

本調査研究は、財団法人日本船舶振興会の
補助金を受けて実施したものです

家屋評価に関する調査研究

——木造家屋の部分別(内壁、天井、床等)

標準的工法及び建築費等に関する調査研究(木造)——

平成 3 年 3 月

財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

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

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、学識経験者及び自治省並びに地方公共団体等の関係者をもって構成する資産評価システム、土地、家屋及び償却資産の各部門ごとの研究委員会において行われ、その成果は、会員である地方公共団体及び関係団体等に調査研究報告書として配付し、活用されているところであります。

家屋研究委員会においては、本年度の調査研究のテーマとして ①木造家屋の部分別（内壁・天井・床等）標準的工法及び建築費等に関する調査研究（木造） ②非木造専用住宅等の標準量等に関する調査研究 ③プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系・鉄筋コンクリート系）に係る再建築費等に関する調査研究の3項目といたしましたが、本報告書は、上記①の調査研究に属するもので、木造家屋の仕上げ部分の構法の標準化及び「標準評点数の積算基礎」について検討したものであります。この程、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに、公表する運びとなりましたが、この機会に、熱心にご研究、ご審議をいただきました委員及び専門委員並びに実地調査に当り種々ご協力を賜りました地方公共団体の関係者各位に対し、心から感謝申し上げます。

なお、当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実及び地方公共団体等に役に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)日本船舶振興会の補助金の交付を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表するものであります。

平成3年3月

財団法人 資産評価システム研究センター
理事長 大橋 茂二郎

研 究 組 織

家 屋 研 究 委 員 会

委員長	松 下 清 夫	東京大学名誉教授
委 員	加 藤 裕 久	小山工業高等専門学校教授
"	宍 道 恒 信	宍道建築設計事務所長
"	上 杉 啓	東洋大学教授
"	吉 田 倬 郎	工学院大学助教授
"	小 松 幸 夫	横浜国立大学助教授
"	黒 田 隆	(財)建設物価調査会技術顧問
"	齋 藤 順 男	清水建設(株)設備管理部担当部長
"	関 根 繁 夫	
"	神 田 良 七	安田生命相互会社参与
"	中 里 清 敏	自治省税務局府県税課長
"	成 瀬 宣 孝	自治省税務局固定資産税課長
"	前 田 光 雄	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
"	川 崎 渉	(財)資産評価システム研究センター調査研究部長
専門員	古 川 貴 一	自治省税務局固定資産税課家屋第一係長(兼)家屋第二係長
"	井 上 茂	(財)資産評価システム研究センター主任研究員

目錄表

內容目錄表

謝詞	1	1	1
目錄表	1	1	1
第一章 緒論	1	1	1
第二章 理論基礎	1	1	1
第三章 實驗方法	1	1	1
第四章 實驗結果	1	1	1
第五章 討論	1	1	1
第六章 結論	1	1	1
第七章 參考文獻	1	1	1
第八章 附錄	1	1	1
第九章 索引	1	1	1
第十章 圖表	1	1	1
第十一章 表格	1	1	1
第十二章 公式	1	1	1
第十三章 圖解	1	1	1
第十四章 圖表	1	1	1
第十五章 表格	1	1	1
第十六章 公式	1	1	1
第十七章 圖解	1	1	1
第十八章 圖表	1	1	1
第十九章 表格	1	1	1
第二十章 公式	1	1	1
第二十一章 圖解	1	1	1
第二十二章 圖表	1	1	1
第二十三章 表格	1	1	1
第二十四章 公式	1	1	1
第二十五章 圖解	1	1	1
第二十六章 圖表	1	1	1
第二十七章 表格	1	1	1
第二十八章 公式	1	1	1
第二十九章 圖解	1	1	1
第三十章 圖表	1	1	1
第三十一章 表格	1	1	1
第三十二章 公式	1	1	1
第三十三章 圖解	1	1	1
第三十四章 圖表	1	1	1
第三十五章 表格	1	1	1
第三十六章 公式	1	1	1
第三十七章 圖解	1	1	1
第三十八章 圖表	1	1	1
第三十九章 表格	1	1	1
第四十章 公式	1	1	1
第四十一章 圖解	1	1	1
第四十二章 圖表	1	1	1
第四十三章 表格	1	1	1
第四十四章 公式	1	1	1
第四十五章 圖解	1	1	1
第四十六章 圖表	1	1	1
第四十七章 表格	1	1	1
第四十八章 公式	1	1	1
第四十九章 圖解	1	1	1
第五十章 圖表	1	1	1
第五十一章 表格	1	1	1
第五十二章 公式	1	1	1
第五十三章 圖解	1	1	1
第五十四章 圖表	1	1	1
第五十五章 表格	1	1	1
第五十六章 公式	1	1	1
第五十七章 圖解	1	1	1
第五十八章 圖表	1	1	1
第五十九章 表格	1	1	1
第六十章 公式	1	1	1
第六十一章 圖解	1	1	1
第六十二章 圖表	1	1	1
第六十三章 表格	1	1	1
第六十四章 公式	1	1	1
第六十五章 圖解	1	1	1
第六十六章 圖表	1	1	1
第六十七章 表格	1	1	1
第六十八章 公式	1	1	1
第六十九章 圖解	1	1	1
第七十章 圖表	1	1	1
第七十一章 表格	1	1	1
第七十二章 公式	1	1	1
第七十三章 圖解	1	1	1
第七十四章 圖表	1	1	1
第七十五章 表格	1	1	1
第七十六章 公式	1	1	1
第七十七章 圖解	1	1	1
第七十八章 圖表	1	1	1
第七十九章 表格	1	1	1
第八十章 公式	1	1	1
第八十一章 圖解	1	1	1
第八十二章 圖表	1	1	1
第八十三章 表格	1	1	1
第八十四章 公式	1	1	1
第八十五章 圖解	1	1	1
第八十六章 圖表	1	1	1
第八十七章 表格	1	1	1
第八十八章 公式	1	1	1
第八十九章 圖解	1	1	1
第九十章 圖表	1	1	1
第九十一章 表格	1	1	1
第九十二章 公式	1	1	1
第九十三章 圖解	1	1	1
第九十四章 圖表	1	1	1
第九十五章 表格	1	1	1
第九十六章 公式	1	1	1
第九十七章 圖解	1	1	1
第九十八章 圖表	1	1	1
第九十九章 表格	1	1	1
第一百章 公式	1	1	1

目 次

1	研究の概要	1
1-1	研究の目的	1
1-2	研究内容の概要	1
2	木造建物の各部仕上げ構法の標準化	3
2-1	屋根仕上げ構法の標準化	3
2-2	外壁仕上げ構法の標準化	5
2-3	内壁仕上げ構法の標準化	10
2-4	天井仕上げ構法の標準化	13
2-5	造作の標準化	18
2-6	床仕上げ構法の標準化	19
2-7	建具の標準化	22
2-8	その他工事の標準化	22
3	「木造家屋標準評点数の積算基礎」の改正	23
3-1	はじめに	23
3-2	屋根部分・標準評点数の積算基礎	26
4	標準評点数積算のための建設物価等の情報収集方法の提案	31
4-1	建設物価等の情報収集機関設立の提案	31
4-2	建設物価等の情報収集機関の目的	32
4-3	家屋評価インフォメーションセンター（仮称）組織	33
5	固定資産（家屋）の評価と建物の生産方法	35
5-1	固定資産（家屋）の価格	35
5-2	固定資産（家屋）の評価基準における再建築費	38
5-3	再建築費による評価と建物の生産方法	44
6	今後の課題	47

目 次

1	..... 買取の発荷	1
1	..... 内口の発荷	1-1
1	..... 発取の管内発荷	1-2
3	..... 木造建物の各部分に於ける積込の順序	3
3-1	..... 屋根に於ける積込の順序	3-1
3-2	..... 外壁に於ける積込の順序	3-2
3-3	..... 内窓に於ける積込の順序	3-3
3-4	..... 天井に於ける積込の順序	3-4
3-5	..... 意匠の積込	3-5
3-6	..... 床に於ける積込の順序	3-6
3-7	..... 敷きの積込	3-7
3-8	..... 木の積込の順序	3-8
3	..... 木造家屋敷の構造の要領	3
3-1	..... はじめに	3-1
3-2	..... 屋根部分・外壁部分の積込要領	3-2
4	..... 積込要領の要領	4
4-1	..... 積込要領の積込要領	4-1
4-2	..... 積込要領の積込要領	4-2
4-3	..... 積込要領と積込要領	4-3
2	..... 積込要領（家屋）の積込要領	2
2-1	..... 積込要領（家屋）の積込	2-1
2-2	..... 積込要領（家屋）の積込要領	2-2
2-3	..... 積込要領による積込要領	2-3
8	..... 積込の要領	8

1 研究の概要

1-1 研究の目的

木造家屋標準評点数の積算基礎は、各構法（各種仕上げ及び主体構造等）の標準的資材歩掛りと標準的労務歩掛りに資材単価及び労務賃金を乗じて算出する方式である。各構法の標準的な資材歩掛り及び労務歩掛りが固定資産評価基準の見直し時点ごとの実態調査、研究文献等により知見として得られることができれば、理論的な木造家屋標準評点数の積算基礎として継続していくことが可能である。

しかし近年、社会における建物工事費の取り引き及び建築工事費の積算に資材歩掛り、労務歩掛りを用いる例はほとんどなく、資材費及び労務費を合わせた材工共の単価（複合単価ともいう）が一般的に用いられている。したがって、標準的な資材歩掛り、労務歩掛りを実態調査により把握することは困難であり、また、この種の研究文献も少く、現行の木造家屋標準評点数の積算基礎を維持していくことが極めて困難になってきており、同積算基礎の抜本的な見直しが急務であると考えられる。

そこで、本研究は、現状の建物工事費の取り引き等から安定的に木造家屋標準評点数の積算資料が得られ、かつ、現行の木造家屋標準評点数の積算基礎との連続性を保持していくことのできる方式を作成するための基礎資料を得ることを目的とし、資産評価システム研究センター平成元年度「家屋評価に関する調査研究—建築費に係る部分別（屋根、基礎、柱等）労務量等に関する調査研究（木造）—」から本格的に始められたものである。今回は、その継続研究として、建築費に係る部分別（床、壁、天井、建具等）の労務量等に関する研究及び木造家屋標準評点数の積算方法の提案等について主に研究したものである。

