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７）
報　告　書

２０２０年６月

一般財団法人 建設物価調査会

総合研究所

【 目 次 】

Ⅰ. 調査･研究の概要 1

1. 背景と目的 1
2. 調査方法 1
3. 調査項目 2
4. 調査データの概要 3

Ⅱ. 調査集計結果 4

1. マンションの基本情報の傾向 4
2. 工期の傾向 20
3. 工事費の傾向 22
4. 改修目的･施工範囲･改修回数の傾向 64
5. 改修周期の傾向 67
6. 診断･設計･監理業務の傾向 75
7. 主な仕上の傾向 78

Ⅲ. 傾向のまとめ 80

1. 基本情報および建物概要の傾向 80
2. 工期の傾向 80
3. 工事費の傾向 80
4. 改修周期の傾向 82
5. 診断･設計･監理業務の傾向 82
6. 主な仕様の傾向 82

Ⅳ. まとめ 83

【参考資料】　調査票（白紙）

Ⅰ. 調査･研究の概要

1. 背景と目的

現在、わが国は人口の減少局面を迎え、少子高齢化や省エネ意識の高まり等から、住宅市場は「スクラップ＆ビルドの時代」から「ストックの時代」へと変化している。

国土交通省が公表した資料によると、平成 30 年末時点におけるわが国の分譲マンションストック総数は約 654.7 万戸であり、国民の約 1 割がマンション居住者に該当すると言われている。さらに、築 40 年を超えた分譲マンションについては、平成 30 年末時点で 81.4 万戸に達しており、10 年後には 2.4 倍の約 197.8 万戸、20 年後には 4.5 倍の 366.8 万戸になるとみられている。

このような状況から、今後は既存のマンションの維持･改修を目的とした大規模修繕工事の需要が増加するものとみられている。大規模修繕工事は、外壁や屋根防水といった目に見える部分である建築主体の工事だけでなく、給排水設備や電気設備といった目に見えない部分の工事も含まれており、その内容は多岐にわたる。

マンションの快適な居住環境と資産価値を維持するためには長期修繕計画を策定し、部材や設備の劣化に合わせて適切な時期に適切な改修工事を行う必要がある。特に高経年マンションにおいては、修繕周期の長い設備改修工事についても行う必要があることから、オーナーや管理組合はその内容や費用について、把握しておくことが重要となる。しかし、マンションの改修工事は、新築と比較すると施工条件や劣化状況が千差万別であり、不確定な要因が多い。また、マンションの規模や施工内容の組合せ等も大きくバラつくため、傾向の把握が非常に困難である。

当会では、平成 15 年度より定期的に、長期修繕計画に則ったマンションの大規模修繕工事を対象に、建物概要、工事の内容、契約金額等、様々な変動要因を包含したマクロ的視点で実際の情報を収集･分析することで、概算に資する情報を得ることを目的として調査を行っている。

＜参考＞
- 「分譲マンションストック戸数」国土交通省（令和元年 5 月 29 日更新）
  https://www.mlit.go.jp/common/001290993.pdf
- 「築後 30、40、50 年超の分譲マンション戸数」国土交通省（令和元年 5 月 29 日更新）
  https://www.mlit.go.jp/common/001290997.pdf
- 「「中古住宅流通促進･活用に関する研究会」報告書取りまとめ後の取組紹介」国土交通省（平成 25 年 9 月 29 日）
  https://www.mlit.go.jp/common/001014514.pdf

2. 調査方法

本調査では、国土交通省が平成 20 年 6 月に発表した「長期修繕計画標準様式」および「長期修繕計画作成ガイドライン」に記載された工事項目を参考に自記式のアンケート調査票を作成し、マンション建設業者、マンション管理業者、大規模修繕工事業者、公営住宅を管理する自治体および公社等に配布して、本調査への協力を依頼した。回収した調査票に記載されたデータにおいて、欠測値や違算、明らかな記入ミスについては、電話や FAX、E メールを用いて再記入の依頼を行い、できる限り補完した。そのデータを集計･分析することで、マクロ的な改修工事費の基礎資料とした。

なお、本調査に用いたアンケート調査票は、本書の巻末に資料編として収録した。

3. 調査項目

(1). マンション概要

マンションの「所在地」「立地環境」「主構造」等の基礎情報の他に、工事費の変動要因として想定される「規模(面積・階数・戸数)」「竣工年月」等の 20 項目を調査項目とした。

(2). 工事費

調査対象となる工事費は、契約価格の内訳として、表 1 の工事項目を調査対象とした。

表 1. 調査対象工事項目

調査対象工事項目			
A. 仮設	1. 仮設	1-1. 共通仮設工事	
		1-2. 直接仮設工事	
B. 建築①	2. 屋根防水		
	3. 床防水	3-1. バルコニー床防水工事	
		3-2. 開放廊下・階段等床防水工事	
	4. 外壁塗装等	4-1. コンクリート補修	
		4-2. シーリング(建具廻り・躯体目地・その他)	
		4-3. タイル張補修(洗浄・浮き・欠損部補修等)	
		4-4. 外壁塗装吹付	
		4-5. その他	
	5. 鉄部塗装	5-1. 鉄部塗装	
		5-2. 非鉄部塗装	
C. 建築②	6. 建具・金物等	6-1. 建物付属物	
		6-2. 宅配ボックス	
		6-3. 住戸部分のドア・サッシ	
	7. 共用部分内装(集会室の壁・床・天井)		
	8. その他		
	9. 発生材処分		
D. 設備(機械)	10. 機械設備	10-1. 給水	10-1-1. 給水管
			10-1-2. 給湯管・給湯器(セントラル給湯方式)
			10-1-3. 受水槽・高置水槽
			10-1-4. 給水ポンプ・制御盤
		10-2. 排水	10-2-1. 雑排水管・汚水管
			10-2-2. 汚水ポンプ
		10-3. 消防	10-3-1. 屋内消火栓・ポンプ連結送水管
			10-3-2. 自動火災警報装置
		10-4. ガス設備(ガス管等)	
		10-5. 空調・換気設備	
		10-6. 設備工事費に伴う付帯建築	
		10-7. その他	
E. 設備(電気他)	11. 電気設備	11-1. 電力	11-1-1. 照明器具(共用灯・非常照明等)
			11-1-2. 配電盤(分電盤)・幹線
		11-2. 情報通信	11-2-1. 電話・インターネット
			11-2-2. テレビ共聴機器・アンテナ
			11-2-3. インターホン・オートロック・住宅情報盤
		11-3. その他	
	12. 昇降設備	12-1. エレベータかご内装改修	
		12-2. 全構成	
F. 土工・外構・その他	13. 土工・外構・その他	13-1. 遊戯施設・フェンス	
		13-2. ゴミ置場	
		13-3. 自転車置場	
		13-4. 機械式駐車装置	
		13-5. 自走式立体駐車場・平面式駐車場	
		13-6. 通路(車道・歩道)	
		13-7. 屋外排水管・雨水管	
		13-8. 植栽	
		13-9. その他	
G. 諸経費(現場経費＋一般管理費－出精値引)			
H. 総工事費			

(3). 診断・設計費用

改修工事には、施工とは別に、既存建築物の劣化診断や改修設計等の業務が必要となるため、それらの費用が工事費に包含されているかどうか、工事費と別に計上している場合には、その内容と金額について調査した。

(4). 改修目的

改修工事の目的は、施工方法や仕様と関連するため、工事費の変動に影響を与える要因として考えられる。各項目の改修工事の目的を、表 2 に示す 3 つに区分して調査した。

表 2. 用語の定義

補修	劣化した建物またはその部分の性能・機能を、実用上、支障のない状態まで性能を回復させる行為。
修繕	部材や設備の劣化部の修理や取替を行い、建物またはその部分の性能・機能を新築当初のレベルまで回復させる行為。
改良	建物各部の性能・機能をアップグレードすることにより、新築当初を上回るレベルまで回復させる行為。

(5). 工事の実施内容

それぞれの工事について、実施した施工内容および撤去範囲を調査した。

(6). 前回改修時期および改修回数

改修周期の傾向を知るために、前回改修工事の実施時期と過去の改修工事の実施回数を調査した。

4. 調査データの概要

47 都道府県の非木造集合住宅(マンション)において、2017～2018 年に大規模修繕計画に基づいて行われた共用部分の改修工事を対象として、マンション建設業者、マンション管理業、大規模修繕工事会社、デベロッパー会社、設計会社、自治体および公社・公団・機構等、合計 919 社に対して調査協力を依頼し、119 社(回収率：12.9%)より調査票を回収した。そのうち有効標本として 89 社(有効標本回答率：9.7%)より 275 件の回答を得た。

表 3. 調査データの概要

調査項目	調査概要
調査対象工事	2017～2018 年に、大規模修繕計画に基づいて行われた非木造集合住宅(マンション)の共用部分の改修工事を対象とした。
調査対象地域	47 都道府県
調査先（回収率）	マンション建設会社、マンション管理会社、大規模修繕工事会社、地方自治体および公社等 119 社/919 社(12.9%) うち、有効標本提出社 89 社（9.7%）
回収標本数	275 件

表 4. 調査協力会社の業態の内訳

区分	社数
マンション建設会社	1 社
マンション管理会社	32 社
大規模修繕工事会社	45 社
デベロッパー会社	6 社
設計会社	1 社
自治体	0 社
公社・公団・機構等	4 社
合計	89 社

Ⅱ. 調査集計結果

建物概要、工事費、工事内容、施工範囲、改修目的の他、診断･設計･監理費について集計した。

1. マンションの基本情報の傾向

(1). 建物概要の傾向

調査対象となったマンションの建物概要の主な傾向は以下のとおりとなった。

①. 供給方式の傾向

供給方式の傾向は「分譲」が最も多く、有効標本数 275 件のうち 240 件(87.3%)となった。

表 5. 供給方式の傾向

項　目	合　計		供　給　方　式							
			分　譲		賃　貸		社　宅		そ の 他	
	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比
合　計	275	100.0%	240	87.3%	29	10.5%	2	0.7%	4	1.5%

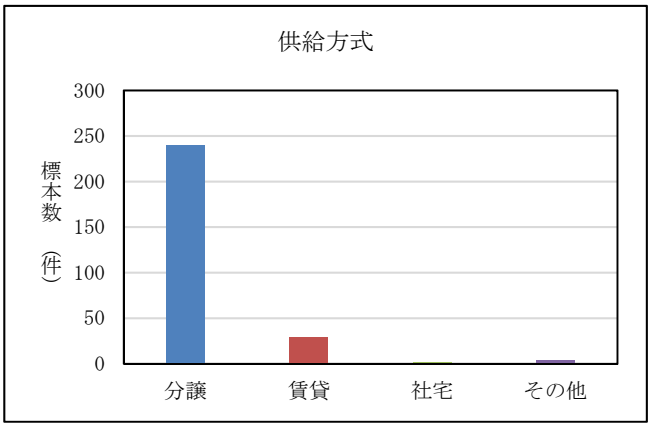

図 1. 供給方式の分布

②.建物所在地の傾向

地方別の建物所在地の傾向は「関東地方」が最も多く、有効標本 275 件のうち 168 件(61.1%)となった。また「関東地方」では「東京都」が最も多く、有効標本 275 件のうち 79 件(28.7%)となった。

なお、地方の区分は、国土交通省の地方整備局区分に準じた(北海道と沖縄を除く)。

表 6.建物所在地の傾向

地方	件数	構成比	都道府県	件数	構成比	供給方式							
						分譲		賃貸		社宅		その他	
						件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比
北海道	18	6.5%	北海道	18	6.5%	17	7.1%	1	3.4%	0	0.0%	0	0.0%
東北	6	2.2%	青森	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			岩手	2	0.7%	2	0.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			宮城	4	1.5%	4	1.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			秋田	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			山形	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			福島	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
関東	168	61.1%	茨城	1	0.4%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			栃木	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			群馬	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			埼玉	21	7.6%	20	8.3%	0	0.0%	0	0.0%	1	25.0%
			千葉	16	5.8%	15	6.3%	1	3.4%	0	0.0%	0	0.0%
			東京	79	28.7%	64	26.7%	13	44.8%	1	50.0%	1	25.0%
			神奈川	48	17.5%	40	16.7%	6	20.7%	1	50.0%	1	25.0%
			山梨	2	0.7%	2	0.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			長野	1	0.4%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
北陸	2	0.7%	新潟	1	0.4%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			富山	1	0.4%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			石川	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
中部	9	3.3%	岐阜	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			静岡	2	0.7%	2	0.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			愛知	7	2.5%	6	2.5%	1	3.4%	0	0.0%	0	0.0%
			三重	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
近畿	31	11.3%	福井	1	0.4%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			滋賀	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			京都	3	1.1%	1	0.4%	2	6.9%	0	0.0%	0	0.0%
			大阪	17	6.2%	13	5.4%	4	13.8%	0	0.0%	0	0.0%
			兵庫	9	3.3%	9	3.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			奈良	1	0.4%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			和歌山	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
中国	8	2.9%	鳥取	1	0.4%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			島根	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			岡山	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			広島	7	2.5%	7	2.9%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			山口	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
四国	2	0.7%	徳島	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			香川	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			愛媛	1	0.4%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			高知	1	0.4%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
九州	29	10.5%	福岡	22	8.0%	20	8.3%	1	3.4%	0	0.0%	1	25.0%
			佐賀	1	0.4%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			長崎	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			熊本	5	1.8%	5	2.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			大分	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			宮崎	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
			鹿児島	1	0.4%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
沖縄	2	0.7%	沖縄	2	0.7%	2	0.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計	275	100.0%	合計	275	100.0%	240	100.0%	29	100.0%	2	100.0%	4	100.0%

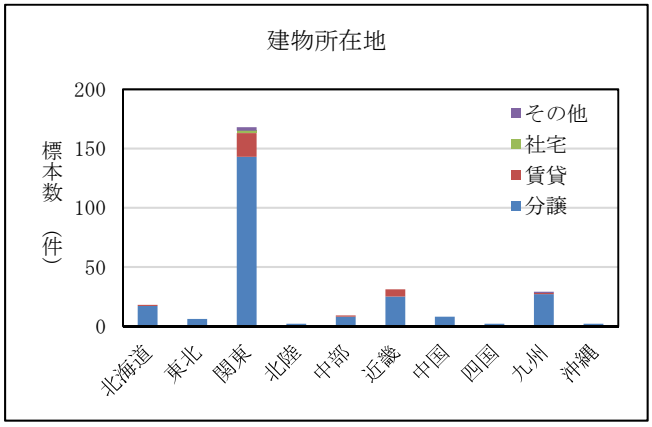

図 2. 地方別の建物所在地の分布

③. 立地環境の傾向

立地環境の傾向は「住宅地」が最も多く、有効標本 275 件のうち 187 件(68.0%)となった。

表 7. 立地環境の傾向

立地環境	合計		供給方式							
			分譲		賃貸		社宅		その他	
	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比
市街地	84	30.5%	69	28.8%	11	37.9%	0	0.0%	4	100.0%
住宅地	187	68.0%	167	69.6%	18	62.1%	2	100.0%	0	0.0%
その他	3	1.1%	3	1.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
不明	1	0.4%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計	275	100.0%	240	100.0%	29	100.0%	2	100.0%	4	100.0%

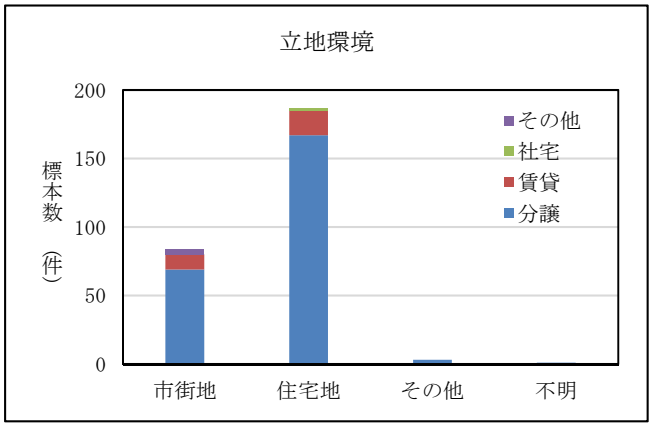

図 3. 立地環境の分布

④. 竣工年の傾向

竣工年の傾向は「2000～2004 年」が最も多く、有効標本 275 件のうち 62 件(22.5%)となった。

表 8. 竣工年の傾向

竣　工　年	合　計		供　給　方　式							
			分　譲		賃　貸		社　宅		そ の 他	
	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比
～1959 年	1	0.4%	0	0.0%	1	3.4%	0	0.0%	0	0.0%
1960～1964 年	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
1965～1969 年	4	1.5%	3	1.3%	0	0.0%	0	0.0%	1	25.0%
1970～1974 年	15	5.5%	13	5.4%	1	3.4%	0	0.0%	1	25.0%
1975～1979 年	18	6.5%	16	6.7%	2	6.9%	0	0.0%	0	0.0%
1980～1984 年	22	8.0%	20	8.3%	2	6.9%	0	0.0%	0	0.0%
1985～1989 年	35	12.7%	32	13.3%	2	6.9%	0	0.0%	1	25.0%
1990～1994 年	49	17.8%	42	17.5%	7	24.1%	0	0.0%	0	0.0%
1995～1999 年	18	6.5%	15	6.3%	2	6.9%	1	50.0%	0	0.0%
2000～2004 年	62	22.5%	52	21.7%	9	31.0%	1	50.0%	0	0.0%
2005～2009 年	48	17.5%	44	18.3%	3	10.3%	0	0.0%	1	25.0%
2010～2014 年	3	1.1%	3	1.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
2015～2019 年	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
不明	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合　計	275	100.0%	240	100.0%	29	100.0%	2	100.0%	4	100.0%

