

家屋評価に関する調査研究

——輸入住宅に係る再建築費等に関する調査研究——

平成9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、資産評価の基礎論理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)特別な防災設備を有する建物の事例に関する調査研究、(2)木造3階建て家屋に係る標準量等に関する調査研究、(3)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、平成7年度に実施した「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に係る再建築費等に関する調査研究」の中で、輸入住宅の建築価格、再建築費評点数及び評点水準並びにその地域差等について検証を行ったところであるが、輸入住宅に係る部分はその一部で調査対象棟数も少なかったため、平成8年度においては前年度の調査内容を踏襲しつつ、全国主要都市における標準的な輸入住宅の建築価格、再建築費評点数及び評価水準並びにその地域差や評価の状況を把握することを主たる目的とし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（日本財団）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9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
”	宍 道 恒 信	宍道建築設計事務所長
”	上 杉 啓	東洋大学教授
”	吉 田 倬 郎	工学院大学教授
”	小 松 幸 夫	横浜国立大学助教授
”	黒 田 隆	(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	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
”	前 田 光 雄	(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
”	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	(助)資産評価システム研究センター 研究員

目 次

I 調査研究の概要

1 目 的	1
2 調査方法	1
(別紙、記載要領及び調査表)	3
3 調査結果の集計	9

II 調査結果

1 供給状況等	10
2 調査対象家屋の状況(1)	11
(1) 調査都市及び調査棟数	11
(2) 調査対象家屋の種別	11
(3) 輸 入 先	14
(4) 調査対象家屋の床面積	14
(5) 建築価格等の状況	15
(6) 調査対象家屋の延べ床面積の段階別区分	16
(7) 調査対象家屋の建築価格等の段階別区分	16
(8) 建築価格等の地域差	18
(9) オプションの取付け状況	22
(10) 室数の状況	24
3 調査対象家屋の状況(2)	24
(1) 使用資材の輸入割合	24
(2) 使用資材の内訳	26
(3) 補正の状況	28
① 「屋 根」	28
② 「基 礎」	30
③ 「外 壁」	32
④ 「柱」	34
⑤ 「造 作」	36
⑥ 「内 壁」	36
⑦ 「天 井」	38
⑧ 「床」	40
⑨ 「建 具」	42

⑩ 「その他工事」	44
⑪ 「建築設備（衛生設備）」	46
4 輸入住宅の評価上の留意点等	51
(1) 輸入住宅を評価するに当たり留意している点	51
(2) 輸入住宅を評価するに当たり苦慮している点	52
Ⅲ おわりに	55
(参考) 計数資料	57

I 調査研究の概要

1 目 的

近年、輸入住宅に対する社会的関心が高まっている。これは、政府が「緊急円高・経済対策」の中に住宅の輸入促進などを柱として位置づけ、規制緩和を進めたことに加え、円高が追い風になっていること等が要因であり、現在のところの建築棟数の順調な伸びからして、かつては一律に高価なものと考えられていた輸入住宅が、より身近な存在として一般に受け入れられつつあるということが言えよう。

一方、固定資産税を課税する市町村においては、輸入住宅の普及に伴い、この評価に際し、従来の住宅との設計、使用資材等の相違により、苦慮しているという声が多く挙げられていることも事実である。このため、当評価センターにおいて、平成7年度に実施した「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に係る再建築費等に関する調査研究」の中で、輸入住宅の建築価格、再建築費評点数及び評点水準並びにその地域差等について検証を行ったところである。しかしながら、輸入住宅に係る部分はその一部であり、また、調査対象棟数についても十分ではなかったため、今年度の調査においては前年度の調査内容を踏襲しつつ、以下の点を主たる目的として調査研究を行うこととした。

- ① 全国主要都市における標準的な輸入住宅の建築価格、再建築費評点数及び評価水準並びにその地域差等について把握すること。
- ② 輸入住宅に係る評価の状況を把握すること。

2 調査方法

(1) 調査の概要

この調査は、原則として、平成7年1月2日以降に新築された輸入住宅の木造専用住宅で、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、建築価格等の状況を統計的に推定するとともに、当該住宅に係る評価の状況を把握するものである。

また、建設省等が輸入住宅関係企業を対象として実施したアンケート調査の結果から、輸入住宅の供給状況等について総合的に把握し、上記調査を補足することとした。

(2) 調査対象家屋

- ① 構造・用途 輸入住宅の木造専用住宅
- ② 建築期間 平成7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の50都市ごとに輸入住宅を各10棟ずつ抽出
- ④ 程度等 その態様の中庸なもので、地階のないもの

(3) 調査項目

- ① 建築価格、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
- ⑥ 種別
- ⑦ 輸入資材の使用状況
- ⑧ 輸入住宅の評価に係る補正の有無
- ⑨ 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（北海道札幌市、富山県富山市、広島県広島市）

(5) その他

その他詳細は、別紙の記載要領及び調査表のとおり

輸入住宅に係る再建築費等に関する調査(記載要領)

1. 調査対象家屋の選定

- ① 木造専用住宅とする。
- ② 本調査における輸入住宅とは、一般に輸入住宅として建設・販売されたものをいうものとする。
- ③ 平成7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。
- ④ 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

(1) 調査表1

- ① 輸入住宅を、それぞれ10棟を選定すること。
- ② 「種別」については、当該輸入住宅の種別を下記より選択し、その記号を記載すること。なお、エを選択した場合にはその概要も記載すること。
 - ア. ツーバイフォー建物
 - イ. ログハウス
 - ウ. 軸組構法建物
 - エ. その他の木造建物
- ③ 「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。
- ④ 「 $\frac{(b)}{(a)}$ 」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。
- ⑤ 「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、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)

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。
- ⑥ 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。
- ⑦ 「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。

(2) 調査表2

- ① 本調査表には、調査表1で選定した10棟の家屋から、態様の中庸、調査都市における普及度合い等を勘案し、3棟を抽出して記載すること。
- ② 「調査家屋番号」については、調査表1の「家屋No」と整合をとること。
- ③ 「部分別」については、調査家屋の形態により該当のない場合には、該当なしと記載すること。
- ④ 「使用資材の内訳」については、部分別に主として使用されている資材を列記するとともに、その使用資材のうち輸入資材の使用割合を資材ごとに概数で記載すること。
- ⑤ 「補正」については、評価をする際に行った補正の「有・無」を選択し、「有」を選択した場合、該当する補正の内容を選択するとともに、その補正内容に係る補正係数を括弧内に記載すること。なお、補正の内容について「その他」を選択した場合には、その概要を括弧内に記載すること。

(3) 調査表3

- ① 「評価に当たり留意している点等」については、輸入住宅を評価するに当たって留意している点等があれば具体的に記載すること。
- ② 「評価に当たり苦慮している点等」については、輸入住宅の評価するに当たって苦慮している点等があれば具体的に記載すること。

輸入住宅に係る再建築費等に関する調査

団体名： _____

◎調査表1 評点水準等の調査

家屋 No.	メーカー	輸入先	種別	建築価格 (a) 千円 (円/㎡)	再建築費 評点数 (b) 千点 (点/㎡)	(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												
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
合 計				千円	千点	%						

◎調査表2 部分別使用資材の内訳等

		調査家屋番号					
部分別	使用資材の内訳		補正	部分別	使用資材の内訳		補正
	資材名	輸入資材割合			資材名	輸入資材割合	
屋根	屋根		%	天井		%	ア 施工量の多少() イ 施工の程度() 有 ウ その他() ・ [] 無
			%			%	
基礎	基礎		%	床組		%	ア 施工量の多少() イ 施工の程度() ウ その他() [] 有・無
			%			%	
外壁	外壁		%	床仕上げ		%	ア 施工量の多少() イ 施工の程度() ウ その他() [] 有・無
			%			%	
柱	柱		%	建具		%	ア 施工量の多少() イ 施工の程度() 有 ウ その他() ・ [] 無
			%			%	
造作	造作		%	その他工事		%	ア 施工量の多少() イ 施工の程度() 有 ウ その他() ・ [] 無
			%			%	
内壁	内壁		%	建衛生設備		%	ア 大きさ() イ 施工の程度() ウ 型式() エ 間口寸法() 有 オ その他() ・ [] 無
			%			%	

				調査家屋番号						
部分別	使用資材の内訳		補正	部分別	使用資材の内訳		補正			
	資材名	輸入資材割合			資材名	輸入資材割合				
屋根		%	ア 形式() イ 勾配() ウ 軒出() 有 エ 下屋() ・ オ 程度() 無 カ その他() 〔 〕	天井		%	ア 施工量の多少() イ 施工の程度() ウ その他() 有 〔 〕 無			
		%	◇ 補正係数連乗()			%	ア 施工量の多少() イ 施工の程度() ウ その他() 〔 〕			
基礎		%	ア 施工量の多少() イ 施工の程度() 有 ウ その他() ・ 〔 〕 無	床組		%	ア 施工量の多少() イ 施工の程度() ウ その他() 〔 〕			
		%	◇ 補正係数連乗()			%	ア 施工量の多少() イ 施工の程度() ウ その他() 〔 〕			
外壁		%	ア 平面の形状() イ 開口率の大小() ウ 二階率の大小() 有 エ 施工の程度() ・ オ その他() 無 〔 〕	床仕上げ		%	◇ 補正係数連乗()			
		%	◇ 補正係数連乗()			%	ア 施工量の多少() イ 施工の程度() ウ その他() 有 〔 〕 無			
柱		%	ア 本数の多少() イ 柱の長さ() 有 ウ 施工の程度() ・ エ その他() 無 〔 〕	建具		%	◇ 補正係数連乗()			
		%	◇ 補正係数連乗()			%	ア 施工量の多少() イ 施工の程度() ウ その他() 有 〔 〕 無			
造作		%	ア 施工量の多少() イ 施工の程度() 有 ウ その他() ・ 〔 〕 無	その他工事		%	◇ 補正係数連乗()			
		%	◇ 補正係数連乗()			%	ア 大きさ() イ 施工の程度() ウ 型式() エ 間口寸法() 有 オ その他() ・ 〔 〕 無			
内壁		%	ア 間仕切の多少() イ 開口率の大小() ウ 柱の長さ() 有 エ 施工の程度() ・ オ その他() 無 〔 〕	建築設備		%	◇ 補正係数連乗()			
		%	◇ 補正係数連乗()			%	◇ 補正係数連乗()			

		調査家屋番号						
部分別	使用資材の内訳		補正	部分別	使用資材の内訳		補正	
	資材名	輸入資材割合			資材名	輸入資材割合		
屋根	屋根		%	天井		%	ア 施工量の多少() イ 施工の程度() 有 ウ その他() ・ [] 無	
	小屋組		%				%	◇ 補正係数連乗()
基礎			% 有・無	ア 形式() イ 勾配() ウ 軒出() 有 エ 下屋() ・ オ 程度() 無 カ その他() []	天井		% 有・無	ア 施工量の多少() イ 施工の程度() ウ その他() []
								◇ 補正係数連乗()
外壁			% 有・無	ア 施工量の多少() イ 施工の程度() ウ その他() []	床組		% 有・無	ア 施工量の多少() イ 施工の程度() ウ その他() []
								◇ 補正係数連乗()
柱			% 有・無	ア 平面の形状() イ 開口率の大小() ウ 二階率の大小() 有 エ 施工の程度() ・ オ その他() 無 []	床仕上げ		% 有・無	ア 施工量の多少() イ 施工の程度() ウ その他() []
								◇ 補正係数連乗()
造作			% 有・無	ア 本数の多少() イ 柱の長さ() 有 ウ 施工の程度() ・ エ その他() 無 []	建具		% 有・無	ア 施工量の多少() イ 施工の程度() ウ その他() []
								◇ 補正係数連乗()
内壁			% 有・無	ア 施工量の多少() イ 施工の程度() ウ その他() []	その他工事		% 有・無	ア 施工量の多少() イ 施工の程度() ウ その他() []
								◇ 補正係数連乗()
内壁			% 有・無	ア 間仕切の多少() イ 開口率の大小() ウ 柱の長さ() 有 エ 施工の程度() ・ オ その他() 無 []	建衛生設備		% 有・無	ア 大きさ() イ 施工の程度() ウ 型式() エ 間口寸法() 有 オ その他() ・ [] 無
								◇ 補正係数連乗()
								◇ 補正係数連乗()

◎調査表3 輸入住宅の評価についての調査

輸 入 住 宅 の 評 価 に つ い て	
評価に当たり留意 している点等	
評価するに当たり 苦慮している点等	
要 望	

3 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、家屋調査研究委員会の委員が実地調査を行い、さらに調査の回答を整理集計し、これに若干の分析を加えて報告書とし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。

① 輸入住宅

輸入住宅の定義については、厳密に定義されておらず、

- ・ 2×4工法や在来工法でスタイルを真似したり、ごく一部に外国製の部品や資材を用いた住宅は除外し、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（「輸入住宅促進協議会報告書」）
 - ・ 海外の住まいの特徴（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」(助製品輸入促進協会)
 - ・ 輸入建材を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ところである。

そこで、当調査においては、調査の対象となる輸入住宅を「一般に輸入住宅として建設・販売されたもの」として、上記の定義をほぼ包含するように幅広に抽出することとした。

② 建築価格

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㎡当たりの価格

③ 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

④ 評点水準

$$\text{評点水準 (\%)} = \frac{\text{再建築費評点数}}{\text{建築価格}} \times 100$$

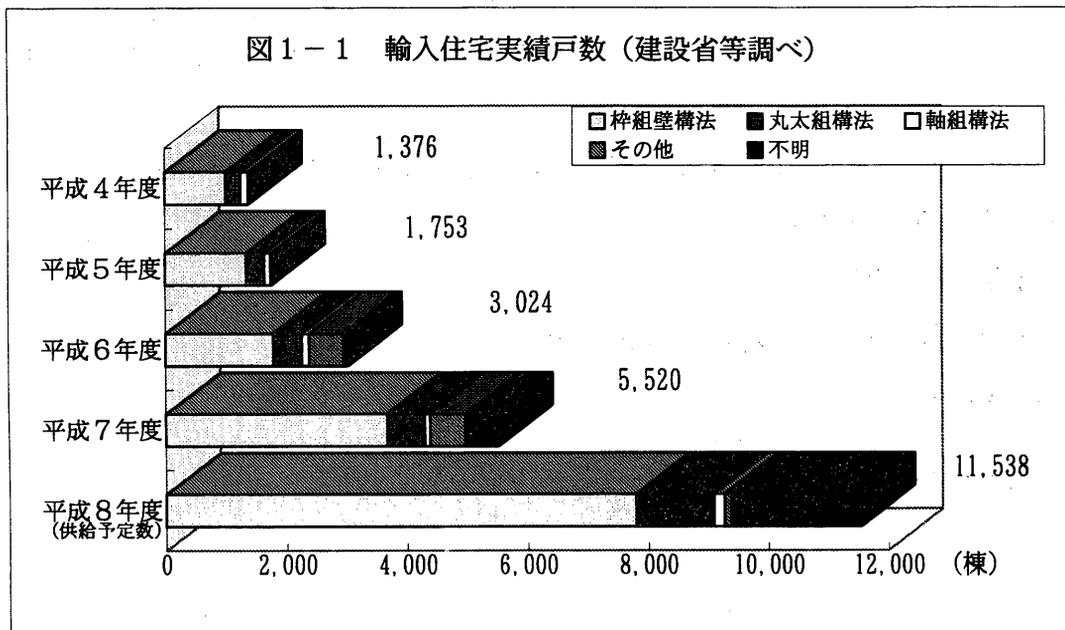
II 調査結果

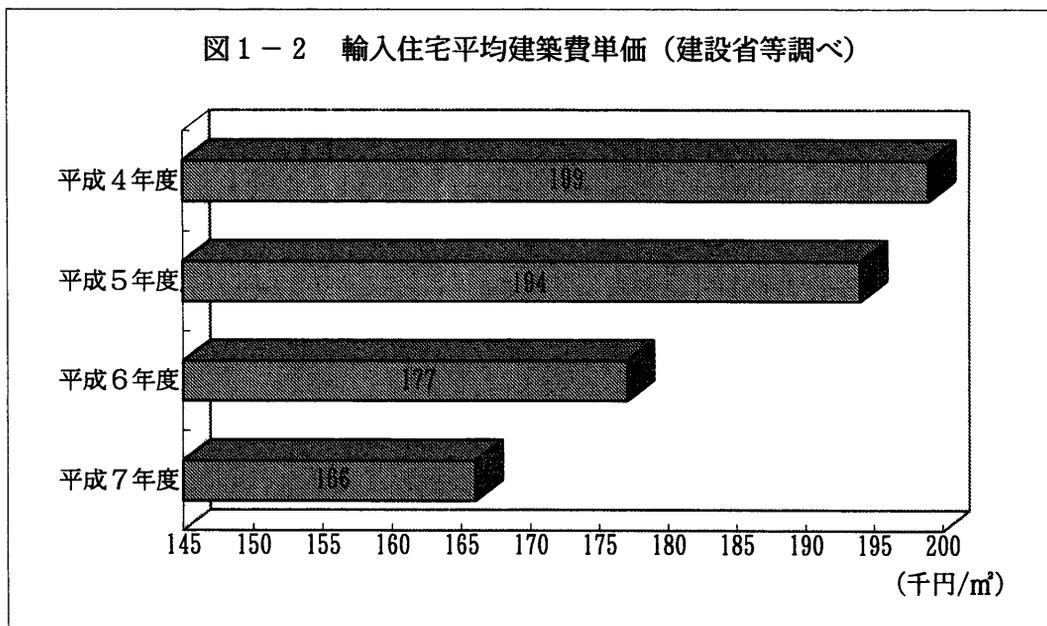
1 供給状況等

今回の調査では、調査対象を全国の主要都市としたため、当調査のみでは、輸入住宅に係る供給状況等を部分的にしか把握することができない。したがって、建設省、通商産業省、日本貿易振興会及び(株)日本ツーバイフォー建築協会が共同で、輸入住宅関係企業を対象として実施した「輸入住宅に関するアンケート調査」の結果から、輸入住宅の供給実績や今後の供給見込みを総合的に検証することとした。なお、建設省等で実施した調査は、対象とする輸入住宅を「海外の設計思想による住宅を住宅1戸分として資材別に輸入またはパッケージ輸入し、相当程度の輸入資材を用いて建設した住宅（ごく一部に外国製の部品や資材を用いた住宅は除外）」と定義して実施されている。

これによれば、輸入住宅の供給実績戸数は図1-1のとおり年々順調な伸びを示しており、平成7年度実績では5,520棟で、前年度比で約1.8倍となっている。さらに平成8年度供給見込みは11,538棟で、平成7年度実績比で約2倍強の伸びが見込まれている。なお、構法別では、枠組壁構法の供給実績が最も多く、平成7年度実績においては、全体の約7割を占めている。

また、輸入住宅の1.0㎡当たり平均建築費単価は、図1-2に示すとおり、年々下落する傾向にあり、平成7年度実績単価は166千円で、前年度比約0.94倍となっている。





2 調査対象家屋の状況(1)

調査対象50都市に調査棟数を10棟ずつ依頼したが、実際に集まった棟数は 225棟で、予定していた500棟に対し、半数以下(45.00%)にとどまった。

以下では、この225棟を調査対象として、その特色について分析を行うこととする。

(1) 調査対象都市及び調査棟数

前述のとおり、調査対象都市から 225棟の回答があったが、その調査対象都市ごとの内訳は表 1 - 1 のとおりである。

調査対象50都市中、調査棟数を10棟全て回答した団体は13都市(26.00%)であり、調査棟数が10棟に満たない団体は27都市(54.00%)であった。調査棟数が0であると回答した都市は10市(20.00%)であった。

(2) 調査対象家屋の種別

調査対象家屋の種別を示したものが表 1 - 2 である。

報告のあった家屋のほとんどが枠組壁構法建物であり、全体の 84.89%を占めている。これについては、調査都市を都市部に限ったこと、我が国の生活風土にも受け入れやすいように加工して販売されていることなどが考えられる。

表1-1 調査都市及び調査棟数

都道府県名	調査都市	棟数	建築年	
			H7.1.2~H8.1.1	H8.1.2~H9.1.1
北海道	札幌市	10	9	1
	旭川市	0	0	0
青森県	青森市	2	2	0
岩手県	盛岡市	5	5	0
宮城県	仙台市	10	7	3
秋田県	秋田市	1	1	0
山形県	山形市	1	1	0
福島県	福島市	0	0	0
茨城県	水戸市	5	3	2
栃木県	宇都宮市	4	0	4
群馬県	前橋市	0	0	0
埼玉県	浦和市	10	5	5
千葉県	千葉市	8	8	0
東京都	特別区	3	3	0
神奈川県	横浜市	10	10	0
	川崎市	2	2	0
新潟県	新潟市	5	5	0
富山県	富山市	3	3	0
石川県	金沢市	3	3	0
福井県	福井市	0	0	0
山梨県	甲府市	10	7	3
長野県	長野市	10	6	4
岐阜県	岐阜市	2	1	1
静岡県	静岡市	7	7	0
愛知県	名古屋市	10	9	1
三重県	津市	1	1	0
滋賀県	大津市	2	2	0
京都府	京都市	8	0	8
大阪府	大阪市	4	4	0
兵庫県	神戸市	10	0	10
奈良県	奈良市	10	10	0
和歌山県	和歌山市	0	0	0
鳥取県	鳥取市	1	1	0
島根県	松江市	3	3	0
岡山県	岡山市	4	4	0
広島県	広島市	10	8	2
山口県	山口市	1	1	0
徳島県	徳島市	0	0	0
香川県	高松市	0	0	0
愛媛県	松山市	8	7	1
高知県	高知市	0	0	0
福岡県	福岡市	10	9	1
	北九州市	10	10	0
佐賀県	佐賀市	0	0	0
長崎県	長崎市	1	1	0
熊本県	熊本市	3	1	2
大分県	大分市	0	0	0
宮崎県	宮崎市	6	6	0
鹿児島県	鹿児島市	2	2	0
沖縄県	那覇市	10	10	0
合	計	225	177	48

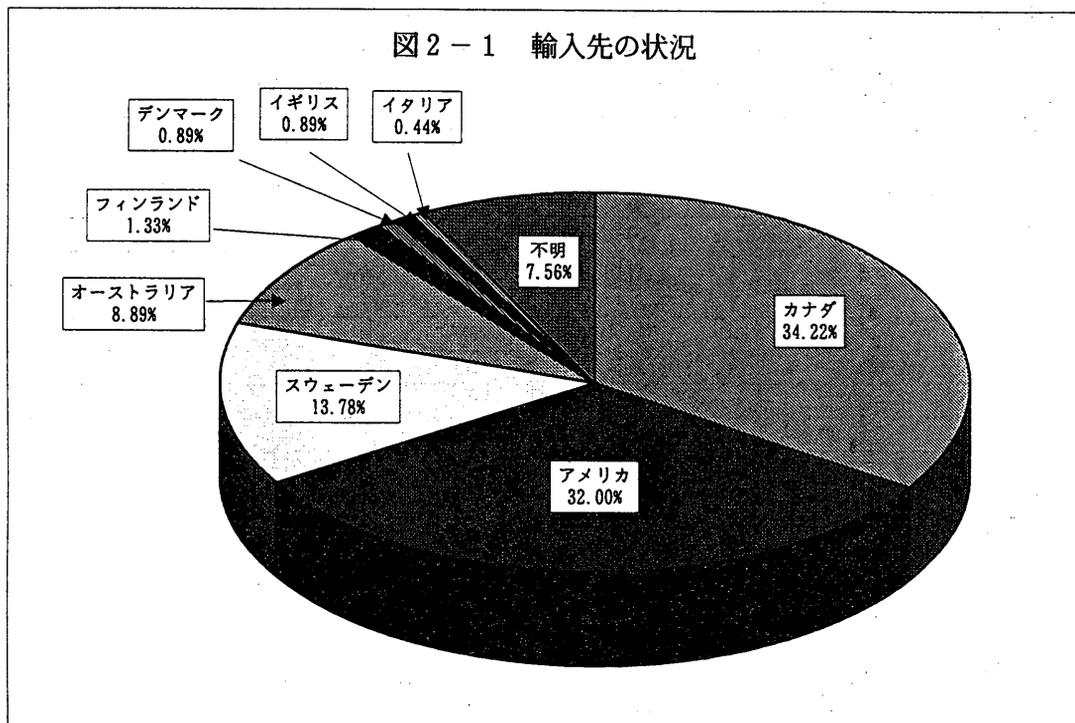
表1-2 調査対象家屋の種別

都道府県名	調査都市	棟数	枠組壁構法	丸太組構法	軸組構法	その他
北海道	札幌市	10	10	0	0	0
	旭川市	0	0	0	0	0
青森県	青森市	2	2	0	0	0
岩手県	盛岡市	5	5	0	0	0
宮城県	仙台市	10	10	0	0	0
秋田県	秋田市	1	0	1	0	0
山形県	山形市	1	1	0	0	0
福島県	福島市	0	0	0	0	0
茨城県	水戸市	5	2	2	0	1
栃木県	宇都宮市	4	3	0	1	0
群馬県	前橋市	0	0	0	0	0
埼玉県	浦和市	10	10	0	0	0
千葉県	千葉市	8	8	0	0	0
東京都	特別区	3	3	0	0	0
神奈川県	横浜市	10	10	0	0	0
	川崎市	2	2	0	0	0
新潟県	新潟市	5	4	1	0	0
富山県	富山市	3	3	0	0	0
石川県	金沢市	3	2	0	1	0
福井県	福井市	0	0	0	0	0
山梨県	甲府市	10	10	0	0	0
長野県	長野市	10	8	0	0	2
岐阜県	岐阜市	2	2	0	0	0
静岡県	静岡市	7	7	0	0	0
愛知県	名古屋市	10	9	1	0	0
三重県	津市	1	1	0	0	0
滋賀県	大津市	2	2	0	0	0
京都府	京都市	8	8	0	0	0
大阪府	大阪市	4	4	0	0	0
兵庫県	神戸市	10	10	0	0	0
奈良県	奈良市	10	3	0	7	0
和歌山県	和歌山市	0	0	0	0	0
鳥取県	鳥取市	1	0	0	0	1
島根県	松江市	3	3	0	0	0
岡山県	岡山市	4	4	0	0	0
広島県	広島市	10	10	0	0	0
山口県	山口市	1	0	0	1	0
徳島県	徳島市	0	0	0	0	0
香川県	高松市	0	0	0	0	0
愛媛県	松山市	8	6	0	2	0
高知県	高知市	0	0	0	0	0
福岡県	福岡市	10	10	0	0	0
	北九州市	10	10	0	0	0
佐賀県	佐賀市	0	0	0	0	0
長崎県	長崎市	1	1	0	0	0
熊本県	熊本市	3	3	0	0	0
大分県	大分市	0	0	0	0	0
宮崎県	宮崎市	6	6	0	0	0
鹿児島県	鹿児島市	2	2	0	0	0
沖縄県	那覇市	10	8	2	0	0
合計		225	202	7	12	4
割合	合(%)	100.00	89.78	3.11	5.33	1.78

