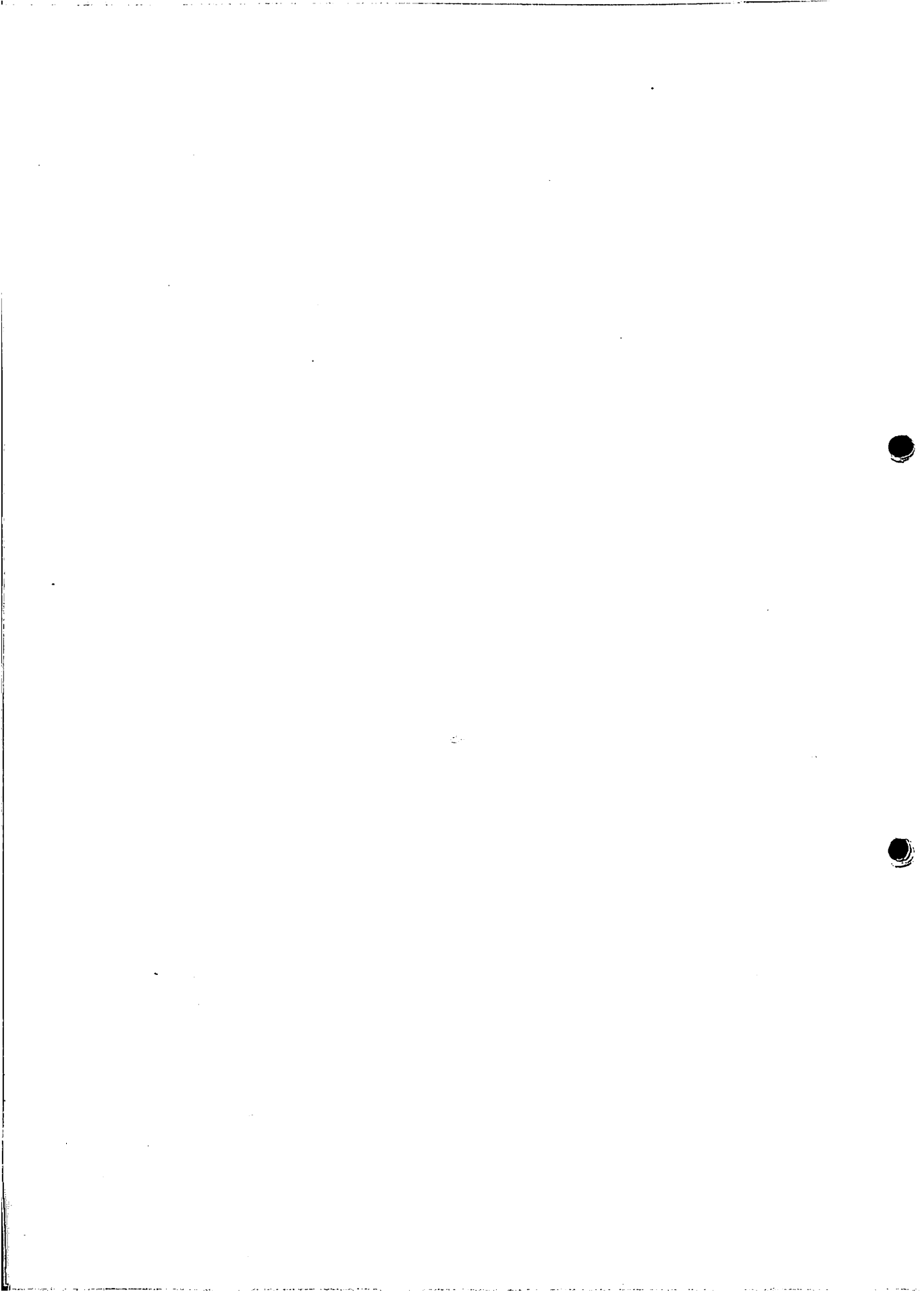


# 家屋の評価に用いる建築費に関する研究

—主要都市における建築費に係る地域差指数—

昭和 54 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

現在地方自治体においては、社会経済の変化に対応し、地域における資産を適切に評価し、その状況を的確に把握することがとくに重要な課題となっている。当財団法人資産評価システム研究センターは地方自治体の強い要請にこたえ、資産評価に関する総合的な調査研究と評価事務に関する研修を実施する機関として、昨年5月発足した。

当センターは、以来その目的とする調査研究事業を推進するため、自治省や関係研究機関の職員さらに学識経験者を構成員として、土地研究委員会、家屋研究委員会及び償却資産研究委員会の三委員会を設け、鋭意研究、討議、実地調査等を重ねてきたが、ここに第1年度の研究事業の成果として、この研究報告をまとめ、公表することとした。

この研究報告が当センターの会員である地方公共団体をはじめ関係機関において活用され、また、とくに資産評価関係職員の評価事務の一助ともなれば幸いである。

この機会に、こころよく執筆をお引き受けいただいた研究委員各位に感謝申しあげるとともに、実地調査にご協力をいただき、また、当センターの運営についても日頃種々ご協力を賜った地方自治体関係者のかたがたに心からお礼を申しあげる次第である。

なお、この調査研究は、財団法人日本船舶振興会からの事業補助金を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表するものである

昭和54年3月

財団法人 資産評価システム研究センター

理事長 石川 一郎

き ぬ じ け

費を調査するに依り、この種の調査の困難を、おのづからおのづから自覚せしめ、  
。そのうち最も困難な要項を、とらざるを、調査の難しさを、おのづから自覚せしめ、  
費、またこの調査の際の特許自覚、おのづから自覚せしめ、おのづから自覚せしめ、  
、この調査の際の特許自覚、おのづから自覚せしめ、おのづから自覚せしめ、

。この調査の際の特許自覚、おのづから自覚せしめ、おのづから自覚せしめ、

調査の際の特許自覚、おのづから自覚せしめ、おのづから自覚せしめ、  
費、またこの調査の際の特許自覚、おのづから自覚せしめ、おのづから自覚せしめ、  
、この調査の際の特許自覚、おのづから自覚せしめ、おのづから自覚せしめ、

。この調査の際の特許自覚、おのづから自覚せしめ、おのづから自覚せしめ、

調査の際の特許自覚、おのづから自覚せしめ、おのづから自覚せしめ、  
費、またこの調査の際の特許自覚、おのづから自覚せしめ、おのづから自覚せしめ、

。この調査の際の特許自覚、おのづから自覚せしめ、おのづから自覚せしめ、

調査の際の特許自覚、おのづから自覚せしめ、おのづから自覚せしめ、  
費、またこの調査の際の特許自覚、おのづから自覚せしめ、おのづから自覚せしめ、  
、この調査の際の特許自覚、おのづから自覚せしめ、おのづから自覚せしめ、

。この調査の際の特許自覚、おのづから自覚せしめ、おのづから自覚せしめ、

調査の際の特許自覚、おのづから自覚せしめ、おのづから自覚せしめ、  
費、またこの調査の際の特許自覚、おのづから自覚せしめ、おのづから自覚せしめ、

。この調査の際の特許自覚、おのづから自覚せしめ、おのづから自覚せしめ、

日と半とを併用

一と二とを併用

一と二とを併用

## 研究組織

### 家屋研究委員会

- |       |      |                             |
|-------|------|-----------------------------|
| (委員長) | 松下清夫 | 東京大学名誉教授                    |
| (委員)  | 加藤裕久 | 小山工業高等専門学校助教授               |
|       | 宍道恒信 | 宍道建築設計事務所長                  |
|       | 西沢博  | 電々公社建築局専門調査役                |
|       | 江口禎  | 武蔵工業大学教授                    |
|       | 吉田倬郎 | 工学院大学講師                     |
|       | 楊逸詠  | 東京大学大学院内田研究室                |
|       | 黒田隆  | 三井建設(株)建築工事部次長              |
|       | 斉藤順男 | 清水建設(株)設備部部長                |
|       | 関根繁夫 | (株)大林組建築本部設備部次長             |
|       | 吉住俊彦 | 自治省府県税課長                    |
|       | 渡辺功  | 自治省固定資産税課長                  |
|       | 吉田隆一 | 自治省固定資産鑑定官                  |
| (専門員) | 飯田久雄 | 自治省固定資産税課家屋第一係長             |
|       | 山元幸一 | 自治省固定資産税課家屋第二係長             |
|       | 松原延治 | 自治省固定資産税課                   |
|       | 白井守  | (財)資産評価システム研究センター調査研究<br>部長 |



# 目 次

1. 建築価格に関する地域差の現状	3
(1) 各種地域差指数リスト	3
(2) 木造建物に係る建築価格の地域差	4
i 着工建築物構造別工事費予定額及び同補正調査 より求めた地域差指数(建設省)	4
ii 住宅金融公庫一般住宅資金利用者、木造専用住宅予定工事費 総計より求めた木造専用住宅単価指数(日本住宅金融公庫)	5
iii 木造建物に係る標準建築費指数(建設工業経営研究会)	6
iv 木造専用住宅に係る建築価格の地域差調査 (資産評価システム研究センター)	7
(3) 非木造建物に係る建築価格の地域差	25
i 着工建築物構造別工事費予定額より求めた地域差指数(建設省)	25
ii 非木造建物に係る標準建築費指数(建設工業経営研究会)	26
iii 鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造に係る日本 電信電話公社局舎建物地域別工事費指数(日本電信電話公社)	27
2. 建設資材に関する地域差の現状	34
3. 建設労務賃金に関する地域差の現状	37
(1) 毎月勤労統計における建設業労働者賃金調より求めた 地域差指数(労働省)	37
(2) 建設業屋外労働者職種別賃金調より求めた地域差指数(労働省)	37
(3) 公共事業労務費調より求めた地域差指数 (農林水産省、運輸省、建設省)	38
(4) その他	40
i 建設労働者賃金実態調査より求めた地域差指数 (建設物価調査会)	40
ii 建設工業賃金月報より求めた地域差指数	41

4. その他の地域差指数 .....	52
(1) 消費者物価指数による地域差指数（総理府統計局） .....	52
(2) 1人当たり個人所得指数による地域差指数 （経済企画庁経済研究所） .....	52
5. ま と め .....	57
(1) 木造建物の地域差の状況 .....	58
(2) 非木造建物の地域差の状況 .....	60
(3) 今後の研究課題について .....	62



# 家屋の評価に用いる建築費に関する研究

## 主要都市における建築費に係る地域差指数

### 目 的

家屋の評価方法は、再建築価格を基準としてその評価額を求めることが一般的であるが、この場合に用いる建築価格については、各市町村間の地域的な価格差を反映させる必要がある。この価格差の研究については、まず調査方法を確立するための調査の必要があるので、昭和53年度における研究は、建築費に係る地域差指数を求める場合の調査方法を確立するために、主要都市間における調査を行うことを目的としたものである。

# 突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案

一、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	1
二、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	2
三、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	3
四、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	4
五、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	5
六、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	6
七、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	7
八、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	8
九、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	9
十、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	10
十一、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	11
十二、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	12
十三、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	13
十四、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	14
十五、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	15
十六、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	16
十七、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	17
十八、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	18
十九、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	19
二十、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	20
二十一、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	21
二十二、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	22
二十三、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	23
二十四、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	24
二十五、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	25
二十六、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	26
二十七、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	27
二十八、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	28
二十九、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	29
三十、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	30
三十一、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	31
三十二、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	32
三十三、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	33
三十四、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	34
三十五、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	35
三十六、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	36
三十七、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	37
三十八、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	38
三十九、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	39
四十、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	40
四十一、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	41
四十二、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	42
四十三、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	43
四十四、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	44
四十五、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	45
四十六、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	46
四十七、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	47
四十八、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	48
四十九、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	49
五十、突荷るす関の費業振るゝ用の冊精の星案	50

## 1. 建築価格に関する地域差の現状

現在、建設省、住宅金融公庫、建設工業経営研究会等が社会に公表している建築価格の地域差指数から、建物価格の地域差の現状について調べると次の通りである。

### (1) 各種地域差指数リスト

現在建築工事費に関する地域差指数の統計資料には数多くのものが見受けられるが、目的及び調査方法の相違によって、内容と精度が異なってくるものである。したがって、本研究に関しては、それらの統計資料の中から本研究の目的と関連性のあるものを取り上げるものとし、その状況を示すと表1のとおりである。

表1 各種地域差指数リスト

区 分	指数名称及び出典	統計機構
1) 建物価格	(A) 木造建物価格	
	Ⅰ 着工建築物構造別工事費予定額指数(木造建物) (建築着工統計報告)	建設省
	Ⅱ 着工建築物木造工事費実施額指数 (着工建物工事費補正調査)	建設省
	Ⅲ 木造住宅単価指数 (一般個人住宅資金利用者調査報告)	住宅金融公庫
	Ⅳ 標準建築費指数(木造建物)	建設工業経営研究会
(B) 非木造建物価格	Ⅰ 着工建築物構造別工事費予定額指数(非木造建物)	建設省

区 分	指数名称及び出典	統計機構
	( 建築着工統計報告 ) ii 標準建築費指数 ( 非木造建物 ) iii 地域別工事費指数	建設工業経営研究会 電々公社
2) 建築工事単価	i 建築・施行単価地域差指数	建設工業経営研究会
3) 建設材料価格	i 建設物価 ( 建設物価 ) ii 建設材料の各都市の地域差指数	建設物価調査会 建設工業賃金月報
4) 建設労務賃金	i 建設業労働者賃金 ( 毎月勤労統計調査 ) ii 建設業屋外労働者・職種別賃金 ( 建設・輸送関係業の賃金実態 ) iii 公共事業労務費指数 ( 公共事業労務費調査 ) iv 建設労働者賃金推移 v 建設労働者賃金の地域差指数	労働省 労働省 建設省 建設物価調査会 建設工業賃金月報
5) その他	i 消費者物価指数 ( 物価統計年報 ) ii 県民所得、個人所得	総理府統計局 総理府

## (2) 木造建物に係る建築価格の地域差

i 着工建築物構造別工事費予定額及び同補正調査より求めた地域差指数  
( 建設省 )

表2は、単年間の平均では、その年に生じた特殊条件の影響を受けやすいので昭和49年、50年、51年、52年の4年間の年平均の単純平均値によって、現在の地域差の変動を把握するものとしたものである。建築着工統計調査は、建設省において建築基準法に基づく着工建築物の届出書の建築価格等を取りまとめたものであつて、建設の着工動態を把握することを目的とする調査である。

したがって、本調査における工事費予定額及び実施額単価の地域差指数は、用途の特定がなく又、質の均等なものでもないが、マクロ的に木造建物に係る建築価格の地域差の変動を見るには一つの役立つ資料である。