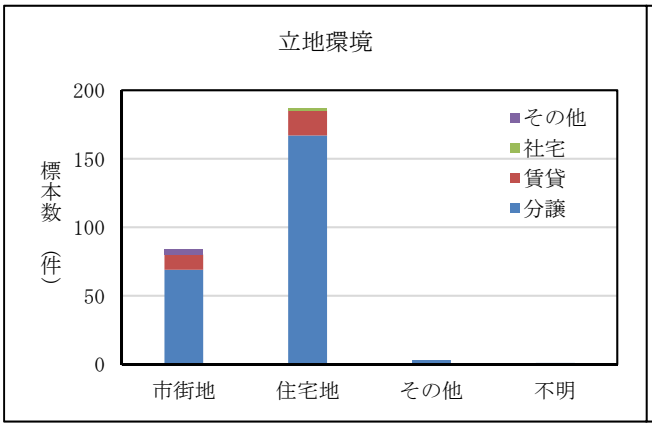

図 4. 立地環境の分布

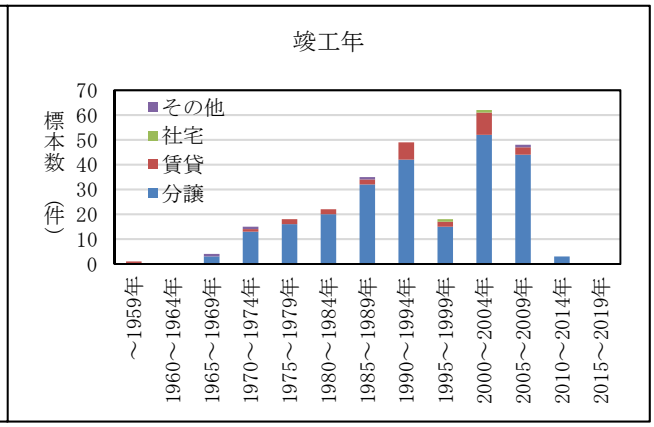

図 5. 竣工年の分布

⑤. 供給者の傾向

供給者の傾向は「民間」が最も多く、有効標本 275 件のうち 247 件(89.8%)となった。

表 9. 供給者の傾向

供　給　者	合　計		供　給　方　式							
			分　譲		賃　貸		社　宅		そ の 他	
	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比
民間	247	89.8%	219	91.3%	24	82.8%	1	50.0%	3	75.0%
公社･公団･機構	25	9.1%	19	7.9%	4	13.8%	1	50.0%	1	25.0%
公営	1	0.4%	0	0.0%	1	3.4%	0	0.0%	0	0.0%
その他	2	0.7%	2	0.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
不明	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合　計	275	100.0%	240	100.0%	29	100.0%	2	100.0%	4	100.0%

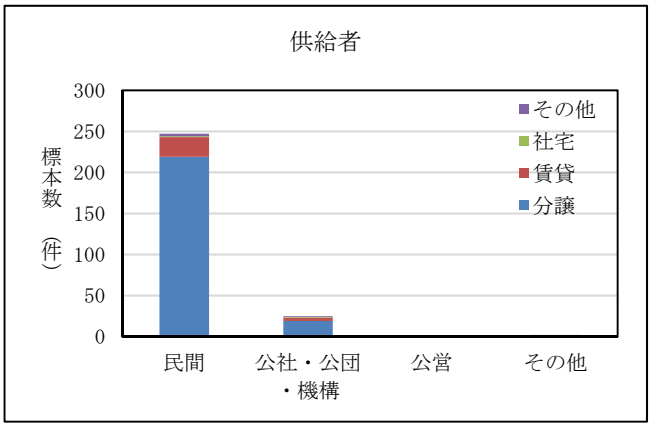

図 6. 供給者の分布

(2). 建物規模の傾向

調査対象となったマンションの建物規模の主な傾向は以下のとおりとなった。

①. 施工対象棟数の傾向

施工対象棟数の傾向は「1 棟」が最も多く、有効標本 275 件のうち 225 件(81.8%)となった。

表 10. 施工対象棟数の傾向

項目	合　計		供　給　方　式							
			分　譲		賃　貸		社　宅		そ の 他	
	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比
1 棟	225	81.8%	196	81.7%	25	86.2%	1	50.0%	3	75.0%
2～5 棟	38	13.8%	33	13.8%	3	10.3%	1	50.0%	1	25.0%
6～10 棟	5	1.8%	5	2.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
11 棟～	6	2.2%	5	2.1%	1	3.4%	0	0.0%	0	0.0%
不明	1	0.4%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合　計	275	100.0%	240	100.0%	29	100.0%	2	100.0%	4	100.0%

表 11. 施工対象棟数の統計値

施工対象棟数（棟）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
275	3	1	**1**	2	1

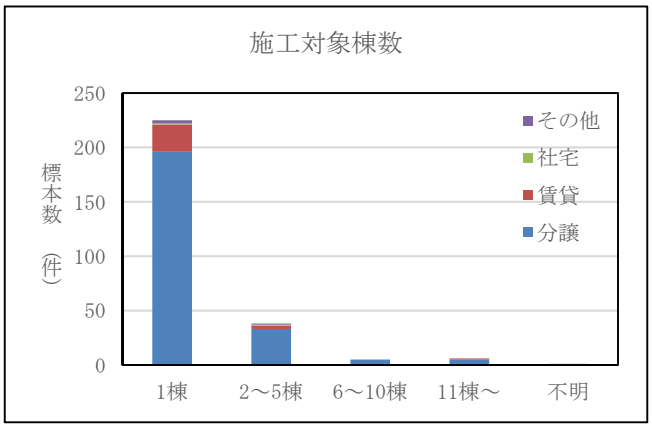

図 7. 施工対象棟数の分布

②. 施工対象戸数の傾向

施工対象戸数の傾向は「30～59 戸」が最も多く、有効標本 275 件のうち 80 件(29.1%)となった。

表 12. 施工対象戸数の傾向

項目	合　計		供　給　方　式							
			分　譲		賃　貸		社　宅		そ の 他	
	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比
～30 戸未満	66	24.0%	54	22.5%	12	41.4%	0	0.0%	0	0.0%
30～59 戸	80	29.1%	69	28.8%	9	31.0%	1	50.0%	1	25.0%
60～89 戸	49	17.8%	45	18.8%	4	13.8%	0	0.0%	0	0.0%
90～119 戸	21	7.6%	20	8.3%	0	0.0%	0	0.0%	1	25.0%
120～149 戸	17	6.2%	15	6.3%	0	0.0%	0	0.0%	2	50.0%
150～179 戸	7	2.5%	6	2.5%	1	3.4%	0	0.0%	0	0.0%
180 戸以上	35	12.7%	31	12.9%	3	10.3%	1	50.0%	0	0.0%
不明	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合　計	275	100.0%	240	100.0%	29	100.0%	2	100.0%	4	100.0%

表 13. 施工対象戸数の統計値

施工対象戸数（戸）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
275	112	30	**52**	94	100

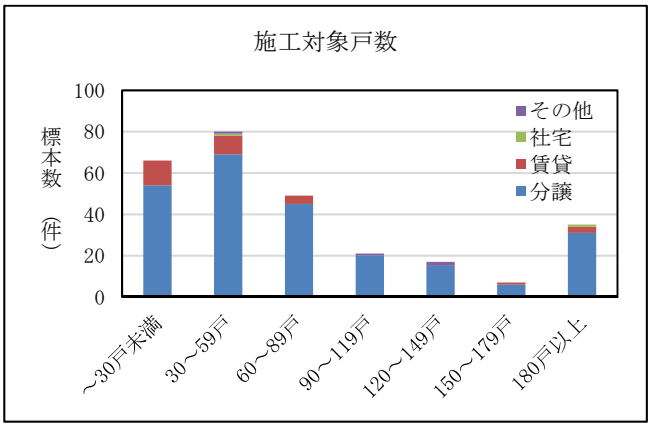

図 8. 施工対象戸数の分布

③. 地上階数の傾向

地上階数の傾向は「6～10 階」が最も多く、有効標本 275 件のうち 118 件(42.9%)となった。

表 14. 地上階数の傾向

地上階数	合計		供給方式							
			分譲		賃貸		社宅		その他	
	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比
～5 階	82	29.8%	65	27.1%	15	51.7%	1	50.0%	1	25.0%
6～10 階	118	42.9%	106	44.2%	10	34.5%	1	50.0%	1	25.0%
11～15 階	71	25.8%	65	27.1%	4	13.8%	0	0.0%	2	50.0%
16～20 階	1	0.4%	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
21 階～	3	1.1%	3	1.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
不明	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計	275	100.0%	240	100.0%	29	100.0%				

表 15. 地上階数の統計値

地上階数（階）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
275	4	5	**7**	8	11

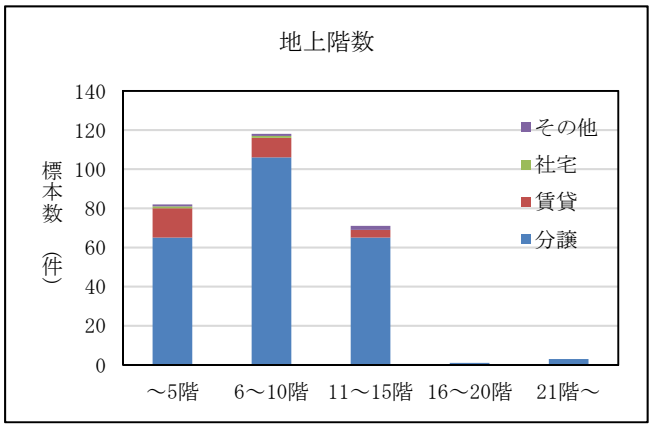

図 9. 地上階数の分布

④. 建築面積の傾向

建築面積の傾向は「400～599 ㎡」が最も多く、有効標本 275 件のうち 56 件(20.4%)となった。

表 16. 建築面積の傾向

建築面積	合計		供給方式							
			分譲		賃貸		社宅		その他	
	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比
～199 ㎡	9	3.3%	7	2.9%	1	3.4%	0	0.0%	1	25.0%
200～399 ㎡	30	10.9%	23	9.6%	7	24.1%	0	0.0%	0	0.0%
400～599 ㎡	56	20.4%	48	20.0%	8	27.6%	0	0.0%	0	0.0%
600～799 ㎡	32	11.6%	31	12.9%	1	3.4%	0	0.0%	0	0.0%
800～999 ㎡	23	8.4%	21	8.8%	2	6.9%	0	0.0%	0	0.0%
1,000～1,199 ㎡	11	4.0%	10	4.2%	1	3.4%	0	0.0%	0	0.0%
1,200～1,399 ㎡	12	4.4%	11	4.6%	1	3.4%	0	0.0%	0	0.0%
1,400～1,599 ㎡	8	2.9%	7	2.9%	1	3.4%	0	0.0%	0	0.0%
1,600～1,799 ㎡	6	2.2%	6	2.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
1,800～1,999 ㎡	5	1.8%	5	2.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
2,000 ㎡～	36	13.1%	31	12.9%	3	10.3%	1	50.0%	1	25.0%
不明	47	17.1%	40	16.7%	4	13.8%	1	50.0%	2	50.0%
合計	275	100.0%	240	100.0%	29	100.0%	2	100.0%	4	100.0%

表 17. 建築面積の統計値

建築面積（㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
275	2,559	456	**698**	1,411	1,307

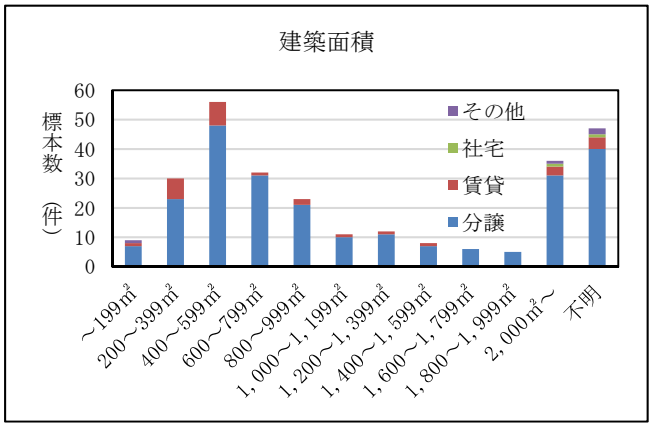

図 10. 建築面積の分布

⑤. 延床面積の傾向

延床面積の傾向は「2,000～2,999 ㎡」が最も多く、有効標本 275 件のうち 48 件(17.5%)となった。

表 18. 延床面積の傾向

項目	合　計		供　給　方　式							
			分　譲		賃　貸		社　宅		そ の 他	
	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比
1,000 ㎡未満	9	3.3%	7	2.9%	2	6.9%	0	0.0%	0	0.0%
1,000～1,999 ㎡	40	14.5%	31	12.9%	8	27.6%	0	0.0%	1	25.0%
2,000～2,999 ㎡	48	17.5%	40	16.7%	8	27.6%	0	0.0%	0	0.0%
3,000～3,999 ㎡	22	8.0%	20	8.3%	2	6.9%	0	0.0%	0	0.0%
4,000～4,999 ㎡	18	6.5%	18	7.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
5,000～5,999 ㎡	15	5.5%	14	5.8%	1	3.4%	0	0.0%	0	0.0%
6,000～6,999 ㎡	7	2.5%	7	2.9%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
7,000～7,999 ㎡	8	2.9%	8	3.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
8,000～8,999 ㎡	14	5.1%	13	5.4%	1	3.4%	0	0.0%	0	0.0%
9,000～9,999 ㎡	6	2.2%	6	2.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
10,000 ㎡以上	46	16.7%	40	16.7%	4	13.8%	1	50.0%	1	25.0%
不明	42	15.3%	36	15.0%	3	10.3%	1	50.0%	2	50.0%
合　計	275	100.0%	240	100.0%	29	100.0%	2	100.0%	4	100.0%

表 19. 延床面積の統計値

延床面積（㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
275	9,826	2,223	**3,945**	7,427	8,397

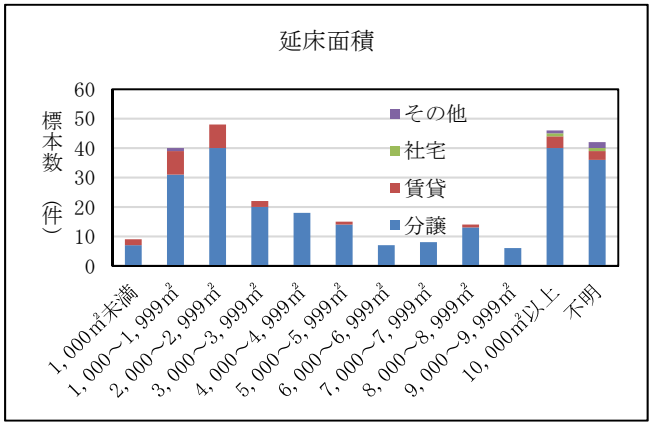

図 11. 延床面積の分布

(3). マンションタイプの傾向

調査対象となったマンションタイプの主な傾向は以下のとおりとなった。

①. 主構造の傾向

主構造の傾向は「RC 造」が最も多く、有効標本 275 件のうち 213 件(77.5%)となった。

表 20. 主構造の傾向

主構造	合計		供給方式							
			分譲		賃貸		社宅		その他	
	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比
S 造	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
RC 造	213	77.5%	184	76.7%	25	86.2%	1	50.0%	3	75.0%
SRC 造	53	19.3%	49	20.4%	3	10.3%	0	0.0%	1	25.0%
PCa 造	9	3.3%	7	2.9%	1	3.4%	1	50.0%	0	0.0%
その他	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
不明	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計	275	100.0%	240	100.0%	29	100.0%	2	100.0%	4	100.0%

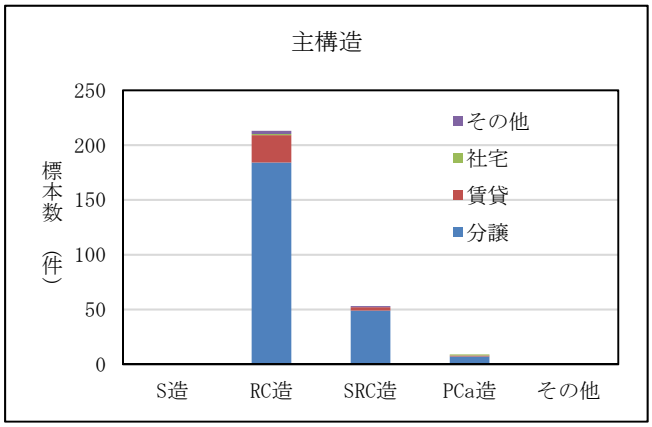

図 12. 主構造の分布

②. 住戸外施設の有無の傾向

住戸外施設の傾向は「無」が最も多く、有効標本 275 件のうち 224 件(81.5%)となった。

表 21. 住戸外施設の有無の傾向

住戸外施設の有無	合　計		供　給　方　式							
			分　譲		賃　貸		社　宅		そ の 他	
	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比
無	224	81.5%	195	81.3%	24	82.8%	1	50.0%	4	100.0%
有	45	16.4%	39	16.3%	5	17.2%	1	50.0%	0	0.0%
不明	6	2.2%	6	2.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合　計	275	100.0%	240	100.0%	29	100.0%	2	100.0%	4	100.0%

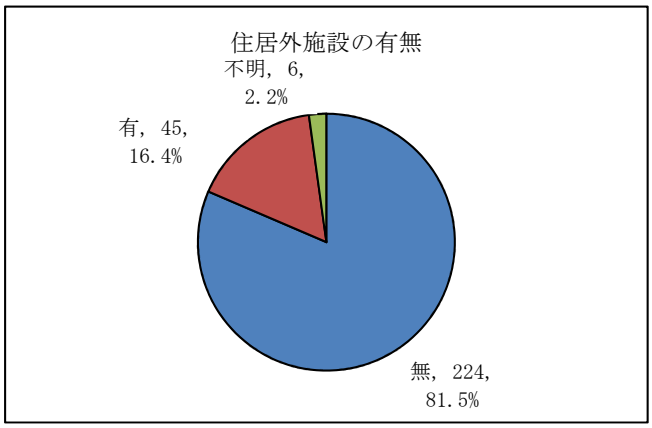

図 13. 住居外施設の有無の割合

③. 階段･廊下方式の傾向

階段･廊下方式の傾向は「片廊下式」が最も多く、有効標本 275 件のうち 191 件(69.5%)となった。

表 22. 階段･廊下方式の傾向

項目	合　計		供　給　方　式							
			分　譲		賃　貸		社　宅		そ の 他	
	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比
片廊下式	191	69.5%	169	70.4%	18	62.1%	2	100.0%	2	50.0%
中廊下式	36	13.1%	27	11.3%	8	27.6%	0	0.0%	1	25.0%
階段室型	40	14.5%	36	15.0%	3	10.3%	0	0.0%	1	25.0%
スキップ型	3	1.1%	3	1.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
その他	5	1.8%	5	2.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
不明	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合　計	275	100.0%	240	100.0%	29	100.0%	2	100.0%	4	100.0%

