

この事業は、財団法人全国市町村振興協会の助成を受けて、実施したものです。

家 屋 に 関 す る 調 査 研 究

- ―再建築費評点基準表と経年減点補正率基準表の区分について―
- ―経年減点補正率基準表における減価率方式について―
- ―家屋の新たな評価方法の検討―
- ―建築設備の総合評価について―

平成21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

固定資産税は、市町村財政における基幹税目として重要な役割を果たしてきておりますが、課税情報の公開の促進等を背景に、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心は、ますます高まっております。

当評価センターは、昭和53年5月設立以来、固定資産税に関する調査研究、地方団体職員に対する研修、情報の収集・提供等の業務を行い、今年度は皆様のお力添えにより、創立30周年を迎えることができました。

調査研究事業では、その時々固定資産税を巡る諸課題をテーマに学識経験者、地方団体の関係者等をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行っておりますが、本年度は4つの調査研究委員会において固定資産税制度、固定資産評価制度等に関して、専門的な調査研究を行って参りました。

このうち、家屋に関する調査研究委員会においては、「再建築費評点基準表と経年減点補正率基準表の区分」等、3つのテーマについて調査研究を行いました。また、「家屋の新たな評価方法の検討」について小委員会を設置し、調査研究を行いました。

この程、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに研究報告書として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。

当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実を図るとともに、地方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、地方団体をはじめ関係団体の皆様のなご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成21年3月

財団法人資産評価システム研究センター
理 事 長 堤 新 二 郎

平成２０年度家屋に関する調査研究委員会委員名簿

委員長	吉 田 倬 郎	工学院大学工学部建築学科教授
副委員長	小 松 幸 夫	早稲田大学理工学術院教授
委 員	上 杉 啓	東洋大学名誉教授
	加 藤 裕 久	小山工業高等専門学校名誉教授
	中 城 康 彦	明海大学不動産学部教授
	三 橋 博 巳	日本大学理工学部教授
	本 庄 英 智	清水建設株式会社 設備・ＢＬＣ本部主査
	村 尾 睦	株式会社大林組東京本社 東京建築事業部購買部専任役
	高 橋 俊 一	財団法人建設物価調査会 建築調査部建築調査一課長
	塚 田 賢 一	社団法人プレハブ建築協会 住宅技術担当部長
	村 松 章	東京都主税局資産税部専門副参事
	石 倉 隆 好	川崎市川崎区役所区民サービス部資産税課長
専 門 員	井 戸 伸 浩	大阪市財政局税務部固定資産税担当課長
	森 田 芳 朗	千葉大学大学院工学研究科助教

(順不同、敬称略)
※平成２１年３月現在

平成２０年度家屋に関する調査研究委員会審議経過

○第１回委員会〔平成２０年５月２６日（月）〕

- 議題 （１）委員長・副委員長の指名
（２）平成２０年度検討事項等について
（３）その他

○第２回委員会〔平成２０年８月１８日（月）〕

- 議題 （１）「再建築費評点基準表と経年減点補正率基準表の区分に関する調査研究」について
（２）「家屋の新たな評価方法検討小委員会」からの報告について
（３）その他

○第３回委員会〔平成２１年１月２０日（火）〕

- 議題 （１）「家屋の新たな評価方法検討小委員会」報告
（２）「再建築費評点基準表と経年減点補正率基準表の区分に関する調査研究」について
（３）その他

○第４回委員会〔平成２１年２月１９日（木）〕

- 議題 （１）平成２０年度家屋に関する調査研究委員会報告書（案）の構成について
（２）「経年減点補正率基準表における減価率方式に関する調査研究」の報告書文案について
（３）「再建築費評点基準表と経年減点補正率基準表の区分に関する調査研究」の報告書文案について
（４）その他

○第５回委員会〔平成２１年３月２６日（木）〕

- 議題 （１）平成２０年度家屋に関する調査研究委員会報告書（案）について
（２）その他

平成20年度家屋の新たな評価方法検討小委員会審議経過

○第1回小委員会〔平成20年7月1日（火）〕

- 議題 （1）家屋の新たな評価方法の検討について
（2）その他

○第2回小委員会〔平成20年12月18日（木）〕

- 議題 （1）「再建築価格方式を基礎とする平米単価方式」の具体的な検討について
（2）その他

○第3回小委員会〔平成21年1月20日（火）〕

- 議題 （1）「家屋の新たな評価方法検討小委員会」報告書文案について
（2）その他

平成 20 年度 家屋に関する調査研究委員会報告書

[総 目 次]

第 1 章「再建築費評点基準表と経年減点補正率基準表の区分に関する調査研究」

.....	1
I. 調査研究の目的	3
II. 経年表上の区分の現状と問題点	4
III. 経年表の区分等に係る論点整理	5
1 どのような要因で減価の程度が決定されるか	5
2 最終残価率は妥当か	9
IV. 各論点における調査研究	10
1 定期的な修繕をした場合の家屋の残価率の推移	10
2 最終残価率まで到達している家屋の推移	26
V. 調査結果に対する考察	29
1 最終残価率到達年数	29
2 最終残価率	30
VI. 結論	31

第 2 章「経年減点補正率基準表における減価率方式に関する調査研究」

I. 調査研究の目的	35
II. 減価率方式に関する問題点	36
1 現行の経年表と減価率方式	36
2 減価率方式に関する昨年度の議論	36
3 用途変更と経年減点補正率の適用方法	38
4 当委員会における検討・分析	42
5 考察	49
III. 減価率方式に対する市町村の意見	51
1 電算システムの改修に関する意見	51
2 減価率方式に対する意見	52
IV. 結論	59

第 1 章及び第 2 章を通じてのまとめ

60

第3章「家屋の新たな評価方法の検討」	61
I. 小委員会の設置目的等	63
1 小委員会の設置目的	63
2 小委員会の構成	63
II. 平成20年度の報告内容について	64
「家屋の新たな評価方法検討小委員会」平成20年度報告〔目次〕	65

第4章「建築設備の総合評価に関する調査研究」	87
はじめに	91
1. 固定資産評価における住宅設備の評価方法	93
2. 住宅設備の現状分析	95
3. 総合評価に向けて	98
4. まとめ	100

第 1 章

「再建築費評点基準表と経年減点補正率基準表の区分に関する調査研究」

I. 調査研究の目的

現行の評価基準において、再建築費評点基準表（以下、「評点表」という。）と経年減点補正率基準表（以下、「経年表」という。）は、それぞれの目的を適切に果たすため、木造家屋・非木造家屋のそれぞれについて構造や用途、普請の程度による区分を設けている。この場合に、評点表と経年表とでは目的が異なることから、区分の仕方も異なっているところであり、そのこと自体に不合理はないと考える。しかし一方で、当評価センターが毎年開催しているブロック別意見交換会の場合などにおいては、実際にこれらの基準表を適用して家屋評価にあたる市町村職員から「1棟の家屋を評価する際には、評点表と経年表を共に適用しなければならないが、これら2者の区分が異なっていることから、使い勝手が悪い。」、「そもそも2者の区分について、基礎となる考え方が異なっていることから、納税者への説明がしにくい。」などの声が寄せられているとのことである。

前述のとおり、評点表と経年表とは、そもそもその目的が異なるのであるから、区分の仕方も異なって当然と説明するのは容易であるが、家屋評価の実務に携わる市町村職員にとって使い勝手が悪かったり、納税者への説明がしにくいと考えられてしまうことは、家屋評価の円滑な実施の観点から望ましいことではない。したがって当委員会の研究課題の一つとして、これら2者の区分に関する調査研究を掲げることとし、今年度は、中でも特に経年表の区分に焦点を当てて、現行の区分の妥当性や将来のありべき姿を探ることとした。

Ⅱ. 経年表上の区分の現状と問題点

現行の経年表は、Ⅰ. でも述べたように、構造や用途、普請の程度によって区分されている。これをもう少し具体的かつ詳細に述べると、家屋全体は木造家屋と非木造家屋の二つに区分される。この点は、評点表と同様である。その上で、まず、木造家屋では、家屋の使用状況によって「専用住宅、共同住宅、寄宿舍及び併用住宅用建物」はじめ9種に区分され、この区分数については、木造家屋評点表の区分が専用住宅用建物1種と専用住宅用建物以外の建物16種の計17種であるのと異なっている。また、木造家屋に限っては、使用状況に基づく9種の区分の中にさらに、「延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分」が設けられている。

非木造家屋では、「事務所、銀行用建物」（以下の区分以外の建物含む。）はじめ9種に区分されており、やはり、評点表の区分12種とは区分数が異なる。また、木造家屋が木造という点で主体構造部の材質が単一であるのに対し、非木造家屋はいくつかの主体構造部の材質を包含するため、「鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造」・「煉瓦造、コンクリートブロック造及び石造」・「鉄骨造」の区分を行い、さらに、鉄骨造に関しては、骨格材の肉厚による区分も行うこととしている。

このように、現行の経年表の区分をみてきて、まず気がつくのは、評点表と経年表で区分の仕方が明らかに異なるということであろう。それは、区分数が大きく異なっていることから明らかである。また、木造家屋と非木造家屋で、その区分の基本的考え方に差異がみられることも明らかであろう。木造家屋には「延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分」が存在するが、非木造家屋には存在しない。また、木造家屋は主体構造を構成する材質が単一であるため、非木造家屋のように「鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造」なのか「鉄骨造」なのかという区分が必要ないことはいままでの間でもないとして、非木造家屋の中にも鉄骨造にだけ「骨格材の肉厚」という区分要素が存在するという差異も生じている。

このように、評点表と経年表を比較しても、経年表内部で木造家屋・非木造家屋の比較等を行っても、かなりの差異が認められることから、実際に家屋評価実務に携わる市町村職員にとって必ずしも使い勝手がよく、説明も容易なものとなっていないという点が、大きな問題として認識されていることが認められると考える。そこで、当委員会の今年度の調査研究の主眼として、まずは、特に経年表のあり方についての論点整理を行うこととした。この作業は、決して目新しい試みではなく、従来折に触れ

て行ってきたといえるのであるが、改めてそれらを整理することによって、一層深く掘り下げた議論が可能になると考えたものである。以下に、整理した論点について具体的に述べることにする。

Ⅲ. 経年表の区分等に係る論点整理

1 どのような要因で減価の程度が決定されるか

経年表の区分についての考察を行うために、まず論点整理を行わなければならないのは、一体どのような要因で家屋の減価の程度が決定されるのかということである。いうまでもなく、経年表に規定される経年減点補正率は、固定資産税の家屋評価で採用されている再建築価格方式の考え方にに基づき、時の経過とともに生じる家屋の損耗による減価を補正しようとするものである。固定資産税では3年に一度の基準年度ごとに、評価替えが行われる。すなわち、基準年度になると必ず一度、すべての家屋が新築された場合に一体どれだけの評価額になるのかの想定がされるのである。

世界における不動産としての家屋の評価傾向をみると、新築後、時が経過した家屋に必ず減価が生じるという我が国の考え方は必ずしも一般的ではない。むしろ欧米では、長い年数きちんと維持・補修されてきた家屋は信頼性とともにより価格の増加がみられるという傾向があるともされている。その意味では、我が国の固定資産税制度においても、新築後の時の経過が必ず家屋の減価に結びつくという考え方をする必要性はないという考え方をとることもできよう。

しかしながら従来の我が国では、特に築後一定年数を経た戸建て住宅については、建築主の嗜好が強く反映されていること、特別なもの（特に文化財としての価値が認められるに至っているものなど。）を除いて新しいことすなわち清浄で結構なものであるとの伝統的考え方があることもあってか、土地の上に建設されている家屋は、独立した取引対象としての価値をほとんど認められてこなかったという実態があるといえる。

このことはもちろん、一つの家族が自ら建築した住宅用家屋に適宜維持・補修を加えながら長く住み続けるということが、我が国ではあまりみられないということを意味するものではない。むしろ、そのような傾向は相当に認められると考えられるし、最近クローズアップされたいわゆる200年住宅構想のように、地球環境保護の見地からも一つの家屋を長期にわたって使用し続けることが時代の要請に合致するように

なってきたともいえるのであって、将来に向けても、その傾向は強まると考える。

その意味で、家屋の使用価値が相当に長く保たれ得ることは、現在でも広く認知されているといえるのではなかろうか。しかしながら、ひとたび所有者が変更されようとする場合、たとえ、よく手入れがされて引き続き使用するにはなんの支障もない家屋であっても、前述したように築後一定年数を経た戸建て住宅においては、家屋単独の取引では、価値がほとんど認められない傾向があることもまた、事実である。このようなことから、我が国における一般的な納税者の意識は、家屋の価値というものは、新築時の価値が最も高く、時の経過にともない徐々に低下していくという方向に向いているといえる。その意味では、家屋評価において通常の維持管理を行う場合において、年数の経過による通常の減価を考慮するということは、必要なものと考えざるを得まい。それでは、そのようなシステムが必要であると考える場合に、どの要素に着目すれば、時の経過に伴って生じる減価の程度を把握することができるのであろうか。当委員会では今年度、この問題について ①経年表の当てはめ と ②最終残価率に到達するまでの年数」の設定 の二つに分けて論点整理を行うこととした。

① 経年表の当てはめ

まず、経年表の当てはめであるが、この問題について論点を整理するための前提として、従来、総務省がどのような考え方をとってきたのか、その結果として、評価基準がどのように構成されているかという点をみてみよう。

従来寄って立って来た考え方は、「実際に家屋がどのように使われているか」で、減価の程度が決定される。」というものであると考えられる。前述した現行評価基準の経年表の区分が、この考え方に基づいていることは、木造・非木造それぞれが「〇〇用建物」という表現で区分されることになっていることから明らかであろう。そこに、木造家屋では「延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分」が加わり、延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数が高くなるほど、最終残価率に到達するまでの年数が長く設定されている。これは、「普請の程度のよい家屋ほど主となる構造体が強固となり、使用資材も高級であるため、全体として物理的・機能的耐用年数が長くなる。」との考え方に立っているものである。

木造家屋については、主体構造を構成する材質は単一であるものの、普請の程度という要素に着目して時の経過に伴う減価の程度を把握する必要があるとするのである。一方、非木造家屋については、木造家屋のような普請の程度ではなく、主体構造を構成する材質自体の差が、時の経過に伴う減価の程度決定要素として、より明確であるとの考え方に立っているものと思われる。

このような考え方に基づく現行評価基準の区分、言い換えれば経年表の当てはめに関して、昨年度までの当委員会において「評点表と同じ区分、すなわち「どう使われるべく建築された家屋か」で適用すべきではないか。」という指摘や「普請の程度（家屋の性能）、すなわち、延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分のみに基づいて適用すべきではないか。」という指摘などがされてきた。

この二つの指摘について若干解説するならば、前者は、現行評価基準の区分が「実際に家屋がどのように使われているか」に着目して適用の区分を決定するとの考え方に立つことから、本来なら毎年の賦課期日において適用すべき区分の認定を適切に行わなければならないこと、言い換えれば、用途の変更があれば、適用すべき区分も変更する必要があることになるが、それが本当にあるべき姿なのか、また、実際に可能なのかという疑問があるということであろう。また後者は、家屋の損耗、そして減価の度合いというのは、どのように使用されるかではなく、むしろそもそもの普請の程度で主に決定されると考えるべきなのではないかという考え方であろう。いずれも、新築時に一度認定した適用区分は、変更されないという点で、現行評価基準が採用している考え方と大きく異なるといえるものである。

従来、総務省が、そして評価基準が寄って立って来た考え方に対する、このような指摘を受けて導き出される論点としては、やはり、そもそも家屋については「どのような要因で減価の程度が決定されるのかを明らかにする必要がある。」ということである。より具体的に述べるならば、家屋の減価の程度を決定する要因は、「実際にどのような用途に供されているのか」なのか、「どのような用途に供すべく建築されたか」、なのか、「普請の程度」なのか、はたまた、ここに挙げた他に、より強い要因が考えられるのかを明らかにしたいということである。

今年度の研究の中では、この点を判然とさせることができる調査は可能なのかを議論したが、明確な結論を得るに至っていない。逆にいえば、この点が判然としさえすれば、そもそも経年表・経年減点補正率のあるべき姿がほぼ確定するということであり、それだけ難しい問題であるということができるのであろう。したがって、この「経年表の当てはめ」にかかる問題について今年度は論点の整理にとどめ、改めて来年度以降の当委員会のテーマ設定や研究方針の中を含めて、研究を深めていくこととした。

② 「最終残価率に到達するまでの年数」の設定

次に、「最終残価率に到達するまでの年数」の設定についてである。ここでいう「最終残価率に到達するまでの年数」とは、経年表において、区分ごとに、新築後、通常の維持補修を行った場合に最低限残る価値（固定資産税では、これを0.2（20％）と定めている。）に至るまでの年数のことである（評価基準においては、これを「経過年数」と表現するが、この報告書では以下、「最終残価率到達年数」と表現することとする。）。この点について、総務省が従来とってきた考え方は、まず前提として、「固定資産税の制度において、年数の経過に伴って家屋の価値は減少していくが、通常の維持補修を行い家屋として効用を発揮している家屋であれば、家屋の持つ使用価値はゼロにはならず、最低限の価値は保たれる。」とし、その上で、「経過年数（注：最終残価率到達年数と同義に使う場合の）」とは、その最低限の価値に達するまでの年数のことをいう。」としている。

この考え方に対しては、外部から、「現行評価基準が定める最終残価率到達年数の長さは、実態と乖離しているのではないか。」という批判的意見が多く寄せられる。これは、現行評価基準が木造家屋の場合適用区分ごとに10～35年、非木造家屋は13～65年と最終残価率到達年数を設定しているが、いずれも長過ぎるのではないか、我が国の取引実態では建築後の家屋はほとんど無価値となるものであって、仮にそれを平均化して減価させるようにしたとしても、減価の進行はもっと早くてしかるべきという考え方に基づくのであろう。

このような批判を受けての論点整理を行うとすれば、結局は「現行評価基準における経年表の分類ごとに定められた最終残価率到達年数のあり方を、どのように考えるべきか。」という命題に帰結せざるを得ないのである。この点に関する考察の内容については、後述することとしたい。

なお、①及び②に共通する注意事項として、それぞれのあるべき姿を研究した結果、一定の結論を得ることができて、現行の評価基準の改正を行おうという段階にまで達するとした場合に、現在個々の家屋に適用されている経年表の区分もしくは経年減点補正率の変更になり、税収面での増減が想定されるということは考慮しなければならないであろう。また、経年表については、法人税に用いる耐用年数表との比較がされる場合が多い。制度の趣旨が異なることから、まったく同様な取り扱いは困難であるが、区分の仕方などについて、ある程度の整合性を確保する必要があるかどうか、併せて検討しなければならないと思われる。

2 最終残価率は妥当か

次に、もう一つの論点整理の柱として挙げたのは、前述したように、新築後、通常の維持補修を行った場合に最低限残る価値すなわち最終残価率について、現行の評価基準が0.2（20％）と定めているという点である。この点についての従来の総務省の考え方は、まず、前述のとおり「固定資産税の制度において、年数の経過に伴って家屋の価値は減少していくが、通常の維持補修を行い家屋として効用を発揮している家屋であれば、家屋の持つ使用価値はゼロにはならず、最低限の価値は保たれる。」ということである。言い換えれば「最終残価率」とは、通常考えられる維持補修を前提に、一定年数を経過した家屋に残る最低限の価値を定めたもの。」ということであろう。

このような考え方に対する外部の批判的意見としては、最終残価率はなぜ20％なのか、なぜ0％にならないのか。」というものが多く寄せられる。けれど、度々述べているように、我が国では建築された家屋の独立した取引価値が、ほとんど認められてこなかったことに起因する意見なのであろう。また、本来、その意味を大きく異にするものではあるが、外見的に類似の制度であると、ある意味誤解されている減価償却制度との比較から生じる批判であるということもいえよう。

この批判を受けての論点としては、やはりそもそも「最終残価率のあり方をどのように考えるべきか。」と整理せざるを得ない。そして、その中で、まずは、最終残価率として20％を採用していることの妥当性を検証することは可能なのか検討する必要があるであろう。この点についての考察結果についても、後述することとする。

IV. 各論点における調査研究

これらの論点について検証するために、当委員会では、2つの調査を行った。1つは、定期的な修繕をした場合の家屋の残価率の推移を調べたものであり、もう1つは、総務省の「固定資産の価格等の概要調書（家屋）」（以下「概要調書」という。）におけるデータを基に、最終残価率に達している家屋の推移を調べたものである。以下に調査内容及び結果を示すこととする。

1 定期的な修繕をした場合の家屋の残価率の推移

①概要

この調査は、平成18年度当委員会から(社)日本建築学会に研究委託した「家屋評価における経年減点補正率の見直しに関する調査研究」における「建築の残価率に関する基礎的資料」（中城委員報告）の報告内容を基に残価率の推移を調査したものである。

②方法

評価基準の部分別区分毎の耐用年数を想定し、その耐用年数経過時に相応の修繕を行った場合の家屋の残価率を推定する。

③前提条件

- ・家屋の部分別毎に耐用年数を設定する。
- ・部分別の耐用年数により残価率が0になるまで定率的に減価すると想定する。
- ・毎年減価することとし、残価率が0になった場合に修繕を行う。
- ・修繕により回復する程度については、前回投資額の80%、67%、50%の3つのパターンを想定する。
- ・修繕後の耐用年数は、当初の耐用年数と同じものとする。
- ・修繕費はすべて家屋の残価率に転嫁されるものとする。

④分析に用いた家屋

- ・平成17年1月2日～平成20年1月1日の間に建築された木造専用住宅、鉄筋コンクリート造住宅、鉄骨造工場、鉄骨造事務所（小規模なもの・大規模なもの）のデータを用いた。
- ・分析にあたっては、各用途・構造毎にいくつかの実際の家屋データを抽出し、その各部分別毎の評価割合を算出し、それぞれ平均したものを用いた。

⑤家屋の残価率

- ・部分別の残価率を求め、それを合計して家屋の残価率を求めた。残価率は修繕を行うことで大きく回復し、現行の経年減点補正率と比較することが難しいため、残価率曲線の平均線を求め、比較することとした。

⑥結果

(a) 木造専用住宅のケース

○木造専用住宅の評価額割合

(単位：％)

	屋 根	基 礎	外 壁	柱	造 作	内 壁	天 井	床	建 具	建 築 備	その他 工 事	合 計
A	4.77	7.03	11.12	7.58	3.53	12.00	5.27	13.05	8.83	17.92	8.90	100.00
B	5.53	6.88	8.69	7.07	3.95	12.70	5.01	10.91	9.87	18.82	10.57	100.00
C	6.03	5.40	10.42	8.33	3.25	15.46	4.61	11.82	8.14	20.79	5.75	100.00
D	6.65	7.95	8.05	6.30	4.35	13.94	4.84	11.33	10.87	18.27	7.45	100.00
E	9.61	4.36	6.49	14.91	5.52	5.33	5.58	11.74	11.91	16.43	8.12	100.00
F	6.13	7.10	8.25	8.51	4.92	10.00	4.54	11.21	12.30	21.53	5.51	100.00
G	6.73	7.71	10.42	9.71	3.19	15.04	4.86	10.40	7.98	16.39	7.58	100.00
平均	6.49	6.63	9.06	8.92	4.10	12.07	4.96	11.49	9.99	18.59	7.70	100.00

上の表は、今回の研究に当たり木造専用住宅のモデルとして実際の家屋を7棟抽出し、それぞれの部分別の評価額をパーセント表示したものである。残価率の推移の検証にあたっては、7棟の平均を用いることとした。

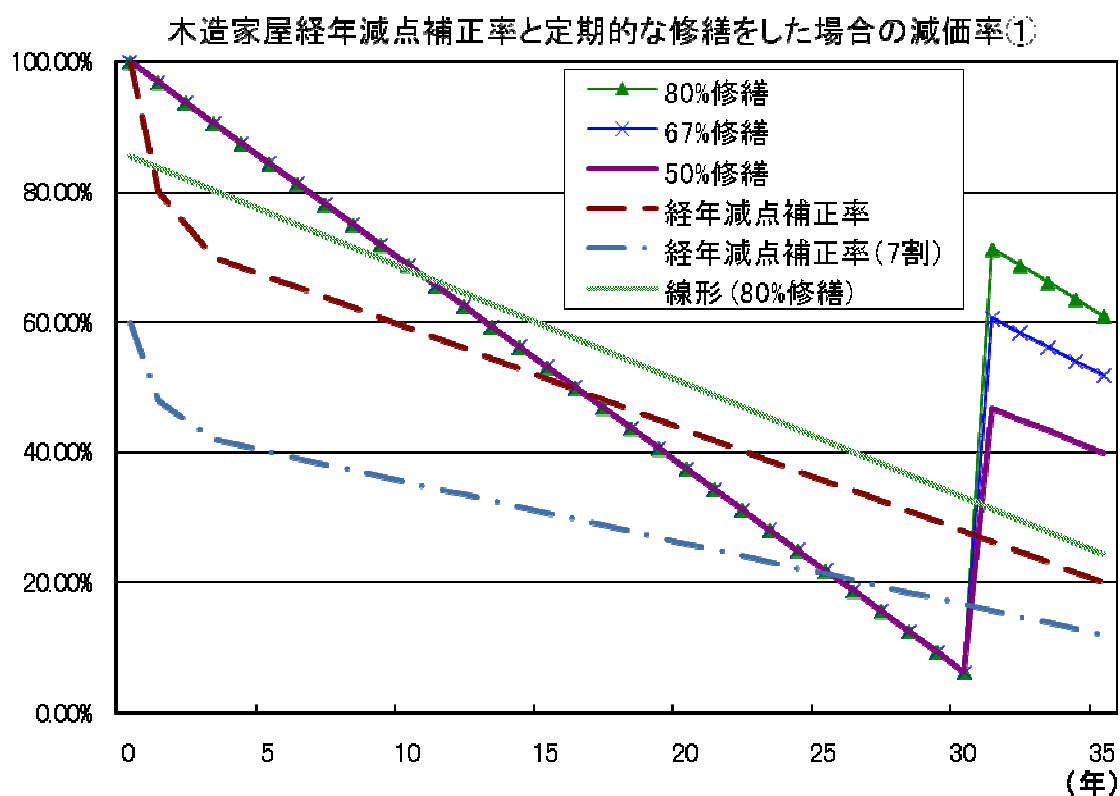
○追加投資 80%の場合

(単位：％)

	屋 根	基 礎	外 壁	柱	造 作	内 壁	天 井	床	建 具	建 築 備	その他 工 事	合 計
耐 用 数	30 年	50 年	30 年	50 年	30 年	30 年	30 年	30 年	30 年	30 年	30 年	—
割 合	6.49	6.63	9.06	8.92	4.10	12.07	4.96	11.49	9.99	18.59	7.70	100.00
5年後	5.41	5.97	7.55	8.03	3.42	10.06	4.13	9.58	8.33	15.49	6.42	84.37
10年後	4.33	5.30	6.04	7.14	2.73	8.05	3.31	7.66	6.66	12.39	5.13	68.74
15年後	3.24	4.64	4.53	6.24	2.05	6.03	2.48	5.75	5.00	9.29	3.85	53.11
20年後	2.16	3.98	3.02	5.35	1.37	4.02	1.65	3.83	3.33	6.20	2.57	37.48
25年後	1.08	3.32	1.51	4.46	0.68	2.01	0.83	1.92	1.67	3.10	1.28	21.85
30年後	0.00	2.65	0.00	3.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.22
35年後	4.33	1.99	6.04	2.68	2.73	8.05	3.31	7.66	6.66	12.39	5.13	60.96
40年後	3.46	1.33	4.83	1.78	2.19	6.44	2.65	6.13	5.33	9.91	4.11	48.15
45年後	2.60	0.66	3.62	0.89	1.64	4.83	1.98	4.60	4.00	7.44	3.08	35.33
50年後	1.73	0.00	2.42	0.00	1.09	3.22	1.32	3.06	2.66	4.96	2.05	22.52
55年後	0.87	4.77	1.21	6.42	0.55	1.61	0.66	1.53	1.33	2.48	1.03	22.46

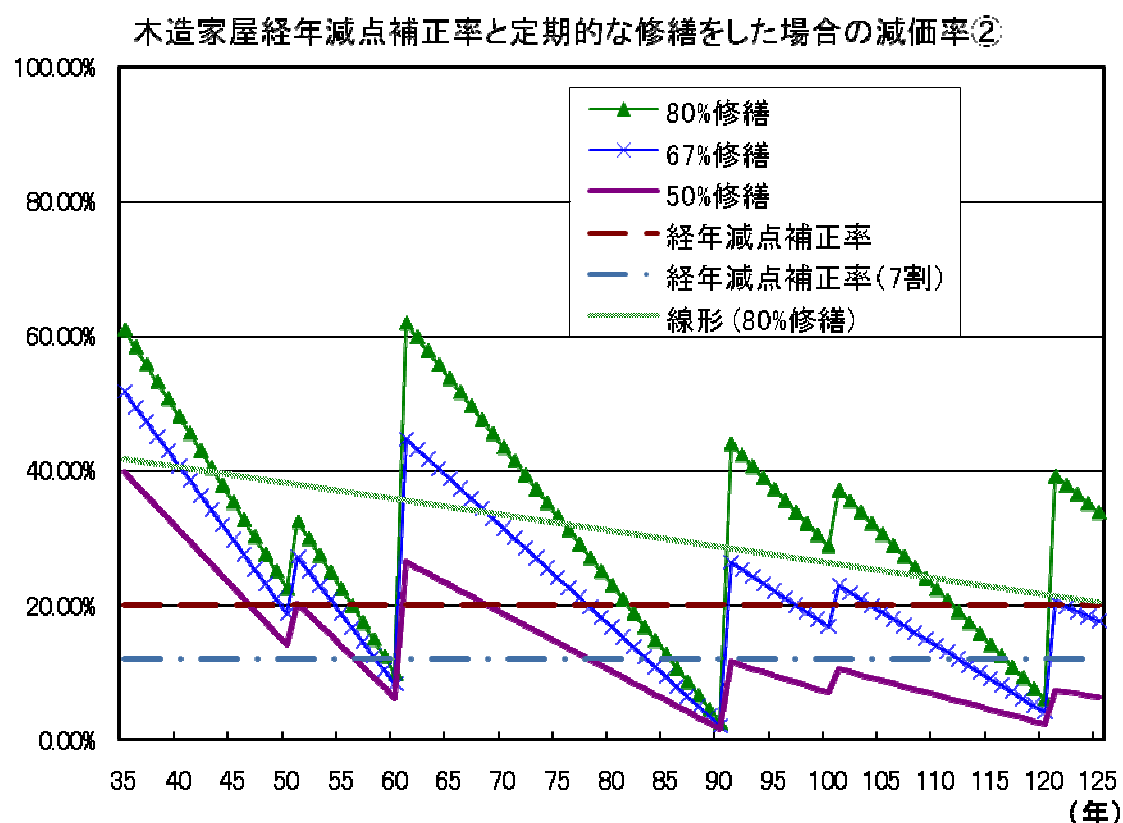
60 年後	0.00	4.24	0.00	5.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.95
65 年後	3.46	3.71	4.83	5.00	2.19	6.44	2.65	6.13	5.33	9.91	4.11	53.75
70 年後	2.77	3.18	3.87	4.28	1.75	5.15	2.12	4.90	4.26	7.93	3.29	43.50
75 年後	2.08	2.65	2.90	3.57	1.31	3.86	1.59	3.68	3.20	5.95	2.46	33.24
80 年後	1.38	2.12	1.93	2.85	0.87	2.57	1.06	2.45	2.13	3.97	1.64	22.99
85 年後	0.69	1.59	0.97	2.14	0.44	1.29	0.53	1.23	1.07	1.98	0.82	12.74
90 年後	0.00	1.06	0.00	1.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.49
95 年後	2.77	0.53	3.87	0.71	1.75	5.15	2.12	4.90	4.26	7.93	3.29	37.28
100 年後	2.22	0.00	3.09	0.00	1.40	4.12	1.69	3.92	3.41	6.35	2.63	28.83
105 年後	1.66	3.82	2.32	5.14	1.05	3.09	1.27	2.94	2.56	4.76	1.97	30.58
110 年後	1.11	3.39	1.55	4.57	0.70	2.06	0.85	1.96	1.70	3.17	1.31	22.37
115 年後	0.55	2.97	0.77	4.00	0.35	1.03	0.42	0.98	0.85	1.59	0.66	14.17
120 年後	0.00	2.55	0.00	3.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.97
125 年後	2.22	2.12	3.09	2.85	1.40	4.12	1.69	3.92	3.41	6.35	2.63	33.80

上の表は、部分別の耐用年数及び残価率を示したものである。例として追加投資が前回投資額の 80% の場合を掲載することとした。5 年毎の部分別の残価率とその合計である家屋全体の残価率が示されている。



上のグラフは、木造専用住宅における残価率と現行評価基準における木造専用住宅の経年減点補正率及び経年減点補正率を 0.7 倍にしたものの比較である。定期的な修繕を行うことで、残価率のグラフは大きく折れ曲がることとなるため、残価率曲線の平均線を用いて経年減点補正率と比較することとした。以下のグラフでも同様の比較をしている。

このケースは、経過年数が0～35年までの期間の残価率の推移を見ており、この期間の場合、残価率曲線の平均線は経年減点補正率曲線をほぼ全ての期間で上回っている。また、家屋の部分別項目のうち、割合の大きい「設備」や「仕上」全般等の修繕が31年目で生じているため、その時点で残価率が大きく上昇している。



このグラフは、先の木造専用住宅の35年～125年の残価率の推移を示したものである。定期的な修繕が行われることで、残価率曲線の平均線は20～40%で推移することが分かる。

(b) 鉄筋コンクリート造住宅のケース

○鉄筋コンクリート造住宅の評価額割合

(単位：％)

	主 体 構 造	基 礎	外周壁 骨組	間仕切 骨組	外 部 仕 上	内 部 仕 上	床仕 上	天 井 仕 上	屋 根 仕 上	建 具	特 殊 設 備	建 築 設 備	仮 設 工 事	その他 の工事	合 計
A	31.79	3.33	0.00	1.36	3.05	5.32	4.82	1.91	0.68	9.72	2.54	28.22	4.41	2.85	100.00
B	39.35	0.68	0.00	2.80	8.53	3.79	4.63	2.48	0.48	9.90	0.00	21.82	3.76	1.78	100.00
C	30.66	13.11	0.00	1.23	7.12	6.26	5.47	2.02	1.10	8.48	0.00	20.76	1.99	1.80	100.00
D	38.69	8.85	3.53	3.59	6.34	1.57	5.06	2.06	0.62	9.82	0.00	14.05	3.51	2.31	100.00
E	39.53	2.62	0.00	1.73	5.78	5.91	3.71	1.98	0.45	9.63	0.64	21.56	2.79	3.67	100.00
F	41.67	3.51	0.00	1.04	7.51	2.17	5.13	2.43	0.39	10.89	0.00	19.55	3.56	2.15	100.00
G	33.32	5.80	0.00	2.01	7.77	1.23	5.75	1.92	0.55	10.41	0.00	25.97	3.14	2.13	100.00
平均	36.44	5.41	0.50	1.97	6.59	3.75	4.94	2.11	0.61	9.84	0.45	21.70	3.31	2.38	100.00

上の表は、今回の研究に当たり鉄筋コンクリート造住宅のモデルとして実際の
家屋を7棟抽出し、それぞれの部分別の評価額をパーセント表示したものである。
残価率の推移の検証にあたっては、7棟の平均を用いることとした。

○追加投資 80%の場合

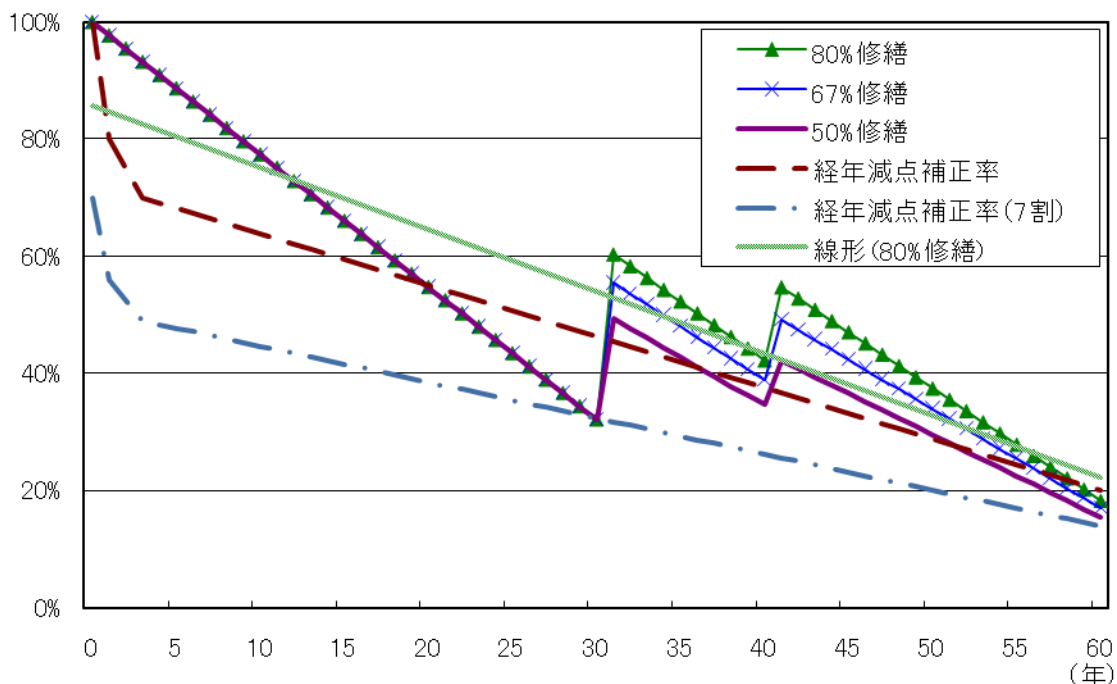
(単位：％)

	主 体 構 造	基 礎	外周壁 骨組	間仕切 骨組	外 部 仕 上	内 部 仕 上	床仕 上	天 井 仕 上	屋 根 仕 上	建 具	特 殊 設 備	建 築 設 備	仮 設 工 事	その他 の工事	合 計
耐 用 年 数	80 年	80 年	80 年	80 年	40 年	40 年	40 年	40 年	40 年	30 年	30 年	30 年	30 年	30 年	—
割 合	36.44	5.41	0.50	1.97	6.59	3.75	4.94	2.11	0.61	9.84	0.45	21.70	3.31	2.38	100.00
5 年後	34.16	5.07	0.47	1.85	5.77	3.28	4.32	1.85	0.53	8.20	0.38	18.08	2.76	1.98	88.70
10 年後	31.89	4.73	0.44	1.72	4.94	2.81	3.71	1.58	0.46	6.56	0.30	14.47	2.21	1.59	77.40
15 年後	29.61	4.40	0.41	1.60	4.12	2.34	3.09	1.32	0.38	4.92	0.23	10.85	1.65	1.19	66.10
20 年後	27.33	4.06	0.38	1.48	3.30	1.88	2.47	1.06	0.31	3.28	0.15	7.23	1.10	0.79	54.80
25 年後	25.05	3.72	0.34	1.35	2.47	1.41	1.85	0.79	0.23	1.64	0.07	3.62	0.55	0.40	43.50
30 年後	22.78	3.38	0.31	1.23	1.65	0.94	1.24	0.53	0.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	32.20
35 年後	20.50	3.04	0.28	1.11	0.82	0.47	0.62	0.26	0.08	6.56	0.30	14.47	2.21	1.59	52.30
40 年後	18.22	2.70	0.25	0.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.25	0.24	11.57	1.77	1.27	42.26
45 年後	15.94	2.37	0.22	0.86	4.61	2.63	3.46	1.48	0.43	3.94	0.18	8.68	1.32	0.95	47.06
50 年後	13.67	2.03	0.19	0.74	3.95	2.25	2.96	1.27	0.37	2.62	0.12	5.79	0.88	0.63	37.47
55 年後	11.39	1.69	0.16	0.62	3.30	1.88	2.47	1.06	0.31	1.31	0.06	2.89	0.44	0.32	27.87
60 年後	9.11	1.35	0.13	0.49	2.64	1.50	1.98	0.84	0.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18.28
65 年後	6.83	1.01	0.09	0.37	1.98	1.13	1.48	0.63	0.18	5.25	0.24	11.57	1.77	1.27	33.81
70 年後	4.55	0.68	0.06	0.25	1.32	0.75	0.99	0.42	0.12	4.20	0.19	9.26	1.41	1.02	25.22
75 年後	2.28	0.34	0.03	0.12	0.66	0.37	0.49	0.21	0.06	3.15	0.14	6.94	1.06	0.76	16.63
80 年後	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.10	0.10	4.63	0.71	0.51	8.04
85 年後	27.33	4.06	0.38	1.48	3.69	2.10	2.77	1.18	0.34	1.05	0.05	2.31	0.35	0.25	47.34