1-2 研究内容の概要

本研究は、(財)資産評価システム研究センター平成元年度「家屋評価に関する調査研究—建築費に係る部分別（屋根、基礎、柱等）労務量等に関する調査研究（木造）—」と継続する研究である。本稿においては、木造建物の仕上げ部分の構法の標準化及び「標準評点数の積算基礎」の改正案の提案等について主に検討したものである。

本稿は、1章研究の概要を含めた6章から成る。まず、2章の建物の各部仕上げ構法の標準化においては、屋根仕上げ、外壁仕上げ、内壁仕上げ、天井仕上げ、床仕上げの仕上げ下地構法の標準化について検討した結果を述べ、各仕上げの標準化の具体的な提案を行っている。また、造作、建具、その他工事の標準化について検討した結果を述べている。

3章の「標準評点数の積算基礎」の改正案の提案においては、これまでに行ってきた「標準評点数の積算基礎」の改正についての検討結果を基に、「標準評点数の積算基礎」改正案の具体的な提案の試行を屋根仕上げ部分について行った結果を述べている。

4章の標準評点数積算のための建設物価等の情報収集方法の提案においては、固定資産（家屋）評価基準を恒久的に維持していくためには、独自の建設物価等の情報収集が必要であることを述べ、その情報収集の窓口となる機関を（財）資産評価システム研究センターに設けることを提案している。

5章の固定資産（家屋）の評価と建物の生産方法においては、プレハブ構法に代表されるような新しい建築生産方法による建物の評価について考察している。まず、今日まで固定資産（家屋）の評価において建物の生産方法をどのような考え方により評価してきたかを明らかにするとともに、固定資産（家屋）の評価における建物の生産方法は評価時点における再建築費（正常価格）を推定するために評価時点の建物の生産方法の実態から生産方法を想定することであることを述べている。

6章は、今後の課題として、「標準評点数の積算基礎」改正案の試行を早急にする必要があることを述べている。

2 木造建物の各部仕上げ構法の標準化

2-1 屋根仕上げ構法の標準化

木造建物の各部仕上げにおいて、目視により評価が不可能な部分は仕上げ下地部分であり、標準化することが望まれる。この部分の標準的な構法を想定する場合、多種の構法がありこの中より標準的なものを抽出する場合、抽出方針を定めておくことが好ましい。そこで、前年度報告書「基礎の構法の標準化」と同様な、次のような抽出方針を定め標準的な構法を抽出した。

- ・構成資材種類がちがうもの
- ・構造、構法が大きく異なるもの
- ・使用事例の多いもの（使用頻度の大きいもの）
- ・構成資材量等が大きく変動する要因のもの

以上の方針は、以下に述べる各部分においても共通である。

屋根仕上げの下地部分を以上の方針にしたがい検討した結果、次のような標準的な下地構法を提案することができた。

なお、この結果は、前年度報告書「屋根仕上げ構法の標準化」を要約し再記載したものである。

表 2 - 1 屋根仕上げの標準下地構法

各種仕上げ	仕上げ材を 直接取付る 下地部材等	防水紙又は 土居葺	野地板又は 野地小舞	断熱材
本瓦葺	葺土及び 葺土止め棧	土居葺	野地板等	断熱材がある場合は、 加算評点により評価をする。
本瓦葺以外の瓦葺	瓦棧及び 瓦座	防水紙	野地板等	
金属板瓦棒葺（芯木あり）	瓦棒	防水紙	野地板等	
金属板平葺 石綿着色板葺 アスファルトシングル葺き スレート葺き	/	防水紙	野地板等	
石綿スレート波板葺 硝子板葺 合成樹脂波板葺 金属折板葺	下地なし			

2-2 外壁仕上げ構法の標準化

外壁仕上げ構法の標準化は、屋根仕上げと同様に、下地部分の構法の標準化が主体となる。外壁仕上げ構法には通常、次の種類のものがある。

表 2-2 湿式壁の外壁仕上げ構法

層構成	各種仕上げ				
仕上げ材料	漆喰塗、モルタル塗、プラスター塗				
	軸組壁			真壁	
仕上げ材料を直接取付ける材料	木摺	ワイヤラス	シージング	小舞	シージング
防水紙		防水紙			
下地材料		下地板	胴縁・間柱		貫
断熱材	断熱材				

表 2-3 板張り壁の外壁仕上げ構法

層構成	各種仕上げ			
仕上げ材料	押縁+下見板、南京下見、ドイツ下見		たて羽目	ささら子下見
	軸組壁		軸組壁	真壁
仕上げ材料を直接取付ける材料	耐水合板			
防水紙		防水紙	防水紙	防水紙
下地材料	胴縁・間柱	間柱	胴縁・間柱	胴縁・間柱
断熱材	断熱材			

表 2-4 合板、サイディング、各種ボード類の外壁仕上げ構法

層 構 成	各種仕上げ		
仕上げ材料	合板、サイディング、各種ボード類		
仕上げ材料を直接取付ける材料			胴縁
防水紙	防水紙		
下地材料 (1)	胴縁・間柱	合板	合板
下地材料 (2)			胴縁・間柱
断熱材	断熱材		

このように湿式壁、板張り壁、合板、サイディング壁ともに、多種多様な下地構法がある。この中より、使用事例の多い仕上げ材料について、具体例を示すと次のようになる。

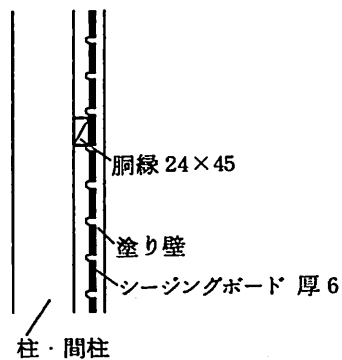
① 漆喰塗り壁（軸組壁）

仕上げ：漆喰

下地：シーリングボード

胴縁・間柱

取付金物



② 漆喰塗り壁（真壁）

仕上げ：漆喰

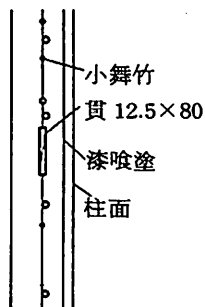
下地：中塗り

荒壁

小舞竹

貫

組立縄



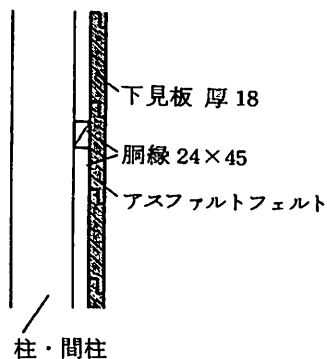
③ ドイツ下見板壁

仕上げ：下見板

下地：アスファルトフェルト

胴縁・間柱

取付金物



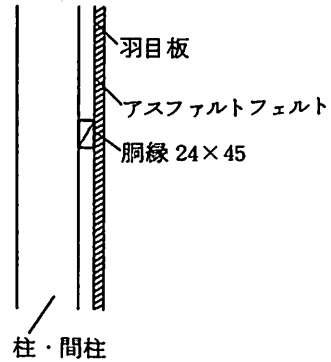
④ たて羽目板壁

仕上げ：羽目板

下地：アスファルトフェルト

胴縁・間柱

取付金物



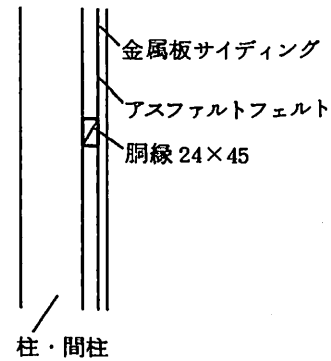
⑤ 金属板サイディング壁

仕上げ：サイディング

下地：アスファルトフェルト

胴縁・間柱

取付金物



⑥ 特殊石綿セメント板壁

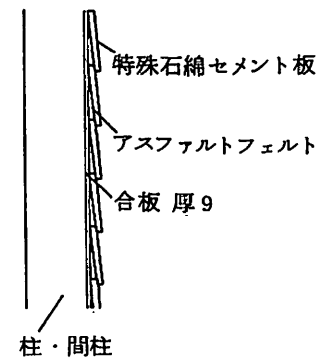
仕上げ：サイディング

下地：アスファルトフェルト

合板

胴縁・間柱

取付金物



以上のような事例を参考に外壁仕上げの標準的な下地構法を想定すると次のような提案ができる。

表 2 - 5 外壁仕上げの標準下地構法

仕上げ種類	下地構成	軸組壁		土 壁		
		大 壁	大 壁	真 壁	真 壁	
塗り壁仕上げ 及び陶磁器質 タイル張り仕上 げ、なまこ壁仕 上げ	中 塗 り	○		○		
	下 塗 り	○		○		
	ラ ス	○	/	/	/	
	防 水 紙	○				
	下 地 板	○				
	壁 体	間柱の1/2	小舞壁の1/2、貫の1/2			
	断 熱 材	○				
板張り仕上げ 及び合板、サイ ディング等の仕 上げ	防 水 紙	○	/	/	/	
	下 地 板	○				
	胴 縁	○				
	壁 体	間柱の1/2				小舞壁の1/2 貫の1/2
	断 熱 材	○				
波形スレート、 波形亜鉛鉄板、 波形合成樹脂板 等の仕上げ	胴 縁	○	/	/	/	
	壁 体	間柱の1/2				

2-3 内壁仕上げ構法の標準化

内壁仕上げ構法の標準化は、外壁仕上げと同様に目視により評価できない部分は仕上げ下地であり、下地部分の標準化が主体となる。内壁仕上げ構法の下地部分は、真壁・塗壁と軸組壁とに大きく二つに分けて考えることができる。土壁の下地部分は、外壁の真壁・大壁と同じく、小舞壁に塗壁を仕上げる構法となる。それに対し軸組壁では、柱面上、あるいは柱同一面に取り付けられた胴縁に、化粧された面材を張る構法をとる。

