

4 - 3 共同住宅の修繕・改修工事に関する価格情報

- ・共同住宅の修繕・改修工事の費用に関する価格情報は、専門機関が調査し、公表している。
- ・事業者向けの情報は、事例の多い工事では市場価格、事例の少ない工事ではメーカー公表価格が、それぞれ積算に役立つよう掲載されている。
- ・一般向けの情報としては、事例の多い工事について項目ごとの単価が示されている。

	事例の多い工事(修繕工事)の価格情報	事例の少ない工事(改修工事)の価格情報
事業者向け情報 (積算に用いる 価格)	<p>標準的な規格・仕様・施工を条件に取引される市場価格</p> <p>例えば、外壁修繕工事では、コンクリート補修、外壁塗装、タイル補修等の各工事について、それぞれ代表的な規格・仕様の詳細な見積単価が、契約事例の調査結果として示されている。</p> <p>(工事に要する費用を知るには、数量を見積もり、積算することが必要)</p>	<p>メーカー公表価格</p> <p>バリアフリー・耐震・省エネ等性能向上のための改修工事は取引事例が少なく現状では市場価格の把握が難しいため、公表価格として示されている。例えば、耐震改修工事では、工法ごとに各メーカーが公表する価格をまとめて掲載している。</p> <p>(工事に要する費用を知るには、数量を見積もり積算することが必要。また、この単価はメーカー希望小売価格であり実際の取引とは乖離することが多い)</p>
一般向け情報 (工事全体を概算 で示す価格)	<p>修繕工事項目に対応した単価</p> <p>例えば、外壁塗装工事では、コンクリート補修(躯体改修)、シーリング補修、タイル補修、外壁塗装の各項目の工事合計額に見合った単価が、契約事例の調査結果として示されている。</p> <p>(工事に要する費用は、掲載金額に戸数を乗じて試算できる。ただし、掲載金額に幅があるため、実際の工事費と乖離する可能性もある)</p>	-

(一財)経済調査会及び(財)建設物価調査会からの聞き取りにより作成

(例1) 事業者向けの情報の例

修繕工事の価格 マンションRe2012 (一財)経済調査会

修繕工事については、規格・仕様ごとに工事の見積価格(材工共)を掲載しているため、数量を計算できれば工事価格を計算できる。

見積価格は契約事例を調査した市場価格であり、専門工事業者の諸経費を含むが、元請け業者の諸経費は含んでいない。

なお、事例の少ない修繕工事についてはメーカー公表価格を掲載している

【修繕工事の価格の掲載状況】

	見積価格	メーカー公表価格
設備点検		-
共用部清掃		-
仮設		
屋根防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具・金物等		
共用内部	-	-
給水設備		
排水設備		
ガス設備	-	-
空調・換気設備		-
電灯設備等		
情報・通信設備		
消防用設備		
昇降機設備		-
立体駐車場設備	-	
外構・附属施設	-	
調査・診断		-

【掲載内容例】

■ 外壁塗装等工事 ① 見積価格

名称	規格・仕様	単位	単価	前号比
■ 外壁洗浄・剥離				
ブラッシング	内部・階段室等 施工規模 1000㎡未満	㎡	110	
	〃 〃 1000㎡以上	〃	100	
	〃 〃 3000㎡以上	〃	78	

■ 外壁塗装等工事 ② 見積価格

名称	規格・仕様	単位	単価	前号比
■ コンクリート補修				
ひび割れ部の補修	フィラー処理工法 (0.3mm未満) 施工規模 100㎡未満	m	430	
	〃 〃 100㎡以上	〃	410	
	〃 〃 300㎡以上	〃	380	

■ 外壁塗装等工事 ④ 見積価格

名称	規格・仕様	単位	単価	前号比
■ 外壁塗装				
一般外壁塗装	弾性下地調整材+水性ウレタン樹脂系塗材2回塗 施工規模 500㎡未満	㎡	1,530	
	〃 〃 500㎡以上	〃	1,500	
	〃 〃 1000㎡以上	〃	1,470	
	〃 〃 3000㎡以上	〃	1,410	
	〃 〃 5000㎡以上	〃	1,360	

