

モーターボート競走公益資金による
助日本船舶振興会の補助事業

資産評価システムに関する調査研究

— プレハブ方式建物(木質系)の評価に関する一般的手法 —

昭和 61 年 3 月

財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

財団法人資産評価システム研究センターは、主として地域の資産に関する調査研究の実施を目的として、昭和53年5月発足しました。

当評価センターにおける調査研究は、資産評価の基礎理論及び地方公共団体における資産評価技法の両面にわたって、毎年度、学識経験者並びに自治省、地方公共団体等の関係者をもって構成する資産評価システム、土地、家屋及び償却資産の各部門ごとの研究委員会において行われ、その成果は、直接、会員である地方公共団体等に配付のうえ、その活用を期待するとともに、当評価センターの実施する研修会、資料・情報の発行等、会員に対する便益提供のための各種事業の基盤ともなってきたところであります。

ここに、昭和60年度における調査研究の成果をとりまとめ公表することになりましたが、この機会に、熱心にご研究、ご審議をいただいた研究委員各位並びに実施調査に当たって種々ご協力を賜った地方公共団体関係者各位に心から感謝申しあげる次第であります。

なお、当評価センターは、今後とも所期の目的にそって、事業内容の充実のためさらに努力を傾注する所存であります。地方公共団体をはじめ関係団体の皆様の一層のご指導、ご援助をお願い申しあげる次第であります。

最後に、この調査研究事業は、モーターボート競走公益資金による財団法人日本船舶振興会の補助金の交付を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表すものであります。

昭和61年3月

財団法人 資産評価システム研究センター
理事長 山 下 稔

研究組織 資産評価システム研究委員会

(委員長) 長野 正 明

(委員) 加藤 裕 久 小山工業高等専門学校助教授

宍道 恒 信 宍道建築設計事務所長

佐野 徹 治 自治省固定資産税課長

須永 清 自治省固定資産税課固定資産鑑定官

吉田 隆 一 (財)資産評価システム研究センター調査研究部長

(専門員) 中村 秀 文 自治省固定資産税課家屋第1係長

市瀬 惟 義 (財)資産評価システム研究センター主任研究員

目 次

I 調査研究の目的等	1
1. 目 的	1
2. 調査方法	3
(1) 意 義	3
(2) 調査対象家屋	3
(3) 調査項目	3
(4) 調査方法	3
3. 調査研究のとりまとめ方	4
II 木質系プレハブ住宅の特徴及び一般的評価方法	5
1. 軸組工法	5
(1) 工法上の特徴	5
(2) 一般的評価方法における特徴	5
(3) 評価例	16
(評価例 1)	17
2. パネル工法	25
(1) 工法上の特徴	25
(2) 一般的評価方法における特徴	25
(3) 評価例	28
(評価例 2)	29
(評価例 3)	38
(評価例 4)	47
(評価例 5)	55
(評価例 6)	62

Table of Contents

1 1

2 2

3 3

4 4

5 5

6 6

7 7

8 8

9 9

10 10

11 11

12 12

13 13

14 14

15 15

16 16

17 17

18 18

19 19

20 20

21 21

22 22

23 23

24 24

25 25

26 26

27 27

28 28

29 29

30 30

I 調査研究の目的等

1. 目 的

現在我が国に建てられているプレハブ住宅は、昭和30年代なかばに発生し、昭和40年代に入って飛躍的な伸びをみせ、以後今日に至るまでその建築実績及び新築住宅に占める割合は、多少の変動はあるものの着実に上昇している。固定資産の評価についてもこれに対応する形で、軽量鉄骨系及びコンクリート系の住宅、アパート用プレハブ方式構造建物については、昭和41年に、また、木質系の住宅、アパート用プレハブ方式構造建物については、昭和47年に、それぞれ、これらに適用する再建築費評点基準表（準則）が示されてきたところである。

しかし、営業政策上の理由から実際に販売されるプレハブ住宅は、短期間に型式等の変更があるなど、生産システムについてなお流動的な面も見受けられるところであり、また、その評価方法についても現行の再建築費評点基準表が準則として示されているため、その具体的運用は各市町村により異なる場合がある。そこで、本事業においては、プレハブ方式構造建物のうち、その用途が住宅であるものについて、一般的な評価方法の調査研究を行い、また、評価例を示すことにより、プレハブ方式構造建物に係る評価の適正を期するものである。

なお、今回は、3つの系統のうち、木質系のプレハブ住宅について取り上げ、調査研究を行うこととした。

（参考） 新築住宅に占めるプレハブ住宅の割合の推移

次頁参照

(単位：戸、%)

年	(A) 新築住宅総数	(B) プレハブ住宅	左 の 内 訳			(B) / (A)
			木 質 系	軽 量 鉄 骨 系	鉄筋コン クリート系	
48	1,905,112	138,933	29,815	75,969	33,149	7.3
49	1,316,100	145,795	26,868	73,475	45,452	11.1
50	1,356,286	135,635	23,254	71,161	41,220	10.0
51	1,523,844	153,370	25,643	88,052	39,675	10.1
52	1,508,260	139,245	23,242	78,899	37,104	9.2
53	1,549,362	138,830	24,282	80,817	33,731	9.0
54	1,493,023	136,820	25,762	82,022	29,036	9.2
55	1,268,626	127,235	26,034	75,761	25,440	10.0
56	1,151,699	122,824	23,716	72,253	26,855	10.7
57	1,146,149	138,494	30,645	84,977	22,872	12.1
58	1,136,797	146,679	33,453	93,919	19,307	12.9
59	1,187,282	162,833	37,661	106,502	18,670	13.7

(昭和60年度版建設省建築統計年報による)

2. 調査方法

(1) 意義

現在、プレハブ方式構造建物の評価に関しては、準則として「住宅・アパート用工場量産組立式（プレハブ方式）構造建物に係る再建築費評点基準表」が示されているが、各市町村においては必ずしもこの準則どおりに評価が行われていないのが実情である。本事業はその実情を調査するため、全国各地から数市を選び、当該市において現実に施行している方法による評価例の提出を依頼し、これを当センターシステム研究委員会で監修・調整の上、参考に供するものである。

(2) 調査対象家屋

木質系プレハブ住宅（1戸建）について、次の要領で調査を依頼した。

ア 建築年次 昭和59年以降に建築されたもので、その規模、程度等が中庸であるもの

イ 階層及び延床面積 2階建、延床面積100㎡程度

ウ 調査棟数 調査対象市ごとに、型式及び会社等の異なる建物を10棟以内

(3) 調査項目

ア 調査対象家屋の型式及び会社名

イ 家屋調査表（各市所定の様式により、各部分別に評価を行ったもの）

ウ 調査対象家屋の見取図（立面図及び平面図）

エ 建築年月、延床面積等

(4) 調査方法

ア 調査対象家屋について、(2)及び(3)の要領により作成された評価例の収集

イ 上記資料に基づき、本委員会委員による実地調査（本年度対象都市、仙台市、大阪市、広島市）

3. 調査研究のとりまとめ方

木質系プレハブ住宅の工法上の特徴及び再建築費評点基準表（準則）に沿った各部分別の一般的評価方法について解説し、また、調査対象市から提出された評価例については、本委員会の委員が、適宜、実地調査を行い、更に、その内容について精査・調整の上若干の分析を加え、その中から6例（軸組工法によるもの1例、パネル工法によるもの5例）を評価例として示すこととした。

II 木質系プレハブ住宅の特徴及び一般的評価方法

木質系プレハブ住宅は、在来工法による建物と比較すれば、その構成部材に木質パネルを使用している点に特徴がある。しかし、主体構造は、そのすべてがプレハブ化されている場合は少なく、屋根の小屋組、床の床組等には在来工法を用いているシステムの工法も多くある。また、外周壁の壁構造には木質パネルを用いることが、プレハブメーカー各社の共通した特徴である。

再建築費評点基準表（準則）は、これら木質系プレハブ住宅を軸組工法による場合とパネル工法による場合とに区分して設定されており、部分別区分についても、在来工法による建物に適用する再建築費評点基準表の部分別区分とはその内容を異にしている。

1. 軸組工法

(1) 工法上の特徴

軸組工法による木質系プレハブ住宅は、在来工法に比較的近い構造であり、軸組（柱、桁、土台等）部材をプレハブ独自の方法によって結合し、外周壁・間仕切壁には専門工場において作成したパネルを用いて組み立てる工法であり、この構造形式を再建築費評点基準表においては「柱のある構造」としてパネル工法による建物と区分している。

(2) 一般的評価方法における特徴

ア 軸組

(ア) 評点項目及び標準評点数

軸組とは、外周壁骨組、間仕切骨組と共に建物の主要骨組を構成するためのもので、軸組工法の場合には、柱、桁、土台、胴差、筋かい、足固め、台輪等をその内容としている。木質系プレハブ住宅の標準評点数の内容は、軸組工法による建物を基準として算定されており、胴差、台輪等の結合材と釘、金具等が一体となって算定されている。

(イ) 補正項目及び補正係数

軸組の補正項目及び補正係数は、木質系プレハブ住宅が一定の規格に

基づいて同種同型のものを量産するという特徴及び現存するこの種の建物が軸組工法又はパネル工法に区分されているところから、軸組工法による建物を標準とし、パネル工法による建物には必要な減点補正率を適用して実態に適合するように考慮されている。

a 階 高

補正の判定に当たっては、現実に階高を測定することは困難を伴うことが多いので、柱の長さを基準として判定して差し支えないものである。

b 柱本数の多少

在来工法による木造家屋に適用する再建築費評点基準表の部分別区分「柱」の補正項目である「本数の多少」と同様の考えに基づいて設けられている。したがって、この補正項目を適用するのは軸組工法による建物に限られる。

c 構造形式

パネル構法の項参照

イ 外周壁骨組

(ア) 評点項目及び標準評点数

外周壁骨組とは、建物の外周壁部分の骨組をいうものであり、評点項目は木製パネルのみである。

軸組工法に取り付けられるものは、柱で荷重を支えるため、外周壁骨組の木製パネルは荷重を受けない張壁としての骨組部分に相当するものである。

標準評点数の内容は、厚さ70mm程度の木組に断熱材を入れ、両面に5mm程度の合板仕上げを施した場合の工場生産規格品を基礎として積算した価額の外周壁骨組の標準量に対応するものが示されている。

(イ) 補正項目及び補正係数

外周壁骨組については、既に在来工法による非木造家屋に適用する再建築費評点基準表において設定されている評点項目であり、その内

容がパネル化されたものによっていることに差異があるだけである。したがって、補正項目等の取扱いも特にプレハブ独自のものを除き、在来工法によるものと同様である。

外周壁骨組は、一般的にパネルが規格大のものを使用するため、外周壁骨組の使用数量が把握できる場合が多く、この場合には、これらの使用面積を実測することにより、「平面の形状」、「開口率の大小」及び「階高」による補正項目及び補正係数は適用する必要がない。

a 平面の形状

木質系プレハブ住宅に適用する再建築費評点基準表（準則）は、2階建の建物を標準としており、延床面積も80㎡のものを基準としている。なお、補正係数の判定は、在来工法による建物に適用する木造家屋再建築費評点基準表の「外壁」の補正項目の「平面の形状」と全く同様である。

b 開口率の大小

開口部の多い建物は外周壁骨組が少なく、開口部の少ない建物は外周壁骨組が多くなるが、「開口率の大小」の補正項目はこの要素をとらえて補正しようとするものである。

補正率の標準「普通のもの」とは、開口率が40%程度のものである。

c パネルの厚さ

この補正項目は、パネルの厚さの差異を工事原価に反映させる目的をもって設けられており、補正率は、「70mm程度のもの」を標準としている。

パネルの厚さの補正率表

厚さ (mm)	90	80	70	62	53	45
補正率	1.2	1.1	1.0	0.9	0.8	0.7

補正係数の具体的判定に当たっては、あらかじめプレハブメーカー等の資料を収集し、一般的に使用されるパネルの状況を調査して

おくことが必要である。

d パネルの構造

パネルの構造方法には、工場において木組に両面合板仕上げを施工し、完全にパネル化したものと、片面のみパネル化したものを現場において組み立てる方法とが用いられている。いずれを用いるかは、仕上げ資材により異なるが、片面に仕上げを施工する場合には、パネル化されていない面に仕上げを直接行うことはなく、薄い下地板を取り付けその上に仕上げを施す方法とられるのが一般的であるので、これに伴う資材費、労務費を考慮して、片面パネルの場合には増点補正率を適用することとなる。

なお、具体的な補正係数の判定に当たっては、「パネルの厚さ」と同様の調査をあらかじめ行っておくとよい。

e プレハブ化の効果

この補正項目は、使用されるパネルの構造の差異を判定しようとするものであり、「パネル化されたもの」とは、プレハブ工場において一定の規格のもとにあらかじめ製品化されたものであり、「部材が標準化されたもの」とは、パネルの部材を工事現場に搬入し、釘と接着剤等によって完成させたものをいう。

これも、具体的な補正係数の判定に当たっては、「パネルの厚さ」と同様の調査をあらかじめ行っておくとよい。

なお、「階高」及び「施行の程度」については「軸組」と同じであるので、説明を省略する。以下の各部分別の説明においても内容の同じものは同様の取扱いとする。

ウ 間仕切骨組

(ア) 評点項目及び標準評点数

間仕切骨組とは、建物の間仕切部分の骨組をいうものであり、木組及び断熱材を下地として一定の規格品として製品化されたパネルをその内容としている。

この他の点については、外周壁骨組と同様である。

(イ) 補正項目及び補正係数

a 室数の多少

これは、間仕切骨組の施工量の差異を反映させる目的で設けられている。室数の多少によって間仕切骨組の使用数量は異なっており、小部屋が多くなれば間仕切骨組部分は増加し、大部屋が多い場合は間仕切骨組部分は減少する。

