

< 附属データ集 >

<目次>

1. 中古住宅に係る建物評価の改善に係る指針附属データ集の取扱について	1
2. 指針に基づく評価方法のフロー	2
3. 住宅の部位別の再調達原価	3
4. 耐用年数の参考データ	
①基礎・躯体(木造住宅)	4
1)住宅性能表示制度(新築住宅)の劣化対策等級	
2)長期優良住宅の認定基準	
②内外装・設備	5
・内外装・設備の推奨交換等周期	
5. 指針に基づく評価方法による試算例	6

1. 中古住宅に係る建物評価の改善に係る指針附属データ集の取扱について

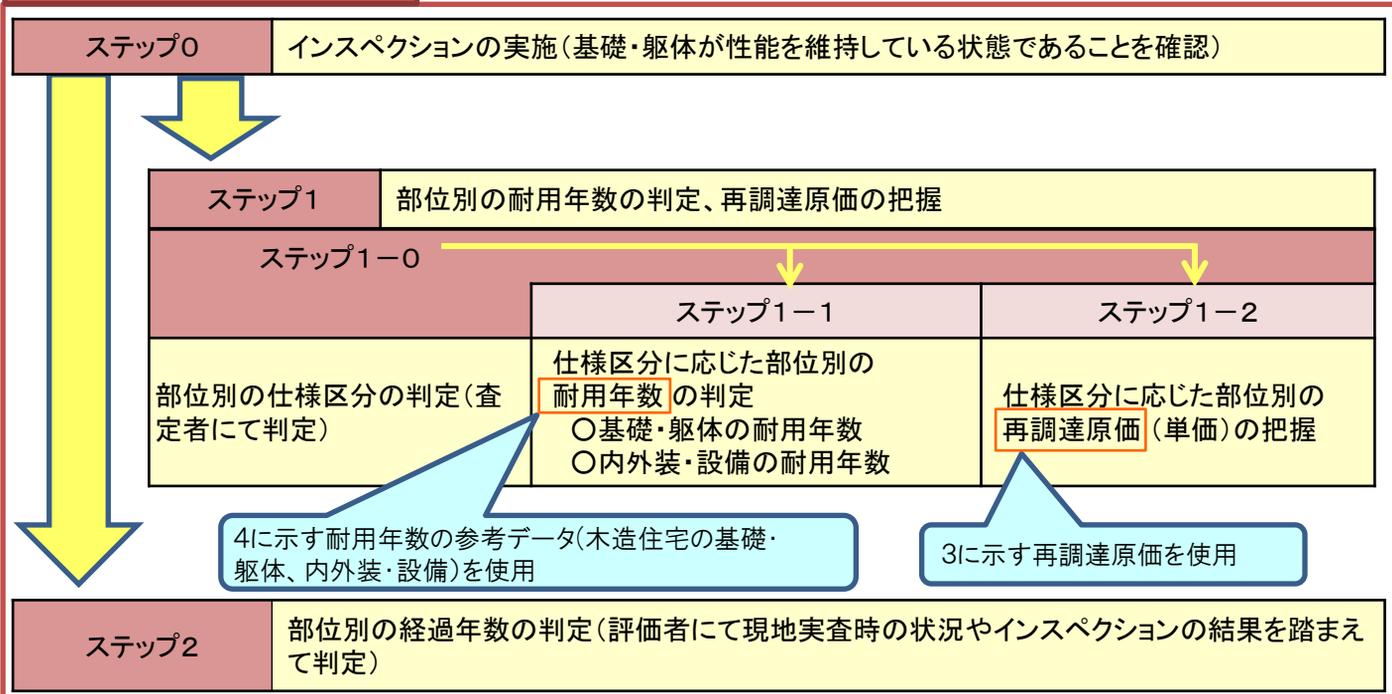
本附属データ集は、指針本編において示す運用改善・精緻化された原価法を用いるにあたって参考となりうるデータを示すものである。

なお、本附属データ集の取扱については、以下の点に留意が必要。

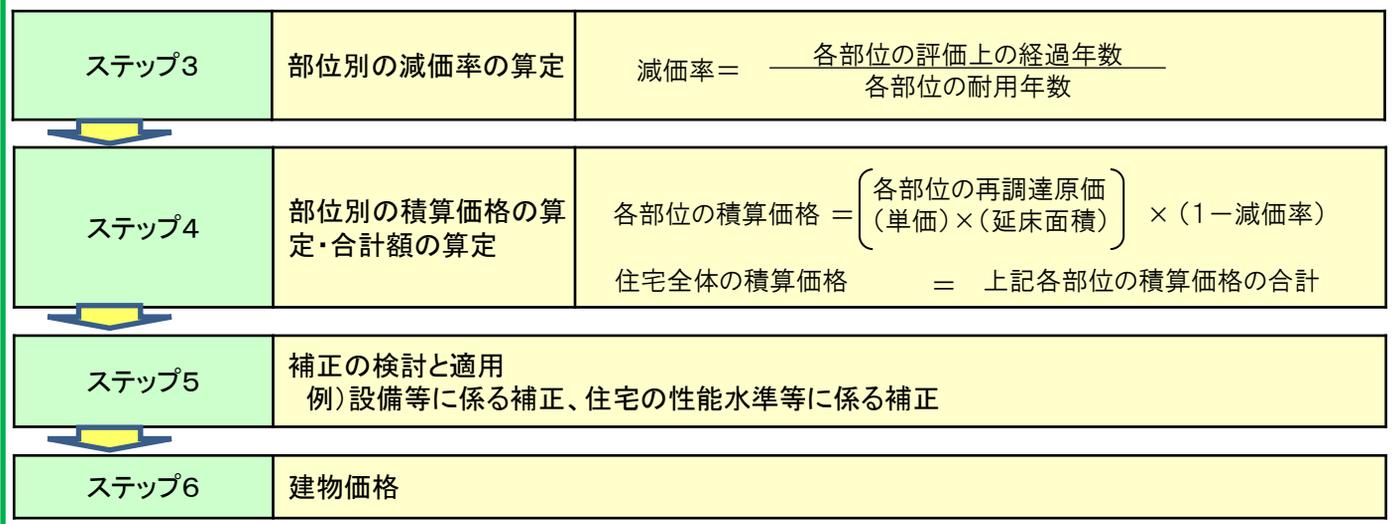
1. 附属データ集に掲載した再調達原価や耐用年数の具体的数値は、評価にあたって参考となりうる数値の一例を示すものであり、評価を行う者の知見や、評価対象とする住宅(部位)の性質・仕様・施工条件等により、適切な根拠のもと異なる数値を使用することが当然に許容される。
2. 附属データ集に掲載した再調達原価や耐用年数の具体的数値は、それぞれ一定の条件に合致する住宅について妥当するものであり、このような条件(各データ毎に提示)に該当しない住宅について、当該数値をそのまま利用することは適当ではない。また、劣化が確認された住宅について、これらの数値をそのまま利用することも適当でない。
※例えば、基礎・躯体の耐用年数は、長期優良住宅の認定基準や住宅性能表示制度における劣化対策等級3、2に対応する数値を示しているが、このような数値をその他の仕様の住宅の評価にそのまま使用することは適当ではない。
3. 附属データ集に掲載した耐用年数については、取引を前提とした評価に用いられることを想定していることから、住宅の各部位が本来要求される機能を維持しており、取引の際に社会通念に照らして通常価値があるとみなされる期間(取引後も当該部位が引き続き使用されると認められる期間)として参考になる値を示していることに留意が必要である(物理的に存在し得る期間として整理しているものではない)。
4. 附属データ集に掲載した再調達原価や耐用年数の具体的数値は、現時点で存在する制度や調査結果をもとにして整理収集した数値であり、今後の知見の蓄積により随時数値の見直しや項目の充実が図られるものである。
5. 附属データ集としては掲載していないが、住宅の使用価値を決定する要素としては、施工の状態や省エネ性能・耐震性能等も存在しており、評価者の判断でこれらの諸要素を考慮した補正等を行うことが想定される。

