

本調査研究は、財団法人日本船舶振興会の
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(軽量鉄骨系・鉄筋コンク
リート系)に係る再建築費等に関する調査研究—

平成 5 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調査研究報告書として配布し、活用されているところであります。

本年度の家屋研究委員会の調査研究テーマは、(1)積雪寒冷地域における家屋の損耗に関する調査研究 (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)プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系・鉄筋コンクリート系）に係る再建築費等に関する調査研究の3項目であります。本報告書は、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標準的なプレハブ方式構造建物の建築価額を把握すること、構造、様式、規模等を明らかにすること及び評点水準を把握すること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員並びに実地調査に当たり、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ものであります。

平成5年3月

財団法人 資産評価システム研究センター
理事長 渡辺 功

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（建築学科）
”	穴道恒信	穴道建築設計事務所長
”	上杉啓	東洋大学教授（工学部）
”	吉田倬郎	工学院大学教授（工学部）
”	小松幸夫	横浜国立大学助教授（工学部）
”	黒田隆	(財)建設物価調査会技術顧問
”	齋藤順男	清水地所(株)技術部長
”	久保富士治	(株)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
”	瀧野欣彌	自治省税務局府県税課長
”	堤新二郎	自治省税務局固定資産税課長
”	宮田勝美	自治省税務局資産評価室長
”	北谷富士雄	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
”	甲斐俊一	(財)資産評価システム研究センター調査研究部長
専門員	高橋純一	小山工業高等専門学校助教授（建築学科）
”	相澤孝男	自治省税務局資産評価室家屋第一係長 (兼)家屋第二係長
”	斎藤三男	(財)資産評価システム研究センター研究員

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

目 次

都市調査編

I 調査研究の目的等	3
1 目的	3
2 調査方法	4
3 地域区分及び報告棟数	5
4 調査結果の集計	7
II プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系）の調査結果の概要	9
1 調査対象家屋の状況	9
2 建築価額等の概要	9
3 オプションの取付状況等	22
III プレハブ方式構造建物（鉄筋コンクリート系）の調査結果の概要	24
1 調査対象家屋の状況	24
2 建築価額等の概要	24
3 オプションの取付状況等	38
IV 平成2年度調査との比較	40
1 プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系）の建築価額等の比較	40
2 プレハブ方式構造建物（鉄筋コンクリート系）の建築価額等の比較	43

プレハブメーカー調査編

I 調査研究の目的等	51
1 目的	51
2 調査方法	51

3	調査結果の集計	52
II	プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系）メーカー調査	53
1	建築棟数の変化	53
2	床面積別建築棟数の比率の変化について	53
3	各メーカーの代表的な建物の階高、 床面積及び価格等の変化について	54
4	各メーカーの代表的な建物の価格及び原価構成について	56
5	各メーカーの代表的な建物における各部分の主な資材について	57
6	各メーカーの代表的な建物の標準量の変化について	63
7	プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系）の今後の変化について	67
III	プレハブ方式構造建物（鉄筋コンクリート系）メーカー調査	68
1	建築棟数の変化	68
2	床面積別建築棟数の比率の変化について	68
3	各メーカーの代表的な建物の階高、 床面積及び価格等の変化について	69
4	各メーカーの代表的な建物の価格及び原価構成について	71
5	各メーカーの代表的な建物における各部分の主な資材について	73
6	各メーカーの代表的な建物の標準量の変化について	76
7	プレハブ方式構造建物（鉄筋コンクリート系）の今後の変化について	80
IV	おわりに	81
	(参考) 計数資料	82

都 市 調 査 編



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、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、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及び丸太組構法建物（ログハウス）の調査研究を行ったところである。

今回調査研究を行った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）については、平成2年度においてすでに調査研究がされているところであるが、前回の調査研究が昭和63年度評価基準で評価された家屋を対象としていたのに対し、今回は平成3年度評価基準で評価された家屋を対象としたものである。

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（軽量鉄骨系及び鉄筋コンクリート系）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（軽量鉄骨系及び鉄筋コンクリート系）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（軽量鉄骨系及び鉄筋コンクリート系）に係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3年1月2日以降に新築された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）の専用住宅で、その態様が中庸である家屋を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。

(2) 調査対象家屋

- ① 構造・用途 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）
- ② 建築期間 平成3年1月2日以降建築のもの
- 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（軽量鉄骨系及び鉄筋コンクリート系）を各10棟ずつ抽出
- 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 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（大津市、下関市、名古屋市）

3 地域区分及び報告棟数

当報告書における地域区分及び報告棟数は表1及び表2のとおりである。

表1 地域区分及び調査都市報告棟数

地域	調査都市	軽量鉄骨系	鉄筋コンクリート系
北海道	札幌市	10棟	2棟
	旭川市	10棟	0棟
東北	青森市	10棟	0棟
	盛岡市	10棟	0棟
	仙台市	10棟	6棟
	秋田市	10棟	0棟
	山形市	10棟	1棟
	福島市	10棟	0棟
北関東	水戸市	10棟	0棟
	宇都宮市	10棟	4棟
	前橋市	10棟	1棟
南関東	浦和市	10棟	10棟
	千葉市	10棟	10棟
	特別区	10棟	2棟
	横浜市	10棟	10棟
	川崎市	10棟	9棟
北陸	新潟市	10棟	10棟
	富山市	8棟	3棟
	金沢市	10棟	3棟
	福井市	10棟	10棟
中部	甲府市	10棟	0棟
	長野市	10棟	10棟
	岐阜市	10棟	0棟
中京	静岡市	10棟	4棟

地 域	調査都市	軽 量 鉄 骨 系	鉄筋コンクリート系
中 京	名古屋市	10棟	10棟
	津 市	10棟	3棟
北近畿	大 津 市	10棟	2棟
	京 都 市	10棟	10棟
	奈 良 市	10棟	2棟
南近畿	大 阪 市	10棟	5棟
	神 戸 市	10棟	8棟
	和歌山市	10棟	10棟
山 陰	鳥 取 市	10棟	10棟
	松 江 市	10棟	0棟
山 陽	岡 山 市	10棟	10棟
	広 島 市	10棟	10棟
	山 口 市	10棟	10棟
四 国	徳 島 市	10棟	3棟
	高 松 市	10棟	6棟
	松 山 市	10棟	4棟
	高 知 市	10棟	10棟
北九州	福 岡 市	10棟	10棟
	北九州市	10棟	10棟
	佐 賀 市	10棟	0棟
	長 崎 市	10棟	0棟
南九州	熊 本 市	10棟	10棟
	大 分 市	10棟	4棟
	宮 崎 市	10棟	3棟
	鹿 児 島 市	10棟	10棟
	那 覇 市	10棟	3棟
合 計		498棟	258棟

表2 地域別報告棟数

地域	軽量鉄骨系	鉄筋コンクリート系
北海道	20棟	2棟
東北	60棟	7棟
北関東	30棟	5棟
南関東	50棟	41棟
北陸	38棟	26棟
中部	30棟	10棟
中京	30棟	17棟
北近畿	30棟	14棟
南近畿	30棟	23棟
山陰	20棟	10棟
山陽	30棟	30棟
四国	40棟	23棟
北九州	40棟	20棟
南九州	50棟	30棟
合計	498棟	258棟

表1及び表2から、鉄筋コンクリート系に関しては、各調査都市から報告された棟数が当初予定していた10棟を下回っている調査都市が多数あり、当報告書で集計し、分析する際にサンプル数が少ないため、特定の建物及び調査都市のデータが都市別及び地域別の集計の結果に大きく影響をおよぼす場合がある。

4 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、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と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 = 個々データの数値
 \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 (%) = $\frac{\text{再建築費評点数}}{\text{建築価額}} \times 100$

II プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系）の調査結果の概要 （調査対象家屋 498棟）

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3のとおりである。延べ床面積の平均は、137.33㎡で、最高、最低は、それぞれ278.49㎡、73.12㎡である。

表3 調査対象家屋

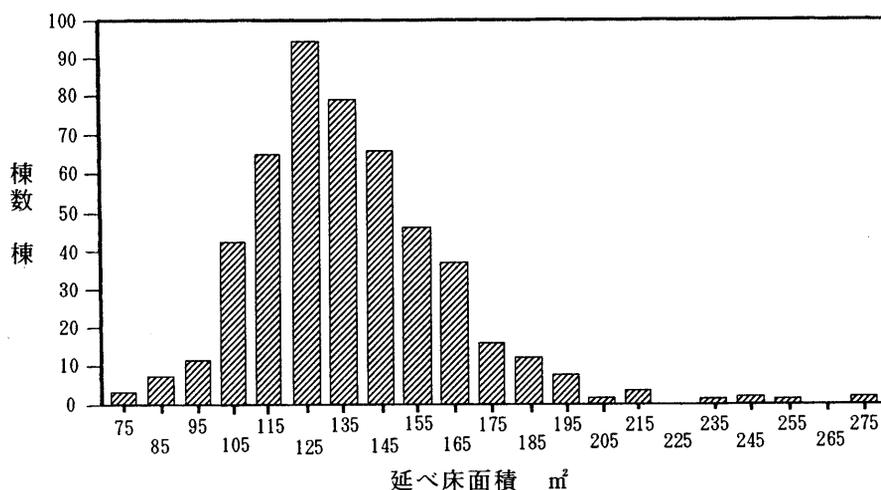
（単位：㎡）

最 高	最 低	平 均	標 準 偏 差
278.49	73.12	137.33	27.94

（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4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4 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	298,988	106,697	153,748	26,151
(点/㎡) 再建築費評点数	107,806	52,394	73,157	8,111
(%) 評 点 水 準	68.37	25.93	48.41	6.83

(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 192,291円、標準偏差の平均に対する割合は 0.170であり、再建築費評点数については、それぞれ55,412点、0.111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、オプションの取付状況、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の状況

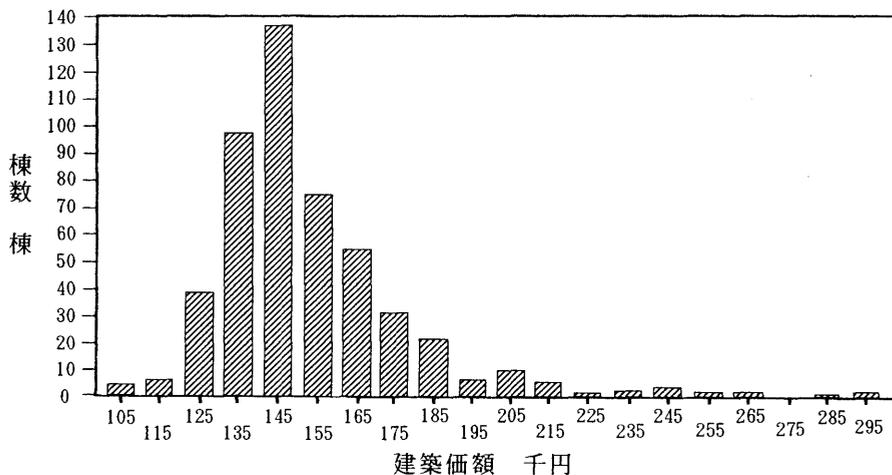


図 2 - 2 再建築費評点数の段階別区分の状況

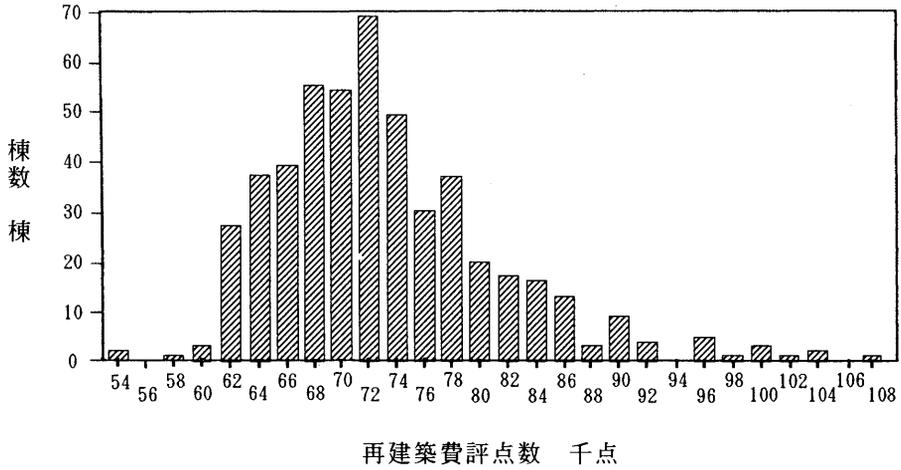
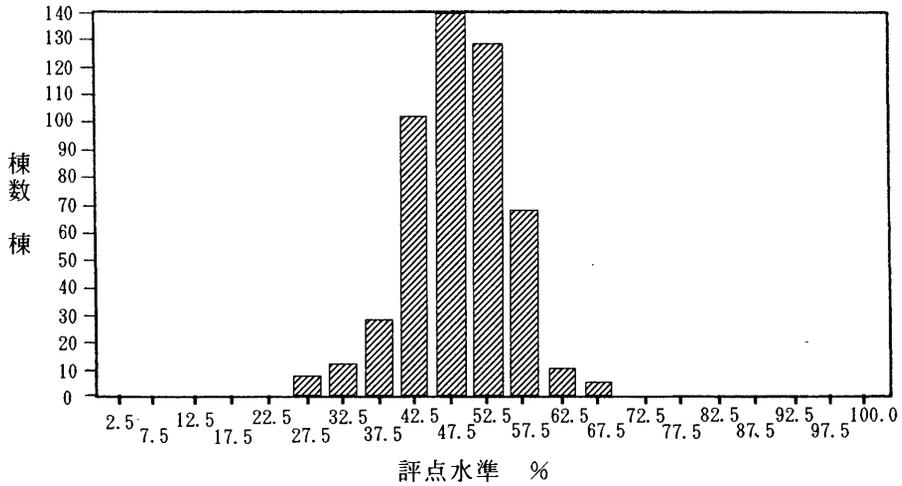


図 2 - 3 評点水準の段階別区分の状況



(2) 建築価額等の地域差

① 概要

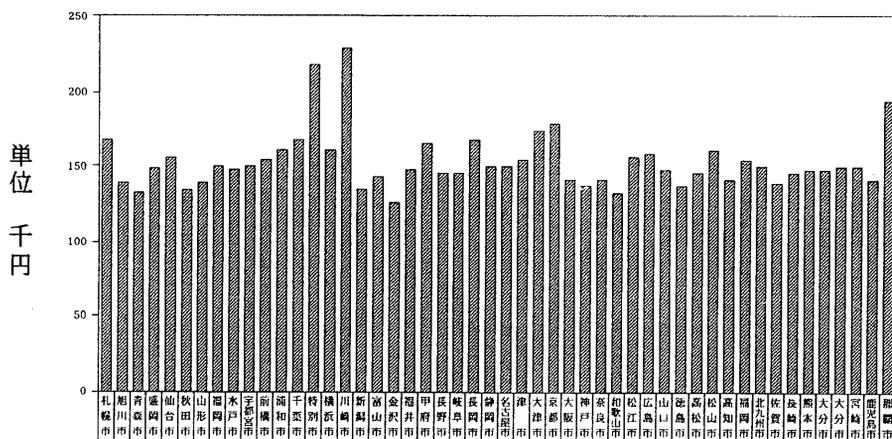
ア 建築価額

建築価額のデータの概要は(1)の表4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4とは若干異なる。

建築価額の高い都市は、高い方から川崎市、特別区、那覇市、大阪市、京都市であり、逆に低い都市は、低い方から金沢市、鳥取市、山口市、青森市、秋田市である。

また、建築価額の高い5都市の偏差値は、それぞれ80、76、65、60、58であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ40、42、43、43、43、となっている。

図3 建築価額の都市別比較



(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。

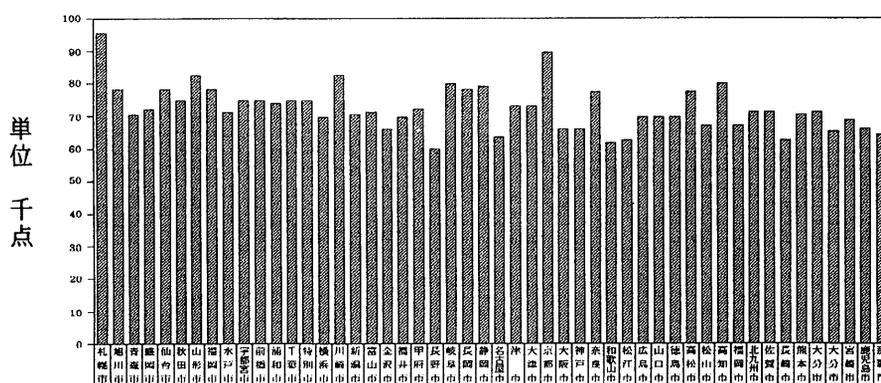
イ 再建築費評点数

再建築費評点数のデータの概要は(1)の表4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4とは若干異なる。

再建築費評点数の高い都市は、高い方から札幌市、大阪市、山形市、川崎市、岐阜市であり、逆に低い都市は、低い方から長野市、鳥取市、松江市、佐賀市、津市である。

また、再建築費評点数の高い5都市の偏差値は、それぞれ79、71、63、62、59であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ35、37、38、39、39となっている。

図4 再建築費評点数の都市別比較



(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。

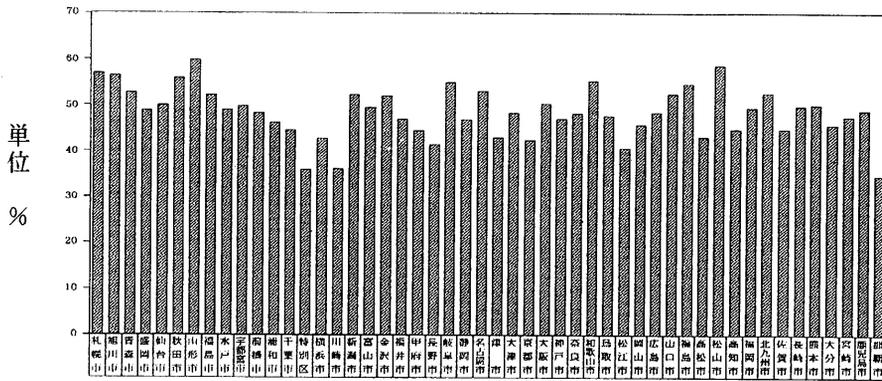
ウ 評点水準

評点水準のデータの概要は(1)の表4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4とは若干異なる。

評点水準の高い都市は、高い方から山形市、松山市、札幌市、旭川市、秋田市であり、逆に低い都市は、低い方から那覇市、特別区、川崎市、松江市、長野市である。

また、評点水準の高い5都市の偏差値は、それぞれ67、65、63、62、61であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ30、32、32、39、40となっている。