東京=100

区 分	全 国 平 均	最 高	最 低
工事費予定額指数	82.1	100.0 (東京都)	57.5 (沖縄県)
実施額単価指数	77.1	102.1 (奈良県)	54.7 (秋田県)

上記の表に見られるように、工事費予定額及び実施額単価ともその地域差は大きいものであり、その標準偏差値は、工事費予定額で10.4、実施額単価で10.7となっている。これは、当該調査が、建築主の申請に基づくものであって、統一的な条件を設定して調査したものではないことから、用途の特定、建物の質及び建築主の特定がないため、その地域差は大きくなったものと思われる。しかしながら、この指数を見ると世上建築費が、安いと目される地域（青森県、秋田県）については、その指数が低く、又その建築費が高いと目される地域（東京都、神奈川県、大阪府）については、その指数が高くなっており、地域差のある傾向が示されているものと思われる。

ii 住宅金融公庫一般住宅資金利用者、木造専用住宅予定工事費統計より求めた木造専用住宅単価指数（日本住宅金融公庫）

表3は、昭和49年、50年、51年の3年間の年平均の単純平均値によって、現在の木造専用住宅についての地域差の変動を把握するものとしたものである。

この調査は、日本住宅金融公庫が、貸付融資額の決定に当たっての基礎資料とするための調査である。したがって、本調査は、木造専用住宅で建物仕様が住宅金融公庫標準仕様とされ、用途及びその程度が特定されており、木造専用住宅に係る建築価格の地域差の変動を見るのに役立つものである。

東京 = 100

区 分	全 国 平 均	最 高	最 低
木造専用住宅単価指数	78.0	100.7 (大阪府)	55.0 (青森県)

上記の表にみられるように、工事費予定額の地域差は大きいものであり、その標準偏差値は、10.5となっている。本調査は、木造専用住宅でその程度を金融公庫標準仕様として特定の建物についてその工事費予定額を調査したものであるが、やはり、表2と同様にその地域差は大きい。これは、木造専用住宅で金融公庫標準施工として、建物を特定したものではあるが、建物には地方的な構造の特色（寒冷地域には寒冷地域に見合った構造を有するし、又、台風常襲地域には、それに見合った構造を有するものとなる。）があり、その構造差が建物価格の地域差として表われているものと思われる。

しかしながら、この指数をみると青森県、秋田県についてはその指数が低く、又東京都、神奈川県及び大阪府については高くなっており、地域差のある傾向が示されているものである。

### Ⅲ 木造建物に係る標準建築費指数（建設工業経営研究会）

表4は、昭和50年、51年、52年の3年間の年平均の単純平均値によって現在の木造建物の地域差の変動を主要都市別に把握するものとしたものである。

この指数は、用途別、構造別に昭和50年次における平均的な建物をモデル家屋とし、当該建物の仕上資材費別及び労務費別の価格構成比を基礎としてラスパイレス方式によって求めたものである。

又、この指数は建築価格から建築設備に相当する価格を除いたものを基礎として求められたものである。

したがって、本指数は木造建物に係る建築価格の主要都市における地域差の変動を見るのに役立つものである。

東京 = 100

区 分	最 高	最 低
木 造 住 宅	100.9 (大阪市)	94.1 (高松市)
木造事務所・店舗等	100.3 (名古屋市)	93.4 (福岡市)
木 造 建 物	100.4 (大阪市)	93.8 (高松市) (福岡市)

上記の表に見られる指数は、前述の表2及び表3の指数に比較して東京都との差は極めて小さい。これは、モデル建物を一個特定してラスパイレス方式によって求めた指数であり、当然の結果と思われるが、建物には地方的な構造の特色があり、当該モデル建物が各地方においても標準的なモデル建物となるものとは考えられないところにこの指数について問題があるところである。しかしながら、木造建物の地域差の傾向を表わすものとしては役立つものである。

#### IV 木造専用住宅に係る建築価格の地域差調査（資産評価システム研究センター）

##### ① 調査の方法

a 調査対象：県庁所在都市46市 各1棟

木造専用住宅戸建住宅（仕様：住宅金融公庫中庸程度2階建，延床面積100 m<sup>2</sup>程度）

b 調査項目：建築工事単価（1 m<sup>2</sup>当たり）

再建築費評点数（1 m<sup>2</sup>当たり）

再建築費評点数の算出根拠（1 m<sup>2</sup>当たり）

c 調査の方法：各都市の固定資産評価担当職員等によるアンケート調査

（実地調査対象都市，東京都（特別区），札幌市，仙台市，名古屋市，大阪市，広島市，福岡市）

##### ② 調査の結果

a 木造建物に係る建築価額等の状況調査

表5における建築価額の東京都（特別区）を100とした場合の各都市の指数は、最高が大阪市及び神戸市の108，最低が青森市の70，平均で91となり，その標準偏差値は8.9となっており，各都市における地域差は表2及び表3に比較して小さいものであるが，やはり東京都（特別区）を100とした場合の各都市におけるその地域差は大きくなっているものである。これは，アンケート中の建物の程度が各都市間において一定していなため程度差が建築価額に表われているものであり，これを修正する必要がある。その方法として提出された再建築費評点数の算出表に基づいて適正に再建築費評点数を算出し，これを基礎として修正後の建築価額を求めるものとしたものである。

これによる場合は，建物の建築価額に反映された程度差による価額差が解消されることとなり，おおむねその程度が一定されることとなる。

東京 = 100

区 分	全国平均	最 高	最 低	標準偏差値
建 築 価 額	91	108 (大阪市 神戸市)	70 (青森市)	8.9
修正建築価額	92	106 (横浜市 神戸市)	73 (青森市)	7.7
再建築費評点数	100	108 (大阪市 岐阜市)	88 (新潟市)	3.7

上記の表に見られるように，修正後の建築価額においてもその地域差は建築価額の場合と比較して多少縮まるものであるが，やはりその地域差は大きいものである。これは各都市間における地方的な構造の特色及び中庸として選定した建物の程度差が建築価額に反映しているものと思われる。

各都市間における調査対象建物の地方的な構造の特色及び中庸として選定した建物の程度差は，再建築費評点数の東京都（特別区）を100とした



場合の指数によって明らかとなり、最高は岐阜市及び大阪市の108、最低は新潟市の88、平均で100となり、その標準偏差値は3.7となっている。

b 木造建物に係る建築価額等の段階別状況調査

表6は、調査対象建物に係る建築価額及び修正後の建築価額を段階別にまとめたものであるが、これによれば75,000～94,999円のもものが、建築価額で35団体、修正建築価額で36団体となっており、この段階に最も集中しているところから、おおむね中庸の木造専用住宅の建築価額は1m<sup>2</sup>当たり75,000円～95,000円のものであると思われる。

c 木造建物に係る建築価額等の物価水準別調査

表7は、固定資産税における現行固定資産評価基準に定める「物価水準による補正率(物価水準という)」の区分ごとに、当該物価水準を適用する調査対象都市についてまとめたものであり、これを建築価額、修正建築価額及び消費者物価指数について物価水準別に、平均、最高、最低及び標準偏差値をまとめると次表のとおりである。

区分	物価水準	平均	最高	最低	標準偏差値
建築 価 額	1.00	(円) 90,972	(円) 97,080 (大阪市)	(円) 84,000 (福岡市)	(円) 4,205
	0.95	84,887	90,840 (浦和市)	73,507 (宇都宮市)	5,513
	0.90	78,070	89,473 (富山市)	62,660 (青森市)	7,072
修正 建築 価 額	1.00	(円) 89,008	(円) 95,000 (横浜市, 神戸市)	(円) 84,472 (札幌市)	(円) 3,926
	0.95	85,156	92,694 (浦和市)	74,247 (宇都宮市)	5,369
	0.90	79,170	87,879 (宮崎市)	65,271 (青森市)	6,306
消費 者 物 価 指 数	1.00	(%) 96.4	(%) 100.0 (東京都特別区)	(%) 93.3 (福岡市)	1.9
	0.95	93.6	96.0 (奈良市)	90.1 (前橋市)	2.0
	0.90	91.4	93.5 (徳島市)	88.8 (宮崎市)	1.2

上記の表に見られるように建築価額，修正建築価額及び消費者物価指数ともに，固定資産評価基準に定める物価水準の段階別に比例しており，木造建物に係る建築価額の地域差の傾向が表われているものと思われる。

表2 着工建築物木造工事費予定額及び実施額単価指数

都道府 県名	木造工事費 予定額	木造工事費 実施額単価	都道府 県名	木造工事費 予定額	木造工事費 実施額単価
北海道	76.1	68.7	京都	95.5	91.9
青森	57.8	55.8	大阪	92.9	94.9
岩手	64.8	60.2	兵庫	92.0	89.3
宮城	70.6	73.9	奈良	95.4	102.1
秋田	59.8	54.7	和歌山	94.3	78.8
山形	66.5	68.8	鳥取	79.8	74.0
福島	68.9	71.2	島根	83.1	78.0
茨城	74.5	71.1	岡山	83.0	75.1
栃木	74.6	76.7	広島	79.2	72.8
群馬	72.7	69.0	山口	83.0	82.2
埼玉	88.2	87.6	徳島	80.3	72.2
千葉	92.7	91.3	香川	78.3	72.0
東京	100.0	100.0	愛媛	73.5	72.5
神奈川	97.8	95.0	高知	79.5	76.0
新潟	66.3	63.3	福岡	79.9	76.0
富山	75.9	74.7	佐賀	71.9	67.9
石川	76.2	78.5	長崎	73.5	82.0
福井	77.0	74.1	熊本	70.6	66.8
山梨	80.0	81.5	大分	71.7	72.0
長野	72.7	70.0	宮崎	69.6	65.5
岐阜	81.5	81.9	鹿児島	73.3	61.9
静岡	82.1	82.7	沖縄	57.5	62.8
愛知	84.3	80.6			
三重	91.9	87.2			
滋賀	91.3	83.6	平均	82.1	77.1

表3 金融公庫木造専用住宅単価指数

都 道 府 名	単 価	都 道 府 名	単 価
北海道	7 2.5	京都	9 4.6
青森	5 5.0	大阪	1 0 0.7
岩手	6 2.9	兵庫	9 0.6
宮城	7 2.7	奈良	9 7.4
秋田	6 1.5	和歌山	8 7.1
山形	6 8.2	鳥取	7 5.3
福島	6 6.8	島根	7 6.1
茨城	7 6.3	岡山	8 1.2
栃木	7 1.9	広島	8 0.4
群馬	7 3.7	山口	8 2.0
埼玉	8 6.7	徳島	7 4.6
千葉	9 0.7	香川	7 6.6
東京都	1 0 0.0	愛媛	7 3.1
神奈川県	9 9.2	高知	7 6.5
新潟	6 6.7	福岡	7 7.8
富山	7 7.1	佐賀	6 7.9
石川	7 6.7	長崎	7 2.9
福井	7 5.1	熊本	6 9.3
山梨	7 2.8	大分	6 9.5
長野	6 9.3	宮崎	6 8.3
岐阜	7 8.0	鹿児島	7 2.0
静岡	8 2.5	沖縄	—
愛知	8 7.2		
三重	8 8.6		
滋賀	8 9.7	平均	7 8.0

表4 標準建築費指数(木造)

都市名	用途別	住 宅	事務所・店舗	木 造 建 物
名 古 屋		100.3	100.3	100.3
大 阪		100.9	99.9	100.4
広 島		98.6	98.5	98.6
高 松		94.1	93.5	93.8
福 岡		94.2	93.4	93.8
金 沢		99.3	98.8	99.1
新 潟		97.7	96.9	97.3
仙 台		94.2	94.3	94.3
札 幌		96.8	95.4	96.1
東 京		100.0	100.0	100.0

表 5 木造建物に係る

都 道 府 名	指定市名	建 築 価 額		再建築費評点数	
		価 額 (A)	指数 (東京 = 100) (B)	評点数 (C)	指数 (東京 = 100) (D)
北 海 道	札幌市	88,696	99	52,233	105
青 森	青森市	62,660	70	47,700	96
岩 手	盛岡市	72,800	81	47,581	96
宮 城	仙台市	86,000	96	49,877	100
秋 田	秋田市	68,900	77	47,085	95
山 形	山形市	86,500	96	51,004	103
福 島	福島市	78,000	87	48,342	97
茨 城	水戸市	76,800	85	48,745	98
栃 木	宇都宮市	73,507	82	49,385	99
群 馬	前橋市	82,000	91	48,271	97
埼 玉	浦和市	90,840	101	48,972	98
千 葉	千葉市	87,000	97	48,160	97
東 京	特別区	90,000	100	49,727	100
神 奈 川	横浜市	93,100	103	48,521	98
新 潟	新潟市	76,000	84	43,576	88
富 山	富山市	89,473	99	51,326	103
石 川	金沢市	81,000	90	49,721	100
福 井	福井市	83,500	93	48,076	97
山 梨	甲府市	88,061	98	50,424	101
長 野	長野市	70,000	78	46,728	94
岐 阜	岐阜市	84,848	94	53,849	108
静 岡	静岡市	90,605	101	51,712	104
愛 知	名古屋市	90,000	100	51,997	105
三 重	津市	90,000	100	50,071	101
滋 賀	大津市	84,500	94	49,044	99
京 都	京都市	88,000	98	50,747	102

建築価額等の状況調査

修正建築価額		再建築価額			評点水準	
価額 (A)/(D)(E)	指数(東京 =100) (F)	一点単価 (G)	価額 (C)×(G) (H)	(H)/(A)	(C)/(A)	(C)/(E)
84,472	94	1.05	54,845	62	59	62
65,271	73	0.945	45,077	72	76	73
75,833	84	0.945	44,964	62	65	63
86,000	96	0.9975	49,752	58	58	58
72,526	81	0.945	44,495	65	68	65
83,981	93	0.945	48,199	56	59	61
80,412	89	0.945	45,683	59	62	60
78,367	87	0.9975	48,623	63	63	62
74,249	82	0.9975	49,262	67	67	67
84,536	94	0.9975	48,150	59	59	57
92,694	103	0.9975	48,850	54	54	53
89,691	100	0.9975	48,040	55	55	54
90,000	100	1.05	52,213	58	55	55
95,000	106	1.05	50,947	55	52	51
86,364	96	0.945	41,179	54	57	50
86,867	97	0.945	48,503	54	57	59
81,000	90	0.945	46,986	58	61	61
86,082	96	0.945	45,432	54	58	56
87,189	87	0.945	47,651	54	57	58
74,468	83	0.945	44,158	63	67	63
78,563	87	0.945	50,887	60	63	69
87,120	97	0.9975	51,583	57	57	59
85,714	95	1.05	54,597	61	58	61
89,109	99	0.9975	49,946	55	56	56
85,354	95	0.9975	48,321	57	58	57
86,275	96	1.05	53,284	61	58	59