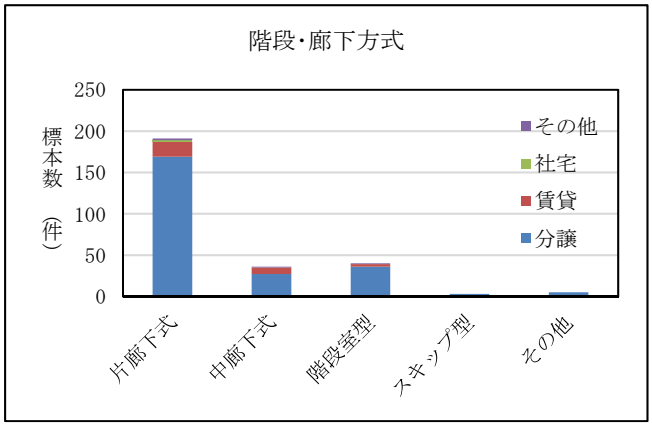

図 14. 階段･廊下方式の分布

④. 標準的な間取りの傾向

標準的な間取りの傾向は「3LDK」が最も多く、有効標本 275 件のうち 142 件(51.6%)となった。

表 23. 標準的な間取りの傾向

項目	合　計		供　給　方　式							
			分　譲		賃　貸		社　宅		そ の 他	
	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比
ワンルーム･1DK	16	5.8%	11	4.6%	4	13.8%	0	0.0%	1	25.0%
1LDK･２DK	17	6.2%	10	4.2%	6	20.7%	1	50.0%	0	0.0%
2LDK･3DK	63	22.9%	47	19.6%	14	48.3%	1	50.0%	1	25.0%
3LDK	142	51.6%	137	57.1%	3	10.3%	0	0.0%	2	50.0%
4LDK～	30	10.9%	29	12.1%	1	3.4%	0	0.0%	0	0.0%
不明	7	2.5%	6	2.5%	1	3.4%	0	0.0%	0	0.0%
合　計	275	100.0%	240	100.0%	29	100.0%	2	100.0%	4	100.0%

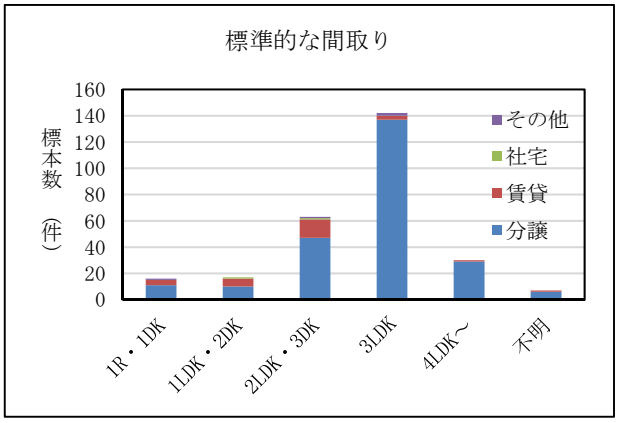

図 15. 標準的な間取りの分布

⑤. 平均住居面積

平均住居面積の傾向は「60～69 ㎡」が最も多く、有効標本 275 件のうち 55 件(20.0%)となった。

表 24. 平均住居面積

項目	合　計		供　給　方　式							
			分　譲		賃　貸		社　宅		そ の 他	
	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比
29 ㎡以下	14	5.1%	10	4.2%	4	13.8%	0	0.0%	0	0.0%
30～39 ㎡	8	2.9%	6	2.5%	1	3.4%	1	50.0%	0	0.0%
40～49 ㎡	11	4.0%	9	3.8%	1	3.4%	0	0.0%	1	25.0%
50～59 ㎡	22	8.0%	18	7.5%	4	13.8%	0	0.0%	0	0.0%
60～69 ㎡	55	20.0%	50	20.8%	4	13.8%	0	0.0%	1	25.0%
70～79 ㎡	54	19.6%	53	22.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	25.0%
80～89 ㎡	42	15.3%	38	15.8%	3	10.3%	1	50.0%	0	0.0%
90～99 ㎡	12	4.4%	12	5.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
100～109 ㎡	5	1.8%	4	1.7%	1	3.4%	0	0.0%	0	0.0%
110 ㎡以上	8	2.9%	7	2.9%	1	3.4%	0	0.0%	0	0.0%
不明	44	16.0%	33	13.8%	10	34.5%	0	0.0%	1	25.0%
合　計	275	100.0%	240	100.0%	29	100.0%	2	100.0%	4	100.0%

表 25. 平均住居面積の統計値

平均住居面積（㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
275	25.0	60.0	**70.0**	69.5	80.0

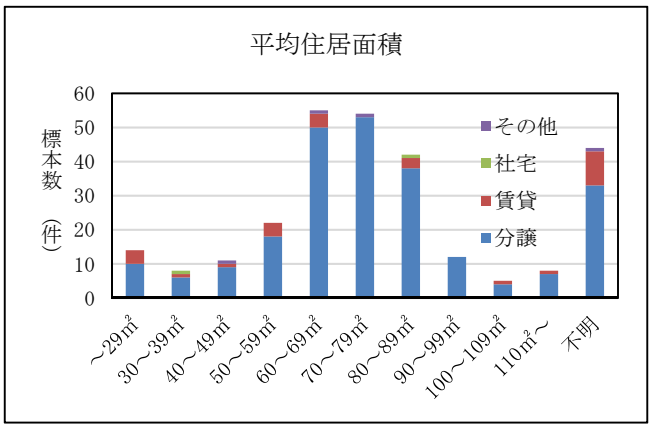

図 16. 平均住居面積の分布

⑥.エレベータの有無と台数の傾向

エレベータの有無の傾向は「有」が最も多く、有効標本 275 件のうち 238 件(86.5%)となった。また、エレベータの台数の傾向は「1 台」が最も多く、有効標本 238 件のうち 143 件(60.1%)となった。

表 26. エレベータの有無

項目	合　計		供　給　方　式							
			分　譲		賃　貸		社　宅		そ の 他	
	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比
無	37	13.5%	29	12.1%	6	20.7%	1	50.0%	1	25.0%
有	238	86.5%	211	87.9%	23	79.3%	1	50.0%	3	75.0%
不明	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合　計	275	100.0%	240	100.0%	29	100.0%	2	100.0%	4	100.0%

表 27. エレベータの台数

項目	合　計		供　給　方　式							
			分　譲		賃　貸		社　宅		そ の 他	
	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比
1 台	143	60.1%	123	58.3%	18	78.3%	0	0.0%	2	66.7%
2 台	32	13.4%	30	14.2%	2	8.7%	0	0.0%	0	0.0%
3 台	13	5.5%	13	6.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
4 台	5	2.1%	4	1.9%	1	4.3%	0	0.0%	0	0.0%
5 台	1	0.4%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
6 台以上	1	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	33.3%
不明	43	18.1%	40	19.0%	2	8.7%	1	100.0%	0	0.0%
合　計	238	100.0%	211	100.0%	23	100.0%	1	100.0%	3	100.0%

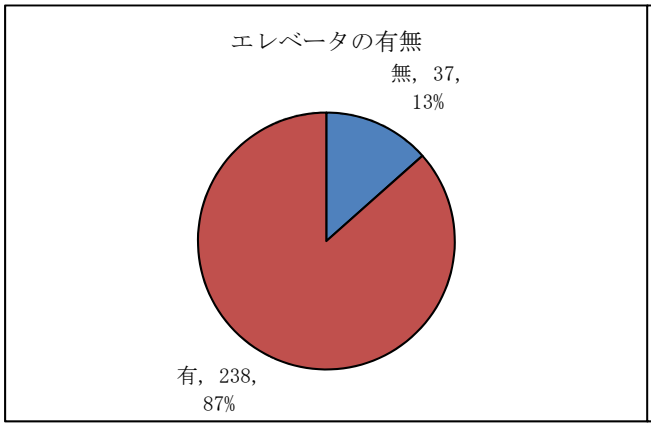

図 17. エレベータの有無の割合

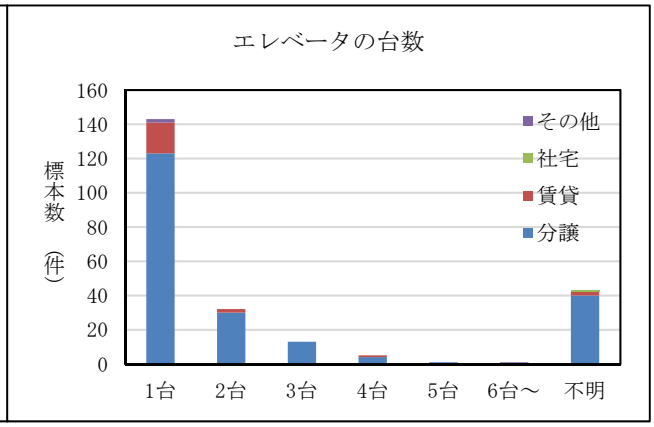

図 18. エレベータの台数の分布

2. 工期の傾向

(1). 工期の傾向

工期の傾向は「5 ヵ月」が最も多く、有効標本 275 件のうち 58 件(21.1%)となった。

表 28. 工期の傾向

工　期	合　計		供　給　方　式							
			分　譲		賃　貸		社　宅		そ の 他	
	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比	標本数	構成比
1 ヵ月	7	2.5%	6	2.5%	1	3.4%	0	0.0%	0	0.0%
2 ヵ月	14	5.1%	13	5.4%	1	3.4%	0	0.0%	0	0.0%
3 ヵ月	34	12.4%	24	10.0%	9	31.0%	0	0.0%	1	25.0%
4 ヵ月	53	19.3%	47	19.6%	6	20.7%	0	0.0%	0	0.0%
5 ヵ月	58	21.1%	52	21.7%	5	17.2%	1	50.0%	0	0.0%
6 ヵ月	43	15.6%	41	17.1%	1	3.4%	0	0.0%	1	25.0%
7 ヵ月	15	5.5%	11	4.6%	3	10.3%	0	0.0%	1	25.0%
8 ヵ月	16	5.8%	13	5.4%	2	6.9%	1	50.0%	0	0.0%
9 ヵ月	8	2.9%	8	3.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
10 ヵ月	5	1.8%	5	2.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
11 ヵ月	5	1.8%	4	1.7%	1	3.4%	0	0.0%	0	0.0%
12 ヵ月	3	1.1%	3	1.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
12 ヵ月超え	2	0.7%	2	0.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
不明	12	4.4%	11	4.6%	0	0.0%	0	0.0%	1	25.0%
合　計	275	100.0%	240	100.0%	29	100.0%	2	100.0%	4	100.0%

表 29. 工期の統計値

工期（ヵ月）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
275	2	4	**5**	5	6

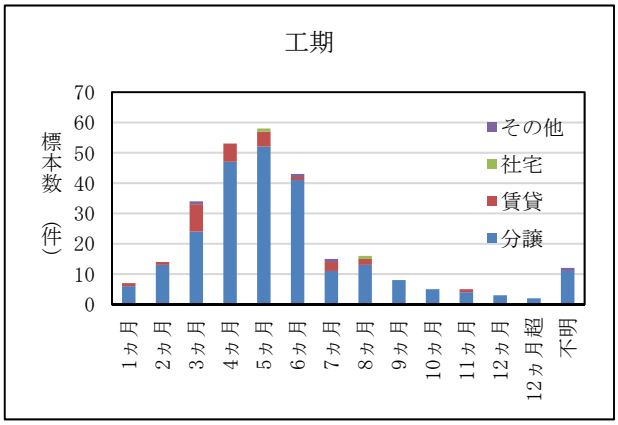

図 19. 工期の分布

(2). 総戸数･総工事費･工期の相関

総戸数と総工事費、工期の相関の傾向は、総戸数と工期には強い相関関係はみられなかったが、総工事費と工期および総戸数と総工事費には強い相関関係がみられた。

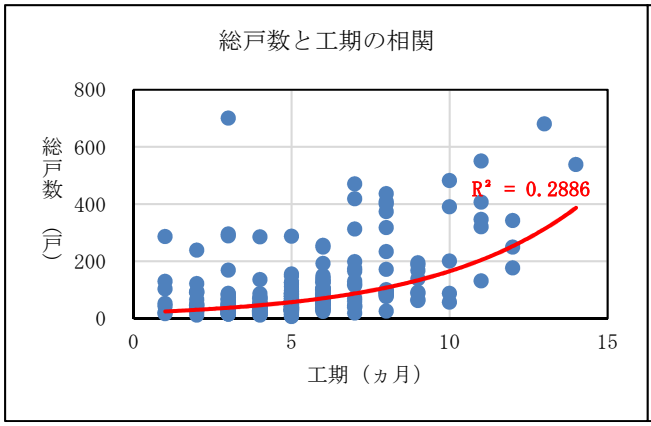

図 20. 総戸数と工期の相関

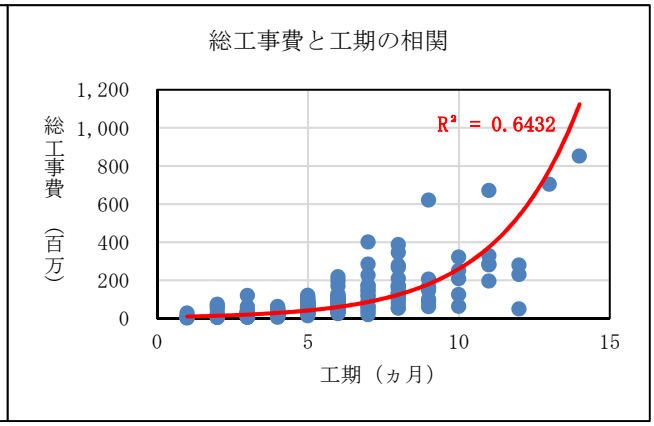

図 21. 総工事費と工期の相関

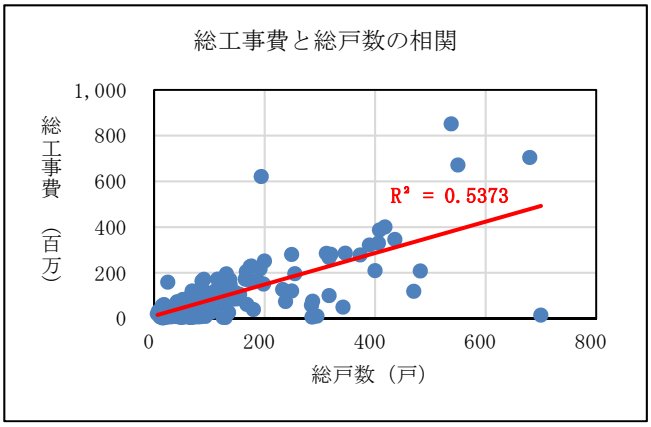

図 22. 総工事費と総戸数の相関

なお、相関係数 R(上記の図中「決定係数：R^2」の平方根)による相関の強さの目安には、学術的に明確な定義はないが、本調査においては、以下のように判断した。

表 30. 相関係数の目安

相関係数 R	相 関 の 強 さ
0.0～0.2	ほとんど相関がない
0.2～0.4	弱い相関がある
0.4～0.7	やや強い相関がある
0.7～1.0	かなり強い相関がある

3. 工事費の傾向

(1). 単価の算出

一般的に工事費は、地域や施工規模、仕様等主体的な要因によって変動するが、マンションの改修工事費においては、劣化状況や施工制約条件等の個別要因によっても大きく影響を受ける。

本来であるならば、多様な要因別の集計および分析が望ましく、屋根防水工事や外壁塗装工事は、施工面積で除した㎡当り単価を、エレベータの改修工事は台当たり単価を算出する等、工種別の特徴に応じた集計方法を採用し、工事費の傾向を把握するところであるが、本調査では改修工事費の全体的な傾向の把握に重点を置いているため、それぞれの工事における施工数量を問うていない。マンション全体の改修工事にかかる費用を、工事対象戸数で除した戸当り単価と、延床面積で除した㎡当り単価を算出することで、マクロ的な視点によって工事費の傾向を把握することとした。

本調査において工事費の傾向を把握するために算出した単価および率と、その計算方法を以下に示す。

表 31. 単価の計算方法

単価・率	計算方法（単位）	対象工事項目
戸当り単価	金額/戸数　　（円/戸）	全項目
延床㎡当り単価	金額/延床面積　（円/㎡）	全項目
諸経費率	諸経費/直接工事費（%）	諸経費

(2). 仮設

仮設工事費の戸当り単価の中央値は 225,332 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 2,882 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 200,000～250,000 円/戸、延床㎡当り単価は 3,000～3,500 円/㎡となった。

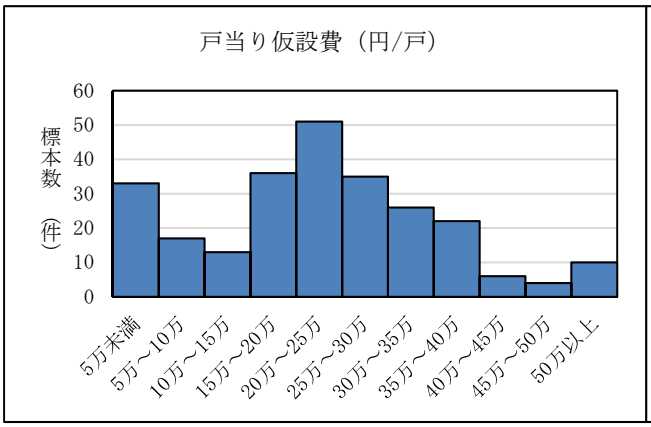

図 22. 仮設費の戸当り単価

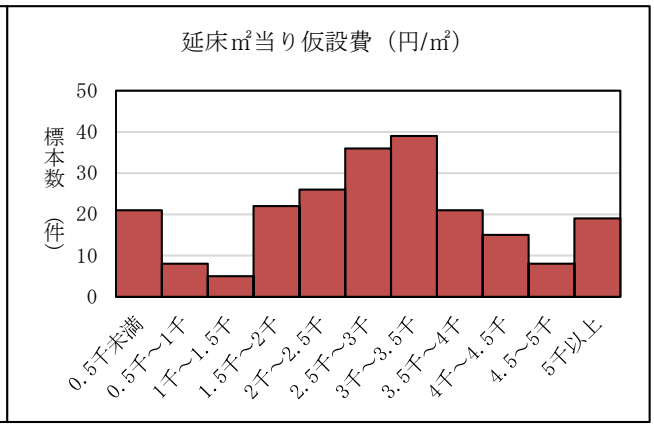

図 23. 仮設費の㎡当り単価

表 32. 仮設費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
253	151,901	150,769	**225,332**	232,940	308,115	220	3,799	1,998	**2,882**	3,284	3,619

