

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)及び木造専用住宅
用建物普通建に係る再建築費等に関する調査研究——

平成 6 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)非木造家屋の主体構造部に係る標準量に関する調査研究、(2)家屋の損耗減点補正率及び需給事情による補正の状況に関する調査研究、(3)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）及び木造専用住宅用建物普通建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、全国主要都市及び住宅供給会社における標準的な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）及び木造専用住宅用建物普通建について、建築価額及び構造、様式、規模並びに評点水準等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お一層のご指導、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6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 名 簿

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 建築生産本部設備計画部副部長
”	神 田 良 七	安田生命保険相互会社 参与
”	滝 野 欣 弥	自治省税務局府県税課長
”	板 倉 敏 和	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 企画情報部長 (兼) 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
”	落 合 一 弘	(財)資産評価システム研究センター研究員

なお、板倉敏和委員は、堤 新二郎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（木質系）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	10
3 オプションの取付状況等	22
III ツーバイフォー方式構造建物の調査結果の概要	23
1 調査対象家屋の状況	23
2 建築価額等の概要	24
3 オプションの取付状況等	36
IV 木造専用住宅用建物普通建の調査結果の概要	37
1 調査対象家屋の状況	37
2 建築価額等の概要	38
3 室数の状況	50
V 特別区とその他調査都市の比較	51
1 プレハブ方式構造建物（木質系）	51
2 ツーバイフォー方式構造建物	54
3 木造専用住宅用建物普通建	57
4 考察	60

VI 平成元年度及び平成3年度調査との比較	61
1 プレハブ方式構造建物（木質系）の建築価額等の比較	61
2 ツーバイフォー方式構造建物の建築価額等の比較	64

VII 各構造別の建築価額等の比較	67
-------------------------	----

メーカー調査編

I 調査研究の目的等	71
1 目的	71
2 調査方法	71
3 調査結果の集計	72

II プレハブ方式構造建物（木質系）メーカー調査	73
1 建築棟数の変化	73
2 床面積別建築棟数の比率の変化について	74
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	75
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	77
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	78
6 各メーカーの代表的な建物の標準量の変化について	80
7 プレハブ方式構造建物（木質系）の今後の変化について	83

III ツーバイフォー方式構造建物メーカー調査	83
1 建築棟数の変化	83
2 床面積別建築棟数の比率の変化について	84
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	85
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	87
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	89
6 各メーカーの代表的な建物の標準量の変化について	92
7 ツーバイフォー方式構造建物の今後の変化について	94

IV 木造専用住宅用建物普通建メーカー調査	94
1 建築棟数の変化	94
2 床面積別建築棟数の比率の変化について	95
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	96
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	98
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	100
6 各メーカーの代表的な建物の標準量の変化について	103
7 木造専用住宅用建物普通建の今後の変化について	105
V 各構造の比較	106
1 床面積の比較	106
2 1㎡当たりの建築価格の比較	107
3 価格構成の比較	107
4 原価構成の比較	108
VI おわりに	109
(参考) 計数資料	111



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造建物（ログハウス）の調査研究、平成4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。

今回調査研究を行った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については、平成元年度及び平成3年度に次いで3回目の調査となるが、今回は、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他に木造専用住宅用建物普通建の調査も実施し、木造専用住宅用建物普通建と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比較を行ったところである。

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（木質系）、ツーバイフォー方式構造建物及び木造専用住宅用建物普通建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（木質系）、ツーバイフォー方式構造建物及び木造専用住宅用建物普通建の構造、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（木質系）、ツーバイフォー方式構造建物及び

木造専用住宅用建物普通建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4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木造専用住宅用建物普通建で、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（木質系）、ツーバイフォー方式構造建物及び木造専用住宅用建物普通建
- ② 建築期間 平成4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（木質系）、ツーバイフォー方式構造建物及び木造専用住宅用建物普通建を各10棟ずつ抽出。

(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（木造専用住宅用建物普通建はなし）、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（京都市、奈良市、神戸市）

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	木質系プレハブツーバイフォー				木造専用住宅	
北海道	札幌市	10	棟	10	棟	10	棟
	旭川市	10	棟	10	棟	10	棟
東 北	青森市	10	棟	10	棟	10	棟
	盛岡市	10	棟	10	棟	10	棟
	仙台市	10	棟	10	棟	10	棟
	秋田市	10	棟	10	棟	10	棟
	山形市	10	棟	10	棟	10	棟
	福島市	10	棟	10	棟	10	棟
	水戸市	4	棟	7	棟	10	棟
北関東	宇都宮市	10	棟	10	棟	10	棟
	前橋市	10	棟	10	棟	10	棟
南関東	浦和市	10	棟	10	棟	10	棟
	千葉市	10	棟	10	棟	10	棟
	特別区	10	棟	10	棟	10	棟
	横浜市	10	棟	10	棟	10	棟
	川崎市	10	棟	10	棟	10	棟
北 陸	新潟市	10	棟	10	棟	10	棟
	富山市	10	棟	10	棟	10	棟
	金沢市	10	棟	10	棟	10	棟
	福井市	10	棟	5	棟	10	棟
中 部	甲府市	10	棟	10	棟	10	棟
	長野市	10	棟	10	棟	10	棟
	岐阜市	10	棟	10	棟	10	棟
中 京	静岡市	10	棟	10	棟	10	棟
	名古屋市	10	棟	10	棟	10	棟
	津 市	7	棟	6	棟	10	棟
北近畿	大津市	8	棟	7	棟	10	棟
	京都市	10	棟	10	棟	10	棟
	奈良市	7	棟	7	棟	10	棟
南近畿	大阪市	10	棟	10	棟	10	棟
	神戸市	10	棟	10	棟	10	棟
	和歌山市	10	棟	10	棟	10	棟
山 陰	鳥取市	10	棟	7	棟	10	棟
	松江市	10	棟	10	棟	10	棟
山 陽	岡山市	10	棟	10	棟	10	棟
	広島市	10	棟	10	棟	10	棟
	山口市	10	棟	10	棟	10	棟
四 国	徳島市	10	棟	10	棟	10	棟
	高松市	10	棟	10	棟	10	棟
	松山市	10	棟	10	棟	10	棟
	高知市	10	棟	10	棟	10	棟
北九州	福岡市	10	棟	10	棟	10	棟
	北九州市	10	棟	10	棟	10	棟
	佐賀市	10	棟	9	棟	10	棟
	長崎市	10	棟	10	棟	10	棟
南九州	熊本市	10	棟	10	棟	10	棟
	大分市	10	棟	10	棟	10	棟
	宮崎市	10	棟	10	棟	10	棟
	鹿児島市	10	棟	10	棟	10	棟
合 計	那覇市	0	棟	1	棟	5	棟
		476	棟	469	棟	495	棟

表2 地域別報告棟数

地 域	木質系プレハブ	ツーバイフォー	木造専用住宅
北海道	20 棟	20 棟	20 棟
東 北	60 棟	60 棟	60 棟
北関東	24 棟	27 棟	30 棟
南関東	50 棟	50 棟	50 棟
北 陸	40 棟	35 棟	40 棟
中 部	30 棟	30 棟	30 棟
中 京	27 棟	26 棟	30 棟
北近畿	25 棟	24 棟	30 棟
南近畿	30 棟	30 棟	30 棟
山 陰	20 棟	17 棟	20 棟
山 陽	30 棟	30 棟	30 棟
四 国	40 棟	40 棟	40 棟
北九州	40 棟	39 棟	40 棟
南九州	40 棟	41 棟	45 棟
合 計	476 棟	469 棟	495 棟

各調査都市から報告された棟数が10棟を下回っている場合、サンプル数が少ないため、特定の建物のデータが都市別の集計に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㎡あたりの価額
- ・ 再建築費評点数 延べ床面積1.0㎡あ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。

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

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 $Z = 50$ 、 $X = \bar{X} \pm a$ の時、 $Z = 50 \pm 10a$ 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 プレハブ方式構建造建物（木質系）の調査結果の概要（調査対象家屋 476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、129.49㎡で、最高、最低は、それぞれ253.52㎡、72.03㎡である。

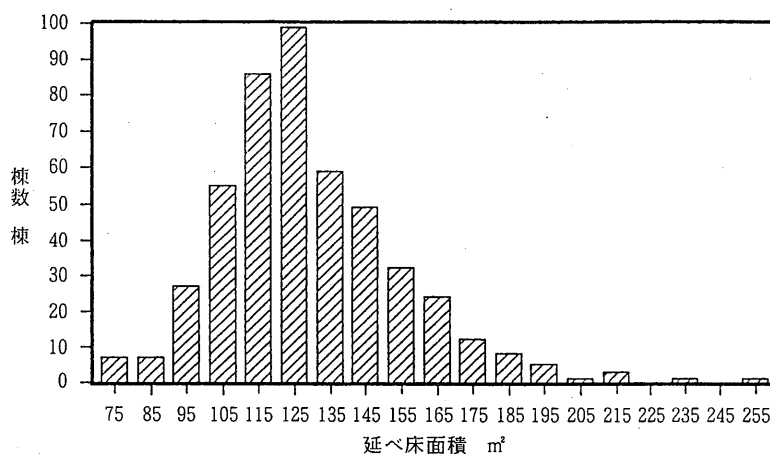
表3 調査対象家屋 (単位：㎡)

最 高	最 低	平 均	標 準 偏 差
253.52	72.03	129.49	25.55

(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	252,300	104,207	154,390	23,763
(点/㎡) 再建築費評点数	117,028	56,199	74,183	8,395
(%) 評 点 水 準	72.70	25.07	48.87	7.31

(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、データ範囲148,093円、標準偏差の平均に対する割合は0.154であり、再建築費評点数については、それぞれ60,829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、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

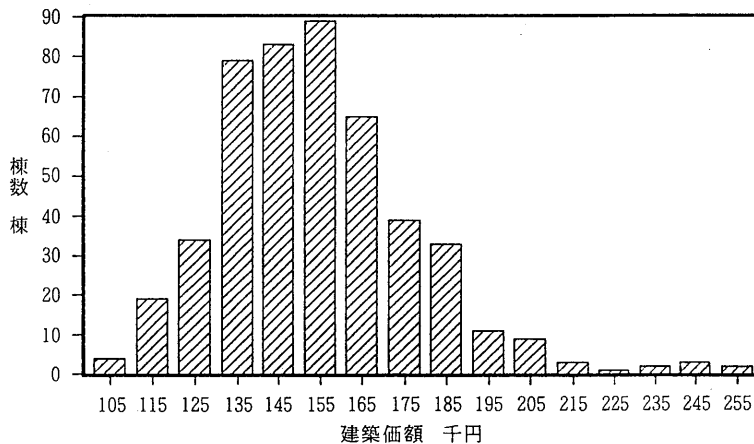


図 2 - 2 再建築費評点数の段階別区分の状況

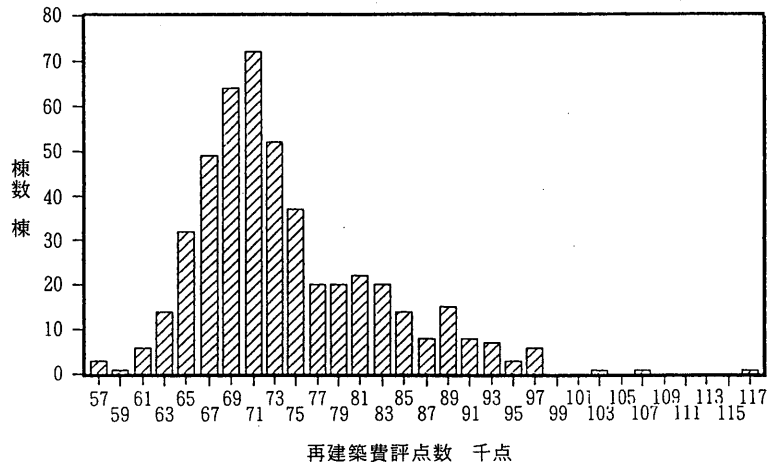
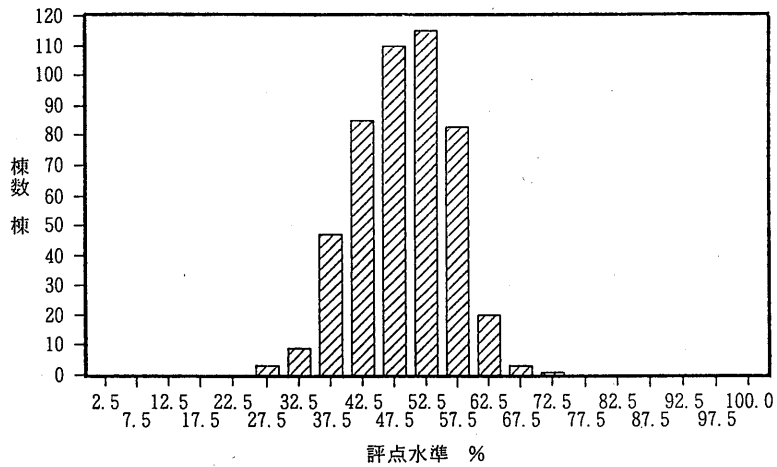


図 2 - 3 評点水準の段階別区分の状況



① 概要

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、高い方から特別区、川崎市、水戸市、京都市、大阪市であり、逆に低い都市は、低い方から宮崎市、宇都宮市、和歌山市、北九州市、佐賀市である。

また、建築価額の高い5都市の偏差値は、それぞれ69、68、64、63、60であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ35、39、40、41、41となっている。

単位 千円

都道府県	平均所得 (千円)
東京都	195
神奈川県	185
大阪府	180
京都府	175
兵庫県	170
愛知県	165
福岡県	160
千葉県	155
埼玉県	150
茨城県	145
栃木県	140
群馬県	135
新潟県	130
富山県	125
石川県	120
福井県	115
山梨県	110
長野県	105
岐阜県	100
静岡県	95
愛媛県	90
高知県	85
徳島県	80
香川県	75
岡山県	70
広島県	65
山口県	60
島根県	55
大分県	50
宮崎県	45
鹿児島県	40
沖縄県	35

– 12 –

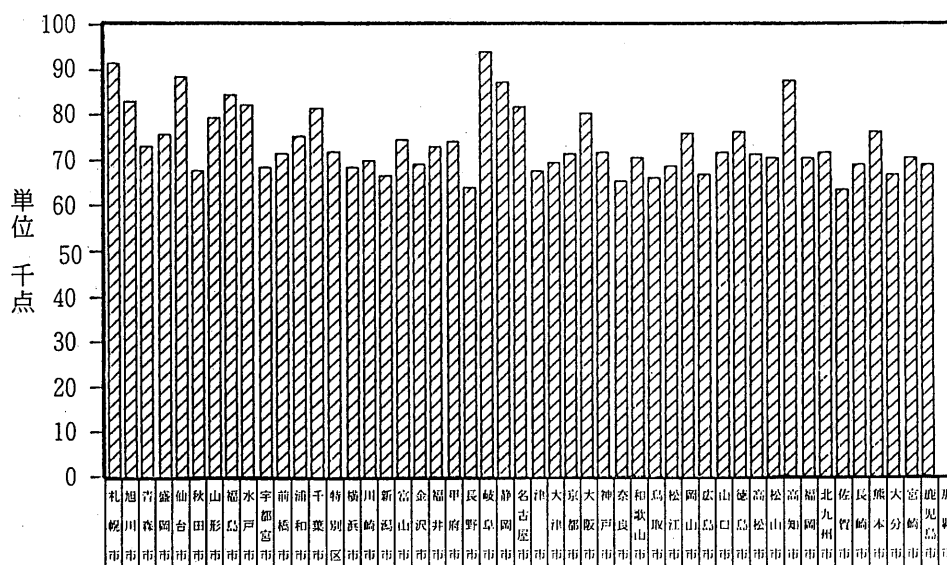
イ 再建築費評点数

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、高い方から岐阜市、札幌市、仙台市、高知市、静岡市であり、逆に低い都市は、低い方から佐賀市、長野市、奈良市、鳥取市、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74、71、67、66、66であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ38、38、40、41、41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。

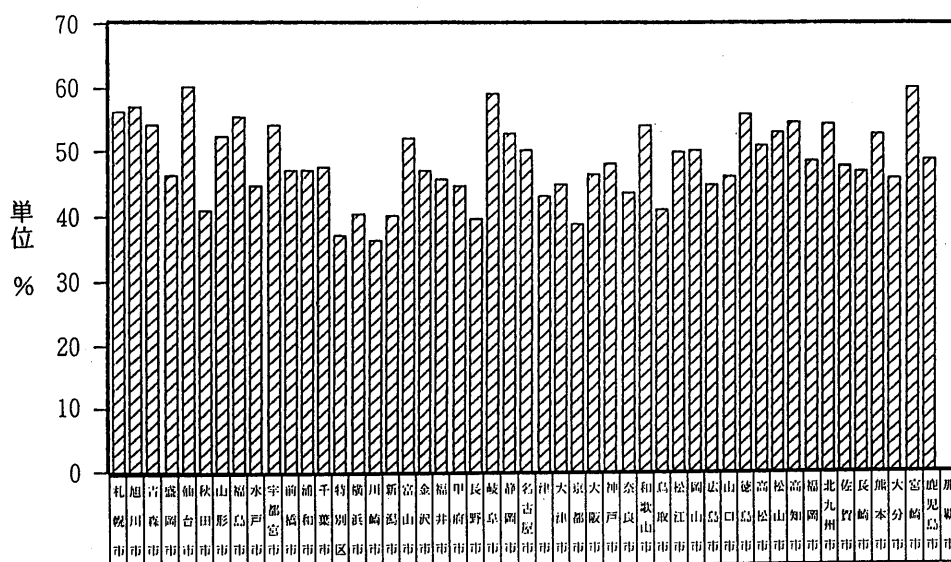
ウ 評点水準

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、高い方から仙台市、宮崎市、岐阜市、旭川市、札幌市であり、逆に低い都市は、低い方から川崎市、特別区、京都市、長野市、新潟市である。

また、評点水準の高い5都市の偏差値は、それぞれ66、65、64、61、60であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ33、34、37、38、38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

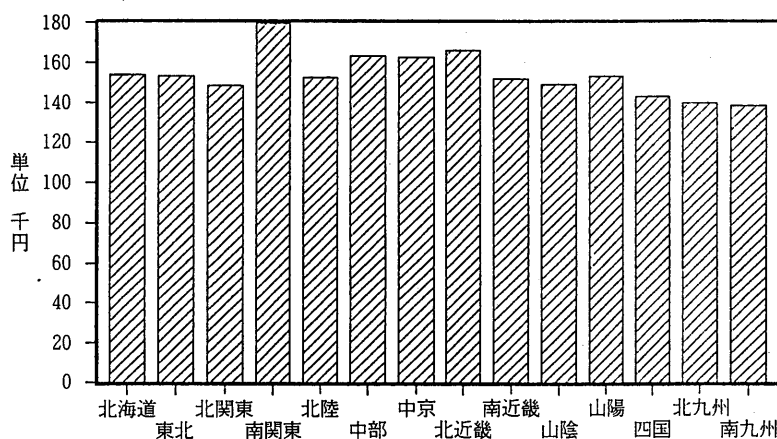
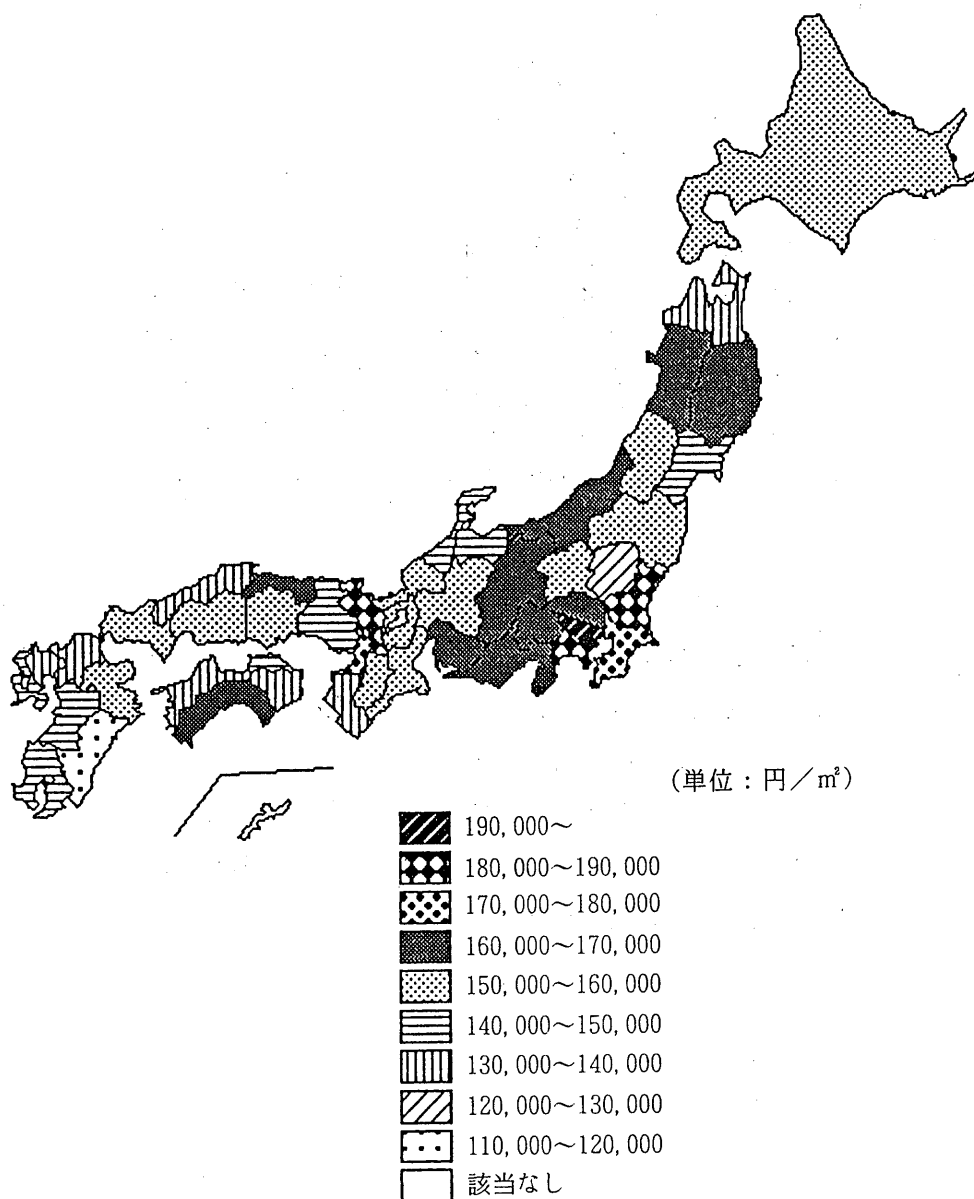


図6をみると、南関東（179,309円/㎡）が最も高く、ついで北近畿（165,918円/㎡）が高くなっており、逆に低い方では、南九州（138,706円/㎡）が最も低く、ついで北九州（140,401円/㎡）となっている。高い方では、南関東については、特に特別区（198,366円/㎡）と川崎市（196,110円/㎡）が全調査対象都市平均（154,390円/㎡）を大きく上回っている。低い方では、南九州については、特に宮崎市（117,690円/㎡）が全調査対象都市平均を大きく下回っている。

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

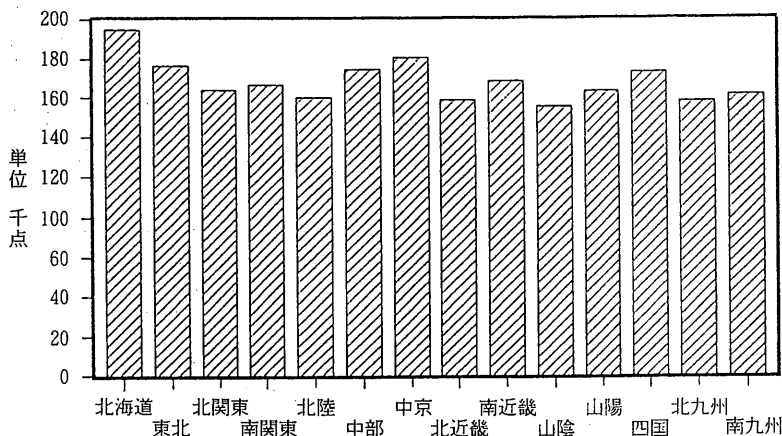
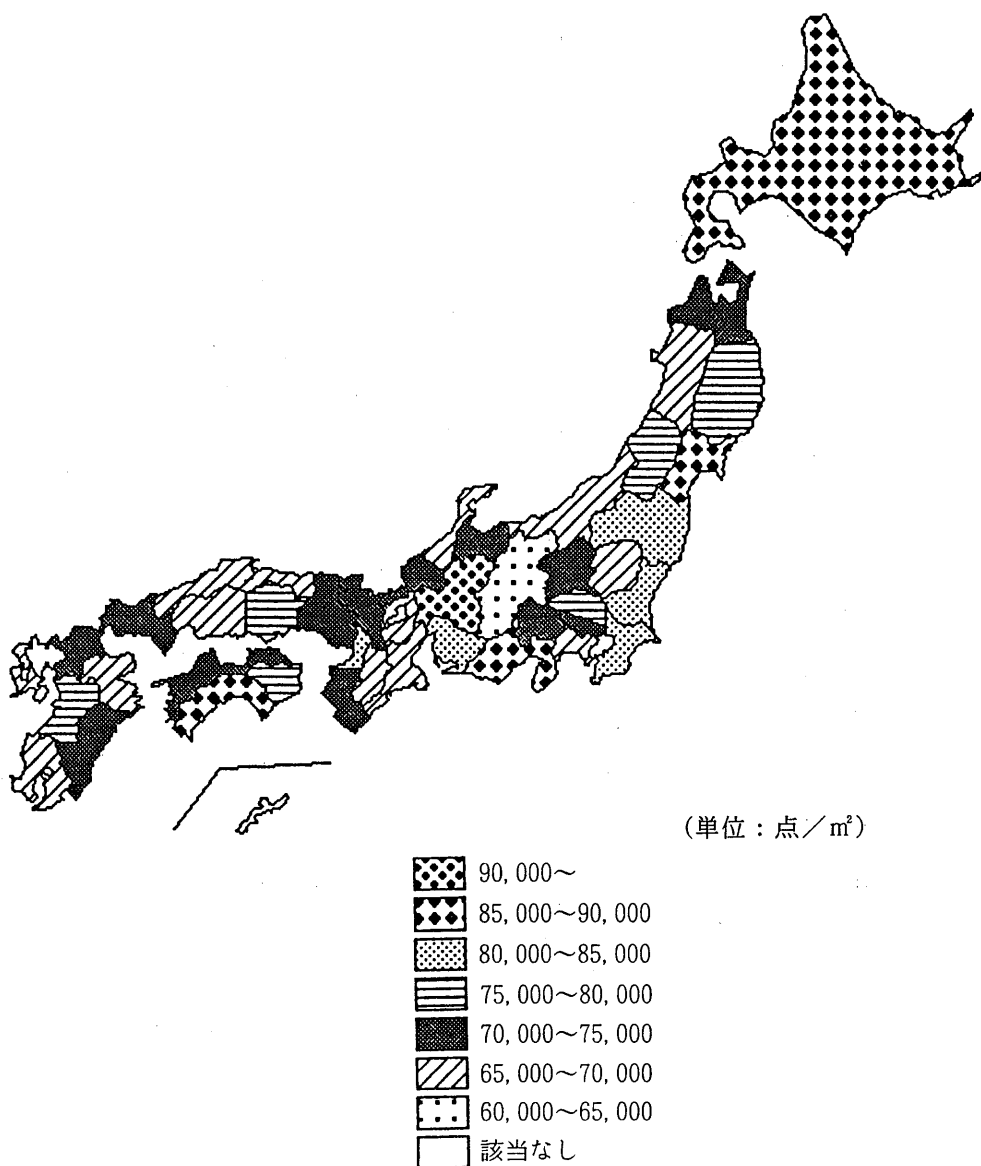


図8をみると、北海道（87,222点/㎡）が最も高く、ついで中京（80,301点/㎡）が高くなっており、逆に低い方では、山陰（67,765点/㎡）が最も低く、ついで北九州（69,017点/㎡）となっている。

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（74,183点/㎡）を上回っており、特に札幌市（91,499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示したものが図9である。

図9 再建築費評点数の都道府県別状況



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

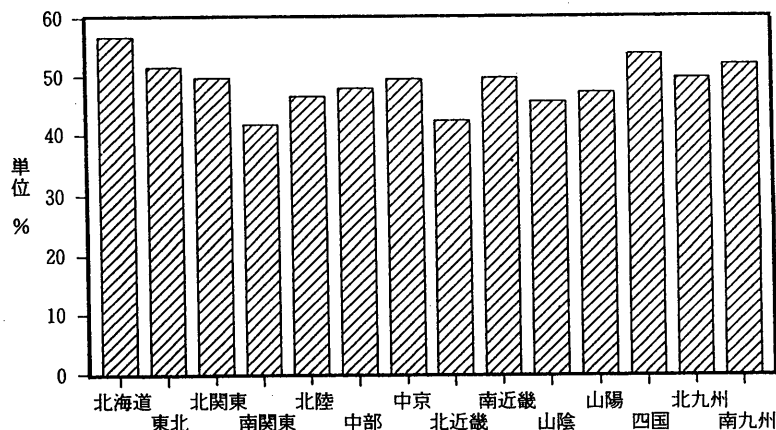
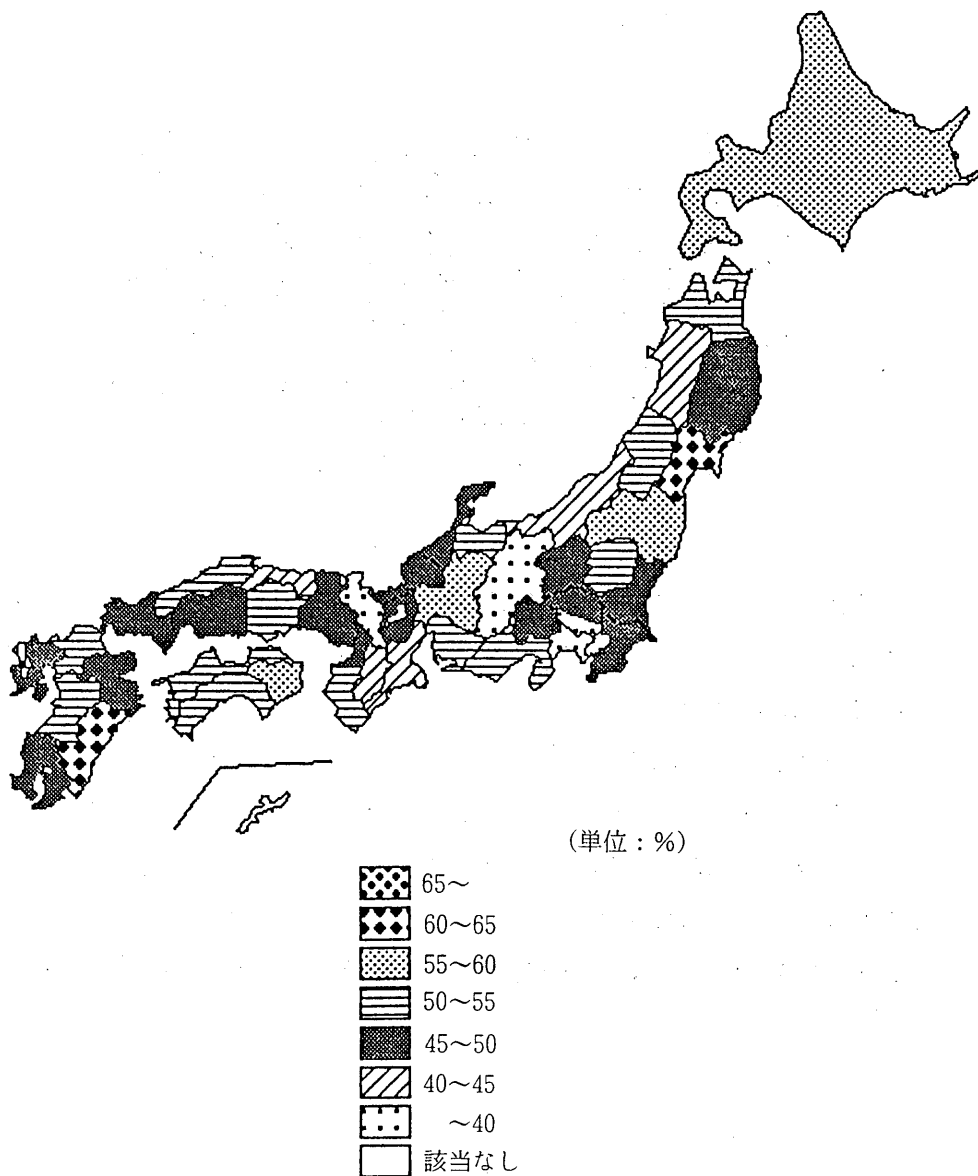