都 道 府 名	指 定 市 名	建 築 価 額		再 建 築 費 評 点 数	
		価 額 (A)	指 数 ( 東 京 = 100 ) (B)	評 点 数 (C)	指 数 ( 東 京 = 100 ) (D)
大 阪	大 阪 市	97,080	108	53,734	108
兵 庫	神 戸 市	96,900	108	50,833	102
奈 良	奈 良 市	90,750	101	49,522	100
和 歌 山	和 歌 山 市	86,000	96	49,271	99
鳥 取	鳥 取 市	84,125	93	47,551	96
島 根	松 江 市	85,178	95	51,720	104
岡 山	岡 山 市	87,617	97	50,603	102
広 島	広 島 市	77,914	87	50,678	102
山 口	山 口 市	81,600	91	50,583	102
徳 島	徳 島 市	81,800	91	50,421	101
香 川	高 松 市	75,000	83	48,767	98
愛 媛	松 山 市	75,000	83	51,045	103
高 知	高 知 市	81,000	90	47,256	95
福 岡	福 岡 市	84,000	93	48,569	98
佐 賀	佐 賀 市	75,600	84	48,061	97
長 崎	長 崎 市	70,000	78	49,678	100
熊 本	熊 本 市	74,200	82	47,256	95
大 分	大 分 市	70,500	78	48,740	98
宮 崎	宮 崎 市	87,000	97	49,225	99
鹿 児 島	鹿 児 島 市	69,000	77	49,165	99
標準偏差値			8.9		3.7
最 高		大阪市外1市	108	岐阜市外1市	108
最 低		青 森 市	70	新 潟 市	88
平 均			91		100



修正建築価額		再建築価額			評点水準	
価額 (A)/(D)(E)	指数(東京 =100)(F)	一点単価 (G)	価額 (C)×(G)(H)	(H)/(A)	(C)/(A)	(C)/(E)
89,889	100	1.05	56,421	58	55	60
95,000	106	1.05	53,375	55	52	54
90,750	101	0.9975	49,398	54	55	55
86,869	97	0.9975	49,148	57	57	57
87,630	97	0.945	44,936	53	57	54
81,902	91	0.945	48,875	57	61	63
85,899	95	0.9975	50,476	58	58	59
76,386	85	0.9975	50,551	65	65	66
80,000	89	0.945	47,801	59	62	63
80,990	90	0.945	47,648	58	62	62
76,531	85	0.945	46,085	61	65	64
72,816	81	0.945	48,238	64	68	70
85,263	95	0.945	44,657	55	58	55
85,714	95	1.05	50,997	61	58	57
77,938	87	0.945	45,418	60	64	62
70,000	78	0.945	46,946	67	71	71
78,105	87	0.945	44,657	60	64	61
71,939	80	0.945	46,059	65	69	68
87,879	98	0.945	46,518	53	57	56
69,697	77	0.945	46,461	67	71	71
横浜市外 1市 青森市	7.7			4.4	5.3	5.4
	106	大阪市	56,421	青森市72	青森市76	青森市73
	73	新潟市	41,179	鳥取市53	横浜市52	横浜市51
92		48,398	外1市 59	外1市 61	60	

表6 木造建物に係る建築価額等の段階別状況調査

区分	建築価額		修正建築価額	
	指定市数	指定市名	指定市数	指定市名
45,000～49,999円				
50,000～54,999円				
55,000～59,999円				
60,000～64,999円	1	青森市	2	青森市, 鹿児島市
65,000～69,999円	2	秋田市, 鹿児島市	6	秋田市, 宇都宮市, 長野市, 松山市, 長崎市, 大分市
70,000～74,999円	6	盛岡市, 宇都宮市, 長野市, 長崎市, 熊本市, 大分市	7	盛岡市, 水戸市, 岐阜市, 広島市, 高松市, 佐賀市, 熊本
75,000～79,999円	7	福島市, 水戸市, 新潟市, 広島市, 高松市, 松山市, 佐賀市	8	札幌市, 山形市, 福島市, 前橋市, 金沢市, 松江市, 山口市, 徳島市
80,000～84,999円	10	前橋市, 金沢市, 福井市, 岐阜市, 大津市, 鳥取市, 山口市, 徳島市, 高知市, 福岡市	18	仙台市, 千葉市, 新潟市, 富山市, 福井市, 甲府市, 静岡市, 名古屋市, 津市, 大津市, 京都市, 大阪市, 和歌山市, 鳥取市, 岡山市, 高知市, 福岡市, 宮崎市
85,000～89,999円	11	札幌市, 仙台市, 山形市, 千葉市, 富山市, 甲府市, 京都市, 和歌山市, 松江市, 岡山市, 宮崎市	3	東京都特別区, 浦和市, 奈良市
90,000～94,999円	7	東京都特別区, 浦和市, 横浜市, 静岡市, 名古屋市, 津市, 奈良市	2	横浜市, 神戸市
95,000～99,999円	2	大阪市, 神戸市		
100,000～104,999円				
105,000～109,999円				
110,000～114,999円				
合計	46		46	

表7 木造建物に係る建築価額等の物価水準別調査

都 府 指 定 市 名	物 価 水 準 1.00			物 価 水 準 0.95			物 価 水 準 0.90		
	建築価額	修正建築価額	消費者物価指数	建築価額	修正建築価額	消費者物価指数	建築価額	修正建築価額	消費者物価指数
北海道	88,696	84,472	96.5				62,660	65,271	91.1
青森市				86,000	86,000	95.4	72,800	75,833	91.0
岩手市									
宮城県							68,900	72,526	91.1
秋田県							86,500	83,981	93.1
山形県							78,000	80,412	90.8
福島県				76,800	78,367	92.8			
茨城県				73,507	74,247	90.7			
栃木県				82,000	84,536	90.1			
群馬県				90,840	92,694	94.8			
埼玉県				87,000	89,691	95.3			
千葉県	90,000	90,000	100.0						
東京都	93,100	95,000	97.4						
神奈川県							76,000	86,364	93.0
新潟県							89,473	86,867	92.9
富山県							81,000	81,000	92.2
石川県							83,500	86,082	90.9
福井県							88,061	87,189	90.4
山梨県							70,000	74,468	90.9
長野県							84,848	78,563	92.5
岐阜県				90,605	87,120	95.0			
静岡県									
愛知県	90,000	85,714	95.4	90,000	89,109	90.3			
三重県				84,500	85,354	94.4			
滋賀県	88,000	86,275	97.5						
京都府	97,080	89,889	94.9						
大阪府									

都 道 府 名	指定市名	物 価 水 準 1.00			物 価 水 準 0.95			物 価 水 準 0.90		
		建築価額	修正建築価額	消費者物価指数	建築価額	修正建築価額	消費者物価指数	建築価額	修正建築価額	消費者物価指数
兵 庫	神戸市	96,900	95,000	96.4	90,750	90,750	96.0	84,125	87,630	89.8
奈 良	奈良市				86,000	86,869	94.6	85,178	81,902	91.2
和 歌 山	和歌山市									
鳥 取	鳥取市									
根 川	根川市				87,617	85,899	94.8			
山 口	山口市				77,914	76,386	93.0			
島 根	島根市							81,600	80,000	90.5
徳 島	徳島市							81,800	80,990	93.5
香 川	香川市							75,000	76,531	91.8
愛 媛	愛媛市							75,000	72,816	92.3
高 知	高知市							81,000	85,263	92.7
福 岡	福岡市	84,000	85,714	93.3				75,600	77,938	89.0
佐 賀	佐賀市							70,000	70,000	91.4
崎 玉	埼玉市							74,200	78,105	91.1
本 州	本州							70,500	71,939	90.2
分 野	分野							87,000	87,879	88.8
崎 玉	埼玉市							69,000	69,697	91.6
鹿 嶋	鹿嶋市									
標 準 偏 差 値		4,205	3,926	1.9	5,513	5,369	2.0	7,072	6,306	1.2
最 高	大阪市	97,080	95,000	東京都 特別区	浦和市	浦和市	奈良市	富山市	宮崎市	徳島市
最 低	福岡市	84,000	84,472	福岡市	宇都宮市	宇都宮市	前橋市	青森市	青森市	宮崎市
平 均	福岡市	90,972	89,008	96.4	84,887	85,156	93.6	78,070	79,170	91.4

(注) 1. 物価水準とは、固定資産評価基準における物価水準による補正率をいう。  
2. 消費者物価指数は、昭和51年のものである。

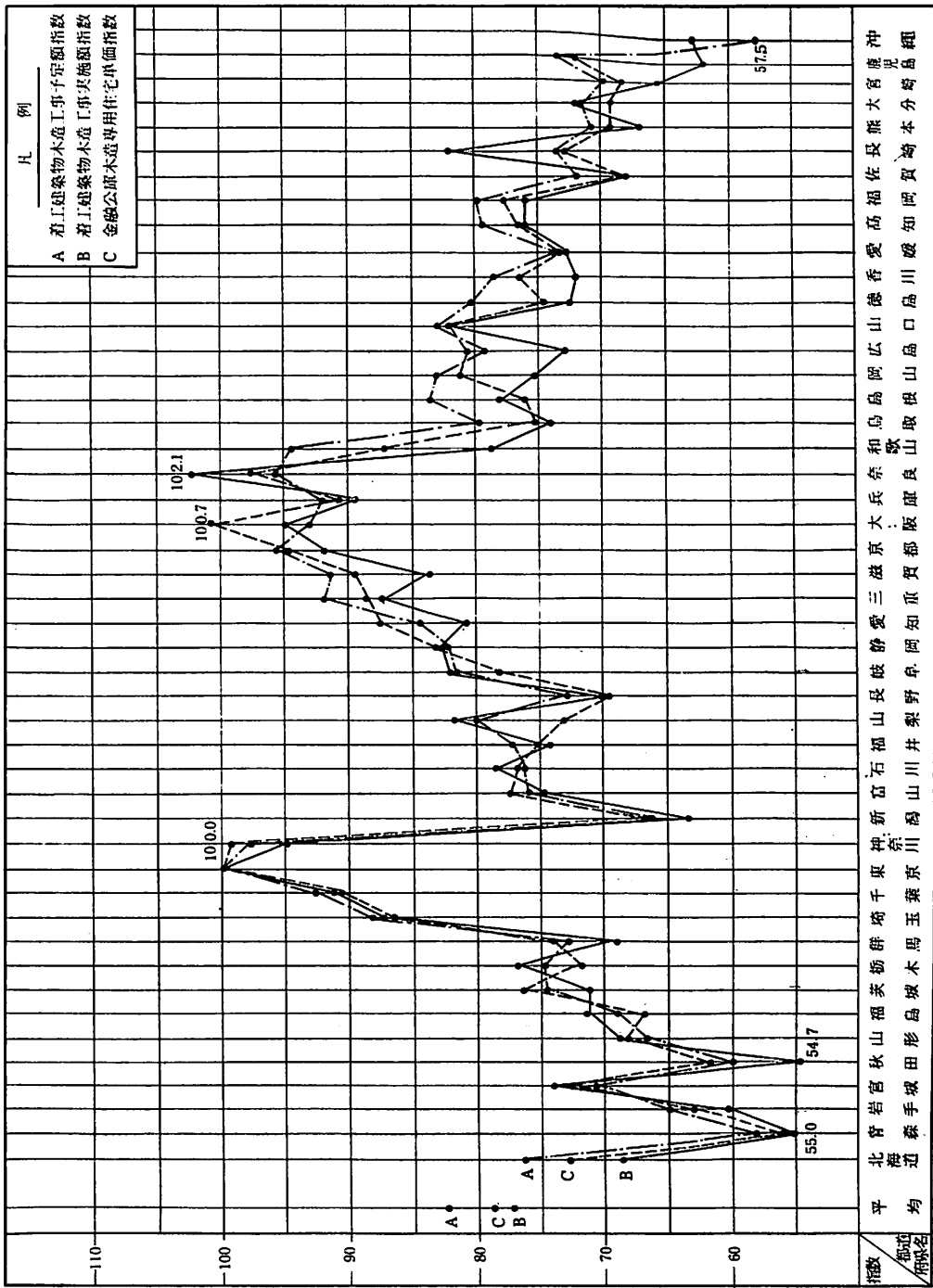


図1 木造建築費地域差指数の比較



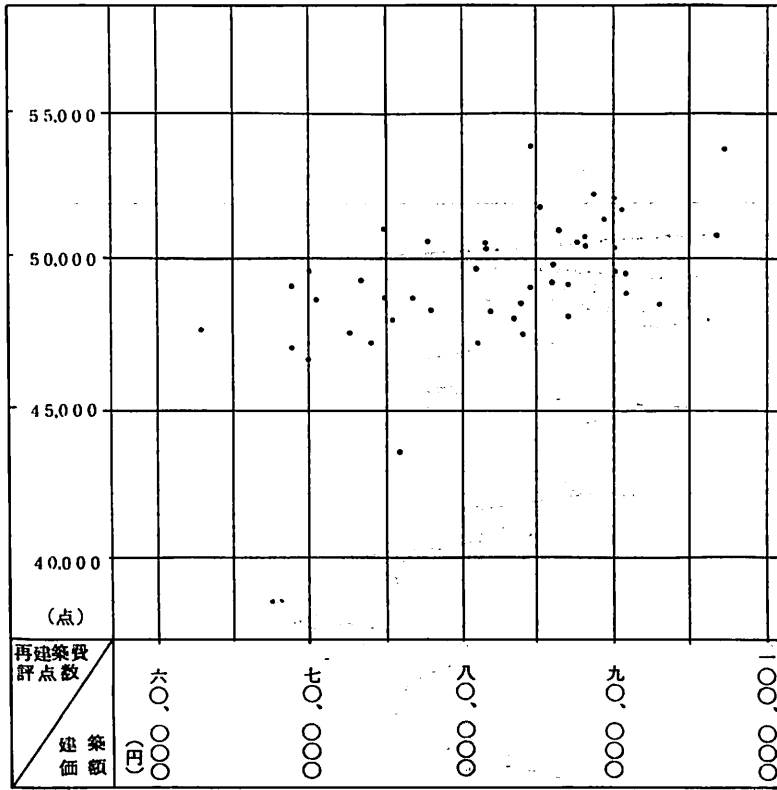


図3 木造建物に係る建築価額と再建築費評点数の相関図





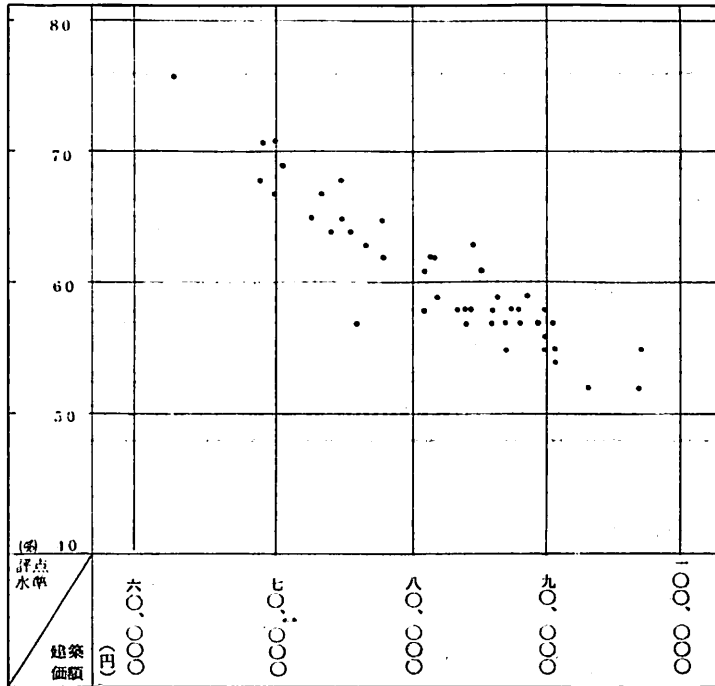


図5 木造建物に係る建築価額と評点水準の相関図

(3) 非木造建物に係る建築価格の地域差

ⅰ 着工建築物構造別工事費予定額より求めた地域差指数(建設省)