(3) 輸入先

調査対象家屋の輸入先を示したものが図2-1である。

これによると、カナダ(34.22%)が最も多く、続いてアメリカ(32.00%)、スウェーデン(13.78%)となり、北米だけで、全輸入住宅の6割以上をしめている。



(4) 調査対象家屋の床面積

調査対象家屋の床面積の状況は、表1-3のとおりである。

表1-3 調査対象家屋

最低	最高	平均
58.39㎡	312.68㎡	144.61㎡

(注) 数値は、小数点以下第3位を四捨五入。

(5) 建築価格等の状況

建築価格等の状況は、平成7年1月2日から平成8年1月1日の間に建築された家屋（以下「平成6年度基準評価分」という。）及び平成8年1月2日以降に建築された家屋（以下「平成9年度基準評価分」という。）ごとにそれぞれ表1-4のとおりである。

これによると、平均値で見れば、建築価格、再建築費評点数とも平成6年度基準評価分の方が平成9年度基準評価分に比べて大きく、資材費の下落等が影響していると考えられる。一方、評点水準については平成9年度基準評価分の方が大きくなっている。これは回答のあった家屋の建築価額の下落が再建築費評点数の下落を上回るものであったためであると考えられるが、平成9年度評価基準分についてはサンプルが少なく、輸入住宅に係る評価の全体的な傾向としては断定し難いものである。

表1-4 建築価格等の状況

① 平成6年度基準評価分

区 分	最 低	最 高	平 均
建 築 価 格 (円/㎡)	96,867	277,445	176,024
再建築費評点数 (点/㎡)	56,000	138,270	85,522
評 点 水 準 (%)	31.40	76.09	50.95

② 平成9年度基準評価分

区 分	最 低	最 高	平 均
建 築 価 格 (円/㎡)	93,703	217,928	153,794
再建築費評点数 (点/㎡)	69,555	114,551	84,446
評 点 水 準 (%)	33.63	83.07	57.27

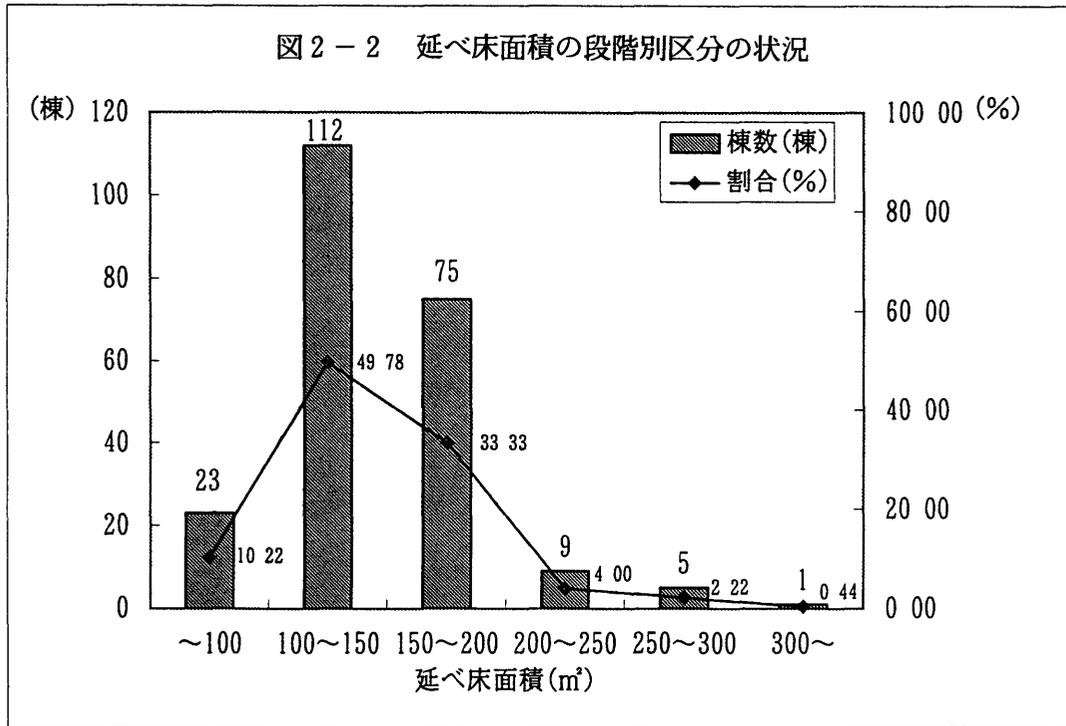
(注) 1 建築価格及び再建築費評点数は小数点以下四捨五入

2 評点水準は小数点以下第3位を四捨五入

(6) 調査対象家屋の延べ床面積の段階別区分

調査対象家屋における床面積の段階別状況を示したものが図2-2である。

延べ床面積については、100㎡以上 150㎡未満のものが112棟で最も多く、全棟数の約半数(49.78%)を占めている。



(7) 調査対象家屋の建築価格等の段階別区分

① 建築価格

建築価格(円/㎡)については、平成6年度基準評価分と平成9年度基準評価分のいずれも150,000円以上200,000円未満のものが最も多くなっているが、棟数の分布が平成6年度基準評価分に比較して、平成9年度基準評価分は価格の低いものの割合が大きい傾向にある(図2-3-1)。

② 再建築費評点数

再建築費評点数(点/㎡)については、平成6年度基準評価分と平成9年度基準評価分のいずれも79,000点以上89,000点未満のものが最も多くなっているが、建築価格同様、平成9年度基準評価分は評点数の低いものの割合が大きい傾向にある(図2-3-2)。

③ 評点水準

評点水準については、平成6年度基準評価分は50%以上55%未満、平成9年度基準評価分は45%以上50%未満のものがそれぞれ最も多くなっているが、建築価格及び再建築費評点数とは逆に平成9年度の棟数の分布が平成6年度と比較して評点水準の高いものの割合が大きい傾向にある(図2-3-3)。

図 2 - 3 - 1 建築価格の段階別区分

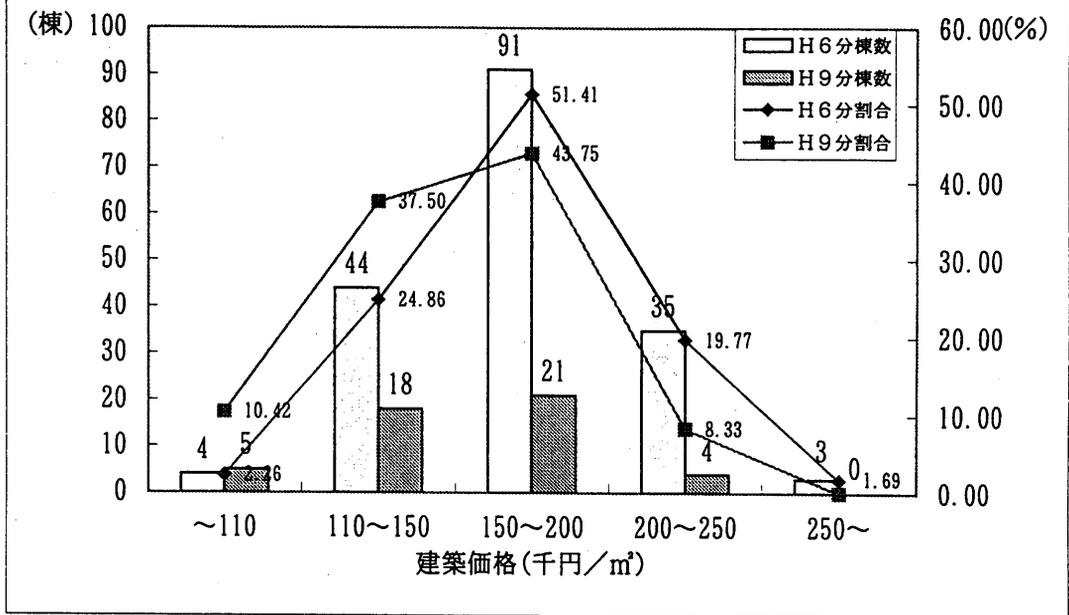


図 2 - 3 - 2 再建築費評点数の段階別区分

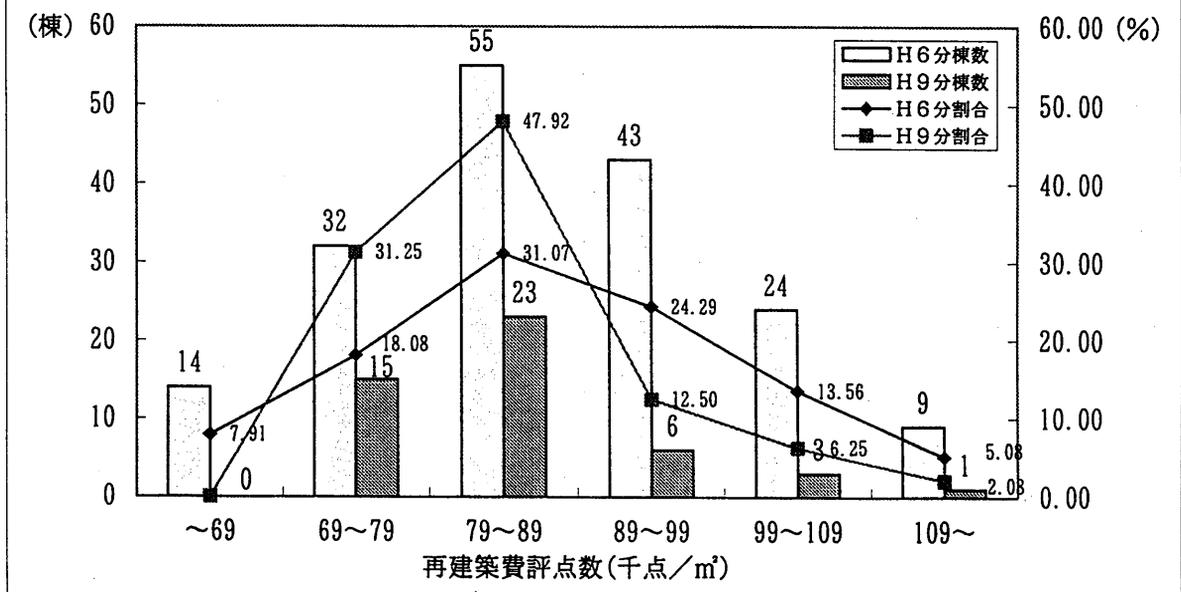
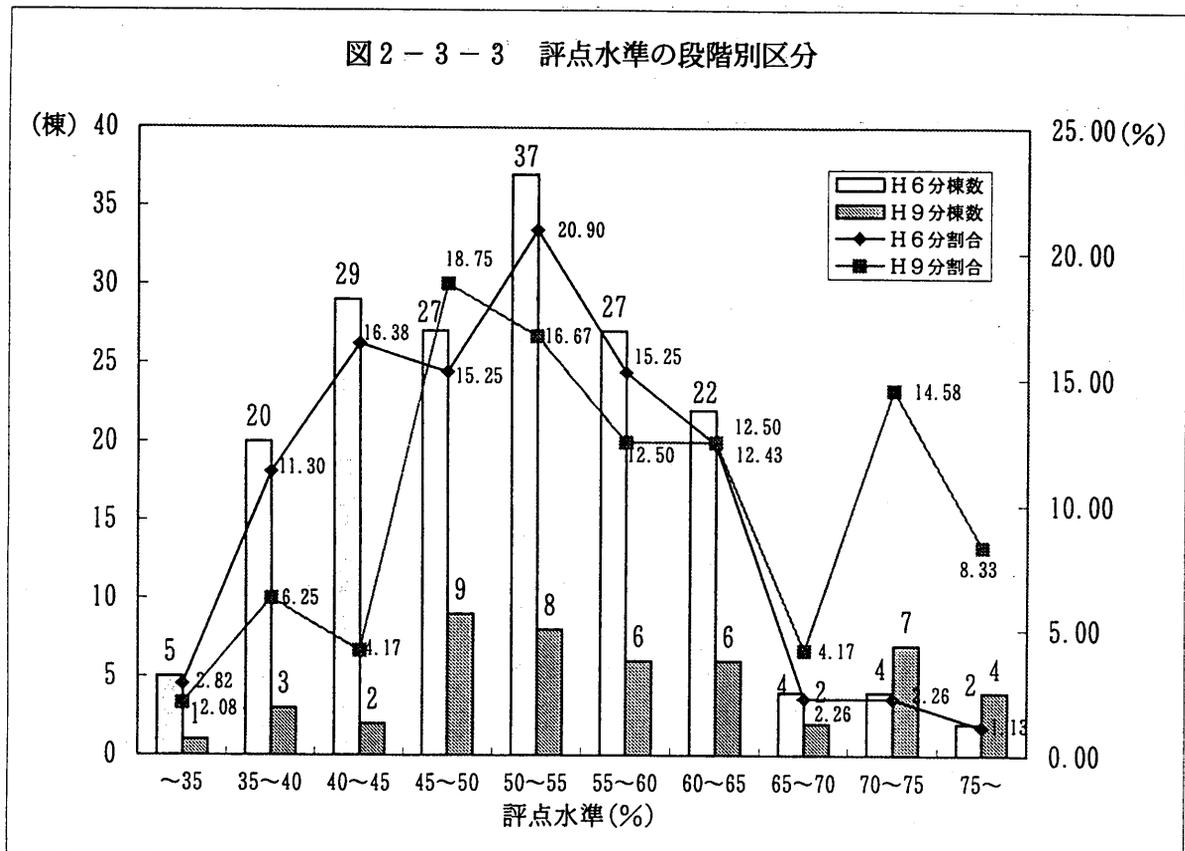


図 2 - 3 - 3 評点水準の段階別区分



(8) 建築価格等の地域差

① 建築価格

平成6年度基準評価分について、建築価格の高い都市は、高い順に大津市、岐阜市、鳥取市、特別区、川崎市、低い順に青森市、鹿児島市、盛岡市、熊本市、富山市となる。

また、平成9年度基準評価分については、高い順に福岡市、札幌市、名古屋市、神戸市、広島市、低い順に甲府市、仙台市、京都市、宇都宮市、松山市となる(図2-4-1)。

② 再建築費評点数

平成6年度基準評価分について、再建築費評点数の高い都市は、高い順に岐阜市、札幌市、大阪市、松山市、静岡市、低い順に鹿児島市、那覇市、長崎市、宮崎市、大津市となる。

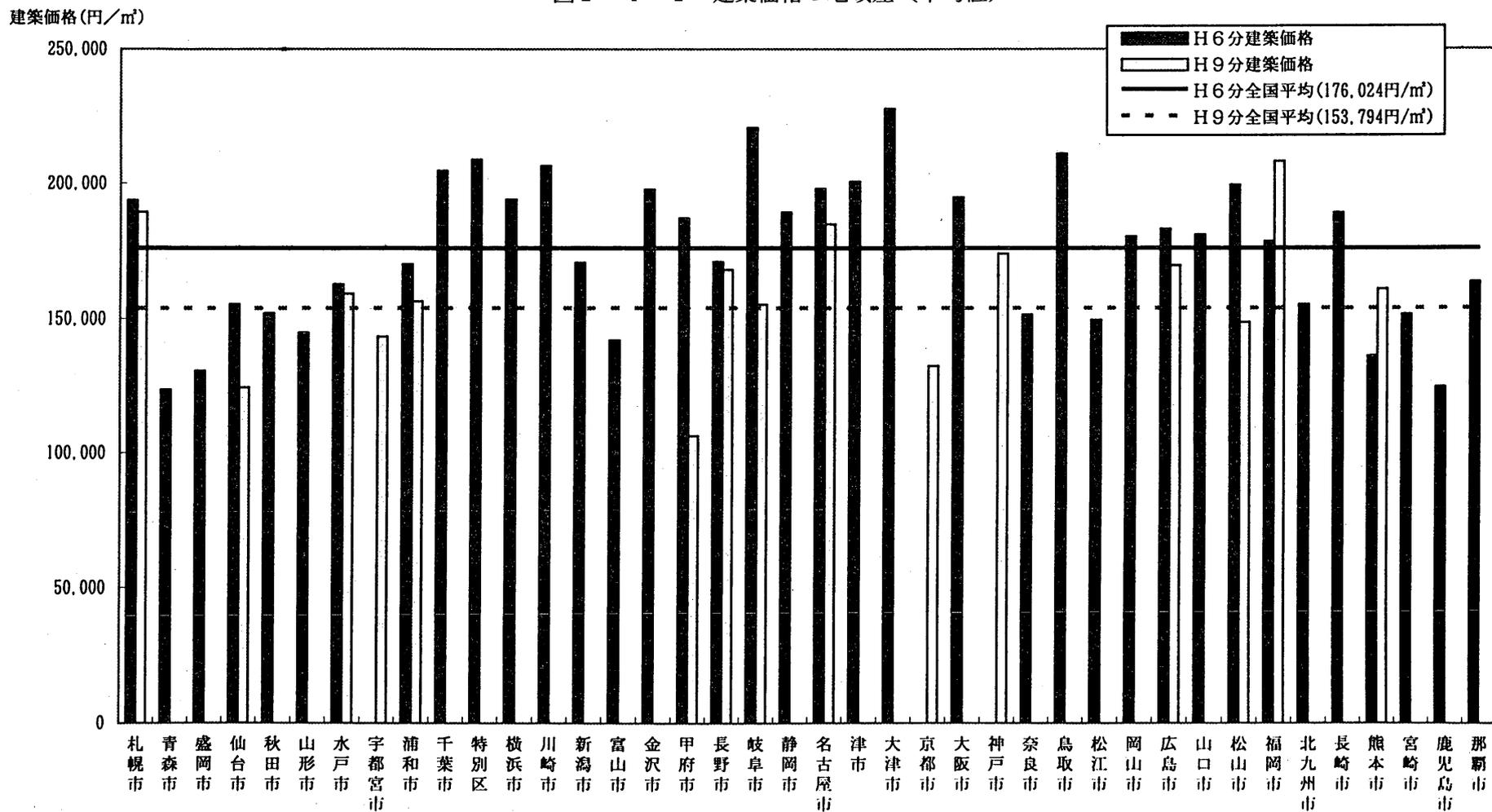
また、平成9年度基準評価分については、高い順に札幌市、水戸市、福岡市、名古屋市、松山市、低い順に長野市、宇都宮市、甲府市、広島市、仙台市となる(図2-4-2)。

③ 評点水準

平成6年度基準評価分について、評点水準の高い都市は、高い順に、盛岡市、青森市、山形市、熊本市、水戸市、低い順に、大津市、川崎市、津市、長崎市、鳥取市となる。

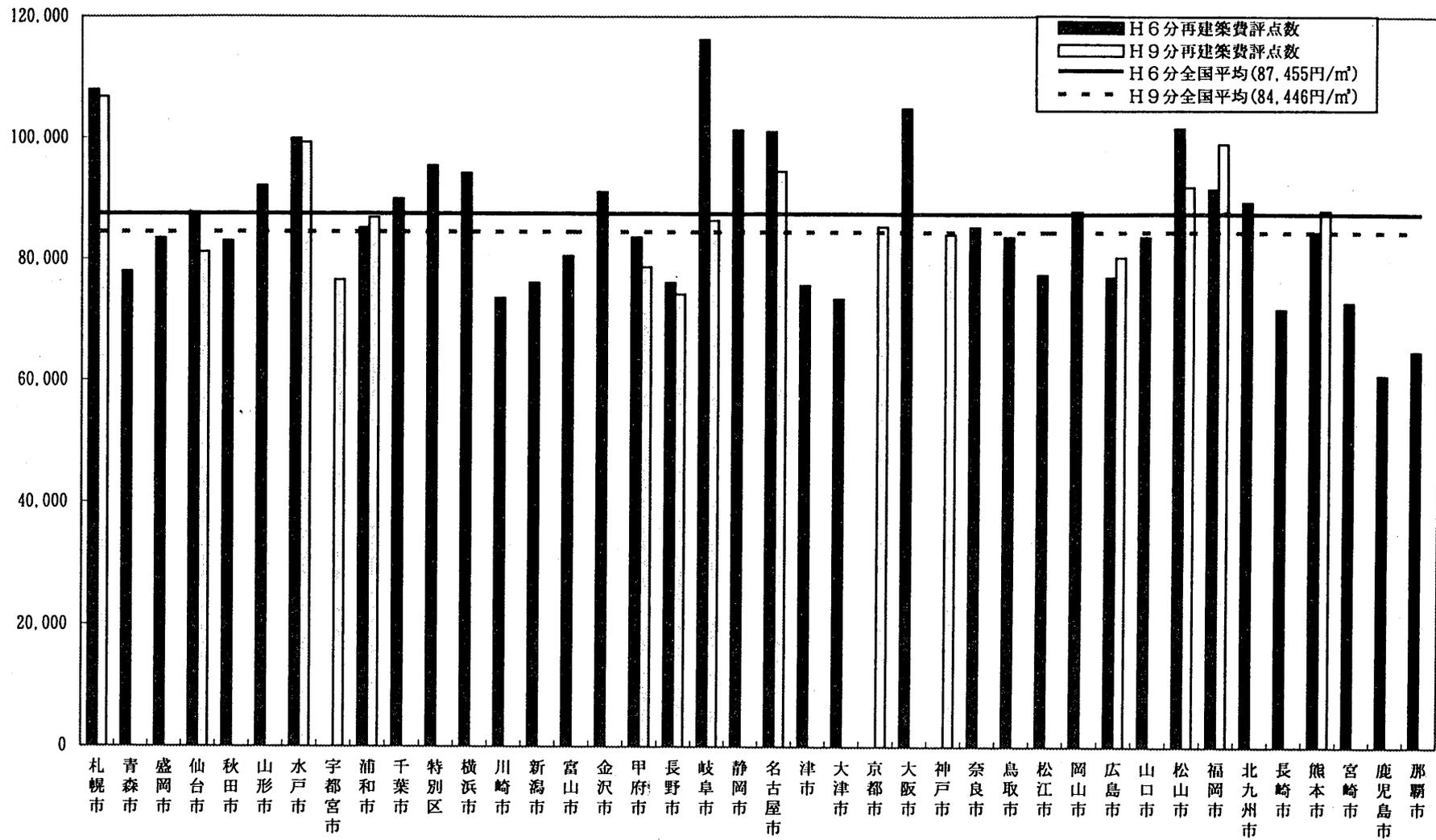
また、平成9年度基準評価分については、高い順に甲府市、仙台市、京都市、水戸市、松山市、低い順に長野市、広島市、福岡市、神戸市、名古屋市となる(図2-4-3)。