図10をみると、北海道（56.78%）が最も高く、ついで四国（53.77%）が高くなっており、逆に低い方では、南関東（41.60%）が最も低く、ついで北近畿（42.42%）となっている。

高い方では、北海道については旭川市（57.19%）及び札幌市（56.36%）が全調査対象都市平均（48.87%）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（36.49%）、特別区（37.13%）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。この一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。

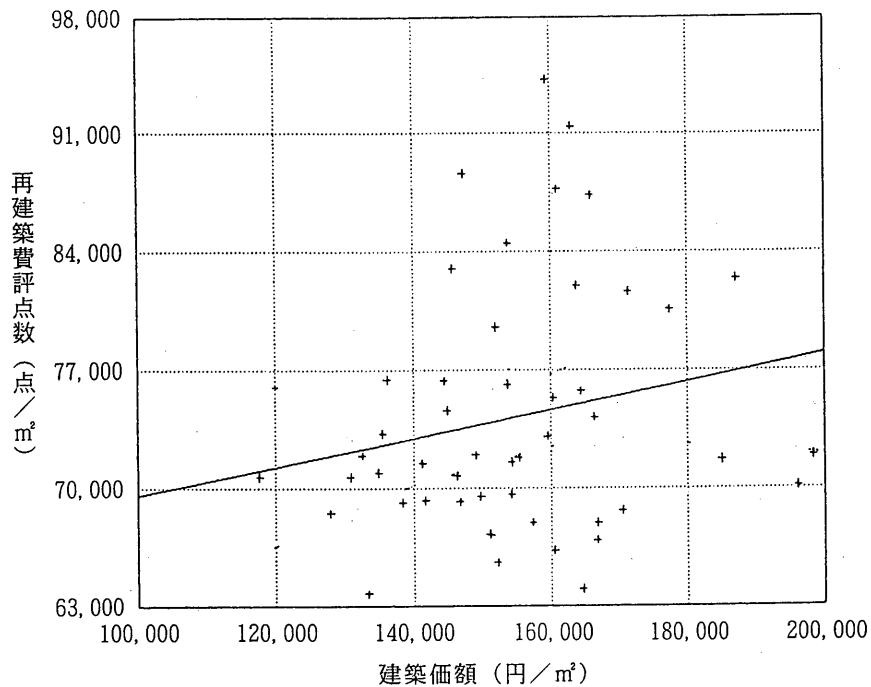
また、各調査対象都市のデータを各所在都道府県別に表したものが図11である。

図11 評点水準の都道府県別状況



次に、データ全体を見ると、データの範囲23.81%、標準偏差の平均に対する割合0.121、標準偏差区間におけるデータの数33個であり全データの67.00%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水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になる。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0.192、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） $+ b$ 、 $a = 0.083475$ 、 $b = 61,253.3$ となっている。

図12 再建築費評点数と建築価額の関係



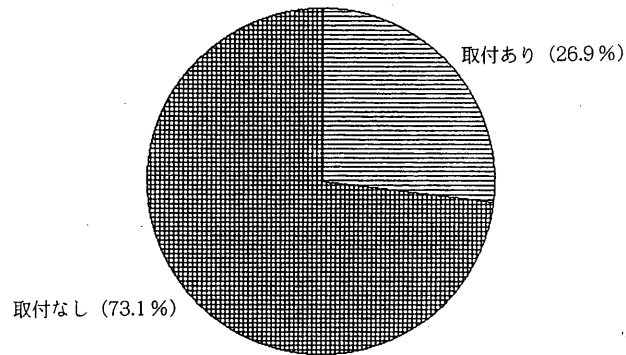
相関係数から見る限りは、建築価額と再建築費評点数に関連性を見出すことは難しい。

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26.9%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

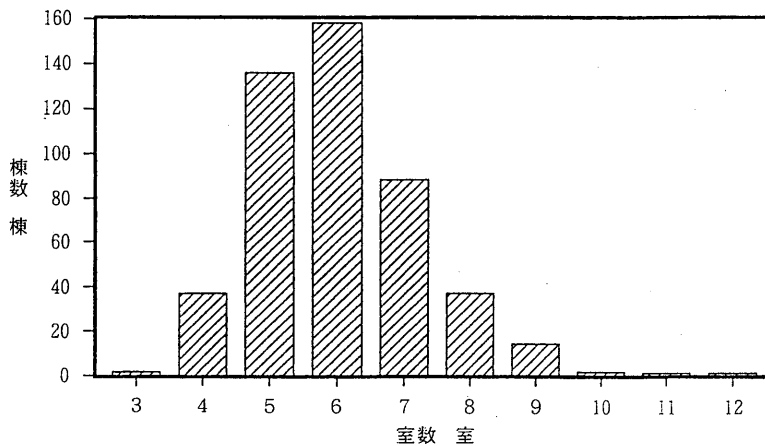


オプションで主なものは、バルコニー（ベランダ、テラス等を含む。）、出窓、ドア、システムキッチン、温水洗浄便座、床下収納庫等である。

(2) 室数の状況

室数は、6室が最も多く、全棟数の33.19%を占める。以下5室、7室、4室、8室、9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 ツーバイフォー方式構造建物の調査結果の概要（調査対象家屋 469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、139.70㎡で、最高、最低は、それぞれ503.69㎡、64.58㎡である。

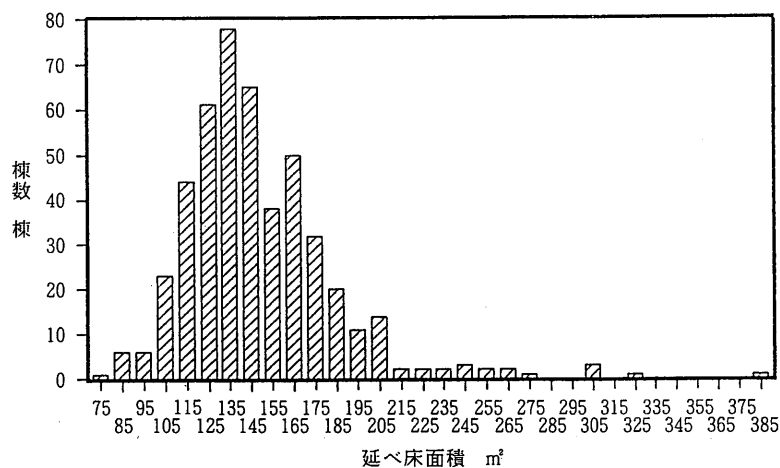
表5 調査対象家屋 (単位：㎡)

最 高	最 低	平 均	標 準 偏 差
503.69	64.58	139.70	39.81

(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、段階別区分の状況は図16-1から16-3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	289,149	93,701	157,258	27,497
(点/㎡) 再建築費評点数	128,321	53,538	74,520	9,581
(%) 評 点 水 準	69.91	29.13	48.35	7.74

(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195,448円、標準偏差の平均に対する割合は、0.175であり、再建築費評点数については、それぞれ74,783点、0.129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16-1 建築価額の段階的区分の状況

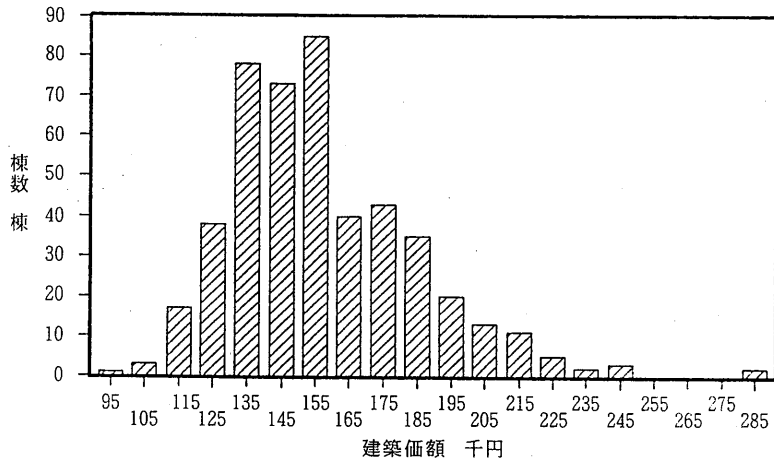


図16-2 再建築費評点数の段階別区分の状況

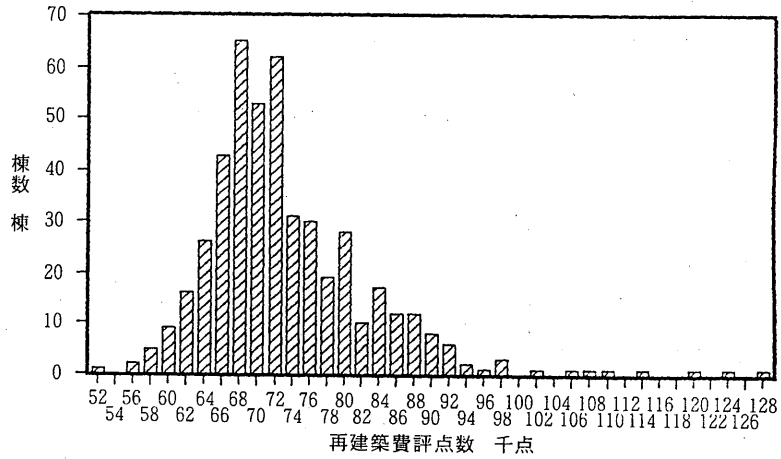
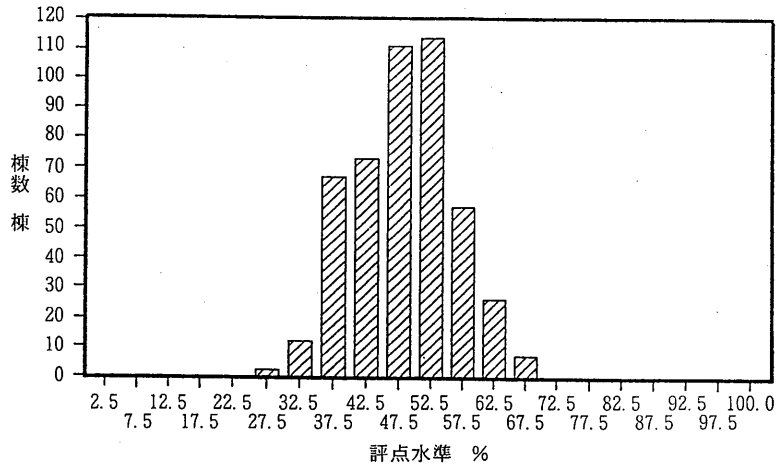


図16-3 評点水準の段階別区分の状況



(2) 建築価額等の地域差

① 概要

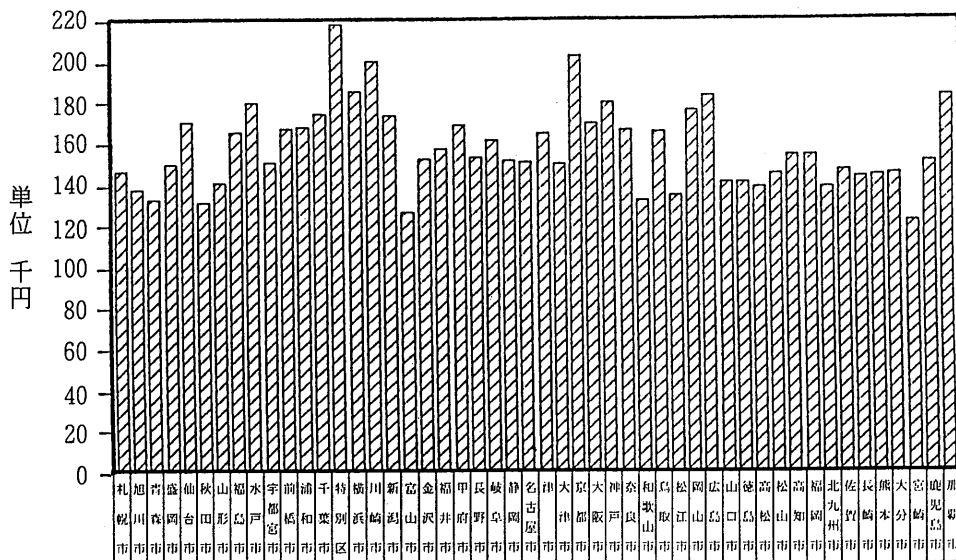
ア 建築価額

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、高い方から特別区、京都市、川崎市、横浜市、那覇市であり、逆に低い都市は、低い方から宮崎市、富山市、秋田市、和歌山市、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72、67、66、60、60であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ37、39、41、41、41となっている。

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。

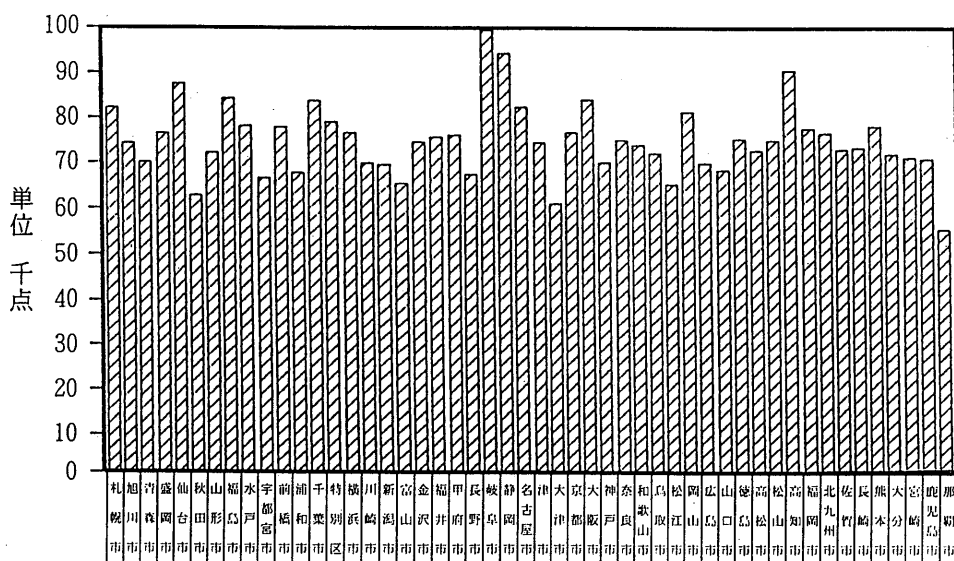
イ 再建築費評点数

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、高い方から岐阜市、静岡市、高知市、仙台市、福島市であり、逆に低い都市は、低い方から那覇市、大津市、秋田市、松江市、富山市である。

また、再建築費評点数の高い5都市の偏差値は、それぞれ75、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28、35、38、39、40となっている。

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。

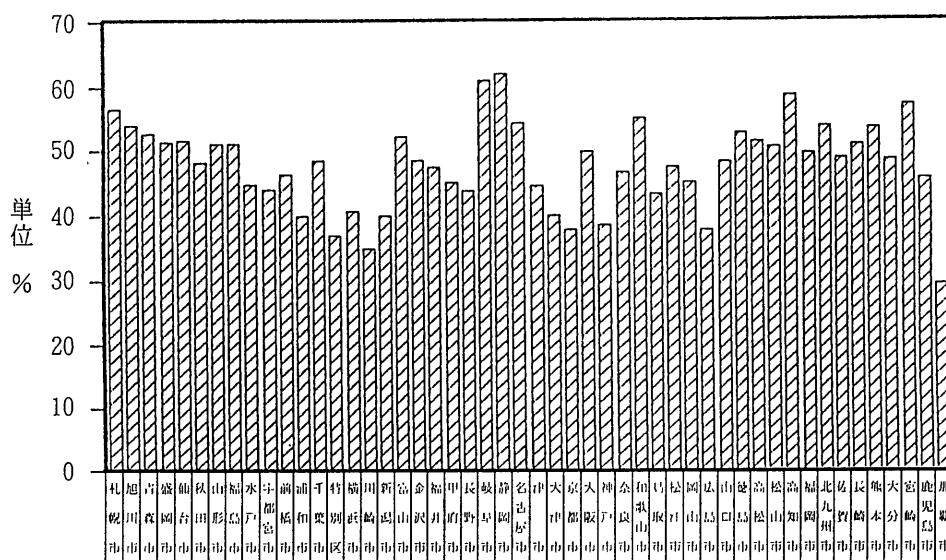
ウ 評点水準

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の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、高い方から静岡市、岐阜市、高知市、宮崎市、札幌市であり、逆に低い都市は、低い方から那覇市、川崎市、特別区、広島市、京都市である。

また、評点水準の高い5都市の偏差値は、それぞれ67、66、63、61、61であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ25、32、35、36、36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したものが図20である。

図20 建築価額の地域別比較

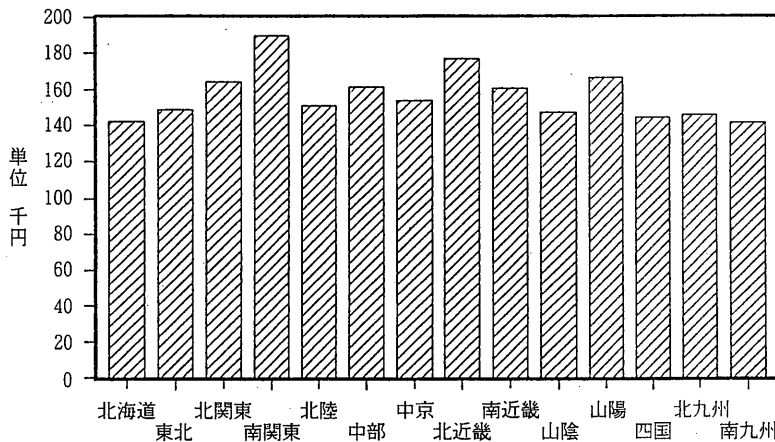
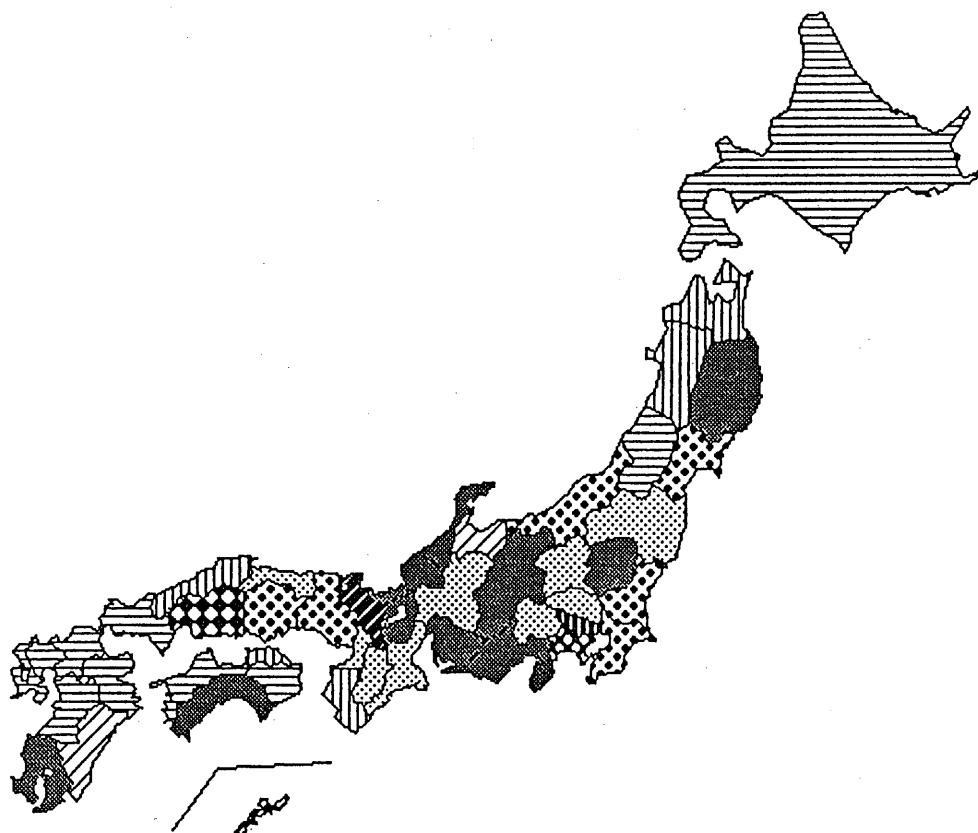


図20をみると、南関東（189,677円/㎡）が最も高く、ついで北近畿（176,971円/㎡）が高くなっており、逆に低い方では、南九州（141,806円/㎡）が最も低く、ついで北海道（142,401円/㎡）となっている。高い方では、南関東については、特に特別区（218,325円/㎡）と川崎市（200,843円/㎡）が全調査対象都市平均（157,258円/㎡）を大きく上回っている。低い方では、南九州については、特に宮崎市（121,866円/㎡）が全調査対象都市平均を大きく下回っている。

また、図17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21である。

図21 建築価額の都道府県別状況



(単位：円／㎡)

	210,000～
	200,000～210,000
	190,000～200,000
	180,000～190,000
	170,000～180,000
	160,000～170,000
	150,000～160,000
	140,000～150,000
	130,000～140,000
	～130,000

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

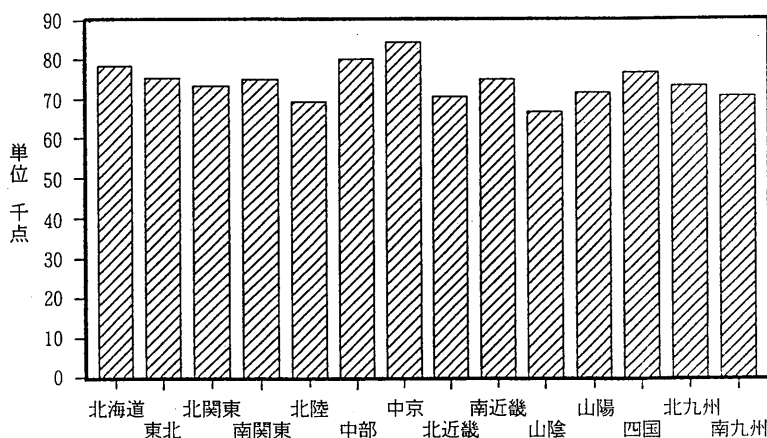
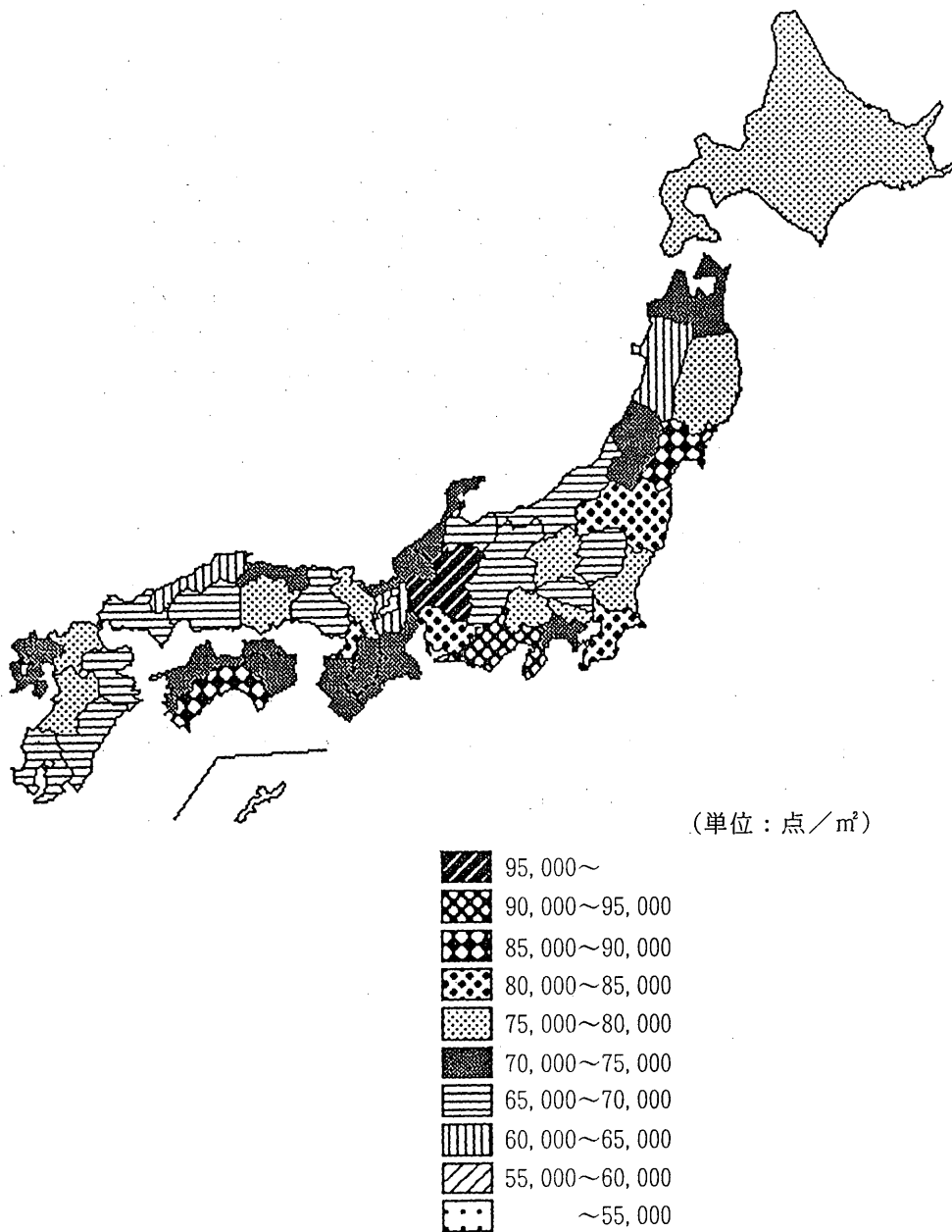


図22をみると、中京（84,314点/㎡）が最も高く、ついで中部（80,046点/㎡）が高くなっており、逆に低い方では、山陰（66,860点/㎡）が最も低く、ついで北陸（69,350点/㎡）となっている。

高い方では、中京については、特に静岡市（93,526点/㎡）が全調査対象都市平均（74,520点/㎡）を上回っている。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18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

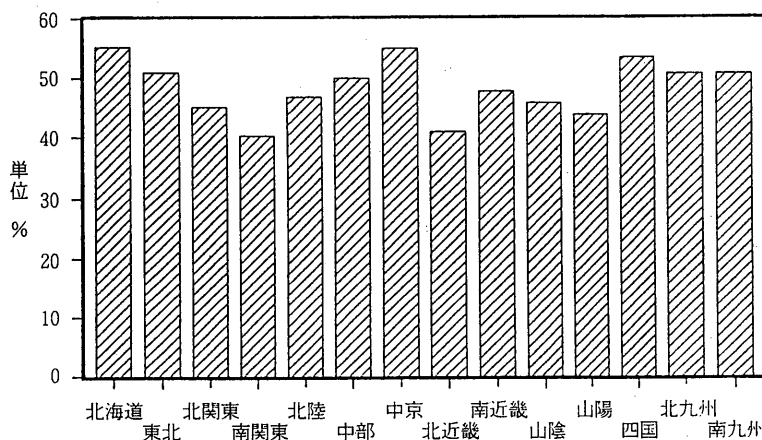
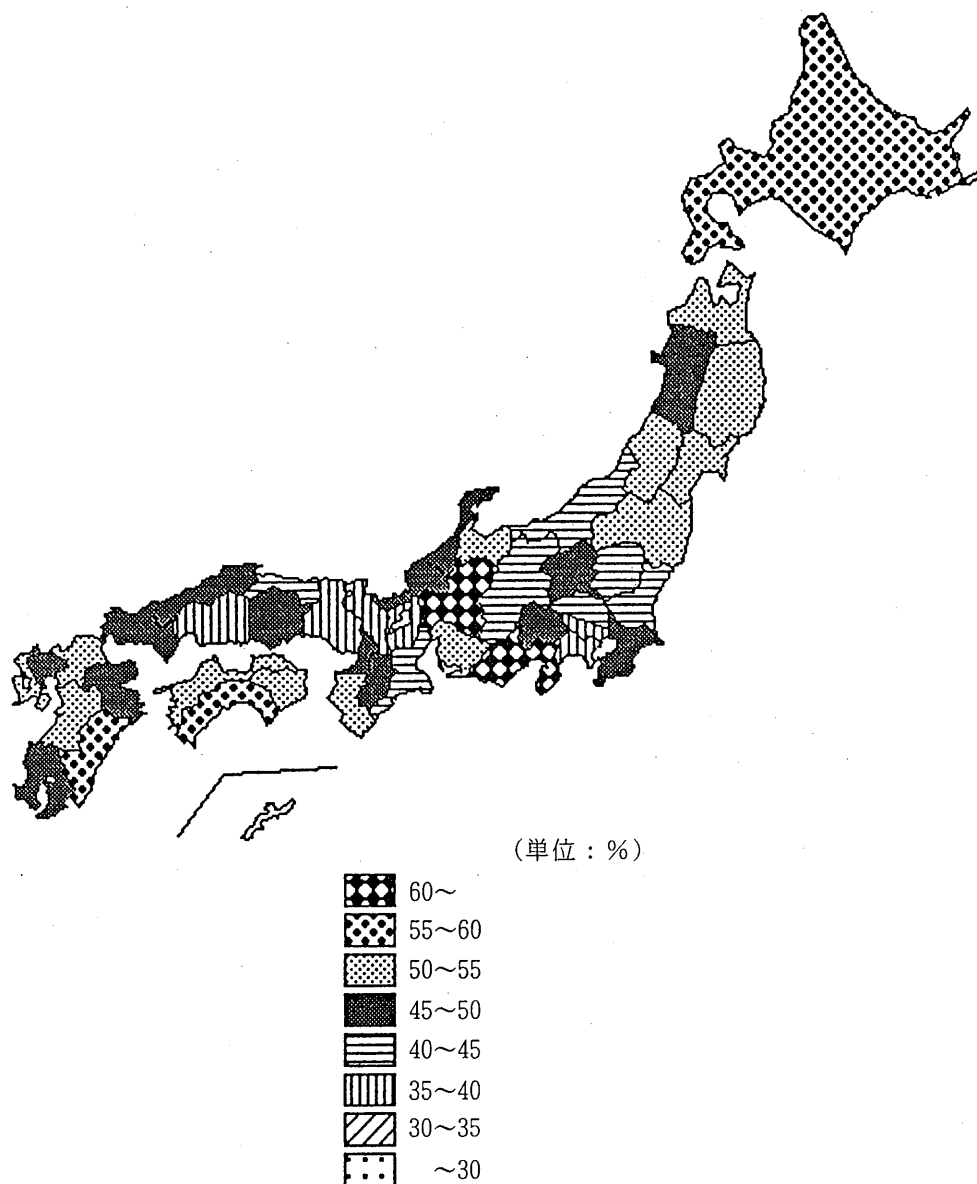


