

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(軽量鉄骨系)の評価に関する一般的手法—

昭和 62 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布のうえ、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61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るものであります。

昭和62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 総合計画策定等コンサルタント

(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 自治省税務局固定資産税課長

小野二夫 自治省税務局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事務局長兼
調査研究部長

(専門員) 中村秀文 自治省税務局固定資産税課家屋第一係長

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. 調査内容	3
(1) 意 義	3
(2) 調査対象家屋	3
(3) 調査項目	4
(4) 調査方法	4
3. 調査研究のとりまとめ方	4
II 軽量鉄骨系プレハブ家屋の特徴及び一般的評価方法	6
1. 各部分別一般的評価方法における特徴	8
III 評価例	18
1. 部分別再建築費評点数を用いての評価	18
(1) 一戸建家屋	18
(評価例 1)	18
(評価例 2)	26
(評価例 3)	35
(評価例 4)	44
(2) 長屋建家屋(共同住宅)	53
(評価例 5)	53
2. 比準方式による評価	60
(1) 一戸建家屋	60
(評価例 6)	60
(2) 長屋建家屋(共同住宅)	66
(評価例 7)	66

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、昨年度の木質系プレハブ住宅に続き、今回は軽量鉄骨系のプレハブ住宅について取り上げ、研究を行うこととした。

(参考-1)

新築住宅に占めるプレハブ住宅の割合の推移

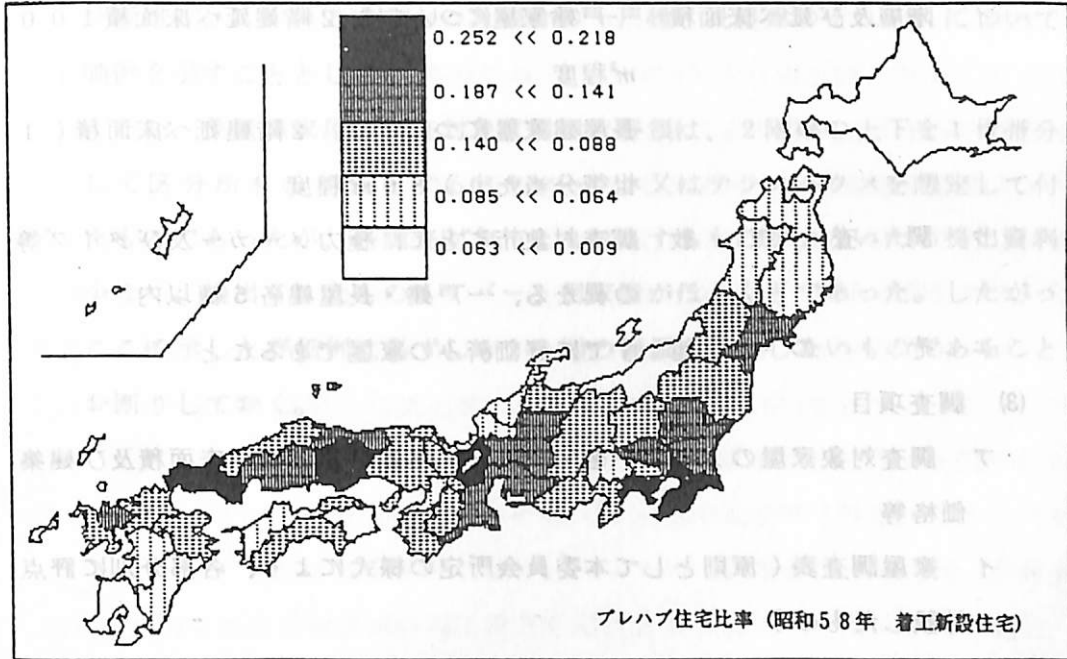
(単位：戸、%)

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
60	1,236,072	177,842	43,344	115,290	19,208	14.4

(昭和61年度版建設省建築統計年報による)

(参考-2)

県別プレハブ住宅比率(昭和58年着工新設住宅に占める比率)



(棟数)

2. 調査内容

(1) 意義

現在、住宅、アパート用プレハブ方式構造建物(以下、「プレハブ家屋」という)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。本事業はその実態を調査・研究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

軽量鉄骨系プレハブ家屋(一戸建及び長屋建)について、次の要領で調

査を依頼した。

- ア 建築年次 昭和60年以降に建築されたもの
- イ 階層及び延べ床面積 一戸建家屋については、2階建延べ床面積100 m^2 程度
長屋建家屋については、2階建延べ床面積(1世帯分当たり)80 m^2 程度
- ウ 調査棟数 調査対象市ごとに、極力メーカー及びタイプ等の異なる、一戸建・長屋建各5棟以内
- エ その他 すでに評価済みの家屋であること

(3) 調査項目

- ア 調査対象家屋のメーカー名・タイプ・建築年月・延べ床面積及び建築価格等
- イ 家屋調査表(原則として本委員会所定の様式により、各部分別に評点付設したもの)
- ウ 調査対象家屋の見取図(立面図及び平面図)及び外観写真

(4) 調査方法

- ア (2)及び(3)の要領により作成された評価例資料の収集
- イ 上記資料に基づく、本委員会委員による実地調査(対象は福島市、京都市及び下関市)

3. 調査研究のとりまとめ方

この調査研究ではまず軽量鉄骨系プレハブ家屋の工法上の特徴及び「再建築費評点基準表(準則)」(以下「基準表(準則)」という)に沿った各部分別の一般的評価方法について解説を行った。

次に調査対象市から提出された評価例資料については、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た。家屋調査表については、本委員会所定の様式により各部分別に評価を行ったものの提出を原則として依頼したが、比準方式評価を採用している市

から比準方式による調査表も提出されたため、併せて調査研究の対象としている。その中から、部分別再建築費評点数を用いて評価した場合の一戸建・長屋建並びに比準方式をとった場合の一戸建・長屋建のそれぞれについて評価例を示すこととした。

なお、長屋建家屋の調査対象家屋選択要領は、2階建の上下を1世帯分として区分所有の対象とするタウンハウス又はテラスハウスを想定して付したものであったが、各調査対象市とも該当するものが少ないため提出資料が少なく、提出されたものもアパート用家屋がほとんどであった。したがって、ここに示した評価例は必ずしも2-(2)の要領に適合しないものであることをお断りしておく。

Ⅱ 軽量鉄骨系プレハブ家屋の特徴及び一般的評価方法

軽量鉄骨系プレハブ家屋は軽量鉄骨で骨組を作り、屋根板・床板・壁等、規格パネル化の可能な部分をすべて専門工場生産して建築現場に搬入、現場ではこれ等各部品を取付け又は組み立てて完成させて行くものである。

この場合、骨組として用いられる軽量鉄骨部分については在来の軽量鉄骨造家屋でもすでに工場加工されており基本的な変化はない。しかし、その他の部分を可能な限り規格パネル化するところにプレハブ家屋の特徴があり、木質系プレハブ家屋の場合（特に「軸組工法」によるもの）と類似した点も多く見受けられる。一例を挙げれば、在来工法では木枠、間柱、胴縁に両面ベニヤ化粧板等を張って内壁を建築現場で仕上げていたのに対し、一定の規格設計に基づきベニヤ化粧板等を用いたフラッシュ板を専門工場において加工して板状部品を製造、使用することによってプレハブ家屋の特徴を生み出すのである。

「基準表（準則）」では、可能な限り在来工法の軽量鉄骨造家屋に適用する再建築費評点基準表の構成を変えずに、特にプレハブ家屋独自の部分についてのみ考慮して各部分別区分、評点項目及び標準評点数が定められている。これは、本来、軽量鉄骨系プレハブ家屋に適用する「基準表（準則）」は、在来工法の軽量鉄骨造の家屋に適用する再建築費評点基準表とは別のものとして考える必要があるが、両者の構成を大幅に変更することによって評価実務に混乱を生じさせるのを避けようとしたためである。また構成内容において、木質系プレハブ家屋と類似の部分については扱いの統一性を保つよう配慮されている。

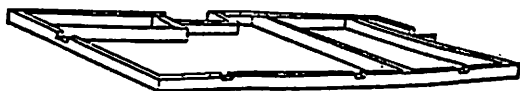
なお、評点項目及び標準評点数については、一般に在来工法による軽量鉄骨造家屋に適用する再建築費評点基準表もしくは木質系プレハブ家屋に適用する「基準表（準則）」を参考とした取り扱いをすることが適当であるとされている。ただし、前述したように軽量鉄骨系プレハブ家屋は、軽量鉄骨の在来工法による家屋と、木質系プレハブ家屋に類似する部分が大で、特に目新しい要素は見出せないからである。

具体的には、主として在来工法の非木造家屋に適用する再建築費評点基準表の標準評点数積算の基礎となった単位当たりの標準評点数に、次のような「プレハブ化による補正率」を乗じてそれぞれの標準評点数が定められている。

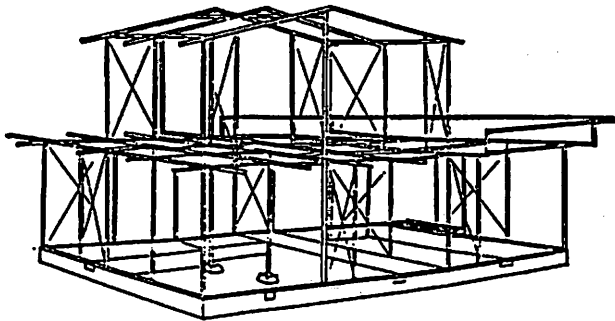
軽量鉄骨	0.9
床構造	1.0 (東立床・コンクリート)
外部仕上げ(下地部分を除いたもの)	0.9 (ボード・合板類のみ)
内部仕上げ(下地部分を除いたもの)	0.9 (ボード・合板類のみ)
天井仕上げ	0.9 (ボード・合板類のみ)
床仕上げ(下地部分を除いたもの)	0.9 (ボード・合板類のみ)
屋根仕上げ	1.0
建具	0.9 (ただし、ガラスは1.0)
建築設備	0.8 (配線のみ)
	0.9 (照明器具のみ)

一般的軽量鉄骨系プレハブ住宅の構造

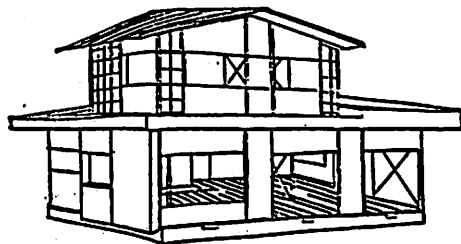
1. 基礎工事



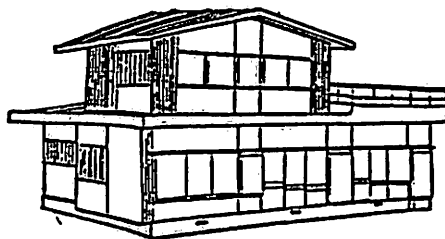
2. 軸組(軽量鉄骨)組立



3. 屋根、壁体パネル組立



4. 完成



1. 各部分別一般的評価方法における特徴

(1) 主体構造部

軽量鉄骨系プレハブ家屋の部分別「主体構造部」の内容は、骨組を構成する「軽量鉄骨」と「床構造」、「外周壁骨組」、「間仕切骨組」及び「基礎」からなっている。

ア 軽量鉄骨

(ア) 評点項目及び標準評点数

軽量鉄骨系プレハブ家屋の骨組に用いられる軽量鉄骨の材質・工法等は、在来工法で用いられるものと特に違いはない。ただし、プレハブ工法をとることにより在来工法と比較して次のような特徴がある。

- a プレハブ方式用として軽量鉄骨の量産体制が確立されている。
- b 在来工法の軽量鉄骨に比しジョイント数も少なく、小屋組トラス等ではでき上がったものを現場で組み立てるのみである。
- c 鉄骨の切断、フレーム組み立てまで機械で行うことが可能である。
- d 在来工法の軽量鉄骨造の家屋に比し、現場での作業が少なくてすむ。

したがって標準評点数はこれを考慮し、プレハブ化による補正率(0.9)を在来工法における軽量鉄骨の単位当たり標準評点数に乘じて算定されている。

また、在来工法と同様、使用量が明確でない場合の延べ床面積 1.0 m^2 当たり標準評点数(延べ床面積 1.0 m^2 当たり軽量鉄骨 0.025 t 使用として算出)と、明確な場合の 1 t 当たり標準評点数の二種が示されている。