90 年後	25.51	3.79	0.35	1.38	3.16	1.80	2.37	1.01	0.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	39.66
95 年後	23.69	3.52	0.33	1.28	2.64	1.50	1.98	0.84	0.24	4.20	0.19	9.26	1.41	1.02	52.08
100 年後	21.86	3.25	0.30	1.18	2.11	1.20	1.58	0.68	0.20	3.36	0.15	7.41	1.13	0.81	45.21
105 年後	20.04	2.98	0.28	1.08	1.58	0.90	1.19	0.51	0.15	2.52	0.12	5.56	0.85	0.61	38.34
110 年後	18.22	2.71	0.25	0.98	1.05	0.60	0.79	0.34	0.10	1.68	0.08	3.70	0.56	0.41	31.47
115 年後	16.40	2.43	0.23	0.89	0.53	0.30	0.40	0.17	0.05	0.84	0.04	1.85	0.28	0.20	24.60
120 年後	14.58	2.16	0.20	0.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.73
125 年後	12.75	1.89	0.18	0.69	2.95	1.68	2.21	0.95	0.27	3.36	0.15	7.41	1.13	0.81	36.44

上の表は、部分別の耐用年数及び残価率を示したものである。例として追加投資が前回投資額の 80% の場合を掲載することとした。5 年毎の部分別の残価率とその合計である家屋全体の残価率が示されている。

R C 造住宅の経年減点補正率基準表と定期的な修繕をした場合の減価率①

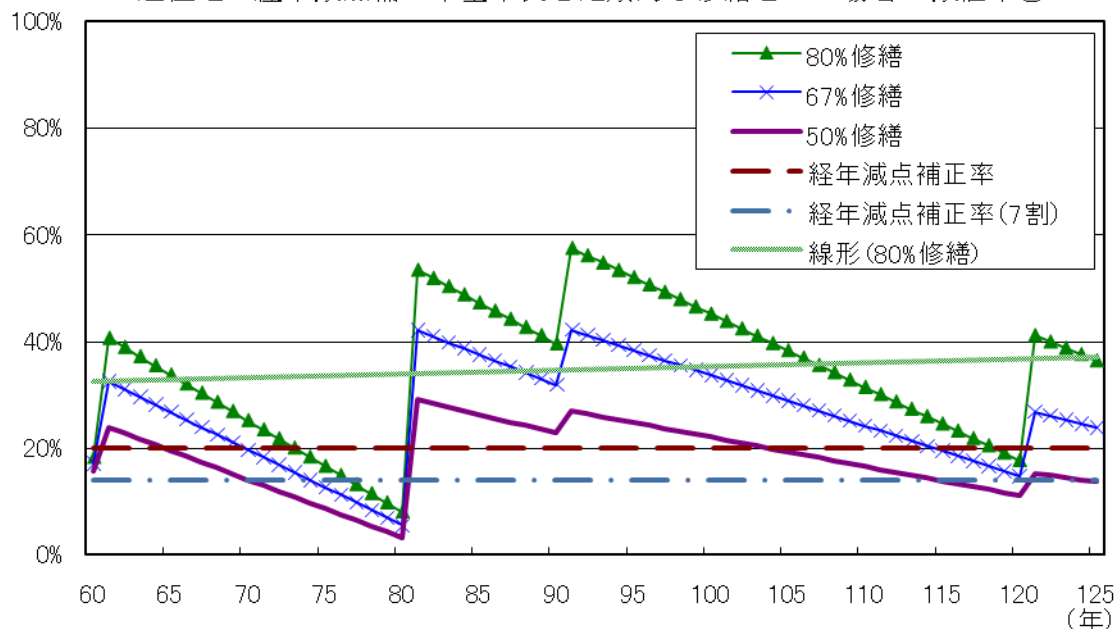


上のグラフは、鉄筋コンクリート造住宅における残価率と現行評価基準における鉄筋コンクリート造住宅の経年減点補正率及び経年減点補正率を 0.7 倍にしたものの比較である。

このケースは、経過年数が 0 ～60 年までの期間の残価率の推移を見ており、この期間の場合、残価率曲線の平均線は経年減点補正率曲線をほぼ全ての期間で上回っている。

なお、家屋の部分別項目のうち、比較的割合の大きい「設備」等の修繕が 31 年目で生じており、41 年目における「仕上」全般等の修繕と比較すると、残存価値の上昇幅が大きくなっている。

R C造住宅の経年減点補正率基準表と定期的な修繕をした場合の減価率②



このグラフは、先の鉄筋コンクリート造住宅の 60 年～125 年の残価率の推移を示したものである。定期的な修繕が行われることで、残価率曲線の平均線は 30%以上で推移することが分かる。

なお、60 年以前の残価率曲線と比較すると、最も部分別割合の大きい「主体構造」、「基礎」等に係る修繕が 81 年目に行われており、残価率の上昇が特に大きくなっている。

(c) 鉄骨造工場のケース

○鉄骨造工場の評価額割合

(単位：％)

	主 体 構 造	基 礎	外周壁 骨組	間仕切 骨組	外 部 仕 上	内 部 仕 上	床仕 上	天 井 仕 上	屋 根 仕 上	建 具	特 殊 設 備	建 築 設 備	仮 設 工 事	その他 の工事	合 計
A	50.92	5.98	0.00	2.47	1.49	4.24	2.69	9.86	6.47	3.15	0.12	7.85	2.85	1.91	100.00
B	30.80	8.52	0.00	0.47	10.43	4.23	5.25	3.82	7.18	5.55	0.00	19.06	2.48	2.21	100.00
C	38.94	0.49	0.00	0.89	9.78	7.82	2.57	4.63	8.05	8.70	0.00	11.30	5.12	1.71	100.00
D	42.15	0.61	13.71	2.03	5.46	3.90	2.32	0.00	6.82	10.46	0.00	8.14	2.25	2.15	100.00
E	26.32	13.25	6.51	0.00	0.78	4.41	2.94	3.92	12.50	10.87	0.00	12.20	4.12	2.18	100.00
F	57.28	1.76	0.00	0.00	12.54	5.87	1.92	2.84	4.10	7.91	0.20	1.94	1.86	1.78	100.00
G	31.96	6.77	8.06	0.40	2.37	8.57	10.58	3.23	5.16	9.87	0.00	8.47	2.73	1.83	100.00
平均	39.77	5.34	4.04	0.89	6.12	5.58	4.04	4.04	7.18	8.07	0.05	9.85	3.06	1.97	100.00

上の表は、今回の研究に当たり鉄骨造工場のモデルとして実際の家屋を7棟抽出し、それぞれの部分別の評価額をパーセント表示したものである。残価率の推移の検証にあたっては、7棟の平均を用いることとした。

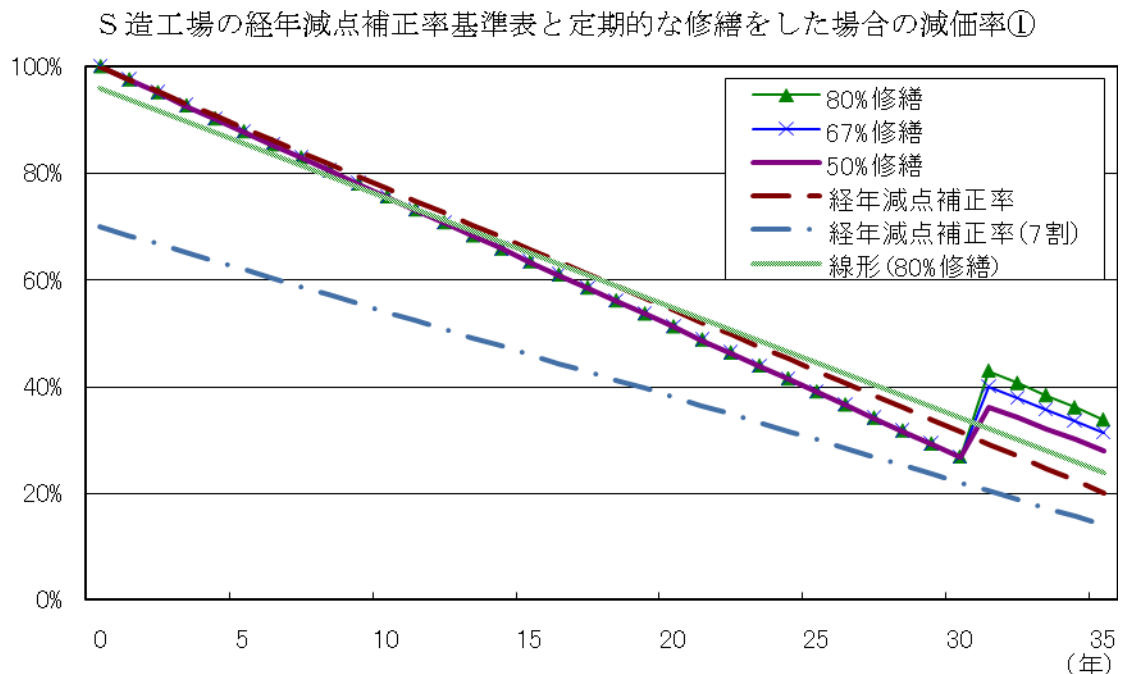
○追加投資 80%の場合

(単位：％)

	主 体 構 造	基 礎	外周壁 骨組	間仕切 骨組	外 部 仕 上	内 部 仕 上	床仕 上	天 井 仕 上	屋 根 仕 上	建 具	特 殊 設 備	建 築 設 備	仮 設 工 事	その他 の工事	合 計
耐 用 年 数	50 年	50 年	50 年	50 年	40 年	40 年	40 年	40 年	40 年	30 年	30 年	30 年	30 年	30 年	—
割 合	39.77	5.34	4.04	0.89	6.12	5.58	4.04	4.04	7.18	8.07	0.05	9.85	3.06	1.97	100.00
5 年後	35.79	4.81	3.64	0.80	5.36	4.88	3.54	3.54	6.28	6.73	0.04	8.21	2.55	1.64	87.79
10 年後	31.82	4.27	3.23	0.71	4.59	4.19	3.03	3.03	5.39	5.38	0.03	6.57	2.04	1.31	75.59
15 年後	27.84	3.74	2.83	0.62	3.83	3.49	2.53	2.53	4.49	4.04	0.02	4.92	1.53	0.98	63.38
20 年後	23.86	3.20	2.42	0.53	3.06	2.79	2.02	2.02	3.59	2.69	0.02	3.28	1.02	0.66	51.17
25 年後	19.89	2.67	2.02	0.44	2.30	2.09	1.52	1.52	2.69	1.35	0.01	1.64	0.51	0.33	38.96
30 年後	15.91	2.14	1.62	0.36	1.53	1.40	1.01	1.01	1.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26.76
35 年後	11.93	1.60	1.21	0.27	0.77	0.70	0.51	0.51	0.90	5.38	0.03	6.57	2.04	1.31	33.72
40 年後	7.95	1.07	0.81	0.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.30	0.03	5.25	1.63	1.05	22.27
45 年後	3.98	0.53	0.40	0.09	4.28	3.91	2.83	2.83	5.03	3.23	0.02	3.94	1.22	0.79	33.08
50 年後	0.00	0.00	0.00	0.00	3.67	3.35	2.42	2.42	4.31	2.15	0.01	2.63	0.82	0.53	22.31
55 年後	28.63	3.84	2.91	0.64	3.06	2.79	2.02	2.02	3.59	1.08	0.01	1.31	0.41	0.26	52.58
60 年後	25.45	3.42	2.59	0.57	2.45	2.23	1.62	1.62	2.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42.81
65 年後	22.27	2.99	2.26	0.50	1.84	1.67	1.21	1.21	2.15	4.30	0.03	5.25	1.63	1.05	48.38
70 年後	19.09	2.56	1.94	0.43	1.22	1.12	0.81	0.81	1.44	3.44	0.02	4.20	1.31	0.84	39.22
75 年後	15.91	2.14	1.62	0.36	0.61	0.56	0.40	0.40	0.72	2.58	0.02	3.15	0.98	0.63	30.07
80 年後	12.73	1.71	1.29	0.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.72	0.01	2.10	0.65	0.42	20.92
85 年後	9.54	1.28	0.97	0.21	3.43	3.12	2.26	2.26	4.02	0.86	0.01	1.05	0.33	0.21	29.56

90年後	6.36	0.85	0.65	0.14	2.94	2.68	1.94	1.94	3.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20.95
95年後	3.18	0.43	0.32	0.07	2.45	2.23	1.62	1.62	2.87	3.44	0.02	4.20	1.31	0.84	24.60
100年後	0.00	0.00	0.00	0.00	1.96	1.79	1.29	1.29	2.30	2.75	0.02	3.36	1.04	0.67	16.48
105年後	22.91	3.08	2.33	0.51	1.47	1.34	0.97	0.97	1.72	2.07	0.01	2.52	0.78	0.50	41.18
110年後	20.36	2.73	2.07	0.46	0.98	0.89	0.65	0.65	1.15	1.38	0.01	1.68	0.52	0.34	33.86
115年後	17.82	2.39	1.81	0.40	0.49	0.45	0.32	0.32	0.57	0.69	0.00	0.84	0.26	0.17	26.54
120年後	15.27	2.05	1.55	0.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19.21
125年後	12.73	1.71	1.29	0.28	2.74	2.50	1.81	1.81	3.22	2.75	0.02	3.36	1.04	0.67	35.94

上の表は、部分別の耐用年数及び残価率を示したものである。例として追加投資が前回投資額の80%の場合を掲載することとした。5年毎の部分別の残価率とその合計である家屋全体の残価率が示されている。

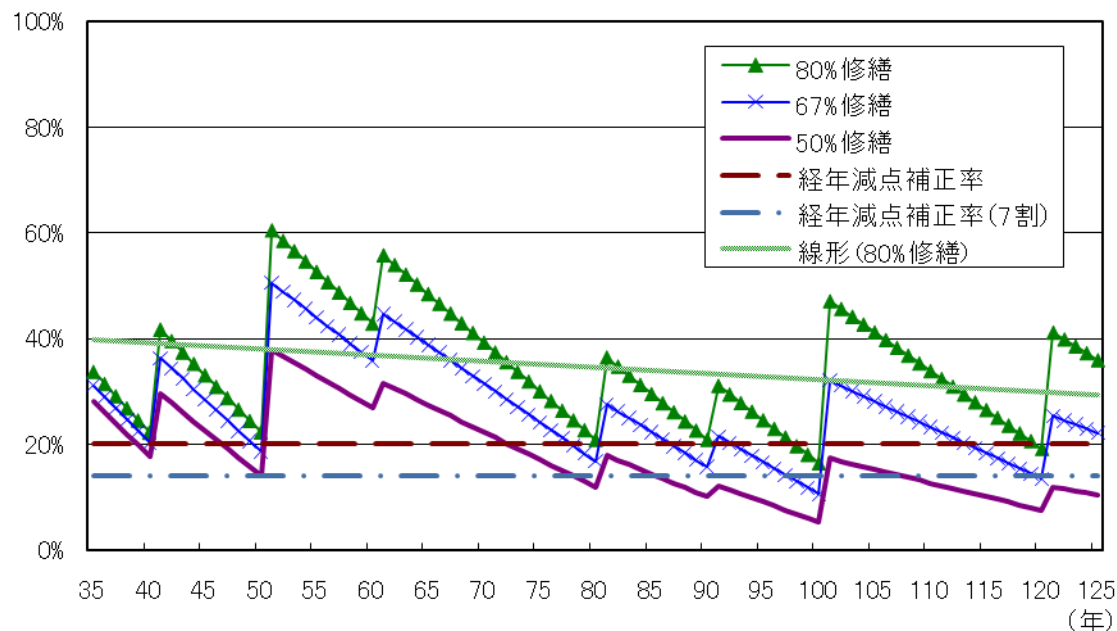


上のグラフは、鉄骨造工場における残価率と現行評価基準における鉄骨造工場の経年減点補正率及び経年減点補正率を0.7倍にしたものの比較である。

このケースは、経過年数が0～35年までの期間の残価率の推移を見ており、この期間の場合、残価率曲線の平均線は経年減点補正率曲線とほぼ重なっていることが分かる。

工場の場合、他の用途家屋と比較して設備系の施工が少なく、31年目の修繕に係る上昇幅が小さい。

S 造工場の経年減点補正率基準表と定期的な修繕をした場合の減価率②



このグラフは、先の鉄骨造工場の 35 年～125 年の残価率の推移を示したものである。定期的な修繕が行われることで、残価率曲線の平均線は 30～40%で推移することが分かる。

なお、35 年以前の残価率曲線と比較すると、最も部分別割合の大きい「主体構造」、「基礎」等に係る修繕が 51 年目に生じており、残価率の上昇が特に大きくなっている。

(d) 鉄骨造事務所（小規模なもの）のケース

○鉄骨造事務所（小規模なもの）の評価額割合

(単位：％)

	主 体 構 造	基 礎	外周壁 骨組	間仕切 骨組	外 部 仕 上	内 部 仕 上	床仕 上	天 井 仕 上	屋 根 仕 上	建 具	特 殊 設 備	建 築 設 備	仮 設 工 事	その他 の工事	合 計
A	30.37	2.87	1.95	2.01	9.34	2.72	3.86	2.58	0.35	6.68	1.22	26.82	5.98	3.25	100.00
B	36.04	0.31	7.31	2.13	4.52	3.65	4.73	1.25	0.77	9.47	0.00	24.40	3.28	2.14	100.00
C	27.13	7.53	6.96	1.03	18.67	1.61	6.40	2.32	2.71	2.97	0.17	16.84	3.61	2.05	100.00
D	37.54	2.99	4.96	2.32	0.67	4.13	2.77	1.32	0.40	8.36	0.58	29.37	2.88	1.71	100.00
E	37.99	4.16	8.27	0.46	4.05	3.18	2.27	2.82	0.31	7.50	0.00	22.99	3.89	2.11	100.00
F	24.90	8.38	0.00	1.09	5.77	8.01	1.78	3.38	4.51	13.45	0.00	21.20	4.15	3.38	100.00
平均	32.33	4.37	4.91	1.51	7.17	3.88	3.64	2.28	1.51	8.07	0.33	23.59	3.97	2.44	100.00

上の表は、今回の研究に当たり鉄骨造事務所のうち、規模が小さいもの（延べ床面積 2,000 m²未満）をモデルとして実際の家屋を6棟抽出し、それぞれの部分別の評価額をパーセント表示したものである。残価率の推移の検証にあたっては、6棟の平均を用いることとした。

○追加投資 80%の場合

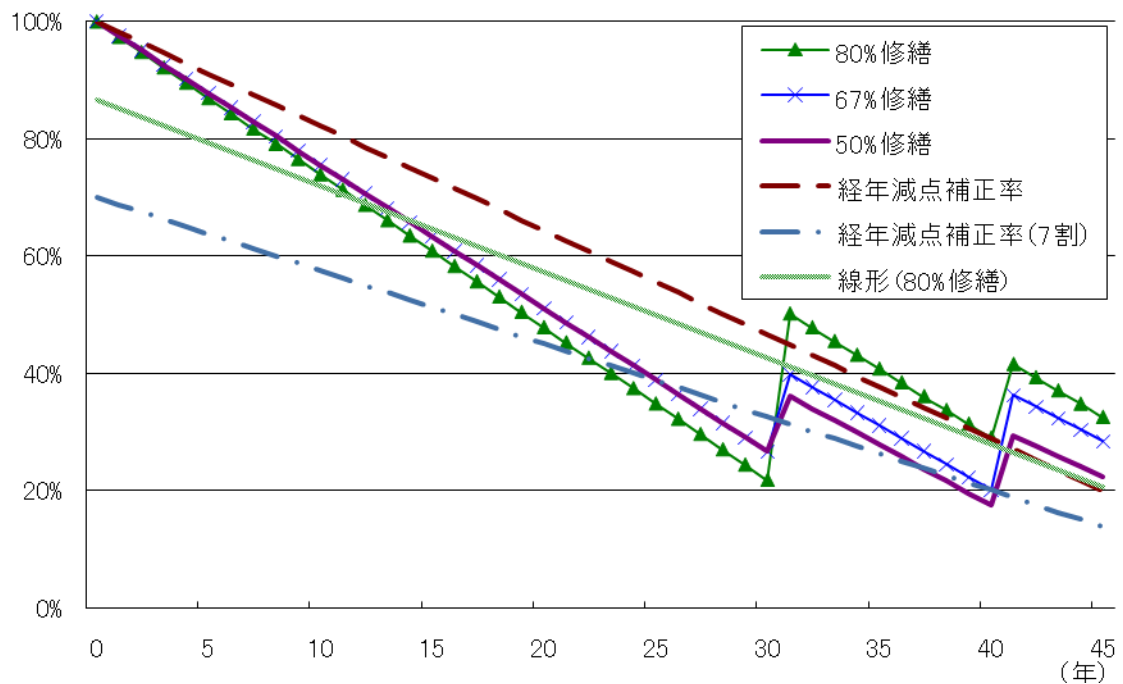
(単位：％)

	主 体 構 造	基 礎	外周壁 骨組	間仕切 骨組	外 部 仕 上	内 部 仕 上	床仕 上	天 井 仕 上	屋 根 仕 上	建 具	特 殊 設 備	建 築 設 備	仮 設 工 事	その他 の工事	合 計
耐 用 年 数	50 年	50 年	50 年	50 年	40 年	40 年	40 年	40 年	40 年	30 年	30 年	30 年	30 年	30 年	—
割 合	32.33	4.37	4.91	1.51	7.17	3.88	3.64	2.28	1.51	8.07	0.33	23.59	3.97	2.44	100.00
5 年後	29.10	3.93	4.42	1.36	6.27	3.40	3.19	2.00	1.32	6.73	0.28	19.66	3.31	2.03	86.98
10 年後	25.86	3.50	3.93	1.21	5.38	2.91	2.73	1.71	1.13	5.38	0.22	15.73	2.65	1.63	73.96
15 年後	22.63	3.06	3.44	1.06	4.48	2.43	2.28	1.43	0.94	4.04	0.17	11.79	1.98	1.22	60.93
20 年後	19.40	2.62	2.95	0.91	3.59	1.94	1.82	1.14	0.76	2.69	0.11	7.86	1.32	0.81	47.91
25 年後	16.17	2.19	2.46	0.76	2.69	1.46	1.37	0.86	0.57	1.35	0.05	3.93	0.66	0.41	34.89
30 年後	12.93	1.75	1.96	0.60	1.79	0.97	0.91	0.57	0.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21.87
35 年後	9.70	1.31	1.47	0.45	0.90	0.49	0.45	0.29	0.19	5.38	0.22	15.73	2.65	1.63	40.85
40 年後	6.47	0.87	0.98	0.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.30	0.18	12.58	2.12	1.30	29.10
45 年後	3.23	0.44	0.49	0.15	5.02	2.72	2.55	1.60	1.06	3.23	0.13	9.44	1.59	0.98	32.61
50 年後	0.00	0.00	0.00	0.00	4.30	2.33	2.18	1.37	0.91	2.15	0.09	6.29	1.06	0.65	21.33
55 年後	23.28	3.15	3.54	1.09	3.59	1.94	1.82	1.14	0.76	1.08	0.04	3.15	0.53	0.33	45.41
60 年後	20.69	2.80	3.14	0.97	2.87	1.55	1.46	0.91	0.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34.99
65 年後	18.10	2.45	2.75	0.85	2.15	1.16	1.09	0.68	0.45	4.30	0.18	12.58	2.12	1.30	50.17
70 年後	15.52	2.10	2.36	0.72	1.43	0.78	0.73	0.46	0.30	3.44	0.14	10.07	1.69	1.04	40.78
75 年後	12.93	1.75	1.96	0.60	0.72	0.39	0.36	0.23	0.15	2.58	0.11	7.55	1.27	0.78	31.38
80 年後	10.35	1.40	1.57	0.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.72	0.07	5.03	0.85	0.52	21.99
85 年後	7.76	1.05	1.18	0.36	4.02	2.17	2.04	1.28	0.85	0.86	0.04	2.52	0.42	0.26	24.79

90 年後	5.17	0.70	0.79	0.24	3.44	1.86	1.75	1.09	0.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15.77
95 年後	2.59	0.35	0.39	0.12	2.87	1.55	1.46	0.91	0.60	3.44	0.14	10.07	1.69	1.04	27.23
100 年後	0.00	0.00	0.00	0.00	2.29	1.24	1.16	0.73	0.48	2.75	0.11	8.05	1.36	0.83	19.02
105 年後	18.62	2.52	2.83	0.87	1.72	0.93	0.87	0.55	0.36	2.07	0.08	6.04	1.02	0.62	39.10
110 年後	16.55	2.24	2.51	0.77	1.15	0.62	0.58	0.36	0.24	1.38	0.06	4.03	0.68	0.42	31.59
115 年後	14.48	1.96	2.20	0.68	0.57	0.31	0.29	0.18	0.12	0.69	0.03	2.01	0.34	0.21	24.07
120 年後	12.41	1.68	1.89	0.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16.56
125 年後	10.35	1.40	1.57	0.48	3.21	1.74	1.63	1.02	0.68	2.75	0.11	8.05	1.36	0.83	35.18

上の表は、部分別の耐用年数及び残価率を示したものである。例として追加投資が前回投資額の 80% の場合を掲載することとした。5 年毎の部分別の残価率とその合計である家屋全体の残価率が示されている。

小規模 S 造事務所の経年減点補正率基準表と
定期的な修繕をした場合の減価率①

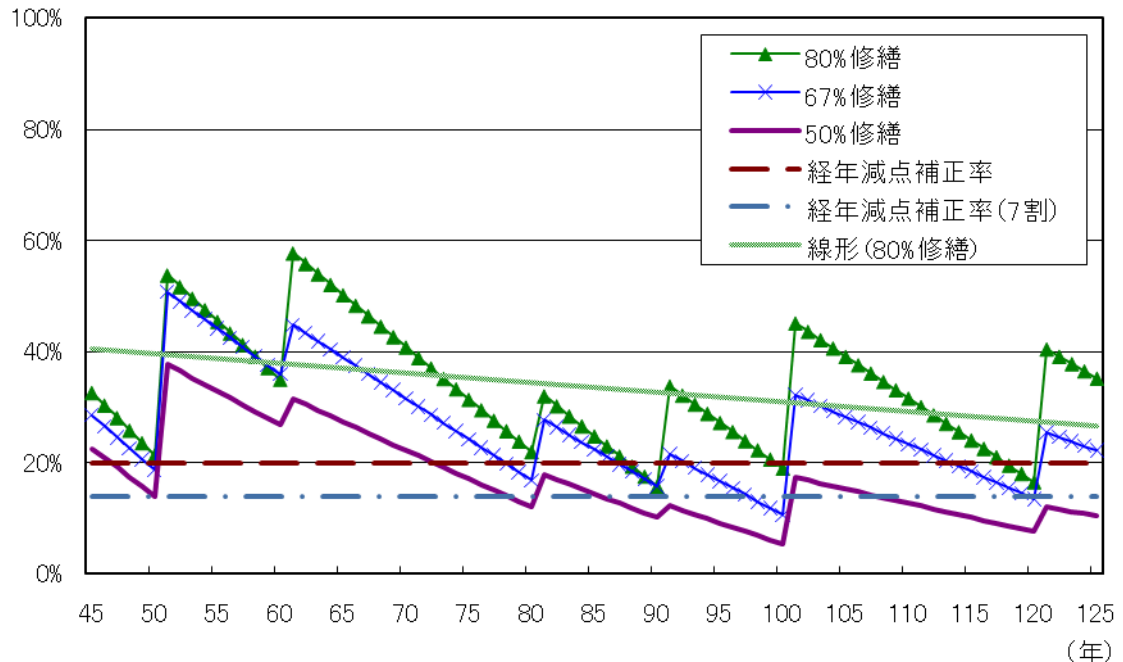


上のグラフは、小規模鉄骨造事務所における残価率と現行評価基準における鉄骨造事務所の経年減点補正率及び経年減点補正率を 0.7 倍にしたものの比較である。

このケースは、経過年数が 0 ～ 45 年までの期間の残価率の推移を見ており、この期間の場合、残価率曲線の平均線は経年減点補正率曲線より下回っていることが分かる。

なお、31 年目における「設備」等の修繕の場合の上昇と、41 年目における「仕上」全般等の修繕の場合の上昇と比較すると、「設備」等による残価率の上昇が大きい。

小規模 S 造事務所の経年減点補正率基準表と
定期的な修繕をした場合の減価率②



このグラフは、先の小規模鉄骨造事務所の 45 年～125 年の残価率の推移を示したものである。定期的な修繕が行われることで、残価率曲線の平均線は 20～40%で推移することが分かる。

なお、45 年以前の残価率曲線と比較すると、最も部分別割合の大きい「主体構造」、「基礎」等に係る修繕が 51 年目に生じており、残価率の上昇が特に大きくなっている。

(e) 鉄骨造事務所（大規模なもの）のケース

○鉄骨造事務所（大規模なもの）の評価額割合

(単位：％)

	主 体 構 造	基 礎	外周壁 骨組	間仕切 骨組	外 部 仕 上	内 部 仕 上	床仕 上	天 井 仕 上	屋 根 仕 上	建 具	特 殊 設 備	建 築 設 備	仮 設 工 事	その他 の工事	合 計
A	41.31	1.39	2.00	1.51	4.60	2.85	4.22	2.19	0.70	9.04	0.00	24.87	3.11	2.21	100.00
B	35.46	1.42	2.40	3.12	6.32	2.65	6.12	2.22	0.54	6.20	0.50	26.46	4.05	2.54	100.00
C	47.29	2.26	4.86	1.28	4.44	0.80	3.03	0.91	0.91	2.63	0.00	25.48	4.61	1.50	100.00
D	27.29	19.40	0.00	2.23	11.94	1.28	3.91	2.07	2.99	2.97	0.36	20.82	3.07	1.67	100.00
E	30.79	5.49	0.00	1.62	12.24	2.88	7.63	2.75	0.39	3.06	5.44	22.17	3.05	2.49	100.00
F	28.18	2.64	0.00	2.70	9.99	3.01	6.60	3.60	1.09	8.87	0.00	27.19	3.44	2.69	100.00
G	42.33	6.79	1.47	1.72	4.89	1.21	1.63	1.82	0.78	3.60	0.00	26.16	4.67	2.93	100.00
平均	36.10	5.63	1.53	2.03	7.77	2.10	4.73	2.22	1.06	5.20	0.90	24.73	3.71	2.29	100.00

上の表は、今回の研究に当たり鉄骨造事務所の中でも大規模なもの（延べ床面積 5,000 m²以上）をモデルとして実際の家屋を 7 棟抽出し、それぞれの部分別の評価額をパーセント表示したものである。残価率の推移の検証にあたっては、7 棟の平均を用いることとした。

○追加投資 80%の場合

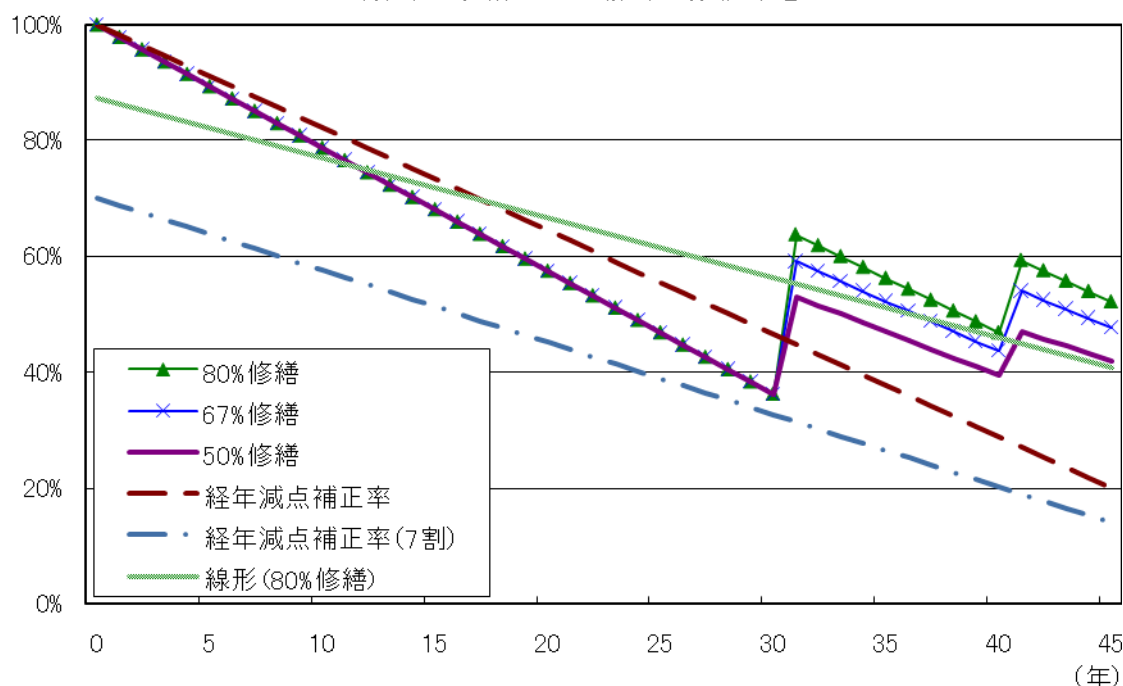
(単位：％)

	主 体 構 造	基 礎	外周壁 骨組	間仕切 骨組	外 部 仕 上	内 部 仕 上	床仕 上	天 井 仕 上	屋 根 仕 上	建 具	特 殊 設 備	建 築 設 備	仮 設 工 事	その他 の工事	合 計
耐 用 年 数	100 年	100 年	100 年	100 年	40 年	40 年	40 年	40 年	40 年	30 年	30 年	30 年	30 年	30 年	—
割 合	36.10	5.63	1.53	2.03	7.77	2.10	4.73	2.22	1.06	5.20	0.90	24.73	3.71	2.29	100.00
5 年後	34.30	5.35	1.45	1.93	6.80	1.84	4.14	1.94	0.93	4.33	0.75	20.61	3.09	1.91	89.36
10 年後	32.49	5.07	1.38	1.83	5.83	1.58	3.55	1.67	0.80	3.47	0.60	16.49	2.47	1.53	78.72
15 年後	30.69	4.79	1.30	1.73	4.86	1.31	2.96	1.39	0.66	2.60	0.45	12.36	1.85	1.14	68.09
20 年後	28.88	4.50	1.22	1.62	3.88	1.05	2.37	1.11	0.53	1.73	0.30	8.24	1.24	0.76	57.45
25 年後	27.08	4.22	1.15	1.52	2.91	0.79	1.77	0.83	0.40	0.87	0.15	4.12	0.62	0.38	46.81
30 年後	25.27	3.94	1.07	1.42	1.94	0.53	1.18	0.55	0.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	36.17
35 年後	23.47	3.66	0.99	1.32	0.97	0.26	0.59	0.28	0.13	3.47	0.60	16.49	2.47	1.53	56.23
40 年後	21.66	3.38	0.92	1.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.77	0.48	13.19	1.98	1.22	46.82
45 年後	19.86	3.10	0.84	1.12	5.44	1.47	3.31	1.55	0.74	2.08	0.36	9.89	1.48	0.92	52.16
50 年後	18.05	2.82	0.76	1.02	4.66	1.26	2.84	1.33	0.64	1.39	0.24	6.59	0.99	0.61	43.19
55 年後	16.25	2.53	0.69	0.91	3.89	1.05	2.37	1.11	0.53	0.69	0.12	3.30	0.49	0.31	34.23
60 年後	14.44	2.25	0.61	0.81	3.11	0.84	1.89	0.89	0.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25.27
65 年後	12.64	1.97	0.54	0.71	2.33	0.63	1.42	0.67	0.32	2.77	0.48	13.19	1.98	1.22	40.86
70 年後	10.83	1.69	0.46	0.61	1.55	0.42	0.95	0.44	0.21	2.22	0.38	10.55	1.58	0.98	32.88
75 年後	9.02	1.41	0.38	0.51	0.78	0.21	0.47	0.22	0.11	1.66	0.29	7.91	1.19	0.73	24.90
80 年後	7.22	1.13	0.31	0.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.11	0.19	5.28	0.79	0.49	16.91

85 年後	5.41	0.84	0.23	0.30	4.35	1.18	2.65	1.24	0.59	0.55	0.10	2.64	0.40	0.24	20.73
90 年後	3.61	0.56	0.15	0.20	3.73	1.01	2.27	1.07	0.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13.11
95 年後	1.80	0.28	0.08	0.10	3.11	0.84	1.89	0.89	0.42	2.22	0.38	10.55	1.58	0.98	25.13
100 年後	0.00	0.00	0.00	0.00	2.49	0.67	1.51	0.71	0.34	1.77	0.31	8.44	1.27	0.78	18.29
105 年後	27.44	4.28	1.16	1.54	1.86	0.50	1.14	0.53	0.25	1.33	0.23	6.33	0.95	0.59	48.14
110 年後	25.99	4.05	1.10	1.46	1.24	0.34	0.76	0.36	0.17	0.89	0.15	4.22	0.63	0.39	41.75
115 年後	24.55	3.83	1.04	1.38	0.62	0.17	0.38	0.18	0.08	0.44	0.08	2.11	0.32	0.20	35.37
120 年後	23.10	3.60	0.98	1.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28.99
125 年後	21.66	3.38	0.92	1.22	3.48	0.94	2.12	0.99	0.47	1.77	0.31	8.44	1.27	0.78	47.76

上の表は、部分別の耐用年数及び残価率を示したものである。例として追加投資が前回投資額の 80% の場合を掲載することとした。5 年毎の部分別の残価率とその合計である家屋全体の残価率が示されている。小規模鉄骨造事務所と比較し、主体構造、基礎、外周壁骨組、間仕切骨組の耐用年数を長く設定している。