図24をみると、北海道（55.22%）が最も高く、ついで中京（54.96%）が高くなっており、逆に低い方では、南関東（40.22%）が最も低く、ついで北近畿（41.00%）となっている。

高い方では、北海道については、札幌市（56.58%）及び旭川市（53.86%）が全調査対象都市平均（48.35%）を上回っており、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（34.76%）、特別区（36.89%）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。

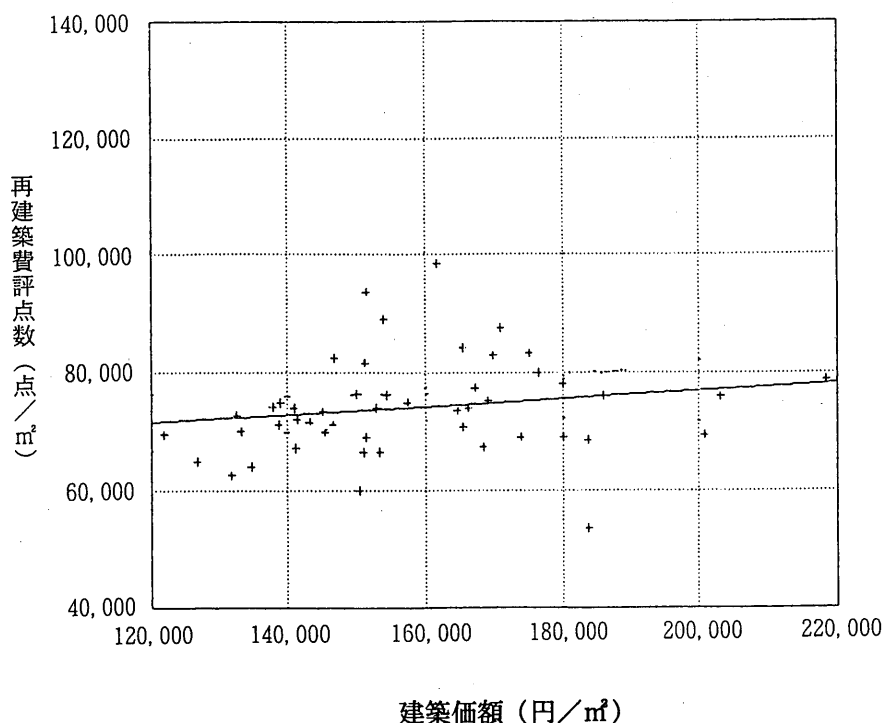
図25 評点水準の都道府県別状況



次に、データ全体を見ると、データの範囲32.75%、標準偏差の平均に対する割合0.140、標準偏差区間におけるデータの数34個であり全データの68.00%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になる。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0.167、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） $+ b$ 、 $a = 0.066341$ 、 $b = 63,559.4$ となっている。

図26 再建築費評点数と建築価額の関係



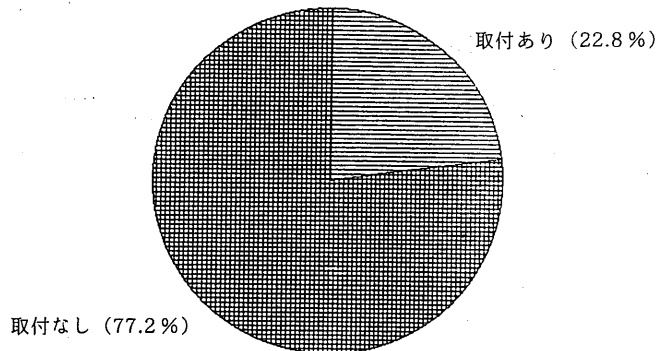
相関係数から見る限りは、建築価額と再建築費評点数に関連性を見出すことは難しい。

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27のとおり22.8%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

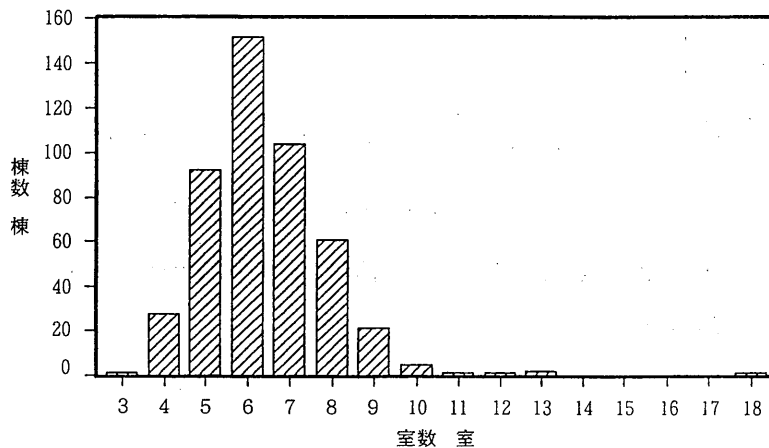


オプションで主なものは、バルコニー（ベランダ、テラス等を含む。）、出窓、ドア、造り付け家具、システムキッチン、温水洗浄便座、床下収納庫、ドーマ等である。

(2) 室数の状況

室数は、6室が最も多く、全棟数の32.41%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28である。

図28 室数の分布状況



Ⅳ 木造専用住宅用建物普通建の調査結果の概要（調査対象家屋 495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7のとおりである。延べ床面積の平均は、131.83㎡で、最高、最低は、それぞれ257.01㎡、49.58㎡である。

表7 調査対象家屋

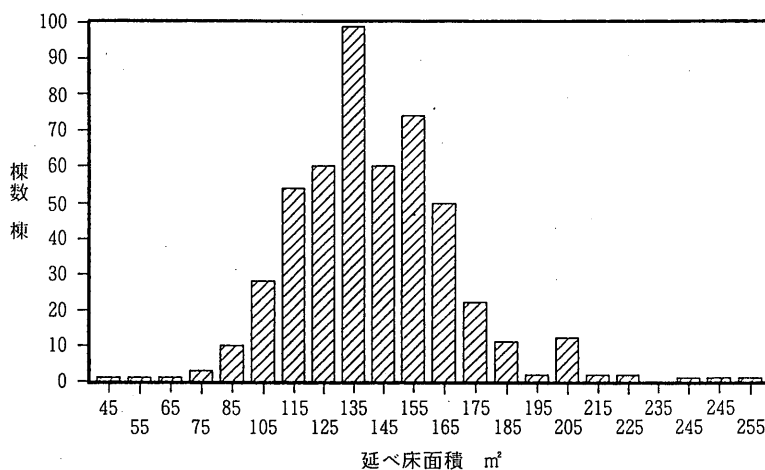
（単位：㎡）

最 高	最 低	平 均	標 準 偏 差
257.01	49.58	131.83	26.70

（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29である。

図29 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8のとおりであり、段階別区分の状況は図30-1から30-3のとおりである。

表8 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	263,047	90,741	150,550	25,707
(点/㎡) 再建築費評点数	127,787	49,518	80,189	9,459
(%) 評 点 水 準	78.89	32.64	54.28	8.02

(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 172,306円、標準偏差の平均に対する割合は、0.171であり、再建築費評点数については、それぞれ78,269点、0.118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30-1 建築価額の段階別区分の状況

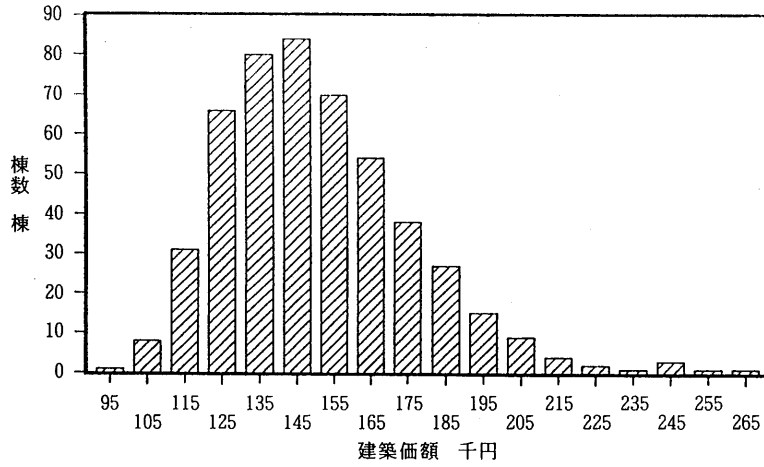


図30-2 再建築費評点数の段階別区分の状況

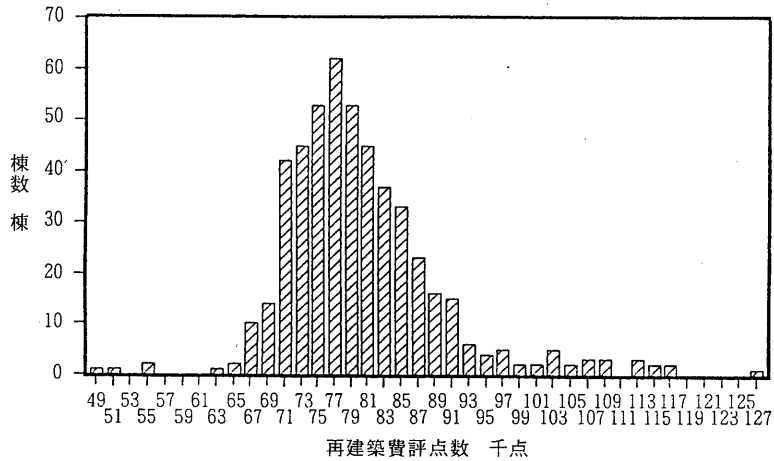
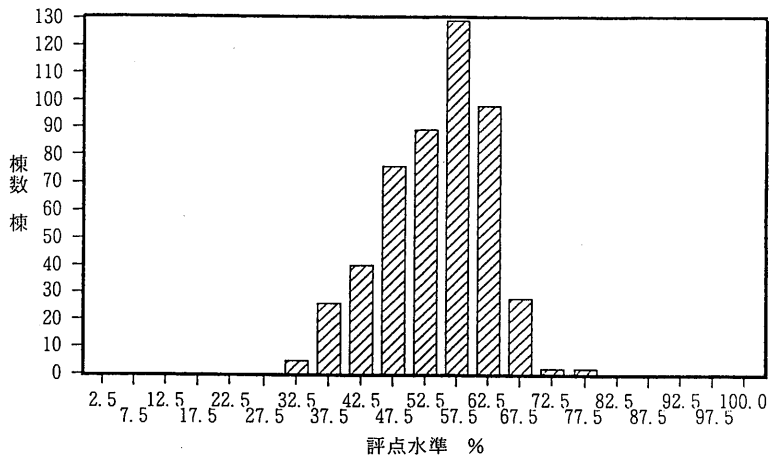


図30-3 評点水準の段階別区分の状況



(2) 建築価額等の地域差

① 概要

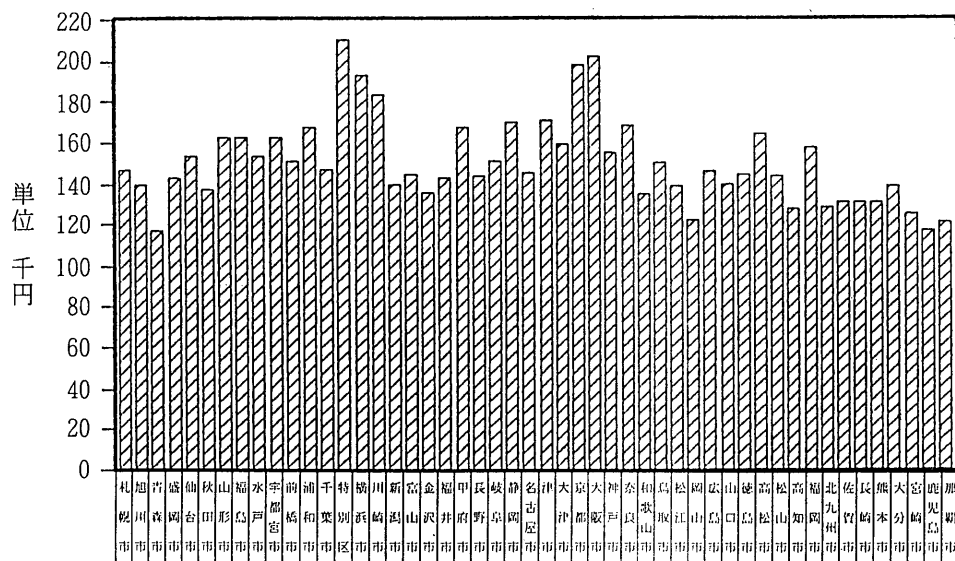
ア 建築価額

建築価額のデータの概要は(1)の表8のとおりであるが、これを調査対象都市ごとに示すと図31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8とは若干異なる。

建築価額の高い都市は、高い方から特別区、大阪市、京都市、横浜市、川崎市であり、逆に低い都市は、低い方から鹿児島市、青森市、那覇市、岡山市、宮崎市である。

また、建築価額の高い5都市の偏差値は、それぞれ73、70、69、67、63であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ37、37、38、39、40となっている。

図31 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。

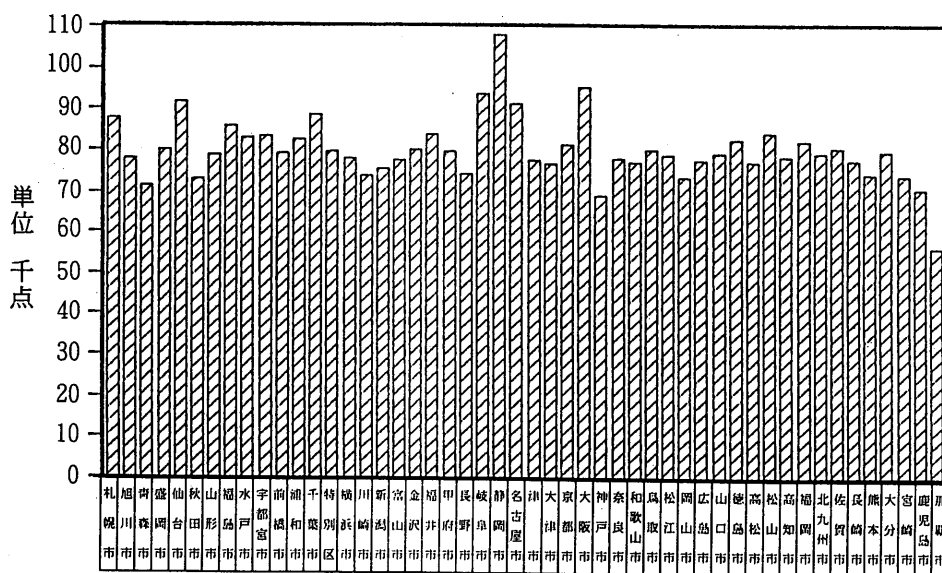
イ 再建築費評点数

再建築費評点数のデータの概要は(1)の表8のとおりであるが、これを調査対象都市ごとに示すと図32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8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、大阪市、岐阜市、仙台市、名古屋市であり、逆に低い都市は、低い方から那覇市、神戸市、鹿児島市、青森市、秋田市である。

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、66、63、62、62であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ25、38、40、41、42となっている。

図32 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。

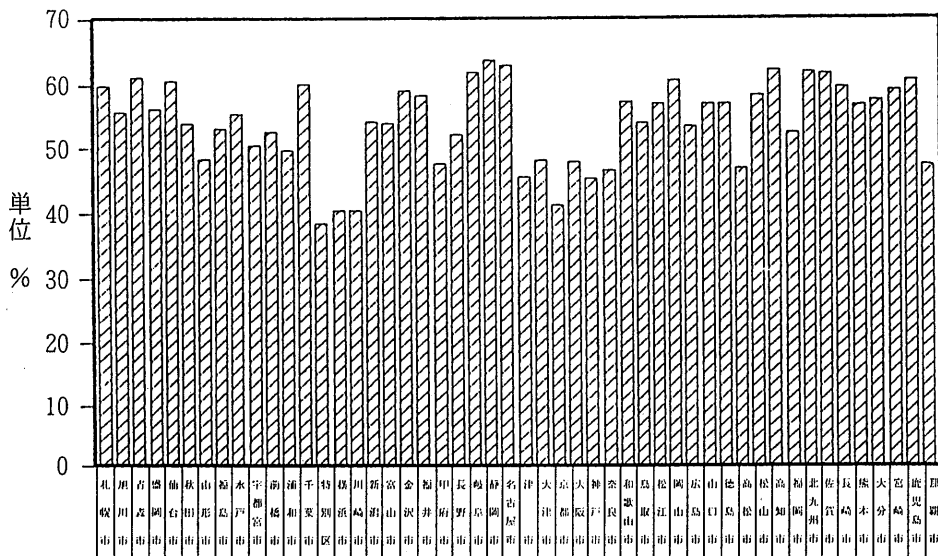
ウ 評点水準

評点水準のデータの概要は(1)の表8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の平均したものであり、全調査家屋のデータである表8とは若干異なる。

評点水準の高い都市は、高い方から静岡市、名古屋市、高知市、岐阜市、北九州市であり、逆に低い都市は、低い方から特別区、横浜市、川崎市、京都市、神戸市である。

また、評点水準の高い5都市の偏差値は、それぞれ62、61、60、60、60であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ30、33、33、34、39となっている。

図33 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したものが図34である。

図34 建築価額の地域別比較

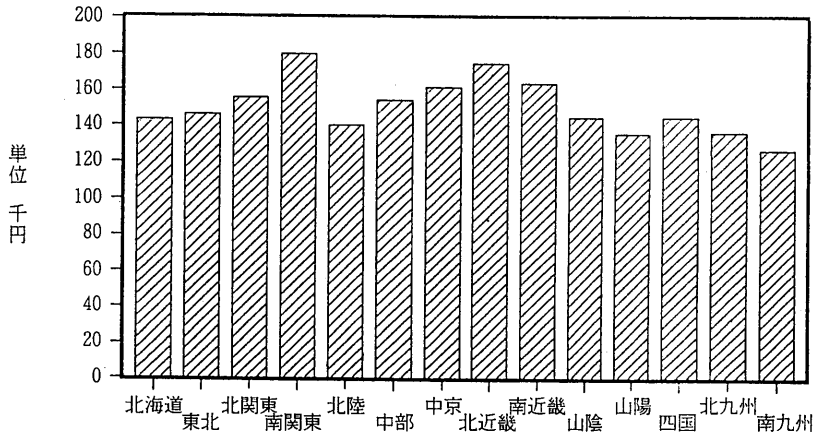
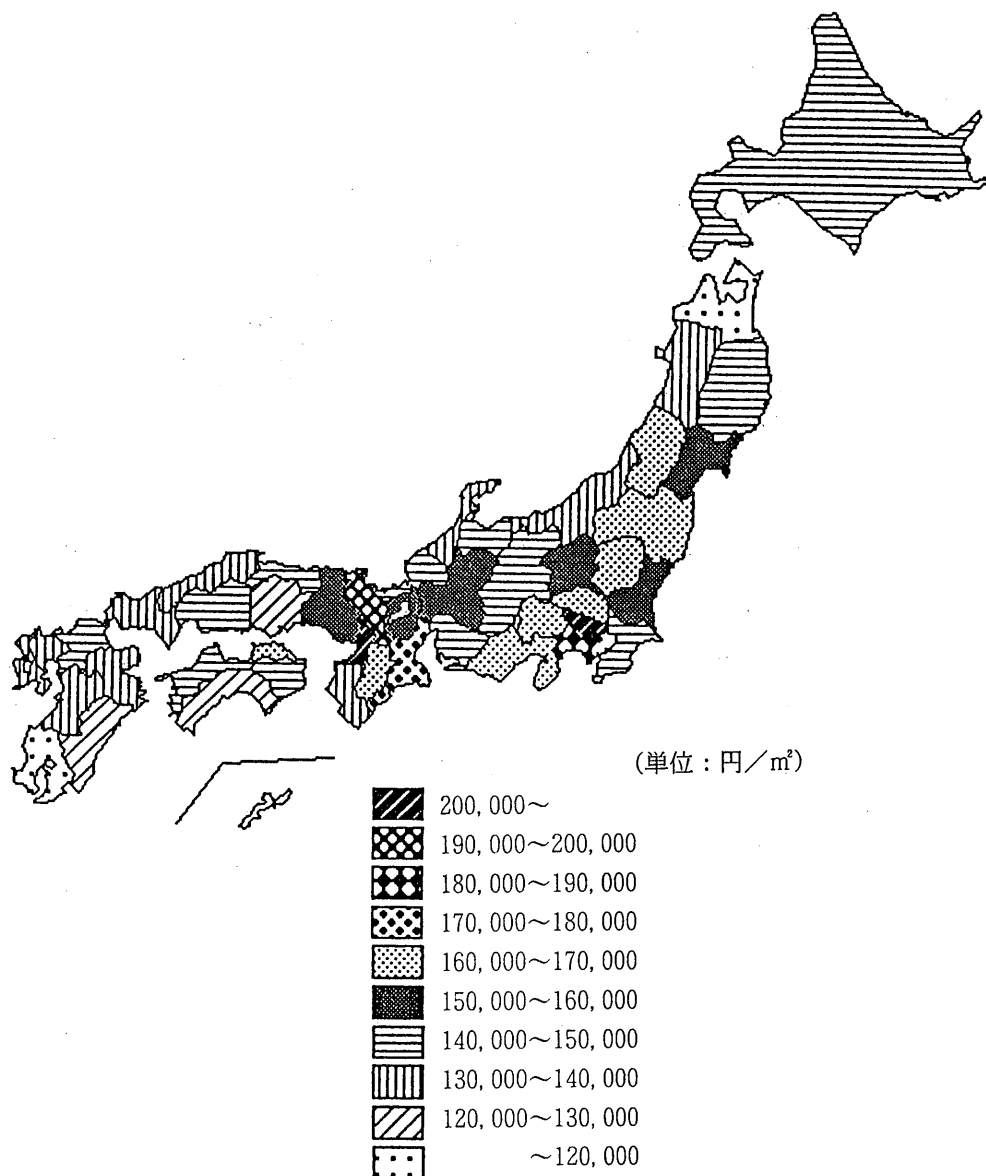


図34をみると、南関東（180,153円/㎡）が最も高く、ついで北近畿（175,093円/㎡）が高くなっており、逆に低い方では、南九州（127,192円/㎡）が最も低く、ついで山陽（135,838円/㎡）となっている。高い方では、南関東については、特に特別区（209,987円/㎡）、横浜市（193,293円/㎡）及び川崎市（183,293円/㎡）が全調査対象都市平均（150,550円/㎡）を大きく上回っている。低い方では、南九州については、特に鹿児島市（116,626円/㎡）が全調査対象都市平均を大きく下回っている。

また、図31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35である。

図35 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36である。

図36 再建築費評点数の地域別比較

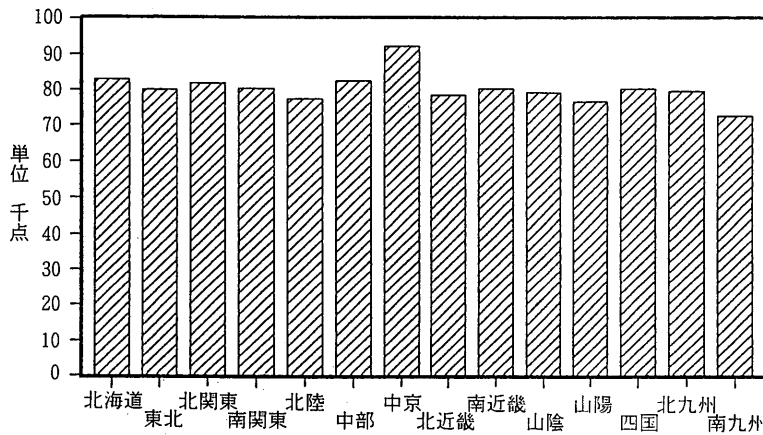
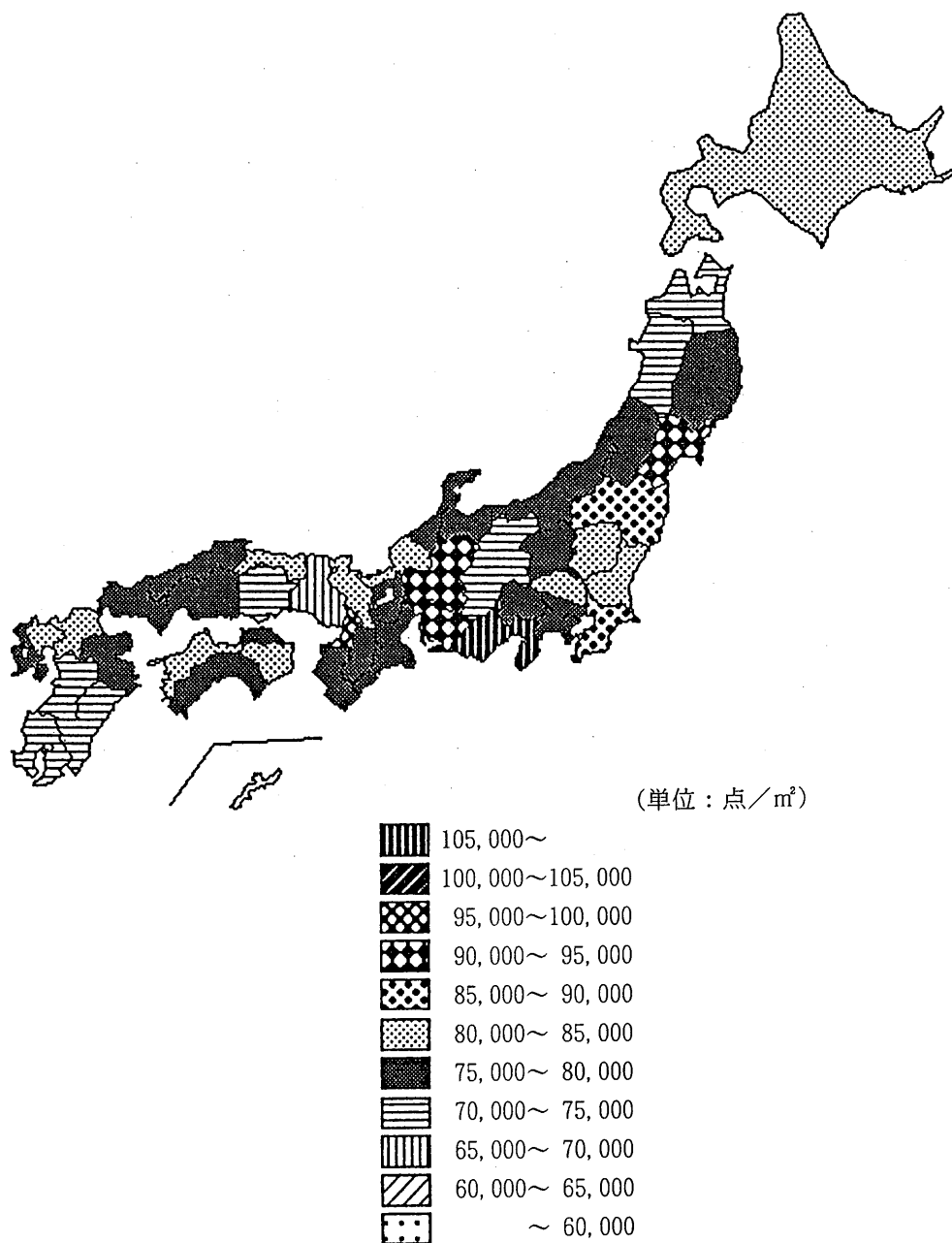


図36をみると、中京 (92,302点/㎡) が最も高く、ついで北海道 (82,968点/㎡) が高くなっており、逆に低い方では、南九州 (72,533点/㎡) が最も低く、ついで山陽 (76,777点/㎡) となっている。

高い方では、中京については静岡市 (108,058点/㎡) 及び名古屋市 (91,313点/㎡) が全調査対象都市平均 (80,189点/㎡) を上回っている。低い方では、南九州については那覇市 (56,120点/㎡)、鹿児島市 (70,647点/㎡) 等が全調査対象都市平均を下回っている。

