

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)、ツーバイフォー方式構造  
建物及び輸入住宅に係る再建築費等に関する調査研究—

平成 8 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)小規模非木造事務所用建物の建築設備に関する調査研究、(2)家屋の比準評価の活用方法に関する調査研究、(3)プレハブ方式構造建物（木質系）、ツーバイフォー方式構造建物及び輸入住宅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。

本報告は、上記(3)の調査研究に属するもので、全国主要都市のプレハブ方式建物（木質系）、ツーバイフォー方式建物及び輸入住宅の専用住宅に関する資料をアンケート調査及び実態調査により収集し、構造、規模及び床面積並びに評価水準について調査研究を行いました。

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

なお、当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実及び地方公共団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方公共団体をはじめ関係団体の皆様のなご一層のご指導、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8年3月

財団法人 資産評価システム研究センター  
理事長 前 川 尚 美

# 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	(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
”	塚越東男	(株)大林組 建築生産本部設備計画部長
”	神田良七	松戸市固定資産評価審査委員会委員長
”	石田直裕	自治省税務局府県税課長
”	片山善博	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
”	森淳一	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
”	逸見幸司	(財)資産評価システム研究センター 調査研究部長
専門員	高橋純一	小山工業高等専門学校教授（建築学科）
”	稗田稔	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、片山善博委員並びに石田直裕委員は、それぞれ板倉敏和委員並びに折笠竹千代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 目 的	1
2 調査方法	1
3 地域区分及び調査棟数	3
4 調査結果の集計	5
II プレハブ方式構造建物（木質系）の調査結果	
1 調査対象家屋の床面積	6
2 調査結果の検討	7
3 オプションの取付け状況等	16
III ツーバイフォー方式構造建物の調査結果	
1 調査対象家屋の床面積	18
2 調査結果の検討	19
3 オプションの取付け状況等	29
IV 輸入住宅の調査結果	
1 定義及び供給状況	31
2 調査対象家屋の状況	32
3 調査結果の検討	33
4 輸 入 先	43
5 オプション等の取付け状況	44
V 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輸入住宅の比較	
1 建築価額等の比較	46
2 地域別の比較	46
VI 平成元年度及び平成5年度調査との比較	
1 プレハブ方式構造建物（木質系）の建築価額等の比較	51
2 ツーバイフォー方式構造建物の建築価額等の比較	53
VII おわりに	57
(参考) 計数資料	58

# I 調査研究の概要

## 1 目 的

再建築価額は、家屋の価格の捉え方として最も基本的なものの1つであり、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額を基準とする評価方法が採用されているところである。

本調査は、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、4年度及び6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、3年度及び5年度において調査を行ったところであるが、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て実施し、また、いわゆる輸入住宅の調査を実施し、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と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輸入住宅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輸入住宅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) 調査の概要

この調査は、原則として、平成6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輸入住宅の専用住宅で、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（木質系）、ツーバイフォー方式構造建物及び輸入住宅の専用住宅
- ② 建築期間 平成6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輸入住宅を各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 床面積
- ③ 室数
- ④ オプションの取付状況
- ⑤ 輸入先（輸入住宅のみ）
- ⑥ その他必要事項

### (4) 調査の方法

- ① 調査対象都市の固定資産評価担当部署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（北海道旭川市、神奈川県横浜市、岡山県岡山市、福岡県福岡市）

### 3 地域区分及び調査棟数

当報告書における地域区分及び各都市の調査対象棟数は表1及び表2のとおりである。

表1 地域区分、調査都市及び調査棟数

地 域	調 査 都 市	木質系プレハブ	ツーバイフォー	輸 入 住 宅
北 海 道	札 幌 市	10棟	10棟	8棟
	旭 川 市	10	10	3
東 北	青 森 市	10	10	
	盛 岡 市	10	10	
	仙 台 市	10	10	3
	秋 田 市	10	10	1
	山 形 市	10	10	
	福 島 市	10	10	
北 関 東	水 戸 市	10	10	
	宇 都 宮 市	10	6	1
	前 橋 市	10	10	2
南 関 東	浦 和 市	10	10	8
	千 葉 市	10	10	
	特 別 区	10	10	5
	横 浜 市	10	10	10
	川 崎 市	10	5	
北 陸	新 潟 市	10	10	2
	富 山 市	10	10	6
	金 沢 市	10	10	3
	福 井 市	8	8	
中 部	甲 府 市	10	10	
	長 野 市	10	8	4
	岐 阜 市	10	10	1
中 京	静 岡 市	10	10	1
	名 古 屋 市	10	10	7
	津 市	10	8	
北 近 畿	大 津 市	9	8	
	京 都 市	10	10	1
	奈 良 市	10	10	1
南 近 畿	大 阪 市	10	10	
	神 戸 市	4	10	
	和 歌 山 市	10	10	
山 陰	鳥 取 市	10	10	
	松 江 市	10	10	
山 陽	岡 山 市	10	10	7
	広 島 市	10	10	8
	山 口 市	10	10	
四 国	徳 島 市	10	10	
	高 松 市	10	10	
	松 山 市	10	10	4
	高 知 市	10	10	
北 九 州	福 岡 市	10	10	10
	北 九 州 市	10	10	7
	佐 賀 市	8	5	
	長 崎 市	9	7	
南 九 州	熊 本 市	10	10	3
	大 分 市	10	10	
	宮 崎 市	10	10	3
	鹿 児 島 市	10	10	1
	那 覇 市		4	
合 計		478	469	110

(注) 空欄は、調査棟数が0の都市である。

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	輸 入 住 宅
北 海 道	20棟	20棟	11棟
東 北	60	60	4
北 関 東	30	26	3
南 関 東	50	45	23
北 陸	40	38	11
中 部	28	28	5
中 京	30	28	8
北 近 畿	29	28	2
南 近 畿	24	30	
山 陰	20	20	
山 陽	30	30	15
四 国	40	40	4
北 九 州	37	32	17
南 九 州	40	44	7
合 計	478	469	110

(注) 空欄は、調査棟数が0の地域である。

表1及び表2から、輸入住宅に関しては、多くの調査都市において調査棟数が皆無、または10棟を下回っているため、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及ぼすものと考えられる。

## 4 調査結果の集計

### (1) とりまとめ方

この調査研究結果は、調査対象都市の固定資産評価担当部署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、さらに、調査し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) 用語の解説

当調査報告書に用いられる主な用語の定義等は次のとおりである。

- ・輸 入 住 宅 海外の設計思想による住宅用家屋を家屋1棟分として資材別輸入またはパッケージ輸入し建築された住宅用家屋をいう。
- ・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
- ・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、個々の値がその平均値からどれくらい開きがあるかを示す値

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

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

- ・変 動 係 数 平均値に対する標準偏差の割合
- ・データの範囲 データの範囲 (R) = 最大値 (最高) - 最小値 (最低)

$$\text{評 点 水 準} \quad \text{評点水準 (\%)} = \frac{\text{再建築費評点数}}{\text{建築価額}} \times 100$$

## Ⅱ プレハブ方式構造建物（木質系）の調査結果

### 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、129.60㎡で、最低、最高は、それぞれ 52.17㎡、335.43㎡である。

表3 調査対象家屋

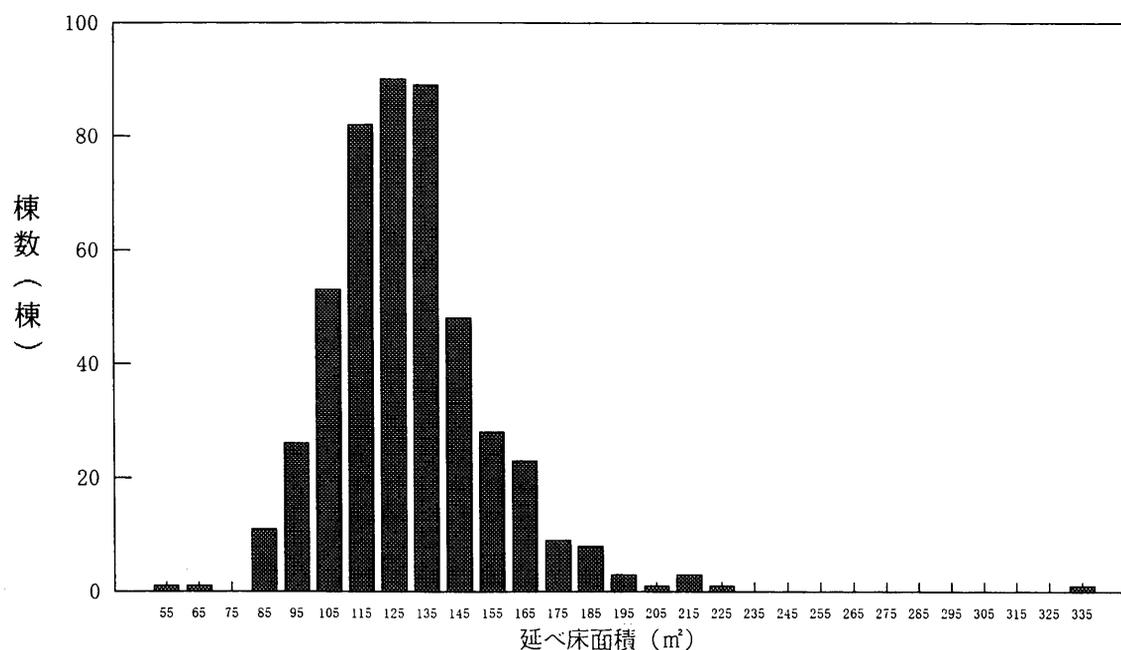
(単位：㎡)

最 低	最 高	平 均	標 準 偏 差
52.17	335.43	129.60	25.19

(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	103,504	296,244	163,149	24,596
(点/㎡) 再建築費評点数	61,343	122,500	83,963	8,050
(%) 評 点 水 準	31.47	75.59	52.50	7.91

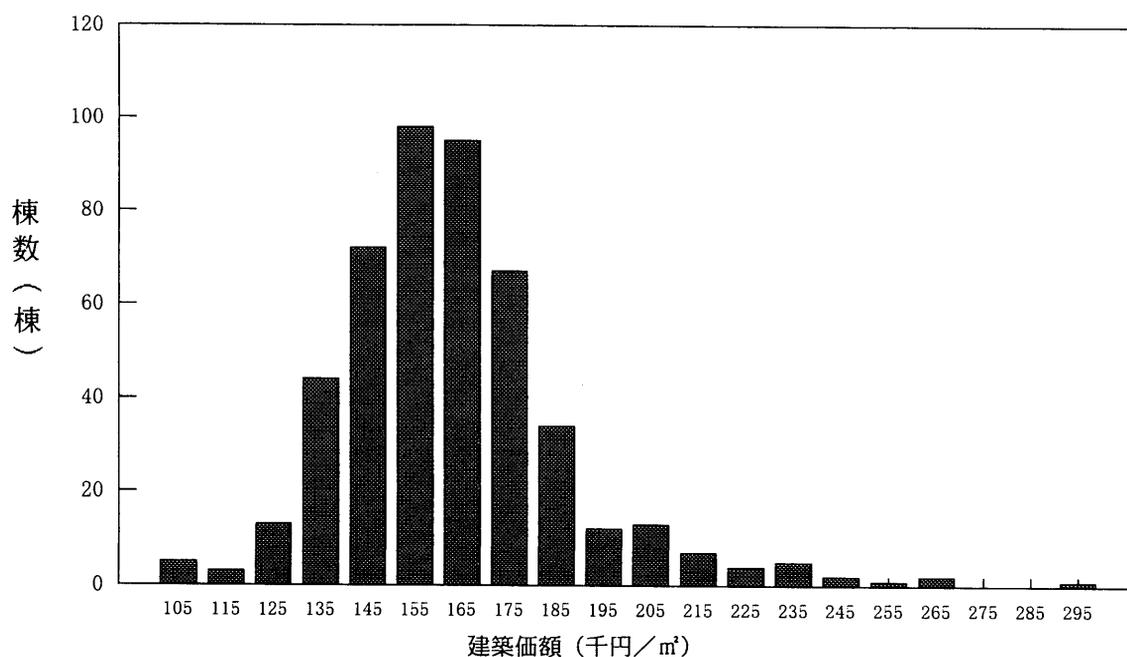
(注) 1. 建築価額及び再建築費評点数は、小数点以下四捨五入

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 192,740円、変動係数は 0.151であり、再建築費評点数については、それぞれ61,167点、0.096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、取引上の個別的な特殊事情が反映されているためと考えられる。

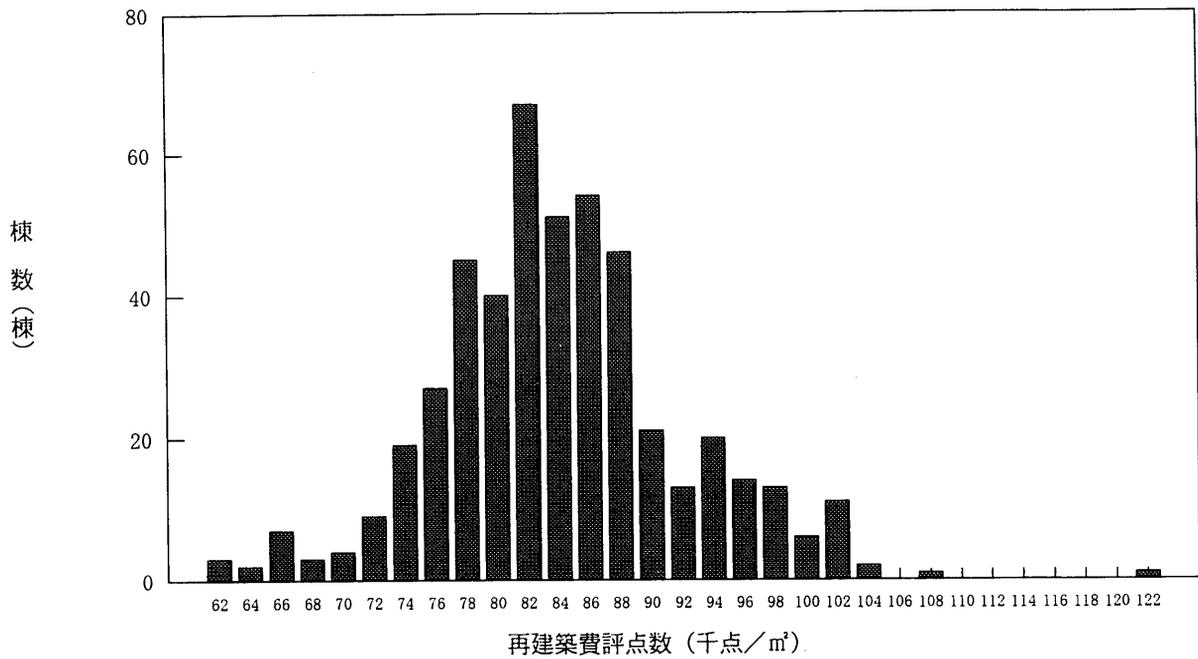
図2-1 建築価額の段階別の状況



(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。

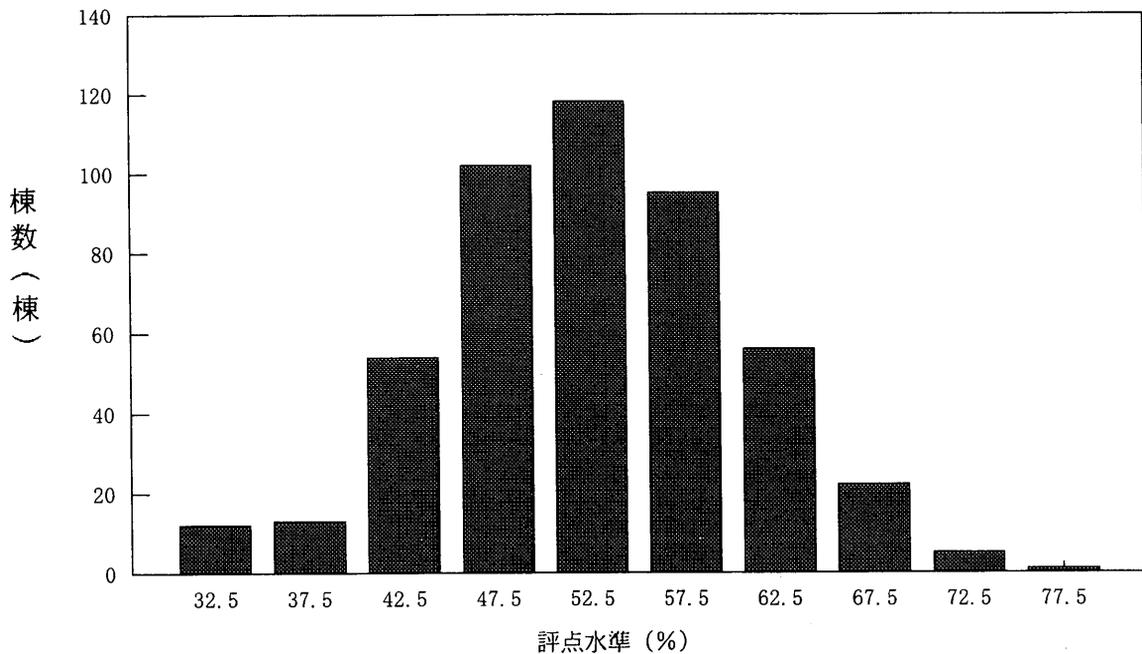
図 2 - 2 再建築費評点数の段階別区分の状況



(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/m<sup>2</sup>以上85千点/m<sup>2</sup>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。



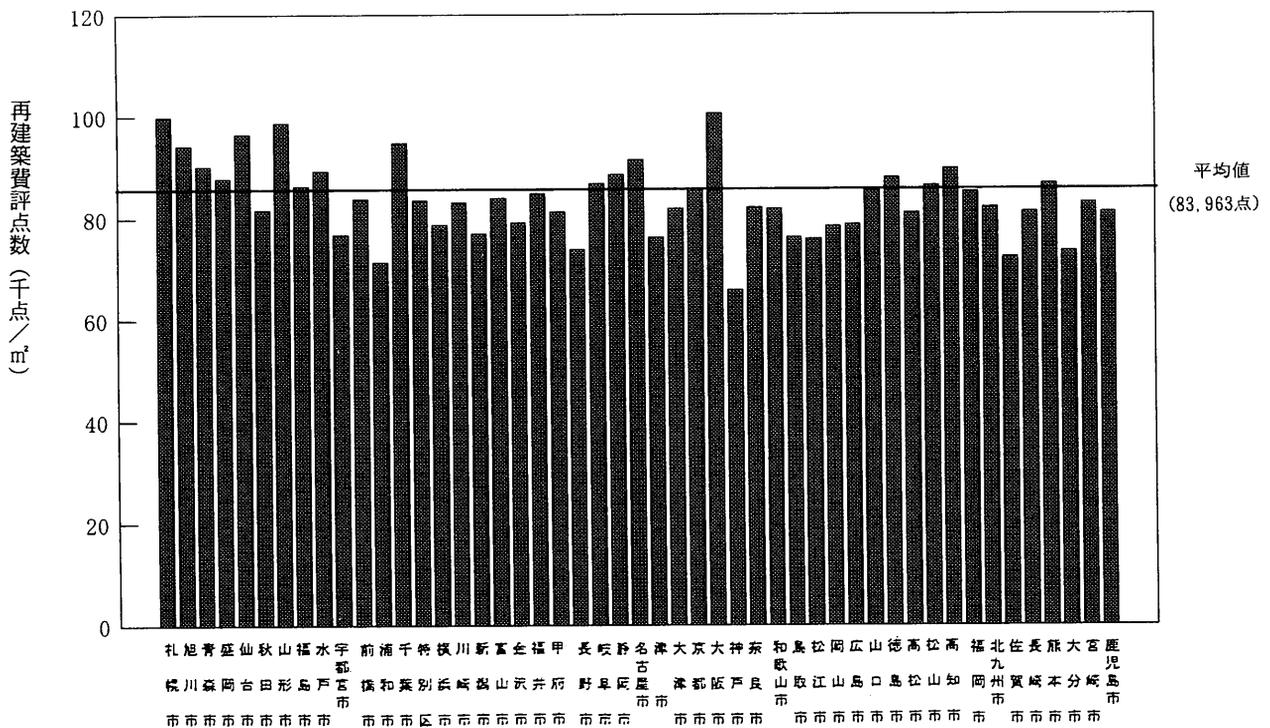
イ 再建築費評点数

再建築費評点数のデータの概要は表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る。

再建築費評点数の高い都市は、高い方から大阪市、札幌市、山形市、仙台市、千葉市であり、比較的北海道、東北地方に集中している。これは暖房器具が評点数を上げていることが考えられる。逆に低い都市は、低い方から神戸市、浦和市、佐賀市、大分市、長野市である。