表8は、(2)のⅰと同様の目的で建設省においてとりまとめたものであって、非木造建物に係る建築価格の地域差の変動を見るには一つの役立つ資料である。本表の指数は、昭和49年、50年、51年、52年の4年間の年平均の単純平均値であり、「非木造総合」は各構造別の数値に基づいて各構造別の建設予定床面積によって加重平均して求めた指数である。

東京 = 100

区 分	全国平均	最 高	最 低	標準偏差値
鉄筋コンクリート造	85.5	100.0(東京都)	69.1 (愛媛県)	5.9
鉄骨鉄筋コンクリート造	78.2	100.0(東京都)	60.5 (栃木県)	7.9
鉄 骨 造	64.3	100.0(東京都)	44.0 (宮崎県)	9.6
コンクリートブロック造	75.3	100.0(東京都)	59.5 (富山県)	9.2
非 木 造 総 合	70.6	100.0(東京都)	48.0 (宮崎県)	8.7

この指数の性格は(2)の i で述べたとおりであって、上記の表の「非木造総合」における地域差指数の動向は、東京を100として平均が70.6、最高が東京都の100、最低が宮崎県の48.0であり、標準偏差値は8.7となっており、かなりその差が大きいものである。しかしながら、非木造建物の中で建設予定床面積の最も多い鉄筋コンクリート造における地域差指数の動向は、東京を100として平均が85.5、最高が東京都の100、最低が愛媛県の69.1であり、標準偏差値は5.9となっており、かなりその差は縮まるものである。

「非木造総合」における地域差指数の差の大きいのは、構造別建設予定床面積によって加重平均したものであるために、地域の特性が強く表われているものと考えられる。

例えば、宮崎県の場合においては、簡易な鉄骨造の建物の建設予定床面積が多く、そのため鉄骨造における地域差指数が44.0となっており、この鉄骨造が非木造総合に強く反映して当該指数が48.0となっているものである。このような地域の特性が各県においてそれぞれ反映しているものと考えられるものである。

## ii 非木造建物に係る標準建築費指数（建設工業経営研究会）

表9は、(2)の iii と同様の目的で木造建物の場合と同一方法、すなわち、各構

造別にそれぞれ一個のモデル建物を設定し、ラスパイレス方式によって求めた指数である。

したがって、本調査は非木造建物に係る建築価格の主要都市における地域差の変動を見るのに役立つものである。

東京 = 100

区 分	平 均	最 高	最 低
非木造総平均	93.6	100.0 (東京都)	89.3 (高松市)
R C造平均	93.9	100.0 (東京都)	89.8 (高松市)
S R C造平均	93.5	100.0 (東京都)	89.0 (高松市)
S造平均	92.9	100.0 (東京都)	88.3 (高松市)
事務所・庁舎RC造	93.5	100.0 (東京都)	89.1 (高松市)

上記の表に見られる指数は、表8の指数に比較して東京都(特別区)との差は極めて小さい。

これは、この指数の性格(木造建物の場合と同様である)から当然の結果と思われる。

### iii 鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造に係る日本電信電話公社局舎建物地域別工事費指数(日本電信電話公社)

表10は、日本電信電話公社において昭和45年、47年及び52年建築した局舎用建物(延床面積1,500~3,000m<sup>2</sup>程度)の地域別工事費に基づいて求めた指数である。

東京 = 100

区 分	平 均	最 高	最 低
昭 和 4 5 年	9 1.9	1 0 1 (北海道)	8 5 (熊本県)
昭 和 4 7 年	9 3.1	1 0 4 (大阪府)	8 5 (熊本県)
昭 和 5 2 年	9 5.8	1 0 0 { 北海道 東京都 大阪府}	9 1 (熊本県)

上記の表に見られる指数は i 及び ii の指数に比較して東京都（特別区）との差は、ii よりも更に小さいものであり、年次別に地域差の状況は縮少されてきており、非木造建物の地域差はしだいになくなる傾向を示している。

表 8 着工建築物非木造工事費予定額指数

都道府県名	構造別	鉄筋コン	鉄骨鉄筋コン	鉄骨造	コンクリート	非木造	
		クリート造	クリート造		ブロック造	合	
北海道	道	90.8	81.6	74.3	91.2	74.5	
	青森	84.3	88.8	76.4	64.3	70.9	
	岩手	81.3	82.3	61.6	66.9	61.6	
	宮城	79.7	78.6	61.6	63.4	64.8	
	秋田	88.2	83.9	64.3	68.8	64.2	
	山形	85.8	72.3	60.9	63.9	59.2	
	福島	75.1	68.0	61.4	63.2	56.9	
	茨城	85.3	72.1	62.3	74.1	62.7	
	栃木	77.8	60.5	60.9	66.7	56.7	
	群馬	76.5	75.9	54.3	78.9	53.7	
	埼玉	84.4	72.9	71.4	82.6	67.5	
	千代田	91.9	79.9	78.2	96.9	77.8	
	東京都	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	関東	神奈川	88.8	74.5	81.3	92.1	75.8
		新潟	86.7	90.2	60.1	67.4	62.8
		富山	86.8	67.6	61.2	59.5	58.6
		石川	82.3	86.1	65.6	72.4	63.4
		福井	80.0	63.0	63.6	68.9	60.8
		山梨	78.2	78.4	65.7	84.9	65.2
長野		82.6	81.6	56.6	69.8	57.6	
岐阜		74.0	83.6	56.9	72.2	54.9	
静岡県		84.7	78.5	59.4	71.3	59.6	
愛知		82.0	75.8	59.4	74.4	64.9	
三重		84.2	74.8	65.0	79.0	60.0	
滋賀		82.7	77.4	65.3	78.4	61.5	
京都		86.0	78.7	79.4	83.8	74.8	
大阪		90.7	85.8	86.1	84.8	81.3	
兵庫		84.2	79.3	73.0	78.1	72.0	
中部		奈良	88.4	89.3	74.4	69.4	72.1
		和歌山	86.0	71.4	68.6	72.9	66.5
		鳥取	80.8	83.1	61.7	65.8	58.7
		島根	86.8	73.9	56.9	75.7	56.2
	岡山	83.8	82.8	62.7	77.6	60.5	
	広島	77.3	78.0	60.8	78.8	63.2	
	山梨	84.9	68.2	63.6	82.8	65.2	
	徳島	78.4	72.4	55.8	70.0	59.3	
	香川	78.1	74.8	58.0	86.0	60.2	
	愛媛	69.1	70.6	56.3	68.0	55.5	
	高知	82.5	73.0	63.0	77.8	60.5	
	福岡	75.4	76.9	61.1	72.7	63.1	
	佐賀	87.2	85.6	57.1	76.5	59.6	
	長門	78.6	62.5	63.6	88.3	61.6	
	熊本	77.6	78.4	54.7	68.3	56.8	
	大分	71.5	76.7	52.6	62.6	53.6	
	九州	宮崎	73.6	61.6	44.0	74.7	48.0
		鹿児島	75.8	69.5	58.0	72.4	60.4
		沖縄	77.0	69.4	57.1	81.1	72.3
合	計	85.5	78.2	64.3	75.3	70.6	

表9 標準建築費指数（非木造）

構造材料・用途別 都市名	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	RC造	SRC造	S造	非木造
	アパート マンション RC	事務所 庁舎 RC	单身寮 寄宿舎 RC	店舗 百貨店 RC	校舎 RC	工場 倉庫 RC	アパート マンション SRC	事務所 庁舎 SRC	事務所 庁舎 SRC	工場 倉庫 S	事務所 庁舎 SS耐火	平均値	平均値	平均値
名古屋	93.9	91.8	92.3	91.6	92.2	91.8	93.0	90.1	90.5	90.1	92.3	91.6	90.3	91.7
大阪	96.1	95.0	95.1	94.0	94.1	93.5	95.8	94.0	93.9	94.5	94.6	94.9	94.2	94.6
広島	94.4	92.6	92.5	92.6	93.3	92.4	93.5	91.7	91.8	91.6	93.0	92.6	91.7	92.6
高松	90.9	89.1	89.1	89.6	90.3	89.7	90.0	87.9	88.5	88.1	89.8	89.0	88.3	89.3
福岡	92.6	92.1	91.9	91.9	92.1	92.2	93.0	91.9	93.6	92.5	92.1	92.5	93.1	92.4
金沢	94.7	92.4	92.4	93.0	93.8	93.4	93.8	91.4	92.1	91.1	93.3	92.6	91.6	92.8
新潟	93.5	92.1	91.8	92.3	93.3	93.0	92.7	90.6	90.4	90.0	92.7	91.7	90.2	92.0
仙台	92.7	92.3	92.3	92.2	92.7	92.7	92.9	92.1	94.0	93.1	92.5	92.5	93.6	92.7
札幌	99.2	98.0	97.4	98.5	98.7	98.7	98.2	96.8	96.3	95.8	98.4	97.5	96.1	97.8
東京	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(注) RC：鉄筋コンクリート造，SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造，S：鉄骨造，S耐火：鉄骨造で耐火被覆を施したものの

表10 鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造  
に係る電々公社局舎建物地域別工事費指数

都道府県名		年 度	4 5	4 7	5 2
北 海 道			1 0 1	9 6	1 0 0
青 森 県			8 6	8 8	9 4
宮 城 県			8 8	8 8	9 4
東 京 都			1 0 0	1 0 0	1 0 0
新 潟 県			8 9	9 1	9 6
石 川 県			9 2	9 1	9 7
山 梨 県			9 6	9 8	9 4
長 野 県			8 9	9 0	9 6
愛 知 県			9 7	9 9	9 8
三 重 県			9 4	9 4	9 8
大 阪 府			9 8	1 0 4	1 0 0
島 根 県			8 7	8 9	9 4
広 島 県			9 2	9 4	9 5
香 川 県			8 7	9 4	9 2
福 岡 県			9 0	8 9	9 4
熊 本 県			8 5	8 5	9 1
平 均			9 1.9	9 3.1	9 5.8