また、図32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37である。

図37 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38である。

図38 評点水準の地域別比較

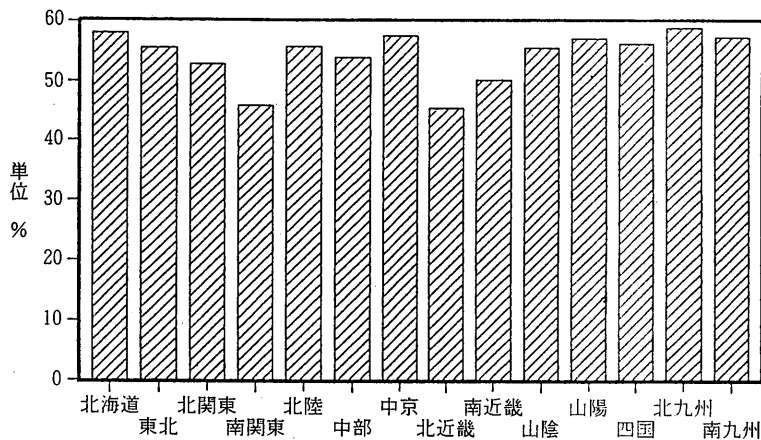
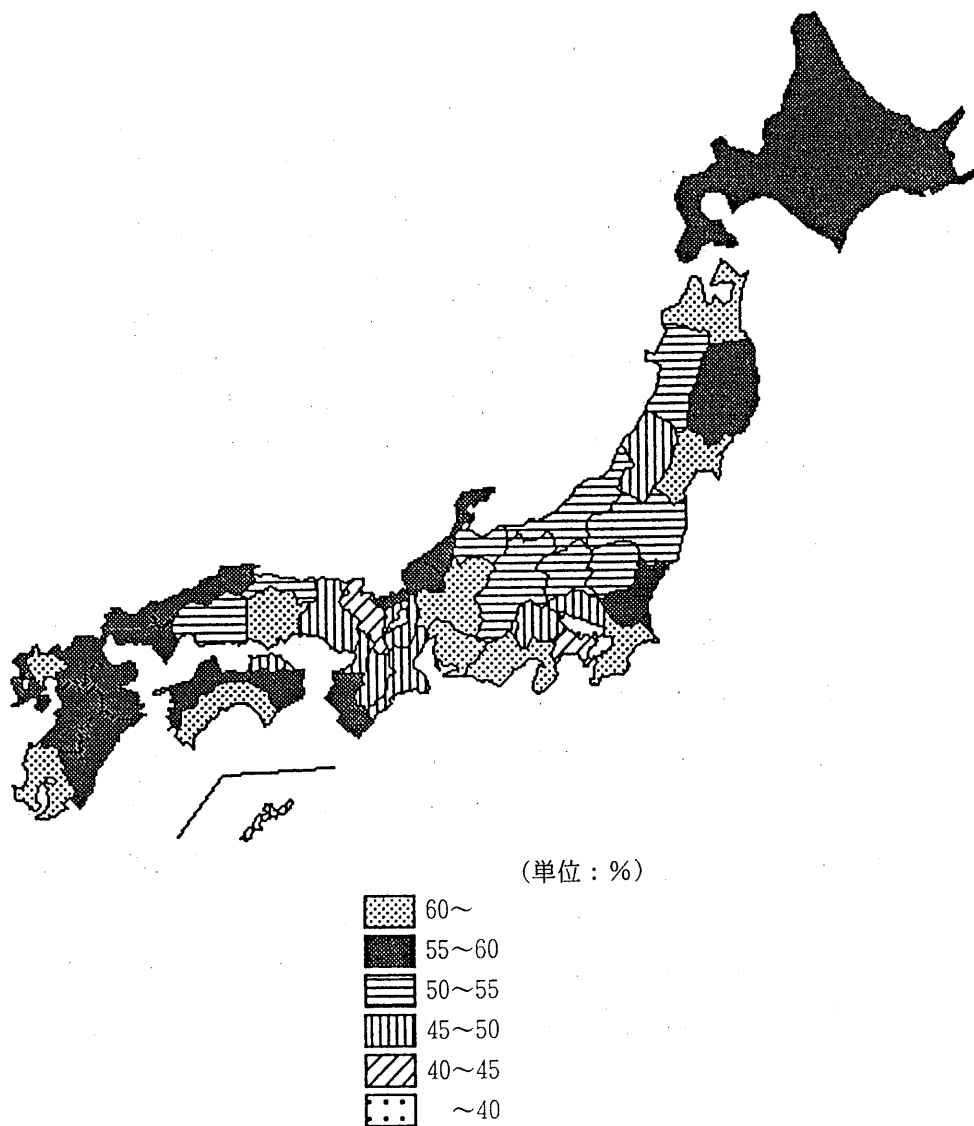


図38をみると、北海道（57.94%）が最も高く、ついで中京（57.46%）が高くなっており、逆に低い方では、北近畿（45.42%）が最も低く、ついで南関東（45.92%）となっている。

高い方では、北海道については、札幌市（59.97%）及び旭川市（55.91%）が全調査対象都市平均（54.28%）を上回っており、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（38.42%）、横浜市（40.54%）及び川崎市（40.64%）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。この三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都道府県別に表したものが図39である。

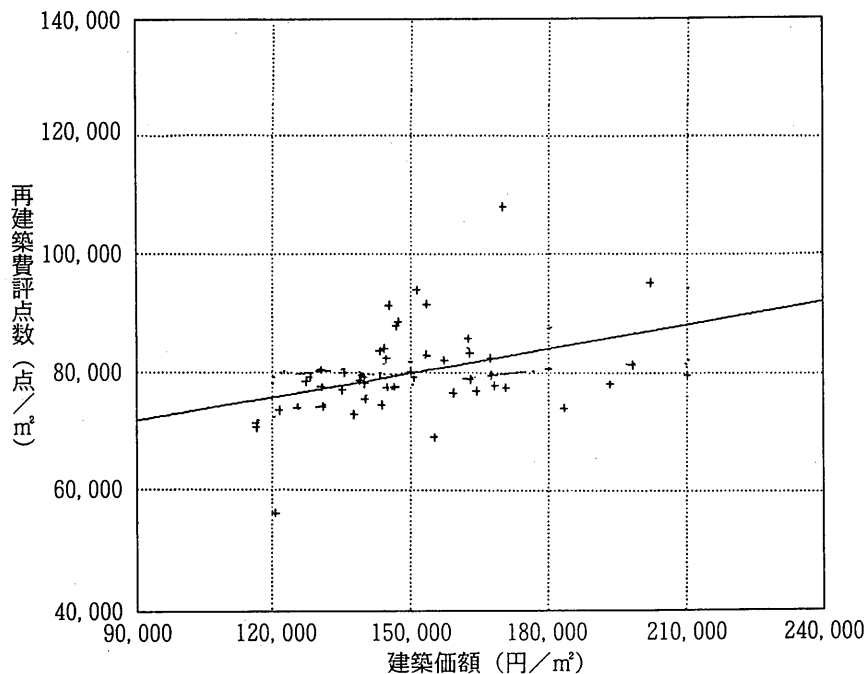
図39 評点水準の都道府県別状況



次に、データ全体を見ると、データの範囲25.30%、標準偏差の平均に対する割合0.120、標準偏差区間におけるデータの数は32個であり全データの64.00%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になる。このため、両者の散布図を表すと図40のとおりとなり、相関係数は0.380、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） $+ b$ 、 $a = 0.136677$ 、 $b = 59,412.1$ となっている。

図40 再建築費評点数と建築価額の関係

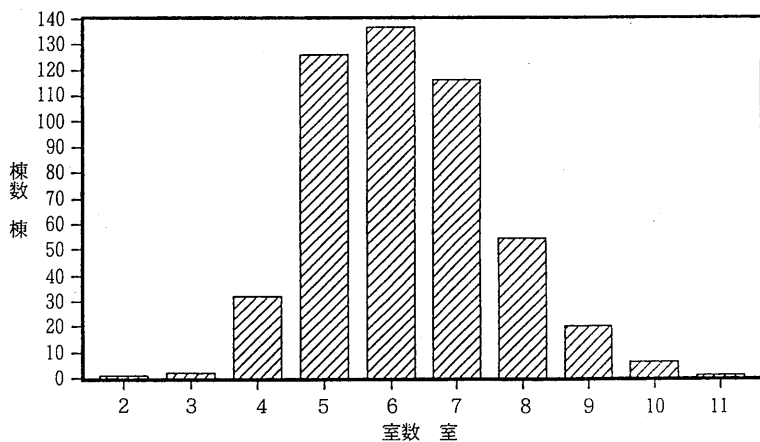


相関係数から見る限りは、建築価額と再建築費評点数に関連性を見出すことは難しい。

3 室数の状況

室数は、6室が最も多く、全棟数の27.68%を占める。以下5室、7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41である。

図41 室数の分布状況



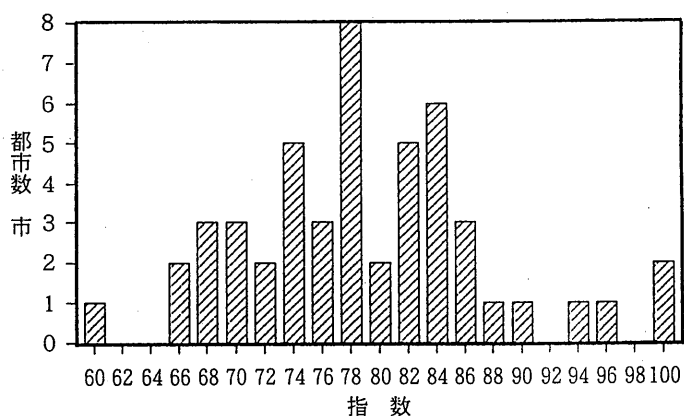
V 特別区とその他調査都市の比較

1 プレハブ方式構造建物（木質系）

(1) 建築価額の指数の状況

図42は、特別区の建築価額198,366円/㎡を100とした時の各調査都市の指数の分布状況である。

図42 指数の分布状況

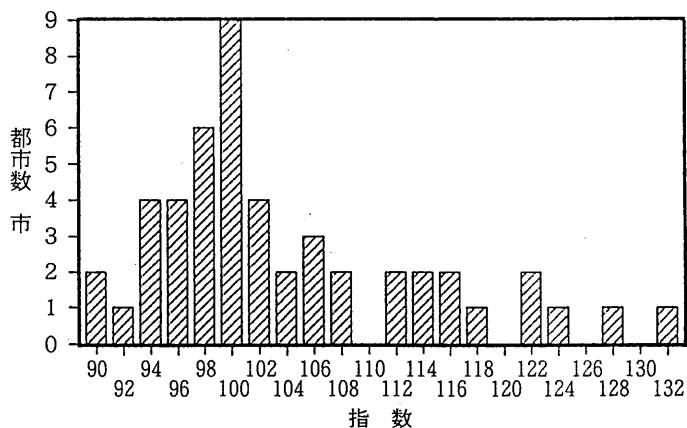


調査対象都市49市の中で特別区が最も高くなっている。また、各調査対象都市の指数を各都道府県別に表したものが、図44である。

(2) 再建築費評点数の指数の状況

図43は、特別区の再建築費評点数71,930点/㎡を100とした時の各調査都市の指数の分布状況である。

図43 指数の分布状況



調査対象都市49市の中で特別区を上回る都市は23市、下回る都市は25市となっている。全国平均は74,183点/㎡(103)となっており、特別区とほぼ同じ水準になっている。また、各調査都市の指数を各都道府県別に表したものが図45である。

図44 指数の都道府県別状況（建築価額）

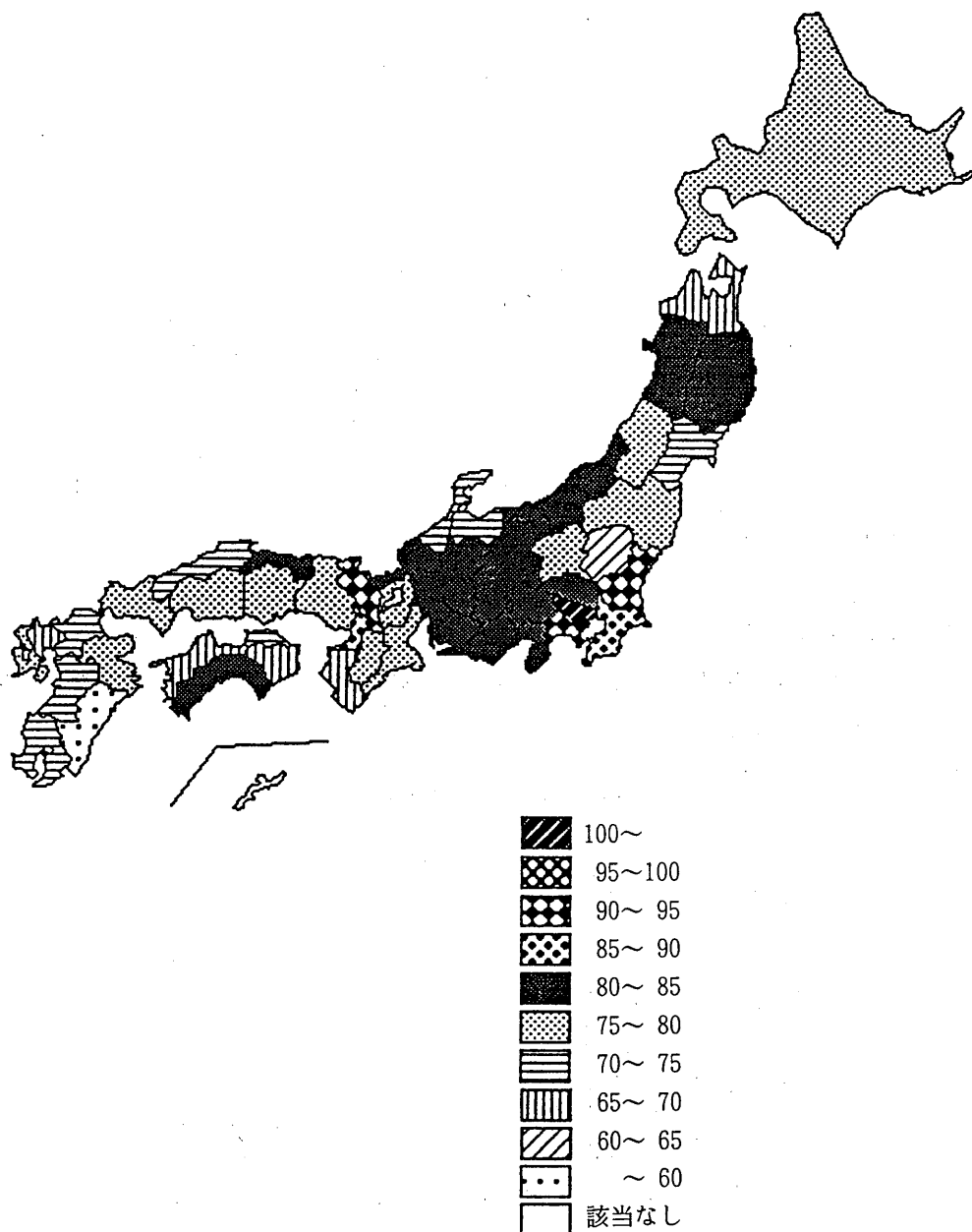
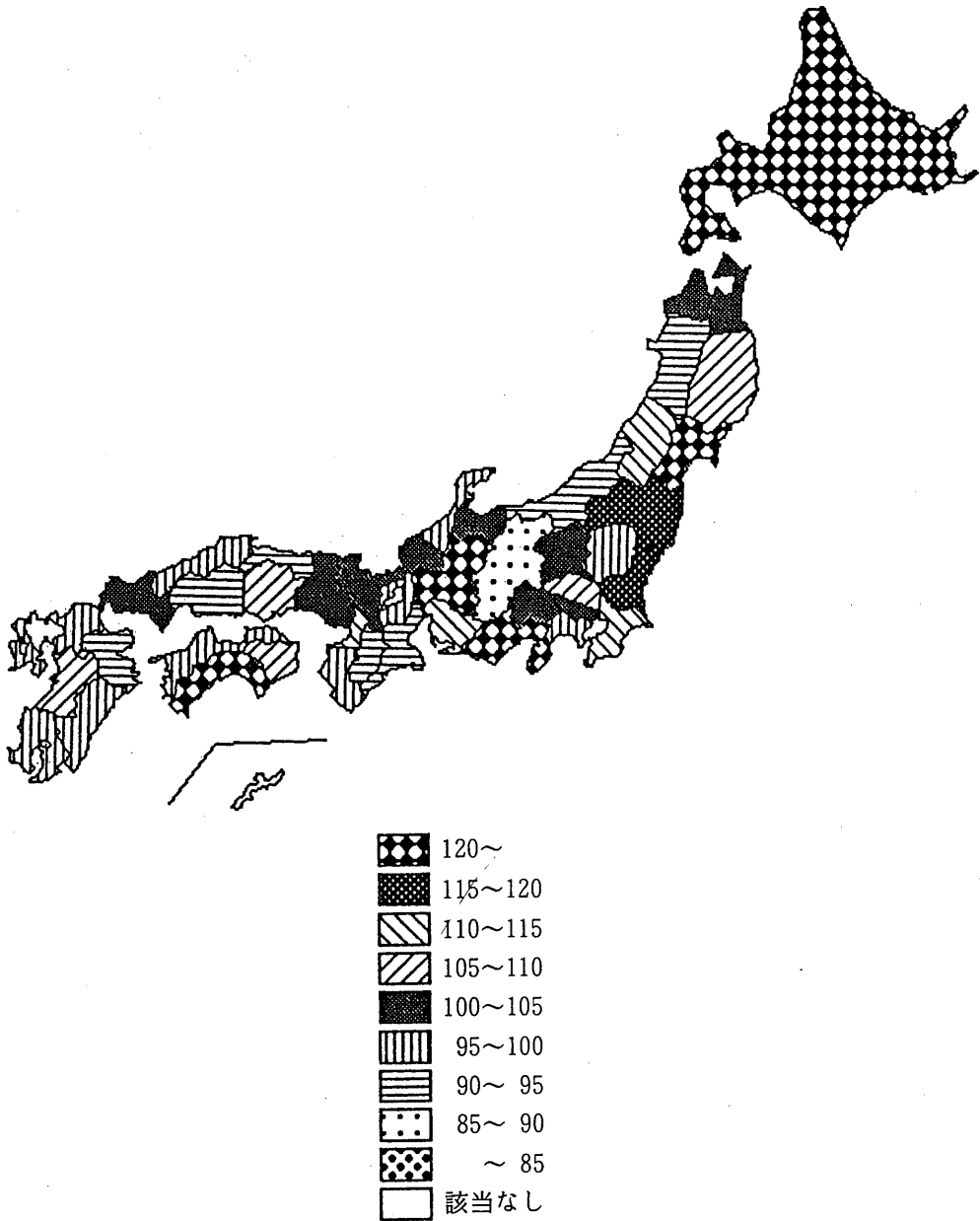


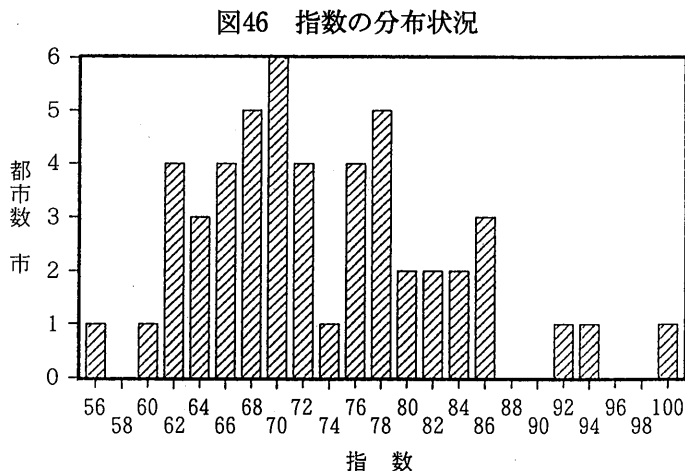
図45 指数の都道府県別状況（再建築費評点数）



2 ツーバイフォー方式構造建物

(1) 建築価額の指数の状況

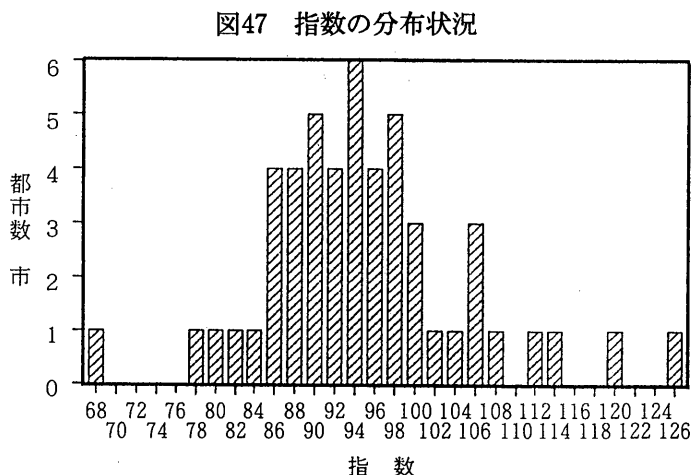
図46は、特別区の建築価額218,325円/㎡を100とした時の各調査都市の指数の分布状況である。



調査対象都市50市の中で特別区が最も高くなっている。また、各調査対象都市の指数を各都道府県別に表したものが、図48である。

(2) 再建築費評点数の指数の状況

図47は、特別区の再建築費評点数78,768点/㎡を100とした時の各調査都市の指数の分布状況である。



調査対象都市50市の中で特別区を上回る都市は10市、下回る都市は39市となっている。全国平均は74,520点/㎡(95)となっており、特別区より若干低い水準になっている。また、各調査都市の指数を各都道府県別に表したものが図49である。

図48 指数の都道府県別状況（建築価額）

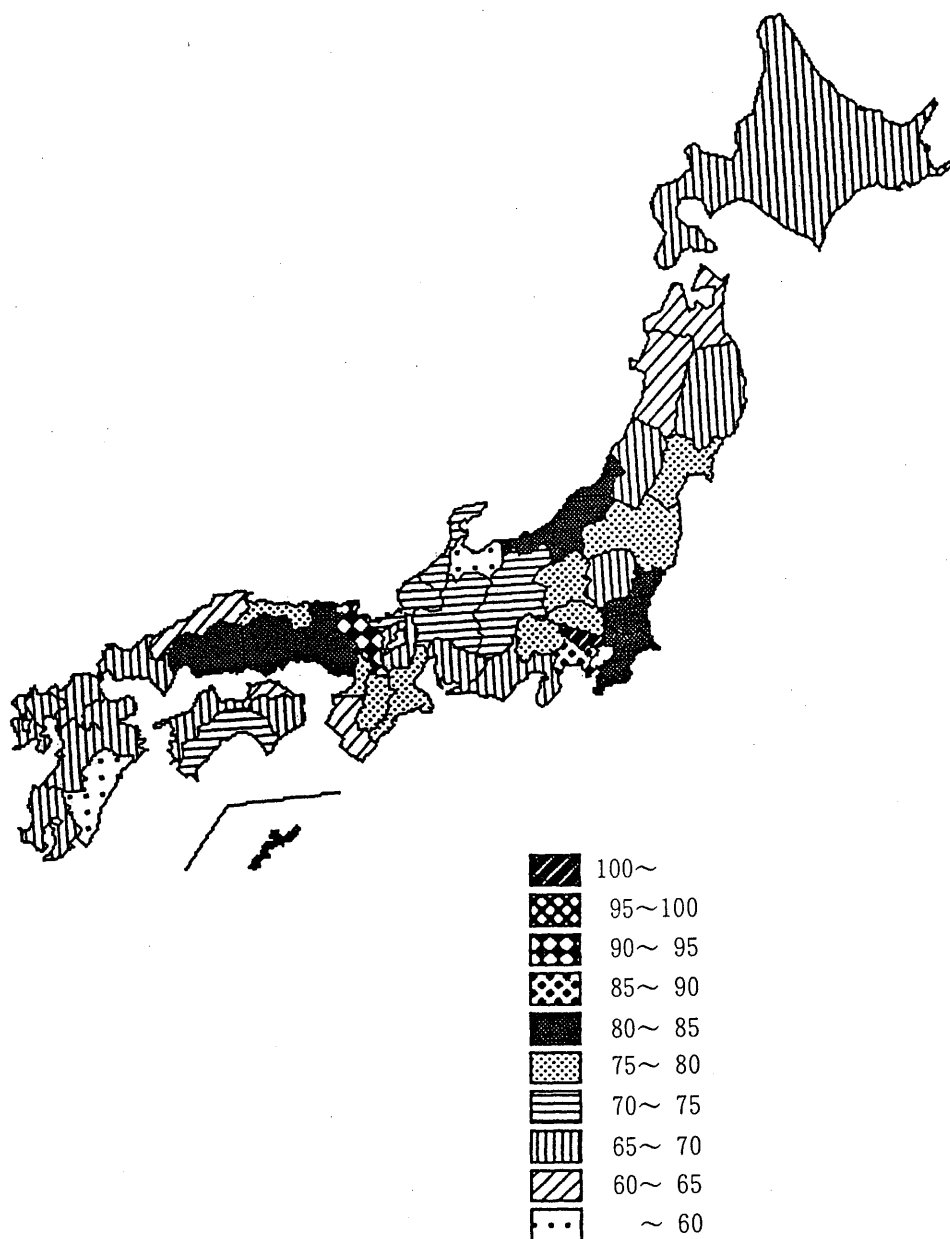
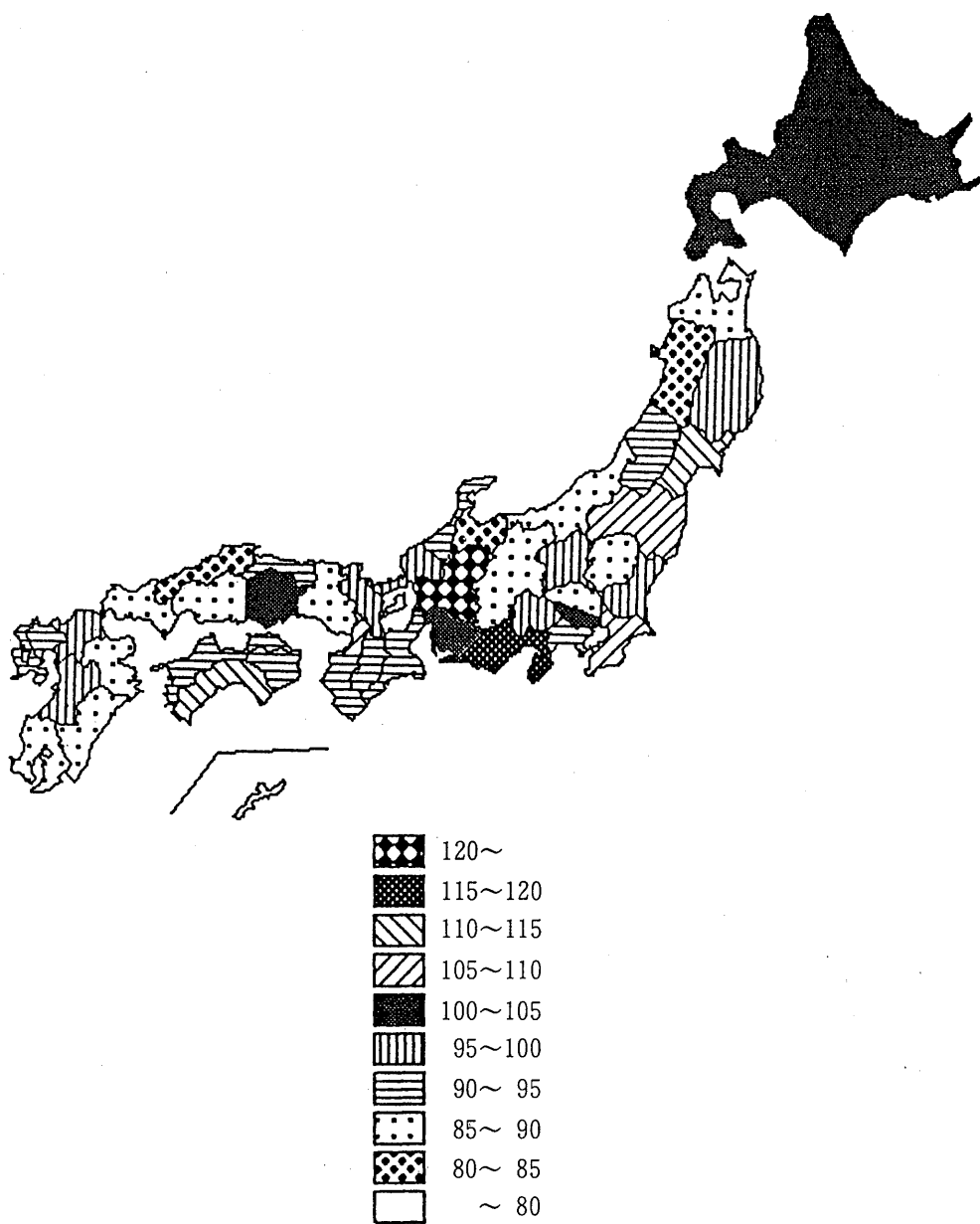


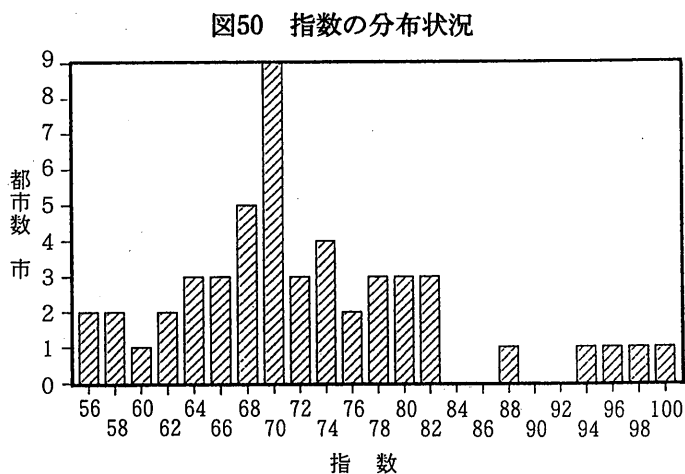
図49 指数の都道府県別状況（再建築費評点数）



3. 木造専用住宅用建物普通建

(1) 建築価額の指数の状況

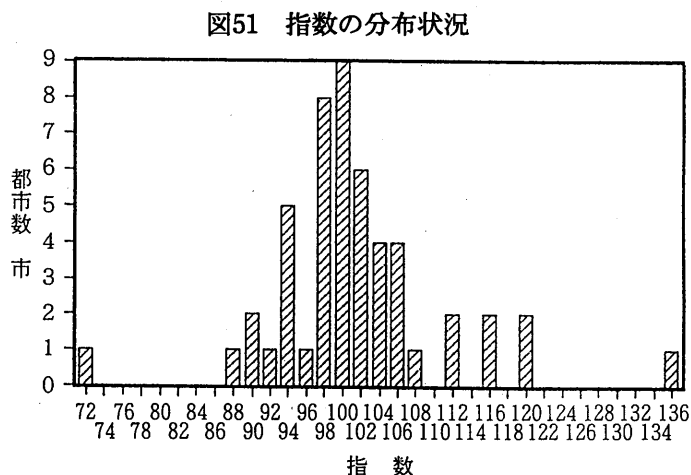
図50は、特別区の建築価額209,987円/㎡を100とした時の各調査都市の指数の分布状況である。



調査対象都市50市の中で特別区が最も高くなっている。また、各調査対象都市の指数を各都道府県別に表したものが、図52である。

(2) 再建築費評点数の指数の状況

図51は、特別区の再建築費評点数79,507点/㎡を100とした時の各調査都市の指数の分布状況である。



調査対象都市50市の中で特別区を上回る都市は22市、下回る都市は27市となっている。全国平均は80,189点/㎡(101)となっており、特別区とほぼ同じ水準となっている。また、各調査都市の指数を各都道府県別に表したものが図53である。

