結果

家屋の規模:	
建て床面積:	72.11m ²
延べ床面積:	125.06m ²

団体名: C市

部分別	評価項目	標準評価点数			施工割合 (%)	平均標準評価点数			連 帯 再 建 費 率	単位当たり 再 建 費 率			部分別再建費率			部分別再建費率 構成比		備 考
		現行方法 (A)	2×4用家 (a)	上見率 (a)/(A)		現行方法 (A)×(B)	2×4用家 (a)×(B)	補正係数 (C)		現行方法 (C)×(D)	2×4用家 (c)×(D)	計算単位 (F)	現行方法 (E)×(F)	2×4用家 (e)×(F)	上見率 (e)/(G)	平成6年度 (%)	平成9年度 (%)	
外壁	石綿セメント板着色板 断熱材	6,730 430	4,670 430	0.693 1.000	100	6,730 430	4,670 430	0.9600		6,873 4,896	125.06	859,537	612,293	0.712				
柱・壁体	大壁 杉 10.5cm 伸張壁 土柱	5,750 6,180 1,930	0.000 0.000 1.000	0.000 0.000 1.000	100	5,750 6,180 1,930	0 6,180 1,930	0.8300		4,772 5,129 1,601	125.06	596,786 125.06 72.11	596,786 125.06 72.11	1.268	18.24	30.67		
内壁	角タイル100mm角 並 合皮樹脂壁紙 下地合板 中 ラワン合板 仕上げなし	25,950 16,350 9,520	21,950 9,770 5,510	0.845 0.597 0.578	2 82 11	519 13,407 1,047	439 8,011 606	0.9700		14,523 8,784	125.06	1,816,246 1,098,527	1,816,246 1,098,527	0.604	55.50	44.52		
合計												3,272,569	2,467,700	0.754	100.00	100.00	73.74 75.19	

$$\frac{\text{外壁、柱、内壁評価点数 (平9基準)}}{\text{全部分別評価点数 (平9基準)}} = 0.346$$

$$(1 - 0.346) + 0.346 \times 0.754 = \boxed{0.915}$$

(平成12年度基準案による) 木造家屋 (2×4) に係る試算結果

家屋の規模:	
建て床面積:	61.34m ²
延べ床面積:	116.63m ²

団体名: C市

部分別	評価項目	標準評価点数			施工割合 (%)	平均標準評価点数			連 帯 再 建 費 率	単位当たり 再 建 費 率			部分別再建費率			部分別再建費率 構成比		備 考
		現行方法 (A)	2×4用家 (a)	上見率 (a)/(A)		現行方法 (A)×(B)	2×4用家 (a)×(B)	補正係数 (C)		現行方法 (C)×(D)	2×4用家 (c)×(D)	計算単位 (F)	現行方法 (E)×(F)	2×4用家 (e)×(F)	上見率 (e)/(G)	平成6年度 (%)	平成9年度 (%)	
外壁	石綿セメント板着色板 断熱材	6,730 430	4,670 430	0.693 1.000	100	6,730 430	4,670 430	0.9900		7,088 5,049	116.63	826,673	588,864	0.712				
柱・壁体	大壁 杉 10.5cm 伸張壁 土柱	5,750 6,180 1,930	0.000 0.000 1.000	0.000 0.000 1.000	100	5,750 6,180 1,930	0 6,180 1,930	0.8500		4,887 5,253 1,640	116.63	569,970 116.63 61.34	569,970 116.63 61.34	1.251	17.42	28.90		
内壁	角タイル100mm角 並 合皮樹脂壁紙 下地合板 中 ラワン合板 珪酸カルシウム板 化粧板	25,950 16,350 9,520 11,220	21,950 9,770 5,510 7,220	0.845 0.597 0.578	4 84 9 3	1,036 13,734 856 336	878 8,206 495 216	1.0900		17,400 10,676	116.63	2,029,362 1,245,141	2,029,362 1,245,141	0.613	62.01	50.46		
合計												3,426,005	2,547,259	0.743	104.69	103.22	79.43 79.36	

$$\frac{\text{外壁、柱、内壁評価点数 (平9基準)}}{\text{全部分別評価点数 (平9基準)}} = 0.386$$

$$(1 - 0.386) + 0.386 \times 0.743 = \boxed{0.901}$$

(平成12年度基準案による) 木造家屋 (2×4) に係る試算結果

家屋の規模：	
建て床面積：	67.50m ²
延べ床面積：	131.60m ²

団体名： C市

部分別	評点項目	標準評点数			施工割合 (%)	平均標準評点数			標準 補正係数	単位当たり 平均標準評点数			部分別西進率算評点数			部分別再建築費算評点数 構成比		備 考
		現行方法 (A)	2×4用案 (a)	上昇率 (a)/(A)		現行方法 (A)×(B)	2×4用案 (a)×(b)	(C)		現行方法 (C)×(D)	2×4用案 (c)×(d)	計算単位 (e)	現行方法 (E)×(F)	2×4用案 (e)×(f)	上昇率 (g)/(G)	平成6年度 (N)	平成9年度 (N)	
外壁	振張 堅羽目 中 断熱材	11,640 430	9,570 430	0.822 1.000	100 100	11,640 430	9,570 430	0.950 0	11,466 0	9,500 0	131.60 0	1,508,925 0	1,250,200 0	0.828				
	大壁 杉 10、6cm 枠組壁 木造	5,750 6,180 1,930	0.000 0.000 0.000	100 100 100	5,750 6,180 0	0.650 0	3,737 0	0.650 0	3,737 0	0.650 0	131.60 131.60 67.50	491,789 4,017 1,254	613,282 0	1,247	15.03	24.85		
内壁	角タイル150mm角 上	48,040	44,040	0.916	3	1,441	1,321	0.916	1,321	0.916	131.60	1,814,106	1,284,679	0.708	55.43	52.06		
	合成樹脂壁紙 下地合板 中	16,350	9,770	0.597	12	1,962	1,172	0.597	1,172	0.597	131.60	1,814,106	1,284,679	0.708	55.43	52.06		
	石膏ボード 普通板 目地棒なし	6,570	0.000	0.000	5	328	0	0.000	0	0.000	131.60	1,814,106	1,284,679	0.708	55.43	52.06		
	クワン合板	9,520	5,510	0.578	9	856	495	0.578	495	0.578	131.60	1,814,106	1,284,679	0.708	55.43	52.06		
	単板張合板	14,840	10,840	0.730	67	9,942	7,262	0.730	7,262	0.730	131.60	1,814,106	1,284,679	0.708	55.43	52.06		
	仕上げなし 塗装 エマルジョン	0 2,730	0 2,730	0.000 1.000	4 5	0 136	0 136	0.000 1.000	0 136	0.000 1.000	131.60 67.50	1,814,106 1,284,679	1,284,679 0	0.708	55.43	52.06		
合計	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	3,814,820	3,148,161	0.825	116.57 70.46	127.57 76.91	

外壁、柱、内壁評点数 (平9基準) $\div$ 全部分別評点数 (平9基準) = 0.374

(1 - 0.374) + 0.374 × 0.825 = 0.935

第2章 調査研究結果

2 丸太組構法建物に関する調査結果

2-1 調査表によるアンケート調査

各都道府県1団体3棟を対象としたアンケート調査は、すべての団体から回答されたものの、専用住宅用の丸太組構法建物が1棟の回答にとどまった団体が10団体、店舗用のものについては、回答されたものが25団体25棟にとどまった。

各団体3棟、47団体141棟の回答を予定していたが回答が得られたのは109棟となった。

これは、新築棟数から見ても、丸太組構法建物（ログハウス）がまだ一般的とは言えず、一部の地域に偏在していることが考えられる。

以下、アンケートの項目に沿って、見ていくこととする。

第2章 調査研究結果

2-2 調査結果の集計

2-2-1 建築年

調査家屋の建築年次は、表1（グラフ1）のとおりである。

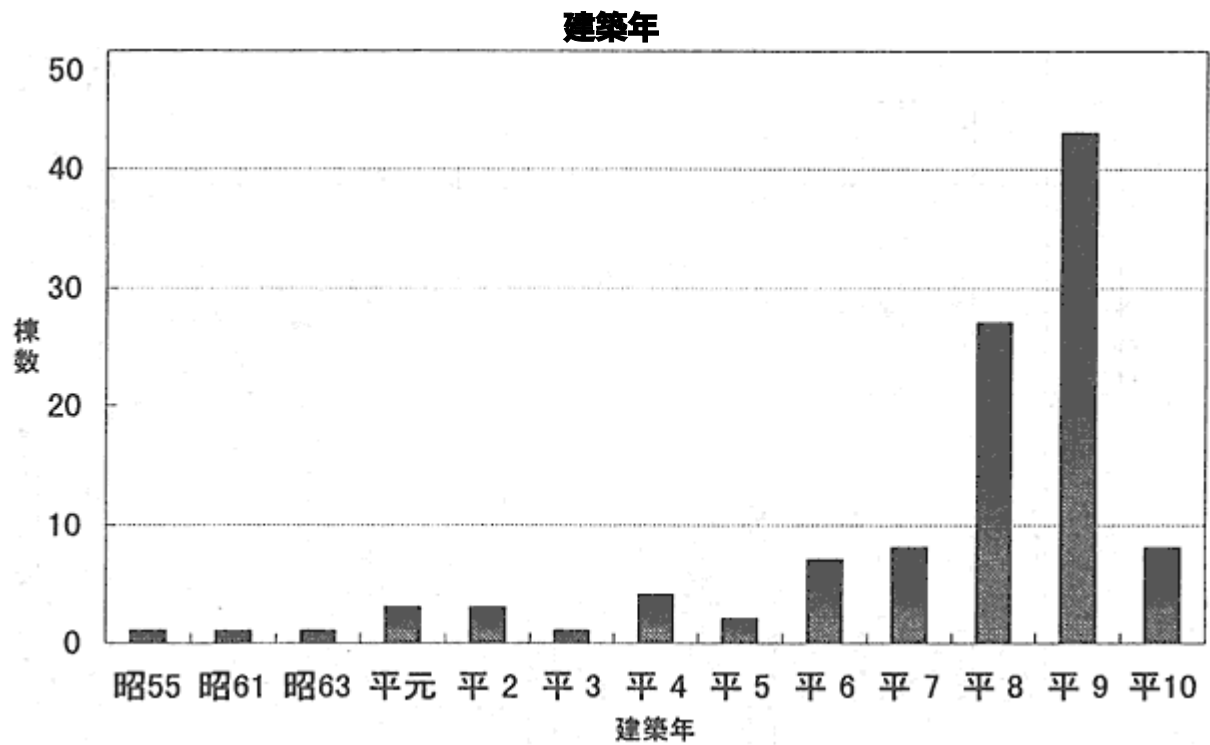
アンケート調査の際、なるべく新しい建築年次のものについて回答を依頼した結果、「平成8年建築」及び「平成9年建築」のもので約半数を占めている。

一方、「平成7年建築」から「昭和55年建築」のものまでが回答に含まれていたことは、その間に新しいログハウスが建てられていないことが考えられる。

表1 建築年

年次	棟数	割合 (%)
昭55	1	0.92
昭61	1	0.92
昭63	1	0.92
平元	3	2.75
平 2	3	2.75
平 3	1	0.92
平 4	4	3.67
平 5	2	1.83
平 6	7	6.42
平 7	8	7.34
平 8	27	24.77
平 9	43	39.45
平10	8	7.34
計	109	100.00

グラフ1



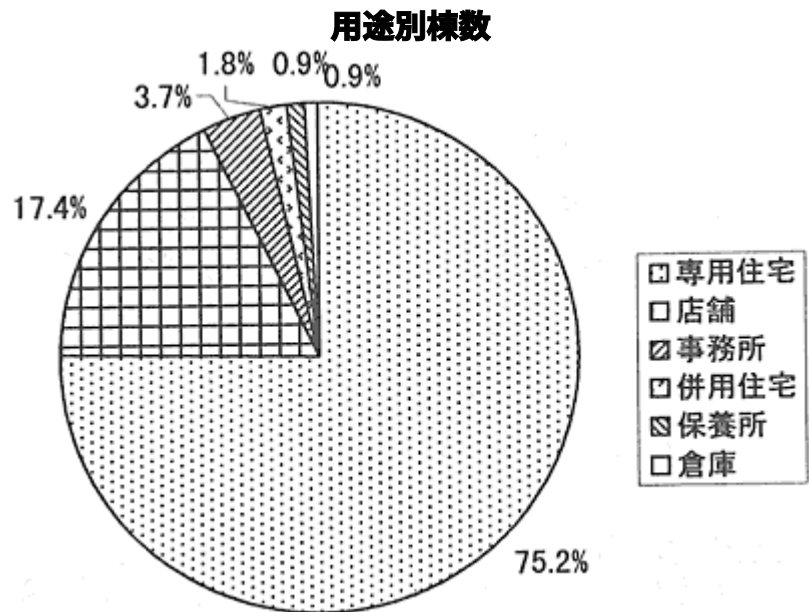
2-2-2 用途別棟数

調査依頼したものは、専用住宅用2棟、店舗用1棟であるが、表2（グラフ2）のとおり当該用途家屋がないため別の用途の家屋の回答となったものが8棟あった。

表2 用途別棟数

用 途	棟 数	備 考	割合 (%)
専用住宅	82		75.2
店舗	19		17.4
事務所	4	店舗代替	3.7
併用住宅	2	専住、店舗代替	1.8
保養所	1	専住代替	0.9
倉庫	1	店舗代替	0.9
計	109		100.0

グラフ2



2-2-3 延べ床面積

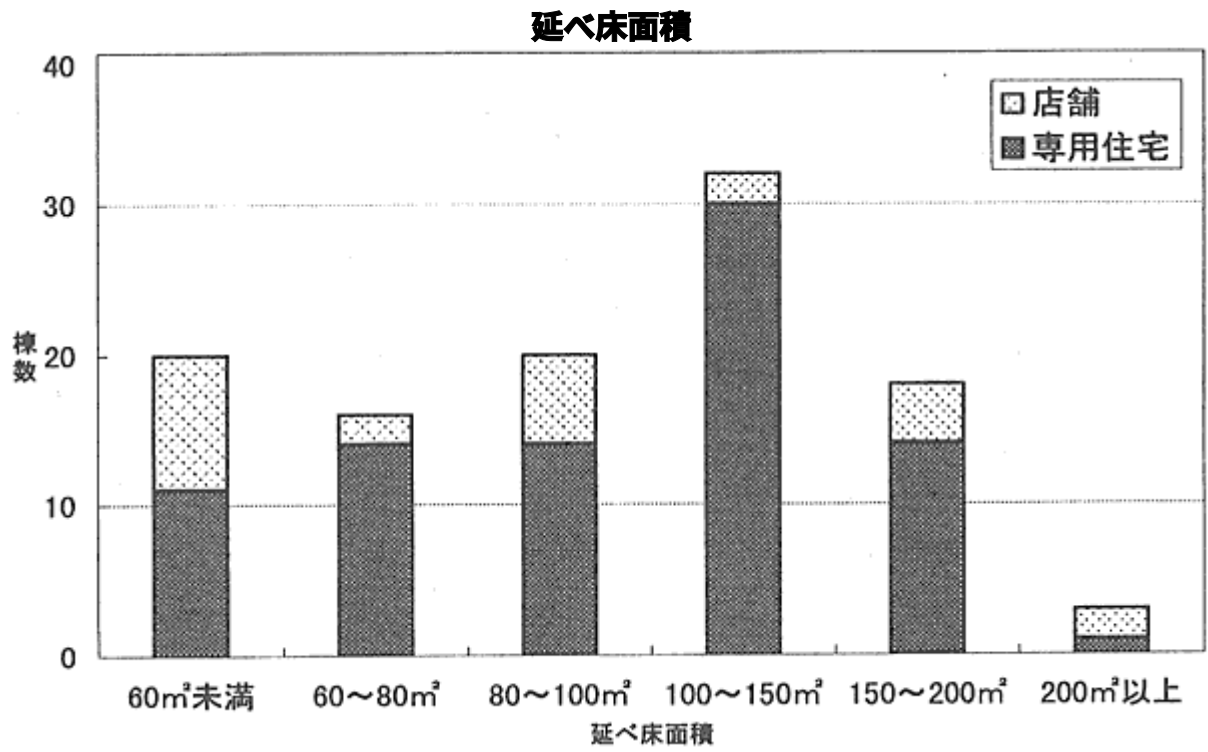
調査家屋の延べ床面積規模別分布図は表3（グラフ3）のとおりである。延べ床面積100㎡前後のもので50%近くを占めている。

表3 延べ床面積

単位：棟数

面積区分	専用住宅	店舗	計	割合 (%)
60㎡未満	11	9	20	18.3
60～80㎡	14	2	16	14.7
80～100㎡	14	6	20	18.3
100～150㎡	30	2	32	29.4
150～200㎡	14	4	18	16.5
200㎡以上	1	2	3	2.8
計	84	25	109	100.0

グラフ3



2-2-4 ログハウス評価の方法

ログハウス用の基準を特に定めず「固定資産税課長通達の方法による」ものが51.1%、何らかの「ログハウス用基準を設定」しているものが48.9%であった（表4、グラフ4参照）。

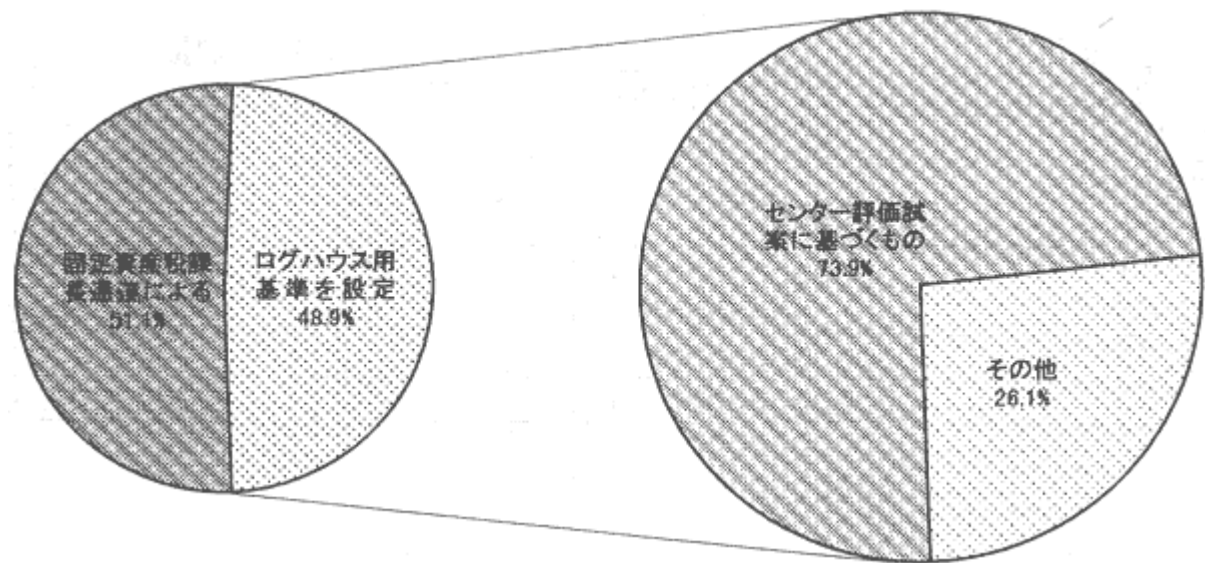
また、「ログハウス用基準を設定」しているもののうち、「センター試案に基づくと考えられるもの」が73.9%であった。

表4 ログハウス評価の方法

評価の方法	団体数	割合 (%)	
ログハウス用基準を設定	23	48.9	100.0
センター評価試案に基づくと考えられるもの	17		73.9
その他	6		26.1
固定資産税課長通達による	24	51.1	
計	47		

グラフ4

評価の方法



2-2-5 屋根資材

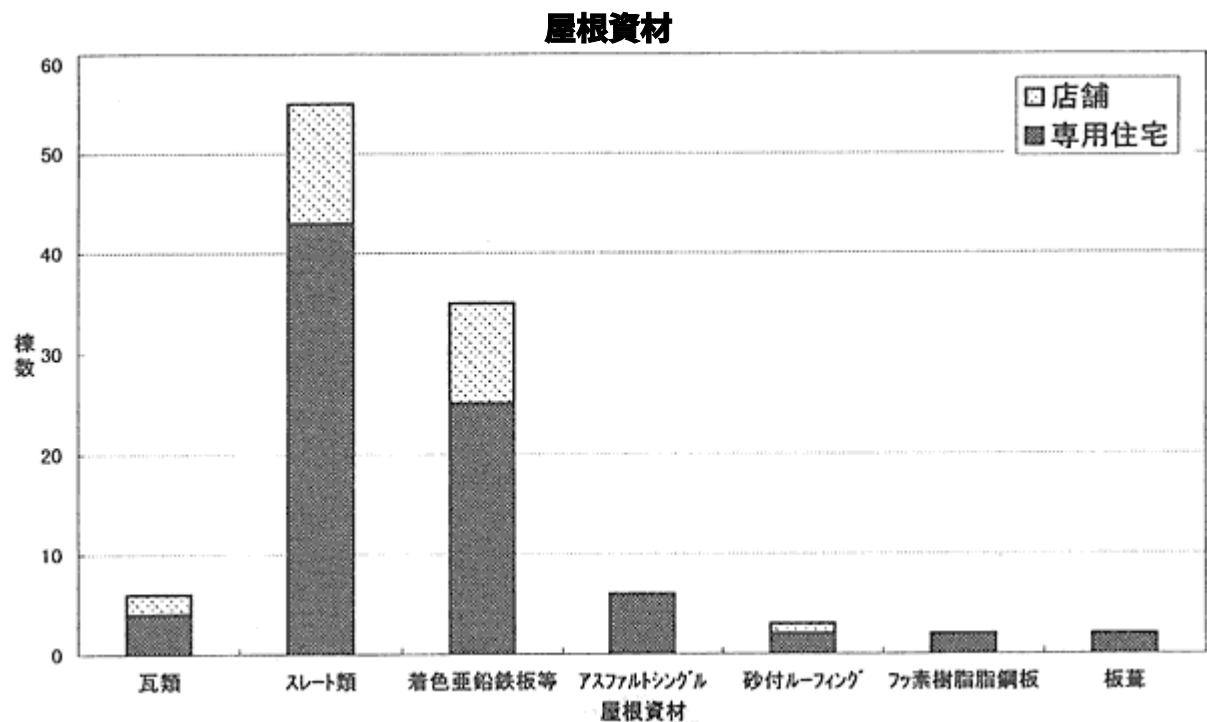
屋根に使用される資材は、表5（グラフ5） のとおり「スレート類」が50.5%、「着色亜鉛鉄板等」が32.1%と両方で8割以上を占めている。

表5 屋根資材

単位：棟数

屋根資材	専用住宅	店舗	計	割合 (%)
瓦類	4	2	6	5.5
スレート類	43	12	55	50.5
着色亜鉛鉄板等	25	10	35	32.1
アスファルトシングル	6	0	6	5.5
砂付ルーフィング	2	1	3	2.8
フッ素樹脂樹脂鋼板	2	0	2	1.8
板 葺	2	0	2	1.8
計	84	25	109	100.0