①. 共通仮設費

仮設工事費のうち、共通仮設費の戸当り単価の中央値は 55,787 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 731 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 20,000～40,000 円/戸、延床㎡当り単価は 200～400 円/㎡となった。

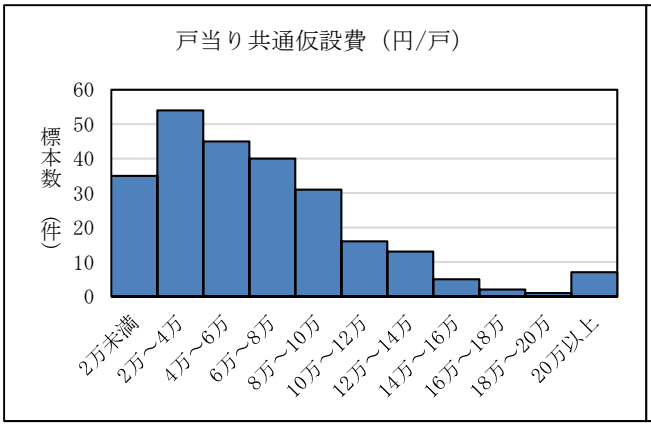

図 24. 共通仮設費の戸当り単価

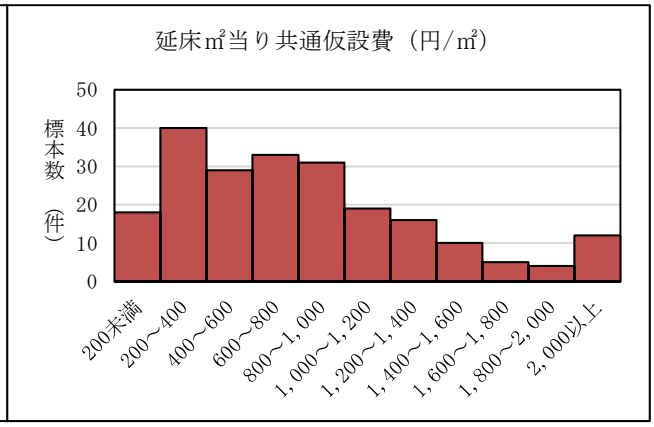

図 25. 共通仮設費の㎡当り単価

表 33. 共通仮設費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
249	54,836	31,707	**55,787**	66,247	88,738	217	1,232	387	**731**	956	1,112

②. 直接仮設費

仮設工事費のうち、直接仮設費の戸当り単価の中央値は 173,748 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 2,194 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 150,000～200,000 円/戸、延床㎡当り単価は 2,000～2,500 円/㎡となった。

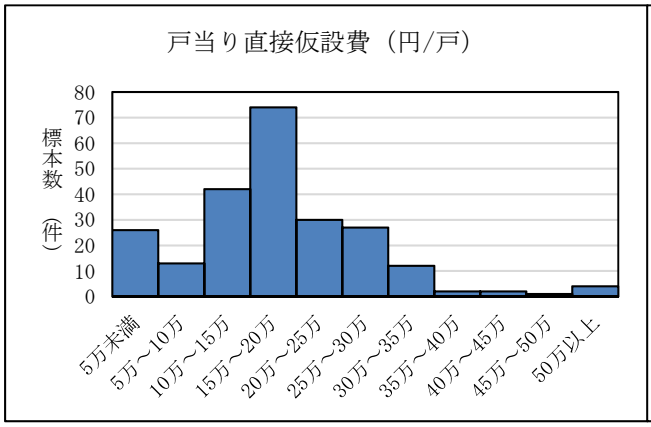

図 26. 直接仮設費の戸当り単価

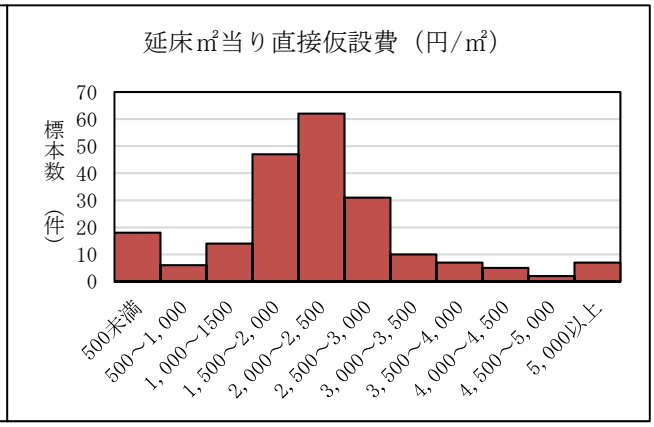

図 27. 直接仮設費の㎡当り単価

表 34. 直接仮設費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
233	101,371	134,447	**173,748**	181,160	218,973	209	2,711	1,640	**2,194**	2,444	2,601

(3). 建築

①. 屋根防水

屋根防水工事費の戸当り単価の中央値は 86,038 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 1,097 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 25,000 円未満/戸、延床㎡当り単価は 250 円/㎡未満となった。

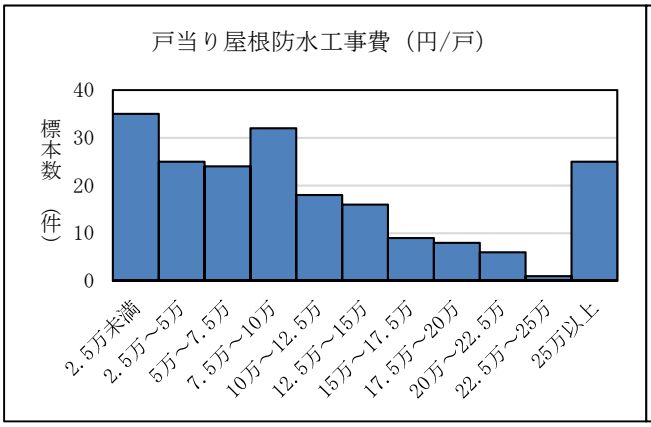

図 28. 屋根防水工事費の戸当り単価

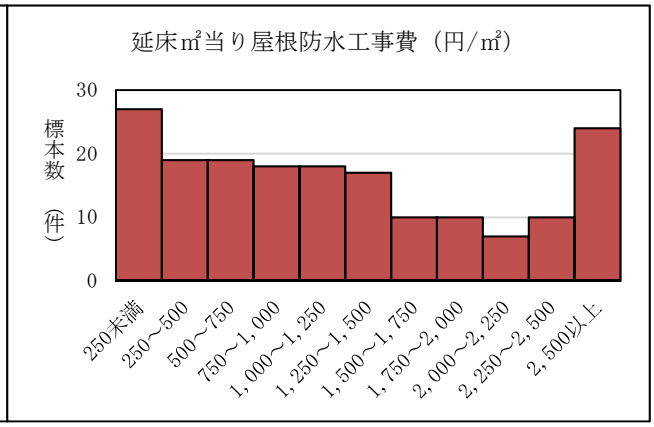

図 29. 屋根防水費の㎡当り単価

表 35. 屋根防水工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
199	116,732	34,648	**86,038**	115,804	147,624	179	1,482	465	**1,097**	1,442	1,845

②. 床防水

床防水工事費の戸当り単価の中央値は 110,871 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 1,394 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 80,000～100,000 円/戸、延床㎡当り単価は 1,250～1,500 円/㎡となった。

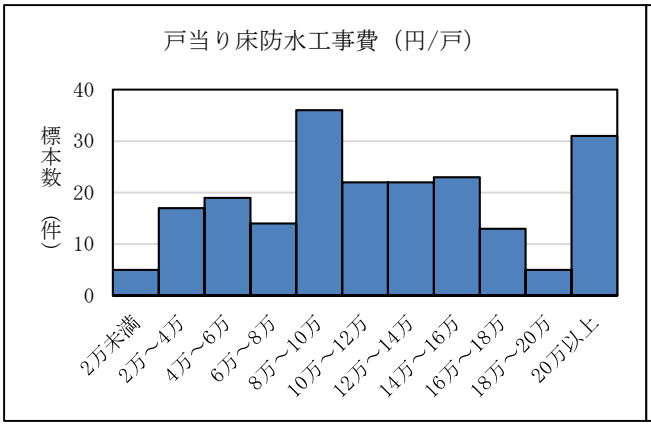

図 30. 床防水工事費の戸当り単価

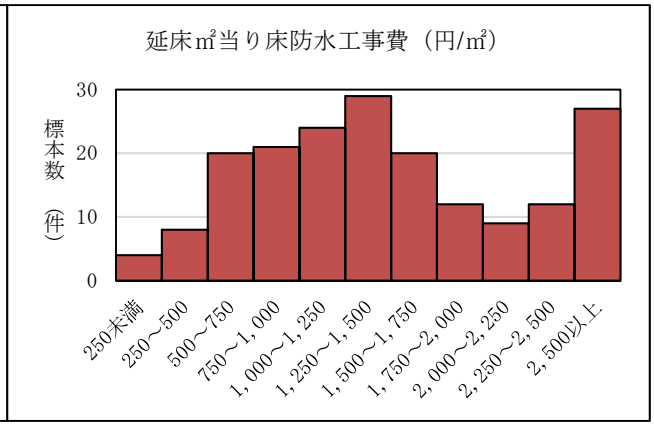

図 31. 床防水費工事費の㎡当り単価

表 36. 床防水工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
207	71,054	78,635	**110,871**	122,515	156,577	186	1,294	916	**1,394**	1,651	2,028

②-1. バルコニー床防水

床防水工事費のうち、バルコニー床の防水工事費の戸当り単価の中央値は 68,530 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 871 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 20,000～40,000 円/戸、延床㎡当り単価は 400～600 円/㎡となった。

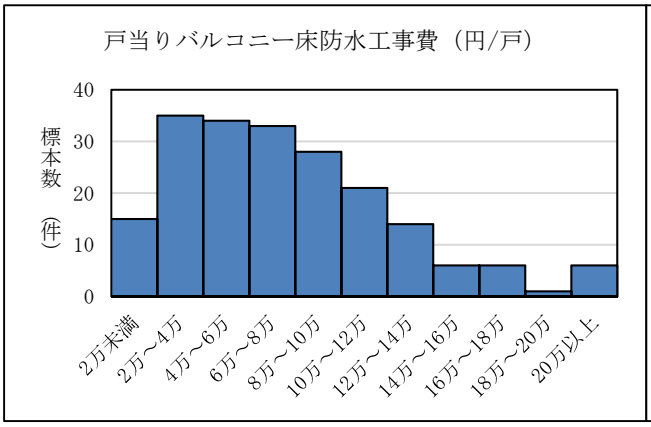

図 32. バルコニー床防水工事費の戸当り単価

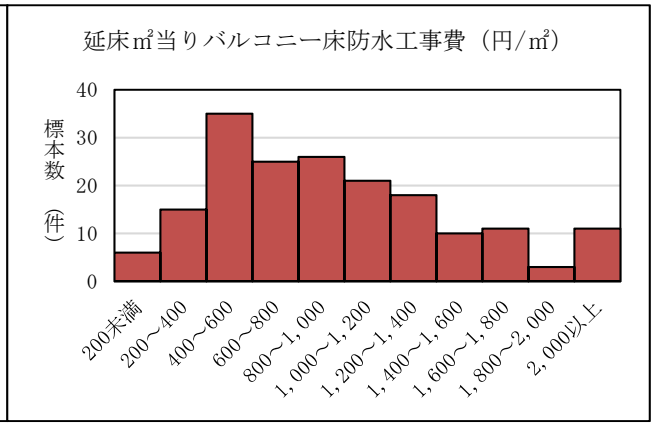

図 33. バルコニー床防水工事費の㎡当り単価

表 37. バルコニー床防水工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
199	55,061	39,578	**68,530**	78,741	104,566	181	654	555	**871**	992	1,262

②-2. 開放廊下･階段床防水

床防水工事費のうち、開放廊下･階段床の防水工事費の戸当り単価の中央値は 46,154 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 562 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 20,000～30,000 円/戸、延床㎡当り単価は 200～400 円/㎡となった。

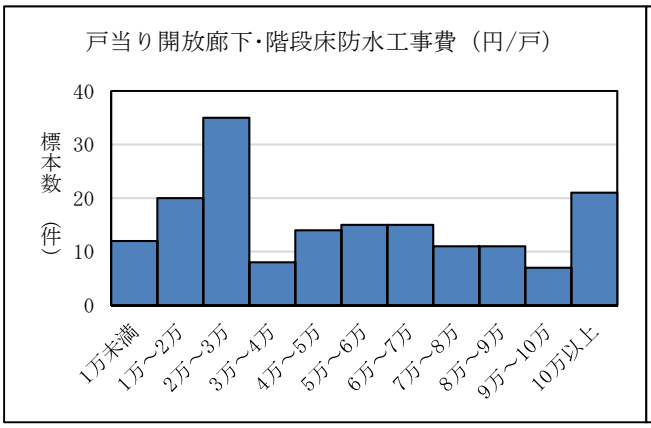

図 34. 開放廊下･階段床防水工事費の戸当り単価

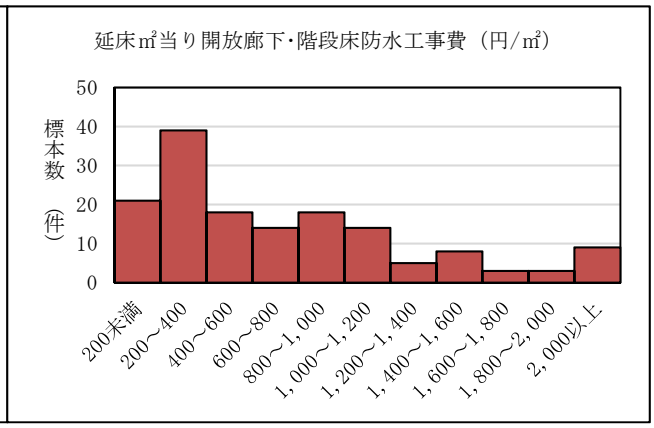

図 35. 開放廊下･階段床防水工事費の㎡当り単価

表 38. 開放廊下･階段床防水工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
169	43,468	22,596	**46,154**	54,604	76,029	152	996	281	**562**	823	1,028

③. 外壁塗装等

外壁塗装等工事費の戸当り単価の中央値は 326, 605 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 4, 046 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 300, 000～400, 000 円/戸、延床㎡当り単価は 3, 000～4, 000 円/㎡となった。

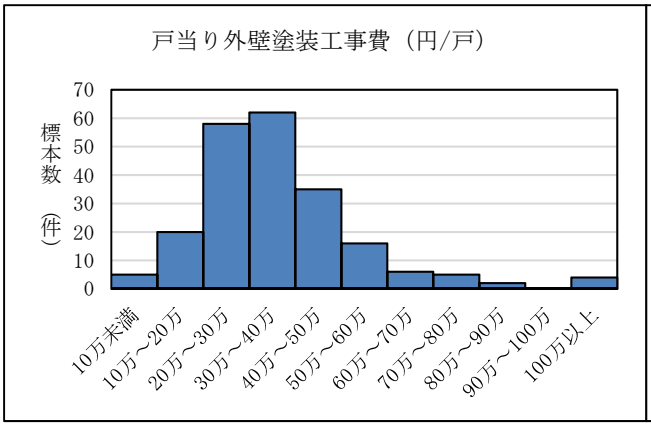

図 36. 外壁塗装等工事費の戸当り単価

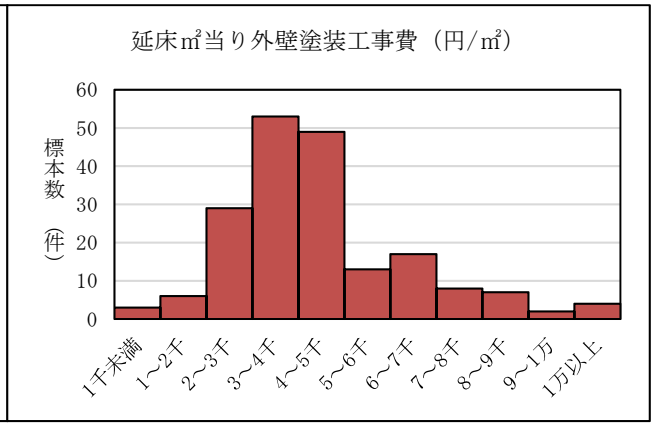

図 37. 外壁塗装等工事費の㎡当り単価

表 39. 外壁塗装等工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
213	218, 295	257, 394	**326, 605**	372, 330	437, 159	191	3, 995	3, 295	**4, 046**	4, 839	5, 069

③-1. コンクリート補修

外壁塗装等工事費のうち、コンクリート補修工事費の戸当り単価の中央値は 40, 043 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 461 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 20, 000～40, 000 万円/戸、延床㎡当り単価は 200～400 円/㎡となった。

