

モーターボート競走公益資金による  
財団法人日本船舶振興会の補助事業

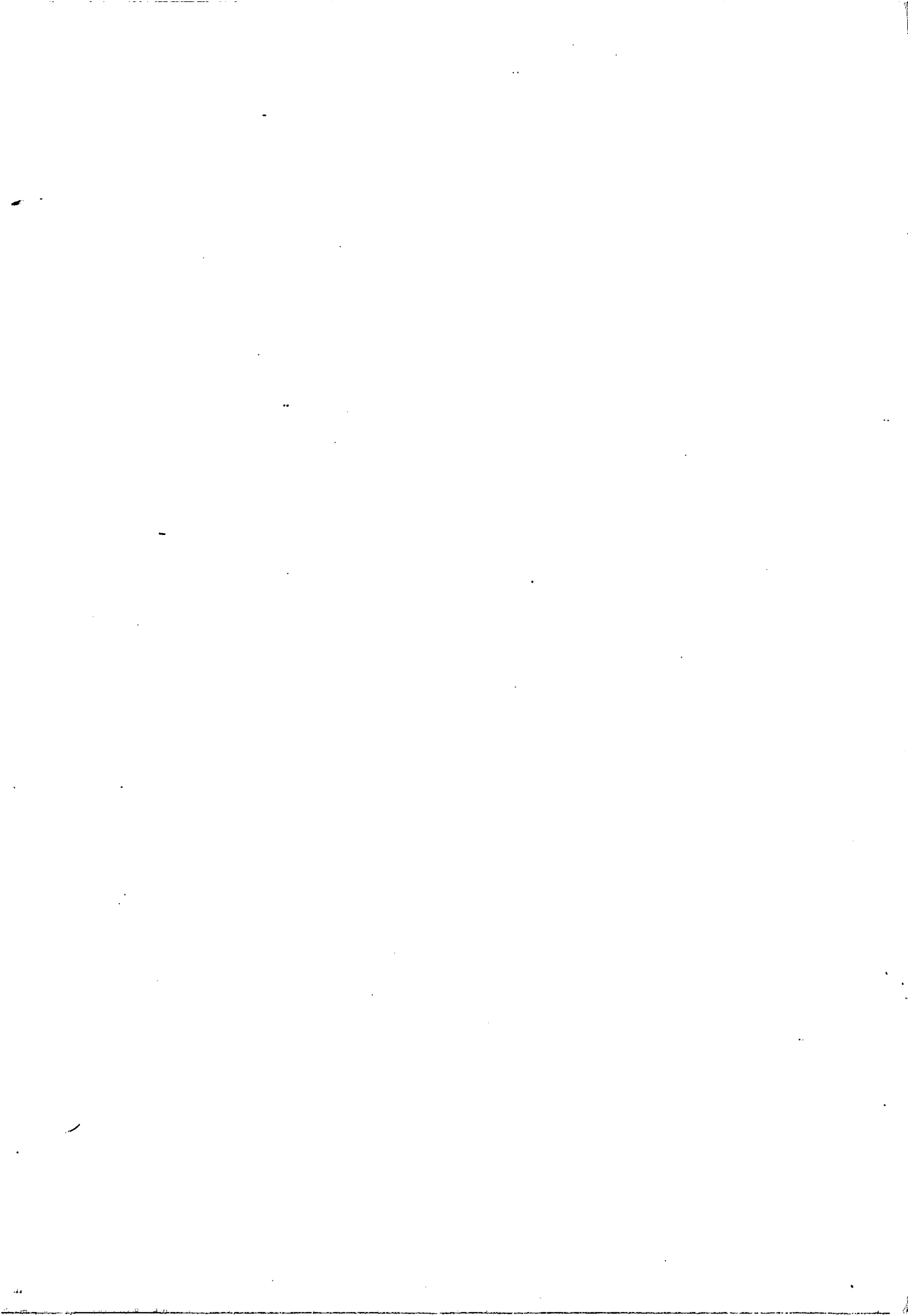
# 資産評価システムに関する調査研究

—プレハブ方式構造建物の構造別標準

施工数量等に関する調査研究—

平成 2 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、昭和53年5月に発足しました。

爾来、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等に配布してきたところであります。

資産評価システム研究委員会の本年度の調査研究のテーマとしては、① プレハブ方式構造建物に係る主体構造における標準施工数量等に関する調査研究 ② 資産現況調査手法に関する調査研究（航空写真の利活用を中心に）の2項目といたしましたが、本報告書は、上記①の調査研究に属するもので、全国主要都市における標準的なプレハブ方式構造建物及びツーバイフォー方式構造建物を対象に、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の構造、様式、規模及び建築価額について、都市間の地域差の状況を把握する等の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研究委員会各位並びに実地調査に当たって種々ご協力を賜りました地方公共団体関係者各位に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、事業内容の充実のためさらに努力を傾注する所存であります。地方公共団体をはじめ関係団体の皆様の一層のご指導、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、モーターボート競走公益資金による財団法人 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2年3月

財団法人 資産評価システム研究センター  
理事長 植 弘 親 民



## 研究組織

### 資産評価システム研究委員会

- 委員長 長野正明 コンサルタント 総合計画策定等
- 委員 加藤裕久 小山工業高等専門学校教授
- 〃 六道恒信 六道建築設計事務所長
- 〃 田中一行 成蹊大学教授
- 〃 北川文夫 東京都主税局資産税部長
- 〃 川井修治 府中市財務部長
- 〃 成瀬宣孝 自治省税務局固定資産税課長
- 〃 甲斐俊一 自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
- 〃 前田光雄 自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
- 〃 道用好司 (財)資産評価システム研究センター調査研究部長
- 〃 野村哲夫 (財)資産評価システム研究センター主幹
- 専門員 飯田昌三 自治省税務局固定資産税課企画係長(兼)評価指導係長
- 〃 三宅正芳 自治省税務局固定資産税課土地第一係長(兼)土地第二係長
- 〃 宮澤豊成 自治省税務局固定資産税課家屋第一係長(兼)家屋第二係長
- 〃 渡辺豊 (財)資産評価システム研究センター主任研究員
- 〃 井上茂 (財)資産評価システム研究センター主任研究員

なお、成瀬宣孝委員は、小川徳治委員が途中辞任されたことに伴い、その後任として委嘱された。



# 目 次

I 調査研究の目的等 .....	1
1 目 的 .....	1
2 調査方法 .....	1
(1) 意 義 .....	1
(2) 調査対象家屋 .....	1
(3) 調査項目 .....	2
(4) 調査の方法 .....	2
3 調査結果の集計 .....	2
(1) とりまとめ方 .....	2
(2) 凡 例 .....	2
II プレハブ方式構造建物（木質系）の調査結果の概要 .....	4
1 調査対象家屋の状況 .....	4
2 建築価額等の概要 .....	5
(1) 建築価額等の状況 .....	5
(2) 建築価額等の地域差 .....	7
① 概 要 .....	7
ア 建築価額 .....	7
イ 再建築費評点数 .....	8
② 地 域 差 .....	10
ア 建築価額における地域差 .....	10
イ 再建築費評点数における地域差 .....	12
(3) 評点水準の状況等 .....	14
3 オプションの取付状況等 .....	18
(1) オプションの取付状況 .....	18
(2) 構造様式の状況 .....	18

(3) 室数の状況 .....	19
4 部分別の施工状況等 .....	19
(1) 再建築費評点数の部分別構成比 .....	19
(2) 再建築費評点数の地域別部分別構成比 .....	21
Ⅲ ツーバイフォー方式構造建物の調査結果の概要 .....	23
1 調査対象家屋の状況 .....	23
2 建築価額等の概要 .....	24
(1) 建築価額等の状況 .....	24
(2) 建築価額等の地域差 .....	26
① 概    要 .....	26
ア 建築価額 .....	26
イ 再建築費評点数 .....	27
② 地 域 差 .....	29
ア 建築価額における地域差 .....	29
イ 再建築費評点数における地域差 .....	31
(3) 評点水準の状況等 .....	33
3 オプションの取付状況等 .....	37
(1) オプションの取付状況 .....	37
(2) 室数の状況 .....	37
4 部分別の施工状況等 .....	38
(1) 再建築費評点数の部分別構成比 .....	38
(2) 再建築費評点数の地域別部分別構成比 .....	41
Ⅳ 木造専用住宅用建物普通建（在来工法）との比較 .....	42
1 木造専用住宅用建物普通建（在来工法）の評点水準の状況 .....	42
2 プレハブ方式構造建物（木質系） .....	43
3 ツーバイフォー方式構造建物 .....	44



V 計数資料 .....	45
1 プレハブ方式構造建物（木質系） .....	45
(1) 調査対象都市別の建築価額等の状況（平均） .....	45
(2) 部分別評点数の状況 .....	46
(3) 建築設備の評点数の内訳 .....	48
2 ツーバイフォー方式構造建物 .....	49
(1) 調査対象都市別の建築価額等の状況（平均） .....	49
(2) 部分別評点数の状況 .....	50
(3) 建築設備の評点数の内訳 .....	52

- 1) .....
- 2) .....
- 3) .....
- 4) .....
- 5) .....
- 6) .....
- 7) .....
- 8) .....
- 9) .....
- 10) .....
- 11) .....
- 12) .....
- 13) .....
- 14) .....
- 15) .....
- 16) .....
- 17) .....
- 18) .....
- 19) .....
- 20) .....
- 21) .....
- 22) .....
- 23) .....
- 24) .....
- 25) .....
- 26) .....
- 27) .....
- 28) .....
- 29) .....
- 30) .....
- 31) .....
- 32) .....
- 33) .....
- 34) .....
- 35) .....
- 36) .....
- 37) .....
- 38) .....
- 39) .....
- 40) .....
- 41) .....
- 42) .....
- 43) .....
- 44) .....
- 45) .....
- 46) .....
- 47) .....
- 48) .....
- 49) .....
- 50) .....
- 51) .....
- 52) .....
- 53) .....
- 54) .....
- 55) .....
- 56) .....
- 57) .....
- 58) .....
- 59) .....
- 60) .....
- 61) .....
- 62) .....
- 63) .....
- 64) .....
- 65) .....
- 66) .....
- 67) .....
- 68) .....
- 69) .....
- 70) .....
- 71) .....
- 72) .....
- 73) .....
- 74) .....
- 75) .....
- 76) .....
- 77) .....
- 78) .....
- 79) .....
- 80) .....
- 81) .....
- 82) .....
- 83) .....
- 84) .....
- 85) .....
- 86) .....
- 87) .....
- 88) .....
- 89) .....
- 90) .....
- 91) .....
- 92) .....
- 93) .....
- 94) .....
- 95) .....
- 96) .....
- 97) .....
- 98) .....
- 99) .....
- 100) .....

## I 調査研究の目的等

### 1 目 的

再建築価格は、家屋の価格の構成要素として基本的なものであり、その評価の方式化も比較的容易であるため、地方税（固定資産税及び不動産取得税）における家屋の評価においても再建築価格を基準とする評価方法が採用されているところである。

当センターでは、もっぱら、地方公共団体における評価実務の参考に供するため、平成元年度からプレハブ方式構造建物（木質系・軽量鉄骨系・鉄筋コンクリート系）及びツーバイフォー方式構造建物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、平成元年度においては、プレハブ方式構造建物（木質系）及びツーバイフォー方式構造建物の調査研究を行うこととした。

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及びツーバイフォー方式構造建物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及びツーバイフォー方式構造建物の構造、様式及び規模等を明らかにすること。
- ③ 標準的なプレハブ方式構造建物及びツーバイフォー方式構造建物にかかる評点水準を把握するとともに、その地域差を明らかにすること。

### 2 調査方法

#### (1) 意 義

この調査は、原則として、昭和62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）及びツーバイフォー方式構造建物の専用住宅で、その態様が中庸である家屋を、各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の専用住宅（昭和62年1月2日以降に新築された家屋）。

② 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）及びツーバイフォー方式構造建物各10棟。

③ 程 度 その態様が中庸なもの。

### (3) 調査項目

① 建築価額

② 再建築費評点数

③ 評点水準

④ オプションの取付状況

⑤ 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それぞれ各1棟について再建築費評点数の算出根拠（部分別内訳）及び構造、様式、形状

⑥ その他建築価額に関する必要事項

### (4) 調査の方法

① 調査対象家屋の所在する都市の固定資産評価担当職員に対するアンケート調査

② 上記の調査に基づく当センター資産評価システム研究委員会委員による実地調査（福岡市、大分市）

## 3 調査結果の集計

### (1) とりまとめ方

この研究成果は、調査対象都市の固定資産評価担当職員に対するアンケート調査に基づいて、当センターの資産評価システム研究委員会の委員が、適宜、実地調査を行い、さらに、報告された各データについて精査、調整の上、整理集計するとともに若干の分析を加えて取りまとめたものである。

### (2) 凡 例

収録事項の主な用語の定義等は次のとおりである。

- ・ 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担当する述べ床面積1.0㎡当たりの価額

- ・再建築費評点数 延べ床面積1.0㎡当たりの再建築費評点数
- ・平均 注記していない限り算術平均とした。
- ・標準偏差

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

- ・データの範囲 データの範囲 (R) = 最大値 (最高) - 最小値 (最低)
- ・評点水準 
$$\text{評点水準 (\%)} = \frac{\text{「再建築費評点数」}}{\text{「建築価額」}} \times 100$$

- 北海道地域 札幌市、旭川市
- 東北地域 青森市、盛岡市、仙台市、秋田市、山形市、福島市
- 北関東地域 水戸市、宇都宮市、前橋市
- 南関東地域 浦和市、千葉市、東京都 (特別区)、横浜市、川崎市
- 北陸地域 新潟市、富山市、金沢市、福井市
- 中部地域 甲府市、長野市、岐阜市
- 中京地域 静岡市、名古屋市、津市
- 北近畿地域 大津市、京都市、奈良市
- 南近畿地域 大阪市、神戸市、和歌山市
- 山陰地域 鳥取市、松江市
- 山陽地域 岡山市、広島市、山口市
- 四国地域 徳島市、高松市、松山市、高知市
- 北九州地域 福岡市、佐賀市、長崎市、北九州市
- 南九州地域 熊本市、大分市、宮崎市、鹿児島市、那覇市

(注) 南九州地域の那覇市については、プレハブ方式構造建物 (木質系) について該当家屋がなく、調査対象家屋が選定されなかったためデータはない。

## II プレハブ方式構造建物（木質系）の調査結果の概要

### 1 調査対象家屋の状況

各調査対象都市から調査対象家屋として選定された家屋の状況を延床面積で示すと、表1のとおりである。延べ床面積の平均は、123.72㎡で、最高、最低は、それぞれ244.28㎡、72.32㎡である。

表1 調査対象家屋

(単位：㎡)

