

この事業は、一般財団法人全国市町村振興協会の助成を受けて、実施したものです。

家屋に関する調査研究

—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—

令和5年3月

一般財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

固定資産税は、市町村を支える基幹税目として重要な役割を果たしてきておりますが、課税情報の公開の促進等を背景に、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心はますます高まっております。

当評価センターは、昭和53年5月設立以来、調査研究事業を主要事業として位置付け地方公共団体に固定資産税に関し必要な情報を提供してまいりました。

本事業では、その時々固定資産税を巡る諸課題をテーマに、学識経験者、地方団体の関係者等をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行っておりますが、本年度は3つの調査研究委員会において、固定資産税制度、固定資産評価制度に関して、専門的な調査研究を行ってまいりました。

このうち、令和4年度の家屋に関する調査研究委員会においては、非木造家屋の評価件数の多くを占める「集合形式住宅用建物」の評価事務の簡素化を図るため、部分別「内壁仕上」、「床仕上」及び「天井仕上」（以下これら3つの部分別を合わせて「内装仕上」という。）における評価方法並びに部分別「間仕切骨組」の評価方法の見直しについて調査研究を行いました。

その結果として、内装仕上の総合評点方式については、サンプル物件を調査して求められた総合評点数により、外廊下型（エントランスホール等のあるもの）の点数を採用する案を作成しました。当該点数については、階段室型等の他の形式の集合住宅用建物に適用しても大きな相違は生じなかったことから、他の形式の集合住宅用建物に適用することが可能と考えられました。また、補正項目について検討したところ、項目別評点方式で採用している乾式二重床を標準として、直仕上下地を減点補正で対応することとしました。

間仕切骨組の総合評点方式については、サンプル物件を調査したところ、建具の総合評点方式と整合性のある結果となりました。また、補正項目について検討したところ、建具と同様、間仕切骨組についても「戸当たり平均床面積」の補正項目を設ける案を作成しました。

ここに、その調査研究結果がまとまりましたので、研究報告書として公表する運びとなりました。つきましては、熱心にご研究、ご審議いただいた委員の皆様や関係の方々に対し、心から感謝申し上げます。

当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実を図るとともに、地方団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方団体をはじめ関係団体の皆様のなご一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

令和5年3月

一般財団法人資産評価システム研究センター
理 事 長 株 丹 達 也

令和4年度 家屋に関する調査研究委員会委員名簿

委員長	吉田 倬郎	工学院大学名誉教授
副委員長	小松 幸夫	早稲田大学名誉教授
委員	三橋 博巳	前資産評価政策学会会長
	中城 康彦	明海大学不動産学部長 不動産学研究科長 教授
	堤 洋樹	前橋工科大学工学部建築学科准教授
	森田 芳朗	東京工芸大学工学部教授
	江口 亨	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院准教授
	内藤 潔	清水建設株式会社建築総本部設備本部設備技術部 上席マネージャー
	石山 敦	株式会社大林組東京本店建築事業部リニューアル第二部 副部長
	皆銭 宏一	株式会社久米設計開発マネジメント本部副本部長
	丸木 健	一般財団法人建設物価調査会総合研究所技術研究課 主任研究員
	山村 晴康	一般社団法人プレハブ建築協会業務第二部長
	七元 広宣	一般財団法人日本不動産研究所公共部次長
	藤田 ますみ	東京都主税局資産税部資産評価専門課長
	宮本 隆司	大阪市財政局税務部固定資産税担当課長
	飯田 亘	さいたま市財政局税務部参事兼固定資産税課長

(順不同、敬称略)

家屋に関する調査研究委員会

【審 議 経 過】

○第1回〔令和4年5月31日（火）〕

- （議題）（1）令和4年度研究テーマについて
（2）資料作成業務等の委託について
（3）その他

○第2回〔令和4年7月21日（木）〕

- （議題）（1）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
（2）その他

○第3回〔令和4年9月2日（金）〕

- （議題）（1）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
（2）その他

○第4回〔令和4年11月16日（水）〕

- （議題）（1）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
（2）その他

○第5回〔令和5年1月18日（水）〕

- （議題）（1）家屋に関する調査研究報告書（案）について
（2）その他

目 次

I	調査研究の目的	1
II	現状と課題	1
III	内装仕上の総合評点方式の検討	3
1	現行の内装仕上における総合評点方式の確認	3
2	検討の手順	5
3	集合住宅の形式の整理	6
4	対象とする集合住宅の形式等の検討	9
5	サンプル物件の収集	13
6	住戸内部の内装仕上の調査	14
7	共用部分を含めた検討	31
8	補正項目等の検討	43
9	適用可能な家屋の検討	48
IV	間仕切骨組の総合評点方式の検討	51
1	間仕切骨組の構造等	51
2	建具との関係	51
3	界壁との関係	53
4	サンプル物件の調査結果	57
5	モデル家屋の設定による総合評点方式の検討	58
6	補正項目の検討	62
7	適用可能な家屋の検討	64
V	まとめ	66
1	内装仕上の総合評点方式の検討	66
2	間仕切骨組の総合評点方式の検討	70
3	総括	71

I 調査研究の目的

納税者や自治体からの家屋評価の簡素化・合理化を求める声は多く、これまでも当委員会ではこれに向けた研究を行ってきた。今年度は、非木造家屋の評価件数の多くを占める「集合形式住宅用建物」¹の評価事務の簡素化を図るため、部分別「内壁仕上」、「床仕上」及び「天井仕上」（これら3つの部分別は、いずれも家屋内部の仕上という点で共通していることから、以下本稿において「内装仕上」²とする。）における評価方法並びに部分別「間仕切骨組」の評価方法に着目し、見直しに向けた調査研究を行うこととした。

II 現状と課題

現行の固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）に基づく家屋の評価においては、内装仕上の評価を行う際、評点項目ごとの数量を求めて当該評点項目が当該部分別に占める割合（以下「施工割合」という。）を算出する必要がある。令和3年度の評価基準別表第8木造家屋再建築費評点基準表（以下「評価基準別表第8」という。）の「専用住宅用建物」、「共同住宅及び寄宿舍用建物」及び評価基準別表第12非木造家屋再建築費評点基準表（以下「評価基準別表第12」という。）の「軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用建物）」では内装仕上の総合評点方式が導入されたが、「共同住宅及び寄宿舍用建物」及び「軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用建物）」に導入された内装仕上の総合評点方式による標準評点数は、賃貸住宅において標準的と考えられる程度の家屋を想定したものである。したがって、分譲住宅において標準的と考えられる程度の家屋にはそのまま適用できない可能性がある。この問題の克服には、非木造家屋の「集合形式住宅用建物」全般に適用できる内装仕上の総合評点方式の設定が有力な方法であると考えられ、これは更に評価の簡素化にもつながることが期待できる。

また、部分別「間仕切骨組」は、仕上資材の内部に隠れているため、界壁や住戸内部の間仕切壁に使用されている資材の判断や数量の算定には、評価員が苦心しているものと考えられる。このことから、非木造家屋のうち評価件数の多い「集合形式住宅用建物」の部分別「間仕切骨組」に総合評点方式を導入することによる、評価の簡素化の可能性について検討することとした。

ここで、総合評点方式について確認する。総合評点方式とは、主に評価事務の簡素化を目的として再建築費評点基準表に設定されている評価方法であり、評点項目ごとに施工量を求める項目別評点方式と異なり、あらかじめ一般的な家屋に使用される複数の評点項目

¹ 令和3年度の当委員会の調査研究では、現行の評価基準別表第12「住宅、アパート用建物」の用途別区分を、「戸建形式住宅用建物」と「集合形式住宅用建物」に区分する案が報告されている。

² 説明の便宜上「内壁仕上」、「床仕上」及び「天井仕上」をまとめて本稿では「内装仕上」というが、「内装仕上」という名称の評点項目を設けるものではない。

を、それぞれの評点項目の標準的な施工量を基に組み合わせて求められた標準評点数により評価する方式である。例えば、令和3年度に木造共同住宅と軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用建物）に導入された内装仕上の総合評点方式は、「令和3年度固定資産評価基準解説（家屋篇）」（固定資産税務研究会編、一般財団法人地方財務協会発行）（以下「基準解説」という。）P182によると、標準的な評点項目と当該評点項目の施工割合の組合せで、表1のとおり算出されている。

表1 総合評点方式の積算根拠（木造共同住宅）

室名	内壁仕上		天井仕上		床仕上	
	評点項目	施工割合	評点項目	施工割合	評点項目	施工割合
居室等	クロス貼	92%	クロス天井	92%	木質系床仕上（中）	82%
洗面脱衣室 トイレ					合成樹脂張床（中）	8%
玄関					合成樹脂張床（並）	2%
浴室（ユニットバス） 階段下	仕上なし	8%	仕上なし	8%	仕上なし	8%

（出所）基準解説 P182

総合評点方式は一般的な施工量などを基にした評価方法であることから、総合評点方式が想定している家屋について妥当な再建築費評点数が求められる評価方法である。

以上を踏まえ、研究テーマを次の2つとした。

- 非木造「集合形式住宅用建物」評価の「内装仕上」における総合評点方式の導入
- 非木造「集合形式住宅用建物」評価の部分別「間仕切骨組」における総合評点方式の導入

なお、本調査で算出した見直し案の標準評点数は、いずれも令和3基準年度の評価基準における標準評点数に基づくものである。

Ⅲ 内装仕上の総合評点方式の検討

1 現行の内装仕上における総合評点方式の確認

内装仕上の総合評点方式を検討するに当たって、既に評価基準別表第8「専用住宅用建物」、「共同住宅及び寄宿舍用建物」及び評価基準別表第12「軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用建物）」には、内装仕上の総合評点方式が導入されていることから、まずはこの総合評点方式を確認する。

基準解説 P180～183 には、総合評点方式について表2に示すとおり記されている。

表2 基準解説における現行の総合評点方式の説明

第2章 木造家屋						
第5節 内壁仕上						
Ⅲ 総合評点方式						
<p>内壁仕上の総合評点方式は、建売住宅のような戸建住宅や、賃貸用の共同住宅における「内壁仕上」、「天井仕上」及び「床仕上」の使用資材や施工割合がおおむね同程度であることから、評点付設の簡素化・合理化を目的として、木造家屋評点基準表の「専用住宅用建物」及び「共同住宅及び寄宿舍用建物」に設けられているものである。</p> <p>また、同様の理由から、非木造家屋の軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用建物）の「内壁仕上」においても総合評点方式が設けられており、積算方法や適用方法は同様である。</p> <p>(中略)</p>						
2 標準評点数の構成						
<p>標準評点数については、標準的な専用住宅や共同住宅における各室の使用資材により、部分別の評点項目と施工割合（評点項目が当該部分別に占める割合）を想定し、当該各評点項目の標準評点数に、施工割合を乗じて求めた数値を合計する方法により算出されている。</p> <p>なお、標準評点数の積算の基となった家屋について、各部分別の評点項目及び施工割合は第22、23表のとおりである。</p>						
第22表 総合評点方式の積算根拠（木造専用住宅）						
室名	内壁仕上		天井仕上		床仕上	
	評点項目	施工割合	評点項目	施工割合	評点項目	施工割合
居室等	クロス貼	95%	クロス天井	95%	木質系床仕上（中）	86%
洗面脱衣室 トイレ					合成樹脂張床（中）	7%
玄関					タイル（大）	2%
浴室（ユニットバス） 階段下	仕上なし	5%	仕上なし	5%	仕上なし	5%
※延べ床面積100㎡程度、2階建、天井高2.4m、居室5～6室である家屋を想定。						

第 23 表 総合評点方式の積算根拠（木造共同住宅）

室名	内壁仕上		天井仕上		床仕上	
	評点項目	施工割合	評点項目	施工割合	評点項目	施工割合
居室等	クロス貼	92%	クロス天井	92%	木質系床仕上（中）	82%
洗面脱衣室 トイレ					合成樹脂張床（中）	8%
玄関					合成樹脂張床（並）	2%
浴室（ユニットバス） 階段下	仕上なし	8%	仕上なし	8%	仕上なし	8%

※一住戸当たりの専用面積 55 m²、2 階建、天井高 2.4m である家屋を想定。

（中略）

3 評点付設に当たって留意すべき事項

(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 m²から 70 m²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。

（出所）基準解説 P180～183

※ 下線は原文にはなく、説明の便宜上付加したものである。

表 2 に示しているのは内壁仕上を対象に記された内容であるが、天井仕上及び床仕上においても積算方法や適用方法は同様である旨の記述がある。

このように、現行の集合住宅に係る内装仕上における総合評点方式は、

○賃貸用の共同住宅に相当する程度の家屋が想定されている

○エントランス等が含まれる家屋はその適用になじまない

とされており、一般にエントランス等が登記床面積に含まれると考えられる分譲住宅にそのまま適用することは不適當であると考えられる。

また、当該総合評点方式が検討された令和元年度の当委員会の報告書 P14 にイメージ図が示されており、それに若干の修正を加えたものが図 1 である。

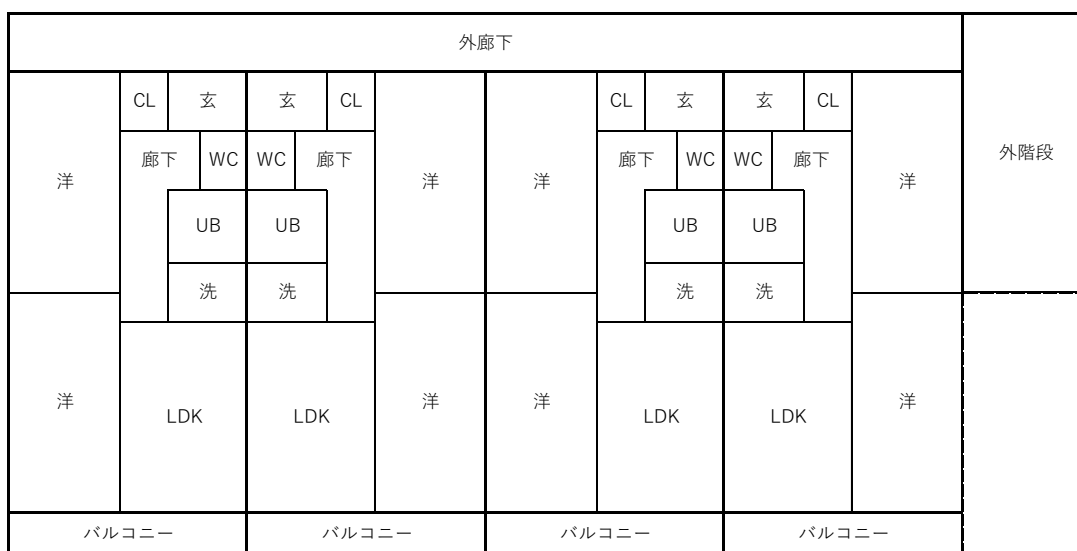


図1 共同住宅タイプのイメージ図

現行の総合評点方式は以上のとおりであるが、今年度の当委員会では、非木造家屋の「集合形式住宅用建物」全般に適用できる内装仕上の総合評点方式を設定することを目的としていることから、分譲住宅及びエントランス等が含まれる家屋を含めた非木造家屋の集合住宅の内装仕上を調査し、新たな内装仕上の総合評点方式を検討する必要がある。

2 検討の手順

集合形式住宅用建物の内装仕上における総合評点方式の作成の手順を検討した結果、図2に示す流れで検討することとした。

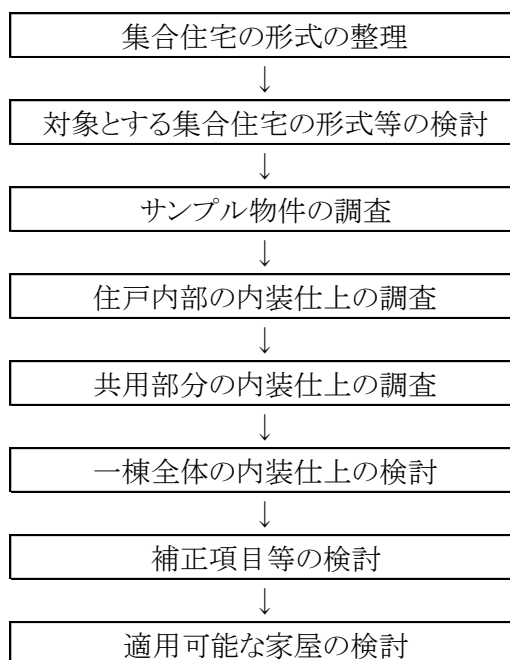


図2 検討の流れ

3 集合住宅の形式の整理

まず、非木造家屋の集合住宅の形式について、外観から捉えられる形式で整理し、大きく以下に示す①～⑥に分類した。

①連棟型（長屋建住宅）

建築学用語辞典 第2版（日本建築学会編）では、連棟型について「2戸以上の住宅が壁を接して連続して建てられたもの。各戸に専用の出入口を設け、共通の階段や廊下は持たない。2戸だけのものはとくに二戸建といい、3戸以上のものを長屋建とする場合もある。各住戸がそれぞれ専用のテラスをもつ場合、テラスハウスと呼ばれる。」と解説している。

連棟型のイメージ図は図3のとおりである。

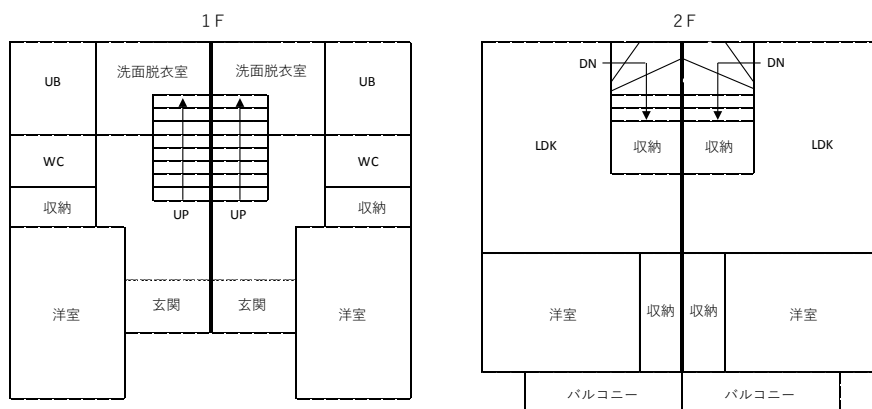


図3 連棟型のイメージ図

②階段室型

建築学用語辞典 第2版（日本建築学会編）では、階段室型を「階段室から直接各住戸などにアクセスする共同住宅の形式」と解説している。

階段室型のイメージ図は図4のとおりである。

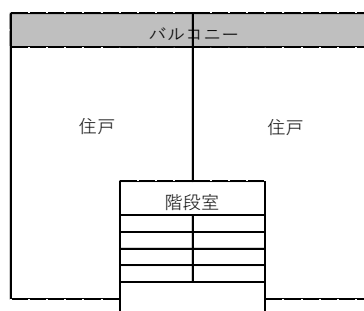


図4 階段室型のイメージ図

③外廊下型

建築学用語辞典 第2版（日本建築学会編）では、片廊下を「片側だけに面して、部屋や住戸が配置されている廊下」と解説している。本報告書では、片廊下が外気に開放されている家屋を外廊下型としている。エントランスホール等の存在しない規模の小さなものから、エントランスホール等の存在する規模のものまでである。

規模の小さいものと大きいもののイメージ図は図5及び図6のとおりである。

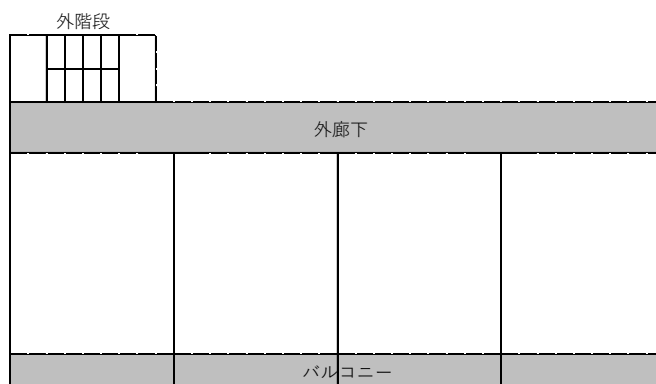


図5 外廊下型（エントランスホール等のないもの）のイメージ図

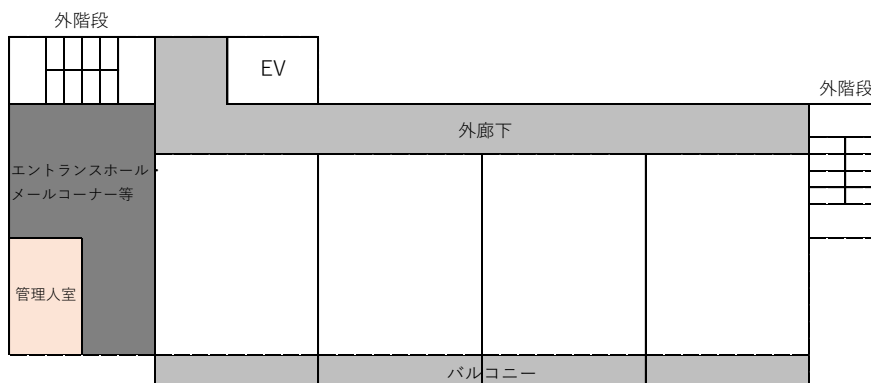


図6 外廊下型（エントランスホール等のあるもの）のイメージ図

④内廊下型

建築学用語辞典 第2版（日本建築学会編）は、「廊下の両側に住戸や部屋を配置する平面型」を中廊下型と解説している。本報告書では、これを内廊下型としている。

内廊下型のイメージ図は図7のとおりである。

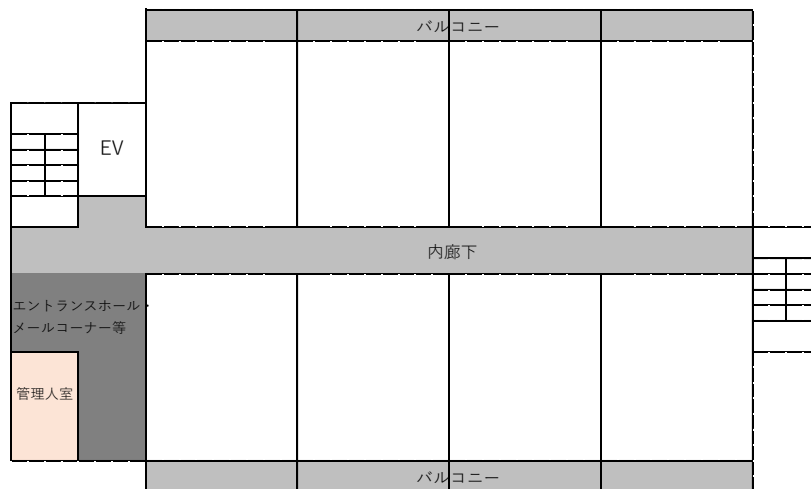


図7 内廊下型のイメージ図

⑤ボイド型

ボイド型は、各階の住戸が口の字型に配置されており、中央に大きな吹き抜け（ボイド）のある家屋である。居住用超高層建築物（いわゆる「タワーマンション」）に多い。

ボイド型のイメージ図は図8のとおりである。

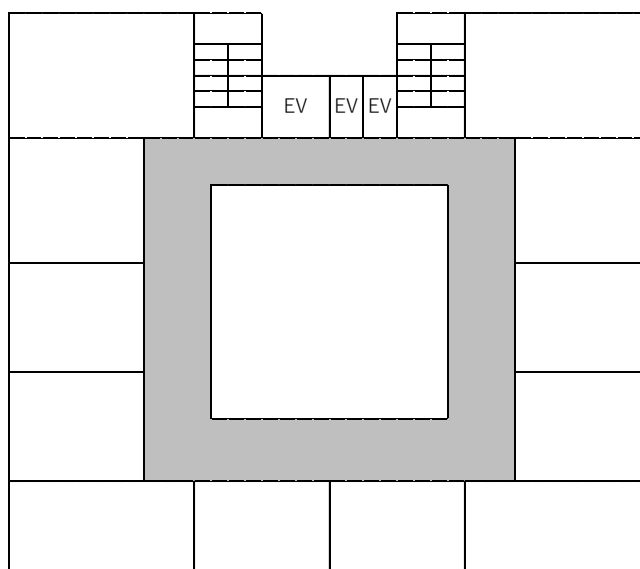


図8 ボイド型のイメージ図

⑥コア型

建築学用語辞典 第2版（日本建築学会編）では、コアプランについて、「階段室、エレベーターシャフトなどの垂直動線や水まわり諸室、設備関係を各階に共通する部分に集中させた平面形式」と解説している。コアプランの集合住宅の形式を、本報告書ではコア型としている。コアの部分を実各階の中央に設けて各住戸にアクセスする方式であり、居住用超高層建築物に多い。