図5 評点水準の都市別比較



(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。

図6 建築価額の地域別比較

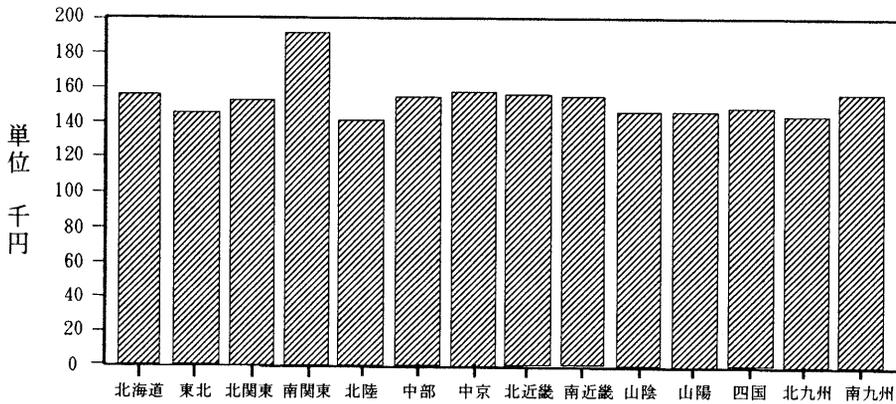
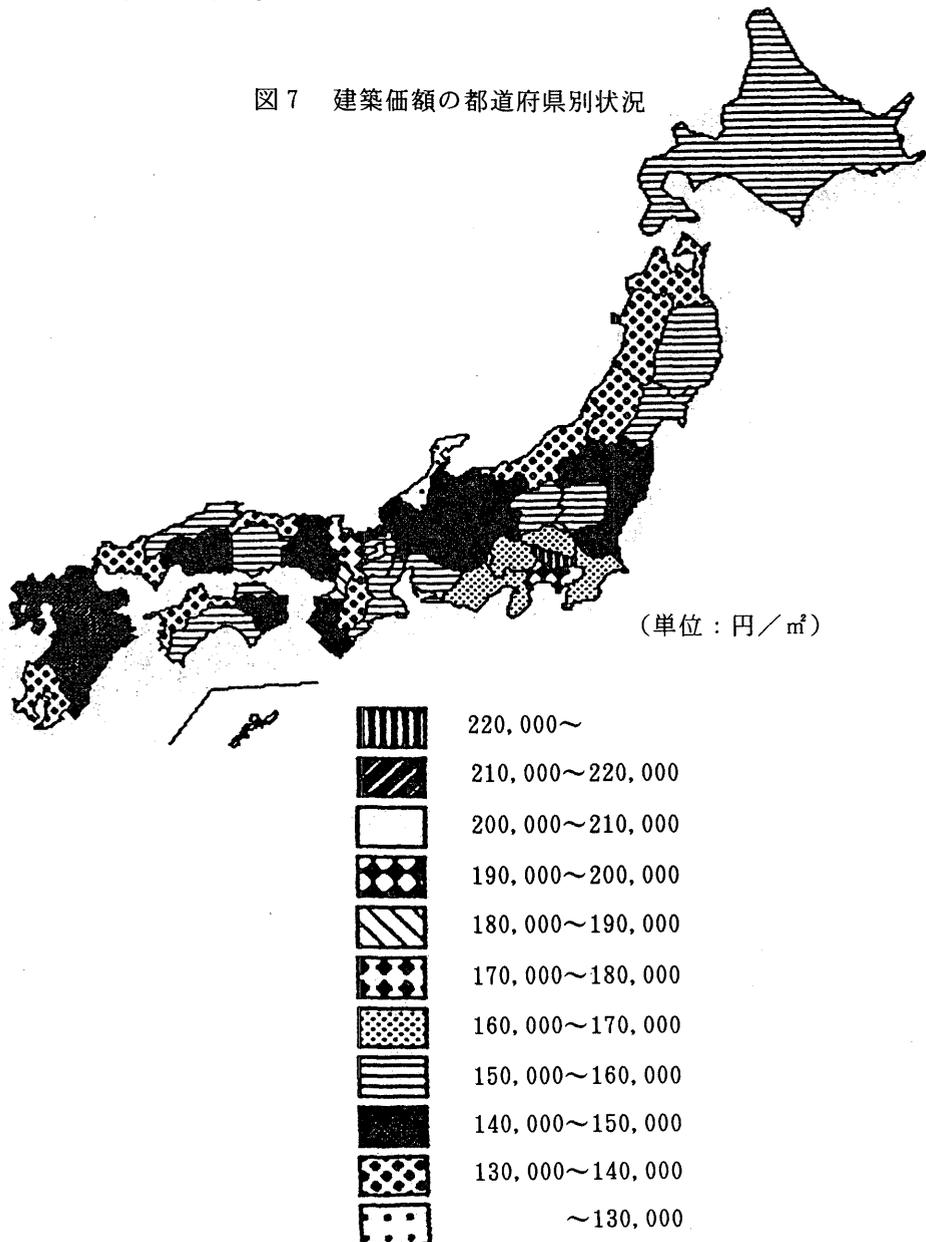


図6をみると、南関東(190,289円/㎡)が最も高く、ついで中京(157,510円/㎡)が高くなっており、逆に低い方では、北陸(140,449円/㎡)が最も低く、ついで北九州(144,096円/㎡)となっている。高い方では、南関東に

については、特に川崎市(232,432円/㎡)と特別区(221,966円/㎡)が全調査対象都市平均(153,748円/㎡)を大きく上回っている。低い方では、北陸については、特に金沢市(128,461円/㎡)が全調査対象都市平均を大きく下回っている。

また、図3で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



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別比較

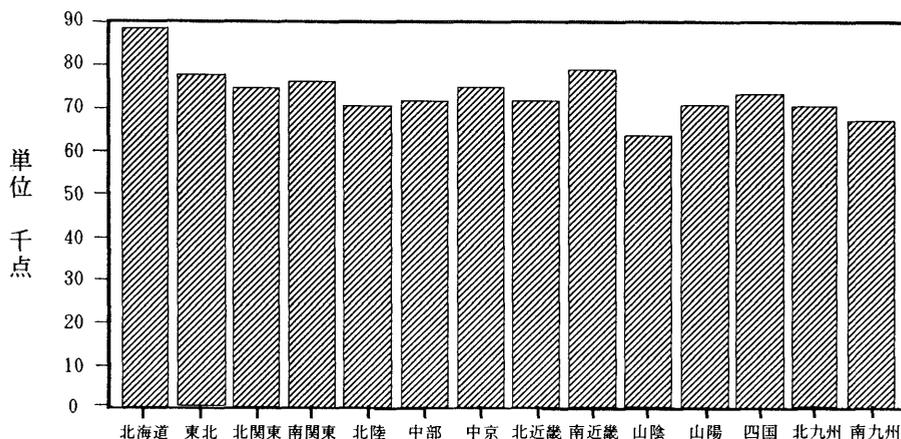
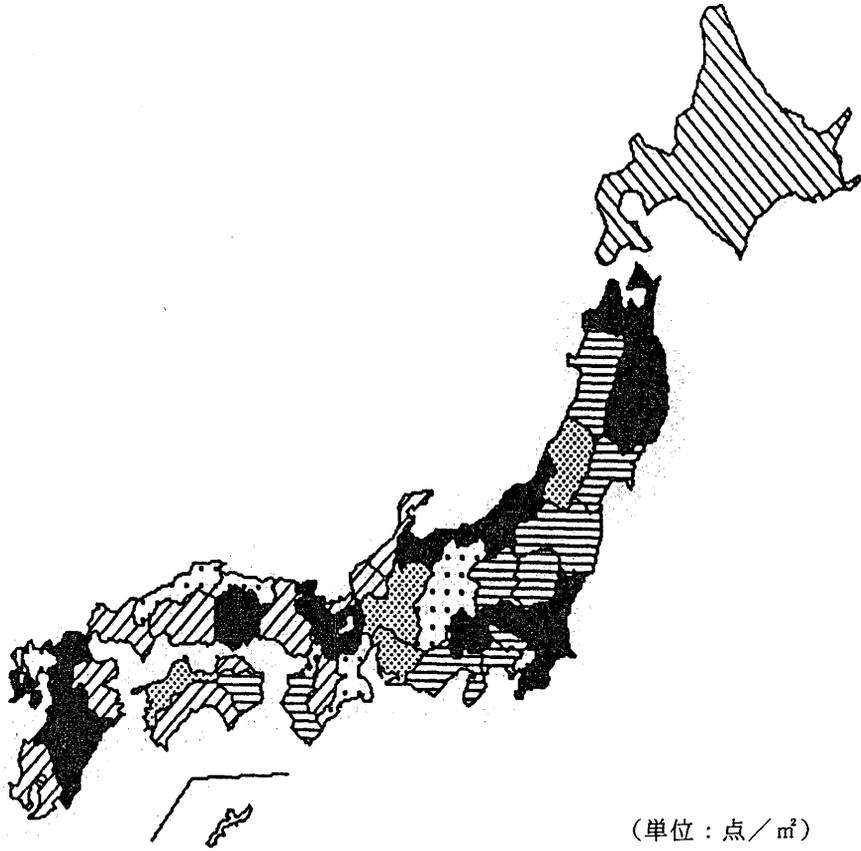


図8をみると、北海道(88,056点/㎡)が最も高く、ついで南近畿(78,357点/㎡)が高くなっており、逆に低い方では、山陰(63,099点/㎡)が最も低く、ついで北陸(67,171点/㎡)となっている。

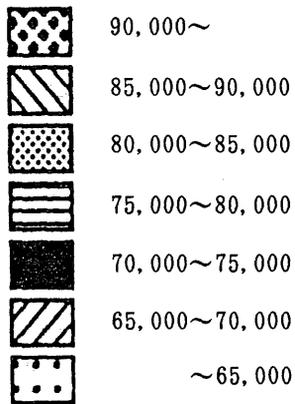
高い方では、北海道については2市とも全調査対象市平均(73,157点/㎡)を上回っており、特に札幌市(96,952点/㎡)については、全調査対象都市平均よりかなり高くなっている。低い方では、山陰については2市とも全調査対象都市平均を下回っている。

また、図4で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 評点水準の地域別比較

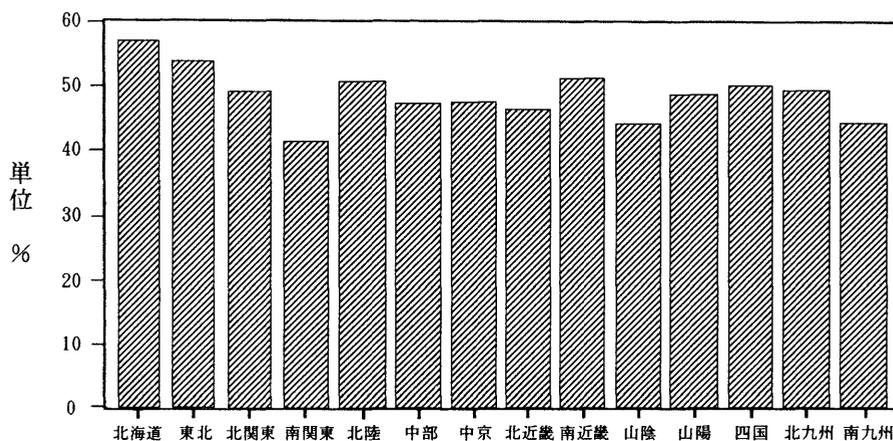
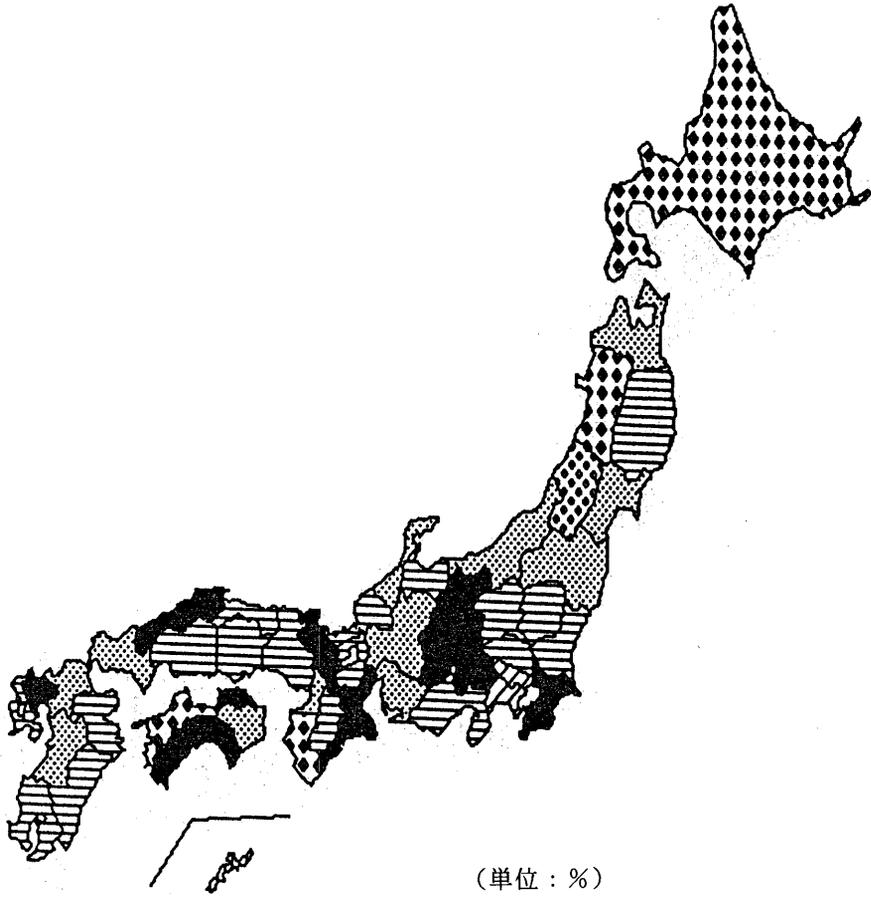


図10をみると、北海道(56.88%) が最も高く、ついで東北 (53.5%) が高くなっており、逆に低い方では、南関東(41.12%) が最も低く、ついで南九州(44.03%) となっている。

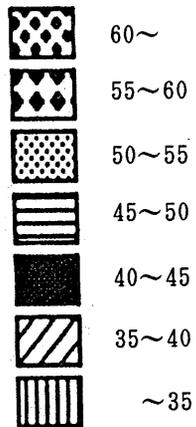
高い方では、北海道については札幌市(57.11%) 及び旭川市(56.65%) が全調査対象都市平均(48.41%) を大きく上回っており、評点水準が高いといえる。低い方では、南関東については特に特別区(35.94%)、川崎市(36.13%) が全調査対象都市平均を大きく下回っており、評点水準が低い。この二つの都市に関しては報告のあった建物の建築価額が高いのが原因と思われる。

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：%)

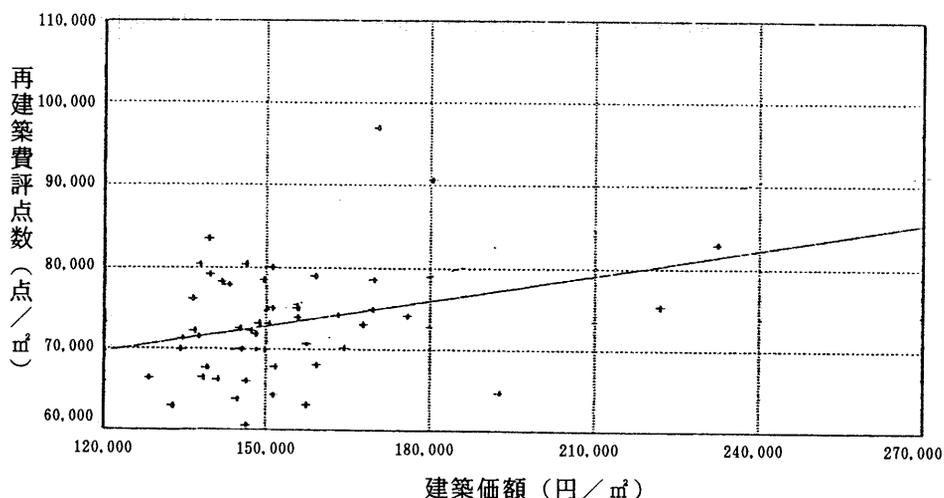


これが、地域の特性によるものか否かは、家屋の個別的事情、たとえば、家屋の程度等も関連するため、当該データからは一概には判断できない、たとえば、京都市が低い理由(42.27%)としては、建築価額は全国平均153,748円/㎡を上回る価額(175,834円/㎡)にもかかわらず、再建築費評点数は全国平均73,157点/㎡とほぼ同じ評点数(74,136点/㎡)になっているためであろう。

次に、データ全体をみると、データの範囲 25.49%、標準偏差の平均に対する割合0.114、標準偏差区間におけるデータの数は33個であり、全データの66.00%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かな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0.301、回帰式(図中の直線の式)は $Y = (\text{再建築費評点数}) = a X (\text{建築価額}) + b$ 、 $a = 0.104158$ 、 $b = 57,159.2$ となっている。

図12 再建築費評点数と建築価額の関係



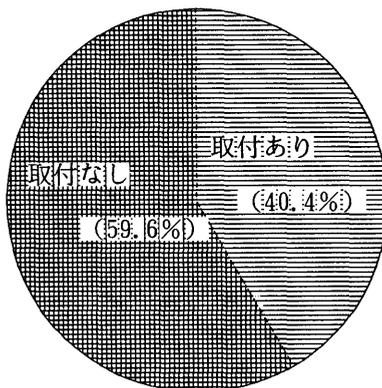
相関係数から見る限りは、建築価額と再建築費評点数に関連性を見出すことは難しい。

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13のとおり40.4%の家屋についてオプションが施工されている。

図13 オプションの取付状況

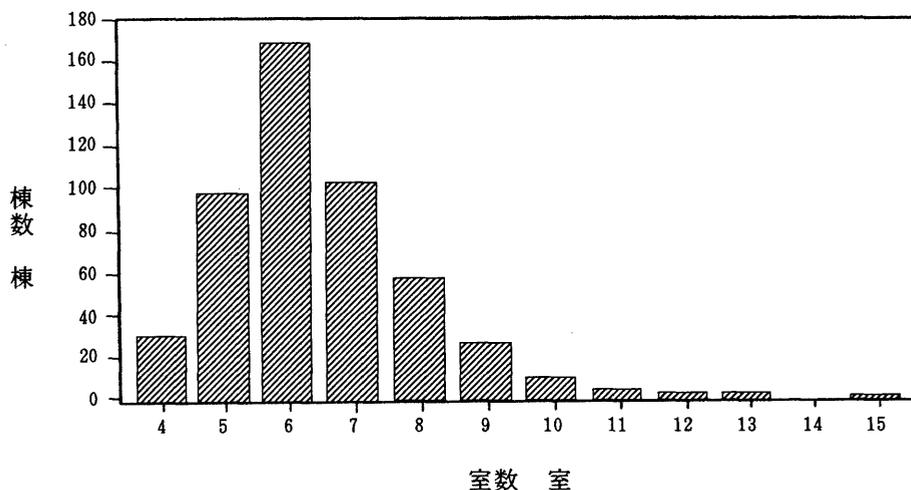


オプションで主なものは、バルコニー（ベランダ、テラス等を含む）、出窓、ドア、造り付け家具、システムキッチン、温水洗浄便座、床下収納庫等である。

(2) 室数の状況

室数は、6室が最も多く、全棟数の33.73%を占める。以下7室、5室、8室、4室、9室、10室の順である。室数の分布状況を表したのが図14である。

図14 室数の分布状況



Ⅲ プレハブ方式構造建物（鉄筋コンクリート系）の調査結果の概要（調査対象家屋 258棟）

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、145.63㎡で、最高、最低は、それぞれ299.20㎡、66.26㎡である。

表5 調査対象家屋の延べ床面積の状況

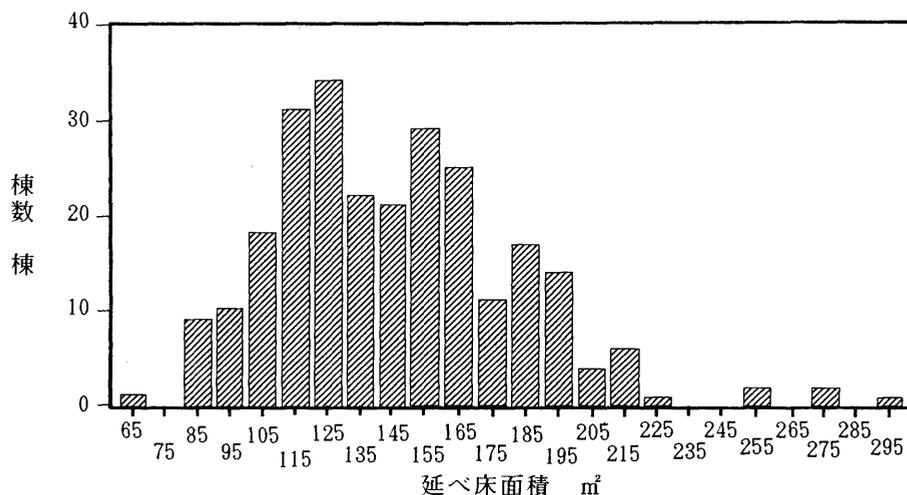
(単位：㎡)

最 高	最 低	平 均	標 準 偏 差
299.20	66.26	145.63	36.88

(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15である。

図15 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6のとおりであり、段階別区分の状況図16-1から16-3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	364,674	114,099	169,171	30,689
(点/㎡) 再建築費評点数	131,261	56,398	78,829	8,468
(%) 評 点 水 準	70.87	23.36	47.60	7.12

(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 250,575円、標準偏差の平均に対する割合は 0.181であり、再建築費評点数については、それぞれ74,863点、0.107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、オプションの取付状況、施工の程度差の他に、取引上の個別的な特殊事情が反映されていると考えられる。

