この事業は、財団法人全国市町村振興協会
の助成を受けて、実施したものです。

家屋に関する調査研究

－㎡単価方式に関する調査研究－

平成２３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

固定資産税は、市町村財政における基幹税目として重要な役割を果たしてきておりますが、課税情報の公開の促進等を背景に、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心はますます高まっております。

当評価センターは、昭和５３年５月設立以来、調査研究事業と研修事業を中心に事業を進め、地方公共団体に固定資産税に関し必要な情報を提供すべく努力を重ねて参りました。

調査研究事業では、固定資産税制度、固定資産評価制度に関して、学識経験者、地方団体の関係者等をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行っております。

家屋評価については、近年、各地方公共団体において厳しい定員の抑制と人事異動サイクルの短縮化が進められており、これに伴い評価担当職員が十分に家屋評価に習熟することが困難となっている事情が認められるところです。

そのため、当委員会では家屋評価の簡素合理化の手法としていわゆる「㎡単価方式」を検討することとし、昨平成２１年度は基本的な方式の検討、制度設計上の主要な課題等の整理・検討を進めて参りました。

本年度は、これらの調査研究を踏まえ、具体的なサンプルを調査し、その地域別特徴の分析や主要価格形成要因の分析を進め、㎡単価方式の基準となる家屋の基準単価を設定するとともにその各種補正率について検討し、ここに研究報告書として公表する運びとなりました。この機会に熱心にご研究、ご審議いただいた委員の方々に対し、心から感謝申し上げます。

当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実を図るとともに、地方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、地方団体をはじめ関係団体の皆様のなお一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成２３年３月

財団法人資産評価システム研究センター
理　事　長　　堤　　新　二　郎

平成２２年度家屋に関する調査研究委員会委員名簿

委員長	吉　田　倬　郎	工学院大学工学部建築学科教授
副委員長	小　松　幸　夫	早稲田大学理工学術院創造理工学部 建築学科教授
委　員	上　杉　　啓	東洋大学名誉教授
	加　藤　裕　久	小山工業高等専門学校名誉教授
	中　城　康　彦	明海大学不動産学部教授
	三　橋　博　巳	日本大学理工学部教授
	本　庄　英　智	清水建設株式会社設備・ＢＬＣ本部主査
	渡　部　康　彦	株式会社大林組東京本店 購買部副部長兼設備購買第三課長
	今　井　　豊	財団法人建設物価調査会 建築調査部次長兼建築調査一課長
	塚　田　賢　一	社団法人プレハブ建築協会 住宅技術担当部長
	平　井　敏　彦	財団法人日本不動産研究所 システム評価部主幹
	村　松　　章	東京都主税局資産税部資産評価専門課長
	藤　原　稔　之	大阪市財政局税務部固定資産税担当課長
	阿　部　哲　也	福岡市財政局税務部資産税課長
専門員	森　田　芳　朗	東京工芸大学工学部建築学科准教授

（順不同、敬称略）

※平成２３年３月現在

平成２２年度家屋に関する調査研究委員会審議経過

○第１回委員会〔平成２２年８月１８日（水)〕
議題　（１）委員長・副委員長の指名
（２）平成２２年度検討事項等について
（３）サンプル調査結果の概略報告について
（４）その他

○第２回委員会〔平成２２年１０月２１日（木)〕
議題　（１）家屋の地域別特徴分析について
（２）その他

○第３回委員会〔平成２２年１１月２５日（木)〕
議題　（１）家屋の地域別特徴分析について
（２）試行検証に当たってのサンプル調査に係る検討について
（３）その他

○第４回委員会〔平成２３年１月１３日（木)〕
議題　（１）主要価格形成要因の選定について
（２）その他

○第５回委員会〔平成２３年２月７日（月)〕
議題　（１）補正率及び基準家屋の設定について
（２）その他

○第６回委員会〔平成２３年３月１日（火)〕
議題　（１）補正率及び基準家屋の設定について
（２）試行検証について
（３）その他

○第７回委員会〔平成２３年３月２４日（木)〕
議題　（１）補正率及び基準家屋の設定について
（２）試行検証について
（３）平成２２年度家屋に関する調査研究委員会報告書（案）について
（４）その他

目　次

Ⅰ．調査研究の目的　・・・

Ⅴ．サンプル調査結果に基づく補正率及び基準家屋の設定　・・・・・　５４
１．設定の目的　……　５４
２．分析事項　……　５４
３．分析に用いた家屋の範囲等　……　５４
４．分析に用いた地域区分　……　５５
５．補正率の設定　……　５５
６．６地域区分における２階建家屋に関する基準家屋の設定　……　６４
７．２地域区分における２階建家屋に関する基準家屋の設定　……　７３
８．６地域区分と２地域区分における２階建家屋に関する検証結果　……　７６
９．１階建及び３階建家屋に関する補正率及び基準家屋の設定　……　７６

Ⅵ．試行検証のためのサンプル調査の概要　・・・・・・・・・・・・・　８６
１．サンプル調査の対象家屋　……　８６
２．都道府県単位での調査家屋の棟数設定　……　８６
３．市町村における調査家屋の選定等　……　８７
４．調査表概要　……　８８
５．分析に用いることとされた家屋の棟数　……　８８
６．サンプル調査結果の概要　……　８８

Ⅶ．試行検証結果の概要　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　９３
１．試行検証の目的　……　９３
２．試行検証に用いた家屋の範囲等　……　９３
３．試行検証結果の概要　……　９６

Ⅷ．まとめ　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１００

Ⅰ．調査研究の目的

固定資産税の家屋評価においては、評価対象家屋と同一のものを評価の時点において、その場所に新たに建築するものとした場合に必要とされる建築費（再建築費）を算出することを基礎として、その評価額を求めるいわゆる再建築価格方式が採用されている。

この方式は、同じ時期に同一の資材を用いて作られた同規模の家屋については、ほぼ同様の評価額となることから、家屋の評価を均衡のとれた適正なものとすることができる優れた評価方法として、過去４０年以上にわたり安定的に運用されてきた。

しかしながら、再建築価格方式は、技術革新や生活様式の変化に伴い、建築資材・構法が改良・開発されていく中で、これらに関する一定の知識が必要とされること、再建築費評点数の算出過程においては家屋の構成資材や施工量を個々に把握して積算する必要があること等から、市町村よりその簡素合理化を求める意見があがっている。当委員会でも、これまで数次にわたり現行の評価方法の簡素合理化について調査研究を重ねて来ており、着実に成果を積み重ねているものの、制度の具体化までには至っていない。

一方、各市町村においては、行財政改革をより推進していく必要から、更なる事務の効率化、定員の削減等を求められており、家屋評価の簡素合理化は極めて切実な課題となっている。

このようなことから、当委員会では、調査研究の対象を昨年度と本年度の二ヶ年にわたり家屋評価の簡素合理化の手法としてのいわゆる「㎡単価方式」に絞った上で集中的に調査研究をすることとし、制度の具体案の構築を行うこととした。

本年度は、昨年度に行った㎡単価方式の基本構造、構成要素及び制度設計上の基本課題等についての調査研究に続き、市町村から提供された評価データの分析に基づく制度設計について、調査研究を行うものである。

Ⅱ．基準家屋の設定等に当たってのサンプル調査の概要

昨年度の当委員会の調査研究において、㎡単価方式の制度設計に当たっては、全国の木造専用住宅（在来工法及び２×４工法）を各部分の評点項目・加算項目及び補正係数などの価格形成要因のうち主要なもの（屋根・外壁等）と再建築費評点数との関係が概ね同等と認められるいくつかの範囲に分類・区分し、それぞれの区分ごとに最も標準的であり、かつ代表性が高い家屋を基準家屋として設定することとした。

この基準家屋の設定に当たっては、全国の木造専用住宅（在来工法及び２×４工法）全棟の状況を調査することが理想的ではあるものの、これには、多大な労力・費用を要し現実的でないため、その傾向を適切に反映したサンプル調査を行った。

なお、基準家屋の設定等に関するサンプル調査については、昨年度、当委員会において調査棟数の設定等の方向性を確認した。

本年度の調査研究においては、全国を対象とした総務省のサンプル調査によって収集された家屋の評価データを用いることとした。

サンプル調査は平成２１年１０月に実施され、その概要は以下のとおりである。

１．サンプル調査の対象家屋

調査対象は、「家屋（補充）課税台帳に登録された平成２０年建築の木造専用住宅（平成２０年１月２日から平成２１年１月１日までに建築されたもの）のうち、在来工法及び２×４工法に該当するもの」であり、下記３．により市町村が選定した家屋とした。

２．都道府県単位での調査家屋の棟数設定

地域的な建築傾向については、例えば屋根の構造・形態・使用資材等に違いが見られることがあるため、サンプル調査の実施に際して、一定の地域ブロックを設定することとした。

なお、具体的な地域ブロックについては、その設定をあまりに細分化することは、サンプル調査対象家屋の増加につながると考えられることから、

①北海道・東北・北陸新潟ブロック

②関東・甲信ブロック

③東海・関西ブロック

④中四国・九州・沖縄ブロック

の４ブロックの設定にとどめ、各地域ブロックについて、木造専用住宅・在

来工法 1,000 棟、２×４工法 900 棟以上となるよう設定した。

この際、「関東・甲信ブロック」及び「東海・関西ブロック」については、他の地域ブロックに比べ、建築された家屋の棟数が多いことから、他の地域ブロックと調査家屋の抽出率が極端に異なることがないようサンプル調査棟数も多く設定する調整を行った。

また、各地域ブロック内での都道府県ごとの抽出率が一定となるようにサンプル調査棟数を設定した。

３．市町村における回答家屋の選定等

各市町村のサンプル調査棟数は、恣意性の排除を目的として、総務省において無作為に設定した。

また、サンプル調査家屋の各市町村における選定についても、恣意性を排除する観点から、調査対象家屋について、在来工法及び２×４工法の別に、建築年月日、所在地地番等の家屋の種別・構造・規模等の再建築費評点数に影響を及ぼさない指標によってリストを作成した上で、このリストの上位から１０の倍数目に該当する家屋をサンプル調査棟数を満たすまで順番に選定する等無作為抽出によるよう依頼した。

なお、サンプル調査家屋の選定に当たっては、固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）における「部分別による再建築費評点数の算出方法」（以下「部分別評価方法」という。）、「比準による再建築費評点数の算出方法」（以下「比準評価方法」という。）の別によりサンプル調査の範囲を限定すると、回答家屋の状況に偏りが生じることも考えられるため、評価方法に拘わらず選定を行うこととした。

４．調査表概要

３．の手順に従い、各市町村が選定したサンプル調査の回答家屋について、その評価方法に応じて、次の３種類の入力表を設定した。

・部分別評価方法によるもの（部分別評価データ入力表）…表１
・比準評価方法によるもの（比準家屋評価データ入力表）…表２
・比準評価方法により評価された家屋についての標準家屋に関するもの（標準家屋評価データ入力表）…表３

これらの入力表は、評価方法に応じて一棟ごとに評価情報を電子データによって入力することとした。

各入力表には、それぞれＡ欄からＤ欄までの大きな区分を設け、各欄には次の評価情報を入力することとした。

Ａ欄：市町村名及び家屋を識別するための整理番号

Ｂ欄：工法、階数、現況床面積等、家屋の基本的事項
Ｃ欄：部分別の使用資材、補正の適用状況及び部分別評点数等
Ｄ欄：家屋の再建築費評点数等

特に、Ｃ欄については、「評点項目と割合等」欄に各部分別に使用されている資材を使用割合の多い順に基本的に「第五資材」まで入力し、加えて「加算項目と割合」欄には断熱・吸音材等の加算を要する資材の有無を、「補正係数」欄には適用した補正の状況を、「部分別評点数」欄には当該部分の評点数を入力することで各部分別の建築傾向を把握できるものとの想定の下に設定した。

なお、比準評価方法を適用していることにより、選定した家屋の各部分別使用資材が不明な場合は、「比準評価データ入力表」に入力が可能な項目のみ入力し、標準家屋との格差の状況を回答の上、併せて当該家屋の評価の基準となった標準家屋の状況を「標準家屋評価入力表」により回答することとした。

５．分析に用いることとされた家屋評価データの整理

サンプル調査により得られた家屋評価データ（以下、「サンプル家屋評価データ」という。）については、入力状況の確認をしたうえで、以下のとおり分析に用いるデータの範囲の整理を行った。

（１）評価方法

サンプル調査においては、調査が恣意的なものにならないよう、部分別評価方法により評価された家屋と比準評価方法により評価された家屋を区別することなく調査を行ったことから、比準評価方法により評価された家屋が 1,206 棟報告されている。しかしながら、本分析は、地域の建築の特徴に基づき㎡単価方式における地域区分を見いだそうとするものであり、各地域における使用資材などの傾向等について把握する必要があるため、本来、個々の家屋の使用資材が把握できない比準評価方法により評価された家屋については、分析対象として採用できないものである。

一方で、これらの家屋を単に分析から除外することは、比準評価方法を採用している割合が高い大都市部の家屋を分析から除外することにつながり、地域別の建築の特徴を確認する観点からはふさわしくない。

上記の理由により、価格形成要因における地域的特徴の分析に当たり、比準評価方法によって評価された家屋については、当該家屋の評価に係る標準家屋と同じ資材や補正率等を用いた家屋としてデータを再構成し、分析の対象に加えることとした。

（２）本体単位評点

サンプル家屋評価データの本体単位評点については、最小値 37,793 点、最大値 183,300 点という状況であった。

他の家屋と著しく乖離する本体単位評点の家屋を含めてクラス分け分析を実施した場合、これら家屋の影響が分析結果に反映されることとなる場合もあるため、クラス分け分析の対象とするサンプル家屋評価データの本体単位評点は、全体の 99％を超える家屋が存在する 50,000 点以上 100,000 点未満とすることとした。

（３）課税床面積

サンプル家屋評価データの課税床面積（延べ床面積）については、最小値 17.00 ㎡、最大値 626.00 ㎡という状況であった。

他の家屋と著しく乖離する課税床面積を含めたクラス分け分析は、本体単位評点と同様にこれらの家屋の影響が分析結果に反映されることとなるため、クラス分け分析の対象とするサンプル家屋評価データの課税床面積は全体の 99％を超える家屋が存在する、50 ㎡以上 250 ㎡未満とすることとした。

（４）地階の有無

サンプル家屋評価データのうち、地階が存在する家屋は、２棟のみであった。

このため、地階を含めた分析については、サンプル棟数が極めて少ないことから、クラス分け分析においては、地階が存在しない家屋のみを対象とすることとした。

以上の（１）から（４）の整理を行った結果、最終的に 9,254 棟のサンプル家屋評価データを基準家屋の設定等に関する分析に用いることとした（以下、「分析対象データ」という。）。分析に用いることとされたサンプル家屋評価データの各都道府県別の棟数は、表４のとおりである。

また、当該データの㎡当たり再建築費評点数（以下、「単位評点」という。）及び家屋のうち建築設備を除いた部分（以下、「本体部分」という。）の単位評点（以下、「本体単位評点」という。）の分布状況は表５のとおりであり、延べ床面積の分布状況は表６のとおりとなった。

部分別評価データ入力表

A	市区町村名		整理番号		評価区分	1	標準家屋番号		データチェック																				
B	工法		メーカー・形式		地上階数		地下階数		1階現況床面積		2階現況床面積		3階現況床面積		地階現況床面積		合計現況床面積												
C	部分	評価方法	評点項目と割合等														加算項目と割合						補正係数						相乗補正係数	部分別評点数
																							項目別補正方式					総合補正方式			
	01 屋根	1	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数				第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	屋根の形式	勾配の大小	軒出の大小	下屋の多少	施工の程度	施工量の多少	施工の程度		
	02 基礎	1	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数										階数	平面の形状	施工量の多少	施工の程度		施工量の多少	施工の程度		
	03 外壁	1	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	平面の形状	開口率の大小	二階率の大小	階高	施工の程度	施工量の多少	施工の程度				
	04－1 柱・壁体（真壁柱）	1	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数										本数の多少	柱の長さ	施工の程度			施工量の多少	施工の程度		
	04－2 柱・壁体（大壁柱）	1	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数																		
	04－3 柱・壁体（枠組壁体）	1	第一資材 評点項目	割合																											
	05 内壁	1	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	間仕切りの多少	開口率の大小	天井高	施工の程度		施工量の多少	施工の程度				
	06 天井	1	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度				
	07－1 造作	1																		和室割合	和室係数									
	07－2 床の間	1	第一資材 評点項目	個数	第二資材 評点項目	個数	第三資材 評点項目	個数												施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度				
	08－1 床組	1	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数							施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度				
	08－2 床仕上げ	1	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度				
	09－1 建具	1	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数							施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度				
	09－2 建具（玄関ユニット）	1	第一資材 評点項目	個数	第二資材 評点項目	個数	第三資材 評点項目	個数	第四資材 評点項目	個数	第五資材 評点項目	個数	その他資材数							施工の程度					施工の程度					
	10 その他工事	1	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数							施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度				
	11 仮設工事	1	第一資材 評点項目	割合																仮設工事の難易					仮設工事の難易					
	12－1 建築設備（総合）	1																												
	12－2 建築設備（個別・固定項目）	1	ユニットバス 評点項目	個数	システムキッチン 評点項目	個数	トイレ 評点項目	個数	洗面化粧台 評点項目	個数	ドアホン 評点項目	個数																		
	12－3 建築設備（個別・その他項目）	1	第一資材 評点項目	個数	第二資材 評点項目	個数	第三資材 評点項目	個数	第四資材 評点項目	個数	第五資材 評点項目	個数																		
	13 屋根裏部屋	1	有無	面積	天井 評点項目	割合	内壁 評点項目	割合	床仕上げ 評点項目	割合										施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度				
	14 吹き抜け	1	有無	面積																施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度				
	99 比準評価	4																												
D											本体単位評点		0		本体評点		0		再建築費評点数		0				単位当たり再建築費評点数		0		

<表１：部分別評価データ入力表>

比準家屋評価データ入力表

A	市区町村名		整理番号		評価区分	3	標準家屋番号		データチェック										
B	工法		メーカー・形式		地上階数		地下階数		1階現況床面積		2階現況床面積		3階現況床面積		地階現況床面積		合計現況床面積		

C

部分	評価方法	評点項目と割合等												加算項目と割合						補正係数 項目別補正方式					補正係数 総合補正方式		相乗補正係数	部分別評点数
01 屋根	3	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数		第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	屋根の形式	勾配の大小	軒出の大小	下屋の多少	施工の程度	施工量の多少	施工の程度		
02 基礎	3	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数								階数	平面の形状	施工量の多少	施工の程度		施工量の多少	施工の程度		
03 外壁	3	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数		第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	平面の形状	開口率の大小	二階率の大小	階高	施工の程度	施工量の多少	施工の程度		
04－1 柱・壁体（真壁柱）	3	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数								本数の多少	柱の長さ	施工の程度			施工量の多少	施工の程度		
04－2 柱・壁体（大壁柱）	3	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数																
04－3 柱・壁体（枠組壁体）	3	第一資材 評点項目	割合																									
05 内壁	3	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数		第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	間仕切りの多少	開口率の大小	天井高	施工の程度		施工量の多少	施工の程度		
06 天井	3	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数		第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
07－1 造作	3																			和室割合	和室係数							
07－2 床の間	3	第一資材 評点項目	個数	第二資材 評点項目	個数	第三資材 評点項目	個数													施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
08－1 床組	3	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数								施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
08－2 床仕上	3	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数		第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
09－1 建具	3	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数								施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
09－2 建具（玄関ユニット）	3	第一資材 評点項目	個数	第二資材 評点項目	個数	第三資材 評点項目	個数	第四資材 評点項目	個数	第五資材 評点項目	個数	その他資材数								施工の程度					施工の程度			
10 その他工事	3	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数								施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
11 仮設工事	3	第一資材 評点項目	割合																	仮設工事の難易					仮設工事の難易			
12－1 建築設備（総合）	3																											
12－2 建築設備（個別・固定項目）	3	ユニットバス 評点項目	個数	システムキッチン 評点項目	個数	トイレ 評点項目	個数	洗面化粧台 評点項目	個数	ドアホン 評点項目	個数																	
12－3 建築設備（個別・その他項目）	3	第一資材 評点項目	個数	第二資材 評点項目	個数	第三資材 評点項目	個数	第四資材 評点項目	個数	第五資材 評点項目	個数																	
13 屋根裏部屋	3	有無	面積	天井 評点項目	割合	内壁 評点項目	割合	床仕上げ 評点項目	割合											施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
14 吹き抜け	3	有無	面積																	施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
99 比準評価	4																											

D	本体単位評点	0	本体評点	0	再建築費評点数	0	単位当たり再建築費評点数	0	

<表２：比準家屋評価データ入力表>

標準家屋評価データ入力表

A	市区町村名		整理番号		評価区分	2	標準家屋番号		データチェック																				
B	工法		メーカー・形式		地上階数		地下階数		1階現況床面積		2階現況床面積		3階現況床面積		地階現況床面積		合計現況床面積												
C	部分	評価方法	評点項目と割合等												加算項目と割合						補正係数							相乗補正係数	部分別評点数
																					項目別補正方式					総合補正方式			
	01 屋根	2	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数		第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	屋根の形式	勾配の大小	軒出の大小	下屋の多少	施工の程度	施工量の多少	施工の程度		
	02 基礎	2	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数								階数	平面の形状	施工量の多少	施工の程度		施工量の多少	施工の程度		
	03 外壁	2	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数		第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	平面の形状	開口率の大小	二階率の大小	階高	施工の程度	施工量の多少	施工の程度		
	04－1 柱・壁体（真壁柱）	2	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数								本数の多少	柱の長さ	施工の程度			施工量の多少	施工の程度		
	04－2 柱・壁体（大壁柱）	2	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数																
	04－3 柱・壁体（枠組壁体）	2	第一資材 評点項目	割合																									
	05 内壁	2	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数		第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	間仕切りの多少	開口率の大小	天井高	施工の程度		施工量の多少	施工の程度		
	06 天井	2	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数		第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
	07－1 造作	2																			和室割合	和室係数							
	07－2 床の間	2	第一資材 評点項目	個数	第二資材 評点項目	個数	第三資材 評点項目	個数													施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
	08－1 床組	2	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数								施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
	08－2 床仕上げ	2	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数		第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
	09－1 建具	2	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数								施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
	09－2 建具（玄関ユニット）	2	第一資材 評点項目	個数	第二資材 評点項目	個数	第三資材 評点項目	個数	第四資材 評点項目	個数	第五資材 評点項目	個数	その他資材数								施工の程度					施工の程度			
	10 その他工事	2	第一資材 評点項目	割合	第二資材 評点項目	割合	第三資材 評点項目	割合	第四資材 評点項目	割合	第五資材 評点項目	割合	その他資材数								施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
	11 仮設工事	2	第一資材 評点項目	割合																	仮設工事の難易					仮設工事の難易			
	12－1 建築設備（総合）	2																											
	12－2 建築設備（個別・固定項目）	2	ユニットバス 評点項目	個数	システムキッチン 評点項目	個数	トイレ 評点項目	個数	洗面化粧台 評点項目	個数	ドアホン 評点項目	個数																	
	12－3 建築設備（個別・その他項目）	2	第一資材 評点項目	個数	第二資材 評点項目	個数	第三資材 評点項目	個数	第四資材 評点項目	個数	第五資材 評点項目	個数																	
	13 屋根裏部屋	2	有無	面積	天井 評点項目	割合	内壁 評点項目	割合	床仕上げ 評点項目	割合											施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
	14 吹き抜け	2	有無	面積																	施工量の多少	施工の程度				施工量の多少	施工の程度		
	99 比準評価	4																											
D											本体単位評点				0		本体評点		0		再建築費評点数		0			単位当たり再建築費評点数		0	

＜表４：分析に用いた家屋評価データの各都道府県別棟数内訳＞

工法・評価方法 / 都道府県名	在来工法			２×４工法			全体			合計
	部分別評価	比準評価（標準家屋）	比準評価（比準家屋）	部分別評価	比準評価（標準家屋）	比準評価（比準家屋）	部分別評価	比準評価（標準家屋）	比準評価（比準家屋）	
01 北海道	180			422			602	0	0	602
02 青森県	67			46			113	0	0	113
03 岩手県	60			85			145	0	0	145
04 宮城県	106			136			242	0	0	242
05 秋田県	53			25			78	0	0	78
06 山形県	58			29			87	0	0	87
07 福島県	102			53			155	0	0	155
08 茨城県	124			71			195	0	0	195
09 栃木県	72	5	16	70	2	22	142	7	38	187
10 群馬県	96			56			152	0	0	152
11 埼玉県	256	20	67	150	13	54	406	33	121	560
12 千葉県	208	10	10	245	10	12	453	20	22	495
13 東京都	159	13	106	148	20	188	307	33	294	634
14 神奈川県	192	5	69	301	3	172	493	8	241	742
15 新潟県	156			43			199	0	0	199
16 富山県	67			36			103	0	0	103
17 石川県	84			20			104	0	0	104
18 福井県	51			6			57	0	0	57
19 山梨県	30			34			64	0	0	64
20 長野県	84			35			119	0	0	119
21 岐阜県	77			75			152	0	0	152
22 静岡県	152			105	1	5	257	1	5	263
23 愛知県	211	15	33	355	13	38	566	28	71	665
24 三重県	60	4	8	34	4	10	94	8	18	120
25 滋賀県	46	2	19	31	2	4	77	4	23	104
26 京都府	41	5	48	21	6	18	62	11	66	139
27 大阪府	103	39	132	91	21	68	194	60	200	454
28 兵庫県	138			148			286	0	0	286
29 奈良県	48			23			71	0	0	71
30 和歌山県	41			9			50	0	0	50
31 鳥取県	22			7			29	0	0	29
32 島根県	28			10			38	0	0	38
33 岡山県	67		13	54		21	121	0	34	155
34 広島県	107			128			235	0	0	235
35 山口県	47			81			128	0	0	128
36 徳島県	42			15			57	0	0	57
37 香川県	54	2		35	1		89	3	0	92
38 愛媛県	71	1	1	51			122	1	1	124
39 高知県	30			6			36	0	0	36
40 福岡県	128	12	22	234	8	43	362	20	65	447
41 佐賀県	34	1	1	13	1	6	47	2	7	56
42 長崎県	50			24			74	0	0	74
43 熊本県	83			42			125	0	0	125
44 大分県	47			63			110	0	0	110
45 宮崎県	62			11			73	0	0	73
46 鹿児島県	83			45			128	0	0	128
47 沖縄県	2			8			10	0	0	10
計	4,079	134	545	3,730	105	661	7,809	239	1,206	9,254

＜表５：㎡当たり再建築費評点数の分布状況＞

【単位評点】在来工法

単位評点			データ件数	割合
50,000	～	55,000	0	0.000
55,000	～	60,000	2	0.000
60,000	～	65,000	29	0.006
65,000	～	70,000	49	0.010
70,000	～	75,000	283	0.059
75,000	～	80,000	1,254	0.264
80,000	～	85,000	1,613	0.339
85,000	～	90,000	832	0.175
90,000	～	95,000	367	0.077
95,000	～	100,000	201	0.042
100,000	～	105,000	79	0.017
105,000	～	110,000	33	0.007
110,000	～	115,000	10	0.002
115,000	～	120,000	3	0.001
120,000	～		3	0.001

サンプル数	4,758
平 均 値	83,198
最 小 値	57,359
最 大 値	123,337

【単位評点】２×４工法

単位評点			データ件数	割合
50,000	～	55,000	1	0.000
55,000	～	60,000	11	0.002
60,000	～	65,000	20	0.004
65,000	～	70,000	102	0.023
70,000	～	75,000	585	0.130
75,000	～	80,000	1,453	0.323
80,000	～	85,000	1,255	0.279
85,000	～	90,000	651	0.145
90,000	～	95,000	248	0.055
95,000	～	100,000	109	0.024
100,000	～	105,000	35	0.008
105,000	～	110,000	17	0.004
110,000	～	115,000	6	0.001
115,000	～	120,000	2	0.000
120,000	～		1	0.000

サンプル数	4,496
平 均 値	80,979
最 小 値	54,132
最 大 値	120,024

【本体単位評点】在来工法

本体単位評点			データ件数	割合
50,000	～	55,000	20	0.004
55,000	～	60,000	190	0.040
60,000	～	65,000	1,285	0.270
65,000	～	70,000	1,658	0.348
70,000	～	75,000	829	0.174
75,000	～	80,000	446	0.094
80,000	～	85,000	218	0.046
85,000	～	90,000	72	0.015
90,000	～	95,000	27	0.006
95,000	～	100,000	13	0.003

サンプル数	4,758
平 均 値	68,698
最 小 値	50,765
最 大 値	99,959

【本体単位評点】２×４工法

本体単位評点			データ件数	割合
50,000	～	55,000	49	0.011
55,000	～	60,000	548	0.122
60,000	～	65,000	1,754	0.390
65,000	～	70,000	1,239	0.276
70,000	～	75,000	459	0.102
75,000	～	80,000	224	0.050
80,000	～	85,000	115	0.026
85,000	～	90,000	81	0.018
90,000	～	95,000	14	0.003
95,000	～	100,000	13	0.003

サンプル数	4,496
平 均 値	66,027
最 小 値	50,286
最 大 値	98,640

＜表６：延べ床面積の分布状況＞

在来工法

面積（㎡）			データ件数	割合
50	～	75	152	0.032
75	～	100	935	0.197
100	～	125	1,824	0.383
125	～	150	1,084	0.228
150	～	175	425	0.089
175	～	200	218	0.046
200	～	225	79	0.017
225	～	250	41	0.009

サンプル数	4,758
平 均 値	122
最 小 値	50
最 大 値	250

２×４工法

面積（㎡）			データ件数	割合
50	～	75	87	0.019
75	～	100	771	0.171
100	～	125	2,100	0.467
125	～	150	1,021	0.227
150	～	175	308	0.069
175	～	200	134	0.030
200	～	225	45	0.010
225	～	250	30	0.007

サンプル数	4,496
平 均 値	120
最 小 値	53
最 大 値	249

Ⅲ．サンプル調査結果による家屋の地域別特徴分析

１．分析の目的

基準家屋及び補正項目（補正率）表の設定に当たっては、家屋の地域的特徴を㎡単価方式における評価に反映させるため、地域別に家屋の使用資材等を分析することが望ましい。しかしながら、建築の特徴が類似する地域については、設定する基準家屋等を共通化することも可能と考えられる。このため、基準家屋等の設定に係る地域区分について検討する際の基礎資料として、家屋の地域別特徴分析を実施した。

２．分析事項

（１）価格形成要因における地域別特徴の確認

地域的な特徴が見られる家屋を構成する価格形成要因について、度数分布調査により、各地域の特徴を確認する。

（２）本体部分単位評点の地域別分布状況の確認

地域別に本体部分単位評点を比較し、各地域の特徴を確認する。

（３）部分別単位評点の地域別特徴の確認

地域別に各部分の部分別単位評点を比較し、各地域の特徴を確認する。

（４）クラスター分析による地域別特徴の確認

価格形成要因を説明変数としてクラスター分析を実施し、各地域の特徴を確認する。

３．分析に用いた使用資材

サンプル調査では、各部分別に使用されている資材を使用割合の多い順に第５資材まで入力するものとしたが、使用割合の低い使用資材まで分析に含めた場合に得られる効果と分析作業の煩雑化を比較考慮し、各部分における施工割合の合計が概ね 90％に至るまでの資材項目を分析の対象とした。

具体的な使用資材の割合については、表７のとおりであるが、枠組壁体、床組、床仕上に関しては、第２資材として入力された使用資材までを分析に用いることとし、その他の部分に関しては、第１資材に入力された使用資材のみを分析に用いることとした。

＜表７：主たる資材別施工割合一覧＞

部分名	施工割合		
	第１資材まで	第２資材まで	第３資材まで
０１－１　屋根－勾配	96	97	97
０１－２　屋根－陸	4	4	4
０２　基礎	100		
０３　外壁	98	100	
０４－１　真壁柱	5	5	6
０４－２　大壁柱	93	95	96
０４－３　枠組壁体	66	100	
０５　内壁	84	95	99
０６　天井	86	95	99
０８－１　床組	55	94	99
０８－２　床仕上	75	86	92
０９－１　建具	99	100	
１０　その他工事	100		

４．分析に用いた地域区分

クラス分け分析においては、家屋の地域的特徴を詳細に把握する観点から、サンプル調査に用いる地域区分を細分化し、次の地域区分により行うこととした。

・北 海 道 地 域…北海道
・東　北　地　域…青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
・関東・甲信地域…茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、長野県
・北　陸　地　域…新潟県、富山県、石川県、福井県
・東　海　地　域…岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
・関　西　地　域…滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
・中国・四国地域…鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県
・九州・沖縄地域…福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

この地域区分による特徴分析に用いた家屋の棟数は、表８のとおりであった。

＜表８：地域別特徴分析に用いた家屋の棟数＞

工法	評価方法	地域								総計
		北海道	東北	関東・甲信	北陸	東海	関西	中国・四国	九州・沖縄	
在来工法	部分別評価	180	446	1,221	358	500	417	468	489	4,079
	比準評価（標準家屋）	0	0	53	0	19	46	3	13	134
	比準評価（比準家屋）	0	0	268	0	41	199	14	23	545
２×４工法	部分別評価	422	374	1,110	105	569	323	387	440	3,730
	比準評価（標準家屋）	0	0	48	0	18	29	1	9	105
	比準評価（比準家屋）	0	0	448	0	53	90	21	49	661
合計		602	820	3,148	463	1,200	1,104	894	1,023	9,254

５．価格形成要因における地域的特徴

各価格形成要因について、その使用資材等の状況を地域区分別に比較したところ、地域的な特徴は以下のとおりであった。

（１）在来工法

①勾配屋根資材

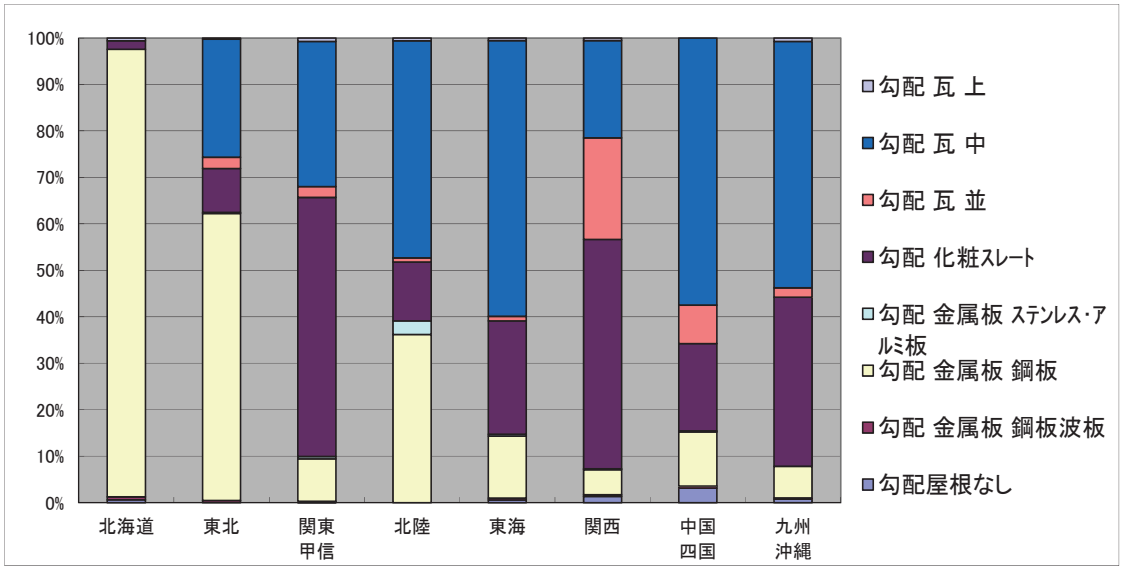
・北海道地域では、他の地域においては比較的高い割合で用いられている瓦の使用棟数がほとんどなく、ほぼすべての家屋で金属板鋼板が用いられている。

・東北地域、北陸地域では、金属板鋼板の棟数割合が比較的高い。

・関東・甲信地域、関西地域では、化粧スレートの棟数割合が比較的高い。

・関西地域では、瓦のうち、（並）の棟数割合が高い。

＜図１：評点項目の使用割合（屋根勾配・在来工法）＞



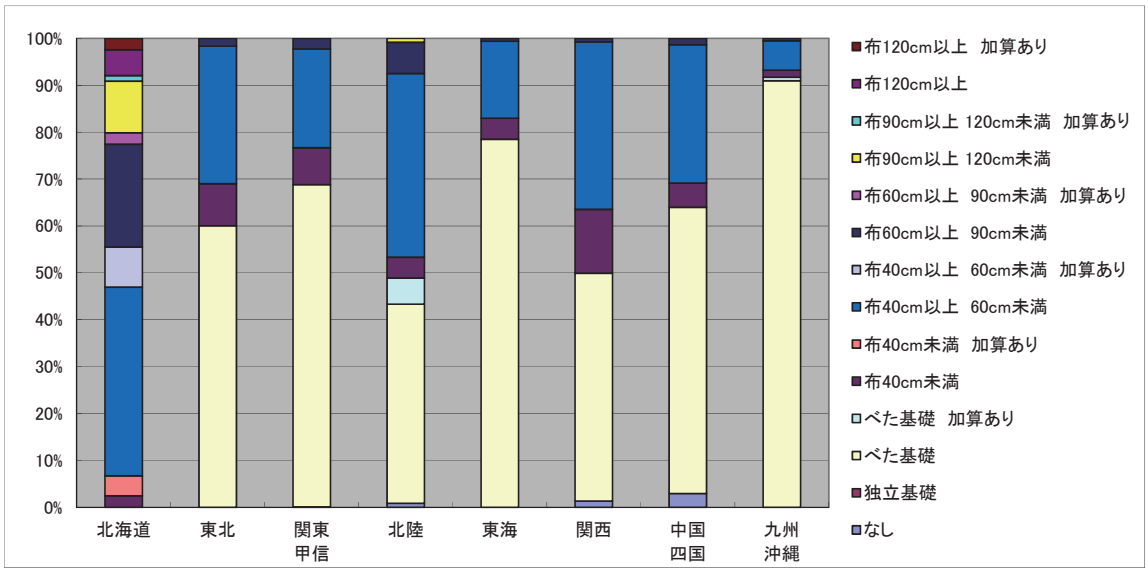
②基礎

・北海道地域では、ほぼすべての家屋において布基礎が用いられているが、その中でも、地上高 60 cm以上の棟数割合が他の地域と比較して著しく高い。

・北陸地域及び関西地域では、布基礎の棟数割合が５割以上であるが、北海道以外の地域では、基本的にべた基礎の棟数割合が高い。

・九州・沖縄地域では、べた基礎の棟数割合が９割を超えている。

＜図２：評点項目の使用割合（基礎・在来工法）＞

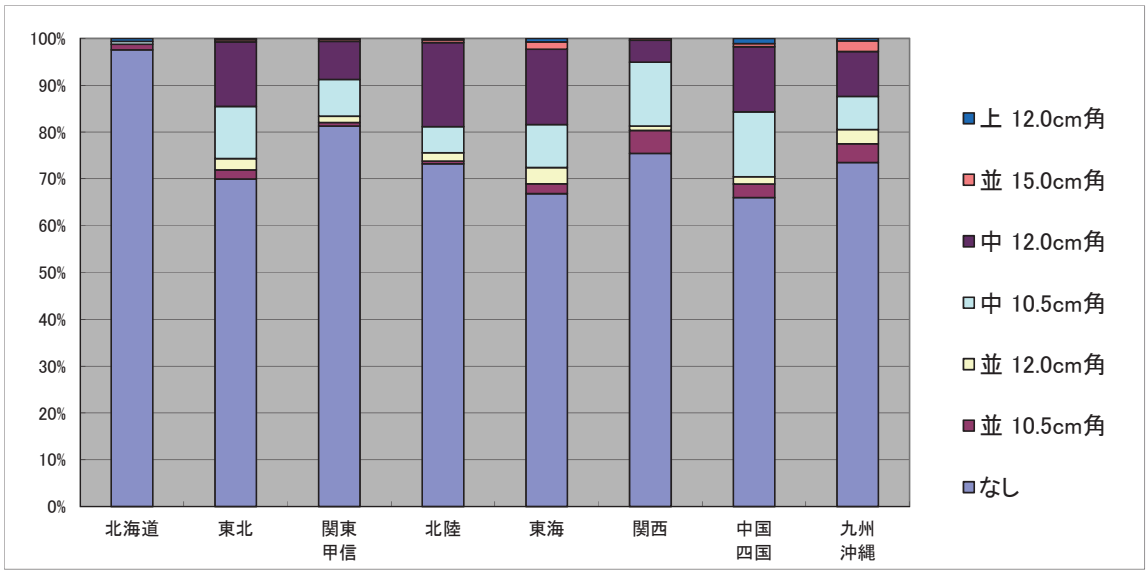


③真壁柱

・北海道地域では、真壁柱の使用棟数はほとんどなかった。

・その他の地域においても、真壁柱を使用している棟数は多くなかった。

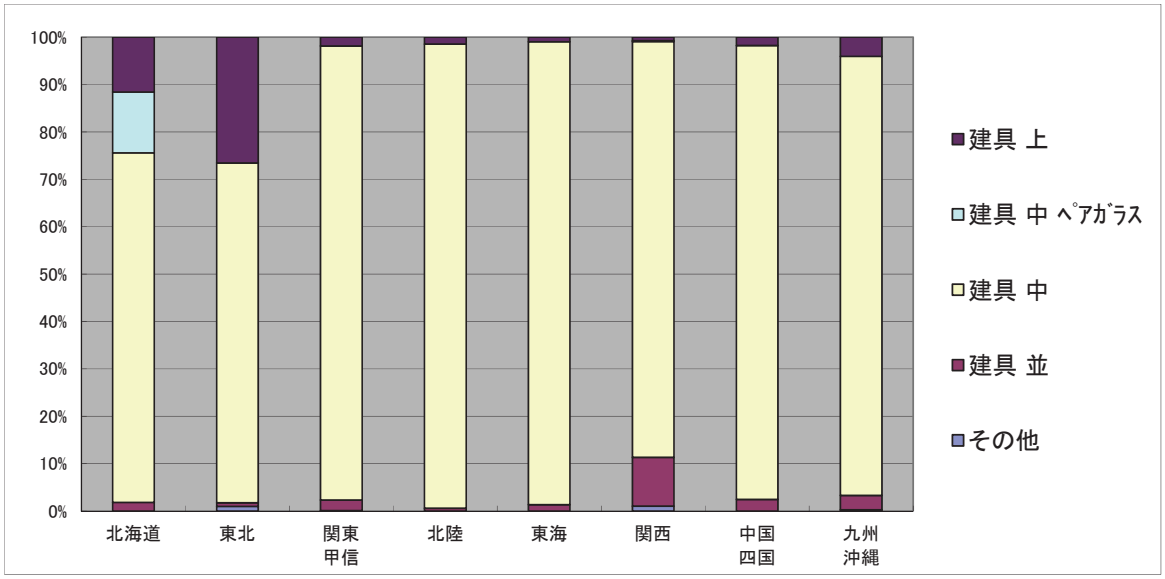
＜図３：評点項目の使用割合（真壁柱・在来工法）＞



④建具

・北海道地域及び東北地域では、建具（中）より程度の良いものが使用されている。具体的には、北海道地域では、建具（中）にペアガラスを加えたものと建具（上）の棟数割合が、東北地域では、建具（上）の棟数割合が他の地域と比べ高い。

