

✚ 建物の簡易評価法

1. 新築当時の建築費が分かっていない場合（木造専用住宅・在来工法の場合）

$$(\text{新築費単価} \times \text{延床面積} + \text{門・塀・簡易車庫等の実額}) = \text{再調達原価}$$

新築費単価 所在地、外壁材、屋根材によって違う

● 所在地区分

東京・神奈川

千葉・埼玉・山梨・長野・静岡・愛知・三重・滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良・岡山・広島・山口

北海道・宮城・福井・茨城・栃木・群馬・新潟・富山・石川・福井・岐阜・和歌山・鳥取・島根・

徳島・香川・愛媛・高知・福岡・佐賀・長崎・熊本・沖縄

青森・岩手・秋田・山形・大分・宮崎・鹿児島

・新築単価表(木造専用住宅・在来工法)[基礎を含まない場合()内]単位:(千円/㎡)

外壁		A				B				C			
(材料仕上げ)		モルタル塗りリシン吹付け モルタル塗りリシン掻き落とし サイディング(銅板系) サイディング(木質系) 波型鉄板、カラー鉄板 押縁下見板(杉)、化粧板				モルタル塗り吹付けタイル サイディング(セメント系) 堅羽目板(杉、ラワン) 南京下見板(杉) フレキシブルボード しっくい、一部石・タイル				サイディング(非鉄金属系) 堅羽目板(桧) 人造石洗出し 高級塗り壁 石・タイル			
屋根 (材料仕上げ)													
1	波型鉄板	138	127	116	102	153	141	129	113	175	161	147	130
	波型スレート	(130)	(120)	(109)	(96)	(143)	(132)	(120)	(106)	(164)	(151)	(138)	(121)
2	カラー鉄板 (瓦棒葺)	163	150	137	121	179	165	150	132	201	185	169	149
		(154)	(142)	(129)	(114)	(170)	(156)	(143)	(126)	(191)	(176)	(160)	(141)
3	彩色スレート板 厚型スレート板(平型) カラー鉄板(平葺)	181	167	152	134	193	178	162	143	215	198	181	159
		(172)	(158)	(144)	(127)	(184)	(169)	(155)	(136)	(207)	(190)	(174)	(153)
4	カラーアルミ板 (瓦棒葺)	194	178	163	144	209	192	176	155	234	215	197	173
	日本瓦(釉薬) 洋瓦(スレート系)	(185)	(170)	(155)	(137)	(200)	(184)	(168)	(148)	(225)	(207)	(189)	(167)
5	カラーステンレス板 (瓦棒葺)	216	199	181	160	231	213	194	171	249	229	209	184
	銅板(瓦棒葺) 日本瓦(いぶし) 洋瓦(陶器系)	(208)	(191)	(175)	(154)	(223)	(205)	(187)	(165)	(240)	(221)	(202)	(178)

🏠 建物の簡易評価法

2. 新逐次の建築費が分かっている場合（木造専用住宅・在来工法の場合）

建築時の新築価格 × 建築費倍率 = 再調達原価

建築費倍率(木造住宅 2004 年版)

建築年次	建築費倍率	建築年次	建築費倍率	建築年次	建築費倍率
2004 年	1.00	1994 年	0.94	1984 年	1.27
2003 年	1.00	1993 年	0.91	1983 年	1.26
2002 年	0.99	1992 年	0.90	1982 年	1.25
2001 年	0.99	1991 年	0.91	1981 年	1.24
2000 年	0.98	1990 年	0.96	1980 年	1.26
1999 年	0.96	1989 年	1.03	1979 年	1.41
1998 年	0.95	1988 年	1.12	1978 年	1.56
1997 年	0.95	1987 年	1.23	1977 年	1.61
1996 年	0.96	1986 年	1.27	1976 年	1.65
1995 年	0.95	1985 年	1.27	1975 年	1.69

3. 時価額の算出方法

再調達原価 × { 100% - (経年原価率 × 経過年数) } = 時価額

経年原価率

新築費区分(基礎を除く)		経年減価率(1年当り)	
		専用住宅	併用住宅・専用店舗
1 m ² 当りの新築費単価	170 千円未満	1.9%	2.3%
"	170 ~ 190 千円	1.5%	1.8%
"	190 千円超	1.1%	1.4%