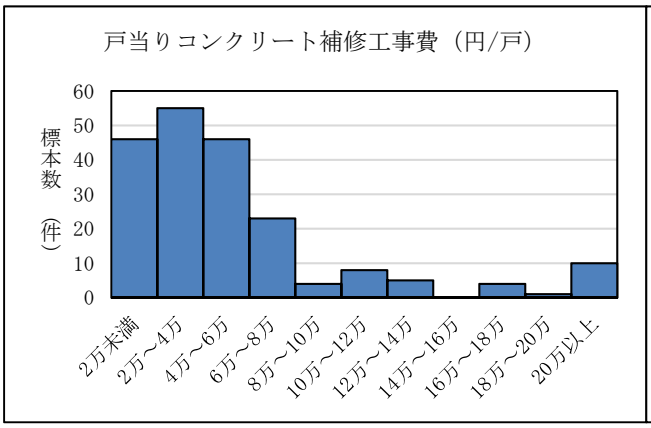

図 38. コンクリート補修工事費の戸当り単価

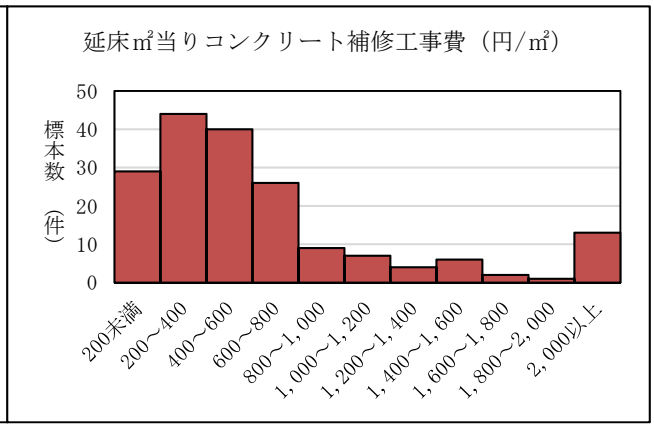

図 39. コンクリート補修工事費の㎡当り単価

表 40. コンクリート補修工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
202	69, 878	24, 003	**40, 043**	59, 134	63, 749	181	825	296	**461**	732	767

③-2. シーリング(建具廻り・躯体目地・その他)

外壁塗装等工事費のうち、シーリング工事費の戸当り単価の中央値は 81,608 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 962 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 60,000～80,000 円/戸、延床㎡当り単価は 800～1,000 円/㎡となった。

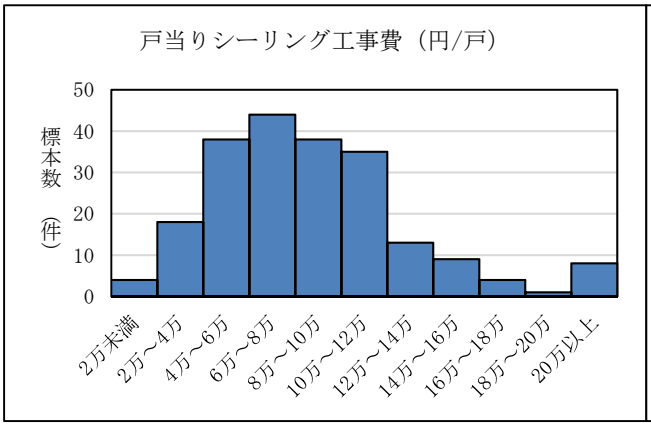

図 40. シーリング工事費の戸当り単価

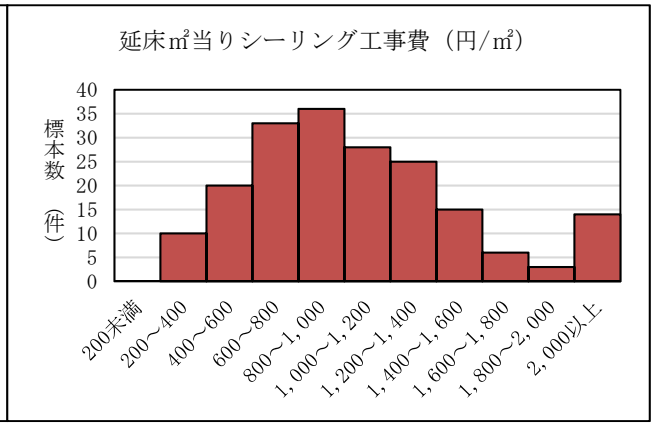

図 41. シーリング工事費の㎡当り単価

表 41. シーリング工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
212	56,843	57,619	**81,608**	90,032	105,678	190	1,317	723	**962**	1,198	1,313

③-3. タイル張補修(洗浄・浮き・欠損部補修等)

外壁塗装等工事費のうち、タイル張補修工事費の戸当り単価の中央値は 95,657 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 1,177 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 60,000～80,000 円/戸、延床㎡当り単価は 1,000～1,250 円/㎡となった。

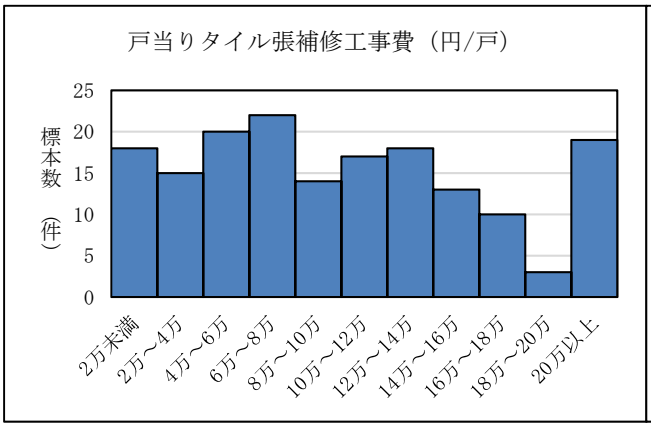

図 42. タイル張補修工事費の戸当り単価

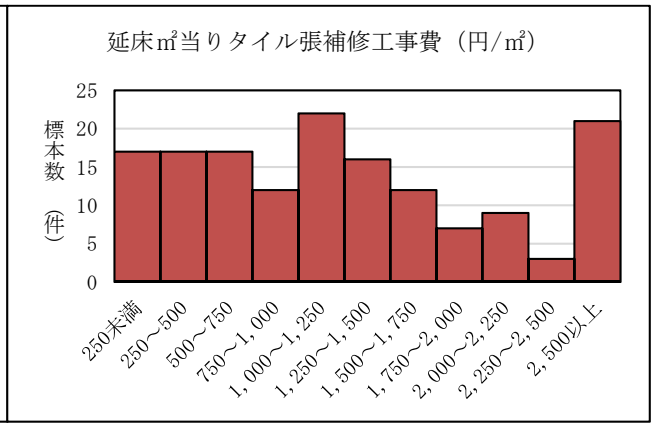

図 43. タイル張補修工事費の㎡当り単価

表 42. タイル張補修工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
169	92,655	50,625	**95,657**	109,657	143,556	153	1,480	554	**1,177**	1,436	1,829

③-4. 外壁塗装吹付

外壁塗装等工事費のうち、外壁塗装吹付工事費の戸当り単価の中央値は 115,224 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 1,353 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 90,000～120,000 円/戸、延床㎡当り単価は 900～1,200 円/㎡となった。

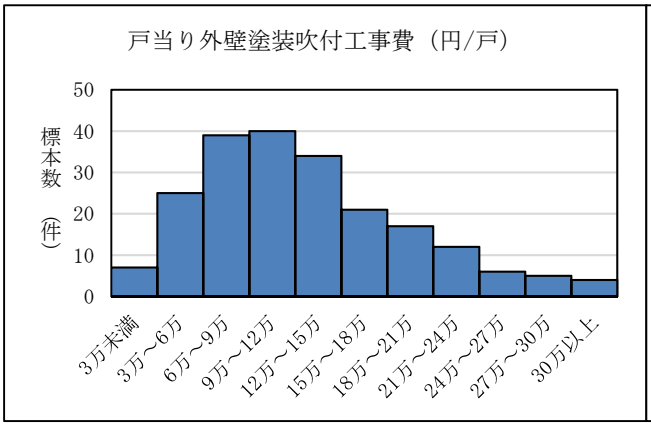

図 44. 外壁塗装吹付工事費の戸当り単価

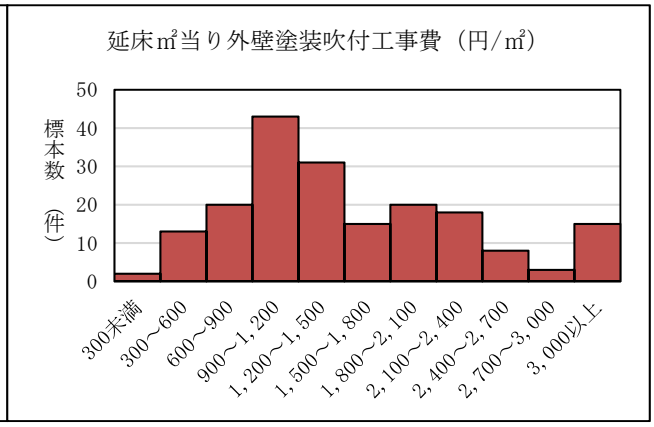

図 45. 外壁塗装吹付工事費の㎡当り単価

表 43. 外壁塗装吹付工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
210	116,948	76,211	**115,224**	135,187	164,547	188	1,516	975	**1,353**	1,724	1,963

③-5. その他塗装

外壁塗装等工事費のうち、その他塗装工事費の戸当り単価の中央値は 12,310 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 289 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 10,000 円未満/戸、延床㎡当り単価は 100～200 円/㎡となった。

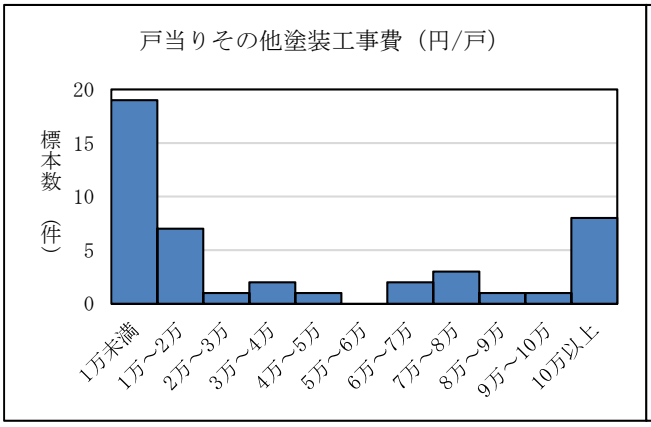

図 46. その他塗装工事費の戸当り単価

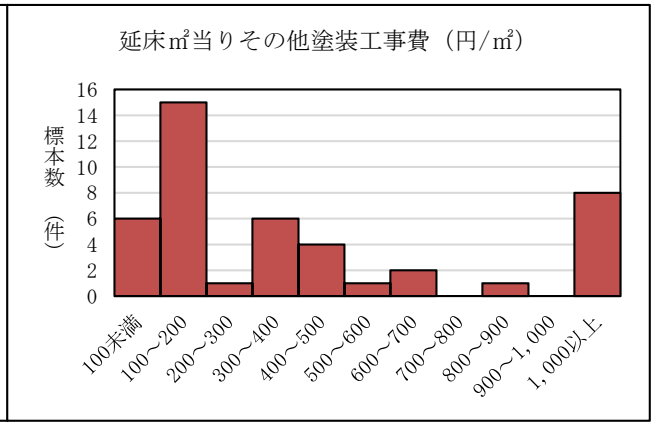

図 47. その他塗装工事費の㎡当り単価

表 44. その他塗装工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
45	150,268	6,747	**12,310**	80,819	76,240	44	963	144	**289**	618	549

④. 鉄部塗装等

鉄部塗装等工事費の戸当り単価の中央値は 37,116 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 451 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 30,000～40,000 万円/戸、延床㎡当り単価は 400～500 円/㎡となった。

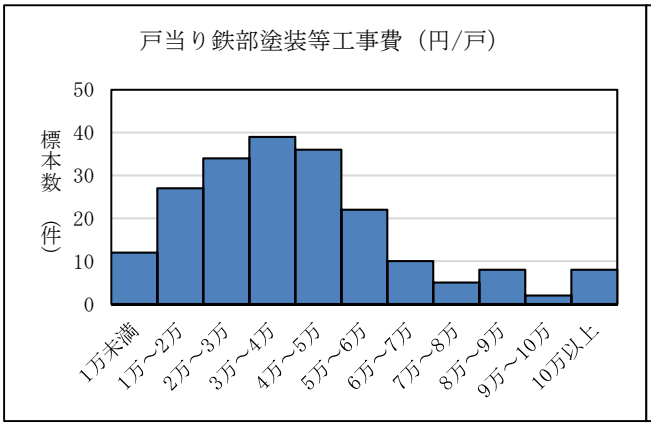

図 48. 鉄部塗装等工事費の戸当り単価

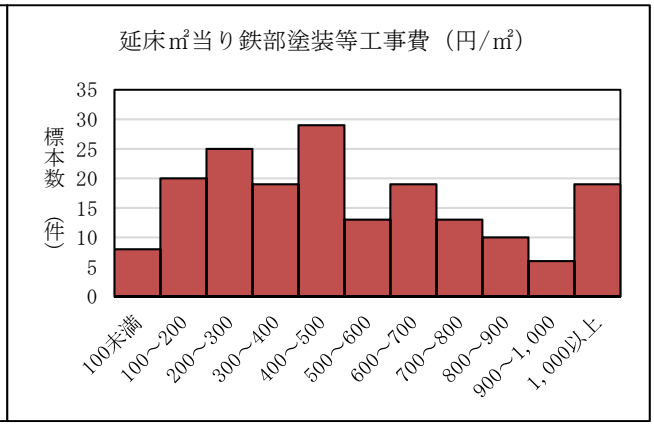

図 49. 鉄部塗装等工事費の㎡当り単価

表 45. 鉄部塗装等工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
203	28,135	22,241	**37,116**	41,896	50,532	181	1,034	276	**451**	655	710

④-1. 鉄部塗装

鉄部塗装等工事費のうち、鉄部塗装工事費の戸当り単価の中央値は 36,224 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 414 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 30,000～40,000 円/戸、延床㎡当り単価は 300～400 円/㎡となった。

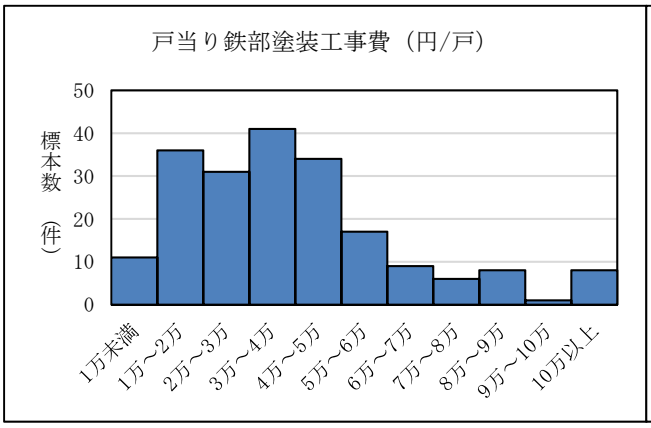

図 50. 鉄部塗装工事費の戸当り単価

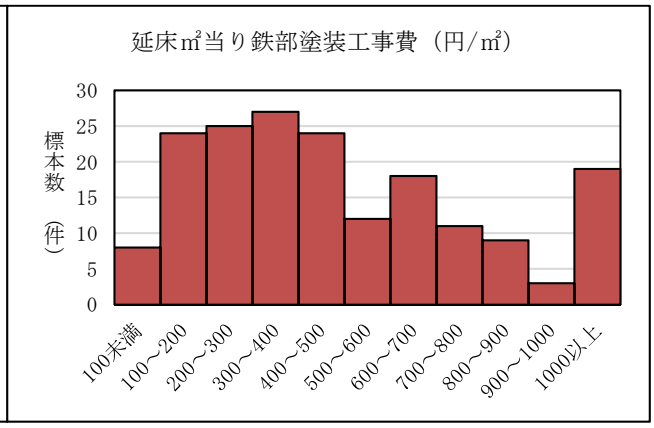

図 51. 鉄部塗装工事費の㎡当り単価

表 46. 鉄部塗装工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
202	27,308	20,561	**36,224**	40,032	49,345	180	1,036	267	**414**	628	683

④-2. 非鉄部塗装

鉄部塗装等工事費のうち、非鉄部塗装工事費の戸当り単価の中央値は 6,794 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 92 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 2,500～5,000 円/戸、延床㎡当り単価は 75～100 円/㎡となった。

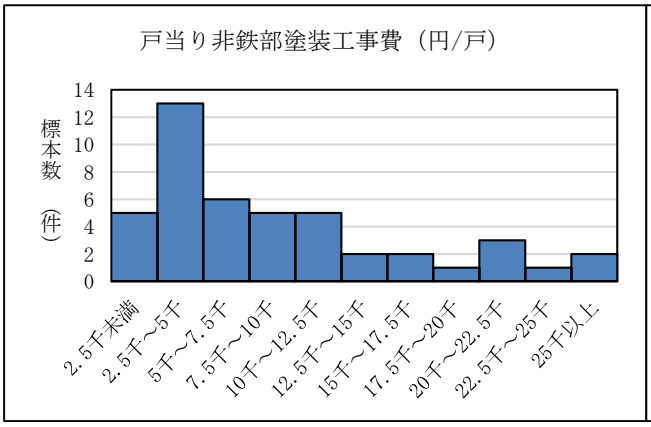

図 52. 非鉄部塗装工事費の戸当り単価

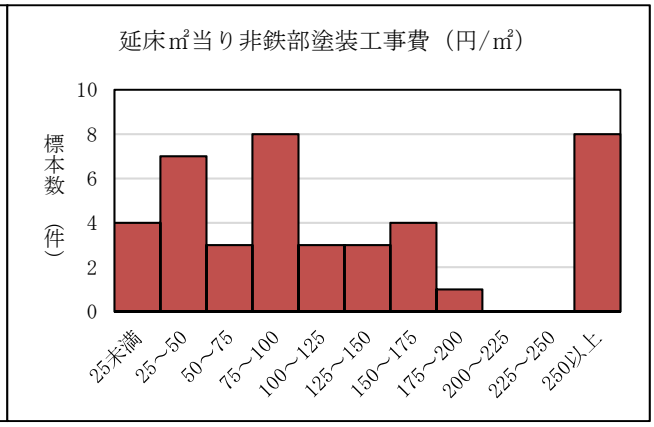

図 53. 非鉄部塗装工事費の㎡当り単価

表 47. 非鉄部塗装工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
45	22,817	3,280	**6,794**	11,950	11,941	41	254	49	**92**	166	169

⑤. 建具･金物等

建具･金物等工事費の戸当り単価の中央値は 37,125 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 415 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 20,000 円未満/戸、延床㎡当り単価は 200 円未満/㎡となった。