最	高	最	低	平	均	標	準	偏	差
	244.28		72.32		123.72			24.12	

(注) 数値は、小数第3位を四捨五入。

なお、調査対象家屋における延床面積の段階別区分を示したものが図1である。

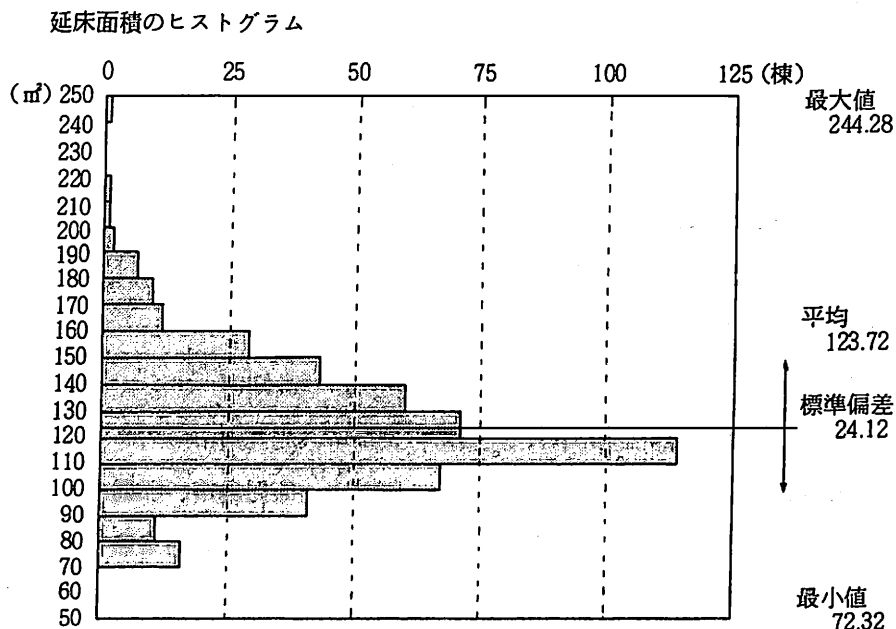


図1 延床面積の段階別区分の状況

## 2 建築価額等に概要

### (1) 建築価額等の状況

建築価額等の状況を示すと表2のとおりであり、段階別区分の状況は図2-1から2-3のとおりである。

表2 建築価額等の状況

区 分	最 高	最 低	平 均	標 準 偏 差
(円/㎡) 建 築 価 額	206,504	66,312	125,086	21,238
(点/㎡) 再建築費評点数	86,823	42,821	64,386	6,725
(%) 評 点 水 準	85.61	25.71	52.69	9.08

- (注) 1. 建築価額は、再建築費評点数は、小数点以下四捨五入。  
2. 評点水準は小数点以下第3位を四捨五入。

建築価額についてみると、データの範囲140,192円、標準偏差の平均に対する割合0.170であり、再建築費評点数は、それぞれ44,002点、0.104である。建築価額には、調査対象家屋の品等、施工の程度差の他に、取引上の個別的特殊事情が反映されていると考えられる。

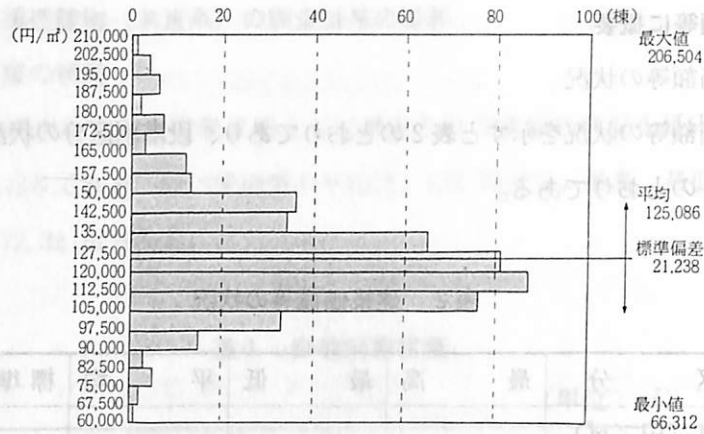


図 2 - 1 建築価額の段階別区分状況

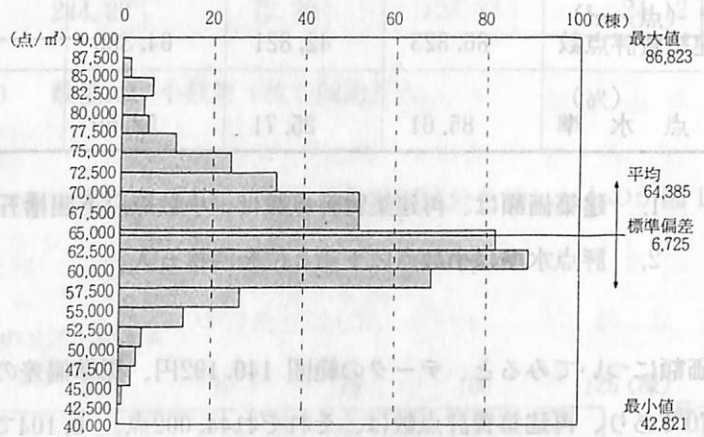


図 2 - 2 再建築費評点数の段階別区分状況

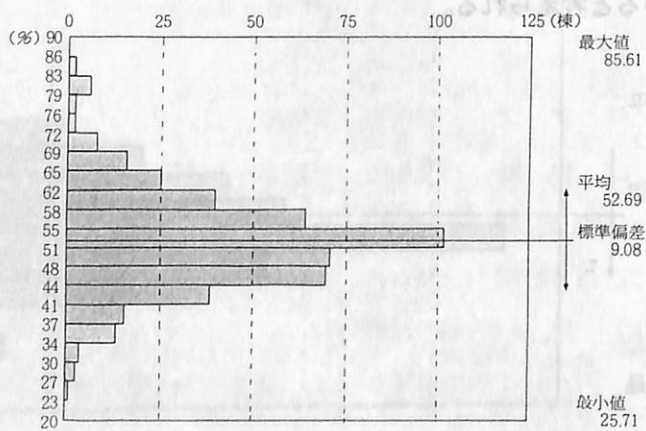


図 2 - 3 評点水準の段階別区分状況



(2) 建築価額等の地域差

① 概 要

ア 建築価額

建築価額のデータの概要は、2-(1)、表2のとおりであるが、これを調査対象都市ごとに示すと図3のとおりである。各数値は、各調査対象都市別に平均したものであり、全調査家屋のデータである表2とは若干異なる。

建築価額の高い都市は、川崎市、横浜市、特別区、札幌市、浦和市であり、逆に低い都市は、徳島市、和歌山市、金沢市、富山市、静岡市である。

また、建築価額の高い5都市の偏差値(注)は、それぞれ76、75、75、66、61であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ20、34、37、38、40となっている。

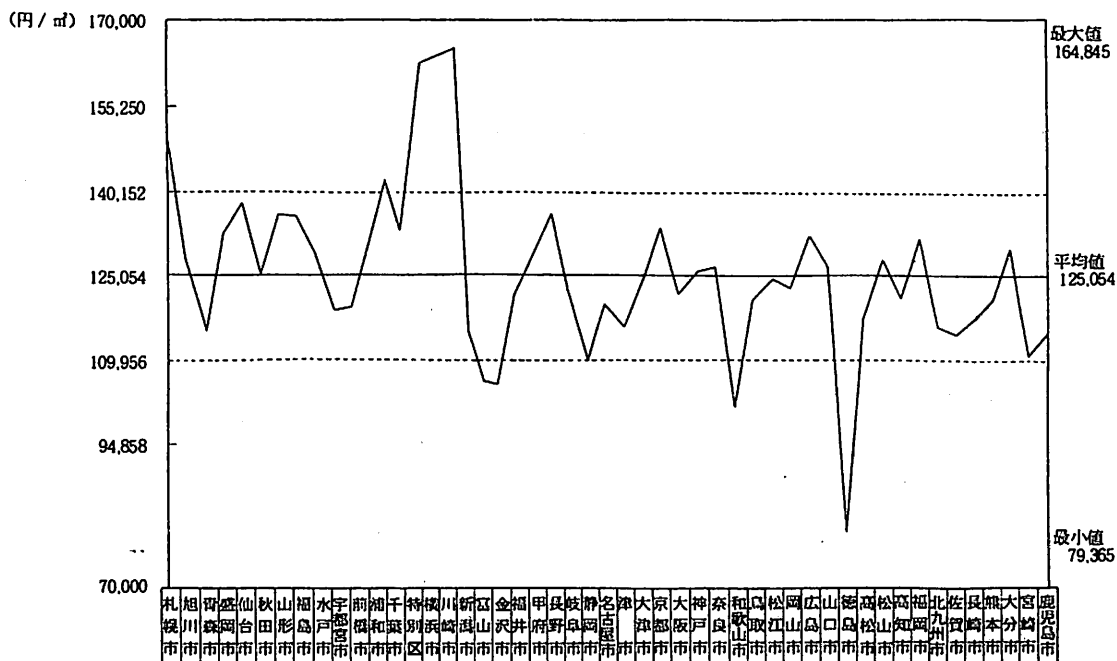


図3 建築価額の都市別比較

(注1) 偏差値(Z)とは、 $Z = 50 + \frac{x - \bar{x}}{s} \times 10$ で求められる数値であり、

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。

### イ 再建築費評点数

再建築費評点数のデータの概要は、2-(1)、表2のとおりであるが、これを調査対象都市ごとに示すと図4のとおりである。各数値は、各調査対象都市別に平均したものであり、全調査家屋のデータである表2とは若干異なる。

再建築費評点数の高い都市は、大阪市、札幌市、甲府市、岐阜市、山形市であり、逆に低い都市は、浦和市、長野市、大分市、秋田市、佐賀市である。

また、再建築費評点数の高い5都市の偏差値は、それぞれ81、78、63、63、62であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ24、35、37、37、40となっている。

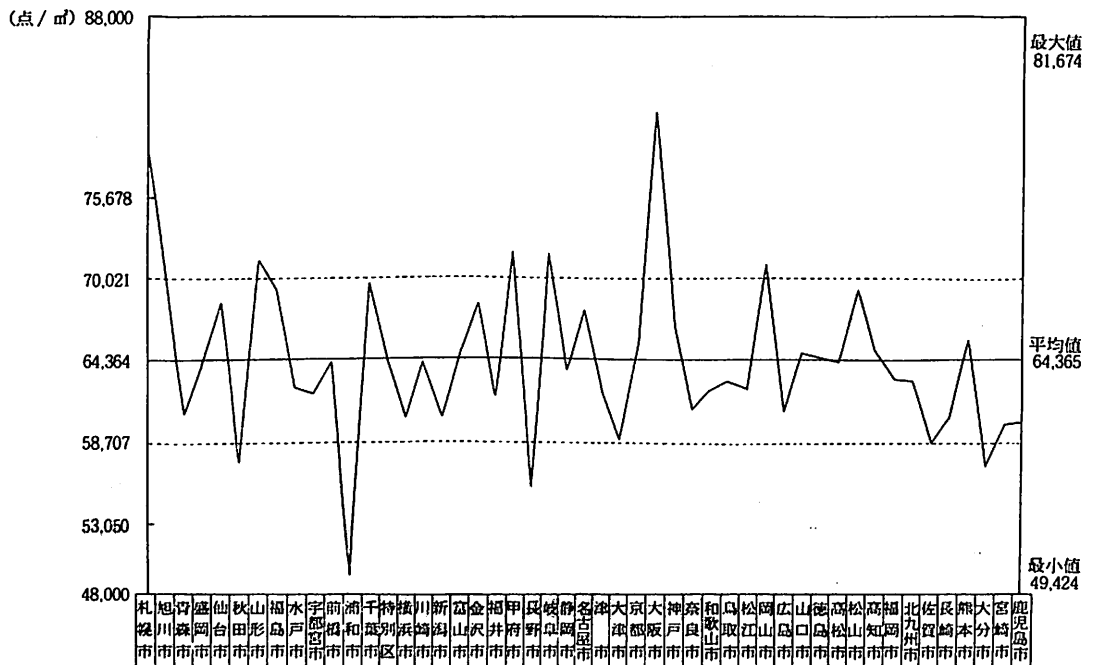


図4 再建築費評点数の都市別比較

また、全データについて建築価額と再建築費評点数の分布状況の比較を行う  
 うと図5のとおりである。

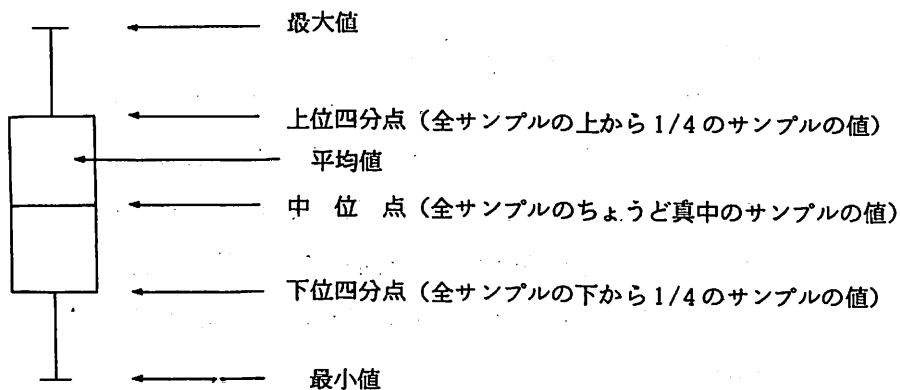
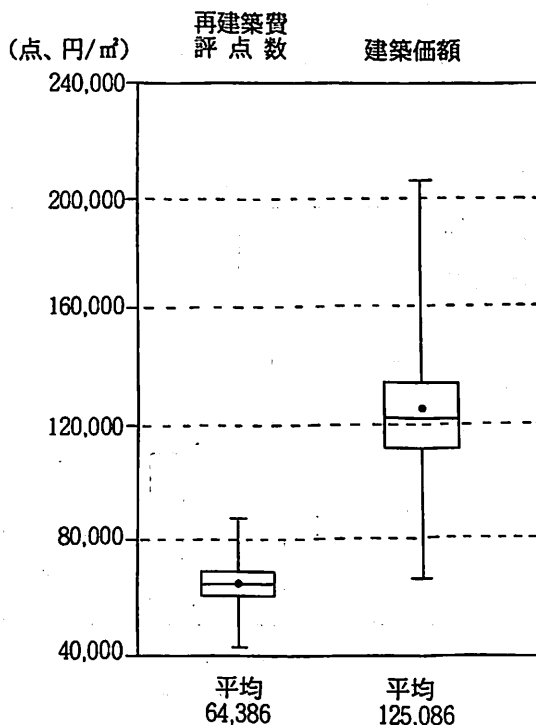


図5 建築価額と再建築費評点数の分布状況の比較

## 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。  
ただし、南九州に那覇市は入っていない（以下同様）。

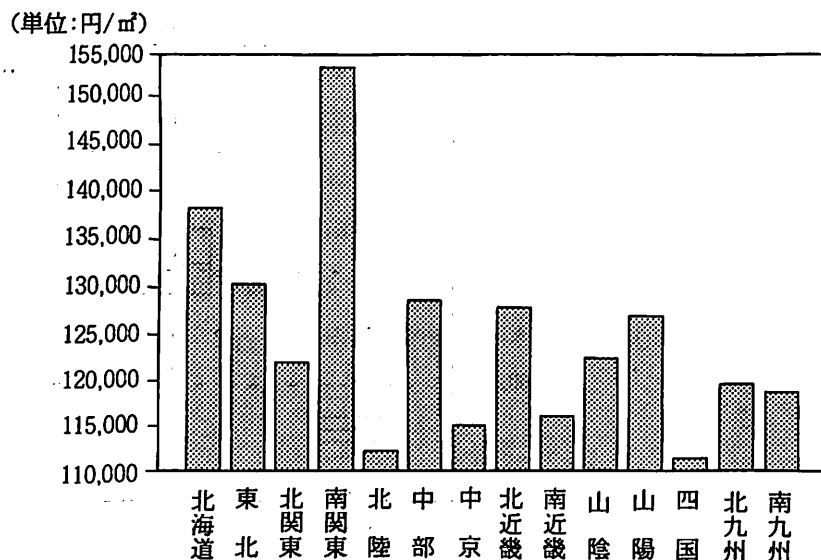


図6 建築価額の地域差

図6をみると、南関東が際立って高く、ついで北海道が高くなっており、逆に低い方では、四国が最も低く、ついで北陸となっている。

南関東では、5市とも全調査対象都市平均（125,054円/㎡）を大きく上回っており、一般的に、建築価額が高いといえる。低い方では、北陸については、4市とも全調査対象都市平均を下回っており、四国では、3市について全調査対象都市平均よりも下回り、特に徳島市については、平均を大幅に下回り建築価額が低いといえる。