図2-4-1 建築価格の地域差（平均値）



(注) 各調査対象都市の数値については、巻末の計数資料1を参照。

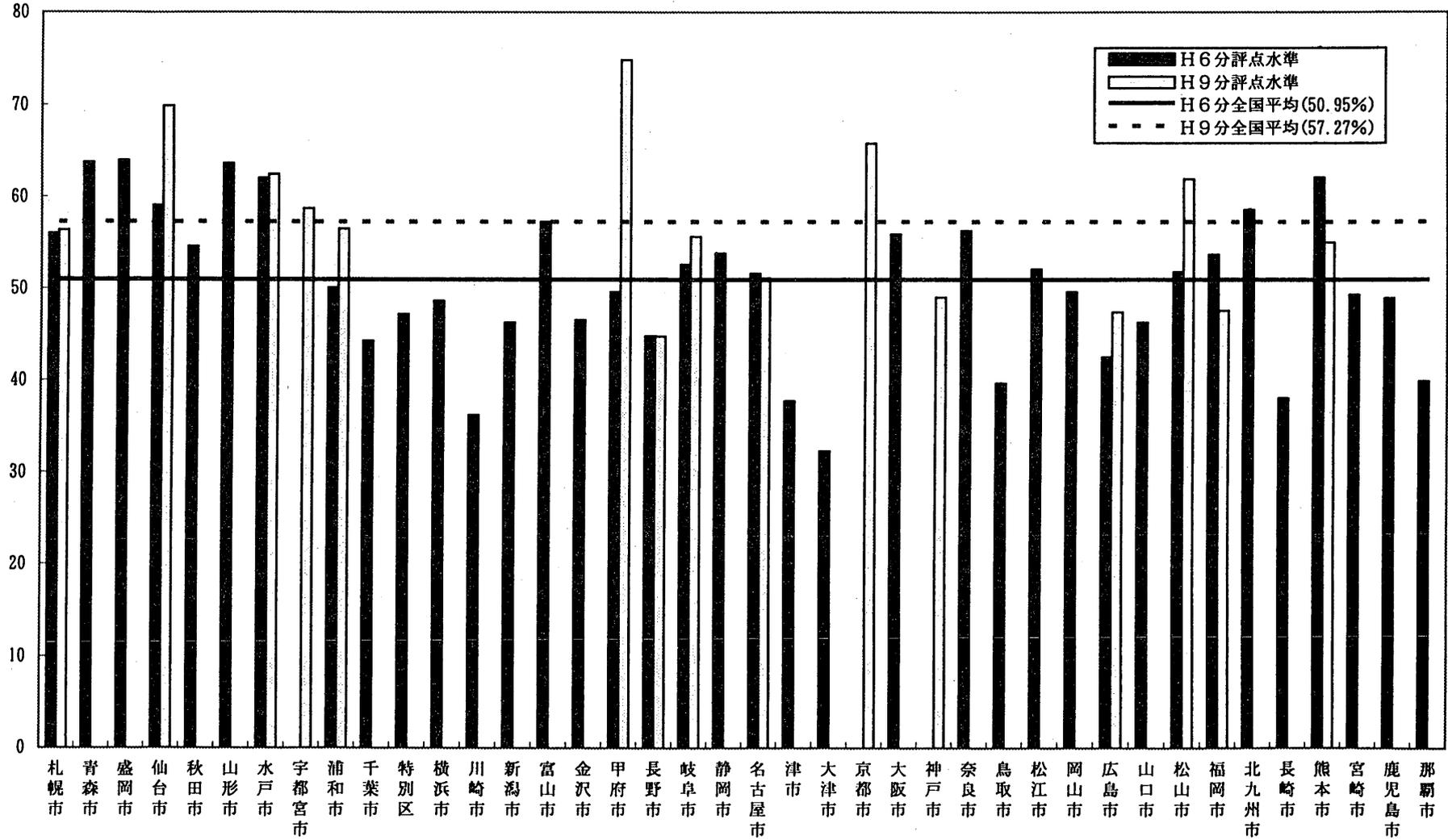
図2-4-2 再建築費評点数の地域差(平均値)



(注) 各調査対象都市の数値については、巻末の計数資料1を参照。

図2-4-3 評点水準の地域差 (平均値)

評点水準 (%)



(注) 各調査対象都市の数値については、巻末の計数資料1を参照。

(9) オプションの取付け状況等

① オプションの取付け状況

オプションの取付け「あり」と回答のあった家屋は40棟(17.78%) になっている。しかしながら、どこまでをオプションととらえるかという判別が難しい状況にあるため、実態の把握も必ずしも十分なものとは言えず、当調査で報告された以上の設備が設置されていることも考えられる(図2-5-1)。

② オプションの内訳

オプションの内訳としては、「ベランダ・バルコニー」、「衛生設備」、「家具・収納」の順で多い。また、輸入住宅であっても、和室など和風のオプションも含まれている点も特徴としてあげられる(図2-5-2)。

③ オプションの取得価格

オプションの取得価格については、1棟あたり50万円以下の家屋が11棟(27.5%)で最も多いが、取得価格の不明なものもかなりあり、オプションの取付け状況の把握同様、実態の把握としては十分なものとは言えないものである(図2-5-3)。

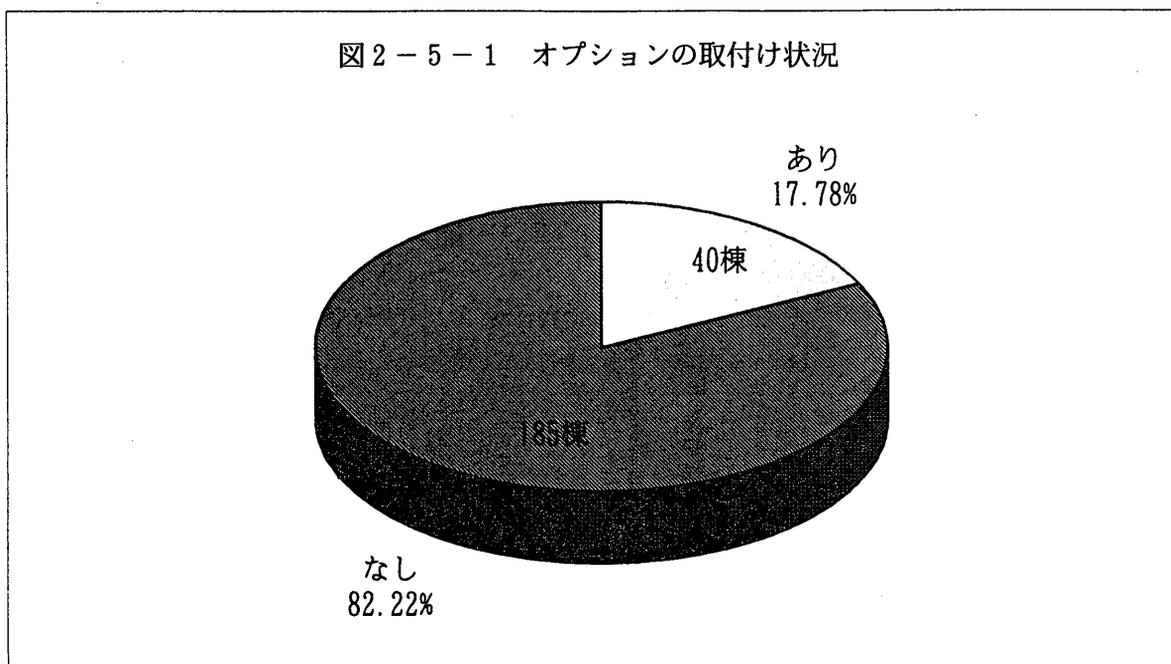


図 2-5-2 オプションの内訳

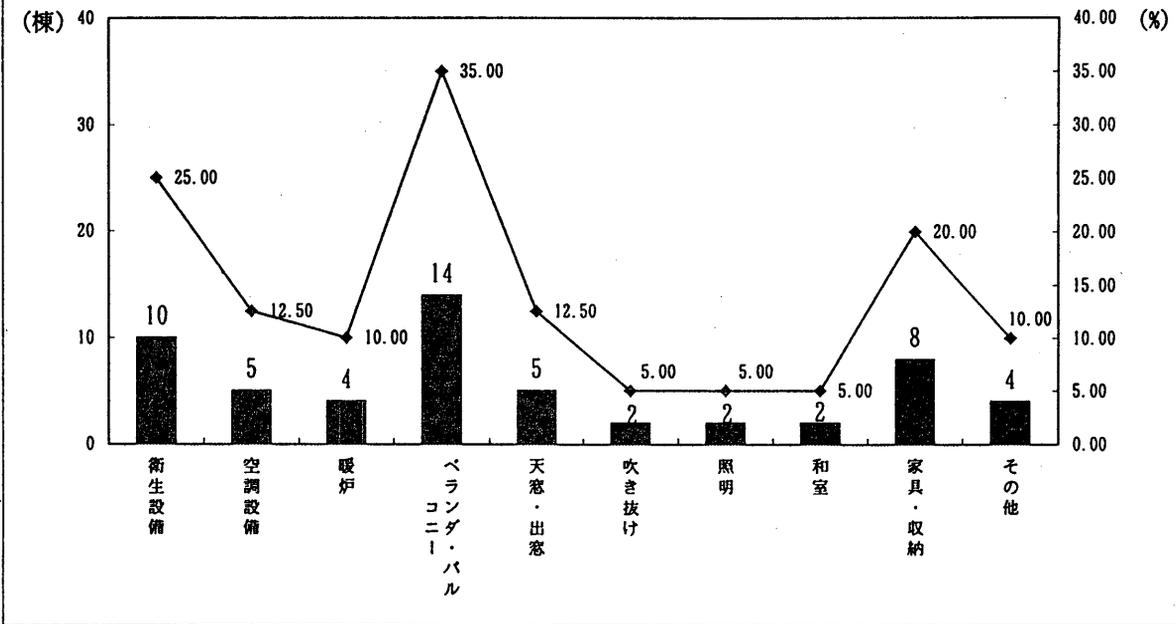
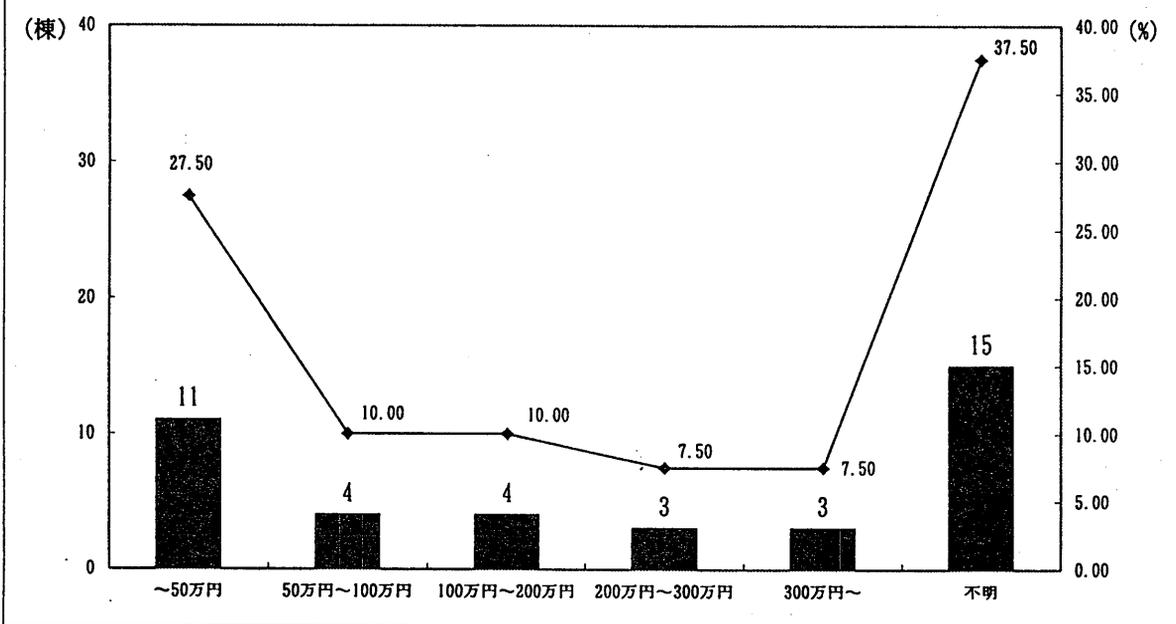


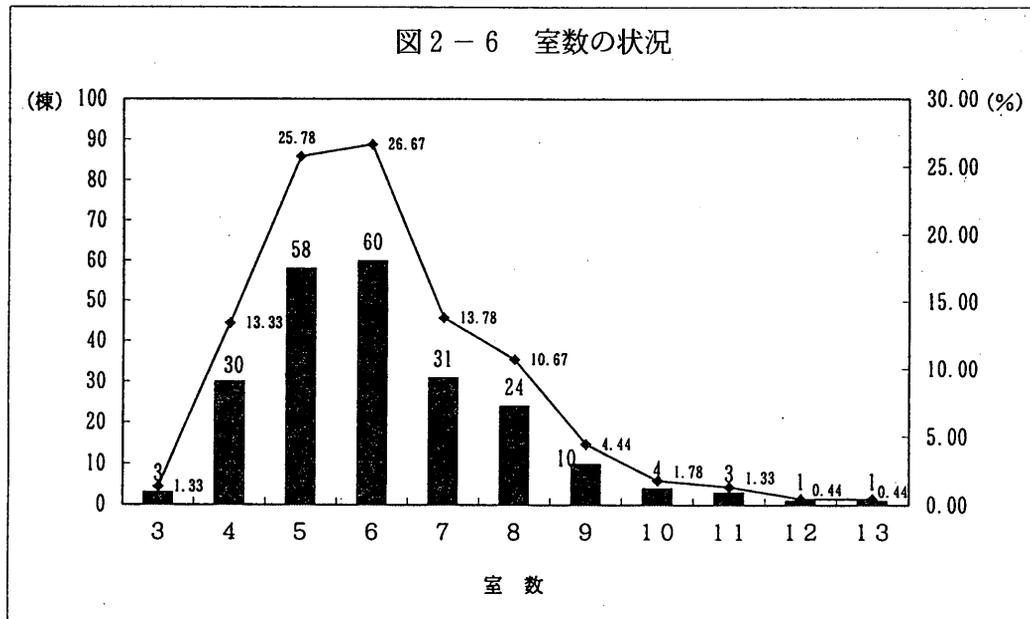
図 2-5-3 オプションの取得価格



(10) 室数の状況

調査対象家屋の室数の状況については、図2-6に示したとおりである。

室数は、5室及び6室のものが多く、合計で118棟あり、全棟数の半分以上(52.45%)を占めている。



3 調査対象家屋の状況(2)

調査対象家屋のうち、態様の中庸さ、当該都市における普及度合い等を勘案して、各調査対象団体において3棟を抽出してもらい、これらの家屋の使用資材の輸入割合等について部分別に分析することとした。

調査対象家屋の総数が予定していた500棟に対して225棟にとどまったため、使用資材の輸入割合等の分析の対象となる家屋も予定していた150棟に対して94棟となったが、この94棟に係る分析結果は以下のとおりである。

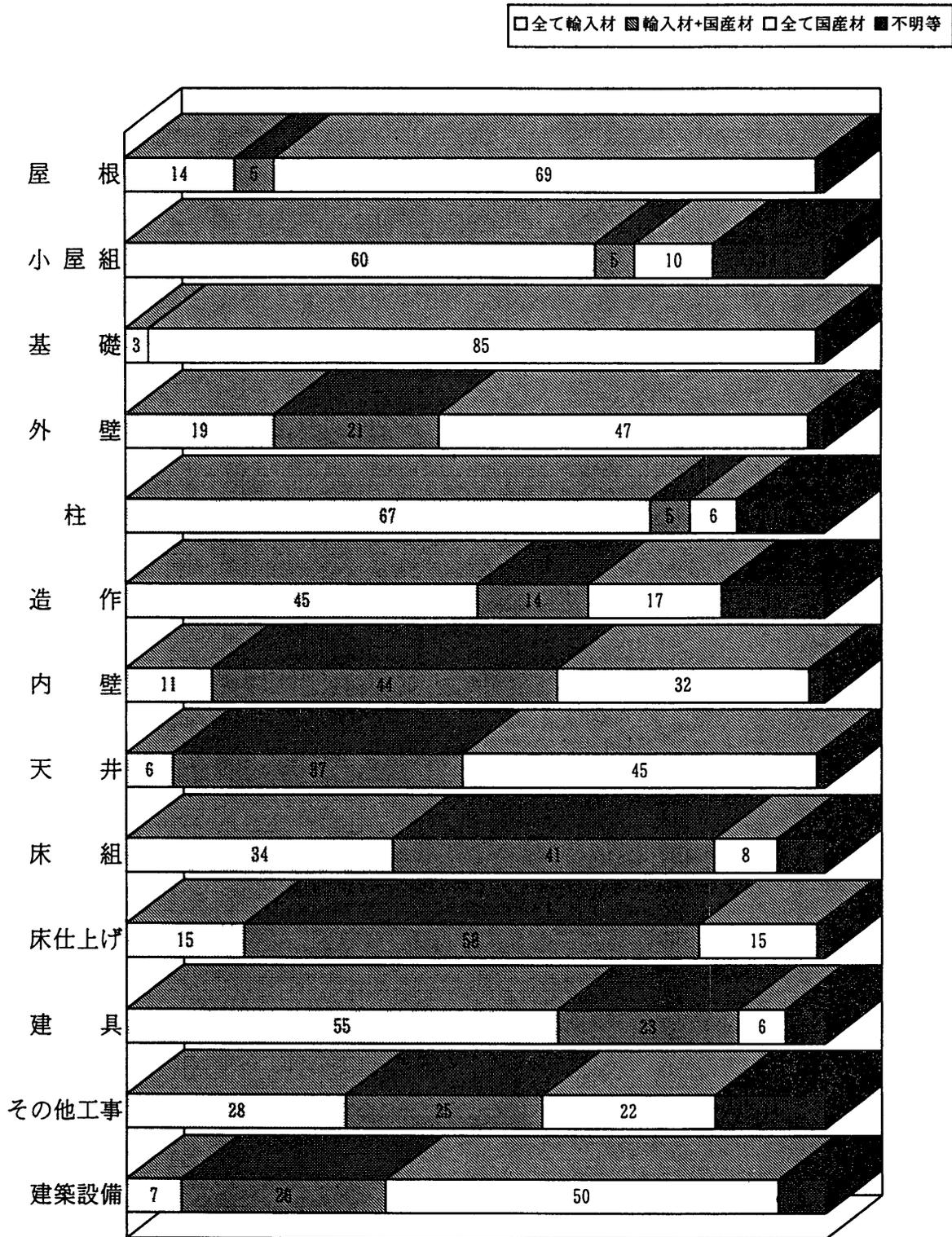
(1) 使用資材の輸入割合

部分別に分析を行う対象となる輸入住宅94棟のうち、使用資材の輸入割合をおおむね把握できたものは、89棟であった。この89棟を対象とした使用資材の輸入割合については、図3-1に示したとおりである。

輸入住宅は、一般にその使用資材についても、全て輸入材を用いられていると考えられている傾向にあるが、調査対象家屋のうち、全てが輸入材により施工されている家屋はほとんど見受けられない。

特に「部分別」で「屋根」、「基礎」、「外壁」、「建築設備・衛生設備」を中心に国産材の使用割合が高く、調査対象家屋の約半数以上が国産材のみを使用している。逆に、家屋の「柱」等、構造材については輸入資材の使用割合が高い。

図 3 - 1 輸入資材の輸入割合



(注) グラフ内の数字は、該当する家屋の棟数である。

(2) 使用資材の内訳

当該94棟に係る使用資材の内訳については、調査対象都市から使用資材の輸入割合が把握できたものを中心に回答があったため、その全てについて把握することは不可能であった。また、使用資材が多岐にわたっていたため、これを部分別に、概ね評点項目名を一単位として集計を行うこととし、使用頻度の高かったものを表2-1のとおり示した。なお、部分別の「造作」、「建具」及び「その他工事」については、使用資材ではなく、評点項目の使用状況を示した。

表2-1 使用資材の内訳

部 分 別	資 材 名 (評 点 項 目 名)	棟 数
屋 根	スレート	72
	セメント瓦	9
	着色亜鉛鉄板	7
基 礎	布コンクリート基礎 (有筋・独立基礎のないもの)	69
	布コンクリート基礎 (有筋・独立基礎のあるもの)	12
	べた基礎	6
外 壁	サイディング	55
	モルタル	19
	タイル	17
	煉瓦	13
	スラグ石膏板	4
柱	杉	26
	梅	14
	桧	2
造 作	一般造作 (洋風の部分)	54
	一般造作 (和風の部分)	2
	本 床	1
内 壁	合成樹脂壁紙	81
	合 板	49
	タイル	40
	石膏ボード	23
	板 張	5
天 井	合成樹脂壁紙	82
	合 板	50
	石膏ボード	25
	塩化ビニル成型浴室天井材	14
	石綿セメント板	4

部 分 別		資 材 名 (評 点 項 目 名)	棟 数
床	床 組	土間コンクリート打	53
		二階床組	49
		一階床組	46
		転ばし床組	2
	床 仕 上 げ	タイル	66
		合板	53
		フローリング	52
		畳	49
		クッションフロアー	41
		じゅうたん	19
床 仕 上 げ	モルタル	9	
建 具	アルミサッシュ使用したもの	62	
	アルミサッシュ使用しないもの	11	
	玄関ユニット	11	
そ の 他 工 事	中	37	
	上	9	
	並	1	
建 築 設 備 (衛 生 設 備)	便 器 ・ 洗 面 器	洋式洗浄装置付	54
		洋式洗浄装置なし	37
		洗面器	12
	浴 槽	人工大理石浴槽	7
		ほうろう浴槽	6
		ポリエステル浴槽	4
	ユ ニ ッ ト バ ス	ユニットバス	48
	流 し 台 ・ 洗 面 台 等	陶器製洗面台	14
		洗面化粧台	9
		ステンレス張流し台	9
キ ッ チ ン ユ ニ ッ ト	キッチンユニット	54	

(注1) 資材名(評点項目名)は部分別ごとに重複回答がある。

(注2) 加算評点項目については、計上していない。

(3) 補正の状況

当該94棟に係る補正の状況については、部分別ごとに以下のとおりである。

① 「屋根」

ア 「屋根」の補正の有無

「屋根」については、対象家屋94棟のうち70棟(77.66%)で補正が行われている(図3-2-1)。

イ 「屋根」の補正の内訳

「屋根」の補正の内訳としては、「勾配」及び「軒出」の補正が多く、「屋根」の補正「あり」と回答のあった70棟のうち、「勾配」の補正については48棟(68.57%)、「軒出」の補正については50棟(71.43%)が補正を行っている。「勾配」の補正についてはほとんどの家屋で増点補正が行われているが、「軒出」の補正については逆に減点補正の方が多く行われている(図3-2-2)。

