

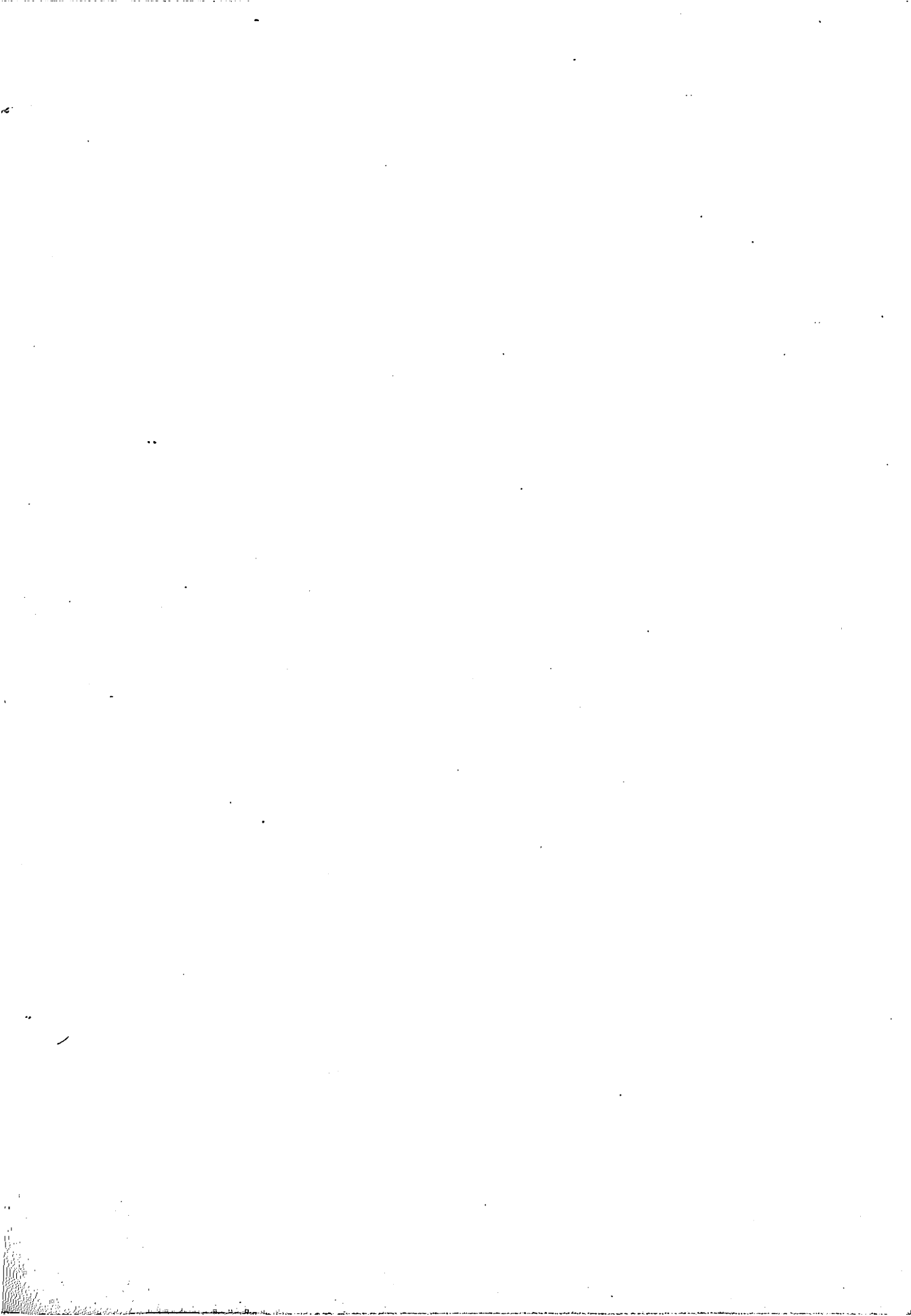
モーターボート競走公益資金による
財団法人日本船舶振興会の補助事業

資産評価システムに関する調査研究

—プレハブ方式建物(鉄筋コンクリート系)の評価に関する一般的手法—

昭和 63 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62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63年3月

財団法人 資産評価システム研究センター
理事長 花 岡 圭 三

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 |
| | 野 上 敏 行 | 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 |
| | 坪 井 繁 夫 | 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	4
(1) 意 義	4
(2) 調査対象家屋	4
(3) 調査項目	4
(4) 調査方法	5
3. 調査研究のとりまとめ方	5
II 鉄筋コンクリート系プレハブ住宅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	9
III 評 価 例	19
(評 価 例 1)	19
(評 価 例 2)	30
(評 価 例 3)	41
(評 価 例 4)	52
(評 価 例 5)	63
(評 価 例 6)	74
(評 価 例 7)	85

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、軽量鉄骨系及び鉄筋コンクリート系の住宅、並びに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、木質系の住宅及び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、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うと共に、代表的な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化を期するものである。

なお、今年度は60年度の木質系プレハブ住宅、61年度の軽量鉄骨系プレハブ住宅に続き、鉄筋コンクリート系プレハブ住宅について研究を行うこととした。

(参考-1)

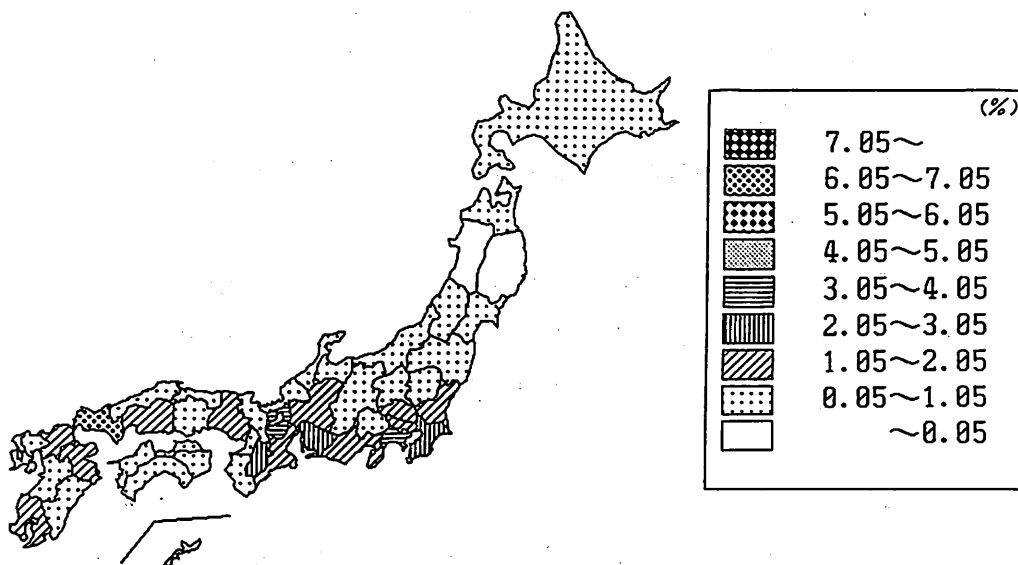
新築住宅に占めるプレハブ住宅の割合の推移

(単位：戸、%)

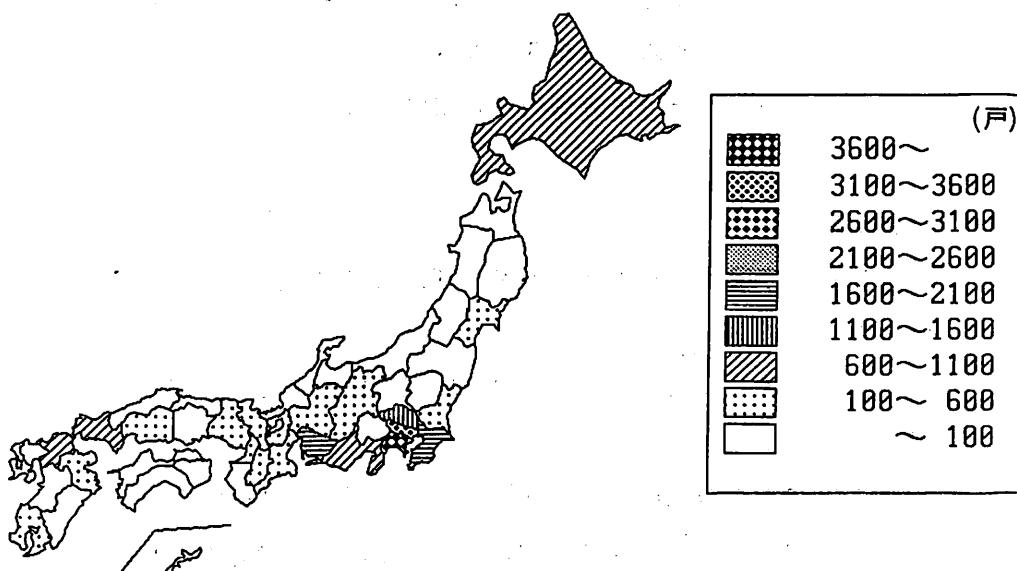
年	(A) 新築住宅総数	(B) プレハブ住宅	左 の 内 訳			(B)/(A)
			木質系	軽量 鉄骨系	鉄筋コン クリート系	
48	1,905,112	138,933	29,815	75,969	33,149	7.3
49	1,316,100	145,795	26,868	73,475	45,452	11.1
50	1,356,286	135,635	23,254	71,161	41,220	10.0
51	1,523,844	153,370	25,643	88,052	39,675	10.1
52	1,508,260	139,245	23,242	78,899	37,104	9.2
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
61	1,364,609	203,365	52,642	130,901	19,822	14.9

(昭和62年度版建設省建築統計年報による)

県別プレハブ住宅比率 PC系 (昭和61年新築住宅に占める比率)



県別プレハブ住宅建築数 PC系 (昭和61年建築)



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。

そこで、本事業ではその実態を調査・研究するため全国各地から数市を選び、当該市において実施され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

鉄筋コンクリート系プレハブ住宅（一戸建）について、次の要領で調査を依頼した。

- ア. 建築年次 昭和61年以降に建築された家屋
- イ. 延べ床面積及び階層数 延べ床面積100㎡程度、2階建の家屋
- 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家屋を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、部分別に評点付設したもの）
- ウ. 調査対象家屋の見取図（平面図及び立面図）及び外観写真
- エ. 外部、内部仕上げ表及び見積書（ただし、入手できなければ提出を要さない）

オ. 独自の評点項目、補正項目、補正係数を用いている場合には、その内容及び設定理由

(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、仙台市、長野市及び和歌山市)

3. 調査研究のとりまとめ方

この調査研究ではまず鉄筋コンクリート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)」(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によった。これらの中から、7例を評価例として示すこととした。

Ⅱ 鉄筋コンクリート系プレハブ住宅の特徴及び一般的評価方法

従来の建築工法に基づく鉄筋コンクリート造の建物は、建築現場において鉄筋をセットした型枠を作成し、これにセメント、砂、砂利を調合したコンクリートを流し込んで現場打鉄筋コンクリートの主体構造を構築し、これに各種の仕上げを施して建物を完成していくものであるが、プレハブ方式による鉄筋コンクリート造の建物は、主体構造部分を大型の板状の部品として、これを一定の規格に基づき専門工場において製造し、この主体構造部分の部品を建築現場に搬入し、建築現場でこれを組み立て、この主体構造部に、各種の仕上げを施して建物を完成していくものである。このようにプレハブ方式による場合は、建物の主体構造部分がプレハブ化されているものであり、この場合の板状の鉄筋コンクリート板をプレキャストコンクリート板といい、このような板状に部品を作成することをパネル化するという。

したがって、現在見受けられる鉄筋コンクリート系のプレハブ方式に基づく建物は、その主体構造部のパネル化によって行われているものであって、主体構造部以外の部分（主として仕上げ部分）は在来工法の場合と同様、現場において施工する方法によって行われているものである。

この主体構造部のパネル化は、専門工場においてプレキャストコンクリート板の製造によって行われるものであるが、このプレキャストコンクリート板は、通常 $2.5\text{ m}^2\sim 3\text{ m}^2$ 程度の大きさの鉄筋コンクリート板が作成され、厚さは、建物の型式等によって異なるが、現在は $4.5\text{ cm}\sim 12\text{ cm}$ 程度がほとんどであり、また、このプレキャストコンクリート板を用いた建物の天井高は、通常 2.4 m 程度であり、 2.8 m 以上のものは極めてまれであるとされている。

鉄筋コンクリート系プレハブ家屋の工法は、次図のとおりである。

「基準表（準則）」では、現在の鉄筋コンクリート系プレハブ家屋が仕上げ部分までを含めてパネル化したものは少く、主として躯体（主体構造部）部分をパネル化しており、それ以外の仕上げ部分は在来工法の鉄筋コンクリート造の建物と概ね同様に取り扱うことができる点をふまえて、部分別区分は、非木造

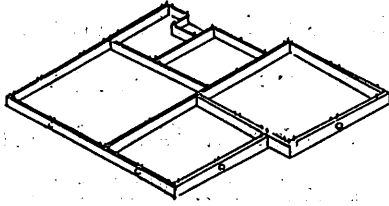
家屋再建築費評点基準表のものと同様としている。したがって、評点項目等についても概ね非木造家屋と同様の構成となっている。

「基準表(準則)」に示されている評点項目及び標準評点数は、部分別「主体構造部」に「プレキャストコンクリート造」及び「小屋組」の評点項目及び標準評点数が設けられているほかは、非木造家屋再建築費評点基準表に示されている評点項目及び標準評点数に部分別区分ごとのプレハブ化の程度に応じた補正率を乗じて定められている。

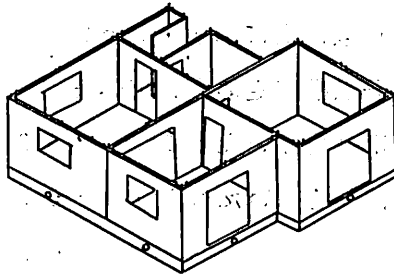
具体的には、非木造家屋再建築費評点基準表の標準評点数の積算の基礎となった単位当たり合計評点数に次に示すプレハブ化による補正率を乗じて、それぞれの単位当たり標準評点数が定められている。

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(動力配線設備のみ)
	0.9(照明器具のみ)