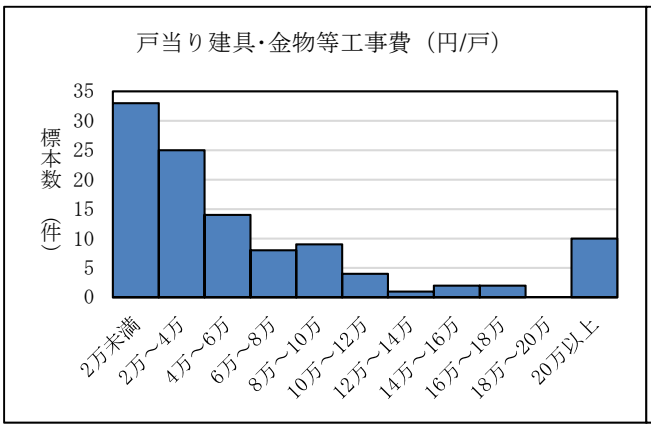

図 54. 建具･金物等工事費の戸当り単価

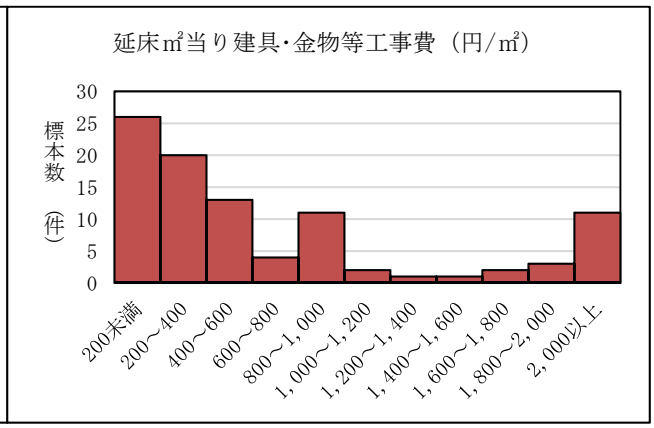

図 55. 建具･金物等工事費の㎡当り単価

表 48. 建具･金物等工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
108	174,700	15,255	**37,125**	85,093	81,091	94	2,465	184	**415**	1,018	937

⑤-1. 建物付属物

建具･金物等工事費のうち、建設付属物工事費の戸当り単価の中央値は 28,081 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 346 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 10,000 円未満/戸と 10,000～20,000 万円/戸が同数、延床㎡当り単価は 100～200 円/㎡となった。

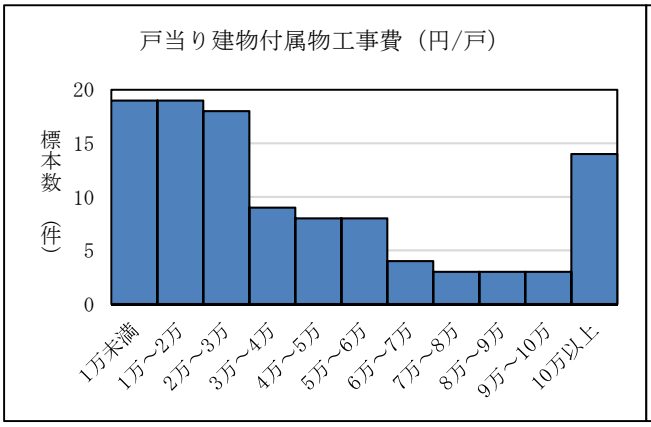

図 56. 建物付属物工事費の戸当り単価

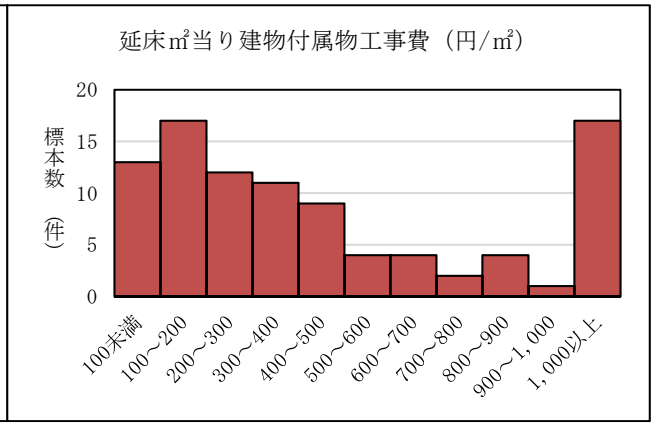

図 57. 建物付属物工事費の㎡当り単価

表 49. 建物付属物工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
108	136,051	13,919	**28,081**	64,747	59,056	94	1,483	172	**346**	772	730

表 50. 建物付属物工事の内容(延べ数)

工事項目	標本数
避難ハッチ	13
物干金物	19
集合郵便受け	13
ベントキャップ	24
防火扉	7
自動ドア	5
室名札	11
案内板	17
ドア・サッシ	18
面格子	19
その他	61
合　計	207

※「その他」には、主に以下の項目が含まれる。

・手すり(階段･廊下･バルコニー)
・樋、樋支持金物
・バルコニー隔板
・屋上点検口
・金物クリーニング　　等

表 51. 工事項目の組合せ数

工事項目数	標本数
1 項目	46
2 項目	27
3 項目	10
4 項目	8
5 項目	3
6 項目	1
7 項目	2
8 項目	1
9 項目	0
10 項目	0
11 項目	0
合　計	98

⑤-2. 宅配ボックス

建具･金物等工事費のうち、宅配ボックス工事費のデータは 5 件だったため、ヒストグラムは割愛する。戸当り単価の中央値は 9,453 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 222 円/㎡となった。

なお、5 件のデータのうち、4 件が新設、1 件が取替であった。

表 52. 宅配ボックス工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
5	8,709	7,262	**9,453**	12,970	18,125	5	100	127	**222**	198	270

⑤-3. 住戸部分のドア･サッシ

建具･金物等工事費のうち、住戸部分のドア･サッシ工事費の戸当り単価の中央値は 53,846 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 515 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 25,000 円未満/戸、延床㎡当り単価は 250 円未満/㎡となった。

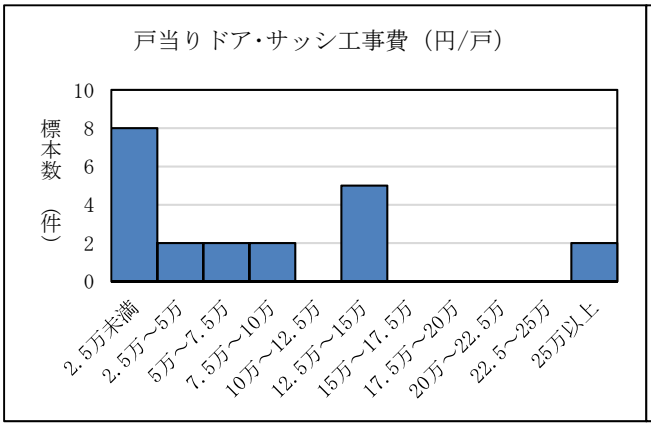

図 58. 住戸部分のドア･サッシ工事費の戸当り単価

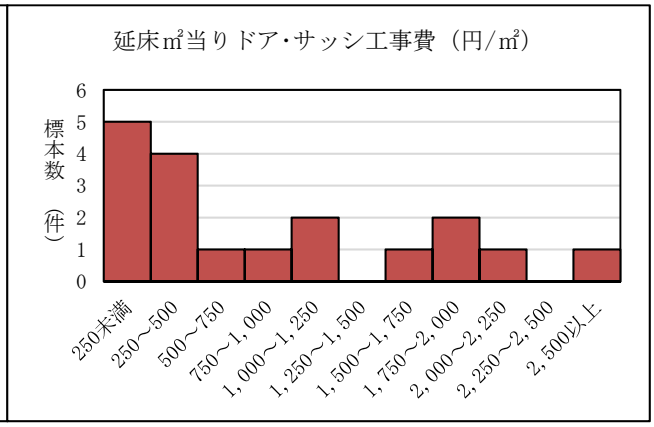

図 59. 住戸部分のドア･サッシ工事費の㎡当り単価

表 53. 住戸部分のドア･サッシ工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
21	133,572	19,169	**53,846**	98,268	128,423	18	2,390	246	**515**	1,329	1,479

⑥. 共用部分内装

共用部分内装工事費の戸当り単価の中央値は 7,285 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 86 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 5,000 円未満/戸、延床㎡当り単価は 50 円未満/㎡となった。

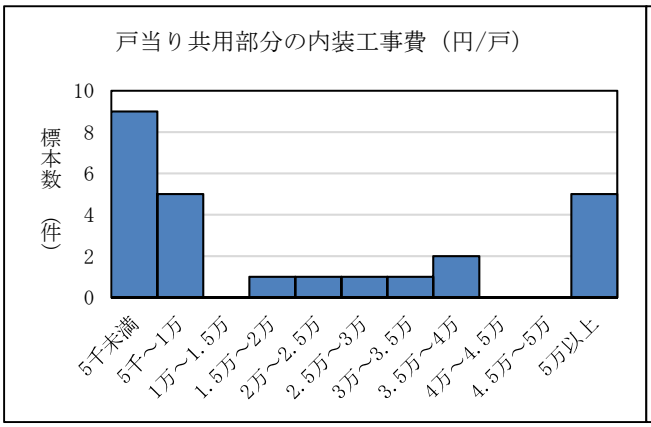

図 60. 共用部分の内装工事の戸当り単価

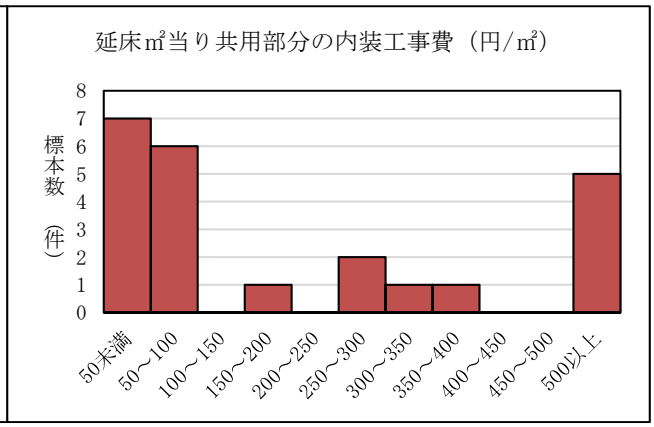

図 61. 共用部分の内装工事の㎡当り単価

表 54. 共用部分の内装工事の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
25	63,016	3,215	**7,285**	35,727	36,667	23	1,442	42	**86**	696	338

⑦. その他の建具･金物等

その他工事費の戸当り単価の中央値は 24,902 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 264 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 10,000～20,000 円/戸、延床㎡当り単価は 100～200 円/㎡となった。

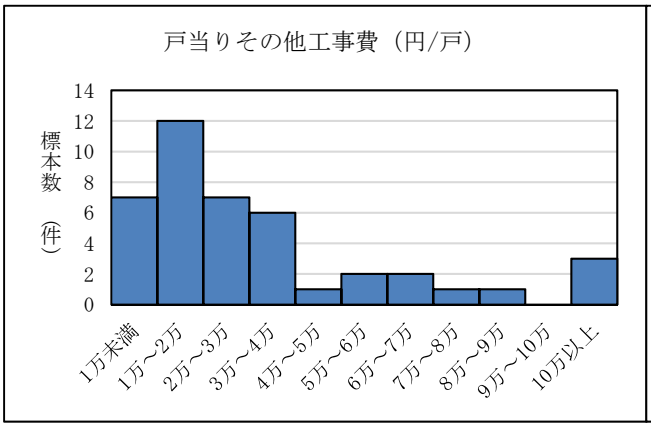

図 62. その他の建具･金物等工事費の戸当り単価

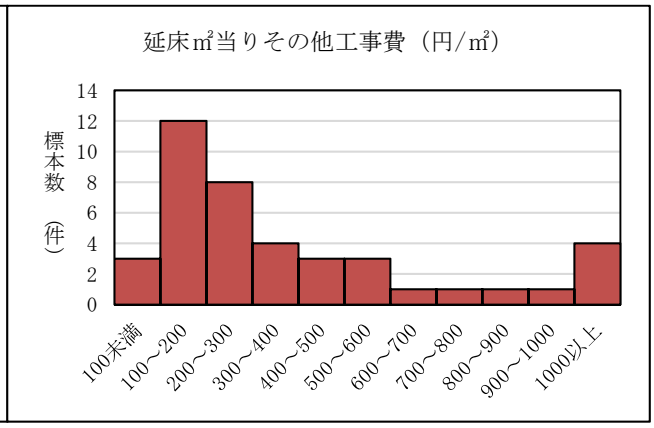

図 63. その他の建具･金物等工事費の㎡当り単価

表 55. その他の建具･金物等工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
42	89,683	11,610	**24,902**	46,077	39,589	41	521	156	**264**	452	505

また、その他の建具･金物等工事に含まれた具体的な工事内容は以下のとおりとなった。なお、標本数は延べ数である。

表 56. 具体的な工事内容

工事内容	標本数
クリーニング	32
機器脱着	7
網戸	3
エントランス改修	3
雑工事(詳細不明)	5
その他	7

※「その他」には、主に以下の項目が含まれる。
・天井復旧
・割れガラス交換
・バルコニーウッドデッキ補修
・ガラスフィルム交換
・アルミパンチングメタル交換
・踏み台交換
・EV シート交換

⑧. 発生材処分費

発生材処分費の戸当り単価の中央値は 6,875 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 80 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 5,000～7,500 円/戸、延床㎡当り単価は 50～75 円/㎡となった。

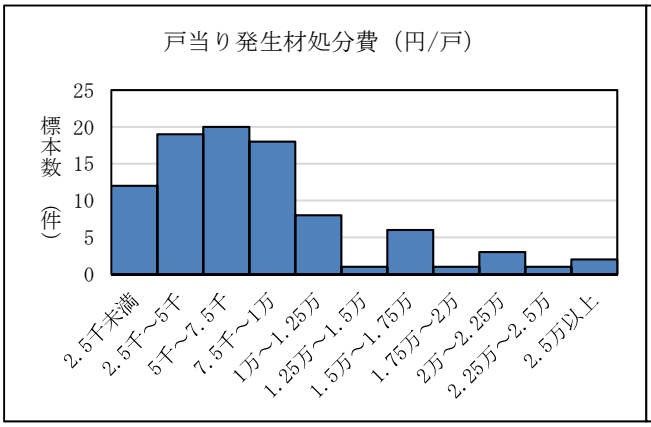

図 64. 発生材処分費の戸当り単価

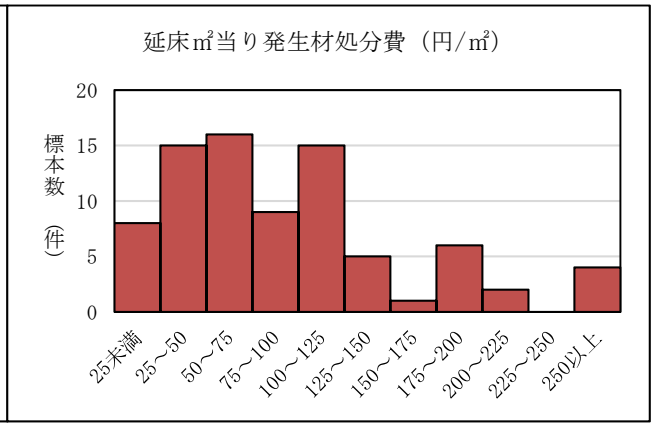

図 65. 発生材処分費の㎡当り単価

表 57. 発生材処分費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
91	6,693	4,085	**6,875**	8,264	9,381	81	76	47	**80**	96	120

(3). 機械設備

機械設備工事費の戸当り単価の中央値は 214,083 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 1,983 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 50,000 円未満/戸、延床㎡当り単価は 1,000 円未満/㎡となった。

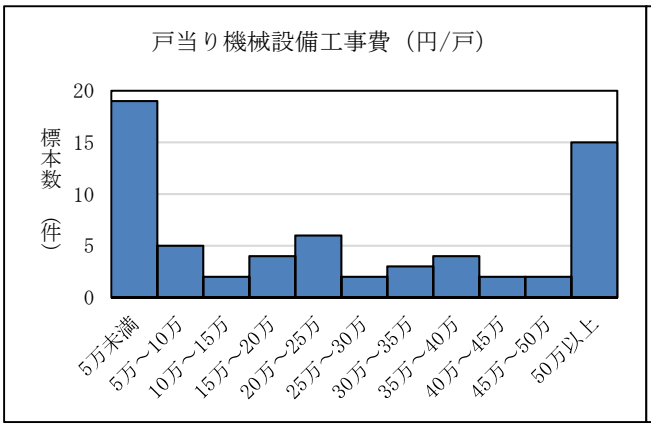

図 66. 機械設備工事費の戸当り単価

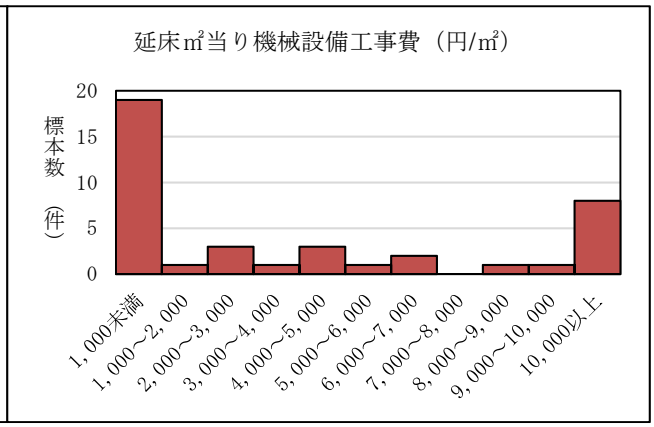

図 67. 機械設備工事費の㎡当り単価

表 58. 機械設備工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
64	338,143	33,736	**214,083**	316,273	463,554	43	5,088	280	**1,983**	4,254	6,859

①. 給水管

機械設備工事費のうち、給水管工事費の戸当り単価の中央値は 216,667 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 2,365 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 100,000 円未満/戸、延床㎡当り単価は 1,000 円未満/㎡となった。