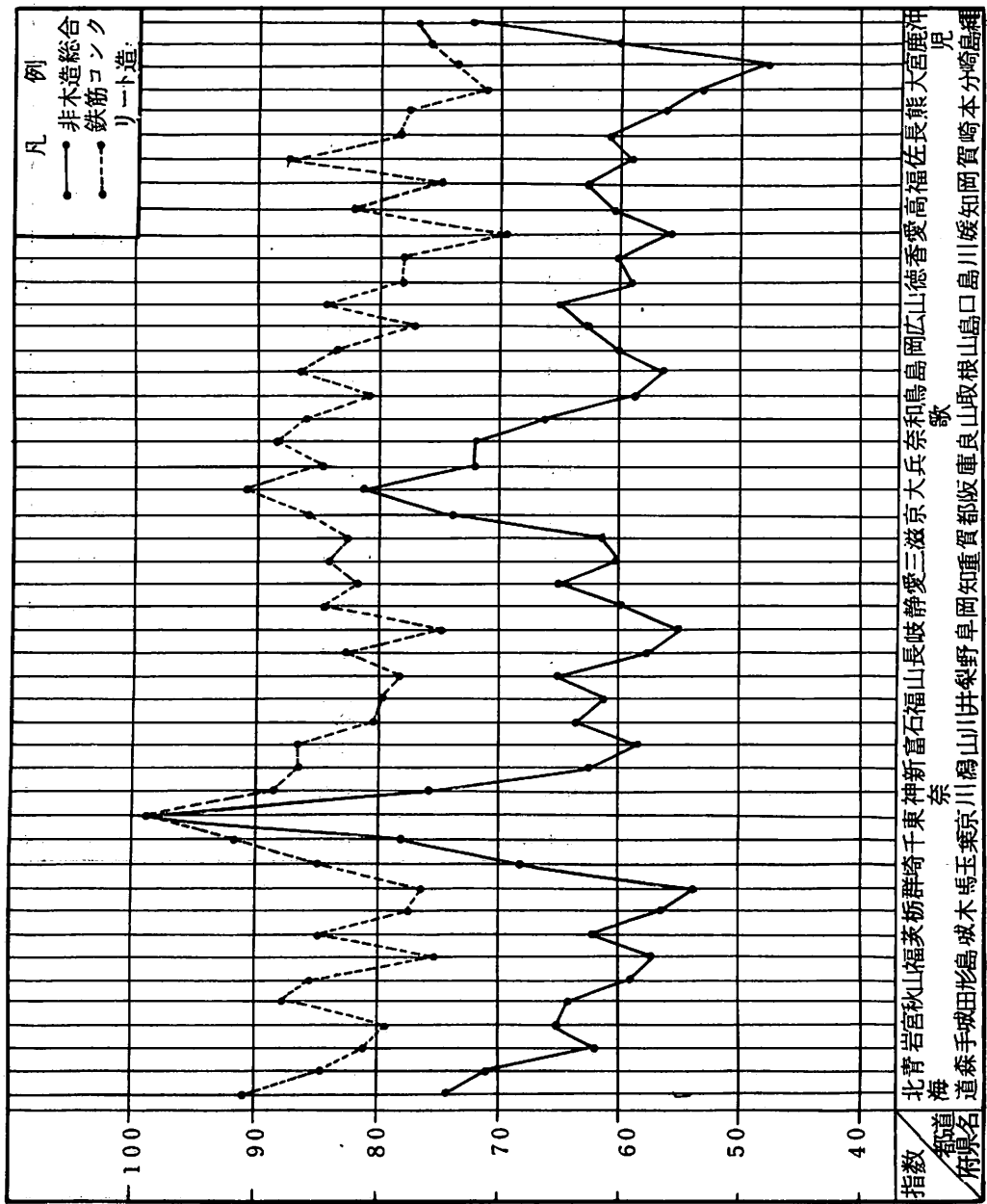


図6 着工建築物非木造工事費予定額指数の地域別比較



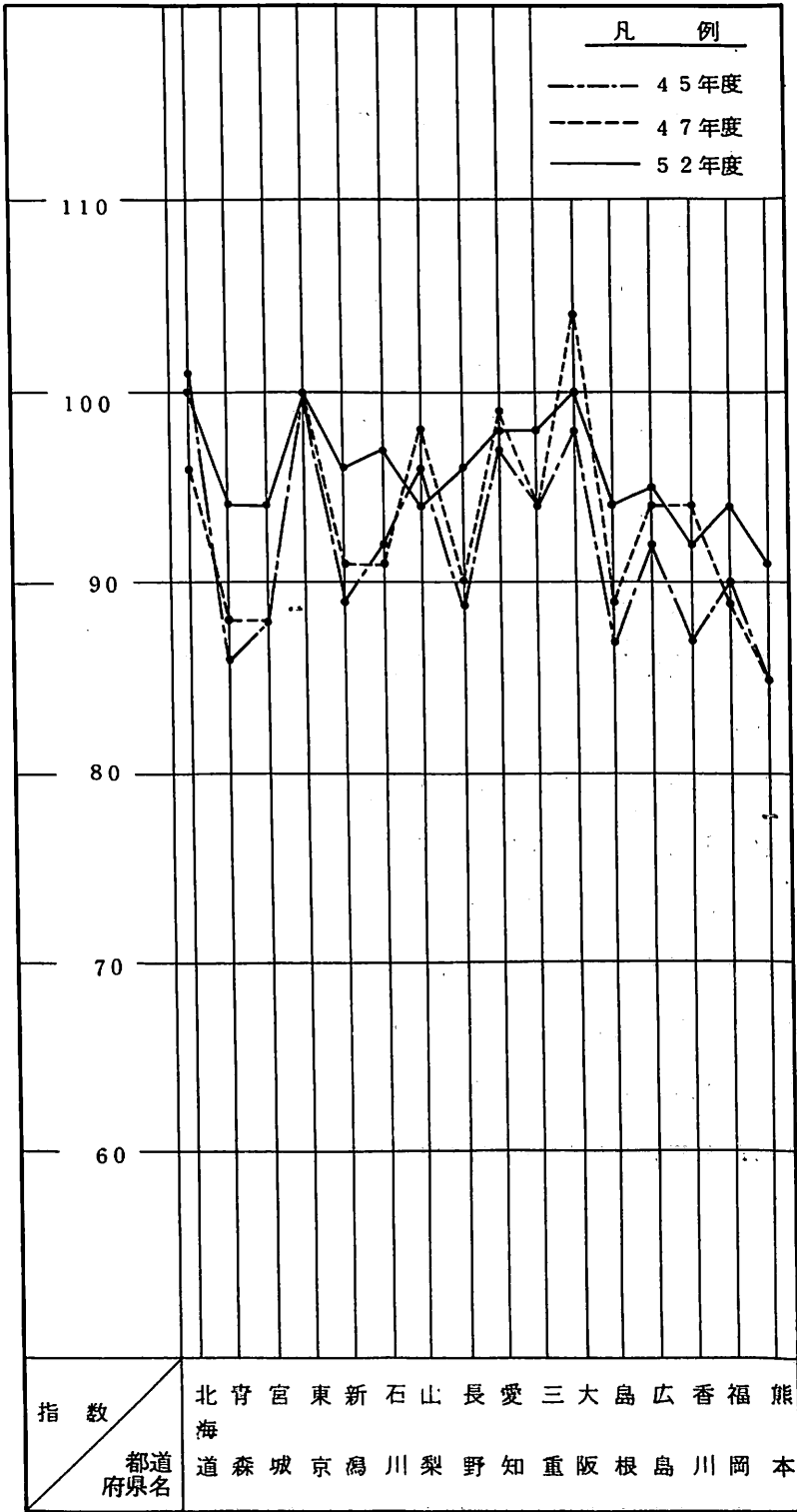


図7 電々公社局舎建物地域別工事費指数比較

## 2. 建設資材に関する地域差の現状

建設資材価格に関する地域差指数は一般に公表されているものが少なく、幾つかのオープンな調査及び建設資材関係雑誌から得られるものである。これらの資料の中に経済調査会発行の「積算資料」及び建設物価調査会発行の「建設物価」のデーターが比較的建設資材の品種が多く、かつ、信頼性が高く良く用いられるものである。又、民間の総合建築請負業者が独自に調査したのものもある。

この建設資材に関する地域差の調査においては、民間の総合建築請負業者が調査した建設工業賃金月報により、建設資材の各都市の地域差指数の動向を調べたものである。

表11は、主要都市9市における昭和49年、50年、51年、52年の4年間の建設資材価格指数の平均値によっているものである。

同表によれば、工業製品化された資材、例えば、セメント、山形鋼、棒鋼等については、その価格の地域差指数は、東京を100としてその差が少なく、又、天然資材である砂利、杉正角、松平板、杉板等については、その価格の地域差指数は、東京を100としてその価格の地域差は大きいものであり、工業製品化された資材費と天然資材に係る資材費との価格差の特徴を表わしているものである。

表11 主要資材に係る各都市別市場価格の指数

都市名 材料	東京	名古屋	大阪	広島	高松	福岡	金沢	仙台	札幌
砂 利	100	69.3	70.4	53.6	46.7	43.9	69.2	57.5	64.8
セメント	100	101.2	96.2	97.6	99.2	99.0	94.8	98.9	101.0
タイル	100	95.6	77.4	83.3	76.1	113.8	99.2	113.8	76.3
杉正角	100	112.1	84.2	105.9	99.2	100.0	102.0	93.7	71.4
松平角	100	93.9	89.9	97.8	100.4	102.0	83.7	99.8	73.5
杉板	100	114.2	116.9	122.9	107.1	105.5	110.3	99.1	78.9
杉小割	100	100.7	113.9	124.9	106.5	102.0	112.7	95.4	78.3
足場丸太	100	87.1	86.3	79.9	69.2	84.2	81.4	83.1	32.7
山形鋼	100	98.4	97.1	99.2	98.0	92.0	105.1	106.6	107.6
棒鋼	100	98.8	96.9	95.7	95.8	98.2	103.7	100.5	101.6
亜鉛引鉄板	100	86.9	83.9	106.4	96.1	81.1	95.3	80.8	89.2
鋼板	100	103.0	122.7	103.6	100.5	107.0	109.9	121.0	128.8

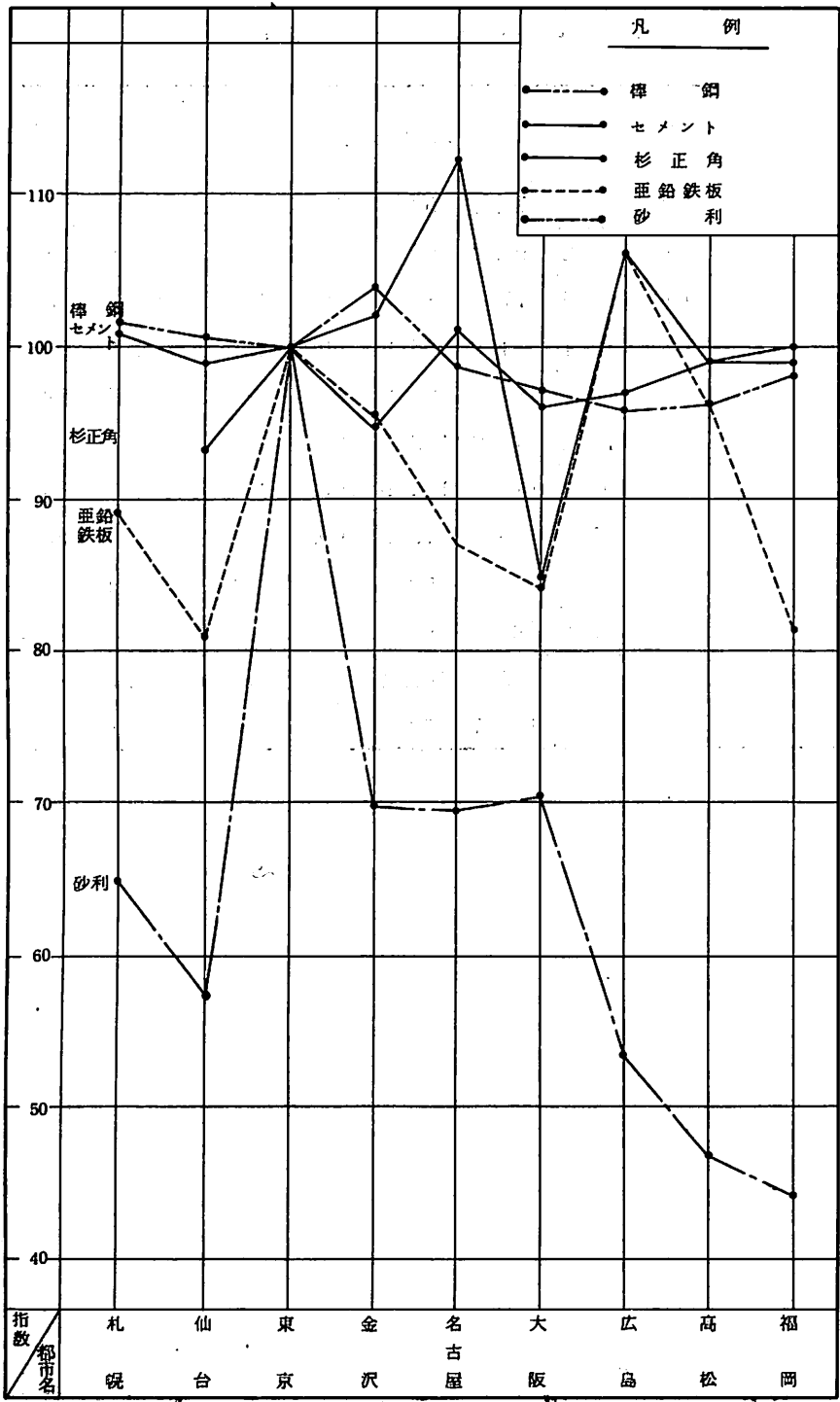


図8 主要資材に係る各都市別市場価格の指数比較

### 3. 建設労務賃金に関する地域差の現状

#### (1) 毎月勤労統計における建設業労働者賃金調より求めた地域差指数(労働省)

表12は、1人1日8時間当たりの労働者賃金の年平均の昭和50年、51年及び52年の3年間の単純平均値によって現在の地域差の変動を把握するものとしたものである。

毎月勤労統計調査は、建設業において常時30人以上の常用労働者を雇用する組織を対象としたものであり、建設業における賃金の地域差の変動を見るには一つの役立つ資料である。 ..

東京 = 100

全国平均	最 高	最 低
88.0	108.3 (大阪府)	66.7 (熊本県)

上記の表に見られるように、最高が大阪府の108.3、最低が熊本県の66.7となっており、その差が大きい。これは、本調査では中小企業の多い建設業の賃金の実態を必ずしも正確に表わしているものとは言い難く、又、各職種(土工、大工、左官、配管工等)をまとめて一つの指数としていることから、各職種別の賃金の地域差とすることには、難点があるものである。 ..

#### (2) 建設業屋外労働者職種別賃金調より求めた地域差指数(労働省)

表13は、建設・輸送関係業の賃金実態調査によるものであり、この調査は、1人1日平均現金給与額を表わすものであって、調査職種の合計及び建築生産に比率が高い職種について現在の地域差の変動を把握するものとしたものである。

東京 = 100

区 分	全国平均	最 高	最 低	標準偏差値
大 工	84.0	101.9 (北海道)	63.5 (宮崎県)	10.3
左 官	90.8	106.5 (北海道)	67.0 (岩手県)	10.4
板 金 工	80.9	107.5 (広島県)	55.5 (鹿児島県)	12.3
鉄 筋 工	78.3	100.0 (東京都)	56.4 (宮崎県)	10.5
配 管 工	81.5	100.0 (東京都)	60.3 (岩手県)	10.4
職 種 計	78.6	100.0 (東京都)	52.2 (宮崎県)	11.0

上記の表に見られるように、地域差の大きいものとしては、板金工の平均が80.9、最高が広島県の107.5、最低が鹿児島県の55.5であり、地域差の小さいものとしては、大工の平均84.0、最高が北海道の101.9、最低が宮崎県の63.5であり、その他の職種についても大工とおおむね同様の地域差を示しているが、特にこの表から見ると宮崎県における各職種の賃金が極めて低く、九州地域における建設労務者賃金が低いことが特徴付けられる。

### (3) 公共事業労務費調より求めた地域差指数

(農林水産省，運輸省，建設省)

表14は、農林水産省、運輸省及び建設省の三省協定に基づく公共事業労務費調査の項目から主要職種を選択して現在の労務費の地域差の変動を把握するものとしたものである。

東京 = 100

区 分	平 均	最 高	最 低	標準偏差値
大 工	79.7	103.2 (兵庫県)	65.8 (福島県)	9.4
左 官	85.8	103.9 (千葉県)	71.6 (愛媛県)	9.8
鉄 筋 工	84.8	102.2 (栃木県)	60.0 (岩手県)	8.4
配 管 工	80.1	100.0 (東京都)	60.6 (愛媛県)	8.6
塗 装 工	94.6	129.5 (奈良県)	73.4 (山形県)	13.0
職 種 計	85.5	100.6 (神奈川県)	75.8 (徳島県)	7.1

上記の表に見られる指数は、表12及び表13の指数に比較して、東京都との地域差は、各職種別に見てそれぞれその差は小さいものとなっている。

このことは、本調査が三省及びこれに協力する省庁が所管する直轄事業及び補助事業等に従事する建設労働者の賃金の額によって調査されているものであること及び本調査の対象となる建設労働者が、公共事業ということである程度限定される（技術水準がおおむね一定する。）ことがあるため、労務賃金の地域差の幅が縮小されるものと思われる。

