

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（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7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)ツーバイフォー方式構造建物に係る規格材の使用状況に関する調査研究、(2)家屋の比準評価に関する調査研究、(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、プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系・鉄筋コンクリート系）の専用住宅について建物価格及び構造、様式、規模並びに評価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ものであります。

平成7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）
”	宍道恒信	宍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	(助)建設物価調査会 技術顧問
”	齋藤順男	清水地所(株) 技術部長
”	塚越東男	(株)大林組 建築生産本部設備計画部長
”	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
”	北谷富士雄	自治省税務局資産評価室長
”	田中公之	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
”	逸見幸司	(助)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教授（建築学科）
”	高井龍一	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	(助)資産評価システム研究センター研究員

なお、塚越東男委員は、久保富士治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

I 調査研究の概要	1
1 目的	1
2 調査方法	2
3 地域区分及び報告棟数	3
4 調査結果の集計	4
II プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系）の調査結果	6
1 調査対象家屋の床面積	6
2 調査結果の検討	7
3 オプションの取り付け状況等	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	25
1 調査対象家屋の状況	25
2 調査結果の検討	28
3 オプションの取り付け状況等	43
IV 東京都特別区とその他調査都市の比較	46
1 プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系）	46
2 プレハブ方式構造建物（鉄筋コンクリート系）	49
3 考察	52
V 軽量鉄骨系と鉄筋コンクリート系の比較	53
1 建築価額等の比較	53
2 地域別の比較	54
VI 平成2年度及び4年度調査との比較	57
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	57
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	61
VII おわりに	65
（参考）計数資料	66

I 調査研究の概要

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事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、3年度及び5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等の調査研究、平成2年度及び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（軽量鉄骨系及び鉄筋コンクリート系）については、平成2年度及び4年度において過去2回、同様の研究がされているところであるが、平成2年度の調査研究が昭和63年度評価基準、平成4年度の調査研究が平成3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6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）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5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5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 その態様の中庸なもの

(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（奈良県奈良市、福岡県田川市、東京都新宿区、滋賀県栗東町）

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	4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	1棟
	山形市	10棟	0棟
	福島市	10棟	0棟
北関東	水戸市	10棟	0棟
	宇都宮市	10棟	3棟
南関東	前橋市	10棟	0棟
	浦和市	10棟	10棟
	千代田区	10棟	10棟
	特別区	10棟	6棟
	横滨市	10棟	10棟
	川崎市	10棟	6棟
北陸	新潟市	10棟	10棟
	富山市	10棟	10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	4棟
	岐阜市	10棟	1棟
中京	静岡市	10棟	10棟
	名古屋	10棟	10棟
	津市	10棟	1棟
北近畿	大津市	10棟	6棟
	京都市	10棟	7棟
	奈良市	10棟	7棟
南近畿	大阪市	10棟	3棟
	神戸市	10棟	10棟
山陰	和歌山市	10棟	3棟
	鳥取市	10棟	3棟
山陽	松江市	10棟	10棟
	岡山市	10棟	6棟
	広島市	10棟	10棟
四国	山口市	10棟	10棟
	徳島市	10棟	4棟
	高松市	10棟	9棟
	松山市	10棟	2棟
北九州	高知市	10棟	10棟
	福岡市	10棟	10棟
	北九州	10棟	10棟
	佐賀市	10棟	1棟
南九州	長崎市	10棟	0棟
	熊本市	10棟	7棟
	大分市	10棟	6棟
	宮崎	10棟	5棟
	鹿児島	10棟	10棟
合	那覇市	10棟	5棟
	計	500棟	269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	4棟
東北	60棟	7棟
北関東	30棟	3棟
南関東	50棟	42棟
北陸	40棟	33棟
中部	30棟	5棟
中京	30棟	21棟
北近畿	30棟	20棟
南近畿	30棟	16棟
山陰	20棟	13棟
山陽	30棟	26棟
四国	40棟	25棟
北九州	40棟	21棟
南九州	50棟	33棟
合計	500棟	269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。
- ・建築工事費 「公庫融資住宅規模規格等調査（住宅金融公庫調）」における各都道府県の調査戸数（表2-4）及び建築工事費（表6-7）のデータを用いて算出した数字による。

ただし、当該調査の調査対象家屋は各都道府県内において平成5年度中に上棟された家屋のうち、住宅金融公庫の融資対象として合格したすべての個人住宅である。

なお、当該調査においては沖縄県のデータは収集されていない。

- ・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である。

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 プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系）の調査結果（調査対象家屋 500棟）

1 調査対象家屋の床面積

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、138.89㎡で、最低、最高は、それぞれ 58.06㎡、247.84㎡である。

表3 調査対象家屋

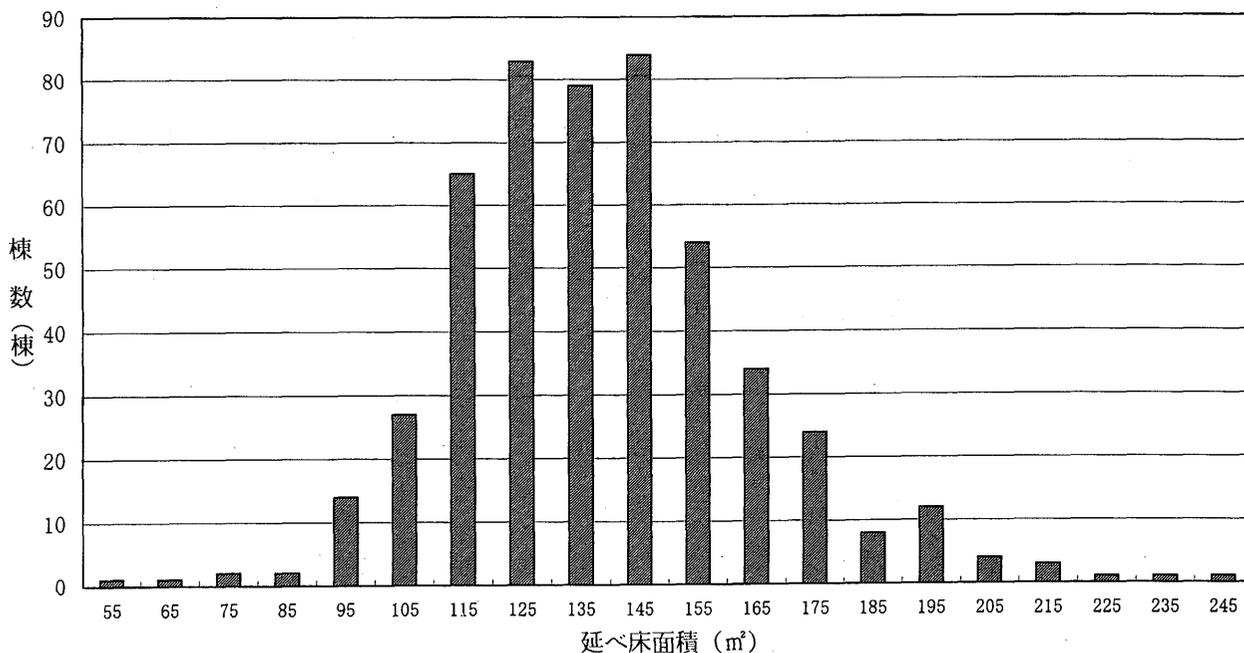
(単位：㎡)

最 低	最 高	平 均	標 準 偏 差
58.06	247.84	138.89	25.63

(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



(注) 延べ床面積の各数字に含まれるデータの範囲は、例の示すとおりである。

例：「145」は140㎡以上150㎡未満のデータを示す。

2 調査結果の検討

(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から図2-3のとおりである。

表4 建築価額等の状況

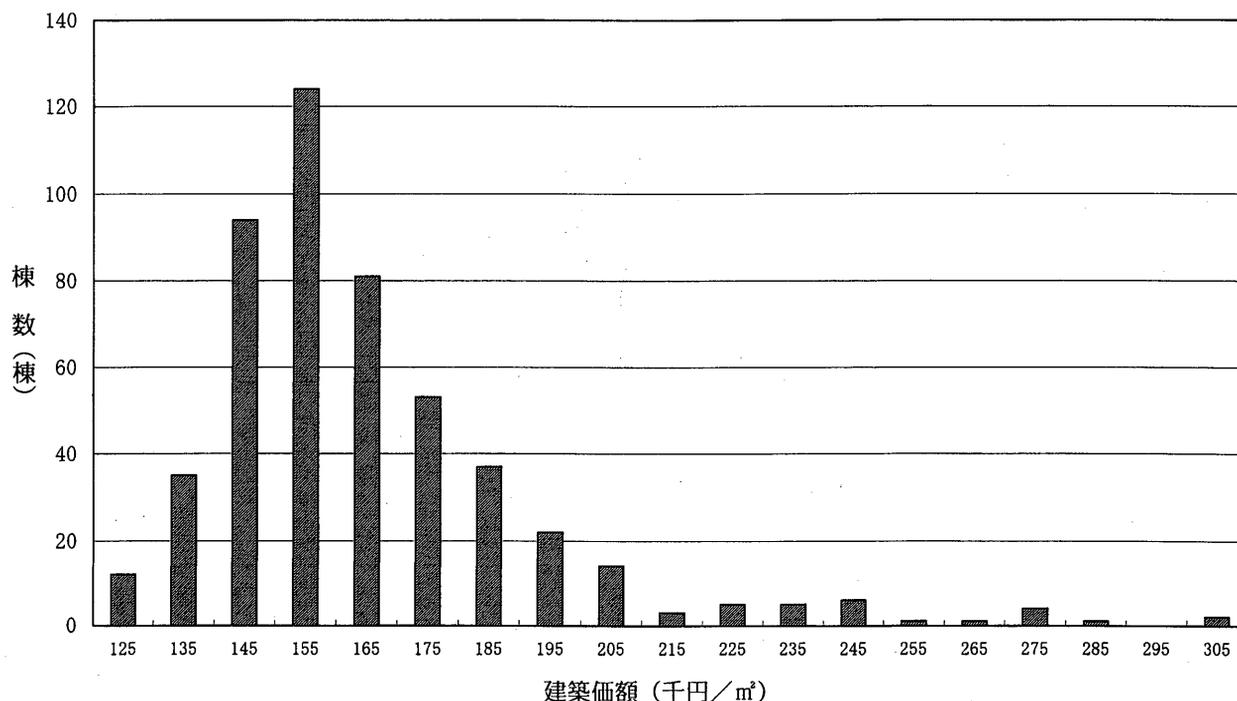
区 分	最 低	最 高	平 均	標 準 偏 差
(円/㎡) 建 築 価 額	120,375	305,671	165,368	27,185
(点/㎡) 再 建 築 費 評 点 数	60,131	125,164	85,512	9,321
(%) 評 点 水 準	25.51	71.37	52.54	7.17

(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 185,296円、標準偏差の平均に対する割合は、0.164であり、再建築費評点数については、それぞれ65,033点、0.109である。

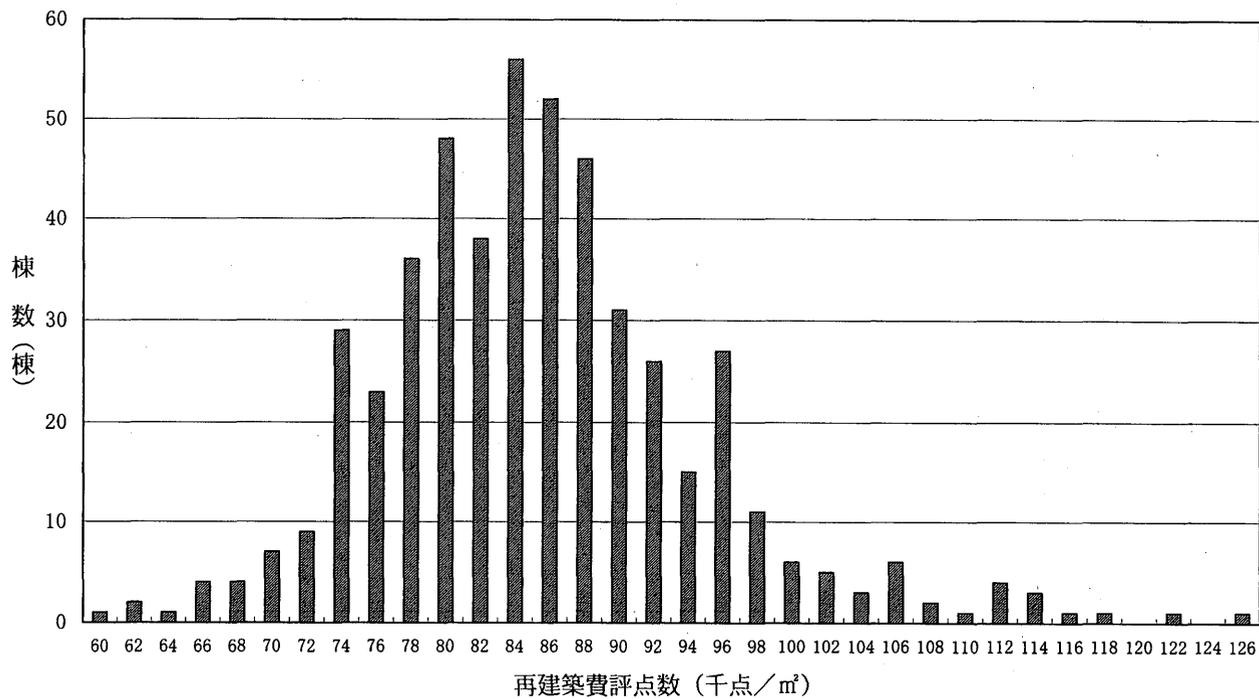
建築価額のデータの範囲が大きい理由は、調査対象家屋の品等、オプションの取付け状況、施工の程度差の他に、取引上の個別的特殊事情が反映されているためと考えられる。

図2-1 建築価額の段階別の状況



(注) 建築価額の各数字に含まれるデータの範囲は、例の示すとおりである。
例：「155」は150千円/㎡以上160千円/㎡未満のデータを示す。

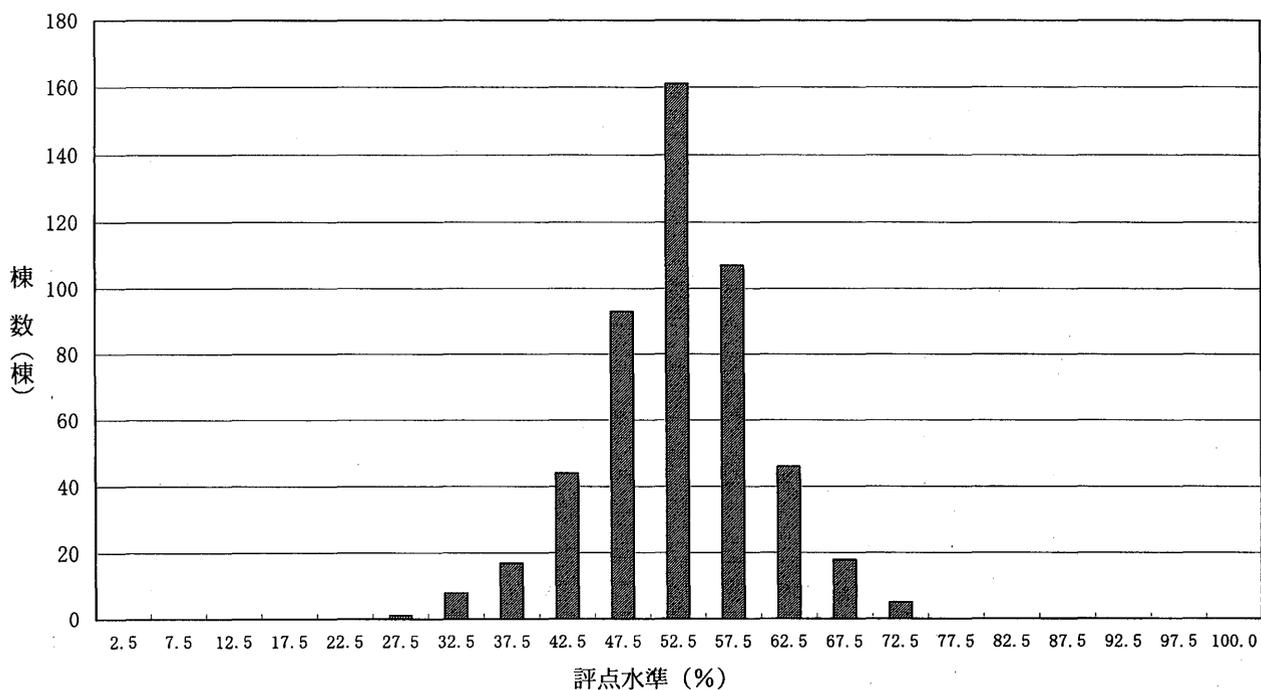
図 2 - 2 再建築費評点数の段階別区分の状況



(注) 再建築費評点数の各数字に含まれるデータの範囲は、例の示すとおりである。

例：「84」は83千点/㎡以上85千点/㎡未満のデータを示す。

図 2 - 3 評点水準の段階別区分の状況



(注) 評点水準の各数字に含まれるデータの範囲は、例の示すとおりである。

例：「52.5」は50%以上55%未満のデータを示す。

(2) 建築価額等の地域差

① 概 要

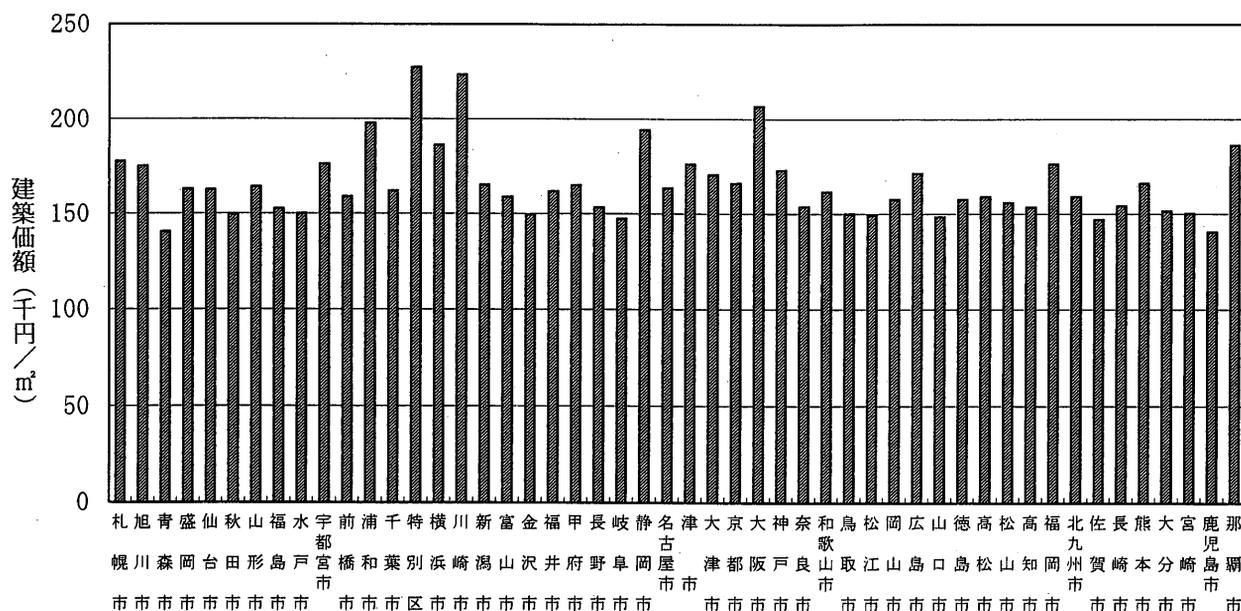
ア 建築価額

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、高い方から特別区、川崎市、大阪市、浦和市、静岡市であり、逆に低い都市は、低い方から青森市、鹿児島市、佐賀市、岐阜市、山口市である。

また、建築価額の高い5都市の偏差値は、それぞれ73、71、65、62、61であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ41、41、43、43、44となっている。

図3 建築価額の都市別比較



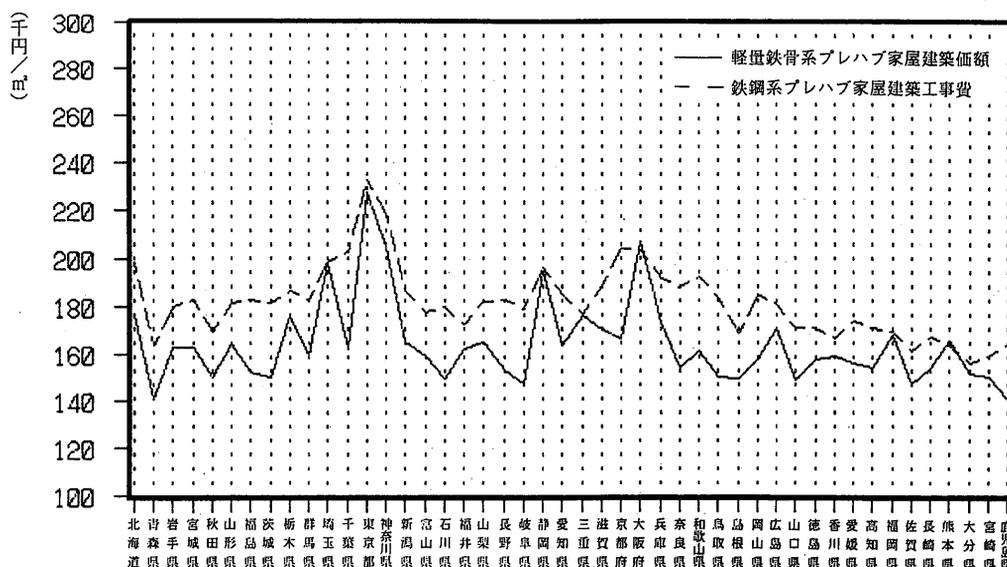
(注) 各調査対象都市の数値については、巻末の計数資料を参照。

また、各都道府県における1㎡当たりの鉄鋼系プレハブ家屋（軽量鉄骨系プレハブ家屋を示す。）の建築工事費と本調査の1㎡当たりの建築価額を比較したものが図4である。

全体的に建築工事費の方が高く、また、近畿以西の各県においてはあまり一致する傾向はないものの、東京都(233,024円/㎡)及び大阪府(203,351円/㎡)の数字が特に高い点など、2曲線の動きは比較的一致する傾向にある。

建築工事費の数字が建築価額に較べ高い理由は明らかではないが、建築工事費の調査においては請負契約書に基づいて当該建築工事費を調査しているのに対し、本調査は各市町村の担当者が各調査対象家屋の所有者に対する聴取等により把握した建築価額に基づいており、所有者が実際の建築価額より低く申告している、また、記憶している数値として千万単位で申告することが可能性としてあり、これも建築工事費の数字が全体的に高い要因の1つではないかと考えられる。

図4 建築工事費と建築価額の比較



- (注) 1 各都道府県の数値については、巻末の計数資料を参照。
 2 各都道府県の鉄鋼系プレハブ家屋の建築工事費は、「公庫融資住宅規模規格等調査（住宅金融公庫）」の木造及び準耐火構造の鉄鋼系プレハブ家屋の調査戸数（表2-4）及び建築工事費（表6-7）のデータを用いて算出した平均値である。なお、沖縄県のデータは収集されていない。