コア型のイメージ図は図9のとおりである。

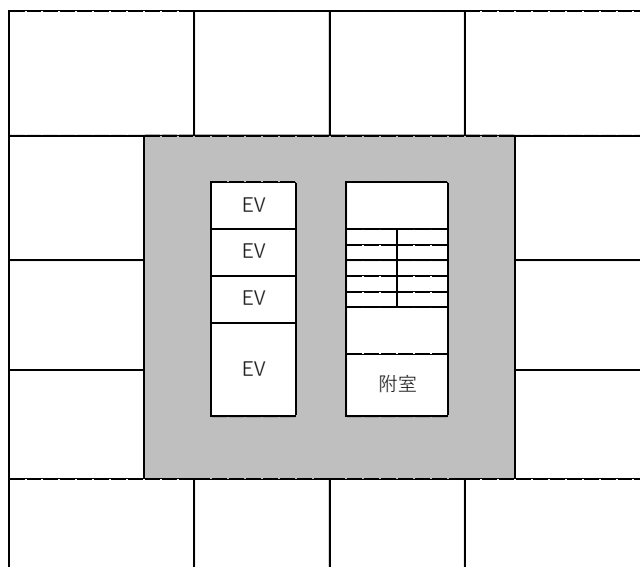


図9 コア型のイメージ図

4 対象とする集合住宅の形式等の検討

総合評点方式は評価の簡素化を目的としたものであるため、なるべく広く様々な家屋に適用できることが望ましい。そこで、「3 集合住宅の形式の整理」で挙げた全ての形式の集合住宅に適用することが適切であるか、また、内装仕上の総合評点方式の標準評点数（以下「総合評点数」という。）はどの程度の規模等を想定して作成するかについて検討した。

（1）適用対象から除外される形式

「3 集合住宅の形式の整理」で挙げた①～⑥の6つの形式について検討したところ、以下の形式については適用除外とすることが望ましいと判断した。

①連棟型

連棟型については、一般的に木造または軽量鉄骨造で施工されることが多く、鉄筋コンクリート造や鉄骨造で施工されることは少ない。そこで、連棟型を適用対象に含めるためには軽量鉄骨造建物を検討対象に含める必要があるが、軽量鉄骨造建物を検討対象に含めた場合、以下のとおりバルコニーの評価の問題が生じる。

軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用建物）の評価では、バルコニーが存在した場合には部分別「その他工事」の「バルコニー」で評価することになるが、「バルコニー」の標準評点数には次のとおり各種仕上の点数が含まれている。

表3 バルコニーの標準評点数

第2章 木造家屋
第11節 その他工事
II その他工事の再建築費評点数の算出
3 バルコニー
(1) 標準評点数
バルコニーの標準評点数は、床部分はFRP防水仕上、裏面の天井部分は繊維強化セメント板・珪酸カルシウム板、立ち上がり部分の外側がサイディング仕上、内側は塗装・吹付（外装仕上・並）を想定して計算している。

（出所）基準解説 P251

※ 軽量鉄骨系住宅に施工されるその他工事は、木造家屋と差異が見受けられないことから、評点項目については、木造の専用住宅用建物と共同住宅及び寄宿舍用建物の再建築費評点基準表における部分別「その他工事」と同じである。（基準解説 P567～P568）

そして、令和3基準年度の評価基準における軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用建物）は、住戸内部の内装仕上は現行の総合評点方式で評価して、バルコニー部分は部分別「その他工事」の「バルコニー」で評価することにより、一棟全体の仕上を評価できる仕組みとなっている。

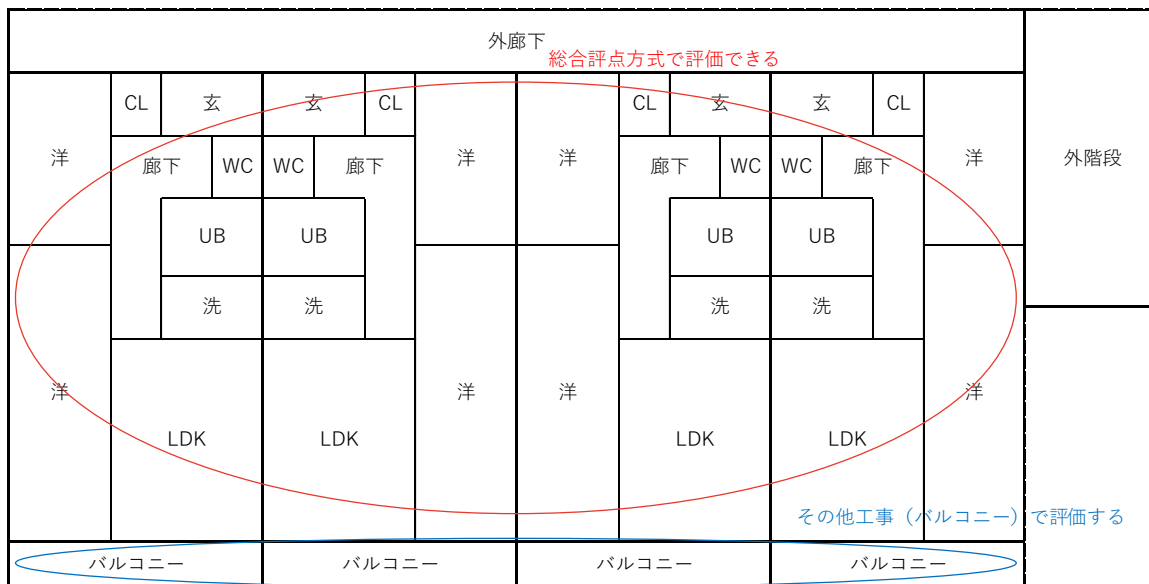


図10 軽量鉄骨造の内装仕上の評価

今年度検討した「集合形式住宅用建物」に係る内装仕上の総合評点方式は、共用部分を含めて検討したため、総合評点数に延べ床面積を乗じて評価すれば、バルコニーの床及び天井の仕上も評価できる仕組みとなる。

一方、軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用建物）に設けられている部分別「その他工事」の「バルコニー」の点数は、前記のとおり仕上を含んだ点数となっているため、バルコニーが存在すればバルコニー部分の仕上を内装仕上の総合評点方式でも評価し、「バルコニー」でも評価してしまう可能性が極めて高くなるという問題が生じる。

なお、鉄筋コンクリート造及び鉄骨造建物では、バルコニーの骨組等は主体構造部で評価されるため、当該問題は生じない。

このため、軽量鉄骨造建物（住宅、アパート用建物）は共用部分を含まない現行の総合評点方式によることとし、鉄筋コンクリート造及び鉄骨造建物との取扱いの違いを明確にするために、評点基準表内に注意書きを設けることが妥当であると考えられる。したがって、天井仕上の再建築費評点基準表を例にすると、表4のとおりとなる。

表4 軽量鉄骨造の総合評点方式の表示イメージ

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	
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率		
天井 評点 仕上 方式		軽量鉄骨造	3,300	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
		(注) バルコニー等共用部分の仕上は含まれていないため、共用部分の仕上については別途該部分の標準評点数を付設すること。							

以上より、軽量鉄骨造建物を検討対象に含めないこととし、連棟型については適用対象から除外とした。

⑤ボイド型及び⑥コア型

ボイド型及びコア型は居住用超高層建築物に多く、見積書等により使用資材の数量が明確に把握できるものとして当該使用資材に適用されるべき標準評点数に当該数量を乗じて再建築費評点数を算出することが一般的であり、また、居住用超高層建築物については特にエントランスホール等の共用部分に極めてグレードの高い仕上資材が使用されていることや、入居者のみで使用できる施設（スポーツジム等）が含まれている場合もあり、物件ごとの個別性が強いことから適用対象から除外することが望ましいと判断した。

(2) 規模（床面積及び階層数）

集合形式住宅用建物は、様々な大きさのものが存在するため、総合評点方式の検討に当たって、想定する規模を設定した。

評価基準別表第12「住宅、アパート用建物」の再建築費評点基準表を確認すると、表5のとおり主体構造部「鉄骨造」の補正項目に「階層数」及び「規模」が示されている。これによると、

①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。

②規 模：「1,800 m²程度のもの」が標準で、「3,600 m²程度のもの」までが示されている。

比例計算により求めた補正係数を適用すること等により、これらの階層数や規模を超えた家屋も評価することは可能であるが、内装仕上の総合評点方式において想定する階層数及び規模が他の評点項目で想定されているものを大きく超えることは不合理であることから、主体構造部との整合性に留意し、総合評点数の検討におけるモデル家屋の設定においては、当該階層数及び規模について上限を設けることとした。

ただし、表5の主体構造部の補正の根拠は、「家屋の規模が大きくなり、全体の鉄骨の使用量が多くなっても工場加工に係るコストは比例して増加するわけではなく、一定程度に抑えられているため、規模が大きく、鉄骨使用量が多くなるほど、1トンあたりの鉄骨の価格が低くなることが考慮されたものです。」（平成24基準年度評価替え質疑応答集一家屋編一 P75（一般財団法人資産評価システム研究センター））とされているが、内装仕上については、後述するとおり専用部分（住戸面積）が広がれば概ね比例的に共用部分の面積も広がるものであり、主体構造部と異なり概ね床面積に比例すると考えられる。このため、主体構造部のように、補正項目を設けなければならないほど標準評点数（単価）が床面積によって大きく増減することはない。また、現実に存在する集合形式住宅用建物は、延べ床面積が3,600 m²を超える家屋も多数存在すると考えられる。そのような規模の大きな家屋は、見積書等から使用資材の数量を把握して評価することも考えられるが、見積書等が入手できない場合等については、いわゆる不明確計算³か今年度検討した総合評点方式を適用することとなる。そこで総合評点方式を検討する際のモデル家屋を、表5に示されている範囲のなるべく規模の大きなもの（地上5階及び3,600 m²程度）を想定しておけば、これらの範囲を超えた家屋に適用した場合に、現実の施工量等と誤差があったとしても当該誤差は小さくなると考えられる。

³ 見積書等により使用資材の数量を明確に把握するのではなく、単位当たり積算基礎に標準量を乗じて求められた標準評点数に計算単位を乗じることで再建築評点数を算出する評価方法

表5 再建築費評点基準表（主体構造部「鉄骨造」）

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

(出所) 令和3年度評価基準別表第12「住宅、アパート用建物」抜粋

5 サンプル物件の収集

集合形式住宅用建物に施工されている標準的な内装仕上の評点項目及びそれぞれの施工割合（例．住戸内部の床面積に対する玄関の床面積の割合）を調査する必要があるため、まずはサンプル物件を収集することとした。

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、矩計図について、15自治体に提供を依頼した。サンプル物件の収集に当たっては、戸当たり平均床面積（延べ床面積÷戸数）によって、内装仕上の程度及び施工割合が異なる可能性があると考えられたため、表6の区分ごとに提供を依頼した。

提供を受けたサンプル物件につき、延べ床面積と階層数を区分して分布を示したものが、表7である。また、図11以下に示す散布図から、延べ床面積3,600㎡以下かつ5階以下の賃貸物件の多くは平均住戸面積は50㎡以下であること、平均住戸面積が50㎡以上の物件には延べ床面積3,600㎡以上または5階以上の分譲が多いことを伺うことができる。

表6 サンプル物件の区分

構造	形態	戸当たり平均床面積（延べ床面積÷戸数）					合計
		～40㎡	41～60㎡	61～80㎡	81～100㎡	100㎡～	
鉄筋コンクリート造	分譲	1	2	11	8	3	25
	賃貸	6	5	4	1	1	17
鉄骨造	分譲	1					1
	賃貸	5	2	2			9
合計		13	9	17	9	4	52

単位：棟数

表7 サンプル物件の階層数及び延べ床面積

階層数	規模（延べ床面積）					合計物件数
	360㎡～ 1,800㎡	1,800㎡～ 3,600㎡	3,600㎡～ 5,400㎡	5,400㎡～ 10,000㎡	10,000㎡～	
2	1					1
3	7					7
4～5	8	1	1			10
6～10	3	5	2	1	1	12
11～15	2	6	3	5	1	17
21～30				1	2	3
30～					2	2
合計	21	12	6	7	6	52

6 住戸内部の内装仕上の調査

収集されたサンプル物件について、仕上表等から仕上資材（評点項目）を確認し、各種図面を用いて施工数量を計測した。

なお、ここでは住戸内部の内装仕上の傾向を把握することから、共用部分を含む戸当たり平均床面積（延べ床面積÷戸数）ではなく、各サンプル物件の平均住戸面積（（延べ床面積－共用部分面積）÷戸数）を用いている。そこで、サンプル物件の調査を行う前に、全国の共同住宅の平均住戸面積を把握するため、国土交通省の住宅着工統計を用いて過去5年分調査した。その結果、共同住宅の平均住戸面積は、表8のとおり概ね50㎡であった。

表8 共同住宅の平均住戸面積（国土交通省・住宅着工統計）

平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年
50.6㎡	53.2㎡	51.4㎡	51.5㎡	52.7㎡

次に、2022年の住宅着工統計（国土交通省）を用いて、共同住宅の床面積ごとの着工状況を調べたところ、平均値の50㎡未満のほうが多数であった。

表9 共同住宅の床面積ごとの戸数（国土交通省・住宅着工統計）

規模	20㎡ 以下	21㎡ ～ 30㎡	31㎡ ～ 40㎡	41㎡ ～ 50㎡	51㎡ ～ 60㎡	61㎡ ～ 70㎡	71㎡ ～ 80㎡	81㎡ ～ 90㎡	91㎡ ～ 100㎡	101㎡ ～ 110㎡	111㎡ ～ 120㎡	121㎡ 以上	合計
戸数	7,395	47,892	87,771	62,812	42,048	28,926	31,383	28,389	10,375	3,862	1,574	2,377	354,804
	205,870 (58.0%)				148,934 (42.0%)								

そこで、サンプル物件の調査において、各施工割合（当該評点項目が当該部分別に占める割合）を、全国の平均値である50㎡を境に、全国的に物件数が多かった50㎡未満と、それよりも大きな50㎡以上及び全物件の平均に相違があるか確認するため、これら3つを示すこととした。

なお、収集されたサンプル物件は再建築費評点基準表の主体構造部に示された規模（地上5階及び3,600㎡程度）を超えるものも含まれていたため、一棟全体の規模が異なることで住戸内部の内装仕上に大きな相違が生じるかについても確認した。

①内壁仕上

キッチンにおけるコンロ周辺は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。その他の居室、洗面脱衣室、玄関、廊下等（以下「居室等」という。）の部分はクロス貼（並）（ビニルクロス相当）が使用されていた。

これらの施工割合を計測したところ、次のア～ウに示すとおりであった。いずれも横軸が一棟内の平均住戸面積（（延べ床面積－共用部分面積）÷戸数）、縦軸が一住戸内に占める施工割合（当該内壁仕上の見付面積÷当該住戸の内壁の総見付面積）を表している。

ア. メラミン樹脂化粧板

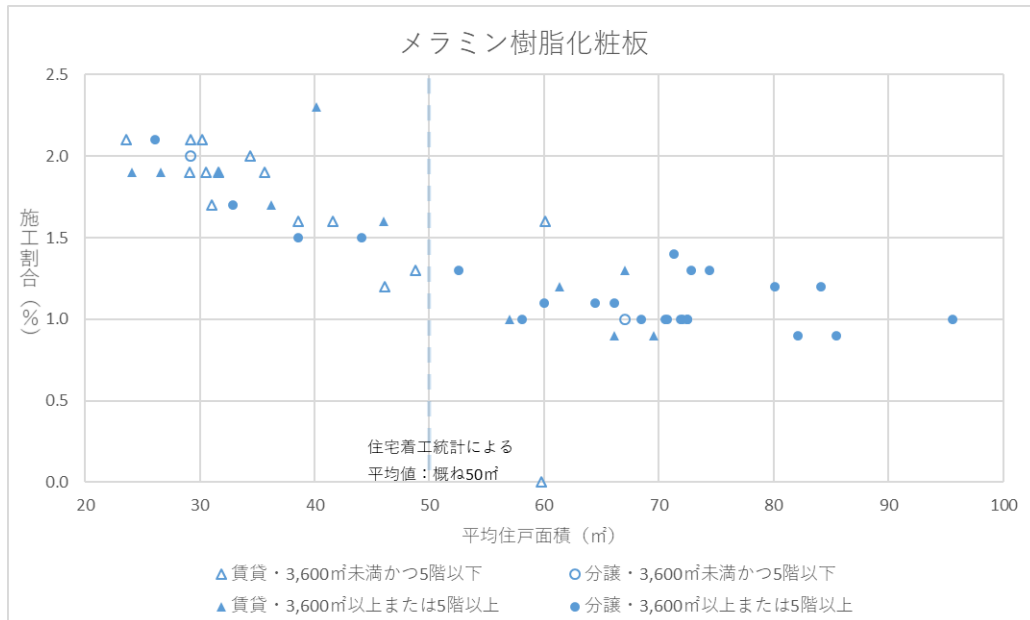
キッチンにおけるコンロ周辺に施工されることから、最低限ある程度の施工面積が必要となるため、概ね50㎡程度までは平均住戸面積と施工割合は反比例の関係であったが、概ね50㎡以上では住戸面積にかかわらず概ね一定となる関係にあった。なお、地上5階及び3,600㎡程度を超える物件においてもメラミン樹脂化粧板が使用されていた。

○50㎡未満：約1.8%

○50㎡以上：約1.1%

○全物件の平均：約1.4%

散布図（図11）については、サンプル物件を平均住戸面積が小さい順に左から並べており、以下の図12～19においても同様の表示方法とした。



※施工割合が0.0のサンプル物件はアイランドキッチンであった（当該物件の住戸面積は59.75㎡）。

図11 各サンプル物件の内壁仕上・メラミン樹脂化粧板の施工割合

イ. 内壁仕上なし（ユニットバス）

ユニットバスは1418タイプ（内法の大きさが140cm×180cmのもの）が標準であり、異なるタイプであっても大きさは大きく異ならなかった。このことにより仕上なしの割合は住戸面積と反比例の関係となった。

○50㎡未満：約13.8%

○50㎡以上：約8.6%

○全物件の平均：約11.0%

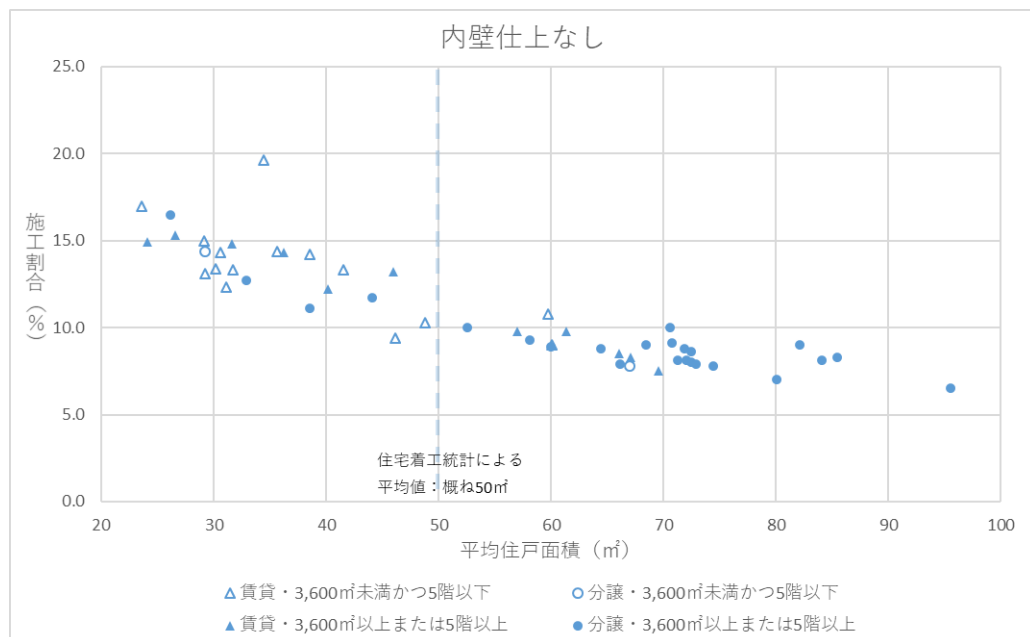


図12 各サンプル物件の内壁仕上なしの割合

ウ. クロス貼（並）

キッチンにおけるコンロ周辺と、ユニットバス以外の居室等に使用されていたクロス貼（並）（ビニルクロス相当）の施工割合を算出したところ、以下のとおりであった。なお、地上5階及び3,600㎡程度を超える物件においてもクロス貼（並）が使用されていた。

