

「改修工事(集合住宅)のマクロ的価格傾向に関する研究(その2)」の結果概要

調査概要

1. 調査研究の目的

省資源意識の高まりや建設投資意欲の減退を背景に、我が国の建設市場はスクラップアンドビルドからストックの時代へと移行してきている。既存建物の増改築や補修など、いわゆる改修工事は今後一層増加していくものと考えられるが、こうした中、改修工事における客観的な工事価格情報ニーズも増加している。平成12年度よりマクロ的な建物価格情報を提供してきたJBCI調査においても改修工事の事例が多数寄せられている。しかし、新築同様の調査では、多様な改修内容に見合った価格分析は困難であり、それらのデータが有効に利用できない状況にあった。

そのため、現在の改修工事費の考え方や価格傾向をマクロ的視点で調査・分析することにより、企画構想・基本計画段階での概算価格データ構築に資する資料を得ることを目的として本研究を実施した。なお今回は、改修に関する施工環境や仕様等が比較的共通している集合住宅(マンション)に建物用途を絞り、研究を行った。

2. 調査方法

調査は以下の手順により進められ、アンケート方式の調査票を集計・分析することにより、マクロ的な改修工事費の基礎資料を得た。

- (1) 調査票の作成
- (2) 調査の実施・集計分析
- (3) 報告書の作成

3. 調査項目

アンケート調査票では、[図表1]に示す主な工事科目の金額を調査した。

[図表1]調査工事科目

種 目	主な調査科目
1.建 築	仮設、屋根防水、外壁修繕、共用部床修繕、塗装、付属物取替、発生材処分
2.機械設備	給水、排水、消火・警報
3.電気設備	蓄電池、照明器具、テレビアンテナ、共聴機器、分電盤
4.土木外構	フェンス、遊戯施設、自転車置き場、駐車場、通路、屋外排水管
5.諸経費	
6.総工事費	

また、工事費の特性を分析するために、下記の調査項目もアンケートに盛り込んだ。

(1)全体概要

調査対象となる集合住宅(マンション)の周辺状況を把握するために、「全体棟数」や「全体戸数」など、団地全体の状況に関する項目を設けた。また工事価格への影響が予想される、「供給方式」や「立地環境」、「供給者」、「管理開始年月」等の項目も設けた。

(2)建物概要

実際に工事を行った建物について「規模(面積・階数)」、「構造」、「戸数」、「工期」等のほか、価格影響要因として「建物形状」、「共用廊下形式」、「間取り」、「平均的な住戸面積」等の項目を設けた。

(3)主な仕上げ

改修工事においては仕上げが大きく変更されることがある。そこで、「屋根」、「外壁」、「バルコニー床」、「共用廊下・階段床」を対象に、改修前後の仕様(性能)・仕上げの内容を問う項目を設けた。

(4)改修目的

改修工事の目的も価格に影響を与える要因となる。今回の調査では、該当部位の改修工事の目的を下記のように、「補修」、「修繕」、「改良」、「新設」の4つに区分して、その内容を問う項目を設けた。

[図表2]改修目的の区分

改修目的	説明
1.補修	管理開始時よりもグレードの低い仕様(性能)・仕上げへの変更
2.修繕	管理開始時と同等のグレードの仕様(性能)・仕上げへの変更
3.改良	管理開始時よりもグレードの高い仕様(性能)・仕上げへの変更 例:竣工時には吹付けタイルだったエントランスホールの壁を、内装タイル張りに変更
4.新設	管理開始時にはなかった機能・設備機器を、新たに設置 例:外部廊下内側に高齢者・身障者のための手すりを設置

(5)既存撤去

既存撤去の範囲も価格に影響を与える要因となる。今回の調査では、既存撤去を「全面撤去」、「部分撤去」、「その他」の3つに区分して、その内容を問う項目を設けた。

(6)施工数量、前回改修時期

施工数量当りの工事単価の傾向を把握するため、施工数量を問う項目を設けた。また標準的な改修周期や改修周期と改修コストとの相関性を探るため、前回改修工事の実施年を問う項目を設けた。