グラフ5



2-2-6 屋根勾配

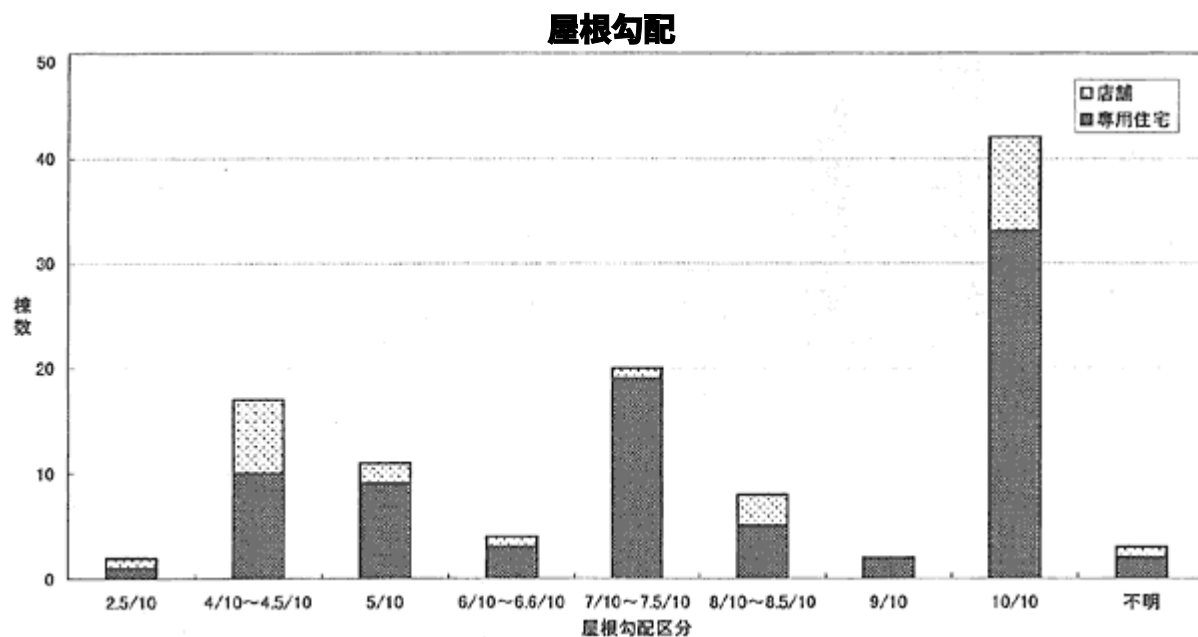
ログハウスの特徴とも言える屋根勾配のきつさについて、他の家屋には余り見られない「10／10のかね勾配」が38.5%と4割近くを占めていた（表6、グラフ6参照）。次いで多かったのが「7／10～7.5／10」の18.3%で、通常の木造家屋と比べて全般的に急勾配のものが多かった。

表6 屋根勾配

単位：棟数

屋根勾配区分	専用住宅	店舗	計	割合 (%)
2.5/10	1	1	2	1.8
4/10～4.5/10	10	7	17	15.6
5/10	9	2	11	10.1
6/10～6.6/10	3	1	4	3.7
7/10～7.5/10	19	1	20	18.3
8/10～8.5/10	5	3	8	7.3
9/10	2	0	2	1.8
10/10	33	9	42	38.5
不明	2	1	3	2.8
計	84	25	109	100.0

グラフ6



2-2-7 基礎

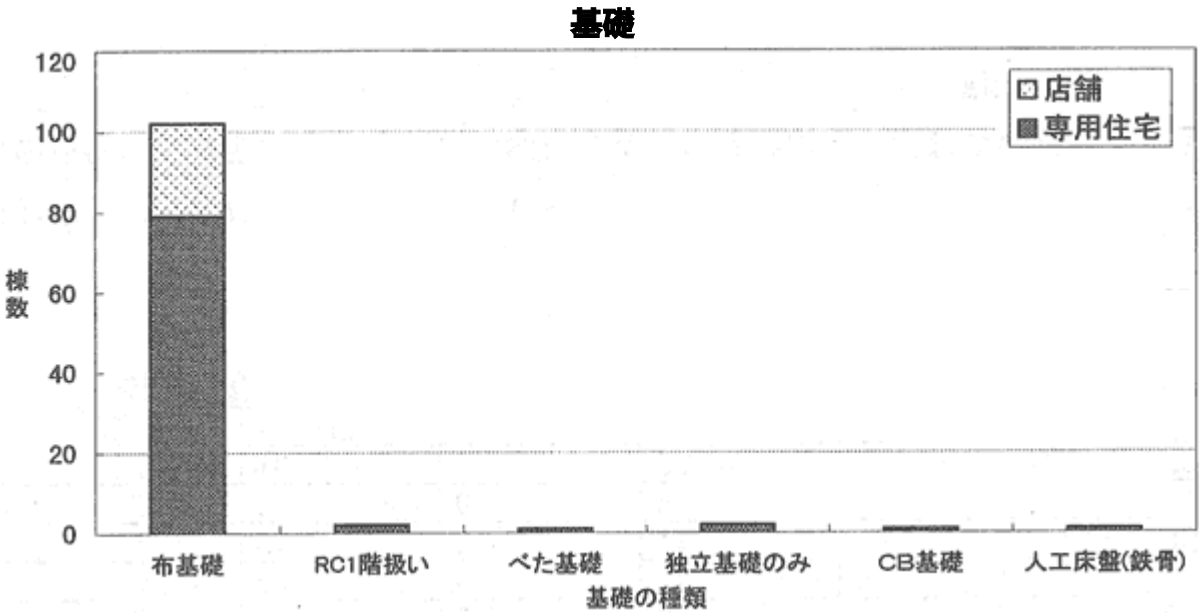
基礎の形態は表7（グラフ7）のとおり、「布基礎」が93.6%を占めており、規模も「60×15」が最も多く、次いで「45×15」、「75×15」が多い規格となっている。

表7 基礎

単位：棟数

基礎の種類	専用住宅	店舗	計	割合 (%)	
布基礎	79	23	102	93.6	100.0
80×90	1	0	1		1.0
250～270×15	1	0	1		1.0
200×15	2	1	3		2.9
160×20	1	0	1		1.0
100×30	1	0	1		1.0
100～130×15	6	1	7		6.9
75×25	0	1	1		1.0
90×12～20	4	1	5		4.9
55×20～25	1	1	2		2.0
70～75×15	12	2	14		13.7
65×15	2	1	3		2.9
60×12～15	31	5	36		35.3
55×12～15	3	0	3		2.9
45×15	11	8	19		18.6
30×15	1	0	1		1.0
断面不明	2	2	4		3.9
RC1階 扱	2	0	2	1.8	
べた基礎	1	0	1	0.9	
独立基礎のみ	2	0	2	1.8	
CB基礎	0	1	1	0.9	
人工床盤(鉄骨)	1	0	1	0.9	
計	85	24	109	100.0	

グラフ7



2-2-8 丸太直径

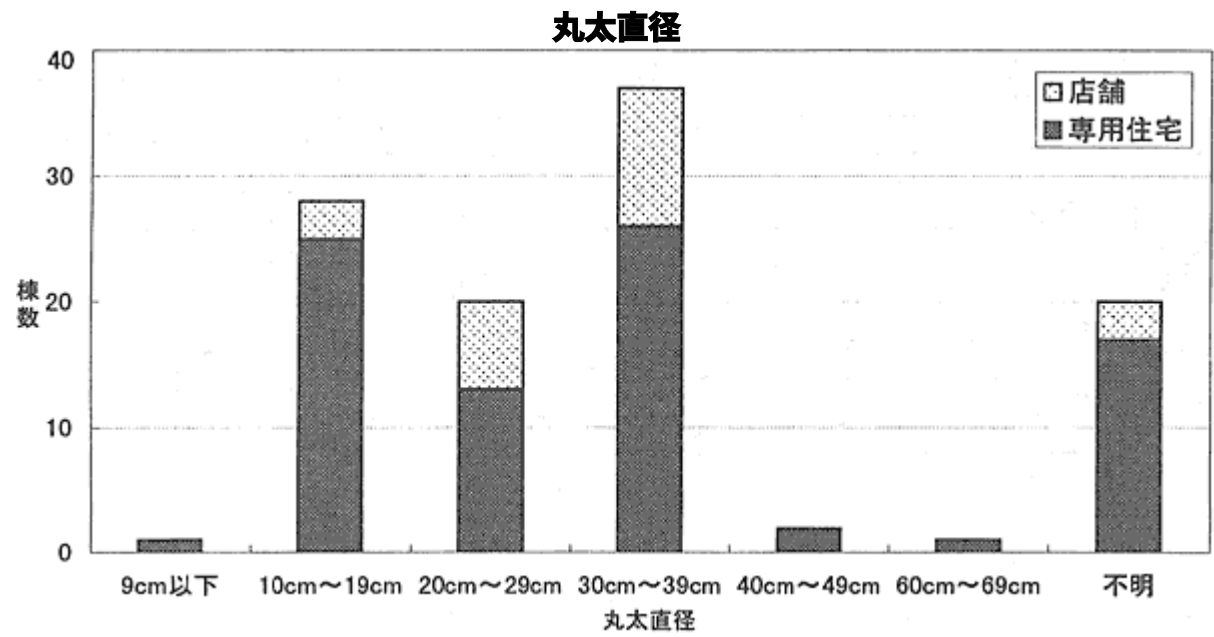
丸太直径は「10cm台」、「20cm台」、「30cm台」のものがそれぞれ25.7%、18.3%、33.9%を占めており、これらの規格で77.9%と8割弱を占めている（表8、グラフ8参照）。

表8 丸太直径

単位：棟数

丸太直径	専用住宅	店舗	計	割合 (%)
9cm以下	1	0	1	0.9
10cm～19cm	25	3	28	25.7
20cm～29cm	13	7	20	18.3
30cm～39cm	26	11	37	33.9
40cm～49cm	2	0	2	1.8
60cm～69cm	1	0	1	0.9
不明	17	3	20	18.3
計	85	24	109	100.0

グラフ8



2-2-9 丸太樹種

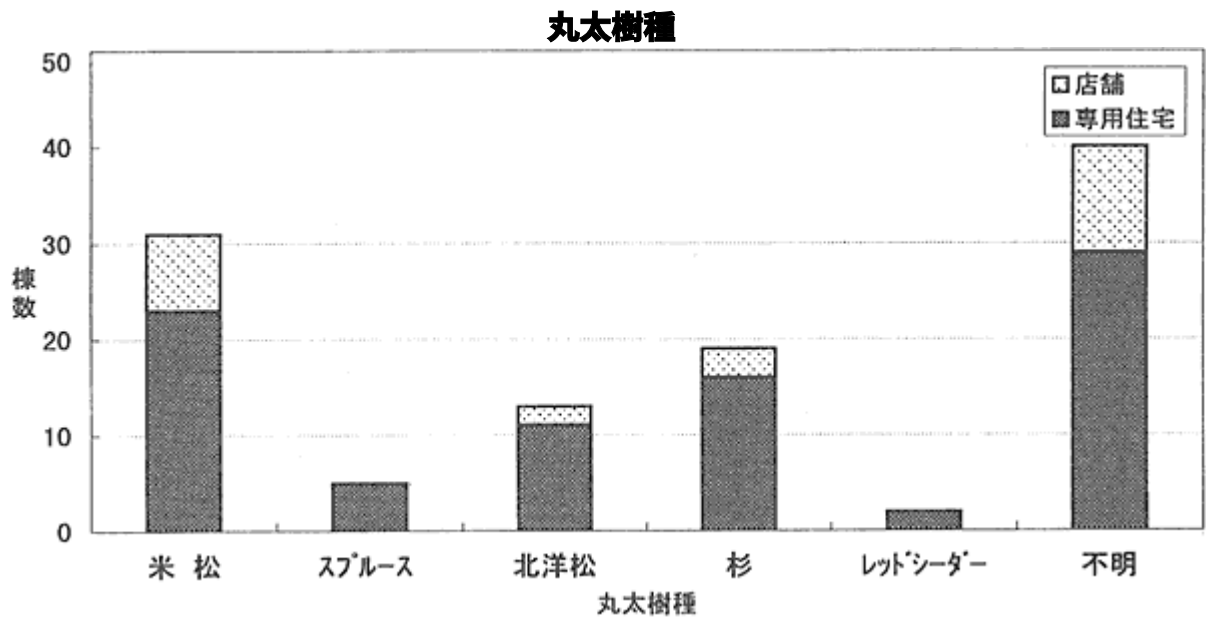
丸太樹種については、「不明のもの」が36.7%で最も多く、判明しているもののうち、最も多かったのは、「米松」の28.4%であり、次いで「杉」17.4%、「北洋松」11.9%であった（表9、グラフ9参照）。

表9 丸太樹種

単位：棟数（重複回答）

丸太樹種	専用住宅	店舗	計	割合(%)
米 松	23	8	31	28.4
スプルース	5	0	5	4.6
北洋松	11	2	13	11.9
杉	16	3	19	17.4
レッドシーダー	2	0	2	1.8
不明	29	11	40	36.7
計	86	24	110	(100.8)

グラフ9



2-2-10 丸太加工の程度

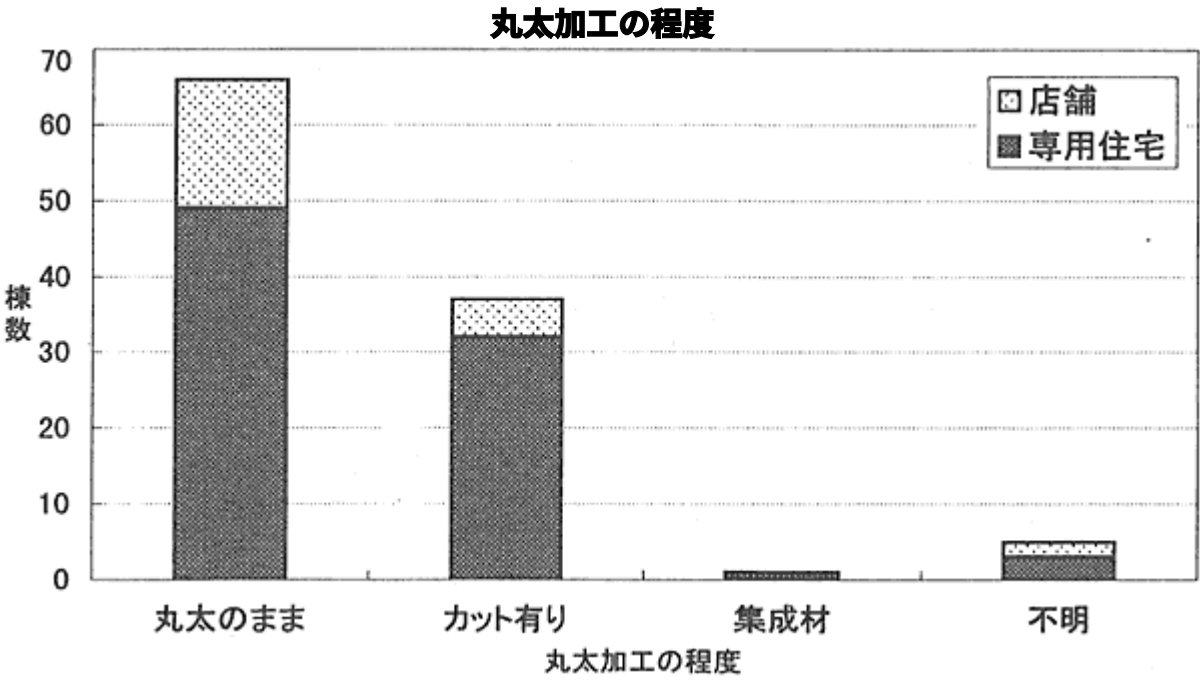
「丸太のまま（ハンドカット）」が60.6%と最も多く、「マシンカットのもの」が33.9%とこれに次ぎ、「集成材」は1棟（0.9%）のみであった（表10、グラフ10参照）。

表10 丸太加工の程度

単位：棟数

丸太加工の程度	専用住宅	店舗	計	割合 (%)
丸太のまま	49	17	66	60.6
カット有り	32	5	37	33.9
集成材	1	0	1	0.9
不明	3	2	5	4.6
計	85	24	109	100.0

グラフ10



2-2-11 造作評価

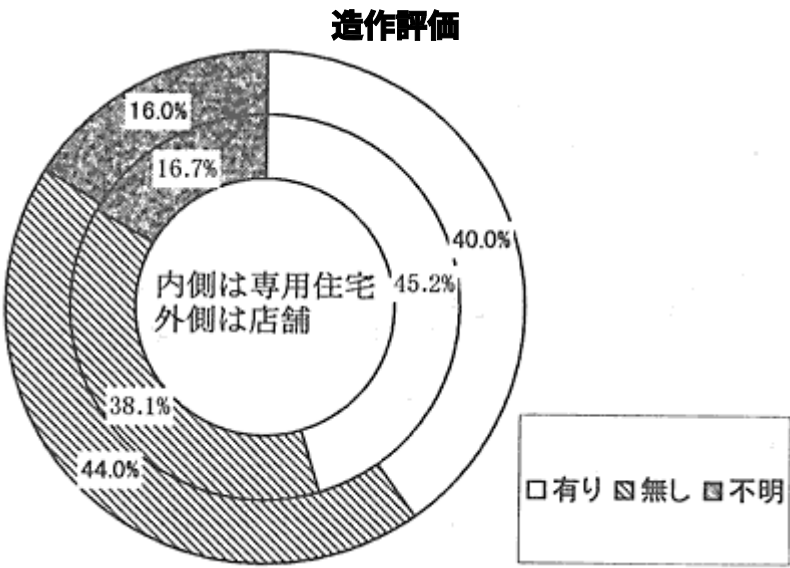
造作については表11（グラフ11）のとおり「評点付設しているもの」が44.0%、「評点付設していないもの」が39.4%、不明のものが16.5%であった。

表11 造作評価

単位：棟数

評点付設の有無		専用住宅	店舗	計	割合 (%)	
有り		38	10	48	44.0	100.0
	係数0.4	34	8	42		87.5
	0.4以外の係数	4	2	6		12.5
無し		32	11	43	39.4	
不明		14	4	18	16.5	
計		84	25	109	100.0	

グラフ11



2-2-12 外部建具

外部建具については、「木製サッシ」が65.1%、「その他の建具」が45.0%（重複回答）使われており、その他の建具の中では「アルミサッシ」が最も多かった（表12参照）。

表12 外部建具

単位：棟数（重複回答）

外部建具の種類			専用住宅	店舗	計	割合 (%)	
木製サッシ			53	18	71	65.1	100.0
木製サッシ	枠見込	60mm	2	0	2		2.8
		70mm	3	2	5		7.0
		80mm	1	0	1		1.4
		90mm	18	3	21		29.6
		100mm	7	5	12		16.9
		120mm	1	1	2		2.8
		不明	21	7	28		39.4
		小 計	53	18	71		100.0
	ガラス	単層ガラス	22	11	33		47.1
		複層ガラス	23	5	28		40.0
		単層・複層	1	1	2		2.9
		不明	6	1	7		10.0
		小 計	53	18	70		100.0
その他の建具			41	8	49	45.0	100.0
その他の建具	アルミサッシ		33	6	39		79.6
	その他		11	2	15		30.6
	枠見込	60mm	9	1	10		20.4
		70mm	7	2	9		18.4
		不明	25	5	30		61.2
	ガラス	単層ガラス	16	4	20		40.8
		複層ガラス	2	1	3		6.1
		不明	21	3	24		49.0
	別に定める評点数を付設			3	1	4	3.7
不明			0	1	1	0.9	
計			97	27	124	(114.7)	

第2章 調査研究結果

2-3 アンケート調査に基づく実地調査

- 北海道富良野市

調査表に基づくヒアリング

ログハウス 3棟実地調査（居住中）

専用住宅 2棟

店舗 1棟

- 長野県信濃町

調査表に基づくヒアリング ログハウスペンション泊

ログハウス 2棟実地調査（1棟建築中、1棟居住中）

専用住宅 2棟

第2章 調査研究結果

2-4 (財)全国ログハウス振興協会聴取調査

堀内事務局長から以下の説明を受ける。

- 新築棟数 年間3,000棟
うち1,000棟位が集成材 { 外国産 2,000棟
国内産 1,000棟
- 建築基準法第38条認定を取りたいと考えているが、景気も悪くその費用（3,000万円程度）の負担の見通しによって左右される。

建築基準法第38条（特殊の材料又は構法）

この章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定は、その予想しない特殊の建築材料又は構造方法を用いる建築物については、建設大臣がその建築材料又は構造方法がこれらの規定によるものと同等以上の効力があると認める場合においては、適用しない。

- ログメーカーは中小業者が多く、生滅も激しい。
- 国内物は「杉」が多く、輸入物は米松、欧州赤松（杉に似ている）、スプルース（昔建具に使われた資材で、価格は高め）等が多い。
- から松等松材は脱脂が必要で脱脂の費用が「10,000円程度／立方メートル」かかる。
- 最近では収縮の少ない集成材の使用が増えている。
- 労務技術は、プロの技量を持ったリーダーがいれば、その他は専門技術者でなくても可能である。
- 丸太と丸太の間にシールをはさむのが結構手間がかかる（準耐火構造のみ）。
- 交点の多いものは手間がかかる。
- 参考となる図書、資料
「丸太組構法技術基準・同解説1990年版」（日本建築センター）
「自然と仲良しログハウス」ー良質なログハウスの供給を目指してー（全国ログハウス振興協会）

第2章 調査研究結果

2-5 丸太組丸太メーカー聴取調査

2-5-1 E森林組合

- ・マシンカットのみ取扱い
- ・ハンドカットはキット商品として輸入されていると思う。
- ・丸太の建築会社への引き渡し価格は、次表のとおり。

単位：円／壁面m²

径 級	働き（見付け高さ）	設計価格	× 0.85
110mm	95mm	22,320	18,972
130mm	110mm	24,840	21,114
140mm	120mm	25,680	21,828
150mm	130mm	26,640	22,644
160mm	140mm	27,960	23,766
180mm	150mm	32,280	27,438
180mm	160mm	29,640	25,194
200mm	170mm	33,720	28,662
200mm	180mm	31,200	26,520
220mm	190mm	36,840	31,314
240mm	210mm	43,200	36,720
270mm	240mm	57,600	48,960
300mm	270mm	66,000	56,100
太枠内単価の平均値			25,700/m ²

この径級のものが85%を占める。

- ※ 運搬費は建築施工会社持ちのため含まれていない。
- ・標準のものを16cmとする。

2-5-2 F森林組合

工場長から電話聴取

- ・マシンカットのみ取扱い。
- ・ハンドカットはカットしたものをキット商品として輸入。
- ・価格は間伐材を1.0として大径木は1.3倍程度になると思われる。
- ・ログハウス一棟の販売価格は、平米単位で比べるとマシンカットの細い物で在来構法のものより10%～20%程度、ハンドカットの太い物で20%～30%高いと思う。

F森林組合見積積算担当者から下記表の数値を聴き取り。

延べ床面積別丸太使用量試算

床面積	丸太量 (立米)	丸太価格材 工共 (円)	金物等価格 1,500円/㎡	合計価格 (円)
10㎡	5.938	870,000	15,000円	885,000
20㎡	8.166	1,240,000	30,000	1,270,000
30㎡	9.652	1,466,000	45,000	1,511,000

- ※
- 実際の家屋でなく、径級180mm丸太（働き150mm）×18段（壁高2,700mm）開口部なしで計算。
 - 建具等により開口する部分は差し引く必要がある。
 - 径級細い物は本数が増えるので加工手間が多くなり、径級太い物は本数が減るので加工手間が減るため、径級の差は考慮せずに計算した価格。
 - 運搬費は建築施工会社持ちのため含まれていない。運搬は、30㎡用の丸太で15トン積み平ボディトラックで運ぶことが多い。
- 上記数値を元に、床面積別の家屋の形態を次のように設定し、壁長、壁面積を算出する。

壁長 壁高 壁面積

10㎡の家屋は壁長4m×2.5m → 13m × 2.7 = 35.1㎡

20㎡の家屋は壁長5m×4m → 18m × 2.7 = 48.6㎡

30㎡の家屋は壁長6m×5m → 22m × 2.7 = 59.4㎡

- 上記数値から丸太組壁見付面積1㎡当たり丸太単価を算出する。

合計価格 (円)	床面積	建床面積1㎡ 当り丸太単価 (円/㎡)	壁見付 面 積	壁見付面積1㎡ 当り丸太単価 (円/㎡)	床面積1 ㎡当り 壁面積
885,000	10㎡	88,500円	35.1㎡	25,213円	3.51㎡
1,270,000	20㎡	63,500円	48.6㎡	26,131円	2.43㎡
1,511,000	30㎡	50,366円	59.4㎡	25,437円	1.98㎡
平均値	20㎡	61,100円	47.7㎡	25,618円	2.385㎡

第2章 調査研究結果

2-6 ログハウス建築施工会社（主に輸入材）からの聴取調査

2-6-1 G社

壁長1m当たりログ資材価格（G社）

ログ加工の程度	壁 高	価 格
丸太のものφ350mm	313mm×9段 (2,800mm)	11万円/m
マシンカットのもの	184mm×15段 (2,760mm)	7万円/m
集成材のもの	178mm×15段 (2,670mm)	8万円/m

※主にカナダ、フィンランドからの輸入、コンテナ現場持ち込み価格である。

2-6-2 H社

- ・フィンランド赤松が多い。
- ・含水率8%まで落としてから使う。
- ・構造壁以外の壁はツーバイフォーと同様の構造であり、断熱材、防水紙を入れる。
- ・交点（ノッチ）の多少で価格を変えるということはない。
- ・運搬費 建築現場の位置、状況、ログハウスの規模にもよるが、建床30m²程度のものでおおよそ30万～60万円程度である。
- ・労務費 建床30m²程度のもので丸太組工事に要する日数 20日間程度
- ・丸太吊上 4tユニック車を使用 15日間程度