具体例を示すと次のとおりである。

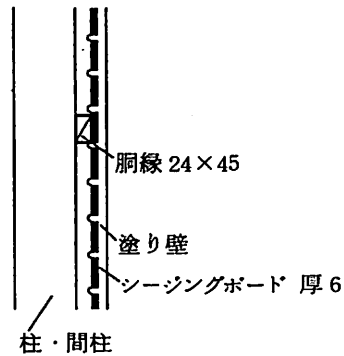
① 漆喰壁（軸組壁）

仕上げ：漆喰

下地：シーリング

胴縁・間柱

取付金物



② 漆喰壁（真壁）

仕上げ：漆喰

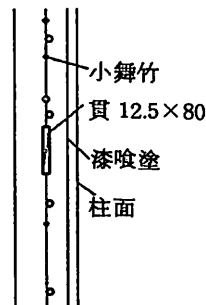
下地：中塗

荒壁

小舞竹

貫

組立縄

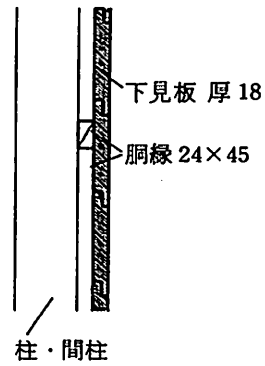


③ 平板張り壁

仕上げ：平板

下地：胴縁・間柱

取付金物



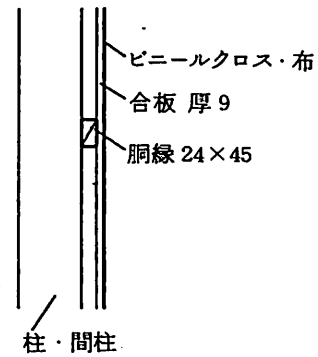
④ ビニールクロス・布張り壁

仕上げ：ビニールクロス・布

下地：合板

胴縁・間柱

取付金物

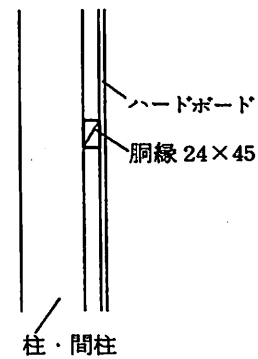


⑤ ハードボード（軸組）

仕上げ：ハードボード

下地：胴縁・間柱

取付金物

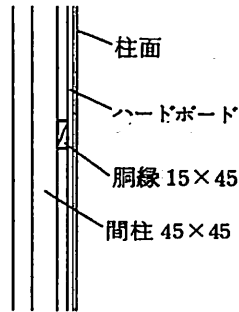


⑥ ハードボード（真壁）

仕上げ：ハードボード

下地：胴縁・間柱

取付金物



以上のような事例を参考に内壁仕上げの標準的な下地構法を想定すると次のような提案ができる。

表 2 - 6 内壁仕上げの標準下地構法

仕上げ種類	下地構成	軸組壁		土壁	
		真壁	大壁	真壁	大壁
塗り壁仕上げ等	中塗り	○	○	○	○
	下塗り	○	○	○	○
	ラス	/	○	/	
	防水紙		○		
	下地板		ラスボード		
	壁体	貫の1/2	胴縁、 間柱の1/2	小舞壁の1/2、貫の1/2	
板張り仕上げ ボード張り仕上げ等	下地板	/	○	/	
	胴縁		○		
	壁体		間柱の1/2		

(注) 防水層、防湿層がある場合は防水紙を加算する。

2-4 天井仕上げ構法の標準化

天井仕上げの構法の標準化は、屋根仕上げと同様に天井仕上げの下地部分の構法の標準化が主体となる。通常、天井仕上げ構法は、仕上げ材料の種類と仕上げ材料の剛性が低い場合などに用いられる面材の種類が多さに対し、それ以外の下地部分は比較的少ないバリエーションで構成され、整理が可能である。前者をまとめて仕上げ部分とし、一般的な天井仕上げの層構成を示すと次のようになる。

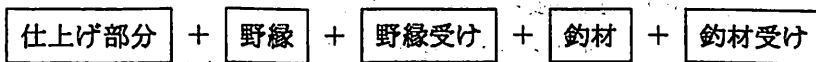


図 2-1 天井仕上げの層構成

天井仕上げ別に仕上げ部分の組み合わせ、下地部分の構成方法を整理すると次のようになる。この他にも、金属板天井、ミクライト天井などがある。

① 竿縁天井、格天井

竿縁天井の仕上げ部分は、竿縁、回り縁と天井板である。釣り方は下面と側面が見えがかりとなるため、竿縁に寄せあり加工する方法と、野縁、竿縁を釘で接合し野縁を釣る方法がある。現在は寄せあり加工は加工手間がかかるため、野縁を用いる方法が一般的である。格天井も考え方は竿縁天井と同じである。

② 敷目板パネル天井、板打ち上げ天井

敷目板パネル天井の仕上げ部分は、張り桁又は柰の合板と、吸付板及び敷目板により構成される。板打ち上げ天井は、杉又は檜の板及び、張り方によっては敷き目板により構成される。釣り方は仕上げ部分と野縁を釘及び接着剤で接合し、それと直角に野縁受けを配し、それを釣り材で釣る方法である。

③ 布張り、ビニールクロス張り、網代張り天井

仕上げ部分は、剛性の低い、布、クロスなどの仕上げ材料と、厚さ6~12mm程度の石膏ボード、合板、杉板などの面材により構成される。釣り方は②と同様である。

④ プラスター塗り、モルタル塗り天井

仕上げ部分は木ずり、ラスボード、リプラスなどの下地と、プラスター、モル

タルの仕上げ材料からなる。釣り方は②と同様である。

⑤ その他面材による天井

吸音テックス、岩綿吸音板、石綿大平板などがこれに当たる。面材の剛性が低い場合には、野縁を細かく格子状に組んだり、プラスターボードなどを捨て張りとして打ち上げ、二重張り構法とする。釣り方は②と同様である。

木造住宅の天井は、多くの場合、線状の釣り材で吊られた構成方法になっているが、上階に床が張られる1階天井と上方が屋根になる2階天井では、釣木受けの位置に違いが生じる。上方に床が張られるような場合には、小屋梁に銅い木をし、そこに釣木を渡す。一方、小屋梁に釣る場合には、釣木受けを小屋梁上面に渡すことになる(図2-2)。

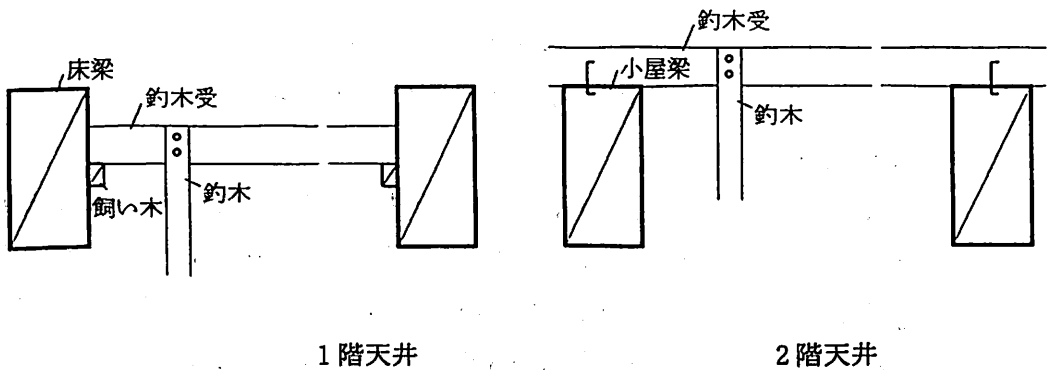
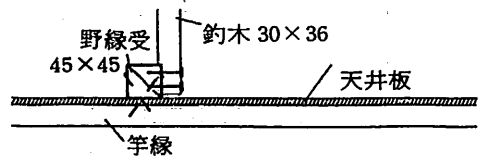


