

本調査研究は、(財)日本船舶振興会の
補助金を受けて実施したものです

家屋評価に関する調査研究

——プレハブ方式構造建物(木質系)、枠組壁構造建物(ツーバイ
フォー方式構造建物)及び丸太組構法建物(ログハウス)に係
る再建築費等に関する調査研究——

平成 4 年 3 月

財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

財団法人 資産評価システム研究センターは、適切な地域政策の樹立に資するため、地域の資産の状況及びその評価の方法に関する調査研究等の事業を実施することを目的として設立されました。

当評価センターにおける調査研究は、資産評価の基礎理論及び地方公共団体等における資産評価技法の両面にわたって、毎年度、学識経験者及び自治省並びに地方公共団体等の関係者をもって構成する資産評価システム、土地、家屋及び償却資産の各部門ごとの研究委員会において行われ、その成果は、会員である地方公共団体及び関係団体等に配布し、活用されているところであります。

家屋研究委員会においては、本年度の調査研究のテーマとして ①木造家屋に係る経年減点補正率に関する調査研究 ②潮風の被害による家屋の損耗の状況に関する調査研究 ③プレハブ方式建物（木質系）等に係る再建築費等に関する調査研究の3項目といたしましたが、本書は、上記③の調査研究に属するもので、全国主要都市におけるプレハブ方式構建造物・ツーバイフォー方式構建造物及びログハウスの建築価額の実態、建築価額と再建築費評点数との関係について調査研究を行いました。

この程、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに、公表する運びとなりましたが、この機会に、熱心にご研究、ご審議をいただきました委員及び専門委員並びに実地調査に当り、種々ご協力を賜りました地方公共団体の関係者各位に対し、心から感謝申し上げます。

なお、当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実及び地方公共団体等に役に立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方公共団体をはじめ関係団体の皆様のなご指導、ご援助をお願い申し上げます。

最後に、この調査研究事業は、(財)日本船舶振興会の補助金の交付を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表するものであります。

平成4年3月

財団法人 資産評価システム研究センター

理事長 大橋 茂二郎

研究組織

家屋研究委員会

委員長	松下清夫	東京大学名誉教授
委員	加藤裕久	小山工業高等専門学校教授
"	宍道恒信	宍道建築設計事務所長
"	上杉啓	東洋大学教授
"	吉田倬郎	工学院大学教授
"	小松幸夫	横浜国立大学助教授
"	黒田隆	(財)建築物価調査会技術顧問
"	斎藤順男	清水地所機技術部長
"	久保富治	(財)大林組 建築生産本部設備工事部工事課長
"	神田良七	安田生命相互会社 参与
"	林省吾	自治省府県税課長
"	堤新二郎	自治省固定資産税課長
"	柿崎暹	自治省固定資産税課固定資産鑑定官
"	池口篤寿	(財)資産評価システム研究センター調査研究部長
専門員	高橋淳一	小山工業高等専門学校助教授
"	上村敏之	自治省固定資産税課家屋第一係長(兼)家屋第二係長
"	井上茂	(財)資産評価システム研究センター主任研究員

なお、池口篤寿委員は、川崎委員が途中辞任されたことに伴い、後任として委嘱された。

目 次

I 調査研究の目的等	1
1 目 的	1
2 調査方法	2
(1) 意 義	2
(2) 調査対象家屋	2
(3) 調 査 項 目	2
(4) 調査の方法	3
3 調査結果の集計	3
(1) とりまとめ方	3
(2) 凡 例	3
II プレハブ方式構造建物（木質系）の調査結果の概要	5
1 調査対象家屋の状況	5
2 建築価額等の概要	6
(1) 建築価額等の状況	6
(2) 建築価額等の地域差	8
① 概 要	8
ア 建 築 価 額	8
イ 再建築費評点数	9
ウ 評 点 水 準	10
② 地 域 差	11
ア 建築価額における地域差	11
イ 再建築費評点数における地域差	13
ウ 評点水準における地域差	15
③ 建築価額と再建築費評点数の比較	18
3 オプションの取付状況等	19
(1) オプションの取付状況	19

(2) 室数の状況	19
4 部分別の施行状況等	20
(1) 再建築費評点数の部分別構成比	20
(2) 再建築費評点数の地域別部分別構成比	23
Ⅲ 枠組壁構造建物（ツーバイフォー方式構造建物）の調査結果の概要	25
1 調査対象家屋の状況	25
2 建築価額等の概要	26
(1) 建築価額等の状況	26
(2) 建築価額等の地域差	28
① 概要	28
ア 建築価額	28
イ 再建築費評点数	29
ウ 評点水準	30
② 地域差	31
ア 建築価額における地域差	31
イ 再建築費評点数における地域差	33
ウ 評点水準における地域差	35
③ 建築価額と再建築費評点数の比較	38
3 オプションの取付状況等	39
(1) オプションの取付状況	39
(2) 室数の状況	39
4 部分別の施行状況等	40
(1) 再建築費評点数の部分別構成比	40
(2) 再建築費評点数の地域別部分別構成比	43
Ⅳ 丸太組構法建物（ログハウス）の調査結果の概要	45
1 調査対象家屋の状況	45
2 建築価額等の概要	46

(1) 建築価額等の状況	46
(2) 建築価額等の地域差	48
① 概要	48
ア 建築価額	48
イ 再建築費評点数	49
ウ 評点水準	50
② 建築価額と再建築費評点数の比較	52
3 オプションの取付状況等	53
(1) オプションの取付状況	53
(2) 室数の状況	53
4 部分別の施行状況等	54
(1) 再建築費評点数の部分別構成比	54
(2) 再建築費評点数の都市別部分別構成比	56
V 木造専用住宅普通建（在来工法）との比較	60
1 木造専用住宅普通建（在来工法）の評点水準の状況	60
2 プレハブ方式構造建物（木質系）、枠組壁構造建物（ツーバイフォー方式構造建物）及び丸太組構法建物（ログハウス）の建築価額等の状況	61
3 木造専用住宅普通建（在来工法）との建築価額等の比較	64
VI 計数資料	66
1 プレハブ方式構造建物（木質系）	66
(1) 調査対象都市別の建築価額等の状況（平均）	66
(2) 部分別評点数の状況	68
(3) 建築設備の評点数の内訳	70
2 枠組壁構造建物（ツーバイフォー方式構造建物）	72
(1) 調査対象都市別の建築価額等の状況（平均）	72
(2) 部分別評点数の状況	74
(3) 建築設備の評点数の内訳	76

3 丸太組構法建物（ログハウス）	78
(1) 調査対象都市別の建築価額等の状況（平均）	78
(2) 部分別評点数の状況	80
(3) 建築設備の評点数の内訳	80

I 調査研究の目的等

1 目的

再建築価格は、家屋の価格の構成要素として基本的なものであり、その評価の方式化も比較的容易であるため、地方税（固定資産税及び不動産取得税）における家屋の評価においても再建築価格を基準とする評価方法が採用されているところである。

当センターでは、もっぱら地方公共団体における評価実務の参考に供するため、平成元年度からプレハブ方式構造建物（木質系、軽量鉄骨系及び鉄筋コンクリート系）及び枠組壁構造建物（以下「ツーバイフォー方式構造建物」という。）を対象として全国主要都市における建築価額の実態、建築価額と再建築費評点数との関係について調査研究を行うこととした。

平成元年度においては、プレハブ方式構造建物（木質系）及びツーバイフォー方式構造建物の調査研究を行い、平成2年度においては、プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系及び鉄筋コンクリート系）の調査研究を行ったところである。

このように、プレハブ方式構造建物（木質系、軽量鉄骨系及び鉄筋コンクリート系）及びツーバイフォー方式構造建物の調査研究については一通り終えたところであるが、前2回の調査研究が昭和63年度評価基準（「準則」を含む。）で評価された家屋を対象としていたのに対し、今回から平成3年度評価基準（「準則」を含む。）で評価された家屋を対象とし、平成3年度においては、プレハブ方式構造建物（木質系）及びツーバイフォー方式構造建物の調査研究を行うものであり、これに、校舎造建物のうち、近年増加しつつある丸太組構法建物（以下「ログハウス」という。）についても併せて調査を行った。

なお、この調査研究の主な目的は次のとおりである。

- ① 全国主要都市における標準的なプレハブ方式構造建物、ツーバイフォー方式構造建物及びログハウスの建築価額を把握すること。
- ② 標準的なプレハブ方式構造建物、ツーバイフォー方式構造建物及びログハウスの構造、様式及び規模等を明らかにすること。
- ③ 標準的なプレハブ方式構造建物、ツーバイフォー方式構造建物及びログハウスにかかる評点水準を把握するとともに、その地域差を明らかにすること。

2 調査方法

(1) 意 義

この調査は、原則として、平成2年1月2日以降に新築されたプレハブ方式構造建物（木質系）、ツーバイフォー方式構造建物及びログハウスの専用住宅で、その態様が中庸である家屋を各調査対象都市からそれぞれ各10棟ずつ抽出し、調査・分析することにより、評点水準等の状況を統計的に推定しようとするものである。

なお、ログハウスについては、原則として上記の条件で調査をするが、この期間で必要棟数に満たない場合が想定されるので、平成2年1月1日以前建築のもので、できるだけ新しいものも含めることとした。

(2) 調査対象家屋

- ① 構造・用途 プレハブ方式構造建物（木質系）、ツーバイフォー方式構造建物及びログハウス。
- ② 建築期間 平成2年1月2日以降建築のもの。ただし、ログハウスについては、平成2年1月1日以前のものでできるだけ新しいものを含む。
- ③ 選定棟数 都道府県庁所在都市並びに旭川市、川崎市及び北九州市ごとに、プレハブ方式構造建物（木質系）、ツーバイフォー方式構造建物及びログハウスを各10棟ずつ抽出（ログハウスについては、これに軽井沢町を含む。）。
- ④ 程 度 その態様が中庸なもの。

(3) 調査項目

- ① 建築価額、再建築費評点数、評点水準
- ② オプションの取付状況、室数
- ③ プレハブ方式構造建物（木質系）、ツーバイフォー方式構造建物及びログハウスのそれぞれ各1棟について、再建築費評点数の算出根拠（部分別内訳）及び構造、様式、形状
- ④ その他、建築価額に関する必要事項

(4) 調査の方法

- ① 調査対象家屋の所在する都市の固定資産評価担当職員に対するアンケート調査
- ② 上記の調査に基づく当センター家屋研究委員会委員による実地調査
(福島市、長野市、軽井沢町、福井市)

3 調査結果の集計

(1) とりまとめ方

この研究成果は、調査対象都市の固定資産評価担当職員に対するアンケート調査に基づいて、当センターの家屋研究委員会の委員が、適宜、実地調査を行い、更に、報告された各データについて精査、調整の上、整理集計するとともに、若干の分析を加えて取りまとめたものである。

(2) 凡 例

収録事項の主な用語の定義等は次のとおりである。

- ・ 建築価額 所有者が建築業者に支払った建築費（諸経費を含む。）で家屋評価の対象部分に相当する延べ床面積1.0㎡当たりの価額。
- ・ 再建築費評点数 延べ床面積1.0㎡当たりの再建築費評点数。
- ・ 平均 注記していない限り算術平均とした。
- ・ 標準偏差 集団を構成する個々の値が、その平均値からどれくらい開きがあるかを示すのに用いる平均的な幅。

標準偏差の値が0ということは、同じ大きさのものの集団であることを示し、逆に標準偏差の値が大きければ大きい程、その間に大きな開きをもつ集団であることを示す。

$$\text{標準偏差 (S)} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$$

n = 総数
 x_i = 個々データの数值
 \bar{x} = 平均値

- ・ 偏差値 標準偏差を用いて求められる、個々の値がその平均値からどれくらい開きがあるかを示す値。

$$\text{偏差値 (Z)} = 50 + \frac{X - \bar{X}}{S} \times 10$$

個々のデータ数値 (X) と平均値 (\bar{X}) との差を、標準偏差 (S) を尺度として表したものである。したがって、 $X = \bar{X}$ の時 $Z = 50$ 、 $X = \bar{X} \pm a s$ の時、 $Z = 50 \pm 10 a$ となる。

- ・ データの範囲 データの範囲 (R) = 最大値 (最高) - 最小値 (最低)
- ・ 評点水準 評点水準 (%) = $\frac{\text{再建築費評点数}}{\text{建築価額}} \times 100$
- ・ 地域区分 集計に際して用いた地域区分は以下のとおりである。
 - 北海道地域 札幌市、旭川市
 - 東北地域 青森市、盛岡市、仙台市、秋田市、山形市、福島市
 - 北関東地域 水戸市、宇都宮市、前橋市
 - 南関東地域 浦和市、千葉市、東京都 (特別区)、横浜市、川崎市
 - 北陸地域 新潟市、富山市、金沢市、福井市
 - 中部地域 甲府市、長野市 (軽井沢町)、岐阜市
 - 中京地域 静岡市、名古屋市、津市
 - 北近畿地域 大津市、京都市、奈良市
 - 南近畿地域 大阪市、神戸市、和歌山市
 - 山陰地域 鳥取市、松江市、
 - 山陽地域 岡山市、広島市、山口市
 - 四国地域 徳島市、高松市、松山市、高知市
 - 北九州地域 福岡市、北九州市、佐賀市、長崎市
 - 南九州地域 熊本市、大分市、宮崎市、鹿児島市、那覇市

(注) 1 東京都 (特別区) 及び那覇市については、プレハブ方式構造建物 (木質系) について調査対象家屋が選定されなかったためデータはない。

2 ログハウスについては、下線で示された18団体から選定されたものであり、全棟数・55棟のデータである。なお、軽井沢町はログハウスのみ選定。

II プレハブ方式構造建物（木質系）の調査結果の概要

1 調査対象家屋の状況

各調査対象都市から調査対象家屋として選定された家屋の状況を延べ床面積で示すと、表1のとおりである（なお、東京都（特別区）についてはデータの報告がなく、那覇市については、該当データがないため集計から除外している）。延べ床面積の平均は、127.84㎡で、最高、最低は、それぞれ237.92㎡、43.06㎡である。

表1 調査対象家屋

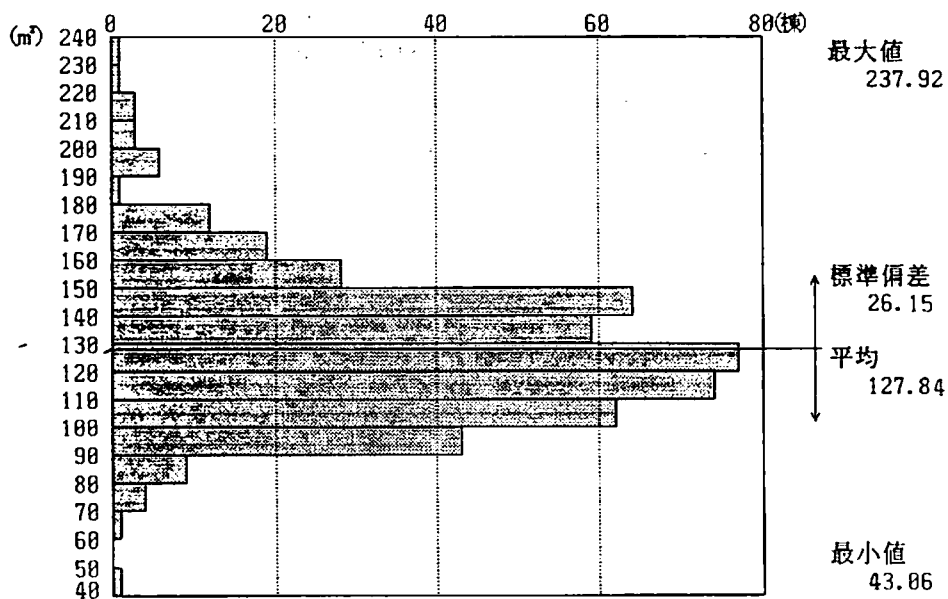
（単位：㎡）

最	高	最	低	平	均	標	準	偏	差
237.92		43.06		127.84		26.15			

（注） 数値は、小数点以下第3位を四捨五入。

なお、調査対象家屋における延べ床面積の段階別区分を示したものが図1である。

図1 延べ床面積の段階別区分の状況



2 建築価額等の概要

(1) 建築価額等の状況

建築価額等の状況を示すと表2のとおりであり、段階別区分の状況は図2-1から2-3のとおりである。

表2 建築価額等の状況

区 分	最 高	最 低	平 均	標準偏差
(円/㎡)				
建 築 価 額	249,316	97,814	142,404	23,289
(点/㎡)				
再建築費評点数	111,232	50,444	74,214	8,410
(%)				
評 点 水 準	75.06	31.53	52.96	7.41

- (注) 1. 建築価額及び再建築費評点数は、小数点以下四捨五入。
2. 評点水準は小数点以下第3位を四捨五入。

建築価額についてみると、データの範囲151,502円、標準偏差の平均に対する割合0.164であり、再建築費評点数については、それぞれ60,788点、0.113である。建築価額のデータの範囲が大きい理由は、調査対象家屋の品等、施工の程度差の他に、取引上の個別的特殊事情が反映されていると考えられる。

図 2 - 1 建築価額の段階別区分状況

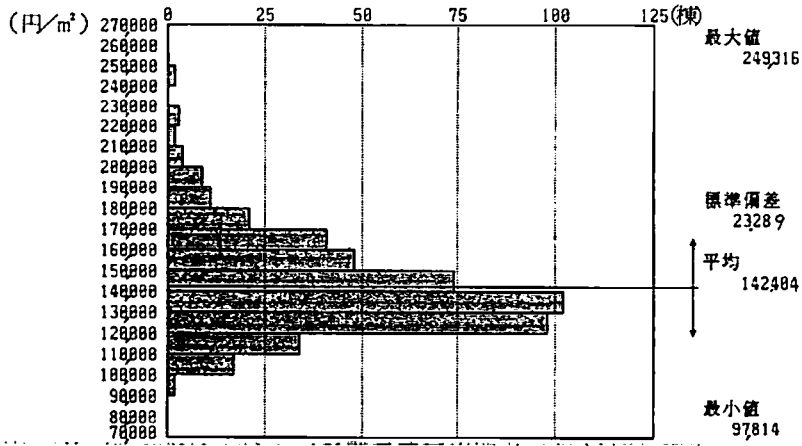


図 2 - 2 再建築費評点数の段階別区分状況

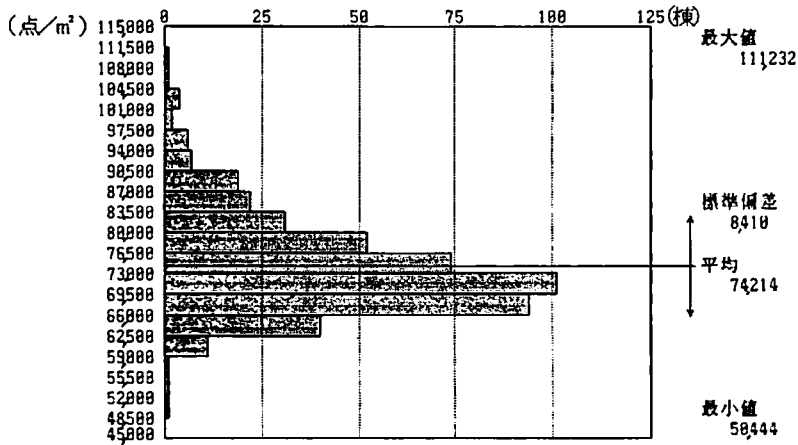
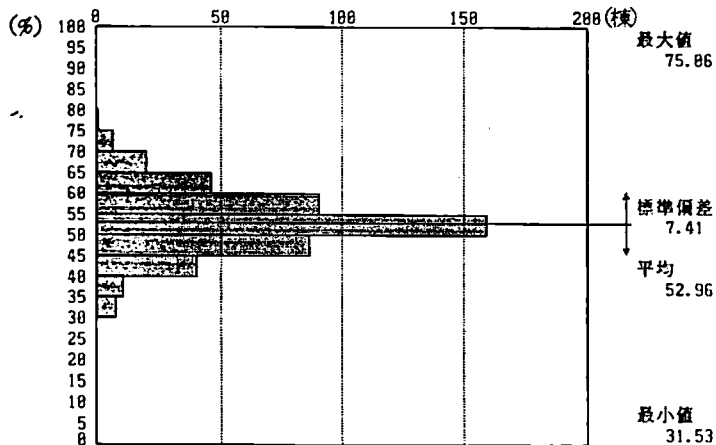