＜図４：評点項目の使用割合（建具・在来工法）＞

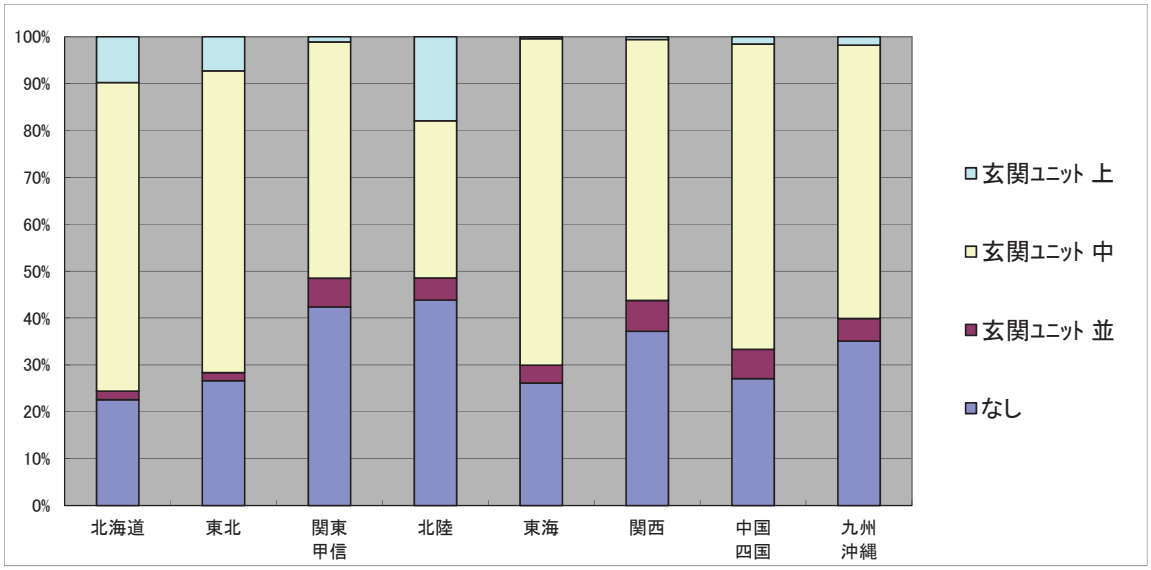


⑤玄関ユニット

・北海道地域、東北地域及び北陸地域では、玄関ユニット（上）の棟数割合が他の地域に比べて高い。

・関東・甲信地域、北陸地域、関西地域及び九州・沖縄地域では、玄関ユニットを「なし」として、建具に含めて評価されている棟数割合が比較的高い。

＜図５：評点項目の使用割合（玄関ユニット・在来工法）＞



⑥断熱・吸音材（加算項目）

・屋根では、北海道地域及び関東・甲信地域において断熱・吸音材を使用している棟数は２割程度、関西地域及び中国・四国地域においては３割程度となっている。

・基礎では、北海道地域及び東海地域において、１割程度の家屋で断熱・吸音材を含めた評価がされていた。

・天井及び床仕上では、北海道地域は他の地域に比べ、断熱・吸音材に独自の評点項目（グラスウール）を用いて評価している割合が高い。

（２）２×４工法

①勾配屋根資材

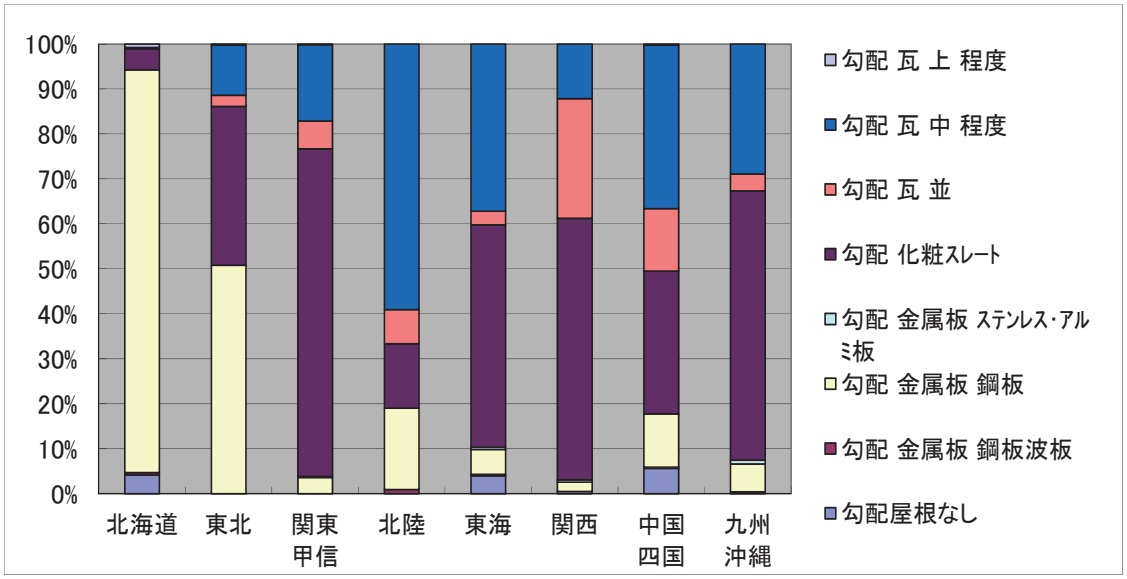
・各地域において、化粧スレートの棟数割合が、在来工法に比べて高くなっている。

・北海道地域では、在来工法と同様に金属板鋼板の棟数割合が極めて高い。

・東北地域及び北陸地域においては、金属板鋼板の棟数割合が比較的高い。

・関西地域では、在来工法と同様に瓦のうち、（並）の棟数割合が高い。

＜図６：評点項目の使用割合（勾配屋根・２×４工法）＞

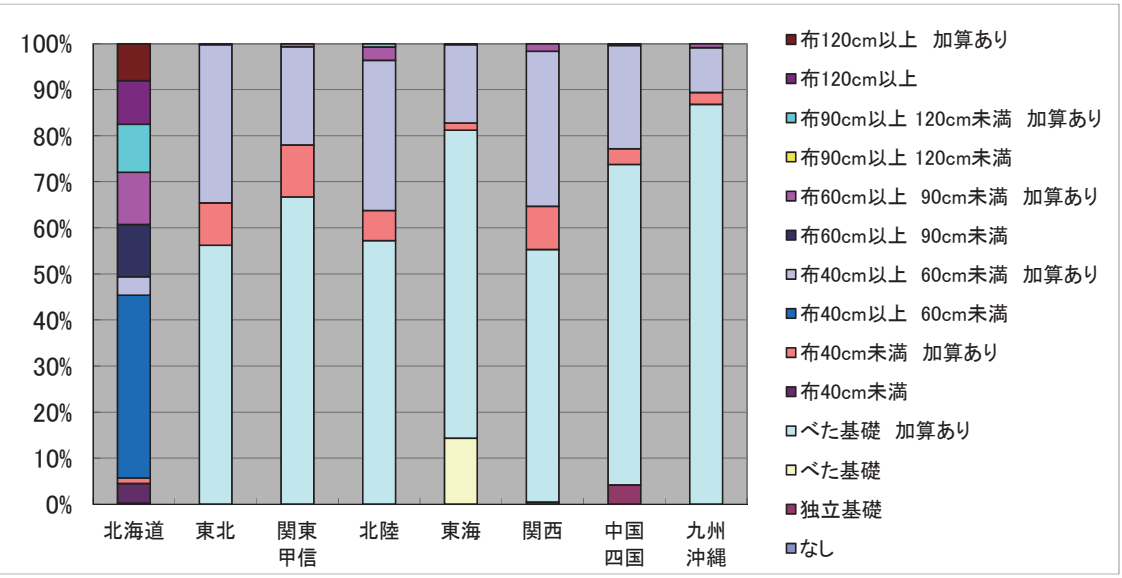


②基礎

・北海道地域では、ほぼすべての家屋において布基礎が用いられているが、その中でも、地上高 60 cm以上の棟数割合が他の地域に比較し、著しく高い。

・九州・沖縄地域では、べた基礎の棟数割合が他の地域に比較して高い。

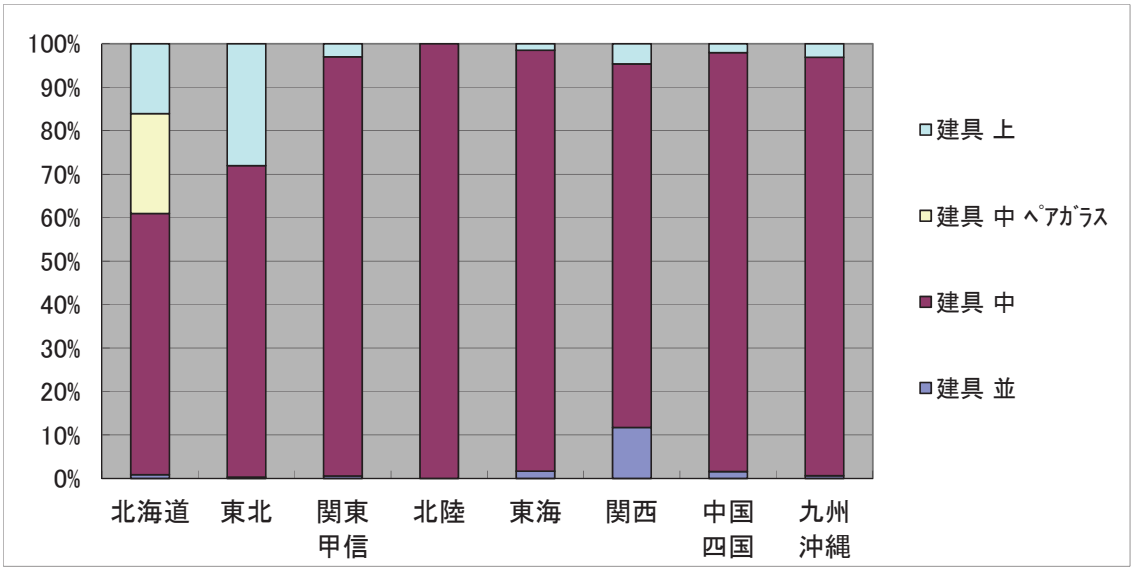
＜図７：評点項目の使用割合（基礎・２×４工法）＞



③建具

・在来工法と同様に、北海道地域及び東北地域では、建具（中）より程度の良いものが使用されている。具体的には、北海道地域では、建具（中）にペアガラスを加えたものと建具（上）が、東北地域では、建具（上）の棟数割合が他の地域と比べて高い。

＜図８：評点項目の使用割合（建具・２×４工法）＞

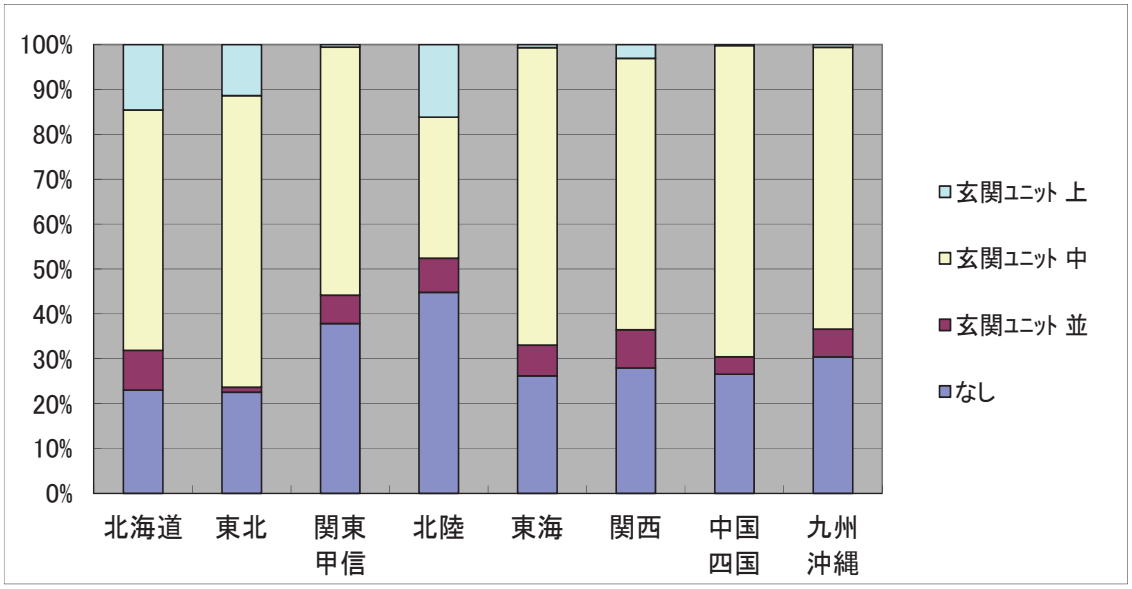


④玄関ユニット

・北海道地域、東北地域及び北陸地域では、在来工法と同様に玄関ユニット（上）の棟数割合が他の地域に比べて高い。

・関東・甲信地域、北陸地域、関西地域及び九州・沖縄地域では、玄関ユニットについて「なし」として、建具に含めて評価されている棟数割合が比較的高い。

＜図９：評点項目の使用割合（玄関ユニット・２×４工法）＞



⑤断熱・吸音材（加算項目）

・屋根、基礎、天井及び床仕上について、それぞれ在来工法と同様の傾向であった。

６．本体単位評点の地域別分布状況

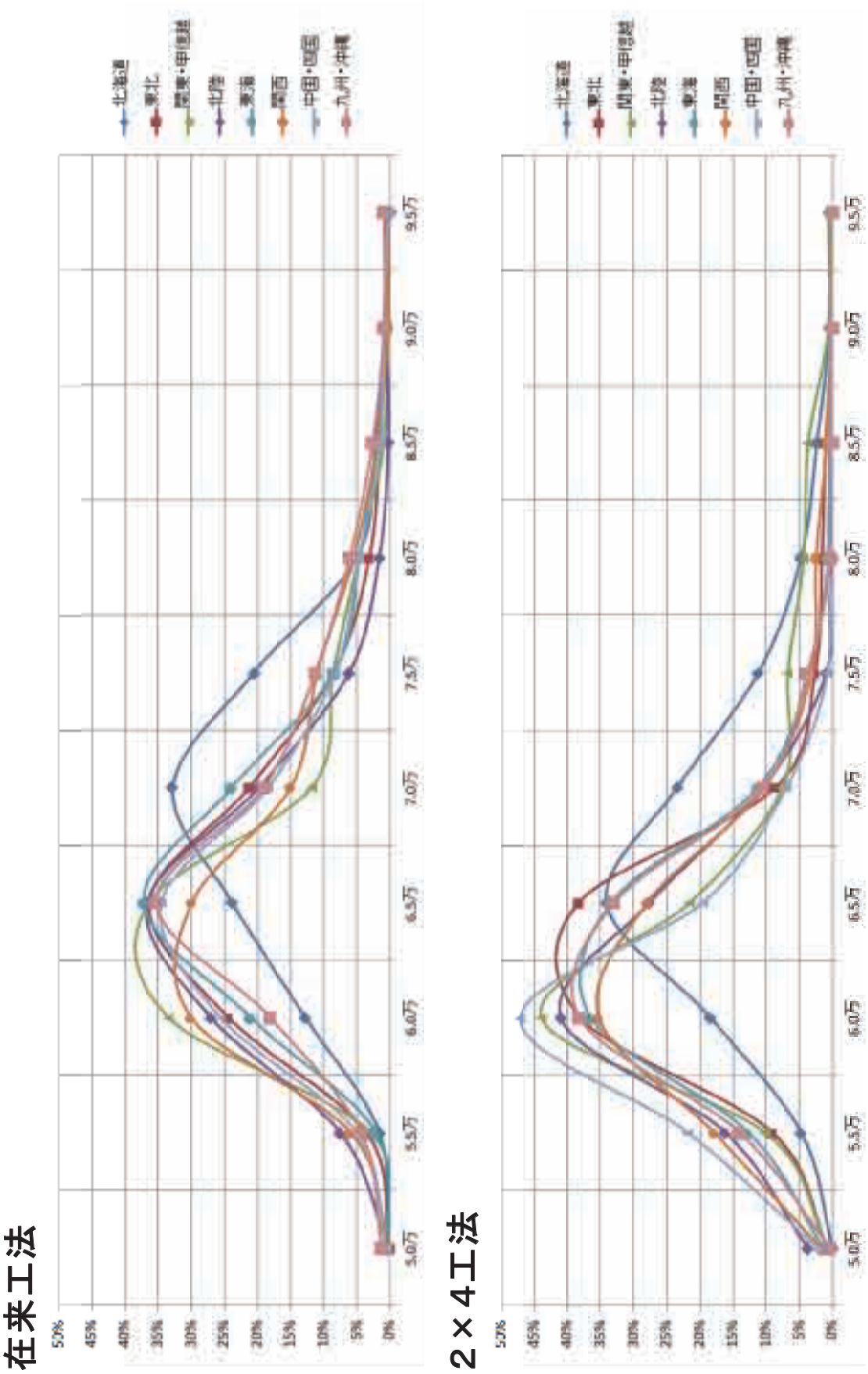
各地域における本体単位評点の分布状況は、図 10 のとおりであった。

在来工法については、概ね 70,000 点を頂点とする北海道地域と、概ね 65,000 点を頂点とする北海道地域以外の地域に区分された。なお、関東・甲信地域及び関西地域が他の地域に比べ、本体単位評点が低くなっているのは、３階建家屋の割合が高いためと考えられることから、３階建家屋を除いて分析したところ、北海道地域を除く他の地域と同様の傾向となった。

２×４工法については、概ね 65,000 点を頂点とする北海道地域、概ね 60,000 点を頂点とする地域、その中間に位置する地域の３区分に分類された。

北海道地域が他の地域と比較して異なる傾向がみられたのは、北海道地域の基礎の高さが高いことや、断熱材・吸音材の使用状況が影響しているものと考えられる。

＜図 10：地域別本体単位評点の分布状況＞



７．部分別単位評点の地域別特徴

各部分の部分別単位評点に関する構成比の地域別の状況は、在来工法、２×４工法それぞれについて表９及び 10 のとおりであった。

なお、１階建、２階建、３階建それぞれについて、各地域区分のサンプル家屋棟数が５０棟未満のものについては、本分析の対象から除くこととした。

在来工法についての地域別特徴として、屋根は北海道地域が他の地域に比べて、構成比が低いものの、基礎及び外壁については逆に北海道地域が他の地域に比べ高くなっていた。

また、階数別に見ると、屋根及び基礎は、階数の低い方が高い構成比を示していた。これは、屋根及び基礎については、階数が増え、家屋の延べ床面積が増加しても、再建築費評点数は延べ床面積の増加割合ほどに増加しないことから説明できる。外壁については、１階建と２階建・３階建との間に構成比の差が見受けられるが、これは外壁には補正項目として、「二階率の大小」が設けられていることが主な理由と考えられる。

＜表９：在来工法の状況＞

単位：％

階数・地域	１階建		２階建								３階建
部分名	関東・甲信	九州・沖縄	北海道	東北	関東・甲信	北陸	東海	関西	中国・四国	九州・沖縄	関東・甲信
屋根	16	18	5	8	8	9	10	9	11	11	5
基礎	13	14	11	9	8	9	9	8	9	9	6
外壁	8	7	14	11	10	11	11	11	10	10	11
柱・壁体	8	8	8	9	8	9	10	9	9	9	8
内壁	14	14	16	16	15	16	17	16	16	16	15
天井	6	6	7	7	6	6	6	6	6	6	6
造作	5	5	5	6	5	5	5	5	5	5	5
床組	2	2	6	4	4	5	4	5	4	4	5
床仕上	8	8	9	9	8	9	9	9	9	9	8
建具（玄関ユニットを除く）	10	9	11	12	11	11	10	11	10	11	11
玄関ユニット	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
その他工事	6	6	8	9	8	9	9	9	9	9	8
件数（参考）	63	125	164	413	1,103	340	464	361	430	360	55

２×４工法についても、在来工法ほどではないが、屋根は北海道地域で構成比が低く、基礎及び外壁は北海道地域で構成比が高くなっていた。

＜表 10：２×４工法の状況＞

単位：%

階数・地域 / 部分名	２階建								３階建
	北海道	東北	関東・甲信	北陸	東海	関西	中国・四国	九州・沖縄	関東・甲信
屋根	6	8	8	11	9	9	10	9	5
基礎	11	9	8	9	9	9	9	9	6
外壁	10	9	8	8	9	9	8	8	10
柱・壁体	18	18	16	18	19	18	19	18	18
内壁	7	7	7	7	7	7	8	7	7
天井	7	6	6	6	6	6	6	6	6
造作	5	6	5	5	5	5	4	5	5
床組	6	5	4	5	5	5	5	5	6
床仕上	9	9	8	9	9	9	9	9	9
建具（玄関ユニットを除く）	11	13	11	12	11	11	10	12	12
玄関ユニット	1	1	1	1	1	1	1	1	1
その他工事	9	9	9	10	9	10	10	9	9
件数（参考）	383	360	981	105	531	284	366	423	106

８．クラスター分析による地域別特徴

（１）分析の方針

各地域の特徴を確認するために、価格形成要因を説明変数としてクラスター分析を実施した。

クラスター分析とは、データをある方針のもとで類似しているいくつかのかたまり（クラスター）にまとめる分析手法であり、分析に当たっては、クラスター数が未確定なため、区分数の増減が行いやすい樹形図（系統図）を作成する階層的クラスター分析を採用した。

クラスターをまとめる方法としては、比較的安定した解が得られやすいウォード法（群内平方和の増加量が最小となる２つのクラスターを一つにまとめる方法）を採用した。

分析に用いた説明変数（クラスターを構成する要素）は、部分別単位評点と価格形成要因との相関関係が高い資材から選択することとし、表 11 の単相関の状況から、工法ごとに単相関係数の大きい（この場合、絶対値としてみる）以下の資材を選択した。

・在来工法：屋根、真壁柱、内壁、天井、床組

・２×４工法：外壁、枠組壁体、内壁

（表 11 中※で示している。）

＜表 11：単相関一覧表＞

部分名＼工法		在来工法	２×４工法
合計床面積		-0.042	-0.109
評点項目	屋根	-0.185 ※	0.105
	基礎	-0.054	0.114
	外壁	-0.150	-0.259 ※
	真壁柱	-0.277 ※	
	大壁柱	-0.102	
	枠組壁体		0.195 ※
	内壁	-0.286 ※	-0.201 ※
	天井	-0.226 ※	-0.151
	床組	0.221 ※	-0.083
	床仕上	-0.092	-0.033
	建具	-0.051	0.068
	玄関ユニット	-0.141	-0.143
	その他工事	-0.155	-0.130
加算項目	屋根	-0.006	0.014
	天窓	-0.074	-0.126
	外壁	-0.073	-0.084
	内壁	-0.022	-0.051
	天井	-0.091	-0.109
	床仕上	-0.096	-0.148

（２）分析に用いるデータの範囲

分析対象データである 9,254 件から２階建の家屋を抽出し、屋根・基礎・内壁・建具・その他工事の入力がない非現実的なデータ、および内壁でタイル、床仕上で杉板など特殊な資材を用いているデータと、データ件数の少ない陸屋根 100％のデータを除き、在来工法で 4,088 件、２×４工法で 3,940 件のデータをクラスター分析に用いることとした。

（３）分析の結果

クラスター分析の結果については、在来工法、２×４工法について、それぞれ表 12 及び 13 のとおりであった。

北海道に関しては、在来工法、２×４工法それぞれについて、一定の傾向を見いだすことができ、有意性が示されたが、その他の地域に関しては、一定の傾向を見出すことはできなかった。

＜表 12：クラスター分析の結果（在来工法）＞

判定結果 地域区分	クラスタ1	クラスタ2	クラスタ3	クラスタ4	クラスタ5	クラスタ6	クラスタ7	クラスタ8	合計
北海道	6	0	2	0	148	0	4	2	162
東北	8	96	92	38	39	47	53	36	409
関東・甲信	69	192	255	102	47	393	183	85	1,326
北陸	38	63	52	19	22	54	49	40	337
東海	36	124	81	109	30	81	22	30	513
関西	99	70	52	59	10	105	96	34	525
中国・四国	59	108	43	76	9	45	55	35	430
九州・沖縄	91	58	74	51	27	60	7	18	386
合計	406	711	651	454	332	785	469	280	4,088

＜表 13：クラスター分析の結果（２×４工法）＞

判定結果 地域区分	クラスタ1	クラスタ2	クラスタ3	クラスタ4	クラスタ5	クラスタ6	クラスタ7	クラスタ8	合計
北海道	152	138	6	20	15	1	0	0	332
東北	3	101	28	112	15	47	21	32	359
関東・甲信	1	42	261	240	184	325	106	215	1,374
北陸	0	0	13	27	30	26	9	0	105
東海	0	9	67	182	61	91	114	36	560
関西	2	18	78	65	100	63	29	17	372
中国・四国	0	8	127	53	61	40	72	4	365
九州・沖縄	2	15	22	117	57	102	68	90	473
合計	160	331	602	816	523	695	419	394	3,940

９．地域別の建築の特徴

本分析を通じ、北海道地域は他の７地域と比較し、価格形成要因の状況、本体単位評点の状況がいずれも異なるとの特徴を確認できた。

その他の地域については、各地域の比較において、明確に異なる特徴を見いだすことはできなかった。

このため、以後の分析においては、北海道地域のみは単独で基準家屋等を設定することとし、他の地域については、分析の状況を踏まえて改めて地域区分の設定を検討することとした。

Ⅳ．サンプル調査結果に基づく主要価格形成要因の選定

１．選定の目的

昨年度の調査研究において、㎡単価方式における再建築費評点数は、基準家屋の再建築価格基準単価に補正率と計算単位（延べ床面積）を乗じることによって、求めることとした。

家屋の屋根、外壁等といった部分別の項目等のうち、一棟の家屋の再建築費評点数に及ぼす影響が大きいものを主要価格形成要因とし、これを補正項目とするものである。

本分析においては、家屋の主要価格形成要因となる項目について選定を行うこととした。

評価計算式の構造

再建築価格基準単価 × 補正率 × 計算単位（延べ床面積） ＝ 再建築費評点数

２．分析事項

（１）価格形成要因と本体単位評点との相関係数調査

全国のサンプル家屋評価データを対象に各価格形成要因と本体単位評点との相関係数を調査し、主要価格形成要因になり得る項目を選定することとした。

（２）重回帰分析による主要価格形成要因の選定

（１）において選定した価格形成要因を説明変数、本体単位評点を目的変数として、地域区分別に重回帰分析を行い、各価格形成要因が本体単位評点に及ぼす影響の度合が大きいものを主要価格形成要因として選定することとした。

３．分析に用いた家屋の範囲等

（１）評価方法

主要価格形成要因は、各家屋の部分別の項目等から判断されるものであるため、各家屋に使用されている資材や補正率等について把握する必要が生じてくる。

このため、家屋の地域別特徴分析と同様に、部分別評価方法により評価された家屋及び標準家屋を分析の対象とすることとした。

なお、比準評価方法によって評価された家屋については、地域別特徴分析で行ったのと同様に当該家屋の評価に係る標準家屋と同じ資材や補正率等を用いた家屋としてデータを再構成し、分析の対象に加えることとした。

（２）分析に当たってのデータの整理

サンプル家屋評価データのうち、使用資材に評価基準の再建築費評点基準表における評点項目ではなく、市町村が地域の実情に応じて設定した評点項目（以下、「独自評点項目」という。）が使用されている場合、その名称等が市町村ごとに異なり、比較することが困難である。このため、分析に当たっては、当該資材の評点数については、「０」点と置き換え、該当部分の部分別単位評点及び本体単位評点を再計算した。

このような家屋の棟数割合は、在来工法においては概ね８％、２×４工法においては概ね15％であった。

分析に当たっては、このほか次のように、データの整理等を行った。

・サンプル調査における各部分の使用資材について、施工割合が第２順位となる資材までの合計が部分全体の８割に満たない場合、「一部仕上げなし」のカテゴリーを設定した。

・屋根及び基礎については、計算単位が評価基準において建床面積となっているところ、他の部分と同様に延べ床面積当たりで分析する必要があることから、「施工量の多少」の補正率を合計床面積当たりの値に再計算した。

・屋根において「建材型ソーラーパネル」が資材として使用されている家屋等、他の評点項目の標準評点数と著しく相違する資材が用いられている家屋や、一部の部分別のみが比準評価方法により評価されている等、分析の対象とすることが適当でないと考えられる家屋については、分析の対象から除外した。

（３）本体単位評点

（１）における再計算の後、40,000 点以上 120,000 点未満の範囲に属する家屋を分析の対象とすることとした。

（４）課税床面積

家屋の地域別特徴分析に用いた家屋の範囲と同様に、50 ㎡以上 250 ㎡未満の範囲に属する家屋を分析の対象とすることとした。

（５）階数

サンプル調査においては、在来工法、２×４工法ともに階数の指定はせず、無作為抽出により回答家屋の選定を行った。

このため、階数については、１階建から３階建の家屋について家屋データが提出された。

しかしながら、１階建と３階建家屋については、主要価格形成要因の選定に係る分析の対象とするにはサンプル数が不足しているものと考え、本分析に当たっては、十分なサンプル数を確保する観点から２階建家屋のみを分析の対象とすることとした。

（６）分析に用いた使用資材

家屋の地域別特徴分析に用いたものと同様に、枠組壁体、床組、床仕上に関しては、第２資材までに入力された使用資材を分析に用いることとし、その他の部分に関しては、第１資材に入力された使用資材のみを分析に用いることとした。

（７）地階の有無

家屋の地域別特徴分析に用いた家屋の範囲と同様に、地階が存在しない家屋のみを分析の対象とすることとした。

４．分析に用いた地域区分

前記Ⅲ．における家屋の地域別特徴分析に用いた地域区分と同様、北海道地域、東北地域、関東・甲信地域、北陸地域、東海地域、関西地域、中国・四国地域、九州・沖縄地域の８地域によることとした。

５．分析に用いた家屋の棟数

上記により主要価格形成要因の選定に係る分析に用いる家屋の範囲を定めた結果、分析の対象とした家屋の棟数は、表 14 のとおりであった。

＜表 14：主要価格形成要因の選定に係る分析に用いた家屋の棟数＞

工法	評価方法	地域								計
		北海道	東北	関東・甲信	北陸	東海	関西	中国・四国	九州・沖縄	
在来工法	部分別	162	407	1,088	337	460	357	426	349	3,586
	比準（標準家屋）	0	0	40	0	18	33	2	13	106
	比準（比準家屋）	0	0	193	0	35	132	1	23	384
	計	162	407	1,321	337	513	522	429	385	4,076
２×４工法	部分別	383	356	974	105	530	279	362	418	3,407
	比準（標準家屋）	0	0	40	0	16	24	1	9	90
	比準（比準家屋）	0	0	360	0	50	67	0	48	525
	計	383	356	1,374	105	596	370	363	475	4,022
合計		545	763	2,695	442	1,109	892	792	860	8,098

６．価格形成要因と本体単位評点との相関係数調査

（１）分析の方針

・本体単位評点との相関係数が概ね 0.1 未満となる価格形成要因は、㎡単価方式による家屋評価に当たって補正率を適用する必要性が低いものであるため、本分析における主要価格形成要因の選定から除くこととした。

・価格形成要因間の相関係数が概ね 0.4 以上となる場合においては、本体単位評点との相関関係が小さい価格形成要因を、本分析における主要価格形成要因の選定から除くこととした。

・本体単位評点との相関係数の符号が評価基準に規定される資材に係る標準評点数の序列と矛盾する価格形成要因は、本分析における主要価格形成要因の選定から除くこととした。

（２）相関係数の状況

各価格形成要因と本体単位評点の相関係数の状況は表 15 及び 16 のとおりであった。

<表 15：各価格形成要因と本体単位評点との相関係数の状況：在来工法>

		本体単位評点	合計床面積	真壁柱割合	資材										
					屋根	基礎	外壁	真壁柱	大壁柱	内壁洋室	内壁和室	天井洋室	天井和室	床組	床仕上洋室
本体単位評点		1.0000	0.2512	-0.5731	-0.3461	-0.0443	-0.2393	-0.5264	-0.2258	0.2926	-0.5338	0.2970	-0.5231	0.0417	0.0271
合計床面積		0.2512	1.0000	-0.3280	-0.1743	-0.0211	-0.1063	-0.3890	-0.2468	0.1459	-0.3270	0.1365	-0.3894	0.0330	0.0269
真壁柱割合		-0.5731	-0.3280	1.0000	0.1515	-0.0772	0.0732	0.8112	0.1621	-0.2731	0.5207	-0.2961	0.5976	0.0127	-0.0804
資材	屋根	-0.3461	-0.1743	0.1515	1.0000	0.0715	0.0822	0.1694	0.1004	-0.0339	0.0938	0.0387	0.1467	-0.1463	-0.0914
	基礎	-0.0443	-0.0211	-0.0772	0.0715	1.0000	0.0538	-0.0250	0.0297	0.0087	-0.0193	0.0035	-0.0669	-0.0630	0.0421
	外壁	-0.2393	-0.1063	0.0732	0.0822	0.0538	1.0000	0.0914	-0.0046	-0.0771	0.1484	-0.0645	0.1181	-0.0333	0.0110
	真壁柱	-0.5264	-0.3890	0.8112	0.1694	-0.0250	0.0914	1.0000	0.2407	-0.2378	0.4837	-0.2220	0.5853	-0.0383	-0.0901
	大壁柱	-0.2258	-0.2468	0.1621	0.1004	0.0297	-0.0046	0.2407	1.0000	-0.0961	0.1563	-0.1169	0.1673	-0.0404	-0.0278
	内壁洋室	0.2926	0.1459	-0.2731	-0.0339	0.0087	-0.0771	-0.2378	-0.0961	1.0000	-0.5108	0.3953	-0.3403	0.0408	0.0320
	内壁和室	-0.5338	-0.3270	0.5207	0.0938	-0.0193	0.1484	0.4837	0.1563	-0.5108	1.0000	-0.4522	0.6016	-0.0447	-0.0160
	天井洋室	0.2970	0.1365	-0.2961	0.0387	0.0035	-0.0645	-0.2220	-0.1169	0.3953	-0.4522	1.0000	-0.3627	0.0329	0.0017
	天井和室	-0.5231	-0.3894	0.5976	0.1467	-0.0669	0.1181	0.5853	0.1673	-0.3403	0.6016	-0.3627	1.0000	-0.0243	-0.1174
	床組	0.0417	0.0330	0.0127	-0.1463	-0.0630	-0.0333	-0.0383	-0.0404	0.0408	-0.0447	0.0329	-0.0243	1.0000	0.1185
	床仕上洋室	0.0271	0.0269	-0.0804	-0.0914	0.0421	0.0110	-0.0901	-0.0278	0.0320	-0.0160	0.0017	-0.1174	0.1185	1.0000
	床仕上和室	-0.4595	-0.3161	0.7951	0.1623	-0.0641	0.0610	0.7395	0.1384	-0.1914	0.4378	-0.1844	0.5507	0.0292	-0.0945
	床仕上加算	-0.1756	-0.1796	0.1174	0.0420	0.0110	0.0460	0.1185	0.1363	-0.0798	0.1199	-0.0587	0.1642	-0.0327	0.0023
	建具	-0.1496	-0.1374	0.0024	-0.1579	-0.0212	0.0585	0.0276	0.0482	-0.0230	0.0168	-0.0031	0.0483	0.0228	0.0072
	玄関ユニット	-0.0404	0.0462	-0.0643	-0.0122	-0.0145	0.0029	-0.0526	-0.0663	0.0117	-0.0531	-0.0072	-0.0618	0.0437	0.0467
	その他工事	-0.2001	-0.1035	0.0112	-0.0244	0.0078	0.0714	0.0403	0.0470	-0.0197	0.0564	-0.0278	0.0618	-0.0147	-0.0117
補正係数	屋根_量	-0.4352	-0.3878	0.3306	0.2683	0.0388	0.1144	0.3445	0.2028	-0.1901	0.3103	-0.1772	0.3682	-0.0797	-0.0739
	基礎_量	-0.3679	-0.1328	0.2180	0.0607	0.0113	0.0500	0.2296	0.1063	-0.1204	0.2065	-0.1232	0.2423	-0.0522	-0.0814
	内壁_量	-0.1154	0.1270	-0.0823	0.0102	0.0642	0.0025	-0.0636	0.0077	0.0235	-0.0771	0.0586	-0.0710	-0.0095	-0.0315
	床仕上_量	-0.1103	-0.0158	-0.0083	-0.0110	0.0303	0.0187	0.0094	0.0061	-0.0211	0.0390	-0.0262	0.0108	-0.0514	-0.0328
	建具_量	-0.1166	0.1106	-0.0077	0.0331	-0.0537	-0.0463	-0.0243	-0.0569	0.0079	0.0060	-0.0168	-0.0141	-0.0133	0.0120
	その他工事_量	-0.1418	-0.0411	0.0519	0.0165	0.0386	0.0438	0.0740	0.0117	-0.0180	0.0355	-0.0347	0.0122	-0.0565	0.0077
	屋根_程度	-0.1557	-0.0516	0.0104	-0.0776	0.0205	0.0214	0.0168	0.0070	-0.0071	0.0209	-0.0117	0.0232	0.0128	-0.0174
	基礎_程度	-0.1007	-0.0481	0.0122	-0.0050	-0.1198	0.0147	0.0195	-0.0197	-0.0078	0.0153	0.0077	0.0235	-0.0480	-0.0743
	建具_程度	-0.1270	-0.0769	0.0059	-0.0280	0.1349	-0.0138	0.0333	0.0476	-0.0270	0.0338	-0.0207	-0.0066	-0.0837	0.0618

		資材					補正係数								
		床仕上和室	床仕上加算	建具	玄関ユニット	その他工事	屋根_量	基礎_量	内壁_量	床仕上_量	建具_量	その他工事_量	屋根_程度	基礎_程度	建具_程度
本体単位評点		-0.4595	-0.1756	-0.1496	-0.0404	-0.2001	-0.4352	-0.3679	-0.1154	-0.1103	-0.1166	-0.1418	-0.1557	-0.1007	-0.1270
合計床面積		-0.3161	-0.1796	-0.1374	0.0462	-0.1035	-0.3878	-0.1328	0.1270	-0.0158	0.1106	-0.0411	-0.0516	-0.0481	-0.0769
真壁柱割合		0.7951	0.1174	0.0024	-0.0643	0.0112	0.3306	0.2180	-0.0823	-0.0083	-0.0077	0.0519	0.0104	0.0122	0.0059
資材	屋根	0.1623	0.0420	-0.1579	-0.0122	-0.0244	0.2683	0.0607	0.0102	-0.0110	0.0331	0.0165	-0.0776	-0.0050	-0.0280
	基礎	-0.0641	0.0110	-0.0212	-0.0145	0.0078	0.0388	0.0113	0.0642	0.0303	-0.0537	0.0386	0.0205	-0.1198	0.1349
	外壁	0.0610	0.0460	0.0585	0.0029	0.0714	0.1144	0.0500	0.0025	0.0187	-0.0463	0.0438	0.0214	0.0147	-0.0138
	真壁柱	0.7395	0.1185	0.0276	-0.0526	0.0403	0.3445	0.2296	-0.0636	0.0094	-0.0243	0.0740	0.0168	0.0195	0.0333
	大壁柱	0.1384	0.1363	0.0482	-0.0663	0.0470	0.2028	0.1063	0.0077	0.0061	-0.0569	0.0117	0.0070	-0.0197	0.0476
	内壁洋室	-0.1914	-0.0798	-0.0230	0.0117	-0.0197	-0.1901	-0.1204	0.0235	-0.0211	0.0079	-0.0180	-0.0071	-0.0078	-0.0270
	内壁和室	0.4378	0.1199	0.0168	-0.0531	0.0564	0.3103	0.2065	-0.0771	0.0390	0.0060	0.0355	0.0209	0.0153	0.0338
	天井洋室	-0.1844	-0.0587	-0.0031	-0.0072	-0.0278	-0.1772	-0.1232	0.0586	-0.0262	-0.0168	-0.0347	-0.0117	0.0077	-0.0207
	天井和室	0.5507	0.1642	0.0483	-0.0618	0.0618	0.3682	0.2423	-0.0710	0.0108	-0.0141	0.0122	0.0232	0.0235	-0.0066
	床組	0.0292	-0.0327	0.0228	0.0437	-0.0147	-0.0797	-0.0522	-0.0095	-0.0514	-0.0133	-0.0565	0.0128	-0.0480	-0.0837
	床仕上洋室	-0.0945	0.0023	0.0072	0.0467	-0.0117	-0.0739	-0.0814	-0.0315	-0.0328	0.0120	0.0077	-0.0174	-0.0743	0.0618
	床仕上和室	1.0000	0.1338	0.0109	-0.0380	0.0208	0.3026	0.2191	-0.0709	-0.0282	0.0010	0.0198	0.0250	0.0294	0.0006
	床仕上加算	0.1338	1.0000	0.0430	-0.0004	0.0070	0.2559	0.1951	-0.0157	-0.0141	-0.0346	0.0183	0.0194	-0.0325	0.0369
	建具	0.0109	0.0430	1.0000	0.0016	0.3571	0.0436	0.0147	0.0337	0.0939	-0.1284	-0.0191	0.0882	0.0817	-0.0481
	玄関ユニット	-0.0380	-0.0004	0.0016	1.0000	0.0363	-0.0393	-0.0646	0.0668	-0.0417	-0.0667	0.0097	0.0429	0.0716	0.0860
	その他工事	0.0208	0.0070	0.3571	0.0363	1.0000	0.0463	0.0439	-0.0125	0.0011	-0.0262	-0.0148	0.0599	0.0352	0.0149
補正係数	屋根_量	0.3026	0.2559	0.0436	-0.0393	0.0463	1.0000	0.4598	-0.0359	0.0057	-0.0370	0.0060	0.0027	-0.0093	0.0287
	基礎_量	0.2191	0.1951	0.0147	-0.0646	0.0439	0.4598	1.0000	0.0019	0.0290	0.0186	0.0113	0.0530	-0.0357	0.0526
	内壁_量	-0.0709	-0.0157	0.0337	0.0668	-0.0125	-0.0359	0.0019	1.0000	0.1269	-0.0580	0.0141	0.0255	0.0424	0.0835
	床仕上_量	-0.0282	-0.0141	0.0939	-0.0417	0.0011	0.0057	0.0290	0.1269	1.0000	-0.0329	-0.0110	0.0403	0.0477	0.1044
	建具_量	0.0010	-0.0346	-0.1284	-0.0667	-0.0262	-0.0370	0.0186	-0.0580	-0.0329	1.0000	0.0396	0.0010	-0.0162	-0.0890
	その他工事_量	0.0198	0.0183	-0.0191	0.0097	-0.0148	0.0060	0.0113	0.0141	-0.0110	0.0396	1.0000	0.0292	0.0537	0.1373
	屋根_程度	0.0250	0.0194	0.0882	0.0429	0.0599	0.0027	0.0530	0.0255	0.0403	0.0010	0.0292	1.0000	0.3528	0.0543
	基礎_程度	0.0294	-0.0325	0.0817	0.0716	0.0352	-0.0093	-0.0357	0.0424	0.0477	-0.0162	0.0537	0.3528	1.0000	0.0504
	建具_程度	0.0006	0.0369	-0.0481	0.0860	0.0149	0.0287	0.0526	0.0835	0.1044	-0.0890	0.1373	0.0543	0.0504	1.0000