(イ) 補正項目及び補正係数

a 軽量鉄骨使用量が明確でない建物

(a) 部材の厚さ

この補正項目は、使用された軽量鉄骨の厚さの違いによる工事原価の差異を再建築費評点数に反映させる目的をもって設けられ

ており、「2.3 mm程度のもの」を標準としている。

補正係数の具体的判定にあたっては、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軽量鉄骨の状況を調査しておくことが必要である。

(b) 構造方式

軽量鉄骨系プレハブ家屋に用いられる軽量鉄骨の使用量は、構造によって多少がある。そこで本補正項目で、二階建の家屋を標準とし、箱型方式の家屋に増点補正、平家建の家屋に減点補正を行う。

箱型方式の家屋とは、軽量鉄骨の骨組にパネルを取りつけ、一つの部屋を構成した箱を工場で生産し、現場では規模等に応じて数個の箱を組み上げて完成させるものである。各箱の骨組にそれぞれやや厚めの軽量鉄骨を用いること等から、全体として一般の軽量鉄骨系プレハブ家屋よりも軽量鉄骨の使用量が多くなる。

また、二階建と平家建を比較すると、二階建の家屋には二階床の荷重がかかるのに対し、平家建ではそれがないため、鉄骨使用量は二階建よりも平家建の方が少なくすむものである。

(c) プレハブ化の効果

本補正項目にいうところの「部材が標準化されたもの」とは、在来工法と同様、軽量鉄骨を工事現場に搬入、溶接によって組み立てる方法をとる場合を指し、「フレームがユニット化されたもの又はフレームがパネルに組み込まれたもの」とは軽量鉄骨を工場において一定の規格にユニット化したもの、又はフレームにパネルを組み込んだ軽量鉄骨を現場で組み立てる方法による場合をいうものである。

(d) 施工の程度

「施工の程度」による補正係数は、在来工法の家屋に適用する再建築費評点基準表の補正係数の判定方法と同様、当該家屋の普

請の程度の良否によって増減点し、個々の家屋の工事費の実態に適合させるよう設けられているものである。

プレハブ方式では、一定の規格設計に基づいて同種同型の規格部材をあらかじめ専門工場において量産加工し、これによって家屋を建築するのが一般的であるが、建築主によっては当該規格設計を変更する場合も生じて来る。このように、プレハブ家屋においても在来工法と同様個々の家屋をみた場合には工事形態に変化がみられるものであり、プレハブメーカーが一定の規格を定めて市販しているものを、建築主の希望によってその規格を変更する場合には、工事費の実態に適合させるよう補正係数によって処理する必要があると考えられる。したがって、建築主の意思により、基本型が大幅に変更されて建築された場合にはその工事費を反映させるため、増・減点補正率を適用するものである。

なお、本補正項目の考え方については、以下各部分別に共通である。

b 軽量鉄骨使用量が明確な建物

「プレハブ化の効果」と「施工の程度」の二項目があるが、考え方は軽量鉄骨使用量が不明確な建物と同様である。

1 床構造

(ア) 評点項目及び標準評点数

床構造については、施工方法が在来工法による木造家屋の場合と特に異なる点は認められない。したがって、標準評点数については在来工法による木造家屋に適用したものを、そのまま用いることとなる。ただし、「木造東立床組」・「コンクリート叩」・「強化ポリエステルパネル」の三種類のうち、「強化ポリエステルパネル」については、プラスチック系建築物に、構造等が最も類似している軽量鉄骨系プレハブ家屋の「基準表(準則)」を用いて評点付設するため、特に付け加えられた評点項目及び標準評点数である。

ウ 外周壁骨組

(ア) 評点項目及び標準評点数

外周壁骨組とは、主体構造部を構成しない外周壁の骨組（主体構造部と仕上げ部材の間の構造）で、木製パネルと強化ポリエステル製の二種類の評点項目及び標準点数が示されている。このうち木製パネルについては、木質系プレハブ家屋と共通の考え方のもと、同じ評点数となっているが、これは、外周壁骨組に関して、特に軽量鉄骨系プレハブ家屋にのみ異った資材・施工法等が用いられることはないからである。

また、強化ポリエステルパネルについては、床構造と同様である。

(イ) 補正項目及び補正係数

a. 外周壁の多少

この補正項目は、在来工法における同補正項目と同様に標準評点数の算出基礎とされた標準量と異なる施工量をもつ家屋について、その実態に即した標準評点数を付設するために設けられたものである。外周壁骨組の施工量は外周壁の面積と同じと計算され、標準量は延べ床面積 1.0 m^2 当たり 0.79 m^2 とされているので、補正率もそれを標準としている。

b. 住戸形式

「住戸形式」による補正項目及び補正係数は、1世帯部分の区画が一つの階に施工されている場合を標準 1.0 とし、1世帯部分の区画が二つの階にまたがって施工されている場合を増点補正率 1.1 とし、その補正係数を判定のうえこれを適用するものとされている。この場合の補正係数判定基準にいう「1住戸が1層の場合」及び「1住戸が2層にまたがる場合」とは次に示すような場合をいうものであり、この「住戸形式」による補正はアパート用家屋についてのみ適用するものであって、独立した住宅について平家建及び2階建の別に適用するものではないことに留意する必要がある。

「住戸形式」による補正は、評価対象家屋の実際の仕上げ面積を

○ 1 住戸 1 層の場合

2 階	A	B	C	D
1 階	E	F	G	H

註) A.B.C.D.E.F.G.Hはそれぞれの世帯部分を意味する。

○ 1 住戸が 2 層にまたがる場合

2 階	A — B — C — D			
1 階				

註) A.B.C.Dはそれぞれの世帯部分を意味する。

基礎としてその補正を行った場合においては適用する必要がない。
 この補正は、実際の評点付設に当たって、各個家屋についてその仕上げ面積を実測することが必ずしも可能なものとはいえないので、外壁又は間仕切壁についてその状況を遠観によって判定する場合の安全度を考慮して設けられたものであり、特に実測が困難と思われるアパート等の共同住宅の場合の評点付設の便宜を図っている。

したがって、補正に当たってはこの点を十分理解してこれを適用することが必要である。

エ 間仕切骨組

間仕切骨組については、木製パネルの評点数が示されており、補正項目・補正係数をも含め、基本的な考え方は外周壁骨組と同様である。

標準量は延べ床面積 1.0 m² 当たり 1.0 m² とされている。

オ 基礎

基礎の標準評点数の内容及び積算基礎は、木質系プレハブ家屋にかか
 る「基準表(準則)」の部分別「基礎」と全く同様である。

(2) 外部仕上げ

ア 評点項目及び標準評点数

「外部仕上げ」の評点項目は、プレハブ方式による住宅、アパート用家屋に最も普遍的に使用される仕上げ資材にかかるものが示されている。

また、標準評点数は、延べ床面積 $1.0 m^2$ 当たり $0.79 m^2$ を標準量として算出されているが、この場合の算出基礎となった単位当たり標準評点数は、在来工法の非木造家屋の部分別「外部仕上げ」の各評点項目別の単位当たり合計評点数から、下地その他の評点数を控除して得た数値に、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 ）を乗じて算出されたものである。これは、プレハブ家屋の評点項目上外壁の部分を外周壁骨組と仕上げ資材部分に区分したためである。

なお、先に述べたように評点項目は住宅、アパート用家屋に普遍的に用いられ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、示されていない仕上げ資材によって施工されている家屋について、在来工法の非木造家屋再建築費評点基準表の「外部仕上げ」にその評点項目が示されている場合には、同様の考え方により合計評点数を修正、転用して差し支えない。

また、プレハブ家屋の外部仕上げについては、塗装の有無・程度がかなりその建築費に影響するので、塗装が施されている場合は必ず塗装分の標準評点数を加算しなければならない。これは、他の各部分別についても同様である。

イ 補正項目及び補正係数

（ア）連続住戸数

「外部仕上げ」の標準量は、一戸建すなわち独立した家屋を想定したものである。これに対し、アパート建築で1世帯部分の区画の連続数が増加すると外壁の仕上面積は減少する。これは、1棟の家屋の中に複数の世帯用の区画が存在すれば、それぞれに出入口が設けられる等外壁の開口率が一戸建の場合と異なるからである。

したがって、これを補正するために、本補正項目が置かれており、補正係数は一戸建の場合を標準（1.0）とし、1世帯部分の区画が4戸連続している場合を減点補正率0.7としている。また、2戸連続のものがあつた場合には、1戸と4戸の中間的な減点補正率0.85を適用することとして差し支えない。

なお、外部仕上げ面積を実測し、「外部仕上げ面積の多少」による補正を考慮する場合には特に適用する必要がない。

(3) 内部仕上げ

ア 評点項目及び標準評点数

「内部仕上げ」の評点項目は、「外部仕上げ」の場合と同様プレハブ方式による住宅、アパート用家屋に最も普遍的に使用されている仕上げ資材についてのみ示されている。

また、標準評点数積算基礎の計算方法等も「外部仕上げ」と全く同様であり、延べ床面積1.0㎡当たり2.79㎡の標準量に乗じて標準評点数とされている。この標準量は在来工法の軽量鉄骨造住宅用建物の標準量延べ床面積1.0㎡当たり2.0㎡と比較してかなり多い。これはプレハブ家屋には間仕切壁が多く用いられるという特徴があり、在来工法と比べ内壁部分の仕上げ面積が多くなっているためである。

以上、「内部仕上げ」の評点付設は「外部仕上げ」と全く同一の考え方によって行えばよいものであり、特に「内部仕上げ」のみにかかる留意点等は見出せない。

イ 補正項目及び補正係数

「外部仕上げ」と考え方は同じである。

(4) 天井仕上げ

天井仕上げの評点項目は基本的に在来工法の非木造家屋にかかる評点項目がそのまま用いられている。

標準評点数は仕上げ資材、下地材及びこれ等の取付費等のすべてを含めて積算されているもので、その算出基礎となる単位当たり標準評点数は、

在来工法の非木造家屋にかかる該当資材の単位当たり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）を乗じて得ている。

なお、標準量は延べ床面積1.0㎡当たり1.0㎡である。

(5) 床仕上げ

床仕上げの評点項目についても、概ね在来工法の非木造家屋にかかる評点項目が用いられている。

しかし、単位当たり標準評点数の積算は在来工法の非木造家屋にかかる該当資材の単位当たり合計評点数から、「下地その他の評点数」を控除しそこ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）を乗じることによってなされている。

標準量は「天井仕上げ」と同様、延べ床面積1.0㎡当たり1.0㎡である。

(6) 屋根仕上げ

ア 評点項目及び標準評点数

「屋根仕上げ」の標準評点数算出の基礎となる、単位当たり標準評点数は在来工法による非木造家屋の「屋根仕上げ」と同じ値が用いられており、建床面積1.0㎡当たり1.18㎡の標準量を乗じて標準評点数となっている。したがって、「屋根仕上げ」の標準評点数には屋根葺材料、その取付下地部分についての資材費及び労務費が含まれており、プレハブ化による補正率は考慮されていない。

イ 補正項目及び補正係数

「勾配」、「軒出」の補正項目は、それぞれ想定されている標準と比較して、勾配が大きくなること又は軒出の寸法の長短により、屋根の仕上げ面積が変化するのに対応しようとするものである。

標準とされているのは勾配 $\frac{1.5}{10}$ 、軒出90cm程度のものである。

(7) 建 具

ア 評点項目及び標準評点数

軽量鉄骨系プレハブ家屋には木質系プレハブ家屋と同様の建具が用い

られることから、各建具の単位当たり標準評点数は、木質系プレハブ家屋と同様、すなわち、在来工法による非木造家屋の建具の標準評点数に、プレハブ化による補正率（0.9、ガラスは1.0）を乗じる方法により算定されている。

なお、建具の評点項目及び標準評点数は、「建具面積が明確でないもの」と、「建具面積が明確なもの」に大きく二分され、「建具面積が明確でないもの」は「外部」と「内部」の二つに細分される。それぞれの標準量は、「建具面積が明確でないもの」の「外部」は延べ床面積1.0㎡当たり0.56㎡、「内部」は延べ床面積1.0㎡当たり0.42㎡である。