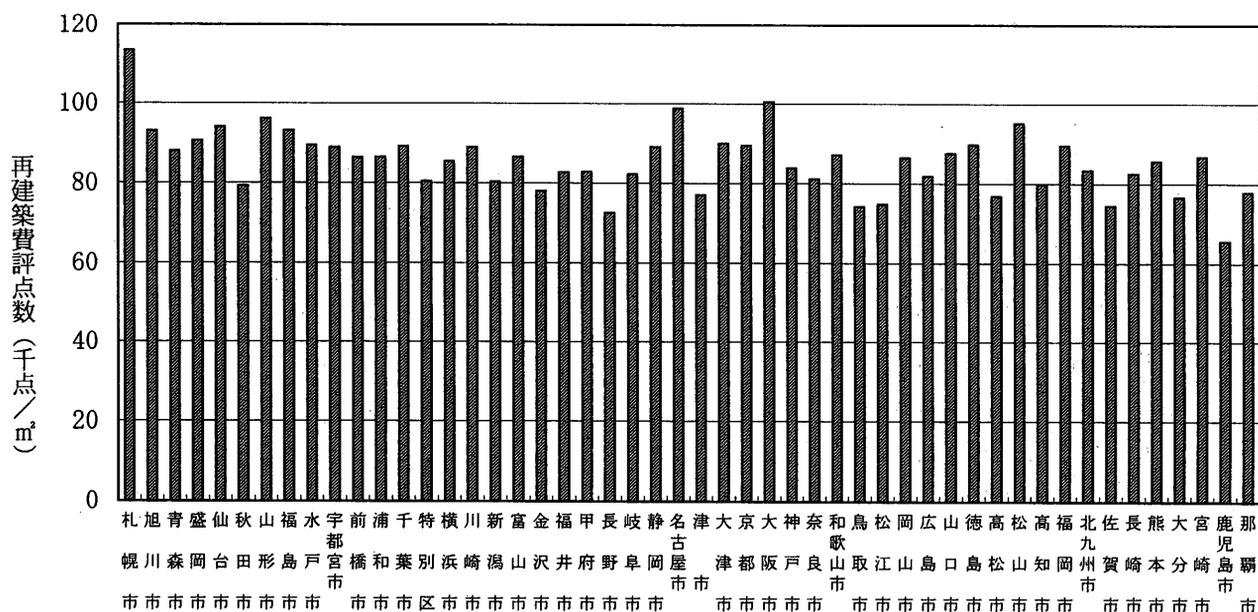
イ 再建築費評点数

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。

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、山形市、松山市であり、逆に低い都市は、低い方から鹿児島市、長野市、鳥取市、佐賀市、松江市である。

また、再建築費評点数の高い5都市の偏差値は、それぞれ80、66、64、61、60であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ29、36、38、38、39となっている。

図5 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。

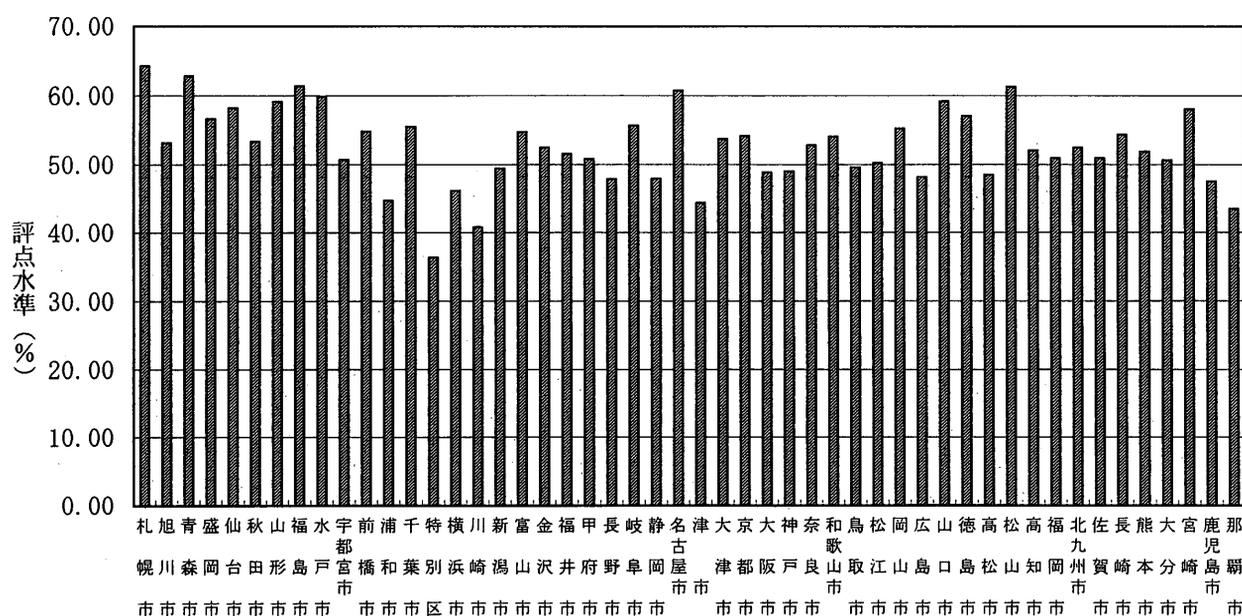
ウ 評点水準

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6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、高い方から札幌市、青森市、福島市、松山市、名古屋市であり、逆に低い都市は、低い方から特別区、川崎市、那覇市、津市、横浜市である。

また、評点水準の高い5都市の偏差値は、それぞれ66、64、62、62、61であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ27、34、37、39、41となっている。

図6 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7である。

図7 建築価額の地域別比較

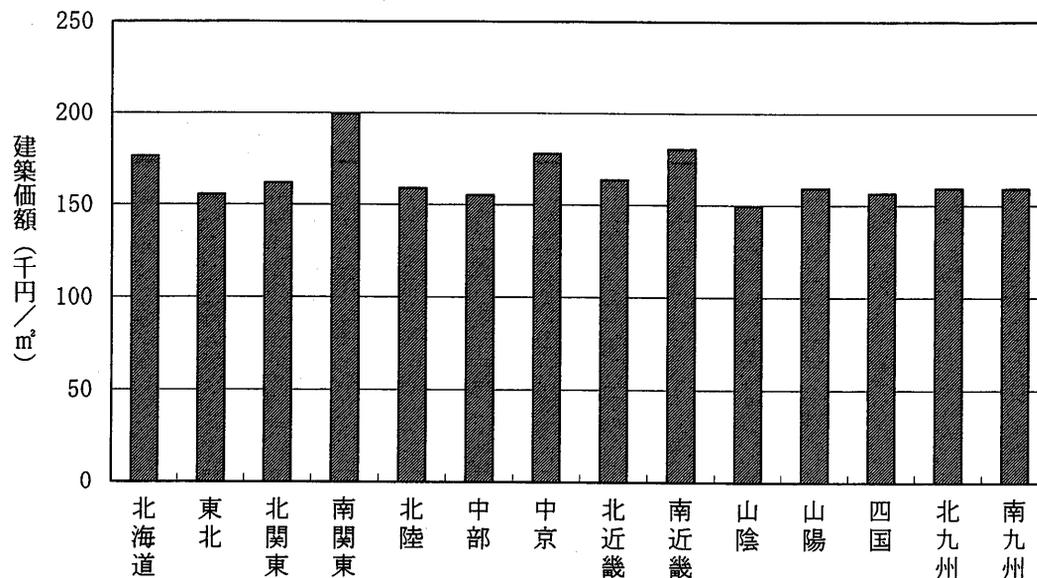
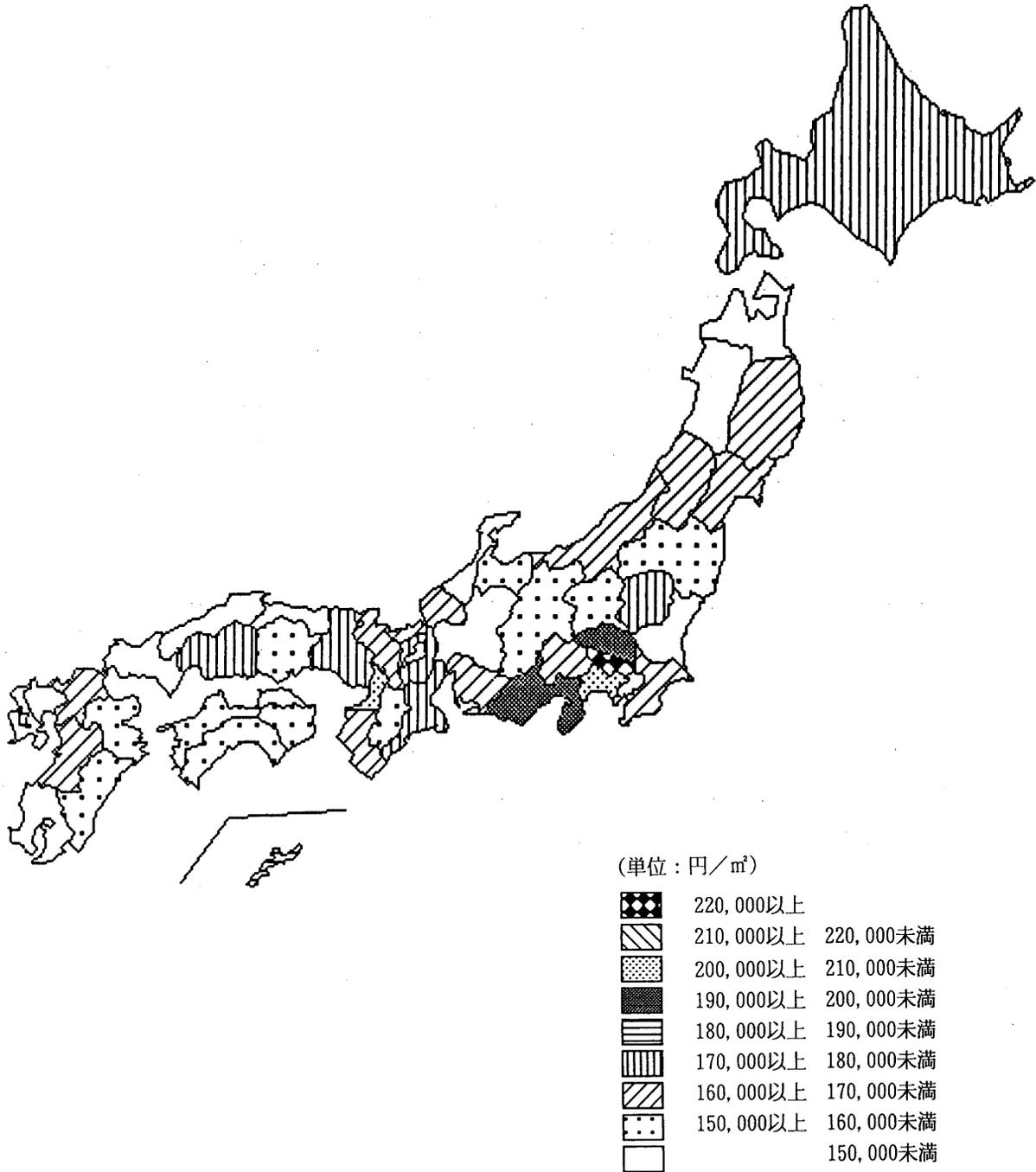


図7をみると、南関東(199,379円/㎡)が最も高く、ついで南近畿(180,391円/㎡)が高くなっており、逆に低い方では、山陰(149,689円/㎡)が最も低く、ついで中部(155,290円/㎡)となっている。高い方では、南関東については、特に特別区(227,371円/㎡)と横浜市(223,345円/㎡)が全調査対象都市平均(165,368円/㎡)を大きく上回っている。低い方では、山陰については、松江市(149,468円/㎡)、鳥取市(149,910円/㎡)ともに全調査対象都市平均を大きく下回っている。

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8である。

図8 建築価額の都道府県別状況

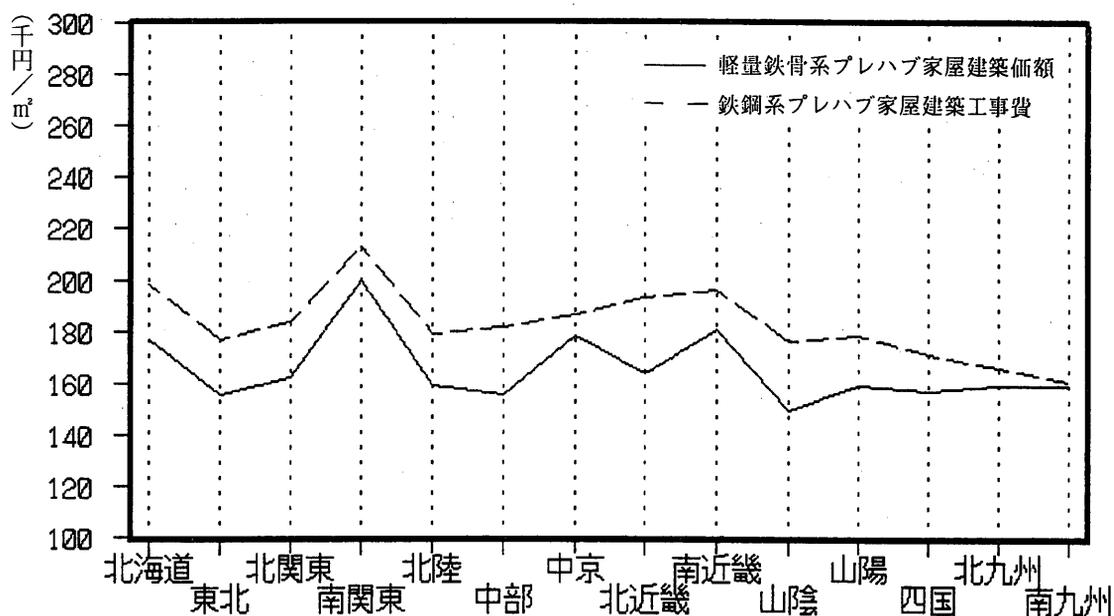


また、各地域における1㎡当たりの鉄鋼系プレハブ家屋の建築工事費と本調査の1㎡当たりの建築価額を比較したものが図9である。

建築工事費も建築価額と同様に、南関東(213,167円/㎡)、北海道(198,409円/㎡)及び南近畿(195,739円/㎡)地域の数字が高くなるなど、2曲線の動きは似通っていると考えられる。

また、地域別に集計することにより、各都道府県別に行った集計(13ページ図4)と比較しても2曲線の動きはさらに似通っており、同傾向にあるとみることができる。

図9 建築工事費と建築価額の地域別比較



(注) 南九州の数字には沖縄県のデータは含まれていない。

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10である。

図10 再建築費評点数の地域別比較

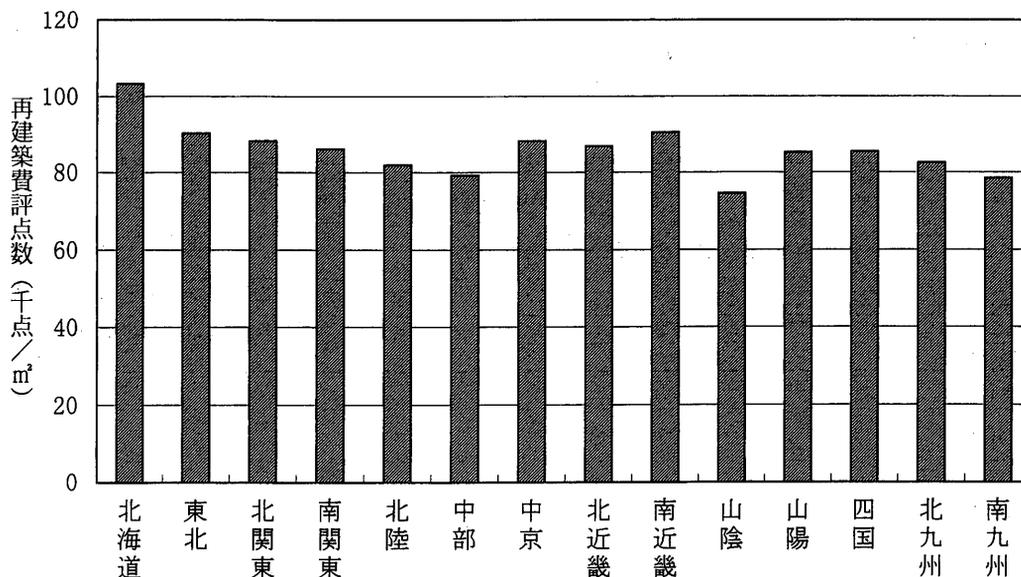
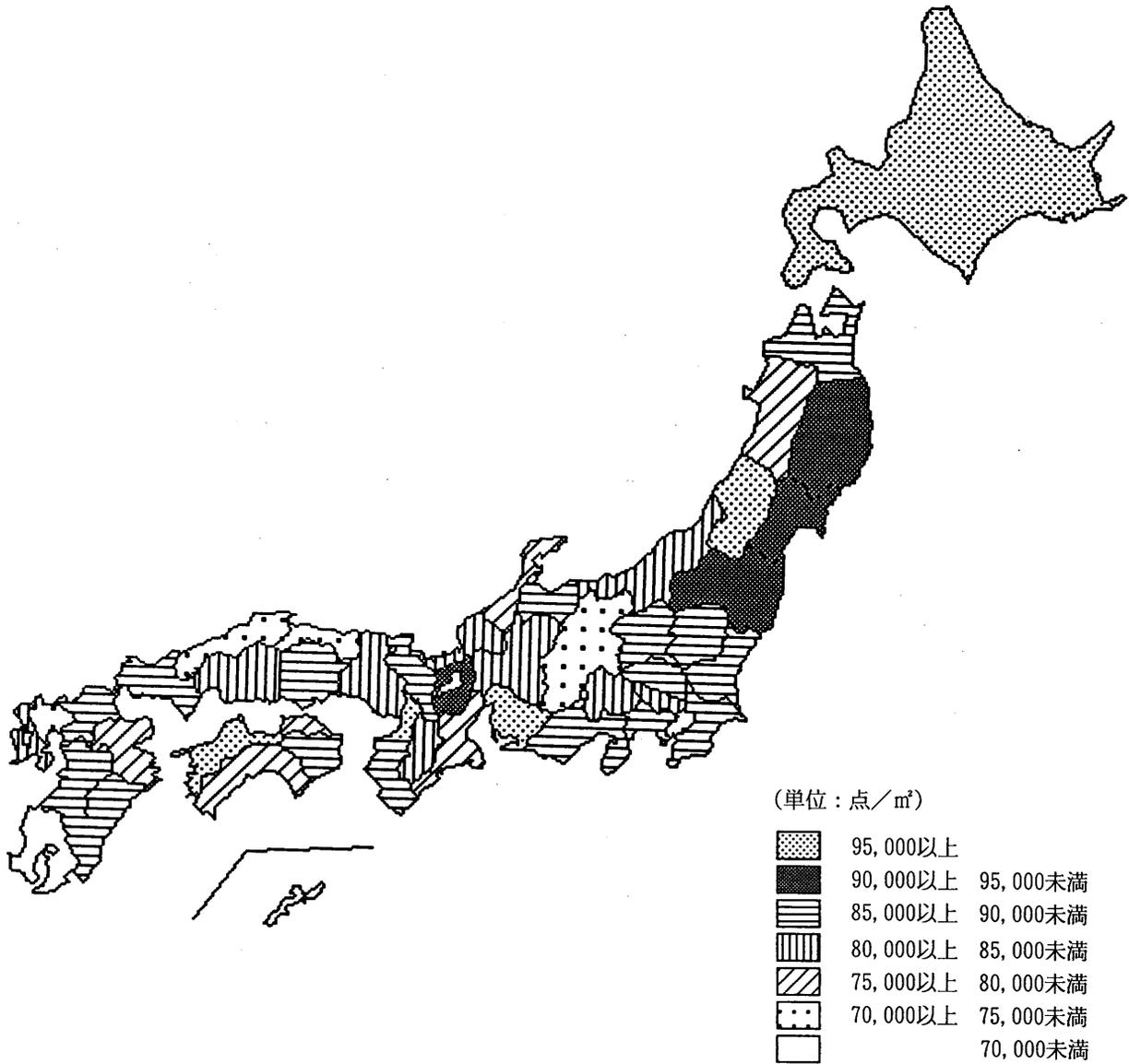


図10をみると、北海道(103,263点/㎡)が最も高く、ついで南近畿(90,520点/㎡)が高くなっており、逆に低い方では、山陰(74,494点/㎡)が最も低く、ついで南九州(78,532点/㎡)となっている。

高い方では、北海道については2都市ともに全調査対象都市平均(85,512点/㎡)を上回っており、特に札幌市(113,481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、山陰については鳥取市(74,177点/㎡)、松江市(74,811点/㎡)とともに全調査対象都市平均を下回っている。

また、図5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11である。

図11 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12である。

図12 評点水準の地域別比較

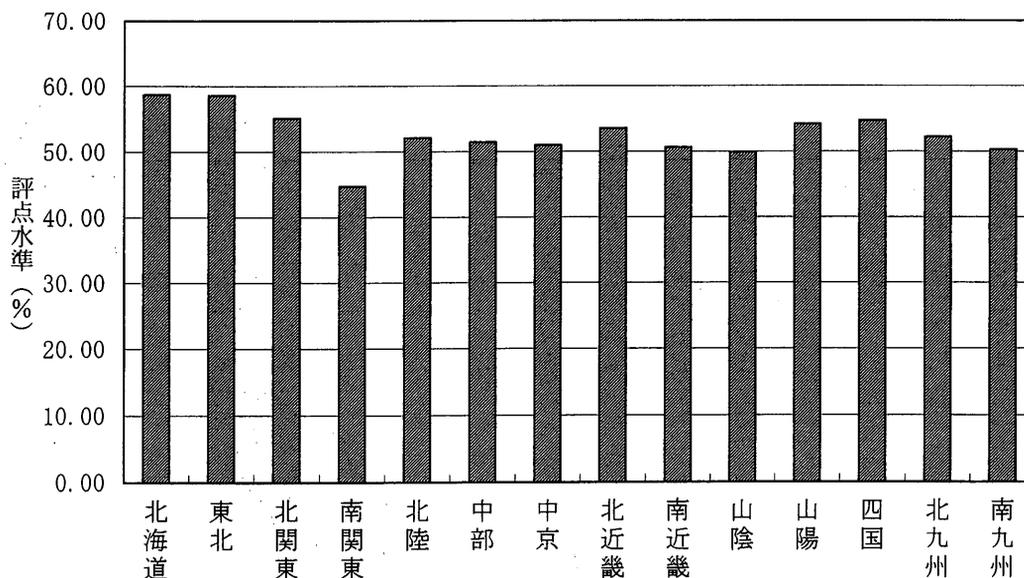
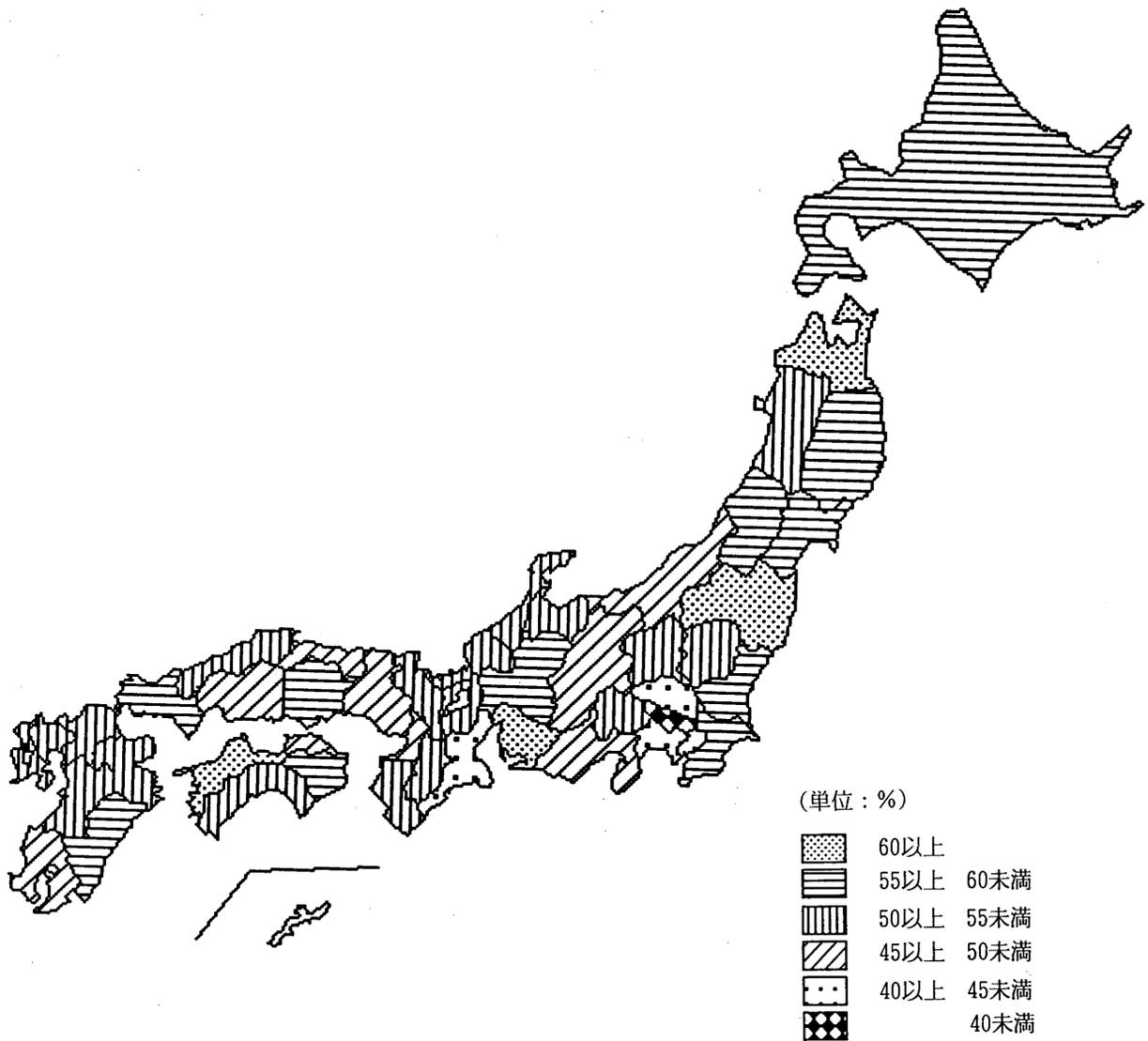


