

集合形式住宅用建物評価の部分別「内壁仕上」、「床仕上」及び

「天井仕上」における総合評点方式の導入等について

1. 内装仕上の検討
2. 間仕切骨組の検討

1-1. 内装仕上の下地

R3基準の内装仕上総合評点方式(集合形式)は軽量鉄骨造を前提としているため、下地は次のものが想定されている。

形式	室名	内壁仕上			天井仕上			床仕上		
		評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合
集合形式 のもの	居室等	クロス貼 (3,060点) 下地:なし	92%	2,815	クロス貼 (3,590点) 下地:石膏ボード等	92%	3,302	木質系床仕上(中) (5,680点)	82%	4,657
	洗面脱衣室 トイレ							合成樹脂張床(中) (4,790点)	8%	383
	玄関							合成樹脂張床(並) (3,580点)	2%	71
	ユニットバス 階段下	施工なし	8%	0	施工なし	8%	0	下地:合板下地 施工なし	8%	0
	合計 (平均標準評点数)		100%	2,815		100%	3,302		100%	5,111
	総合評点数			2,810			3,300			5,110

令和3年度固定資産評価基準解説P351

木質系床仕上

- 上 … 単層フローリングボード相当
- 中 … 複合フローリング相当
- 並 … ラワン合板相当

合成樹脂張床

- 特 … ゴムタイル相当
- 上 … 帯電防止タイル相当
- 中 … クッションフロア相当
- 並 … ビニル床タイル相当

1-1. 内装仕上の下地

R6基準年度評価替えでの総合評点方式は、軽量鉄骨造ではなく、RC造等へ適用するものを検討することから、まずは、仮にR3基準で「住宅、アパート用建物」(すなわちRC造等)に内装仕上の総合評点方式が存在した場合の点数を求めておく必要がある。

内装仕上材は軽量鉄骨造と同じもの(前ページと同じもの)として、下地材及び標準量をR3基準の「住宅、アパート用建物」に置き換えると、下記のとおりとなる。

形式	室名	内壁仕上			天井仕上			床仕上		
		評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合
集合形式 のもの	居室等							木質系床仕上 (中) (7,480点) 下地: 乾式二重床	82%	6,133
	洗面脱衣室 トイレ	クロス貼 (8,910点)	92%	8,197	クロス貼 (2,910点)	92%	2,677	合成樹脂張床 (中) (3,190点) 下地: 直仕上下地	8%	255
	玄関	下地: 石膏ボード等			下地: 石膏ボード等			合成樹脂張床 (並) (1,980点) 下地: 直仕上下地	2%	39
	ユニットバス 階段下	施工なし	8%	0	施工なし	8%	0	施工なし	8%	0
	合計 (平均標準評点数)		100%	8,190		100%	2,677		100%	6,427
	総合評点数			8,190			2,670			6,420

1-2. 床仕上の下地

サンプル調査は現在作業中であるが、特殊なマンションや特別に豪華なマンションを除けば、内装仕上について相違が生じるのは床仕上の下地のみではないかと考えられる。

すなわち、内壁、天井はクロスで、床仕上はフローリング及びクッションフロアとなり、乾式二重床か直仕上下地かの相違と考えられる。仮に当該相違のみであれば、総合評点は以下のとおりとなる。

【乾式二重床】

形式	室名	内壁仕上			天井仕上			床仕上				
		評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合		
集合形式 のもの	居室等	クロス貼 (8,910点)	92%	8,197	クロス貼 (2,910点)	92%	2,677	木質系床仕上(中)	82%	6,133		
	洗面脱衣室 トイレ							合成樹脂張床(中)			8%	527
	玄関							合成樹脂張床(並)			2%	107
	ユニットバス 階段下	施工なし	8%	0	施工なし	8%	0	施工なし	8%	0		
	合計 (平均標準評点数)		100%	8,190		100%	2,677		100%	6,767		
	総合評点数			8,190			2,670			6,760		

下地: 乾式二重床

【直仕上下地】

形式	室名	内壁仕上			天井仕上			床仕上				
		評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合	評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合		
集合形式 のもの	居室等	クロス貼 (8,910点)	92%	8,197	クロス貼 (2,910点)	92%	2,677	木質系床仕上(中)	82%	3,345		
	洗面脱衣室 トイレ							合成樹脂張床(中)			8%	255
	玄関							合成樹脂張床(並)			2%	39
	ユニットバス 階段下	施工なし	8%	0	施工なし	8%	0	施工なし	8%	0		
	合計 (平均標準評点数)		100%	8,190		100%	2,677		100%	3,639		
	総合評点数			8,190			2,670			3,630		

下地: 直仕上下地

【参考】賃貸と区分所有の内壁と天井の仕上表

賃貸 RC造 戸当たり平均床面積40㎡未満 のサンプル物件の仕上表

	内壁	天井
玄関	ビニールクロス貼 (QM-9406) PB t=9.5下地 (QM-9828)	ビニールクロス貼 (QM-9406) PB t=9.5下地 (LGS天井組) (QM-9828)
ホール	同 上	同 上
L D	同 上	ビニールクロス貼 (QM-9406) (QM-9828) コンクリート打放し補修 (4階のみPB t=9.5下地)
洋室	同 上	同 上
キッチン	ビニールクロス貼 (QM-9406) 流し前: 珪藻土貼 t=3 (NM-0577) PB t=9.5下地 (QM-9828) 不燃PB t=2.5下地 (HM-0619)	ビニールクロス貼 (NM-0064) 不燃PB t=9.5下地 (HM-9645) (LGS天井組)
洗面所	同 上	ビニールクロス貼 (QM-9406) PB t=9.5下地 (LGS天井組) (QM-9828)
便所	同 上	同 上
浴室		
クローゼット	PB t=9.5 (QM-9828)	PB t=9.5 (QM-9828) LGS天井組下地