2. 指針に基づく評価方法のフロー

現地調査・諸条件の設定



建物価格の算定



■留意事項

- 住宅の価値を左右する要因としては、施工の状況や、耐震性能・省エネ性能等も存在し、評価者によりこれらを勘案した評価を行うことが当然に許容される(例えば、ステップ5の補正事項の一つとして採用することが考えられる)。同様に、一般化された再調達原価に含まれない設備(床暖房、太陽光発電等)や、外構の状況などを勘案した補正を行うことも考えられる。
- 評価を行うにあたっては、ステップ6により建物価格を算出した上で、評価者により市場での需給状況等を勘案して補正を行うことが想定される。
- インスペクション結果により基礎・躯体の評価上の経過年数を決定する方法については、今後の知見の蓄積を待つ必要がある。

3. 住宅の部位別の再調達原価

モデル住宅の再調達原価(㎡単価)と構成比(東京地区)

<再調達原価表>

		単価(円/㎡)			構成比(すべて同じ仕様とした場合)		
		A仕様	B仕様	C仕様	A仕様	B仕様	C仕様
基礎・躯体		76,100	71,000	68,600	34.4%	39.8%	45.9%
外部仕上げ	屋根材	11,600	9,300	7,900	5.2%	5.2%	5.3%
	外壁材(バルコニー含む)	20,300	14,900	7,200	9.2%	8.4%	4.8%
	外部建具	28,100	19,200	13,900	12.7%	10.8%	9.3%
内部仕上げ	内部建具	7,100	5,400	4,900	3.2%	3.0%	3.3%
	内装仕上げ	27,800	21,200	18,700	12.6%	11.9%	12.5%
設備	台所	9,100	5,200	1,800	4.1%	2.9%	1.2%
	浴室・洗面・トイレ	19,400	12,200	8,400	8.8%	6.8%	5.6%
	給排水・給湯設備	12,600	11,800	10,700	5.7%	6.6%	7.2%
	照明器具・電気設備	9,200	8,000	7,400	4.2%	4.5%	4.9%
合計		221,300	178,200	149,500	100.1% ≒100.0%	99.9% ≒100.0%	100.0%

(注1)消費税等は含まない。またエアコンは含まない。

(注2)仮設工事費用、諸経費、設計・監理料は各費用に配分。単価は百円単位で四捨五入。

<仕様区分表>

項目		A仕様	B仕様	C仕様	
基礎・躯体		住宅性能表示劣化対策等級3程度	住宅性能表示劣化対策等級2程度	昭和60年以降の旧住宅金融公庫の技術基準程度	
外部仕上げ	屋根材(防水下地含む)	日本瓦(上質陶器瓦) 天然スレート葺き 銅板葺き、等	日本瓦(地瓦) 化粧スレート葺き ガルバリウム鋼板葺き、等	トタン葺き、カラー鉄板葺き、等	
	外壁材(防水下地含む)	タイル貼り(1/3以上) ALC(軽量気泡コンクリート)、等	窯業系サイディング 金属系サイディング(ガルバリウム) 吹付タイル、スタッコ吹付、等	モルタルリシン吹付け 金属系サイディング(カラー鉄板) 石綿ボード張り、等	
	外部建具	高断熱装飾ドア等	アルミ高級ドア、断熱サッシ等	普及品・合板木製、一般ドア	
内部仕上げ	内部建具	室内ドア	高級品(ムクなど)、注文品	標準品(突き板仕上げなど)	
		ふすま・障子戸	高級品	標準品	
	内装仕上げ	床	ムク又は厚みのある突き板仕上げ フローリング じゅうたん敷き(毛足10mm以上) 畳(高級品)	突き板仕上げフローリング カーペット敷 畳(標準品)	寄木張りフローリング・化粧シート 仕上げフローリング パンチカーペット クッションフロア、畳(普及品)
		壁	京壁(じゅらく壁) 布厚クロス、紙クロス(輸入品等) 桧板張り	新京壁(新じゅらく壁) 布クロス(普及品) 天然木化粧合板	プラスター(しゅくい壁) ビニールクロス
		天井	銘木杉板張り 布厚クロス	杉合板 布クロス張り(普及品)	プリント合板 ビニールクロス
設備	台所	厨房	高級システムキッチン (幅30m以上) (オールステンレス、天板:天然石等)	システムキッチン (幅24m以上) (天板:人造大理石等)	
		浴室	高級、広い(1.25坪以上又は2箇所以上) (浴室乾燥機あり)	標準品(1坪以上)	
	浴室・洗面・トイレ	洗面	高級品(カウンタータイプ) (幅12m以上)	標準品(洗面化粧タイプ) (間口750mm以上)	
		トイレ	洋風便座(多機能便座一体型) 及び独立した手洗器	洋風便座(多機能便座一体型)	
	給排水・給湯設備	給湯設備	大型 (ガス給湯器24号相当以上)	中型 (ガス給湯器20号相当以上)	
照明器具・電気設備	照明器具	高級品 (居室に主照明以外の間接照明あり)	標準品 (居室以外の廊下・トイレ・洗面等にダウンライトあり)		