ウ 「屋根」の補正係数の使用状況

「屋根」の補正係数については、連乗で「1.10」を用いているものが22棟(31.43%)で最も多くなっている(図3-2-3)。

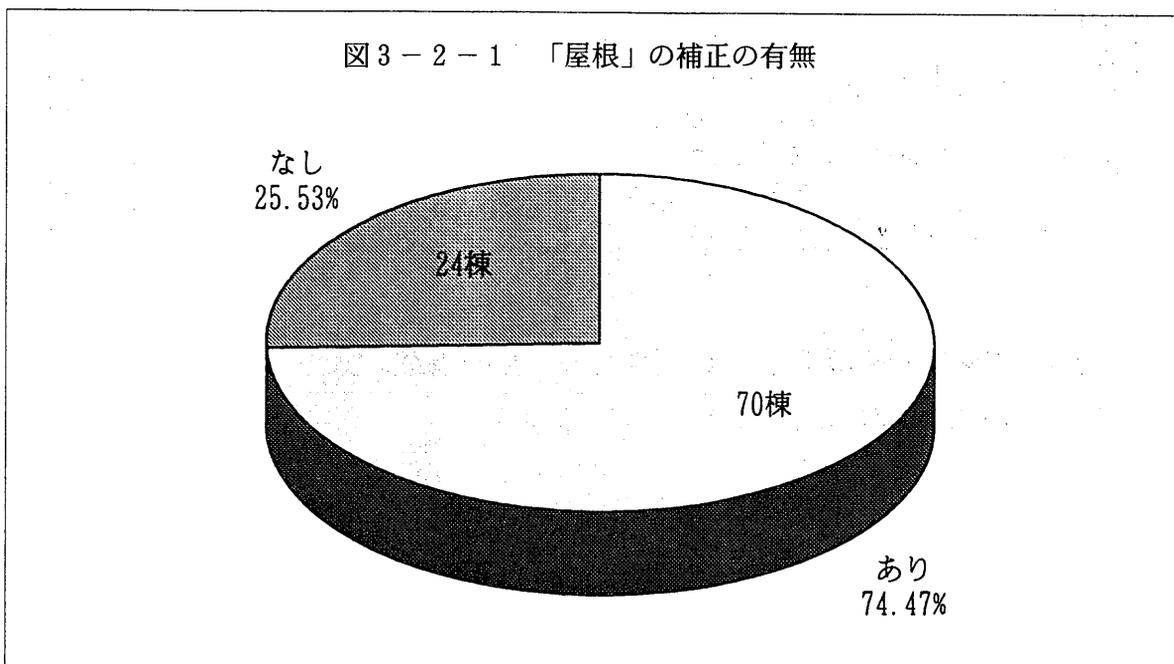


図3-2-2 「屋根」の補正の内訳

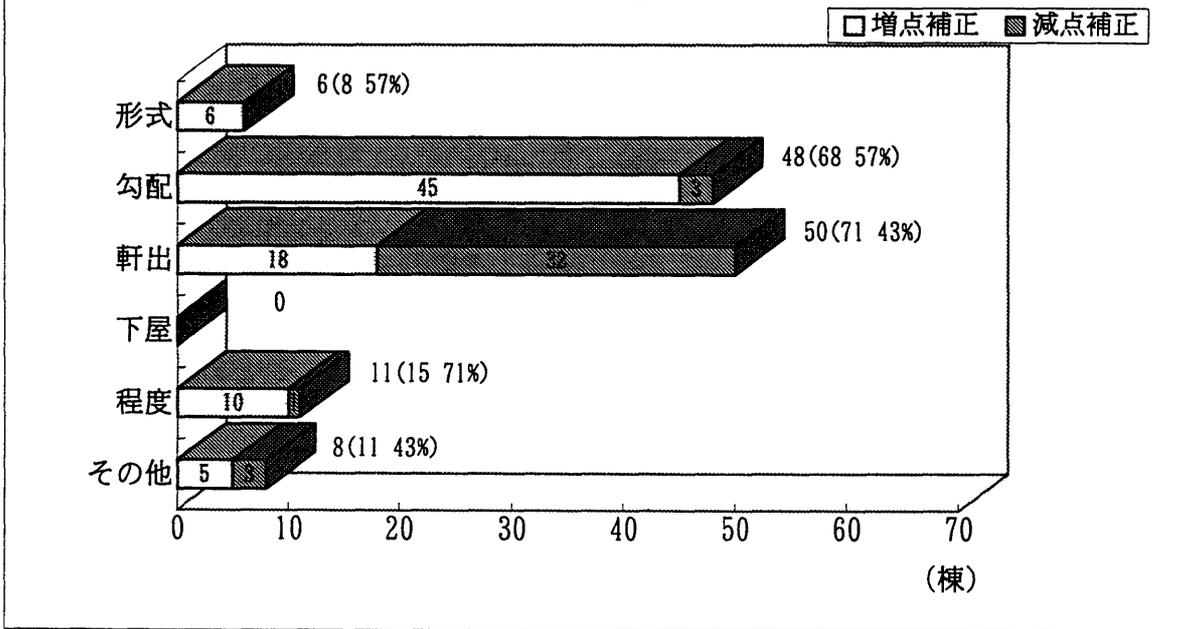
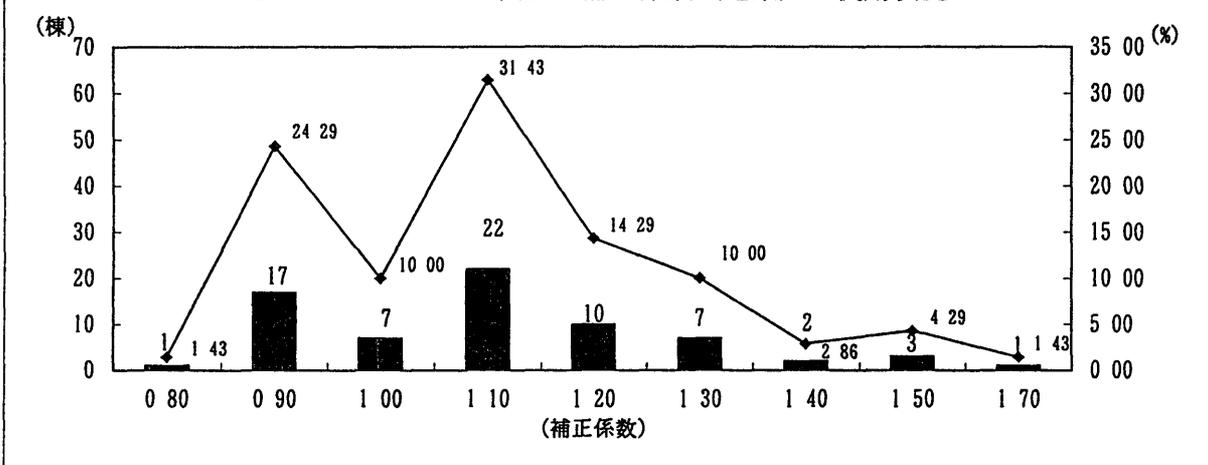


図3-2-3 「屋根」の補正係数(連乗)の使用状況



(注)補正係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 0.90は、0.90以上1.00未満のデータを示す。ただし、1.00には、補正係数1.00(補正なし)のものは含まない。
 各補正項目別の補正係数の使用状況については、巻末の計数資料2を参照

② 「基礎」

ア 「基礎」の補正の有無

「基礎」については、対象家屋94棟のうち77棟(81.91%)で補正が行われている(図3-3-1)。

イ 「基礎」の補正の内訳

「基礎」の補正の内訳としては、「施工量の多少」及び「施工の程度」の補正のいずれも多く行われており、「屋根」の補正「あり」と回答のあった77棟のうち、「施工量の多少」の補正については56棟(72.73%)、「施工の程度」の補正については64棟(83.12%)で補正が行われている。「施工量の多少」の補正については減点補正の方が多く行われているが、「施工の程度」の補正についてはすべて増点補正が行われている(図3-3-2)。

ウ 「基礎」の補正係数の使用状況

「基礎」の補正係数については、連乗で「1.00」を用いているものが21棟(27.63%)で最も多くなっている(図3-3-3)。

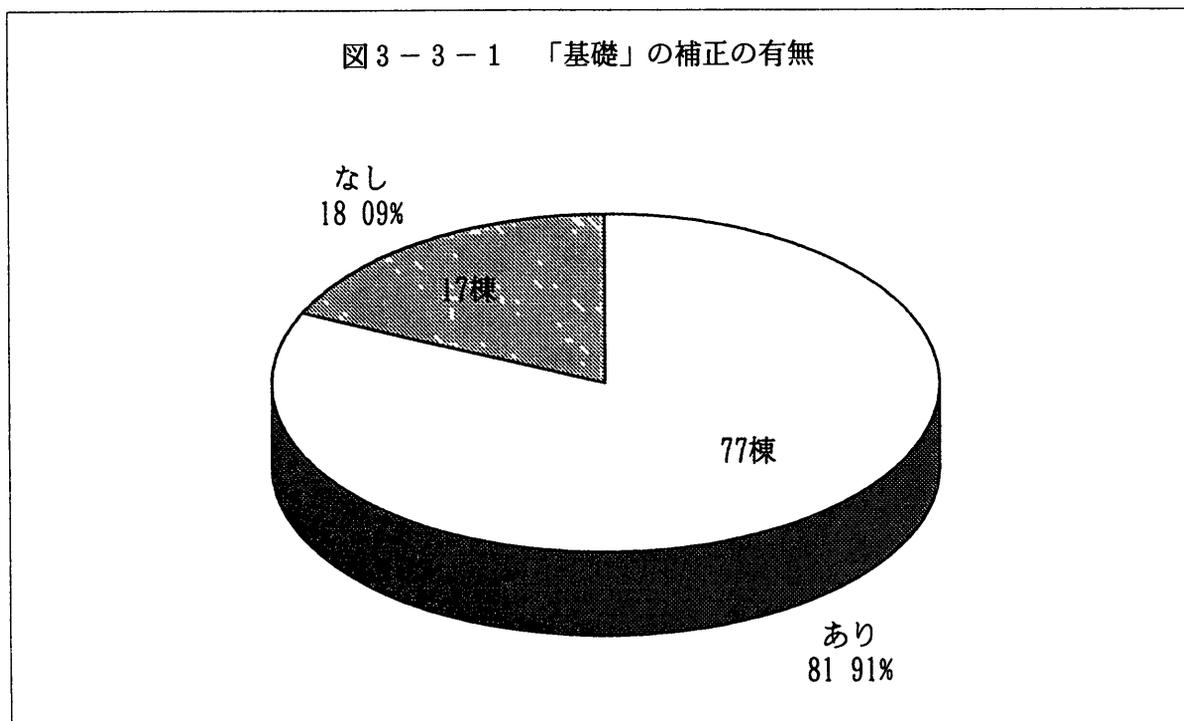


図3-3-2 「基礎」の補正の内訳

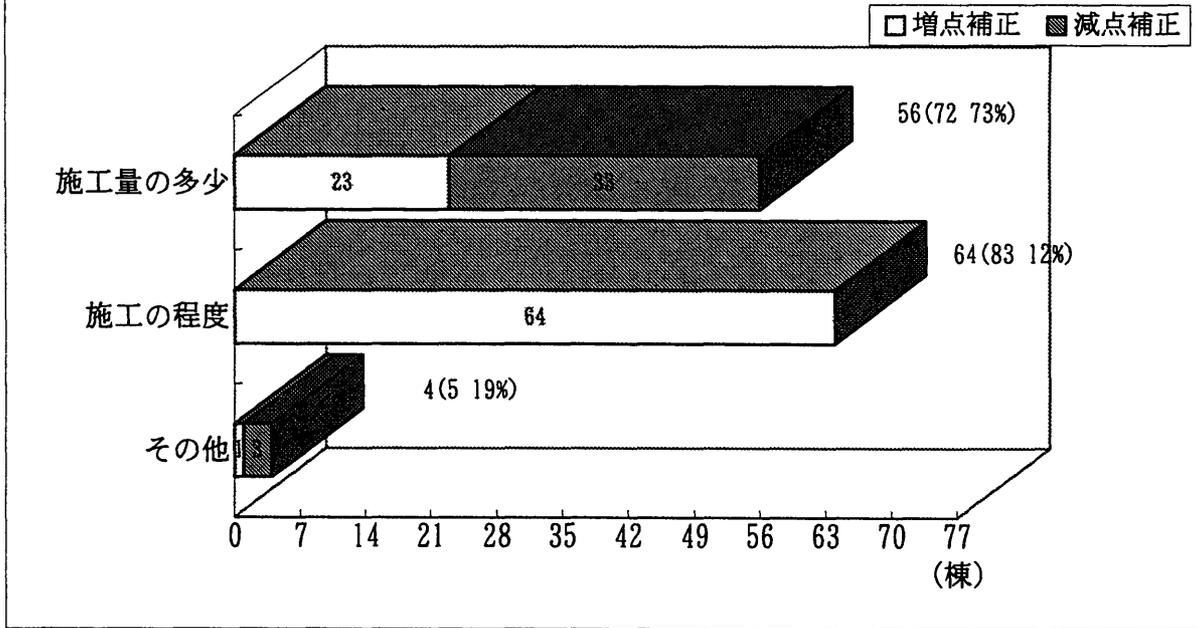
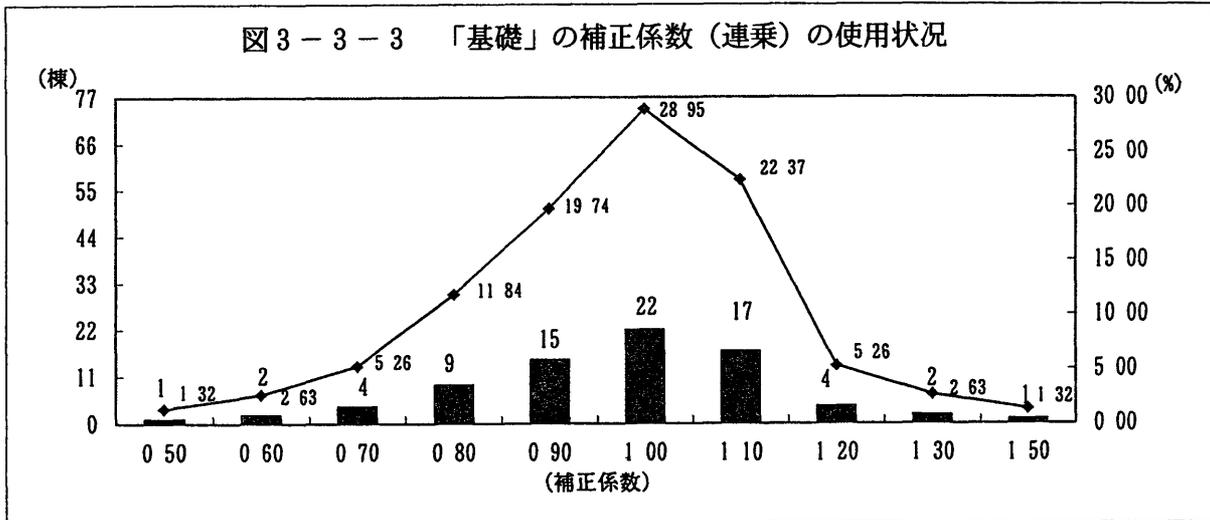


図3-3-3 「基礎」の補正係数（連乗）の使用状況



(注)補正係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 0.90は、0.90以上1.00未満のデータを示す。ただし、1.00には、補正係数1.00（補正なし）のものは含まない。
 各補正項目別の補正係数の使用状況については、巻末の計数資料2を参照

③ 「外 壁」

ア 「外壁」の補正の有無

「外壁」については、対象家屋94棟のうち75棟(79.79%)で補正が行われている(図3-4-1)。

イ 「外壁」の補正の内訳

「外壁」の補正の内訳としては、「開口率の大小」及び「その他」の補正が多く行われており、「外壁」の補正「あり」と回答のあった75棟のうち、「開口率の大小」の補正については22棟(29.33%)、「その他」の補正については37棟(49.33%)で補正が行われている。「開口率の大小」の補正については増点補正の方が多く行われているか、「その他」の補正については減点補正の方が多く行われている。なお、「その他」の内容については「施工量の多少」が最も多い(図3-4-2)。

ウ 「外壁」の補正係数の使用状況

「外壁」の補正係数については、連乗で「0.90」及び「1.10」を用いているものがともに15棟(20.27%)で最も多くなっている(図3-4-3)。

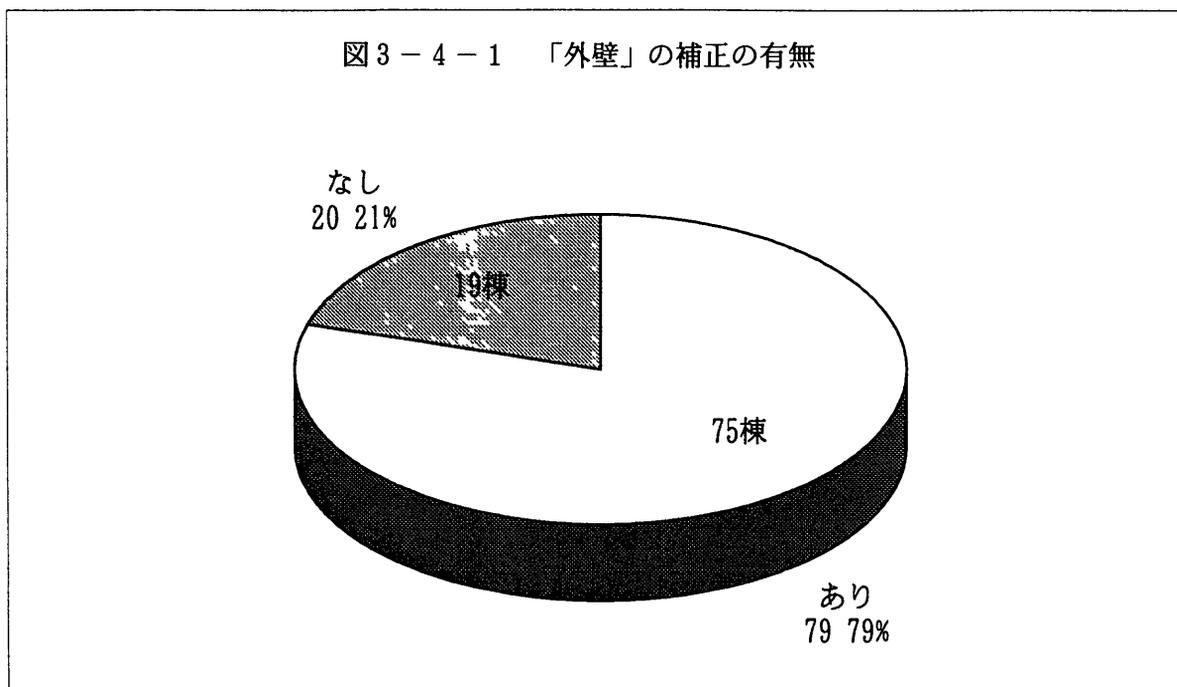


図3-4-2 「外壁」の補正の内訳

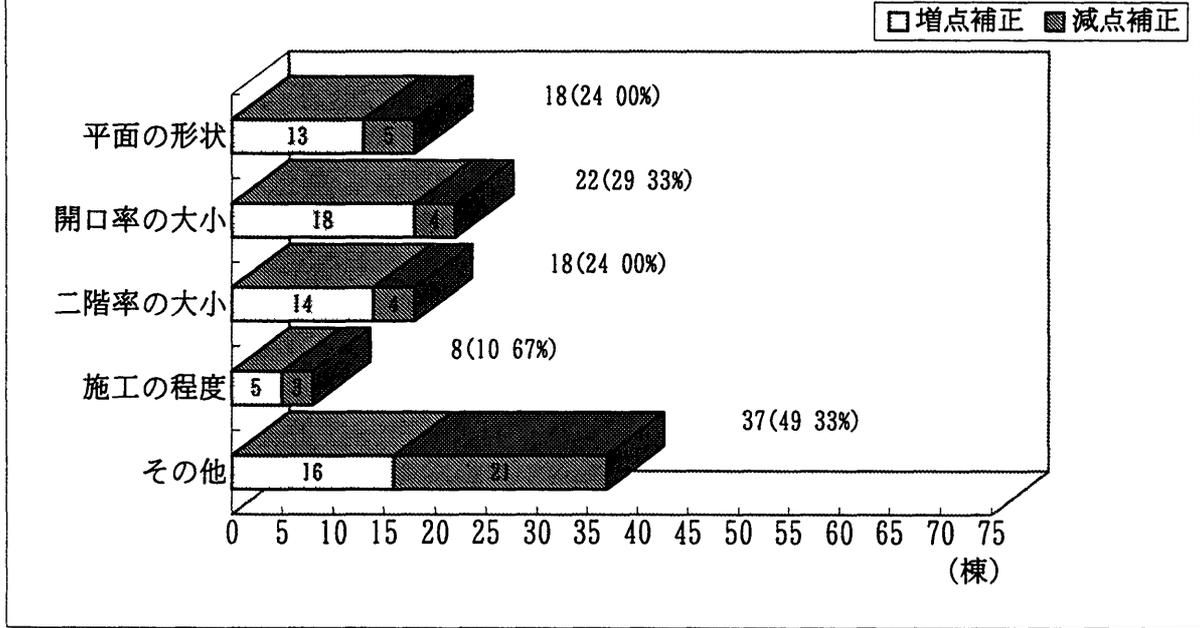
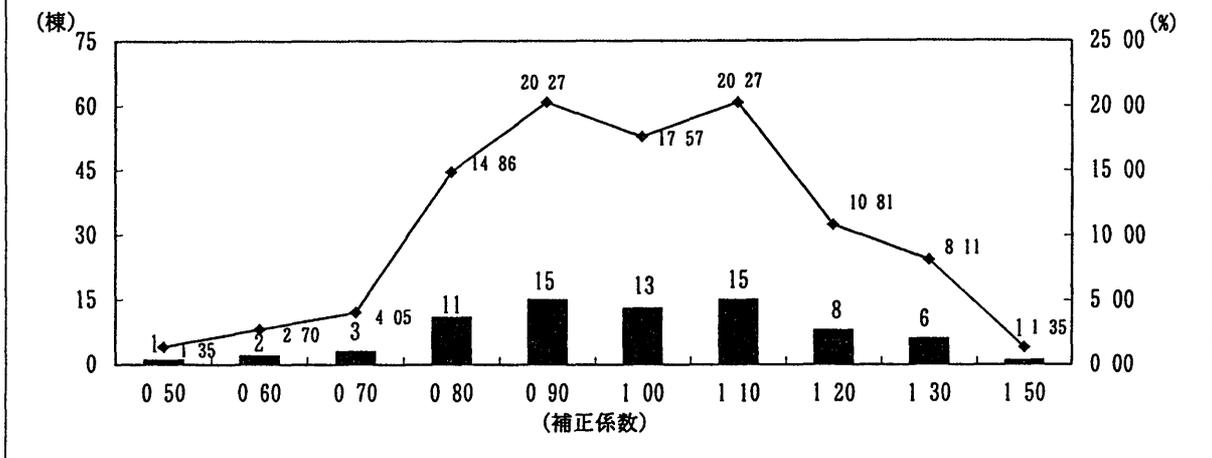


図3-4-3 「外壁」の補正係数(連乗)の使用状況



(注)補正係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 0.90は、0.90以上1.00未満のデータを示す。ただし、1.00には、補正係数1.00(補正なし)のものは含まない。
 各補正項目別の補正係数の使用状況については、巻末の計数資料2を参照

④ 「柱」

ア 「柱」の補正の有無

「柱」については、対象家屋94棟のうち45棟(47.87%)で補正が行われている(図3-5-1)。

イ 「柱」の補正の内訳

「柱」の補正の内訳としては、「本数の多少」の補正が最も多く行われており、「柱」の補正「あり」と回答のあった45棟のうち、33棟(73.33%)で補正が行われている。「本数の多少」の補正内容としては増点補正の方が多く行われている(図3-5-2)。