イ 補正項目及び補正係数

木質系プレハブ家屋と同様の考え方によっている。

(8) 床間（本床）及び建築設備

これ等についても、木質系プレハブ家屋と同じ標準評点数が用いられており、補正項目及び補正係数についての考え方も同様である。

すなわち、在来工法による木造家屋と、その工法もしくは設備の設置方法に変化が見られないことから、原則として在来工法による木造家屋「専用住宅用建物普通建」に適用する評点項目及び標準評点数がそのまま用いられる。

ただし、建築設備のうち「電灯・スイッチ・コンセント配線」及び「照明器具設備」については、プレハブ家屋と在来工法による家屋の建築工法の差異を考慮して、「プレハブ化による補正率」（「電灯・スイッチ・コンセント配線」については0.8、「照明器具」については0.9）をそれぞれ乗じて標準評点数が算定されている。

(9) 仮設工事及びその他の工事

プレハブ家屋の「仮設工事」（敷地の仮囲、足場、工事中の保安のための工事等）は、その工法の特徴からも明らかとおり、在来工法による家屋に必要とされる「仮設工事」に比較してその工事費は少ないものと認められたので、「仮設工事」の標準評点数は、2,300点と定められている。

ただし、3階建以上の家屋について適用するものである。

また、「その他の工事」における工事費は、一戸建型式と集合型式のものとはかなりの相違が見受けられ、特に一戸建型式のものについては、ベランダ、バルコニー、ポーチ等が設けられている場合が多く、これを考慮すると集合型式のものに比較してその工事費は高くなっているものである。したがって、「その他の工事」の標準評点数は、一戸建型式と集合型式とに区分してそれぞれ3,500点及び1,800点となっている。

Ⅲ 評価例

1. 部分別再建築費評点数を用いての評価

(1) 一戸建家屋

(評価例1)

ア 家屋の概況

(ア) 建築年月 昭和60年8月

(イ) 床面積 1階47.54㎡ 2階47.54㎡ 延べ床面積95.08㎡

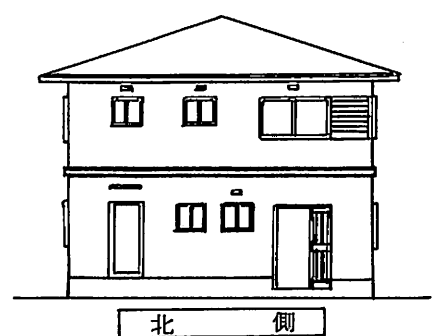
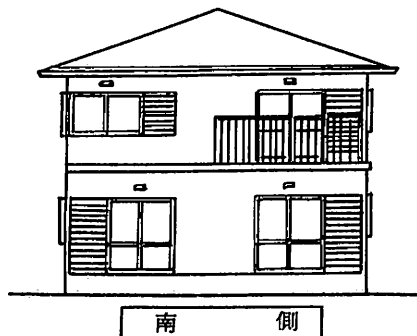
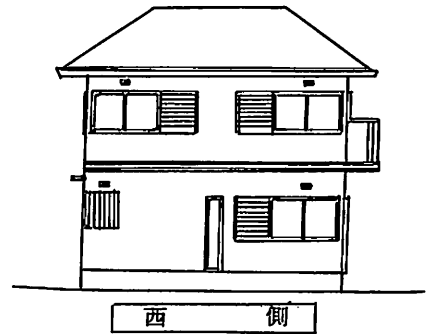
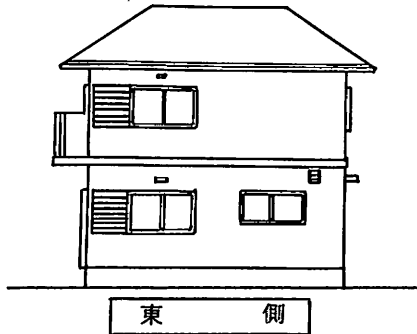
(ウ) メーカー名 N社

(エ) 所在地 関東地方

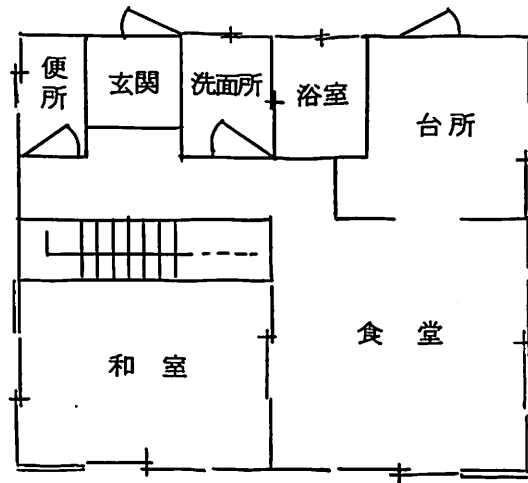
(オ) 特徴 耐力壁にルームサイズの大型パネルを用いており、規格の範囲内で敷地条件等に応じた間取りの選択が可能である。本タイプは日本全国で販売・建設されており、建設実績も多いものである。

イ 見取図

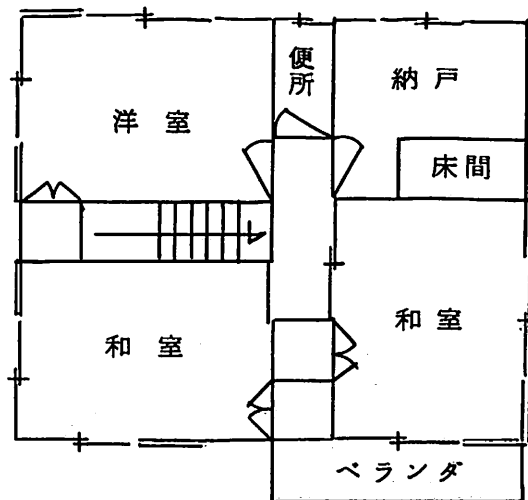
(ア) 立面図



(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)	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(D)×(F)×(G)
主 体 構 造 部	軽鉄骨使用量が明確でない建物	5,170		5,170	部材の厚さ	1.35	1.21	6,255	95.08 m ²	594,725
	木造東立床組	1,750		1,750	プレハブ化の効果	0.90		1,750	47.54 m ²	83,195
	外周壁骨組	3,650		3,650	外周壁の多少 パネルの厚さ	1.64 1.30	2.13	7,774	95.08 m ²	739,151
	間仕切骨組	3,750		3,750	間仕切の多少 パネルの厚さ	1.08 1.05	1.13	4,237	95.08 m ²	402,853
	基礎	4,250		4,250	施工の程度	1.05	1.05	4,462	47.54 m ²	212,123

部分別	評点項目	標準評点数(A)	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)
外部仕上げ	化粧鋼板	5,920		5,920	外部仕上げ面積の多少	1.64	1.64	9,708	95.08 m ²	923,036
	塗装鋼板									
内部仕上げ	ラワン合板・4mm厚	1,920	0.03	3,762	内部仕上げ面積の多少	1.13	1.13	4,251	95.08 m ²	404,185
	合板樹脂壁紙(並)・柄物 仕上げなし	3,900	0.95 0.02							
天井仕上げ	ラワン合板・4mm厚	1,750	0.03	2,827				2,827	95.08 m ²	268,791
	単板張合板 軟質繊維板・塗装吸音板・ 9mm厚 仕上げなし	3,000 2,900	0.20 0.75 0.02							
床仕上げ	じゅうたん・混毛4mm 畳(中)	6,600 4,100	0.28 0.20	4,721				4,721	95.08 m ²	448,872
	モザイクパーケット ラワン合板・6mm厚 軟質クッションフロア-(中) 仕上げなし	4,500 1,250 2,850	0.41 0.03 0.06 0.02							
屋根仕上げ	着色石綿セメント板 断熱材・25mm厚(加算)	6,370 460		6,830	軒出	0.90	0.90	6,147	47.54 m ²	292,228

部分別	項目	標準 評点数 (A)	工 合 率 (B)	平均標準 評点数 (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 算 位 (F)	部分別再建 築費 評点数 (E) × (F) (G)	
建 具	木製建具 面積が 明確な もの	板戸・ラワン合板	14,100		14,100			14,100	4.59 m ²	64,719	
		フラッシュ戸・合成 樹脂被覆合板・(並)	20,400		20,400			20,400	13.23 m ²	269,892	
		ふすま(並)	3,500		3,500			3,500	2.96 m ²	10,360	
		障子・腰付額なし	2,750		2,750			2,750	10.44 m ²	28,710	
		雨戸・亜鉛鉄板	3,150		3,150			3,150	23.58 m ²	74,277	
		サッシュ・スライド 式・枠見込70mm	14,300		14,300			14,300	27.30 m ²	390,390	
		"・固定式・"	12,700		12,700			12,700	0.54 m ²	6,858	
		フラッシュ戸	44,700		44,700			44,700	3.24 m ²	144,828	
		ガラス	2,150		2,150			2,150	27.84 m ²	59,856	
		型板ガラス・4mm厚									
建 築 設 備	電 気 給 排 水 ユ ニ ッ ト バ ス 排 気 扇 ・ 径 30 cm の も の 浄 化 槽 ・ 5 人 槽 (0.77 m ²) 便 器 ・ 洋 式 イ ン タ ー ホ ン	電 気	2,110		2,580	施工の程度	1.05	2,709	95.08 m ²	257,571	
		ガ ス	230								
		給 水	200								
		排 水	40								
総 合				2,580	施工の程度	1.05	2,709	95.08 m ²	257,571		
建 築 設 備	ユ ニ ッ ト バ ス 排 気 扇 ・ 径 30 cm の も の 浄 化 槽 ・ 5 人 槽 (0.77 m ²) 便 器 ・ 洋 式 イ ン タ ー ホ ン	ユ ニ ッ ト バ ス	276,000		276,000			276,000	1箇所	276,000	
		排 気 扇 ・ 径 30 cm の も の	14,200		14,200			14,200	1個	14,200	
		浄 化 槽 ・ 5 人 槽 (0.77 m ²)	130,000		130,000			130,000	1箇所	130,000	
		便 器 ・ 洋 式	38,800		38,800			38,800	2個	77,600	
イ ン タ ー ホ ン	4,250		4,250			4,250	1個	4,250			

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 算位 (F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)
その他の工事	一戸建型式のもの	3,500		3,500	その他の工事の多少	1.10	1.10	3,850	95.08 m ²	366,058
合 計										
再建築費評点数		6,544,728	$6,544,728 \times 1.04 = 6,806,517$		延べ床面積	95.08 m ²	1.0 m ²	単位当たり平均再建築費評点数		71,587
										6,544,728

エ 解 説

(ア) 施工量等

a 外周壁骨組

本事例家屋では、外周壁骨組の施工量について実測を行い、これを延べ床面積で除して延べ床面積 1.0 m²当たりの施工量を求め、さらにこれを「基準表(準則)」で定められている標準量で除し、端数処理を行って補正率を決定している。

プレハブ家屋は、設計図・見積書等が整っている場合が多く、各部分別の使用部材の明確な施工量が比較的容易に測定できるが、メーカー・タイプ別にその値は大きく異なることから、「基準表(準則)」で想定している補正の枠を越える補正が必要となる場合があり、本事例家屋でも「外周壁の多少」で 1.64(「基準表(準則)」では、1.20までを想定)の補正率を適用している。

以上の考え方は、本事例家屋の各部分について基本的に同様であるが、一般的にみても共通するものと思われる。

また、本事例家屋では外周壁骨組に 99mm 厚のパネルを用いており、「パネルの厚さ」の項目について 1.30 の補正率を適用している。

(イ) 独自評点項目及び標準評点数

a 建築設備

「総合評点方式」～本事例家屋が所在する市では、建築設備のうち、電気・ガス・給水・排水の各設備について、独自の総合評点方式により評点数を付設している。

この方法をとるに際し、当該市では、在来工法の木造家屋「専用住宅用建物普通建」、「共同住宅用建物」、「併用住宅用建物」の三種について相当数を床面積ごとに無作為に抽出し、各設備の設置数量について「木造家屋再建築費評点基準表」に定められた総合評点方式における設置数量と比較・分析を行っている。その結果を受け、規模別区分を 10 段階に細分化したうえで、各施工数量により適用表