<表 16：各価格形成要因と本体単位評点との相関係数の状況：２×４工法>

		本体単位評点	合計床面積	資材									
				屋根	天窓	基礎	外壁	枠組壁体	内壁洋室	内壁和室	天井洋室	天井和室	床組
本体単位評点		1.0000	0.0725	-0.1085	-0.1517	-0.0426	-0.2257	-0.0894	-0.4860	-0.2523	0.0608	-0.1530	-0.2360
合計床面積		0.0725	1.0000	-0.1363	-0.1231	-0.0227	-0.0492	-0.0351	-0.0271	-0.1158	0.0533	-0.1768	0.0073
資材	屋根	-0.1085	-0.1363	1.0000	0.0579	-0.0154	0.1738	0.0763	-0.0947	0.0117	-0.0072	0.1218	-0.1928
	天窓	-0.1517	-0.1231	0.0579	1.0000	0.0067	0.0915	0.0582	-0.0168	0.1256	-0.0346	0.0923	0.0049
	基礎	-0.0426	-0.0227	-0.0154	0.0067	1.0000	0.0610	-0.0435	-0.0985	-0.0378	0.0149	-0.0560	0.0208
	外壁	-0.2257	-0.0492	0.1738	0.0915	0.0610	1.0000	0.0011	-0.0756	0.0911	0.0049	0.0522	-0.0021
	枠組壁体	-0.0894	-0.0351	0.0763	0.0582	-0.0435	0.0011	1.0000	0.0481	0.0009	-0.0157	0.0251	0.0425
	内壁洋室	-0.4860	-0.0271	-0.0947	-0.0168	-0.0985	-0.0756	0.0481	1.0000	-0.0271	0.0949	-0.0576	0.1371
	内壁和室	-0.2523	-0.1158	0.0117	0.1256	-0.0378	0.0911	0.0009	-0.0271	1.0000	-0.2580	0.4495	-0.0003
	天井洋室	0.0608	0.0533	-0.0072	-0.0346	0.0149	0.0049	-0.0157	0.0949	-0.2580	1.0000	-0.2654	0.0654
	天井和室	-0.1530	-0.1768	0.1218	0.0923	-0.0560	0.0522	0.0251	-0.0576	0.4495	-0.2654	1.0000	-0.0628
	床組	-0.2360	0.0073	-0.1928	0.0049	0.0208	-0.0021	0.0425	0.1371	-0.0003	0.0654	-0.0628	1.0000
	床仕上洋室	-0.0964	0.0610	-0.1169	0.0125	0.0454	-0.0552	0.0381	0.0102	0.0473	-0.0046	-0.0108	0.1828
	床仕上和室	0.0284	0.0498	0.0979	-0.1240	0.0600	0.0303	-0.0331	-0.0397	-0.1161	0.0527	0.0723	0.0619
	建具	-0.2168	-0.0584	-0.2026	0.0602	-0.1221	-0.0743	-0.0010	0.0333	0.0788	0.0014	0.0393	0.0095
	玄関ユニット	-0.0396	0.0418	-0.0601	0.0135	-0.0190	0.0294	-0.1001	-0.0620	0.0033	0.0239	-0.0098	0.1271
	その他工事	-0.1549	-0.1200	0.0039	0.0619	-0.0355	0.0456	-0.0405	-0.0445	0.0078	0.0228	0.0359	0.0411
補正係数	屋根_量	-0.1744	-0.2036	0.1610	0.1092	0.0348	0.0167	0.0179	-0.0226	0.0914	-0.0149	0.0841	0.0405
	基礎_量	-0.2218	0.0072	-0.0028	0.0232	-0.0351	-0.0074	0.0119	0.0436	0.0567	0.0015	0.0417	0.0020
	柱_量	-0.2399	0.0941	-0.1252	-0.0164	-0.0097	-0.0850	-0.0901	0.0257	0.0063	-0.0097	-0.0284	0.0687
	建具_量	-0.1687	0.0911	-0.0640	0.0128	-0.0072	0.0604	-0.0095	-0.0087	-0.0246	0.0160	-0.0038	0.1537
	屋根_程度	-0.2048	-0.0373	-0.0883	0.0063	-0.0087	-0.0067	-0.0182	0.0858	0.0089	0.0126	-0.0129	0.1252
	柱_程度	-0.1630	-0.0358	-0.0411	0.0032	-0.0603	-0.0611	-0.0135	0.1609	-0.0055	-0.0104	0.0031	0.0160
	床仕上_程度	-0.1030	-0.0458	0.0069	0.0694	-0.0219	0.0067	0.0461	0.0105	0.0052	0.0607	-0.0226	0.0178

		資材					補正係数						
		床仕上洋室	床仕上和室	建具	玄関ユニット	その他工事	屋根_量	基礎_量	柱_量	建具_量	屋根_程度	柱_程度	床仕上_程度
本体単位評点		-0.0964	0.0284	-0.2168	-0.0396	-0.1549	-0.1744	-0.2218	-0.2399	-0.1687	-0.2048	-0.1630	-0.1030
合計床面積		0.0610	0.0498	-0.0584	0.0418	-0.1200	-0.2036	0.0072	0.0941	0.0911	-0.0373	-0.0358	-0.0458
資材	屋根	-0.1169	0.0979	-0.2026	-0.0601	0.0039	0.1610	-0.0028	-0.1252	-0.0640	-0.0883	-0.0411	0.0069
	天窓	0.0125	-0.1240	0.0602	0.0135	0.0619	0.1092	0.0232	-0.0164	0.0128	0.0063	0.0032	0.0694
	基礎	0.0454	0.0600	-0.1221	-0.0190	-0.0355	0.0348	-0.0351	-0.0097	-0.0072	-0.0087	-0.0603	-0.0219
	外壁	-0.0552	0.0303	-0.0743	0.0294	0.0456	0.0167	-0.0074	-0.0850	0.0604	-0.0067	-0.0611	0.0067
	枠組壁体	0.0381	-0.0331	-0.0010	-0.1001	-0.0405	0.0179	0.0119	-0.0901	-0.0095	-0.0182	-0.0135	0.0461
	内壁洋室	0.0102	-0.0397	0.0333	-0.0620	-0.0445	-0.0226	0.0436	0.0257	-0.0087	0.0858	0.1609	0.0105
	内壁和室	0.0473	-0.1161	0.0788	0.0033	0.0078	0.0914	0.0567	0.0063	-0.0246	0.0089	-0.0055	0.0052
	天井洋室	-0.0046	0.0527	0.0014	0.0239	0.0228	-0.0149	0.0015	-0.0097	0.0160	0.0126	-0.0104	0.0607
	天井和室	-0.0108	0.0723	0.0393	-0.0098	0.0359	0.0841	0.0417	-0.0284	-0.0038	-0.0129	0.0031	-0.0226
	床組	0.1828	0.0619	0.0095	0.1271	0.0411	0.0405	0.0020	0.0687	0.1537	0.1252	0.0160	0.0178
	床仕上洋室	1.0000	-0.1284	0.0094	0.0592	-0.0193	-0.0254	-0.0165	0.0235	0.0778	0.0303	0.0225	0.0003
	床仕上和室	-0.1284	1.0000	-0.0642	-0.0019	0.0064	0.0303	0.0223	-0.0939	0.1097	-0.0090	-0.0091	-0.0127
	建具	0.0094	-0.0642	1.0000	0.0185	0.2435	-0.0565	0.0051	0.0512	0.0105	0.0662	0.1267	0.0800
	玄関ユニット	0.0592	-0.0019	0.0185	1.0000	0.0029	-0.0295	-0.0442	-0.0040	-0.0119	0.0392	0.0306	-0.0424
	その他工事	-0.0193	0.0064	0.2435	0.0029	1.0000	0.0188	-0.0019	-0.0037	-0.0515	0.0521	-0.0010	0.0902
補正係数	屋根_量	-0.0254	0.0303	-0.0565	-0.0295	0.0188	1.0000	0.2806	-0.0466	-0.0679	0.0295	-0.0295	-0.0129
	基礎_量	-0.0165	0.0223	0.0051	-0.0442	-0.0019	0.2806	1.0000	0.0053	0.0103	0.0393	0.0152	0.0297
	柱_量	0.0235	-0.0939	0.0512	-0.0040	-0.0037	-0.0466	0.0053	1.0000	-0.1535	0.0845	-0.0967	-0.0246
	建具_量	0.0778	0.1097	0.0105	-0.0119	-0.0515	-0.0679	0.0103	-0.1535	1.0000	0.0217	0.0218	0.0111
	屋根_程度	0.0303	-0.0090	0.0662	0.0392	0.0521	0.0295	0.0393	0.0845	0.0217	1.0000	0.0190	0.0251
	柱_程度	0.0225	-0.0091	0.1267	0.0306	-0.0010	-0.0295	0.0152	-0.0967	0.0218	0.0190	1.0000	0.1501
	床仕上_程度	0.0003	-0.0127	0.0800	-0.0424	0.0902	-0.0129	0.0297	-0.0246	0.0111	0.0251	0.1501	1.0000

（３）価格形成要因の選定

表 15 及び 16 に基づき、原則として、

・本体部分単位評点との相関係数が大きいもの

・他の価格形成要因との相関係数が小さいもの

を選定するとの観点から、以下のとおりの価格形成要因を選定した。

①在来工法

・合計床面積

・真壁柱割合

・使用資材（部分別）：屋根、外壁、大壁柱、床仕上（加算項目）、建具、その他工事

・補正係数における施工量の多少

：屋根、内壁、床仕上、建具、その他工事

・補正係数における施工の程度

：屋根、基礎、建具

②２×４工法

・合計床面積

・使用資材（部分別）：屋根、天窓、外壁、内壁（洋室部分）、和室用天井、床組、建具、その他工事

・補正係数における施工量の多少

：屋根、基礎、柱、建具

・補正係数における施工の程度

：屋根、柱、床仕上

７．重回帰分析による価格形成要因の特徴分析

（１）８地域区分における価格形成要因の特徴

前記６．（３）において選定した価格形成要因について、北海道地域、東北地域、関東・甲信地域、北陸地域、東海地域、関西地域、中国・四国地域及び九州・沖縄地域の８地域区分における重回帰分析を行い、全国及び地域別の特徴を分析した。

①在来工法における分析結果と主な特徴

各価格形成要因の重回帰分析結果は表 17 のとおりであった（各指標の説明については 52 ページ参照）。

全国における P 値については、外壁資材の板張（上）と施工の程度（屋根）の 0.95～1.05 については、高い値となったが、各価格形成要因の値は問題なく、このモデルの帰無仮説は棄却されたと推測された。

なお、信頼水準９５％の範囲において、重回帰分析を行ったところ、

同様の結果が示された。

②２×４工法における分析結果と主な特徴

①と同様に行った８地域区分における各価格形成要因の重回帰分析結果は表 18 のとおりであった。

全国におけるＰ値については、施工量の多少（屋根）の 0.65～0.75、同（基礎）の 0.65～0.75 及び施工の程度（屋根）の 0.95～1.05 については、高い値となったが、各価格形成要因の値は問題なく、このモデルの帰無仮説は棄却されたと推測された。

なお、信頼水準９５％の範囲において、同様に重回帰分析を行ったところ、同様の結果が示された。

（２）６地域区分における価格形成要因の特徴

（１）においてカテゴリー区分の総数の５倍以上のサンプル家屋評価データ数を満たさない地域については、これまでの分析において、地域的傾向が比較的類似する東北地域と北陸地域、中国・四国地域と九州・沖縄地域をそれぞれ統合して地域当たりデータ数を増やすこととし、北海道地域、東北・北陸地域、関東・甲信地域、東海地域、関西地域及び中国・四国・九州・沖縄地域の６地域区分を作成し、（１）と同様に重回帰分析を実施した。

分析結果については、在来工法は表 19、２×４工法は表 20 のとおりであった。

なお、信頼水準９５％の範囲において、同様に重回帰分析を行ったところ、同様の結果が示された。

<表 17：重回帰分析の結果（８地域区分）：在来工法>

価格形成要因	カテゴリ区分	全国				北海道				東北				関東・甲信				北陸			
		データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF
定数項			127,325	0.000			109,507	0.000			134,989	0.000			129,505	0.000			127,304	0.000	
合計床面積	５０～７５㎡	62	0	0.000		1	0	0.000		1	0	0.000		33	0	0.000		3	0	0.000	
	７５～１００㎡	727	-1,527	0.003		11	-5,862	0.256		28	-970	0.803		407	-1,039	0.072		27	-4,730	0.009	
	１００～１２５㎡	1,587	-2,256	0.000		74	-6,245	0.202		139	-2,351	0.538		493	-1,455	0.012		113	-3,320	0.055	
	１２５～１５０㎡	996	-2,808	0.000		49	-6,375	0.190		124	-3,336	0.384		253	-1,781	0.004		94	-4,371	0.013	
	１５０～１７５㎡	390	-3,399	0.000		16	-14,271	0.008		51	-3,551	0.360		78	-2,162	0.002		55	-4,775	0.008	
	１７５～２００㎡	202	-2,870	0.000		7	-8,019	0.127		44	-3,809	0.326		39	-2,175	0.007		26	-4,224	0.024	
	２００㎡以上	112	-4,180	0.000	1.055	4	-6,479	0.274	1.264	20	-4,795	0.227	1.124	18	-1,307	0.181	1.081	19	-6,933	0.000	1.133
真壁柱割合	３０％以上	96	0	0.000		4	0	0.000		7	0	0.000		23	0	0.000		6	0	0.000	
	２０～３０％	110	-6,043	0.000		1	7,615	0.281		16	-4,431	0.013		22	-8,337	0.000		10	-6,823	0.000	
	１０～２０％	468	-9,803	0.000		1	1,865	0.778		50	-8,285	0.000		113	-12,354	0.000		43	-10,286	0.000	
	１～１０％	339	-13,110	0.000		1	5,195	0.414		50	-10,321	0.000		82	-16,148	0.000		30	-13,740	0.000	
	真壁柱なし	3,063	-15,109	0.000	1.053	155	5,692	0.036	1.271	284	-13,159	0.000	1.133	1,081	-17,913	0.000	1.089	248	-16,514	0.000	1.205
屋根資材	瓦（上）	20	0	0.000		1	0	0.000		1	0	0.000		8	0	0.000		1	0	0.000	
	瓦（中）	1,527	-6,772	0.000						101	-7,550	0.048		406	-5,969	0.000		154	-3,882	0.197	
	瓦（並）	231	-8,260	0.000		1	650	0.761		11	-7,508	0.059		38	-6,838	0.000		10	-5,685	0.069	
	化粧スレート	1,381	-9,649	0.000		3	-6,944	0.109		38	-10,611	0.006		715	-8,485	0.000		42	-6,616	0.031	
	金属板ステンレス板	39	-8,755	0.000				0.000		2	-20,784	0.000		16	-6,064	0.000		10	-5,948	0.058	
	金属板鋼板	842	-10,872	0.000		153	-3,726	0.007		250	-12,776	0.001		127	-9,277	0.000		119	-7,840	0.010	
	一部仕上げなし	36	-13,212	0.000	1.060	4	-9,346	0.012	1.245	4	-17,107	0.000	1.091	11	-12,548	0.000	1.080	1	-9,389	0.027	1.112
外壁資材	タイル	103	0	0.000		16	0	0.000		15	0	0.000		33	0	0.000		3	0	0.000	
	板張　上	22	623	0.506						1	3,133	0.433		3	1,356	0.495					
	モルタル色吹付	497	-4,906	0.000		3	-7,446	0.083		28	-8,152	0.000		229	-5,195	0.000		13	-6,133	0.001	
	サイディング	3,399	-6,005	0.000		142	-8,278	0.000		362	-10,150	0.000		1,048	-6,058	0.000		318	-7,495	0.000	
	板張　並	25	-7,307	0.000		1	-11,878	0.044		1	-16,745	0.000		4	-8,748	0.000		2	-15,577	0.000	
	鋼板　平板	24	-5,746	0.000										4	-8,677	0.000					
	その他	6	-9,211	0.000	1.023				1.394				1.090				1.056	1	-10,528	0.002	1.169
大壁柱資材	12.0cm	747	0	0.000		4	0	0.000		105	0	0.000		158	0	0.000		176	0	0.000	
	10.0cm	3,305	-1,310	0.000		158	-1,577	0.573		301	-2,101	0.000		1,159	-1,564	0.000		161	-126	0.749	
	無	24	-5,138	0.000	1.049				1.187	1	-279	0.943	1.128	4	-3,917	0.020	1.101				1.300
床仕上加算	有	932	0	0.000		13	0	0.000		164	0	0.000		280	0	0.000		55	0	0.000	
	無	3,144	-867	0.000	1.068	149	-1,195	0.486	1.275	243	-454	0.304	1.185	1,041	-96	0.693	1.162	282	-383	0.431	1.187
建具資材	上　または　上・中混在	226	0	0.000		40	0	0.000		110	0	0.000		26	0	0.000		10	0	0.000	
	中	3,727	-2,296	0.000		120	7,744	0.000		296	-4,293	0.000		1,267	-6,964	0.000		324	549	0.619	
	並	123	-6,282	0.000	1.162	2	-12,344	0.032	1.674	1	-10,530	0.007	1.165	28	-10,649	0.000	1.335	3	-4,884	0.051	1.309
その他工事資材	上	50	0	0.000		3	0	0.000		17	-4,294	0.000		10	0	0.000		2	0	0.000	
	中	3,913	-6,012	0.000		158	-20,316	0.000		384	-8,174	0.000		1,301	-3,400	0.003		330	-6,264	0.007	
	並	113	-9,707	0.000	1.101	1	-9,824	0.323	1.877	6	0	0.000	1.138	10	-8,435	0.000	1.175	5	-11,443	0.000	1.213
屋根補正_量	０．７５以上	211	0	0.000		7	0	0.000		42	0	0.000		40	0	0.000		11	0	0.000	
	０．６５～０．７５	478	-3,554	0.000		11	-7,763	0.008		74	-3,050	0.000		105	-2,994	0.000		42	-3,076	0.008	
	０．５５～０．６５	1,076	-4,397	0.000		32	-7,070	0.007		125	-4,787	0.000		286	-3,797	0.000		93	-4,461	0.000	
	０．４５～０．５５	1,930	-5,345	0.000		76	-7,051	0.006		128	-5,107	0.000		790	-4,819	0.000		141	-5,551	0.000	
	０．３５～０．４５	261	-5,988	0.000		29	-8,496	0.002		25	-4,381	0.000		74	-5,308	0.000		33	-7,380	0.000	
	０．３５未満	120	-7,293	0.000	1.066	7	-5,936	0.062	1.348	13	-4,789	0.000	1.118	26	-7,681	0.000	1.095	17	-6,447	0.000	1.189

価格形成要因	カテゴリ区分	全国				北海道				東北				関東・甲信				北陸			
		データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF
内壁補正_量	１．２５以上	95	0	0.000		11	0	0.000		11	0	0.000		17	0	0.000		4	0	0.000	
	１．１５～１．２５	345	-1,122	0.013		12	-5,255	0.044		34	-1,656	0.242		85	-84	0.921		7	-2,462	0.198	
	１．０５～１．１５	898	-2,433	0.000		50	-5,901	0.005		82	-2,275	0.088		231	-959	0.230		36	-4,826	0.004	
	０．９５～１．０５	2,144	-2,496	0.000		71	-7,214	0.001		196	-2,523	0.058		778	-925	0.237		243	-4,379	0.006	
	０．８５～０．９５	274	-4,147	0.000		14	-7,157	0.012		42	-3,659	0.012		75	-2,310	0.007		31	-6,042	0.000	
	０．７５～０．８５	160	-4,454	0.000		3	-11,207	0.012		25	-3,770	0.015		77	-3,206	0.000		8	-10,226	0.000	
	０．７５未満	160	-5,183	0.000	1.021	1	12,109	0.093	1.359	17	-5,512	0.001	1.131	58	-4,056	0.000	1.043	8	-6,096	0.002	1.156
床仕上補正_量	１．０５以上	98	0	0.000		6	0	0.000		18	0	0.000		11	0	0.000		4	0	0.000	
	０．９５～１．０５	3,955	-3,233	0.000		156	-1,381	0.593		389	-3,681	0.000		1,291	-2,976	0.003		333	-3,841	0.031	
	０．９５未満	23	-4,158	0.000	1.052				1.336				1.161	19	-4,609	0.001	1.230				1.266
建具補正_量	１．０５以上	93	0	0.000		33	0	0.000		12	0	0.000		13	0	0.000		1	0	0.000	
	０．９５～１．０５	3,307	-2,602	0.000		44	-1,631	0.275		304	-5,343	0.000		1,211	-4,273	0.000		288	-4,501	0.157	
	０．８５～０．９５	149	-2,482	0.000		15	-1,113	0.544		22	-4,415	0.003		13	-6,021	0.000		23	-3,982	0.223	
	０．７５～０．８５	205	-3,940	0.000		21	-4,280	0.008		32	-7,432	0.000		35	-6,421	0.000		10	-4,175	0.218	
	０．６５～０．７５	134	-4,729	0.000		13	-2,779	0.176		13	-7,825	0.000		20	-7,519	0.000		5	-3,717	0.293	
	０．５５～０．６５	94	-6,204	0.000		4	-10,510	0.001		11	-8,463	0.000		16	-7,846	0.000		6	-9,129	0.008	
	０．５５未満	94	-7,501	0.000	1.020	32	-5,169	0.001	1.288	13	-9,028	0.000	1.112	13	-9,094	0.000	1.051	4	-9,423	0.008	1.168
その他工事補正_量	１．２５以上	177	0	0.000		1	0	0.000		25	0	0.000		54	0	0.000		7	0	0.000	
	１．１５～１．２５	422	-2,434	0.000		9	1,974	0.817		25	-1,687	0.162		139	-1,762	0.001		23	-2,772	0.051	
	１．０５～１．１５	829	-2,667	0.000		28	-3,648	0.664		88	-3,559	0.001		279	-2,326	0.000		60	-3,019	0.025	
	０．９５～１．０５	2,442	-2,983	0.000		117	-5,364	0.517		226	-2,806	0.003		800	-2,433	0.000		238	-3,283	0.011	
	０．８５～０．９５	125	-4,093	0.000		1	6,071	0.526		27	-3,824	0.001		34	-4,330	0.000		3	-9,404	0.000	
	０．８５未満	81	-5,196	0.000	1.029	6	1,531	0.857	1.347	16	-3,422	0.008	1.133	15	-5,001	0.000	1.133	6	-5,290	0.007	1.194
屋根補正_程度	１．０５以上	199	0	0.000		42	0	0.000		61	0	0.000		29	0	0.000		33	0	0.000	
	０．９５～１．０５	3,676	129	0.666		103	-1,338	0.223		337	-517	0.399		1,226	835	0.208		297	-781	0.209	
	０．７５～０．９５	33	-2,744	0.000		9	3,639	0.113		1	-3,519	0.367		3	-3,133	0.112		1	19,873	0.000	
	０．５５～０．７５	106	-4,013	0.000		4	-9,207	0.016		5	-4,962	0.060		40	-3,389	0.001		3	-6,109	0.190	
	０．５５未満	62	-3,919	0.000	1.153	4	-10,100	0.005	1.380	3	-1,192	0.690	1.238	23	-2,774	0.013	1.224	3	-4,514	0.233	1.679
基礎補正_程度	１．１５以上	63	0	0.000		4	0	0.000		9	0	0.000		10	0	0.000		5	0	0.000	
	１．０５～１．１５	2,046	-2,027	0.000		74	3,382	0.353		242	-1,828	0.221		642	-1,887	0.074		193	1,407	0.332	
	０．９５～１．０５	1,808	-2,173	0.000		74	3,633	0.321		143	-1,621	0.277		617	-1,805	0.087		134	1,453	0.319	
	０．９５未満	159	-2,823	0.000	1.191	10	2,452	0.584	1.514	13	-2,573	0.253	1.332	52	-2,823	0.028	1.270	5	-577	0.899	1.669
建具補正_程度	１．１５以上	597	0	0.000		35	0	0.000		118	0	0.000		89	0	0.000		34	0	0.000	
	１．０５～１．１５	511	-1,471	0.000		3	-2,099	0.533		40	-841	0.291		82	-1,091	0.034		83	-2,096	0.003	
	０．９５～１．０５	2,891	-2,080	0.000		110	1,087	0.435		241	-2,316	0.000		1,108	-3,652	0.000		220	-1,389	0.033	
	０．９５未満	77	-2,303	0.000	1.054	14	3,402	0.106	1.380	8	-2,826	0.075	1.202	42	-3,641	0.000	1.216				1.269

データ件数	4076	162	407	1321	337
自由度調整隅決定係数	0.6581	0.5350	0.7100	0.7357	0.7863
AIC	78,968	3,241	7,897	25,050	6,355

※網掛部分は分析に使用できなかった項目

価格形成要因	カテゴリ区分	東海				関西				中国・四国				九州・沖縄			
		データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF
定数項			138,575	0.000			136,271	0.000			112,324	0.000			140,168	0.000	
合計床面積	５０～７５㎡	4	0	0.000		10	0	0.000		5	0	0.000		5	0	0.000	
	７５～１００㎡	42	-11,431	0.000		145	-228	0.841		36	2,143	0.237		31	-3,176	0.226	
	１００～１２５㎡	200	-12,421	0.000		233	-1,485	0.190		174	1,644	0.338		161	-5,739	0.022	
	１２５～１５０㎡	156	-13,560	0.000		84	-1,132	0.342		125	865	0.618		111	-5,646	0.027	
	１５０～１７５㎡	57	-14,701	0.000		27	-1,401	0.289		48	-110	0.952		58	-6,534	0.012	
	１７５～２００㎡	35	-14,461	0.000		11	-1,937	0.237		26	769	0.682		14	-4,650	0.101	
	２００㎡以上	19	-15,079	0.000	1.105	12	-2,128	0.196	1.154	15	-2,227	0.274	1.114	5	-9,081	0.011	1.189
真壁柱割合	３０%以上	11	0	0.000		8	0	0.000		24	0	0.000		13	0	0.000	
	２０～３０%	19	-4,532	0.009		14	-7,900	0.000		19	-5,766	0.000		9	-8,270	0.000	
	１０～２０%	75	-9,159	0.000		75	-10,418	0.000		61	-9,569	0.000		50	-10,466	0.000	
	１～１０%	70	-12,153	0.000		29	-13,911	0.000		45	-13,272	0.000		32	-17,162	0.000	
	真壁柱なし	338	-14,765	0.000	1.155	396	-15,901	0.000	1.137	280	-14,974	0.000	1.180	281	-15,689	0.000	1.153
屋根資材	瓦（上）	3	0	0.000		3	0	0.000		247	0	0.000		3	0	0.000	
	瓦（中）	306	-10,324	0.000		108	-5,965	0.009		37	-919	0.190		205	-9,627	0.004	
	瓦（並）	11	-9,889	0.000		115	-6,497	0.005		77	-3,522	0.000		8	-13,082	0.000	
	化粧スレート	119	-12,984	0.000		259	-7,438	0.001		2	547	0.835		128	-14,208	0.000	
	金属板ステンレス板	3	-12,384	0.000		3	-6,680	0.031		59	-5,025	0.000		3	-14,013	0.001	
	金属板鋼板	69	-13,449	0.000		30	-8,670	0.000		7	-7,356	0.000		35	-14,794	0.000	
	一部仕上げなし	2	-12,844	0.001	1.113	4	-6,608	0.015	1.204				1.137	3	-19,212	0.000	1.156
外壁資材	タイル	18	0	0.000		8	0	0.000		6	0	0.000		4	0	0.000	
	板張　上	1	-3,682	0.382		7	884	0.649		7	1,788	0.424		3	-2,022	0.571	
	モルタル色吹付	49	-1,910	0.089		66	-5,844	0.000		75	-2,883	0.073		34	-5,471	0.023	
	サイディング	424	-2,614	0.010		434	-6,342	0.000		334	-4,023	0.010		337	-7,749	0.001	
	板張　並	6	-14,284	0.000		3	-1,432	0.566		2	333	0.915		6	-6,157	0.043	
	鋼板　平板	13	-2,464	0.126		2	-6,976	0.014		4	-3,567	0.166		1	-56	0.992	
	その他	2	-7,901	0.012	1.110	2	-8,177	0.002	1.141	1	-1,033	0.846	1.168				1.129
大壁柱資材	12.0cm	106	0	0.000		56	0	0.000		63	0	0.000		79	0	0.000	
	10.0cm	394	-536	0.259		464	-1,022	0.048		363	-1,731	0.003		305	-1,198	0.070	
	無	13	-4,840	0.000	1.123	2	-4,554	0.081	1.157	3	-15,148	0.000	1.229	1	-1,474	0.738	1.110
床仕上加算	有	107	0	0.000		130	0	0.000		95	0	0.000		88	0	0.000	
	無	406	-1,154	0.015	1.135	392	-2,372	0.000	1.155	334	613	0.216	1.202	297	-1,718	0.004	1.138
建具資材	上　または　上・中混在	5	0	0.000		5	0	0.000		8	0	0.000		22	0	0.000	
	中	499	-4,217	0.026		461	-1,009	0.607		409	-4,005	0.009		351	400	0.728	
	並	9	-6,671	0.012	1.269	56	-5,088	0.014	1.372	12	-6,345	0.002	1.225	12	-3,357	0.075	1.219
その他工事資材	上	1	0	0.000		10	0	0.000		2	0	0.000		5	0	0.000	
	中	494	-1,914	0.624		464	-5,532	0.000		417	-5,981	0.069		365	-10,348	0.000	
	並	18	-5,785	0.156	1.131	48	-8,771	0.000	1.380	10	-9,057	0.008	1.242	15	-12,774	0.000	1.278
屋根補正_量	０．７５以上	26	0	0.000		7	0	0.000		34	0	0.000		44	0	0.000	
	０．６５～０．７５	71	-4,470	0.000		36	-2,860	0.077		58	-4,360	0.000		81	-3,859	0.000	
	０．５５～０．６５	171	-5,412	0.000		126	-5,039	0.002		115	-4,929	0.000		128	-4,144	0.000	
	０．４５～０．５５	210	-5,970	0.000		302	-6,229	0.000		180	-6,682	0.000		103	-4,797	0.000	
	０．３５～０．４５	23	-8,104	0.000		31	-6,074	0.000		30	-6,222	0.000		16	-5,337	0.000	
	０．３５未満	12	-8,582	0.000	1.152	20	-10,038	0.000	1.236	12	-8,980	0.000	1.171	13	-5,987	0.001	1.165

価格形成要因	カテゴリ区分	東海				関西				中国・四国				九州・沖縄			
		データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF
内壁補正_量	１．２５以上	18	0	0.000		13	0	0.000		9	0	0.000		12	0	0.000	
	１．１５～１．２５	78	-3,521	0.001		35	-1,148	0.311		45	-1,423	0.314		49	-1,629	0.287	
	１．０５～１．１５	168	-5,256	0.000		117	-2,302	0.028		115	-4,269	0.002		99	-1,216	0.406	
	０．９５～１．０５	207	-4,922	0.000		294	-2,925	0.004		185	-4,376	0.001		170	-1,241	0.388	
	０．８５～０．９５	25	-5,284	0.000		25	-6,107	0.000		29	-5,660	0.000		33	-3,814	0.018	
	０．７５～０．８５	7	-5,666	0.003		13	-4,366	0.001		22	-4,433	0.004		5	-5,422	0.032	
	０．７５未満	10	-7,812	0.000	1.106	25	-4,171	0.001	1.147	24	-7,251	0.000	1.113	17	-6,481	0.001	1.120
床仕上補正_量	１．０５以上	41	0	0.000		6	0	0.000		5	0	0.000		7	0	0.000	
	０．９５～１．０５	472	-2,093	0.006		516	-7,914	0.000		423	-576	0.741		375	-3,347	0.056	
	０．９５未満				1.221				1.257	1	1,746	0.678	1.089	3	-5,684	0.096	1.121
建具補正_量	１．０５以上	5	0	0.000		6	0	0.000		12	0	0.000		11	0	0.000	
	０．９５～１．０５	421	-973	0.623		486	-4,471	0.001		289	-389	0.756		264	-2,127	0.159	
	０．８５～０．９５	8	-625	0.798		2	-5,864	0.035		41	-829	0.549		25	-169	0.924	
	０．７５～０．８５	34	-868	0.679		11	-4,372	0.013		25	-1,217	0.404		37	-2,941	0.075	
	０．６５～０．７５	25	-2,573	0.239		7	-6,960	0.000		30	-4,113	0.004		21	-3,665	0.046	
	０．５５～０．６５	13	-4,798	0.037		8	-7,480	0.000		21	-4,452	0.003		15	-5,240	0.008	
	０．５５未満	7	-5,131	0.043	1.096	2	-9,087	0.002	1.120	11	-6,785	0.000	1.116	12	-8,083	0.000	1.120
その他工事補正_量	１．２５以上	22	0	0.000		16	0	0.000		34	0	0.000		18	0	0.000	
	１．１５～１．２５	64	-2,186	0.028		81	-2,447	0.015		61	-2,291	0.006		20	-2,652	0.079	
	１．０５～１．１５	79	-2,539	0.012		111	-1,003	0.273		79	-3,271	0.000		105	-3,830	0.001	
	０．９５～１．０５	314	-3,456	0.000		303	-2,365	0.009		225	-2,811	0.000		219	-4,731	0.000	
	０．８５～０．９５	30	-5,407	0.000		10	-3,547	0.015		11	-4,749	0.000		9	-2,881	0.129	
	０．８５未満	4	-7,576	0.001	1.110	1	-13,876	0.000	1.213	19	-4,031	0.000	1.098	14	-6,839	0.000	1.109
屋根補正_程度	１．０５以上	8	0	0.000		15	0	0.000		5	0	0.000		6	0	0.000	
	０．９５～１．０５	491	-306	0.835		485	-1,969	0.054		402	-221	0.909		335	-3,176	0.112	
	０．７５～０．９５	4	-9,834	0.000		2	-2,347	0.370		7	-4,072	0.098		6	-8,289	0.003	
	０．５５～０．７５	5	1,863	0.646		10	-4,689	0.033		12	-9,274	0.000		27	-5,936	0.009	
	０．５５未満	5	5,037	0.223	1.371	10	-7,162	0.001	1.364	3	-10,861	0.004	1.334	11	-9,191	0.000	1.198
基礎補正_程度	１．１５以上	4	0	0.000		10	0	0.000		7	0	0.000		14	0	0.000	
	１．０５～１．１５	243	-3,945	0.059		238	-4,524	0.000		264	-725	0.632		150	-890	0.502	
	０．９５～１．０５	254	-4,687	0.025		256	-4,053	0.000		140	-378	0.806		190	-2,226	0.094	
	０．９５未満	12	-10,953	0.006	1.563	18	-3,290	0.121	1.462	18	507	0.812	1.308	31	-1,771	0.308	1.245
建具補正_程度	１．１５以上	100	0	0.000		65	0	0.000		61	0	0.000		95	0	0.000	
	１．０５～１．１５	63	-1,169	0.111		48	-2,094	0.006		128	-1,751	0.006		64	-2,483	0.001	
	０．９５～１．０５	350	-1,857	0.001		403	-3,332	0.000		237	-2,124	0.000		222	-1,138	0.070	
	０．９５未満				1.192	6	-5,734	0.000	1.212	3	-1,419	0.557	1.148	4	-9,587	0.000	1.172

データ件数	513	522	429	385
自由度調整隅決定係数	0.6230	0.7066	0.7534	0.7110
AIC	9,984	9,954	8,288	7,593

＜表 18：重回帰分析の結果（８地域区分）：２×４工法＞

価格形成要因	カテゴリ区分	全国				北海道				東北				関東				北陸			
		データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF
定数項			127,969	0.000			120,946	0.000			117,209	0.000			133,572	0.000			95,867	0.000	
合計床面積	５０～７５㎡	63	0	0.000		1	0	0.000		20	0	0.000		32	0	0.000		1	0	0.000	
	７５～１００㎡	614	-769	0.084		22	-12,490	0.006		29	154	0.868		350	-575	0.259		6	3,014	0.284	
	１００～１２５㎡	1,953	-808	0.062		192	-14,035	0.002		154	-421	0.595		641	-485	0.335		25	2,232	0.401	
	１２５～１５０㎡	941	-1,283	0.004		128	-14,415	0.001		115	-2,082	0.011		223	-565	0.283		35	2,277	0.394	
	１５０～１７５㎡	270	-1,381	0.004		23	-14,088	0.002		24	-133	0.897		74	-1,095	0.067		22	2,386	0.384	
	１７５～２００㎡	116	-1,145	0.032		12	-16,050	0.000		11	-236	0.848		39	-455	0.500		11	2,921	0.295	
	２００㎡以上	65	-1,561	0.010	1.037	5	-15,653	0.002	1.122	3	-2,773	0.169	1.124	17	-2,116	0.014	1.060	3	-4,914	0.121	1.219
屋根資材	瓦（上）	7	0	0.000		3	0	0.000		1	0	0.000		2	0	0.000					
	瓦（中）	870	-2,895	0.023						38	-15	0.996		229	-6,019	0.002		60	0	0.000	
	瓦（並）	303	-4,231	0.001		2	1,424	0.761		10	-3,787	0.246		98	-6,573	0.001		8	-2,721	0.049	
	化粧スレート	2,019	-5,146	0.000		34	-4,009	0.109		124	-4,076	0.195		966	-7,771	0.000		15	-4,163	0.000	
	金属板ステンレス板	36	-6,869	0.000										8	-6,204	0.004					
	金属板鋼板	731	-6,826	0.000		338	-6,409	0.007		182	-5,384	0.088		54	-10,133	0.000		19	-2,623	0.011	
	一部仕上げなし	56	-9,622	0.000	1.074	6	-7,236	0.012	1.191	1	-11,680	0.008	1.172	19	-13,360	0.000	1.059	1	-563	0.828	1.328
天窓	開閉式+固定式	12	0	0.000						5	0	0.000		2	0	0.000					
	開閉式	71	-2,219	0.036		2	0	0.000		14	-1,278	0.440		36	-531	0.799					
	固定式	331	-1,663	0.096		16	-480	0.886		39	-1,029	0.502		140	489	0.811		5	0	0.000	
	無	3,608	-3,417	0.001	1.028	365	-3,160	0.334	1.161	298	-2,784	0.066	1.137	1,198	-1,817	0.372	1.081	98	-5,192	0.006	1.624
外壁資材	タイル	171	0	0.000		18	0	0.000		15	0	0.000		63	0	0.000		2	0	0.000	
	モルタル色吹付	1,097	-6,101	0.000		25	-4,954	0.000		30	-6,489	0.000		677	-6,253	0.000		12	-5,281	0.019	
	サイディング	2,745	-7,457	0.000		340	-5,856	0.000		311	-7,070	0.000		634	-7,623	0.000		89	-8,192	0.000	
	繊維強化セメント板	9	-8,966	0.000	1.042				1.088				1.222	2	-12,192	0.000	1.056				1.200
内壁洋室資材	クロス貼り　上	12	0	0.000										4	0	0.000		1	0	0.000	
	クロス貼り　並	879	-3,410	0.001		199	0	0.000		32	0	0.000		245	-809	0.556		11	10,086	0.012	
	（枠組）合板・ボード張　化粧	9	-5,289	0.000		1	-4,233	0.330						4	-782	0.687					
	（枠組）クロス貼り　上	49	-8,774	0.000		2	-2,412	0.437						16	-4,778	0.003					
	（枠組）クロス貼り　並	2,998	-10,722	0.000		158	-6,625	0.000		320	-6,403	0.000		1,087	-7,656	0.000		91	-873	0.821	
	（枠組）合板・ボード張　普通	31	-8,594	0.000						2	748	0.753		14	-3,584	0.027					
	クロス貼り　並＋仕上げなし	44	-6,593	0.000	1.036	23	-4,727	0.000	1.194	2	-4,776	0.031	1.114	6	718	0.689	1.097				1.534
天井和室資材	和風天井　中	104	0	0.000		11	0	0.000		8	0	0.000		39	0	0.000					
	和風天井　並　20%以上	35	-4,583	0.000						4	-187	0.926		12	-4,185	0.000		2	0	0.000	
	和風天井　並　10～20%	178	-5,666	0.000		2	-5,413	0.147		22	-4,685	0.000		41	-5,372	0.000		13	-2,656	0.242	
	和風天井　並　10%未満	323	-5,038	0.000		13	-3,596	0.040		40	-4,749	0.000		82	-4,543	0.000		12	-3,820	0.069	
	なし	3,382	-5,475	0.000	1.035	357	-6,530	0.000	1.178	282	-5,238	0.000	1.128	1,202	-4,973	0.000	1.071	76	-3,273	0.109	1.311
床組資材	二階床組	164	0	0.000		78	0	0.000		59	0	0.000									
	二階床組+土間コンクリート打	48	-1,183	0.034		28	-433	0.678		1	-6,489	0.078		7	0	0.000		9	0	0.000	
	二階床組+一階床組　木製束	833	-1,692	0.000		212	623	0.460		38	-2,816	0.001		368	-3,950	0.000		15	4,587	0.007	
	二階床組+一階床組　鋼製束	2,897	-3,252	0.000		43	-377	0.699		256	-4,378	0.000		991	-5,979	0.000		63	2,297	0.056	
	二階床組+仕上なし	43	-2,938	0.000		12	-1,385	0.303		2	-336	0.879		6	-3,327	0.036		9	1,085	0.442	
	その他	37	-4,352	0.000	1.066	10	-4,221	0.006	1.223				1.247	4	-7,418	0.000	1.176	7	768	0.626	1.384
建具資材	上	267	0	0.000		74	0	0.000		101	0	0.000		43	0	0.000					
	上・中混在	74	1,109	0.020		61	3,960	0.000		2	-10,172	0.000		2	-369	0.857					
	中	3,558	-3,174	0.000		210	-613	0.381		252	-4,044	0.000		1,323	-3,452	0.000					
	並	123	-5,472	0.000	1.118	38	-1,027	0.303	1.374	1	-8,828	0.008	1.260	8	-8,509	0.000	1.100				