■留意事項

- 上記部位別の単価のうち、屋根材、外壁材、内装仕上げの部位については、一般的なリフォームを行う際の工事範囲を考慮し、防水下地を含む仕上材を対象としており、下地合板等の一般的なリフォームでは取替等を行わない箇所については基礎・躯体の部位に含めて集計している。
- 対象物件の部位別仕様を仕様区分表に照らし、該当する仕様区分を把握したうえで、部位別の再調達原価の単価を把握する。(どの仕様にも該当しない場合は上記の数値を採用することは適当でない。)
- 上記の部位別の単価は東京地区の再調達原価をもとに、標準モデル住宅について設定しているため、その他の地域で評価を行う場合には、当該地域の再調達原価をもとに、上記の構成割合を乗じるなどして単価を設定することが望ましく、また、住宅の概要がモデル住宅と極端に違う住宅について適用することは適当でない。

4. 耐用年数の参考データ

①基礎・躯体(木造住宅)

4. ① 1)住宅性能表示制度(新築住宅)の劣化対策等級

■ 75～90年以上…住宅性能表示制度(新築住宅)の劣化対策等級3に相当する措置を講じた住宅

■ 50～60年以上…住宅性能表示制度(新築住宅)の劣化対策等級2に相当する措置を講じた住宅

出典：日本住宅性能表示基準(平成13年国土交通省告示第1346号)別表1(抄)

	表示すべき事項	適用範囲	表示の方法	説明に関する事項	説明に用いる文字
3 劣化の軽減に関すること	3-1 劣化対策等級(構造躯体等)	一戸建ての住宅又は共同住宅等	等級(1、2又は3)による	劣化対策等級(構造躯体等)	構造躯体等に使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸張するために必要な対策の程度
				等級3	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で3世代(おおむね75～90年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸張するため必要な対策が講じられている
				等級2	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で2世代(おおむね50～60年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸張するため必要な対策が講じられている

4. ① 2)長期優良住宅の認定基準

■ 少なくとも100年程度…長期優良住宅の認定基準における劣化対策を講じた住宅

出典：「長期優良住宅法関連情報」/国土交通省住宅局住宅生産課HP「長期優良住宅の認定基準(概要)」(抄)

性能項目等	概要
劣化対策	<ul style="list-style-type: none"> ○ 数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。 ・ 通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が<u>少なくとも100年程度</u>となる措置。

■留意事項

○上記年数は、それぞれの仕様区分ごとの劣化対策を前提とするものであるから、それぞれの措置の内容を満たす住宅についてのみ使用可能であること、施工状態が悪く本来の劣化対策の水準を満たしていない可能性のある住宅について適用することは適当でないことに留意する必要がある。

○劣化対策等級や長期優良住宅認定において想定しているのは、「通常想定される自然条件及び維持管理条件」の下で限界状態に至るまでの期間であるため、維持管理状態の悪い住宅や、災害等による被害を受けた住宅に適用することは適当でない。

○幅のある期間のうち、評価においてどの年数を用いるかは、評価者の知見により、劣化状況、劣化対策の程度等を勘案して決定されるべきである。

4. 耐用年数の参考データ

②内外装・設備

各種機関等が推奨している交換等周期

部位	仕上材等	各種機関のデータ		
		資料①	資料②	資料③
屋根材	A、B仕様(粘土瓦葺き)	約30年	—	60年
	B仕様(化粧スレート葺き)	約30年	—	30年
	B、C仕様(鋼板葺き)	約30年	—	30年(注2)
外壁材	A仕様(タイル張り)	約30年(増貼り等)	—	40年(注3)
	B仕様(サイディング張り)	—	—	40年
	B、C仕様(モルタル塗り)	—	—	30年(注4)
外部建具	A～C仕様(玄関ドア、サッシ等)	約30年	—	40年(注5)
内装仕上げ	フローリング	約30年	25(美装)～50年	20年
	カーペット	—	—	30年(注6)
	畳	約30年	約20年	30年
	クッションフロア	約30年	約30年	—
	クロス(壁、天井)	約30年	—	30年
内部建具	木製ドア等	約30年	—	30年
設備	台所	15～20年(注1)	約30年	30年
	浴室	15～20年(注1)	約30年	30年
	トイレ	15～20年(注1)	—	40年
	洗面化粧台	約10年	約30年	30年
	給排水管	約30年	—	—
	給湯器	約10年	約15年	—
	照明器具	—	—	—

資料①:「住まいと設備のメンテナンススケジュールガイド」(住宅産業協議会)(注1)ビルトイン式電気食器洗器等の長期使用製品安全点検制度による特定保守製品は10年での交換を推奨

資料②:「よくわかる長持ちする住宅の設計手法マニュアル」(公益財団法人 日本住宅・木材技術センター)に記載されたメンテナンススケジュール

資料③: 建築研究資料「建築のライフサイクルエネルギー 算出プログラムマニュアル(1997年11月)」(独立行政法人建築研究所)に記載されている諸元の数値。(注2)はフッ素樹脂鋼板、(注3)は磁器タイル(圧着工法)、(注4)はエポキシ吹付けタイル(モルタル下地)、(注5)はアルミサッシ引違い窓、(注6)はタイルカーペット(厚7mm)に対応する値

※同一の部材、設備等であっても、使用頻度、維持管理の状態、使用環境等によって交換時期が異なることから、交換等周期の推奨値は一定の目安として幅で示されている。

■留意事項

○各機関が設定した、交換等周期を耐用年数の参考にするにあたっては、それぞれの数値の対象となっている仕様区分や維持管理状況と評価対象となる住宅の部位の仕様区分や維持管理状況を確認することが必要であり、これらが合致しないものについては上記交換等周期を参考とすることは適当でない。

5. 指針に基づく評価方法による試算例

(ケースA: 基礎・躯体に劣化事象が認められない場合)

<前提条件>

- 建築後20年、延床面積108.65㎡の2階建木造住宅
- 台所のキッチンセット全体を5年前に更新している
- 維持管理・劣化対策の状況が適切であり、基礎・躯体に劣化事象等が認められない
- 附属データ集3、4を参考に内外装・設備の部位別の耐用年数を右表のように設定