図12をみると、北海道(58.71%)が最も高く、ついで東北(58.59%)が高くなっており、逆に低い方では、南関東(44.67%)が最も低く、ついで山陰(49.89%)となっている。

高い方では、北海道については特に札幌市(64.25%)が全調査対象都市平均(52.54%)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(36.35%)、川崎市(40.74%)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。これらの都市に関しては報告のあった建物の建築価額が高いことが原因と思われる。

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13である。

図13 評点水準の都道府県別状況



次に、各都道府県別のデータ全体を見ると、データの範囲 27.90%、標準偏差の平均に対する割合0.107、標準偏差区間におけるデータの数は35であり、全データの70%を占めている。

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。そのため、両者の散布図を表すと図14のとおりとなり、回帰式（図中の直線の式）、各変数及び相関係数は以下のとおりとなっている。

$$\text{(回帰式 } Y = aX + b)$$

$$\left. \begin{array}{l} Y = \text{再建築費評点数} \\ X = \text{建築価額} \\ a = 0.126 \\ b = 64,682 \\ \text{相関係数} = 0.292 \end{array} \right\}$$

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。

また、全調査対象家屋のデータを基に散布図を表すと図15のとおりとなり、各変数及び相関係数は以下のとおりとなっている。

$$\left. \begin{array}{l} a = 0.136 \\ b = 62,978 \\ \text{相関係数} = 0.384 \end{array} \right\}$$

図14に較べ、相関関係は若干強くなっているものの、やはり建築価額と再建築費評点数の関連性を見出すことは難しい。

図14 建築価額と再建築費評点数の関係（各都道府県）

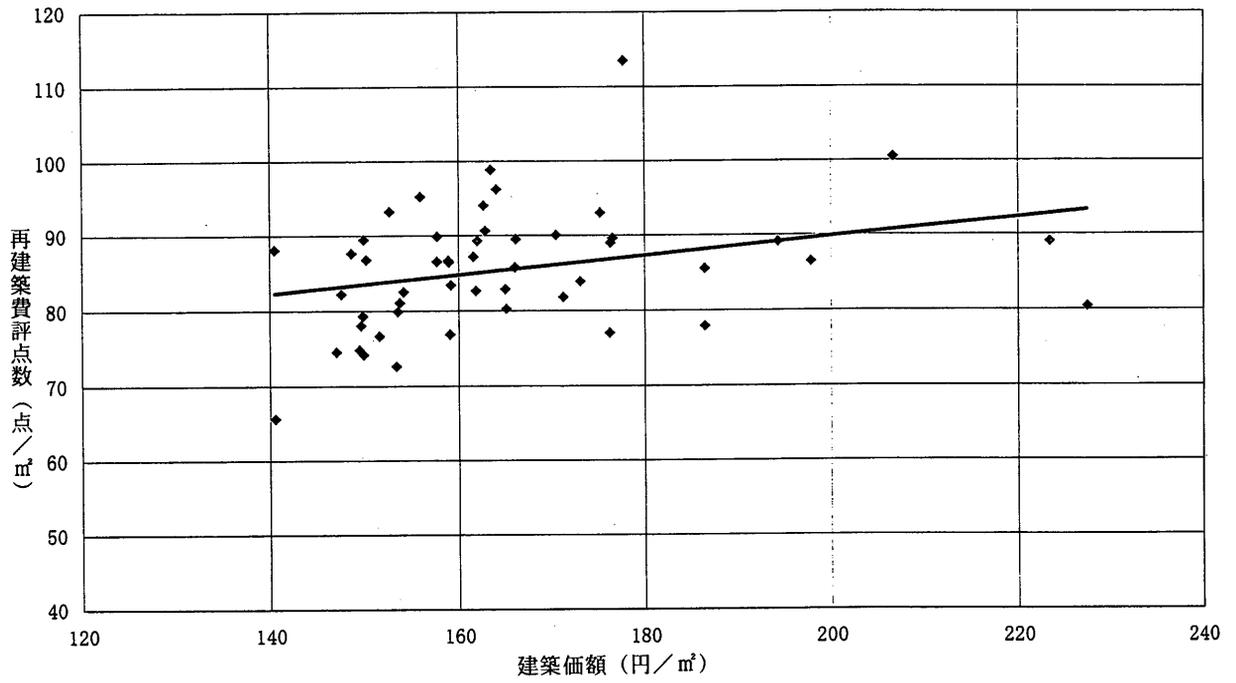
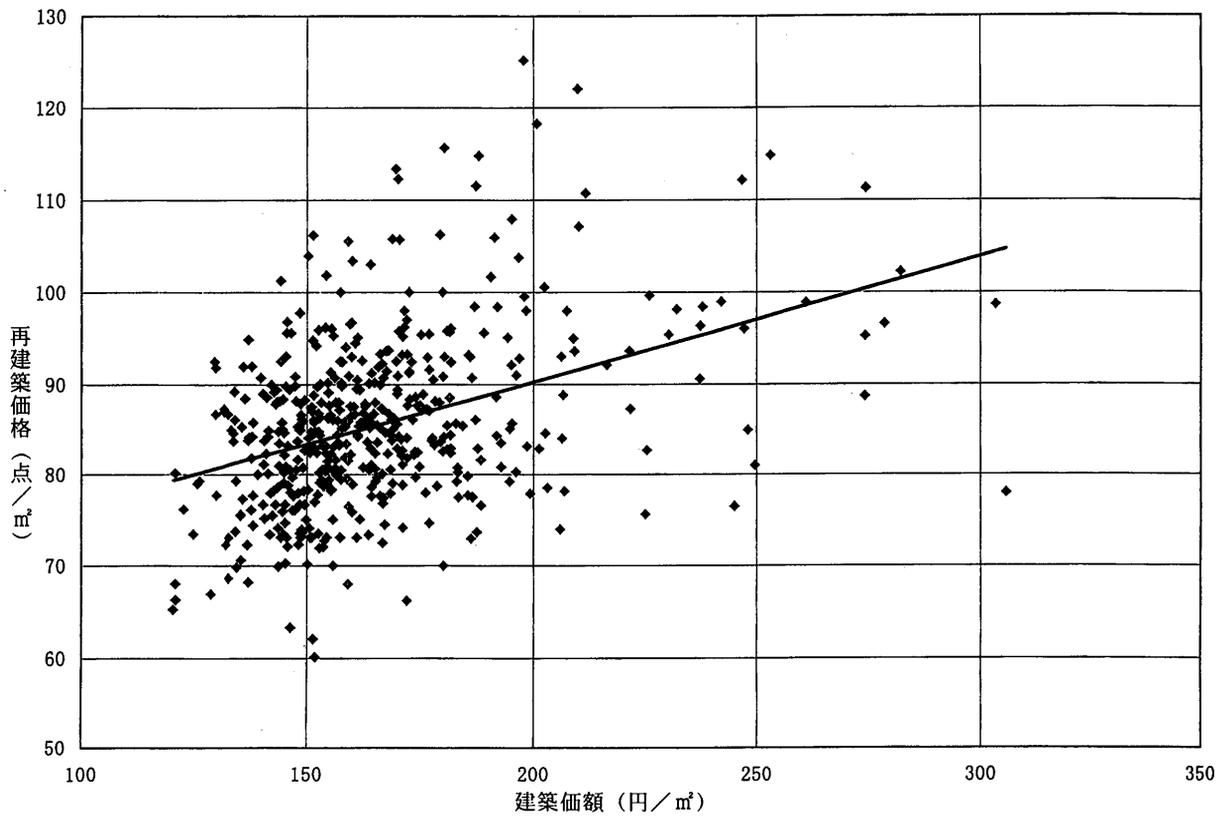


図15 建築価額と再建築費評点数の関係（全調査対象家屋）



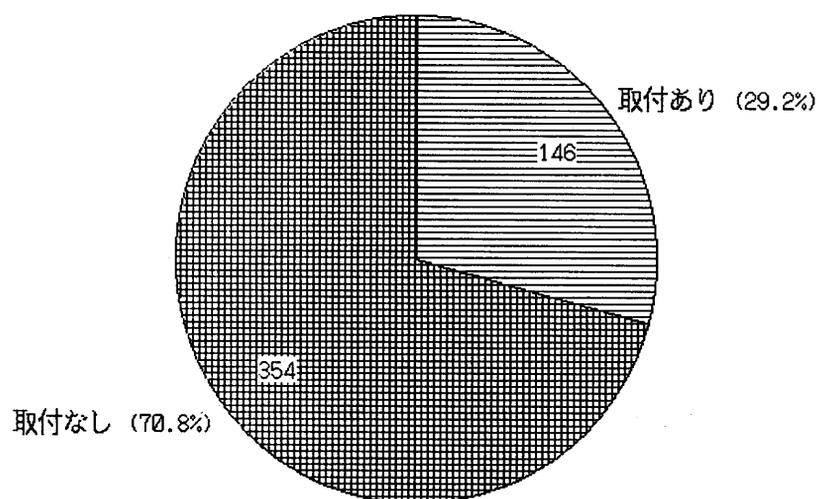
3 オプションの取付状況等

(1) オプションの取付状況

全調査対象家屋のオプションの取付状況については、図16に示したとおりである。

何らかのオプションを取付けた家屋が全体の約30%(146棟)であるのは、平成2年度及び4年度の調査と比較しても高い数字ではないが、全ての家屋について、そのオプションの取付状況を把握することは難しく、実際にはもっと多くの家屋にオプションが取付けられていると考えられる。

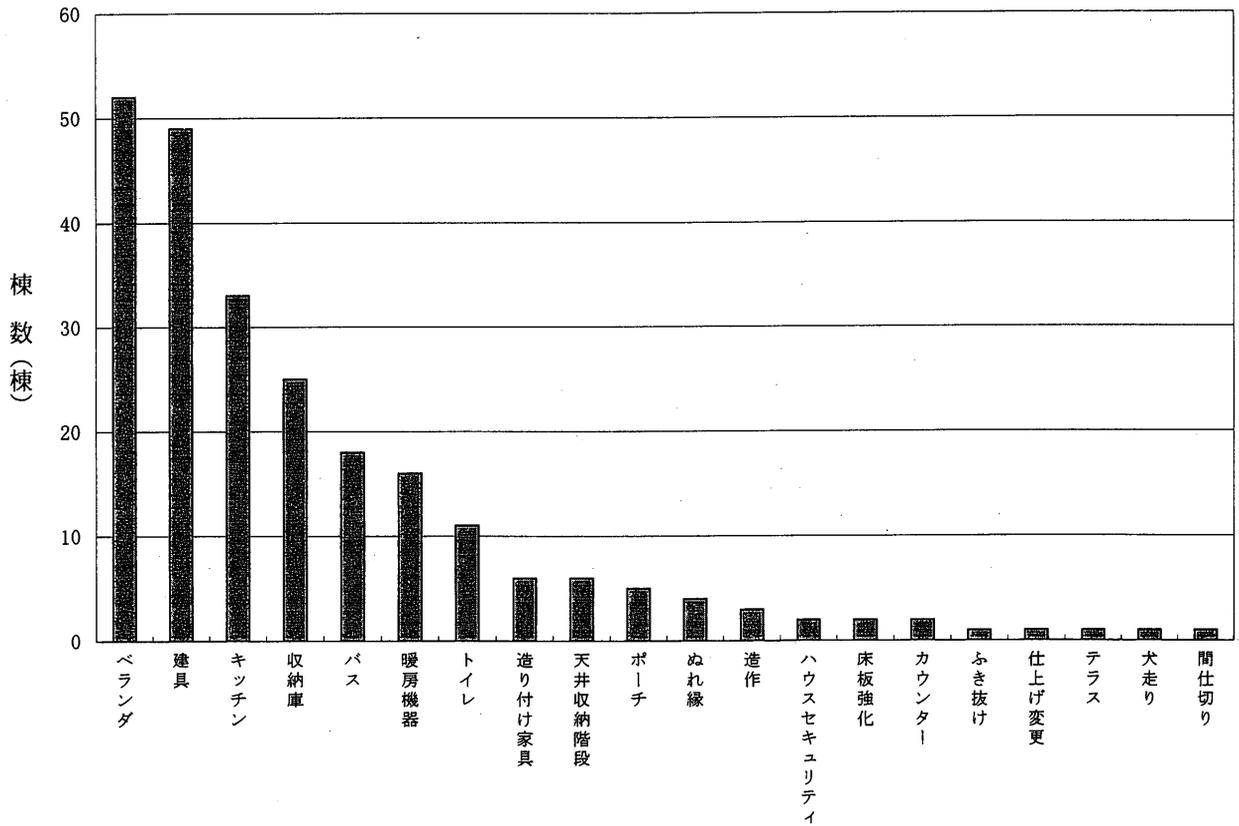
図16 オプションの取付状況



また、取り付けられたオプションの内訳は、図17に示したとおりである。
 特に取り付けの多いオプションは「ベランダ」(52棟)、「建具」(49棟)、「キッチン」(33棟)、「収納庫」(25棟)などとなっている。

地域的な特徴としては、「暖房機器」(15棟)は、北海道の2都市の調査対象家屋で10棟を占めている。

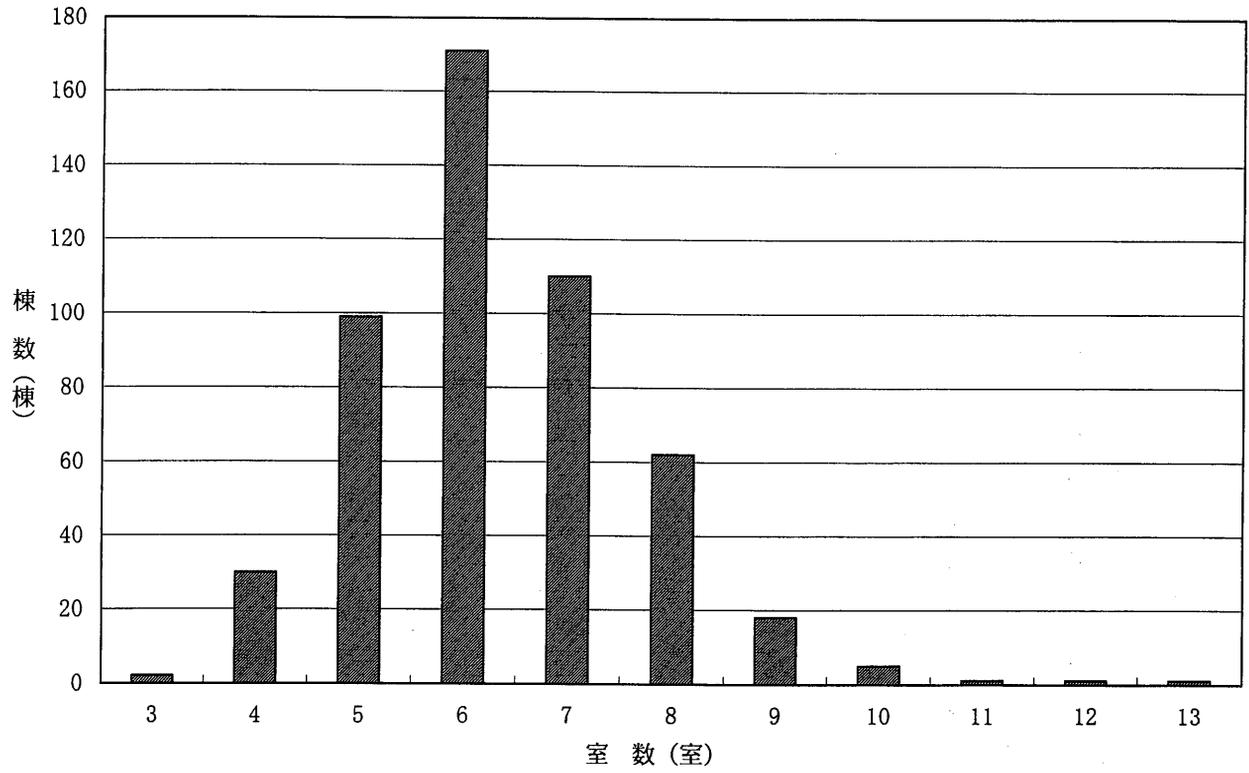
図17 オプションの内訳



(2) 室数の状況

室数は、6室が最も多く、全棟数の約34%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ものが図18である。

図18 室数の分布状況



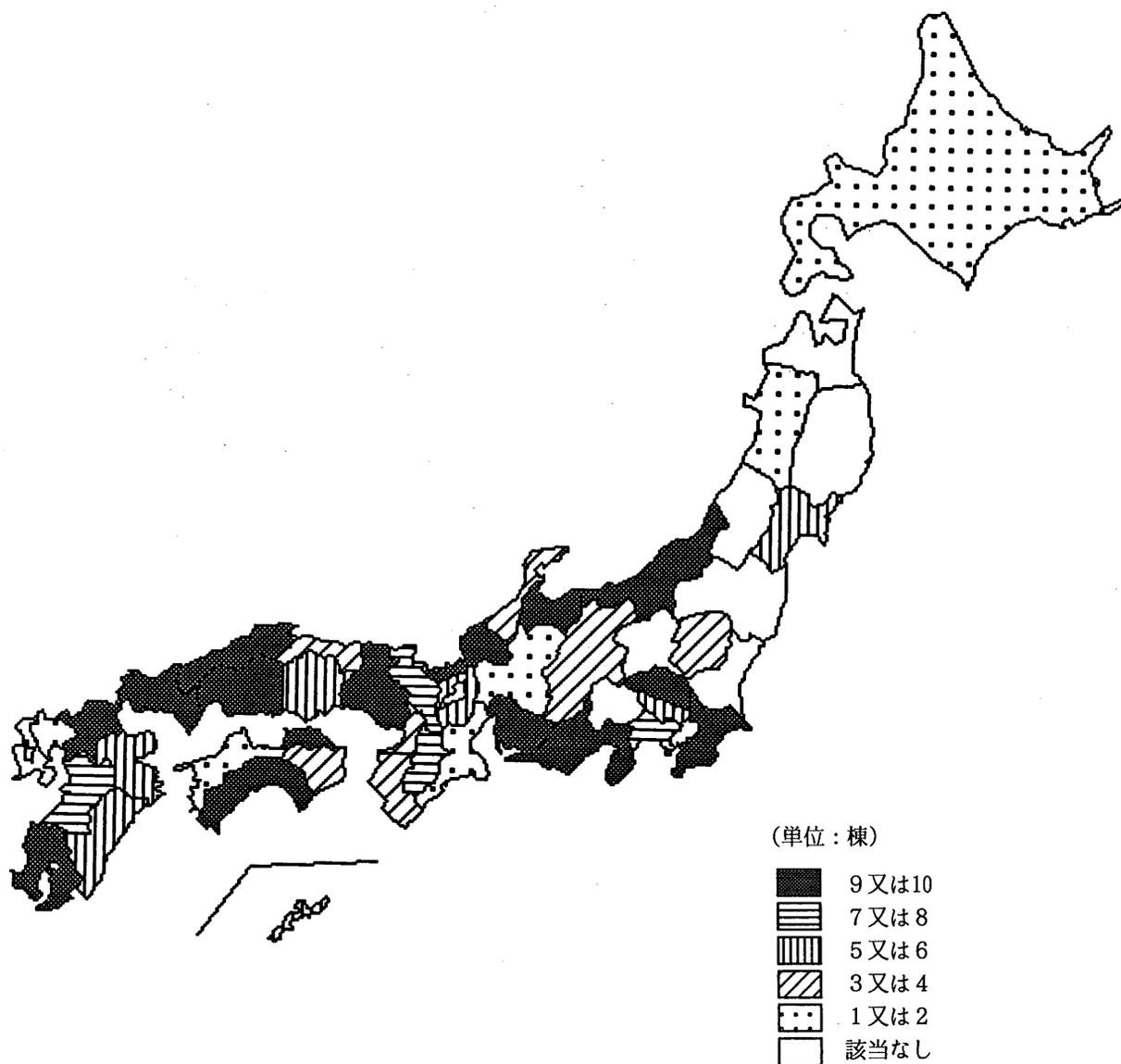
Ⅲ プレハブ方式構造建物（鉄筋コンクリート系）の調査結果 （調査対象家屋 269棟）

1 調査対象家屋の状況

(1) 調査対象家屋の分布状況

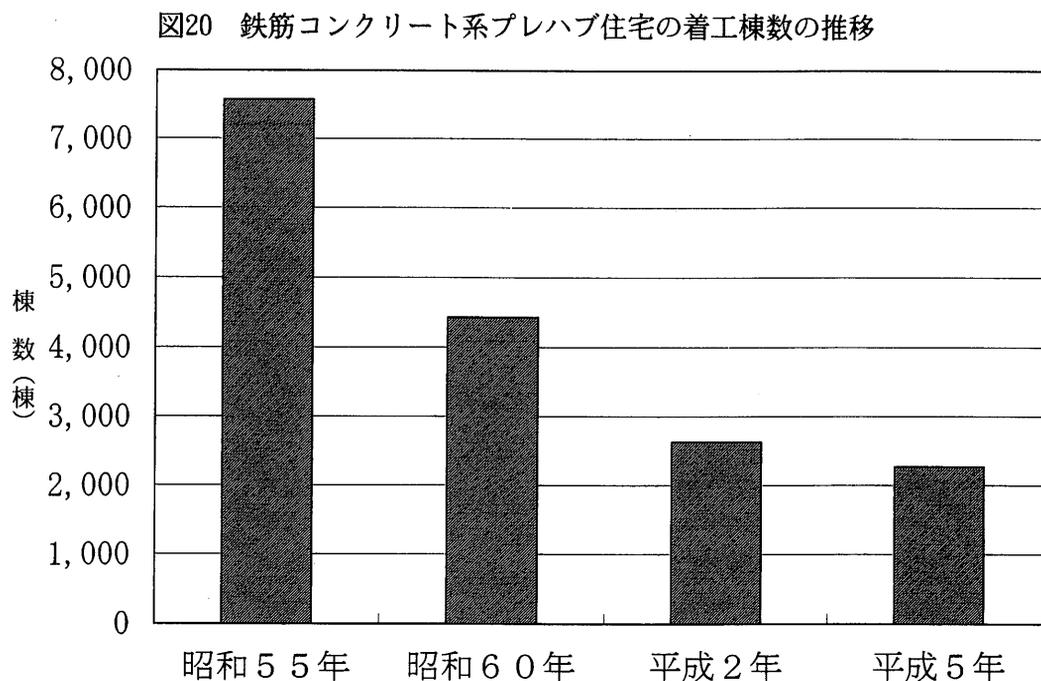
各都市に指定した調査対象家屋の選定棟数は10棟ずつであったが、実際に集まった棟数は表1（3、4ページ）のとおりであり、そのデータを各都道府県別に表したものが図19である。