2-6-3 クレーン

- ・クレーン付トラック2t吊り 「積算資料から拾い出しp136」

4t～6t車 13,900円/日

第2章 調査研究結果

2-7 丸太組壁体の評点数積算

2-7-1 マシンカットログ

- E森林組合とF森林組合との壁面積 1m^2 当たりの単価の平均
 $(25,700 + 25,618) \div 2 = 25,659\text{円} \cdots A$

- F森林組合の数値から壁面積を求める。

$$47.7\text{m}^2 \times 0.8 \text{ (建具分} 0.2) = 38.16\text{m}^2 \quad 38\text{m}^2$$

壁面積を 38m^2 とする。

- 運搬費 (I通運に聴取)

F森林組合の丸太の運搬を多く手がけている。
ログハウス1棟分 (普通の量) を 300km 運搬する料金
運輸省への届出料金 $\times 0.8$ (実勢価格)

(参考) 300km — 東京～仙台 330km 東京～長野 263km

東京～軽井沢 300km 東京～松本 207km

東京～豊田 310km 東京～名古屋 330km

$$15\text{t平ボディトラック } 300\text{km } 108,000\text{円} \times 0.8 \text{ (2割引)} = 86,400\text{円}$$
$$86,400\text{円} \div 38 = 2,273\text{円} \cdots B$$

- クレーン車レンタル使用料

クレーン付きトラック 2t 吊り $4\text{t} \sim 6\text{t}$ 車 15 日間

「積算資料」から拾い出し (H10.2.P136) $13,900\text{円}$

$$13,900\text{円} \times 15 = 208,500\text{円}$$

$$208,500\text{円} \div 38 = 5,486\text{円} \cdots C$$

- 労務費

労務費 大工労務 20 日間

$$22,480\text{円} \times 20\text{日} = 449,600\text{円}$$

$$449,600\text{円} \div 38 = 11,831\text{円} \cdots D$$

- 丸太組壁体 1m^2 当たりの評点数

$$A + B + C + D$$

$$= 25,659 + 2,273 + 5,486 + 11,831$$

$$= 45,249$$

これにより、マシンカットの丸太組壁体の見付面積 1 平方メートル当たり再建築費評点数は、 $45,249\text{円} \times 1\text{m}^2$ (1の位切捨) = **45,240点**とする。

2-7-2 ハンドカットログ

- 丸太の太さ

「ログハウス大全」97年版 (山と溪谷社刊)

ハンドカットモデルハウス 31 棟平均 31.68cm

標準的な太さを30cmとする。

- G社（輸入ログハウス建築施工会社）における丸太現場持ち込み価格

$110,000\text{円} / 2.80\text{m}^2 = 39,285\text{円} / 1.0\text{m}^2$ （ハンドカット）

$70,000\text{円} / 2.76\text{m}^2 = 25,362\text{円} / 1.0\text{m}^2$ （マシンカット）

$80,000\text{円} / 2.67\text{m}^2 = 29,962\text{円} / 1.0\text{m}^2$ （集成材）

マシンカット価格に対するハンドカット価格の割合

$$39,285\text{円} / 25,362\text{円} = 1.55 \cdots A$$

マシンカット価格に対する集成材価格の割合 $29,962\text{円} / 25,362\text{円} = 1.18$

- 「丸太組構法技術基準・同解説」1990年版p151質問と回答34より

マシンカットの場合 3.3m^2 当たり 50万円～70万円（中間60万円）

ハンドカットの場合 3.3m^2 当たり 80万円～90万円（中間85万円）

$$85\text{万円} \div 60\text{万円} = 1.42 \cdots B$$

- 「ログハウス大全」97年版より建床面積当たり丸太価格の平均値

$$\text{ハンドカットログ（11棟）} 15.21 / \text{マシンカットログ（10棟）} 11.44 = 1.32 \cdots C$$

- 丸太組壁体 1m^2 当たりの評点数

$$45,240 \text{（マシンカットログ} 1\text{m}^2 \text{当たりの評点数）} \times \{ (A+B+C) \div 3 \}$$

$$= 45,240 \times 1.4 = 63,336$$

これにより、ハンドカットの丸太組壁体の見付面積1平方メートル当たり再建築費評点数は、 $63,336\text{点} \times 1\text{m}^2$ （1の位切捨）＝**63,330点**とする。

第2章 調査研究結果

2-8 林経新聞社東京総局からの聴取調査

木材価格の最新情報等を掲載している林経新聞社に問い合わせた。回答は以下のとおりである。

輸入丸太材として価格掲載しているものは、柱、板材、合板等の材料に用いられる丸太で、市場に出ているものであり、ログハウス用のものではない。この価格についても、輸出先の国により価格調査時点、調査時点サイクルは異なっている。

ログハウス用の丸太は、現地でログハウス用に加工され、キット商品としてログハウスメーカーと直接取り引きされており、価格調査の対象とはなっていない。

また、ログハウスに使われる樹種も産地によって非常に多様性がある。

第2章 調査研究結果

2-9 丸太組構法建物の評価方法

丸太組構法建物の評価については、昭和51年3月25日付け自治省固定資産税課長通達により、校倉造建物の評価方法が示されているが、アンケート調査「問5 評価の方法」の回答で見たように、「ログハウス用の基準を定めて評価している。」と回答したうち73.9%の団体が「資産評価システム研究センター」が発行した「丸太組構法による建物の評価の手引」（昭和63年7月）を参考として定めていることが分かった。

たしかに、前期通達ではあまりに荒い感があることは否めないことから、各団体において、センターの手引きを参考にしたものと思われる。

「センター手引き」の内容は、発行当時のログハウスに見合ったものとして作成されたものと思われるが、現在ではそぐわない部分もあり、この「センター手引き」をベースに、丸太組構法建物の再建築費評点基準表を検討することが適当と考える。

ログハウスの実態及び本調査研究の結果を基に、丸太組壁体は樹種別に評点項目を設定するのではなく、ハンドカット、マシンカットの別に設定することとし、まず価格の把握できたマシンカット丸太の評点数を設定し、それを基にハンドカット丸太の評点数を積算して作成したものが、次に示す丸太組構法建物の再建築費評点基準表の試案である。ログハウスの現状から見て、「小屋組の種類」、「基礎」、「壁量」、「建具」の標準量を決定するには無理があるため、これらの部分別はいわゆる明確計算すなわち実施工数量による方法となっている。

新築棟数が少ない場合は、これでも支障ないと思われるが、ログハウスの新築の多い団体においては、明確計算したログハウスの各部分別の施工数量のデータを元に、標準量を設定することも考えられる。

次に試案の各部分別ごとに評点項目、標準評点数の積算、補正項目及び補正係数等について説明を加える。

① 屋 根

小屋組は和小屋組、洋小屋組の両方があるため、「小屋組」と「屋根仕上げ」に分けて評点を付設することとした。

屋根仕上げの資材はアンケートの回答でもスレート類が50.5%、着色亜鉛鉄板等が32.1%であり、これらの結果も考慮して評点項目を設けた。

また、屋根勾配は、軸組構法ではあまり見られない10/10が多かったことから、「勾配の大小」の増点補正率を勾配10/10で1.3とした。

【評点数積算】

屋根仕上げ 木造家屋単位当たり評点数×1.4

小屋組 木造家屋単位当たり評点数

② 基 礎

基礎は、布基礎が93.6%であり、鉄筋入りが義務づけられているため、鉄筋コンクリート布基礎を設け、テラス等に施工される独立基礎を積算した。

なお、施工標準量は現在のところ把握できていないため、水盛遣方・敷地整理も含め、それぞれの実施工数量で評価することとした。

【評点数積算】

布基礎 木造家屋単位当たり評点数

独立基礎 積算資料ポケット版（'98年前期版）P.46の「独立基礎の幅150mm」の価格を採用する。

見積価格（材工共） $3,570円 \times 0.8 = 2,856円$

上記をもって、15cm×15cm×45cm（うち地上24cm、地中21cm）の独立基礎の評点数とする。

高さ60cm及び75cmのものについては、鉄筋コンクリート布基礎の単位当たり評点数の高さ45cmのものに対する比率を用いて算出する

布基礎の 大きさ	単位当たり 評点数	45cm×15cmに 対する比率
45cm×15cm	5,337	1.000
60cm×15cm	7,088	1.328
75cm×15cm	8,064	1.511

以上より、

15cm×15cm×60cmのもの $2,856 \times 1.328 = 3,792$ 円

15cm×15cm×75cmのもの $2,856 \times 1.511 = 4,315$ 円

15cm×15cm×75cmのもの $2,856 \times 1.511 = 4,315$ 円

水盛遣方 木造家屋単位当たり評点数

敷地整理 木造家屋単位当たり評点数

③ 丸太組壁体

「ハンドカットのもの」は丸太の太いものが多く、「マシンカットのもの」は断面が丸い形状のもの、四角い形状のもの、D型の形状のもの等があり、材の規格がそろっている。ハンドカットのものは標準を径30cm程度のものとし、径40cm程度のものは1.2の増点補正、径20cm程度のものは0.8の減点補正を行うこととし、マシンカットのものは製材品の一段の高さ16cm程度のものを標準とし、24cm程度のものは1.4の増点補正、11cm程度のものは0.7の減点補正を行うこととした。さらに収縮の少ない丸太の芯部分が外側になるように加工した集成材は「材の程度」補正により増点補正することとした。

【評点数積算】

2-7 丸太組壁体の評点数積算 参照

④ 外 壁

丸太組壁体の上部、屋根の妻側は、丸太組での施工は禁じられているため、外壁、内壁が別に施工される。構造は、桝組壁体と同様であるが、妻部分（三角形）であること、ツーバイフォー建物のような工場量産とは言い難いことから、桝組壁体用の評点数でなく、木造家屋単位当たり評点数を用いることとした。

【評点数積算】

木造家屋単位当たり評点数

⑤ 内 壁

外壁と同じ。

⑥ 天 井

ログハウスは2階は耐力壁は設けられず、小屋としてそのロフトを2階部分として使用されるものが多い。ロフト部分の建床面積に対する割合は「ログハウス大全」97年版に掲載されたモデルハウス20棟余りによると6割から7割のものが多かった。

したがって、屋根勾配に沿って打ち上げた天井にロフト部分が建床面積の6割程度のものを標準として標準量を建床面積1平米当たり2平米とした。

【評点数積算】

⑦ 床

ロフト面積の大小によるため実施工量とした。

【評点数積算】

木造家屋単位当たり評点数

⑧ 建 具

建具についても標準施工数量の把握はできないため、非木造家屋の単位当たり評点数を用いて、実施工数量によることとした。

建具について非木造家屋の単位当たり評点数を転用するのは、木造家屋の木製建具は在来構法における和風建築を想定して積算されているが、ログハウスは洋風建築のため、使用建具も非木造家屋再建築費評点基準表におけるものにより近いものであるためである。

【評点数積算】

非木造家屋単位当たり評点数

⑨ 造 作

センター試案では、造作は設けられていなかったが、ログハウスの場合建具の取付枠や階段の施工には特別の技術を要することから、これを設けないことは適当でないため、軸組構法の専用住宅と同様とした。

【評点数積算】

部分別「建具」1m²当たり評点数×0.4

⑩ その他工事 木造専用住宅評点基準表評点数

丸太組構法建物は住宅が多いと考えられることから木造専用住宅評点基準表の評点数を用いることとした。

【評点数積算】

木造専用住宅評点基準表評点数

⑪ 建築設備

丸太組構法建物は住宅が多いと考えられることから木造専用住宅評点基準表の評点数を用いることとした。

【評点数積算】

木造専用住宅評点基準表評点数

第2章 調查研究結果

2-10 丸太組構法建物再建築費評点基準表試案

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													
屋	屋根	天然スレート		13,850	建床面積一・〇平方メートル当たり仕上げ面積一・四〇平方メートル	項目別補正方式	勾配の大小 $\frac{10}{10}$ 程度のもの	1.3 ← 1.0 → 0.9	$\frac{4.5}{10} \sim \frac{5}{10}$ 程度のもの	$\frac{3}{10}$ 程度のもの	建床面積											
		スレート着色板		8,420																		
		亜鉛鉄板	平	葺			4,950	軒出の大小	1.2 ← 1.0 → 0.9	45cm程度のもの		軒出の小さいもの										
			瓦	棒			6,760															
		仕上	着色亜鉛鉄板	普通板		平	葺	5,170	施工の程度	1.1 ← 1.0 → 0.9		程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの								
						瓦	棒	7,040														
						折	板	6,340														
				長尺板		平	葺	4,610							総合補正方式	施工量の多少	1.4 ← 1.0 → 0.8	多いもの	普通のもの	少ないもの		
	瓦					棒	6,400															
	アスファルトシングル					4,980	施工の程度	1.1 ← 1.0 → 0.9													程度の良いもの	普通のもの
	砂付ルーフィング			2,300																		
	加算評点	塗装	油性ペイント			1,610	個	大きさ	1.4 ← 1.0 → 0.9	大きいもの		標準のもの	小さいもの									
			酒精ペイント			2,330																
			合成樹脂系エマルジョンペイント			1,470		施工の度	1.5 ← 1.0 → 0.8	程度の良いもの		普通のもの	程度の悪いもの									
			耐酸ペイント			2,870																
			合成樹脂系ペイント	上		3,710		勾配の大小 $\frac{10}{10}$ 程度のもの	1.3 ← 1.0 → 0.9	$\frac{4.5}{10} \sim \frac{5}{10}$ 程度のもの		$\frac{3}{10}$ 程度のもの										
				並		2,770																
		装	ラッカー	上		5,160		施工の度	1.1 ← 1.0 → 0.9	程度の良いもの		普通のもの	程度の悪いもの									
				並		3,200																
		断熱・吸音材				500																
項目		天	固定式		84,460	個		施工の度	1.5 ← 1.0 → 0.8	程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの										
	窓	開閉式		129,660																		
根	小屋組	和小屋組	梁間 5.4 m	3,610	建床1面ト積ル一当たり平方	勾配の大小 $\frac{10}{10}$ 程度のもの	1.3 ← 1.0 → 0.9	$\frac{4.5}{10} \sim \frac{5}{10}$ 程度のもの	$\frac{3}{10}$ 程度のもの	建床面積												
			梁間 9.0 m	4,400																		
		洋小屋組	梁間 5.4 m	4,920							施工の度	1.1 ← 1.0 → 0.9	程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの							
			梁間 9.0 m	5,780																		
基礎	鉄筋コンクリート基礎	断面45cm×15cm		5,330	延長メートル・当り	施工の度	1.2 ← 1.0 → 0.9	程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの	延長メートル											
		断面60cm×15cm		7,080																		
		断面75cm×15cm		8,060																		
	独立基礎	断面45cm×15cm		2,850	個						個											
		断面60cm×15cm		3,790																		

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								
基礎	独立基礎		断面75cm×15cm	4,310	一個 一平方メートル					個数 延床積						
	水盛遣方・敷地整理			610												
柱・壁・体	柱	丸太組壁体		ハンドカット丸太	63,330	見平付方面メ 積1ート・ル 〇	丸太の太さ	1.2 ← 径40cm程度のもの	1.0 径30cm程度のもの	→ 0.8 径20cm程度のもの	延べ 見 付 面 積					
				施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの		1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの								
		加算評点項目	装	塗	製材品の一段の高さ		1.4 ← 24cm程度のもの	1.0 16cm程度のもの	→ 0.7 11cm程度のもの							
					材の程度		1.1 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの							
	施工の程度				1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの									
	壁	加算評点項目	装	塗	油性ペイント	1,150	見付面積一・〇平方メートル									
					酒精ペイント	1,670										
					合成樹脂系エマルジョンペイント	1,050										
					耐酸ペイント	2,050										
					合成樹脂系ペイント	上		2,650								
						並		1,980								
					ラッカー	上		3,690								
						並		2,290								
					外壁張	板		堅羽目	上	15,050	仕上面積一・〇平方メートル	施工の程度	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	仕 上 げ 面 積
									中	9,700						
並									5,510							
並下	5,260															
漆喰壁	磨き仕上げ		13,600													
	普通仕上げ		10,000													
壁	加算評点項目	装	塗	油性ペイント	1,150											
				酒精ペイント	1,670											
				合成樹脂系エマルジョンペイント	1,050											
				耐酸ペイント	2,050											
				合成樹脂系ペイント	上	2,650										
					並	1,980										
				ラッカー	上	3,690										
					並	2,290										

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			
	加算項目	減算項目	標準評点数		補正項目	増点補正率	標準	減点補正率				
外壁	断熱・吸音材		360	仕上平1上・カット材○メートル					仕上平1上・カット材○メートル			
内 壁	土 壁	プ ラ ス タ ー	6,770	仕 上 げ 面 積 一 ・ ○ 平 方 メ ー ト ル	施 工 の 程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.9	仕 上 げ 面 積 一 ・ ○ 平 方 メ ー ト ル			
		合 成 樹 脂 壁 紙	中			6,280	程度の良いもの	普通のもの		程度の悪いもの		
		合 板	プ リ ン ト 合 板			4,130						
			単 板 張 合 板			5,700						
		板 張	上		23,110							
			中		8,390							
			並		7,110							
			下		5,240							
	加 算 評 点 項 目	塗	油 性 ペ イ ン ト		1,150							
			酒 精 ペ イ ン ト		1,670							
			合 成 樹 脂 系 エ マ ル ジ ョ ン ペ イ ン ト		1,050							
			耐 酸 ペ イ ン ト		2,050							
		装	合 成 樹 脂 系 ペ イ ン ト		上	2,650						
					並	1,980						
			ラ ッ カ ー		上	3,690						
並				2,290								
断熱・吸音材		360										
天 井	杉 板	7,300	建 床 面 積 一 ・ ○ 平 方 メ ー ト ル 当 た り 仕 上 げ 面 積 二 ・ ○ 平 方 メ ー ト ル	勾 配 の 大 小	1.2 ←	1.0	→ 0.95	建 床 面 積 一 ・ ○ 平 方 メ ー ト ル 当 た り 仕 上 げ 面 積 二 ・ ○ 平 方 メ ー ト ル				
	ブ ・ ラ ス タ ー	16,070			$\frac{10}{10}$ 程度のもの	$\frac{4.5}{10} \sim \frac{5}{10}$ 程度のもの	$\frac{3}{10}$ 程度のもの					
	合 板	プ リ ン ト 合 板		上	7,800	ロ フ ト 面 積 の 多 少	1.1 ←	1.0	→ 0.7	建 床 面 積 の 7 割 程 度	建 床 面 積 の 6 割 程 度	ロ フ ト の な い も の
				中	7,360							
				下	6,520							
		単 板 張 合 板		8,830								
	加 算 評 点 項 目	塗		油 性 ペ イ ン ト	2,300	施 工 の 程 度	1.2 ←	1.0	→ 0.9	建 床 面 積 一 ・ ○ 平 方 メ ー ト ル 当 た り 仕 上 げ 面 積 二 ・ ○ 平 方 メ ー ト ル		
				酒 精 ペ イ ン ト	3,340		程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの			
				合 成 樹 脂 系 エ マ ル ジ ョ ン ペ イ ン ト	2,100							
				耐 酸 ペ イ ン ト	4,100							
		装		合 成 樹 脂 系 ペ イ ン ト	上		5,300					
					並		3,960					
				ラ ッ カ ー	上		7,380					
					並		4,580					
	断熱・吸音材			720								

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				
床	床	一階床組		2,150	延べ床面積・○平方メートル当たり仕上がり面積・○平方メートル	施工量の多少		1.0 普通のもの	→ 0.8 少ないもの	延べ床面積			
		二階床組	和風	5,410			施工の程度	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		
						洋風		7,400					
		転ばし床組		750									
		組 土間コンクリート打		3,490									
	仕上	緑甲板張	特			30,490							
			上			22,540							
			中			10,310							
			並			4,030							
		フローリング張	桜・なら			6,950							
			ぶな			4,510							
			ラワン・アピトン			4,010							
		杉板張	中			1,550							
	並		1,420										
	加算評点項目	塗	油性ペイント			1,150							
			酒精ペイント			1,670							
			合成樹脂系エマルジョンペイント			1,050							
			耐酸ペイント			2,050							
		合成樹脂系ペイント	上			2,650							
			並			1,980							
装		上		3,690									
		並		2,290									
目	断熱・吸音材			360									
建具	木製建具	サッシ	スライド式 (引違い、開き)	枠見込 120mm	21,030	一・○平方メートル	施工の程度	1.20 程度の良いもの	← 1.0 普通のもの	→ 0.80 程度の悪いもの	建具面積		
				枠見込 100mm	17,150								
				枠見込 90mm	15,180								
		回転式	枠見込 120mm	24,400									
			枠見込 100mm	19,580									
			枠見込 90mm	17,350									
		固定式 (嵌殺し)	枠見込 120mm	12,430									
			枠見込 100mm	10,440									
			枠見込 90mm	9,000									
		上げ下げ	枠見込 100mm	19,770									

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		
建具	木製建具	板戸	杉		21,200	一・〇平方メートル				建具面積積	
			ラワン合板		19,900						
		フラッシュ戸	単板張合板		67,270						
			合成樹脂被覆合板	上	54,420						
				並	29,080						
			しな合板		25,510						
		かまち戸	桧		37,880						
			杉		31,760						
			ラワン		26,070						
		網戸	ステンレス網		8,590						
			合成樹脂網		4,580						
	アルミニウム建具	サッ	スライド式 (引違い、開き)	枠見込 100mm	31,060						
				枠見込 70mm	19,780						
				枠見込 60mm	17,000						
			回転式	枠見込 100mm	37,150						
				枠見込 70mm	23,330						
				枠見込 60mm	19,940						
			固定式 (嵌殺し)	枠見込 100mm	26,410						
				枠見込 70mm	17,300						
				枠見込 60mm	13,840						
		すべり出し	枠見込 100mm	36,520							
			枠見込 70mm	26,000							
			枠見込 60mm	19,210							
		かまち戸	枠見込 100mm		51,010						
			枠見込 70mm		39,110						
			フラッシュ戸	枠見込 100mm							55,780
				枠見込 70mm							41,700
		シャッター	シャッター		41,580						
			グリルシャッター		46,300						
			ホールディングゲート		31,950						
	網戸		真鍮網		6,440						
		ステンレス網		4,680							
		合成樹脂網		3,350							

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	
建築器具	ガラス	ジャロジ	枠見込	70 mm	60,660	一・〇平方メートル				建築器具面積積
	ガラス・フロート	透明	6 mm 厚	3,850						
			5 mm 厚	2,750						
			3 mm 厚	2,110						
			2 mm 厚	1,740						
		サリスガラス	6 mm 厚	4,830						
			5 mm 厚	3,650						
			3 mm 厚	2,460						
			2 mm 厚	1,880						
		型ガラス	4 mm 厚		2,750					
			2 mm 厚		1,570					
	網ガラス	型板	6.8 mm 厚	4,180						
		磨き板	6.8 mm 厚	8,240						
	磨ガラス	8 mm 厚		5,880						
		5 ～ 6 mm 厚		3,850						
	熱線吸収ガラス	フロート	5 ～ 6 mm 厚	5,060						
			3 mm 厚	2,510						
		網入磨き板	5.0 ～ 6.8mm厚	9,820						
	色ガラス	3 mm 厚		6,330						
	合ガラス	フロート	5mm+5mm 厚	15,080						
			3mm+3mm 厚	9,940						
		熱線吸収板	3mm+5mm 厚	12,770						
			3mm+3mm 厚	10,620						
	強化ガラス	磨き板	10 mm 厚	16,410						
			6 mm 厚	7,670						
		着色板	8 mm 厚	15,860						
			6 mm 厚	8,690						
	複層ガラス	普通板	16 mm 厚	11,680						
			12 mm 厚	8,570						
		熱線吸収板	16 mm 厚	12,140						
熱線反射ガラス	ブロンズ	10 mm 厚	13,310							
	ブルー	10 mm 厚	13,310							