		A仕様	B仕様	C仕様
外部仕上げ	屋根材(防水下地を含む)	43年	35年	30年
	外壁材(防水下地を含む)	40年	35年	30年
	外部建具	40年	35年	30年
内部仕上げ	内部建具		35年	
	内装仕上げ		25年	
設備	台所		25年	
	浴室・洗面・トイレ		25年	
	給排水・給湯設備		30年	
	照明器具・電気設備		30年	

現地調査・諸条件の設定

ステップ0

インスペクションの実施(点検口から進入調査)

- 維持管理・劣化対策の状況が適切であり、基礎・躯体に劣化事象等が認められない
- 内外装・設備についても特に緊急度の高い修繕箇所は認められない

評価上の経過年数は10年程度と仮定

ステップ1

耐用年数の判定、再調達原価の把握

		1-0	1-1	1-2
		部位別の仕様区分の判定	仕様区分に応じた部位別の耐用年数の判定	仕様区分に応じた部位別の再調達原価(単価)の把握
基礎・躯体		B仕様	55年間	71,000円
内外装・設備	屋根材	A仕様	43年間	11,600円
	外壁材	A仕様	40年間	20,300円
	外部建具	C仕様	30年間	13,900円
	内部建具	B仕様	35年間	5,400円
	内装仕上げ	B仕様	25年間	21,200円
	台所	B仕様	25年間	5,200円
	浴室・洗面・トイレ	C仕様	25年間	8,400円
	給排水・給湯設備	B仕様	30年間	11,800円
	照明器具・電気設備	C仕様	30年間	7,400円
再調達原価(㎡単価)の合計		-	-	176,200円
延床面積		-	-	108.65㎡
再調達原価(合計)の算定		-	-	19,144千円

ステップ2

部位別の経過年数の判定

部位別の残存耐用年数(参考)

基礎・躯体	10年間	45年間	
内外装・設備	屋根材	20年間	(23年間)
	外壁材	20年間	(20年間)
	外部建具	20年間	(10年間)
	内部建具	20年間	(15年間)
	内装仕上げ	20年間	(5年間)
	台所	5年間	(20年間)
	浴室・洗面・トイレ	20年間	(5年間)
	給排水・給湯設備	20年間	(10年間)
	照明器具・電気設備	20年間	(10年間)

- ステップ1-0: 附属データ集3(仕様区分表)に基づき、該当する仕様を判定
- ステップ1-1: 附属データ集4を参照して、使用資材等を踏まえ設定
- ステップ1-2: 附属データ集3(再調達原価表)に基づき、各部位の仕様区分に応じた再調達原価(単価)を設定
- ステップ2: 部位ごとに評価上の経過年数を判定

5. 指針に基づく評価方法による試算例

(ケースA:基礎・躯体に劣化事象が認められない場合)

建物価格の算定

ステップ3		部位別の減価率の算定		
基礎・躯体		18.2%	10年間	÷ 55年間
内外装・設備	屋根材	46.5%	20年間	÷ 43年間
	外壁材	50.0%	20年間	÷ 40年間
	外部建具	66.7%	20年間	÷ 30年間
	内部建具	57.1%	20年間	÷ 35年間
	内装仕上げ	80.0%	20年間	÷ 25年間
	台所	20.0%	5年間	÷ 25年間
	浴室・洗面・トイレ	80.0%	20年間	÷ 25年間
	給排水・給湯設備	66.7%	20年間	÷ 30年間
	照明器具・電気設備	66.7%	20年間	÷ 30年間

ステップ4		部位別積算価格の算定・合計額の算定		
基礎・躯体		6,310,000円	71,000円 × 108.65㎡ × (1 - 18.2%)	
内外装・設備	屋根材	674,000円	11,600円 × 108.65㎡ × (1 - 46.5%)	
	外壁材	1,103,000円	20,300円 × 108.65㎡ × (1 - 50.0%)	
	外部建具	503,000円	13,900円 × 108.65㎡ × (1 - 66.7%)	
	内部建具	252,000円	5,400円 × 108.65㎡ × (1 - 57.1%)	
	内装仕上げ	461,000円	21,200円 × 108.65㎡ × (1 - 80.0%)	
	台所	452,000円	5,200円 × 108.65㎡ × (1 - 20.0%)	
	浴室・洗面・トイレ	183,000円	8,400円 × 108.65㎡ × (1 - 80.0%)	
	給排水・給湯設備	427,000円	11,800円 × 108.65㎡ × (1 - 66.7%)	
	照明器具・電気設備	268,000円	7,400円 × 108.65㎡ × (1 - 66.7%)	
住宅全体の積算価格		10,633,000円		

ステップ5		補正の検討と適用	
補正項目	例)設備等に係る補正	100.0%	エアコン、床暖房等価値補正すべき設備等はない
	その他	—	—
総合補正率		100.0%	上記修正率の連乗

ステップ6		建物価格の算出
建物価格		10,633,000円

5. 指針に基づく評価方法による試算例

(ケースB: 経年相応の劣化状況と判定される場合)

<前提条件>

- 建築後20年、延床面積108.65㎡の2階建木造住宅
- 台所のキッチンセット全体を5年前に更新している
- 基礎・躯体に構造耐力上主要な部分の著しい損傷・腐食・変形は見られないが、一定の劣化
- 附属データ集3、4を参考に内外装・設備の部位別の耐用年数を右表のように設定

		A仕様	B仕様	C仕様
外部仕上げ	屋根材(防水下地を含む)	43年	35年	30年
	外壁材(防水下地を含む)	40年	35年	30年
	外部建具	40年	35年	30年
内部仕上げ	内部建具	35年		
	内装仕上げ	25年		
設備	台所	25年		
	浴室・洗面・トイレ	25年		
	給排水・給湯設備	30年		
	照明器具・電気設備	30年		

現地調査・諸条件の設定

ステップ0

インスペクションの実施

- 基礎・躯体は構造耐力上主要な部分の著しい損傷・腐食・変形は見られないとの判断である。しかし、外壁、基礎等にはクラックの発生が数カ所見られる。
- 内外装・設備についても特に緊急度の高い修繕箇所は認められない。

