

標準建物データ					対象建物																		
区分/ランク	木造在来工法 中 広島				木造在来工法	査定日	2019/1/19																
構造	木造				木造	建築年月日	1980/1/1	リフォーム年月日	2010/1/1 ←リフォームしていない場合は、建築年月日と同年月日を記入する														
延床面積	122.70				120.49	経過月数	468		経過月数	108													
階層	2				2	経過年数	39		経過年数	9													
査定日	2019/1/19					採用経過年数	39	年	リフォーム時経過年数	30	年												
					再調達原価の試算					残存年数の試算			観察減価の試算					計(円)					
部位	内容			構成比(%)	単価(円/㎡)	総額(円)	材質	自動補正	補正率	割合	単価	総額(円)	耐用年数	修正耐用年数	残存年数	減価要因	減価割合	単価	減価総額	観察減価の状況	計(円)		
構造	木造在来						木造在来							30									
基礎	基礎の種類	布基礎(床下土)	7.9	14,220	1,744,794	布基礎(床下土間コン)	113.3	113.3	100%	16,111	1,941,214	50	50	11	なし	0	0	0	0	なし	1,941,214		
躯体	耐震性能	新耐震	33.2	59,760	7,332,552	旧耐震	75.2	75.2	100%	44,940	5,414,821	50	50	11	なし	0	0	0	0	なし	5,414,821		
屋根	屋根材	人工スレート	2.5	4,500	552,150	洋瓦(陶器)	100.0	173.3	100%	7,799	939,702	30	60	21	なし	0	0	0	0	なし	939,702		
外部建具	玄関	アルミドア(普及品)	1.0	1,800	220,860	アルミドア(高級品)	100.0	106.4	100%	1,915	230,738	30	60	21	なし	0	0	0	0	なし	230,738		
	サッシ	アルミサッシ	3.0	5,400	662,580	アルミ樹脂複合サッシ	100.0	122.0	30%	1,976	238,136		60	21	なし	0	0	0	0	なし	238,136		
						アルミサッシ	82.0	100.0	70%	3,780	455,452		30	30	0	なし	0	0	0	0	なし	455,452	
	ガラス	単板ガラス	1.0	1,800	220,860	複層ガラス	100.0	106.4	30%	575	69,222		60	21	なし	0	0	0	0	0	なし	69,222	
単板ガラス						94.0	100.0	70%	1,260	151,817	30	30	0	なし	0	0	0	0	0	なし	151,817		
内部建具	室内ドア	木製フラッシュ(シート張り)	2.0	3,510	430,677	木製扉	122.5	157.5	20%	1,106	133,214	20	50	11	なし	0	0	0	0	なし	133,214		
						木製フラッシュ(突板)	100.0	128.5	80%	3,608	434,728		50	11	なし	0	0	0	0	0	なし	434,728	
	障子・襖	スプルー・洋紙	0.7	1,170	143,559	杉・鳥の子紙	100.0	108.1	100%	1,265	152,420		50	11	なし	0	0	0	0	なし	152,420		
外部仕上	外壁材	リシン	6.8	12,285	1,507,370	吹付タイル	74.2	100.0	100%	12,285	1,480,220	30	60	21	なし	0	0	0	0	なし	1,480,220		
	下地材	ラスモルタル(通気無し)	2.3	4,095	502,457	ラスモルタル(通気無し)	100.0	100.0	100%	4,095	493,407		30	30	0	なし	0	0	0	0	なし	493,407	
内部仕上	内部床	床材	複合フローリング(普及品)	6.8	12,312	1,510,682	単層フローリング(高級品)	113.8	132.0	90%	14,627	1,762,383	20	50	11	なし	0	0	0	0	なし	1,762,383	
			量(普及品)				113.8	132.0	10%	1,625	195,820	50		11	なし	0	0	0	0	0	なし	195,820	
			ビニールシート															20	20	0			
	内部壁	壁材	ビニールクロス(普及品)	7.7	13,851	1,699,518	左官材	115.5	136.7	100%	18,934	2,281,358		50	11	なし	0	0	0	0	0	なし	2,281,358
																			20	20	0		
	内部天井	天井材	ビニールクロス(普及品)	2.6	4,617	566,506	ビニールクロス(高級品)	100.0	105.5	100%	4,871	586,907		50	11	なし	0	0	0	0	0	なし	586,907
化粧合板																	20	20	0				
住宅設備	システムキッチン		中級品	3.1	5,490	673,623	中級品	100.0	100.0	100%	5,490	661,490	20	50	11	なし	0	0	0	0	なし	661,490	
	風呂	UB or 在来	在来浴室	2.4	4,392	538,898	ユニットバス(中級品)	100.0	100.0	100%	4,392	529,192		50	11	なし	0	0	0	0	0	なし	529,192
		浴槽	人造大理石	1.2	2,196	269,449	なし			100%				20	20	0	なし	0	0	0	0		
		仕上材	磁器質タイル(普及品)	1.2	2,196	269,449	なし			100%				20	20	0	なし	0	0	0	0		
	洗面化粧台		中級品	0.6	1,098	134,725	中級品	100.0	100.0	100%	1,098	132,298		50	11	なし	0	0	0	0	0	なし	132,298
電気設備	照明器具	蛍光灯	4.9	8,820	1,082,214	蛍光灯	100.0	100.0	100%	8,820	1,062,722	20	50	11	なし	0	0	0	0	なし	1,062,722		
給排水衛生設備	給湯器	種類	給湯器(追炊無)	2.6	4,752	583,070	給湯器(追炊付)	100.0	122.9	100%	5,840	703,662	20	50	11	なし	0	0	0	0	なし	703,662	
	トイレ	種類	中級品	4.0	7,128	874,606	高級品	128.0	128.0	100%	9,124	1,099,351		50	11	なし	0	0	0	0	なし	1,099,351	
空調設備	エアコン	種類	中級品	4.0	7,200	883,440	中級品	100.0	100.0	100%	7,200	867,528	15	45	6	なし	0	0	0	0	なし	867,528	
	換気設備	換気設備等	第3種換気(24時間換気無し)	1.0	1,800	220,860	第3種換気(24時間換気無し)	84.3	100.0	100%	1,800	216,882		45	6	なし	0	0	0	0	なし	216,882	
その他の設備	太陽光発電、床暖房、昇降機等			-	-	-	なし	0円	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	0		
その他	外構工事			-	-	-	駐車場、カーポート	700,000円	-	-	-	350,000	-	-	-	-	-	-	-	-	350,000		
合計 円/㎡				100.0	180,000	22,086,000	再調達原価(円/㎡)					184,536	22,584,684	平均残存年数		11.93	観察減価率		0	0	合計	22,584,684	
				(円/坪)	595,041		(円/坪)					610,036											

デフレーター(建設物価調査会・建築費指数接続表・広島・住宅(W)採用)			
標準建物価格時点	2018/1	178,000円/㎡	108.5
価格時点	2019/1/19	2018/12 を採用	109.7
			180,000円/㎡

再調達原価 A 平均残存年数 B 観察減価 C 建物価額

A × (B + C)

$$22,584,684 \times \left[\left(1 - \frac{39.00}{39.00 + 11.93} \right) + \frac{0}{100} \right] = 5,291,070$$

5,290,000