上記の三つの指数によれば、全地域について建設賃金の高い地域と低い地域を区別することができるものであるが、同一の地域における指数であっても上記の三つの指数のバラツキが大きいことが目につくものである。

例えば、次表に示す地域においては、上記の三つの指数における最高と最低との差は、20以上の幅があり、その傾向が顕著である。

東京 = 100

区 分	表 1 2	表 1 3	表 1 4	差 幅
栃 木	83. 9	71. 8	96. 7	24. 9
長 野	78. 2	74. 2	99. 5	25. 3
滋 賀	102. 3	81. 9	89. 3	20. 4
京 都	103. 6	78. 3	90. 7	25. 3
鳥 取	82. 2	63. 4	84. 3	20. 9
島 根	75. 6	64. 4	84. 1	19. 7
犬 分	88. 0	61. 5	77. 1	26. 5

#### (4) そ の 他

(1)から(3)の他に建設労務賃金の地域差指数と関係あるものとして、建設物価調査会調による「建設労働者賃金実態調査」及び民間の総合建築請負業者が独自に調査したものとして「建設工業賃金月報」の建設労働者賃金とがある。

ⅰ 建設労働者賃金実態調査より求めた地域差指数（建設物価調査会）

東京 = 100

区 分	最 高	最 低	差 幅
と び 工	101. 4（大阪市）	76. 5（仙台市）	24. 9
鉄 筋 工	100. 7（大阪市）	76. 7（盛岡市）	24. 0
大 工	100. 0（東京都）	74. 8（盛岡市）	25. 2
左 官	100. 0（東京都）	70. 7（盛岡市）	29. 3
板 金 工	100. 0（東京都）	69. 9（盛岡市）	30. 1



ii 建設工業賃金月報より求めた地域差指数

東京 = 100

区 分	最 高	最 低	差 幅
と び 工	100.0 (東京都)	60.9 (高松市)	39.1
鉄 筋 工	100.0 (東京都)	64.1 (高松市)	35.9
大 工	100.0 (東京都)	67.7 (高松市)	32.3
左 官	100.0 (東京都)	71.8 (仙台市)	28.2
土 工	100.0 (東京都)	63.7 (高松市)	36.3

i 及び ii に示した表における地域差指数においても東京都（特別区）を 100 としてその指数の差は大きいものであり、i においては、各職種ともその差幅は、24 以上であり、ii においては、各職種とも 28 以上の差幅となっているものである。

表 12 建設業労働者賃金指数

都道府県名	指 数	都道府県名	指 数
北海道	94.5	京都	103.6
青森	73.6	大阪	108.3
岩手	73.5	兵庫	101.9
宮城	77.7	奈良	93.9
秋田	69.2	和歌山	92.5
山形	77.1	鳥取	82.2
福島	73.4	島根	75.6
茨城	75.8	岡山	80.2
栃木	83.9	広島	87.6
群馬	85.1	山口	82.7
埼玉	82.1	徳島	72.8
千葉	98.4	香川	79.1
東京都	100.0	愛媛	78.3
神奈川県	97.2	高知	75.3
新潟	77.3	福岡	99.5
富山	84.4	佐賀	67.4
石川	93.7	長崎	75.4
福井	91.2	熊本	66.7
山梨	87.6	大分	88.0
長野	78.2	宮崎	68.2
岐阜	85.7	鹿児島	71.1
静岡	92.1	沖縄	72.5
愛知	91.1		
三重	88.8		
滋賀	102.3		
		合 計	88.0

表 13 建設業屋外労働者 職種別賃金指数

職種別 都道府県名	職 種 計	土 工	大 工	と び 工	石 工	左 官	配 管 工	電 気 工	鉄 筋 工	鉄 骨 工	塗 装 工	板 金 工	型 枠 工
北海道	93.0	105.1	101.9	97.7	78.3	106.5	78.5	78.5	87.5	62.4	88.7	91.1	114.2
青森	64.8	69.2	74.4	79.9	64.9	78.5	65.9	72.4	63.4	62.1	73.5	71.0	72.4
岩手	60.7	63.2	66.5	75.0	56.7	67.0	60.3	67.9	67.7	53.3	64.3	65.7	71.5
宮城	68.8	71.2	69.8	89.2	67.8	79.5	68.9	75.2	69.0	54.8	72.6	75.1	77.8
秋田	61.3	64.2	74.1	80.7	63.8	88.2	65.0	71.9	71.5	59.5	68.9	76.1	65.8
山形	65.5	68.9	79.3	83.1	60.5	78.8	62.8	70.1	58.7	55.7	64.7	69.3	72.1
福島	62.2	65.0	67.5	71.4	63.0	68.7	60.8	73.4	62.0	59.7	71.5	70.6	67.4
茨城	71.8	72.1	66.1	85.3	66.3	81.7	74.7	88.3	69.9	61.6	76.7	83.4	78.8
栃木	68.3	69.9	70.2	73.4	69.8	72.3	71.5	82.7	65.5	61.1	82.4	86.8	71.2
群馬	75.0	75.1	67.8	77.4	74.7	71.3	72.2	88.3	75.5	64.8	83.2	76.2	74.7
埼玉	85.1	83.9	90.1	85.6	67.5	94.4	80.6	99.6	83.4	78.5	77.2	86.3	84.9
千葉	79.6	81.4	83.2	82.6	87.3	86.1	80.8	94.3	80.7	76.4	91.4	101.7	95.0
東京都	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
神奈川県	98.1	100.2	91.7	109.1	94.3	106.4	98.4	98.6	91.4	82.4	99.4	84.1	102.3
新潟	72.3	77.3	76.6	91.6	84.8	85.9	65.2	75.1	75.9	62.4	77.5	72.7	83.9
富山	73.7	81.9	97.7	91.3	89.2	92.2	72.6	84.0	75.1	72.4	79.5	78.7	90.4
石川	81.3	89.4	84.2	82.9	80.3	94.4	80.6	86.5	77.4	60.7	82.6	80.3	87.7
福井	77.4	83.0	84.4	93.4	70.1	88.6	78.1	85.9	66.7	57.5	76.2	71.5	81.1
山梨	77.6	82.2	75.7	95.0	99.7	84.9	71.4	95.1	96.1	60.6	87.2	74.7	87.0
長野	74.2	76.2	71.9	83.1	70.0	76.5	69.0	86.4	64.8	66.5	72.2	65.9	77.1
岐阜	77.6	83.6	77.9	92.0	78.0	80.4	77.5	87.7	76.9	66.1	64.5	61.9	83.5
静岡県	79.7	85.4	78.5	85.0	84.1	81.9	77.5	85.2	75.9	72.7	99.8	76.6	90.6
愛知県	74.5	91.3	85.7	85.3	76.2	96.4	90.6	91.0	83.4	71.2	82.7	88.2	97.5

三	重	90.2	95.2	96.3	97.5	128.8	95.1	92.6	91.2	76.4	78.7	95.9	84.9	100.3
滋	賀	81.9	80.7	83.5	109.9	154.0	95.0	79.7	119.9	78.3	76.1	99.0	88.9	84.2
京	都	78.3	87.4	93.4	106.2	99.2	92.2	88.6	108.9	88.0	76.0	95.8	92.3	82.1
大	阪	97.1	97.9	97.2	104.7	98.2	102.0	92.8	89.7	80.2	81.6	90.2	99.3	112.7
兵	庫	90.4	88.3	92.8	105.1	100.4	104.2	93.9	103.6	77.5	79.2	97.1	95.7	99.8
奈	良	90.7	92.4	96.0	97.1	109.4	95.8	88.0	110.5	98.7	76.7	96.2	100.8	97.5
和	山	82.9	81.5	88.5	94.3	98.1	103.2	88.5	106.9	83.1	76.3	93.1	79.0	100.0
鳥	歌	63.4	67.6	75.2	72.6	102.6	78.6	62.9	84.9	76.3	48.1	68.6	67.3	71.2
島	取	64.4	70.9	76.2	78.4	72.7	82.2	74.3	84.5	67.2	59.9	67.9	66.9	77.1
島	根	76.4	75.7	84.8	100.1	76.4	82.8	80.0	91.3	73.1	67.6	105.3	68.0	75.3
阿	山	79.4	76.9	80.7	101.5	73.7	91.0	83.9	91.2	75.6	66.8	86.1	107.5	81.1
広	島	71.4	74.3	79.2	104.2	78.2	85.3	76.6	91.5	56.8	66.4	76.2	86.2	78.9
山	口	66.8	71.8	73.5	85.4	74.6	81.3	76.3	75.9	63.8	63.6	71.9	82.3	76.4
徳	川	75.1	75.3	81.4	89.6	86.7	80.8	75.1	80.8	67.7	63.3	89.3	70.5	78.9
香	媛	67.8	71.5	70.1	84.1	76.8	77.3	71.2	79.1	66.5	67.0	76.5	74.8	74.6
愛	知	65.9	74.0	77.1	82.3	75.5	83.6	67.8	86.5	63.2	64.7	66.1	—	76.8
高	岡	75.9	78.0	84.5	93.4	87.3	84.3	85.9	86.0	75.5	76.4	80.6	66.3	87.3
福	賀	59.7	66.5	73.8	73.2	61.5	80.2	64.6	74.8	59.8	52.9	75.2	63.5	71.3
佐	崎	64.7	66.1	73.1	77.4	65.6	75.7	67.5	78.4	66.4	61.1	72.7	72.4	77.3
長	本	59.8	61.4	66.1	69.8	60.2	77.2	65.4	77.3	59.0	53.1	62.3	60.4	68.5
熊	分	61.5	65.3	66.1	74.2	66.9	73.1	69.3	73.0	69.0	59.8	69.5	63.8	68.5
大	崎	52.2	69.2	63.5	75.1	71.3	67.5	65.1	85.4	56.4	52.6	73.7	66.1	71.6
宮	島	63.7	76.0	69.2	71.5	81.6	73.6	60.8	83.6	69.8	49.1	63.6	55.5	73.8
鹿	兒	74.7	77.6	70.1	92.9	58.8	75.9	71.3	74.1	71.7	66.8	77.4	68.8	74.8
沖	繩													
平	均	78.6	82.3	84.0	93.2	79.7	90.8	81.5	88.0	78.3	70.4	84.6	80.9	87.7

表14 公共事業労働費指数

職種別 都道府県名	職種計	電気工	鉄筋工	鉄骨工	塗装工	とび工	型大わく工	大工	左官	配管工
北海道	79.1	79.6	76.2	76.7	80.7	67.7	84.2	75.1	87.2	88.1
青森	74.7	77.3	79.5	72.3	74.1	73.6	76.1	68.3	72.9	79.7
岩手	80.1	84.2	60.0	—	94.5	73.2	80.7	67.0	73.8	—
宮城	79.5	71.2	78.0	66.6	97.2	75.9	78.4	73.6	76.9	—
秋田	82.5	83.4	81.7	85.6	92.0	71.6	82.2	72.9	81.3	78.6
山形	78.8	82.8	79.1	—	73.4	69.5	82.5	72.3	79.2	82.7
福島	78.4	84.7	78.8	83.2	92.5	66.7	72.6	65.8	74.9	72.3
茨城	91.7	83.4	89.0	82.3	102.1	91.0	104.8	84.1	97.9	89.1
栃木	96.7	85.8	102.2	89.8	106.9	94.9	103.1	93.6	101.4	92.7
群馬	88.2	87.9	90.2	—	—	86.9	98.1	80.5	—	85.3
埼玉	95.0	86.5	92.3	99.3	108.9	87.9	97.9	90.2	96.3	86.5
千葉	97.6	103.8	89.9	—	110.6	103.9	111.4	95.5	103.9	76.1
東京都	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
神奈川県	100.6	94.3	99.5	87.3	113.0	93.0	108.2	85.8	101.7	97.1
新潟	82.4	77.8	85.0	76.8	91.8	76.8	86.3	76.8	73.3	78.8
富山	80.6	87.0	83.9	73.0	—	84.0	92.1	80.1	85.4	76.8
石川	86.6	76.6	91.7	86.7	—	82.8	88.6	75.5	—	79.0
福井	80.0	78.2	83.0	62.8	88.4	73.0	85.4	77.1	79.7	—
山梨	93.6	99.5	93.0	—	—	88.8	97.2	80.8	92.3	85.6
長野	99.5	94.5	95.1	95.4	108.6	87.7	97.1	86.1	103.2	—
岐阜	95.5	105.5	96.9	70.6	106.8	95.7	97.7	87.4	97.9	90.0
静岡県	90.3	99.8	90.6	76.3	90.5	82.7	94.6	81.9	86.3	78.4
愛知県	86.9	101.4	85.5	75.0	86.3	75.1	96.4	83.3	89.6	77.4

三	重	89.4	94.9	94.6	91.7	66.1	87.4	86.6	99.7	99.6	90.1	83.7
滋	賀	89.3	90.1	62.6	91.3	84.7	100.2	80.0	98.4	83.2	91.8	85.3
京	都	90.7	97.6	84.8	91.5	77.9	106.1	75.5	95.9	90.8	93.9	81.2
大	阪	88.2	85.6	87.0	86.1	89.6	107.6	78.0	96.4	94.9	93.1	80.5
兵	庫	89.8	90.5	86.8	90.8	73.2	96.0	81.0	99.8	103.2	99.7	77.7
奈	良	88.0	82.8	77.2	88.0	66.6	129.5	71.8	90.2	85.0	95.2	86.3
和	山	92.0	118.4	81.2	92.2	—	127.2	80.3	99.9	86.8	—	71.5
鳥	取	84.3	110.5	—	78.0	—	—	70.2	85.1	76.9	86.8	77.5
島	根	84.1	87.7	98.0	81.8	74.6	90.2	90.8	84.7	77.9	81.0	90.6
岡	山	93.5	114.7	111.1	87.1	—	98.9	81.8	84.6	81.6	—	81.9
広	島	82.1	78.7	75.4	79.3	—	91.8	91.6	77.5	77.2	74.1	78.2
山	口	83.4	91.0	88.5	76.1	—	—	77.6	81.7	78.9	80.8	95.7
徳	島	75.8	88.4	68.0	74.6	—	—	71.9	76.3	70.2	81.0	—
香	川	78.2	90.2	78.8	72.6	—	90.7	70.8	87.2	82.1	79.0	68.2
愛	媛	77.1	104.4	68.3	74.5	70.8	86.8	76.3	81.8	—	71.6	60.6
高	知	79.7	97.7	—	77.9	—	81.1	72.6	83.0	70.9	72.3	64.8
福	岡	82.6	84.7	86.1	78.5	80.4	87.0	74.7	86.6	77.9	84.4	79.2
佐	賀	78.6	83.9	76.4	75.1	83.0	82.9	80.3	83.9	71.9	74.1	63.0
長	崎	80.6	87.4	86.4	77.7	77.4	80.5	70.3	83.4	75.2	80.5	78.8
熊	本	78.5	84.5	83.9	75.7	—	82.4	71.1	80.2	66.0	81.8	72.4
大	分	77.1	79.7	101.4	77.2	55.5	95.9	72.1	77.5	69.0	77.9	73.5
宮	崎	77.3	81.8	76.8	76.5	—	75.0	73.1	80.5	67.6	71.9	72.8
鹿	島	83.1	84.0	87.4	89.9	—	85.3	83.4	89.1	74.6	86.2	76.0
沖	繩	80.5	69.9	82.0	82.2	81.8	82.4	78.0	82.4	70.8	79.7	—
平	均	85.5	89.5	88.3	84.8	78.9	94.6	80.3	89.4	79.7	85.8	80.1