図52 指数の都道府県別状況（建築価額）

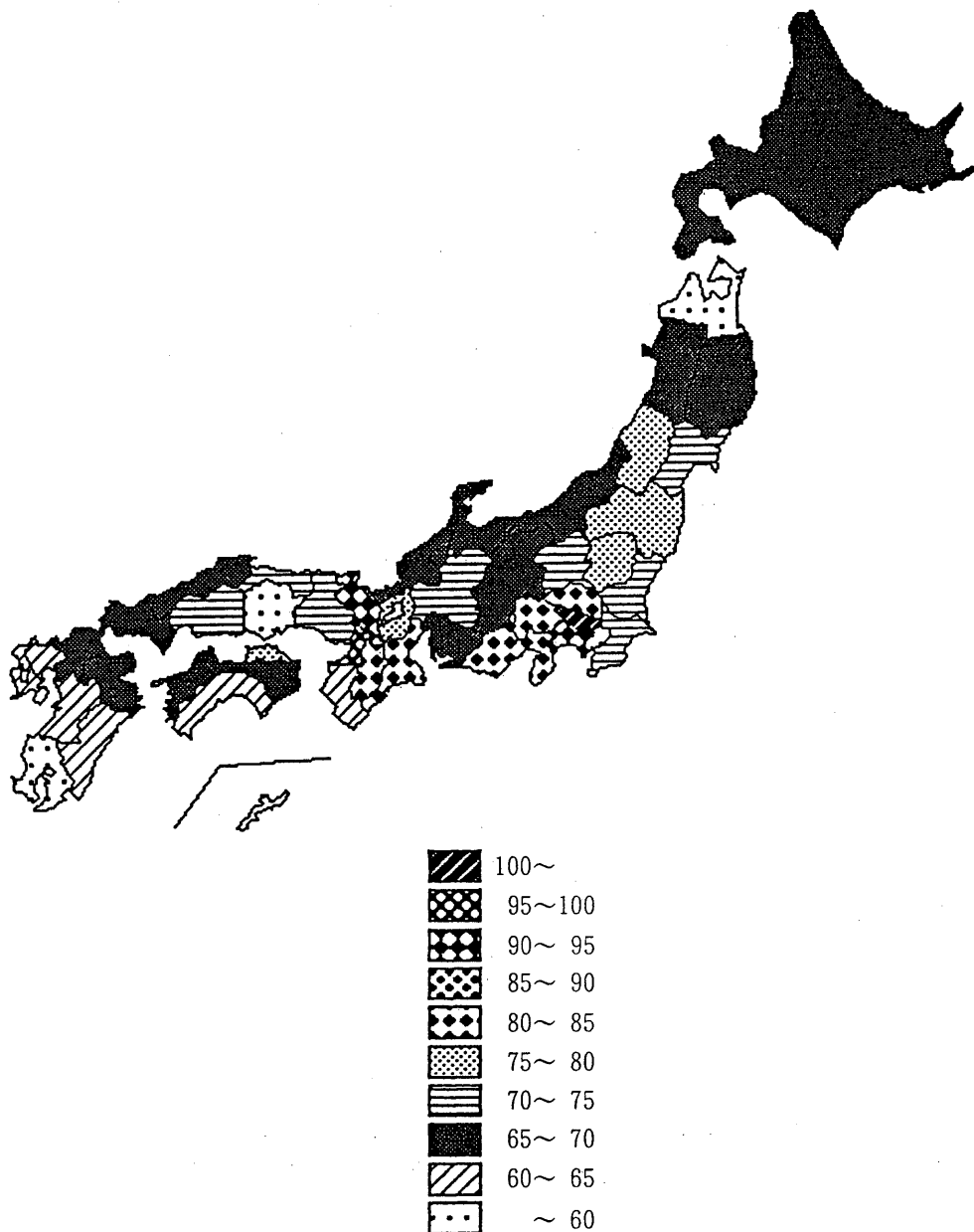
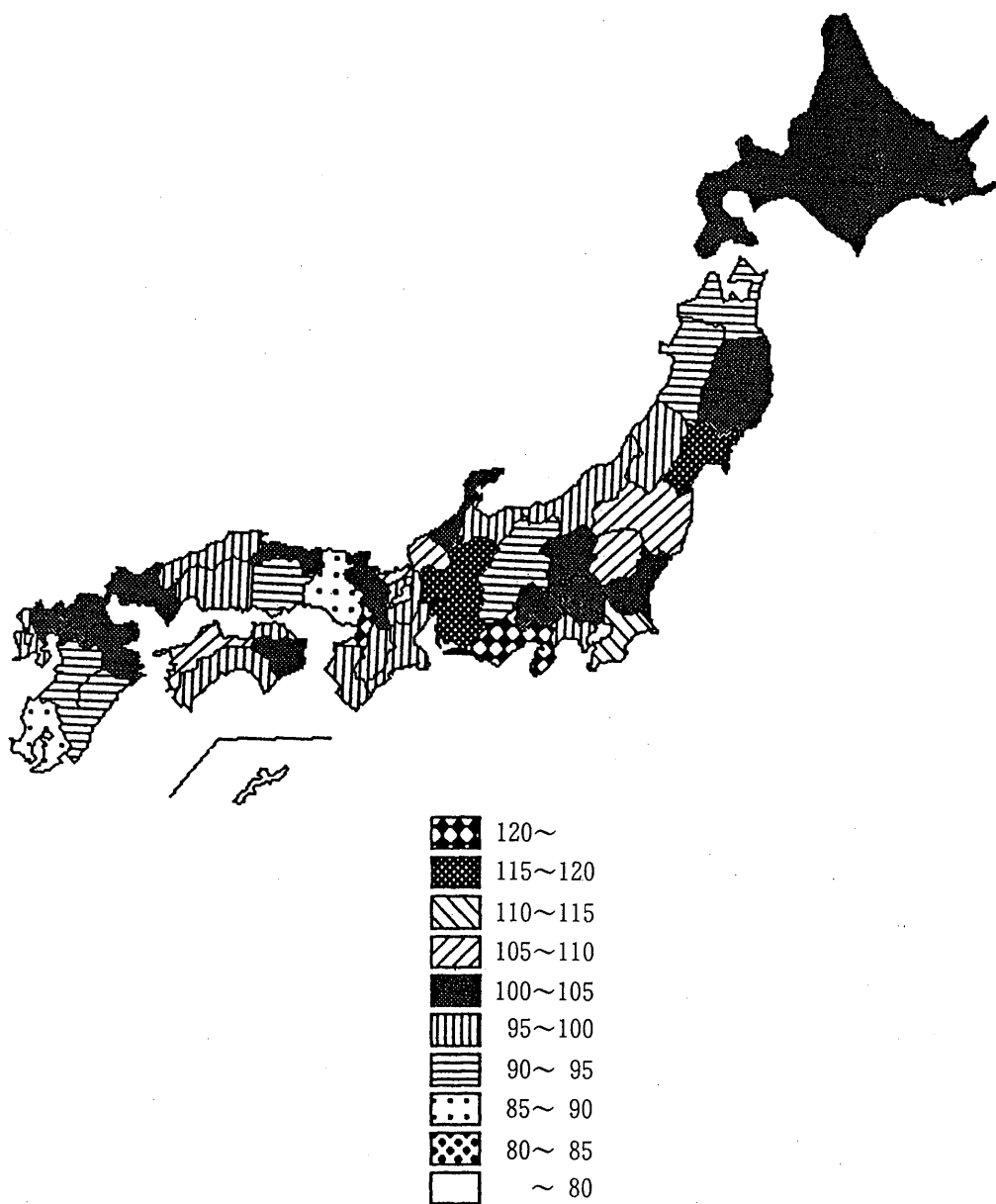


図53 指数の都道府県別状況（再建築費評点数）



4 考察

納税者からは「評価水準が東京より地方都市が高く、税負担が地方都市の方が重いのではないか」との声がよく聞かれる。たしかに本調査においても各構造における特別区及び全国平均の評点水準は表9のとおりであり、いずれの構造においても特別区は全国平均を大きく下回る結果となっている。

表9 各構造における評点水準の状況

構 造	特 別 区	全 国 平 均
フ°レハフ°方式構造建物	37.13	48.87
ツ°ハ°イフォー方式構造建物	36.89	48.35
木造専用住宅用建物普通建	38.42	54.28

しかし、この場合の評点水準は「再建築費評点数／建築価額」で求められており不正常要素（競争入札時の差、工事地盤、規模、付帯設備の品等、調査対象家屋の内容、土地と家屋の複合資産としての価格配分等）が多く含まれている建築価額が分母となっているから、この評点水準の高低を持って「地方都市の税負担が重い」というのはいかながなものであろうか。

家屋の課税標準の算定基礎である再建築費評点数を指数化して比較すると、各構造とも調査対象都市間の評価のバラツキは少なく概ね評価の均衡は図られていると考えられる。

Ⅵ 平成元年度及び平成3年度調査との比較

1 プレハブ方式構建造建物（木質系）の建築価額等の比較

平成元年度及び平成3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5年度に行ったものを比較したのが、表10である。

表10 プレハブ方式構建造建物（木質系）の建築価額の状況

区分	(単位：円／㎡)						
	平成元年度 A	平成3年度 B	平成5年度 C	B／A	C／B	C／A	平均
平均	125,086	142,404	154,390	1.14	1.08	1.23	140,627
標準偏差	21,238	23,289	23,763	1.10	1.02	1.12	22,763
標準偏差の平均 に対する割合	0.17	0.16	0.15	0.96	0.94	0.91	0.16

平成3年度調査と比較（C／Bの欄）をすると建築価額については、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0.94倍になっている。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狭くなっている。

なお、過去2年間の建築価額の上昇率が高かった上位5都市の建築価額の状況は、表11のとおりである。

表11 建築価額の上昇率が高い上位5都市

都 市 名	(単位：円／㎡)		
	平成5年度	平成3年度	平5／平3
岡 山 市	153,574	103,916	1.48
水 戸 市	187,253	132,773	1.41
新 潟 市	166,646	136,136	1.22
名 古 屋 市	163,760	135,844	1.21
津 市	157,232	131,599	1.19

岡山市及び水戸市の上昇率が特に大きくなっているが、岡山市に関しては平成3年度の調査時の調査対象家屋がオプションに高価なものが見られないことから上昇率が高くなったと思われる。水戸市に関しては報告された家屋が4棟しかなくサンプル数の関係と思われる。

(2) 再建築費評点数の比較

平成元年度及び平成3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5年度に行ったものを比較したのが、表12である。

表12 プレハブ方式構造建物（木質系）の再建築費評点数の状況

区分	(単位：点／㎡)						
	平成元年度 A	平成3年度 B	平成5年度 C	B／A	C／B	C／A	平均
平均	64,386	74,214	74,183	1.15	1.00	1.15	70,928
標準偏差	6,725	8,410	8,395	1.25	1.00	1.25	7,843
標準偏差の平均 に対する割合	0.10	0.11	0.11	1.08	1.00	1.08	0.11

平成3年度の評価と比較（C／Bの欄）すると、再建築費評点数については、全家屋の平均で約1.00倍、標準偏差の平均に対する割合で約1.00倍になっている。このことから過去2年間で再建築費評点数も、個々の家屋の再建築費評点数の散らばりも大きな変化がなかったことがわかる。過去2年間で再建築費評点数の大きな変化が見られなかった理由としては、平成3年度の調査も今回の調査も同一の基準である平成3年度基準で評価されたためと考えられる。

なお、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13のとおりである。

表13 再建築費評点数の上昇率が高い上位5都市

都 市 名	(単位：点／㎡)		
	平成5年度	平成3年度	平5／平3
岐 阜 市	94,249	83,573	1.13
仙 台 市	88,602	79,947	1.11
福 島 市	84,503	76,818	1.10
水 戸 市	82,399	75,091	1.10
浦 和 市	75,319	68,924	1.09

岐阜市の上昇率が大きくなっているのは、今回報告された家屋に高価なオプションが施工されていた等の理由で再建築費評点数が高くなり、上昇率も高くなったものと思われる。

(3) 評点水準の比較

平成元年度及び平成3年度に行った調査研究における評点水準の状況と、今回、平成5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（木質系）の評点水準の状況（単位：％）

区分	平成元年度 A	平成3年度 B	平成5年度 C	B / A	C / B	C / A	平均
平均	52.69	52.96	47.63	1.01	0.90	0.90	51.09
標準偏差	9.08	7.41	7.31	0.82	0.99	0.81	7.93
標準偏差の平均 に対する割合	0.17	0.14	0.15	0.81	1.10	0.89	0.16

平成3年度の評価と比較（C／Bの欄）すると、評点水準については、全家屋の平均で約0.90倍、標準偏差の平均に対する割合で約1.10倍となっている。過去2年間で評点水準が下がり、個々の家屋の評点水準の散らばりは大きくなっている。評点水準が下がっているのは、今回の調査がいわゆる第3年度の家屋が対象とされたためと考えられる。

(4) 床面積の比較

平成元年度及び平成3年度に行った調査研究における床面積の状況と、今回、平成5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（木質系）の床面積の状況（単位：㎡）

区分	平成元年度 A	平成3年度 B	平成5年度 C	B / A	C / B	C / A	平均
平均(D)	123.72	127.84	129.49	1.03	1.01	1.05	127.02
標準偏差	24.12	26.15	25.55	1.08	0.98	1.06	25.27
標準偏差の平均 に対する割合	0.19	0.20	0.20	1.05	0.96	1.01	0.20
新築住宅持家の 平均床面積(E)	131.1	136.3	137.4	1.04	1.01	1.05	134.9
D / E	0.94	0.94	0.94	0.99	1.01	1.00	0.94

- (注) 1 新築住宅持家の平均床面積は、建築統計年報によった。
2 新築住宅は、全ての構造を含むものである。

平成3年度の評価と比較（C／Bの欄）すると、床面積については、全家屋の平均で約1.01倍、標準偏差の平均に対する割合で約0.96倍となっている。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は小さくなっている。

また、新築住宅持家の平均床面積と比較すると狭くなっているのがわかる。

2 ツーバイフォー方式構造建物の建築価額等の比較

平成元年度及び平成3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5年度に行ったものを比較したのが、表16である。

表16 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	平成元年度 A	平成3年度 B	平成5年度 C	B／A	C／B	C／A	平均
平均	128,302	145,285	157,258	1.13	1.08	1.23	143,615
標準偏差	23,293	23,663	27,497	1.02	1.16	1.18	24,818
標準偏差の平均 に対する割合	0.18	0.16	0.17	0.90	1.07	0.96	0.17

平成3年度調査と比較（C／Bの欄）をすると建築価額については、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1.07倍になっている。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広がっているのがわかる。

また、過去2年間の建築価額の上昇率が高かった上位5都市の建築価額の状況は、表17のとおりである。

表17 建築価額の上昇率が高い上位5都市

(単位：円／㎡)

都 市 名	平 成 5 年 度	平 成 3 年 度	平 5 ／ 平 3
特 別 区	2 1 8 , 3 2 5	1 6 3 , 0 1 8	1 . 3 4
前 橋 市	1 6 7 , 0 9 9	1 2 8 , 7 1 3	1 . 3 0
鳥 取 市	1 6 5 , 3 7 9	1 2 8 , 1 4 1	1 . 2 9
那 覇 市	1 8 3 , 7 7 5	1 4 5 , 4 5 7	1 . 2 6
広 島 市	1 8 3 , 6 6 3	1 4 5 , 4 0 2	1 . 2 6

特別区の上昇率が特に大きくなっているが、これは今回の調査で報告された家屋の中に空調設備等の高価なオプションが施工されている家屋があり建築価額が高くなったため、上昇率も大きくなった。

(2) 再建築費評点数の比較

平成元年度及び平成3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5年度に行ったものを比較したのが、表18である。

表18 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	平成元年度 A	平成3年度 B	平成5年度 C	B／A	C／B	C／A	平均
平均	65,235	74,508	74,520	1.14	1.00	1.14	71,421
標準偏差	7,797	8,763	9,581	1.12	1.09	1.23	8,714
標準偏差の平均 に対する割合	0.12	0.12	0.13	0.98	1.09	1.08	0.12

平成3年度の評価と比較（C／Bの欄）すると、再建築費評点数については、全家屋の平均で約1.00倍、標準偏差の平均に対する割合で約1.09倍になっている。このことから過去2年間で再建築費評点数には大きな変化がなく、個々の家屋の再建築費評点数の散らばりについては、大きくなっているのがわかる。過去2年間で再建築費評点数の大きな変化が見られなかった理由としては、平成3年度の調査も今回の調査も同一の基準である平成3年度基準で評価されたためと考えられる。

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19のとおりである。

表19 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 5 年 度	平 成 3 年 度	平 5 ／ 平 3
特 別 区	78,768	63,952	1.23
静 岡 市	93,526	82,922	1.13
岡 山 市	79,900	72,888	1.10
福 島 市	84,103	77,040	1.09
佐 賀 市	71,065	65,168	1.09

特に特別区の上昇率が大きくなっているが、これは建築価額のところでも触れたとおり空調設備等の高価なオプションが施された家屋が調査対象家屋に見られるためと思われる。

(3) 評点水準の比較

平成元年度及び平成3年度に行った調査研究における評点水準の状況と、今回、平成5年度に行ったものを比較したのが、表20である。

表20 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	平成元年度 A	平成3年度 B	平成5年度 C	B / A	C / B	C / A	平均
平均	52.07	52.12	48.35	1.00	0.93	0.93	50.85
標準偏差	8.73	7.56	7.74	0.87	1.02	0.89	8.01
標準偏差の平均 に対する割合	0.17	0.15	0.16	0.87	1.10	0.95	0.16

平成3年度の評価と比較（C／Bの欄）すると、評点水準については、全家屋の平均で約0.93倍、標準偏差の平均に対する割合で約1.10倍となっている。過去2年間で評点水準が下がり、個々の家屋の評点水準の散らばりは大きくなっている。評点水準が下がっているのは、今回の調査がいわゆる第3年度の家屋が対象とされたためと考えられる。

(4) 床面積の比較

平成元年度及び平成3年度に行った調査研究における床面積の状況と、今回、平成5年度に行ったものを比較したのが、表21である。

表21 ツーバイフォー方式構造建物の床面積の状況

(単位：㎡)

区分	平成元年度 A	平成3年度 B	平成5年度 C	B / A	C / B	C / A	平均
平均(D)	132.37	137.99	139.70	1.04	1.01	1.06	136.69
標準偏差	29.90	34.02	39.81	1.14	1.17	1.33	34.58
標準偏差の平均 に対する割合	0.23	0.25	0.28	1.09	1.16	1.26	0.25
新築住宅持家の 平均床面積(E)	131.1	136.3	137.4	1.04	1.01	1.05	134.9
D / E	1.01	1.01	1.02	1.00	1.00	1.01	1.01

(注) 1 新築住宅持家の平均床面積は、建築統計年報によった。

2 新築住宅は、全ての構造を含むものである。

平成3年度の評価と比較（C／Bの欄）すると、床面積については、全家屋の平均で約1.01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。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は大きくなっている。

また、新築住宅持家の平均床面積と比較すると広がっているのがわかる。

VII 各構造別の建築価額等の比較

今回の調査研究における、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木造専用住宅用建物普通建の建築価額等の比較を行うと表22のとおりである。

表22 各構造の建築価額等の比較

(単位：㎡、円／㎡、点／㎡、％)

構 造	床面積	建築価額	再建築費評点数	評点水準
プレハブ方式構造建物（木質系）A	129.49	154,390	74,183	48.87
ツーバイフォー方式構造建物 B	139.70	157,258	74,520	48.35
木造専用住宅用建物普通建 C	131.83	150,550	80,189	54.28
A / C	0.98	1.03	0.93	0.90
B / C	1.06	1.04	0.93	0.89

表22より木造専用住宅用普通建と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を比較すると、建築価額につ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共に木造専用住宅用建物普通建より高くなっているが、再建築費評点数では共に木造専用住宅用建物普通建よりも低くなっている。

プレハブ方式構造建物については、現行の評価方法では評価しきれない経費が多く、また、現行のプレハブ準則においては、プレハブ化の程度に応じて生産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ているため再建築費評点数が低くなっていると考えられる。

次に、ツーバイフォー方式構造建物については、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多くなっているのと、現行のツーバイフォー方式構造建物の評価が、自治省固定資産税課長通達により「評価基準別表 8 木造家屋再建築費評点基準表」により評点数を付設し、部分別再建築費評点数の合計数値に「規格材多用による補正率＝0.9」を乗じて行われているためと考えられる。

市町村からは、現状として取得価格では、木造専用住宅用建物普通建と大差のないツーバイフォー方式構造建物の評価額が低くなる傾向にあるため「規格材多用による補正率＝0.9」の率を見直してほしいとの意見がある。今回の調査研究においても取得価格では木造専用住宅用建物普通建と大差のないツーバイフォー方式構造建物の評価額が、木造専用住宅用建物普通建より低くなる傾向にあることがわかった。今後、ツーバイフォー方式構造建物の評価方法について、108頁図94の状況を踏まえ「規格材多用による補正率＝0.9」の取扱いについて調査研究を続けていく必要がある。

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（木質系）、ツーバイフォー方式構造建物及び木造専用住宅用建物普通建の調査に当たって、各構造建物を製造する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（木質系）、ツーバイフォー方式構造建物及び木造専用住宅用建物普通建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 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木造専用住宅用建物普通建の各メーカーの建物の特徴を把握すること。

2 調査方法

(1) 意義

調査は、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木造専用住宅用建物普通建の製造を行っているメーカーにアンケート調査を行い、昭和57年度、昭和62年度及び平成4年度のデータより各構造建物の過去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

代表的なメーカー24社（プレハブメーカー5社、ツーバイフォーメーカー9社、木造専用住宅用建物普通建メーカー10社）に調査アンケートを送付し14社（プレハブメーカー2社、ツーバイフォーメーカー7社、木造専用住宅用建物普通建メーカー5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、各構造の代表的な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つぎのとおりである。

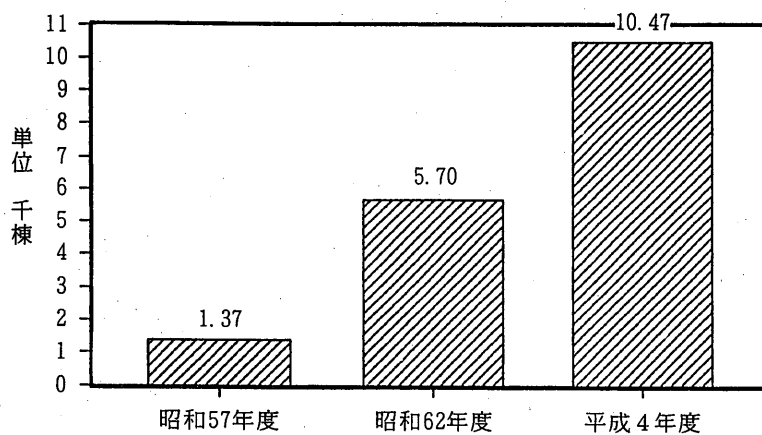
- ・床 面 積 注記していない限り延べ床面積とした。
- ・代表的な建物 各年度で各メーカーの最多販の建物とした。

Ⅱ プレハブ方式構造建物（木質系）メーカー調査（調査対象メーカー２社）

1 建築棟数の変化

各メーカーの昭和57年度、昭和62年度及び平成4年度の建築（供給）棟数の合計を表したのが図54である。過去10年間で建築棟数は約7.6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54 年間の建築（供給）棟数（各社合計）



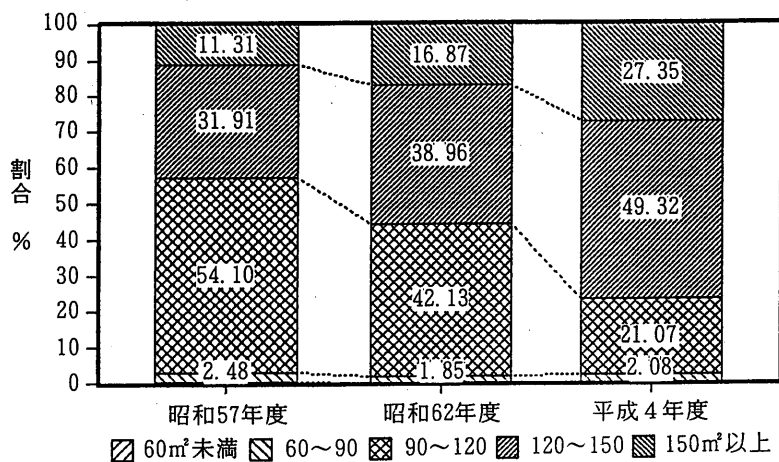
2 床面積別建築棟数の比率の変化について

調査対象メーカーが昭和57年度、昭和62年度及び平成4年度に建築（供給）した建物の床面積別割合を表したのが図55である。

昭和57年度は60㎡以上90㎡未満の床面積区分の建物が最も多く全体の54.1%を占めていたが、昭和62年度には42.13%、平成4年度には21.07%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4年度においては全棟数の49.32%の割合を占めており、各床面積の区分の中でも最も多い区分となっている。

図55 過去10年間の床面積割合の推移

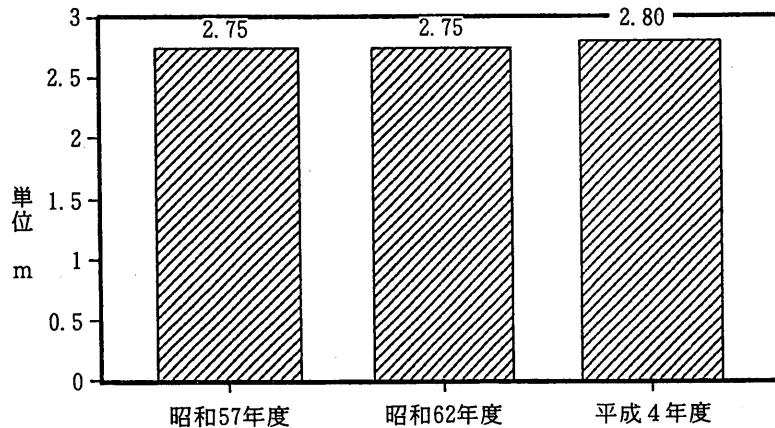


3 各メーカーの代表的な建物の階高、床面積及び価格等の変化について

(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56である。過去10年間の階高の変化はあまりなかった。

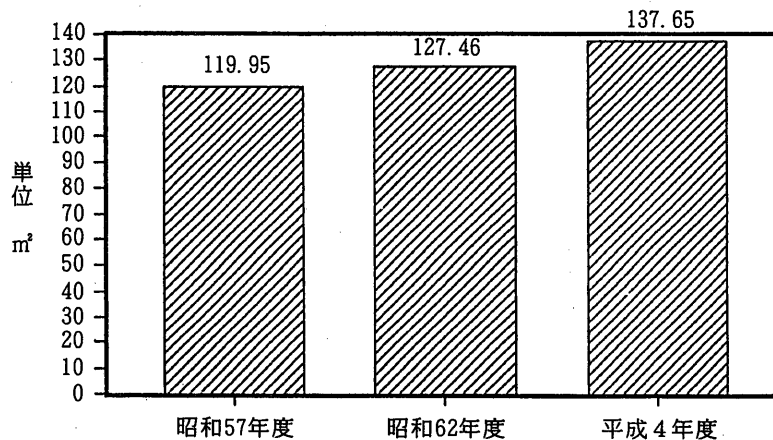
図56 代表的な建物の階高（平均）



(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57である。過去10年間で床面積は約1.15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。

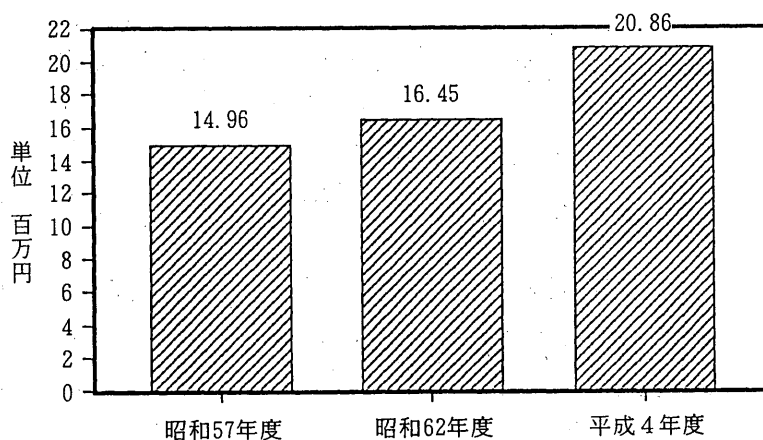
図57 代表的な建物の床面積（平均）



(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58である。過去10年間で価格は約1.39倍となっており、過去10年間で高くなってきている。

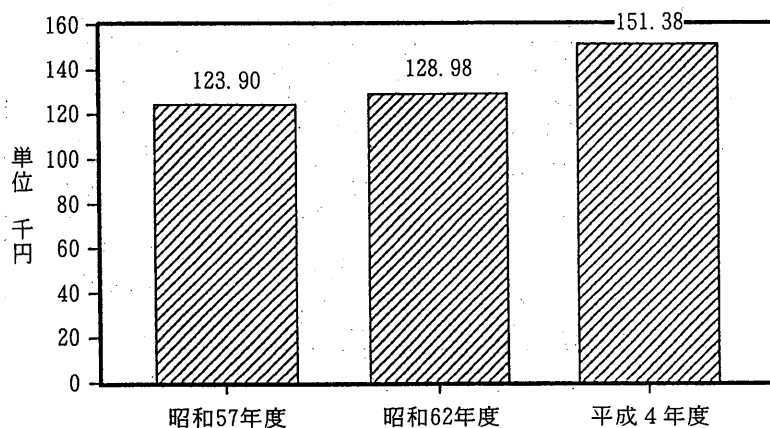
図58 代表的な建物の価格（平均）



(4) 1㎡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㎡当たりの価格の平均を表したのが図59である。過去10年間で1㎡当たりの価格は約1.22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59 代表的な建物1㎡当たりの価格（平均）

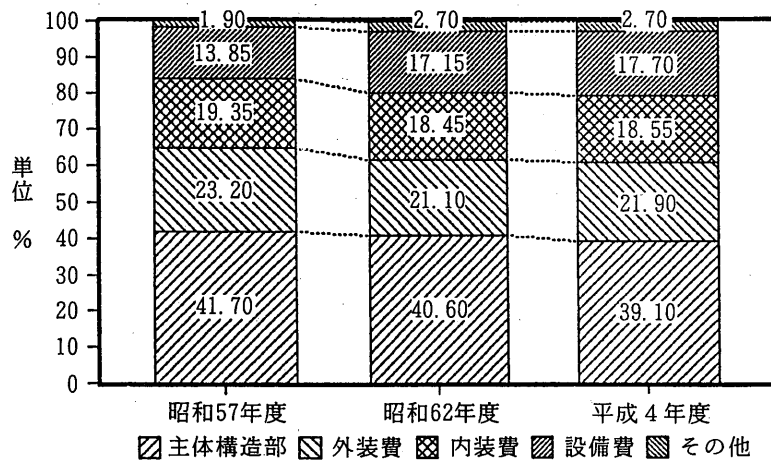


4 各メーカーの代表的な建物の価格及び原価構成について

(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57年度、昭和62年度及び平成4年度を比較したものが図60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。