図 2 - 3 評点水準の段階別区分状況



(2) 建築価額等の地域差

① 概 要

ア 建築価額

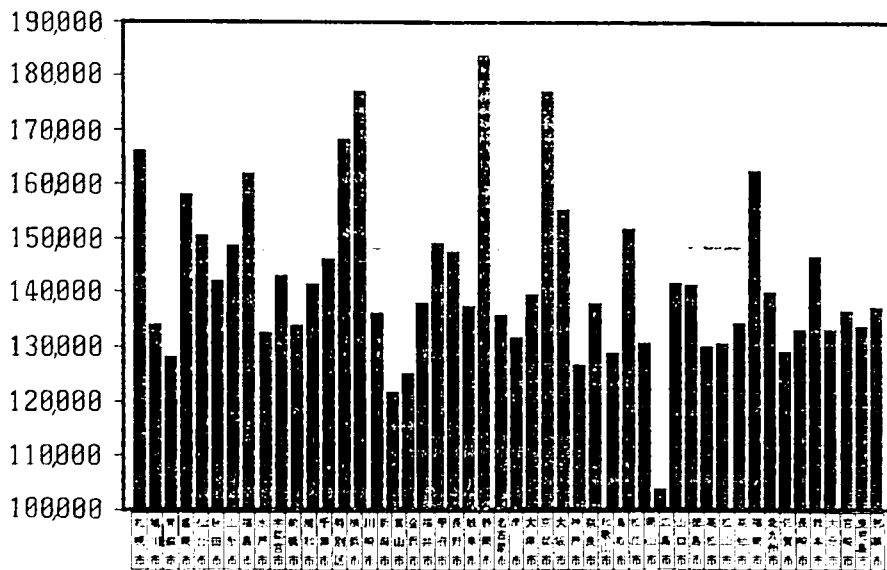
建築価額のデータの概要は、(1)の表2のとおりであるが、これを調査対象都市ごとに示すと図3のとおりである。各数値は、各調査対象都市別に平均したものであり、全調査家屋のデータである表2とは若干異なる。

建築価額の高い都市は、高い方から、静岡市、京都市、川崎市、横浜市、札幌市であり、逆に低い都市は、低い方から、岡山市、富山市、金沢市、神戸市、青森市である。

また、建築価額の高い5都市の偏差値は、それぞれ68、65、65、61、60であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ33、41、43、43、44となっている。

図3 建築価額の都市別比較

(単位：円/㎡)



(注) 各調査対象都市の数値については、巻末の計数資料を参照。

イ 再建築費評点数

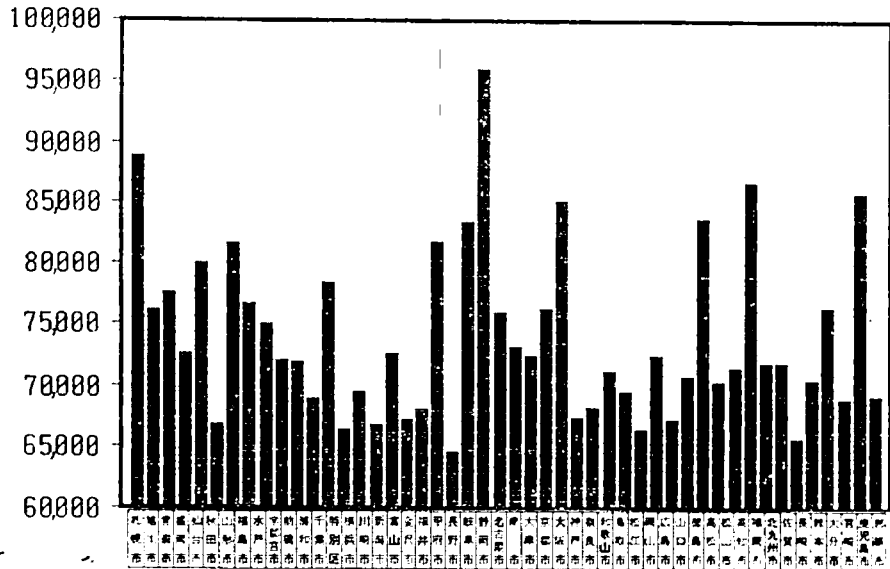
再建築費評点数のデータの概要は(1)の表2のとおりであるが、これを調査対象都市ごとに示すと図4のとおりである。各数値は、各調査対象都市別に平均したものであり、全調査家屋のデータである表2とは若干異なる。

再建築費評点数の高い都市は、高い方から、静岡市、札幌市、高知市、宮崎県、大阪市であり、逆に低い都市は、低い方から、長野市、佐賀市、松江市、横浜市、新潟市である。

また、再建築費評点数の高い5都市の偏差値は、それぞれ76、67、65、64、63であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ39、40、41、41、41となっている。

図4 再建築費評点数の都市別比較

(単位：点/㎡)



(注) 各調査対象都市の数値については、巻末の計数資料を参照。

ウ 評点水準

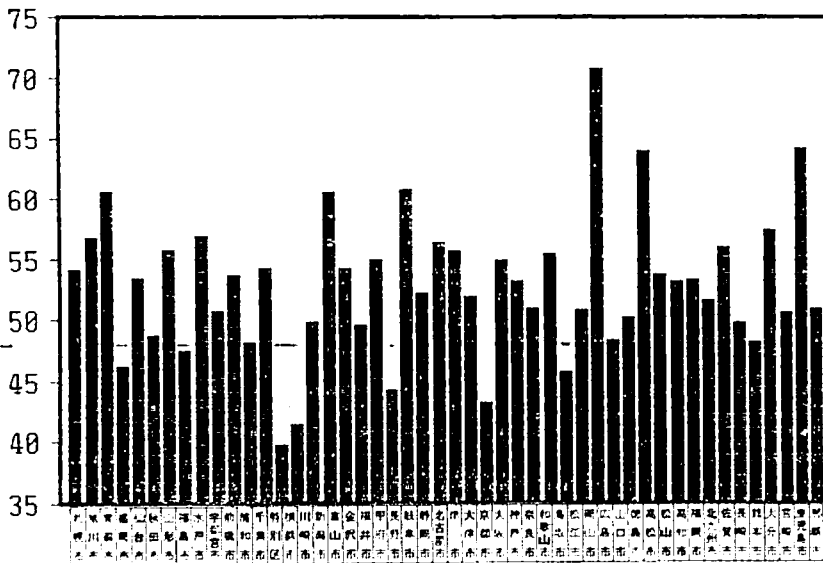
評点水準のデータの概要は、(1)の表2のとおりであるが、これを調査対象都市ごとに示すと図5のとおりである。各数値は、各調査対象都市別に平均したものであり、全調査家屋のデータである表2とは若干異なる。

評点水準の高い都市は、高い方から、岡山市、宮崎市、徳島市、岐阜市、富山市であり、逆に低い都市は、低い方から、横浜市、川崎市、京都市、長野市、鳥取市である。

また、評点水準の高い5都市の偏差値は、それぞれ81、69、69、64、63であるのに対し、低い都市の偏差値は、それぞれ28、30、34、35、38となっている。

図5 評点水準の都市別比較

(単位：%)



(注) 各調査対象都市の数値については、巻末の計数資料を参照。

② 地域差

ア 建築価額における地域差

全国を14地域に区分し、各地域の建築価額の平均を示したものが図6である。

ただし、南関東には東京都（特別区）及び南九州には那覇市は入っていない（以下同様）。

図6 建築価額の地域差

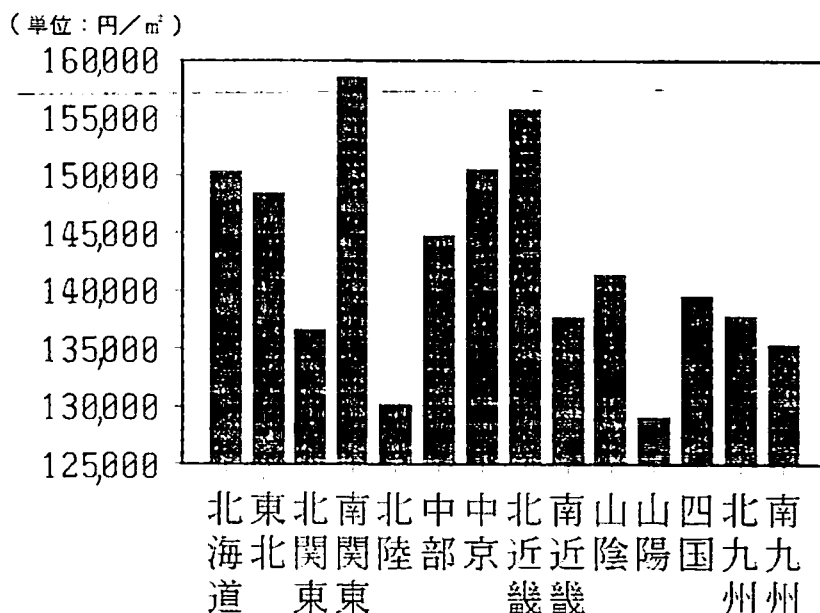


図6をみると、南関東（158,414円/㎡）が最も高く、ついで北近畿（155,649円/㎡）が高くなっており、逆に低い方では、山陽（129,098円/㎡）が最も低く、ついで北陸（130,166円/㎡）となっている。

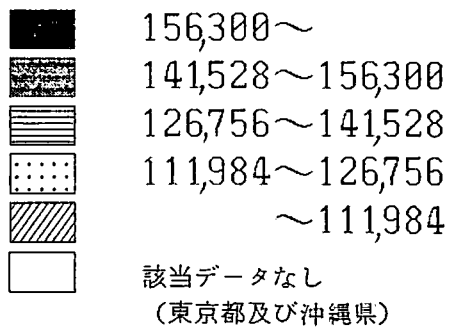
高い方では、南関東については、特に川崎市（177,247円/㎡）と横浜市（168,625円/㎡）が全調査対象都市平均（142,226円/㎡）を大きく上回っており、建築価額が高いといえる。低い方では、山陽については、特に岡山市（103,916円/㎡）が全調査対象都市平均を大きく下回っており、建築価額が低いといえる。

また、図3に示された各調査対象都市のデータを各都道府県別に表したものが図7である。

図7 建築価額の都道府県別状況



(単位：円/㎡)



イ 再建築費評点数における地域差

アと同様に、全国を14地域に区分し各地域の再建築費評点数の平均を示したものが図8である。

図8 再建築費評点数の地域差

(単位：点/㎡)

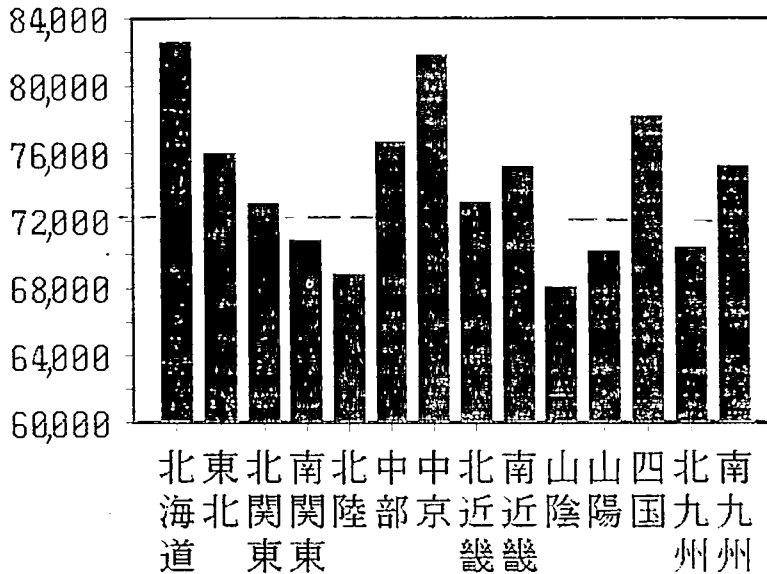
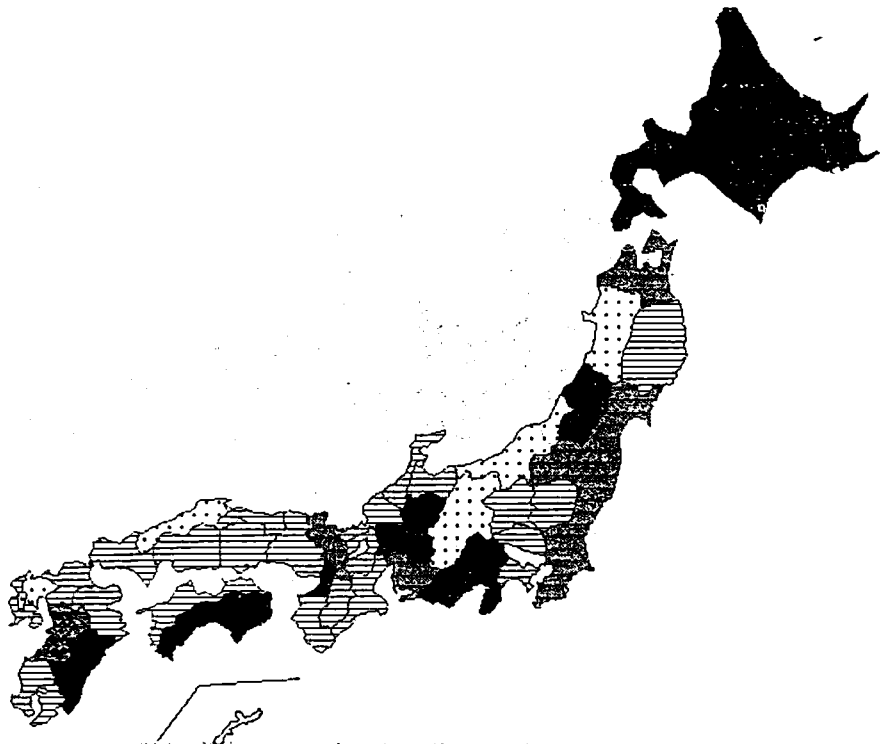


図8をみると、北海道(82,590点/㎡)が最も高く、ついで中京(81,806点/㎡)が高くなっており、逆に低い方では、山陰(68,015点/㎡)が最も低く、ついで北陸(68,758点/㎡)となっている。

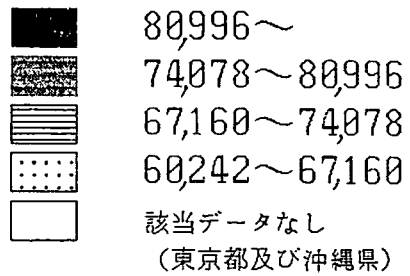
高い方では、北海道については、2市とも全調査対象都市平均(74,081点/㎡)を上回っており、特に札幌市(88,909点/㎡)については、全調査対象都市平均よりかなり高くなっている。低い方では、山陰については、2市とも全調査対象都市平均を下回っており、再建築費評点数が低いといえる。

また、図4に示された各調査都市のデータを各所在都道府県別に表したものが図9である。

図9 再建築費評点数の都道府県別状況



(単位：点/㎡)



ウ 評点水準における地域差

ア、イと同様に、全国を14地域に区分し各地域の評点水準の平均を示したものが図10である。

図10 評点水準の地域差

(単位：%)

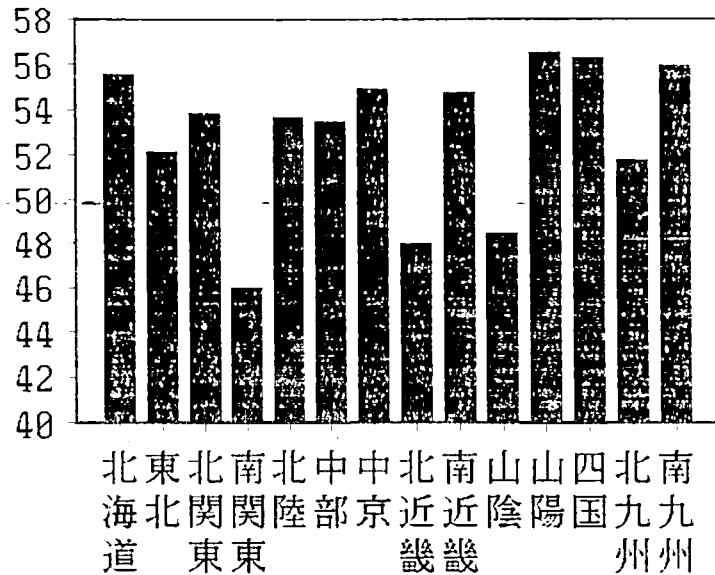
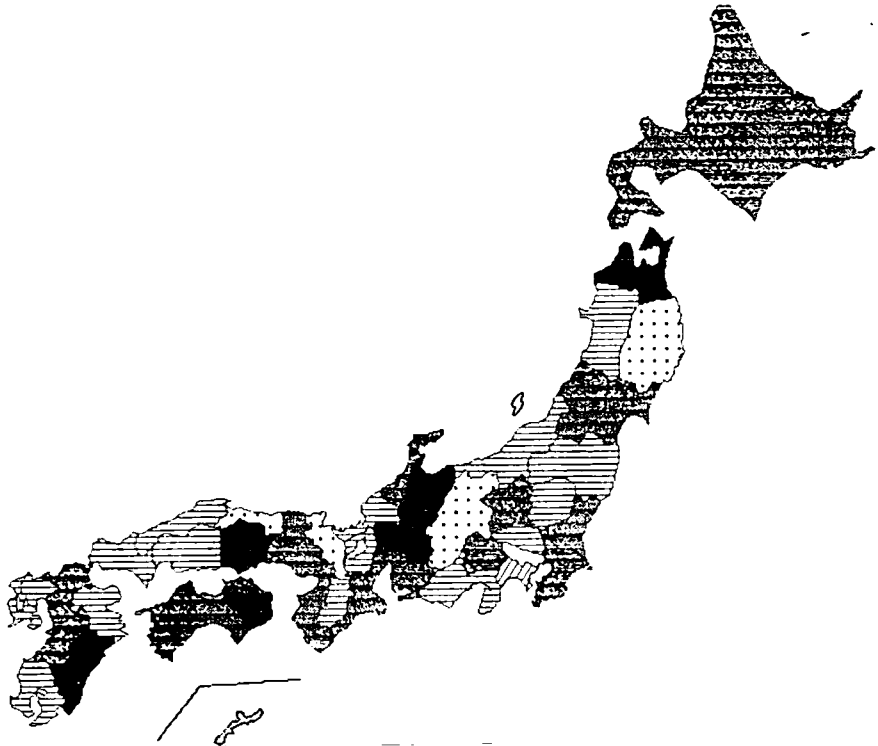