4. アンケート調査の実施

アンケート調査は、全国47都道府県における集合住宅(マンション)を対象として実施された。主な内容は[図表3]のとおりであり、発注機関、設計事務所、総合建設会社、管理会社等574社に対して調査票を発送し、104社から306件の回答を得た。(回収率18.1%)
なお分析は、昨年度調査のデータから今回の調査条件に該当する流用分163件(2001~2003竣工)を含めた469件のデータを母集団として行った。

[図表3]調査概要

調査項目	内容
1.調査対象工事	2001年~2003年に完了した非木造の集合住宅(マンション)改修工事
2.調査対象地域	全国47都道府県
3.調査先	主要建設会社・設計事務所・発注機関(574社)
4.回収率	18.1%(104社)
5.回収サンプル数	306件 分析対象は昨年流用分を含む469件
6.調査対象工事費	最終的な契約金額

5. アンケート調査結果の分析

アンケート結果をもとに「全体概要」、「建物概要」の分析を行った。「建物概要」では全国47都道府県を5地域に分類した分析も合わせて行った。地域分類は[図表4]のとおりである。

[図表4]地域分類

地域分類	都道府県
1.北海道・東北	北海道、青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島
2.関東	茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川、山梨、長野
3.中部・北陸	新潟、富山、石川、福井、岐阜、静岡、愛知、三重
4.近畿	滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山
5.中国・四国・九州	鳥取、島根、岡山、広島、山口、徳島、香川、愛媛、高知、福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄

収集した工事費データを科目ごとに集計し、ヒストグラムや散布図により工事費等の分布状況や、工事費と“延床面積”および“戸数”との相関関係を確認した。建築工事については、施工数量に対応した単価の傾向も分析した。

また、複数の要因により工事費に影響を与えるパラメータを発見するため、「JBCI」調査で用いたパラメータを参考にした相関分析も行った。今回の研究では、“延床面積”、“戸数”、“平均住戸面積”、“階数”などの要因の組合せにより、相関性の高いパラメータを考慮した。しかし、サンプル数の不足や施工内容のバラツキ等により、明確な傾向を示すには至らなかった。

相関性は、散布図と“R 2乗（決定係数）”の数値

により確認した。その値の目安は次のとおりである。

- 0.04 以下 : 相関なし
- 0.04 ~ 0.16 : 弱い相関
- 0.16 ~ 0.49 : 中程度の相関
- 0.49 以上 : 強い相関

[図表5]は、調査対象建物の全体概要を示している。団地形式の大規模集合住宅では、工区割りを行う場合もあるため、全体像はこの傾向で確認することができる。また[図表6]は、施工対象となった建物だけに着目した建物概要の傾向である。さらに[図表7]は全国47都道府県を5地域に分類し、建物概要の地域特性の分析を行っている。

数値を範囲で示しているデータは“以上、未満”の組合せである。

調査結果

1. 調査対象建物の傾向

[図表5] 調査対象建物の全体概要

アンケート項目	最頻値の傾向 ()はサンプル数	全体の主な傾向
1.設計・診断費用	工事費と分離(261)	ほとんどのサンプル(78.6%)が工事費とは分離計上されている。しかし昨年の割合よりは15%程度減少した。
2.供給方式	賃貸(210)	賃貸(45.4%)で分譲(43.6%)、社宅(6.9%)の順となっている。昨年は分譲が過半数を占めていたため、今年は賃貸の割合が増加した。
3.所在地	関東(266)	関東(57.3%)が266件と最も多い。以下、近畿(16.6%)、北海道・東北(10.6%)、中部・北陸(8.6%)、中国・四国・九州(6.9%)の順。
4.立地環境	住宅地(272)	住宅地(58.7%)、市街地(30.2%)と昨年同様の比率を示し全体で約9割を占める。郊外型は(9.1%)と少ないが昨年よりも増加している。
5.供給者	民間(225)	民間(48.6%)が最も多い。以下、官公庁(26.6%)、公社・公団(24.4%)の順。
6.竣工年・管理開始年	1985～90年(40)	1985～90年(19.3%)が最も多い。それを除く1970年～1995年までの5年ごとの傾向は、約15%前後。1969年以前も13.0%あった。平均値は1980年。
7.全体戸数	20～50戸(106)	20～50戸(23.5%)が最も多い。200戸未満で70.3%を占めている。