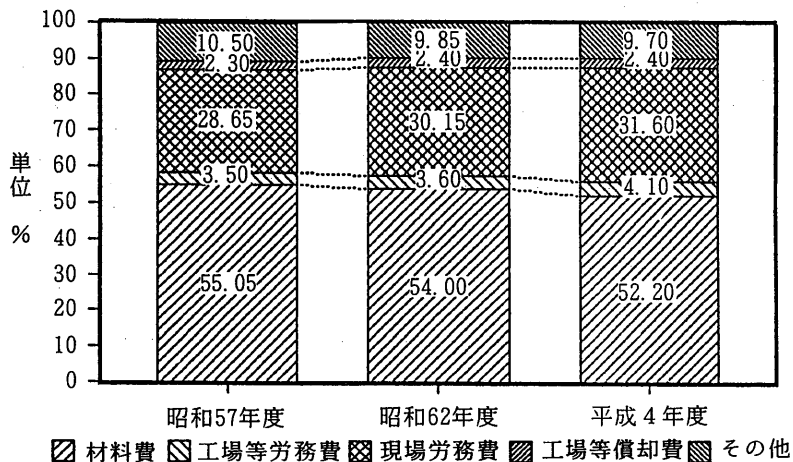
図60 代表的な建物の価格構成（平均）



(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57年度、昭和62年度及び平成4年度を比較したものが図61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61 代表的な建物の原価構成（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23から表31である。

B社の使用している資材を見ると過去10年間で床組構造、外部仕上げ、床仕上げ及び天井仕上げで変化が見られる。

表23 床 組 構 造

	昭 和 5 7 年 度	昭 和 6 2 年 度	平 成 4 年 度
A 社	木造パネル床	木造パネル床	木造パネル床
B 社	木造束立床 コンクリート叩	鉄骨梁下地木製 ^ハ _ネ 材 (断熱材) コンクリート叩	鉄骨梁下地木製 ^ハ _ネ 材 (断熱材) コンクリート叩

表24 外周壁骨組

	昭 和 5 7 年 度	昭 和 6 2 年 度	平 成 4 年 度
A 社	木製 ^ハ _ネ 材(断熱材)	木製 ^ハ _ネ 材(断熱材)	木製 ^ハ _ネ 材(断熱材)
B 社	木製 ^ハ _ネ 材(断熱材)	木製 ^ハ _ネ 材(断熱材)	木製 ^ハ _ネ 材(断熱材)

表25 間仕切骨組

	昭 和 5 7 年 度	昭 和 6 2 年 度	平 成 4 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

表26 基 礎

	昭 和 5 7 年 度	昭 和 6 2 年 度	平 成 4 年 度
A 社	布基礎	布基礎	布基礎
B 社	布基礎	布基礎	布基礎

表27 外部仕上げ

	昭和 5 7 年 度	昭和 6 2 年 度	平 成 4 年 度
A 社	硬質木片セメント板 塗装仕上	硬質木片セメント板 塗装仕上	硬質木片セメント板 塗装仕上
B 社	軽量モルタル下地 リシン吹付	防火サイディング	防火サイディング

表28 内部仕上げ

	昭和 5 7 年 度	昭和 6 2 年 度	平 成 4 年 度
A 社	ビニールクロス (石膏ボード下地)	ビニールクロス (石膏ボード下地)	ビニールクロス (石膏ボード下地)
B 社	ビニールクロス	ビニールクロス	ビニールクロス

表29 床仕上げ

	昭和 5 7 年 度	昭和 6 2 年 度	平 成 4 年 度
A 社	たたみ、カーペット クッションフロアー フローリング	たたみ、カーペット クッションフロアー フローリング	たたみ、カーペット クッションフロアー フローリング
B 社	たたみ、化粧フロア 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 化粧フロア

表30 天井仕上げ

	昭和 5 7 年 度	昭和 6 2 年 度	平 成 4 年 度
A 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
B 社	ビニールクロス 長尺ラミネート合板	化粧石膏ボード	ビニールクロス

表31 屋根仕上げ

	昭和 5 7 年 度	昭和 6 2 年 度	平 成 4 年 度
A 社	繊維補強セメント瓦	繊維補強セメント瓦	繊維補強セメント瓦
B 社	彩色石綿セメント板	彩色石綿セメント板	彩色石綿セメント板

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62から図68のとおりであった。

図62 外周壁骨組標準量別会社数の推移

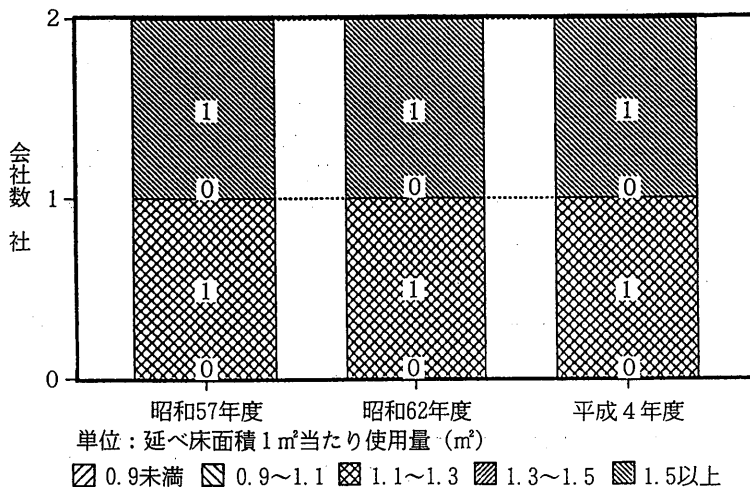


図63 間仕切骨組標準量別会社数の推移

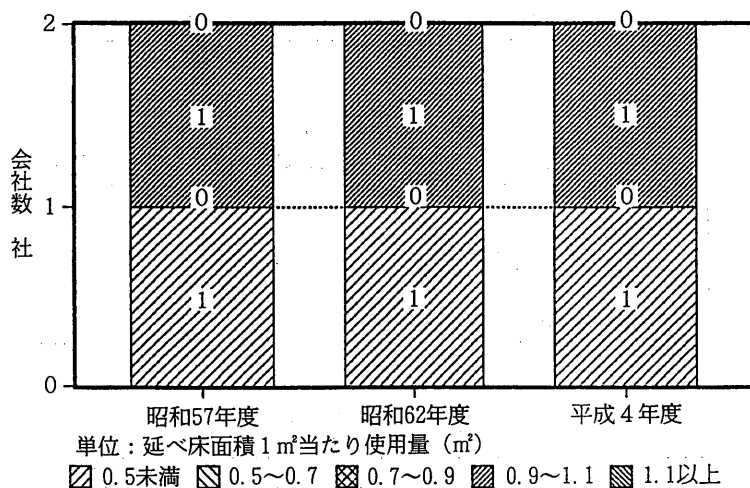


図64 外部仕上げ標準量別会社数の推移

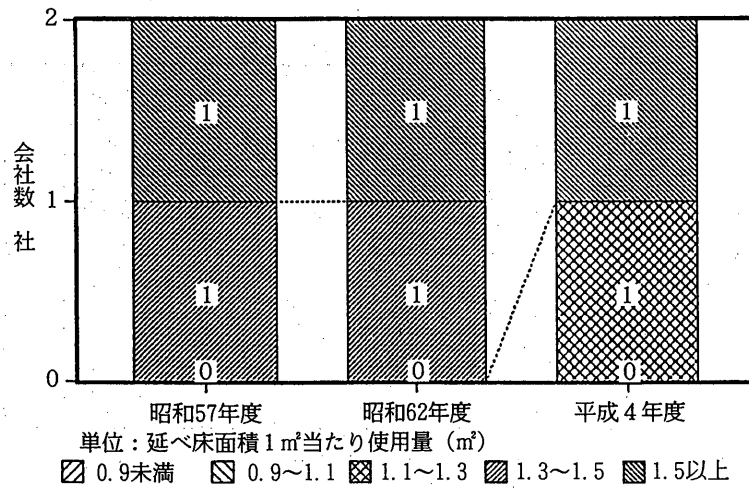


図65 内部仕上げ標準量別会社数の推移

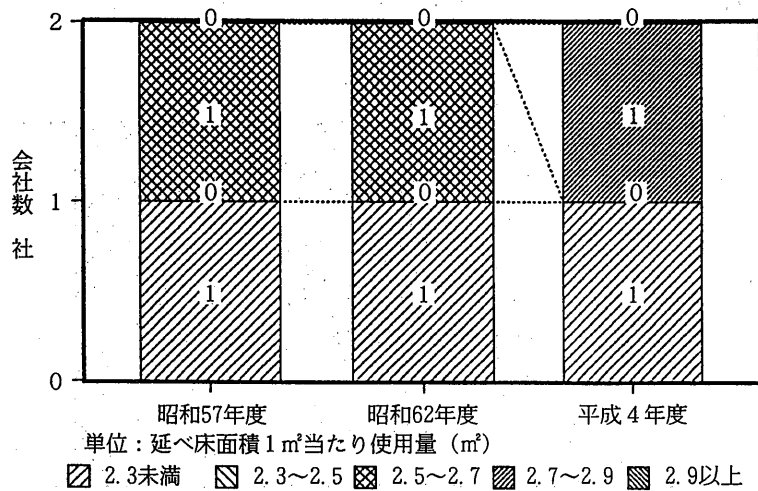


図66 屋根仕上げ標準量別会社数の推移

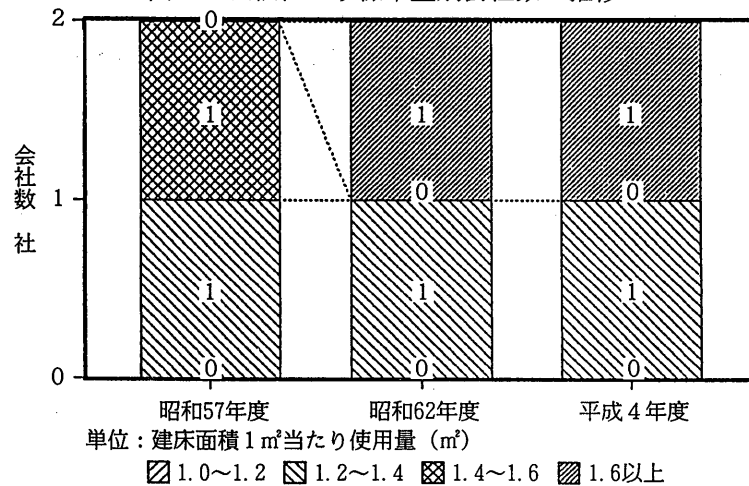


図67 外部建具標準量別会社数の推移

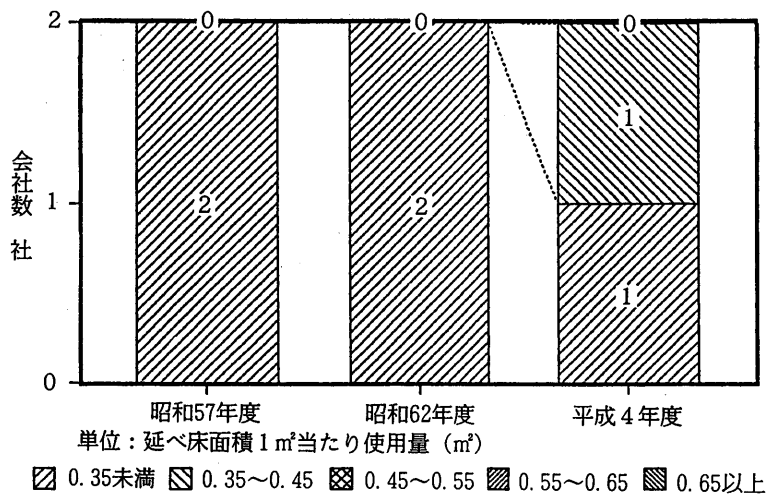
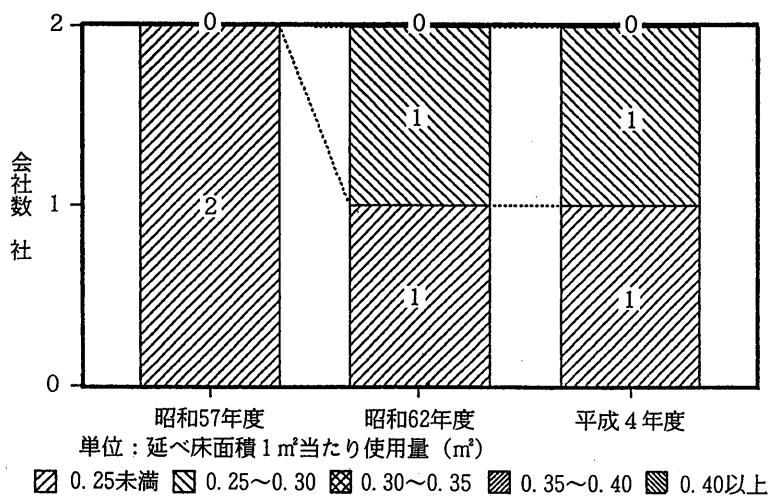


図68 内部建具標準量別会社数の推移



7 プレハブ方式構造建物（木質系）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（木質系）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32である。

表32 プレハブ方式構造建物（木質系）の今後の変化について

回 答 内 容	会 社 数
貿易摩擦との関連で海外資材の使用が多くなる。	2 社
調達の容易な2×4材が主流になる。	1 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。	1 社
短期工法の開発・研究が進む。	1 社
工場生産化率が向上する。	1 社
高齢化時代に対応した建物の開発が進む。	1 社
建物の大型化が進む（床面積の増加等）。	1 社
標準的価格が安定もしくは微減する。	1 社
インテリア、設備等が多用化する。	1 社

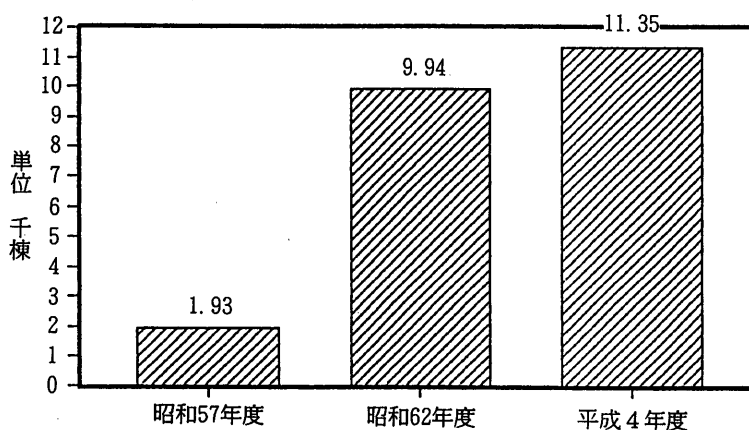
（注）一つの会社の回答が複数の項目にわたる場合は、複数の項目に入れてある。

Ⅲ ツーバイフォー方式構造建物メーカー調査（調査対象メーカー7社）

1 建築棟数の変化

各メーカーの昭和57年度、昭和62年度及び平成4年度の建築（供給）棟数の合計を表したのが図69である。

図69 年間の建築（供給）棟数（各社合計）



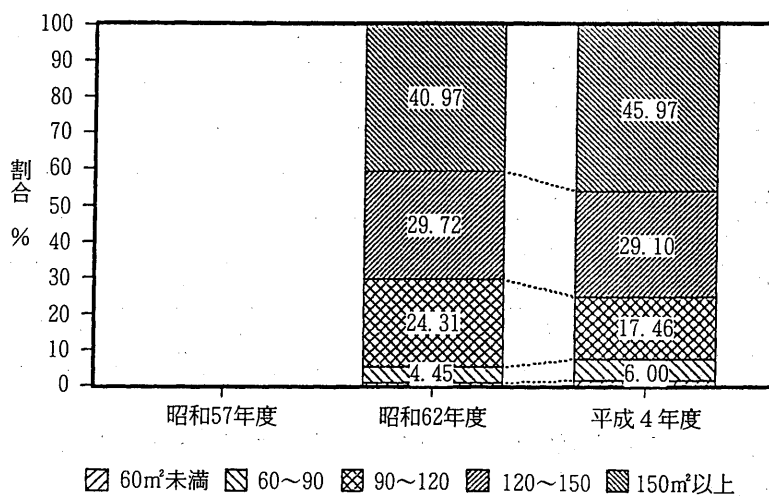
（注）昭和57年度は2社、昭和62年度は5社のデータである。

2 床面積別建築棟数の比率の変化について

調査対象メーカーが昭和57年度、昭和62年度及び平成4年度に建築（供給）した建物の床面積別割合を表したのが図70である。なお、昭和57年度については各社ともデータがなかった。

150㎡以上の床面積の建物が増加している。

図70 過去10年間の床面積割合の推移

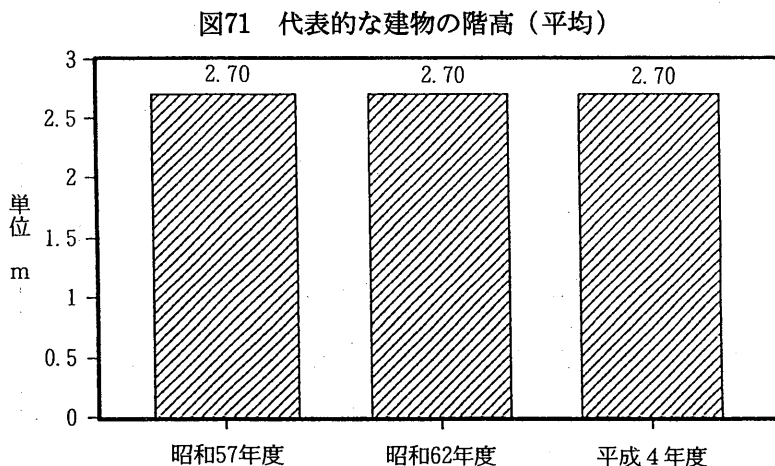


(注) 昭和57年度は各社ともデータがなく、昭和62年度は4社、平成4年度は5社のデータである。

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

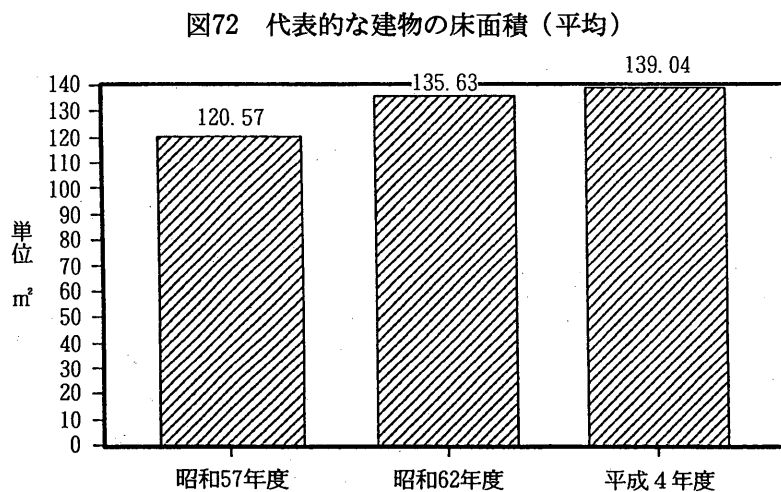
各メーカーの代表的な建物の階高の平均を表したのが図71である。過去10年間の階高の変化はなかった。



(注) 昭和57年度は3社、昭和62年度及び平成4年度は6社のデータである。

(2) 床面積

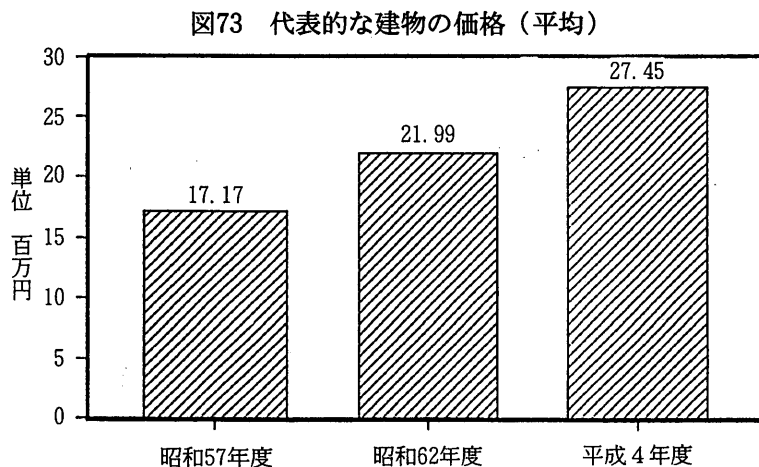
各メーカーの代表的な建物の床面積の平均を表したのが図72である。過去10年間で床面積は約1.15倍になっており、床面積は過去10年間で広がってきている。



(注) 昭和57年度は3社のデータである。

(3) 価格

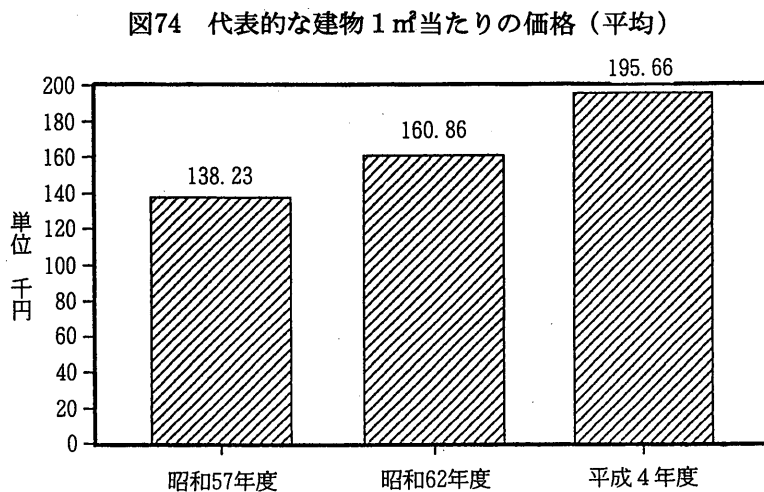
各メーカーの代表的な建物の価格の各年度における平均を表したのが図73である。過去10年間で価格は約1.60倍となっており、過去10年間で高くなってきている。



(注) 昭和57年度は2社、昭和62年度は6社のデータである。

(4) 1㎡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㎡当たりの価格の平均を表したのが図74である。過去10年間で1㎡当たりの価格は約1.42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。

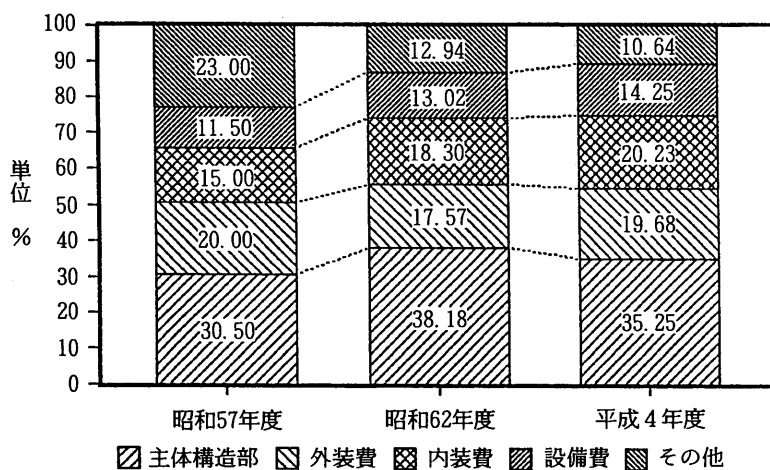


4 各メーカーの代表的な建物の価格及び原価構成について

(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57年度、昭和62年度及び平成4年度を比較したものが図75である。過去10年間で内装費及び設備費の割合が高くなってきている。

図75 代表的な建物の価格構成（平均）

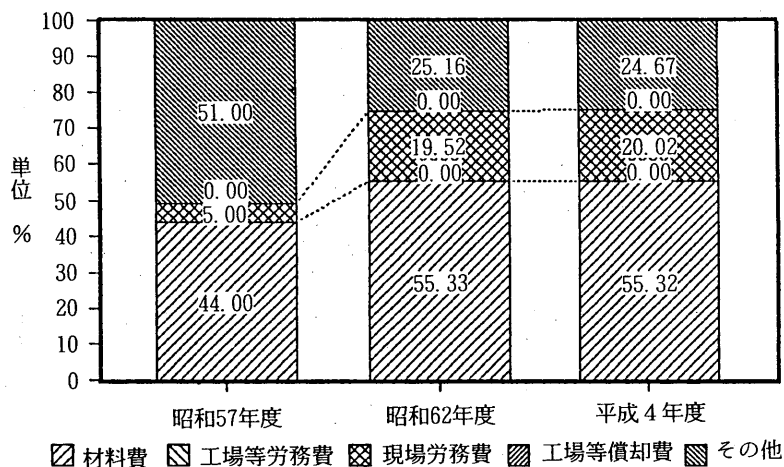


（注）昭和57年度は2社、昭和62年度及び平成4年度は4社のデータである。

(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57年度、昭和62年度及び平成4年度を比較したものが図76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76 代表的な建物の原価構成（平均）



(注) 昭和57年度は2社、昭和62年度及び平成4年度は4社のデータである。

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33から表38である。

各社の使用している資材を見ると外壁、床等で変化が見られる。

表33 屋 根

	昭 和 5 7 年 度	昭 和 6 2 年 度	平 成 4 年 度
A 社	スレート着色板	スレート着色板	スレート着色板
B 社		着色石綿板	着色石綿板
C 社	スレート着色板	スレート着色板	スレート着色板
D 社	彩色石綿板	彩色石綿板	彩色石綿板
E 社	彩色石綿板	彩色石綿板	彩色石綿板
F 社	コロニアル	コロニアル	コロニアル
G 社	スレート着色板	スレート着色板	スレート着色板

表34 基 礎

	昭 和 5 7 年 度	昭 和 6 2 年 度	平 成 4 年 度
A 社	布基礎	布基礎	布基礎
B 社		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	ベタ基礎	ベタ基礎	ベタ基礎
G 社	布基礎	布基礎	布基礎

表35 外 壁

	昭 和 5 7 年 度	昭 和 6 2 年 度	平 成 4 年 度
A 社	モルタル下地スタッコ吹付	モルタル下地リシン吹付	サイディング下地 スタッコ吹付
B 社		モルタルスタッコ仕上げ	モルタルスタッコ仕上げ
C 社	モルタル仕上げ	不燃サイディング	不燃サイディング
D 社	サイディング	サイディング	サイディング
E 社	モルタル塗 スタッコ仕上げ	軽量モルタル塗 スタッコ仕上げ	軽量モルタル塗 スタッコ仕上げ
F 社	モルタル仕上げ サイディング仕上げ	モルタル仕上げ サイディング仕上げ	モルタル仕上げ サイディング仕上げ
G 社	モルタル仕上げ サイディング仕上げ	サイディング仕上げ	サイディング仕上げ

表36 内 壁

	昭 和 5 7 年 度	昭 和 6 2 年 度	平 成 4 年 度
A 社	合成樹脂壁紙 角タイル100mm角	合成樹脂壁紙 角タイル100mm角	合成樹脂壁紙 角タイル100mm角
B 社		ビニールクロス	ビニールクロス
C 社	合成樹脂壁紙 角タイル100mm角	合成樹脂壁紙 角タイル100mm角	合成樹脂壁紙 角タイル100mm角
D 社	ビニールクロス	ビニールクロス	ビニールクロス
E 社	合成樹脂壁紙	合成樹脂壁紙	合成樹脂壁紙
F 社	合成樹脂壁紙 角タイル100mm角	合成樹脂壁紙 角タイル100mm角	合成樹脂壁紙 角タイル100mm角
G 社	ビニールクロス	ビニールクロス	ビニールクロス

表37 天 井

	昭 和 5 7 年 度	昭 和 6 2 年 度	平 成 4 年 度
A 社	合成樹脂壁紙	合成樹脂壁紙	合成樹脂壁紙
B 社		ビニールクロス	ビニールクロス
C 社	合成樹脂壁紙	合成樹脂壁紙	合成樹脂壁紙
D 社	ビニールクロス	ビニールクロス	ビニールクロス
E 社	合成樹脂壁紙	合成樹脂壁紙	合成樹脂壁紙
F 社	石膏ボード吸音板 合成樹脂壁紙	石膏ボード吸音板 合成樹脂壁紙	石膏ボード吸音板 合成樹脂壁紙
G 社	ビニールクロス	ビニールクロス	ビニールクロス

表38 床

	昭 和 5 7 年 度	昭 和 6 2 年 度	平 成 4 年 度
A 社	カーペット	フローリング カーペット	フローリング カーペット
B 社		カーペット	フローリング
C 社	たたみ、カーペット フローリング板	たたみ フローリング板	たたみ フローリング板
D 社	たたみ フローリング	たたみ フローリング	たたみ フローリング
E 社	たたみ じゅうたん	たたみ フローリング	たたみ フローリング
F 社	たたみ、カーペット フローリング板	たたみ、カーペット フローリング板	たたみ、カーペット フローリング板
G 社	たたみ、カーペット フローリング板	たたみ フローリング板	たたみ フローリング板

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77から図79のとおりであった。なお、昭和57年度のデータは4社、昭和62年度及び平成4年度のデータは5社のものである。