図10をみると、山陽（56.50%）が最も高く、ついで四国（56.21%）が高くなっており、逆に低い方では、南関東（45.99%）が最も低く、ついで北近畿（47.99%）となっている。

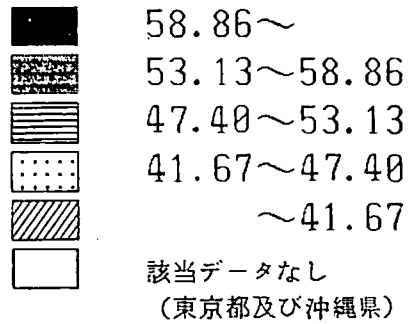
高い方では、山陽については、特に岡山市（70.85%）が全調査対象都市平均（52.92%）大きく上回っており、評点水準が高いといえる。低い方では、南関東については、特に横浜市（39.84%）、川崎市（41.47%）が全調査対象都市平均を大きく下回っており、評点水準が低いといえる。

また、各調査対象都市のデータを各所在都道府県別に表したものが図11である。

図11 評点水準の都道府県別状況



(単位：%)

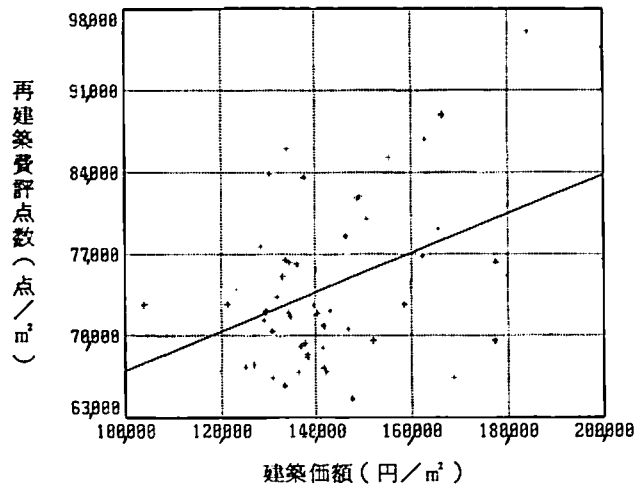


これが、地域の特性によるものか否かは、家屋の個別的事情、たとえば、家屋の程度等も関連するため、当該データからは一概には判断できない。ただし、岡山市が高い理由としては、建築価額は全国的にみて一番低いにもかかわらず、再建築費評点数は、ほぼ全国平均に近い評点数を算出しているからであろう。次に、横浜市が低い理由としては、建築価額が標準偏差値区間よりも高いにもかかわらず、再建築費評点数は標準偏差区間よりも低いからであろう。

次に、データ全体を見ると、データの範囲44.66%、標準偏差の平均に対する割合0.094、標準偏差区間におけるデータの数は36個であり、全データの75.00%を占めている。

これは評点水準においても、建築価額や再建築費評点数と同様にかんがりの偏差があることを示している。しかし評点水準は凡例で示したとおり、建築価額と再建築費評点数の関係で定まるものであり、具体的には両者の比較関連を行うことによって分析することとなる。このため、両者の散布図を表すと図12のとおりとなり、相関係数は0.373、回帰式（図中の直線の式）は Y （再建築費評点数） $= a X$ （建築価額） $+ b$ 、 $a = 0.168074$ 、 $b = 50,176.4$ となっている。

図12 再建築費評点数と建築価額の関係



相関係数から見る限りは、建築価額と再建築費評点数はあまり関連がないといえる。

③ 建築価額と再建築費評点数の比較

全データについて建築価額と再建築費評点数の分布状況の比較を行うと図13のとおりである。

図13 建築価額と再建築費評点数の分布状況の比較

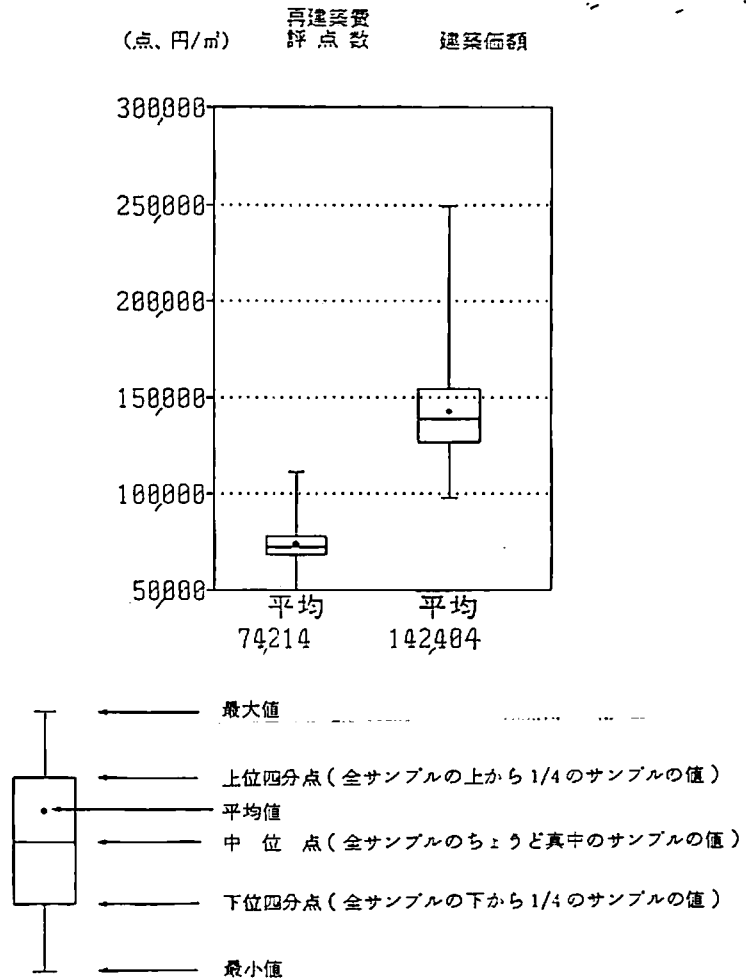


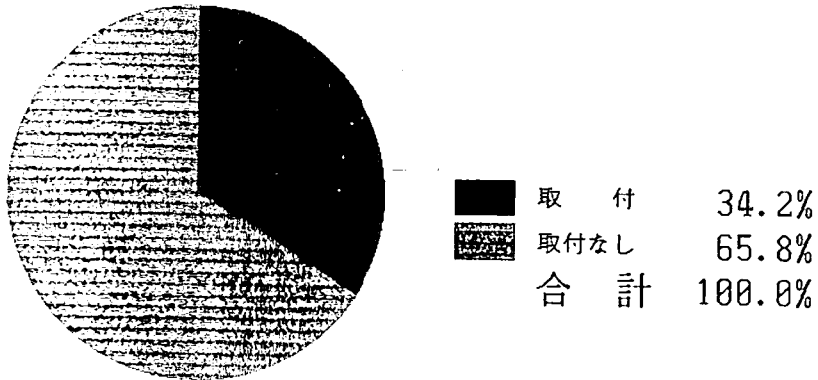
図13を見る限りは、建築価額は再建築費評点数よりも分布状況が大きいといえる。

3 オプションの取付状況等

(1) オプションの取付状況

オプションの取付状況を全調査家屋についてみると、図14ととおり34.2%の家屋についてオプションが施工されている。

図14 オプションの取付状況

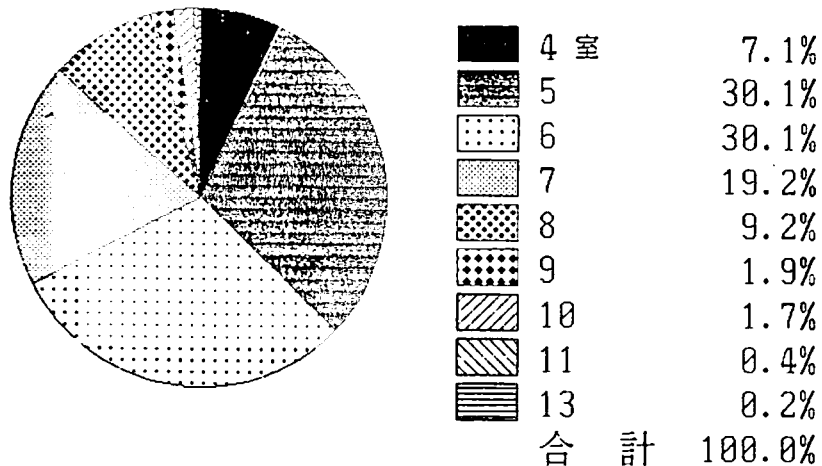


オプションで主なものは、バルコニー（ベランダ、テラス等を含む）、出窓、ドア、造り付け家具、システムキッチン、2階便所、床下収納庫等である。

(2) 室数の状況

室数は、5室、6室が最も多く、共に30.1%を占める。以下、8室、4室、9室、10室、11室、13室の順である。これを円グラフにしたのが図15である。

図15 室数の状況



4 部分別の施工状況等

(1) 再建築費評点数の部分別構成比

固定資産評価基準（準則）に定める各部分別の再建築費評点数の構成状況を見ると表3のとおりである。

なお、部分別構成比については、以下、各調査対象都市の代表的な1棟の数値である。

表3 再建築費評点数の部分別構成比

(単位：%)

区 分	外 周 壁 骨 組	間 仕 切 骨 組	小 屋 組	床 組	基 礎	外 部 仕 上 げ	内 部 仕 上 げ	天 井 仕 上 げ	床 仕 上 げ	屋 根 仕 上 げ	建 具	床 間	そ の 他 工 事	建 築 敷 地
最 高	18.94	14.69	3.26	8.49	9.89	11.85	10.64	7.84	8.83	8.31	26.12	1.66	18.23	18.94
最 低	3.64	5.32	0.41	3.08	3.33	3.83	3.62	2.06	4.72	2.87	11.72	0	5.05	5.87
平 均 (構成比)	13.10	7.70	0.72	4.67	5.32	6.12	6.74	5.72	6.35	5.62	17.56	0.48	8.60	11.20
標準偏差	1.66	1.55	0.51	0.89	1.26	1.69	1.23	0.95	0.86	1.28	3.42	0.46	2.79	2.44

(注) 各数値は、小数点以下第3位を四捨五入

各部分別の標準偏差の平均に対する割合を見ると床間95.86%、小屋組70.59%の順に大きく、逆に小さいのは外周壁骨組12.66%、床仕上げ13.62%の順となっている。各部分別の数字の大きいものの原因としては、床間のように、家屋によっては取り付けられていないものや、小屋組等のように構造が違うと評点数が大きく相違し構成比が大きく変わることであると考えられ、また、数字の小さい

表4 再建築費評点数の

区 分	外 周 壁 骨 組	間 仕 切 骨 組	小 屋 組	床 組	基 礎	外 部 仕 上 げ	内 部 仕 上 げ
北 海 道	15.65	6.84	1.84	7.25	6.85	4.71	5.71
東 北	13.06	5.95	0.57	4.60	5.87	6.11	7.31
北 関 東	12.17	8.55	0.64	4.67	5.00	5.62	7.41
南 関 東	13.28	7.39	0.72	4.58	5.03	7.32	7.23
北 陸	13.01	9.07	0.61	4.87	5.05	6.01	6.09
中 部	15.72	7.37	0.60	4.25	5.04	5.85	5.52
中 京	12.51	8.23	0.53	4.19	5.70	5.49	7.15
北 近 畿	13.22	8.05	0.67	4.20	5.82	5.58	5.84
南 近 畿	12.41	7.28	0.55	4.46	4.55	5.53	7.19
山 陰	11.94	8.27	0.63	4.48	6.02	5.29	7.11
山 陽	12.74	7.94	0.62	5.02	4.42	5.58	6.92
四 国	13.56	6.86	1.36	4.30	5.15	9.07	6.48
北 九 州	12.28	7.35	0.67	5.03	4.98	5.50	7.36
南 九 州	12.63	7.97	0.59	4.14	5.11	5.75	6.42

- (注) 1. 各数値は、各データの構成比を地域ごとに平均したものである。
2. 各数値は、小数点以下第3位を四捨五入。

ものの原因としては、外周壁骨組のように家屋の程度に左右されず、構成比が安定しているためであると考えられる。

(2) 再建築費評点数の地域別部分別構成比

つぎに、地域別の構成比を示すと表4のとおりである。

地域別部分別構成比

(単位：%)

天井 仕上げ	床 仕上げ	屋根 仕上げ	建 具	床 間	そ の 他 工 事	建 築 設 備
4.96	4.87	3.00	17.04	0.14	5.38	13.89
5.94	6.41	4.92	18.56	0.57	7.31	11.83
5.86	6.82	6.06	18.05	0.26	7.49	11.40
5.00	7.07	5.11	16.43	0.48	8.46	11.91
5.88	6.49	5.12	17.32	0.66	8.88	10.93
5.78	5.85	7.01	15.45	0.50	11.55	9.51
5.25	6.09	6.49	15.93	0.97	11.28	10.17
5.00	5.94	5.91	19.87	0.12	6.30	13.46
5.68	7.41	5.41	18.68	0.29	9.23	11.32
6.20	6.50	5.77	12.75	0.46	12.92	11.65
5.93	6.35	6.05	17.83	0.18	8.39	12.03
5.49	6.37	5.34	15.67	0.60	10.27	9.12
6.96	6.46	6.12	18.40	0.56	8.25	10.09
5.65	5.52	6.08	20.81	0.53	8.05	10.74

表4から、偏差の大きい地域（表3による標準偏差区間外の地域）を各部分別にみていくと次のとおりである。

① 外周壁骨組

北海道、中部が標準偏差区間より上にある。

② 間仕切骨組

全域が標準偏差区間内にある。

③ 小屋組

北海道、四国が標準偏差区間より上にある。

④ 床 組

北海道が標準偏差区間より上にある。

⑤ 基 礎

北海道が標準偏差区間より上にある。

⑥ 外部仕上げ

四国が標準偏差区間より上にある。

⑦ 内部仕上げ

全地域が標準偏差区間内にある。

⑧ 天井仕上げ

北九州が標準偏差区間より上にある。

⑨ 床仕上げ

南近畿が標準偏差区間より上にあり、北海道が下にある。

⑩ 屋根仕上げ

中部が標準偏差区間より上にあり、北海道が下にある。

⑪ 建 具

山陰が標準偏差区間より下にある。

⑫ 床 間

中京が標準偏差区間より上にある。

⑬ その他工事

中部が標準偏差区間より上にあり、北海道が下にある。

⑭ 建築設備

北海道が標準偏差区間より上にある。

Ⅲ 枠組壁構造物（ツーバイフォー方式構造建物）の調査結果の概要

1 調査対象家屋の状況

各調査対象都市から調査対象家屋として選定された家屋の状況を延べ床面積で示すと、表5のとおりである。延べ床面積の平均は、137.99㎡で、最高、最低は、それぞれ324.13㎡、79.48㎡である。

表5 調査対象家屋の延べ床面積の状況

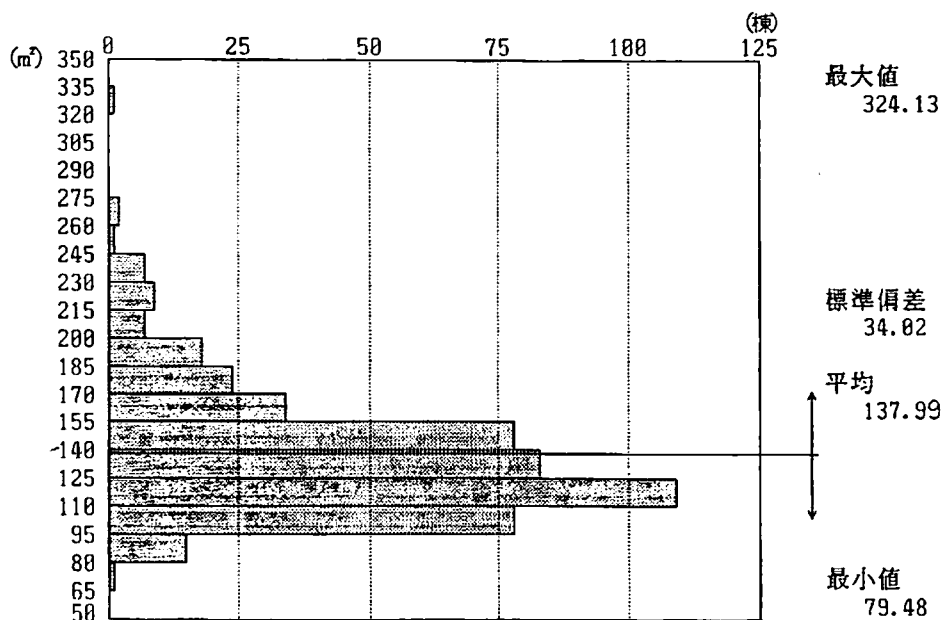
(単位：㎡)

最 高	最 低	平 均	標 準 偏 差
324.13	79.48	137.99	34.02

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入。

なお、調査対象家屋の延べ床面積の段階別区分の状況を示したものが図16である。

図16 延べ床面積の段階別区分状況



2 建築価額等の概要

(1) 建築価額等の状況

建築価額等の状況を示すと表6のとおりであり、段階別区分の状況図17-1から17-3までのとおりである。

表6 建築価額等の状況

区 分	最 高	最 低	平 均	標 準 偏 差
(円/㎡)				
建 築 価 額	292,746	101,160	145,285	23,663
(点/㎡)				
再建築費評点数	123,234	54,547	74,508	8,763
(%)				
評 点 水 準	79.55	27.41	52.12	7.56

- (注) 1. 建築価額及び再建築費評点数は、小数点以下四捨五入。
2. 評点水準は小数点以下第3位を四捨五入。

建築価額については、データの範囲191,586円、標準偏差の平均に対する割合0.163であり、再建築費評点数については、それぞれ68,687点、0.118である。建築価額のデータ範囲が大きい理由は、調査対象家屋の品等、施工の程度差の他に、取引上の個別的特殊事情が反映されていると考えられる。