を作成したものである。

木質系と軽量鉄骨系のプレハブ家屋については、「専用住宅用建物普通建」の総合評点方式適用表を準用することとしたが、電気設備については、適用表の標準施工数量に基づいて「基準表（準則）」の項目別評点方式による標準評点数で積算した値が、「専用住宅用建物普通建」に適用される標準評点数で積算した値の約82%となったため、0.82を総合評点方式における「プレハブ化による補正率」として補正を行って適用している。

本事例家屋に適用された総合評点方式による標準評点数の積算根拠となった設備数は次のとおりである。

規模別区分	標準評点数					標準施工数量							
	電気設備	ガス設備	給水設備	排水設備	合計	電気設備				ガス使用口	給水使用口	排水箇所	
						配線	白熱球		蛍光球				
							直付	吊	直付				吊
89～101㎡	2,110	230	200	40	2,580	43	4	7	3	4	4	6	6

ただし、各設備の標準評点数の積算基礎となった単位当たり標準評点数は、例えば給水設備について市条例による指定資材（硬質塩化ビニルライニング管）を用いることとして算出されているなど、当該市の実態に合致させるための修正が行われているものである。

「インターホン」～当該市では、在来工法による木造家屋について、取得価額等を参考にして「インターホン」設備の評点項目及び標準評点数を独自に設定しており、それを流用したものである。

(評価例 2)

ア 家屋の概況

(ア) 建築年月 昭和60年7月

(イ) 床面積 1階 62.38 m² 2階 41.15 m² 延べ床面積 103.53 m²

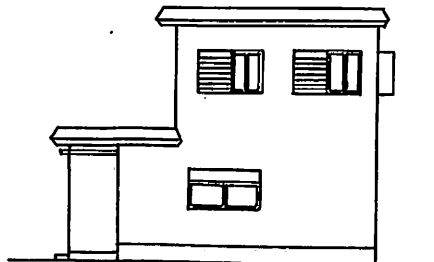
(ウ) メーカー名 S社

(エ) 所在地 関東地方

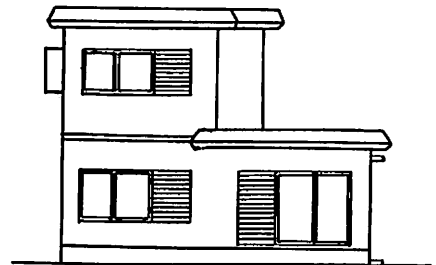
(オ) 特徴 箱型のユニットを工場で製造し、建築現場で組み立てるシステムをとるプレハブ家屋の典型である。販売・建設地域は日本全国で、建設実績も多い。

イ 見取図

(ア) 立面図



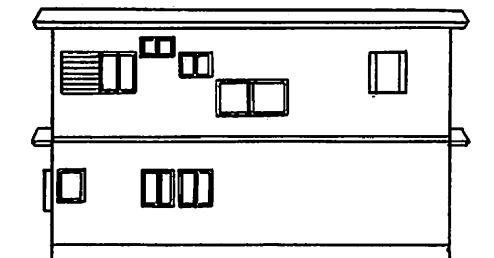
東側



西側

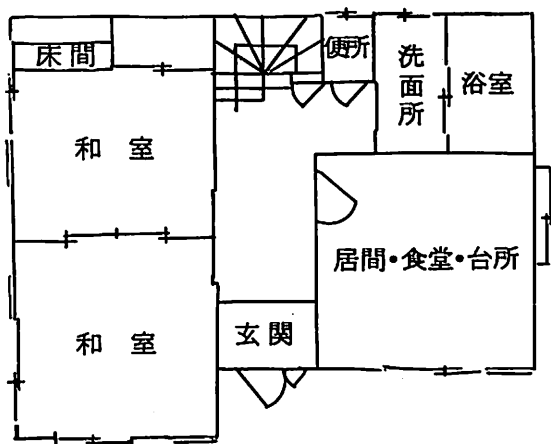


南側

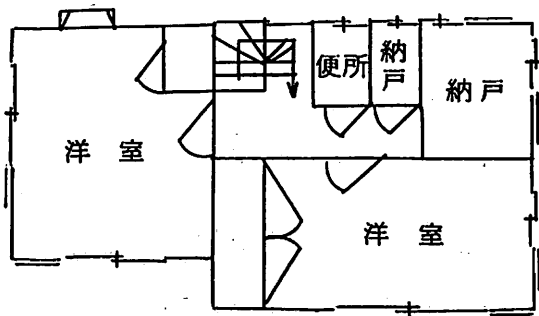


北側

(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	乗補正係数(D)	単位当たり再建築費評点数 (C) × (D)	計単(F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)
主 体 構 造 部	軽量鉄骨使用量が明確でない建物									
	軽量鉄骨	5,170		5,170	部材の厚さ 構造方式	1.35 1.10	1.48	7,651	103.53 m ²	792,108
	床構造	2,550	0.03 0.97	76				76	62.38 m ²	4,740
	外周壁骨組	5,800		5,800	外周壁の多少	1.46	1.46	8,468	103.53 m ²	876,692
	間仕切骨組	3,750		3,750	間仕切の多少	0.74	0.74	2,775	103.53 m ²	287,295
	基礎			4,250				4,250	62.38 m ²	265,115

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)	計単(F)	部分別再建築費評点数(E)×(F)(G)
外部仕上げ	陶磁器質状吹付・エポキシ樹脂系	2,920		2,920	外部仕上げ面積の多少	1.46	1.46	4,263	103.53 m ²	441,348
内部仕上げ	石綿セメント板・フレキシブル板・6.3mm厚	5,020	0.09							
	ラワン合板・6mm厚	2,170	0.03	6,067	内部仕上げ面積の多少	0.87	0.87	5,278	103.53 m ²	546,431
	合成樹脂壁紙・(上)・柄物	5,850	0.85							
	FRP製	19,300	0.03							
天井仕上げ	ラワン合板・4mm厚	1,750	0.01							
	合成樹脂壁紙・紙裏	2,900	0.69							
	プリント合板・4mm厚	2,300	0.27	2,966				2,966	103.53 m ²	307,069
	バスリブ 断熱材・25mm厚(加算)	5,700 390	0.03 0.40							
床仕上げ	クリンカータイル・180mm厚	4,200	0.02							
	畳(中)	4,100	0.27							
	ラワン合板・6mm厚	1,250	0.01							
	クッションフロア	3,300	0.12	5,281				5,281	103.53 m ²	546,741
	カーペット	5,940	0.55							
	FRP製 断熱材・25mm厚(加算)	6,700 390	0.03 0.55							

部分別	屋根仕上げ	屋根	器具	面積	が	明	確	な	も	の	器具
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	逆乗補正係数(D)	単位当たり再建築費評点数(E) (C) × (D)	計単(F)	部分別再建築費評点数(G) (E) × (F)		
着色亜鉛鉄板・折板0.5mm厚	2,520		2,520	軒出	0.80	0.80	2,016	62.38㎡	125,758		
フラッシュ戸・合成樹脂被覆合板・(並)	20,400		20,400				20,400	6.84㎡	139,536		
木製建具	4,200		4,200				4,200	9.77㎡	41,034		
障子・腰付額なし	2,750		2,750				2,750	10.80㎡	29,700		
引戸	20,400		20,400				20,400	2.88㎡	58,752		
折戸	22,440		22,440				22,440	6.21㎡	139,352		
ふすま戸	5,250		5,250				5,250	3.24㎡	17,010		
フラッシュ戸	35,100		35,100				35,100	2.79㎡	97,929		
サッシュ・スライド式・枠見込70mm	14,300		14,300				14,300	33.95㎡	485,485		
アルミニウム建具	12,700		12,700				12,700	1.47㎡	18,669		
網戸・合成樹脂網	20,400		20,400				20,400	1.05㎡	21,420		
雨戸	2,650		2,650				2,650	12.86㎡	34,079		
ジャロジー	19,800		19,800				19,800	26.60㎡	526,680		
ガラス	44,700		44,700				44,700	0.49㎡	21,903		
普通板ガラス・透明・3mm厚	1,800		1,800				1,800	35.92㎡	64,656		
網入板ガラス・型板6.8mm厚	4,000		4,000				4,000	5.78㎡	23,120		

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	逆乗補正係数(D)	単位当り再建築費評点数 (C) × (D)	計単 算位 単 位 (F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F)	
床 間 床	(中)	78,400		78,400				78,400	1個	78,400	
	電 気 設 備	電灯・スイッチ・コンセント配線	3,750		3,750				3,750	46個	172,500
		照明	1,050		1,050				1,050	6個	6,300
		器具	1,150		1,150				1,150	1個	1,150
		器具	6,100		6,100				6,100	8個	48,800
	電 鈴 設 備	器具	4,950		4,950				4,950	2個	9,900
		電鈴設備	12,200		12,200				12,200	1個	12,200
	給 水 設 備	使用口(硬質塩化ビニル管共)	2,100		2,100				2,100	6個	12,600
		硬質塩化ビニル管 (径100mm)	2,550		2,550				2,550	6個	15,300
	ガ ス 設 備	使用口(配管共)	6,800		6,800				6,800	2個	13,600
浴槽・ポリエステル製 排気扇設備・レンジフ ードファン		85,500		85,500				85,500	1個	85,500	
衛 生 設 備	便器・洋式	20,000		20,000				20,000	1個	20,000	
	流し台・コンロ台・炊 事台・洗面台(陶器製)	38,800		38,800				38,800	2個	77,600	
	流し台・コンロ台・炊事 台・洗面台(ステンレス製)	16,400		16,400				16,400	1個	16,400	
		45,600		45,600	大きさ	2.76	2.76	125,856	1個	125,856	

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) (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 単 位 (F)	部分別再建 築費評点数 (E) × (F)(G)
その他の工事	一戸建型式のもの	3,500		3,500	その多の工事 の多少	1.20	1.20	4,200	103.53 m ²	434,826
合 計										
再建築費評点数	7,043,554 × 1.04 = 7,325,296		延べ床面積	103.53 m ²	1.0 m ² 当たり平均再建築費評点数					
	7,043,554		70,755							

エ 解説

(ア) 主体構造部（軽量鉄骨）

a 施工量等

本事例家屋は、家屋の概況の部分でも述べたように、箱型のユニットを組み立てるシステムをとるものの典型である。したがって、軽量鉄骨の使用量が他の型式のものより多くなるため、「構造方式」の補正項目で1.10（箱型方式のもの）の補正率が適用されている。

(イ) 独自評点項目及び標準評点数

本事例家屋については、次のような独自評点項目及び標準評点数が適用されている。

a 内部仕上げ

「FRP製」～「合成樹脂板・塩化ビニル・3mm厚」の標準評点数を参考として積算。

b 天井仕上げ

「バスリップ」～在来工法非木造家屋の天井仕上げ「合成樹脂板・塩化ビニル・0.8mm厚リップ状」の標準評点数を参考として積算。

c 床仕上げ

「クッションフロア」～在来工法非木造家屋の床仕上げ「軟質クッションフロア(中)」の標準評点数を参考として積算。

「カーペット」～「じゅうたん・混毛4mm」の標準評点数を参考として積算。

「FRP製」～内部仕上「合成樹脂板・塩化ビニル・3mm厚」の標準評点数を参考として積算。

d 屋根仕上げ

「着色亜鉛鉄板・折板・0.5mm厚」～「着色亜鉛鉄板・折板・1.0mm厚」と「同0.8mm厚」間の減点率を参考として積算。

e 建具

「木製建具・引戸」～「木製建具・フラッシュ戸・合成樹脂被覆

合板(並)」の標準評点数を流用。

「木製建具・折戸」～「木製建具・引戸」との比較により、1.10の補正を行っている。

「木製建具・ふすま戸」～洋室と和室をつなぐドア型の建具で、洋室側からはドア、和室側からはふすまに見えるもので、「木製建具・ふすま(中)」の標準評点数に1.25の補正を行っている。

「アルミニウム製建具・雨戸」～在来工法非木造家屋の「鋼製建具・フラッシュ戸・枠見込100mm」と「アルミニウム建具・フラッシュ戸・枠見込100mm」の評点数を比較した率と、「鋼製建具・雨戸」の標準評点数を参考として積算。

「ジャロジー」～「アルミニウム製建具・フラッシュ戸」の標準評点数を流用。

f 建築設備

「流し台・コンロ台・炊事台・洗面台(陶器製)」～在来工法木造家屋「専用住宅用建物普通建」の建築設備「流し台・コンロ台・炊事台・洗面台(陶器製)」の標準評点数を流用。