図19 調査対象家屋の分布状況



また、鉄筋コンクリート系プレハブ家屋の一戸建及び長屋建の着工棟数の推移を示したものが図20である。

これによると、鉄筋コンクリート系プレハブ家屋（一戸建及び長屋建）の平成5年の着工棟数は昭和55年のほぼ3分の1であり、住宅としての鉄筋コンクリート系プレハブ家屋は以前に比較して減少していることがわかる。



(注)「建築統計年報」(建設省調)による。

(2) 調査対象家屋の床面積

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、148.58㎡で、最低、最高は、それぞれ72.40㎡、277.39㎡である。

表5 調査対象家屋

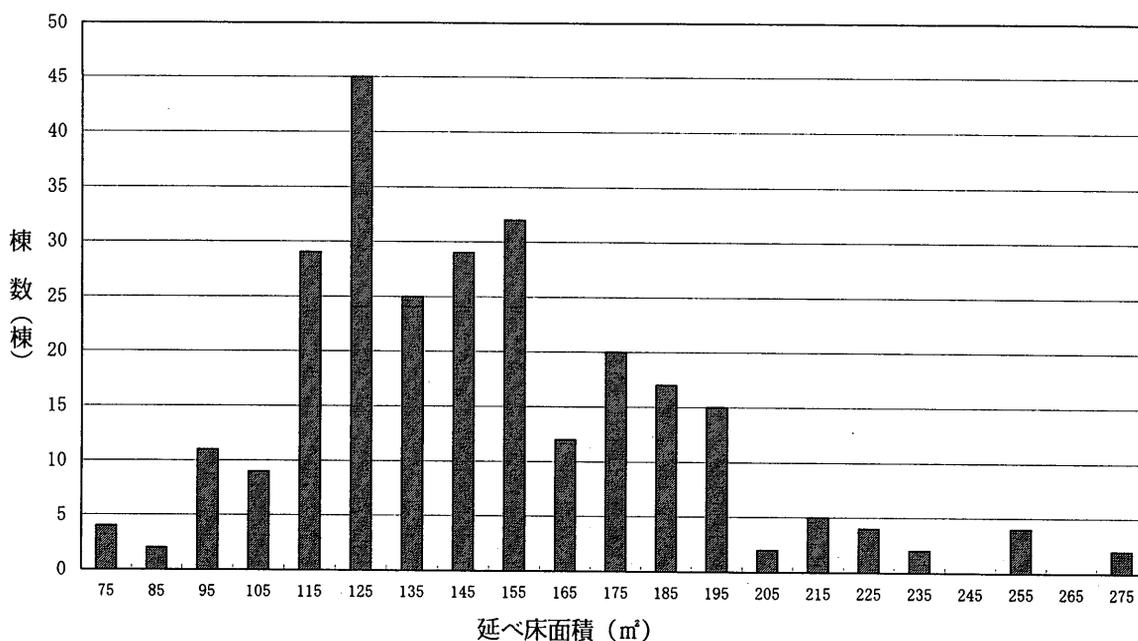
(単位：㎡)

最 低	最 高	平 均	標 準 偏 差
72.40	277.39	148.58	36.75

(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21である。

図21 延べ床面積の段階別区分の状況



(注) 延べ床面積の各数字に含まれるデータの範囲は、例の示すとおりである。

例：「125」は120㎡以上130㎡未満のデータを示す。

2 調査結果の検討

(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22-1から図22-3のとおりである。

表6 建築価額等の状況

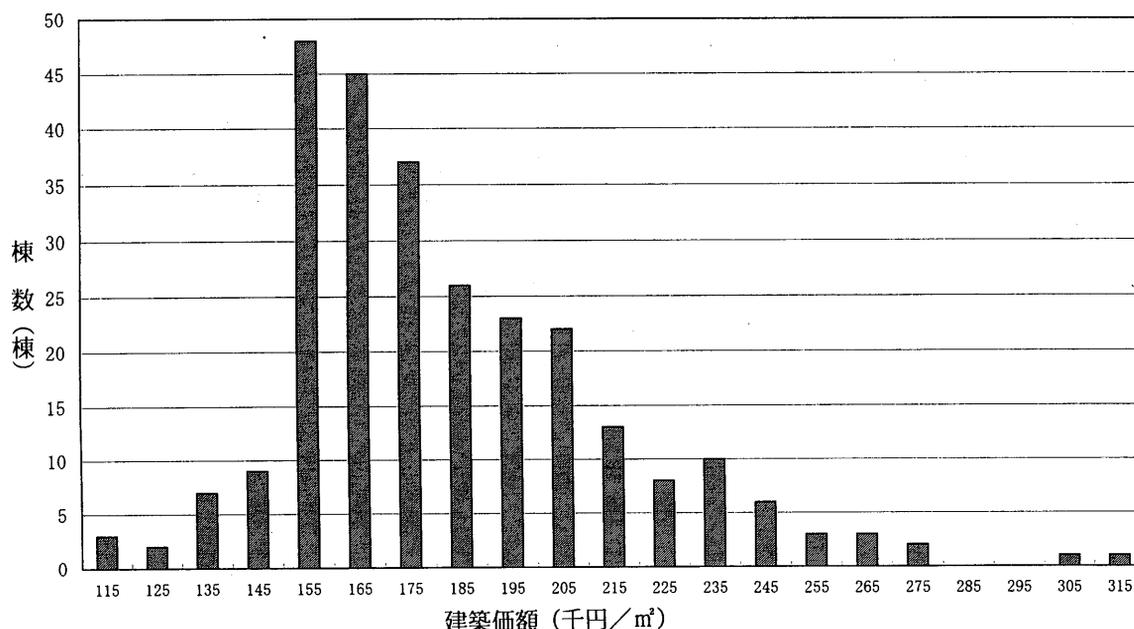
区 分	最 低	最 高	平 均	標 準 偏 差
(円/㎡) 建 築 価 額	110,885	313,690	182,270	32,384
(点/㎡) 再 建 築 費 評 点 数	72,997	134,051	91,547	8,699
(%) 評 点 水 準	29.52	78.20	51.38	7.93

- (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202,805円、標準偏差の平均に対する割合は、0.178であり、再建築費評点数については、それぞれ61,054点、0.095である。

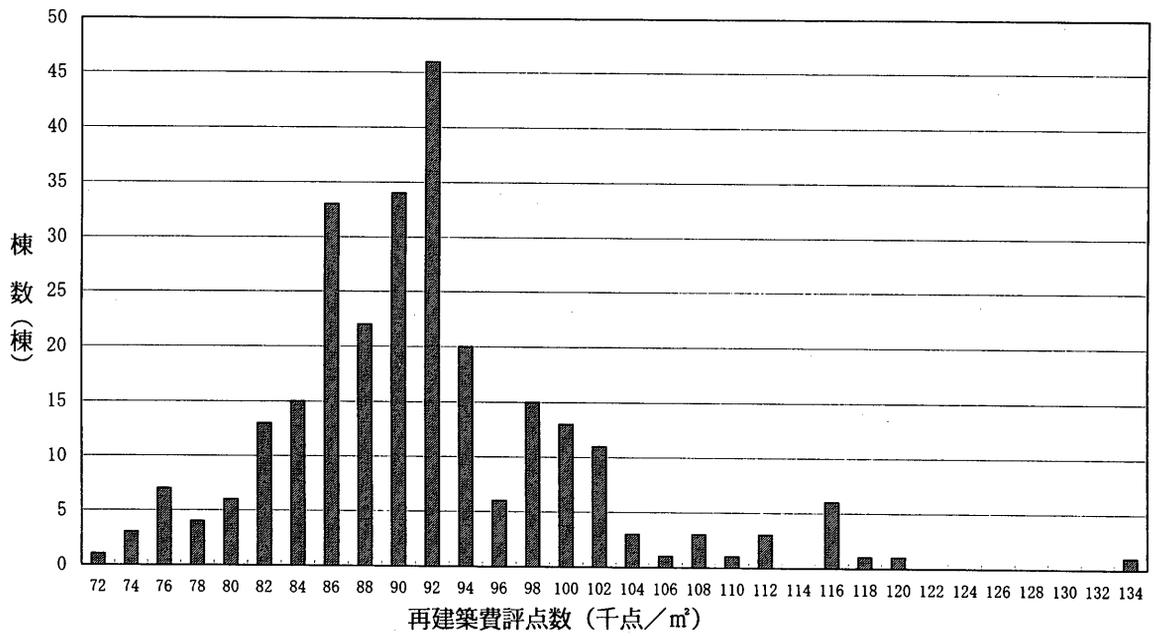
建築価額のデータの範囲が大きい理由は、調査対象家屋の品等、オプションの取付状況、施工の程度差の他に、取引上の個別的特殊事業が反映されているためと考えられる。

図22-1 建築価額の段階別区分の状況



- (注) 建築価額の各数字に含まれるデータの範囲は、例の示すとおりである。
例：「155」は150千円/㎡以上160千円/㎡未満のデータを示す。

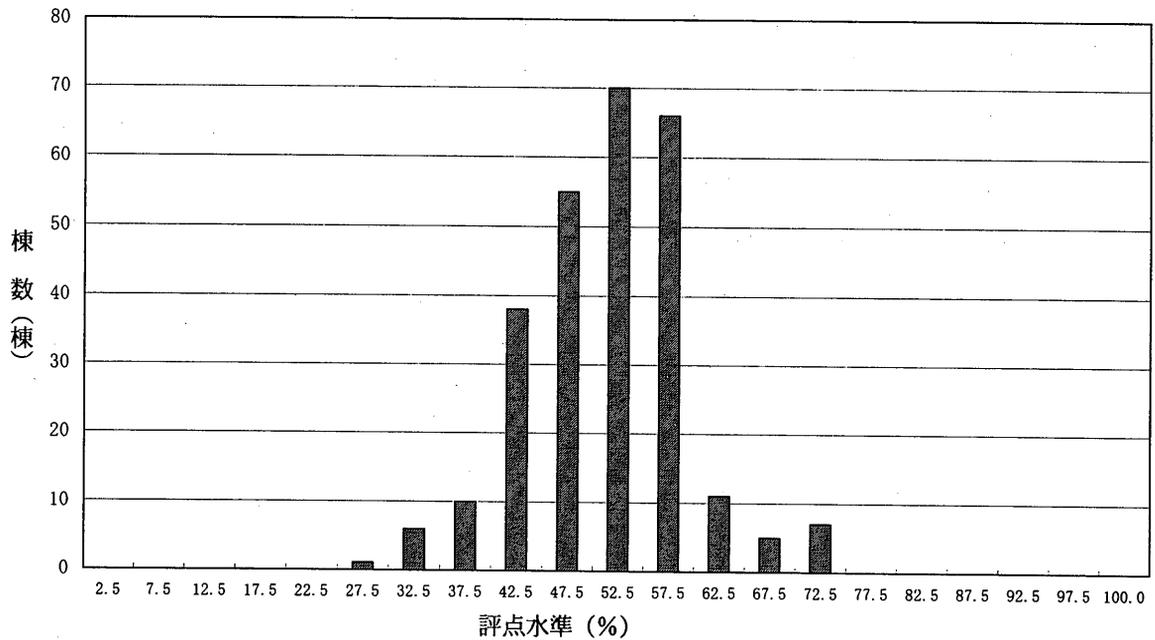
図22-2 再建築費評点数の段階別区分の状況



(注) 再建築費評点数の各数字に含まれるデータの範囲は、例の示すとおりである。

例：「92」は91千点/㎡以上93千点/㎡未満のデータを示す。

図22-3 評点水準の段階別区分の状況



(注) 評点水準の各数字に含まれるデータの範囲は、例の示すとおりである。

例：「52.5」は50%以上55%未満のデータを示す。

(2) 建築価額等の地域差

① 概 要

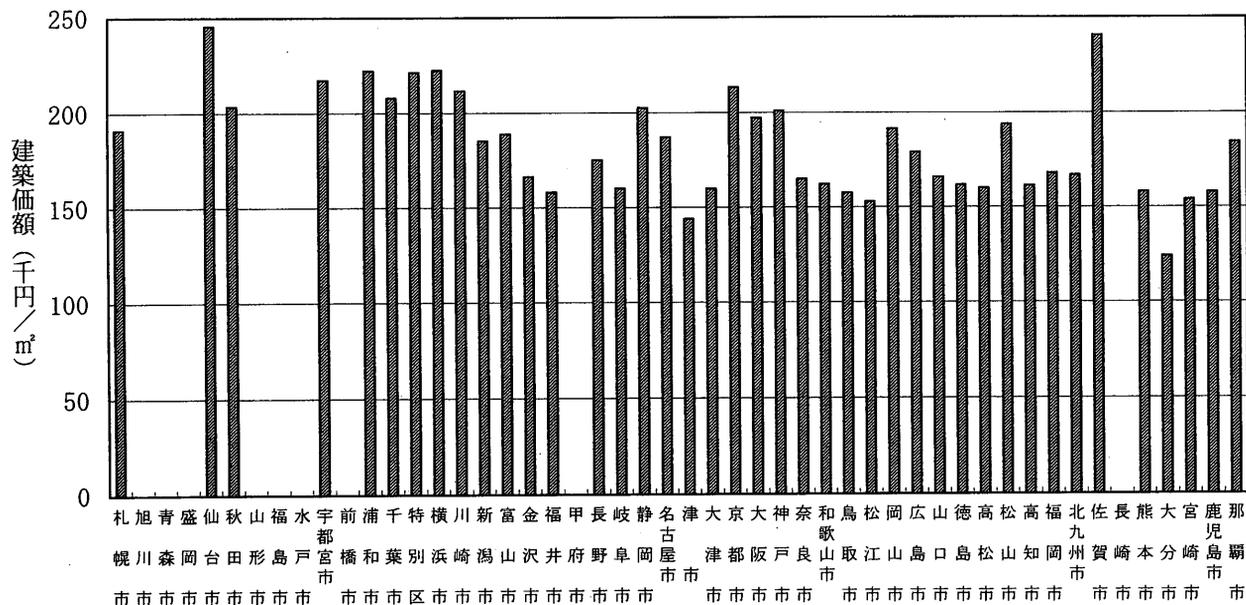
ア 建築価額

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23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、高い方から仙台市、佐賀市、横浜市、浦和市、特別区であり、逆に低い都市は、低い方から大分市、津市、松江市、宮崎市、鳥取市である。

また、建築価額の高い5都市の偏差値は、それぞれ70、68、62、62、62であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ32、38、41、41、42となっている。

図23 建築価額の都市別比較



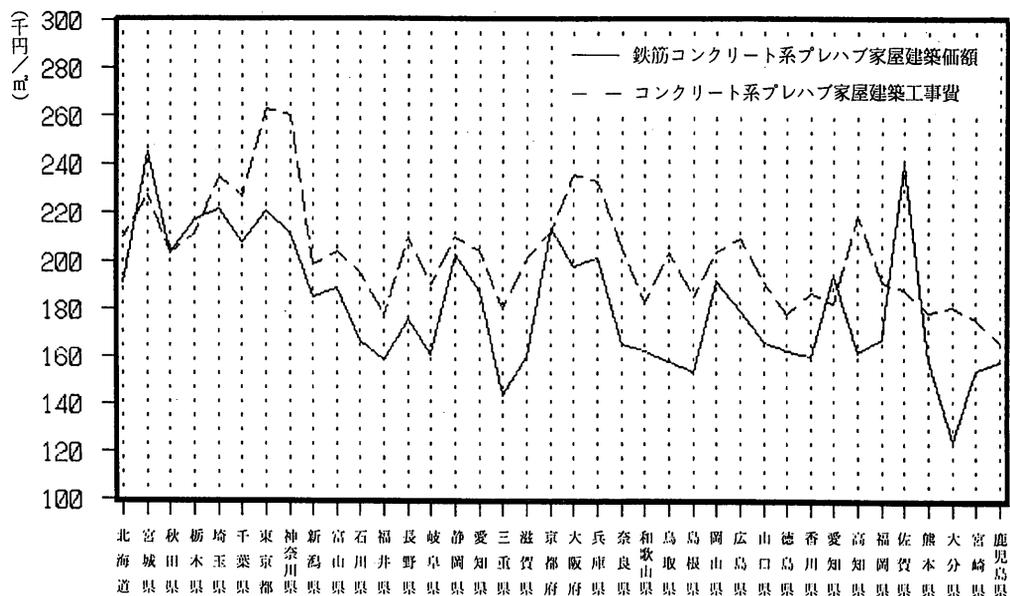
(注) 各調査対象都市の数値については、巻末の計数資料を参照。

また、各都道府県における1㎡当たりのコンクリート系プレハブ家屋の建築工事費（当該調査の調査対象家屋のほとんどが鉄筋コンクリート系プレハブ家屋である。）と本調査の1㎡当たりの建築価額を比較したものが図24である。

本調査における調査対象家屋の棟数が各都市において異なることから、一概に比較することはできないが、佐賀県及び大分県において大きく異なっているのを除き、2曲線は比較的似通った傾向にある。佐賀県においては調査対象家屋が1棟であり、その家屋の建築価額が高いこと、大分県においては、調査対象家屋の建築を行ったメーカーの建築価額が安いことが建築工事費と大きく異なっている理由として考えられる。

また、全体的に建築工事費の数字が建築価額に較べ高い結果となっており、その理由は明らかではない。しかし、建築工事費の調査においては請負契約書に基づいて当該建築工事費を調査しているのに対し、本調査は各市町村の担当者が各調査対象家屋の所有者に対する聴取等により把握した建築価額に基づいており、所有者が実際の建築価額より低く申告している。また、記憶している数値として千万単位で申告することが可能性としてあり、これも建築工事費の数字が全体的に高い要因の1つではないかと考えられる。

図24 建築工事費と建築価額の比較



(注) 1 各都道府県の数値については、巻末の計数資料を参照。
 2 各都道府県のコンクリート系プレハブ家屋の建築工事費は、「公庫融資住宅規模企画等調査」(住宅金融公庫調)の準耐火構造及び耐火構造のコンクリート系プレハブ家屋の調査戸数(表2-4)及び建築工事費(表6-7)のデータを用いて算出した平均である。なお、沖縄県のデータは収集されていない。

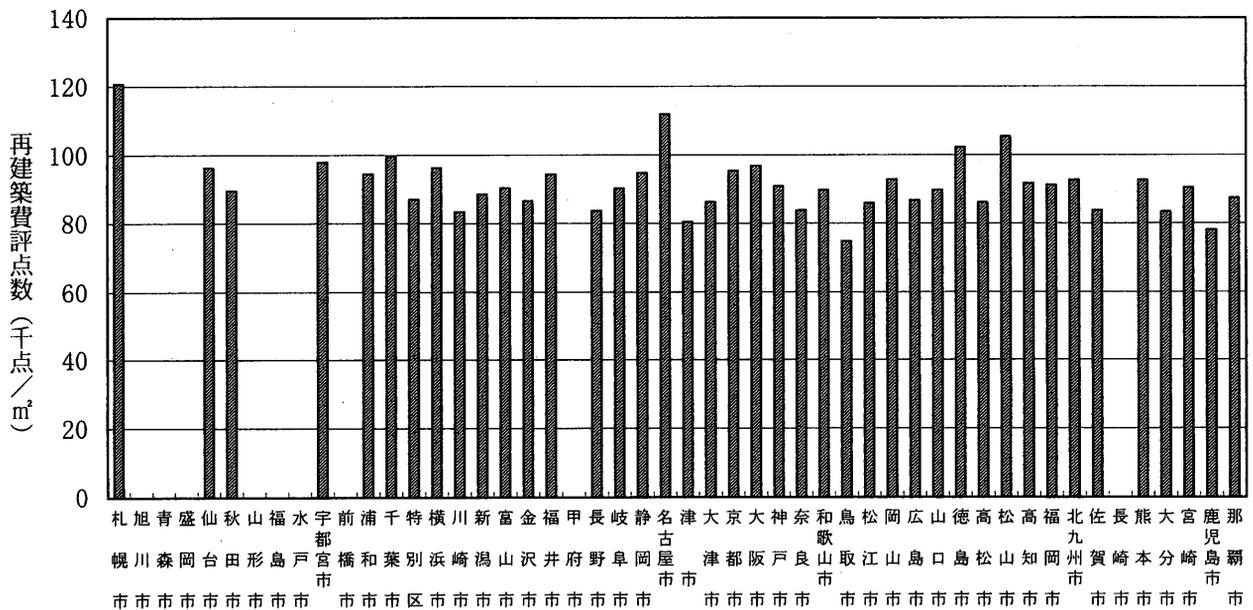
イ 再建築費評点数

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25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、名古屋市、松山市、徳島市、千葉市であり、逆に低い都市は、低い方から鳥取市、鹿児島市、津市、大分市、川崎市である。

また、再建築費評点数の高い5都市の偏差値は、それぞれ84、73、66、62、59であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ31、34、37、41、41となっている。

図25 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。

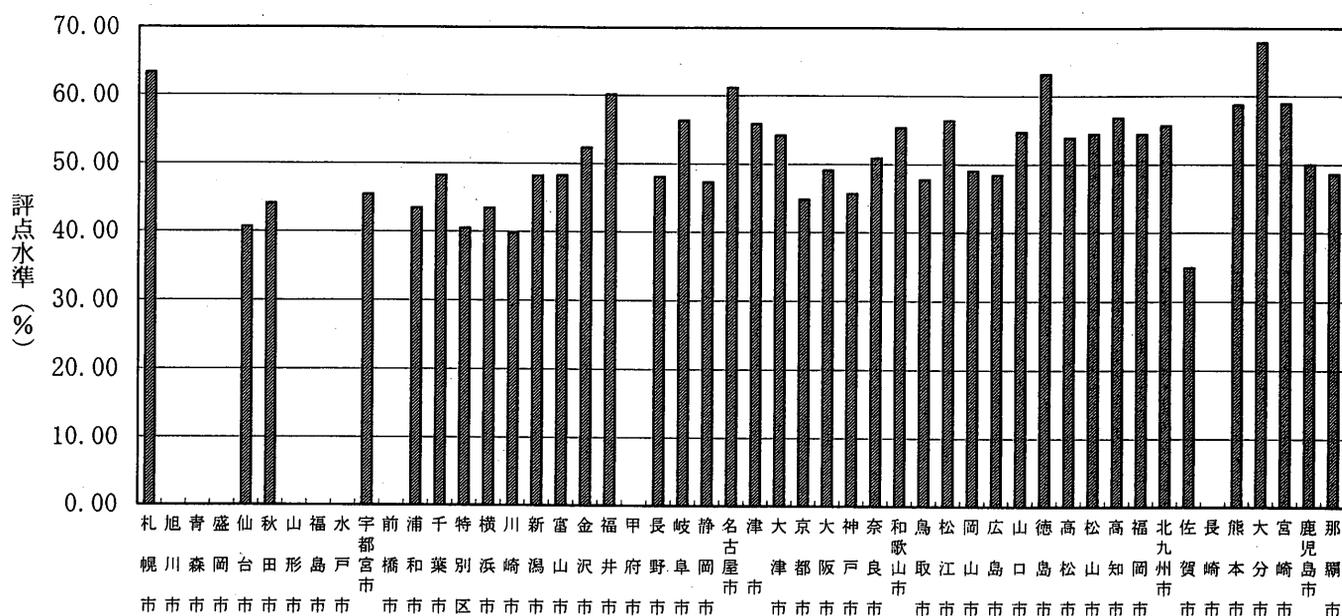
ウ 評点水準

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26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、高い方から大分市、札幌市、徳島市、名古屋市、福井市であり、逆に低い都市は、低い方から佐賀市、川崎市、特別区、仙台市、横浜市である。