ステップ1		耐用年数の判定、再調達原価の把握		
		1-0	1-1	1-2
		部位別の仕様区分の判定	仕様区分に応じた部位別の耐用年数の判定	仕様区分に応じた部位別の再調達原価(単価)の把握
基礎・躯体		B仕様	55年間	71,000円
内外装・設備	屋根材	A仕様	43年間	11,600円
	外壁材	A仕様	40年間	20,300円
	外部建具	C仕様	30年間	13,900円
	内部建具	B仕様	35年間	5,400円
	内装仕上げ	B仕様	25年間	21,200円
	台所	B仕様	25年間	5,200円
	浴室・洗面・トイレ	C仕様	25年間	8,400円
	給排水・給湯設備	B仕様	30年間	11,800円
	照明器具・電気設備	C仕様	30年間	7,400円
	再調達原価(㎡単価)の合計		-	-
延床面積		-	-	108.65㎡
再調達原価(合計)の算定		-	-	19,144千円

ステップ2		部位別の経過年数の判定	部位別の残存耐用年数(参考)
基礎・躯体		20年間	(35年間)
内外装・設備	屋根材	20年間	(23年間)
	外壁材	20年間	(20年間)
	外部建具	20年間	(10年間)
	内部建具	20年間	(15年間)
	内装仕上げ	20年間	(5年間)
	台所	5年間	(20年間)
	浴室・洗面・トイレ	20年間	(5年間)
	給排水・給湯設備	20年間	(10年間)
	照明器具・電気設備	20年間	(10年間)

- ステップ1-0: 附属データ集3(仕様区分表)に基づき、該当する仕様を判定
- ステップ1-1: 附属データ集4を参照して、使用資材等を踏まえ設定
- ステップ1-2: 附属データ集3(再調達原価表)に基づき、各部位の仕様区分に応じた再調達原価(単価)を設定
- ステップ2: 部位ごとに評価上の経過年数を判定

5. 指針に基づく評価方法による試算例

(ケースB:経年相応の劣化状況の場合)

建物価格の算定

ステップ3		部位別の減価率の算定		
基礎・躯体		36.4%	20年間	÷ 55年間
内外装・設備	屋根材	46.5%	20年間	÷ 43年間
	外壁材	50.0%	20年間	÷ 40年間
	外部建具	66.7%	20年間	÷ 30年間
	内部建具	57.1%	20年間	÷ 35年間
	内装仕上げ	80.0%	20年間	÷ 25年間
	台所	20.0%	5年間	÷ 25年間
	浴室・洗面・トイレ	80.0%	20年間	÷ 25年間
	給排水・給湯設備	66.7%	20年間	÷ 30年間
	照明器具・電気設備	66.7%	20年間	÷ 30年間

ステップ4		部位別積算価格の算定・合計額の算定		
基礎・躯体		4,906,000円	71,000円 × 108.65m ²	× (1 - 36.4%)
内外装・設備	屋根材	674,000円	11,600円 × 108.65m ²	× (1 - 46.5%)
	外壁材	1,103,000円	20,300円 × 108.65m ²	× (1 - 50.0%)
	外部建具	503,000円	13,900円 × 108.65m ²	× (1 - 66.7%)
	内部建具	252,000円	5,400円 × 108.65m ²	× (1 - 57.1%)
	内装仕上げ	461,000円	21,200円 × 108.65m ²	× (1 - 80.0%)
	台所	452,000円	5,200円 × 108.65m ²	× (1 - 20.0%)
	浴室・洗面・トイレ	183,000円	8,400円 × 108.65m ²	× (1 - 80.0%)
	給排水・給湯設備	427,000円	11,800円 × 108.65m ²	× (1 - 66.7%)
	照明器具・電気設備	268,000円	7,400円 × 108.65m ²	× (1 - 66.7%)
住宅全体の積算価格		9,229,000円		

ステップ5		補正の検討と適用	
補正項目	設備等に係る補正	100.0%	エアコン、床暖房等価値補正すべき設備等はない
	その他	—	—
総合補正率		100.0%	上記修正率の連乗

ステップ6		建物価格の算出
建物価格		9,229,000円

5. 指針に基づく評価方法による試算例

(ケースC:住宅を構成する部位が上位の仕様に更新された場合)

- <前提条件>
- 建築後20年、延床面積108.65㎡の2階建木造住宅
 - 台所のキッチンセット全体を(B仕様から)A仕様のものに5年前に更新している
 - 基礎・躯体に構造耐力上主要な部分の著しい損傷・腐食・変形は見られないが、一定の劣化
 - 附属データ集3、4を参考に内外装・設備の部位別の耐用年数を右表のように設定

		A仕様	B仕様	C仕様
外部仕上げ	屋根材(防水下地を含む)	43年	35年	30年
	外壁材(防水下地を含む)	40年	35年	30年
	外部建具	40年	35年	30年
内部仕上げ	内部建具		35年	
	内装仕上げ		25年	
設備	台所		25年	
	浴室・洗面・トイレ		25年	
	給排水・給湯設備		30年	
	照明器具・電気設備		30年	

現地調査・諸条件の設定

ステップ0

インスペクションの実施

- 基礎・躯体は構造耐力上主要な部分の著しい損傷・腐食・変形は見られないとの判断である。しかし、外壁、基礎等にはクラックの発生が数カ所見られる。
- 内外装・設備についても特に緊急度の高い修繕箇所は認められない。

ステップ1		耐用年数の判定、再調達原価の把握		
		1-0		
		1-1	1-2	
		部位別の仕様区分の判定	仕様区分に応じた部位別の耐用年数の判定	
			仕様区分に応じた部位別の再調達原価(単価)の把握	
基礎・躯体		B仕様	55年間	71,000円
内外装・設備	屋根材	A仕様	43年間	11,600円
	外壁材	A仕様	40年間	20,300円
	外部建具	C仕様	30年間	13,900円
	内部建具	B仕様	35年間	5,400円
	内装仕上げ	B仕様	25年間	21,200円
	台所	A仕様	25年間	9,100円
	浴室・洗面・トイレ	C仕様	25年間	8,400円
	給排水・給湯設備	B仕様	30年間	11,800円
	照明器具・電気設備	C仕様	30年間	7,400円
	再調達原価(㎡単価)の合計		-	-
延床面積		-	-	108.65㎡
再調達原価(合計)の算定		-	-	19,568千円

ステップ2		部位別の経過年数の判定	部位別の残存耐用年数(参考)
基礎・躯体		20年間	(35年間)
内外装・設備	屋根材	20年間	(23年間)
	外壁材	20年間	(20年間)
	外部建具	20年間	(10年間)
	内部建具	20年間	(15年間)
	内装仕上げ	20年間	(5年間)
	台所	5年間	(20年間)
	浴室・洗面・トイレ	20年間	(5年間)
	給排水・給湯設備	20年間	(10年間)
	照明器具・電気設備	20年間	(10年間)