図16-1 建築価額の段階別区分の状況

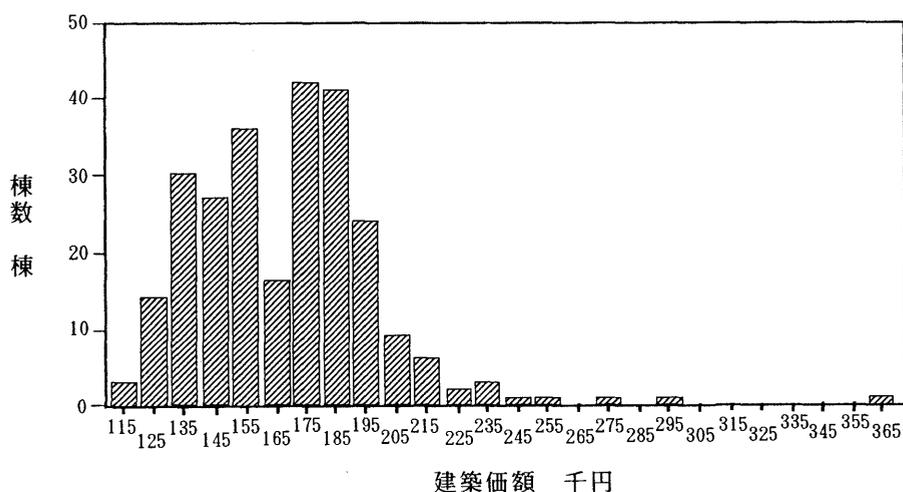


図16-2 再建築費評点数の段階別区分の状況

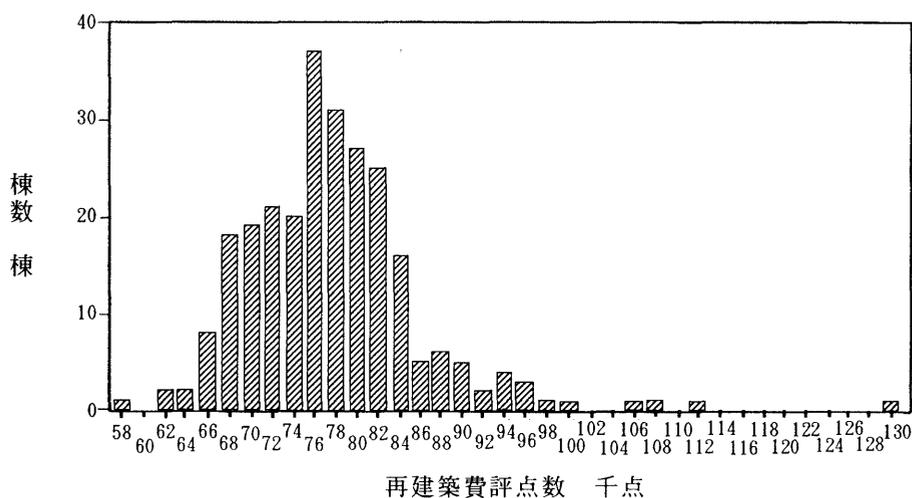
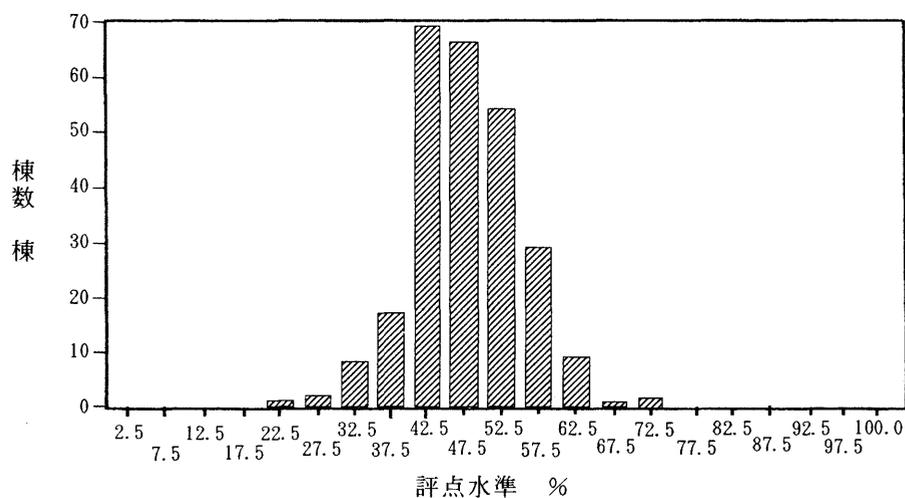


図16-3 評点水準の段階別区分の状況



なお、この調査に当たって各調査都市及び地域から報告された棟数は表7及び表8のとおりである。

表7 調査都市報告棟数

地域	調査都市	報告棟数
北海道	札幌市	2棟
	旭川市	0棟
東北	青森市	0棟
	盛岡市	0棟
	仙台市	6棟
	秋田市	0棟
	山形市	1棟
	福島市	0棟
北関東	水戸市	0棟
	宇都宮市	4棟
	前橋市	1棟
南関東	浦和市	10棟
	千葉市	10棟
	特別区	2棟
	横浜市	10棟
	川崎市	9棟
北陸	新潟市	10棟
	富山市	3棟
	金沢市	3棟
	福井市	10棟
中部	甲府市	0棟
	長野市	10棟
	岐阜市	0棟
中京	静岡市	4棟
	名古屋市	10棟
	津市	3棟
北近畿	大津市	2棟
	京都市	10棟
	奈良市	2棟
南近畿	大阪市	5棟
	神戸市	8棟
	和歌山市	10棟
山陰	鳥取市	10棟
	松江市	0棟

山陽	岡山市	10棟
	広島市	10棟
	山口市	10棟
四国	徳島市	3棟
	高松市	6棟
	松山市	4棟
	高知市	10棟
北九州	福岡市	10棟
	北九州市	10棟
	佐賀市	0棟
	長崎市	0棟
南九州	熊本市	10棟
	大分市	4棟
	宮崎市	3棟
	鹿児島市	10棟
	那覇市	3棟
合計		258棟

表8 地域別報告棟数

地域	報告棟数
北海道	2棟
東北	7棟
北関東	5棟
南関東	41棟
北陸	26棟
中部	10棟
中京	17棟
北近畿	14棟
南近畿	23棟
山陰	10棟
山・陽	30棟
四国	23棟
北九州	20棟
南九州	30棟
合計	258棟

表7及び表8より、各調査都市から報告された棟数が、当初予定していた10棟を下回っている調査都市が多数ある。そのため当報告書で集計し、分析する際には、サンプル数が少ないため、特定の建物及び調査都市のデータが集計の結果におおきく影響をおよぼす場合がある。

(2) 建築価額等の地域差

① 概要

ア 建築価額

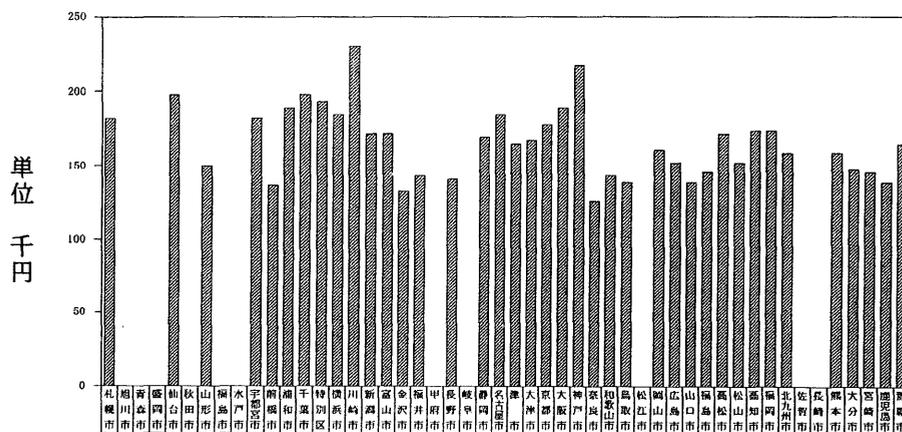
建築価額のデータの概要は(1)の表6のとおりであるが、これを調査対象都市ごとに示すと図17のとおりである。各数値は、各調査対象都市別に平均したものであり、全調査家屋のデータである表6とは若干異なる。

建築価額の高い都市は、高い方から川崎市、神戸市、仙台市、千葉市、特別区であり、逆に低い都市は、低い方から奈良市、金沢市、前橋市、山口市、鹿児島市である。

また、建築価額の高い5都市の偏差値は、それぞれ71、66、60、59、58、であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ36、38、39、40、41となっている。

なお、奈良市、金沢市及び前橋市の建築価額が低いのは、調査対象家屋が数棟しかなく、それらの家屋の建築価額が低いためである。

図17 建築価額の都市別比較



(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18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。

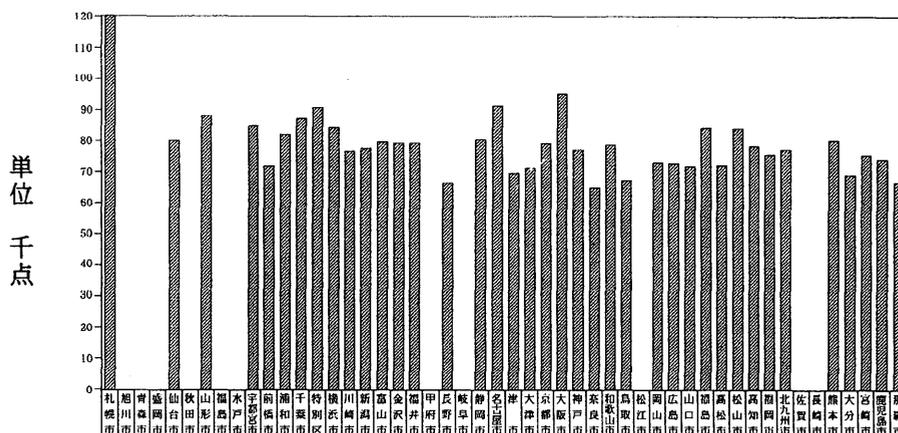
再建築費評点数の高い都市は、高い方から札幌市、大阪市、名古屋市、特別区、山形市であり、逆に低い都市は、低い方から奈良市、長野市、鳥取市、那覇市、津市である。

また、再建築費評点数の高い5都市の偏差値は、それぞれ99、70、65、64、60であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ35、36、37、38、40となっている。

なお、札幌市及び特別区の再建築費評点数が高い理由については、該当家屋が1、2棟しかなく、それらの家屋の再建築費評点数が高いためである。

また、奈良市、那覇市及び津市の再建築費評点数が低いのは、該当家屋が2、3棟しかなく、それらの家屋の再建築費評点数が低いためである。

図18 再建築費評点数の都市別比較



(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

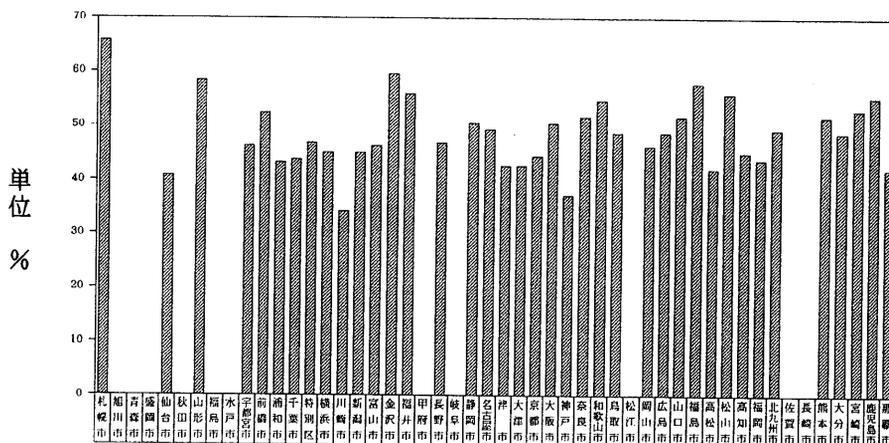
評点水準のデータの概要は、(1)の表6のとおりであるが、これを調査対象都市ごとに示すと図19のとおりである。各数値は各調査対象都市別に平均し

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。

評点水準の高い都市は、高い方から札幌市、金沢市、山形市、徳島市、松山市であり、逆に低い都市は、低い方から川崎市、神戸市、仙台市、那覇市、大津市である。

また、評点水準の高い5都市の偏差値は、それぞれ75、67、65、64、62であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ31、35、41、41、43となっている。

図19 評点水準の都市別比較



(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

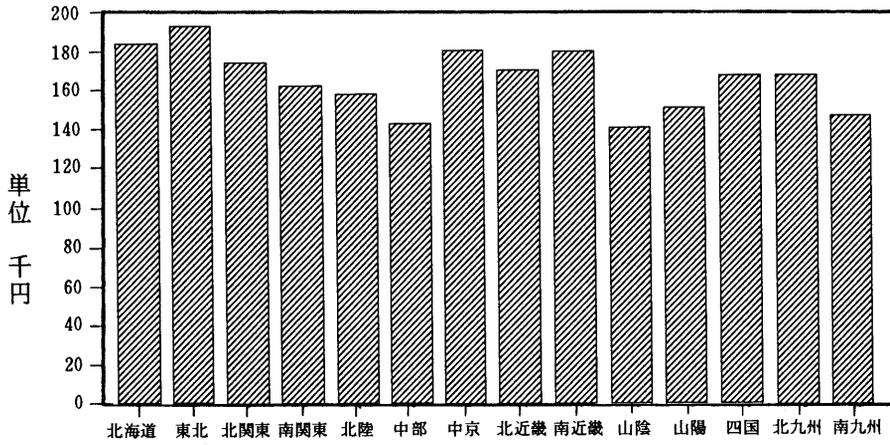
ア 建築価額における地域差

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20である。

図20をみると、東北(192,142円/㎡)が高く、ついで北海道(183,257円/㎡)が高くなっており、逆に低い方では、山陰(140,823円/㎡)が最も低くなっている。

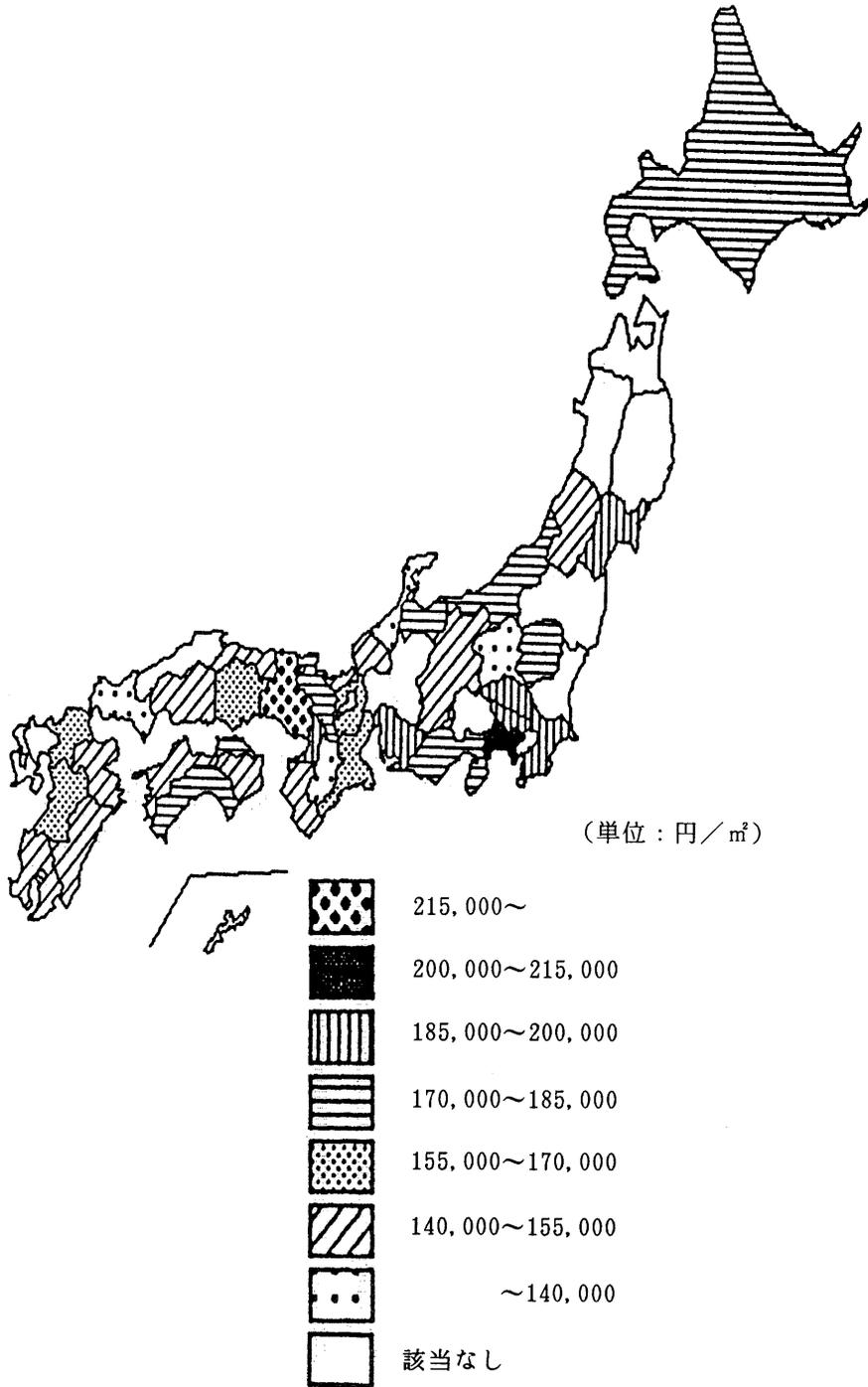
高い方では、東北については、仙台市が全調査対象都市平均(169,171円/㎡)を大きく上回っているためである。低い方では、山陰については、鳥取市が全調査都市平均を下回っているためである。

図20 建築価額の地域別比較



また、図17に占めら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21である。

図21 建築価額の都道府県別状況



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22である。

図22 再建築費評点数の地域別比較

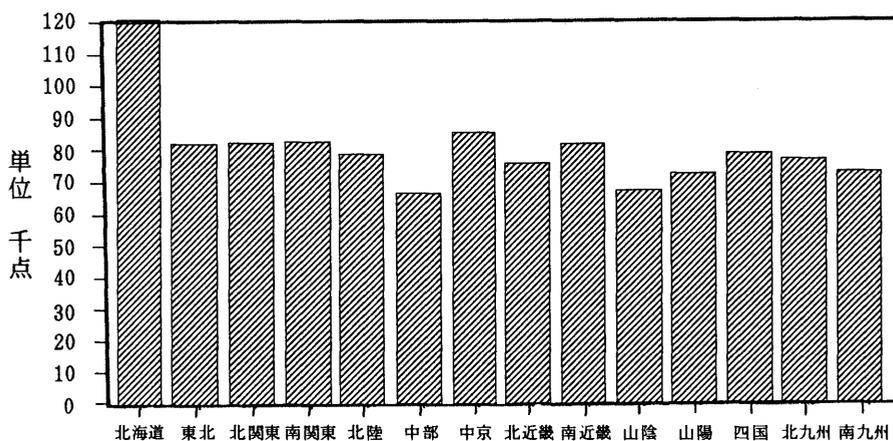
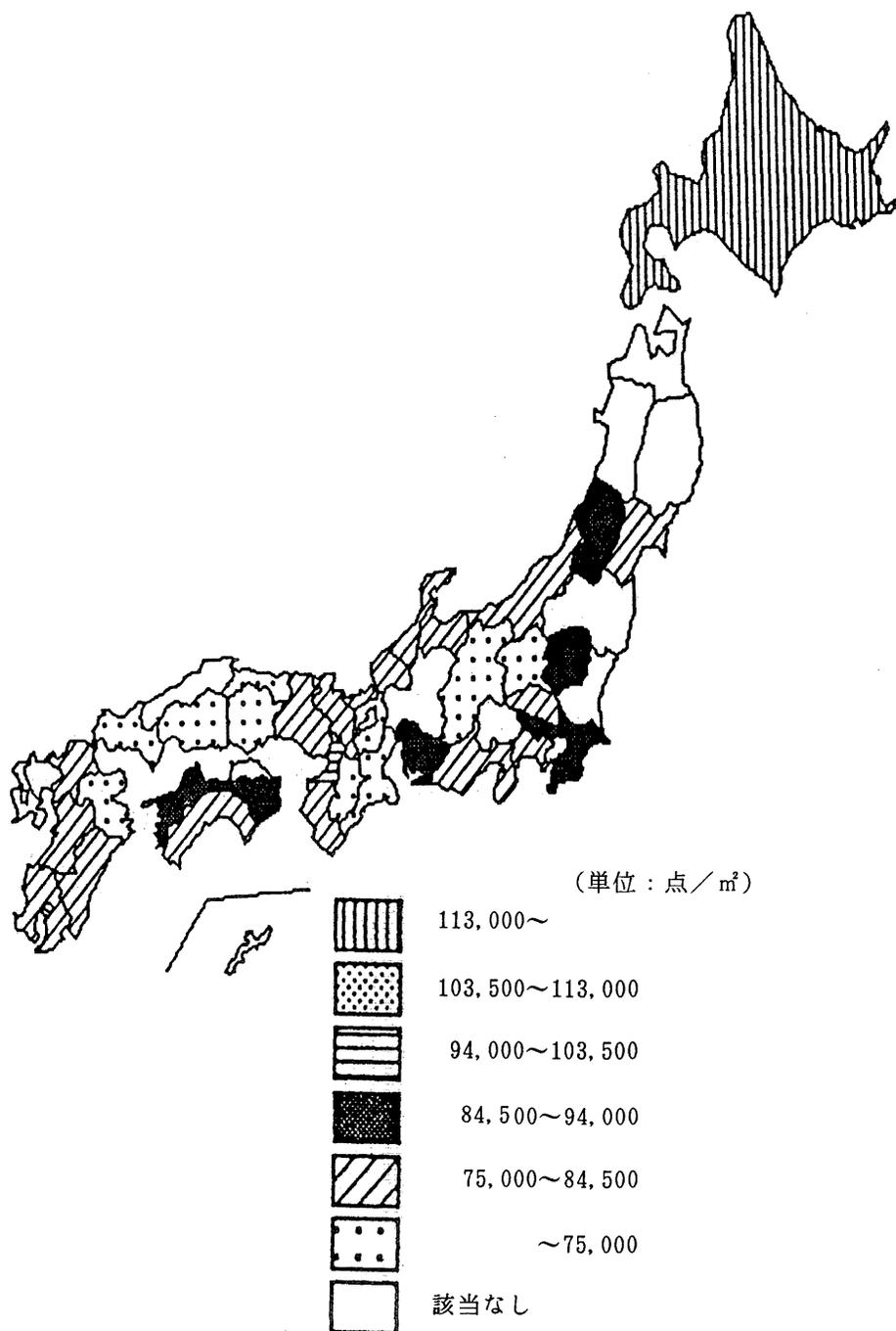