図77 屋根標準量別会社数の推移

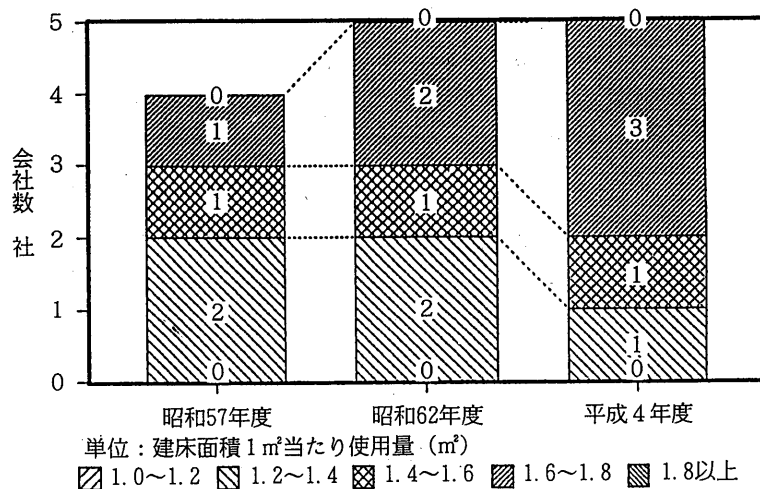


図78 外壁標準量別会社数の推移

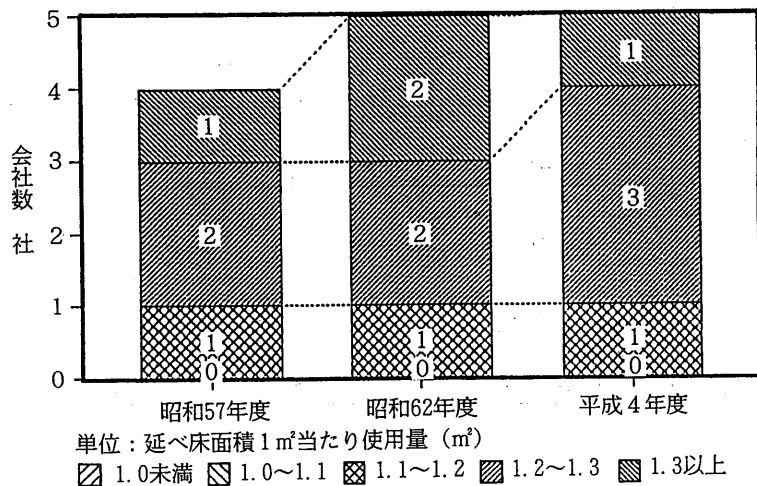
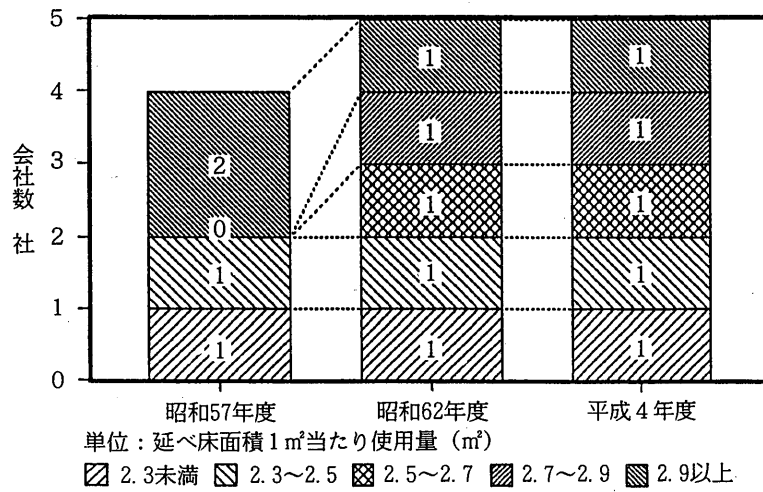


図79 内壁標準量別会社数の推移



7 ツーバイフォー方式構造建物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、今後のツーバイフォー方式構造建物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39である。

表39 ツーバイフォー方式構造建物の今後の変化について

回 答 内 容	会社数
建物の耐久性が向上する。	3 社
省エネ住宅化が進む。	2 社
3階建が普及する。	2 社
海外資材の使用が多くなる。	2 社
建物の個性化が進む。	1 社
建物の価格は現在の水準が維持される。	1 社
建物の工場生産化率が上がる。	1 社
建物の耐火性能が向上する。	1 社
建物の遮音性が向上する。	1 社
低価格商品のウエイトが高まる。	1 社
建物の洋風化が進む。	1 社
環境問題に端を発してラワン材等の代替品化が進む。	1 社

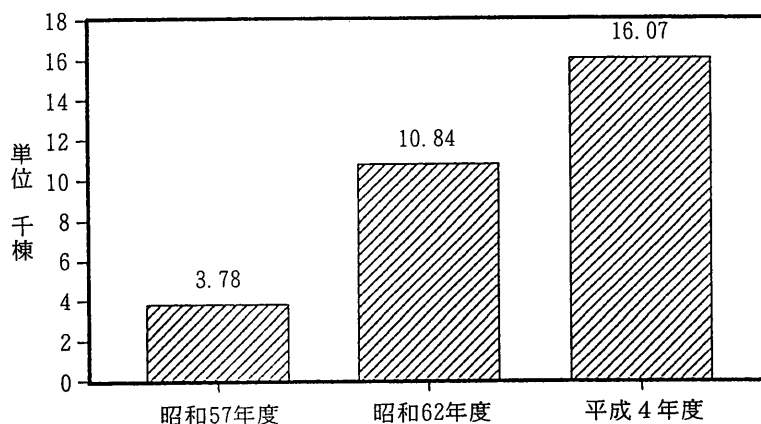
(注) 一つの会社の回答が複数の項目にわたる場合は、複数の項目に入れてある。

IV 木造専用住宅用建物普通建メーカー調査（調査対象メーカー5社）

1 建築棟数の変化

各メーカーの昭和57年度、昭和62年度及び平成4年度の建築（供給）棟数の合計を表したのが図80である。

図80 年間の建築（供給）棟数（各社合計）



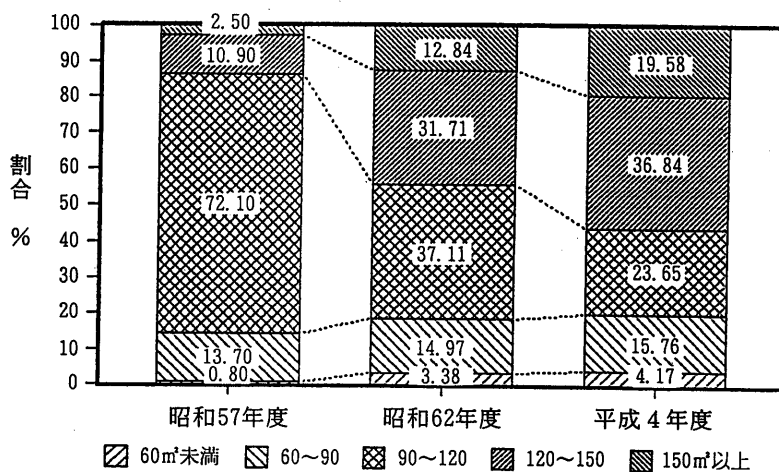
(注) 昭和57年度は4社のデータである。

2 床面積別建築棟数の比率の変化について

調査対象メーカーが昭和57年度、昭和62年度及び平成4年度に建築（供給）した建物の床面積別割合を表したのが図81である。

120㎡以上の床面積の建物が増加しており、特に120㎡～150㎡までの区分が増加している。

図81 過去10年間の床面積割合の推移



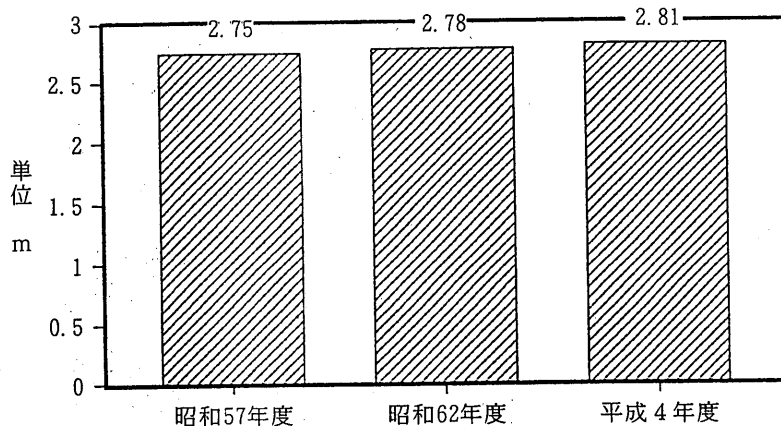
(注) 昭和57年度は3社のデータである。

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82である。過去10年間で階高のはやや高くなった。

図82 代表的な建物の階高（平均）

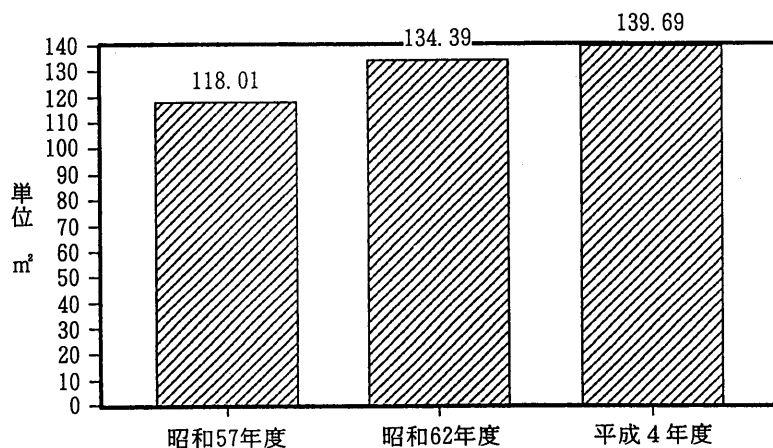


(注) 4社のデータである。

(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83である。過去10年間で床面積は約1.18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83 代表的な建物の床面積（平均）

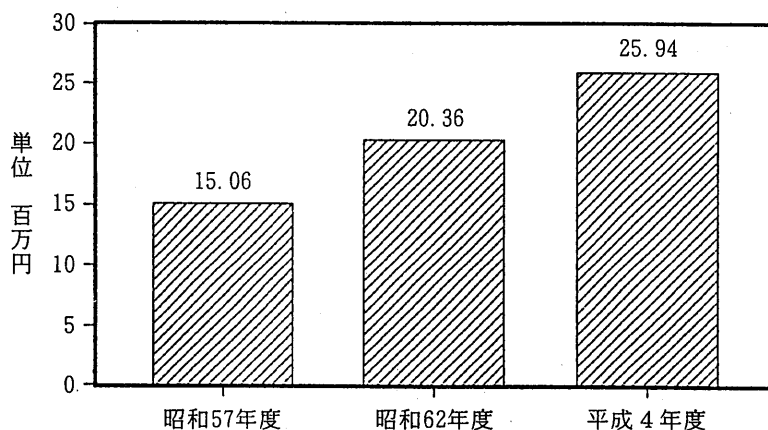


(注) 昭和57年度は4社のデータである。

(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84である。過去10年間で価格は約1.72倍となっており、過去10年間で高くなってきている。

図84 代表的な建物の価格（平均）

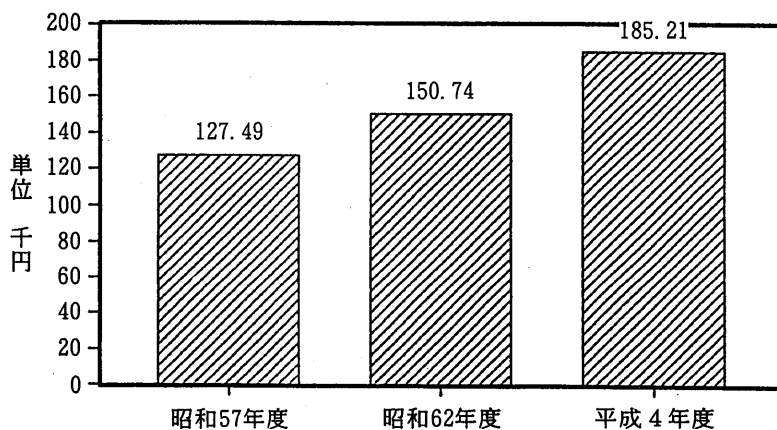


(注) 昭和57年度は4社のデータである。

(4) 1㎡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㎡当たりの価格の平均を表したのが図85である。過去10年間で1㎡当たりの価格は約1.45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85 代表的な建物1㎡当たりの価格（平均）



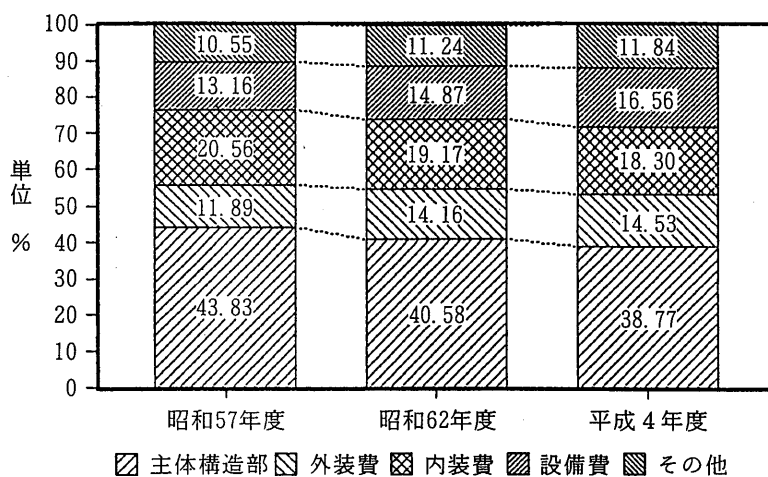
(注) 昭和57年度は4社のデータである。

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57年度、昭和62年度及び平成4年度を比較したものが図86である。過去10年間で外装費及び設備費の割合が高くなってきている。

図86 代表的な建物の価格構成（平均）

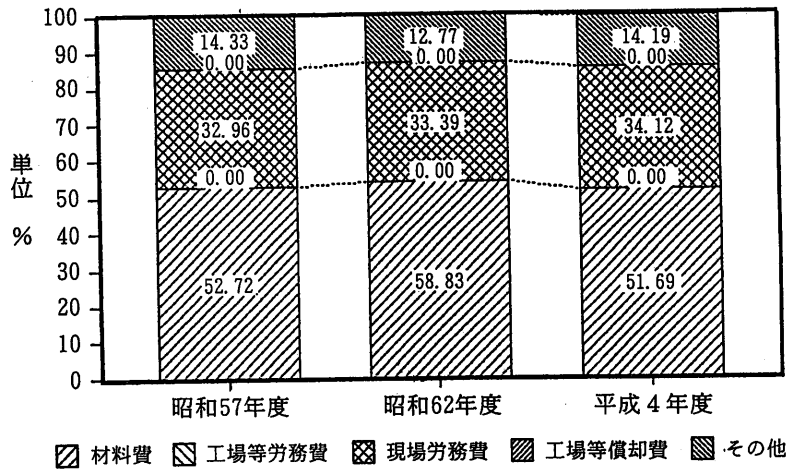


（注）昭和57年度は3社、昭和62年度及び平成4年度は4社のデータである。

(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57年度、昭和62年度及び平成4年度を比較したものが図87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87 代表的な建物の原価構成（平均）



(注) 昭和57年度は2社、昭和62年度及び平成4年度は3社のデータである。

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40から表45である。

各社の使用している資材を見ると屋根、基礎、外壁、内壁、床等で変化が見られる。

表40 屋 根

	昭 和 5 7 年 度	昭 和 6 2 年 度	平 成 4 年 度
A 社	日本瓦（陶器）	日本瓦（陶器）	日本瓦（陶器）
B 社	釉薬瓦	スレート着色板	スレート着色板
C 社	スレート着色板	スレート着色板 三州日本瓦	スレート着色板
D 社	彩色石綿スレート瓦 陶器釉薬和瓦	彩色石綿スレート瓦 陶器釉薬和瓦	彩色石綿スレート板 陶器釉薬和瓦
E 社	彩色石綿スレート板	彩色石綿スレート板	彩色石綿スレート板

表41 基 礎

	昭 和 5 7 年 度	昭 和 6 2 年 度	平 成 4 年 度
A 社	布基礎	布基礎	ベタ基礎
B 社	布基礎	布基礎	布基礎
C 社	布基礎	布基礎	スラブ一体基礎
D 社	布基礎	布基礎	布基礎
E 社	布基礎	布基礎	布基礎

表42 外 壁

	昭 和 5 7 年 度	昭 和 6 2 年 度	平 成 4 年 度
A 社	モルタル刷毛引 リシン吹付	モルタル刷毛引 弾性リシン吹付	防火サイディング強 リシン吹付
B 社	モルタル仕上げ	モルタル仕上げ	不燃サイディング
C 社	モルタル刷毛引 スタッコ仕上げ	モルタル刷毛引	軽量プレミックスモ ルタルソフトリシン 吹付
D 社	弾性リシン吹付	弾性リシン吹付	弾性リシン吹付
E 社	モルタル下地 アクリルリシン吹付	モルタル下地 アクリルスタッコ吹付	モルタル下地 アクリルスタッコ吹付

表43 内 壁

	昭 和 5 7 年 度	昭 和 6 2 年 度	平 成 4 年 度
A 社	プリント合板	ビニールクロス	ビニールクロス
B 社	合成樹脂壁紙 角タイル100mm角	合成樹脂壁紙 角タイル100mm角	合成樹脂壁紙 角タイル100mm角
C 社	パーティクルボード 下地ビニールクロス 貼り	パーティクルボード 下地ビニールクロス 貼り	パーティクルボード 下地ビニールクロス 貼り
D 社	ビニールクロス 杉化粧天井板敷目張	ビニールクロス 杉化粧天井板敷目張	ビニールクロス 杉化粧天井板敷目張
E 社	石膏ボード下地 ビニールクロス	石膏ボード下地 ビニールクロス	石膏ボード下地 ビニールクロス

表44 天 井

	昭 和 5 7 年 度	昭 和 6 2 年 度	平 成 4 年 度
A 社	石膏ボード吸音板	ビニールクロス	ビニールクロス
B 社	合成樹脂壁紙	合成樹脂壁紙	合成樹脂壁紙
C 社	パーティクルボード下地ビ ニールクロス貼り、杉化粧ミ ネート天井目張り張り	パーティクルボード下地ビ ニールクロス貼り、杉化粧ミ ネート天井目張り張り	パーティクルボード下地ビ ニールクロス貼り、杉化粧ミ ネート天井目張り張り
D 社	ビニールクロス 杉化粧天井板敷目張	ビニールクロス 杉化粧天井板敷目張	ビニールクロス 杉化粧天井板敷目張
E 社	石膏ボード下地 ビニールクロス	石膏ボード下地 ビニールクロス	石膏ボード下地 ビニールクロス

表45 床

	昭 和 5 7 年 度	昭 和 6 2 年 度	平 成 4 年 度
A 社	たたみ 寄木フローア	たたみ カラーフロア	たたみ カラーフロア
B 社	たたみ フローリング	たたみ フローリング	たたみ フローリング
C 社	たたみ フローリング	たたみ カラーフロア	たたみ フローリング
D 社	たたみ 銘木フロア	たたみ 銘木フロア	たたみ 銘木フロア
E 社	フローリング	フローリング	フローリング

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88から図90のとおりであった。なお、昭和57年度のデータは4社、昭和62年度及び平成4年度のデータは5社のものである。

図88 屋根標準量別会社数の推移

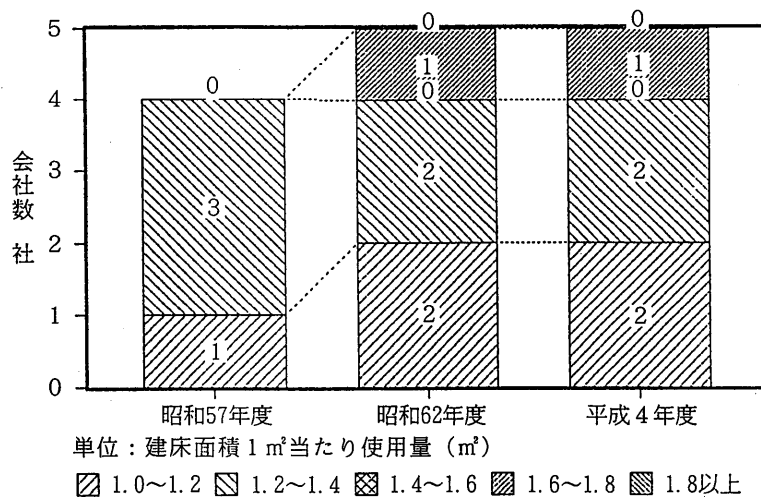


図89 外壁標準量別会社数の推移

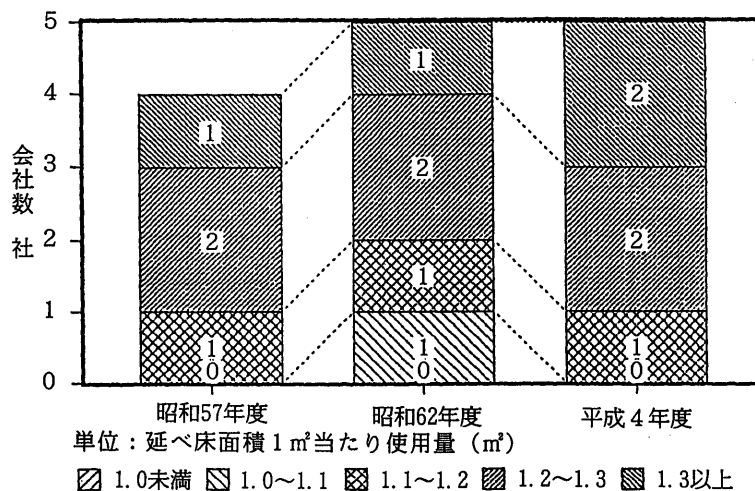
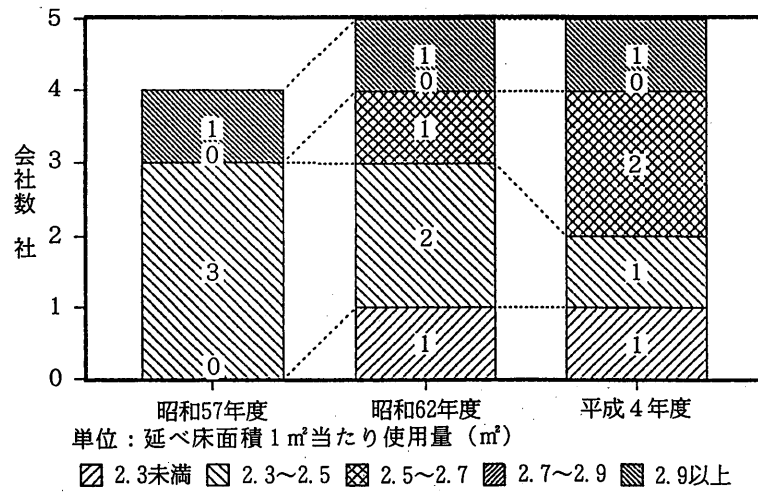


図90 内壁標準量別会社数の推移



7 木造専用住宅用建物普通建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、今後の木造専用住宅用建物普通建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46である。

表46 木造専用住宅用建物普通建の今後の変化について

回 答 内 容	会 社 数
建物のプレハブ化が進む。	4 社
外材依存から、内地材、集成材等に依存度が変化する。	3 社
資材のリサイクル活用が進む。	2 社
内装がビニールクロスから小巾板材貼に変化する。	1 社
外装等が耐久性の高い材料に変化してゆく。	1 社
断熱・遮音等の性能が向上する。	1 社
建物の耐久性が向上する。	1 社
住宅部材、設備等が小品種化されコストダウンが図られる。	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。

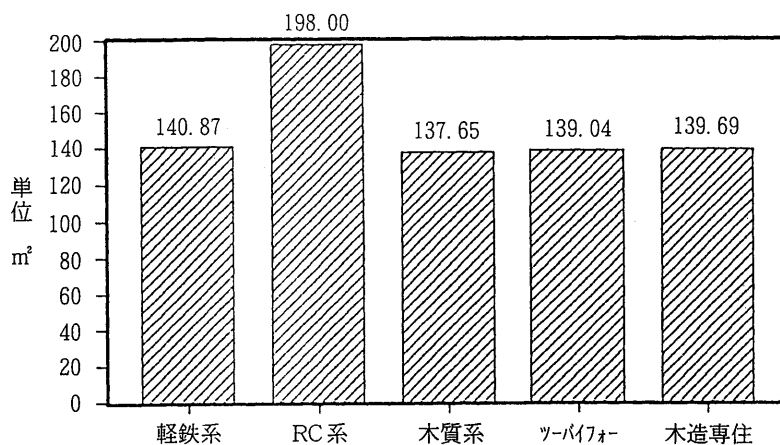
V 各構造の比較

1 床面積の比較

プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系・鉄筋コンクリート系・木質系）、ツーバイフォー方式構造建物及び木造専用住宅用建物普通建の代表的な建物の床面積の平均を比較したのが図91である。比較に当たってプレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系・鉄筋コンクリート系）のデータについては当センターが平成5年3月に発刊した「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」に掲載された平成3年度のデータを使用し、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木造専用住宅用建物普通建のデータについては当報告書の平成4年度のデータを使用した。以下2以降の比較において使用するデータの出展についても同様である。

鉄筋コンクリート系の床面積が一番大きくなっており、他の構造についてはほぼ同じ床面積となっている。

図91 各構造別床面積比較

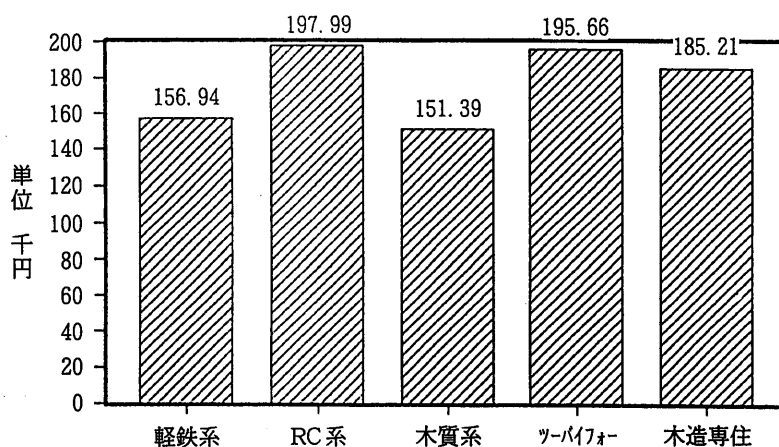


2 1㎡当たりの建築価格の比較

各構造における代表的な建物の1㎡当たりの平均を比較したのが図92である。プ

レハブ方式構建造物（鉄筋コンクリート系）が一番高くなっている。

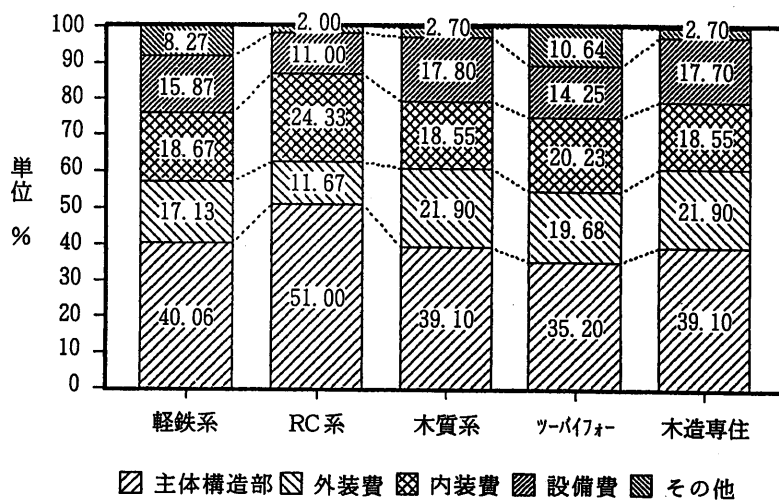
図92 各構造別代表的な建物1㎡当たり価格の比較



3 価格構成の比較

各構造における代表的な建物の価格構成の平均を比較したのが図93である。ツーバイフォー方式構建造物の主体構造部費の割合が一番低くなっている。

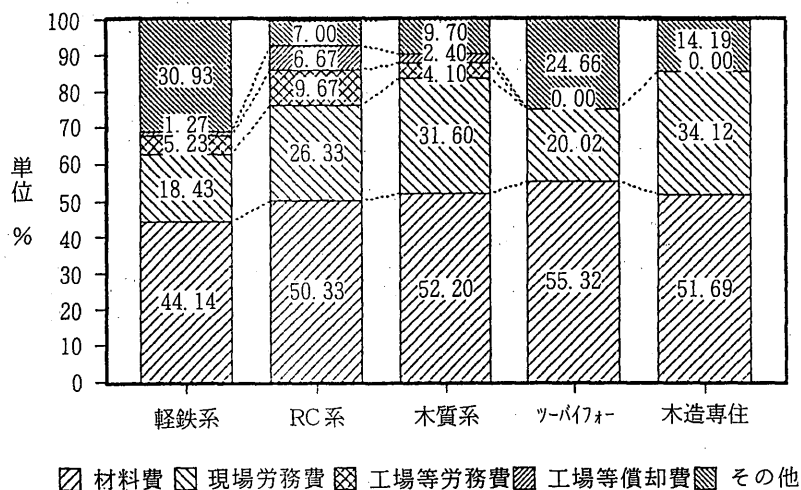
図93 各構造別価格構成比較



4 原価構成の比較

各構造における代表的な建物の原価構成の平均を比較したのが図94である。材料費の割合については軽量鉄骨系が一番低く、ツーバイフォー方式構造建物が一番高くなっている。現場労務費についてはツーバイフォー方式構造建物の割合が一番低く、木造専用住宅用建物普通建が一番高くなっている。

図94 各構造別原価構成比較



VI 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）の再建築費評点基準表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プレハブ方式構造建物の再建築費評点基準表を準則ではなくて固定資産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、固定資産評価基準中に規定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で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（木質系）に調査を実施したところ、過去10年間で価格構成や原価構成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。

また、ツーバイフォー方式構造建物の再建築費評点基準表についても現在のところ固定資産評価基準中に定められてなく、昭和51年3月25日付自治固第21号自治省固定資産税課長通達により固定資産評価基準別表八木造家屋再建築費評点基準表により再建築費評点数を付設し、部分別再建築費評点数の合計数値に「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求めることとされている。

市町村からは「規格材多用による補正率=0.9」は木造専用住宅用建物普通建とツーバイフォー方式構造建物の評点水準に不均衡を生じさせる原因となっているので廃止してほしいとの意見がある。このことについては、108頁図94の各構造別原価構成の比較図より家屋評価の再建築費評点数に含まれる「材料費」と「現場労務費」の合計値を木造専用住宅用建物普通建とツーバイフォー方式構造建物で比較すると木造専用住宅用建物普通建が85.81%に対しツーバイフォー方式構造建物は75.34%となっており、この数値を見る限りにおいては差が生じるが、本調査結果におけるツーバイフォー方式構造建物の原価構成の4分の1を占める「その他」に含まれるメーカーの利潤、外注費、広告宣伝費、公租公課等をツーバイフォー方式構造建物の性格に鑑み、家屋評価にどのように反映させることがより適当なのか、在来工法に係る資材の規格

化と相まって検討する必要があると思われる。

(計 数 資 料)

プレハブ方式構造建物(木質系)

調査対象都市別の建築価額等の状況(平均)