また、評点水準の高い5都市の偏差値は、それぞれ71、65、65、62、61であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ29、35、36、36、40となっている。

図26 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、各地域の建築価額を平均したものが図27である。

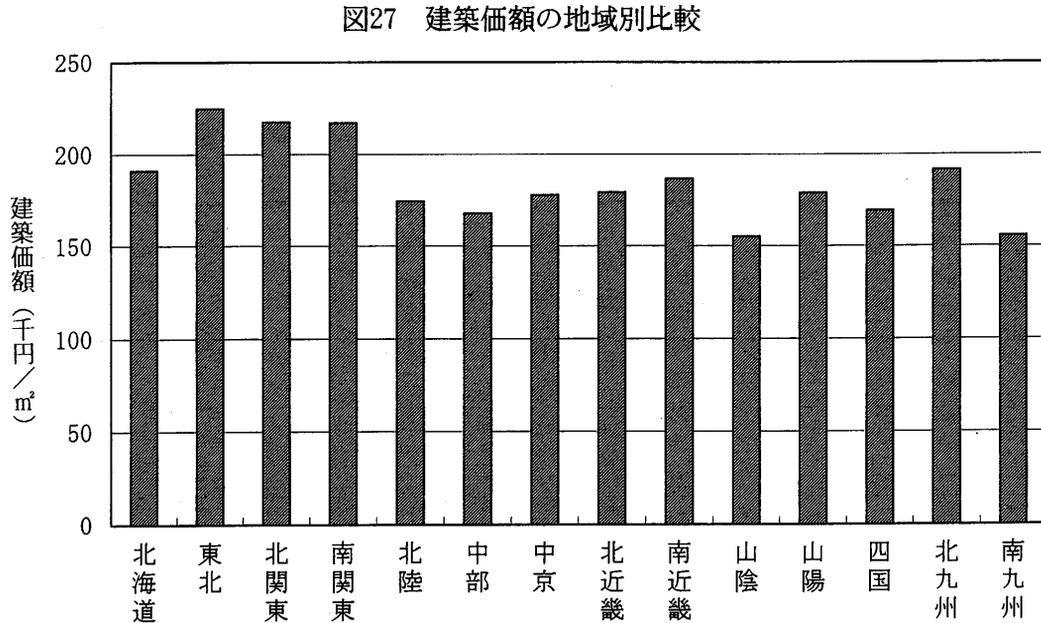
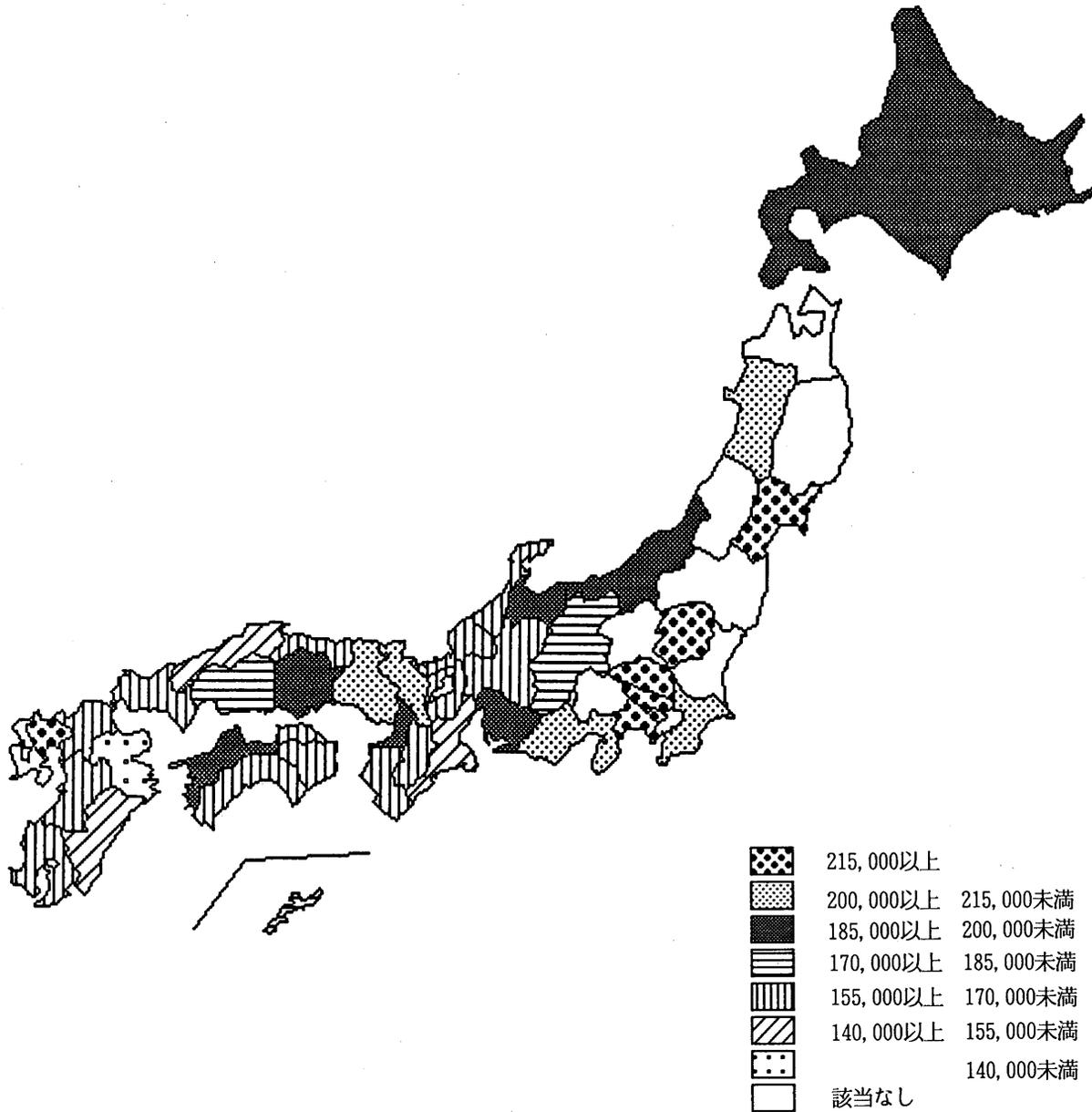


図27をみると、東北(224,597円/m²)が最も高く、ついで北関東(217,314円/m²)が高くなっており、逆に低い方では、山陰(155,271円/m²)が最も低く、ついで南九州(155,660円/m²)となっている。高い方では、東北については、特に仙台市(245,556円/m²)が全調査対象都市平均(182,270円/m²)を大きく上回っている。低い方では、山陰については、鳥取市(157,601円/m²)、松江市(152,940円/m²)ともに全調査対象都市平均を大きく下回っている。

また、**図23**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28**である。

図28 建築価額の都道府県別状況



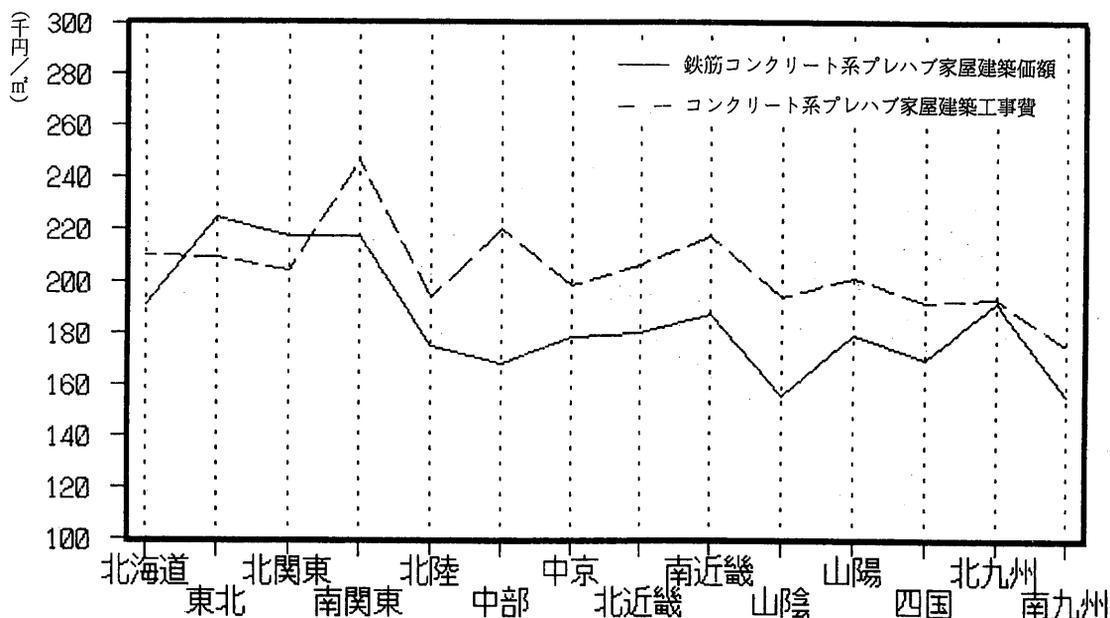
また、各地域における1㎡当たりのコンクリート系プレハブ家屋の建築工事費と本調査の1㎡当たりの建築価額を比較したものが図29である。

建築工事費には本調査において調査対象家屋が集まらなかった県のデータも入っているため、一概に比較することはできないが、東北、北関東及び北九州の3地域を除き、2曲線の動きは似通っていると考えられる。

この3地域において2曲線の傾向が異なる要因としては、各地域内の調査対象家屋数が少なく、個々の家屋のデータが大きく影響を及ぼしていることが考えられる。

しかし、その他の地域においては、地域別に集計することにより、各都道府県別に比較を行った集計（33ページ図24）と比較しても2曲線の動きはさらに似通っており、同傾向にあるとみることができる。

図29 建築工事費と建築価額の地域別比較



(注) 各地域の建築工事費は、地域内のデータのあるすべての都道府県のコンクリート系プレハブ家屋の建築工事費を算術平均したものである。なお、南九州の数字には沖縄県のデータは含まれていない。

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30である。

図30 再建築費評点数の地域別比較

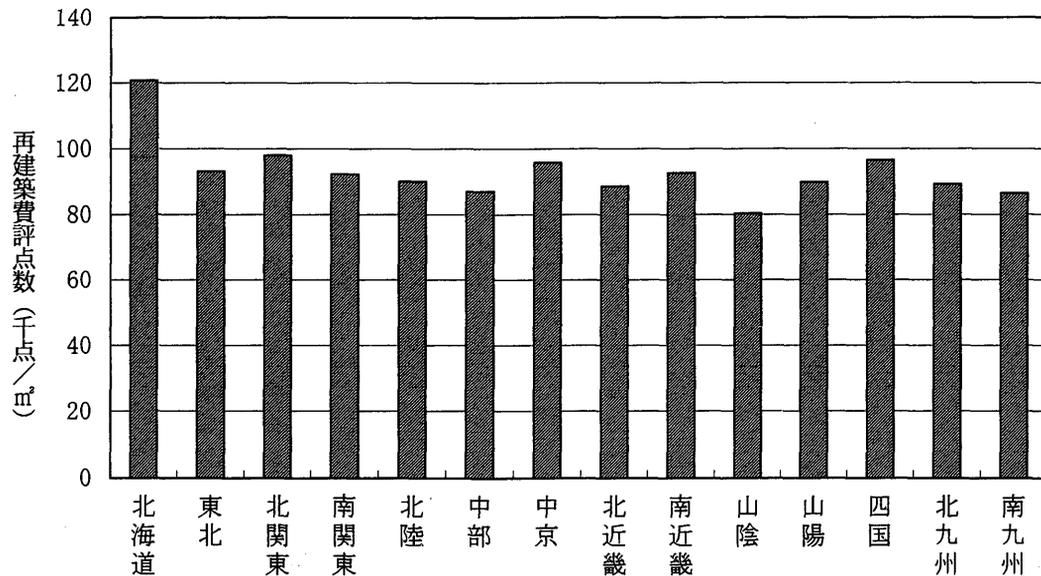
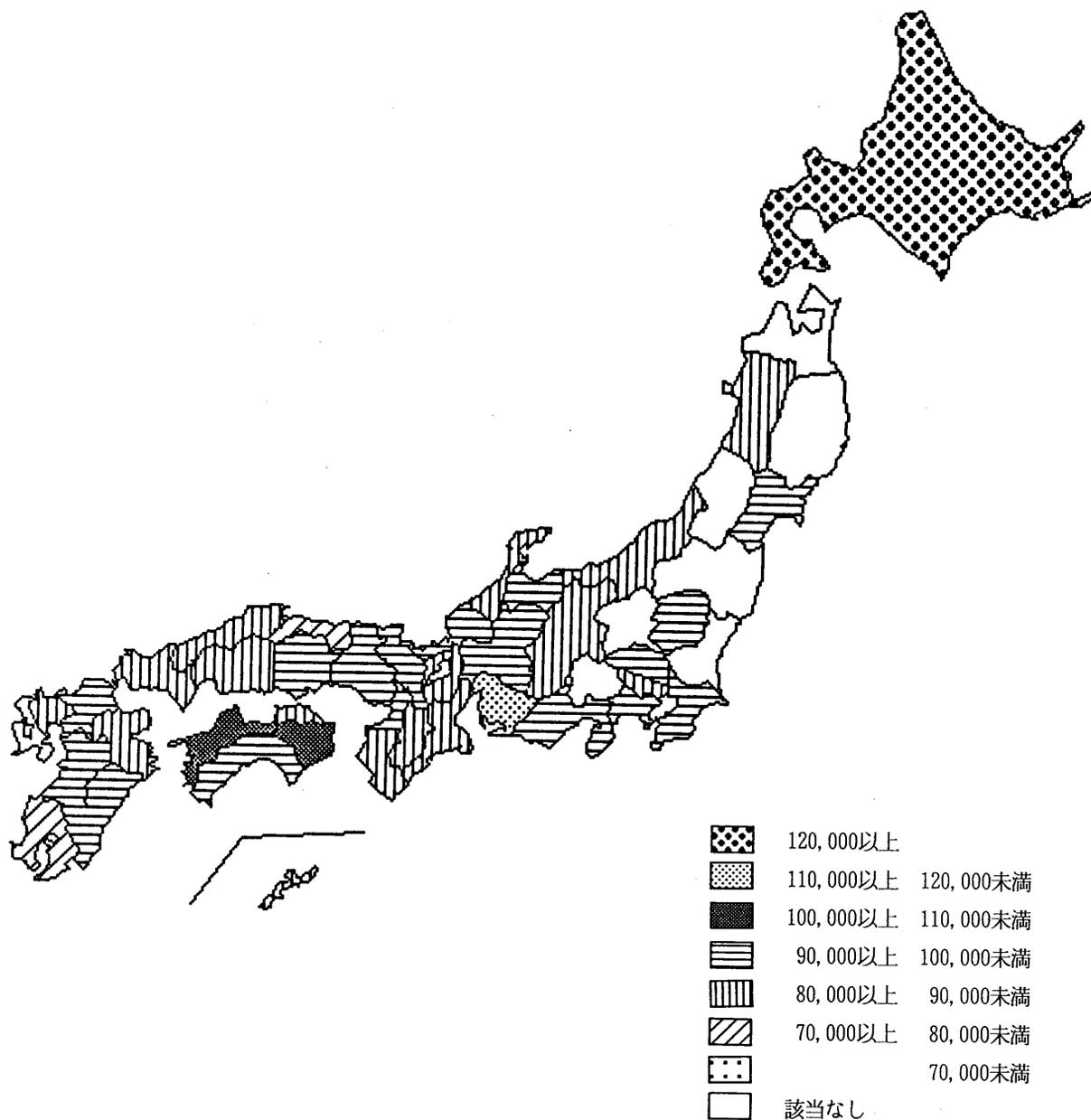


図30をみると、北海道(120,737点/㎡)が最も高く、ついで北関東(98,034点/㎡)が高くなっており、逆に低い方では、山陰(80,305点/㎡)が最も低く、ついで南九州(86,363点/㎡)となっている。

高い方では、北海道については札幌市(120,737点/㎡)が全調査対象都市平均(91,547点/㎡)を上回っている。低い方では、山陰については鳥取市(74,729点/㎡)、松江市(85,880点/㎡)ともに全調査対象都市平均を下回っている。

また、図25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31である。

図31 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32である。

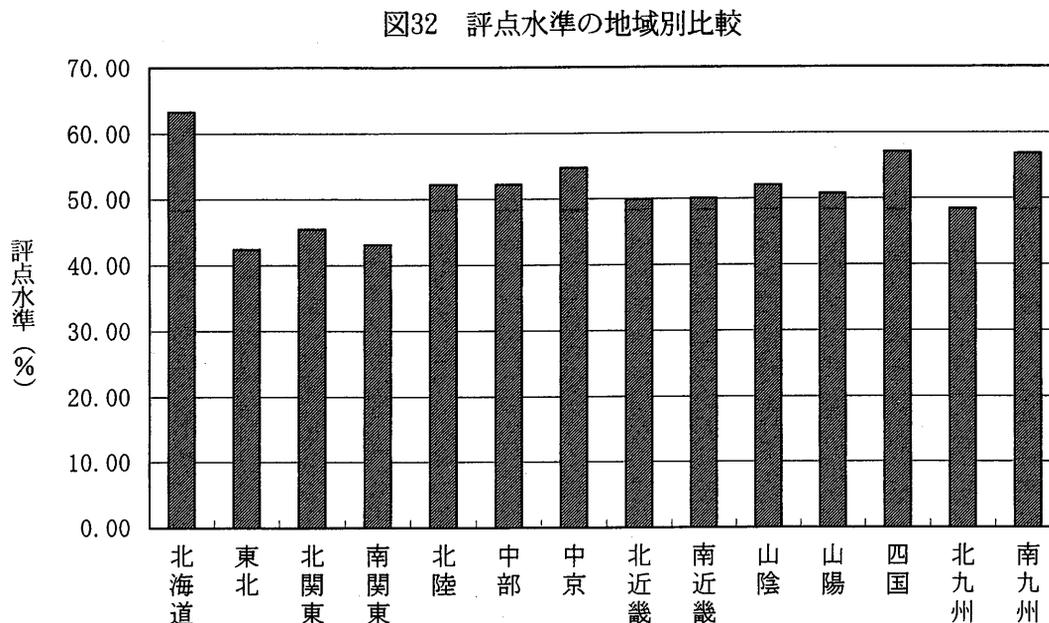
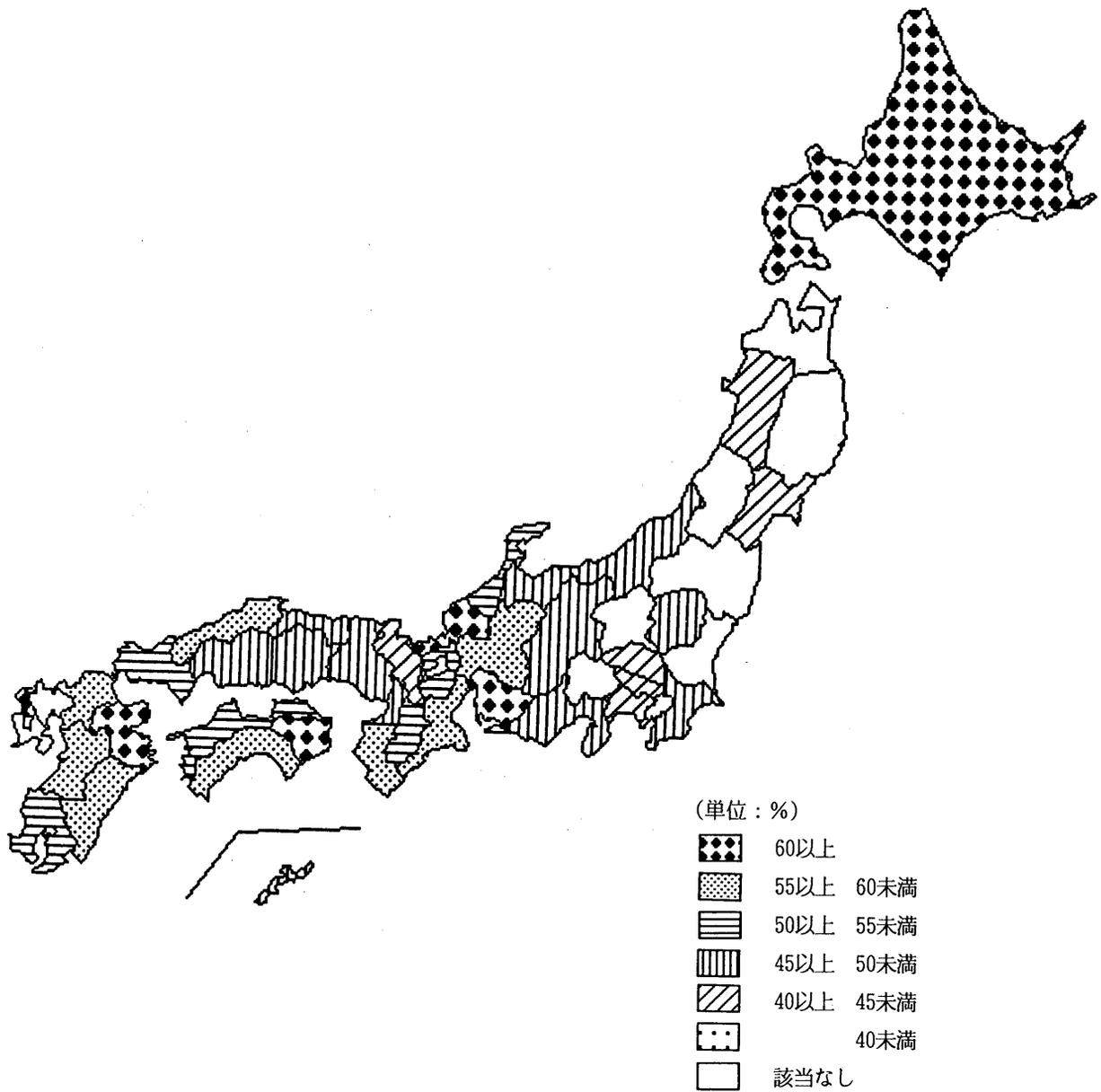


図32をみると、北海道(63.28%)が最も高く、ついで四国(57.08%)が高くなっており、逆に低い方では、東北(42.36%)が最も低く、ついで南関東(43.06%)となっている。

高い方では、北海道については、札幌市(63.28%)が全調査対象都市平均(51.38%)を上回っており、それがそのまま北海道の数字となり評点水準が高いといえる。低い方では、東北については、仙台市(40.67%)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。仙台市に関しては報告のあった建物の建築価額が高いことが原因と思われる。

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33である。

図33 評点水準の都道府県別状況



次に、各都道府県別のデータ全体を見ると、データの範囲 22.83%、標準偏差の平均に対する割合0.138、標準偏差区間におけるデータの数は27であり、全データの66%を占めている。

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。そのため、両者の散布図を表すと図34のとおりとなり、回帰式（図中の直線の式）、各変数及び相関係数は以下のとおりとなっている。

$$\text{(回帰式 } Y = aX + b)$$

$$\left\{ \begin{array}{l} Y = \text{再建築費評点数} \\ X = \text{建築価額} \\ a = 0.099 \\ b = 73,212 \\ \text{相関係数} = 0.322 \end{array} \right.$$

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。

また、全調査対象家屋のデータを基に散布図を表すと図35のとおりとなり、各変数及び相関係数は以下のとおりとなっている。

$$\left\{ \begin{array}{l} a = 0.103 \\ b = 72,738 \\ \text{相関係数} = 0.384 \end{array} \right.$$