住戸部分の内壁及び天井の仕上は全てビニールクロスが使用されている。

【参考】賃貸と区分所有の内壁と天井の仕上表

区分所有 RC造 戸当たり平均床面積100㎡以上 のサンプル物件の仕上表

	壁			天井		
	下地	仕上	仕上	下地	仕上	仕上
玄関	LGS45+GB t9.5またはt12.5	ビニルクロス(量産品)	準不燃	LGS+GB t9.5	ビニルクロス(量産品)	準不燃
廊下	LGS45+GB t9.5またはt12.5	ビニルクロス(量産品)	準不燃	LGS+GB t9.5	ビニルクロス(量産品)	準不燃
居間・食堂	LGS45+GB t9.5またはt12.5	ビニルクロス(量産品)	準不燃	LGS+GB t9.5	ビニルクロス(量産品)	準不燃
洋室(1)	LGS45+GB t9.5またはt12.5	ビニルクロス(量産品)	準不燃	LGS+GB t9.5	ビニルクロス(量産品)	準不燃
洋室(2)(3)	LGS45+GB t9.5またはt12.5	ビニルクロス(量産品)	準不燃	LGS+GB t9.5	ビニルクロス(量産品)	準不燃
台所	LGS45+GB t9.5またはt12.5	ビニルクロス(量産品)	準不燃	LGS+GB t9.5	ビニルクロス(量産品)	準不燃

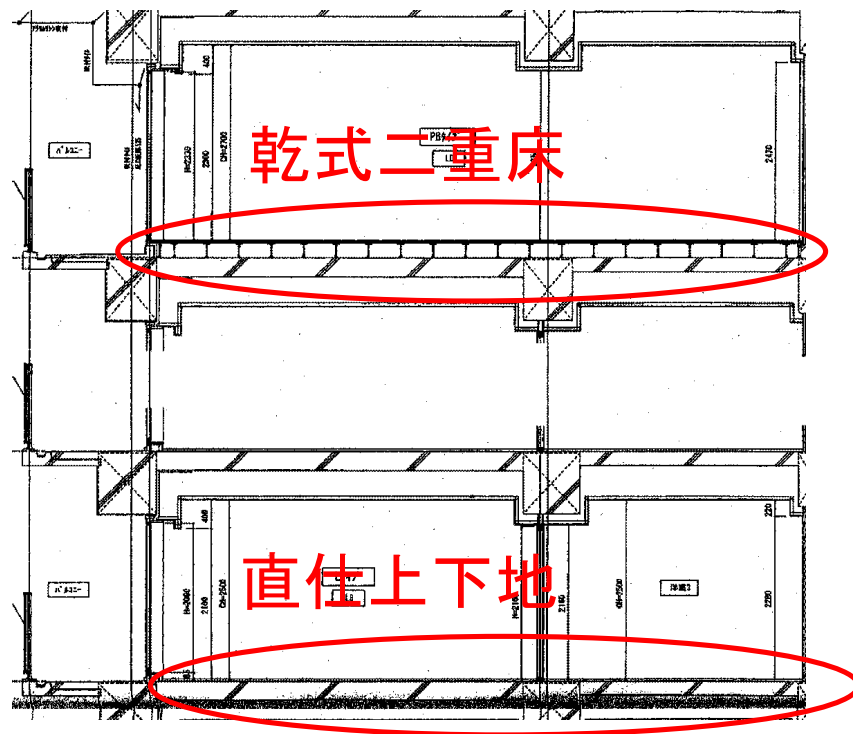
区分所有で、かつ最もグレードが高まるのではないかと考えられる戸当たり平均床面積が大きい家屋でも、内壁及び天井の仕上は全てビニールクロスが使用されている。

1-2. 床仕上の下地

右図のように、一棟の家屋の中でも部屋のタイプにより乾式二重床と直仕上下地が混在しているケースがある。

区分所有 RC造 戸当たり平均床面積80㎡以上100㎡未満のサンプル物件の矩計図

乾式二重床と直仕上下地で差を設ける場合、一棟内にこれらが混在していることから、補正項目で対応するのは困難であり、上・中(または中・並)と評点項目を区分して対応する必要があるのではないか。