調査対象都市	延べ床面積 (㎡)	建築価額 (円/㎡)	指数	再建築費評点 (点/㎡)	評点水準 (%)	
札幌市	117.14	163,010	82	91,449	127	56.36
旭川市	122.18	145,665	73	82,995	115	57.19
青森市	138.46	135,419	68	73,236	102	54.32
盛岡市	121.87	164,343	83	75,729	105	46.58
仙台市	141.08	147,277	74	88,602	123	60.30
秋田市	109.57	166,757	84	67,934	94	40.96
山形市	116.30	151,862	77	79,485	111	52.41
福島市	120.83	153,679	77	84,503	117	55.42
水戸市	161.94	187,253	94	82,399	115	45.02
宇都宮市	129.45	127,906	64	68,526	95	54.14
前橋市	129.28	154,152	78	71,578	100	47.25
浦和市	124.55	160,302	81	75,319	105	47.16
千葉市	132.81	171,347	86	81,579	113	47.68
特別区	126.34	198,366	100	71,930	100	37.13
横浜市	124.92	170,421	86	68,687	95	40.53
川崎市	122.41	196,110	99	70,152	98	36.49
新潟市	119.83	166,646	84	66,920	93	40.28
富山市	129.27	144,874	73	74,584	104	52.21
金沢市	131.19	146,686	74	69,208	96	47.33
福井市	141.11	159,477	80	73,062	102	46.06
甲府市	126.59	166,300	84	74,162	103	45.03
長野市	122.15	164,539	83	64,052	89	39.78
岐阜市	170.00	159,316	80	94,249	131	59.07
静岡市	129.31	165,803	84	87,284	121	52.99
名古屋市	146.89	163,760	83	81,952	114	50.28
津市	132.33	157,232	79	67,966	94	43.41
大津市	133.22	154,122	78	69,672	97	45.25
京都市	136.80	185,045	93	71,674	100	39.05
大阪市	135.98	177,413	89	80,517	112	46.71
神戸市	110.89	148,948	75	71,979	100	48.37
奈良市	127.24	152,077	77	65,635	91	43.99
和歌山市	134.72	130,830	66	70,711	98	54.20
鳥取市	101.10	160,417	81	66,351	92	41.45
松江市	124.69	138,327	70	69,179	96	50.00
岡山市	136.42	153,574	77	76,106	106	50.26
広島市	140.23	150,868	76	67,265	94	45.14
山口市	118.58	155,240	78	71,816	100	46.62
徳島市	120.19	136,156	69	76,419	106	56.07
高松市	140.74	141,192	71	71,481	99	51.06
松山市	136.95	134,880	68	70,948	99	53.27
高知市	149.72	160,905	81	87,654	122	54.67
福岡市	135.41	146,190	74	70,778	98	48.93
北九州市	128.00	132,492	67	71,950	100	54.45
佐賀市	136.27	133,357	67	63,794	89	48.09
長崎市	119.76	149,564	75	69,547	97	47.39
熊本市	134.23	144,401	73	76,336	106	52.91
大分市	140.72	151,091	76	67,218	93	46.16
宮崎市	112.16	117,690	59	70,700	98	60.11
鹿児島市	123.85	141,642	71	69,287	96	48.97
全国平均	129.49	154,390	78	56,199	78	48.87

(注) 指数は、特別区を100とした場合の数値である。

ツーバイフォー方式構造建物

調査対象都市別の建築価額等の状況（平均）

調査対象都市	延べ床面積 (㎡)	建築価額 (円/㎡)	指数	再建築費 (点/㎡)	評点	水準 (%)
札幌市	117.17	146,890	67	82,398	105	56.58
旭川市	110.49	137,912	63	74,139	94	53.86
青森市	146.21	133,278	61	70,015	89	52.58
盛岡市	143.17	150,023	69	76,218	97	51.33
仙台市	163.69	170,801	78	87,480	111	51.63
秋田市	107.50	131,844	60	62,648	80	48.23
山形市	174.55	141,491	65	72,030	91	51.22
福島市	122.07	165,343	76	84,103	107	51.11
水戸市	138.37	179,928	82	77,928	99	44.96
宇都宮市	122.81	151,001	69	66,596	85	44.11
前橋市	147.20	167,099	77	77,362	98	46.54
浦和市	110.74	168,325	77	67,410	86	40.14
千葉市	130.92	174,930	80	83,212	106	48.47
特別区	158.51	218,325	100	78,768	100	36.89
横浜市	128.92	185,961	85	75,861	96	40.84
川崎市	140.64	200,843	92	69,449	88	34.76
新潟市	155.05	173,734	80	69,103	88	40.12
富山市	140.03	126,766	58	65,000	83	52.24
金沢市	147.10	152,877	70	73,945	94	48.62
福井市	196.92	157,337	72	74,891	95	47.63
甲府市	146.65	169,028	77	75,130	95	45.20
長野市	152.83	153,326	70	66,616	85	43.79
岐阜市	154.75	161,645	74	98,391	125	60.86
静岡市	127.37	151,484	69	93,526	119	61.88
名古屋	148.34	151,236	69	81,575	104	54.20
津市	134.91	164,582	75	73,525	93	44.70
大津市	142.81	150,414	69	60,036	76	39.97
京都市	136.81	203,124	93	75,822	96	37.63
大阪市	121.58	169,728	78	82,857	105	49.73
神戸市	123.33	179,970	82	69,119	88	38.46
奈良市	194.36	166,165	76	73,951	94	46.82
和歌山市	137.83	132,565	61	72,797	92	54.99
鳥取市	159.68	165,379	76	70,824	90	43.48
松江市	125.66	134,758	62	64,085	81	47.54
岡山市	189.80	176,306	81	79,900	101	45.22
広島市	137.24	183,663	84	68,470	87	37.61
山口市	118.05	141,272	65	67,293	85	48.39
徳島市	180.03	141,058	65	73,983	94	52.68
高松市	123.43	138,837	64	71,163	90	51.51
松山市	142.65	145,193	67	73,382	93	50.75
高知市	125.59	153,976	71	88,890	113	58.74
福岡市	144.54	154,336	71	76,037	97	49.49
北九州市	126.18	139,049	64	74,866	95	53.84
佐賀市	142.06	146,612	67	71,065	90	48.80
長崎市	112.83	143,325	66	71,553	91	50.82
熊本市	146.78	144,244	66	76,497	97	53.38
大分市	143.22	145,549	67	69,982	89	48.61
宮崎市	133.77	121,866	56	69,505	88	57.11
鹿児島市	118.54	151,370	69	69,029	88	45.67
那覇市	152.36	183,775	84	53,538	68	29.13
全国平均	139.70	157,258	72	74,520	95	48.35

（注）指数は、特別区を100とした場合の数値である。

木造専用住宅用建物普通建
調査対象都市別の建築価額等の状況（平均）

調査対象都市	延べ床面積 (㎡)	建築価額 (円/㎡)	建築価額 指数	再建築費評点数 (点/㎡)	再建築費評点数 指数	評点水準 (%)
札幌市	114.02	146,621	70	87,827	110	59.97
旭川市	110.52	139,810	67	78,109	98	55.91
青森市	135.47	116,924	56	71,383	90	61.14
盛岡市	133.44	143,008	68	79,895	100	56.21
仙台市	161.57	153,298	73	91,602	115	60.74
秋田市	121.22	137,564	66	72,930	92	54.07
山形市	137.66	162,728	77	78,868	99	48.64
福島市	134.62	162,211	77	85,673	108	53.23
水戸市	127.96	153,340	73	82,976	104	55.59
宇都宮市	146.68	162,602	77	83,269	105	50.55
前橋市	142.66	150,662	72	79,187	100	52.67
浦和市	113.44	167,080	80	82,377	104	49.83
千葉市	135.02	147,111	70	88,552	111	60.27
特別区	123.04	209,987	100	79,507	100	38.42
横浜市	119.94	193,293	92	78,125	98	40.45
川崎市	129.50	183,295	87	74,035	93	40.64
新潟市	116.99	139,929	67	75,513	95	54.15
富山市	153.59	144,597	69	77,515	97	53.94
金沢市	136.76	135,548	65	79,886	100	59.28
福井市	151.56	143,040	68	83,553	105	58.41
甲府市	128.59	167,290	80	79,603	100	47.72
長野市	129.94	143,485	68	74,475	94	52.28
岐阜市	149.47	151,205	72	93,932	118	62.12
静岡市	130.41	169,774	81	108,058	136	63.72
名古屋市	146.35	145,110	69	91,313	115	62.94
津市	146.81	170,438	81	77,535	98	45.73
大津市	109.65	159,115	76	76,610	96	48.19
京都市	105.21	198,146	94	81,318	102	41.32
大阪市	141.96	202,008	96	95,197	120	47.99
神戸市	142.17	154,970	74	68,990	87	45.43
奈良市	132.31	168,019	80	77,825	98	46.75
和歌山市	128.71	135,098	64	77,144	97	57.40
鳥取市	130.75	149,974	71	80,162	101	54.10
松江市	135.66	138,686	66	78,709	99	57.04
岡山市	125.66	121,570	58	73,609	93	60.73
広島市	134.40	146,281	70	77,568	98	53.50
山口市	128.74	139,665	67	79,155	100	57.12
徳島市	152.05	144,556	69	82,306	104	57.18
高松市	146.36	164,029	78	76,941	97	47.00
松山市	117.09	144,081	69	83,947	106	58.33
高知市	131.44	127,268	61	78,542	99	62.38
福岡市	136.29	157,178	75	82,079	103	52.45
北九州市	120.71	128,152	61	79,187	100	62.06
佐賀市	154.42	130,445	62	80,403	101	61.73
長崎市	116.24	130,658	62	77,556	98	59.68
熊本市	128.04	130,852	62	74,189	93	56.93
大分市	140.93	139,086	66	79,540	100	57.48
宮崎市	113.52	125,406	60	73,962	93	59.09
鹿児島市	120.02	116,626	56	70,647	89	60.65
那覇市	112.04	120,786	58	56,120	71	47.44
全国平均	131.83	150,550	72	80,189	101	54.28

（注）指数は、特別区を100とした場合の数値である。

各構造別建築価額の状況（平均）

（単位：円／㎡）

調査対象 都 市	プレハブ方式構造建物 指 数	リ-ハ-ワ-方式構造建物 指 数	木造専用住宅用造建物 指 数
札幌市	163,010 82	146,890 67	146,621 70
旭川市	145,665 73	137,912 63	139,810 67
青森市	135,419 68	133,278 61	116,924 56
盛岡市	164,343 83	150,023 69	143,008 68
仙台市	147,277 74	170,801 78	153,298 73
秋田市	166,757 84	131,844 60	137,564 66
山形市	151,862 77	141,491 65	162,728 77
福島市	153,679 77	165,343 76	162,211 77
水戸市	187,253 94	179,928 82	153,340 73
宇都宮市	127,906 64	151,001 69	162,602 77
前橋市	154,152 78	167,099 77	150,662 72
浦和市	160,302 81	168,325 77	167,080 80
千葉市	171,347 86	174,930 80	147,111 70
特別区	198,366 100	218,325 100	209,987 100
横浜市	170,421 86	185,961 85	193,293 92
川崎市	196,110 99	200,843 92	183,295 87
新潟市	166,646 84	173,734 80	139,929 67
富山市	144,874 73	126,766 58	144,597 69
金沢市	146,686 74	152,877 70	135,548 65
福井市	159,477 80	157,337 72	143,040 68
甲府市	166,300 84	169,028 77	167,290 80
長野市	164,539 83	153,326 70	143,485 68
岐阜市	159,316 80	161,645 74	151,205 72
静岡市	165,803 84	151,484 69	169,774 81
名古屋市	163,760 83	151,236 69	145,110 69
津市	157,232 79	164,582 75	170,438 81
大津市	154,122 78	150,414 69	159,115 76
京都市	185,045 93	203,124 93	198,146 94
大阪市	177,413 89	169,728 78	202,008 96
神戸市	148,948 75	179,970 82	154,970 74
奈良市	152,077 77	166,165 76	168,019 80
和歌山市	130,830 66	132,565 61	135,098 64
鳥取市	160,417 81	165,379 76	149,974 71
松江市	138,327 70	134,758 62	138,686 66
岡山市	153,574 77	176,306 81	121,570 58
広島市	150,868 76	183,663 84	146,281 70
山口市	155,240 78	141,272 65	139,665 67
徳島市	136,156 69	141,058 65	144,556 69
高松市	141,192 71	138,837 64	164,029 78
松山市	134,880 68	145,193 67	144,081 69
高知市	160,905 81	153,976 71	127,268 61
福岡市	146,190 74	154,336 71	157,178 75
北九州市	132,492 67	139,049 64	128,152 61
佐賀市	133,357 67	146,612 67	130,445 62
長崎市	149,564 75	143,325 66	130,658 62
熊本市	144,401 73	144,244 66	130,852 62
大分市	151,091 76	145,549 67	139,086 66
宮崎市	117,690 59	121,866 56	125,406 60
鹿児島市	141,642 71	151,370 69	116,626 56
那覇市		183,775 84	120,786 58
全国平均	154,390 78	157,258 72	150,550 72

（注）指数は、特別区を100とした場合の数値である。

各構造別再建築費評点数の状況（平均）

（単位：点／㎡）

調査対象	プレハブ方式構造建物	鉄骨鉄筋コンクリート方式構造建物	木造専用住宅用造建物
都 市	指 数	指 数	指 数
札幌市	91,449 127	82,398 105	87,827 110
旭川市	82,995 115	74,139 94	78,109 98
青森市	73,236 102	70,015 89	71,383 90
盛岡市	75,729 105	76,218 97	79,895 100
仙台市	88,602 123	87,480 111	91,602 115
秋田市	67,934 94	62,648 80	72,930 92
山形市	79,485 111	72,030 91	78,868 99
福島市	84,503 117	84,103 107	85,673 108
水戸市	82,399 115	77,928 99	82,976 104
宇都宮市	68,526 95	66,596 85	83,269 105
前橋市	71,578 100	77,362 98	79,187 100
浦和市	75,319 105	67,410 86	82,377 104
千葉市	81,579 113	83,212 106	88,552 111
特別区	71,930 100	78,768 100	79,507 100
横浜市	68,687 95	75,861 96	78,125 98
川崎市	70,152 98	69,449 88	74,035 93
新潟市	66,920 93	69,103 88	75,513 95
富山市	74,584 104	65,000 83	77,515 97
金沢市	69,208 96	73,945 94	79,886 100
福井市	73,062 102	74,891 95	83,553 105
甲府市	74,162 103	75,130 95	79,603 100
長野市	64,052 89	66,616 85	74,475 94
岐阜市	94,249 131	98,391 125	93,932 118
静岡市	87,284 121	93,526 119	108,058 136
名古屋市	81,952 114	81,575 104	91,313 115
津市	67,966 94	73,525 93	77,535 98
大津市	69,672 97	60,036 76	76,610 96
京都市	71,674 100	75,822 96	81,318 102
大阪市	80,517 112	82,857 105	95,197 120
神戸市	71,979 100	69,119 88	68,990 87
奈良市	65,635 91	73,951 94	77,825 98
和歌山市	70,711 98	72,797 92	77,144 97
鳥取市	66,351 92	70,824 90	80,162 101
松江市	69,179 96	64,085 81	78,709 99
岡山市	76,106 106	79,900 101	73,609 93
広島市	67,265 94	68,470 87	77,568 98
山口市	71,816 100	67,293 85	79,155 100
徳島市	76,419 106	73,983 94	82,306 104
高松市	71,481 99	71,163 90	76,941 97
松山市	70,948 99	73,382 93	83,947 106
高知市	87,654 122	88,890 113	78,542 99
福岡市	70,778 98	76,037 97	82,079 103
北九州市	71,950 100	74,866 95	79,187 100
佐賀市	63,794 89	71,065 90	80,403 101
長崎市	69,547 97	71,553 91	77,556 98
熊本市	76,336 106	76,497 97	74,189 93
大分市	67,218 93	69,982 89	79,540 100
宮崎市	70,700 98	69,505 88	73,962 93
鹿児島市	69,287 96	69,029 88	70,647 89
那覇市		53,538 68	56,120 71
全国平均	74,183 103	74,520 95	80,189 101

（注）指数は、特別区を100とした場合の数値である。

(参考)

プレハブ方式構造建物(木質系) 部分別再建築費評点数構成比

	千 葉 市						横 浜 市						川 崎 市					
	大 (135.52㎡)		中 (104.96㎡)		平均 (1㎡当たり)		大 (127.05㎡)		中 (90.26㎡)		平均 (1㎡当たり)		大 (130.04㎡)		中 (102.67㎡)		平均 (1㎡当たり)	
	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費
	評点数	構成比	評点数	構成比	評点数	構成比	評点数	構成比	評点数	構成比	評点数	構成比	評点数	構成比	評点数	構成比	評点数	構成比
外周壁骨組	2,336,093	19.88	1,350,415	14.56	15,052	17.20	1,375,443	13.36	939,606	12.81	10,618	13.08	1,407,813	15.42	1,197,029	14.45	11,242	14.90
間仕切骨組	939,289	8.00	810,396	8.74	7,326	8.37	803,337	7.80	548,780	7.48	6,201	7.64	771,527	8.45	580,496	7.01	5,793	7.68
小屋組	67,082	0.57	58,093	0.63	524	0.60	68,003	0.66	59,845	0.82	599	0.74	57,932	0.63	52,381	0.63	478	0.63
床組	549,804	4.68	403,256	4.35	3,949	4.51	466,273	4.53	315,097	4.29	3,580	4.41	490,510	5.37	366,144	4.42	3,669	4.86
基礎	534,626	4.55	462,985	4.99	4,178	4.77	569,027	5.53	500,767	6.82	5,013	6.18	400,133	4.38	482,371	5.82	3,888	5.15
外部仕上げ	953,789	8.12	661,562	7.13	6,670	7.62	761,029	7.39	519,897	7.09	5,875	7.24	373,214	4.09	358,728	4.33	3,182	4.22
内部仕上げ	908,661	7.73	778,908	8.40	7,063	8.07	619,876	6.02	446,155	6.08	4,911	6.05	601,435	6.59	641,174	7.74	5,435	7.20
床仕上げ	617,700	5.26	568,673	6.13	4,988	5.70	609,331	5.92	421,153	5.74	4,731	5.83	644,868	7.06	557,190	6.73	5,193	6.88
天井仕上げ	637,350	5.43	468,436	5.05	4,583	5.24	597,516	5.80	460,596	6.28	4,903	6.04	651,240	7.13	601,338	7.26	5,432	7.20
屋根仕上げ	607,807	5.17	526,359	5.68	4,750	5.43	490,446	4.76	497,624	6.78	4,687	5.77	809,499	8.87	592,603	7.15	5,998	7.95
建具	1,463,887	12.46	1,505,966	16.24	12,575	14.37	2,020,984	19.62	1,367,619	18.64	15,529	19.13	1,368,020	14.98	1,435,223	17.33	12,249	16.24
床間	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
その他工事	937,256	7.98	725,903	7.83	6,916	7.90	702,840	6.82	480,183	6.54	5,426	6.68	830,175	9.09	710,065	8.57	6,650	8.81
建築設備	1,195,015	10.17	953,141	10.28	8,949	10.23	1,214,850	11.80	779,934	10.63	9,101	11.21	723,412	7.92	708,423	8.55	6,231	8.26
合 計	11,748,359	100.00	9,274,093	100.00	87,525	100.00	10,298,955	100.00	7,337,256	100.00	81,176	100.00	9,129,778	100.00	8,283,165	100.00	75,443	100.00

	大 阪 市						北 九 州 市						総 平 均 (1 ㎡ 当 た り)					
	大 (144.62㎡)		中 (109.59㎡)		平均 (1㎡当たり)		大 (124.72㎡)		中 (115.52㎡)		平均 (1㎡当たり)		大 (132.39㎡)		中 (104.60㎡)		平均 (1㎡当たり)	
	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費	部分別再建築費
	評点数	構成比	評点数	構成比	評点数	構成比	評点数	構成比	評点数	構成比	評点数	構成比	評点数	構成比	評点数	構成比	評点数	構成比
外周壁骨組	1,595,737	11.32	1,254,915	12.70	11,242	11.98	1,298,335	12.23	1,202,563	12.65	10,410	12.43	12,067	14.35	11,359	13.43	11,713	13.89
間仕切骨組	977,920	6.94	666,307	6.74	6,421	6.84	784,738	7.39	888,464	9.35	6,991	8.35	6,448	7.67	6,645	7.86	6,547	7.76
小屋組	74,754	0.53	54,519	0.55	507	0.54	56,435	0.53	51,642	0.54	450	0.54	489	0.58	534	0.63	512	0.61
床組	563,728	4.00	443,401	4.49	3,972	4.23	466,625	4.39	436,844	4.60	3,761	4.49	3,828	4.55	3,745	4.43	3,787	4.49
基礎	625,524	4.44	451,643	4.57	4,223	4.50	524,708	4.94	476,827	5.02	4,167	4.98	4,007	4.76	4,581	5.42	4,294	5.09
外部仕上げ	520,632	3.69	694,362	7.02	4,968	5.29	718,387	6.76	665,395	7.00	5,760	6.88	5,052	6.01	5,531	6.54	5,291	6.27
内部仕上げ	992,816	7.04	661,814	6.70	6,452	6.88	673,862	6.35	759,890	7.99	5,990	7.16	5,695	6.77	6,245	7.39	5,970	7.08
床仕上げ	856,150	6.07	576,443	5.83	5,590	5.96	619,110	5.83	559,925	5.89	4,905	5.86	5,039	5.99	5,124	6.06	5,081	6.03
天井仕上げ	895,631	6.35	417,976	4.23	5,003	5.33	853,334	8.04	632,818	6.66	6,160	7.36	5,490	6.53	4,943	5.85	5,216	6.19
屋根仕上げ	606,873	4.31	514,133	5.20	4,444	4.74	670,390	6.31	511,207	5.38	4,900	5.85	4,828	5.74	5,083	6.01	4,956	5.88
建具	2,353,835	16.70	1,854,043	18.76	16,597	17.69	1,986,914	18.71	1,493,211	15.71	14,428	17.23	13,887	16.51	14,665	17.34	14,276	16.93
床間	0	0.00	100,494	1.02	458	0.49	85,308	0.80	100,386	1.06	776	0.93	137	0.16	357	0.42	247	0.29
その他工事	2,054,327	14.57	874,528	8.85	11,092	11.82	796,212	7.50	737,479	7.76	6,384	7.63	7,884	9.37	6,703	7.93	7,294	8.65
建築設備	1,977,819	14.03	1,320,116	13.36	12,861	13.71	1,085,310	10.22	989,313	10.41	8,633	10.31	9,264	11.01	9,046	10.70	9,155	10.86
合 計	14,095,746	100.00	9,884,694	100.00	93,832	100.00	10,619,668	100.00	9,505,964	100.00	83,718	100.00	84,115	100.00	84,562	100.00	84,339	100.00

(注) 平成6年度評価替えにおける上昇率試算に用いたモデル家屋である。

様式1

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木造専用住宅用
建物普通建に係る調査表

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（木質系）、ツーバイフォー方式構造建物及び木造専用住宅用建物普通建。
- イ. 平成4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、原則として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

第1表 評価水準等の調査表

- ア. 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木造専用住宅用建物普通建を、それぞれ10棟を選定すること。
- イ. 「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。）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. 「再建築費評点数」のうち、ツーバイフォー方式構造建物については、規格材多用による補正率（0.9）を乗じて求めること。
- エ. 「 $(b) / (a)$ 」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。
- オ. 「室数」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、一室として取扱いい、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。
- カ. 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における「オプションの取付状況」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。
- キ. 「合計」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。

(例)

洋室		浴室
		台所
和室	玄関	居間

※ 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（木質系））

市 名：_____

番号	メーカー	タイプ	建築価格（a）	再 建 築 費 評 点 数 （b）	$\frac{(b)}{(a)}$ （a）	建 面 床 積	延 べ 床 面 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（ツーバイフォー方式構造建物）

市 名：_____

番号	メーカ－	タイプ	建築価格（a）	再 建 築 費 評 点 数 （b）	(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（木造専用住宅用建物普通建）

市 名：_____

番号	建築価格（a）	再建築費 評点数（b）	$\frac{(b)}{(a)}$	建 面	床 積	延べ 床積	階 数	室 数	備 考
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	%						

木質系プレハブ方式構造建物に係る調査表

貴社名 _____

- 1 貴社の木質系プレハブ住宅の生産概要につきまして、昭和57年度、昭和62年度及び平成4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57年度	昭和62年度	平成4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57年度	%	%	%	%	%	100 %
昭和62年度	%	%	%	%	%	100 %
平成4年度	%	%	%	%	%	100 %

- (3) 貴社の代表的な木質系プレハブ建物（それぞれの年度で最多販数のもの）の型式、階高（1階床から2階床までの高さとしします）、床面積（延べ床面積としします）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57年度		m	㎡	,000円	円
昭和62年度		m	㎡	,000円	円
平成4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57年度	%	%	%	%	%	100 %
昭和62年度	%	%	%	%	%	100 %
平成4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57年度	%	%	%	%	%	100 %
昭和62年度	%	%	%	%	%	100 %
平成4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：木造束立床 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57年度			
昭和62年度			
平成4年度			

	基 礎	外部仕上げ	内部仕上げ
(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57年度			
昭和62年度			
平成4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57年度			
昭和62年度			
平成4年度			

2 昭和57年度、昭和62年度及び平成4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) 外周壁骨組（延べ床面積当たり）

	昭和57年度	昭和62年度	平成4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			

(2) 間仕切骨組（延べ床面積当たり）

	昭和57年度	昭和62年度	平成4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			

(3) 外部仕上げ（建物の外周壁の仕上げ部分）（延べ床面積当たり）

	昭和57年度	昭和62年度	平成4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			

(4) 内部仕上げ（天井仕上げ、床仕上げの部分は除く）（延べ床面積当たり）

	昭和57年度	昭和62年度	平成4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57年度	昭和62年度	平成4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表面に施工された建具）（延べ床面積当たり）

	昭和57年度	昭和62年度	平成4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57年度	昭和62年度	平成4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建造物のうち、木質系の特徴（セールスポイント）についてお教えてください（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、プレハブ方式構建造物のうち木質系は、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てください。

御協力ありがとうございました。最後に御記入いただいた担当の御氏名、担当部課及び連絡先を御記入願います。

担当者御氏名	担当部課名	連絡先（電話番号）

ツープайフォー方式構造建物に係る調査表

貴社名 _____

- 1 貴社のツープайフォー方式構造建物（住宅）の生産概要につきまして、昭和57年度、昭和62年度及び平成4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57年度	昭和62年度	平成4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57年度	%	%	%	%	%	100 %
昭和62年度	%	%	%	%	%	100 %
平成4年度	%	%	%	%	%	100 %

- （3）貴社の代表的なツープайフォー方式構造建物（それぞれの年度で最多販数のものとしします。なお、ツープайフォー方式構造建物の注文建築のみを行っている会社については、当該年度において建築したツープайフォー方式構造建物で、中庸と思われる建物について御記入願います）の型式、階高（1階床から2階床までの高さとしします）、床面積（延べ床面積としします）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57年度		m	㎡	,000円	円
昭和62年度		m	㎡	,000円	円
平成4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57年度	%	%	%	%	%	100 %
昭和62年度	%	%	%	%	%	100 %
平成4年度	%	%	%	%	%	100 %

- （5）代表的な建物の原価構成について（なお、生産を外注で行っているため、工場等労務費、工場等償却費が不明な場合には、その他（外注費）として御記入ください）。

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57年度	%	%	%	%	%	100 %
昭和62年度	%	%	%	%	%	100 %
平成4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。）

	屋 根	基 礎	外 壁
（記載例）	スレート着色板	布基礎（根切工事を含む）	モルタル仕上げ（1.8mm） 小口二丁掛タイル
昭和57年度			
昭和62年度			
平成4年度			

	内 壁	天 井	床
（記載例）	合成樹脂壁紙 角タイル100mm角	石膏ボード吸音板 合成樹脂壁紙	たたみ フローリング板
昭和57年度			
昭和62年度			
平成4年度			

2 昭和57年度、昭和62年度及び平成4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（3）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。なお、各部分の記載要領は別紙のとおりです。

(1) 屋根（建床面積当たり）

	昭和57年度	昭和62年度	平成4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 1.8㎡/㎡未満			
1.8㎡/㎡以上			

(2) 外壁（延べ床面積当たり）

	昭和57年度	昭和62年度	平成4年度
1.0㎡/㎡未満			
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			

(3) 内壁（延べ床面積当たり）

	昭和57年度	昭和62年度	平成4年度
2.30㎡/㎡未満			
2.30㎡/㎡以上 2.50㎡/㎡未満			
2.50㎡/㎡以上 2.70㎡/㎡未満			
2.70㎡/㎡以上 2.90㎡/㎡未満			
2.90㎡/㎡以上			

- 3 貴社のツーバイフォー方式構造物の特徴（セールスポイント）についてお教えてください（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、ツーバイフォー方式構造物は、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てください。

御協力ありがとうございました。最後に御記入いただいた担当の御氏名、担当部課及び連絡先を御記入願います。

担当者御氏名	担当部課名	連絡先（電話番号）

木造軸組工法住宅に係る調査表

貴社名 _____

- 1 貴社の木造軸組工法住宅の建築概要につきまして、昭和57年度、昭和62年度及び平成4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）戸数について

昭和57年度	昭和62年度	平成4年度
戸	戸	戸

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

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57年度	%	%	%	%	%	100 %
昭和62年度	%	%	%	%	%	100 %
平成4年度	%	%	%	%	%	100 %

- (3) 貴社の代表的な木造軸組工法住宅（それぞれの年度で最多販数のもの）の階高（1階床から2階床までの高さとして）、床面積（延べ床面積として）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て）について

区 分	商 品 名	階 高	床 面 積	価 格	1㎡当たりの価格
昭和57年度		m	㎡	,000円	円
昭和62年度		m	㎡	,000円	円
平成4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57年度	%	%	%	%	%	100 %
昭和62年度	%	%	%	%	%	100 %
平成4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57年度	%	%	%	%	%	100 %
昭和62年度	%	%	%	%	%	100 %
平成4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。）

	屋 根	基 礎	外 壁
(記載例)	スレート着色板	布基礎（根切工事を含む）	モルタル仕上げ（1.8mm） 小口二丁掛タイル
昭和57年度			
昭和62年度			
平成4年度			

	内 壁	天 井	床
(記載例)	合成樹脂壁紙 角タイル100mm角	石膏ボード吸音板 合成樹脂壁紙	たたみ フローリング板
昭和57年度			
昭和62年度			
平成4年度			

2 昭和57年度、昭和62年度及び平成4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（3）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) 屋根（建床面積当たり）

	昭和57年度	昭和62年度	平成4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 1.8㎡/㎡未満			
1.8㎡/㎡以上			

(2) 外壁（延べ床面積当たり）

	昭和57年度	昭和62年度	平成4年度
1.0㎡/㎡未満			
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			

(3) 内壁（延べ床面積当たり）

	昭和57年度	昭和62年度	平成4年度
2.30㎡/㎡未満			
2.30㎡/㎡以上 2.50㎡/㎡未満			
2.50㎡/㎡以上 2.70㎡/㎡未満			
2.70㎡/㎡以上 2.90㎡/㎡未満			
2.90㎡/㎡以上			

- 3 貴社の木造軸組工法住宅の特徴（セールスポイント）についてお教えてください（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。）。

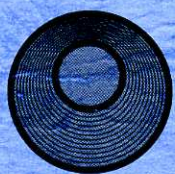
- 4 今後、木造軸組工法住宅は、標準的な建物や資材等がどのように変化していくとお考えですか。貴社の考え方についてお教えてください。

御協力ありがとうございました。最後に御記入いただいた担当の御氏名、担当部課及び連絡先を御記入願います。

担当者御氏名	担当部課名	連絡先（電話番号）

メ モ

メ モ



(財)資産評価システム研究センター