大規模 S 造事務所の経年減点補正率基準表と
定期的な修繕をした場合の減価率①

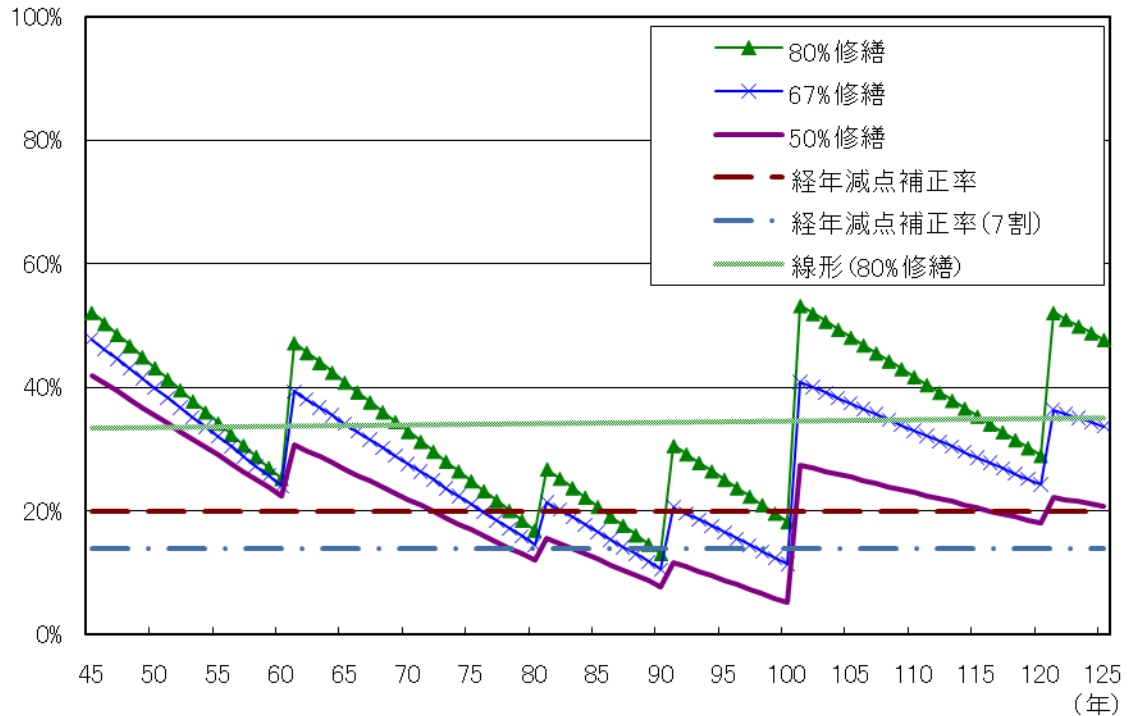


上のグラフは、大規模鉄骨造事務所における残価率と現行評価基準における鉄骨造事務所の経年減点補正率及び経年減点補正率を 0.7 倍にしたものの比較である。

このケースは、経過年数が 0 ～ 45 年までの期間の残価率の推移を見ており、この期間の場合、残価率曲線の平均線は、前半においては経年減点補正率曲線を下回っているものの、後半においては経年減点補正率曲線を上回っている。

なお、31 年目における「設備」等の修繕の場合の上昇と、41 年目における「仕上」全般等の修繕の場合の上昇と比較すると、「設備」等による残価率の上昇が大きくなっている。

大規模 S 造事務所の経年減点補正率基準表と
定期的な修繕をした場合の減価率②



このグラフは、先の大規模鉄骨造事務所の 45 年～125 年の残価率の推移を示したものである。定期的な修繕が行われることで、残価率曲線の平均線は概ね 30%以上で推移することが分かる。

なお、45 年以前の残価率曲線と比較すると、最も部分別割合の大きい「主体構造」、「基礎」等に係る修繕が 101 年目に生じており、残価率の上昇が特に大きくなっている。

2 最終残価率まで到達している家屋の推移

①概要

この調査は、ある時点において全国に存在する家屋の床面積に占める、その時点において最終残価率に到達していると推測される家屋の床面積の割合の推移を、家屋の構造・用途別に求めたものである。

②調査方法

概要調書により調査されている建築年次区分別床面積を基に、ある調査年度において最終残価率に達するまでの年数を経過していると推測される建築年度を推計し、その年度に建築された家屋を最終残価率まで到達している家屋として、その床面積割合の推移を求めた。

なお、概要調書では昭和 38 年 1 月 1 日以前に建築された家屋については建築年次別の調査をしていないため、昭和 38 年 1 月 2 日以降に建築され、各調査年度で最終残価に達しているもののみを本調査の対象とした。

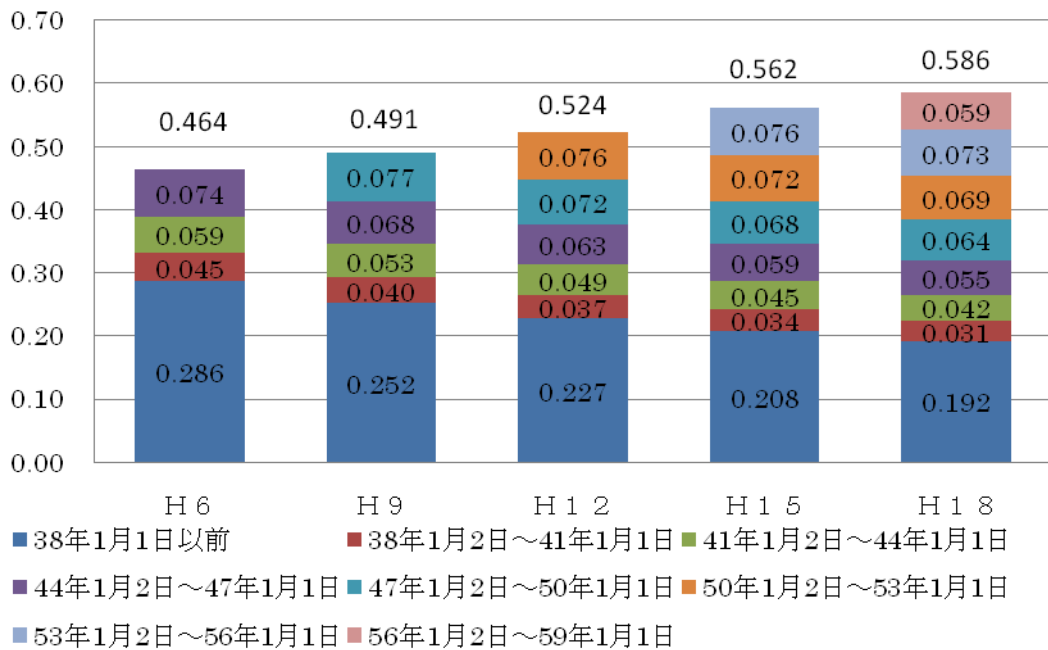
③結果

上記の方法により、木造専用住宅、鉄骨造工場・倉庫、軽量鉄骨造住宅についての調査結果を以下に示す。

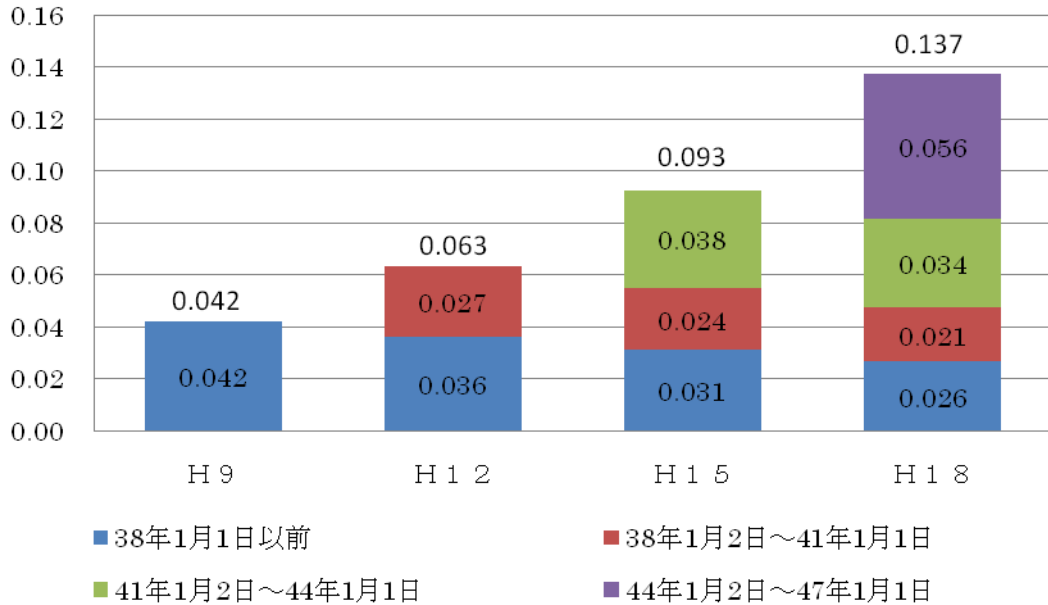
(グラフの見方)

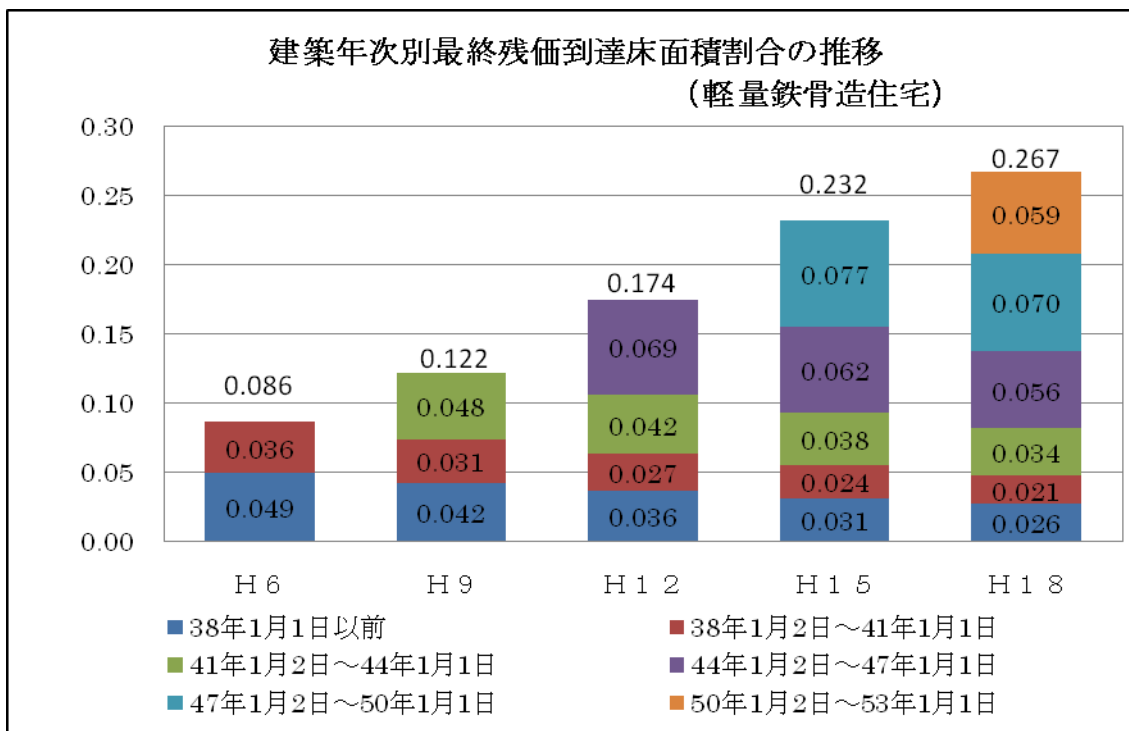
- ・縦軸は当該構造・用途別家屋の総床面積に占める、最終残価率に到達している家屋の床面積の割合であり、横軸は概要調書の調査年度である。
- ・各調査年度における棒グラフの内訳は、建築年度別の構成割合である。

建築年次別最終残価到達床面積割合の推移
(木造専用住宅)



建築年次別最終残価到達床面積割合の推移
(鉄骨造工場・倉庫)





- ・調査対象となった各構造、用途において、全体に占める最終残価率まで到達している家屋の割合は逡増している。
- ・最終残価率に達している家屋の割合について見てみると、木造専用住宅はその半数以上が最終残価率に到達している家屋であると想定されている。

V. 調査結果に対する考察

1 最終残価率到達年数

IV. - 1の研究について、残価率曲線の平均線と経年減点補正率曲線とを比較すると、概ね平均線の方が高くなる傾向にあり、また最終残価率に達するまでの期間についても、各構造・用途において平均線の方が長くなることが分かった。

しかしながら、小規模鉄骨造事務所のモデルについては、唯一、経年減点補正率曲線を下回る結果が出ており、この結果は、①建築設備の割合の高さと②主体構造等の耐用年数の長さ（短さ）が影響しているものと考えられる。

まず①建築設備の割合についてであるが、鉄筋コンクリート造住宅では建築設備の割合が約28%と高く、鉄骨造工場では約8%と低い。これらと比較して鉄骨造事務所は建築設備の割合が約27%と住宅並に高くなっている。建築設備は、家屋の中でも最も耐用年数が短い部類に入るものである。今回のモデルでは、耐用年数を30年と想定しているが、建築設備が家屋全体の3割近く占めるモデルでは、工場等の設備が少ない家屋と比較して、家屋全体の残価率も早く減少することとなり、残価率の平均線も下方にシフトしやすくなるものと考えられる。また、②主体構造等の耐用年数の長さについては、今回の小規模鉄骨造事務所のモデルでは、主体構造等の耐用年数を50年と敢えて短めに想定しているため、家屋全体の残価率も早く減少しているが、同じ鉄骨造であっても大規模鉄骨造事務所のように耐用年数を長めに想定した場合であれば、主体構造等の減価が緩やかに進むことから、家屋全体の残価率も相対的に緩やかに減少することとなり、残価率の平均線は上方にシフトしやすくなる。

このように同じ鉄骨造事務所であっても、モデル家屋の各部分別の資材費の割合や主体構造等の想定耐用年数の差異により結果は大きく変わりうるものと考えられる。特に、最近では、事務所等の事業系家屋については、昨今は内部の施工から建築設備の設置まで、テナント施工が主流となっており、その施工については、償却資産として申告されることが多くなってきている。今回の2つのモデル家屋（小規模・大規模事務所）は、すべての設備について家屋として評価しているものを選択しており、テナント施工が多い家屋をモデルとして採用していれば結果は変わってきただろう。いずれにせよ、今回の結果を受け、すぐさま鉄骨造事務所の経年減点補正率を改正すべきということにはならないが、非木造家屋においても木造のような普請の程度により経年を区別する視点というものも取り入れる余地があるのではないかと考えられる結果がでたと考えるべきである。

IV. - 2の研究を見ると、各構造・用途で、最終残価率に達している家屋が一定数あり、その総数が逡増していることが分かった。特に、木造専用住宅は、60%近くが

最終残価率に到達している家屋と推計することができ、現行の経年表における最終残価率到達年数が長すぎると言う意見や、実態と合わないという批判には当たらないと考えられる。

2 最終残価率

IV. - 1 の研究のうち、最終残価率に達した後の推移のグラフを見ると、すべての構造・用途で残価率の平均線は、20～40%程度で推移しており、現行評価基準における最終残価率 20%を上回る結果が出ている。このことから、現行評価基準の考え方の前提である「固定資産税の制度において、年数の経過に伴って家屋の価値は減少していくが、通常の維持補修を行い家屋として効用を発揮している家屋であれば、家屋の持つ使用価値はゼロにはならず、最低限の価値は保たれる。」ことが裏付けられたと考えられる。

しかし今回は、前回投資額の 80%を例にとって研究を行ったため、通常の維持補修の範囲としては高すぎるのではないかと意見もあるだろう。確かに、67%や 50%のケース、今回では取り上げていないが修繕率を低く想定するケースでは、最終残価率の 20%を下回るケースも見られる。そういった場合であっても維持補修を行うことで、ある一定程度の残価率は残ることは明らかであり、仮に納税者が納得する通常の維持管理を行った際における残価率の曲線が 20%に足りない場合においても、その足りない部分は、家屋が存在し続ける限りにおける行政サービスの対価として納税者にその費用の分担をお願いする要素も加味し、現行の最終残価率 20%が決定されているということとも言えるのではないかと考えられる。

VI. 結論

以上、「評点表と経年表の区分に関する調査研究」の内容について述べてきた。今年度は、この課題に係る論点を

1 どのような要因で原価減価の程度が決定されるか

①経年表の当てはめ

→「どのような要因で減価の程度が決定されるのかを明らかにする必要がある。」

②最終残価率到達年数の設定

→「現行評価基準における経年表の分類ごとに定められた最終残価率到達年数のあり方を、どのように考えるべきか。」

2 最終残価率は妥当か

→「最終残価率のあり方をどのように考えるべきか。」

と整理し、それぞれについて研究を行ったわけであるが、前述したように、「どのような要因で減価の程度が決定されるのかを明らかにする必要がある。」という論点は、非常に重要で慎重な研究を要するものであるがゆえに、今年度一定の結論を得ることができなかった。したがって、平成21年度以降も研究を継続していくこととするが、その手法としては、平成21年度における当委員会の全体的研究テーマの中に織り込むこととし、研究を有機的に継続する形としたいと考える。

「現行評価基準における経年表の分類ごとに定められた最終残価率到達年数のあり方を、どのように考えるべきか。」及び「最終残価率のあり方をどのように考えるべきか。」という論点については、それぞれの考察内容で述べたように、今年度においてとりあえず一定の結論を得ることができた。これはあくまで、今年度の研究に一応の締めくくりをつけるという程度でしかないかもしれないが、今の時点で存在するデータの分析を行うことから、現行の最終残価率到達年数や最終残価率の設定に合理性を見出すことができるということが明らかになった意味は大きいと考えるものである。もちろん、データの分析結果の解釈は、誰がどのような角度からみるのかによってさまざま異なってくるであろう。したがって、今年度の研究結果だけを受けて、あるべき姿の探求を打ち切ってしまうことはあってはならないのであって、今年度結論に至らなかった論点や他のテーマにかかる研究結果と合わせ、平成21年度以降の当委員会の全体的テーマ設定と結合させながら、研究を継続していく必要があると考えるものである。

第2章

「経年減点補正率基準表における減価率方式に関する調査研究」

I. 調査研究の目的

総務大臣が定める固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）では、家屋の評価に当たり再建築費を基準として評価する方法、いわゆる再建築価格方式が採用されている。この方法は、評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点において、その場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費を求め、当該再建築費に当該家屋の時の経過によって生ずる損耗の状況による減価を考慮し、当該家屋の価格を求めるものである。この、時の経過によって生ずる損耗の状況による減価を考慮する場合に原則的に用いられるのが経年減点補正率であり、この経年減点補正率の取扱いに関するいくつかの問題点については、昨年度、当委員会で検討したところである。

その中で、改築を伴わない用途変更が行われた場合の経年減点補正率基準表（以下「経年表」という。）の適用について、用途変更が行われるまでの経年減価を重視し、用途変更後の経年表の直近下位の率（本来、同じ率があればそこにスライドさせるのが当然であるが、なければ）にスライドさせる方法によるべきとの考え方を示した。また、今後の経年表のあり方については、「経年表において、補正率そのものを表示するのではなく、用途・構造ごとに1年ごとの減価率を表示し、経年減点補正率の算出方法を別途計算式で示す」方式（以下「減価率方式」という。）について提案を行った。

本年度、当委員会では、この提案について、昨年度の報告で検討すべきとされた事項を中心に更なる検討を進めることとしたものである。

Ⅱ．減価率方式に関する問題点

1 現行の経年表と減価率方式

経年減点補正率は、家屋評価における減価補正項目のうち、家屋に通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生じる減価相当額を基礎として算定された補正率である。現行の評価基準上は、別表第9に木造家屋経年表が、別表第13に非木造家屋経年表がそれぞれ定められており、両経年表とも経過年数毎に、その年数が経過した場合に残る価値の割合（以下「残価率」という。）を示す方式で表が作られている。

一方で、昨年度当委員会が提案した減価率方式は、年数の経過に応じて通常生ずる“減価”相当額を基礎として、1年ごとの減価率を示す方式であり、経年表の大幅な簡素化につながるものである。残価率方式と減価率方式のイメージ図は以下のとおりである。

【残価率方式】		
経過年数	残価率	
1	0.9800	>0.0200
2	0.9600	
3	0.9400	
4	0.9200	
37	0.2600	>0.0200
38	0.2400	
39	0.2200	>0.0200
40 以上	0.2000	

【減価率方式】	
経過年数	減価率
1～40	0.0200

2 減価率方式に関する昨年度の議論

昨年度、当委員会において減価率方式に関する提案を行ったが、その主旨について、以下の通り昨年度の報告書から抜粋する。

用途変更が行われるまでの経年減価を重視し、用途変更後の経年表の直近下位の率にスライドさせる取扱いとした場合、評価調書や課税台帳に記載される建築年月日から計算可能な実際の築後経過年数と、経年表上の「経過年数」が一致せず、納税者に対する説明に苦慮する可能性が生ずる。

経年表の「経過年数」は、用途変更がないことを前提とした場合に、適用する経年減点補正率が一目で分かるよう便宜を図ったものであると考えられる。しかしながら、そもそも経年減点補正率は「年数経過時の建物の残価率」を示したものではなく、年数の経過に応じて通常生じる”減価”相当額を基礎として算定された補正率であるため、経年減点補正率は、1年ごとの減価率を想定し、それを前年度の経年減点補正率から控除する方法で行うのが合理的である。

したがって、当委員会は、経年表において、補正率そのものを表示するのではなく、用途・構造ごとに1年ごとの減価率を表示し、経年減点補正率の算出方法を別途計算式で示すことを検討するよう提案する。そうすることによって、用途変更の翌年度に、変更後の経年表に示される率の中から直近下位に相当する率を適用する手間をかけることなく、規則的に処理することができるようになるというメリットも生じるであろう。

現行の経年表は、経過年数毎の残価率を示したものとなっているので、新築以降用途変更が無い場合は、家屋の建築年次を把握しさえすれば、ほぼ自動的に当年度の経年減点補正率が求められる仕組みになっている。しかし、用途変更した場合の経年表の適用については、用途変更前後の当該家屋の残価率の整合性を重視することとしているため、新築後の年数と用途変更後の経年表の「経過年数」が一致しなくなる。

【住宅、アパート】		【事務所、銀行他】	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.8000	1	0.9822
2	0.7500	2	0.9644
18	0.4973	28	0.5022
19	0.4848	29	0.4845
20	0.4703	30	0.4667
40 以上	0.2000	45 以上	0.2000

このため、用途変更された家屋は、家屋評価計算ソフトによる経年表の自動的な適用ができず、手入力に対応するなど例外的な取扱いをしている市町村が多い。そして、その例外的取扱いの煩雑・困難さ故、場合によっては用途変更を把握しても経年表を変更しないという扱いをしている市町村もあるようである。

このような事情から、当委員会としては用途変更に伴う一連の事務処理が容易に行える方式として、減価率方式の導入を提案したところである。また、この減価率方式は、経年減点補正率が、年数の経過に応じて通常生じる”減価”相当額を基礎として算定された補正率である点を直接体现するという意味で、経年減点補正率の本来の主旨にもかなうものであると言えよう。

なお、昨年度の当委員会の研究の中では、「減価率方式」の導入に当たって検討すべき事項として、以下の事項をあげている。

その際、初期の減価率を大きく設定している用途（木造の全てと、非木造のうち居住用）においては、用途変更後の減価率が相対的に小さく、納税者にきわめて不利になることも想定されるため、例えば、現行設定されている経過年数をもとに、初期減価がないと想定した場合の平均減価率を求め、それを用途変更後の減価率として表示するなどの措置を別途検討する必要があると考えられる。

上記の現象は、現行の残価率方式においても起きていることではあるが、新方式を検討するにあたって、一度整理しておく必要があると考えられることから、以降この点について検討することとした。

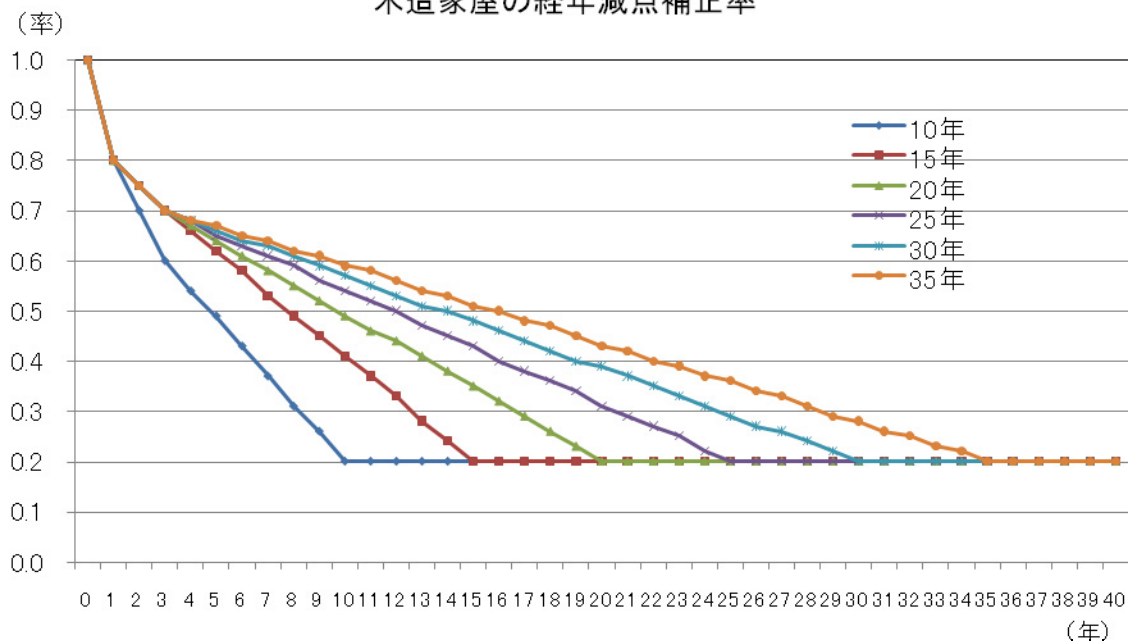
3 用途変更と経年減点補正率の適用方法

減価率方式における用途変更をどう考えるべきかを検討する前に、まず用途変更により、最終残価率に達するまでの期間がどのように変わるのかを見てみることにする。

①木造家屋経年表の場合

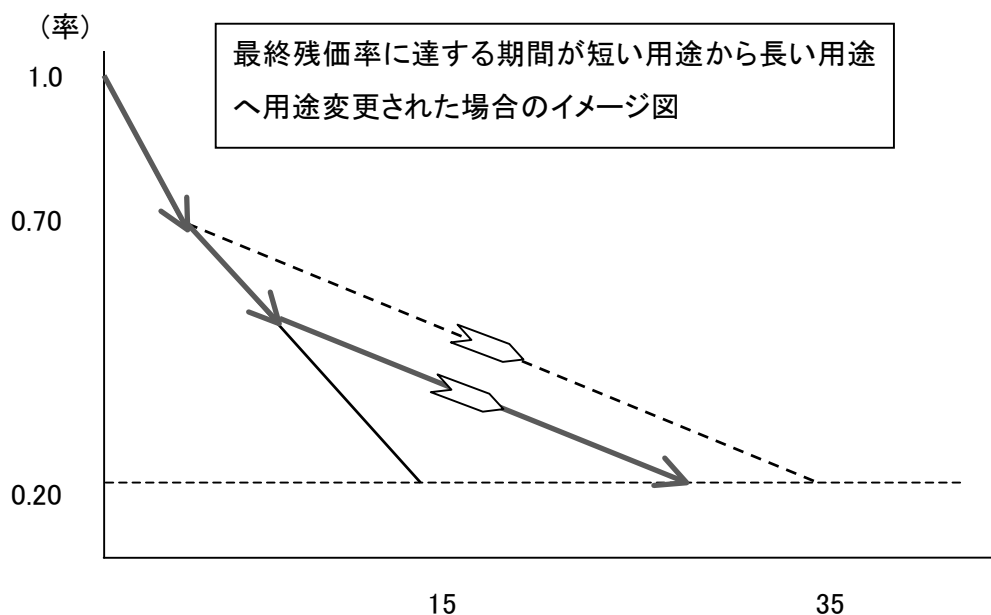
次の図は、木造家屋の経年減点補正率の推移をみた図である。最終残価率に達する期間は、10～35年の6つのパターンがあるが、1年目の初期減価は、0.2と共通しており、10年をのぞく5つのパターンでは、2,3年目が0.05（10年の場合は、2,3年目が0.1）となっており、全ての木造家屋に初期減価がかかることとなる。

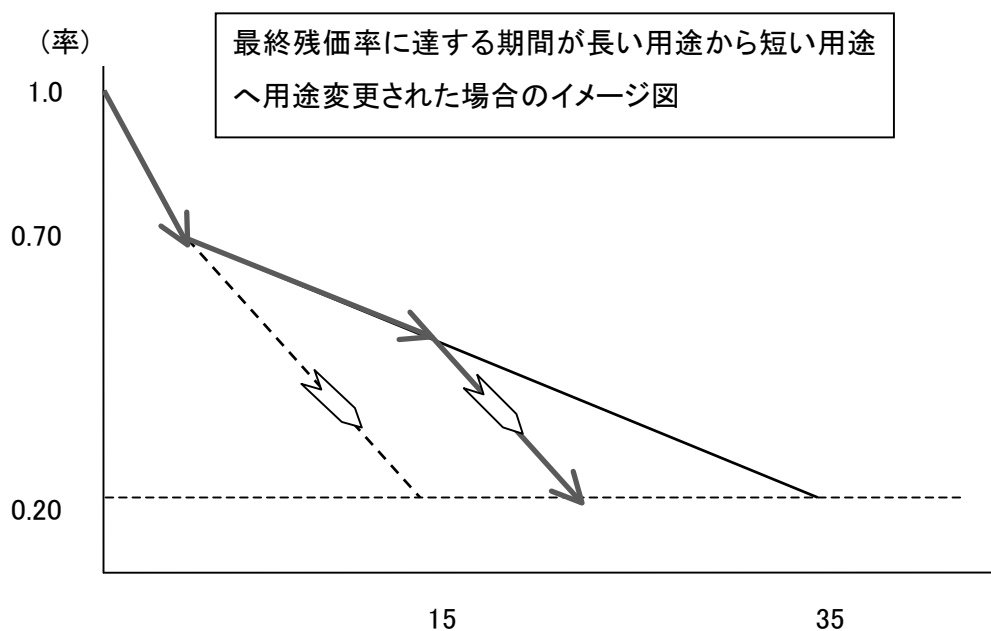
木造家屋の経年減点補正率



このため、最終残価率に達する期間と定額減価期（初期減価後から最終残価率に達するまでの定額的に減価する期間）における減価率についてみると、最終残価率に達するまでの期間が長ければ長いほど、定額減価期の減価率が小さくなるという関係になっている。これはすべての木造家屋に初期減価があるため、当然といえば当然の結果である。

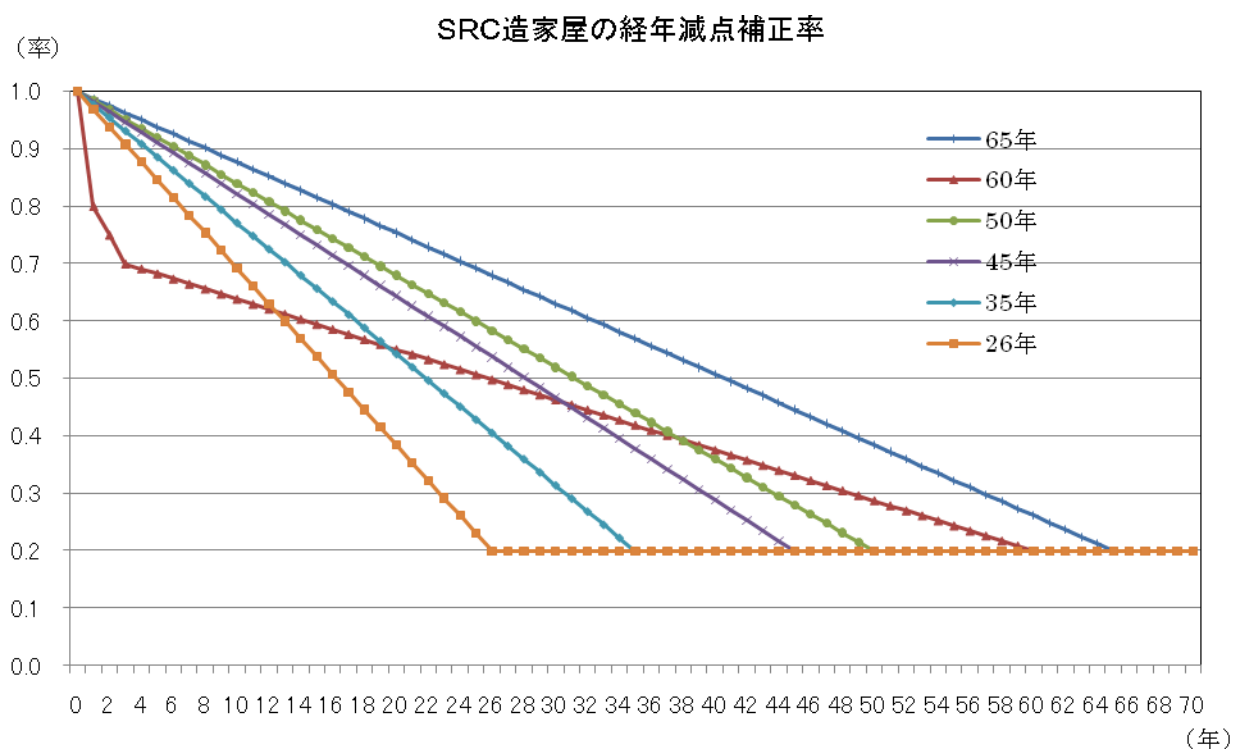
このような関係のある木造家屋において、実際に用途変更された場合のイメージ図を次に示す。最終残価率に達するまでの期間が短い用途から、長い用途へ用途変更された場合は、両方の中間の期間で最終残価率に達することとなり、また、最終残価率に達するまでの期間が長い用途から、短い用途へ用途変更された場合も同様に、両方の中間の期間で最終残価率に達することとなる。





②非木造家屋経年表の場合

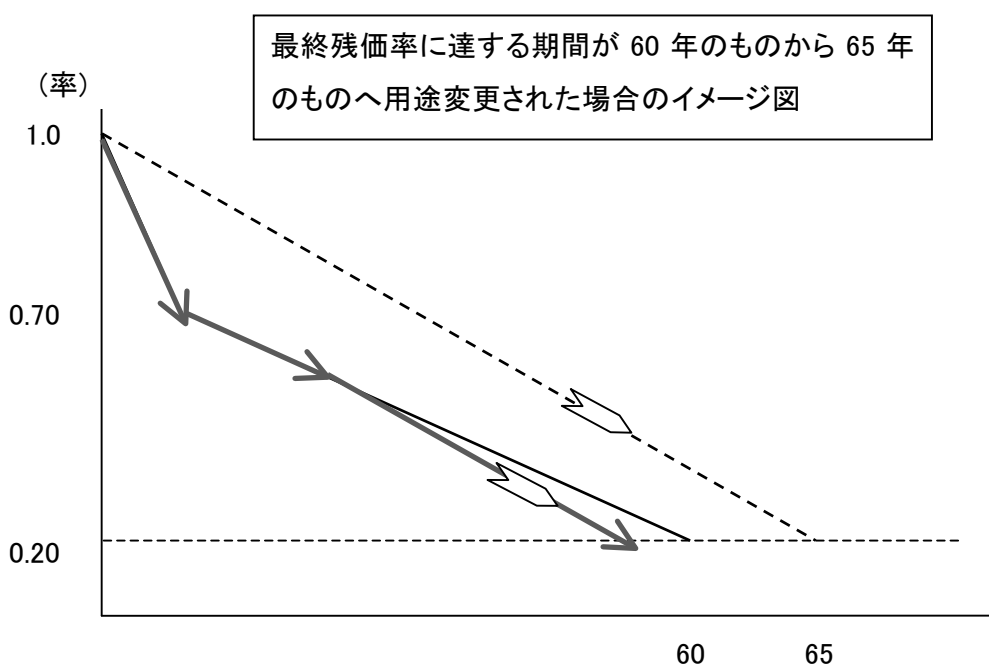
次の図は、非木造家屋の経年減点補正率のうちSRC・RC造用の経年表の推移をみた図である。最終残価率に達する期間は、26～65年の6つのパターンがある。木造家屋と異なり、60年の用途（住宅用）のみ初期減価があり、その他の5つのパターンには初期減価が無く、定額減価期間と最終残価率までに達する期間が同じとなる。

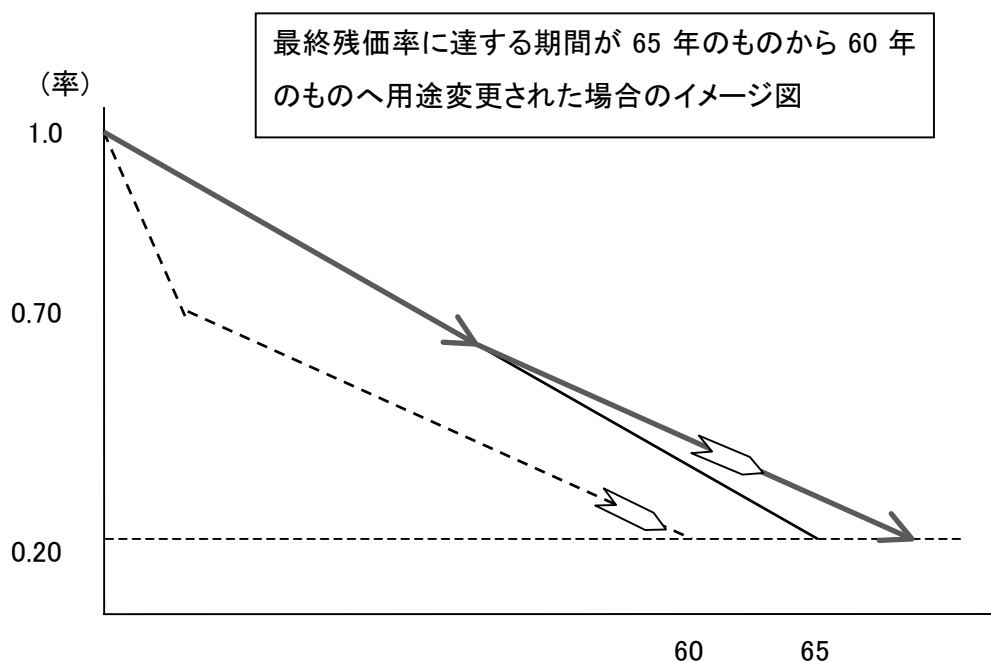


ここで最終残価率に達する期間と定額減価期における減価率についてみると、木造で見られた単純に「最終残価率に達するまでの期間が長ければ長いほど、定額減価期の減価率が小さくなる」という関係にはなっていないことが分かる。初期減価がある 60 年の用途の減価率が最も小さく、次いで 65、50 年の順となっているのである。

これは 60 年の用途が住宅用の経年減点補正率であり、SRC/RC 造の中で唯一初期減価があるため起きる現象である。初期減価がない用途間の比較であれば、木造と同様に、「最終残価率に達するまでの期間が長ければ長いほど、定額減価期の減価率が小さくなる」という関係にはなっているが、初期減価がある 60 年の用途が例外となっている。

このような関係のある非木造家屋について、実際に用途変更された場合のイメージ図を次に示す。最終残価率に達するまでの期間が 60 年の用途から、65 年の用途へ用途変更された場合は、経過年数上はより長い経過年数を持つ経年表への変更ということとなるが、定額減価期の減価率は 60 年の用途に比べ、65 年の用途の方がより大きいため、最終残価率に達するまでの期間は合計で 60 年より短くなる。また、逆に 65 年の用途から 60 年の用途に用途変更された場合は、より減価率が小さいものへの用途変更となるため、最終残価率に達するまでの期間は、合計で 65 年より長くなる。この逆転現象は、SRC/RC 造に限るものではなく、住宅用にのみ初期減価を設定している非木造家屋経年表の特徴と言える。