価格形成要因	カテゴリ区分	全国				北海道				東北				関東				北陸			
		データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF
その他工事資材	上	60	0	0.000		3	0	0.000		13	0	0.000		12	0	0.000					
	中	3,847	-4,685	0.000		374	-3,908	0.180		334	-6,299	0.000		1,360	-5,739	0.000					
	並	115	-7,692	0.000	1.092	6	-6,238	0.068	1.226	9	-9,349	0.000	1.172	4	-11,748	0.000	1.211				
屋根補正_量	０．７５以上	62	0	0.000		14	0	0.000		12	0	0.000		14	0	0.000		1	0	0.000	
	０．６５～０．７５	239	-320	0.524		48	1,178	0.419		34	-1,782	0.148		49	-2,616	0.007		11	-5,489	0.172	
	０．５５～０．６５	918	-1,805	0.000		104	146	0.914		99	-2,633	0.024		183	-3,696	0.000		38	-6,910	0.084	
	０．４５～０．５５	2,397	-2,568	0.000		141	-1,134	0.407		159	-3,907	0.001		1,029	-4,658	0.000		46	-7,928	0.049	
	０．３５～０．４５	284	-2,753	0.000		67	-800	0.579		23	-6,568	0.000		70	-4,794	0.000		3	-6,979	0.112	
	０．３５未満	122	-4,067	0.000	1.074	9	715	0.719	1.163	29	-4,891	0.000	1.155	31	-8,003	0.000	1.158	4	-9,485	0.031	1.362
基礎補正_量	０．７５以上	33	0	0.000		7	0	0.000		5	0	0.000		8	0	0.000					
	０．６５～０．７５	130	-1,028	0.127		28	729	0.730		14	171	0.918		21	-1,889	0.135					
	０．５５～０．６５	1,089	-2,152	0.001		107	-1,303	0.515		137	-1,301	0.353		287	-1,925	0.097					
	０．４５～０．５５	2,510	-3,217	0.000		196	-2,842	0.154		186	-1,649	0.244		1,001	-3,232	0.005					
	０．３５～０．４５	156	-5,311	0.000		25	-4,495	0.035		13	-2,527	0.119		22	-5,719	0.000					
	０．３５未満	104	-6,492	0.000	1.070	20	-6,129	0.014	1.271	1	-4,979	0.129	1.128	37	-6,743	0.000	1.165				
柱補正_量	１．３５以上	158	0	0.000		62	0	0.000		10	0	0.000		11	0	0.000		7	0	0.000	
	１．２５～１．３５	230	-3,769	0.000		49	-2,244	0.012		27	-4,398	0.000		30	-1,405	0.150		6	-3,368	0.087	
	１．１５～１．２５	481	-4,649	0.000		66	-4,606	0.000		45	-5,397	0.000		75	-1,614	0.071		4	-1,525	0.566	
	１．０５～１．１５	643	-6,113	0.000		75	-4,986	0.000		45	-8,478	0.000		161	-2,705	0.002		11	-4,263	0.044	
	０．９５～１．０５	2,344	-6,973	0.000		121	-7,502	0.000		219	-6,248	0.000		1,056	-3,466	0.000		69	-1,078	0.554	
	０．８５～０．９５	134	-9,316	0.000		5	-7,955	0.000		5	-6,247	0.000		36	-5,709	0.000		6	-6,796	0.000	
	０．８５未満	32	-11,473	0.000	1.060	5	-10,949	0.000	1.261	5	-11,654	0.000	1.132	7	-6,611	0.000	1.064				1.443
建具補正_量	１．０５以上	35	0	0.000										2	0	0.000					
	０．９５～１．０５	666	-2,383	0.000										372	-8,399	0.000					
	０．８５～０．９５	2,762	-3,585	0.000										984	-9,258	0.000					
	０．７５～０．８５	159	-3,624	0.000										2	-10,056	0.001					
	０．６５～０．７５	129	-6,075	0.000										16	-11,832	0.000					
	０．５５～０．６５	153	-6,009	0.000																	
	０．５５未満	118	-7,768	0.000	1.060												1.196				
屋根補正_程度	１．０５以上	293	0	0.000		169	0	0.000		39	0	0.000		22	0	0.000		17	0	0.000	
	０．９５～１．０５	3,543	-272	0.257		194	93	0.862		303	-936	0.115		1,297	-1,294	0.087		86	-1,499	0.327	
	０．７５～０．９５	16	441	0.609		5	955	0.609						1	-3,198	0.255					
	０．５５～０．７５	65	-3,429	0.000		6	3,234	0.080		7	-3,756	0.007		16	-6,945	0.000					
	０．５５未満	105	-3,516	0.000	1.062	9	185	0.904	1.172	7	-6,792	0.000	1.250	40	-4,777	0.000	1.115				2.344
柱補正_程度	１．０５以上	171	0	0.000		45	0	0.000		7	0	0.000		21	0	0.000		2	0	0.000	
	０．９５～１．０５	3,813	-1,762	0.000		335	-2,214	0.018		347	-1,379	0.252		1,348	-3,772	0.000		101	2,381	0.492	
	０．９５未満	38	-5,481	0.000	1.059	3	-2,710	0.318	1.348	2	-2,699	0.268	1.076	7	-9,060	0.000	1.118				1.978
床仕上補正_程度	１．０５以上	31	0	0.000										12	0	0.000		1	0	0.000	
	０．９５～１．０５	3,984	-4,142	0.000										1,360	-1,095	0.390		102	-10,743	0.019	
	０．９５未満	7	-8,403	0.000	1.055									4	-3,535	0.066	1.329				1.827

データ件数	4022	383	356	1376	103
自由度調整隅決定係数	0.7016	0.6529	0.7582	0.7394	0.7821
AIC	76,680	7,458	6,726	25,686	1,929

※網掛部分は分析に使用できなかった項目

価格形成要因	カテゴリ区分	東海				関西				中国･四国				九州･沖縄			
		データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF
定数項			107,144	0.000			119,973	0.000			128,785	0.000			120,492	0.000	
合計床面積	５０～７５㎡	3	0	0.000		3	0	0.000		2	0	0.000		1	0	0.000	
	７５～１００㎡	70	2,898	0.205		74	-1,299	0.413		28	-1,311	0.507		35	-3,708	0.176	
	１００～１２５㎡	313	2,087	0.353		181	-1,419	0.375		182	-1,514	0.430		265	-3,156	0.250	
	１２５～１５０㎡	142	1,537	0.499		70	-739	0.647		109	-2,235	0.248		119	-3,672	0.182	
	１５０～１７５㎡	41	990	0.671		20	-1,655	0.345		33	-2,846	0.152		33	-3,791	0.173	
	１７５～２００㎡	15	692	0.778		13	-2,035	0.262		4	-1,606	0.492		11	-3,697	0.199	
	２００㎡以上	12	1,904	0.452	1.119	9	843	0.657	1.174	5	-559	0.804	1.111	11	-3,412	0.237	1.121
屋根資材	瓦（上）									1	0	0.000					
	瓦（中）	225	0	0.000		46	0	0.000		135	1,356	0.610		137	0	0.000	
	瓦（並）	22	-1,535	0.083		85	-1,245	0.019		57	132	0.961		21	-1,104	0.089	
	化粧スレート	279	-2,930	0.000		212	-2,370	0.000		118	-1,449	0.586		271	-2,009	0.000	
	金属板ステンレス板	14	-7,233	0.000		6	-1,104	0.411		1	-8,754	0.036		7	-2,049	0.088	
	金属板鋼板	40	-4,955	0.000		14	-5,299	0.000		47	-2,957	0.265		37	-2,741	0.000	
	一部仕上げなし	16	-12,985	0.000	1.227	7	-1,231	0.585	1.375	4	-3,032	0.303	1.156	2	-4,705	0.013	1.156
天窓	開閉式+固定式	3	0	0.000										2	0	0.000	
	開閉式	10	-1,962	0.451		1	0	0.000		4	0	0.000		4	-760	0.760	
	固定式	56	1,035	0.656		20	717	0.780		29	-307	0.846		26	-1,819	0.396	
	無	527	153	0.947	1.104	349	-462	0.853	1.085	330	-1,031	0.507	1.183	443	-2,550	0.225	1.141
外壁資材	タイル	42	0	0.000		12	0	0.000		8	0	0.000		11	0	0.000	
	モルタル色吹付	64	-7,807	0.000		114	-4,727	0.000		90	-5,789	0.000		85	-6,470	0.000	
	サイディング	488	-8,250	0.000		243	-5,998	0.000		262	-6,986	0.000		378	-8,429	0.000	
	繊維強化セメント板	2	-11,136	0.000	1.092	1	11,246	0.001	1.252	3	-7,455	0.000	1.139	1	-5,956	0.068	1.169
内壁洋室資材	クロス貼り　上					3	0	0.000		3	0	0.000		1	0	0.000	
	クロス貼り　並	121	0	0.000		120	1,470	0.460		58	-6,366	0.021		93	-3,681	0.179	
	（枠組）合板・ボード張　化粧	2	5,321	0.047						2	-17,128	0.000					
	（枠組）クロス貼り　上	3	-2,547	0.330		4	-11,672	0.000		7	-11,348	0.000		17	-10,756	0.000	
	（枠組）クロス貼り　並	462	-7,297	0.000		239	-8,289	0.000		285	-14,194	0.000		356	-12,598	0.000	
	（枠組）合板・ボード張　普通	6	-7,461	0.000		1	-10,459	0.002		3	-9,933	0.001		5	-11,519	0.000	
	クロス貼り　並＋仕上げなし	2	958	0.744	1.174	3	-10,754	0.000	1.311	5	-6,480	0.036	1.289	3	-4,416	0.181	1.146
天井和室資材	和風天井　中	13	0	0.000		5	0	0.000		20	0	0.000		8	0	0.000	
	和風天井　並　20%以上	9	-4,515	0.012		4	-912	0.633						4	-5,940	0.004	
	和風天井　並　10～20%	33	-4,680	0.001		29	-2,717	0.055		17	-4,922	0.000		21	-5,999	0.000	
	和風天井　並　10%未満	70	-4,466	0.001		30	-2,412	0.094		32	-5,711	0.000		44	-5,656	0.000	
	なし	471	-5,115	0.000	1.127	302	-2,421	0.079	1.191	294	-5,523	0.000	1.154	398	-6,124	0.000	1.187
床組資材	二階床組	2	0	0.000		25	0	0.000									
	二階床組+土間コンクリート打									2	0	0.000		1	0	0.000	
	二階床組+一階床組　木製束	42	-3,232	0.294		77	-2,779	0.000		25	-4,842	0.035		56	3,217	0.219	
	二階床組+一階床組　鋼製束	538	-4,488	0.139		265	-2,642	0.000		331	-5,124	0.020		410	4,223	0.105	
	二階床組+仕上なし	8	-8,114	0.014		2	-8,922	0.000		1	-8,750	0.009		3	4,735	0.115	
	その他	6	-3,856	0.260	1.141	1	-2,466	0.356	1.211	4	-3,298	0.197	1.166	5	2,933	0.312	1.087
建具資材	上	9	0	0.000		18	0	0.000		8	0	0.000		14	0	0.000	
	上・中混在													9	282	0.853	
	中	569	-1,871	0.160		307	-6,326	0.000		347	-5,371	0.000		447	-3,908	0.000	
	並	18	-5,352	0.003	1.246	45	-9,780	0.000	1.616	8	-8,170	0.000	1.331	5	-6,711	0.000	1.246

価格形成要因	カテゴリ区分	東海				関西				中国・四国				九州・沖縄			
		データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF
その他工事資材	上	5	0	0.000		12	0	0.000		8	0	0.000		7	0	0.000	
	中	555	−1,813	0.330		323	−3,409	0.012		350	−3,413	0.001		448	−4,419	0.001	
	並	36	−3,917	0.057	1.269	35	−6,603	0.000	1.630	5	−9,203	0.000	1.357	20	−5,953	0.000	1.235
屋根補正_量	０．７５以上	5	0	0.000		1	0	0.000		8	0	0.000		7	0	0.000	
	０．６５～０．７５	26	667	0.739		11	−2,104	0.504		21	1,908	0.193		39	−299	0.793	
	０．５５～０．６５	121	−1,075	0.580		90	−3,002	0.318		130	290	0.831		153	−1,391	0.206	
	０．４５～０．５５	382	−1,929	0.313		240	−3,604	0.232		170	54	0.968		230	−1,680	0.124	
	０．３５～０．４５	43	−3,332	0.093		17	−2,783	0.365		24	−755	0.607		37	−2,358	0.044	
	０．３５未満	19	−3,592	0.086	1.170	11	−2,711	0.400	1.261	10	−2,931	0.072	1.255	9	−2,545	0.086	1.161
基礎補正_量	０．７５以上					1	0	0.000		5	0	0.000		6	0	0.000	
	０．６５～０．７５	9	0	0.000		10	−3,867	0.185		13	−4,151	0.026		28	−1,163	0.348	
	０．５５～０．６５	140	−1,019	0.447		119	−4,883	0.080		99	−5,789	0.000		174	−2,380	0.040	
	０．４５～０．５５	399	−938	0.483		216	−5,611	0.044		210	−6,695	0.000		249	−3,552	0.002	
	０．３５～０．４５	21	−1,328	0.405		13	−4,970	0.082		34	−8,788	0.000		13	−5,755	0.000	
	０．３５未満	27	−601	0.724	1.235	11	−8,911	0.003	1.233	2	−7,317	0.004	1.211	5	−2,137	0.240	1.188
柱補正_量	１．３５以上	42	0	0.000		9	0	0.000		5	0	0.000		12	0	0.000	
	１．２５～１．３５	45	−6,687	0.000		34	−3,339	0.010		17	−3,460	0.016		22	−2,678	0.008	
	１．１５～１．２５	117	−8,862	0.000		36	−6,223	0.000		69	−5,317	0.000		69	−3,641	0.000	
	１．０５～１．１５	139	−10,637	0.000		28	−6,578	0.000		95	−6,506	0.000		89	−5,808	0.000	
	０．９５～１．０５	247	−11,269	0.000		248	−7,210	0.000		163	−7,273	0.000		221	−8,243	0.000	
	０．８５～０．９５	5	−14,271	0.000		8	−8,208	0.000		12	−10,024	0.000		57	−10,480	0.000	
	０．８５未満	1	−15,970	0.000	1.152	7	−9,663	0.000	1.346	2	−14,912	0.000	1.147	5	−11,888	0.000	1.192
建具補正_量	１．０５以上									3	0	0.000		30	0	0.000	
	０．９５～１．０５	14	0	0.000		64	0	0.000		54	−1,593	0.315		162	−579	0.293	
	０．８５～０．９５	541	747	0.556		285	−2,273	0.000		67	−2,524	0.115		43	−1,443	0.029	
	０．７５～０．８５	2	1,659	0.562		5	−522	0.735		54	−2,640	0.100		96	−2,617	0.000	
	０．６５～０．７５	6	−3,592	0.080		8	−5,646	0.000		54	−4,438	0.006		45	−5,436	0.000	
	０．５５～０．６５	29	−1,602	0.330		8	−466	0.682		65	−4,942	0.002		51	−5,294	0.000	
	０．５５未満	4	−1,263	0.585	1.187				1.315	66	−6,203	0.000	1.138	48	−6,482	0.000	1.164
屋根補正_程度	１．０５以上	5	0	0.000		12	0	0.000		10	0	0.000		19	0	0.000	
	０．９５～１．０５	555	147	0.931		343	−2,143	0.051		345	−3,218	0.003		420	−811	0.310	
	０．７５～０．９５	6	571	0.805						2	861	0.723		2	−1,848	0.456	
	０．５５～０．７５	12	−655	0.746		4	−7,942	0.000		2	−7,822	0.000		18	−6,154	0.000	
	０．５５未満	18	−611	0.748	1.095	11	−5,622	0.000	1.379	4	−9,181	0.000	1.180	16	−8,151	0.000	1.289
柱補正_程度	１．０５以上	50	0	0.000		8	0	0.000		9	0	0.000					
	０．９５～１．０５	540	−3,456	0.000		349	−1,761	0.189		348	1,079	0.314		475			
	０．９５未満	6	−3,009	0.058	1.119	13	−10,363	0.000	1.764	6	−4,148	0.007	1.217				
床仕上補正_程度	１．０５以上					2	0	0.000		8	0	0.000		8	0	0.000	
	０．９５～１．０５	596				368	−3,660	0.082		354	−4,586	0.002		465	−3,681	0.003	
	０．９５未満								1.207	1	−10,733	0.001	1.422	2	−9,417	0.000	1.254

データ件数	596	370	363	475
自由度調整隅決定係数	0.6723	0.8721	0.8213	0.8339
AIC	11,496	6,883	6,761	8,859

<表 19：重回帰分析の結果（6 地域区分）：在来工法>

価格形成要因	カテゴリ区分	全国				北海道				東北・北陸				関東・甲信			
		データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF
定数項			127,325	0.000			109,507	0.000			133,730	0.000			129,505	0.000	
合計床面積	５０～７５㎡	62	0	0.000		1	0	0.000		4	0	0.000		33	0	0.000	
	７５～１００㎡	727	-1,527	0.003		11	-5,862	0.256		55	-2,906	0.116		407	-1,039	0.072	
	１００～１２５㎡	1,587	-2,256	0.000		74	-6,245	0.202		252	-2,602	0.147		493	-1,455	0.012	
	１２５～１５０㎡	996	-2,808	0.000		49	-6,375	0.190		218	-3,830	0.035		253	-1,781	0.004	
	１５０～１７５㎡	390	-3,399	0.000		16	-14,271	0.008		106	-4,123	0.025		78	-2,162	0.002	
	１７５～２００㎡	202	-2,870	0.000		7	-8,019	0.127		70	-3,934	0.035		39	-2,175	0.007	
	２００㎡以上	112	-4,180	0.000	1.055	4	-6,479	0.274	1.264	39	-5,362	0.005	1.090	18	-1,307	0.181	1.081
真壁柱割合	３０%以上	96	0	0.000		4	0	0.000		13	0	0.000		23	0	0.000	
	２０～３０%	110	-6,043	0.000		1	7,615	0.281		26	-6,876	0.000		22	-8,337	0.000	
	１０～２０%	468	-9,803	0.000		1	1,865	0.778		93	-10,370	0.000		113	-12,354	0.000	
	１～１０%	339	-13,110	0.000		1	5,195	0.414		80	-13,329	0.000		82	-16,148	0.000	
	真壁柱なし	3,063	-15,109	0.000	1.053	155	5,692	0.036	1.271	532	-15,868	0.000	1.112	1,081	-17,913	0.000	1.089
屋根資材	瓦（上）	20	0	0.000		1	0	0.000		2	0	0.000		8	0	0.000	
	瓦（中）	1,527	-6,772	0.000						255	-5,158	0.041		406	-5,969	0.000	
	瓦（並）	231	-8,260	0.000		1	650	0.087		21	-6,172	0.019		38	-6,838	0.000	
	化粧スレート	1,381	-9,649	0.000		3	-6,944	-1.072		80	-8,279	0.001		715	-8,485	0.000	
	金属板ステンレス板	39	-8,755	0.000						12	-9,560	0.000		16	-6,064	0.000	
	金属板鋼板	842	-10,872	0.000		153	-3,726	-0.701		369	-9,984	0.000		127	-9,277	0.000	
	一部仕上げなし	36	-13,212	0.000	1.060	4	-9,346	-1.584	1.245	5	-13,210	0.000	1.067	11	-12,548	0.000	1.080
外壁資材	タイル	103	0	0.000		16	0	0.000		18	0	0.000		33	0	0.000	
	板張　上	22	623	0.506						1	5,211	0.154		3	1,356	0.495	
	モルタル色吹付	497	-4,906	0.000		3	-7,446	0.083		41	-8,320	0.000		229	-5,195	0.000	
	サイディング	3,399	-6,005	0.000		142	-8,278	0.000		680	-9,943	0.000		1,048	-6,058	0.000	
	板張　並	25	-7,307	0.000		1	-11,878	0.044		3	-11,782	0.000		4	-8,748	0.000	
	鋼板　平板	24	-5,746	0.000										4	-8,677	0.000	
	その他	6	-9,211	0.000	1.023				1.394	1	-13,480	0.000	1.062				1.056
大壁柱資材	12.0cm	747	0	0.000		4	0	0.000		281	0	0.000		158	0	0.000	
	10.0cm	3,305	-1,310	0.000		158	-1,577	0.573		462	-764	0.010		1,159	-1,564	0.000	
	無	24	-5,138	0.000	1.049				1.187	1	-74	0.984	1.079	4	-3,917	0.020	1.101
床仕上加算	有	932	0	0.000		13	0	0.000		219	0	0.000		280	0	0.000	
	無	3,144	-867	0.000	1.068	149	-1,195	0.486	1.275	525	-302	0.339	1.135	1,041	-96	0.693	1.162
建具資材	上　または　上・中混在	226	0	0.000		40	0	0.000		120	0	0.000		26	0	0.000	
	中	3,727	-2,296	0.000		120	7,744	0.000		620	-3,276	0.000		1,267	-6,964	0.000	
	並	123	-6,282	0.000	1.162	2	-12,344	0.032	1.674	4	-9,754	0.000	1.164	28	-10,649	0.000	1.335
その他工事資材	上	50	0	0.000		3	0	0.000		19	0	0.000		10	0	0.000	
	中	3,913	-6,012	0.000		158	-20,316	0.000		714	-4,806	0.000		1,301	-3,400	0.003	
	並	113	-9,707	0.000	1.101	1	-9,824	0.323	1.877	11	-9,925	0.000	1.096	10	-8,435	0.000	1.175
屋根補正_量	０．７５以上	211	0	0.000		7	0	0.000		53	0	0.000		40	0	0.000	
	０．６５～０．７５	478	-3,554	0.000		11	-7,763	0.008		116	-3,018	0.000		105	-2,994	0.000	
	０．５５～０．６５	1,076	-4,397	0.000		32	-7,070	0.007		218	-4,411	0.000		286	-3,797	0.000	
	０．４５～０．５５	1,930	-5,345	0.000		76	-7,051	0.006		269	-5,217	0.000		790	-4,819	0.000	
	０．３５～０．４５	261	-5,988	0.000		29	-8,496	0.002		58	-5,960	0.000		74	-5,308	0.000	
	０．３５未満	120	-7,293	0.000	1.066	7	-5,936	0.062	1.348	30	-5,534	0.000	1.095	26	-7,681	0.000	1.095

価格形成要因	カテゴリ区分	全国				北海道				東北・北陸				関東・甲信			
		データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF
内壁補正_量	１．２５以上	95	0	0.000		11	0	0.000		15	0	0.000		17	0	0.000	
	１．１５～１．２５	345	-1,122	0.013		12	-5,255	0.044		41	-3,034	0.005		85	-84	0.921	
	１．０５～１．１５	898	-2,433	0.000		50	-5,901	0.005		118	-4,272	0.000		231	-959	0.230	
	０．９５～１．０５	2,144	-2,496	0.000		71	-7,214	0.001		439	-4,438	0.000		778	-925	0.237	
	０．８５～０．９５	274	-4,147	0.000		14	-7,157	0.012		73	-6,252	0.000		75	-2,310	0.007	
	０．７５～０．８５	160	-4,454	0.000		3	-11,207	0.012		33	-6,713	0.000		77	-3,206	0.000	
	０．７５未満	160	-5,183	0.000	1.021	1	12,109	0.093	1.359	25	-7,259	0.000	1.073	58	-4,056	0.000	1.043
床仕上補正_量	１．０５以上	98	0	0.000		6	0	0.000		22	0	0.000		11	0	0.000	
	０．９５～１．０５	3,955	-3,233	0.000		156	-1,381	0.593		722	-3,637	0.000		1,291	-2,976	0.003	
	０．９５未満	23	-4,158	0.000	1.052				1.336				1.090	19	-4,609	0.001	1.230
建具補正_量	１．０５以上	93	0	0.000		33	0	0.000		13	0	0.000		13	0	0.000	
	０．９５～１．０５	3,307	-2,602	0.000		44	-1,631	0.275		592	-5,229	0.000		1,211	-4,273	0.000	
	０．８５～０．９５	149	-2,482	0.000		15	-1,113	0.544		45	-4,430	0.000		13	-6,021	0.000	
	０．７５～０．８５	205	-3,940	0.000		21	-4,280	0.008		42	-6,802	0.000		35	-6,421	0.000	
	０．６５～０．７５	134	-4,729	0.000		13	-2,779	0.176		18	-7,011	0.000		20	-7,519	0.000	
	０．５５～０．６５	94	-6,204	0.000		4	-10,510	0.001		17	-9,313	0.000		16	-7,846	0.000	
	０．５５未満	94	-7,501	0.000	1.020	32	-5,169	0.001	1.288	17	-9,462	0.000	1.066	13	-9,094	0.000	1.051
その他工事補正_量	１．２５以上	177	0	0.000		1	0	0.000		32	0	0.000		54	0	0.000	
	１．１５～１．２５	422	-2,434	0.000		9	1,974	0.817		48	-2,315	0.008		139	-1,762	0.001	
	１．０５～１．１５	829	-2,667	0.000		28	-3,648	0.664		148	-2,921	0.000		279	-2,326	0.000	
	０．９５～１．０５	2,442	-2,983	0.000		117	-5,364	0.517		464	-2,750	0.000		800	-2,433	0.000	
	０．８５～０．９５	125	-4,093	0.000		1	6,071	0.526		30	-4,114	0.000		34	-4,330	0.000	
	０．８５未満	81	-5,196	0.000	1.029	6	1,531	0.857	1.347	22	-3,534	0.001	1.089	15	-5,001	0.000	1.133
屋根補正_程度	１．０５以上	199	0	0.000		42	0	0.000		94	0	0.000		29	0	0.000	
	０．９５～１．０５	3,676	129	0.666		103	-1,338	0.223		634	-672	0.123		1,226	835	0.208	
	０．７５～０．９５	33	-2,744	0.000		9	3,639	0.113		2	5,684	0.046		3	-3,133	0.112	
	０．５５～０．７５	106	-4,013	0.000		4	-9,207	0.016		8	-5,078	0.012		40	-3,389	0.001	
	０．５５未満	62	-3,919	0.000	1.153	4	-10,100	0.005	1.380	6	-4,434	0.025	1.256	23	-2,774	0.013	1.224
基礎補正_程度	１．１５以上	63	0	0.000		4	0	0.000		14	0	0.000		10	0	0.000	
	１．０５～１．１５	2,046	-2,027	0.000		74	3,382	0.353		435	-110	0.913		642	-1,887	0.074	
	０．９５～１．０５	1,808	-2,173	0.000		74	3,633	0.321		277	9	0.993		617	-1,805	0.087	
	０．９５未満	159	-2,823	0.000	1.191	10	2,452	0.584	1.514	18	-733	0.679	1.286	52	-2,823	0.028	1.270
建具補正_程度	１．１５以上	597	0	0.000		35	0	0.000		152	0	0.000		89	0	0.000	
	１．０５～１．１５	511	-1,471	0.000		3	-2,099	0.533		123	-1,707	0.000		82	-1,091	0.034	
	０．９５～１．０５	2,891	-2,080	0.000		110	1,087	0.435		461	-1,571	0.000		1,108	-3,652	0.000	
	０．９５未満	77	-2,303	0.000	1.054	14	3,402	0.106	1.380	8	-1,359	0.332	1.125	42	-3,641	0.000	1.216

	全国	北海道	東北・北陸	関東・甲信
データ件数	4076	162	744	1321
自由度調整隅決定係数	0.6581	0.5350	0.7166	0.7357
AIC	78,968	3,241	14,298	25,050

※網掛部分は分析に使用できなかった項目

価格形成要因	カテゴリ区分	東海				関西				中国・四国・九州・沖縄			
		データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF
定数項			138,575	0.000			136,271	0.000			128,837	0.000	
合計床面積	５０～７５㎡	4	0	0.000		10	0	0.000		10	0	0.000	
	７５～１００㎡	42	-11,431	0.000		145	-228	0.841		67	-32	0.983	
	１００～１２５㎡	200	-12,421	0.000		233	-1,485	0.190		335	-1,541	0.288	
	１２５～１５０㎡	156	-13,560	0.000		84	-1,132	0.342		236	-1,855	0.207	
	１５０～１７５㎡	57	-14,701	0.000		27	-1,401	0.289		106	-2,785	0.067	
	１７５～２００㎡	35	-14,461	0.000		11	-1,937	0.237		40	-1,461	0.366	
	２００㎡以上	19	-15,079	0.000	1.105	12	-2,128	0.196	1.154	20	-5,218	0.004	1.089
真壁柱割合	３０%以上	11	0	0.000		8	0	0.000		37	0	0.000	
	２０～３０%	19	-4,532	0.009		14	-7,900	0.000		28	-6,158	0.000	
	１０～２０%	75	-9,159	0.000		75	-10,418	0.000		111	-9,500	0.000	
	１～１０%	70	-12,153	0.000		29	-13,911	0.000		77	-14,014	0.000	
	真壁柱なし	338	-14,765	0.000	1.155	396	-15,901	0.000	1.137	561	-14,430	0.000	1.109
屋根資材	瓦（上）	3	0	0.000		3	0	0.000		3	0	0.000	
	瓦（中）	306	-10,324	0.000		108	-5,965	0.009		452	-10,123	0.000	
	瓦（並）	11	-9,889	0.000		115	-6,497	0.005		45	-11,597	0.000	
	化粧スレート	119	-12,984	0.000		259	-7,438	0.001		205	-14,049	0.000	
	金属板ステンレス板	3	-12,384	0.000		3	-6,680	0.031		5	-12,684	0.000	
	金属板鋼板	69	-13,449	0.000		30	-8,670	0.000		94	-15,110	0.000	
	一部仕上げなし	2	-12,844	0.001	1.113	4	-6,608	0.015	1.204	10	-18,057	0.000	1.095
外壁資材	タイル	18	0	0.000		8	0	0.000		10	0	0.000	
	板張　上	1	-3,682	0.382		7	884	0.649		10	-16	0.993	
	モルタル色吹付	49	-1,910	0.089		66	-5,844	0.000		109	-3,951	0.005	
	サイディング	424	-2,614	0.010		434	-6,342	0.000		671	-5,312	0.000	
	板張　並	6	-14,284	0.000		3	-1,432	0.566		8	-3,268	0.108	
	鋼板　平板	13	-2,464	0.126		2	-6,976	0.014		5	-3,157	0.184	
	その他	2	-7,901	0.012	1.110	2	-8,177	0.002	1.141	1	-5,256	0.285	1.082
大壁柱資材	12.0cm	106	0	0.000		56	0	0.000		142	0	0.000	
	10.0cm	394	-536	0.259		464	-1,022	0.048		668	-1,366	0.001	
	無	13	-4,840	0.000	1.123	2	-4,554	0.081	1.157	4	-10,114	0.000	1.103
床仕上加算	有	107	0	0.000		130	0	0.000		183	0	0.000	
	無	406	-1,154	0.015	1.135	392	-2,372	0.000	1.155	631	-588	0.122	1.112
建具資材	上　または　上・中混在	5	0	0.000		5	0	0.000		30	0	0.000	
	中	499	-4,217	0.026		461	-1,009	0.607		760	-1,212	0.150	
	並	9	-6,671	0.012	1.269	56	-5,088	0.014	1.372	24	-3,646	0.004	1.117
その他工事資材	上	1	0	0.000		10	0	0.000		7	0	0.000	
	中	494	-1,914	0.624		464	-5,532	0.000		782	-7,732	0.000	
	並	18	-5,785	0.156	1.131	48	-8,771	0.000	1.380	25	-10,459	0.000	1.157
屋根補正_量	０．７５以上	26	0	0.000		7	0	0.000		78	0	0.000	
	０．６５～０．７５	71	-4,470	0.000		36	-2,860	0.077		139	-4,150	0.000	
	０．５５～０．６５	171	-5,412	0.000		126	-5,039	0.002		243	-4,698	0.000	
	０．４５～０．５５	210	-5,970	0.000		302	-6,229	0.000		283	-6,093	0.000	
	０．３５～０．４５	23	-8,104	0.000		31	-6,074	0.000		46	-6,059	0.000	
	０．３５未満	12	-8,582	0.000	1.152	20	-10,038	0.000	1.236	25	-7,909	0.000	1.113

価格形成要因	カテゴリ区分	東海				関西				中国・四国・九州・沖縄			
		データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF
内壁補正_量	１．２５以上	18	0	0.000		13	0	0.000		21	0	0.000	
	１．１５～１．２５	78	-3,521	0.001		35	-1,148	0.311		94	-1,270	0.222	
	１．０５～１．１５	168	-5,256	0.000		117	-2,302	0.028		214	-2,531	0.011	
	０．９５～１．０５	207	-4,922	0.000		294	-2,925	0.004		355	-2,580	0.009	
	０．８５～０．９５	25	-5,284	0.000		25	-6,107	0.000		62	-4,451	0.000	
	０．７５～０．８５	7	-5,666	0.003		13	-4,366	0.001		27	-3,567	0.005	
	０．７５未満	10	-7,812	0.000	1.106	25	-4,171	0.001	1.147	41	-6,516	0.000	1.061
床仕上補正_量	１．０５以上	41	0	0.000		6	0	0.000		12	0	0.000	
	０．９５～１．０５	472	-2,093	0.006		516	-7,914	0.000		798	-2,445	0.049	
	０．９５未満				1.221				1.257	4	-3,330	0.180	1.056
建具補正_量	１．０５以上	5	0	0.000		6	0	0.000		23	0	0.000	
	０．９５～１．０５	421	-973	0.623		486	-4,471	0.001		553	-904	0.328	
	０．８５～０．９５	8	-625	0.798		2	-5,864	0.035		66	53	0.960	
	０．７５～０．８５	34	-868	0.679		11	-4,372	0.013		62	-2,014	0.057	
	０．６５～０．７５	25	-2,573	0.239		7	-6,960	0.000		51	-3,285	0.003	
	０．５５～０．６５	13	-4,798	0.037		8	-7,480	0.000		36	-4,472	0.000	
	０．５５未満	7	-5,131	0.043	1.096	2	-9,087	0.002	1.120	23	-6,633	0.000	1.057
その他工事補正_量	１．２５以上	22	0	0.000		16	0	0.000		52	0	0.000	
	１．１５～１．２５	64	-2,186	0.028		81	-2,447	0.015		81	-2,509	0.001	
	１．０５～１．１５	79	-2,539	0.012		111	-1,003	0.273		184	-3,447	0.000	
	０．９５～１．０５	314	-3,456	0.000		303	-2,365	0.009		444	-3,635	0.000	
	０．８５～０．９５	30	-5,407	0.000		10	-3,547	0.015		20	-4,661	0.000	
	０．８５未満	4	-7,576	0.001	1.110	1	-13,876	0.000	1.213	33	-5,469	0.000	1.051
屋根補正_程度	１．０５以上	8	0	0.000		15	0	0.000		11	0	0.000	
	０．９５～１．０５	491	-306	0.835		485	-1,969	0.054		737	-1,977	0.138	
	０．７５～０．９５	4	-9,834	0.000		2	-2,347	0.370		13	-6,200	0.001	
	０．５５～０．７５	5	1,863	0.646		10	-4,689	0.033		39	-6,644	0.000	
	０．５５未満	5	5,037	0.223	1.371	10	-7,162	0.001	1.364	14	-8,528	0.000	1.171
基礎補正_程度	１．１５以上	4	0	0.000		10	0	0.000		21	0	0.000	
	１．０５～１．１５	243	-3,945	0.059		238	-4,524	0.000		414	-1,033	0.277	
	０．９５～１．０５	254	-4,687	0.025		256	-4,053	0.000		330	-1,542	0.108	
	０．９５未満	12	-10,953	0.006	1.563	18	-3,290	0.121	1.462	49	-1,459	0.252	1.181
建具補正_程度	１．１５以上	100	0	0.000		65	0	0.000		156	0	0.000	
	１．０５～１．１５	63	-1,169	0.111		48	-2,094	0.006		192	-1,834	0.000	
	０．９５～１．０５	350	-1,857	0.001		403	-3,332	0.000		459	-1,705	0.000	
	０．９５未満				1.192	6	-5,734	0.000	1.212	7	-5,631	0.001	1.089

データ件数	513	522	814
自由度調整隅決定係数	0.6230	0.7066	0.7101
AIC	9,984	9,954	15,902

＜表20：重回帰分析の結果（6地域区分）：２×４工法＞

価格形成要因	カテゴリ区分	全国				北海道				東北･北陸				関東			
		データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF
定数項			127,969	0.000			120,946	0.000			123,752	0.000			133,572	0.000	
合計床面積	５０～７５㎡	63	0	0.000		1	0	0.000		21	0	0.000		32	0	0.000	
	７５～１００㎡	614	-769	0.084		22	-12,490	0.006		35	99	0.907		350	-575	0.259	
	１００～１２５㎡	1,953	-808	0.062		192	-14,035	0.002		179	-524	0.479		641	-485	0.335	
	１２５～１５０㎡	941	-1,283	0.004		128	-14,415	0.001		150	-1,884	0.014		223	-565	0.283	
	１５０～１７５㎡	270	-1,381	0.004		23	-14,088	0.002		46	-714	0.418		74	-1,095	0.067	
	１７５～２００㎡	116	-1,145	0.032		12	-16,050	0.000		22	-1,005	0.314		39	-455	0.500	
	２００㎡以上	65	-1,561	0.010	1.037	5	-15,653	0.002	1.122	6	-3,761	0.009	1.108	17	-2,116	0.014	1.060
屋根資材	瓦（上）	7	0	0.000		3	0	0.000		1	0	0.000		2	0	0.000	
	瓦（中）	870	-2,895	0.023						98	-1,482	0.626		229	-6,019	0.002	
	瓦（並）	303	-4,231	0.001		2	1,424	0.761		18	-3,744	0.222		98	-6,573	0.001	
	化粧スレート	2,019	-5,146	0.000		34	-4,009	0.109		139	-4,630	0.128		966	-7,771	0.000	
	金属板ステンレス板	36	-6,869	0.000										8	-6,204	0.004	
	金属板鋼板	731	-6,826	0.000		338	-6,409	0.007		201	-5,523	0.070		54	-10,133	0.000	
	一部仕上げなし	56	-9,622	0.000	1.074	6	-7,236	0.012	1.191	2	-6,926	0.060	1.142	19	-13,360	0.000	1.059
天窓	開閉式+固定式	12	0	0.000						5	0	0.000		2	0	0.000	
	開閉式	71	-2,219	0.036		2	0	0.000		14	-1,490	0.360		36	-531	0.799	
	固定式	331	-1,663	0.096		16	-480	0.886		44	-1,357	0.366		140	489	0.811	
	無	3,608	-3,417	0.001	1.028	365	-3,160	0.334	1.161	396	-3,419	0.022	1.121	1,198	-1,817	0.372	1.081
外壁資材	タイル	171	0	0.000		18	0	0.000		17	0	0.000		63	0	0.000	
	モルタル色吹付	1,097	-6,101	0.000		25	-4,954	0.000		42	-6,525	0.000		677	-6,253	0.000	
	サイディング	2,745	-7,457	0.000		340	-5,856	0.000		400	-7,781	0.000		634	-7,623	0.000	
	繊維強化セメント板	9	-8,966	0.000	1.042				1.088				1.165	2	-12,192	0.000	1.056
内壁洋室資材	クロス貼り　上	12	0	0.000						1	0	0.000		4	0	0.000	
	クロス貼り　並	879	-3,410	0.001		199	0	0.000		43	4,539	0.141		245	-809	0.556	
	（枠組）合板・ボード張　化粧	9	-5,289	0.000		1	-4,233	0.330						4	-782	0.687	
	（枠組）クロス貼り　上	49	-8,774	0.000		2	-2,412	0.437						16	-4,778	0.003	
	（枠組）クロス貼り　並	2,998	-10,722	0.000		158	-6,625	0.000		411	-2,814	0.356		1,087	-7,656	0.000	
	（枠組）合板・ボード張　普通	31	-8,594	0.000						2	4,113	0.290		14	-3,584	0.027	
	クロス貼り　並＋仕上げなし	44	-6,593	0.000	1.036	23	-4,727	0.000	1.194	2	-1,434	0.697	1.086	6	718	0.689	1.097
天井和室資材	和風天井　中	104	0	0.000		11	0	0.000		8	0	0.000		39	0	0.000	
	和風天井　並　20%以上	35	-4,583	0.000						6	-548	0.738		12	-4,185	0.000	
	和風天井　並　10～20%	178	-5,666	0.000		2	-5,413	0.147		35	-4,497	0.000		41	-5,372	0.000	
	和風天井　並　10%未満	323	-5,038	0.000		13	-3,596	0.040		52	-4,690	0.000		82	-4,543	0.000	
	なし	3,382	-5,475	0.000	1.035	357	-6,530	0.000	1.178	358	-5,140	0.000	1.081	1,202	-4,973	0.000	1.071
床組資材	二階床組	164	0	0.000		78	0	0.000		59	0	0.000					
	二階床組+土間コンクリート打	48	-1,183	0.034		28	-433	0.678		10	-6,310	0.000		7	0	0.000	
	二階床組+一階床組　木製束	833	-1,692	0.000		212	623	0.460		53	-3,553	0.000		368	-3,950	0.000	
	二階床組+一階床組　鋼製束	2,897	-3,252	0.000		43	-377	0.699		319	-4,795	0.000		991	-5,979	0.000	
	二階床組+仕上なし	43	-2,938	0.000		12	-1,385	0.303		11	-5,088	0.000		6	-3,327	0.036	
	その他	37	-4,352	0.000	1.066	10	-4,221	0.006	1.223	7	-6,032	0.000	1.178	4	-7,418	0.000	1.176
建具資材	上	267	0	0.000		74	0	0.000		101	0	0.000		43	0	0.000	
	上・中混在	74	1,109	0.020		61	3,960	0.000		2	-8,890	0.000		2	-369	0.857	
	中	3,558	-3,174	0.000		210	-613	0.381		355	-4,044	0.000		1,323	-3,452	0.000	
	並	123	-5,472	0.000	1.118	38	-1,027	0.303	1.374	1	-8,723	0.009	1.225	8	-8,509	0.000	1.100

価格形成要因	カテゴリ区分	全国				北海道				東北･北陸				関東			
		データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF
その他工事資材	上	60	0	0.000		3	0	0.000		13	0	0.000		12	0	0.000	
	中	3,847	-4,685	0.000		374	-3,908	0.180		437	-6,163	0.000		1,360	-5,739	0.000	
	並	115	-7,692	0.000	1.092	6	-6,238	0.068	1.226	9	-9,340	0.000	1.157	4	-11,748	0.000	1.211
屋根補正_量	０．７５以上	62	0	0.000		14	0	0.000		13	0	0.000		14	0	0.000	
	０．６５～０．７５	239	-320	0.524		48	1,178	0.419		45	-1,580	0.169		49	-2,616	0.007	
	０．５５～０．６５	918	-1,805	0.000		104	146	0.914		137	-2,333	0.033		183	-3,696	0.000	
	０．４５～０．５５	2,397	-2,568	0.000		141	-1,134	0.407		205	-3,464	0.002		1,029	-4,658	0.000	
	０．３５～０．４５	284	-2,753	0.000		67	-800	0.579		26	-5,746	0.000		70	-4,794	0.000	
	０．３５未満	122	-4,067	0.000	1.074	9	715	0.719	1.163	33	-4,566	0.000	1.151	31	-8,003	0.000	1.158
基礎補正_量	０．７５以上	33	0	0.000		7	0	0.000		6	0	0.000		8	0	0.000	
	０．６５～０．７５	130	-1,028	0.127		28	729	0.730		21	345	0.814		21	-1,889	0.135	
	０．５５～０．６５	1,089	-2,152	0.001		107	-1,303	0.515		163	-1,505	0.249		287	-1,925	0.097	
	０．４５～０．５５	2,510	-3,217	0.000		196	-2,842	0.154		239	-1,860	0.155		1,001	-3,232	0.005	
	０．３５～０．４５	156	-5,311	0.000		25	-4,495	0.035		28	-4,110	0.004		22	-5,719	0.000	
	０．３５未満	104	-6,492	0.000	1.070	20	-6,129	0.014	1.271	2	-5,946	0.015	1.109	37	-6,743	0.000	1.165
柱補正_量	１．３５以上	158	0	0.000		62	0	0.000		17	0	0.000		11	0	0.000	
	１．２５～１．３５	230	-3,769	0.000		49	-2,244	0.012		33	-3,085	0.001		30	-1,405	0.150	
	１．１５～１．２５	481	-4,649	0.000		66	-4,606	0.000		49	-3,958	0.000		75	-1,614	0.071	
	１．０５～１．１５	643	-6,113	0.000		75	-4,986	0.000		56	-7,037	0.000		161	-2,705	0.002	
	０．９５～１．０５	2,344	-6,973	0.000		121	-7,502	0.000		288	-4,889	0.000		1,056	-3,466	0.000	
	０．８５～０．９５	134	-9,316	0.000		5	-7,955	0.000		11	-7,516	0.000		36	-5,709	0.000	
	０．８５未満	32	-11,473	0.000	1.060	5	-10,949	0.000	1.261	5	-10,434	0.000	1.118	7	-6,611	0.000	1.064
建具補正_量	１．０５以上	35	0	0.000										2	0	0.000	
	０．９５～１．０５	666	-2,383	0.000										372	-8,399	0.000	
	０．８５～０．９５	2,762	-3,585	0.000										984	-9,258	0.000	
	０．７５～０．８５	159	-3,624	0.000										2	-10,056	0.001	
	０．６５～０．７５	129	-6,075	0.000										16	-11,832	0.000	
	０．５５～０．６５	153	-6,009	0.000													
	０．５５未満	118	-7,768	0.000	1.060												1.196
屋根補正_程度	１．０５以上	293	0	0.000		169	0	0.000		56	0	0.000		22	0	0.000	
	０．９５～１．０５	3,543	-272	0.257		194	93	0.862		389	-905	0.081		1,297	-1,294	0.087	
	０．７５～０．９５	16	441	0.609		5	955	0.609						1	-3,198	0.255	
	０．５５～０．７５	65	-3,429	0.000		6	3,234	0.080		7	-3,707	0.005		16	-6,945	0.000	
	０．５５未満	105	-3,516	0.000	1.062	9	185	0.904	1.172	7	-6,474	0.000	1.234	40	-4,777	0.000	1.115
柱補正_程度	１．０５以上	171	0	0.000		45	0	0.000		9	0	0.000		21	0	0.000	
	０．９５～１．０５	3,813	-1,762	0.000		335	-2,214	0.018		448	-1,513	0.159		1,348	-3,772	0.000	
	０．９５未満	38	-5,481	0.000	1.059	3	-2,710	0.318	1.348	2	-3,331	0.158	1.079	7	-9,060	0.000	1.118
床仕上補正_程度	１．０５以上	31	0	0.000						1	0	0.000		12	0	0.000	
	０．９５～１．０５	3,984	-4,142	0.000						458	-9,841	0.002		1,360	-1,095	0.390	
	０．９５未満	7	-8,403	0.000	1.055								1.085	4	-3,535	0.066	1.329