○50㎡未満：約84.4%

○50㎡以上：約90.3%

○全物件の平均：約87.6%

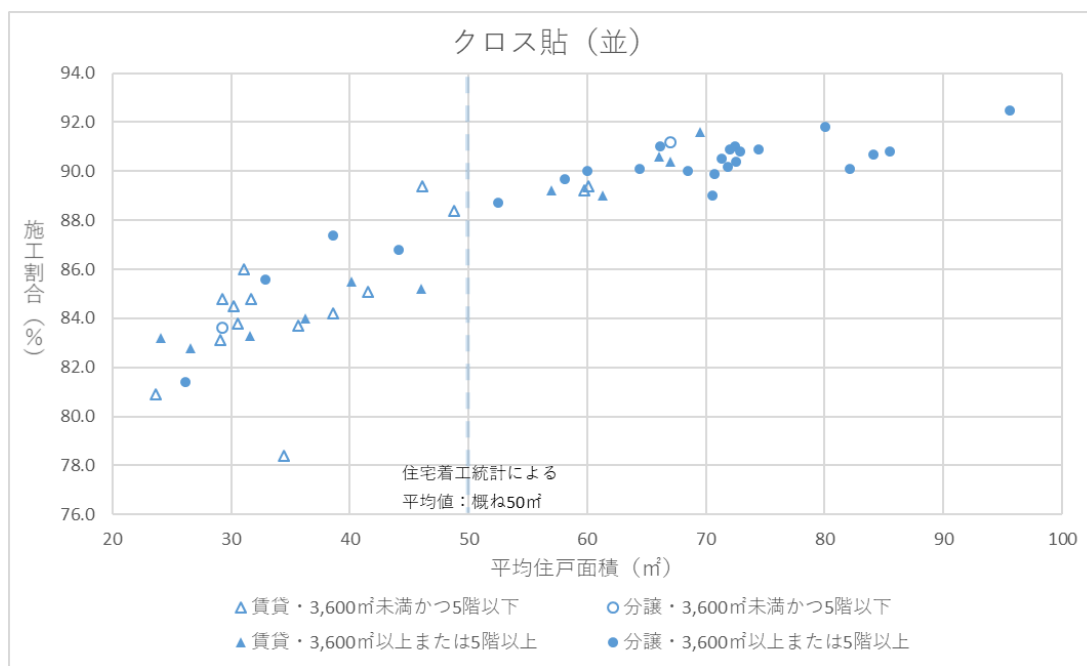


図13 各サンプル物件の内壁仕上・クロス貼（並）の施工割合

②天井仕上

ユニットバスの部分は仕上がなく、その他の居室等はクロス貼（並）（ビニルクロス相当）が使用されていた。

これらの施工割合（当該天井仕上の施工面積÷当該住戸の天井面積）を計測したところ、ア、イに示すとおりであった。

ア. 仕上なし（ユニットバス）

内壁仕上と同様に、仕上なしの割合は平均住戸面積と反比例の関係となった。当該割合の平均値を、サンプル物件を50㎡を境として区分し算出したが以下のとおりとなった。

○50㎡未満：約5.9%

○50㎡以上：約3.7%

○全物件の平均：約4.7%

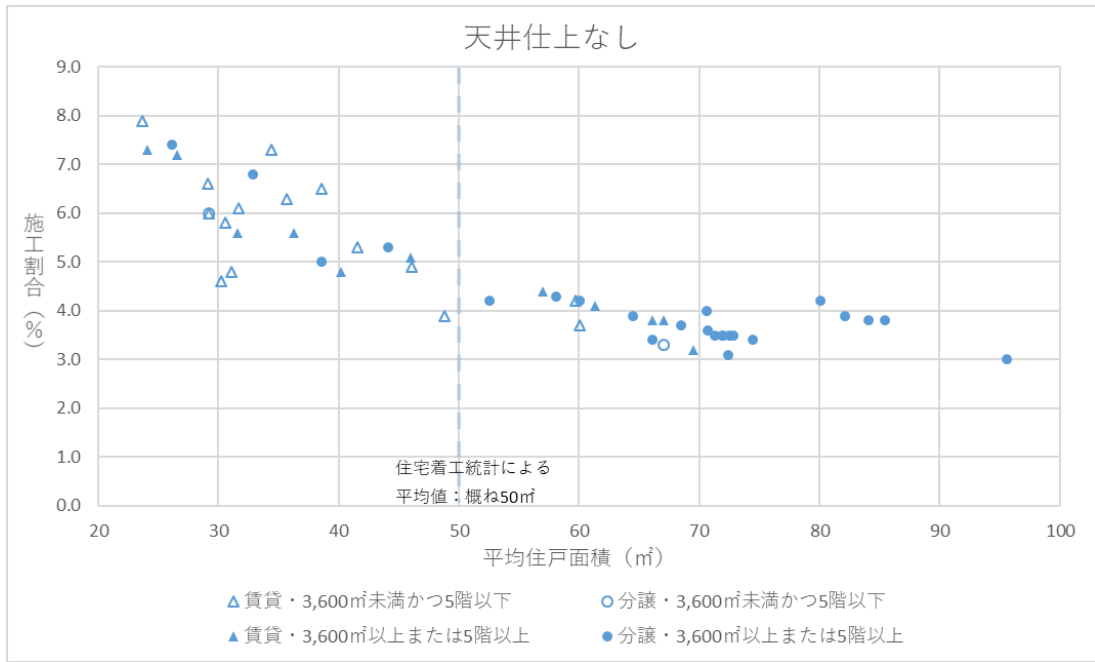


図 14 各サンプル物件の天井仕上なしの割合

イ. クロス貼 (並)

ユニットバス以外の居室等に使用されているクロス貼(並) (ビニルクロス相当) の施工割合の平均値を、サンプル物件を 50 ㎡を境に区分し算出したが、以下のとおりであった。なお、地上 5 階及び 3,600 ㎡程度を超える物件においてもクロス貼(並) が使用されていた。

- 50 ㎡未満：約 94.1%
- 50 ㎡以上：約 96.3%
- 全物件の平均：約 95.3%

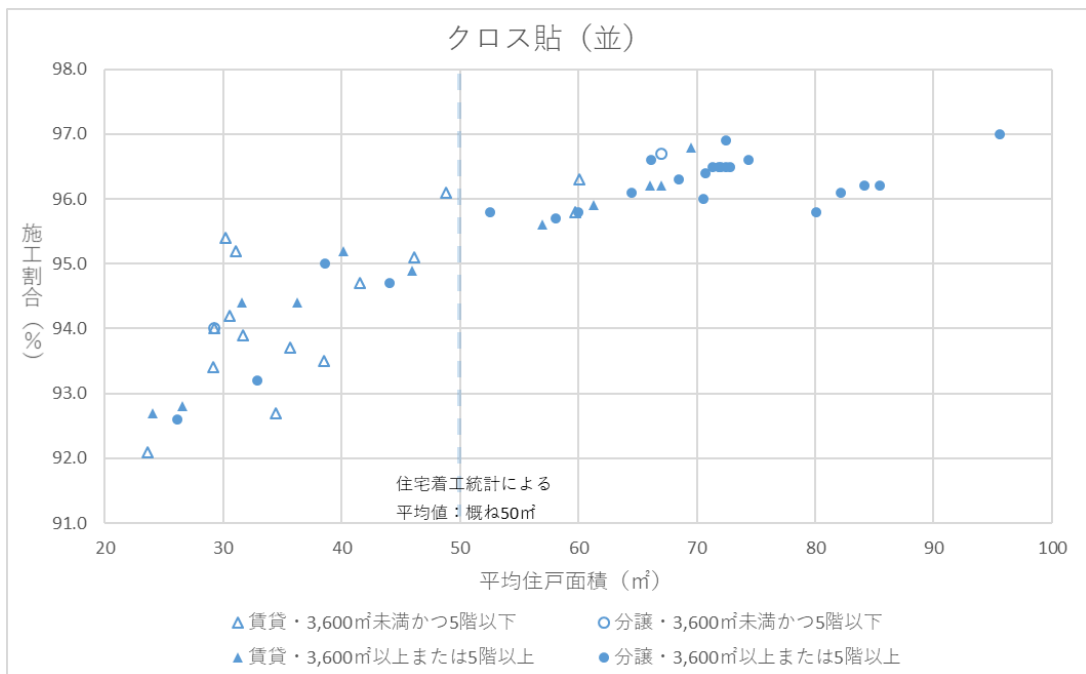


図 15 各サンプル物件の天井仕上・クロス貼 (並) の施工割合

③床仕上

玄関、洗面脱衣室・トイレ、ユニットバス（仕上なし）及び居室等⁴の4箇所で分かれており、各箇所の仕上資材を確認し、施工割合（当該床仕上の施工面積÷当該住戸の床面積）を計測したところ、ア～エに示すとおりであった。

ア．玄関

玄関については、

○仕上資材（評点項目）

住戸面積、分譲か賃貸か、「地上5階以下かつ3,600 m²未満」か「地上6階以上または3,600 m²以上」かの3つの点で仕上資材の相違を確認した。

- ・ 50 m²未満：タイル（大）と合成樹脂張床（並）が同数
- ・ 50 m²以上：タイル（大）のほうが多数

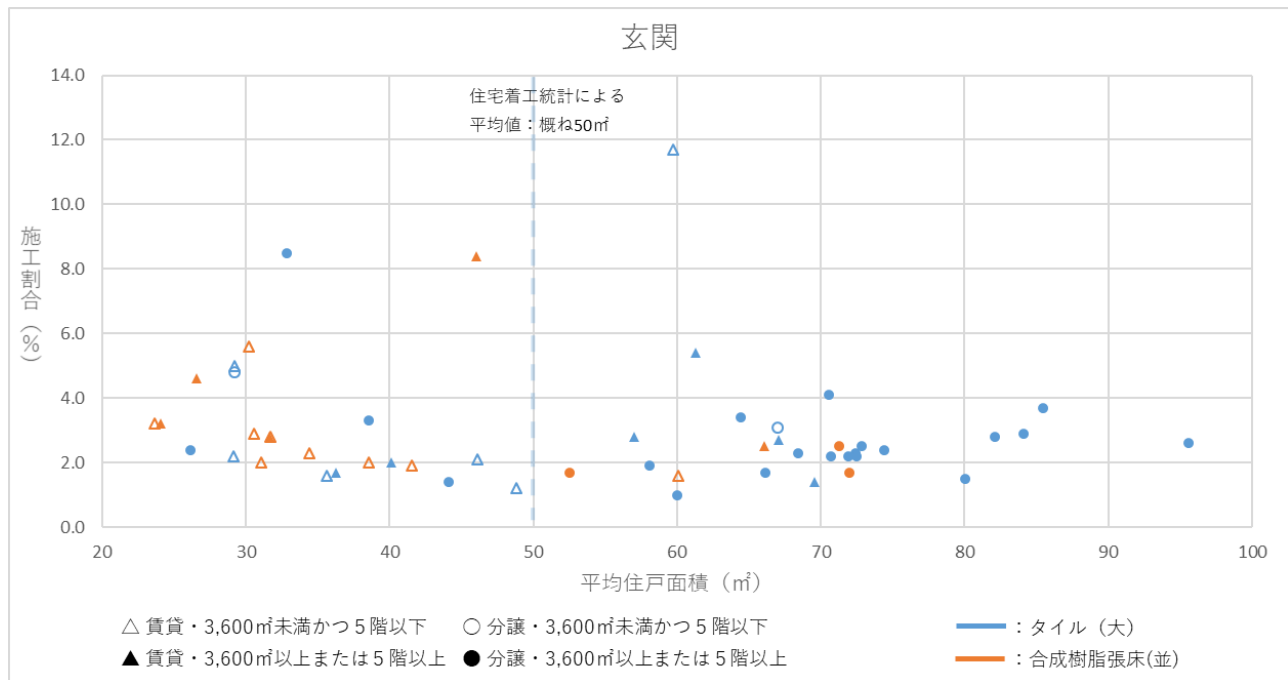
- ・ 分譲：タイル（大）のほうが多数
- ・ 賃貸：タイル（大）と合成樹脂張床（並）がほぼ同数

- ・ 3,600 m²未満かつ5階以下：タイル（大）と合成樹脂張床（並）がほぼ同数
- ・ 3,600 m²以上または6階以上：タイル（大）のほうが多数

○施工割合・・・サンプル物件を50 m²を境に区分し算出した平均値は以下のとおりであった。

- ・ 50 m²未満：約3.2%
- ・ 50 m²以上：約2.8%
- ・ 全物件の平均：約3.0%（施工割合が突出して高い3物件を除いても2.6%）

⁴ 床仕上における「居室等」は洗面脱衣室は含まれない。



※散布図の仕上資材の色分けは表10と対応させている

図16 各サンプル物件の床仕上・玄関の施工割合

表10 床仕上・玄関の仕上資材ごとの物件数（住戸面積別・分譲/賃貸別・規模別）

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

	分譲	賃貸	合計	
	物件数	物件数	物件数	割合
タイル (大)	23	12	35	67%
合成樹脂張床 (並) (ビニル床タイル相当)	3	14	17	33%
合計	26	26	52	100%

	3,600㎡未満 かつ5階以下	3,600㎡以上 または6階以上	合計	
	物件数	物件数	物件数	割合
タイル (大)	8	27	35	67%
合成樹脂張床 (並) (ビニル床タイル相当)	9	8	17	33%
合計	17	35	52	100%

イ. 洗面脱衣室・トイレ

洗面脱衣室及びトイレについては、

○仕上資材（評点項目）

住戸面積、分譲か賃貸か、「地上5階以下かつ3,600㎡未満」か「地上6階以上または3,600㎡以上」かの3つの点で仕上資材の相違を確認した。

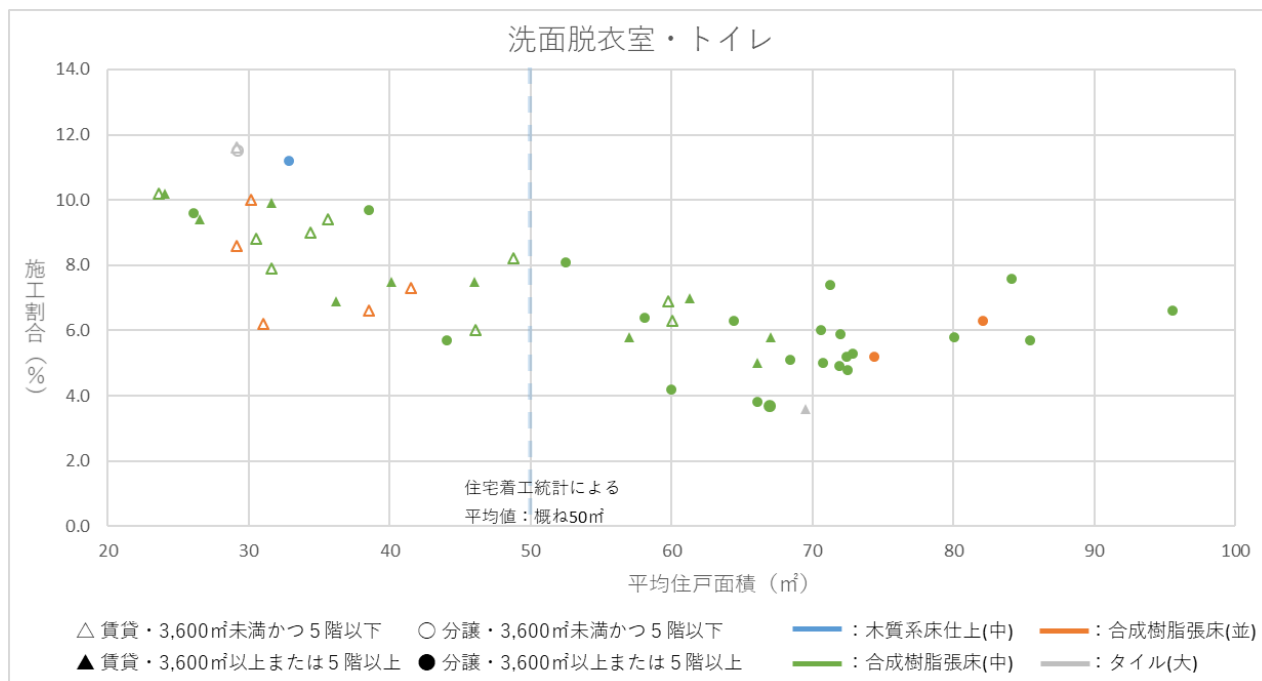
- ・ 50㎡未満：合成樹脂張床（中）が最多
- ・ 50㎡以上：合成樹脂張床（中）が最多

- ・ 分譲：合成樹脂張床（中）が最多
- ・ 賃貸：合成樹脂張床（中）が最多

- ・ 3,600㎡未満かつ5階以下：合成樹脂張床（中）が最多
- ・ 3,600㎡以上または6階以上：合成樹脂張床（中）が最多

○施工割合・・・サンプル物件を50㎡を境に区分し算出した平均値は以下のとおりであった。

- ・ 50㎡未満：約8.7%
- ・ 50㎡以上：約5.7%
- ・ 全物件の平均：約7.0%



※散布図の仕上資材の色分けは表 11 と対応させている

図 17 各サンプル物件の床仕上・洗面脱衣室及びトイレの施工割合

表 11 床仕上・洗面脱衣室及びトイレの仕上資材ごとの物件数
(住戸面積別・分譲/賃貸別・規模別)

	50㎡未満	50㎡以上	合計	
	物件数	物件数	物件数	割合
木質系床仕上(中) (複合フローリング相当)	1		1	2%
合成樹脂張床(中) (クッションフロア相当)	16	25	41	79%
合成樹脂張床(並) (ビニル床タイル相当)	5	2	7	13%
タイル(大)	2	1	3	6%
合計	24	28	52	100%

	分譲	賃貸	合計	
	物件数	物件数	物件数	割合
木質系床仕上(中) (複合フローリング相当)	1		1	2%
合成樹脂張床(中) (クッションフロア相当)	22	19	41	79%
合成樹脂張床(並) (ビニル床タイル相当)	2	5	7	13%
タイル(大)	1	2	3	6%
合計	26	26	52	100%

	3,600㎡未満 かつ5階以下	3,600㎡以上 または6階以上	合計	
	物件数	物件数	物件数	割合
木質系床仕上(中) (複合フローリング相当)		1	1	2%
合成樹脂張床(中) (クッションフロア相当)	10	31	41	79%
合成樹脂張床(並) (ビニル床タイル相当)	5	2	7	13%
タイル(大)	2	1	3	6%
合計	17	35	52	100%