また、再建築費評点数の高い5都市の偏差値は、それぞれ70、70、68、65、63であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ27、34、35、37、37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。

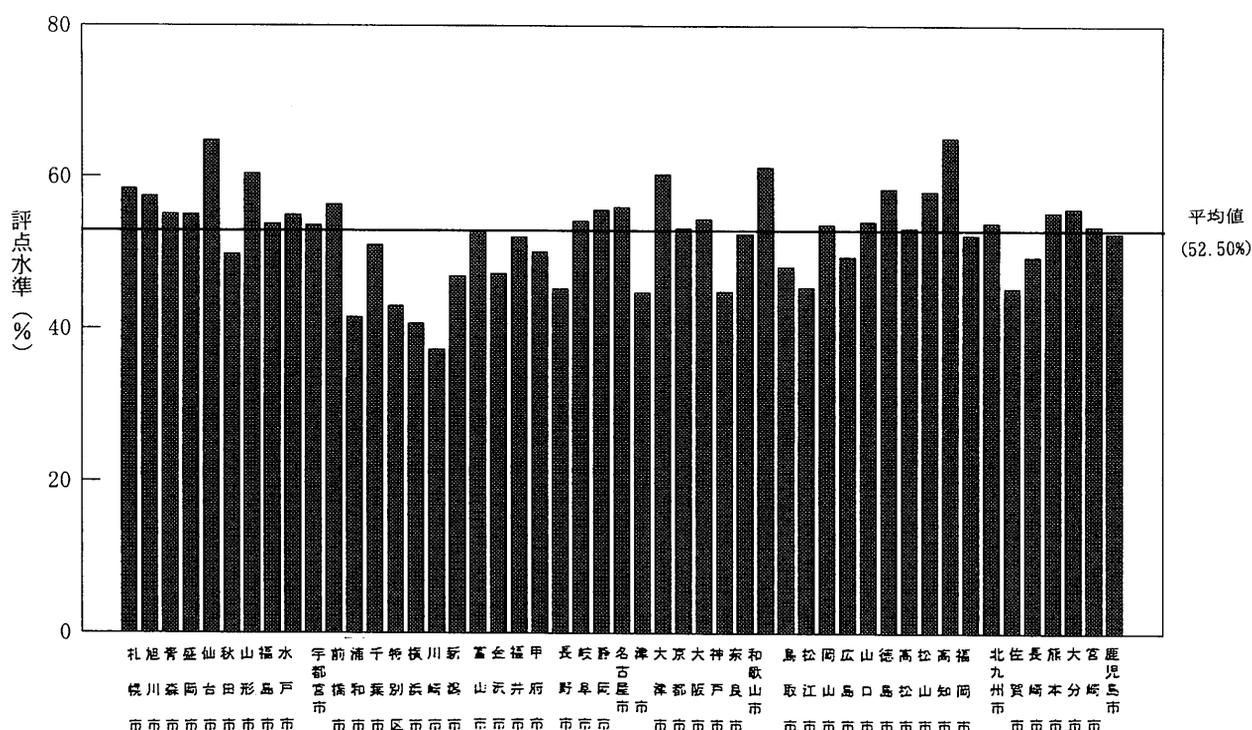
## ウ 評点水準

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、高い方から高知市、仙台市、和歌山市、山形市、大津市であり、逆に低い都市は、低い方から川崎市、横浜市、浦和市、特別区、津市である。

また、評点水準の高い5都市の偏差値は、それぞれ66、65、61、60、60であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ31、35、36、38、40となっている。

図5 評点水準の都市別比較



(注) 各調査対象都市の数値については、巻末の計数資料を参照。

② 地域差

ア 建築価額における地域差

全国を14地域に区分し、各地域の建築価額の平均を示したものが、図6である。

図6 建築価額の地域別比較

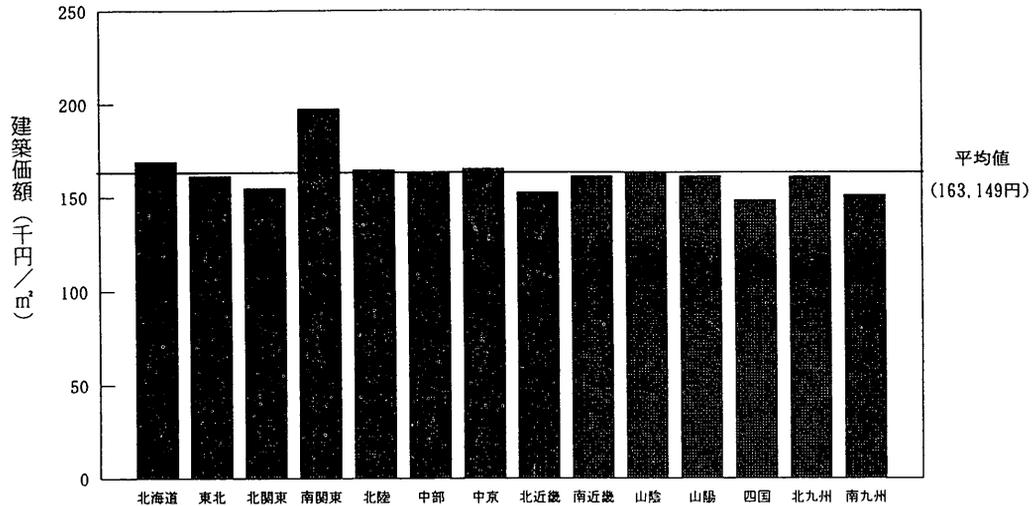
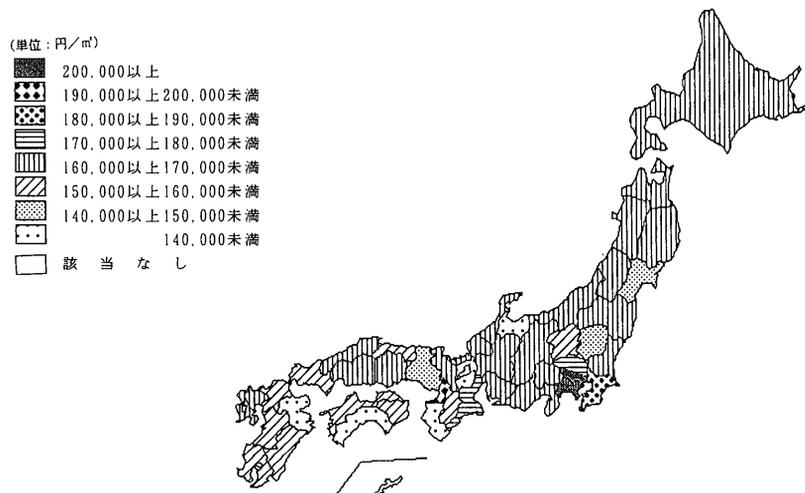


図6をみると、南関東(197,404円/㎡)が最も高く、ついで北海道(168,940円/㎡)が高くなっており、逆に低い方では、四国(148,149円/㎡)が最も低く、ついで南九州(150,942円/㎡)となっている。高い方では、南関東については、特に川崎市(226,412円/㎡)と特別区(204,702円/㎡)が全調査対象都市平均(163,149円/㎡)を大きく上回っている。低いほうでは、四国については、高知市(137,772円/㎡)が全調査対象都市平均を大きく下回っている。

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

図7 建築価額の都道府県別状況



イ 再建築費評点数における地域差

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

図8 再建築費評点数の地域別比較

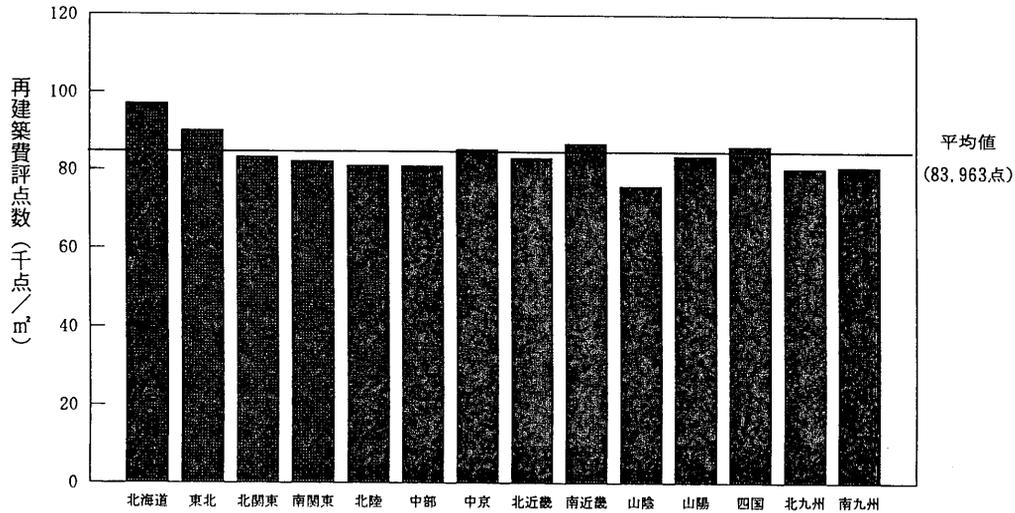
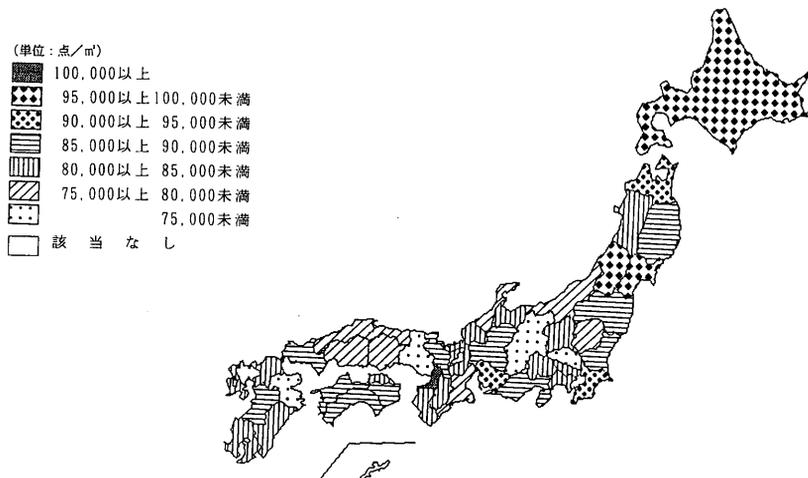


図8をみると、北海道(97,031点/㎡)が最も高く、ついで東北(90,145点/㎡)が高くなっており、逆に低い方では、山陰(75,937点/㎡)が最も低く、ついで北九州(80,481点/㎡)となっている。

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(83,963点/㎡)を上回っている。低い方では、山陰については鳥取市(76,110点/㎡)、松江市(75,765点/㎡)ともに全調査対象都市平均を下回っている。

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

図9 再建築費評点数の都道府県別状況



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

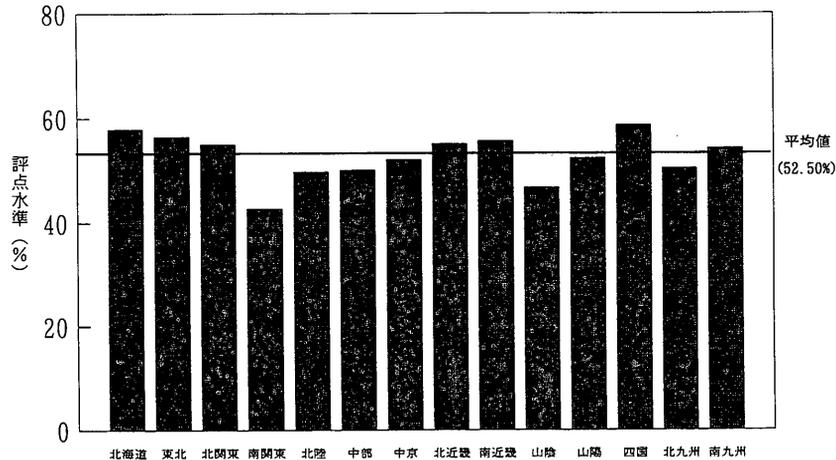
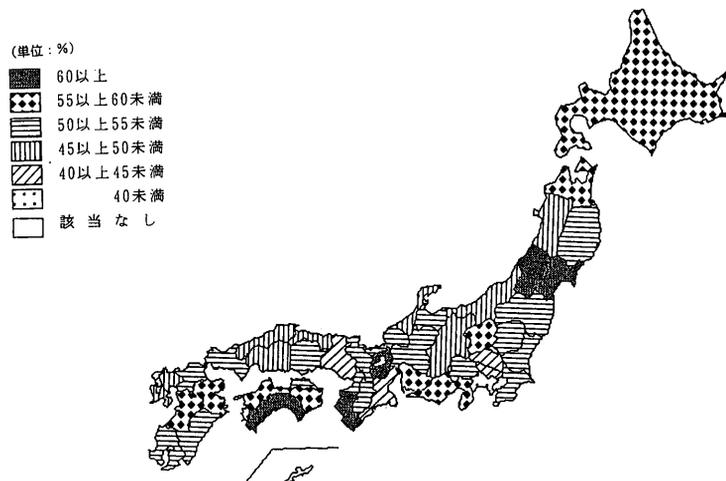


図10をみると、四国(58.65%)が最も高く、ついで北海道(57.87%)が高くなっており、逆に低い方では、南関東(42.66%)が最も低く、ついで山陰(46.69%)となっている。

高い方では、北海道については札幌市(58.37%)、旭川市(57.38%)共に全調査対象都市平均(52.50%)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(37.27%)、横浜市(40.69%)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11である。

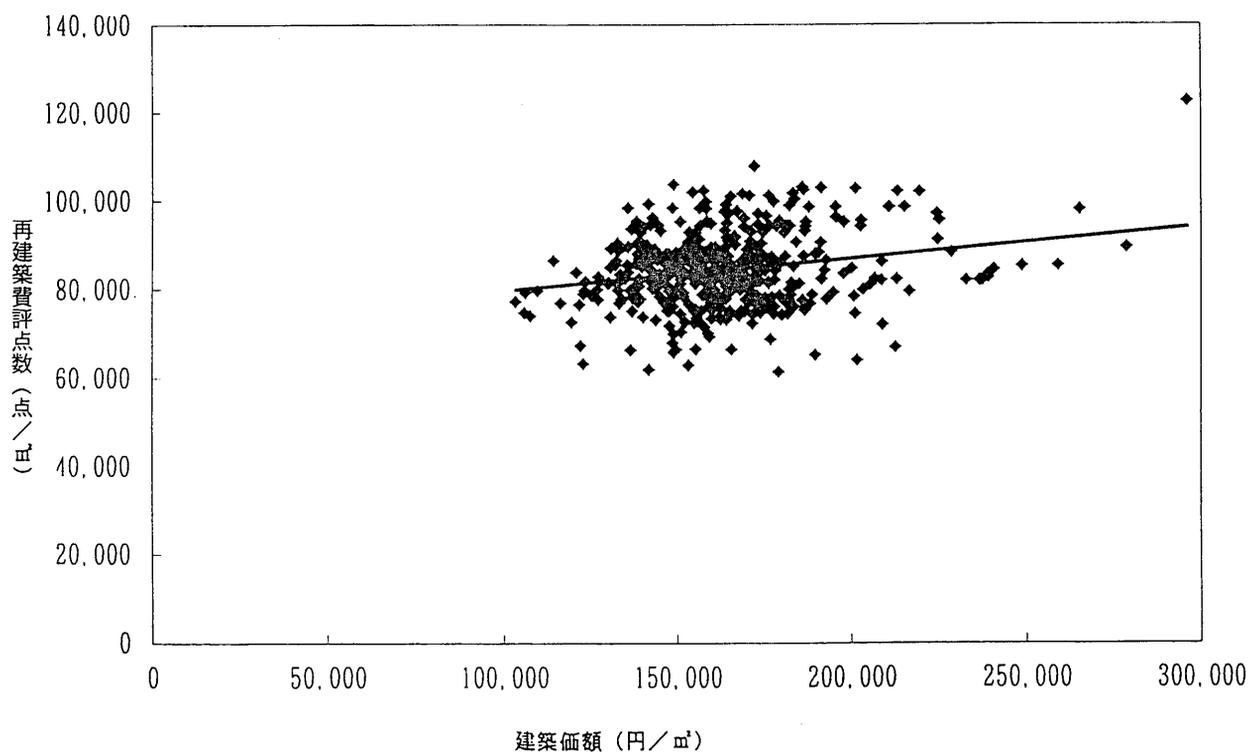
図11 評点水準の都道府県別状況



### (3) 建築価額と再建築費評点数の相関関係

評点水準は用語の解説で示したとおり、建築価額と再建築費評点数の関係で定まるものであり、具体的には両者の比較関連を行うことによって分析することとなる。そのため、両者の散布図を表すと図12のとおりとなり、両者の相関係数は 0.221となっている。相関係数のみを見ると、今回の調査結果である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と考えられる。

図12 建築価額と再建築費評点数の関係



### 3 オプションの取付け状況等

#### (1) オプションの取付け状況

全調査対象家屋のオプションの取付け状況については、図13に示したとおりである。

これによると、何らかのオプションを取り付けた家屋は全体の21.7%であるが、全ての家屋について、そのオプションの取付け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り付けられていると考えられる。

また、取り付けられたオプションの内訳は、図14に示したとおりである。特に取付けの多いオプションとしては「建具」(44棟)、「ベランダ」(30棟)、「キッチン」(23棟)、「収納庫」(16棟)などとなっている。

図13 オプションの取付け状況

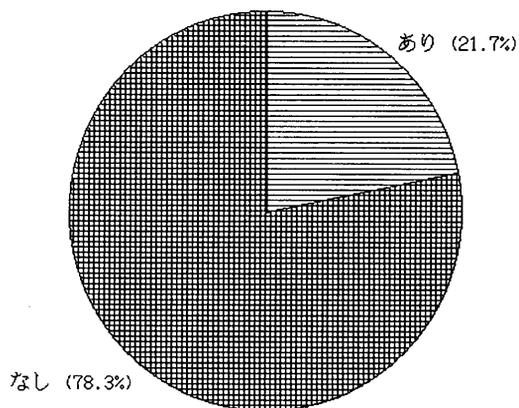
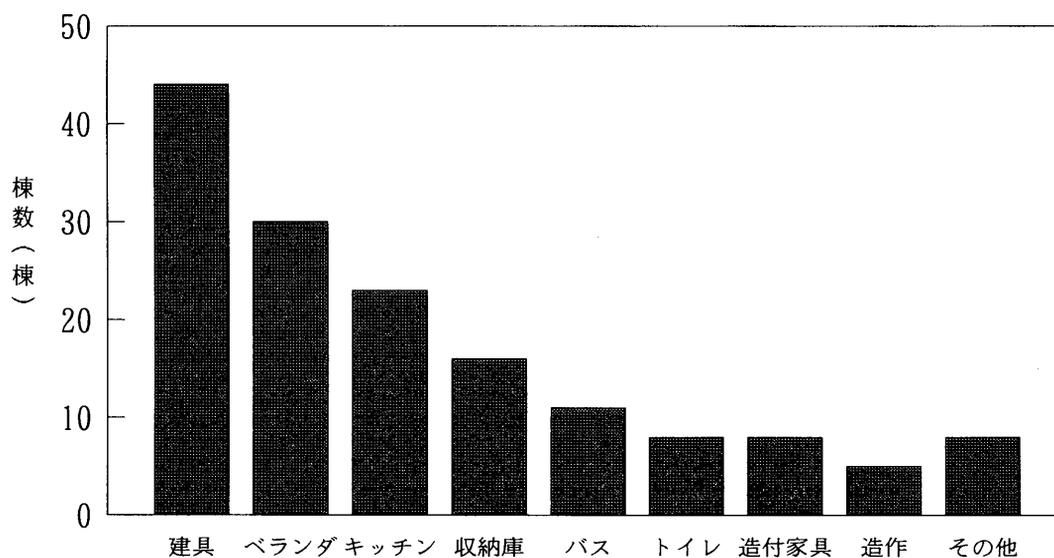