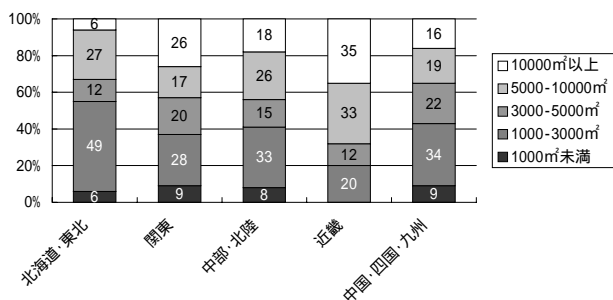
[図表6] 施工対象の建物概要

アンケート項目	最頻値の傾向 ()はサンプル数	全体の主な傾向
1.法定延床面積	1,000～3,000㎡(129)	1,000以上～3,000未満㎡(29.9%)が昨年同様に最も多いが、10,000㎡以上も23.8%あり、広範囲に分布している。平均値は約10,318㎡である。
2.建築面積	500～1,000㎡(114)	500～1,000㎡(26.6%)が昨年同様に最も多いが、1,000～2,000㎡(20.3%)、300～500㎡(18.2%)、もそれぞれ2割近い比率を占めている。平均値は約1,772㎡である。
3.主構造	RC(297)	RC(68.9%)が昨年同様に最も多く7割近い。以下、SRC(23.0%)、PCa(5.8%)、S造(1.6%)の順。
4.階数(地上)	3～5階(238)	3～5階(52.1%)が昨年同様に最も多く過半数以上。以下、9～11階(18.2%)、6～8階(17.5%)の順。
5.付帯施設の有無	なし(250)	なし(59.8%)が昨年同様に最も多く約6割で、あり(40.2%)である。
6.建物形状(平面)	板状タイプ(366)	板状(82.6%)が昨年同様に最も多く約8割。以下、回廊(9.0%)、雁行(6.5%)の順。
7.建物形状(立面)	直方体タイプ(323)	直方体(72.9%)が昨年同様に最も多く、セットバック(26.6%)の順。
8.共用廊下形式	片廊下タイプ(239)	片廊下(52.6%)が昨年同様に最も多く過半数を占める。以下、階段室(37.9%)、中廊下(7.0%)の順。
9.戸数	20～50戸(137)	20～50戸(29.7%)が昨年同様に最も多い。以下、50～100戸(23.0%)、100～200戸(17.8%)の順となる。100戸未満が全体の62.2%を占めている。平均値は約177戸。
10.間取りタイプ	2LDK・3DK(185)	2LDK・3DK(41.8%)が昨年同様に最も多く、3LDK(29.1%)、1LDK・2DK(18.5%)の順。
11.平均住戸面積	50～60㎡(102)	50以上～60未満㎡(23.4%)が昨年同様に最も多く、60～70㎡(21.3%)、70～80㎡(16.5%)の順。50㎡未満も23.3%ある。平均値は約60.44㎡である。
12.改修工事工期	4ヶ月(149)	4ヶ月(32.7%)が昨年同様に最も多く約3割。以下、3ヶ月(19.1%)、5ヶ月(17.5%)、7～9ヶ月(11.6%)の順。