ウ. 床仕上なし（ユニットバス）

天井仕上と同様、仕上なしの割合を、サンプル物件を 50 m²で区分し算出したが、平均値は以下のとおりとなった。

- 50 m²未満：約 5.9%
- 50 m²以上：約 3.7%
- 全物件の平均：約 4.7%

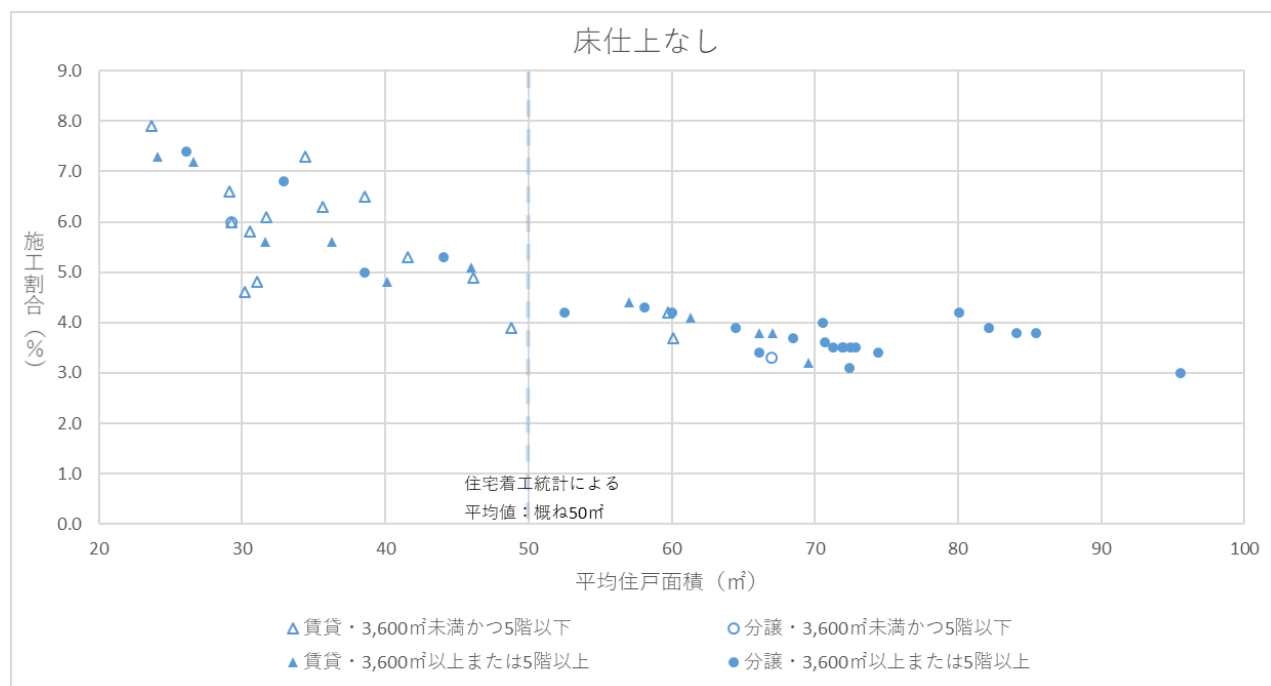


図 18 各サンプル物件の床仕上なしの割合

エ. 居室等

居室等については、

○仕上資材（評点項目）

住戸面積、分譲か賃貸か、「地上5階以下かつ3,600㎡未満」か「地上6階以上または3,600㎡以上」かの3つの点で仕上資材の相違を確認した。

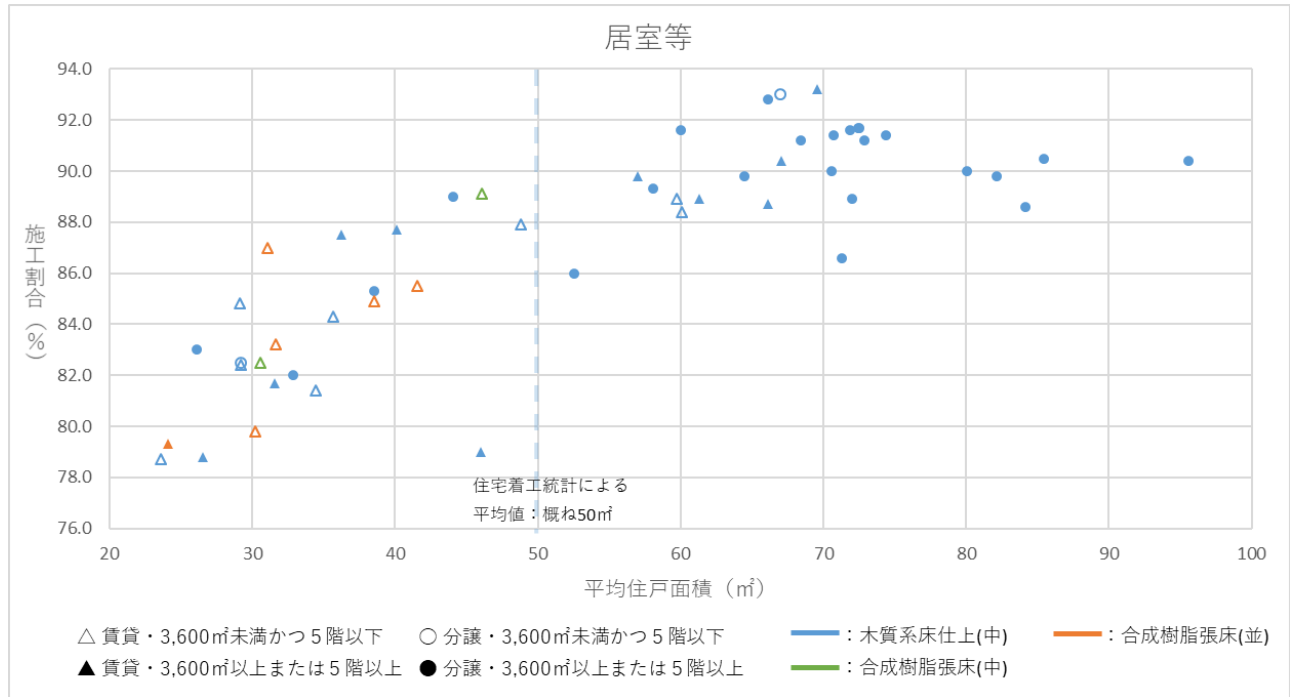
- ・ 50㎡未満：木質系床仕上（中）が最多
- ・ 50㎡以上：木質系床仕上（中）が最多

- ・ 分譲：木質系床仕上（中）が最多
- ・ 賃貸：木質系床仕上（中）が最多

- ・ 3,600㎡未満かつ5階以下：木質系床仕上（中）が最多
- ・ 3,600㎡以上または6階以上：木質系床仕上（中）が最多

○施工割合・・・サンプル物件を50㎡を境に区分し算出したが、平均値は以下のとおりであった。

- ・ 50㎡未満：約82.2%
- ・ 50㎡以上：約87.8%
- ・ 全物件の平均：約85.2%



※散布図の仕上資材の色分けは表12と対応させている

図19 各サンプル物件の床仕上・居室等の施工割合

表12 床仕上・居室等の仕上資材ごとの物件数（住戸面積別・分譲/賃貸別・規模別）

	50㎡未満	50㎡以上	合計	
	物件数	物件数	物件数	割合
木質系床仕上(中) (複合フローリング相当)	16	28	44	85%
合成樹脂張床(中) (クッションフロア相当)	2		2	4%
合成樹脂張床(並) (ビニル床タイル相当)	6		6	12%
合計	24	28	52	100%

	分譲	賃貸	合計	
	物件数	物件数	物件数	割合
木質系床仕上(中) (複合フローリング相当)	26	18	44	85%
合成樹脂張床(中) (クッションフロア相当)		2	2	4%
合成樹脂張床(並) (ビニル床タイル相当)		6	6	12%
合計	26	26	52	100%

	3,600㎡未満 かつ5階以下	3,600㎡以上 または6階以上	合計	
	物件数	物件数	物件数	割合
木質系床仕上(中) (複合フローリング相当)	10	34	44	85%
合成樹脂張床(中) (クッションフロア相当)	2		2	4%
合成樹脂張床(並) (ビニル床タイル相当)	5	1	6	12%
合計	17	35	52	100%

(注) 割合の合計は端数処理の関係で必ずしも100とはならない。

以上のとおり、仕上資材（評点項目）及び施工割合を調査したところ、分譲か賃貸かでは、玄関の仕上が分譲ではタイル（大）が大半を占め、賃貸ではタイル（大）と合成樹脂張床（並）がほぼ同数であるという相違があったが、玄関は住戸面積の3%程度であったため、全体への影響は軽微であり、その他の仕上について使用されている資材に大きな相違はなかった。したがって、賃貸と分譲で内装仕上に大きな相違はないことから、内装仕上の総合評点方式においても賃貸と分譲で点数区分を設ける必要はないと考えられた。また、3,600 m²以下かつ5階以下か3,600 m²以上または6階以上の物件についても玄関の仕上資材に相違があったが、上記と同様全体への影響は軽微であることから、3,600 m²以上または6階以上の物件を除外する必要はないと考えられた。

施工割合については、平均住戸面積が50 m²未満か50 m²以上か全物件の平均かでやや相違があった。床面積ごとの調査結果を整理したものが表13～15である。

表13 住戸内部の内装仕上資材（評点項目）及び施工割合（50 m²未満）

部分別	施工箇所	平均住戸面積50m ² 未満	
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%）
	ユニットバス	仕上なし	13.8%（約14%）
	居室等	クロス貼（並）	84.4%（約84%）
天井仕上	ユニットバス	仕上なし	5.9%（約6%）
	居室等	クロス貼（並）	94.1%（約94%）
床仕上	玄関	タイル（大）	3.2%（約3%）
	洗面脱衣室・トイレ	合成樹脂張床（中）	8.7%（約9%）
	ユニットバス	仕上なし	5.9%（約6%）
	居室等	木質系床仕上（中）	82.2%（約82%）

表14 住戸内部の内装仕上資材（評点項目）及び施工割合（50 m²以上）

部分別	施工箇所	平均住戸面積50m ² 以上	
内壁仕上	キッチン（コンロ廻り）	メラミン樹脂化粧板	1.1%（約1%）
	ユニットバス	仕上なし	8.6%（約9%）
	居室等	クロス貼（並）	90.3%（約90%）
天井仕上	ユニットバス	仕上なし	3.7%（約4%）
	居室等	クロス貼（並）	96.3%（約96%）
床仕上	玄関	タイル（大）	2.8%（約3%）
	洗面脱衣室・トイレ	合成樹脂張床（中）	5.7%（約6%）
	ユニットバス	仕上なし	3.7%（約4%）
	居室等	木質系床仕上（中）	87.8%（約87%）

表 15 住戸内部の内装仕上資材（評点項目）及び施工割合（全物件の平均）

部分別	施工箇所	全物件の平均	
内壁仕上	キッチン（コンロ廻り）	メラミン樹脂化粧板	1.4%（約1%）
	ユニットバス	仕上なし	11.0%（約11%）
	居室等	クロス貼（並）	87.6%（約88%）
天井仕上	ユニットバス	仕上なし	4.7%（約5%）
	居室等	クロス貼（並）	95.3%（約95%）
床仕上	玄関	タイル（大）	3.0%（約3%）
	洗面脱衣室・トイレ	合成樹脂張床（中）	7.0%（約7%）
	ユニットバス	仕上なし	4.7%（約5%）
	居室等	木質系床仕上（中）	85.3%（約85%）

次に、調査結果を現行の内装仕上における総合評点方式と同様、各部分別ごとに「標準評点数×施工割合」の合計を算出すると、表 16～表 18 のとおりとなった。

なお、平均住戸面積 50 m²未満の区分における玄関の床仕上は、タイル（大）と合成樹脂張床（並）が同数であったが、全体としてはタイル（大）が多かったことから、タイル（大）とした。

また、洗面脱衣室及びトイレは排水管を施工する関係から床仕上の下地を乾式二重床とすることが多いと考えられるため、下地その他の評点数を次のとおり修正した。

$$\begin{aligned}
 & \text{合成樹脂張床（中）：資材費評点数 2,630} \\
 & \quad + \text{労務費評点数（材工共）} \\
 & \quad + \text{下地その他の評点数 3,960 } ~~560~~ \\
 & = \text{単位当たり標準評点数 6,590 } ~~3,190~~
 \end{aligned}$$

表 16 住戸内部の内装仕上の総合評点数（平均住戸面積 50 m²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							木質系床仕上（中） (7,480点)	82%	6,133
	洗面脱衣室 トイレ	クロス貼（並） (8,910点)	84%	7,484	クロス貼（並） (2,910点)	94%	2,735	合成樹脂張床（中） (6,590点)	9%	593
	玄関							タイル（大） (9,890点)	3%	296
	キッチン (コンロ廻り)	メラミン樹脂化 粧板 (17,430点)	2%	348	—	—	—	—	—	—
	ユニットバス	仕上なし	14%	0	仕上なし	6%	0	仕上なし	6%	0
	合計		100%	7,832		100%	2,735		100%	7,022
	総合評点数			7,830			2,730			7,020

表 17 住戸内部の内装仕上の総合評点数（平均住戸面積 50 m²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（並） (8,910点)	90%	8,019	クロス貼（並） (2,910点)	96%	2,793	木質系床仕上（中） (7,480点)	87%	6,507
	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 (コンロ廻り)	メラミン樹脂化 粧板 (17,430点)	1%	174	—	—	—	—	—	—
	ユニットバス	仕上なし	9%	0	仕上なし	4%	0	仕上なし	4%	0
	合計		100%	8,193		100%	2,793		100%	7,198
	総合評点数			8,190			2,790			7,190

表 18 住戸内部の内装仕上の総合評点数（全物件の平均）

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（並） (8,910点)	88%	7,840	クロス貼（並） (2,910点)	95%	2,764	木質系床仕上（中） (7,480点)	85%	6,358
	洗面脱衣室 トイレ							合成樹脂張床（中） (6,590点)	7%	461
	玄関							タイル（大） (9,890点)	3%	296
	キッチン (コンロ廻り)	メラミン樹脂化 粧板 (17,430点)	1%	174	—	—	—	—	—	
	ユニットバス	仕上なし	11%	0	仕上なし	5%	0	仕上なし	5%	0
	合計		100%	8,014		100%	2,764		100%	7,115
	総合評点数			8,010			2,760			7,110

※表 16～表 18 の相違する値を赤字で表記

以上のとおり、平均住戸面積が 50 m²未満か 50 m²以上か全物件の平均かによって算出された総合評点数が異なったため、いずれかの値を標準としてその他を補正で対応することも考えられたが、表 19 のとおり一棟全体の点数に展開すると、一棟全体での相違は僅かであった。

なお、比較に当たっては図 1⁵を使用した。これは、当該モデル家屋はエレベーターやエントランスが想定されていないため、総額に占める住戸内部の仕上の割合（影響）が最も大きくなるものと考えられ、シミュレーションに当たっては最も影響が大きい場合を把握しておくことが望ましいと考えられるためである。

ただし、建具の総合評点方式では後述する表 48⁶のとおり、戸当たり平均床面積 70 m²が標準とされており、他の部分別との整合性から床面積の数値を建具の総合評点方式におけ

⁵ P5 図 1 参照

⁶ P52 表 49 参照

標準の値（戸当たり平均床面積 70 m²）に修正してシミュレーションを行った。また、同じ延べ床面積で、住戸面積が 50 m²未満か 50 m²以上かで区分すると、一棟当たりの戸数が異なるため厳密な比較はなじまないが、ここでのシミュレーションでは仕上資材のみを原因とする相違を把握することとした。

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、これらは延べ床面積には含まれないため、住戸面積の総和は 70 m² × 4 戸 × 3 階（令和 3 基準における鉄筋コンクリート造の標準階層数）= 840 m² となり、これを前提にシミュレーションを行った。

表 19 シミュレーション（住戸内部の点数差の確認）

部分別	評点項目	50㎡未満の場合			50㎡以上の場合			全物件の平均の場合		
		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	840	35,557,200	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	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	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	9,440	840	7,929,600
内壁仕上	総合評点方式	7,830	840	6,577,200	8,190	840	6,879,600	8,010	840	6,728,400
天井仕上	総合評点方式	2,730	840	2,293,200	2,790	840	2,343,600	2,760	840	2,318,400
床仕上	総合評点方式	7,020	840	5,896,800	7,190	840	6,039,600	7,110	840	5,972,400
屋根仕上	アスファルト防水	7,450	280	2,086,000	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	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	6,420	840	5,392,800
	インターホン設備	63,740	12	764,880	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	223,000	12	2,676,000
	便器/洋式/水洗式	69,370	12	832,440	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	74,300	12	891,600
	ユニットバス	391,420	12	4,697,040	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	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	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	1,330	840	1,117,200
仮設工事		4,410	840	3,704,400	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	2,550	840	2,142,000
合計			①	100,719,400		②	101,215,000		③	100,971,400
※840㎡・3階建（12戸） 各種補正は全て標準（補正率1.00）とする					割合（②÷①）		1.005	割合（③÷①）		1.003

表 19 のとおり、相違は誤差程度と考えられることや傾向に大きな相違はなかったことから全物件の平均を採用することも考えられたが、表 9⁷ のとおり全国の共同住宅は平均値である 50 m²未満の物件が多数存在することや、内装仕上の総合評点方式は内装仕上が施工されていない部分（ユニットバスの部分）の割合が比較的高い 50 m²未満の物件にも適用することから、評価の安全性の観点からも内装仕上における総合評点数は平均住戸面積 50 m²未満の点数を基に検討することとした。

⁷ P15 表 9 参照

(3) 共用部分の内装仕上の調査結果

共用部分の内装仕上を調査するに当たって、まず今回検討対象とする集合住宅の形式ごとに、通常家屋内部に含まれると考えられる共用部分を整理すると、次のとおりと考えられた。

表 20 集合形式ごとの家屋内部に含まれる共用部分

集合住宅の形式	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
連棟型												○
階段室型											○	○
外廊下型（エントランスホール等のないもの）			△							○	○	○
外廊下型（エントランスホール等のあるもの）	○	○	○	○	△	△	△	△		○	○	○
内廊下型	○	○	○	○	△	△	△	△	○		○	○

○ 通常含まれている

△ 含まれている場合と含まれていない場合がある

表 20 中、△は共用部分が家屋内部に含まれる場合と、そうでない場合があることを意味している。例えば、ゴミ庫は敷地に余裕があれば別棟で設置されることも多いと考えられることから、必ずしも家屋内部に含まれるわけではない。

このように、集合住宅に設けられる各種の共用部分については、敷地の状況や家屋の規模によって設置状況が異なるため、今回の検討に当たっては、通常家屋内部に含まれると考えられる表 20 中の○についてのみ共用部分を構成するものと仮定して、各形式の総合評点を検討した。これは、△の部分が多い家屋については、総合評点方式の適用がなじまないことに基づいている。

そうすると、検討する必要があるのは、エントランスホール等（風除室、エントランスホール、メールコーナー）、管理人室、内廊下、外廊下、外階段及びバルコニーに絞られることとなる。これらについて使用されている仕上資材（評点項目）をサンプル物件の仕上表から確認したところ、最も多数だったものは表 21 及び表 22 に示すとおりであった。

表 21 共用部分の仕上資材（鉄筋コンクリート造）

	内壁仕上	天井仕上	床仕上
エントランスホール等	内装タイル（中）	繊維強化セメント板 （珪酸カルシウム板） + 塗装・吹付（内装仕上（並））	タイル（大）
管理人室	クロス貼（並）	クロス貼（並）	合成樹脂張床（並）
内廊下	クロス貼（並）	クロス貼（並）	カーペット（並）
外廊下	—	塗装・吹付（外装仕上（並））	合成樹脂張床（並）
外階段	—	塗装・吹付（外装仕上（並））	合成樹脂張床（並）
バルコニー	—	塗装・吹付（外装仕上（並））	合成樹脂張床（並）

表 22 共用部分の仕上資材（鉄骨造）

	内壁仕上	天井仕上	床仕上
エントランス ホール等	内装タイル（中）	繊維強化セメント板 （珪酸カルシウム板） + 塗装・吹付（内装仕上（並））	タイル（大）
管理人室	クロス貼（並）	クロス貼（並）	合成樹脂張床（並）
内廊下	クロス貼（並）	クロス貼（並）	カーペット（並）
外廊下	—	繊維強化セメント板 （珪酸カルシウム板） + 塗装・吹付（外装仕上（並））	合成樹脂張床（並）
外階段	—	—	合成樹脂張床（並）
バルコニー	—	繊維強化セメント板 （珪酸カルシウム板） + 塗装・吹付（外装仕上（並））	合成樹脂張床（並）

7 共用部分を含めた検討

共用部分は住戸内部と異なり、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った。そこで、本検討に当たっては、次のとおり各共用部分の想定を行って、共用部分を含めた総合評点方式の設定を検討することとした。

（1）各共用部分の想定

【エントランスホール等・管理人室・エレベーターホール】

エントランスホール等及び管理人室の床面積は、各物件ごとに個別性が大きかったが、サンプル物件のうち 3,600 m²程度（再建築費評点基準表に記載のある規模）⁸までの物件の平均値を算出すると、次のとおりであった。なお、各階のエレベーター前に存在する小規模なエレベーターホールについては、サンプル物件を確認したところ概ね次のとおりであった。

- ・エントランス等：約 40 m²
- ・管理人室：約 7 m²
- ・エレベーターホール：各階約 5 m²

【バルコニー・外廊下・内廊下】

バルコニー・外廊下・内廊下については、戸数が増加すればそれぞれの床面積が増加すると考えられることから、これらは比例関係にあると考えられる。

共用部分の想定において、各住戸の形状が長方形であると仮定すると、住戸面積と界壁の長さが定まれば、概ねの住戸幅が求められることから、当該住戸幅を基にそれぞれの部

⁸ P13 表 5 参照

分について検討した。

そこで、サンプル物件を用いて界壁の長さを計測したところ、図 20 のとおり平均約 8.6 m であった。したがって、戸当たり平均床面積を 70 m² と想定した場合、住戸幅は概ね 8 m (70 m² ÷ 界壁 8.6 m ≒ 住戸幅 8 m) となる。

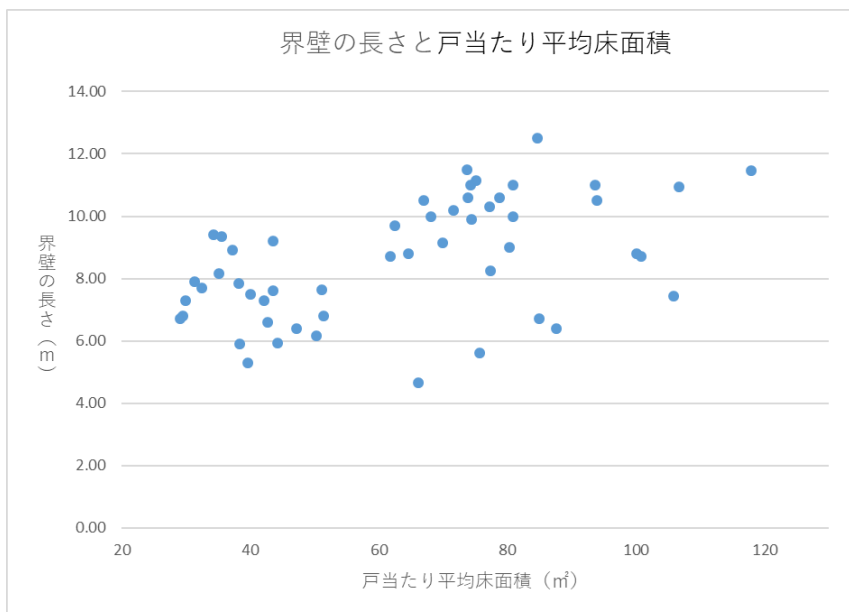


図 20 床面積別の界壁の長さ

- ・バルコニー：「床面積の算定方法について」(昭和 61 年 4 月 30 日建設省住指発第 115 号) により、幅 2 m までの部分を床面積に算入しないこととされているため、バルコニーの奥行を 2 m として住戸幅 8 m を乗じることにより、1 戸当たり 16 m² とした。
- ・外廊下：建築基準法施行令第 119 条によると、外廊下の幅は最低 1.2 m となるが、バリアフリーの観点から、電動車椅子 (JIS 規格で幅 700 mm) がすれ違える 1.5 m とした。(サンプル物件においても、概ね 1.5 m 程度の外廊下の物件が多数であった。) 外廊下の面積は概ね戸数に比例すると考えられることから、外廊下の幅 1.5 m に住戸幅 8 m を乗じることにより、1 戸当たり 12 m² とした。
- ・内廊下：建築基準法施行令第 119 条によると、内廊下の幅は最低 1.6 m となるが、両側の玄関を開けるため等若干の余裕を考慮して、1.7 m とした。(サンプル物件においても、概ね 1.7 m 程度の内廊下の物件が多数であった。) 外廊下と同様、内廊下の面積も概ね戸数に比例すると考えられるため、内廊下の幅 1.7 m に住戸幅 8 m を乗じて、さらに内廊下の両側に住戸が存在することから 2 で除して、1 戸当たり 6.8 m² とした。