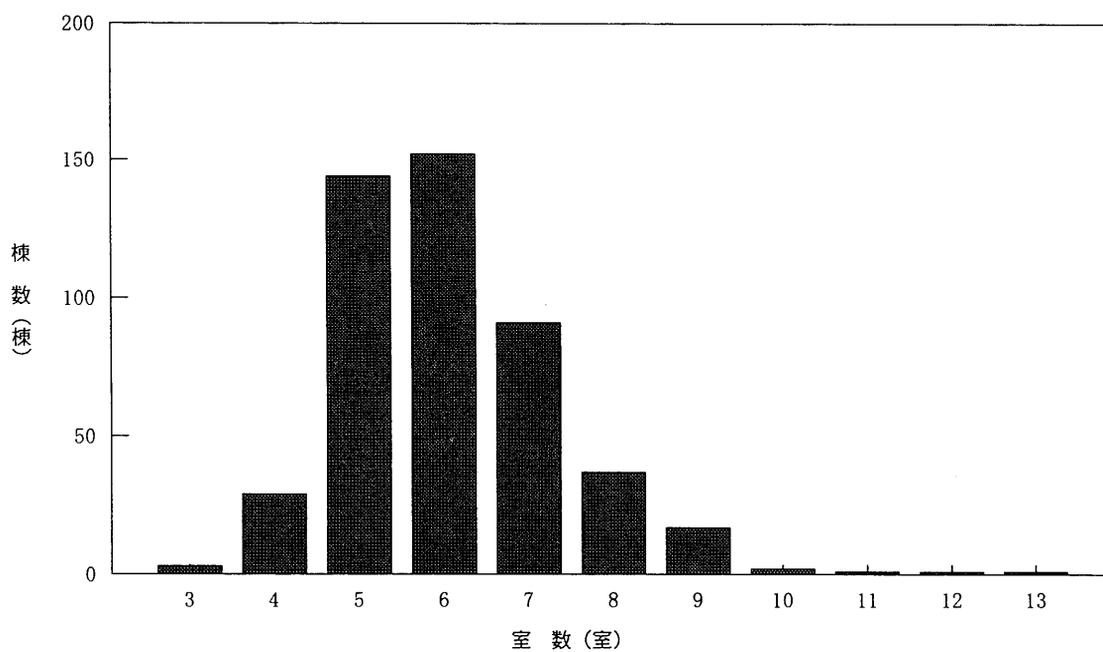
図14 オプションの内訳



(2) 室数の状況

室数は、6室が最も多く、全棟数の約32%を占める、以下5室、7室、8室、4室、9室の順である。室数の分布状況を表したものが図15である。

図15 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

#### 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5のとおりである。延べ床面積の平均は、136.71㎡で、最低、最高は、それぞれ76.59㎡、304.31㎡である。

表5 調査対象家屋

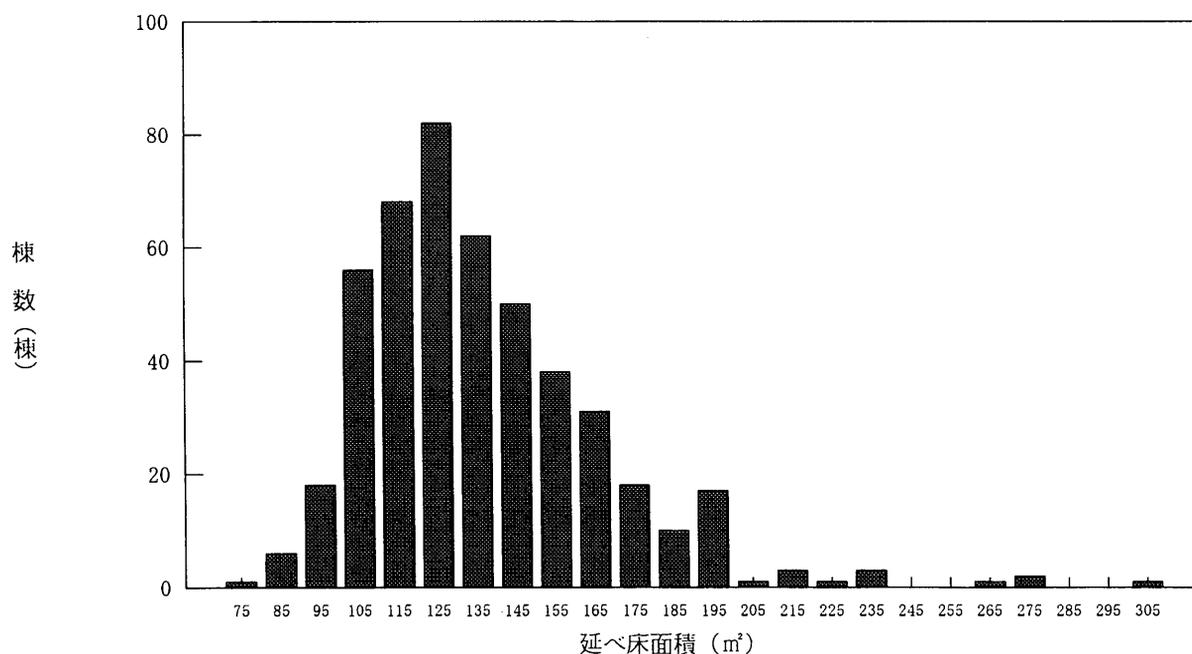
(単位：㎡)

最 低	最 高	平 均	標 準 偏 差
76.59	304.31	136.71	30.57

(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16である。

図16 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6のとおりであり、段階別区分の状況は図17-1から図17-3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	106,198	269,990	165,956	24,608
(点/㎡) 再建築費評点数	58,146	118,453	84,169	8,715
(%) 評 点 水 準	30.08	76.21	51.65	8.27

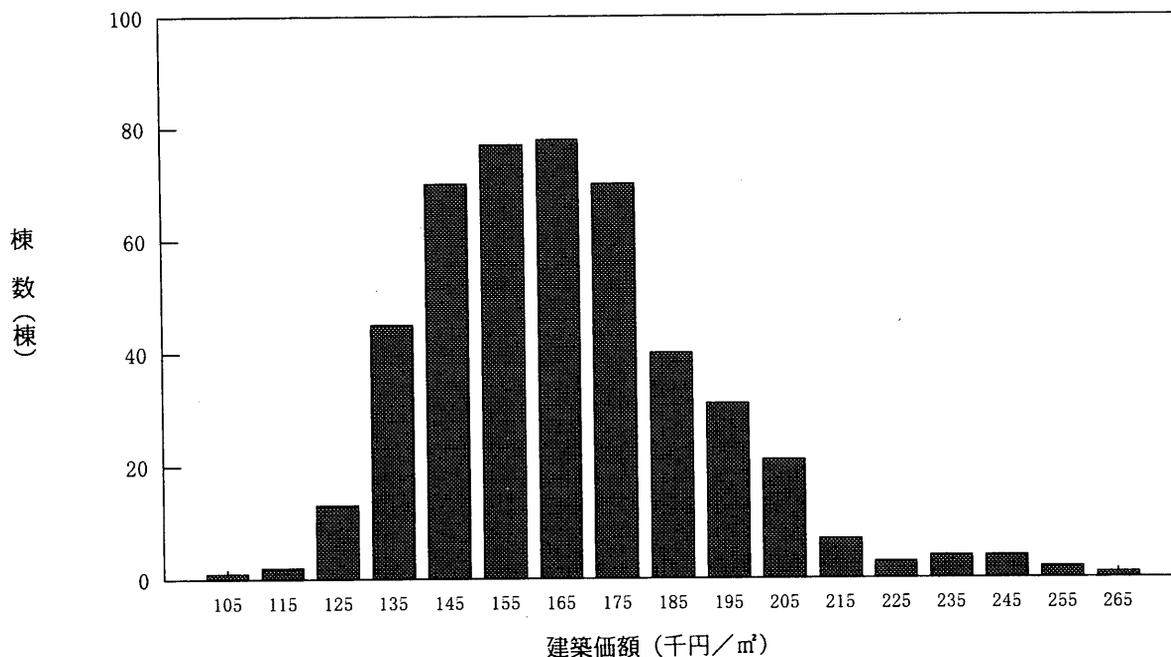
(注) 1. 建築価額及び再建築費評点数は、小数点以下四捨五入

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 163,792円、変動係数は、0.148であり、再建築費評点数については、それぞれ60,307点、0.104である。

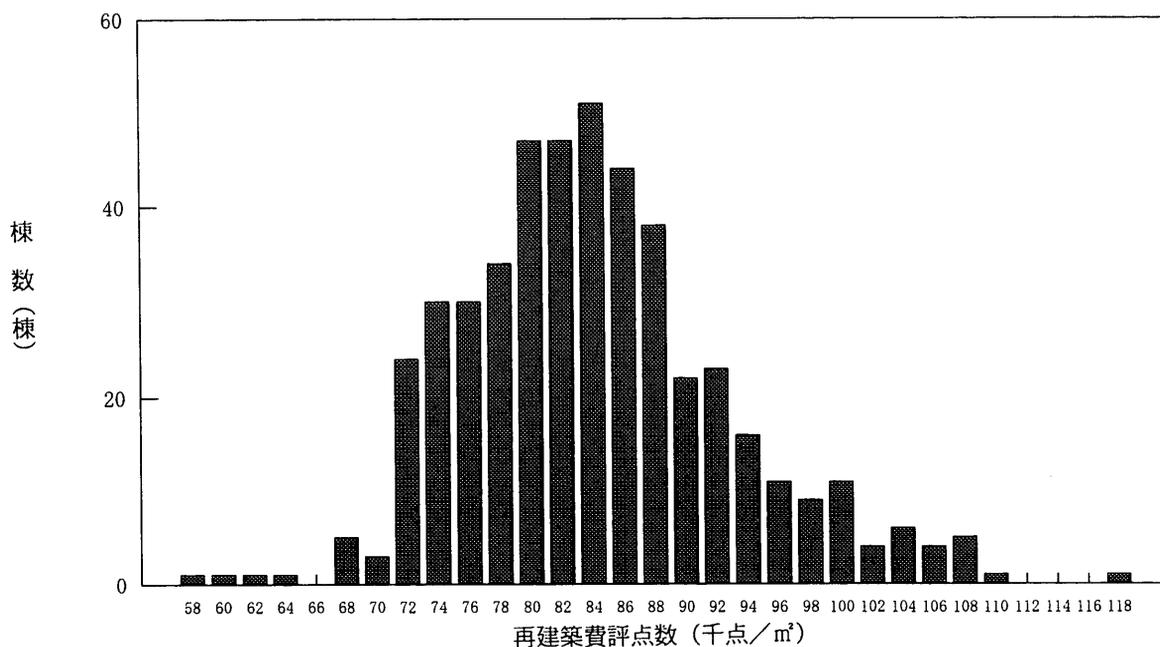
建築価額のデータの範囲が大きい理由は、調査対象家屋の品等、オプションの取付け状況、施工の程度差の他に、取引上の個別的特殊事情が反映されているためと考えられる。

図17-1 建築価額の段階別の状況



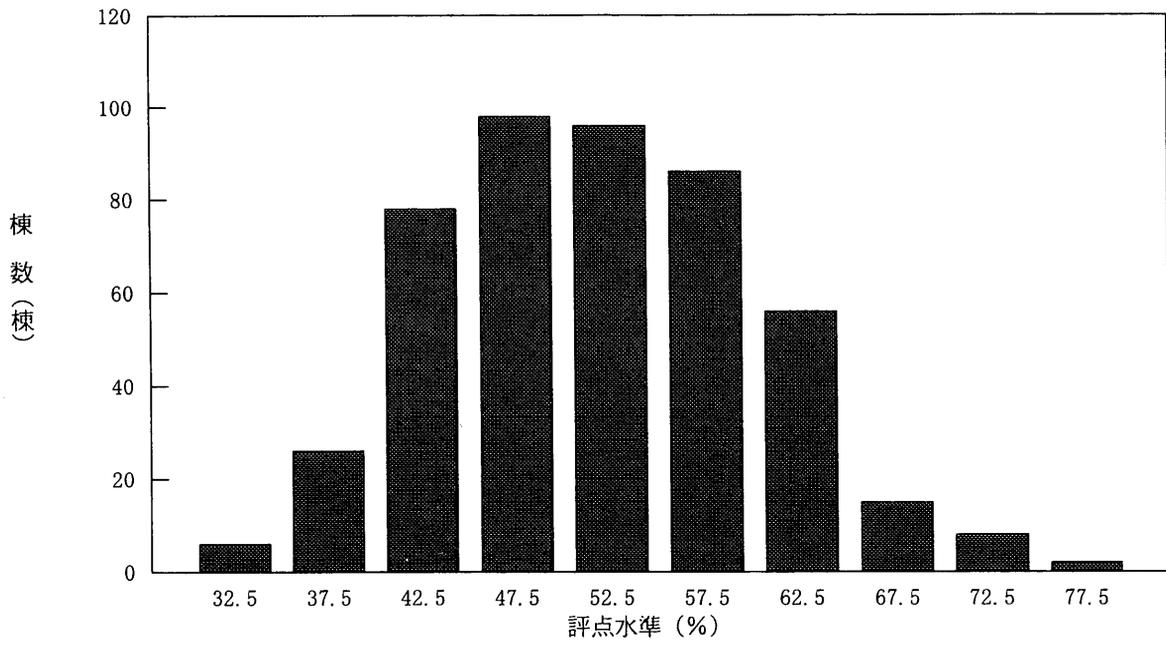
(注) 建築価額の各数字に含まれるデータの範囲は、例の示すとおりである。  
例：「155」は150千円/㎡以上160千円/㎡未満のデータを示す。

図17-2 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17-3 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。



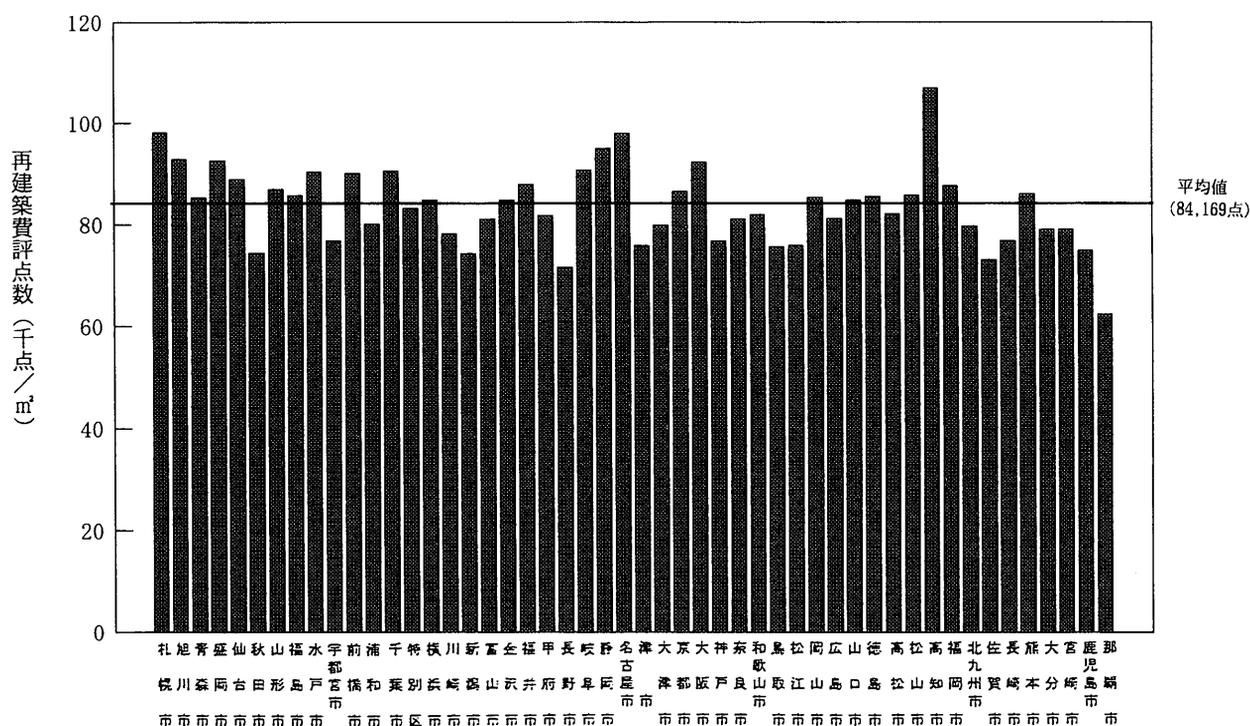
イ 再建築費評点数

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

再建築費評点数の高い都市は、高い方から高知市、札幌市、名古屋市、静岡市、旭川市であり、逆に低い都市は、低い方から那覇市、長野市、佐賀市、新潟市、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76、66、66、62、60であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ25、35、37、39、39となっている。

図19 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。



## ② 地域差

### ア 建築価額における地域差

全国を14地域に区分し、各地域の建築価額の平均を示したものが、図21である。

図21 建築価額の地域別比較

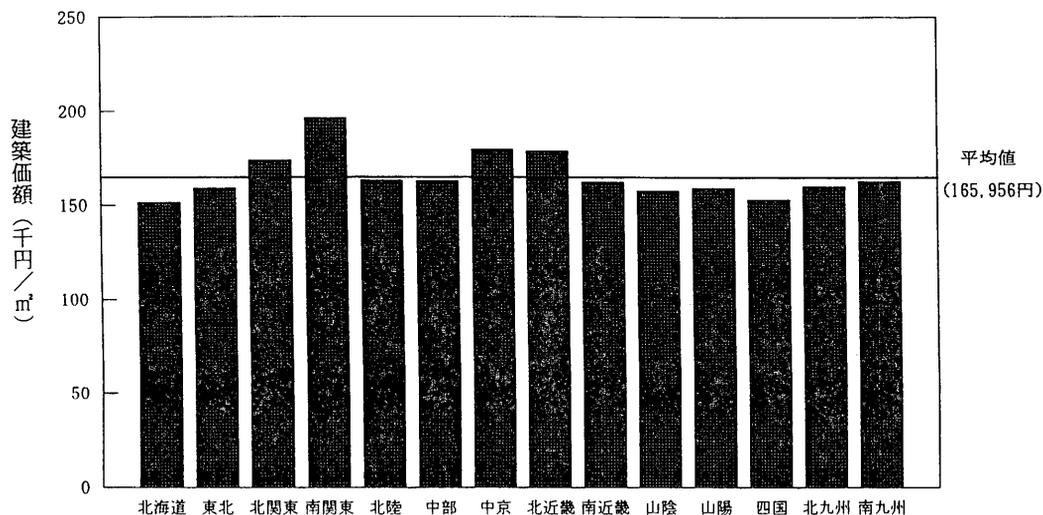
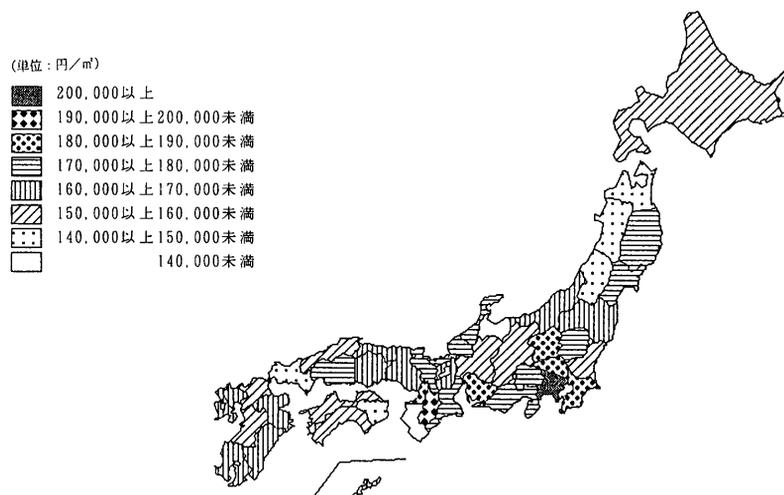