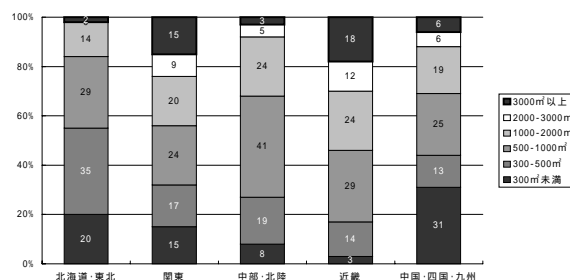
[図表7] 建物規模の地域特性

アンケート項目	全体の主な傾向
1.法定延床面積	「北海道・東北」、「中部・北陸」、「中国・四国・九州」では「1,000～3,000㎡」と一般的な規模の大きさの割合が多くなっている。「近畿」では「5,000～10,000㎡」や「10,000㎡以上」など比較的規模の大きい建物の割合が高くなっている。「関東」については、10,000㎡以上の大規模物件の割合も多いが、「1,000～3,000㎡」の物件も多くなっており、首都圏とそれ以外の都市での地域特性が表れている。
2.建築面積	「関東」、「中部・北陸」、「近畿」に関しては「500～1,000㎡」の割合が多くなっている。また「北海道・東北」では「300～500㎡」、「中国・四国・九州」では「300㎡未満」が多く、小規模の建築面積で建設されていることがわかる。
3.主構造	各地域で「RC造」の割合が最も高くなっているが、他の地域と比較すると「近畿」では「SRC造」の割合が高く、「中国・四国・九州」で「RC造」の割合が高くなっている。
4.階数(地上)	「近畿」では他の地域に比べ「3～5階」の割合が20%程度低くなっており、「9～11階」が10%程度高くなっている。
5.付帯施設の有無	特になし
6.建物形状(平面)	特になし
7.建物形状(立面)	特になし
8.共用廊下形式	「北海道・道央」で他の地域に比べ「階段室型」の割合が高くなっている。
9.戸数	「近畿」では他の地域に比べ「20～50戸」の割合が低くなっており、「100～200戸」が高くなっている。
10.間取りタイプ	全体的に似た傾向を示している。
11.平均住戸面積	全体的に似た傾向を示している。
12.改修工事工期	特になし

【法定延床面積】



【建築面積】



2. 工事費の傾向(全体傾向)

[図表8]は建築関連、[図表9]は設備・土木・外構・諸経費・総工事費、[図表10]は1都3県の建築に関する各科目の工事費傾向を示している。各データの見方は下記のとおりである。

単価の傾向

ヒストグラムで単価の集中している範囲(単価集中帯)と最頻値の範囲を示している。対象となる単価は“延べ床面積当たり単価(円/㎡)”、“戸当り単価(円/戸)”、“施工数量単価(建築のみ)”の3種類である。

主な相関傾向

y軸(縦軸)に“延べ床面積当たり単価”、“戸当り

単価”、“施工数量”、“施工数量単価”を、x軸(横軸)に“延床面積”および“戸数”を設定して相関分析を行った散布図の傾向を示している。

“/”、“ ”、“\”は、データ分布や回帰曲線のおおよその傾き、“弱”、“中”、“強”はR²乗(決定係数)が示す相関の程度を示している。

科目単価の特徴

相関分析の傾向から確認できる科目単価の特徴をコメントしている。

改修目的の傾向

科目における改修工事目的の傾向を%で示している。目的の区分は[図表2]のとおりである。

既存撤去の傾向

科目における既存撤去の傾向を%で示している。既存撤去を「全面撤去」、「部分撤去」、「その他」の3つに区分している。

改修周期の傾向と特徴

改修周期の概ねの傾向を示している。データには改修回数や前回の改修時期が不明のものも含まれているため、この傾向は目安として扱う必要がある。

仕上げ材の変化

「屋根」、「外壁」、「バルコニー床」、「共用廊下・階段床」については、施工前後の仕上げ材変化の傾向を示している。

3. 工事費の傾向(建築の科目別傾向)

価格の傾向は、ヒストグラムや散布図を作成し回帰分析することにより確認している。今回の研究では全ての科目について“延べ床面積当たり”、“戸当り”の単価を、また一部の科目では“施工数量当たり”単価まで分析を行った。

しかし、科目によっては十分なサンプル数が確保できていないため、明確な傾向が確認できないものもあった。

調査結果考察と今後の課題

本調査では多くの方々の理解と協力により、集合住宅改修工事の実施状況や工事費傾向を知るための、貴重なデータを収集することができた。

それらのデータからは、工事単価の分布状況や各パラメータとの相関性など、改修工事費の概算データを研究する上で、多くの示唆に富む結果が得られた。また主な施工部位に関する改修前後の仕上げの変化や、改修周期と改修回数との関係など、改修工事に関係す