バルコニーと外廊下は通常外気に有効に開放されているため、延べ床面積には含めないこととした。

【外階段】

2方向避難の観点から2箇所設置とした。

建築基準法施行令第23条及び24条によると、直通階段の幅は90cm以上、蹴上寸法は20cm以下、踏面寸法は24cm以上、踊場は高さ4m以内ごとに踏幅は1.2m以上とする必要がある。

標準階高3.5mとすると $3.5\text{m} \div \text{蹴上 } 20\text{cm} = 17.5$ 段となり、次図のとおり踏面は8枚×2となる。したがって、

$$\text{踏面 } 24\text{cm} \times 90\text{cm} \times 8 \text{枚} \times 2 = 3.456 \text{ m}^2$$

$$\text{踊場 } 90\text{cm} \times 1.8\text{m} \times 2 = 3.24 \text{ m}^2$$

$$\text{合計 } 3.456 \text{ m}^2 + 3.24 \text{ m}^2 = \text{最低 } 6.696 \text{ m}^2$$

となるが、踊場や階段幅に多少の余裕を考慮して8m²とした。

【仕上なし】

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

以上の前提を図示すると図21及び図22のとおりとなる。

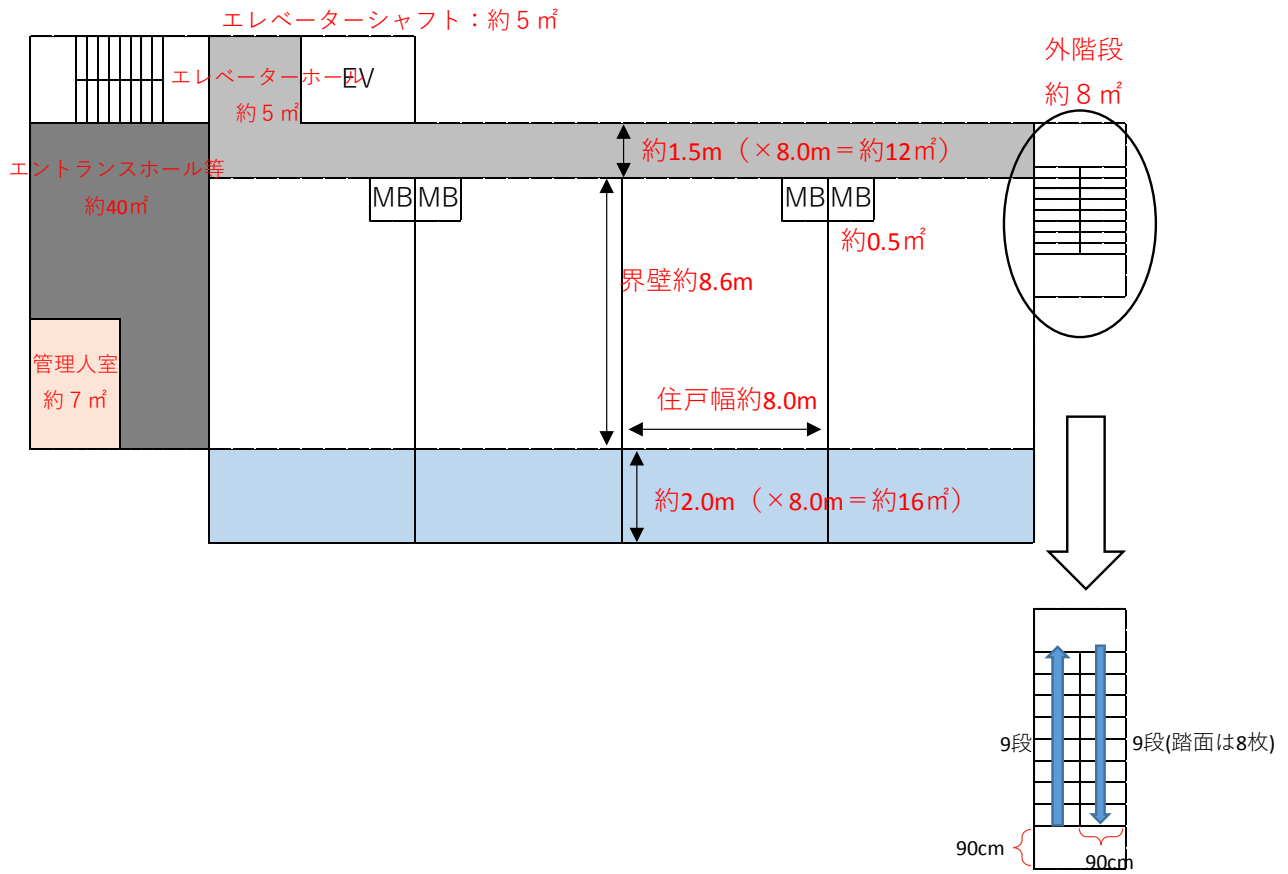


図 21 共用部分の想定 (外廊下)

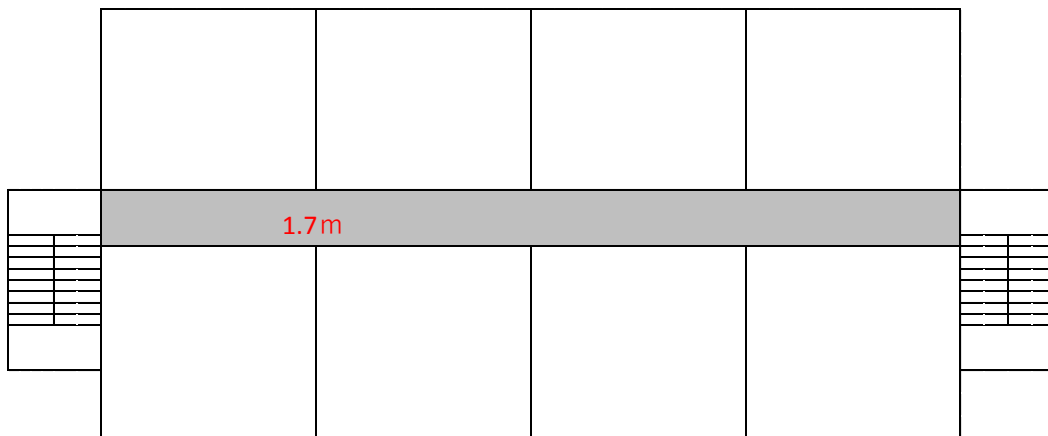


図 22 共用部分の想定 (内廊下)

表 23 建築基準法における各共用部分の定め

建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）

（面積、高さ等の算定方法）

第二条 次の各号に掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

三 床面積 建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

（階段及びその踊場の幅並びに階段の蹴上げ及び踏面の寸法）

第二十三条 階段及びその踊場の幅並びに階段の蹴上げ及び踏面の寸法は、次の表によらなければならない。ただし、屋外階段の幅は、第二百十条又は第二百一条の規定による直通階段にあつては九十センチメートル以上、その他のものにあつては六十センチメートル以上、住宅の階段（共同住宅の共用の階段を除く。）の蹴上げは二十三センチメートル以下、踏面は十五センチメートル以上とすることができる。

階段の種別		階段及びその踊場の幅 （単位 センチメートル）	蹴上げの寸法 （単位 センチメートル）	踏面の寸法 （単位 センチメートル）
(一)	小学校（義務教育学校の前期課程を含む。）における児童用のもの	一四〇以上	一六以下	二六以上
(二)	中学校（義務教育学校の後期課程を含む。）、高等学校若しくは中等教育学校における生徒用のもの又は物品販売業（物品加工修理業を含む。第三百十条の五の三を除き、以下同じ。）を営む店舗で床面積の合計が千五百平方メートルを超えるもの、劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂若しくは集会場における客用のもの	一四〇以上	一八以下	二六以上
(三)	直上階の居室の床面積の合計が二百平方メートルを超える地上階又は居室の床面積の合計が百平方メートルを超える地階若しくは地下工作物内におけるもの	一二〇以上	二〇以下	二四以上
(四)	(一) から (三) までに掲げる階段以外のもの	七五以上	二二以下	二一以上

2 回り階段の部分における踏面の寸法は、踏面の狭い方の端から三十センチメートルの位置において測るものとする。

3 階段及びその踊場に手すり及び階段の昇降を安全に行うための設備でその高さが五十センチメートル以下のもの（以下この項において「手すり等」という。）が設けられた場合における第一項の階段及びその

踊場の幅は、手すり等の幅が十センチメートルを限度として、ないものとみなして算定する。

4 第一項の規定は、同項の規定に適合する階段と同等以上に昇降を安全に行うことができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いる階段については、適用しない。

(踊場の位置及び踏幅)

第二十四条 前条第一項の表の(一)又は(二)に該当する階段でその高さが三メートルをこえるものにあつては高さ三メートル以内ごとに、その他の階段でその高さが四メートルをこえるものにあつては高さ四メートル以内ごとに踊場を設けなければならない。

2 前項の規定によつて設ける直階段の踊場の踏幅は、一・二メートル以上としなければならない。

(廊下の幅)

第一百九条 廊下の幅は、それぞれ次の表に掲げる数値以上としなければならない。

廊下の用途	廊下の配置	両側に居室がある廊下における場合 (単位 メートル)	その他の廊下における場合 (単位 メートル)
小学校、中学校、義務教育学校、高等学校又は中等教育学校における児童用又は生徒用のもの		二・三	一・八
病院における患者用のもの、共同住宅の住戸若しくは住室の床面積の合計が百平方メートルを超える階における共用のもの又は三室以下の専用のもをを除き居室の床面積の合計が二百平方メートル(地階にあつては、百平方メートル)を超える階におけるもの		一・六	一・二

表 24 建築物の床面積の定め

床面積の算定について(昭和61年4月30日 建設省住指発第115号)

1. 建築物の床面積の算定

(4) 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。

(5) バルコニー・ベランダ

吹きさらしの廊下に準じる。

(6) 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を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。

(2) 階段室型

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、住戸数6、階段1箇所、階層数3を前提に次のとおり試算した。なお、3階建の家屋の場合、階段の仕上は「階層数－1」となるため2階分となる。

- ・住戸部分・・・戸当たり平均床面積70㎡（建具の総合評点方式を参照）⁹として、70㎡×6戸＝420㎡とした。
- ・階段部分・・・8㎡×「階数3－1」＝16㎡
- ・バルコニー部分・・・6戸×16㎡＝96㎡

表25 階段室型の総合評点数（鉄筋コンクリート造）

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数 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点方式	7,830	420	3,288,600	3,288,600	436	7,540
	階段部分	—	—	16	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点方式	2,730	420	1,146,600	1,257,480	436	2,880
	階段部分	塗装・吹付(外装仕上(並))	990	16	15,840			
	バルコニー	塗装・吹付(外装仕上(並))	990	96	95,040			
床仕上	住戸部分	総合評点方式	7,020	420	2,948,400	3,170,160	436	7,270
	階段部分	合成樹脂張床(並)	1,980	16	31,680			
	バルコニー	合成樹脂張床(並)	1,980	96	190,080			

※グレーの網掛け部分は延べ床面積に含まれない部分

表26 階段室型の総合評点数（鉄骨造）

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数 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点方式	7,830	420	3,288,600	3,288,600	436	7,540
	階段部分	—	—	16	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点方式	2,730	420	1,146,600	1,524,840	436	3,490
	階段部分	—	—	16	0			
	バルコニー	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(外装仕上(並))	3,940	96	378,240			
床仕上	住戸部分	総合評点方式	7,020	420	2,948,400	3,170,160	436	7,270
	階段部分	合成樹脂張床(並)	1,980	16	31,680			
	バルコニー	合成樹脂張床(並)	1,980	96	190,080			

※グレーの網掛け部分は延べ床面積に含まれない部分

(3) 外廊下型（エントランスホール等のないもの）

3,600㎡程度（再建築費評点基準表に記載のある規模¹⁰）の5階建て、階段室型と同様に住戸面積を70㎡とすると、

- ・住戸：約50戸（1階当たり10戸）×70㎡＝3,500㎡
- ・エレベーターシャフト：概ね5㎡×5階＝25㎡
- ・MB：1戸当たり概ね0.5㎡×50戸＝25㎡

⁹ P52表49参照

¹⁰ P13表5参照

- ・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×「階数5-1」=64㎡
- ・バルコニー：16㎡×50戸=800㎡

表 27 外廊下型(エントランスホール等のないもの)の総合評点数(鉄筋コンクリート造)

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数 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点方式	7,830	3,500	27,405,000	27,405,000	3,550	7,710
	仕上なし	-	-	50	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点方式	2,730	3,500	9,555,000	11,029,110	3,550	3,100
	外廊下	塗装・吹付(外装仕上(並))	990	625	618,750			
	階段部分	塗装・吹付(外装仕上(並))	990	64	63,360			
	バルコニー	塗装・吹付(外装仕上(並))	990	800	792,000			
	仕上なし	-	-	50	0			
床仕上	住戸部分	総合評点方式	7,020	3,500	24,570,000	27,518,220	3,550	7,750
	外廊下	合成樹脂張床(並)	1,980	625	1,237,500			
	階段部分	合成樹脂張床(並)	1,980	64	126,720			
	バルコニー	合成樹脂張床(並)	1,980	800	1,584,000			
	仕上なし	-	-	50	0			

※グレーの網掛け部分は延べ床面積に含まれない部分

表 28 外廊下型(エントランスホール等のないもの)の総合評点数(鉄骨造)

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数 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点方式	7,830	3,500	27,405,000	27,405,000	3,550	7,710
	仕上なし	-	-	50	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点方式	2,730	3,500	9,555,000	15,169,500	3,550	4,270
	外廊下	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(外装仕上(並))	3,940	625	2,462,500			
	階段部分	-	-	64	0			
	バルコニー	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(外装仕上(並))	3,940	800	3,152,000			
	仕上なし	-	-	50	0			
床仕上	住戸部分	総合評点方式	7,020	3,500	24,570,000	27,518,220	3,550	7,750
	外廊下	合成樹脂張床(並)	1,980	625	1,237,500			
	階段部分	合成樹脂張床(並)	1,980	64	126,720			
	バルコニー	合成樹脂張床(並)	1,980	800	1,584,000			
	仕上なし	-	-	50	0			

※グレーの網掛け部分は延べ床面積に含まれない部分

(4) 外廊下型(エントランスホール等のあるもの)

住戸部分、外廊下、外階段、バルコニーは「外廊下型(エントランスホール等のないもの)」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

表 29 外廊下型(エントランスホール等のあるもの)の総合評点数 (鉄筋コンクリート造)

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数 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点方式	7,830	3,500	27,405,000	28,362,570	3,597	7,880
	エントランスホール等	内装タイル(中)	22,380	40	895,200			
	管理入室	クロス貼(並)	8,910	7	62,370			
	仕上なし	—	—	50	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点方式	2,730	3,500	9,555,000	11,199,880	3,597	3,110
	エントランスホール等	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(内装仕上(並))	3,760	40	150,400			
	管理入室	クロス貼(並)	2,910	7	20,370			
	外廊下	塗装・吹付(外装仕上(並))	990	625	618,750			
	階段部分	塗装・吹付(外装仕上(並))	990	64	63,360			
	バルコニー	塗装・吹付(外装仕上(並))	990	800	792,000			
仕上なし	—	—	50	0				
床仕上	住戸部分	総合評点方式	7,020	3,500	24,570,000	27,927,680	3,597	7,760
	エントランスホール等	タイル(大)	9,890	40	395,600			
	管理入室	合成樹脂張床(並)	1,980	7	13,860			
	外廊下	合成樹脂張床(並)	1,980	625	1,237,500			
	階段部分	合成樹脂張床(並)	1,980	64	126,720			
	バルコニー	合成樹脂張床(並)	1,980	800	1,584,000			
	仕上なし	—	—	50	0			

※グレーの網掛け部分は延べ床面積に含まれない部分

表 30 外廊下型(エントランスホール等のあるもの)の総合評点数 (鉄骨造)

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数 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点方式	7,830	3,500	27,405,000	28,362,570	3,597	7,880
	エントランスホール等	内装タイル(中)	22,380	40	895,200			
	管理入室	クロス貼(並)	8,910	7	62,370			
	仕上なし	—	—	50	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点方式	2,730	3,500	9,555,000	15,340,270	3,597	4,260
	エントランスホール等	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(内装仕上(並))	3,760	40	150,400			
	管理入室	クロス貼(並)	2,910	7	20,370			
	外廊下	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(外装仕上(並))	3,940	625	2,462,500			
	階段部分	—	—	64	0			
	バルコニー	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(外装仕上(並))	3,940	800	3,152,000			
仕上なし	—	—	50	0				
床仕上	住戸部分	総合評点方式	7,020	3,500	24,570,000	27,927,680	3,597	7,760
	エントランスホール等	タイル(大)	9,890	40	395,600			
	管理入室	合成樹脂張床(並)	1,980	7	13,860			
	外廊下	合成樹脂張床(並)	1,980	625	1,237,500			
	階段部分	合成樹脂張床(並)	1,980	64	126,720			
	バルコニー	合成樹脂張床(並)	1,980	800	1,584,000			
	仕上なし	—	—	50	0			

※グレーの網掛け部分は延べ床面積に含まれない部分

(5) 内廊下型

内廊下以外は外廊下型（エントランスホール等のあるもの）と同等とする。

・内廊下：1.7m（内廊下幅）×8m（住戸幅）÷2戸×50戸＝340㎡

以上にエレベーターホール（5㎡×5階）を加えて365㎡とする。

表 31 内廊下型の総合評点数（鉄筋コンクリート造）

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数 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点方式	7,830	3,500	27,405,000	31,614,720	3,962	7,970
	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	クロス貼(並)	8,910	7	62,370			
	内廊下	クロス貼(並)	8,910	365	3,252,150			
	仕上なし	—	—	50	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点方式	2,730	3,500	9,555,000	11,643,280	3,962	2,930
	エントランスホール等	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(内装仕上(並))	3,760	40	150,400			
	管理人室	クロス貼(並)	2,910	7	20,370			
	内廊下	クロス貼(並)	2,910	365	1,062,150			
	階段部分	塗装・吹付(外装仕上(並))	990	64	63,360			
	バルコニー	塗装・吹付(外装仕上(並))	990	800	792,000			
	仕上なし	—	—	50	0			
床仕上	住戸部分	総合評点方式	7,020	3,500	24,570,000	27,697,310	3,962	6,990
	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	365	1,011,050			
	階段部分	合成樹脂張床(並)	1,980	64	126,720			
	バルコニー	合成樹脂張床(並)	1,980	800	1,584,000			
	仕上なし	—	—	50	0			

※グレーの網掛け部分は延べ床面積に含まれない部分

表 32 内廊下型の総合評点数（鉄骨造）

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数 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点方式	7,830	3,500	27,405,000	31,614,720	3,962	7,970
	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	クロス貼(並)	8,910	7	62,370			
	内廊下	クロス貼(並)	8,910	365	3,252,150			
	仕上なし	—	—	50	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点方式	2,730	3,500	9,555,000	13,939,920	3,962	3,510
	エントランスホール等	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(内装仕上(並))	3,760	40	150,400			
	管理人室	クロス貼(並)	2,910	7	20,370			
	内廊下	クロス貼(並)	2,910	365	1,062,150			
	階段部分	—	—	64	0			
	バルコニー	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(外装仕上(並))	3,940	800	3,152,000			
	仕上なし	—	—	50	0			
床仕上	住戸部分	総合評点方式	7,020	3,500	24,570,000	27,697,310	3,962	6,990
	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	365	1,011,050			
	階段部分	合成樹脂張床(並)	1,980	64	126,720			
	バルコニー	合成樹脂張床(並)	1,980	800	1,584,000			
	仕上なし	—	—	50	0			

※グレーの網掛け部分は延べ床面積に含まれない部分

(6) 内装仕上における総合評点数

以上のとおり求められた各形式の内装仕上の総合評点数をまとめると、表 33 及び表 34 のとおりとなる。

このうち、いずれの点数を採用するかについて検討したところ、集合住宅の最も一般的な形式と考えられる外廊下型（エントランスホール等のあるもの）とすることとした。

表 33 内装仕上の総合評点数（鉄筋コンクリート造）

形式	内壁仕上	天井仕上	床仕上
階段室型	7,540	2,880	7,270
外廊下型（エントランスホール等のないもの）	7,710	3,100	7,750
外廊下型（エントランスホール等のあるもの）	7,880	3,110	7,760
内廊下型	7,970	2,930	6,990

表 34 内装仕上の総合評点数（鉄骨造）

形式	内壁仕上	天井仕上	床仕上
階段室型	7,540	3,490	7,270
外廊下型（エントランスホール等のないもの）	7,710	4,270	7,750
外廊下型（エントランスホール等のあるもの）	7,880	4,260	7,760
内廊下型	7,970	3,510	6,990

次に、当該総合評点数を他の形式の集合住宅用建物に適用した場合に、大きな点数差が生じるか確認したところ、表 35 及び表 36 のとおり一棟全体の再建築費評点数に占める点数差の割合は僅かであったことから、当該総合評点数を標準として、他の形式の集合住宅に適用したとしても問題ないと考えられる。

表 35 形式別の点数割合差（鉄筋コンクリート造）

部分別	評点項目	階段室型			外廊下型 (エントランスホール等のないもの)			外廊下型 (エントランスホール等のあるもの)			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	7,540	3,597	27,121,380	7,710	3,597	27,732,870	7,880	3,597	28,344,360	7,970	3,597	28,668,090			
天井仕上	総合評点方式	2,880	3,597	10,359,360	3,100	3,597	11,150,700	3,110	3,597	11,186,670	2,930	3,597	10,539,210			
床仕上	総合評点方式	7,270	3,597	26,150,190	7,750	3,597	27,876,750	7,760	3,597	27,912,720	6,990	3,597	25,143,030			
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			②			③			④					
割合（①÷③）		0.991			割合（②÷③）			0.998			割合（④÷③）			0.993		