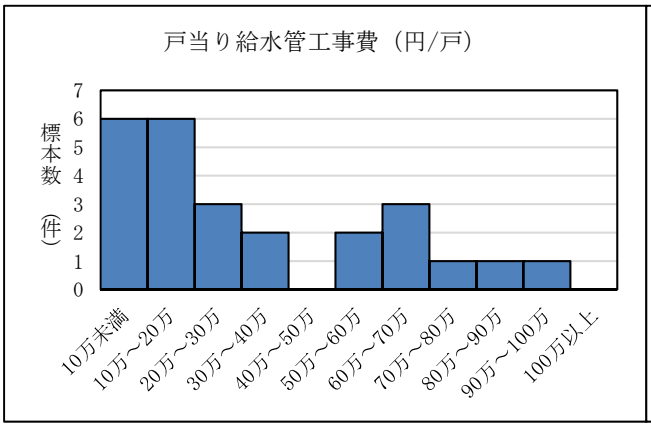

図 68. 給水管工事費の戸当り単価

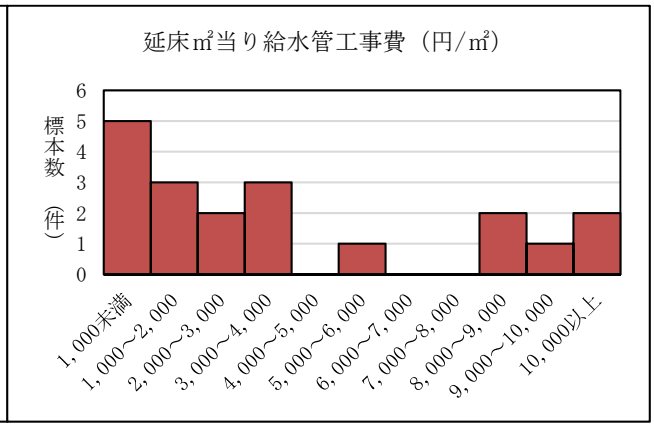

図 69. 給水管工事費の㎡当り単価

表 59. 給水管工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
25	294,917	122,762	**216,667**	334,274	574,444	19	4,285	1,195	**2,365**	4,240	7,233

②. 給湯管・給湯器(セントラル給湯方式)

機械設備工事費のうち、給湯管・給湯器工事費のデータは 3 件だったため、ヒストグラムは割愛する。戸当り単価の中央値は 520,000 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 5,082 円/㎡となった。

表 60. 給湯管・給湯器工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
3	279,657	311,394	**520,000**	418,929	577,000	3	3,324	3,214	**5,082**	4,801	6,529

③. 受水槽・高置水槽

機械設備工事費のうち、給湯管・給湯器工事費のデータは、戸当り単価は 5 件、延床㎡単価は 4 件だったため、ヒストグラムは割愛する。戸当り単価の中央値は 55,762 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 421 円/㎡となった。

表 61. 受水槽・高置水槽工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
5	184,372	3,491	**55,762**	111,610	59,487	4	3,474	88	**421**	2,015	2,349

④. 給水ポンプ・制御盤

機械設備工事費のうち、給水ポンプ・制御盤工事費の戸当り単価の中央値は 37,947 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 521 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 20,000～30,000 円/戸、延床㎡当り単価は 250 円未満/㎡と 250～500 円/㎡が同数となった。

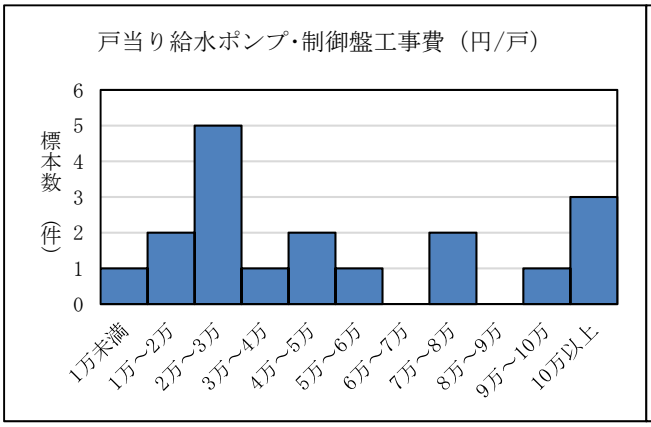

図 70. 給水ポンプ・制御盤工事費の戸当り単価

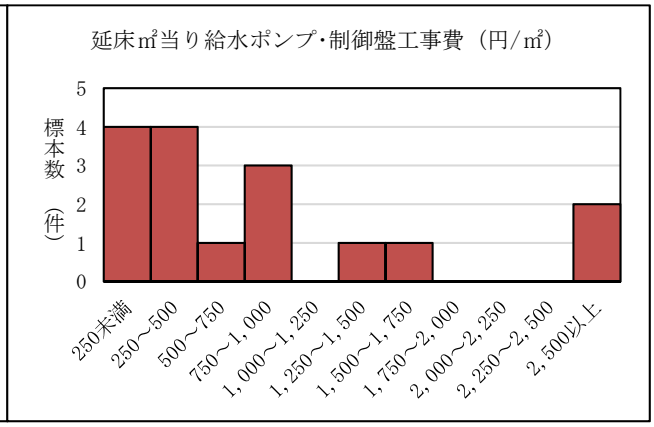

図 71. 給水ポンプ・制御盤工事費の㎡当り単価

表 62. 給水ポンプ・制御盤工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
18	86,614	22,685	**37,947**	69,286	75,169	16	1,246	275	**521**	1,081	1,013

⑤. 雑排水管･汚水管

機械設備工事費のうち、雑排水管･汚水管工事費の戸当り単価の中央値は 240,217 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 2,942 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 200,000～300,000 円/戸、延床㎡当り単価は 1,000 円未満/㎡となった。

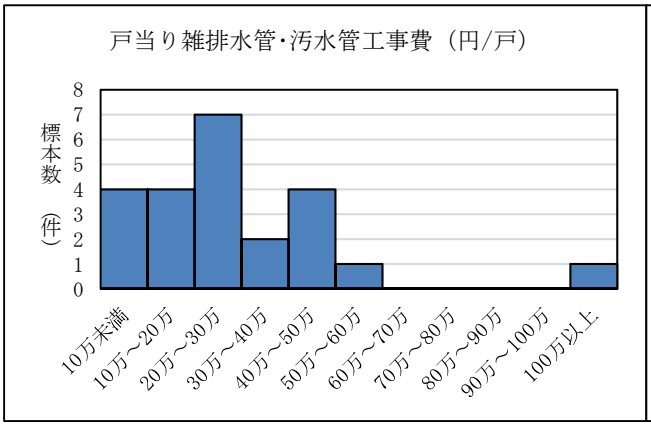

図 72. 雑排水管･汚水管工事費の戸当り単価

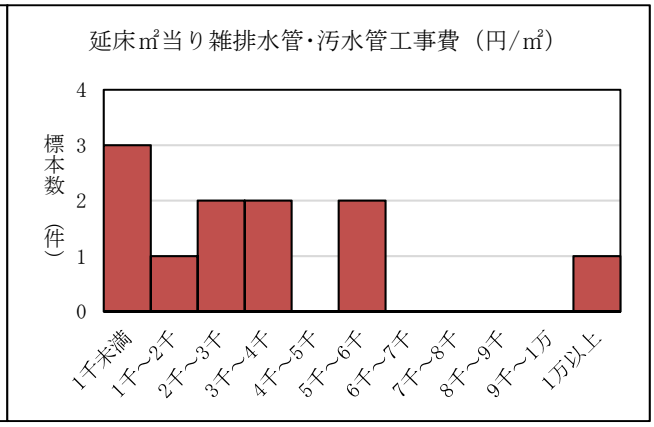

図 73. 雑排水管･汚水管工事費の㎡当り単価

表 63. 雑排水管･汚水管工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
23	219,978	158,725	**240,217**	283,368	384,068	11	3.649	1,181	**2,942**	3,605	4,433

⑥. 汚水ポンプ

機械設備工事費のうち、汚水ポンプ工事費のデータは 1 件だったため、ヒストグラムは割愛する。戸当り単価は 10,343 円/戸、延床㎡当り単価は 128 円/㎡であった。

⑦. 屋内消火栓･ポンプ連結送水管

機械設備工事費のうち、屋内消火栓･ポンプ連結送水管工事費のデータは 2 件だったため、ヒストグラムは割愛する。戸当り単価の平均値は 103,401 円/戸、延床㎡当り単価の平均値は 884 円/㎡であった。

⑧. 自動火災警報装置

機械設備工事費のうち、自動火災警報装置工事費のデータは 4 件だったため、ヒストグラムは割愛する。戸当り単価の中央値は 15,020 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 244 円/㎡となった。

表 64. 自動火災警報装置工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	最大値	標本数	標準偏差	最小値	**中央値**	平均値	最大値
4	46,761	7,019	**15,020**	34,071	103,216	4	1,126	87	**244**	752	2,431

⑨. ガス設備

機械設備工事費のうち、ガス設備工事費のデータは 1 件だったため、ヒストグラムは割愛する。戸当り単価は 189,960 円/戸、延床㎡当り単価は 3,564 円/㎡であった。

⑩. 空調･換気設備

機械設備工事費のうち、空調･換気設備工事費のデータは 1 件だったため、ヒストグラムは割愛する。戸当り単価は 1,500 円/戸、延床㎡当り単価は 144 円/㎡であった。

⑪. 設備工事に伴う付帯建築工事

機械設備工事費のうち、設備工事に伴う付帯建築工事費の戸当り単価の中央値は 70,788 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 784 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 20,000～40,000 円/戸、延床㎡当り単価は 600～700 円/㎡となった。

なお、設備工事費に伴う付帯建築工事は、主に給排水設備工事に伴う建築工事費であり、その対象範囲には専有部分も含まれている。

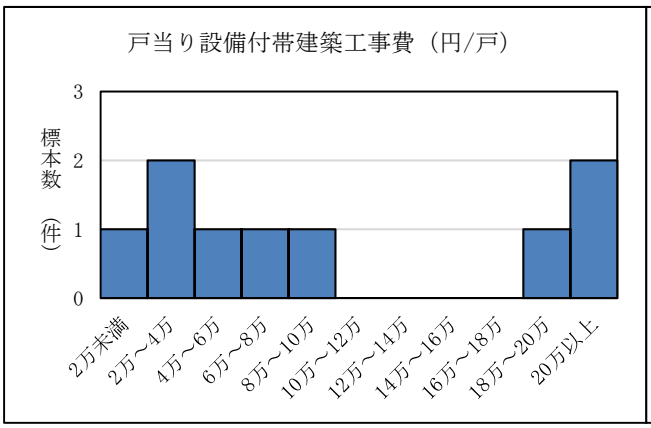

図 74. 設備工事の付帯建築工事費の戸当り単価

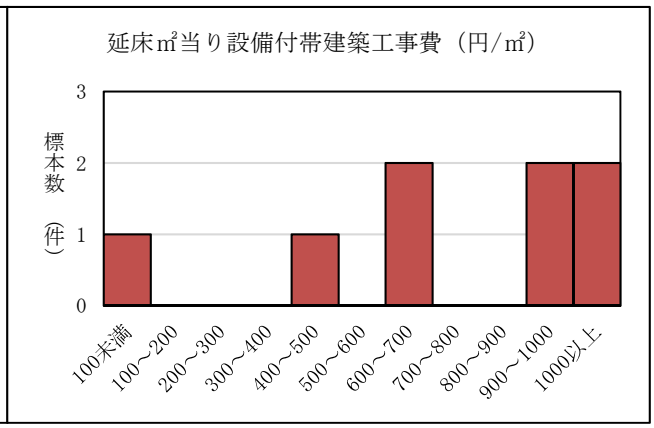

図 75. 設備工事の付帯建築工事費の㎡当り単価

表 65. 設備工事に伴う付帯建築工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
9	119,271	33,440	**70,788**	119,359	190,580	8	1,080	571	**784**	1,158	1,344

⑫.その他の機械設備

機械設備工事費のうち、その他の機械設備工事費の戸当り単価の中央値は24,626円/戸、延床㎡当り単価の中央値は200円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は10,000円未満/戸と10,000～20,000円/戸、延床㎡当り単価は100円未満/㎡となった。

なお、その他の機械設備工事には、ガス検知器交換工事や仮設給水管工事、説明･表示シール取替工事、排水トラップ更生工事等が挙げられた。

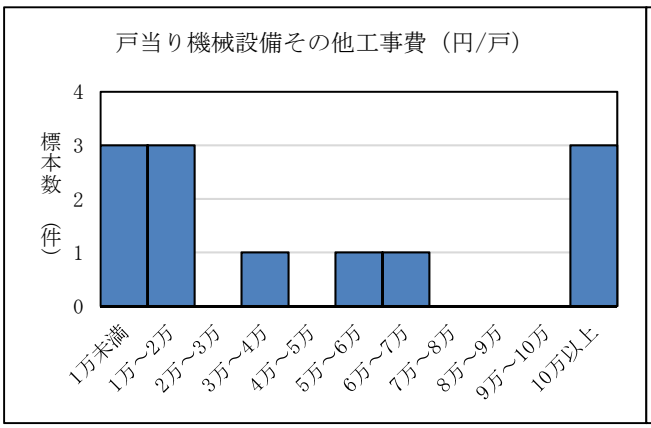

図 76. その他の機械設備工事費の戸当り単価

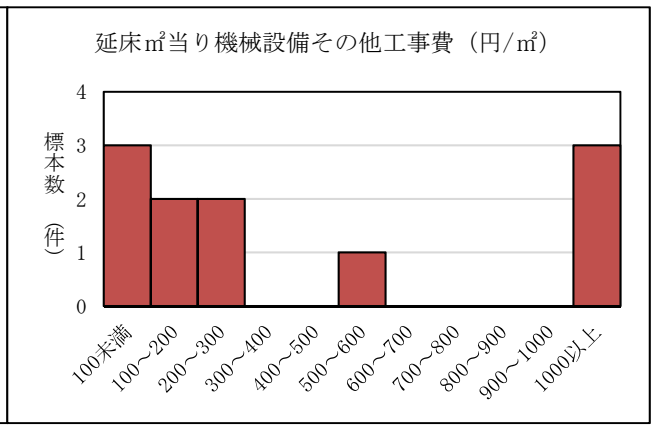

図 77. その他の機械設備工事費の㎡当り単価

表 66. その他の機械設備工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
12	67,763	9,434	**24,626**	56,995	81,371	11	721	85	**200**	552	857

(4). 電気設備

電気設備工事費の戸当り単価の中央値は 33,810 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 401 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 10,000 円未満/戸と 30,000～40,000 円/戸、延床㎡当り単価は 200 円未満/㎡となった。

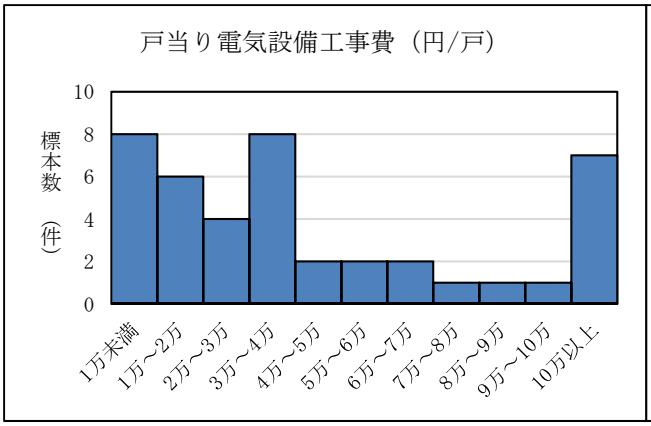

図 78. 電気設備工事費の戸当り単価

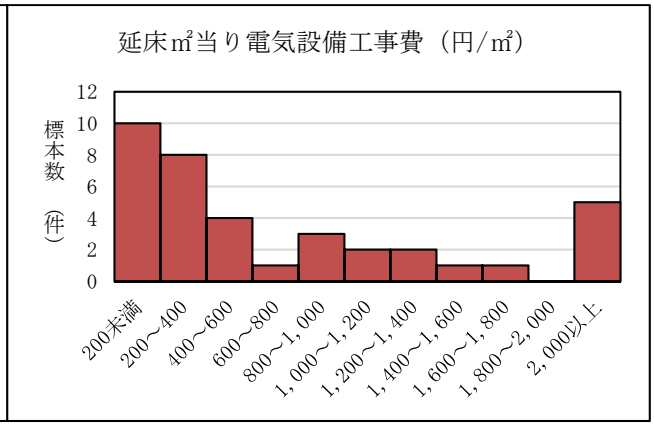

図 79. 電気設備工事費の㎡当り単価

表 67. 電気設備工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
42	86,790	16,465	**33,810**	62,962	64,579	37	1,851	178	**401**	1,139	1,138

①. 照明器具(共用灯・非常用照明等)

電気設備工事費のうち、照明器具設備工事費の戸当り単価の中央値は 32,407 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 382 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 30,000～40,000 円/戸、延床㎡当り単価は 200～300 円/㎡となった。

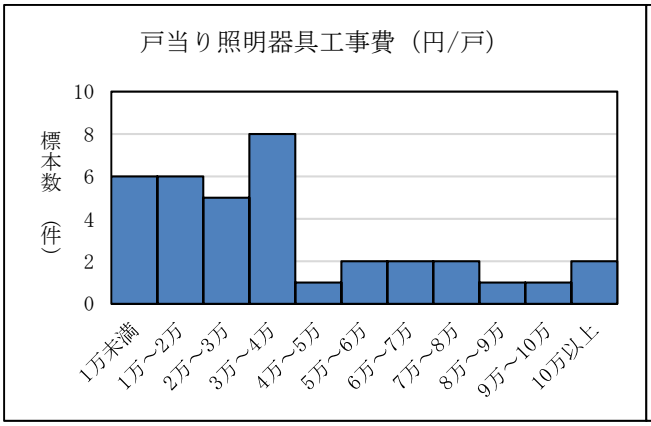

図 80. 照明器具工事費の戸当り単価

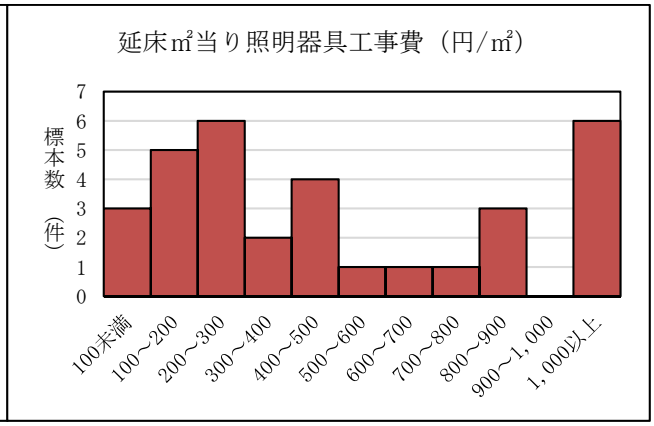

図 81. 照明器具工事費の㎡当り単価

表 68. 照明器具工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
36	41,693	17,786	**32,407**	42,718	58,044	32	1,179	198	**382**	785	831