	全国	北海道	東北･北陸	関東
データ件数	4022	383	459	1376
自由度調整隅決定係数	0.7016	0.6529	0.7485	0.7394
AIC	76,680	7,458	8,661	25,686

※網掛部分は分析に使用できなかった項目

価格形成要因	カテゴリ区分	東海				関西				中国・四国・九州・沖縄			
		データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF
定数項			107,144	0.000			119,973	0.000			126,812	0.000	
合計床面積	５０～７５㎡	3	0	0.000		3	0	0.000		3	0	0.000	
	７５～１００㎡	70	2,898	0.205		74	-1,299	0.413		63	-1,509	0.350	
	１００～１２５㎡	313	2,087	0.353		181	-1,419	0.375		447	-964	0.545	
	１２５～１５０㎡	142	1,537	0.499		70	-739	0.647		228	-1,536	0.337	
	１５０～１７５㎡	41	990	0.671		20	-1,655	0.345		66	-1,888	0.246	
	１７５～２００㎡	15	692	0.778		13	-2,035	0.262		15	-1,139	0.515	
	２００㎡以上	12	1,904	0.452	1.119	9	843	0.657	1.174	16	-801	0.649	1.067
屋根資材	瓦（上）									1	0	0.000	
	瓦（中）	225	0	0.000		46	0	0.000		272	1,467	0.591	
	瓦（並）	22	-1,535	0.083		85	-1,245	0.019		78	81	0.977	
	化粧スレート	279	-2,930	0.000		212	-2,370	0.000		389	-881	0.746	
	金属板ステンレス板	14	-7,233	0.000		6	-1,104	0.411		8	-1,625	0.573	
	金属板鋼板	40	-4,955	0.000		14	-5,299	0.000		84	-2,328	0.394	
	一部仕上げなし	16	-12,985	0.000	1.227	7	-1,231	0.585	1.375	6	-2,546	0.387	1.090
天窓	開閉式+固定式	3	0	0.000						2	0	0.000	
	開閉式	10	-1,962	0.451		1	0	0.000		8	-1,470	0.530	
	固定式	56	1,035	0.656		20	717	0.780		55	-2,479	0.248	
	無	527	153	0.947	1.104	349	-462	0.853	1.085	773	-2,979	0.161	1.100
外壁資材	タイル	42	0	0.000		12	0	0.000		19	0	0.000	
	モルタル色吹付	64	-7,807	0.000		114	-4,727	0.000		175	-6,641	0.000	
	サイディング	488	-8,250	0.000		243	-5,998	0.000		640	-8,073	0.000	
	繊維強化セメント板	2	-11,136	0.000	1.092	1	11,246	0.001	1.252	4	-6,682	0.000	1.103
内壁洋室資材	クロス貼り　上					3	0	0.000		4	0	0.000	
	クロス貼り　並	121	0	0.000		120	1,470	0.460		151	-6,160	0.000	
	（枠組）合板・ボード張　化粧	2	5,321	0.047						2	-19,154	0.000	
	（枠組）クロス貼り　上	3	-2,547	0.330		4	-11,672	0.000		24	-12,452	0.000	
	（枠組）クロス貼り　並	462	-7,297	0.000		239	-8,289	0.000		641	-14,507	0.000	
	（枠組）合板・ボード張　普通	6	-7,461	0.000		1	-10,459	0.002		8	-11,175	0.000	
	クロス貼り　並＋仕上げなし	2	958	0.744	1.174	3	-10,754	0.000	1.311	8	-6,712	0.000	1.122
天井和室資材	和風天井　中	13	0	0.000		5	0	0.000		28	0	0.000	
	和風天井　並　20%以上	9	-4,515	0.012		4	-912	0.633		4	-4,707	0.006	
	和風天井　並　10～20%	33	-4,680	0.001		29	-2,717	0.055		38	-5,378	0.000	
	和風天井　並　10%未満	70	-4,466	0.001		30	-2,412	0.094		76	-5,247	0.000	
	なし	471	-5,115	0.000	1.127	302	-2,421	0.079	1.191	692	-5,510	0.000	1.110
床組資材	二階床組	2	0	0.000		25	0	0.000					
	二階床組+土間コンクリート打									3	0	0.000	
	二階床組+一階床組　木製束	42	-3,232	0.294		77	-2,779	0.000		81	-1,362	0.415	
	二階床組+一階床組　鋼製束	538	-4,488	0.139		265	-2,642	0.000		741	-575	0.726	
	二階床組+仕上なし	8	-8,114	0.014		2	-8,922	0.000		4	-573	0.788	
	その他	6	-3,856	0.260	1.141	1	-2,466	0.356	1.211	9	-1,182	0.531	1.065
建具資材	上	9	0	0.000		18	0	0.000		22	0	0.000	
	上・中混在									9	-338	0.788	
	中	569	-1,871	0.160		307	-6,326	0.000		794	-4,861	0.000	
	並	18	-5,352	0.003	1.246	45	-9,780	0.000	1.616	13	-9,011	0.000	1.136

価格形成要因	カテゴリ区分	東海				関西				中国・四国・九州・沖縄			
		データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF
その他工事資材	上	5	0	0.000		12	0	0.000		15	0	0.000	
	中	555	-1,813	0.330		323	-3,409	0.012		798	-3,533	0.000	
	並	36	-3,917	0.057	1.269	35	-6,603	0.000	1.630	25	-5,358	0.000	1.119
屋根補正_量	０．７５以上	5	0	0.000		1	0	0.000		15	0	0.000	
	０．６５～０．７５	26	667	0.739		11	-2,104	0.504		60	-479	0.567	
	０．５５～０．６５	121	-1,075	0.580		90	-3,002	0.318		283	-1,894	0.016	
	０．４５～０．５５	382	-1,929	0.313		240	-3,604	0.232		400	-2,002	0.011	
	０．３５～０．４５	43	-3,332	0.093		17	-2,783	0.365		61	-2,607	0.002	
	０．３５未満	19	-3,592	0.086	1.170	11	-2,711	0.400	1.261	19	-3,857	0.000	1.112
基礎補正_量	０．７５以上					1	0	0.000		11	0	0.000	
	０．６５～０．７５	9	0	0.000		10	-3,867	0.185		41	-1,397	0.148	
	０．５５～０．６５	140	-1,019	0.447		119	-4,883	0.080		273	-3,213	0.000	
	０．４５～０．５５	399	-938	0.483		216	-5,611	0.044		459	-4,512	0.000	
	０．３５～０．４５	21	-1,328	0.405		13	-4,970	0.082		47	-6,971	0.000	
	０．３５未満	27	-601	0.724	1.235	11	-8,911	0.003	1.233	7	-4,678	0.001	1.099
柱補正_量	１．３５以上	42	0	0.000		9	0	0.000		17	0	0.000	
	１．２５～１．３５	45	-6,687	0.000		34	-3,339	0.010		39	-3,403	0.000	
	１．１５～１．２５	117	-8,862	0.000		36	-6,223	0.000		138	-5,007	0.000	
	１．０５～１．１５	139	-10,637	0.000		28	-6,578	0.000		184	-6,899	0.000	
	０．９５～１．０５	247	-11,269	0.000		248	-7,210	0.000		384	-8,621	0.000	
	０．８５～０．９５	5	-14,271	0.000		8	-8,208	0.000		69	-10,939	0.000	
	０．８５未満	1	-15,970	0.000	1.152	7	-9,663	0.000	1.346	7	-13,637	0.000	1.111
建具補正_量	１．０５以上									33	0	0.000	
	０．９５～１．０５	14	0	0.000		64	0	0.000		216	-1,205	0.021	
	０．８５～０．９５	541	747	0.556		285	-2,273	0.000		110	-2,898	0.000	
	０．７５～０．８５	2	1,659	0.562		5	-522	0.735		150	-3,240	0.000	
	０．６５～０．７５	6	-3,592	0.080		8	-5,646	0.000		99	-5,498	0.000	
	０．５５～０．６５	29	-1,602	0.330		8	-466	0.682		116	-5,731	0.000	
	０．５５未満	4	-1,263	0.585	1.187				1.315	114	-7,071	0.000	1.088
屋根補正_程度	１．０５以上	5	0	0.000		12	0	0.000		29	0	0.000	
	０．９５～１．０５	555	147	0.931		343	-2,143	0.051		765	-1,563	0.008	
	０．７５～０．９５	6	571	0.805						4	1,088	0.503	
	０．５５～０．７５	12	-655	0.746		4	-7,942	0.000		20	-6,824	0.000	
	０．５５未満	18	-611	0.748	1.095	11	-5,622	0.000	1.379	20	-8,156	0.000	1.137
柱補正_程度	１．０５以上	50	0	0.000		8	0	0.000		38	0	0.000	
	０．９５～１．０５	540	-3,456	0.000		349	-1,761	0.189		793	-1,020	0.050	
	０．９５未満	6	-3,009	0.058	1.119	13	-10,363	0.000	1.764	7	-5,423	0.000	1.127
床仕上補正_程度	１．０５以上					2	0	0.000		16	0	0.000	
	０．９５～１．０５					368	-3,660	0.082		819	-3,142	0.000	
	０．９５未満								1.207	3	-9,287	0.000	1.208

	東海	関西	中国・四国・九州・沖縄
データ件数	596	370	838
自由度調整隅決定係数	0.6723	0.8721	0.8106
AIC	11,496	6,883	15,664

＜表 17 から表 20 までにおける各指標について＞

・回帰係数

… 説明変数（価格形成要因における使用資材等）が本体単位評点に作用する大きさを示すもの。

・P 値

… 統計的仮説検定において、帰無仮説の元で検定統計量がその値となる確率のこと。

P 値が小さいほど、検定統計量がその値となることはあまり起こりえないことを意味し、一般的に P 値が 0.05 以下の場合に帰無仮説を偽として棄却し、対立仮説を採択する。

・自由度調整済決定係数

… 無意味な変数を説明変数として使ったときに、一定の範囲に収まるように、説明変数の数やデータ数で決定係数を補正したもの。

・AIC

… 観測データがモデルにどの程度一致するかを表す指標のことをいう。

残差だけの大小を比較するだけではなく、パラメータ数も考慮してモデルの当てはめをみる。

・VIF

… 独立変数間の多重共線性を検出するための指標のことをいい、多重共線性は回帰分析において説明変数間で強い相関関係が存在するとモデルが不安定になる。

一般的に VIF が 1.0～2.0 程度の場合、適合した説明変数といえる。

・標準誤差

… 母集団からある数の標本を選ぶとき、選ぶ組み合わせに依って統計量がどの程度ばらつくかを、全ての組み合わせについての標準偏差で表したもの。

・信頼区間

… 統計学で母集団がどのような数値の範囲にあるかを確率的に示すもの。

８．重回帰分析を踏まえた主要価格形成要因の選定

７．における重回帰分析の結果を踏まえ、主要価格形成要因を次のとおり選定することとした。

なお、６．（３）において選定した合計床面積は、重回帰分析における信頼水準９５％の範囲を超えるサンプル家屋評価データを確認したところ、２階部分の延べ床面積が１階部分の延べ床面積に比して極端に小さい家屋が見受けられたことを踏まえ、１階部分床面積／合計床面積とした。また、在来工法における使用資材（部分別）の床仕上（加算項目）は、回帰係数の値が小さいことや評価の際に外観から判断することが困難であることから、主要価格形成要因としては選定しないこととした。

（１）在来工法

・１階部分床面積／合計床面積

・真壁柱割合

・使用資材（部分別）：屋根、外壁、大壁柱、建具、その他工事

・補正係数における施工量の多少

：屋根、内壁、床仕上、建具、その他工事

・補正係数における施工の程度

：屋根、基礎、建具

（２）２×４工法

・１階部分床面積／合計床面積

・使用資材（部分別）：屋根、天窓、外壁、内壁（洋室部分）、

和室用天井、床組、建具、その他工事

・補正係数における施工量の多少

：屋根、基礎、柱、建具

・補正係数における施工の程度

：屋根、柱、床仕上

Ⅴ．サンプル調査結果に基づく補正率及び基準家屋の設定

１．設定の目的

前記Ⅳ．において選定した主要価格形成要因について、㎡単価方式における再建築費評点数の算出の際に使用する補正率を求めるとともに、基準家屋を設定することとした。

２．分析事項

（１）補正率の設定

初めに、前記Ⅳ．において実施した重回帰分析の結果を踏まえ、各主要価格形成要因における補正率を適用する範囲を求めることとした。

また、設定した補正率の適用範囲内において、再建築費評点基準表を参考に使用資材等ごとに補正率を設定することとした。

（２）基準家屋の設定

全国のサンプル家屋評価データを対象とした分析の結果を踏まえ、最も標準的と考えられる家屋を基準家屋として設定することとした。

（３）基準家屋及び補正率等に関する検証の実施

設定した基準家屋、補正項目、補正率を用いて、設定に使用したサンプル家屋評価データの㎡単価方式における再建築費評点数を算出し、部分別評価方法によって評価された再建築費評点数と比較の上、基準家屋等の設定の合理性を検証することとした。

３．分析に用いた家屋の範囲等

（１）補正率の設定

分析の対象とする家屋は、前記Ⅳ．における分析に用いた家屋の範囲と同一の範囲とした。

ただし、北海道地域において基礎、外壁、天井及び床仕上（加算項目）の使用資材が独自評点項目を用いて評価されている場合、北海道地域における最頻資材に置き換えた上で、本体単位評点の再計算を実施した。

（２）基準家屋の設定

２階建家屋については、前記Ⅳ．における分析に用いた家屋の範囲内において、全国的な平均に近いものとして、合計床面積が 100 ㎡以上 150 ㎡未満であり、１階床面積が２階床面積より大きい家屋を分析の対象とした。

また、１階建家屋及び３階建家屋については、サンプル家屋数が十分といえる状況ではなかったことから、２階建家屋における基準家屋の設定の

ような合計床面積の範囲は設定しなかった。

ただし、３階建家屋については、１階床面積が２階、３階床面積より大きい家屋を対象とした。

（３）基準家屋及び補正率等に関する検証の実施

検証の対象とする家屋は、前記Ⅳ．における分析に用いた家屋と同一の範囲とした。

４．分析に用いた地域区分

当初は、分析検証などを十分に行うことができるサンプル家屋数を確保する必要があったことから、８地域区分から地域的傾向が比較的類似する地域を統合した前記Ⅳ．における北海道地域、東北・北陸地域、関東・甲信地域、東海地域、関西地域、中国・四国・九州・沖縄地域の６地域区分によったが、㎡単価方式と部分別評価方法それぞれによって求めた再建築費評点数の乖離の状況をみて、北海道地域と北海道以外の地域の２地域区分によっても基準家屋を設定することとした。

５．補正率の設定

（１）在来工法に関する重回帰分析の分析結果

分析結果は、表 21 のとおりであった。

なお、表 21 におけるレンジとは、回帰係数の絶対値をいうものであり、定数項とは、すべての主要価格形成要因において、回帰係数が０の値となるカテゴリーをとる家屋を想定した場合の本体単位評点の予測値である。

表 21 では、前記Ⅳ．における重回帰分析に用いたカテゴリー区分に応じて分析を行ったものを①とし、信頼水準９５％の範囲に属する家屋を対象として分析を行ったものを②とし、②についてカテゴリー区分を一部統合したものを③としている。

③においては、簡素化等の観点から、

・P 値が「0.05」以上の場合
・データ件数が全体の５％（約 200 件）に満たないものであり、かつ、同一の主要価格形成要因における隣接カテゴリー区分との標準評点数の差があまり大きくない（1,000 点未満）場合

について、同一の主要価格形成要因における隣接のカテゴリー区分と統合した。

また、参考として、分析対象が全国であっても地域別の分析が可能となるようカテゴリー区分に地域区分のカテゴリーを加えたものを示している。

①では、外壁資材の板張（上）のＰ値が高い値となったが、③においては、すべての主要価格形成要因においてＰ値が 0.05 以下となり、帰無仮説は棄却されたと推測された。

（２）２×４工法に関する重回帰分析の分析結果

分析結果は、表 22 のとおりであった。

①及び②では、１階部分床面積／合計床面積の主要価格形成要因におけるＰ値が多くのカテゴリー区分において高い値となったため、③においては当該主要価格形成要因を分析の対象から除くこととした。

この結果、在来工法と同様に、③においては、すべての主要価格形成要因においてＰ値が 0.05 以下となり、帰無仮説は棄却されたと推測された。

（３）補正率の設定

前記（１）及び（２）の③における各主要価格形成要因について、データ件数が最も多いカテゴリー区分（最頻値カテゴリー）を基準として、そのカテゴリー区分の回帰係数を「０」と置き換えることによって、各カテゴリー数量を設定した。

各カテゴリー区分の補正率の設定状況は、表 23 のとおりである。

なお、用語を説明しておくと、レンジとは最大カテゴリー数量から最小カテゴリー数量の値を減じたものであり、カテゴリー数量の幅を示すものである。

ウェイトとは、各補正項目のレンジを分析で用いた本体単位評点の平均値で除したものであり、レンジが本体単位評点への各要因の影響度合いを示しているため、その数値を踏まえた補正率の作成に資するよう指数化したものである。

カテゴリー数量と各カテゴリーに関する補正率を求める具体的な算式は次のとおりである。

・カテゴリー数量＝各カテゴリー区分の回帰係数
　　－　最頻値カテゴリーの回帰係数

・補正率＝１＋（カテゴリー数量／平均本体単位評点）

＜表21：重回帰分析の分析結果（在来工法）＞

価格形成要因	カテゴリ区分	①設定した補正項目で分析				②信頼区間95%※1以内			
		データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF
定数項※3		－	125,526	0.000		－	123,065	0.000	
１階床面積÷合計床面積	０．７０以上	121	0	0.000		96	0	0.000	
	０．６５～０．７０	167	-1,163	0.001		141	-1,586	0.000	
	０．６０～０．６５	402	-1,068	0.001		364	-1,623	0.000	
	０．５５～０．６０	1,014	-1,432	0.000		955	-1,934	0.000	
	０．５０～０．５５	1,821	-1,791	0.000		1,754	-2,277	0.000	
	０．４５～０．５０	538	-2,071	0.000		516	-2,536	0.000	
	０．４５未満	13	-2,288	0.010	1.102	13	-2,530	0.000	1.099
真壁柱割合	３０％以上	96	0	0.000		55	0	0.000	
	２０～３０％	110	-3,974	0.000		90	-3,543	0.000	
	１０～２０％	468	-6,023	0.000		437	-5,950	0.000	
	１～１０％	339	-7,790	0.000		309	-7,616	0.000	
	真壁柱なし	3,063	-8,568	0.000	1.053	2,948	-8,286	0.000	1.050
屋根資材	瓦（上）	20	0	0.000		14	0	0.000	
	瓦（中）	1,527	-6,469	0.000		1,418	-5,752	0.000	
	瓦（並）	231	-7,741	0.000		220	-7,057	0.000	
	化粧スレート	1,381	-9,142	0.000		1,354	-8,233	0.000	
	金属板ステンレス板	39	-8,212	0.000		33	-7,771	0.000	
	金属板鋼板	842	-9,618	0.000		775	-9,125	0.000	
	一部仕上げなし	36	-11,059	0.000	1.057	25	-11,546	0.000	1.057
外壁資材	タイル	103	0	0.000		81	0	0.000	
	板張　上	22	359	0.614		12	952	0.157	
	モルタル色吹付	497	-5,221	0.000		444	-5,133	0.000	
	サイディング	3,399	-6,196	0.000		3,264	-5,576	0.000	
	板張　並	25	-7,446	0.000		12	-8,131	0.000	
	鋼板　平板	24	-6,745	0.000		21	-6,504	0.000	
	その他	6	-4,034	0.001	1.024	5	-4,049	0.000	1.023
大壁柱資材	12.0cm角	747	0	0.000		665	0	0.000	
	10.5cm角	3,305	-768	0.000		3,154	-633	0.000	
	無	24	-5,317	0.000	1.046	20	-5,219	0.000	1.045
建具資材	上　または　上・中混在	226	0	0.000		202	0	0.000	
	中	3,727	-3,536	0.000		3,525	-3,668	0.000	
	並	123	-7,361	0.000	1.161	112	-7,855	0.000	1.172
その他工事資材	上	50	0	0.000		43	0	0.000	
	中	3,913	-4,785	0.000		3,693	-4,321	0.000	
	並	113	-8,693	0.000	1.099	103	-7,823	0.000	1.107
屋根補正_量	０．７５以上	211	0	0.000		171	0	0.000	
	０．６５～０．７５	478	-2,627	0.000		431	-2,206	0.000	
	０．５５～０．６５	1,076	-3,481	0.000		1,004	-3,227	0.000	
	０．４５～０．５５	1,930	-4,054	0.000		1,873	-3,772	0.000	
	０．３５～０．４５	261	-4,840	0.000		247	-4,638	0.000	
	０．３５未満	120	-6,674	0.000	1.141	113	-6,131	0.000	1.138
内壁補正_量	１．２５以上	95	0	0.000		85	0	0.000	
	１．１５～１．２５	345	-1,792	0.000		322	-1,583	0.000	
	１．０５～１．１５	898	-3,783	0.000		855	-3,403	0.000	
	０．９５～１．０５	2,144	-5,225	0.000		2,030	-4,913	0.000	
	０．８５～０．９５	274	-6,864	0.000		246	-6,510	0.000	
	０．７５～０．８５	160	-7,620	0.000		151	-7,231	0.000	
	０．７５未満	160	-8,555	0.000	1.036	150	-7,831	0.000	1.037
床仕上補正_量	１．０５以上	98	0	0.000		89	0	0.000	
	０．９５～１．０５	3,955	-3,430	0.000		3,727	-3,031	0.000	
	０．９５未満	23	-4,564	0.000	1.054	23	-3,881	0.000	1.059

価格形成要因	カテゴリ区分	③一部のカテゴリを統合※2				参考：地域区分を追加			
		データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF
定数項※3		－	120,769	0.000		－	120,873	0.000	
１階床面積÷合計床面積	０．７０以上	96	0	0.000		96	0	0.000	
	０．６５～０．７０	141	-1,765	0.000		141	-1,843	0.000	
	０．６０～０．６５	364	-1,754	0.000		364	-1,845	0.000	
	０．５５～０．６０	955	-2,019	0.000		955	-2,134	0.000	
	０．５０～０．５５	1,754	-2,328	0.000		1,754	-2,429	0.000	
	０．５０未満	529	-2,600	0.000	1.115	529	-2,713	0.000	1.116
真壁柱割合	２０％以上	145	0	0.000		145	0	0.000	
	１０～２０％	437	-3,871	0.000		309	-5,593	0.000	
	１～１０％	309	-5,612	0.000		2,948	-6,316	0.000	
	真壁柱なし	2,948	-6,274	0.000	1.054	0	0	0.000	1.058
屋根資材	瓦（上）	14	0	0.000		14	0	0.000	
	瓦（中）	1,418	-6,366	0.000		1,418	-6,166	0.000	
	瓦（並）	220	-7,643	0.000		220	-7,437	0.000	
	化粧スレート	1,354	-8,848	0.000		1,354	-8,610	0.000	
	金属板ステンレス板	33	-8,273	0.000		33	-7,977	0.000	
	金属板鋼板	775	-9,695	0.000		775	-9,753	0.000	
	一部仕上げなし	25	-12,329	0.000	1.052	25	-12,165	0.000	1.084
外壁資材	タイル	81	0	0.000		81	0	0.000	
	板張　上、モルタル色吹付	456	-5,011	0.000		456	-4,813	0.000	
	サイディング	3,264	-5,581	0.000		3,264	-5,418	0.000	
	板張　並、鋼板　平板	33	-6,742	0.000		33	-6,617	0.000	
	その他	5	-3,998	0.000	1.020	5	-3,923	0.000	1.024
大壁柱資材	12.0cm角	665	0	0.000		665	0	0.000	
	10.5cm角	3,154	-626	0.000		3,154	-703	0.000	
	無	20	-4,642	0.000	1.039	20	-4,864	0.000	1.056
建具資材	上　または　上・中混在	202	0	0.000		202	0	0.000	
	中	3,525	-3,722	0.000		3,525	-3,691	0.000	
	並	112	-7,787	0.000	1.169	112	-7,748	0.000	1.183
その他工事資材	上	43	0	0.000		43	0	0.000	
	中	3,693	-4,304	0.000		3,693	-4,384	0.000	
	並	103	-7,861	0.000	1.103	103	-7,927	0.000	1.106
屋根補正_量	０．７５以上	171	0	0.000		171	0	0.000	
	０．６５～０．７５	431	-2,367	0.000		431	-2,319	0.000	
	０．５５～０．６５	1,004	-3,399	0.000		1,004	-3,368	0.000	
	０．４５～０．５５	1,873	-3,969	0.000		1,873	-3,967	0.000	
	０．３５～０．４５	247	-4,734	0.000		247	-4,654	0.000	
	０．３５未満	113	-6,294	0.000	1.135	113	-6,119	0.000	1.138
内壁補正_量	１．１５以上	407	0	0.000		407	0	0.000	
	１．０５～１．１５	855	-2,132	0.000		855	-2,169	0.000	
	０．９５～１．０５	2,030	-3,564	0.000		2,030	-3,556	0.000	
	０．８５～０．９５	246	-5,095	0.000		246	-5,053	0.000	
	０．８５未満	301	-6,210	0.000	1.047	301	-6,131	0.000	1.050
床仕上補正_量	１．０５以上	89	0	0.000		89	0	0.000	
	０．９５～１．０５	3,727	-3,113	0.000		3,727	-2,987	0.000	
	０．９５未満	23	-4,200	0.000	1.054	23	-4,038	0.000	1.060

建具補正_量	１．０５以上	139	0	0.000		130	0	0.000	
	０．９５～１．０５	2,171	-1,912	0.000		2,061	-2,058	0.000	
	０．８５～０．９５	324	-3,288	0.000		303	-3,293	0.000	
	０．７５～０．８５	534	-4,423	0.000		503	-4,526	0.000	
	０．６５～０．７５	403	-5,699	0.000		368	-5,785	0.000	
	０．５５～０．６５	296	-6,948	0.000		280	-6,991	0.000	
	０．５５未満	209	-8,448	0.000	1.041	194	-8,292	0.000	1.044
その他工事補正_量	１．２５以上	177	0	0.000		158	0	0.000	
	１．１５～１．２５	422	-1,864	0.000		400	-1,804	0.000	
	１．０５～１．１５	829	-2,358	0.000		793	-2,228	0.000	
	０．９５～１．０５	2,442	-2,632	0.000		2,295	-2,556	0.000	
	０．８５～０．９５	125	-3,887	0.000		117	-3,614	0.000	
	０．８５未満	81	-4,658	0.000	1.030	76	-4,335	0.000	1.032
屋根補正_程度	１．０５以上	199	0	0.000		178	0	0.000	
	０．９５～１．０５	3,676	-550	0.016		3,485	-448	0.010	
	０．７５～０．９５	33	-1,763	0.002		23	-1,310	0.006	
	０．５５～０．７５	106	-4,920	0.000		96	-4,741	0.000	
	０．５５未満	62	-4,241	0.000	1.160	57	-4,887	0.000	1.169
基礎補正_程度	１．１５以上	63	0	0.000		53	0	0.000	
	１．０５～１．１５	2,046	-1,489	0.000		1,948	-1,592	0.000	
	０．９５～１．０５	1,808	-1,560	0.000		1,691	-1,737	0.000	
	０．９５未満	159	-2,515	0.000	1.198	147	-2,385	0.000	1.213
建具補正_程度	１．１５以上	613	0	0.000		580	0	0.000	
	１．０５～１．１５	518	-1,425	0.000		483	-1,451	0.000	
	０．９５～１．０５	2,863	-2,468	0.000		2,705	-2,477	0.000	
	０．９５未満	82	-3,292	0.000	1.056	71	-3,816	0.000	1.059
基礎資材	独自評点項目：12000点以上	49	0	0.000		44	0	0.000	
	布基礎60cm程度	103	-4,034	0.000		96	-4,050	0.000	
	べた基礎程度	2,593	-4,425	0.000		2,443	-4,596	0.000	
	布基礎45cm程度	1,045	-4,764	0.000		988	-4,836	0.000	
	布基礎30cm程度	286	-6,638	0.000	1.043	268	-6,918	0.000	1.042
地域６区分	北海道								
	東北･北陸								
	関東･甲信								
	東海								
	関西								
	中国･四国･九州･沖縄								

建具補正_量	１．０５以上	130	0	0.000		130	0	0.000	
	０．９５～１．０５	2,061	-2,112	0.000		2,061	-1,765	0.000	
	０．７５～０．９５	806	-4,050	0.000		806	-3,734	0.000	
	０．５５～０．７５	648	-6,266	0.000		648	-5,916	0.000	
	０．５５未満	194	-8,340	0.000	1.057	194	-8,144	0.000	1.075
その他工事補正_量	１．２５以上	158	0	0.000		158	0	0.000	
	１．１５～１．２５	400	-1,729	0.000		400	-1,786	0.000	
	１．０５～１．１５	793	-2,177	0.000		793	-2,227	0.000	
	０．９５～１．０５	2,295	-2,512	0.000		2,295	-2,581	0.000	
	０．９５未満	193	-3,914	0.000	1.021	193	-3,968	0.000	1.024
屋根補正_程度	０．９５以上	3,663	0	0.000		3,663	0	0.000	
	０．５５～０．９５	119	-3,067	0.000		119	-3,142	0.000	
	０．５５未満	57	-3,733	0.000	1.259	57	-3,758	0.000	1.262
基礎補正_程度	１．１５以上	53	0	0.000		53	0	0.000	
	１．０５～１．１５	1,948	-1,917	0.000		1,948	-1,881	0.000	
	０．９５～１．０５	1,691	-2,074	0.000		1,691	-2,091	0.000	
	０．９５未満	147	-3,639	0.000	1.179	147	-3,594	0.000	1.182
建具補正_程度	１．１５以上	580	0	0.000		580	0	0.000	
	１．０５～１．１５	483	-1,417	0.000		483	-1,364	0.000	
	１．０５未満	2,776	-2,491	0.000	1.056	2,776	-2,520	0.000	1.071
基礎資材	独自評点項目：12000点以上	44	0	0.000		44	0	0.000	
	布基礎60cm程度	96	-4,275	0.000		96	-3,145	0.000	
	べた基礎程度	2443	-4,847	0.000		2443	-3,238	0.000	
	布基礎45cm程度	988	-5,065	0.000		988	-3,583	0.000	
	布基礎30cm程度	268	-7,018	0.000	1.037	268	-5,440	0.000	1.081
地域６区分	北海道					140	0	0.000	
	東北･北陸					709	-2,217	0.000	
	関東･甲信					1,276	-2,225	0.000	
	東海					471	-1,913	0.000	
	関西					496	-2,183	0.000	
	中国･四国･九州･沖縄					747	-2,420	0.000	1.156

データ件数	4,076	3,839	
自由度調整済決定係数	0.7246	0.8125	
AIC	76,712	69,748	
平均本体単位評点数(点)	66,608	66,213	

データ件数	3,839	3,839	
自由度調整済決定係数	0.7906	0.7955	
AIC	70,160	70,074	
平均本体単位評点数(点)	66,213	66,213	

※1　以下の図に示す95%の範囲に入るデータ

※2カテゴリの統合の方針を次に示す。

・P値が「0.05」以上の場合、隣接カテゴリと統合した。

・資材の標準評点数の差が1000点以下　かつ　データ件数が全体の5%(約200件)未満の場合、隣接カテゴリと統合した。

・資材の評点数の差が1000点を超える場合、カテゴリの統合は行わない。

※3　定数項とは、すべての価格形成要因において、回帰係数が０のカテゴリをとる家屋を想定した場合の本体単位評点(予測値)。

<表 22：重回帰分析の分析結果（２×４工法）>

価格形成要因	カテゴリ区分	①設定した補正項目で分析				②信頼区間95%※1以内				③一部のカテゴリを統合※2				参考：地域区分を追加			
		データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF	データ件数	回帰係数	P値	VIF
定数項※3		－	132,959	0.000		－	131,076	0.000		－	129,110	0.000		－	128,970	0.000	
１階床面積÷合計床面積	０．７０以上	42	0	0.000		36	0	0.000									
	０．６５～０．７０	73	515	0.392		66	186	0.692									
	０．６０～０．６５	238	864	0.124		222	439	0.313									
	０．５５～０．６０	1,065	591	0.285		1,007	219	0.608									
	０．５０～０．５５	2,313	917	0.099		2,216	628	0.145									
	０．４５～０．５０	272	1,489	0.011		252	941	0.037									
	０．４５未満	19	3,251	0.000	1.104	17	3,005	0.000	1.100								
屋根資材	瓦（上）	7	0	0.000		7	0	0.000		7	0	0.000		7	0	0.000	
	瓦（中）	870	-2,371	0.030		822	-2,235	0.006		822	-2,068	0.012		822	-2,089	0.011	
	瓦（並）	303	-3,574	0.001		286	-3,748	0.000		286	-3,649	0.000		286	-3,551	0.000	
	化粧スレート	2,019	-4,453	0.000		1,929	-4,556	0.000		1,929	-4,409	0.000		1,929	-4,342	0.000	
	金属板ステンレス板	36	-5,737	0.000		34	-5,989	0.000		34	-5,855	0.000		34	-5,906	0.000	
	金属板鋼板	731	-6,245	0.000		687	-6,120	0.000		687	-5,895	0.000		687	-5,952	0.000	
	一部仕上げなし	56	-9,163	0.000	1.081	51	-9,861	0.000	1.086	51	-9,697	0.000	1.080	51	-9,743	0.000	1.107
外壁資材	タイル	171	0	0.000		149	0	0.000		149	0	0.000		149	0	0.000	
	モルタル色吹付	1,097	-6,188	0.000		1,052	-6,388	0.000		1,052	-6,416	0.000		1,052	-6,299	0.000	
	サイディング	2,745	-7,504	0.000		2,607	-7,596	0.000		2,607	-7,613	0.000		2,607	-7,630	0.000	
	繊維強化セメント板	9	-9,970	0.000	1.038	8	-8,937	0.000	1.038	8	-8,951	0.000	1.035	8	-8,940	0.000	1.053
内壁洋室資材	塗り壁	15	0	0.000		12	0	0.000		12	0	0.000		12	0	0.000	
	クロス貼り　上、(枠組)塗り壁	43	-5,699	0.000		32	-4,789	0.000		32	-4,800	0.000		32	-4,722	0.000	
	クロス貼り　並、(枠組)塗り壁+他	915	-5,999	0.000		841	-6,322	0.000		841	-6,277	0.000		841	-6,181	0.000	
	（枠組）合板・ボード張　化粧板	8	-9,022	0.000		7	-7,687	0.000		7	-7,621	0.000		7	-7,587	0.000	
	（枠組）クロス貼り　上	47	-12,461	0.000		46	-12,742	0.000		46	-12,759	0.000		46	-12,600	0.000	
	（枠組）クロス貼り　並	2,994	-13,450	0.000	1.045	2,878	-13,805	0.000	1.046	2,878	-13,796	0.000	1.044	2,878	-13,751	0.000	1.052
天井和室資材	和風天井　中	104	0	0.000		89	0	0.000		89	0	0.000		89	0	0.000	
	和風天井　並　20%以上	35	-2,731	0.000		31	-2,191	0.000		31	-2,163	0.000		31	-2,304	0.000	
	和風天井　並　10～20%	178	-3,755	0.000		170	-3,156	0.000		170	-3,107	0.000		170	-3,203	0.000	
	和風天井　並　10%未満	323	-3,313	0.000		299	-2,959	0.000		299	-2,899	0.000		299	-2,983	0.000	
	なし	3,382	-3,785	0.000	1.035	3,227	-3,195	0.000	1.040	3,227	-3,141	0.000	1.037	3,227	-3,166	0.000	1.040
床組資材	二階床組	164	0	0.000		161	0	0.000		161	0	0.000		161	0	0.000	
	二階床組+土間コンクリート打	48	-1,099	0.023		44	-1,665	0.000		44	-1,749	0.000		44	-1,665	0.000	
	二階床組+一階床組　木製束	833	-1,400	0.000		785	-1,568	0.000		785	-1,653	0.000		785	-1,506	0.000	
	二階床組+一階床組　鋼製束	2,940	-2,710	0.000		2,794	-2,950	0.000		2,794	-3,045	0.000		2,794	-2,935	0.000	
	その他	37	-3,444	0.000	1.079	32	-3,617	0.000	1.081	32	-3,735	0.000	1.067	32	-3,676	0.000	1.102
建具資材	上	267	0	0.000		237	0	0.000		237	0	0.000		237	0	0.000	
	上・中混在	74	-5,107	0.000		69	-5,127	0.000		69	-5,194	0.000		69	-5,117	0.000	
	中	3,558	-4,117	0.000		3,398	-4,074	0.000		3,398	-4,072	0.000		3,398	-4,035	0.000	
	並	123	-7,376	0.000	1.176	112	-6,950	0.000	1.175	112	-6,911	0.000	1.168	112	-6,824	0.000	1.184
その他工事資材	上	60	0	0.000		52	0	0.000		52	0	0.000		52	0	0.000	
	中	3,847	-5,385	0.000		3,664	-4,929	0.000		3,664	-5,003	0.000		3,664	-5,011	0.000	
	並	115	-8,087	0.000	1.088	100	-7,614	0.000	1.076	100	-7,750	0.000	1.073	100	-7,864	0.000	1.080
屋根補正_量	０．７５以上	62	0	0.000		54	0	0.000									
	０．６５～０．７５	239	-803	0.073		219	-818	0.018		273	0	0.000		273	0	0.000	
	０．５５～０．６５	918	-2,201	0.000		864	-2,150	0.000		864	-1,445	0.000		864	-1,437	0.000	
	０．４５～０．５５	2,397	-2,755	0.000		2,300	-2,747	0.000		2,300	-1,942	0.000		2,300	-1,916	0.000	
	０．３５～０．４５	284	-3,162	0.000		264	-3,352	0.000		264	-2,522	0.000		264	-2,479	0.000	
	０．３５未満	122	-4,062	0.000	1.094	115	-3,871	0.000	1.090	115	-3,038	0.000	1.069	115	-2,998	0.000	1.074

基礎補正_量	０．７５以上	33	0	0.000		28	0	0.000	
	０．６５～０．７５	130	-1,848	0.002		122	-1,759	0.000	
	０．５５～０．６５	1,089	-3,044	0.000		1,017	-3,076	0.000	
	０．４５～０．５５	2,510	-4,191	0.000		2,403	-4,282	0.000	
	０．３５～０．４５	156	-6,125	0.000		151	-6,109	0.000	
	０．３５未満	104	-7,665	0.000	1.123	95	-7,783	0.000	1.118
柱補正_量	１．３５以上	158	0	0.000		130	0	0.000	
	１．２５～１．３５	230	-3,695	0.000		217	-2,521	0.000	
	１．１５～１．２５	481	-5,059	0.000		458	-3,821	0.000	
	１．０５～１．１５	643	-7,045	0.000		603	-5,832	0.000	
	０．９５～１．０５	2,344	-8,556	0.000		2,250	-7,436	0.000	
	０．８５～０．９５	134	-10,493	0.000		129	-9,610	0.000	
	０．８５未満	32	-12,713	0.000	1.072	29	-11,178	0.000	1.076
建具補正_量	１．０５以上	139	0	0.000		129	0	0.000	
	０．９５～１．０５	2,014	-1,979	0.000		1,944	-1,563	0.000	
	０．８５～０．９５	263	-2,141	0.000		252	-1,801	0.000	
	０．７５～０．８５	482	-4,193	0.000		444	-3,585	0.000	
	０．６５～０．７５	367	-4,898	0.000		350	-4,606	0.000	
	０．５５～０．６５	394	-6,071	0.000		371	-5,819	0.000	
	０．５５未満	363	-6,804	0.000	1.064	326	-6,960	0.000	1.066
屋根補正_程度	１．０５以上	293	0	0.000		278	0	0.000	
	０．９５～１．０５	3,543	-554	0.008		3,375	-263	0.102	
	０．７５～０．９５	16	-180	0.808		14	-31	0.957	
	０．５５～０．７５	65	-4,306	0.000		55	-4,724	0.000	
	０．５５未満	105	-4,332	0.000	1.069	94	-4,788	0.000	1.072
柱補正_程度	１．０５以上	171	0	0.000		142	0	0.000	
	０．９５～１．０５	3,813	-2,333	0.000		3,641	-2,804	0.000	
	０．９５未満	38	-6,482	0.000	1.066	33	-7,277	0.000	1.065
床仕上補正_程度	１．０５以上	31	0	0.000		25	0	0.000	
	０．９５～１．０５	3,984	-4,980	0.000		3,784	-4,194	0.000	
	０．９５未満	7	-7,273	0.000	1.047	7	-6,531	0.000	1.048
基礎資材	独自評点項目：12000点以上	147	0	0.000		137	0	0.000	
	布基礎60cm程度	71	-3,343	0.000		68	-3,195	0.000	
	べた基礎程度	2,618	-4,532	0.000		2,477	-4,748	0.000	
	布基礎45cm程度	935	-5,135	0.000		893	-5,266	0.000	
	布基礎30cm程度	251	-6,999	0.000	1.138	241	-7,178	0.000	1.143
地域６区分	北海道								
	東北・北陸								
	関東・甲信								
	東海								
	関西								
	中国・四国・九州・沖縄								