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		
造作	一般造作	1㎡当たり建具評点数×0.4 (注) 施工の程度によっては、上記の乗率を変えて算出してもし差し支えないものとする。					延べ床面積 1㎡当たり					延べ床面積
その他工事	特					12,500	延べ床面積 1㎡当たり	施工量の多	1.5 ←	1.0	→ 0.5	延べ床面積
	上					9,180		少	多いもの	普通のもの	少ないもの	
	中					5,160		施工の程度	1.2 ←	1.0	→ 0.9	
	並					4,100		の	程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの	
	下					2,340						
建築設備	項目別	電気設備	電 灯 ・ ス イ ッ チ ・ コ ン セ ン ト 配 線			6,770	個	施工の程度	1.5 ←	1.0	→ 0.8	建築設備数
			照 明 器 具									
			区 分	直付器具	吊 器 具	埋込器具						
			白 熱 球 用	1,250	1,350	4,100						
			蛍 光 球 用	7,200	5,800	10,900						
	評価方式	ガス設備	使用口（配管共）			10,090	箇所	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						
	総合評点方式	電気設備	給水設備			4,000	延べ床面積 1㎡当たり	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			厚焼陶管（径150mm）			3,330						
			亜鉛メッキ鋼管（径100mm）			6,650						
			排 水 設備			11,580						
			給水設備			7,270						
建築設備	項目別	電気設備	使用口（配管共）			10,090	個	施工の程度	1.3 ←	1.0	→ 0.8	延べ床面積
			給水設備			7,270						
			使用口（硬質塩化ビニル管共）			2,590						
			排 水 設備			11,580						
			ヒューム管（径100mm）			7,160						

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	衛生設備	便器	小便器	水洗式	15,550	一 個					
			洋式	洗浄装置付	140,680						
				洗浄装置なし	46,380						
				簡易水洗式	96,470						
		洗面器	洗面器	洗面器	5,060	一 個	施工の程度	1.5 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの	
				洗面化粧台	83,670		大きさ	1.4 ← 間口の広さ 120cmのもの	1.0 間口の広さ 75cmのもの	→ 0.9 間口の広さ 60cmのもの	
			洗髪シャワーの有無				1.0 あるもの	0.9 ないもの			
			洗濯流し	洗濯流し	27,820	一 個	施工の程度	1.5 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの	
		大きさ						1.0 50cm×45cm のもの	→ 0.9 45cm×40cm のもの		
		浴槽	タイル貼	100,170	一 個	大きさ	1.5 ← 大きいもの	1.0 75cm×90cm× 75cmのもの	→ 0.8 小さいもの		
			ポリエステル製	79,050							
			ほうろう製	146,200		施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.6 程度の悪いもの		
			ステンレス製	113,840							
			桧製	501,230							
			さわら製	258,120							
			人工大理石製	146,890							
		ユニットバス	給湯式	給湯式	246,500	一 個	型式 (ユニットバスのみ)	1.3 ← シャワーのほか洗面器、便器付のもの	1.0 シャワー付のもの		
				バランスがま式	217,500		施工の程度	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	
			ハーフユニットバス	給湯式	146,680		一 個	大きさ	1.1 ← 130cm×170cm のもの	1.0 120cm×160cm のもの	→ 0.9 110cm×160cm のもの
								ユニットシャワー	174,080	大きさ	
						一 個	施工の程度	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	

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	加算評価点	衛生設備	流し台（ステンレス張）		68,390	一 個	大 き さ	1.1 ← 1.0 150cm×56cm のもの	120cm×56cm のもの		建築設備 数 使用床面積		
						施 工 の 程 度	1.4 ← 1.0 程度の良いもの	普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの				
			コンロ台（ステンレス張）		43,750	一 個	施 工 の 程 度	1.4 ← 1.0 程度の良いもの	普通のもの	→ 0.7 程度の悪いもの			
			調理台（ステンレス張）		48,870	一 個	間口寸法	1.10 ← 1.0 240cmのもの	210cmのもの	→ 0.94 180cmのもの			
		キッチンユニット設備 （吊戸棚、レンジフードファンを含む。）		282,220	一 個	施 工 の 程 度	1.5 ← 1.0 程度の良いもの	普通のもの	→ 0.5 程度の悪いもの				
						施 工 の 程 度	1.1 ← 1.0 程度の良いもの	普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの				
		排気扇設備	径 20 cm の も の	12,000	一 個								
			径 25 cm の も の	13,400									
			径 30 cm の も の	16,910									
			レンジフードファン	31,020									
		浄化槽	5 人 槽	125,920	一 個	施 工 の 程 度	1.2 ← 1.0 ポンプアップ 式のもの	普通のもの					
			7.5 人 槽	148,140									
			10 人 槽	177,770									
		冷暖房設備	暖 房 設 備		8,690	一当 ・た 〇り 平方 メー ートル	型 式	1.5 ← 1.0 冷暖房設備の もの	暖 房 設 備 放熱器がコ ンベクター 程度のもの	→ 0.8 暖 房 設 備 放熱器がラ ジエーター 程度のもの			
							施 工 の 程 度	1.2 ← 1.0 程度の良いもの	普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの			

第2章 調査研究結果

2-11 丸太組構法建物再建築費試算による試算

前記試算を用いて5棟のモデル家屋の評価試算を行い、昭和63年の（財）資産評価システム研究センター発行の「丸太組構法による建物の評価の手引」を基にした基準又は昭和51.3.25付固定資産税課長通達による方法で評価した評点数との比較を行った。

ただし、モデル家屋の取得価格は、所有者からの聞き取りであるため、確認はできないものである。

また、試算依頼した時点での試算はマシンカットログ（杉）の価格に基づく評点数を示しているため、現行方法と試算による方法との比較をするため、モデル家屋が実際にはハンドカットログであっても、センター試算によるものは杉丸太に置き換えて評価している。課長通達によるものは樹種による差は設けられていない。

この結果、高価とされている輸入丸太ハンドカットのログハウスの場合、取得価格と評点数とで大きな乖離が生じることが考えられる。

この取得価格を一応の前提として、これに対する現行評価方法による評点数の割合を見ると、最も高いものはセンター試算によるもので72.33%、最も低いのは課長通達によるもので26.70%であった。

現行方法と試算による方法とを比較すると、モデル家屋すべてにおいて試算による評点数が現行の方法による評点数を上回り、最も多いもので60%増加し、最も少ないもので8%増加した。5棟平均では22%の増加である。次に試算結果の表を掲げる。

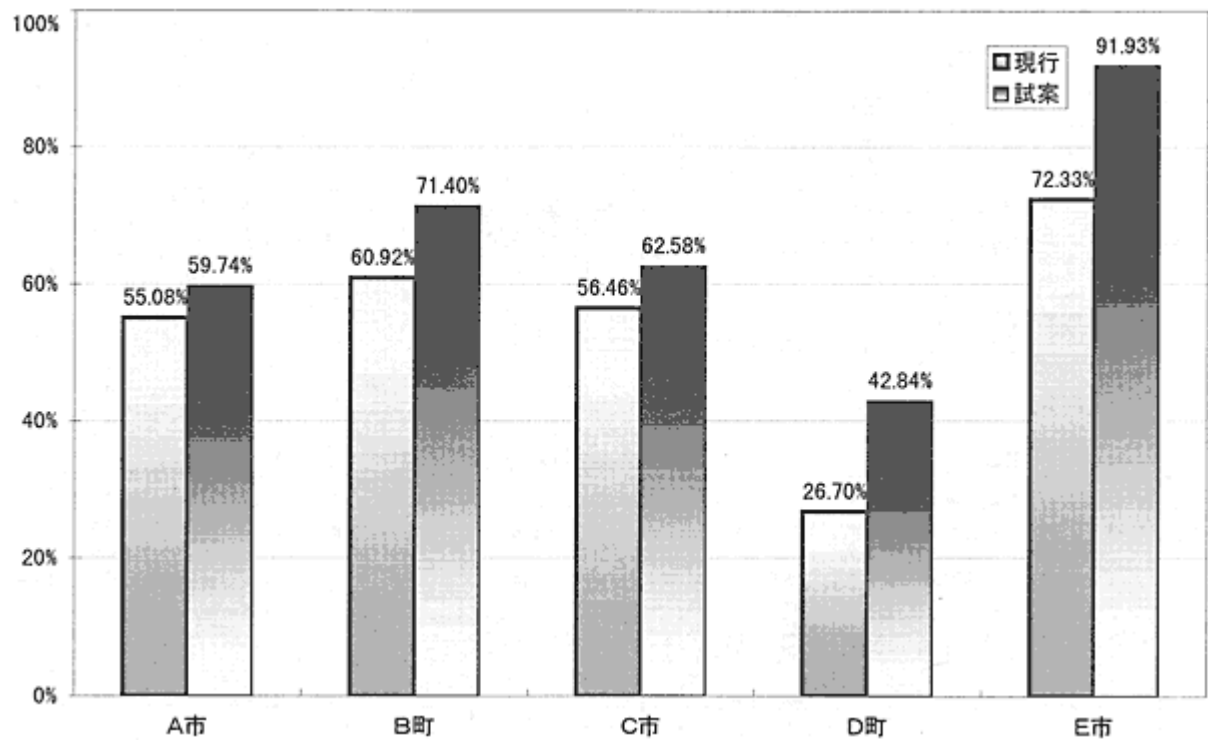
モデル家屋のログ基準試算による評価試算結果

団体名	現行評価方法	モ デ ル 家 屋				現 行			基 準 試 案			評点数 比 較	
		丸太種類	延べ床 面積 m ²	取得価格(聞取 価格(円) A	単位当 価格(円) B	再建築費 評点数 C	単位当 評点数 D	対取得 価格 C/A	再建築費 評点数 E	単位当 評点数 F	対取得 価格 E/A		F/D
A市	センター試算	輸入杉*	114.14	21,400,000	187,489	11,787,296	103,271	55.08%	12,785,323	112,014	59.74%	1.08	
B町	課長通達(×0.9)	輸入杉*ハード*	106.95	15,350,000	143,525	9,351,254	87,436	60.92%	10,960,585	102,483	71.40%	1.17	
C市	センター試算	国産、輸入不明	106.39	19,962,600	187,636	11,271,690	105,947	56.46%	12,492,221	117,419	62.58%	1.11	
D町	課長通達(×0.9)	輸入杉*ハード*	131.78	32,000,000	242,829	8,542,987	64,828	26.70%	13,709,007	104,029	42.84%	1.60	
E市	センター試算	輸入杉*マシ	40.08	6,000,000	149,701	4,339,505	108,271	72.33%	5,515,737	137,618	91.93%	1.27	
		平 均				182,236	平 均	93,951	54.30%	平 均	114,713	65.70%	1.22

※1 取得価格は聞き取りのため、確認できない価格である。

2 丸太の種類は、輸入丸太のため取得価格が高いことが考えられる。ただし、センター試算使用の団体には杉丸太の評点数を使用してもらったため、取得価格と評点数の差は広がる可能性があるが、現行方法と基準試算による方法の差は正しい比較ができる。

ログハウス 評価試算比較



センター試案を基にした評点基準表（H12基準案）と 丸太組構法評点基準表（H12基準案）とによる試算対比

モデル家屋 (A市)	専用住宅H10年建築 建築費2,140万円
	建床面積 65.32m ²
	延べ床面積 114.14m ²

部 分 別	評 点 項 目	標準評点数		施工割合	平均標準評点数		補 正 項 目		補 正 係 数	連乗補正係数	単 位 当 た り		計 算 単 位	部 分 別		再建築費対比		備 考		
		センター試案	基準案		センター試案	基準案	センター試案	基準案			センター試案	基準案		現 行	基準案	センター試案	基準案			
屋根仕上げ	亜鉛色鋼板鉄瓦板平葺	5,730	4,610	1.00	6,190	5,110	勾配の大小	勾配の大小	1.15	1.15	1,380	1,265	8,542	6,464	65.32	65.32	1,346,114	1,210,379	11.42%	9.47%
	断熱材	460					軒出の大小	軒出の大小	1.20	1.10										
小 屋 組	洋小屋組	4,920	4,920	1.00	4,920	4,920	勾配の大小	勾配の大小	1.00	1.00	1,000	1,000	4,920	4,920	65.32	65.32				
							施工の程度	施工の程度	1.00	1.00										
天 窓	開口式	129,660	129,660	1.00	129,660	129,660	大きさ	大きさ	1.20	1.20	1,200	1,200	155,592	155,592	3	3				
	布基礎(独立有) 布基礎	6,560	8,060	1.00	6,560	8,060	施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1,000	1,000	7,216	8,060	65.32	65.32	471,349	514,995	4.00%	4.03%
	独立基礎	4,210	4,210	1.00	4,210	4,210	施工量の多少	施工量の多少	1.10	1.00	1,000	1,000	4,210	4,210	13	13				
	水廻り方・敷地整理	610	610	1.00	610	610			1.00	1.00	1,000	1,000	610	610	65.32	65.32				
丸太組全体	部	28,780	45,240	1.00	30,760	47,220	丸太の太さ	丸太の太さ	0.80	0.80	0.800	0.800	24,608	37,776	124.60	124.60	3,066,156	4,706,889	26.01%	36.81%
	合成樹脂ペイント	1,880	1,880																	
外 壁	珪羽目 ラン 15	6,710	9,700	1.00	6,710	9,700	施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1,000	1,000	6,710	9,700	27.7	27.7	185,867	268,690	1.58%	2.10%
	珪面 珪面	8,390	8,390	1.00	8,390	8,390	施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1,000	1,000	8,390	8,390	77.2	77.2	647,708	647,708	5.49%	5.07%
天井仕上げ	木材 中 杉板	11,040	3,850	1.00	11,040	3,850	仕上の大小	仕上の大小	1.00	1.00	1,000	1,000	11,040	3,850	114.14	114.14	1,260,105	416,611	10.55%	3.25%
	二重床 和風	2,150	2,150	0.51	3,632	3,632	施工量の多少	施工量の多少	1.00	1.00	1,000	1,000	3,632	3,632	114.14	114.14	670,800	670,800	5.69%	5.25%
	土間コンクリート打	5,410	5,410	0.43			施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1,000	1,000								
	3,490	3,490	0.05																	
床仕上げ	杉板 中	1,550	1,550	0.94	2,245	2,245	施工量の多少	施工量の多少	1.00	1.00	1,000	1,000	2,245	2,245	114.14	114.14				
	角タイル 下地コンクリート	7,500	7,500	0.06			施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1,000	1,000								
断熱・吸音材		360	360	0.94																
障 戸	木製 かまち戸 ラウン	26,070	26,070	1.00	26,070	26,070	施工量の多少	施工量の多少	1.00	1.00	1,000	1,000	26,070	26,070	4.38	4.38	770,493	700,448	6.54%	5.48%
	板戸 ラウン	19,900	19,900	1.00	19,900	19,900	施工の程度	施工の程度	1.10	1.00	1,000	1,000	21,890	19,900	5.70	5.70				
	ガラス 上下 100mm	19,770	19,770	1.00	19,770	19,770							21,747	19,770	20.93	20.93				
	透明ガラス 3mm厚	2,110	2,110	1.00	2,110	2,110							2,221	2,110	0.64	0.64				
障 戸	型板ガラス 4mm厚	2,750	2,750	1.00	2,750	2,750							3,025	2,750	20.98	20.98				
					0	0							0	0						
造 作	洋風部分	6,136	6,136	0.40	0	2,454	施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1,000	1,000	0	0	114.14	114.14	0	280,099	0.00%	2.19%
	上	9,180	9,180	1.00	9,180	9,180	施工量の多少	施工量の多少	1.50	1.50	1,500	1,500	13,770	13,770	114.14	114.14	1,571,707	1,571,707	13.33%	12.23%
建築設備	電灯・スイッチ・コンセント配線	6,770	6,770	1.00	6,770	6,770	施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1,000	1,000	6,770	6,770	68	68	1,796,997	1,796,997	15.25%	14.06%
	白熱球 直付	1,250	1,250	1.00	1,250	1,250	施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1,000	1,000	1,250	1,250	28	28				
	蛍光灯 直付	7,200	7,200	1.00	7,200	7,200	施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1,000	1,000	7,200	7,200	3	3				
	蛍光灯 吊り	5,800	5,800	1.00	5,800	5,800	施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1,000	1,000	5,800	5,800	1	1				
	ガス設備	10,090	10,090	1.00	10,090	10,090	施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1,000	1,000	10,090	10,090	1	1				
	給水設備 給管	7,270	7,270	1.00	7,270	7,270	施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1,000	1,000	7,270	7,270	7	7				
	排水設備 縦貫パイプ	4,000	4,000	1.00	4,000	4,000	施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1,000	1,000	4,000	4,000	6	6				
	方式 洗浄なし	46,380	46,380	1.00	46,380	46,380	施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1,000	1,000	46,380	46,380	1	1				
	浴槽 さわら製	258,120	258,120	1.00	258,120	258,120	施工の程度	施工の程度	1.10	1.10	1,100	1,100	283,932	283,932	1	1				
	洗面化粧台	83,670	83,670	1.00	83,670	83,670	施工の程度	施工の程度	0.90	0.90	0.900	0.900	75,303	75,303	1	1				
	キッチンユニット	282,220	282,220	1.00	282,220	282,220	施工の程度	施工の程度	0.92	0.92	0.920	0.920	259,642	259,642	1	1				
	排気扇 径20cm	12,000	12,000	1.00	12,000	12,000	施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1,000	1,000	12,000	12,000	2	2				
	サウナ(独自評点)	500,000	500,000	1.00	500,000	500,000	施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1,000	1,000	500,000	500,000	1	1				
						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	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							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	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						
					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	0							0	0						
					0	0							0	0						
					0	0			</											

**昭51.3.25課長通達による評価（H12基準案）と
丸太組構法評点基準表（H12基準案）による評価の試算対比**

モデル家屋 (B市)	専用住宅H6年建築 建築費1,535万円
	建床面積 63.00m ²
	延べ床面積 106.95m ²

部 分 別	評 点 項 目	標準評点数		施工割合		平均標準評点数		補 正 項 目		補 正 係 数		連乗補正係数		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		部分別再建 費対比		備 考
		評 点 通 過	基 準 案	評 点 通 過	基 準 案	評 点 通 過	基 準 案	評 点 通 過	基 準 案	評 点 通 過	基 準 案	評 点 通 過	基 準 案	評 点 通 過	基 準 案	評 点 通 過	基 準 案	評 点 通 過	基 準 案			
屋根仕上げ	アスファルト・セメント・金具材	8,590	4,980	1,000	1,000	9,090	5,480	勾配の大小 軒出の大小	勾配の大小 軒出の大小	1.10	1.20	1.320	1.440	11,998	7,891	63.00	63.00	755,874	824,607	7.27%	7.52%	
小 股 組	和小股組		3,610		1,000	0	3,610	勾配の大小 軒出の大小	勾配の大小 軒出の大小	1.20	1.20		1.440		5,198		63.00					
基 礎	南基礎 独立基礎 水浸道旁・敷地整理	7,890	8,060	1,000	1,000	7,890	8,060	施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1,000	1,000	7,890	8,060	63.00	45.20	497,070	429,551	4.78%	3.91%	
丸太組壁体	杉 剛壁（心）		45,240		1,000		47,290	丸太の太さ 材の種	丸太の太さ 材の種	1.20	1.10	1.320		0	62,422		41.52	0	2,591,761	0.00%	23.64%	
外 壁	板瓦目 中 南次下見 普通 断熱・金具材	11,640	9,700	0.489	1,000	7,925	10,060	開口部の大小 施工の程度	開口部の大小 施工の程度	1.20	1.20	1.440	1,200	11,412	12,072	106.95	52.29	1,220,513	631,244	11.74%	5.75%	
内 壁	杉 大壁 10.0cm 合成樹脂壁紙 中 壁紙 中	5,210	6,280	0.058	1,000	11,613	6,280	施工の多少	丸太の太さ	0.50	1.00	0.720	1,200	8,361	7,536	106.95	6.20	694,208	573,178	8.66%	5.22%	
天井仕上げ	杉板 合成樹脂壁紙 二層床 洋風 二層床 洋風	3,650	3,650	0.913	1,000	3,653	3,650	施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1,200	1,200	4,383	4,380	106.95	97.64	468,761	468,880	4.51%	4.27%	
床 組	二層床 洋風 二層床 洋風 二層床 洋風	2,150	2,150	0.519	0.579	4,262	4,262	施工の多少	施工の多少	1.00	1.00	1,200	1,200	5,113	5,113	106.95	106.95	546,835	546,835	5.26%	4.96%	
床仕上げ	編み板 上	22,540	22,540	0.971	0.971	21,886	21,886	施工の多少	施工の程度	1.00	1.00	1,200	1,200	26,263	26,263	106.95	106.95	2,808,828	2,808,828	27.03%	25.62%	
建 具	7&1/2インチ不使用 上 木製7&1/2 23インチ 90mm 固定式 90mm ガラス透明 3mm厚	7,780	15,180	1.00	1.00	0	15,180	施工の多少	施工の程度	0.30	1.00	0.360	1,000	2,800	0	106.95		299,460	261,067	2.88%	2.38%	
造 作	洋風部分	2,800	2,441	0.40	0.40	1,120	976	施工の多少	施工の程度	1.00	1.00	1,000	1,000	1,120	976	106.95	106.95	119,784	104,383	1.15%	0.95%	
その他工事	中	5,160	5,160	1.00		5,160	5,160	施工の多少	施工の程度	1.50	1.50	1,800	1,800	9,288	9,288	106.95	106.95	993,351	993,351	9.56%	9.06%	
建築設備	電灯・3インチ・コンクリート配線 白熱球 直付 白熱球 吊り 蛍光灯 直付 ガス設備 給水設備 硬質塩ビ管 排水設備 硬質塩ビ管 電気設備 電気式 洋式 洗浄なし 洗面化粧台 ユニットバス給湯式 流し台 コンロ台 レンジフードファン	6,770 1,250 1,350 7,200 10,090 2,590 4,000 3,090 46,380 83,670 246,500 68,390 43,750 48,870 31,020	6,770 1,250 1,350 7,200 10,090 2,590 4,000 3,090 46,380 83,670 246,500 68,390 43,750 48,870 31,020	1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00	1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00	6,770 1,250 1,350 7,200 10,090 2,590 4,000 3,090 46,380 83,670 246,500 68,390 43,750 48,870 31,020	6,770 1,250 1,350 7,200 10,090 2,590 4,000 3,090 46,380 83,670 246,500 68,390 43,750 48,870 31,020			1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00	1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00	1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000	1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000	6,770 1,250 1,350 7,200 10,090 2,590 4,000 3,090 46,380 83,670 246,500 68,390 43,750 48,870 31,020	6,770 1,250 1,350 7,200 10,090 2,590 4,000 3,090 46,380 83,670 246,500 68,390 43,750 48,870 31,020	26 4 3 3 1 4 2 1 1 1 1 1 1 1	726,900 726,900 726,900 726,900 726,900 726,900 726,900 726,900 726,900 726,900 726,900 726,900 726,900 726,900	6.99% 6.99% 6.99% 6.99% 6.99% 6.99% 6.99% 6.99% 6.99% 6.99% 6.99% 6.99% 6.99% 6.99%	6.63% 6.63% 6.63% 6.63% 6.63% 6.63% 6.63% 6.63% 6.63% 6.63% 6.63% 6.63% 6.63% 6.63%			
		再建築費評点合計		10,390,282		10,960,585		99.95%		99.93%												
		原価率多増率		8.351/254		—																
		単位当たり評点数		87.436		102.483																
		円数増減率		60.92%		71.40%																

※ただし、丸太は輸入丸太（カナダ産パイン材）である。

センター試案を基にした評点基準表（H12基準案）と 丸太組構法評点基準表（H12基準案）とによる試算対比

モデル家屋 (C市)	店舗	H3年建築	建築費2,000万円	※H12推計取得価格19,962,600円
	1階	85.41m ²		
	2階	20.98m ²		
	合計	106.39m ²		

