東京海上ディーアール株式会社

To Be a Good Company

Risk Solution

住宅等の納戸（サービスルーム）の居室判定価値向上

1. サービスの概要

　2023 年 4 月 1 日に建築基準法における住宅等の必要採光面積の緩和条文が施行されました。住宅の場合、従来居室面積の 1/7 以上の採光窓が必要とされていましたが、居室に 50lx 以上の照明を設置している場合には、採光窓の必要面積が 1/10 以上に緩和されました。共同住宅の共用廊下側の室や狭小住宅の 1 階の室などは、必要採光面積が確保されていないため、納戸として計画されていることが少なくありません。緩和条件に適合している納戸であれば居室として使用できるため、パンフレットや物件検索サイト上で 1SLDK と掲載していた物件を 2LDK と掲載することで、検索ヒット率の向上や賃料改定が期待できます。

　弊社では、意匠図面から採光窓の大きさ、採光補正係数等を確認し、居室と判断することが出来るかを確認する机上調査を提案します。

2. 業務内容

　机上調査では図面を確認することで、納戸(サービスルーム)の採光窓の大きさが床面積の 1/10 以上あることを確認します。窓前面の開放廊下に目隠しルーバーの設置や駐輪場の増築に伴う採光補正係数の減少など、設計図から変更をしている場合は再度計算が必要となります。（※別途相談が必要）

　居室内に 50lx 以上の照明設置については写真提出での確認も可能です。照明器具の型番、設置が確認出来る写真、納入仕様書の提出により確認します。

3. 必要書類

　見積時に下記資料をご提供ください。

① 意匠図

② 確認済証・検査済証

※該当物件の概要、居室の採光面積及び採光補正係数が確認できる図面のみでも結構です。

4. 料金

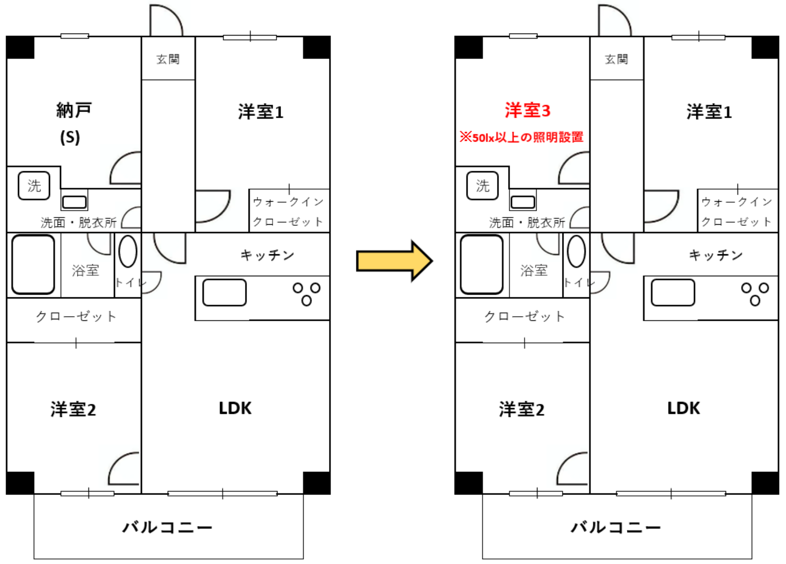
　個別にお見積もりいたしますので、お気軽にご相談ください。1 物件当たり 10 万円程度～となります。

※同一物件で複数室を検討の場合は 1 室あたり 2 万円程追加となります。

5. 期間

　必要資料受領から 1 週間程度

■ イメージ図



2SLDK　→　3LDK

■ コンサルティングフロー

ステップ 1 必要資料のご提供 → ステップ 2 机上調査 → ステップ 3 写真確認 → ステップ 4 報告書作成

■ 居室判定価値向上フロー

採光面積不足により納戸扱いしている室が有り → 採光面積緩和により納戸が居室へと変更可能 → 居室数増加により **検索ヒット率 UP** **賃料 UP**

Tokio dR

不動産リスクソリューション本部
〒100-0004 東京都千代田区大手町 1-5-1 大手町ファーストスクエア　ウェストタワー23F
Tel: 03-5288-7426　Fax: 03-5288-6625 | www.tokio-dr.jp