データ件数	4,022	3,816	
自由度調整済決定係数	0.7843	0.8673	
AIC	75,480	69,313	
平均本体単位評点数(点)	66,085	65,858	

基礎補正_量	０．６５以上	150	0	0.000		150	0	0.000	
	０．５５～０．６５	1,017	-1,638	0.000		1,017	-1,680	0.000	
	０．４５～０．５５	2,403	-2,605	0.000		2,403	-2,638	0.000	
	０．３５～０．４５	151	-4,361	0.000		151	-4,427	0.000	
	０．３５未満	95	-6,094	0.000	1.069	95	-6,139	0.000	1.071
柱補正_量	１．３５以上	130	0	0.000		130	0	0.000	
	１．２５～１．３５	217	-2,584	0.000		217	-2,566	0.000	
	１．１５～１．２５	458	-3,943	0.000		458	-3,949	0.000	
	１．０５～１．１５	603	-5,968	0.000		603	-5,936	0.000	
	０．９５～１．０５	2,250	-7,567	0.000		2,250	-7,521	0.000	
	０．８５～０．９５	129	-9,752	0.000		129	-9,642	0.000	
	０．８５未満	29	-11,353	0.000	1.068	29	-11,279	0.000	1.074
建具補正_量	１．０５以上	129	0	0.000		129	0	0.000	
	０．９５～１．０５	1,944	-1,504	0.000		1,944	-1,471	0.000	
	０．８５～０．９５	252	-1,732	0.000		252	-1,807	0.000	
	０．７５～０．８５	444	-3,569	0.000		444	-3,617	0.000	
	０．６５～０．７５	350	-4,602	0.000		350	-4,656	0.000	
	０．５５～０．６５	371	-5,758	0.000		371	-5,819	0.000	
	０．５５未満	326	-6,877	0.000	1.064	326	-6,898	0.000	1.077
屋根補正_程度	０．９５以上	3,653	0	0.000		3,653	0	0.000	
	０．５５～０．９５	69	-3,602	0.000		69	-3,599	0.000	
	０．５５未満	94	-4,475	0.000	1.027	94	-4,437	0.000	1.028
柱補正_程度	１．０５以上	142	0	0.000		142	0	0.000	
	０．９５～１．０５	3,641	-2,823	0.000		3,641	-2,757	0.000	
	０．９５未満	33	-7,317	0.000	1.063	33	-7,222	0.000	1.074
床仕上補正_程度	１．０５以上	25	0	0.000		25	0	0.000	
	０．９５～１．０５	3,784	-4,384	0.000		3,784	-4,472	0.000	
	０．９５未満	7	-6,862	0.000	1.036	7	-6,816	0.000	1.038
基礎資材	独自評点項目：12000点以上	137	0	0.000		137	0	0.000	
	布基礎60cm程度	68	-3,122	0.000		68	-3,073	0.000	
	べた基礎程度	2477	-4,651	0.000		2477	-4,683	0.000	
	布基礎45cm程度	893	-5,137	0.000		893	-5,146	0.000	
	布基礎30cm程度	241	-7,079	0.000	1.136	241	-7,050	0.000	1.197
地域６区分	北海道					360	0	0.000	
	東北・北陸					439	285	0.201	
	関東・甲信					1,330	-270	0.270	
	東海					527	396	0.116	
	関西					355	-192	0.444	
	中国・四国・九州・沖縄					805	-88	0.717	1.257

データ件数	3,816	3,816
自由度調整済決定係数	0.8631	0.8642
AIC	69,424	69,397
平均本体単位評点数(点)	65,858	65,858

※1　以下の図に示す95%の範囲に入るデータ

※2カテゴリの統合の方針を次に示す。

・P値が「0.05」以上の場合、隣接カテゴリと統合した。

・資材の標準評点数の差が1000点以下　かつ　データ件数が全体の5%(約200件)未満の場合、隣接カテゴリと統合した。

・資材の評点数の差が1000点を超える場合、カテゴリの統合は行わない。

※3　定数項とは、すべての価格形成要因において、回帰係数が０のカテゴリをとる家屋を想定した場合の本体単位評点(予測値)。

＜表 23：補正率の設定状況＞

在来工法

補正項目	カテゴリ区分	データ件数	カテゴリ数量(点)	レンジ	ウェイト	評点基準表 標準評点数	補正率
１階床面積÷合計床面積	０．７０以上	96	2,328	2,600	4（3%）		1.035
	０．６５～０．７０	141	563				1.009
	０．６０～０．６５	364	574				1.009
	０．５５～０．６０	955	309				1.005
	０．５０～０．５５	1,754	0				1.000
	０．５０未満	529	-272				0.996
真壁柱割合	２０%以上	145	6,274	6,274	9（7%）		1.095
	１０～２０%	437	2,403				1.036
	１～１０%	309	662				1.010
	真壁柱なし	2,948	0				1.000
屋根資材	瓦（上）	14	6,365	12,329	19（13%）	19,480	1.096
	瓦（中）	1,418	0			14,130	1.000
	瓦（並）	220	-1,278			11,360	0.981
	化粧スレート	1,354	-2,482			9,000	0.963
	金属板ステンレス板	33	-1,907			8,250	0.971
	金属板鋼板	775	-3,330			6,500	0.950
	一部仕上げなし	25	-5,964			4,500	0.910
外壁資材	タイル	91	5,581	6,742	10（7%）	14,830	1.084
	板張　上						
	モルタル色吹付	456	570			6,280	1.009
	サイディング	3,264	0			6,090	1.000
	板張　並						
	鋼板　平板	33	-1,161			4,860	0.982
	その他	5	1,583			6,090	1.024
大壁柱資材	12.0cm角	665	626	4,642	7（5%）	5,770	1.009
	10.5cm角	3,154	0			5,290	1.000
	無	20	-4,016			0	0.939
建具資材	上	202	3,722	7,787	12（8%）	11,910	1.056
	上・中混在					10,150	
	中	3,525	0			8,390	1.000
	並	112	-4,065			5,580	0.939
その他工事資材	上	43	4,304	7,861	12（8%）	10,230	1.065
	中	3,693	0			5,750	1.000
	並	103	-3,556			2,590	0.946
屋根補正量	０．７５以上	171	3,969	6,294	10（7%）		1.060
	０．６５～０．７５	431	1,602				1.024
	０．５５～０．６５	1,004	571				1.009
	０．４５～０．５５	1,873	0				1.000
	０．３５～０．４５	247	-765				0.988
	０．３５未満	113	-2,325				0.965

２×４工法

補正項目	カテゴリ区分	データ件数	カテゴリ数量(点)	レンジ	ウェイト	評点基準表 標準評点数	補正率
屋根資材	瓦（上）	7	4,409	9,697	15（10%）	19,480	1.067
	瓦（中）	822	2,341			14,130	1.036
	瓦（並）	286	761			11,360	1.012
	化粧スレート	1,929	0			9,000	1.000
	金属板ステンレス板	34	-1,446			8,250	0.978
	金属板鋼板	687	-1,485			6,500	0.977
	一部仕上げなし	51	-5,287			4,500	0.920
外壁資材	タイル	149	7,613	8,951	14（10%）	14,830	1.116
	（枠組）タイル					13,900	
	モルタル色吹付	1052	1,197			6,280	1.018
	（枠組）モルタル色吹付					5,370	
	サイディング	2607	0			6,090	1.000
	（枠組）サイディング					4,220	
	繊維強化セメント板	8	-1,339			1,660	0.980
内壁洋室資材	塗り壁	12	13,796	13,796	21（15%）	20,460	1.209
	クロス貼り　上、(枠組)塗り壁	32	8,996			13,780	1.137
	クロス貼り　並、(枠組)塗り壁+他	841	7,518			11,020	1.114
	（枠組）合板・ボード張　化粧板	7	6,174			7,670	1.094
	（枠組）クロス貼り　上	46	1,037			5,530	1.016
	（枠組）クロス貼り　並	2,878	0			4,340	1.000
天井和室資材	和風天井　中　20%以上	89	3,141	3,141	5（3%）	約5,000	1.048
	和風天井　並　20%以上	31	978			約2,000	1.015
	和風天井　並　10～20%	170	34			約1,000	1.001
	和風天井　並　10%未満	299	242			約500	1.004
	なし	3,227	0			0	1.000
床組資材	二階床組	161	3,045	3,735	6（4%）	5,030	1.046
	二階床組+土間コンクリート打	44	1,296			4,190	1.020
	二階床組+一階床組　木製束	785	1,392			3,470	1.021
	二階床組+一階床組　鋼製束	2,794	0			3,055	1.000
	その他	32	-691			3,055	0.990
建具資材	上	237	4,072	6,911	10（7%）	11,910	1.062
	上・中混在	69	-1,122			10,150	0.983
	中	3,398	0			8,390	1.000
	並	112	-2,839			5,580	0.957
その他工事資材	上	52	5,003	7,750	12（8%）	10,230	1.076
	中	3,664	0			5,750	1.000
	並	100	-2,747			2,590	0.958
屋根補正量	０．６５以上	273	1,942	3,038	5（3%）		1.029
	０．５５～０．６５	864	497				1.008
	０．４５～０．５５	2,300	0				1.000
	０．３５～０．４５	264	-579				0.991
	０．３５未満	115	-1,096				0.983

補正項目	カテゴリ区分	データ件数	カテゴリ数量(点)	レンジ	ウェイト	評点基準表 標準評点数	補正率
内壁補正量	１．１５以上	407	3,564	6,210	9 (7%)		1.054
	１．０５～１．１５	855	1,432				1.022
	０．９５～１．０５	2,030	0				1.000
	０．８５～０．９５	246	-1,531				0.977
	０．８５未満	301	-2,645				0.960
床仕上補正量	１．０５以上	89	3,113	4,200	6 (4%)		1.047
	０．９５～１．０５	3,727	0				1.000
	０．９５未満	23	-1,087				0.984
建具補正量	１．０５以上	130	2,112	8,340	13 (9%)		1.032
	０．９５～１．０５	2,061	0				1.000
	０．８５～０．９５	806	-1,938				0.971
	０．７５～０．８５						
	０．６５～０．７５	648	-4,154				0.937
	０．５５～０．６５						
	０．５５未満	194	-6,227				0.906
その他工事補正量	１．２５以上	158	2,512	3,914	6 (4%)		1.038
	１．１５～１．２５	400	782				1.012
	１．０５～１．１５	793	334				1.005
	０．９５～１．０５	2,295	0				1.000
	０．９５未満	193	-1,402				0.979
屋根補正程度	０．９５以上	3,663	0	3,733	6 (4%)		1.000
	０．５５～０．９５	119	-3,067				0.954
	０．５５未満	57	-3,733				0.944
基礎補正程度	１．１５以上	53	1,917	3,639	5 (4%)		1.029
	１．０５～１．１５	1,948	0				1.000
	０．９５～１．０５	1,691	-157				0.998
	０．９５未満	147	-1,722				0.974
建具補正程度	１．１５以上	580	2,491	2,491	4 (3%)		1.038
	１．０５～１．１５	483	1,074				1.016
	１．０５未満	2,776	0				1.000
基礎資材	独自評点項目：12000点以上	44	4,847	7,017	11 (7%)	12,500	1.073
	布基礎60cm程度	96	573			11,510	1.009
	べた基礎程度	2,443	0			10,720	1.000
	布基礎45cm程度	988	-217			10,060	0.997
	布基礎30cm程度	268	-2,170			6,980	0.967
合計		3839		94,072	142 (100%)		

平均本体単位評点数(点)	66,213

補正項目	カテゴリ区分	データ件数	カテゴリ数量(点)	レンジ	ウェイト	評点基準表 標準評点数	補正率
基礎補正量	０．６５以上	150	2,605	6,094	9 (6%)		1.040
	０．５５～０．６５	1,017	968				1.015
	０．４５～０．５５	2,403	0				1.000
	０．３５～０．４５	151	-1,755				0.973
	０．３５未満	95	-3,488				0.947
柱補正量	１．３５以上	130	7,567	11,353	17 (12%)		1.115
	１．２５～１．３５	217	4,984				1.076
	１．１５～１．２５	458	3,624				1.055
	１．０５～１．１５	603	1,600				1.024
	０．９５～１．０５	2,250	0				1.000
	０．８５～０．９５	129	-2,185				0.967
	０．８５未満	29	-3,786				0.943
建具補正量	１．０５以上	129	1,504	6,877	10 (7%)		1.023
	０．９５～１．０５	1,944	0				1.000
	０．８５～０．９５	252	-228				0.997
	０．７５～０．８５	444	-2,065				0.969
	０．６５～０．７５	350	-3,098				0.953
	０．５５～０．６５	371	-4,254				0.935
	０．５５未満	326	-5,374				0.918
屋根補正程度	０．９５以上	3,653	0	4,475	7 (5%)		1.000
	０．５５～０．９５	69	-3,602				0.945
	０．５５未満	94	-4,475				0.932
柱補正程度	１．０５以上	142	2,823	7,317	11 (8%)		1.043
	０．９５～１．０５	3,641	0				1.000
	０．９５未満	33	-4,494				0.932
床仕上補正程度	１．０５以上	25	4,384	6,862	10 (7%)		1.067
	０．９５～１．０５	3,784	0				1.000
	０．９５未満	7	-2,478				0.962
基礎資材	独自評点項目：12000点以上	137	4,651	7,079	11 (8%)	12,500	1.071
	布基礎60cm程度	68	1,529			11,510	1.023
	べた基礎程度	2477	0			10,720	1.000
	布基礎45cm程度	893	-486			10,060	0.993
	布基礎30cm程度	241	-2,428			6,980	0.963
合計		3816		107,076	162 (100%)		

平均本体単位評点数(点)	65,858

６．６地域区分における２階建家屋に関する基準家屋の設定

（１）基準家屋のクラス区分

家屋評価における実務を考慮すれば、基準家屋の選択の容易性からは、基準家屋の設定数は少ない方が望ましいものであるが、家屋の個別性を踏まえて評価する観点からは、基準家屋の設定数が過少な場合は適正な評価結果が求められない恐れも生じてくる。

基準家屋の設定数については、これらの事情を考慮した上で、決定するべきものである。

本年度の調査研究においては、本体部分単位評点によって示される家屋の再建築費評点数を基準として、上・中・並の３区分にクラス分けをし、それぞれの区分について基準家屋を設定することとした。

各クラスを区分する本体単位評点については、サンプル家屋評価データを、延べ床面積が 50 ㎡から 250 ㎡、本体単位評点が 50,000 点から 100,000 点の範囲に限定した後の本体部分単位評点の平均値が約 66,000 点、標準偏差が約 6,000 点であったこと、また、これまでの分析において、北海道地域については、それ以外の地域に比べ本体単位評点の状況等が異なることから、各クラスを区分する再建築費評点数の範囲を北海道地域と北海以外の地域で変えることとした。

北海道以外の地域に関しては、在来工法及び２×４工法について、本体単位評点の平均値が 66,000 点であることを踏まえて、60,000 点以上 70,000 点未満を「中」、60,000 点未満を「並」、70,000 点以上を「上」と区分した。

北海道地域に関しては、本体単位評点の平均値が北海道以外の地域に比べ概ね 3,000 点程度高くなっていることを踏まえ、在来工法及び２×４工法ともに、本体単位評点 63,000 点以上 73,000 点未満を「中」、63,000 点未満を「並」、73,000 点以上を「上」と区分した。

北海道地域及び北海道以外の地域の本体単位評点の平均値及び標準偏差は表 24 のとおりである。

＜表 24：本体単位評点の平均値及び標準偏差＞

階数	工法	地域区分	対象データ件数	本体単位評点	
				平均値	標準偏差
２階建	在来工法	北海道	162	68,300	6,600
		北海道以外	3,914	66,500	5,500
	２×４工法	北海道	383	70,000	6,500
		北海道以外	3,639	65,600	5,900

（２）基準家屋の設定

基準家屋の設定については、各地域区分における部分別の最頻資材を用いて仮想的な家屋を作成することも検討されたが、この作成にはさらに詳細なデータの収集が必要となるため、今回の調査研究においては、サンプル家屋評価データの中から各地域において標準的と思われる家屋を基準家屋として選定することとした。

選定に当たっては、サンプル家屋評価データに入力されている使用資材をできる限り選定条件として取り入れることに留意し、次の条件１から条件３までを順序どおりに適用した。

・条件１：各主要価格形成要因の資材等について、その多くが地域区分において最頻となる資材等が使用されている家屋

・条件２：合計床面積が前記Ｖ．と同様、100 ㎡以上 150 ㎡未満である家屋

・条件３：本体部分単位評点が地域区分における平均値に近い家屋

なお、条件１を満たす家屋の主要価格形成要因に使用されている資材が、基準家屋として適当でないものと思われる場合については、当該使用資材を地域区分における最頻資材に置き換えた。

また、条件１を満たすものの、条件２を満たす家屋がサンプル家屋評価データに存在しない場合については、条件２における合計床面積の範囲を段階的に広げて選定することとした。

①在来工法

在来工法の基準家屋については、上、中、並に区分の上、表 25 から表 27 までのとおり設定した。

なお、表中網掛け部分については、主要価格形成要因に使用されている資材を地域区分における最頻資材に置き換えたものであり、置き換え前の資材については欄外に記載した。

②２×４工法

２×４工法の基準家屋についても、上、中、並に区分の上、在来工法の基準家屋同様、表 28 から表 30 までのとおり設定した。

＜表 25：基準家屋（在来工法・上）＞

	地域区分	北海道	東北・北陸	関東・甲信	東海	関西	中国・四国 九州・沖縄
	項目名称	7.3万以上	7.0万以上	7.0万以上	7.0万以上	7.0万以上	7.0万以上
基本項目	市区町村名	北海道旭川市	富山県魚津市	栃木県足利市	静岡県富士郡芝川町	和歌山県和歌山市	広島県福山市
	評価区分	部分別評価法	部分別評価法	部分別評価法	部分別評価法	部分別評価法	部分別評価法
	工法	在来工法	在来工法	在来工法	在来工法	在来工法	在来工法
	地上階数	2	2	2	2	2	2
	本体単位評点	82,211	74,118	75,413	74,923	72,132	74,961
	１階床面積(㎡)	82.81	85.19	68.45	113.44	72.04	69.04
	２階床面積(㎡)	57.96	57.56	56.58	57.96	43.26	39.74
	３階床面積(㎡)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合計床面積(㎡)	140.77	142.75	125.03	171.40	115.30	108.78
補正項目	１階面積÷合計床面積	０．５５～０．６０	０．５５～０．６０	０．５０～０．５５	０．６５～０．７０	０．６０～０．６５	０．６０～０．６５
	真壁柱割合	真壁柱なし	１０～２０％	１０～２０％	１～１０％	真壁柱なし	１０～２０％
	屋根資材	金属板鋼板	瓦（中）	瓦（中）	瓦（中）	瓦（中）	瓦（中）
	基礎資材	その他-12500点程度	べた基礎	布 45cm	布 45cm	べた基礎	べた基礎
	外壁資材	サイディング	サイディング	サイディング	サイディング	サイディング	サイディング
	真壁柱資材	無	12.0ｃｍ中	12.0ｃｍ中	10.5ｃｍ中	無	10.5ｃｍ中
	大壁柱資材	10.5cm	12.0cm	10.5cm	10.5cm	10.5cm	10.5cm
	建具資材	上・中混在	中	中	中	中	中
	その他工事資材	中	中	中	中	中	中
	屋根補正_量	０．６５～０．７５	０．５５～０．６５	０．５５～０．６５	０．７５以上	０．５５～０．６５	０．５５～０．６５
	内壁補正_量	１．２５以上	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
	床仕上補正_量	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
	建具補正_量	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
	その他工事補正_量	０．９５～１．０５	１．０５～１．１５	１．１５～１．２５	０．９５～１．０５	１．０５～１．１５	１．０５～１．１５
	屋根補正_程度	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
	基礎補正_程度	１．０５～１．１５	０．９５～１．０５	１．０５～１．１５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	１．０５～１．１５
	建具補正_程度	０．９５～１．０５	１．０５～１．１５	１．１５以上	１．０５～１．１５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
その他	吹き抜けの有無	無	無	無	無	無	無
	天窓の有無	無	無	無	無	無	無
	屋根裏部屋の有無	無	無	無	無	無	無

外壁資材：モルタル色吹付　　外壁資材：モルタル色吹付

＜表 26：基準家屋（在来工法・中）＞

	地域区分	北海道	東北・北陸	関東・甲信	東海	関西	中国・四国 九州・沖縄
	項目名称	6.3万以上7.3万未満	6.0万以上7.0万未満	6.0万以上7.0万未満	6.0万以上7.0万未満	6.0万以上7.0万未満	6.0万以上7.0万未満
基本項目	市区町村名	北海道札幌市	新潟県新潟市	埼玉県さいたま市	岐阜県可児市	兵庫県赤穂市	広島県広島市
	評価区分	部分別評価法	部分別評価法	部分別評価法	部分別評価法	部分別評価法	部分別評価法
	工法	在来工法	在来工法	在来工法	在来工法	在来工法	在来工法
	地上階数	2	2	2	2	2	2
	本体単位評点	67,410	64,512	65,038	65,599	64,125	65,067
	１階床面積(㎡)	79.49	80.32	57.96	65.90	74.00	56.31
	２階床面積(㎡)	79.49	74.52	42.23	63.33	59.00	46.37
	３階床面積(㎡)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合計床面積(㎡)	158.98	154.84	100.19	129.23	133.00	102.68
補正項目	１階面積÷合計床面積	０．４５～０．５０	０．５０～０．５５	０．５５～０．６０	０．５０～０．５５	０．５５～０．６０	０．５０～０．５５
	真壁柱割合	真壁柱なし	真壁柱なし	真壁柱なし	真壁柱なし	真壁柱なし	真壁柱なし
	屋根資材	金属板鋼板	金属板鋼板	化粧スレート	瓦（中）	化粧スレート	瓦（中）
	基礎資材	布 45cm	べた基礎	べた基礎	べた基礎	べた基礎	布 45cm
	外壁資材	サイディング	サイディング	サイディング	サイディング	サイディング	サイディング
	真壁柱資材	無	無	無	無	無	無
	大壁柱資材	10.5cm	10.5cm	10.5cm	10.5cm	10.5cm	10.5cm
	建具資材	中	中	中	中	中	中
	その他工事資材	中	中	中	中	中	中
	屋根補正_量	０．４５～０．５５	０．４５～０．５５	０．４５～０．５５	０．４５～０．５５	０．５５～０．６５	０．４５～０．５５
	内壁補正_量	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
	床仕上補正_量	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
	建具補正_量	１．０５以上	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．７５～０．８５
	その他工事補正_量	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
	屋根補正_程度	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
	基礎補正_程度	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	１．０５～１．１５
	建具補正_程度	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
その他	吹き抜けの有無	無	無	無	無	無	無
	天窓の有無	無	無	無	無	無	無
	屋根裏部屋の有無	無	無	無	無	無	無

＜表 27：基準家屋（在来工法・並）＞

	地域区分	北海道	東北・北陸	関東・甲信	東海	関西	中国・四国 九州・沖縄
	項目名称	6.3万未満	6.0万未満	6.0万未満	6.0万未満	6.0万未満	6.0万未満
基本項目	市区町村名	北海道函館市	岩手県肝沢郡金ケ崎町	千葉県鎌ケ谷市	岐阜県安八郡安八町	和歌山県伊都郡かつらぎ町	宮崎県宮崎郡清武町
	評価区分	部分別評価法	部分別評価法	部分別評価法	部分別評価法	部分別評価法	部分別評価法
	工法	在来工法	在来工法	在来工法	在来工法	在来工法	在来工法
	地上階数	2	2	2	2	2	2
	本体単位評点	61,479	58,790	57,411	55,853	56,786	57,291
	１階床面積(㎡)	71.00	92.50	59.50	73.70	69.00	69.49
	２階床面積(㎡)	66.00	51.50	49.37	73.70	54.00	67.68
	３階床面積(㎡)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合計床面積(㎡)	137.00	144.00	108.87	147.40	123.00	137.17
補正項目	１階面積÷合計床面積	０．５０～０．５５	０．６０～０．６５	０．５０～０．５５	０．４５～０．５０	０．５５～０．６０	０．５０～０．５５
	真壁柱割合	真壁柱なし	真壁柱なし	真壁柱なし	真壁柱なし	真壁柱なし	真壁柱なし
	屋根資材	金属板鋼板	金属板鋼板	化粧スレート	金属板鋼板	瓦（並）	金属板鋼板
	基礎資材	布 45cm	布 45cm	べた基礎	べた基礎	べた基礎	べた基礎
	外壁資材	サイディング	サイディング	サイディング	サイディング	サイディング	サイディング
	真壁柱資材	無	無	無	無	無	無
	大壁柱資材	10.5	10.5cm	10.5cm	10.5cm	10.5cm	10.5cm
	建具資材	中	中	中	中	並	中
	その他工事資材	中	中	中	中	並	中
	屋根補正_量	０．４５～０．５５	０．３５～０．４５	０．４５～０．５５	０．４５～０．５５	０．５５～０．６５	０．４５～０．５５
	内壁補正_量	１．０５～１．１５	０．９５～１．０５	０．７５未満	０．７５未満	０．９５～１．０５	０．８５～０．９５
	床仕上補正_量	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
	建具補正_量	０．５５未満	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．６５～０．７５	０．９５～１．０５	０．７５～０．８５
	その他工事補正_量	１．０５～１．１５	０．９５～１．０５	１．１５～１．２５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
	屋根補正_程度	０．９５～１．０５	０．５５～０．６５	０．５５～０．６５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
	基礎補正_程度	１．０５～１．１５	０．９５未満	１．０５～１．１５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
	建具補正_程度	１．１５以上	１．１５以上	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
その他	吹き抜けの有無	無	無	無	無	無	無
	天窓の有無	無	無	無	無	無	無
	屋根裏部屋の有無	無	無	無	無	無	無

基礎資材：布60cm　　屋根資材：瓦（中）

＜表 28：基準家屋（２×４工法・上）＞

	地域区分	北海道	東北・北陸	関東・甲信	東海	関西	中国・四国 九州・沖縄
	項目名称	7.3万以上	7.0万以上	7.0万以上	7.0万以上	7.0万以上	7.0万以上
基本項目	市区町村名	北海道苫小牧市	新潟県三島郡出雲崎町	東京都八王子市	愛知県名古屋市	大阪府和泉市	愛媛県松山市
	評価区分	部分別評価	部分別評価	部分別評価	部分別評価	部分別評価	部分別評価
	工法	２×４工法	２×４工法	２×４工法	２×４工法	２×４工法	２×４工法
	地上階数	2	2	2	2	2	2
	本体単位評点	76,280	70,750	70,818	73,429	71,314	70,275
	１階床面積(㎡)	73.70	55.83	73.24	57.87	69.05	52.99
	２階床面積(㎡)	52.79	47.57	46.86	55.18	60.36	64.59
	３階床面積(㎡)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合計床面積(㎡)	126.49	103.40	120.10	113.05	129.41	117.58
補正項目	１階面積÷合計床面積	０．５０～０．５５	０．６０～０．６５	０．４５～０．５０	０．５０～０．５５	０．４５～０．５０	０．５０～０．５５
	屋根資材	金属板鋼板	瓦（中）	瓦（中）	瓦（中）	瓦（中）	瓦（中）
	基礎資材	その他：13500点程度	べた基礎	べた基礎度	べた基礎度	べた基礎度	べた基礎度
	外壁資材	（枠組）サイディング	（枠組）サイディング	（枠組）モルタル色吹付	（枠組）サイディング	（枠組）モルタル色吹付	（枠組）モルタル色吹付
	内壁洋室資材	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並
	天井和室資材	無	無	無	無	無	無
	床組資材	二階床+一階床　木製束	二階床+一階床　木製束	二階床+一階床　鋼製束	二階床組+一階床組　鋼製束	二階床組+一階床組　鋼製束	二階床組+一階床組　鋼製束
	建具資材	中	中	中	中	中	中
	その他工事資材	中	中	中	中	中	中
	屋根補正_量	０．６５～０．７５	０．４５～０．５５	０．５５～０．６５	０．４５～０．５５	０．５５～０．６５	０．４５～０．５５
	基礎補正_量	０．４５～０．５５	０．６５～０．７５	０．５５～０．６５	０．４５～０．５５	０．４５～０．５５	０．４５～０．５５
	柱補正_量	１．１５～１．２５	０．９５～１．０５	１．０５～１．１５	１．２５～１．３５	０．９５～１．０５	１．２５～１．３５
	建具補正_量	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．８５～０．９５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．６５～０．７５
	屋根補正_程度	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	１．０５以上	０．９５～１．０５
	柱補正_程度	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	１．０５以上	０．９５～１．０５
	床仕上補正_程度	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
その他	吹き抜けの有無	無	無	無	無	無	無
	天窓の有無	無	無	無	無	無	無
	屋根裏部屋の有無	無	無	無	無	無	無

建具資材：並　　屋根資材：瓦（並）
基礎資材：布60cm
外壁資材：（枠組）モルタル色吹付
天窓：有り

＜表 29：基準家屋（２×４工法・中）＞

	地域区分	北海道	東北・北陸	関東・甲信	東海	関西	中国・四国 九州・沖縄
項目名称		6.3万以上7.3万未満	6.0万以上7.0万未満	6.0万以上7.0万未満	6.0万以上7.0万未満	6.0万以上7.0万未満	6.0万以上7.0万未満
基本項目	市区町村名	北海道磯谷郡蘭越町	宮城県仙台市	千葉県千葉市	愛知県名古屋市	兵庫県川西市	大分県大分市
	評価区分	部分別評価	部分別評価	部分別評価	部分別評価	部分別評価	部分別評価
	工法	２×４工法	２×４工法	２×４工法	２×４工法	２×４工法	２×４工法
	地上階数	2	2	2	2	2	2
	本体単位評点	68,553	64,563	63,981	64,838	63,438	64,697
	１階床面積(㎡)	80.00	57.96	61.27	57.13	64.17	56.00
	２階床面積(㎡)	53.57	57.96	46.37	50.51	58.79	46.50
	３階床面積(㎡)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合計床面積(㎡)	133.57	115.92	107.64	107.64	122.96	102.50
補正項目	１階面積÷合計床面積	０．５５～０．６０	０．５０～０．５５	０．５０～０．５５	０．５０～０．５５	０．５０～０．５５	０．５０～０．５５
	屋根資材	金属板鋼板	化粧スレート	化粧スレート	化粧スレート	化粧スレート	化粧スレート
	基礎資材	その他：14500点程度	べた基礎	べた基礎	べた基礎	布 45cm	べた基礎
	外壁資材	（枠組）サイディング	（枠組）サイディング	（枠組）サイディング	（枠組）サイディング	（枠組）サイディング	（枠組）サイディング
	内壁洋室資材	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並
	天井和室資材	無	無	無	無	無	無
	床組資材	二階床+一階床　木製束	二階床+一階床　鋼製束	二階床+一階床　鋼製束	二階床＋一階鋼製束	二階床+一階床　鋼製束	二階床＋一階鋼製束
	建具資材	中	中	中	中	中	中
	その他工事資材	中	中	中	中	中	中
	屋根補正_量	０．５５～０．６５	０．５５～０．６５	０．５５～０．６５	０．４５～０．５５	０．４５～０．５５	０．４５～０．５５
	基礎補正_量	０．５５～０．６５	０．４５～０．５５	０．５５～０．６５	０．４５～０．５５	０．４５～０．５５	０．５５～０．６５
	柱補正_量	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	１．１５～１．２５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
	建具補正_量	１．０５以上	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．７５～０．８５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
	屋根補正_程度	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
	柱補正_程度	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
	床仕上補正_程度	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
その他	吹き抜けの有無	無	無	無	無	無	無
	天窓の有無	無	無	無	無	無	無
	屋根裏部屋の有無	無	無	無	無	無	無

床組資材：二階床

表 30：基準家屋（２×４工法・並）＞

	地域区分	北海道	東北・北陸	関東・甲信	東海	関西	中国・四国 九州・沖縄
項目名称		6.3万未満	6.0万未満	6.0万未満	6.0万未満	6.0万未満	6.0万未満
基本項目	市区町村名	北海道茅部郡森町	宮城県石巻市	山梨県甲府市	静岡県三島市	大阪府大東市	広島県広島市
	評価区分	部分別評価	部分別評価	部分別評価	部分別評価	部分別評価（標準家屋）	部分別評価
	工法	２×４工法	２×４工法	２×４工法	２×４工法	２×４工法	２×４工法
	地上階数	2	2	2	2	2	2
	本体単位評点	60,825	57,141	57,580	57,907	56,666	58,227
	１階床面積(㎡)	57.96	59.62	71.05	73.55	55.45	65.41
	２階床面積(㎡)	57.96	52.99	41.40	71.07	51.73	49.68
	３階床面積(㎡)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合計床面積(㎡)	115.92	112.61	112.45	144.62	107.18	115.09
補正項目	１階面積÷合計床面積	０．５０～０．５５	０．５０～０．５５	０．５０～０．５５	０．５５～０．６０	０．５０～０．５５	０．５０～０．５５
	屋根資材	金属板鋼板	金属板鋼板	化粧スレート	化粧スレート	化粧スレート	化粧スレート
	基礎資材	布 45cm	べた基礎	べた基礎	布45cm	べた基礎	布45cm
	外壁資材	（枠組）サイディング	（枠組）サイディング	（枠組）サイディング	（枠組）サイディング	（枠組）サイディング	（枠組）サイディング
	内壁洋室資材	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並
	天井和室資材	無	無	無	無	無	無
	床組資材	二階床+一階床　鋼製束	二階床+一階床　鋼製束	二階床+一階床　鋼製束	二階床+一階床　鋼製束	二階床+一階床　鋼製束	二階床+一階床　鋼製束
	建具資材	中	中	中	中	中	中
	その他工事資材	中	中	中	中	中	中
	屋根補正_量	０．４５～０．５５	０．４５～０．５５	０．５５～０．６５	０．４５～０．５５	０．３５未満	０．５５～０．６５
	基礎補正_量	０．４５～０．５５	０．４５～０．５５	０．５５～０．６５	０．３５～０．４５	０．４５～０．５５	０．４５～０．５５
	柱補正_量	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	１．１５～１．２５	０．９５～１．０５
	建具補正_量	０．８５～０．９５	０．６５～０．７５	０．９５～１．０５	０．７５～０．８５	０．６５～０．７５	０．６５～０．７５
	屋根補正_程度	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．５５～０．６５	０．９５～１．０５	０．５５未満	０．９５～１．０５
	柱補正_程度	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
	床仕上補正_程度	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
その他	吹き抜けの有無	無	無	無	無	無	無
	天窓の有無	無	無	無	無	無	無
	屋根裏部屋の有無	無	無	無	無	無	無

基礎資材：布60cm

（３）基準家屋及び補正率等の検証の実施

検証は、前記５．（３）及び６．（２）において設定した補正項目、補正率及び基準家屋を用いて、再建築費評点数を算出し、その結果の合理性を確認するものである。

検証方法としては、各家屋のサンプル家屋評価データ記載の部分別評価法による再建築費評点数から算出した本体単位評点（独自評点項目を用いている場合は、概ね 1,000 点ごとに類型化したもの。）と、今回設定した基準家屋及び補正率等を用いてサンプル家屋評価データ記載の使用資材等を基に算出した㎡単価方式による本体単位評点を比較することとした。

具体的には、両方式によって求めた本体単位評点の差異を、下式で求める乖離率で検証することとした。

$$\text{乖離率} = \frac{(\text{㎡単価方式による本体単位評点数} - \text{部分別評価法による本体単位評点数})}{\text{部分別評価法による本体単位評点数}} \times 100$$

在来工法に関する検証結果については、表 31 から表 33 までのとおりであり、２×４工法に関する検証結果については、表 34 から表 36 までのとおりであった。

検証結果は、「中」の区分については、在来工法、２×４工法ともにどの地域においても乖離率－10％以上＋10％未満の範囲に 95％前後の家屋が収まることを示しており、「上」、「並」の区分についても、当該範囲に 80％以上の家屋が収まることを示している。

これは、基準家屋及び補正率等に一定の合理性が存在していることを表すものと考える。

＜表 31：検証結果（在来工法・上）＞

程度・地域		北海道	東北・北陸	関東・甲信	東海	関西	中国・四国 九州・沖縄
		7.3万点以上	7.0万点以上	7.0万点以上	7.0万点以上	7.0万点以上	7.0万点以上
標準誤差(点)		6,167	3,984	4,404	4,548	3,512	4,897
信頼区間95%(点)	最小値	67,464	66,693	65,998	65,268	65,646	65,372
	最大値	91,638	82,311	83,262	83,096	79,414	84,568

乖離率	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)
−25%未満							1	0.6				
−25%以上 −20%未満					2	1.0	1	0.6				
−20%以上 −15%未満	2	7.4	1	0.6	4	2.0	1	0.6			2	1.1
−15%以上 −10%未満	2	7.4	8	4.4	6	2.9	9	5.6	3	2.6	3	1.6
−10%以上 −5%未満	6	22.2	19	10.5	24	11.7	17	10.5	6	5.1	16	8.4
−5%以上 0%未満	4	14.8	58	32.0	53	25.9	62	38.3	23	19.7	28	14.7
0%以上 5%未満	10	37.0	74	40.9	94	45.9	52	32.1	66	56.4	71	37.4
5%以上 10%未満	2	7.4	20	11.0	21	10.2	19	11.7	18	15.4	52	27.4
10%以上 15%未満	1	3.7	1	0.6	1	0.5			1	0.9	18	9.5
15%以上 20%未満												
20%以上												
乖離率±5%以内の割合（%）		51.9		72.9		71.8		70.4		76.1		52.1
乖離率±10%以内の割合（%）		81.5		94.4		93.7		92.6		96.6		87.9

データ件数	27	181	205	162	117	190
平均本体単位評点	79,551	74,502	74,630	74,182	72,530	74,970

＜表 32：検証結果（在来工法・中）＞

程度・地域		北海道	東北・北陸	関東・甲信	東海	関西	中国・四国 九州・沖縄
		6.3万点以上 7.3万点未満	6.0万点以上 7.0万点未満	6.0万点以上 7.0万点未満	6.0万点以上 7.0万点未満	6.0万点以上 7.0万点未満	6.0万点以上 7.0万点未満
標準誤差(点)		3,221	2,379	1,746	2,552	2,468	2,500
信頼区間95%(点)	最小値	61,245	60,665	61,507	60,350	60,131	60,530
	最大値	73,871	69,991	68,351	70,354	69,805	70,330

乖離率	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)
−25%未満												
−25%以上 −20%未満												
−20%以上 −15%未満					1	0.1			1	0.3		
−15%以上 −10%未満	2	1.9	1	0.2	1	0.1	2	0.6	2	0.6	1	0.2
−10%以上 −5%未満	9	8.4	6	1.2	20	2.0	50	14.9	43	12.7	19	3.5
−5%以上 0%未満	45	42.1	111	21.6	381	37.7	174	51.8	192	56.8	175	32.2
0%以上 5%未満	36	33.6	319	61.9	565	55.9	94	28.0	91	26.9	282	51.9
5%以上 10%未満	12	11.2	74	14.4	40	4.0	15	4.5	9	2.7	56	10.3
10%以上 15%未満	3	2.8	3	0.6	2	0.2	1	0.3			8	1.5
15%以上 20%未満			1	0.2							2	0.4
20%以上												
乖離率±5%以内の割合（%）		75.7		83.5		93.7		79.8		83.7		84.2
乖離率±10%以内の割合（%）		95.3		99.0		99.6		99.1		99.1		98.0

データ件数	107	515	1,010	336	338	543
平均本体単位評点	67,558	65,328	64,929	65,352	64,968	65,430

＜表 33：検証結果（在来工法・並）＞

程度・地域		北海道	東北・北陸	関東・甲信	東海	関西	中国・四国 九州・沖縄
		6.3万点未満	6.0万点未満	6.0万点未満	6.0万点未満	6.0万点未満	6.0万点未満
標準誤差(点)		2,081	2,539	2,042	4,014	2,344	2,500
信頼区間95%(点)	最小値	55,792	53,104	53,776	48,954	52,882	52,210
	最大値	63,950	63,056	61,780	64,688	62,070	62,010

乖離率	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)
−25%未満												
−25%以上 −20%未満												
−20%以上 −15%未満												
−15%以上 −10%未満									1	1.5	1	1.2
−10%以上 −5%未満	1	3.6	8	16.7	7	6.6	1	6.7	4	6.0	6	7.4
−5%以上 0%未満	14	50.0	15	31.3	60	56.6	5	33.3	29	43.3	38	46.9
0%以上 5%未満	11	39.3	20	41.7	34	32.1	3	20.0	30	44.8	24	29.6
5%以上 10%未満	1	3.6	4	8.3	4	3.8	4	26.7	3	4.5	10	12.3
10%以上 15%未満	1	3.6			1	0.9					2	2.5
15%以上 20%未満			1	2.1			2	13.3				
20%以上												
乖離率±5%以内の割合（%）		89.3		72.9		88.7		53.3		88.1		76.5
乖離率±10%以内の割合（%）		96.5		97.9		99.1		86.7		98.5		96.3

データ件数	28	48	106	15	67	81
平均本体単位評点	59,871	58,080	57,778	56,821	57,476	57,110

＜表 34：検証結果（２×４工法・上）＞

程度・地域		北海道	東北・北陸	関東・甲信	東海	関西	中国・四国 九州・沖縄
		7.3万点以上	7.0万点以上	7.0万点以上	7.0万点以上	7.0万点以上	7.0万点以上
標準誤差(点)		4,520	3,760	3,534	5,693	3,148	3,906
信頼区間95%(点)	最小値	69,091	67,557	66,931	63,800	68,392	66,925
	最大値	86,809	82,297	80,785	86,116	80,732	82,237

乖離率	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)
−25%未満							2	1.6				
−25%以上 −20%未満							2	1.6			1	0.6
−20%以上 −15%未満					2	0.9	2	1.6			1	0.6
−15%以上 −10%未満	1	0.7	1	1.2	4	1.7	7	5.6	2	1.8	5	3.2
−10%以上 −5%未満	7	4.9	11	13.6	22	9.4	5	4.0	10	9.2	11	7.0
−5%以上 0%未満	20	14.1	28	34.6	60	25.8	39	31.5	29	26.6	49	31.2
0%以上 5%未満	60	42.3	29	35.8	118	50.6	49	39.5	60	55.0	69	43.9
5%以上 10%未満	48	33.8	11	13.6	24	10.3	12	9.7	5	4.6	19	12.1
10%以上 15%未満	5	3.5	1	1.2	3	1.3	3	2.4	2	1.8	2	1.3
15%以上 20%未満	1	0.7					2	1.6	1	0.9		
20%以上							1	0.8				
乖離率±5%以内の割合（%）		56.3		70.4		76.4		71.0		81.7		75.2
乖離率±10%以内の割合（%）		95.1		97.5		96.1		84.7		95.4		94.3