補正係数は、一室の床面積が10㎡程度のもものが5～6程度ある場合を標準とし、これより小部屋が多く、かつ、物入、押入等が多い場合には増点補正率を適用し、大部屋が標準床面積に比較して多く、物入、押入等が比較的少ない場合には減点補正率を適用することになる。

エ 小屋組

(ア) 評点項目及び標準評点数

在来工法による建物の小屋組の取扱いは、評点付設の簡素化と、小屋組構造が一般的に家屋の用途構造において標準化されていることから、部分別区分「屋根」に含めて算定されているが、プレハブ住宅の小屋組については、パネル工法と軸組工法とで差異があるほか、一部に軽量鉄骨が用いられていることもあって、「小屋組」の部分別区分が設けられている。評点項目は、木造小屋組、軽量鉄骨造小屋組に区分されているが、標準評点数は、軸組工法によって木造又は軽量鉄骨造の小屋組を築造する場合を基礎として積算されているものであり、その内容は、小屋梁、小屋束、方杖、母屋合掌等が含まれているものである。

標準評点数は、「木造」については、在来工法による木造家屋に適用する再建築費評点基準表の積算の基礎となった標準評点数にプレハブ化による補正率0.9を乗じて算出されている。

(イ) 補正項目及び補正係数

a プレハブ化の効果

この補正項目は、木造小屋組又は軽量鉄骨造小屋組のそれぞれの施工方法の差異に基づいて「部材が標準化されたもの」と「小屋組が部品化されたもの」とに区分して設けられている。

「部材が標準化されたもの」とは、小屋組となる部材（小屋梁、小屋束等）を専門工場において量産化し、建築現場において小屋組として組み立てる場合をいうものであり、「小屋組が部品化されたもの」とは、小屋組そのものを専門工場において量産し、建築現場に搬入して建築する場合であり、運搬等の関係において2～3に解体され現場において建築される場合をいうものである。

b 部材の厚さ

軽量鉄骨造小屋組にのみ適用のある補正項目であり、軽量鉄骨が2.3mm程度のもを標準として補正係数が定められている。

部材の厚さは、プレハブメーカーの資料により容易に判定できる。

部材の厚さ補正率表

厚さ(mm)	3.2	2.9	2.6	2.3	2.06	1.83	1.6
補正率	1.3	1.2	1.1	1.0	0.9	0.8	0.7

オ 床 組

(ア) 評点項目及び標準評点数

評点項目は、木造床組（東立床、階上床）、軽量鉄骨造床組及び土間コンクリート打に区分し、それぞれの標準施工量に基づいて標準評点数が算出されており、東立床及びコンクリート打については、プレハブ化による補正率を1.0とし、その他のものについてはプレハブ化による補正率を0.9として積算されている。

木造床組及び土間コンクリート打の標準評点数は、在来工法による木造家屋に適用する再建築費評点基準表の積算の基礎となった標準評点数を基礎としているが、このうち、木造床組（東立床）については、大引、床束、根がらみが主な内容であり、通常算定の基準となった軸

組工法による建物について適用されるものであって（理由はパネル工法の項参照）、建床面積（当該建物にコンクリート打部分があるときは床面積）を計算単位として部分別床組の評点数を付設することとなる。

木造床組（階上床）については、軸組工法によって施工された建物を標準とし、床梁、小梁、水平筋違等を内容として標準評点数が算定されている。

なお、床組の部材の中には、床仕上げの取付け下地となる部分が含まれていることに留意しなければならない。

(イ) 補正項目及び補正係数

a 構造形式

パネル工法の項参照

カ 基 礎

(ア) 評点項目及び標準評点数

「基礎」の標準評点数については、在来工法による非木造家屋に適用した標準評点数を基礎として算定されている。この標準評点数は鉄筋が入っていないものを標準として積算されているが、最近のプレハブ住宅の基礎には鉄筋入りのものが多くなってきており、この場合には、その施工量、使用資材等に留意して適切な評価を行わなければならない。

(イ) 補正項目及び補正係数

a 階層数

プレハブ住宅は2階建を標準としており、基礎の場合においてもその標準施工量は2階建を標準として算定されている。2階建と平家建の建物の基礎に与える建物全体の荷重を比較した場合には当然差異が認められるので、平家建の建物については減点補正を行うこととなる。

b 構造形式

パネル工法の項参照

c 地 盤

基礎工事の難易を基準として判定するものであり、埋立地等のような地盤の場合には排水工事費が増加するため増点補正し、堅牢な地盤の場合は逆に減点補正を行う。

キ 外部仕上げ

(ア) 評点項目及び標準評点数

標準評点数は、延床面積 1 m^2 当たり 0.9 m^2 を標準量としているものであり、具体的な積算方法は、在来工法による非木造家屋に適用する再建築費評点基準表の外部仕上げの標準評点数の算出基礎となっている 1 m^2 当たりの標準評点数から、これに含まれる「下地その他の評点数」を控除して得た評点数にプレハブ化による補正率(ボード・合板類は 0.9 、その他は 1.0) を乗じて得た数値に外部仕上げの標準量を乗じて算定されている。

このような算定方法によっているのは、外壁部分の下地相当分については既に「外周壁骨組」において評点数が付設されているため、この下地相当分を控除する必要があるからである。

外部仕上げの評点項目は、木質系プレハブ住宅に普遍的に用いられている仕上げ資材にかかるものについてのみ示されているので、評点項目として示されていない仕上げ資材については、上記の点をふまえて標準評点数を算定して差し支えないものである。

このことは他の仕上げの場合においても同様である。

ク 内部仕上げ

(ア) 評点項目及び標準評点数

評点項目の設定及び標準評点数の算定方法については、「外部仕上げ」の項参照。

なお、内部仕上げの標準量は、延床面積 1 m^2 当たり 2.9 m^2 となっており、在来工法による木造家屋に適用する再建築費評点基準表の内部

仕上げ面積より多くなっているが、これは、プレハブ住宅は一般的に間仕切壁が多く用いられる特徴があることによるものである。

(イ) 補正項目及び補正係数

a 天井高

この補正は、建物の床面からその階の天井までの高さにより補正係数を決定するものである。この場合、天井高 2.2 m を標準 1.0 としており、天井高 2.4 m の場合には 1.1 の増点補正を行うこととなる。

天井高の補正率表

天井高(m)	2.8	2.6	2.4	2.2	2.0
補正率	1.3	1.2	1.1	1.0	0.9

ケ 天井仕上げ

(ア) 評点項目及び標準評点数

評点項目については、在来工法による非木造家屋に適用する再建築費評点基準表の天井仕上げの評点項目がそのまま用いられており、標準評点数は、在来工法による非木造家屋に適用する再建築費評点基準表の天井仕上げの標準評点数の算出積算基礎単価の合計評点数にプレハブ化による補正率（ボード・合板類は 0.9、その他は 1.0）を乗じて算定されている。これは、一般的にはプレハブ住宅に係る天井仕上げが、一定の規格に基づいて下地部分を含めて専門工場において製品化されたものを現場において組み立てる方法によっているからであり、在来工法と同様の方法により施工されるものでプレハブ化がなされていないものは 1.0 としている。

なお、天井仕上げの標準評点数の内容は、天井仕上げ部分とその下地部分（野縁、釣木、釣木受等）からなっている。

コ 床仕上げ

(ア) 評点項目及び標準評点数

軸組工法による建物は、おおむね在来工法による建物と同様の施工方法であり、標準評点数は、在来工法による非木造家屋に適用する再建

築費評点基準表の床仕上げの標準評点数の算出基礎となっている1㎡当たりの標準評点数から、「下地その他の評点数」を控除して得た評点数にプレハブ化による補正率（ボード・合板類は0.9、その他は1.0）を乗じて算定されている。

サ 屋根仕上げ

(ア) 評点項目及び標準評点数

評点項目については、在来工法による非木造家屋に適用する再建築費評点基準表の屋根（勾配屋根）仕上げの評点項目から、特に木質系プレハブ住宅に普遍的に用いられるものを選定しており、標準評点数については、屋根仕上げ部分とその取り付け下地部分についての資材費及び労務費に、建床面積1㎡当たり1.18㎡の標準量に乗じて算定されている。

(イ) 補正項目及び補正係数

a 屋根勾配

プレハブ住宅の屋根構造は、比較的勾配が緩かで、標準となる勾配は1.5/10とされている。

屋根勾配の補正率表

勾 配	$\frac{4.5}{10}$	$\frac{3}{10}$	$\frac{1.5}{10}$	陸 屋 根
補 正 率	1.1	1.05	1.0	1.0

b 軒 出

補正係数の判定基準は在来工法による木造家屋の場合と同様である。

軒出の補正率表

軒出 (cm)	150	90	67.5	45
補 正 率	1.1	1.0	0.9	0.8

シ 建 具

(ア) 評点項目及び標準評点数

プレハブ住宅にかかる建具の施工方法は在来工法による建物と特にその変化が見受けられないので、評点項目及び標準評点数については、在来工法による非木造家屋の標準評点数を基礎とし、その積算基礎単価の評点数にプレハブ化による補正率（0.9、ガラスにあつては1.0）を乗じて算定されている。

(イ) 補正項目及び補正係数

a プレハブ化の効果

建具が部品化又は既製品化されたもの、すなわち、在来工法による建物と同様の方法によって建具が設置される場合を「規格化されたもの」とし、プレハブ工場において建具がパネルに組み込まれたものを使用している場合には、「パネルに組み込まれたもの」として減点補正率を適用するものである。

b 開口面積の多少

「外周壁骨組」の「開口率の大小」参照

ス 床間（本床）、その他工事及び建築設備

(ア) 評点項目及び標準評点数

これらについては、特に在来工法による建物とその工法において、あるいは設備の設置方法において変化が見受けられないところから、原則として、木造家屋の専用住宅用建物普通建に適用する再建築費評点基準表のそれぞれの評点項目及び標準評点数が用いられている。

ただし、在来工法による建物に適用する再建築費評点基準表の部分別区分「造作」のうち、一般造作に含まれている敷居、鴨居については、プレハブ住宅の場合は「建具」に含まれており、その他の部分については部分別区分「その他の工事」に含まれている。また、建築設備のうち、「電灯・スイッチ・コンセント配線」、「照明器具設備」については、プレハブ住宅と在来工法による建物の建築工法の差

異を考慮して、プレハブ化による補正率（前者については0.8、後者については0.9）をそれぞれ乗じて算定されている。また、その他の評点項目については、在来工法による木造専用住宅用建物普通建の標準評点数が用いられている。

(4) 補正項目及び補正係数

標準評点数が在来工法による木造家屋に適用する再建築費評点基準表を基礎として算定されているので、補正係数の判定もこれと同様の方法によることとなる。

(3) 評価例

ここでは、モデル家屋の評価例をもとに、各部分別ごとのプレハブ住宅及び軸組工法の特徴及びその具体的評価方法についてみることにする。

なお、軸組工法による木質系プレハブ住宅は、現在その建築数が少なくなっており、したがって1例だけを取り上げることとした。

(評価例 1)

ア 家屋の概況

(ア) 建築年月 昭和59年4月

(イ) 床面積 1階 74.52 m² 2階 53.82 m² 延床面積 128.34 m²

(ウ) 会社名 M工業株式会社

(エ) 家屋の所在地 関東地方

(オ) 特徴 軸組工法に耐力壁を取り付ける構造で、強度を増すため防錆処理を施した溝型鋼を横架材として用いている。

イ 見取図

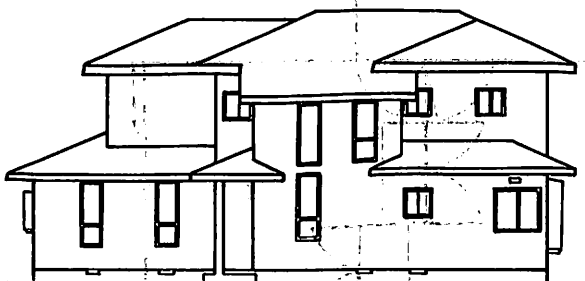
(ア) 立面図



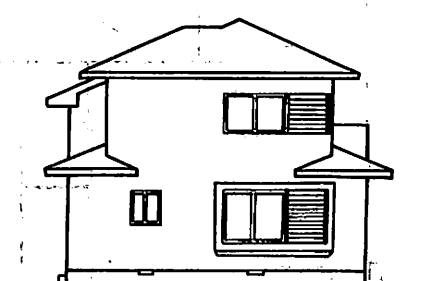
(南 側)



(東 側)