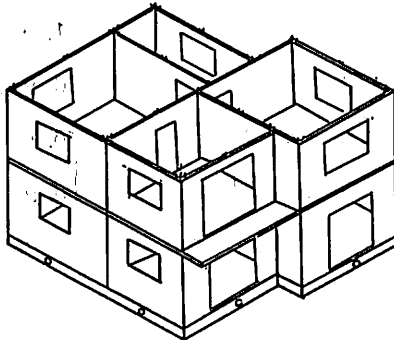
鉄筋コンクリート系プレハブ住宅の組立システム



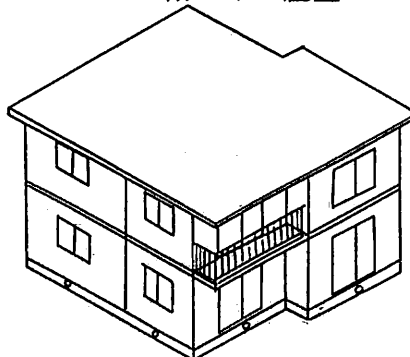
1. 基礎工事



2. 1階パネル組立



3. 2階パネル組立



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

鉄筋コンクリート系プレハブ住宅の部分別「主体構造部」の内部は、躯体部分の「プレキャストコンクリート造」と「小屋組」からなっている。

ア. プレキャストコンクリート造

(ア) 評点項目及び標準評点数

主体構造部における「プレキャストコンクリート造」とは、専門工場において製造した板状の鉄筋コンクリート（プレキャストコンクリート板）によるものであり、一般的には $2.5 \sim 3 \text{ m}^2$ 程度のサイズのプレキャストコンクリート板で、厚さは、建物によって異なるが $4.5 \sim 12 \text{ cm}$ 程度のものが作られている。この標準評点数は、プレキャスト板が規格化された鉄筋コンクリート系プレハブ家屋に適用できるように専門工場において大量に生産される場合の標準工事費を基準として積算されている。

〔標準評点数の積算基礎〕

プレキャストコンクリート板 1.0 m^2 52,600

（材料、型枠、加工費、塗装含む）

工場経費 1式 5,365

（プレキャストコンクリート板 1.0 m^2 当たりの費用の10.2%）

現場組立費 1式 11,248

（プレキャストコンクリート板 1.0 m^2 当たりの費用の21.4%

建方、補足材、足場、機械、小運搬含む）

運搬費（工場より30km） 1.0 m^2 7,500

計 76,713

↓
76,700

(イ) 補正項目及び補正系数

a. 鉄筋コンクリート量（プレキャスト板）の使用量が明確でない建物

(a) 階層数

この補正は、建物の階層数を基準として、標準となった階層数と相違する場合における工事費の差の補正の判定を行うものである。この場合の階層数には塔屋部分及び地階の階層は含まないものである。

(b) 階 高

この補正は、標準となった階高と相違する場合における工事費の差を補正するものであり、この場合の階高とは、ある階の床面から直上階の床面までの高さ、例えば、1階の床面から2階の床面までの高さをいうものである。

また、1棟の建物の階高が、階層によって一定せず、2以上の階高を有する場合には、当該建物の代表的な階高（最も床面積の多い部分の階高）によることとし、この代表的な階高が決定し難い場合には、当該建物における平均の階高によって差し支えないものである。

(c) 工事形態

この補正は、建物の主体構造部の工事形態が通常の工事形態に比較して複雑であるか単純であるかを基準として行うものであり、その目的は使用資材の数量又はその工事形態から生ずる労務費、工事費の差を補正しようというものである。したがって、この補正の判定は、工事形態から生ずる使用資材の数量の相違及び労務費の相違の双方を考慮に入れて行うこととなる。

この補正は、建物の外観から判断して行うものであるため、相当程度の経験を有するものでないと困難ではあるが、通常外観から見て重量観のあるもの又は凹凸の多いもの等が増点補正の対象となり、単純なもの又は壁厚の薄いもの等が減点補正の対象となる。

b. 鉄筋コンクリート量（プレキャスト板）の使用量が明確な建物

この場合の補正項目は、「工事形態」のみであり、考え方は鉄筋

コンクリート量（プレキャスト板）の使用量が明確でない建物と同様であるが、特に、この場合は使用資材の数量の差よりも、労務費の差を補正するものである。

イ. 小屋組

（ア） 評点項目及び標準評点数

一般的に鉄筋コンクリート系プレハブ家屋の屋根構造は、屋根用のプレキャストコンクリート板を壁体用プレキャストコンクリート板の上に接合する陸屋根が大部分である。しかし、なかには軽量鉄骨造の小屋組が用いられている場合があり、この場合には、「小屋組」の「軽量鉄骨造」、建床面積 1.0 m²当たり 2,500 点を用いて評点付設することとなる。

この場合、屋根用プレキャストコンクリート板の上に軽量鉄骨小屋組が施工されている場合には、そのまま小屋組の「軽量鉄骨造」の標準評点数を加算することとなるが、鉄筋コンクリート量（プレキャスト板）の使用量が明確でない建物において、屋根用のプレキャストコンクリート板を取り除いて、軽量鉄骨小屋組が施行されている場合には、主体構造の「プレキャストコンクリート造」の標準評点数から、屋根構造分の評点数を控除してやらなければならない。具体的には、主体構造「プレキャストコンクリート造」の部分別再建築費評点数から、屋根構造分の評点数に相当する在来工法の屋根構造「組立鉄筋コンクリート造」の標準評点数に、当該屋根部分の面積を乗じた値を控除し、小屋組「軽量鉄骨造」の部分別再建築費評点数を加算することとなる。

小屋組の標準評点数は、建床面積 1.0 m²当たり使用量が 12.2 kg を標準として、「軽量鉄骨」の単位当たり（1t 当たり）標準評点数に 0.9 のプレハブ化率を乗じて求められている。なお、標準としては、勾配 1.5/10、軒出 90 cm 程度のものであるので、実際の施工が標準と異なる場合には、それぞれ補正をする必要がある。

(1) 補正項目及び補正係数

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費の差を補正するものであり、「2.3mm程度のもの」を標準としている。

b. 施工の程度

この補正項目は、在来工法の家屋に適用する「施工の程度」の判定方法と同様、当該家屋の普請の程度の良否により補正するもので、個々の家屋の工事費の実態に適合させるよう設けられたものである。

なお、本補正項目の考え方については、他の各部分別においても共通である。

(2) 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、在来工法の基礎の地階のない建物「布基礎（根切り工事を含む）」の標準評点数がそのまま用いられている。

また、杭打地業についても、在来工法の地階のない建物の「木杭」と「鉄筋コンクリート杭」の標準評点数がそのまま用いられている。

イ. 補正項目及び補正係数

(ア) 階層数

この補正項目は、建物全体の荷重により、基礎の工事費に差が生ずることを補正するものであり、「2階建のもの」を標準としている。

(イ) 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こととなる。

(ウ) 杭の径及び長さ

この補正項目は、杭の体積によりその価格差を補正しようというものである。なお、増点補正率は最高限度を示すものであるので、これ

を上回る補正は禁止されている。

(3) 間仕切骨組

ア. 評点項目及び標準評点数

鉄筋コンクリート系プレハブ住宅は、在来工法の鉄筋コンクリート造家屋に比較して構造体の間仕切壁が多いという特徴をもっている。したがって、構造体以外の間仕切壁は相対的にその施工量が少いことから、標準量は 1.0 m^2 当たり 0.54 m^2 となっている。

イ. 補正項目及び補正係数

(1) 天井高

この補正項目は、天井高の違いによる間仕切骨組の施工量の差を補正するものであり、「 2.4 m 程度のもの」を標準としている。

なお、間仕切骨組の面積を実測し、「間仕切の多少」による補正を考慮する場合には特に適用する必要はない。

(4) 外部仕上げ

ア. 評点項目及び標準評点数

鉄筋コンクリート系プレハブ住宅に施工される外壁の仕上げ資材は、一般的に施工が簡単なものが多く、種類も一定の規格資材が多い。したがって、「外部仕上げ」の評点項目は、プレハブ方式による住宅、アパート用建物に最も普遍的に使用される仕上げ資材により示されている。

また、標準評点数は、「単位当たり標準評点数」に延べ床面積 1.0 m^2 当たり 0.85 m^2 の標準量に乗じて求めることとなるが、ここで言う「単位当たり標準評点数」は、在来工法の外部仕上げにおける「単位当たり標準評点数」からこれに含まれる「下地その他の評点数」を控除した数値にプレハブ化による補正率（ボード・合板類は 0.9 ）を乗じて積算されている。

イ. 補正項目及び補正係数

(1) 階高

この補正は、階高の差により外壁面積の大小に差が生ずることを補

正しようとしたもので、「2.7 m程度のもの」を標準としている。

(イ) 住戸規模

この補正は、住戸1戸当たりの規模により、外壁面積の量の補正をしようとするもので、基本的には1戸当たりの規模が増すにつれ、外壁面積は小さくなる傾向を示す。したがって、補正係数は標準の1.0を「66㎡程度のもの」とし、増点補正1.10を「33㎡程度のもの」減点補正0.95を「99㎡程度のもの」として示されている。

(ウ) 連続住戸数

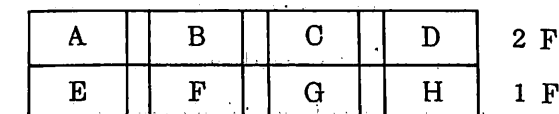
「外部仕上げ」の標準量は、4戸連続住宅のものを想定したものである。これに対し、連続住戸数が増加すると外壁の仕上げ面積は減少し、連続住戸数が減少すると面積は増加する。これは、1棟の家屋の中に複数の世帯用の区画が存在すれば、それぞれに出入口が設けられる等外壁の開口率が異なるためである。

(エ) 住戸形式

「住戸形式」とは、1棟の共同住宅又は区分住宅において、その内の1住戸が1層のみか複数層にまたがるかと言うことで、この判定により外壁の仕上げ面積への影響を見ようとするものである。

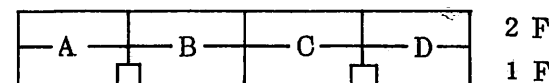
補正係数は「1住戸1層の場合」を標準の1.0とし、「1住戸が2層にまたがる場合」を1.1の増点補正としている。

< 1住戸1層の場合 >



※ A、B、C、D、E、F、G、Hはそれぞれが1住戸を意味する。

< 1住戸が2層にまたがる場合 >



※ A、B、C、Dはそれぞれが1住戸を意味する。

以上の補正項目(ア)、(イ)、(ウ)、(エ)については、評価対象家屋の実際の仕上げ面積を実測して、「外部仕上げ面積の多少」において補正を行った場合は、適用する必要はないものである。これらの補正は、実際の評点付設に当たって、各個家屋について仕上げ面積を実測することが必ずしも可能なものとは言えないので、仕上げ面積の多少を遠観により判定する場合の安全度を考慮して設けられたものである。

(5) 内部仕上げ

ア. 評点項目及び標準評点数

「内部仕上げ」における評点項目は、「外部仕上げ」の場合と同様に、プレハブ方式による住宅、アパート用建物に普遍的に用いられる仕上げ資材によって定められている。また、標準評点数も、「外部仕上げ」の場合と全く同様であり、延べ床面積 1.0 m^2 当たり 3.0 m^2 の標準量を単位当たり標準評点数に乗じて求められている。また、単位当たり標準評点数の積算方法も外壁の場合と同様である。

イ. 補正項目及び補正係数

(ア) 天井高

「間仕切骨組」における「天井高」の補正と全く同様の考え方である。

(イ) 住戸規模

「外部仕上げ」における「住戸規模」の補正と同様の考え方で、住戸1戸当たりの規模により内壁の仕上げ面積の補正を行うものである。以上、(ア)、(イ)の補正も、実際に内部仕上げ面積を実測し、「内部仕上げ面積の多少」において補正を行なった場合は、適用する必要はないものである。

(6) 床仕上げ

「床仕上げ」における標準評点数については、「外部仕上げ」及び「内部仕上げ」と同様、プレキャストコンクリート板に一定の規格資材を施工する場合を基礎として、積算されているものである。したがって、積算方

法は「外部仕上げ」及び「内部仕上げ」と全く同様の方法による。

なお、標準量は延べ床面積 1.0 m^2 当たり仕上げ面積 1.0 m^2 である。

(7) 天井仕上げ

天井仕上げの施工方法は、在来工法の家屋と特に大きな差違は見られない。したがって、標準評点数も他の部分別と同様の方法により積算されている。

なお、標準量は「床仕上げ」同様に延べ床面積 1.0 m^2 当たり仕上げ面積 1.0 m^2 である。

(8) 屋根仕上げ

ア. 評点項目及び標準評点数

鉄筋コンクリート系プレハブ家屋の屋根仕上げの施工方法は、在来工法の家屋と同様である。したがって、評点項目についてはプレハブ方式による住宅、アパート用建物に普遍的に用いられている仕上げ資材によって定められており、標準評点数については、単位当たり標準評点数に陸屋根の場合 1.0 m^2 、勾配屋根の場合 1.18 m^2 を乗じて積算されている。なお、単位当たり標準評点数は在来工法のもをそのまま用いており、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

(ア) 勾配

勾配屋根の勾配による工事費の差を補正するものであり、標準を「 $1.5/10$ 勾配のもの」とし、増点補正率 1.10 を「 $4.5/10$ 勾配のもの」としている。

なお、陸屋根のものは標準の 1.0 となる。

(イ) 軒出

軒出の大小による工事費の差を補正するものであり、標準を「 60 cm 程度のもの」とし、増点補正率 1.13 を「 100 cm 程度のもの」、減点補正率 0.85 を「軒出の少ないもの」としている。

(ウ) 連続住戸数

外壁に用いられた「連続住戸数」と同様の考え方であり、1棟内の戸数が減少すれば、 1.0 m^2 当たりの屋根面積が増加するので、これを補正するものである。標準のものを「4戸建のもの」とし、増点補正率 1.10 を「1戸建のもの」としている。

以上(ア)、(イ)、(ウ)の補償は、実際の屋根面積を実測して評点付設した場合には、必要ないものであり、運観により屋根仕上げを評価する場合に使用するものである。

(9) 建 具

「建具」の評点項目については、実際のプレハブ家屋に使用されている建具が在来工法の建具と同種のもので使用されているので、在来工法に適用する「建具」の評点項目と同一のものでよっている。また、標準評点数については、在来工法の「建具」の標準評点数に、プレハブ化による補正率（建具 0.9 、ガラス 1.0 ）を乗じて積算されている。