4 当委員会における検討・分析

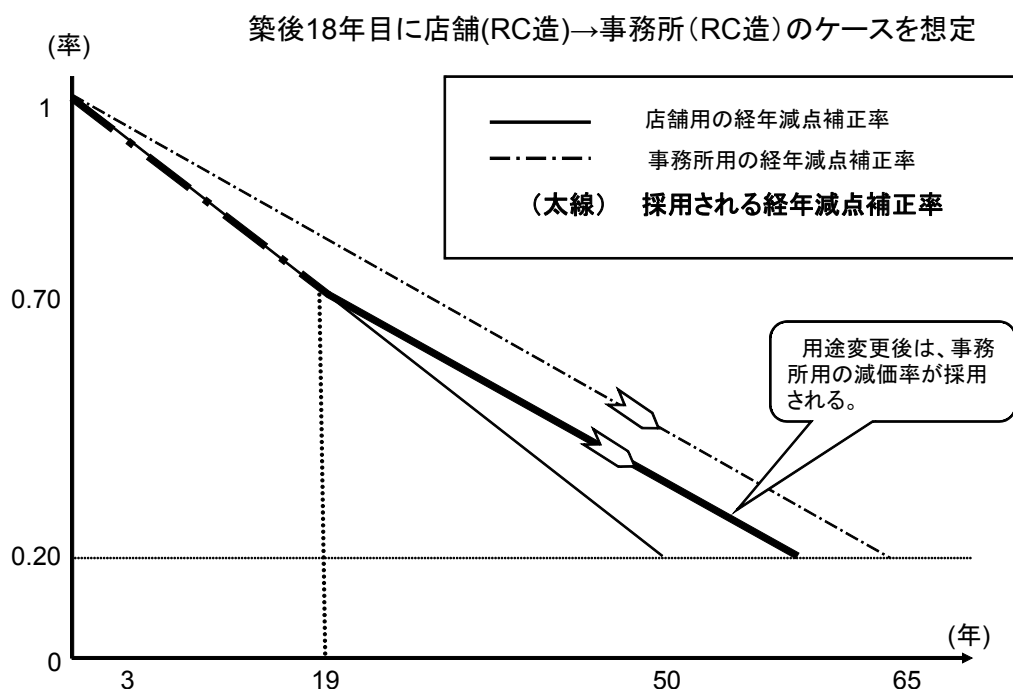
非木造家屋経年表については、「初期減価のあり・なし」により用途変更後において、特徴的な現象が起きることは先に述べたところである。この現象を最終残価率に達するまでの期間を重視する視点からみると、最終残価率に達するまでの期間が 60 年の用途から 65 年の用途に用途変更すれば、当然、期間は 60～65 年の間になるべきということになるだろうし、減価率を重視する視点からみると、経年減点補正率は、年数の経過に応じて通常生じる”減価”相当額を基礎として算定された補正率であり、”減価”相当額を基礎として算出された減価率どおりに減価すればよく、最終残価率に達するまでの期間と減価率の関係は特に気にする必要はないということになるだろう。以下に年数重視と減価率重視の考え方を整理する。

- ・年数重視：経年減点補正率は、最終残価に達するまでの期間を求め、その期間により定額的に減価すると想定して、家屋の残価率を算出したもの。各年における減価率自体にはそれほどの理屈はないため、最終残価に達するまでの期間の序列を優先すべき。
- ・減価率重視：経年減点補正率は、各年における減価率を求め、それを基に家屋の残価率を算出したもの。最終残価に達するまでの期間は、減価を積み上げた結果導き出された答えに過ぎず、最終残価に達するまでの期間の序列を考える必要はない。

このように、経年減価のあり方については、2通りの考え方があるが、どちらの考え方がより適切であるかを検討するため、非木造家屋の用途変更例のうち、「初期減価のあり・なし」に関するいくつかのモデルを作成することとした。これを個別に見ていくことで、経年表における最終残価率に達するまでの期間と定額減価期の減価率のあり方が整理できると考えられる。次に非木造家屋の用途変更例のモデルを示すこととする。

① 「初期減価なし→初期減価なし」の用途変更例

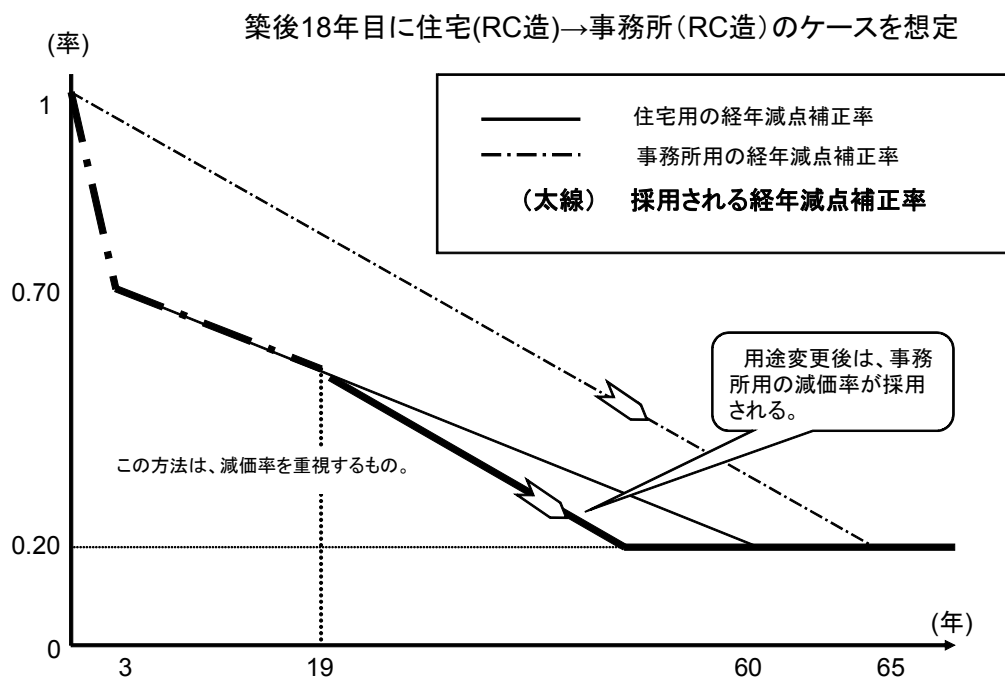
用途変更があった場合の経年減点補正率の適用方法・・・「減価率方式」 （「初期減価なし→初期減価なし」：イメージ①）



このモデルは、初期減価のない用途間の用途変更であり、年数重視の視点から見ても、減価率重視の視点から見ても違和感の無いものとなっている。

② 「初期減価あり→初期減価なし」の用途変更例

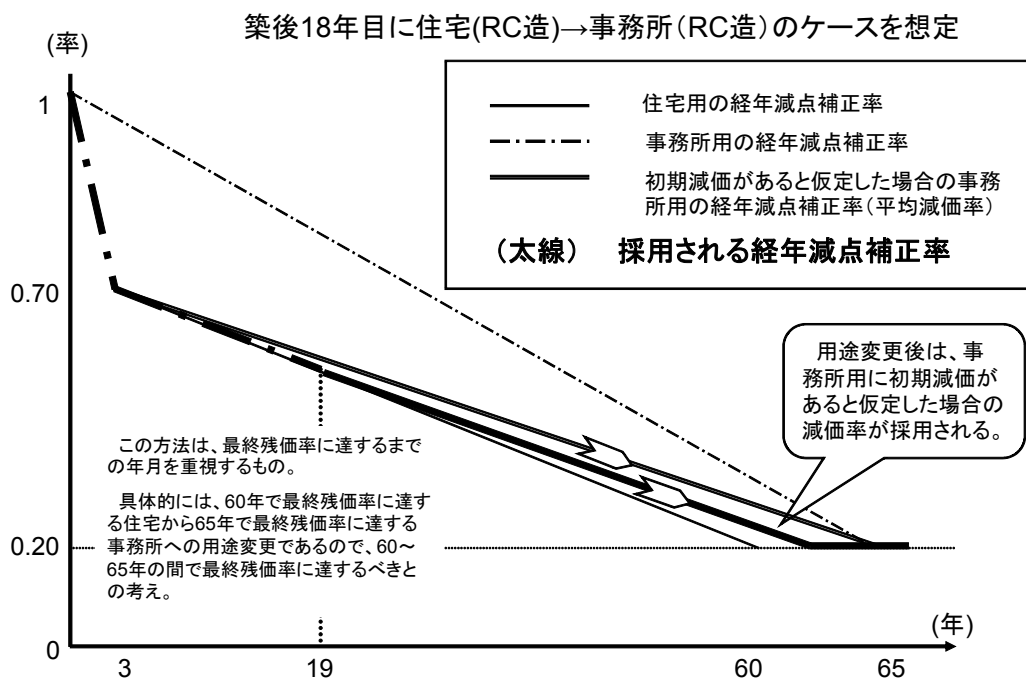
用途変更があった場合の経年減点補正率の適用方法・・・「減価率方式」
 (「初期減価あり→初期減価なし」:イメージ②)



このモデルは初期減価がある用途から、ない用途への用途変更のうち、減価率重視の考え方に基づいて用途変更を行った場合である。前述のとおり、最終残価率に達するまでの期間がより長い用途への用途変更であるが、より定額減価期の減価率の高い用途への変更となるため、建築当初から最終残価率に達するまでの期間は用途変更をしない場合と比較して短くなる。

③ 「初期減価あり→初期減価なし」の用途変更例Ⅱ

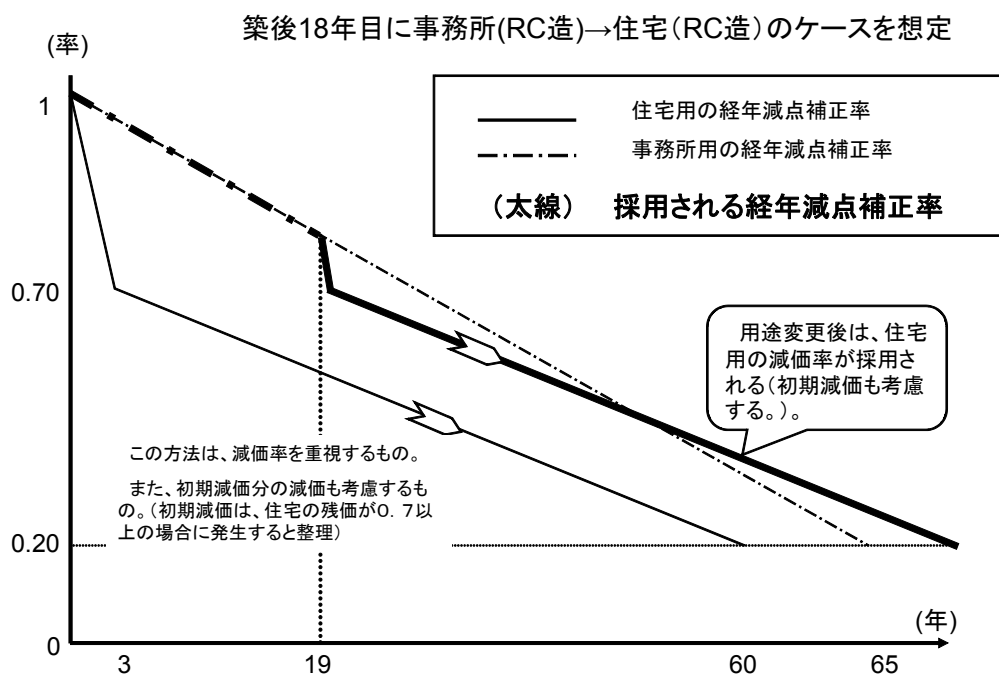
用途変更があった場合の経年減点補正率の適用方法・・・「減価率方式」
 (「初期減価あり→初期減価なし」:イメージ③)



このモデルは初期減価がある用途から、ない用途への用途変更のうち、年数重視の考え方に基づいて用途変更を行った場合である。事務所用の経年表には、初期減価がないが、あると仮定した場合の経年減点補正率を算出することで、事務所用の経年表の定額減価期の減価率を住宅用のものと比べても小さくすることができる。用途変更時に当該減価率を用いることで、住宅用と事務所用の中間の期間で最終残価率に達することとなり、年数の序列が守られることとなる。

④ 「初期減価なし→初期減価あり」の用途変更例

用途変更があった場合の経年減点補正率の適用方法・・・「減価率方式」
 (「初期減価なし→初期減価あり」:イメージ④)

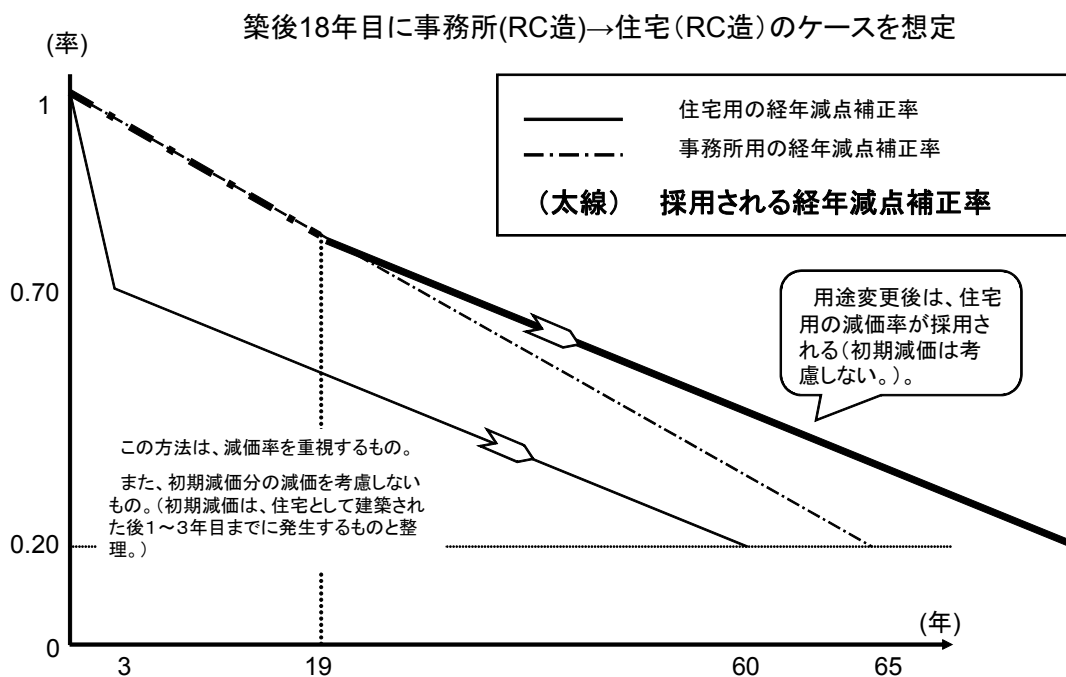


このモデルは初期減価のない用途から、ある用途への用途変更のうち、減価率重視の考え方に基づくものであり、かつ、初期減価の考え方を住宅の残価率が 0.7 を上回る場合に発生するものと整理した場合である。減価率重視であるため、用途変更後の住宅の減価率を用いることとなるため、最終残価率に達するまでの期間は、事務所用よりも長くなっている。

しかしながら、初期減価の考え方を住宅の残価率が 0.7 を上回る場合に発生するものと整理していることから、残価率 0.7 までは急激な減価が生じるため、後述する⑤と比べ、最終残価率に達するまでの期間の延長幅は小さい。

⑤ 「初期減価なし→初期減価あり」の用途変更例Ⅱ

用途変更があった場合の経年減点補正率の適用方法・・・「減価率方式」
 (「初期減価なし→初期減価あり」：イメージ⑤)

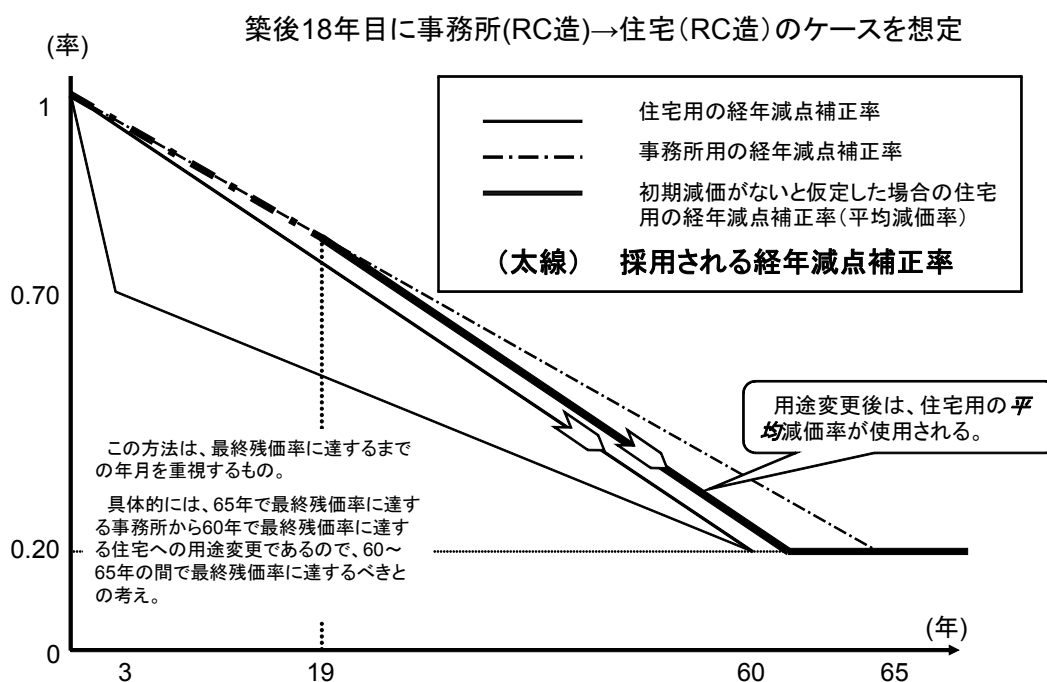


このモデルは初期減価のない用途から、ある用途への用途変更のうち、減価率重視の考え方に基づくものであり、かつ、初期減価の考え方を住宅として新築された後1～3年目までに発生するものと整理した場合である。減価率重視であるため、用途変更後の住宅の減価率を用いることとなるため、最終残価率に達するまでの期間は、事務所用よりも大幅に長くなっている。

また、初期減価の考え方を住宅として新築された後1～3年目までに発生するものと整理していることから、この事例においては初期減価が発生せず、先述の④と比べ、最終残価率に達するまでの期間の延長幅は大きくなっている。

⑥ 「初期減価なし→初期減価あり」の用途変更例Ⅲ

用途変更があった場合の経年減点補正率の適用方法・・・「減価率方式」
 (「初期減価なし→初期減価あり」:イメージ⑥)



このモデルは初期減価のない用途から、ある用途への用途変更のうち、年数重視の考え方に基づいて用途変更を行った場合である。住宅用の経年表には、初期減価があるが、ないと仮定した場合の経年減点補正率を算出することで、住宅用の経年表の定額減価期の減価率を事務所用のものと比べて大きくすることができる。用途変更時に当該減価率を用いることで、住宅用と事務所用の中間の期間で最終残価率に達することとなり、年数の序列が守られることとなる。

5 考察

以上、6つのパターンについて見てきたが、ここからは、経年表における最終残価率に達するまでの期間と定額減価期の減価率のあり方について考察することとしたい。その前に、現行の経年表の考え方と年数重視と減価率重視の考え方のメリットとデメリットを整理する。

○現行の経年表の考え方（前提）

現行の経年表では、経年減点補正率を「通常の維持管理を行ったものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生ずる減価を基礎として定めたもの」と説明しており、また、用途変更があった場合は、減価率重視と同じ動きをすることから、減価率重視の見方をしているものと考えられる。

○年数重視と減価率重視の考え方のメリットとデメリット

	メリット	デメリット
年数重視	・用途変更が繰り返されても、最終残価に達するまでの期間に違和感がなくなる。	・現行と異なる方法であり、市町村の取扱や税収等に変更が生じる。 ・同じ用途でも減価率を複数設定する、または、個別に理論計算する必要があり、計算が複雑になる。
減価率重視	・現行と同じ方法であり、市町村の取扱や税収等に変更が生じない。 ・減価率を一つ設定すれば足りる。	・用途変更が繰り返されると、最終残価に達するまでの期間が大幅に変わる場合がある。（初期減価が関係）

以上のように、経年表における最終残価率に達するまでの期間と定額減価期の減価率のあり方を整理し比較・検討を行ったが、当委員会では、年数重視及び減価率重視の考え方のどちらにもメリット・デメリットが想定されるものの、現行の経年

減価の考え方として「減価率重視」が取り入れられている点等から推察すると、用途変更後に経年減点補正率を適用する際の実務上の処理方法としては、減価率重視の方法で行う方が合理的であるものと判断された。

なお、初期減価の適用については、Ⅱ．－４におけるイメージ⑤の通り、特定の用途に限り経過年数が３年までに適用されるものと整理するのが望ましいとの意見がまとめられた。

Ⅲ. 減価率方式に対する市町村の意見

Ⅱ. では、経年表の「減価率方式」について、当委員会が課題と認識し、昨年度から研究を継続していた内容について述べた。この課題については、今年度の研究を受けて一定の結論を得ることができたところであるが、今年度は新たに、「減価率方式」に係る市町村の意向を聴取することを試みているので、以下、これについて述べる。

「減価率方式」は、従来の経年減点補正率の性格を変更するものではなく、ましてや補正率そのものを変更するものでもないが、その検討に当たっては、実際に固定資産税の課税・評価を行っている市町村の意見、問題意識を聴取することが重要である。そこで、当委員会では総務省及び都道府県を通じて全国の市町村に「減価率方式」に関するアンケートを実施した。質問事項は以下のとおりである。

- ①「減価率方式」が採用された場合、電算システムの改修において生じると考えられる問題点
- ②上記システム改修に要する費用、期間
- ③「減価率方式」の理論的、制度的問題点
- ④その他、「減価率方式」の検討に対する意見

本アンケートに対して寄せられた回答は、1及び2のとおりである。

1 電算システムの改修に関する意見

(1) 電算システムの改修における問題点

個々の家屋の評価額計算における経年減点補正率の適用が電算システムによって行われている場合、経年減点補正率基準表が「減価率方式」に変更されると、電算システムの改修が必要になると考えられる。「減価率方式」の詳細が未定の中で実施したアンケートであったため、「現時点ではどのような問題が生じるか不明」との回答も多かったが、指摘された主な問題点を示すと次のとおりである。

A. システムの容量に関する問題点

「減価率方式」における計算方法では、システム上、過去の経年減点補正率や再建築費評点数、用途変更の経緯などのデータを一棟ずつ保持しなくてはならず、システムの容量等を大幅に増強する必要がある。

B. システム上の取扱いに関する問題点

- ・ 用途変更があった場合の経年減点補正率について、対応方法が明確に示されなければならない。
- ・ 端数処理など計算方法を細部まで統一しなければ、市町村ごとに異なる補正率が算出される可能性がある。
- ・ 建築当初から計算して経年減点補正率を算出するため、建築年不詳・建築年当時の再建築費評点数不詳の家屋について、経年減点補正率適用の根拠が定まらない。

(2) 改修に要する費用や期間

電算システムの改修に当たって、システム上の問題と同じく重要な点が改修に要する費用と期間であろう。どの自治体も財政状況は相当程度厳しいことが考えられ、また、必要なシステムや体制を整備する期間は十分に確保されなければならない。

改修に要する費用については、数十万円から数百万円の範囲に概ね収まるとの回答が主であったが、独自開発のため改修費用はかからないという団体や、一千万円以上を要するとの回答もあった。なお、本事項についても、(1)と同様に「現時点では不明」との回答が多かった。

改修に要する期間については、数ヶ月から1年は必要との回答が多かったが、1年から2年超との回答もいくつか見受けられた。「現時点では不明」と回答した団体も多かった。

2 減価率方式に対する意見

(1) 理論的・制度的問題点

「減価率方式」を運用する上で当委員会が考える理論的、制度的な問題点については、既にⅡ. で述べたとおりであるが、実際に制度を運用することとなる市町村の問題意識としては主に以下の4点に分けられる。

- A. 「減価率方式」で算出される経年減点補正率と現行の経年減点補正率が一致しないことに起因する問題点
- B. 「減価率方式」の計算方法における端数処理や減価率の桁数における問題点
- C. 経年減点補正率基準表における初期減価があるものとなないものの間で用途変更が行われた場合の問題点
- D. 積雪・寒冷補正との関係に関する問題点

これら問題点に対する当委員会の見解は以下のとおりである。

< A. について >

今回実施したアンケートで例示されている「減価率方式」における計算方法で経年減点補正率を算出すると、現行の補正率と一致しない箇所や、最終残価率に達するまでに期間が延びてしまう箇所が見受けられる。そのため、「減価率方式」に改正した前と後では経年減点補正率そのものが変更されとも考えられ、在来分家屋との整合性、「残価率方式」に改正される以前に建築された家屋について遡って課税や計算確認を行う場合の取扱い、改正時点の経年減点補正率の移行方法など多くの問題点が指摘された。

しかし、これらの問題点は、現行の補正率を同様の数値が算出されるように「残価率方式」における経年減点補正率の計算方法を検討すれば解決されるものであると考えられる。そもそも「残価率方式」への改正は、現行の経年減点補正率の変更を意図していないものである。

< B. について >

「減価率方式」における経年減点補正率の計算方法は、以下のとおりである。

$$N\text{年度の経年減点補正率} = (N - 1\text{年度目の残価率}) - (N\text{年度目の減価率})$$

ここで、(N - 1年度目の残価率)は端数処理をせず、経年減点補正率を算出する最後の段階で、木造であれば小数点以下第3位、非木造であれば小数点以下第5位を四捨五入することとなる。この端数処理方法に対して、理論的に正しいのか疑問との回答がいくつか見受けられた。しかし、この処理方法は、経年による減価は経過年数に関わらず一定に進むことを想定しているために採用されたものであり、(N - 1年度目の残価率)を端数処理後のもの、つまり「N - 1年度目の経年減点補正率」とすると、経過年数によって減価の幅に大きな差異が生じることとなる。

次に減価率の桁数の問題であるが、今回のアンケートでは木造の減価率として小数点第4位までとしている。これについては、提示する桁数を多くすることでより丁寧な計算ができるものと考えられるので、更に検討する必要がある。

< C. について >

この問題については、既にⅡ. で述べたとおりである。

<D. について>

積雪地域又は寒冷地域に所在する木造家屋は、積雪や寒冷の影響によりその他の地域に所在する家屋と比較して通常以上の損耗が認められることから、これらの損耗を評価上考慮するために積雪地域にあつては最高 25%、寒冷地域にあつては最高 15%（両方に属する地域にあつてはそれぞれの率を合計した率。ただし、25%が限度。）を限度とし、経年減点補正率をさらに減点補正することとされている。同様の理由で、非木造家屋についても、軽量鉄骨造、煉瓦造、コンクリートブロック造のものに限り、木造家屋に対する積雪寒冷補正との均衡を考慮して、経年減点補正率について、木造家屋に係る積雪・寒冷補正が 100 分の 18 以上の地域に属する市町村に所在するものにあつては 3%、100 分の 25 の地域に属する市町村に所在するものにあつては 5%の減点補正をすることとされている。

この積雪・寒冷補正率は、「積雪地域または寒冷地域の級地の区分」（評価基準別表第 9 の 2）に応じて市町村ごとに定められており、当該区分の改正については、できる限り基準年度の賦課期日における市町村の状況を反映できるように行われている。

【評価基準第2章第2節五の一部を抜粋】

五 損耗の状況による減点補正率の算出方法

〔損耗の状況による減点補正率の算出要領〕

1 経過年数に応ずる減点補正率

(2) 木造家屋の損耗が積雪又は寒冷によつて増大する地域に属する市町村に所在する木造家屋の経年減点補正率は、木造家屋経年減点補正率基準表の経年減点補正率に、「積雪地域又は寒冷地域の級地の区分」（別表第9の2）に定める市町村ごとの積雪地域又は寒冷地域の級地の区分に応じ次表に掲げる率（当該市町村が積雪地域及び寒冷地域に該当するときは、それぞれの率を合計して得た率とし、その率が百分の二十五を超えるときは百分の二十五とする。）を一から控除して得られる補正率を乗じたものによるものとする。ただし、当該補正率を乗じた経年減点補正率が百分の二十に満たない場合においては、百分の二十とする。

なお、別表第9の2に掲げる市町村が関係する廃置分合又は境界変更（以下本節において「廃置分合等」という。）があつた場合における当該廃置分合等により新たに設置され、又は境界が変更された市町村（以下本節において「廃置分合等後の市町村」という。）の区域のうち廃置分合等の日の前日において別表第9の2に掲げる市町村のいずれかに該当した部分に係る積雪地域又は寒冷地域の級地の区分については、当該部分に対応する従前の市町村の区域に適用された級地の区分を適用するものとし、同節五1(2)後段の規定の適用を受ける市町村が関係する廃置分合等があつた場合における当該廃置分合等後の市町村の区域のうち廃置分合等の日の前日において同節五1(2)後段の規定の適用を受けた部分に係る積雪地域又は寒冷地域の級地の区分については、当該部分に対応する従前の部分に同節五1(2)後段の規定により適用することとされた級地の区分を適用するものとする。

率 級地区分	積雪地域の率	寒冷地域の率
1 級 地	百分の十	百分の五
2 級 地	百分の十五	百分の八
3 級 地	百分の二十	百分の十
4 級 地	百分の二十五	百分の十五

級地の見直しや市町村合併等の理由により当該区分が改正され、積雪・寒冷補正率
が変更になった場合の取扱いについては、「平成 18 基準年度 評価替え質疑応答集(家
屋編)」((財) 資産評価システム研究センター) 問 48 (以下「質疑応答集」という。)
において以下の考え方が提示されている。

問 48 積雪地域又は寒冷地域の指定を受ける市町村において、積雪寒冷補正率
が変更になった場合の経年減点補正率の適用の考え方について教えてく
ださい。

答 1 適用すべき級地区分については、級地の見直しや市町村合併等の理由によ
り、変更となる場合がありますが、適用すべき級地区分の変更により、それ
まで受けてきた損耗はなくなることから、級地区分が変更となった家屋
については、「従前の積雪寒冷補正後の経年減点補正率」からこれに見合う
「新たな積雪寒冷補正後の経年減点補正率」を基礎として経過年数を選択し
、その家屋に係る経年減点補正率算出上の経過年数として判断することにな
ります。

2 具体的には、平成10年建築の木造住宅（経過年数25年区分のもの）で建
築時からその地域の積雪寒冷補正が0.8であったものが、平成18基準年度に
級地区分の見直しを受けて積雪寒冷補正が0.9となった場合、平成17年度中
は積雪寒冷補正は0.8であり、これに応ずる減価を受けたこととなるので、
平成18年において適用すべき経年減点補正率の数値は、経過年数8年の 0.5
 $9 \times 0.8 = 0.47$ とすればよいこととなります(ここでは、経年減点補正率を求
めるにあたって、小数点以下第三位を切り捨てています。)。

しかし、平成18基準年度において、積雪寒冷補正は0.9となっているの
で、この結果から割り返した $0.47 \div 0.9 = 0.52$ に見合う数値を経年減点補正
率基準表から選択し、これに応じた経過年数をこの家屋の損耗の状況によ
る減点補正率算出上の経過年数として取扱うことになります。

この場合、平成18年度においては経過年数11年（実際の経過年数は8年
）の $0.52 \times 0.9 = 0.46$ となり、以後、平成21年度には経過年数14年（実
際の経過年数は11年）の $0.45 \times 0.9 = 0.40$ となります。

このように、積雪寒冷の級地区分に変更があった場合には、変更前に適

用された経年減点補正率分を考慮して判定を行うこととなります。

- 3 なお、原則は、変更後の級地区分（評価基準 別表第9の2）をそのまま適用する方法であり、上記の方法は市町村長が課税上著しく均衡を失すると認めた場合の不均衡是正措置の一例として示しており、合理的な方法であれば他の方法によることも差し支えありません。

今回のアンケートで指摘された問題点は、「減価率方式」が採用された場合、上記の取扱いがどうなるのか、というものである。

質疑応答集においては、級地区分の改正があるまでは改正前の級地区分における損耗が進んでいるとの考え方から、仮に第3年度における経年減点補正率を改正前の級地で算出し、その率に見合う補正率を経年減点補正率基準表から選択し、それ以降の年度はその補正率から減価させるというものである。この基本的な考え方は「減価率方式」の場合であっても変わることはない。質疑応答集と同様の例で考えると、以下のとおりとなる（平成18年度において既に「減価率方式」が採用されていたと仮定する）。

例）平成10年建築の木造住宅（経過年数25年区分のもの）について、積雪・寒冷補正が0.8であったものが、平成18基準年度に0.9となった場合

平成17年度中は積雪・寒冷補正は0.8であり、これに応ずる減価を受けたこととなるので、平成18年度において適用すべき経年減点補正率の値は、経過年数8年の $0.59 \times 0.8 = 0.47$ となる。しかし、平成18基準年度において、積雪寒冷補正は0.9となっているので、この結果から割り返した $0.47 \div 0.9 = 0.52$ に0.9を乗じた0.46が平成18年度の経年減点補正率となる。以降の年度は当該率から減価率0.0417を控除して得られる率となる。

（2）その他の意見

これまでに述べてきた「減価率方式」に関する問題点の他にも様々な意見が寄せられた。主な意見は、「減価率方式」に対する賛否について、「減価率方式」を実施する場合の費用や時期について及びその他であった。

○「減価率方式」に対する賛否について

【賛成意見】

- ・用途変更への対応が容易になる。
- ・一年ごとの減価を見るには分かりやすい。

【反対意見】

- ・その都度計算して補正率を算出することになるため、納税者への説明が複雑になる。
- ・事務作業上は、現行の表示方式の方が使いやすい。
- ・費用をかけて電算システムを改修するだけのメリットが感じられない。

○「減価率方式」を実施する場合の費用や時期について

- ・「減価率方式」に係る仕様の早期公開、準備期間の十分な確保を求める。
- ・基準年度に合わせて実施されたい。
- ・電算システムの改修に要する費用については、国の財政措置を要望する。

IV. 結論

本年度は経年減点補正率基準表における「減価率方式」について、当委員会における問題意識のほか、市町村の問題意識や意見も把握し、検討を行った。Ⅱにおいて、用途変更の事例をモデルケースとして、経年表における最終残価率に達するまでの期間と定額減価期の減価率のあり方を考察した結果、減価率重視の考え方で用途変更後の減価率を決定するとの方法が望ましいと考えられ、初期減価の適用については、経過年数が3年までに適用されるものと整理するべきとの意見が出された。

また、Ⅲにおいては、市町村からのアンケートを通して、減価率方式の考え方や実際に運用する場合の問題点を考察することができたものと考えている。改修に関する費用や期間など、実際にシステムを運用している市町村にしか分からない点も一部判明したが、現状では不明との回答も多く、減価率方式を採用するに当たっては、市町村との十分な調整が必要であることを再認識するにいたった。また、当委員会の内部検討では考えつかなかった積雪・寒冷の取扱いに関する問題については、本報告書でも取り上げさせていただくこととなった。今回、アンケートにご協力いただいた方々には、この場を借りてお礼を述べることにしたい。

このように、「減価率方式」に関して昨年度から研究を継続してきた結果、理論的な面については、必要な議論ができたものと考えており、種々の理論的な課題について、当委員会としては、一定の解決が可能との結論に達したところである。

しかしながら、実際に「減価率方式」を採用するためには、実務に携わる市町村において電算システムの改修等が必要となり、時間と費用を要する。したがって、単に現行方式よりもメリットが多少多いというだけの理由では、費用対効果の面から考えても、市町村の十分な理解を得ることは難しいだろう。この点を考慮するならば、「減価率方式」については家屋の評価方法に関する全面的な見直しが行われる中で、経年減点補正率における区分や初期減価のあり方などとともに検討されるべき課題と認識すべきかもしれない。また、仮に近い将来評価基準において「減価率方式」を採用することが方針づけられたとしても、市町村の準備の期間を相当置かなければならないことに、十分配慮する必要があると考えるものである。

第1章及び第2章を通じてのまとめ

近年、導入以来40年以上を経てきた現行の家屋評価制度に対して、様々な課題について議論されているところだが、その中で、現行の制度が家屋の構造等について相当の知識の習得を前提にしているのに対し、実際に評価に当たる市町村職員の人事異動のサイクルが短くなっている実態があり、納税者意識の変化から家屋の内部に立ち入っての実地調査や設計書類の借用等が難しくなっていることなど、家屋評価を取り巻く環境が厳しくなっていることも事実である。

このような状況に対し、家屋評価にあたる市町村職員の要請は、「納税者への説明責任を適切に果たすことができるような合理性を確保しつつ、評価手法を簡便にすること。」に集約されるであろう。今回議論を進めてきた第1章及び第2章のテーマも、結局のところ、この要請にどのように応え得るかを探るものであったということもできる。言い換えれば、テーマ自体決して今年度新たに発生したものではなく、従来折にふれて取り上げられてきたものを改めて明確にしたに過ぎないともいえるのであろう。その中には、一定の結論が得られながらも、今後、詳しい検討が必要とされる意見も出された。一例を挙げると、初期減価のある用途とない用途で用途変更が生じた場合の経年減価のあり方について、「残価率重視の考え方にに基づき、減価率を適用する」との方法が望ましいとしながらも、他の意見として「初期減価適用自体の是非」を問うものがあり、初期減価の適用を限定的にする、あるいは家屋の評価部門から切り離すなどの意見が出された。また、経年減点補正率のもつ意義、すなわち「一定の最終残価率に到達するまで、家屋の持つ価値が減少する」という概念の妥当性を問う意見も出された。したがって当テーマの報告も、ある程度の方向性は示されたものの、これらの意見に対する将来の研究継続を見据えたものと考えられる。

このように現行の家屋評価制度の根幹にかかわるテーマである以上、あるべき姿は、小手先の評価基準改正や解釈によって導き出すのではなく、慎重に研究を進め、前記したような環境変化に適切に対応できる評価制度のあるべき姿として、きちんと形作っていくべきと考える。もちろん、研究を継続した結果得られた結論が直ちに正式な制度として採用されるということも断言できない。しかしながら、今回の議論は、現行評価制度に対して指摘されている課題を解決する方策として非常に有意義なものとなり得るし、今後の比較検討の基礎としても大きな意味を持つものと考えることができる。繰り返しになるが、経年減点補正のあり方などは、家屋評価制度の根幹にかかわる問題であり、拙速に走ることなく将来の家屋評価制度のあるべき姿を確立すべく慎重な研究を行ってはじめて結論を得られると考える。実際に評価実務に当たる市町村職員の意向を十分に反映し、かつ、納税者の理解も得られる合理性を確保することができる姿の確立のため、鋭意研究を進めていく所存である。

第3章

「家屋の新たな評価方法の検討」

I. 小委員会の設置目的等

1 小委員会の設置目的

当報告書の中でも度々述べていることであるが、近年、現行の家屋評価方法の根本にかかわる部分で、多くの解決しなければならない課題が指摘されるようになっている。その中で、評価を担当する市町村職員の人事異動サイクルが短くなる傾向になる中では、現行制度は複雑であり相当に専門的知識を要することからこれを抜本的に見直し、簡素化を図るべきとの声も多く聞かれるのである。

現行の評価方法は、過去40年以上安定的に運用されてきており、安易に変更することは必ずしも好ましいことではない。しかし、実際に評価を行う地方団体からの声も高まっていることもあり、現行方法に固執するばかりではなく、望ましい方法を探る必要も認識されているといえよう。