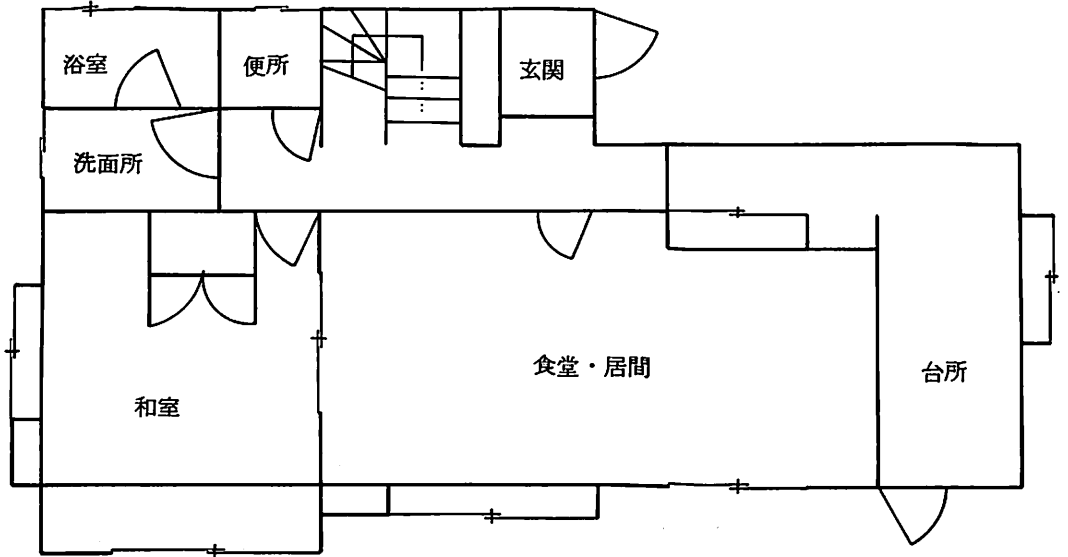


(北 側)

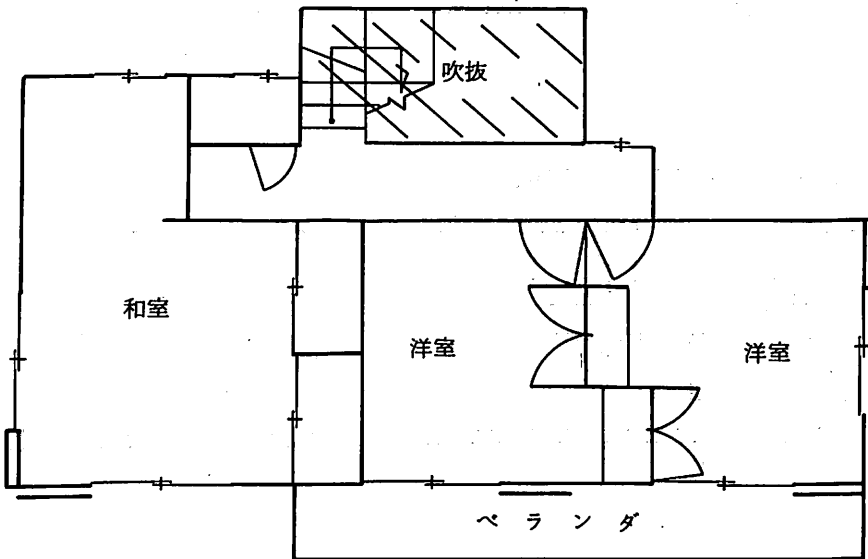


(西 側)

(1) 平面図



(1 階)



(2 階)

ウ 再建築費評点数算出表

部分別	評点項目	標準評点数(A)	施工割合(B)	平均標準評点数(C) (A) × (B)	補正項目	補正係数	連乗補正係数(D)	単位当たり再建築費評点数 (C) × (D)	計単位 (F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)
軸組	軸組	5,300			階高 柱本数の多少	0.93 0.57	0.5301	2,809	132.19㎡ (吹抜け加算)	371,321
外周壁骨組	木製パネル	4,170		4,170	施工量 パネルの厚さ パネルの構造	1.47 1.20 1.10	1.9404	8,091	132.19㎡ (吹抜け加算)	1,069,549
間仕切骨組	木製パネル (断熱材使用せず)	3,750		3,750	施工量 パネルの厚さ	0.75 1.20	0.90	3,375	132.19㎡ (吹抜け加算)	446,141
小屋組	木造	2,750		2,750				2,750	74.52㎡	204,930
床組	木造床組(束立床)	1,750		1,750					69.52㎡	323,318
	軽量鉄骨床組	2,700		2,700	部材の厚さ	1.30	1.30	3,510	53.82㎡	
	土間コンクリート打	2,550		2,550					5.00㎡	
基礎	布基礎	4,250		4,250	平面の形状	1.08	1.08	4,590	74.52㎡	342,047
外部仕上げ	モルタルはけ引き 砂壁状合成樹脂吹付 アクリル系(加算)	1,620 810		2,430	施工量	1.47	1.47	3,677	132.19㎡ (吹抜け加算)	486,063

部 分 別	評 点 項 目	標 準 評 点 数 (A)	施 工 割 合 (B)	平 均 標 準 評 点 数 (C) (A) × (B)	補 正 項 目	補 正 係 数	連 乗 補 正 係 数 (D)	単 位 当 たり 再 建 築 費 評 点 数 (C) × (D)	計 算 単 位 (F)	部 分 別 再 建 築 費 評 点 数 (E) × (F) (G)
内 部 仕 上 げ	角タイル・100mm角・色物	11,890	0.02							
	石膏ボード・7mm厚	1,680	0.09							
	ラワン合板・4mm厚	2,000	0.05							
	単板張り合板・4mm厚	2,580	0.16	3,285	施工量	1.09	1.09	3,580	132.19 m ² (吹抜け加算)	473,240
	織繊維	3,330	0.26							
	合板樹脂壁紙・無地	3,620	0.42							
天 上 仕 上 げ	一重廻縁(並)	4,250	0.27							
	軟質繊維板・普通板・9mm厚	1,950	0.37							
	エスロンリブ	5,500	0.02							
	合成樹脂壁紙・紙葺	2,900	0.29	3,296						
	ラワン合板・4mm厚	1,750	0.05							
	断熱材・25mm厚(加算)	390								
床 仕 上 げ	モザイクタイル・25mm角・色物	3,400	0.02							
	角タイル・100mm角・色物	5,000	0.02							
	リノタイル・リノリウム・3mm厚	2,850	0.13							
	畳(中)	4,100	0.21	3,741						
	ラワン合板・6mm厚	1,250	0.05							
単板張り合板	4,000	0.57								
								3,741	128.34 m ²	480,120

部分別	評点項目	標準評点数(A)	工合割合(B)	平均標準評点数(C)	補正項目	補正係数	連乗補正係数(D)	単位当たり再建築費評点数(C) × (D) × (E)	計算単位(F)	部分別再建築費評点数(E) × (F) × (G)
屋根仕上げ	着色石綿セメント板	6,370		6,370	屋根勾配軒出	1.05 0.90	0.945	6,019	74.52 m ²	448,535
	木製建具	20,400 16,900 4,200 2,750		20,400 16,900 4,200 2,750				20,400 16,900 4,200 2,750	1.35 m ² 12.06 m ² 9.97 m ² 11.97 m ²	27,540 203,814 41,874 32,918
建具	鋼製建具	14,900		14,900				14,900	17.29 m ²	257,621
	アルミニウム建具	12,000 9,400 2,650		12,000 9,400 2,650				12,000 9,400 2,650	31.21 m ² 2.96 m ² 14.20 m ²	374,520 27,824 37,630
ガラス	普通板ガラス透明・3mm厚	1,800		1,800				1,800	24.70 m ²	44,460
	型板ガラス・4mm厚 網入板ガラス型板・6.8mm厚	2,150 4,000		2,150 4,000				2,150 4,000	6.51 m ² 2.96 m ²	13,997 11,840
その他	中	3,680		3,680				3,680	128.34 m ²	472,291

部分別	評点項目	標準評点数(A)	工合割合(B)	平均標準評点数(C) (A) × (B)	補正項目	補正係数	連乗補正係数(D)	単位当たり再建築費評点数 (C) × (D) (E)	計単位(F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)	
建築設備	電気設備	電燈・スイッチ・コンセント配線		3,750				3,750	56個	210,000	
		照明		1,050				1,050	5個	5,250	
		器具		1,150				1,150	4個	4,600	
		器具		6,100				6,100	3個	18,300	
	ガス設備	使用口(配管共)			6,800				6,800	3個	20,400
		使用口(鉛管共)			4,900				4,900	6個	29,400
	排水設備	硬質塩化ビニル管 (径100mm)			2,550				2,550	4箇所	10,200
		洋式便器 浴槽(ステンレス製) 排気扇設備 (径20cmのもの)			38,800 102,000 9,900				38,800 102,000 9,900	2個 1個 1個	77,600 102,000 9,900
	合	計									7,131,952
	再建築費評点数	7,131,952 × 1.03 = 7,345,910			延床面積	128.34㎡	1㎡当たり平均再建築費評点数		57,237		

エ 解 説

(ア) 軸 組

a 柱本数の多少

事例家屋は、柱本数が標準量に比べて少ない（延床面積1㎡当たり0.35本程度）ため、減点補正を行っている。

なお、この補正項目は、軸組工法による建物にのみ適用される。

b 計算単位

軸組は、吹抜け部分の有無に関係なく施工されるものであるから、吹抜け部分についても床面があるものとして、計算単位に当該部分の床面積を含めて評点数を算定している。

なお、これを算入しない場合には、施工量について増点補正を行う必要がある。

このことは、以下の「外周壁骨組」「間仕切骨組」等についても同様である。

(イ) 外周壁骨組

a 施工量

事例家屋では、外周壁骨組の使用数量が実測により把握されているため、その実測値をもとに、補正を行っている。この場合には、「平面の形状」、「開口率の大小」、「階高」及び「室数の多少」の補正項目及び補正係数は適用する必要はない。

b パネルの厚さ

事例家屋は、パネルの厚さが90mmのものを使用しているため、1.2の増点補正を行っている。

(ウ) 床 組

a 木造床組（束立床）

この評点項目は、軸組工法による建物を標準として標準評点数が算定されているが、事例家屋も軸組工法により建築されているため、評点付設を行っている。

b 軽量鉄骨床組

このタイプは横架材に軽量鉄骨が使用されている。そこで2階部分については、「軽量鉄骨床組」で評価し、更にその部材の厚さが3.2mmであるところから、補正項目「部材の厚さ」により増点補正を行っている。

(イ) 屋根仕上げ

a 屋根勾配

木質系プレハブ住宅に適用する再建築費評点基準表(準則)では、標準となる屋根勾配は1.5/10であり、在来工法による木造専用住宅用建物普通建の建物の場合に比べて緩かなものとなっている。

事例家屋では、屋根勾配が3/10程度と基準よりも急になっており、この場合には建床面積1㎡当たりの施工量が多くなるため、増点補正を行っている。

b 軒出

再建築費評点基準表(準則)においては90cmのものが標準とされているが、事例家屋では、最近建築される在来工法による木造専用住宅用建物普通建の建物の軒出と同様60cm程度となっている。この場合にはaと異なり逆に建床面積1㎡当たりの施工量が標準量に比べて少なくなるため、減点補正を行っている。

(ロ) 建具

a 鋼製建具・雨戸

この評点項目及び標準評点数は、木質系プレハブ住宅に適用する再建築費評点基準表(準則)にはないが、プレハブ住宅の建具の評点項目及び標準評点数については、在来工法による非木造家屋の標準評点数を基礎とし、その積算基礎単価の評点数にプレハブ化率0.9(ガラス1.0)を乗じて算定されている。したがって、「鋼製建具・雨戸」についてもこの方法により標準評点数を算定しているものである。

(カ) 建築設備

a 衛生設備・洋式便器、浴槽（ステンレス製）

これらの評点項目及び標準評点数も木質系プレハブ住宅に適用する再建築費評点基準表（準則）にはないが、プレハブ住宅の建築設備のうちこれらの評点項目及び標準評点数については、在来工法による木造専用住宅用建物普通建のものをそのまま用いることとされているので、そこから転用して評点付設しているものである。

2. パネル工法

(1) 工法上の特徴

パネル工法による木質系プレハブ住宅は、屋根、床、外周壁、間仕切壁等をすべてパネル化し、これを組み合わせて構築するものであり、現行の再建築費評点基準表（準則）においては、「柱のない壁式構造」として軸組工法の建物と区分している。なお、最近建築される木質系プレハブ住宅は、ほとんどがこの工法によるものである。

(2) 一般的評価方法における特徴

木質系プレハブ住宅の一般的特徴及び軸組工法の特徴については、「1. 軸組工法」の項で述べたので、ここでは、パネル工法の特徴について、該当する項目のみを取りあげ解説することとする。

ア 軸組

(ア) 補正項目及び補正係数

a 構造形式

パネル工法の軸組は、台輪、半土台、結合桁、ボルト等を内容としている。すなわち、パネル工法による建物は、例えば屋根と壁パネルを結合するには結合桁を用い、これが釘、ボルト、金具、接着剤等によって固定され、基礎と床パネルを結合するには台輪を用い、金具等によって固定される等の方法を用いている。部分別「軸組」の標準評点数は、軸組工法による建物を標準としているので、これ

らの工法の違いによる標準量の差異をこの補正項目によって処理しようとするものである。補正係数の判定に当たっては、柱のない壁式構造の建物（パネル工法による建物）については、0.3の減点補正率を適用することとなる。

イ 外周壁骨組

(ア) 補正項目及び補正係数

a パネルの厚さ

この補正項目は、パネルの厚さの差異を工事原価に反映させる目的をもって設けられたものである。パネル工法に用いられるパネルは、外壁の骨組としての機能に加え、建物の荷重を支える働きがあり、現在は厚さ90mm（仕上げ資材の厚さは含まない。）のものが多く使われている。したがって、この場合には、1.2の増点補正率を適用することとなる。