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、「建具面積が明確なもの」は全て建具面積 1.0 m^2 当たりのものが示されており、「建具面積が明確でないもの」はさらに「外部建具」と「内部建具」に細分され、「外部建具」は延べ床面積 1.0 m^2 当たり 0.28 m^2 の、「内部建具」は、延べ床面積 1.0 m^2 当たり 0.65 m^2 のものがそれぞれ示されている。

(10) 建築設備

プレハブ構造家屋についての独特の設備器具とか設備工事方法等が見受けられないところから、すべて在来工法の住宅、アパート用建物に適用する評点項目及び標準評点数によっている。ただし、電気設備のうち「動力配線設備」については、プレハブ化による補正率 0.8 、「電灯コンセント配線設備」についてはプレハブ化による補正率 0.9 を乗じて求められている。

なお、これらの標準評点数については、延べ床面積 550 m^2 程度の2階

建てで、1棟の内に8住戸程度の中規模な共同住宅あるいは区分所有家屋を標準として積算されている。したがって、評価対象家屋が比較的小規模な専用住宅（一戸建）である場合には、木質系及び軽量鉄骨系プレハブ住宅に適用する評価方法（いわゆる個別評価方式）によることとしても差し支えない。

(1) 仮設工事

プレハブ構造建物における仮設工事は、その建築工法の特殊性から、在来工法の場合の仮設工事費に比較して少ないものとなっている。

したがって、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。

(2) その他の工事

「その他の工事」については、軽量鉄骨系プレハブ家屋と同様に、一戸建型式のものと集合型式のものとは、単位当たりの工事費に相当の差が見受けられる。したがって、標準評点数は一戸建型式と集合型式に区分して、それぞれ3,500点及び1,800点として示されている。

Ⅲ 評価例

(評価例1)

1. 家屋の概況

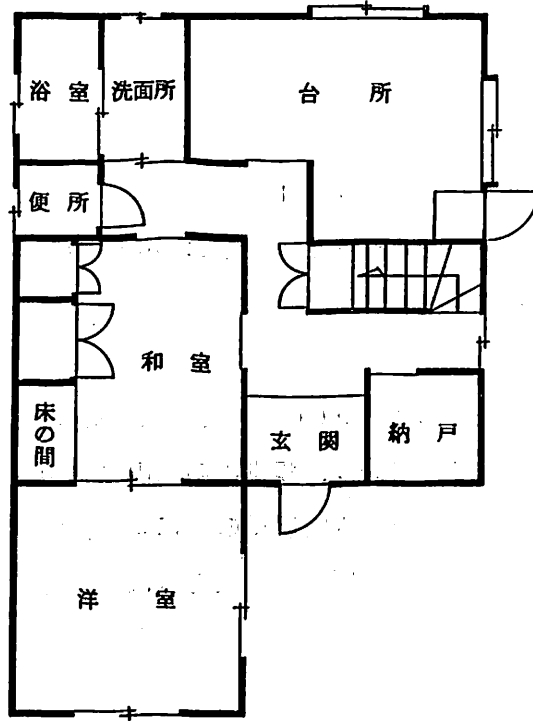
- (1) 建築年月 昭和61年11月
- (2) 床面積 1階 69.93㎡ 2階 41.96㎡ 延べ床面積 111.89㎡
- (3) メーカー名 I社
- (4) 所在地 東北地方
- (5) 特徴 標準寸法900mm及び140mmの幅を持つパネルが採用されており、規格の範囲内で自由なプランニングができ、屋根形状も陸屋根の他に切妻、寄棟等の勾配屋根が可能である。販売・建設地域は東北地方のみである。

2. 見取図

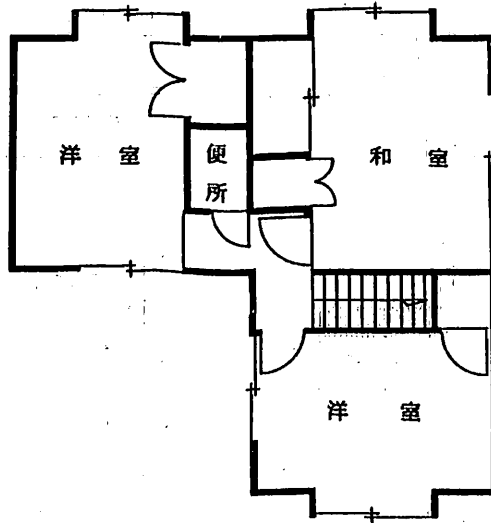
(1) 立面図



(2) 平面図



(1 階)



(2 階)

3. 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)	補正係数	連乗補正係数(D)	単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)
主体構造部	鉄筋コンクリート量の使用量が明確でない建物	19,940		19,940	1.00	1.03	20,538	111.89 m ²	2,297,996
	プレキャストコンクリート造				1.03				
	控除	一階床構造分組立鉄筋コンクリート造	▲5,200		▲5,200		▲5,200	69.93 m ²	▲363,636
基礎	床構造	1,750	0.96	1,796	1.00	1.00	1,796	69.93 m ²	125,594
	地階のない建物	2,900	0.04	1,796	1.00	1.00	1,796	69.93 m ²	125,594
基礎	布基礎	5,000		5,000	1.00	1.00	5,000	69.93 m ²	349,650
	杭地盤打築	18,400		18,400	0.82	0.82	15,088	11本	165,968

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)	計算単 (F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)
木造	間仕切骨組	1,560		1,560	間仕切の多少	1.41	1.41	2,199	111.89 m ²	246,046
					天井高	-				
					施行の程度	1.00				
外部仕上げ	砂壁状合成樹脂吹付 (アクリル系)	760	1.00	1,090	外部仕上げ面積の多少	1.56	1.56	1,700	111.89 m ²	190,213
					階高	-				
					住戸規模	-				
					連続住戸数	-				
					住戸形式	-				
					施工の程度	1.00				
断熱材	プレハブ化の効力	1.00								
内部仕上げ	(モルタル+木造膠縁)下地 ・角タイル(100mm角)色物 合板(ラワン合板)4mm厚 石膏ボード9mm厚下地 合成樹脂壁紙(上)無地	14,550	0.076	7,658	内部仕上げ面積の多少	0.86	0.86	6,585	111.89 m ²	736,395
					天井高	-				
					住戸規模	-				
					施工の程度	1.00				
					プレハブ化の効果	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(F)	部分別再建築費評点数(E) × (F) (G)
床仕上	角タイル(100mm角)色物	5,000	0.058		施工の程度 プレハブ化の 効果	1.00	1.00	3,621	111.89 m ²	405,153
	軟質クッションフロア(中)	2,850	0.200							
	畳(中)	4,100	0.219							
	合板(ラワン合板)6mm厚	1,250	0.058	3,621						
	フローリング張(なら)	3,250	0.465							
	断熱材	390	0.723							
天井仕上	合板(ラワン合板)4mm厚	1,750	0.058		施工の程度 プレハブ化の 効果	1.00	1.00	2,945	111.89 m ²	329,516
	ラミネート天井	3,000	0.238							
	合成樹脂壁紙(紙巻)	2,900	0.669	2,945						
	バスリブ	5,450	0.035							
	アスファルト防水 (露出防水)	3,250	1.00							
	断熱材	390	1.00							
屋根仕上					勾配 軒出 連続住戸数 施工の程度 プレハブ化の 効果	1.00	1.10	4,004	69.93 m ²	279,999

部分別	評価点項目	標準 評点数 (A)	施工合 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 (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 具	フラッシュ戸 (しな合板)	16,900		16,900				16,900	21.87 m ²	369,603	
	木製 建具	16,900		16,900				16,900	4.20 m ²	70,980	
	ふすま(中)	4,200		4,200				4,200	3.84 m ²	16,128	
	障子(腰付額なし)	2,750		2,750				2,750	3.47 m ²	9,542	
	鋼製建具										
	建具面積が明確なものを②										
	具	アルミ 建具	14,300		14,300				14,300	24.81 m ²	354,783
		ニウム 建具	12,700		12,700				12,700	0.74 m ²	9,398
		ウム 建具	20,400		20,400				20,400	0.33 m ²	6,732
		ム 建具	40,400		40,400				40,400	5.70 m ²	230,280
建具		2,650		2,650				2,650	11.36 m ²	30,104	
ガラス		2,150		2,150				2,150	4.37 m ²	9,395	
床 間	網入板ガラス (磨き板6.8mm厚)	4,000		4,000				4,000	12.51 m ²	50,040	
	網入板ガラス (磨き板6.8mm厚)	11,800		11,800				11,800	11.66 m ²	137,588	
	中	78,400		78,400	床間の大きさ 施工の程度	0.85 1.00	0.85	66,640	1個	66,640	

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)	
建築	電灯コンセント配線設備	2,100		2,100	配線方法	1.00	0.90	1,890	111.89 m ²	211,472	
					配線程度	1.00					
電気設備	電灯器具	2,500		2,500	配線	1.00	0.54	1,350	84.75 m ²	114,412	
					蛍光灯型式	1.00					
					取付	0.64					
					点灯程度	0.85					
					天井高さ	1.00					
	照明器具設備					室内色	1.00	0.83	1,203	27.14 m ²	32,649
						配線	1.03				
						取付	0.81				
						程度	1.00				
						程度	1.00				
設備	電池式電鈴設備	3,000		3,000	程度	1.00	1.00	3,000	1個	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 (C) × (D) × (E)	計算単位(F)	部分別再建築費評点数(G)	
建築物設備	給水設備	1,850		1,850	方式	0.80					
					集中性	1.00					
					設備の多少	1.00	1,850	1,480	111.89 m ²	165,597	
					管材	1.00					
					水槽の程度	1.00					
建築物設備	排水設備	2,700		2,700	方式	1.00					
					集中性	1.00					
					設備の多少	1.00	2,700	2,295	111.89 m ²	256,787	
					管材	0.85					
					程度	1.00					
建築物設備	衛生器具設備	860		860	設備の多少	0.70		602	111.89 m ²	67,357	
					程度	1.00					
					基準	1.00					
建築物設備	ガス設備	570		570	集中性	1.00		570	111.89 m ²	63,777	
					設備の多少	1.00					
					大きさ	1.00					
建築物設備	浴槽(ほろろ製)	91,000		91,000	施工の程度	1.00		91,000	1個	91,000	
						1.00					

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(F)	部分別再建築費評点数(E) × (F) (G)
建築設備	衛生設備	45,600		45,600	大きさ 程 度	1.90	1.90	86,640	1個	86,640
	空調設備	洗面台(ほろろう製)	54,900		54,900			54,900	1個	54,900
		換気設備	17,800		17,800	大きさ	0.80	0.80	14,240	3個
	換気設備	20,000		20,000				20,000	1個	20,000
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	1.20	1.20	4,200	111.89㎡	469,938
合 計										
再建築費評点数	7,804,756 × 1.07 = 8,351,088			111.89㎡	延べ床面積	1.0㎡当り再建築費評点数		74,636		

4. 解 説

本事例家屋では、1階床構造部分にプレキャストコンクリート板の床板を使用せず、木造束立床とコンクリート叩が使用されている。したがって、小屋組の考え方と同様に、主体構造部のプレキャストコンクリート造（鉄筋コンクリート量（プレキャスト板）の使用量が明確でない建物）の部分別再建築費評点数より、1階床のプレキャスト板の評点数に相当する在来工法の床構造「組立鉄筋コンクリート造」5,200点に1階床面積を乗じた値を控除している。

さらに、主体構造部に新たに「床構造」という項目を設け、軽量鉄骨系プレハブ住宅の「床構造」木造束立床組1,750点を、また、在来工法の「床構造」コンクリート叩2,900点を準用している。

また、1階部分に1.35×0.9mの床間があるので、新たに「床間」という部分別を設け、軽量鉄骨系プレハブより、標準評点数を準用し大きさによる補正をして評点付設している。

建築設備においては、衛生設備の浴槽、流し台、洗面台、電気設備の電鈴設備を個別評点付設し、その標準評点数については浴槽、流し台、電鈴設備は軽量鉄骨系プレハブより準用している。また、洗面台については独自に評点付設している。

施工量等については、見取図等より実測を行っており、「間仕切骨組」「外部仕上げ」、「内部仕上げ」については、それぞれ「間仕切の多少」「外部仕上げ面積の多少」、「内部仕上げ面積の多少」で標準量に対する実施工量の補正を行っている。

(1) 独自評点項目及び標準評点数

ア. 内部仕上げ

(ア) (モルタル+木造胴縁)下地 角タイル(100mm角)色物

角タイルはプレキャスト板に直に貼らず、在来工法と同様の施工方法で、木造胴縁をした上にモルタル20mm厚を施し、この上に角タイルを施工している。したがって、在来工法の「内部仕上げ」角

タイル(100mm角)色物の標準評点数をそのまま準用している。

(イ) 石膏ボード9mm厚下地、合成樹脂壁紙(上)無地

下地に石膏ボード9mm厚が使用されているため、在来工法「内部仕上げ」の石膏ボード9mm厚の「資材費評点数」270点と、「労務費評点数」432点を合成樹脂壁紙(上)無地の「資材費評点数」+「労務費評点数」1,920点に加算し、端数処理した2,600点に標準量3.0㎡を乗じて7,800点としている。

イ. 床仕上げ

(ア) 軟質クッションフロア(中)

在来工法「床仕上げ」の軟質クッションフロア(中)の「単位当たり合計評点数」3,596点から「下地その他の評点数」767点を控除した値2,829点を端数処理して2,850点が「単位当たり標準評点数」となり、これに標準量1.0㎡を乗じて2,850点としている。

(イ) フローリング張(なら)15mm厚

在来工法「床仕上げ」のフローリング(なら)15mm厚の「単位当たり合計評点数」4,609点から、「下地その他の評点数」1,010点を控除し、プレハブ化による補正率0.9を乗じた値3,239点を端数処理して3,250点とし、標準量1.0㎡を乗じて3,250点としている。

ウ. 天井仕上げ

(ア) ラミネート天井

「天井仕上げ」の単板張合板3,000点を流用している。

(イ) バスリブ

在来工法「天井仕上げ」の合成樹脂板(塩化ビニル)0.8mm厚リブ状の「単位当たり合計評点数」6,069点に、プレハブ化による補正率0.9を乗じた値5,462点を端数処理して5,450点とし、これに標準量1.0㎡を乗じて5,450点としている。

(評価例 2)