図22をみると、北海道(119,978点/㎡)が最も高く、ついで中京(85,443点/㎡)が高くなっており、逆に低い方では、中部が最も低く、ついで山陰となっている。

高い方では、北海道については札幌市(119,978点/㎡)が全調査対象都市平均(78,829点/㎡)を大きく上回っており、また、中京については、特に名古屋市(91,783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。札幌市の再建築費評点数が高くなっているのは、積雪・寒冷地域として、基礎、外部仕上げ等の点数が相対的に高くなっているためである。低い方では、中部については長野市が全調査対象都市の平均を下回っており、山陰でも同様に、鳥取市が全調査対象都市の平均を下回っているためである。

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ものが図23である。

図23 再建築費評点数の都道府県別状況



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24である。

図24 評点水準の地域別比較

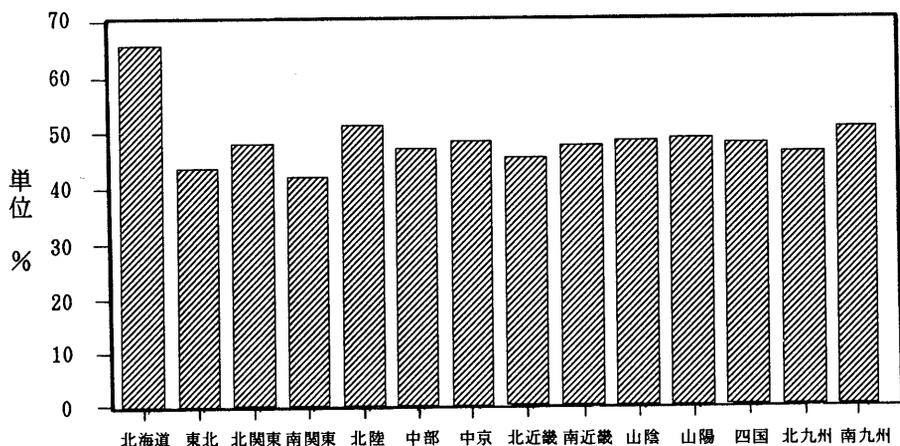
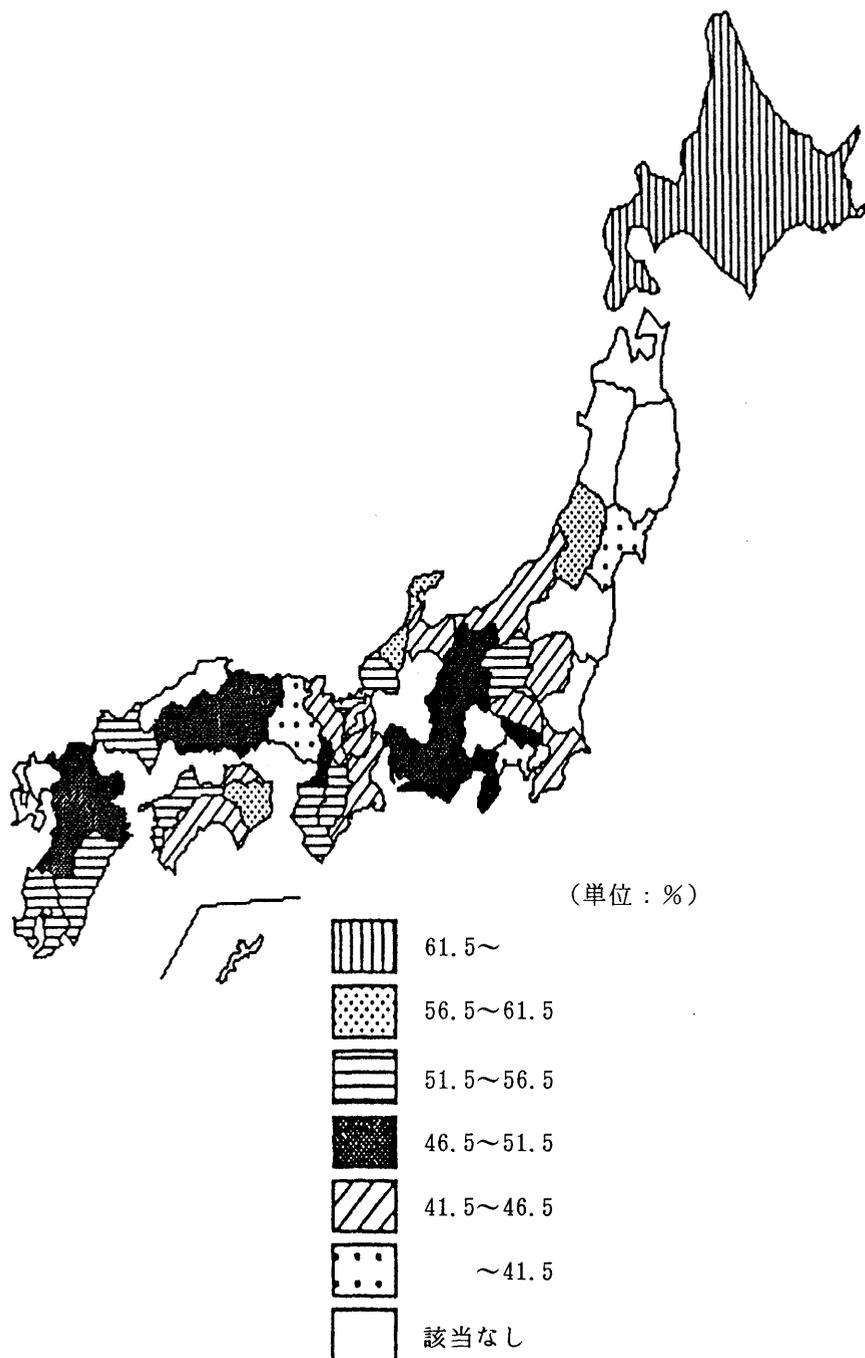


図24をみると、北海道(65.39%)が最も高く、ついで南九州(51.09%)が高くなっており、逆に低い方では、南関東(42.02%)が低く、ついで東北(43.37%)となっている。

高い方では、北海道については、札幌市(65.39%)が全調査対象都市平均(47.60%)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(33.92%)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25である。

図25 評点水準の都道府県別状況

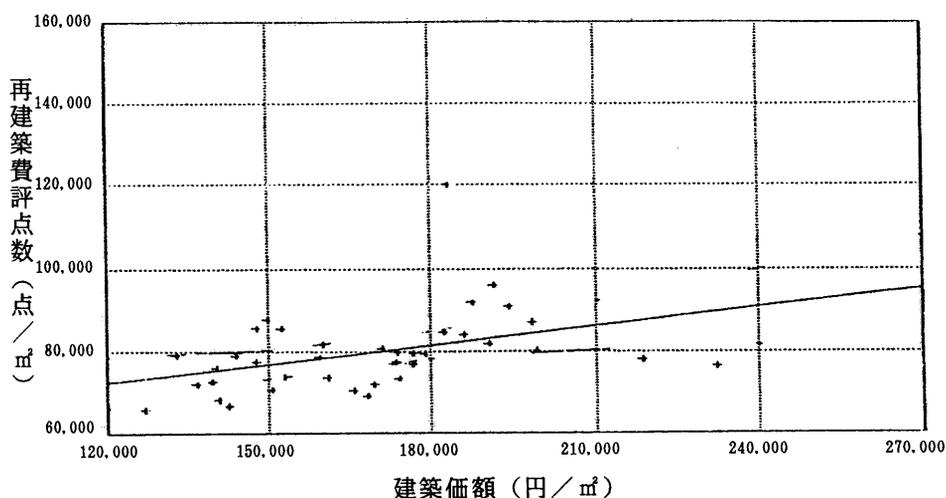


これが、地域の特性によるものか否かは、家屋の個別的事情、たとえば、家屋の程度等も関連するため、当該データからは一概には判断できない、たとえば、川崎市が低い理由(33.92%)としては、建築価額は全国平均169,171円/㎡を上回る価額(232,355円/㎡)にもかかわらず、再建築費評点数は全国平均78,829点/㎡とほぼ同じ評点数(76,542点/㎡)になっているためであろう。

次に、データ全体をみると、データの範囲 31.47%、標準偏差の平均に対する割合0.131、標準偏差区間におけるデータの数は28個であり、全データの71.79%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かな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26のとおりとなり、相関係数は0.384、回帰式(図中の直線の式)は $Y = (\text{再建築費評点数}) = a X (\text{建築価額}) + b$ 、 $a = 0.153691$ 、 $b = 53920.7$ となっている。

図26 再建築費評点数と建築価額の関係



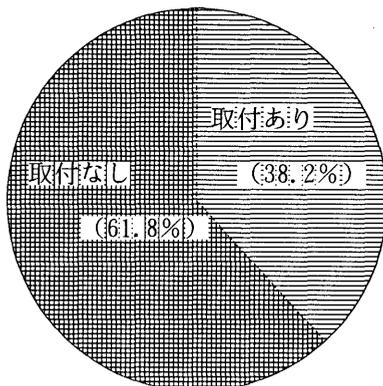
相関係数から見る限りは、建築価額と再建築費評点数に関連を見出すことは難しい。

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27のとおり38.2%の家屋についてオプションが施工されている。

図27 オプションの取付状況

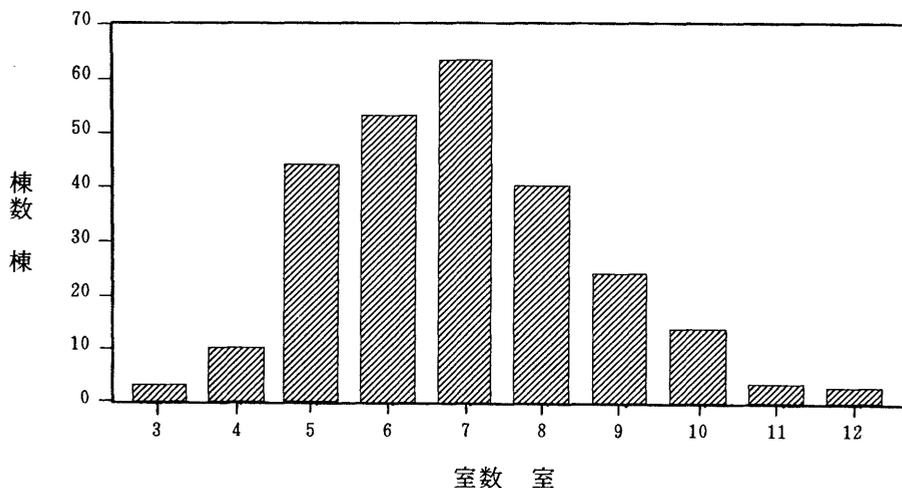


オプションで主なものは、バルコニー（ベランダ、テラス等を含む）、システムキッチン、出窓、床下収納庫等である。

(2) 室数の状況

室数は、7室が最も多く、24.4%をしめる。以下、6室、5室、8室、9室という順である。室数の分布状況を表したのが図28である。

図28 室数の分布状況



IV 平成2年度調査との比較

1 プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系）の建築価額等の比較

(1) 建築価額の状況

平成2年度に行った調査研究における建築価額の状況と、今回、平成4年度に行ったものを比較したのが、表9である。

表9 プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系）の建築価額の状況

(単位：円/㎡)

区 分	平成2年度	平成4年度	平2対比	平均
平均	137,189	153,748	1.12	145,469
標準偏差	21,812	26,151	1.20	23,982
標準偏差の平均 に対する割合	15.90	17.01	1.07	16.46

平成2年度調査と比較すると建築価額については、全調査家屋の平均で約1.12倍、標準偏差の平均に対する割合で約1.07倍となっており、このことから、過去2年間で建築価額が上昇し、個々の家屋の建築価額の散らばりも広がっている。

また、建築価額の上昇率が高かった上位5都市の建築価額等の状況は、表10のとおりである。

表10 建築価額の上昇率が高い都市上位5位

(単位：円/㎡)

都 市 名	平成4年度	平成2年度	平4 / 平2
徳 島 市	143,303	76,432	1.87倍
特 別 区	221,966	137,021	1.62倍
川 崎 市	232,432	168,172	1.38倍
高 松 市	159,450	120,507	1.32倍
那 覇 市	192,487	152,162	1.27倍

徳島市及び高松市については、前回の調査時の建築価額が低かったため上昇率が高くなったと考えられる。

また、特別区及び川崎市については、オプション等が取り付けられた施工の程度のよい建物が多く建てられるようになったと考えられる。

(2) 再建築費評点数の比較

平成2年度に行った調査研究における再建築費評点数の状況と、今回、平成4年度に行ったものを比較したのが、表11である。

表11 プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系）の再建築費評点数の状況

(単位：点/㎡)

区分	平成2年度	平成4年度	平2対比	平均
平均	67,829	73,157	1.08	70,493
標準偏差	8,552	8,111	0.95	8,332
標準偏差の平均に対する割合	12.61	11.09	0.88	11.85

平成2年度調査と比較すると、再建築費評点数については、全調査家屋の平均で約1.08倍、標準偏差の平均に対する割合で約0.95倍となっている。このことから、過去2年間で再建築費評点数は上昇し、個々の家屋の再建築費評点数の散らばりは狭くなっている。

また、再建築費評点数の上昇率が高かった上位5都市の再建築費評点数の状況等は、表12のとおりである。

表12 再建築費評点数の上昇率が高い上位5都市

(単位点/㎡)

都 市 名	平 成 4 年 度	平 成 2 年 度	平 4 / 平 2
川 崎 市	82,901	64,619	1.28倍
大 津 市	73,941	58,766	1.26倍
秋 田 市	76,941	61,041	1.25倍
徳 島 市	77,893	64,518	1.21倍
仙 台 市	79,008	66,152	1.19倍

(3) 評点水準の比較

平成2年度調査における評点水準の状況と、今回、平成4年度に行ったものを比較したのが、表13である。

表13 プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系）の評点水準の状況

(単位：%)

区 分	平 成 2 年 度	平 成 4 年 度	平 2 対 比	平 均
平 均	50.22	48.41	0.96	49.32
標 準 偏 差	7.88	6.83	0.87	7.36
標準偏差の平均 に対する割合	15.69	14.11	0.90	14.90

平成2年度調査と比較すると、評点水準については、全調査家屋の平均で約0.96倍、標準偏差の平均に対する割合で約0.90倍となっている。このことから、過去2年間で評点水準は下がり、個々の家屋の評点水準の散らばりは狭くなっている。

(4) 床面積の比較

平成2年度の調査における床面積の状況と、今回、平成4年度に行ったものを比較したのが、表14である。

表14 プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系）の床面積の状況

(単位：㎡)

区 分	平成 2 年度	平成 4 年度	平 2 対 比	平 均
平均 (A)	134.26	137.33	1.02	135.80
標準偏差	26.83	27.94	1.04	27.39
標準偏差の平均 に対する割合	19.98	20.35	1.02	20.17
新築住宅持家の 平均床面積(B)	133.66	137.28	1.03	135.47
A/B	1.00	1.00	0.99	1.00

(注) 1. 新築住宅持家の平均床面積は、建築統計年報（平成 2 年度版、平成 4 年度版）32表による。

2. 新築住宅は、全ての構造を含むものである。

平成 2 年度の調査と比較すると床面積は、全調査家屋の平均で約1.02倍、標準偏差の平均に対する割合で約1.02倍となっている。このことから、過去 2 年間で床面積が若干広くなり、個々の家屋の床面積の散らばりもやや広がっている。

また、新築住宅持家の平均床面積と比較するとほぼ同じ面積となっている。

2 プレハブ方式構造建物（鉄筋コンクリート系）の建築価額等の比較

(1) 建築価額の比較

平成 2 年度の調査における建築価額の状況と、今回、平成 4 年度に行ったものを比較したのが、表15である。

表15 プレハブ方式構造建物（鉄筋コンクリート系）の建築価額の状況

(単位：円/㎡)

区 分	平成 2 年度	平成 4 年度	平 2 対 比	平 均
平均	142,684	169,171	1.19	155,928
標準偏差	25,173	30,689	1.22	27,931
標準偏差の平均 に対する割合	17.64	18.14	1.03	17.89

平成2年度の調査と比較すると、建築価額については、全調査家屋の平均で約1.19倍、標準偏差の平均に対する割合で約1.03倍となっている。このことから、過去2年間で建築価額が上昇し、個々の家屋の建築価額の散らばりが若干広がっている。

また、建築価額の上昇率が高かった上位5都市の建築価額等の状況は、表16のとおりである。

表16 建築価額の上昇率が高い上位5都市

(単位：円/㎡)

都 市 名	平 成 4 年 度	平 成 2 年 度	平 4 / 平 2
大 分 市	150,724	88,531	1.70倍
徳 島 市	148,047	91,092	1.63倍
神 戸 市	218,450	145,672	1.50倍
富 山 市	178,881	130,999	1.33倍
千 葉 市	198,193	149,918	1.32倍

大分市、徳島市及び富山市については、報告された棟数がいずれも3、4棟程度であり、建築価額の上昇率が高いのは、そのためと考えられる。

また、神戸市及び千葉市については、施工の程度のよい建物が多く建てられるようになったためと考えられる。

(2) 再建築費評点数の比較

平成2年度の調査における再建築費評点数の状況と、今回、平成4年度に行ったものを比較したものが、表17である。

平成2年度調査と比較すると再建築費評点数については、全調査家屋の平均で約1.06倍、標準偏差の平均に対する割合で約1.00倍となっている。このことから、過去2年間で再建築費評点数は上昇したが、再建築費評点数の散らばりは、平成2年度調査時と変化がなかった。

表17 プレハブ方式構造建物（鉄筋コンクリート系）の再建築費評点数の状況

(単位：点/㎡)

区 分	平成 2 年度	平成 4 年度	平 2 対 比	平 均
平 均	74,374	78,829	1.06	76,602
標 準 偏 差	7,957	8,468	1.06	8,213
標準偏差の平均 に対する割合	10.70	10.74	1.00	10.72

また、再建築費評点数の上昇率が高かった上位 5 都市の再建築費評点数の状況等は、表18のとおりである。

表18 再建築費評点数の上昇率が高い上位 5 都市

(単位：点/㎡)

都 市 名	平成 4 年度	平成 2 年度	平 4 / 平 2
札幌市	119,978	97,504	1.23倍
仙台市	80,317	68,684	1.17倍
名古屋市	91,783	80,029	1.15倍
熊本市	81,874	71,464	1.15倍
広島市	73,965	65,069	1.14倍

(3) 評点水準の比較

平成 2 年度調査における評点水準の状況と、今回、平成 4 年度に行ったものを比較したものが、表19である。

表19 プレハブ方式構造建物（鉄筋コンクリート系）の評点水準の状況

(単位：%)

区 分	平成 2 年度	平成 4 年度	平 2 対 比	平 均
平 均	53.43	47.60	0.89	50.52
標 準 偏 差	9.45	7.12	0.75	8.29
標準偏差の平均 に対する割合	17.69	14.96	0.85	16.33

平成2年度調査と比較すると評点水準については、全調査家屋の平均で約0.89倍、標準偏差の平均に対する割合で約0.85倍となっている。このことから、過去2年間で評点水準は下がり、個々の家屋の評点数の散らばりは狭くなっている。

(4) 床面積の比較

平成2年度の調査研究における床面積の状況と、今回、平成4年度に行ったものを比較したものが、表20である。

表20 プレハブ方式構建造物（鉄筋コンクリート系）の床面積の状況

(単位：㎡)

区 分	平成2年度	平成4年度	平 2 対 比	平 均
平均 (A)	143.38	145.63	1.02	144.51
標準偏差	31.42	36.88	1.17	34.15
標準偏差の平均 に対する割合	21.91	25.32	1.16	23.62
新築住宅持家の 平均床面積(B)	133.66	137.28	1.03	135.47
A/B	1.07	1.06	0.99	1.07

(注) 1. 新築住宅持家の平均床面積は、建築統計年報（平成2年度版、平成4年度版）32表による。

2. 新築住宅は、全ての構造を含むものである。

平成2年度の調査と比較すると床面積は、全調査家屋の平均で約1.02倍、標準偏差の平均に対する割合で約1.16倍となっている。このことから、過去2年間で床面積が若干広くなり、個々の家屋の床面積の散らばりも広がっている。

また、新築住宅持家の平均床面積と比較すると、床面積がやや広がっている。

プレハブメーカー調査編



I 調査研究の目的等

1 目的

今回の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）の調査に当たって、プレハブメーカーに調査を行ったが、この調査研究の目的は以下のとおりである。