図17-1 建築価額の段階別区分状況

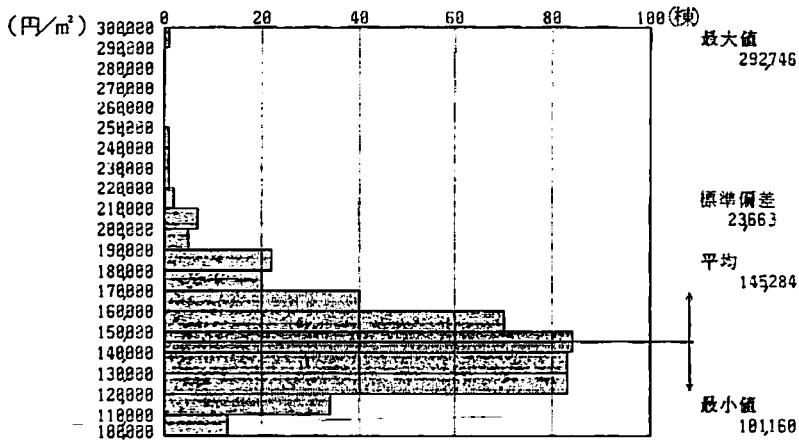


図17-2 再建築費評点数の段階別区分状況

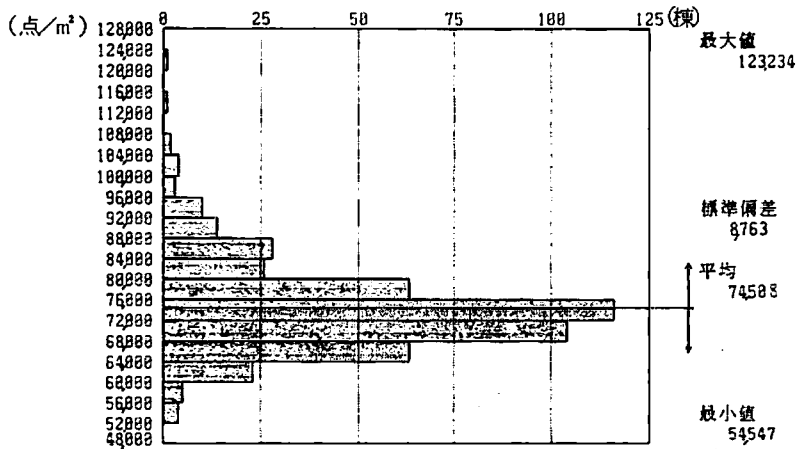
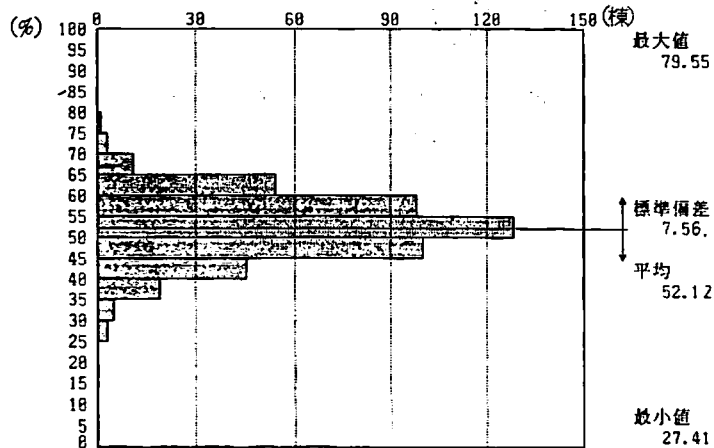


図17-3 評点水準の段階別区分状況



イ 再建築費評点数

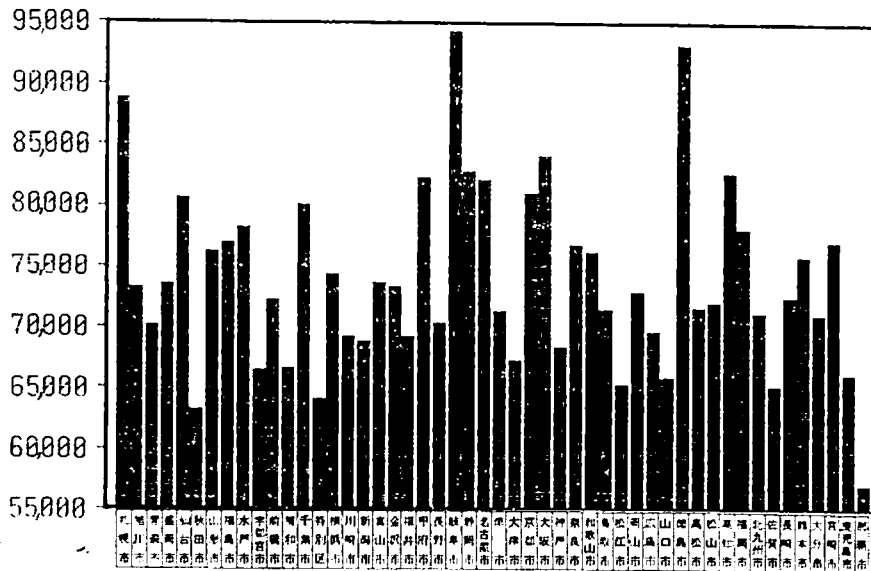
再建築費評点数のデータの概要は、(1)の表6のとおりであるが、これを調査対象都市ごとに示すと図19のとおりである。各数値は、各調査対象都市別に平均したものであり、全調査家屋のデータである表6とは若干異なる。

再建築費評点数の高い都市は、高い方から、岐阜市、徳島市、札幌市、大阪市、静岡市であり、逆に低い都市は、低い方から、那覇市、秋田市、特別区、佐賀市、松江市である。

また、再建築費評点数の高い5都市の偏差値は、それぞれ77、76、70、64、62であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ28、36、37、38、39となっている。

図19 再建築費評点数の都市別比較

(単位：点/㎡)



(注) 各調査対象都市の数値については、巻末の計数資料を参照。

ウ 評点水準

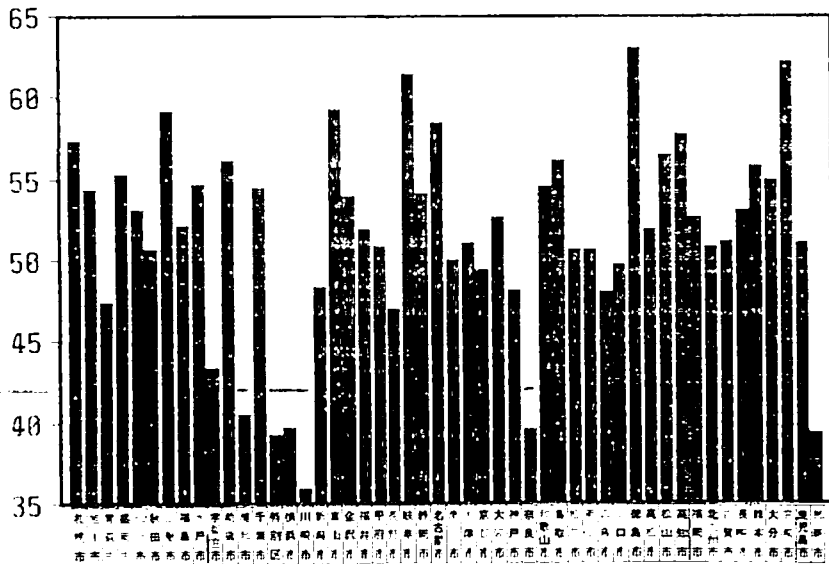
評点水準のデータの概要は、(1)の表6のとおりであるが、これを調査対象都市ごとに示すと図20のとおりである。各数値は、各調査対象都市別に平均したものであり、全調査家屋のデータである表6とは若干異なる。

評点水準の高い都市は、高い方から、徳島市、宮崎市、岐阜市、富山市、山形市であり、逆に低い都市は、低い方から、川崎市、特別区、那覇市、奈良市、横浜市である。

また、評点水準の高い5都市の偏差値は、それぞれ69、67、66、63、62であるのに対し、低い都市の偏差値は、それぞれ25、30、30、30、31となっている。

図20 評点水準の都市別比較

(単位：%)



(注) 各調査対象都市の数値については、巻末の計数資料を参照。

② 地域差

ア 建築価額における地域差

全国を14地域に区分し、各地域の建築価額の平均を示したものが図21である。

図21 建築価額の地域差

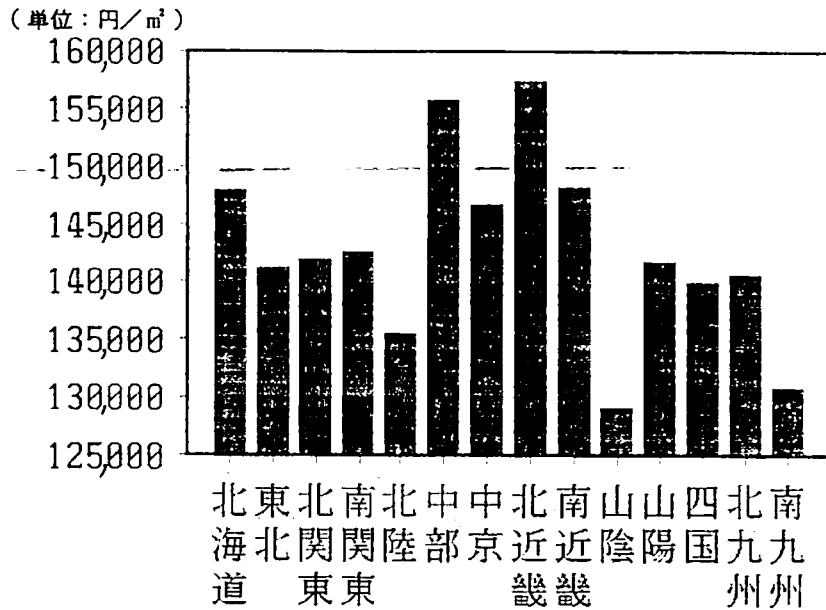


図21をみると、南関東（173,805円/㎡）が際立って高く、ついで北近畿（163,607円/㎡）が高くなっており、逆に低い方では、山陰（129,102円/㎡）が最も低くなっている。

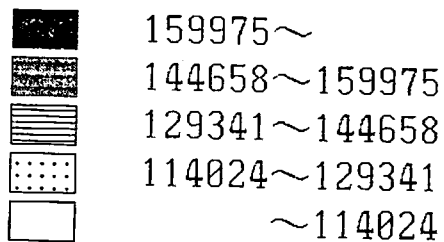
高い方では、南関東については、5市とも全調査対象都市平均（145,652円/㎡）を大きく上回っており、全般的に建築価額が高いといえる。低い方では、山陰については、2市とも全調査都市平均を下回っており、建築価額が低いといえる。

また、図18に示された各調査対象都市のデータを各所在都道府県別に表したのが図22である。

図22 建築価額の都道府県別状況



(単位：円/㎡)



イ 再建築費評点数における地域差

アと同様に、全国を14地域に区分し各地域の再建築費評点数の平均を示したものが図23である。

図23 再建築費評点数の地域差

(単位：点/㎡)

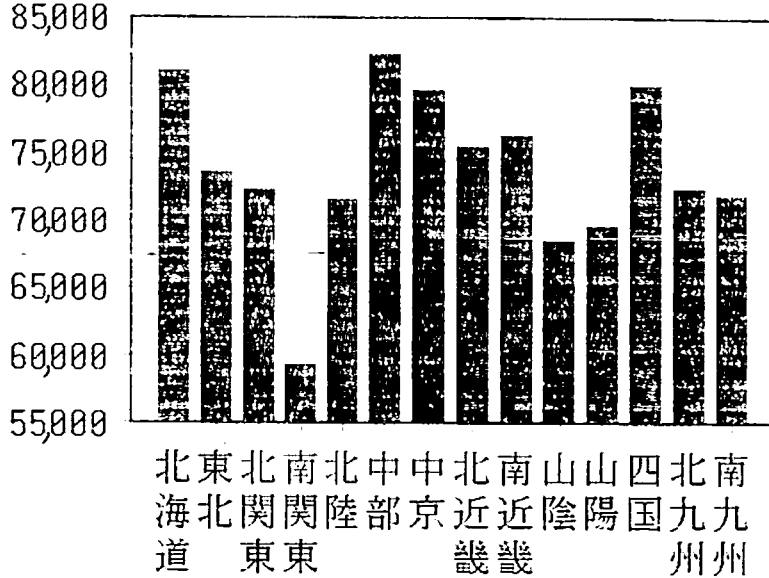
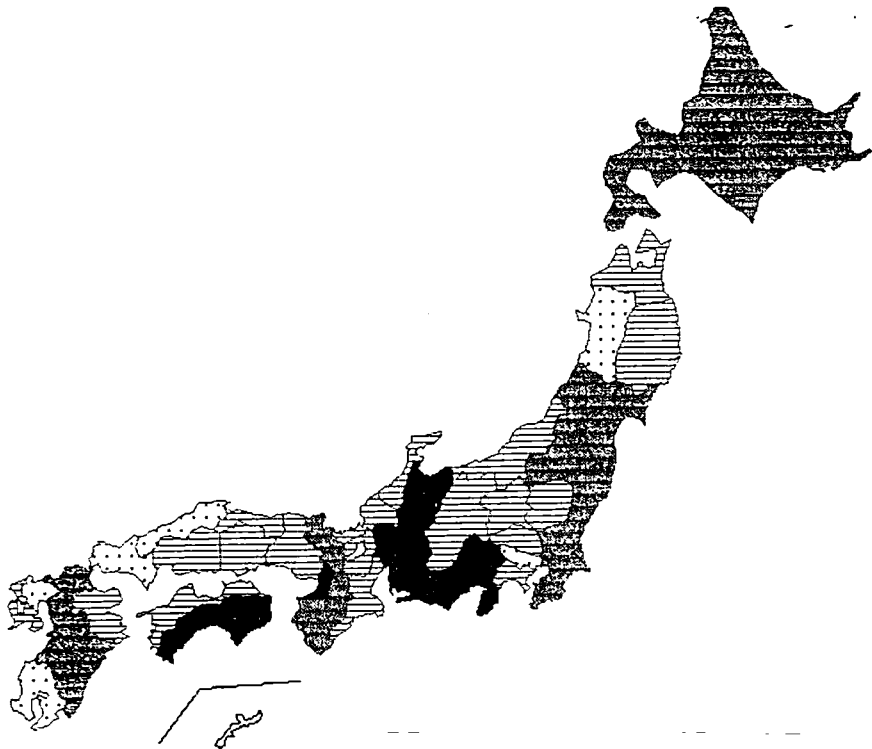


図23をみると、中部（82,312点/㎡）が最も高く、ついで北海道（81,016点/㎡）が高くなっており、逆に低い方では、山陰が最も低く、ついで山陽となっている。

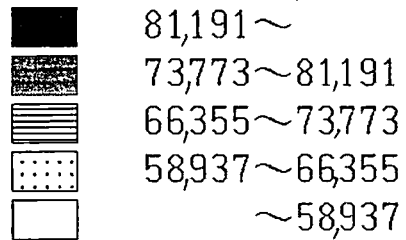
高い方では、中部については、岐阜市（94,341点/㎡）が全調査対象都市平均（73,897点/㎡）を大きく上回っており、また、北海道については、特に札幌市（88,885点/㎡）の再建築費評点数が高く、平均よりかなり高いといえる。低い方では、山陰については、2市とも全調査対象都市の平均を下回っており、山陽でも同様に、3市とも全調査対象都市の平均を下回っており、再建築費評点数が低いといえる。

また、図19に示された各調査対象都市のデータを各所在都道府県別に表したものが図24である。

図24 再建築費評点数の都道府県別状況



(単位：点/㎡)



ウ 評点水準における地域差

ア、イと同様に、全国を14地域に区分し各地域の評点水準の平均を示したものが図25である。

図25 評点水準の地域差

(単位：%)

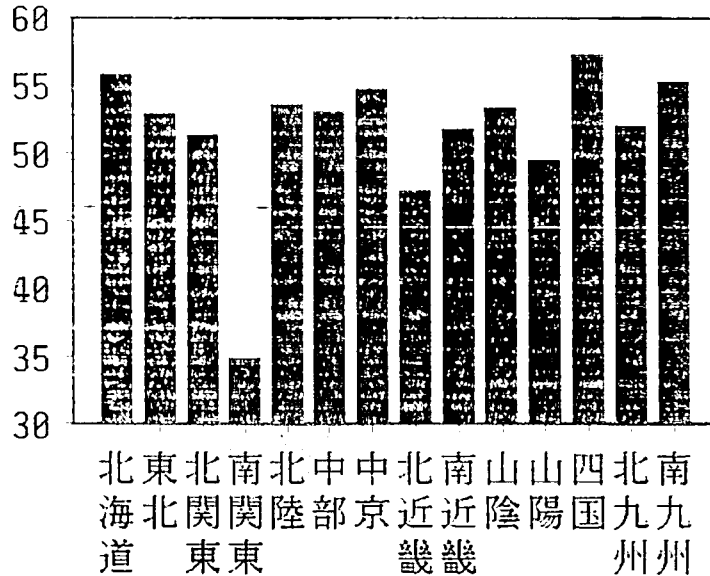


図25をみると、四国（57.28%）が最も高く、ついで北海道（55.79%）が高くなっており、逆に低い方では、南関東（42.55%）が極端に低く、ついで北近畿（47.18%）となっている。

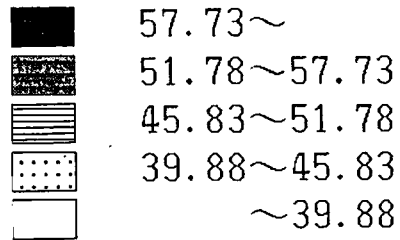
高い方では、四国については、特に徳島市（62.96%）が全調査対象都市平均（51.58%）を大きく上回っており、評点水準が高いといえる。低い方では、南関東については、特に川崎市（35.98%）、特別区（39.23%）、横浜市（39.64%）が全調査対象都市平均を大きく下回っており、評点水準が低いといえる。

また、各調査対象都市のデータを各所在都道府県別に表したものが図26である。

図26 評点水準の都道府県別状況



(単位：%)

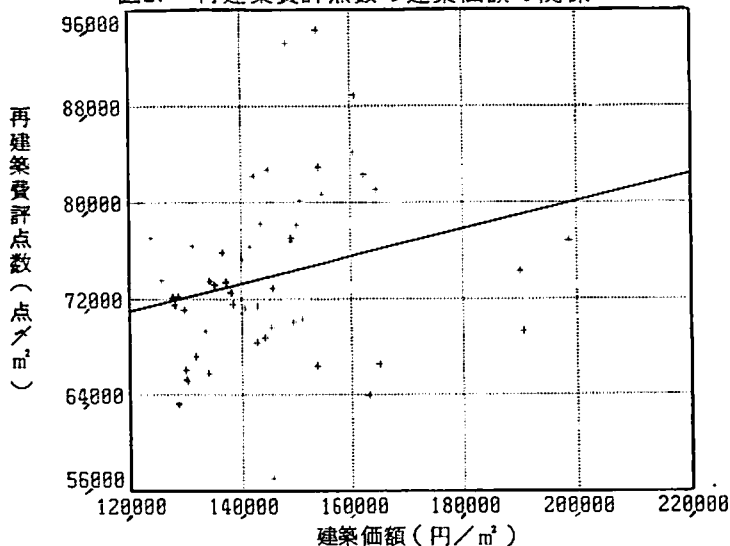


これが、地域の特性によるものか否かは、家屋の個別的事情、たとえば、家屋の程度等も関連するため、当該データからは一概には判断できない。徳島市が高い理由としては、建築価額はほぼ平均的な評点数を算出しているにもかかわらず、再建築費評点数は、平均を大きく上回っているからであろう。つぎに、川崎市が低い理由としては、建築価額が標準偏差区間よりも高いにもかかわらず、再建築費評点数は平均を下回っているためだろう。