図2-2 木造建物の釣天井仕上げ下地

具体例を示すと以下のとおりである。

① 竿縁天井

- 仕上げ：竿縁
- 天井板
- 下地：野縁
- 釣木
- 釣木受
- 取付金物



② 敷目板パネル天井

仕上げ：合板パネル

吸付板

敷目板

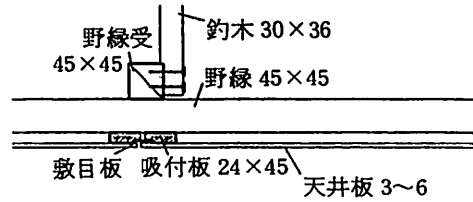
下地：野縁

野縁受

釣木

釣木受

取付金物



③ ビニールクロス、布張り天井

仕上げ：ビニールクロス、布

石膏ボード

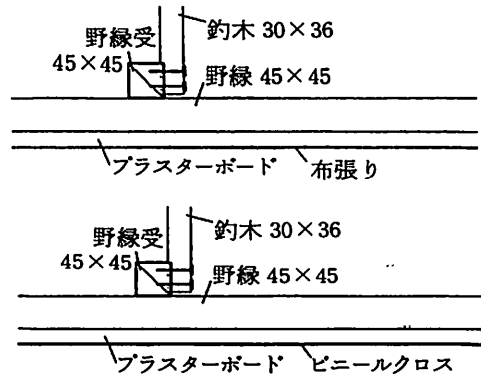
下地：野縁

野縁受

釣木

釣木受

取付金物



④ 網代天井

仕上げ：網代

杉板

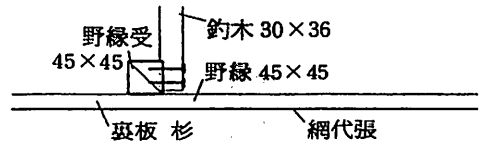
下地：野縁

野縁受

釣木

釣木受

取付金物



⑤ 板打ち上げ天井

仕上げ：天井板

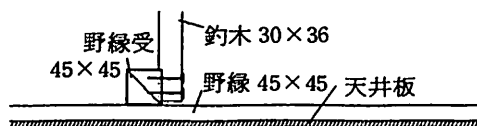
下地：野縁

野縁受

釣木

釣木受

取付金物



⑥ プラスター塗り天井

仕上げ：プラスター塗り

ラスボード

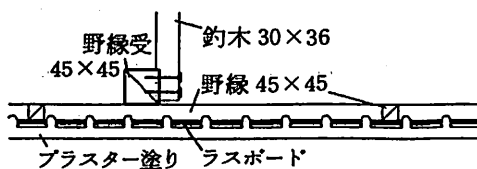
下地：野縁（2方向）

野縁受

釣木

釣木受

取付金物



⑦ 石綿大平板天井

仕上げ：石綿大平板

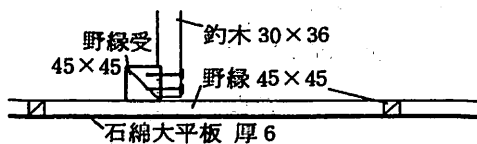
下地：野縁

野縁受

釣木

釣木受

取付金物



以上のような事例を参考に天井仕上げの標準的な下地構法を想定すると、次の表2-7のような提案ができる。

表 2-7 天井仕上げの標準下地構成

仕上げ種類	下地層構成		釣天井の下地	直天井の下地
竿縁天井、格天井	釣下地部分 (CS ₁)	釣木受	○	/
		釣木	○	
		野縁受	○	
敷目板張り、 打上げ天井	CS ₁		○	○
		野縁	一方向	
石綿板、石膏ボ ード、合板張り、織 維板張り	CS ₁			○
		野縁	二方向	
布、紙、ビニルク ロス張り、繊維系 吸音板張り	CS ₁			○
		野縁	二方向	
		下地板	石膏ボード(厚9mm)	
網代天井、 合成樹脂板張り	CS ₁		○	○
		野縁	二方向	
		下地板	合板	
プラスター塗り	CS ₁		○	○
		野縁	二方向	
		下地板	石膏ラスボード(厚7mm)	

(注) 断熱層、防湿層がある場合は加算をする。また木摺下地は石膏ラスボードに、板張り下地は合板に、板野縁は石膏ボードに代替する。

2-5 造作の標準化

木造建物の造作は、特に和室の造作の評価であるが、造作工事は通常、目視により何が設けられているかは確認できるので、評価実務において見落としすることはない部分である。しかし、造作・構法の評価は、専門家でも難しい部分であり、実用的には、評点項目を3段階～5段階程度のランクに分ける等の標準化をすることが望ましい。

今回の改正提案では、造作部分の範囲はかなり限定されており、現行評価基準のように柱の評点に係数を乗じ算出する方法でなくても評価が十分できる。すなわち、加算補正による評価が可能である。例えば次のような加算補正項目を設ける方法がある。

区 分	特 上	上	中	並	下
床 の 間					
脇 床					
出 書 院					
平 書 院					
長押、付鴨居					
手 摺					
欄 間					

2-6 床仕上げ構法の標準化

床仕上げ構法の標準化は、屋根仕上げと同様に床仕上げ下地部分の構法の標準化が主体となる。一般に、床仕上げ構法は、比較的少ない部材で構成され、他の仕上げに比べ層構成が単純で、仕上げ材が直接下地材となることもある。しかし一般的には、仕上げ材料の種類に関係なく、根太の上に下地板を張り、その上に仕上げ材が張られる構法である。

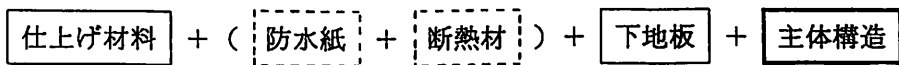


図2-3 床仕上げの層構成

主な仕上げ材料としては、畳、縁甲板、フローリング、じゅうたんがあげられ、その他、シート材料（ビニル系、ゴム系、油脂系がある。いわゆる塩ビシートが代表例としてあげられよう。）、複合フローリング（合板の表面に薄い天然木を張り付けたもの。合板フロー）、パーティクルボード、ハードボードなどがある。下地材料は最近では合板が多用されるが、松・杉板なども用いられる。

各種仕上げ材料と層構成の特徴を示すと以下のようになる。

① 畳

荒板と呼ばれる厚さ15mm程度の下地板の上に仕上げがされる。

② 縁甲板、フローリング、複合フローリング等各種ボード類

9～20mm程度までの下地板の上に仕上げがされる。仕上げ材に十分な厚み・剛性のある場合には、仕上げ材単独となることもある。

③ じゅうたん、シート材料

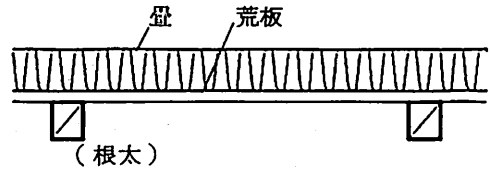
厚さ18～20mm程度の下地板の上にフェルト（じゅうたんでは織毛フェルト）を敷き、その上に仕上げがされる。場合によっては下地板を二重にすることもある。

具体例を示すと以下のとおりである。

① 畳

下地

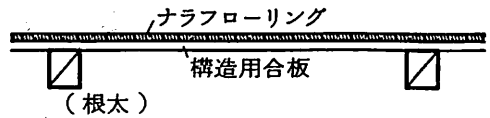
下地材 (荒床)



② フローリング

下地

下地材

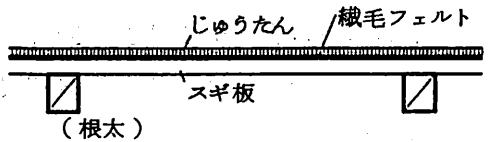


③ じゅうたん

下地

織毛フェルト

下地板



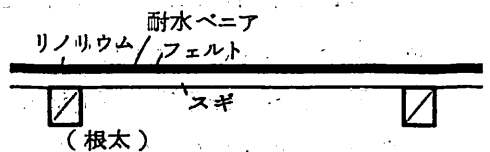
④ 塩ビシート

下地

フェルト

耐水ベニア

下地板



以上のような事例を参考に床仕上げの標準的な下地構法を想定すると、次の表2

－ 8 のような提案ができる。

表 2－8（その 1）床仕上げの標準下地構法（木造床）

床仕上げ種類	下 地 層 構 成	
畳敷き、縁甲板、寄木板張り、フローリングボード、パーケットモザイク張り	下地板	合板タイプ I（厚15mm）
合成樹脂シート、タイル張り	下地板(1)	合板タイプ I（厚15mm）
	下地板(2)	合板タイプ I（厚 6 mm）
じゅうたん敷き	下地板(1)	合板タイプ I（厚15mm）
	下地板(2)	合板タイプ I（厚 6 mm）
	フェルト敷き	フェルト（厚 6 mm）
陶磁器質タイル	下地板	合板タイプ I（厚15mm）
	防水紙	アスファルトフェルト
	ラス	メタルラス
	下塗り	モルタル塗り（30mm）

（注）防水層、防湿層、断熱層がある場合は、加算をする。

表 2－8（その 2）床仕上げの標準下地構法（土間コンクリート）

仕上げ種類	下 地 構 成	
モルタル塗り		
陶磁器質タイル張り	下塗り	モルタル塗り（25mm）
人造石洗い出し仕上げ、人造石研ぎ出し仕上げ	下塗り	モルタル塗り（15mm）
石敷き	下塗り	モルタル塗り（40mm）

（注）防水層、防湿層、断熱層がある場合は、加算する。

2-7 建具の標準化

建具は、目視により全て評価が可能な部分であり、構法的に標準化をする必要のない部分である。しかし、建具の価格は、建具の材料、開閉機構等により大変な差があるが、一棟の建物に多種の建具が用いられるので、評価実務を簡易化するためには標準化が望まれる。

2-8 その他工事の標準化

その他工事は、建物各部分別及び建築設備のいずれの部分にも含まれない部分をいうものであり、評価の内容に漏れがないように論理的に設けられた部分である。建物の構成資材、構法、形態等がそれなりに安定していた時代においては有意であった部分と考えられるが、今日のように構成資材、構法、形態等が多様化している時代においては、全ての建物に共通にあるものとならないものにその他工事の内容を分けて評価することが好ましい。例えば、共通にあるものはその他工事として標準化をし、共通にないものは非木造再建築費評点基準表における特殊設備のように加算による評価をする方法等がある。

3 「木造家屋標準評点数の積算基礎」の改正

3-1 はじめに

以上、これまで述べてきた「標準評点数の積算基礎」の改正についての検討結果を基に、「標準評点数の積算基礎」改正案の具体的な提案を屋根仕上げ部分について行った結果を以下に述べる。

「標準評点数の積算基礎」の改正案の骨子及び「標準評点数の積算基礎」の改正案の具体化の方針については、既に前年度研究報告において検討の結果が次のようにまとめられている。ここにおいて提案した「屋根仕上げ部分の標準評点数の積算基礎」の改正案は、これらの骨子、方針にしたがい作成したものである。

(1) 標準評点数の積算基礎改正案の骨子

「固定資産評価における建物調査及び評価者と標準評点数の積算データに関するの実態」を踏まえ木造家屋の標準評点数の積算基礎改正案の骨子の提案を示したものである。

- ・ 建物を構成する評点項目は、目視により評価が可能な部分と目視により評価が不可能な部分とに分類・整理する。
- ・ 目視により評価が可能な仕上げ等の部分の種類の違いは、できるだけ評点項目として抽出する。
- ・ 木造家屋再建築費評点基準表の部分別は、上記評点項目との整合を得るため同様な方法で分類・整理する。
- ・ 標準評点数の積算細目は、評点項目と同様な分類により整理・統合する。
- ・ 目視により評価が不可能な主体構造部分、仕上げ下地部分等の構成資材及び構法は、できるだけ種類の整理をし標準化して評点項目を想定し積算する。
- ・ 標準評点数は資材費、労務費を複合した材工共により算出する。
- ・ 仕上げ、下地、主体構造の各部分の範囲を明確にする。