- ① 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）のメーカーの建築棟数、構造、価格、主な資材及び標準量等の過去10年の変化の傾向を把握すること。
- ② 軽量鉄骨系及び鉄筋コンクリート系の各プレハブメーカーのプレハブ方式構造建物の特徴を把握すること。

2 調査方法

(1) 意義

本調査は、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）の製造を行っているプレハブメーカーにアンケート調査を行い、昭和56年度、昭和61年度及び平成3年度のデータより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）の過去10年間の変化の傾向を把握しようとするものである。

(2) 調査項目

- ① 調査対象メーカーの年間建築（供給）棟数及び床面積別建築（供給）棟数の比率
- ② 調査対象メーカーの代表的な建物の階高、床面積、価格、1㎡当たりの価格、価格構成、原価構成、資材及び標準量

(3) 調査対象メーカー

代表的なプレハブメーカー16社（軽量鉄骨系9社、鉄筋コンクリート系7社）に調査アンケートを送付し10社（軽量鉄骨系7社、鉄筋コンクリート系3社）から有効回答を得た。

3 調査結果の集計

(1) とりまとめ方

この研究成果は、代表的なプレハブメーカーに対してのアンケート調査並びに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。

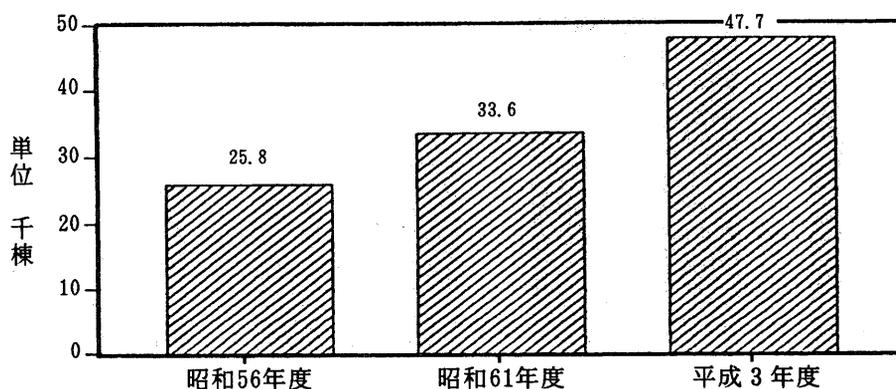
- ・ 床 面 積 注記していない限り延べ床面積とした。
- ・ 代表的な建物 各年度で各メーカーの最多販の建物とした。

II プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系）メーカー調査

1 建築棟数の変化

各メーカーの昭和56年度、昭和61年度及び平成3年度の建築（供給）棟数の合計を表したのが図29である。過去10年間で建築棟数は約 1.9倍になっており、建築棟数は過去10年間で増加してきている。

図29 年間の建築（供給）棟数の推移（各社合計）



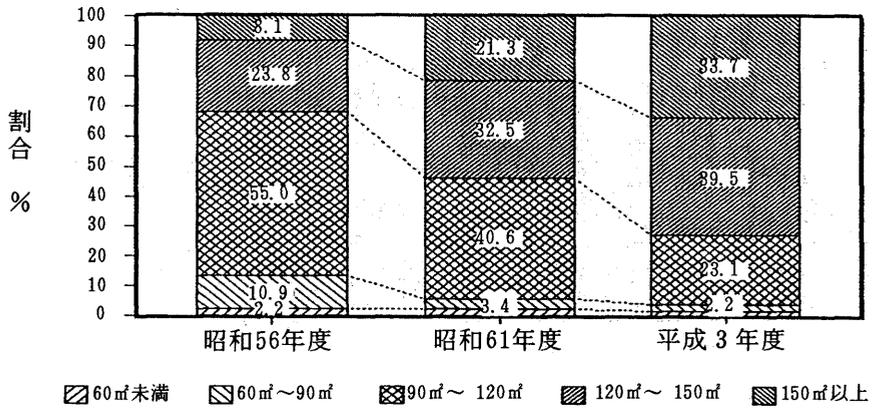
2 床面積別建築棟数の比率の変化について

全調査対象メーカーが昭和56年度、昭和61年度及び平成3年度に建築（供給）した建物の床面積割合を表したのが図30である。

昭和56年度は90㎡以上 120㎡未満の床面積区分の建物が最も多く全体の55.0%を占めていたが、昭和61年度には40.6%、平成3年度には23.1%となっており、この区分の床面積の割合は減少してきている。

また、120㎡以上の床面積の建物は、過去10年間で増加しており、特に 120㎡以上 150㎡未満の区分の床面積の建物は、平成3年度においては全棟数の39.5%の割合を占めており、各床面積区分の中で最も多い区分となっている。

図30 過去10年間の床面積割合の推移

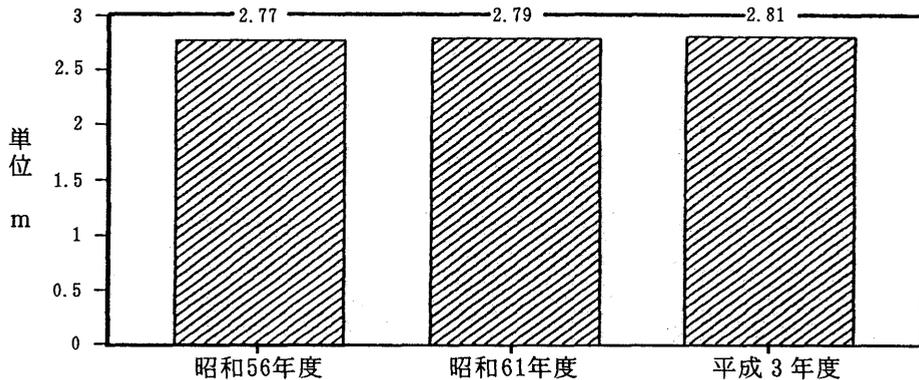


3 各メーカーの代表的な建物の階高、床面積及び価格等の変化について

(1) 階高

各メーカーの代表的な建物の階高の平均を表したのが図31である。過去10年間の階高の変化はあまりなかった。

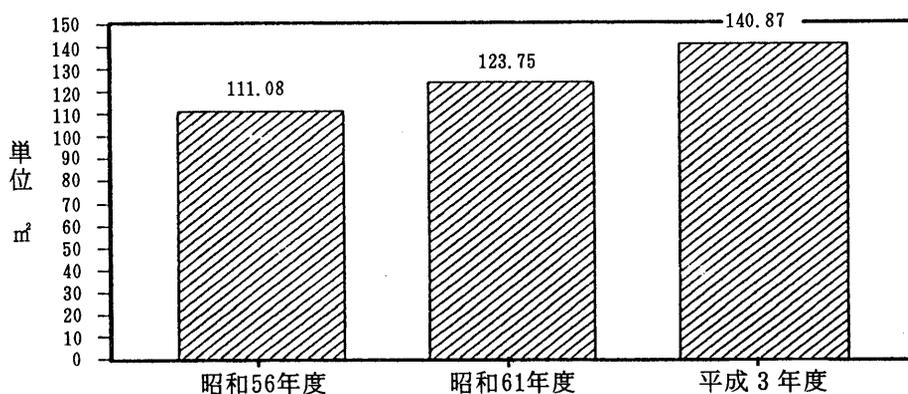
図31 代表的な建物の階高の推移（平均）



(2) 床面積

各メーカーの代表的な建物の床面積の平均を表したのが図32である。過去10年間で床面積は約1.27倍になっており、床面積は過去10年間で広がってきている。

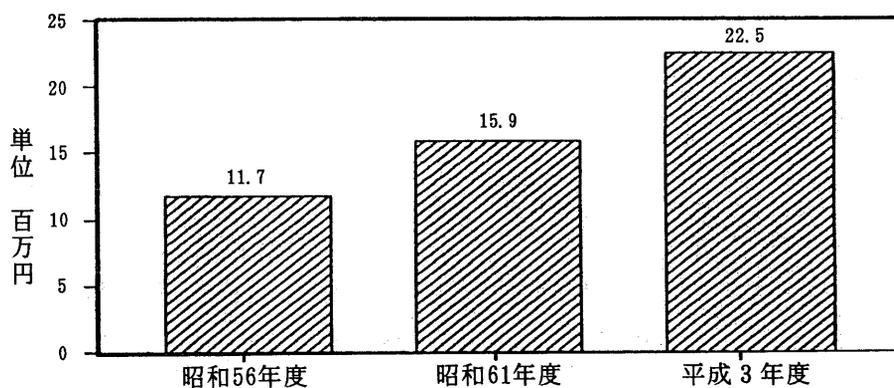
図32 代表的な建物の床面積の推移（平均）



(3) 価格

各メーカーの代表的な建物の価格の各年度における平均を表したのが図33である。過去10年間で価格は約1.93倍となっており、過去10年間で高くなってきている。

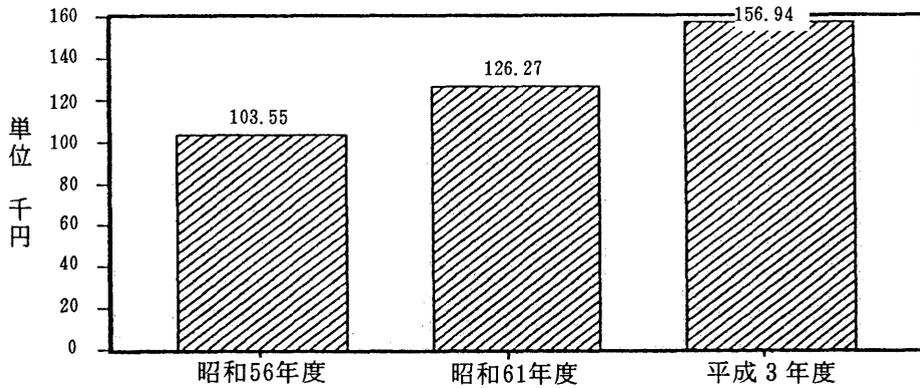
図33 代表的な建物の価格の推移（平均）



(4) 1 m²当たりの価格

各メーカーの代表的な建物の各年度における1 m²当たりの価格の平均を表したのが図34である。過去10年間で1 m²当たりの価格は約1.51倍となっており、1 m²当たりの価格は、過去10年間で高くなってきている。

図34 代表的な建物 1 m²当たりの価格の推移 (平均)

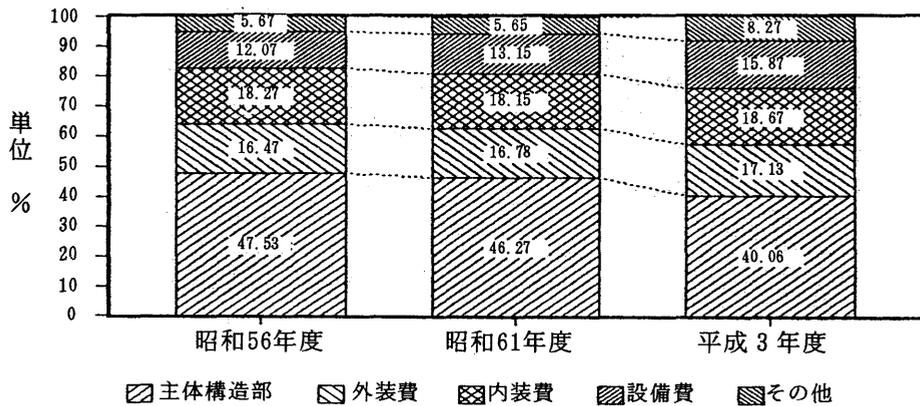


4 各メーカーの代表的な建物の価格及び原価構成について

(1) 価格構成

各年度における各メーカーの代表的な建物の価格構成を平均し、昭和56年度、昭和61年度及び平成3年度を比較したものが図35である。過去10年間で主体構造部の割合が低くなり、設備費の割合が高くなってきている。

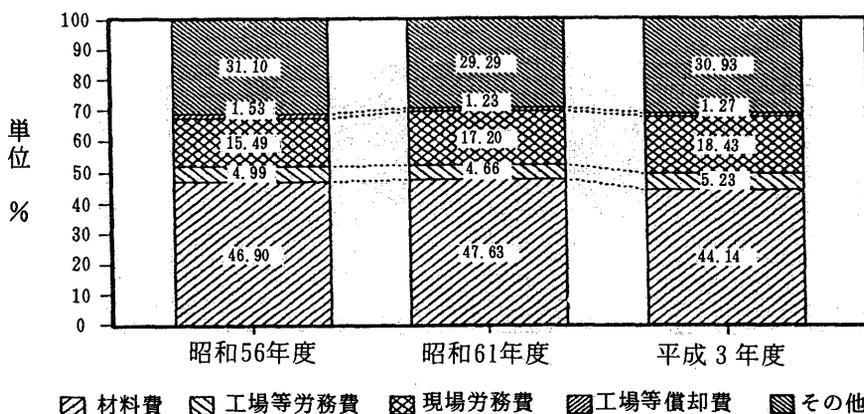
図35 代表的な建物の価格構成の推移 (平均)



(2) 原価構成

各年度における各メーカーの代表的な建物の価格構成を平均し、昭和56年度、昭和61年度及び平成3年度を比較したものが図36である。過去10年間で現場労務費の割合が増加してきている。

図36 代表的な建物の原価構成の推移（平均）



5 各メーカーの代表的な建物における各部分の主な資材について

各メーカーの代表的な建物における各部分別の主な資材を表したものが、表21から表29である。

各社の使用している資材を見ると異なる部分が多く、また、過去10年間の部分別の变化としては、外壁仕上げのノンアスベスト化や床仕上げの木質化が進んでいることが認められる。

表21 床組構造

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
A社	A L C板	A L C板	A L C板
B社	鉄製フレーム 木製根太	鉄製フレーム 木製根太	鉄製フレーム 木製根太
C社	鋼製床梁、木根太 木造束立+木根太床	鋼製床梁、木根太 木造束立+木根太床	鋼製床梁、木根太 鋼製束立+木根太床
D社	木製根太 パーティクルボード 合成床	木製根太 パーティクルボード 合成床	木製根太 パーティクルボード 合成床
E社	床束、大引の上に木製 パネル	床束、大引の上に木製 パネル	床束、大引の上に木製 パネル
F社	木造床組	木造床組	木造床組
G社	鋼製床梁、木根太 木製束、大引、床合板	鋼製床梁、木根太 木製束、大引、床合板	鋼製床、木製パネル 木根太、鋼製束、大引 床合板

表22 外周壁骨組

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
A社	A L C板	A L C板	A L C板
B社	鉄棧骨組 木製パネル	鉄棧骨組 木製パネル	鉄棧骨組 木製パネル
C社	鋼製フレーム 木製パネル	鋼製フレーム 木製パネル	鋼製フレーム 木製パネル
D社	フレキシタブル軽量気泡コン クリートパネル	フレキシタブル軽量気泡コン クリートパネル	フレキシタブル軽量気泡コン クリートパネル 木製複合パネル
E社	鉄枠パネル	鉄枠パネル	鉄枠パネル
F社	両面貼鉄製フレームパ ネル	両面貼鉄製フレームパ ネル	両面貼鉄製フレームパ ネル
G社	鋼製柱・耐力ブレース 木製パネル	鋼製柱・耐力ブレース 木製パネル	鋼製柱・耐力ブレース 木製パネル

表23 間仕切骨組

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
A社	木製パネル	木製パネル	木製パネル
B社	木製パネル	木製パネル	木製パネル
C社	木製パネル	木製パネル	木製パネル
D社	木製パネル	木製パネル	木製パネル
E社	木製パネル	木製パネル	木製パネル
F社	木製パネル	木製パネル	木製パネル
G社	木製間柱、胴縁、石膏 ボード組立	木製間柱、胴縁、石膏 ボード組立	木製間柱、胴縁、石膏 ボード組立

表24 基礎

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
A社	布基礎	布基礎	布基礎
B社	布基礎	布基礎	布基礎
C社	布基礎	布基礎	布基礎
D社	布基礎	布基礎	布基礎
E社	布基礎	布基礎	布基礎
F社	布基礎	布基礎	布基礎
G社	布基礎	布基礎	布基礎

表25 外壁仕上げ

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
A社	A L C板合成樹脂系防水済吹付	A L C板合成樹脂系防水済吹付	A L C板合成樹脂系防水済吹付
B社	塗装アルミタト壁	塗装アルミタト壁	塗装アルミタト壁
C社	石綿セメント板+樹脂系塗料	セメント防火板 リシン吹付	セメント防火板 リシン吹付
D社	フレキスタブル軽量気泡コンクリートパネル	フレキスタブル軽量気泡コンクリートパネル	フレキスタブル軽量気泡コンクリートパネル
E社	石綿セメント板 合成樹脂塗装仕上	パルプ混入エトリンガ イトセメント板 合成樹脂塗装仕上	繊維混入フライアッシュ セメント板 合成樹脂塗装仕上
F社	石綿セメントパーライト板 アクリル系吹付	石綿セメントパーライト板 アクリル系吹付	石綿セメントパーライト板 アクリル系吹付
G社	着色エンボス 石綿セメント板	防火サイディング板 アクリル系厚吹	防火サイディング板 アクリル系厚吹

表26 内壁仕上げ

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
A社	ビニールクロス 布クロス	ビニールクロス 布クロス	ビニールクロス 布クロス
B社	ビニールクロス	ビニールクロス	ビニールクロス
C社	ビニールクロス プリント合板	ビニールクロス	ビニールクロス
D社	石膏ボード下地ビニールクロス貼	石膏ボード下地ビニールクロス貼	石膏ボード下地ビニールクロス貼
E社	ビニールクロス	ビニールクロス	ビニールクロス
F社	石膏ボード下地ビニールクロス貼	石膏ボード下地ビニールクロス貼	石膏ボード下地ビニールクロス貼
G社	ビニールクロス 布クロス	ビニールクロス 布クロス	ビニールクロス 布クロス

表27 床仕上げ

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
A社	たたみ、カーペット クッションフロア	たたみ、カーペット クッションフロア	たたみ、カーペット クッションフロア
B社	たたみ、カーペット クッションフロア	たたみ、カーペット クッションフロア	たたみ、カーペット クッションフロア
C社	たたみ、カーペット クッションフロア	たたみ、カーペット クッションフロア	たたみ、カーペット クッションフロア
D社	たたみ、カーペット クッションフロア	たたみ、カーペット クッションフロア	たたみ、カーペット クッションフロア
E社	たたみ、カーペット	たたみ、カーペット	たたみ 木質フロア
F社	たたみ、カーペット クッションフロア	たたみ、カーペット クッションフロア	たたみ、カーペット クッションフロア
G社	たたみ、カーペット クッションフロア	たたみ、カーペット クッションフロア	たたみ、カーペット クッションフロア

表28 天井仕上げ

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
A社	ビニールクロス 布クロス プリント合板	ビニールクロス 布クロス プリント合板	ビニールクロス 布クロス プリント合板
B社	ビニールクロス プリント合板	ビニールクロス プリント合板	ビニールクロス プリント合板
C社	ビニールクロス 吸音繊維板 杉桤合板敷目天井	ビニールクロス 杉桤合板敷目天井	ビニールクロス 杉桤合板敷目天井
D社	石膏ボード下地ビニールクロス貼	石膏ボード下地ビニールクロス貼	石膏ボード下地ビニールクロス貼
E社	化粧ロックウール吸音板 化粧石膏ボード	化粧ロックウール吸音板 化粧石膏ボード	化粧ロックウール吸音板 ビニールクロス
F社	石膏ボード下地ビニールクロス貼	石膏ボード下地ビニールクロス貼	石膏ボード下地ビニールクロス貼
G社	ビニールクロス 布クロス	ビニールクロス 布クロス	ビニールクロス 布クロス

表29 屋根仕上げ

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
A社	防水シート	防水シート	防水シート
B社	塩ビ鋼板折板	塩ビ鋼板折板	塩ビ鋼板折板
C社	着色セメント板	採色スレート葺	採色スレート葺
D社	着色セメント板	着色セメント板	着色セメント板
E社	屋根用石綿スレート	屋根用石綿スレート	屋根用石綿スレート
F社	カラーベストコロニアル葺	カラーベストコロニアル葺	カラーベストコロニアル葺
G社	着色石綿セメント板	着色石綿セメント板	着色石綿セメント板