また、図3に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。

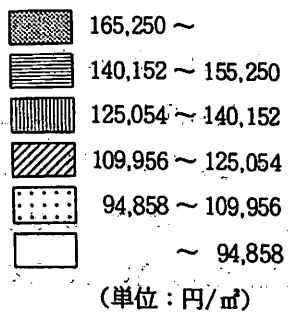
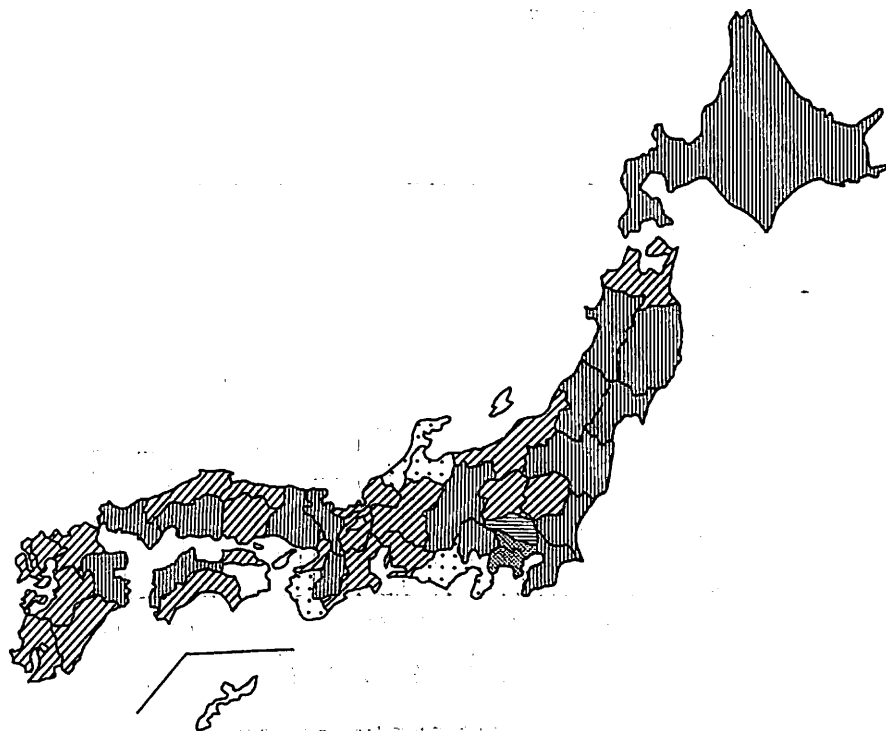


図7

## イ 再建築費評点数における地域差

建築価額と同様に、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。

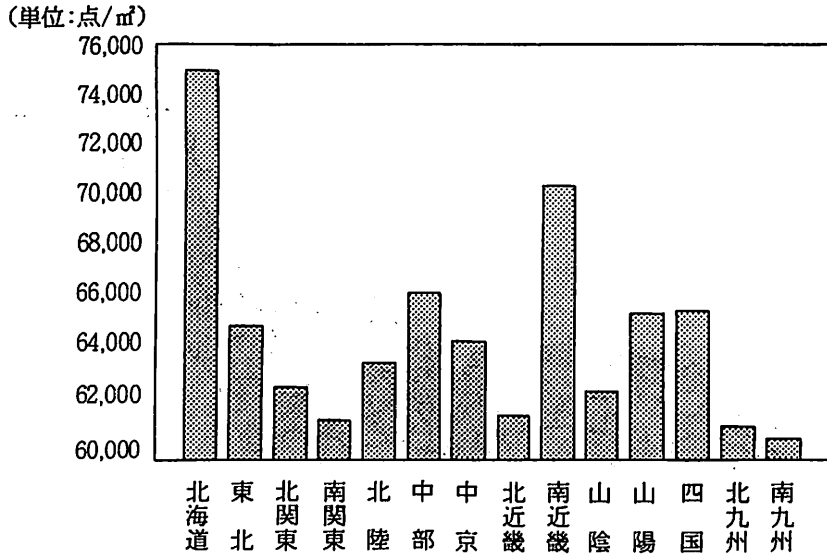


図8 再建築費評点数の地域差

図8をみると、北海道が最も高く、ついで南近畿が高くなっており、逆に低い方では、南九州が最も低く、ついで北九州となっている。

北海道では、2市とも全調査対象都市平均(64,365点/㎡)を上回っており、特に札幌市については、平均よりかなり高くなっている。南近畿についても一般的に、再建築費評点数が高いといえる。低い方では、南九州については、5市とも全調査対象都市平均を下回っており、北九州では、4市について全調査対象都市平均を下回り、再建築費評点数が低いといえる。

また、図4に示された各調査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。

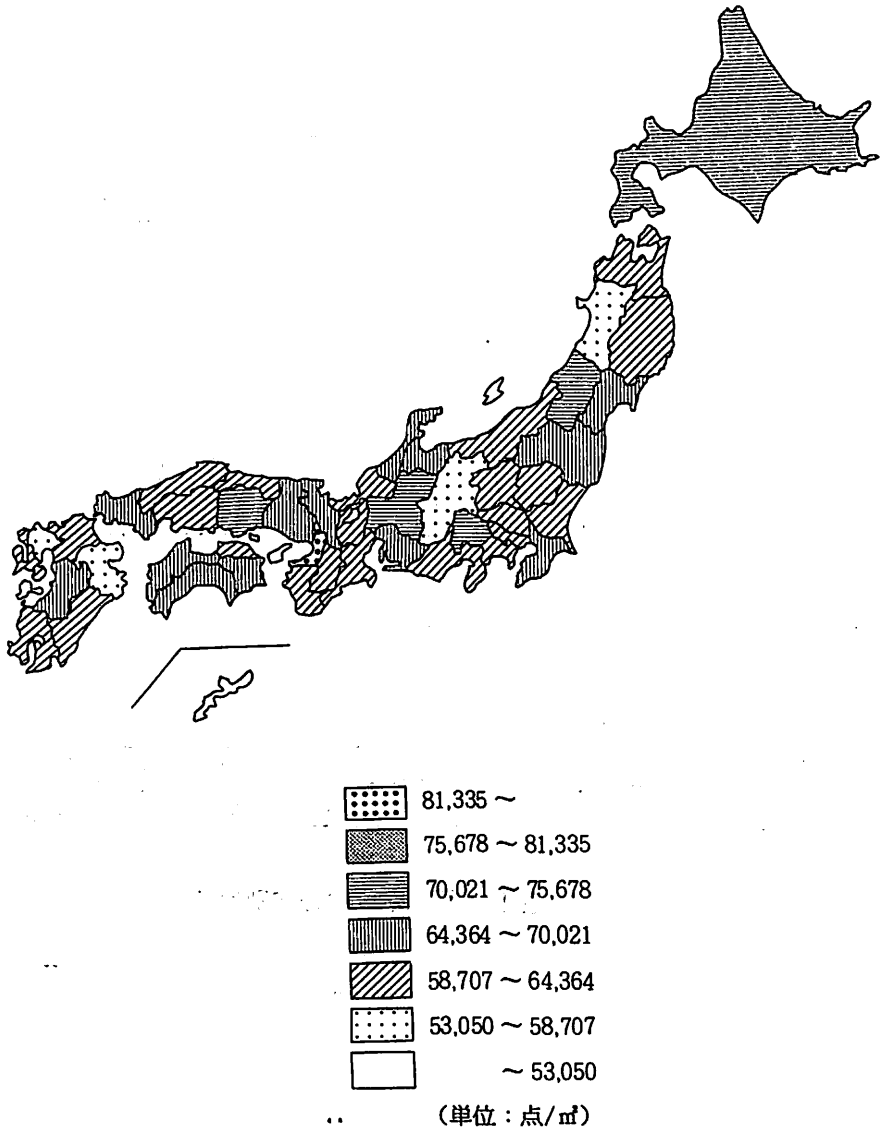
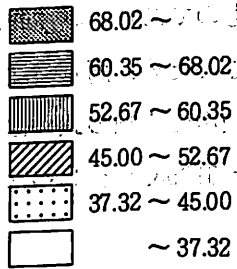
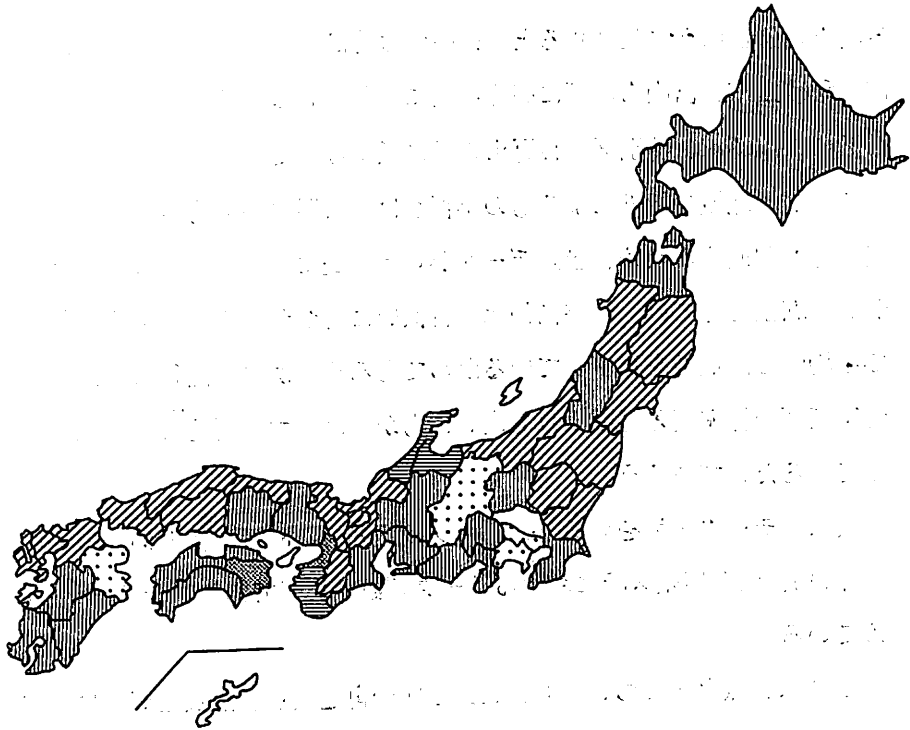


図9







(單位：%)

图11

評点水準の平均、最高、最低、標準偏差は2-(1)、表2のとおりである。これを、各調査対象都市別に集計すると、最高値は徳島市の81.36%であり、大阪市、金沢市、和歌山市、富山市の順に高く、逆に、最低値は浦和市の36.47%であり、以下、横浜市、川崎市、特別区、長野市の順に低くなっている。

これが、地域の特性によるものか否かは、家屋の個別的事情、たとえば、家屋の程度等も関連するため、当該データからは一概には判断できない。ただし、徳島市が高い理由としては、建築価額は一番低いにもかかわらず、再建築費評点数は、ほぼ平均的な評点数を算出しているからであろう。次に、浦和市が低い理由としては、建築価額が標準偏差区間よりも高いにもかかわらず、再建築費評点数は平均を下回っているためであろう。

次に、データ全体を見ると、データの範囲44.89%、標準偏差の平均に対する割合0.146、標準偏差区間におけるデータの数は43個であり、全データの87.76%を占めている。

これは評点水準においても、建築価額や再建築費評点数と同様にかかなりの偏差があることを示している。しかし評点水準は凡例で示したとおり、建築価額と再建築費評点数の関係で定まるものであり、具体的には両者の比較関連を行うことによって分析することとなる。このため、両者の散布図を表すと図12のとおりとなり、相関係数は0.063、回帰式（図中の直線の式）は $Y$ （再建築費評点数） $= a X$ （建築価額） $+ b$ 、 $a = 0.023763$ 、 $b = 61393.1$ となっている。

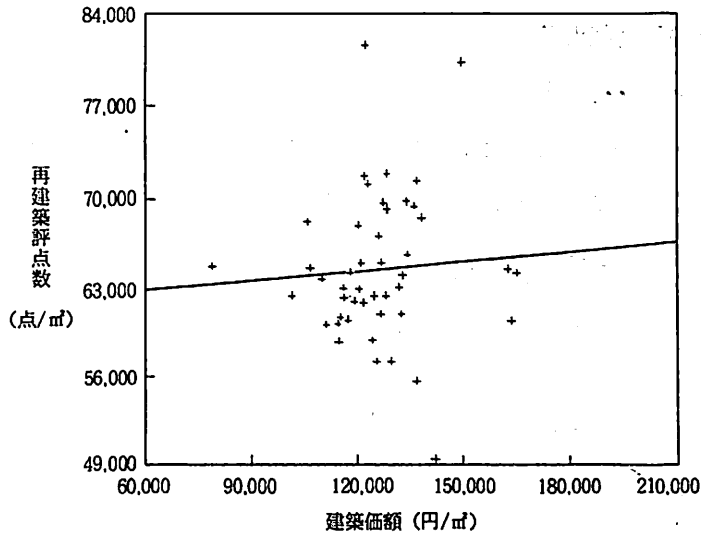


図12 再建築費評点数と建築価額の関係（その1）

相関係数から見る限りは、建築価額と再建築費評点数はほとんど関連がないといえる。

このデータより、極端に評点水準の高い又は低い調査対象都市のデータを除くと図13となる。

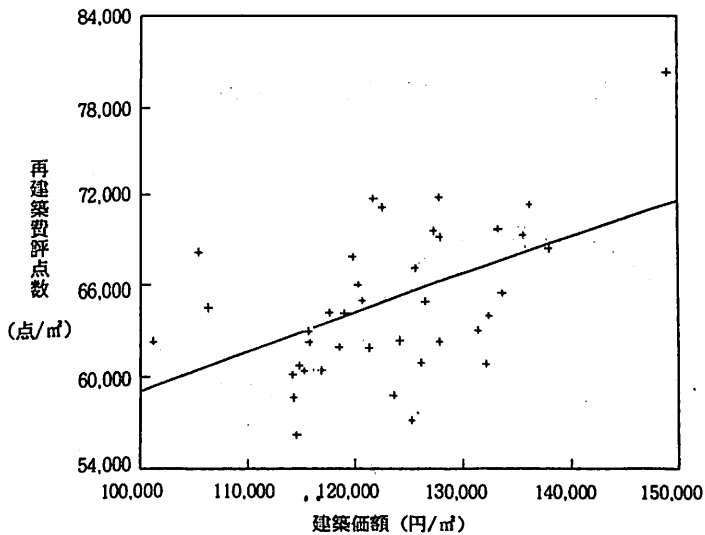


図13 再建築費評点数と建築価額の関係（その2）

図13では、相関係数は0.519、回帰式 $Y = aX + b$ において、 $a = 0.249174$ 、 $b = 34239.8$ となり、建築価額と再建築費評点数にはやや関連が見られる。

### 3 オプションの取付状況等

#### (1) オプションの取付状況

オプションの取付状況を全調査家屋についてみると、図14のとおり32.3%の調査対象家屋についてオプションが施工されている。

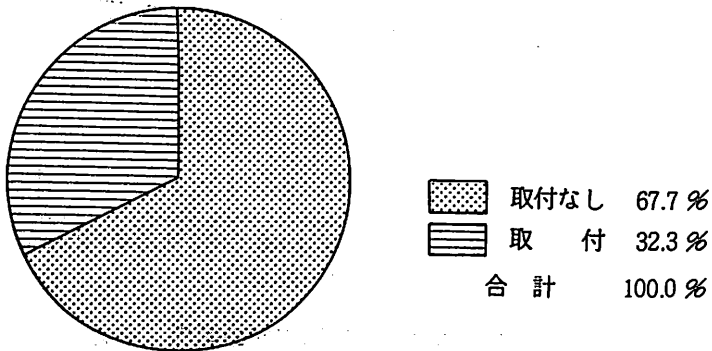


図14 オプションの取付状況

オプションで主なものは、全国的には、2階便所、照明器具、造り付け家屋、出窓、システムキッチン、天窓、クローゼット等がみられ、北海道では、セントラルヒーティング等の暖房器具が多く施工されていた。

