

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. 集合住宅タイプ別の整理

【案】

- 今年度検討対象の集合住宅用建物のタイプは
 - ・階段室型
 - ・外廊下型(アパート)・・・管理人室等のない簡易なもの
 - ・外廊下型(マンション)・・・管理人室等のあるもの
 - ・内廊下型の4タイプとしてはどうか。
- 他の評点項目に示されている規模を前提としてはどうか。

【第2回委員会委員意見】

○タイプ別に分けて総合評点を示してはどうか

○規模の大きなものは通常明確計算の対象となり、見積書等から数量を拾い出すことができる
とのことであった。

集合住宅のタイプについて法規等により区分されてはいないが、アクセス方式(メインエントランスから各住戸の玄関までのルート方式)で分類すると、次のとおりと考えられる。

1-1. 集合住宅タイプ別の整理

前ページの各タイプについて、

- 連棟型(テラスハウス)は、通常数が少なく規模も小さいため、総合評点方式の検討対象としなくてよいのではないか
- 外廊下型は、エントランスホール等の存在しない簡易なもの(本資料では便宜上「外廊下型(アパート)」という。)と、エントランスホールや管理人室等の存在するもの(本資料では便宜上「外廊下型(マンション)」という。)に分かれるのではないか
- ボイド型及びコア型はタワーマンションに多く、通常明確計算の対象となると考えられるため、今回の検討対象から外してよいのではないか

以上より、階段室型、外廊下型(アパート)、外廊下型(マンション)、内廊下型の4タイプに絞ることができ、それぞれに家屋内部に存在する共用部分を整理すると、通常次のとおりと考えられる。

アクセス方式	風除室	エントランスホール	メールコーナー	管理人室	ゴミ庫	電気室・倉庫等	ゲストルーム等	内階段	内廊下	外廊下	外階段	バルコニー
階段室型											○	○
外廊下型(アパート)		△	△							○	○	○
外廊下型(マンション)	○	○	○	○	△	△	△	△		○	○	○
内廊下型	○	○	○	○	△	△	△	△	○		○	○

△は家屋内部に存在する場合もあれば、存在しない場合もある共用部分を指す(敷地に余裕があればゴミ庫などは別棟で設置される場合もある)。

今回の検討に当たっては、通常存在すると考えられる○のみが存在すると仮定して、各タイプごとの総合評点方式を検討してはどうか。

1-1. 集合住宅タイプ別の整理

【床面積等規模の検討】

非木造家屋の「住宅、アパート用建物」では、主体構造部の補正項目及び補正係数で、

○階層数:「地上3階のもの」が標準で、「地上5階のもの」までが示されている。

○規模:「1,800㎡程度のもの」が標準で、「3,600㎡程度のもの」までが示されている。

ただし、比例計算によりこれら以上の規模の家屋も評価は可能である。

総合評点方式の検討に当たっても、他の評点項目との整合性からこれらの規模を前提として検討してはどうか。

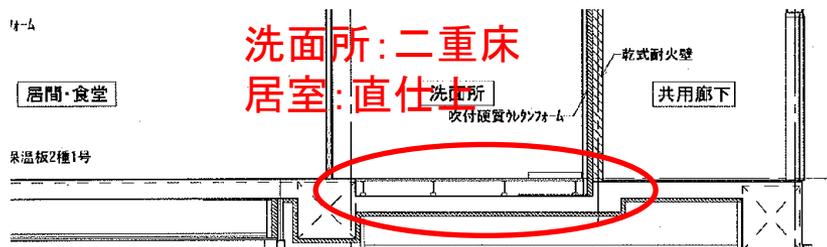
補正項目及び補正係数			
補正項目	増点補正率	標準	減点補正率
階層数	1.05 ← 地上5階のもの	1.0 地上3階のもの	→ 0.95 地上2階のもの
階高	1.05 ← 4.5m程度のもの	1.0 3.5m程度のもの	→ 0.95 3m程度のもの
規模	1.06 ← 360㎡程度のもの	1.0 1,800㎡程度のもの	→ 0.94 3,600㎡程度のもの
	(注) 1.08を上限、0.91を下限とする。		
工事形態	1.05 ← 複雑なもの	1.0 普通のもの	→ 0.95 簡易なもの

1-2. 住戸内部の内装仕上の検討

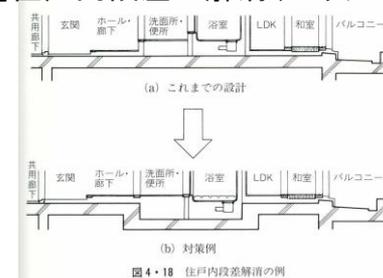
【案】

- 床の下地は、水廻り(洗面脱衣室・トイレ)のみ乾式二重床として、居室等は直仕上を前提としてはどうか。
- 評価の簡素化及び評価事務の負担軽減の観点から、総合評点方式は規模別に分ける必要はないのではないか。

サンプル物件 矩計図



【参考】住戸内段差の解消(バリアフリー化)



出典「建築計画・設計シリーズ5 中層集合住宅」

1-2. 住戸内部の内装仕上の検討

集合住宅用建物の総合評点方式の検討に当たっては、

1. 住戸内部の内装仕上の、仕上材の検討＋仕上割合の検討
 2. 各タイプ別の共用部分の、仕上材の検討＋仕上割合の検討
 3. 住戸内部の内装仕上 ＋ 共用部分の内装仕上 → 各タイプ別総合評点の検討
- の手順が必要となることから、まずは住戸内部の内装仕上についてサンプル物件を用いて調査した。

サンプル物件については、令和元年から令和4年の間に新築された家屋の見積書、仕上表、平面図、矩計図を市町村に提供を依頼したところ、次のとおり収集できたため、これらの物件について傾向等を調査した。

なお、戸当たり平均床面積とは、「延べ床面積(登記面積)÷戸数」を意味する。

構造	形態	ア	イ	ウ	エ	オ	合計
RC	区分所有	1	2	11	8	3	25
RC	賃貸	6	5	4	1	1	17
S	区分所有	1					1
S	賃貸	5	2	2			9
合計		13	9	17	9	4	52

単位：棟数

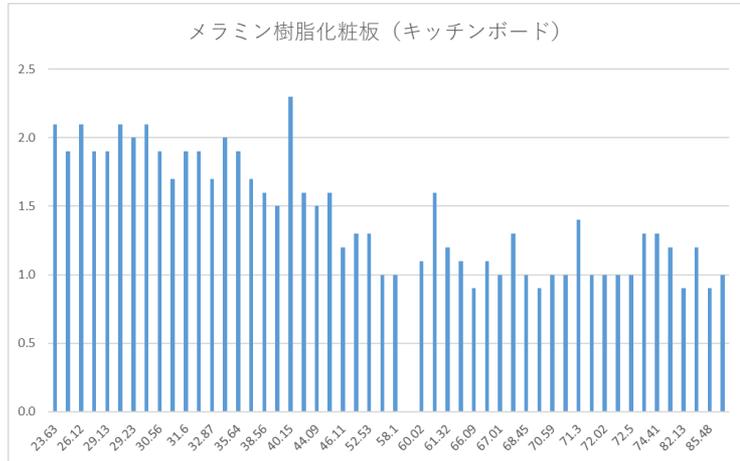
- ア 戸当たり平均床面積40㎡未満（S造、RC造）
- イ 戸当たり平均床面積40㎡以上60㎡未満（S造、RC造）
- ウ 戸当たり平均床面積60㎡以上80㎡未満（S造、RC造）
- エ 戸当たり平均床面積80㎡以上100㎡未満（S造、RC造）
- オ 戸当たり平均床面積100㎡以上（S造、RC造）

1-2. 住戸内部の内装仕上の検討（内壁仕上）

内壁仕上については、居室等についてはクロス貼（並）（ビニルクロス相当）が使用されている他、コンロ廻りにキッチンボード（メラミン樹脂化粧板）が使用されており、ユニットバス部分は仕上がらなかった。

これらの施工割合を概算（概測）したところ、次のとおりであった。

いずれも横軸が一棟内の平均住戸面積（（延べ床面積－共用部分）÷戸数）、縦軸が住戸内に占める施工割合を表している。



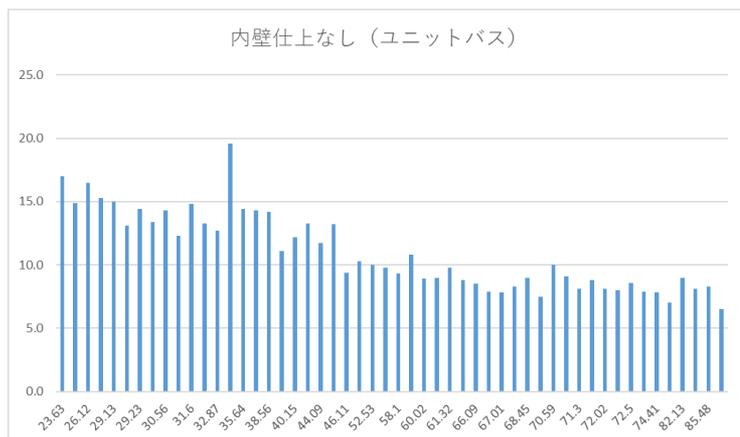
キッチンボード（メラミン樹脂化粧板）

コンロ廻りのみ施工されるため、施工面積は概ね一定であるが、住戸内部の大きさが広がれば施工割合はその分低くなる。概ね50㎡程度を境に

- ・50㎡未満：約1.8%
- ・50㎡以上：約1.1%
- ・全平均：約1.4%

となった。

グラフが空白の物件はアイランドキッチンであった。



内壁仕上なしの部分（ユニットバス）

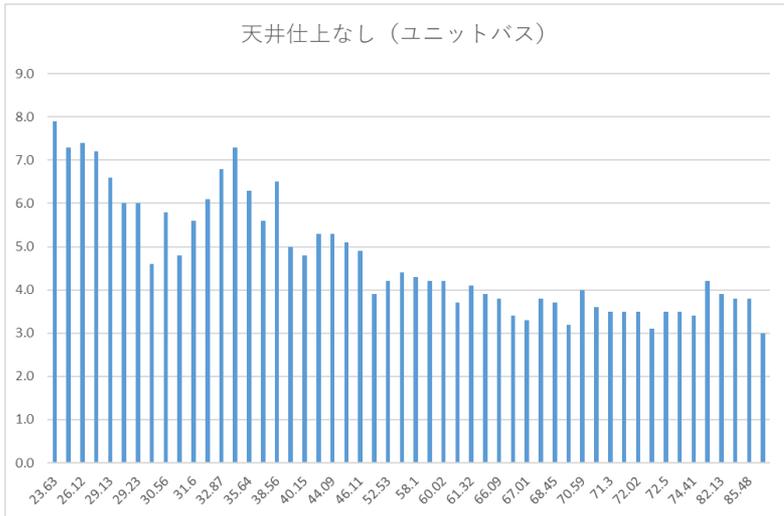
ユニットバスは1418タイプ（内法の大きさが180cm×140cmのもの）を標準として異なる大きさのものはあるが、大きさは大きく異なるため住戸内部の大きさが広がれば施工割合はその分低くなる。概ね50㎡程度を境に