1. 家屋の概況

(1) 建築年月 昭和61年8月

(2) 床面積 1階 73.56㎡ 2階 46.37㎡ 延べ床面積 119.93㎡

(3) メーカー名 T社

(4) 所在地 関東地方

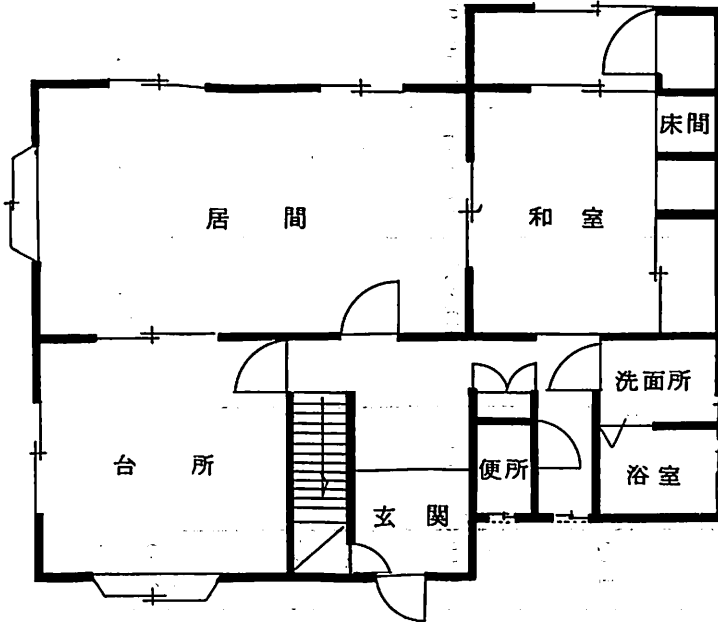
(5) 特徴 あらかじめ工場生産された鉄筋軽量気泡コンクリートの大型パネルを用い、屋根、壁、床を構成している。特殊ジョイント工法により様々な平面構成が可能である。販売、建設地域は日本全国で、建設実績は非常に多い。

2. 見取図

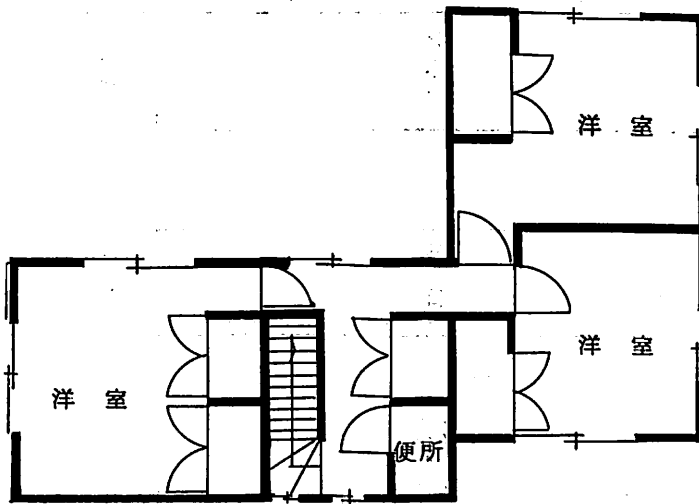
(1) 立面図



(2) 平面図



(1 階)



(2 階)

3. 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)
主 体 構 造	鉄筋コンクリート量の使用量が明確でない建物	19,940		19,940	1.00	1.05	20,937	119.93 m ²	2,510,974
	プレキャストコンクリート造				1.00				
	小屋組	木	2,750	0.63	1,732	1.00	1,732	73.56 m ²	127,405
基 礎	布基礎	5,000		5,000	1.00	1.00	5,000	73.56 m ²	367,800
	地階のない建物				1.00				

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 (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 単 位 (F)	部 分 別 再 建 築 費 評 点 数 (E) × (F) (G)
間 仕 切 骨 組	木 造	1,560		1,560	0.70 — 1.00	0.70	1,092	119.93 m ²	130,963
外 部 仕 上 げ	合 成 樹 脂 系 ペ イ ン ト (上)	1,820		1,820	1.97 — — — — 1.00 1.00	1.97	3,585	119.93 m ²	429,949
内 部 仕 上 げ	石 膏 ボ ー ド 12mm 厚 下 地 合 成 樹 脂 壁 紙 (上) 柄 物 石 膏 ボ ー ド 9mm 厚 下 地 角 タ イ ル (100mm 角) 色 物 硬 質 繊 維 板 (3.5mm 厚) 合 板 (プ リ ン ト 合 板) 3mm 厚	9,600 14,400 2,340 3,450	0.78 0.01 0.02 0.19	8,333	0.89 — — 1.00 1.00	0.89	6,416	119.93 m ²	889,400

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 建 築 評 点 数 (E) × (F) (G)
床 仕 上 げ	モザイクパーケット	4,500	0.38							
	じゅうたん(混毛7mm)	8,100	0.43			1.00				
	リノリウム(2mm厚)	2,650	0.02							
	畳(中)	4,100	0.08	5,716			1.00	5,716	119.93㎡	685,519
	緑甲板	4,000	0.02							
	合板(ラワン合板)6mm厚	1,250	0.05			1.00				
	仕上げなし		0.02							
天 井 仕 上 げ	合成樹脂壁紙(紙裏)	2,900	0.78							
	合板(ラワン合板)4mm厚	1,750	0.10			1.00				
	合板(単板張合板)	3,000	0.10	2,737			1.00	2,737	119.93㎡	328,248
	仕上げなし		0.02							
屋 根 仕 上 げ	着色石綿セメント板	6,370	0.70			1.07				
	塗膜防水(モルタル保護) 合成ゴム系+ 麻用コンクリートブロック	3,000+ 2,500 =5,500	0.27	6,007		1.03				
	塗膜防水(保護層なし) エマルジョン系	2,100	0.03			1.10	1.21	7,268	73.56㎡	534,634

部分別	評価項目	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 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)
建 具	木製建具 フラッシュ戸(しな合板) ふすま(中) 障子(腰付額なし)	16,900 4,200 2,750		16,900 4,200 2,750				16,900 4,200 2,750	23.20 m ² 9.00 m ² 3.10 m ²	392,080 37,800 8,525
	鋼製建具 スライド式サッシュ (枠見込85mm) 雨戸 フラッシュ戸 (枠見込100mm)	12,600 14,900 35,100		12,600 14,900 35,100				12,600 14,900 35,100	2.30 m ² 17.70 m ² 2.31 m ²	28,980 263,730 81,081
	アルミ建具 スライド式サッシュ (枠見込70mm) すべり出しサッシュ (枠見込60mm)	14,300 14,300		14,300 14,300				14,300 14,300	31.40 m ² 2.00 m ²	449,020 28,600
床 間	ガラス 普通板ガラス (透明)3mm厚 型板ガラス2mm厚	1,800 2,650		1,800 2,650				1,800 2,650	33.70 m ² 2.00 m ²	60,660 5,300
	中	78,400		78,400	床間の大きさ 施工の程度	0.70 1.00	0.70	54,880	1個	54,880
建 築 設 備	電気設備 電灯コンセント配線設備	2,100		2,100	配線方法 程度 配置 フロアコンセント スイッチ	1.00 1.00 1.00 0.97 1.00	0.97	2,037	119.93 m ²	244,297

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	逆乗補正係数(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	電気設備	2,500		2,500	配置	1.26					
					蛍光灯型式	1.00					
					取付	0.61					
建築設備	照明器具	2,500		2,500	点灯程度	0.85	0.65	1,625	88.74 m ²	144,202	
					天井高	1.00					
					室内色	1.00					
建築設備	照明器具	1,450		1,450	配置	1.00					
					取付	0.81	0.81	1,174	31.19 m ²	36,617	
					程度	1.00					
建築設備	インターホン配線設備	17,400		17,400	配置	0.80	0.80	13,920	1組	13,920	
					程度	1.00					
					方式	0.80					
建築設備	給水設備	1,850		1,850	集中性	1.00					
					設備の多少	1.00	0.68	1,258	119.93 m ²	150,871	
					管材	0.85					
建築設備	衛生設備	1,850		1,850	水槽の程度	1.00					

部分別	評価項目	標準 評点数 (A)	施工合 割 (B)	平均標準 評点数(C) (A) × (B)	補正項目	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 単 位 (F)	部分別再建 築費評点数 (E) × (F) (G)
建 築 設 備	排水設備	2,700		2,700	方式	1.00	0.85	2,295	119.93 m ²	275,239
					集中性	1.00				
					設備の多少	1.00				
	衛生器具設備	860		860	管 材	0.85	1.00	860	119.93 m ²	103,139
					程 度	1.00				
	ガス設備	570		570	設備の多少	1.00	0.80	456	119.93 m ²	54,688
					程 度	1.00				
					基 準	1.00				
	ユニットバス	276,000		276,000	設備の多少	1.00	1.00	276,000	1箇所	276,000
					型 式	1.00				
流し台(ステンレス製)	45,600		45,600	施工の程度	1.00	1.90	86,640	1個	86,640	
				大 き さ	1.90					
換気設備	17,800		17,800	程 度	1.00	0.70	12,460	2個	24,920	
空調設備				大 き さ	0.70					

部分別	評点項目	標準評点数(A)	工合率(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	その他の工事の多少	1.00	1.00	3,500	119.93 m ²	419,755
合 計										
再建築費評点数		9,245,836 × 1.07 = 9,893,044			延べ床面積	119.93 m ²	1.0 m ² 当たり再建築費評点数			82,490

4. 解 説

本事例家屋では、屋根が勾配屋根となっており、小屋組が木造で作られているが、屋根用プレキャストコンクリート板の上に小屋組が施工されているため、主体構造部からの控除はされていない。小屋組の木造の標準評点数は、木質系プレハブの「小屋組」木造2,750点を準用している。

(1) 独自評点項目及び標準評点数

ア. 内部仕上げ

(ア) 石膏ボード12mm厚下地、合成樹脂壁紙(上)柄物

下地の石膏ボード12mm厚を加算するため、在来工法「内部仕上げ」の石膏ボード12mm厚の「資材費評点数」666点と、「労務費評点数」432点を合成樹脂壁紙(上)柄物の「資材費評点数」+「労務費評点数」2,080点に加算し、端数処理した3,200点に標準量3.0㎡を乗じて9,600点としている。

(イ) 石膏ボード9mm厚下地、角タイル(100mm角)色物

(ア)と同様に、在来工法「内部仕上げ」の石膏ボード9mm厚の「資材費評点数」270点と「労務費評点数」432点を角タイル(100mm角)色物の「資材費評点数」+「労務費評点数」4,120点に加算し、端数処理した4,800点に標準量3.0㎡を乗じて14,400点としている。

イ. 床仕上げ

(ア) 縁甲板

在来工法「床仕上げ」の縁甲板(桧)の「単位当たり合計評点数」4,990点から、「下地その他の評点数」1,010点を控除した値3,980点を端数処理した4,000点に標準量1.0㎡を乗じて4,000点としている。

ウ. 屋根仕上げ

(ア) 床用コンクリートブロック

本事例家屋では、ベランダとして使用している屋根部分の塗膜防

水（モルタル保護）合成ゴム系の上に屋根断熱ブロックが使用されている。そこで、在来工法「床仕上げ」床用コンクリートブロック・平板の「単位当たり合計評点数」2,971点から「下地その他の評点数」を引いて端数処理した値に標準量1.0㎡を乗じて2,500点としている。

エ. 建 具

(ア) 鋼製建具・雨戸

軽量鉄骨系プレハブの「建具」鋼製建具・雨戸14,900点をそのまま準用している。

オ. 床 間

この部分別は、「基準表（準則）」にはないが当該家屋には1階部分に0.9m×0.9mの床の間があるため、新たに設けている。標準評点数は、軽量鉄骨系プレハブの「床間」中、78,400点を準用している。

カ. 建築設備

(ア) 流し台（ステンレス製）

衛生設備に関しては、ユニットバスと流し台を別途個別評点付設している。流し台（ステンレス製）については、軽量鉄骨系プレハブの「建築設備」・衛生設備の流し台・コンロ台・炊事台・洗面台（ステンレス張）45,600点を準用している。

(評価例 3)

1. 家屋の概況

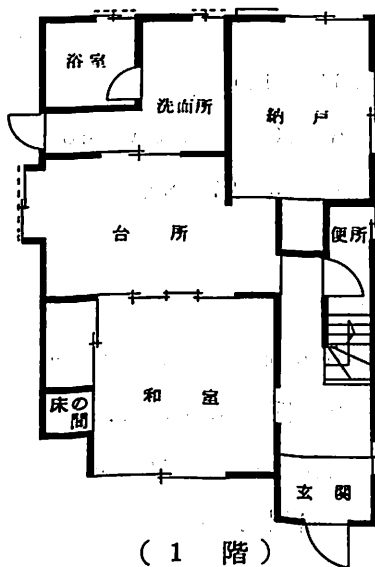
- (1) 建築年月 昭和61年4月
- (2) 床面積 1階 61.40 m² 2階 61.40 m² 塔屋 5.18 m²
延べ床面積 127.98 m²
- (3) メーカー名 D社
- (4) 所在地 関東地方
- (5) 特徴 横幅900mmのプレキャストコンクリート板による組立造で、
設計の範囲内において、間取り・外観の選択が可能である。
販売・建設地域は関東地方、近畿地方、中部地方の一部、
四国地方の一部及び中国地方の一部である。

2. 見取図

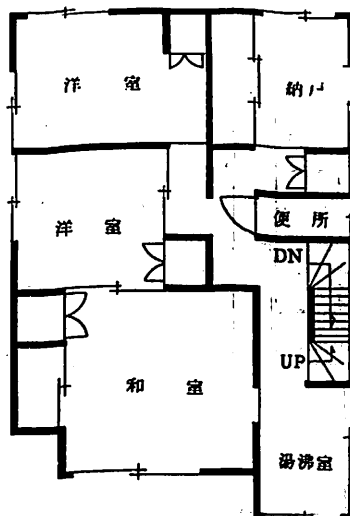
(1) 立面図



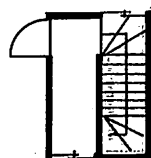
(2) 平面図



(1 階)



(2 階)



(塔 屋)

3. 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)
主体構造部	鉄筋コンクリート量の使用量が明確でない建物	プレキャストコンクリート造		19,940	階層数	1.00	1.05	20.937	127.98 m ²	2,679,517
						1.05				
		一階床構造分組立鉄筋コンクリート造	▲5,200		▲5,200			▲5,200	61.40 m ²	▲319,280
基礎	鉄筋コンクリート造	5,700		5,700	施工の程度	1.00	1.00	5,700	61.40 m ²	349,980
	布基礎	5,000		5,000	階層数 地盤	1.00 1.00	1.00	5,000	61.40 m ²	307,000