次に、データ全体をみると、データの範囲26.98%、標準偏差の平均に対する割合は0.119、標準偏差区間におけるデータの数は36個であり、全データの72.00%を占めている。

これは評点水準においても、建築価額や再建築費評点数と同様にかんがりの偏差があることを示している。しかし評点水準は凡例で示したとおり、建築価額と再建築費評点数の関係で定まるものであり、具体的には両者の比較関連を行うことによって分析することとなる。このため、両者の散布図を表すと図27のとおりとなり、相関係数は0.250、回帰式（図中の直線の式）は Y （再建築費評点数） $= a X$ （建築価額） $+ b$ 、 $a = 0.113967$ 、 $b = 57,297.1$ となっている。

図27 再建築費評点数の建築価額の関係



相関係数から見る限りは、建築価額と再建築費評点数はあまり関連がないといえる。

③ 建築価額と再建築費評点数の比較

全データについて建築価額と再建築費評点数の分布状況の比較を行うと図28のとおりである。

図28 建築価額と再建築費評点数の分布状況の比較

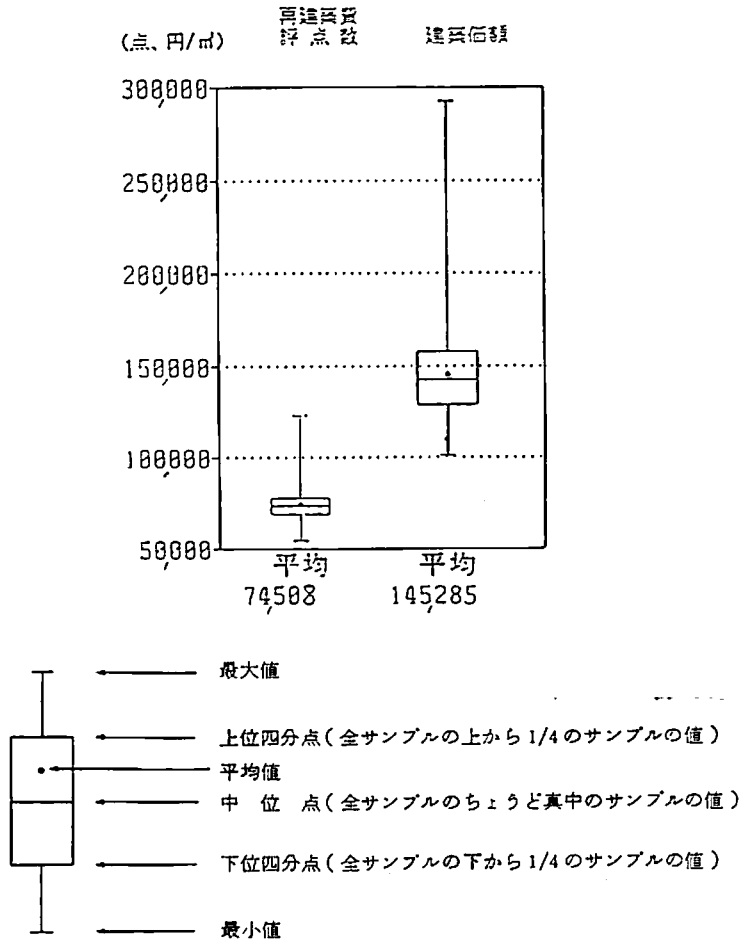


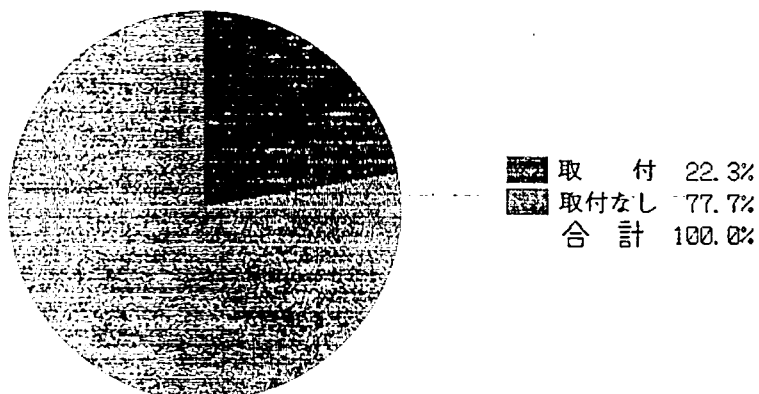
図28を見る限りは、建築価額は再建築費評点数よりも分布状況が大きいといえる。

3 オプションの取付状況等

(1) オプションの取付状況

オプションの取付状況を全調査家屋について見ると、図29のとおり22.3%の家屋についてオプションが施工されている。

図29 オプションの取付状況

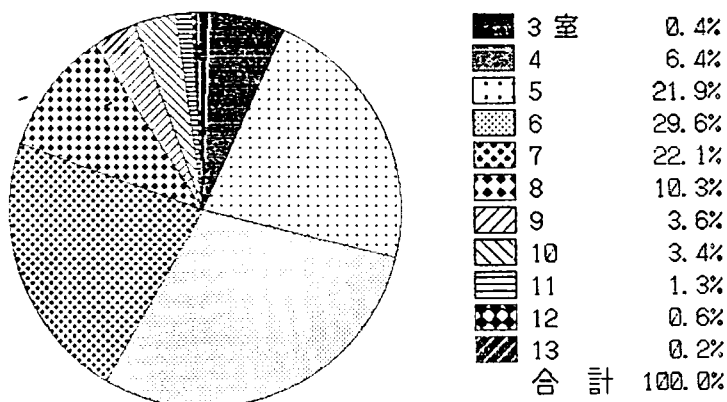


オプションで主なものは、バルコニー（ベランダ、テラス等を含む。）、システムキッチン、出窓、床下収納庫、浄下槽、天窗、ユニットバス等である。

(2) 室数の状況

室数は、6室が最も多く、29.6%をしめる。以下、7室、5室、8室、4室という順である。これを円グラフにしたのが図30である。

図30 室数の状況



4 部分別施工状況等

(1) 再建築費評点数の部分別構成比

平成3年度の調査対象家屋について、固定資産評価基準に定める各部分別の再建築費評点数の構成状況をみると表7のとおりである。

表7 再建築費評点数の部分別構成比

(単位：%)

区 分	屋 根	基 礎	外 壁	柱	一 般 造 作	床 間	内 壁	天 井	床 組	床 上 げ	建 具	そ の 他 工 事	建 家 数 循
最 高	12.47	8.83	16.58	11.54	5.95	2.11	24.44	9.06	7.41	10.15	14.86	21.48	21.69
最 低	4.52	2.37	5.98	3.32	1.69	0	11.13	3.74	2.60	4.87	4.94	5.58	5.52
平 均 (構成比)	8.34	4.73	11.43	6.59	3.94	0.29	18.28	6.65	4.42	6.99	9.87	8.02	10.07
標 準 偏 差	1.17	1.27	2.48	1.62	0.98	0.41	3.14	1.07	0.87	1.03	2.30	2.78	2.43

注) 各数値は、小数点以下第3位を四捨五入。

各部分別の標準偏差の平均に対する割合を見ると床間140.02%、その他工事34.64%、基礎26.87%の順に大きく、逆に小さいのは床仕上げ14.77%、天井16.10%の順となっている。各部分別で数字の大きいものの原因としては、床間、その他工事等のように品等により評点数が異なり、家屋ごとに大きく構成比が相違することにより、また、数字の小さいものの原因としては、天井、床仕上げのように構造によって仕上げ面積が左右されず、どの家屋でもほぼ一定の構成比を持つ

表 8 再建築費評点数の

区 分	屋 根	基 礎	外 壁	柱	一 般 造 作	床 間
北海道	8.43	8.20	9.11	6.08	4.04	0.10
東 北	6.45	4.78	11.61	6.85	5.15	0.25
北関東	7.51	3.82	13.36	6.05	3.55	0
南関東	7.84	4.00	10.50	8.35	4.74	0.19
北 陸	9.61	4.90	11.57	6.86	3.19	0.55
中 部	9.36	3.98	10.27	8.58	4.31	0.16
中 京	7.61	3.32	13.99	6.63	3.33	0.18
北近畿	8.30	5.30	13.49	6.40	3.68	0.28
南近畿	7.10	5.70	12.25	7.44	3.60	0.12
山 陰	8.54	5.49	14.91	6.89	2.87	0.19
山 陽	8.54	4.34	10.37	7.29	3.77	1.22
四 国	8.73	3.73	10.55	6.04	2.63	0.27
北九州	10.13	4.97	9.70	6.46	4.49	0.09
南九州	9.00	4.81	11.26	6.77	4.23	0.42

ていることによるものである。

(2) 再建築費評点数の地域別部分別構成比

つぎに、地域別の構成比を示すと表8のとおりである。

地域別部分別構成比の状況

(単位：%)

内 壁	天 井	床 組	床 仕 上 げ	建 具	そ の 他 工 事	建 築 設 備
13.57	5.83	4.73	6.74	10.10	6.17	16.91
16.04	7.36	4.02	6.27	12.87	7.34	11.03
19.98	6.82	4.11	7.37	8.97	9.84	8.63
18.24	6.06	4.23	7.58	11.36	7.65	9.27
18.41	7.41	4.25	7.43	8.37	7.27	10.18
18.32	6.03	4.09	6.29	10.05	8.85	9.72
18.85	5.99	5.16	6.49	9.28	10.18	8.99
18.27	5.82	5.40	6.74	9.26	6.73	10.33
17.44	5.53	4.05	6.86	9.29	8.34	12.29
15.80	6.82	4.35	7.13	7.14	8.64	11.23
19.43	7.39	4.52	7.30	9.11	7.53	9.20
20.73-	7.73	4.43	8.49	7.00	12.69	6.97
18.10	6.64	3.97	6.51	11.21	7.91	9.81
18.91	6.24	4.38	6.55	10.58	7.01	9.83

表8から、偏差の大きい地域（表7による標準偏差区間外の地域）を各部分別に見ていくと次のとおりである。

① 屋 根

北九州が標準偏差区間より上にあり、東北が下にある。

② 基 礎

北海道が標準偏差区間より上にあり、中京が下にある。

③ 外 壁

中京、山陰が標準偏差区間より上にある。

④ 柱

全域が標準偏差区間内にある。

⑤ 一般造作

東北が標準偏差区間より上にあり、山陰、四国が下にある。

⑥ 床 間

山陽が標準偏差区間より上にあり、北関東は部分別「床間」で評点付設されていない。

⑦ 内 壁

北海道が標準偏差区間より下にある。

⑧ 天 井

南近畿が標準偏差区間より下にある。

⑨ 床 組

北近畿が標準偏差区間より上にある。

⑩ 床仕上げ

四国が標準偏差区間より上にある。

⑪ 建 具

東北が標準偏差区間より上にあり、山陽が下にある。

⑫ その他工事

四国が標準偏差区間より上にある。

⑬ 建築設備

北海道が標準偏差区間より上にあり、四国が下にある。

Ⅳ 丸太組構造物（ログハウス）の調査結果の概要

1 調査対象家屋の状況

各調査対象都市から調査対象家屋として選定された家屋の状況を延べ床面積で示すと、表9のとおりである。延べ床面積の平均は、114.82㎡で、最高、最低は、それぞれ305.89㎡、26.58㎡である。

表9 調査対象家屋の延べ床面積の状況

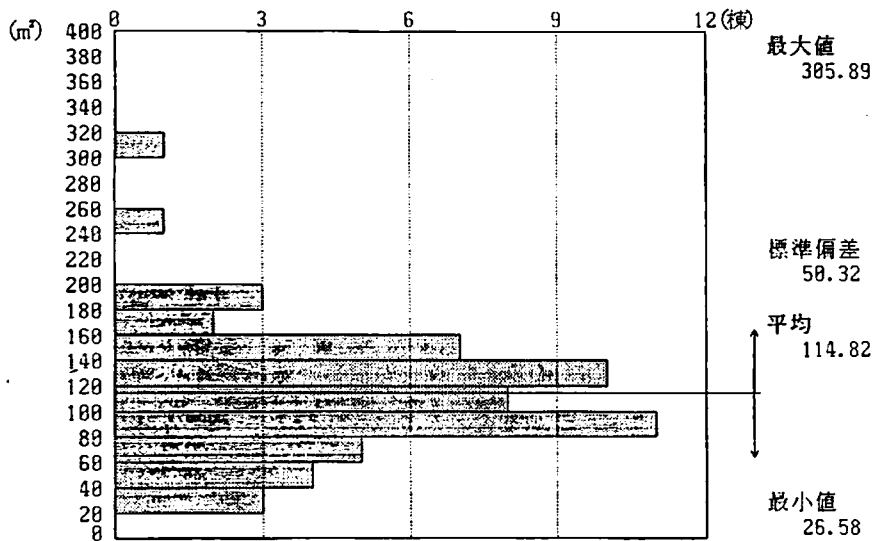
(単位：㎡)

最 高	最 低	平 均	標 準 偏 差
305.89	26.58	114.82	50.32

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入。

なお、調査対象家屋の延べ床面積の段階別区分の状況を示したものが図31である。

図31 延べ床面積の段階別区分状況



2 建築価額等の概要

(1) 建築価額等の状況

建築価額等の状況を示すと表10のとおりであり、段階別区分の状況図32-1から32-3までのとおりである。

表10 建築価格等の状況

区 分	最 高	最 低	平 均	標 準 偏 差
(円/㎡) 建 築 価 額	509,743	100,100	180,931	66,622
(点/㎡) 再 建 築 費 評 点 数	108,500	41,975	75,057	15,071
(%) 評 点 水 準	79.69	21.29	44.27	11.23

- (注) 1. 建築価格及び再建築費評点数は、小数点以下四捨五入。
2. 評点水準は小数点以下第3位を四捨五入。

建築価格については、データの範囲409,643円、標準偏差の平均に対する割合0.368であり、再建築費評点数については、それぞれ66,525点、0.201である。建築価額の差について、データ範囲が大きい理由は、データの数が少ないため家屋の個体差が反映されていることその他に、取引上の個別的特殊事情が反映されていると考えられる。

図32-1 建築価額の段階別区分状況

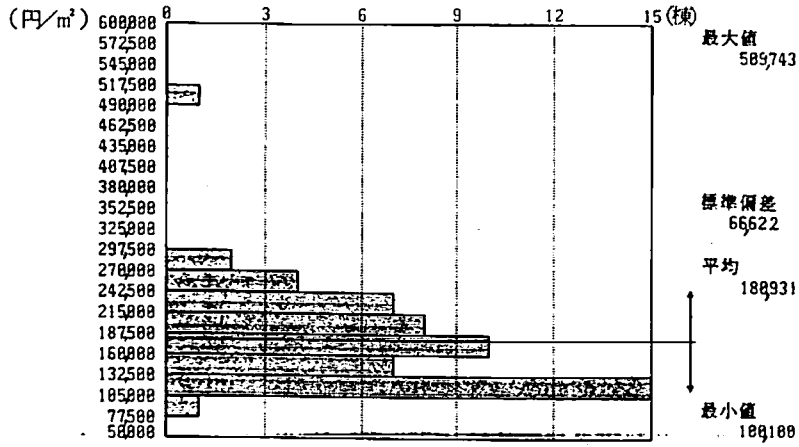


図32-2 再建築費評点数の段階別区分状況

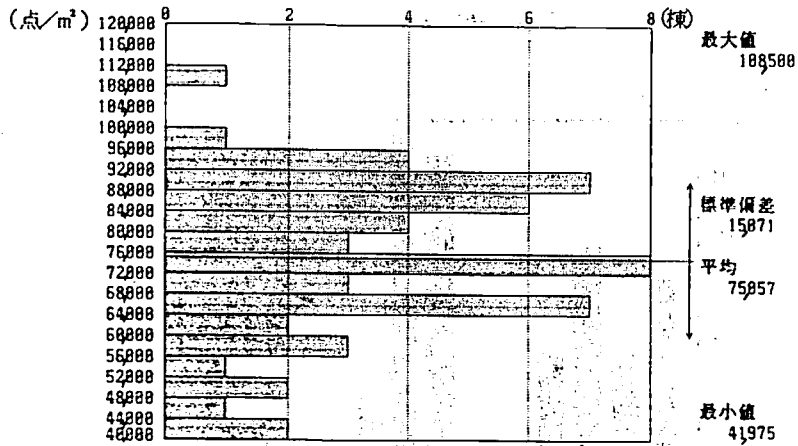
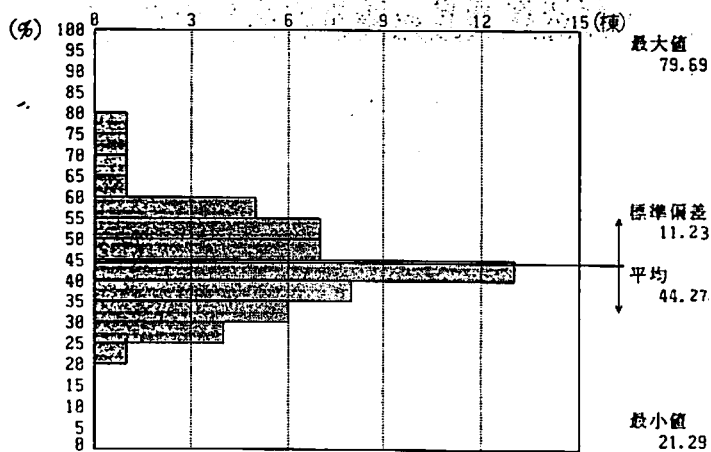


図32-3 評点水準の段階別区分状況



(2) 建築価額等の地域差

① 概 要

ア 建築価額

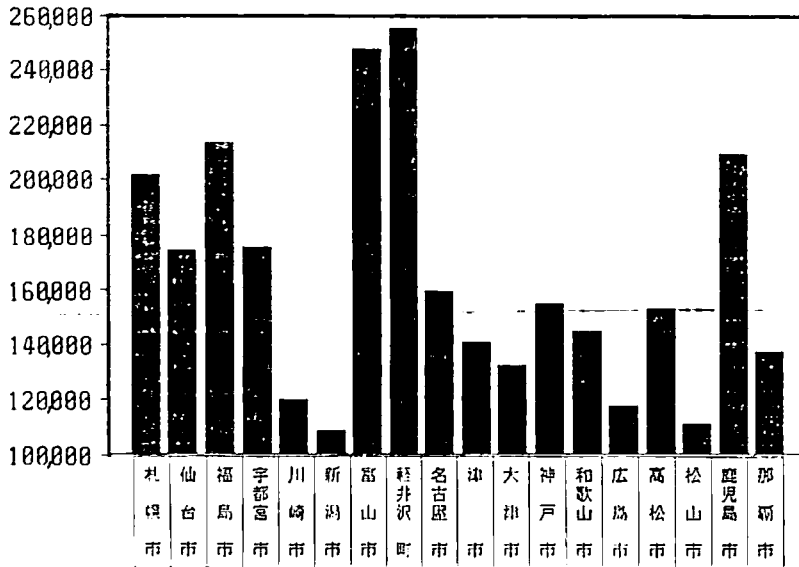
建築価額のデータの概要は、(1)の表10のとおりであるが、これを調査対象都市ごとに示すと図33のとおりである。各数値は、各調査対象都市別に平均したものであり、全調査家屋のデータである表10とは若干異なる。