※ (20,000,000円× (1+0.15 (注1) / 3) × 0.97 (注2) × 0.98 (注3) = 19,962,600円

(注1) 0.15 = H元1月～H4.1月木造家屋建築費モデル家屋試算上昇率
H3建築のため0.15 / 3 = 0.05

(注2) 0.97 = H4.1月～H7.1月木造家屋建築費モデル家屋試算上昇率

(注3) 0.98 = H7.1月～H10.1月木造家屋建築費モデル家屋試算上昇率

部 分 別	評 点 項 目	標準評点数		施工割合	平均標準評点数		補 正 項 目		補 正 係 数		連乗補正係数		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		部分別再建 費構成比		備 考	
		センター試案 基準	基準		センター試案 基準	基準	センター試案 基準	基準	センター試案 基準	基準	センター試案 基準	基準	センター試案 基準	基準	現 行	基準	センター試案 基準	基準				
屋根仕上げ	着色亜鉛鉄板	5,590	5,170	1.00	5,590	5,170	勾配の大小 軒出の大小 施工の程度	勾配の大小 軒出の大小 施工の程度	1.20 1.20 1.10	1.20 1.20 1.10	1.584 1.584 1.10	1.584 1.584 1.10	8,854 8,189 85.41	85.41	1,409,888	1,353,091	12.51%	10.63%				
	天窓固定式	84,460	84,460	1.00	84,460	84,460	大まき 勾配の大小 施工の程度	大まき 勾配の大小 施工の程度	1.20 1.20 1.00	1.20 1.20 1.00	1,200 1,200 1.00	1,200 1,200 1.00	101,352 101,352 5,280	101,352 101,352 5,280	2 2 85.41	2 2 85.41						
小 屋 組	和小屋組	4,400	4,400	1.00	4,400	4,400	勾配の大小 施工の程度	勾配の大小 施工の程度	1.20 1.00	1.20 1.00	1,200 1.00	1,200 1.00	5,280 1.00	5,280 1.00	85.41 1.00	85.41 1.00						
基 礎	布基礎	7,350	7,080	1.00	7,350	7,080	施工の程度	施工の程度	1.20 1.30	1.20 1.30	1.560 1.560	1.200 1.200	11,466 8,496	85.41 732	979,311	959,697	8.69%	7.68%				
	水置道方 敷地整理	290	290	1.00	290	290	施工量の多少	施工量の多少	1.00	1.00	1.000	1.000	290	290	105.6 85.41	105.6 85.41						
丸 太 組	杉 合成樹脂系	32,890 1,980	45,240 1,980	1.00	34,870 1,980	47,220 610	丸太の太さ 材の程度 施工の程度	丸太の太さ 材の程度 施工の程度	1.20 1.00 1.00	1.20 1.00 1.00	1,200 1.00 1.00	1,200 1.00 1.00	41,844 1.00 1.00	56,664 1.00 1.00	93.57 1.00 1.00	93.57 1.00 1.00	3,915,343 1.00 1.00	5,302,050 1.00 1.00	34.74%	42.44%		
	外 壁	壁羽目 合成樹脂系	11,640 2,370	9,700 1,980	1.00	14,010 1,980	11,680 610	施工の程度 仕上の太さ	施工の程度 仕上の太さ	1.00 0.05	1.00 0.05	0.050 0.050	1.000 1.000	700 11,680	106.39 106.39	7.31 7.31	74,473 74,473	85,380 85,380	0.66%	0.68%		
内 装	天井仕上げ	5,370	4,410	1.00	5,370	4,410	仕上の太さ	仕上の太さ	1.01 1.00	1.01 1.00	1.010 1.000	1.000 1.000	5,423 4,410	106.39 106.39	108.00 108.00	576,952 476,280	476,280 476,280	5.11%	3.81%			
	一階床 二階床	2,150 7,400	2,150 7,400	0.80 0.20	3,200 7,400	3,200	施工量の多少 施工の程度	施工量の多少 施工の程度	1.00 1.00	1.00 1.00	1.000 1.000	1.000 1.000	3,200 10,310	3,200 10,310	106.39 106.39	106.39 106.39	1,437,328 1,437,328	12.75%	11.50%			
床仕上げ	縁取板	10,310	10,310	1.00	10,310	10,310	施工の程度	施工の程度	1.00 1.00	1.00 1.00	1.000 1.000	1.000 1.000	10,310 10,310	106.39 106.39	106.39 106.39							
建 具	木製						施工量の多少	施工量の多少	1.00 1.00	1.00 1.00	1.000 1.000	1.000 1.000					558,771	558,771	4.95%	4.47%		
	「ツナギ」 ツナギ廻転 ツナギ吊 ツナギ吊 ツナギ吊 かまち戸 ガラス	17,150 19,580 10,440 25,510 25,510 31,760	17,150 19,580 10,440 25,510 25,510 31,760	1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00	17,150 19,580 10,440 25,510 25,510 31,760	17,150 19,580 10,440 25,510 25,510 31,760	施工の程度 施工量の多少 施工量の多少 施工の程度 施工の程度 施工の程度	施工の程度 施工量の多少 施工量の多少 施工の程度 施工の程度 施工の程度	1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00	1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00	1.000 1.000 1.000 1.000 1.000 1.000	1.000 1.000 1.000 1.000 1.000 1.000	17,150 19,580 10,440 25,510 25,510 31,760	17,150 19,580 10,440 25,510 25,510 31,760	7.39 6.60 6.60 1.44 1.44 6.46	7.39 6.60 6.60 1.44 1.44 6.46						
造 作	洋風部分	5,252	5,252	0.40	2,101	2,101	施工量の多少	施工量の多少	1.20 1.20	1.20 1.20	1.440 1.440	1.440 1.440	2,100 2,100	106.39 106.39	106.39 106.39	223,419	223,419	1.98%	1.78%			
	上	9,180	9,180	1.00	9,180	9,180	施工の程度	施工の程度	1.00 1.00	1.00 1.00	1.000 1.000	1.000 1.000	6,770 6,770	38 38	38 38	689,836	689,836	6.12%	5.52%			
その他工事	電灯・スイッチ コンセント配線 照明器具	6,770	6,770	1.00	6,770	6,770			1.20 1.20 1.00	1.20 1.20 1.00	1,200 1,200 1.000	1,200 1,200 1.000	1,500 1,500 1,620	1,500 1,500 1,620	5 5 10	5 5 10						
	白熱（吊） ガス設備 給水設備 給排水 排水設備 強化ビニ	1,250 1,350 10,090 7,270 7,270 4,000	1,250 1,350 10,090 7,270 7,270 4,000	1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00	1,250 1,350 10,090 7,270 7,270 4,000	1,250 1,350 10,090 7,270 7,270 4,000	照明器具 白熱（吊） ガス設備 給水設備 給排水 排水設備 強化ビニ	照明器具 白熱（吊） ガス設備 給水設備 給排水 排水設備 強化ビニ	1.20 1.20 1.00 1.00 1.00 1.00	1.20 1.20 1.00 1.00 1.00 1.00	1,200 1,200 1.000 1.000 1.000 1.000	1,200 1,200 1.000 1.000 1.000 1.000	1,500 1,500 1,620 7,270 7,270 4,000	1,500 1,500 1,620 7,270 7,270 4,000	5 5 10 3 3 3	5 5 10 3 3 3						
建築設備	電気設備	3,090	3,090	1.00	3,090	3,090			1.00 1.20 1.20	1.00 1.20 1.20	1.000 1,200 1,200	1.000 1,200 1,200	3,090 168,816	3,090 168,816	1 1 1	1 1 1						
	洋式便器 流し台 コンロ台	140,680 68,390 43,750	140,680 68,390 43,750	1.00 1.00 1.00	140,680 68,390 43,750	140,680 68,390 43,750	洋式便器 流し台 コンロ台	洋式便器 流し台 コンロ台	1.20 1.00 1.00	1.20 1.00 1.00	1,200 1.000 1.000	1,200 1.000 1.000	168,816 68,390 43,750	168,816 68,390 43,750	1 1 1	1 1 1						
	換気扇 排気扇 換気扇 電気設備	48,870 16,910 5,060	48,870 16,910 5,060	1.00 1.00 1.00	48,870 16,910 5,060	48,870 16,910 5,060	換気扇 排気扇 換気扇 電気設備	換気扇 排気扇 換気扇 電気設備	1.00 1.00 1.00	1.00 1.00 1.00	1.000 1.000 1.000	1.000 1.000 1.000	16,910 5,060	16,910 5,060	1 1 1	1 1 1						
	洗面器	5,060	5,060	1.00	5,060	5,060			1.00 1.00	1.00 1.00	1.000 1.000	1.000 1.000	5,060 5,060	5,060 5,060	1 1	1 1						

店舗建築費評点計	11,271,690	12,492,221	99.98%	99.96%
単位当たり評点数	105,347	117,419		
対推計取得価格比	54.46%	62.58%		

※19,962,600円

但し、元の取得価格は所有者聞き取り価格である。

注) このモデル家屋は「店舗」であるが、現行方式は「センター試案」を基としているため、「試案」が住宅用評点基準表の点数を使用しているものは住宅用評点基準表の点数を使用。また、基準案では専用住宅用のみ示しているため、「屋根」、「その他工事」は専用住宅用である。

現行：「屋根」、「天井仕上げ」は非木造住宅アパート用評点基準表より転用。「基礎」、「外部仕上げ」、「その他工事」は木造家屋専用住宅用から転用。

基準案：「屋根」、「その他工事」について専用住宅用。その他の部分別については、用途の別により変わる可能性がない。

昭51.3.25課長通達による評価（H12基準案）と
丸太組構法評点基準表（H12基準案）による評価の試算対比

モデル家屋 (D町)	専用住宅 取得価格 約3,200万円
	建床面積 72.00m ²
	延べ床面積 131.78m ²

部 分 別	評 点 項 目	標準評点数				施工割合				平均標準評点数				補 正 項 目				補 正 係 数				通算補正係数				単位当たり				計 算 単 位				部 分 別				再建築費再評価				備 考																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
		標準通過	基準	標準	基準	標準通過	基準	標準	基準	標準通過	基準	標準	基準	標準通過	基準	標準	基準	標準通過	基準	標準	基準	標準通過	基準	標準	基準	標準通過	基準	標準	基準	標準通過	基準	標準	基準	標準通過	基準	標準	基準	標準通過	基準	標準	基準																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
壁根仕上げ	着色珪藻土	8,230	4,610	1.00	1.00	9,130	5,510	1.00	1.00	9,130	5,510	1.00	1.00	勾配の大小	1.10	1.20	1.320	1.440	12,051	7,934	72.00	72.00	867,672	571,248	9.14%	4.17%	小 屋 組	和小屋組(3m)	4,400	1.00	1.00	0	4,400	1.00	1.00	0	5,280	72.00	0	380,160	0.00%	2.77%	天 窓	和天窓(75×15)	129,660	129,660	1.00	1.00	129,660	129,660	1.00	1.00	129,660	129,660	3	388,980	4.10%	2.84%	基 礎	布基礎(75×15)	7,890	8,060	1.00	1.00	7,890	8,060	1.00	1.00	5,128	8,060	72.00	56	369,216	559,930	3.89%	4.08%	丸太組壁体	独立基礎(75×15)	4,310	4,310	1.00	1.00	4,310	4,310	1.00	1.00	1,000	4,310	15	610	0	4,922,292	0.00%	35.91%	外 壁	水遣方・敷地接境	610	610	1.00	1.00	610	610	1.00	1.00	1,000	610	610	610	0	54,288	90.67	0	4,922,292	0.00%	35.91%	柱 梁	柱	45,240	45,240	1.00	1.00	45,240	45,240	1.00	1.00	1,200	45,240	1,200	1,200	0	54,288	90.67	0	4,922,292	0.00%	35.91%	内 壁	壁目 壁	6,610	5,510	1.000	1.000	7,870	6,560	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	天井仕上げ	天井	1,260	1,050	1.000	1.000	1,260	1,050	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879	6,560	131.78	23.52	642,954	154,291	6.77%	1.13%	床 組	柱 梁	5,210	1,000	1.000	1.000	5,210	1,000	1.000	1.000	0.62	1.00	0.620	1.000	4,879

センター試案を基にした評点基準表（H12基準案）と 丸太組構法評点基準表（H12基準案）とによる試算対比

モデル家屋 (E市)	専用住宅 H9年建築 建築費600万円
	建床面積 40.08㎡
	延べ床面積 40.08㎡

部 分 別	評 点 項 目	標準評点数			平均標準評点数			補 正 項 目			補 正 係 数			運集補正係数			単 位 当 た り		計 算 単 位		部 分 別		部 分 別		備 考
		センター試案	基準案	施工割合	センター試案	基準案	センター試案	基準案	センター試案	基準案	センター試案	基準案	センター試案	基準案	センター試案	基準案	センター試案	基準案	センター試案	基準案	再建築費評点数	再建築費評点数	再建築費評点数	再建築費評点数	
屋根仕上げ	スレート着色板	5,870	8,420	1.00	5,870	8,420			勾配の大小	軒出の大小	1.00	1.00	1.000	1.000	5,870	8,420	64.00	40.08			572,873	534,667	13.20%	9.69%	
小 屋 組	洋小屋組5.4m	4,920	4,920	1.00	4,920	4,920			勾配の大小	軒出の大小	1.00	1.00	1.000	1.000	4,920	4,920	40.08	40.08							
基 礎	独立基礎45×15 水置道方・敷地整理	2,850 610	2,850 610	1.00 1.00	2,850 610	2,850 610			施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1.000	1.000	2,850 610	2,850 610	16 40.08	16 40.08			70,048	70,048	1.61%	1.27%	
丸 太 組	杉	23,680	45,240	1.00	23,680	45,240			丸太の太さ	丸太の太さ	1.00	1.00	1.050	1.000	24,864	45,240	62.10	62.10	1,544,054	2,809,404	35.58%	50.93%			
間仕切骨組	木造90mm	2,850	0	1.00	2,850	0			丸太の太さ	丸太の太さ	1.00	1.00	1.000	1.000	2,850		13.67		38,959		0.90%				
外 壁	板目 油性ペイント	6,710 1,150	5,280 1,150	1.00	7,860	6,410			施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1.000	1.000	7,860	6,410	20.44	20.44	160,658	131,020	3.70%	2.38%			
内 壁	杉 角タイル100mm	5,240 7,290	5,240 9,980	0.88 0.14	5,527	5,904			仕上の大小	施工の程度	1.00	1.00	1.000	1.000	5,527	5,903	47.78	47.78	264,080	282,045	6.09%	5.11%			
天井仕上げ	木材(並) 杉板 一階床	7,610 2,150	3,650 2,150	1.00	7,610	2,150			仕上の大小	施工の程度	1.00	1.00	1.000	1.000	7,610	3,650	40.08	40.08	305,008	146,292	7.03%	2.65%			
床 組	床板	2,150	2,150	1.00	2,150	2,150			施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1.000	1.000	2,150	2,150	40.08	40.08	247,694	247,694	5.71%	4.49%			
床仕上げ	織甲板張(並)	4,030	4,030	1.00	4,030	4,030			施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1.000	1.000	4,030	4,030	40.08	40.08			396,181	396,181	9.13%	7.18%	
建 具	木製 サッシ上下 かまち(杉) アルミ製 すべり出60 ガラス 普通板(透明)3mm	19,770 31,760 19,210 2,110	19,770 31,760 19,210 2,110	1.00 1.00 1.00 1.00	19,770 31,760 19,210 2,110	19,770 31,760 19,210 2,110			施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	1.000	1.000	19,770 31,760 19,210 2,110	19,770 31,760 19,210 2,110	9.5 5.24 1.14 9.5	9.5 5.24 1.14 9.5			396,181	396,181	9.13%	7.18%	
造 作	洋風部分		9,884	0.40		3,954			施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	0.400	1.000		3,954	40.08	40.08			158,436			2.87%	
その他工事	中	5,160	5,160	1.00	5,160	5,160			施工の程度	施工の程度	1.00	1.00	0.800	0.800	4,128	4,128	40.08	40.08	165,450	165,450	3.81%	3.00%			
建築設備	総合評点66㎡	4,250	4,250	1.00	4,250	4,250					1.00	1.00	1.000	1.000	4,250	4,250	40.08	40.08			574,500	574,500	13.24%	10.42%	
	パナソニック	146,680	146,680	1.00	146,680	146,680					1.00	1.00	1.000	1.000	146,680	146,680	1	1							
	洋式便器排水	96,470	96,470	1.00	96,470	96,470					1.00	1.00	1.000	1.000	96,470	96,470	1	1							
	流し台(サルス)	68,390	68,390	1.00	68,390	68,390					1.00	1.20	1.000	1.000	68,390	68,390	1	1							
	コンロ台	43,750	43,750	1.00	43,750	43,750					1.00	1.20	1.000	1.000	43,750	43,750	1	1							
	調理台	48,870	48,870	1.00	48,870	48,870					1.00	1.00	1.000	1.000	48,870	48,870	1	1							
再建築費評点数計		4,339,506			5,515,737												4,339,506		5,515,737		100.00%		99.99%		
単位当たり評点数		108,271			137,618												108,271		137,618						
対照係数		72.33%			91.93%												72.33%		91.93%						

※但し、輸入ログ、マシンカットの家屋である。

第3章 まとめ

1 枠組壁構造建物

以上、本調査結果から、大手メーカーのみの調査ではあるが、メーカーが異なっても枠組壁構造建物の特徴、製造過程の規格化の程度、使用資材、コスト等、枠組壁についてかなり共通していることが判明した。

木造専用住宅の新築棟数は631,074棟（「平成9年度固定資産の価格等の概要調査」より）であり、そのうち枠組壁構造家屋の着工棟数が年間79,458棟（平成9年「建築統計年報平成10年度版」より）と12%以上を占める実態を考えるならば、この評価方法についても現行の「昭和51年3月25日付自治固第21号各都道府県総務部長、東京都総務・主税局長宛自治省固定資産税課長通達」により評価するのではなく、固定資産評価基準に枠組壁構造建物に係る基準表を設けることが適切と考える。

本調査により、在来軸組構法建物と枠組壁構造建物とでその差異の大きいところは、柱の有無、壁下地であることが把握できた。

枠組壁構造建物进行评估するために考慮すべきは、在来軸組構法で文字通り家屋の主軸となる「柱」がないことである。このような枠組壁構造建物の評点基準表は、現行木造家屋評点基準表における「柱部分」を除き、「枠組壁構造部分」を加えることが必要である。またこの枠組壁構造部分は、外壁及び内壁の下地を兼ねるため、現行評点基準表の「外壁」及び「内壁」の評点数に含まれる「下地部分」を除いた評点数を積算する必要がある。具体的には、本報告書に示した枠組壁構造建物用基準表試案のとおりである。これにより枠組壁構造建物用の「枠組壁構造部分（外壁、内壁の下地部分）」、「内壁仕上げ部分」及び「外壁仕上げ部分」の評価が可能となる。さらには現行の「外壁」、「内壁」の仕上げ部分を求めるに当たり、その下地分を計算することにより、算出された下地分に仕上げ資材に係る評点数を加えることにより、枠組壁構造建物用基準表試案に設けられていない評点項目についても簡単に評点数の積算が可能となる。

本調査の結果に基づいて積算した枠組壁構造の試案の評点数を用いて試算した結果を見ても、現行通達による評価方法により評価した評点数との乖離は少なく、「建築設備等も含めた評点数に規格材多用による減点補正係数0.9を乗じる現行の評価方法に感じる違和感」もなく、適切な評価が行われると考える。

固定資産評価基準に、枠組壁構造建物の再建築費評点基準表が可能な限り速やかに盛り込まれることを提言する。

2 丸太組構法建物

丸太組構法建物について、アンケート調査及び実地調査並びに関係団体及びメーカー等に対する聴き取り調査を行ってきたが、判明したことは、丸太組構法建物のグレード、規模等に相当の差があり、中小零細メーカーも多く、その生滅も激しい状態にあることである。また、建築棟数が増えつつあるとは言え、全国的規模の建築実績はまだ少なく、現状においてすべての部分別の標準量を定めることは難しい。

また、輸入丸太使用のログハウスも相当の割合を占め、その輸入先国も一定ではない。輸入丸太の価格については、ログハウス一棟分として他の資材とともに価格が設定されることが多く、さらに丸太原産地との為替相場、現地の加工労務費、運送費の違い、原産地丸太生産業者と国内建築業者との独自契約等、価格を左右する流動的な要素が多々あり、ログハウス用輸入丸太材の価格の直接の把握は難しい。

このような現状においては、丸太組構法建物の再建築費評点基準表を固定資産評価基準として示すことは難しいと考えられ、「上記課長通達」に替えて示すとするならば、技術的援助として例示するにとどめることが現状としては望ましいと考える。

参考資料

(参考資料1)

工場量産組立式（プレハブ方式）構造建物等の評価方法について

（昭51.3.25 自治固第21号
各都道府県総務部長、東京都総務・主税局長宛
自治省固定資産税課長通達（抜すい））

一 略

二 枠組壁構造建物及び校倉造建物の評価について

枠組壁構造建物及び校倉造建物は、量産型の建物ではあるが、「工場量産組立式（プレハブ方式）構造建物に適用する再建築費評点基準表（準則）」によらず、現行評価基準別表第八木造家屋再建築費評点基準表により再建築費評点数を付設することが適当であること。

なお、再建築費評点数の付設に当たっては、同基準表について次のとおり補正等を行って適用するものとする。

- (1) 使用部材に量産化された規格材が多用されていることにかんがみ、部分別再建築費評点数の合計数値に規格材多用による補正率=0.9を乗じて再建築費評点数を求めること。
- (2) 枠組壁構造建物の柱の部分別再建築費評点数は、枠組の厚さの寸法をもつて柱寸法とした場合の「大壁造」の標準評点数によつて求めること。
- (3) 校倉造建物の柱の部分別再建築費評点数は、「大壁造」の「10cm」の標準評点数に補正項目「施行量の多少」の増点補正率（例えば専用住宅の場合1.9）を乗じて求めること。
- (4) 校倉造建物で構造体がそのまま外壁及び内壁となつているものの外壁及び内壁の部分別再建築費評点数は、仕上面積1.0㎡当たりそれぞれ南京下見張相当の評点数を用いて求めることを原則とするが、構造体が特殊な部材である場合にあっては、実情に応じた評点数を付設すること。

別紙 略

(参考資料2)

枠組壁構造家屋メーカー調査例

前略

突然のお電話で失礼いたしました。

私どもは、家屋に係る固定資産税の税額を決定するに当たり、その家屋の評価額を決定するための基準を定める仕事を担当しております。

従来この基準は軸組構法の家屋を対象として作られておりますが、ツーバイフォー家屋の棟数割合が増加してきたため、ツーバイフォー家屋用の基準も設定する必要があることから、ツーバイフォー家屋について調査しているところです。

つきましては、お忙しいところ大変恐縮ですが以下のことについてご教示くださいますようお願いいたします。

1. 年間新築棟数

2. 構造躯体

材種は何ですか。

外壁は構造用合板ですか。

内壁は石膏ボードですか。

建設省の技術基準告示では筋かい入りのものがありますが、筋かいは入れることがありますか。

3. 耐力壁、帳壁とも同じ枠組みを使用していますか。

4. パネルを工場で生産するのと現場組立とどちらがどのくらいの割合ですか。

5. 基礎は何ですか。

6. 延べ床面積あたりの平均的な壁長さはどのくらいですか。

7. 資材費（一般的な形状の場合）コストはどの程度ですか。

外壁

間仕切り壁

8. 労務量

大工1日当たり「枠組み壁」何メートル位施工できるものですか。

上記についての価格は、他のツーバイフォー大手の会社にも問い合わせ、内部的にも社名は出さずに基準を定める際の参考とさせていただきたいと考えております。

なにとぞよろしくお願い申し上げます。

(参考資料3)

○ **ログハウス（丸太組構法）にかかる調査について**

- | | | | |
|-----------|--|---------------|----|
| 1 調査目的 | 木造家屋再建築費評点基準表にログハウス評価のための評点項目等を新設するとした場合に必要な基礎資料を収集すること。 | | |
| 2 調査対象団体 | 各都道府県が選定する適当な1団体。計47団体。 | | |
| 3 調査対象家屋 | 構造 | 丸太組構法によるログハウス | |
| | 棟数 | 住宅用建物（別荘を含む。） | 2棟 |
| | | 店舗用建物 | 1棟 |
| | | 計 | 3棟 |
| 4 調査表 | 別紙のとおり | | |
| 5 調査表提出期限 | 平成10年9月11日（金）必着 | | |