当委員会でも、従来からこの必要性を認識しており、考えられる種々の評価方法の得失や実現可能性について何度か調査・研究を行ってきた経緯がある。それらの調査・研究の内容は、その度に報告書にまとめられているが、具体的なモデル構築には至っていない。そして、この「具体的なモデル構築には至っていない」ことが、議論の進捗を妨げている一因となっているということもいえよう。

そこで、当委員会として今平成20年度、地方団体の担当者を委員とする「家屋の新たな評価方法検討小委員会（以下「小委員会」という。）」を設置し、過去の調査・研究結果を踏まえながら、地方団体としても受け入れ可能で、実現可能性を持った、新たな評価方法のモデルを構築して行くこととしたものである。

2 小委員会の構成

小委員会の具体的な構成については、以下の諸点によることとした（詳細は、小委員会の報告参照）。

- ① メンバーは小委員長以下、5人とする。
- ② 小委員長は、本委員会の村松委員を充てる。
- ③ 残り4人は、全国市町村の中から、家屋評価に精通するとともに、望ましい評価方法のあり方について、他の委員と協調しながら積極的に議論し、結論を得ることができる人材（係長クラス）を選任する。
- ④ 現行評価方法に関する基本的な問題意識は、全国的なものであると思われることから、委員選任に当たっては、地域的バランスを特に考慮することはしない（将来、地域特性に関する課題が生じたときに、改めて委員構成を検討することとする。）。

- ⑤ 基本的に政令市から委員を選任するが、都道府県との評価分担の実態等も踏まえる必要があることから、1人は中小規模の団体出身者とする。
- ⑥ 総務省資産評価室職員が、オブザーバーとして参加する。

Ⅱ. 平成 20 年度の報告内容について

平成 20 年度における小委員会の研究で特徴的なのは、望ましい「家屋の新たな評価方法」を検討するにあたり、

- ① シンプルであること
- ② 客観的であること
- ③ メンテナンスが容易であること
- ④ 公平性を欠かないこと

という条件を付して比較検討を行い、「再建築価格方式を基礎とする平米単価方式」に絞り込んだことであろう。現行の家屋評価方法を見直し、大幅に簡素化すべきとの議論がなされる場合、いわゆる「取得価格方式」や「平米単価方式」への移行は、常に仮説として取り上げられる。現行制度に基づき、個々の評価対象家屋について細かい積み上げ計算を行うことが困難になりつつあるという認識に立てば、けだし当然といえるのであろう。その中で、小委員会は、現行制度の基礎となっている再建築価格方式を否定することなく活かしつつ、大胆に簡素化しようというイメージを基礎に置いたものである。

前述したように、現行の評価制度は、過去 40 年以上安定的に運用されてきた。その当初において、固定資産税における家屋の評価方法として「再建築価格を基準とする方法（再建築価格方式）」・「取得価格を基準とする方法（取得価格方式）」・「賃貸料等の収益を基準とする方式（収益還元方式）」・「売買実例価格を基準とする方法（売買実例価格方式）」が比較検討された結果、「再建築価格を基準とする方法（再建築価格方式）」が最もふさわしいと結論づけられている。この考え方自体は、現在でも妥当なものと認められるため、小委員会がこの理念を基礎として新たな評価方法を研究することとしたのは適当であるといえるであろう。

具体的な研究内容については、この章の後半に報告が添付されているので、それに委ねることとするが、家屋評価に携わる市町村職員の生の感覚を取り入れながら、「家屋の新たな評価方法」の姿をかなり具体的に表すことができつつあるといえるのではないだろうか。もちろん、1 年間の研究だけで結論が得られるようなテーマではなく、研究を継続しなければならない部分が多く残されたが、従来、漠然としたイメージだけに基づいて議論がされがちであった「家屋の新たな評価方法」について具体的なモデルが構築されたのは、大変有意義なことと言える。

「家屋の新たな評価方法検討小委員会」 平成 20 年度報告

[目 次]

I. 家屋の新たな評価方法検討小委員会の設置とその目的	66
II. 研究体制	66
III. 新たな評価方法の検討	67
1 小委員会で研究を進める新たな評価方法の検討について	67
(1) 過去の研究内容	67
①「取得価格を基準とする方式」として家屋研で研究された内容	67
②「平米単価方式」として家屋研で研究された内容	68
③「広域的比準評価方式」として家屋研で研究された内容	68
(2) 各評価方法の分析	69
①「シンプルであること」について	70
②「客観的であること」について	71
③「メンテナンスが容易であること」について	71
④「公平性を欠かないこと」について	72
2 具体的な検討について	73
(1) 基本計算式について	74
(2) 各論点について	74
(3) 論点に係る議論のポイントと小委員会としてのまとめについて	76
(ア) 平米単価方式を適用する家屋の範囲について	76
(イ) モデル家屋の示し方等について	77
(ウ) モデル家屋の設定区分について	77
(エ) 地域別モデル家屋の設定及び設定主体について	78
(オ) 個別家屋の評価の基礎となるモデル家屋の選択及び補正の方法について	78
(カ) 経年による減価のあり方について	79
IV. まとめ	80
資料：＜平米単価方式に対する各委員の意見＞	83

「家屋の新たな評価方法の検討」について

I. 家屋の新たな評価方法検討小委員会の設置とその目的

固定資産税の家屋評価で採用されている「再建築価格方式」は、過去40年以上安定的に運用されてきたが、近年、評価を担当する市町村職員の人事異動サイクルが短くなる傾向になる中では、複雑であり相当に専門的知識を要するこの方式を抜本的に見直し、簡素化を図るべきとの声も多く聞かれるのである。

「家屋に関する調査研究委員会」（以下、「家屋研」という。）でも、従来から、考えられる種々の評価方法の得失や実現可能性について何度か調査・研究を行ってきた経緯があり、その度に報告書にまとめられているが、具体的なモデル構築には至っていない。

そこで、家屋研において今年度、現行の「再建築価格方式」に代わる新たな評価方法を検討し具体的なモデルを構築することを目的とする「家屋の新たな評価方法検討小委員会（以下、「小委員会」という。）」の設置が決定されたものである。

II. 研究体制

小委員会は、（財）資産評価システム研究センター家屋研の下部組織として設置されたものであり、その体制は以下のとおりである。

委員長	村松 章	東京都主税局資産税部専門副参事（家屋研委員と兼務）
委 員	宍戸 悟	仙台市青葉区役所区民部固定資産税課家屋係長
	高木 一郎	古河市税務部資産税課資産税係長
	永森 秀	横浜市行政運営調整局主税部固定資産税課 家屋償却資産係長
	面矢 浩行	大阪市財政局税務部固定資産税課家屋担当係長

（順不同）

（平成21年3月現在）

Ⅲ. 新たな評価方法の検討

1 小委員会で研究を進める新たな評価方法の検討について

固定資産税における家屋の新たな評価方法（現行の方法以外）としては、一般的に「取得価格を基準とする方式」や「平米単価方式」などが挙げられる。過去の家屋研でも、それらの方法を実際採用するとした場合の得失や課題について度々検討がなされてきたところであるが、今回、小委員会で「新たな評価方法」を検討するにあたっては、過去の議論をただ繰り返すのではなく、具体的なモデルを構築することが求められている。

このことから、小委員会での検討にあたっては、まず、過去に研究がされた各評価方法の枠組みを参考に、新たな評価方法としてどのようなものが相応しいかを考えることとした。

過去の家屋研で検討された研究内容としては、①取得価格を基準とする方式②平米単価方式③広域的比準評価方式があるが、報告書にまとめられた各方式の枠組みは、以下のとおりである。

（１）過去の研究内容

① 「取得価格を基準とする方式」として家屋研で研究された内容 （平成 11、16 年度家屋研報告書より）

1. 価格の決定方法

- ◆対象家屋 → 事業用家屋（国税において減価償却資産とされている家屋）に限る
- ◆評価に用いる価格 → 取得価格に一定の調整率を乗じた価格
- ◆取得価格の把握方法 → 納税義務者からの申告

2. 申告された取得価格の認否

- ◆原則として、取得価格を採用
- ◆取得価格が、その家屋を取得するために、その取得時において通常支出すべき金額と「明らかに、かつ、著しく相違する」と認められる価格の場合、一定の調整が必要
- 調整率・適正価格帯の設定など具体的な方法による

3. 評価替えの方法

- ◆現行の方法を踏襲
- 3年に一度評価替え
- 経年減点補正率基準表（家屋評価における現行の方法）を適用
- 建築物価変動を反映

- ②「平米単価方式」として家屋研で研究された内容
(平成 15 年度家屋研報告書より)

1. 価格の決定方法

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{基準単価}} \times \boxed{\text{延べ床面積}} \quad (\times \text{各種補正})$$

- ◆家屋を、用途・規模・構成材料・主要構造等の観点から類似したグループで分類し、その類型毎に標準家屋を設定する。
 - 実際に存在する家屋でも、仮想の家屋でも可
- ◆類型毎の標準家屋を、部分別評価による再建築価格方式で評点数を算定する。
 - 平米単位評価額(基準単価)の算出
- ◆評価対象家屋の類型を判定し、類型別に示された基準単価から合致するものを選定する。
 - 類型の選択は達観によらず、家屋の分類基準にしたがって客観的に決める
- ◆家屋の実態に沿うように各種補正率を用意し、評価額を決定する。

2. 評価替えの方法

- ◆標準家屋の基準単価算出には再建築価格方式が用いられる。
 - 現行の評価替え・評点見直しは維持継続
- ◆評価替え毎に各標準家屋モデルの見直しが必要。

- ③「広域的比準評価方式」として家屋研で研究された内容
(平成 17 年度家屋研報告書より)

1. 価格の決定方法

- ◆家屋を、構造・程度・規模等の観点から類似したグループで分類し、その中で標準家屋(モデル家屋)を選定する。
 - 実際に存在する家屋を基に分類・選定
- ◆標準家屋を、部分別評価による再建築価格方式で評点数を算定する。
 - 現行方式を踏襲
- ◆評価家屋と標準家屋を比較し、その差を補正(比準)して評価額を算出する。
 - 補正(比準)項目の設定が必要

2. 評価替えの方法

- ◆標準家屋の評点数計算は再建築価格方式で行う。
 - 現行の標準評点数の改正は継続
- ◆評価替え毎に標準家屋のクラス分け・比準項目の見直しが必要。

※標準家屋の設定について

- 各市町村単位・都道府県単位・全国単位(国が標準家屋を設定)の可能性が考えられる。

（２）各評価方法の分析

小委員会が具体的なモデル構築を求められている新たな評価方法は、公平かつ適正な課税が可能なものであるのは当然だが、これに加えて、現行の再建築価格方式のもつ評価・課税上の問題点が解決できるような方法である必要がある。

そこで、再建築価格方式に関する問題点を考えてみると、以下のような点が挙げられる。

- ・評価の仕組みが複雑で、評価事務が繁雑になる。
- ・建築工法の進歩、資材の高性能化に対応できない。
- ・評価額と取得価格との乖離が生じる場合がある。

これらの問題点を加味すると、新しい評価方法に求められる要素としては、以下のようない点が考えられるであろう。

○シンプルであること

～現行の評価方法より簡略で、経験の比較的浅い評価担当者でも取扱いが容易な方法である必要がある。

○客観的であること

～当事者個別の特殊事情が入らず、また、評価庁側の主観も入りにくい方法である必要がある。

○メンテナンスが容易であること

～どの年度に建築される家屋にも対応できるよう、評価方法の維持・管理等が容易である必要がある。

○公平性を欠かないこと

～同規模・同格の家屋には、どの評価担当者が評価しても同程度の評価額が算出される方法である必要がある。

このような点から、以下で、従来の家屋研で取り上げられた各評価方法を比較・分析してみることとする。

①「シンプルであること」について

取得価格方式	【 納税者側 】 ・市町村からの一方的な賦課ではなく、自らの申告に基づくため、評価額に納得しやすい。 ・事業用と非事業用とで評価方法が異なるのは、再建築価格方式を採用する非事業用家屋の所有者の不満を増大させる恐れがある。 【 課税庁側 】 ・評価事務の手間は省かれるが、申告された取得価格が適正かどうかチェックする場合、事務負担の軽減にならない可能性がある。
平米単価方式	【 納税者側 】 ・家屋の属性を基に、該当する家屋の単価に床面積を乗じるだけなので、分かりやすい。 【 課税庁側 】 ・判定項目の簡素化により、調査及び評価計算にかかる時間が短縮できる。 ・一般的な類型には属さない家屋の特殊性が反映できない。
広域的比準評価方式	【 納税者側 】 標準家屋と比較して補正する方法は、イメージしやすく分かりやすい反面、標準家屋の選定に納得できない場合は、評価全体に疑問を持つ可能性がある。 【 課税庁側 】 家屋評価の事務負担が軽減される。

②「客観的であること」について

取得価格方式	所有者が実際に取引で支払った額をそのまま採用するとすれば、調査員の主観が入る余地はない。
平米単価方式	家屋の類型は属性により決定されるため、主観が入りにくくなる。
広域的比準評価方式	標準家屋（モデル家屋）を選定する際、調査員によって異なるものを選択する可能性がある。

③「メンテナンスが容易であること」について

取得価格方式	・適正な取得価格帯のようなものを設定しない（申告内容をチェックしない）場合、メンテナンスはほとんど必要ない。 ・非事業用家屋の再建築価格方式については、従来通りの評価替えが必要となる。
平米単価方式	・標準家屋・比準表の見直しは必要となる（現行の評価替え同様に、3年に1回程度のペース）。 ・家屋の特性には地域性があるので、全国で統一した標準家屋・基準表を使用するのは困難である。
広域的比準評価方式	・標準家屋・比準表の見直しは必要となる（現行の評価替え同様に、3年に1回程度のペース）。 ・標準家屋・基準表の設定根拠をどのように示すのか、「標準」と言える根拠を説明する必要がある。 ・コストに対するメリットが少ないと判断した自治体が途中で離脱した場合、システムの維持が問題となる。

④「公平性を欠かないこと」について

取得価格方式	・取得価格は様々な事情により大きく変動するため、同程度の家屋でも評価額にばらつきが出る可能性があり、課税の公平性に欠ける。 ・新築時の用途によって同じ家屋でも評価方法が異なり、用途変更を考慮しないため、その影響は滅失時まで残る。
平米単価方式	・同じ類型に属する家屋には同じ単価を適用するので、一定の公平性は保たれる。
広域的比準評価方式	・同じ標準家屋・比準表を用いて評価することにより、1つの市町村の中だけではなく地域内での評価の均衡が確保できる。 ・対象家屋と対象家屋以外では評価方法が異なる。

以上の分析を行った上で、小委員会の中では、メンバーから次のような意見が挙げられた。

- ・広域的比準評価方式が、実在する家屋から標準家屋を設定しなければいけないという前提に立っているのと異なり、平米単価方式においては仮想の家屋でも可としているため、標準家屋の設定に対し柔軟に対応できる。
- ・平米単価方式における標準家屋の単価の設定については、家屋の類型を限定的にすることで単価の選定が容易になる。また、単価の選定については、家屋の類型毎に決められた属性を判断基準とするため、評価は公平・客観的なものとなる。
- ・標準家屋の評点数計算には現行の再建築価格方式を採用することとした場合、価格は資材費及び労務費からなる部分別評点数の積み上げによる結果なので、客観性が保たれる。

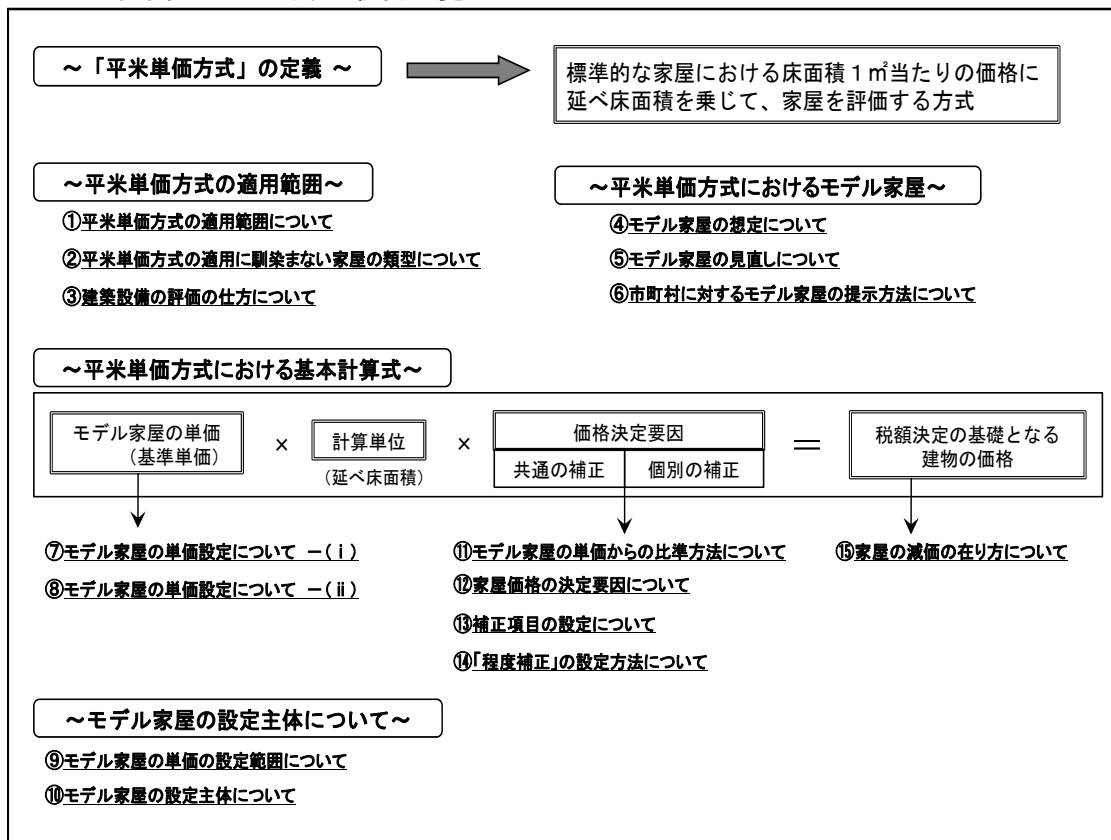
このように過去の家屋研における研究内容の分析や小委員会での議論を行った結果、小委員会で、今後具体的な議論を進める評価方法としては「再建築価格方式を基礎とする平米単価方式」を採用することとし、この方法の詳細な内容を検討することとした。

2 具体的な検討について

1 で得た方針に基づき小委員会では、「再建築価格方式を基礎とする平米単価方式」（以下、単に「平米単価方式」という。）の基本的な構造を想定し、その各段階で考えられる論点毎にメンバーの意見を集約して、結論を得ることとした。

平米単価方式の基本的な構造と各段階で考えられる論点の概要については、下に示した通りだが、基本計算式及び各論点について簡単に説明する。

< 平米単価方式に対する検討一覧 >



（１）基本計算式について

「平米単価方式」は、標準的な家屋における延べ床面積 1 ㎡当たりの価格に、評価対象家屋の延べ床面積を乗じて、家屋を評価する方式であり、具体的な計算方法は以下のように考えられる。

< 基本計算式 >

モデル家屋の単価 (基準単価)	×	計算単位 (延べ床面積)	×	価格決定要因 共通の補正 個別の補正	＝	税額決定の基礎となる 建物の価格
--------------------	---	-----------------	---	--------------------------	---	---------------------

手順 1 ー家屋を用途・構造・構成材料・主要構造等の観点から類似したグループで分類し、そのグループ毎にモデル家屋を設定する。

手順 2 ーモデル家屋について、再建築価格方式で評点数を計算し、これによりモデル家屋の延べ床面積 1 ㎡当たりの価格（モデル家屋の単価）を求める。

手順 3 ー計算単位を乗じる。

手順 4 ー個々の評価対象家屋に対しては、家屋の価格を決定する要因についてモデル家屋からの比準を行い、価格を適宜補正して、最終的な家屋価格を求めることとする。

（２）各論点について

平米単価方式を採用するとすれば、基本計算式の手順に従い、家屋を評価することとなるが、計算式に表した各段階で、検討すべき論点がいくつか考えられる。そこで小委員会としては、＜平米単価方式における検討＞において示したように、論点を整理し、各論点に対して各メンバーからアンケート形式で前もって意見を聴取し、そのまとめを行った資料に基づいて議論を進めることとした。

論点の詳細については、以下の表の通りである。

論 点		詳細な内容
論点①	平米単価方式の適用範囲について	新方式を適用する範囲を、「全ての家屋に適用する」「特定の類型の家屋に限定する」など、どのように定めるか。
論点②	平米単価方式の適用に馴染まない家屋の類型について	家屋の特殊性等から、新方式の適用に問題があるとした場合、どのようなものが考えられるか。

論点③	建築設備の評価の仕方について	新方式の適用にあたって、一棟のうち構造体のみを対象とするか、建築設備を含めることとするか。
論点④	モデル家屋の想定について	モデル家屋を想定するにあたっては、どのような方法が考えられるか。
論点⑤	モデル家屋の見直しについて	モデル家屋を設定した場合、一定周期毎の見直し・改定を必要とするかどうか。また、必要とする場合、どのような周期で行うべきか。
論点⑥	市町村に対するモデル家屋の提示方法について	モデル家屋の単価を「国・専門機関等」が行うこととした場合、市町村に対するモデル家屋情報の提示は、どのような方法が考えられるか。
論点⑦・⑧	モデル家屋の単価設定について	家屋の価格の基準となる単価は、どのような分類・種類で設定すべきか。
論点⑨	モデル家屋の単価の設定範囲について	モデル家屋の単価は、地域別に設定すべきか、全国一律のものを設定すべきか。
論点⑩	モデル家屋の設定主体について	モデル家屋の単価の設定は、何処が行うべきか。
論点⑪	モデル家屋の単価からの比準方法について	モデル家屋の単価と評価対象家屋を突合させる場合、単価からの比準の仕方にはどのような方法が考えられるか。
論点⑫	家屋価格の決定要因について	モデル家屋の単価を補正する必要がある場合、どのような要因が考えられるか。またその中で、「どの家屋にも共通して適用すべき」補正と、「特殊性を加味し、個別のものに限って適用させる」補正という振り分けをする場合、補正要因をどのように分けるべきか。
論点⑬	補正項目の設定について	モデル家屋の単価に影響を与えるような要因を基に、単価の補正を行う場合、どのような補正項目が考えられるか。
論点⑭	「程度補正」の設定方法について	現行の評価基準の「程度補正」に相当するような補正項目を設定すべきかどうか。

論 点 ⑮	家屋の減価のあり方について	建物の価格に対する経年減価の取扱いが必要かどうか。必要とした場合、どのような方法が考えられるか。
-------------	---------------	--

各論点に対するメンバーからの意見は、章末の添付資料の通りである。

(3) 論点に係る議論のポイントと小委員会としてのまとめについて

(2) のとおり、各論点についてアンケートを実施し、論点毎に各メンバーからの意見をまとめた。これらの意見を踏まえて小委員会で検討する際は、関係が密接と思われる論点を集約し、それぞれ議論のポイントをまとめた上で、小委員会としてのまとめを行うこととした。

論点の集約結果と、それぞれに関する議論のポイント及び小委員会としてのまとめを表としたものを次に掲げることとする。

(ア) 平米単価方式を適用する家屋の範囲について

論 点 ①平米単価方式の適用範囲について ②平米単価方式の適用に馴染まない家屋の類型について ③建築設備の評価の仕方について
議論のポイント ・新築の戸建て住宅用家屋から適用してはどうか。 ・在来分家屋の評価はどうするか。 ・平米単価方式に馴染まない家屋をどう評価するか。 ・建築設備の評点を単価に含めるべきか。
小委員会としてのまとめ ・新築の戸建て住宅用家屋及び軽量鉄骨造等、比較的簡易な構造で小規模の共同住宅用家屋から平米単価方式を導入する。 ・在来分家屋については、従来通りの方法とする(評点数を残し、再建築費評点補正率を使用して評価替え)。 ・平米単価方式に馴染まない家屋については、従来の部分別評価方式で対応する。 ・建築設備は別途パッケージ化の検討を待つ。

(イ)モデル家屋の示し方等について

論 点

- ④モデル家屋の想定について
- ⑤モデル家屋の見直しについて
- ⑥市町村に対するモデル家屋の提示方法について

議論のポイント

- ・モデル家屋の想定は、家屋の仕様及び部分別の施工量の平均値等だけで足りるか。
- ・モデル家屋の見直しは、どのようなサイクルで行うべきか。
- ・市町村に提供するモデル家屋の情報は、単価のみで足りるか。

小委員会としてのまとめ

- ・モデル家屋の想定については、部分別の施工量の平均値等を積み上げるだけでなく、一棟として成り立つようなものとする。
- ・モデル家屋の見直しは、建設物価の変動を見直す短期的なサイクルと、家屋の仕様・建築様式を見直す長期的なサイクルに分ける。
- ・市町村には、モデル家屋の単価だけでなく、コンピュータ・グラフィック技術を活用して家屋の概要が分かるような資料を提示する。

(ウ)モデル家屋の設定区分について

論 点

- ⑦モデル家屋の単価設定について－Ⅰ
- ⑧モデル家屋の単価設定について－Ⅱ

議論のポイント

- ・どのような区分でモデル家屋を設定するか。

小委員会としてのまとめ

- ・具体的にどのような区分とするかは今後検討していく必要があるが、少なくとも、用途・構造・規模別にモデル家屋を設定する必要がある。

※このテーマについては、更に検討の必要がある。

(エ) 地域別モデル家屋の設定及び設定主体について

論 点
⑨モデル家屋の単価の設定範囲について ⑩モデル家屋の設定主体について
議論のポイント
・モデル家屋は、地域別に設定すべきか。 ・モデル家屋の設定は、どこが行うべきか。
小委員会としてのまとめ
・家屋の地域的な特徴については、補正での対応が可能と考えられる。そのため、モデル家屋は全国一律で足りる。 ・モデル家屋の設定は、当面は国が行うべきものと考えられる。 → 固定資産税の評価と課税を分離し、モデル家屋の設定及び評価は専門機関((財)資産評価システム研究センター等)が行うこととする体制も考えられる。

(オ) 個別家屋の評価の基礎となるモデル家屋の選択及び補正の方法について

論 点
⑪モデル家屋の単価からの比準方法について ⑫家屋価格の決定要因について ⑬補正項目の設定について ⑭「程度補正」の設定方法について
議論のポイント
・個別の家屋を評価する際の基礎となるモデル家屋の選択は、どのように行うべきか。 ・家屋の価格に影響を与えるような要素は、どのようなものがあるか。
小委員会としてのまとめ
・個別家屋と構造、用途、規模等が類似のモデル家屋を選ぶ際、ある程度の割り切りが必要である。 ・家屋の価格に影響を与えるような具体的な要素については、今後検討していく必要があるが、このような要素を基に補正を行う際は、なるべく個人の達観によらない明確な方法であることが望ましい。
※このテーマについては、更に検討の必要がある。

(カ)経年による減価のあり方について

論 点

⑮家屋の減価のあり方について

議論のポイント

- ・経年による減価は必要か。
- ・経年表は、どのような区分毎に用意するのか(モデル家屋毎、住宅用家屋とそれ以外など)。

小委員会としてのまとめ

- ・経年による減価は、平米単価方式においても必要である。
- ・経年表区分は、モデル家屋毎、あるいは住宅用家屋とそれ以外の家屋のみとするなど、今後検討していく必要があるが、現行よりも簡素にするのが望ましい。

※このテーマについては、更に検討の必要がある。

以上のように、集約した論点に対する小委員会の結論をまとめた結果、一定の方向で意見の一致をみたものもあるが、いくつかの論点では統一的な見解を得ることができず、今後も検討を継続する必要性が指摘された。

特に、「(ウ) モデル家屋の設定区分について」と「(オ) 個別家屋の評価の基礎となるモデル家屋の選択及び補正の方法について」は、平米単価方式で検討すべき論点の中でも、想定モデルの可能性が多岐に及ぶものと考えられ、実際の家屋の統計的な調査等も必要となることから、来年度以降も継続して調査研究する必要があるという結論に至ったものである。

IV. まとめ

冒頭でも述べたように、近年、現行の評価方法に対する根本的な見直しの必要性が強く指摘されるようになってきている。過去の家屋研でも、考えられる種々の評価方法について調査研究が行われて来たところであるが、小委員会では、このような過去の調査研究を踏まえながら、実務レベルで実現可能な評価方法の具体的モデルを構築することを目的として、具体的な検討を行った。

今年度、小委員会では、家屋研で過去に研究された「取得価格方式」「平米単価方式」「広域的比準評価方式」を比較する中で、新たな評価方法に求められる点を①シンプル②客観的③メンテナンス④公平性として総合的に判断した結果、「再建築価格方式を基礎とする平米単価方式」が最も妥当すると判断し、この方式における論点に絞って詳細な内容の検討を行った。

「再建築価格方式を基礎とする平米単価方式」について、各メンバーからの意見を集約し論点に沿って議論を行ったところ、いくつかの論点で結論を得ることができたが、課題として引き続き検討を要するとされたものもあった。

その結果、

- ・新方式は、新築・住宅用家屋等の比較的簡易な家屋から導入し、徐々に対象を広げていく
- ・モデル家屋の想定については、一棟の家屋として成り立つようなものを想定する
- ・モデル家屋の単価計算だけでなく、コンピュータ・グラフィック技術を活用して家屋の概要が分かるような資料を作成する
- ・モデル家屋は全国一律のものを設定し、その設定及び評価は国・専門機関（（財）資産評価システム研究センター等）が行うこととする

などの点について、各メンバーの意見は一致し、方向づけを行うことができた。

一方、

- ・モデル家屋をどのような区分で設定するべきか
- ・モデル家屋の単価を選択する際はどのような基準で行うべきか、また、単価の補正を行う際はどのような項目を設定するべきか

などの点については、モデル家屋の区分設定、単価の選定及び単価の補正項目の設定について、各メンバーの意見が分かれ、家屋の実態調査や統計分析等が必要であると考えられたため、研究を継続すべきものとしたところである。

以上のように、新たな評価方法に関する論点について、今年度の議論の結果、課題として残ったものについては、家屋の実態を把握するための統計調査等を行い、より実用的な評価方法に近づけていく必要があるものと考えられる。また、今回の研究テーマが実際の制度としての運用に至るまでには、より慎重な議論を要するものとされ、その結果更なる論点が導き出されることも大いに想定される。

いずれにしても、今年度の研究の結果、今後の本格的な調査・研究に取り組む際の材料として利用できるものと考えられる、ある程度具体性を持った平米単価方式の具体的モデル構築の第一段階に至ったものと考えられるため、これをもって家屋研への報告を行うこととしたものである。

＜ 平米単価方式に対する各委員の意見 ＞

	A	B	C	D	E
① 平米単価方式の適用範囲について	新増分家屋。 (用途・構造を問わず、延べ床面積10000㎡以上及び特殊家屋を除く)	新増築・改築(用途変更含む)。	木造・軽量鉄骨の新築のみ。 (専用住宅・共同住宅など、類似構造が多いもの)	全ての家屋(新増・既存含む)。 (原則、基準評価を導入している市町村がその対象としているものを対象とし、それ以外を今後検討する)	新増分のみ(改築含む)とし、全ての用途・構造を対象とする。
② 平米単価方式の適用に馴染まない家屋の類型について	・特殊な家屋 (ホーム、競馬場など) ・特殊な構造の家屋 (膜構造、ドーム型家屋など) ・地下建物 (地下駅舎、地下街など) ・大規模家屋	・建物の一部がテナント工事されているもの (単価の部分別構成割合が提示されれば可能) ・改築された家屋	・併用住宅用建物 (住宅部分と併用部分を分割し、それぞれを基準評価すべき)	・競馬場のスタンドなど、他の建物と比較づらいもの ・体育館、スポーツ施設、美術館、ドーム球場など、各々で使用される資材量が大きく異なるもの	・複合用途、複合構造家屋 ・仕上げ等に著しい差異のある区分所有家屋 ・改築、一部増築された家屋 ・特殊な家屋、建築実績の少ない家屋
③ 建築設備の評価の仕方について	含める。 (評点のウエイトの高い設備のみを対象とし、それ以外は加算扱い)	含める。	含める。	含める。 (含めない場合でも、別個、総合設備として単価設定すべき)	含める。
④ モデル家屋の想定について	必要。 (評価実例を示す必要がある)	必要。 (単価に対応するサンプルデータを収集し、平均値を算出する)	必要。 (仕上げ・設備等、標準的な仕様を想定し、その仕様に沿った仮想モデルを設定する)	必要。 (実在のものではなく、想定モデル家屋で可)	必要。 (基準単価に応じた一定数の用途・構造・規模別仮想モデル家屋が必要)
⑤ モデル家屋の見直しについて		基準年度毎に作成する。	必要に応じて行うべき。 (流通する家屋の標準的な建築仕様が変った場合など)	必要。	必要。 (現行通り3年ごとに行う)
⑥ 市町村に対するモデル家屋の提示方法について	部分別評点項目毎の標準量・補正項目の基準等を示す。 (法388条第4項の規定に基づき提示)	単価の部分別(現行の部分別分類の簡易型)の構成割合のみを示す。	一棟サンプル写真、標準的な数量、単価の積算根拠を示す。	一棟単位の単価を示す。 ただし、基準単価の内訳という意味で、部分別の標準的な数量の提示は必要。	一棟サンプル写真・部分別の標準的な数量共に提示する。さらに、家屋の概要等も示すべき。

	A	B	C	D	E
⑦ モデル家屋の単価設定 について－(i)	木造・非木造で計20種類程度・ (構造・用途によって分類)	13種類 ①用途(住宅アパート・事務所・店舗等事業用家屋・工場倉庫等) ②構造(W・SRC・RC・S・LGS・CB)	①構造(木造・軽量鉄骨) ②用途(専用住宅・共同住宅) ③規模・大きさ(大・中・小) ④程度(洋風・和風毎に上・中・並)	用途・構造別 (現行の基準表程度かそれ以上の細分化が必要)	現行の別表第8・12に準じて、用途・構造・規模別に用意する。
⑧ モデル家屋の単価設定 について－(ii)	現行の基準表を統合 木造で8分類、非木造で7分類	木造・非木造問わず、 ・住宅型家屋(戸建住宅型式) ・住宅型家屋(集合住宅型式) ・ホテル等宿泊施設型家屋 ・その他事業用型家屋 ・物品蔵置・製造用型家屋	現行の分類を整理・統合することにより、逆に補正項目での対応が多くならないよう注意する必要がある。	「構造」「種類」「規模」による分類が必要。 客用舎用と共同住宅用の統合、ホテル用・団体旅館用・簡易旅館用・料亭用と普通旅館用の統合、店舗用と百貨店用の統合など。	用途・構造(工法)・規模別に各グレード3種類程度用意する。
⑨ モデル家屋の単価の 設定範囲について	全国一律で。	全国一律で。	全国一律で。	全国一律で。	全国一律で。 (同様の家屋で単価の差異が生じないよう、地域的な特色は一律の基準単価の中で対応すべき)
⑩ モデル家屋の設定主体 について	国・専門機関((財)資産評価システム研究センター等)	国・専門機関((財)資産評価システム研究センター等)	国・専門機関((財)資産評価システム研究センター等)	国・専門機関((財)資産評価システム研究センター等)	国・専門機関((財)資産評価システム研究センター等)
⑪ モデル家屋の単価からの 比準方法について	基準単価の資材等と評点項目及び全体の程度を考慮する。 (類似の資材等を基準評点項目として設定)	用途・構造毎に選択し適用させる。	主体構造・用途(種類)・階層毎に床面積の大小・和風・屋根・外壁・内装・柱・造作等の組合せで上中並程度・洋風・設備・ロフト等の有無・メーカー(商品グレード等)	階層数・床面積での単価分類が必要。 (基準単価の設定数によっては不要になる)	基準単価は数を絞り、「～有り」「～無し」を補正で対応すべき。
⑫ 家屋価格の決定要因 について	・仕上げ材による補正 ・施工量 ・規模 ・施工の程度 ・階層別加減評点数(木造)	共通一経年減点、損耗減点、積雪寒冷補正、設計管理費補正 個別→規模補正、階層(建物の高さ)補正、外観(屋根・外壁など)補正、設備等の多少による補正、増築による補正	・横浜市の比準評価における「判定項目」を準用できるものと考えられる。さらに、設備の加算項目も追加すべき。 ・全ての補正項目について、共通して適用させるべき。	評価額に対するウエイトが大きく占められているもの。 共通：床面積による補正 個別：施工量、程度の補正	共通：階高、階層数、柱間、工事形態、地階の有無、外部・内部の仕上げ、設備に関する補正。 個別：全ての使用資材の差異を反映させることができないものについて、評点を加減させる。

	A	B	C	D	E
⑬ 補正項目の設定について	階層・規模・設備等 (基準単価に大きな影響を与える項目で設定)	2種類 ①階層(建物の高さ)・②規模	個別の特殊性は補正項目よりも 基準単価で分けることとし、設備 等の有無の程度にする。	比準評価で使用している比準表 の「比準項目」「格差率」を準用。	①基準単価に乗じる補正： 主体構造部の階高・階層数・柱 間・工事形態・地階の有無等 ②基準単価に加減する補正： 仕上げ・設備に関するグレード・ 「有り」「無し」
⑭ 「程度補正」の設定方法 について	規模の範囲、「有り」「無し」等の 個別補正と総合補正。	程度補正は不要。	基準単価設定のモデル仕様に 無いものを、補正で「減ずる」程 度の簡易なものとする。	調整的に使用できる程度に用意 し、全般で使えるように用意すべ き。	個数・使用資材による差異を細 分化するような補正は不要。
⑮ 家屋の減価のあり方 について	現行の用途区分を統合し、使用 状況ではなく用途・構造による一 般的な使用目的により認定す る。	基準単価と同じ区分にする。	現行補正率の下限は見直すべ き。	減価率方式を採用されたい。 (現行の経年基準表に対し、更 なる簡素化が必要)	現行通りの方法で。

第 4 章

「建築設備の総合評価に関する調査研究」

＜建築設備の総合評価に関する調査研究＞

＜目次＞

はじめに	91
1. 固定資産評価における住宅設備の評価方法	93
1-1. 木造専用住宅	93
1-2. 非木造家屋の住宅・アパート	94
2. 住宅設備の現状分析	95
2-1. 調査の方法及び対象	95
2-2. 分析結果	96
3. 総合評価に向けて	98
3-1. 現行評価方法の問題点	98
3-2. 総合評価の方向	98
4. まとめ	100
参考資料 調査対象物件別 設備機器リスト	101

はじめに

周知のようにわが国における固定資産税の評価は土地と家屋に分かれ、そのうち家屋は再建築費評価を原則としている。その評価のための基準（評価基準）は、大まかには家屋を構成する個別の資材について数量と評点を評価した上で家屋全体の再建築費評点数を算出するという構成になっている。この評価方法は精緻である一方で、業務内容が専門的かつ複雑になりがちであるため、実務レベルからは以前から簡素化への要望が出されてきている。今回の調査研究は家屋のうちで建築設備をとり上げ、評価の簡素化へ向けて総合評価の導入について検討を加えたものである。