図21をみると、南関東(196,081円/㎡)が最も高く、ついで中京(179,280円/㎡)が高くなっており、逆に低い方では、北海道(151,138円/㎡)が最も低く、ついで四国(152,716円/㎡)となっている。高い方では、南関東については、特に特別区(209,441円/㎡)、川崎市(20,579円/㎡)及び横浜市(201,260円/㎡)が全調査対象都市平均(165,956円/㎡)を大きく上回っている。低い方では、北海道については、旭川市(139,264円/㎡)が全調査対象都市平均を大きく下回っている。

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22である。

図22 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23である。

図23 再建築費評点数の地域別比較

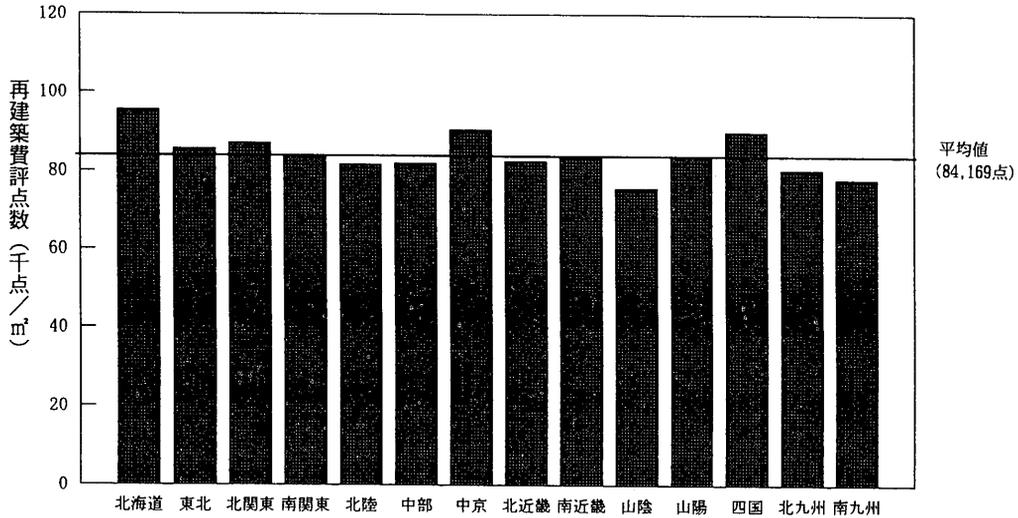
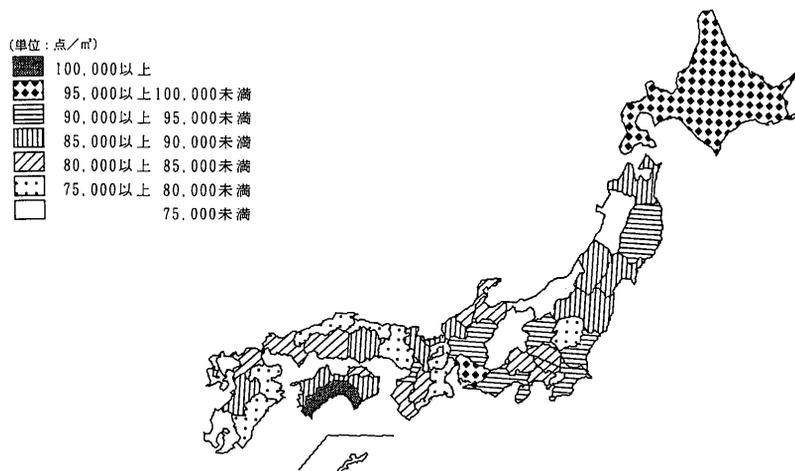


図23をみると、北海道（95,460点/㎡）が最も高く、ついで中京（90,520点/㎡）が高くなっており、逆に低い方では、山陰（75,639点/㎡）が最も低く、ついで南九州（78,108点/㎡）となっている。

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（84,169点/㎡）を上回っており、特に札幌市（98,117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（75,510点/㎡）、松江市（75,767点/㎡）ともに全調査対象都市平均を下回っている。

また、図19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24である。

図24 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25である。

図25 評点水準の地域別比較

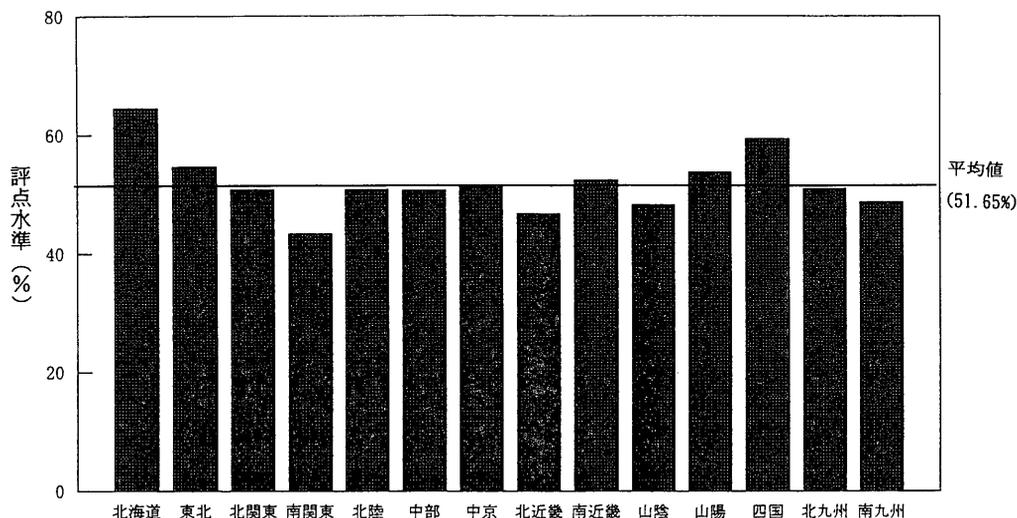
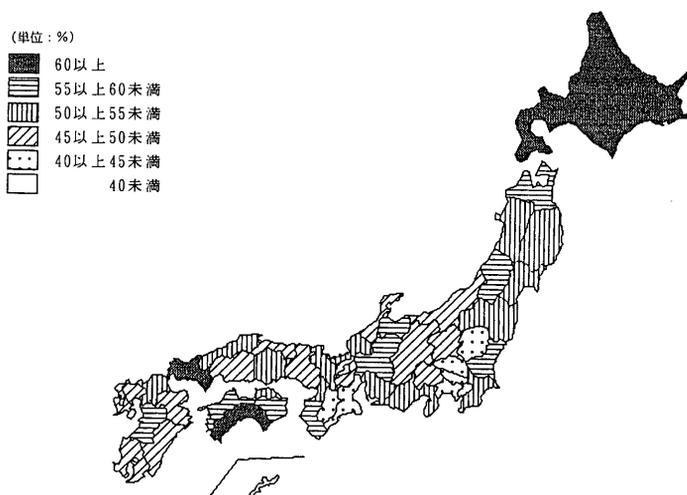


図25をみると、北海道(64.49%)が最も高く、ついで四国(59.34%)が高くなっており、逆に低い方では、南関東(43.35%)が最も低く、ついで北近畿(46.69%)となっている。

高い方では、北海道については特に札幌市(61.72%)が全調査対象都市平均(51.65%)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(38.27%)、特別区(40.33%)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26である。

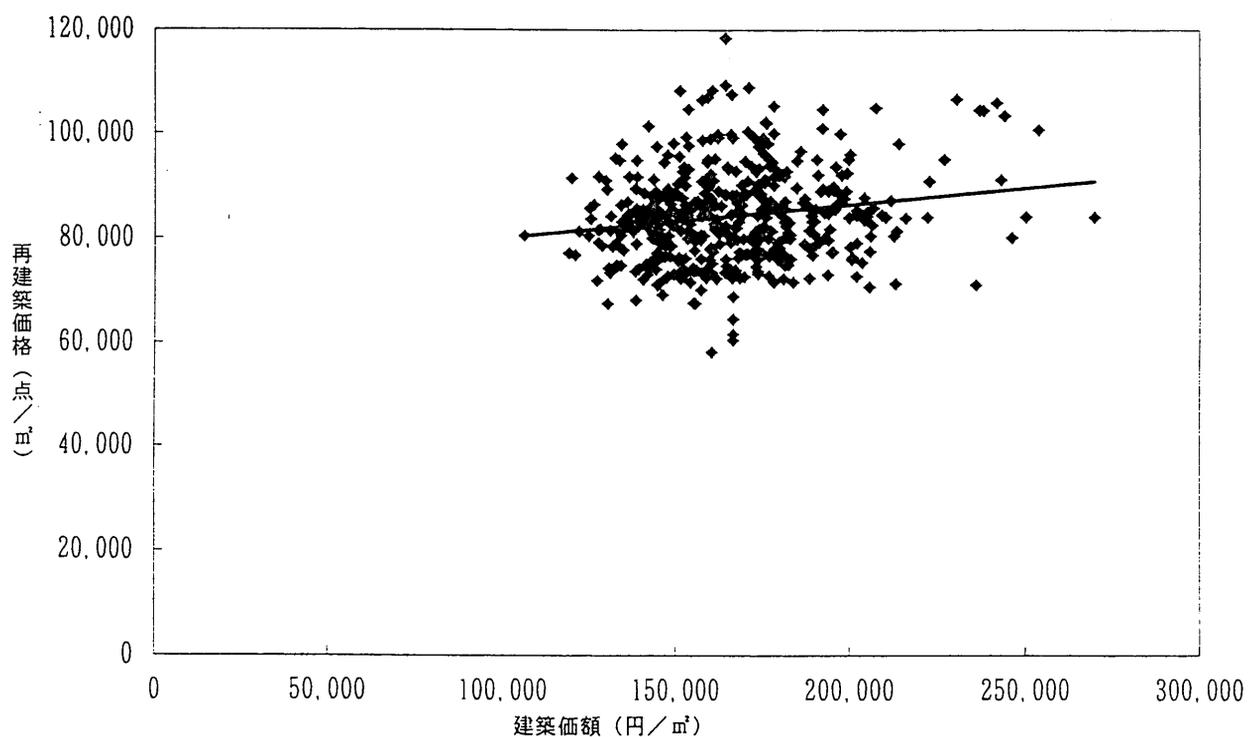
図26 評点水準の都道府県別状況



### (3) 建築価額と再建築費評点数の相関関係

評点水準は用語の解説で示したとおり、建築価額と再建築費評点数の関係で定まるものであり、具体的には両者の比較関連を行うことによって分析することとなる。そのため、両者の散布図を表すと図27のとおりとなり、両者の相関係数は 0.178 となっている。相関係数のみを見ると、今回の調査結果である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と考えられる。

図27 建築価額と再建築費評点数の関係



### 3 オプションの取付け状況等

#### (1) オプションの取付け状況

全調査対象家屋のオプションの取付け状況については、図28に示したとおりである。

これによると、何らかのオプションを取り付けた家屋は全体19.8%であるが、全ての家屋について、そのオプションの取付け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り付けられていると考えられる。

また、取り付けられたオプションの内訳は、図29に示したとおりである。特に取付けの多いオプションとしては「建具」(37棟)、「キッチン」(27棟)、「ベランダ」(22棟)、「収納庫」(20棟)などとなっており、木質系プレハブ家屋とほぼ同様となっている。

図28 オプションの取付け状況

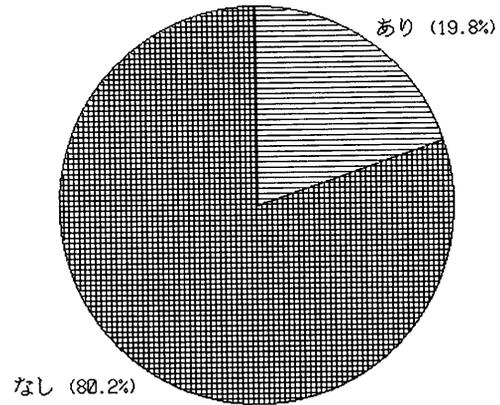
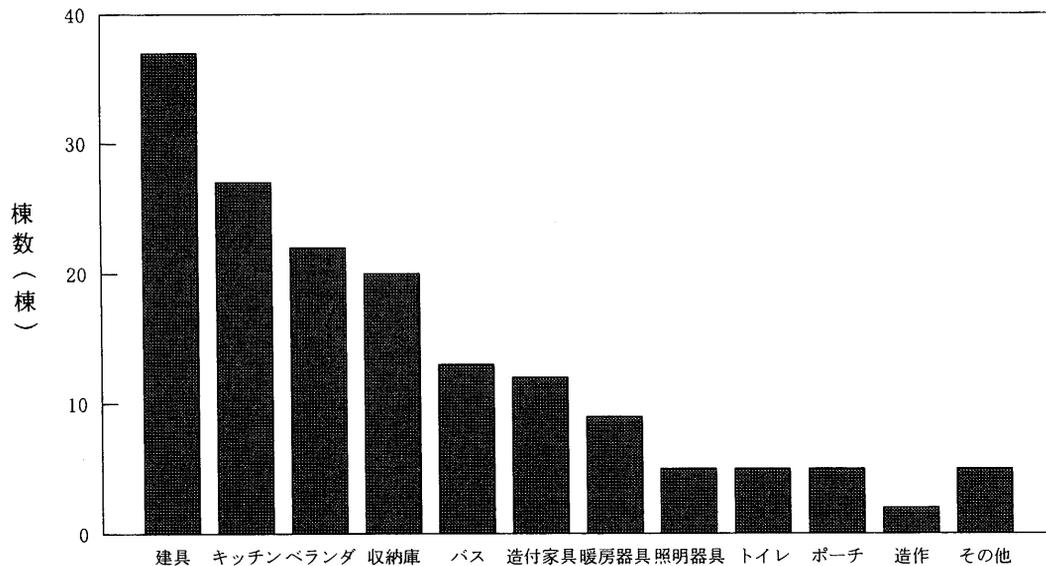


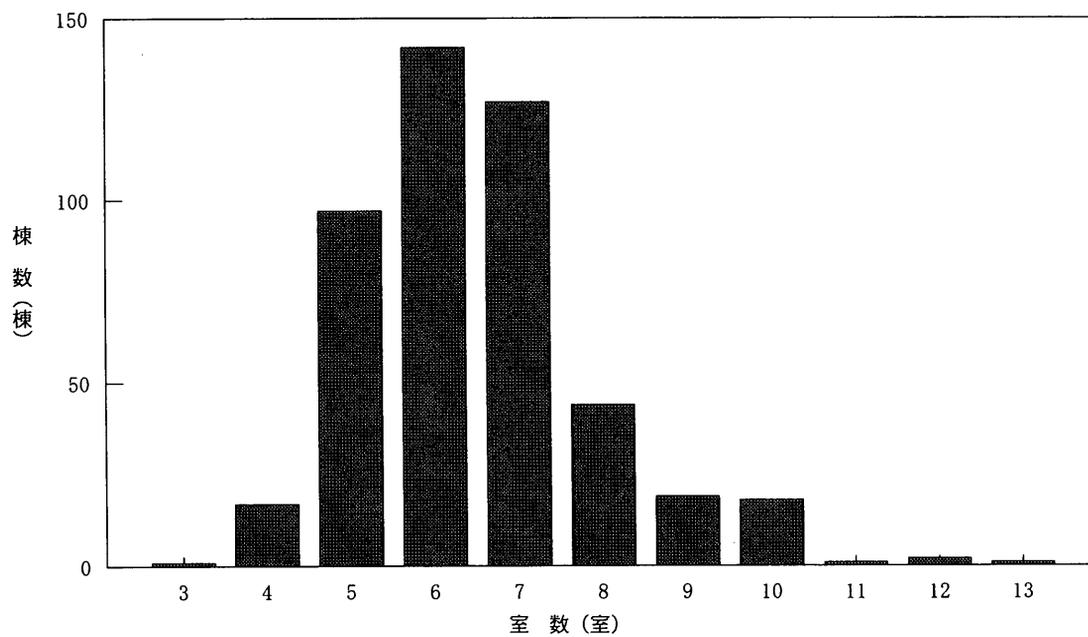
図29 オプションの内訳



(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、10室、4室の順である。室数の分布状況を表したものが図30である。

図30 室数の分布状況



## IV 輸入住宅の調査結果

### 1 定義及び供給状況

#### (1) 輸入住宅の定義

輸入住宅の定義については、統一的な定義はされておらず、

- ・ 海外の設計思想による住宅を住宅1戸分として資材別輸入またはパッケージ輸入し建設された住宅であり、2×4工法や在来工法でスタイルを真似したり、ごく一部に外国製品の部品や資材を用いた住宅は除外するものとする（「輸入住宅促進協議会報告書」）
- ・ 海外の住まいの特長（間取り、仕様、建て方、外観など）を取り入れ、必要な建築資材や住宅部品をできる限り輸入して建てられた住宅（「輸入住宅ABC」(財)製品輸入促進協会）
- ・ 輸入資材を60%以上使用している住宅（日本貿易振興会（JETRO）より聴取）

等が輸入住宅と呼ばれている。

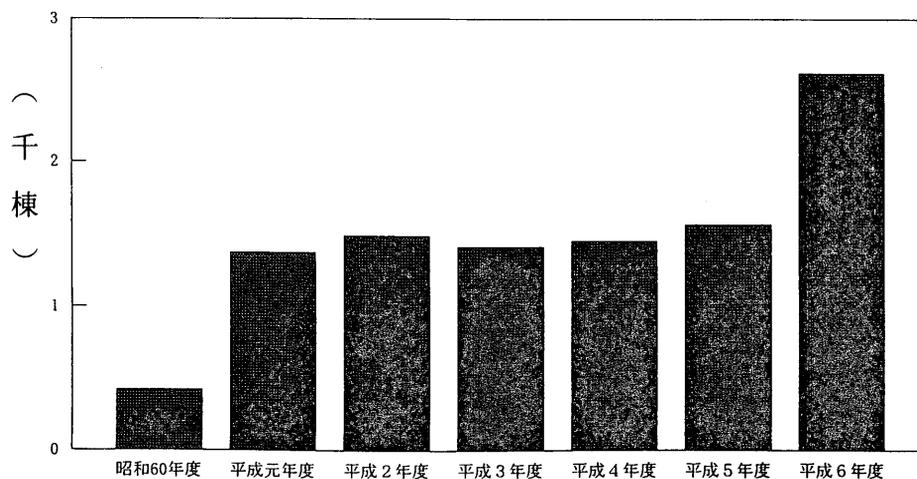
今回の調査での調査棟数は110棟であるが、上記のように輸入住宅の定義が統一的に定められていないこと、また、調査家屋が輸入住宅であるか否かは所有者や施工者に確認しなければならず、その確認が難しいことから、実際には調査対象都市内においては、今回調査された輸入住宅以外にも輸入住宅が建築されていることが推測される。