表15 建設労働者賃金指数

51年(5月)

職種別 都市名	とび工	石工	電工	鉄筋工	鉄骨工	塗装工	漆接工	型くわ工	大工	左官	配管工	防水工	板金工	タルイ工	サンツ工	屋ふき根工	ガスラ工	プロッ工	たみた工	建具工
東京	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
大阪	101.4	96.9	103.7	100.7	87.5	94.3	100.5	97.9	98.7	97.0	104.1	97.2	97.8	99.0	93.7	99.0	93.0	—	91.5	86.7
名古屋	100.5	94.4	96.6	96.8	83.3	88.9	93.1	94.6	96.3	95.5	82.3	89.6	90.7	92.2	87.0	98.9	79.5	74.9	83.6	80.9
福岡	88.1	84.9	89.3	87.7	70.9	82.8	81.1	81.5	83.3	78.9	82.8	78.7	77.0	78.3	77.1	84.0	75.3	70.1	78.3	68.6
熊本	85.8	81.1	86.6	78.8	67.7	77.7	76.4	76.9	78.8	75.6	78.9	72.9	71.7	76.2	70.7	79.4	69.1	67.1	71.1	64.5
広島	97.3	92.4	91.9	92.2	78.3	84.3	87.1	90.6	90.9	88.8	86.5	85.5	88.0	92.2	85.2	93.7	84.0	76.3	83.8	78.5
高松	87.2	83.0	88.9	80.4	67.6	71.4	74.8	76.7	80.4	74.3	83.6	76.2	80.0	74.1	76.0	88.3	72.9	76.5	69.2	68.8
金沢	96.0	88.9	86.7	94.1	77.1	82.1	85.3	91.1	94.4	90.4	80.8	72.8	77.6	81.4	74.7	83.2	72.8	68.7	78.6	77.2
仙台	76.5	73.1	72.2	79.0	65.9	73.0	77.5	75.4	76.0	74.9	76.1	73.6	71.1	73.1	72.3	72.4	69.5	65.0	75.4	69.3
新潟	92.3	83.2	85.2	90.0	77.3	80.5	83.8	83.8	84.1	82.3	80.7	77.6	82.2	82.8	78.1	83.5	74.6	77.3	84.4	78.1
盛岡	78.2	73.9	71.8	76.7	62.7	69.9	73.4	74.2	74.8	70.7	70.3	65.4	69.9	65.6	65.6	—	58.9	64.4	71.2	66.3
札幌	90.9	86.1	83.3	86.2	71.3	75.9	81.1	81.4	84.0	83.3	84.1	72.8	70.8	75.8	71.5	—	70.0	72.1	77.1	73.3
那覇	92.6	80.5	81.0	92.9	76.8	75.5	84.2	82.0	82.2	75.0	72.0	69.5	70.7	75.7	65.0	—	64.9	72.5	69.6	65.4

表16 建設労働者賃金の各都市別賃金指数

職種別 都市名	とび工	鉄筋工	大工	左官	土工
東京	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
大阪	99.3	93.0	93.3	93.4	93.0
名古屋	87.9	70.1	—	94.0	95.6
福岡	75.3	77.8	74.2	78.4	78.3
広島	88.2	81.7	80.1	85.6	86.3
高松	60.9	64.1	67.7	—	63.7
金沢	77.1	81.3	79.3	81.7	82.5
仙台	70.4	71.3	68.3	71.8	72.5
札幌	89.5	95.1	93.1	95.6	91.4





図10. 建設労働者賃金指数の地域差比較

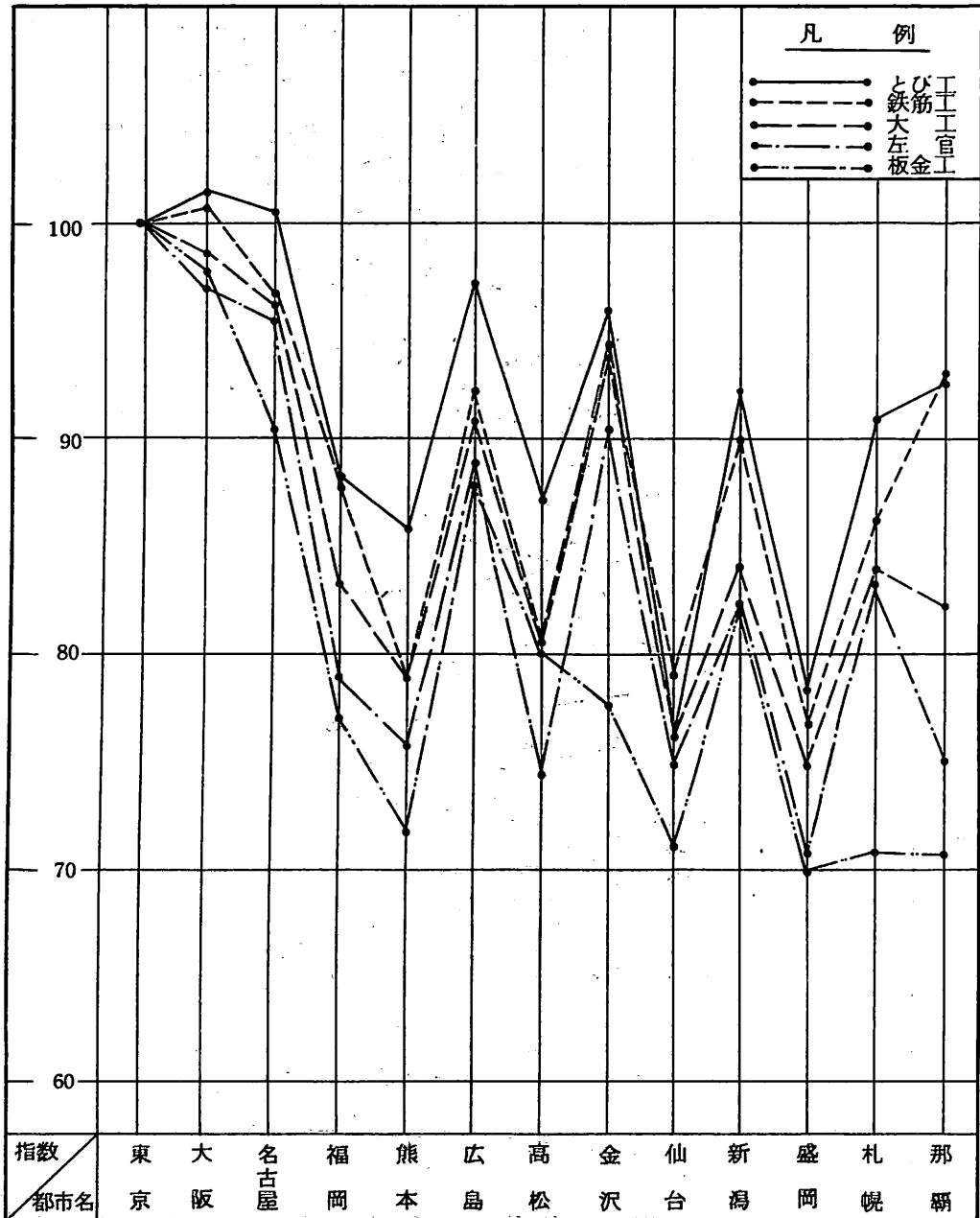
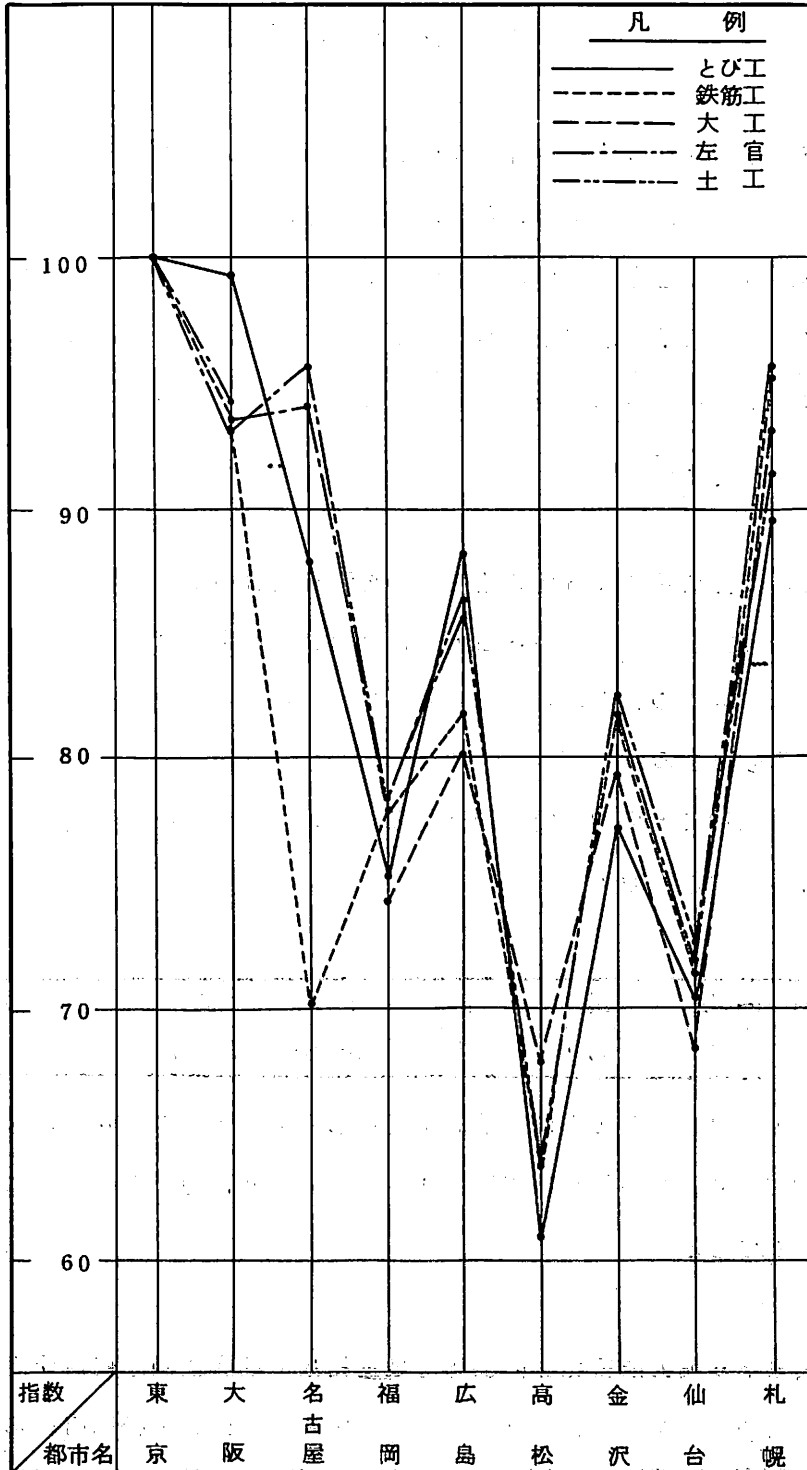


図11 建設労働者賃金の各都市別賃金の地域差比較



#### 4. その他の地域差指数

各地方に建築される建物の普請の程度は、当該地方における気象条件すなわち生活様式の相異による他、さらに、当該地方における所得水準にもたふんに影響を与えるものと考えられ、したがって各地方における建築価格は、当該地方における生活水準の地方差にかかわりが強いものと考えられるものである。

そこで、生活水準の地方差を示すものとして、次のものがあるので、参考として掲げることとする。

##### (1) 消費者物価指数による地域差指数（総理府統計局）

消費者物価指数は、全国から抽出された消費者世帯が購入する主要品目（商品及びサービス）の物価の変動を時系列的に測定するラスパイレス方式によって求めた指数である。

表17は、昭和51年平均消費者物価指数についての東京都（特別区）を100とした場合の地域差指数である。

東京 = 100

全国平均	最高	最低	標準偏差値
91.5	100.0(東京都)	88.8(宮崎市)	2.4

上記の表に見られるように、最高が東京都（特別区）の100.0、最低が宮崎市の88.8であり、標準偏差値では2.4となっており、地域差の差幅は、極めて小さいものである。

##### (2) 1人当たり個人所得指数による地域差指数（経済企画庁経済研究所）

県民所得統計（個人所得統計が含まれている。）は、全都道府県にわたって

昭和45年に新たに調査基準の改正が加えられ、「県民所得の新標準方式」に基づいて作成されており、生産・分配・支出の所得循環の全過程が詳細に把握できるシステムとなっているものである。個人所得は、地域の所得水準を表わすものに役立つ一つの資料である。

表18は、昭和50年度の1人当たり個人所得を東京都を100とした場合の地域差指数である。

東京 = 100

全国平均	最高	最低	標準偏差値
73.3	100.0(東京都)	56.2(沖縄県)	7.3

上記の表に見られるように、最高が東京都の100.0、最低が沖縄県の56.2であり、標準偏差値では7.3となっており、地域差の差幅は、極めて大きいものである。

又、1位の東京都(100.0)と2位の大阪府(84.5)との差幅は、15.5となっており、東京都の1人当たり個人所得が際立って大きくなっている。..