ウ 「柱」の補正係数の使用状況

「柱」の補正係数については、連乗で「0.90」を用いているものが11棟(25.00%)で最も多くなっている(図3-5-3)。

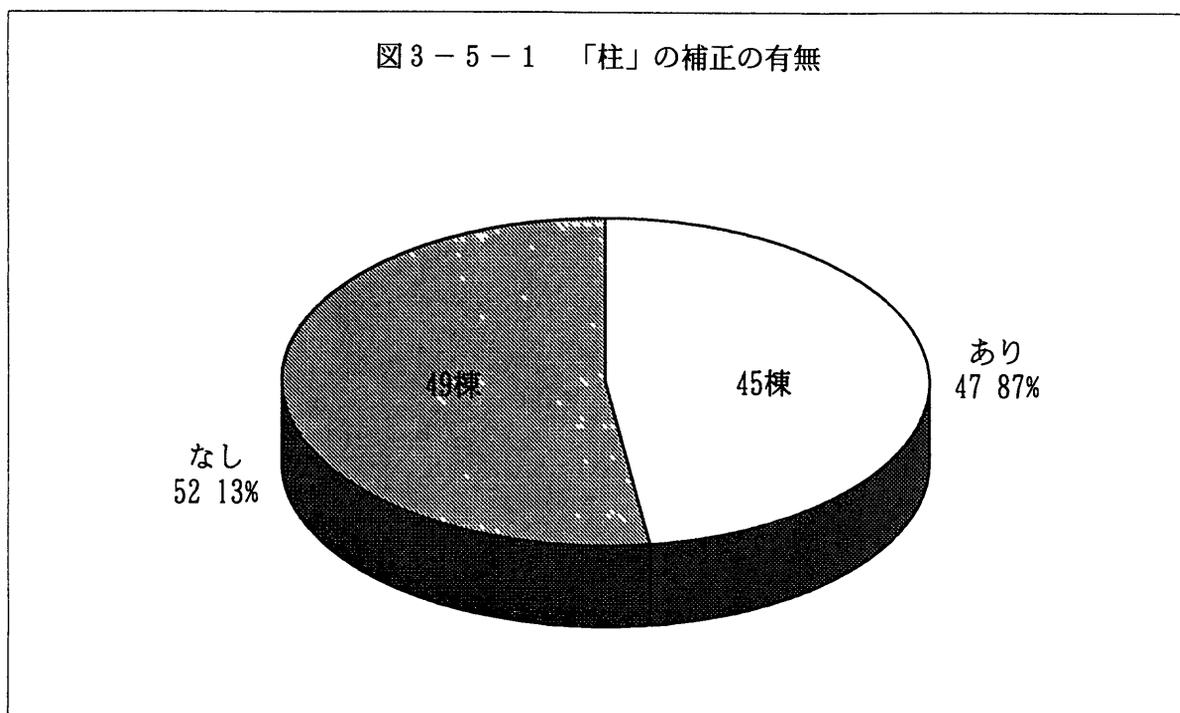


図3-5-2 「柱」の補正の内訳

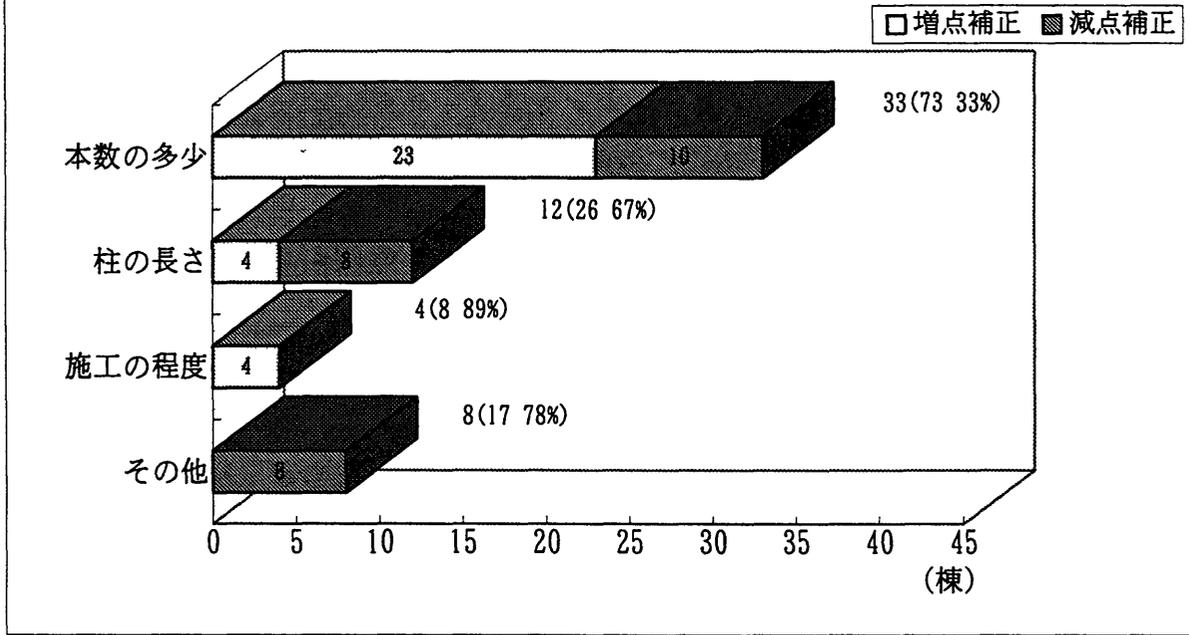
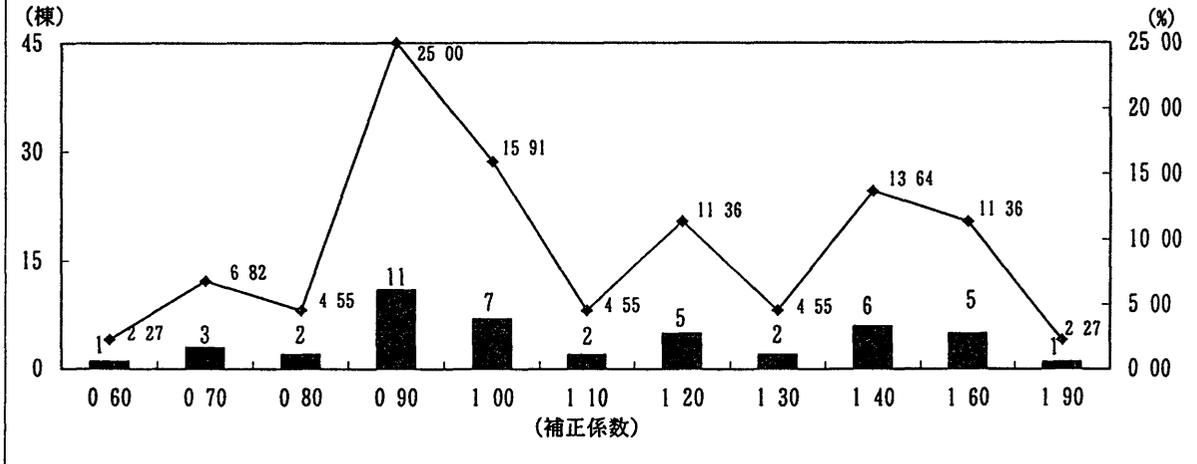


図3-5-3 「柱」の補正係数（連乗）の使用状況



(注)補正係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 0.90は、0.90以上1.00未満のデータを示す。ただし、1.00には、補正係数1.00（補正なし）のものは含まない。
 各補正項目別の補正係数の使用状況については、巻末の計数資料2を参照

⑤ 「造 作」

「造作」については、対象家屋94棟のうち補正が行われたのは1棟であり、補正の内訳は「施工量の多少」、補正係数は連乗で「0.70」であった。

⑥ 「内 壁」

ア 「内壁」の補正の有無

「内壁」については、対象家屋94棟のうち69棟(73.40%)で補正が行われている(図3-6-1)。

イ 「内壁」の補正の内訳

「内壁」の補正の内訳としては、「間仕切の多少」、「開口率の大小」及び「その他」の補正が多く行われており、「内壁」の補正「あり」と回答のあった69棟のうち、「間仕切の多少」の補正については21棟(30.43%)、「開口率の大小」の補正については20棟(28.99%)、「その他」の補正については33棟(47.83%)で補正が行われている。「間仕切の多少」及び「その他」の補正については減点補正の方が多く行われているが、「開口率の大小」の補正については増点補正の方が多く行われている。なお、「その他」の内容については「施工量の多少」が最も多い(図3-6-2)。

ウ 「内壁」の補正係数の使用状況

「内壁」の補正係数については、連乗で「0.90」を用いているものが29棟(42.65%)で最も多くなっている(図3-6-3)。

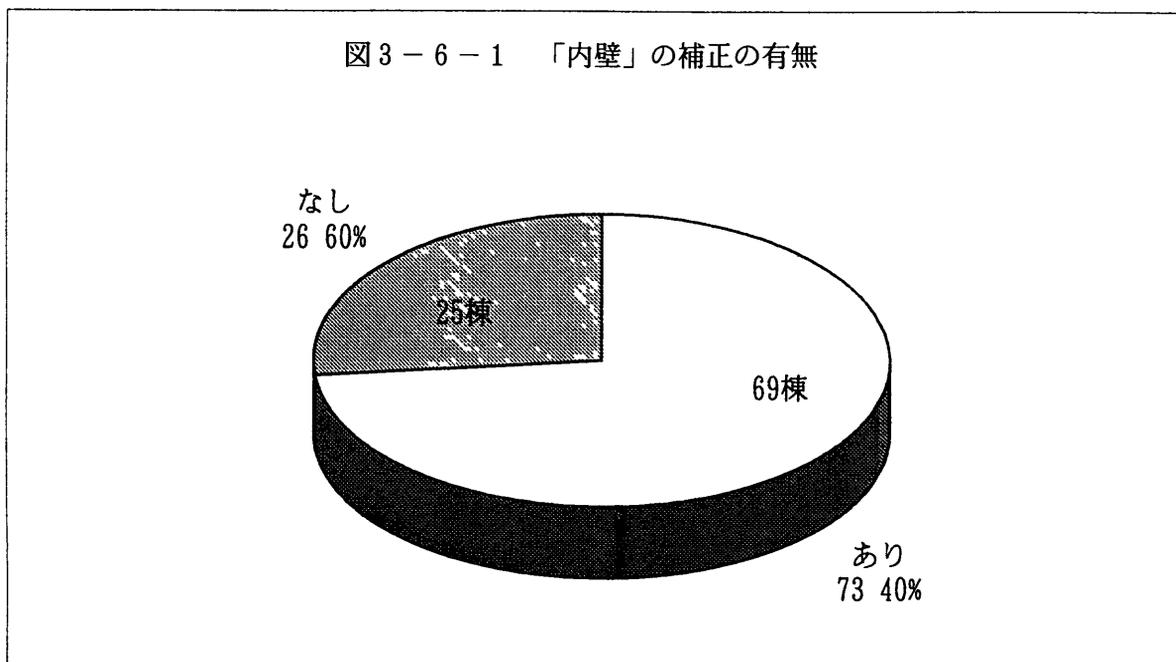


図3-6-2 「内壁」の補正の内訳

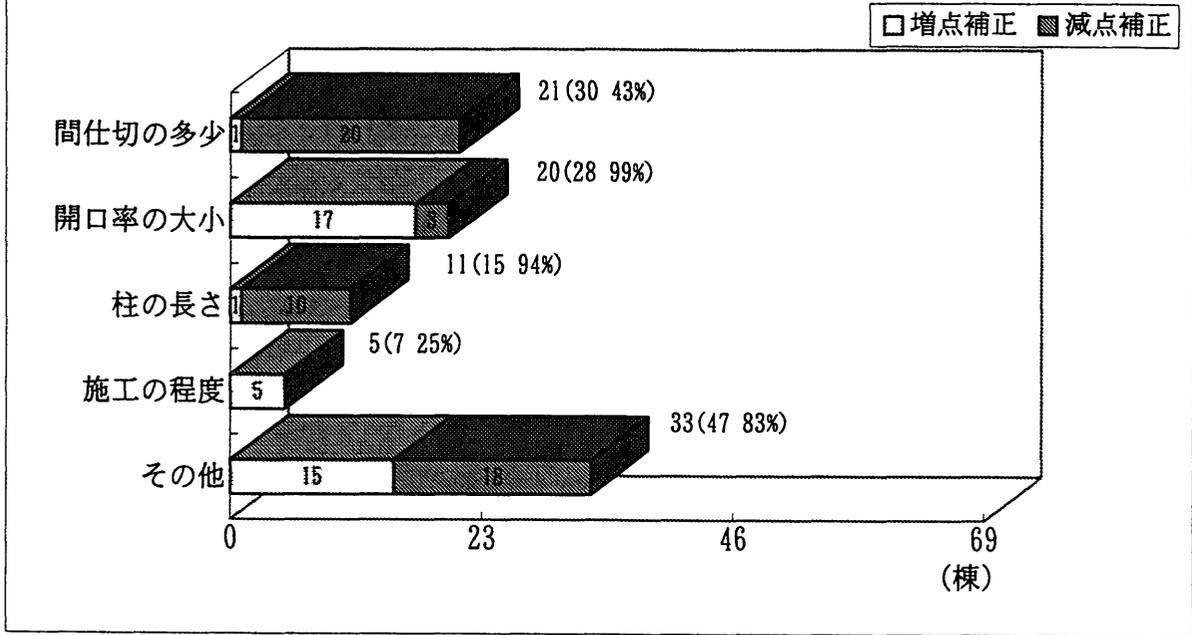
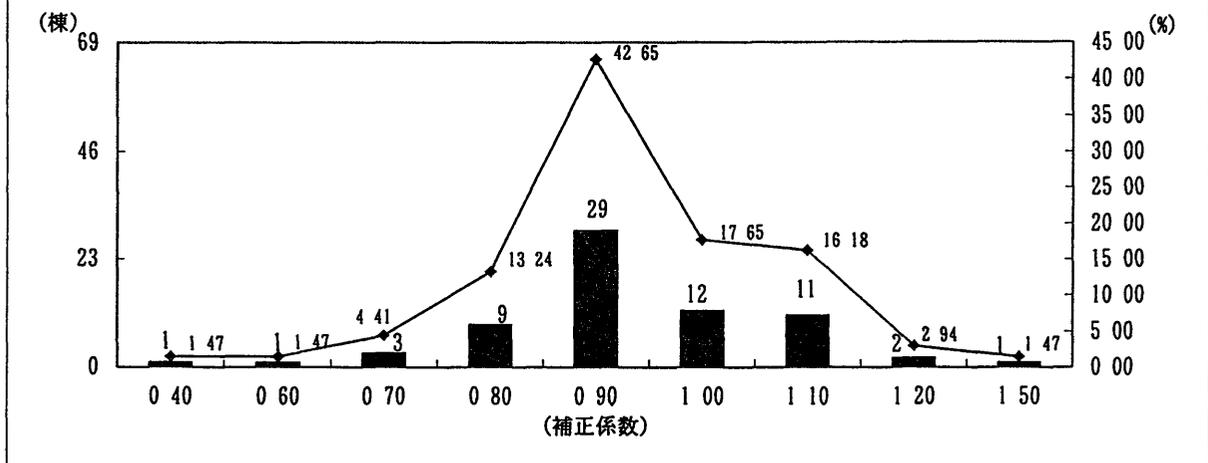


図3-6-3 「内壁」の補正係数(連乗)の使用状況



(注)補正係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 0.90は、0.90以上1.00未満のデータを示す。ただし、1.00には、補正係数1.00(補正なし)のものは含まない。
 各補正項目別の補正係数の使用状況については、巻末の計数資料2を参照

⑦ 「天井」

ア 「天井」の補正の有無

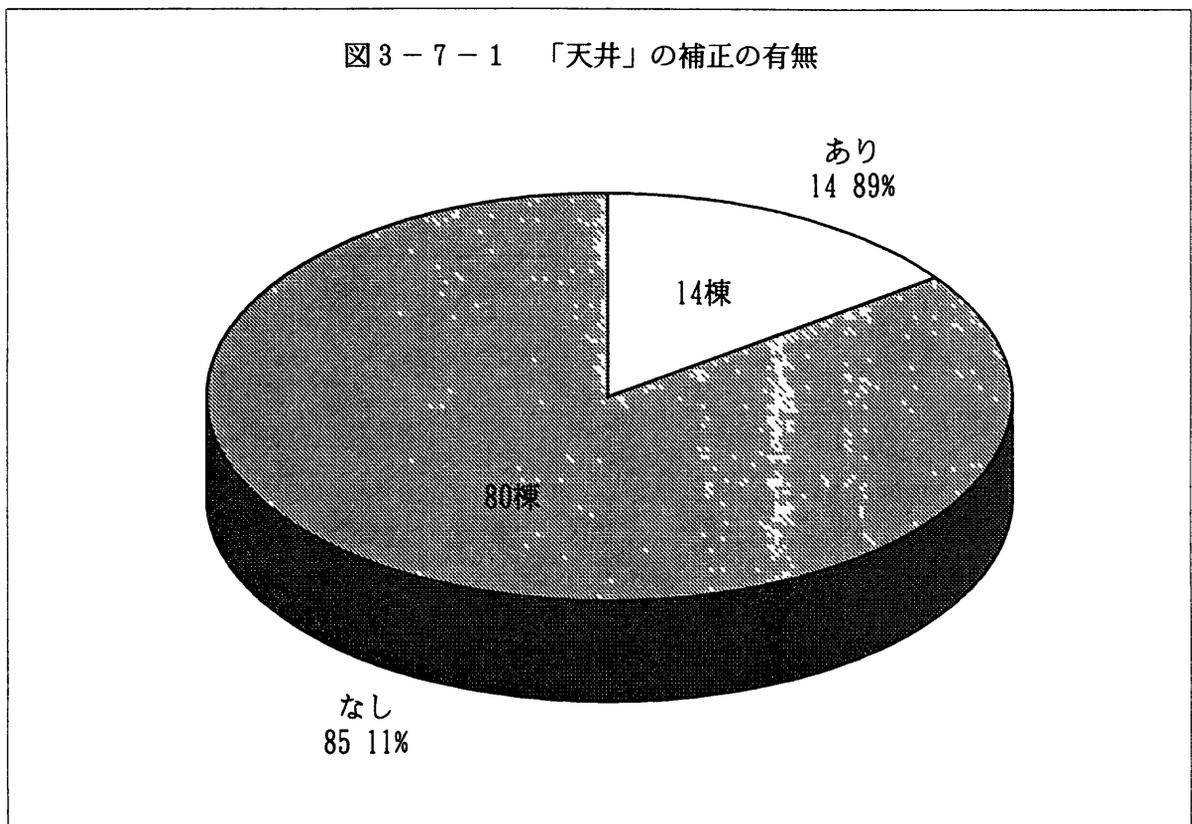
「天井」については、対象家屋94棟のうち14棟(14.89%)で補正が行われている(図3-7-1)。

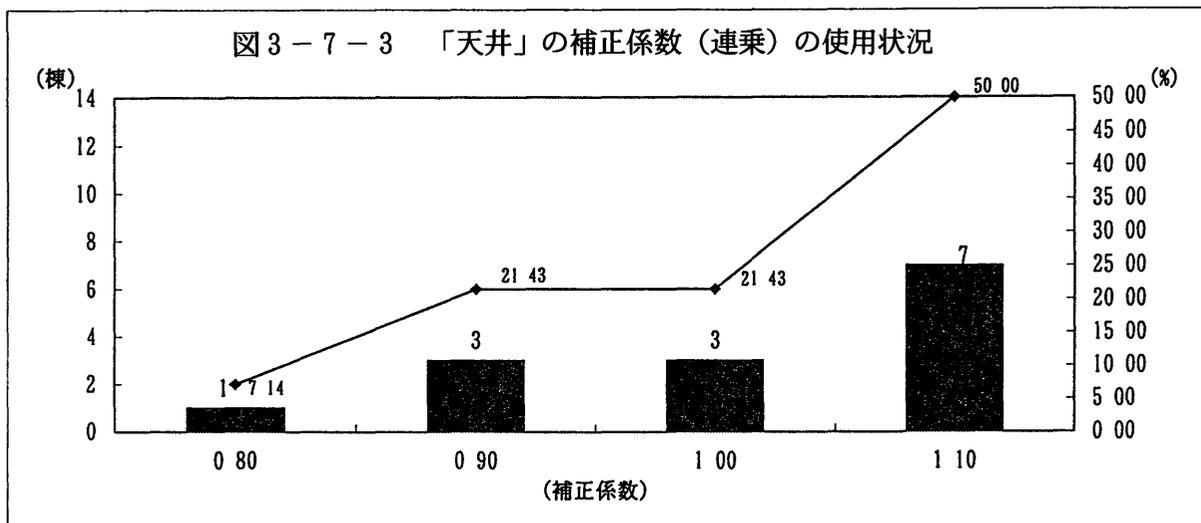
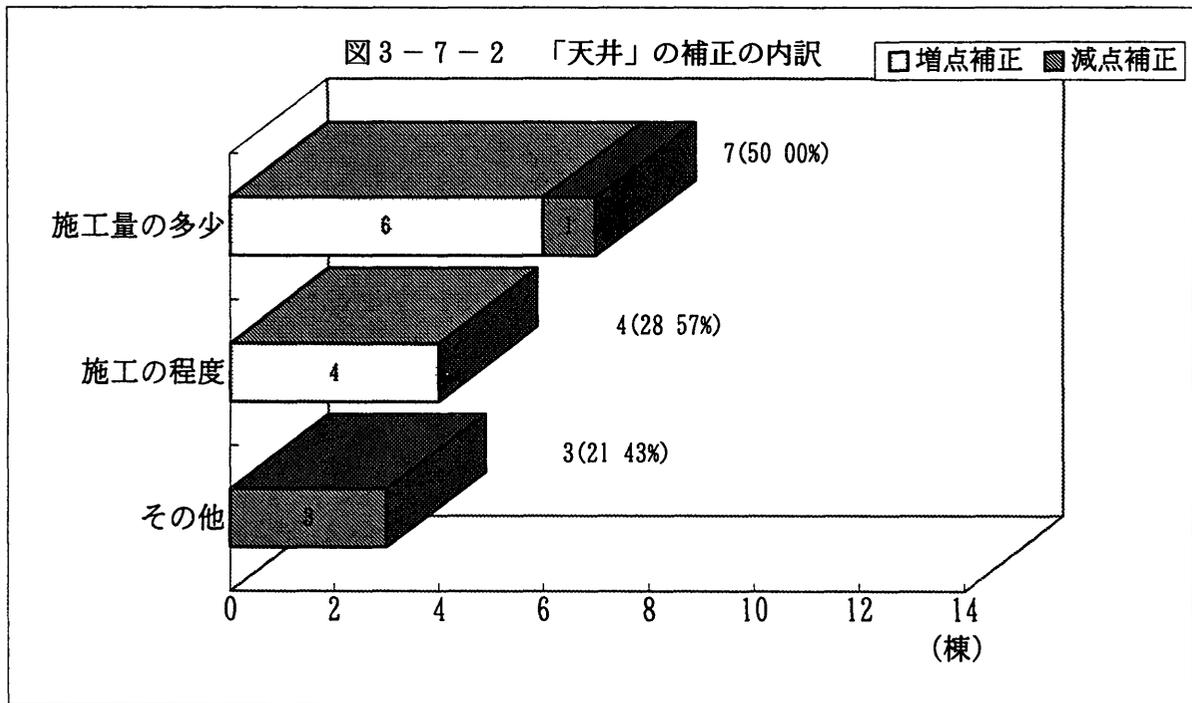
イ 「天井」の補正の内訳

「天井」の補正の内訳としては、「施工量の多少」の補正が最も多く行われており、「天井」の補正「あり」と回答のあった14棟のうち、7棟(50.00%)で補正が行われている。「施工量の多少」の補正についてはほとんどが増点補正が行われている(図3-7-2)。

ウ 「天井」の補正係数の使用状況

「天井」の補正係数については、連乗で「1.10」を用いているものが7棟(50.00%)で最も多くなっている(図3-7-3)。





(注)補正係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 0.90は、0.90以上1.00未満のデータを示す。ただし、1.00には、補正係数1.00（補正なし）のものは含まない。
 各補正項目別の補正係数の使用状況については、巻末の計数資料2を参照

⑧ 「床」

ア 「床」の補正の有無

「床」については、対象家屋94棟のうち10棟(10.64%)で補正が行われている(図3-8-1)。

イ 「床」の補正の内訳

「床」の補正の内訳としては、「施工の程度」の補正が最も多く行われており、「床」の補正「あり」と回答のあった10棟のうち、6棟(60.00%)で補正が行われている。「施工の程度」の補正についてはすべて増点補正が行われている(図3-8-2)。