ウ 小屋組

(ア) 補正項目及び補正係数

a 構造形式

「小屋組」の標準評点数は、軸組工法による建物を標準としているが、パネル工法による建物は、その特徴を生かして、屋根荷重を直接外周壁骨組や間仕切骨組によって受けるように設計され、軸組工法に比べて、梁、桁等が比較的少なく、小屋束がその主たる内容となっている。また、施工方法も、屋根用パネルを工場生産し、現場において屋根構造として仕上げる方法によっている。したがって、軸組工法に比べ、資材費や施工量が少なくなっており、この差異を反映させる目的をもってこの補正項目が設けられている。

エ 床 組

(ア) 評点項目及び標準評点数

「木造床組（束立床）」については、大引、床束、根がらみを主な内容としているが、パネル工法による建物にあつては、根太（根太部

分については床仕上の標準評点数に含まれている。)に直接パネル部材をもって仕上げを施工するものが多く、この場合には、「木造床組(束立床)」の評点数を付設する必要はない。

(イ) 補正項目及び補正係数

a 構造形式(木造床組(階上床))

「木造床組(階上床)」の標準評点数は、軸組工法による建物を標準としているが、パネル工法による建物はそれに比べて床梁、小梁等が少なくなっている。減点補正は、この差異を反映させる目的をもって設けられている。

オ 基礎

(ア) 補正項目及び補正係数

a 構造形式

この補正項目による増点補正率は、パネル工法による建物の施工方法が、布基礎の上に直接床パネルを施工するために布基礎自体がすべて水平であることを条件とされ、特に入念に施工する必要があるとされているところから、こうした実態に適合させるため設けられている。

カ 床仕上げ

(ア) 評点項目及び標準評点数

パネル工法による建物については、下地部分がパネル化されるのが一般的であり、当該パネル部分と仕上げ部分とが一体となって施工されているものであるが、標準評点数の積算に当たっては、床仕上げ部分のみによって行われている。

キ 屋根仕上げ

(ア) 補正項目及び補正係数

a プレハブ化の効果

「屋根仕上げ」の標準評点数の内容は、屋根仕上げ部分とその下地部分(野地板、檼木等)からなっているが、パネル工法による建

物については、専門工場において一定の規格に基づいて製作したパネルを建築現場において組み立て、これに仕上げを施す工法によるものが一般的であり、このような場合には、この補正項目において減点補正を行うこととなる。

(3) 評価例

(1)で述べたように、最近の木質系プレハブ住宅はパネル工法によるものが大勢を占めており、評価例についてもパネル工法によるプレハブ住宅の中から代表的なもの5例を示すこととする。

(評価例 2)

ア 家屋の概況

(ア) 建築年月 昭和59年4月

(イ) 床面積 1階 52.89 m²、2階 52.06 m² 計 104.95 m²

(ウ) 会社名 Mホーム株式会社

(エ) 家屋の所在地 北陸地方

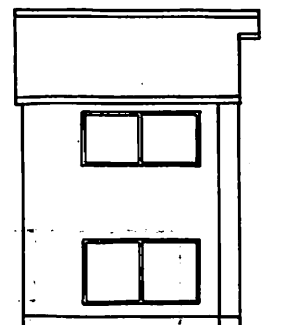
(オ) 特徴 全体をあらかじめ工場生産された木質パネルで構成する。国内のプレハブ住宅としては最も普及しているものであり、日本全国で建築されている。また、このタイプは企画型のほか、注文者の要望に応じて間取り等を自由に設計できるものがある。

イ 見取図

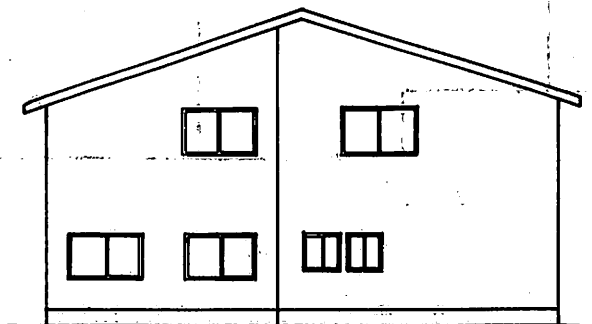
(ア) 立面図



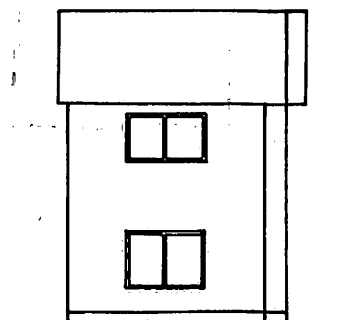
(南側)



(東側)

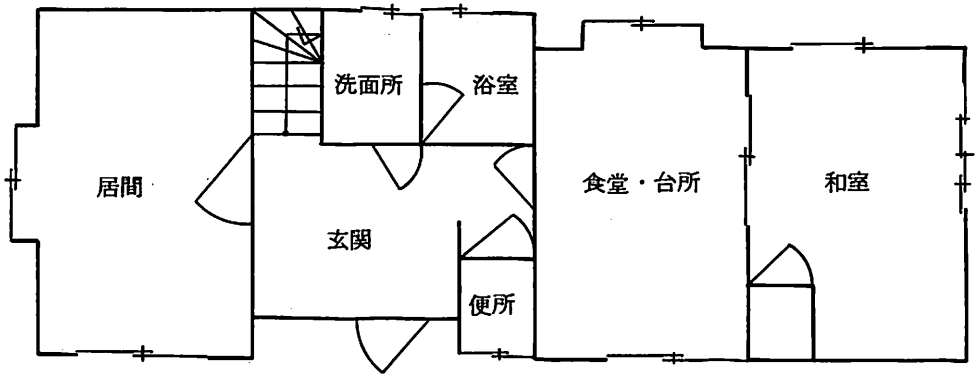


(北側)

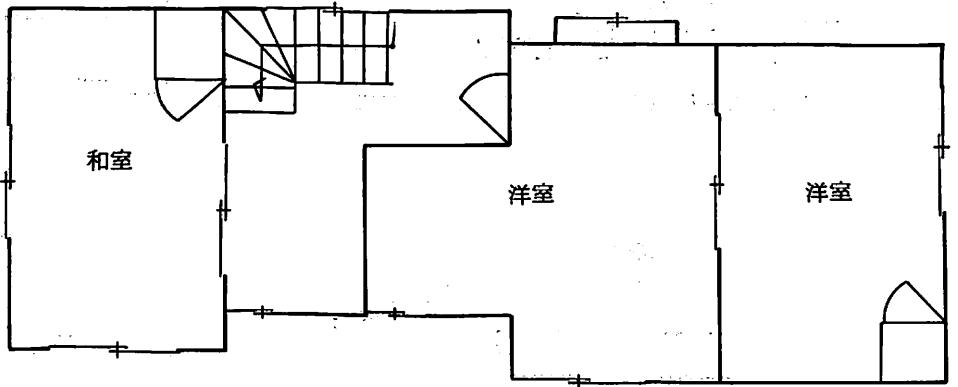


(西側)

(4) 平面図



(1 階)



(2 階)

ウ 再建築費評点数算出表

部分別	評点項目	標準評点数(A)	工割(B)	平均標準評点数(C) (A) × (B)	補正項目	補正係数	連乗補正係数(D)	単位当たり再建築費評点数(C) × (D)	計単位(F)	部分別再建築費評点数(E) × (F) (G)
軸組	軸組	5,300		5,300	構造形式	0.30	0.30	1,590	104.95 m ²	166,871
外周壁骨組	木製パネル	4,170		4,170	平面の形状	1.10	1.8018	7,513	104.95 m ²	788,489
					開口率の大小 パネルの厚さ パネルの構造	1.30 1.20 1.05				
間骨仕切組	木製パネル (断熱材使用せず)	3,750		3,750	開口率の大小 パネルの厚さ	1.10 1.20	1.32	4,950	104.95 m ²	519,503
					構造形式 プレハブ化の効果	0.30 0.90	0.27	742	52.89 m ²	39,244
小屋組	木造	2,750		2,750	構造形式 プレハブ化の効果	0.30 0.90	0.27	1,750	40.93 m ²	157,622
					木造床組(東立床)	1,750		2,550	11.96 m ²	
床組	木造床組(階上床)	3,950		3,950	構造形式 プレハブ化の効果	0.30 0.90	0.27	1,066	52.06 m ²	
					土間コンクリート打	2,550		2,550	11.96 m ²	
基礎	布基礎	4,250		4,250	平面の形状 構造形式	1.10 1.20	1.32	5,610	52.89 m ²	296,712

部分別	評点項目	標準評点数(A)	施工割合(B)	平均標準評点数(C) (A) × (B)	補正項目	補正係数	連乗補正係数(D)	単位当たり再建築費評点数(C) × (D)	計算単位(F)	部分別再建築費評点数(E) × (F) (G)
外部仕上	厚付型セメント	1,530		3,150	平面の形状	1.10	1.43	4,504	104.95 m ²	472,695
	モルタルはけ引き	1,620			開口率の大小	1.30				
内部仕上	合成樹脂壁紙(上)・柄物	6,090	0.86		開口率の大小	1.10				
	角タイル・100mm角・色物	11,890	0.02	5,912	天井高	1.10		7,146	104.95 m ²	749,972
	化粧石膏ボード	4,060	0.08		プレハブ化の果効	0.95	1.2069			
	石膏ボード・12mm厚	2,870	0.04		施工の程度	1.05				
天井仕上	合成樹脂壁紙・紙葺	2,900	0.38		プレハブ化の果効	0.95				
	化粧石膏ボード	2,900	0.16							
	バスリブ	4,700	0.02					3,363	104.95 m ²	352,946
	一重回縁(並)	4,250	0.28	3,372	施工の程度	1.05	0.9975			
	岩綿吸音板・12mm厚	3,650	0.12							
	石膏板・12mm厚	2,100	0.04							
床仕上	角タイル・75mm角・色物	5,200	0.03							
	モザイクパーケット	4,500	0.45							
	軟質クッションフロア-(中)	2,850	0.03		プレハブ化の果効	0.95		4,350	104.95 m ²	456,532
	モザイクタイル・25mm・色物	3,400	0.02	4,361	施工の程度	1.05	0.9975			
上	畳(中)	4,100	0.28							
	じゅうたん混毛・4mm	6,600	0.12							
上	ラワン合板・6mm厚	1,250	0.07							

部分別	評点項目	標準評点数(A)	施工割合(B)	平均標準評点数(C)(A)×(B)	補正項目	補正係数	連乗補正係数(D)	単位当たり再建築費評点数(C)×(D)(E)	計算単位(F)	部分別再建築費評点数(E)×(F)(G)
屋仕上 根げ	着色石綿セメント板 断熱材・25mm厚(加算)	6,370 460		6,830	屋根勾配 軒出	1.05 0.80	0.84	5,737	52.89㎡	303,430
	アルミニウム建具	6,430	0.93	7,310	開口面積の多 少	0.85	0.8075	5,902		
建 具	外 部	18,180	0.07		プレハブ化の 効果	0.95				
	内 部	810	0.07						104.95㎡	1,211,752
建 具	木製建具	8,560	0.43	5,644				5,644		
	アルミ建具	1,150 1,760	0.25 0.25							
工 事 の 他 事	ガラス	16,960	0.07		施工量の多少	1.05	1.05	3,864	104.95㎡	405,527
	型板ガラス・ 2mm厚	690	0.07							
中		3,680		3,680						

部 分 別	評 点 項 目	標 準 評 点 数 (A)	施 工 割 (B)	平 均 標 準 評 点 数 (C)	補 正 項 目	補 正 係 数	連 乗 補 正 係 数 (D)	単 位 当 たり 再 建 築 費 評 点 数 (C) × (D) (E)	計 算 単 位 (F)	部 分 別 再 建 築 費 評 点 数 (E) × (F) (G)
電 気 設 備	電燈・スイッチ・ コンセント配線	3,750		3,750				3,750	28個	105,000
	照 白熱球用(直付)	1,050		1,050				1,050	3個	3,150
	明 " (吊)	1,150		1,150				1,150	2個	2,300
	器 蛍光球用(直付)	6,100		6,100				6,100	4個	24,400
	具 " (吊)	4,950		4,950				4,950	3個	14,850
建 築 設 備	電鈴設備(電池式)	3,000		3,000				3,000	1式	3,000
	ガ設 ス備 使用口(配管共)	6,800		6,800				6,800	1個	6,800
給 水 設 備	使用口(鉛管共)	4,900		4,900				4,900	3個	14,700
	" (硬質塩化ビニ ル管共)	2,100		2,100				2,100	4個	8,400
衛 生 設 備	硬質塩化ビニル管 排水備 (径100mm)	2,550		2,550				2,550	4箇所	10,200
	洋式便器	38,800		38,800				38,800	1個	38,800
合 計	浴槽(ほうろう製)	91,000		91,000				91,000	1個	91,000
	流し台 排気扇設備 (20cmのもの)	45,600		45,600				45,600	1箇所	45,600
再 建 築 費 評 点 数	6,299,395 × 1.03 = 6,488,376				延床面積	104.95㎡		1㎡当り平均再建築費 評点数		61,823

エ 解 説

(ア) 軸 組

a 構造形式

事例家屋は、パネル工法による建物であり、標準評点数の算定に当たり標準とされた軸組工法による建物に比べ使用部材の種類、標準量が少なくなっている。したがって、この差異を反映させるために、減点補正を行っている。