(例2) 事業者向けの情報の例

改修工事の価格 マンションRe2012 (一財)経済調査会

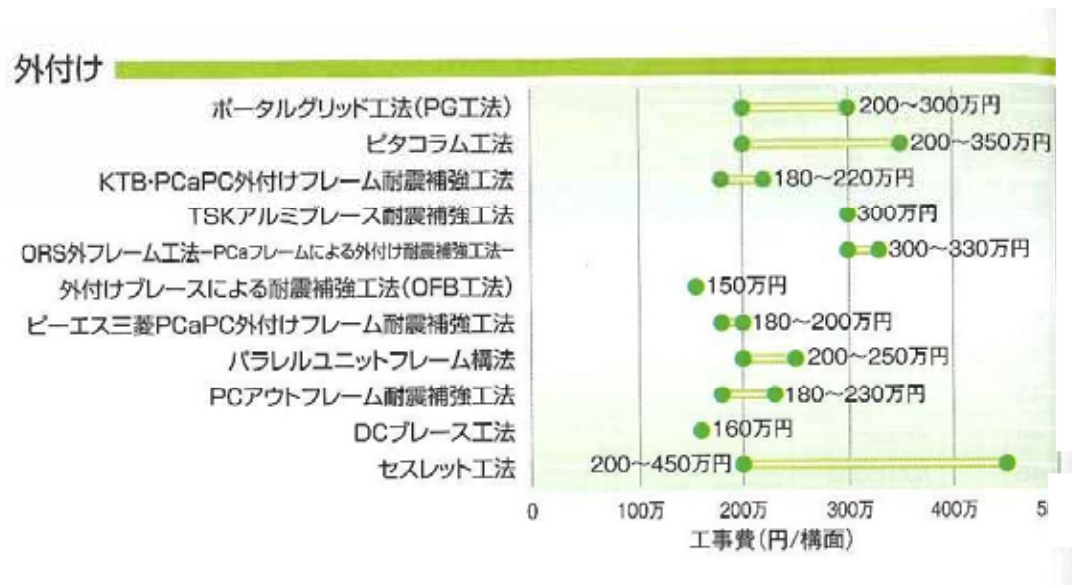
改修工事については、規格・仕様ごとにメーカー公表価格を掲載しているため、数量を計算できれば工事価格を計算することができる。
 ただし、メーカーが公表した価格であるため、実際の取引価格とは乖離が生じる。

【メーカー公表価格が掲載されている改修工事例】

耐震	外付けブレース 耐震壁 柱補強 連続繊維シートなどによる補強 制震
省エネルギー	断熱(屋根、外壁) 照明(LED)
防犯	オートロック 非接触IC認証システム 監視システム 防犯カメラ 防犯センサ
その他	利便施設(宅配ボックス) 外部環境(芝生保護機材、自動散水システム)

【掲載内容例】

耐震改修工法比較グラフ(1構面当たりのメーカー公表価格を掲載)



(例3) 一般向けの情報の例

修繕工事の費用

マンション改修価格情報 (一財)建設物価調査会

修繕工事の項目別に収集した工事金額をマンションの戸数で除した戸当たり単価を調査した結果が刊行されている。例えば、外壁塗装工事では、収集した事例の中央値が286,000円、下から25%値が192,000円、75%値が376,000円であり、これらに戸数を乗じれば、概算価格を計算することができる。