ログハウス（丸太組構法）調査表

県名 _____

てください。

3. 調査対象家屋はなるべく新しい家屋とすること。
4. 「問9 基礎」で③に該当する場合は形状、寸法を具体的に記入してください。図でも結構です。スペースが足りない場合は、別葉も可。
5. 「問10 丸太材」のうち
「(ア) 丸太のまま」とは、丸太の断面の形状がグループ（丸太と丸太を重ねた時に、よりフィットさせるため上の丸太の底面に刻む溝）以外のカットは施されていないものをいいます。
「(イ) カット有り」とは、丸太の断面の形状がグループ以外に角型やD型にカットされているものをいいます。
「(ウ) 集成材」とは、丸太を縦に切断し、収縮率の少ない芯の部分が外側になるよう貼り合わせたものをいいます。
最も近いと思われるものにチェックしてください。
6. 「問11 丸太材を用いた壁の長さ」は、丸太の端から端までの長さとし、端部分が曲面カットされている場合は、最も長い部分とします。
また、間仕切り壁等、ログと同様の材種を使用しているがログではない部分は算入しないで下さい。
判別できない場合はその旨記載してください。
7. 「問12 造作評点数」は標準の0.4以外の係数を用いている場合は、その理由を、例えば「耐力壁以外の部分に太い丸太が多用されている。」等を記入してください。
8. 「問13 外部建具」は、木製サッシ以外のものが使用されている場合、木製サッシに準じて、「建具の種類、枠見込み、ガラス等」について記入してください。
9. 「問14 その他工事」は、その他工事のランクを判断する目安となったものについて、具体的に記入してください。（例：ポーチ、手すり等）
10. 「問15」は、個別家屋ごとに別の困難があった場合は個別に、いずれのログハウスにも共通にあった場合は一件にまとめて、具体的に記入してください。

- ※
- ・「問5 評価の方法」で「②ログハウス用の基準表を定めて評価している。」と回答された場合、その基準表を添付してください。（コピーでも可）
 - ・評点付設表のコピーと、できれば、ログハウスの図面のコピーも添付してください。その際問11で壁の長さを記入した場合はその部分に、マーカーか極太線を引いてください。

(参考資料4)

丸太組構法の技術基準告示（昭和61年建設省告示第 859号）

丸太組構法における材料・土台・耐力壁等については建築基準法施行令第41条～43条、45条～47条及び49条の規定によるものと同等以上の効力があると認める件

建築基準法（昭和25年法律第201号）第38条の規定に基づき、建築物の構造耐力上主要な部分に用いる丸太組構法（丸太、製材その他これに類する木材（以下「丸太材等」という。）を水平に積み上げた壁により建築物を建築する工法をいう。）で、次の第1から第6までの規定に適合するものについては、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第41条から第43条まで、第45条から第47条まで及び第49条の規定にかかわらず、これらの規定によるものと同等以上の効力があるものと認める。

第1 階数等

次のイからハまでに適合する建築物であること。

イ 地階を除く階数が二以下であること。

ロ 延べ面積が三百平方メートル以下であること。

ハ 高さが八・五メートル以下であること。

第2 材料

- 一 構造耐力上主要な部分に使用する丸太材等の種類は、令第89条第1項の表種類の欄に掲げるもの又はこれらと同等以上の品質を有するものでなければならない。
- 二 構造耐力上主要な部分に使用する木材の品質は、腐れ、著しい曲がり等による耐力上の欠点がないものでなければならない。

第3 土台等及び基礎

耐力壁の下部には、土台又はこれに代わる丸太材等（以下「土台等」という。）を設け、次に定めるところにより、これを一体の鉄筋コンクリート造の布基礎にアンカーボルトで緊結しなければならない。但し、独立基礎を用いる場合等で、これと同等以上の効力を有する方法により土台等及び基礎を構成するものについては、この限りでない。

イ アンカーボルトは、直径13ミリメートル以上で基礎に定着される部分の長さがその径の25倍以上であること。

ロ アンカーボルトは、土台等の両端部及び継手の部分に配置すること。

ハ ロに定める部分のほか、土台等の長さが2メートルを超える場合においては、アンカーボルトの間隔を2メートル以下として土台等の部分に配置すること。

第4 耐力壁等

一 耐力壁は、建築物に作用する水平力及び鉛直力に対して安全であるように、つりあいよく配置しなければならない。

二 二階部分は、耐力壁を設けず、小屋としなければならない。この場合において、当該小屋の荷重は一階の構造耐力上主要な部分が直接負担する構造としなければならない。

三 耐力壁を構成する丸太材等は、断面積120平方センチメートル以上1400平方センチメートル以下とし（壁相互の交さ部、耐力壁の最上部、耐力壁の最下部等で、欠き取ることが必要とされる部分を除く。）、かつ、これらに接する部材に円滑に存在応力を伝えることのできる形状としなければならない。

四 耐力壁は、高さ4メートル以下とし、かつ、幅は高さに0.3を乗じて得た数値以上としなければならない。

五 耐力壁線相互の距離は6メートル以下とし、かつ、耐力壁線により囲まれた部分の水平投影面積は30平方メートル以下としなければならない。ただし、構造計算又は実験によって構造耐力上安全で有ることが確かめられた場合においては、耐力壁相互の距離及び耐力壁線により囲まれた部分の水平投影面積は、それぞれ8メートル以下及び40平方メートル以下とすることができる。

六 耐力壁線相互の交さ部においては、張り間方向及びけた行方向に耐力壁を設け、かつ、丸太材等を構造耐力上有効に組み、壁面から端部を20センチメートル以上突出させなければならない。

七 外壁の耐力壁相互の交さ部においては、耐力壁の最上部から土台等までを貫く直径13ミリメートル以上の通しボルトを設けなければならない。ただし、構造計算又は実験によつて構造耐力上安全であることが確かめられた場合においては、この限りでない。

八 耐力壁線に設ける開口部の上部には、丸太材等により構成される壁を構造耐力上有効に設けなければならない。ただし、これと同等以上の構造耐力上有効な補強を行つた場合においてはこの限りでない。

九 耐力壁の端部及び開口部周囲は、通しボルト等により構造耐力上有効に補強しなければならない。

十 丸太材等には継手を設けてはならない。ただし、構造耐力上有効な補強を行つた場合においては、この限りでない。

十一 耐力壁内には、次に定めるところにより、構造耐力上有効にだぼを設けなければならない。ただし、構造計算又は実験によつて構造耐力上安全であることが確かめられた場合においては、この限りでない。

イ だぼの材料は、日本工業規格G3112-1987（鉄筋コンクリート用棒鋼）に規定するSR235若しくはSD295Aに適合する直径9ミリメートル以上の鋼材若しくはこれらと同等以上の耐力を有する鋼材又は小径が25ミリメートル以上の木材で令第89条第1項の表種類の欄に掲げるもの若しくはこれらと同等以上の品質を有する木材とすること。

ロ だぼの長さは、相接する丸太材等に十分に水平力を伝えることのできる長さとする。

ハ 張り間方向及びけた行方向に配置するだぼの本数は、それぞれの方向につき、丸太材等の格段ごとに、次の（1）の式によつて得られる数値又は次の（2）の式によつて得られる数値のいずれか多い数値以上としなければならない。この場合において、だぼの本数は、だぼ相互の間隔が60センチメートル以上のものについて算定する。

$$(1) \quad n_w = \frac{S_w}{S_f}$$

$$(2) \quad n_k = \frac{S_k}{S_f}$$

（1）の式及び（2）の式において、 n_w 、 n_k 、 S_w 、 S_k 及び S_f はそれぞれ次の数値を表すものとする。

n_w 及び n_k だぼの本数

S_w 令第87条に規定する風圧力によるせん断応力（単位 キログラム）

S_k 令第88条に規定する地震力によるせん断応力（単位 キログラム）

S_f だぼの種類に応じて、それぞれ次の表のせん断強度の欄に掲げる数値

だぼの種類		せん断強度（単位 キログラム）
鋼材のだぼ		$0.4\{2 - 1 + 20(d/D)^2 - 1\}dD$ 、 $4.3d^2$ 又は $0.81dD$ のうち最も小さい数値
木材のだぼ	断面形状が長方形その他これに類するもの	$0.096\{2 - 1 + 15(d/D)^2 - 1\}dD$ 、 $0.91d^2$ 又は $0.19dD$ のうち最も小さい数値
	断面形状が円形のもの	$0.096\{2 - 1 + 10(d/D)^2 - 1\}dD$ 、 $0.74d^2$ 又は $0.19dD$ のうち最も小さい数値
この表において、dはだぼの小径（鋼材のだぼにあつては16を超える場合においては16、木材のだぼにあつては30を超える場合においては30）（単位ミリメートル）を、Dは格段の丸太材等の見付高さ（単位 ミリメートル）を表すものとする。		

ニ イに掲げる耐力及びロニに掲げる長さを有するアンカーボルト、通しボルトその他これらに類するボルトについては、ハの規定によるだぼの本数の算定に当たってだぼとみなすことができる。

十二 地階の壁は、鉄筋コンクリート造としなければならない。

第5 小屋

一 屋根は、風圧力その他の外力に対して安全なものとしなければならない。

ニ 小屋組は、風圧力に対して安全であるように、耐力壁と緊結しなければならない。

第6 防腐措置等

一 地面から1メートル以内の構造耐力上主要な部分（床根太及び床材を除く。）、基礎の上端から30センチメートル以内の高さの丸太材等及び木製のだぼで常時湿潤の状態となるおそれのある部分に用いられるものには、有効な防腐措置を講ずるとともに、必要に応じて、しろありその他の虫による害を防ぐための措置を講じなければならない。

ニ 常時湿潤の状態となるおそれのある部分の部材を緊結するための金物には、有効なさび止め措置を講じなければならない。

番 号	県 名	団 体 名	ログ基準の有無				1,2 住宅 地 年 数	再建昭資評点数	面 積 ㎡	㎡当たり評点数	延 べ 床 面 積					
			有り	センター 試験に 基づく	その他	無し					60㎡未満	60～80㎡ 未満	80～100㎡ 未満	100～150㎡ 未満	150～200㎡ 未満	200㎡以上
1	北海道	釧路市	1	1			店舗	H7	9,987,906	89.65	111,409					
								H8	7,238,693	40.20	180,066	1				
								H4	17,528,130	149.05	117,598					
2	青森県	岩手町				1		H8	11,599,639	112.80	102,833				1	
								H6	12,304,780	180.00	68,359					1
								H元	4,340,448	48.33	89,808	1				
3	岩手県	釜石市	1	1				H8	11,212,867	126.57	88,590				1	
								H10	7,547,877	84.42	89,408			1		
								—	—	—						
4	宮城県	蔵王町	1	1				H9	9,421,311	71.14	132,433		1			
								H9	8,887,284	73.10	121,577		1			
								S55	5,363,097	87.39	81,369			1		
5	秋田県	秋田市				1		H8	8,726,486	101.90	85,637				1	
								H9	6,388,065	95.55	66,855			1		
								H5	6,307,146	97.70	64,556			1		
6	山形県	山形市	1	1				H8	—	147.01	82,782				1	
								H8	—	78.65	71,728					
								H9	—	32.40	55,533	1		1		
7	福島県	郡山市				1		H8	15,182,025	139.75	108,629				1	
								H9	16,143,962	157.60	102,436					1
								H8事務所	5,393,137	67.28	80,159			1		
8	茨城県	日立市	1	1				H9	21,071,816	154.30	136,563					1
								—	—	—						
								—	—	—						
9	栃木県	栃木町	1	1				H10	14,092,381	139.50	101,020				1	
								H10	10,776,431	129.84	83,125				1	
								H9	4,037,104	18.63	216,699	1				
10	群馬県	碓氷村	1			1		H9	5,310,852	77.68	68,368		1			
								H9	8,553,755	125.64	68,081				1	
								—	—	—						
11	埼玉県	名栗村				1		H6	3,758,056	77.91	48,235			1		
								H9	5,905,134	80.79	73,092				1	
								H9	6,506,354	91.68	70,968			1		
12	千葉県	市原市				1		H9	3,854,338	78.00	49,414			1		
								H9	9,017,576	139.37	64,702				1	
								H8	3,215,722	54.74	58,745	1				
13	東京都	奥多摩町	1	1				H9	1,855,806	49.03	39,889	1				
								H9	11,900,198	137.50	86,483			1		
								H3	18,741,377	199.41	93,584					1
14	神奈川県	津久井町				1		H9	17,046,339	197.57	86,279					1
								H8	15,242,698	154.00	90,537					1
								S61併用住宅	22,623,735	249.79	90,571					1
15	新潟県	佐和田町	1	1				H9	11,264,675	122.84	91,702				1	
								H8	14,091,718	141.44	99,630				1	
								H8事務所	22,072,442	266.25	82,901					1
16	富山県	富山市	1		1			H10	10,449,421	123.01	84,947				1	
								—	—	—						
								—	—	—						
17	石川県	加賀市				1		H9	7,825,420	94.77	82,572			1		
								H10	9,959,817	117.78	84,562				1	
								H7	4,738,300	54.27	87,309	1				
18	福井県	福井市				1		H9	11,083,809	131.04	84,583				1	
								H8	18,370,349	197.56	92,386					1
								H9	7,583,937	95.38	79,512			1		
19	山梨県	高根町	1	1				H10	5,220,672	70.20	74,368			1		
								H10併用所	15,369,877	172.21	89,250					1
								—	—	—						
20	長野県	信濃町				1		H8	5,532,345	60.55	91,368			1		
								H8	7,250,886	84.84	85,465			1		
								—	—	—						
21	岐阜県	可児市	1		1			H6	8,344,344	100.00	83,443				1	
								H7	10,016,165	147.30	67,997					
								H8	3,886,821	51.88	74,957	1				
22	静岡県	御殿場市				1		H9	16,457,553	148.66	110,705				1	
								H8	14,272,220	171.14	83,394					1
								H9	13,449,683	177.84	75,627					1
23	愛知県	名古屋市中区	1			1		H8	7,236,380	127.80	62,100				1	
								H9	12,820,470	138.90	92,300				1	
								—	—	—						
24	三重県	四日市市	1		1			H8	—	60.00	80,154			1		
								H7	—	133.40	84,751				1	
								H元	—	97.20	47,441			1		
25	滋賀県	守山市				1		H7	7,147,434	73.50	97,244			1		
								H7	9,813,814	141.44	69,384				1	
								H6	14,348,467	147.20	97,475				1	
26	京都府	京都市中京区	1	1				H9	3,788,950	40.02	94,677	1				
								—	—	—						
								—	—	—						
27	大阪府	高槻市				1		S63	—	126.24	71,230				1	
								H8	—	89.37	108,918				1	
								—	—	—						
28	兵庫県	小野市	1	1				H9	12,667,641	151.25	83,752					1
								—	—	—						
								H9事務所	3,241,631	28.89	112,205	1				
29	奈良県	生駒市				1		H9	3,872,622	53.41	72,507	1				
								H9	14,071,212	197.52	71,239					1
								—	—	—						
30	和歌山県	かつらぎ町	1	1				H9	2,185,778	31.68	68,995	1				
								H10	1,308,597	21.06	62,136	1				
								—	—	—						
31	鳥取県	大山町	1	1				H9	7,061,607	85.50	82,591			1		
								H9	4,619,083	56.16	82,248	1				
								—	—	—						
32	島根県	旭町				1		H8	—	141.44	88,472				1	
								—	—	—						
								—	—	—						
33	岡山県	倉敷市	1		1			H9	9,775,201	153.60	63,640					1
								H9	7,491,649	114.62	65,360					
								—	—	—						
34	広島県	佐伯市				1		H8	9,438,402	114.00	82,793				1	
								H9	5,488,514	68.04	80,565			1		
								—	—	—						
35	山口県	宇布市	1	1				H6併用住宅	17,082,736	199.00	85,842					1
								—	—	—						
								—	—	—						
36	徳島県	徳島市				1		H9	8,370,058	88.26	94,834			1		
								H8	12,381,066	163.62	75,669					1
								—	—	—						
37	香川県	坂井町	1	1				H2	4,007,632	57.75	69,396	1				
								H2	4,975,496	73.50	67,693			1		
								—	—	—						
38	愛媛県	松山市				1		H9	14,149,134	129.65	109,133				1	
								—	—	—						
								H8倉庫	770,699	49.41	15,598	1				
39	高知県	高知市				1		H6	18,402,245	178.80	102,920					1
								H6	10,751,256	80.00	134,390			1		
								—	—	—						
40	福岡県	福岡市				1		H9	3,907,498	53.46	73,091	1				
								H8	7,683,788	84.64	90,781				1	

丸太組構法建物に関する調査 総合集計

番号	県名	団体名	棟数 1,2 住宅 3 店舗	根														不明						
				元根	AL-1根	着色亜鉛板等	アスファルト	砂付アスファルト	7ヶ条樹脂樹脂板	板	葺	2.5/10	4/10	4.5/10	5/10	6/10	6.6/10	7/10	7.5/10	8/10	8.5/10	9/10	10/10	
1	北海道	重良野市	1			1																		1
			2																					1
			3			1																		1
2	青森県	岩木町	1												1									1
			2			1																		1
			3			1																		1
3	岩手県	釜石市	1		1																			1
			2			1																		1
			3																					1
4	宮城県	鹿沼町	1			1																		1
			2			1																		1
			3			1																		1
5	秋田県	秋田市	1		1									1										1
			2			1																		1
			3			1																		1
6	山形県	山形市	1			1								1										1
			2			1								1										1
			3			1																		1
7	福島県	郡山市	1			1							1											1
			2			1																		1
			3			1																		1
8	茨城県	日立市	1		1																			1
			2																					1
			3																					1
9	栃木県	鹿沼町	1		1										1									1
			2						1															1
			3			1									1									1
10	群馬県	桐生市	1			1																		1
			2			1																		1
			3																					1
11	埼玉県	名張市	1	1												1								1
			2			1										1								1
			3			1										1								1
12	千葉県	市原市	1		1									1		1								1
			2		1									1										1
			3		1									1										1
13	東京都	奥多摩町	1			1																		1
			2			1																		1
			3			1																		1
14	神奈川県	津久井町	1		1																			1
			2		1																			1
			3			1																		1
15	新潟県	佐和田市	1			1																		1
			2			1																		1
			3			1																		1
16	富山県	富山市	1			1																		1
			2																					1
			3																					1
17	石川県	加賀市	1		1																			1
			2							1														1
			3			1																		1
18	福井県	福井市	1			1																		1
			2			1																		1
			3			1																		1
19	山梨県	高橋町	1			1																		1
			2			1																		1
			3																					1
20	長野県	信濃町	1			1																		1
			2			1																		1
			3																					1
21	岐阜県	可児市	1	1											1									1
			2			1									1									1
			3		1																			1
22	静岡県	御殿場市	1																					1
			2																					1
			3			1																		1
23	愛知県	名古屋市中区	1			1																		1
			2			1																		1
			3																					1
24	三重県	四日市市	1			1																		1
			2																					1
			3		1																			1
25	滋賀県	守山市	1																					1
			2																					1
			3			1																		1
26	京都府	京北町	1																					1
			2																					1
			3																					1
27	大阪府	高槻市	1		1																			1
			2																					1
			3																					1
28	兵庫県	小野市	1			1									1									1
			2			1									1									1
			3			1									1									1
29	奈良県	生駒市	1			1																		1
			2			1																		1
			3																					1
30	和歌山県	かつらぎ町	1			1																		1
			2			1																		1
			3																					1
31	鳥取県	大山町																						

丸太組構法建物に関する調査 総合集計

[illegible]

丸太組構法建物に関する調査 総合集計

番 号	県 名	団 体 名	枝番 1,2 住宅 店舗	丸 太								材 種 類								加 工 の 程 度			
				直 径								材 種 類								加 工 の 程 度			
				9cm以下	10cm～19cm	20cm～29cm	30cm～39cm	40cm～49cm	60cm～69cm	不明	米 松	ス プ ル ス	北 洋 松	杉	ワ ン タ ー	不明	丸太のまま	カット有り	集成材	不明			
1	北海道	釧路市	1				1					1					1						
			2										1					1					
			3										1					1					
2	青森県	岩手町	1				1											1					
			2										1						1				
			3																				
3	岩手県	釜石市	1		1										1			1					
			2		1													1					
			3																				
4	宮城県	鹿野町	1			1												1					
			2				1											1					
			3							1									1				
5	秋田県	秋田市	1			1									1								
			2					1															
			3							1													
6	山形県	山形市	1			1												1					
			2					1										1					
			3															1					
7	福島県	郡山市	1			1									1								
			2																				
			3					1								1							
8	茨城県	日立市	1		1								1					1					
			2																				
			3																				
9	栃木県	那須町	1				1										1						
			2		1													1					
			3		1													1					
10	群馬県	碓氷村	1			1									1								
			2		1														1				
			3																				
11	埼玉県	名栗村	1							1						1							
			2							1						1							
			3							1						1							
12	千葉県	市原市	1				1									1							
			2													1							
			3					1								1							
13	東京都	奥多摩町	1		1							1					1						
			2		1												1						
			3																				
14	神奈川県	津久井町	1							1						1							
			2												1			1					
			3							1						1							
15	新潟県	佐和田村	1				1								1			1					
			2		1											1		1					
			3																				
16	富山県	富山市	1		1							1				1		1					
			2																				
			3																				
17	石川県	加賀市	1			1										1		1					
			2		1													1					
			3			1												1					
18	福井県	福井市	1		1													1					
			2		1							1						1					
			3					1															
19	山梨県	高橋町	1		1											1		1					
			2																				
			3																				
20	長野県	信濃町	1			1										1		1					
			2															1					
			3																				
21	岐阜県	可児市	1							1			1					1					
			2							1								1					
			3				1											1					
22	静岡県	御殿場市	1					1								1							
			2		1													1					
			3																				
23	愛知県	名古屋市中区	1				1									1		1					
			2													1		1					
			3																				
24	三重県	四日市市	1					1									1						
			2				1										1						
			3					1											1				
25	滋賀県	守山市	1									1						1					
			2		1													1					
			3															1					
26	京都府	京北町	1						1									1					
			2																				
			3																				
27	大阪府	高槻市	1							1						1			1				
			2							1						1							
			3																				
28	兵庫県	小野市	1					1										1					
			2																				
			3																				
29	奈良県	生駒市	1				1									1			1				
			2							1						1			1				
			3																				
30	和歌山県	かつらぎ町	1			1										1			1				
			2		1													1					
			3																				
31	鳥取県	大山町	1					1										1					
			2															1					
			3																				
32	島根県	旭町	1			1												1					
			2																				
			3																				
33	岡山県	倉敷市	1			1												1					
			2				1											1					
			3																				
34	広島県	佐伯市	1				1									1			1				
			2		1											1			1				
			3																				
35	山口県	宇布市	1				1											1					
			2																				
			3																				
36	徳島県	徳島市	1									1						1					
			2									1						1					
			3																				
37	香川県	高松市	1																				
			2																				
			3																				
38	愛媛県	松山市	1									1							1				
			2																				
			3																				
39	高知県	高知市	1			1													1				
			2																1				
			3																				
40	福岡県	福岡市	1				1											1					
			2		1													1					
			3																				
41	佐賀県	鳥栖市	1																1				
			2																1				
			3																				
42	長崎県	佐賀市	1			1										1							
			2																				
			3				1																
43	熊本県	大津町	1					1								1		1					
			2													1		1					
			3																				
44	大分県	九重町	1					1										1					
			2															1	</				

丸太組構法建物に関する調査 総合集計

[illegible]