#### (2) 供給状況

輸入住宅の建築棟数を調べたものではなく、建設省などが供給戸数を調べた結果が図31である。

これによると、平成6年度に供給戸数が急激に増していることがわかる。また、日本貿易振興会による平成7年の販売棟数見込みでは、さらに大幅に伸びるものとされている。

図31 輸入住宅の供給戸数

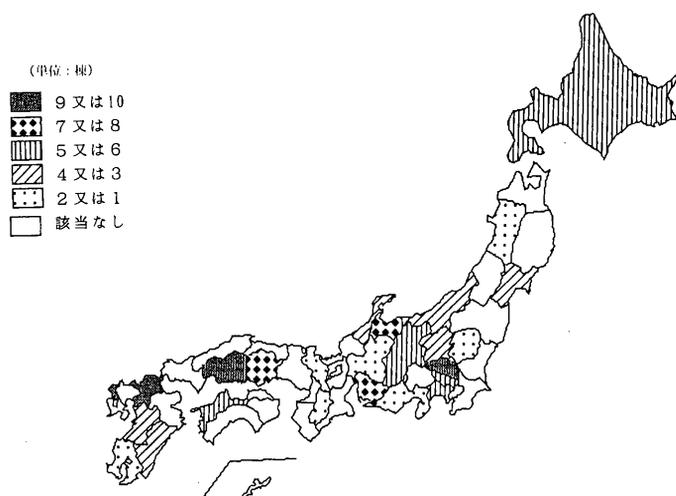


## 2 調査対象家屋の状況

### (1) 調査対象家屋の分布状況

各都市に依頼した調査対象家屋の調査棟数は10棟ずつであったが、実際に集まった棟数は表1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32である。調査対象都市のうち24都市、つまり約半分の都市において調査対象家屋が0棟であった。

図32 調査対象家屋の分布状況



### (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の延べ床面積を示すと、表7のとおりである。延べ床面積の平均は156.08㎡で、最高、最低は、それぞれ87.15㎡、340.22㎡である。

表7 調査対象家屋

最 低	最 高	平 均	標 準 偏 差
87.15	340.22	156.08	45.56

(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状況を示したものが図35-1である。

輸入住宅の平均延べ床面積は、木質系プレハブ家屋及びツーバイフォー家屋に比べて高い結果となっているが、これは大規模なモデルハウスが平均を上げていることが考えられ、図35を見る限り、多くの輸入住宅の延べ床面積は100㎡台の前半に集中している。

### 3 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8のとおりであり、段階別区分の状況は図34-1から図34-3のとおりである。

表8 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	114,929	286,794	175,888	32,852
(点/㎡) 再建築費評点数	68,400	119,977	90,732	11,470
(%) 評 点 水 準	34.06	72.86	52.87	9.24

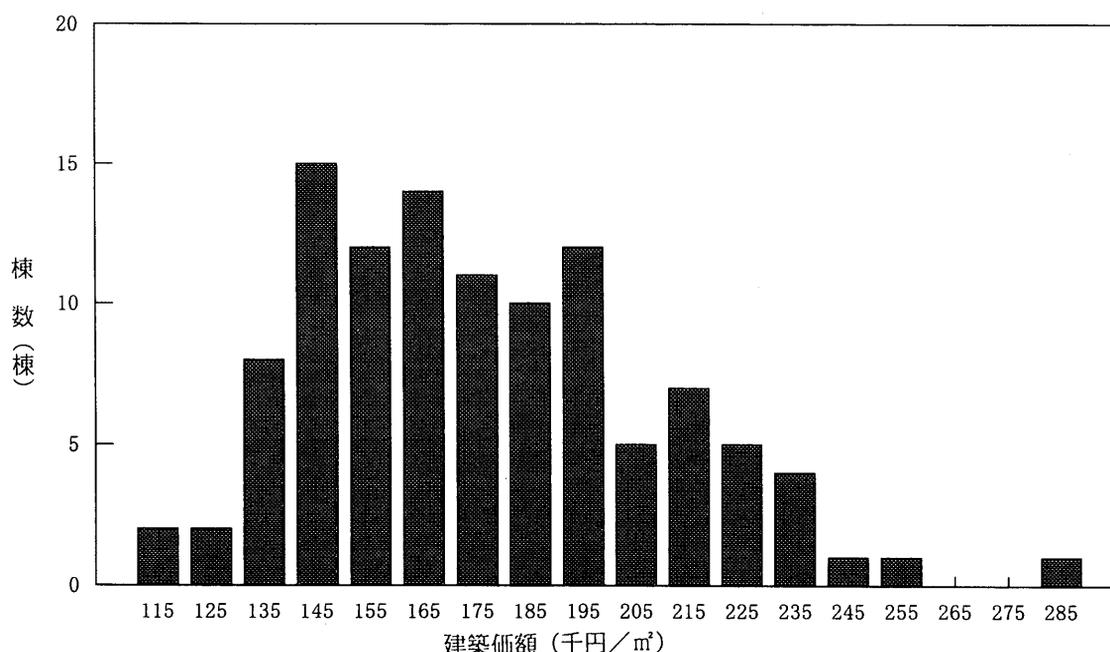
(注) 1. 建築価額及び再建築費評点数は、小数点以下四捨五入

2. 評点水準は小数点以下四捨五入

建築価額についてみると、データの範囲 171,865円、標準偏差の平均に対する割合は、0.187であり、再建築費評点数については、それぞれ51,577点、0.126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、取引上の個別特殊事業が反映されているためと考えられる。

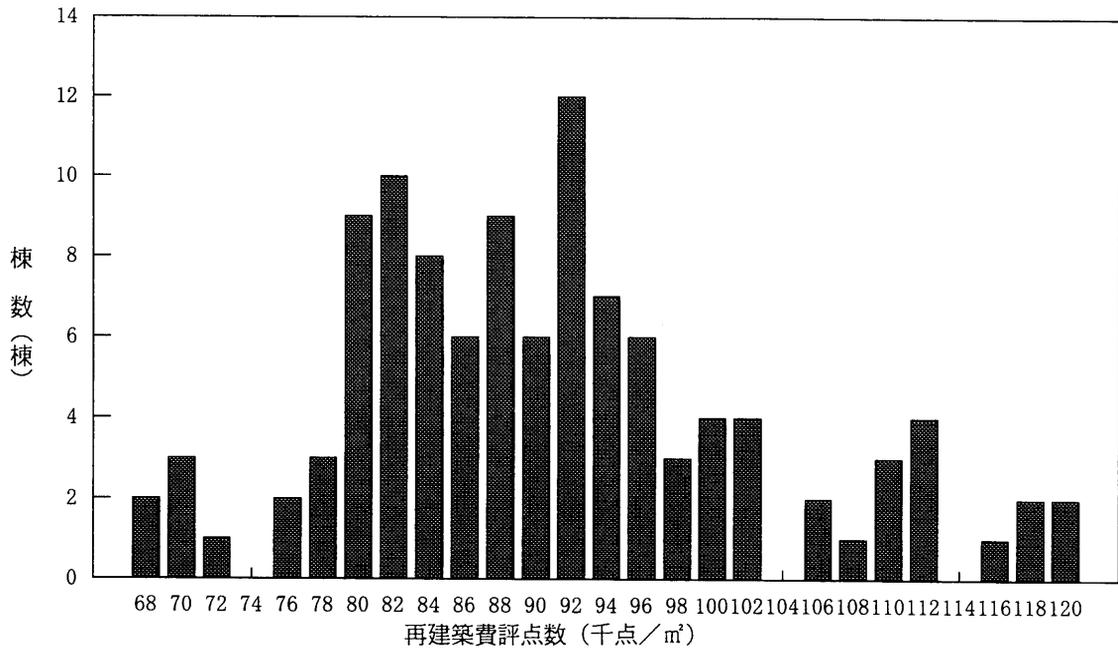
図34-1 建築価額の段階別区分の状況



(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。

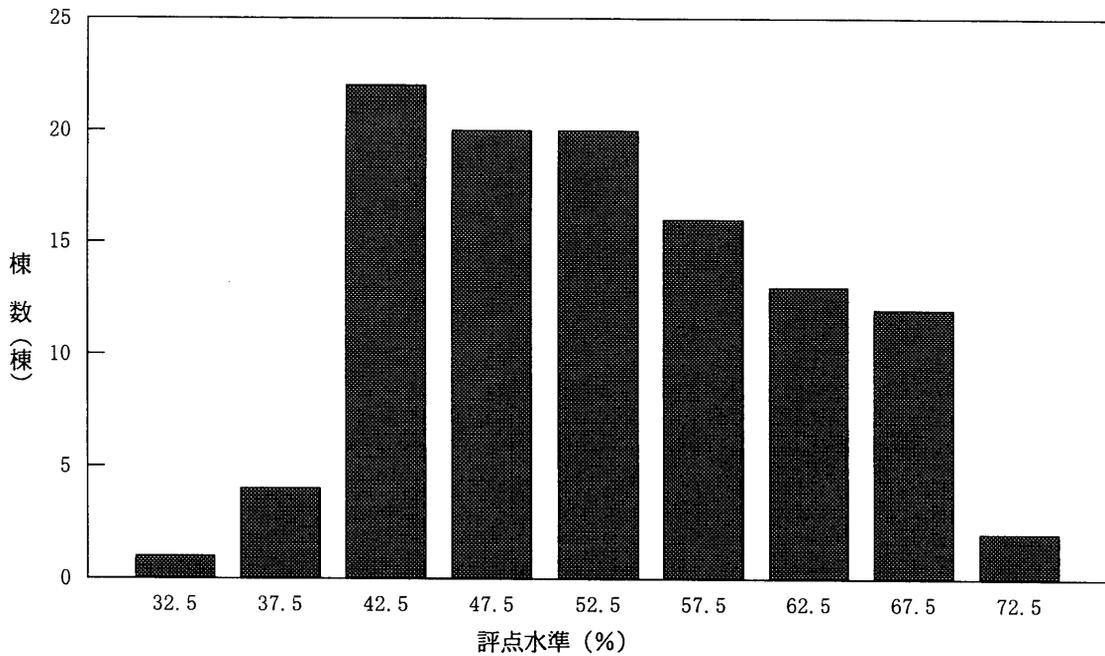
図34-2 再建築費評点数の段階別区分の状況



(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/m²以上93千点/m²未満のデータを示す。

図34-3 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) 概要価額の地域差

① 概要

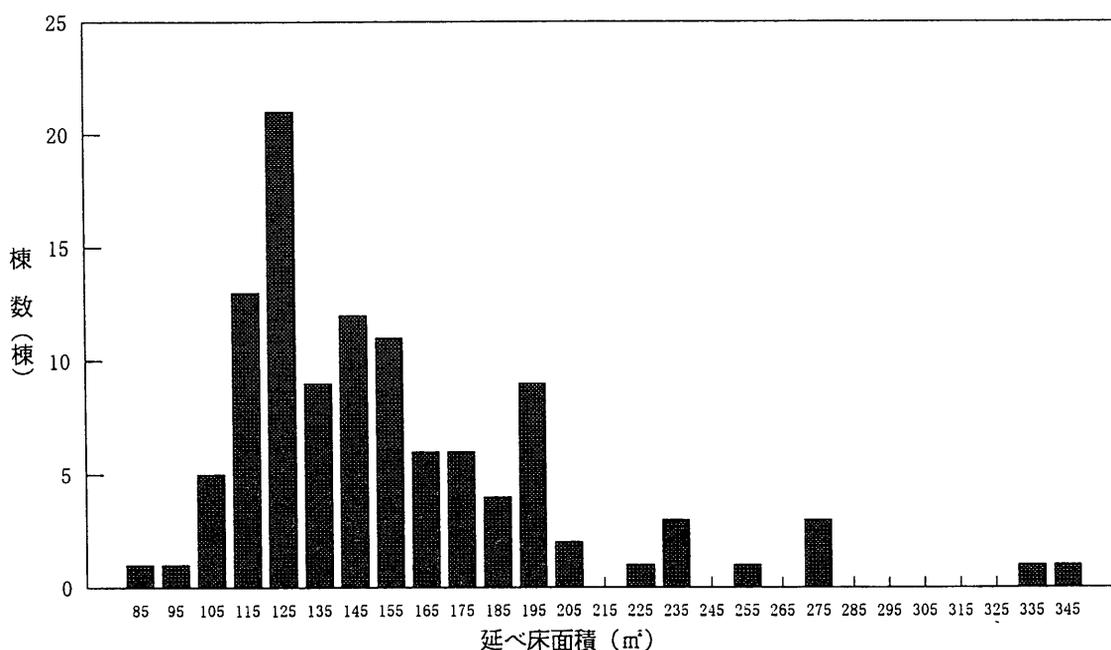
ア 建築価額

建築価額のデータの概要は表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35-2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る。

建築価額の高い都市は、高い方から京都市、特別区、静岡市、福岡市、金沢市であり、逆に低い都市は、低い方から岐阜市、富山市、宇都宮市、鹿児島市、岡山市となっている。

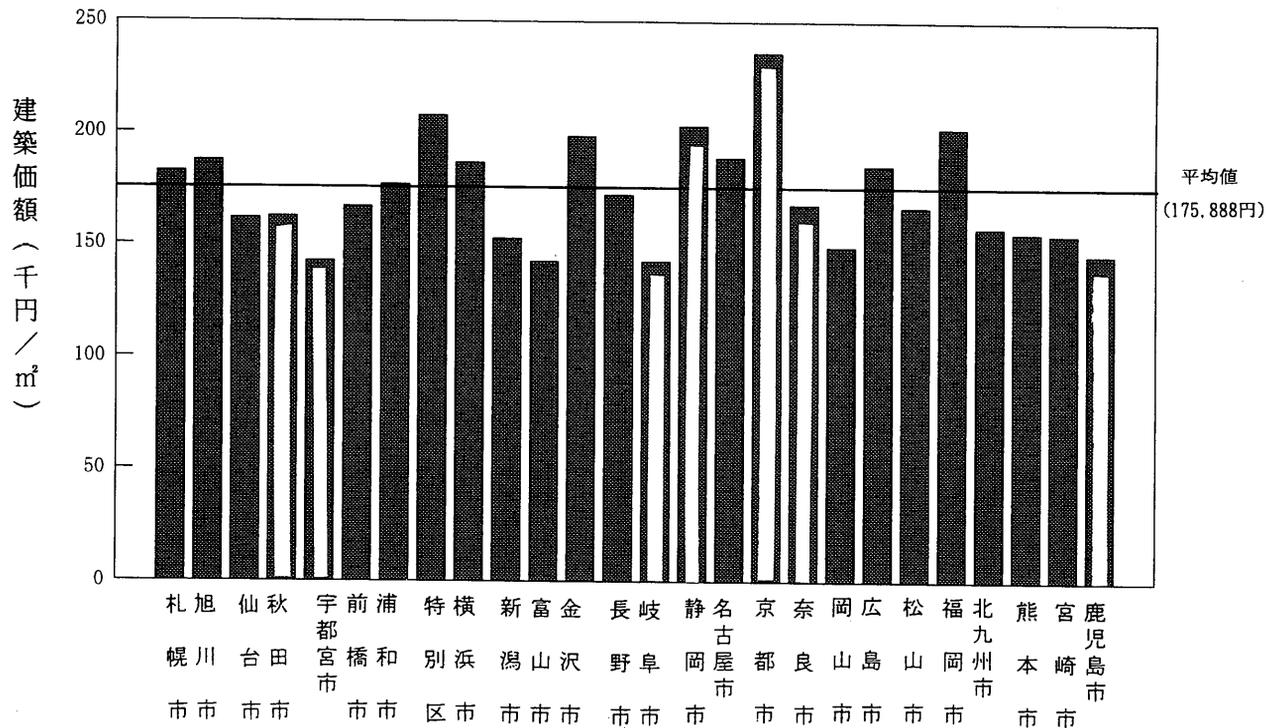
また、建築価額の高い5都市の偏差値は、それぞれ68、60、58、58、57であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ40、40、40、41、42となっている。しかし、京都市、静岡市、岐阜市、宇都宮市及び鹿児島市において集まった調査対象家屋が1棟のみであり、サンプル数として十分でないことを勘案すると、必ずしもこの調査結果のみをもって比較することはできないと考えられる。

図35-1 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：「125」は120m<sup>2</sup>以上130m<sup>2</sup>未満のデータを示す。

図35-2 建築価額の都市別比較



注1 各調査対象都市の数値については、巻末の計数資料を参考。  
 注2 中抜きのグラフは、調査対象家屋棟数が1の都市である。

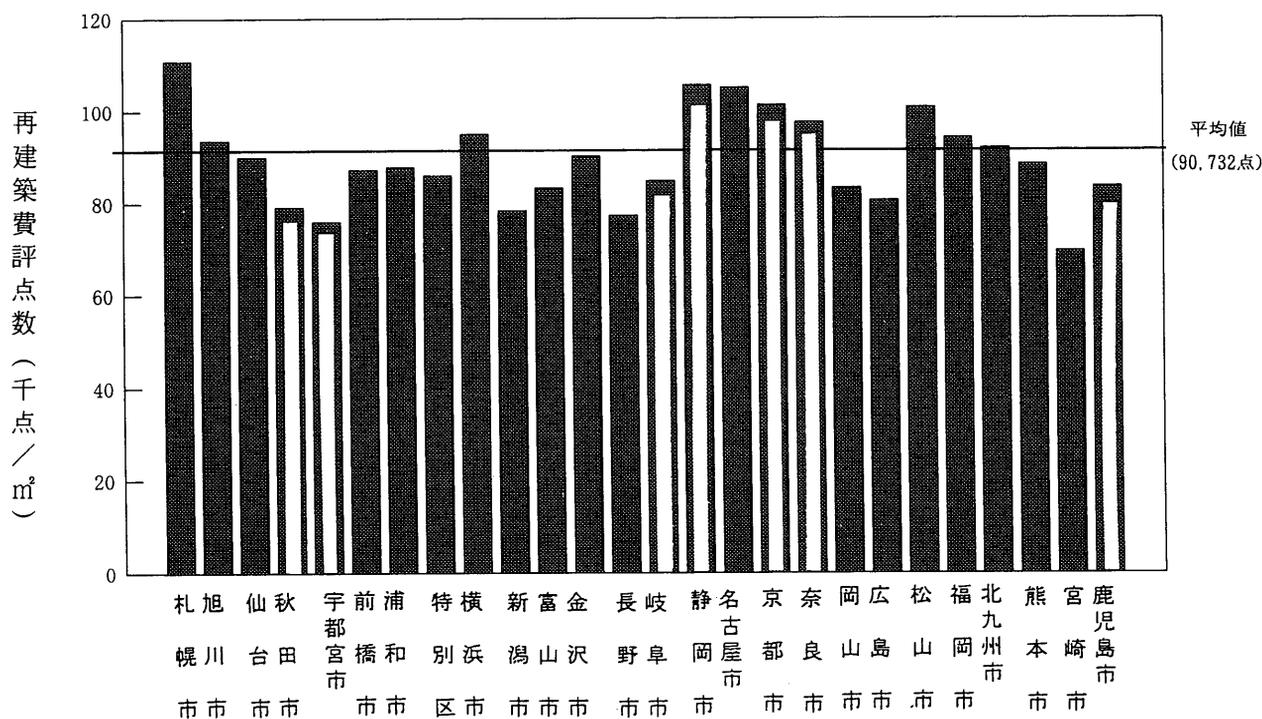
## イ 再建築費評点数

再建築費評点数のデータの概要は表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36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る。

再建築費評点数の高い都市は、高い方から札幌市、静岡市、名古屋市、京都市、松山市であり、逆に低い都市は、低い方から宮崎市、宇都宮市、長野市、新潟市、秋田市となっている。

また、再建築費評点数の高い5都市の偏差値は、それぞれ67、63、62、59、59であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ31、37、38、39、40となっている。しかし、建築価額の結果と同様に京都市、宇都宮市及び秋田市において集まった調査対象家屋が1棟のみであり、サンプル数として十分でないことを勘案すると、必ずしもこの調査結果のみをもって比較することはできないと考えられる。