#### (2) 構造様式の状況

構造様式は、大部分が壁式構造で、98.6%を占める。これを円グラフにしたのが図15である。

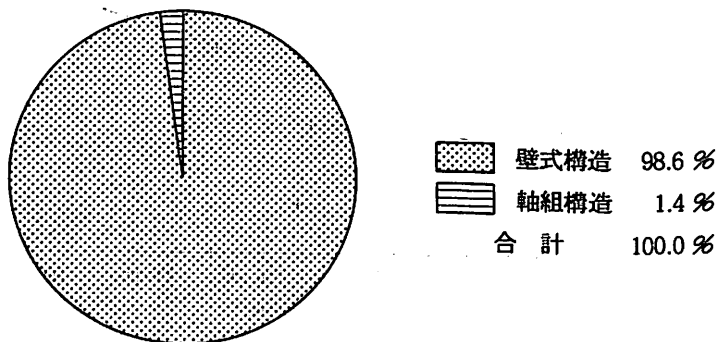


図15 構造様式の状況

(3) 室数の状況

室数は、5室が最も多く、42.9%を占める。以下、6室、7室、4室、8室の順である。これを円グラフにしたのが図16である。

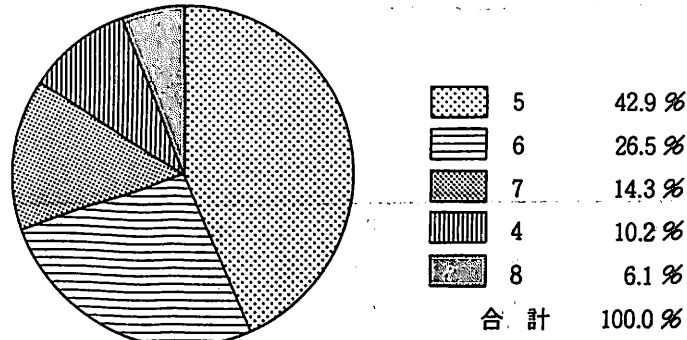


図16 室数の状況

4 部分別の施工状況等

(1) 再建築費評点数の部分別構成比

査定資産評価基準（準則）に定める各部分別の再建築費評点数の構成状況をみると表3のとおりである。

表3 再建築費評点数の部分別構成比

(単位：%)

区分	軸 組	外 周 壁 骨 組	間 仕 切 骨 組	小 扉 組	床 組	基 礎	外 部 仕 上 げ	内 部 仕 上 げ	天 井 仕 上 げ	床 仕 上 げ	屋 根 仕 上 げ	建 具	床 間	そ の 他 工 事	建 築 設 備
最 高	3.56	13.30	11.11	2.35	9.84	10.09	17.23	13.82	8.95	9.79	17.01	27.57	0.95	19.23	16.23
最 低	1.77	6.24	4.78	0.47	0.73	3.07	3.65	5.25	3.88	5.20	2.22	10.68	0.22	5.32	6.47
平 均 (構成比)	2.33	9.68	7.42	0.80	2.02	5.32	6.61	8.91	6.26	6.85	5.73	18.22	0.60	8.48	10.60
標準偏差	0.30	1.50	1.42	0.45	1.44	1.24	2.50	2.01	0.94	0.96	2.21	3.96	0.22	2.97	2.58

(注) 各数値は、小数点以下第3位を四捨五入

各部分別の標準偏差の平均に対する割合を見ると床組71.28%、小屋組56.25%の順に大きく、逆に小さいのは軸組12.87%、床仕上げ14.01%の順となっている。各部分別で数字の大きいものの原因としては、床組、小屋組等のように構造が違々と評点数が大きく相違し構成比が大きく変わることでありと考えられ、また、数字

表4 再建築費評点数の

区 分	軸 組	外 周 壁 骨 組	間 仕 切 骨 組	小 屋 組	床 組	基 礎	外 部 仕 上 げ
北海道	2.28	8.86	7.36	0.95	1.83	7.87	16.19
東 北	2.44	9.59	7.08	0.80	3.58	6.26	6.33
北 関 東	2.44	8.67	7.07	0.76	2.10	5.10	6.76
南 関 東	2.22	8.97	7.23	0.59	1.54	4.71	5.97
北 陸	2.34	10.76	7.75	1.00	1.89	5.21	7.91
中 部	2.53	8.91	8.64	1.26	2.79	4.91	5.15
中 京	2.22	10.01	8.21	0.79	1.46	4.96	5.72
北 近 畿	2.47	10.52	8.21	0.95	1.86	5.28	5.47
南 畿	2.06	8.70	7.34	0.54	2.37	4.27	5.90
山 陰	2.35	10.54	5.64	0.62	1.40	5.54	6.28
山 陽	2.24	10.25	7.25	0.63	1.53	5.79	6.91
四 国	2.28	10.48	8.39	0.59	1.31	4.35	6.52
北九州	2.36	9.17	6.68	0.81	1.70	4.52	6.19
南九州	2.47	9.76	6.79	0.67	1.75	6.40	5.23

- (注) 1. 各数値は、各データの構成比を地域ごとに平均したものである。  
2. 各数値は、小数点以下第3位を四捨五入。

の小さいものの原因としては、軸組、外周壁骨組等のように家屋の程度に左右されず、構成比が安定しているためであると考えられる。

(2) 再建築費評点数の地域別部分別構成比

つぎに、地域別の構成比を示すと表4のとおりである。

地域別部分別構成比

(単位：%)

内部仕上げ	天井仕上げ	床仕上げ	屋根仕上げ	建具	床間	その他工事	建築設備
5.48	4.83	5.33	3.58	13.70	0.57	6.23	14.92
8.30	6.31	6.62	5.35	19.46	0.38	7.12	10.31
8.02	6.34	6.47	5.29	20.96	0.69	8.24	11.25
8.78	6.15	6.69	4.92	21.07	0.25	9.57	11.27
8.26	6.69	7.36	4.88	17.75	0.42	7.41	10.32
10.63	5.89	7.04	5.95	16.49	0.14	9.26	10.37
10.16	6.08	7.33	5.12	17.77	0.28	9.28	10.55
11.88	7.03	7.12	5.55	17.05	0.23	9.40	6.94
9.53	5.34	6.87	5.02	18.78	0.26	10.97	12.00
7.23	6.44	6.30	9.75	13.14	0.33	10.70	10.63
8.54	6.31	7.24	5.98	17.64	0.34	6.99	9.21
8.49	6.04	7.56	5.36	17.29	0.53	8.73	10.75
9.78	7.36	6.56	6.29	18.49	0.56	7.80	11.67
8.67	6.07	6.68	8.15	19.18	0.60	7.96	9.55

表4から、偏差の大きい地域（表3による標準偏差区間外の地域）を各部分別にみていくと次のとおりである。

- ① 軸 組  
全地域が標準偏差区間内にある。
- ② 外周壁骨組  
全地域が標準偏差区間内にある。
- ③ 間仕切り骨組  
山陰が標準偏差区間より下にある。
- ④ 小屋組  
中部が標準偏差区間より上にある。
- ⑤ 床 組  
東北が標準偏差区間より上にある。
- ⑥ 基 礎  
北海道が標準偏差区間よりも上にある。
- ⑦ 外部仕上げ  
北海道が標準偏差区間よりも上にある。
- ⑧ 内部仕上げ  
北近畿が標準偏差区間よりも上にあり、北海道が下にある。
- ⑨ 天井仕上げ  
北九州が標準偏差区間よりも上にあり、北海道が下にある。
- ⑩ 床仕上げ  
北海道が標準偏差区間よりも下にある。
- ⑪ 屋根仕上げ  
山陰、南九州が標準偏差区間よりも上にある。
- ⑫ 建 具  
北海道、山陰が標準偏差区間よりも下にある。
- ⑬ 床 間  
南関東、中京、北近畿、南近畿、山陰、山陽が標準偏差区間よりも上にある。
- ⑭ その他工事  
全地域が標準偏差区間内にある。
- ⑮ 建築設備  
北海道が標準偏差区間よりも上にあり、北近畿が下にある。



### Ⅲ ツーバイフォー方式構造建物の調査結果の概要

#### 1 調査対象家屋の状況

各調査対象都市から調査対象家屋として選定された家屋の状況を延床面積で示すと、表4のとおりである。延床面積の平均は、 $132.37\text{m}^2$ で、最高、最低は、それぞれ $328.11\text{m}^2$ 、 $68.72\text{m}^2$ である。

表5 調査対象家屋の延床面積の状況

(単位： $\text{m}^2$ )						
最	高	最	低	平	均	標準偏差
328.11		68.72		132.37		29.90

(注) 数値は、小数第3位を四捨五入。

なお、調査対象家屋の延床面積の段階別区分の状況を示したものが図17である。

延床面積のヒストグラム

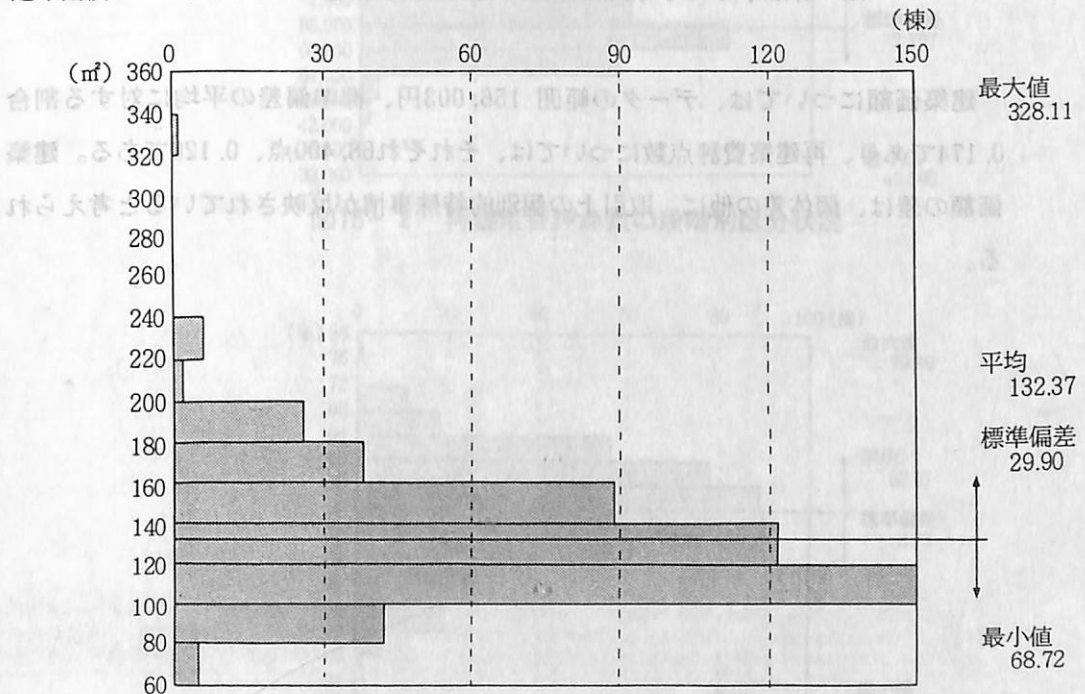


図17 延床面積の段階別区分状況

## 2 建築価額等の概要

### (1) 建築価額等の状況

建築価額等の状況を示すと表6のとおりであり、段階別区分の状況図18-1から18-3までのとおりである。

表6 建築価額等の状況

区 分	最 高	最 低	平 均	標 準 偏 差
(円/㎡)- 建 築 価 額	239,447	83,444	128,302	23,293
(点/㎡) 再建築費評点数	113,998	45,598	65,235	7,797
(%) 評 点 水 準	79.29	25.05	52.07	8.73

- (注) 1. 建築価額、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。

建築価額については、データの範囲156,003円、標準偏差の平均に対する割合0.174であり、再建築費評点数については、それぞれ68,400点、0.120である。建築価額の差は、個体差の他に、取引上の個別特殊事情が反映されていると考えられる。

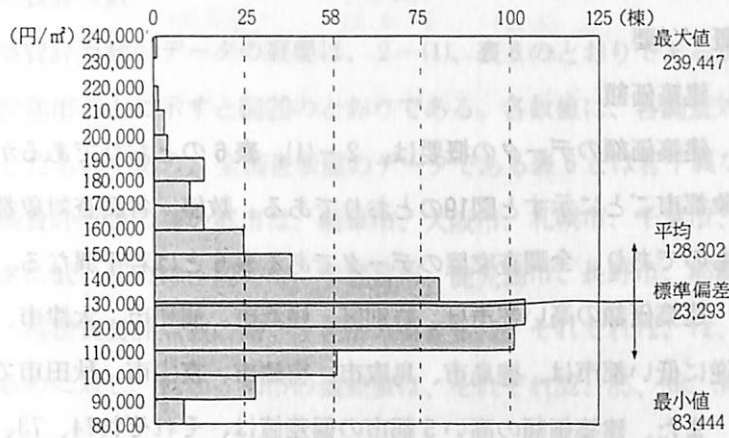


図18-1 建築価額の段階別区分状況

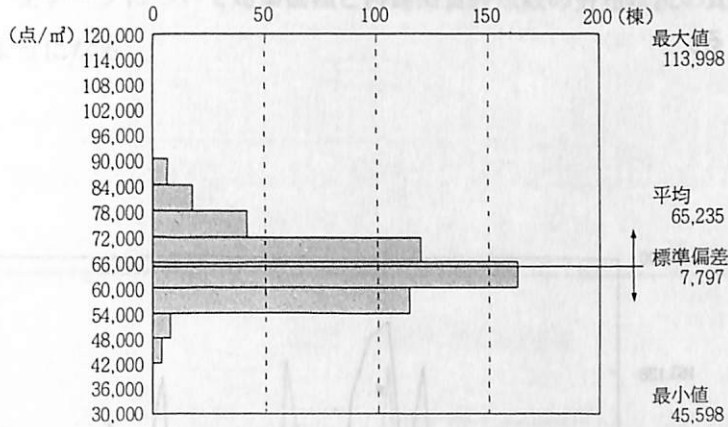


図18-2 再建築費評点数の段階別区分状況

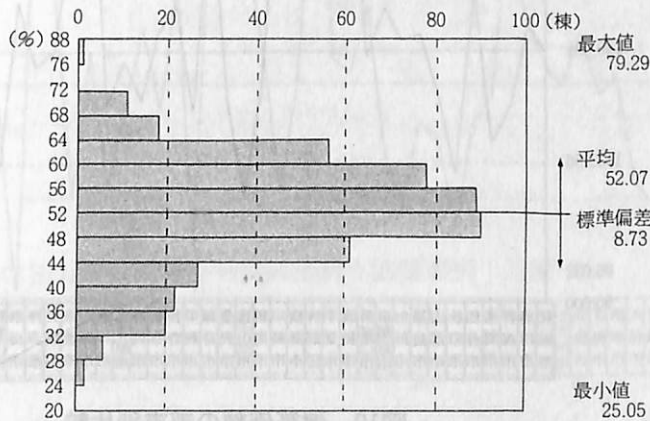


図18-3 評点水準の段階別区分状況

(2) 建築価額等の地域差

① 概 要

ア 建築価額

建築価額のデータの概要は、2-(1)、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。数値、各調査対象都市別に平均したものであり、全調査家屋のデータである表6とは若干異なる。

建築価額の高い都市は、特別区、横浜市、浦和市、大津市、川崎市であり、逆に低い都市は、徳島市、鳥取市、宮崎市、富山市、秋田市である。

また、建築価額の高い5都市の偏差値は、それぞれ74、73、70、69、68であるのに対し、低い5都市の偏差値は、それぞれ30、35、37、37、39となっている。