丸太組構法建物に関する調査 総合集計

番 号	県 名	団 体 名	枚数 1, 2 住宅 3 店舗	その他工事の内容
1	北海道	釧路市	1	
			2	
			3	
2	青森県	岩手町	1	出窓、らせん階段
			2	ベランダ、玄関階段、障り煙突
			3	カウチー、階段
3	岩手県	釜石市	1	水道専任と同じ
			2	
			3	
4	宮城県	鹿野町	1	
			2	
			3	
5	秋田県	秋田市	1	バルコニー
			2	
			3	
6	山形県	山形市	1	ベランダ
			2	
			3	
7	福島県	郡山市	1	ベランダ、サンデッキ
			2	階段、出窓、バルコニー
			3	バルコニー
8	茨城県	日立市	1	サンデッキ、屋根裏収納、ロフト
			2	
			3	
9	栃木県	那須町	1	デッキ、床下収納庫
			2	デッキ、床下収納庫
			3	デッキ、床下収納庫
10	群馬県	碓氷村	1	庇、ポーチ、ベランダ
			2	庇、階段、ベランダ
			3	
11	埼玉県	名栗村	1	なし
			2	庇、雨
			3	出窓、庇、雨
12	千葉県	市原市	1	
			2	
			3	
13	東京都	奥多摩町	1	ベランダ
			2	ポーチ
			3	造作の分をここで評価
14	神奈川県	津久井町	1	
			2	
			3	
15	新潟県	佐和田町	1	床下収納庫、階段、ベランダ
			2	カウチー、階段、出窓、床下収納庫、天窓
			3	ベランダ、階段、ポーチ
16	富山県	富山市	1	大型デッキ
			2	
			3	
17	石川県	加賀市	1	階段
			2	夜間ポーチ、らせん階段
			3	1階、2階ベランダ
18	福井県	福井市	1	テラス、ベランダ
			2	デッキ、ベランダ
			3	ベランダ、デッキ
19	山梨県	高橋町	1	ベランダ
			2	ポーチ、ベランダ
			3	
20	長野県	信濃町	1	ベランダ、テラス、床下収納
			2	ポーチ、ベランダ、外階段
			3	
21	岐阜県	可児市	1	ベランダ
			2	ポーチ、ベランダ
			3	ポーチ
22	静岡県	御殿場市	1	デッキテラス
			2	デッキテラス
			3	デッキテラス
23	愛知県	名古屋市中区	1	階段、階段
			2	階段、階段、ベランダ、玄関ポーチ
			3	
24	三重県	四日市市	1	なし
			2	バルコニー
			3	なし
25	滋賀県	守山市	1	テラス
			2	テラス
			3	テラス
26	京都府	京北町	1	なし
			2	
			3	
27	大阪府	高槻市	1	
			2	
			3	
28	兵庫県	小野市	1	テラス
			2	
			3	なし
29	奈良県	生駒市	1	デッキ
			2	
			3	
30	和歌山県	かつらぎ町	1	ベランダ、階段、壁付梯
			2	壁付付梯、トイレ部分壁付梯
			3	
31	鳥取県	大山町	1	デッキ、手すり、階段
			2	デッキ、手すり、階段
			3	
32	島根県	旭町	1	ベランダ、バルコニー、手すり
			2	
			3	
33	岡山県	倉敷市	1	階段、階段、ポーチ、ベランダ
			2	階段、階段、ポーチ
			3	
34	広島県	佐伯市	1	デッキ、バルコニー
			2	ベランダ
			3	
35	山口県	宇部市	1	階段、階段、バルコニー、玄関ポーチ
			2	
			3	
36	徳島県	徳島市	1	階段、階段、出窓、テラス、吹抜
			2	ポーチ、階段
			3	
37	香川県	坂井町	1	
			2	
			3	
38	愛媛県	松山市	1	ウッドデッキ、ベランダ
			2	
			3	なし
39	高知県	高知市	1	ポーチ、手すり、カウチー、雨れ縁、木造テラス
			2	バルコニー、テラス、手すり
			3	
40	福岡県	福岡市	1	
			2	
			3	テラス
41	佐賀県	鳥栖市	1	雨れ縁
			2	雨れ縁
			3	
42	長崎県	佐世保市	1	ロフト、ベランダ
			2	
			3	吊り橋、テラス
43	熊本県	大津町	1	階段、大入り、ベランダ
			2	
			3	階段、テラス、大入り
44	大分県	九重町	1	玄関ポーチ、テラス
			2	ポーチ、バルコニー、階段、手すり
			3	ポーチ、バルコニー、階段、手すり
45	宮崎県	都城市	1	雨れ縁
			2	
			3	
46	鹿児島県	牧園町	1	ベランダ、階段
			2	ベランダ、階段
			3	
47	沖縄県	具志川市	1	ポーチタイル、雨れ縁
			2	
			3	
合 計				

1. はじめに

建築設備評価は、問題が生じるとその都度対症療法的に対処してきたが、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、そのような処理では評価が難しくなると考えられる。また建築費の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、本報告書では、非木造家屋における建築設備評価を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ことを目標としている。本調査研究においては、（財）資産評価システム研究センター「家屋評価に関する調査研究（平成10年3月）」を参考に建築設備の評価内容を具体的に見直しすることを目標としている。

2. 建築設備評価の具体化の方針

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。内容的には、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。

(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、新築建築のみを評価対象とする。（新建築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、当面考えられることを方針としてあげたが、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。

3. 建築設備の評価

非木造家屋における建築設備評価に係る再建築費評点基準表は、

- (1) 電気設備
- (2) 衛生設備
- (3) 空調設備
- (4) 防災設備
- (5) 運搬設備
- (6) 清掃設備

から構成されているが、本章では「2. 建築設備評価の具体化の方針」を踏まえ、3-1で、現行の再建築費評点基準表について、その改正理由や検討結果等をしめし、3-2では、その検討結果を反映させた再建築費評点基準表を提案した。

なお、今回は、各評点項目、補正項目、補正係数を調査したので、特に評点数は、検討を行っていないので、報告書中からは除いていることを申し添える。

3-1 現行の建築設備評価

現行の非木造家屋の建築設備評価に係る再建築費評点基準表について、現在古くなって見直しが必要と考えられたもの等について、注記(※)を附記し、その理由を述べている。

(1) 電気設備

電気設備の見直し、改訂に当たっては以下の3点を主眼とした。

- ・補正項目、補正係数の修正に当たっては、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）に促して実体にあったものとした。
- ・補正項目の「程度」については、評点項目に性能、グレード等の補正項目があるものは、原則として削除した。
- ・各評点項目の構成比率については、技術、材料、構法等の開発、改善等が行われており、実態に合っていないものも見られるが、今回は比率に対するコメントを記するにとどめた。（全体の影響力が少ないと判断した）

1) 動力配線設備

- ※1
 - ・空調方式の多様化、高度化等により比率が増加傾向にある。（動力操作盤）
 - ・配管、配線方式は、ケーブルラック+ケーブル工事又は二重天井内ケーブル工事が増加しており、ダクト、配管の比率が減少している。
- ※2
 - ・補正項目の「動力負荷」については、増点、減点補正率の巾を広げた方が実態にあっている。（分散式の増加）（例、1.30-1.0-0.6）

2) 電灯コンセント配線設備

- ※3
 - ・システム天井、2重天井、0Aフロアの利用により、配管の比率が減少している。（ケーブル工事の増）
 - ・照明点滅方式の多様化・高度化等により電灯分電盤の比率が増加している。（スケジュール点灯等）
 - ・0Aフロアタイプの扱い方を検討する。

※4

配線方法		1. 0 金属管内にビニル電線をおさめたもの	→ 0. 8 CD管内にビニル電線をおさめたもの 0. 6 5 ビニルケーブルを露出配線したもの
------	--	---------------------------	---

※5 ・ 程度の項目を取り止める。

3) 蛍光灯用器具

※6 ・ 蛍光灯形式の減点補正率に直付0.8を追記する。

※7 ・ 程度の項目を取り止める。

※8 ・ 補正項目の室内色は不要と思われる。

4) 白熱灯用器具

※9 ・ 評点項目の照明器具設備については、水銀灯、ハロゲン灯等のHID用器具を追記するか、または蛍光灯用器具と白熱灯用器具をまとめて1つにするか検討する必要がある。

5) 電話配線設備

※10 ・ 0Aフロアタイプをどう扱うか検討する。(フロアダクト方式は最近、採用されているケースが少ない。)

・ ケーブル配線が増え、配管比率が減少している。

※11 ・ 配置の項目の減点補正率を0.7→0.5に替える。

※12 ・ 程度の項目を取り止める。

6) 出退表示設備

※13 ・ 最近使用実績が少ない、また表示方式はテレビによる方式もあり多様化しており、判断が難しい。内容の見直しが必要と思われる。

※14 ・ 実態に合わせ程度の増点・減点補正率の巾を広げる。
例 1.2－1.0－0.8

7) 自動車管制装置

※15 ・ 自動料金計算システム等、グレードの巾が大きいので、評価の判断が難しい。表現を変えてはどうか。

・ 制御盤の項目を設けてはどうか。

8) 拡声器配線設備

※16 ・ 2重天井内ケーブル配線が多く配管の比率が減少していると思われる。

9) テレビジョン共同聴視設備

※17 ・ BS、CSの採用増加により、アンテナ、ブースターアンプの比率が増加している。

※18 ・ ホテル等建物用途による巾が大きいものについて検討が必要。
・ 実態に合わせ器具数の項目で多いもの増点補正率を1.20→1.50へ替える。

10) ナースコール設備

※19 • 補正項目に下記の程度を追加する。

程 度	1. 0 5 ← 上等なもの	1. 0 普通のもの	→ 0. 8 普通以下のもの
--------	-------------------	---------------	-------------------

以上のとおりであり、改正する評点項目及び補正項目は、次のとおりである。

- 動力配線設備の補正項目における動力負荷の内容
- 電灯コンセント配線設備の補正項目における配線方法及び配置の内容
- 蛍光灯用器具の補正項目における程度及び室内色の削除と蛍光灯形式の内容
- 電話配線設備の補正項目における程度の削除と配置の内容
- 出退表示設備の補正項目における程度の内容
- テレビジョン共同聴視設備・総体的なものの補正項目における器具数の内容
- ナースコール設備の補正項目における程度の追加

電気設備の基準表

部分別	評価項目		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
建築設備	電気	動力配線設備 ※1	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
				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	
				※2 動力負荷	1.20 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 少ないもの	
				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	
	電気	電灯コンセント配線設備 ※3	一・〇平方メートル	※4 配線方法		1.0 CD管内及び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	延べ床面積
				※5 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	
				配 置	1.25 ← 密度の高いもの	1.0 普通のもの	→ 0.70 密度の低いもの	
				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	
				スイッチ	1.06 ← 特殊なもの	1.0 普通のもの		
				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	
	設備	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
				※6 蛍光灯型式	1.70 ← カバー付のもの	1.0 下面開放のもの		
				取 付		1.0 埋込のもの	→ 0.75 吊下げのもの → 0.60 直付のもの	
				点 灯		1.0 瞬時点灯のもの	→ 0.85 グロ一点灯のもの	
				※7 程 度	1.25 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.90 普通以下のもの	
				天井高	1.60 ← 3.5 m程度のもの	1.0 2.8m程度のもの	→ 0.70 2.4m程度のもの	
				※8 室内色	1.10 ← 暗色のもの	1.0 普通のもの		
		白熱灯用器具 ※9	一・〇平方メートル	配 置	1.30 ← 灯数が多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 灯数が少ないもの	設置床面積
				取 付		1.0 埋込のもの	→ 0.90 吊下げのもの → 0.80 直付のもの	
				程 度	1.15 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.85 普通以下のもの	
		電話配線設備 ※10	一・〇平方メートル	※11 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
				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	
				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	
				※12 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	

部分別	評価項目		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
建築設備	出退表示※13設備		一窓	配置	1.20 ← 分散的に配置されているもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 集中的に配置されているもの	窓数
				※14程度	1.05 ← 上等なもの	1.0 普通のもの		
	呼出信号設備		一組	配置	1.20 ← 分散的に配置されているもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 集中的に配置されているもの	組数
				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	
	自動車管制※15装置		一・オート平方メ	規模	1.05 ← 500㎡程度のもの	1.0 1,000㎡程度のもの	→ 0.93 1,500㎡程度のもの	駐車場床面積
				程度	5.00 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.90 普通以下のもの	
	盗難非常通報装置		一	配置		1.0 普通のもの	→ 0.80 集中的に配置されているもの	台
			台	程度	1.05 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの	数
	インターホン配線設備		一	配置	1.20 ← 分散的に配置されているもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 集中的に配置されているもの	組
			組	程度	1.05 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの	数
	拡声器配線設備※16		一・メ・オート平方	器具数	1.25 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.60 少ないもの	設置床面積
				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	
	電気時計配線設備		一・メ・オート平方	器具数	1.15 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.60 少ないもの	設置床面積
				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	
	工業用テレビ配線設備		一	配置	1.20 ← 分散的に配置されているもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 集中的に配置されているもの	組
			組	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	数
	テレビジョン共同聴視設備※17	総体的なもの	一・メ・オート平方	※18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
		局所的なもの	一組	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	
	ナースコール※19設備		一組	器具数	1.60 ← 10台1組程度のもの	1.0 5台1組程度のもの	→ 0.70 3台1組程度のもの	組数
			一箇所	配置	1.20 ← 分散的に配置されているもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 集中的に配置されているもの	箇所数

(2) 衛生設備

特に今回においては見直し、改正を要するものは見受けられなかったものの、近年あまり実績の少ないシステム、例えば「中央式冷水設備」「セントラルバキュームクリーナー」「浄化槽」等は、今後削除を含めた見直しが必要と思われる。

衛生設備の基準表（現行）

部分別	評価項目		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
建築設備	衛生	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
				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	
				設備の少	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	
				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	
				水槽の程	1.05 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.95 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	
	衛生	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
				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	
				設備の少	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	
				管 材	1.10 ← 铸铁管のもの	1.0 白ガス管のもの	→ 0.85 塩化ビニル管のもの	
				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	
				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	
	設備	中央式給湯設備	一・〇平方メートル	配 置	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	延べ床面積
				管 材		1.0 銅管のもの	→ 0.85 白ガス管のもの	
				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	
				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	
		中央式冷水設備	一・〇平方メートル	配 置	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	延べ床面積
				管 材	1.15 ← 特殊管のもの	1.0 銅管のもの	→ 0.85 塩化ビニル管のもの	
				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	
				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	

部分別	評価項目			標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
					補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
建築設備	衛生	衛生器具設備		一・〇平方メートル	設備の多	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
					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	
					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	
	生 設	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 準都市ガス扱いプロパンガスのもの	延べ床面積
					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	
					設備の多	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	
					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	
	備 備	浄化槽設備	5 人 槽	一箇所	程 度	1.20 ポンプアップ式のもの	1.0 普通のもの		箇所数
			7.5 人 槽						
			10 人 槽						
			20 人 槽						
			40 人 槽						
			140 人 槽						
			290 人 槽						
			490 人 槽						
		セントラルバキュームクリーナー		一・〇平方メートル	設備の多	1.15 吸入口数の多いもの	← 1.0 普通のもの	→ 0.85 吸入口数の少ないもの	延べ床面積
					程 度	1.10 上等なもの	← 1.0 普通のもの	→ 0.90 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	

(3) 空調設備

現行の空調設備の分類は、主として冷熱源種類別であったが、この分類が近年だいぶ変わってきている。そこで今回は大幅に見方を変え、中央熱源方式と個別分散方式の2つにわけ評点項目と補正係数を考えた。従って現行の評点項目が全て変更されている。

また、「床暖房システム」及び「機械排煙設備」を近年の設置状況に鑑み評点項目の追加を行った。

空調設備の基準表（現行）

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)	一・〇平方メートル	ベリメーターファンコイル	1.15 あるもの	1.0 ないもの		延べ床面積
		ターボ冷凍機を使用しているもの		冷房能力	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		
		レシプロ冷凍機を使用しているもの		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。							
	備 備	自動温湿度調整設備	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 上等のもの	← 1.0 普通のもの		
				程 度	1.30 上等のもの	← 1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの	
	冷房設備	(冷熱源種類別)	一・〇平方メートル	ベリメーターファンコイル	1.17 あるもの	1.0 ないもの		延べ床面積
		ターボ冷凍機を使用しているもの						
		レシプロ冷凍機を使用しているもの		冷房能力	1.10 120Kcal/㎡ 程度のもの	← 1.0 100Kcal/㎡ 程度のもの	→ 0.80 70Kcal/㎡ 程度のもの	

部分別	評 点 項 目			標準 量	補 正 項 目 及 び 補 正 係 数				計算 単位	
					補正項目	増点補正率	標 準	減点補正率		
建築設備	空調設備	冷房		一・〇平方メートル	熱源方式	1.07 ヒートポンプのもの	1.0 水冷のもの		延べ床面積	
					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		
		吸収式冷凍機を使用しているもの			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。							
	直接暖房設備	(暖熱源種類別)			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
		煙管ボイラーを使用しているもの		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		
		セクショナルボイラーを使用しているもの		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		
		温水缶を使用しているもの		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) 部分直接暖房の場合は、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。									
	温風暖房設備	(暖熱源種類別)			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
		煙管ボイラーを使用しているもの		ダクト		1.05 複雑なもの	1.0 普通のもの	→ 0.85 簡素なもの		
		セクショナルボイラーを使用しているもの		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		
		温水缶を使用しているもの		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) 部分温風暖房の場合は、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。									
	熱風暖房設備			一・〇平方メートル	ダクト	1.05 複雑なもの	1.0 普通のもの	→ 0.85 簡素なもの	延べ床面積	
				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			

部分別	評 点 項 目			標準 量	補 正 項 目 及 び 補 正 係 数				計算 単位
					補正項目	増点補正率	標 準	減点補正率	
建築設備	空調			一・ト ル ○ 平方 メー	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	延べ 床面積
		(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。							
		パ ネ ル ヒ ー テ ィ ン グ		一・メ ー ト ル ○ 平方	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	換 気 設 備		一・○ 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
					方 式		1.0 排風機のある もの	→ 0.50 有圧扇のもの	
					ダ ク ト	1.20 ← 複雑なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 簡素なもの	
					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	
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	
	天 井 扇		一 台	大 き さ	1.20 ← 径 140cm 220 Wのもの	1.0 径90cm93Wの もの		台 数	

(4) 防災設備

防災設備は、現行のものとほとんど変わっていないが、補正項目に若干の変更がある。

1) 火災報知設備

- ※1 ○ 受信盤の構成比率が高く、配線、配管比率が減少している。
(2重天井内テーブル配線の採用)
○ 補正項目に程度を追加する。(防排煙連動、アナログ方式等)

程 度	1.2 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 普通以下のもの
-----	----------------	--------------	------------------

2) 消火栓設備

- ※2 ○ 非常動力装置を削除する。

3) スプリンクラー設備

- ※3 ○ 非常動力装置を削除する。

以上のとおりであり、改正する評点項目、補正係数は次のとおりである。

- ・ 火災報知設備の補正項目における程度を追加し、施設範囲の内容を変更する。
- ・ 消火栓設備の補正項目における非常動力装置を削除する。
- ・ スプリンクラー設備の補正項目における非常動力装置を削除する。

防災設備の基準表（現行）

部 分 別	評 点 項 目		標 準 量	補 正 項 目 及 び 補 正 係 数				計 算 単 位
				補正項目	増点補正率	標 準	減点補正率	
建 築 設 設 備 備	防 災	火 災 報 知 設 備 ※1	一・〇平方メートル	施設範囲		1.0 全館にあるもの	→ 0.50 一部分にあるもの	延 延 べ 床 面 積
				感知方式		1.0 煙感知器のあるもの	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	
				間 仕 切	1.05 ← 多いもの	1.0 普通のもの		
				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	
	避 雷 設 備	避 雷 突 針 設 備	一 基	突 針 数		1.0 単独のもの	→ 0.80 基数の多いもの	基 数
				建 物 の 高 さ	1.30 ← 60mのもの	1.0 30mのもの	→ 0.95 20mのもの	
		避 雷 導 体 設 備	一・〇メートル					延べメートル
	設 設	消 火 栓 設 備	一・〇平方メートル	型 式		1.0 専用栓付屋内 消火栓のもの	0.80 屋内消火栓の みのもの 0.50 専用栓のみの もの	延 べ 床 面 積
				※2 非 常 動 装 置		1.0 あるもの	0.80 ないもの	
				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	
	備 備	ド レ ン チ ャ ー 設 備	一メートル	ヘッド数	1.15 ← ヘッド数20組 以上のもの	1.0 ヘッド数10組 以下のもの		延 べ メ ー ト ル
				程 度	1.30 ← 延べ30m程度 のもの	1.0 延べ80m程度 のもの	→ 0.80 延べ130m程 度のもの	
		炭 酸 ガ ス 消 火 設 備	一メートル 立方	規 模	1.20 ← 1,500㎡程度 のもの	1.0 3,000㎡程度 のもの	→ 0.90 4,500㎡程度 のもの	設置部分の 延べ床面積
		泡 消 火 設 備	一・〇平方 メートル	規 模	1.20 ← 500㎡程度の もの	1.0 1,000㎡程度 のもの	→ 0.90 1,500㎡程度 のもの	設置部分の 延べ床面積
		ス ブ リ ン ク ラ ー 設 備	一・〇平方メートル	程 度	1.10 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.90 普通以下のもの	設置部分の 延べ床面積
				※3 非 常 動 装 置		1.0 あるもの	0.80 ないもの	
				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	

(5) 運搬設備

現行の運搬設備は、平成9年度非木造家屋再建築費評点基準表において、乗用エレベーターの見直しを行っており、今回はこれを除く部分の見直しを行った。見直しの結果は以下のとおりである。

乗用荷物用エレベーターは、人荷用エレベーターと変更した。

1) 寝台用エレベーター（規格型）

※1 。補正項目用の速度を現状に合わせた。

速	度	1 . 1 6 ←	1 . 0	→ 0 . 9 5
		105m/minのもの	60m/minのもの	45m/minのもの

2) 乗用荷物用エレベーター（中速交流型）

※2 。補正項目の速度を現状に合わせた。

速	度	1 . 1 6 ←	1 . 0	→ 0 . 9 5
		105m/minのもの	60m/minのもの	45m/minのもの

運搬設備の基準表（現行）

部分別	評 点 項 目		標準 量	補 正 項 目 及 び 補 正 係 数				計算 単位	
				補正項目	増点補正率	標 準	減点補正率		
建築設備	運搬	気 送 管 設 備	卓子	一	制御方式		1.0 選択方式のもの	→ 0.65 無選択方式のもの	卓子数
				方式	1.10 押釦操作、自動出発方式のもの	← 1.0 押釦操作、二重投入防止方式のもの	→ 0.85 押釦操作、ランプ表示方式のもの		
				型 式	1.70 水平のもの	← 1.0 直上下のもの			
				気送管径	1.60 100mmのもの	← 1.0 75mmのもの	→ 0.65 57mmのもの		
	搬送	(事務用) ベルトコンベアー設備	一メートル	ベルト幅	1.20 300mm程度のもの	← 1.0 150mm程度のもの	→ 0.70 60mm程度のもの	設置延べメートル	
				程 度	1.20 上等なもの	← 1.0 普通のもの	→ 0.90 普通以下のもの		
	設備	乗用エレベーター	規格インバータ型	一 台	積 載 量	1.20 1,000kg (15人乗) のもの	← 1.0 600kg (9人乗) のもの	→ 0.92 400kg (6人乗) のもの	台数
					着 床 数	1.26 13箇所のもの	← 1.0 8箇所のもの	→ 0.81 5箇所のもの	
					速 度	1.16 105m/min のもの	← 1.0 60m/min のもの	→ 0.95 45m/min のもの	
					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	
					並 列 運 転 数	1.06 3台連携のもの 1.03 2台連携のもの	← 1.0 並列運転のないもの		
		ベロタイプ	特注インバータ型	一 台	積 載 量	1.20 2,000kg (30人乗) のもの	← 1.0 1,000kg (15人乗) のもの		台数
着 床 数					1.11 13箇所のもの	← 1.0 8箇所のもの	→ 0.93 5箇所のもの		
速 度					1.12 210m/min のもの	← 1.0 180m/min のもの	→ 0.85 120m/min 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		
並 列 運 転 数					1.06 3台連携のもの 1.03 2台連携のもの	← 1.0 並列運転のないもの			
(注) 非常用エレベーター仕様のものは、補正後に1,250,000を加算すること。									

部分別	評 点 項 目			標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
					補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
建築設備	運	乗用エレベーター	高速特注インバータ型	一 台	積 載 量	1.20 ← 2,000kg (30人乗) のもの	1.0 1,000kg (15人乗) のもの		台
					着 床 数	1.10 ← 20箇所のもの	1.0 15箇所のもの		
					速 度	1.09 ← 300m/min のもの	1.0 240m/min 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	
					並 列 運 転 数	1.06 3台連携のもの 1.03 2台連携のもの	1.0 並列運転のないもの		
					(注) 非常用エレベーター仕様の場合は、補正後に1,250,000を加算すること。				数
	搬	寝台用エレベーター (規格型)	交 流 型	一 台	積 載 量	1.05 ← 1,000kgのもの	1.0 750kgのもの		台
					着 床 数	1.24 ← 13箇所のもの	1.0 8箇所のもの	→ 0.85 5箇所のもの	
					※1 速 度	1.05 ← 45m/min のもの	1.0 30m/min のもの		
					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		
	備	乗用荷物用エレベーター	油 圧 式	一 台	積 載 量	1.07 ← 2,000kg (30人乗) のもの	1.0 1,600kg (24人乗) のもの	→ 0.72 600kg (9人乗) のもの	台
					着 床 数	1.35 ← 6箇所のもの	1.0 3箇所のもの	→ 0.95 2箇所のもの	
					速 度	1.08 ← 60m/min のもの	1.0 45m/min のもの	→ 0.93 20m/min のもの	
			低 速 交 流 型	一 台	程 度	1.20 ← 上等なもの	1.0 普通のもの		数
					積 載 量	1.80 ← 7,000kgのもの	1.0 2,000kgのもの	→ 0.76 1,000kgのもの	
					着 床 数	1.20 ← 8箇所のもの	1.0 3箇所のもの	→ 0.95 2箇所のもの	
					速 度		1.0 22.5m/min のもの	→ 0.95 15m/min のもの	
					程 度	1.15 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの	