ウ 「床」の補正係数の使用状況

「床」の補正係数については、連乗で「1.10」を用いているものが5棟(50.00%)で最も多くなっている(図3-8-3)。

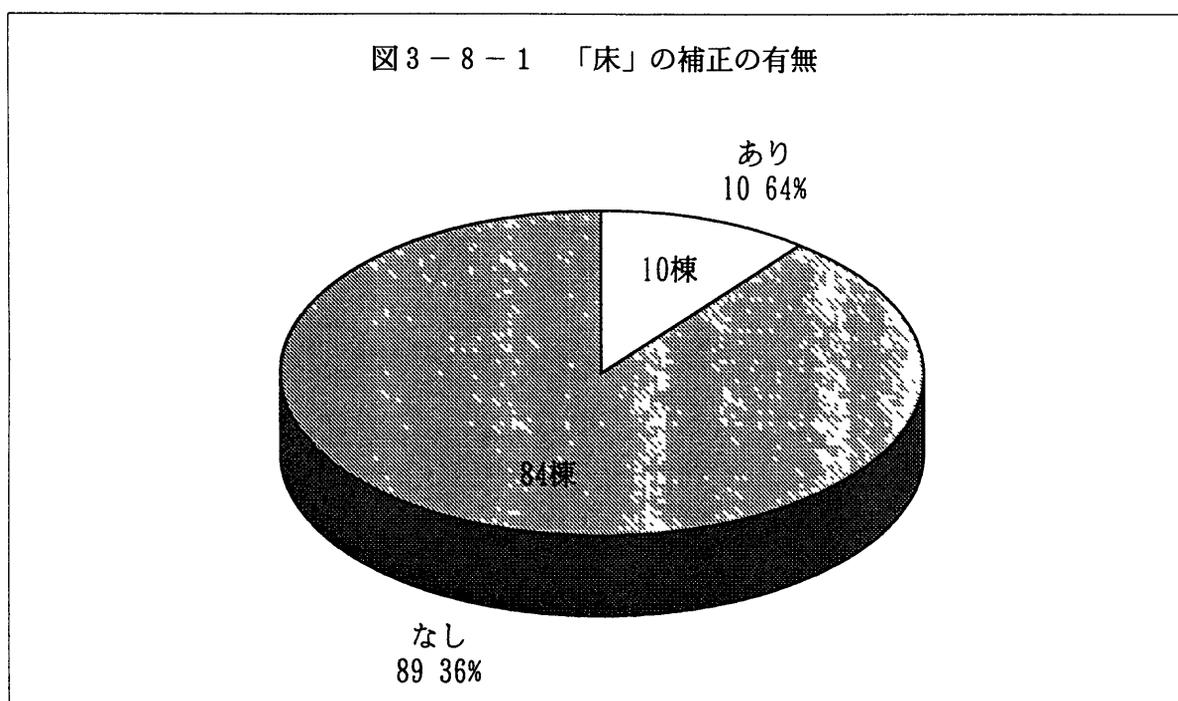


図3-8-2 「床」の補正の内訳

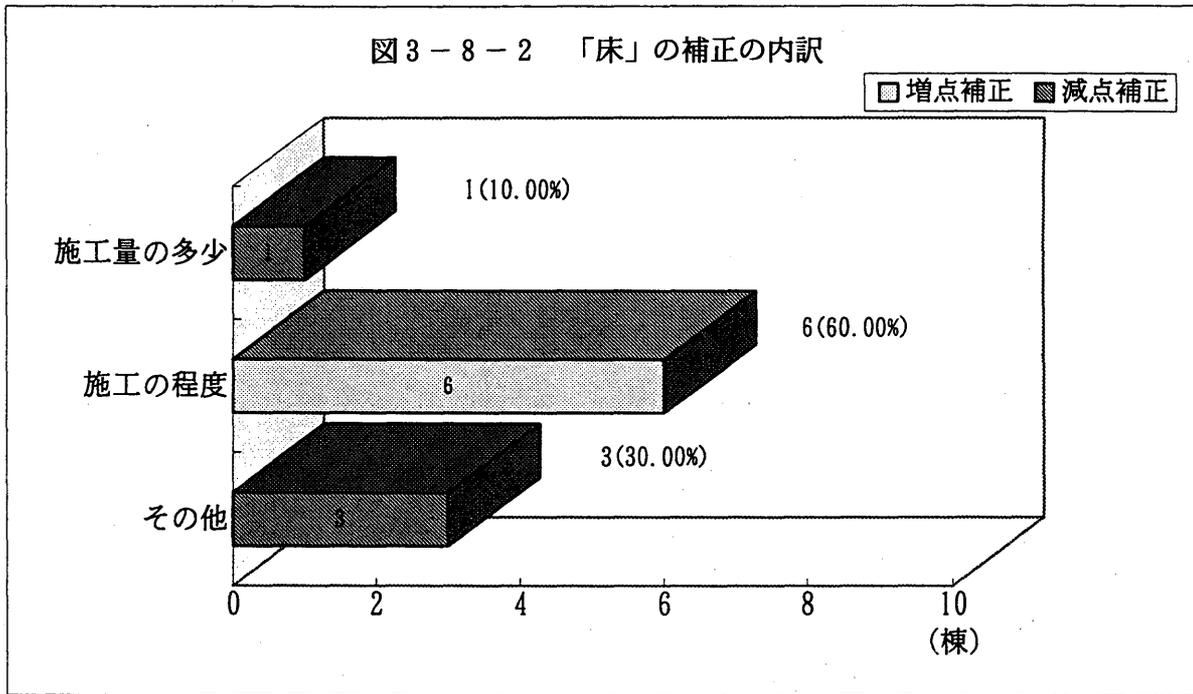
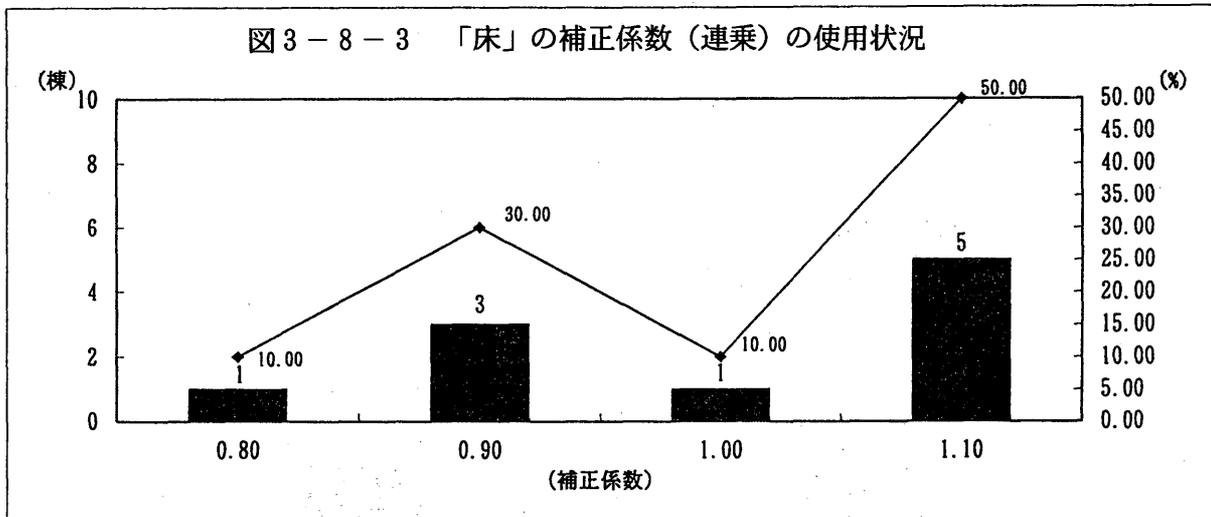


図3-8-3 「床」の補正係数（連乗）の使用状況



(注)補正係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：0.90は、0.90以上1.00未満のデータを示す。ただし、1.00には、補正係数1.00（補正なし）のものは含まない。
 各補正項目別の補正係数の使用状況については、巻末の計数資料2を参照

⑨ 「建 具」

ア 「建具」の補正の有無

「建具」については、対象家屋94棟のうち67棟(71.28%)で補正が行われている(図3-9-1)。

イ 「建具」の補正の内訳

「建具」の補正の内訳としては、「施工量の多少」及び「施工の程度」の補正のいずれも多く行われており、「建具」の補正「あり」と回答のあった67棟のうち、「施工量の多少」の補正については53棟(79.10%)、「施工の程度」の補正については38棟(56.72%)で補正が行われている。「施工量の多少」の補正については減点補正の方が多く行われているが、「施工の程度」の補正についてはすべて増点補正が行われている(図3-9-2)。

ウ 「建具」の補正係数の使用状況

「建具」の補正係数については、連乗で「0.90」を用いているものが19棟(25.37%)で最も多くなっている(図3-9-3)。

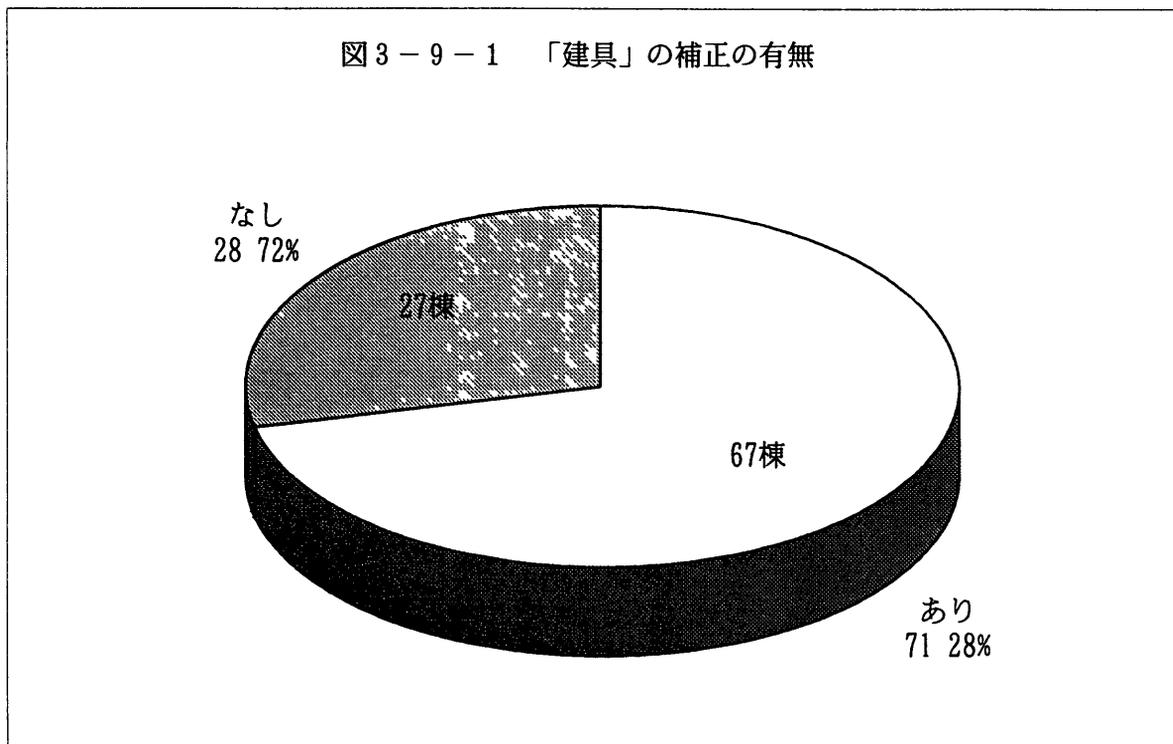


図3-9-2 「建具」の補正の内訳

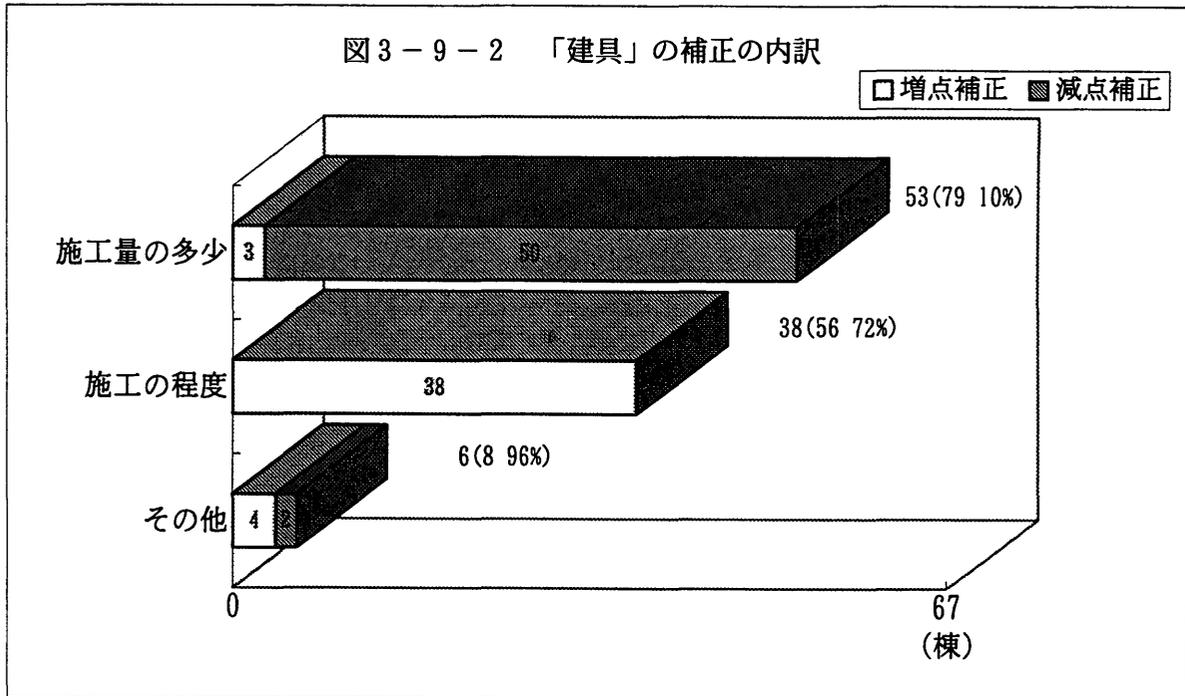
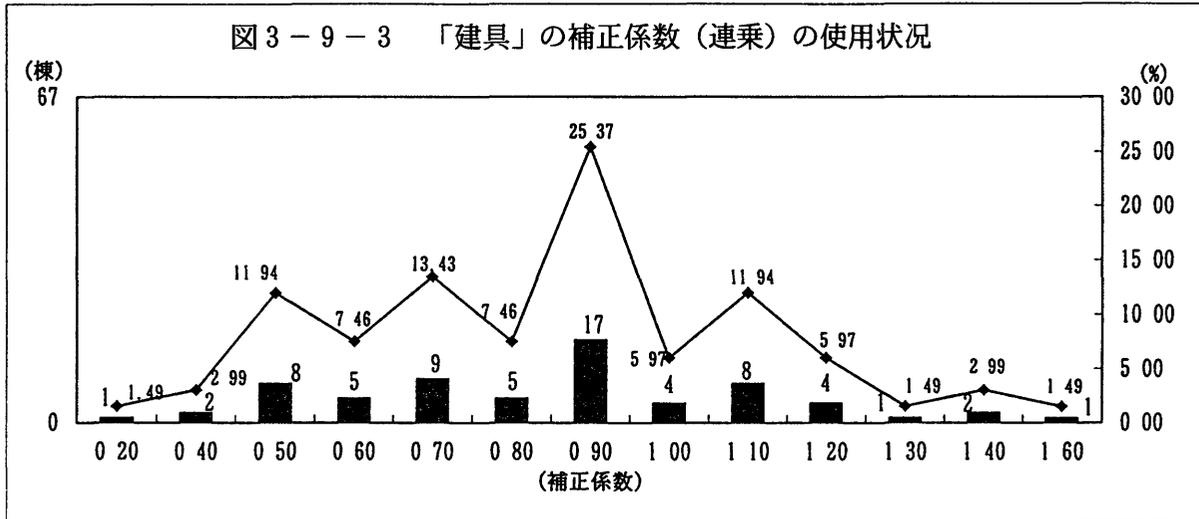


図3-9-3 「建具」の補正係数(連乗)の使用状況



(注)補正係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 0.90は、0.90以上1.00未満のデータを示す。ただし、1.00には、補正係数1.00(補正なし)のものは含まない。
 各補正項目別の補正係数の使用状況については、巻末の計数資料2を参照

⑩ 「その他工事」

ア 「その他工事」の補正の有無

「その他工事」については、対象家屋94棟のうち37棟(39.36%)で補正が行われている(図3-10-1)。

イ 「その他工事」の補正の内訳

「その他工事」の補正の内訳としては、「施工量の多少」が最も多く行われており、「その他工事」の補正「あり」と回答のあった37棟すべてで補正が行われている。「施工量の多少」の補正についてはほとんどが増点補正が行われている(図3-10-2)。

ウ 「その他工事」の補正係数の使用状況

「その他工事」の補正係数については、連乗で「1.10」を用いているものが17棟で最も多くなっている(図3-10-3)。

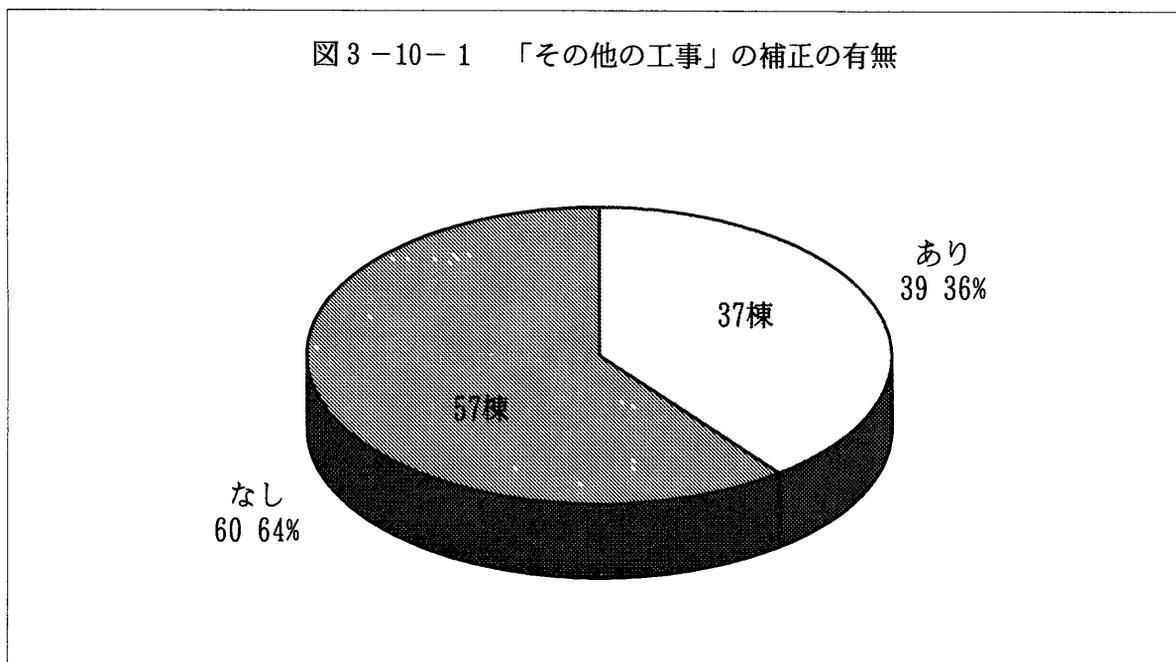


図3-10-2 「その他の工事」の補正の内訳

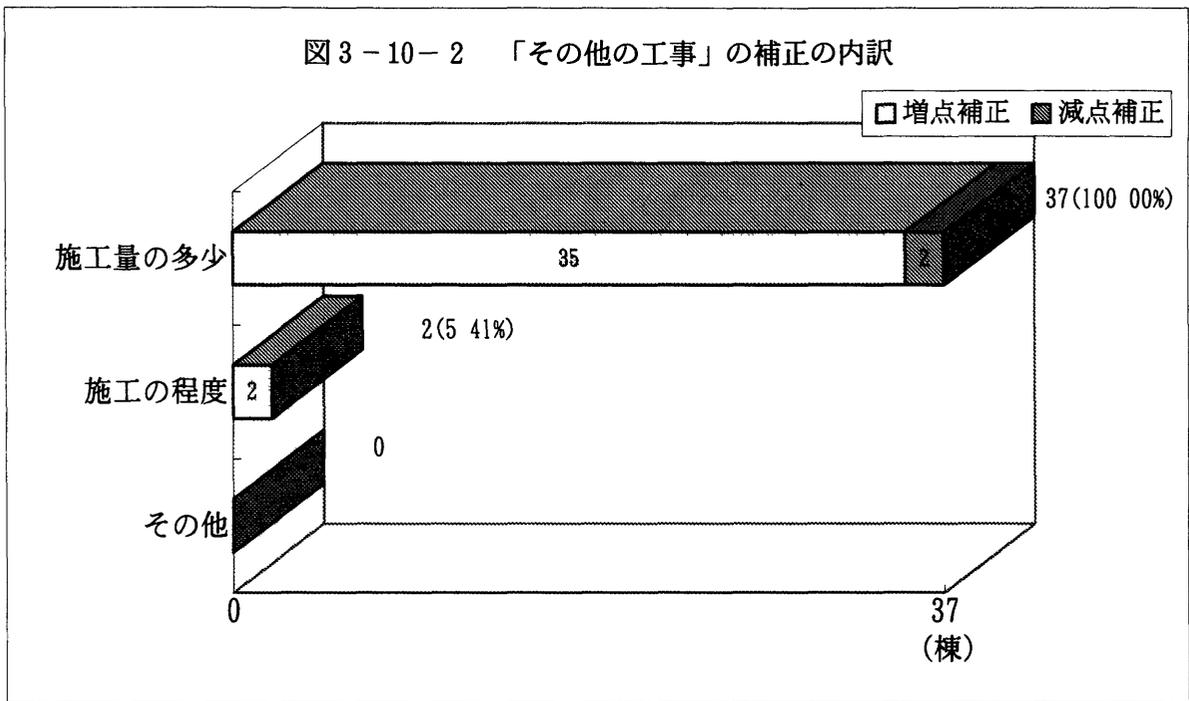
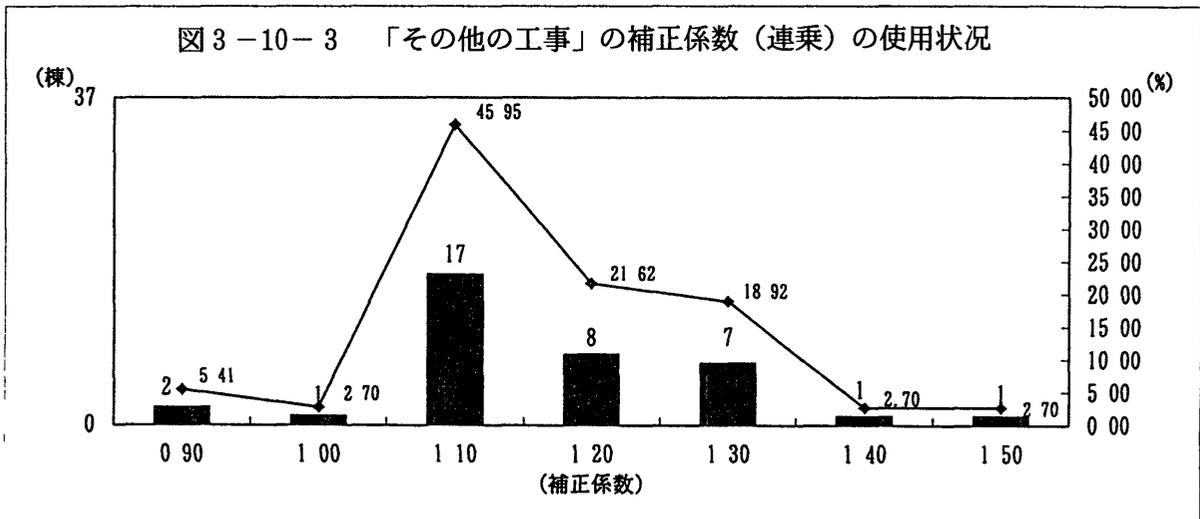


図3-10-3 「その他の工事」の補正係数（連乗）の使用状況



(注)補正係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 0.90は、0.90以上1.00未満のデータを示す。ただし、1.00には、補正係数1.00（補正なし）のものは含まない。
 各補正項目別の補正係数の使用状況については、巻末の計数資料2を参照

⑪ 「建築設備（衛生設備）」

ア 「建築設備（衛生設備）」の補正の有無

「建築設備（衛生設備）」については、対象家屋94棟のうち36棟（38.30％）で補正が行われている（図3-11-1）。

イ 「建築設備（衛生設備）」の項目別補正状況

「建築設備（衛生設備）」の項目別補正状況としては、「キッチンユニット」が最も多く行われており、「建築設備（衛生設備）」の補正「あり」と回答のあった36棟のうち、23棟（63.89％）で補正が行われている。「キッチンユニット」のみならず、「建築設備（衛生設備）」についてはほとんどすべての家屋において増点補正が行われている（図3-11-2）。

ウ 「建築設備（衛生設備）」の項目別補正内訳及び補正係数の使用状況

1) 「便器・洗面器」

「便器・洗面器」については補正の行われた家屋は1棟しかなく、その補正の内訳は「施工の程度」であり、補正係数は連乗で「1.75」であった。

2) 「浴 槽」

「浴槽」の補正の内訳としては、補正の行われた家屋4棟すべてが「大きさ」の増点補正であり、補正係数は連乗で「1.10」と「1.20」であった。

3) 「ユニットバス」

「ユニットバス」の補正の内訳としては、「その他」が最も多く、そのすべてが増点補正であった。なお、「その他」の内容としては、主として「大きさ」の補正であった。また、補正係数については連乗で「1.30」が最も多い（図3-11-3-1、図3-11-3-2）。

4) 「流し台・洗面台等」

「流し台・洗面台等」の補正の内訳としては、「大きさ」が最も多く、そのすべてが増点補正であった。また、補正係数については連乗で「1.20」が最も多い（図3-11-3-3、図3-11-3-4）。

5) 「キッチンユニット」

「キッチンユニット」の補正の内訳としては、「間口寸法」が最も多く、そのすべてが増点補正であった。また、補正係数については連乗で「1.20」が最も多い（図3-11-3-5、図3-11-3-6）。