6 各メーカーの代表的な建物の標準量の変化について

各メーカーに対し、部分別に各標準量を調査したところ、図37から図44のとおりであった。

図37 主体構造部（軽量鉄骨）標準量別会社数の推移

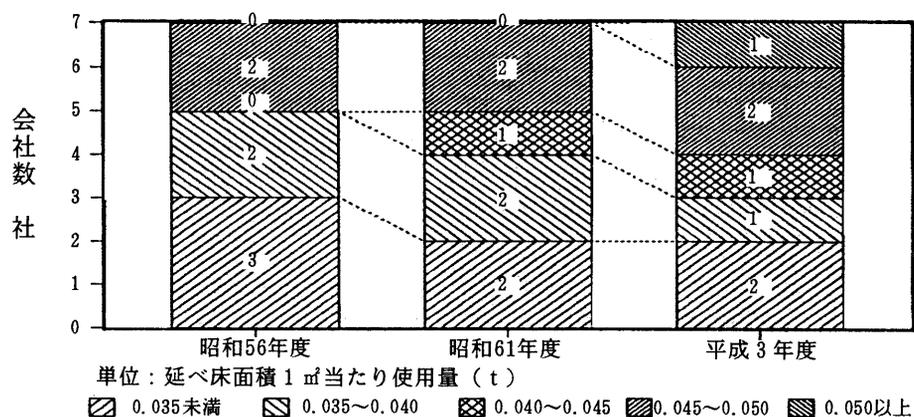


図38 外周壁骨組標準量別会社数の推移

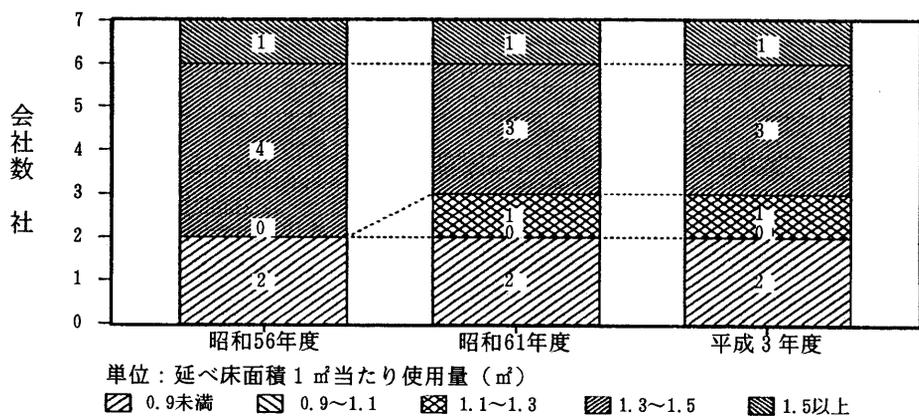


図39 間仕切骨組標準量別会社数の推移

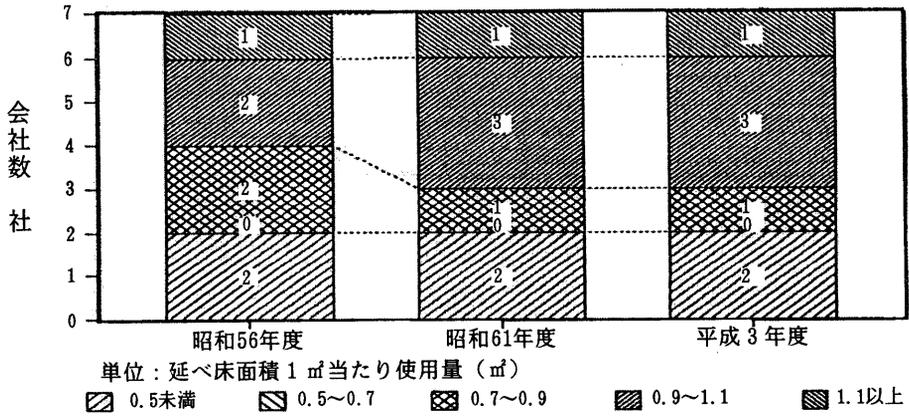


図40 外部仕上げ標準量別会社数の推移

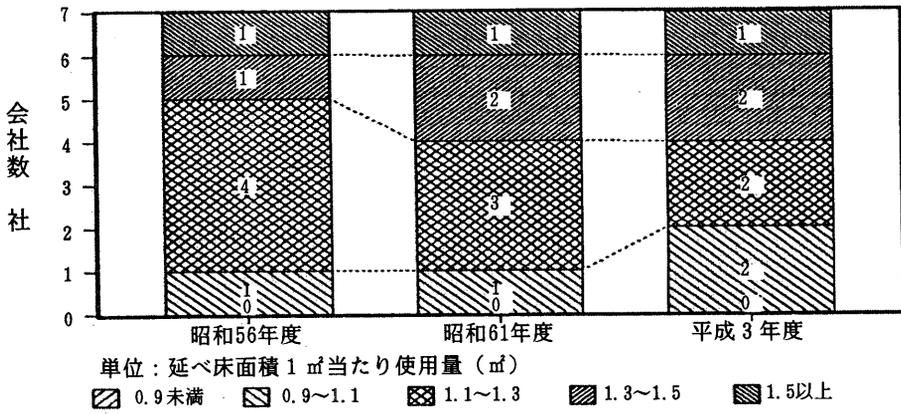


図41 内部仕上げ標準量別会社数の推移

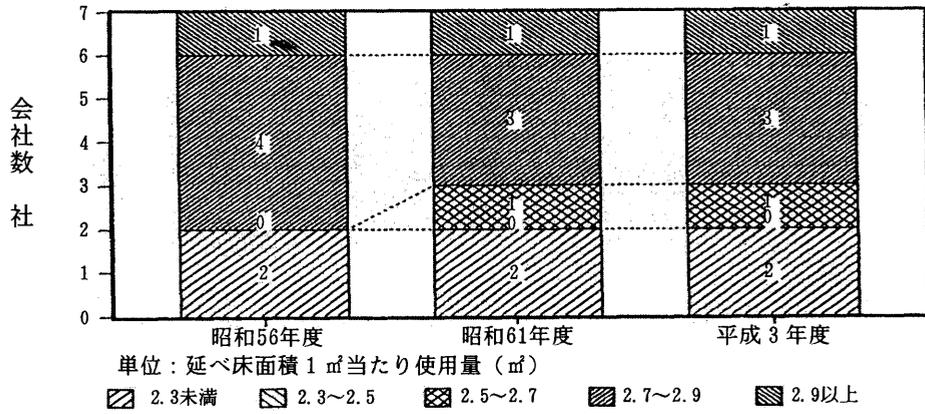


図42 屋根仕上げ標準量別会社数の推移

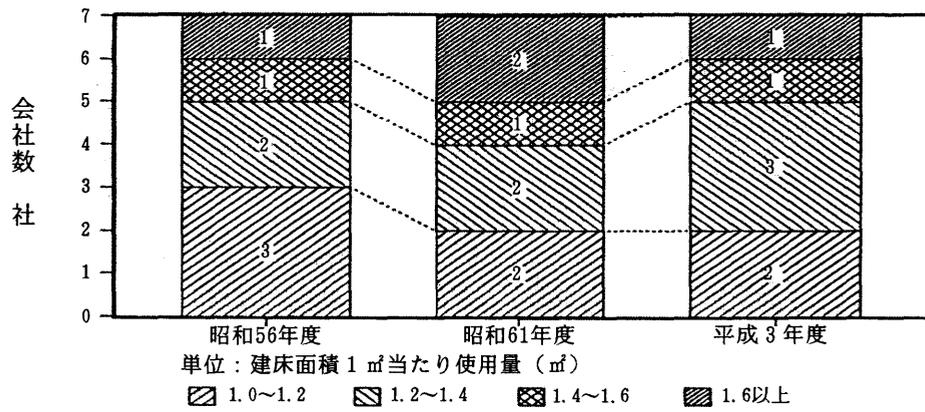


図43 外部建具標準量別会社数の推移

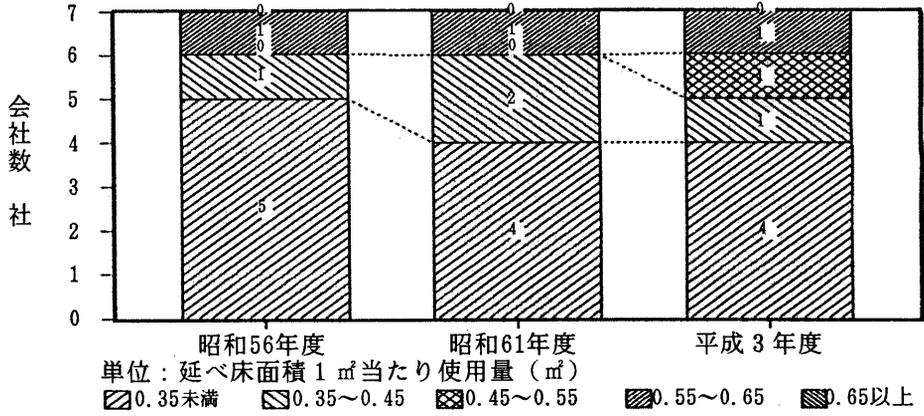
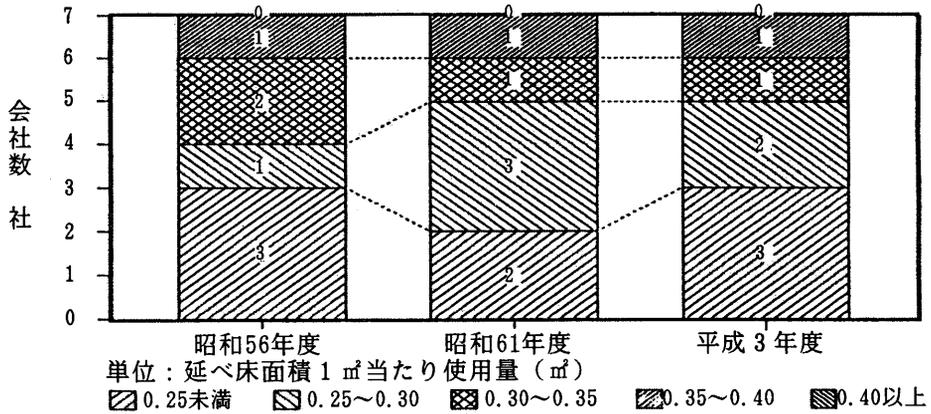


図44 内部建具標準量別会社数の推移



7 プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系）の今後の変化について

調査対象メーカーの担当者に対し、今後のプレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系）の変化についてアンケート調査を実施し、主な回答をまとめたものが、表30である。

表30 プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系）の今後の変化について

回 答 内 容	会 社 数
施工合理化、工期の短期化のための建物の開発が進む。	3 社
省エネ住宅等の環境問題に対応した建物の開発が進む。	3 社
高齢化時代に対応した建物の開発が進む。	3 社
消費者のニーズの多様化に対応する住宅の開発が進む。	2 社
専門技能を必要としない施工方法の開発が進む。	2 社
建物の三階指向が進む。	1 社
街と調和のとれた建物の開発が進む。	1 社
貿易摩擦との関連で海外資材の使用が多くなる。	1 社
外壁資材の性能（断熱性、防音性等）のアップ。	1 社
建物の大型化が進む（床面積の増加）。	1 社
設備機器の発達。	1 社
内装、外装等の本物指向が進む。	1 社

（注）一つの会社の回答が複数の項目にわたる場合は、複数の項目に入れてある。

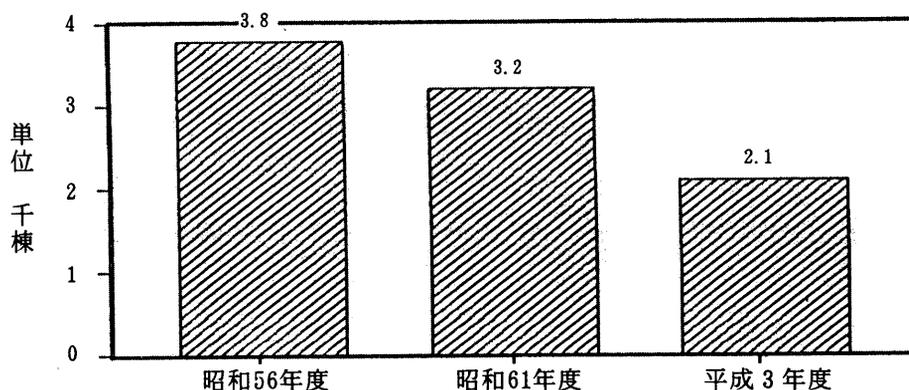
表30のアンケート結果からみると、現場工期の短縮、専門技術者を必要としない建物の開発等が進むと考えている会社が複数見られる。また、消費者のニーズに答えるために建物の多様化が進むと考えている会社も複数見られ、この二つのアンケート回答から、今後はプレハブ化率が進むものの規格製品の大量生産ではなく、工場で多種多様な建物を少量生産するようになると考えられる。

Ⅲ プレハブ方式構造建物（鉄筋コンクリート系）メーカー調査

1 建築棟数の変化

各メーカーの昭和56年度、昭和61年度及び平成3年度の建築（供給）棟数の合計を表したものが図45である。過去10年間で建築棟数は約0.55倍になっており、建築棟数は過去10年間で減少してきている。

図45 年間の建築（供給）棟数の推移（各社合計）



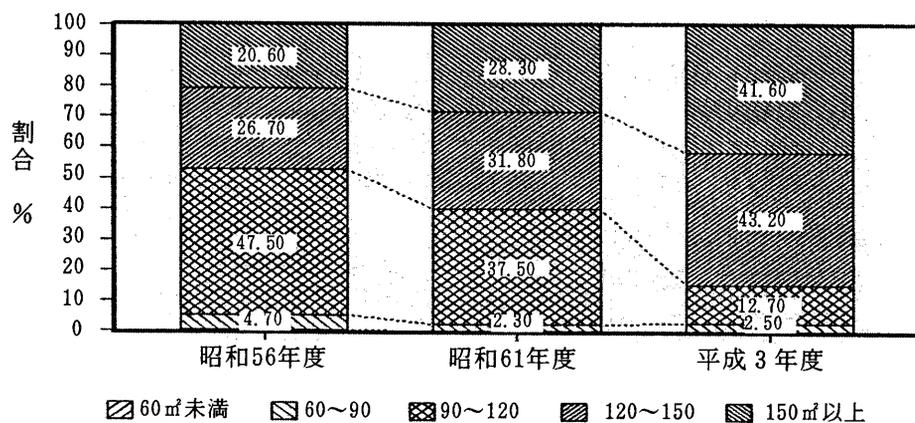
2 床面積別建築棟数の比率の変化について

全調査対象メーカーが昭和56年度、昭和61年度及び平成3年度に建築（供給）した建物の床面積割合を表したのが図46である。

昭和56年度は90㎡以上 120㎡未満の床面積区分の建物が最も多く全体の47.5%を占めていたが、昭和61年度には37.5%、平成3年度には12.7%となっており、この区分の床面積の割合は減少してきている。

また、120㎡以上の床面積の建物は、過去10年間で増加しており、特に 120㎡以上 150㎡未満の区分の床面積の建物は、平成3年度においては全棟数の43.2%の割合を占めており、各床面積区分の中で最も多い区分となっている。

図46 過去10年間の床面積割合の推移

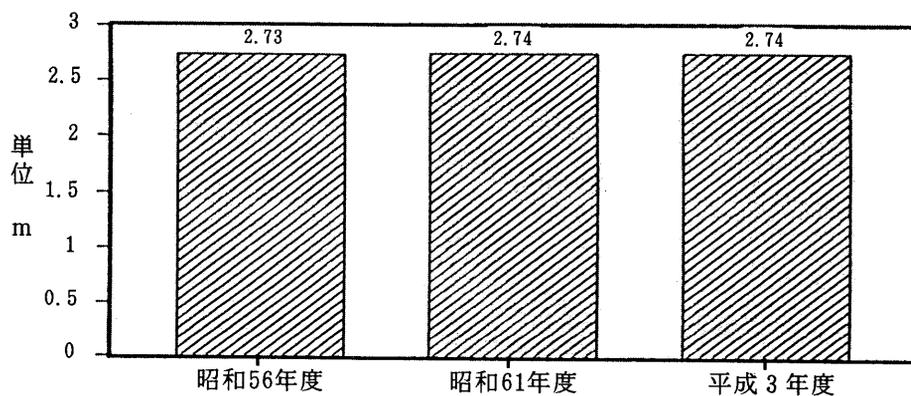


3 各メーカーの代表的な建物の階高、床面積及び価格等の変化について

(1) 階高

各メーカーの代表的な建物の階高の平均を表したのが図47である。過去10年間の階高の変化はあまりなかった。

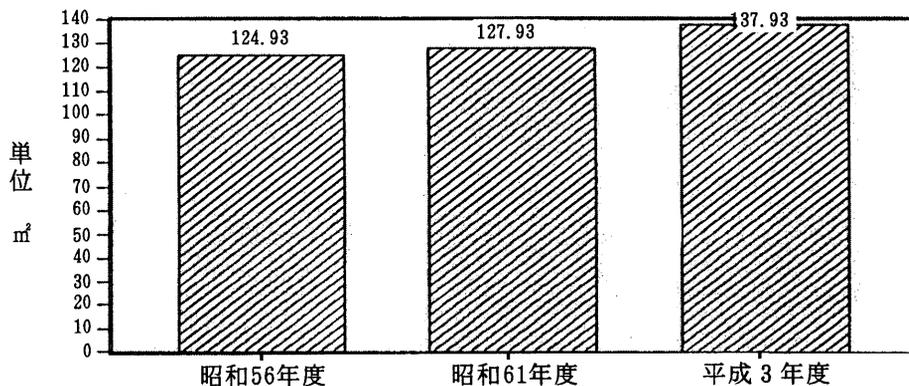
図47 代表的な建物の階高の推移（平均）



(2) 床面積

各メーカーの代表的な建物の床面積の平均を表したのが図48である。過去10年間で床面積は約1.10倍になっており、床面積は過去10年間で広がってきている。

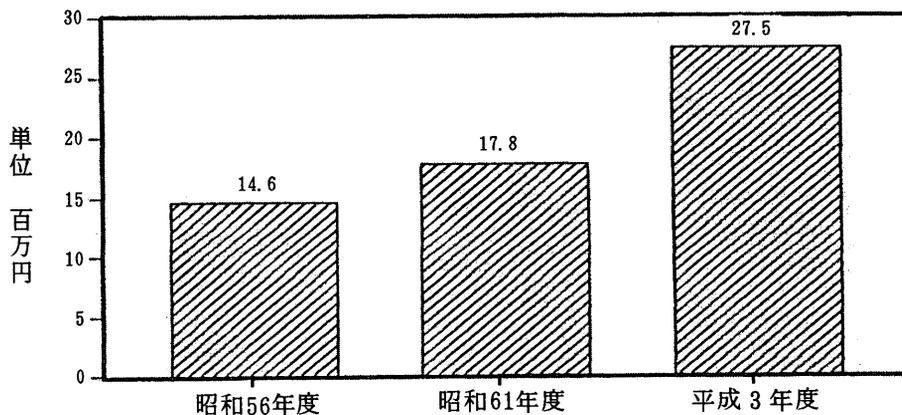
図48 代表的な建物の床面積の推移（平均）



(3) 価格

各メーカーの代表的な建物の価格の各年度における平均を表したのが図49である。過去10年間で価格は約1.88倍となっており、床面積は過去10年間で高くなってきている。

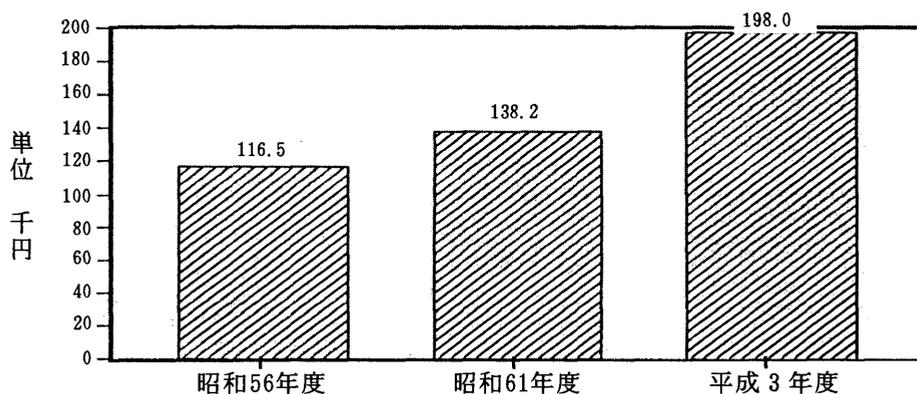
図49 代表的な建物の価格の推移（平均）



(4) 1㎡当たりの価格

各メーカーの建物の各年度における1㎡当たりの価格の平均を表したのが図50である。過去10年間で1㎡当たりの価格は約1.69倍となっており、1㎡当たりの価格は、過去10年間で高くなってきている。

図50 代表的な建物1㎡当たりの価格の推移（平均）

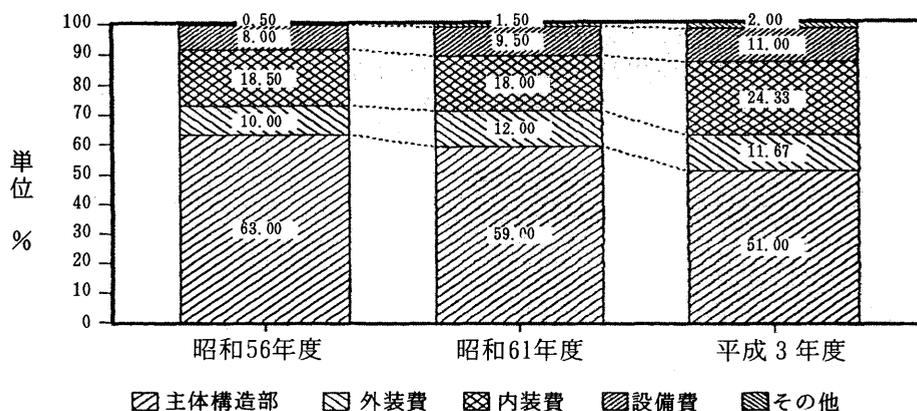


4 各メーカーの代表的な建物の価格及び原価構成について

(1) 価格構成

各年度における各メーカーの代表的な建物の価格構成を平均し、昭和56年度、昭和61年度及び平成3年度を比較したものが図51である。過去10年間で主体構造部の割合が低くなり、設備費の割合が高くなってきている。