(2) 標準評点数の積算基礎改正の具体化方針

標準評点数の積算基礎の改正を具体化するためには、次のような改正方針の原則を定めておくことが必要である。

- ・ 資材費、労務費等の工事単価は、建築現場搬入時点で捉えるものとする。
- ・ 労務量は、建築現場においてかかったネットの量とする。

- ・資材量は、建物を構成しているネットの量とする。
(主体構造部分、各部分別の仕上げ下地部分等)
- ・木造建物、非木造建物において、まったく同一構法である場合は整合させる。
- ・材工共の単価は、公表されている建設物価資料等で、継続性があり、かつ、信頼性の高いものから採用する。(建設物価版、積算資料等)。
- ・評点項目は、同種、同質、同形態のもので、価格の異なる場合は、最低のもので決める。
- ・材工共単価がどうしても得られない場合は、公表されている建設物価指数で、継続性があり、かつ、信頼性の高いものを採用して資材単価を補正する換元係数(卸売り物価指数等)を定めて求める。
- ・評点項目は、原則として学術名称で表示する。
- ・資材名称は、できるだけ具体的に表示する。

(3) 評点数を積算するための参考文献

材工共の単価については、建築工事費の積算に一般的に使用されており、信頼できるデータが実態調査等により比較的安定的に得られると考えられる。また、長期に渡り継続的かつ安定的に市販されているものには次のような資料がある。

- ・建設物価調査会：建設物価版
- ・建設物価調査会：コスト情報
- ・経済調査会：積算資料
- ・経済調査会：積算資料ポケット版
- ・経済調査会：施工単価資料

以上の他に、建築費に関する資料を参考のために掲げると次のとおりである。

- ・建設省：建築着工統計(床面積1平方メートル当たり工事費予定額)
- ・建設工業経営研究会：標準建築費指数
- ・建設省：建設工事デフレーター
- ・建設物価調査会：建築費指数

資材単価、労務賃金については、次のような比較的信頼性が高く、継続性のある文献がある。

- ・建設物価調査会：建設物価版

- ・ 経済調査会：積算資料
- ・ 経済調査会：積算資料ポケット版
- ・ 労働省：毎月勤労統計調査（建設賃金指数）
- ・ 日本銀行：卸売物価指数
- ・ 清水建設：建設工業賃金月報
- ・ 労働省：屋外労働者職種別賃金調査報告
- ・ 建設省：公共事業労務費調査
- ・ 経済調査会：建設労働者職種別賃金調査

3-2 屋根部分・標準評点数の積算基礎

(1) 屋根部分の標準評点数の積算方式

屋根部分の標準評点数の積算は、次式①のように、まず屋根部分を大きく、仕上げ部分、下地部分、主体構造部分に分け、各々の評点数を積算する。次に各々の結果に標準量を乗じ各々の標準評点数を求め、これらの結果を累計することにより標準評点数を求める。

$$\begin{aligned} \text{(標準評点数)} = & \{(\text{仕上げ部分評点数}) \times (\text{標準量})\} + \{(\text{下地部分評点数}) \\ & \times (\text{標準量})\} + \{(\text{主体構造部分評点数}) \times (\text{標準量})\} \dots\dots\dots\text{①} \end{aligned}$$

(2) 仕上げ部分の評点数の積算

評点項目		単位	(a) 数量	(b) 単位当り評点数 (材工共)	(c)=(a)×(b) 評点数 (材工共)
日本瓦 (特上)	(本瓦葺) 瓦(役物共) 葺土、漆喰塗取付鋼 線含む	見付面 ㎡	1.0		
日本瓦 (中)	(引掛棧瓦葺) 地瓦1等(役物共) 三州産、取付釘共	見付面 ㎡	1.0		
日本瓦 (細葉)	(引掛棧瓦葺) 銀黒1等(役物共) 三州産、取付釘共	見付面 ㎡	1.0		
洋風瓦 (中)	フランス型瓦(役物 共)、三州産 骨線1等 取付釘共	見付面 ㎡	1.0		
セメント瓦 (色付上)	厚型スレート 和形色付 ..	見付面 ㎡	1.0		
厚型スレート (色付)	厚型スレート(役物 共) 平型色付(16枚) 取付釘共	見付面 ㎡	1.0		
小波型スレ ート	小波型スレート(役 物共)型 取付金物共	見付面 ㎡	1.0		
着色石綿ス レート板	コロンアル(4.5mm) 6枚 取付釘及び棟、谷等 の金物共	見付面 ㎡	1.0		
波型着色亜 鉛鉄板(裏 板なし)	波型着色亜鉛鉄板 (0.35mm) 取付釘共	見付面 ㎡	1.0		
着色亜鉛鉄 板(平葺)	着色亜鉛鉄板 (0.35mm) 取付釘、つり子共	見付面 ㎡	1.0		
着色亜鉛鉄 板(瓦葺葺 芯木あり)	着色亜鉛鉄板 (0.35mm) つり子、取付釘共	見付面 ㎡	1.0		
着色亜鉛鉄 板(瓦葺葺 芯木なし)	着色亜鉛鉄板 (0.35mm) 通しつり子、 取付釘共	見付面 ㎡	1.0		
波型塩化ビ ニル板	波型塩化ビニル板 (1.0mm) 取付釘共	見付面 ㎡	1.0		
茅葺	茅 2.81段 竹 0.64束 なわ 3.3束 杉皮 0.034束 針金・その他一式	見付面 ㎡	1.0		

(3) 下地部分の評点数の積算

下地構法の種類		単位	(d) 数量	(e) 単位当り評点数 (材工共)	(f)=(d)×(e) 評点数 (材工共)
下地(I)	土居葺 取付釘共	見付面 ㎡	1.0		①
	野地板 (広小舞、淀共) 杉1等 (厚15mm) 取付釘共	見付面 ㎡	1.0		②
	合計評点数	見付面 ㎡	1.0		①+②
下地(II)	瓦葺 杉1等 2.4× 3.0cm 取付釘共	見付面 ㎡	1.0		③
	防水紙 アスファルトフェルト 20kg品 取付釘共	見付面 ㎡	1.0		④
	野地板 (広小舞、淀共) 合板タイプI (厚さ15mm)	見付面 ㎡	1.0		
	合計評点数	見付面 ㎡	1.0		③+④+⑤
下地(III)	防水紙 アスファルトフェルト 20kg品 取付釘共	見付面 ㎡	1.0		⑥
	野地板 (広小舞、淀共) 合板タイプI (厚さ15mm) 取付釘共	見付面 ㎡	1.0		⑦
	合計評点数	見付面 ㎡	1.0		⑥+⑦
下地(IV)	瓦葺 杉1等 4.0× 4.5cm 取付釘共	見付面 ㎡	1.0		⑧
	防水紙 アスファルトフェルト 20kg品 取付釘共	見付面 ㎡	1.0		⑨
	野地板 (広小舞、淀共) 合板タイプI (厚さ15mm) 取付釘共	見付面 ㎡	1.0		⑩
	合計評点数	見付面 ㎡	1.0		⑧+⑨+⑩
下地(V)	野地板 (広小舞、淀共) 合板タイプI (厚さ15mm) 取付釘共	見付面 ㎡	1.0		

(注) 断熱層がある場合は、加算する。

(4) 主体構造部の評点数の積算

小屋組の評点数の積算

小屋組の種類		単 位	(g) 数 量	(h) 単位当たり評点数 (材工共)	(i)=(g)×(h) 評 点 数 (材工共)
和小屋	梁間 3.6m 小屋梁～檼木 加工組立共 取付金物共	建 床 1.0㎡	1.0		
洋小屋	梁間 5.4m 陸梁～檼木 加工組立共 取付金物共	建 床 1.0㎡	1.0		
置屋根 の小屋 組	梁間 3.6m 敷梁～檼木 加工組立共 取付金物共	建 床 1.0㎡	1.0		

注) 草葺の小屋組(首又)は、洋小屋組を代替にする。

単位当たり標準評点数の積算

部別	仕				上				げ				下				地				骨				組	(e)=(c)+(f)+(i) 合計評点数	考
	評点項目	単位	(a) 数量	(b) 単価 (材工 共)	(c)=(a)×(b) 評点数	評点項目	単位	(d) 数量	(e) 単価 (材工 共)	(f)=(d)×(e) 評点数	評点項目	単位	(g) 数量	(h) 単価 (材工 共)	(i)=(g)×(h) 評点数	評点項目	単位	(j) 数量	(k) 単価 (材工 共)	(l)=(j)×(k) 評点数							
屋根仕上げ(勾配屋根)	日本瓦葺 (特上)	建床 ㎡				下地Ⅰ	建床 ㎡				和小屋 (3.9 ㎡)	建床 ㎡	1.0														
	日本瓦葺 (中)	建床 ㎡				下地Ⅱ	建床 ㎡				和小屋 (5.4 ㎡)	建床 ㎡	1.0														
	洋風瓦葺 (中)	建床 ㎡				下地Ⅲ	建床 ㎡				洋小屋	建床 ㎡	1.0														

4 標準評点数積算のための建設物価等の情報収集方法の提案

4-1 建設物価等の情報収集機関設立の提案

固定資産評価基準は、法律により3年ごとに見直しすることが定められている。見直しの内容は主に再建築費評点基準表の時点修正等であり、具体的には評点項目と標準評点数等を見直しすることである。今日まで、この見直し作業は、専門家に依頼し膨大な時間と労力をかけ行ってきた。

しかし、近年、建築技術の進展や新しい資材の激しい開発競争等により建物の構法、施工法の多様化や工事取引方式等、建物の生産方法が激しい変化をしており、この実態を現行の固定資産評価体制において正確に捉え再建築費評点基準表に反映させることが年々難しくなっている。

特に、再建築費評点基準表における評点項目と標準評点数の見直しは、建物各部の構成資材の使用種類を網羅することと、その価格を推定することであり、膨大な建築資材単価及び工事単価、労務賃金等の建設物価に関する細かいデータや新しい資材の出現等の情報の収集が必要である。しかし、これらのデータや情報の収集が前記のように年々難しくなっていることは、固定資産（家屋）評価基準を恒久的に維持していくことができなくなることに繋がる重大な問題である。

今回の「標準評点数の積算基礎の改正提案」は、このような状況に対応するためのものであり、今回の改正案を作成するには現行の「標準評点数の積算基礎」よりも、より建築技術の進展に即応した積算に関する資料の収集が必要である。