- ・50㎡未満：約13.8%
- ・50㎡以上：約8.6%
- ・全平均：約11.0%

となった。

1-2. 住戸内部の内装仕上の検討（天井仕上）

天井仕上については、ユニットバス以外はクロス貼(並)(ビニルクロス相当)が使用されており、ユニットバスの部分の施工割合を概算(概測)したところ、次のとおりであった。



天井仕上なしの部分(ユニットバス)

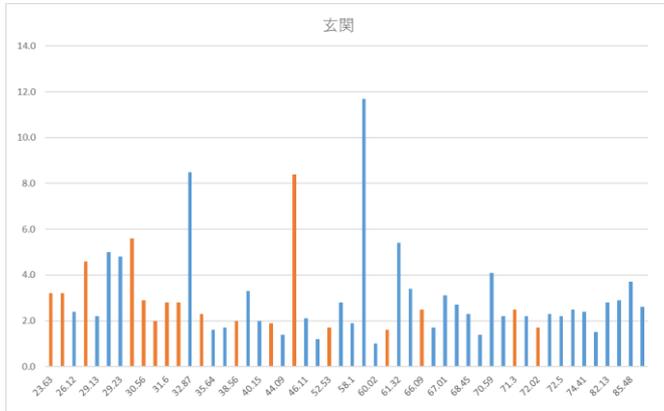
ユニットバスは1418タイプ(内法の大きさが180cm×140cmのもの)を標準として異なる大きさのものはあるが、大きさは大きく異なるため住戸内部の大きさが広がれば施工割合はその分低くなる。概ね50㎡程度を境に

- ・50㎡未満:約5.9%
 - ・50㎡以上:約3.7%
 - ・全平均:約4.7%
- となった。

1-2. 住戸内部の内装仕上の検討（床仕上）

床仕上については、玄関・居室等・洗面脱衣室及びトイレの3区分で仕上材が分かれており、これらの部分の仕上材を確認し、それぞれの施工割合を概算（概測）したところ、次のとおりであった。また、ユニットバスは他の内装仕上と同様施工なしである。

【玄関】青・・・タイル、茶・・・合成樹脂張床（並）

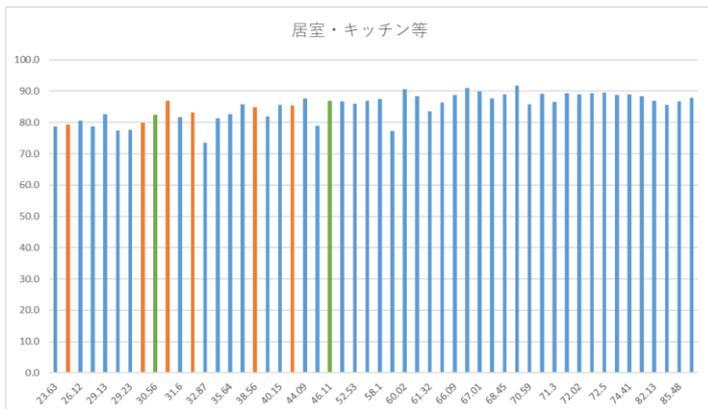


グラフが突出した物件はシューズクロークがやや広がった物件

施工割合・・・平均3%（突出した3物件を除いても2.6%）
 使用資材・・・概ね50㎡まではタイルと合成樹脂が同数
 概ね50㎡以上はタイルが多い
 という傾向となった。

	50㎡未満		50㎡以上		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
タイル（大）	12	23%	23	44%	35	67%
合成樹脂張床（並） （ビニル床タイル相当）	12	23%	5	10%	17	33%
合計	24	46%	28	54%	52	100%

【居室等】青・・・木質系床仕上（中）、茶・・・合成樹脂張床（並）、緑・・・合成樹脂張床（中）

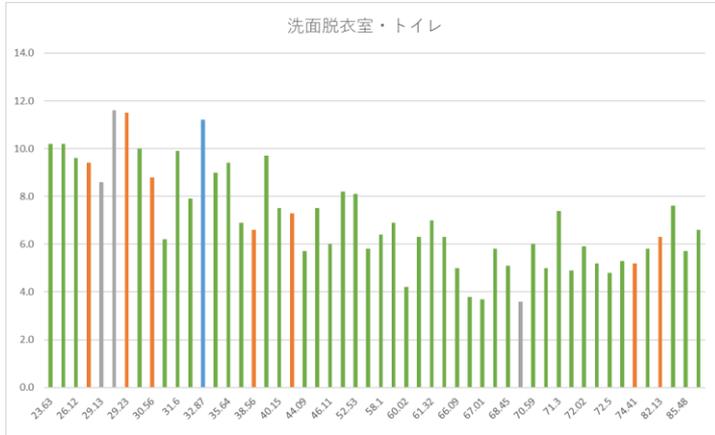


合成樹脂張床（並・中）も混在するものの、木質系床仕上（中）が標準である。

木質系床仕上（中） （複合フローリング相当）	44	85%
合成樹脂張床（中） （クッションフロア相当）	2	4%
合成樹脂張床（並） （ビニル床タイル相当）	6	12%
合計	52	100%

1-2. 住戸内部の内装仕上の検討（床仕上）

【洗面脱衣室・トイレ】緑・・・合成樹脂張床(中)、茶・・・合成樹脂(並)、青・・・木質系(中)、灰・・・タイル(大)



○使用資材

やや混在しているものの、合成樹脂張床(中)が標準と考えられる。

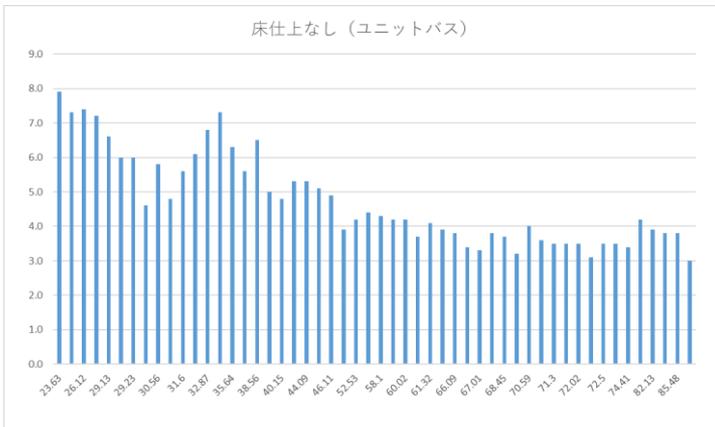
○施工割合

概ね50㎡程度を境に

- ・50㎡未満: 約8.7%
- ・50㎡以上: 約5.7%
- ・全体平均: 約7.0%

木質系床仕上 (中) (複合フローリング相当)	1	2%
合成樹脂張床 (中) (クッションフロア相当)	41	79%
合成樹脂張床 (並) (ビニル床タイル相当)	7	13%
タイル (大)	3	6%
合計	52	100%

【ユニットバス】床仕上なし



床仕上なしの部分(ユニットバス)

ユニットバスは1418タイプ(内法の大きさが180cm×140cmのもの)を標準として異なる大きさのものはあるが、大きさは大きく異なるため住戸内部の大きさが広がれば施工割合はその分低くなる。概ね50㎡程度を境に

- ・50㎡未満: 約5.9%
- ・50㎡以上: 約3.7%
- ・全平均: 約4.7%

となった。

1 - 2. 住戸内部の内装仕上の検討

これまでの調査結果から、概ね住戸面積50㎡を境に施工割合及び玄関の床仕上の傾向が分かれたため、50㎡未満と50㎡以上で使用されている仕上材及びそれぞれの施工割合を整理すると、下表のとおりであり、これを元にそれぞれの規模別に住戸内部の内装仕上を算定すると、次頁のとおりとなる。

部分別	施工箇所	50㎡未満		50㎡以上	
内壁仕上	キッチン（コンロ廻り）	メラミン樹脂化粧板	1.8%（約2.0%）	メラミン樹脂化粧板	1.1%（約1.0%）
	ユニットバス	仕上なし	13.8%（約14.0%）	仕上なし	8.6%（約9.0%）
	上記以外	クロス貼（並）	84.4%（約84.0%）	クロス貼（並）	90.3%（約90.0%）
天井仕上	ユニットバス	仕上なし	5.9%（約6.0%）	仕上なし	3.7%（約4.0%）
	上記以外	クロス貼（並）	94.1%（約94.0%）	クロス貼（並）	96.3%（約96.0%）
床仕上	玄関	合成樹脂張床（並）	2.6%（約3.0%）	タイル（大）	2.6%（約3.0%）
	居室等	木質系床仕上（中）	82.8%（約82.0%）	木質系床仕上（中）	88.0%（約87.0%）
	洗面脱衣室・トイレ	合成樹脂張床（中）	8.7%（約9.0%）	合成樹脂張床（中）	5.7%（約6.0%）
	ユニットバス	仕上なし	5.9%（約6.0%）	仕上なし	3.7%（約4.0%）

1-2. 住戸内部の内装仕上の検討

玄関床仕上は50㎡未満は合成樹脂張床(並)とタイルが同数だったが、謙抑的に低い点数の合成樹脂張床(並)の点数とした。

50㎡未満と50㎡以上が相違する部分を赤字とした。

50㎡未満

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)	84%	7,484	クロス貼 (2,910点)	94%	2,735	木質系床仕上(中) (4,080点)	82%	3,345
	洗面脱衣室 トイレ							合成樹脂張床(中) (6,590点)	9%	593
	玄関							合成樹脂張床(並) (1,980点)	3%	59
	キッチンボード	メラミン樹脂化 粧板 (12,060点)	2%	241	—	—	—	—	—	—
	ユニットバス	施工なし	14%	0	施工なし	6%	0	施工なし	6%	0
	合計 (平均標準評点数)		100%	7,725		100%	2,735		100%	3,997
	総合評点数			7,720			2,730			3,990