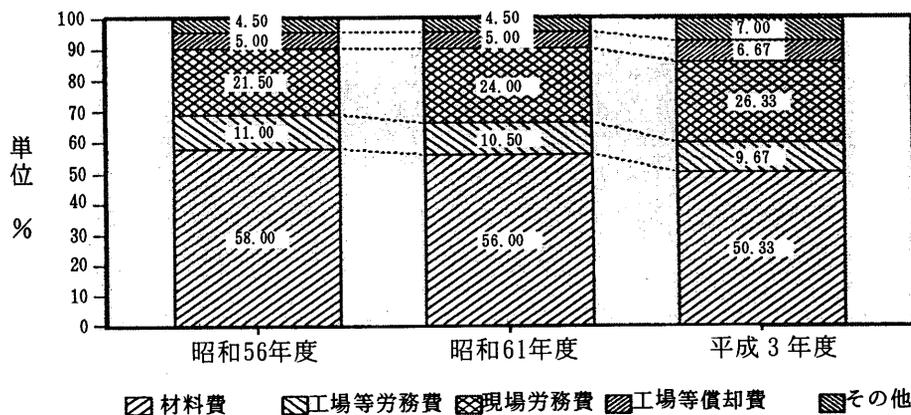
図51 代表的な建物の価格構成の推移（平均）



(2) 原価構成

各年度における各メーカーの代表的な建物の原価構成を平均し、昭和56年度、昭和61年度及び平成3年度を比較したものが図52である。過去10年間で現場労務費の割合が増加してきている。

図52 代表的な建物の原価構成の推移（平均）



5 各メーカーの代表的な建物における各部分の主な資材について

各メーカーの代表的な建物における各部分の主な資材を表したものが、表31から表37である。

各社の使用している資材を見ると異なっている部分が多く、また、過去10年間の変化としては、床仕上げの木質化が進んだことが認められる。

表31 基礎

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
A社	布基礎	布基礎	布基礎
B社	布基礎	布基礎	布基礎
C社	布基礎	布基礎	布基礎

表32 間仕切骨組

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
A社	コンクリートパネル 木造	コンクリートパネル 木造	コンクリートパネル 木造
B社	木製胴縁石膏ボード貼	木製胴縁石膏ボード貼	木製胴縁石膏ボード貼
C社	フルキャストコンクリート板 木製骨組	フルキャストコンクリート板 木製骨組	フルキャストコンクリート板 木製骨組

表33 外壁仕上げ

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
A社	合成樹脂吹付塗装	合成樹脂吹付塗装	合成樹脂吹付塗装
B社	鉄筋コンクリートパネル 吹付タイル	鉄筋コンクリートパネル 吹付タイル	鉄筋コンクリートパネル 吹付タイル
C社	アクリル系エマルジョン吹付	アクリル系エマルジョン吹付	アクリル系エマルジョン吹付

表34 内壁仕上げ

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
A社	ビニールクロス	ビニールクロス	ビニールクロス
B社	塗装 プリント合板	ビニールクロス	ビニールクロス
C社	化粧合板	ビニールクロス	ビニールクロス

表35 床仕上げ

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
A社	たたみ じゅうたん クッションフロア	たたみ じゅうたん クッションフロア	たたみ じゅうたん クッションフロア
B社	たたみ パンチカーペット	たたみ 木質フロア	たたみ 木質フロア
C社	たたみ アクリルカーペット 合成フロア	たたみ アクリルカーペット 縁甲フローリング	たたみ アクリルカーペット 縁甲フローリング

表36 天井仕上げ

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
A社	ビニールクロス	ビニールクロス	ビニールクロス
B社	化粧石膏ボード ビニールクロス	化粧石膏ボード ビニールクロス	化粧石膏ボード ビニールクロス
C社	化粧石膏ボード 杉珪化粧合板	ビニールクロス 杉珪化粧合板	ビニールクロス 杉珪化粧合板

表37 屋根仕上げ

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
A社	ウレタン塗膜防水	ウレタン塗膜防水	ウレタン塗膜防水
B社	ウレタン塗膜防水	ウレタン塗膜防水	ウレタン塗膜防水
C社	ウレタン塗膜防水	シート防水	シート防水

6 各メーカーの代表的な建物の標準量の変化について

各メーカーに対し、部分別に各標準量の調査を行ったところ、結果は図53から図59のとおりであった。

図53 主体構造部標準量別会社数の推移

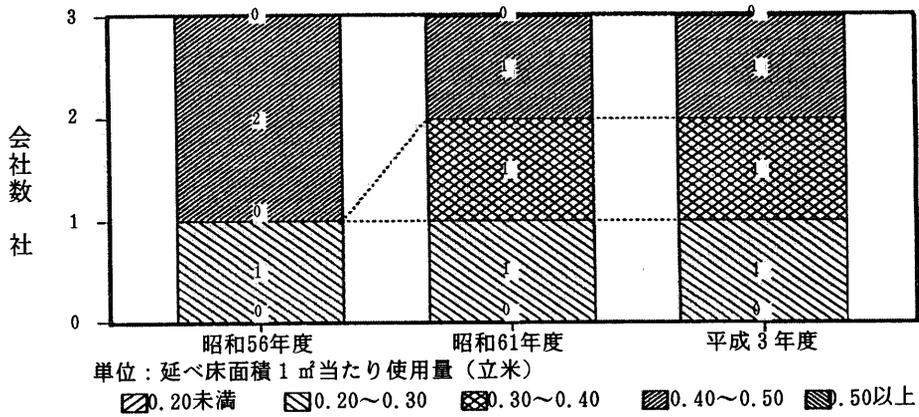


図54 間仕切骨組標準量別会社数の推移

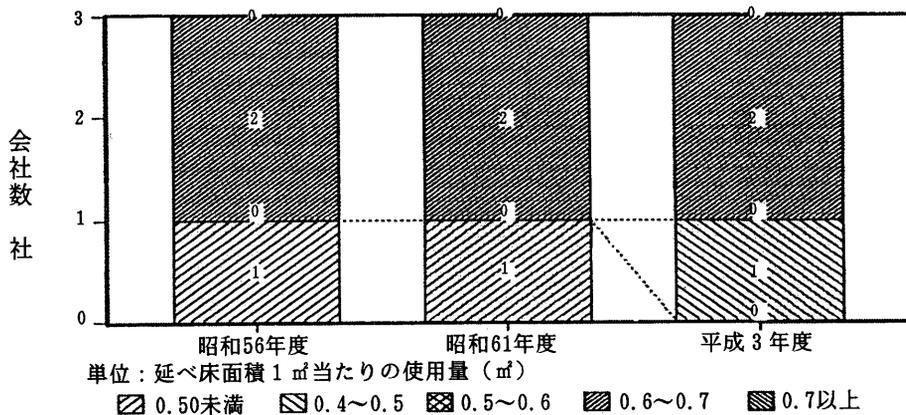


図55 外部仕上げ標準量別会社数の推移

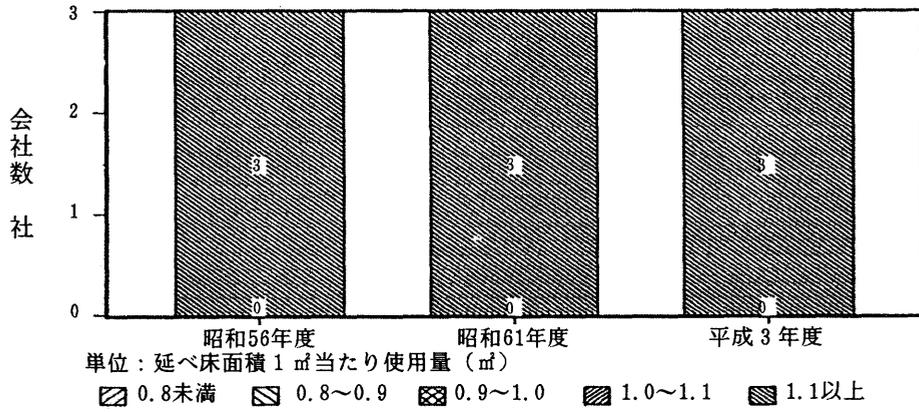


図56 内部仕上げ標準量別会社数の推移

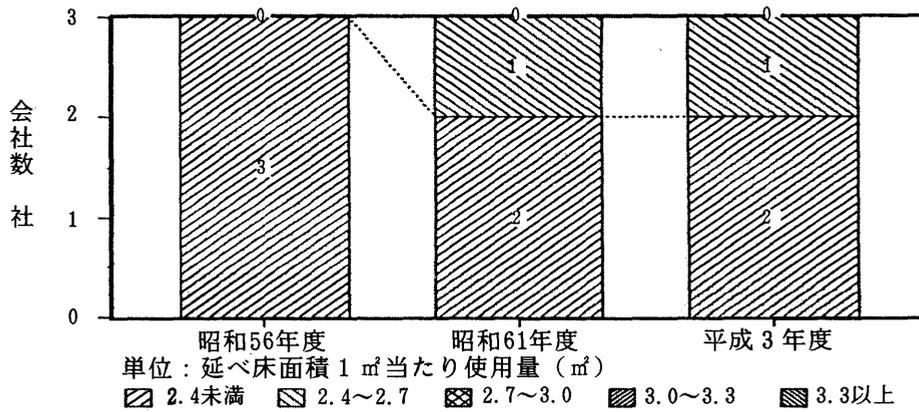


図57 屋根仕上げ標準量別会社数の推移

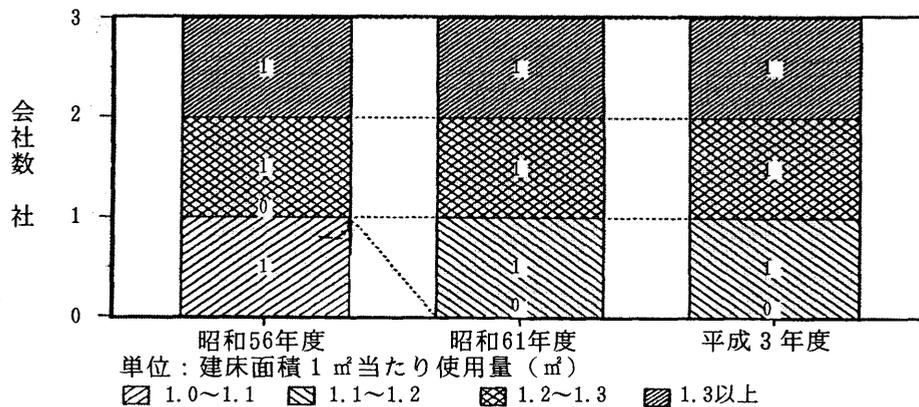


図58 外部建具標準量別会社数の推移

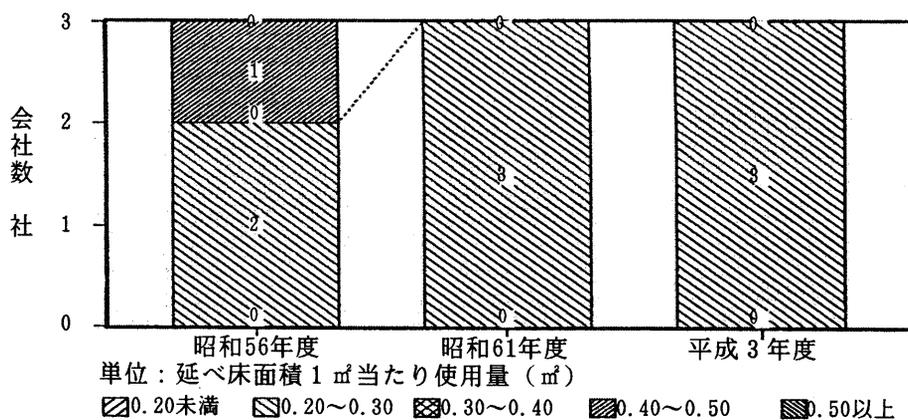
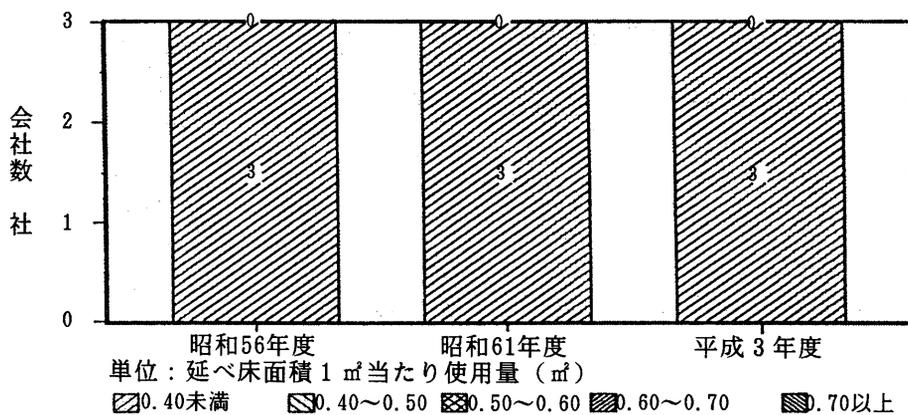


図59 内部建具標準量別会社数の推移



7 プレハブ方式構造建物（鉄筋コンクリート系）の今後の変化について

調査対象メーカーの担当者に、今後のプレハブ方式構造建物（鉄筋コンクリート系）の変化についてアンケート調査を実施し、主な回答をまとめたものが、表38である。

表38 プレハブ方式構造建物（鉄筋コンクリート系）の今後の変化について

回 答 内 容	会 社 数
耐久性及び耐火性のアップ。	2 社
基本的な変化はない。	1 社
軽量鉄骨系等と組み合わせた混構造の建物の出現。	1 社
コスト指向の規格型が増加する。	1 社
資材不足により代替え資材への変化が進む。	1 社
現場作業の合理化。	1 社
建物の大型化が進む（床面積の増加）。	1 社
設備機器の発達。	1 社

（注）一つの会社の回答が複数の項目にわたる場合は、複数の項目に入れてある。

調査対象の会社数が少ないため、複数回答がなされた項目は少ないが現場作業の合理化、設備機器の発達が進む等の傾向は、軽量鉄骨系と同じ傾向であると考えられる。

IV おわりに

現在のところ固定資産評価基準には、プレハブ方式構造建物の再建築費評点基準表は定められてなく、地方税法第 388条第 3 項の規定による自治大臣の技術的援助として、プレハブ方式構造建物（木質系、軽量鉄骨系、鉄筋コンクリート系）の評価基準を準則として市町村に示しているところである。市町村からは、プレハブ住宅の普及率が年々着実に伸びていることから、準則ではなくて評価基準の中に定めて欲しいとの意見が聞かれる。しかしながら、プレハブ工法がまだ発展途上にあり、建築工法の変動が予想され、固定資産評価基準とするには不安定な要素が多いと指摘されており、当分の間現行のまま取り扱われることが適当とされている。

今回の調査研究において、プレハブメーカー（軽量鉄骨系、鉄筋コンクリート系）に調査を実施したところ、過去10年間で価格構成や資材等の変化が認められた。また、メーカー担当者の今後のプレハブ方式構造建物の変化の予想についても、プレハブ化率が進む、多種多様な建物の少量生産が進む等の回答が得られ、プレハブ工法がまだ発展途上にあることが確認できたものと考えられる。今後、今回の調査の対象となっていなかった木質系のプレハブメーカーにも調査を実施し、今回と同様の検討を行うことは意義があるものと考えられる。

(参考) 計数資料

1 プレハブ方式構造建物 (軽量鉄骨系)

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 (%)	延べ床面積 (㎡)
札幌市	170,487	96,952	57.11	122.16
旭川市	139,809	79,160	56.65	126.15
青森市	134,645	71,305	53.07	157.56
盛岡市	150,658	73,169	49.11	141.55
仙台市	159,039	79,008	50.13	139.44
秋田市	136,558	76,134	56.10	128.60
山形市	139,490	83,462	60.03	148.76
福島市	149,691	78,461	52.55	124.45
水戸市	148,203	71,894	48.96	137.11
宇都宮市	151,128	75,016	49.78	138.54
前橋市	155,869	75,062	48.32	141.30
浦和市	163,164	74,196	46.22	124.76
千葉市	169,570	74,913	44.54	137.57
特別区	221,966	75,322	35.94	141.77
横浜市	164,313	70,224	42.77	123.74
川崎市	232,432	82,901	36.13	153.58
新潟市	137,563	71,557	52.48	146.74
富山市	147,344	57,863	49.66	137.31
金沢市	128,461	66,479	52.12	151.46
福井市	149,806	69,966	47.12	141.85
甲府市	167,699	73,130	44.44	138.80
長野市	146,538	60,588	41.66	126.39
岐阜市	146,444	80,415	54.87	149.87

調査対象 都 市	建 築 価 額 (円/㎡)	再建築費評点数 (点/㎡)	評 点 水 準 (%)	延 べ 床 面 積 (㎡)
静岡市	169,684	78,529	46.64	135.53
名古屋市	151,290	80,034	52.90	149.00
津 市	151,557	64,380	42.84	142.03
大津市	156,026	73,941	48.27	154.77
京都市	175,834	74,136	42.27	139.37
大阪市	180,356	90,576	50.45	176.91
神戸市	141,219	66,302	46.98	107.42
奈良市	138,569	66,490	48.15	136.86
和歌山市	141,993	78,193	55.08	134.38
鳥取市	132,863	63,016	47.55	113.03
松江市	157,574	63,182	40.59	137.34
岡山市	157,567	70,771	45.59	132.38
広島市	145,633	69,977	48.20	130.34
山口市	134,329	69,984	52.36	127.48
徳島市	143,303	77,893	54.55	143.12
高松市	159,450	68,078	42.77	148.67
松山市	137,987	80,367	58.35	127.71
高知市	151,887	67,858	44.71	127.84
福岡市	148,933	73,209	49.27	132.67
北九州市	136,994	72,255	52.76	120.62
佐賀市	144,839	63,850	44.75	147.11
長崎市	145,618	71,763	49.70	130.43
熊本市	145,292	72,591	50.00	144.22
大分市	146,590	66,120	45.46	140.46
宮崎市	148,223	70,068	47.36	126.86
鹿児島市	139,146	67,700	48.77	117.52
那覇市	192,487	64,797	34.54	163.12

2 プレハブ方式構造建物（鉄筋コンクリート系）

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 べ 床 面 積 (㎡)
札幌市	183,257	119,978	65.39	138.22
仙台市	199,155	80,317	40.87	148.36
山形市	150,064	87,648	58.40	139.94
宇都宮市	182,367	84,722	46.48	158.66
前橋市	136,713	71,918	52.61	160.46
浦和市	190,478	81,907	43.19	111.72
千葉市	198,193	86,925	43.95	139.61
特別区	194,025	90,730	46.78	185.43
横浜市	186,094	84,063	45.24	142.90
川崎市	232,355	76,542	33.92	138.94
新潟市	173,667	77,540	45.19	141.29
富山市	173,881	79,907	46.08	179.69
金沢市	132,838	79,198	59.70	181.24
福井市	144,263	79,640	55.89	163.75
長野市	142,737	66,689	47.11	132.82
静岡市	170,991	80,850	50.38	152.40
名古屋市	187,555	91,783	49.20	162.67
津 市	165,819	70,433	42.72	124.58
大津市	169,562	71,920	42.41	131.91
京都市	178,950	79,555	44.77	175.94
大阪市	191,376	96,139	50.52	164.69
神戸市	218,450	78,139	36.72	135.27
奈良市	127,142	65,861	51.80	154.54
和歌山市	143,892	79,100	55.00	172.26
鳥取市	140,823	68,124	48.66	119.51

調査対象 都 市	建 築 価 額 (円/㎡)	再建築費評点数 (点/㎡)	評 点 水 準 (%)	延 べ 床 面 積 (㎡)
岡 山 市	161,108	73,745	46.54	145.86
広 島 市	152,928	73,965	48.86	124.23
山 口 市	139,529	72,591	52.13	129.10
徳 島 市	148,047	85,619	57.88	191.34
高 松 市	174,188	73,480	42.41	141.75
松 山 市	152,495	85,603	56.31	133.99
高 知 市	176,793	79,696	45.11	139.29
福 岡 市	176,811	77,040	43.61	137.20
北九州市	159,540	78,785	49.52	139.43
熊 本 市	160,216	81,874	51.19	172.99
大 分 市	150,724	70,663	48.52	131.97
宮 崎 市	147,895	77,664	52.52	161.95
鹿 児 島 市	140,321	76,075	54.65	140.05
那 覇 市	168,295	69,083	41.24	141.73