図34に較べ、相関関係は若干強くなっているものの、やはり建築価額と再建築費評点数の関連性を見出すことは難しい。

図34 建築価額と再建築費評点数の関係（各都道府県）

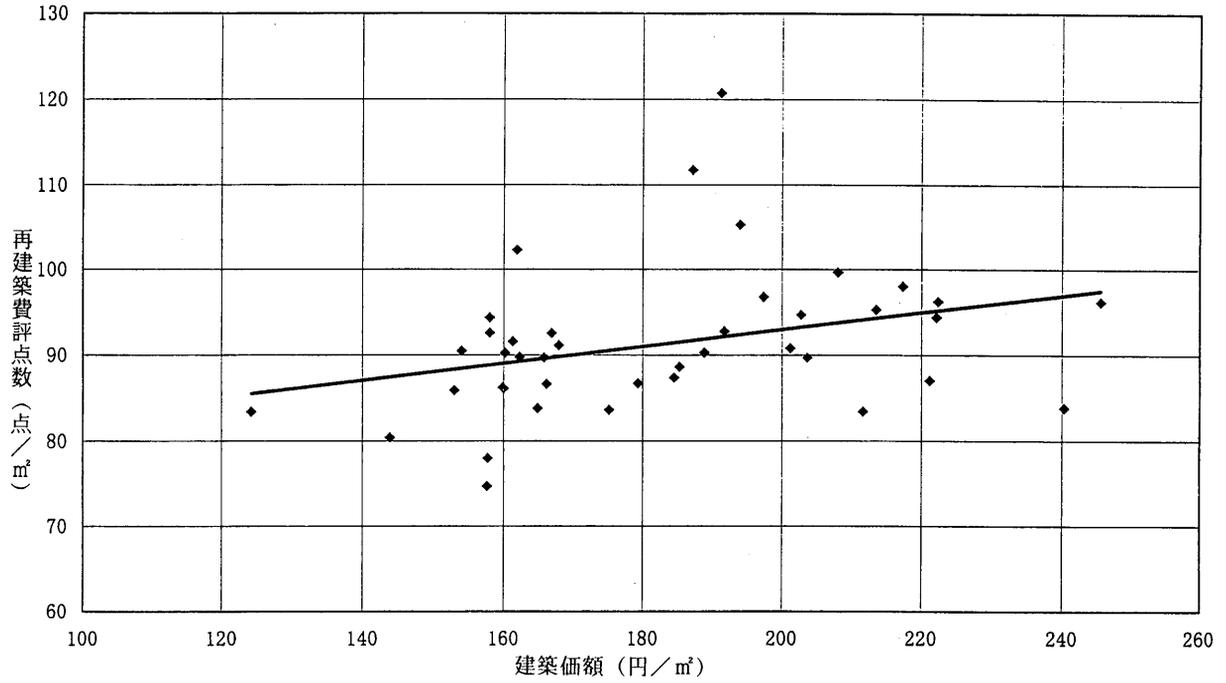
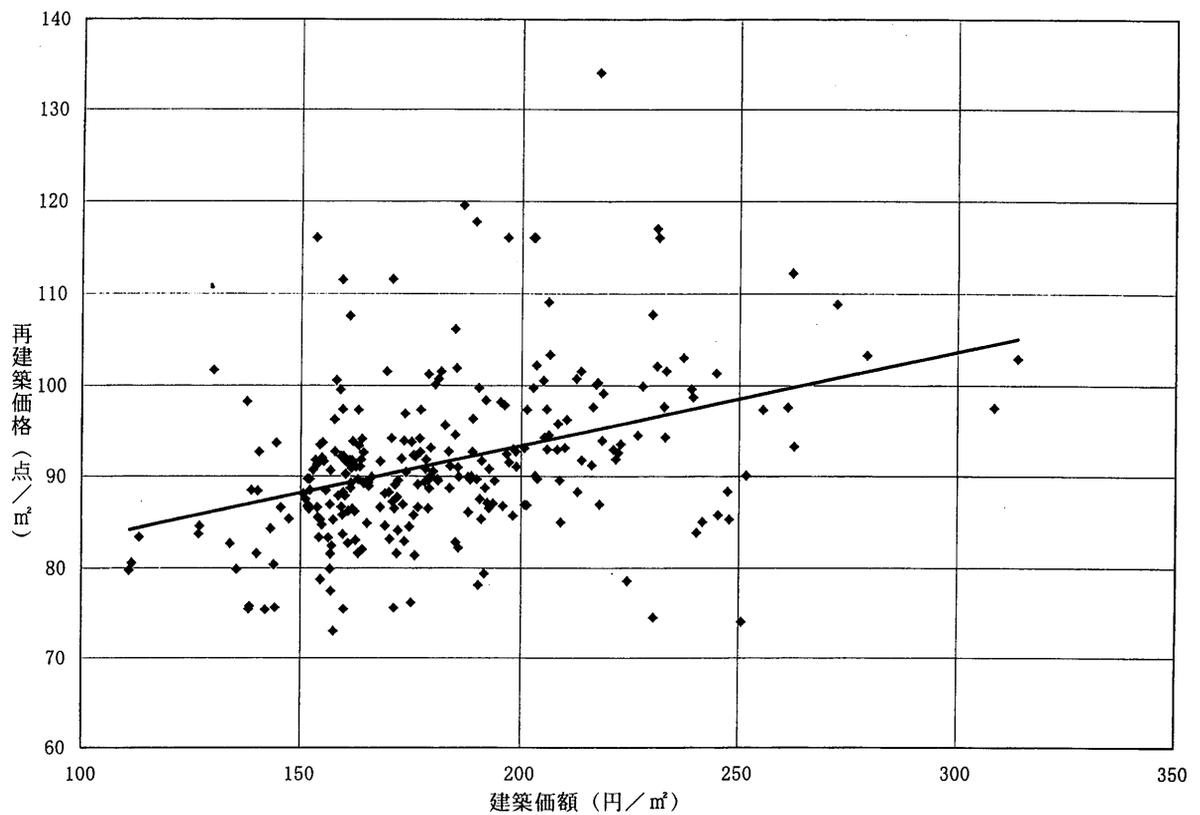


図35 建築価額と再建築費評点数の関係（全調査対象家屋）



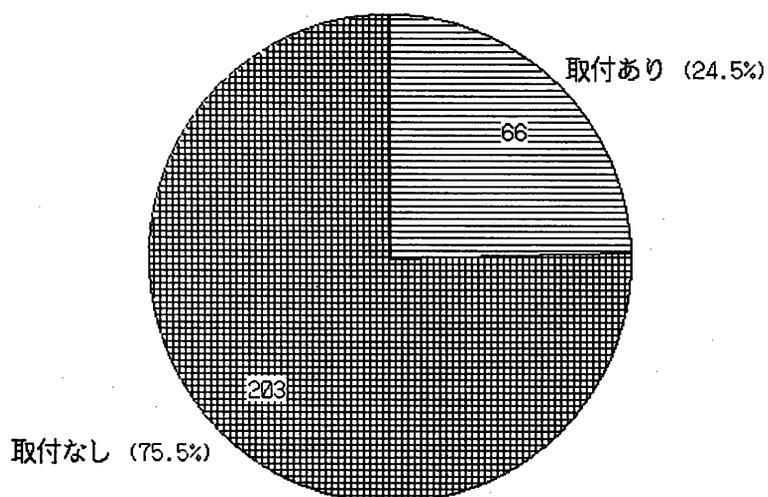
3 オプションの取付状況等

(1) オプションの取付状況

全調査対象家屋のオプションの取付状況については、**図36**に示したとおりである。

何らかのオプションを取付けた家屋が全体の約25%（66棟）であるのは、平成2年度及び4年度の調査と比較しても低い数字であるが、全ての家屋についてオプションの取付状況を把握することは難しく、実際にはもっと多くの家屋に何らかのオプションが取付けられていると考えられる。

図36 オプションの取付状況

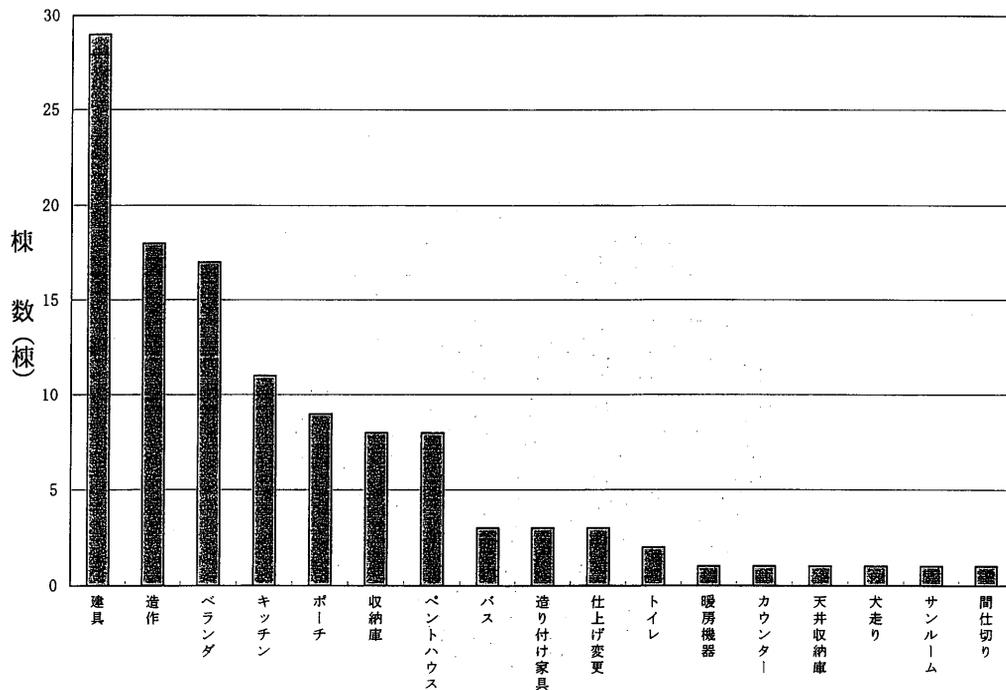


また、取付けられたオプションの内訳は、図37に示したとおりである。

特に多いオプションは「建具」(29棟)、「造作」(18棟)、「ベランダ」(17棟)などである。

他に特徴的なオプションとしては「ペントハウス」があり、軽量鉄骨系プレハブ家屋には全く施工されていないが、鉄筋コンクリート系プレハブ家屋には8棟に施工されている。

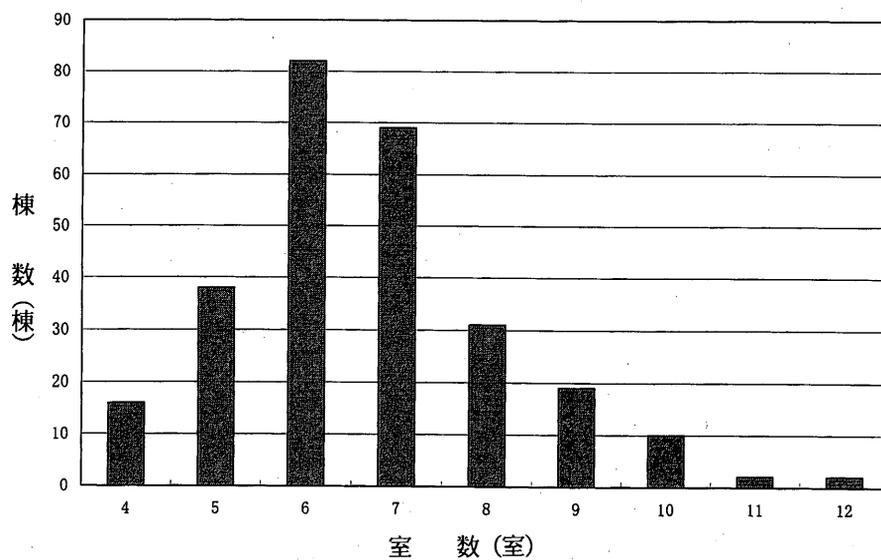
図37 オプションの内訳



(2) 室数の状況

室数は、6室が最も多く、全棟数の約30%を占める。以下7室、5室、8室、9室、4室、10室の順である。室数の分布状況を表したものが図38である。

図38 室数の分布状況



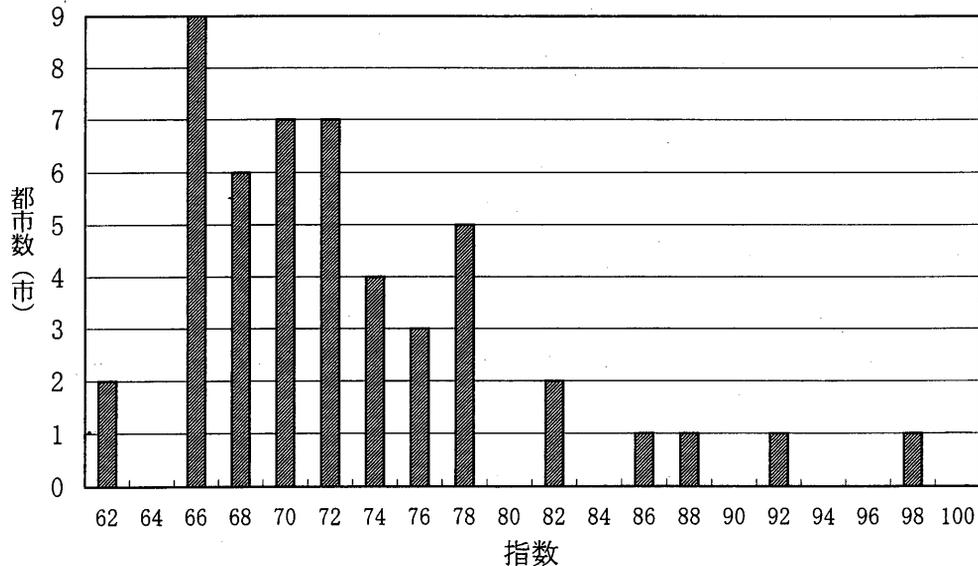
IV 東京都特別区とその他調査都市の比較

1 プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系）

(1) 建築価額の指数の状況

図39は、東京都特別区の建築価額(227,371円/㎡)を100とした時の各調査都市の指数の分布状況である。なお、特別区のデータは除いている。

図39 指数の分布状況

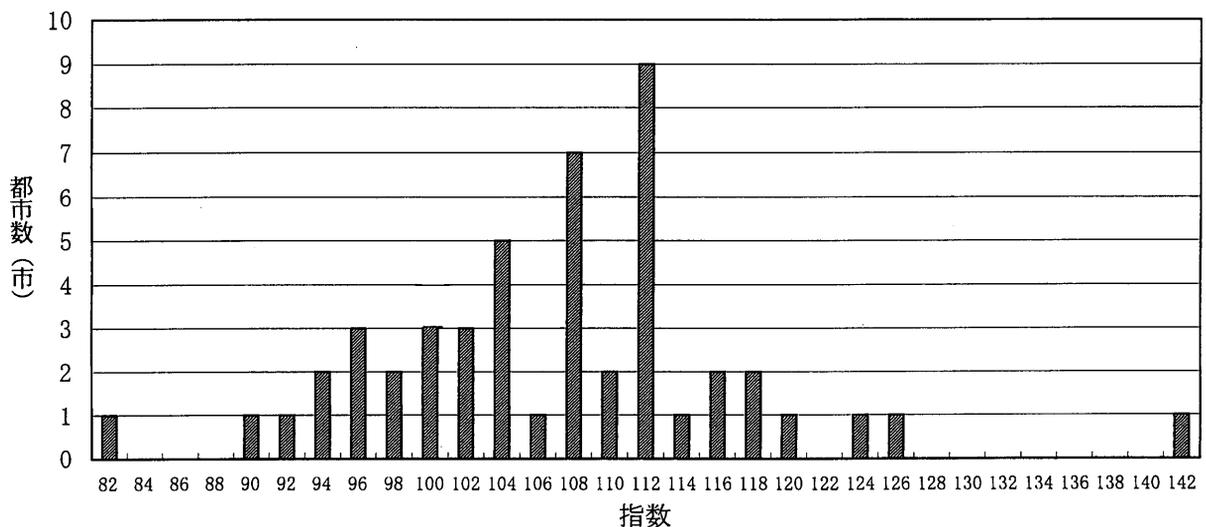


調査対象都市の中で特別区を上回る都市はない。また、各調査対象都市の指数を各都道府県別に表したものが図41である。

(2) 再建築費評点数の指数の状況

図40は、東京都特別区の再建築費評点数(80,395点/㎡)を100とした時の各調査都市の指数の分布状況である。なお、特別区のデータは除いている。

図40 指数の分布状況



東京都特別区を除く調査対象都市49市の中で特別区を上回る都市は36市、下回る都市は13市となっている。全国平均は85,512点/㎡(106)となっており、特別区より若干高い水準となっている。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42である。

図41 指数の都道府県別状況（建築価額）

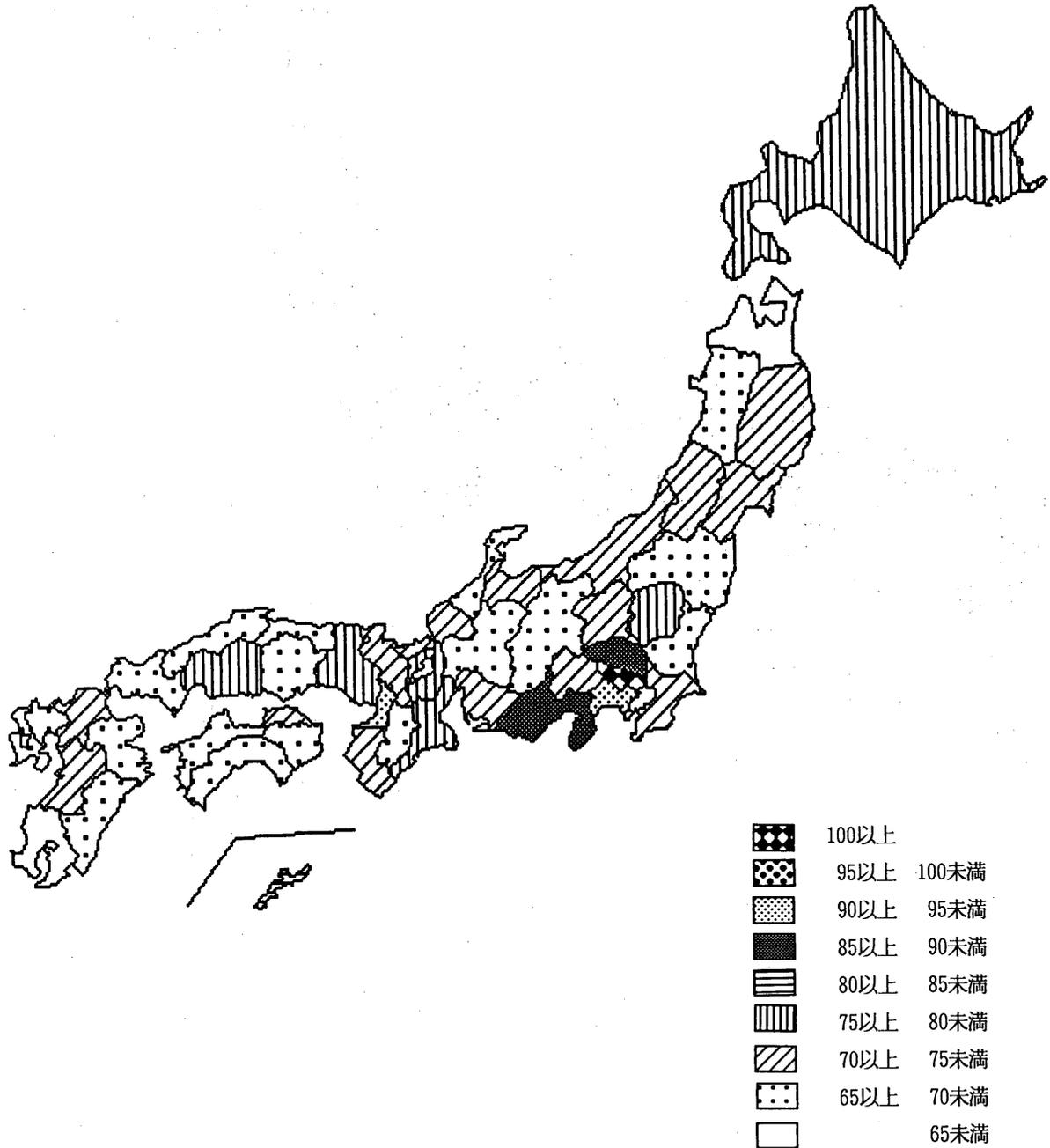
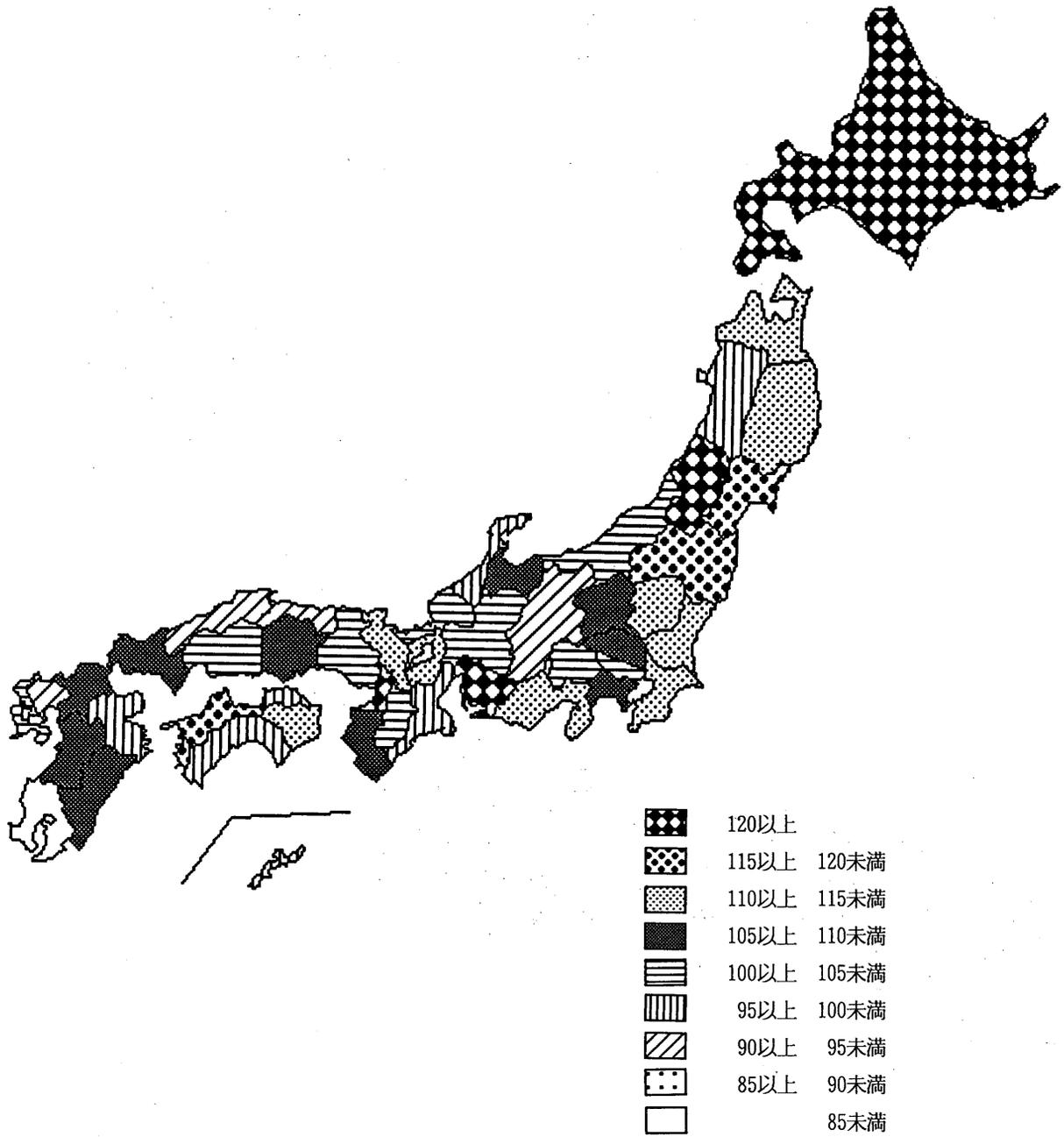