また、単に建設物価等に関する情報を収集しても再建築費評点基準表の見直しに直接的に利用することはできない。したがって、再建築費評点基準表に利用することができるように修正する作業が必要になり、これにかなりの時間を要することになる。このようなことから、再建築費評点基準表の見直しの調査研究を行うたびに関係機関、研究者等から固定資産評価の観点による独自の情報収集が必要であることがその都度求められてきた。

そこで、再建築費評点基準表の見直しを適正かつ迅速に行っていくためには、見直しに必要な基礎的データ等の資料及び情報を収集するための専門的な機関の設置が必要であり、そのための提案を行うものである。

この建設物価等の情報収集機関(家屋評価インフォメーションセンター(仮称))

は、現在わが国において唯一の固定資産評価基準の研究機関である(財)資産評価システム研究センター内に置かれることが最も妥当と考えられる。

4-2 建設物価等の情報収集機関の目的

建設物価等の情報収集機関（以下「家屋評価インフォメーションセンター（仮称）」という。）には、次の2つの主目的がある。

- ・再建築費評点基準表の見直しをするための基礎的データ等の資料及び情報を収集すること。
- ・固定資産（家屋）評価基準における評価実務に関する情報を提供すること。

第一の目的は、主に再建築費評点基準表における評点項目と標準評点数の見直しをするための基礎的資料の収集であり、主な調査項目を示すと次のとおりである。

（評点数に関するデータの収集）

- ・各種工事の単価（材工共）：（評点数の積算用データに整理）
- ・資材単価
- ・労務賃金
- ・建物工事費及び建物工事費構成比
- ・建物価格に関する指数

（評点項目に関する情報の収集）

- ・建物の構成資材種類の状況：（評点項目の抽出・整理）
- ・新しい資材の出現状況及びその資材を用いた工事単価：（評点項目の新設・追加）

以上の項目の調査方法は、実態調査及び文献調査による。

第二の目的は、固定資産（家屋）評価基準における評価実務に関する情報、特に新しい建築構法等に関する情報を収集・分析し、それらを地方公共団体に提供することである。

家屋の評価は本来かなり高度の専門的知識が評価者に求められるものであるが、固定資産評価においては固定資産（家屋）評価基準を作成し、それを用いることにより高度の専門的知識がない評価者でも評価できるようにしたものである。しかし、固定資産（家屋）評価基準を理解するためにはある程度の専門的知識が必要である。

そこで今日まで、評価者を対象とした研修会の開催及び解説書の配布等により専門的知識の修得に努め評価実務に支障のないよう努力してきたが、もとより十分な評価実務に関する知識等を提供してきたとはいえ、更に、きめ細かな評価実務に関する情報（特に新しい情報）の提供をしていく必要がある。また、評価者の経験期間は勤務異動により年々短くなっており、評価実務に支障が生じる心配があり、評価実務に関する質疑の応答が気軽にできる機関の設置も地方公共団体からより強く求められており、この要求に対処することも目的の一つと考えられる。

以上により、固定資産（家屋）評価における独自の再建築費評点基準表の見直しをするための基礎的データ等の資料及び情報を恒久的に蓄積することができる。また、これらの資料を評価実務に還元させることにより、固定資産（家屋）評価基準の運用がより適正にできるものと考えられる。

4-3 家屋評価インフォメーションセンター（仮称）の組織

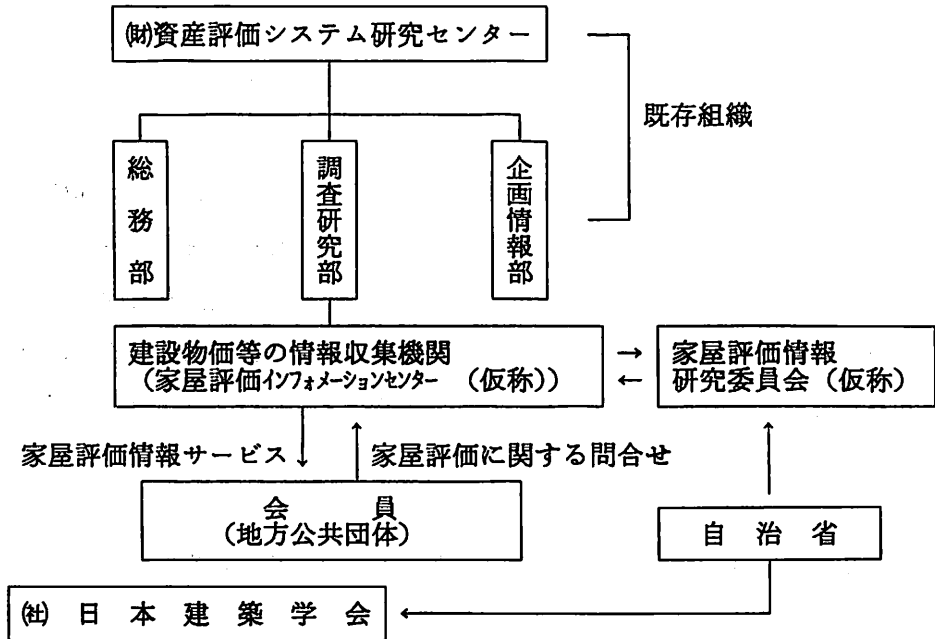
家屋評価インフォメーションセンター（仮称）は、現在わが国において唯一の固定資産評価基準の研究機関である（財）資産評価システム研究センター内に設置することが望ましい。

家屋評価インフォメーションセンター（仮称）においては、前述の目的を達成するための調査研究等を行う。

（財）資産評価システム研究センターに、家屋評価インフォメーションセンター（仮称）の調査研究に関して、助言等を求めるため、学識経験者等を構成員とする家屋評価情報研究委員会（仮称）を設置することができるものとする。

これらの組織の概要は4-1に示すとおりである。

図 4 - 1 家屋評価インフォメーションセンター（仮称）組織概要



5 固定資産（家屋）の評価と建物の生産方法

近年、建物の生産技術の進展は目覚ましく、プレハブ構法に代表されるような新しい建築生産方法により建物が造られる事例が多い。これらの新しい建物を固定資産評価において、どのように評価するのか評価実務上の話題になっており、評価の基本的な考え方を確立しておくことが必要である。

そこで、ここにおいては、今日まで固定資産（家屋）評価において、建物の生産方法をどのような考え方により評価してきたかを明らかにするとともに、これらの新しい生産方法で造られた建物をどのような考え方により評価したらよいのか考察したものである。

5-1 固定資産（家屋）の価格

(1) 固定資産の価格

固定資産税は、固定資産の財産価値に着目して課税されるものであるが、それは、固定資産を所有し、使用収益するところに見いだされる財産価値全体である。

- ・固定資産税は、固定資産の価格を課税標準とする。
- ・この場合の「価格」とは、適正な時価をいうものとされている。
- ・「適正な時価」とは、資本価格であり、自由市場における完全競争価格と概念すべきものであるといわれている。
- ・また、「適正な時価」は、売却価格（処分価格）を指すものでなく、購入価格（調達価格）を指すものと解すべきである。

以上のように、固定資産の価格が自由市場における完全競争価格と概念されるべきとしても、取引市場における固定資産の価格は、固定資産の次のような属性により自由市場において完全競争が成立することは、極めて少ない。

- ・移動することができない（固定している）。
- ・代替性が乏しい。
- ・したがって、取引が当事者間の主観的特殊条件に左右されることが多い。
- ・取引事例が少ない。特に、中古建物は取引事例が少ない。
- ・その他

したがって、固定資産の価格は、客観的妥当性のある自由市場において完全競

争価格を直接に把握することが至難に近い。そこで過去の取引の事例、現在における類似資産の取引事例、資産の収益等により推理する方法によって市場価格を判断せざるを得ないが、固定資産評価における適正な時価は、正常な条件のもとにおいて成立する取引価格（正常価格）であると解されている。正常価格は、現実の取引価格から正常な条件とはみられない主観的特殊的な条件を捨象して得られる、その資産自体の本来の価値を適正に反映した価格である。

(2) 固定資産の評価

固定資産の価格の決定に当たっては、その前提として評価を要する。すなわち、評価によって固定資産の価値を測定し、これに基づいて価格が決定される。

- ・固定資産の価格は、自由市場価格を直接的に得ることができないため、評価に当たっては推定方法によることとなる。

固定資産の評価方式としては、売買実例価格を基準とする類似比較方式、収益還元価格を基準とする収益還元方式、取引価格を基準とする方式、再建築費を基準とする再建築価格方式等がある。

(3) 固定資産（家屋）の評価

固定資産（家屋）の評価には、一般に再建築価格方式が適すると考えられている。その理由としては、次のようなことがあげられる。

- ・建物は、土地と違い人間がつくりだしたものであり、再建築の概念が成り立つ。
- ・簡単に再建築費を推定することができる次のような条件がある。

建物のほとんどに新築時の取引価格及び工事費の記録がある。

工事費は自由競争入札、氏名競争入札、見積合わせの価格競争により決められている場合が多い。

工事に関する設計図書等の記録がある。

工事費を積算する諸方式があり、この方式を援用することにより再建築費を推定する方式を作成することが可能である。

以上のことから客観的かつ精度の高い再建築費を推定する方式を作成することが可能である。

しかし、次のような欠点もある。

- ・現在、市場価格の存在しない資産等については、一種の制作価格を求めること

になり、困難な推計を要することになる。したがって、評価者は、高度の専門知識が必要であり、また、評価に長期間を要すること。

- ・科学的な根拠により客観的な増減価の評価方式を作成することが難しい。
- ・古い建物等の再建築費を求める場合、現在、生産されてない資材及び現在使用されてない構法・施工法等を評価することが難しい。

固定資産（家屋）評価基準は、再建築価格方式により作成されているものであり、その理由としては、前述のように手法の難しさはあるが、再建築価格方式の基本値となる再建築費を客観的な手法で推定することが可能であり、比較的公正、公平な評価が期待できる等によるものと考えられる。

(4) 固定資産（家屋）評価方式の要件

固定資産税の課税の基礎である固定資産（家屋）の評価方式としては、全市町村において各個に評価が行われ、市町村ごとに評価責任者を異にするため、次のような要件を充足するものであることを要する。