このことは、以下の「小屋組」、「床組」についても同様である。

(イ) 外周壁骨組

a 平面の形状

この補正項目の補正係数の判定基準は、在来工法による木造専用住宅用建物普通建の場合と同様であり、事例家屋のように細長い場合には、延床面積1㎡当たりの施工量が増加するため、増点補正を行っているものである。

b 開口率の大小

事例家屋は、北陸地方に所在しているものであり、開口部分が少なくなっている。したがって、外周壁骨組が多くなっており、この点を評価に反映させるため増点補正を行っている。逆に「建具（外部建具）」においては、建具の使用本数が少なくなるため減点補正を行っている。

c パネルの厚さ

事例家屋は、パネルの厚さ（仕上げ資材の厚さは含まない）が90mmのものを使用しているため、1.2の増点補正を行っている。なお、今回の調査では、木質系プレハブ住宅のパネルの厚さは90mmのものが多かった。このことは、「間仕切骨組」についても同様である。

d パネルの構造

この補正係数には、「片面パネルのもの」1.1及び「両面パネルのもの」1.0の2つがあるが、事例家屋では、これら2種類のパネル

が併用されているため、1.05の補正係数を適用しているものである。

(ウ) 小屋組

a プレハブ化の効果

事例家屋の小屋組については、小屋組そのものが専門工場において量産され、運搬等の関係で2～3に解体されたものを建築現場で組み合わせるものであるため、「小屋組が部品化されたもの」として0.9の減点補正を行っている。

このことは、「床組・木造床組(階上床)」についても同様である。

(エ) 床 組

a 木造床組(東立床)

パネル工法による建物は、根太に直接仕上げを施工するものが一般的とされているが、個々の建物について言えば、事例家屋のように1階部分に木造床組が用いられる場合もある。この場合には、その部分についても当然評価を行わなければならないものである。

(オ) 基 礎

a 構造形式

パネル工法による建物は、標準評点数の基準となっている軸組工法による建物よりも、その構造上、特に入念に施工する必要があるため、増点補正を行っている。

(カ) 内部仕上げ

a プレハブ化の効果

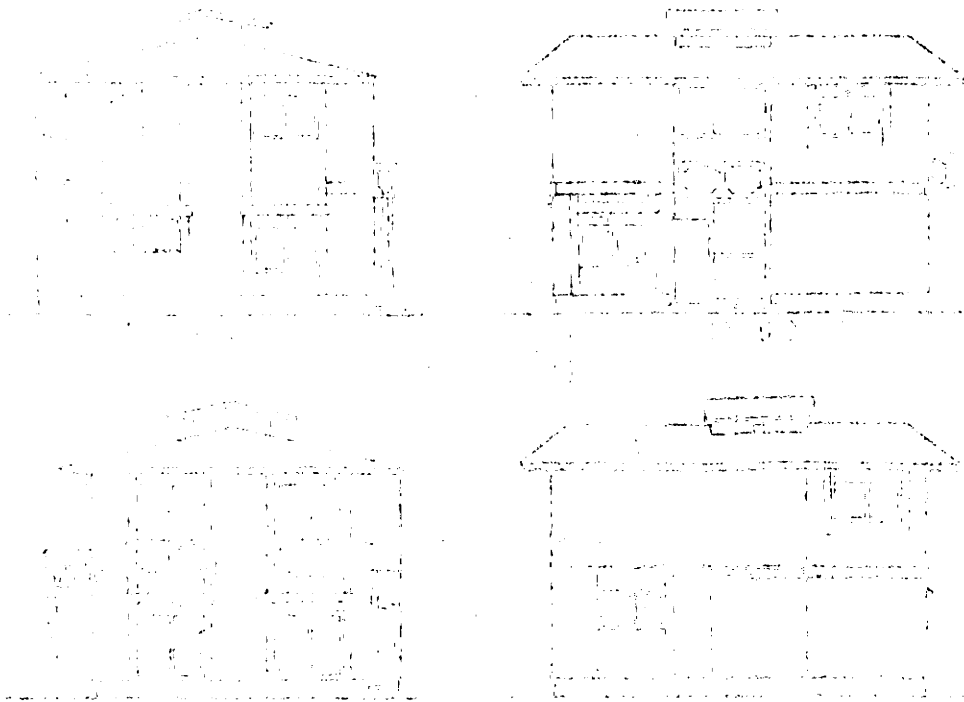
事例家屋は、内部仕上げの大部分が在来工法と同様の方法によって施工されているが、一部に仕上げ用パネルとして規格化されたものも用いられているため、この点を考慮して0.95の減点補正を行っている。この事例家屋の以下の各部分別の「プレハブ化の効果」の補正係数は、この考え方を基に決定されている。

このような場合には、各部分別の仕上げの施工方法についてプレ

ハブメーカーに問い合わせる等事前に十分な調査を行わなければならない。

b 施工の程度

この補正係数の判定方法は、原則として在来工法による建物の場合と同様である。なお、プレハブ住宅には、あらかじめ一定の規格が定められているという特徴があるが、この一定の規格を建築主の意思によって大幅に変更した場合には、その工事費を反映させる意味において当該補正項目を用いて増点補正することができる。



(評価例 3)

ア 家屋の概況

(ア) 建築年月 昭和59年9月

(イ) 床面積 1階 58.52㎡ 2階 60.20㎡ 延床面積 118.72㎡

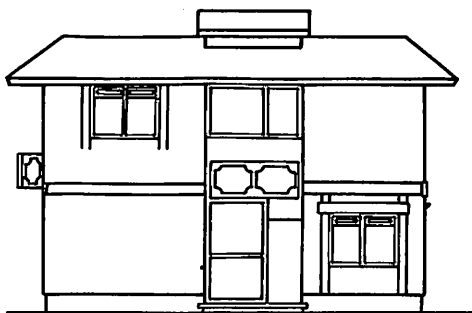
(ウ) 会社名 Mホーム株式会社

(エ) 家屋の所在地 九州地方

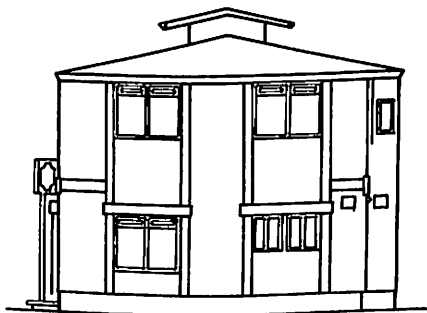
(オ) 特徴 評価例2と同じ会社のプレハブ住宅であり、これも最も普及しているタイプである。評価例2と比べてきわ立った特徴はないが、相違点をあげるならば、評価例2のタイプの住宅が、中小型パネルを用いることが多いのに対し、本タイプでは、大型パネルを用いた企画型住宅が多いことである。

イ 見取図

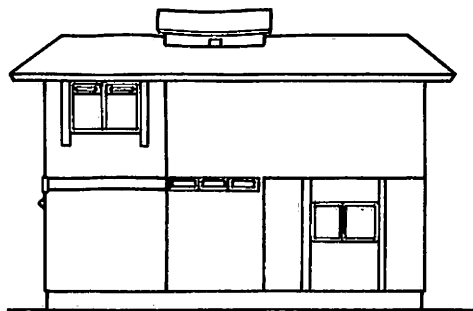
(ア) 立面図



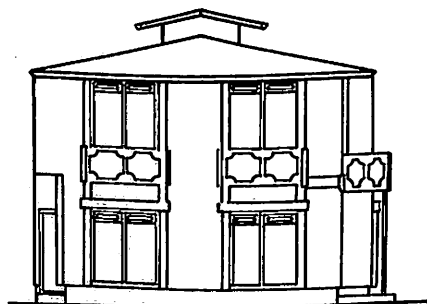
(南側)



(東側)

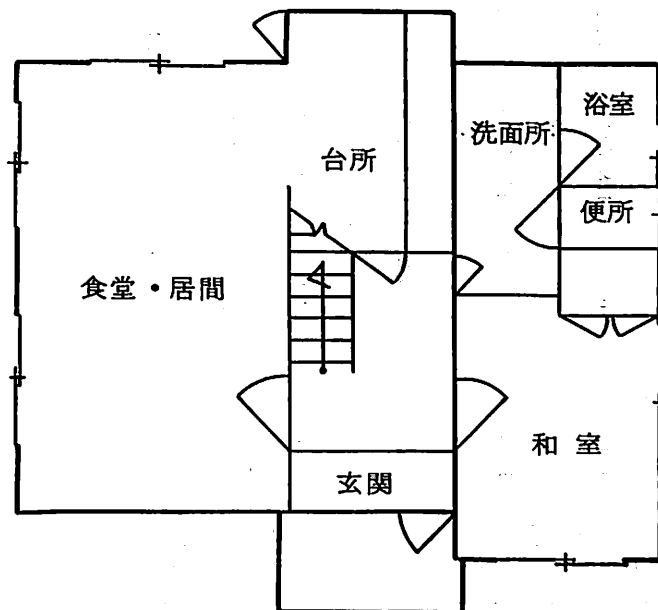


(北側)

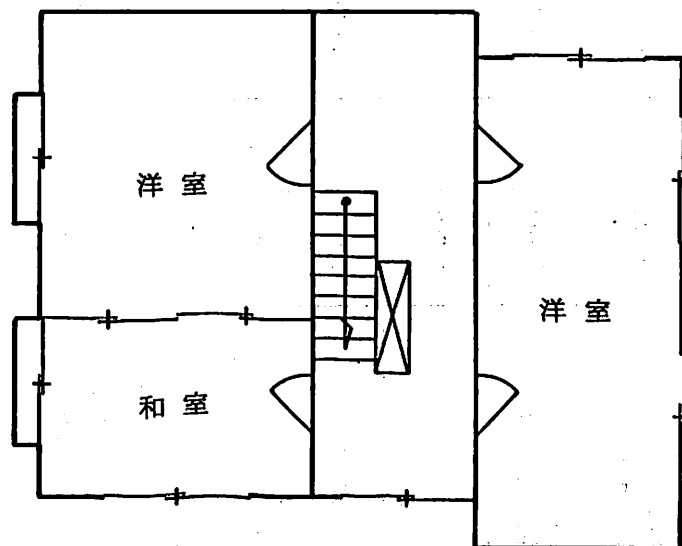


(西側)

(1) 平面図



(1 階)



(2 階)

ウ 再建築費評点数算出表

部分別	評点項目	標準評点数(A)	施工割合(B)	平均標準評点数(C) (A) × (B)	補正項目	補正係数	連乗補正係数(D)	単位当たり再建築費評点数 (C) × (D) (E)	計単 単 (F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)
軸組	軸組	5,300		5,300	構造形式	0.30	0.30	1,590	118.72 m ²	188,764
外骨周壁組	木製パネル (断熱材使用)	4,170		4,170	開口率の大小	1.20	1.44	6,004	118.72 m ²	712,794
					パネルの厚さ	1.20				
間骨仕切組	木製パネル (断熱材使用せず)	3,750		3,750	室数の多少	0.90	1.08	4,050	118.72 m ²	480,816
					パネルの厚さ	1.20				
小屋組	木造	2,750		2,750	構造形式	0.30	0.27	742	58.52 m ²	43,421
					プレハブ化の果効	0.90				
床組	木造床組(階上床)	3,950		3,950	構造形式	0.30	0.27	1,066	60.20 m ²	76,464
					プレハブ化の果効	0.90				
基礎	土間コンクリート打 布基礎	2,550		2,550				2,550	4.82 m ²	
					構造形式 施工の程度	1.20 1.05	5,355	58.52 m ²	313,374	
外仕上げ	石綿セメント板・ フレキシブル板・6.3mm厚 樹脂入りモルタル吹付(加算)	1,750		3,820	開口率の大小	1.20	1.20	4,584	118.72 m ²	544,212
		2,070								
内仕上げ	合成樹脂壁紙(並)・柄物 角タイル・100mm角・色物 石綿セメント板・ フレキシブル板・6.3mm厚 油性ペイント(加算)	4,060	0.92	4,492	天井高 室数の多少	1.10 0.90	0.99	4,447	118.72 m ²	527,947
		11,890	0.04							
		5,220	0.04							
		1,850	0.04							

部分別	評点項目	標準評点数(A)	施工割合(B)	平均標準評点数(C) (A) × (B)	補正項目	補正係数	連乗補正係数(D)	単位当たり再建築費評点数(C) × (D)	計単位(F)	部分別再建築費評点数(E) × (F) (G)	
天井仕上	一重廻縁(並)	4,250	0.18								
	石綿セメント板・普通板・ 6.3mm厚	2,250	0.02								
	合成樹脂壁紙・紙裏	2,900	0.66								
	ラワン合板・4mm厚	1,750	0.02	3,252				3,252	118.72㎡	386,077	
	プリント合板・3mm厚	2,250	0.12								
	特殊ペイント・多彩塗料 (加算)	1,400	0.02								
	断熱材(加算)	390	0.50								
	モザイクタイル・40mm角・色物	4,100	0.02								
	タリノカータイル・150mm角	4,700	0.02								
	じゅうたん・混毛4mm	6,600	0.63								
床仕上	畳(中)	4,100	0.17	5,657				5,657	118.72㎡	671,599	
	単板張り合板	4,000	0.02								
	ラワン合板・6mm厚	1,250	0.02								
	軟質クッションフロアー	2,850	0.12								
	断熱材(加算)	390	0.46								
	屋根仕上				屋根勾配	1.08					
	着色石綿セメント板	6,370		6,370	軒出 施工の程度	0.95	1.0773	6,862	58.52㎡	401,564	