図42 指数の都道府県別状況（再建築費評点数）

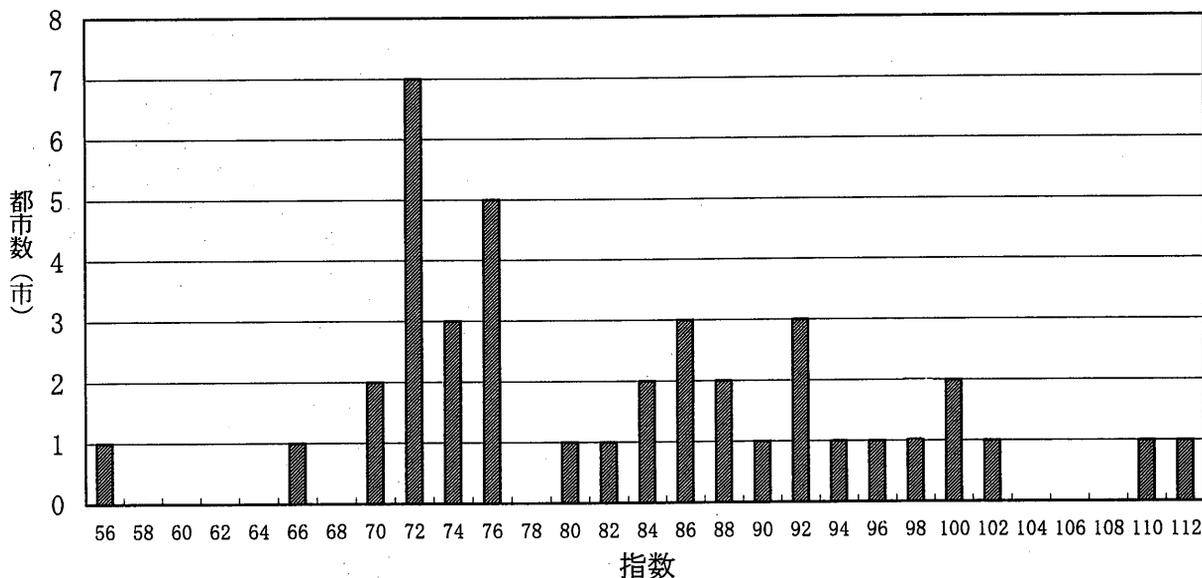


2 プレハブ方式構造建物（鉄筋コンクリート系）

(1) 建築価額の指数の状況

図43は、東京都特別区の建築価額(221,119円/㎡)を100とした時の各調査都市の指数の分布状況である。なお、特別区のデータは除いている。

図43 指数の分布状況

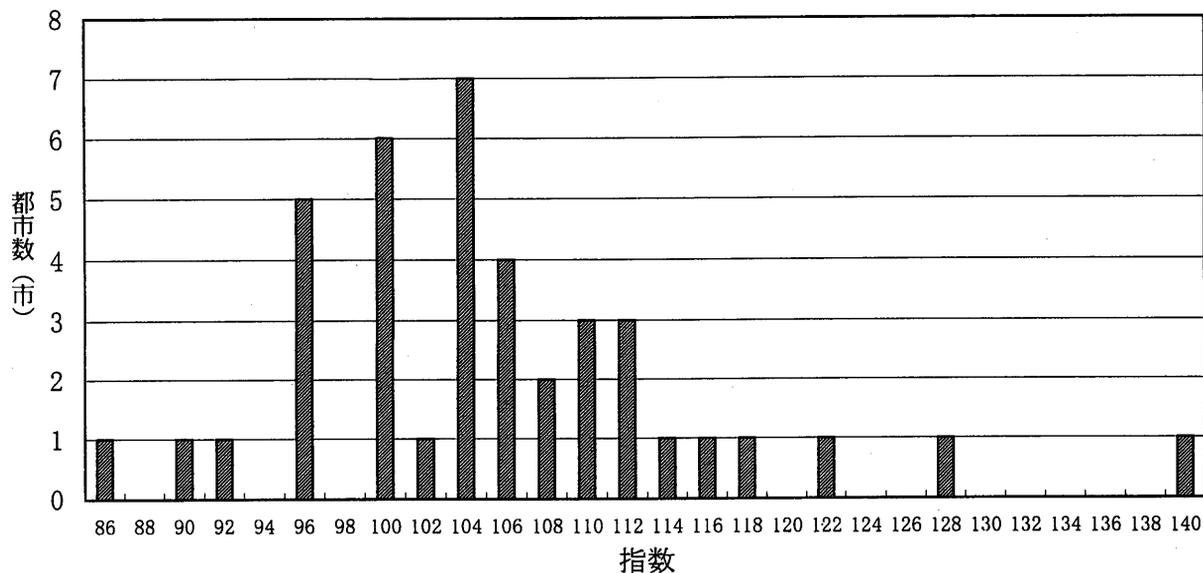


調査対象都市中、該当家屋のあった41市の中で、特別区は仙台市、佐賀市、横浜市、浦和市に次ぐ5番目の高さとなっている。また、各調査対象都市の指数を各都道府県別に表したものが図45である。

(2) 再建築費評点数の指数の状況

図44は、東京都特別区の再建築費評点数(87,010点/㎡)を100とした時の各調査都市の指数の分布状況である。なお、特別区のデータは除いている。

図44 指数の分布状況



東京都特別区を除く調査対象都市40市の中で特別区を上回る都市は27市、下回る都市は13市となっている。全国平均は91,547点/m²(105)となっており、特別区より若干高い水準となっている。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46である。

図45 指数の都道府県別状況（建築価額）

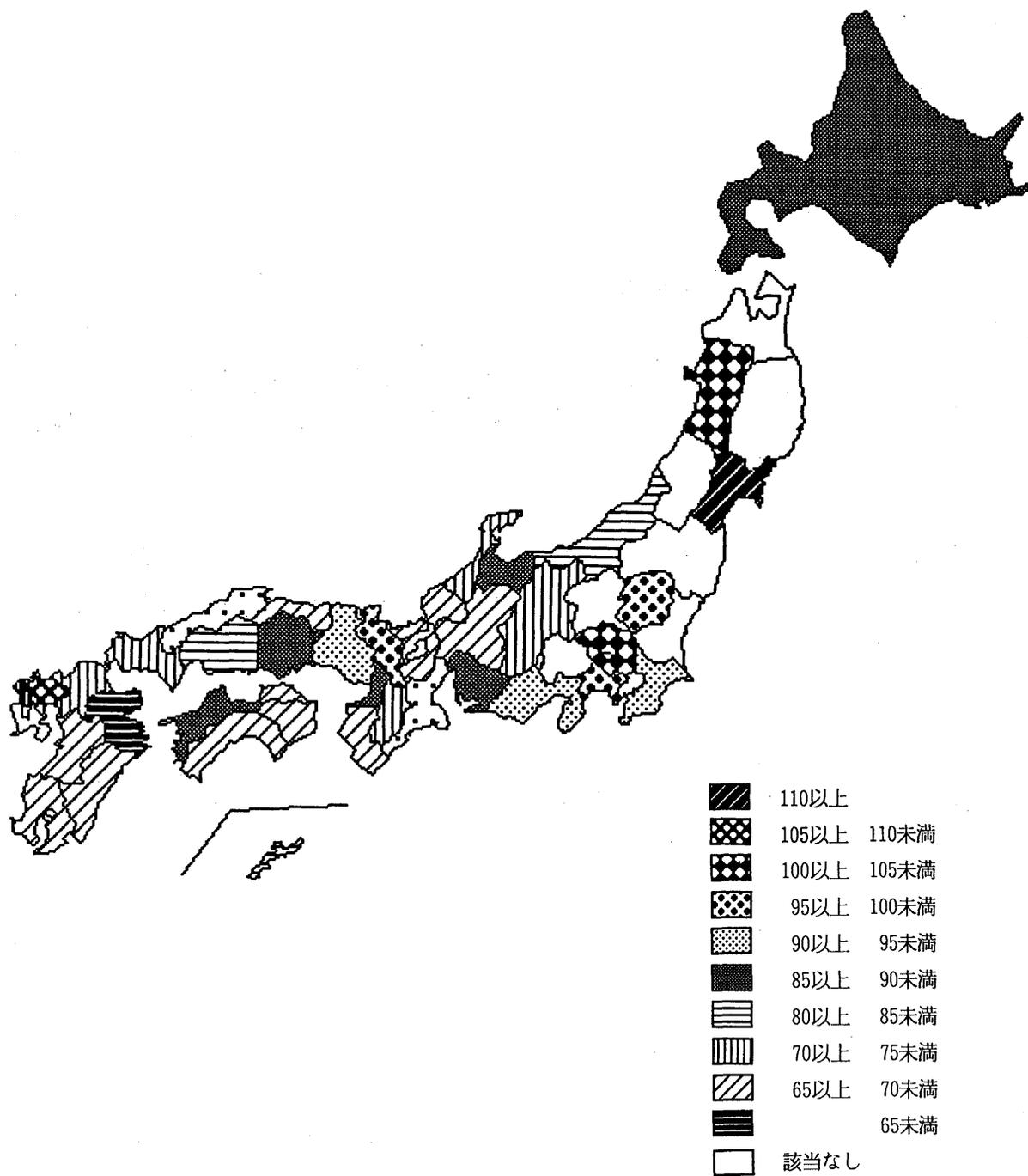
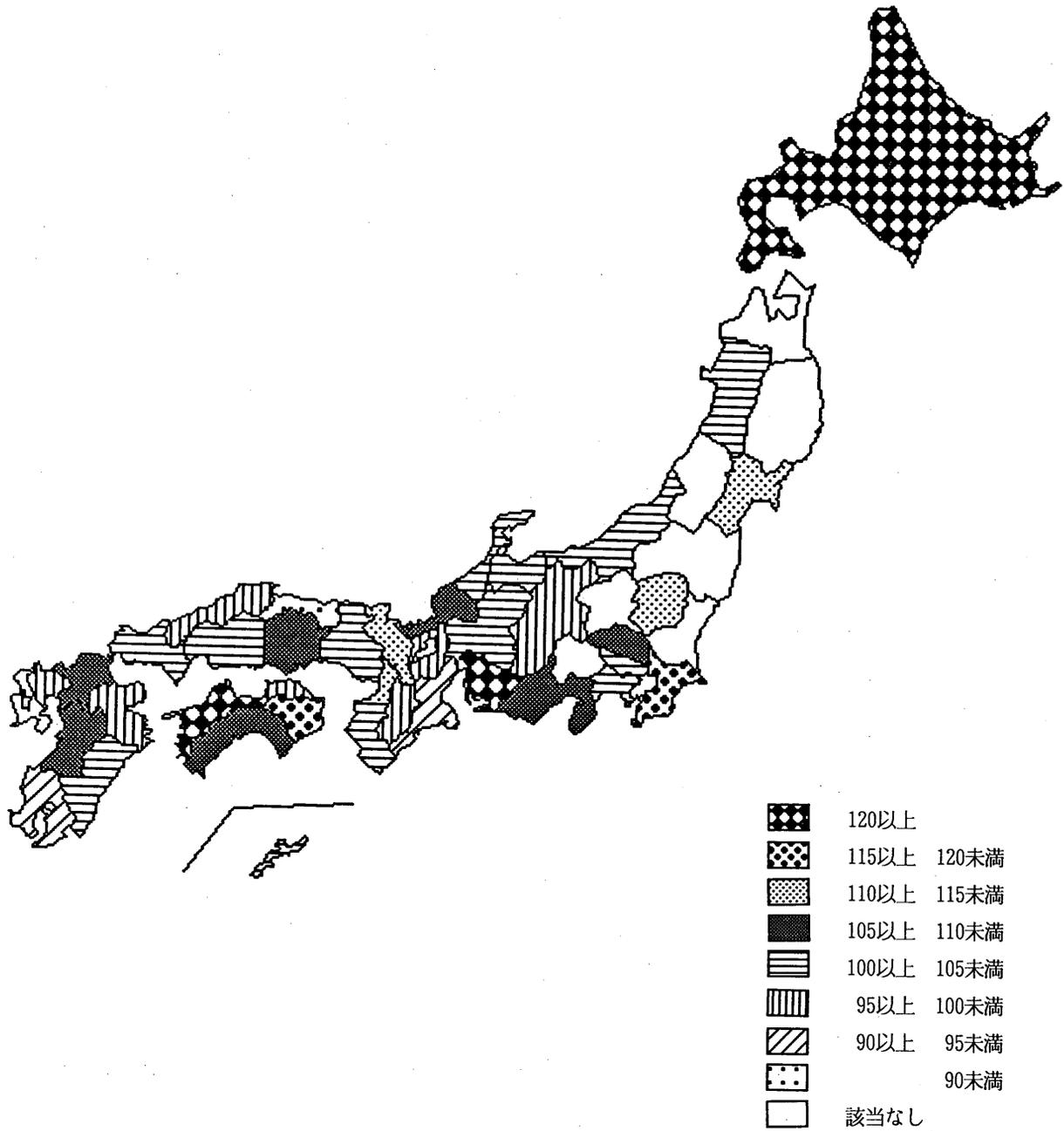


図46 指数の都道府県別状況（再建築費評点数）



3 考 察

納税者から「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。確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7のとおりであり、両構造において特別区は全国平均を大きく下回り、建築価額が同じならば、地方都市の方が評価額が高い結果となっている。

表7 各構造における評点水準の状況

(単位：%)

構 造	特 別 区	全 国 平 均
軽 量 鉄 骨 系	36.65	52.54
鉄筋コンクリート系	40.45	51.38

図39、43が示すとおり、建築価額については東京都特別区を100とした場合、その他の都市のほとんどが特別区以下となっており、これだけをみれば特別区の調査対象家屋は他都市より程度の良いものが建築されていると推測されることとなる。

一方、再建築費評点数については、実際に各家屋に使われている資材等により付設されることとなり、これを図40、44により比較してみると、両構造ともに特別区の評点数は平均よりも低くなっている。また、再建築費評点数の平均に較べて極端に高い都市、または低い都市はあるものの、全体的にみて、その他ほとんどの都市の指数は特別区の指数である100前後に集中している。

よって、表7が示す評点水準は「再建築費評点数/建築価額」で求められており、このうち建築価額には不正常要素（競争入札時の差、工事地盤、規模、付帯設備の品等、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と考えられ、また、評価額の基となる再建築費評点数は上記のとおり、両構造ともに各調査対象都市間におけるバラツキというものは比較的少なく、概ね評価の均衡は図られていると考えられるため、この評点水準の高低のみをもって「地方都市の税負担が重い」とは必ずしも言えないであろう。

V 軽量鉄骨系と鉄筋コンクリート系の比較

1 建築価額等の比較

今回調査を行った軽量鉄骨系と鉄筋コンクリート系のプレハブ方式構造建物のデータを比較したものが表8である。

表8 軽量鉄骨系と鉄筋コンクリート系の比較

構 造	軽 量 鉄 骨 系 (A)	鉄筋コンクリート系 (B)	(B)／(A)
床面積 (㎡)	138.89	148.58	1.07
建築価額 (円／㎡)	165,368	182,270	1.10
再建築費評点数 (点／㎡)	85,512	91,547	1.07
評点水準 (%)	52.54	51.38	0.98

軽量鉄骨系プレハブ家屋に比べ、鉄筋コンクリート系プレハブ家屋は床面積で約1.07倍、建築価額で約1.10倍、再建築費評点数で約1.07倍、評点水準で約0.98倍となっている。

このことから、鉄筋コンクリート系プレハブ家屋は軽量鉄骨系プレハブ家屋よりやや規模が大きく、1㎡当たりの建築価額、再建築費評点数も高いことがわかる。この傾向は、平成2年度及び4年度の調査においても同様である。評点水準については、今回は軽量鉄骨系プレハブ家屋の数字が高いが、過去の調査においては一定の傾向はない。

2 地域別の比較

(1) 建築価額

全国を14地域に区分し各地域ごとの建築価額を比較したものが図47である。なお、鉄筋コンクリート系プレハブ家屋のデータが全調査対象都市にないため、各調査対象都市別の比較は不可能であり、全国を14地区に区分し比較するのみとした。

図47 両構造の建築価額の地域別比較

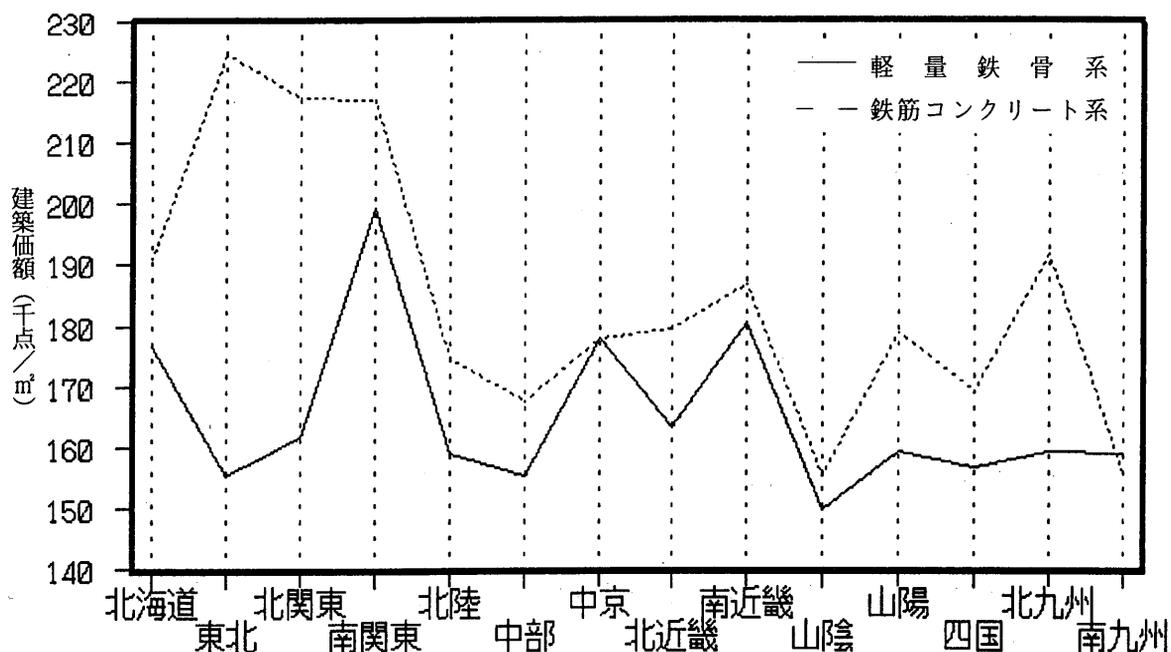


図47をみると、鉄筋コンクリート系プレハブ家屋の建築価額が全体的に高いものの、東北、北関東地方を除く各地域における2曲線からは同様の傾向を見ることができる。

鉄筋コンクリート系プレハブ家屋の建築価額が東北及び北関東地方において極端に高い理由としては、集まった調査対象家屋の棟数がそれぞれ7棟及び3棟と少なく、しかも各家屋の建築価額が相対的に高いことが考えられる。

(2) 再建築費評点数

全国を14地域に区分し各地域ごとの再建築費評点数を比較したものが図48である。なお、鉄筋コンクリート系プレハブ家屋のデータが全調査対象都市にないため、各調査対象都市別の比較は不可能であり、全国を14地区に区分し比較するのみとした。

図48 両構造の再建築費評点数の地域別比較

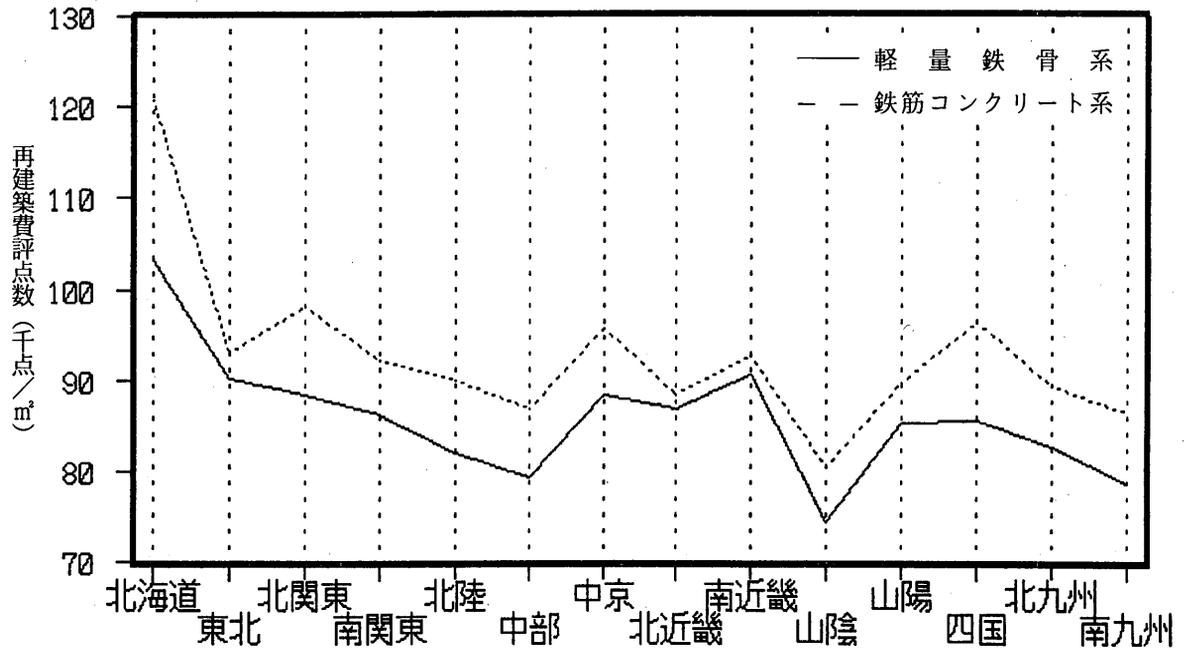


図48において、鉄筋コンクリート系プレハブ家屋の再建築費評点数が全体的に高いものの、2曲線の動きは同傾向にあることから、各地域において建築される軽量鉄骨系と鉄筋コンクリート系のプレハブ家屋の程度の関係には一定の傾向があることが考えられる。

(3) 評点水準

全国を14地域に区分し各地域ごとの評点水準を比較したものが図49である。なお、鉄筋コンクリート系プレハブ家屋のデータが全調査対象都市にないため、各調査対象都市別の比較は不可能であり、全国を14地区に区分し比較するのみとした。

図49 両構造の評点水準の地域別比較

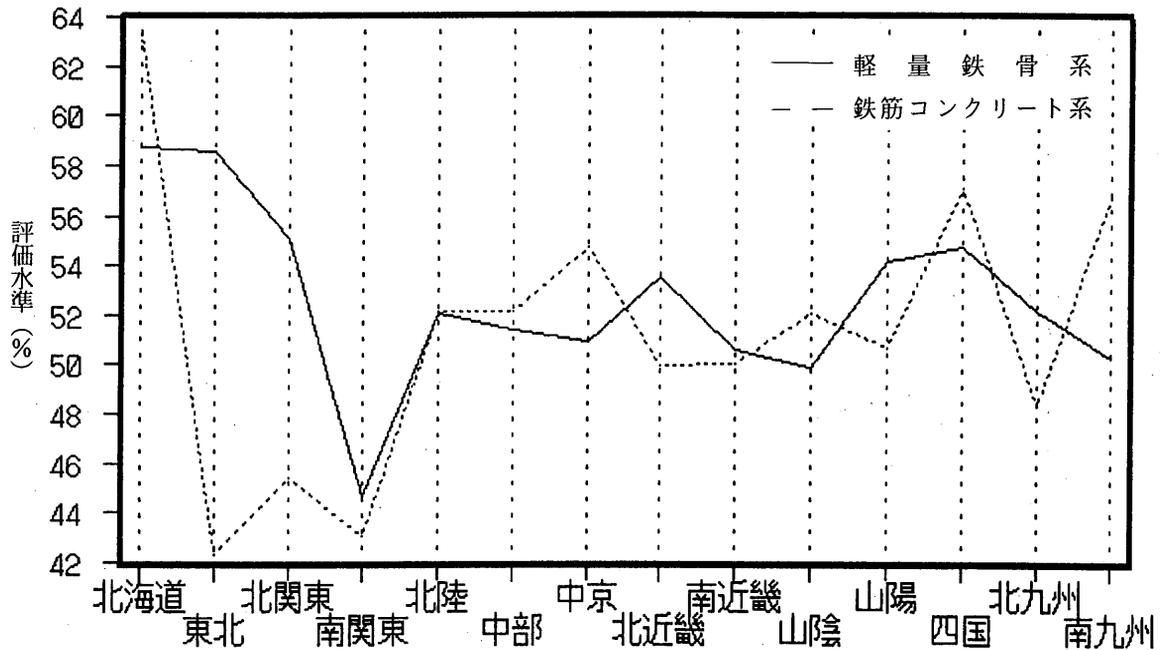


図49における2曲線は、東北、北関東、南九州を除いてほぼ同じような傾向を示しており、全体的には軽量鉄骨系及び鉄筋コンクリート系プレハブ家屋の評点水準は概ね50%前後と、同様であることがわかる。