- ・評価担当者に容易に習熟されるものであること。
- ・評価担当者の主観に頼ることなく、公平かつ客観的に測定し得るものであること。
- ・評価事務が簡易で、可及的に人員と経費が最小限にとどまるものであること。
- ・評価の結果が、市町村を通じて均衡が保持され得るものであること。

(5) 固定資産（家屋）評価の調査方式

固定資産（家屋）の評価方式を作成する際、固定資産（家屋）評価においてどのような家屋調査ができるのかを明らかにしておく必要がある。調査は、建物が納税者の所有する財産を調査することであり、建物に汚れ、傷等を絶対につけてはならないことから次のような方式がとられている。

- ・建物の内外部の表面等を目視により観察する。
- ・建物に汚れ、傷等をつけない測量機器により測量する。
- ・建物の工事に関する書類等を蒐集する。

このように固定資産（家屋）の評価における評価対象建物の調査は、前二者を主体としたものであり、建物の一部を壊し調べることや、納税者に建物の工事に関する書類等の提出を強制できない消極的な調査である。したがって、外観する

ことのできない建物の部分を調べることが大変に困難な調査である。

5-2 固定資産（家屋）の評価基準における再建築費

固定資産（家屋）評価基準は、固定資産（家屋）の価格を算出するための基準である。その基準は、再建築価格方式により作成してある。再建築価格方式は再建築費と増減価（理論的には増価が考えられるが、一般的な建物にはまずない要因であることから省略される場合がある）の2要素から構成されている。ここにおいては、まず、再建築価格方式の基本値である再建築費について考察したものである。

1 再建築費

再建築費は、評価対象建物と同一のものを評価時点において、新たに現在地に建築すると仮定した場合に要する費用を抽象化したものである。

したがって、再建築費は建物の設計から竣工までに要する費用であり、建築工事費、設計・管理費等をいう。

再建築費は固定資産（家屋）評価基準の主要素であり、再建築費の考え方は固定資産（家屋）の価格と同様である。すなわち、再建築費は、評価時点における正常価格を推定（評価）するものである。

(1) 評価対象建物と同一のもの

ここにおける評価対象建物と同一のものは、固定資産（家屋）の評価の場合は評価対象建物が存在していることから簡単に想定できると考えられるが、評価対象建物が新築された時点と評価時点との差や、家屋調査方法の特性等の要因により、同一のものを想定することは意外と難しい。

ここで想定する建物は、評価対象建物と構法、施工法も含めた寸分違わないものを想定する重要文化財建造物を復元するようなものではない。ここで求めようとしている再建築費は、評価時点における設計技術、生産技術、施工法等により費用を推定するものである。したがって、同一のものとは、評価対象建物と設計技術、生産技術、施工法は少なくとも完全に同一である必要はない。

また、固定資産（家屋）評価における家屋調査では、評価対象建物の全てを正確に捉えることは難しく次のような限界がある。

(2) 正確に捉えることが可能なもの

- ・ 建物の形態
- ・ 建物の規模
- ・ 建物の間取り
- ・ 建物の機能
- ・ 建物の内外装材の種類とその量
- ・ 建築設備の機器と器具等

(3) 正確に捉えることが難しいもの

- ・ 建物の性能
- ・ 建物の品質
- ・ 建物の主体構造部分、仕上げ下地部分、建築設備の配管配線及びダクト等
- ・ 建物の構法、施工法

このようなことから、想定する建物は家屋調査により正確に捉えることのできるものが条件となるが、これだけの条件では社会において一般的に同一建物とはいわない。これに、建物の主体構造部分、仕上げ下地部分、建築設備の配管配線及びダクト等の種類とその施工量が追加されれば、通常の世界通念において同一と想定される建物になると考えられる。家屋調査により正確に捉えることができない部分は、納税者の協力を得て設計図書の見集や非破壊調査等によりできるだけ正確に捉える努力が必要である。しかし、一般にこのような目視により確認できない建物部分の構成資材種類及びその量等はその概略を捉えることができればよしとされている。この一因としては、主体構造部分のように構造・用途種別及び規模が同一であれば建築基準法等の法律により安全性能が定められており、各建物の安全性能の差が小さいこと及び構成材料の量が大きく違うことが少ない。また、主体構造部分は構成資材の種類が少ないこと、その品質の差が小さいこと等により比較的精度の高い推定をすることができる等をあげることができる。

一般に、建物工事の競争入札等において工事費を積算する場合、建物の設計図書に基づき積算が行われている。この設計図書に示されている建物とは、建物の建設場所、規模、形態、機能、構成資材とその量、標準的な構法と施工法等である。このように、建築工事費を積算する場合の建物も具体的な造り方（生産方法）は建物を建築する側に委ねているのが実態である。

評価対象建物と同一のものとは、規模、形態、機能、性能が同一なものをいうとすれば明快であるが、この中の性能を簡単に捉えることは、現在の技術では困難であり、通常社会通念において同一と想定される建物は次のように考えられる。

「建設場所、規模、形態、機能が同一であり、構成資材とその量がほぼ同一なものという。」

ここにおいて構成資材とその量がほぼ同一なものとした理由は、評価対象建物が大きく経年している場合、同じ構成資材が評価時点において一般に生産されていないことがある。また、隠れている部分の構成資材及びその量を固定資産評価の家屋調査では正確に把握することができない場合がある等である。

構法及び施工法の評価については、構法及び施工法は建物の質を決めている要因の一つでもあり、建物の質の程度として別の方法で評価し再建築費に加えることも可能である。

2 再建築費の推定

ここにおいて求める再建築費は、評価対象建物と同一のものを評価時点における資材費、労務費、工事費及び生産技術、施工法等により新築に要する正常価格を推定するものである。正常な条件とは特殊の取引条件を除いたものであり、その概念は中庸の概念に近いものと考えられるとすれば、正常の価格は中庸的な価格と読み替えることができ、実態から比較的簡単に具体的な価格を推定することができる。

(1) 再建築費の推定と生産技術、施工法

再建築費を求めるためには、生産技術、施工法を想定する必要がある。生産技術、施工法は、評価時点において通常使用されているものの中より評価対象建物に最も適するものを選択し再建築費を推定するものである。したがって、評価対象建物の新築時点の生産技術、施工法を詳細に調べる必要はなく、その概要を捉えることができればよい。すなわち、評価対象建物の新築時点の生産技術、施工法は、再建築費を推定するための主要因ではないということである。

(2) 生産技術、施工法の想定

ここで想定する生産技術、施工法は、想定した同一建物をミスのないよう造れ

るものでなくてはならない。

生産技術、施工法は、実際に評価時点における通常使用されている生産技術・施工法の実態を調べることにより想定は可能であるが、生産技術、施工法は、建物の生産が一品注文生産のため設計、施工者、工期、予算等の要因により個々の建物毎につくりだされるものであり、その種類は厳密に分類すると建物の数だけ種類があるといつてよい。また、これらの質の程度もピンからキリまでの大きな幅がある。しかし、想定した同一建物をミスのないよう造れる信頼性の高い生産技術、施工法を選ぶことが必要であり、この条件を満足するものとなるとその種類はかなり少なくなり、生産技術、施工法を整理することが可能と考えられる。

実際の建物の設計、生産において、その水準を保つために、標準各部詳細図や標準仕様書を作成しており、これらの援用や評価時点における生産技術、施工法の実態及びそれに関する既往の文献・知見により評価時点における標準的な構法、施工法を想定することは可能なことであると考えられる。標準各部詳細図や標準仕様書の図書は、学術団体、官公庁官の建築部門、設計事務所、建設会社等において、多くのものが提案されており、また、これらの内容は、ほぼ共通して生産技術の程度を3段階に分けて作成されているものが多い。生産技術、施工法の想定を具体的にする場合もこのような思い切った割り切りが必要であり、上、中、下等に想定しておくことが現実的な手法の一つと考えられる。

(3) 現在地

現在地とは、対象建物が新築された当時と同一であるものとする考え方があるが、評価時点のものをそれに戻すことは現実として不可能であり、また、意味のないことである。したがって、評価時点において工事費を算出するものであれば建物の周囲の状況、状態は評価時点のもので費用を求めることが妥当であると考えられる。

3 構成資材等の評価が困難な場合の処置

再建築費の推定方式を具体化するに当たっては、構成資材等が不明確で評価が困難な場合の処置の方針を明確に示しておくことが必要である。

一般に、評価対象建物が評価時点において大きく経年している等の場合、次のような問題がある。

- ・構成資材が生産されていない。
- ・構法、施工法が共に消滅している。
- ・構成資材、構法、施工法が新築時点において一般的であったものが特殊なものになっている。
- ・評価対象建物を調査しても構成資材及びその使用量、構法・施工法が不明な場合がある。

これらの問題点の処置の方針を以下に示す。なお、構法、施工法については、前述の生産技術、施工法において述べられているので省略する。

- ・構成資材が既に生産されてない場合は、原則として、評価時点においてそれと最も類似するものと代替し、評価をする。
- ・構成資材が新築時において一般的であったものが特殊なものになっている場合は、次の2つの方法が考えられる。①評価時点の現況において評価をする、すなわち、特殊なものになっている場合はそのまま評価する。②評価時点において一般的なものの中より、そのものと最も類似するものと代替する。再建築価格方式の観点からは後者よりは前者の方が好ましく、前者の問題点である特殊性は税の公平性の観点から別に補正すれば論理的には成り立つ。後者は税の公平性の観念を再建築価格方式の中に直接入れて考えようとするものであるが、再建築費の概念にはやや馴染まない方法と考えられる。
- ・評価対象建物を調査しても構成資材及びその使用量が不明である場合は、評価時点において最も類似するものにより類推、推計する。構成資材とその量の類推、推計の方法は、固定資産（家屋）評価における評価対象建物の範囲、家屋調査の方式等を念頭におき、考える必要がある。評価対象建物は現存しており、建物の経過年数は新築したばかりのものから経過年数の大きなものまでを対象としている。また、建物を実現するために要した設計、工事等に関する書類の有無及び完備の状態は、一般に「有」の場合が多いが完備の状態にあるものは少ない。しかし、この書類の蒐集も納税者の協力が得られることが前提条件となる。したがって、評価方式を具体化する場合は、設計、工事等に関する書類は評価するための参考資料にしかできないことを想定しておくことが必要である。このように評価対象建物の構成資材は、目視による調査、建物の工事に関