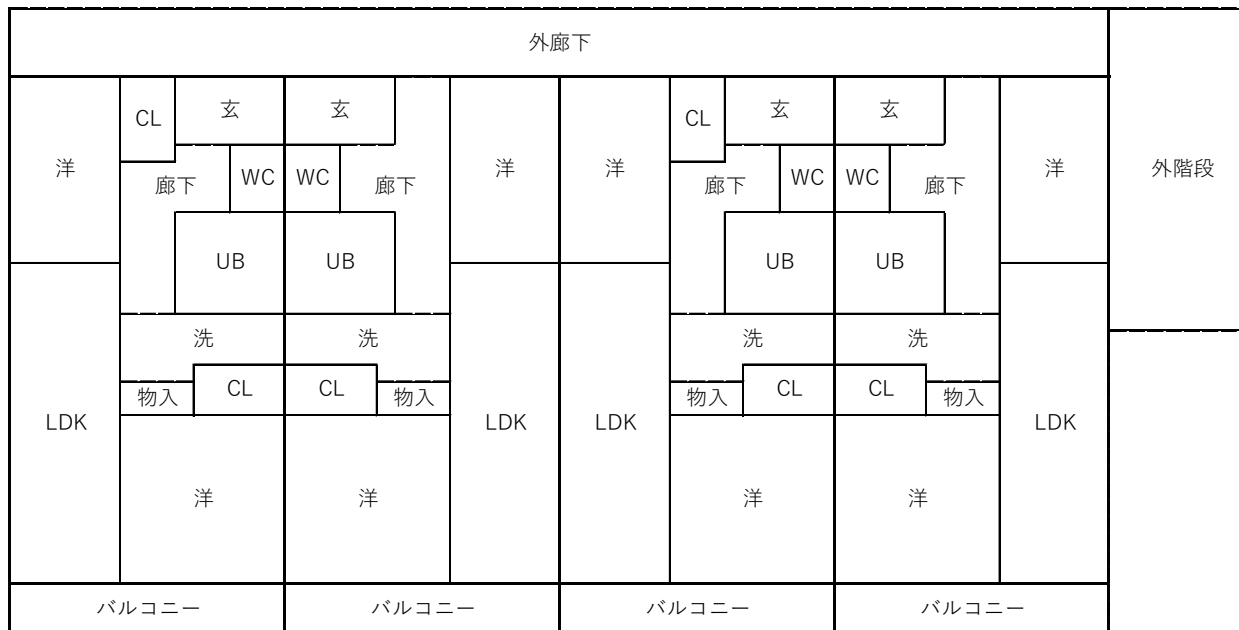
再建築費評点基準表のイメージ

部分別	評点項目及び標準評点数			標準量	補正項目及び補正係数				計算単位
	一戸建型式のもの	中	****		補正項目	増点補正率	標準	減点補正率	
床 仕 上 方 式	一戸建型式のもの	中	****	延べ床面積 ・○平方メートル	施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.9 程度の悪いもの	延べ床面積
	集合形式のもの	上(または中) 乾式二重床	****						
		中(または並) 直仕上下地	****						

1-3. 内装仕上のシミュレーション（二重床と直仕上の相違）

【総額に占める割合算出のシミュレーション】

R元年度家屋研報告書では、「図8 共同住宅タイプ(55㎡程度のもの)のイメージ図」として、下記のもものが想定されている。



上記イメージ図であればエレベーターやエントランスが想定されていないため、総額に占める仕上の割合(影響)が最も大きく生じると考えられる。総額に占める影響度を把握するに当たって、最も影響が大きい場合を把握しておくことが望ましいのではないかと考えられるため、シミュレーションに当たっては上記イメージ図を用いることとする。

ただし、建具の総合評点方式では戸当たり平均床面積70㎡が標準とされており、第1回委員会において「建具と壁を足して1という関係にある」との委員からの発言があったことから、床面積の数値を建具の総合評点方式の標準の値(戸当たり平均床面積70㎡)に修正してシミュレーションを行うこととする。

以上より、外階段、外廊下、バルコニーは外気に有効に開放されていると想定すれば、70㎡×4戸×3階(R3基準におけるRC造の標準階層)=840㎡となり、これを前提にシミュレーションを行うこととする。

1-3. 内装仕上のシミュレーション（二重床と直仕上の相違）

当該イメージで総額を算出した場合、乾式二重床の場合と直仕上下地の場合の総額の差異は下記のとおりとなった。
ただし、さらに規模の大きなマンションで、エレベーターやエントランス等が存在した場合、その相違割合はさらに小さくなる。

840㎡・3階建（12戸） 各種補正は全て標準（補正率1.00）とする

部分別	評点項目	乾式二重床の場合			直仕上下地の場合		
		再建築費評点数	×数量	評点数	再建築費評点数	×数量	評点数
主体構造部	鉄筋コンクリート造	42,330	840	35,557,200	42,330	840	35,557,200
基礎工事	鉄筋コンクリート基礎	14,300	280	4,004,000	14,300	280	4,004,000
間仕切骨組	軽量鉄骨造 65mm厚	1,940	840	1,629,600	1,940	840	1,629,600
外壁仕上	外装タイル（二丁掛）	9,440	840	7,929,600	9,440	840	7,929,600
内壁仕上	総合評点方式	8,190	840	6,879,600	8,190	840	6,879,600
床仕上	総合評点方式	6,760	840	5,678,400	3,630	840	3,049,200
天井仕上	総合評点方式	2,670	840	2,242,800	2,670	840	2,242,800
屋根仕上	アスファルト防水	7,450	280	2,086,000	7,450	280	2,086,000
建具	総合評点方式	13,690	840	11,499,600	13,690	840	11,499,600
建築設備	総合評点方式	6,420	840	5,392,800	6,420	840	5,392,800
	インターホン設備	63,740	12	764,880	63,740	12	764,880
	給湯器	223,000	12	2,676,000	223,000	12	2,676,000
	便器/洋式/水洗式	69,370	12	832,440	69,370	12	832,440
	洗面化粧台	74,300	12	891,600	74,300	12	891,600
	ユニットバス	391,420	12	4,697,040	391,420	12	4,697,040
	浴室換気乾燥機	51,950	12	623,400	51,950	12	623,400
	システムキッチン	331,670	12	3,980,040	331,670	12	3,980,040
	換気設備（住宅用）	1,330	840	1,117,200	1,330	840	1,117,200
仮設工事		4,410	840	3,704,400	4,410	840	3,704,400
その他工事		2,550	840	2,142,000	2,550	840	2,142,000
合計				104,328,600			101,699,400
					割合		0.975

※外廊下やバルコニーの仕上は、本来増点補正等に対応する必要があるが、補正率を1.0とする関係で便宜上本シミュレーションにおいては考慮外とした。

1-4. 内装仕上の適用方法

現在(R3基準)の総合評点方式の考え方

【内装仕上の総合評点方式】

令和3年度固定資産評価基準解説P182～183

(2) 共同住宅

ア 総合評点方式を適用できる家屋は、積算根拠に示す資材や施工割合と大きな差異がない家屋である。一住戸当たりの専用面積が20㎡から70㎡程度の家屋に適用することを想定している。

イ ロフト・小屋裏収納・吹き抜け部分等の登記床面積に含まれないが家屋評価に含める部分のある家屋については、積算根拠に示す資材や施工割合と大きな差異がない場合は、増点補正を行う方法や計算単位としての床面積に算入する方法などにより適用することができる。

ウ **登記床面積に専用面積以外のエントランス・管理人室・廊下等が含まれる家屋や、浴室がユニットバスではない家屋等、積算根拠に示す資材や施工割合と明らかに異なる場合は、総合評点方式の適用はなじまない。**