※延べ床面積3,597㎡・5階建（50戸）

※各種補正は全て標準（補正率1.00）とする

表 36 形式別の点数割合差（鉄骨造）

部分別	評点項目	階段室型			外廊下型 (エントランスホール等のないもの)			外廊下型 (エントランスホール等のあるもの)			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	鉄骨造/耐火被覆あり	22,540	3,597	81,076,380	22,540	3,597	81,076,380	22,540	3,597	81,076,380	22,540	3,597	81,076,380			
屋根構造	気泡コンクリート板 100mm厚	6,580	757	4,981,060	6,580	757	4,981,060	6,580	757	4,981,060	6,580	757	4,981,060			
床構造	気泡コンクリート板 100mm厚	6,680	3,597	24,027,960	6,680	3,597	24,027,960	6,680	3,597	24,027,960	6,680	3,597	24,027,960			
基礎工事	鉄筋コンクリート基礎	14,300	757	10,825,100	14,300	757	10,825,100	14,300	757	10,825,100	14,300	757	10,825,100			
外周壁骨組	気泡コンクリート板 100mm厚	8,180	3,597	29,423,460	8,180	3,597	29,423,460	8,180	3,597	29,423,460	8,180	3,597	29,423,460			
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	7,540	3,597	27,121,380	7,710	3,597	27,732,870	7,880	3,597	28,344,360	7,970	3,597	28,668,090			
天井仕上	総合評点方式	3,490	3,597	12,553,530	4,270	3,597	15,359,190	4,260	3,597	15,323,220	3,510	3,597	12,625,470			
床仕上	総合評点方式	7,270	3,597	26,150,190	7,750	3,597	27,876,750	7,760	3,597	27,912,720	6,990	3,597	25,143,030			
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			②			③			④					
割合（①÷③）		0.987			割合（②÷③）			0.999			割合（④÷③）			0.988		

※延べ床面積3,597㎡・5階建（50戸）

※各種補正は全て標準（補正率1.00）とする

※床構造など延べ床面積の3,597㎡より少ない数値で計算されるものもあるが、便宜上延べ床面積（3,597㎡）で計算している。

8 補正項目等の検討

住戸内部の仕上資材は概ね画一的に捉えることができたが、床仕上の下地については乾式二重床のものと、直仕上下地のものに大きく分かれた。また、両者は比較的大きな価格差があることから、補正を設けるべきかを検討した。

(1) 現行の標準評点数の確認

現行の木質系床仕上は、次のとおり下地その他の評点数が乾式二重床を想定して、単位当たり積算基礎が作成され、それに標準量に乗じることで標準評点数が求められている。

このため、床仕上の総合評点方式も、項目別評点方式に合わせて居室等については乾式二重床を前提に総合評点数を求めている。

表 37 現行の非木造家屋における床仕上の下地一覧

部分別	下地その他の評点数グループ	下地の内容
床仕上	560点	直仕上下地
	442、445、666点	モルタル
	<u>3,960点</u>	乾式二重床
	1,441点	軽量鉄骨根太

(出所) 令和3基準年度単位当たり標準評点数の積算基礎P33

※下線は原文にはなく、説明の便宜上付加したものである。

表 38 現行の木質系床仕上の単位当たり標準評点数の積算基礎

5. 床仕上 (1.0㎡当たり)

評点項目	資材費評点数	労務費評点数	下地その他の評点数	合計評点数	単位当たり標準評点数	
木質系床仕上	上	6,180	(材工共)	<u>3,960</u>	10,140	<u>10,140</u>
	中	3,520	(材工共)	<u>3,960</u>	7,480	<u>7,480</u>
	並	1,230	(材工共)	<u>3,960</u>	5,190	<u>5,190</u>

(出所) 令和3基準年度単位当たり標準評点数の積算基礎P20

※下線は原文にはなく、説明の便宜上付加したものである。

表 39 現行の非木造家屋再建築費評点基準表における木質系床仕上

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	
床 仕 上	木質系床仕上	上	10,140	床仕上の面積大	1.10 ←	1.0	→ 0.90	延べ床面積
		中	7,480		延べ床面積 1.0㎡当たり 1.09㎡のもの	延べ床面積 1.0㎡当たり 1.0㎡のもの	延べ床面積 1.0㎡当たり 0.91㎡のもの	
		並	5,190	施工の程度	1.20 ←	1.0	→ 0.80	
					程度の良いもの	普通のもの	程度の悪いもの	

(出所) 令和3年度評価基準別表第12「住宅、アパート用建物」抜粋

(2) 直仕上下地の場合の総合評点数

居室等に関しては、サンプル物件調査において直仕上下地の物件の割合も多かったことから、木質系床仕上(中)の標準評点数を直仕上下地に修正した場合の内装仕上の総合評点数を求めることとした。

木質系床仕上(中)の下地その他の評点数を修正した単位当たり標準評点数は次のとおりとなる。

$$\begin{aligned}
 & \text{木質系床仕上(中): 資材費評点数 } 3,520 \\
 & \quad + \text{ 労務費評点数 (材工共)} \\
 & \quad + \text{ 下地その他の評点数 } 560 \quad \underline{\underline{3,960}} \\
 & = \text{ 単位当たり標準評点数 } 4,080 \quad \underline{\underline{7,480}}
 \end{aligned}$$

当該単位当たり標準評点数を基に住戸内部の点数及び共用部分を含めた一棟全体の内装仕上の総合評点数を算出すると、表40~42のとおりとなる。

表 40 直仕上下地の内装仕上（住戸内部）の総合評点数

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（並） (8,910点)	84%	7,484	クロス貼（並） (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							直仕上下地			合成樹脂張床（中） (6,590点)	9%	593
	玄関							タイル（大） (9,890点)					
	キッチン (コンロ廻り)	メラミン樹脂化 粧板 (17,430点)	2%	348	—	—	—	—	—	—			
	ユニットバス	仕上なし	14%	0	仕上なし	6%	0	仕上なし	6%	0			
	合計		100%	7,832		100%	2,735		100%	4,234			
	総合評点数		7,830			2,730			4,230				

表 41 直仕上下地の内装仕上（一棟全体）の総合評点数（鉄筋コンクリート造）

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数 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点方式	7,830	3,500	27,405,000	28,362,570	3,597	7,880
	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	クロス貼（並）	8,910	7	62,370			
	仕上なし	—	—	50	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点方式	2,730	3,500	9,555,000	11,199,880	3,597	3,110
	エントランスホール等	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(内装仕上(並))	3,760	40	150,400			
	管理人室	クロス貼（並）	2,910	7	20,370			
	外廊下	塗装・吹付(外装仕上(並))	990	625	618,750			
	階段部分	塗装・吹付(外装仕上(並))	990	64	63,360			
	バルコニー	塗装・吹付(外装仕上(並))	990	800	792,000			
	仕上なし	—	—	50	0			
床仕上	住戸部分	総合評点方式（直仕上下地）	4,230	3,500	14,805,000	18,162,680	3,597	5,040
	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）	1,980	7	13,860			
	外廊下	合成樹脂張床（並）	1,980	625	1,237,500			
	階段部分	合成樹脂張床（並）	1,980	64	126,720			
	バルコニー	合成樹脂張床（並）	1,980	800	1,584,000			
	仕上なし	—	—	50	0			

※グレーの網掛け部分は延べ床面積に含まれない部分

表 42 直仕上下地の内装仕上（一棟全体）の総合評点数（鉄骨造）

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数 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点方式	7,830	3,500	27,405,000	28,362,570	3,597	7,880
	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	クロス貼(並)	8,910	7	62,370			
	仕上なし	—	—	50	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点方式	2,730	3,500	9,555,000	15,340,270	3,597	4,260
	エントランスホール等	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) +塗装・吹付(内装仕上(並))	3,760	40	150,400			
	管理人室	クロス貼(並)	2,910	7	20,370			
	外廊下	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) +塗装・吹付(外装仕上(並))	3,940	625	2,462,500			
	階段部分	—	—	64	0			
	バルコニー	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) +塗装・吹付(外装仕上(並))	3,940	800	3,152,000			
	仕上なし	—	—	50	0			
床仕上	住戸部分	総合評点方式(直仕上下地)	4,230	3,500	14,805,000	18,162,680	3,597	5,040
	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)	1,980	7	13,860			
	外廊下	合成樹脂張床(並)	1,980	625	1,237,500			
	階段部分	合成樹脂張床(並)	1,980	64	126,720			
	バルコニー	合成樹脂張床(並)	1,980	800	1,584,000			
	仕上なし	—	—	50	0			

※グレーの網掛け部分は延べ床面積に含まれない部分

以上より、居室等が直仕上下地と乾式二重床の各場合における点数差は、表 43 のとおりとなる。

表 43 直仕上下地と乾式二重床の点数差

	内壁仕上	天井仕上	床仕上
鉄筋コンクリート造(直仕上下地)	7,880	3,110	5,040
鉄筋コンクリート造(乾式二重床)	7,880	3,110	7,760
鉄骨造(直仕上下地)	7,880	4,260	5,040
鉄骨造(乾式二重床)	7,880	4,260	7,760

直仕上下地と乾式二重床のいずれを標準とすべきか検討したところ、項目別評点方式が乾式二重床を想定していることから、評価の整合性を考慮して乾式二重床を標準として直仕上下地に補正項目(仮称「居室等の下地」)を設けることとした。

補正率は上記両者の点数差により、次のとおりとした。

$$\text{直仕上下地 } 5,040 \text{ 点} \div \text{乾式二重床 } 7,760 \text{ 点} = 0.6494 \cdots \rightarrow 0.60$$

(3) 総合評点方式の再建築費評点基準表(イメージ)

以上より求められた内装仕上の総合評点方式を再建築費評点基準表のイメージで示すと、表 44 のとおりとなる。

表 44 再建築費評点基準表イメージ (内壁仕上・天井仕上・床仕上)

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			
内壁 仕上 方式	総合評点	鉄筋コンクリート造	7,880	延べ床面積の 大 小	1.17 ←	1.0	→ 0.85	延べ 床 面 積
					延べ床面積 1.0㎡当たり 3.52㎡のもの	延べ床面積 1.0㎡当たり 3.0㎡のもの	延べ床面積 1.0㎡当たり 2.55㎡のもの	
	仕上方式	鉄骨造	7,880	延べ床面積 1.0㎡当たり 1.09㎡のもの	1.20 ←	1.0	→ 0.80	延べ 床 面 積
					施工の 程 度	程度の良い もの	普通のもの	
天井 仕上 方式	総合評点	鉄筋コンクリート造	3,110	天井仕上 面積の 大 小	1.10 ←	1.0	→ 0.90	延べ 床 面 積
					延べ床面積 1.0㎡当たり 1.09㎡のもの	延べ床面積 1.0㎡当たり 1.0㎡のもの	延べ床面積 1.0㎡当たり 0.91㎡のもの	
	仕上方式	鉄骨造	4,260	延べ床面積 1.0㎡当たり 1.09㎡のもの	1.10 ←	1.0	→ 0.90	延べ 床 面 積
					施工の 程 度	程度の良い もの	普通のもの	
床 仕上 方式	総合評点	鉄筋コンクリート造	7,760	延べ床面積の 大 小	1.10 ←	1.0	→ 0.90	延べ 床 面 積
					延べ床面積 1.0㎡当たり 1.09㎡のもの	延べ床面積 1.0㎡当たり 1.0㎡のもの	延べ床面積 1.0㎡当たり 0.91㎡のもの	
					施工の 程 度	程度の良い もの	普通のもの	
	仕上方式	鉄骨造	7,760	居室等の下 地(仮称)		1.0	→ 0.60	延べ 床 面 積
						乾式二重床の もの	直仕上下地の もの	

9 適用可能な家屋の検討

内装仕上の総合評点方式が、どのような家屋に適用できるか検討した。

総合評点数は共用部分の内装仕上を含んだ点数であることから、共用部分の占める割合が想定したモデルよりも大幅に相違する家屋であっても、一棟全体の再建築費評点数で考えた場合、総合評点数に大きな差異がなければ当該家屋についても総合評点方式が適用できると考えられる。そこで、

○住戸部分：1,600 m²

○エントランスホール等：100 m²

○管理人室・ゴミ庫・電気室：それぞれ 20 m²

と想定した家屋と、住戸面積に対するエントランスホール等の共用部分の面積を極端に大きく想定した家屋とを比較したところ、表 46 のとおり一棟全体の点数差の割合は 1 %未満となった。

表 45 共用部分が極端に大きい家屋の内装仕上の総合評点数

仕上	部分	評点項目	標準評点数 ①	計算単位 (m ²) 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数 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点方式	7,830	1,600	12,528,000	15,336,600	1,796.5	8,530
	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	クロス貼(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	—	—	36.5	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点方式	2,730	1,600	4,368,000	5,664,320	1,796.5	3,150
	エントランスホール等	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(内装仕上(並))	3,760	100	376,000			
	管理人室	クロス貼(並)	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(外装仕上(並))	990	276	273,240			
	階段部分	塗装・吹付(外装仕上(並))	990	64	63,360			
	バルコニー	塗装・吹付(外装仕上(並))	990	368	364,320			
仕上なし	—	—	36.5	0				
床仕上	住戸部分	総合評点方式	7,020	1,600	11,232,000	13,715,240	1,796.5	7,630
	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)	1,980	276	546,480			
	階段部分	合成樹脂張床(並)	1,980	64	126,720			
	バルコニー	合成樹脂張床(並)	1,980	368	728,640			
仕上なし	—	—	36.5	0				

※グレーの網掛け部分は延べ床面積に含まれない部分

表 46 検討した総合評点数の比較

部分別	評点項目	算出した鉄筋コンクリート造の内装仕上の総合評点を用いた場合			共用部分が極端に大きい家屋を想定して算出した点数(表44)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	1,796.5	76,045,845	42,330	1,796.5	76,045,845
基礎工事	根切り工事	1,530	359.3	549,729	1,530	359.3	549,729
間仕切骨組	軽量鉄骨造 65mm厚	1,940	1,796.5	3,485,210	1,940	1,796.5	3,485,210
外壁仕上	外装タイル(二丁掛)	9,440	1,796.5	16,958,960	9,440	1,796.5	16,958,960
内壁仕上	総合評点方式	7,880	1,796.5	14,156,420	8,530	1,796.5	15,324,145
天井仕上	総合評点方式	3,110	1,796.5	5,587,115	3,150	1,796.5	5,658,975
床仕上	総合評点方式	7,760	1,796.5	13,940,840	7,630	1,796.5	13,707,295
屋根仕上	アスファルト防水	7,450	359.3	2,676,785	7,450	359.3	2,676,785
建具	総合評点方式	13,690	1,796.5	24,594,085	13,690	1,796.5	24,594,085
建築設備	総合評点方式	6,420	1,796.5	11,533,530	6,420	1,796.5	11,533,530
	インターホン設備	63,740	23	1,466,020	63,740	23	1,466,020
	給湯器	223,000	23	5,129,000	223,000	23	5,129,000
	便器/洋式/水洗式	69,370	23	1,595,510	69,370	23	1,595,510
	洗面化粧台	74,300	23	1,708,900	74,300	23	1,708,900
	ユニットバス	391,420	23	9,002,660	391,420	23	9,002,660
	浴室換気乾燥機	51,950	23	1,194,850	51,950	23	1,194,850
	システムキッチン	331,670	23	7,628,410	331,670	23	7,628,410
	換気設備(住宅用)	1,330	1,796.5	2,389,345	1,330	1,796.5	2,389,345
	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	1,796.5	7,922,565	4,410	1,796.5	7,922,565
その他工事		2,550	1,796.5	4,581,075	2,550	1,796.5	4,581,075
合計		①			217,793,804	②	
		割合(①÷②)			0.995		

以上、内装仕上の総合評点方式の検討結果は、以下のようにまとめられる。

○住戸内部の内装仕上については、評価の安全性の観点から仕上なしの部分がやや広めの50㎡未満を前提に検討しているため、住戸内部の内装仕上を高く評価してしまう可能性は低い。

○分譲か賃貸かによって仕上資材に大きな相違はなかったことから、いずれの物件にも適用することが可能である。

○共用部分の内装仕上については、法令上求められる大きさを満たしたモデル家屋を想定しており、共用部分が大きなモデル家屋との比較においても大きな差異がないことが確認できた。

○想定したモデル家屋と規模(床面積及び階層数)が相違した場合であっても、専用部分及び共用部分の大きさが比例的に変化するだけであり、内装仕上の総合評点数の単価が大きく変化することはない。

○共用部分の割合が小さな階段室型や外廊下型(エントランスホール等のないもの)、また内廊下型へ適用した場合も相違は僅かであることが確認できた。

以上より、想定した4タイプ(階段室型、外廊下型(エントランスホール等のないもの)、外廊下型(エントランスホール等のあるもの)、内廊下型)の一般的な集合形式住宅用建物であれば、今回検討した内装仕上の総合評点方式を適用して問題ないと考えられる。これにより、一般にエントランス等が登記床面積に含まれると考えられる分譲住宅にも適用することが可能となり、評価事務の簡素化に資する。

○ただし、居住用超高層建築物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、一般的に見積書等により資材量が明確にわかることが多いことや、戸当たり床面積・使用資材・仕上の態様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、原則として適用対象外とすることが適当であると考えられる。

○また、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することが適当であると考えられる。

IV 間仕切骨組の総合評点方式の検討

1 間仕切骨組の構造等

間仕切骨組とは、表 47 のとおり主体構造部と異なる材料で施工される間仕切壁の骨組部分（例えば、鉄筋コンクリート造の家屋における軽量鉄骨造の間仕切壁など）であるが、仕上資材の内部に隠れているため、評価の際外観からの判断に困難が伴うものである。このように、界壁や住戸内部の間仕切壁に使用されている資材の判断や数量の算定に評価員が苦慮しているものと考えられることから、間仕切骨組に総合評点方式を導入することの可能性について検討する。

表 47 間仕切骨組の構造及び再建築費評点数の算出

第3章 非木造家屋
第4節 間仕切骨組
I 間仕切骨組の構造
評価基準における「間仕切骨組」は、 <u>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</u> 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。
(中略)
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、 <u>仕上資材の内部に隠れていることから</u> 、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。

(出所) 基準解説 P313～314

※ 下線は原文にはなく、説明の便宜上付加したものである。

2 建具との関係

通常、家屋の間仕切壁は、窓や扉等の建具を含めて造られていることが多いことから、間仕切骨組の施工量は建具の施工量と相関関係にあると考えられる。この点について委員からも「建具と壁を足して1という関係にある」との指摘があった。

そこで、令和3基準年度の評価基準に新設された建具の総合評点方式の考え方及び再建築費評点基準表を確認すると、次のとおりであった。

表 48 建具の総合評点方式の考え方

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。

(出所) 令和3基準年度評価替え質疑応答集—家屋編— 一般財団法人資産評価システム研究センター

表 49 再建築費評点基準表（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							

(出所) 令和3年度評価基準別表第12「住宅、アパート用建物」抜粋

このように、戸当たり平均床面積70㎡を標準として、そこから戸当たり平均床面積が小さくなった場合と大きくなった場合には、建具の施工量が減少する関係にある。

3 界壁との関係

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、集合住宅用建物の内部を区画する壁については、図23のイメージ図のとおり住戸内の間仕切の壁と、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））に分けることができる。

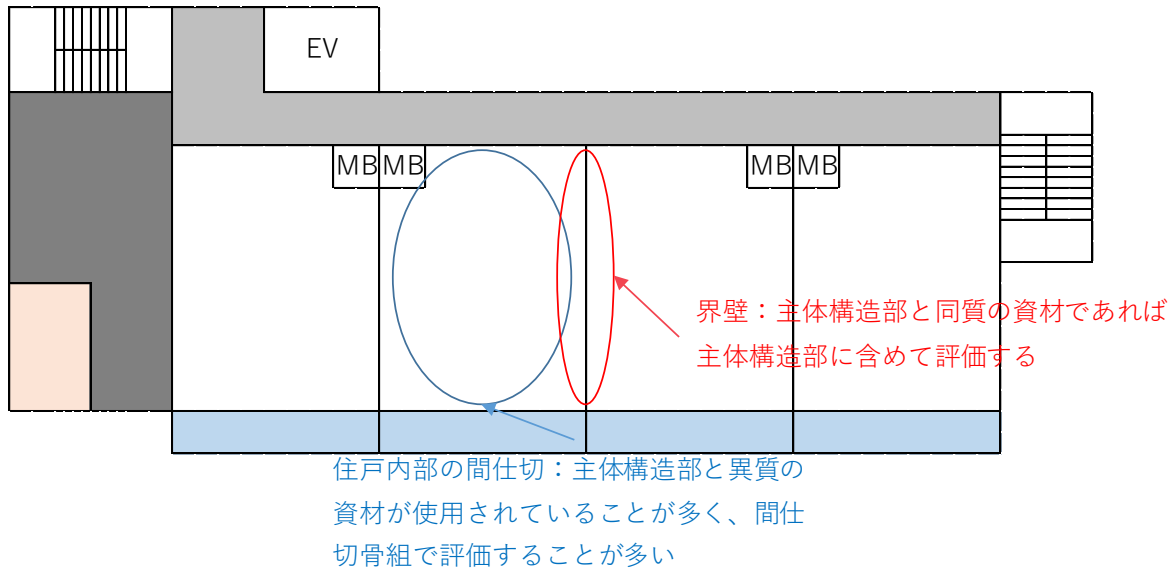


図23 界壁と住戸内部の間仕切壁

そして、集合住宅用建物の界壁については、建築基準法及び建築基準法施行令に基づき準耐火構造としなければならない、各部分ごとに加熱開始後耐えられなければならない時間が定められている。

表 50 建築基準法及び同施行令が定める界壁の構造・準耐火構造

界壁の構造	<p>建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）</p> <p>第一百四条 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、<u>準耐火構造</u>とし、第一百十二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。</p>																				
準耐火構造の定義	<p>建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）</p> <p>（用語の定義）</p> <p>第二条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>七の二 <u>準耐火構造</u> 壁、柱、床その他の建築物の部分の構造のうち、準耐火性能（通常の火災による延焼を抑制するために当該建築物の部分に必要とされる性能をいう。第九号の三口において同じ。）に関して<u>政令で定める技術的基準に適合するもの</u>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をいう。</p>																				
準耐火構造の技術的基準	<p>建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）</p> <p>第一百七条の二 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。</p> <p>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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">壁</td> <td style="text-align: center;">間仕切壁（耐力壁に限る。）</td> <td style="text-align: center;">四十五分間</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">外壁（耐力壁に限る。）</td> <td style="text-align: center;">四十五分間</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">柱</td> <td></td> <td style="text-align: center;">四十五分間</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">床</td> <td></td> <td style="text-align: center;">四十五分間</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">はり</td> <td></td> <td style="text-align: center;">四十五分間</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">屋根（軒裏を除く。）</td> <td></td> <td style="text-align: center;">三十分間</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">階段</td> <td></td> <td style="text-align: center;">三十分間</td> </tr> </table>	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
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																			