図36 再建築費評点数の都市別比較



- 注1 各調査対象都市の数値については、巻末の計数資料を参考。  
 2 中抜きのグラフは、調査対象家屋棟数が1の都市である。

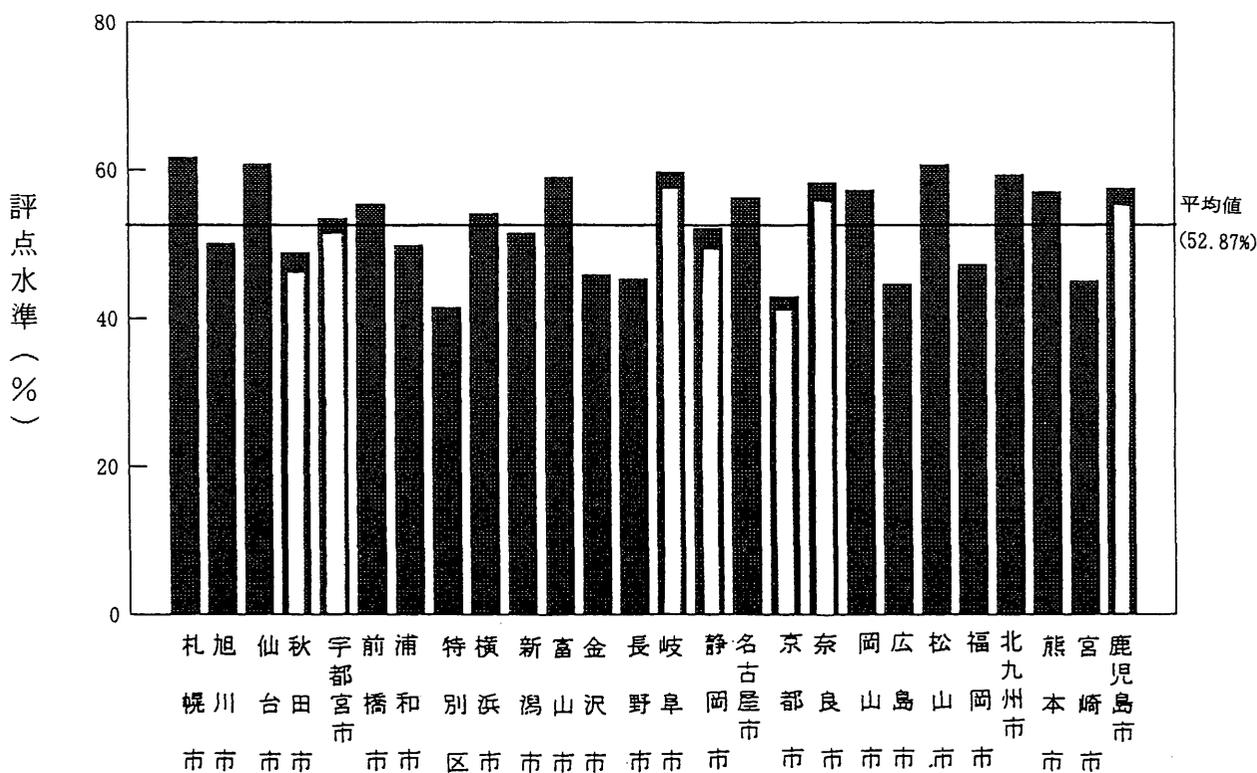
ウ 評点水準

評点水準のデータの概要は表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37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る。

再建築費評点数の高い都市は、高い方から札幌市、仙台市、松山市、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、京都市、広島市、宮崎市、長野市となっている。

また、評点水準の高い5都市の偏差値は、それぞれ59、59、58、57、57であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ38、39、41、41、42となっている。しかし、岐阜市及び京都市において集まった調査対象家屋が1棟のみであり、サンプル数として十分でないことを勘案すると、必ずしもこの調査結果のみをもって比較することはできないと考えられる。

図37 評点水準の都市別比較



注1 各調査対象都市の数値については、巻末の計数資料を参考。

2 中抜きのグラフは、調査対象家屋棟数が1の都市である。

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、各地域内の建築価額を平均したものが図38である。

図38 建築価額の地域別比較

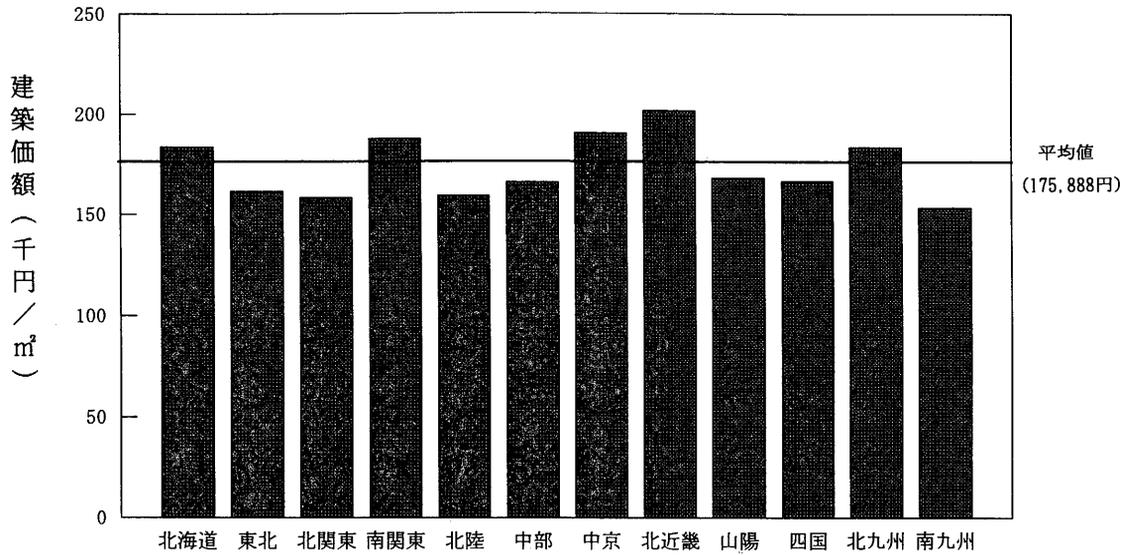
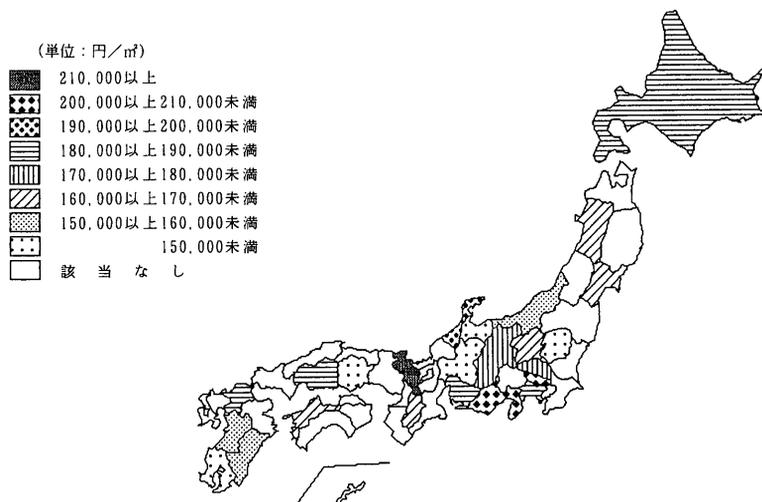


図38をみると、北近畿(201,718円/m<sup>2</sup>)が最も高く、ついで中京(190,473円/m<sup>2</sup>)が高くなっており、逆に低い方では南九州(153,549円/m<sup>2</sup>)が最も低く、ついで北関東 (158,436円/m<sup>2</sup>)となっている。

しかし、最も高い北近畿及び2番目に低い北関東地域においては、それぞれ地域内で集まった調査対象家屋が2棟又は3棟であり、そのため、1棟々々の建築価額が各地域の平均建築価額に大きく影響を及ぼしていることから、必ずしもこの平均価額のみをもって比較することはできない。

また、図35-2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39である。

図39 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、各地域内の再建築費評点数を平均したものが図40である。

図40 再建築費評点数の地域別比較

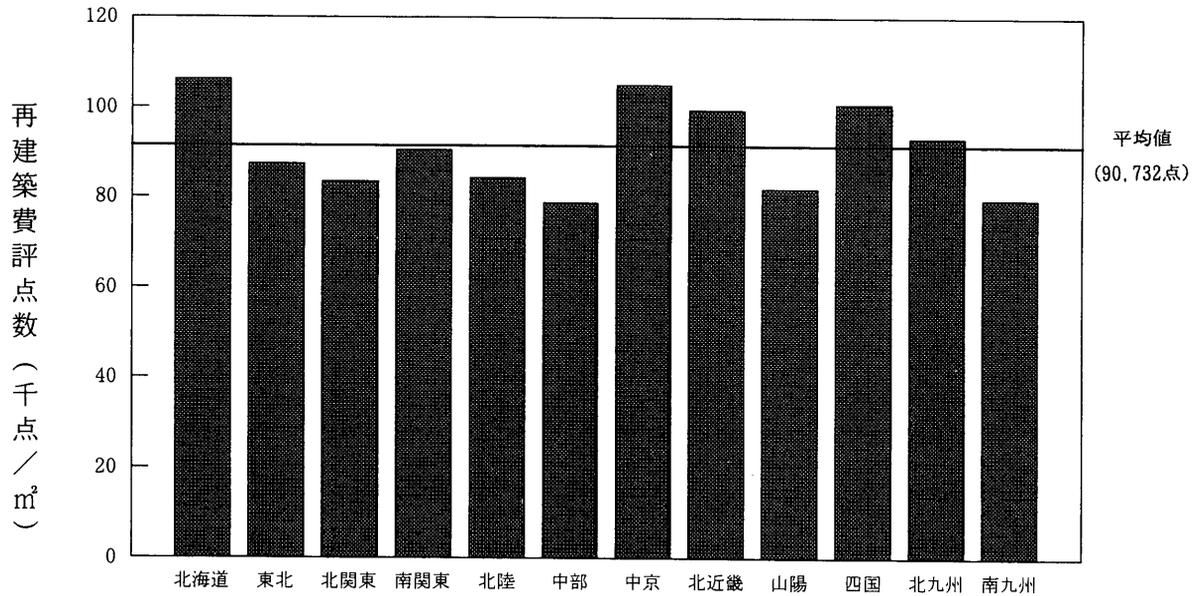
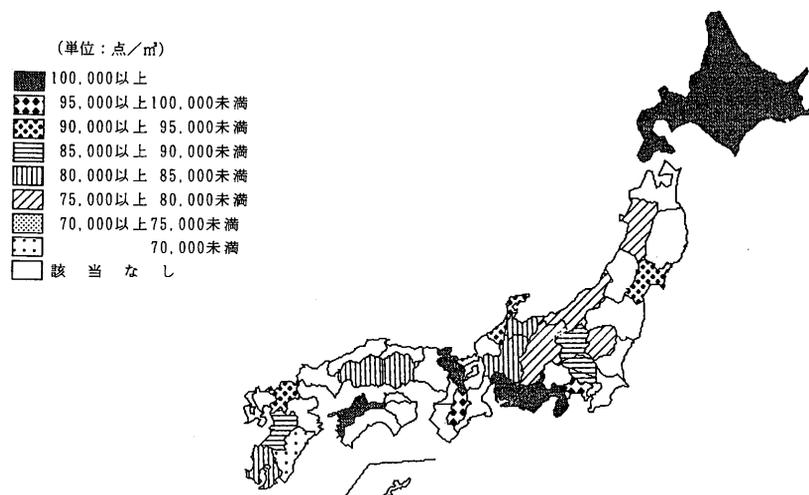


図40をみると、北海道(106,108点/㎡)が最も高く、ついで中京(105,068点/㎡)が高くなっており、逆に低い方では中部(78,769点/㎡)が最も低く、ついで南九州(79,585点/㎡)となっている。

高い方では、北海道については札幌市(110,783点/㎡)が全調査対象都市平均(90,732点/㎡)を大きく上回っている。中部については長野市(77,264点/㎡)が全調査対象都市平均を大きく下回っている。

また、図36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41である。

図41 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、各地域内の評点水準を平均したものが図42である。

図42 評点水準の地域別比較

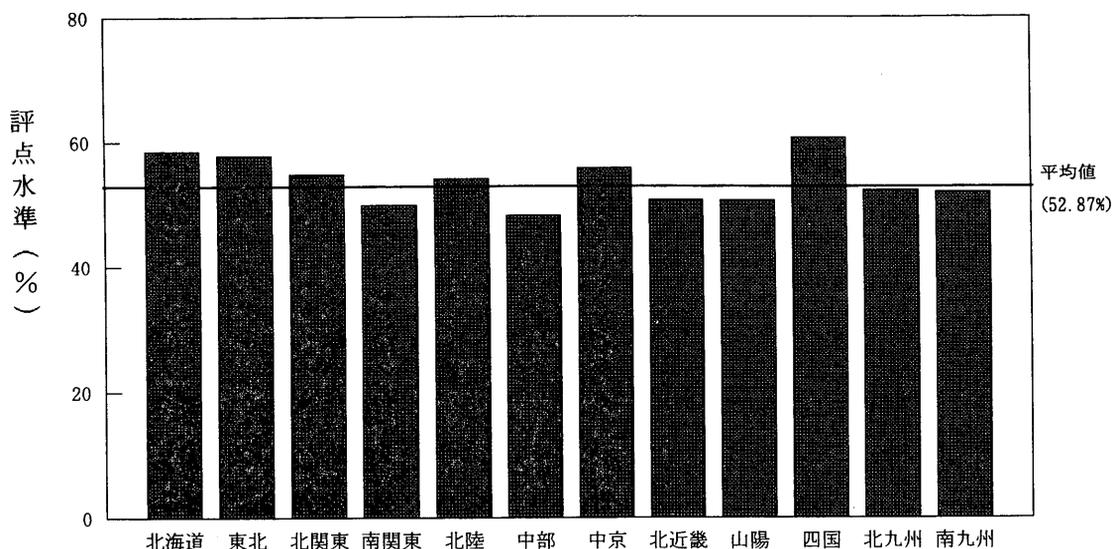
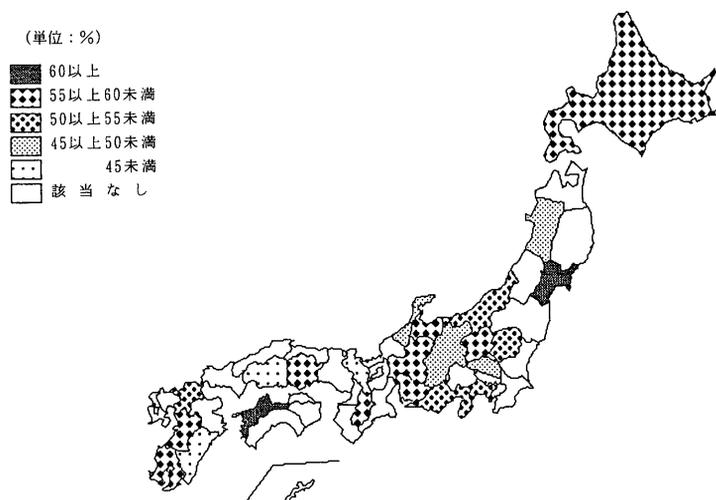


図42をみると、四国(60.63%)が最も高く、ついで北海道(58.45%)が高くなっており、逆に低い方では中部(48.15%)が最も低く、ついで南関東(49.83%)となっている。

低い方では、中部については長野市(45.29%)が全調査対象都市平均(52.87%)を大きく下回っているためである。しかし、最も高い四国地域においては調査対象家屋が集まった都市が松山市のみであることから、松山市の平均評点水準がそのまま四国の平均となっており、必ずしもこの調査結果のみをもって比較することはできない。

また、図37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43である。

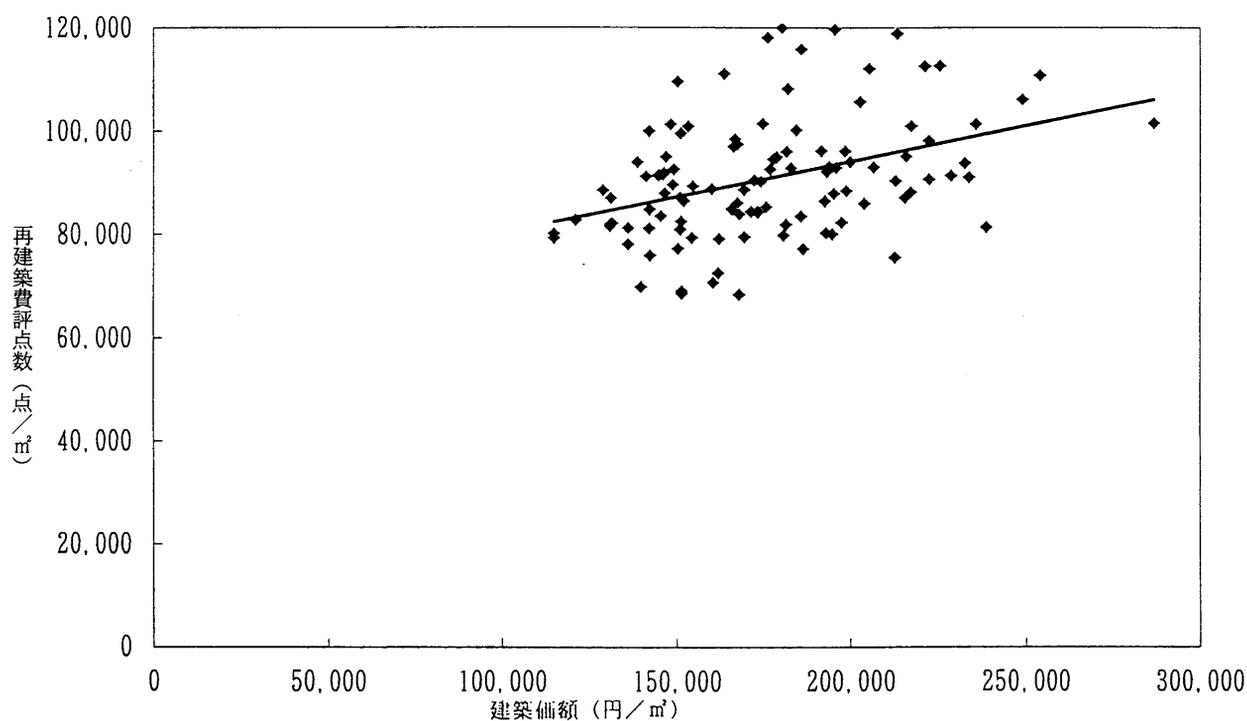
図43 評点水準の都道府県別状況



### (3) 建築価額と再建築費評点数の相関関係

評点水準は用語の解説で示したとおり、建築価額と再建築費評点数の関係で定まるものであり、具体的には両者の比較関連を行うことによって分析することとなる。そのため、両者の散布図を表すと図44のとおりとなり、両者の相関関係は 0.391となっており、他構造の家屋の相関係数に比べて若干高めとなっている。しかし、相関係数のみを見ると、やはり今回の調査結果である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と考えられる。

図44 建築価額と再建築費評点数の関係



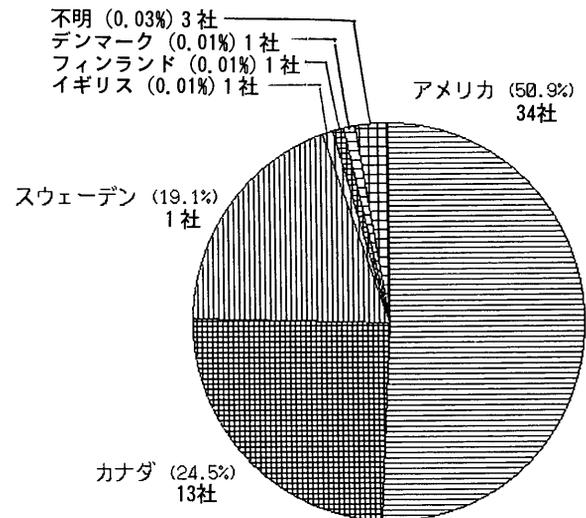
#### 4 輸 入 先

調査対象家屋の輸入先を示したものが図45である。

これによると、アメリカ（50.9%）が最も多く、続いてカナダ（24.5%）、スウェーデン（19.1%）となっており、北米で4分の3程度を占めている。

スウェーデンからの輸入住宅は1施工者が全調査家屋を建築しているのに比べ、北米からの輸入住宅については施工者数47に対し調査棟数83棟と、1施工者当たりの平均建築棟数は約2棟となっており、多くの種類があることが考えられる反面、全国的に突出した施工者がいないことが考えられる。