【建具の総合評点方式】

令和3年度固定資産評価基準解説P401

(4) 評点付設に当たって留意すべき事項

「集合型式のもの」は、一棟全体が集合型式の家屋で、共用部がエントランス、廊下、管理人室等で構成される一般的な共同住宅に適用することを想定している。標準評点数の積算に含まれていない**エントランス等に用いられる自動ドア等の建具は、別途評価して加算するものである。**

以上のとおり、エントランス等が存在する家屋の場合、内装仕上では総合評点方式の適用はなじまないとされ、建具では別途評価して加算することとされている。

1-4. 内装仕上の適用方法

R3基準に引き続き、内装仕上の総合評点方式の適用において、エントランス等が含まれる家屋を適用除外とすると、多くの家屋で内装仕上の総合評点方式を活用できなくなることから、R3基準の建具の総合評点方式と同様、ある程度画一的に捉えることができる住戸部分の内装仕上を総合評点方式として、画一的に捉えることが困難なエントランス等の共用部分は別途加算する方法としてはどうか。

このようにすれば、エントランス等が存在した場合にも内装仕上の総合評点方式は適用することができると思われる。

例. 延べ床面積300㎡のうち、8割(240㎡)が住戸部分、2割(60㎡)が共用部分(床仕上:タイル小)の家屋の床仕上の計算方法

部分別	評点項目	標準評点数	使用量等	平均標準評点数		補正項目	補正係数		単位当たり評点数	計算単位	再建築費評点数
		A	B	C (A×B)	C'		D	D'	E (C'×D')		
床仕上	タイル小	6,830	60	409,800	6,502	床仕上面積の大小 施工の程度	1.00	1.00	6,502	300	1,950,600
	総合評点方式	※6,420	240	1,540,800			1.00				

※計算例に当たっては、P3の点数を用いた

固定資産評価基準第2章第3節二4(3)

各部分別の標準評点数を求める場合において一の部分に二以上の評点項目に該当する工事が施工されているときは、当該各評点項目に該当する工事の施工量の当該部分の工事の施工量に占める割合によつて平均標準評点数を求めるものとする。

1-5. (参考) 戸建住宅の内装仕上

【参考】令和3基準における戸建住宅の総合評点方式の想定

—前回(R元年度家屋研)の検討方法—

収集した図面から、固定資産評価基準の木造専用住宅の標準量に合致する家屋の図面を抽出し、下記の数量を拾い出した(床面積は実際の数量に手を加えて合計100m²となるよう補正された)。

R元年度検討時の標準量

○延べ床面積100m²程度

○天井高2.4m

○室数:5~6室

室名	床面積	面積割合	内壁	天井	床(床仕上)
LDK、洋室(4室)、クローゼット、ホール、廊下、階段	86.75m ²	87%	クロス貼	クロス天井	木質系床仕上(中)
洗面脱衣室	3.31m ²	3%	クロス貼	クロス天井	合成樹脂張床(中)
トイレ(2カ所)	3.31m ²	3%	クロス貼	クロス天井	合成樹脂張床(中)
玄関	1.66m ²	2%	クロス貼	クロス天井	タイル(大)
ユニットバス	3.31m ²	3%	仕上なし	仕上なし	仕上なし
階段下デッドスペース	1.66m ²	2%	仕上なし	仕上なし	仕上なし
合計(延べ床面積)	100.00m ²	100%			

1-5. (参考) 戸建住宅の内装仕上

【参考】令和3基準における戸建住宅の総合評点方式の想定

前ページのとおり、

○内壁、天井:クロス貼

○床:各居室等は複層フローリング、洗面脱衣室とトイレはクッションフロア、玄関はタイル(大)という家屋が想定されている。

また、以下のケースについては令和元年度報告書で次のとおり検討されている。

①一室が和室の場合

内壁の相違:0.3%、天井の相違:△0.7%(和室のほうがやや低い)、床:1.8%
→総合評点方式の適用は可能とまとめられている。

②使用資材が異なる場合

トイレ・洗面脱衣室が複層フローリングの場合の相違:1.4%
玄関がタイル(小)の場合:△1.2%
→総合評点方式の適用は可能とまとめられている。

③延べ床面積・階数が異なる場合

延べ床面積:概ね60~150㎡程度の家屋に適用可能とまとめられている。
階数:平屋建家屋及び3階建家屋にも適用可能とまとめられている。

1-5. (参考) 戸建住宅の内装仕上

部分別	評点項目		補正後単位当たり 評点数	計算単位		部分別再 建築費評 点数	全体に占 める割合
				計算単位	(単位)		
①屋根	化粧スレートボード		13,750	46.37	m ² (建床)	637,588	7.1%
②基礎	鉄筋コンクリート基礎		12,582	46.30	m ² (建床)	582,547	6.5%
③外壁仕上	サイディング		8,132	92.74	m ²	754,199	8.4%
	加算	断熱材 (並)	1,004	92.74	m ²	93,148	1.0%
④柱・壁体	壁体		12,400	92.74	m ²	1,149,976	12.8%
⑤内壁仕上	クロス貼等		5,894	92.74	m ²	546,602	6.1%
⑥天井仕上	クロス天井等		3,414	92.74	m ²	316,614	3.5%
	加算	断熱材 (並)	465	92.74	m ²	43,124	0.5%
⑦床	床仕上	木質系床仕上 (中) 等	5,534	92.74	m ²	513,251	5.7%
	床組	1階床組等	3,585	92.74	m ²	332,491	3.7%
	加算	断熱材 (並)	409	92.74	m ²	37,949	0.4%
⑧建具	中		14,848	92.74	m ²	1,377,004	15.4%
⑨建築設備	総合評点方式 (100m ²)		5,127	92.74	m ²	475,497	5.3%
	電気設備	ドアホン	46,810	1	個	46,810	0.5%
	給水・給湯設備	使用口	960	1	個	960	0.0%
		給湯器	223,000	1	個	223,000	2.5%
	衛生設備	便器・洋式 (水洗式)	61,900	1	個	61,900	0.7%
		洗面化粧台	62,730	1	個	62,730	0.7%
		ユニットバス	379,850	1	個	379,850	4.2%
		浴室換気乾燥機	51,950	1	個	51,950	0.6%
		システムキッチン	297,800	1	個	297,800	3.3%
	換気設備 (住宅用)	630	92.74	m ²	58,426	0.7%	
⑩仮設工事	仮設工事		2,190	92.74	m ²	203,101	2.3%
その他工事	雑工事 ((①~⑩) × 4%)		329,997	-	-	329,997	3.7%
	階段		188,670	1	個	188,670	2.1%
	バルコニー		48,270	4.14	m ²	199,838	2.2%
合計						8,968,435	100.0%