なお、工事金額を施工数量で除した単価である施工単価等も掲載されている。

【掲載内容例】

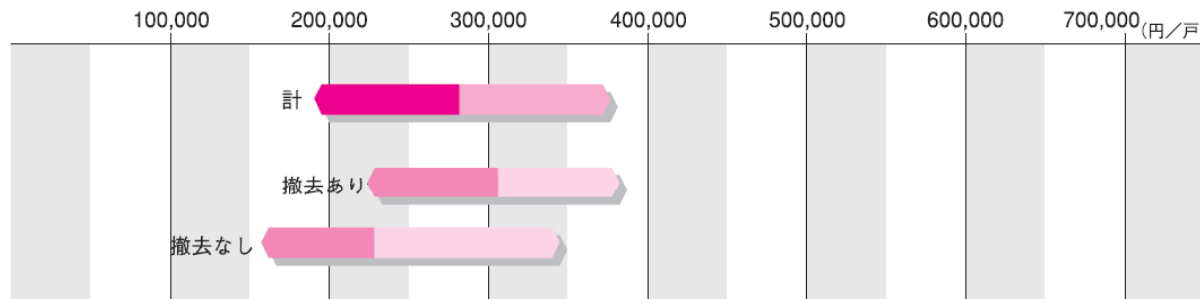
4. 外壁塗装等



外壁塗装等は、コンクリート補修（躯体改修）、シーリング補修、タイル補修、外壁塗装の項目とその合計である外壁塗装計で構成されています。塗装材の仕様や撤去の有無などに応じた単価も一部掲載しています。「撤去あり」には「部分撤去」と「全面撤去」が含まれます。

	25%値	中央値	75%値
4.外壁塗装 計	192,000	286,000	375,000
撤去あり	224,000	305,000	379,000
撤去なし	160,000	229,000	347,000

●4. 外壁塗装（全体）



【掲載された単価（単価の種類）】

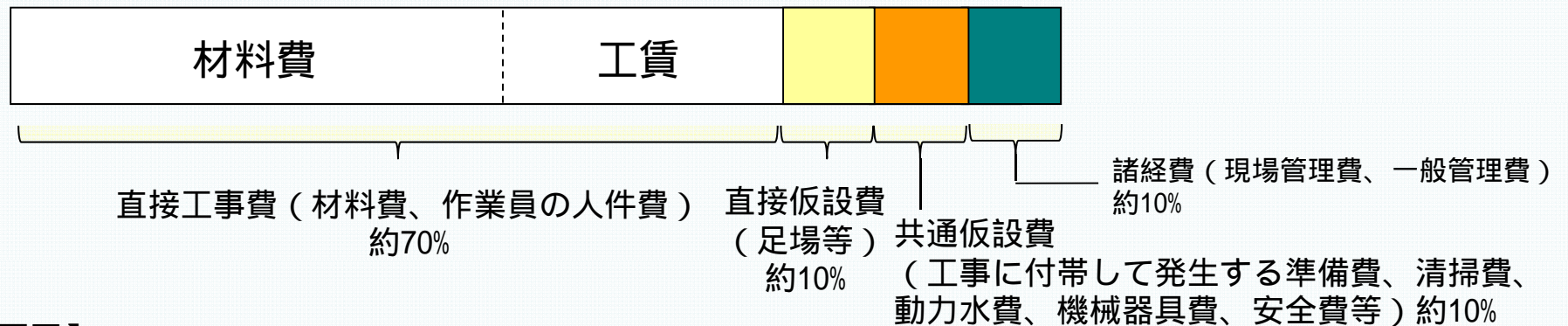
仮設	戸当たり単価
屋根防水	建築面積当たり単価
床防水	戸当たり単価
外壁塗装	戸当たり単価、施工単価
鉄部塗装	戸当たり単価、施工単価
建具金物	戸当たり単価、施工単価
共用内部	戸当たり単価
給水設備	戸当たり単価、施工単価
排水設備	戸当たり単価、施工単価
ガス設備	戸当たり単価、施工単価
空調・換気設備	戸当たり単価
電灯設備等	戸当たり単価、施工単価
情報通信設備	戸当たり単価
消防用設備	戸当たり単価、施工単価
昇降機設備	戸当たり単価、施工単価
外構・附属施設	戸当たり単価、施工単価
診断・設計・監理費	戸当たり単価、総工事費に占める割合

(参考) 工事費の構成

・マンションの改修工事の単価は、工事の諸条件、工事規模、工事内容などの差により、大きく変動することがあるので注意を要する。

マンションの改修工事費の標準的な構成と変動について (設計事務所の積算担当者よりヒアリング)

【標準的な構成】



【変動要因】

工事費は例えば以下の要因によって大きく変動する。

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>直接工事費</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の塗装や防水を撤去する等、解体・撤去に費用を要する ・夜間工事など工事の時間制限がある | <p>直接仮設、共通仮設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取付け道路が狭い ・敷地の形状が不整形、まとまった空地が取れない ・建物が高い、建物の形状が複雑 ・居ながら工事ができない |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|