ステップ1-0: 附属データ集3(仕様区分表)に基づき、該当する仕様を判定
 ステップ1-1: 附属データ集4を参照して、使用資材等を踏まえ設定
 ステップ1-2: 附属データ集3(再調達原価表)に基づき、各部位の仕様区分に応じた再調達原価(単価)を設定
 ステップ2: 部位ごとに評価上の経過年数を判定

B仕様: 5,200円 → A仕様: 9,100円

5. 指針に基づく評価方法による試算例

(ケースC:住宅を構成する部位が上位の仕様に更新された場合)

建物価格の算定

ステップ3		部位別の減価率の算定		
基礎・躯体		36.4%	20年間	÷ 55年間
内外装・設備	屋根材	46.5%	20年間	÷ 43年間
	外壁材	50.0%	20年間	÷ 40年間
	外部建具	66.7%	20年間	÷ 30年間
	内部建具	57.1%	20年間	÷ 35年間
	内装仕上げ	80.0%	20年間	÷ 25年間
	台所	20.0%	5年間	÷ 25年間
	浴室・洗面・トイレ	80.0%	20年間	÷ 25年間
	給排水・給湯設備	66.7%	20年間	÷ 30年間
	照明器具・電気設備	66.7%	20年間	÷ 30年間

ステップ4		部位別積算価格の算定・合計額の算定		
基礎・躯体		4,906,000円	71,000円 × 108.65㎡ × (1 - 36.4%)	
内外装・設備	屋根材	674,000円	11,600円 × 108.65㎡ × (1 - 46.5%)	
	外壁材	1,103,000円	20,300円 × 108.65㎡ × (1 - 50.0%)	
	外部建具	503,000円	13,900円 × 108.65㎡ × (1 - 66.7%)	
	内部建具	252,000円	5,400円 × 108.65㎡ × (1 - 57.1%)	
	内装仕上げ	461,000円	21,200円 × 108.65㎡ × (1 - 80.0%)	
	台所	791,000円	9,100円 × 108.65㎡ × (1 - 20.0%)	
	浴室・洗面・トイレ	183,000円	8,400円 × 108.65㎡ × (1 - 80.0%)	
	給排水・給湯設備	427,000円	11,800円 × 108.65㎡ × (1 - 66.7%)	
	照明器具・電気設備	268,000円	7,400円 × 108.65㎡ × (1 - 66.7%)	
住宅全体の積算価格		9,568,000円		

ステップ5		補正の検討と適用	
補正項目	設備等に係る補正	100.0%	エアコン、床暖房等価値補正すべき設備等はない
	その他	—	—
総合補正率		100.0%	上記修正率の連乗

ステップ6		建物価格の算出	
建物価格		9,568,000円	

< 附属データ集参考資料 >

<目次>

【附属データ集参考資料1】(附属データ集3関係) 再調達原価の設定について	1
【附属データ集参考資料2】(附属データ集4. ①1)関係) 木造住宅の住宅性能表示制度(新築住宅)における劣化対策等級の概要	4
【附属データ集参考資料3】(附属データ集4. ①2)関係) 木造住宅の長期優良住宅の認定制度の概要	6

再調達原価の設定について(1)

＜再調達原価設定の方針＞

モデル住宅の再調達原価について、以下の手順によって部位区分別に整理した再調達原価(単価)を得た。

(1)内訳書の作成

①仕様の設定

一般的に戸建住宅の見積書は、表1のような工種別科目分類を基本として工事費を算定している。モデル建物の図面と仕様書(次頁、次々頁参照)を基に、表1で示した各科目に必要な標準的な構成内容(細目)と、その仕様をグレード別に設定する。

＜表1 木造住宅の工種別内訳書式＞

工種別科目		主な構成内容
大科目	中科目	
A. 仮設	0.仮設工事	足場、仮設トイレ等
B. 基礎	1.基礎工事	掘削、残土処分、コンクリート、鉄筋等
C. 木工	2.木工事(躯体)	柱、梁、床組等
D. 屋根	3.屋根工事	屋根、庇等
E. 建具	4.金属製建具工事	サッシ、ドア等
	5.木製建具工事	室内扉、襖、障子等
	6.ガラス工事	ガラス等
F. 仕上	7.防水工事	シーリング等
	8.石工事	玄関部の石材等
	9.タイル工事	玄関タイル、浴室タイル等
	10.木工事(仕上造作)	木製枠、押入、造作家具等
	11.金属工事	バルコニー、樋等
	12.左官工事	和室左官仕上、タイル下地等
	13.塗装・吹付工事	枠塗装等
G. 仕上ユニット	14.内外装工事	外装、床、壁、天井の仕上材等
	15.雑工事	上記に含まれない仕上材
	16.仕上ユニット	ユニットバス、システムキッチン等
H. 設備	17.電気工事	照明器具、配線、スイッチ、コンセント等
	18.給排水衛生工事	配管、給湯器等
	19.暖冷房空調工事	エアコン、換気扇等
I. その他	20.その他設備	太陽光発電、省エネ関連システム、ホームエレベーター等
	21.外構工事	カーポート、植栽等
K. 諸経費	22.諸経費	一般管理費、現場経費等
J. 設計・監理費	23.設計・監理費	設計費、設計監理費等
建物積算価格(再調達原価)		上記合計

工種別科目は、「木造建築のための建築コスト」((公社)日本建築士会連合会)を参考にした。

②数量の設定

①で設定した細目の数量を、図面を基に設定する。図面で示されていない細目については、一般的な数量を設定する。なお、細目の数量は各グレードとも原則、同様とする。

③単価の設定

①、②で設定した細目の単価を設定する。単価の時点は、2013年12月時点とし、地域は東京都23区内を想定した単価とする。採用する単価は、「月刊建設物価14年1月号」、「建築コスト情報14年1月号」等の刊行物に掲載のある単価を戸建住宅向けに補正した単価とし、掲載がない細目は、一般的な価格水準を蓄積データ等の情報を基に設定する。