データ件数	142	81	233	124	109	157
平均本体単位評点	77,950	74,927	73,858	74,958	74,562	74,581

＜表 35：検証結果（２×４工法・中）＞

程度・地域		北海道	東北・北陸	関東・甲信	東海	関西	中国・四国 九州・沖縄
		6.3万点以上 7.3万点未満	6.0万点以上 7.0万点未満	6.0万点以上 7.0万点未満	6.0万点以上 7.0万点未満	6.0万点以上 7.0万点未満	6.0万点以上 7.0万点未満
標準誤差(点)		3,080	2,341	1,988	2,860	2,633	2,457
信頼区間95%(点)	最小値	62,497	60,418	61,048	59,532	59,376	59,505
	最大値	74,571	69,324	68,840	70,744	69,698	69,137

乖離率	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)
-25%未満												
-25%以上 -20%未満												
-20%以上 -15%未満	1	0.5										
-15%以上 -10%未満	1	0.5			2	0.2	1	0.3				
-10%以上 -5%未満	39	19.8	4	1.2	86	8.7	18	4.8	2	1.1	7	1.4
-5%以上 0%未満	70	35.5	93	28.1	423	42.8	133	35.2	40	21.4	117	23.1
0%以上 5%未満	75	38.1	188	56.8	442	44.7	184	48.7	117	62.6	303	59.8
5%以上 10%未満	11	5.6	42	12.7	33	3.3	22	5.8	27	14.4	74	14.6
10%以上 15%未満			4	1.2	2	0.2	18	4.8	1	0.5	4	0.8
15%以上 20%未満							2	0.5			1	0.2
20%以上											1	0.2
乖離率±5%以内の割合（%）		73.6		84.9		87.6		83.9		84.0		82.9
乖離率±10%以内の割合（%）		99.0		98.8		99.6		94.4		99.5		98.9

データ件数	197	331	988	378	187	507
平均本体単位評点	68,534	64,736	64,944	65,138	64,537	64,321

＜表 36：検証結果（２×４工法・並）＞

程度・地域		北海道	東北・北陸	関東・甲信	東海	関西	中国・四国 九州・沖縄
		6.3万点未満	6.0万点未満	6.0万点未満	6.0万点未満	6.0万点未満	6.0万点未満
標準誤差(点)		2,410	2,433	2,105	3,349	2,593	2,099
信頼区間95%(点)	最小値	56,237	52,292	53,347	50,685	51,862	53,671
	最大値	65,685	61,830	61,599	63,813	62,034	61,899

乖離率	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)
-25%未満												
-25%以上 -20%未満												
-20%以上 -15%未満												
-15%以上 -10%未満			1	2.2	4	2.6						
-10%以上 -5%未満	2	4.5			13	8.3	2	2.1			6	3.4
-5%以上 0%未満	21	47.7	11	23.9	98	62.8	18	19.1	28	37.8	100	57.5
0%以上 5%未満	15	34.1	26	56.5	39	25.0	54	57.4	40	54.1	61	35.1
5%以上 10%未満	5	11.4	6	13.0	2	1.3	7	7.4	3	4.1	4	2.3
10%以上 15%未満	1	2.3	2	4.3		0.0	9	9.6	2	2.7	1	0.6
15%以上 20%未満						0.0	4	4.3			1	0.6
20%以上						0.0		0.0	1	1.4	1	0.6
乖離率±5%以内の割合（%）		81.8		80.4		87.8		76.6		91.9		92.6
乖離率±10%以内の割合（%）		97.7		93.5		97.4		86.2		95.9		98.3

データ件数	44	46	156	94	74	174
平均本体単位評点	60,961	57,061	57,473	57,249	56,948	57,785

７．２地域区分における２階建家屋に関する基準家屋の設定

（１）基準家屋のクラス区分

前記６．（１）と同様、北海道地域と北海道以外の地域で、それぞれ別々にクラス区分の本体単位評点の範囲を設定することとし、北海道地域に関しては、在来工法・２×４工法ともに、本体単位評点 63,000 点未満を「並」、同 63,000 点以上 73,000 点未満を「中」、同 73,000 点以上を「上」と区分し、北海道以外の地域に関しては、在来工法・２×４工法ともに本体単位評点 60,000 点未満を「並」、同 60,000 点以上 70,000 点未満を「中」、同 70,000 点以上を「上」と区分した。

（２）基準家屋の設定

前記６．（２）と同様の条件により、基準家屋の設定を行い、在来工法については、表 37 のとおり、２×４工法については、表 39 のとおり設定した。

（３）基準家屋及び補正率等の検証の実施

検証の実施は、前記６．（３）と同様の方法により実施した。

在来工法に関する検証結果については、表 38 のとおりであり、２×４工法については、表 40 のとおりであった。

検証結果は、在来工法の北海道地域の「上」区分を除き、乖離率－10%以上＋10%未満の範囲に 95%前後の家屋が収まることを示しており、この地域区分による基準家屋の設定に一定の合理性があることを示していると考える。

＜表 37：基準家屋（在来工法）＞

項目名称 ＼ 地域区分		上		中		並	
		北海道	北海道以外	北海道	北海道以外	北海道	北海道以外
		7.3万以上	7.0万以上	6.3万以上7.3万未満	6.0万以上7.0万未満	6.3万未満	6.0万未満
基本項目	市区町村名	北海道旭川市	埼玉県越谷市	北海道札幌市	千葉県柏市	北海道函館市	千葉県鎌ヶ谷市
	評価区分	部分別評価法	部分別評価法	部分別評価法	部分別評価法	部分別評価法	部分別評価法
	工法	在来工法	在来工法	在来工法	在来工法	在来工法	在来工法
	地上階数	2	2	2	2	2	2
	本体単位評点	82,211	72,385	67,410	64,665	61,479	57,411
	１階床面積(㎡)	82.81	84.46	79.49	61.27	71.00	59.50
	２階床面積(㎡)	57.96	52.17	79.49	48.44	66.00	49.37
	３階床面積(㎡)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合計床面積(㎡)	140.77	136.63	158.98	109.71	137.00	108.87
補正項目	１階面積÷合計床面積	０．５５～０．６０	０．６０～０．６５	０．４５～０．５０	０．５５～０．６０	０．５０～０．５５	０．５０～０．５５
	真壁柱割合	真壁柱なし	１０～２０％	真壁柱なし	真壁柱なし	真壁柱なし	真壁柱なし
	屋根資材	金属板鋼板	瓦（中）	金属板鋼板	化粧スレート	金属板鋼板	化粧スレート
	基礎資材	その他-12500点程度	べた基礎	布 45cm	べた基礎	布 45cm	べた基礎
	外壁資材	サイディング	サイディング	サイディング	サイディング	サイディング	サイディング
	真壁柱資材	無	12.0cm中	無	無	無	無
	大壁柱資材	10.5cm	10.5cm	10.5cm	10.5cm	10.5cm	10.5cm
	建具資材	上・中混在	中	中	中	中	中
	その他工事資材	中	中	中	中	中	中
	屋根補正_量	０．６５～０．７５	０．５５～０．６５	０．４５～０．５５	０．４５～０．５５	０．４５～０．５５	０．４５～０．５５
	内壁補正_量	１．２５以上	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	１．０５～１．１５	０．７５未満
	床仕上補正_量	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
	建具補正_量	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	１．０５以上	０．９５～１．０５	０．５５未満	０．９５～１．０５
	その他工事補正_量	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	１．０５～１．１５	１．１５～１．２５
	屋根補正_程度	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．５５～０．６５
	基礎補正_程度	１．０５～１．１５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	１．０５～１．１５	１．０５～１．１５	１．０５～１．１５
	建具補正_程度	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	１．１５以上	０．９５～１．０５
その他	吹き抜けの有無	無	無	無	無	無	無
	天窓の有無	無	無	無	無	無	無
	屋根裏部屋の有無	無	無	無	無	無	無

大壁柱資材：12.0cm　　基礎資材：布60cm

＜表 38：検証結果（在来工法）＞

程度・地域		上		中		並	
		北海道	北海道以外	北海道	北海道以外	北海道	北海道以外
		7.3万点以上	7.0万点以上	6.3万点以上 7.3万点未満	6.0万点以上 7.0万点未満	6.3万点未満	6.0万点未満
標準誤差(点)		6,167	4,196	3,221	2,057	2,081	2,399
信頼区間95%(点)	最小値	67,464	66,082	61,245	61,128	55,792	52,842
	最大値	91,638	82,530	73,871	69,192	63,950	62,246

乖離率	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)
-25%未満			1	0.1								
-25%以上 -20%未満			3	0.4								
-20%以上 -15%未満	2	7.4	10	1.2			1	0.0				
-15%以上 -10%未満	2	7.4	32	3.7	2	1.9	5	0.2			2	0.6
-10%以上 -5%未満	6	22.2	96	11.2	9	8.4	86	3.1	1	3.6	23	7.3
-5%以上 0%未満	4	14.8	248	29.0	45	42.1	970	35.4	14	50.0	147	46.4
0%以上 5%未満	10	37.0	364	42.6	36	33.6	1454	53.0	11	39.3	114	36.0
5%以上 10%未満	2	7.4	95	11.1	12	11.2	203	7.4	1	3.6	25	7.9
10%以上 15%未満	1	3.7	6	0.7	3	2.8	21	0.8	1	3.6	5	1.6
15%以上 20%未満							2	0.1			1	0.3
20%以上												
乖離率±5%以内の割合（%）		51.9		71.6		75.7		88.4		89.3		82.4
乖離率±10%以内の割合（%）		81.5		93.9		95.3		98.9		96.5		97.5

データ件数	27	855	107	2,742	28	317
平均本体単位評点	79,551	74,306	67,558	65,160	59,871	57,544

＜表 39：基準家屋（２×４工法）＞

項目名称 ＼ 地域区分		上		中		並	
		北海道	北海道以外	北海道	北海道以外	北海道	北海道以外
		7.3万以上	7.0万点以上	6.3万以上7.3万未満	6.0万以上7.0万未満	6.3万未満	6.0万未満
基本項目	市区町村名	北海道苫小牧市	埼玉県八王子市	北海道磯谷郡蘭越町	愛知県名古屋市	北海道茅部郡森町	大阪府大東市
	評価区分	部分別評価	部分別評価法	部分別評価	部分別評価法	部分別評価	部分別評価（標準家屋）
	工法	２×４工法	２×４工法	２×４工法	２×４工法	２×４工法	２×４工法
	地上階数	2	2	2	2	2	2
	本体単位評点	76,280	70,818	68,553	64,499	60,825	56,666
	１階床面積(㎡)	73.70	73.24	80.00	57.96	57.96	55.45
	２階床面積(㎡)	52.79	46.86	53.57	57.96	57.96	51.73
	３階床面積(㎡)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合計床面積(㎡)	126.49	120.10	133.57	115.92	115.92	107.18
補正項目	１階面積÷合計床面積	０．５０～０．５５	０．４５～０．５０	０．５５～０．６０	０．５０～０．５５	０．５０～０．５５	０．５０～０．５５
	屋根資材	金属板鋼板	瓦（中）	金属板鋼板	化粧スレート	金属板鋼板	化粧スレート
	基礎資材	その他：13500点程度	べた基礎	その他：14500点程度	べた基礎	布 45cm	べた基礎
	外壁資材	（枠組）サイディング	（枠組）サイディング	（枠組）サイディング	（枠組）サイディング	（枠組）サイディング	（枠組）サイディング
	内壁洋室資材	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並
	天井和室資材	無	無	無	無	無	なし
	床組資材	二階床+一階床　木製束	二階床+一階床　鋼製束	二階床+一階床　木製束	二階床+一階床　鋼製束	二階床+一階床　鋼製束	二階床+一階床　鋼製束
	建具資材	中	中	中	中	中	中
	その他工事資材	中	中	中	中	中	中
	屋根補正_量	０．６５～０．７５	０．５５～０．６５	０．５５～０．６５	０．４５～０．５５	０．４５～０．５５	０．３５未満
	基礎補正_量	０．４５～０．５５	０．５５～０．６５	０．５５～０．６５	０．４５～０．５５	０．４５～０．５５	０．４５～０．５５
	柱補正_量	１．１５～１．２５	１．０５～１．１５	０．９５～１．０５	１．０５～１．１５	０．９５～１．０５	１．１５～１．２５
	建具補正_量	０．９５～１．０５	０．８５～０．９５	１．０５以上	０．８５～０．９５	０．８５～０．９５	０．６５～０．７５
	屋根補正_程度	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．５５未満
	柱補正_程度	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
	床仕上補正_程度	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
その他	吹き抜けの有無	無	無	無	無	無	無
	天窓の有無	無	無	無	無	無	無
	屋根裏部屋の有無	無	無	無	無	無	無

建具資材：並　　基礎資材：布60cm

＜表 40：検証結果（２×４工法）＞

程度・地域		上		中		並	
		北海道	北海道以外	北海道	北海道以外	北海道	北海道以外
		7.3万点以上	7.0万点以上	6.3万点以上 7.3万点未満	6.0万点以上 7.0万点未満	6.3万点未満	6.0万点未満
標準誤差(点)		4,520	4,118	3,080	2,254	2,410	2,331
信頼区間95%(点)	最小値	69,091	66,374	62,497	60,364	56,237	52,859
	最大値	86,809	82,516	74,571	69,200	65,685	61,997

乖離率	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)
-25%未満			2	0.3								
-25%以上　-20%未満			3	0.4								
-20%以上　-15%未満			8	1.1	1	0.5						
-15%以上　-10%未満	1	0.7	17	2.4	1	0.5	6	0.3			1	0.2
-10%以上　-5%未満	7	4.9	69	9.8	39	19.8	92	3.8	2	4.5	23	4.2
-5%以上　0%未満	20	14.1	225	32.0	70	35.5	739	30.9	21	47.7	202	37.1
0%以上　5%未満	60	42.3	306	43.5	75	38.1	1357	56.8	15	34.1	261	48.0
5%以上　10%未満	48	33.8	62	8.8	11	5.6	164	6.9	5	11.4	39	7.2
10%以上　15%未満	5	3.5	9	1.3			29	1.2	1	2.3	13	2.4
15%以上　20%未満	1	0.7	3	0.4			3	0.1			3	0.6
20%以上							1	0.0			2	0.4
乖離率±5%以内の割合（%）	56.3		75.5		73.6		87.7		81.8		85.1	
乖離率±10%以内の割合（%）	95.1		94.1		99.0		98.4		97.7		96.5	

データ件数	142	704	197	2,391	44	544
平均本体単位評点	77,950	74,445	68,534	64,782	60,961	57,428

８．６地域区分と２地域区分における２階建家屋に関する検証結果

前記６．（３）と７．（３）において求めた乖離率について比較すると、乖離率±5%及び±10%の６地域区分と２地域区分における乖離率の状況には、大きな差異がないことが確認できた。

このため、以後の分析においては、北海道地域と北海道以外の地域の２地域区分により分析を行うこととした。

９．１階建及び３階建家屋に関する補正率及び基準家屋の設定

（１）補正率の設定

２階建家屋の補正率に関しては、前記５．（３）において設定したところであるが、２階建家屋と１階建及び３階建家屋は、合計床面積に対する建床面積の割合がそれぞれ異なることから、既に設定した補正率のうち一部のものについては、これを１階建及び３階建家屋に適用することは適当ではない。

このため、１階建、２階建及び３階建家屋に関して、部分別単位評点に関する構成比を表 41 により再度確認することとし、在来工法については「屋根」、「基礎」、２×４工法について「屋根」、「基礎」、「床組」に係る補正率について、２階建家屋に用いる補正率と異なる補正率を設けることとした。

＜表 41：部分別単位評点に係る構成比の状況＞

工法	階数	屋根	基礎	外壁	柱・壁体	内壁	天井	造作	床組	床仕上	建具	その他工事	仮設工事	合計
在来工法	１階建	0.17	0.14	0.08	0.08	0.15	0.06	0.04	0.02	0.08	0.11	0.07	0.00	1.00
	２階建	0.09	0.08	0.11	0.09	0.17	0.06	0.05	0.05	0.09	0.12	0.09	0.00	1.00
	３階建	0.05	0.06	0.12	0.09	0.17	0.06	0.05	0.06	0.09	0.13	0.09	0.02	1.00
２×４工法	１階建	0.13	0.14	0.08	0.16	0.09	0.06	0.04	0.02	0.09	0.12	0.08	0.00	1.00
	２階建	0.08	0.09	0.09	0.18	0.09	0.06	0.05	0.05	0.09	0.12	0.09	0.00	1.00
	３階建	0.05	0.06	0.11	0.19	0.09	0.06	0.05	0.06	0.09	0.13	0.09	0.02	1.00

１階建及び３階建家屋の補正率の設定に当たっては、サンプル家屋評価データの件数が少ないことから、１階床面積を合計床面積で除した平均値を求め、これを用いて１階建係数及び３階建係数を算出し、「屋根」、「基礎」、「床組」に係る補正率にこの係数を乗じて求めることとした。

この手順により求められた各階数別の補正率については、表 42 のとおりである（ただし、２階建家屋に係る補正率については再掲。）。

なお、例えば「屋根」についての補正率は、「使用資材」、「施工量の多少」及び「施工の程度」に関して設けられているが、これら全てに１階建係数等を乗じると、これらの係数が連乗されることとなる。このため、１

階建補正率等を乗じる対象は、「屋根」、「基礎」、「床組」に関する「使用資材」に係る補正率のみとした。

＜表 42：各階数別の補正率設定状況＞

【　在来工法　】

価格形成要因	区分名称	補正率		
		１階	２階	３階
１階面積÷合計床面積	０．７０以上		1.035	1.023
	０．６５～０．７０		1.009	1.007
	０．６０～０．６５		1.009	1.007
	０．５５～０．６０		1.005	1.005
	０．５０～０．５５		1.000	1.002
	０．５０未満		0.996	1.000
真壁柱割合	２０％以上	1.095	1.095	1.095
	１０～２０％	1.036	1.036	1.036
	１～１０％	1.010	1.010	1.010
	真壁柱なし	1.000	1.000	1.000
屋根資材	瓦（上）	1.240	1.134	1.079
	瓦（中）	1.066	1.037	1.022
	瓦（並）	1.032	1.018	1.011
	化粧スレート	1.000	1.000	1.000
	金属板ステンレス板	1.016	1.009	1.005
	金属板鋼板	0.977	0.987	0.992
	一部仕上げなし	0.905	0.947	0.969
基礎資材	独自評点項目：12,000点以上	1.131	1.073	1.043
	布 60cm	1.015	1.009	1.005
	べた基礎	1.000	1.000	1.000
	布 45cm	0.994	0.997	0.998
	布 30cm	0.941	0.967	0.981
外壁資材	タイル	1.084	1.084	1.084
	板張　上	1.009	1.009	1.009
	モルタル色吹付	1.009	1.009	1.009
	サイディング	1.000	1.000	1.000
	板張　並	0.982	0.982	0.982
	鋼板　平板	0.982	0.982	0.982
	その他	1.024	1.024	1.024
大壁柱資材	12.0cm角	1.009	1.009	1.009
	10.5cm角	1.000	1.000	1.000
	無	0.939	0.939	0.939
建具	上	1.056	1.056	1.056
	上・中混在	1.056	1.056	1.056
	中	1.000	1.000	1.000
	並	0.939	0.939	0.939
その他工事	上	1.065	1.065	1.065
	中	1.000	1.000	1.000
	並	0.946	0.946	0.946
屋根補正_量	０．７５以上	1.060	1.060	1.060
	０．６５～０．７５	1.024	1.024	1.024
	０．５５～０．６５	1.009	1.009	1.009
	０．４５～０．５５	1.000	1.000	1.000
	０．３５～０．４５	0.988	0.988	0.988
	０．３５未満	0.965	0.965	0.965

【　２×４工法　】

価格形成要因	区分名称	補正率		
		１階	２階	３階
屋根資材	瓦（上）	1.124	1.067	1.042
	瓦（中）	1.067	1.036	1.023
	瓦（並）	1.022	1.012	1.008
	化粧スレート	1.000	1.000	1.000
	金属板ステンレス板	0.959	0.978	0.986
	金属板鋼板	0.957	0.977	0.986
	一部仕上げなし	0.852	0.920	0.950
基礎資材	独自評点項目：12,000点以上	1.131	1.071	1.045
	布 60cm	1.043	1.023	1.014
	べた基礎	1.000	1.000	1.000
	布 45cm	0.987	0.993	0.996
	布 30cm	0.932	0.963	0.977
外壁資材	（枠組）タイル	1.116	1.116	1.116
	（枠組）モルタル色吹付	1.018	1.018	1.018
	（枠組）サイディング	1.000	1.000	1.000
	（枠組）繊維強化セメント板	0.980	0.980	0.980
内壁洋室資材	塗り壁	1.209	1.209	1.209
	（枠組）塗り壁	1.137	1.137	1.137
	クロス貼り　上	1.137	1.137	1.137
	（枠組）クロス貼り　上	1.016	1.016	1.016
	クロス貼り　並	1.114	1.114	1.114
	（枠組）クロス貼り　並	1.000	1.000	1.000
	合板・ボード張　化粧板	1.137	1.137	1.137
	（枠組）合板・ボード張　化粧板	1.094	1.094	1.094
	合板・ボード張　普通板	1.094	1.094	1.094
	（枠組）合板・ボード張　普通板	1.000	1.000	1.000
	板張	1.137	1.137	1.137
	（枠組）板張	1.094	1.094	1.094
天井和室資材	和風天井　中	1.048	1.048	1.048
	和風天井　並　20%以上	1.015	1.015	1.015
	和風天井　並　10～20%	1.001	1.001	1.001
	和風天井　並　10%未満	1.004	1.004	1.004
	なし	1.000	1.000	1.000
床組資材	二階床組	1.030	1.046	1.073
	二階床組+土間コンクリート打	1.016	1.020	1.032
	二階床組+一階床組　木製束	1.016	1.021	1.033
	二階床組+一階床組　鋼製束	1.005	1.000	1.000
	その他	1.000	0.990	0.984
建具資材	上	1.062	1.062	1.062
	上・中混在	0.983	0.983	0.983
	中	1.000	1.000	1.000
	並	0.957	0.957	0.957
その他工事資材	上	1.076	1.076	1.076
	中	1.000	1.000	1.000
	並	0.958	0.958	0.958

内壁補正_量	１．１５以上	1.054	1.054	1.054
	１．０５～１．１５	1.022	1.022	1.022
	０．９５～１．０５	1.000	1.000	1.000
	０．８５～０．９５	0.977	0.977	0.977
	０．８５未満	0.960	0.960	0.960
床仕上補正_量	１．０５以上	1.047	1.047	1.047
	０．９５～１．０５	1.000	1.000	1.000
	０．９５未満	0.984	0.984	0.984
建具補正_量	１．０５以上	1.061	1.061	1.061
	０．９５～１．０５	1.029	1.029	1.029
	０．７５～０．９５	1.000	1.000	1.000
	０．５５～０．７５	0.967	0.967	0.967
	０．５５未満	0.935	0.935	0.935
その他工事補正_量	１．２５以上	1.038	1.038	1.038
	１．１５～１．２５	1.012	1.012	1.012
	１．０５～１．１５	1.005	1.005	1.005
	０．９５～１．０５	1.000	1.000	1.000
	０．９５未満	0.979	0.979	0.979
屋根補正_程度	０．９５以上	1.000	1.000	1.000
	０．５５～０．９５	0.954	0.954	0.954
	０．５５未満	0.944	0.944	0.944
基礎補正_程度	１．１５以上	1.031	1.031	1.031
	１．０５～１．１５	1.002	1.002	1.002
	０．９５～１．０５	1.000	1.000	1.000
	０．９５未満	0.976	0.976	0.976
建具補正_量	１．１５以上	1.038	1.038	1.038
	１．０５～１．１５	1.016	1.016	1.016
	１．０５未満	1.000	1.000	1.000

屋根補正_量	０．６５以上	1.029	1.029	1.029
	０．５５～０．６５	1.008	1.008	1.008
	０．４５～０．５５	1.000	1.000	1.000
	０．３５～０．４５	0.991	0.991	0.991
	０．３５未満	0.983	0.983	0.983
基礎補正_量	０．６５以上	1.040	1.040	1.040
	０．５５～０．６５	1.015	1.015	1.015
	０．４５～０．５５	1.000	1.000	1.000
	０．３５～０．４５	0.973	0.973	0.973
	０．３５未満	0.947	0.947	0.947
柱補正_量	１．３５以上	1.115	1.115	1.115
	１．２５～１．３５	1.076	1.076	1.076
	１．１５～１．２５	1.055	1.055	1.055
	１．０５～１．１５	1.024	1.024	1.024
	０．９５～１．０５	1.000	1.000	1.000
	０．８５～０．９５	0.967	0.967	0.967
	０．８５未満	0.943	0.943	0.943
建具補正_量	１．０５以上	1.026	1.026	1.026
	０．９５～１．０５	1.003	1.003	1.003
	０．８５～０．９５	1.000	1.000	1.000
	０．７５～０．８５	0.972	0.972	0.972
	０．６５～０．７５	0.956	0.956	0.956
	０．５５～０．６５	0.939	0.939	0.939
	０．５５未満	0.922	0.922	0.922
屋根補正_程度	０．９５以上	1.000	1.000	1.000
	０．５５～０．９５	0.945	0.945	0.945
	０．５５未満	0.932	0.932	0.932
柱補正_程度	１．０５以上	1.043	1.043	1.043
	０．９５～１．０５	1.000	1.000	1.000
	０．９５未満	0.932	0.932	0.932
床仕上補正_程度	１．０５以上	1.067	1.067	1.067
	０．９５～１．０５	1.000	1.000	1.000
	０．９５未満	0.962	0.962	0.962

（２）基準家屋のクラス区分

サンプル家屋評価データに関する各階数別の本体単位評点の平均値と標準偏差の状況は表 43 のとおりであった。

＜表 43：各階数別の本体単位評点の平均値と標準偏差の状況＞

階建数	工法	地域区分	対象データ件数	本体単位評点	
				平均値	標準偏差
２階建	在来工法	北海道	162	68,300	6,600
		北海道以外	3,914	66,500	5,500
	２×４工法	北海道	383	70,000	6,500
		北海道以外	3,639	65,600	5,900
１階建	在来工法	北海道	10	74,500	7,300
		北海道以外	330	75,700	9,200
	２×４工法	北海道	28	74,700	6,600
		北海道以外	65	72,400	10,200
３階建	在来工法	北海道	7	71,200	9,500
		北海道以外	271	65,400	6,300
	２×４工法	北海道	8	64,700	4,000
		北海道以外	307	65,100	5,400

これらの状況を踏まえ、基準家屋のクラス区分を次のとおりとすることとした。

①１階建家屋（在来工法・２×４工法）

・北　海　道　地　域：上　80,000 点以上
　　中　70,000 点以上 80,000 点未満
　　並　70,000 点未満

・北海道以外の地域：上　80,000 点以上
　　中　70,000 点以上 80,000 点未満
　　並　70,000 点未満

②３階建家屋（在来工法・２×４工法）

・北　海　道　地　域：上　73,000 点以上
　　中　63,000 点以上 73,000 点未満
　　並　63,000 点未満

・北海道以外の地域：上　70,000 点以上
　　中　60,000 点以上 70,000 点未満
　　並　60,000 点未満

（３）基準家屋の設定

基本的には前記６．（２）と同様の考え方により基準家屋の設定を行ったが、１階建及び３階建家屋については、十分なサンプル家屋評価データが収集できなかったことから、２階建における基準家屋を選定する条件のうち、合計床面積について 100 ㎡以上 150 ㎡未満の家屋としていたものを、１階建または３階建に関してはサンプル家屋評価データの合計床面積の平均値に近い家屋とすることとした。

その結果、在来工法、２×４工法ともに次の条件の順序によって、表 44、46、48、50 のとおり基準家屋を選定した。

なお、北海道地域に関して、１階建２×４工法「中」以外については、サンプル家屋評価データの棟数が著しく少なかったことから、基準家屋を設定しないこととした。

①１階建

・条件１：各主要価格形成要因の資材等について、多くの主要価格形成要因が地域区分において最頻となる資材等が使用されている家屋

・条件２：合計床面積がその平均値に近い家屋

・条件３：本体部分単位評点が地域区分における平均値に近い家屋

②３階建

・条件１：各主要価格形成要因の資材等について、多くの主要価格形成要因が地域区分において最頻となる資材等が使用されている家屋

・条件２：合計床面積がその平均値に近い家屋であり、１階床面積が２階部分もしくは３階部分の床面積を下回らない家屋

・条件３：本体部分単位評点が地域区分における平均値に近い家屋

（４）基準家屋及び補正率等の検証の実施

検証の実施は、前記６．（３）と同様の方法により実施し、表 45、47、49、51 までのとおりであった。

なお、データ件数が一桁の場合は、分析・検証が十分行えないことから、参考として示している。

＜表 44：基準家屋（１階建・在来工法）＞

項目名称 ＼ 地域区分		上		中		並	
		北海道	北海道以外	北海道	北海道以外	北海道	北海道以外
		8.0万以上	8.0万以上	7.0万以上8.0万未満	7.0万以上8.0万未満	7.0万未満	7.0万未満
基本項目	市区町村名		埼玉県秩父市		千葉県長生郡長生村		埼玉県越谷市
	評価区分		部分別評価法		部分別評価法		部分別評価法
	工法		在来工法		在来工法		在来工法
	地上階数		1		1		1
	本体単位評点		86,670		77,064		65,762
	合計床面積(㎡)		104.34		96.05		92.34
補正項目	１階面積÷合計床面積		１．００		１．００		１．００
	真壁柱割合		２０～３０％		１０～２０％		真壁柱なし
	屋根資材		瓦（中）		瓦（中）		金属板鋼板
	基礎資材		べた基礎		べた基礎		べた基礎
	外壁資材		サイディング		サイディング		サイディング
	真壁柱資材		12.0cm中		12.0cm中		無
	大壁柱資材		10.5cm		10.5cm		10.5cm
	建具資材		中		中		中
	その他工事資材		中		中		中
	屋根補正_量		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５
	内壁補正_量		１．０５～１．１５		１．０５～１．１５		１．０５～１．１５
	床仕上補正_量		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５
	建具補正_量		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５
	その他工事補正_量		０．８５未満		０．８５未満		０．８５未満
	屋根補正_程度		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５
	基礎補正_程度		１．０５～１．１５		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５
	建具補正_程度		１．０５～１．１５		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５
その他	吹き抜けの有無		無		無		無
	天窓の有無		無		無		無
	屋根裏部屋の有無		無		無		無

＜表 45：検証結果（１階建・在来工法）＞

程度・地域		上		中		並	
		北海道	北海道以外	北海道	北海道以外	北海道	北海道以外
		8.0万以上	8.0万以上	7.0万以上 8.0万未満	7.0万以上 8.0万未満	7.0万未満	7.0万未満
標準誤差(点)			9,166		4,113		3,896
信頼区間95%(点)	最小値		69,724		66,852		58,162
	最大値		105,654		82,974		73,434

乖離率			該当件数	割合(%)			該当件数	割合(%)			該当件数	割合(%)
−25%未満			1	1.2								
−25%以上 -20%未満			2	2.4			1	0.6				
−20%以上 -15%未満			8	9.6			1	0.6			1	1.2
−15%以上 -10%未満			10	12.0			5	3.1			3	3.5
−10%以上 −5%未満			14	16.9			29	18.0			18	20.9
−5%以上 0%未満			23	27.7			83	51.6			22	25.6
0%以上 5%未満			16	19.3			28	17.4			29	33.7
5%以上 10%未満			3	3.6			13	8.1			11	12.8
10%以上 15%未満			5	6.0			1	0.6			2	2.3
15%以上 20%未満												
20%以上												
乖離率±5%以内の割合（%）			47.0				69.0				59.3	
乖離率±10%以内の割合（%）			67.5				95.1				93.0	

データ件数		83		161		86
平均本体単位評点		87,689		74,913		65,798

＜表 46：基準家屋（１階建・２×４工法）＞

項目名称 ＼ 地域区分		上		中		並	
		北海道	北海道以外	北海道	北海道以外	北海道	北海道以外
		8.0万以上	8.0万以上	7.0万以上8.0万未満	7.0万以上8.0万未満	7.0万未満	7.0万未満
基本項目	市区町村名		静岡県富士宮市	北海道帯広市	長崎県大村市	北海道川上郡弟子屈町	茨城県古河市
	評価区分		部分別評価	部分別評価	部分別評価	部分別評価	部分別評価
	工法		２×４工法	２×４工法	２×４工法	２×４工法	２×４工法
	地上階数		1	1	1	1	1
	本体単位評点		83,686	77,906	70,287	68,671	68,823
	合計床面積(㎡)		99.22	90.36	95.64	153.19	94.40
補正項目	１階面積÷合計床面積		１．００	１．００	１．００	１．００	１．００
	屋根資材		瓦（中）	金属板鋼板	化粧スレート	金属板鋼板	化粧スレート
	基礎資材		べた基礎	その他：15500点	べた基礎	布 45cm	べた基礎
	外壁資材		（枠組）サイディング	（枠組）サイディング	（枠組）サイディング	（枠組）サイディング	（枠組）サイディング
	内壁洋室資材		（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並	（枠組）クロス貼り　並
	天井和室資材		なし	なし	なし	なし	なし
	床組資材		一階床組　鋼製束	一階床組　木製束	一階床組　鋼製束	一階床組　鋼製束	一階床組　鋼製束
	建具資材		中	中	中	中	中
	その他工事資材		中	中	中	中	中
	屋根補正_量		１．０５～１．１５	０．９５～１．０５	１．０５～１．１５	０．６５～０．７５	０．９５～１．０５
	基礎補正_量		０．９５～１．０５	１．０５～１．１５	０．９５～１．０５	０．８５～０．９５	０．９５～１．０５
	柱補正_量		０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	１．２５～１．３５	０．９５～１．０５
	建具補正_量		１．０５以上	１．０５以上	０．６５～０．７５	０．６５～０．７５	０．９５～１．０５
	屋根補正_程度		０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	１．０５以上	０．９５～１．０５
	柱補正_程度		０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
	床仕上補正_程度		０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５	０．９５～１．０５
その他	吹き抜けの有無		無	無	無	無	無
	天窓の有無		無	無	無	無	無
	屋根裏部屋の有無		無	無	無	無	無

内壁資材：（枠組）塗壁　外壁資材：サイディング　外壁資材：サイディング
天井資材：和風天井　中　内壁資材：クロス貼り　並　内壁資材：クロス貼り　並
床組資材：二階床

＜表 47：検証結果（１階建・２×４工法）＞

程度・地域		上		中		並	
		北海道	北海道以外	北海道	北海道以外	北海道	北海道以外
		8.0万以上	8.0万以上	7.0万以上8.0万未満	7.0万以上8.0万未満	7.0万未満	7.0万未満
標準誤差(点)			6,826	4,567	4,793	5,309	3,022
信頼区間95%(点)	最小値		76,002	66,304	64,931	57,550	59,513
	最大値		102,760	84,206	83,719	78,362	71,359

乖離率			該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)
−25%未満												
−25%以上 -20%未満												
−20%以上 -15%未満												
−15%以上 -10%未満			1	10.0								
−10%以上 −5%未満			1	10.0	8	47.1			2	25.0	6	22.2
−5%以上　0%未満			1	10.0	5	29.4	7	25.0			5	18.5
0%以上　5%未満			3	30.0	3	17.6	9	32.1	3	37.5	15	55.6
5%以上 10%未満			3	30.0	1	5.9	9	32.1	2	25.0		0.0
10%以上 15%未満			1	10.0			3	10.7	1	12.5	1	3.7
15%以上 20%未満												
20%以上												
乖離率±5%以内の割合（%）			40.0		47.1		57.1		37.5		74.1	
乖離率±10%以内の割合（%）			80.0		100.0		89.3		87.5		96.3	

データ件数		10	17	28	8	27
平均本体単位評点		89,381	75,255	74,325	67,956	65,436

＜表 48：基準家屋（３階建・在来工法）＞

項目名称 ＼ 地域区分		上		中		並	
		北海道	北海道以外	北海道	北海道以外	北海道	北海道以外
		7.3万以上	7.0万以上	6.3万以上7.3万未満	6.0万以上7.0万未満	6.3万未満	6.0万未満
基本項目	市区町村名		大阪府大阪市		大阪府大阪市		埼玉県志木市
	評価区分		部分別評価法		部分別評価法		部分別評価法
	工法		在来工法		在来工法		在来工法
	地上階数		3		3		3
	本体単位評点		72,528		65,053		59,153
	１階床面積(㎡)		39.60		31.15		41.81
	２階床面積(㎡)		38.25		49.77		39.33
	３階床面積(㎡)		38.25		40.21		39.33
	合計床面積(㎡)		116.10		121.13		120.47
補正項目	１階面積÷合計床面積		０．３０～０．３５		０．３０未満		０．３５～０．４０
	真壁柱割合		真壁柱なし		真壁柱なし		真壁柱なし
	屋根資材		化粧スレート		化粧スレート		化粧スレート
	基礎資材		べた基礎		べた基礎		べた基礎
	外壁資材		サイディング		サイディング		サイディング
	真壁柱資材		無		無		無
	大壁柱資材		10.5cm		10.5cm		10.5cm
	建具資材		中		中		中
	その他工事資材		中		中		中
	屋根補正_量		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５
	内壁補正_量		１．０５～１．１５		１．０５～１．１５		１．０５～１．１５
	床仕上補正_量		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５
	建具補正_量		１．０５以上		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５
	その他工事補正_量		０．８５未満		０．８５未満		０．８５未満
	屋根補正_程度		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５
	基礎補正_程度		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５		１．０５～１．１５
	建具補正_程度		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５
その他	吹き抜けの有無		無		無		無
	天窓の有無		無		無		無
	屋根裏部屋の有無		無		無		無

＜表 49：検証結果（３階建・在来工法）＞

程度・地域		上		中		並	
		北海道	北海道以外	北海道	北海道以外	北海道	北海道以外
		7.3万以上	7.0万以上	6.3万以上 7.3万未満	6.0万以上 7.0万未満	6.3万未満	6.0万未満
標準誤差(点)			5,099		2,994		2,894
信頼区間95%(点)	最小値		64,415		58,682		52,474
	最大値		84,403		70,418		63,818

乖離率			該当件数	割合(%)			該当件数	割合(%)			該当件数	割合(%)
-25%未満												
-25%以上 -20%未満												
-20%以上 -15%未満												
-15%以上 -10%未満			10	15.4			2	1.4			1	1.5
-10%以上 -5%未満			10	15.4			29	20.6			12	18.5
-5%以上 0%未満			16	24.6			42	29.8			22	33.8
0%以上 5%未満			24	36.9			53	37.6			25	38.5
5%以上 10%未満			4	6.2			15	10.6			3	4.6
10%以上 15%未満			1	1.5							1	1.5
15%以上 20%未満											1	1.5
20%以上												
乖離率±5%以内の割合（%）			61.5				67.4				72.3	
乖離率±10%以内の割合（%）			83.1				98.6				95.4	

データ件数			65		141		65
平均本体単位評点			74,409		64,550		58,146

＜表 50：基準家屋（３階建・２×４工法）＞

項目名称 ＼ 地域区分		上		中		並	
		北海道	北海道以外	北海道	北海道以外	北海道	北海道以外
		7.3万以上	7.0万以上	6.3万以上7.3万未満	6.0万以上7.0万未満	6.3万未満	6.0万未満
基本項目	市区町村名		神奈川県川崎市		広島県広島市		広島県広島市
	評価区分		部分別評価		部分別評価		部分別評価
	工法		２×４工法		２×４工法		２×４工法
	地上階数		3		3		3
	本体単位評点		72,256		62,525		58,976
	１階床面積(㎡)		33.12		43.88		39.33
	２階床面積(㎡)		36.43		37.26		39.33
	３階床面積(㎡)		28.15		31.88		39.33
	合計床面積(㎡)		97.70		113.02		117.99
補正項目	１階面積÷合計床面積		０．３０～０．３５		０．３５～０．４０		０．３０～０．３５
	屋根資材		化粧スレート		化粧スレート		金属板鋼板
	基礎資材		べた基礎		べた基礎		布 45cm
	外壁資材		（枠組）モルタル色吹付		（枠組）サイディング		（枠組）サイディング
	内壁洋室資材		（枠組）クロス貼り　並		（枠組）クロス貼り　並		（枠組）クロス貼り　並
	天井和室資材		なし		なし		なし
	床組資材		二階床+一階床　鋼製束		二階床+一階床　鋼製束		二階床+一階床　鋼製束
	建具資材		中		中		中
	その他工事資材		中		中		中
	屋根補正_量		０．２５～０．３５		０．３５～０．４５		０．２５～０．３５
	基礎補正_量		０．３５～０．４５		０．３５～０．４５		０．３５～０．４５
	柱補正_量		１．２５～１．３５		１．２５～１．３５		１．０５～１．１５
	建具補正_量		０．９５～１．０５		０．５５～０．６５		０．６５～０．７５
	屋根補正_程度		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５
	柱補正_程度		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５
	床仕上補正_程度		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５		０．９５～１．０５
その他	吹き抜けの有無		無		無		無
	天窓の有無		無		無		無
	屋根裏部屋の有無		無		無		無

＜表 51：検証結果（３階建・２×４工法）＞

程度・地域		上		中		並	
		北海道	北海道以外	北海道	北海道以外	北海道	北海道以外
		7.3万以上	7.0万以上	6.3万以上7.3万未満	6.0万以上7.0万未満	6.3万未満	6.0万未満
標準誤差(点)			3,818		2,893		2,657
信頼区間95%(点)	最小値		66,084		59,272		51,712
	最大値		81,050		70,612		62,128

乖離率			該当件数	割合(%)			該当件数	割合(%)			該当件数	割合(%)
−25%未満												
−25%以上 -20%未満												
−20%以上 -15%未満												
−15%以上 -10%未満							3	1.4				
−10%以上 −5%未満			1	2.0			23	11.0				
−5%以上　0%未満			17	34.0			109	52.2			4	8.3
0%以上　5%未満			19	38.0			60	28.7			30	62.5
5%以上 10%未満			10	20.0			11	5.3			12	25.0
10%以上 15%未満			3	6.0							2	4.2
15%以上 20%未満												
20%以上												
乖離率±5%以内の割合（%）			72.0				80.9				70.8	
乖離率±10%以内の割合（%）			94.0				97.1				95.8	

データ件数			50		209		48
平均本体単位評点			73,567		64,942		56,920

Ⅵ．試行検証のためのサンプル調査の概要

これまでの分析においては、在来工法及び２×４工法について、それぞれ約4,000棟のサンプル家屋評価データを用いて、基準家屋の設定及び「基準単価・補正項目（補正率）表」の作成を実施し、作成に用いたデータの範囲内において、㎡単価方式による評価の有効性を確認してきた。

しかしながら、㎡単価方式は、家屋の共通性・同等性が認められる範囲から基準家屋を設定し、この範囲に存する評価対象家屋の再建築費評点数を導き出す評価方法といえることから、基準家屋等の設定に用いた家屋、つまり、前記Ⅴ．までの分析に用いた基準家屋の設定等に当たってのサンプル調査により収集された家屋についてのみでなく、広く一般の家屋について、㎡単価方式による評価の有効性を確認することが必要となってくる。

この有効性を確認することを試行検証と位置づけ、これまで分析に用いた家屋とは異なる家屋のデータを収集し、そのデータを基に試行検証を実施することとした。

試行検証用の家屋データについては、平成２２年１２月に全国を対象に実施したサンプル調査によって収集された家屋の評価データ（以下、「試行検証用データ」という。）を用いることとした。