図45 輸入先の状況



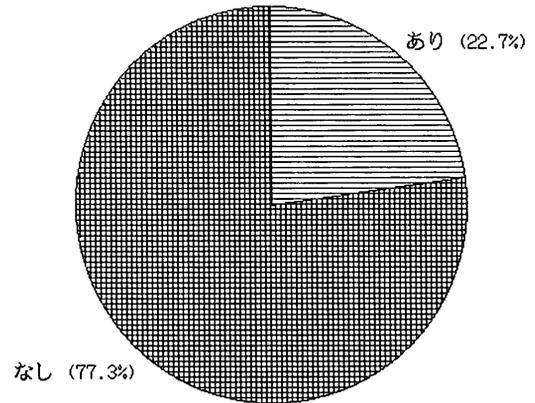
## 5 オプションの取付け状況等

図46 オプションの取付け状況

### (1) オプションの取付け状況

全調査対象家屋のオプションの取付け状況については、図46に示したとおりである。

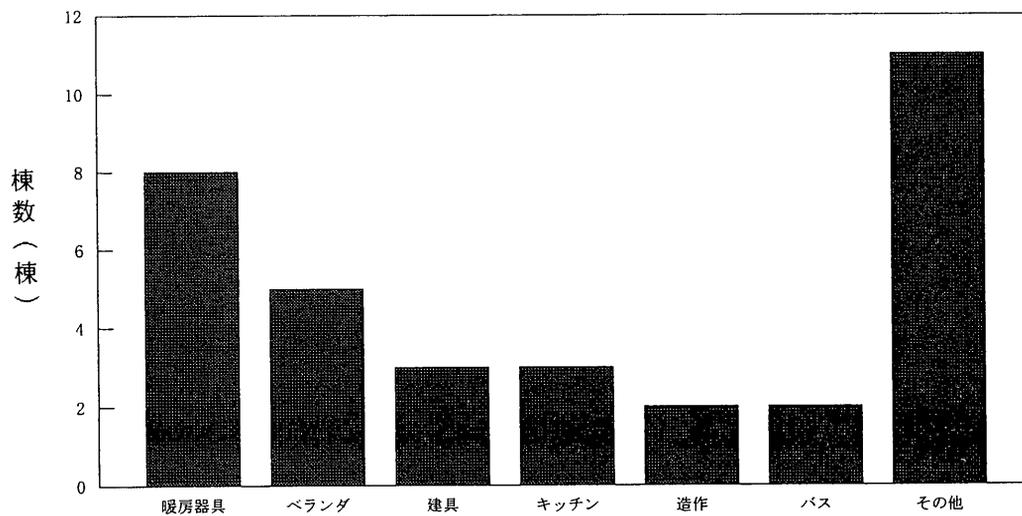
これによると、何らかのオプションを取り付けた家屋は全体の22.7%であるが、全ての家屋について、そのオプションの取付け状況を把握することは難しく、実際にはもっと多くの家屋にオプションが取り付けられていると考えられる。



また、取り付けられたオプションの内訳は、図47に示した通りである。

特に多いオプションは「暖房器具」（8棟）、「ベランダ」（5棟）などである。「暖房器具」としては暖炉がほとんどであるが、これは調査対象家屋にモデルハウスが入っていることが考えられ、これに暖炉が施工されているためと考えられる。

図47 オプションの内訳

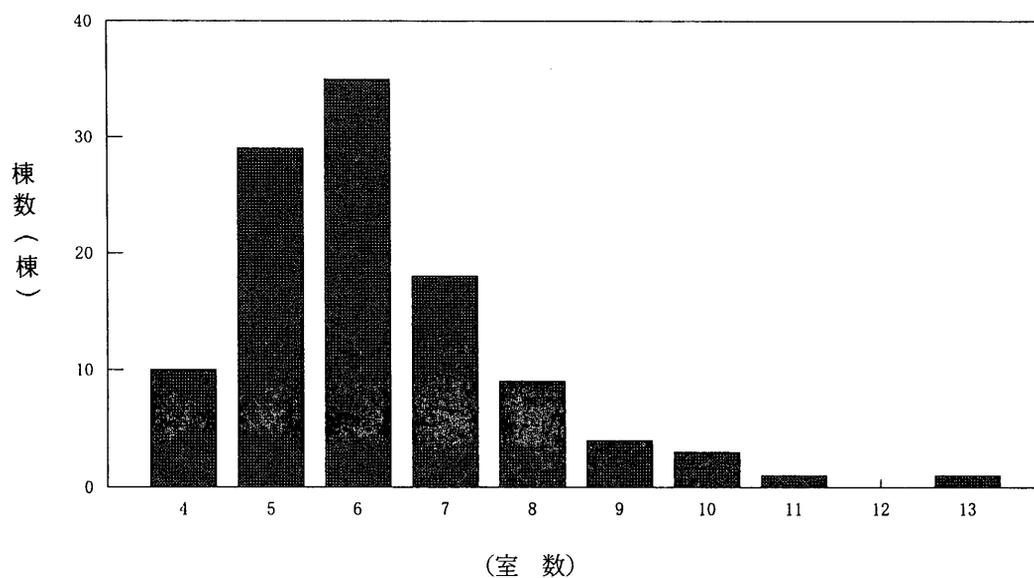


(2) 室数の状況

室数は、6室が最も多く、全棟数の31.8%を占める。以下、5室、7室、4室、8室の順である。

室数の分布状況を表したものが図48である。

図48 室数の分布状況



## V 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輸入住宅の比較

### 1 建築価額等の比較

今回調査を行っ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輸入住宅のデータ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（木質系）、ツーバイフォー方式構造建物及び輸入住宅の比較

項目 構造	床面積 (㎡)	建物価額 (円/㎡)	再建築費評点数 (点/㎡)	評点水準 (%)
木質系プレハブ建物(A)	129.60	163,149	83,963	52.50
ツーバイフォー建物(B)	136.71	165,956	84,169	51.65
輸入住宅(C)	156.08	175,888	90,732	52.87
(A) / (B)	0.95	0.98	1.00	1.02
(A) / (C)	0.83	0.93	0.93	0.99
(B) / (C)	0.88	0.94	0.93	0.98

これによると、輸入住宅は、床面積、建築価額及び再建築費評点数において、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比べて高い数字となっている。

しかし、輸入住宅については調査対象家屋の中にモデルハウスが入っていることが予想され、その場合の家屋は比較的大規模で程度のよいものであることが推測され、さらに、保温や防音のための二重ガラス、厚い断熱材などの使用も建築価額及び再建築費評点数を高くする要因と考えられる。また、資材輸入の際の関税、規格規制等も建築価額を上げる一因といわれている。

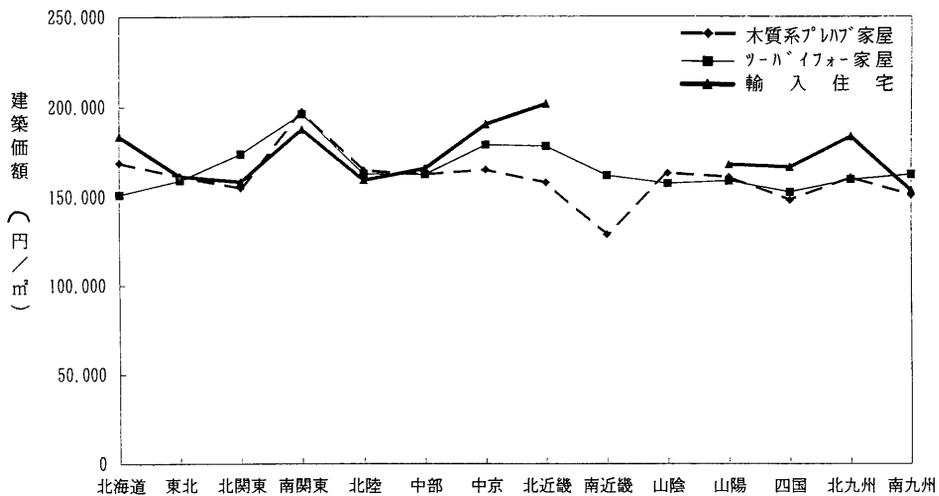
また、プレハブ方式構造建物（木質系）とツーバイフォー方式構造建物を比較すると、床面積、建築価額及び再建築費評点数においてツーバイフォー方式構造建物の方が高い数字となっており、これは過去の調査の傾向と同様である。

### 2 地域別の比較

#### (1) 建築価額

全国を14地域に区分し、各地域ごとに平均した建築価額を比較したものが図49である。なお、輸入住宅の調査対象家屋棟数が0棟の都市が多いことから各調査対象都市別の比較は不可能なため、各地域別の比較のみとした。

図49 各構造の建築価額の地域別比較



(注) 輸入住宅については、南近畿及び山陰地域において調査対象家屋が0棟であったため、無印とした。

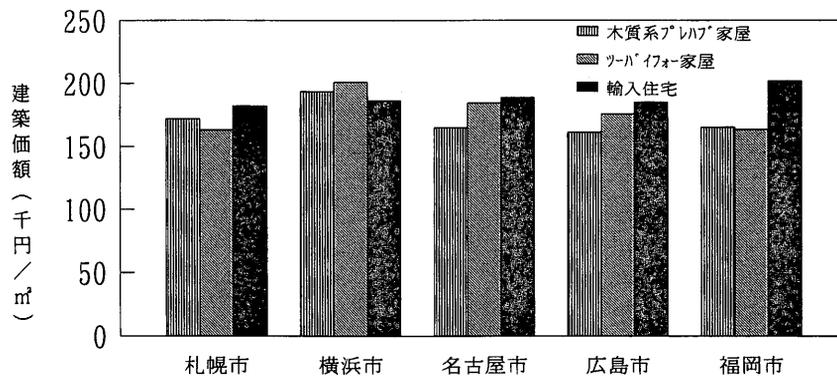
地域によっては各構造においてばらつきはあるものの、3線の動きは比較的同傾向にあるといえる。

輸入住宅の北近畿における建築価額が特に高い理由は、調査対象家屋が2棟だけであり、しかもそれぞれの家屋の建築価額が高いためである。また、逆に木質系プレハブ家屋の南近畿地域の建築価額が低い理由は、平均建築価額の低い和歌山市及び神戸市が含まれているためである。

また、調査対象都市において3種類の調査対象家屋ともに10棟又はほぼ10棟集まった都市である札幌市、横浜市、名古屋市、広島市及び福岡市の5都市における木質系プレハブ家屋、ツーバイフォー家屋及び輸入住宅の平均建築価額を比較したものが図50である。

このように、各調査対象都市におけるサンプル数がほぼ同様に集まった都市のみの比較結果においても、やはり表9に示されたとおり輸入住宅の建築価額に最も高い傾向を見ることができる。

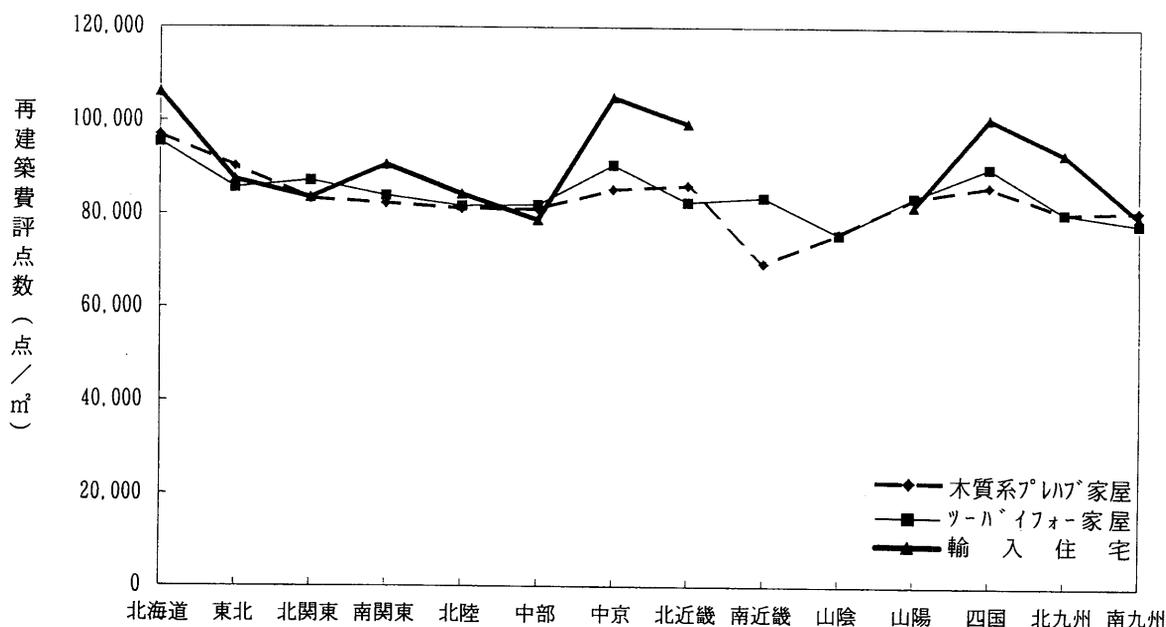
図50 5都市における建築価額の比較



(2) 再建築費評点数

全国を14地域に区分し、各地域ごとに平均した建築価額を比較したものが図51である。なお、輸入住宅の調査対象家屋棟数が0棟の都市が多いことから各調査対象都市別の比較は不可能なため、各地域別の比較のみとした。

図51 各構造の再建築費評点数の地域別比較



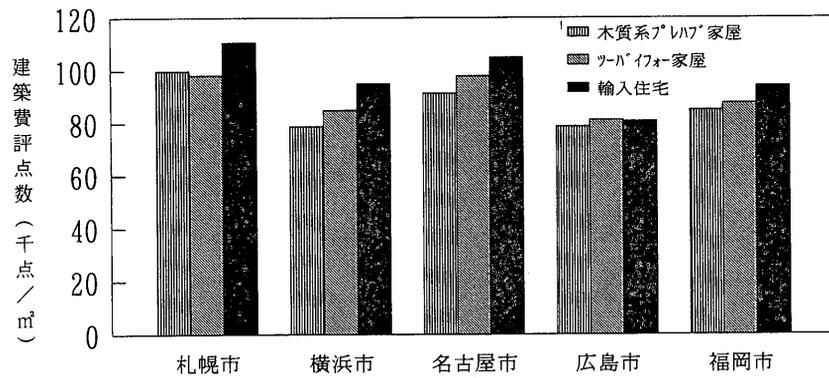
(注) 輸入住宅については、南近畿及び山陰地域において調査対象家屋が0棟であったため、無印とした。

地域によっては、輸入住宅の再建築費評点数が他の2構造の再建築費評点数と大きく乖離することはあるものの、全体の動きとしては3構造ともに比較的同様の傾向にあり、各地域において建築される木質系プレハブ家屋、ツーバイフォー家屋及び輸入住宅の程度の関係には一定の傾向があることが考えられる。

また、調査対象都市において3種類の調査対象家屋ともに10棟又はほぼ10棟集まった都市である札幌市、横浜市、名古屋市、広島市及び福岡市の5都市における木質系プレハブ家屋、ツーバイフォー家屋及び輸入住宅の平均再建築費評点数を比較したものが図52である。

このように、各調査対象都市におけるサンプル数がほぼ同様に集まった都市のみの比較結果においても、建築価額と同様に、やはり表9に示されたとおり輸入住宅の再建築費評点数が最も高い傾向を見ることができる。

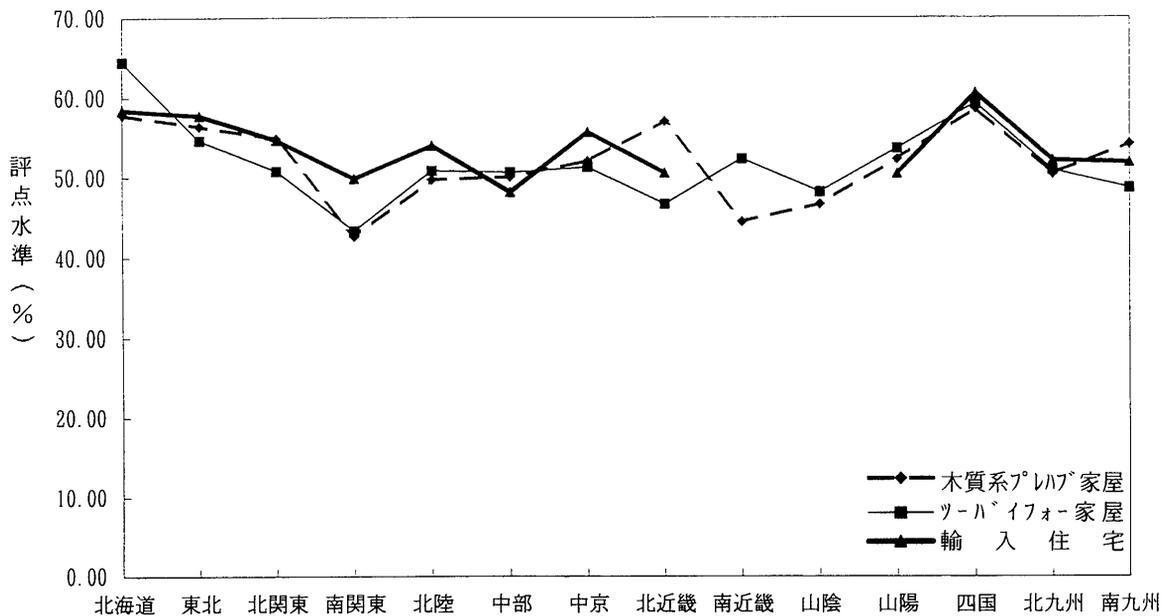
図52 5都市における再建築費評点数の比較



(3) 評点水準

全国を14地域に区分し、各地域ごとに平均した建築価額を比較したものが図53である。なお、輸入住宅の調査対象家屋棟数が0棟の都市が多いことから各調査対象都市別の比較は不可能なため、各地域別の比較のみとした。

図53 各構造の評点水準の地域別比較



(注) 輸入住宅については、南近畿及び山陰地域において調査対象家屋が0棟であったため、無印とした。

3線については、中部、中京及び近畿地域においては異なる傾向を示しているものの、その他の地域においては同傾向にあることがわかる。

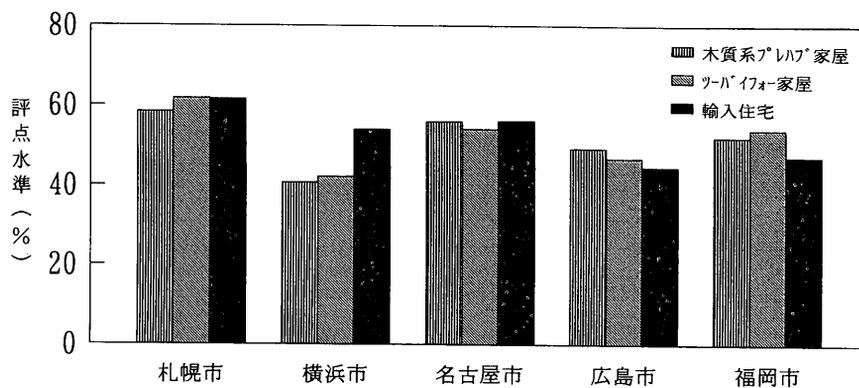
特に、北海道及び四国地域においては各構造ともに評点水準は一樣に高い結果となっており、このことから、両地域においては建築価額に比較して再建築費評点数の高い、つまり程度の高

い家屋が建築されていることが考えられる。

また、調査対象都市において3種類の調査対象家屋ともに10棟又はほぼ10棟集まった都市である札幌市、横浜市、名古屋市、広島市及び福岡市の5都市における木質系プレハブ家屋、ツーバイフォー家屋及び輸入住宅の平均評点水準を比較したものが図54である。

全国的に比較を行うと、表9のとおり、輸入住宅の評点水準が最も高い結果となっているが、この図を見る限り、横浜市においては輸入住宅の評点水準が高くなっているものの、全体的には、特に輸入住宅の評点水準が高いという傾向はない。