(2)再調達原価の検証

(1)で作成した再調達原価の妥当性を検証するため、個人住宅工事費の実態調査(一般財団法人 建設物価調査会実施)の結果と比較を行い、再調達原価の妥当性を検証する。

(3)部位区分別の整理

(1)で作成した工種別内訳書を指針で示された部位区分別に分類し、各区分の工事費を集計する。

【附属データ集参考資料1】（附属データ集3関係） 再調達原価の設定について(2)

■モデル住宅の概要①

建物規模等に係る統計や住宅メーカーへのヒアリングをもとに、我が国における標準的な規模・設計のモデル住宅を以下のとおり設定した。

【モデル住宅の規模】

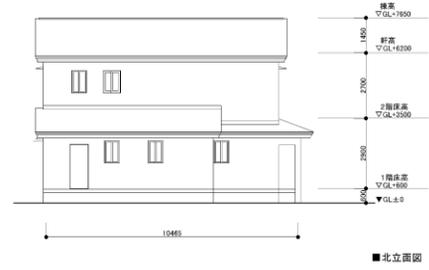
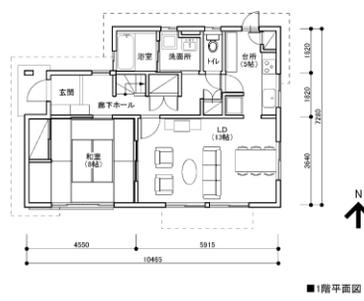
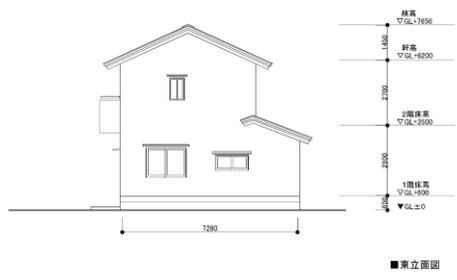
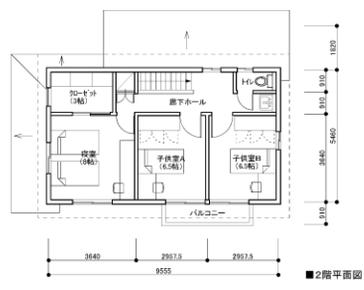
項目	建物内容
延床面積	120.07㎡
建築面積	69.56㎡
地上階数	2階建
LDKタイプ	LDK
洋室数	3
和室数	1
トイレ	2
屋根	切妻

（参考）建物規模等の統計

項目	統計	建築着工統計	住宅土地統計調査	個人住宅調査(※1)
	集計範囲	H24年	～H20年	H23・24年
	建物 構造	専用のみ 木造	専用のみ 合計	専用のみ 木造
延床面積(㎡)	全国	118	127	135
	首都圏	109	111	114
容積率	全国	-	45%	46%
	首都圏	-	64%	72%
建蔽率	全国	-	30%	29%
	首都圏	-	38%	40%
居住室数(※2)	全国	-	6.01	4.16
	首都圏	-	5.40	3.90
洋室数	全国	-	-	3.27
	首都圏	-	-	3.18
和室数	全国	-	-	0.90
	首都圏	-	-	0.72
LDKタイプ	全国	-	K独立	LDK
	首都圏	-	K独立	LDK
トイレの数	全国	-	-	1.83
	首都圏	-	-	1.93
屋根タイプ	全国	-	-	切妻
	首都圏	-	-	切妻

(※1)一般財団法人建設物価調査会による個人住宅の新築工事に係るアンケート調査
(※2)個人住宅調査はLDKを除く

【モデル住宅の間取り・平面・立面図】



【附属データ集参考資料1】（附属データ集3関係） 再調達原価の設定について(3)

■モデル住宅の概要②

※仕様区分の設定について

○基礎・躯体

建物の劣化対策に着目し、劣化対策の程度の高いものから順にA, B, Cの仕様区分を設定

○外部仕上げ

耐久性が高いものから順にA, B, Cの仕様区分を設定
(住宅メーカー等へのヒアリングで耐久性の程度を確認)

○内部仕上げ設備

コストが高いものから順にA, B, Cの仕様区分を設定
(（公社）不動産流通近代化センターの「戸建て住宅価格査定マニュアル」に準拠)

<仕様区分表> (附属データ集3より再掲)

項目		A仕様	B仕様	C仕様	
基礎・躯体		住宅性能表示劣化対策等級3程度	住宅性能表示劣化対策等級2程度	昭和60年以降の旧住宅金融公庫の技術基準程度	
外部仕上げ	屋根材(防水下地含む)	日本瓦(上質陶器瓦) 天然スレート葺き 銅板葺き、等	日本瓦(地瓦) 化粧スレート葺き ガルバリウム鋼板葺き、等	トタン葺き、カラー鉄板葺き、等	
	外壁材(防水下地含む)	タイル貼り(1/3以上) ALC(軽量気泡コンクリート)、等	窯業系サイディング 金属系サイディング(ガルバリウム) 吹付タイル、スタッコ吹付、等	モルタルリシン吹付け 金属系サイディング(カラー鉄板) 石綿ボード張り、等	
	外部建具	高断熱装飾ドア等	アルミ高級ドア、断熱サッシ等	普及品・合板木製、一般ドア	
内部仕上げ	内部建具	室内ドア	高級品(ムクなど)、注文品	標準品(突き板仕上げなど)	
		ふすま・障子戸	高級品	標準品	
	内装仕上げ	床	ムク又は厚みのある突き板仕上げ フローリング じゅうたん敷き(毛足10mm以上) 畳(高級品)	突き板仕上げフローリング カーペット敷 畳(標準品)	寄木張りフローリング・化粧シート 仕上フローリング パンチカーペット クッションフロア、畳(普及品)
		壁	京壁(じゅらく壁) 布厚クロス、紙クロス(輸入品等) 桧板張り	新京壁(新じゅらく壁) 布クロス(普及品) 天然木化粧合板	プラスター(しっくい壁) ビニールクロス
天井		銘木杉板張り 布厚クロス	杉合板 布クロス張り(普及品)	プリント合板 ビニールクロス	
設備	台所	厨房	高級システムキッチン (幅3.0m以上) (オールステンレス、天板:天然石等)	システムキッチン (幅2.4m以上) (天板:人造大理石等)	
		浴室	高級、広い(1.25坪以上又は2箇所以上) (浴室乾燥機あり)	標準品(1坪以上)	
	浴室・洗面・トイレ	洗面	高級品(カウンタータイプ) (幅1.2m以上)	標準品(洗面化粧タイプ) (間口750mm以上)	
		トイレ	洋風便座(多機能便座一体型) 及び独立した手洗器	洋風便座(多機能便座一体型)	
	給排水・給湯設備	給湯設備	大型 (ガス給湯器24号相当以上)	中型 (ガス給湯器20号相当以上)	
	照明器具・電気設備	照明器具	高級品 (居室に主照明以外の間接照明あり)	標準品 居室以外の廊下・トイレ・洗面等にダウンライトあり	