50㎡以上

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)	90%	8,019	クロス貼 (2,910点)	96%	2,793	木質系床仕上(中) (4,080点)	87%	3,549
	洗面脱衣室 トイレ							合成樹脂張床(中) (6,590点)	6%	395
	玄関							タイル(大) (9,890点)	3%	296
	キッチンボード	メラミン樹脂化 粧板 (12,060点)	1%	120	—	—	—	—	—	—
	ユニットバス	施工なし	9%	0	施工なし	4%	0	施工なし	4%	0
	合計 (平均標準評点数)		100%	8,139		100%	2,793		100%	4,240
	総合評点数			8,130			2,790			4,240

1-2. 住戸内部の内装仕上の検討

同じ延べ床面積で、住戸面積が50㎡未満か50㎡以上かとなると、戸数が異なるため単純な比較はできないが、仮に仕上材のみ比較をすると、一棟全体の評点数の差は、下記のとおりわずか0.6%の相違となる(比較に当たっては第2回委員会で用いたモデルを使用した)。

→相違は誤差程度と考えられること、また、簡易な評価方法である総合評点方式で補正を多く設けるのは望ましくないと考えられることから、住戸面積50㎡未満の点数に統一してよいのではないかと考えられること。

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	50㎡未満の場合			50㎡以上の場合		
		標準評点数	×数量	評点数	標準評点数	×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	根切り工事	1,530	280	428,400	1,530	280	428,400
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	7,720	840	6,484,800	8,130	840	6,829,200
天井仕上	総合評点方式	2,730	840	2,293,200	2,790	840	2,343,600
床仕上	総合評点方式	3,990	840	3,351,600	4,240	840	3,561,600
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			98,081,800			98,686,600
					割合		1.006

戸数が異なるため
単純な比較は
できない

1-3. 共用部分を含めた内装仕上の検討

【案】

- 外廊下型(マンション)を標準に総合評点を作成し、タイプ別に分ける必要はないのではないか。
- 想定した4タイプであれば、ほぼ全ての物件で適用可能ではないか。

住戸部分の内装仕上が定まれば、続いて共用部分の仕上を加えて延べ床面積で除し、総合評点を求める必要がある。

まず、共用部分の仕上として最も多く使用されていた仕上材を確認すると、下記のとおりであった。

	内壁仕上	天井仕上	床仕上
エントランス等	内装タイル/中	塗装・吹付/内装/並	タイル(大)
管理人室	クロス貼(並)	クロス天井(並)	合成樹脂張床(並)
内廊下	クロス貼(並)	クロス天井(並)	カーペット(並)
外廊下	—	塗装・吹付/外装/並	合成樹脂張床(並)
外階段	—	塗装・吹付/外装/並	合成樹脂張床(並)
バルコニー	—	塗装・吹付/外装/並	合成樹脂張床(並)

外廊下・外階段・バルコニーは内壁仕上が存在しないため、天井仕上と床仕上のみを加えて総合評点方式を検討する。

1-3. 共用部分を含めた内装仕上の検討

共用部分は物件ごとに個別性が強いいため、画一的に捉えることが困難である。そこで、本検討に当たっては、次のとおり想定等を行い、総合評点を求めることとした(次頁イメージ図参照)。

【エントランス等・管理人室】

エントランス等(風除室・エントランスホール・メールコーナー等)及び管理人室の大きさは、各物件ごとに個別性が強いと考えられるが、サンプル物件のうち3,600㎡程度(再建築費評点基準表に記載のある規模)までの物件の平均値を算出すると、次のとおりであった。

- ・エントランス等:約40㎡
- ・管理人室:約7㎡

【内廊下・外廊下・バルコニー・エレベーターホール】

- 後述するとおり、界壁の長さが平均約8.6mだったことから、戸当たり平均70㎡の場合、概ね住戸幅は8mとなる。
- ・バルコニー:奥行き約1.0~1.3mと考えられることから、 $8\text{m} \times 1.0 \sim 1.3\text{m} \div 1$ 戸当たり約10㎡と考えられる。
 - ・外廊下:廊下の幅は約1.5mと考えられることから、 $8\text{m} \times 1.5\text{m} \div 1$ 戸当たり約12㎡と考えられる。
 - ・内廊下:プランによるが、廊下の両側に住戸が存すると考えれば外廊下の半分と考えられる。
 - ・エレベーターホール:廊下に続いてエレベーターホールが通常5㎡ほど存すると考えられる。
- 外廊下とバルコニーは通常外気に有効に開放されているため、登記面積(延べ床面積)には含まれない。

【外階段】

2方向避難の観点から2箇所設置を原則とする。

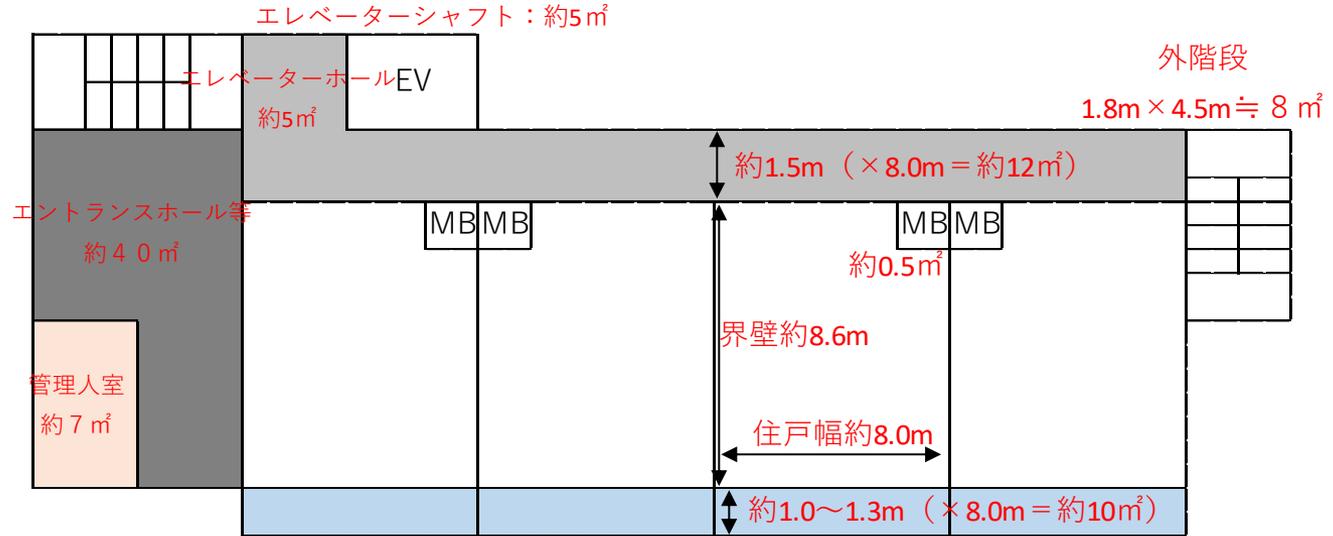
1箇所当たりは、幅0.9m×2×長さ約4.5m $\div 8\text{m}^2$ ほどであり、仕上としては「階層数-1」となる。

【仕上なし】

エレベーターシャフト部分(約5㎡)及びメーターボックス(1戸当たり約0.5㎡)は仕上なしとする。

1-3. 共用部分を含めた内装仕上の検討

【各共用部分の床面積イメージ】



(参考) 床面積の算入

床面積の算定方法の解説(監修 建設省住宅局建築指導課)

【吹きさらしの廊下】

外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1m以上であり、かつ、天井の高さの1/2以上である廊下については、幅2mまでの部分を床面積に算入しない。

【バルコニー・ベランダ】

吹きさらしの廊下に準ずる。(外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1m以上であり、かつ、天井の高さの1/2以上であるバルコニー・ベランダについては、幅2mまでの部分を床面積に算入しない。)

【屋外階段】

次の各号に該当する外気に有効に開放されている部分の有する階段については、床面積に算入しない。

イ 長さが、当該階段の周長の1/2以上であること。

ロ 高さが、1.1m以上、かつ、当該階段の天井の高さの1/2以上であること。

平成26年7月1日付 国住指第1071号 国住街第73号

建築基準法の一部を改正する法律等の施行について(技術的助言)

共同住宅の共用の廊下又は階段の部分に加え、エレベーターの昇降路の部分の床面積についても、**容積率の算定の基礎となる延べ面積**に算入しないこととした。これは、建築物の用途を問わず、令第129条の3第1項第1号に規定するエレベーターの昇降路の部分に適用されるものである。このため、エスカレーターや小荷物専用昇降機のほか、エレベーターの昇降路の部分に該当しない機械室等には適用されないことに留意が必要である。

エレベーターシャフト部分は容積率算定のための床面積には算入されないものの、延べ床面積には算入される。

1-3. 共用部分を含めた内装仕上の検討

【階段室型】住戸部分+外階段+バルコニー

2戸に1つ階段が設けられており、通常3階程度までと考えられるため、住戸6、階段1、階層数3を前提に次のとおり試算した。

○住戸部分・・・建具の標準が戸当たり平均面積70㎡が標準なので、70㎡×6戸=420㎡ とする。

○階段部分・・・8㎡×「階数3-1」=16㎡

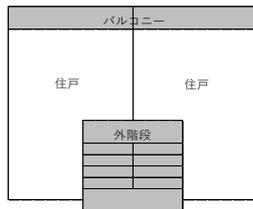
○バルコニー部分・・・6戸×10㎡=60㎡

【階段室型の共用部分を含めた内装総合評点】

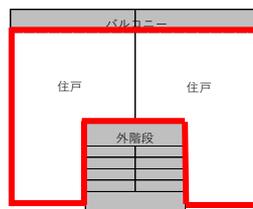
仕上	部分	評点項目	標準評点数 ①	計算単位 (㎡) ②	評点数 ③ (①×②)	合計評点数 ④ (③の合計)	延べ床面積 ⑤ (②のグレーを除く部分)	共用部分を含む総合評点 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点	7,720	420	3,242,400	3,242,400	420	7,720
天井仕上	住戸部分	総合評点	2,730	420	1,146,600	1,221,840	420	2,900
	階段部分	塗装・吹付/外装/並	990	16	15,840			
	バルコニー	塗装・吹付/外装/並	990	60	59,400			
床仕上	住戸部分	総合評点	3,990	420	1,675,800	1,783,720	420	4,240
	階段部分	合成樹脂張床 (並)	1,420	16	22,720			
	バルコニー	合成樹脂張床 (並)	1,420	60	85,200			

【総合評点算出のイメージ】

上記表の④は家屋全体の仕上の点数の合計



上記表の⑤は床面積に含まれる部分の合計(下記赤枠部分)



