

木造建物の耐用年数の数量的検討について

研 修 委 員 会

現在、木造建物の再築補償率は、建物の経過年数に応じて4つの期間に区分し算定することとなっています。その内、④の期間（適用範囲以降）については「専門家（一級建築士等）の意見により、その建物の実耐用年数の評価をもって、個別に再築補償率を求めるものとする。」という手法で、これまで個々の意見書で対応してきました。

実耐用年数の求め方は抽象的で、調査者によりまちまちであったかと思います。

よって、客観的手法で実耐用年数を導きたいとの要望に応え、この度、協会内有志で研究会を立ち上げ、「木造建物残耐用年数算定表」として取り纏めました。

この算定表は、建物を以下の観点から評価し、定量的に認定残耐用年数を算出できるように作成しました。

1. 主要構造部及びその他の仕上げ等の状態（減点法）

劣化・損傷度による部位別評価値、及び重要度による

※ なお、評価は別表：「部位別着眼点」、「評価値認定方法」を参考にして下さい。

2. 環境及び管理状況補正（加点法）

環境条件、及び管理状況による

現場で記入し、簡易に算定できるようにしています。まずは、実務で使用していただきたいと思います。

木造建物残耐用年数算定表

建 物 概 要

所 在 地		調 査 年 月 日	
所 有 者 住 所		建 築 年 月 日	
所 有 者 氏 名		算 定 基 準 日	
用 途		建 築 面 積	m ²
構 造		延 床 面 積	m ²
		経 過 年 数	年
		等 級	等 級 標 準 耐 用 年 数

部位	種別等	状況	等級	劣化・損傷度 小⇒大					認定 減点値	評価 最高値	評価値＝ 評価最高 値－減点値	重要度	残存年値	特記事項
1 基礎			1	1	2	3	4	5		6		0.25		
			2	1	3	5	7	9		11				
			3	1	4	6	9	11		14				
			4	1	4	8	11	14		18				
			5	1	5	9	13	17		21				
2 軸部			1	1	2	3	4	5		6		0.30		
			2	1	3	5	7	9		11				
			3	1	4	6	9	11		14				
			4	1	4	8	11	14		18				
			5	1	5	9	13	17		21				
3 屋根			1	1	2	3	4	5		6		0.20		
			2	1	3	5	7	9		11				
			3	1	4	6	9	11		14				
			4	1	4	8	11	14		18				
			5	1	5	9	13	17		21				
4 外壁 外部 建具			1	1	2	3	4	5		6		0.15		
			2	1	3	5	7	9		11				
			3	1	4	6	9	11		14				
			4	1	4	8	11	14		18				
			5	1	5	9	13	17		21				
5 内装等			1	1	2	3	4	5		6		0.10		
			2	1	3	5	7	9		11				
			3	1	4	6	9	11		14				
			4	1	4	8	11	14		18				
			5	1	5	9	13	17		21				
計												1.00		

環境及び管理状況補正

条 件 状 況	適 用 補 正 率 判 断 基 準	補 正 率	補 正 計	残 存 年 値	認 定 残 耐 用 年 数
6 環境 条件	通風、採光共に良好：5%				年
	普通：3%				
	やや劣る：1%				
	通風、採光共に不良：補正無し				
7 管理 状況	良好：5%				年
	普通：3%				
	やや劣る：1%				
	不良：▲1～3%				

残耐用年数に係る所見及び補償率の算定表

調査者所見

所 属
資格氏名印

--

㊟

補償率算定

建 築 年 月 日	
宣 定 基 準 日	
経 過 年 数	年
残 耐 用 年 数	年
実 耐 用 年 数	年
年 利 率	%

算 出 補 償 率	
上 限 補 償 率	
適 用 補 償 率	

部位別着眼点

部 位	着眼点等	
1 基礎	種別等	布コンクリート、ブロック、布石 鉄筋の有無、ベースの有無、コンクリートの質
	各基礎の状況	沈下（隆起）の有無
		欠損の有無、程度
		剥離の有無、程度
		亀裂の有無、深度等
	解体新設、補強状況	耐震補強又は解体新設の有無、（コンクリート打ち増し、取替等）
	仕上の状況	モルタル等の剥離、亀裂、欠損の程度
2 軸部	土台、柱	腐朽及び傾斜の有無とその程度 施工の程度、部材の大きさ、割れ、欠損、節の 大きさ及び数量、取替補強の状況
	床の状況	軋み、傾斜・隙間、たわみの状況から軸部の老 朽度等を推定
	大壁の場合の仕上材 等	腐朽、反り、隙間、傾斜の程度から軸部を推定
	建具の開閉状況	軸部の老朽度等を推定
	耐震補強状況	有無（筋違い、合板、金物等）
3 屋根	瓦の状態	ずれ及び欠落等の有無と程度 棟、軒先の状況、漆喰等の状態
	鉄板等の状態	錆の状況等、腐食及び欠損等の状況と程度
	天井、野地板の状況	雨漏りの有無から屋根葺材等の状態を推定
	葺き替え状況	有無、範囲（一部～全面）、時期等
	垂木、破風板の状況	腐朽、傾斜、たわみ、隙間の有無及び程度
4 外壁 外部建具	塗壁	剥離、剥落、亀裂、塗替時期
	板張り等	腐朽、反り、錆、欠損、張替時期
	建具	改修状況、開閉状態、取替（木製からアルミ へ）時期、施錠状況（普通、困難、不能等）
	金属系外壁	腐食、塗装劣化、張替時期
5 内装等	結露による腐朽等	天井、内壁のシミ等の確認
	カビ	湿気による下地木材等への悪影響
	損傷	主として土塗壁のクラック等の確認
	水廻り仕上	仕上材（タイル等）の亀裂からの影響
	床、壁、天井の状況	隙間、欠損、亀裂、反り、たわみ、剥離の程度 張替時期
	内部建具	擦れ及び隙間の程度、戸車の状態
	造作材の状況	敷居、鴨居、幅木、廻り縁等の隙間、反り、傾 斜の有無と程度
	改造、リフォーム	改造状況、内装（床、壁、天井）の張替等の確 認

評価値等認定方法

1 評価最高値

健全な状況が保持されている前提で定めた残存効用年数
標準耐用年数 $\times 0.2 \times 1.5$ （少数点以下四捨五入）

1等級： $20 \times 0.2 \times 1.5 = 6$

2等級： $35 \times 0.2 \times 1.5 = 10.5 \Rightarrow 11$

3等級： $48 \times 0.2 \times 1.5 = 14.4 \Rightarrow 14$

4等級： $60 \times 0.2 \times 1.5 = 18$

5等級： $70 \times 0.2 \times 1.5 = 21$

2 損傷度の最大値

建物が維持されていれば2割程度の残存値があるものとした数値
評価最高値 $\times 0.8$ （少数点以下四捨五入）

1等級： $6 \times 0.8 = 4.8 \Rightarrow 5$

2等級： $11 \times 0.8 = 8.8 \Rightarrow 9$

3等級： $14 \times 0.8 = 11.2 \Rightarrow 11$

4等級： $18 \times 0.8 = 14.4 \Rightarrow 14$

5等級： $21 \times 0.8 = 16.8 \Rightarrow 17$

3 損傷度の最小値

外見上の瑕疵が認められないものとして整数最小値の1とした

4 損傷度中間値

最大値、最小値を直線補間