図3-11-1 「建築設備（衛生設備）」の補正の有無

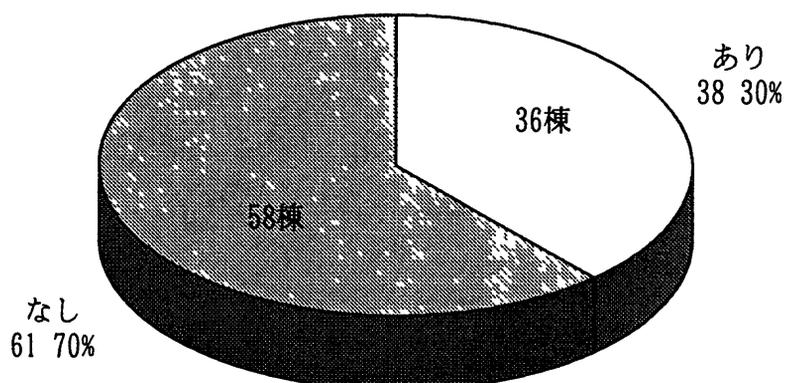
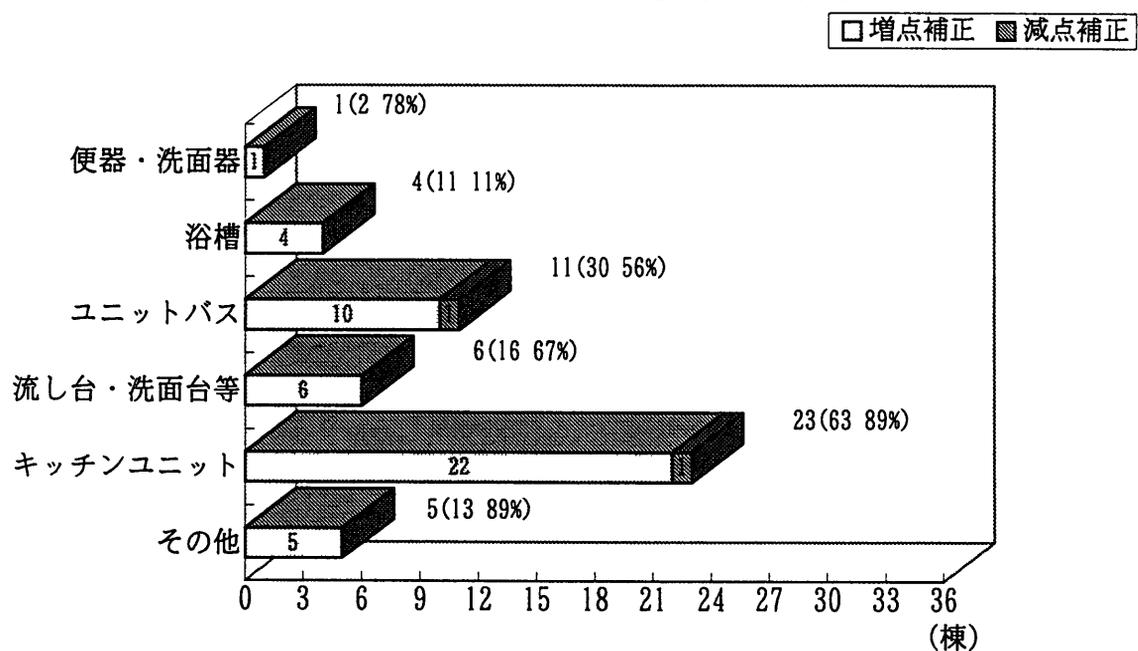
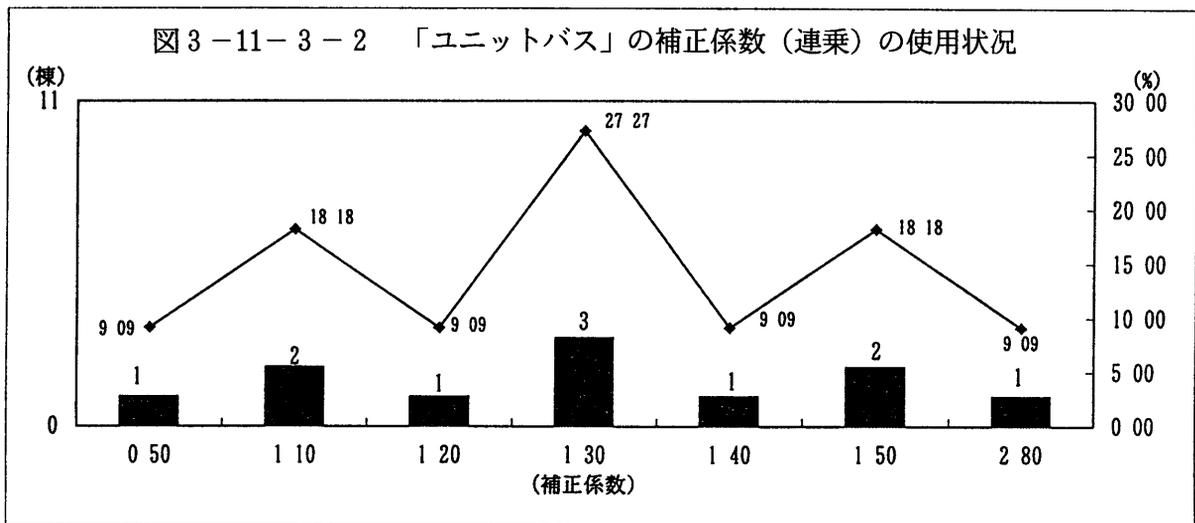
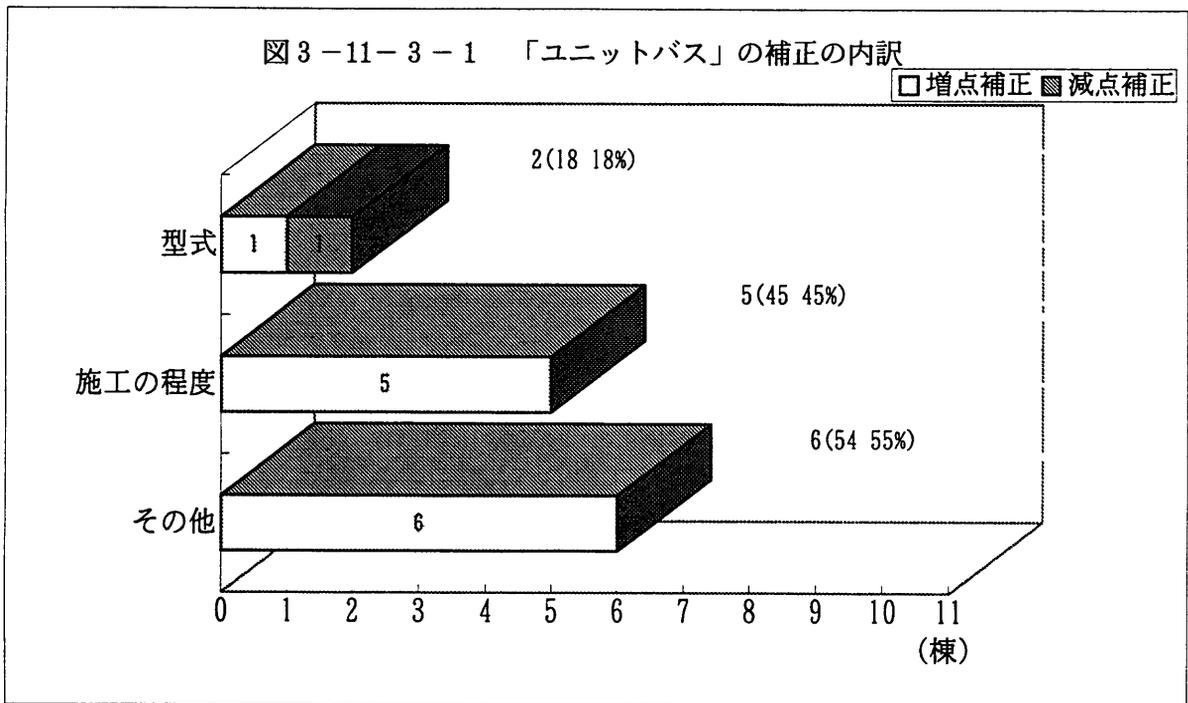


図3-11-2 「建築設備（衛生設備）」の項目別補正状況





(注)補正係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 0.90は、0.90以上1.00未満のデータを示す。ただし、1.00には、補正係数1.00（補正なし）のものは含まない。
 各補正項目別の補正係数の使用状況については、巻末の計数資料2を参照

図3-11-3-3 「流し台・洗面台等」の補正の内訳

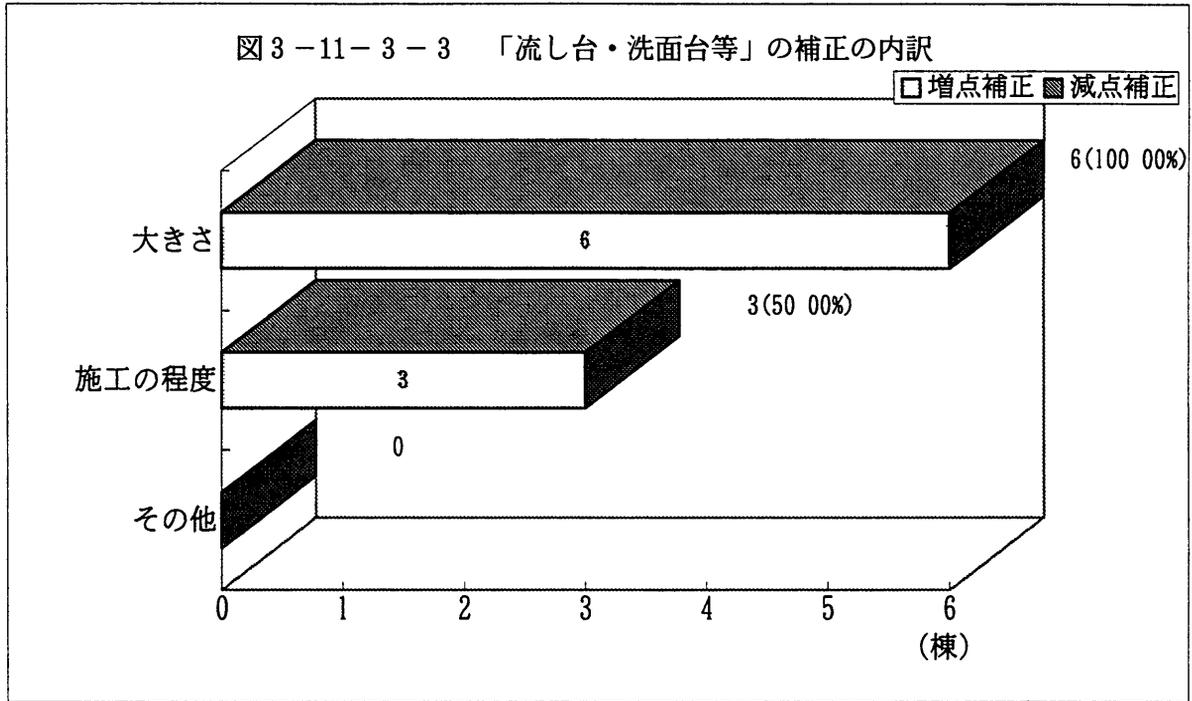
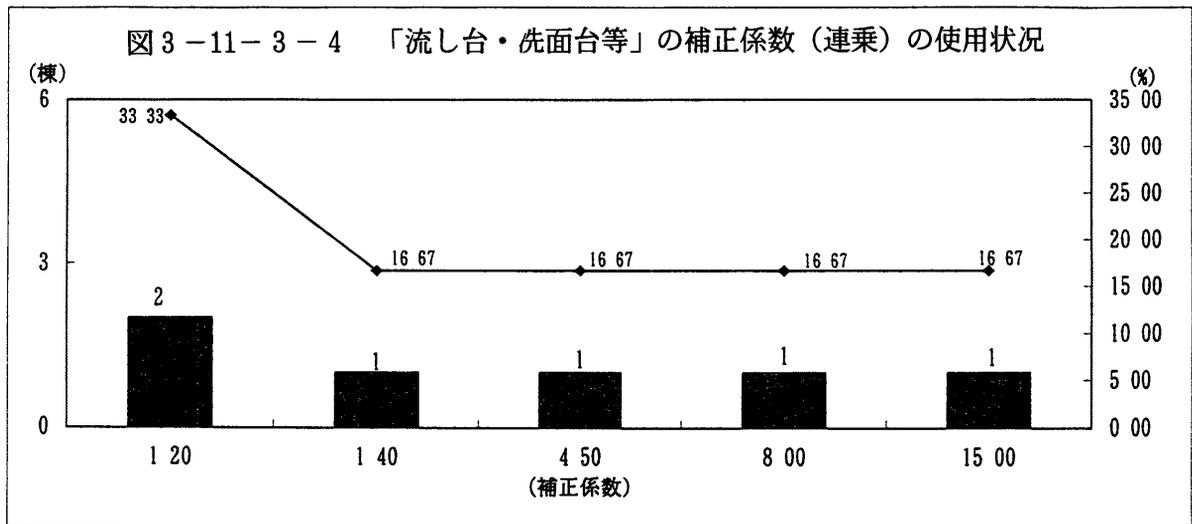


図3-11-3-4 「流し台・洗面台等」の補正係数（連乗）の使用状況



(注)補正係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 0.90は、0.90以上1.00未満のデータを示す。ただし、1.00には、補正係数1.00（補正なし）のものは含まない。
 各補正項目別の補正係数の使用状況については、巻末の計数資料2を参照

図3-11-3-5 「キッチンユニット」の補正の内訳

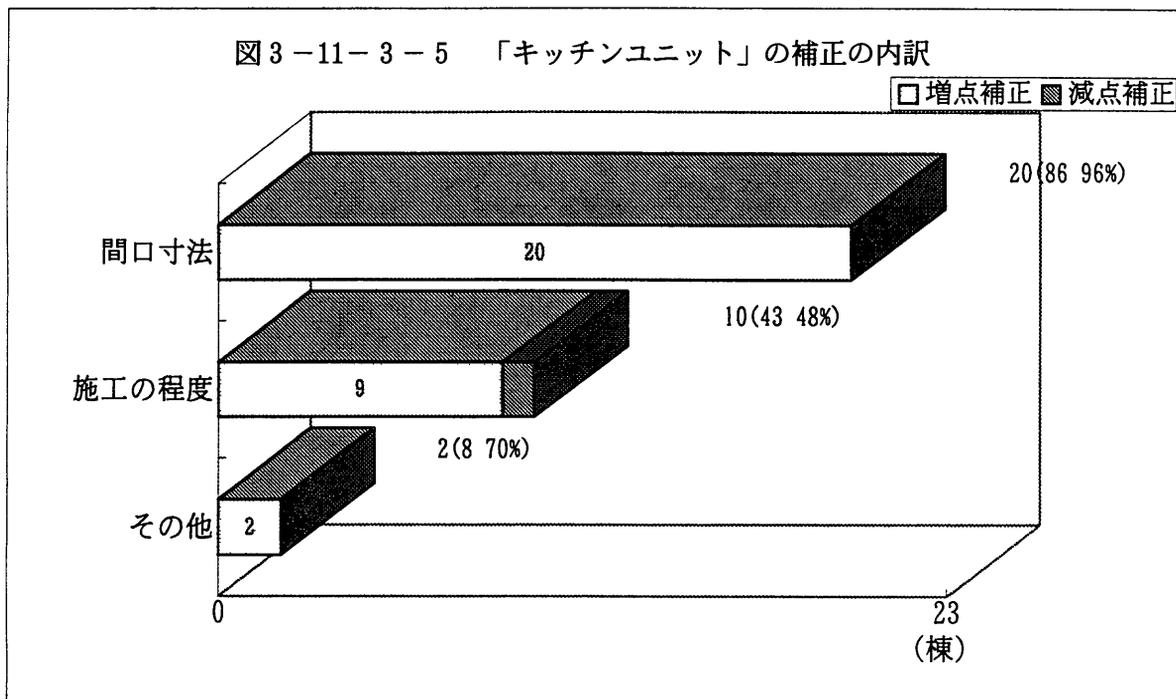
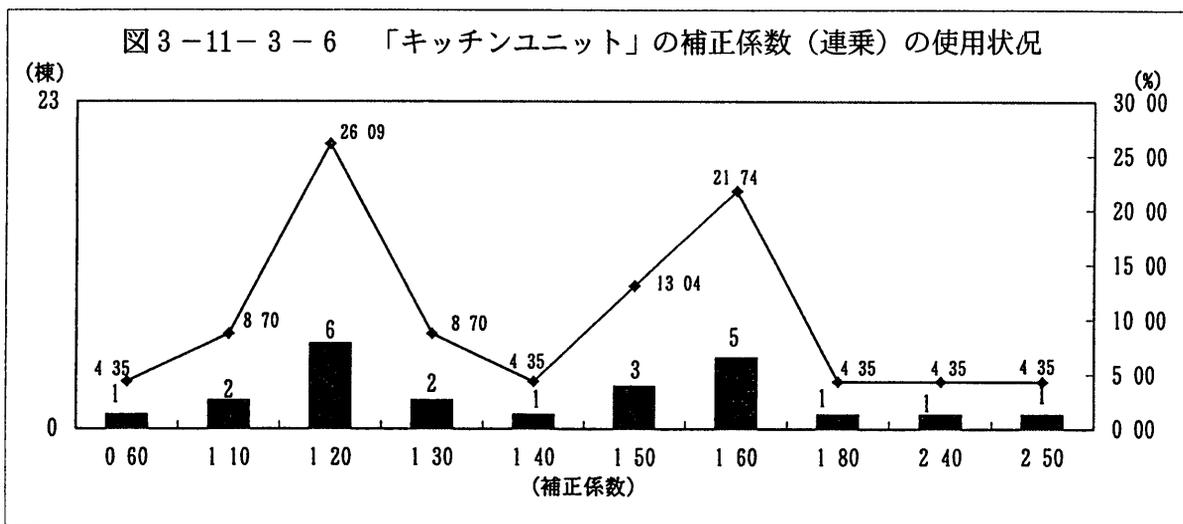


図3-11-3-6 「キッチンユニット」の補正係数（連乗）の使用状況



(注)補正係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 0.90は、0.90以上1.00未満のデータを示す。ただし、1.00には、補正係数1.00（補正なし）のものは含まない。
 各補正項目別の補正係数の使用状況については、巻末の計数資料2を参照

4 輸入住宅の評価上の留意点等

調査対象団体に、輸入住宅を評価するに当たり留意している点及び苦慮している点について調査した結果は以下のとおりである。

(1) 輸入住宅を評価するに当たり留意している点

輸入住宅を評価するに当たり留意している点があると回答した団体は、調査対象となる輸入住宅が所在する40市のうち、18市(45.00%)であった(図4-1)。

当該18市の輸入住宅の評価に当たり留意している点の内訳については、表3-1のとおりである。

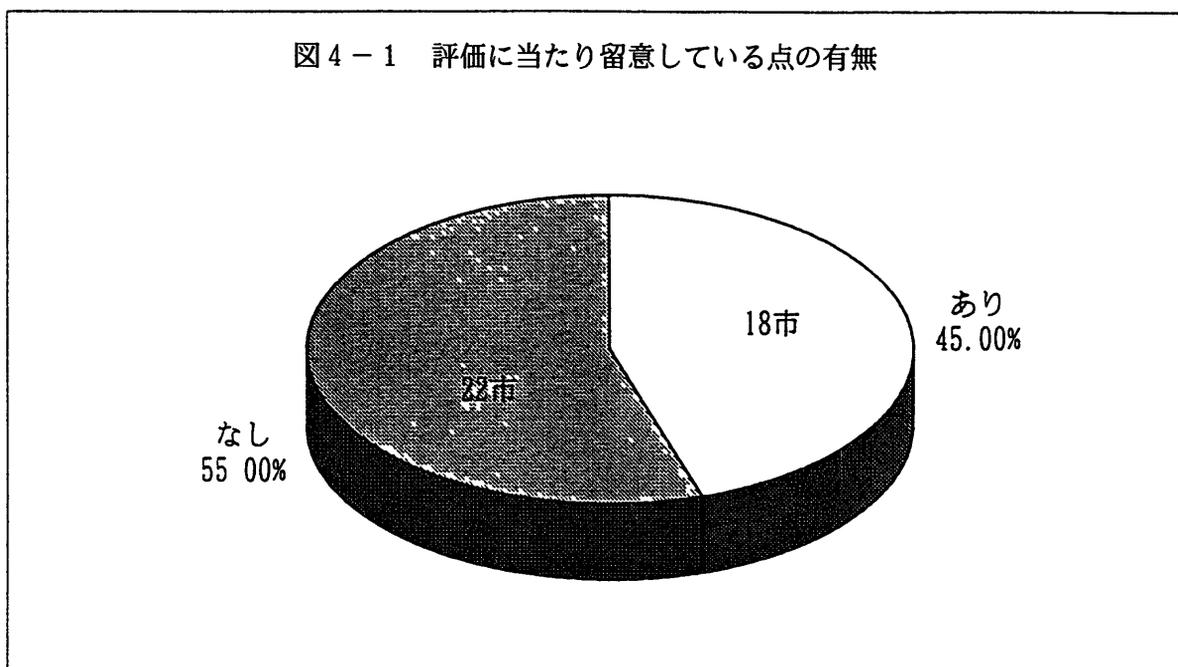


表 3-1 輸入住宅の評価上の留意点の内訳（重複回答あり）

項 目	内 容	該 当 団体数
数量・型式・程度等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 図面、見積書の確認 ・ 材質、施工量等の把握 ・ 施工の程度の評価上の反映度合い ・ 建具の数量等の確認 ・ 特殊な設備の状況等の把握 ・ 床面積の把握（在来工法で用いられる一間単位を寸法として使用していないので、床面積の把握に留意している。） 	10
取 得 価 格	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者等に取得価格を確認する。 	5
輸入資材の使用状況 等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 輸入資材の使用状況と材質等の確認 	4
メーカー、構法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ メーカー、構法等を確認する。 	3
輸入住宅に起因する 補正	<ul style="list-style-type: none"> ・ 三層ガラス使用に係る増点補正の適用 ・ マッチドア使用に係る増点補正の適用 ・ 北米系輸入住宅の内壁の「間仕切りの多少」の減点補正の適用 ・ 枠組壁構法建物に係る評価方法による評価 ・ 煙突、暖炉、天井裏小屋等のその他工事の増点による評価上の反映 	3

(2) 輸入住宅を評価するに当たり苦慮している点

輸入住宅を評価するに当たり苦慮している点があると回答した団体は、調査対象となる輸入住宅が所在する40市のうち、26市(65.00%)であった(図4-2)。

当該26市の輸入住宅の評価に当たり苦慮している点の内訳については、表3-2のとおりである。

図4-2 評価に当たり苦慮している点の有無

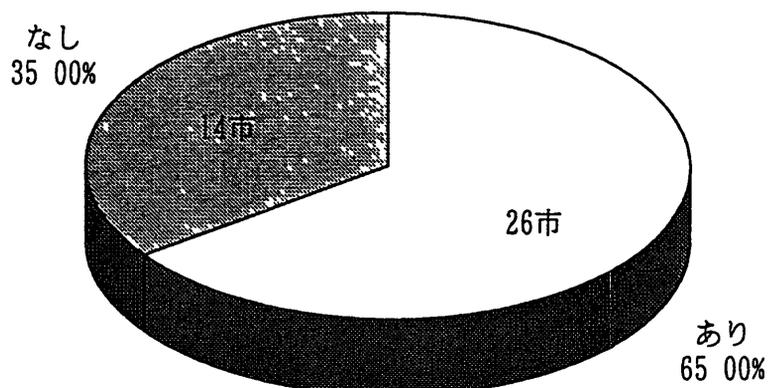


表3-2 輸入住宅を評価するに当たって苦慮している点の内訳（重複回答あり）

項目	内容	該当団体数
評価方法の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・輸入住宅は、2×4あるいは2×6の部材によるものが多いが、国産の部材との価格比較がないので通常の枠組壁構法による評価で妥当であるかの判断 ・輸入住宅に多く見られる2×4方式の建物については、0.9の補正率を乗じているが、このことが結果として実際の取得価格と評価額の差を広げている。 ・規格材多用による補正率が0.9で妥当か。 	4
輸入住宅の種別・構法の把握	<ul style="list-style-type: none"> ・海外の設計思想による国産住宅との区別 ・木質プレハブか、2×4かの判定が難しい。 	2
床仕上げの評価	<ul style="list-style-type: none"> ・床仕上げの仕上げ材の判定が難しい。 ・床仕上げの程度の判定が難しい。 	2
建具の評価	<ul style="list-style-type: none"> ・高級な木製建具を使用しているものについて、どの程度の増点補正をすべきかの判断 ・国産のものと比較して、程度の善し悪しの判断が難しい。 	8
その他工事の評価	<ul style="list-style-type: none"> ・暖炉等があった場合、その他工事をどの程度補正すべきか。 ・その他工事の増点補正の程度 	2
高価な輸入資材の評価	<ul style="list-style-type: none"> ・高価な輸入資材に対する補正率の適用 	3