※ 下線は原文にはなく、説明の便宜上付加したものである。

以上の建築基準法の定めを反映して、通常界壁の間仕切骨組は石膏ボード間仕切が施工されることが多い。サンプル物件のうち、界壁が主体構造部と異なる構造の物件を調査したところ、いずれも石膏ボード間仕切が使用されていた。そこで総合評点方式においては、法令上の要件を満たす資材であり、かつ現に使用されている石膏ボード間仕切が界壁に使用されるものとして検討することとした。

また、評価基準に設定している石膏ボード間仕切の構造等はおりのとおりとなっている。

表 51 石膏ボード間仕切の構造と「上」と「並」の区分

<p>石膏ボード間仕切の解説</p>	<p>「石膏ボード間仕切」とは、<u>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</u>です。近年、このような間仕切壁の施工が多いため、新規評点項目として追加されたものです。</p> <p>評点項目は、石膏ボード間仕切の「二時間耐火仕様」と、「一時間耐火仕様」の2種類について示されています。</p> <p>標準評点数は、「二時間耐火仕様」のものが石膏ボード21mm厚を使用したもの、「一時間耐火仕様」のものが石膏ボード12mm厚を使用したものとして想定されているところです。</p> <p>なお、この間仕切壁に仕上げを施す場合、間仕切壁に石膏ボードを使用していることから下地の施工を要さないのが通常であるため、あらかじめ標準評点数から仕上げに係る下地分の評点数について控除されています。</p>
<p>石膏ボード間仕切の「上」と「並」</p>	<p>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。</p> <p>「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」</p> <p>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。</p>

(出所) 平成 15 基準年度評価替え質疑応答集—家屋編— 一般財団法人資産評価システム研究センター

平成 27 基準年度評価替え質疑応答集—家屋編— 一般財団法人資産評価システム研究センター

※ 下線は原文にはなく、説明の便宜上付加したものである。

表 51 に示すとおり、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」間仕切壁のことであり、ここに内壁仕上のクロス貼が施工されていた場合、クロス貼の下地その他の評点数 1,795 点には「軽量鉄骨胴縁、取付金物等、石膏ボード」が想定されていることから、標準評点数をそのまま適用した場合、図 25 のように現実には施工されない「軽量鉄骨胴縁、取付金物等、石膏ボード」が余分に評価されることとなる。

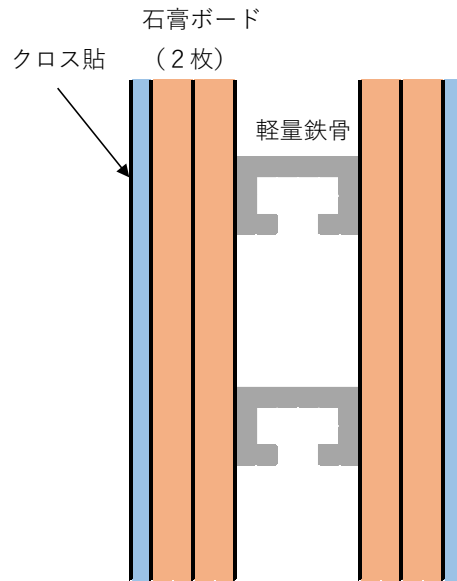


図 24 石膏ボード間仕切の施工方法

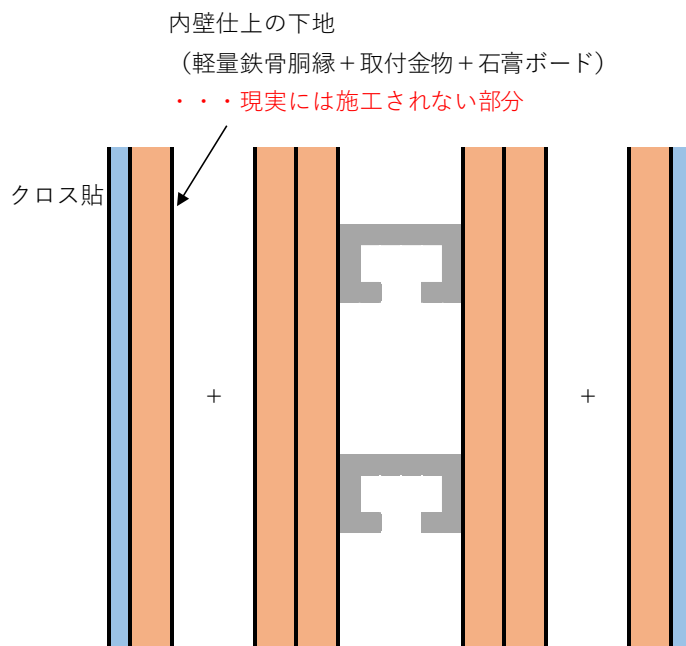


図 25 石膏ボード間仕切と内壁仕上の標準評点数の関係

この問題について、固定資産税実務提要（固定資産税務研究会編、ぎょうせい）（以下「実務提要」という。）で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方法が示されているが、当該方法では石膏ボード間仕切が使用されていた場合には内壁仕上の総合評点数を修正して適用する必要があるが生じてしまうため、評価事務が繁雑となる。

表 52 下地その他の評点数の控除

「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。

(出所) 実務提要 2161・71 一部抜粋

そこで、集合形式住宅用建物では住戸内部の内壁仕上はクロス貼であることが一般的と考えられることから、クロス貼の下地その他の評点数 1,795 点（軽量鉄骨胴縁、取付金物等、石膏ボード）を石膏ボード間仕切の両面から控除することで、合計の点数が実際の施工状況と同等になるようにすることとした。

計算結果は、以下のとおりであり、実務提要に示されている方法と同じとなる。

【実務提要に示されている方法】

石膏ボード間仕切（並）9,360 点
 +（クロス貼（並）2,970 点－内壁仕上の下地 1,795 点）×両面 2 枚 = 11,710 点

【委員会で検討された方法】

石膏ボード間仕切（並）9,360 点－内壁仕上の下地 1,795 点×両面 2 枚
 +クロス貼（並）2,970 点×両面 2 枚 = 11,710 点

4 サンプル物件の調査結果

(1) 使用資材

住戸内部の間仕切骨組は、サンプル物件調査において、軽量鉄骨造が標準的であり、鉄骨の厚さにややバラつきがあったが、再建築費評点基準表は「使用頻度の高い資材」について示されており（基準解説 P11）、間仕切骨組の補正項目として「間仕切面積の大小」しか示されていない。そこで、再建築費評点基準表に示されている評点項目と相違する場合について、基準解説 P11 では「新たな評点項目及び標準評点数の追加、当該再建築費評点基準表に示されている標準評点数の修正、他の再建築費評点基準表の評点項目及び標準評点数の転用等」の方法が示されている。当該方法に従えば、厚さが異なる場合は標準評点数を修正することとなるが、項目別評点方式に示されていない標準評点数を基に総合評点数を作成すると項目別評点方式と整合性が図れないこととなる。したがって、総合評点方式の検討に当たっては、使用頻度の高い資材として再建築費評点基準表に示されている「軽量鉄骨造 65mm 厚（既製のもの）」を基に総合評点数を検討した。

(2) 施工割合

サンプル物件の調査においては、界壁を除く住戸内部の間仕切骨組の施工量について見積書を用いて調査し、当該施工量を延べ床面積で除することで 1 m²当たりの施工量を算出した。

「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図 26 のとおりであった。

戸当たり平均床面積と間仕切骨組の延べ床面積 1 m² 当たり施工量の関係にはバラつきがあり、調査できたサンプル物件数に限りがあったため、明確な傾向まで読み取れなかったが、床面積が小さいと施工量が多く、概ね戸当たり平均床面積 70 m² まで下落し、戸当たり平均床面積 100 m² ほどまでは再び増えるという傾向がある（70 m² 程度を最低値として下に凸）と考えることができる。なお、戸当たり平均床面積 100 m² 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。

間仕切骨組は建具を合わせて壁を構成するため、表 49¹¹ のとおり建具の延べ床面積 1 m² 当たり施工量が戸当たり平均床面積 70 m² 程度を最大値として上に凸になるのであれば、間仕切骨組の延べ床面積 1 m² 当たり施工量が戸当たり平均床面積 70 m² 程度を最低値として下に凸となったのは、理論上建具との整合性が図れていると考えられる。

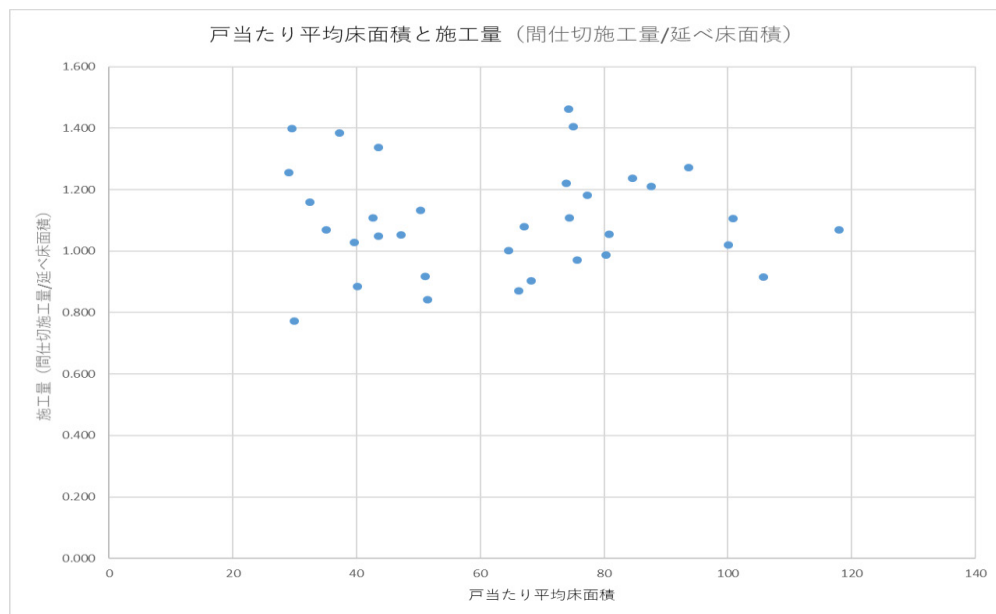


図 26 サンプル物件の間仕切骨組/延べ床面積と床面積の散布図

5 モデル家屋の設定による総合評点方式の検討

サンプル物件の調査により、住戸内部の間仕切骨組の施工割合の傾向は概ね把握することができたが、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）とされていることから、間仕切骨組の総合評点方式については界壁を組み合わせた点数を求める必要がある。

そこで、次のとおり界壁の施工量を算出して、住戸内部の間仕切骨組と組み合わせることで間仕切骨組の総合評点方式を検討した。

¹¹ P52 表 49 参照

(1) 界壁の施工量

界壁の長さについては、図 20¹²のとおり概ね 8.6m であり、一般的な外廊下型の集合住宅用建物を想定すると、界壁の施工箇所は図 27 のとおり「一階層当たりの戸数マイナス 1」となる。

また、界壁の高さは、再建築費評点基準表（表 5）¹³の標準階高が 3.5m であり、ここからスラブの厚さ（通常 0.13～0.15m 程度）の分を控除すると、界壁の高さは約 3.35m（≒3.3m）となる。したがって、1 箇所当たりの界壁の見付面積は $8.6\text{m} \times 3.3\text{m} = 28.38\text{m}^2$ となる。

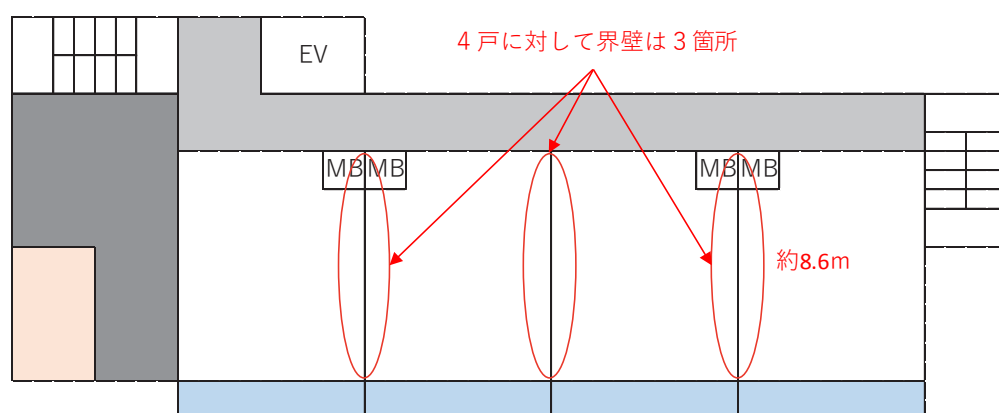


図 27 界壁の施工箇所

(2) モデル家屋の設定及び施工割合の算出

間仕切骨組は共用部分にほぼ存在せず、間仕切骨組の施工量は住戸内部の床面積と関係するだけであり、一棟全体の規模及び階層数が変化した場合に表 5 に示す主体構造部のように、補正項目を設けなければならないほど標準評点数（単価）が床面積によって大きく増減することはない。また、内装仕上の総合評点方式と同様、表 5 に示されているなるべく規模の大きなもの（地上 5 階及び 3,600 m² 程度）を想定しておけば、これらの規模を超えた家屋に適用した場合に、現実の施工量等と差異があったとしてもそれは小さいものと考えられるので、内装仕上の総合評点方式の検討と同様、3,600 m²、5 階建て、50 戸（1 階層当たり 10 戸）のモデル家屋を前提として、住戸内部の間仕切骨組と界壁を組み合わせた総合評点方式を検討することとした。

なお、モデル家屋の設定が問題ないかという点については、評価基準の標準量と比較して大きな相違がないことを確認している。

¹² P32 図 20 参照

¹³ P13 表 5 参照

①住戸内部

住戸内部の間仕切骨組の施工量（間仕切施工量/延べ床面積）は戸当たり平均床面積 70 m²の場合、概ね 0.9~1.1 程度となった。これは、70 m²の住戸に対して、軽量鉄骨造 65mm 厚の間仕切骨組が、見付面積で 63 m² (70 m² × 0.9) ~ 77 m² (70 m² × 1.1) 程度施工されていることを意味している。

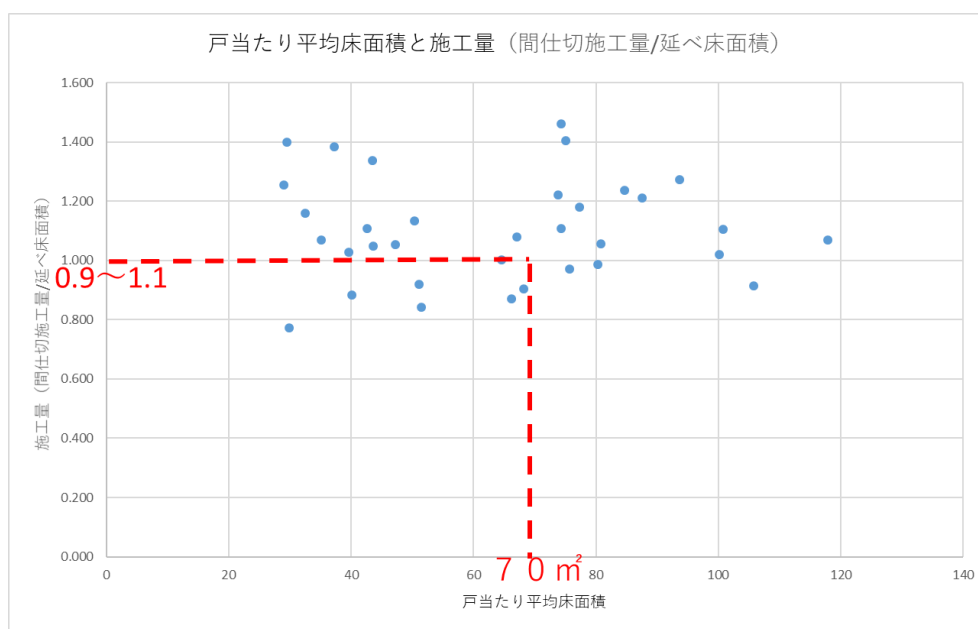


図 28 間仕切骨組の施工量

したがって、3,600 m²の家屋の場合、以下のとおりとなる。

$$\text{延べ床面積 } 3,600 \text{ m}^2 \times \text{施工量 } 1.0 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ ※} = \text{間仕切骨組の見付面積 } 3,600 \text{ m}^2$$

※0.9~1.1 の中庸値の 1.0 とした

②界壁

1 箇所当たりの界壁見付面積は $8.6\text{m} \times 3.3\text{m} = 28.38 \text{ m}^2$ であることから、以下のとおりとなる。

$$28.38 \text{ m}^2 \times 9 \text{ 枚 (1階層の戸数 - 1)} \times 5 \text{ 階} = 1,277.1 \text{ m}^2$$

以上より、延べ床面積 3,600 m²、5 階建て、50 戸（1 階層当たり 10 戸）のモデル家屋であれば、住戸内部の間仕切骨組の見付面積が 3,600 m²、界壁部分の間仕切骨組の見付面積が 1,277.1 m²、合計 4,877.1 m² となる。

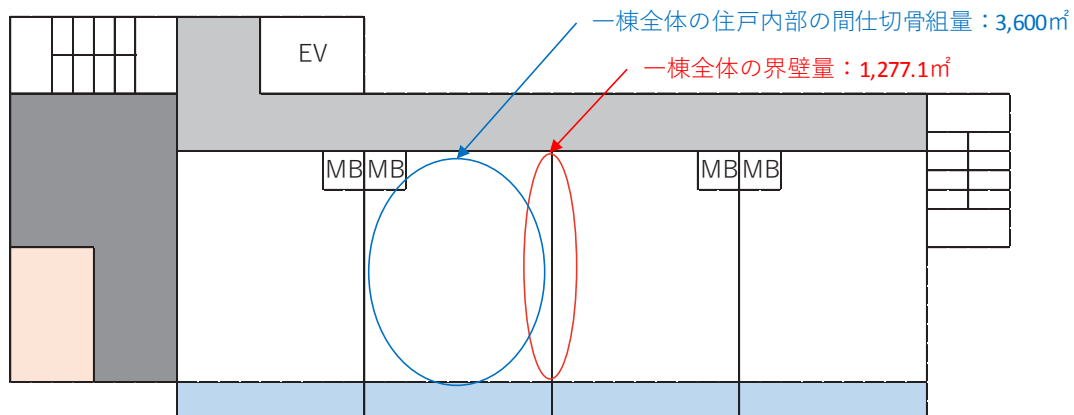


図 29 間仕切骨組の施工量（住戸内部と界壁）

求められた施工量について、想定による部分が多数含まれることから、現実の集合住宅用建物の間仕切骨組の施工量と大きな相違がないか確認したところ、以下のとおり現在の評価基準の標準量と大きな相違はなかった。

○求められた施工量： $4,877.1 \text{ m}^2 \div \text{延べ床面積 } 3,600 \text{ m}^2 \doteq 1.35$

○現行の間仕切骨組の標準量：1.21

次に、これらの施工割合から床面積 1 m^2 当たりの施工割合を算出すると、次のとおりとなる。

○住戸内部（軽量鉄骨造 65mm 厚（既製のもの））： $3,600 \text{ m}^2 \div 4,877.1 \text{ m}^2 \doteq 74\%$

○界壁（石膏ボード間仕切）： $1,277.1 \text{ m}^2 \div 4,877.1 \text{ m}^2 \doteq 26\%$

なお、共用部分に施工される間仕切骨組については、僅かに管理人室のトイレに設置される程度で、上記割合に影響を与えるほどの間仕切骨組は施工されていないことをサンプル物件の図面を用いて確認した。

（3）構造ごとの総合評点方式の検討

界壁については、鉄筋コンクリート造の場合、界壁部分も鉄筋コンクリート造で施工される場合が多く、界壁に石膏ボード間仕切が施工されるのは鉄骨造の場合が多いと考えられる。

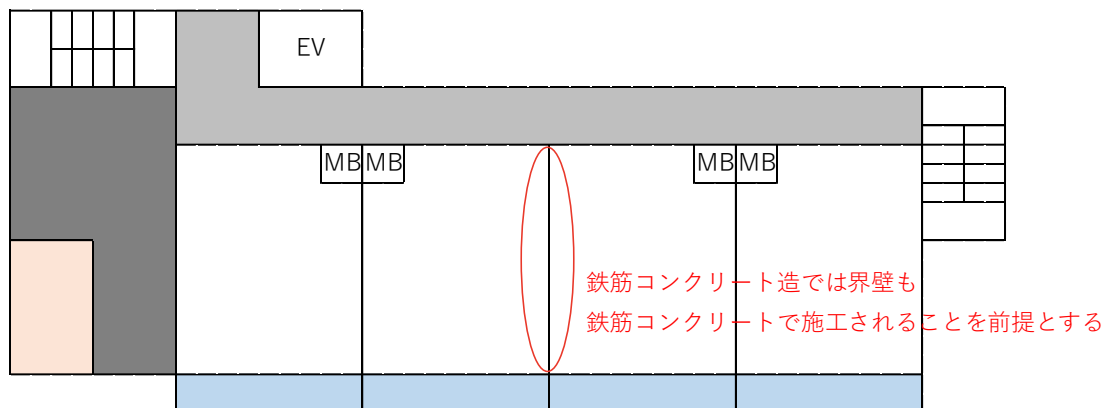


図 30 鉄筋コンクリート造の界壁

そこで、本委員会では、鉄筋コンクリート造の集合住宅用建物では界壁も鉄筋コンクリートで施工されることを前提として間仕切骨組の総合評点方式を検討した。

その結果、前記で求めた両者の施工割合から、構造ごとの間仕切骨組の総合評点数は表 53 に示すとおりとなる。

表 53 間仕切骨組の総合評点数

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) (6,980点※)	26%	1,814
合計		100%	1,435		100%	3,249
総合評点数	1,430			3,240		