総合評価は、個別の資材についての評価を積み上げていくものではなく、多くの家屋で共通的に使用されている資材を想定し、たとえば床面積 1 m²あたりではどのくらいの評点となるかを予め計算しておいた上で評価を行なうものである。これによれば、個別の資材を細かく調査することなく、当該家屋の床面積に予め求めておいた評点を掛け合わせればよいことになり、評価が大幅に簡素化されることになる。実際には想定した仕様と異なる資材を使用している事例も当然考えられるが、それらに対しては補正係数を用いて他とのバランスをとることになる。総合評価方式を採用すると、実務レベルではあまり経験がなくても容易に評価が行なえることから、人事のローテーション等にも対応しやすくなることが期待できる。

建築設備に関しては、建築物本体に比べると時代の推移の中で内容の変化や質の向上が著しい。こうした状況において評価基準も時代の変化に対応すべく、逐次改正がすすめられてきたところであるが、内容的に十分時代に追いついているとはいえない面も残っている。今回の検討はそうした点も踏まえて改正の方向を探るものである。

なお、本調査研究は、(財)資産評価システム研究センターより委託をうけて実施したものであり、委員構成は次の通りである。

＜（社）日本建築学会建築経済委員会固定資産評価小委員会委員構成＞

主 査 委 員	小松幸夫	早稲田大学理工学術院建築学科
WG委員	○ 吉田倬郎	工学院大学建築学科
	堤 洋樹	九州共立大学工学部建築学科
	松本真澄	首都大学東京都市環境学部
	森田芳朗	千葉大学大学院工学研究科

（○の委員はWGと兼任）

（五十音順）

（平成21年3月現在）

1. 固定資産評価における住宅設備の評価方法

1-1. 木造専用住宅

現行の木造・専用住宅における建築設備の評価内容を簡略化して図1に示す。

方式	項目	内容	内訳
総合評点方式	電気		
	ガス		
加算評点項目	給水給湯		
	排水		
	電気設備	ドアホン	
	給水給湯	給水槽	
	衛生設備	使用口	
		給湯器	
		便器	和式
			水洗式
		小便器	非水洗式
			水洗式
			非水洗式
			洋式
		洗面器	
		洗面化粧台	
		洗濯流し	
		浴槽	
			上
			並
		ユニットバス	
		ハーフユニットバス	
		ユニットシャワー	
		流し台(ステンレス張)	
		コンロ台(ステンレス張)	
		調理台(ステンレス張)	
		システムキッチン	
		レンジフードファン	
	冷暖房設備	空調設備(ビルトイン方式)	
		床暖房設備	
	換気設備	換気扇	
		換気設備	
	(運搬設備)		
		ホームエレベーター	

図1 木造専用住宅の評価項目

内容は総合評点方式と加算評点項目が組み合わさっており、総合評点方式は基本的な設備の配線・配管部分を含むものであると考えられる。加算評点項目に含まれる機器の内容をみると、現在ではごく当たり前に使われているものも多い反面、すでにほとんど姿を消してしまったものもみられる。たとえば便器は下水道が完備しなくても浄化槽を設置して水洗方式とすることが殆どで、町場において非水洗式はほとんど使用されることはないと思われる。

この評価基準で想定されている木造専用住宅はおそらく昭和30年代のものが基本で、その後普及した機器類を適宜追加していったものと考えられる。

1-2. 非木造家屋の住宅・アパート

非木造の住宅・アパートについては事務所など他の用途と整合を図るため、本来住宅にはあまり使われないような項目も含まれる。

項目	内容	内訳
電気設備	動力配線設備	
	電灯コンセント配線設備	
	照明器具設備	蛍光灯用器具
		白熱灯用器具
	電話線設備	
	呼出信号設備	
	盗難非常通報装置	
	インターホン配線設備	
	工業用テレビ配線設備	
	テレビジョン共同視聴設備	総合的なもの 局所的なもの
衛生設備	給水設備	
	排水設備	
	中央式給湯設備	
	給湯器	追焚機能のないもの
		追焚機能のあるもの
	衛生器具設備	
	ユニットバス	
	ハーフユニットバス	
	ユニットシャワー	
	システムキッチン	
	ガス設備	
	浄化槽設備	40人槽
		100人槽
空調設備	空調設備	中央熱源方式 (中央に冷凍機とボイラーを設
		個別分散方式
		中央熱源冷房設備 (中央に冷凍機を設置)
		中央熱源直接暖房設備
		中央熱源温風暖房設備
		床暖房設備
		換気設備
	防災設備	火災報知機
		避雷設備
		消火栓設備
		ドレンチャージャー設備
		不活性ガス消火設備
		泡消火設備
		スプリンクラー設備
		運搬設備
	人荷用エレベーター	規格インバータ型
		特注インバータ型
		高速特注インバータ型
		ホームエレベーター
		油圧式
		低速交流型
		中速交流型

図2 非木造住宅・アパートの評価項目

また木造の場合と異なり、総合評点方式は採用されていない。

2. 住宅設備の現状分析

2-1. 調査の方法及び対象

(社)プレハブ建築協会の協力により、木造専用住宅の設備に関する調査を行なった。

物件	大区分	工事区分	数量	単位	単価	金額
A3	屋外給排水設備工事	ドロッパ樹設置工事	3	ヶ所	28,900	86,700
A3	屋外給排水設備工事	雨水樹設置工事	7	ヶ所	17,300	121,100
A3	屋外給排水設備工事	屋外排水管理設工事/VU	12	m	2,380	28,560
A3	屋外給排水設備工事	屋外排水管理設工事/VU	58	m	3,510	203,580
A3	屋外給排水設備工事	基本工事	1	式	20,900	20,900
A3	屋外給排水設備工事	公共樹接続費	2	ヶ所	17,300	34,600
A3	屋外給排水設備工事	公共樹天端調整費	2	ヶ所	11,600	23,200
A3	屋外給排水設備工事	小口径塩ビ樹 中継 防臭 合流	8	ヶ所	7,900	63,200
A3	屋外給排水設備工事	通気工事	1	式	18,500	18,500
A3	屋外給排水設備工事	樋結び工事	5	ヶ所	1,200	6,000
A3	屋内外ガス工事	Aライン/1ロガス栓	4	ヶ所	22,000	88,000
A3	屋内外ガス工事	穴開け・穴補修	1	式	10,400	10,400
A3	屋内外ガス工事	都市ガス基本工事	1	式	34,000	34,000
A3	屋内外ガス工事	非埋設管/FP	10	m	4,080	40,800
A3	屋内外ガス工事	フレキコード接続費	4	ヶ所	1,400	5,600
A3	屋内外ガス工事	埋設管/PE	10	m	5,210	52,100
A3	住宅設備工事	パイプスペース	1	ヶ所	5,100	5,100
A3	住宅設備工事	屋内給水配管工事(1F)	6	ヶ所	8,310	49,860
A3	住宅設備工事	屋内給水配管工事(2F)	1	ヶ所	16,330	16,330
A3	住宅設備工事	屋内給湯配管工事(1F)	3	ヶ所	14,150	42,450
A3	住宅設備工事	屋内排水配管工事(1F)	5	ヶ所	7,580	37,900
A3	住宅設備工事	屋内排水配管工事(2F)	1	ヶ所	22,900	22,900
A3	住宅設備工事	水栓金具取付工事	1	式	48,010	48,010
A3	住宅設備工事	洗濯機用水栓	1	式	5,890	5,890
A3	住宅設備工事	(リンナイ)24号Q付強制自動壁掛式 Q21使用 別途工事	1	セット	123,880	123,880
A3	住宅設備工事	オフト 洗面化粧台セット間口750mm 3面鏡付(引出タイプ)	1	セット	59,370	59,370
A3	住宅設備工事	洗面器置場1階用(MIYAKO・INAX)	1	式	3,710	3,710
A3	住宅設備工事	IHヒーター両面焼きグリル(差額)	1	セット	179,170	179,170
A3	住宅設備工事	ミカド:ノーティル キッチン 1型 2600	1	セット	363,360	363,360
A3	住宅設備工事	ミカド:ノーティル キッチン 1型 2600(差額)	1	セット	29,170	29,170
A3	住宅設備工事	通気工事	1	ヶ所	19,400	19,400
A3	住宅設備工事	シャワートイレ便器一体型 ・サイホン式(手洗式)/洗暖便座	2	セット	101,180	202,360
A3	住宅設備工事	ユニットバス トステム:ルキアシステムバス(SEタイプ) 暖房付換気扇	1	セット	444,250	444,250
A3	住宅設備工事	ユニットバス ルキナ オプション ドア	1	セット	41,670	41,670
A3	電気工事	インテリアパネルプラン	2	セット	10,560	21,120
A3	電気工事	ダクトセット配管工事	2	m	6,370	12,740
A3	電気工事	ダクトセット配管工事	1	m	9,900	9,900
A3	電気工事	パイプファン+深型フード(ナショナル)	2	セット	7,240	14,480
A3	電気工事	パイプファン取付	10	セット	1,460	14,600
A3	電気工事	自然給気口	5	セット	3,630	18,150
A3	電気工事	深型フード100φ(ナショナル)	8	セット	6,900	55,200
A3	電気工事	深型フード150φ(ナショナル)	4	セット	9,210	36,840
A3	電気工事	台所吸気口(ナショナル)	1	セット	6,030	6,030
A3	電気工事	TV分配器(U+V+BS対応)6分配	1	セット	8,340	8,340
A3	電気工事	照明器具取付工事	11	ヶ所	1,200	13,200
A3	電気工事		1	ヶ所	5,420	5,420
A3	電気工事		1	ヶ所	2,900	2,900
A3	電気工事		3	ヶ所	2,900	8,700
A3	電気工事		2	ヶ所	6,130	12,260
A3	電気工事		1	ヶ所	2,900	2,900
A3	電気工事		1	ヶ所	2,900	2,900
A3	電気工事		2	ヶ所	2,900	5,800
A3	電気工事	ハンズフリードアホン1:1形(アイホン)	1	セット	41,870	41,870
A3	電気工事	コンセント	2	個	4,910	9,820
A3	電気工事	その他 電気工事	3	個	1,430	4,290
A3	電気工事	その他 電気工事	1	式	8,370	8,370
A3	電気工事	その他 電気工事	1	個	4,260	4,260
A3	電気工事	ワイドコンセント	3	個	2,680	8,040
A3	電気工事	ワイドコンセント	18	個	3,220	57,960
A3	電気工事	ワイドコンセント	2	個	3,660	7,320
A3	電気工事	ワイドコンセント	4	個	7,600	30,400
A3	電気工事	ワイドコンセント	1	個	3,600	3,600
A3	電気工事	ワイドコンセント	10	個	7,290	72,900
A3	電気工事	ワイドコンセント	1	個	13,810	13,810
A3	電気工事	ワイドスイッチ	16	個	3,210	51,360
A3	電気工事	ワイドスイッチ	2	個	7,290	14,580
A3	電気工事	基準照明用配線	20	個	1,880	37,600
A3	電気工事	分電気	1	個	62,490	62,490
A3	電気工事	住宅用火災警報器	5	台	7,930	39,650
A3	電気工事	住宅用火災警報器	1	台	7,500	7,500

図3 見積項目の例

協会の所有する木造戸建住宅のデータからランダムに 30 棟分の見積書を抽出して提供を頂いた。内容を検討し、分析に耐えると判断した 19 棟分について使用されている個別の設備機器（工事区分）をリスト化し集計した。

工事区分の個々の内容について、以下の 16 の分類、すなわち電気配線、ガス、給水、給湯、排水、換気、通信、視聴、電話、照明、台所、浴室、洗面、便所、防災、冷暖房のいずれに該当するかを判定し、それぞれの分類項目ごとに整理した。なお今回の調査対象の中にエレベーターが 1 件だけ含まれていたもので、それも分類に追加している。

2-2. 分析結果

分類項目と物件のクロス集計を図 4 に示す。

分類	A1	A3	A5	A7	A8	A9	A10	B01	B02	B03	B04	B05	C01	C02	C03	C04	D03	E05	E06	総計
電気配線	22	15	16	21	20	24	10	15	15	11	8	11	48	32	25	28	24	13	35	393
ガス	1	6		2			1	1					23	26		12				72
給水		7	5	1		2	1	8	7	2	2	3	19	36		14	9	1	10	127
給湯	1	1	3		9	2	1		3	1	3		6	6		1	5	1	1	44
排水		1	6	1	1		1	10	6		1		26	23		10	5		1	92
給排水	1	11			5	1	3						3	6		2	1	1		34
換気	2	9	8	2	11	2	3	2	7	11	3		12	13	6	10	16	3	8	128
通信	2	1	1	4	3	3	2	1	8	7	3	8	4	7	4	2	4	3	3	70
視聴		1	2	1	6	1	1	1	3											16
電話				1	3	1		2	1	1	1	1		1	2		1	1	1	17
照明	2	8	7	1		2	2	4	1	5	4	5	4	15		2	2	1	23	88
台所	1	3	1		3	2	4	2		6	2	3	2	5		6	12	5	3	60
浴室	1	2	1		2	3	2	1		3	3	8	3	7		4	5	2	3	50
洗面	2	2	2		7	4	2	2	2	4	2	5	2	3		10	3	1	2	55
便所	1	1	2		5	4	2	2	2	5	3	2	3	8		5	5	3	6	59
防災		2		3	2	3	2	1	2	2	1		6	10	1	2	1			38
冷暖房										1	2	1	2	1						7
エレベーター																1				1
不明										2	1									3
総計	36	70	54	37	77	54	37	52	57	61	39	47	163	199	38	109	93	35	96	1354

図 4 分類項目と住宅のクロス集計結果

また各分類項目にどのような内容の工事区分が含まれているかをみるために、分類ごとに工事区分の内容を集計した。参考までに「便所」に出現した内容を示すと以下のようなになる。

- 1・2F 便器 INAX サイホン式便器+暖房便座
- 1F 便器
- 1 階トイレ
- 2F 便器
- 3F 便器
- AP 洗落式便器・便座・紙巻器セット/普通便座
- AP 便器便座セット(INAX：普通便座)

AP 便器便座セット(TOTO:普通便座)
サイホン式便器・洗浄暖房便座 取付
サイホン式便器・暖房便座 取付
サイホン便器(普通便器)アメージュ M
サイホン便器(普通便座)
サイホン便器(普通便座)
システムトイレ(薄型)2階設置(差額)
シャワートイレ
シャワートイレ便器一体型・サイホン式(手洗式)/洗暖便座
タンクレス便器(暖房洗浄脱臭乾燥便座)
トイレ
トイレ手洗い/2F 設置(差額)
ベーシア便器(一体型タンク)
一体型便器ベーシア VX(手洗付)/洗浄暖房脱臭便座[eco6]
衛生器具取付工事
水洗便器取付(普通・暖房便座)
洗浄暖房脱臭便座(差額)
洗浄暖房便座(差額)
暖房便座(差額)
薄型システムトイレ(Tシリーズ)1207
薄型システムトイレ(Tシリーズ)1307
便器 2階設置(差額)
便器 蔵階・3階設置
便器/2F 設置(差額)
便器/3F 設置(差額)
便器・便座取付

これらについて不必要なものは除いたり、重複しているものは統合したりして整理し、各分類項目についてそれが評価区分として機器・配線配管・手間・材工(材料施工とも)・その他のいずれに相当するかを検討した。

3. 総合評価に向けて

3-1. 現行評価方法の問題点

現行の評価方法はその基本が昭和 30 年代に作られ、新たな設備が出現するたびに加算評価項目の部分を随時追加していったものと考えられる。昭和 30 年代と比較すると建築の設備は長足の変化を遂げており、生活水準の向上とも相俟って住宅設備の内容も大きく変化してきた。たとえば、バスユニットなどは新築住宅ではほぼ 100%に近い採用率であり、またシステムキッチンも同様である。

また建築基準法など関連する法規の改定により、24 時間換気や火災報知機の設置が義務化されている。こうした内容については評価基準に適宜反映させていく必要があることは言うまでもない。

3-2. 総合評価の方向

2. でおこなった実態調査と有識者の意見をもとに、木造専用住宅の建築設備評価を総合的に行なうための案を作成した。結果を図 5 に示す。考え方は、住宅に共通でままとりのある部分をできるだけ総合的に評価するようにし、それ以外の比較的個性が強いと思われるものについては加算評価とするようにした。

総合評点方式の内容としては電気・ガス・給排水などの基本項目、台所・浴室・便所などの水廻り部分、法令で義務づけられている火災警報装置を含め、さらに玄関回りのドアホン（インターホン）や門灯を含めている。なお給湯も現在ではほぼすべての住宅に普及していると考えられるので基本設備に含めている。

なおこの案を検討する段階で出た主な意見は以下の通りである。

○インターホンについては最近カラーテレビ方式のものも多くなって来ているが、すべてがカラーというわけではない。したがって現状では白黒テレビ方式を標準として、カラーテレビ方式は程度補正で対応するのがよい。

○換気設備は①ダクトの有無、②熱交換装置の有無で内容を区分する。換気方式（第 1 種から第 3 種までに分類される）による差は少ない。

○電気配線の単相 200V は標準に含める。三相式 200V は住宅では使用例はすくないが、もしあれば加算する。

○テレビ配線はブースター、分配器、端子などをシステムとして評価する。

○テレビ、LAN、電話は個別の配線が統合化される方向にあるので、通信用配線システムとしてまとめる方向がよい。

○洗濯機用の防水パンについては以前は洗濯機には必須であったが、防水パンを必要

としない洗濯機も出てきている。防水パン自体の価格はたいしたことはないの、これは使用口のひとつとしてカウントするのがよい。

○シャワートイレなど、便器が高機能化している部分については補正で処理をする。

	評価方式	大項目	中項目	評点の付設方法	積算基準項目	数量	備考	
建築設備	総合評点方式	基本設備	電気配線	規模別㎡当たり	配線 スイッチ 分電盤 コンセント 引っ掛けシーリング	長さ 個数 1台 個数 個数	単相200Vを含む	
			ガス配管	規模別㎡当たり	配管 バルブ 取り出し口	長さ 個数 個数	都市ガス用とLPG用を分離?	
			給水給湯配管	規模別㎡当たり	給水管 給湯管 バルブ 使用口	長さ 長さ 個数 個数	給水タンク・ポンプ、給湯器等は別途 水廻りを除く	
			排水管	規模別㎡当たり	排水管 通気管	長さ 長さ		
			通信用配線	規模別㎡当たり	配線 分配器 信号増幅装置 取り出し口	長さ 個数 個数 個数	TV、電話、LANなど	
			換気口	規模別㎡当たり	レジスター	個数		
			水廻り設備	台所	1カ所あたり	システムキッチン レンジフード 水栓 排水口 ガス取り出し口	1セット 1台 給水・給湯各1個 1個 1個	大きさは補正で対応
		浴室		1カ所あたり	バスユニット 換気扇 水栓	1台 1台 給水・給湯各1個	大きさは補正で対応	
		洗面所		1カ所あたり	洗面化粧台 照明器具 水栓 排水口	1台 1個 給水・給湯各1個 1個	大きさは補正で対応 白熱もしくは蛍光灯1個	
		便所		1カ所あたり	便器 手洗い 照明器具 水栓 排水口 換気扇	1個 1個 1個 給水・給湯各1個 1個 1台	付加機能は補正で対応 白熱もしくは蛍光灯1個	
		防災設備		警報装置	規模別㎡当たり	火災報知機	個数	熱感知器、煙感知器、火災報知機など
		電気設備		ドアホン	1カ所あたり	親機と子機	1組	有線の白黒テレビ方式・カラーは補正で
			建物一体型照明	1カ所あたり	門灯	個数	白熱もしくは蛍光灯1個	
	加算評点	電気設備	動力配線設備	規模別㎡当たり	(電気配線に準じる)		三相200V	
			照明	1カ所あたり	照明器具	個数	埋め込み式ダウンライト、間接照明等	
		給水設備	給水タンク	1カ所あたり	本体	個数		
			給水ポンプ	1カ所あたり	本体	台数		
			浄水器	1カ所あたり	本体	個数		
		給湯装置	ガス給湯器	1カ所あたり	本体	台数	給湯管が建物に固定されているもの	
			ヒートポンプ給湯器	1カ所あたり	本体	台数		
			電気温水器	1カ所あたり	本体	台数		
		換気設備	ダクト方式	規模別㎡当たり	ダクト パイプファン ダンパー	長さ 台数 個数		
			熱交換装置	1カ所あたり	本体	個数		
		防犯装置	防犯カメラ	1カ所あたり	カメラ 配線 モニター 録画装置	台数 長さ 台数 台数		
		冷暖房装置	埋め込み型エアコン	1カ所あたり	本体 配管 室外機	台数 長さ 台数		
			床暖房	1カ所あたり		箇所数		
			輻射式暖冷房設備	1カ所あたり		箇所数		

図5 木造専用住宅の評価項目案

4. まとめ

木造専用住宅の設備関係について、総合評価の方向を検討した結果、従来の電気、ガス、給水給湯、排水に加えて通信用配線および換気口を合わせて基本設備とし、延床面積 1 m²あたりの評点を示すことをイメージした。また水廻り設備である台所、浴室、洗面所、便所はどの住宅にも必ず備わっているものであり、仕様の違いも補正で対応できる範囲にとどまると考えられるので、1 カ所あたりの評点を付設することをイメージして総合評価項目に含めることとした。また従来は含まれていなかった火災警報装置は、法律の改正により設置が義務化されており、設置された場合は家屋と一体となる場合がほとんどと考えられるため項目をあらたに加えることとした。評点の付設は、設備仕様が住宅ごとに大きく異なることはないと考えられるので、住宅規模に応じて延床面積 1 m²あたりの評点を付設すればよいのではないと思われる。

ドアホン（インターホン）については、各住宅に 1 組は必ず備えられるものなので、これも総合評点の項目に加えることとした。門灯（ここでは玄関につけられるものを想定している。外構である門に付くようなものは含まない）についても同様である。

今回は木造専用住宅について検討を行なったが、非木造の住宅・アパートについても共通する部分が多いと思われるので、今回の提案が今後の参考になれば幸いである。

参考資料 調査対象物件別 設備機器リスト

調 査 対 象 住 宅

番号	構法	延床面積	階数	備考
A01	木質パネル構法	116.80m ²	2	
A02	(欠番)			
A03	木質パネル構法	89.43m ²	2	
A04	木質パネル構法	92.75m ²	2	
A05	木質パネル構法	103.92m ²	2	
A06	木質パネル構法	120.90m ²	2	
A07	木質パネル構法	165.62m ²	2	
A08	木質パネル構法	151.33m ²	2	
A09	木質パネル構法	133.58m ²	3	2世帯
A10	木質パネル構法	165.21m ²	3	3住戸
B01	木質パネル構法	77.83m ²	2	
B02	木質パネル構法	117.58m ²	2	
B03	木質パネル構法	136.62m ²	2	
B04	木質パネル構法	252.56m ²	2	2住戸
B05	木質パネル構法	313.01m ²	2	
C01	木質パネル構法	68.41m ²	2	
C02	木質パネル構法	95.01m ²	2	
C03	木質パネル構法	126.68m ²	2	
C04	木質パネル構法	277.76m ²	3	
D01	木質パネル構法	116.75m ²	2	
D02	木質パネル構法	117.58m ²	2	
D03	木質パネル構法	137.46m ²	2	
D04	木質パネル構法	159.60m ²	2	2世帯
D05	木質パネル構法	364.35m ²	2	8住戸アパート
E01	木質パネル構法	119.95m ²	2	
E02	木質パネル構法	133.96m ²	2	
E03	木質パネル構法	130.00m ²	2	
E04	木質パネル構法	131.65m ²	2	
E05	木質パネル構法	174.73m ²	2	
E06	木質パネル構法	229.03m ²	2	

内容不備につき分析対象外

物件No.AO1 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
備品工事	給湯	給湯器 YRUF-V2405SAW/13A 24号 追い炊き	1	式
備品工事	洗面	洗濯機パン INAX PF-6464C 全自動タイプ	1	セット
備品工事	洗面	洗面化粧台 クリナップファンシオ 750	1	セット
備品工事	台所	システムキッチン サンウェーブ ドアポケット付 I型フラット2600 ステンレストップ 混合水栓 シロッコファン 吊戸H=700 キッチンパッ クパネル 食洗器付	1	式
備品工事	便所	1・2F便器 INAX サイホン式便器+暖房便座	2	セット
備品工事	浴室	ユニットバス INAX ルキナ BSDN-1616LBSL 同等品	1	セット
電気設備工事	換気	24時間換気設備工事	1	式
電気設備工事	換気	換気扇ダクト工事 100φ配管のみ	1	式
電気設備工事	照明	固定灯取付工事 ダウンライト開口含む	11	ヶ所
電気設備工事	照明	固定灯本体工事	1	式
電気設備工事	通信	カラーテレビドアホン KC1・3型	1	組
電気設備工事	通信	増設機(通話のみ)	1	組
電気設備工事	電気配線	アース工事 D種	1	式
電気設備工事	電気配線	インターホン配線 電源共 子機1-親機1タイプ	1	ヶ所
電気設備工事	電気配線	コンセント配線 E付専用回路	2	ヶ所
電気設備工事	電気配線	コンセント配線 エアコン専用回路	5	ヶ所
電気設備工事	電気配線	コンセント配線 シングル	3	ヶ所
電気設備工事	電気配線	コンセント配線 ダブル	14	ヶ所
電気設備工事	電気配線	コンセント配線 ダブルE付	4	ヶ所
電気設備工事	電気配線	コンセント配線 防水型	2	ヶ所
電気設備工事	電気配線	シーリング	8	個
電気設備工事	電気配線	スイッチ配線 3路	6	ヶ所
電気設備工事	電気配線	スイッチ配線 4路	1	ヶ所
電気設備工事	電気配線	スイッチ配線 バイロット	1	ヶ所
電気設備工事	電気配線	スイッチ配線 遅れスイッチ	2	ヶ所
電気設備工事	電気配線	スイッチ配線 片切	12	ヶ所
電気設備工事	電気配線	テレビ配線 分配器共	5	ヶ所
電気設備工事	電気配線	リモコン配線	1	式
電気設備工事	電気配線	引込幹線工事 SV14φ-3c	1	式
電気設備工事	電気配線	換気扇配線 浴室・キッチン・トイレ	2	ヶ所
電気設備工事	電気配線	電灯配線	19	ヶ所
電気設備工事	電気配線	電話配管・配線	2	ヶ所
電気設備工事	電気配線	東電申請書	1	式
電気設備工事	電気配線	分電盤工事 L+ELB60A 10+2回路	1	式
屋内外給排水衛生設備工事	給排水	屋内外給排水設備工事	1	式
屋内ガス設備工事	ガス	ガス配管工事	1	式

物件No.A03 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
屋外給排水設備工事	給排水	ドロッパ樹設置工事	3	ヶ所
屋外給排水設備工事	給排水	雨水樹設置工事	7	ヶ所
屋外給排水設備工事	給排水	屋外排水管理設工事/VU	12	m
屋外給排水設備工事	給排水	屋外排水管理設工事/VU	58	m
屋外給排水設備工事	給排水	基本工事	1	式
屋外給排水設備工事	給排水	公共樹接続費	2	ヶ所
屋外給排水設備工事	給排水	公共樹天端調整費	2	ヶ所
屋外給排水設備工事	給排水	小口径塩ビ樹 中継 防臭 合流	8	ヶ所
屋外給排水設備工事	給排水	通気工事	1	式
屋外給排水設備工事	給排水	樋結び工事	5	ヶ所
屋内外ガス工事	ガス	Aライン/1口ガス栓	4	ヶ所
屋内外ガス工事	ガス	穴開け・穴補修	1	式
屋内外ガス工事	ガス	都市ガス基本工事	1	式
屋内外ガス工事	ガス	非埋設管/FP	10	m
屋内外ガス工事	ガス	フレキコック接続費	4	ヶ所
屋内外ガス工事	ガス	埋設管/PE	10	m
住宅設備工事	給排水	パイプスペース	1	ヶ所
住宅設備工事	給水	屋内給水配管工事(1F)	6	ヶ所
住宅設備工事	給水	屋内給水配管工事(2F)	1	ヶ所
住宅設備工事	給水	屋内給湯配管工事(1F)	3	ヶ所
住宅設備工事	給水	屋内排水配管工事(1F)	5	ヶ所
住宅設備工事	給水	屋内排水配管工事(2F)	1	ヶ所
住宅設備工事	給水	水栓金具取付工事	1	式
住宅設備工事	給水	洗濯機用水栓	1	式
住宅設備工事	給湯	(リンナイ)24号Q付強制自動壁掛式 Q21使用 別途工事	1	セット
住宅設備工事	洗面	オフト 洗面化粧台セット間口750mm3面鏡付(引出タイプ)	1	セット
住宅設備工事	洗面	洗面器置場1階用(MIYAKO・INAX)	1	式
住宅設備工事	台所	IHヒーター両面焼きグリル(差額)	1	セット
住宅設備工事	台所	ミカド:ノーティル キッチン 1型 2600	1	セット
住宅設備工事	台所	ミカド:ノーティル キッチン 1型 2600(差額)	1	セット
住宅設備工事	排水	通気工事	1	ヶ所
住宅設備工事	便所	シャワートイレ便器一体型・サイホン式(手洗式)/洗暖便座	2	セット
住宅設備工事	浴室	ユニットバス トステム:ルキアシステムバス(SEタイプ) 暖房付換気扇	1	セット
住宅設備工事	浴室	ユニットバス ルキナ オプション ドア	1	セット
電気工事	換気	インテリアパネルプラン	2	セット
電気工事	換気	ダクトセット配管工事	2	m
電気工事	換気	ダクトセット配管工事	1	m
電気工事	換気	パイプファン+深型フード(ナショナル)	2	セット
電気工事	換気	パイプファン取付	10	セット
電気工事	換気	自然給気口	5	セット
電気工事	換気	深型フード100φ(ナショナル)	8	セット
電気工事	換気	深型フード150φ(ナショナル)	4	セット
電気工事	換気	台所吸気口(ナショナル)	1	セット
電気工事	視聴	TV分配器(U+V+BS対応)6分配	1	セット
電気工事	照明	照明器具取付工事	11	ヶ所
電気工事	照明		1	ヶ所
電気工事	照明		1	ヶ所
電気工事	照明		3	ヶ所
電気工事	照明		2	ヶ所
電気工事	照明		1	ヶ所
電気工事	照明		1	ヶ所
電気工事	照明		2	ヶ所
電気工事	通信	ハンズフリードアホン1:1形(アイホン)	1	セット
電気工事	電気配線	コンセント	2	個
電気工事	電気配線	その他 電気工事	3	個
電気工事	電気配線	その他 電気工事	1	式
電気工事	電気配線	その他 電気工事	1	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	3	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	18	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	2	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	4	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	1	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	10	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	1	個
電気工事	電気配線	ワイドスイッチ	16	個
電気工事	電気配線	ワイドスイッチ	2	個
電気工事	電気配線	基準照明用配線	20	個
電気工事	電気配線	分電気	1	個
電気工事	防災	住宅用火災警報器	5	台
電気工事	防災	住宅用火災警報器	1	台

物件No.A05 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
屋内給排水・住設	給水	水栓取付・消耗品及び雑材料費	1	式
屋内給排水・住設	給水	ストレートアングル	4	個
屋内給排水・住設	給水	屋内給水配管工事(1F)	4	カ所
屋内給排水・住設	給水	屋内給水配管工事(2F)	2	カ所
屋内給排水・住設	給湯	(リンナイ)24号Q付強制自動壁掛式Q21仕様	1	セット
屋内給排水・住設	給湯	屋内給湯配管工事(1F)	4	カ所
屋内給排水・住設	給湯	屋内給湯配管工事(2F)	1	カ所
屋内給排水・住設	洗面	オフト 洗面化粧台セット、間口750mm3面鏡付	1	セット
屋内給排水・住設	洗面	洗濯機用水栓	1	セット
屋内給排水・住設	台所	システムキッチン(INAX)オーヴァプラス 2700	1	セット
屋内給排水・住設	排水	屋内排水配管工事(1F)	1	カ所
屋内給排水・住設	排水	屋内排水配管工事(1F)	3	カ所
屋内給排水・住設	排水	屋内排水配管工事(2F)	1	カ所
屋内給排水・住設	排水	屋内排水配管工事(2F)	1	カ所
屋内給排水・住設	排水	通気管	8	m
屋内給排水・住設	便所	ベアシア便器(一体型タンク)	2	セット
屋内給排水・住設	便所	衛生器具取付工事	1	式
屋内給排水・住設	浴室	ユニットバス ルキナ システムバス 1階換気扇/1.00坪	1	セット
電気工事	換気	パイプファン取付	9	カ所
電気工事	換気	フィルター付パイプファン(松下電器)	2	セット
電気工事	換気	フロアセントラル換気(東プレ)	3	セット
電気工事	換気	レンジフード用パイプフード(松下電器)	1	セット
電気工事	換気	レンジフード用給気口(松下電器)	1	セット
電気工事	換気	外部フード(防火ダンパー付)	8	セット
電気工事	換気	換気ダクト配管工事	10	m
電気工事	換気	換気ダクト配管工事	4	m
電気工事	視聴	TVブースター	1	セット
電気工事	視聴	TV分配器(U+V+BS対応)8分配	1	セット
電気工事	照明	照明器具	1	カ所
電気工事	照明	照明器具	1	カ所
電気工事	照明	照明器具	3	カ所
電気工事	照明	照明器具	2	カ所
電気工事	照明	照明器具	1	カ所
電気工事	照明	照明器具	1	カ所
電気工事	照明	照明器具	2	カ所
電気工事	通信	TVドアホン	1	セット
電気工事	電気配線	アース棒	1	個
電気工事	電気配線	コンセント	3	個
電気工事	電気配線	コンセント	20	個
電気工事	電気配線	コンセント	2	個
電気工事	電気配線	コンセント	1	個
電気工事	電気配線	コンセント	2	個
電気工事	電気配線	スイッチ	20	個
電気工事	電気配線	スイッチ	5	組
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	7	個
電気工事	電気配線	金属ボックス	1	個
電気工事	電気配線	専用コンセント	10	個
電気工事	電気配線	専用コンセント	1	個
電気工事	電気配線	単3メーターボックス	1	個
電気工事	電気配線	電気配線	38	個
電気工事	電気配線	分電盤	1	個
付帯工事	給水	2.屋外給水設備工事	1	式
付帯工事	電気配線	1.屋外電気設備工事	1	式
付帯工事	排水	3.屋外排水設備工事	1	式

物件No.AO7 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
屋内ガス設備工事	ガス	ガスからん設置費	2	カ所
屋内ガス設備工事	ガス	ガス配管工事	1	式
屋内外給排水衛生設備工事	給水	屋外立水栓	1	カ所
屋内外給排水衛生設備工事	排水	屋内外排水設備工事	1	式
雑工事	防災	煙感知器	6	台
雑工事	防災	煙感知器 廊下・階段用ライト付	1	台
雑工事	防災	熱感知器	1	台
電気設備工事	換気	24時間換気設備工事	1	式
電気設備工事	換気	換気扇ダクト工事	1	式
電気設備工事	視聴	テレビ配線 分電器共	7	カ所
電気設備工事	照明	固定灯取付工事	32	カ所
電気設備工事	通信	LAN用空配管	3	カ所
電気設備工事	通信	インターホン配線 電源共	1	カ所
電気設備工事	通信	カラーTVドアホン	1	セット
電気設備工事	通信	ジャンクションBOX	1	カ所
電気設備工事	電気配線	シーリング	8	個
電気設備工事	電気配線	リモコン配線	1	式
電気設備工事	電気配線	アース工事	1	式
電気設備工事	電気配線	コンセント配線 E付専用回路	2	カ所
電気設備工事	電気配線	コンセント配線 エアコン専用回路	7	カ所
電気設備工事	電気配線	コンセント配線 シングル	2	カ所
電気設備工事	電気配線	コンセント配線 ダブル	23	カ所
電気設備工事	電気配線	コンセント配線 ダブルE付	3	カ所
電気設備工事	電気配線	コンセント配線 防水型	2	カ所
電気設備工事	電気配線	スイッチ配線 3路	3	カ所
電気設備工事	電気配線	スイッチ配線 4路	3	カ所
電気設備工事	電気配線	スイッチ配線 バイロット	1	カ所
電気設備工事	電気配線	スイッチ配線 片切	17	カ所
電気設備工事	電気配線	リモコンスイッチ	1	カ所
電気設備工事	電気配線	引込幹線工事	1	式
電気設備工事	電気配線	仮設工事費	1	式
電気設備工事	電気配線	換気扇配線 浴槽・キッチン・トイレ	4	カ所
電気設備工事	電気配線	調光スイッチ	3	カ所
電気設備工事	電気配線	電灯配線	38	カ所
電気設備工事	電気配線	東電申請費	1	式
電気設備工事	電気配線	分電盤工事	1	式
電気設備工事	電話	電話配管・配線	1	カ所

物件No.A08 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
屋外給排水工事	給排水		1	式
屋外排水工事	排水		1	式
屋内給排水設備工事	給排水	トイレ手洗い追加(給排水・取付)	1	式
屋内給排水設備工事	給排水	器具取付	1	式
屋内給排水設備工事	給排水	給排水工事	1	式
屋内給排水設備工事	給排水	食洗機追加給排水・取付)	1	式
住宅設備機器工事	換気	レンジフード w900 シロッコ標準		
住宅設備機器工事	給水	水栓 ハンドシャワー付 KSF-C451SX		
住宅設備機器工事	給湯	【エコキュート】(コロナ)	1	台
住宅設備機器工事	給湯	【エコキュート】(コロナ)	1	台
住宅設備機器工事	給湯	【エコキュート】(コロナ)	1	台
住宅設備機器工事	給湯	【エコキュート】(コロナ)	2	台
住宅設備機器工事	給湯	【エコキュート】(コロナ)	1	台
住宅設備機器工事	給湯	【エコキュート】(コロナ)	1	台
住宅設備機器工事	給湯	【エコキュート】(コロナ)	1	台
住宅設備機器工事	給湯	【エコキュート】(コロナ)	1	式
住宅設備機器工事	洗面	1階洗面化粧台 (INAX) クラリスⅡコンポタイプ	1	式
住宅設備機器工事	洗面	2階洗面化粧台 (INAX) クラリスⅡコンポタイプ	1	式
住宅設備機器工事	洗面	2階洗面化粧台オフ	1	式
住宅設備機器工事	洗面	3階洗面化粧台 (INAX) クラリスⅡコンポタイプ	1	式
住宅設備機器工事	洗面	3階洗面化粧台オフ	1	式
住宅設備機器工事	洗面	4階洗面化粧台 (INAX) クラリスⅡコンポタイプ	1	式
住宅設備機器工事	洗面	5階洗面化粧台 (INAX) クラリスⅡコンポタイプ	1	式
住宅設備機器工事	台所	1Fシステムキッチン(INAX)オーヴァー I型 間口2550 ベーススライドタイプ	1	式
住宅設備機器工事	台所	IHクッキングヒーター EA		
住宅設備機器工事	台所	ウォールユニット b700⇒不要		
住宅設備機器工事	台所	カートリッジ内蔵型浄水器		
住宅設備機器工事	台所	キッチンパネル サンドホワイト		
住宅設備機器工事	台所	コンロ・食洗器・レンジフードカラー ブラック⇒シルバー	1	式
住宅設備機器工事	台所	サイドパネル フロアユニット&ウォールユニット		
住宅設備機器工事	台所	スライドオープン食洗器		
住宅設備機器工事	台所	人カカウンター		
住宅設備機器工事	台所	同上搬入施工費	1	式
住宅設備機器工事	台所	扉タイプ ニューグロス		
住宅設備機器工事	便所	1階トイレ	1	式
住宅設備機器工事	便所	1階トイレ	1	式
住宅設備機器工事	便所	1階トイレ	1	式
住宅設備機器工事	便所	1階トイレ	1	式
住宅設備機器工事	便所	トイレ	1	式
住宅設備機器工事	浴室	ユニットバス (INAX) ルキナ	1	式
住宅設備機器工事	浴室	同上施工費	1	式
電気設備工事	換気	(東プレ)フロアセントラル換気システム	2	セット
電気設備工事	換気	100φ断熱フレキダクト	1	本
電気設備工事	換気	50標準フレキダクト	1	セット
電気設備工事	換気	ステンレスフード(FD付)100φ	2	カ所
電気設備工事	換気	パイプファン(松下エコシステム)φ100	2	カ所
電気設備工事	換気	パイプファン取付(天井付・壁付共)	2	カ所
電気設備工事	換気	塩ビパイプ 100φ L=200	2	カ所
電気設備工事	換気	外部フード(FD無)	4	個
電気設備工事	換気	外部フード(穴開け・コーキング含む)	2	カ所
電気設備工事	換気	間上施工費(ダクト計画共)	2	式
電気設備工事	換気	吹出し口と50標準フレキダクト	2	セット
電気設備工事	視聴	TV分配(BS・CS対応) 8分配(八水)CS-714A	1	式
電気設備工事	視聴	引込スリーブ(TV用)	1	式
電気設備工事	視聴	アップコン 2口	2	カ所
電気設備工事	視聴	アップコン アース付1口	1	カ所
電気設備工事	視聴	アップコン テレビターミナル	1	カ所
電気設備工事	視聴	アンテナ引込(BS・CS対応)	7	カ所
電気設備工事	通信	カラーテレビロアホン(アイホン)	1	式
電気設備工事	通信	テレビロアホン取付(配線含む)	2	式
電気設備工事	通信	間上モニター無増設機	1	式
電気設備工事	電気配線	IHヒーター用80A200V	1	カ所
電気設備工事	電気配線	アース棒	1	式
電気設備工事	電気配線	コンセント 100V専用	6	カ所
電気設備工事	電気配線	コンセント 3口	3	カ所
電気設備工事	電気配線	コンセント 4口	2	カ所
電気設備工事	電気配線	コンセント 6口	1	カ所
電気設備工事	電気配線	コンセント AC専用	6	カ所
電気設備工事	電気配線	コンセント S	8	カ所