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) (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 位 單 (F)	部 分 別 再 建 築 費 評 点 数 (E) × (F) (G)
間 仕 切 骨 組	木 造	1,560		1,560	間仕切の多少 天井高 施行の程度	0.43 — 1.00	0.43	670	127.98 m ²	85,746
外 部 仕 上 げ	砂 壁 状 合 成 樹 脂 吹 付 (アクリル系)	760	1.00	760	外部仕上面積の多少 階 高 住戸規模	1.70 — —	1.70	1,853	127.98 m ²	237,146
断 熱 材		330	1.00	330	連続住戸数 住戸形式 施工の程度 プレハブ化の効果	— — 1.00 1.00	1.70	1,853	127.98 m ²	237,146
内 部 仕 上 げ	モ ル タ ル 下 地 角 タ イ ル (75mm角) 白 色	13,950	0.03	418.5	内部仕上面積の多少 天井高	1.00 —	1.00	8,122	127.98 m ²	1,039,453
	合 板 (ラ フ ァ ン 合 板) 4mm 厚	2,070	0.07	144.9	住戸規模	—	1.00	8,122	127.98 m ²	1,039,453
	石 膏 ボ ー ド 9mm 厚 下 地 合 成 樹 脂 壁 紙 (上) 柄 物	8,400	0.90	7,560	施工の程度 プレハブ化の効果	1.00 1.00	1.00	8,122	127.98 m ²	1,039,453

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)
床仕上げ	モザイクタイル(25mm角)色物	3,400	0.05							
	じゅうたん(混毛7mm)	8,100	0.18							
	壁(中)	4,100	0.23			1.00	1.00	4,627	127.98 m ²	592,163
	合板(ラワン合板)6mm厚	1,250	0.07	4,627						
	合板(単板張合板)	4,000	0.16		プレハブ化の効果	1.00				
	軟質クッションフロア(中)	2,850	0.31							
	モルタル(木ごと仕上げ)	930	0.48							
天井仕上げ	一重回り縁(並)	4,250	0.24							
	合成樹脂板	5,500	0.03			1.00				
	軟質繊維板(塗装吸音板)12mm厚	3,500	0.07	3,822						
	石膏ボード(吸音板)9mm厚	2,000	0.07							
	合成樹脂壁紙(布裏)	3,500	0.59		プレハブ化の効果	1.00				
	断熱材	390	0.48							
						勾配軒出	1.00			
屋根仕上げ					連続住戸数	0.85				
	シート防水(遊歩用)合成樹脂系2.0mm厚	4,650		4,650	施工の程度 プレハブ化の効果	1.10	0.94	4,371	61.40 m ²	268,379

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)	計単位 (F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F)
建	木製建具 フラッシュ戸(合成樹脂被覆板)並 ふすま(並) 障子(腰付額なし)	20,400 3,500 2,750		20,400 3,500 2,750				20,400 3,500 2,750	35.98㎡ 14.89㎡ 9.93㎡	733,992 52,115 27,307
	鋼製建具 雨戸	14,900		14,900				14,900	9.93㎡	147,957
	アルミニウム建具 フラッシュ戸 (枠見込100mm) スライド式サッシュ (枠見込70mm) 回転式サッシュ (枠見込70mm) 網戸(合成樹脂網)	44,700 14,300 12,700 2,650		44,700 14,300 12,700 2,650				44,700 14,300 12,700 2,650	6.20㎡ 29.78㎡ 2.48㎡ 14.89㎡	277,140 425,854 31,496 39,458
具	ガラス 普通板ガラス (透明3mm厚) 網入板ガラス (型板6.8mm厚) 網入板ガラス (磨き板6.8mm厚)	1,800 4,000 11,800		1,800 4,000 11,800				1,800 4,000 11,800	8.68㎡ 8.69㎡ 14.89㎡	15,624 34,760 175,702
	中	78,400		78,400	床間の大きさ 施工の程度	0.70 1.00	0.70	54,880	1個	54,880
	床間									

部分別	評価項目	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 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 数 (F)	部分別再建 築費評点数 (E) × (F) (G)
建築設備	電灯コンセント 配線設備	2,100		2,100	配線方法	1.00	0.97	2,037	127.98 m ²	260,695
					程度	1.00				
	照明器具設備	2,500		2,500	配置	1.10	0.86	2,150	102.38 m ²	220,117
蛍光灯型式 取付 点灯 程度 天井高 室内色					1.52 0.61 0.85 1.00 1.00 1.00					
建築設備	白熱灯用器具	1,450		1,450	配置	1.00	0.81	1,174	25.60 m ²	30,054
					取付 程度	0.81 1.00				
建築設備	インターホン配線設備	17,400		17,400	配置	1.00	17,400	17,400	1組	17,400
					程度	1.00				

部分別	評価項目	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 位 単 位 (F)	部分別再建 建築費評点数 (E) × (F) (G)
建 築 設 備	衛生設備	流し台(ステンレス張)		45,600	大きさ 程度	1.90 1.00	1.90	86,640	1個	86,640
		流し台(ステンレス張)		45,600	大きさ 程度	1.40 1.00	1.40	63,840	1個	63,840
	設備	浴槽(ほろり製)		91,000	大きさ 施工の程度	1.00 1.00	1.00	91,000	1個	91,000
備	空調設備	換気扇		17,800	大きさ	0.80	0.80	14,240	1個	14,240
		換気設備		17,800	大きさ	0.80	0.80	14,240	1個	14,240
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	127.98㎡	492,723
合 計										9,945,054
再建築費評点数		9,945,054 × 1.07 = 10,641,207			延べ床面積	127.98㎡		1.0㎡当り再建築費評点数		83,147

4. 解 説

本事例家屋では、1階床構造部分がプレキャストコンクリート板ではなく、在来工法の鉄筋コンクリート造が使用されているため、部分別「主体構造部」に「床構造」を設け、評点項目及び標準評点数は在来工法の「主体構造部」床構造の鉄筋コンクリート造5,700点を準用している。また、評価例1の家屋と同様、1階部分のプレキャストコンクリート板相当分の「組立鉄筋コンクリート造」5,200点を「主体構造部」より控除している。

(1) 独自評点項目及び標準評点数

ア. 内部仕上げ

(イ) モルタル下地 角タイル(75mm角)白色

下地にモルタルが使用されているので、在来工法「内部仕上げ」安山岩、鉄平石に用いられている下地モルタルの点354点を、角タイル(75mm角)白色の「資材費評点数」+「労務費評点数」4,307点に加算し、端数処理した4,650点に標準量3.0㎡を乗じて13,950点としている。

(ロ) 石膏ボード9mm厚下地 合成樹脂壁紙(上)柄物

在来工法「内部仕上げ」石膏ボード9mm厚の「資材費評点数」270点と「労務費評点数」432点を合成樹脂壁紙(上)柄物の「資材費評点数」+「労務費評点数」2,080点に加算し、端数処理した2,800点に標準量3.0㎡を乗じて8,400点としている。

イ. 床仕上げ

(イ) 軟質クッションフロア(中)

評価例1の「床仕上げ」軟質クッションフロア(中)と同様の算出方法によっている。

ウ. 天井仕上げ

(イ) 一重回り縁(並)

木質系プレハブの「天井仕上げ」一重回り縁(並)4,250点を準用している。

(イ) 合成樹脂板

在来工法の「天井仕上げ」合成樹脂板（塩化ビニル）0.8mm厚リブ状の「単位当たり標準評点数」6,100点にプレハブ化による補正率0.9を乗じた値5,490点を端数処理して5,500点とし、これに標準量1.0㎡を乗じて5,500点としている。

エ. 建 具

(ア) 鋼製建具・雨戸

軽量鉄骨系プレハブの「建具」鋼製建具・雨戸14,900点をそのまま準用している。

オ. 床 間

評価例1、2同様、新たに部分別「床間」を設けて評点付設している。標準評点数は、軽量鉄骨系プレハブの「床間」中78,400点を準用している。

カ. 建築設備

(ア) 流し台（ステンレス張）

衛生器具設備のうち流し台と浴槽を別途個別評点付設している。流し台の標準評点数については軽量鉄骨系プレハブより準用している。なお、本事例家屋は流し台が1階・2階にそれぞれあるため、それぞれについて評点付設している。

(イ) 浴 槽（ほうろう製）

浴槽の評点項目及び標準評点数は軽量鉄骨系プレハブの「建築設備」・衛生設備の浴槽（ほうろう製）91,000点を準用している。

(ウ) 給湯設備（瞬間湯沸器）

衛生設備に独自に給湯設備の評点項目を設け評点付設している。

(評価例 4)

1. 家屋の概況

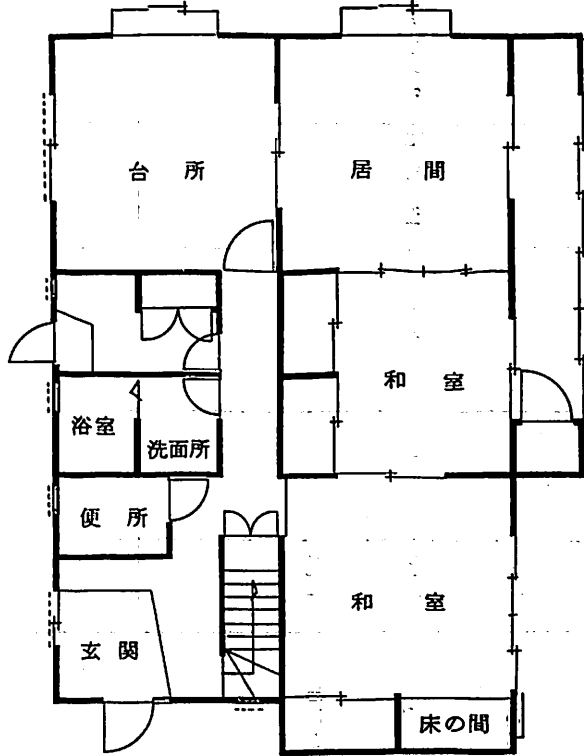
- (1) 建築年月 昭和61年9月
- (2) 床面積 1階 90.81 m² 2階 43.06 m² 延べ床面積 133.87 m²
- (3) メーカー名 T社
- (4) 所在地 中部地方
- (5) 特徴 鉄筋軽量気泡コンクリートの大型パネルにより、家屋の屋根、壁、床を構成しており、様々な平面構成が可能である。耐火性、耐久性に優れており、一般地域はもとより、多雪地・寒冷地などにも適応できる。販売、建設地域は日本全国である。

2. 見取図

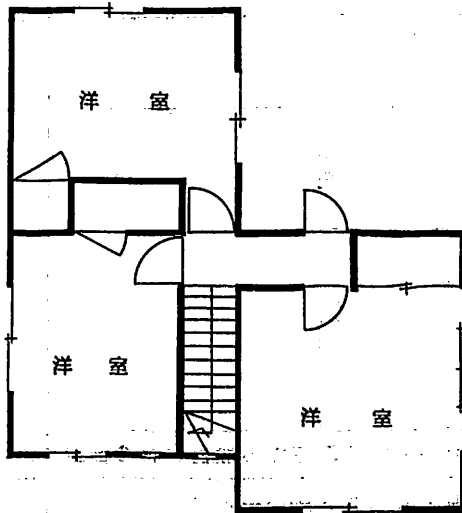
(1) 立面図



(2) 平面図



(1 階)



(2 階)

3. 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)	計単算位(F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) × (G)
主体構造部	鉄筋コンクリート量の使用量が明確でない建物	19,940		19,940	階層数	1.00	1.05	20,937	133.87 m ²	2,802,836
	プレキャストコンクリート造				階高	1.00				
	プレキャストコンクリート造	工事形態	1.05							
基礎	床構造				施工の程度					
	地階のない建物	5,000		5,000	階層数 地盤	1.00 1.00	1.00	5,000	90.81 m ²	454,050

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)	
間仕切骨組	木造	1,560		1,560	間仕切の多少	0.85		1,326	133.87 m ²	177,511	
					天井高	—					
					施工の程度	1.00					
外部仕上げ	小口二丁掛タイル(色物) 合成樹脂系ペイント(上)	5,610	0.051	2,013	外部仕上げ面の多少	1.21					
					階高	—					
					住戸規模	—					
					連続住戸数	—	1.21		2,435	133.87 m ²	325,973
					住戸形式	—					
					施工の程度 フレハブ化の効果	1.00 1.00					
内部仕上げ	石膏ボード9mm厚下地 角タイル(100mm角)色物 合板(ラワン合板)4mm厚 石膏ボード12mm厚下地 合成樹脂壁紙(上)桧物	14,400	0.052	8,500	内部仕上げ面の積の多少	0.94					
					天井高	—					
					住戸規模	—	0.94		7,990	133.87 m ²	1,069,621
					施工の程度 フレハブ化の効果	1.00 1.00					

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 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	モルタル(金こて仕上)	1,050	0.004							
	モザイクタイル (18mm角)色物	3,900	0.018							
	じゅうたん(混毛4mm)	6,600	0.352			1.00				
	畳 (中)	4,100	0.197	4,360			1.00	4,360	133.87 m ²	583,673
	合板(合成樹脂被覆合板)	2,950	0.087							
	合板(ラワン合板)6mm厚	1,250	0.119			1.00				
	軟質クッションフロア(中)	2,850	0.201							
	玄 昌 石	8,200	0.022							
	化粧石膏ボード(9mm厚)	1,800	0.324							
	合成樹脂壁紙(紙張)	2,900	0.556	2,471			1.00	2,471	133.87 m ²	330,792
天 井 仕 上 げ	合板(ラワン合板)4mm厚	1,750	0.102			1.00				
	バスリア	5,450	0.018							
	塗膜防水(モルタル保護層 2mm厚)合成ゴム系1.4mm厚	3,000	1.00							
屋 根 仕 上 げ	床用コンクリートブロック	2,500	0.437	4,092			1.00	4,092	129.64 m ²	530,486
					勾配 軒出 連続住戸数 施工の程度 プレハブ化の 効果	1.00 1.00 1.00 1.00 1.00				