「電鈴設備」～項目名は同じであるが、内容はインターホンで、在来工法非木造家屋の「インターホン配線設備」の標準評点数を参考として積算。

(評価例 3)

ア 家屋の概況

(ア) 建築年月 昭和61年3月

(イ) 床面積 1階 57.46 m² 2階 40.87 m² 延べ床面積 98.33 m²

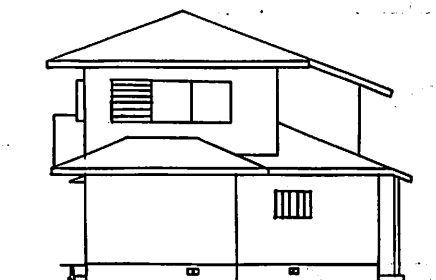
(ウ) メーカー名 S社

(エ) 所在地 近畿地方

(オ) 特徴 鉄骨を外に露出させない構造で、規格の範囲内での間取り、外観の選択が可能であり、基準寸法に1,000 mmを採用している。販売・建設地域は日本全国で、建設実績は非常に多い。

イ 見取図

(ア) 立面図



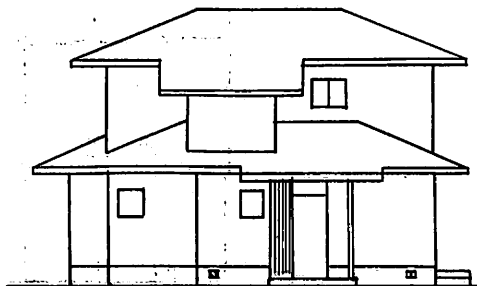
東 側



西 側

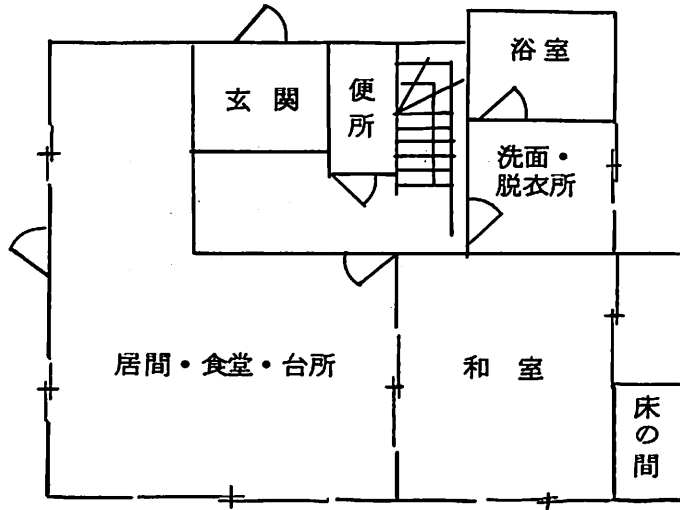


南 側

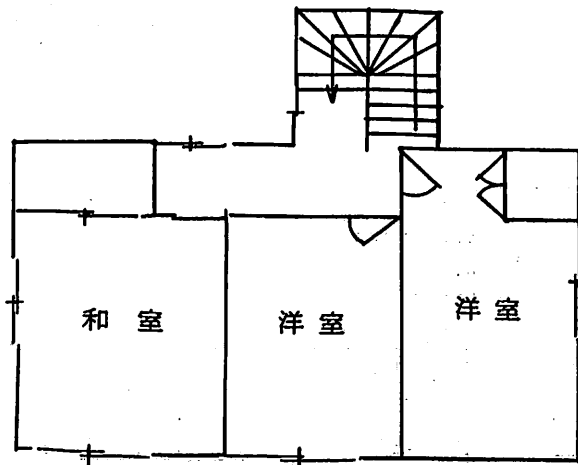


北 側

(1) 平面図



(1 階)



(2 階)

ウ 再建築費評点計算表

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)	計算単位(F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)
主 体 構 造 部	軽量鉄骨	5,170		5,170	部材の厚さ	1.20	1.20	6,204	98.33 m ²	610,039
	軽量鉄骨使用量が明確でない建物									
	木造束立床組 コンクリート叩	1,750 2,550	0.88 0.12	1,846				1,846	57.46 m ²	106,071
	木製パネル (断熱材使用)	3,650		3,650	外周壁の多少 パネルの厚さ	1.69 1.10	1.85	6,752	98.33 m ²	663,924
	木製パネル (断熱材使用せず)	3,750		3,750	間仕切の多少 パネルの厚さ	0.80 1.10	0.88	3,300	98.33 m ²	324,489
基礎			4,250	施工の程度	1.05	1.05	4,462	57.46 m ²	256,386	

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)	計単算位 (F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)
外部仕上げ	アルミニウム板(並) 砂壁状合成樹脂吹付・ アクリル系(加算)	5,050 710		5,760	外部仕上面積 の多少 アレンアップ化の 効果	1.69 0.80	1.35	7,776	98.33 m ²	764,614
	角タイル・100mm角・色物 ラワン合板・4mm厚 合成樹脂壁紙(並)・柵物 仕上げなし	11,430 1,920 3,900	0.04 0.05 0.88 0.03	3,985				3,985	98.33 m ²	391,845
天井仕上げ	石膏ボード・普通板・9mm厚 合成樹脂壁紙・紙葺 石膏ボード・化粧板・杉桧 ラミネート 仕上げなし 断熱材・25mm厚(加算)	1,700 2,900 2,000 390	0.05 0.69 0.23 0.03 0.58	2,772				2,772	98.33 m ²	272,570
	合成樹脂壁紙・合成樹脂床 ラワン合板・9mm厚 単板張合板	2,250 1,600 4,000	0.23 0.05 0.38							
床仕上げ	軟質クッションフロア(中) クリンカータイル ループカーペット 仕上げなし	2,850 3,400 4,850	0.06 0.04 0.21 0.03	3,442				3,442	98.33 m ²	338,451

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)	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	勾配	1.05	1.05	6,688	57.46 m ²	384,292
	木製建具	16,900 21,300 3,500 2,750		16,900 21,300 3,500 2,750				16,900 21,300 3,500 2,750	11.54 m ² 3.66 m ² 9.39 m ² 7.42 m ²	195,026 77,958 32,865 20,405
建具面積	鋼製建具	35,100 14,900		35,100 14,900				35,100 14,900	1.30 m ² 15.50 m ²	45,630 230,950
	アルミニウム建具	12,000 44,700		12,000 44,700	施工の程度	1.05	1.05	12,600 46,935	23.56 m ² 1.26 m ²	296,856 59,138
工具	ガラス	1,800 2,150 4,000 11,800 2,900		1,800 2,150 4,000 11,800 2,900				1,800 2,150 4,000 11,800 2,900	5.21 m ² 5.21 m ² 2.56 m ² 6.80 m ² 5.08 m ²	9,378 11,201 10,240 80,240 14,732
	透明なもの									

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 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)
電 気 設 備	電灯・スイッチ・コン セント配線	3,750		3,750			3,750	52個	195,000
	照明	1,050		1,050			1,050	5個	5,250
	器具	1,150		1,150			1,150	2個	2,300
	蛍光灯用(直付)	6,100		6,100			6,100	1個	6,100
	器具	4,950		4,950			4,950	4個	19,800
	電話設備(電池式)	3,000		3,000			3,000	1個	3,000
給 水 設 備	使用口(硬質塩化ビニ ル管共)	2,100		2,100			2,100	4個	8,400
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
ガ ス 設 備	使用口(配管共)	6,800		6,800			6,800	5個	34,000
衛 生 設 備	ユニットバス	276,000		276,000			276,000	1箇所	276,000
	流し台・コンロ台・炊事 台・洗面台(ステンレス製)	45,600		45,600			45,600	3個	136,800
	排気扇・径30cmのもの	14,200		14,200			14,200	1個	14,200
	便器・洋式	38,800		38,800			38,800	1個	38,800

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)	計単算位(F)	部分別再建築費評点数(E) × (F) (G)	
その他の工事	一戸建型式のもの	3,500		3,500				3,500	98.33 m ²	344,155	
合 計											
再建築費評点数	6,291,305 × 1.04 = 6,542,957				延べ床面積	98.33 m ²	1.0 m ² 当たり平均再建築費評点数				66,540
										6,291,305	

エ 解説

(ア) 独自評点項目及び標準評点数

本事例家屋については、次のような独自評点項目及び標準評点数が適用されているが、これ等は本事例家屋の所在する市が属する都道府県が、管下の各市町村に示したものである。

a 天井仕上げ

「石膏ボード化粧板・杉柾ラミネート」

b 床仕上げ

「クリンカータイル」(150 mm角にあらず)

「ループカーペット」

(イ) 施工量等

a 軽量鉄骨

2.3 mm厚の部材が標準となっているのに対し、部分的に3.2 mm厚の部材を用いていることから総合的に判断し、「部材の厚さ」の補正項目で1.20の補正率を適用している。

b 外周壁骨組

外周壁骨組の施工量を実測したところ延べ床面積 1.0 m² たり1.34 m² となったため、「外周壁の多少」の補正項目で、1.69の補正率を適用している。

$$1.34 \text{ m}^2 \div 0.79 \text{ m}^2 (\text{外周壁骨組の標準量}) \div 1.69$$

また、80～83 mm厚のパネルを用いているため、「パネルの厚さ」の補正項目にも1.10の補正率を適用している。

c 間仕切骨組

間仕切骨組の実測による施工量は延べ床面積 1.0 m² 当たり 0.8 m² であるので、「間仕切の多少」の補正項目に0.80の補正率を適用している。

$$0.8 \text{ m}^2 \div 1.0 \text{ m}^2 (\text{間仕切骨組の標準量}) = 0.80$$

「パネルの厚さ」については、外周壁骨組と同様である。

d 基礎

基礎は、はけ引き仕上げが施されているため、「施工の程度」の補正項目に1.05の補正係数を適用している。

e 外部仕上げ

外部仕上げ面積は外周壁骨組の施工量と同じであり、補正も同率となっている。

f 屋根仕上げ

本事例家屋の屋根は、勾配 $\frac{4.5}{10}$ と $\frac{1.5}{10}$ が混在しており、総合的に判断して「勾配」の補正に1.05の補正率を適用している。

(評価例 4)

ア 家屋の概況

(ア) 建築年月 昭和60年3月

(イ) 床面積 1階 63.54 m² 2階 43.00 m² 延べ床面積 106.54 m²

(ウ) メーカー名 N社

(エ) 所在地 九州地方

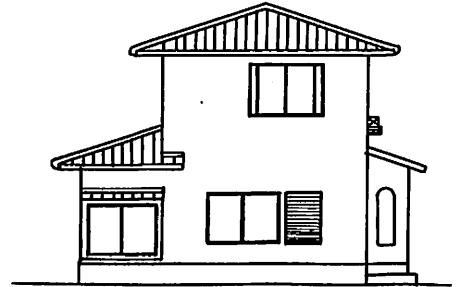
(オ) 特徴 外壁に不燃材を用い、基準寸法に1,000 mmを採用しており、規格の範囲内で間取りその他が選択できる。販売・建設地域は北海道・沖縄県を除く日本全国である。