= 共用部分を含む総合評点

1-3. 共用部分を含めた内装仕上の検討

【外廊下型(アパート)】住戸部分+外廊下+外階段+バルコニー

再建築費評点基準表の示されている階層数及び規模を前提に3,600㎡程度の5階建て、住戸部分の戸当たり平均床面積70㎡を前提とすると、

- ・住戸: 約50戸(1階当たり10戸) × 70㎡ = 3,500㎡
- ・仕上なし(エレベーターシャフト): 概ね5㎡ × 5階 = 25㎡
- ・仕上なし(MB): 1戸当たり概ね0.5㎡ × 50戸 = 25㎡
- ・外廊下+エレベーターホール: 外廊下(50戸 × 12㎡) + エレベーターホール(5㎡ × 5階) = 625㎡
- ・外階段: 8㎡ × 2箇所 × 4階分(5階-1) = 64㎡
- ・バルコニー: 10㎡ × 50戸 = 500㎡

【外廊下型(アパート)の共用部分を含めた内装総合評点】

仕上	部分	評点項目	標準評点数 ①	計算単位 (㎡) ②	評点数 ③ (①×②)	合計評点数 ④ (③の合計)	延べ床面積 ⑤ (②のグレーを除く部分)	共用部分を含む総合評点 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点	7,720	3,500	27,020,000	27,020,000	3,550	7,610
	仕上なし	—	—	50	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点	2,730	3,500	9,555,000	10,732,110	3,550	3,020
	外廊下	塗装・吹付/外装/並	990	625	618,750			
	階段部分	塗装・吹付/外装/並	990	64	63,360			
	バルコニー	塗装・吹付/外装/並	990	500	495,000			
	仕上なし	—	—	50	0			
床仕上	住戸部分	総合評点	3,990	3,500	13,965,000	15,653,380	3,550	4,400
	外廊下	合成樹脂張床 (並)	1,420	625	887,500			
	階段部分	合成樹脂張床 (並)	1,420	64	90,880			
	バルコニー	合成樹脂張床 (並)	1,420	500	710,000			
	仕上なし	—	—	50	0			

1-3. 共用部分を含めた内装仕上の検討

【外廊下型(マンション)】住戸部分+エントランスホール等+管理人室+外廊下+外階段+バルコニー

- ・住戸部分、外廊下、外階段、バルコニーは「外廊下型(アパート)」と同等とする
- ・エントランスホール等: 40㎡とする
- ・管理人室: 7㎡とする
- ・延べ床面積3,597㎡となり、概ね再建築費評点基準表に示されている3,600㎡となる。

【外廊下型(マンション)の共用部分を含めた内装総合評点】

仕上	部分	評点項目	標準評点数 ①	計算単位 (㎡) ②	評点数 ③ (①×②)	合計評点数 ④ (③の合計)	延べ床面積 ⑤ (②のグレーを除く部分)	共用部分を含む総合評点 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点	7,720	3,500	27,020,000	27,977,570	3,597	7,770
	エントランスホール等	内装タイル/中	22,380	40	895,200			
	管理人室	クロス(並)	8,910	7	62,370			
	仕上なし	—	—	50	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点	2,730	3,500	9,555,000	10,784,880	3,597	2,990
	エントランスホール等	塗装・吹付/内装/並	810	40	32,400			
	管理人室	クロス天井	2,910	7	20,370			
	外廊下	塗装・吹付/外装/並	990	625	618,750			
	階段部分	塗装・吹付/外装/並	990	64	63,360			
	バルコニー	塗装・吹付/外装/並	990	500	495,000			
	仕上なし	—	—	50	0			
床仕上	住戸部分	総合評点	3,990	3,500	13,965,000	16,058,920	3,597	4,460
	エントランスホール等	タイル(大)	9,890	40	395,600			
	管理人室	合成樹脂張床(並)	1,420	7	9,940			
	外廊下	合成樹脂張床(並)	1,420	625	887,500			
	階段部分	合成樹脂張床(並)	1,420	64	90,880			
	バルコニー	合成樹脂張床(並)	1,420	500	710,000			
	仕上なし	—	—	50	0			

1-3. 共用部分を含めた内装仕上の検討

【内廊下型】住戸部分＋エントランスホール等＋管理人室＋内廊下＋外階段＋バルコニー

- ・内廊下：外廊下の半分程度という前提により、内廊下(50戸×12㎡÷2)＋エレベーターホール(5㎡×5階)＝325㎡とする。
- ・内廊下以外は「外廊下型(マンション)」と同等とする。

【内廊下型の共用部分を含めた内装総合評点】

仕上	部分	評点項目	標準評点数 ①	計算単位 (㎡) ②	評点数 ③ (①×②)	合計評点数 ④ (③の合計)	延べ床面積 ⑤ (②のグレーを除く部分)	共用部分を含む総合評点 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点	7,720	3,500	27,020,000	30,873,320	3,922	7,870
	エントランスホール等	内装タイル/中	22,380	40	895,200			
	管理人室	クロス(並)	8,910	7	62,370			
	内廊下	クロス(並)	8,910	325	2,895,750			
	仕上なし	—	—	50	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点	2,730	3,500	9,555,000	11,111,880	3,922	2,830
	エントランスホール等	塗装・吹付/内装/並	810	40	32,400			
	管理人室	クロス天井	2,910	7	20,370			
	内廊下	クロス天井	2,910	325	945,750			
	階段部分	塗装・吹付/外装/並	990	64	63,360			
	バルコニー	塗装・吹付/外装/並	990	500	495,000			
	仕上なし	—	—	50	0			
床仕上	住戸部分	総合評点	3,990	3,500	13,965,000	16,071,670	3,922	4,090
	エントランスホール等	タイル(大)	9,890	40	395,600			
	管理人室	合成樹脂張床(並)	1,420	7	9,940			
	内廊下	カーペット(並)	2,770	325	900,250			
	階段部分	合成樹脂張床(並)	1,420	64	90,880			
	バルコニー	合成樹脂張床(並)	1,420	500	710,000			
	仕上なし	—	—	50	0			

1-3. 共用部分を含めた内装仕上の検討

タイプごとの点数に大きな相違が生じなかったことから、住戸内部の際と同様、一棟全体の評点数に展開した場合の相違を確認すると、次頁以降のとおりであり、いずれの場合も他のタイプで求めた点数を適用したとしても一棟全体の点数では相違の割合は極めて小さくなった。

相違は誤差程度と考えられること、また、簡易な評価方法である総合評点方式で補正を多く設けるのは望ましくないと考えられることから、一般的なタイプではないかと考えられる「外廊下型(マンション)」で求めた点数を内総仕上の総合評点として、タイプ別に補正等は設けないこととしてはどうか。

タイプ	内壁仕上	天井仕上	床仕上
階段室型	7,720	2,900	4,240
外廊下型 (アパート)	7,610	3,020	4,400
外廊下型 (マンション)	7,770	2,990	4,460
内廊下型	7,870	2,830	4,090

当該点数は、「一棟全体の内装仕上 ÷ 延べ床面積(バルコニー・外廊下・外階段を除く)」により求めた点数であることから、適用する場合は、上記点数に延べ床面積を乗じれば延べ床面積に含まれないバルコニー・外廊下・外階段の仕上も評価できることとなる。

1-3. 共用部分を含めた内装仕上の検討

階段室型の家屋に、他のタイプの点数を用いた場合の一棟全体の価格差

延べ床面積420㎡（全て住戸部分）・3階建（6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	階段室型			外廊下型（アパート）			外廊下型（マンション）			内廊下型		
		標準評点数	×数量	評点数	標準評点数	×数量	評点数	標準評点数	×数量	評点数	標準評点数	×数量	評点数
主体構造部	鉄筋コンクリート造	42,330	420	17,778,600	42,330	420	17,778,600	42,330	420	17,778,600	42,330	420	17,778,600
基礎工事	根切り工事	1,530	140	214,200	1,530	140	214,200	1,530	140	214,200	1,530	140	214,200
間仕切骨組	軽量鉄骨造 65mm厚	1,940	420	814,800	1,940	420	814,800	1,940	420	814,800	1,940	420	814,800
外壁仕上	外装タイル（二丁掛）	9,440	420	3,964,800	9,440	420	3,964,800	9,440	420	3,964,800	9,440	420	3,964,800
内壁仕上	総合評点方式	7,720	420	3,242,400	7,610	420	3,196,200	7,770	420	3,263,400	7,870	420	3,305,400
天井仕上	総合評点方式	2,900	420	1,218,000	3,020	420	1,268,400	2,990	420	1,255,800	2,830	420	1,188,600
床仕上	総合評点方式	4,240	420	1,780,800	4,400	420	1,848,000	4,460	420	1,873,200	4,090	420	1,717,800
屋根仕上	アスファルト防水	7,450	140	1,043,000	7,450	140	1,043,000	7,450	140	1,043,000	7,450	140	1,043,000
建具	総合評点方式	13,690	420	5,749,800	13,690	420	5,749,800	13,690	420	5,749,800	13,690	420	5,749,800
建築設備	総合評点方式	6,420	420	2,696,400	6,420	420	2,696,400	6,420	420	2,696,400	6,420	420	2,696,400
	インターホン設備	63,740	6	382,440	63,740	6	382,440	63,740	6	382,440	63,740	6	382,440
	給湯器	223,000	6	1,338,000	223,000	6	1,338,000	223,000	6	1,338,000	223,000	6	1,338,000
	便器/洋式/水洗式	69,370	6	416,220	69,370	6	416,220	69,370	6	416,220	69,370	6	416,220
	洗面化粧台	74,300	6	445,800	74,300	6	445,800	74,300	6	445,800	74,300	6	445,800
	ユニットバス	391,420	6	2,348,520	391,420	6	2,348,520	391,420	6	2,348,520	391,420	6	2,348,520
	浴室換気乾燥機	51,950	6	311,700	51,950	6	311,700	51,950	6	311,700	51,950	6	311,700
	システムキッチン	331,670	6	1,990,020	331,670	6	1,990,020	331,670	6	1,990,020	331,670	6	1,990,020
換気設備（住宅用）	1,330	420	558,600	1,330	420	558,600	1,330	420	558,600	1,330	420	558,600	
仮設工事		4,410	420	1,852,200	4,410	420	1,852,200	4,410	420	1,852,200	4,410	420	1,852,200
その他工事		2,550	420	1,071,000	2,550	420	1,071,000	2,550	420	1,071,000	2,550	420	1,071,000
合計		①		49,217,300	②		49,288,700	③		49,368,500	④		49,187,900
					割合（②÷①）		1.001	割合（③÷①）		1.003	割合（④÷①）		0.999