項 目	内 容	該 当 団体数
評点項目の特定	<ul style="list-style-type: none"> ・評点項目の特定に苦慮している。 ・輸入品の場合、資材の名称がわかりにくい。 	4
評点基準表にない資材の評価	<ul style="list-style-type: none"> ・使われている資材が評価基準に載っていない場合、どのように評価を行うことが妥当か。 	6
輸入資材の把握	<ul style="list-style-type: none"> ・輸入資材の割合、単価がわからない。 ・国産品と輸入品の取得費の価格差の把握 	4
補正率の特定	<ul style="list-style-type: none"> ・補正の必要性の有無、補正係数の決定についての判断 ・資材が輸入材の場合、実勢価格が把握できないので、補正をする際の補正係数等の設定の根拠が希薄となる。 	3
実勢価格との均衡	<ul style="list-style-type: none"> ・取得価格にはらつきがあるにもかかわらず、評価上での差が出にくい。 ・実際に使用されている資材の価格と評価基準の標準評点数の開きが大きく、実勢価格を反映しにくい。 	4
評価水準が低くなる	<ul style="list-style-type: none"> ・取得費の割に評価額が低くなる。 	3
評価水準が高くなる	<ul style="list-style-type: none"> ・評価にあたって、コストの安さを評価に反映しにくく、評価水準が高くなる。 	1
部材の規格寸法	<ul style="list-style-type: none"> ・寸法がフィートで作られている。 ・尺間以外のモジュールで作られているものが多く、調査図面の作成や面積の確定が難しい。 	4
輸入住宅は安いという納税者意識	<ul style="list-style-type: none"> ・輸入住宅イコール安いという意識を持っている納税者が多い。 	2
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁材、内壁材を中心に木材系統の資材が使用されているが、現状の評点項目の転用で妥当かどうか。 ・施工の程度を評点付設するにあたり、どのように評価に反映するか。 ・建物の普請の程度の判断基準 ・建築棟数が少なく、また、メーカーも複数あることから、評価のレベルをどの程度とすべきかという判断が難しい。 ・オプション設備の把握 ・ログハウスの評価 	6

Ⅲ おわりに

本調査では、全国主要都市を対象に、当該都市における標準的な輸入住宅の建築価格、再建築費評点数及び評点水準等並びにその評価の状況を把握することを目的として調査・分析を行った。最後に、それらを踏まえて、現状においての輸入住宅に係る特段の評価方法、補正等の必要性について検討を加えることとしたい。

調査結果の個別の分析は各項目のところで記述したとおりであるが、次の点が大きな特色としてあげられるところである。

① 輸入住宅の普及度合い

輸入住宅の普及度合いについては、建設省等の調査結果に見られるように、全体としては年々順調な伸びを示しているところであるが、調査対象団体から回答のあった家屋数については、多いところもあるが、逆に全くないところもあるというような状況であり、地域間でかなりのばらつきが認められる。

② 建築価格等

建築価格については、建設省等の調査結果に見られるように、全体としては下落傾向にあるが、調査対象団体から回答のあった家屋については、建築価格が高いものと低いものが混在しており、少なくとも、一概に、輸入住宅の価格は低廉であるということは認められない。

また、再建築費評点数については、建築価格と同様のばらつきが見られたが、評点水準については、総じて低めの傾向にあることがうかがえる。これについては、調査対象団体から回答のあった輸入住宅の約9割が枠組壁構法住宅であり、規格材多用の0.9の減点補正が施されていることに起因しているものと考えられる。

③ 評価上の特色

調査対象団体から回答のあった輸入住宅については、部分別の「屋根」、「基礎」、「外壁」、「内壁」、「建具」を中心に補正が行われているものが多く、また、補正の内訳については、特に「程度」の補正に見られるように、増点補正を行っているものが多いという特色が認められる。

しかしながら、これらの補正が行われた家屋が輸入住宅であるということと、これらの補正の特色の関連性については、特に見出すことはできなかった。

これらの点からすると、輸入住宅については、現時点では我が国社会への導入過渡期であるため様々な点で不安定な要素が多く、また、この評価に関して、現行の評価方法の枠組みの中で基本的に対応可能なものであると考えられることから、現状において、輸入住宅に係る特段の評価方法、補正方法等を緊急に導入する必要はないものと思われる。

しかしながら、今回の調査では、在来構法住宅等に見受けられないような施工方法、資材等も散見されたところであり、これらが将来的に普及し、定着するのであれば、これらに係る特段の評価方法や補正方法等についても検討する必要があると考えられるところである。したがって、輸入住宅の今後の動向を踏まえつつ、この評価に関してどのように評価基準に反映させていくかを視野に入れながら、より一層の研究を進めていく必要があると考えられる。

(参 考)

計数資料 1

調査対象都市別の建築価格等の状況 (平均)

都 市 名	延べ床面積 (㎡)	建築価格		再建築費評点数		評点水準	
		(H6分) (円/㎡)	(H9分) (円/㎡)	(H6分) (点/㎡)	(H9分) (点/㎡)	(H6分) (%)	(H9分) (%)
札幌市	121.84	193,558	189,320	107,880	106,767	56.01	56.39
旭川市							
青森市	170.19	123,460		77,975		63.73	
盛岡市	190.96	130,518		83,401		63.95	
仙台市	135.80	155,316	124,383	76,605	81,110	59.04	69.87
秋田市	139.76	152,000		82,931		54.56	
山形市	155.89	144,794		92,109		63.61	
福島市							
水戸市	151.49	162,678	159,220	99,872	99,250	62.00	62.41
宇都宮市	148.54		143,260		76,600		58.68
前橋市			156,290				
浦和市	137.07	170,019		85,083	86,809	50.07	56.50
千葉市	165.31	204,773		89,906		44.24	
特別区	137.27	208,884		95,367		47.17	
横浜市	139.73	193,830		94,168		48.66	
川崎市	223.66	206,572		73,606		36.15	
新潟市	151.80	170,566		76,110		46.25	
富山市	148.10	141,852		80,519		57.24	
金沢市	147.77	197,691		91,092		46.54	
福井市							
甲府市	145.23	187,023	106,294	83,558	78,706	49.62	74.83
長野市	179.60	170,937	168,047	76,125	74,260	44.77	44.75
岐阜市	172.94	220,887	155,083	116,188	86,320	52.60	55.66
静岡市	135.21	189,080		101,252		53.83	
名古屋市	156.03	197,910	184,823	101,036	94,470	51.63	51.11
津市	182.25	200,631		75,665		37.71	
大津市	155.97	227,959		73,483		32.27	
京都市	110.61		132,319		85,288		65.79
大阪市	152.06	194,761		104,950		55.93	
神戸市	140.75		173,918		84,025		49.02
奈良市	93.12	151,321		85,238		56.31	
和歌山市							
鳥取市	146.08	211,257		83,657		39.60	
松江市	116.25	149,338		77,529		52.09	
岡山市	174.88	180,147		87,932		49.59	
広島市	130.02	182,850	169,615	77,109	80,365	42.44	47.38
山口市	131.48	180,932		83,674		46.25	
徳島市							
高松市							
松山市	140.00	199,393	148,525	101,660	91,945	51.81	61.91
高知市							
福岡市	166.53	178,372	208,345	91,608	99,059	53.70	47.55
北九州市	142.54	155,140		89,417		58.57	
佐賀市							
長崎市	272.58	188,935		71,838		38.02	
熊本市	179.67	136,117	160,946	84,500	88,069	62.08	55.04
大分市							
宮崎市	128.21	151,574		72,943		49.31	
鹿児島市	122.67	124,476		60,800		48.92	
那覇市	129.08	163,600		64,800		39.85	
合計	144.31	176,024	153,794	85,522	84,446	50.95	57.27

計数資料 2

補正係数の使用内訳 (部分別・補正項目別)

(1)屋根

補正係数	形式	(%)	勾配	(%)	軒出	(%)	下屋	(%)	程度	(%)	その他	(%)	連乗	(%)
0.80~0.90	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	1.06
0.90~1.00	0	0.00	3	3.19	32	34.04	0	0.00	1	1.06	3	3.19	17	18.09
1.00	88	93.62	46	48.94	44	46.81	94	100.00	83	88.30	86	91.49	24	25.53
1.00~1.10	1	1.06	4	4.26	1	1.06	0	0.00	6	6.38	3	3.19	7	7.45
1.10~1.20	1	1.06	31	32.98	5	5.32	0	0.00	2	2.13	0	0.00	22	23.40
1.20~1.30	3	3.19	6	6.38	12	12.77	0	0.00	2	2.13	0	0.00	10	10.64
1.30~1.40	0	0.00	1	1.06	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	1.06	7	7.45
1.40~1.50	0	0.00	3	3.19	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	2	2.13
1.50~1.60	1	1.06	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	1.06	3	3.19
1.60~1.70	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.70~1.80	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	1.06
計	94	100.00	94	100.00	94	100.00	94	100.00	94	100.00	94	99.99	94	100.00
減点補正	0	0.00	3	3.19	32	34.04	0	0.00	1	1.06	3	3.19	18	19.15
増点補正	6	6.37	45	47.87	18	19.15	0	0.00	10	10.64	5	5.31	52	55.32
補正有り計	6	6.37	48	51.06	50	53.19	0	0.00	11	11.70	8	8.50	70	74.47

(2)基礎

補正係数	施工量の多少	(%)	施工の程度	(%)	その他	(%)	連乗	(%)
0.50~0.60	1	1.06	0	0.00	0	0.00	1	1.06
0.60~0.70	3	3.19	0	0.00	0	0.00	2	2.13
0.70~0.80	4	4.26	0	0.00	0	0.00	4	4.26
0.80~0.90	12	12.77	0	0.00	0	0.00	9	9.57
0.90~1.00	13	13.83	0	0.00	3	3.19	15	15.96
1.00	38	40.43	30	31.91	90	95.74	17	18.09
1.00~1.10	7	7.45	57	60.64	0	0.00	22	23.40
1.10~1.20	12	12.77	5	5.32	0	0.00	17	18.09
1.20~1.30	3	3.19	1	1.06	1	1.06	4	4.26
1.30~1.40	0	0.00	0	0.00	0	0.00	2	2.13
1.40~1.50	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.50~1.60	1	1.06	1	1.06	0	0.00	1	1.06
計	94	100.00	94	100.00	94	100.00	94	100.00
減点補正	33	35.11	0	0.00	3	3.19	31	32.98
増点補正	23	24.47	64	68.08	1	1.06	46	48.94
補正有り計	56	59.58	64	68.08	4	4.25	77	81.92

(3)外壁

補正係数	平面の形状	(%)	開口率の大小	(%)	二階率の大小	(%)	施工の程度	(%)	その他	(%)	連乗	(%)
0.50~0.60	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	1.06	1	1.06
0.60~0.70	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	2	2.13	2	2.13
0.70~0.80	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	3	3.19	3	3.19
0.80~0.90	2	2.13	4	4.26	0	0.00	0	0.00	4	4.26	11	11.70
0.90~1.00	3	3.19	0	0.00	4	4.26	3	3.19	11	11.70	15	15.96
1.00	76	80.85	72	76.60	76	80.85	86	91.49	57	60.64	19	20.21
1.00~1.10	8	8.51	4	4.26	7	7.45	0	0.00	5	5.32	13	13.83
1.10~1.20	5	5.32	13	13.83	7	7.45	4	4.26	3	3.19	15	15.96
1.20~1.30	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	1.06	3	3.19	8	8.51
1.30~1.40	0	0.00	1	1.06	0	0.00	0	0.00	4	4.26	6	6.38
1.40~1.50	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.50~1.60	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	1.06	1	1.06
計	94	100.00	94	100.00	94	100.00	94	100.00	94	100.00	94	100.00
減点補正	5	5.32	4	4.26	4	4.26	3	3.19	21	22.34	32	34.04
増点補正	13	13.83	18	19.15	14	14.90	5	5.32	16	17.02	43	45.74
補正有り計	18	19.15	22	23.41	18	19.16	8	8.51	37	39.36	75	79.78

(4)柱

補正係数	本数の多少	(%)	柱の長さ	(%)	施工の程度	(%)	その他	(%)	連乗	(%)
0.60~0.70	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	1.06	1	1.06
0.70~0.80	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	3	3.19
0.80~0.90	7	7.45	1	1.06	0	0.00	0	0.00	2	2.13
0.90~1.00	3	3.19	7	7.45	0	0.00	7	7.45	11	11.70
1.00	61	64.89	82	87.23	90	95.74	86	91.49	49	52.13
1.00~1.10	2	2.13	1	1.06	0	0.00	0	0.00	7	7.45
1.10~1.20	2	2.13	1	1.06	3	3.19	0	0.00	2	2.13
1.20~1.30	6	6.38	2	2.13	0	0.00	0	0.00	5	5.32
1.30~1.40	1	1.06	0	0.00	1	1.06	0	0.00	2	2.13
1.40~1.50	6	6.38	0	0.00	0	0.00	0	0.00	6	6.38
1.50~1.60	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.60~1.70	5	5.32	0	0.00	0	0.00	0	0.00	5	5.32
1.70~1.80	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.80~1.90	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.90~2.00	1	1.06	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	1.06
計	94	100.00	94	100.00	94	100.00	94	100.00	94	100.00
減点補正	10	10.64	8	8.51	0	0.00	8	8.51	17	18.08
増点補正	23	24.46	4	4.25	4	4.25	0	0.00	28	29.79
補正有り計	33	35.1	12	12.76	4	4.25	8	8.51	45	47.87

(5)造作

補正係数	施工量の多少	(%)	施工の程度	(%)	その他	(%)	連乗	(%)
0.50~0.60	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.60~0.70	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.70~0.80	1	1.06	0	0.00	0	0.00	1	1.06
0.80~0.90	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.90~1.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.00	93	98.94	94	100.00	94	100.00	93	98.94
1.00~1.10	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.10~1.20	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.20~1.30	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.30~1.40	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.40~1.50	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.50~1.60	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
計	94	100.00	94	100.00	94	100.00	94	100.00
減点補正	1	1.06	0	0.00	0	0.00	1	1.06
増点補正	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
補正有り計	1	1.06	0	0	0	0	1	1.06

(6)内壁

補正係数	間仕切の多少	(%)	開口率の大小	(%)	柱の長さ	(%)	施工の程度	(%)	その他	(%)	連乗	(%)
0.40~0.50	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	1.06	1	1.06
0.50~0.60	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.60~0.70	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	1.06
0.70~0.80	3	3.19	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	3	3.19
0.80~0.90	5	5.32	2	2.13	2	2.13	0	0.00	1	1.06	9	9.57
0.90~1.00	12	12.77	1	1.06	8	8.51	0	0.00	15	15.96	29	30.85
1.00	73	77.66	74	78.72	83	88.30	89	94.68	61	64.89	25	26.60
1.00~1.10	0	0.00	9	9.57	0	0.00	0	0.00	9	9.57	12	12.77
1.10~1.20	1	1.06	7	7.45	1	1.06	5	5.32	5	5.32	11	11.70
1.20~1.30	0	0.00	1	1.06	0	0.00	0	0.00	1	1.06	2	2.13
1.30~1.40	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.40~1.50	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.50~1.60	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	1.06	1	1.06
計	94	100.00	94	100.00	94	100.00	94	100.00	94	100.00	94	100.00
減点補正	20	21.28	3	3.19	10	10.64	0	0.00	17	18.08	43	45.73
増点補正	1	1.06	17	18.08	1	1.06	5	5.32	16	17.01	26	27.66
補正有り計	21	22.34	20	21.27	11	11.7	5	5.32	33	35.09	69	73.39

(7)天井

補正係数	施工量の多少	(%)	施工の程度	(%)	その他	(%)	連乗	(%)
0.50~0.60	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.60~0.70	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.70~0.80	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.80~0.90	1	1.06	0	0.00	0	0.00	1	1.06
0.90~1.00	0	0.00	0	0.00	3	3.19	3	3.19
1.00	87	92.55	90	95.74	91	96.81	80	85.11
1.00~1.10	0	0.00	0	0.00	0	0.00	3	3.19
1.10~1.20	3	3.19	4	4.26	0	0.00	7	7.45
1.20~1.30	3	3.19	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.30~1.40	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.40~1.50	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.50~1.60	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
計	94	100.00	94	100.00	94	100.00	94	100.00
減点補正	1	1.06	0	0.00	3	3.19	4	4.25
増点補正	6	6.38	4	4.26	0	0.00	10	10.64
補正有り計	7	7.44	4	4.26	3	3.19	14	14.89

(8)床

補正係数	施工量の多少	(%)	施工の程度	(%)	その他	(%)	連乗	(%)
0.50~0.60	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.60~0.70	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.70~0.80	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.80~0.90	1	1.06	0	0.00	0	0.00	1	1.06
0.90~1.00	0	0.00	0	0.00	3	3.19	3	3.19
1.00	93	98.94	88	93.62	91	96.81	84	89.36
1.01~1.10	0	0.00	1	1.06	0	0.00	1	1.06
1.10~1.20	0	0.00	5	5.32	0	0.00	5	5.32
1.20~1.30	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.30~1.40	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.40~1.50	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.50~1.60	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
計	94	100.00	94	100.00	94	100.00	94	100.00
減点補正	1	1.06	0	0.00	3	3.19	4	4.25
増点補正	0	0.00	6	6.38	0	0.00	6	6.38
補正有り計	1	1.06	6	6.38	3	3.19	10	10.63

(9)建具

補正係数	施工量の多少	(%)	施工の程度	(%)	その他	(%)	連乗	(%)
0.20~0.30	1	1.06	0	0.00	0	0.00	1	1.06
0.30~0.40	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.40~0.50	2	2.13	0	0.00	0	0.00	2	2.13
0.50~0.60	14	14.89	0	0.00	0	0.00	8	8.51
0.60~0.70	10	10.64	0	0.00	0	0.00	5	5.32
0.70~0.80	4	4.26	0	0.00	0	0.00	9	9.57
0.80~0.90	4	4.26	0	0.00	0	0.00	5	5.32
0.90~1.00	15	15.96	0	0.00	2	2.13	17	18.09
1.00	41	43.62	56	59.57	88	93.62	27	28.72
1.00~1.10	1	1.06	10	10.64	0	0.00	4	4.26
1.10~1.20	0	0.00	10	10.64	0	0.00	8	8.51
1.20~1.30	0	0.00	5	5.32	0	0.00	4	4.26
1.30~1.40	2	2.13	6	6.38	3	3.19	1	1.06
1.40~1.50	0	0.00	6	6.38	0	0.00	2	2.13
1.50~1.60	0	0.00	0	0.00	1	1.06	0	0.00
1.60~1.70	0	0.00	1	1.06	0	0.00	1	1.06
計	94	100.00	94	100.00	94	100.00	94	100.00
減点補正	50	53.20	0	0.00	2	2.13	47	50.00
増点補正	3	3.19	38	40.42	4	4.25	20	21.28
補正有り計	53	56.39	38	40.42	6	6.38	67	71.28

(10)その他工事

補正係数	施工量の多少	(%)	施工の程度	(%)	その他	(%)	連乗	(%)
0.50~0.60	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.60~0.70	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.70~0.80	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.80~0.90	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.90~1.00	2	2.13	0	0.00	0	0.00	2	2.13
1.00	57	60.64	92	97.87	94	100.00	57	60.64
1.00~1.10	1	1.06	0	0.00	0	0.00	1	1.06
1.10~1.20	17	18.09	2	2.13	0	0.00	17	18.09
1.20~1.30	9	9.57	0	0.00	0	0.00	8	8.51
1.30~1.40	7	7.45	0	0.00	0	0.00	7	7.45
1.40~1.50	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	1.06
1.50~1.60	1	1.06	0	0.00	0	0.00	1	1.06
計	94	100.00	94	100.00	94	100.00	94	100.00
減点補正	2	2.13	0	0.00	0	0.00	2	2.13
増点補正	35	37.23	2	2.13	0	0.00	35	37.23
補正有り計	37	39.36	2	2.13	0	0.00	37	39.36

(11)建築設備・便器・洗面器

補正係数	施工の程度	(%)	その他	(%)	連乗	(%)
0.50~0.60	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.60~0.70	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.70~0.80	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.80~0.90	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.90~1.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.00	35	97.22	36	100.00	35	97.22
1.00~1.10	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.10~1.20	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.20~1.30	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.30~1.40	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.40~1.50	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.50~1.60	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.60~1.70	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.70~1.80	1	2.78	0	0.00	1	2.78
1.80~1.90	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.90~2.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
2.00~3.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
3.00~4.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
4.00~5.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
5.00~6.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
8.00~9.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
15.00~16.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
計	36	100.00	36	100.00	36	100.00
減点補正	0	0.00	0	0.00	0	0.00
増点補正	1	2.78	0	0.00	1	2.78
補正有り計	1	2.78	0	0.00	1	2.78

(11)建築設備・ユニットバス

補正係数	型式	(%)	施工の程度	(%)	その他	(%)	連乗	(%)
0.50~0.60	1	2.78	0	0.00	0	0.00	1	2.78
0.60~0.70	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.70~0.80	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.80~0.90	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.90~1.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.00	34	94.44	31	86.11	30	83.33	25	69.44
1.00~1.10	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.10~1.20	1	2.78	0	0.00	1	2.78	2	5.56
1.20~1.30	0	0.00	2	5.56	0	0.00	1	2.78
1.30~1.40	0	0.00	0	0.00	4	11.11	3	8.33
1.40~1.50	0	0.00	2	5.56	0	0.00	1	2.78
1.50~1.60	0	0.00	1	2.78	0	0.00	2	5.56
1.60~1.70	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.70~1.80	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.80~1.90	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.90~2.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
2.00~3.00	0	0.00	0	0.00	1	2.78	1	2.78
3.00~4.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
4.00~5.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
5.00~6.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
8.00~9.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
15.00~16.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
計	36	100.00	36	100.00	36	100.00	36	100.00
減点補正	1	2.78	0	0.00	0	0.00	1	2.78
増点補正	1	2.78	5	13.90	6	16.67	10	27.79
補正有り計	2	5.56	5	13.9	6	16.67	11	30.57

(11)建築設備・浴槽

補正係数	大きさ	(%)	施工の程度	(%)	その他	(%)	連乗	(%)
0.50~0.60	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.60~0.70	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.70~0.80	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.80~0.90	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.90~1.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.00	32	88.89	36	100.00	36	100.00	32	88.89
1.00~1.10	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.10~1.20	2	5.56	0	0.00	0	0.00	2	5.56
1.20~1.30	2	5.56	0	0.00	0	0.00	2	5.56
1.30~1.40	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.40~1.50	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.50~1.60	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.60~1.70	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.70~1.80	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.80~1.90	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.90~2.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
2.00~3.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
3.00~4.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
4.00~5.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
5.00~6.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
8.00~9.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
15.00~16.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
計	36	100.00	36	100.00	36	100.00	36	100.00
減点補正	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
増点補正	4	11.12	0	0.00	0	0.00	4	11.12
補正有り計	4	11.12	0	0	0	0	4	11.12

(11)建築設備・流し台・洗面台

補正係数	大きさ	(%)	施工の程度	(%)	その他	(%)	連乗	(%)
0.50~0.60	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.60~0.70	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.70~0.80	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.80~0.90	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.90~1.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.00	30	83.33	33	91.67	36	100.00	30	83.33
1.00~1.10	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.10~1.20	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.20~1.30	2	5.56	0	0.00	0	0.00	2	5.56
1.30~1.40	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.40~1.50	1	2.78	0	0.00	0	0.00	1	2.78
1.50~1.60	0	0.00	1	2.78	0	0.00	0	0.00
1.60~1.70	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.70~1.80	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.80~1.90	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.90~2.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
2.00~3.00	0	0.00	1	2.78	0	0.00	0	0.00
3.00~4.00	1	2.78	1	2.78	0	0.00	0	0.00
4.00~5.00	1	2.78	0	0.00	0	0.00	1	2.78
5.00~6.00	1	2.78	0	0.00	0	0.00	0	0.00
8.00~9.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	2.78
15.00~16.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	2.78
計	36	100.00	36	100.00	36	100.00	36	100.00
減点補正	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
増点補正	6	16.68	3	8.34	0	0	6	16.68
補正有り計	6	16.68	3	8.34	0	0	6	16.68

(11)建築設備・キッチンユニット

補正係数	間口寸法	(%)	施工の程度	(%)	その他	(%)	連乗	(%)
0.50~0.60	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.60~0.70	0	0.00	1	2.78	0	0.00	1	2.78
0.70~0.80	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.80~0.90	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
0.90~1.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.00	16	44.44	26	72.22	34	94.44	13	36.11
1.00~1.10	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.10~1.20	5	13.89	3	8.33	1	2.78	2	5.56
1.20~1.30	6	16.67	2	5.56	0	0.00	6	16.67
1.30~1.40	2	5.56	0	0.00	0	0.00	2	5.56
1.40~1.50	1	2.78	4	11.11	1	2.78	1	2.78
1.50~1.60	3	8.33	0	0.00	0	0.00	3	8.33
1.60~1.70	1	2.78	0	0.00	0	0.00	5	13.89
1.70~1.80	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
1.80~1.90	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	2.78
1.90~2.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
2.00~3.00	2	5.56	0	0.00	0	0.00	2	5.56
3.00~4.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
4.00~5.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
5.00~6.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
8.00~9.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
15.00~16.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
計	36	100.00	36	100.00	36	100.00	36	100.00
減点補正	0	0.00	1	2.78	0	0.00	1	2.78
増点補正	20	55.57	9	25.00	2	5.56	22	61.13
補正有り計	20	55.57	10	27.78	2	5.56	23	63.91



(財)資産評価システム研究センター