【附属データ集参考資料2】（附属データ集4. ①1）関係）

木造住宅の住宅性能表示制度（新築住宅）における劣化対策等級の概要（1）

附属データ集4. ①1)で示した劣化対策等級における耐用年数については、「ファクターメソッド」の考え方にに基づき通常想定される自然条件及び維持管理条件の下で限界状態に至るまでの期間を試算した結果を考慮して決定されている。

劣化対策等級の概要は以下のとおり。

参考となる制度等	住宅性能表示制度（新築住宅）の劣化対策等級における耐用年数（評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号））
制度の目的	住宅の性能に関する標示の適正化を図るための共通ルールを設け、消費者による住宅の性能を相互比較を可能とする制度
制度の概要（劣化対策等級）	<p>以下の基準に適合すること</p> <p>■劣化対策等級3</p> <p>①外壁の軸組等…地面からの高さ1m以内の部分が、次のいずれかに該当すること</p> <p>A. 通気構造等で、かつa～dのいずれかの措置</p> <p>a. 製材、集成材等又は構造用合板等の使用＋防腐及び防蟻に有効な薬剤散布等</p> <p>b. 製材、集成材等で小径13.5cm以上</p> <p>c. 耐久性区分D1の樹種の製材又は集成材等で小径12.0cm以上</p> <p>d. a. ～c. と同等の措置</p> <p>B. 日本工業規格K1570に規定するK3相当以上の防腐・防蟻処理</p> <p>C. A. ～B. と同等の措置</p> <p>②土台：土台に接する外壁の下端の水切り設置等</p> <p>③浴室及び脱衣室：防水上有効な仕上げ等</p> <p>④地盤：一定の防蟻性能</p> <p>⑤基礎：地盤から基礎上端までの高さを400mm以上確保</p> <p>⑥床下：一定の防湿性能</p> <p>⑦小屋裏：一定の換気方式</p> <p>⑧構造部材等：建築基準法施行令の特定の規定に適合</p> <p>■劣化対策等級2</p> <p>①外壁の軸組等…地面から高さ1m以内の部分が、次のいずれかに該当すること</p> <p>A. 通気構造等であること</p> <p>B. 製材、集成材等又は構造用合板等の使用＋防腐及び防蟻に有効な薬剤塗布等</p> <p>C. 製材、集成材等でその小径が12.0cm以上</p> <p>D. 耐久性区分D1の樹種の製材又は集成材等</p> <p>E. A. ～D. と同等の措置</p> <p>②～⑧は上記劣化対策等級3と同様</p>

【附属データ集参考資料2】(附属データ集4. ①1)関係)

木造住宅の住宅性能表示制度(新築住宅)における劣化対策等級の概要(2)

期間設定の根拠等	<p>○「建築物の耐久計画に関する考え方」((社)日本建築学会1988)では、建築物の耐久設計を具体的実施する手法として「ファクターメソッド」(注)の考え方を提示している。本基準では、この考え方に則り、構造躯体が限界状態に達するまでの期間(耐用年数)が(材料の耐久性)×(劣化環境条件)×(施工条件)×(維持管理条件)という各要素の組み合わせで決定されているものとして耐用年数の試算を行い、その結果を考慮して等級毎の劣化対策の水準が定められている。</p> <p>(注)耐久性を決定する因子を数値化して、数値の乗加算等によって計算する方法をいう。</p>
留意事項	<p>○基準では、建物の耐用年数に大きく影響する気象等の自然の影響や維持管理の行われ方を予測して耐用年数を定めることは困難な面があるとし、異常気象は起きず、平年時の気象が継続しているなど予測の範囲内で自然の影響があること、また一定の維持管理がなされているという仮定を置いた上で、耐用年数を想定している。</p> <p>○この仮定を「通常想定される自然条件及び維持管理条件」と表現しているが、構造躯体等に著しい劣化を引き起こすような、当初想定していない劣化環境が生じないように、日常の清掃や点検、簡単な補修を行っていることと仮定している。例えば、木造住宅では、木材が雨水等の水分や極端な湿気にさらされることがないように、雨どいがつまらないための清掃、傷んだ外装材や漏水を生じている配管の補修が長期に放置されることなく行われることなどが想定されている。すなわち、維持管理をまったくしない(メンテナンスフリー)で、使用が継続できる期間を示したものではないことに留意する必要がある。</p>

参考資料:「日本住宅性能表示基準・評価方法基準技術解説(新築住宅)2010」/監修 国土交通省住宅局住宅生産課ほか)

【附属データ集参考資料3】(附属データ集4. ①2)関係)

木造住宅の長期優良住宅の認定制度の概要

長期優良住宅の認定制度とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するための認定等の制度であり、概要は以下のとおり。

参考となる制度等	長期優良住宅の普及に関する法律 (平成20年法律第87号、平成21年6月4日施行)
制度の目的	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅である「長期優良住宅」の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に承継することで、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図ることを目的とした制度
制度の概要	<p>○長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するために、大きく分けて以下のような措置が講じられている住宅をいう。</p> <ul style="list-style-type: none">①長期に使用するための構造及び設備を有していること②居住環境等への配慮を行っていること③一定面積以上の住戸面積を有していること④維持保全の期間、方法を定めていること <p>上記のうち、①は建築物に関する技術的な基準で構成されており、その多くは住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の基準を準用している。①～④の全て措置を講じ、所管行政庁に認定申請を行えば、長期優良住宅としての認定を受けることが可能となる。なお、認定を受けた住宅については、不動産取得税等の軽減措置が受けられる。</p> <p>木造住宅に係る具体の認定基準のうち、劣化対策に係るものは以下のとおりである。</p> <p>○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できる措置として、住宅性能表示制度の劣化対策等級3の措置に加え、以下の措置が講じられていること。</p> <ul style="list-style-type: none">・床下及び小屋裏の点検口を設置すること。・床下空間に原則として330mm以上の有効高さを確保すること。

参考資料:「長期優良住宅法関連情報」/国土交通省住宅局住宅生産課HPIほか