階段室型の家屋に、他のタイプで求めた内装総合評点を適用したとしても、一棟全体の評点数では相違は極めて小さかった。

1-3. 共用部分を含めた内装仕上の検討

外廊下型(アパート)の家屋に、他のタイプの点数を用いた場合の一棟全体の価格差

延べ床面積3,550㎡(住戸3,500㎡+EV等仕上なし50㎡)・5階建(50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	階段室型			外廊下型(アパート)			外廊下型(マンション)			内廊下型		
		標準評点数	×数量	評点数	標準評点数	×数量	評点数	標準評点数	×数量	評点数	標準評点数	×数量	評点数
主体構造部	鉄筋コンクリート造	42,330	3,550	150,271,500	42,330	3,550	150,271,500	42,330	3,550	150,271,500	42,330	3,550	150,271,500
基礎工事	根切り工事	1,530	710	1,086,300	1,530	710	1,086,300	1,530	710	1,086,300	1,530	710	1,086,300
間仕切骨組	軽量鉄骨造 65mm厚	1,940	3,550	6,887,000	1,940	3,550	6,887,000	1,940	3,550	6,887,000	1,940	3,550	6,887,000
外壁仕上	外装タイル(二丁掛)	9,440	3,550	33,512,000	9,440	3,550	33,512,000	9,440	3,550	33,512,000	9,440	3,550	33,512,000
内壁仕上	総合評点方式	7,720	3,550	27,406,000	7,610	3,550	27,015,500	7,770	3,550	27,583,500	7,870	3,550	27,938,500
天井仕上	総合評点方式	2,900	3,550	10,295,000	3,020	3,550	10,721,000	2,990	3,550	10,614,500	2,830	3,550	10,046,500
床仕上	総合評点方式	4,240	3,550	15,052,000	4,400	3,550	15,620,000	4,460	3,550	15,833,000	4,090	3,550	14,519,500
屋根仕上	アスファルト防水	7,450	710	5,289,500	7,450	710	5,289,500	7,450	710	5,289,500	7,450	710	5,289,500
建具	総合評点方式	13,690	3,550	48,599,500	13,690	3,550	48,599,500	13,690	3,550	48,599,500	13,690	3,550	48,599,500
建築設備	総合評点方式	6,420	3,550	22,791,000	6,420	3,550	22,791,000	6,420	3,550	22,791,000	6,420	3,550	22,791,000
	インターホン設備	63,740	50	3,187,000	63,740	50	3,187,000	63,740	50	3,187,000	63,740	50	3,187,000
	給湯器	223,000	50	11,150,000	223,000	50	11,150,000	223,000	50	11,150,000	223,000	50	11,150,000
	便器/洋式/水洗式	69,370	50	3,468,500	69,370	50	3,468,500	69,370	50	3,468,500	69,370	50	3,468,500
	洗面化粧台	74,300	50	3,715,000	74,300	50	3,715,000	74,300	50	3,715,000	74,300	50	3,715,000
	ユニットバス	391,420	50	19,571,000	391,420	50	19,571,000	391,420	50	19,571,000	391,420	50	19,571,000
	浴室換気乾燥機	51,950	50	2,597,500	51,950	50	2,597,500	51,950	50	2,597,500	51,950	50	2,597,500
	システムキッチン	331,670	50	16,583,500	331,670	50	16,583,500	331,670	50	16,583,500	331,670	50	16,583,500
	換気設備(住宅用)	1,330	3,550	4,721,500	1,330	3,550	4,721,500	1,330	3,550	4,721,500	1,330	3,550	4,721,500
エレベーター(規格型)	5,646,950	1	5,646,950	5,646,950	1	5,646,950	5,646,950	1	5,646,950	5,646,950	1	5,646,950	
仮設工事		4,410	3,550	15,655,500	4,410	3,550	15,655,500	4,410	3,550	15,655,500	4,410	3,550	15,655,500
その他工事		2,550	3,550	9,052,500	2,550	3,550	9,052,500	2,550	3,550	9,052,500	2,550	3,550	9,052,500
合計		①		416,538,750	②		417,142,250	③		417,816,750	④		416,290,250
		割合(①÷②)		0.999				割合(③÷②)		1.002	割合(④÷②)		0.998

外廊下型(アパート)の家屋に、他のタイプで求めた内装総合評点を適用したとしても、一棟全体の評点数では相違は極めて小さかった。

1-3. 共用部分を含めた内装仕上の検討

外廊下型(マンション)の家屋に、他のタイプの点数を用いた場合の一棟全体の価格差

延べ床面積3,597㎡(住戸3,500㎡+EV等仕上なし50㎡+エントランスホール等40㎡+管理人室7㎡)・5階建(50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	階段室型			外廊下型(アパート)			外廊下型(マンション)			内廊下型					
		標準評点数	×数量	評点数	標準評点数	×数量	評点数	標準評点数	×数量	評点数	標準評点数	×数量	評点数			
主体構造部	鉄筋コンクリート造	42,330	3,597	152,261,010	42,330	3,597	152,261,010	42,330	3,597	152,261,010	42,330	3,597	152,261,010			
基礎工事	根切り工事	1,530	757	1,158,210	1,530	757	1,158,210	1,530	757	1,158,210	1,530	757	1,158,210			
間仕切骨組	軽量鉄骨造 65mm厚	1,940	3,597	6,978,180	1,940	3,597	6,978,180	1,940	3,597	6,978,180	1,940	3,597	6,978,180			
外壁仕上	外装タイル(二丁掛)	9,440	3,597	33,955,680	9,440	3,597	33,955,680	9,440	3,597	33,955,680	9,440	3,597	33,955,680			
内壁仕上	総合評点方式	7,720	3,597	27,768,840	7,610	3,597	27,373,170	7,770	3,597	27,948,690	7,870	3,597	28,308,390			
天井仕上	総合評点方式	2,900	3,597	10,431,300	3,020	3,597	10,862,940	2,990	3,597	10,755,030	2,830	3,597	10,179,510			
床仕上	総合評点方式	4,240	3,597	15,251,280	4,400	3,597	15,826,800	4,460	3,597	16,042,620	4,090	3,597	14,711,730			
屋根仕上	アスファルト防水	7,450	757	5,639,650	7,450	757	5,639,650	7,450	757	5,639,650	7,450	757	5,639,650			
建具	総合評点方式	13,690	3,597	49,242,930	13,690	3,597	49,242,930	13,690	3,597	49,242,930	13,690	3,597	49,242,930			
建築設備	総合評点方式	6,420	3,597	23,092,740	6,420	3,597	23,092,740	6,420	3,597	23,092,740	6,420	3,597	23,092,740			
	インターホン設備	63,740	50	3,187,000	63,740	50	3,187,000	63,740	50	3,187,000	63,740	50	3,187,000			
	給湯器	223,000	50	11,150,000	223,000	50	11,150,000	223,000	50	11,150,000	223,000	50	11,150,000			
	便器/洋式/水洗式	69,370	50	3,468,500	69,370	50	3,468,500	69,370	50	3,468,500	69,370	50	3,468,500			
	洗面化粧台	74,300	50	3,715,000	74,300	50	3,715,000	74,300	50	3,715,000	74,300	50	3,715,000			
	ユニットバス	391,420	50	19,571,000	391,420	50	19,571,000	391,420	50	19,571,000	391,420	50	19,571,000			
	浴室換気乾燥機	51,950	50	2,597,500	51,950	50	2,597,500	51,950	50	2,597,500	51,950	50	2,597,500			
	システムキッチン	331,670	50	16,583,500	331,670	50	16,583,500	331,670	50	16,583,500	331,670	50	16,583,500			
	換気設備(住宅用)	1,330	3,597	4,784,010	1,330	3,597	4,784,010	1,330	3,597	4,784,010	1,330	3,597	4,784,010			
	エレベーター(規格型)	5,646,950	1	5,646,950	5,646,950	1	5,646,950	5,646,950	1	5,646,950	5,646,950	1	5,646,950			
仮設工事		4,410	3,597	15,862,770	4,410	3,597	15,862,770	4,410	3,597	15,862,770	4,410	3,597	15,862,770			
その他工事		2,550	3,597	9,172,350	2,550	3,597	9,172,350	2,550	3,597	9,172,350	2,550	3,597	9,172,350			
合計		①			421,518,400	②			422,129,890	③			422,813,320	④		421,266,610
		割合(①÷③)			0.997	割合(②÷③)			0.998				割合(④÷③)		0.996	

外廊下型(マンション)の家屋に、他のタイプで求めた内装総合評点を適用したとしても、一棟全体の評点数では相違は極めて小さかった。

1-3. 共用部分を含めた内装仕上の検討

内廊下型の家屋に、他のタイプの点数を用いた場合の一棟全体の価格差

延べ床面積3,982㎡（住戸3,500㎡+EV等仕上なし50㎡+エントランスホール等40㎡+管理人室7㎡+内廊下325㎡）・5階建（50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	階段室型			外廊下型（アパート）			外廊下型（マンション）			内廊下型		
		標準評点数	×数量	評点数	標準評点数	×数量	評点数	標準評点数	×数量	評点数	標準評点数	×数量	評点数
主体構造部	鉄筋コンクリート造	42,330	3,982	168,558,060	42,330	3,982	168,558,060	42,330	3,982	168,558,060	42,330	3,982	168,558,060
基礎工事	根切り工事	1,530	834	1,276,020	1,530	834	1,276,020	1,530	834	1,276,020	1,530	834	1,276,020
間仕切骨組	軽量鉄骨造 65mm厚	1,940	3,982	7,725,080	1,940	3,982	7,725,080	1,940	3,982	7,725,080	1,940	3,982	7,725,080
外壁仕上	外装タイル（二丁掛）	9,440	3,982	37,590,080	9,440	3,982	37,590,080	9,440	3,982	37,590,080	9,440	3,982	37,590,080
内壁仕上	総合評点方式	7,720	3,982	30,741,040	7,610	3,982	30,303,020	7,770	3,982	30,940,140	7,870	3,982	31,338,340
天井仕上	総合評点方式	2,900	3,982	11,547,800	3,020	3,982	12,025,640	2,990	3,982	11,906,180	2,830	3,982	11,269,060
床仕上	総合評点方式	4,240	3,982	16,883,680	4,400	3,982	17,520,800	4,460	3,982	17,759,720	4,090	3,982	16,286,380
屋根仕上	アスファルト防水	7,450	834	6,213,300	7,450	834	6,213,300	7,450	834	6,213,300	7,450	834	6,213,300
建具	総合評点方式	13,690	3,982	54,513,580	13,690	3,982	54,513,580	13,690	3,982	54,513,580	13,690	3,982	54,513,580
建築設備	総合評点方式	6,420	3,982	25,564,440	6,420	3,982	25,564,440	6,420	3,982	25,564,440	6,420	3,982	25,564,440
	インターホン設備	63,740	50	3,187,000	63,740	50	3,187,000	63,740	50	3,187,000	63,740	50	3,187,000
	給湯器	223,000	50	11,150,000	223,000	50	11,150,000	223,000	50	11,150,000	223,000	50	11,150,000
	便器/洋式/水洗式	69,370	50	3,468,500	69,370	50	3,468,500	69,370	50	3,468,500	69,370	50	3,468,500
	洗面化粧台	74,300	50	3,715,000	74,300	50	3,715,000	74,300	50	3,715,000	74,300	50	3,715,000
	ユニットバス	391,420	50	19,571,000	391,420	50	19,571,000	391,420	50	19,571,000	391,420	50	19,571,000
	浴室換気乾燥機	51,950	50	2,597,500	51,950	50	2,597,500	51,950	50	2,597,500	51,950	50	2,597,500
	システムキッチン	331,670	50	16,583,500	331,670	50	16,583,500	331,670	50	16,583,500	331,670	50	16,583,500
	換気設備（住宅用）	1,330	3,982	5,296,060	1,330	3,982	5,296,060	1,330	3,982	5,296,060	1,330	3,982	5,296,060
	エレベーター（規格型）	5,646,950	1	5,646,950	5,646,950	1	5,646,950	5,646,950	1	5,646,950	5,646,950	1	5,646,950
仮設工事		4,410	3,982	17,560,620	4,410	3,982	17,560,620	4,410	3,982	17,560,620	4,410	3,982	17,560,620
その他工事		2,550	3,982	10,154,100	2,550	3,982	10,154,100	2,550	3,982	10,154,100	2,550	3,982	10,154,100
合計		①		459,543,310	②		460,220,250	③		460,976,830	④		459,264,570
		割合（①÷④）		1.001	割合（②÷④）		1.002	割合（③÷④）		1.004			