部分別	評価項目	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 単 位 算 位 (F)	部分別再建 築費評点数 (E) × (F) (G)
木製 建具	フラッシュ戸(しな合板)	16,900		16,900			16,900	13.68 m ²	231,192
	ふすま(中)	4,200		4,200			4,200	19.60 m ²	82,320
	障子(腰付額なし)	2,750		2,750			2,750	11.02 m ²	30,305
鋼製 建具	フラッシュ戸 (枠見込100mm)	35,100		35,100			35,100	1.68 m ²	58,968
	雨戸	14,900		14,900			14,900	16.11 m ²	240,039
アルミニウム 建具	スライド式サッシ (枠見込70mm)	14,300		14,300	1.05	1.05	15,015	21.98 m ²	330,029
	スライド式サッシ (枠見込60mm)	12,000		12,000	1.05	1.05	12,600	12.24 m ²	154,224
	固定式サッシ (枠見込60mm)	9,400		9,400	1.05	1.05	9,870	4.04 m ²	39,874
	すべり出しサッシ (枠見込70mm)	20,400		20,400	1.05	1.05	21,420	1.22 m ²	26,132
	すべり出しサッシ (枠見込60mm)	14,300		14,300	1.05	1.05	15,015	2.17 m ²	32,582
	かまち戸 (枠見込100mm)	40,400		40,400			40,400	3.40 m ²	137,360
ガラス	普通板ガラス (透明)3mm厚	1,800		1,800			1,800	34.22 m ²	61,596
	型板ガラス(4mm厚)	2,150		2,150			2,150	5.78 m ²	12,427
	網入板ガラス (型板)6.8mm厚	4,000		4,000			4,000	3.39 m ²	13,560
床間	中	78,400		78,400	1.00	1.00	78,400	1個	78,400
					1.00	1.00			

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 係 数	迎 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 築 設 備	電 氣 設 備	電 灯 コ ン セ ン ト 配 線 設 備	2,100	2,100	配 線 方 法	1.00				
					程 度	1.00				
					配 置	0.86	0.83	1,743	133.87 m ²	233,335
					フ ロ ア	0.97				
					コ ン セ ン ト	1.00				
					ス イ ッ チ	1.00				
					配 置	0.66				
					蛍 光 灯 型 式	1.38				
					取 付	0.63				
					点 灯	0.85	0.48	1,200	109.03 m ²	830,836
				程 度	1.00					
				天 井 高	1.00					
				室 内 色	1.00					
				配 置	1.26					
				取 付	0.81	1.02	1,479	24.84 m ²	36,738	
				程 度	1.00					
				電 池 式	1.00		3,000	1個	3,000	
				電 鈴 設 備	1.00					

部分別	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 係 数	連乗補正 係 数 (D)	単 位 再 建 築 費 評 点 数 (C) × (D)	計 単 位 再 建 築 費 評 点 数 (E) × (F)	部分別再建 築費評点数 (G)
建	給水設備	1,850		1,850	方式 集中性 設備の多少 管材 水槽の程度	0.80 1.00 0.89 0.85 1.00	0.60	1,110	133.87 m ²	148,595
					方式 集中性 設備の多少 管材 程度	1.00 1.00 0.89 0.85 1.00	0.75	2,025	133.87 m ²	271,086
設	衛生器具設備	860		860	設備の多少 程度	0.70 1.00	0.70	602	133.87 m ²	80,589
					基準 集中性 設備の多少	0.93 1.00 0.70	0.65	370	133.87 m ²	49,531
備	流し台(ステンレス張)	45,600		45,600	大きさ 程度	1.90 1.00	1.90	86,640	1個	86,640
					大きさ 施工の程度	1.00 1.00	1.00	91,000	1個	91,000

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 (C) (A) × (B)	補 正 項 目	補 係 数	連 乘 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)	
再 建 築 設 備	換 気 設 備	17,800		17,800	大 き さ	0.55	0.55	9,790	2 個	19,580	
	空 調 設 備										
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	1.00	1.00	3,500	133.87 m ²	468,545	
合 計											
再 建 築 費 評 点 数		9,423,425 × 1.07 = 10,083,064			延 べ 床 面 積	133.87 m ²	1.0 m ² 当 た り 再 建 築 費 評 点 数	9,423,425			75,319

4. 解 説

本事例家屋では、「間仕切骨組」、「外部仕上げ」、「内部仕上げ」、「屋根仕上げ」について実測により施工量を把握して、標準量との差を補正して評点付設している。ただし、「屋根仕上げ」については、標準量との差を補正する補正項目がないので、計算単位を実施工量としている。

また、「主体構造部」においては不明確計算であるが、壁厚が厚いので補正項目「工事形態」で1.05の増点補正をしている。

(1) 独自評点項目及び標準評点数

ア. 内部仕上げ

(ア) 石膏ボード9mm厚下地 角タイル(100mm角)色物

評価例2の「内部仕上げ」石膏ボード9mm厚下地 角タイル100mm角)色物と同様の算出方法によっている。

(イ) 石膏ボード12mm厚下地 合成樹脂壁紙(上)柄物

評価例2の「内部仕上げ」石膏ボード12mm厚下地 合成樹脂壁紙(上)柄物と同様の算出方法によっている。

イ. 床仕上げ

(ア) 軟質クッションフロア(中)

評価例1の「床仕上げ」軟質クッションフロア(中)と同様の算出方法によっている。

(イ) 玄昌石

在来工法「床仕上げ」の安山岩・鉄平石(乱貼)8,200点を準用している。

ウ. 天井仕上げ

(ア) 化粧石膏ボード(9mm厚)

在来工法「天井仕上げ」石膏ボード着色板7mm厚の「資材費評点数」270点に普通板7mm厚と9mm厚の「資材費評点数」の比1.25を乗じて、これに「労務費評点数」と「下地その他の評点数」を加算した値1,981点にプレハブ化による補正率0.9を乗じて、端数処理

して1,800点とし、標準量1.0㎡を乗じて1,800点としている。

(イ) バスリブ

評価例1の「天井仕上げ」バスリブと同様の算出方法によっている。

エ. 屋根仕上げ

(ア) 床用コンクリートブロック

本事例家屋では、バルコニー部分の屋根面に塗膜防水の上に屋根断熱ブロックが施工されているため、在来工法「床仕上げ」床用コンクリートブロック平板の「単位当たり合計評点数」2,971点から「下地その他の評点数」を引いて端数処理した値に、標準量1.0㎡を乗じて2,500点としている。

オ. 建 具

(ア) 鋼製建具・雨戸

軽量鉄骨系プレハブの「建具」鋼製建具・雨戸14,900点をそのまま準用している。

カ. 床 間

評価例1、2などと同様、新たに部分別「床間」を設けている。評点項目及び標準評点数は、軽量鉄骨系プレハブの「床間」中78,400点を準用している。

キ. 建築設備

(ア) 電鈴設備・電池式

軽量鉄骨系プレハブの電気設備・電鈴設備・電池式3,000点を準用している。

(イ) 流し台(ステンレス張)

軽量鉄骨系プレハブの衛生設備・流し台(ステンレス張)45,600点を準用している。

(ウ) 浴 槽(ほうろう製)

軽量鉄骨系プレハブの衛生設備・浴槽(ほうろう製)91,000点を準用している。

(評価例 5)

1. 家屋の概況

(1) 建築年月 昭和61年8月

(2) 床面積 1階58.98㎡ 2階58.98㎡ 塔屋5.52㎡
延べ床面積123.48㎡

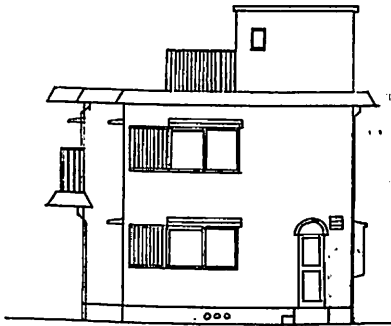
(3) メーカー名 K社

(4) 所在地 近畿地方

(5) 特徴 あらかじめ工場生産した大型プレキャストコンクリート
板をボルト又は溶接により組立てている。販売、建設地
域は関東地方、中部地方、近畿地方、中国地方である。

2. 見取図

(1) 立面図



東側



南側

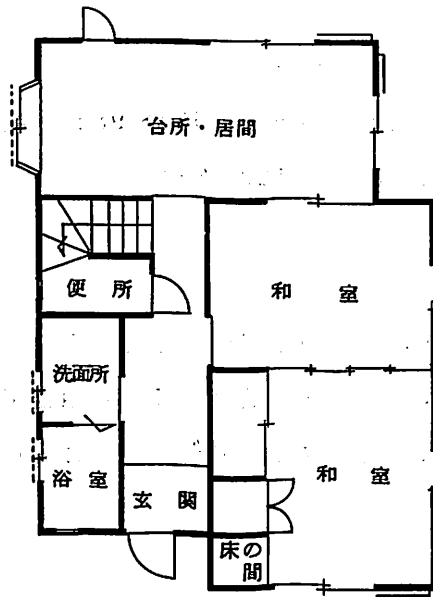


西側

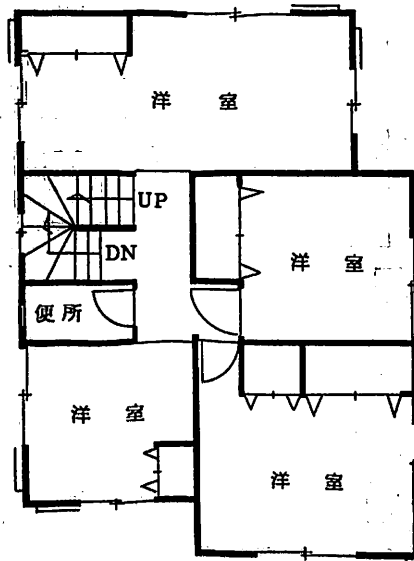


北側

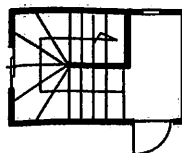
(2) 平面図



(1 階)



(2 階)



(塔 屋)

3. 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)
主体構造部	鉄筋コンクリート造 プレキャストコンクリート造	19,940		19,940	階層数	1.00	1.05	20,937	123.48 m ²	2,585,300
					階高	1.00				
		工事形態	1.05							
床構造部	1階床構造分 組立鉄筋コンクリート造	▲5,200	0.28	▲1,456				▲1,456	58.98 m ²	▲85,874
		1,180	0.28	330	施工の程度	1.0	1.0	330	58.98 m ²	19,463
	木質パネル									
基礎	地階のない建物 布基礎	5,000		5,000	階層数	1.00	1.25	6,250	58.98 m ²	368,625
						1.25				

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)	計単算位(F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)
間仕切骨組	木造	1,560		1,560	間仕切の多少	0.31	0.31	483	123.48 m ²	59,640
					天井高	—				
					施工の程度	1.00				
外部仕上げ	砂壁状合成樹脂吹付 (アクリル系)	760		760	外部仕上げ面積の多少	1.41	1.41	1,071	123.48 m ²	132,247
					階高	—				
					住戸規模	—				
					連続住戸数	—				
					住戸形式	—				
内部仕上げ	角タイル(100mm角)色物 合板(ラワン合板)4mm厚 合成樹脂壁紙(並)柄物 発泡合成樹脂	12,300 2,070 4,200 3,000	0.02 0.07 0.91 1.00	7,212	内部仕上げ面積の多少	0.95	0.95	6,851	123.48 m ²	845,961
					天井高	—				
					住戸規模	—				
					施工の程度	1.00				
					フレハブ化の効果	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)	計単算位 (F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)
床仕上	モザイクタイル(18mm角)色物	3,900	0.02							
	クリンカータイル(150mm角)	4,700	0.02							
	畳(中)	4,100	0.20			1.00				
	フロアリング張り(なら)18mm厚	3,450	0.23							
	合板(ラワン合板)6mm厚	1,250	0.07	7,470			1.00	7,470	123.48 m ²	922,395
	じゅうたん(混毛4mm)	6,600	0.37							
	軟質クッションフロア(中)	2,850	0.09			1.00				
	ラワン合板12mm厚+ 発泡合成樹脂	3,100	0.80							
	ラワン合板12mm厚	2,100	0.20							
	合板(ラワン合板)4mm厚	1,750	0.07							
天井仕上	合板(プリント合板)4mm厚	2,300	0.20			1.00				
	石膏ボード(吸音板)9mm厚	2,000	0.02							
	合成樹脂壁紙(紙葺)	2,900	0.69	3,414			1.00	3,414	123.48 m ²	421,560
	バスリア	5,450	0.02							
	発泡合成樹脂	1,000	0.48			1.00				
	断熱材	390	0.52							
	シート防水(遊歩用) 合成樹脂系2.0mm厚	4,650	0.91			1.00				
	シート防水(非遊歩用) 合成樹脂系0.8mm厚	2,600	0.09	4,465		1.10	1.10	4,911	58.98 m ²	289,650
						1.00				
						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)
建具	板戸(ラワン合板)	14,100		14,100					14,100	16.20 m ²	228,420
	木製建具	16,900		16,900					16,900	5.94 m ²	100,386
	ふすま(中)	4,200		4,200					4,200	13.68 m ²	57,456
	障子(腰付額なし)	2,750		2,750					2,750	8.46 m ²	23,265
建具	雨戸	14,900		14,900					14,900	22.74 m ²	338,826
	鋼製建具										
	アルミニウム建具										
	スライド式サッシ (枠見込70mm)	14,300		14,300					14,300	26.66 m ²	381,238
建具	固定式サッシ (枠見込70mm)	12,700		12,700					12,700	0.60 m ²	7,620
	すべり出しサッシ (枠見込70mm)	20,400		20,400					20,400	0.60 m ²	12,240
	かまち戸 (枠見込100mm)	40,400		40,400					40,400	1.44 m ²	58,176
	フラッシュ戸 (枠見込100mm)	44,700		44,700					44,700	3.92 m ²	175,224
建具	網戸 (合成樹脂網)	2,650		2,650					2,650	13.39 m ²	35,483
	型板ガラス(4mm厚)	2,150		2,150					2,150	28.41 m ²	61,081
床間	網入板ガラス (型板6.8mm厚)	4,000		4,000					4,000	0.60 m ²	2,400
	中	78,400		78,400	床間の大きさ 施工の程度	0.70 1.00			54,880	1個	54,880

部分別	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 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)
建	給水設備	1,850		1,850	方式	0.80	0.68	1,258	123.48 m ²	155,337
					集中性	1.00				
築	排水設備	2,700		2,700	設備の多少	1.00	0.85	2,295	123.48 m ²	283,386
					管 材	0.85				
					水槽の程度	1.00				
					方式	1.00				
設	衛生器具設備	860		860	集中性	1.00	1.00	860	123.48 m ²	106,192
					設備の多少	1.00				
備	ガス設備	570		570	管 材	0.85	0.93	530	123.48 m ²	65,444
					程度	1.00				
					設備の多少	1.00				
					基準	0.93				
備	浴槽(ほろろ製)	91,000		91,000	大きさ	1.00	1.00	91,000	1個	91,000
					施工の程度	1.00				
備	流し台(ステンレス張)	45,600		45,600	大きさ	1.53	1.53	69,768	1個	69,768
					程度	1.00				