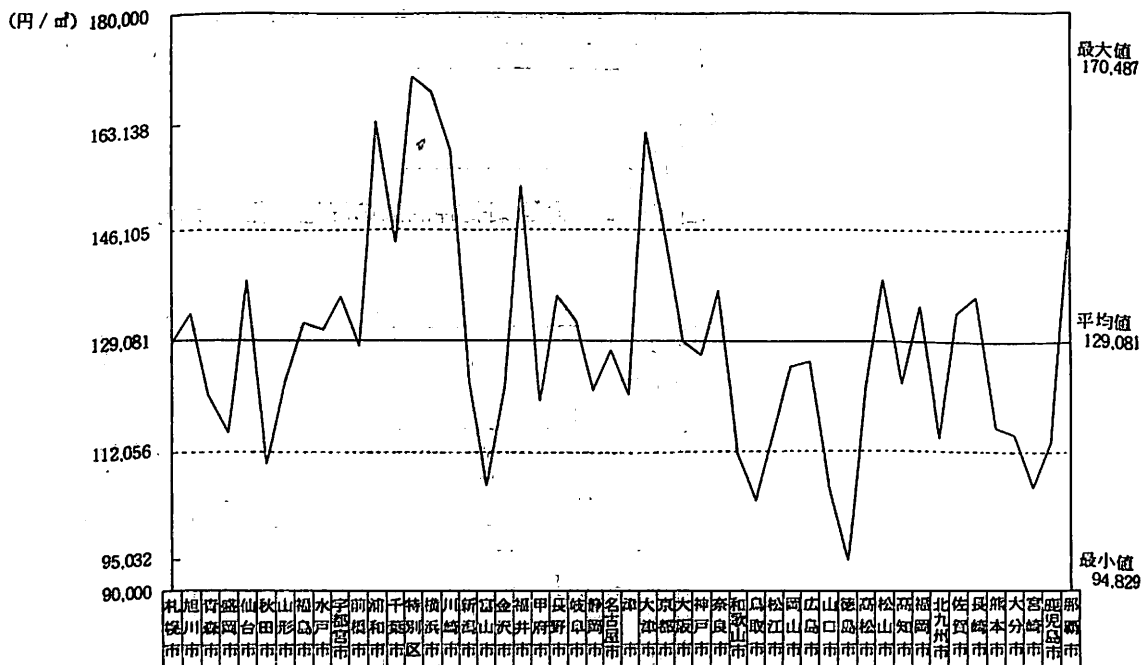


図19 建築価額の都市別比較



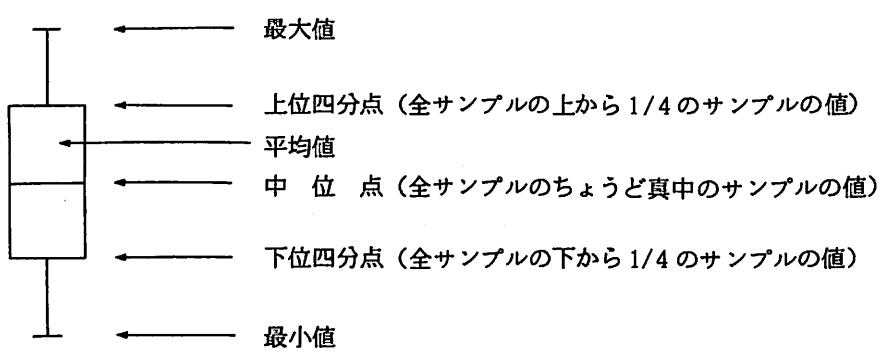
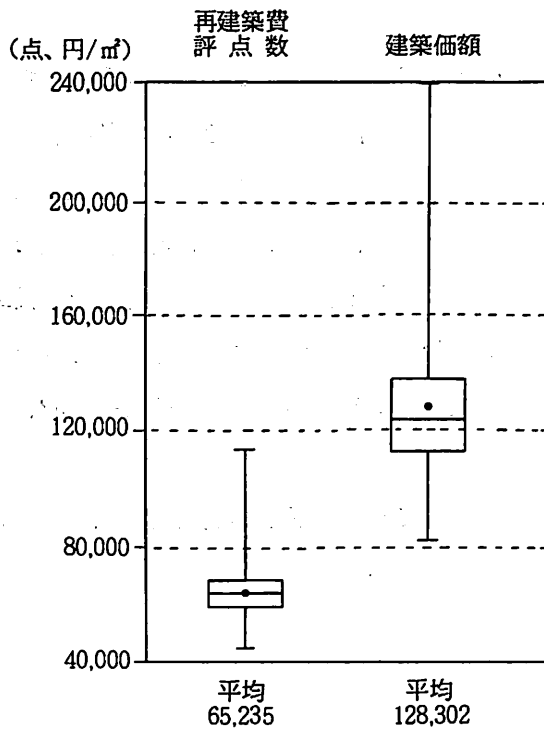


図21 建築価額と再建築費評点数の分布状況の比較

## 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22である。

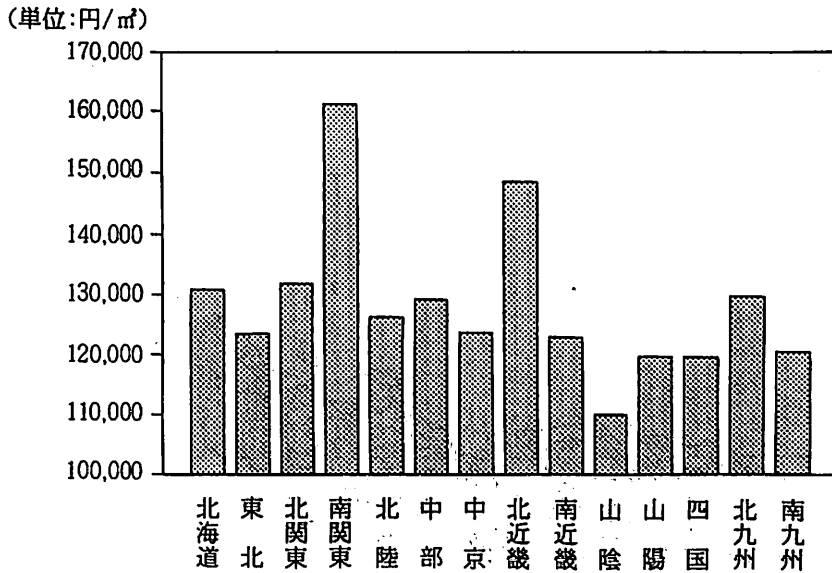
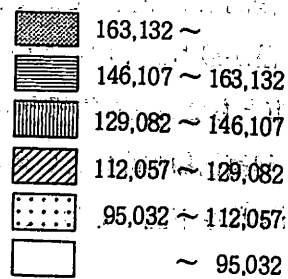
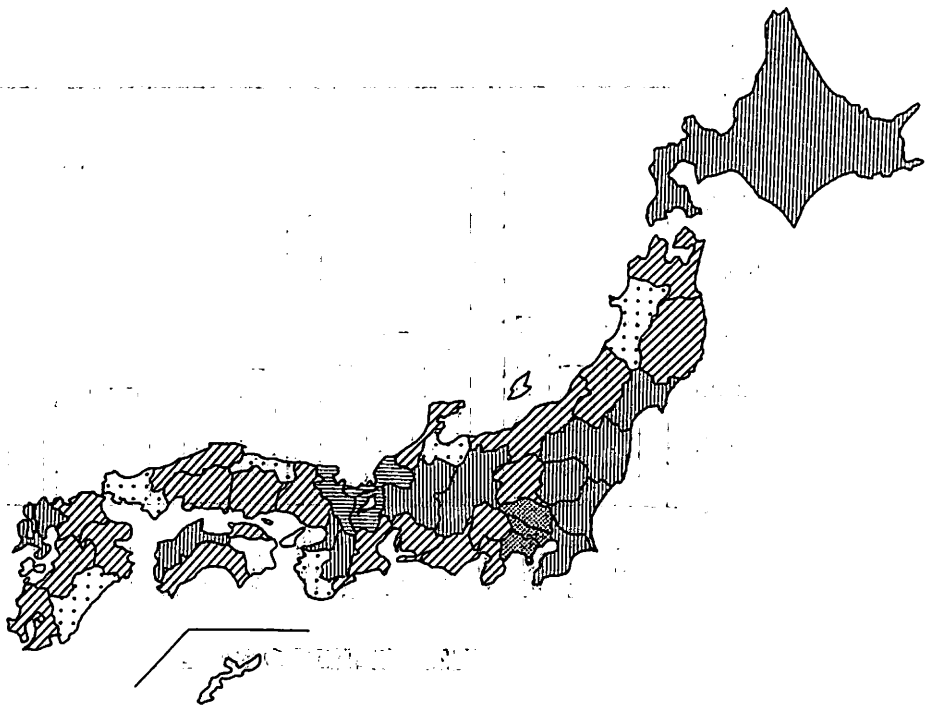


図22 建築価額の地域差

図22をみると、南関東が際立って高く、ついで北近畿が高くなっており、逆に低い方では、山陰が最も低くなっている。

南関東では、5市とも全調査対象都市平均(129,081円/㎡)を大きく上回っており、全般的に、建築価額が高いといえる。低い方では、山陰については、2市とも全調査都市平均を下回っており、建築価額が低いといえる。

また、図19に示された各調査対象都市のデータを各所在都道府県別に表したのが図23である。



(単位：円/㎡)

図23



イ 再建築費評点数における地域差

建築価額と同様に、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24である。

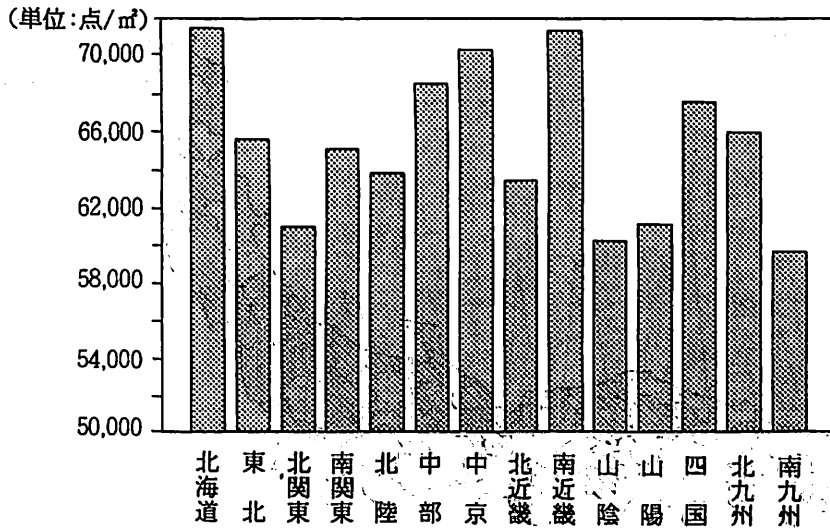


図24 再建築費評点数の地域差

図24を見ると、北海道が最も高く、ついで南近畿が高くなっており、逆に低い方では、南九州が最も低く、ついで山陰となっている。

北海道では、2市とも全調査対象都市平均 (65,104円/㎡) を上回っており、特に、札幌市については、平均よりかなり高くなっている。南近畿についても全般的に、再建築費評点数が高く、大阪市については平均よりかなり高いといえる。低い方では、南九州については、5市のうち4市が全調査対象都市の平均を下回っており、山陰では、2市とも全調査対象都市の平均より下回っており、再建築費評点数が低いといえる。