る複雑な付帯要因の傾向についても、その実態を垣間見ることができた。

結果からは、最頻値等およその価格傾向が確認できる施工科目もある。しかし、それらは改修工事の様々な価格変動要因を包括的に考慮した場合の傾向として考えるべきであり、市場性のある単価として扱うことは現時点では避けるべきであろう。改修工事は既存仕上げの劣化状況や下地処理、居住中の建物による施工制限など、新築とは単純に比較できない施工を左右する多くの要因が存在し、必然的に工事費に影響を与えている。そのことは、本調査でも広い範囲に分布している工事費の傾向で認識することができる。様々な要因と結びつけた工事費の傾向を明確にするには、今後さらに多くのサンプルによる分析が必要である。

良質な建築ストックによる社会資本整備のためにも、今回の調査結果に関して多くの関係各位からご意見、ご要望を受け、改修工事価格データのさらなる情報構築を切望する次第である。

本研究結果の全部・一部について、複写・複製・転載・磁気媒体への入力等をするを禁じます。

[図表8]工事費の傾向(建築)

科目	サツル数(最大)	単価の傾向				主な相関傾向				科目単価の特徴	改修目的の傾向(%)				既存撤去(%)			改修周期の傾向 最頻周期(年)	改修周期の特徴・その他 改修回数不明のデータが多いため初回周期の傾向は参考とする	仕上げ材の変化										
		延床単価 (円/m ²)	戸当り単価 (円/戸)	施工数量 単価	単位	延床単価 面積	戸当り単価 面積	施工数量 面積	施工数量 面積		補修	修繕	改良	新設	全面撤去	部分撤去	その他													
1.共通仮設工事	370	価格集中帯 最頻値	0~400 200~400	0~24,000 8,000~16,000																										
2.直接仮設工事	346	価格集中帯 最頻値	500~2,000 1,000~1,500	60,000~150,000 90,000~120,000	1,000~2,000 1,000~2,000	円/m ²	\中	\中	\中	\中	/強	/強	\中	\弱	なし	なし														
3.屋根防水工事	247	価格集中帯 最頻値	0~2,200 0~200	0~140,000 0~20,000	5,000~8,000 5,000~7,000	円/m ²	\中	\中	\弱	\中	/中	/中	\弱	なし	なし	なし					13.0	71.5	12.6	2.9	32.0	67.0	1.0	10~15 (39.6%)	初回周期は10~15年(41.3%)となっている。 保護アスファルト防水は塗膜防水、その他は同仕様による施工傾向。	
4.外壁等工事	344	価格集中帯 最頻値	2,000~7,000 4,000~5,000	100,000~500,000 200,000~300,000			\中	\弱	\弱	\弱																				
4.1.外壁修繕工事	323	価格集中帯 最頻値	2,000~5,000 3,000~4,000	100,000~300,000 200,000~300,000			\中	\中	\弱	\中																				
4.1.1.下地補修工事	311	価格集中帯 最頻値	0~1,500 0~500	0~75,000 25,000~50,000	0~1,000 0~500	円/m ²	\弱	\弱	\弱	\弱	/中	/中	\中	なし	なし	なし					4.0	88.4	7.6	0.0	18.8	79.7	1.6	10~15 (31.7%)	初回周期は10~15年(41.2%)となっている。	
4.1.2.シーリング工事	306	価格集中帯 最頻値	0~1,500 500~1,000	0~80,000 40,000~60,000	500~1,500 1,000~1,250	円/m	\中	\弱	\弱	\中	/強	/中	\弱	なし	なし	なし					2.3	90.5	6.9	0.3	88.4	10.3	1.3	10~15 (33.3%)	初回周期は10~15年(40.5%)となっている。	