イ 見取図

(ア) 立面図



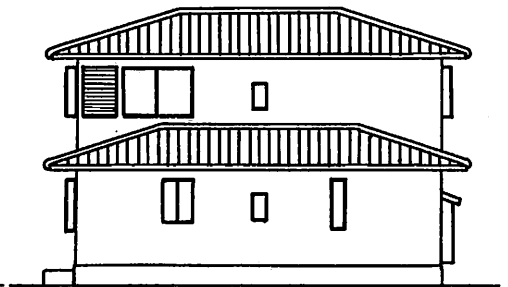
東 側



西 側

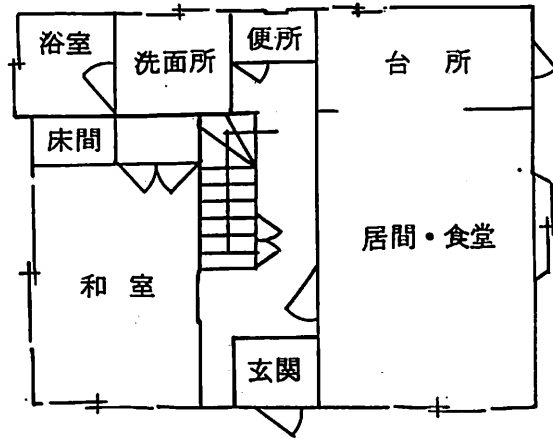


南 側

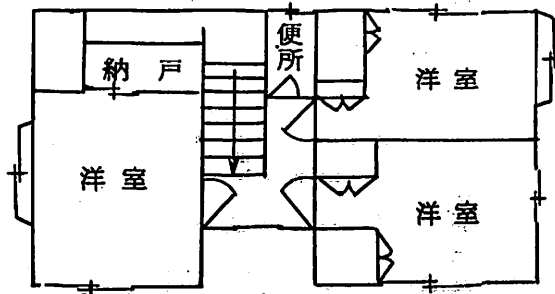


北 側

(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)	計単算位 (F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)
主 体	軽量鉄骨	5,170		5,170	ブレンパ化の 効果	0.900	0.990	5,118	106.54 m ²	545,271
	軽量鉄骨使用量が明確でない建物									
構 造	木造束立床組 コンクリート叩	1,750 2,550	0.905 0.095	1,825	施工の程度	1.100	1.100	2,007	63.54 m ²	127,524
	外周壁パネル (断熱材使用)	3,650		3,650	外周壁の多少 パネルの厚さ	1.639 1.040	1.704	6,219	106.54 m ²	662,572
部	間仕切骨組	3,750		3,750	パネルの厚さ 施工の程度	1.020 1.100	1.122	4,207	106.54 m ²	448,213
	基礎	4,250		4,250	平面の形状 施工の程度	0.923 1.100	1.015	4,313	63.54 m ²	274,048

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)
外部仕上げ	石綿セメント板・フレキシブル板・6.3mm厚 陶磁器質状吹付・セメント系(加算)	1,540		3,910	外部仕上げ面積の多少 フレハブ化の効果	1.639	1.475	5,767	106.54 m ²	614,416
		2,370				0.900				
		11,430	0.044	4,160	内部仕上げ面積の多少	1.111				
内部仕上げ	角タイル・100mm角・色物 繊維壁(中) 合成樹脂壁紙・(並)・柄物	3,200	0.100			1.100	1.222	5,083	106.54 m ²	541,542
		3,900	0.856		施工の程度	1.100				
		1,750	0.080							
天井仕上げ	ラワン合板・4mm厚 合成樹脂壁紙・紙裏 合成樹脂板・塩化ビニル・0.8mm厚リブ状 石膏ボード・化粧板	2,900	0.761			1.100	1.100	3,073	106.54 m ²	327,397
		5,500	0.028	2,794	施工の程度	1.100				
		2,250	0.131							
床仕上げ	角タイル・100mm角・色物 畳(中) ラワン合板・6mm厚 単板張合板 軟質クッションフロア(中)	5,000	0.056			1.100	1.100	4,035	106.54 m ²	429,888
		4,100	0.113	3,669	施工の程度	1.100				
		1,250	0.117							
屋根仕上げ	着色石綿セメント板	4,000	0.648			1.066	1.008	6,420	63.54 m ²	407,926
		2,850	0.066	6,370	勾配 軒出 施工の程度	0.860				
		6,370				1.100				

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) (A) × (B)	補 正 項 目	補 正 係 数	逆 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	フ ラ ッ シ ュ 戸 ・ し な 合 板 ふ す ま (中)		16,900 4,200				16,900 4,200	7.79 m ² 14.61 m ²	131,651 61,362	
	鋼 製 建 具	雨 戸		14,900				14,900	15.79 m ²	235,271	
具	建 具 面 積 が 明 確 な も の	ア ル ミ ニ ウ ム 建 具		14,300 12,700 20,400 44,700 2,650				14,300 12,700 20,400 44,700 2,650	26.66 m ² 1.05 m ² 0.99 m ² 2.64 m ² 26.66 m ²	381,238 13,335 20,196 118,008 70,649	
		網 戸 ・ 合 成 樹 脂 網		40,400	施 工 の 程 度	0.700	0.700	28,280	1.26 m ²	35,632	
		か ま ち 戸		1,800					1,800	30.35 m ²	54,630
		普 通 板 ガ ラ ス ・ 透 明 ・ 3mm 厚									
		(中)		78,400		78,400			78,400	1 個	78,400
床 間 (本 床)											

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)
建築	電燈・スイッチ・コンセント配線	3,750		3,750				3,750	33個	123,750
	電気設備	1,050		1,050				1,050	8個	8,400
	照明器具	6,100		6,100				6,100	5個	30,500
建築	" (")	4,950		4,950				4,950	3個	14,850
	電鈴設備(トランス式)	6,000		6,000				6,000	1個	6,000
	給水設備	4,900		4,900				4,900	7個	34,300
建築	使用口(排水管)	4,900		4,900				4,900	7箇所	34,300
	排水設備	2,550		2,550				2,550	7箇所	17,850
設備	ガス設備	6,800		6,800				6,800	4個	27,200
	衛生設備	91,000		91,000	大きさ	1.200	1.200	109,200	1個	109,200
設備	浴槽・ほろろり製	91,000		91,000	大きさ	1.200	1.200	109,200	1個	109,200
	流し台・コンロ台・炊事台・洗面台(ステンレス張)	45,600		45,600	大きさ	1.900	1.900	86,640	1個	86,640
	排気扇・径20cm	9,900		9,900				9,900	1個	9,900
設備	" ・径30cm	14,200		14,200				14,200	1個	14,200
	便器・洋式	38,800		38,800				38,800	2個	77,600

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) (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)
そ の 他 の 工 事	一戸建型式のもの	3,500		3,500				3,500	106.54 m ²	372,890
合 計										6,512,449
再 建 築 費 評 点 数				6,512,449 × 1.04 = 6,772,946	延べ床面積	106.54 m ²	1.0 m ² 当たり平均再建築費評点数			63,571

エ 解説

(ア) 独自評点項目及び標準評点数

本事例家屋については、次のような独自評点項目及び標準評点数が適用されているが、これ等は、在来工法家屋の評点項目・標準評点数及び取得価額等を参考として積算されたものである。

a 天井仕上げ

「合成樹脂板・塩化ビニル・0.8 mm厚リブ状」

「石膏ボード・化粧板」

(イ) 施工量等

a 外周壁骨組

外周壁骨組の実測による施工量は延べ床面積 1.0 m² 当たり 1.295 m² であるので、「外周壁の多少」の補正項目で 1.639 の補正率を適用している。

$$1.295 \text{ m}^2 \div 0.79 \text{ m}^2 (\text{外周壁骨組の標準量}) \div 1.639$$

また、74 mm 厚のパネルを用いているため、「パネルの厚さ」の補正項目にも 1.040 の補正率を適用している。

b 間仕切骨組

間仕切骨組には 72 mm 厚のパネルを用いているので、「パネルの厚さ」の補正項目に 1.020 の補正率を適用している。

c 外部仕上げ

外部仕上げ面積は外周壁骨組の施工量と同じであり、補正も同率となっている。

d 内部仕上げ

実測による内部仕上げ面積は延べ床面積 1.0 m² 当たり 3.100 m² であるため、「内部仕上げ面積の多少」の補正項目に 1.111 の補正率を適用している。

$$3.100 \text{ m}^2 \div 2.79 \text{ m}^2 (\text{内部仕上げの標準量}) \div 1.111$$

e 屋根仕上げ

本事例家屋の屋根勾配は $\frac{3.5}{10}$ 、軒出は60 cmである。

<p>1. 屋根材の選定</p> <p>屋根材は、耐候性、耐久性、施工性を考慮し、スレート瓦を採用する。</p>	<p>2. 屋根勾配の決定</p> <p>勾配は $\frac{3.5}{10}$ と決定し、軒出は60 cmとする。</p>
<p>3. 屋根材の施工</p> <p>屋根材は、下地材の上に施工し、釘で固定する。</p>	<p>4. 屋根仕上げの完了</p> <p>屋根材の施工が完了し、屋根仕上げが完了する。</p>

(2) 長屋建家屋（共同住宅）

（評価例 5）

ア 家屋の概況

(ア) 建築年月 昭和61年3月

(イ) 床面積 1階 71.82 m² 2階 71.82 m² 延床面積 143.64 m²
（8世帯分）

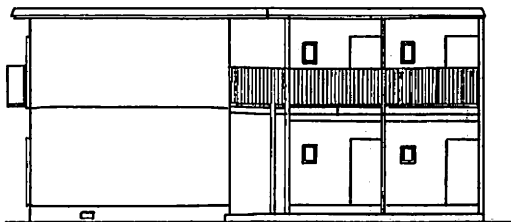
(ウ) メーカー名 N社

(エ) 家屋の所在地 近畿地方

(オ) 特徴 軽量鉄骨の柱、はり及びラチス柱を一体としたラーメン構造による建物で、各部屋は900mmの倍数の内法で確保される。また、本タイプの販売地域は、沖縄県を除く日本全国である。

イ 見取図

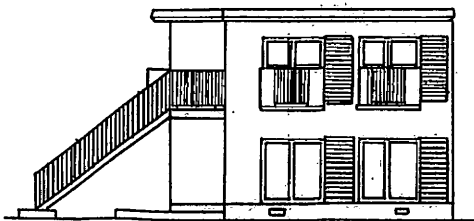
(ア) 立面図



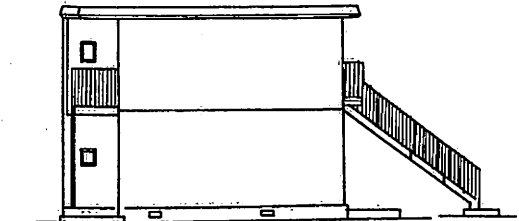
東側



西側

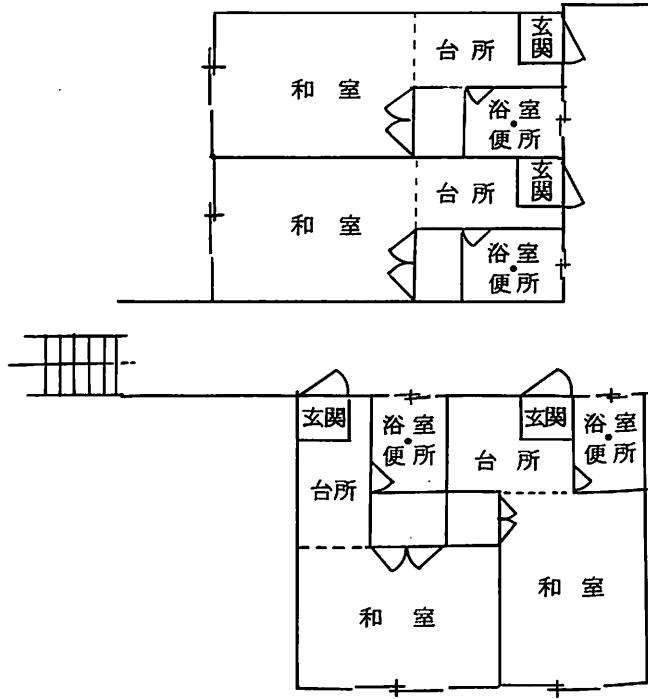


南側

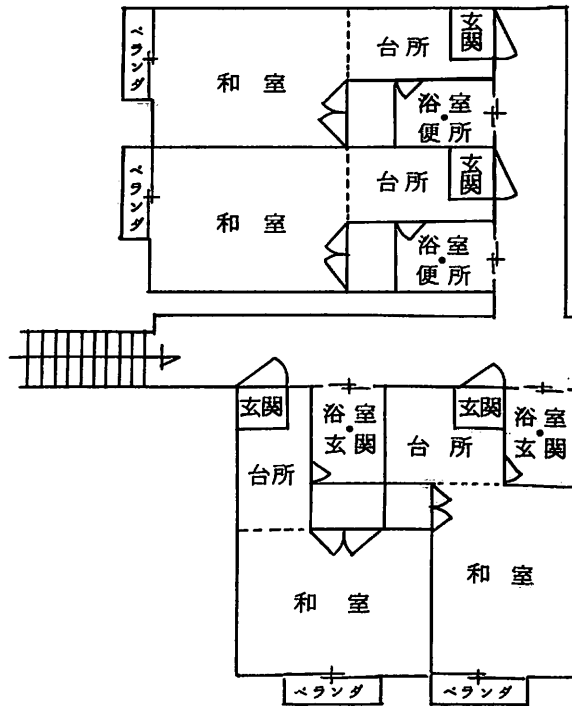


北側

(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)	計単(F)	部分別再建築費評点数(E)×(F)
主 体 骨 造 部	軽鉄鉄骨 軽鉄鉄骨使用量が明確でない建物	5,170		5,170	部材の厚さ フレハブ化の効果	1.35 0.90	1.21	6,255	143.64㎡	898,468
	木造東立床組 床骨造 コンクリート叩	1,750 2,550	0.81 0.19	1,901				1,901	71.82㎡	136,529
	外周壁骨組 木製パネル (断熱材使用)	3,650		3,650	外周壁の多少 施工の程度	0.77 1.20	0.92	3,358	143.64㎡	482,343
	間仕切骨組 木製パネル (断熱材使用せず)	3,750		3,750	間仕切の多少	0.93	0.93	3,487	143.64㎡	500,872
	基礎 布基礎	4,250		4,250				4,250	71.82㎡	305,235