また、図20に示された各調査対象都市のデータを各所在都道府県別に表したものが図25である。

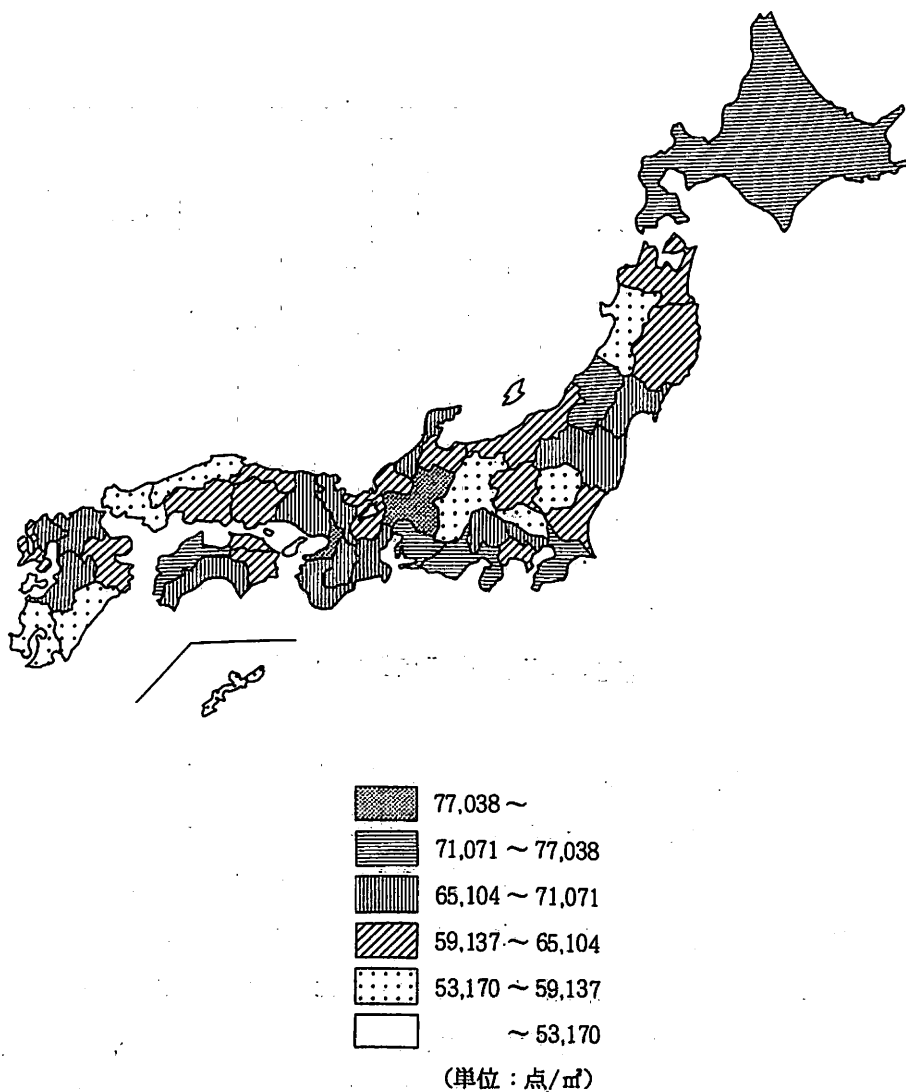


図25 再建築費評点数の都道府県別状況

(3) 評点水準の状況等

評点水準について、各調査対象都市ごとに示すと図26のとおりである。各数値は、各調査対象都市別に平均したものであり、全調査家屋のデータである表6とは若干異なる。

また、各調査都市のデータを各所在都道府県別に表したものが図27である。

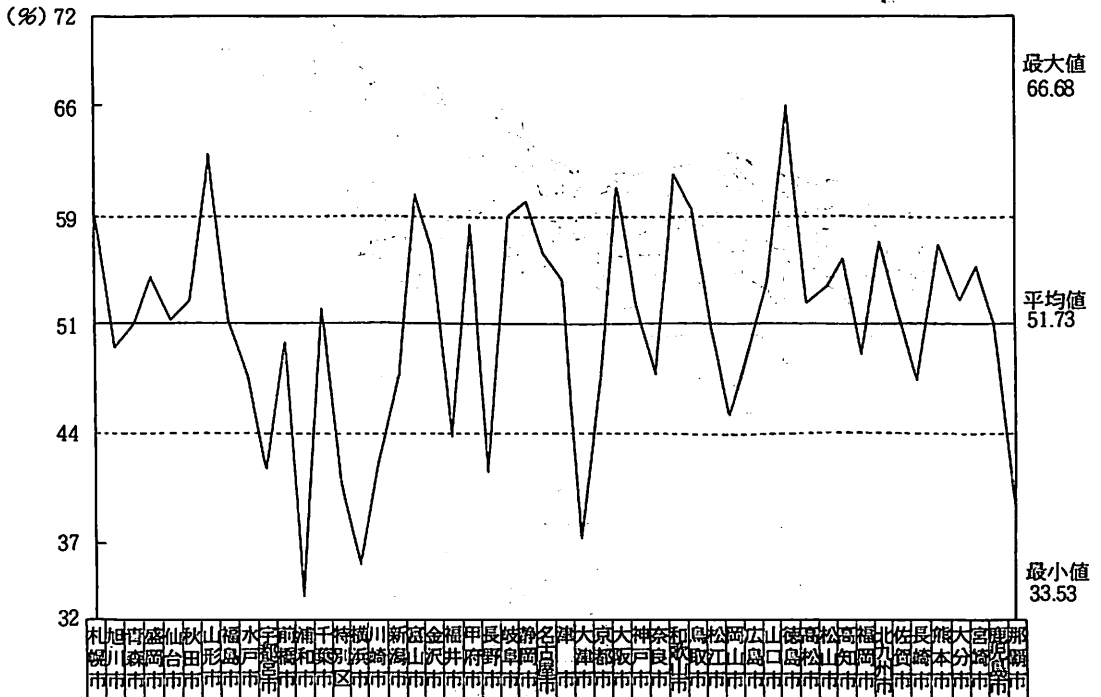
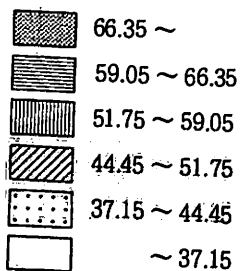
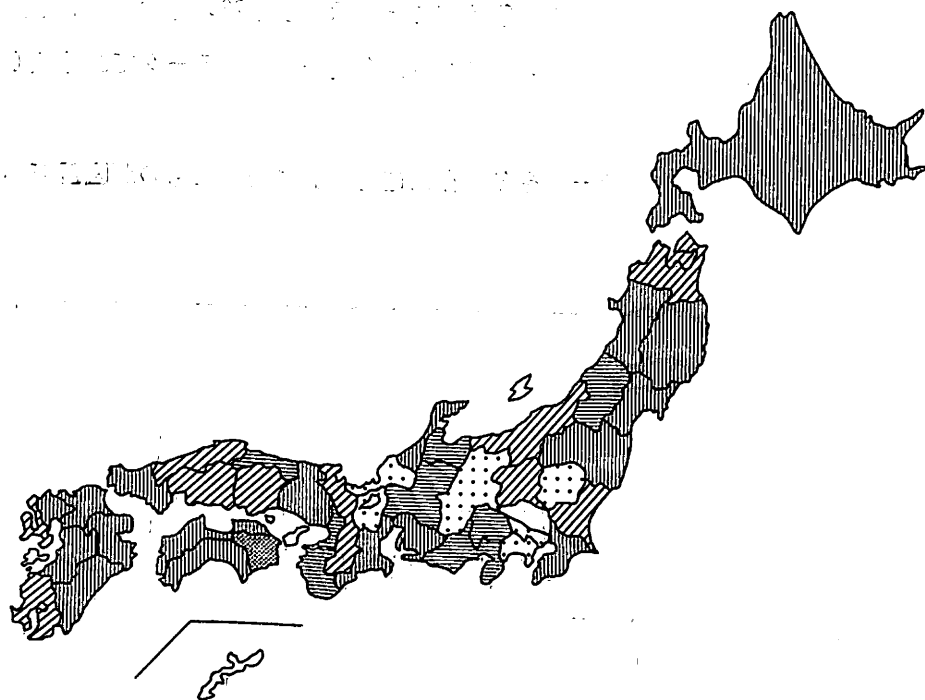


図26 評点水準の都市別比較



(単位：%)

图27

評点水準の平均、最高、最低、標準偏差は2-(1)、表6のとおりである。これを、各調査対象都市別に集計すると、最高値は徳島市の66.68%であり、以下、山形市、大阪市、和歌山市、富山市の順に高く、逆に、最低値は浦和市の33.53%であり、以下、大津市、横浜市、那覇市、特別区の順に低くなっている。

これが、地域の特性によるものか否かは、家屋の個別的事情、たとえば、家屋の程度等も関連するため、当該データからは一概には判断できない。徳島市が高い理由としては、建築価額は一番低いにもかかわらず、再建築費評点数は、ほぼ平均的な評点数を算出しているからであろう。つぎに、浦和市が低い理由としては、建築価額が標準偏差区間よりも高いにもかかわらず、再建築費評点数は平均を下回っているためであろう。

次に、データ全体をみると、データの範囲33.16%、標準偏差の平均に対する割合は0.141、標準偏差区間におけるデータの数40個であり、全データの80.00%を占めている。

これは評点水準においても、建築価額や再建築費評点数と同様にかかなりの偏差があることを示している。しかし評点水準は凡例で示したとおり、建築価額と再建築費評点数の関係で定まるものであり、具体的には両者の比較関連を行うことにより分析することとなる。このため、両者の散布図を表すと図28のとおりとなり、相関係数は0.038、回帰式(図中の直線の式)は $Y$ (再建築費評点数) =  $aX$ (建築価額) +  $b$ 、 $a = 0.013474$ 、 $b = 61364.9$ となっている。

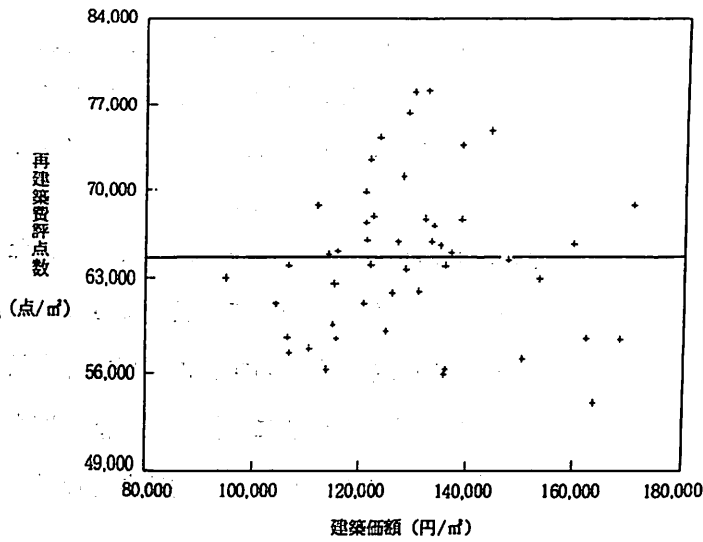


図28 再建築費評点数と建築価額の関係（その1）

相関係数からみる限りは、建築価額と再建築費評点数はほとんど関連がないといえる。

このデータより、極端に評点水準の高い又は低い調査対象都市を除くと図29となる。

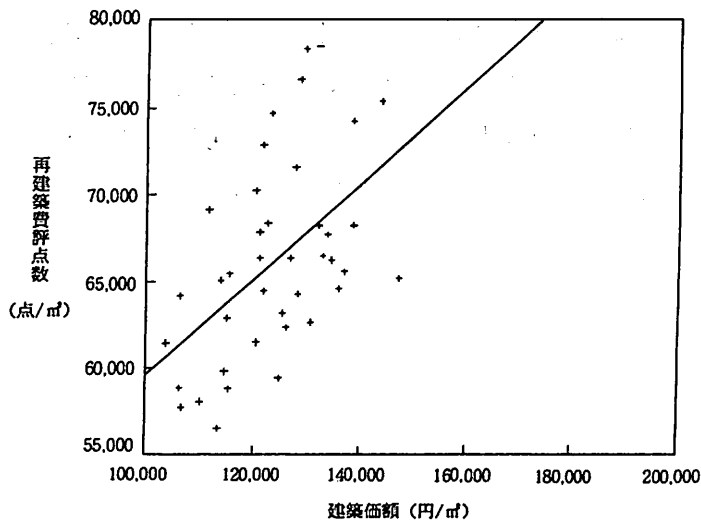


図29 再建築費評点数と建築価額の関係（その2）

図29では、相関係数は0.512、回帰式 $Y = aX + b$ において、 $a = 0.274212$ 、 $b = 32213.4$ となり、建築価額と再建築費評点数にはやや関連が見られる。

### 3 オプションの取付状況等

#### (1) オプションの取付状況

オプションの取付状況を全調査家屋について見ると、図30のとおり30.1%の家屋についてオプションが施工されている。

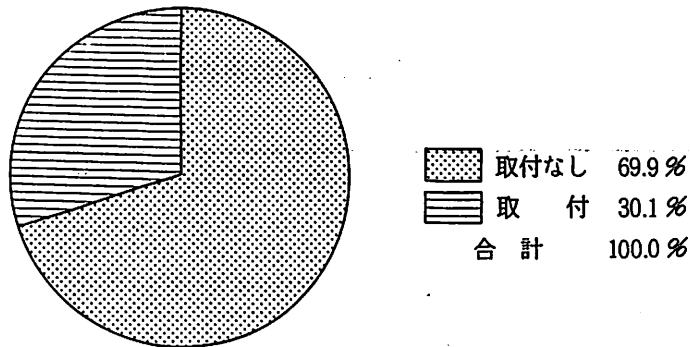


図30 オプションの取付状況

オプションで主なものは、全国的には、2階便所、照明器具、造りつけ家屋、出窓、システムキッチン、天窗、バルコニー、屋根裏収納庫、セントラルバキュームクリーナー等であるが、北海道では、セントラルヒーティング等の暖房器具が多く施工されていた。

#### (2) 室数の状況

室数は、6室が最も多く、50.0%をしめる。以下、5室、4室、7室、8室の順である。これを円グラフにしたのが図31である。

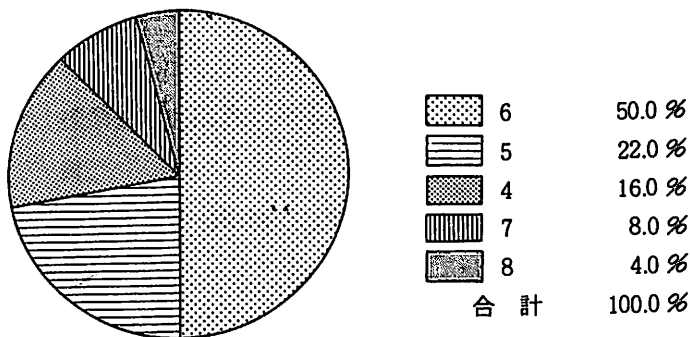


図31 室数の状況

#### 4 部分別施工状況等

##### (1) 再建築費評点数の部分別構成比

平成元年度の調査対象家屋について、固定資産評価基準に定める各部分別の再建築費評点数の構成状況をみると表7のとおりである。

表7 再建築費評点数の部分別構成比

(単位：%)

区 分	屋 根	基 礎	外 壁	柱	一 般 造 作	床 間	内 壁	天 井	床 組	床 仕 上	建 具	そ の 他 工 事	建 築 設 備
最 高	15.30	7.06	21.69	11.32	6.55	0.76	26.33	8.28	9.28	10.01	16.52	15.82	22.28
最 低	2.12	2.62	7.67	4.54	1.84	0.19	11.27	4.82	3.34	4.95	4.28	2.73	4.95
平 均 (構成比)	8.58	4.57	11.22	6.18	3.79	0.49	18.41	6.47	4.52	7.25	9.61	8.06	11.17
標準偏差	2.22	1.01	2.39	1.34	0.87	0.19	3.70	0.84	1.08	1.16	2.24	2.52	3.55

(注) 各数値は、小数点以下第3位を四捨五入。



表8から、偏差の大きい地域（表7による標準偏差区間外の地域）を各部分別に  
見ていくと次のとおりである。

① 屋 根

北海道が標準偏差区間より下にある。

② 基 礎

全地域が標準偏差区間内にある。

③ 外 壁

北海道が標準偏差区間より下にある。

④ 柱

中部が標準偏差区間より上にある。

⑤ 一般造作

北九州が標準偏差区間より上にある。

⑥ 床 間

北海道、北関東、南関東、北陸、南近畿は、部分別「床間」で評点付設されて  
いない。

⑦ 内 壁

ほぼ、標準偏差区間内にある。

⑧ 天 井

南近畿が標準偏差区間よりも下にある。

⑨ 床 組

中京が標準偏差区間よりも上にある。

⑩ 床仕上げ

ほぼ、標準偏差区間内にある。

⑪ 建 具

北海道、北九州が標準偏差区間よりも上にある。

⑫ その他工事

四国が標準偏差区間よりも上にある。

⑬ 建築設備

北海道、東北が標準偏差区間よりも上にある。

各部分別の標準偏差の平均に対する割合を見ると床間38.77%、建築設備36.67%、その他工事31.26%の順に大きく、逆に小さいのは天井12.98%、床仕上げ16.00%の順となっている。各部分別で数字の大きいものの原因としては、床間、その他工事等のように品等により評点数が異なり、家屋ごとに大きく構成比が相違することにより、また、数字の小さいものの原因としては、天井、床仕上げのように構造によ

表 8 再建築費評点数の地域別部分別構成比の状況

区 分	屋 根	基 礎	外 壁	柱	一 般 造 作	床 間
北海道	5.54	5.49	8.51	5.70	3.71	0.00
東 北	7.06	4.70	12.57	5.79	3.55	0.13
北 関 東	9.42	4.64	11.37	5.33	3.45	0.00
南 関 東	9.57	3.96	10.03	6.54	4.28	0.00
北 陸	8.22	4.95	11.88	6.00	4.19	0.00
中 部	7.64	4.27	11.55	7.77	3.40	0.00
中 京	8.64	3.76	12.32	7.46	3.55	0.23
北 近 畿	7.81	4.95	11.93	6.08	3.69	0.30
南 近 畿	9.35	4.27	10.22	5.44	3.82	0.00
山 陰	8.52	4.97	9.62	6.41	3.60	0.14
山 陽	9.96	5.15	10.27	6.63	3.68	0.17
四 国	8.58	4.46	11.08	6.25	3.46	0.19
北九州	7.67	3.55	12.45	5.64	4.79	0.32
南九州	10.78	5.30	10.83	5.90	3.45	0.22

って仕上げ面積が左右されず、どの家屋でもほぼ一定の構成比を持っていることによるものである。

(2) 再建築費評点数の地域別部分別構成比

つぎに、地域別の構成比を示すと表8のとおりである。

(単位：%)

内 壁	天 井	床 組	床 仕 上	建 具	そ の 他 工 事	建 築 設 備
16.21	5.92	4.41	6.25	13.62	5.97	18.66
16.20	6.31	4.13	6.42	8.83	8.47	15.80
20.37	7.07	4.50	7.91	8.65	7.84	9.42
19.81	6.45	4.23	7.34	10.71	7.66	9.36
17.63	6.82	4.17	8.46	8.24	6.98	12.40
16.49	7.08	6.02	7.23	8.64	10.02	9.85
20.30	6.03	5.77	7.33	8.87	6.46	9.22
18.71	5.78	5.56	6.95	9.23	8.09	10.89
19.71	5.29	3.99	7.75	10.35	7.29	12.48
15.09	6.33	4.71	7.89	9.52	10.22	12.95
20.27	6.45	4.03	7.56	9.20	7.95	8.65
15.86	6.53	4.05	7.09	9.84	11.09	11.47
17.83	6.92	4.11	6.76	11.97	8.62	9.31
21.68	6.88	4.59	7.12	8.46	6.36	7.89

#### IV. 木造専用住宅普通建（在来工法）との比較

##### 1 木造専用住宅普通建（在来工法）の評点水準の状況

木造専用住宅普通建（在来工法）との比較に当たっては、当センターが昭和60年3月刊行した「家屋の評価に用いる建築費等に関する調査研究—主要都市における7か年度の建築費等の推移及び地域差の状況—」の53年度から59年度まで7か年度の評点水準について集計したものを基礎数値とした。