内廊下型の家屋に、他のタイプで求めた内装総合評点を適用したとしても、一棟全体の評点数では相違は極めて小さかった。

1-3. 共用部分を含めた内装仕上の検討

次に、共用部分の影響がさらに大きくなった場合に、一棟全体にどの程度影響を及ぼすか確認する。仮に、

○住戸部分:1,600㎡

○エントランスホール:100㎡

○管理人室・ゴミ庫・電気室:それぞれ20㎡

とすると、総合評点及び一棟全体への影響は次頁以降のとおり1%未満となった。

したがって、通常共用部分の影響が最も大きく生じるのではないかと考えられる場合(住戸面積に対して、エントランスホール等の広さがやや現実的ではないと考えられる場合)でも誤差といえることから、想定した4タイプの集合住宅用建物であれば、ほぼ全ての家屋に適用して問題ないといえるのではないか。

ただし、

○タワーマンション等は住戸部分が増えるだけで、共用部分が大きく増加するわけではないと考えられるものの、これらの大規模建築物は明確計算での運用が推奨されることや、戸当たり床面積・使用資材・仕上の仕様(二重床の施工割合など)が総合評点方式の想定家屋と大きく異なる可能性があることから、原則として対象外としてはどうか。

○下層階が店舗等の場合に店舗部分及び店舗部分の共用部分まで想定した点数ではないことから、店舗等との複合用途家屋は適用対象外としてはどうか。

1-3. 共用部分を含めた内装仕上の検討

延べ床面積1,800㎡、エントランスホール100㎡、ゴミ庫、電気室の存する場合の内装総合評点

仕上	部分	評点項目	標準評点数 ①	計算単位 (㎡) ②	評点数 ③ (①×②)	合計評点数 ④ (③の合計)	延べ床面積 ⑤ (②のグレー を除く部分)	共用部分を含む総合評点 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点	7,720	1,600	12,352,000	15,160,600	1,800	8,420
	エントランスホール等	内装タイル/中	22,380	100	2,238,000			
	管理人室	クロス (並)	8,910	20	178,200			
	ゴミ庫	モルタル	9,810	20	196,200			
	電気室	モルタル	9,810	20	196,200			
	仕上なし	—	—	40	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点	2,730	1,600	4,368,000	5,301,010	1,800	2,940
	エントランスホール等	塗装・吹付/内装/並	810	100	81,000			
	管理人室	クロス天井	2,910	20	58,200			
	ゴミ庫	モルタル	4,030	20	80,600			
	電気室	モルタル	4,030	20	80,600			
	外廊下	塗装・吹付/外装/並	990	325	321,750			
	階段部分	塗装・吹付/外装/並	990	64	63,360			
	バルコニー	塗装・吹付/外装/並	990	250	247,500			
	仕上なし	—	—	40	0			
床仕上	住戸部分	総合評点	3,990	1,600	6,384,000	8,372,780	1,800	4,650
	エントランスホール等	タイル (大)	9,890	100	989,000			
	管理人室	合成樹脂張床 (並)	1,420	20	28,400			
	ゴミ庫	モルタル	1,600	20	32,000			
	電気室	モルタル	1,600	20	32,000			
	外廊下	合成樹脂張床 (並)	1,420	325	461,500			
	階段部分	合成樹脂張床 (並)	1,420	64	90,880			
	バルコニー	合成樹脂張床 (並)	1,420	250	355,000			
	仕上なし	—	—	40	0			

1-3. 共用部分を含めた内装仕上の検討

エントランスホール等共用部分が広い家屋に、前記で算出した「外廊下型(マンション)」の点数を適用しても、一棟全体の点数差としては1%に満たなかった。

部分別	評点項目	一般的と考えられる外廊下型(マンション)を想定して算出した内装の点数を用いた場合			エントランスホール等が広い家屋を想定して算出した点数を用いた場合		
		標準評点数	×数量	評点数	標準評点数	×数量	評点数
主体構造部	鉄筋コンクリート造	42,330	1,800	76,194,000	42,330	1,800	76,194,000
基礎工事	根切り工事	1,530	488	746,640	1,530	488	746,640
間仕切骨組	軽量鉄骨造 65mm厚	1,940	1,800	3,492,000	1,940	1,800	3,492,000
外壁仕上	外装タイル(二丁掛)	9,440	1,800	16,992,000	9,440	1,800	16,992,000
内壁仕上	総合評点方式	7,770	1,800	13,986,000	8,420	1,800	15,156,000
天井仕上	総合評点方式	2,990	1,800	5,382,000	2,940	1,800	5,292,000
床仕上	総合評点方式	4,460	1,800	8,028,000	4,650	1,800	8,370,000
屋根仕上	アスファルト防水	7,450	488	3,635,600	7,450	488	3,635,600
建具	総合評点方式	13,690	1,800	24,642,000	13,690	1,800	24,642,000
建築設備	総合評点方式	6,420	1,800	11,556,000	6,420	1,800	11,556,000
	インターホン設備	63,740	25	1,593,500	63,740	25	1,593,500
	給湯器	223,000	25	5,575,000	223,000	25	5,575,000
	便器/洋式/水洗式	69,370	25	1,734,250	69,370	25	1,734,250
	洗面化粧台	74,300	25	1,857,500	74,300	25	1,857,500
	ユニットバス	391,420	25	9,785,500	391,420	25	9,785,500
	浴室換気乾燥機	51,950	25	1,298,750	51,950	25	1,298,750
	システムキッチン	331,670	25	8,291,750	331,670	25	8,291,750
	換気設備(住宅用)	1,330	1,800	2,394,000	1,330	1,800	2,394,000
エレベーター(規格型)	5,646,950	1	5,646,950	5,646,950	1	5,646,950	
仮設工事		4,410	1,800	7,938,000	4,410	1,800	7,938,000
その他工事		2,550	1,800	4,590,000	2,550	1,800	4,590,000
合計		①		215,359,440	②		216,781,440
		割合(①÷②)		0.993			

2-1. 住戸内部の間仕切骨組と界壁の間仕切骨組

【案】

- 住戸内部の間仕切骨組と界壁部分の間仕切骨組を組み合わせて総合評点を作成してはどうか。
- 内壁仕上の下地の石膏ボードの点数分を、界壁の石膏ボード間仕切の点数から控除して総合評点を作成してはどうか。

【第2回委員会委員意見】

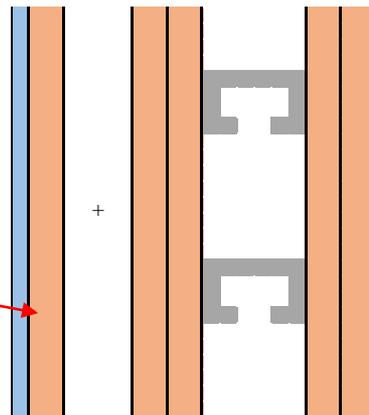
- 間仕切骨組が、評点項目「石膏ボード間仕切」か「軽量鉄骨造」かにより、内壁仕上の下地の石膏ボードを内壁仕上の点数に含めるのか、間仕切骨組の点数に含めるのか、大きく異なってくる。

課題の内容

石膏ボード間仕切にクロスが施工される場合、石膏ボード間仕切が下地となる。このため、現実には施工されない内壁仕上の下地の石膏ボードの点数分が高く評価されてしまう。

内壁仕上
青: クロス
茶: 石膏ボード

石膏ボード間仕切



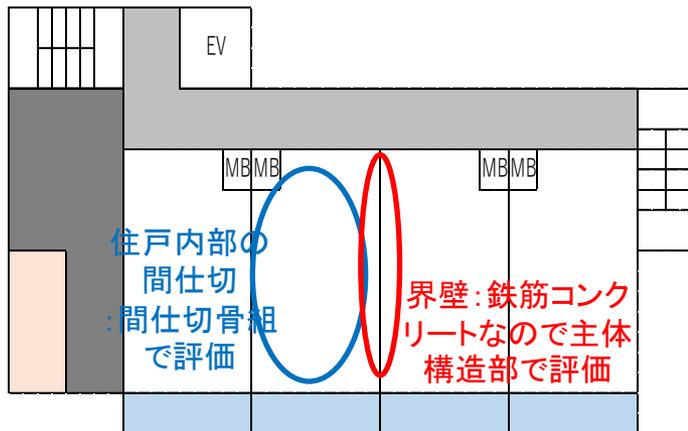
「石膏ボード間仕切」とは、軽量鉄骨を芯として強化石膏ボードを両面に2枚ずつ貼り合わせた、非木造家屋の非耐力壁に使用される規格化された間仕切壁のこと(平成15基準年度評価替え質疑応答集((一財)資産評価システム研究センター)より)をいう。