部 分 別	評 点 項 目	標 準 評 点 数 (A)	施 工 合 割 (B)	平 均 標 準 評 点 数 (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)	計 単 位 (F)	部 分 別 再 建 築 費 評 点 数 (E) × (F) (G)
外 部 仕 上 げ	樹脂入モルタル吹付	1,810		1,810	0.77	0.77	1,393	143.64 m ²	200,090
内 部 仕 上 げ	石膏ボード・9 mm厚 合成樹脂壁紙・(並)・無地	1,750 3,480	0.18 0.82	3,168	0.85	0.85	2,692	143.64 m ²	386,678
天 井 仕 上 げ	石膏ボード・吸音板・9 mm厚 " " " 普通板・" 仕上げなし 断熱材・25 mm厚(加算)	2,000 1,700 390	0.80 0.06 0.14 0.50	1,897			1,897	143.64 m ²	272,485
床 仕 上 げ	畳(中) ラワン合板・6 mm厚 軟質クッションフロア(中) 仕上げなし	4,100 1,250 2,850	0.57 0.06 0.23 0.14	3,067			3,067	143.64 m ²	440,543
屋 根 仕 上 げ	着色亜鉛鉄板・折板・0.8 mm厚	3,060		3,060			3,060	71.82 m ²	219,769

部分別	器具	電気設備	建築設備	標準評点数(A)	施工割合(B)	平均標準評点数(C) (A) × (B)	修正係数	連乗修正係数(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)	
建築器具	木製建具	建具面積が明確なもの	ふすま(並)	3,500		3,500			3,500	16.20 m ²	56,700	
			鋼製建具	フラッシュ戸	35,100		35,100			35,100	12.93 m ²	453,843
				雨戸	14,900		14,900			14,900	25.60 m ²	381,440
	アルミニウム建具	ガラス	サッシュ・スライド式・枠見込70mm	14,300		14,300			14,300	25.60 m ²	366,080	
			＼・すべり出し・＼	20,400		20,400			20,400	0.96 m ²	19,584	
			かまち戸	40,400		40,400			40,400	10.08 m ²	407,232	
	ガラス	電気設備	普通板ガラス・透明・3mm厚	1,800		1,800			1,800	12.80 m ²	23,040	
			型板ガラス・2mm厚	1,650		1,650			1,650	10.08 m ²	16,632	
			網入板ガラス・型板6.8mm厚	4,000		4,000			4,000	13.76 m ²	55,040	
	照明器具	電気設備	電灯・スイッチ・コンセント配線	3,750		3,750			3,750	72個	270,000	
			白熱球用(直付)	1,050		1,050			1,050	8個	8,400	
			蛍光球用(直付)	6,100		6,100			6,100	8個	48,800	
			＼ (吊)	4,950		4,950		4,950	8個	39,600		

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 単 (F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)
建築設備	給水設備 使用口(給管共)	4,900		4,900				4,900	24個	117,600
	排水設備 硬質塩化ビニル管 (径100mm)	2,550		2,550				2,550	24個	61,200
	ガス設備 使用口(配管共)	6,800		6,800				6,800	16個	108,800
	衛生設備 ユニットバス	276,000		276,000	型式	1.30	1.30	358,800	8箇所	2,870,400
その他の工事	流し台・コンロ台・炊事台・洗面台 (ステンレス張)	45,600		45,600	大きさ	1.10	1.10	50,160	8個	401,280
	排気扇・径25cmもの	11,000		11,000				11,000	8個	88,000
	集合形式のもの	1,800		1,800	その他の工事の多少	1.50	1.50	2,700	143.64㎡	387,828
合計										10,024,511
再建築費評点数	10,024,511 × 1.04 = 10,425,491			延べ床面積	143.64㎡	1.0㎡当たり平均再建築費評点数		72,580		

エ 解説

(7) 建築設備

a 独自評点項目及び評点数

本事例家屋では、建築設備中に「排気扇・径 25 cmのもの」という評点項目と、11,000点の標準評点数を適用している。これ等は「基準表(準則)」に規定されたものではなく、独自の評点項目及び評点数となっているが、その内容は、公表されている自治省回答にのっとったものである。

(1) 施工量等

a 外周壁骨組

外周壁骨組の施工量を実測したところ延べ床面積1.0㎡当たり0.61㎡となったため、「外周壁の多少」の補正項目で0.77の補正率を適用している。

$$0.61 \text{ m}^2 \div 0.79 \text{ m}^2 (\text{外周壁骨組の標準量}) \div 0.77$$

b 間仕切骨組

間仕切骨組の実測による施工量は延べ床面積1.0㎡当たり0.93㎡であるので、「間仕切の多少」の補正項目に0.93の補正率を適用している。

$$0.93 \text{ m}^2 \div 1.0 \text{ m}^2 (\text{間仕切骨組の標準量}) = 0.93$$

c 外部仕上げ

外部仕上げ面積と、それに伴う補正については外周壁骨組と同様である。

d 内部仕上げ

内部仕上げについては、実測による施工量が延べ床面積1.0㎡当たり2.38㎡であるので、「内部仕上げ面積の多少」の補正項目に0.85の補正率を適用している。

$$2.38 \text{ m}^2 \div 2.79 \text{ m}^2 (\text{内部仕上げの標準量}) \div 0.85$$

2. 比準方式による評価

I-3（調査研究のとりまとめ方）の項でも述べたように、今回の調査にあたって、比準方式による調査表も提出された。そこで、以下に、提出された調査表の書式をそのまま掲載する。言うまでもなく、これ等調査表の書式（評点項目、標準評点数等も）、比準家屋の設定方法などはすべて当該市独自のものである。

(1) 一戸建家屋

(評価例6)

ア 家屋の概況

(ア) 建築年月 昭和60年10月

(イ) 床面積 1階 62.06 m² 2階 41.09 m² 延べ床面積 103.15 m²

(ウ) メーカー名 S社

(エ) 所在地 中国地方

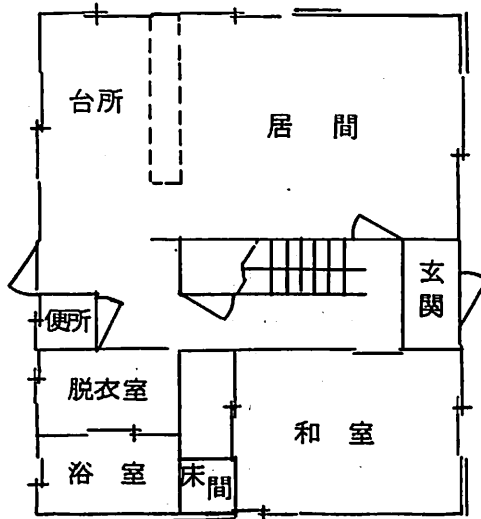
(オ) 特徴 評価例2と同タイプの家屋である。

イ 見取図

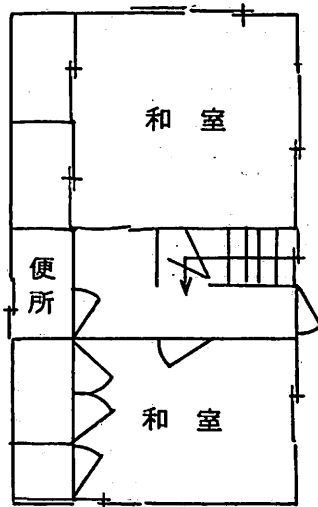
(ア) 立面図



(1) 平面図



(1 階)



(2 階)

量産組立式 家屋調査表 (非準方式・昭和57年度基準)		所在地 〇〇町 〇丁目 〇〇号		管番		係長		主任		係	
地番 〇〇〇-〇 家屋番号 〇〇〇-〇		構造 軽量鉄骨系2階建住宅		築年月 昭和60年10月							
床面積	1階	2階以上	計	メーカー S社		備考					
	登録	62.06	41.09								
所有者	住所	氏名									
	〇〇〇〇	〇.〇〇〇									
年度	相当評点数	再建築費評点数	経年	1点当	評価額	特例	課税標準額				
61	67.775	6,990,991	0.9	1.1	6,921,000	16-1					
軽量鉄骨系評価区分項目											
①主体	平家建	二階建	箱型								
	273	287	(29)								
②屋根	平家建	割合	二階建	割合							
	日本瓦(軸)	153	161								
	和瓦	140	148								
	セ瓦・カラーベスト	122	131								
	府色亜鉛折板	87	95 (99)								
				(99)×(0.60)二階率	= 59						
③外壁	アルミサンド	モルタルスタッコ	不燃ボード	フランクボード	府色亜鉛鉄板						
	(77)	39	39	30	46						
④建具	雨戸有		雨戸無								
	94 (103)		77								
⑤その他	①～④の合計										
	581以上	580～561	560～531	530～501	500以下						
	56	53	49	(46)	42						
合計 (576)×100×1.05 = (60.480)											
⑥参考	住宅		共同住宅								
	上	67,000									
	中上	63,000	55,650								
	中	60,000	53,000								
	中下	57,000	50,350								
並	54,000										
鉄筋コンクリート系評価区分項目											
①主体	平家建		二階建								
	346		394								
②屋根	平家建		二階建								
	非遊歩用	76	86	二階率							
	遊歩用	111	121	×(0.) =							
③参考	一階遊歩用		二階率								
	二階遊歩用		155×(0.)-35 =								
木質系評価区分項目											
③外壁	モルタルスタッコ	モルタルリソ									
	35	27									
④建具	雨戸有		雨戸無								
	107		91								
⑤その他	①～④の合計										
	柱のないもの		柱のあるもの								
	551以上	550以下	平家建又はサワS型	551以上	550～531	530以下					
	74	70	66	48	44	40					

合計		①~⑤の合計				特 殊 設 備						
		() × 100 = ()										
考 察	住 宅											
	上	63,800				排 気 扇	径 20cm	標準評点数	程度	大きさ	個数	評点
	中上	60,900					径 25cm	11,000				
	中	58,000					径 30cm	14,200			1	14,200
	中下	55,100					径 40cm	17,800				
	並	52,200					径 50cm	28,500				
㎡当評点数小計(A)		60,480										
軽量鉄骨系評価区分項目 (共同住宅用)												
① 主 体	平家建	二階建		箱 型								
	257	271		276								
② 屋 根		平家建	割 合	二階建	割 合							
	日本瓦(緋)	160		170								
	和 瓦	147		157								
	セ瓦・カラーベスト	130		140								
	着色亜鉛折板	94		104								
計	() × (0.) = ()											
③ 外 壁	アルミサンド	モルタルタッコ	不燃ボード	ファイバーグラスボード	着色亜鉛鉄板							
	40	20	20	16	24							
④ 窓 具	雨 戸 有		雨 戸 無									
	103		76									
⑤ そ の 他	平 家 建		二 階 建									
	20		27									
合計		①~⑤の合計		() × 100 = ()								
㎡当評点数小計(A)												
						暖房設備 7,500						
						床 の 間 78,400 0.7 1 54,880						
便 器	大	非水洗	9,700									
		水洗	24,600									
	小	非水洗	3,350									
		水洗	12,600									
洋 式		38,800										
ク リ ー ン		43,000										
浴 槽	全ユニット	規格	補 正	内部仕上 等 控除	通 速	大 小	評 点					
		180cm×135cm	0.75	1.0	1.0	(207,000)						
	180cm×90cm	0.75	1.0	0.8	165,600							
	半ユニット	180cm×135cm	0.88	0.8	1.0	193,200						
180cm×90cm		0.88	0.8	0.8	154,600							
計		483,680 103.15㎡ (B)			4,689							
						※ 鉄筋コンクリート系は便器を除く						
㎡当再建築費評点数(A) + (B)						65,169						