様式 1

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）に係る調査表

1. 調査対象家屋の選定

- ア. 専用住宅で、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）。
- イ. 平成3年1月2日以降新築のもので、建築費等が確認できるものとする。
- ウ. 各家屋とも、その態様が中庸なもので、地階のないものとする。

2. 記載要領

「評価水準等の調査表」

- ア. 軽量鉄骨系及び鉄筋コンクリート系プレハブ方式構造建物を、それぞれ10棟選定すること。
- イ. 調査表中「建築価格」（所有者が建築会社に支払った建築費であり、オプションの取得価格を含む。）欄については、所有者からの聴取等により把握するものであるが、その価格が実情と合わないと思われる場合においては、精通者の意見等を参考にして、実情に合わせる。なお、この場合の「建築価格」とは、評価対象部分に係るものをいうものであること。
- ウ. 「(b) / (a)」欄は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位まで記載すること。
- エ. 「室数」欄の算定に当たっては、応接間、居間、寝室、食堂、などと呼称される通常の生活空間をいい、居間と食堂あるいは応接間が一体となっているものは、一室として取扱いは、納戸、広縁などであっても、5～7㎡程度以上のものは、一室として室数に含めること。
- オ. 「オプションの取付状況」欄は、所有者及びメーカーに聴取し、標準仕様と比較のうえ、主なものを記載すること。また、それぞれの取得価格がわかれば、併せて記載すること。
- カ. 「合計」欄は、建築価格、再建築費評点数をそれぞれ合計し、「(b) / (a)」を算出すること。



※ 左の図の場合の室数は、台所、居間、和室、及び洋室の4室となる。

評価水準等の調査表（プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系））

市名：_____

番号	メーカー	タイプ	建築価格 (a) 千円 円/㎡)	再建築費 評点数 (b) 千点 点/㎡)	(b) — (a) %	建 面 ㎡	床 積 ㎡	延べ床 積 ㎡	階数	室数	オプションの取付状況	
											オプションの名称	取得価格
1			(千円 円/㎡)	(千点 点/㎡)	%	㎡	㎡					
2			(千円 円/㎡)	(千点 点/㎡)	%	㎡	㎡					
3			(千円 円/㎡)	(千点 点/㎡)	%	㎡	㎡					
4			(千円 円/㎡)	(千点 点/㎡)	%	㎡	㎡					
5			(千円 円/㎡)	(千点 点/㎡)	%	㎡	㎡					
6			(千円 円/㎡)	(千点 点/㎡)	%	㎡	㎡					
7			(千円 円/㎡)	(千点 点/㎡)	%	㎡	㎡					
8			(千円 円/㎡)	(千点 点/㎡)	%	㎡	㎡					
9			(千円 円/㎡)	(千点 点/㎡)	%	㎡	㎡					
10			(千円 円/㎡)	(千点 点/㎡)	%	㎡	㎡					
合 計			千円	千点	%							

評価水準等の調査表（プレハブ方式構造建物（鉄筋コンクリート系））

市名： _____

番号	メーカー	タイプ	建築価格 (a) (千円 円/㎡)	再建築費 評点数 (b) (千点 点/㎡)	(b) —— (a) %	建 面 積 ㎡	延べ 床 積 ㎡	階数	室数	オプションの取付状況	
										オプションの名称	取得価格
1			(千円 円/㎡)	(千点 点/㎡)	%	㎡	㎡				
2			(千円 円/㎡)	(千点 点/㎡)	%	㎡	㎡				
3			(千円 円/㎡)	(千点 点/㎡)	%	㎡	㎡				
4			(千円 円/㎡)	(千点 点/㎡)	%	㎡	㎡				
5			(千円 円/㎡)	(千点 点/㎡)	%	㎡	㎡				
6			(千円 円/㎡)	(千点 点/㎡)	%	㎡	㎡				
7			(千円 円/㎡)	(千点 点/㎡)	%	㎡	㎡				
8			(千円 円/㎡)	(千点 点/㎡)	%	㎡	㎡				
9			(千円 円/㎡)	(千点 点/㎡)	%	㎡	㎡				
10			(千円 円/㎡)	(千点 点/㎡)	%	㎡	㎡				
合 計			千円	千点	%						

軽量鉄骨系プレハブ方式構造建物に係る調査表

貴社名 _____

1 貴社の軽量鉄骨系プレハブ住宅の生産概要につきまして、昭和56年度、昭和61年度及び平成3年度の各年度につき、それぞれ1年度間のものを次の(1)から(6)までの項目についてご記入願います。

(1) 年間の建築(供給)棟数について

昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
棟	棟	棟

(2) 各年度における床面積(延べ床面積)別の建築(供給)棟数の比率について

区 分	60㎡未満	60㎡以上 90㎡未満	90㎡以上 120㎡未満	120㎡以上 150㎡未満	150㎡以上	計
昭和56年度	%	%	%	%	%	100%
昭和61年度	%	%	%	%	%	100%
平成3年度	%	%	%	%	%	100%

(3) 貴社の代表的な軽鉄系プレハブ建物(それぞれの年度で最多販数のもの)の型式、階高、床面積(延べ床面積とします)及び価格(階高は小数点以下第2位を四捨五入、床面積は小数点以下第3位を四捨五入、価格は円単位で記入し、千円未満を四捨五入、1㎡当たりの価格は小数点以下を四捨五入とします。)について

区 分	型 式(タイプ)	階 高	床 面 積	価 格	1㎡当たりの価格
昭和56年度		m	㎡	,000円	円
昭和61年度		m	㎡	,000円	円
平成3年度		m	㎡	,000円	円

(4) 代表的な建物の価格構成について(その他の費目がある場合は費目名もご記入願います。)

区 分	主要構造部費	外 装 費	内 装 費	設 備 費	そ の 他 ()	計
昭和56年度	%	%	%	%	%	100%
昭和61年度	%	%	%	%	%	100%
平成3年度	%	%	%	%	%	100%

(5) 代表的な建物の原価構成について

区 分	材 料 費	工場等労務費	現場労務費	工場等償却費	そ の 他 ()	計
昭和56年度	%	%	%	%	%	100%
昭和61年度	%	%	%	%	%	100%
平成3年度	%	%	%	%	%	100%

(6) 代表的な建物における各部分のおもな資材について(例を参考にご記入願います。)

	床組構造	外周壁骨組	間仕切骨組
(記載例)	階上:木造東立床 地上:コンクリート叩	木製パネル(断熱材入り)	木製パネル
昭和56年度			
昭和61年度			
平成3年度			

	基礎	外壁仕上げ	内装仕上げ
(記載例)	布基礎(根切工事を含む)	石綿セメント板VP吹付	ビニールクロス 石膏ボードにEP吹付
昭和56年度			
昭和61年度			
平成3年度			
	床仕上げ	天井仕上げ	屋根仕上げ
(記載例)	たたみ クッションフロア	ビニールクロス プリント合板	着色セメント板
昭和56年度			
昭和61年度			
平成3年度			

2 昭和56年度、昭和61年度及び平成3年度の各年度における代表的な建物の標準量について、次の(1)から(7)までの各項目のうち該当する欄に各年度毎に1つ○をつけてお答え願います。

(1) 主体構造部(軽量鉄骨)(延べ床面積当たり)

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
0.035ト/㎡未満			
0.035ト/㎡以上 0.040ト/㎡未満			
0.040ト/㎡以上 0.045ト/㎡未満			
0.045ト/㎡以上 0.050ト/㎡未満			
0.050ト/㎡以上			

(2) 外周壁骨組(延べ床面積当たり)

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
0.9㎡/㎡未満			
0.9㎡/㎡以上 1.1㎡/㎡未満			
1.1㎡/㎡以上 1.3㎡/㎡未満			
1.3㎡/㎡以上 1.5㎡/㎡未満			
1.5㎡/㎡以上			

(3) 間仕切骨組(延べ床面積当たり)

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
0.5㎡/㎡未満			
0.5㎡/㎡以上 0.7㎡/㎡未満			
0.7㎡/㎡以上 0.9㎡/㎡未満			
0.9㎡/㎡以上 1.1㎡/㎡未満			
1.1㎡/㎡以上			

(4) 外壁仕上げ（延べ床面積当たり）

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
0.9㎡/㎡未満			
0.9㎡/㎡以上 1.1㎡/㎡未満			
1.1㎡/㎡以上 1.3㎡/㎡未満			
1.3㎡/㎡以上 1.5㎡/㎡未満			
1.5㎡/㎡以上			

(5) 内装仕上げ（延べ床面積当たり）

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
2.3㎡/㎡未満			
2.3㎡/㎡以上 2.5㎡/㎡未満			
2.5㎡/㎡以上 2.7㎡/㎡未満			
2.7㎡/㎡以上 2.9㎡/㎡未満			
2.9㎡/㎡以上			

(6) 屋根仕上げ（建て床面積1㎡当たりの量）

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
1.0㎡/㎡以上 1.2㎡/㎡未満			
1.2㎡/㎡以上 1.4㎡/㎡未満			
1.4㎡/㎡以上 1.6㎡/㎡未満			
1.6㎡/㎡以上			

(7) 建具

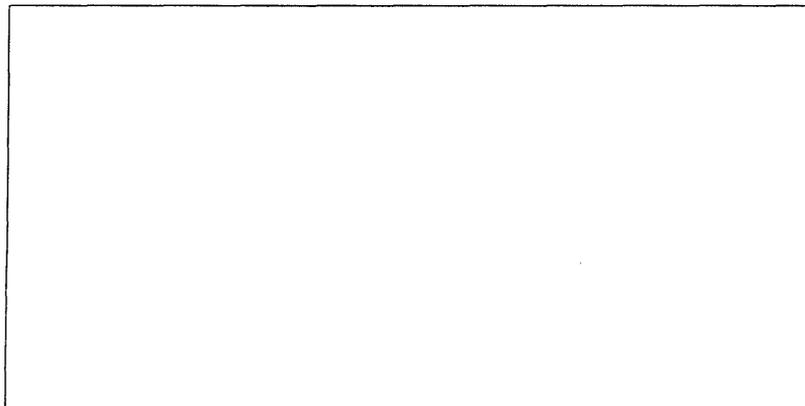
① 外部建具（玄関ドアやアルミサッシュ等外部面に施工された建具）（延べ床面積当たり）

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
0.35㎡/㎡未満			
0.35㎡/㎡以上 0.45㎡/㎡未満			
0.45㎡/㎡以上 0.55㎡/㎡未満			
0.55㎡/㎡以上 0.65㎡/㎡未満			
0.65㎡/㎡以上			

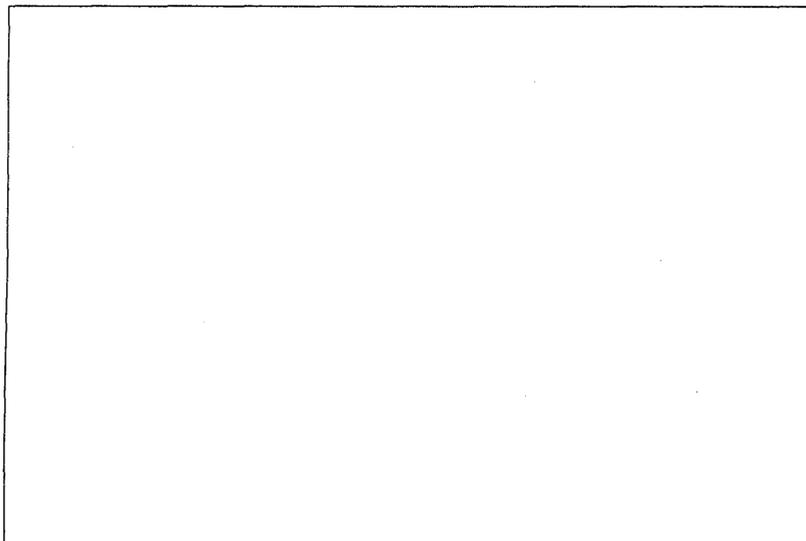
② 内部建具（ふすまや室内ドア等直接外部と接していない建具）（延べ床面積当たり）

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
0.25㎡/㎡未満			
0.25㎡/㎡以上 0.30㎡/㎡未満			
0.30㎡/㎡以上 0.35㎡/㎡未満			
0.35㎡/㎡以上 0.40㎡/㎡未満			
0.40㎡/㎡以上			

- 3 貴社のプレハブ方式構造建物のうち、軽量鉄骨系の特徴（セールスポイント）についてお教え願います（なお、パンフレット等がありましたら、一緒にご送付願います。）。



- 4 今後、プレハブ方式構造建物のうち軽量鉄骨系は、標準的な建物や資材等がどのように変化していくとお考えですか。貴社の考え方についてお教え願います。



鉄筋コンクリート系プレハブ構造建物に係る調査表

貴社名 _____

- 1 貴社の鉄筋コンクリート系プレハブ住宅の生産概要につきまして、昭和56年度、昭和61年度及び平成3年度の各年度につき、それぞれ1年度間のを次の(1)から(6)までの項目についてご記入願います。

- (1) 年間の建築(供給)棟数について

昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
棟	棟	棟

- (2) 各年度における床面積(延べ床面積)別の建築(供給)棟数の比率について

区 分	60㎡未満	60㎡以上 90㎡未満	90㎡以上 120㎡未満	120㎡以上 150㎡未満	150㎡以上	計
昭和56年度	%	%	%	%	%	100%
昭和61年度	%	%	%	%	%	100%
平成3年度	%	%	%	%	%	100%

- (3) 貴社の代表的な鉄筋コンクリート系プレハブ建物(それぞれの年度で最多販数のもの)の型式、階高、床面積(延べ床面積とします)及び価格(階高は小数点以下第2位を四捨五入、床面積は小数点以下第3位を四捨五入、価格は円単位で記入し、千円未満を四捨五入、1㎡当たりの価格は小数点以下を四捨五入とします。)について。

区 分	型 式(タイプ)	階 高	床 面 積	価 格	1㎡当たりの価格
昭和56年度		m	㎡	,000円	円
昭和61年度		m	㎡	,000円	円
平成3年度		m	㎡	,000円	円

- (4) 代表的な建物の価格構成について(その他の費目がある場合は費目名もご記入願います。)

区 分	主要構造部費	外装費	内装費	設備費	そ の 他 ()	計
昭和56年度	%	%	%	%	%	100%
昭和61年度	%	%	%	%	%	100%
平成3年度	%	%	%	%	%	100%

- (5) 代表的な建物の原価構成について

区 分	材 料 費	工場等労務費	現場労務費	工場等償却費	そ の 他 ()	計
昭和56年度	%	%	%	%	%	100%
昭和61年度	%	%	%	%	%	100%
平成3年度	%	%	%	%	%	100%

(6) 代表的な建物における各部分のおもな資材について（例を参考にご記入願います。）

	基礎	間仕切骨組	外壁仕上げ
(記載例)	布基礎（根切工事を含む）	木製パネル	石綿セメント板 VP吹付
昭和56年度			
昭和61年度			
平成3年度			

	内装仕上げ	床仕上げ	天井仕上げ
(記載例)	ビニールクロス 石膏ボードにEP吹付	たたみ クッションフロア	ビニールクロス プリント合板
昭和56年度			
昭和61年度			
平成3年度			

	屋根仕上げ
(記載例)	シート防水
昭和56年度	
昭和61年度	
平成3年度	

2 昭和56年度、昭和61年度及び平成3年度の各年度における代表的な建物の標準量について、次の（1）から（7）までの各項目のうち該当する欄に各年度毎に1つ○をつけてお答え願います。

(1) 主体構造部（プレキャストコンクリート板等）（延べ床面積当たり）

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
0.20立米/㎡未満			
0.20立米/㎡以上 0.30立米/㎡未満			
0.30立米/㎡以上 0.40立米/㎡未満			
0.40立米/㎡以上 0.50立米/㎡以上			
0.50立米/㎡以上			

(2) 間仕切骨組（延べ床面積当たり）

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
0.4㎡/㎡未満			
0.4㎡/㎡以上 0.5㎡/㎡未満			
0.5㎡/㎡以上 0.6㎡/㎡未満			
0.6㎡/㎡以上 0.7㎡/㎡未満			
0.7㎡/㎡以上			

(3) 外壁仕上げ（延べ床面積当たり）

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
0.8㎡/㎡未満			
0.8㎡/㎡以上 0.9㎡/㎡未満			
0.9㎡/㎡以上 1.0㎡/㎡未満			
1.0㎡/㎡以上 1.1㎡/㎡未満			
1.1㎡/㎡以上			

(4) 内装仕上げ（延べ床面積当たり）

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
2.4㎡/㎡未満			
2.4㎡/㎡以上 2.7㎡/㎡未満			
2.7㎡/㎡以上 3.0㎡/㎡未満			
3.0㎡/㎡以上 3.3㎡/㎡未満			
3.3㎡/㎡以上			

(5) 屋根仕上げ（建て床面積1㎡当たりの量）

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
1.0㎡/㎡以上 1.1㎡/㎡未満			
1.1㎡/㎡以上 1.2㎡/㎡未満			
1.2㎡/㎡以上 1.3㎡/㎡未満			
1.3㎡/㎡以上			

(6) 建具

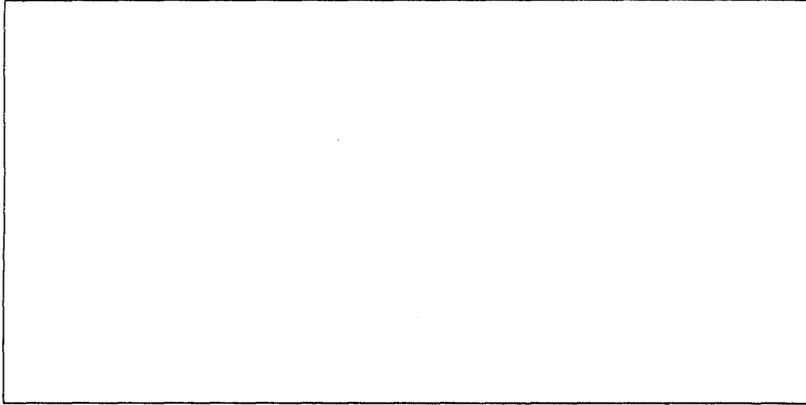
① 外部建具（玄関ドアやアルミサッシュ等外部面に施工された建具）（延べ床面積当たり）

	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
0.20㎡/㎡未満			
0.20㎡/㎡以上 0.30㎡/㎡未満			
0.30㎡/㎡以上 0.40㎡/㎡未満			
0.40㎡/㎡以上 0.50㎡/㎡未満			
0.50㎡/㎡以上			

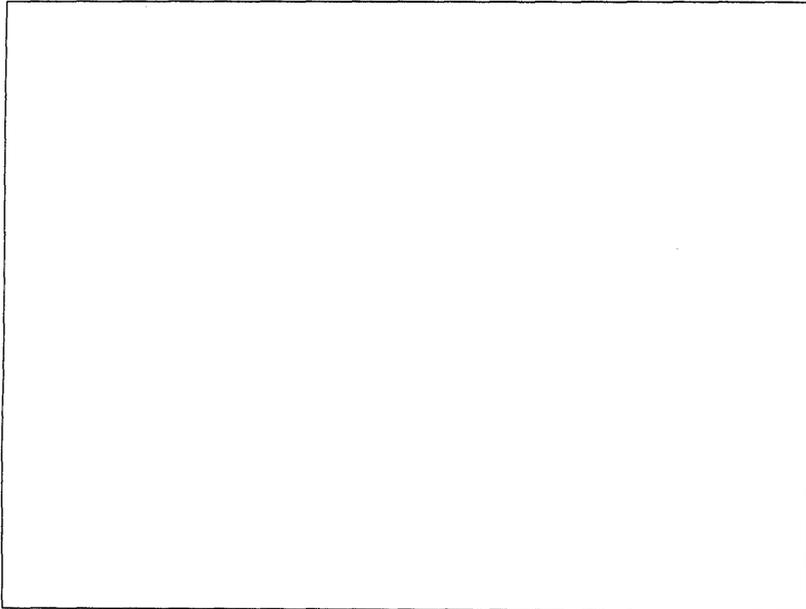
② 内部建具（ふすまや室内ドア等直接外部と接していない建具）（延べ床面積当たり）

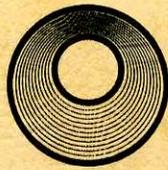
	昭和56年度	昭和61年度	平成3年度
0.40㎡/㎡未満			
0.40㎡/㎡以上 0.50㎡/㎡未満			
0.50㎡/㎡以上 0.60㎡/㎡未満			
0.60㎡/㎡以上 0.70㎡/㎡未満			
0.70㎡/㎡以上			

- 3 貴社のプレハブ方式構造物のうち、鉄筋コンクリート系の特徴（セールスポイント）についてお教え願います（なお、パンフレット等がありましたら、一緒にご送付願います。）。



- 4 今後、プレハブ方式構造物のうち鉄筋コンクリート系は、標準的な建物や資材等がどのように変化していくとお考えですか。貴社の考え方についてお教え願います。





(財)資産評価システム研究センター