2-1. 住戸内部の間仕切骨組と界壁の間仕切骨組

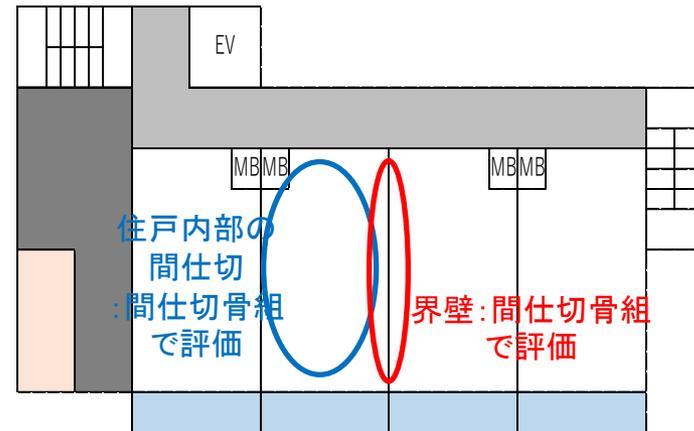
間仕切骨組とは、「内部の各部屋を区画する間仕切の骨組をいう」(評価基準第2章第3節二3)とされており、集合住宅用建物の場合、住戸内の間仕切と、界壁(※)に分けることができる。ただし、界壁を「間仕切骨組」で評価する必要があるのは鉄骨造のみである。

※界壁・・・所有者や利用者の異なる部分の境界に立つ壁(建築学用語辞典(日本建築学会編))

RC造の場合



S造の場合



建築基準法

第三十条 長屋又は共同住宅の各戸の界壁は、次に掲げる基準に適合するものとしなければならない。

- 一 その構造が、隣接する住戸からの日常生活に伴い生ずる音を衛生上支障がないように低減するために界壁に必要とされる性能に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものであること。
- 二 小屋裏又は天井裏に達するものであること。

建築基準法施行令

第百十四条 長屋又は共同住宅の各戸の界壁(自動スプリンクラー設備等設置部分その他防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める部分の界壁を除く。)は、準耐火構造とし、第百十二条第四項各号のいずれかに該当する部分を除き、小屋裏又は天井裏に達せしめなければならない。

2-1. 住戸内部の間仕切骨組と界壁の間仕切骨組

建築基準法施行令

第七十条の二 法第二条第七号の二の政令で定める技術的基準は、次に掲げるものとする。

一 次の表に掲げる建築物の部分にあつては、当該部分に通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後それぞれ同表に掲げる時間構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じないものであること。

壁	間仕切壁（耐力壁に限る。）	四十五分間
	外壁（耐力壁に限る。）	四十五分間
柱		四十五分間
床		四十五分間
はり		四十五分間
屋根（軒裏を除く。）		三十分間
階段		三十分間

H27質疑応答集((一財)資産評価システム研究センター)

問43 間仕切骨組の「石膏ボード間仕切」が「上」と「並」に区分されましたが、目安とする資材を教えてください。

答1 24評価基準の評点項目でありました「石膏ボード間仕切 二時間耐火」及び「石膏ボード間仕切 一時間耐火」については、今回の改正にて下記のとおり名称変更されました。

「石膏ボード間仕切 二時間耐火」 → 「石膏ボード間仕切 上」

「石膏ボード間仕切 一時間耐火」 → 「石膏ボード間仕切 並」

2 なお、想定資材に変更はありませんので、従来と同様に施工状況を確認し、評価することとなります。

界壁は建築基準法施行令で準耐火構造(45分耐火)以上としなければならず、石膏ボード間仕切(並)は一時間耐火のものが想定されている。

したがって、通常

○住戸内部の間仕切骨組: 軽量鉄骨

○界壁: 石膏ボード間仕切

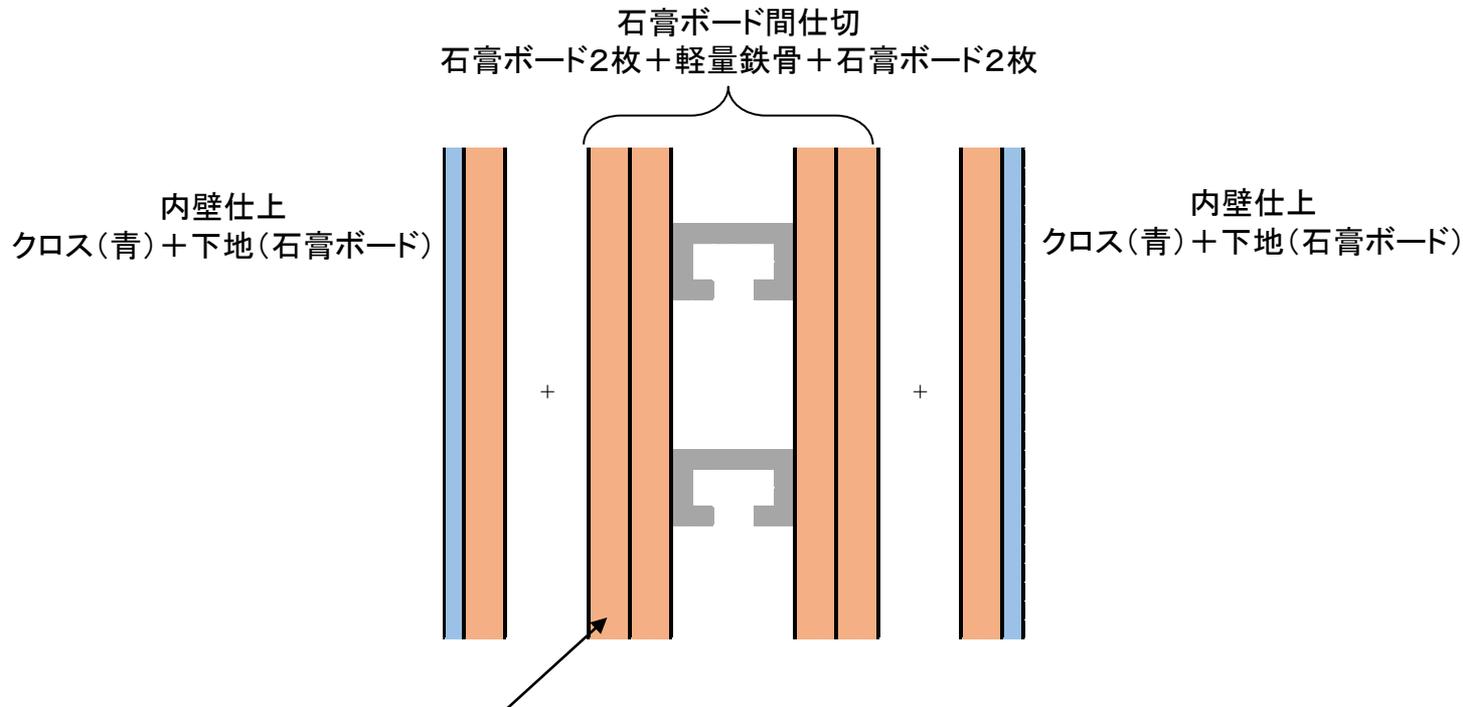
が使用されると考えられる。

2-1. 住戸内部の間仕切骨組と界壁の間仕切骨組

先述の課題について、固定資産税実務提要では内壁仕上から控除する旨の記載があるが、「住宅、アパート用建物」については鉄骨造の界壁に限られると考えられるため、界壁の間仕切骨組の点数から内壁仕上の下地分の点数を控除してはどうか。

固定資産税実務提要2161・71 一部抜粋

「石膏ボード間仕切」の上に、石膏ボード下地の内壁仕上評点項目「クロス貼」が施工されている場合は、内壁仕上の合計評点数から下地その他の評点数を控除する必要があることに留意されたい。



石膏ボードが二重に評価されてしまう問題が生じるため、間仕切骨組の総合評点では、具体的には石膏ボード間仕切の点数(積算基礎9,360点)から両面1枚ずつ内壁仕上の下地の石膏ボードの点数(積算基礎 石膏ボード/普通板920点×2)を落とした点数としてはどうか。

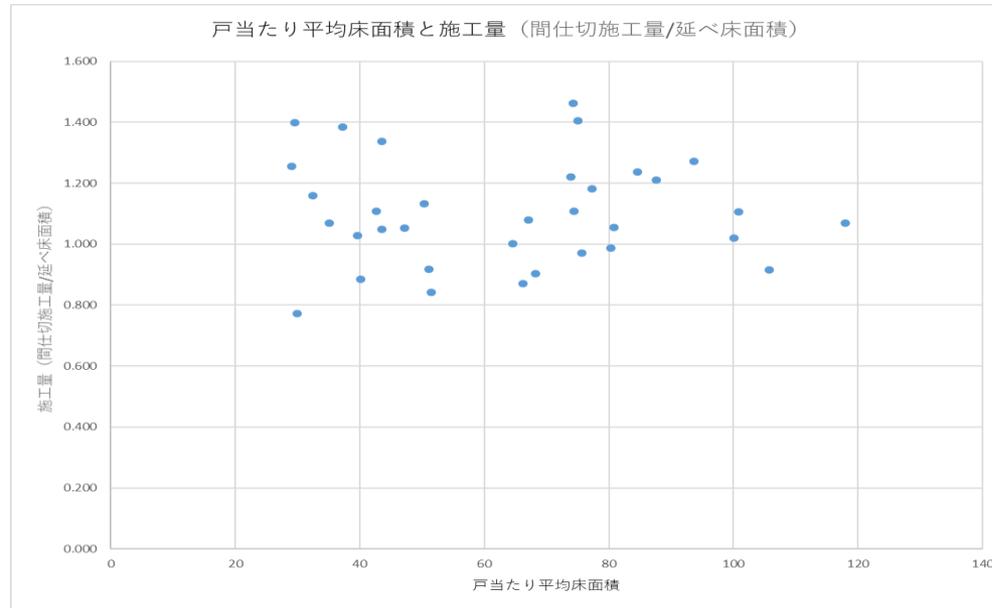
2-2. 住戸内部の間仕切骨組

【評点項目】

住戸内部の間仕切骨組はサンプル調査において軽量鉄骨が標準であったことから「軽量鉄骨造/65mm厚(既製のもの)」とする。サンプル調査において、鉄骨の厚さはややバラツキがあったものの、再建築費評点基準表は「使用頻度の高い資材」について示されていること(基準解説P11)、及び物価本(建築施工単価(一般財団法人経済調査会))において多少小さくても単価はほぼ同じであることが確認できることから、「軽量鉄骨造/65mm厚(既製のもの)」を元に総合評点を検討する。

【住戸内部の施工割合】

「間仕切骨組の施工量÷延べ床面積」と戸当たり平均床面積(延べ床面積÷戸数)の関係を散布図で示すと次のとおりであった。バラツキはあるものの、床面積が小さいと施工割合が高く、概ね戸当たり平均床面積70㎡まで下落し、戸当たり平均床面積100㎡ほど再び高まるという傾向にあるように見えるのではないかと(70㎡程度を最低値として下に凸)。それ以上の規模についてはサンプル数も少なく傾向は不明であった。