戸建住宅(木造専用住宅)の1棟全体に占める内装仕上の割合を算出すると、左表のとおり、約15%程度となった。

なお、算定に当たっては令和元年度家屋研報告書P60~P61に記されているモデル家屋評価事例の標準評点数をR3基準の標準評点数に置き換えて算出した。

1-5. (参考) 戸建住宅の内装仕上

集合形式の場合、前述のシミュレーション結果を活用し、一棟全体に占める内装仕上の割合を算出すると、下表のとおりとなった。

840㎡・3階建（12戸） 各種補正は全て標準（補正率1.00）とする

部分別	評点項目	乾式二重床の場合			全体に占める 割合	直仕上下地の場合			全体に占める 割合
		再建築費評点数	×数量	評点数		再建築費評点数	×数量	評点数	
主体構造部	鉄筋コンクリート造	42,330	840	35,557,200	34.1%	42,330	840	35,557,200	35.0%
基礎工事	鉄筋コンクリート基礎	14,300	280	4,004,000	3.8%	14,300	280	4,004,000	3.9%
間仕切骨組	軽量鉄骨造 65mm厚	1,940	840	1,629,600	1.6%	1,940	840	1,629,600	1.6%
外壁仕上	外装タイル（二丁掛）	9,440	840	7,929,600	7.6%	9,440	840	7,929,600	7.8%
内壁仕上	総合評点方式	8,190	840	6,879,600	6.6%	8,190	840	6,879,600	6.8%
床仕上	総合評点方式	6,760	840	5,678,400	5.4%	3,630	840	3,049,200	3.0%
天井仕上	総合評点方式	2,670	840	2,242,800	2.1%	2,670	840	2,242,800	2.2%
屋根仕上	アスファルト防水	7,450	280	2,086,000	2.0%	7,450	280	2,086,000	2.1%
建具	総合評点方式	13,690	840	11,499,600	11.0%	13,690	840	11,499,600	11.3%
建築設備	総合評点方式	6,420	840	5,392,800	5.2%	6,420	840	5,392,800	5.3%
	インターホン設備	63,740	12	764,880	0.7%	63,740	12	764,880	0.8%
	給湯器	223,000	12	2,676,000	2.6%	223,000	12	2,676,000	2.6%
	便器/洋式/水洗式	69,370	12	832,440	0.8%	69,370	12	832,440	0.8%
	洗面化粧台	74,300	12	891,600	0.9%	74,300	12	891,600	0.9%
	ユニットバス	391,420	12	4,697,040	4.5%	391,420	12	4,697,040	4.6%
	浴室換気乾燥機	51,950	12	623,400	0.6%	51,950	12	623,400	0.6%
	システムキッチン	331,670	12	3,980,040	3.8%	331,670	12	3,980,040	3.9%
	換気設備（住宅用）	1,330	840	1,117,200	1.1%	1,330	840	1,117,200	1.1%
仮設工事		4,410	840	3,704,400	3.6%	4,410	840	3,704,400	3.6%
その他工事		2,550	840	2,142,000	2.1%	2,550	840	2,142,000	2.1%
合計				104,328,600	100.0%			101,699,400	100.0%

2-1. 間仕切骨組の考え方

R3固定資産評価基準第2章第3節二3

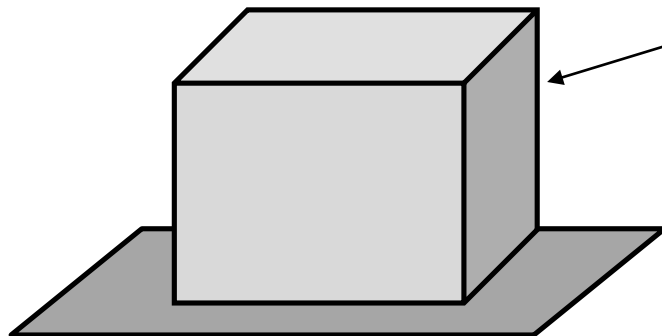
部分別	内 容
(4) 間仕切骨組	内部の各部屋を区画する間仕切の骨組をいう。

令和3年度固定資産評価基準解説P313

I 間仕切骨組の構造

評価基準における「間仕切骨組」は、主に非耐力壁のような間仕切壁で**主体構造部と異質の材料をもって骨組が施工される場合のその骨組部分**を評点付設するために示されたものである。

なお、例えば主体構造部が鉄筋コンクリート造の建物の評点付設にあたって、鉄筋及びコンクリートの使用量が明確である場合に、主体構造部の使用量に間仕切骨組に使用されている鉄筋及びコンクリートの使用量が含まれている場合には、更に部分別「間仕切骨組」として評点を付設すれば、二重評価となるのでその際には部分別「間仕切骨組」においては評点を付設しない。



例.