4.1.3.タイル補修工事	101	価格集中帯 最頻値	0~1,000 0~250	0~90,000 0~10,000	0~5,000 0~2,500	円/m ²	\弱	\弱	\弱	\弱	/弱	/弱	\中	なし	なし	なし					6.9	88.1	4.0	1.0	2.7	89.2	8.1	10~15 (53.1%)	初回周期は10~15年(51.4%)となっている。	
4.1.4.外壁塗装吹付工事	323	価格集中帯 最頻値	500~3,000 1,500~2,000	0~240,000 120,000~180,000	1,000~2,500 1,000~1,500	円/m ²	\中	\弱	なし	\弱	/強	/強	\中	\弱	なし	なし					2.5	72.2	24.6	0.6	36.6	59.2	4.2	10~15 (32.1%)	初回周期は10~15年(40.0%)となっている。 リシン吹付、コンクリート打放しが複層塗材、その他は同仕様による施工傾向となる。	
4.2.バルコニー床工事	242	価格集中帯 最頻値	200~800 400~600	20,000~60,000 30,000~40,000	2,000~8,000 4,000~6,000	円/m ²	なし	なし	なし	なし	/強	/強	\弱	なし	なし	なし					2.1	25.1	71.5	1.3	47.1	47.1	5.9	10~15 (35.4%)	初回周期は10~15年(40.3%)となっている。 モルタル塗りが防水塗床、その他は同仕様による施工傾向となる。	
4.3.共用廊下・階段床工事	173	価格集中帯 最頻値	0~900 200~300	0~80,000 10,000~20,000	2,000~8,000 4,000~6,000	円/m ²	\弱	\弱	なし	\弱	/強	/中	\弱	なし	なし	なし					3.5	33.5	60.7	2.3	45.7	45.7	8.6	10~15 (39.8%)	初回周期は10~15年(42.6%)となっている。 モルタル塗りがビニル床シート・タイル張り、その他は同仕様による施工傾向となる。	
5.塗装工事	296	価格集中帯 最頻値	0~1,200 200~400	0~70,000 50,000~60,000			\弱	なし	なし	なし																				
5.1.建物付属物(手すり、鉄骨階段等)	187	価格集中帯 最頻値	0~500 100~200	0~30,000 10,000~15,000	0~3,000 1,000~2,000	円/m ²	弱	弱	なし	なし	/中	/中	\中	なし	なし	なし					1.9	91.4	6.2	0.6	22.7	75.0	2.3	10~15 (28.2%)	初回周期は10~15年(35.9%)となっている。	
5.2.鋼製建具	200	価格集中帯 最頻値	0~300 100~200	0~20,000 0~10,000	3,000~9,000 3,000~6,000	円/箇所	なし	なし	なし	なし	/中	/中	\弱	なし	なし	なし					5.3	89.4	5.3	0.0	16.4	78.2	5.5	10~15 (33.2%)	初回周期は10~15年(44.9%)となっている。	
5.3.フェンス	37	価格集中帯 最頻値	0~150 0~50	0~10,000 0~5,000	500~2,500 1,000~1,500 2,000~2,500	円/m	なし	なし	なし	なし	/中	/中	なし	/中	/中	なし					11.4	80.0	8.6	0.0	14.3	71.4	14.3	10~15 (44.1%)	初回周期は10~15年(55.6%)となっている。	
5.4.遊戯施設	19	価格集中帯 最頻値	0~30 0~10	0~1,000 500~1,000	0~20,000 10,000~20,000	円/箇所	\中	\中	\中	\中	なし	なし	\中	/弱	/弱	なし					5.6	88.9	5.6	0.0	50.0	33.3	16.7	10~15 (29.4%) 15~20 (29.4%)	初回周期は15~20年(40.0%)となっている。	