建築価格の高い都市は、高い方から、軽井沢町、富山市、福島市であり、逆に低い都市は、低い方から、新潟市、松山市、広島市である。

また、建築価額の高い3都市の偏差値は、それぞれ70、69、61であるのに対し、低い3都市の偏差値は、それぞれ38、38、40となっている。

図33 建築価額の都市別比較

(単位：円/㎡)



(注) 各調査対象都市の数値については、巻末の計数資料を参照。

イ 再建築費評点数

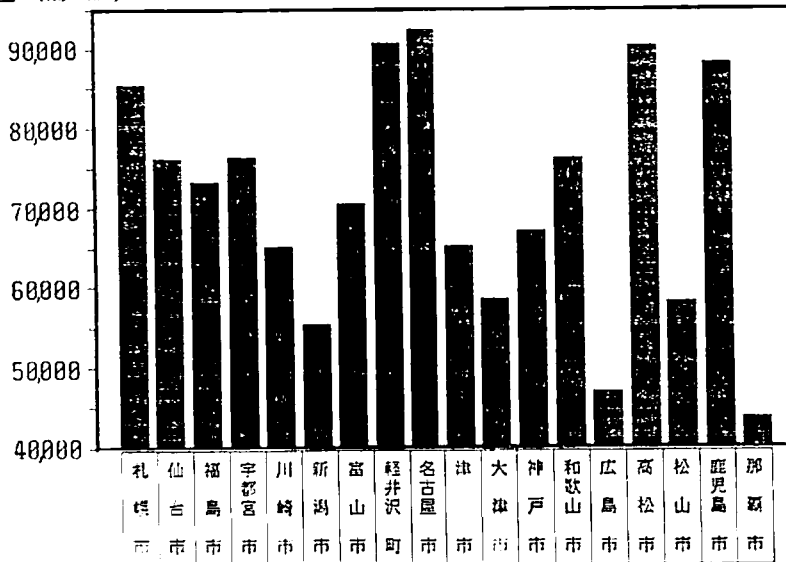
再建築費評点数のデータの概要は、(1)の表10のとおりであるが、これを調査対象都市ごとに示すと図34のとおりである。各数値は、各調査対象都市別に平均したものであり、全調査家屋のデータである表10とは若干異なる。

再建築費評点数の高い都市は、高い方から、名古屋市、軽井沢町、高松市であり、逆に低い都市は、低い方から、那覇市、広島市、新潟市である。

また、再建築費評点数の高い3都市の偏差値は、それぞれ64、63、63であるのに対し、低い3都市の偏差値は、それぞれ32、34、40となっている。

図34. 再建築費評点数の都市別比較

(単位：点/㎡)



(注) 各調査対象都市の数値については、巻末の計数資料を参照。

ウ 評点水準

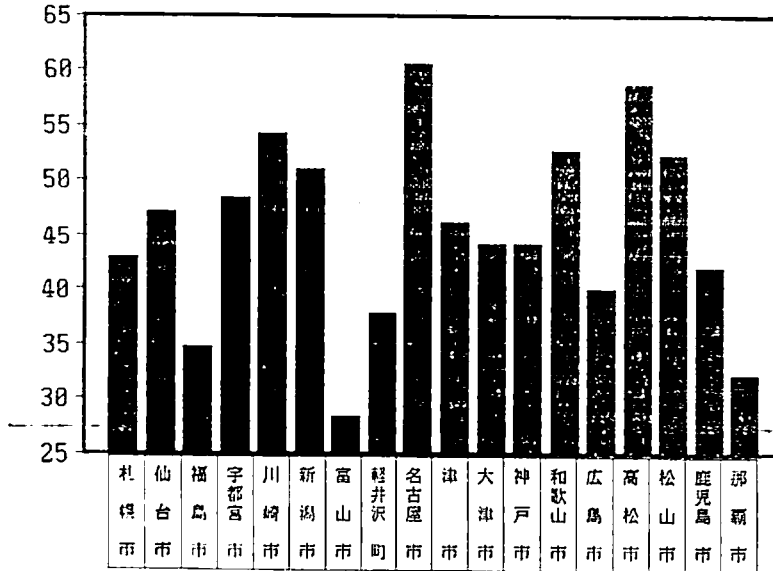
評点水準のデータの概要は、(1)の表10のとおりであるが、これを調査対象都市ごとに示すと図35のとおりである。各数値は、各調査対象都市別に平均したものであり、全調査家屋のデータである表10とは若干異なる。

評点水準の高い都市は、高い方から、名古屋市、高松市、川崎市であり、逆に低い都市は、低い方から、富山市、那覇市、福島市である。

また、評点水準の高い3都市の偏差値は、それぞれ67、65、60であるのに対し、低い都市の偏差値は、それぞれ31、35、38となっている。

図35 評点水準の都市別比較

(単位：%)



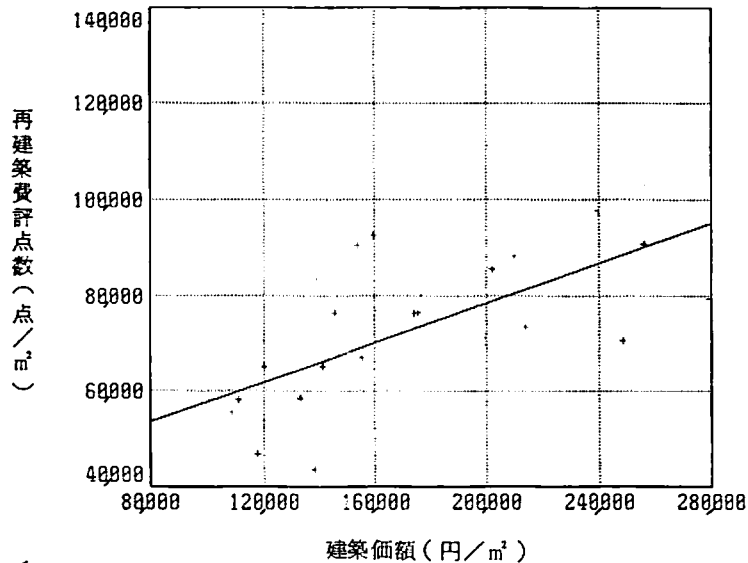
(註) 各調査対象都市の数値については、巻末の計数資料を参照。

次に、データ全体をみると、データの範囲32.17%、標準偏差の平均に対する割合は0.194、標準偏差区間におけるデータの数は14個であり、全データの77.78%を占めている。

これは評点水準においても、建築価額や再建築費評点数と同様に偏差があることを示している。しかし、評点水準は凡例で示したとおり、建築価額と再建築費評点数の関係で定まるものであり、具体的には両者の比較関連を行うことによって分析することとなる。

このため、両者の散布図を表すと図36のとおりとなり、相関係数は0.623、
 回帰式（図中の直線の式）は Y （再建築費評点数） $= a X$ （建築価額） $+ b$ 、
 $a = 0.207098$ 、 $b = 37,060.0$ となっている。

図36 再建築費評点数と建築価額の関係



相関係数から、建築価額と再建築費評点数にはやや関連がみられる。

② 建築価額と再建築費評点数の比較

データについて建築価額と再建築費評点数の分布状況の比較を行うと図37のとおりである。

図37 建築価額と再建築費評点数の分布状況の比較

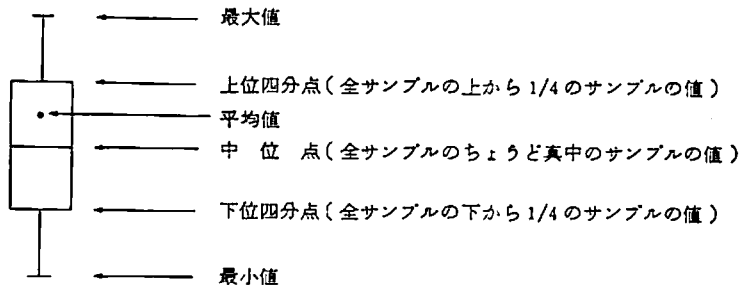
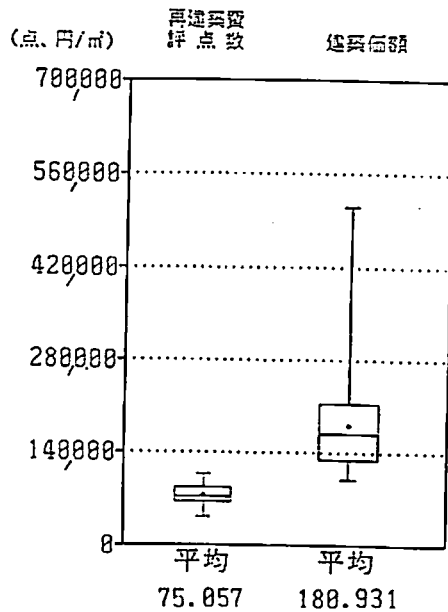


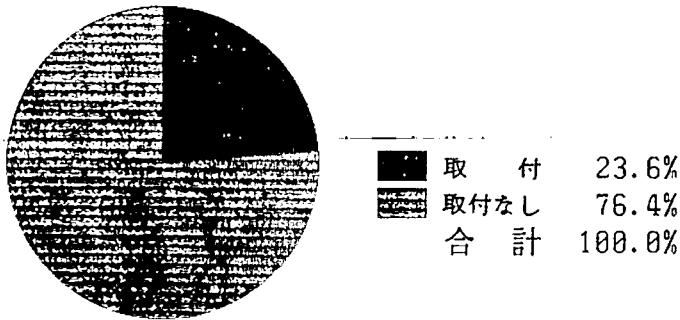
図37を見る限りは、建築価額は再建築費評点数よりも分布状況が大きいといえる。

3 オプションの取付状況

(1) オプションの取付状況

オプションの取付状況を全調査対象家屋についてみると、図38のとおり23.6%についてオプションが施工されている。

図38 オプションの取付状況



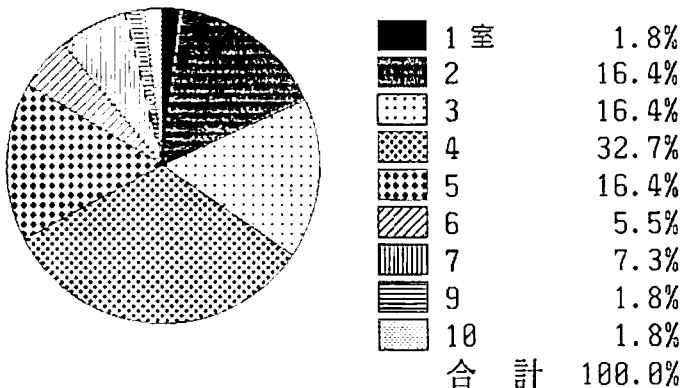
オプションで主なものは、バルコニー（ベランダ、デッキ、テラス等を含む。）、天窓、暖炉、浄化槽等である。

(2) 室数の状況

室数は、4室が最も多く32.7%を占め、次に2室、3室、5室が共に16.4%を占め、以下7室、6室、1室、9室、10室の順である。

これを円グラフにしたものが図39である。

図39 室数の状況



4 部分別施工状況等

再建築費評点数の部分別構成比

平成3年度の調査対象家屋について、固定資産評価基準に定める各部分別の再建築費評点数の構成状況をみると表11のとおりであり、都市別の構成比を示すと表12のとおりである。

表11 再建築費評点数の部分別構成比

(単位：%)

区 分	屋 根	基 礎	外 壁	柱	一 般 造 作	床 間	内 壁	天 井	床 組	床 上 げ	建 具	其 他 工 事	建 築 設 備
最 高	24.88	12.75	12.07	39.41	8.20	0.69	21.96	12.19	9.07	15.22	14.93	13.35	12.12
最 低	6.66	2.93	0	9.80	0	0	2.24	0	2.12	2.27	3.40	3.99	2.41
平 均 (構成比)	11.61	5.12	3.54	27.24	1.40	0.04	8.79	5.89	4.55	7.81	8.01	7.96	8.03
標準偏差	4.33	2.41	3.16	10.51	2.42	0.17	5.93	3.86	1.76	3.88	3.00	2.66	2.59

(注) 各数値は、小数点以下第3位を四捨五入。

表12 再建築費評点数の

区 分	屋根	基礎	外壁	柱	一般造作	床間
仙台市	15.23	7.42	0	35.54	0	0
福島市	7.91	4.38	1.87	36.93	0	0
宇都宮市	8.52	3.58	2.64	29.79	0	0
川崎市	10.04	3.98	1.41	29.65	0	0
新潟市	16.66	3.10	5.69	14.44	4.48	0
富山市	6.66	4.17	1.95	39.41	0	0
軽井沢町	11.02	4.57	12.07	11.16	2.87	0
名古屋市	13.50	5.81	2.68	32.72	0.68	0
津市	12.66	4.92	6.66	12.30	2.74	0.69
大津市	10.03	2.93	1.52	39.23	0	0
神戸市	9.13	4.47	1.13	32.43	0	0
和歌山市	8.12	5.66	0.95	26.42	0	0
広島市	12.78	3.26	6.81	16.41	8.20	0
高松市	9.98	7.73	3.64	34.72	0	0
松山市	24.88	12.75	5.81	9.80	4.90	0
鹿児島市	9.77	3.29	5.41	37.75	0	0
那覇市	10.49	5.15	0	24.34	0	0

都市別部分別構成比の状況

内壁	天井	床組	床仕上げ	建具	その他工事	建築設備
4.62	6.01	2.12	6.38	7.42	6.55	8.71
2.24	11.15	3.92	6.40	9.89	5.22	10.10
6.08	10.54	4.84	5.88	9.39	11.27	7.47
4.65	10.79	4.83	15.22	4.81	8.02	6.58
6.47	0	5.70	10.23	11.20	13.35	8.68
6.85	3.81	4.96	3.87	6.86	10.50	10.97
19.41	6.53	2.79	6.53	8.62	5.77	8.65
11.33	9.70	2.82	4.57	3.40	3.99	8.80
15.12	4.77	4.13	10.64	6.85	6.39	12.12
5.64	3.87	5.73	5.56	8.66	11.63	5.19
4.61	6.14	4.61	10.97	10.87	8.42	7.23
2.99	12.19	2.37	11.71	10.23	10.38	8.98
21.96	0.45	5.29	2.56	3.80	6.78	11.70
4.75	5.92	7.05	6.76	4.39	6.89	8.16
16.09	2.41	3.32	2.27	6.75	8.60	2.41
6.88	4.73	3.83	8.68	8.08	4.72	6.85
9.67	1.14	9.07	14.62	14.90	6.76	3.85

表12から、偏差の大きい都市（表11による標準偏差区間外の都市）を各部分別に見ていくと次のとおりである。

① 屋根

新潟市、松山市が標準偏差区間より上にあり、富山市が下にある。

② 基礎

高松市、松山市が標準偏差区間より上にある。

③ 外壁

軽井沢町が標準偏差区間より上にあり、仙台市、那覇市は該当なし。

④ 柱

富山市、大津市が標準偏差区間より上にあり、新潟市、軽井沢町、津市、広島市、松山市が下にある。

⑤ 一般造作

新潟市、軽井沢町、名古屋市、津市、広島市、松山市以外は該当なし。

⑥ 床間

津市以外は該当なし。

⑦ 内壁

軽井沢町、広島市、松山市が標準偏差区間より上にあり、福島市が下にある。

⑧ 天井

福島市、宇都宮市、川崎市、和歌山市が標準偏差区間より上にあり、広島市、那覇市が下にあり、新潟市は該当なし。

⑨ 床組

高松市、那覇市が標準偏差区間より上にあり、仙台市、和歌山市が下にある。

⑩ 床仕上げ

川崎市、和歌山市、那覇市が標準偏差区間より上にあり、広島市、松山市が下にある。

⑪ 建具

新潟市、那覇市が標準偏差区間より上にあり、川崎市、名古屋市、広島市、高松市が下にある。

⑫ その他工事

宇都宮市、大津市が標準偏差区間より上にあり、福島市、名古屋市、鹿児島市が下にある。

⑬ 建築設備

富山市、津市、広島市が標準偏差区間より上にあり、大津市、松山市、那覇市が下にある。

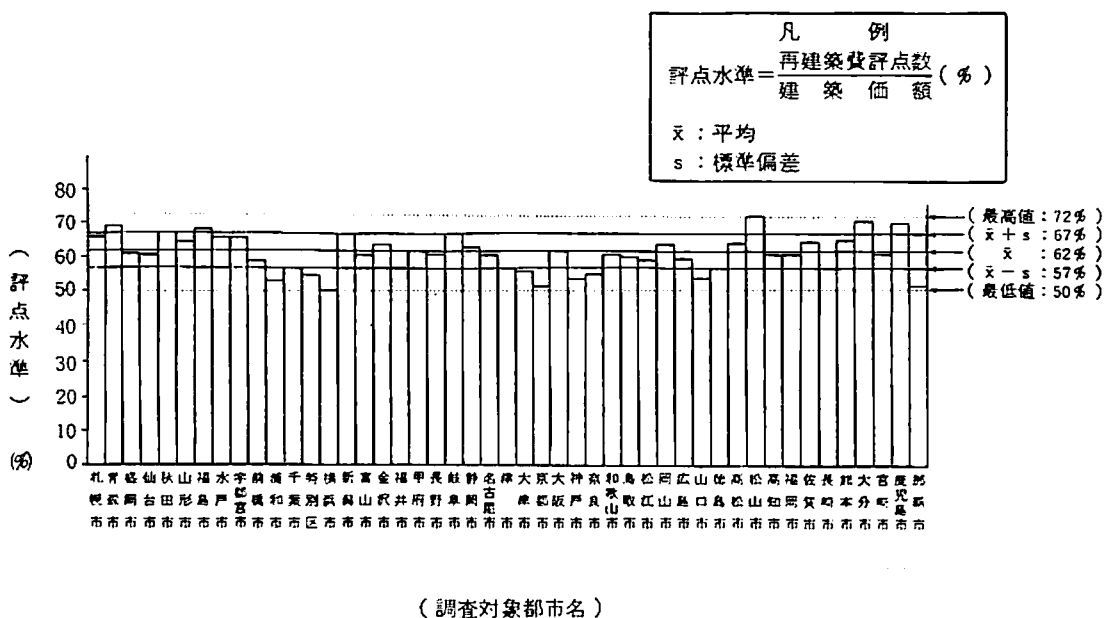
V 木造専用住宅普通建（在来工法）との比較

1 木造専用住宅普通建（在来工法）の評点水準の状況

木造専用住宅普通建（在来工法）との比較に当たっては、当センターが昭和60年3月発行した「家屋の評価に用いる建築費等に関する調査研究—主要都市における7か年度の建築費等の推移及び地域差の状況—」の53年度から59年度まで7か年度の評点水準について集計したものを基礎数値とした。