部分別	評点項目	標準評点数(A)	施工割合(B)	平均標準評点数(C) (A) × (B)	補正項目	補正係数	連乗補正係数(D)	単位当たり再建築費評点数 (C) × (D)	計算単位 (F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)	
建具	木製建具	かまち戸・杉障子・腰付額なし	21,300		21,300			21,300	2.14㎡	45,582	
		アルミニウム建具	2,750		2,750			2,750	9.90㎡	27,225	
	外部建具	サッシュ・スライド・式枠見込70mm	15,000		15,000			15,000	31.82㎡	477,300	
		固定式・枠見込70mm	13,300		13,300			13,000	3.83㎡	50,939	
		サッシュ・バランス式・枠見込70mm	27,500		27,500			27,500	0.26㎡	7,150	
		網戸・合成樹脂網	2,780		2,780			2,780	15.67㎡	43,562	
		かまち戸	42,400		42,400			42,400	1.06㎡	44,944	
		鋼製建具	9,300		9,300			9,300	25.98㎡	241,614	
		ガラス	1,800		1,800			1,800	27.49㎡	49,482	
	内部建具	普通板ガラス・透明・3mm厚型板ガラス・4mm厚	2,150		2,150			2,150	1.30㎡	2,795	
		網入板ガラス・型板・6.8mm厚	4,000		4,000			4,000	0.51㎡	2,040	
		磨板・6.8mm厚	11,800		11,800			11,800	6.35㎡	74,930	
		木製建具	かまち戸	21,300		21,300			21,300	15.99㎡	340,587
			ふすま(中)	4,200		4,200			4,200	5.05㎡	21,210
	建具面積が明確なもの										

部分別	評点項目	標準評点数(A)	施工割合(B)	平均標準評点数(C) (A) × (B)	補正項目	補正係数	連乗補正係数(D)	単位当たり再建築評点数 (C) × (D) (E)	計算単位(F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)	
建具	内建具	13,300		13,300				13,300	2.48 m ²	32,984	
	アウトルーム サッシュ・固定式・ 枠見込70mm かまち戸 二建具	42,400		42,400				42,400	1.26 m ²	53,424	
その他	ガラス	2,150		2,150				2,150	2.48 m ²	5,332	
	中	3,680		3,680	施工量の多少	1.50		5,520	118.72 m ²	655,334	
建築設備	電気設備	3,750		3,750				3,750	68個	255,000	
	照明器具	電燈・スイッチ・コンセント配線	1,050		1,050				1,050	6個	6,300
		白熱球用(直付)	1,150		1,150				1,150	1個	1,150
		" (吊)	3,500		3,500				3,500	2個	7,000
		" (埋込)	6,100		6,100				6,100	8個	48,800
	ガス設備	蛍光球用(直付)	4,950		4,950				4,950	3個	14,850
		" (吊)	6,000		6,000				6,000	1式	6,000
電鈴設備(トランス式)		6,800		6,800				6,800	3個	20,400	
給水設備	使用口(鉛管共)	4,900		4,900				4,900	5個	24,500	

部分別	評点項目	標準評点数(A)	施工割合(B)	平均標準評点数(C) (A) × (B)	補正項目	補正係数	連乗補正係数(D)	単当たり再建築費評点数 (C) × (D) ÷ (E)	計単位(F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) ÷ (G)	
建築設備	排水設備	2,550		2,550				2,550	5箇所	12,750	
	衛生設備	給湯設備・配管	2,480		2,480				2,480	4m	9,920
		洋式便器	38,800		38,800				38,800	1個	38,800
		洗面器	3,400		3,400	施工の程度 (洗面器のみ)	1.50	1.50	5,100	1個	5,100
		浴槽(ポリエステル製) 排気扇設備 (径20cmのもの)	85,500		85,500				85,500	1個	85,500
9,900			9,900				9,900	1個	9,900		
合計										7,069,436	
再建築費評点数		7,069,436 × 1.03 = 7,281,519			延床面積	118.72㎡		1㎡当たり平均 再建築費評点数		61,333	

エ 解 説

(ア) 間仕切骨組

a 室数の多少

事例家屋では、床面積に比べて間取りの大きな大部屋が多く、標準よりも間仕切骨組の使用数量が少くなっているため、減点補正を行っている。これとは逆に、評価例5の事例家屋では、床面積に比べて小部屋が多く、間仕切骨組の使用数量が多くなっているため、増点補正を行っている。なお、この補正項目は、間仕切骨組の使用数量が実測により把握できる場合には適用する必要はないものである。

(イ) 基 礎

a 施工の程度

事例家屋では、基礎部分のコンクリートにモルタルはけ引きによる仕上げが施されている。そこで、この点を評価に反映させるため、1.05の増点補正を行っている。(事例家屋6についても同様。)

(ウ) 内部仕上げ

a 天井高

事例家屋の天井高(建物の床面からその階の天井までの高さ)が2.4mであり、補正係数の標準となっている天井高2.2mの建物よりも内部仕上げの施工面積が多くなるため、増点補正を行っている。なお、この補正係数は、天井高に比例して決定することとされている。

(エ) 建 具

a 鋼製建具・軽量タイプシャッター

標準評点数は、在来工法による非木造家屋の「鋼製建具・軽量タイプシャッター」を基にしているが、これが事業用に係るものであるため、家庭用シャッターとの価格差を考慮して標準評点数14,800点に0.7を乗じ、更にプレハブ化率0.9を乗じて端数処理を行ったものをプレハブ住宅の軽量タイプシャッターの標準評点数と

している。

(4) その他工事

a 施工量の多少

「その他工事」の評点項目及び標準評点数は、原則として在来工法による木造専用住宅用建物普通建のものをそのまま用いているが、プレハブ住宅の場合、在来工法による建物に適用する再建築費評点基準表の部分別区分「造作」のうち長押、付鴨居、欄間、床間等についても「その他工事」の内容に含まれているので、評価実務上は、この在来工法の場合との相違点にも注意して、標準評点数や補正係数を決めなければならないものである。

(評価例 4)

ア 家屋の概況

(ア) 建築年月 昭和60年4月

(イ) 床面積 1階 57.96 m² 2階 39.74 m² 延床面積 97.70 m²

(ウ) 会社名 K住建

(エ) 家屋の所在地 中国地方

(オ) 特徴 建物の構造、構成部材、工法等は評価例2及び3と同様であり、規格の範囲内において自由な設計を行うことができる。

イ 見取図

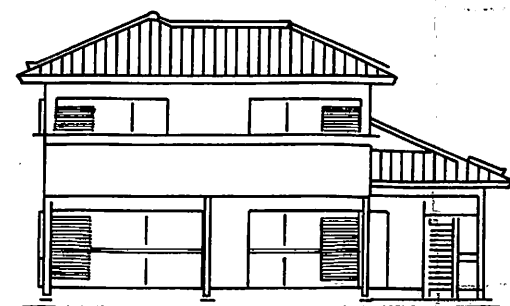
(ア) 立面図



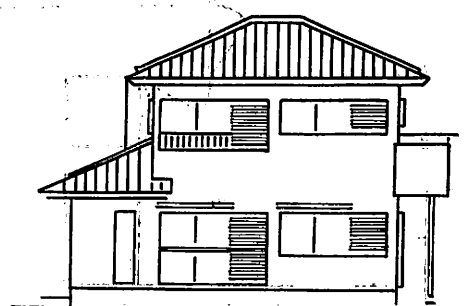
(北側)



(東側)

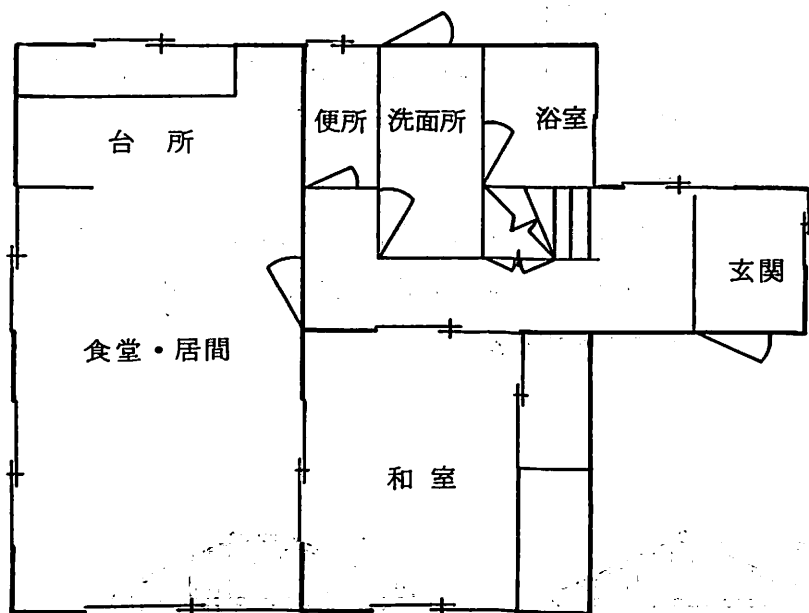


(南側)

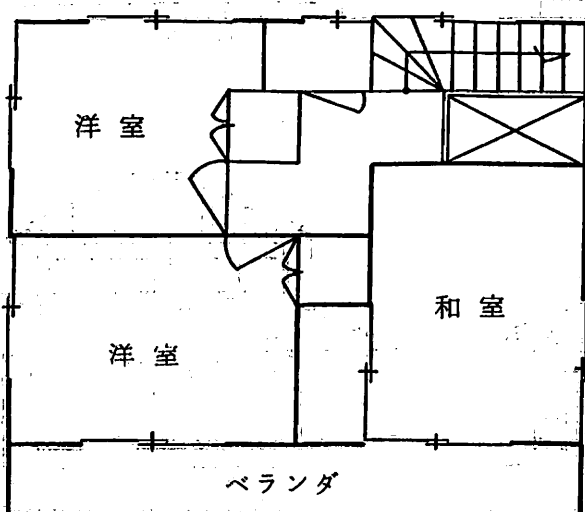


(西側)

(1) 平面図



(1階)



(2階)

ウ 再建築費評点数算出表

部分別	評点項目	標準評点数(A)	施工割合(B)	平均標準評点数(C) (A) × (B)	補正項目	補正係数	連乗補正係数(D)	単位当たり再建築費評点数 (C) × (D) (E)	計算単位 (F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)
軸組		5,300		5,300	構造形式	0.30		1,590	97.70 m ²	155,343
小屋組		2,750		2,750	構造形式	0.30		825	57.96 m ²	47,817
床組	木造床組(階上床)	3,950		3,950	構造形式	0.30		1,185	39.74 m ²	59,535
	土間コンクリート打	2,550		2,550				2,550	4.88 m ²	
基礎	布基礎	4,250		4,250	施工量 構造形式	1.15	1.38	5,865	57.96 m ²	339,935
						1.20				
外壁	モルタル・リシン	5,010		5,010	施工量	1.24	1.24	6,212	97.70 m ²	606,912
内壁	角タイル・100mm角・色物	5,970	0.07		施工量	2.75	2.75	9,410	97.70 m ²	919,357
	ラワン合板・4mm厚	2,550	0.16							
	合成樹脂壁紙(上)・無地	3,770	0.16							
	"(並)・柄物	3,270	0.61							
天井仕上	一重廻縁(並)	4,250	0.22					3,178	97.70 m ²	310,490
	軟質繊維板・吸音板・9mm厚	2,750	0.18							
	合成樹脂壁紙・紙張	2,900	0.51							
	ラワン合板・4mm厚	1,750	0.06							
	合成樹脂板・塩化ビニル・0.8mm厚リアク	5,490	0.03							

部分別	評点項目	標準評点数(A)	施工割合(B)	平均標準評点数(C)	補正項目	補正係数	連乗補正係数(D)	単位当たり再建築費評点数(C)×(D)	計算単位(F)	部分別再建築費評点数(E)×(F)×(G)
床仕上げ	モザイクタイル・25mm角・色物	3,400	0.03							
	角タイル・100mm角・色物	5,000	0.03							
	じゅうたん・混毛4mm	6,600	0.18					4,305	97.70㎡	420,598
	盤(中)	4,100	0.20	4,305						
	ラワン合板・6mm厚	1,250	0.11							
	モザイクパケケット	4,500	0.38							
	軟質クッションフロア(中)	2,830	0.07							
屋上根げ	洋風瓦・塩焼瓦	9,440		9,440	屋根勾配 施工の程度	1.10 1.05	1.155	10,903	57.96㎡	631,937
	並	11,190		11,190	施工量	1.11	1.11	12,420	97.70㎡	1,213,434
建具	並	35,500		35,500				35,500	1個	35,500
	並	3,120		3,120	施工量の多少	1.20	1.20	3,744	97.70㎡	365,788
その他工事	電気設備	電燈・スイッチ・コンセント配線	3,750	3,750				3,750	56個	210,000
		照明	1,050	1,050	1,050			1,050	4個	4,200
		器具	1,150	1,150	1,150			1,150	2個	2,300
		蛍光球用(直付)	3,500	3,500	3,500			3,500	7個	24,500
		器具	6,100	6,100	6,100			6,100	2個	12,200
		器具	4,950	4,950	4,950			4,950	5個	24,750
電鈴設備(電池式)	3,000	3,000	3,000				3,000	1式	3,000	