物件No.A08 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
電気設備工事	電気配線	コンセント W	10	カ所
電気設備工事	電気配線	コンセント Wアース付	8	カ所
電気設備工事	電気配線	スイッチ OFFピカ	24	カ所
電気設備工事	電気配線	スイッチ(3時)OFFピカ	1	組
電気設備工事	電気配線	引込スリーブ(電源用)	1	式
電気設備工事	電気配線	単3メーターボックス	1	式
電気設備工事	電気配線	電灯配線	27	カ所
電気設備工事	電気配線	分電盤(コンパクト21カバー 60A)	1	式
電気設備工事	電気配線	分電盤取付	1	式
電気設備工事	電気配線	防水アースコンセント	1	カ所
電気設備工事	電気配線	防水アースコンセント エコ給湯器用 200V(電気上手用工事)	1	カ所
電気設備工事	電気配線	防水ジョイントボックス	1	カ所
電気設備工事	電話	引込スリーブ(TEL用)	1	式
電気設備工事	電話	電話配管	3	カ所
電気設備工事	電話	電話配管ジャック取付	3	カ所
電気設備工事	防災	火災報知機(NITTAN)煙感知器	4	式
電気設備工事	防災	火災報知機(NITTAN)熱感知器	1	式

物件No.A09 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
雑工事	防災	煙感知機	6	台
雑工事	防災	煙感知機 廊下・階段用ライト付	2	台
雑工事	防災	熱感知機	2	台
屋内外給排水衛生設備工事	給水	外部立水栓	1	カ所
屋内外給排水衛生設備工事	給水	既存井戸水栓取付工事	1	カ所
屋内外給排水衛生設備工事	給排水	屋内外給排水設備工事	1	式
電気設備工事	換気	24時間換気設備工事	1	式
電気設備工事	換気	換気扇ダクト工事	1	式
電気設備工事	視聴	テレビ配線 分配器共	9	カ所
電気設備工事	照明	固定灯取付工事 ダウンライト開口含む	28	カ所
電気設備工事	照明	固定灯本体工事	1	式
電気設備工事	通信	LAN用空配管	3	カ所
電気設備工事	通信	インターホン配線 電源共 子機1-親1タイプ	2	カ所
電気設備工事	通信	カラーテレビドアホン 1:1型	2	組
電気設備工事	電気配線	アース工事 D種	1	式
電気設備工事	電気配線	コンセント配線 E付専用回路	4	カ所
電気設備工事	電気配線	コンセント配線 IH専用回路	2	カ所
電気設備工事	電気配線	コンセント配線 エアコン専用回路	6	カ所
電気設備工事	電気配線	コンセント配線 エコキュート専用回路	3	カ所
電気設備工事	電気配線	コンセント配線 シングル	4	カ所
電気設備工事	電気配線	コンセント配線 ダブル	19	カ所
電気設備工事	電気配線	コンセント配線 ダブルE付	8	カ所
電気設備工事	電気配線	コンセント配線 床暖房専用回路	2	カ所
電気設備工事	電気配線	シーリング	6	個
電気設備工事	電気配線	スイッチ配線 3路	10	カ所
電気設備工事	電気配線	スイッチ配線 パイロット	5	カ所
電気設備工事	電気配線	スイッチ配線 片切	26	カ所
電気設備工事	電気配線	引込幹線工事 SV14fφ-3c	1	式
電気設備工事	電気配線	換気扇配線 浴室・キッチン・トイレ	6	カ所
電気設備工事	電気配線	電灯配線	35	カ所
電気設備工事	電気配線	東電申請費	1	式
電気設備工事	電気配線	分電盤工事 L+ELB50A 18+2回路	1	式
電気設備工事	電話	電話配管・配線	3	カ所
電気設備工事	電気配線	アース工事 D種	1	式
電気設備工事	電気配線	ジョイントボックス	1	カ所
電気設備工事	電気配線	引込幹線工事 SV8φ-3c	1	式
電気設備工事	電気配線	耐火アルミ箱工事	1	式
電気設備工事	電気配線	東電申請費	1	式
電気設備工事	電気配線	分電盤工事 L+ELB30A 6回路	1	式
備品工事	給湯	日立エコキュート 460L	1	式
備品工事	給湯	日立電気温水器 370L	1	式
備品工事	洗面	3階洗面オプション	1	セット
備品工事	洗面	洗濯機パン	2	セット
備品工事	洗面	洗濯機パン INAX PF-6464C 全自動タイプ	2	セット
備品工事	洗面	洗面化粧台	4	セット
備品工事	台所	システムキッチン サンウェーブ PITTO	1	セット
備品工事	台所	システムキッチン サンウェーブ PITTO	1	カ所
備品工事	便所	1F便器	1	セット
備品工事	便所	2F便器	1	セット
備品工事	便所	2F便器	1	セット
備品工事	便所	3F便器	1	セット
備品工事	浴室	エアウォーター シャワーユニット	1	セット
備品工事	浴室	ユニットバス	1	式
備品工事	浴室	ユニットバス	1	式

物件No.A10 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
ガス設備工事	ガス	基本工事費	1	式
火災報知設備工事	防災	乾電池式煙感知機	9	台
火災報知設備工事	防災	同上取付費	9	カ所
外部給排水設備工事	給排水	水道局申請手続費	1	式
外部給排水設備工事	排水	外部排水工事	1	式
外部電気設備工事	電気配線	幹線引込	1	式
外部電気設備工事	電気配線	東電申請費	1	式
空調設備工事	換気	24時間換気システム	3	室
空調設備工事	換気	28型	3	室
照明器具設備工事	照明	基準照明器具	3	式
照明器具設備工事	照明	共用灯照明器具	1	式
設備機器工事	台所	OVA IH	3	セット
設備機器工事	台所	OVA 食器洗い機	1	セット
設備機器工事	台所	システムキッチン INAX W=2400 OVA	3	セット
設備機器工事	台所	同上取付費 キッチンパネル共	3	セット
設備機器工事	浴室	ユニットバス INAX ソレオ 1416	3	セット
設備機器工事	浴室	ユニットバス INAX ソレオ 1416	3	セット
内部給排水衛生設備工事	給水	洗濯機水栓	3	カ所
内部給排水衛生設備工事	給湯	給湯器16号	3	カ所
内部給排水衛生設備工事	給排水	食洗機用給湯・排水工事	1	セット
内部給排水衛生設備工事	給排水	内部給排水工事	3	室
内部給排水衛生設備工事	洗面	洗濯機パン	3	カ所
内部給排水衛生設備工事	洗面	洗面化粧台	3	セット
内部給排水衛生設備工事	便所	シャワートイレ	1	セット
内部給排水衛生設備工事	便所	シャワートイレ	2	セット
内部電気設備工事	換気	ダクト・給気口・外部フード	3	室
内部電気設備工事	視聴	TV配線 分配器共	1	式
内部電気設備工事	通信	インターホン 玄関子機・モニター	3	セット
内部電気設備工事	通信	電話配管 インターネット対応	1	式
内部電気設備工事	電気配線	共用配線	1	式
内部電気設備工事	電気配線	電灯・コンセント・スイッチ配線	3	室
内部電気設備工事	電気配線	耐火仕様割増	3	室
内部電気設備工事	電気配線	IH用電源	1	カ所
内部電気設備工事	電気配線	食洗機用電源	1	カ所
内部電気設備工事	電気配線	電動シャッター用電源	3	カ所
内部電気設備工事	電気配線	分電盤差額	1	カ所
内部電気設備工事	電気配線	浴室乾燥機用電源	3	カ所

物件No.B01 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
ガス立合申請工事	ガス	現場立合い費	1	式
屋外給水工事	給水	コン柱	1	式
屋外給水工事	給水	機械損料・運搬費	1	式
屋外給水工事	給水	給水間埋没	32	m
屋外給水工事	給水	検査立合費	1	式
屋外給水工事	給水	現地調査設計	1	式
屋外給水工事	給水	水道局手数料	1	式
屋外給水工事	給水	水道局申請費	1	世帯
屋外給水工事	給水	量水器廻工事	1	世帯
屋外電気工事	視聴	TV共聴装置	1	式
屋外電気工事	電気配線	建物引き込み幹線工事	1	式
屋外電気工事	電気配線	現地調査	1	式
屋外電気工事	電気配線	東京電力申請代行	1	式
屋外電気工事	電話	電話引き込み工事	1	式
屋外排水工事	排水	コン柱流し工事	1	式
屋外排水工事	排水	雨水浸透桝埋設	6	ヶ所
屋外排水工事	排水	機械損料・運搬費	1	式
屋外排水工事	排水	公設桝接続工事	1	式
屋外排水工事	排水	合併浄化槽工事	1	式
屋外排水工事	排水	山留(簡易)	1	ヶ所
屋外排水工事	排水	小型汚水桝埋設	5	ヶ所
屋外排水工事	排水	配水管埋設工事	30	m
屋外排水工事	排水	配水管埋設工事	2	m
屋外排水工事	排水	配水管埋設工事	6	m
住宅設備工事	換気	台所吸気口(FY-GKV061)パイプフード付	1	セット
住宅設備工事	洗面	AP洗面化粧台	1	セット
住宅設備工事	洗面	洗濯機置場(1階)	1	セット
住宅設備工事	台所	APT3キッチン 26タイプ(シッコロファン) 色:Ww,BL	1	セット
住宅設備工事	台所	対面キッチンカウンター	1	セット
住宅設備工事	便所	AP便器便座セット(INAX:普通便座)	1	セット
住宅設備工事	便所	暖房洗浄便座(差額)	1	セット
住宅設備工事	浴室	ユニットバスH1シリーズ 1in 0.75坪	1	セット
電気工事	換気	エアコンスリーブ	4	ヶ所
電気工事	照明	照明器具 ダウンライト	5	セット
電気工事	照明	照明器具 玄関ポーチ	1	セット
電気工事	照明	照明器具 台所手元灯	1	セット
電気工事	照明	照明器具 壁付ライト	1	セット
電気工事	通信	APハンズフリーカラーTVドアホン	1	セット
電気工事	電気配線	AP電材3路スイッチ	1	ヶ所
電気工事	電気配線	AP電材CSBS対応TV端子	4	ヶ所
電気工事	電気配線	AP電材E付コンセント	4	ヶ所
電気工事	電気配線	AP電材ダブルコンセント	14	ヶ所
電気工事	電気配線	AP電材引掛シーリング	18	ヶ所
電気工事	電気配線	AP電材引掛シーリング	6	セット
電気工事	電気配線	AP電材専用コンセント100V	4	ヶ所
電気工事	電気配線	AP電材片切スイッチ	12	ヶ所
電気工事	電気配線	AP電材防水Eコンセント	2	ヶ所
電気工事	電気配線	AP電材防水E付ダブルコンセント	1	セット
電気工事	電気配線	単3分電盤 LS付、ドアカバー付(現調)	1	セット
電気工事	電気配線	CD管配線	8	ヶ所
電気工事	電話	TEL配線	4	ヶ所
電気工事	防災	煙感知機	5	ヶ所

物件No.B02 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
給排水衛生工事	給水	キッチン止水栓 現調	1	式
給排水衛生工事	給水	厨房レバー水栓一般止水栓無	1	セット
給排水衛生工事	給水	洗濯機用省スペース単水栓一般地I	1	セット
給排水衛生工事	給水	洗面lp本体07SSレバー一般Wh開	1	セット
給排水衛生工事	給水	洗面lp本体07SSレバー一般Wh開	1	セット
給排水衛生工事	給水	屋内工業化給水・給湯配管工事(1階)	6	ヶ所
給排水衛生工事	給水	屋内工業化給水・給湯配管工事(2階)	3	ヶ所
給排水衛生工事	給湯	ベアチューブ5M壁L専用	1	セット
給排水衛生工事	給湯	電気温水器廻り配管工事	1	式
給排水衛生工事	給湯	電気温水器手間 基礎 アンカー取り付け共	1	式
給排水衛生工事	洗面	洗面lpミラー三面全07S	1	セット
給排水衛生工事	排水	厨*排水セットHH(品確用追加アイテム)	1	セット
給排水衛生工事	排水	トルゴ弁工事 森永エンジニアリング:LPD-75(低位通気弁)	1	ヶ所
給排水衛生工事	排水	屋内排水工事(1階)VU配管共 防臭キャップ共	4	ヶ所
給排水衛生工事	排水	屋内排水工事(2階)VU配管共 防臭キャップ共	2	ヶ所
給排水衛生工事	排水	防音配水管 2F ミサワ東洋株:音シシ	1	ヶ所
給排水衛生工事	排水	洗濯排水金具MB44KF-50	1	個
給排水衛生工事	便所	サイホン式便器・洗浄暖房便座 取付	1	ヶ所
給排水衛生工事	便所	サイホン式便器・暖房便座 取付	1	ヶ所
空調	換気	SS蔵C換気標準362W2	1	セット
電気工事	換気	エアコン用ツバ付スリーブセット75φK	6	セット
電気工事	換気	パイプファン(高気密型)	2	台
電気工事	換気	パイプファン温度固定センサ付高気密蔵	2	台
電気工事	換気	換気ダクト工事(金属ダクト)	1	ヶ所
電気工事	換気	除菌イオンユニット	1	式
電気工事	換気	天井ダクト工事	1	式
電気工事	視聴	TVアンテナ配線 浴室共	1	ヶ所
電気工事	視聴	TV受信用分配器5分配(全電通)	1	セット
電気工事	視聴	標準TV端子JWセットA	1	セット
電気工事	照明	照明器具取り付け	25	ヶ所
電気工事	洗面	洗面lpミラー三面全07S	1	セット
電気工事	通信	1Pツイストペアケーブル(ブルー)	75	m
電気工事	通信	LAN端子追加	3	ヶ所
電気工事	通信	アナログ情報コンセント(6局2芯)	4	セット
電気工事	通信	インターホンテレビドアホン用配線材(2芯)	1	本
電気工事	通信	インターホンテレビドアホン用埋め込みボックス	2	個
電気工事	通信	ドアホンカラーTV P11セット	1	セット
電気工事	通信	マルチメディアポートTEL	1	セット
電気工事	通信	同軸ケーブル	135	m
電気工事	電気配線	電気配線16P70m	1	セット
電気工事	電気配線	CD管22φ	11	ヶ所
電気工事	電気配線	S-KURA36-2-2W-2電線セット	1	セット
電気工事	電気配線	アース付防水コンセント	1	ヶ所
電気工事	電気配線	アース棒	1	本
電気工事	電気配線	エコキュートブレーカー工事	1	ヶ所
電気工事	電気配線	シーリング	5	ヶ所
電気工事	電気配線	ワイド21E付コンセント(S/W)	1	ヶ所
電気工事	電気配線	ワイド21コンセント(S/W)	1	ヶ所
電気工事	電気配線	ワイド21スイッチ 1連	1	ヶ所
電気工事	電気配線	引き込み電線 14	1	式
電気工事	電気配線	給湯器バスユニットリモコン配線	1	ヶ所
電気工事	電気配線	給湯器台所リモコン配線	1	ヶ所
電気工事	電気配線	電気給湯器分電盤T60A16+6回路予2L付	1	台
電気工事	電気配線	電動シャッター配線	1	式
電気工事	電話	TEL配管 モジュラー端子付	4	ヶ所
電気工事	防災	感知器M単独型煙露出-電池寿命10年	6	台
電気工事	防災	感知器M単独型定熱露出-電池寿命10年	1	台

物件No.B03 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
空調工事	冷暖房		1	式
照明工事	照明		1	式
照明工事	照明		1	式
附帯工事	不明		1	式
附帯工事	不明		1	式
住宅設備	換気	レンジフード差額	1	セット
住宅設備	給水	浄水器兼用混合水栓セット(差額)	1	セット
住宅設備	給水	バルコニー水栓	1	式
住宅設備	給湯	ヒートポンプエコキュート(追い焚フルオート)370L	1	セット
住宅設備	洗面	スタンダード洗髪洗面化粧台107	1	セット
住宅設備	洗面	洗濯機置き場(1階)	1	セット
住宅設備	洗面	洗面化粧台 蔵階・3階設置差額	1	式
住宅設備	洗面	洗面化粧台きらめきW900(INAX)	1	セット
住宅設備	台所	icキッチン(Dタイプ) 261	1	セット
住宅設備	台所	IHヒーターコンロ	1	セット
住宅設備	台所	バックガード追加セット	1	セット
住宅設備	台所	集成材配膳カウンター	1	セット
住宅設備	台所	食洗機差額(フルオープン下収納付) 45cmタイプ	1	セット
住宅設備	台所	配膳カウンタートール収納	1	セット
住宅設備	便所	サイホン便器(普通便座)アメージュ	1	セット
住宅設備	便所	サイホン便器(普通便座)アメージュ	1	セット
住宅設備	便所	洗浄暖房脱臭便座(差額)	1	セット
住宅設備	便所	洗浄暖房便座(差額)	1	セット
住宅設備	便所	便器 蔵階・3階設置(差額)	1	式
住宅設備	浴室	ユニットバスHシリーズ	1	式
住宅設備	浴室	ユニットバスHシリーズ	1	式
住宅設備	浴室	ユニットバスHシリーズ 1坪U-Eスタイル	1	式
電気	換気	シーリングファン DCタイプ	1	セット
電気	換気	フロアセントラル換気システム(断熱)	4	セット
電気	換気	温度センサー付高気密ハイパファン	2	セット
電気	換気	換気扇 高気密型ハイパファン	1	セット
電気	換気	自然給気口	2	セット
電気	換気	天井換気扇 ハイパファン	3	セット
電気	通信	ハンズフリーテレビホン 3・3型	1	セット
電気	通信	ハンズフリーテレビホン 増設通話親機	1	セット
電気	防災	煙感知器	12	ヶ所
電気	防災	熱感知器	1	ヶ所
電気設備	換気	フロアセントラル換気システム(断熱)	2	セット
電気設備	換気	温度センサー付高気密ハイパファン	2	セット
電気設備	換気	換気扇 高気密型ハイパファン	2	セット
電気設備	換気	自然給気口	2	セット
電気設備	照明	照明器具 ホール、便所、ほか	12	セット
電気設備	照明	照明器具 階段	3	セット
電気設備	照明	照明器具 台所手元	1	セット
電気設備	通信	BS配線	1	ヶ所
電気設備	通信	CD管配線	3	ヶ所
電気設備	通信	LAN配線	1	ヶ所
電気設備	通信	ハンズフリーカラーテレビホン 1対1+1型	1	セット
電気設備	通信	情報コンセント(TV1・TEL1・LAN1・コンセント3)	5	ヶ所
電気設備	電気配線	コンセント W	29	ヶ所
電気設備	電気配線	コンセント アース付	6	ヶ所
電気設備	電気配線	コンセント 防水アース付	4	ヶ所
電気設備	電気配線	シーリング	30	ヶ所
電気設備	電気配線	ジョイントBOX(暴雨型)	2	ヶ所
電気設備	電気配線	スイッチ 3路	1	ヶ所
電気設備	電気配線	スイッチ 4路	1	ヶ所
電気設備	電気配線	スイッチ OFFピカ	23	ヶ所
電気設備	電気配線	専用コンセント 100V	5	ヶ所
電気設備	電気配線	専用コンセント 200V	1	ヶ所
電気設備	電気配線	単3分電盤 LS付、ドアカバー付(現調)	1	セット
電気設備	電話	TEL配線	1	ヶ所

物件No.B04 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
空調工事	冷暖房		1	式
附帯工事	不明		1	式
住宅設備	換気	台所給気口(FY-GKV061)パイプフード付	4	セット
住宅設備	給水	洗濯機置き場(1階)	2	セット
住宅設備	給水	洗濯機置き場(2階)	2	セット
住宅設備	給湯	1階給水・給湯基本セット	2	セット
住宅設備	給湯	20号屋外壁掛全自動給湯器(追焚付)	4	セット
住宅設備	給湯	2階給水・給湯基本セット	2	セット
住宅設備	洗面	AP洗面化粧台	4	セット
住宅設備	洗面	洗面化粧台2階設置(差額)	2	式
住宅設備	台所	APT3キッチン 21タイプ(シロココファン) 色:Ww、BL、、、	4	セット
住宅設備	台所	キッチンセット 2F設置時(差額)	2	セット
住宅設備	排水	防水パン 640*640*83	2	セット
住宅設備	便所	AP便器便座セット(TOTO:普通便座)	4	セット
住宅設備	便所	暖房洗浄便座(差額)	4	セット
住宅設備	便所	便器2階設置(差額)	2	セット
住宅設備	浴室	AP浴室追焚アタプター・APヘアチューブ5m	4	セット
住宅設備	浴室	ハイグレードユニットバスHシリーズ 1in 1坪	4	セット
住宅設備	浴室	ユニットバス2階設置(差額)	2	セット
電気	換気	パイプファン高気密m	2	セット
電気	換気	レジスター	8	セット
電気	照明	AP照明器具 ホール灯・洗面灯・トイレ	14	セット
電気	照明	AP照明器具 流し手元灯	4	セット
電気	照明	照明器具 階段	4	セット
電気	照明	照明器具 外部照明	4	セット
電気	通信	APハンズフリーTVドアホンセット 1・1型	4	セット
電気	通信	AP電材CSBS対応TV端子	12	ヶ所
電気	通信	CD管配線	24	ヶ所
電気	電気配線	単3分電盤 LS付、トア・カバー付(現調)	4	セット
電気	電話	TEL配線	12	ヶ所
電気	電気配線	AP電材3路スイッチ	3	ヶ所
電気	電気配線	AP電材E付コンセント	8	ヶ所
電気	電気配線	AP電材ダブルコンセント	48	ヶ所
電気	電気配線	AP電材引掛けシーリング	64	ヶ所
電気	電気配線	AP電材専用コンセント100V	16	ヶ所
電気	電気配線	AP電材片切スイッチ	40	ヶ所
電気	電気配線	AP電材防水E付コンセント	4	ヶ所
電気	防災	感知警報装置設置(電池式)	18	式
電気	冷暖房	エアコン用スリーブセット	16	セット

物件No.B05 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
住宅設備	給水	浄水器兼用混合水栓セット(差額)	1	セット
住宅設備	給水	洗濯機置き場(一階)	1	セット
住宅設備	給水	シャワー水栓差額	1	セット
住宅設備	照明	キッチンライン	1	セット
住宅設備	洗面	ip 洗面化粧台用サイトールキャビネット	1	セット
住宅設備	洗面	カウンター洗面化粧台 17 アーチ(人大)	1	セット
住宅設備	洗面	トイレ手洗いカウンター(Iシリーズ)	1	セット
住宅設備	洗面	トイレ手洗カウンター 蔵階・3階設置(差額)	1	式
住宅設備	洗面	薄型トイレ手洗カウンター(Iシリーズ) 12	1	セット
住宅設備	台所	IHヒーターコンロ差額(オールメタル)	1	セット
住宅設備	台所	クックアート	1	セット
住宅設備	台所	セミアイランドキッチンIAキッチン261	1	セット
住宅設備	便所	タンクレス便器(暖房洗浄脱臭乾燥便座)	2	セット
住宅設備	便所	便器 蔵階・3階設置	1	式
住宅設備	浴室	Hシリーズ3枚引戸変更差額 Dタイプ	1	式
住宅設備	浴室	Hシリーズ浴槽変更差額 1.25坪 Dタイプ	1	式
住宅設備	浴室	ユニットバスHシリーズ	1	式
住宅設備	浴室	ユニットバスHシリーズ Dタイプ	1	式
住宅設備	浴室	ユニットバスHシリーズ Dタイプ	1	式
住宅設備	浴室	ユニットバスHシリーズ Dタイプ	1	式
住宅設備	浴室	ユニットバスHシリーズ 1.25坪 D-Cスタイル・鏡面壁	1	セット
住宅設備	浴室	手摺 ホワイト手摺り(L=600)	1	セット
住宅設備	冷暖房	エコウィル	1	台
電気	照明	照明器具	1	セット
電気	照明	照明器具 ホール・洗面所・他	31	セット
電気	照明	照明器具 階段等	6	セット
電気	照明	照明器具 玄関	2	セット
電気	通信	CD管配線	3	ヶ所
電気	通信	セキュリティホール	1	セット
電気	通信	セキュリティホール	1	セット
電気	通信	セキュリティホール用カメラ	2	セット
電気	通信	テレビ端子BS/UV対応	1	ヶ所
電気	通信	テレビ端子CS対応	1	ヶ所
電気	通信	情報コンセント(TV1・TEL1・LAN1・コンセント3)	10	ヶ所
電気	通信	情報分電盤(CS/BS/U/Vプースター共)	1	セット
電気	電気配線	コンセント W	44	ヶ所
電気	電気配線	コンセント アース付	6	ヶ所
電気	電気配線	コンセント 防水アース付	4	ヶ所
電気	電気配線	シーリング	97	ヶ所
電気	電気配線	スイッチ OFFタイプ	41	ヶ所
電気	電気配線	スイッチ 三路	3	ヶ所
電気	電気配線	スイッチ 四路	2	ヶ所
電気	電気配線	専用コンセント 100V	7	ヶ所
電気	電気配線	専用コンセント 200V	7	ヶ所
電気	電話	TEL配線	1	ヶ所
電気	電気配線	ジョイントBOX(暴雨型)	2	ヶ所
電気	電気配線	単3分電盤 LS付、トア・カバー付(現調)	1	セット

物件No.C01 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
屋外給水設備工事	給水	屋外給水管埋設工事/VP・HIVP	3	m
屋外給水設備工事	給水	屋外給水管埋設工事/VP・HIVP	26	m
屋外給水設備工事	給水	屋外給水管埋設工事/VP・HIVP	3	m
屋外給水設備工事	給水	屋外給湯管埋設工事/銅管CP	2	m
屋外給水設備工事	給水	既設給水管先行凍結切廻し工事	1	式
屋外給水設備工事	給水	設計申請手数料及び検査立会費 AP	1	式
屋外給水設備工事	給水	量水器BOX及び接続費	2	式
屋外給水設備工事	給水	屋外給水管埋設工事/VP・HIVP	26	m
屋外給水設備工事	給湯	屋外給湯管埋設	2	m
屋外給水設備工事	給水	屋外散水栓 (BOX)	1	ヶ所
屋外給水設備工事	給水	既設給水管先行凍結切廻し工事	1	式
屋外給水設備工事	給水	量水器BOX及び接続費	1	式
屋外給水設備工事	給水	量水器BOX及び接続費	2	式
屋外給水設備工事	電気配線	設計申請手数料及び検査立会費	1	式
屋外電気設備工事	通信	電話・TV集中BOX	1	式
屋外電気設備工事	電気配線	外線引込接続費	1	式
屋外電気設備工事	電気配線	外線引込接続費	1	式
屋外電気設備工事	電気配線	設計申請手数料	1	式
屋外電気設備工事	電気配線	設計申請手数料	1	式
屋外排水設備工事	排水	トラップ取付工事	5	ヶ所
屋外排水設備工事	排水	トラップ取付工事費	5	ヶ所
屋外排水設備工事	排水	屋外排水管埋設工事/VU	8	m
屋外排水設備工事	排水	屋外排水管埋設工事/VU	32	m
屋外排水設備工事	排水	屋外排水管埋設工事/VU	1	m
屋外排水設備工事	排水	屋外排水管埋設工事/VU	8	m
屋外排水設備工事	排水	屋外排水管埋設工事/VU	32	m
屋外排水設備工事	排水	屋外排水管埋設工事/VU	1	m
屋外排水設備工事	排水	公共下水申請及び立会費	1	式
屋外排水設備工事	排水	公共下水申請及び立会費	1	式
屋外排水設備工事	排水	最終樹接続費	1	ヶ所
屋外排水設備工事	排水	最終樹接続費	1	ヶ所
屋外排水設備工事	排水	小口径塩ビ桝 中継 防臭 合流	12	ヶ所
屋外排水設備工事	排水	小口径塩ビ桝 中継 防臭 合流	1	ヶ所
屋外排水設備工事	排水	小口径塩ビ桝 中継 防臭 合流	12	ヶ所
屋外排水設備工事	排水	小口径塩ビ桝 中継 防臭 合流	1	ヶ所
屋外排水設備工事	排水	通気工事	2	式
屋外排水設備工事	排水	通気配管工事	2	ヶ所
屋外排水設備工事	排水	排水管先行配管工事	1	個
屋外排水設備工事	排水	排水管先行配管工事	1	式
屋外排水設備工事	排水	樋結び工事	5	ヶ所
屋外排水設備工事	排水	樋結び工事	5	ヶ所
屋内外ガス工事	ガス	Aライン/1ロガス栓	2	個
屋内外ガス工事	ガス	Bライン/1ロガス栓	2	個
屋内外ガス工事	ガス	管轄地区ガス経費	1	個
屋内外ガス工事	ガス	既存管取出し工事	1	個
屋内外ガス工事	ガス	雑工事費	1	個
屋内外ガス工事	ガス	都市ガス基本工事	2	式
屋内外ガス工事	ガス	非埋設管	8	個
屋内外ガス工事	ガス	非埋設管/FP	7	個
屋内外ガス工事	ガス	付帯工事費	1	個
屋内外ガス工事	ガス	フレキコック接続費	4	個
屋内外ガス工事	ガス	埋設管/PE	13	個
屋内外ガス工事	ガス	埋設管/PLS	6	個
給湯設備	給湯	GX-204AC-1(BL)	2	台
住宅設備機器	給水	止水栓取付費	1	式
住宅設備機器	給湯	AP給湯器(パーパス)/20号追焚付/壁組込タイプ	2	セット
住宅設備機器	給排水	洗濯機置場(1F)	1	セット
住宅設備機器	給排水	洗濯機置場(2F)	1	セット
住宅設備機器	洗面	AP洗面化粧台I06/一面鏡(白熱灯)	2	セット
住宅設備機器	洗面	洗面化粧台/2F設置(差額)	1	セット
住宅設備機器	台所	APミニキッチン/1200(1ロガスコンロ・冷蔵庫無タイプ)	2	セット
住宅設備機器	台所	APミニキッチン/2F設置(差額)	1	セット
住宅設備機器	便所	AP洗落式便器・便座・紙巻器セット/普通便座	2	セット
住宅設備機器	便所	便器/2F設置(差額)	1	セット
住宅設備機器	浴室	APバスユニット/Hシリーズ/1型	2	セット
住宅設備機器	浴室	APバスユニット/Hシリーズ/1型	1	セット
住宅設備機器	浴室	追焚アダプターセット	2	セット
住宅用火災報知器	防災	けむり当番2種(乾電池式・移動接点なし) SH18455	4	セット
住宅用火災報知器	防災	ねつ当番定温式(乾電池式・移動接点なし) SH18155	2	セット
住宅用火災報知器	防災	露出型用取付ベース SH5100	6	セット
電気工事	換気	ダクトセット/2mセット	2	セット
電気工事	換気	パイプファン取付(壁)	2	組

物件No.C01 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
電気工事	換気	レジスター	4	セット
電気工事	換気	火災警報機取付	6	ヶ所
電気工事	換気	外部フード防火用変更(差額)	12	セット
電気工事	換気	外部フード防火用変更(差額)	4	セット
電気工事	換気	換気ダクト配管工事(スパイラルダクト)断熱被覆共	4	m
電気工事	換気	換気ダクト配管工事(フレキシブルダクト)	7	m
電気工事	換気	換気扇/AP全室換気浴室乾燥セット(サービス工事)	2	セット
電気工事	換気	換気扇/高気密型パイプファン	2	セット
電気工事	換気	親子ダクト扇取付	2	組
電気工事	換気	天井換気扇取付	2	組
電気工事	照明	基本照明器具取付	9	組
電気工事	照明	照明器具 小泉	2	ヶ所
電気工事	照明	照明器具 小泉	3	ヶ所
電気工事	照明	照明器具 小泉	4	ヶ所
電気工事	通信	APハンズフリー白黒TVドアホン/1-1型	2	セット
電気工事	通信	TVドアホン取付	2	式
電気工事	通信	分配器	1	式
電気工事	電気配線	3路スイッチ	2	個
電気工事	電気配線	ET付WコンセントWN1532K	6	個
電気工事	電気配線	ET付防水コンセント(給湯機用)	2	個
電気工事	電気配線	NO. 2 分電盤 30A 8回路	2	個
電気工事	電気配線	Sコンセント	2	個
電気工事	電気配線	Wコンセント	14	個
電気工事	電気配線	コンセント	6	個
電気工事	電気配線	コンセント	2	個
電気工事	電気配線	コンセント	4	個
電気工事	電気配線	コンセント 引掛シーリング	6	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	2	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	14	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	6	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	2	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	2	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	6	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	2	個
電気工事	電気配線	ワイドスイッチ	18	個
電気工事	電気配線	ワイドスイッチ	2	個
電気工事	電気配線	ワイドスイッチ	1	個
電気工事	電気配線	ワイド専用回路 100V アースターミナル付接地	6	個
電気工事	電気配線	ワイド専用回路 101V アースターミナル付W	2	個
電気工事	電気配線	基本工事	2	式
電気工事	電気配線	共通基本工事(AP)	2	戸
電気工事	電気配線	共用分電盤	1	式
電気工事	電気配線	自動点滅器	1	個
電気工事	電気配線	床暖房・給湯器用リモコン取付 コントローラー リモコンコード共	4	組
電気工事	電気配線	専用スイッチ(浴室乾燥機等)	4	ヶ所
電気工事	電気配線	直結コンセント(天井換気扇・台所・フロアセントラル換気・洗面台・インターホン)	8	ヶ所
電気工事	電気配線	直付照明・器具用電源	9	点
電気工事	電気配線	直付照明用電源	15	個
電気工事	電気配線	特殊スイッチ	4	個
電気工事	電気配線	特殊スイッチ	4	個
電気工事	電気配線	特殊電源	8	個
電気工事	電気配線	複合A TV・TEL・コンセント複合プレート一式(ヶ所)	2	個
電気工事	電気配線	複合H 2連TV・TEL・コンセント取付け一式(ヶ所)アパ	2	個
電気工事	電気配線	分岐回路	9	個
電気工事	電気配線	分電盤	9	個
電気工事	電気配線	分電盤	1	個
電気工事	電気配線	分電盤	1	個
電気工事	電気配線	分電盤	1	式
電気工事	電気配線	片切スイッチ(ほたる)	18	個
電気工事	電気配線	防水アースコンセントW	4	個
電気工事	防災	住宅用火災警報器	2	台
電気工事	防災	住宅用火災警報器	4	台
電気工事	防災	住宅用火災警報器	6	台
電気工事	冷暖房	エアコン工事(サービス工事)	1	式
電気工事	冷暖房	その他 電気工事	4	個
都市ガス基本工事	ガス	Aライン/1口ガス栓	2	ヶ所
都市ガス基本工事	ガス	Bライン/1口ガス栓	2	ヶ所
都市ガス基本工事	ガス	管轄地区ガス経費	1	式
都市ガス基本工事	ガス	既存管取出工事	1	式
都市ガス基本工事	ガス	雑工事費	1	式

物件No.C01 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
都市ガス基本工事	ガス	非埋設管	8	m
都市ガス基本工事	ガス	非埋設管/FP	7	m
都市ガス基本工事	ガス	付帯工事費	1	式
都市ガス基本工事	ガス	フレキコック接続費	4	ヶ所
都市ガス基本工事	ガス	埋設管/PE	13	m
都市ガス基本工事	ガス	埋設管/PLS	6	m
内部給排水工事	給水	洗濯水栓((株)タブチ)SP1100S	2	組
内部給排水工事	給水	埋込水栓取付差額	2	ヶ所
内部給排水工事	給水	屋内給水工事 (1F)塩ビ配管・器具共	2	ヶ所
内部給排水工事	給水	屋内工業化配管工事 調整費 AP	2	世帯
内部給排水工事	給水	屋内工業化配管工事(1F)給水・給湯	8	ヶ所
内部給排水工事	給水	屋内工業化配管工事(2F)給水・給湯	8	ヶ所
内部給排水工事	給湯	ペアチューブ取付費	1	組
内部給排水工事	給湯	ペアチューブ取付費	1	組
内部給排水工事	給湯	給湯器取付(強制追焚)	2	組
内部給排水工事	給排水	基礎スリーブ工事	1	式
内部給排水工事	排水	屋内排水工事 (1F)塩ビ配管・器具共	5	ヶ所
内部給排水工事	排水	洗濯機用防水パン取付	1	組
内部給排水工事	排水	耐火二層排水工事(2F) 配管・器具共	5	ヶ所
内部給排水工事	排水	排水金具	1	組
内部給排水工事	便所	水洗便器取付(普通・暖房便座)	2	組