この7か年度平均の評点水準を調査都市ごとに集計したものが、図32である。

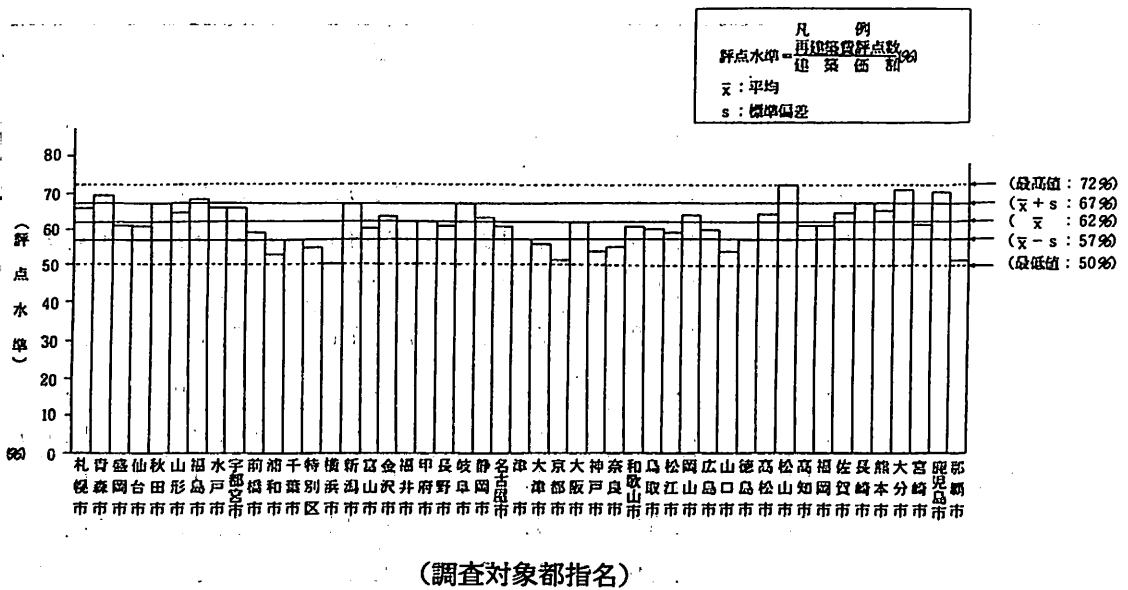


図32 建築価額に対する評点水準の地域別比較（7か年度平均）

7か年度平均の評点水準の平均は62%、標準偏差は5%、標準偏差の平均に対する割合は8%であった。

「Ⅱ プレハブ方式構造建物（木質系）調査結果の概要」及び「Ⅲ ツーバイフォー方式構造建物の調査結果の概要」の項でも述べたとおり評点水準が導き出される建築価額及び再建築費評点数には、それぞれ偏差要因が内在していることから評点水準に差があるのはやむを得ないが、全国平均でみると、再建築費評点数は、建築価額の6割程度の水準である。

## 2 プレハブ方式構造建物（木質系）

プレハブ方式構造建物（木質系）の評点水準の状況は、表2で示されているとおり、平均は52.69%、標準偏差は9.08%、標準偏差の平均に対する割合は17.23%である。

また、調査対象都市別集計をみると、建築価額と再建築費評点数の相関係数は0.063となり、これをみる限りは直接関連がないようにみえる。しかし、特別高級、或いは、低廉な家屋を除外すると、ある程度の相関関係をみることができる。（図12、図13参照）

ここで、プレハブ方式構造建物（木質系）と木造専用住宅用建物普通建との評点水準の比較を行う。

木造専用住宅用建物普通建物は、平均62%、標準偏差5%、標準偏差の平均に対する割合8%であり、プレハブ方式構造建物（木質系）の方が偏差は大きくなっている。建築価額は、一般にプレハブ方式構造建物（木質系）の方が、資材費と生産加工費は少なくなり、経費が増大するという傾向があるといわれる。このことから、プレハブ方式構造建物（木質系）の建築価額には木造専用住宅用建物普通建の建築価額に比べて、評価しきれない経費等が多くなると考えられる。このため家屋の品等によって評点水準に偏差が生じると考えられる。

また、平均について見ると、約9%プレハブ方式構造建物（木質系）の方が評点水準が低いという結果となっている。その原因は、さきに述べたとおり、プレハブ方式構造建物（木質系）が評価しきれない経費等が多くなること、及び現在の準則の評点数が、プレハブ化の程度に応じて生産性向上に基づく補正率を、非木造家屋の評点数に乗じて求められることとされているためであると思われる。

以上のことから、調査時期、施工様式の違いがあるにしても、この数字からは、プレハブ方式構造建物（木質系）の方が、木造専用住宅用建物普通建よりも評点水準が低く、両者に評点水準の格差が認められる。

### 3 ツーバイフォー方式構造建物

ツーバイフォー方式構造建物の評点水準の状況は、表6で示されているとおり、平均は52.07%、標準偏差は8.73%、標準偏差の平均に対する割合は16.73%である。

また、調査対象都市別集計をみると、建築価格と再建築費評点数の相関係数は0.038となり、これをみる限りは直接関連がないように見える。しかし、特別高級、あるいは、低廉な家屋を除外すると、ある程度の相関関係をみることができる。(図28、図29参照)

ここで、ツーバイフォー方式構造建物と木造専用住宅用建物普通建との評点水準の比較を行う。

木造専用住宅用建物普通建は、平均62%、標準偏差5%、標準偏差の平均に対する割合8%であり、ツーバイフォー方式構造建物の方が偏差は大きくなっている。建築価額は、ツーバイフォー方式構造建物の方が、プレハブ方式構造建物(木質系)と同様に評価しきれない経費部分が増大しているといわれ、家屋の品等によって評点水準に偏差が生じていると考えられる。また、中小のメーカーもツーバイフォー方式構造建物を扱っており、経費部分の割合の違いからも偏差を生じているといえるだろう。

また、平均についてみると、約10%ツーバイフォー方式構造建物の方が評点水準が低いという結果となっている。その原因には、ツーバイフォー方式構造建物が木造専用住宅用建物普通建」の基準表を使用し、自治省固定資産税課長通達により、「規格材多用による補正率=0.9」を乗じて再建築費評点数を算出していることによるものと考えられる。つまり、現在すべての部分に対して補正率がかかっているが、柱等の主体構造部は在来工法とは違う工法が採られ、規格材も多用され、補正が必要な面もあるが、それに対して、各仕上げ部分のように、規格材の使用状況が異なる部分もある。これを一律に補正していることによるものと思われる。

以上のことから、調査時期の違いがあるにしても、この数字からは、ツーバイフォー方式構造建物の方が、木造専用住宅用建物普通建よりも評点水準が低く、両者に評点水準の格差が認められる。

V 計 数 資 料

1 プレハブ方式構造建物（木質系）

(1) 調査対象都市別の建築価額等の状況（平均）

調査対象都市	建 築 価 額 (円/㎡)	再建築費評点数 (点/㎡)	評 点 水 準 (%)	延 床 面 積 (㎡)
札幌市	148,967	80,345	53.98	117.48
旭川市	127,322	69,513	55.00	124.62
青森市	114,912	60,725	53.64	119.10
盛岡市	132,463	63,984	48.43	119.53
仙台市	138,023	68,362	50.56	146.96
秋田市	125,283	57,131	45.73	111.20
山形市	136,292	71,244	52.94	108.19
福島市	135,685	69,292	51.09	119.61
水戸市	127,887	62,334	49.57	142.02
宇都宮市	118,597	61,944	52.39	116.33
前橋市	119,153	64,143	54.13	110.41
浦和市	142,116	49,424	36.46	123.14
千葉市	133,346	69,674	53.97	120.24
特別区	162,351	64,348	40.04	127.79
横浜市	163,361	60,276	37.26	120.70
横濱市	164,845	64,067	39.53	136.12
新潟市	115,251	60,395	52.43	131.57
富山市	106,432	64,523	61.27	118.36
金沢市	105,512	68,159	64.62	130.05
福井市	121,324	61,886	51.19	140.24
甲府市	127,900	71,788	56.61	132.79
長野市	136,450	55,606	40.98	122.02
岐阜市	121,752	71,686	58.88	132.51
静岡市	109,687	63,717	58.16	123.47
名古屋市	119,842	67,776	57.84	131.66
古屋	115,831	62,224	55.82	108.43
津市	123,671	58,816	47.48	134.69
大津市	133,713	65,477	50.59	121.16
大京	121,694	81,674	69.42	136.36
神戸市	125,603	66,946	54.49	124.76
大阪市	126,236	60,917	48.66	136.26
奈良市	101,262	62,361	61.61	114.68
和歌山市	120,417	62,900	52.63	124.62
取江	124,280	62,348	50.42	105.84
岡山市	122,582	71,050	58.61	130.52
広島市	132,178	60,866	46.35	124.87
山口市	126,541	64,889	51.52	100.72
徳島市	79,365	64,630	81.36	143.80
高松市	117,711	64,153	54.73	117.51
高松市	127,923	69,146	53.45	138.42
高松市	120,753	64,873	53.77	110.74
福岡市	131,549	63,051	47.57	126.90
北九州	115,785	62,984	54.46	115.67
佐賀市	114,288	58,640	51.87	123.82
長崎市	116,899	60,412	52.45	112.26
熊本市	120,400	65,881	54.88	124.09
大分市	129,287	57,119	44.72	121.70
宮崎市	110,790	60,043	54.61	128.99
鹿児島市	114,168	60,134	52.80	115.91

## (2) 部分別評点数の状況

調整対象都市	軸組	外周壁骨組	間仕切骨組	小屋組	床組	基礎	外部仕上げ
札幌市	2,037	7,973	6,596	654	1,580	4,502	12,074
旭川市	1,425	5,491	4,584	765	1,194	7,175	12,250
青森市	1,453	7,026	5,426	382	2,554	2,873	3,786
盛岡市	1,425	6,048	3,973	391	1,076	4,725	4,335
仙台市	1,425	7,388	5,104	393	493	4,234	4,780
秋田市	1,425	4,992	4,460	314	1,714	3,788	2,497
山形市	2,375	4,576	4,130	1,275	1,540	5,016	5,379
福島市	1,425	7,338	4,311	421	6,808	3,988	4,071
水戸市	1,425	4,576	4,130	685	1,432	2,964	5,148
宇都宮市	1,425	5,033	3,902	346	1,408	2,714	3,737
前橋市	1,482	7,108	5,768	448	1,212	4,278	4,213
浦和市	1,425	5,990	3,758	350	617	2,782	5,520
千葉市	1,425	4,018	3,360	386	1,453	2,847	3,629
特別区	1,614	6,221	6,738	425	654	3,042	3,593
川崎市	1,425	5,491	4,500	346	1,104	2,716	2,684
横浜市	1,425	7,907	5,940	465	1,198	4,186	3,973
新潟市	1,425	7,138	4,212	388	698	2,699	4,615
富山県	1,425	6,739	4,460	351	1,401	2,814	4,468
金沢市	1,467	5,655	4,445	1,422	1,169	3,357	4,666
福井市	1,425	6,739	5,947	380	1,450	3,985	5,683
甲府市	1,710	6,589	7,731	569	918	4,072	2,785
長野市	2,103	5,990	3,816	1,552	3,387	3,054	4,662
岐阜市	1,425	5,975	6,596	462	1,415	3,100	3,203
静岡県	1,368	5,940	5,748	356	1,421	3,115	4,390
名古屋市	1,425	6,040	5,400	765	654	3,102	2,530
名古屋市	1,396	6,876	4,378	385	705	3,137	3,855
津市	1,425	6,639	5,445		1,505	3,029	2,826
京都市	1,567	6,342	3,465	447	608	3,513	2,954
大阪市	1,425	6,289	5,400	384	1,198	2,572	4,171
神戸市	1,496	6,054	4,683	347	2,965	2,715	2,745
奈良市	1,439	5,848	5,806	1,290	1,213	2,908	4,042
和歌山市	1,520	6,391	5,728	445	901	3,820	5,760
鳥取市	1,425	6,489	3,825	346	1,214	3,424	3,172
松江市	1,567	6,888	3,270	454	504	3,611	4,912
岡山県	1,425	7,488	4,956	374	1,785	3,214	6,405
広島市	1,425	6,389	4,163	449	529	3,624	3,123
山口市	1,425	5,782	4,758	385	713	4,159	3,906
徳島市	1,425	5,537	5,906	273	923	1,778	3,049
高松市	1,425	6,040	4,956	351	633	3,072	4,247
松山市	1,482	6,904	4,793	415	1,165	2,967	5,975
高知市	1,710	9,568	6,422	548	756	3,882	4,193
福岡県	1,425	6,589	4,275	358	632	3,128	4,263
北九州市	1,425	7,088	4,140	379	1,093	3,319	5,041
佐賀市	1,425	4,160	4,130	418	1,478	1,696	2,800
長崎県	1,368	4,529	3,456	770	814	2,892	3,014
熊本県	1,566	5,490	5,450	419	1,116	3,670	2,200
大分県	1,482	5,840	3,386	346	1,102	3,558	2,644
宮崎県	1,425	5,766	3,078	476	488	5,073	4,308
鹿児島県	1,425	6,192	4,302	383	1,438	3,048	3,436



(単位：点/㎡)

内部仕上げ	天井仕上げ	床仕上げ	屋根仕上げ	建 具	床 間	その他工事	建築設備
4,554	3,854	4,237	1,773	10,859	727	5,685	12,597
3,734	3,424	3,797	3,512	9,804	172	3,790	9,980
6,238	3,821	4,199	2,440	8,510		3,790	4,143
4,817	4,031	3,980	3,270	15,685	502	4,168	10,256
4,760	4,148	4,461	5,927	12,466	409	3,790	7,050
5,325	4,195	3,881	2,843	17,107	427	3,790	5,793
5,867	4,026	5,380	4,029	10,653	193	4,548	7,705
5,156	4,407	3,935	3,101	11,797		8,045	5,793
5,821	4,250	4,614	3,564	14,818	363	4,586	5,549
4,340	3,750	3,990	2,944	13,802	546	4,548	8,660
5,399	4,289	3,890	3,768	11,789	435	6,950	7,503
3,219	3,486	3,719	3,545	12,464		4,927	5,844
5,032	3,821	4,487	2,816	16,595		4,548	9,969
8,848	4,800	5,328	3,525	11,702	649	15,290	7,091
5,715	4,372	4,699	3,208	12,511	258	4,547	5,317
6,911	3,795	3,820	3,010	15,673		3,790	9,115
4,576	4,340	4,763	1,957	8,526	478	3,790	4,763
5,181	4,480	4,512	3,200	11,367		6,950	6,657
5,757	3,871	4,428	3,198	14,922	273	3,790	6,674
4,879	3,686	4,321	3,777	9,317	248	3,790	6,539
9,618	4,633	6,150	4,670	7,432		5,912	6,808
3,754	3,787	4,668	4,183	9,619	276	6,950	8,176
9,043	3,860	3,799	3,508	17,684		6,405	6,533
6,437	4,040	4,752	3,239	10,037		5,685	7,387
6,793	4,013	4,923	3,154	13,135		6,950	5,118
5,958	3,433	4,185	3,268	10,380	509	4,927	7,352
6,406	3,450	4,293	3,474	10,168		5,685	4,376
6,744	3,744	4,423	3,031	11,965	425	6,590	3,859
8,176	3,120	5,217	3,424	14,003	641	15,290	9,087
5,454	3,820	4,469	3,388	15,146		4,927	10,729
8,176	5,440	4,048	3,434	8,372		4,548	4,205
7,077	4,451	5,148	4,016	11,409		4,548	6,155
4,645	4,068	3,919	4,350	7,845		8,340	5,556
4,496	4,081	4,071	8,300	8,871	463	4,927	8,093
6,037	3,486	5,447	3,721	9,041		3,790	5,661
5,586	4,661	4,222	3,679	12,464	238	4,169	5,387
4,739	3,814	4,248	4,001	11,872	392	5,306	6,519
4,992	3,385	4,053	3,348	8,837	390	6,950	4,040
4,659	3,030	4,773	2,845	16,614	492	4,548	6,714
6,811	5,279	4,311	3,075	11,591	333	4,548	11,554
6,134	4,461	7,045	4,997	8,508	156	6,822	6,750
6,358	4,595	3,941	3,036	13,935	453	4,169	6,125
5,485	4,121	4,018	4,090	10,418	155	5,685	10,425
6,179	4,382	4,200	3,465	9,429	501	4,169	4,537
5,325	4,479	3,508	4,454	10,710	199	4,775	7,421
6,600	3,934	4,001	2,878	13,403	243	3,790	5,444
6,090	3,453	4,324	2,887	9,554	245	3,790	6,248
3,822	3,605	3,808	10,786	10,614	527	4,548	5,081
4,020	3,508	3,749	3,383	12,322	435	6,950	5,939