図54 5都市における評点水準の比較



## VI 平成元年度及び平成5年度調査との比較

### 1 プレハブ方式構造建物（木質系）の建築価額等の比較

#### (1) 建築価額の比較

平成元年度及び5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、今回の調査結果を比較したものが表10である。

表10 プレハブ方式構造建物（木質系）の建築価額の状況

(単位：円/㎡)

区 分	平成元年度 (A)	平成5年度 (B)	平成7年度 (C)	$\frac{(B)}{(A)}$	$\frac{(C)}{(B)}$	$\frac{(C)}{(A)}$	平 均
平 均	125,086	154,390	163,149	1.23	1.06	1.30	147,542
標 準 偏 差	21,238	23,763	24,596	1.12	1.04	1.16	23,199
変 動 係 数	0.17	0.15	0.15	0.88	1.00	0.88	0.16

平成5年度調査と比較（(C)/(B)の欄）すると、建築価額については、全調査対象家屋の平均で約1.06倍と、過去2年間で建築価額は上昇し、変動係数は約1.00倍となっている。

過去2年間に標準建築費指数（「建設工業経営研究会」調）等が下落するなど、プレハブ家屋においても建築価額が上昇する可能性が少ないと考えられる状況において、本調査結果を見る限り建築価額は平成5年度の調査結果に比べ6%上昇しているが、これは、新築される木質系プレハブ家屋の程度が年々良くなっていることによる上昇であるということが予想される。

#### (2) 再建築費評点数の比較

平成元年度及び5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、今回の調査結果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（木質系）の再建築費評点数の状況

(単位：点/㎡)

区 分	平成元年度 (A)	平成5年度 (B)	平成7年度 (C)	$\frac{(B)}{(A)}$	$\frac{(C)}{(B)}$	$\frac{(C)}{(A)}$	平 均
平 均	64,386	74,183	83,963	1.15	1.13	1.30	74,177
標 準 偏 差	6,725	8,395	8,050	1.25	0.96	1.20	7,723
変 動 係 数	0.10	0.11	0.10	1.10	0.91	1.00	0.10

平成5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、全調査対象家屋の平均で約1.13倍、変動係数は約0.91倍となっている。

再建築費評点数は比較的高い上昇率であるが、平成7年度の調査対象家屋の評価は平成6年度基準、平成5年度の調査対象家屋の評価は平成3年度評価基準を基に行われていること、また、平成元年度と4年度の比較の(B)/(A)の欄)が1.15倍であるのも、平成元年度の調査対象家屋の評価が昭和63年度評価基準を基に行われていることから、適用されている評価基準の変更を勘案すると、実質的にはそれほど上昇していないと考えられる。

### (3) 評点水準の比較

平成元年度及び5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、今回の調査結果を比較したものが表12である。

表12 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5年度 (B)	平成7年度 (C)	$\frac{(B)}{(A)}$	$\frac{(C)}{(B)}$	$\frac{(C)}{(A)}$	平 均
平 均	52.69	47.63	52.50	0.90	1.10	1.00	50.94
標 準 偏 差	9.08	7.31	7.91	0.81	1.08	0.87	8.10
変 動 係 数	0.17	0.15	0.15	0.88	1.00	0.88	0.16

平成5年度調査との比較((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1.10倍、変動係数は約1.00倍となっている。

今回は評点水準は上昇しているが、平成元年度との比較(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、木質系プレハブ家屋の評点水準は約50%で推移していることがわかる。

### (4) 床面積の比較

平成元年度及び5年度に行った同様の調査研究における床面積の状況と、今回の調査結果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（木質系）の床面積の状況

(単位：㎡)

区 分	平成元年度 (A)	平成5年度 (B)	平成7年度 (C)	$\frac{(B)}{(A)}$	$\frac{(C)}{(B)}$	$\frac{(C)}{(A)}$	平 均
平 均(I)	123.72	129.49	129.60	1.05	1.00	1.05	127.60
標 準 偏 差	24.12	25.55	25.19	1.06	0.99	1.04	24.95
変 動 係 数	0.19	0.20	0.19	1.05	0.95	1.00	0.19
新築住宅持家の 平均床面積(II)	133.66	137.55	138.50	1.03	1.01	1.04	136.57
(I) / (II)	0.93	0.94	0.94	1.01	1.00	1.01	0.94

(注) 新築住宅持家の平均床面積は「建築統計年報」(建設省)第38表により、各調査年度の前年度着工の全ての構造を含むものである。

平成5年度調査との比較((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1.00倍、変動係数は約0.95倍となっている。

床面積の平均は、平成元年度と平成5年度の比較((B)/(A)の欄)では上昇しているものの、平成7年度の調査結果は平成5年度とほぼ同様の数字であり、本調査の結果からは木質系プレハブ家屋の規模は過去2年間では上昇していないことが考えられる。

また、新築住宅持家の平均床面積と比較すると、木質系プレハブ家屋の平均床面積は一定して0.94程度であり、平均的な新築住宅持家に比べて平均的な木質系プレハブ家屋は10㎡程度小規模であるということがわかる。

## 2 ツーバイフォー方式構造建物の建築価額等の比較

### (1) 建築価額の比較

平成元年度及び5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、今回の調査結果を比較したものが表14である。

表14 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5年度 (B)	平成7年度 (C)	$\frac{(B)}{(A)}$	$\frac{(C)}{(B)}$	$\frac{(C)}{(A)}$	平 均
平 均	128,302	157,258	165,956	1.23	1.06	1.29	150,505
標 準 偏 差	23,293	27,497	24,608	1.18	0.89	1.06	25,133
変 動 係 数	0.18	0.17	0.15	0.94	0.88	0.83	0.17

平成5年度調査と比較((C)/(B)の欄)すると、建築価額については、全調査対象家屋の平均で約1.06倍と、過去2年間で建築価額は上昇し、変動係数は約0.83倍となっている。

過去2年間に標準建築費指数（「建設工業経営研究会」調）等が下落するなど、ツーバイフォー家屋においても建築価額は上昇する可能性が少ないと考えられる状況において、本調査結果を見る限り建築価額は平成5年度の調査結果に比べ6%上昇しているが、これは、新築されるツーバイフォー家屋の程度が年々良くなっていることによる上昇であるということが予想される。

## (2) 再建築費評点数の比較

平成元年度及び5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、今回の調査結果を比較したものが表15である。

表15 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5年度 (B)	平成7年度 (C)	$\frac{(B)}{(A)}$	$\frac{(C)}{(B)}$	$\frac{(C)}{(A)}$	平 均
平 均	65,235	74,520	84,169	1.14	1.13	1.29	74,641
標 準 偏 差	7,797	9,581	8,715	1.23	0.91	1.12	8,698
変 動 係 数	0.12	0.13	0.10	1.08	0.77	0.83	0.12

平成5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、全調査対象家屋の平均で約1.13倍、変動係数は約0.83倍となっている。

再建築費評点数は比較的高い上昇率であるが、平成7年度の調査対象家屋の評価は平成6年度基準、平成5年度の調査対象家屋の評価は平成3年度評価基準を基に行われていること、また、平成元年度と4年度の比較（(B)/(A)の欄）が1.14倍であるのも、平成元年度の調査対象家屋の評価が昭和63年度評価基準を基に行われていることから、適用されている評価基準の変更を勘案すると、実質的にはそれほど上昇していないと考えられる。

## (3) 評点水準の比較

平成元年度及び5年度に行った同様の調査研究における評点水準と、今回の調査結果を比較したものが表16である。

表16 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5年度 (B)	平成7年度 (C)	$\frac{(B)}{(A)}$	$\frac{(C)}{(B)}$	$\frac{(C)}{(A)}$	平 均
平 均	52.07	48.35	51.65	0.93	1.07	0.99	50.69
標 準 偏 差	8.73	7.74	8.27	0.89	1.07	0.95	8.25
変 動 係 数	0.17	0.16	0.16	0.94	1.00	0.94	0.16

平成5年度調査との比較 ((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1.07倍、変動係数は約1.00倍となっている。

今回は評点水準は上昇しているが、平成元年度との比較 ((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、ツーバイフォー家屋の評点水準は約50%で推移していることがわかる。

#### (4) 床面積の比較

平成元年度及び5年度に行った同様の調査研究における床面積の状況と、今回の調査結果を比較したものが表17である。

表17 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5年度 (B)	平成7年度 (C)	$\frac{(B)}{(A)}$	$\frac{(C)}{(B)}$	$\frac{(C)}{(A)}$	平 均
平 均(I)	132.37	139.70	136.71	1.06	0.98	1.03	136.26
標 準 偏 差	29.90	39.81	30.57	1.33	0.77	1.02	33.43
変 動 係 数	0.23	0.28	0.22	1.22	0.79	0.96	0.24
新築住宅持家の 平均床面積(II)	133.66	137.55	138.50	1.03	1.01	1.04	136.57
(I) / (II)	0.99	1.02	0.99	1.03	0.97	1.00	1.00

(注) 新築住宅持家の平均床面積は「建築統計年報」(建設省)第38表により、各調査年度の前年度着工の全ての構造を含むものである。

平成5年度調査との比較 ((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0.98倍、変動係数は約0.79倍となっている。

床面積の平均は、平成元年度と平成5年度の比較 ((B)/(A)の欄) では上昇しているものの、平成7年度の調査結果は平成5年度と比べて小さくなっており、本調査の結果からはツーバイフォー家屋の規模の大型化は止まり、逆に規模が縮小してきたということが考えられる。

また、新築住宅持家の平均床面積と比較すると、ツーバイフォー家屋の平均床面積は1.00程

度であり、平均的な新築住宅持家と平均的なツープイフォー家屋の規模は同程度であるということがわかる。

## 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、軽量鉄骨系及び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毎年の新設戸数が全新設住宅戸数内において15%程度のシェアを占めるようになってきている現在の状況において、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ほしいとの意見が聞かれる。

プレハブ方式構造建物の再建築費評点基準表について準則という形式をとる理由には、プレハブ方式構造建物は各メーカーによる固有の工法が存在するものであり、また、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、本則とするには変動する要素がはさまれていることがある。平成4年度及び5年度の本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、プレハブ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、プレハブ工法が未だ開発途上にあることが再確認できるなど、やはり固定資産評価基準中に本則として規定するには変動する要素が多いと考えられ、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。

今回の調査結果においては、建築価額及び再建築費評点数について輸入住宅の平均数値が木質系プレハブ方式構造建物及びツーバイフォー方式構造建物に比べて数%高めではあるものの、評点水準については3種類の調査対象家屋ともにほぼ同様の水準となっている。

ツーバイフォー方式構造建物については、その再建築費評点数算出の際に「規格材多用による補正」がなされているところであるが、調査結果である平均の評点水準を見る限り、他の2種類の調査対象家屋との評価の均衡はとられていると考えられる。

また、輸入住宅については、調査前の段階では建築価額が他の2種類の調査対象家屋に比べて安価であることが予想され、その結果として、再建築費評点数が建築価額を上回る可能性も予想された。しかし、調査結果を見る限りは、輸入住宅の平均建築価額は他の2種類の調査対象家屋よりも高い数字となっており、また、個々の調査対象家屋についても評点水準に特徴的なものはなかった。このことから、輸入住宅が他の2種類の調査対象家屋と比較して特に安価であること及び再建築費評点数を上回るということは現在のところあまりないものと推測され、現行の評価基準により評価を行うことに基本的には問題はないと考えられる。

今回の調査結果が各市町村における評価事務の一助となれば幸いである。

参考（計数資料）

1 木質系プレハブ建物

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/㎡)	再建築費評点数 (点/㎡)	評点水準 (%)
札幌市	125.95	171,840	99,901	58.37
旭川市	121.30	166,041	94,160	57.38
青森市	125.88	165,412	90,096	55.03
盛岡市	125.63	161,845	87,792	54.99
仙台市	129.35	149,831	96,410	64.76
秋田市	118.79	165,556	81,687	49.68
山形市	131.43	164,391	98,630	60.37
福島市	129.82	160,984	86,256	53.75
水戸市	130.19	163,214	89,295	54.92
宇都宮市	127.46	149,898	76,790	53.54
前橋市	141.58	151,386	83,782	56.31
浦和市	120.58	174,733	71,219	41.48
千葉市	154.82	187,460	94,654	50.90
特別区	144.04	204,702	83,480	42.95
横浜市	119.16	193,714	78,671	40.69
川崎市	110.66	226,412	83,022	37.27
新潟市	140.97	167,678	76,875	46.83
富山市	131.73	159,504	83,876	52.83
金沢市	133.63	167,892	79,049	47.15
福井市	140.35	164,047	84,759	51.97
甲府市	127.95	162,687	81,227	50.00
長野市	122.08	164,800	73,773	45.16
岐阜市	129.09	160,956	86,717	54.05
静岡市	139.90	160,448	88,479	55.58
名古屋市	131.54	164,928	91,397	55.98
津市	145.33	170,560	76,160	44.69
大津市	138.83	137,789	81,792	60.27
京都市	138.40	161,922	85,589	53.14
大阪市	133.25	193,910	100,430	54.40
神戸市	140.16	146,895	65,706	44.84
奈良市	129.29	156,744	81,985	52.36
和歌山市	133.46	133,621	81,749	61.26
鳥取市	109.20	159,494	76,110	48.04
松江市	128.86	167,335	75,765	45.33
岡山市	128.36	162,943	78,307	53.60
広島市	118.81	161,379	78,696	49.34
山口市	113.94	158,808	85,238	54.02
徳島市	128.80	151,004	87,834	58.35
高松市	131.66	153,072	80,937	53.12
松山市	125.15	150,747	86,272	58.03
高知市	124.54	137,772	89,630	65.11
福岡市	135.54	165,163	85,028	52.17
北九州市	131.40	153,573	81,999	53.85
佐賀市	117.82	160,072	72,158	45.20
長崎市	123.97	165,000	81,140	49.35
熊本市	146.12	157,117	86,641	55.26
大分市	136.05	133,653	73,278	55.75
宮崎市	120.42	157,600	82,885	53.40
鹿児島市	120.14	155,399	81,032	52.48
那覇市				
平均	129.60	163,149	83,963	52.50

2 ツーバイフォー建物

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/㎡)	再建築費評点数 (点/㎡)	評点水準 (%)
札幌市	129.49	163,012	98,117	61.72
旭川市	120.67	139,264	92,804	67.27
青森市	137.75	148,496	85,252	57.66
盛岡市	144.26	177,064	92,481	53.21
仙台市	154.40	175,175	88,845	51.89
秋田市	124.93	143,389	74,309	52.58
山形市	155.54	147,625	86,890	59.80
福島市	133.53	162,481	85,656	52.95
水戸市	127.92	159,374	90,275	56.87
宇都宮市	118.03	178,313	76,708	44.15
前橋市	158.67	185,599	90,073	48.67
浦和市	149.01	188,227	80,044	42.95
千葉市	140.76	180,541	90,443	50.51
特別区	145.17	209,441	83,110	40.33
横浜市	118.74	201,260	84,813	42.16
川崎市	143.26	205,790	78,112	38.27
新潟市	129.15	164,080	74,223	45.50
富山市	149.60	138,528	80,995	58.94
金沢市	141.48	176,635	84,824	48.50
福井市	156.73	175,070	87,856	50.35
甲府市	136.40	173,228	81,696	47.29
長野市	138.25	154,088	71,514	46.57
岐阜市	134.36	158,966	90,662	57.22
静岡市	109.45	175,282	94,918	54.92
名古屋市	125.00	184,623	97,932	54.09
津市	142.18	177,600	75,788	43.13
大津市	116.13	167,188	79,778	47.84
京都市	150.07	172,046	86,450	50.59
大阪市	149.39	183,638	92,180	50.87
神戸市	125.40	162,929	76,656	47.41
奈良市	147.93	193,803	80,987	41.86
和歌山市	137.28	139,601	81,937	58.80
鳥取市	129.76	163,214	75,510	46.36
松江市	109.41	151,891	75,767	50.04
岡山市	158.50	160,062	85,329	53.96
広島市	125.62	175,809	81,120	46.84
山口市	118.18	140,912	84,771	60.21
徳島市	154.44	144,682	85,468	59.24
高松市	140.19	156,948	82,036	53.09
松山市	128.87	150,308	85,786	57.66
高知市	136.00	158,927	107,014	67.37
福岡市	138.93	163,427	87,596	54.06
北九州市	123.79	152,222	79,649	52.47
佐賀市	149.11	164,205	72,962	45.41
長崎市	122.43	162,535	76,774	48.11
熊本市	139.22	155,379	86,002	55.65
大分市	149.51	168,266	78,973	48.02
宮崎市	135.79	160,280	79,039	49.72
鹿児島市	150.88	165,722	74,763	45.64
那覇市	127.52	165,151	62,243	37.67
平均	136.71	165,956	84,169	51.65

### 3 輸入住宅

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/㎡)	再建築費評点数 (点/㎡)	評点水準 (%)
札幌市	152.58	182,149	110,783	61.60
旭川市	165.28	187,321	93,643	50.06
青森市				
盛岡市				
仙台市	144.05	161,372	90,049	60.77
秋田市	209.59	162,221	79,118	48.77
山形市				
福島市				
水戸市				
宇都宮市	147.50	142,372	76,000	53.38
前橋市	143.58	166,468	87,222	55.39
浦和市	144.42	176,569	87,743	49.77
千葉市				
特別区	134.50	207,427	85,940	41.47
横浜市	193.19	186,346	95,009	54.06
川崎市				
新潟市	121.40	152,421	78,319	51.38
富山市	123.98	142,286	83,211	58.94
金沢市	139.12	198,094	90,177	45.83
福井市				
甲府市				
長野市	137.27	171,881	77,264	45.29
岐阜市	175.74	142,255	84,790	59.60
静岡市	198.99	202,945	105,627	52.05
名古屋市	181.63	188,691	104,989	56.22
津市				
大津市				
京都市	279.77	235,908	101,301	42.94
大阪市				
神戸市				
奈良市	87.15	167,527	97,478	58.19
和歌山市				
鳥取市				
松江市				
岡山市	171.00	148,767	83,265	57.20
広島市	159.84	185,006	80,614	44.59
山口市				
徳島市				
高松市				
松山市	158.18	166,615	100,770	60.63
高知市				
福岡市	147.28	201,908	94,112	47.23
北九州市	145.46	157,442	91,896	59.22
佐賀市				
長崎市				
熊本市	160.04	155,255	88,401	56.96
大分市				
宮崎市	136.07	154,542	69,452	44.96
鹿児島市	162.17	145,452	83,538	57.43
那覇市				
平均	156.08	175,888	90,732	52.87

# 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輸入住宅に係る調査表

## 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いわゆる輸入住宅とする。
- イ. 輸入住宅とは、工法を問わず「海外の設計思想による住宅を住宅1戸分として資材別輸入またはパッケージ輸入し建築された住宅」をいうものとし、調査家屋が輸入住宅であるか否かの判断が難しい場合は、所有者又は施工者に確認すること。
- ウ. 平成6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。
- エ. 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

- 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輸入住宅を、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. 「 $\frac{(b)}{(a)}$ 」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。

- エ. 「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。

(例)



※ 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。

- オ. 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輸入住宅における「オプションの取付状況」は、所有者及びメーカー等に聴取し、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」は、建築価格、再建築費評点数をそれぞれ合計し、「 $\frac{(b)}{(a)}$ 」を算出すること。

評点水準等の調査表（プレハブ方式構造建物（木質系））

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	%						

評点水準等の調査表（ツーバイフォー方式構造建物）

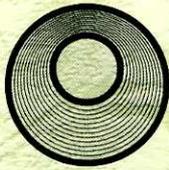
団体名： \_\_\_\_\_

番号	メーカー	タイプ	建築価格 (a)	再建築費 評点数 (b)	(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/㎡)	%	㎡	㎡					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	%							

評点水準等の調査表（輸入住宅）

団体名： \_\_\_\_\_

番号	メーカー	輸入先	建築価格 (a)	再建築費 評点数 (b)	(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