物件No.C02 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
インターホン	通信	ハンズフリーTVインターホン HGS-1A-T	3	セット
衛生設備機器	給排水	防水パンPWSP64C	3	組
屋外給水設備工事	給水	ストップバルブ	2	個
屋外給水設備工事	給水	屋外給水管埋設工事/CP	5	m
屋外給水設備工事	給水	屋外給水管埋設工事/VP・HVP	45	m
屋外給水設備工事	給水	屋外給水管埋設工事/VP・HVP	3	m
屋外給水設備工事	給水	屋外散水栓 (BOX)	1	式
屋外給水設備工事	給水	給水本管取出検査立会費	4	式
屋外給水設備工事	給水	給水本管取出工事	1	式
屋外給水設備工事	給水	給水本管取出申請手続費	1	式
屋外給水設備工事	給水	三階直結給水事前協議手続費	1	式
屋外給水設備工事	給水	設計申請手数料及び検査立会費	1	式
屋外給水設備工事	給水	設計申請手数料及び検査立会費	3	式
屋外給水設備工事	給水	量水器BOX及び接続費	1	式
屋外給水設備工事	給水	量水器BOX及び接続費	3	式
屋外給水設備工事	給水	ストップバルブ	2	個
屋外給水設備工事	給水	屋外給水管埋設工事/VP・HVP	45	m
屋外給水設備工事	給水	屋外給水管埋設工事/VP・HVP	3	m
屋外給水設備工事	給水	屋外給水管埋設工事/銅管CP	5	m
屋外給水設備工事	給水	屋外散水栓 (BOX)	1	式
屋外給水設備工事	給水	三階直結給水事前協議手続費	1	式
屋外給水設備工事	給水	設計申請手数料及び検査立会費	1	式
屋外給水設備工事	給水	設計申請手数料及び検査立会費 AP	3	式
屋外給水設備工事	給水	量水器BOX及び接続費	1	式
屋外給水設備工事	給水	量水器BOX及び接続費	3	式
屋外排水設備工事	排水	トラップ取付工事	6	ヶ所
屋外排水設備工事	排水	トラップ取付工事	6	ヶ所
屋外排水設備工事	排水	屋外排水管埋設工事/VU	6	m
屋外排水設備工事	排水	屋外排水管埋設工事/VU	37	m
屋外排水設備工事	排水	屋外排水管埋設工事/VU	6	m
屋外排水設備工事	排水	屋外排水管埋設工事/VU	37	m
屋外排水設備工事	排水	既設樹接続費	1	ヶ所
屋外排水設備工事	排水	既設樹接続費	1	ヶ所
屋外排水設備工事	排水	公共下水申請及び立会費	1	式
屋外排水設備工事	排水	公共下水申請及び立会費	1	式
屋外排水設備工事	排水	公共下水申請及び立会費	1	式
屋外排水設備工事	排水	公共下水申請及び立会費	1	式
屋外排水設備工事	排水	公共樹接続費	1	ヶ所
屋外排水設備工事	排水	公共樹接続費	1	式
屋外排水設備工事	排水	小口径塩ビ樹 中継 防臭 合流	12	ヶ所
屋外排水設備工事	排水	小口径塩ビ樹 中継 防臭 合流	12	ヶ所
屋外排水設備工事	排水	樋結び工事	6	ヶ所
屋外排水設備工事	排水	樋結び工事	6	ヶ所
屋内外ガス工事	ガス	Aライン/1ロガス栓	3	ヶ所
屋内外ガス工事	ガス	Aライン/1ロガス栓	3	ヶ所
屋内外ガス工事	ガス	Bライン/1ロガス栓	3	ヶ所
屋内外ガス工事	ガス	Bライン/1ロガス栓	3	ヶ所
屋内外ガス工事	ガス	管轄地区ガス経費	1	式
屋内外ガス工事	ガス	管轄地区ガス経費	1	式
屋内外ガス工事	ガス	既存管取出し工事	1	ヶ所
屋内外ガス工事	ガス	既存管取出し工事	1	ヶ所
屋内外ガス工事	ガス	雑工事費	1	式
屋内外ガス工事	ガス	雑工事費	1	式
屋内外ガス工事	ガス	都市ガス基本工事	3	世帯
屋内外ガス工事	ガス	都市ガス基本工事	3	世帯
屋内外ガス工事	ガス	非埋設管	12	m
屋内外ガス工事	ガス	非埋設管	12	m
屋内外ガス工事	ガス	非埋設管/FP	20	m
屋内外ガス工事	ガス	非埋設管/FP	20	m
屋内外ガス工事	ガス	付帯工事費	1	式
屋内外ガス工事	ガス	付帯工事費	1	式
屋内外ガス工事	ガス	フレキコック接続費	6	ヶ所
屋内外ガス工事	ガス	フレキコック接続費	6	ヶ所
屋内外ガス工事	ガス	埋設管/PE	3	m
屋内外ガス工事	ガス	埋設管/PE	8	m
屋内外ガス工事	ガス	埋設管/PE	3	m
屋内外ガス工事	ガス	埋設管/PE	8	m
屋内外ガス工事	ガス	埋設管/PLS	35	m
屋内外ガス工事	ガス	埋設管/PLS	35	m
給水取出・本管接続工事	給水	給水本管取出検査立会費	4	式
給水取出・本管接続工事	給水	給水本管取出工事	1	式
給水取出・本管接続工事	給水	給水本管取出申請手続費	1	式

物件No.C02 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
給湯設備	給湯	GS-2000W-1 (BL)	3	台
給湯設備	給湯	排気カバー	3	台
住宅設備機器	給水	止水栓取付費	1	式
住宅設備機器	給湯	AP給湯器(パーパス)/20号給湯専用/壁掛タイプ	3	セット
住宅設備機器	給排水	洗濯機置場(1F)	1	セット
住宅設備機器	給排水	洗濯機置場(2F)	1	セット
住宅設備機器	給排水	洗濯機置場(3F)	1	セット
住宅設備機器	給排水	洗濯機用防水パン(1F)追加	1	セット
住宅設備機器	洗面	AP洗面化粧台I06/一面鏡(白熱灯)	3	セット
住宅設備機器	洗面	洗面化粧台/2F設置(差額)	1	セット
住宅設備機器	洗面	洗面化粧台/3F設置(差額)	1	セット
住宅設備機器	台所	APT2キッチン/17タイプ	3	セット
住宅設備機器	台所	APT2キッチン/2F設置(差額)	1	セット
住宅設備機器	台所	APT2キッチン/3F設置(差額)	1	セット
住宅設備機器	台所	APT2キッチン/化粧側板(追加)	3	セット
住宅設備機器	台所	APT2キッチン/扉(差額)	3	セット
住宅設備機器	便所	AP洗落式便器・便座・紙巻器セット/普通便座	3	セット
住宅設備機器	便所	便器/2F設置(差額)	1	セット
住宅設備機器	便所	便器/3F設置(差額)	1	セット
住宅設備機器	防災	避難ロープ(ステプタン II 型)	2	セット
住宅設備機器	浴室	APバスユニット/Hシリーズ/1型	3	セット
住宅設備機器	浴室	APバスユニット/Hシリーズ/1型	1	セット
住宅設備機器	浴室	APバスユニット/Hシリーズ/1型	1	セット
住宅設備工事	給水	洗濯機置場(1階)	1	セット
住宅設備工事	給水	洗濯機置場(2階)	1	セット
住宅設備工事	給湯	ヒートポンプエコキュート(追焚フルオート)460L	1	セット
住宅設備工事	給湯	ヒートポンプエコキュート追加リモコン	1	セット
住宅設備工事	排水	防水パン640*640*60	1	セット
住宅設備工事	便所	サイホン便器(普通便器)アメージュM	2	セット
住宅設備工事	便所	洗淨暖房脱臭便座(差額)	1	セット
住宅設備工事	便所	暖房便座(差額)	1	セット
住宅設備工事	便所	便器 2階設置(差額)	1	式
住宅設備工事	浴室	ユニットバス2階設置差額	1	式
住宅設備工事	浴室	ユニットバスIシリーズ 1.00坪 Uタイプ	2	セット
住宅設備工事	浴室	ランドリーパイプ追加	2	セット
住宅設備工事	浴室	手摺 ホワイト手摺(L=600)	2	セット
住宅用火災警報器	防災	AC100V式 けむり当番 2種露出型 SH11354	6	セット
住宅用火災警報器	防災	AC100V式 ねつ当番 定温式露出型 SH11351	3	セット
住宅用火災警報器	防災	露出型用取付ベース SH5100	9	セット
照明工事	照明	大光 照明器具 SS1-01700	3	灯
照明工事	照明	大光 照明器具 SS1-01732	9	灯
照明工事	照明	大光 照明器具 SS1-01733	3	灯
照明工事	照明	大光 防雨型照明 DSM-113	3	灯
電気工事	換気	ダクトセット/2mセット	3	セット
電気工事	換気	ダクトセット/2mセット	3	セット
電気工事	換気	フロアセントラル換気扇システム	1	セット
電気工事	換気	フロアセントラル換気扇システム	2	セット
電気工事	換気	フロアセントラル換気扇システム(断熱)	1	セット
電気工事	換気	レジスター	6	セット
電気工事	換気	温度センサー付高気密パイプファン	2	セット
電気工事	換気	外部フード防火用変更(差額)	12	セット
電気工事	換気	外部フード防火用変更(差額)	6	セット
電気工事	換気	換気扇 高気密型パイプファン	2	セット
電気工事	換気	換気扇/AP洗面・トイレ天井ダクト扇セット	3	セット
電気工事	換気	換気扇/AP全室換気浴室乾燥セット	3	セット
電気工事	換気	自然給気口	2	セット
電気工事	照明	照明器具 トイレ	2	セット
電気工事	照明	照明器具 階段	3	セット
電気工事	照明	照明器具 玄関・ホール	3	セット
電気工事	照明	照明器具 玄関ポーチ	1	セット
電気工事	照明	照明器具 洗面所・廊下等	5	セット
電気工事	照明	照明器具 台所手元灯	2	セット
電気工事	照明	照明器具取付手間	1	カ所
電気工事	照明	照明器具 大光	3	ヶ所
電気工事	照明	照明器具 大光	9	ヶ所
電気工事	照明	照明器具 大光	3	ヶ所
電気工事	照明	照明器具 大光	3	ヶ所
電気工事	通信	LAN配線	1	カ所
電気工事	通信	TV分配器(U+V+BS対応)6分配	1	セット
電気工事	通信	テレビ端子BS/UV対応	6	カ所
電気工事	通信	テレビ端子CS対応	1	カ所
電気工事	通信	ハンズフリーTVドアホン1:1形 (白黒)	3	セット

物件No.C02 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
電気工事	通信	ワイヤレスモニター付TVドアホン 2-5タイプ	1	セット
電気工事	電気配線	CD管配線	15	カ所
電気工事	電気配線	コンセント	12	個
電気工事	電気配線	コンセント	3	個
電気工事	電気配線	コンセント	5	個
電気工事	電気配線	コンセント W	4	カ所
電気工事	電気配線	コンセント 防水アース付	1	カ所
電気工事	電気配線	シーリング	18	カ所
電気工事	電気配線	シーリングスイッチ	1	式
電気工事	電気配線	スイッチ 3路	1	カ所
電気工事	電気配線	スイッチ OFFピカ	6	カ所
電気工事	電気配線	スイッチ 調光器	1	カ所
電気工事	電気配線	その他 電気工事	9	個
電気工事	電気配線	その他 電気工事	87	個
電気工事	電気配線	その他 電気工事	6	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	6	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	24	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	9	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	6	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	12	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	3	個
電気工事	電気配線	ワイドスイッチ	33	個
電気工事	電気配線	ワイドスイッチ	1	個
電気工事	電気配線	基本工事	3	式
電気工事	電気配線	専用コンセント 100V	4	カ所
電気工事	電気配線	専用コンセント 200V	2	カ所
電気工事	電気配線	単3分電盤 LS付、ドアカバー付(現調)	1	セット
電気工事	電気配線	直付照明用電源	18	個
電気工事	電気配線	特殊スイッチ	6	個
電気工事	電気配線	特殊電源	6	個
電気工事	電気配線	分電盤	16	個
電気工事	電気配線	分電盤	3	個
電気工事	電気配線	分電盤	1	式
電気工事	電話	TEL配線	3	カ所
電気工事	防災	住宅用火災警報器	6	台
電気工事	防災	住宅用火災警報器	3	台
電気工事	防災	住宅用火災警報器	9	台
電気工事	冷暖房	エアコン工事	1	式
内部給排水工事	給排水	基礎スリーブ工事	1	式
内部給排水工事	給水	屋内給水工事 (1F) 塩ビ配管・器具共	3	ヶ所
内部給排水工事	給水	屋内工業化配管工事 調整費 AP	3	世帯
内部給排水工事	給水	屋内工業化配管工事(1F)給水・給湯	8	ヶ所
内部給排水工事	給水	屋内工業化配管工事(2F)給水・給湯	8	ヶ所
内部給排水工事	給水	屋内工業化配管工事(3F)給水・給湯	8	ヶ所
内部給排水工事	給水	洗濯水栓((株)タプチ)SP1100S	3	組
内部給排水工事	給水	埋込水栓取付差額	3	ヶ所
内部給排水工事	給湯	給湯器取付(給湯専用)	3	組
内部給排水工事	排水	屋内排水工事 (1F) 塩ビ配管・器具共	5	ヶ所
内部給排水工事	排水	洗濯機用防水パン取付	3	組
内部給排水工事	排水	耐火二層排水工事(2F) 配管・器具共	5	ヶ所
内部給排水工事	排水	耐火二層排水工事(3F) 配管・器具共	5	ヶ所
内部給排水工事	便所	水洗便器取付(普通・暖房便座)	3	組
避難器具	防災	2F避難ロープ ステップダン	2	式
避難器具	防災	3F用避難梯子(オリロー7型)	1	式
避難器具	防災	同上収納箱	1	式

物件No.C03 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
屋外電気設備工事	電気配線	引込用私設電柱	1	式
屋外電気設備工事	電気配線	外線引込接続費	1	式
屋外電気設備工事	電気配線	設計申請手数料	1	式
雑工事	換気	ステンレスパイプ	11	m
雑工事	換気	換気ダクト配管工事(スパイラルダクト)断熱被覆共	4	m
雑工事	換気	換気ダクト配管工事(フレキシブルダクト)	1	m
電気工事	換気	パイプファン取付(壁)	2	組
電気工事	換気	フロアセントラル換気システム取付	2	ヶ所
電気工事	換気	天井換気扇取付	1	組
電気工事	通信	TVドアホン取付	1	式
電気工事	通信	増設親機取付	1	ヶ所
電気工事	通信	複合A TV・TEL・コンセント複合プレート一式(ヶ所)	2	個
電気工事	通信	複合E ダブルコンセント+TV端子(同軸ケーブル追加)	1	個
電気工事	電気配線	3路スイッチ	11	個
電気工事	電気配線	4路スイッチ	2	個
電気工事	電気配線	ET付Sコンセント WTF13313W	2	個
電気工事	電気配線	ET付Wコンセント WN1532K	4	個
電気工事	電気配線	ET付防水コンセント(給湯機用)	1	個
電気工事	電気配線	No. 1 分電盤 50A 24回路	1	個
電気工事	電気配線	Sコンセント	1	個
電気工事	電気配線	Wコンセント	29	個
電気工事	電気配線	ジョイントボックス WJ4101	1	ヶ所
電気工事	電気配線	トリプルコンセント	1	個
電気工事	電気配線	ワイド専用回路 100V アースターミナル付接地	10	個
電気工事	電気配線	ワイド専用回路 101V アースターミナル付W	2	個
電気工事	電気配線	共通基本工事	1	戸
電気工事	電気配線	床暖房・給湯器用リモコン取付 コントローラー リモコンコード共	2	組
電気工事	電気配線	消遅れスイッチ	1	個
電気工事	電気配線	専用スイッチ(浴室乾燥機等)	4	ヶ所
電気工事	電気配線	調光スイッチ	1	個
電気工事	電気配線	直結コンセント(天井換気扇・台所・フロアセントラル換気・洗面台・インターホン)	12	ヶ所
電気工事	電気配線	直付照明・器具用電源	46	点
電気工事	電気配線	分岐回路	12	個
電気工事	電気配線	片切スイッチ(ほたる)	21	個
電気工事	電気配線	防水アースコンセントW	1	個
電気工事	電話	複合B BS・CS・TEL2・Wコンセントプレート一式(ヶ所)	1	個
電気工事	電話	複合D ダブルコンセント+TELモジュラー	2	個
電気工事	防災	火災警報機取付	7	ヶ所

物件No.C04 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
屋外給水設備工事	給水	ストップバルブ	4	個
屋外給水設備工事	給水	屋外給水管埋設工事/CP	8	m
屋外給水設備工事	給水	屋外給水管埋設工事/VP・HIVP	60	m
屋外給水設備工事	給水	屋外給水管埋設工事/VP・HIVP	2	m
屋外給水設備工事	給水	屋外給水管埋設工事/VP・HIVP	26	m
屋外給水設備工事	給水	屋外散水栓(BOX)	2	式
屋外給水設備工事	給水	給水仕切弁凍結切下工事	1	式
屋外給水設備工事	給水	給水本管取出検査立会費	1	式
屋外給水設備工事	給水	給水本管取出工事	1	式
屋外給水設備工事	給水	給水本管取出申請手数料	1	式
屋外給水設備工事	給水	三階直結給水事前協議手数料	1	式
屋外給水設備工事	給水	切回工事付随工事	1	式
屋外給水設備工事	給水	設計申請手数料及び検査立会費	1	式
屋外給水設備工事	給水	量水器BOX及び接続費	2	式
屋外電気設備工事	電気配線	外線引込接続費	1	式
屋外電気設備工事	電気配線	設計申請手数料	1	式
屋外排水設備工事	排水	トラップ取付工事	1	式
屋外排水設備工事	排水	ドロップ管取付工事	2	式
屋外排水設備工事	排水	屋外排水管理設工事/VU	4	m
屋外排水設備工事	排水	屋外排水管理設工事/VU	14	m
屋外排水設備工事	排水	屋外排水管理設工事/VU	52	m
屋外排水設備工事	排水	公共下水申請及び立会費	1	式
屋外排水設備工事	排水	公共樹接続費	2	ヶ所
屋外排水設備工事	排水	小口径塩ビ樹 中継 防臭 合流	20	ヶ所
屋外排水設備工事	排水	通気配管工事	3	ヶ所
屋外排水設備工事	排水	樋結び工事	7	ヶ所
屋内外ガス工事	ガス	Aライン/1口ガス栓	2	ヶ所
屋内外ガス工事	ガス	Bライン/1口ガス栓	2	ヶ所
屋内外ガス工事	ガス	管轄地区ガス経費	1	式
屋内外ガス工事	ガス	雑工事費	1	式
屋内外ガス工事	ガス	都市ガス基本工事	2	式
屋内外ガス工事	ガス	非埋設管	6	m
屋内外ガス工事	ガス	非埋設管/FP	13	m
屋内外ガス工事	ガス	非埋設管/FP	10	m
屋内外ガス工事	ガス	付帯工事費	1	式
屋内外ガス工事	ガス	フレキコック接続費	4	ヶ所
屋内外ガス工事	ガス	埋設管/PE	6	m
屋内外ガス工事	ガス	埋設管/PLS	6	m
住宅設備機器	エレベーター	EV工事一式	1	式
住宅設備機器	給湯	(ノーリツ)24号セミオート強制追焚付ガス給湯器セット/壁掛タイプ	2	セット
住宅設備機器	給排水	洗濯機置場(1F)	1	セット
住宅設備機器	給排水	洗濯機置場(2F)	1	セット
住宅設備機器	洗面	エステレジウス洗面OP サイトﾞｰｽH750 間口450	2	セット
住宅設備機器	洗面	エステレジウス洗面OP サイトﾞﾄﾙ 間口450	2	セット
住宅設備機器	洗面	エステレジウス洗面化粧台(Noritz) 1面鏡 オールスライド/W=1200	1	セット
住宅設備機器	洗面	エステレジウス洗面化粧台(Noritz) 4面鏡 オールスライド/W=1200	1	セット
住宅設備機器	洗面	キューボ 洗面化粧台(Noritz)3面鏡 オールスライド/W750	1	セット
住宅設備機器	洗面	ホウルー 一体キュービックカウンター	1	セット
住宅設備機器	洗面	洗面化粧台/2F設置(差額)	1	式
住宅設備機器	洗面	洗面化粧台/3F設置(差額)	1	式
住宅設備機器	洗面	多目的流し(1F)	1	セット
住宅設備機器	洗面	多目的流し(3F)	1	セット
住宅設備機器	台所	GENEOカップボード(松下電工)※1F	1	セット
住宅設備機器	台所	GENEOカップボード(松下電工)※2F	1	セット
住宅設備機器	台所	GENEOキッチン(松下電工)ベースストックカータイプ 2600I型 ※1F	1	セット
住宅設備機器	台所	GENEOキッチン(松下電工)ベースストックカータイプ 2600I型 ※2F	1	セット
住宅設備機器	台所	キッチン(食器洗い乾燥機付)/2F設置(差額)	1	式
住宅設備機器	台所	キッチン/2F設置(差額)	1	式
住宅設備機器	便所	トイレ手洗い/2F設置(差額)	1	セット
住宅設備機器	便所	一体型便器ベｰｼｱVX(手洗付)/洗浄暖房脱臭便座[eco6]	3	セット
住宅設備機器	便所	一体型便器ベｰｼｱVX(手洗付)差額	1	セット
住宅設備機器	便所	便器/2F設置(差額)	1	セット
住宅設備機器	便所	便器/3F設置(差額)	1	セット
住宅設備機器	浴室	バスユニット(Noritz)ｺﾊﾞﾃｵﾌｧｲﾝ/1616YFA-D	1	セット
住宅設備機器	浴室	バスユニット(Noritz)ｺﾊﾞﾃｵﾌｧｲﾝ/1620YFA-D	1	セット
住宅設備機器	浴室	バスユニット(Noritz)ｺﾊﾞﾃｵﾌｧｲﾝ/差額	2	セット
住宅設備機器	浴室	バスユニット(Noritz)ｺﾊﾞﾃｵﾌｧｲﾝ/差額	1	セット
住宅設備機器	浴室	バスユニット(Noritz)ｺﾊﾞﾃｵﾌｧｲﾝ/差額 ※参考金額	1	セット
電気工事	換気	ダクトセット/2mセット	2	セット
電気工事	換気	ダクトセット/2mセット	3	セット
電気工事	換気	ダクトセット/3mセット	2	セット

物件No.C04 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
電気工事	換気	フロアセントラル換気システム本体セット(準耐火仕様)	3	セット
電気工事	換気	フロアセントラル換気ホース 50セット(準耐火仕様)	2	セット
電気工事	換気	外部フード防火用変更(差額)	5	セット
電気工事	換気	外部フード防火用変更(差額)	4	セット
電気工事	換気	換気扇/高気密型パイプファン	2	セット
電気工事	換気	換気扇/天井ダクト外扇セット	3	セット
電気工事	換気	防音カバー	1	セット
電気工事	照明	照明器具 小泉	1	ヶ所
電気工事	照明	照明器具 小泉	24	ヶ所
電気工事	通信	ハンズフリーカラーTVドアホン1:1+1形	2	セット
電気工事	通信	ハンズフリーカラーTVドアホン1:1+1形/追加	1	セット
電気工事	電気配線	コンセント	11	個
電気工事	電気配線	コンセント	6	個
電気工事	電気配線	その他 電気工事	2	個
電気工事	電気配線	その他 電気工事	147	個
電気工事	電気配線	その他 電気工事	13	個
電気工事	電気配線	その他 電気工事	4	式
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	39	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	2	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	9	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	10	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	3	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	1	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	22	個
電気工事	電気配線	ワイドコンセント	4	個
電気工事	電気配線	ワイドスイッチ	51	個
電気工事	電気配線	ワイドスイッチ	16	個
電気工事	電気配線	ワイドスイッチ	3	個
電気工事	電気配線	基準照明用配線	93	個
電気工事	電気配線	基本工事	2	式
電気工事	電気配線	特殊スイッチ	10	個
電気工事	電気配線	特殊スイッチ	18	個
電気工事	電気配線	特殊電源	22	個
電気工事	電気配線	特殊電源	2	個
電気工事	電気配線	分電盤	21	個
電気工事	電気配線	分電盤	1	個
電気工事	電気配線	分電盤	1	個
電気工事	防災	住宅用火災警報器	2	台
電気工事	防災	住宅用火災警報器	14	台

物件No.D03 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
給排水衛生工事	給水	レバー水栓浄水器シャINAXA般	1	個
給排水衛生工事	給水	食洗機用止水栓一般地TOTO	1	個
給排水衛生工事	給水	厨房止水栓短短	1	セット
給排水衛生工事	給水	洗濯機用省スペース単水栓一般地K	1	セット
給排水衛生工事	給水	洗濯機用排水金具I	1	個
給排水衛生工事	給水	屋内給水工事(1F) 塩ビライニング鋼管共	1	カ所
給排水衛生工事	給水	屋内工業化給水・給湯配管工事(1階)	9	カ所
給排水衛生工事	給水	屋内工業化給水・給湯配管工事(2階)	1	カ所
給排水衛生工事	給水	保温テープヒーター	1	カ所
給排水衛生工事	給湯	ベアチューブ5M	1	セット
給排水衛生工事	給湯	給湯器廻り配管工事	1	式
給排水衛生工事	給湯	給湯器取付手間	1	式
給排水衛生工事	給湯	電気温水器取付手間	1	式
給排水衛生工事	排水	ドルゴ弁工事 森永エンジニアリング:JDE-75	1	カ所
給排水衛生工事	排水	屋内排水工事(1階)VU配管共 防臭キャップ共	6	カ所
給排水衛生工事	排水	屋内排水工事(2階)VU配管共 防臭キャップ共	1	カ所
給排水衛生工事	排水	厨*排水セットHH(品確用追加アイテム)	1	セット
給排水衛生工事	排水	防音配水管2F ミサワ東洋(株):音シーン	1	カ所
給排水衛生工事	便所	便器・便座取付	2	カ所
空調工事	換気	Fセントラル換気ホース一般φ75	3	セット
空調工事	換気	Fセントラル換気ホース断熱φ75	2	セット
空調工事	換気	Fセントラル換気一般φ75	1	セット
空調工事	換気	Fセントラル換気断熱φ75	1	セット
空調工事	換気	Fセントラル追加セット一般ホース100	3	セット
収納設備	換気	小屋換気扇	1	セット
住宅設備	給湯	ヒートポンプエコキュート(追焚フルオート)370L	1	セット
住宅設備	給排水	洗濯機置場(1階)	1	セット
住宅設備	洗面	スタンダード洗髪洗面化粧台107	1	セット
住宅設備	台所	icキッチン(Dタイプ)261	1	セット
住宅設備	台所	IHヒーターコンロ差額	1	セット
住宅設備	台所	カウンタートップ変更差額	1	セット
住宅設備	台所	ベシックバックガード追加セット	1	セット
住宅設備	台所	食洗機差額(ブルオープン下収納付)45cmタイプNP-P45F1P1AA +止水栓+面材+ 専用100V共	1	セット
住宅設備	台所	厨房MW・人配膳カウンター26	1	セット
住宅設備	便所	サイホン便器(普通便座)	2	セット
住宅設備	便所	洗浄暖房脱臭便座(差額)	1	セット
住宅設備	便所	暖房便座(差額)	1	セット
住宅設備	便所	便器 2階設置(差額)	1	式
住宅設備	浴室	シャワー水栓差額	1	セット
住宅設備	浴室	ユニットバスHシリーズ	1	式
住宅設備	浴室	ユニットバスHシリーズ 1.00坪 Nスタイル	1	セット
住宅設備	浴室	手摺 ホワイト手摺(L=600)	1	セット
住宅設備工事	洗面	スタンダード洗髪洗面化粧台107	2	セット
住宅設備工事	洗面	洗面化粧台 2階設置差額	1	式
住宅設備工事	台所	icキッチン(Dタイプ)261	2	セット
住宅設備工事	台所	IHヒーターコンロ差額	2	セット
住宅設備工事	台所	キッチン 2階設置差額	1	式
住宅設備工事	台所	ベシックバックガード追加セット	2	セット
住宅設備工事	台所	食洗機差額(ブルオープン下収納付)45cmタイプ	2	セット
住宅設備工事	台所	カウンタートップ変更差額	2	セット
住宅設備工事	浴室	シャワー水栓差額	2	セット
電気工事	換気	パイプファン温度センサー付高気密m	1	カ所
電気工事	換気	パイプファン高気密m	2	カ所
電気工事	換気	フロアセントラル換気システム	1	セット
電気工事	換気	フロアセントラル換気システム(断熱)	1	セット
電気工事	換気	温度センサー付高気密パイプファン	1	セット
電気工事	換気	換気ダクト工事	11	m
電気工事	換気	換気扇 高気密パイプファン	2	セット
電気工事	換気	自然給気口	1	セット
電気工事	換気	自然給気口 φ100	2	カ所
電気工事	換気	天井ダクト扇温度センサー付m	1	カ所
電気工事	照明	照明器具	1	式
電気工事	照明	照明器具取付(基準照明+インテリア契約分)	40	カ所
電気工事	通信	★TV・CS端子・配線(追加現調)	1	カ所
電気工事	通信	ドアホンカラーTV釦P11セット	1	台
電気工事	通信	ハンズフリードアホンセット1・1型	1	セット
電気工事	通信	情報配線セット4カ所(TV・TEL)	1	式
電気工事	電気配線	CD管22φ(TV・TEL・インターホン・リモコン)	32	カ所
電気工事	電気配線	CD管配管	1	式
電気工事	電気配線	アース付防水コンセント(追加現調)	3	カ所

物件No.D03 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
電気工事	電気配線	エコ キュート ブレーカー工事	1	カ所
電気工事	電気配線	バスユニット乾燥機リモコン配線	1	式
電気工事	電気配線	ユニット配線工事	2851	分
電気工事	電気配線	給湯器バスユニットリモコン配線	1	カ所
電気工事	電気配線	給湯器台所リモコン配線	1	カ所
電気工事	電気配線	金属ボックス	1	式
電気工事	電気配線	専用コンセント 100V	5	カ所
電気工事	電気配線	専用コンセント 200V	1	カ所
電気工事	電気配線	専用コンセント(コンパクトブレーカー追加 200V30A)	2	カ所
電気工事	電気配線	単3分電盤 LS付、ドア・カバー付(現調)	1	セット
電気工事	電気配線	電材プレート(コスモワイド21) TEL/LANモジュージャック	18	カ所
電気工事	電気配線	電材プレート(コスモワイド21) TV端子	8	カ所
電気工事	電気配線	電材プレート(コスモワイド21) コンセント	46	カ所
電気工事	電気配線	電材プレート(コスモワイド21) スイッチ	40	カ所
電気工事	電気配線	電材器具取り付け(電材数量+シーリング-照明器具)	115	カ所
電気工事	電気配線	標準電気工事	1	式
電気工事	電気配線	分電盤工事 電工:コスモパネル コンパクト21 BQCN36222T4K	1	式
電気工事	電気配線	JワイドシャッターSW1個 LB	1	カ所
電気工事	電気配線	JワイドシャッターSW1個 PW	3	カ所
電気工事	電気配線	コンセント接地2P30A250V露出Bk	1	個
電気工事	電気配線	電源線引込スリーブ	2	個
電気工事	電話	φ16引込スリーブTELセット	3	セット
電気工事	防災	感知器取付M単独型煙露出2種電池	1	カ所

物件No.E05 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
住宅設備機器	換気	台所給気口(FY-GKV061)パイプ付	1	セット
住宅設備機器	給水	洗濯機置場(1階)	1	式
住宅設備機器	給湯	24号全自動給湯器(セットフリー)	1	セット
住宅設備機器	給排水	キッチン2階設置差額(給水・給湯・排水各1ヶ所)	1	式
住宅設備機器	洗面	洗面化粧台 ネオWシリーズ 750(電工)	1	セット
住宅設備機器	台所	シーメド(スタンダード)26IステラCシリーズ(電工)	1	セット
住宅設備機器	台所	シーメド(電工)スタンダードタイプ	1	セット
住宅設備機器	台所	ベシックバックガード追加セット	1	セット
住宅設備機器	台所	集成材配膳カウンター袖壁納り(A-TYPE)	1	セット
住宅設備機器	台所	サンファニTio :サンウェア W=1650	1	セット
住宅設備機器	便所	システムトイレ(薄型)2階設置(差額)	1	セット
住宅設備機器	便所	洗浄暖房脱臭便座(差額)	2	式
住宅設備機器	便所	薄型システムトイレ(Tシリーズ)1207	2	セット
住宅設備機器	浴室	ユニットバスHシリーズ NPV (差額)	1	セット
住宅設備機器	浴室	ユニットバスHシリーズ NPV 1.0坪	1	セット
電気工事	換気	フロアセントラル換気システム	2	セット
電気工事	換気	換気扇 高気密型ハイブファン	2	セット
電気工事	照明	照明器具 非常保安灯	1	セット
電気工事	通信	インターホン 2・3型	1	セット
電気工事	通信	テレビ端子BS/UV対応	6	ヶ所
電気工事	通信	ブースターBS/UV対応	1	ヶ所
電気工事	電気配線	コンセント W	32	ヶ所
電気工事	電気配線	コンセント アース付	3	ヶ所
電気工事	電気配線	コンセント 防水アース付	2	ヶ所
電気工事	電気配線	シーリング	36	ヶ所
電気工事	電気配線	ジョイントBOX(防雨型)	2	ヶ所
電気工事	電気配線	スイッチ 3路	3	ヶ所
電気工事	電気配線	スイッチ 4路	1	ヶ所
電気工事	電気配線	スイッチ OFFピカ	39	ヶ所
電気工事	電気配線	金属BOX	1	式
電気工事	電気配線	専用コンセント 100V	7	ヶ所
電気工事	電気配線	専用コンセント 200V	1	ヶ所
電気工事	電気配線	耐火プレート	1	式
電気工事	電気配線	単3分電盤60A 14+2回路LS付(現調)	1	セット
電気工事	電話	TEL配管	4	ヶ所

物件No.E06 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
給排水工事	給水	ホリブテン管	1	式
給排水工事	給水	給水管埋設	29	mk
給排水工事	給水	散水栓	1	式
給排水工事	給水	埋設水栓	1	式
住宅設備機器	換気	キッチンダクト工事	1	式
住宅設備機器	換気	台所給気口(P-18GLF3)パイプフード付	1	セット
住宅設備機器	給水	シーメード(電工)スライドタイプ	1	セット
住宅設備機器	給水	シーメード(電工)スライドタイプ	1	セット
住宅設備機器	給水	浄水器兼用混合水栓セット差額	1	セット
住宅設備機器	給水	洗濯機置場(1階)	1	セット
住宅設備機器	給水	洗濯機置場(2階)	1	セット
住宅設備機器	給水	防水パン 640*640*60	1	セット
住宅設備機器	給湯	24号全自動給湯器(セットフリー)	2	セット
住宅設備機器	洗面	インテリア洗面化粧台	1	セット
住宅設備機器	洗面	スタンダード洗髪洗面化粧台M07	1	セット
住宅設備機器	台所	シーメード(スタンダード)261ステラCシリーズ(電工)	1	セット
住宅設備機器	台所	サンファニTio :サンウェーブ W=1800	1	セット
住宅設備機器	台所	集成材配膳カウンター	1	セット
住宅設備機器	排水	防音排水管(2階)	4	ヶ所
住宅設備機器	便所	サイホン便器(普通便座)	2	セット
住宅設備機器	便所	洗浄暖房脱臭便座(差額)	1	セット
住宅設備機器	便所	洗浄暖房便座(差額)	1	セット
住宅設備機器	便所	暖房便座(差額)	1	セット
住宅設備機器	便所	薄型システムトイレ(Tシリーズ)1307	1	セット
住宅設備機器	便所	便器2階設置(差額)	1	式
住宅設備機器	浴室	バスユニットH仕様(エコノミー)	1	セット
住宅設備機器	浴室	ユニットバスAPV D328V・G528V 1.25坪	1	セット
住宅設備機器	浴室	ユニットバスAPV エアウォーター	1	セット
照明工事	照明	ホール1・2・3	6	台
照明工事	照明	ホール2	1	台
照明工事	照明	ホール3 足元灯	1	台
照明工事	照明	居間	1	台
照明工事	照明	手元灯	1	台
照明工事	照明	照明追加	1	台
照明工事	照明	食堂	1	台
照明工事	照明	洗面所2	1	台
照明工事	照明	蔵	6	台
照明工事	照明	台所1・2	2	台
照明工事	照明	台所1・2	5	台
照明工事	照明	納戸・クローゼット	2	台
照明工事	照明	便所3	1	台
照明工事	照明	洋間1・2・4	3	台
照明工事	照明	洋間3	1	台
照明工事	照明	洋間5	1	台
照明工事	照明	和室用	1	台
照明工事	照明		1	台
照明工事	照明		2	台
電気工事	換気	フロアセントラル換気システム(断熱)	2	セット
電気工事	換気	温度センサー付高気密パイプファン	1	セット
電気工事	換気	換気扇 高気密型パイプファン	1	セット
電気工事	換気	空調換気扇 居室用	3	セット
電気工事	換気	自然給気口	1	セット
電気工事	換気	天井換気扇 パイプファン	3	セット
電気工事	照明	照明器具	2	セット
電気工事	照明	照明器具 MW角型ダウンライト	2	セット
電気工事	照明	照明器具 MW丸型ダウンライト	5	セット
電気工事	照明	照明工事変更	1	式
電気工事	通信	インターホン 2・3型	1	セット
電気工事	通信	テレビ端子BS/UV対応	7	ヶ所
電気工事	通信	ブースターBS/UV対応	1	ヶ所
電気工事	電気配線	コンセント	1	ヶ所
電気工事	電気配線	コンセント W	40	ヶ所
電気工事	電気配線	コンセント アース付	4	ヶ所
電気工事	電気配線	コンセント 防水アース付	3	ヶ所
電気工事	電気配線	シーリング	58	ヶ所
電気工事	電気配線	シーリング	3	ヶ所
電気工事	電気配線	ジョイントBOX(防雨型)	2	ヶ所
電気工事	電気配線	スイッチ	1	ヶ所
電気工事	電気配線	スイッチ 3路	4	ヶ所
電気工事	電気配線	スイッチ 4路	2	ヶ所
電気工事	電気配線	スイッチ OFFピカ	44	ヶ所
電気工事	電気配線	スピーカー配管	1	ヶ所

物件No.E06 設備機器

大区分	分類	工事区分	数量	単位
電気工事	電気配線	金属BOX	1	式
電気工事	電気配線	専用コンセント 100V	7	ヶ所
電気工事	電気配線	専用コンセント 200V	3	ヶ所
電気工事	電気配線	耐火プレート	1	式
電気工事	電気配線	単3分電盤75A 20+2回路LS付(現調)	1	セット
電気工事	電気配線	電灯幹線引込追加	1	式
電気工事	電気配線	分電盤追加	1	式
電気工事	電話	TEL配管	2	ヶ所
電気変更	電気配線	E付コンセント	2	ヶ所
電気変更	電気配線	E付防水コンセント	1	ヶ所
電気変更	電気配線	IHヒーター200V配線	0	ヶ所
電気変更	電気配線	TV分配器	-1	ヶ所
電気変更	電気配線	TV分配器(8分配器)	1	式
電気変更	電気配線	コンセント	-2	ヶ所
電気変更	電気配線	ジョイントBOX	1	ヶ所
電気変更	電気配線	スイッチ	-3	ヶ所
電気変更	電気配線	スピーカー配線	1	式
電気変更	電気配線	タテ工事	1.5	m
電気変更	電気配線	ロスナイスイッチ配線	3	ヶ所
電気変更	電気配線	引込幹線工事	1	式
電気変更	電気配線	三路スイッチ	1	ヶ所
電気変更	電気配線	電灯幹線	1	式
電気変更	電気配線	東電申請図面2通	1	式
電気変更	電気配線	分電盤差額	1	台

家屋に関する調査研究

- ―再建築費評点基準表と経年減点補正率基準表の区分について―
- ―経年減点補正率基準表における減価率方式について―
- ―家屋の新たな評価方法の検討―
- ―建築設備の総合評価について―

平成21年3月

編 者 財団法人 資産評価システム研究センター（略称：評価センター）
発行者 堤 新二郎
発行所 財団法人 資産評価システム研究センター
〒105-0001
東京都港区虎ノ門4-1-13 葺手ビル8階
TEL 03-5404-7781
FAX 03-5404-2631
(URL <http://www.recpas.or.jp> <http://www.chikamap.jp>)