## (3) 建築設備の評点数の内訳

(単位：点/m<sup>2</sup>)

調査対象都市	電気設備	ガス設備	給水設備	排水設備	衛生設備	冷暖房設備
札幌市	1,414	322	351	49	6,993	3,468
旭川市	701	90	92	34	3,834	5,229
青森市	1,401	49	112	150	2,431	
盛岡市	3,539	134	499	101	4,081	1,902
仙台市	3,411	64	127	170	3,278	
山形市	3,025	67	182	25	2,494	
福島市	3,114	56	95	85	4,355	
水戸市	2,769	72	295	165	2,492	
宇都宮市	2,199	97	197	110	2,946	
前橋市	2,903	73	49	28	3,130	2,477
浦和	3,599	58	118	66	3,662	
千葉	3,071	109	222	83	2,359	
特別区	3,797	161	383	213	5,415	
横濱市	2,802	68	95	128	3,998	
川崎市	2,203	203	152	128	2,631	
崎市	4,065	57	144	194	4,655	
新潟市	3,128	64	72	72	1,427	
富山	2,932	57	388	108	3,172	
金沢市	3,640	52	194	79	3,709	
福井市	2,823	65	397	539	2,715	
甲府市	1,748	82	69	93	4,816	
長野市	3,878	37	450	125	3,686	
岐阜市	2,973	196	310	99	2,955	
静岡市	4,282	126	643	96	2,240	
名古屋	2,622	188	89	119	2,100	
津市	2,621	68	76	103	4,484	
大津	2,816	129	109	73	1,249	
京都	760	162	220	122	2,595	
大阪市	3,345	213	100	134	5,295	
神戸市	2,846	218	123	137	4,728	2,677
奈良市	1,480	109	61	82	2,473	
和歌山市	2,604	156	103	137	3,155	
鳥取市	2,475	90	110	20	3,861	
松江	3,361	62	87	70	4,513	
岡山	1,937	47	79	106	3,493	
広島	2,737	54	222	82	2,292	
山口	2,772	149	202	113	3,283	
徳島	859		15	20	3,146	
高松	2,316	66	231	124	3,977	
松山市	2,056	101	240	96	9,061	
高知	2,973	160	150	101	3,366	
福岡	2,977	213	140	188	2,607	
北九州	3,985	128	262	121	5,929	
佐賀	2,687	134	317	101	1,298	
長崎	2,879	100	195	25	4,222	
熊本	3,416	141	144	220	1,523	
大宮	2,679	64	304	97	3,104	
宮崎	1,618	281	139	106	2,937	
鹿児島	3,089	116	315	175	2,244	

2 ツーバイフォー方式構造建物

(1) 調査対象都市別の建築価額等の状況 (平均)

調査対象都市	建築価額 (円/㎡)	再建築費評点数 (点/㎡)	評点水準 (%)	延床面積 (㎡)
札幌市	128,637	76,561	59.67	131.47
旭川市	133,021	66,414	49.96	115.72
青森市	120,586	61,534	51.45	131.70
盛岡市	115,094	62,885	54.84	136.87
仙台市	138,556	68,195	51.83	166.00
秋田市	110,283	58,050	53.15	111.99
山形市	123,080	74,657	63.06	178.50
福島市	131,763	68,194	51.97	123.44
水戸市	130,733	62,630	48.21	130.59
宇都宮市	135,790	56,245	41.88	129.99
前橋市	128,406	64,215	50.37	132.68
浦和市	163,579	54,226	33.52	121.49
千葉市	144,036	75,301	52.55	146.77
特別区	170,487	69,741	41.45	132.86
横浜市	168,172	59,223	35.58	126.90
川崎市	159,465	66,607	42.68	126.23
新潟市	124,698	59,462	47.72	120.58
富山市	106,588	64,179	60.40	131.86
金沢市	120,878	67,844	56.14	140.50
福井市	153,266	63,812	43.94	115.56
甲府市	120,418	70,209	59.05	123.22
長野市	135,913	56,654	41.81	152.33
岐阜市	132,016	78,449	59.31	135.28
静岡市	121,633	72,814	60.10	141.54
名古屋	127,800	71,534	56.38	131.74
津市	121,040	66,374	54.56	113.69
大津市	162,074	59,289	37.21	152.10
京都府	147,152	65,150	46.20	128.70
大阪市	129,593	78,356	60.85	141.52
神戸市	126,872	66,361	52.57	149.05
奈良市	136,772	65,549	48.22	142.36
和歌山市	111,675	69,094	61.90	118.42
鳥取市	104,162	61,432	59.43	141.29
松江市	115,447	58,855	51.03	114.83
岡山市	125,365	63,141	51.12	131.32
広島市	126,013	62,406	50.17	123.33
山口市	106,777	57,720	54.64	117.41
徳島市	94,829	63,127	66.68	142.89
高松市	121,773	64,468	53.02	118.73
松山市	138,618	74,161	54.06	141.20
高知市	122,345	68,340	56.06	117.35
福岡市	134,691	66,190	49.67	126.55
北九州	114,124	65,057	57.17	115.16
佐賀市	133,495	67,716	52.43	150.47
長崎市	135,818	64,562	47.80	134.90
熊本市	115,625	65,440	56.85	123.66
大分市	114,751	59,861	53.14	119.52
宮崎市	106,443	58,863	55.48	140.63
鹿児島市	113,580	56,503	50.13	132.18
那覇市	150,125	57,552	38.68	157.06

(2) 部分別評点数の状況

調査都市	屋根	基礎	外壁	柱	一般造作	床間
札幌市	4,955	3,820	7,093	5,434	3,543	
旭川市	4,078	5,081	6,759	3,855	2,505	
青森市	3,902	2,767	7,355	3,501	2,243	
盛岡市	5,441	3,832	8,737	3,752	3,616	391
仙台市	6,696	4,438	9,630	6,032	1,578	
山形市	6,382	3,477	5,608	3,970	3,268	
福島市	1,618	3,920	16,586	4,921	1,919	205
水戸市	6,812	2,186	7,553	3,393	2,571	
宇都宮市	5,930	3,538	6,292	3,930	2,423	
前橋市	4,705	2,168	7,430	2,750	1,966	
宇都宮市	7,170	3,032	7,556	3,334	2,074	
市川市	3,972	1,519	6,742	3,573	2,157	
市川市	5,414	2,740	5,668	7,146	3,088	
市川市	9,021	3,222	7,771	3,870	2,736	
市川市	7,095	3,313	5,055	3,393	3,529	
市川市	6,130	2,367	7,530	3,770	2,644	
市川市	5,156	2,948	9,805	3,573	2,038	
市川市	4,493	3,220	6,405	4,288	1,764	
市川市	5,536	2,992	7,041	3,573	2,679	
市川市	5,992	3,570	7,115	3,970	4,433	
市川市	6,612	3,296	7,770	3,970	2,580	
市川市	4,037	2,523	5,371	3,789	1,559	
市川市	4,672	2,673	10,679	8,335	2,862	
市川市	8,032	2,387	7,384	8,388	2,650	
市川市	4,900	2,947	8,415	3,393	2,371	
市川市	4,603	2,134	8,570	3,573	2,076	438
市川市	5,336	3,662	6,380	4,744	2,235	117
市川市	4,812	2,996	9,849	4,071	1,730	
市川市	5,012	2,747	6,453	3,393	2,205	
市川市	6,674	2,444	6,958	3,573	3,073	
市川市	6,448	3,799	9,430	3,970	3,954	540
市川市	6,427	3,054	6,390	3,573	2,164	
市川市	4,924	2,622	5,049	3,573	1,946	157
市川市	5,069	3,257	6,345	3,970	2,307	
市川市	5,968	3,246	6,372	4,433	2,596	
市川市	4,185	2,215	7,326	3,573	1,705	
市川市	8,583	4,222	5,492	4,411	2,599	341
市川市	4,802	1,723	6,534	2,986	2,063	
市川市	6,875	4,469	6,991	4,546	2,318	
市川市	5,478	2,579	8,721	5,037	1,882	317
市川市	5,439	2,912	7,077	3,970	2,838	210
市川市	5,891	2,413	7,215	3,789	3,570	
市川市	5,832	2,516	6,609	3,393	2,745	386
市川市	3,396	1,995	11,529	3,573	3,677	
市川市	5,679	2,723	8,804	4,645	3,142	447
市川市	5,873	3,626	8,544	3,537	2,371	
市川市	5,393	3,270	5,465	3,573	2,677	215
市川市	9,104	3,070	6,926	3,789	1,731	
市川市	5,723	2,665	6,342	3,590	1,977	446
市川市	6,459	3,477	5,664	3,393	1,777	

内 壁	天 井	床 組	床 仕 上	建 具	そ の 他 工 事	建 築 設 備
16, 248	4, 441	4, 125	4, 902	8, 859	5, 589	13, 577
10, 205	5, 178	3, 062	5, 249	13, 222	4, 140	16, 710
13, 371	4, 642	2, 656	3, 687	5, 607	6, 624	5, 891
7, 884	4, 567	2, 694	4, 318	9, 041	4, 099	11, 560
13, 581	4, 640	2, 870	4, 840	3, 676	8, 832	19, 148
8, 529	4, 022	2, 796	5, 217	8, 170	7, 360	9, 923
14, 580	4, 027	4, 128	5, 077	4, 800	2, 090	12, 595
12, 875	5, 506	2, 897	4, 934	6, 427	7, 949	11, 678
9, 311	5, 146	2, 934	6, 199	6, 010	4, 554	5, 857
14, 671	4, 200	2, 680	3, 985	4, 146	3, 725	5, 733
14, 112	3, 865	2, 814	4, 666	6, 176	6, 624	6, 071
13, 464	4, 180	2, 916	4, 798	5, 395	3, 553	4, 562
13, 093	4, 217	2, 710	6, 669	7, 720	6, 624	8, 809
12, 490	3, 648	2, 798	3, 276	6, 841	4, 140	6, 281
10, 244	4, 311	2, 449	4, 000	8, 824	6, 624	6, 896
15, 550	4, 778	2, 969	5, 512	6, 611	4, 553	4, 617
8, 445	4, 393	2, 686	5, 797	5, 095	3, 726	6, 980
11, 804	4, 232	2, 724	6, 273	4, 412	4, 471	8, 561
14, 214	4, 478	2, 540	3, 969	7, 031	4, 843	7, 225
11, 014	4, 426	2, 750	5, 619	4, 681	4, 968	9, 145
15, 750	4, 544	2, 867	5, 677	6, 010	4, 140	6, 849
8, 155	4, 126	4, 948	4, 042	3, 897	4, 844	6, 031
9, 272	5, 557	3, 719	4, 750	7, 951	11, 923	6, 689
13, 736	4, 388	3, 260	5, 237	6, 629	5, 588	6, 418
13, 772	3, 674	5, 450	4, 051	5, 928	3, 726	4, 895
12, 879	3, 992	2, 710	5, 322	5, 192	3, 726	7, 032
10, 234	3, 102	3, 591	4, 462	5, 589	4, 140	9, 235
19, 482	3, 915	4, 885	5, 397	4, 327	4, 471	8, 067
13, 524	3, 113	2, 633	4, 853	7, 032	5, 589	7, 984
13, 118	3, 664	2, 493	4, 973	7, 684	4, 844	7, 700
10, 330	5, 437	3, 339	4, 953	9, 885	8, 905	5, 413
11, 559	3, 469	2, 595	5, 173	5, 409	3, 726	8, 447
10, 100	3, 183	2, 565	3, 927	5, 409	4, 843	5, 282
7, 315	4, 333	2, 994	5, 455	5, 769	7, 360	10, 341
12, 595	4, 857	2, 572	5, 144	6, 491	4, 471	3, 059
11, 817	3, 963	2, 718	5, 183	4, 264	6, 624	7, 825
13, 550	3, 222	2, 236	3, 786	6, 499	3, 726	5, 297
11, 393	4, 613	2, 678	4, 613	7, 548	10, 400	6, 385
8, 689	3, 284	2, 356	4, 723	6, 491	4, 918	7, 681
12, 229	5, 041	2, 672	5, 055	4, 705	8, 744	7, 315
9, 703	4, 366	2, 994	4, 334	7, 097	5, 382	8, 839
14, 662	4, 842	3, 335	3, 982	8, 926	7, 286	6, 152
10, 466	4, 377	2, 672	4, 945	6, 864	5, 589	6, 285
12, 425	5, 342	2, 580	5, 414	9, 192	6, 297	6, 002
11, 326	4, 366	2, 664	4, 072	7, 854	4, 471	6, 902
12, 397	4, 784	2, 904	5, 688	5, 354	4, 508	5, 264
15, 154	4, 103	2, 654	4, 067	6, 692	3, 726	6, 006
11, 209	4, 143	2, 489	4, 012	4, 327	4, 099	4, 729
13, 180	4, 040	3, 163	3, 992	4, 946	3, 726	4, 982
13, 721	3, 849	2, 705	3, 932	4, 443	3, 290	3, 090

## (3) 建築設備の評点数の内訳

(単位：点/㎡)

	総合評点	電気設備	ガス設備	給水設備	排水設備	衛生設備	冷暖房 設備
札幌市	3,233	33				4,877	5,434
旭川市	3,280	50				6,159	7,221
青森市	2,781	33				3,077	
盛岡市		2,156	184	581	69	2,908	5,662
仙台市		4,242	34	327	78	1,884	12,583
秋田市		6,701	66	270	125	2,761	
山形市		4,484	107	136	122	3,709	4,037
福島市		4,541	62	295	117	6,663	
水戸市		2,699	131	443	173	2,411	
宇都宮市		2,568	52	239	79	2,795	
前橋市	2,970	20				3,081	
浦和市	2,952					1,610	
千代田市		3,919	95	259	144	4,392	
特別区	3,470	55				2,756	
横濱市	2,673	33				4,190	
新潟市	3,707					910	
富山県		3,423	137	373	103	2,944	
金沢市	2,970	118	53	396	100	4,924	
福井県		3,776	48	319	91	2,991	
甲府市		4,084	75	233	142	4,611	
長野市	3,280					3,569	
岐阜県		3,088	211	431	112	2,189	
静岡市	2,952	46				3,691	
静岡県		4,142	56	498	64	1,658	
名古屋	2,673	112				2,110	
津市		3,064	58	99	132	3,679	
大津市		4,021	132	186	150	4,746	
京都府		4,517	143	194	108	3,105	
大阪市	2,952					5,032	
神戸市		3,153	176	116	133	4,122	
奈良市	5,413						
和歌山県		3,463	83	140	126	4,635	
鳥取市	2,952					2,330	
松江市		3,841	64	126	96	6,220	
岡山県	3,059						
広島市		2,787	67	253	76	4,642	
山口県	3,015	50				2,232	
徳島市	3,620	20				2,745	
高松市	3,348	120				4,213	
松山市	2,781	63				4,471	
高知市	3,582	538				4,719	
福岡県	3,171	77				2,904	
北九州市		3,195	129	219	97	2,645	
佐賀市		3,026	90	521	120	2,245	
長崎県	2,876	22				4,004	
熊本県		2,993	116	354	197	1,604	
大分県		3,498	67	405	125	1,911	
宮崎県	2,952	44				1,733	
鹿児島	2,952	45				1,985	
那覇市	3,090						