5.5.自転車置き場	68	価格集中帯 最頻値	0~150 0~50	0~9,000 0~3,000	0~150,000 50,000~100,000	円/箇所	\弱	\弱	\弱	\弱	なし	なし	弱	弱	なし	なし					6.6	88.5	4.9	0.0	21.1	73.7	5.3	10~15 (38.7%)	初回周期は10~15年(50.0%)となっている。	
5.6.機械式駐車場	7	価格集中帯 最頻値	0~200 100~200	0~30,000 0~10,000	20,000~80,000 20,000~40,000	円/台	\強	\強	\強	\強	/強	/強	\強	弱	弱	なし					42.9	57.1	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	10~15 (100.0%)	初回周期は10~15年(100.0%)となっている。	
6.交換工事																														
6.1.建物付属物	150	価格集中帯 最頻値	0~1,000 0~500	0~40,000 0~20,000			なし	なし	なし	なし																				
6.1.1.手すり	78	価格集中帯 最頻値	0~2,000 0~500	0~220,000 15,000~25,000 15,000~20,000	15,000~25,000 15,000~20,000	円/箇所	なし	なし	なし	なし	/中	/中	\中	なし	なし	なし					1.3	30.7	49.3	18.7	74.4	23.1	2.6	25~ (54.2%)	初回周期は15~20年、20~25年、25年以上すべて(26.3%)となっている。	
6.1.2.階段ノズリップ	30	価格集中帯 最頻値	0~250 0~50	0~10,000 0~2,500	0~5,000 0~5,000	円/箇所	なし	なし	弱	なし	なし	なし	\弱	なし	なし	なし					0.0	71.4	21.4	7.1	60.0	30.0	10.0	25~ (44.0%)	初回周期は25年以上(66.7%)となっている。	
6.1.3.集合郵便受	58	価格集中帯 最頻値	50~150 50~100	3,000~16,000 3,000~4,000	0~40,000 10,000~20,000	円/箇所	なし	/弱	/弱	/弱	/強	/強	\中	なし	なし	なし					3.6	44.6	48.2	3.6	84.8	9.1	6.1	25~ (45.3%)	初回周期は15~20年、25年以上すべて(37.5%)となっている。	
6.1.4.雨どい	42	価格集中帯 最頻値	0~200 50~100 150~200	0~15,000 3,000~4,000 4,000~5,000	3,000~5,000 3,000~4,000 4,000~5,000	円/m	\弱	\弱	なし	なし	/強	/強	\弱	なし	なし	なし					2.3	65.1	25.6	7.0	56.5	34.8	8.7	25~ (45.0%)	初回周期は25年以上(45.5%)となっている。	
6.1.5.物干し金物	63	価格集中帯 最頻値	100~220 120~140	6,000~12,000 10,000~12,000	2,500~12,500 5,000~7,500	円/箇所	\弱	なし	\弱	\弱	/強	/強	/強	なし	なし	なし					5.3	36.8	52.6	5.3	94.7	2.6	2.6	25~ (65.5%)	初回周期は25年以上(64.3%)となっている。	
6.2.鋼製建具	57	価格集中帯 最頻値	0~1,000 0~200 0~1,000	0~25,000 0~5,000 5,000~10,000	0~100,000 75,000~100,000	円/箇所	\弱	\弱	\弱	\弱	/中	/中	\弱	なし	なし	なし					5.5	56.4	30.9	7.3	78.4	18.9	2.7	25~ (56.0%)	初回周期は10~15年(35.7%)となっている。	
7.発生材料処分費	100	価格集中帯 最頻値	0~200 0~200	0~1,000 0~1,000			\弱	\弱	\弱	\弱																				