表17 消費者物価指数

都道府名	指定市名	指数	都道府名	指定市名	指数
北海道	札幌市	96.5	兵庫	神戸市	96.4
青森	青森市	91.1	奈良	奈良市	96.0
岩手	盛岡市	91.0	和歌山	和歌山市	94.6
宮城	仙台市	95.4	鳥取	鳥取市	89.8
秋田	秋田市	91.1	島根	松江市	91.2
山形	山形市	93.1	岡山	岡山市	94.8
福島	福島市	90.8	広島	広島市	93.0
茨城	水戸市	92.8	山口	山口市	90.5
栃木	宇都宮市	90.7	徳島	徳島市	93.5
群馬	前橋市	90.1	香川	高松市	91.8
埼玉	浦和市	94.8	愛媛	松山市	92.3
千葉	千葉市	95.3	高知	高知市	92.7
東京都	特別区	100.0	福岡	福岡市	93.3
神奈川県	横浜市	97.4	佐賀	佐賀市	89.0
新潟	新潟市	93.0	長崎	長崎市	91.4
富山	富山市	92.9	熊本	熊本市	91.1
石川	金沢市	92.2	大分	大分市	90.2
福井	福井市	90.9	宮崎	宮崎市	88.8
山梨	甲府市	90.4	鹿児島	鹿児島市	91.6
長野	長野市	90.9	沖縄	那覇市	93.6
岐阜	岐阜市	92.5			
静岡	静岡市	95.0	標準偏差値		2.4
愛知	名古屋	95.4			
三重	津市	90.3	最高	東京都特別区	100.0
滋賀	大津市	94.4	最低	宮崎市	88.8
京都	京都市	97.5	全国平均		91.5
大阪	大阪市	94.9			

表18 1人当たり個人所得指数

都道府県名	指 数	都道府県名	指 数
北海道	70.1	兵庫	72.3
青森	60.6	奈良	64.6
岩手	61.2	和歌山	64.9
宮城	67.2	鳥取	65.1
秋田	67.6	島根	60.1
山形	66.9	岡山	74.4
福島	63.8	広島	75.7
茨城	62.1	山口	67.1
栃木	64.7	徳島	65.5
群馬	65.7	香川	66.2
埼玉	70.4	愛媛	65.7
千葉	68.9	高知	64.3
東京	100.0	福岡	76.9
神奈川	79.8	佐賀	63.2
新潟	65.8	長崎	63.6
富山	69.8	熊本	62.4
石川	72.2	大分	60.8
福井	68.0	宮崎	58.4
山梨	60.5	鹿児島	56.9
長野	67.5	沖縄	56.2
岐阜	65.4		
静岡	68.2	標準偏差値	7.3
愛知	68.8		
三重	68.7	最高	東京都 100.0
滋賀	64.9	最低	沖縄県 56.2
京都	72.7	全国平均	73.3
大阪	84.5		





## 5. ま と め

今回の研究テーマである建築費に係る地域差指数については、それぞれ1から4において示したとおりであり、これらの資料から最近の建築価格の地域差の傾向を十分知ることができるものである。

以下、これを基に検討を加えるものとする。1から4までにおける建築価格に関する地域差指数は、それぞれの資料がそれぞれ異なった調査目的で作成されているものであるため、これらの地域差指数は、地域もばらばらであり、主要都市別のものもあれば県別のものもある。又、建物の構造、用途別もそれぞれ異なり、各指数を比較することは難しいが、参考として示すと表19のとおりである。これによれば、標準建築費指数から消費者物価指数までの各指数は、都市別の指数であり、着工建物指数及び金融公庫指数は、都道府県別指数となっている。したがって、各指数を直接比較することはできないが、傾向としては標準建築費指数の高い大阪市が各指数とも上位にあり、標準建築費指数の低い高松市が各指数とも低位となっており、建築価格の地域差の状況がうかがわれるところである。又、各地域差指数の最高値、最低値およびその差幅、単純平均、標準偏差値をまとめて示すと表20のとおりとなるものである。

表20における指数等は、前述したようにそれぞれ異なった調査目的をもって作成されているので、これらの指数を単純に比較することはできないが、この表を見ると建築価格（表中1、2、3、5及び6）、資材費（表中11）、労働賃金（表中12、13、14、15及び16）及び個人所得（表中18）の地域差はかなり大きく、ラスパイレス式の標準建築費指数（表中4及び9）及び消費者物価指数（表中17）の地域差は小さい傾向にある。

このことから見ると建物を同種同質でしかも全国共通の銘柄的なものとした場合の建築価格についての地域差は意外とその差は小さいものではないかと考えられるものである。又、労働賃金及び資材費についての地域差は大きいものではあるが、特に資材費においては、工業製品化された資材についての地域差は小さく、天然資材についての地域差は大きいものである。

したがって、最近の建物は工業製品化された資材を多く用いている傾向にあることから、その建築価格の地域差は、労働賃金による地域差が大きく影響するものと推定されるものである。

#### (1) 木造建物の地域差の状況

i 「着工建築物木造工事費予定額及び実施額指数」においては、建築費が安いと目される地域（青森県，秋田県）についてはその指数が低く，建築費が高いと目される地域（東京都，神奈川県，大阪府）についてはその指数が高くなっており，木造建物における建築価格の地域差のあることがうかがわれる。

ii 「住宅金融公庫木造専用住宅単価指数」においても，iの指数と同様に，青森県及び秋田県についてはその指数が低く，又，東京都，神奈川県及び大阪府についてはその指数が高くなっている。

iii 「標準建築費指数（木造）」は，同指数における調査がモデル家屋を設定し，これに基づいてラスパイレス方式によって求めたものであるため，各調査都市間における木造建物の建築価格の地移差が小さいものとなっており，建物を同種同質で，しかも全国共通の銘柄的なものとした場合の建築価格の地域差は，極めて小さいものであることが推定される。

iv 「木造建物に係る建築価額及び修正建築価額指数」においても，i及びiiの指数とおおむね同様の傾向にあり，青森市及び秋田市についてはその指数が低く，又，東京都（特別区），横浜市及び神戸市についてはその指数が高くな

っている。

この調査は、各都市における中庸な専用住宅用建物（木造）に係る標準的な建築価額を聴取したものであり、各都市における調査対象家屋が一定しておらず、建物の程度差が建築価額に表われているものである。したがって、調査した再建築費評点数によって聴取した建築価額を修正したものが修正建築価額である。

修正建築価額は、建物の質を東京都（特別区）の調査対象家屋と同質のものとした価額に相当するものとなるものである。

V 「物価水準別木造建物に係る建築価額等」における「物価水準」とは、固定資産評価基準に定める物価水準による補正率をいうものであり、本調査は、この物価水準別にIVにおける建築価額及び修正建築価額をまとめたものである。

この表によれば、建築価額及び修正建築価額共に物価水準別に実際の建築価格の地域差は、物価水準の高い地域では建築価額及び修正建築価額共に高く、物価水準の低い地域では建築価額及び修正建築価額共に低くなっているものである。特に、物価水準による補正率1.00における平均の建築価額を1.00とした場合の物価水準による補正率0.95及び0.90の平均の建築価額の率は、0.93及び0.86となり、同様に修正建築価額では、0.96及び0.89となり物価水準による補正率に極めて比例することとなるものである。

以上の各調査表の数値から見れば、木造建物に係る建築価額については十分その地域差のあることを知る事ができるものである。

最近の木造建物は、主要構成材である木材に国内材の不足・高騰により年々輸入材の使用例が増加しており、又、内外装も合板、ボード、既成金属板仕上材などの新しい工業化製品で仕上げる構法が全国的に普及しているものでありこのような現象は少なくとも木造建築構法の全国的な均衡化である。又、工業製品資材は、表11に示すとおり地域による値動きの差は少なく、木造に係る建

築価格の地域差の差幅を小さくする傾向にある。したがって、建築価格の地域差は、各地方ごとの経済水準及びそれぞれの地方に融和した建築様式の固定化した習慣等を考えると、その地域差の拡大は建物への手間の掛け方、労働賃金及び利潤の加え方の差が究極的に大きな影響を与えているものと考えられるものである。

今回の調査研究では具体的な各都市間における地域差率を定めるところまではいかないが、おおむね建築価格の高い地方、又は安い地方の傾向を把握することができたものと考えられるものである。

## (2) 非木造建物の地域差の状況

Ⅰ 「着工建築物非木造工事費予定額指数（RC造）」においては、東京を100として、平均が85.5、最高が東京都の100、最低が愛媛県の69.1となっており、標準偏差値は5.9で木造建物における同調査（Ⅰのⅰ）の指数に比較して、地域差の差幅がかなり小さいものであり、鉄筋コンクリート造の建物の建築価格における地域差は木造建物のそれに比べて縮小されていることがうかがえるものである。

Ⅱ 「標準建築費指数（RC造）」についてもラスパイレス方式によるものとなっているので、各調査対象都市間における地域差は、東京を100として、平均が93.9、最高が東京都（特別区）の100、最低が高松市の89.8となっており、標準偏差値は2.9でⅠの「着工建築物非木造工事費予定額指数（RC造）」における地域差の差幅に比較して、更にその地域差の差幅は縮小されているものである。

Ⅲ 「電々公社局舎建物地域差指数（RC造）」における地域差指数は、東京を100として、平均が95.8、最高が東京都の100、最低が熊本の91.0となっており、標準偏差値は2.7でⅡの「標準建築費指数（RC造）」における

地域差の差幅に比較して、また更に縮少されているものである。

以上の各調査表の数値からも明らかとなり、非木造建物の建築価格に係る調査対象都市又は、調査対象都道府県間の地域差の差幅は、(1)の木造建物の調査対象都市又は調査対象都道府県間の地域差の差幅に比較して極めて少ないものであることが、この調査によって知ることができるものである。

非木造建物の代表的な構造である鉄筋コンクリート造の電々公社局舎用建物に例をとって見ると表10に示すとおり、各都道府県間の指数は、昭和45年、47年及び52年と現在に近くなるにつれて、その価格差が縮少されてきている傾向が見られるものである。このように未だ東京都と各都道府県間に地域差があるのは、建築価格に占める労務費の割合が現在の生産構造の中で、そのウェイトがまだ大きく占めている結果と思われるものである。

又、以上の調査結果から見られる指数は東京における建築価格を基準とした場合の地方における建築価格の変動を比較したものであり、東京と地方との建築価格との差は、東京においては、その生活水準が比較的高いこと、非木造建物の程度が良いこと、敷地条件等が悪く作業が困難であることにより、建築価格に含まれる利潤が多いこと等の事情があり、反対に地方においては労務費が安く作業時間が長いこと、工業生産部品が高いこと等の事情があり、これらの事情が重なって影響し、東京と地方との価格差ができる結果となるとも考えられるものである。

しかしながら、本調査における東京と地方とにおける非木造建物の建築価格の地域差は、今後においては工業化製品の使用率が、地方において高まってくることが予想されるので、序々にではあるが縮少される傾向にあるものと考えられるものである。

### (3) 今後の研究課題について

今回行われた調査研究は、現在、建設省、住宅金融公庫、建設工業経営研究会等が社会に公表している建築価格の地域差指数のデータに基づいて主として行われたものであり、特に、当資産評価システム研究センター（以下「評価センター」という。）において調査したデータについては、①調査対象建物を各都市中庸なもの一棟としたこと、②各都市において選定した中庸としての建物の内容が統一的でないこと、③建築価格の調査に当たって調査員の主観が入ること等のような問題点があり、このようなデータのみをもって、建築価格の各地域間における地域差指数を確定することは無理があるものと思われるものである。

したがって、今回の研究においては、木造建物及び非木造建物についての建築価格の地域差の傾向を示すのみに留めるものとし、今後更に引き続き研究を行う必要があるが、この場合においては、①抽出すべき調査対象建物の程度を上級、中級及び下級に区分し、可能な限りその個数を増加する。②調査対象都市における各抽出建物の内容を統一する。③建築価格の調査に当たって調査対象建築価格について特殊な契約の有無の調査及び調査員の数を増加し、その主観の排除を行うこと等により、当評価センターにおいて家屋の評価に用いる建築費指数として独自のデフレーターを求める方法を確立する必要があるものである。

表 19 家屋に係る各種地域差指数の比較

1. 木造家屋

東京 = 100

都市名	指数	標準建築費 指 数	建築価額 指 数	再建築費評 点 数 指 数	修正建築 價格指数	消費者物価 指 数	着工建物 指 数	金融公庫 指 数
名古屋		100.3	100	105	95	95.4	80.6	87.2
大阪		100.4	108	108	100	94.9	94.9	100.7
広島		98.6	87	102	85	93.0	72.8	80.4
高松		93.8	83	98	85	91.8	72.0	76.6
福岡		93.8	93	98	95	93.3	76.0	77.8
金沢		99.1	90	100	90	92.2	78.5	76.7
新潟		97.3	84	88	96	93.0	63.3	66.7
仙台		94.3	96	100	96	95.4	73.9	72.7
札幌		96.1	99	105	94	96.5	68.7	72.5
東京		100.0	100	100	100	100.0	100.0	100.0

(注) 1. 着工建物指数は表2 着工建物木造工事費予定額及び実施額単価指数の木造工事費実施額単価指数による。

2. 着工建物指数及び金融公庫指数は各都市を含む都道府県分の指数である。

2. 非木造家屋

東京 = 100

都市名 \ 指数	標準建築費 指数	消費者物価 指数	着工建物 指数	電々公社 指数
名古屋	91.7	95.4	64.9	98
大阪	94.6	94.9	81.3	100
広島	92.6	93.0	63.2	95
高松	89.3	91.8	60.2	92
福岡	92.4	93.3	63.1	94
金沢	92.8	92.2	63.4	97
新潟	92.0	93.0	62.8	96
仙台	92.7	95.4	64.8	94
札幌	97.8	96.5	74.5	100
東京	100.0	100.0	100.0	100

(注) 着工建物指数及び電々公社指数は各都市を含む都道府県分の指数である。





区	分	最 高	最 低	差 幅	平 均	標 準 偏 差 值
	亜鉛鉄板	106.4	80.8	25.6	91.1	8.4
12.	建設業労働者賃金指数	108.3	66.7	41.6	88.0	10.8
13.	建設業屋外労働者賃金指数					
	大 工	101.9	63.5	38.4	84.0	10.3
	鉄 筋 工	100.0	56.4	43.6	78.3	10.5
	左 官	106.5	67.0	39.5	90.8	10.4
14.	公共事業労務費指数					
	大 工	103.2	65.8	37.4	79.7	9.4
	鉄 筋 工	102.2	60.0	42.2	84.8	8.4
	左 官	103.9	71.6	32.3	85.8	9.8
15.	建設労働者賃金指数（建設物価調査会）					
	大 工	100.0	74.8	25.2	86.5	8.3
	鉄 筋 工	100.7	76.7	24.0	88.9	7.9
	左 官	100.0	70.7	29.3	83.6	9.4
16.	建設労働者賃金指数					
	大 工	100.0	67.7	32.3	82.0	11.4
	鉄 筋 工	100.0	64.1	35.9	81.6	11.6
	左 官	100.0	71.8	28.2	84.8	9.1
17.	消費者物価指数	100.0	88.8	11.2	91.5	2.4
18.	個人所得指数	100.0	56.2	43.8	73.3	7.3