主体構造部：鉄筋コンクリート造

間仕切壁：軽量鉄骨造 → 「間仕切骨組」で別途評価する必要あり

ただし、間仕切壁も鉄筋コンクリート造で主体構造部の数量に含まれている場合、「間仕切骨組」では評価しない

2-1. 間仕切骨組の考え方

令和3年度固定資産評価基準解説

P314

II 間仕切骨組の再建築費評点数の算出

1 評点項目及び標準評点数

間仕切骨組の評点項目の判定は、**仕上資材の内部に隠れている**ことから、外周壁骨組と同様多少の困難を伴う場合が予想されるが、見積書等を参考とすれば判定できるものと考えられる。

「固定資産税 非木造家屋評価実務マニュアル 令和3 基準年度版」

(一般財団法人資産評価システム研究センター)

P49

9 外周壁・間仕切骨組の構造と資材

(1) 外周壁・間仕切骨組の構造

建物が完成すると外周壁・間仕切骨組は、**外観より目視調査ができない部分**である。

P162

5 評価計算

(3) 部分別評価方法

④間仕切骨組

鉄骨及び軽量鉄骨造の建物において、**不明確計算で評点付設する場合には、鉄骨及び軽量鉄骨で施工された間仕切骨組は、その間仕切面積を把握して評点付設する。**

間仕切骨組は、仕上資材の内部に隠れ、外観から目視調査できないのであれば、不明確計算で間仕切面積を把握して評点付設するのは極めて困難ではないだろうか。

→間仕切骨組の総合評点方式を新設することに有効性があると考えられる。

2-2. 建具との関係

第1回委員会委員意見

「建具と壁を足して1という関係にある」

令和3基準年度 評価替え質疑応答集 一家屋編 一般財団法人資産評価システム研究センター
問57 部分別「建具」の総合評点方式「一戸建型式のもの」及び「集合型式のもの」を適用できる家屋について教えてください。

また、「集合型式のもの」に設けられている補正項目「戸当たり平均床面積」について教えてください。

答 「一戸建型式のもの」を適用できる家屋は、一戸建ての非木造専用住宅です。「集合型式のもの」は、共用部分 がエントランス、廊下、管理人室等で構成される一般的な共同住宅への適用が想定されています。

また、補正項目「戸当たり平均床面積」は、集合型式の場合、専用(専有)部分に加えて、共用部分も評価対象であることを考慮して設けられているもので、「延べ床面積÷戸数」により求めます。

標準と異なる戸当たり平均床面積の家屋については、比例計算で規模に応じた減点を行うこととされていますが、**30㎡未満及び110㎡を超える家屋については、1.0㎡当たりの費用にあまり変化が見られないため、下限の補正值(0.80)が設定されています。**

なお、増点補正が設けられていない理由は、補正係数の設定に当たり行われた分析において、戸当たり平均床面積当たりの評点数の分布が**30㎡程度及び110㎡程度を最小値、70㎡程度を最大値として上に凸になったことにより**ます。

令和3基準 住宅、アパート用建物 「建具」の総合評点方式

部分別	評点項目及び標準評点数			標準量	補正項目及び補正係数				計算単位	
	補正項目	増点補正率	標準		減点補正率					
建具	総合評点方式	集合型式のもの	中	13,690	延べ床面積・七・四平方メートル	戸当たり平均床面積		1.00 70㎡程度のもの	→ 0.80 110㎡程度のもの 30㎡程度のもの	延べ床面積
						(注) 0.80を下限とする。				
						施工量の多少	1.30 ← 多いもの	1.00 普通のもの	→ 0.80 少ないもの	積
施工の程度	1.20 ← 程度の良いもの	1.00 普通のもの	→ 0.90 程度の悪いもの							

2-2. 建具との関係

【参考】

令和3年度固定資産評価基準解説P400

建具の総合評点方式「集合型式のもの」の内訳

評点項目	サッシ	扉					網戸 合成樹脂網	ルーバー ・面格子 並	ガラス	合計
	引き	木製		アルミ ニウム扉	鋼製 防火扉	鋼製 軽量扉			板ガラス中	
	枠見込 70mm	中	並	並					7mm 超 12mm 以下	
単位当たり 標準評点数：① (㎡当たり)	15,560	28,710	20,830	22,220	48,750	21,120	3,750	9,810	8,550	
標準量：② (㎡/1.0㎡)	0.15	0.20	0.10	0.01	0.02	0.03	0.06	0.02	0.15	0.74
評点数：①×② (点/1.0㎡)	2,334	5,742	2,083	222	975	633	225	196	1,282	13,690 (10点未満切捨)