主な相関傾向の見方:各単価と"延べ床面積(面積)"および"戸数(戸)"との関係を示しています。\"/\"は相関の傾き、\"なし、弱、中、強\"は相関程度を表しています。

[図表10]工事費の傾向(建築・1都3県)

科 目	サプル 数 (最大)	単価の傾向				主な相関傾向								科目単価の特徴	改修目的の傾向(%)				既存撤去(%)			改修周期の傾向 最頻周期(年)	改修周期の特徴・その他 改修回数不明のデータが多いため初回 周期の傾向は参考とする	仕上げ材の変化															
		延床単価 (円/㎡)	戸当り単価 (円/戸)	施工数量 単価	単位	延床単価 面積	戸当り単価 戸	施工数量 面積	施工数量 戸	施工数量 面積	施工数量 戸	施工数量 面積	施工数量 戸		補修	修繕	改良	新設	全面撤去	部分撤去	その他																		
1.共通仮設工事	206	価格集中帯 最頻値	100～400 200～300	5,000～20,000 10,000～15,000		＼弱	＼弱	＼弱	＼弱																														
2.直接仮設工事	203	価格集中帯 最頻値	750～1,750 1,250～1,500	60,000～140,000 80,000～100,000	1,000～2,000 1,000～2,000	円/㎡	＼強	＼中	＼中	＼中	/強	/強	＼強	＼中	なし																								
3.屋根防水工事	139	価格集中帯 最頻値	0～2,250 0～250	0～150,000 0～15,000	5,000～8,000 5,000～6,000	円/㎡	＼中	＼中	＼弱	＼中	/中	/中	＼弱	なし	なし									7.4	77.2	14.7	0.7	16.7	83.3	0.0	10～15 (48.0%)		初回周期は10～15年(42.5%)となっている。	保護アスファルト防水は塗膜防水、その他は同仕様による施工傾向となる。					
4.外壁等工事	225	価格集中帯 最頻値	3,000～5,000 4,500～5,000	150,000～400,000 350,000～400,000			＼中	＼中	＼弱	＼中																													
4.1.外壁修繕工事	231	価格集中帯 最頻値	2,000～5,000 2,000～2,500	100,000～300,000 250,000～300,000			＼中	＼中	＼弱	＼中																													
4.1.1.下地補修工事	187	価格集中帯 最頻値	0～1,400 400～600	10,000～50,000 20,000～30,000	0～1,000 0～1,000	円/㎡	＼弱	＼弱	＼弱	＼弱	/中	/中	＼中	なし	なし									2.2	92.8	5.0	0.0	0.0	100.0	0.0	10～15 (35.5%)		初回周期は10～15年(40.5%)となっている。						
4.1.2.シーリング工事	183	価格集中帯 最頻値	0～1,400 400～600 1,000～1,200	0～90,000 50,000～60,000	800～1,400 1,000～1,200	円/㎡	＼中	＼中	＼中	＼中	/中	/中	＼中	なし	なし									1.7	92.8	5.5	0.0	85.4	14.6	0.0	10～15 (37.7%)		初回周期は10～15年(40.0%)となっている。						
4.1.3.タイル補修工事	74	価格集中帯 最頻値	0～1,000 0～250	0～90,000 0～10,000	0～4,000 0～2,000	円/㎡	＼弱	＼弱	＼弱	＼弱	/中	/弱	＼強	なし	なし									1.4	94.5	2.7	1.4	5.9	88.2	5.9	10～15 (48.6%)		初回周期は10～15年(43.5%)となっている。						
4.1.4.外壁塗装吹付工事	189	価格集中帯 最頻値	400～2,800 1,200～1,400	40,000～200,000 80,000～100,000	1,000～2,500 1,500～2,000	円/㎡	＼中	＼弱	＼弱	＼弱	/強	/強	＼弱	なし	なし									1.6	78.0	20.4	0.0	7.1	92.9	0.0	10～15 (36.0%)		初回周期は10～15年(40.0%)となっている。	リシン吹付が複層塗材、その他は同仕様による施工傾向となる。					
4.2.バルコニー床工事	144	価格集中帯 最頻値	300～900 500～600	20,000～60,000 30,000～40,000	3,000～7,000 3,500～4,000	円/㎡	＼弱	なし	なし	なし	/強	/強	＼弱	＼弱	＼弱									0.7	23.7	75.5	0.0	25.0	75.0	0.0	10～15 (35.6%)		初回周期は15～20年(37.5%)となっている。	モルタル塗りが防水塗床、その他は同仕様による施工傾向となる。					
4.3.共用廊下・階段床工事	112	価格集中帯 最頻値	100～900 200～300 600～700	0～80,000 60,000～70,000	3,000～7,000 4,000～5,000	円/㎡	＼弱	なし	なし	なし	/強	/中	なし	なし	なし									1.8	35.7	61.6	0.9	50.0	50.0	0.0	10～15 (39.4%)		初回周期は10～15年(39.4%)となっている。	モルタル塗りがビニル床シート・タイル張り、その他は同仕様による施工傾向となる。					

主な相関傾向の見方:各単価と"延床面積(面積)"および"戸数(戸)"との関係を示しています。＼/は相関の傾き、"なし、弱、中、強"は相関程度を表しています。網掛けは前回調査と変化のあった部分を表しています。↑ 主な相関傾向、の濃い部分では相関性が強くなっており、逆に薄い部分は弱くなっています。