65,169 × 1.04 = 67,775

エ 解 説

㌈) 評価区分項目

本事例家屋の調査書に示された軽量鉄骨系評価区分項目には、「基準表(準則)」に規定された各部分別が次のとおり含まれる。

- a 「主体」～「軽量鉄骨」・「外周壁骨組」・「間仕切骨組」・
「内部仕上げ」・「天井仕上げ」・「床仕上げ」・
「屋根仕上げ」
- b 「屋根」～「基礎」・「床構造」・「屋根仕上げ」
- c 「外壁」～「外部仕上げ」

(イ) 標準評点数の修正(軽量鉄骨系プレハブ家屋の場合)

特に必要がある場合には、次のように標準評点数を修正することとしている。

- a 「主体」～「外周壁骨組」の部分が強化ポリエステルパネルの場合、25点加算。
- b 「屋根」
 - (勾配 $\frac{4.5}{10}$ の場合)

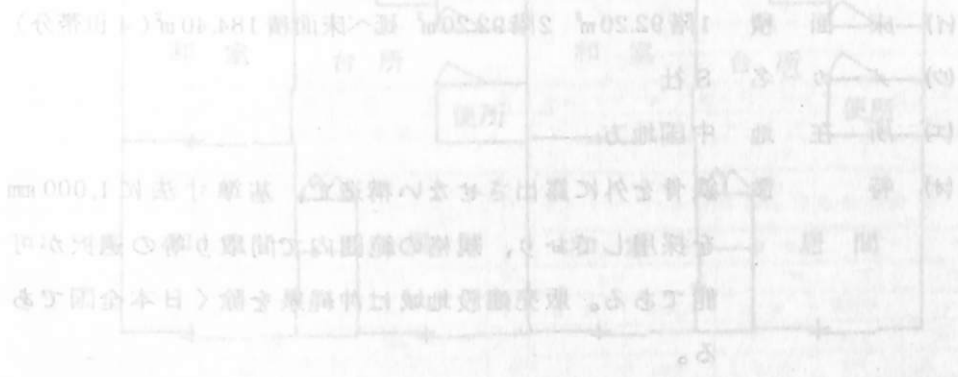
	平家建	二階建
日本瓦	156点	169点
和瓦	143 "	151 "
セメント瓦 カラーベスト	125 "	134 "

- (亜鉛鉄板折板の場合)

	平家建	二階建
勾配 $\frac{1.5}{10}$ の場合	91点	99点
" $\frac{3.0}{10}$ "	96 "	105 "

- c 「建具」～雨戸有カラーの場合 103点 (共) 屋架動揺頭 (S)
- 雨戸無カラーの場合 85点 (V四階有)

d 全体～評価区分項目①～⑤の合計の段階で、家屋全体としての良否により、1.05～0.95の範囲で程度の補正を行う。



(2) 長屋建家屋（共同住宅）

（評価例7）

ア 家屋の概況

(ア) 建築年月 昭和60年2月

(イ) 床面積 1階92.20㎡ 2階92.20㎡ 延べ床面積184.40㎡（4世帯分）

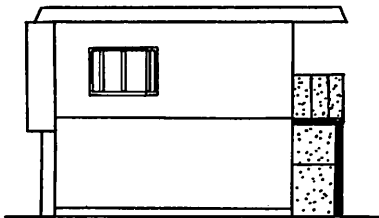
(ウ) メーカー名 S社

(エ) 所在地 中国地方

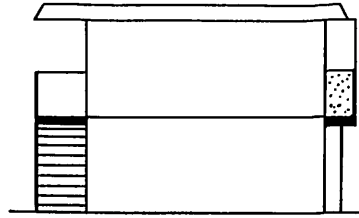
(オ) 特徴 鉄骨を外に露出させない構造で、基準寸法に1,000mmを採用しており、規格の範囲内で間取り等の選択が可能である。販売建設地域は沖縄県を除く日本全国である。

イ 見取図

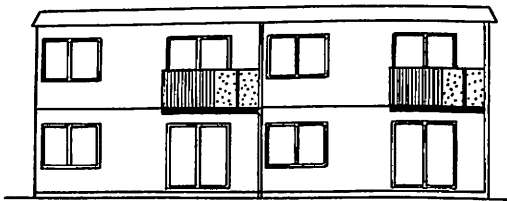
(ア) 立面図



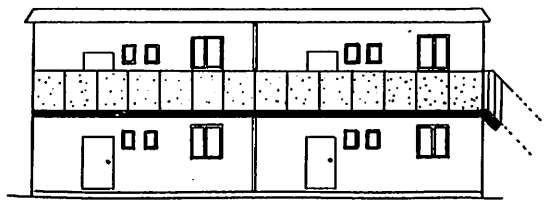
東側



西側

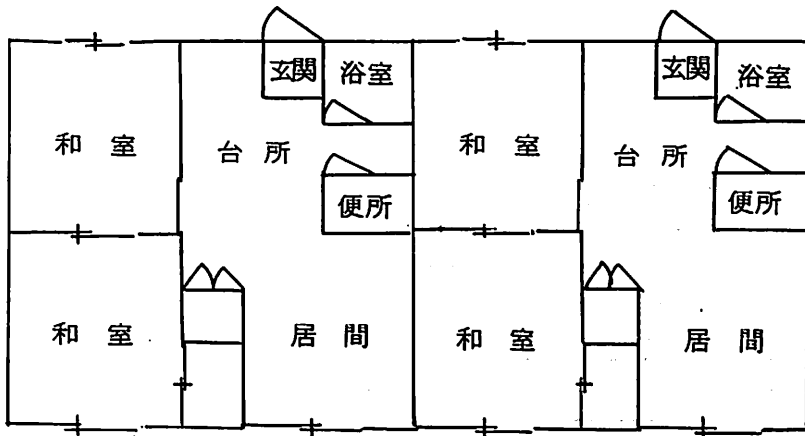


南側

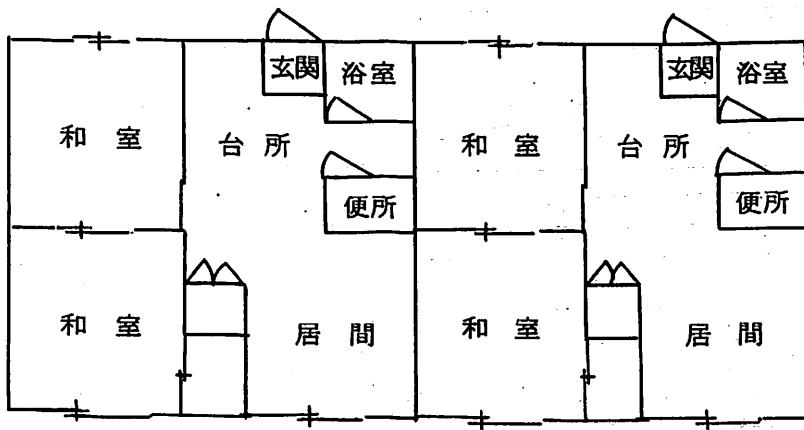


北側

(1) 平面図



(1 階)



(2 階)

重産組立式 家屋調査表 (非準方式・昭和57年度基準)		所在地 ○ ○ 町 ○ 丁目 ○ ○ 号 地番 ○ ○ ○ - ○ 家屋番号 ○ ○ ○ - ○ 登録 軽鉄骨系2階建共同住宅 現況		管番 係長 主任 係		建築年月 昭和60年2月	
床面積	1階	2階以上	計	メーカー S社		備考 4世帯	
	登録	92'20	92'20				
所有者	住所		氏名				
	○ ○ ○ ○		○ ○ ○ ○				
年度	㎡当評点数	再建築費評点数	経年	1点当	評価額	特例	課税標準額
61	55.677	10,266,838	0.9	1.1	10,164,100	16-1	
軽鉄骨系評価区分項目							
①主体	平家建	二階建	箱型				
	273	287	291				
②屋根	日本瓦(軸)	153	割合	二階建	割合		
	和瓦	140		148			
	セウ・カラーベスト	122		131			
	着色亜鉛折板	87		95			
	計			() × (0.) 二階率 =			
③外壁	アルミサンド	モルタルスタッコ	不燃ボード	フランクボード	着色亜鉛鉄板		
	77	39	39	30	46		
④器具	雨戸有		雨戸無				
	94		77				
⑤その他	①～④の合計						
	581以上	580～561	560～531	530～501	500以下		
	56	53	49	46	42		
合計 () × 100 = ()							
⑥参考	住宅		共同住宅				
	上	67,000					
	中上	63,000	55,650				
	中	60,000	53,000				
	中下	57,000	50,350				
	並	54,000					
鉄筋コンクリート系評価区分項目							
①主体	平家建	二階建					
	346	394					
②屋根	非遊歩用	76	86	二階率			
	遊歩用	111	121	× (0.) =			
	一階遊歩用	二階率		155 × (0.) - 35 =			
	二階遊歩用						
③外壁	モルタルスタッコ	モルタルリソ					
	35	27					
④器具	雨戸有		雨戸無				
	107		91				
⑤その他	①～④の合計						
柱のないもの 柱のあるもの							
	551以上	550以下	平家建又はサワ8型	551以上	550～531	530以下	
	74	70	66	48	44	40	

合計		①~⑤の合計 () × 100 = ()			
考	住	宅			
	上	63,800			
	中上	60,900			
	中	58,000			
	中下	55,100			
並	52,200				
㎡当評点数小計(A)					
軽量鉄骨系評価区分項目 (共同住宅用)					
① 注	平家建	二階建	箱型		
	257	②7	276		
② 屋 根	平家建	割合	二階建	割合	
	日本瓦(軸)	160		170	
	和瓦	147		157	
	七五・カラーベスト	130		140	
	着色亜鉛折板	94		⑩4	
計			(104) × (0.5) 二階率 = 52		
③ 外 壁	アルミサンド	モルタルタコ	不燃ボード	ファイバーグラスボード	着色亜鉛鉄板
	④0	20	20	16	24
④ 扉 具	雨戸有	雨戸無			
	103	⑦6			
⑤ そ の 他	平家建	二階建			
	20	②7			
合計		①~⑤の合計 (466) × 100 = (46,600)			
㎡当評点数小計(A)		46,600			
㎡当再建築費評点数(A) + (B)					
53,536					

特 殊 設 備						
評点項目	標準評点数	程度	大きさ	回数	評点	
排 気 扇	径 20cm	9,900				
	径 25cm	11,000				
	径 30cm	14,200		4	56,800	
	径 40cm	17,800				
	径 50cm	28,500				
	レンジ フード型	手動式 20,000 自動式 34,000				
浴 槽	5人 (0.77㎡)	130,000				
	7.5人 (0.90㎡)	140,000				
	10人 (1.00㎡)	162,000				
	20人 (1.60㎡)	239,000		1	239,000	
暖房設備		7,500				
便 器	大	非水洗	9,700			
		水洗	24,600			
	小	非水洗	3,350			
		水洗	12,600			
洋式		38,800		4	155,200	
クリーン		43,000				
浴 槽	規格	補正			評点	
		内部仕上 算除	通達	大きさ		
	全ユニット	180cm×135cm	0.75	1.0	1.0	(207,000) × 4
		180cm×90cm	0.75	1.0	0.8	165,600
	半ユニット	180cm×135cm	0.88	0.8	1.0	193,200
180cm×90cm		0.88	0.8	0.8	154,600	
計		1,279,000 184.40㎡ (B)			6,936	
※ 鉄筋コンクリート系は便器を除く						
㎡当再建築費評点数(A) + (B)				53,536		

$$53,536 \times 1.04 = 55,677$$

エ 解 説

(7) 用途構造による区分

本事例家屋の所在する市では、評価例6のような一戸建住宅と本事例家屋のような長屋建住宅（共同住宅）とで適用する評価区分項目・標準評点数を変えており、本事例家屋には、当然のことながら「軽量鉄骨系評価区分項目（共同住宅用）」が適用されている。