このうち、間仕切骨組に関連するのは木製扉となり、標準量としては中(0.20) + 並(0.10) = 0.30 となる。

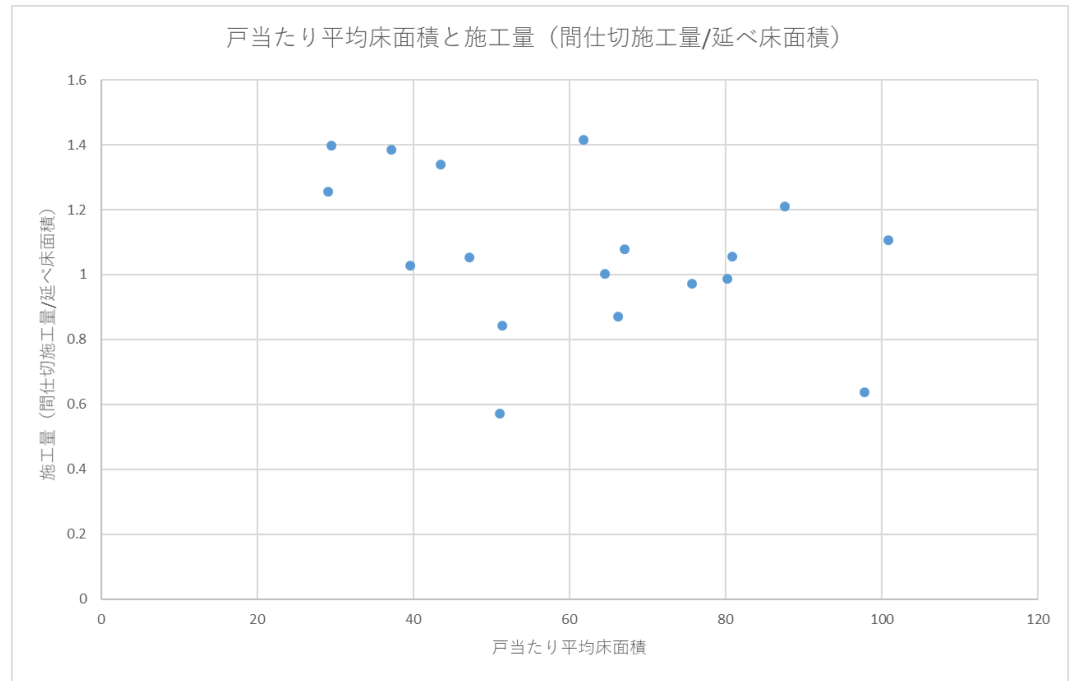
2-3. サンプル調査（途中）

サンプル調査は現在作業中であるが、いくつかの物件の戸当たり平均床面積と間仕切骨組の施工量（施工面積/延床面積）の関係を散布図で示すと右のとおりであった。

なお、施工量は見積書の数量を用いた。

現時点では、戸当たり平均床面積が小さくなると、間仕切施工量/延べ床面積の数値が高くなる傾向があるように見えるが、

- ・物件数の追加
 - ・外れたところにプロットされた物件に特殊性が認められるかの確認
- 等を行い、特に建具の戸当たり平均床面積の補正との関係について、引き続き検討を行う。

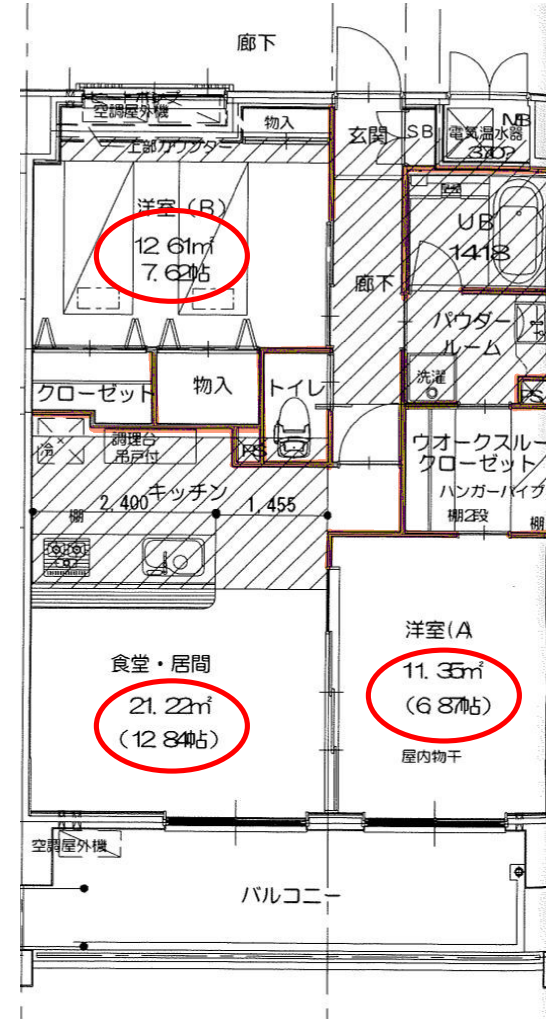
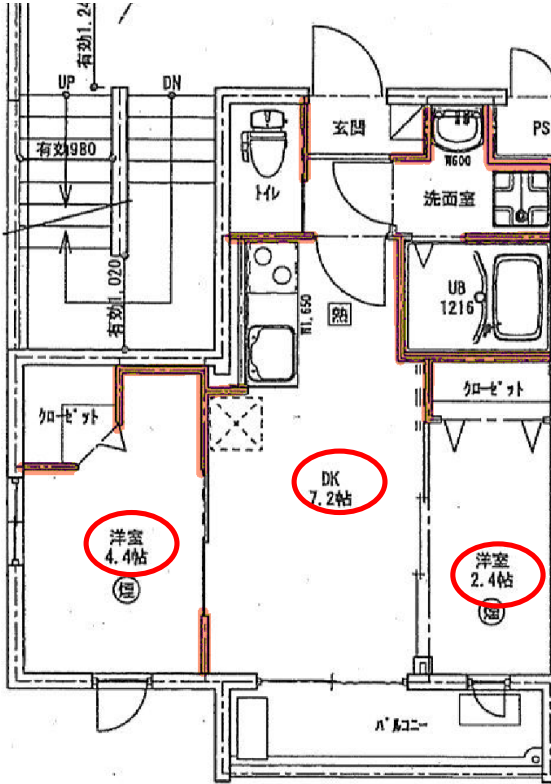


部分別	評点項目及び標準評点数			標準量	補正項目及び補正係数			計算単位			
	評点項目	標準評点数			補正項目	増点補正率	標準		減点補正率		
建具	総合評点方式	集合型式のもの	中	13,690	延べ床面積・七四平方メートル	戸当たり平均床面積		1.00	→ 0.80	延べ床面積	
								70㎡程度のもの	110㎡程度のもの		30㎡程度のもの
						(注) 0.80を下限とする。					
						施工量の多少	1.30 ← 多いもの	1.00 普通のもの	→ 0.80 少ないもの	積	
						施工の程度	1.20 ← 程度の良いもの	1.00 普通のもの	→ 0.90 程度の悪いもの		

2-3. サンプル調査 (途中)

賃貸 RC 戸当たり平均床面積40㎡未満

賃貸 RC 戸当たり平均床面積80㎡以上100㎡未満



UBやトイレ周辺の間仕切骨組の量は両者とも概ね共通しており、居室の広狭の差により、戸当たり平均床面積が小さいほうが間仕切骨組の施工割合が高まる傾向が生じたのではないかと考えられる。
→引き続き検討する。