部分別	評点項目	標準評点数(A)	施工割合(B)	平均標準評点数(C) (A) × (B)	補正項目	補正係数	連乗補正係数(D)	単位当たり再建築費評点数(E) (C) × (D)	計算単位(F)	部分別再建築費評点数(G) (E) × (F)	
再建築設備	ガス設備	6,800		6,800				6,800	2個	13,600	
	給水設備	2,100		2,100				2,100	4個	8,400	
	排水設備	2,550		2,550				2,550	3箇所	7,650	
	衛生設備	給湯設備	6,000		6,000				6,000	3箇所	18,000
		洋式便器	38,800		38,800				38,800	2個	77,600
		浴槽・ステンレス製	102,000		102,000				102,000	1個	102,000
		流し台(ステンレス張)	45,600		45,600	大きさ (流し台のみ)	2.80	2.80	127,680	1箇所	127,680
	備	洗面台	48,700		48,700				48,700	1箇所	48,700
		排気扇設備 (径20cmのもの)	9,900		9,900				9,900	1個	9,900
	合 計										5,801,125
再建築費評点数	5,801,126 × 1.03 = 5,975,159				延床面積	97.70 m ²	1 m ² 当たり平均再建築費評点数			61,158	

エ 解 説

(7) 外 壁

a 標準評点数及び施工量

事例家屋では、外周壁骨組と外部仕上げを組み合わせで「外壁」という部分別を設け、評価を行っている。「モルタル・リシン」について、その内訳を示すと、まず、外周壁骨組については、外周壁の外側は外部仕上げが施されるが、内側については内部仕上げが施されることから、「外周壁骨組」の1㎡当たりの標準評点数を2分の1にして端数処理したものを外周壁骨組分の評点数としている。次に、外部仕上げについては、「モルタル・はけ引き」の1㎡当たりの標準評点数と「砂壁状合成樹脂吹付・アクリル系(加算)」の1㎡当たりの標準評点数を合算し、外部仕上げ分の評点数としている。

なお、上記の評点数は1㎡当たりの数値であるので、外壁面積を実測し、これを延床面積で除して延床面積1㎡当たりの「施工量」を求め、評点数に乗ずることとしている。

これらを算式で示すと次のとおりである。

○「外壁」

・外周壁骨組分

$$4,170 \text{ 点} \div 0.9 \text{ (標準量)} \div 2 \div 2,310 \text{ 点}$$

・外部仕上げ分

$$1,620 \text{ 点 (モルタル・はけ引き)} \div 0.9 \text{ (標準量)} + 810 \text{ 点} \\ \text{(砂壁状合成樹脂吹付・アクリル系(加算))} \div 0.9 \text{ (標準量)} \\ = 2,700 \text{ 点}$$

$$2,310 \text{ 点 (「外周壁骨組」分)} + 2,700 \text{ 点 (「外部仕上げ」} \\ \text{分)} = 5,010 \text{ 点}$$

○「施工量」

$$121.52 \text{ ㎡ (外壁面積)} \div 97.70 \text{ ㎡ (延床面積)} \div 1.24$$

(イ) 内 壁

a 標準評点数及び施工量

「外壁」と同じ考え方により、外周壁骨組の2分の1及び間仕切骨組と内部仕上げを組み合わせて「内壁」という部分別を設け評価を行っている。

この場合、間仕切骨組には両面仕上げが施され、両面計算が行われるので、外周壁骨組と同様に「間仕切骨組」の標準評点数を2分の1にして積算されている。

(ウ) 建 具

a 評点項目及び標準評点数

事例家屋の建具の評価については、在来工法による木造家屋の場合と同様に、建物の普請の程度に応じて、標準的に使用される建具の総工事費を基準として、総合的に比準して評点付設を行っている。

この標準評点数の内訳は次のとおりである。

	評点数	使用量(延床面積1 ㎡当たり建具面積)
木製フラッシュ戸しな合板	16,900点	$\times 0.17 = 2,873$ 点
ふすま(並)	3,500点	$\times 0.16 = 560$ 点
障子・腰付額なし	2,750点	$\times 0.09 = 247$ 点
鋼製雨戸	14,900点	$\times 0.17 = 2,533$ 点
アルミサッシュスライド式枠見込60mm	12,000点	$\times 0.24 = 2,880$ 点
アルミフラッシュ戸	44,700点	$\times 0.04 = 1,788$ 点
普通板ガラス透明2mm厚	1,300点	$\times 0.24 = 312$ 点
計	(0.87)	11,193点→ 11,190点

b 施工量

建具面積を実測し、これを延床面積で除して延床面積1㎡当たりの建具面積を求め、さらにこれを標準量で除し、端数処理を行って補正係数を決定している。

(評価例 5)

ア 家屋の概況

(ア) 建築年月 昭和59年4月

(イ) 床面積 1階 60.44 m² 2階 48.19 m² 延床面積 108.63 m²

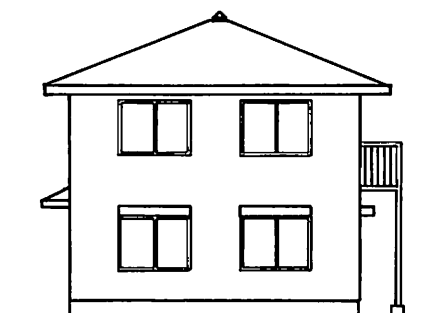
(ウ) 会社名 K住建

(エ) 家屋の所在地 東海地方

(オ) 特徴 評価例4と同じ会社のプレハブ住宅である。このタイプは、枠材にツーバイフォー材を用いた1、2階通しの長尺パネルに特徴がある。

イ 見取図

(ア) 立面図



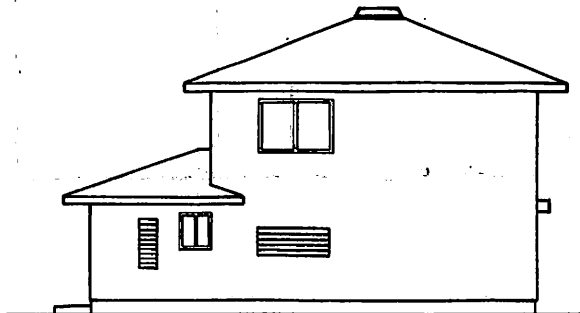
(南 側)



(東 側)

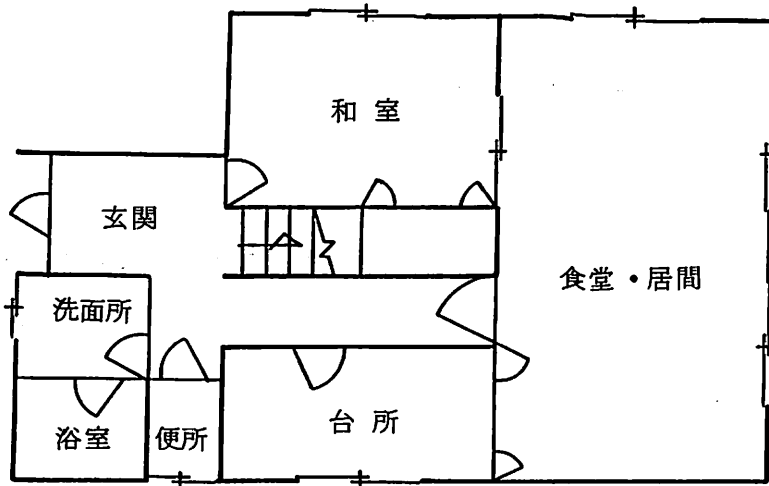


(北 側)

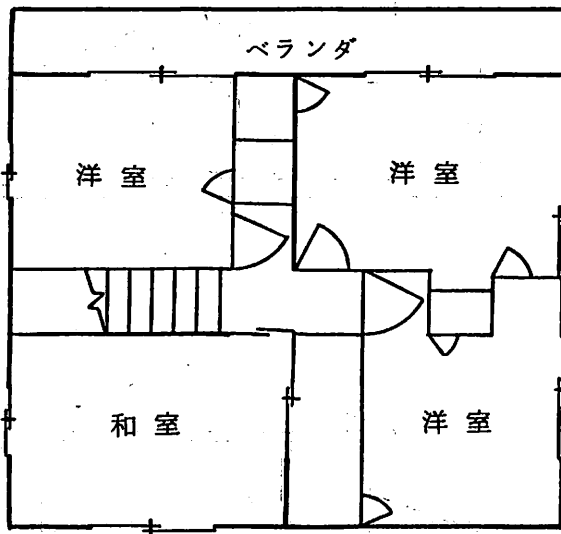


(西 側)

(1) 平面図



(1 階)



(2 階)

ウ 再建築費評点数算出表

部分別	評点項目	標準評点数(A)	工合割(B)	平均標準評点数(C) (A) × (B)	補正項目	正係数	連乗補正係数(D)	単位当たり再建築費評点数 (C) × (D)	計単位 (F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)
軸組		5,300		5,300	階高 構造形式	1.05 0.30	0.315	1,669	108.63 m ²	181,303
外周壁骨組	木製パネル	4,170		4,170	階高 開口率の大小 パネルの厚さ パネルの構造	1.05 1.05 1.20 1.10	1.4553	6,068	108.63 m ²	659,166
間仕切骨組	木製パネル (断熱材使用せず)	3,750		3,750	階高 パネルの厚さ 室数の多少	1.05 1.20 1.10	1.386	5,197	108.63 m ²	564,550
小屋組	木造	2,750		2,750	構造形式 プレハブ化の 効果	0.30 0.90	0.27	742	60.44 m ²	44,846
床組	軽鉄骨床組	2,700		2,700	部材の厚さ プレハブ化の 効果	1.30 0.90	1.17	3,159	103.13 m ²	339,812
	土間コンクリート打	2,550		2,550					5.50 m ²	
基礎	布基礎	4,250		4,250	構造形式	1.20	1.20	5,100	60.44 m ²	308,244
外部仕上げ	モルタル・はけ引き 石綿セメント板・フレキシブル板・6.3mm厚 砂壁状合成樹脂吹付 アクリル系(加算)	1,620 1,750 810	1.00 1.00 1.00	4,180	開口率の大小 階高	1.05 1.05	1.1025	4,608	108.63 m ²	500,567

部分別	評点項目	標準評点数(A)	工合割合(B)	平均標準評点数(C) (A) × (B)	補正項目	補正係数	連乗補正係数(D)	単位当たり再建築費評点数 (C) × (D) (E)	計単位(F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)
内部仕上げ	合成樹脂壁紙 (上)・無地	5,510		5,510	天井高 室数の多少	1.10 1.10	1.21	6,667	108.63 m ²	724,236
天井仕上げ	一重廻縁(並)	4,250	0.09							
	岩綿板・塗装吸音板・9mm厚	3,000	0.26	3,257				3,257	108.63 m ²	353,807
	石膏ボード・普通板・9mm厚	1,700	0.10							
	合成樹脂壁紙・布裏	3,500	0.55							
床仕上げ	モルタル・金ごて仕上げ	1,050	0.03							
	クリンカータイル・150mm角	4,700	0.02							
	じゅうたん・混毛4mm	6,600	0.69							
	畳(中)	4,100	0.09	5,738				5,738	108.63 m ²	623,318
	ラワン合板・6mm厚	1,250	0.07							
	軟質クッションフロア(上) 断熱材(加算)	3,850 390	0.10 0.56							
屋根仕上げ	着色石綿セメント板	6,370	1.00	6,830	屋根勾配	1.10	1.10	7,513	60.44 m ²	454,085
	断熱材(加算)	460	1.00							

部分別	評点項目	標準評点数(A)	施工割合(B)	平均標準評点数(C) (A) × (B)	補正係数	連乗補正係数(D)	単位当たり再建築費評点数 (C) × (D) (E)	計算単位(F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)
建具	木製建具 フラッシュ戸・合成樹脂被覆合板(並ふすま(中))	20,400 4,200		20,400 4,200			20,400 4,200	12.96 m ² 8.10 m ²	264,384 34,020
	鋼製建具 かまち戸・枠見込100mm 軽量タイプシャッター	33,700 9,300		33,700 9,300			33,700 9,300	1.88 m ² 26.19 m ²	63,356 243,567
	アルミ建具 サッシュ・スライド式・枠見込70mm かまち戸	14,300 40,400		14,300 40,400			14,300 40,400	29.47 m ² 1.62 m ²	421,421 65,448
	ガラス 普通板ガラス透明・3mm厚 型板ガラス・4mm厚	1,800 2,150		1,800 2,150			1,800 2,150	29.47 m ² 1.62 m ²	53,046 3,483
その他	中	3,680		3,680	1.30		4,784	108.63 m ²	519,685
建築設備	電燈・スイッチ・コンセント配線	3,750		3,750			3,750	48 個	180,000
	照明 白熱球用(直付)	1,050		1,050			1,050	5 個	5,250
	照明 " (吊)	1,150		1,150			1,150	2 個	2,300
	器具 蛍光球用(直付)	6,100		6,100			6,100	7 個	42,700
器具 " (吊)	4,950		4,950			4,950	4 個	19,800	
	電鈴設備(トランス式)	6,000		6,000			6,000	1 式	6,000