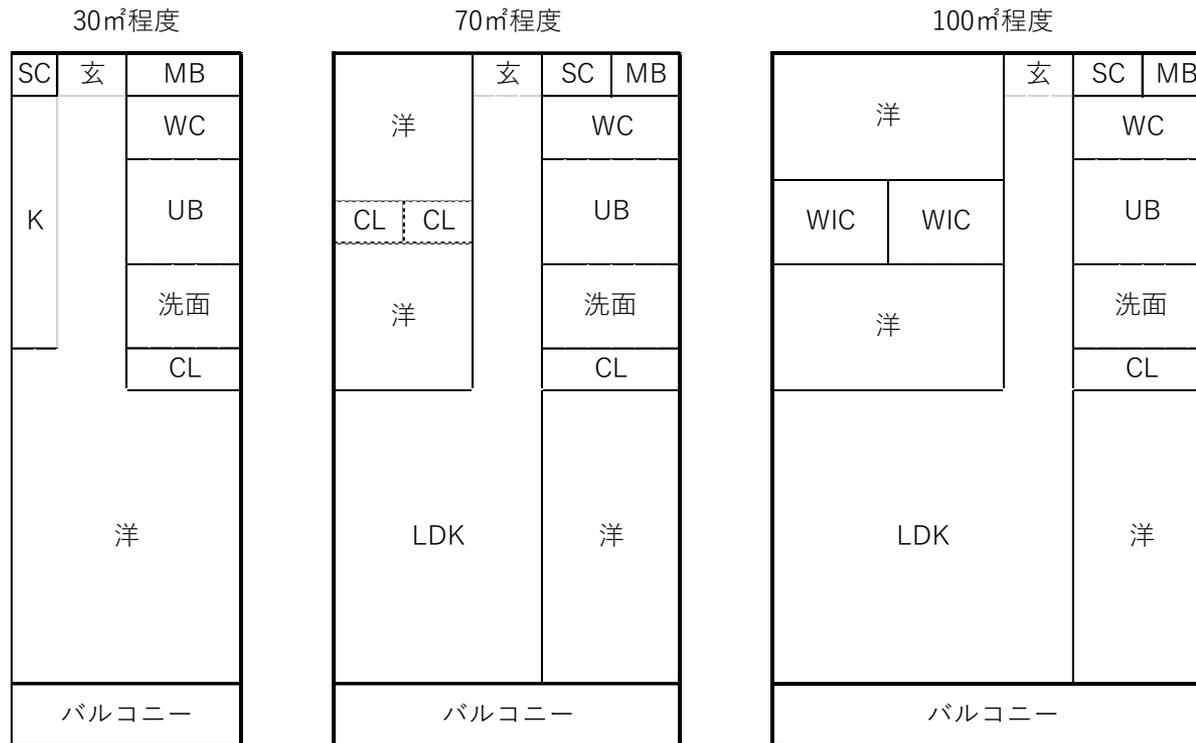
- ・70㎡ほどまで右下がり
- ・70~100㎡ほどまで右上がり
- ・100㎡以上は不明

2-2. 住戸内部の間仕切骨組

戸当たり平均面積の各大きさの住戸のイメージを示すと、下図のとおりであり、間仕切骨組の施工量は次のような傾向があった。

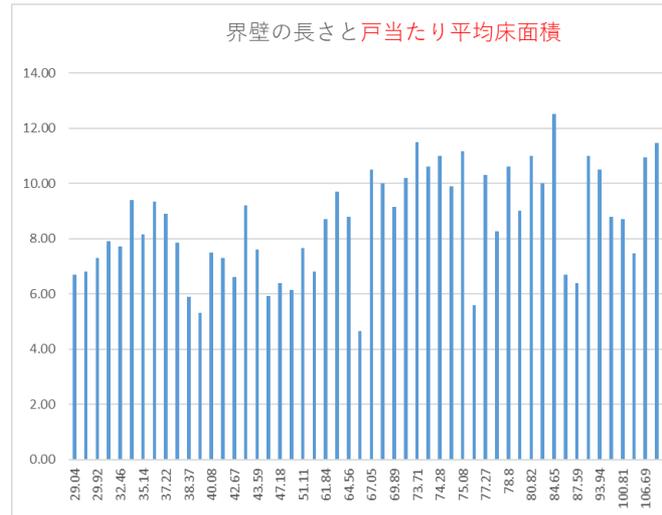
- 30㎡程度・・・WC・UB・洗面脱衣室等に間仕切骨組は必須となり、床面積が小さいため割合が高い
- 70㎡程度・・・居室(間仕切骨組)は増加するが、床面積も増加するため割合は低くなる
- 100㎡程度・・・居室は増加しないが、収納(WIC等)が増加する傾向にあり、割合が高まる
- 上記以上・・・傾向は不明

【住戸面積ごとのイメージ】

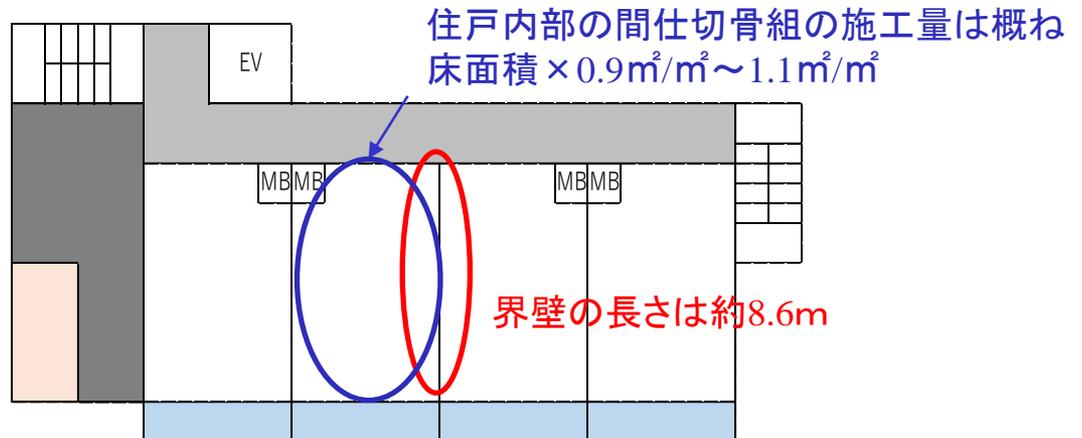


2-3. 界壁を合わせた間仕切骨組の検討

一棟内の代表的なタイプの住戸の界壁の長さ、戸当たり平均床面積をグラフに表すと、下記のとおりとなった。界壁の長さは住戸プランによって異なってくるため、バラツキが生じたが、平均値を算出すると、8.6mであった。



界壁の長さを8.6mとすれば、
 ○住戸内部: 床面積 × 0.9m²/m² ~ 1.1m²/m²
 ○界壁部分: 約8.6m × 高さ
 により、間仕切骨組(住戸+界壁)の施工量を算出することができる。



2-3. 界壁を合わせた間仕切骨組の検討

前記までの調査結果に基づき、次のとおり総合評点を算出した。

算定に当たっては、内装仕上の総合評点と同様、3,600㎡、5階建て、50戸（1階層当たり10戸）を前提とした。

【住戸内部の間仕切骨組】

$3,600\text{㎡} \times 1.0\text{㎡/㎡} = 3,600\text{㎡}$ （戸当たり平均面積70㎡の場合0.9～1.1㎡/㎡程度だったため、中庸値の1.0とした）

【界壁数量】

枚数：1階層当たり10戸なので、界壁は1階層当たり9枚必要となる。

高さ：再建築費評点基準表において階高の標準は3.5mなので、ここからスラブの厚さ（通常0.13～0.15m程度）を控除すると界壁の高さは約3.35m（小数点以下第2位を切り捨て、3.3m）となる。

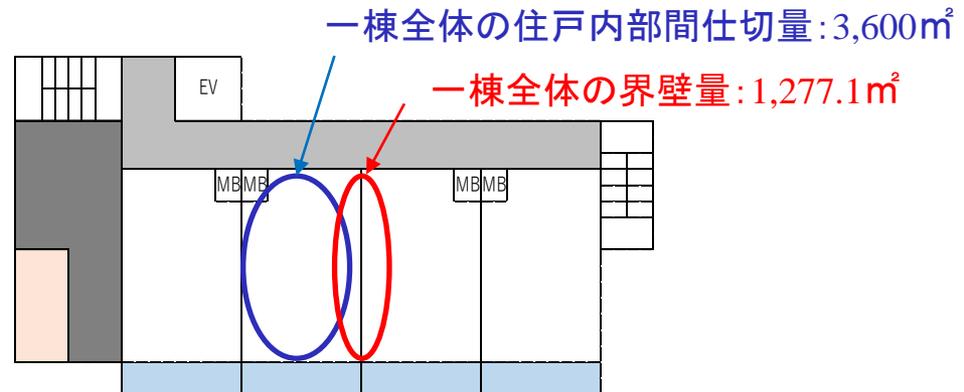
界壁面積：界壁長さ8.6m × 高さ3.3m × 9枚 × 5階 = 1,277.1㎡

【施工割合】

- ・住戸内部：3,600㎡（約74%）
- ・界壁部分：1,277.1㎡（約26%）
- ・合計：4,877.1㎡

となる。

なお、当該合計の㎡当たり施工量は $4,877.1\text{㎡} \div 3,600\text{㎡} \div 1.35$ となり、現在の間仕切骨組の標準量1.21と大幅な相違はなかった。



2-3. 界壁を合わせた間仕切骨組の検討

【間仕切骨組の総合評点】

以上の結果に基づくと、RC造とS造では界壁の相違により総合評点が異なることとなり、両者（住戸内部と界壁）の施工割合から、それぞれの総合評点は下記のとおりとなる。

施工箇所	鉄筋コンクリート造			鉄骨造		
	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
住戸内部	軽量鉄骨造/65mm厚 (既製のもの) (1,940点)	74%	1,435	軽量鉄骨造/65mm厚 (既製のもの) (1,940点)	74%	1,435
界壁	施工なし	26%	0	石膏ボード間仕切 (並) (9,090点※)	26%	2,363
合計 (平均標準評点数)		100%	1,435		100%	3,798
総合評点数			1,430			3,790

※石膏ボード間仕切 (並) 9,360点－内壁仕上の下地の石膏ボード920点×2 = 7,520点

7,520点×間仕切骨組の標準量1.21 = 9,099点 → 9,090点 (10点未満切り捨て)

【今年度スケジュール案】

- 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