この7か年度平均の評点水準を調査都市ごとに集計したものが、図40である。

図40 建築価額に対する評点水準の地域別比較（7か年度平均）



7か年度平均の評点水準の平均は62%、標準偏差は5%、標準偏差の平均に対する割合は8%であった。

「Ⅱ プレハブ方式構造建物（木質系）調査結果の概要」、「Ⅲ 枠組壁構造建物（ツーバイフォー方式構造建物）の調査結果の概要」、「Ⅳ 丸太組構法建物（ログハウス）の調査結果の概要」の項でも述べたとおり評点水準が導き出される建築価額及び再建築費評点数には、それぞれ偏差要因が内在していることから評点水準に差があるのはやむを得ないが、全国平均で見ると、再建築費評点数は、建築価額の6割程度の水準である。

2 プレハブ方式構造建物（木質系）、枠組壁構造建物（ツーバイフォー方式構造建物）及び丸太組構法建物（ログハウス）の建築価額等の状況

平成元年度に行った調査研究における、プレハブ方式構造建物（木質系）及びツーバイフォー方式構造建物の建築価額等の状況と、今回、平成3年度に行った調査研究におけるプレハブ方式構造建物（木質系）、ツーバイフォー方式構造建物及びログハウスの建築価額等の状況とを比較すると表13-1から15-3のとおりである（ログハウスは平成3年度のみ。）。

表13-1 プレハブ方式構造建物（木質系）の建築価額の状況

(単位：円/㎡)

区 分	平 元	平 3	平元対比	平 均
平 均	125,086	142,404	1.14	133,745
標 準 偏 差	21,238	23,289	1.10	22,264
標準偏差の平均 に対する割合	16.98	16.35	0.96	16.67

表13-2 ツーバイフォー方式構造建物の建築価額の状況

(単位：円/㎡)

区 分	平 元	平 3	平元対比	平 均
平 均	128,302	145,285	1.13	136,794
標 準 偏 差	23,293	23,663	1.02	23,478
標準偏差の平均 に対する割合	18.15	16.29	0.90	17.22

表13-3 ログハウスの建築価額の状況

(単位：円/㎡)

区 分	平 元	平 3	平元対比	平 均
平 均		180,931		180,931
標 準 偏 差		66,622		66,622
標準偏差の平均 に対する割合		36.82		36.82

表14-1 プレハブ方式構造建物（木質系）の再建築費評点数の状況

(単位：点/㎡)

区 分	平 元	平 3	平元対比	平 均
平 均	64,386	74,214	1.15	69,300
標 準 偏 差	6,725	8,410	1.25	7,568
標準偏差の平均 に対する割合	10.45	11.33	1.08	10.89

表14-2 ツーバイフォー方式構造建物の再建築費評点数の状況

(単位：点/㎡)

区 分	平 元	平 3	平元対比	平 均
平 均	65,235	74,508	1.14	69,872
標 準 偏 差	7,797	8,763	1.12	8,280
標準偏差の平均 に対する割合	11.95	11.76	0.98	11.86

表14-3 ログハウスの再建築費評点数の状況

(単位：点/㎡)

区 分	平 元	平 3	平元対比	平 均
平 均		75,057		75,057
標 準 偏 差		15,071		15,071
標準偏差の平均 に対する割合		20.08		20.08

表15-1 プレハブ方式構造建物（木質系）の評点水準の状況

(単位：%)

区 分	平 元	平 3	平元対比	平 均
平 均	52.69	52.96	1.01	52.83
標 準 偏 差	9.08	7.41	0.82	8.25
標準偏差の平均 に対する割合	17.23	13.99	0.81	15.61
相 関 係 数	0.360	0.373	1.04	0.367

表15-2 ツーバイフォー方式構造建物の評点水準の状況

(単位：%)

区 分	平 元	平 3	平元対比	平 均
平 均	52.07	52.12	1.00	52.10
標 準 偏 差	8.73	7.56	0.87	8.15
標準偏差の平均 に対する割合	16.73	14.50	0.87	15.62
相 関 係 数	0.317	0.250	0.79	0.284

表15-3 ログハウスの評点水準の状況

(単位：%)

区 分	平 元	平 3	平元対比	平 均
平 均		45.47		45.47
標 準 偏 差		8.81		8.81
標準偏差の平均 に対する割合		19.37		19.37
相 関 係 数		0.623		0.623

平成元年度及び3年度の2か年度平均の評点水準の状況は、プレハブ方式構造建物（木質系）の平均は約53%、標準偏差は約8%、標準偏差の平均に対する割合は約16%であり、また、ツーバイフォー方式構造建物の平均は約52%、標準偏差は約8%、標準偏差の平均に対する割合は約15%であった。

このことから、プレハブ方式構造建物（木質系）とツーバイフォー方式構造建物は、ほぼ同程度の評点水準（52～53%）にあることがわかる。

なお、ログハウスの平成3年度のみの評点水準は、平均は約45%、標準偏差は約9%、標準偏差の平均に対する割合は約19%であった。

3 木造専用住宅普通建（在来工法）との建築価額等の比較

平成元年度及び3年度に行った調査研究における、プレハブ方式構造建物（木質系）、ツーバイフォー方式構造建物及びログハウスの評点水準の状況と、木造専用住宅普通建（在来工法）との建築価額等の比較を行うと表16のとおりである（ログハウスは平成3年度のみ。）。

表16 評点水準の木造専用住宅普通建（在来工法）との比較

（単位：％）

区 分	木造専用住宅普通建 （在来工法）	プレハブ方式 構造建物 （木質系）	ツーバイフォー 方式構造建物	ログハウス
平 均	62.00	52.83 (0.85)	52.10 (0.84)	45.47 (0.73)
標準偏差	5.00	8.25 (1.65)	8.15 (1.63)	8.81 (1.76)
標準偏差 の平均に 対する割 合	8.00	15.61 (1.95)	15.62 (1.95)	19.37 (2.42)

（注）（ ）内の数値は木造専用住宅普通建（在来工法）との対比である。

表16をみると、木造専用住宅普通建よりも、プレハブ方式構造建物（木質系）、ツーバイフォー方式構造建物及びログハウスの方が偏差が大きくなっている。

建築価額は、一般にプレハブ方式構造建物の方が、資材費と生産加工費は少なくなり、経費が増大するという傾向があるといわれる。このことから、プレハブ方式構造建物の建築価額には、木造専用住宅普通建の建築価額に比べて、評価しきれない経費等が多くなると考えられる。このために、家屋の品等によって評点水準に偏差が生じると考えられる。

また、平均についてみると、木造専用住宅普通建に比べプレハブ方式構造建物（木質系）は約9ポイント評点水準が低いという結果になっている。その原因は、さきに述べたとおり、プレハブ方式構造建物が評価しきれない経費等が多くなるこ

と、及び、現在の準則の評点数が、プレハブ化の程度に応じて生産性向上に基づく補正率を、非木造家屋の評点数に乗じて求められているためであると思われる。

以上のことから、調査時期、施工様式の違いがあるにしても、この数字からは、プレハブ方式構造建物の方が木造専用住宅普通建よりも評点水準が低く、両者に評点水準の格差が認められる。

次に、ツーバイフォー方式構造建物についてみると、木造専用住宅普通建に比べ偏差が大きくなっている。

建築価額は、ツーバイフォー方式構造建物の方が、プレハブ方式構造建物と同様に評価しきれない経費部分が増大しているといわれ、家屋の品等によって評点水準に偏差が生じていると考えられる。また、中小のメーカーもツーバイフォー方式構造建物を扱っており、経費部分の割合の違いからも偏差を生じているといえるだろう。

また、平均についてみると、約10ポイントツーバイフォー方式構造建物の方が評点水準が低いという結果となっている。その原因は、ツーバイフォー方式構造建物が「木造専用住宅建物普通建」の基準表を、使用し、自治省固定資産税課長通達により、「規格材多用による補正率=0.9」を乗じて再建築費評点数を算出していることによるものと考えられる。つまり、現在すべての部分に対して補正率がかかっているが、柱等の主体構造部は在来工法と違う工法が採られ、規格材も多用され、補正が必要な面もあるが、それに対して、各仕上げ部分のように、規格材の使用状況が異なる部分もある。これを一律に補正していることによるものと思われる。

VI 計 数 資 料

1 プレハブ方式構造建物 (木質系)

(1) 調査対象都市別の建築価額等の状況 (平均)

調査対象都市	建 築 価 額 (円/㎡)	再建築費評点数 (点/㎡)	評 点 水 準 (%)	延 床 面 積 (㎡)
札幌市	166,384	88,909	54.18	135.63
旭川市	134,242	76,271	56.85	109.88
青森市	128,329	77,603	60.61	106.78
盛岡市	158,444	72,645	46.32	134.41
仙台市	150,775	79,947	53.42	148.33
秋田市	142,240	66,953	48.79	106.47
山形市	148,768	81,750	55.92	116.30
福島市	162,226	76,818	47.61	123.56
水戸市	132,773	75,091	56.97	136.28
宇都宮市	143,027	72,056	50.73	139.24
前橋市	134,077	71,932	53.79	127.83
浦和市	141,436	68,952	48.30	121.11
千代田市	146,349	78,494	54.35	128.40
横濱市	168,625	66,424	39.84	115.39
川崎市	177,247	69,576	41.47	117.96
新潟市	136,136	66,883	49.95	132.45
富山市	121,400	72,683	60.70	117.89
金沢市	125,035	67,323	54.28	131.15
福井市	138,092	68,142	49.59	145.75
甲府市	149,264	81,862	54.99	147.82
長野市	147,666	64,647	44.27	112.21
岐阜市	137,316	83,573	60.99	133.80
静岡市	184,111	96,011	52.34	144.49
名古屋市	135,844	76,098	56.49	140.28
津市	131,599	73,311	55.84	111.56
大津市	139,609	72,582	52.07	123.73
大阪市	177,443	76,314	43.30	131.66
神戸市	155,396	85,255	55.00	131.59
阪神市	126,787	67,494	53.38	124.11
奈良市	138,038	68,357	51.03	145.75
和歌山県	128,876	71,312	55.53	132.66
鳥取県	152,025	69,606	45.92	110.24
松江市	130,742	66,423	50.99	131.87
岡山県	103,916	72,597	70.85	112.07
広島市	141,690	67,283	48.51	140.08
山形県	141,689	70,858	50.33	114.57
徳島県	130,171	83,847	64.08	151.13
高松市	130,630	70,414	53.94	131.80
松山県	134,496	71,621	53.38	124.50
高知市	162,823	86,804	53.42	135.38
福岡県	140,327	71,935	51.75	137.02
北九州	129,317	72,026	56.17	119.65
佐賀市	133,196	65,739	50.00	123.73
長崎県	146,911	70,570	48.37	122.93
熊本県	133,433	76,473	57.52	137.96
大宮市	136,648	69,086	50.83	111.56
宮崎県	133,806	85,985	64.30	130.09
鹿児島市	137,498	69,352	51.06	128.36

(2) 部分別評点数の状況

調査対象都市	外周壁骨組	間仕切骨組	小屋組	床組	基礎	外部仕上げ
札幌市	14,518	6,864	2,682	7,780	3,957	3,777
旭川市	12,388	4,899	478	4,694	7,826	4,319
青森市	11,619	4,833	478	3,174	4,324	5,292
盛岡市	9,090	5,751	413	3,118	4,301	4,750
仙台市	8,635	5,005	408	3,031	3,983	4,822
山形市	8,180	4,950	378	3,117	2,466	4,320
福島市	11,816	4,839	428	3,384	7,369	3,693
水戸市	9,180	5,775	461	4,786	3,844	4,499
宇都宮市	10,021	5,775	504	3,065	4,409	4,293
前橋市	7,362	6,050	417	3,365	2,798	3,402
浦和市	8,208	6,149	437	3,385	3,303	4,117
千代田市	7,908	4,264	316	3,150	2,758	5,333
横濱市	10,453	5,665	840	3,355	3,497	4,605
川崎市	9,090	5,200	441	3,318	3,692	5,280
新潟市	9,999	5,720	439	3,090	4,237	5,412
富山県	8,181	5,940	422	3,382	3,370	4,620
山梨県	9,999	4,950	420	3,345	4,020	2,820
金沢市	9,544	4,160	423	3,297	3,497	5,656
福井県	8,072	9,900	420	3,375	3,015	3,440
長野県	15,838	7,260	563	3,249	5,844	5,184
岐阜県	8,362	4,992	468	3,214	2,989	4,297
静岡県	12,718	5,060	371	3,523	3,006	4,248
名古屋市	10,977	9,360	432	3,506	6,243	5,451
名古屋市	10,498	5,200	452	3,397	4,109	3,820
名古屋市	9,258	5,665	429	3,403	3,649	4,222
名古屋市	9,266	6,327	583	2,751	5,074	4,709
名古屋市	10,544	5,775	485	3,126	4,255	4,176
名古屋市	9,635	5,830	438	3,240	3,673	3,480
名古屋市	9,544	5,775	427	3,827	3,781	3,339
名古屋市	9,299	5,610	417	3,375	3,495	3,403
名古屋市	9,899	5,445	425	3,375	3,204	6,141
名古屋市	9,090	5,200	417	3,037	4,235	3,975
名古屋市	6,908	5,885	430	2,970	3,828	3,108
名古屋市	8,590	5,500	423	3,336	2,837	3,288
名古屋市	7,817	5,335	429	3,260	2,613	3,096
名古屋市	8,908	4,950	380	3,386	3,326	4,704
名古屋市	14,453	5,720	840	3,308	4,953	12,736
名古屋市	8,555	5,483	383	3,113	3,560	6,294
名古屋市	9,599	4,950	476	3,155	4,604	8,110
名古屋市	13,792	7,320	2,970	5,135	4,502	3,889
名古屋市	8,999	5,512	487	3,138	3,493	4,374
名古屋市	10,068	5,236	463	2,866	3,665	3,866
名古屋市	6,544	3,960	487	3,147	4,080	3,660
名古屋市	8,181	5,500	420	4,676	2,462	3,240
名古屋市	8,249	3,941	503	3,060	4,016	3,692
名古屋市	8,817	8,140	407	2,995	3,503	5,218
名古屋市	10,898	6,534	452	3,241	3,608	4,316
名古屋市	9,676	5,148	405	3,042	4,110	3,916

(単位：点/m²)

内部仕上げ	天井仕上げ	床仕上げ	屋根仕上げ	建具	床間	その他工事	建築設備
3,535	4,336	3,603	2,847	18,890	242	4,630	13,985
6,292	4,041	4,928	2,307	10,409		4,630	9,907
4,305	4,289	3,708	3,266	18,584	284	4,630	7,420
5,515	4,348	4,340	3,416	14,268	741	5,093	9,454
5,691	4,632	4,416	4,494	18,022	1,290	8,240	5,617
4,511	4,016	3,507	2,563	10,684		5,556	9,782
4,248	5,125	4,408	3,750	9,857		4,629	10,991
8,470	5,410	6,243	4,563	11,759	237	4,630	9,761
4,990	4,839	4,085	5,265	13,298	545	4,630	6,850
5,252	4,197	4,080	3,654	13,129		5,093	9,702
5,343	5,300	4,152	3,829	11,519		6,019	7,410
3,933	5,451	4,294	3,316	10,652	725	6,019	6,180
5,825	4,533	3,991	3,978	12,954	620	5,556	8,448
4,587	4,076	1,331	3,645	11,462		4,630	7,988
6,034	5,865	4,490	3,464	11,267		7,639	10,973
3,929	5,189	3,727	2,489	16,113	610	4,630	7,779
4,539	4,442	4,687	3,960	11,168	248	8,240	9,201
3,279	4,146	3,642	3,696	11,765	564	4,630	7,076
5,020	4,088	4,122	3,960	8,628	395	6,945	6,031
6,752	5,590	5,887	5,797	11,176		5,556	4,904
2,940	3,878	3,986	4,098	8,605	772	5,093	7,150
3,272	4,266	3,694	6,579	16,494	411	16,480	10,271
7,264	6,063	5,263	5,619	11,517	1,246	14,832	7,502
5,910	4,491	4,141	3,955	12,340	406	8,240	6,798
4,394	4,404	3,486	6,364	15,286	731	4,630	10,690
4,477	4,855	3,684	4,741	15,574		4,630	7,142
4,056	4,358	3,863	4,801	15,739		5,556	9,139
6,355	7,914	5,349	3,759	15,023		12,360	12,525
4,706	4,003	3,693	4,453	16,060	689	4,630	7,160
4,329	3,871	3,471	3,468	12,422	268	3,680	13,345
5,797	5,453	4,277	4,464	12,687		4,630	6,833
4,953	4,595	4,315	5,629	8,096		9,064	6,463
4,575	4,109	3,997	2,100	8,989	613	8,240	9,139
3,177	4,179	3,552	3,812	11,144		4,630	8,660
4,602	4,388	4,271	4,616	10,953	364	5,556	8,543
5,973	4,055	3,954	3,585	13,325		6,482	6,702
7,104	5,864	5,794	6,310	12,934	949	14,832	10,474
5,075	4,496	4,266	5,050	14,588		5,674	6,373
4,215	4,855	3,948	3,873	10,729	663	5,556	5,945
5,787	6,561	4,784	3,017	15,352	427	9,064	8,390
4,880	4,365	5,300	4,382	11,739	756	5,556	7,193
4,775	4,264	5,139	4,504	11,800	584	5,556	7,619
5,466	4,835	4,563	4,263	15,553		5,556	5,771
5,118	4,302	4,134	3,675	11,527	211	6,019	7,171
4,348	3,839	4,534	5,815	15,263	133	6,019	7,736
4,353	4,095	3,801	4,159	9,636	631	4,630	7,817
6,233	4,351	4,590	3,958	23,549	616	8,240	9,586
4,213	4,177	3,928	4,178	13,571	199	5,093	6,863

(3) 建築設備の評点数の内訳

調査対象都市	項目別 評点方式	電気設備	ガス設備	給水設備	排水設備	総合 評点方式
札幌						3,297
旭川						3,480
盛岡	5,423	4,522	146	644	111	3,480
仙台	3,778	3,176	193	262	147	
山形	3,233	2,790	91	248	104	
福島	5,063	4,081	207	351	424	
水戸	5,010	4,463	131	266	150	
宇都宮	3,968	3,549	56	257	106	3,140
前橋						3,140
浦和	3,879	3,240	122	331	186	3,360
千代田						3,480
横川	4,648	4,257	60	285	46	4,210
新潟	569		68	371	130	2,956
富山	3,278	2,933	56	204	85	
金沢						3,454
福井	4,029	3,424	76	413	116	2,816
甲府	5,616	4,900	142	448	126	
岐阜	3,399	2,940	53	325	81	
静岡						3,140
名古屋						3,480
津	970		255	520	195	3,434
大津						3,080
京都						4,082
大阪						3,480
奈良	3,202	2,779	117	128	178	3,454
和歌山	3,926	3,579	60	149	138	3,140
鳥取	3,696	3,339	59	208	90	3,480
岡山						3,828
広島	2,648	2,273	63	215	97	3,172
山形	3,071	2,794	84	81	112	3,207
徳島						3,320
高松						3,454
福岡	3,994	3,431	102	345	116	
北九州						3,380
佐賀	3,467	2,852	140	189	286	
熊本	4,308	3,820	71	336	81	
大分	4,310	3,586	173	353	198	
宮崎						3,140
鹿児島						