2-4. 間仕切骨組の検討 (第1回資料再掲)

2. 間仕切骨組に関する調査

1により収集した図面から、標準的に間仕切りに使用されている資材及び補正項目が標準となる数量(標準量ではない)を求め、間仕切骨組の総合評点方式の基礎となる数値を求める。

ただし、間仕切骨組の標準量は建築学会で調査中なので、今年度家屋研で調査するのは、下記黄色部分となり、建築学会の調査結果による標準量に乗じて、最終的に令和6基準の標準評点数が求められることとなる。

型式	室名	間仕切骨組			標準評点数	補正項目及び補正係数				計算単位					
		評点項目 (標準評点数)	施工割合	標準評点数 × 施工割合		補正項目	増点補正率	標準	減点補正率						
集合型式 のもの	居室等	***** (*,***点)	**%	*,***	標準評点数	標準量 延べ床面積 一・〇平方メートル あたり *,***	戸当たり 平均床面積	1.00 **㎡程度の もの	→ *,** ***㎡程度の もの **㎡程度の もの	延べ 床 面 積					
	洗面脱衣室 トイレ	***** (*,***点)	**%	*,***											
	玄関	***** (*,***点)	**%	*,***											
	ユニットバス 階段下	***** (*,***点)	**%	*,***											
	合計 (平均標準評点数)		100%	****											
	総合評点数										*,***	総合評点数 × 標準量			
	切 骨 組	集合型式のもの		中										(注) *,**を下限とする。	
					施工量の 多少	*,** ← 多いもの	1.00 普通のもの	→ *,** 少ないもの							
					施工の 程度	*,** ← 程度の良い もの	1.00 普通のもの	→ *,** 程度の悪い もの							

標準量は建築学会で調査

2-4. 間仕切骨組の検討 (第1回資料再掲)

【令和3基準】

部分別	評点項目及び標準評点数		補正項目及び補正係数				計算単位	
	標準量		補正項目	増点補正率	標準	減点補正率		
間仕切	木造 90mm 厚	4,040	間仕切面積の大小	1.50 ←	1.0		延床面積・ 〇平方メートル当たり ・二平方メートル	
	コンクリートブロック造	150mm 厚	8,560	延べ床面積1.0㎡当たり1.79㎡程度のもの	延べ床面積1.0㎡当たり1.21㎡程度のもの			
		100mm 厚	6,150					
	鉄骨造 100mm 厚	3,470	間仕切面積の大小 プレハブ方式構造の場合	0.68 ←	0.45	→ 0.34		
	軽量鉄骨造	100mm 厚 (現場組のもの)						3,260
		65mm 厚 (既製のもの)	1,940					
	鉄筋コンクリート造 120mm 厚	17,320	延べ床面積・ 〇平方メートル当たり ・二平方メートル					
	気泡コンクリート板	150mm 厚						12,580
		125mm 厚						10,800
		100mm 厚						9,340
75mm 厚		8,200						
プレキャストコンクリート板	100mm 厚	17,020						
	40mm 厚 (リブ付)	11,430						
押出成形セメント板	60mm 厚	12,800						
	50mm 厚	11,950						
石膏ボード間仕切	上	14,640						
	並	11,320						
化粧コンクリートブロック積み	190mm 厚	17,930						
	120mm 厚	12,460						
木製パネル (断熱材なし)	3,590	延床面積・ 〇平方メートル当たり ・二平方メートル						
C L T パネル 150mm 厚	28,190							

【令和6基準】

部分別	評点項目及び標準評点数		補正項目及び補正係数				計算単位	
	標準量		補正項目	増点補正率	標準	減点補正率		
間仕切	木造 90mm 厚	*,***	間仕切面積の大小	1.50 ←	1.0		延べ床面積・ 〇平方メートル当たり ・二平方メートル	
	コンクリートブロック造	150mm 厚	*,***	延べ床面積1.0㎡当たり1.79㎡程度のもの	延べ床面積1.0㎡当たり1.21㎡程度のもの			
		100mm 厚	*,***					
	鉄骨造 100mm 厚	*,***	間仕切面積の大小 プレハブ方式構造の場合	0.68 ←	0.45	→ 0.34		
	軽量鉄骨造	100mm 厚 (現場組のもの)						*,***
		65mm 厚 (既製のもの)	*,***					
	鉄筋コンクリート造 120mm 厚	** ,***	延べ床面積・ 〇平方メートル当たり ・二平方メートル					
	気泡コンクリート板	150mm 厚						** ,***
		125mm 厚						** ,***
		100mm 厚						*,***
75mm 厚		*,***						
プレキャストコンクリート板	100mm 厚	** ,***						
	40mm 厚 (リブ付)	** ,***						
押出成形セメント板	60mm 厚	** ,***						
	50mm 厚	** ,***						
石膏ボード間仕切	上	** ,***						
	並	** ,***						
化粧コンクリートブロック積み	190mm 厚	** ,***						
	120mm 厚	** ,***						
木製パネル (断熱材なし)	*,***	延べ床面積・ 〇平方メートル当たり ・二平方メートル						
C L T パネル 150mm 厚	** ,***							
戸当たり平均床面積				1.00	→	***程度のもの		
				***程度のもの	→	***程度のもの		
				(注) *,**を下限とする。				
施工量の多少	*,*** ← 多いもの	1.00	普通のもの	→	*,***	少ないもの		
							*,*** ← 程度の良いもの	1.00

令和6基準で
この部分
(総合評点方式)を
追加したい

【今年度スケジュール案】

- 第3回(9月2日)・・・調査結果(内装・間仕切骨組)及び見直し案
- 第4回(11月頃)・・・第3回での課題の対応
- 第5回(1月頃)・・・報告書案