部分別	評価項目	標準 評点数 (A)	工合 施割 (B)	平均標準 評点数(C) (A) × (B)	補正項目	補係 正数	連乗補正 係数 (D)	単位当たり再 建築費評点数 (C) × (D) (E)	計 単 位 (F)	部分別再建 築費評点数 (E) × (F) (G)
建築設備	ガス設備 使用口(配管共)	6,800		6,800				6,800	1個	6,800
	給水設備 使用口(鉛管共)	4,900		4,900				4,900	8個	39,200
	排水設備 硬質塩化ビニル管 (径100mm)	2,550		2,550				2,550	4箇所	10,200
	衛生設備 洋式便器 ユニットバス 排気扇設備 (径30cmのもの) 浄化槽(6人槽)	38,800 276,000 14,200 136,400		38,800 276,000 14,200 136,400					38,800 276,000 14,200 136,400	1個 1箇所 1個 1箇所
合 計										7,199,994
再建築費評点数		7,199,994 × 1.03 = 7,415,993			延床面積	108.63 m ²		1 m ² 当たり平均 再建築費評点数		68,268

エ 解 説

(ア) 床 組

a 軽量鉄骨床組

このタイプは、通常2階床組に鉄骨が使用されており、事例家屋についても、2階床部分を「軽量鉄骨床組」で評価している。これに対し、同じ会社のもでも評価例4の事例家屋は、床組が木造の場合と軽量鉄骨の場合があるので、個々の家屋の評価に際しては、いずれの床組が用いられているかを調査する必要がある。

b 部材の厚さ

木質系プレハブ住宅に適用する再建築費評点基準表（準則）における「軽量鉄骨床組」の軽量鉄骨は2.3mm程度のものを標準としているが、事例家屋の場合は、3.2mmのものが使用されているため、増点補正を行っている。

(イ) 建築設備・衛生設備

a 浄化槽

事例家屋の浄化槽は6人槽であるが、これについては、木質系プレハブ住宅に適用する再建築費評点基準表（準則）に評点項目及び標準評点数は示されていない。この場合は示されている各人槽の間を比例的に増加させた標準評点数を用いて評価することとなる。この算式を示すと次のとおりである。

$$\begin{aligned} 6人槽の評点数 &= \frac{162,000点(10人槽) - 130,000点(5人槽)}{10(人槽) - 5(人槽)} \\ &\quad \times (6人槽 - 5人槽) + 130,000点 = 136,400点 \end{aligned}$$

(評価例 6)

ア 家屋の概況

(ア) 建築年月 昭和60年1月

(イ) 床面積 1階 68.53 m² 2階 45.37 m² 延床面積 113.90 m²

(ウ) 会社名 S工業株式会社

(エ) 家屋の所在地 東北地方

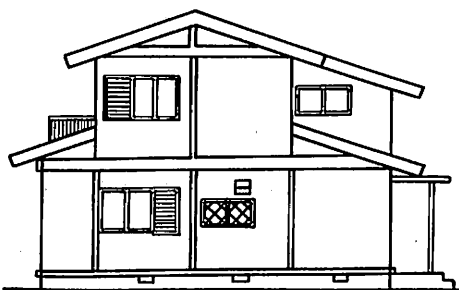
(オ) 特徴 ツーバイフォー材による耐力壁を用いたユニット工法を特徴としており、これにより工期の短縮を図っている。このタイプは主に東日本の寒冷地向けとして生産・販売されている。

イ 見取図

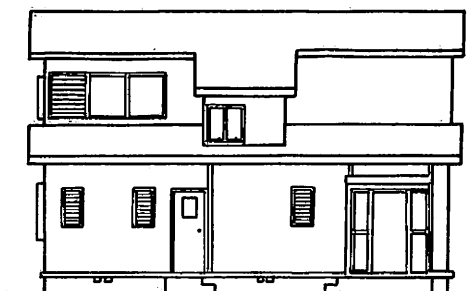
(ア) 立面図



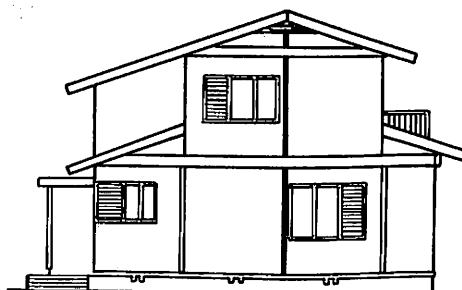
(南側)



(東側)

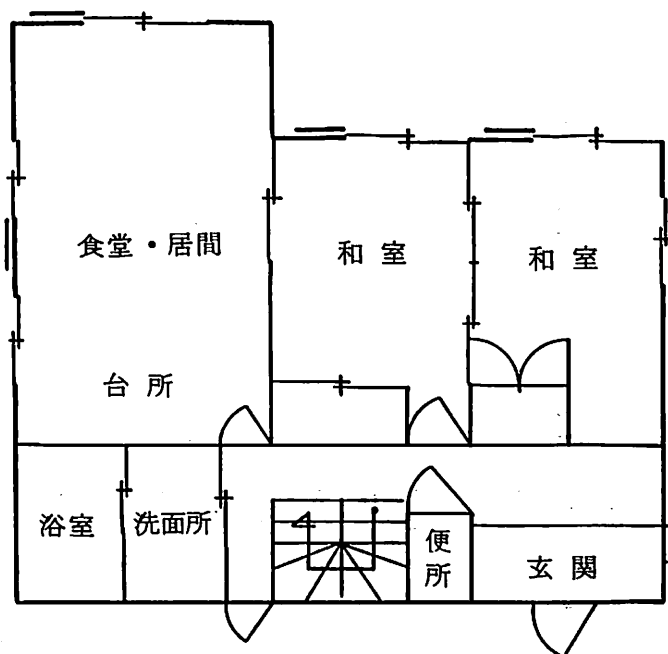


(北側)

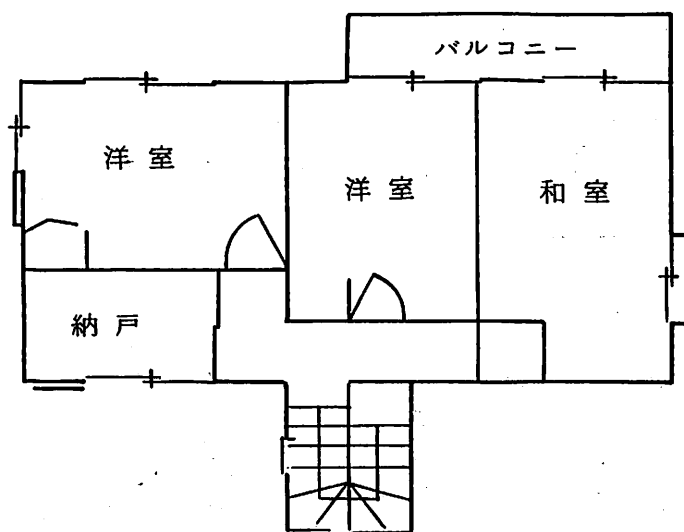


(西側)

(1) 平面図



(1 階)



(2 階)

ウ 再建築費評点数算出表

部分別	評点項目	標準評点数(A)	割合(B)	平均標準評点数(C) (A) × (B)	補正項目	補正係数	連乗補正係数(D)	単位当たり再建築費評点数 (C) × (D) (E)	計単位(F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)
軸組	軸組	5,300		5,300	構造形式	0.30	0.30	1,590	113.90 m ²	181,101
外周壁骨組	木製パネル (断熱材使用)	4,170		4,170	施工量 パネルの厚さ 施工の程度	1.30 1.20 1.20	1.872	7,806	113.90 m ²	889,103
間仕切骨組	木製パネル (断熱材使用)	4,140		4,140	施工量 パネルの厚さ 施工の程度	0.76 1.20 1.20	1.0944	4,530	113.90 m ²	515,967
小屋組	木造	2,750		2,750	構造形式 プレハブ化の 効果	0.30 0.90	0.27	742	68.53 m ²	50,849
床組	木造床組(階上床)	3,950		3,950	構造形式 プレハブ化の 効果	0.30 0.90	0.27	1,066	45.37 m ²	57,085
	土間コンクリート打	2,550		2,550				2,550	3.42 m ²	
基礎	布基礎	4,250		4,250	平面の形状	1.07	1.3482	5,729	68.53 m ²	392,608
					構造形式 施工の程度	1.20 1.05				
外部仕上げ	硬質木片セメント板・12mm厚 陶磁器質吹付エポキシ樹脂 系(加算)	1,080 3,330	1.00 1.00	4,410	施工量 プレハブ化の 効果	1.30 0.80	1.04	4,586	113.90 m ²	522,345

部分別	評点項目	標準評点数(A)	施工割合(B)	平均標準評点数(C) (A) × (B)	補正項目	正補係数	連乗補正係数(D)	単位当たり再建築費評点数 (C) × (D) (E)	計算単位(F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)
内仕上 部	ラワン合板・4mm厚	2,000	0.10	5,681	施工量 プレハブ化の 効果	0.85	0.68	3,863	113.90 m ²	439,995
	合成樹脂壁紙(上)・柄物	6,090	0.90							
天井仕上	一重廻縁(並下)	3,400	0.28							
	石膏ボード・着色板・7mm厚	1,700	0.10	3,222	施工量	0.97	0.97	3,125	113.90 m ²	335,937
	合成樹脂壁紙・布裏	3,500	0.58							
	ラワン合板・4mm厚	1,750	0.04							
角タイル・100mm角・色物 塩化ビニルタイル・ 軟質タイル・2mm厚	5,000	0.03								
床仕上	畳(上)	2,300	0.01			0.96	0.96	4,509	113.90 m ²	538,860
	モザイクパーケット	5,900	0.27	4,697						
	ラワン合板・9mm厚	4,500	0.63							
	ラワン合板・9mm厚	1,600	0.06							
断熱材(加算)		390	0.57	222				222		
	着色石綿セメント板	6,370	0.60	4,098	施工量	1.37	1.37	5,614	113.90 m ²	639,434
断熱材(加算)	460	0.60								
屋上 根	木	20,400		20,400	プレハブ化の 効果	0.90	0.90	18,360	6.08 m ²	111,628
	製	16,900		16,900						
	建	16,900		16,900						
	具	4,200		4,200						
建具	障子・腰付額なし	2,750		2,750				2,475	13.12 m ²	32,472
	障子・腰付額なし	2,750		2,750				2,475	13.12 m ²	32,472

部分別	評点項目	標準評点数(A)	施工割合(B)	平均標準評点数(C) (A) × (B)	補正項目	補正係数	連乗補正係数(D)	単位当たり再建築費評点数 (C) × (D) (E)	計算単位 (F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)	
建具	鋼建製具	14,900		14,900	プレハブ化の効	0.90	0.90	13,410	20.76㎡	278,391	
	建具面積が明確なもの	雨戸	14,300		14,300				12,870	20.68㎡	266,151
		サッシュ・スライド式・枠見込70mm	12,700		12,700				11,430	1.68㎡	19,202
		サッシュ・固定式・枠見込70mm	20,400		20,400	プレハブ化の効	0.90	0.90	18,360	0.8㎡	14,688
		サッシュ・送り出し・枠見込70mm	44,700		44,700				40,230	1.52㎡	61,149
		フラッシュ戸	2,650		2,650				2,385	15.53㎡	37,039
		網戸・合成樹脂網	1,800		1,800				1,620	54.48㎡	88,257
	ガラス	4,000		4,000	プレハブ化の効	0.90	0.90	3,600	2.48㎡	8,928	
	普通板ガラス透明・3mm厚 網入板ガラス型板・6.8mm厚	78,400		78,400	床の間の大きさ	0.85	0.85	66,640	1個	66,640	
	中										
その他	上	6,750		6,750				6,750	113.90㎡	768,825	
建築設備	電灯・スイッチ・コンセント配線	3,750		3,750				3,750	37個	138,750	
	電気設備	照明	1,050		1,050				1,050	2個	2,100
		器具	3,500		3,500				3,500	4個	14,000
		蛍光灯用(直付)	6,100		6,100				6,100	10個	61,000
		器具	4,950		4,950				4,950	5個	24,750
電話設備(トランス式)	6,000		6,000				6,000	1式	6,000		

部分別	評点項目	標準評点数(A)	工合 施割(B)	平均標準 評点数(C)	補正項目	補正係 数	連乗補正 係数(D)	単位当たり再 建築費評点数 (C) × (D)	計 単 位 数 (F)	部分別再建 築費評点数 (E) × (F) (G)
建	給水設備 使用口(鉛管共)	4,900		4,900				4,900	5個	24,500
		2,250		2,250				2,250	5箇所	11,250
築 設 備	洋式便器 ユニットバス 排気扇設備 (径20cmのもの) 〃 (径30cmのもの)	38,800		38,800				38,800	1個	38,800
		276,000		276,000				276,000	1箇所	276,000
		9,900		9,900				9,900	1個	9,900
		14,200		14,200				14,200	1個	14,200
合 計										
再	再 建 築 費 評 点 数	7,345,098 × 1.03 = 7,565,450			延床面積	113.90 m ²	1 m ² 当たり平均 再建築費評点数		66,421	

エ 解 説

(ア) 外周壁骨組及び間仕切骨組

a 施工の程度

このタイプの建物は、「家屋の概況」の項でも述べたとおり、東日本の寒冷地向けに生産・販売されているものである。このため、積雪等に対する措置として、外周壁骨組及び間仕切骨組の構造を強化しており、一般のプレハブ住宅の骨組に比べて性能、価格の点で差があることが調査によりわかったので、この差を評価に反映させるため増点補正を行っている。

なお、このような理由により「施工の程度」の補正を行うには、事前に各プレハブメーカーに対する照会や資料の収集等を十分に行う必要がある。