部分別	評価項目	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)	計単位(F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)
建築設備	空調設備	17,800		17,800	大きさ	0.70	0.70	12,460	1個	12,460
	換気扇									
	一戸建型式のもの	3,500		3,500	その他の工事の多少	1.00	1.00	3,500	123.48㎡	432,180
合計										8,867,245
再建築費評点数		8,867,245 × 1.07 = 9,487,952			延べ床面積	123.48㎡	1.0㎡当たり再建築費評点数			76,837

4. 解 説

本事例家屋では、大型パネルを使用しており、厚さ120mmで塔屋もあることから、工事形態の補正を1.05としている。

1階の一部床構造に木質パネルが使用されているので、部分別「主体構造部」に床構造・木質パネルを設け、標準評点数は、木質系プレハブ「床組」の木造床組（階上床）3,950点を構造形式、柱のない壁式構造のもの0.3の補正を行い、端数処理して1,180点としている。

また、この部分に係るプレキャストコンクリート造の評点数を控除してやるため、在来工法「主体構造部」床構造の組立鉄筋コンクリート造5,200点に当該部分の割合を乗じて控除している。

(1) 独自評点項目及び標準評点数

ア. 床仕上げ

(ア) フローリング張（なら）18mm厚

在来工法「床仕上げ」フローリング・なら18mm厚の「単位当たり合計評点数」4,860点から「下地その他の評点数」1,010点を控除し、プレハブ化による補正率0.9を乗じて端数処理した値3,450点に、標準量1.0㎡を乗じて3,450点としている。

(イ) 軟質クッションフロア（中）

評価例1の「床仕上げ」軟質クッションフロア（中）と同様の算出方法によっている。

(ウ) ラワン合板12mm厚

在来工法「床仕上げ」合板（ラワン合板）9mm厚と5.5mm厚の「資材費評点数」より比例計算して1,207点とし、これに「労務費評点数」882点を加算し、端数処理して2,100点となり、標準量1.0㎡を乗じて2,100点としている。

(エ) ラワン合板12mm厚＋発泡合成樹脂

(ウ)で求めた2,100点に発泡合成樹脂1,000点を加算して3,100点としている。

イ. 天井仕上げ

(ア) バスリブ

評価例1の「天井仕上げ」バスリブと同様の算出方法によってい
る。

ウ. 建 具

(ア) 鋼製建具・雨戸

軽量鉄骨系プレハブの「建具」鋼製建具・雨戸 14,900 点をその
まま準用している。

エ. 床 間

評価例1、2等と同様、新たに部分別「床間」を設けて評点付設し
ている。標準評点数は軽量鉄骨系プレハブの「床間」中 78,000 点を
準用している。

オ. 建築設備

(ア) 浴 槽（ほうろう製）

軽量鉄骨系プレハブの衛生設備・浴槽（ほうろう製）91,000 点
を準用している。

(イ) 流し台（ステンレス張）

軽量鉄骨系プレハブの衛生設備・流し台（ステンレス張）45,600
点を準用している。

(評価例 6)

1. 家屋の概況

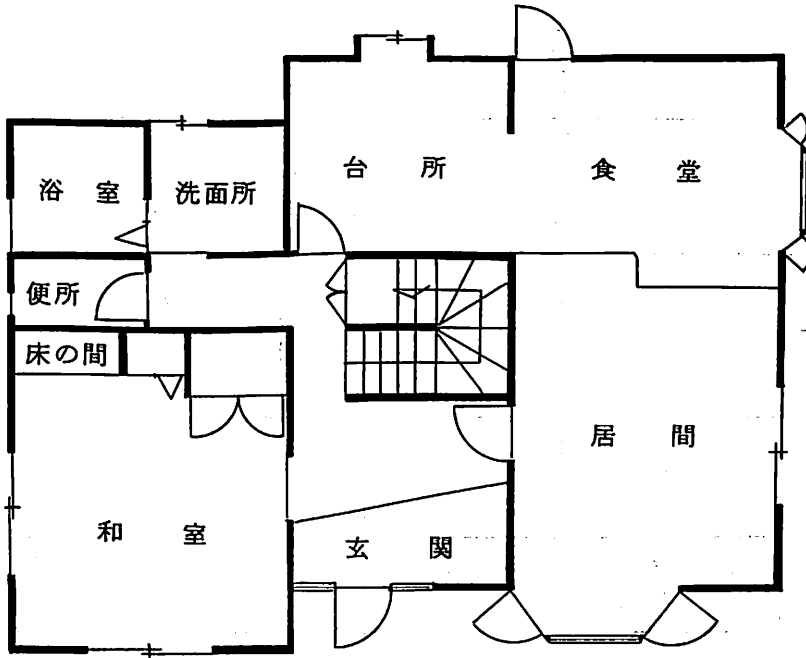
- (1) 建築年月 昭和61年4月
- (2) 床面積 1階 79.79 m² 2階 41.93 m² 延べ床面積 121.72 m²
- (3) メーカー名 U社
- (4) 所在地 中国地方
- (5) 特徴 リブ付薄肉コンクリート中型パネルを屋根、2階床、壁に使用しており、パネルの幅が900mmなので、設計の自由度が大きい。販売、建設地域は東北と九州南部を除く全国である。

2. 見取図

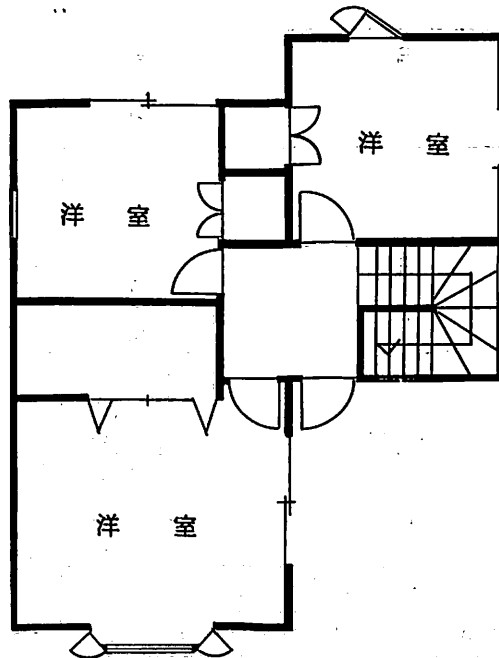
(1) 立面図



(2) 平面図



(1 階)



(2 階)

3. 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 施制(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 単 位 算 位 単 位 (F)	部分別再建 築費評点数 (E)×(F)(G)
主 体 構 造	鉄筋コンクリート量の使用量が明確でない建物									
	プレキャストコンクリート造	19,940		19,940	階層数 階高 工事形態	1.00 1.00 1.00	1.00	19,940	121.72 m ²	2,427,096
	一階床構造分 組立鉄筋 コンクリート造	▲5,200		▲5,200				▲5,200	79.79 m ²	▲414,908
部	木造東立床組 コンクリート叩	1,750 2,900	0.97 0.03	1,784	施工の程度	1.00	1.00	1,784	79.79 m ²	142,345
	布基礎	5,000		5,000	階層数 地盤	1.00 1.00	1.00	5,000	79.79 m ²	398,950
基 礎	地階のない建物									

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)
間仕切骨組	木造	1,560		1,560	間仕切の多少	0.90	0.90	1,404	121.72 m ²	170,894
					天井高	—				
					施工の程度	1.00				
外部仕上げ	小口二丁掛タイル(色物) 陶磁器質状吹付(セメント系)	5,610	0.30	3,468	外部仕上げ面の多少	1.66	1.66	5,756	121.72 m ²	700,620
					階高	—				
					住戸規模	—				
					連続住戸数	—				
					住戸形式	—				
					施工の程度	1.00				
内部仕上げ	石綿セメント板平板6.3mm厚 下地、角タイル(10mm角)色物 石膏ボード9mm厚下地 合成樹脂壁紙(上)粉物 合板(ラワン合板)4mm厚	2,550	0.70	16,500	内部仕上げ面の多少	0.80	0.80	6,580	121.72 m ²	800,917
					天井高	—				
					住戸規模	—				
					施工の程度	1.00				
					ブレハブ化の効果	1.00				

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 (C) (A) × (B)	補 正 項 目	補 正 係 数	連 乗 補 正 係 数 (D)	単 位 当 九 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)	
床 仕 上 げ	角タイル(75 mm角)色物	5,200	0.03								
	クリンカータイル(180 mm角)	4,200	0.03								
	じゅうたん(混毛4 mm)	6,600	0.27			1.00					
	壁 (中)	4,100	0.13	4,639	施工の程度	1.00	1.00	4,639	121.72 m ²	564,659	
	合板(ラワン合板)9 mm厚	1,600	0.05								
	軟質クッションフロア(中)	2,850	0.05		プレハブ化の 効果	1.00					
	フローリング張(なら)15 mm厚	3,250	0.44								
	断 熱 材	390	1.00								
	天 井 仕 上 げ	合板(ラワン合板)4 mm厚	1,750	0.04							
		合板(単板張合板)	3,000	0.09		施工の程度	1.00				
合成樹脂壁紙(紙葺)		2,900	0.69	3,178	プレハブ化の 効果	1.00	1.00	3,178	121.72 m ²	386,826	
一重回り縁(並)		4,250	0.12								
バスリップ		5,450	0.06								
シート防水(遊歩用) 合成ゴム系2.0 mm厚		6,600	0.47		勾 配 軒 出	1.00					
屋 根 仕 上 げ	シート防水(非遊歩用) 合成ゴム系0.8 mm厚	3,150	0.53	5,161	連続住戸数	1.10	0.88	4,541	79.79 m ²	362,326	
	断 熱 材	390	1.00		施工の程度 プレハブ化 の効果	1.00					

部分別	評価点項目	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)	計単位(F)	部分別再建築費評点数(E) × (F) (G)
建	フラッシュ戸 (しな合板)	16,900		16,900				16,900	16.68 m ²	281,892
	木製建具	14,100		14,100				14,100	1.44 m ²	20,304
	ふすま(中)	4,200		4,200				4,200	3.78 m ²	15,876
	障子(腰付額なし)	2,750		2,750				2,750	6.30 m ²	17,325
	鋼製建具									
具	アルミニウム建具	14,300		14,300				14,300	20.78 m ²	297,154
	スライド式サッシュ (枠見込70mm)	12,700		12,700				12,700	12.11 m ²	153,797
	固定式サッシュ (枠見込70mm)	20,400		20,400				20,400	1.58 m ²	32,232
	すべり出しサッシュ (枠見込70mm)	40,400		40,400				40,400	7.11 m ²	287,244
	かまち戸 (枠見込100mm)	44,700		44,700				44,700	1.62 m ²	72,414
	フラッシュ戸 (枠見込100mm)	1,800		1,800				1,800	37.22 m ²	66,996
ガラス	2,150		2,150				2,150	3.64 m ²	7,826	
普通ガラス (透明) 3mm厚 型板ガラス(4mm厚)										
床間	中	78,400		78,400	床間の大きさ 施工の程度	0.80 1.00	0.80	62,720	1個	62,720

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)
建築設備	電灯コンセント配線設備	2,100		2,100	配線方法	1.00	0.88	1,848	121.72 m ²	224,938
					程度	1.00				
	配置	0.91								
電気設備	電灯用器具	2,500		2,500	フロアコンセント	0.97	0.59	1,475	74.74 m ²	110,241
					スイッチ	1.00				
					配置	1.13				
					蛍光灯型式	1.00				
					取付	0.62				
	白熱灯用器具	1,450		1,450	点灯	0.85	0.55	797	46.98 m ²	37,443
					程度	1.00				
					天井高	1.00				
					室内色	1.00				
					配置	0.68				
インターホン配線設備					取付	0.81				
					程度	1.00				
	配置				程度					

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)	計単(F)	部分別再建築費評点数 (E) × (F) (G)
建築	給水設備	1,850		1,850	方式	0.80				
					集中性	1.00				
建築	排水設備	2,700		2,700	設備の多少	1.00	0.68	1,258	121.72 m ²	153,123
					管材	0.85				
設備	衛生器具設備	860		860	水槽の程度	1.00				
					方式	1.00				
設備	ガス設備	570		570	集中性	1.00	0.85	2,295	121.72 m ²	279,347
					設備の多少	1.00				
設備	浴槽(ほろろ製)	91,000		91,000	程度	0.70	0.70	602	121.72 m ²	73,275
					程	1.00				
設備	流し台(ステンレス製)	45,600		45,600	基準	0.93				
					集中性	1.00	0.93	530	121.72 m ²	64,511
設備	流し台(ステンレス製)	45,600		45,600	設備の多少	1.00	1.00	91,000	1個	91,000
					大きさ	1.00				
設備	流し台(ステンレス製)	45,600		45,600	施工の程度	2.25	2.25	102,600	1個	102,600
					程	1.00				

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	空調設備	20,000		20,000	1.00	1.00	20,000	1個	20,000
	換気扇 (レンジフードファン)								
	一戸建型式のもの その他の工事	3,500		3,500	1.00	1.00	3,500	121.72 m ²	426,020
合 計								8,438,003	
再建築費評点数		8,438,003 × 1.07 = 9,028,663		延べ床面積		121.72 m ² 1.0 m ² 当たり再建築費評点数		74,175	

4. 解 説

本事例家屋では、1階床構造が木造束立床組とコンクリート叩であるため、「主体構造部」に新たに床構造を設け、評点項目及び標準評点数は軽量鉄骨系プレハブの「床構造」木造束立床組1,750点と在来工法の「床構造」コンクリート叩2,900点を準用している。

また、「主体構造部」プレキャストコンクリート造より、1階床構造相当分の組立鉄筋コンクリート造5,200点に、建床面積を乗じたものを控除している。

(1) 独自評点項目及び標準評点数

ア. 内部仕上げ

- (ア) 石綿セメント板平板6.3mm厚下地 角タイル(100mm角)色物
在来工法「内部仕上げ」石綿セメント板平板6.3mm厚の「資材費評点数」660点と「労務費評点数」705点を、角タイル(100mm角)色物の「資材費評点数」+「労務費評点数」4,120点に加算し、端数処理した5,500点に標準量3.0㎡を乗じて16,500点としている。