部 分 別	評 点 項 目			標 準 量	補 正 項 目 及 び 補 正 係 数				計 算 単 位	
					補正項目	増点補正率	標 準	減点補正率		
建 築 設 備	運 搬	乗用 荷物 用 エレベーター	中 速 交 流 型	一 台	積 載 量	1.35 ← 1,000kgのもの	1.0 2,000kgのもの	→ 0.76 1,000kgのもの	台 数	
					着 床 数	1.30 ← 8箇所のもの	1.0 3箇所のもの	→ 0.95 2箇所のもの		
					※2 速 度	1.05 ← 60m/minのもの	1.0 45m/minのもの	→ 0.95 30m/minのもの		
					程 度	1.15 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの		
	運 搬	自動車 用 エレベーター	電 動 式	一 台	積 載 量	1.09 ← 3,000kgのもの	1.0 2,500kgのもの	→ 0.92 2,000kgのもの	台 数	
					着 床 数	1.15 ← 5箇所のもの	1.0 2箇所のもの			
					速 度	1.05 ← 45m/minのもの	1.0 30m/minのもの	→ 0.95 15m/minのもの		
					型 別	1.50 ← 全自動、直流型のもの	1.0 全自動、交流型のもの	→ 0.95 手動、交流型のもの		
	運 搬	油 圧 式		一 台	程 度	1.15 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの	台 数	
					積 載 量	1.15 ← 3,000kgのもの	1.0 2,300kgのもの	→ 0.90 2,000kgのもの		
					速 度	1.05 ← 30m/minのもの	1.0 20m/minのもの	→ 0.95 10m/minのもの		
					程 度	1.20 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.85 普通以下のもの		
	設 設	ダ ム ウ ェ ー タ ー		一 台	積 載 量	1.20 ← 500kgのもの	1.0 200kgのもの	→ 0.85 50kgのもの	台 数	
					着 床 数	1.40 ← 5箇所のもの	1.0 2箇所のもの			
					速 度		1.0 30m/minのもの	→ 0.95 25m/min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		
	備 備	エスカレーター	規 格 員 800 mm		一 台	仕 上 げ 様 式	1.05 ← 透明のもの	1.0 ステンレスのもの	→ 0.95 メラミン鋼板のもの	台 数
						階 高	1.10 ← 5mのもの	1.0 4mのもの	→ 0.90 3mのもの	
						程 度	1.15 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの	
			特 注 員 800 mm		一 台	仕 上 げ 様 式	1.05 ← 透明のもの	1.0 ステンレスのもの	→ 0.95 メラミン鋼板のもの	台 数
						階 高	1.08 ← 5mのもの	1.0 4mのもの	→ 0.92 3mのもの	
						程 度	1.15 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの	
		特 注 員 1,200 mm		一 台	仕 上 げ 様 式	1.05 ← 透明のもの	1.0 ステンレスのもの	→ 0.95 メラミン鋼板のもの	台 数	
					階 高	1.08 ← 5mのもの	1.0 4mのもの	→ 0.92 3mのもの		
					程 度	1.15 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの		

(6) 清掃設備

現行の清掃設備を見直した結果、改正の必要は見受けられなかった。

清掃設備の基準表（現行）

部分別	評 点 項 目		標準 量	補 正 項 目 及 び 補 正 係 数				計算 単位
				補正項目	増点補正率	標 準	減点補正率	
建築 設備	清掃 設備	窓 ぶ き 用 ゴ ン ド ラ	一 台	軒 高	1.4 100m	← 1.0 50m	→ 0.8 30m	台 数
				アーム の形式	1.1 追出し式	1.0 俯仰式	0.8 固定式	
				吊ワイヤ ロープ数	1.3 4本吊	1.0 2本吊		
				走行レ ルの有無		1.0 あり	0.70 なし	

3. 建築設備の評価

3-2 改正した建築設備評価の提案

3-1で見直した結果に基づき、改正を踏まえた非木造家屋の建築設備評価に係る再建築費評価基準を示した。

(1) 電気設備の基準表（改正案）

部分別	評価項目		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
建築設備	電気	動力配線設備	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
				程 度	1.05 ← 上等のもの	1.0 普通のもの	→ 0.95 普通以下のもの	
				動力負荷	1.30 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.60 少ないもの	
				規 模	1.05 ← 1,000 m ² 程度のもの	1.0 3,000 m ² 程度のもの	→ 0.93 10,000 m ² 程度のもの	
	電気	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	→ 0.80 CD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
				配 置	1.25 ← 密度の高いもの	1.0 普通のもの	→ 0.70 密度の低いもの	
				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	
				スイッチ	1.06 ← 特殊なもの	1.0 普通のもの		
	電気	照明器具	一・〇平方メートル	規 模	1.05 ← 1,000 m ² 程度のもの	1.0 3,000 m ² 程度のもの	→ 0.93 10,000 m ² 程度のもの	設置床面積
				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	
				蛍光灯型式	1.70 ← カバー付のもの	1.0 下面開放のもの	→ 0.80 直 付	
				取 付		1.0 埋め込みのもの	→ 0.75 吊下げのもの → 0.60 直付のもの	
	電気	照明器具	一・〇平方メートル	点 灯		1.0	→ 0.85	設置床面積
				天井高	1.60 ← 3.5 m程度のもの	1.0 2.8 m程度のもの	→ 0.70 2.4 m程度のもの	
				配 置	1.30 ← 灯数が多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 灯数が少ないもの	
				取 付		1.0 埋込のもの	→ 0.90 吊下げのもの → 0.80 直付のもの	
	電気	照明器具	一・〇平方メートル	程 度	1.15 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.85 普通以下のもの	延べ床面積
				配 置	1.15 ← 密度の高いもの	1.0 普通のもの	→ 0.50 密度の低いもの	
				フ ロ ア グ	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	
				規 模	1.05 ← 1,000 m ² 程度のもの	1.0 3,000 m ² 程度のもの	→ 0.93 10,000 m ² 程度のもの	
	電気	電話配線設備	一・〇平方メートル					延べ床面積

部分別	評価点項目		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	電気	出退表示設備	一窓	配置	1.20 ← 分散的に配置されているもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 集中的に配置されているもの	窓数
				程度	1.20 ← 上等のもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの	
	電気	呼出信号設備	一組	配置	1.20 ← 分散的に配置されているもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 集中的に配置されているもの	組数
				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	
	電気	自動車管制装置	一メートル平方	規模	1.05 ← 500㎡程度のもの	1.0 1,000㎡程度のもの	→ 0.93 1,500㎡程度のもの	駐車場床面積
				程度	5.00 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.90 普通以下のもの	
	電気	盗難非常通報装置	一台	配置		1.0 普通のもの	→ 0.80 集中的に配置されているもの	台数
				程度	1.05 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの	
	電気	インターホン配線設備	一組	配置	1.20 ← 分散的に配置されているもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 集中的に配置されているもの	組数
				程度	1.05 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの	
	電気	拡声器配線設備	一メートル平方	器具数	1.25 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.60 少ないもの	設置床面積
				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	
	電気	電気時計配線設備	一メートル平方	器具数	1.15 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.60 少ないもの	設置床面積
				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	
	電気	工業用テレビ配線設備	一組	配置	1.20 ← 分散的に配置されているもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 集中的に配置されているもの	組数
				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	
	電気	テレビジョン共同聴視設備	一メートル平方	器具数	1.50 ← 多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 少ないもの	延べ床面積
				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	
	電気	ナースコール設備	一箇所	器具数	1.60 ← 10台1組程度のもの	1.0 5台1組程度のもの	→ 0.70 3台1組程度のもの	組数
				配置	1.20 ← 分散的に配置されているもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 集中的に配置されているもの	箇所
				程度	1.05 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの	

(2) 衛生設備の基準表（改正案）

部分別	評 点 項 目		標準 量	補 正 項 目 及 び 補 正 係 数				計算 単位
				補正項目	増点補正率	標 準	減点補正率	
建築設備	衛生	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
				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	
				設 備 の 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	
				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	
				水 槽 の 度	1.05 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.95 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	
	衛生	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
				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	
				設 備 の 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	
				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	
				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	
				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	
	設備	中央式給湯設備	一・〇平方メートル	配 置	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	延べ 床面積
				管 材		1.0 銅管のもの	→ 0.85 白ガス管のもの	
				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	
				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	
		中央式冷水設備	一・〇平方メートル	配 置	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	延べ 床面積
				管 材	1.15 ← 特殊管のもの	1.0 銅管のもの	→ 0.85 塩化ビニル管のもの	
				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	
				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	

部 分 別	評 点 項 目		標 準 量	補 正 項 目 及 び 補 正 係 数				計 算 単 位
				補正項目	増点補正率	標 準	減点補正率	
建 築 設 備	衛	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
				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	
				規 模	1.05 ← 1,000 m ² 程度のもの	1.0 3,000 m ² 程度のもの	→ 0.93 10,000m ² 程度のもの	
	生	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 準都市ガス扱いプロパンガスのもの	延べ床面積
				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	
				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	
				規 模	1.05 ← 1,000 m ² 程度のもの	1.0 3,000 m ² 程度のもの	→ 0.93 10,000m ² 程度のもの	
	設	浄 化 槽 設 備	一 個	程 度	1.20 ← ポンプアップ式のもの	1.0 普通のもの		個 数
	備	セントラルバキュームクリーナー	一・〇平方メートル	設 備 の 多 少	1.15 ← 吸入口数の多いもの	1.0 普通のもの	→ 0.85 吸入口数の少ないもの	延べ床面積
				程 度	1.10 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.90 普通以下のもの	
				規 模	1.05 ← 1,000 m ² 程度のもの	1.0 3,000 m ² 程度のもの	→ 0.93 10,000m ² 程度のもの	

(3) 空調設備の基準表（改正案）

部分別	評価項目			標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
					補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
建築設備	空調設備	中央熱源冷凍機方式と (中央に冷凍機を設置)	空調	一・〇平方メートル	建物規模	1.05 ← 1,000 m ² 程度 のもの	1.0 3,000 m ² 程度 のもの	→ 0.93 10,000m ² 程度 のもの	延べ 床 面 積
					ペリメーターにファンコイルの有無	1.15 あるもの	1.0 ないもの		
					冷房能力の大小	1.10 ← 120Kcal / m ² 程度のもの	1.0 100Kcal / m ² 程度のもの	→ 0.80 70Kcal / m ² 程 度のもの	
					空調機ゾーニングの大小	1.05 ← 200 m ² /台 程度のもの	1.0 500 m ² /台 程度のもの		
					配管方式	1.15 ← 4パイプ方式	1.0 2パイプ方式		
					ダクト方式	1.05 ← VAV方式	1.0 CAV方式		
					制御方式の程度	1.10 ← 中央監視盤による制御	1.0 ローカルのみの制御		
		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。							
		個別分散方式	マルチシステム	一・〇平方メートル	冷房能力の大小	1.10 ← 120Kcal / m ² 程度のもの	1.0 100Kcal / m ² 程度のもの	→ 0.80 70Kcal / m ² 程 度のもの	延べ 床 面 積
					ダクトの有無	1.10 あるもの	1.0 ないもの		
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。									
建築設備	空調設備	中央熱源冷房設備 (中央に冷凍機を設置)	空調	一・〇平方メートル	建物規模	1.05 ← 1,000 m ² 程度 のもの	1.0 3,000 m ² 程度 のもの	→ 0.93 10,000m ² 程度 のもの	延べ 床 面 積
					ペリメーターにファンコイルの有無	1.15 あるもの	1.0 ないもの		
					冷房能力の大小	1.10 ← 120Kcal / m ² 程度のもの	1.0 100Kcal / m ² 程度のもの	→ 0.80 70Kcal / m ² 程 度のもの	
					ゾーニングの大小	1.05 ← 200 m ² /台 程度のもの	1.0 500 m ² /台 程度のもの		
					ダクト方式	1.05 ← VAV方式	1.0 CAV方式		
					制御方式の程度	1.10 ← 中央監視盤による制御	1.0 ローカルのみの制御		
					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。				
		中央熱源直接暖房方式 (中央にボイラーを設置)	一・〇平方メートル	建物規模	1.05 ← 1,000 m ² 程度 のもの	1.0 3,000 m ² 程度 のもの	→ 0.93 10,000m ² 程度 のもの	延べ 床 面 積	
				形式	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		
		部分直接暖房の場合は、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。							

部分別	評 点 項 目		標準 量	補 正 項 目 及 び 補 正 係 数				計算 単位
				補正項目	増点補正率	標 準	減点補正率	
建築設備	空調	中央熱源温風暖房設備 (中央にボイラーを設置)	一・〇平方メートル	建物規模	1.05 ← 1,000 m ² 程度 のもの	1.0 3,000 m ² 程度 のもの	→ 0.93 10,000 m ² 程度 のもの	延べ 床 面 積
				ゾーニングの大小	1.05 ← 200 m ² /台 程度のもの	1.0 500 m ² /台 程度のもの		
				ダクトの有無	1.20 あるもの	1.0 ないもの		
				部分暖房の場合は、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。				
	調	床 暖 房 設 備	一・〇平方メートル	熱源方式	2.0 電気式のもの	1.0 温水式、熱源は中央式のボイラーを併用する		設置 床 面 積
	設	換 気 設 備	一・〇平方メートル	機能	1.05 ← 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
				送風機の種類		1.0 シロッコファン	→ 0.50 軸流ファン	
				ダクト	1.10 ← 複雑なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 簡素なもの	
				換 気 扇	1.60 ← 径50cmのもの	1.0 径40cmのもの	→ 0.80 径30cmのもの	
備	天 井 扇	一 台	大 き さ	1.20 ← 外形寸法 450mm角のもの	1.0 外形寸法 300mm角のもの		数	
備	一 般 機 械 排 煙		一 排 煙 口					排煙口 数
	非常用エレベーターの乗降ロビー及び特別避難階段の附室排煙							

(4) 防災設備の基準表（改正案）

部分別	評価項目		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
建築設備	防災	火災報知設備	一・〇平方メートル	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
				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	
				間仕切	1.05 ← 多いもの	1.0 普通のもの		
				程 度	1.20 ← 上等のもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のもの	
				規 模	1.05 ← 1,000 m ² 程度のもの	1.0 3,000 m ² 程度のもの	→ 0.93 10,000 m ² 程度のもの	
	防災設備	避雷設備	一基	突針数		1.0 単独のもの	→ 0.80 基数の多いもの	基数
				建築物の高さ	1.30 ← 60 m のもの	1.0 30 m のもの	→ 0.95 20 m のもの	
		避雷導体設備	一メートル					延べメートル
	施設	消火栓設備	一・〇平方メートル	型 式		1.0 専用栓付屋内消火栓のもの	0.80 屋内消火栓のみのもの 0.50 専用栓のみのもの	延べ床面積
				規 模	1.05 ← 1,000 m ² 程度のもの	1.0 3,000 m ² 程度のもの	→ 0.93 10,000 m ² 程度のもの	
		ドレンチャー設備	一メートル	ヘッド数	1.15 ← ヘッド数20組以上のもの	1.0 ヘッド数10組以下のもの		延べメートル
				程 度	1.30 ← 延べ30m程度のもの	1.0 延べ80m程度のもの	→ 0.80 延べ130m程度のもの	
		炭酸ガス消火設備	一・〇立方メートル	規 模	1.20 ← 1,500 m ³ 程度のもの	1.0 3,000 m ³ 程度のもの	→ 0.90 4,500 m ³ 程度のもの	延べ部分の面積
	備 備	泡消火設備	一・〇平方メートル	規 模	1.20 ← 500 m ³ 程度のもの	1.0 1,000 m ³ 程度のもの	→ 0.90 1,500 m ³ 程度のもの	延べ部分の面積
		スプリンクラー設備	一・〇平方メートル	程 度	1.10 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.90 普通以下のもの	設置部分の延べ床面積
				規 模	1.05 ← 1,000 m ² 程度のもの	1.0 3,000 m ² 程度のもの	→ 0.93 10,000 m ² 程度のもの	

(5) 運搬設備の基準表（改正案）

部分別	評価項目			標準量	補正項目及び補正係数				計算単位				
					補正項目	増点補正率	標準	減点補正率					
建築設備	運搬設備	気送管設備	卓子	一	制御方式		1.0 選択方式のもの	→ 0.65 無選択方式のもの	卓子数				
				方式	1.10 押釦操作、自動出発方式のもの	1.0 押釦操作、二重投入防止方式のもの	→ 0.85 押釦操作、ランプ表示方式のもの						
				型式	1.70 水平のもの	1.0 直上下のもの							
				気送管径	1.60 100mmのもの	1.0 75mmのもの	→ 0.65 57mmのもの						
		事務用ベルトコンベアー設備	一メートル	ベルト幅	1.20 300mm程度のもの	1.0 150mm程度のもの	→ 0.70 60mm程度のもの	階段ベルト					
				程度	1.20 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.90 普通以下のもの						
	エレベーター設備	乗用規格インバータ型	一	台	積載量	1.20 1,000kg (15人乗)のもの	1.0 600kg (9人乗)のもの	→ 0.92 400kg (6人乗)のもの	台数				
					着床数	1.26 13箇所のもの	1.0 8箇所のもの	→ 0.84 5箇所のもの					
					速度	1.16 105m/minのもの	1.0 60 m/minのもの	→ 0.95 45 m/minのもの					
					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					
					並列運転数	1.06 3台連携のもの 1.03 2台連携のもの	1.0 並列運転のないもの						
					特注インバータ型	一	台	積載量		1.20 2,000kg (30人乗)のもの	1.0 1,000kg (15人乗)のもの		台数
								着床数		1.11 13箇所のもの	1.0 8箇所のもの	→ 0.93 5箇所のもの	
								速度		1.12 210m/minのもの	1.0 180m/minのもの	→ 0.85 120m/min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					
						並列運転数	1.06 3台連携のもの 1.03 2台連携のもの	1.0 並列運転のないもの					
		(注) 非常用エレベーター仕様ものは、補正後に1,187,500を加算すること。											

部 分 別	評 点 項 目			標 準 量	補 正 項 目 及 び 補 正 係 数				計 算 単 位
					補正項目	増点補正率	標 準	減点補正率	
建 設 備	運 搬 設 備	乗 用 エ レ バ ー タ ー	高 速 特 注 イ ン バ ー タ 型	一	積 載 量	1.20 ← 2,000kg (30 人乗) のもの	1.0 1,000kg (15 人乗) のもの		台
					着 床 数	1.10 ← 20箇所のもの	1.0 15箇所のもの		
					速 度	1.09 ← 300m/minの もの	1.0 240m/min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	
					並 列 運 転 数	1.06 3台連携のも の 1.03 2台連携のも の	1.0 並列運転のな いもの		
				台	(注) 非常用エレベーター仕様のは、補正後に 1,187,500を加算すること。				数
	設 備	寝 台 用 エ レ バ ー タ ー (規 格 型)	交 流 型	一	積 載 量	1.05 ← 1,000kgのも の	1.0 750kgのもの		台
					着 床 数	1.24 ← 13箇所のもの	1.0 8 箇所のもの	→ 0.85 5 箇所のもの	
					速 度	1.16 ← 105m/minの もの	1.0 60m/minの もの	→ 0.95 45m/minの もの	
					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		
					程 度	1.15 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.90 普通以下のも の	
				台					数
	備 備	人 荷 用 エ レ バ ー タ ー	油 圧 式	一	積 載 量	1.07 ← 2,000kg (30人 乗) のもの	1.0 1,600kg (24 人乗) のもの	→ 0.72 600kg (9人 乗) のもの	台
					着 床 数	1.35 ← 6箇所のもの	1.0 3箇所のもの	→ 0.95 2 箇所のもの	
					速 度	1.08 ← 60m/min の もの	1.0 45m/min の もの	0.93 20m/min の もの	
					程 度	1.20 ← 上等なもの	1.0 普通のもの		
		低 速 交 流 型		一	積 載 量	1.80 ← 7,000kg のも の	1.0 2,000kg のも の	→ 0.76 1,000kg のも の	台
					着 床 数	1.20 ← 8箇所のもの	1.0 3 箇所のもの	→ 0.95 2 箇所のもの	
					速 度		1.0 22.5m/min のもの	→ 0.95 15m/min の もの	
					程 度	1.15 ← 上等なもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 普通以下のも の	

部分別	評価項目			標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
					補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
建築設備	運	人荷用エレベーター	中速交流型	一 台	積載量	1.35 < 4,000kgのもの	1.0 2,000kgのもの	> 0.76 1,000kgのもの	台
					着床数	1.30 < 8箇所のもの	1.0 3箇所のもの	> 0.95 2箇所のもの	
					速度	1.16 < 105m/minのもの	1.0 60m/minのもの	> 0.95 45m/minのもの	
					程 度	1.15 < 上等なもの	1.0 普通のもの	> 0.80 普通以下のもの	数
	搬	自動車用エレベーター	電動式	一 台	積載量	1.09 < 3,000kgのもの	1.0 2,500kgのもの	> 0.92 2,000kgのもの	台
					着床数	1.15 < 5箇所のもの	1.0 2箇所のもの		
					速度	1.05 < 45m/minのもの	1.0 30m/minのもの	> 0.95 15m/minのもの	
					型 別	1.50 < 全自動、直流型のもの	1.0 全自動、交流型のもの	> 0.95 手動、交流型のもの	
					程 度	1.15 < 上等なもの	1.0 普通のもの	> 0.80 普通以下のもの	数
	設	油圧式		一 台	積載量	1.15 < 3,000kgのもの	1.0 2,300kgのもの	> 0.90 2,000kgのもの	台
					速度	1.05 < 30m/minのもの	1.0 20m/minのもの	> 0.95 10m/minのもの	
					程 度	1.20 < 上等なもの	1.0 普通のもの	> 0.85 普通以下のもの	数
					積載量	1.20 < 500kgのもの	1.0 200kgのもの	> 0.85 50kgのもの	台
	設	ダムウェーター		一 台	着床数	1.40 < 5箇所のもの	1.0 2箇所のもの		
					速度		1.0 30m/minのもの	> 0.95 25m/min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	数
	備	エス	規格型幅員 800 mm	一 台	仕上げ様	1.05 < 透明のもの	1.0 ステンレスのもの	> 0.95 メラミン鋼板のもの	台
					階 高	1.10 < 5 mのもの	1.0 4 mのもの	> 0.90 3 mのもの	
					程 度	1.15 < 上等なもの	1.0 普通のもの	> 0.80 普通以下のもの	数
		カ	特注型幅員 800 mm	一 台	仕上げ様	1.05 < 透明のもの	1.0 ステンレスのもの	> 0.95 メラミン鋼板のもの	台
					階 高	1.08 < 5 mのもの	1.0 4 mのもの	> 0.92 3 mのもの	
					程 度	1.15 < 上等なもの	1.0 普通のもの	> 0.80 普通以下のもの	数
		タ	特注型幅員 1,200mm	一 台	仕上げ様	1.05 < 透明のもの	1.0 ステンレスのもの	> 0.95 メラミン鋼板のもの	台
					階 高	1.08 < 5 mのもの	1.0 4 mのもの	> 0.92 3 mのもの	
					程 度	1.15 < 上等なもの	1.0 普通のもの	> 0.80 普通以下のもの	数

(6) 清掃設備の基準表（改正案）

部分別	評点項目		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
建築設備	清掃設備	窓ふき用ゴンドラ	一台	軒高	1.4 100m	← 1.0 50m	→ 0.8 30m	台
				アームの形式	1.1 迫出し式	1.0 俯仰式	0.8 固定式	
				吊ワイヤロープ数	1.3 4本吊	1.0 2本吊		
				走行レールの有無		1.0 あるもの	0.7 ないもの	

4. おわりに

再建築費評点基準表における建築設備の評価の具体的な提案を試みたが、建築設備の評価はまだまだ評点項目の取り上げ方が償却資産との絡みから、充分とはいえず、また諸設備の補正項目及び補正係数も客観的なものばかりでない。

今後、これらの問題と取り組んでいくのはもとより、納税者にとってわかりやすい再建築費評点基準表を作成していかなければならない。

参考文献

1. 固定資産税課・資産評価室「評価ハンドブック平成6年度」（財）地方財務協会
2. 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