１．サンプル調査の対象家屋

調査対象は、平成２０年１月２日以降に新築された木造専用住宅で在来工法または２×４工法に該当する地階の存在しない家屋で、かつ２．及び３．の条件により市町村が選定した家屋である。

２．都道府県単位での調査家屋の棟数設定

本調査の目的は、これまでの分析において設定した基準家屋等が㎡単価方式による評価に有用であることを確認する試行検証に用いるためのデータを収集することにあるため、基準家屋の設定等に当たってのサンプル調査とは異なり、基本的に各都府県一律の調査棟数となっている。

ただし、北海道地域については、単独の基準家屋等を設定することとしたため、北海道のみで試行検証用データを収集する必要があり、他の都府県よりも多くのデータを収集することとした。

また、３階建家屋については、基準家屋の設定等に当たってのサンプル調査により収集された家屋の状況を踏まえ、関東・甲信及び関西地域についてのみの調査を行うこととした。

前記の結果として、サンプル調査対象の設定棟数は表 52 のとおりとなった。

＜表 52：サンプル調査対象の設定棟数＞

地域区分 （都道府県数）	階数	各都道府県 調査棟数	１都道府県 当たり調査棟数
北海道（１）	１階建	在来・２×４　各２０棟	８０棟
	２階建	〃　各２０棟	
東北（６） 北陸（４） 東海（４） 中国・四国（９） 九州・沖縄（８）	１階建	〃　各　６棟	２４棟
	２階建	〃　各　６棟	
関東・甲信（９） 関西（６）	１階建	〃　各　６棟	３６棟
	２階建	〃　各　６棟	
	３階建	〃　各　６棟	
調査棟数 （在来・２×４合計）		１，３６４棟	

３．市町村における調査家屋の選定等

調査家屋の選定は地域の状況等に偏りが生じないように、１市町村当たりの回答棟数は各工法、階数を通じて合計４棟（北海道においては８棟）を限度とし、無作為に選定するよう依頼することとした。

なお、選定に当たっては、次の条件が付された。

・基準家屋の設定等に当たってのサンプル調査における回答家屋と異なる家屋を選定すること。

・選定された家屋が比準評価方法によって評価されている場合は、当該家屋の評価に用いた標準家屋の評価データを入力すること。

・選定された家屋において、部分別評価方法と比準評価方法が混在して評価されている場合は、比準評価方法により評価された部分については、当該部分の評価に用いた標準家屋の評価データに置き換えて入力すること。

・同一の標準家屋を重複して選定しないこと。

４．調査表概要

各市町村は前記３．の手順に従い、選定した家屋について、その評価情報を入力表に入力の上、提出することとされた。

入力表の様式は、表 53 のとおりであるが、本入力表は基準家屋の設定等に当たってのサンプル調査における部分別評価データ入力表に準じるものとして作成されたものである。

５．分析に用いることとされた家屋の棟数

試行検証用データは、各都道府県を通じて市町村から回答のあった 1,290 棟について入力状況の確認が行われ、1,290 棟全てを試行検証に用いることとした。

分析に用いることとされた家屋の各都道府県別の棟数は、表 54 のとおりである。

６．サンプル調査結果の概要

（１）工法別本体単位評点の地域別分布状況

在来工法、２×４工法の工法別本体単位評点の地域別分布状況は、表 55 のとおりであった。在来工法については、約 99％の家屋が、単位評点 55,000 点以上 95,000 点未満の範囲に存在している。２×４工法については、99％を超える家屋が、単位評点 50,000 点以上 90,000 点未満の範囲に存在している。

（２）延べ床面積の分布状況

延べ床面積の分布状況は、表 56 のとおりである。在来工法、２×４工法ともに、延べ床面積 50 ㎡以上 250 ㎡未満の範囲に 99％を超える家屋が存在している。

部分別評価データ入力表

データチェック

A	市町村名		整理番号		建築年		工法		メーカー・形式		地上階数		1階現況床面積		2階現況床面積		3階現況床面積		合計現況床面積	

	部分	評点項目と割合等								加算項目と割合		補正係数 項目別補正方式					総合補正方式		独自補正	相乗補正係数	部分別評点数
B	01−1 屋根（勾配屋根）	第一資材								第一資材		屋根の形式	勾配の大小	軒出の大小	下屋の多少	施工の程度	施工量の多少	施工の程度	その他の補正		
		評点項目	割合							評点項目	割合										
	01−2 屋根（陸屋根）	第一資材								第一資材		施工の程度							その他の補正		
		評点項目	割合							評点項目	割合										
	01−3 屋根（天窓）	第一資材		第二資材																	
		評点項目	個数	評点項目	個数																
	02 基礎	第一資材								第一資材		階数	平面の形状	施工量の多少(立上部分)	施工の程度				その他の補正		
		評点項目	割合							評点項目	割合										
	03 外壁	第一資材		第二資材						第一資材		平面の形状	開口率の大小	二階率の大小	階高	施工の程度	施工量の多少	施工の程度	その他の補正		
		評点項目	割合	評点項目	割合					評点項目	割合										
	04−1 柱・壁体（真壁柱）	第一資材		第二資材								本数の多少	柱の長さ	施工の程度			施工量の多少	施工の程度	その他の補正		
		評点項目	割合	評点項目	割合																
	04−2 柱・壁体（大壁柱）	第一資材		第二資材																	
		評点項目	割合	評点項目	割合																
	04−3 柱・壁体（枠組壁体）	第一資材		第二資材								平面の形状	室数の多少	開口率の大小	階高	施工の程度	施工量の多少	施工の程度	その他の補正		
		評点項目	割合	評点項目	割合																
	05 内壁	第一資材		第二資材		第三資材				第一資材		間仕切りの多少	開口率の大小	天井高	施工の程度		施工量の多少	施工の程度	その他の補正		
		評点項目	割合	評点項目	割合	評点項目	割合			評点項目	割合										
	06 天井	第一資材		第二資材		第三資材				第一資材		施工量の多少	施工の程度						その他の補正		
		評点項目	割合	評点項目	割合	評点項目	割合			評点項目	割合										
	07−1 造作											和室係数									
	07−2 床の間	第一資材										施工量の多少	施工の程度						その他の補正		
		評点項目	個数																		
	08−1 床組	第一資材		第二資材		第三資材						施工量の多少	施工の程度						その他の補正		
		評点項目	割合	評点項目	割合	評点項目	割合														
	08−2 床仕上	第一資材		第二資材		第三資材		第四資材		第一資材		施工量の多少	施工の程度						その他の補正		
		評点項目	割合	評点項目	割合	評点項目	割合	評点項目	割合	評点項目	割合										
	09−1 建具	第一資材										施工量の多少	施工の程度						その他の補正		
		評点項目	割合																		
	09−2 建具（玄関ユニット）	第一資材										施工の程度							その他の補正		
		評点項目	個数																		
	09−3 建具（シャッター）	第一資材																			
		評点項目	個数																		
	10 その他工事	第一資材										施工量の多少	施工の程度						その他の補正		
		評点項目	割合																		
	11 仮設工事	第一資材										仮設工事の難易							その他の補正		
		評点項目	割合																		
	12−1 建築設備（総合）																				
	12−2 建築設備（個別）																				
	13 屋根裏部屋	有無	面積	天井		内壁		床仕上げ													
				評点項目	割合	評点項目	割合	評点項目	割合												
	14 吹き抜け	有無	面積																		
C	【備考】																再建築費評点数				

＜表 54：試行検証に用いた家屋の棟数＞

工法・評価方法 / 都道府県名	在来工法			2×4工法			全体			合計
	1階建	2階建	3階建	1階建	2階建	3階建	1階建	2階建	3階建	
01 北海道	20	20		20	20		40	40		80
02 青森県	6	6		6	6		12	12		24
03 岩手県	6	6		6	6		12	12		24
04 宮城県	6	6		6	6		12	12		24
05 秋田県	6	6		4	6		10	12		22
06 山形県	6	6		6	6		12	12		24
07 福島県	6	6		6	6		12	12		24
08 茨城県	6	6	6	6	6	4	12	12	10	34
09 栃木県	6	6	6	6	6	6	12	12	12	36
10 群馬県	6	6	6	6	6	5	12	12	11	35
11 埼玉県	6	6	6	5	6	6	11	12	12	35
12 千葉県	6	6	6	6	6	6	12	12	12	36
13 東京都	6	6	6	6	6	6	12	12	12	36
14 神奈川県	6	6	6	6	6	6	12	12	12	36
15 新潟県	6	6		3	6		9	12		21
16 富山県	6	6		6	6		12	12		24
17 石川県	6	6		2	6		8	12		20
18 福井県	6	6		3	6		9	12		21
19 山梨県	6	6	6	6	6	1	12	12	7	31
20 長野県	6	6	6	6	6	5	12	12	11	35
21 岐阜県	6	6		6	6		12	12		24
22 静岡県	6	6		6	6		12	12		24
23 愛知県	6	6		6	6		12	12		24
24 三重県	6	6		6	6		12	12		24
25 滋賀県	8	8	6	2	6	4	10	14	10	34
26 京都府	6	6	6	2	5	6	8	11	12	31
27 大阪府	6	6	6	6	6	6	12	12	12	36
28 兵庫県	6	6	6	6	6	6	12	12	12	36
29 奈良県	6	6	6	2	6		8	12	6	26
30 和歌山県	6	6	6	3	7	1	9	13	7	29
31 鳥取県	6	6		1	6		7	12		19
32 島根県	6	6		1	6		7	12		19
33 岡山県	6	6		6	6		12	12		24
34 広島県	6	6		6	6		12	12		24
35 山口県	6	6		6	6		12	12		24
36 徳島県	6	6		2	6		8	12		20
37 香川県	6	6		5	6		11	12		23
38 愛媛県	6	6		5	6		11	12		23
39 高知県	6	6		2	6		8	12		20
40 福岡県	6	6		6	6		12	12		24
41 佐賀県	6	6		3	6		9	12		21
42 長崎県	6	6		4	6		10	12		22
43 熊本県	6	6		6	6		12	12		24
44 大分県	6	6		6	6		12	12		24
45 宮崎県	6	6		6	3		12	9		21
46 鹿児島県	6	6		6	6		12	12		24
47 沖縄県	6	6		6	6		12	12		24
計	298	298	90	243	293	68	541	591	158	1,290

＜表 55：工法別単位評点の地域別分布状況＞

〔在来工法：本体単位評点〕

本体単位評点数 ＼ 階数・地域	全国	1階建 全国	1階建 地域2区分 北海道	1階建 地域2区分 北海道以外	1階建 地域6区分 北海道	1階建 地域6区分 東北・北陸	1階建 地域6区分 関東・甲信	1階建 地域6区分 東海	1階建 地域6区分 関西	1階建 地域6区分 中国・四国・九州	2階建 全国	2階建 地域2区分 北海道	2階建 地域2区分 北海道以外	2階建 地域6区分 北海道	2階建 地域6区分 東北・北陸	2階建 地域6区分 関東・甲信	2階建 地域6区分 東海	2階建 地域6区分 関西	2階建 地域6区分 中国・四国・九州	3階建 全国	3階建 地域6区分 関東・甲信	3階建 地域6区分 関西
40,000 以上 45,000 未満																						
45,000 以上 50,000 未満	1																			1	1	
50,000 以上 55,000 未満	2	2		2		1			1													
55,000 以上 60,000 未満	34	8		8		2	1		2	3	18		18		4	5	1	2	6	8	4	4
60,000 以上 65,000 未満	168	30	3	27	3	8	3	4	4	8	87	2	85	2	15	20	6	20	24	51	30	21
65,000 以上 70,000 未満	176	51	4	47	4	11	13	4	8	11	105	6	99	6	18	19	10	10	42	20	11	9
70,000 以上 75,000 未満	127	68	5	63	5	12	16	4	9	22	54	9	45	9	12	7	5	4	17	5	3	2
75,000 以上 80,000 未満	87	61	3	58	3	12	7	5	9	25	23	3	20	3	7	3		2	8	3	3	
80,000 以上 85,000 未満	49	40	2	38	2	5	11	3	1	18	7		7		4				3	2	2	
85,000 以上 90,000 未満	29	25	2	23	2	7	3	2	3	8	4		4				2		2			
90,000 以上 95,000 未満	9	9	1	8	1	2		1		5												
95,000 以上 100,000 未満	2	2		2				1		1												
100,000 以上 105,000 未満	1	1		1					1													
105,000 以上 110,000 未満																						
110,000 以上	1	1		1						1												
	686																					
サンプル数	686	298	20	278	20	60	54	24	38	102	298	20	278	20	60	54	24	38	102	90	54	36
平 均 値	70,390	74,700	74,418	74,720	74,418	73,369	73,848	75,296	72,526	76,658	67,771	70,613	67,567	70,613	68,778	66,074	68,567	65,741	68,090	64,791	65,016	64,454
最 小 値	47,649	54,014	63,859	54,014	63,859	54,932	57,546	62,545	54,014	55,853	55,545	61,021	55,545	61,021	56,173	58,108	56,470	59,182	55,545	47,649	47,649	56,945
最 大 値	110,082	110,082	91,714	110,082	91,714	94,913	86,822	98,245	104,806	110,082	89,857	79,490	89,857	79,490	84,406	79,547	89,857	77,408	87,398	83,828	83,828	73,731

〔2×4工法：本体単位評点〕

本体単位評点数 ＼ 階数・地域	全国	1階建 全国	1階建 地域2区分 北海道	1階建 地域2区分 北海道以外	1階建 地域6区分 北海道	1階建 地域6区分 東北・北陸	1階建 地域6区分 関東・甲信	1階建 地域6区分 東海	1階建 地域6区分 関西	1階建 地域6区分 中国・四国・九州	2階建 全国	2階建 地域2区分 北海道	2階建 地域2区分 北海道以外	2階建 地域6区分 北海道	2階建 地域6区分 東北・北陸	2階建 地域6区分 関東・甲信	2階建 地域6区分 東海	2階建 地域6区分 関西	2階建 地域6区分 中国・四国・九州	3階建 全国	3階建 地域6区分 関東・甲信	3階建 地域6区分 関西
40,000 以上 45,000 未満																						
45,000 以上 50,000 未満	1																			1	1	
50,000 以上 55,000 未満	10	1		1						1	4	1	3	1	1	2				5	2	3
55,000 以上 60,000 未満	74	13		13		2	1	1	2	7	44	2	42	2	10	6	5	6	15	17	12	5
60,000 以上 65,000 未満	187	26	1	25	1	5	5	2	5	8	134	9	125	9	24	28	9	21	43	27	20	7
65,000 以上 70,000 未満	163	76		76		16	14	9	3	34	76	4	72	4	18	12	7	8	27	11	4	7
70,000 以上 75,000 未満	94	68	8	60	8	18	18	7	7	10	20	2	18	2	4	3	2	1	8	6	5	1
75,000 以上 80,000 未満	56	46	7	39	7	7	11	3	4	14	10	1	9	1	3	2			4			
80,000 以上 85,000 未満	10	8	1	7	1		3	2		2	2		2						2			
85,000 以上 90,000 未満	4	2	2		2						1		1				1			1	1	
90,000 以上 95,000 未満	3	2		2			1			1	1	1		1								
95,000 以上 100,000 未満	1	1	1		1																	
100,000 以上 105,000 未満																						
105,000 以上 110,000 未満																						
110,000 以上	1										1		1			1						
	604																					
サンプル数	604	243	20	223	20	48	53	24	21	77	293	20	273	20	60	54	24	36	99	68	45	23
平 均 値	66,829	70,698	76,752	70,155	76,752	69,992	71,851	71,299	69,007	69,045	64,649	66,445	64,518	66,445	64,362	64,896	64,480	63,005	64,965	62,399	62,635	61,937
最 小 値	49,902	53,517	63,147	53,517	63,147	58,773	57,313	59,880	56,767	53,517	51,651	53,735	51,651	53,735	51,651	52,739	55,806	55,076	55,360	49,902	49,902	51,684
最 大 値	136,504	95,718	95,718	93,975	95,718	77,421	93,975	83,986	79,164	91,906	136,504	92,140	136,504	92,140	78,239	136,504	85,974	70,575	83,890	86,753	86,753	72,790

<表 56：延べ床面積の分布状況>

〔在来工法：合計床面積（㎡）〕

階数・地域 / 合計床面積（㎡）	全国	1階建									2階建									3階建		
		全国	地域2区分		地域6区分						全国	地域2区分		地域6区分						全国	地域6区分	
			北海道	北海道以外	北海道	東北・北陸	関東・甲信	東海	関西	中国・四国・九州		北海道	北海道以外	北海道	東北・北陸	関東・甲信	東海	関西	中国・四国・九州		関東・甲信	関西
50 未満	8	8	1	7	1		1		3	3												
50 以上 75 未満	73	71	3	68	3	22	14	10	13	9										2	1	1
75 以上 100 未満	133	96	10	86	10	17	20	5	9	35	27	1	26	1	1	13	2	4	6	10	6	4
100 以上 125 未満	224	77	6	71	6	12	15	5	9	30	118	11	107	11	24	19	10	20	34	29	14	15
125 以上 150 未満	141	30		30		3	4	3	4	16	99	5	94	5	20	16	8	11	39	12	6	6
150 以上 175 未満	54	9		9		1		1		7	31	2	29	2	7	3	2	2	15	14	8	6
175 以上 200 未満	30	3		3		2				1	13	1	12	1	4	1	2		5	14	10	4
200 以上 225 未満	13	3		3		2				1	6		6		3	1			2	4	4	
225 以上 250 未満	4										2		2		1				1	2	2	
250 以上	6	1		1		1					2		2			1		1		3	3	
	686																					
サンプル数	686	298	20	278	20	60	54	24	38	102	298	20	278	20	60	54	24	38	102	90	54	36
平均値	118	97	90	97	90	97	90	90	88	106	130	127	130	127	137	121	130	121	133	146	156	130
最小値	24	24	40	24	40	51	50	56	39	24	76	96	76	96	89	78	86	76	82	64	72	64
最大値	395	283	119	283	119	283	132	154	147	205	278	182	278	182	237	265	196	278	230	395	395	199

〔2×4工法：合計床面積（㎡）〕

階数・地域 / 合計床面積（㎡）	全国	1階建									2階建									3階建		
		全国	地域2区分		地域6区分						全国	地域2区分		地域6区分						全国	地域6区分	
			北海道	北海道以外	北海道	東北・北陸	関東・甲信	東海	関西	中国・四国・九州		北海道	北海道以外	北海道	東北・北陸	関東・甲信	東海	関西	中国・四国・九州		関東・甲信	関西
50 未満	8	8		8		1	1	2	1	3												
50 以上 75 未満	56	53	2	51	2	11	15	9	6	10	2		2			2				1		1
75 以上 100 未満	139	105	14	91	14	18	24	9	8	32	23	1	22	1	3	4	1	5	9	11	7	4
100 以上 125 未満	209	52	3	49	3	12	8	4	4	21	142	6	136	6	28	24	16	18	50	15	9	6
125 以上 150 未満	119	21	1	20	1	5	4		1	10	82	10	72	10	11	18	6	10	27	16	7	9
150 以上 175 未満	46	2		2					1	1	32	2	30	2	12	6	1	2	9	12	10	2
175 以上 200 未満	16	2		2		1	1				8		8		5				3	6	5	1
200 以上 225 未満	5										3	1	2	1				1	1	2	2	
225 以上 250 未満	4										1		1		1					3	3	
250 以上	2																			2	2	
	604																					
サンプル数	604	243	20	223	20	48	53	24	21	77	293	20	273	20	60	54	24	36	99	68	45	23
平均値	114	91	91	91	91	93	88	78	86	97	125	133	125	133	134	121	119	120	125	144	154	123
最小値	27	27	70	27	70	35	38	46	30	27	71	93	71	93	96	71	95	92	83	66	78	66
最大値	284	182	135	182	135	182	179	118	154	174	233	210	233	210	233	171	172	206	222	284	284	179

Ⅶ．試行検証結果の概要

１．試行検証の目的

前述のとおり、これまでの基準家屋や補正率の設定、検証については、いずれも基準家屋等の設定に用いたサンプル家屋評価データにより実施してきたところであり、㎡単価方式の制度としての具体化についても、サンプル家屋評価データの分析に基づいている。

しかしながら、㎡単価方式は、実際には多くの評価対象家屋の再建築費評点数を求める評価方法である。

このため、基準家屋等の設定に用いたサンプル家屋評価データとは異なる前記Ⅵ．によって収集した試行検証用データを用いて前記Ⅴ．６．（３）と同様に部分別評価方法と㎡単価方式によって求められる本体部分単位評点を比較した。

２．試行検証に用いた家屋の範囲等

試行検証に用いた家屋は、㎡単価方式を適用する範囲として、本体単位評点が 40,000 点から 120,000 点のものとした。なお、外壁で「シート防水」、内壁で「鋼板波板」を使用している家屋については、補正率表に該当カテゴリがないことから除外した。

また、前記Ⅴ．において設定した補正率に関する２×４工法の「内壁洋室資材」について、区分名称に木製パネル・枠組壁用資材とそれ以外の資材が混在していたのを、木製パネル・枠組壁用資材に統合した。

その上で、試行検証には表 57 の補正率を用いることとした。

＜表 57：各階数別の試行検証用補正率の設定状況＞

【　在来工法　】

価格形成要因	区分名称	補正率		
		１階	２階	３階
１階面積÷合計床面積	０．７０以上		1.035	1.023
	０．６５～０．７０		1.009	1.007
	０．６０～０．６５		1.009	1.007
	０．５５～０．６０		1.005	1.005
	０．５０～０．５５		1.000	1.002
	０．５０未満		0.996	1.000
真壁柱割合	２０％以上	1.095	1.095	1.095
	１０～２０％	1.036	1.036	1.036
	１～１０％	1.010	1.010	1.010
	真壁柱なし	1.000	1.000	1.000
屋根資材	瓦（上）	1.240	1.134	1.079
	瓦（中）	1.066	1.037	1.022
	瓦（並）	1.032	1.018	1.011
	化粧スレート	1.000	1.000	1.000
	金属板ステンレス板	1.016	1.009	1.005
	金属板鋼板	0.977	0.987	0.992
	一部仕上げなし	0.905	0.947	0.969
基礎資材	独自評点項目：12,000点以上	1.131	1.073	1.043
	布 60cm	1.015	1.009	1.005
	べた基礎	1.000	1.000	1.000
	布 45cm	0.994	0.997	0.998
	布 30cm	0.941	0.967	0.981
外壁資材	タイル	1.084	1.084	1.084
	板張　上	1.009	1.009	1.009
	モルタル色吹付	1.009	1.009	1.009
	サイディング	1.000	1.000	1.000
	板張　並	0.982	0.982	0.982
	鋼板　平板	0.982	0.982	0.982
	その他	1.024	1.024	1.024
大壁柱資材	12.0cm角	1.009	1.009	1.009
	10.5cm角	1.000	1.000	1.000
	無	0.939	0.939	0.939
建具	上	1.056	1.056	1.056
	上・中混在	1.056	1.056	1.056
	中	1.000	1.000	1.000
	並	0.939	0.939	0.939
その他工事	上	1.065	1.065	1.065
	中	1.000	1.000	1.000
	並	0.946	0.946	0.946

【　２×４工法　】

価格形成要因	区分名称	補正率		
		１階	２階	３階
屋根資材	瓦（上）	1.124	1.067	1.042
	瓦（中）	1.067	1.036	1.023
	瓦（並）	1.022	1.012	1.008
	化粧スレート	1.000	1.000	1.000
	金属板ステンレス板	0.959	0.978	0.986
	金属板鋼板	0.957	0.977	0.986
	一部仕上げなし	0.852	0.920	0.950
基礎資材	独自評点項目：12,000点以上	1.131	1.071	1.045
	布 60cm	1.043	1.023	1.014
	べた基礎	1.000	1.000	1.000
	布 45cm	0.987	0.993	0.996
	布 30cm	0.932	0.963	0.977
外壁資材	（枠組）タイル	1.116	1.116	1.116
	（枠組）モルタル色吹付	1.018	1.018	1.018
	（枠組）サイディング	1.000	1.000	1.000
	（枠組）繊維強化セメント板	0.980	0.980	0.980
内壁洋室資材	（枠組）塗り壁	1.110	1.110	1.110
	（枠組）クロス貼り　上	1.011	1.011	1.011
	（枠組）クロス貼り　並	1.000	1.000	1.000
	（枠組）合板・ボード張　化粧板	1.068	1.068	1.068
	（枠組）合板・ボード張　普通板	1.003	1.003	1.003
	（枠組）板張	1.072	1.072	1.072
天井和室資材	和風天井　中	1.048	1.048	1.048
	和風天井　並　20%以上	1.015	1.015	1.015
	和風天井　並　10～20%	1.001	1.001	1.001
	和風天井　並　10%未満	1.004	1.004	1.004
	なし	1.000	1.000	1.000
床組資材	二階床組	1.030	1.046	1.073
	二階床組+土間コンクリート打	1.016	1.020	1.032
	二階床組+一階床組　木製束	1.016	1.021	1.033
	二階床組+一階床組　鋼製束	1.005	1.000	1.000
	その他	1.000	0.990	0.984
建具資材	上	1.062	1.062	1.062
	上・中混在	0.983	0.983	0.983
	中	1.000	1.000	1.000
	並	0.957	0.957	0.957
その他工事資材	上	1.076	1.076	1.076
	中	1.000	1.000	1.000
	並	0.958	0.958	0.958

屋根補正_量	０．７５以上	1.060	1.060	1.060
	０．６５～０．７５	1.024	1.024	1.024
	０．５５～０．６５	1.009	1.009	1.009
	０．４５～０．５５	1.000	1.000	1.000
	０．３５～０．４５	0.988	0.988	0.988
	０．３５未満	0.965	0.965	0.965
内壁補正_量	１．１５以上	1.054	1.054	1.054
	１．０５～１．１５	1.022	1.022	1.022
	０．９５～１．０５	1.000	1.000	1.000
	０．８５～０．９５	0.977	0.977	0.977
	０．８５未満	0.960	0.960	0.960
床仕上補正_量	１．０５以上	1.047	1.047	1.047
	０．９５～１．０５	1.000	1.000	1.000
	０．９５未満	0.984	0.984	0.984
建具補正_量	１．０５以上	1.061	1.061	1.061
	０．９５～１．０５	1.029	1.029	1.029
	０．７５～０．９５	1.000	1.000	1.000
	０．５５～０．７５	0.967	0.967	0.967
	０．５５未満	0.935	0.935	0.935
その他工事補正_量	１．２５以上	1.038	1.038	1.038
	１．１５～１．２５	1.012	1.012	1.012
	１．０５～１．１５	1.005	1.005	1.005
	０．９５～１．０５	1.000	1.000	1.000
	０．９５未満	0.979	0.979	0.979
屋根補正_程度	０．９５以上	1.000	1.000	1.000
	０．５５～０．９５	0.954	0.954	0.954
	０．５５未満	0.944	0.944	0.944
基礎補正_程度	１．１５以上	1.031	1.031	1.031
	１．０５～１．１５	1.002	1.002	1.002
	０．９５～１．０５	1.000	1.000	1.000
	０．９５未満	0.976	0.976	0.976
建具補正_量	１．１５以上	1.038	1.038	1.038
	１．０５～１．１５	1.016	1.016	1.016
	１．０５未満	1.000	1.000	1.000

屋根補正_量	０．６５以上	1.029	1.029	1.029
	０．５５～０．６５	1.008	1.008	1.008
	０．４５～０．５５	1.000	1.000	1.000
	０．３５～０．４５	0.991	0.991	0.991
	０．３５未満	0.983	0.983	0.983
基礎補正_量	０．６５以上	1.040	1.040	1.040
	０．５５～０．６５	1.015	1.015	1.015
	０．４５～０．５５	1.000	1.000	1.000
	０．３５～０．４５	0.973	0.973	0.973
	０．３５未満	0.947	0.947	0.947
柱補正_量	１．３５以上	1.115	1.115	1.115
	１．２５～１．３５	1.076	1.076	1.076
	１．１５～１．２５	1.055	1.055	1.055
	１．０５～１．１５	1.024	1.024	1.024
	０．９５～１．０５	1.000	1.000	1.000
	０．８５～０．９５	0.967	0.967	0.967
	０．８５未満	0.943	0.943	0.943
建具補正_量	１．０５以上	1.026	1.026	1.026
	０．９５～１．０５	1.003	1.003	1.003
	０．８５～０．９５	1.000	1.000	1.000
	０．７５～０．８５	0.972	0.972	0.972
	０．６５～０．７５	0.956	0.956	0.956
	０．５５～０．６５	0.939	0.939	0.939
	０．５５未満	0.922	0.922	0.922
屋根補正_程度	０．９５以上	1.000	1.000	1.000
	０．５５～０．９５	0.945	0.945	0.945
	０．５５未満	0.932	0.932	0.932
柱補正_程度	１．０５以上	1.043	1.043	1.043
	０．９５～１．０５	1.000	1.000	1.000
	０．９５未満	0.932	0.932	0.932
床仕上補正_程度	１．０５以上	1.067	1.067	1.067
	０．９５～１．０５	1.000	1.000	1.000
	０．９５未満	0.962	0.962	0.962

３．試行検証結果の概要

在来工法に関する試行検証結果については、表 58 から表 60 までのとおりであり、２×４工法に関する試行検証結果については、表 61 から表 63 までのとおりであった。

なお、データ件数が一桁の場合は、分析・検証が十分行えないことから、参考として示している。

また、北海道地域の３階建家屋については、試行検証用のサンプル家屋調査を実施しなかったため、また、同地域の１階建の在来工法（上）及び２×４工法（上）、（並）、２階建の在来工法及び２×４工法の（上）、（並）についてはサンプル調査において該当家屋のデータが抽出されなかったため、これらについては試行検証を実施しなかった。

乖離率の状況については、家屋のデータ件数が最も多い北海道以外の地域の２階建（中）において±10%の範囲に 90%以上の家屋が該当するなど良好な結果を示した。なお（上）又は（並）の乖離率の状況については、データ件数もあまり多くないことから参考に留めるべきものと考える。

１階建家屋及び３階建家屋については、北海道以外の地域において乖離率±10%の範囲の棟数の状況は比較的良好ではあったが、基準家屋の設定等に用いた家屋のデータ件数が多くないことに留意が必要である。

今後、㎡単価方式が実用化される際には、各地域区分、クラス区分における家屋のデータ件数を十分に確保した上で、基準家屋等の設定や試行検証の実施が必要であるといえよう。

＜表 58：検証結果（1階建・在来工法）＞

程度・地域		上		中		並	
		北海道	北海道以外	北海道	北海道以外	北海道	北海道以外
		8.0万点以上	8.0万点以上	7.0万点以上 8.0万点未満	7.0万点以上 8.0万点未満	7.0万点未満	7.0万点未満
標準誤差(点)			7,489	8,102	4,685	5,779	3,623
信頼区間95%(点)	最小値		71,401	57,382	65,534	54,617	57,752
	最大値		100,757	89,142	83,900	77,271	71,954

乖離率			該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)
−25%未満												
−25%以上 -20%未満			1	1.4								
−20%以上 -15%未満			4	5.5	1	14.3	1	0.8				
−15%以上 -10%未満			7	9.6	2	28.6	11	9.1			4	4.8
−10%以上 −5%未満			21	28.8	3	42.9	44	36.4	1	14.3	29	34.5
−5%以上 0%未満			23	31.5			42	34.7	2	28.6	33	39.3
0%以上 5%未満			11	15.1	1	14.3	15	12.4	2	28.6	14	16.7
5%以上 10%未満			3	4.1			8	6.6	1	14.3	2	2.4
10%以上 15%未満			1	1.4							2	2.4
15%以上 20%未満			2	2.7					1	14.3		
20%以上												
乖離率±5%以内の割合（%）			46.6		14.3		47.1		57.1		56.0	
乖離率±10%以内の割合（%）			79.5		57.2		90.1		85.7		92.9	

データ件数		73	7	121	7	84
平均本体単位評点		86,079	73,262	74,717	65,944	64,853

＜表 59：検証結果（2階建・在来工法）＞

程度・地域		上		中		並	
		北海道	北海道以外	北海道	北海道以外	北海道	北海道以外
		7.3万点以上	7.0万点以上	6.3万点以上 7.3万点未満	6.0万点以上 7.0万点未満	6.3万点未満	6.0万点未満
標準誤差(点)			6,278	5,048	3,527		3,132
信頼区間95%(点)	最小値		62,851	59,749	58,413		52,290
	最大値		87,461	79,537	72,239		64,568

乖離率			該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)			該当件数	割合(%)
−25%未満			1	1.3								
−25%以上 -20%未満												
−20%以上 -15%未満			3	3.9								
−15%以上 -10%未満			8	10.5	1	8.3	2	1.1			1	5.6
−10%以上 −5%未満			14	18.4	3	25.0	16	8.7			1	5.6
−5%以上 0%未満			17	22.4	5	41.7	63	34.2			8	44.4
0%以上 5%未満			19	25.0	2	16.7	59	32.1			3	16.7
5%以上 10%未満			8	10.5			34	18.5			5	27.7
10%以上 15%未満			5	6.6	1	8.3	9	4.9				
15%以上 20%未満			1	1.3			1	0.5				
20%以上												
乖離率±5%以内の割合（%）			47.4		58.4		66.3				61.1	
乖離率±10%以内の割合（%）			76.3		83.4		93.5				94.4	

データ件数		76	12	184		18
平均本体単位評点		75,156	69,643	65,326		58,429

＜表 60：検証結果（３階建・在来工法）＞

程度・地域		上				中				並			
		北海道		北海道以外		北海道		北海道以外		北海道		北海道以外	
		7.3万点以上		7.0万点以上		6.3万点以上 7.3万点未満		6.0万点以上 7.0万点未満		6.3万点未満		6.0万点未満	
標準誤差(点)				4,999				3,212				2,947	
信頼区間95%(点)	最小値			66,042				57,910				51,083	
	最大値			85,638				70,502				62,635	
乖離率				該当件数	割合(%)			該当件数	割合(%)			該当件数	割合(%)
−25%未満													
−25%以上 -20%未満													
−20%以上 -15%未満								1	1.4				
−15%以上 -10%未満				1	10.0			1	1.4				
−10%以上 −5%未満				1	10.0			4	5.6			2	25.0
−5%以上 0%未満				4	40.0			21	29.6			3	37.5
0%以上 5%未満				2	20.0			34	47.9			2	25.0
5%以上 10%未満				2	20.0			9	12.7				
10%以上 15%未満								1	1.4			1	12.5
15%以上 20%未満													
20%以上													
乖離率±5%以内の割合（%）				60.0				77.5				62.5	
乖離率±10%以内の割合（%）				90.0				95.8				87.5	
データ件数				10				71				8	
平均本体単位評点				75,840				64,206				56,859	

＜表 61：検証結果（１階建・２×４工法）＞

程度・地域		上				中				並			
		北海道		北海道以外		北海道		北海道以外		北海道		北海道以外	
		8.0万点以上		8.0万点以上		7.0万点以上 8.0万点未満		7.0万点以上 8.0万点未満		7.0万点未満		7.0万点未満	
標準誤差(点)				7,276		8,304		4,687				3,231	
信頼区間95%(点)	最小値			71,091		58,524		65,040				59,127	
	最大値			99,613		91,076		83,414				71,793	
乖離率				該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)			該当件数	割合(%)
−25%未満													
−25%以上 -20%未満													
−20%以上 -15%未満						3	20.0	1	1.0				
−15%以上 -10%未満						2	13.3	2	2.0			2	1.7
−10%以上 −5%未満				2	22.2	4	26.7	5	5.1			21	18.3
−5%以上 0%未満				4	44.4	2	13.3	21	21.2			49	42.6
0%以上 5%未満						3	20.0	44	44.4			28	24.3
5%以上 10%未満				1	11.1			19	19.2			12	10.4
10%以上 15%未満				1	11.1	1	6.7	3	3.0			3	2.6
15%以上 20%未満				1	11.1			3	3.0				
20%以上								1	1.0				
乖離率±5%以内の割合（%）				44.4		33.3		65.7				67.0	
乖離率±10%以内の割合（%）				77.8		60.0		89.9				95.7	
データ件数				9		15		99				115	
平均本体単位評点				85,352		74,800		74,227				65,460	

＜表 62：検証結果（２階建・２×４工法）＞

程度・地域		上		中		並	
		北海道	北海道以外	北海道	北海道以外	北海道	北海道以外
		7.3万点以上	7.0万点以上	6.3万点以上 7.3万点未満	6.0万点以上 7.0万点未満	6.3万点未満	6.0万点未満
標準誤差(点)			5,595	6,358	2,614		2,138
信頼区間95%(点)	最小値		63,369	52,711	59,008		53,896
	最大値		85,301	77,635	69,254		62,276

乖離率			該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)	該当件数	割合(%)			該当件数	割合(%)
−25%未満												
−25%以上 -20%未満			1	3.4	1	7.7						
−20%以上 -15%未満							1	0.5				
−15%以上 -10%未満			4	13.8	3	23.1	3	1.5				
−10%以上 −5%未満			6	20.7	3	23.1	8	4.1				
−5%以上 0%未満			13	44.8	4	30.8	59	29.9			15	33.3
0%以上 5%未満			4	13.8	2	15.4	101	51.3			24	53.3
5%以上 10%未満			1	3.4			23	11.7			5	11.1
10%以上 15%未満							2	1.0			1	2.2
15%以上 20%未満												
20%以上												
乖離率±5%以内の割合（%）				58.6		46.2		81.2				86.7
乖離率±10%以内の割合（%）				82.8		69.2		97.0				97.8

データ件数			29	13	197		45
平均本体単位評点			74,335	65,173	64,131		58,086

＜表 63：検証結果（３階建・２×４工法）＞

程度・地域		上		中		並	
		北海道	北海道以外	北海道	北海道以外	北海道	北海道以外
		7.3万点以上	7.0万点以上	6.3万点以上 7.3万点未満	6.0万点以上 7.0万点未満	6.3万点未満	6.0万点未満
標準誤差(点)			3,806		2,595		3,908
信頼区間95%(点)	最小値		67,035		58,594		48,972
	最大値		81,955		68,766		64,262

乖離率			該当件数	割合(%)			該当件数	割合(%)			該当件数	割合(%)
−25%未満												
−25%以上 -20%未満												
−20%以上 -15%未満												
−15%以上 -10%未満												
−10%以上 −5%未満			1	14.3			8	21.1				
−5%以上 0%未満			3	42.9			20	52.6			2	8.7
0%以上 5%未満			2	28.6			8	21.1			11	47.8
5%以上 10%未満			1	14.3			2	5.3			6	26.1
10%以上 15%未満											3	13.0
15%以上 20%未満											1	4.3
20%以上												
乖離率±5%以内の割合（%）				71.4				73.7				56.5
乖離率±10%以内の割合（%）				100.0				100.0				82.6

データ件数			7		38		23
平均本体単位評点			74,495		63,680		56,602

Ⅷ．まとめ

当委員会においては、昨年度と今年度の２ヶ年にわたり㎡単価方式について調査研究を実施してきた。

今年度は、本報告書に記載したとおり、市町村から提供された評価データの分析に基づき、制度設計に向けた具体像を画き、その実現性の確認のための調査研究を実施したところである。

市町村職員からは、納税者への説明のし易さや評価の簡便性の観点から㎡単価方式の制度化を求める意見が多い。しかしながら、本調査結果では、統計的分析に重きを置き過ぎたきらいもあり、市町村の職員が評価において確認すべき主要価格形成要因が多数にのぼることとなった。この点は改善すべき課題であろう。

委員会において、統計分析結果を通じた㎡単価方式の導入、地域差等についての議論を進めていく中で、以下のような意見があった。

○　新しい評価方式を制度として設けるならば、従来の部分別評価方式による適正な時価に合わせずとも、新方式により算出された価格を適正な時価とすることとなるが、一方で、過去の評価との連続性のようなものも問われるのではないか。また、新しい評価方式の評価対象としている家屋以外は、従来からの部分別評価方式により評価することになるから、算出された価格の整合性についても留意すべきではないか。

○　分析に用いた家屋評価のデータは、固定資産評価基準によって評価されたものであるため、そもそも使用資材等に一定の類型化がされている。このため、評価技術上の補正などは入れずに使用資材等を調査してモデルを算出する等、違うアプローチによる検討も必要ではないか。

○　大都市の郊外と地方都市の郊外では、同じ郊外であっても、住宅のつくり方が異なる。どのような住宅のつくり方が支配的か、地域差を考える際には留意すべきではないか。

○　市町村が目視で判断できない部分を評価するに当たって、地域的な特性をどう取り込むかが重要ではないか。

また、基準家屋には、次世代省エネルギー基準等の要素も反映させることが望ましいのではないか。

○　㎡単価方式においては、評価後でなくては判明しない本体単位評点を基準家屋の設定上の要素とするのではなく、建物の形態を見て、比準元とすべき家屋の区分や補正項目を判断できるようにすべきではないか。また、今回設定した基準家屋は、クラス区分間における主要価格形成要因の差異は少ないが、家屋の形態による区分を設定することにより使用資材等から基準家屋の選択を可能とする検討も必要ではないか。

○　基準家屋の使用資材については、更に詳細な分析を行い、基準家屋としてふさわしい資材を設定するべきではないか。

○　実際の㎡単価方式の導入に際して、適正な基準家屋や補正率表の設定のためには、収集したデータを精査し、使用資材に対する標準評点数の算出が固定資産評価基準に整合しているのかなどを確認してから分析する必要があるのではないか。

○　補正率の適用について、今回設定した補正率は、各補正率を連乗することとしているが、平成 16 年度の当委員会の研究と同様に足し算によって補正率を求めるようにしてはどうか。

○　試行検証等における乖離率については、国においてその許容範囲をまず決めた上で、それに添うことを目標として基準家屋や補正率等を設定していくべきではないか。

○　㎡単価方式が制度化される場合には、評価替えを何回か経験することにより精度は上がると思うが、直ちに新しい方式に移行するのは、各市町村において比準表等の準備もできていないので難しいのではないか。

○　地面の凍結に対する基礎の深度の考え方については、これまでは部分別における再建築費評点数の算定において個別に対応すれば良かったが、広域的に比準する方向であれば、㎡単価方式において、この点をどう制度として反映させるか検討が必要ではないか。

当委員会としては、これまで理念レベルの検討に終始してきた㎡単価方式について、今回の調査研究においては、評価家屋を対象とするサンプル調査に基づいて試算を行い、その上で検討すべき課題の洗い出しも行おうとする、大幅

に踏み込んだ形で調査研究を行ったという点では評価できるものと考えている。

一方で、前記のとおり委員から寄せられた課題は多い。今後においては、㎡単価方式を現実に即したものとなるようにどのように制度を具体化していくか、実際に評価を行う市町村側の意見も踏まえた議論が必要であろう。

今年度の当委員会の調査研究の成果が、㎡単価方式導入の実現に資するものとなれば、当委員会としても幸いである。

家屋に関する調査研究

－㎡単価方式に関する調査研究－

平成２３年３月

編　者　　財団法人　資産評価システム研究センター（略称：評価センター）
発行者　　堤　　新二郎
発行所　　財団法人　資産評価システム研究センター
〒１０５－０００１
東京都港区虎ノ門４－１－１３　葺手ビル８階
ＴＥＬ　０３－５４０４－７７８１
ＦＡＸ　０３－５４０４－２６３１
（URL　http://www.recpas.or.jp　http://www.chikamap.jp）

(財)資産評価システム研究センター