- (イ) 石膏ボード9mm厚下地 合成樹脂壁紙(上)柄物
評価例3の「内部仕上げ」石膏ボード9mm厚下地合成樹脂壁紙(上)柄物と同様の算出方法によっている。

イ. 床仕上げ

- (ア) 軟質クッションフロア(中)
評価例1の「床仕上げ」軟質クッションフロア(中)と同様の算出方法によっている。

- (イ) フローリング張(なら)15mm厚
評価例1の「床仕上げ」フローリング張(なら)15mm厚と同様の計算方法によっている。

ウ. 天井仕上げ

- (ア) 一重回り縁(並)
木質系プレハブの「天井仕上げ」一重回り縁(並)4,250点を準用

している。

(イ) バスリブ

評価例1の「天井仕上げ」バスリブ5,450点と同様の算出方法によっている。

エ. 床 間

評価例1、2等と同様、新たに部分別「床間」を設けて評点付設している。標準評点数は軽量鉄骨系プレハブの「床間」中78,400点を準用している。

オ. 建築設備

(ア) 浴 槽（ほうろう製）

軽量鉄骨系プレハブの衛生設備・浴槽（ほうろう製）91,000点を準用している。

(イ) 流し台（ステンレス製）

軽量鉄骨系プレハブの衛生設備・流し台（ステンレス製）45,600点を準用している。

(ウ) 換気扇（レンジフードファン）

普及タイプで幅60cm程度のものであるので20,000点としている。

(評価例 7)

1. 家屋の概況

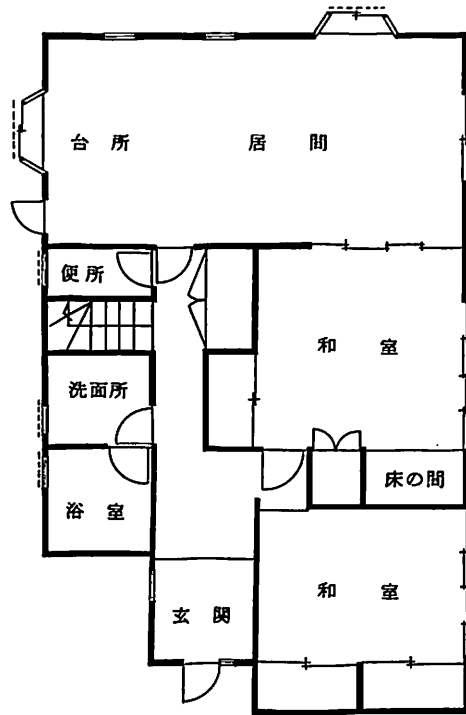
- (1) 建築年月 昭和61年3月
- (2) 床面積 1階 92.19 m² 2階 53.78 m² 延べ床面積 145.97 m²
- (3) メーカー名 T社
- (4) 所在地 九州地方
- (5) 特徴 リブ付薄肉コンクリート柱付パネル及びPC柱を結合して耐力壁とし、現場打鉄筋コンクリート造の床板と一体化して躯体を構成している。販売、建設地域は関東地方の一部及び九州地方である。

2. 見取図

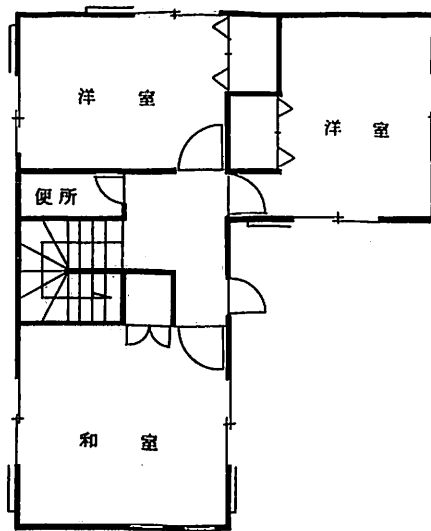
(1) 立面図



(2) 平面図



(1 階)



(2 階)

3. 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)
主体構造	鉄筋コンクリート造 プレキャストコンクリート造	19,940		19,940	階層数	1.00				
		▲5,200		▲5,200	階高	1.00	1.05	20,937	145.97 m ²	3,056,173
	鉄筋コンクリート造の使用量が明確でない建築物 控除	▲5,200		▲5,200	工事形態	1.05		▲5,200	277.43 m ²	1,442,636
部	床構造 鉄筋コンクリート120mm厚	1,750	0.63							
		5,700	0.37	3,211				3,211	145.97 m ²	468,709
	鉄筋コンクリート120mm厚	5,700		5,700				5,700	131.46 m ²	749,322
基礎	布基礎	5,000		5,000	階層数	1.00		5,000	92.19 m ²	460,950
					地盤	1.00				

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 (C) (A) × (B)	補 正 項 目	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 単 位 (F)	部 分 別 再 建 築 費 評 点 数 (E) × (F) (G)
間 仕 切 骨 組	木 造	1,560		1,560	間仕切の多少 天井高 施工の程度	0.94 — 1.00	0.94	1,466	145.97 m ²	213,992
外 部 仕 上 げ	陶磁器質吹付 (エポキシ樹脂系)	3,140	1.00	3,140	外部仕上げ面 積の多少 階 高 住戸規模 連続住戸数 住戸形式 施工の程度 プレハブ化 の効果	1.56 — — — — 1.00 1.00	1.56	5,413	145.97 m ²	790,135
内 部 仕 上 げ	(木造胴縁+モルタル)下地 角タイル(100mm角)色物 合板(ラワン合板)4mm厚 石膏ボード9mm厚下地 合成樹脂壁紙(上)無地	14,550 2,070 7,800	0.05 0.23 0.72	6,819	内部仕上げ面 積の多少 天井高 住戸規模 施工の程度 プレハブ化 の効果	0.64 — — 1.00 1.00	0.64	4,364	145.97 m ²	637,013

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)
床仕上げ	モザイクタイル(25mm角)色物	3,400	0.03							
	クリンカータイル(150mm角)	4,700	0.03							
	モルタル(金こて仕上げ)	1,050	0.01			1.00				
	緑甲板(桧)	4,000	0.01							
	畳(中)	4,100	0.28	3,442	施工の程度	1.00	1.00	3,442	145.97 m ²	502,428
	フローリング張(なら)15mm厚	3,250	0.45							
	軟質クッションフロア(中)	2,850	0.05			1.00				
	合板(ラワン合板)6mm厚	1,250	0.14							
	断熱材	390	0.57							
		合板(単板張合板)	3,000	0.19		施工の程度	1.00			
天井仕上げ	合板(ラワン合板)4mm厚	1,750	0.14	2,834						
	合成樹脂壁紙(紙裏)	2,900	0.64		プレハブ化の効果	1.00		2,834	145.97 m ²	413,678
	バスリップ	5,450	0.03							
					勾配軒出	-				
屋根仕上げ	塗膜防水 (モルタル保護層2mm厚) エポキシ系0.1~0.2mm厚	3,200	1.00							
	断熱材	390	1.00	3,590	連続住戸数 施工の程度 プレハブ化の効果	1.00	1.00	3,590	131.46 m ²	471,941

部分別	評価項目	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 係 数	逆乗補正 係 数 (D)	単位当たり再 建築費評点数 (C) × (D) (E)	計 単 位 算 位 (F)	部分別再建 築費評点数 (E) × (F) (G)	
建	木製建具	16,900		16,900				16,900	12.96 m ²	219,024	
	鋼製建具	4,200		4,200				4,200	17.64 m ²	74,088	
具	雨戸	14,900		14,900				14,900	28.95 m ²	431,355	
	スライド式サッシ (枠見込70mm)	14,300		14,300				14,300	36.81 m ²	526,383	
	固定式サッシ (枠見込70mm)	12,700		12,700				12,700	1.89 m ²	24,003	
	すべり出しサッシ (枠見込70mm)	20,400		20,400				20,400	1.95 m ²	39,780	
	かまち戸 (枠見込100mm)	40,400		40,400				40,400	2.52 m ²	101,808	
	フラッシュ戸 (枠見込100mm)	44,700		44,700				44,700	2.86 m ²	127,842	
	網戸 (合成樹脂網)	2,650		2,650				2,650	14.19 m ²	37,603	
	ガラス	1,800		1,800				1,800	36.73 m ²	66,114	
	中	普通板ガラス(透明) 3mm厚	2,150		2,150				2,150	5.18 m ²	11,137
	床間	電気設備	78,400		78,400	床間の大きさ 施工の程度	1.00 1.00	1.00	78,400	1個	78,400
建築設備	電灯コンセント配線設備	2,100		2,100	配線方法 程度 配置 フロアコンセント スイッチ	1.00 1.00 0.71 0.97 1.00	0.68	1,428	145.97 m ²	208,445	

部分別	評価項目	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)
建築	照明器具設備	2,500		2,500	配置 蛍光灯型式 取付 点灯 程度 天井高 室内色	0.90 1.00 0.69 0.85 1.00 1.00 1.00	0.52	110.45 m ²	143,585
					配置 取付 程度	0.68 0.81 1.00	0.55	35.52 m ²	28,309
					程度	1.00	1.00	1個	6,000
設備	電気設備	1,450		1,450	方式 集中性 設備の多少 管材 水槽の程度	0.80 1.00 0.80 0.85 1.00	0.54	145.97 m ²	145,824
					方式 集中性 設備の多少 管材 程度	1.00 1.00 0.70 0.85 1.00	0.59	145.97 m ²	232,530
					方式 集中性 設備の多少 管材 程度	1.00 1.00 0.70 0.85 1.00	0.59	145.97 m ²	232,530
設備	衛生設備	6,000		6,000	方式 集中性 設備の多少 管材 水槽の程度	0.80 1.00 0.80 0.85 1.00	0.54	145.97 m ²	145,824
					方式 集中性 設備の多少 管材 程度	1.00 1.00 0.70 0.85 1.00	0.59	145.97 m ²	232,530
					方式 集中性 設備の多少 管材 程度	1.00 1.00 0.70 0.85 1.00	0.59	145.97 m ²	232,530
設備	排水設備	2,700		2,700	方式 集中性 設備の多少 管材 程度	1.00 1.00 0.70 0.85 1.00	0.59	145.97 m ²	232,530
					方式 集中性 設備の多少 管材 程度	1.00 1.00 0.70 0.85 1.00	0.59	145.97 m ²	232,530
					方式 集中性 設備の多少 管材 程度	1.00 1.00 0.70 0.85 1.00	0.59	145.97 m ²	232,530

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 (C) (A) × (B)	補 正 項 目	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 位 (F)	部 分 別 再 建 築 費 評 点 数 (E) × (F) (G)
建 衛 生 設 備	衛生器具設備	860		860	設備の多少 程 度	1.00 1.00	1.00	860	145.97㎡	125,534
	ガス設備	570		570	基 準 集中性	1.00 1.00	1.00	570	145.97㎡	83,202
設 備	浴槽(ステンレス製)	102,000		102,000	設備の多少 大きさ	1.00 1.00	1.00	102,000	1個	102,000
	流し台(ステンレス製)	45,600		45,600	施工の程度 大きさ 程 度	1.59 1.00	1.59	72,504	1個	72,504
備 換 気 扇	換気設備	17,800		17,800	大きさ	0.70	0.70	12,460	2個	24,920
	空調設備									
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	1.00	1.00	3,500	145.97㎡	510,895
合 計										9,742,990
再 建 築 費 評 点 数		9,742,990 × 1.07 = 10,424,999			延べ床面積	145.97㎡	1.0㎡当たり再建築費評点数	71,418		

4. 解 説

本事例家屋では、プレキャストコンクリート板に柱の付いたものと、プレキャストコンクリート柱を使用しており、主体構造部の施工量が多いことから、補正項目「工事形態」で1.05の増点補正をしている。

また、1階床構造に木造束立床組を、2階床構造及び屋根構造に鉄筋コンクリート120mm厚が使用されている。そこで、「主体構造部」に「床構造」と「屋根構造」を設け、木造束立床組については軽量鉄骨系プレハブの「床構造」木造束立床組1,750点を準用し、鉄筋コンクリート120mm厚については、在来工法の「床構造」鉄筋コンクリート造5,700点を準用している。そして、この1、2階床構造及び屋根構造分に係るプレキャストコンクリート造の評点数を控除してやるため、在来工法の「床構造」組立鉄筋コンクリート造5,200点に当該部分の床面積を乗じたものを控除している。この際、屋根部分については、図面より実測しているので、計算単位が建床面積より大きくなっている。このことは「屋根仕上げ」においても同様である。

(1) 独自評点項目及び標準評点数

ア. 内部仕上げ

(ア) (木造胴縁+モルタル)下地 角タイル(100mm角)色物

評価例1の「内部仕上げ」(木造胴縁+モルタル)下地角タイル(100mm角)色物と同様の算出方法によっている。

(イ) 石膏ボード9mm厚下地 合成樹脂壁紙(上)無地

評価例1の「内部仕上げ」石膏ボード9mm厚下地合成樹脂壁紙(上)無地と同様の算出方法によっている。

イ. 床仕上げ

(ア) 縁甲板

評価例2の「床仕上げ」縁甲板4,000点と同様の算出方法による。

(イ) フローリング張(なら)15mm厚

評価例1の「床仕上げ」フローリング張(なら)15mm厚3,250点

と同様の算出方法によっている。

(ウ) 軟質クッションフロア(中)

評価例1の「床仕上げ」軟質クッションフロア(中) 2,850点と同様の算出方法によっている。

ウ. 天井仕上げ

(ア) バスリブ

評価例1の「天井仕上げ」バスリブ5,450点と同様の算出方法によっている。

エ. 建 具

(ア) 鋼製建具・雨戸

軽量鉄骨系プレハブ「建具」鋼製建具・雨戸 14,900点を準用している。

オ. 床 間

評価例1、2等と同様、新たに部分別「床間」を設けて評点付設している。標準評点数は、軽量鉄骨系プレハブの「床間」中78,400点を準用している。

カ. 建築設備

(ア) 電鈴設備・トランス式

軽量鉄骨系プレハブの「建築設備」電鈴設備・トランス式6,000点をそのまま準用している。

(イ) 浴 槽(ステンレス製)

木造専用住宅普通建の「建築設備」・浴槽・ステンレス製102,000点をそのまま準用している。

(ウ) 流し台(ステンレス張)

軽量鉄骨系プレハブの「建築設備」・流し台・ステンレス張45,600点をそのまま準用している。