(単位：点/m²)

加算 評点項目	電気設備	給水設備	衛生設備	冷暖房設備
10,688	47		3,871	6,770
6,427	55		6,372	
3,940	318	2.345	1,277	
4,031	51		3,980	
1,839	45		1,794	
6,609		1.854	4,755	
5,928	72		5,856	
4,751	105		4,646	
3,710	38		3,672	
5,734	20		5,714	
4,270	40		4,230	
2,820	50		2,770	
4,569	93		4,476	
4,508	25		4,483	
6,763			3,980	2,783
3,131	42		3,089	
5,676	149		5,527	
3,798	39		3,759	
2,577	27		2,550	
2,088			2,088	
3,121	132		2,989	
4,655	17		4,638	
4,103	74		4,029	
3,658	125		3,261	
7,210	51		7,159	
3,708			3,708	
5,089			5,089	
8,545	101		8,444	
3,680			3,680	
9,891	5,900		3,991	
3,631	884		2,747	
3,323			3,323	
5,213	42		5,171	
5,180	54		5,126	
4,847	41		4,806	
2,874	51		2,823	
7,302	28		7,274	
3,166	41		3,125	
3,297	90		3,207	
5,319	30		5,289	
3,873	80		3,793	
4,165	40		4,125	
1,777	408		1,369	
3,791	25		3,766	
4,269	49		4,220	
3,509	99		3,410	
5,276	61		5,215	
3,803	23		3,700	

2 枠組壁構造建物（ツーバイフォー方式構造建物）

(1) 調査対象都市別の建築価額等の状況（平均）

調査対象都市	建築価額 (円/㎡)	再建築費評点数 (点/㎡)	評点水準 (%)	延床面積 (㎡)
札幌市	160,618	88,885	57.26	124.06
旭川市	135,270	73,146	54.32	118.01
青森市	149,279	70,044	47.32	126.31
盛岡市	134,357	73,464	55.27	134.13
仙台市	154,534	80,621	53.07	154.15
山形市	128,679	63,227	50.63	116.54
福島市	131,311	76,300	59.15	161.92
水戸市	148,998	77,040	52.11	146.13
宇都宮市	143,550	78,223	54.61	151.98
前橋市	153,485	66,421	43.32	124.73
浦和市	128,713	72,171	56.16	142.98
千葉市	164,981	66,560	40.46	133.07
市川市	150,623	80,122	54.46	145.85
横濱市	163,018	63,952	39.23	132.05
川崎市	190,083	74,277	39.64	118.39
横浜川崎市	190,610	69,292	35.98	143.24
新潟市	144,156	68,742	48.30	143.53
富山県	125,829	73,547	59.27	150.57
金沢市	137,304	73,372	53.87	149.89
福井県	133,610	69,283	51.92	148.28
甲府市	162,343	82,276	50.83	161.14
長野市	150,906	70,318	46.99	165.84
岐阜市	153,701	94,341	61.46	176.07
静岡市	153,918	82,922	54.18	132.82
名古屋	142,247	82,144	58.45	145.60
津市	142,943	71,407	50.03	119.52
大津市	131,809	67,198	51.10	114.68
京都市	164,533	81,001	49.39	131.26
大阪市	160,302	84,171	52.62	149.79
神戸市	142,735	68,347	48.12	138.72
奈良市	198,624	76,846	39.55	149.13
和歌山県	141,537	76,276	54.52	133.82
取次市	128,141	71,485	56.12	128.54
松江市	130,062	65,322	50.59	120.30
岡山市	145,561	72,888	50.64	133.30
広島市	145,402	69,614	48.04	150.03
山口市	134,113	65,820	49.69	114.40
徳島市	148,290	93,218	62.96	175.36
高松市	138,500	71,559	51.94	130.80
松山市	127,789	72,115	56.44	128.42
高知市	144,873	82,717	57.76	152.81
福岡市	150,063	78,131	52.61	139.55
北九州	140,653	71,230	50.85	117.43
佐賀市	130,344	65,168	51.19	119.61
長崎市	138,250	72,542	53.11	119.15
熊本市	136,718	75,787	55.85	134.65
大宮市	129,766	71,057	54.09	118.91
分崎市	123,979	77,058	62.15	121.41
鹿那市	130,009	66,072	51.07	141.45
那覇市	145,457	57,108	39.28	229.66

(2) 部分別評点数の状況

調査対象都市	屋根	基礎	外壁	柱	一般造作	床間
札幌市	8,630	7,148	8,370	6,120	2,450	175
旭川市	5,922	7,002	7,356	4,368	4,524	
青森市	4,398	3,129	10,944	4,947	2,750	
盛岡市	5,278	3,830	10,177	5,355	4,642	688
仙台市	5,503	4,716	9,010	8,160	4,799	
秋田県	5,722	4,443	8,214	5,100	4,103	518
山形市	3,413	3,713	7,262	5,100	4,055	
福島市	6,721	3,158	10,250	4,267	4,404	
水戸市	7,398	3,862	15,050	5,400	3,908	
宇都宮市	5,903	3,165	7,609	5,100	3,154	
前橋市	5,569	2,579	10,929	4,717	1,851	
浦和市	6,457	2,679	7,560	5,100	2,791	
千代田市	6,256	3,477	8,170	10,200	4,582	
特別区	5,841	2,666	8,610	5,100	3,392	
横濱市	6,626	3,454	9,073	4,830	3,324	270
川崎市	5,679	3,482	7,929	7,650	4,567	493
新潟市	7,671	4,004	9,339	5,100	2,949	
富山県	9,246	3,697	8,283	6,120	2,126	616
金沢市	4,961	3,841	10,839	4,386	2,353	504
福井市	7,874	3,618	7,334	5,628	2,437	572
甲府市	6,429	4,118	7,801	6,720	2,836	
長野市	5,521	2,974	6,476	5,400	2,718	445
岐阜市	13,596	3,763	13,755	11,302	6,216	
静岡県	5,098	2,725	15,634	10,082	2,540	
名古屋市	9,074	2,967	11,159	3,283	3,537	
名古屋市	6,541	3,355	11,281	4,690	2,977	484
津市	6,069	4,140	7,542	5,100	2,615	
大津市	7,591	3,814	13,810	5,628	3,126	663
大阪市	6,534	4,792	13,127	5,299	3,443	
神戸市	7,549	2,839	10,279	5,100	2,854	
奈良市	6,319	4,815	11,140	4,690	3,119	
和歌山県	4,626	7,380	8,844	9,205	3,175	324
鳥取市	6,061	3,435	9,339	5,158	2,579	281
松江市	6,663	4,746	12,877	5,100	1,702	
岡山市	5,965	3,918	9,000	6,209	2,790	578
広島市	7,464	2,583	7,849	5,100	2,595	1,718
山口県	6,525	3,633	7,393	5,721	3,432	555
徳島市	10,281	3,250	8,184	4,549	2,316	417
高松市	8,977	4,207	9,000	6,331	2,836	
松山市	8,683	3,478	10,251	7,191	1,616	340
高知市	5,545	3,369	13,020	5,100	3,311	262
福岡県	7,869	3,416	6,225	5,100	3,642	
北九州	7,068	3,770	9,759	4,690	3,683	
佐賀市	7,068	4,643	7,030	5,400	3,375	
長崎県	10,293	4,032	7,920	5,400	3,600	290
熊本県	6,897	3,952	10,130	6,630	4,660	356
大分県	6,807	4,294	7,849	5,100	3,227	622
宮崎県	9,404	4,477	13,299	5,940	3,403	
鹿児島県	7,210	3,617	8,885	5,304	3,130	722
那覇市	5,839	2,967	5,037	4,221	2,564	

(単位：点/㎡)

内 壁	天 井	床 組	床仕上げ	建 具	その他工事	建 築 設 備
10,197	5.055	4,710	6,778	6,125	6,019	19,876
13,238	5.007	3,462	4,854	11,312	4,630	9,317
14,665	5,333	3,326	4,505	6,877	4,630	10,040
10,620	5,784	3,251	4,519	11,606	5,093	7,234
14,663	5,226	2,860	5,753	11,999	5,093	7,647
9,031	5,711	3,346	6,007	10,258	5,556	10,656
14,049	6,496	3,308	4,459	10,138	5,093	8,475
14,122	6,844	3,240	4,924	11,011	9,815	8,977
16,570	6,591	3,117	8,325	9,770	11,865	6,259
15,942	5,091	3,345	4,660	8,148	4,630	8,829
17,714	5,472	3,862	5,539	4,629	8,240	6,621
18,610	5,169	3,308	5,918	6,978	4,416	7,158
15,573	4,905	3,365	5,532	10,258	8,240	7,826
10,888	3,985	3,288	5,802	8,508	5,556	7,422
12,683	4,318	3,288	5,830	7,573	4,768	6,715
14,066	5,472	3,403	6,747	11,419	7,130	7,376
11,046	6,138	3,080	5,644	7,409	4,630	6,833
16,532	6,937	3,167	5,294	5,317	6,945	9,530
16,316	5,757	3,656	6,971	7,090	4,907	8,038
13,076	4,103	3,261	5,090	6,093	6,019	7,108
15,753	5,426	3,328	5,795	7,090	7,640	6,510
15,924	6,596	4,750	5,600	6,795	4,167	7,272
18,343	4,453	3,088	5,792	13,554	12,360	12,744
16,500	5,461	4,512	6,247	6,511	10,711	8,248
18,173	5,450	6,472	5,974	11,313	12,360	7,800
16,649	5,395	3,071	5,455	7,444	4,630	8,416
17,248	4,462	3,261	5,776	6,593	4,630	8,071
10,993	4,289	6,225	5,325	7,906	5,556	9,075
17,066	5,427	4,046	7,247	10,747	11,782	11,431
15,759	5,072	3,232	5,011	7,137	5,093	8,923
15,763	5,263	3,528	5,121	7,799	6,019	7,733
13,105	4,056	3,375	5,810	6,572	5,093	12,001
10,400	5,375	3,289	4,615	6,381	4,630	6,976
13,143	4,778	3,185	6,000	4,254	8,240	9,757
15,715	5,632	4,189	6,394	6,979	5,555	7,226
16,471	7,373	3,013	6,034	7,422	6,019	7,736
13,209	4,261	3,355	4,619	6,879	6,019	6,539
31,874	11,468	6,330	13,898	7,268	29,416	7,674
13,009	5,252	2,949	5,818	7,090	5,556	6,019
17,948	6,771	3,570	5,909	4,083	4,630	8,262
16,645	6,159	4,135	6,913	8,402	9,064	4,785
20,403	5,690	3,296	5,301	9,105	9,476	8,924
9,766	4,465	3,355	4,925	9,209	5,556	9,487
11,601	5,259	2,939	5,723	8,439	4,630	6,011
15,943	5,768	3,070	4,814	9,001	5,556	6,841
12,275	5,595	3,930	6,219	11,654	8,240	7,870
19,138	5,438	3,036	5,007	8,068	4,630	8,416
16,044	5,041	3,128	4,699	8,508	6,019	8,362
14,693	4,903	3,517	4,632	7,827	4,630	8,683
13,770	4,083	3,995	5,740	6,411	4,630	6,152

(3) 建築設備の評点数の内訳

調査対象都市	項目別 評点方式	電気設備	ガス設備	給水設備	排水設備	総合 評点方式
札幌市						3,454
旭川市						3,360
青森市						3,480
盛岡市	4,470	3,752	135	506	77	3,480
仙台市	5,182	4,659	60	326	137	
山形市	3,212	2,647	270	123	172	
福島市	3,620	3,163	73	246	138	
宇都宮市	4,126	3,728	58	252	88	3,472
前橋市						3,768
浦和市						3,140
千代田市	3,786	3,175	117	316	178	
特選市						3,140
横濱市						3,140
川崎市	4,822	4,056	128	565	73	3,611
新潟市	3,986	3,396	44	447	99	
富山県	4,140	3,465	50	625		
福井県						3,140
甲府市						3,328
長野市	4,431	3,547	351	416	117	
岐阜市	8,015	7,296	122	457	140	
静岡県	4,206	3,559	51	519	77	
名古屋市						3,140
京都市						3,480
大阪市	770		154	469	147	3,348
神戸市						3,080
阪神市						4,489
奈良市						4,175
和歌山県	4,985	4,495	151	166	173	3,140
鳥取県						3,140
松江市	3,959	3,645	62	135	117	
岡山県						3,139
広島県	3,702	3,248	63	294	97	
山形県						3,828
徳島県						2,440
高松市						3,480
高知市						2,480
福岡県	1,977	1,765	64	62	86	
北九州						3,688
佐賀県	3,198	2,724	57	309	108	4,004
長崎県						3,380
熊本県						4,490
大分県	4,045	3,451	61	416	117	
鹿児島県						3,480
那覇市						3,140
						3,240

(単位：点/m²)

加算 評点項目	電気設備	給水設備	衛生設備	冷暖房設備
16,422	41		5,325	11,056
5,957	263	1,475	4,219	
6,560	969		5,591	
2,764	48		2,716	
4,167	56		4,111	
5,474	21		5,453	
5,263			5,236	
5,357	25		5,332	
2,787	62		2,725	
4,703	20		4,683	
2,853	25		2,828	
4,018			4,018	
4,040	89		3,951	
4,282	22		4,260	
3,575			3,575	
3,764	51		3,713	
2,011			2,011	
5,544	96		5,448	
3,898	35		3,863	
3,968	40		3,928	
3,182			2,864	318
2,842	69		2,773	
4,729	43		4,686	
4,042			4,042	
4,660	105		4,555	
4,936	48		4,888	
4,723			4,723	
5,225			5,225	
6,942	144		6,798	
4,747			4,747	
4,593	40		4,553	
7,016	53		6,963	
3,836			3,836	
5,798	43		5,755	
4,087	39		4,048	
4,034	45		3,989	
2,711	55		2,656	
5,234	28		5,206	
2,539	48		2,491	
4,782	56		4,726	
2,808	23		2,785	
5,236	82		5,154	
5,483	74		5,409	
2,813	278	949	1,586	
3,461	24		3,437	
3,380	45		3,335	
4,371	86		4,285	
4,882	26		4,856	
5,543			5,543	
2,912			2,912	

3 丸太組構法建物（ログハウス）

(1) 調査対象都市別の建築価額等の状況（平均）

調査対象都市	建築価額 (円/㎡)	再建築費評点数 (点/㎡)	評点水準 (%)	延床面積 (㎡)
札幌市	201,854	85,543	42.90	121.23
仙台市	174,131	76,264	47.32	107.77
福島市	213,846	73,352	34.79	86.25
宇都宮市	175,445	76,354	48.56	136.14
川崎市	120,164	65,202	54.26	97.20
新潟市	108,821	55,555	51.05	141.70
富山県	248,262	70,636	28.41	101.49
軽井沢町	255,822	90,705	37.83	130.16
名古屋	159,689	92,587	60.58	92.13
大津市	140,904	65,185	46.26	119.23
神戸市	132,945	58,517	44.17	220.21
和歌山	155,233	67,128	44.14	147.13
広島市	145,326	76,291	52.77	85.69
高松市	117,820	46,954	40.02	55.09
松山市	153,710	90,444	58.84	124.91
鹿島市	111,167	58,149	52.31	98.95
那覇市	209,827	88,197	42.03	117.94
那覇市	137,838	43,608	32.24	132.79

(注) 札幌市については建築価額等の状況（平均）のみ。

(2) 部分別評点数の状況

調査対象都市	屋根	基礎	外壁	柱	一般造作	床間
仙台市	13,987	6,819		32,640		
福島市	7,009	3,885	1,658	32,732		
宇都宮市	7,000	2,943	2,173	24,485		
川崎市	5,695	2,259	800	16,810		
新潟市	10,284	1,914	3,513	8,911	2,763	
富山県	4,810	3,008	1,407	28,460		
軽井沢町	11,490	4,761	12,583	11,628	2,996	
名古屋	13,991	6,023	2,778	33,910	704	
津市	9,170	3,560	4,822	8,911	1,985	501
大津市	6,538	1,911	988	25,561		
神戸市	7,530	3,687	936	26,751		
和歌山市	7,969	5,556	931	25,920		
広島市	6,942	1,769	3,696	8,911	4,455	
高松市	9,028	6,995	3,295	31,404		
松山市	16,073	8,240	3,757	6,331	3,165	
鹿嶋市	9,574	3,227	5,306	36,990		
那覇市	4,986	2,448		11,566		

(3) 建築設備の評点数の内訳

調査対象都市	項目別 評点方式	電気設備	ガス設備	給水設備	排水設備	総合 評点方式
仙台市	3,873	3,040	93	633	107	
福島市	3,044	2,480	82	389	93	
宇都宮市	3,041	2,641	58	253	89	
川崎市	1,612	1,401		90	121	
新潟市	2,399	1,870	59	402	68	
富山県	2,389	1,828	62	381	118	
軽井沢町						3,140
名古屋						3,199
津市						3,480
大津市	2,561	2,377	63	62	59	
神戸市						3,140
和歌山市	3,859	3,480	179	98	102	
広島市	2,468	1,879	109	355	125	
高松市	2,416	1,954	202	183	77	
松山市	547	351	85	46	65	
鹿嶋市						3,480
那覇市	1,172	882	46	156	88	

(単位：点/m²)

内壁	天井	床組	床仕上げ	建具	その他工事	建築設備
4,244	5,518	1,950	5,860	6,814	6,019	7,998
1,984	9,882	3,475	5,669	8,768	4,630	8,952
4,995	8,658	3,980	4,834	7,713	9,260	6,139
2,639	6,120	2,738	8,630	2,729	4,548	3,730
3,993		3,520	6,317	6,912	8,240	5,361
4,949	2,749	3,580	2,792	4,955	7,580	7,918
20,230	6,810	2,910	6,812	8,988	6,019	9,012
11,738	10,051	2,925	4,732	3,520	4,140	9,119
10,950	3,457	2,994	7,705	4,963	4,630	8,780
3,673	2,520	3,736	3,623	5,643	7,580	3,383
3,799	5,068	3,799	9,050	8,964	6,945	5,961
2,932	11,956	2,328	11,491	10,037	10,186	8,808
11,927	244	2,871	1,391	2,061	3,680	6,354
4,299	5,354	6,375	6,111	3,974	6,232	7,377
10,397	1,555	2,147	1,469	4,360	5,556	1,560
6,738	4,640	3,750	8,510	7,921	4,629	6,711
4,593	544	4,311	6,948	7,078	3,210	1,830

(単位：点/m²)

加算 評点項目	電気設備	給水設備	衛生設備	冷暖房設備
4,125	384		3,741	
5,908			5,908	
3,098	20	1,880	1,198	
2,118			2,118	
2,961			2,961	
5,529			5,415	114
5,961			3,701	2,261
5,920	215		5,317	388
5,300	25		5,275	
822			822	
2,821			2,821	
4,948			4,948	
3,886			3,886	
4,961			4,961	
1,013			1,013	
3,231			3,231	
658			430	228