※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1,795点 (金物含む) × 2 = 5,770点
5,770点 × 間仕切骨組の標準量1.21 = 6,981点 → 6,980点 (10点未満切り捨て)

6 補正項目の検討

間仕切骨組と密接な関係にある建具の総合評点方式が、「戸当たり平均床面積」で70㎡程度を最大値として延べ床面積1㎡当たり施工量が上に凸になったことを根拠として補正を設けており、一方で間仕切骨組の傾向としても70㎡程度を最低値として延べ床面積1㎡当たり施工量が下に凸であると考えられる。そこで、間仕切骨組についても建具との整合性を考慮して、以下のとおり「戸当たり平均床面積」の補正を設けることとした。

間仕切骨組について、散布図からは30㎡で1.30程度であるが、建具との整合性を考慮して、建具の補正率から

1.00 (70 m²程度のもの) \div 0.80 (30 m²程度のもの) = $1.25 \rightarrow 1.20$

とした。

110 m²程度のものは、サンプル物件は存在しなかったものの70 m²~100 m²弱については増加傾向(右肩上がりの傾向)にあり、これらを比例計算するために「110 m²程度のもの」を求める必要がある。当該面積区分についても、建具の補正率から

1.00 (110 m²程度のもの) \div 0.80 (30 m²程度のもの) = $1.25 \rightarrow 1.20$

とした。

ただし、戸当たり平均床面積が広くても間仕切骨組が一般的な家屋に比べて多い物件や、反対に少ない物件なども考えられるため、「施工量の多少」の補正を設けることとしたが、項目別評点方式に「施工の程度」の補正が存在しないため、総合評点方式にも「施工の程度」の補正は設けないこととした。

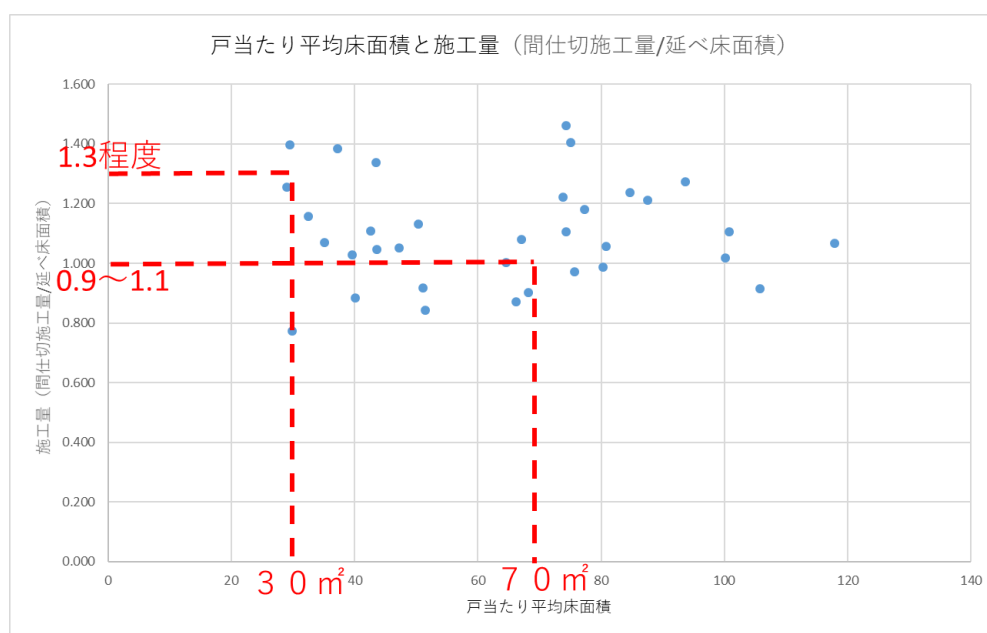


図 31 間仕切骨組の施工量 (戸当たり平均床面積 30 m²)

以上のとおり求められた総合評点方式を再建築費評点基準表のイメージで示すと表 54 のとおりとなる。

表 54 間仕切骨組の総合評点方式イメージ

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
	補正項目	増点補正率		標準	減点補正率		
間仕切骨組	総合評点方式	鉄筋コンクリート造	1,430	戸当たり平均床面積	1.20 ← 110㎡程度のもの 30㎡程度のもの	1.00 70㎡程度のもの	延べ床面積
		鉄骨造	3,240		(注) 1.20を上限とする。		
				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

7 適用可能な家屋の検討

今年度検討した間仕切骨組の総合評点方式の特長は、次のようにまとめられる。

○住戸内部に使用される間仕切骨組については、集合形式住宅用建物において最も標準的と考えられる軽量鉄骨造 65mm 厚（既製のもの）を、界壁についてはサンプル調査において最も標準的であり遵法性の点からも石膏ボード間仕切を想定したことから、使用資材は標準的なものが想定されている。

○界壁の石膏ボード間仕切については、内壁仕上の下地その他の評点数と二重に評価しないよう内壁仕上の下地その他の評点数分を両面から控除し、施工の実態に合致する。

○モデル家屋を設定し、上記を組み合わせて総合評点数を算定しており、モデル家屋で想定した施工量は評価基準の標準量と大きな相違はない。

○壁は建具と合わせて構成されており、建具の総合評点方式との整合性も検討している。

以上より、求められた総合評点数を適用すれば標準的な間仕切骨組の再建築費評点数を算出することができる。

また、どの形式の家屋に適用できるのか検討し、以下のとおり整理した。

(1) 連棟型

連棟型の住戸内部は専用住宅と同様であり、前記で求められた総合評点数が当てはまらない可能性があるため、適用対象から除外した。

なお、連棟型は通常規模が大きくないため、項目別評点方式でも大きな手間は生じないと考えられる。

(2) 内廊下型

内廊下型は、鉄筋コンクリート造の場合に住戸と廊下の境界の壁（図 32 の赤丸部分）が、主体構造部と同じ鉄筋コンクリート造で施工される場合もあれば、外気に接しないた

め石膏ボード間仕切で施工される場合もあり、施工割合等を画一的に捉えることが困難であったことから適用対象から除外した。

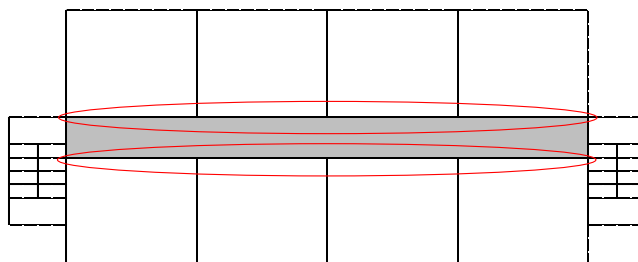


図 32 内廊下型の問題

(3) ボイド型及びコア型を含む居住用超高層建築物

ボイド型及びコア型を含む居住用超高層建築物は、見積書等により使用資材の数量が明確なものとして、当該使用資材に適用されるべき標準評点数に当該数量を乗じて再建築費評点数を算出することが一般的と考えられるため、適用対象から除外した。

適用可能な集合住宅の形式をまとめると表 55 に示すとおりとなる。

表 55 適用可能タイプのまとめ (○：適用可能)

形式	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
連棟型 (テラスハウス)	×	×
階段室型	○	○
外廊下型 (エントランスホール等のないもの)	○	○
外廊下型 (エントランスホール等のあるもの)	○	○
内廊下型	×	×
居住用超高層建築物 (例. ボイド型・コア型)	×	×

V まとめ

当委員会では、非木造家屋のうち評価件数の多くを占める集合形式住宅用建物の評価事務の簡素化を図るため、以上のとおり検討を行った。検討結果をまとめると以下のとおりとなる。

1 内装仕上の総合評点方式の検討

集合住宅用建物の内装仕上については、現行の内装仕上をそのまま分譲住宅に適用することは不相当と考えられたことから、図 33 の流れで検討を行った。

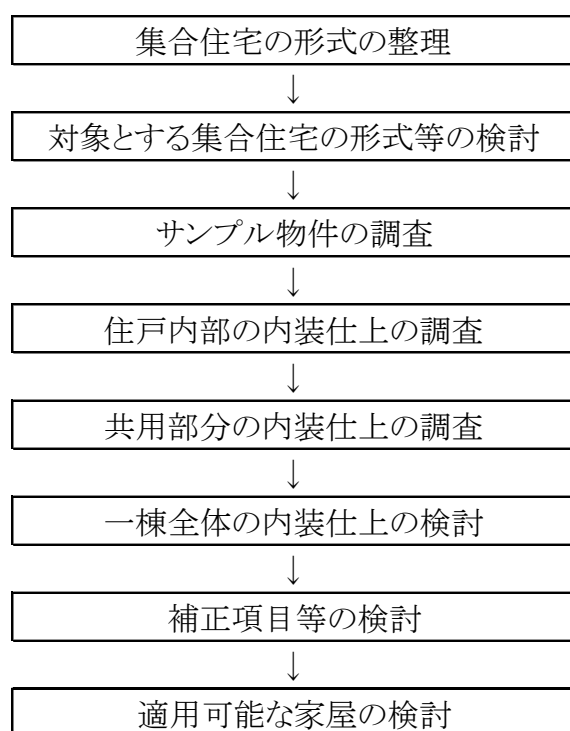


図 33 検討の流れ（図 2 再掲）

集合住宅の形式については、①連棟型、②階段室型、③外廊下型、④内廊下型、⑤ボイド型、⑥コア型の6つに整理したが、このうち①連棟型はバルコニーの仕上を二重に評価してしまう問題から、⑤ボイド型及び⑥コア型は見積書等から使用資材の数量等を明確に把握して評価することができるため検討対象から除外した。

次に、収集したサンプル物件を調査して、住戸内部に使用されている仕上資材及び施工割合について、共同住宅の床面積ごとの戸数が多い50㎡未満を基に次のとおり求めた。

表 56 住戸内部の内装仕上の総合評点数（平均住戸面積 50 m²未満）（表 16 再掲）

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（並） (8,910点)	84%	7,484	クロス貼（並） (2,910点)	94%	2,735	木質系床仕上（中） (7,480点)	82%	6,133
	洗面脱衣室 トイレ							合成樹脂張床（中） (6,590点)	9%	593
	玄関							タイル（大） (9,890点)	3%	296
	キッチン (コンロ廻り)	メラミン樹脂化 粧板 (17,430点)	2%	348	—	—	—	—	—	—
	ユニットバス	仕上なし	14%	0	仕上なし	6%	0	仕上なし	6%	0
	合計		100%	7,832		100%	2,735		100%	7,022
	総合評点数			7,830			2,730			7,020

次に、共用部分に使用されている仕上資材について、サンプル物件で最も多数だったものの確認したところ、表 57 及び表 58 のとおりであった。

表 57 共用部分の仕上資材（鉄筋コンクリート造）（表 21 再掲）

	内壁仕上	天井仕上	床仕上
エントランス ホール等	内装タイル（中）	繊維強化セメント板 (珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(内装仕上(並))	タイル（大）
管理人室	クロス貼（並）	クロス貼（並）	合成樹脂張床（並）
内廊下	クロス貼（並）	クロス貼（並）	カーペット（並）
外廊下	—	塗装・吹付(外装仕上(並))	合成樹脂張床（並）
外階段	—	塗装・吹付(外装仕上(並))	合成樹脂張床（並）
バルコニー	—	塗装・吹付(外装仕上(並))	合成樹脂張床（並）

表 58 共用部分の仕上資材（鉄骨造）（表 22 再掲）

	内壁仕上	天井仕上	床仕上
エントランス ホール等	内装タイル（中）	繊維強化セメント板 (珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(内装仕上(並))	タイル（大）
管理人室	クロス貼（並）	クロス貼（並）	合成樹脂張床（並）
内廊下	クロス貼（並）	クロス貼（並）	カーペット（並）
外廊下	—	繊維強化セメント板 (珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(外装仕上(並))	合成樹脂張床（並）
外階段	—	—	合成樹脂張床（並）
バルコニー	—	繊維強化セメント板 (珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(外装仕上(並))	合成樹脂張床（並）

住戸内部の内装仕上の総合評点数に共用部分の内装仕上を加算することで一棟全体の内装仕上の総合評点数を求めたが、共用部分の施工量については、建築基準法及び建築基準法施行令から想定されることに基づき、住戸内部の総合評点数に加えて次のとおり求めた。

表 59 内装仕上の総合評点数（鉄筋コンクリート造）（表 29 再掲）

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数 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点方式	7,830	3,500	27,405,000	28,362,570	3,597	7,880
	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	クロス貼(並)	8,910	7	62,370			
	仕上なし	—	—	50	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点方式	2,730	3,500	9,555,000	11,199,880	3,597	3,110
	エントランスホール等	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(内装仕上(並))	3,760	40	150,400			
	管理人室	クロス貼(並)	2,910	7	20,370			
	外廊下	塗装・吹付(外装仕上(並))	990	625	618,750			
	階段部分	塗装・吹付(外装仕上(並))	990	64	63,360			
	バルコニー	塗装・吹付(外装仕上(並))	990	800	792,000			
	仕上なし	—	—	50	0			
床仕上	住戸部分	総合評点方式	7,020	3,500	24,570,000	27,927,680	3,597	7,760
	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)	1,980	7	13,860			
	外廊下	合成樹脂張床(並)	1,980	625	1,237,500			
	階段部分	合成樹脂張床(並)	1,980	64	126,720			
	バルコニー	合成樹脂張床(並)	1,980	800	1,584,000			
	仕上なし	—	—	50	0			

※グレーの網掛け部分は延べ床面積に含まれない部分

表 60 内装仕上の総合評点数（鉄骨造）（表 30 再掲）

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数 (④÷⑤)
内壁仕上	住戸部分	総合評点方式	7,830	3,500	27,405,000	28,362,570	3,597	7,880
	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	クロス貼(並)	8,910	7	62,370			
	仕上なし	—	—	50	0			
天井仕上	住戸部分	総合評点方式	2,730	3,500	9,555,000	15,340,270	3,597	4,260
	エントランスホール等	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(内装仕上(並))	3,760	40	150,400			
	管理人室	クロス貼(並)	2,910	7	20,370			
	外廊下	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(外装仕上(並))	3,940	625	2,462,500			
	階段部分	—	—	64	0			
	バルコニー	繊維強化セメント板(珪酸カルシウム板) + 塗装・吹付(外装仕上(並))	3,940	800	3,152,000			
仕上なし	—	—	50	0				
床仕上	住戸部分	総合評点方式	7,020	3,500	24,570,000	27,927,680	3,597	7,760
	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)	1,980	7	13,860			
	外廊下	合成樹脂張床(並)	1,980	625	1,237,500			
	階段部分	合成樹脂張床(並)	1,980	64	126,720			
	バルコニー	合成樹脂張床(並)	1,980	800	1,584,000			
	仕上なし	—	—	50	0			

※グレーの網掛け部分は延べ床面積に含まれない部分

求められた総合評点数は、階段室型等の他の形式の集合住宅用建物に適用しても大きな相違は生じなかったことから、他の形式の集合住宅用建物にも適用することが可能と考えられた。

次に、補正項目について検討したところ、床仕上の下地については点数差が大きく、また乾式二重床が使用されているものと、直仕上下地のものに分かれたため、項目別評点方式で採用している乾式二重床を標準として、直仕上下地を減点補正（仮称「居室等の下地」）で対応することとした。

補正項目について検討した再建築費評点基準表のイメージは次のとおりとなった。

表 61 再建築費評点基準表イメージ（内壁仕上・天井仕上・床仕上）（表 44 再掲）

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			
内壁 総合 仕上 方式 評点	鉄筋コンクリート造	7,880	延べ床面積 1.0㎡当たり 3.52㎡のもの ・ ○ 平方メートル	内壁仕上の面積の大小	1.17 ← 延べ床面積 1.0㎡当たり 3.52㎡のもの	1.0 延べ床面積 1.0㎡当たり 3.0㎡のもの	→ 0.85 延べ床面積 1.0㎡当たり 2.55㎡のもの	延べ床面積
	鉄骨造	7,880		施工の程度	1.20 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 程度の悪いもの	
天井 総合 仕上 方式 評点	鉄筋コンクリート造	3,110	延べ床面積 1.0㎡当たり 1.09㎡のもの ・ ○ 平方メートル	天井仕上の面積の大小	1.10 ← 延べ床面積 1.0㎡当たり 1.09㎡のもの	1.0 延べ床面積 1.0㎡当たり 1.0㎡のもの	→ 0.90 延べ床面積 1.0㎡当たり 0.91㎡のもの	延べ床面積
	鉄骨造	4,260		施工の程度	1.10 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.90 程度の悪いもの	
床 総合 仕上 方式 評点	鉄筋コンクリート造	7,760	延べ床面積 1.0㎡当たり 1.09㎡のもの ・ ○ 平方メートル	床仕上の面積の大小	1.10 ← 延べ床面積 1.0㎡当たり 1.09㎡のもの	1.0 延べ床面積 1.0㎡当たり 1.0㎡のもの	→ 0.90 延べ床面積 1.0㎡当たり 0.91㎡のもの	延べ床面積
	鉄骨造	7,760		施工の程度	1.20 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.80 程度の悪いもの	
				居室等の下地（仮称）		1.0 乾式二重床のもの	→ 0.60 直仕上下地のもの	

以上のとおり求められた内装仕上の総合評点方式については、積算根拠に示す資材や施工割合と大きな差異がない限り、想定した4タイプの一般的な集合住宅用建物に適用して

問題ないと考えられるが、想定した仕様と大きく異なることが予想される居住用超高層建築物及び複合用途の家屋は適用対象外とすることが適当と考えた。

2 間仕切骨組の総合評点方式の検討

間仕切骨組について、サンプル物件を調査したところ、物件数に限りがあったが、概ね戸当たり平均床面積 70 m²を最低値として延べ床面積 1 m²当たり施工量が下に凸となる傾向を捉えることができた。これは、間仕切骨組と建具を合わせて壁を構成しており、建具の総合評点方式と整合性のある結果となった。

サンプル物件の調査で求められた住戸内部の間仕切骨組に加えて、界壁の間仕切骨組について図 34 のとおりモデルを設定することにより求めた結果、住戸内部の施工割合は 74%、界壁の施工割合は 26%となった。

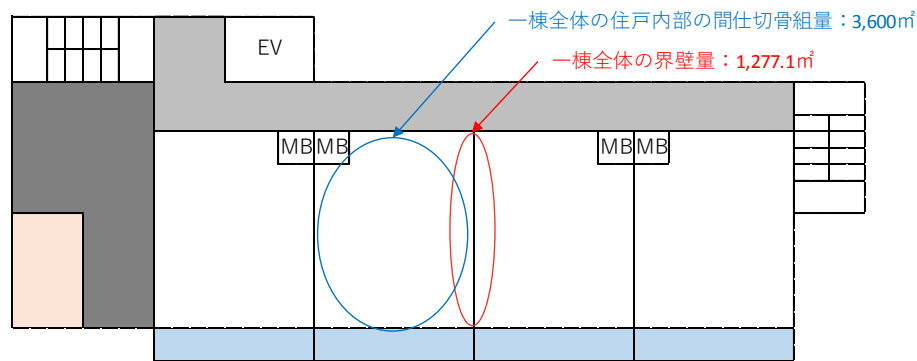


図 34 間仕切骨組の施工量（住戸内部と界壁）（図 29 再掲）

また、鉄筋コンクリート造の界壁部分は主体構造部と同じ鉄筋コンクリート造で施工されることが多いことから、間仕切骨組の総合評点を次のとおり求めた。

表 62 間仕切骨組の総合評点数（表 53 再掲）

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) (6,980点※)	26%	1,814
合計		100%	1,435		100%	3,249
総合評点数			1,430			3,240

※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1,795点 (金物含む) × 2 = 5,770点
5,770点 × 間仕切骨組の標準量1.21 = 6,981点 → 6,980点 (10点未満切り捨て)

次に、補正項目について検討したところ、延べ床面積1㎡当たり施工量が概ね戸当たり平均床面積70㎡を最低値として下に凸の傾向と考えられたこと及び建具の総合評点方式が「戸当たり平均床面積」の補正項目を設けていることとの整合から、間仕切骨組についても「戸当たり平均床面積」の補正項目を設けることとした。

以上のとおり求められた再建築費評点基準表のイメージは次のとおりとなった。

表 63 間仕切骨組の総合評点方式イメージ（表 54 再掲）

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	
間仕切骨組	総合評点方式	鉄筋コンクリート造	1,430	戸当たり平均床面積	1.20 ← 110㎡程度のもの 30㎡程度のもの	1.00 70㎡程度のもの		延べ床面積
		鉄骨造	3,240		(注) 1.20を上限とする。			
				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	

以上のとおり求められた間仕切骨組の総合評点方式については、連棟型、内廊下型、居住用超高層建築物（例、ボイド型及びコア型）の集合住宅用建物は適用対象外とした。

3 総括

当委員会は、今年度、集合住宅用建物の評価事務の簡素化を図るため、内装仕上及び間仕切骨組に係る総合評点方式の導入について、建築学的見地及び評価実務上の観点から検討し、一定の整理を行うことができた。

しかしながら、内装仕上については床仕上の下地の取扱いや軽量鉄骨造建物への適用方法の検討、間仕切骨組については内廊下型等の界壁の問題等の課題が残されている。こうした課題の解決のため、更なる検討を続けていくことが肝要である。

今年度の当委員会の研究成果が、固定資産税の評価の簡素化・合理化に資するものとなれば幸いである。

家屋に関する調査研究

－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－

令和5年3月

編者 一般財団法人 資産評価システム研究センター（略称：評価センター）

発行者 株丹 達也

発行所 一般財団法人 資産評価システム研究センター

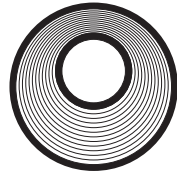
〒105-0001

東京都港区虎ノ門3-4-10 虎ノ門35森ビル8階

TEL 03-5404-7781

FAX 03-5404-2631

(URL <https://www.recpas.or.jp> <https://www.chikamap.jp>)



(一財)資産評価システム研究センター