する書類等の蒐集によりはば把握できるが、その使用量を正確に調べることは大変に難しい。構成資材の使用量の把握は、建築工事費の積算においても必要なものであり、統計的に捉える努力がなされている。建物の各部分の量を捉える方法は、建物を構造、用途、規模等により分類し、建物の類似性を高め、その各部分別（部位別）の構成量（施工量）を統計的な手法により定量的に捉えようとする方法である。構成資材量は、この手法を使用すれば、おおよそ推定することは可能である。

表5-1 再建築費の推定における同一建物の想定

項 目	評価対象建物	想 定 同 一 建 物
1. 建物の現状と想定	経年した中古建物 (現状)	評価時点で新築するものと仮定する
2. 規 模	現 状	左に同じ
3. 形 態	現 状	左に同じ
4. 機 能	現 状	評価時点で新築するものと仮定する
5. (性 能)	(現 状)	(評価時点で新築するものと仮定する)
6. 構成資材		
a. 目視により評価 できる部分	現 状	現状の調査によりできるだけ正確に捉え評価時点で新築するものと仮定する
b. 目視により評価 できない部分	現 状	現状の調査により概略を推定し評価時点で新築するものと仮定する
7. 生産技術及び施工 方法	(建築時を推定)	新築時点の生産技術及び施工方法を参考資料にし、評価時点の生産技術及び施工法に代替する
a. 構 法	(同 上)	同 上
b. 施工方法	(同 上)	同 上
8. 建築設備		
a. 目視により評価 できる部分	現 状	現状の調査によりできるだけ正確に捉え評価時点で新築するものと仮定する
b. 目視により評価 できない部分	現 状	現状の調査により概略を推定し評価時点で新築するものと仮定する
9. 敷地及び立地	(建築時を推定)	現状を仮定する

5-3 再建築費による評価と建物の生産方法

以上、今日まで固定資産（家屋）評価において、建物の生産方法をどのような考え方により評価してきたかその概要を述べた。その要約をすると以下のとおりである。

固定資産（家屋）評価における再建築費は、評価時点における資材費、労務費、工事費及び生産技術、施工法により新築する正常価格を推定するものであり、評価時点の建物の生産方法の実態を正確に把握しておく必要がある。しかし、評価対象建物を生産した方法は、あまり詳細に把握する必要はなく、その生産方法が評価時点の生産方法のどれに該当するのか判断できる程度の資料が把握できれば十分であるとされている。

このように、固定資産（家屋）評価における建物の生産方法は、評価時点の建物の生産方法を把握し整理しておくことが重要であり、固定資産（家屋）評価基準を維持していくためには、評価替え時点における中庸な建物の生産方法をまず把握することが必要である。

1 建物の生産方法

建物の生産方法は、建物が一品注文生産のため設計、施工者、工期、予算等の要因により個々の建物毎につくりだされるもので、その種類を厳密に分類すると生産された建物の数だけの種類があるといってもよい。また、その質の程度もピンからキリまでの大きな差幅があるものである。

生産方法は、本来ものをつくるその時その場のみで生きているものであり、時間が経つと激しい技術革新により消滅していくものが多く、また、その方法はものを生産する側のノウハウであり、その実態を調査により詳細かつ明確に把握することは難しい。

このようなことから生産方法の分類は、今日、大きく次のように分けられている。

・在来生産方法

・工業化生産方法

在来生産方法は、工業化生産方法に相対するもので、工業化生産方法以外の生産方法をいう。すなわち、伝統的な生産方法から今日、建築企業において通常行

われている生産方法までを範囲とするものであるが、その範囲があまりにも大きいので、生産方法を電動工具及び電動機械類をあまり使わない伝統的な生産方法と、伝統的な生産方法以外の生産方法である在来生産方法とに区分する考え方もある。前者は、文化財建造物を復元するような生産方法がその代表例であり、固定資産（家屋）評価においては特例的なものと考えられるので、ここにおいてはひとまず除外するものとした。後者の在来生産方法は、伝統的な生産方法を別ものとして区分しても範囲はまだ大きく、実態を明らかにすることは難しいが、生産方法は企業の大きさにより大きく異なることは経験的に明らかであり、次のように企業を分類し生産方法を分類する考え方もある。

- ・個人（大工等の個人経営のグループ）
- ・小企業（有限会社等の工務店グループ）
- ・中企業（株式会社で株式2部上場等のグループ）
- ・大企業（株式会社で株式1部上場等のグループ）

生産方法は、絶えず物の質を低下させないでより早く、安くつくれる技術、システムを追い求めており、ここにおいて分類した在来生産方法、工業化生産方法の境界を区別することが年々難しくなりつつある。木造住宅建物の在来生産方法と工業化生産方法とを具体例で比較したものが表2であり、両者の違いの差がなくなる傾向にあることがわかる。

工業化生産方法とは、狭義にはプレハブ住宅建物の代表される生産方法であり、工場において建物の構成資材のほとんどを部材、部品、大型部品等に加工して、この部材、部品等を建築現場に運搬して組み立てるもの及びその生産組織をいう。工業化生産方法は、当初、大量生産によるローコスト等を目的として生産方法を開発してきたが、今日は多品種少量生産に目的を変更している。すなわち、在来生産方法の長所を工業化生産の中に生かす努力をしており、現実にはプレハブ住宅建物と在来生産方法の住宅建物とを見分けることが難しくなっている。

広義の工業化生産方法とは、クローズの工業化生産方法の全てを含めていうものであり、超高層建築物の生産方法等まで含まれる。しかし、社会においては通常、工業化生産方法は狭義の定義のものをいう考え方が強く超高層建築物等は含まれない。

2 再建築費による評価と建物の生産方法

建物の生産方法は、評価時点における再建築費を推定するために必要なものであり、評価時点の建物の生産方法の実態から生産方法を想定することが必要である。その生産方法を想定する要件は、次のとおりである。

- ・ 正常価格を推定するものである。
- ・ 想定した同一建物をミスのないよう造れるものである。

正常価格を求めるための生産方法は、評価時点の生産方法の実態から特殊な条件を除いた中庸な方法で、かつ、想定した同一建物をミスのないよう造れる信頼性の高いものであることが必須の要件と考えられる。

以上のように、固定資産（家屋）評価における建物の生産方法は、在来生産方法、工業化生産方法といった捉え方ではなく、評価時点における再建築費（正常価格）を推定するために評価時点の建物の生産方法の実態から生産方法を想定することである。

表5-2 木造住宅建物の在来生産方法と工業化生産方法との比較例

生産活動目	木造住宅建物の在来生産方法	木質系プレハブ住宅の工業化生産方法
企業の資本力	個人経営（小）	株式一部上場の株式会社（大）
営業活動	新聞等の折込みチラシでローカルに宣伝	営業社員、見本展示場、新聞・TV等で全国的に宣伝
資材の発注	建材店等より受注単位で発注	年間の販売量の予測による計画大量発注
資材の加工	下小屋または小規模工場主に主体構造部材の加工 電動工具、電動機械等	大規模工場ほとんどの構成材を部材、部品に加工 電動工具、電動機械、ロボットラインで加工
構成資材	仕上げ資材のほとんどは既製建材等 建具は既製部品等	注文による既製建材等
現場での加工・組立	電動工具、起・揚重機械等 仕上げは、ほとんど現場での加工、組立	電動工具、起・揚重機械等 組立が主体で現場での加工、組立は少ない
生産能力	一品注文生産（小）	多品種少量生産（大）

6 今後の課題

固定資産（家屋）評価基準の3年毎の見直し内容は、主に再建築費評点基準表の時点修正等であり、具体的には評点項目と標準評点数等を見直しすることである。今日まで、この見直し作業は、専門家に依頼し膨大な時間と労力をかけ行ってきた。

しかし、近年、建築技術の進展や新しい資材の激しい開発競争等により建物の構法、施工法の多様化や工事取引方式等、建物の生産方法が激しく変化をしており、現行の木造家屋標準評点数の積算基礎方式を維持していくことが年々難しくなっている。

そこで、家屋評価に関する調査研究と題し2年度にわたり、「木造家屋標準評点数の積算基礎」の改正に関する調査研究を行い、その結果「木造家屋標準評点数の積算基礎」の改正案が提案された。また、この改正案を作成するためには、固定資産（家屋）評価基準独自の建物各部構成資材の使用種類を網羅する調査、その価格を推定するための建築資材単価及び工事単価、労務賃金等の建設物価に関する細かいデータ等や新しい資材の出現等の情報の収集が必要である。これらの基礎的データ等の資料及び情報を収集・提供する専門機関の新設が求められており、建設物価等の情報収集機関（家屋評価インフォメーションセンター（仮称））の設置を提案している。

今後、ここにおいて提案された「木造家屋標準評点数の積算基礎」の改正案を早急に試行し、現行の「固定資産（家屋）評価基準」との連続性を検討したうえで、次の基準年度である平成6年度の「固定資産（家屋）評価基準」の改正時点にこの改正案が施行できる見通しをつけておくことが肝要である。また、固定資産（家屋）評価における再建築費（正常価格）を具体的に推定するための検討も漸次行っていく必要がある。

参 考 文 献

- ① 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（木造家屋に係る標準労務量に関する調査研究）」（平成元年3月）
- ② 建物評価研究委員会「建物の評価」建設物価調査会
- ③ 財建設物価調査会「建設工事標準歩掛」改訂版15
- ④ 財経済調査会「標準工事歩掛要覧」改訂四版
- ⑤ 財建設物価調査会「建設物価版」1月号
- ⑥ 財建設物価調査会「コスト情報」上期版
- ⑦ 財経済調査会「積算資料」1月号
- ⑧ 財経済調査会「積算資料ポケット版」前記編
- ⑨ 財経済調査会「施工単価資料」上期版
- ⑩ 建設大臣官房官庁営繕部監修「建設省建築工事積算基準」
- ⑪ 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－建築費に係る部分別（屋根、基礎、柱等）労務量に関する調査研究（木造）」（平成2年3月）