VI 平成2年度及び4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) 建築価額の比較

平成2年度及び4年度に行った同様の調査研究における建築価額の状況と、今回、平成6年度に行ったものを比較したものが、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 (A)	平成4年度 (B)	平成6年度 (C)	$\frac{(B)}{(A)}$	$\frac{(C)}{(B)}$	$\frac{(C)}{(A)}$	平均
平均	137,187	153,748	165,368	1.12	1.08	1.21	152,108
標準偏差	21,812	26,151	27,185	1.20	1.04	1.25	25,049
標準偏差の平均 に対する割合	15.90	17.01	16.44	1.07	0.97	1.03	16.45

平成4年度調査と比較((C)/(B)の欄)すると建築価額については、全調査家屋の平均で約1.08倍と、過去2年間で建築価額は上昇し、標準偏差の平均に対する割合で約0.97倍になっている。

また、建築価額の平成4年度と2年度の比較((B)/(A)の欄)は約1.12倍であり、このことから、建築価額の上昇の幅が過去2年間で狭まってきたと考えられる。

なお、建築価額の上昇率が高かった上位5都市の状況は、表10のとおりである。

表10 建築価額の上昇率が高い上位5都市

(単位：円/㎡)

都市名	平成6年度	平成4年度	平6/平4
旭川市	175,189	139,809	1.25
神戸市	172,995	141,219	1.23
浦和市	197,831	163,164	1.21
新潟市	165,054	137,563	1.20
福岡市	176,508	148,933	1.19

旭川市、神戸市及び新潟市については、前回の調査の際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。福岡市及び浦和市については、オプションの取り付け等により各家屋の建築価額が相対的に高くなっているため上昇率が高くなったと考えられる。

また、平成4年度の調査研究における同欄の平均上昇率が約1.49倍であり、今回の上昇率が約1.22倍であることを勘案すると、ここでも過去2年間で建築価額の上昇の幅が狭まったことが推測できる。

(2) 再建築費評点数の比較

平成2年度及び4年度に行った同様の調査研究における再建築費評点数の状況と、今回、平成6年度に行ったものを比較したものが、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 (A)	平成4年度 (B)	平成6年度 (C)	$\frac{(B)}{(A)}$	$\frac{(C)}{(B)}$	$\frac{(C)}{(A)}$	平 均
平 均	67,829	73,157	85,512	1.08	1.17	1.26	75,499
標 準 偏 差	8,552	8,111	9,321	0.95	1.15	1.09	8,661
標準偏差の平均 に対する割合	12.61	11.09	10.90	0.88	0.98	0.86	11.53

平成4年度調査と比較((C)/(B)の欄)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1.17倍、標準偏差の平均に対する割合で約0.98倍になっている。

再建築費評点数は比較的高い上昇率であるが、平成6年度の調査対象家屋の評価は平成6年度の評価基準、平成4年度の調査対象家屋の評価は平成3年度の評価基準を基に行われており、平成6年度評価基準の非木造家屋の標準評点数の上昇率が約15%であることを勘案すると、再建築費評点数の上昇率は実質的には2%程度のものであると考えられる。また、平成4年度と2年度の比較((B)/(A)の欄)が約1.08倍であるのも、平成2年度の調査対象家屋の評価が昭和63年度の評価基準を基に行われたこと、平成3年度評価基準の非木造家屋の標準評点数の上昇率が約7%であることを勘案すると、やはり実質的にはそれほど上昇していないと考えられる。

なお、再建築費評点数の上昇率の高かった上位5都市の状況は、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/m²)

都市名	平成6年度	平成4年度	平6/平4
神戸市	83,886	66,302	1.27
水戸市	89,444	71,894	1.24
盛岡市	90,653	73,169	1.24
宮崎市	86,776	70,068	1.24
青森市	88,080	71,305	1.24

(3) 評点水準の比較

平成2年度及び4年度に行った同様の調査研究における評点水準の状況と、今回、平成6年度に行ったものを比較したものが、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 (A)	平成4年度 (B)	平成6年度 (C)	$\frac{(B)}{(A)}$	$\frac{(C)}{(B)}$	$\frac{(C)}{(A)}$	平均
平均	50.22	48.41	52.54	0.96	1.09	1.05	50.39
標準偏差	7.88	6.83	7.17	0.87	1.05	0.91	7.29
標準偏差の平均 に対する割合	15.69	14.11	13.65	0.90	0.97	0.87	14.48

平成4年度調査と比較((C)/(B)の欄)すると評点水準については、全調査家屋の平均で約1.09倍、標準偏差の平均に対する割合で約0.97倍になっている。

今回は評点水準は上がっているが、平成4年度と2年度の比較((B)/(A)の欄)では下がっており一定の傾向を見ることはできないが、軽量鉄骨系プレハブ家屋の評点水準は約50%前後で推移していることがわかる。また、標準偏差の平均に対する割合は下がり続けており、このことから、個々の家屋の評点水準の散らばりは狭まってきていることがわかる。

(4) 床面積の比較

平成2年度及び4年度に行った同様の調査研究における床面積の状況と、今回、平成6年度に行ったものを比較したものが、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 (A)	平成4年度 (B)	平成6年度 (C)	$\frac{(B)}{(A)}$	$\frac{(C)}{(B)}$	$\frac{(C)}{(A)}$	平 均
平 均 (I)	134.26	137.33	138.89	1.02	1.01	1.03	136.83
標 準 偏 差	26.83	27.94	25.63	1.04	0.92	0.96	26.80
標準偏差の平均 に対する割合	19.98	20.35	18.45	1.02	0.91	0.92	19.59
新築住宅持家の 平均床面積(II)	133.03	137.26	137.27	1.03	1.00	1.03	135.85
(I) / (II)	1.01	1.00	1.01	0.99	1.01	1.00	1.01

(注) 新築住宅の平均床面積は「建築統計年報」(建設省調)第68表により、全ての構造を含むものである。

平成4年度調査と比較((C)/(B)の欄)すると床面積については、全調査家屋の平均で約1.01倍、標準偏差の平均に対する割合で約0.91倍になっている。

床面積の平均は、平成4年度と2年度の比較((B)/(A)の欄)でも上昇しており、軽量鉄骨系プレハブ家屋は、徐々にではあるが大型化してきていると考えられる。

また、木造、非木造を含んだ新築住宅持家の平均床面積と比較してもほぼ同様の数字となっており、このことから、軽量鉄骨系プレハブ家屋は平均的規模の住宅であると考えられ、新築住宅持家の床面積についてもやはり上昇傾向をみることができる。

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年度及び4年度に行った同様の調査研究における建築価額の状況と、今回、平成6年度に行ったものを比較したものが、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 (A)	平成4年度 (B)	平成6年度 (C)	$\frac{(B)}{(A)}$	$\frac{(C)}{(B)}$	$\frac{(C)}{(A)}$	平均
平均	142,684	169,171	182,270	1.19	1.08	1.28	164,708
標準偏差	25,173	30,689	32,384	1.22	1.06	1.29	29,415
標準偏差の平均 に対する割合	17.64	18.14	17.77	1.03	0.98	1.01	17.85

平成4年度調査と比較((C)/(B)の欄)すると建築価額については、全調査家屋の平均で約1.08倍と、過去2年間で建築価額は上昇し、標準偏差の平均に対する割合で約0.98倍になっている。

また、建築価額の平成4年度と2年度の比較((B)/(A)の欄)は約1.19倍であることから、建築価額の上昇の幅は過去2年間で狭まったと考えられる。

なお、建築価額の上昇率が高かった上位5都市の状況は、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6年度	平成4年度	平6/平4
奈良市	164,842	127,142	1.30
松山市	193,941	152,495	1.27
金沢市	166,130	132,838	1.25
仙台市	245,556	199,155	1.23
長野市	175,151	142,737	1.23

奈良市及び長野市については、同様に再建築費評点数の上昇率が1.27倍、1.25倍（表17参照）と上昇していることから、個々の調査対象家屋が程度のよいものであったためと考えられる。また、松山市（2棟）及び仙台市（6棟）については、調査対象家屋が少なく、各家屋の建築価額が相対的に高いことが要因と考えられる。

また、平成4年度の調査研究における同欄の平均上昇率が約1.50倍であり、今回の上昇率が約1.26倍であることを勘案すると、やはりここでも過去2年間で建築価額の上昇の幅は狭まったことが推測できる。

(2) 再建築費評点数の比較

平成2年度及び4年度に行った同様の調査研究における再建築費評点数の状況と、今回、平成6年度に行ったものを比較したものが、表17である。

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/m²）

区 分	平成2年度 (A)	平成4年度 (B)	平成6年度 (C)	$\frac{(B)}{(A)}$	$\frac{(C)}{(B)}$	$\frac{(C)}{(A)}$	平均
平均	74,374	78,829	91,547	1.06	1.16	1.23	81,583
標準偏差	7,957	8,468	8,699	1.06	1.03	1.09	8,375
標準偏差の平均 に対する割合	10.70	10.74	9.50	1.00	0.88	0.89	10.31

平成4年度調査と比較((C)/(B)の欄)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1.16倍、標準偏差の平均に対する割合で約0.88倍になっている。

再建築費評点数の上昇率は高い数字となっているが、これは軽量鉄骨系プレハブ家屋の「再建築費評点数の比較」の欄で述べたとおり、各年度の調査対象家屋の評価に用いられた評価基準の違いを考慮すれば、やはり実質的には大きな変化はないと考えられる。

なお、再建築費評点数の上昇率の高かった上位5都市の状況は、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/m²)

都市名	平成6年度	平成4年度	平6/平4
奈良市	83,880	65,861	1.27
岡山市	92,788	73,745	1.26
那覇市	87,378	69,083	1.26
長野市	83,611	66,689	1.25
山口市	89,714	72,591	1.24

(3) 評点水準の比較

平成2年度及び4年度に行った同様の調査研究における評点水準の状況と、今回、平成6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 (A)	平成4年度 (B)	平成6年度 (C)	$\frac{(B)}{(A)}$	$\frac{(C)}{(B)}$	$\frac{(C)}{(A)}$	平均
平均	53.43	47.60	51.38	0.89	1.08	0.96	50.80
標準偏差	9.45	7.12	7.93	0.75	1.11	0.84	8.17
標準偏差の平均 に対する割合	17.69	14.96	15.43	0.85	1.03	0.87	16.03

平成4年度調査と比較((C)/(B)の欄)すると評点水準については、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1.03倍になっている。

今回は評点水準は上がっているが、平成4年度と2年度の比較((B)/(A)の欄)では下がっており一定の傾向をみることはできないが、鉄筋コンクリート系プレハブ家屋の評点水準もやはり約50%前後で推移していることがわかる。

(4) 床面積の比較

平成2年度及び4年度に行った同様の調査研究における床面積の状況と、今回、平成6年度に行ったものを比較したものが、表20である。

表20 プレハブ方式構造建物（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 (A)	平成4年度 (B)	平成6年度 (C)	$\frac{(B)}{(A)}$	$\frac{(C)}{(B)}$	$\frac{(C)}{(A)}$	平均
平均(I)	143.38	145.63	148.58	1.02	1.02	1.04	145.86
標準偏差	31.42	36.88	36.75	1.17	1.00	1.17	35.02
標準偏差の平均 に対する割合	21.91	25.32	24.73	1.16	0.98	1.13	23.99
新築住宅持家の 平均床面積(II)	133.03	137.26	137.27	1.03	1.00	1.03	135.85
(I) / (II)	1.08	1.06	1.08	0.98	1.02	1.00	1.07

(注) 新築住宅の平均床面積は「建築統計年報」(建設省調)第68表により、全ての構造を含むものである。

平成4年度調査と比較((C)/(B)の欄)すると床面積については、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0.98倍になっている。

床面積の平均は、平成4年度と2年度の比較((B)/(A)の欄)でも約1.02倍と上昇しており、鉄筋コンクリート系プレハブ家屋は、徐々にではあるが大型化してきていると考えられる。また、木造、非木造を含んだ新築住宅持家の平均床面積と比較すると、各年度とも約10㎡大きく、このことから鉄筋コンクリート系プレハブ家屋は、平均的規模の住宅よりも規模の大きな住宅として建築されていることがわかる。

Ⅶ 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おらず、地方税法第 388条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々と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。

プレハブ方式構造建物の評価基準について準則という形式をとる理由には、プレハブ工法が発展途上にあるため、仕様の変更、新型の製造、製造の中止等が頻繁に行われており、今後の変動が予想され、評価基準とするには不安定な要素が多いことがある。平成 4 年度及び 5 年度の調査研究において各構造のプレハブメーカー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にも変化が認められた。また、メーカー担当者による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まだ発展途上にあることが再確認でき、やはり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考えられ、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。

そのため、現行の固定資産評価基準表に本則化されている在来工法に較べ、プレハブ方式構造建物の評価は各市町村において難しい点が多々あると考えられるが、その評価事務に今回の調査研究が役立てば幸いである。

(参考) 計数資料

プレハブ方式構建造物（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	延べ床面積 (㎡)	建築価額		再建築費評点数		評点水準 (%)
		(円/㎡)	指数	(点/㎡)	指数	
札幌市	121.65	177,725	78	113,481	141	64.25
旭川市	131.81	175,189	77	93,044	116	53.17
青森市	127.64	140,482	62	88,080	110	62.83
盛岡市	145.08	162,788	72	90,653	113	56.66
仙台市	134.35	162,646	72	94,036	117	58.21
秋田市	128.49	149,863	66	79,290	99	53.36
山形市	141.37	164,004	72	96,190	120	59.10
福島市	129.57	152,653	67	93,244	116	61.37
水戸市	144.58	149,949	66	89,444	111	59.81
宇都宮市	144.12	176,297	78	88,973	111	50.70
前橋市	128.46	158,919	70	86,443	108	54.81
浦和市	135.85	197,831	87	86,494	108	44.63
千葉市	141.11	161,972	71	89,276	111	55.55
特別区	154.79	227,371	100	80,395	100	36.35
横浜市	117.72	186,376	82	85,530	106	46.08
川崎市	115.37	223,345	98	89,018	111	40.74
新潟市	137.52	165,054	73	80,222	100	49.44
富山市	160.87	158,864	70	86,632	108	54.76
金沢市	133.88	149,660	66	78,040	97	52.45
福井市	139.81	161,802	71	82,672	103	51.61
甲府市	145.20	164,941	73	82,865	103	50.80
長野市	124.99	153,349	67	72,644	90	47.74
岐阜市	148.17	147,581	65	82,231	102	55.73
静岡市	128.11	194,278	85	89,131	111	47.82
名古屋市	143.11	163,413	72	98,822	123	60.76
津市	144.69	176,184	77	77,025	96	44.29
大津市	140.45	170,397	75	90,060	112	53.70
京都市	142.05	166,069	73	89,505	111	54.15
大阪市	139.12	206,643	91	100,494	125	48.81
神戸市	145.47	172,995	76	83,886	104	48.98
奈良市	147.30	153,732	68	81,086	101	52.83
和歌山市	128.92	161,535	71	87,180	108	54.03
鳥取市	127.06	149,910	66	74,177	92	49.56
松江市	135.24	149,468	66	74,811	93	50.22
岡山市	143.74	157,659	69	86,539	108	55.22
広島市	149.58	171,165	75	81,785	102	48.10
山口市	123.91	148,634	65	87,624	109	59.20
徳島市	153.02	157,667	69	89,867	112	57.04
高松市	142.07	159,004	70	76,846	96	48.45
松山市	134.57	155,918	69	95,213	118	61.30
高知市	144.45	153,542	68	79,909	99	52.08
福岡市	144.53	176,508	78	89,616	111	50.92
北九州市	145.83	159,130	70	83,408	104	52.49
佐賀市	176.67	147,053	65	74,555	93	50.95
長崎市	131.85	154,146	68	82,527	103	54.37
熊本市	139.67	165,969	73	85,748	107	51.86
大分市	145.60	151,573	67	76,603	95	50.63
宮崎市	130.56	150,229	66	86,776	108	58.05
鹿児島市	142.43	140,556	62	65,642	82	47.42
那覇市	141.95	186,381	82	77,889	97	43.42
平均	138.89	165,368	73	85,512	106	52.54

(注) 指数は、特別区を100とした場合の数値である。

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	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	132.73	191,143	86	120,737	139	63.28
仙台市	153.70	245,556	111	96,247	111	40.67
秋田市	197.90	203,638	92	89,692	103	44.04
宇都宮市	175.84	217,314	98	98,034	113	45.40
浦和市	123.44	222,066	100	94,433	109	43.42
千葉市	157.95	208,035	94	99,671	115	48.20
特別区	151.44	221,119	100	87,010	100	40.45
横浜市	135.39	222,318	101	96,285	111	43.39
川崎市	163.36	211,577	96	83,419	96	39.84
新潟市	151.71	185,212	84	88,614	102	48.10
富山市	183.01	188,808	85	90,304	104	48.20
金沢市	137.73	166,130	75	86,600	100	52.30
福井市	174.86	157,981	71	94,378	108	60.14
長野市	154.85	175,151	79	83,611	96	47.99
岐阜市	143.29	160,165	72	90,251	104	56.35
静岡市	148.24	202,720	92	94,724	109	47.26
名古屋市	174.12	187,107	85	111,752	128	61.20
津市	206.85	143,872	65	80,396	92	55.88
大津市	161.59	159,829	72	86,190	99	54.17
京都市	200.43	213,446	97	95,326	110	44.75
大阪市	112.09	197,308	89	96,806	111	49.11
神戸市	145.97	201,151	91	90,832	104	45.66
奈良市	172.66	164,842	75	83,800	96	50.87
和歌山市	181.89	162,259	73	89,786	103	55.33
鳥取市	119.37	157,601	71	74,729	86	47.65
松江市	137.66	152,940	69	85,880	99	56.41
岡山市	177.40	191,686	87	92,788	107	49.06
広島市	145.63	179,300	81	86,698	100	48.43
山口市	125.56	165,782	75	89,714	103	54.69
徳島市	138.10	161,846	73	102,292	118	63.25
高松市	150.56	159,983	72	86,113	99	53.86
松山市	184.16	193,941	88	105,302	121	54.39
高知市	145.99	161,278	73	91,608	105	56.80
福岡市	143.27	167,852	76	91,170	105	54.42
北九州市	121.04	166,835	75	92,579	106	55.69
佐賀市	146.81	240,290	109	83,816	96	34.88
熊本市	123.70	157,968	71	92,592	106	58.72
大分市	102.10	124,175	56	83,385	96	67.86
宮崎市	133.39	153,993	70	90,466	104	58.87
鹿児島市	125.49	157,708	71	77,995	90	50.02
那覇市	134.10	184,456	83	87,378	100	48.56
平均	148.58	182,270	82	91,547	105	51.38

(注) 指数は、特別区を100とした場合の数値である。

建築工事費 (円/㎡)

都道府県	鉄鋼系プレハブ 家屋の建築工事費	コンクリート系プレハブ 家屋の建築工事費
北海道	198,409	209,940
青森県	163,809	
岩手県	179,377	178,650
宮城県	182,620	227,852
秋田県	169,425	203,600
山形県	181,001	211,600
福島県	182,815	225,789
茨城県	181,102	215,106
栃木県	186,065	211,373
群馬県	182,474	184,620
埼玉県	198,262	235,342
千葉県	202,735	226,781
東京都	233,024	262,741
神奈川県	218,646	259,962
新潟県	186,271	198,333
富山県	177,208	203,972
石川県	180,021	195,367
福井県	172,331	177,545
山梨県	181,953	260,100
長野県	182,379	210,166
岐阜県	179,076	189,848
静岡県	195,921	209,956
愛知県	185,100	203,820
三重県	176,961	180,016
滋賀県	188,286	200,800
京都府	204,266	211,822
大阪府	203,351	236,136
兵庫県	191,872	232,519
奈良県	187,479	205,848
和歌山県	191,995	182,866
鳥取県	183,510	203,089
島根県	168,737	184,840
岡山県	184,621	203,116
広島県	180,175	209,037
山口県	170,702	190,523
徳島県	170,842	177,817
香川県	166,253	186,428
愛媛県	173,910	181,861
高知県	171,089	218,945
福岡県	169,738	191,033
佐賀県	161,161	187,978
長崎県	166,885	200,033
熊本県	163,488	178,150
大分県	156,407	180,350
宮崎県	158,994	174,925
鹿児島県	164,079	165,506
平均	181,627	204,136

(注) 1 各都道府県の数字は「金庫融資住宅規模規格等調査」(住宅金融公庫調)における調査戸数(表2-4)及び建築工事費(表6-7)のデータを用いて算出した平均値である。

2 鉄鋼系プレハブ家屋の建築工事費の算出には、木造及び準耐火構造の、また、コンクリート系プレハブ家屋の建築工事費の算出には準耐火構造及び耐火構造のデータを用いている。

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）とする。
- イ. 平成5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

評点水準等の調査表

- 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、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。

(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。

評点水準等の調査表（プレハブ方式構造建物（軽量鉄骨系））

団体名：

番号	メーカー	タイプ	建築価格 (a)	再建築費評点数 (b)	$\frac{(b)}{(a)}$	建床面積	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/m ²)	千点 (点/m ²)	%	m ²	m ²				千円
2			千円 (円/m ²)	千点 (点/m ²)	%	m ²	m ²				千円
3			千円 (円/m ²)	千点 (点/m ²)	%	m ²	m ²				千円
4			千円 (円/m ²)	千点 (点/m ²)	%	m ²	m ²				千円
5			千円 (円/m ²)	千点 (点/m ²)	%	m ²	m ²				千円
6			千円 (円/m ²)	千点 (点/m ²)	%	m ²	m ²				千円
7			千円 (円/m ²)	千点 (点/m ²)	%	m ²	m ²				千円
8			千円 (円/m ²)	千点 (点/m ²)	%	m ²	m ²				千円
9			千円 (円/m ²)	千点 (点/m ²)	%	m ²	m ²				千円
10			千円 (円/m ²)	千点 (点/m ²)	%	m ²	m ²				千円
合 計			千円	千点	%						

評点水準等の調査表（プレハブ方式構造建物（鉄筋コンクリート系））

団体名： _____

番号	メーカー	タイプ	建築価格 (a)	再建築費評点数 (b)	$\frac{(b)}{(a)}$	建床面積	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/㎡)	%	㎡	㎡				千円
2			千円 (円/㎡)	千点 (点/㎡)	%	㎡	㎡				千円
3			千円 (円/㎡)	千点 (点/㎡)	%	㎡	㎡				千円
4			千円 (円/㎡)	千点 (点/㎡)	%	㎡	㎡				千円
5			千円 (円/㎡)	千点 (点/㎡)	%	㎡	㎡				千円
6			千円 (円/㎡)	千点 (点/㎡)	%	㎡	㎡				千円
7			千円 (円/㎡)	千点 (点/㎡)	%	㎡	㎡				千円
8			千円 (円/㎡)	千点 (点/㎡)	%	㎡	㎡				千円
9			千円 (円/㎡)	千点 (点/㎡)	%	㎡	㎡				千円
10			千円 (円/㎡)	千点 (点/㎡)	%	㎡	㎡				千円
合 計			千円	千点	%						



(財)資産評価システム研究センター