②. 配電盤(分電盤)・幹線

電気設備工事費のうち、配電盤(分電盤)・幹線設備工事費のデータは 3 件だったため、ヒストグラムは割愛する。戸当り単価の中央値は 17,858 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 156 円/㎡となった。

表 69. 配電盤・幹線工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
3	101,263	11,911	**17,858**	70,274	102,429	3	1,958	118	**156**	1,248	1,832

③. 電話・インターネット設備

電気設備工事費のうち、電話・インターネット設備工事費のデータは 2 件だったため、ヒストグラムは割愛する。戸当り単価の平均値は 21,411 円/戸、延床㎡当り単価の平均値は 156 円/㎡となった。

④. テレビ共聴機器・アンテナ

電気設備工事費のうち、テレビ共聴機器・アンテナ設備工事費のデータは 1 件だったため、ヒストグラムは割愛する。戸当り単価は 56,200 円/戸、延床㎡当り単価は 1,054 円/㎡となった。

⑤. インターホン・オートロック・住宅情報盤

電気設備工事費のうち、インターホン・オートロック・住宅情報盤設備工事費のデータは 4 件だったため、ヒストグラムは割愛する。戸当り単価の中央値は 139,104 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 2,269 円/㎡となった。

表 70. インターホン・オートロック・住宅情報盤工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
4	34,601	125,999	**139,104**	145,329	158,434	4	1,434	1,344	**2,269**	2,500	3,425

⑥. その他電気設備

電気設備工事費のうち、その他の電気設備工事費のデータは 5 件だったため、ヒストグラムは割愛する。戸当り単価の中央値は 16,000 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 174 円/㎡となった。

表 71. その他の電気設備工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
5	70,410	4,407	**16,000**	43,084	23,974	4	461	103	**174**	354	425

(5). 昇降設備

昇降設備工事費の戸当り単価の中央値は 50,410 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 902 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 50,000 円未満/戸、延床㎡当り単価は 500 円未満/㎡となった。

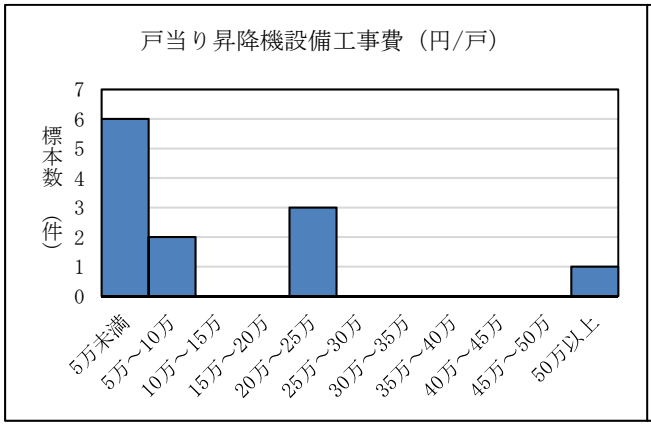

図 82. 昇降設備工事費の戸当り単価

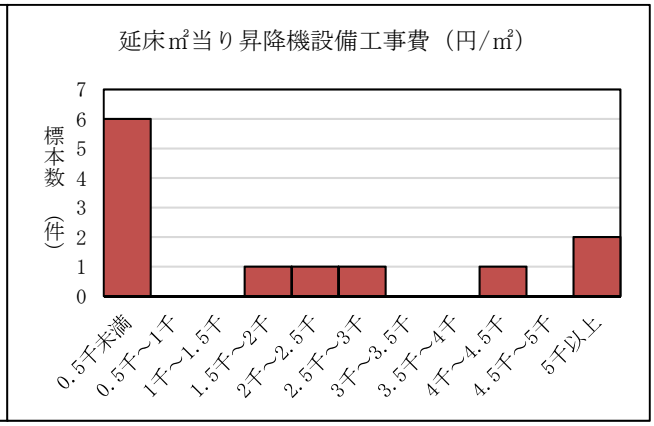

図 83. 昇降設備工事費の㎡当り単価

表 72. 昇降設備工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
12	225,392	5,885	**50,410**	142,925	230,548	12	6,099	105	**902**	3,217	3,173

①. エレベータかご内装

昇降設備工事費のうち、エレベータかご内装工事費の戸当り単価の中央値は 6,849 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 114 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 2,500～5,000 円/戸と 7,500～10,000 円/戸、延床㎡当り単価は 100～150 円/㎡となった。

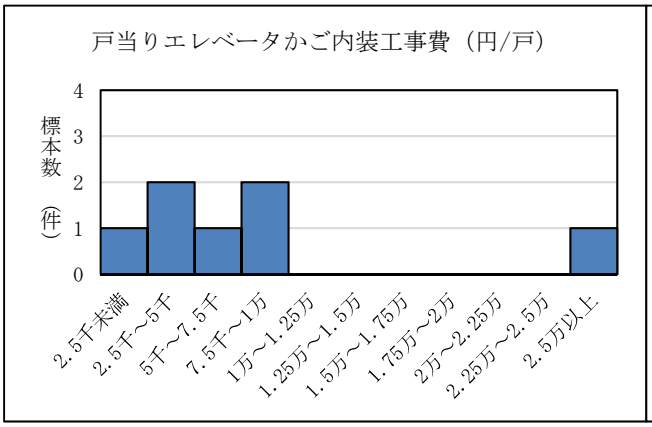

図 84. エレベータかご内装工事費の戸当り単価

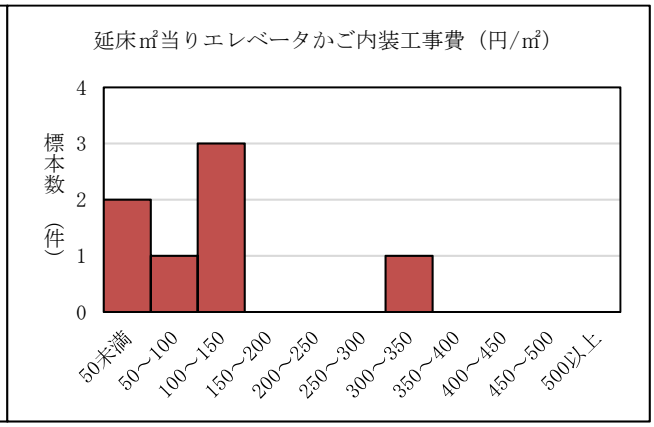

図 85. エレベータかご内装工事費の㎡当り単価

表 73. エレベータかご内装工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
7	10,605	2,876	**6,849**	9,036	9,046	7	107	53	**114**	122	136

②. エレベータ全構成機器

昇降設備工事費のうち、エレベータ全構成機器工事費の戸当り単価の中央値は 217,358 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 3,543 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 100,000 円未満/戸と 200,000～300,000 円/戸、延床㎡当り単価は 2,000～3,000 円/㎡となった。

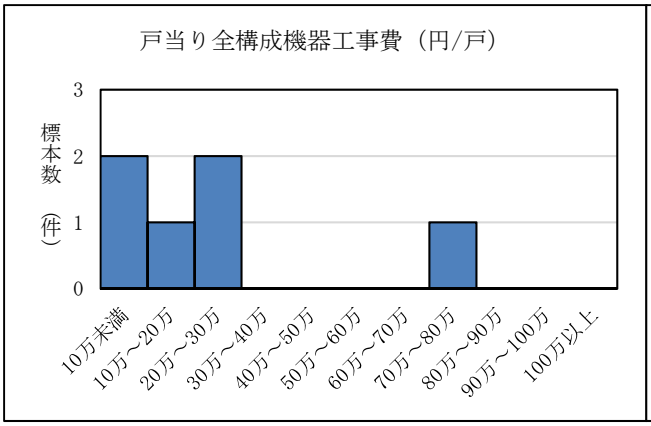

図 86. エレベータ全構成機器工事費の戸当り単価

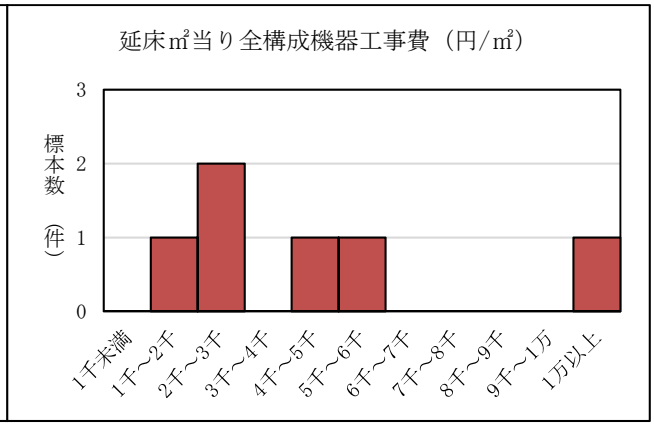

図 87. エレベータ全構成機器工事費の㎡当り単価

表 74. エレベータ全構成機器工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
6	259,010	119,953	**217,358**	275,309	244,054	6	7,672	2,267	**3,543**	6,291	4,974

(6). 外構

外構工事は、マンションの建物概要(階数･戸数･延床面積等)に関わらず規模･数量･仕様･発生状況が異なることから、戸当り単価や延床㎡当り単価によって価格傾向を把握することは相応しくない。

しかし、本調査はマクロ的視点における改修工事費の価格傾向を把握することが目的であるため、他の工事項目と同様に、戸当り単価および延床㎡当り単価による集計を行った。

①. 遊戯施設･フェンス

遊戯施設･フェンス工事費の戸当り単価の中央値は 4,586 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 71 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 2,500 円未満/戸と 2,500～5,000 円/戸、延床㎡当り単価は広く分布しており、25 円未満/㎡･25～50 円/㎡･50～75 円/㎡･125～150 円/㎡･200～225 円/㎡となった。

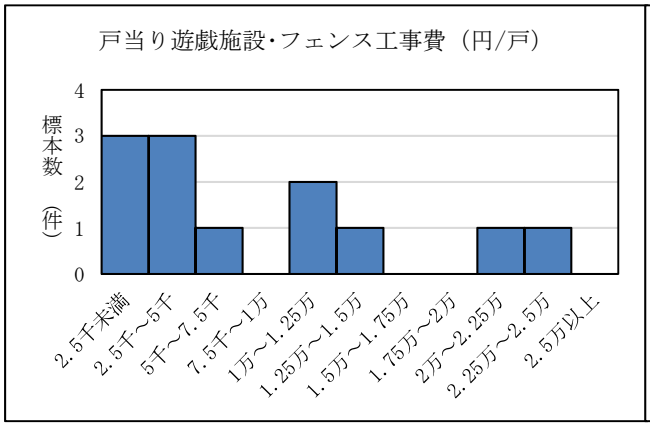

図 88. 遊戯施設･フェンス工事費の戸当り単価

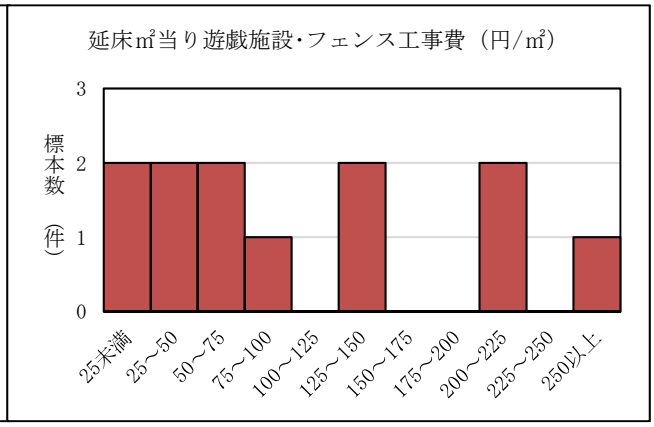

図 89. 遊戯施設･フェンス工事費の㎡当り単価

表 75. 遊戯施設･フェンス工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
12	7,863	2,995	**4,586**	8,344	12,140	12	90	35	**71**	105	158

②. ゴミ置場

ゴミ置場工事費の戸当り単価の中央値は 3,142 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 46 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 2,500 円未満/戸、延床㎡当り単価は 50 円未満/㎡となった。

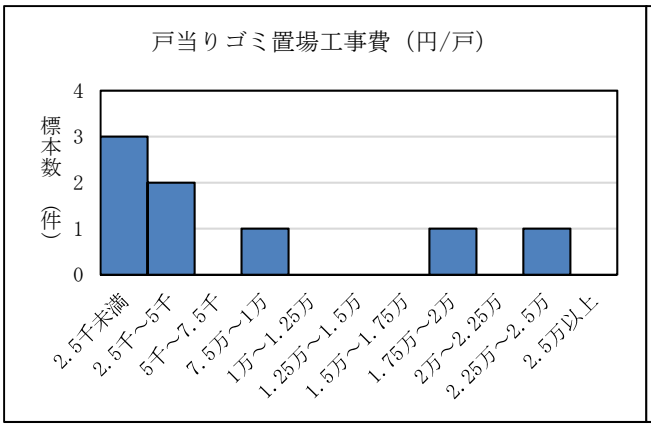

図 90. ゴミ置場工事費の戸当り単価

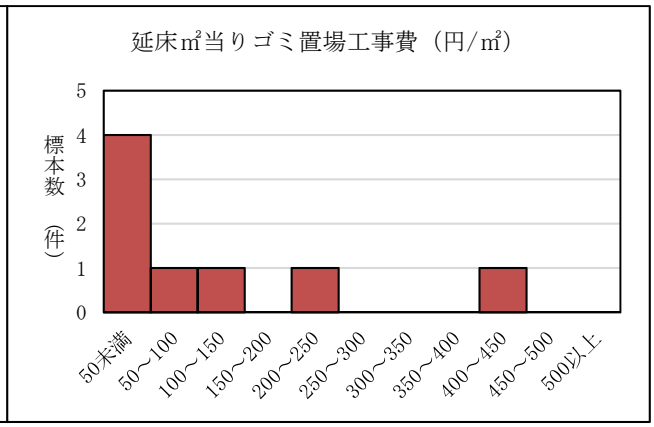

図 91. ゴミ置場工事費の㎡当り単価

表 76. ゴミ置場工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
8	8,535	2,188	**3,142**	7,582	10,450	8	143	19	**46**	110	141

③. 自転車置場

自転車置場工事費の戸当り単価の中央値は 11,231 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 184 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 2,500 円未満/戸、延床㎡当り単価は 250 円未満/㎡となった。

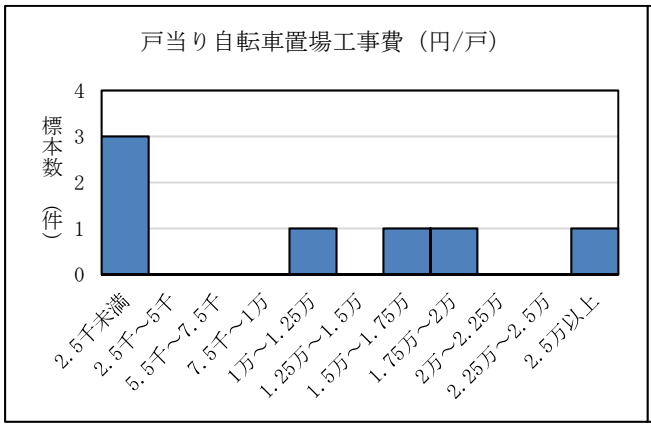

図 92. 自転車置場工事費の戸当り単価

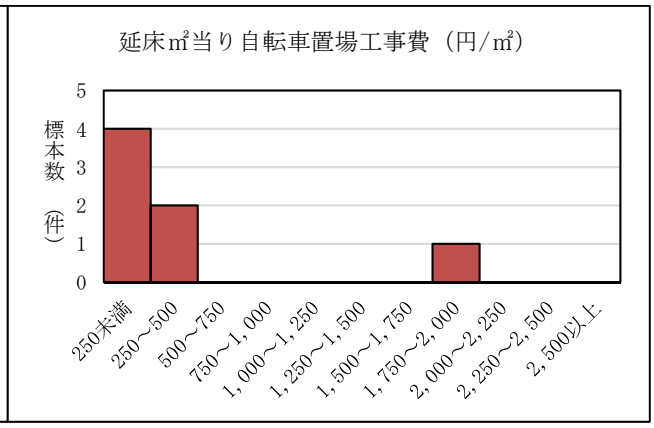

図 93. 自転車置場工事費の㎡当り単価

表 77. 自転車置場工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
7	11,221	1,786	**11,231**	11,590	16,998	7	669	21	**184**	383	285

④. 機械式駐車装置

機械式駐車装置工事費の戸当り単価の中央値は 19,286 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 140 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 5,000～10,000 円/戸、延床㎡当り単価は 500 円未満/㎡となった。

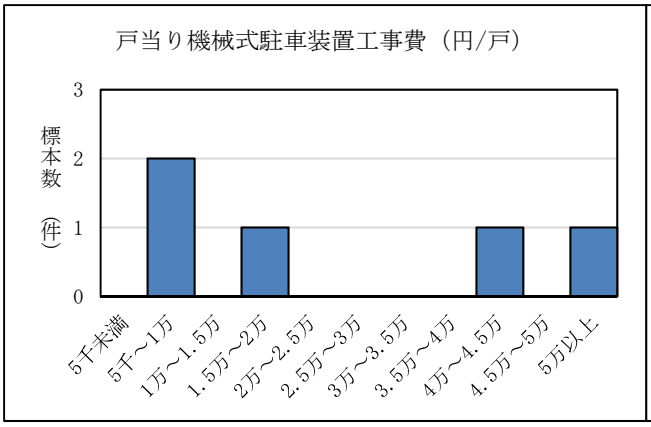

図 94. 機械式駐車装置工事費の戸当り単価

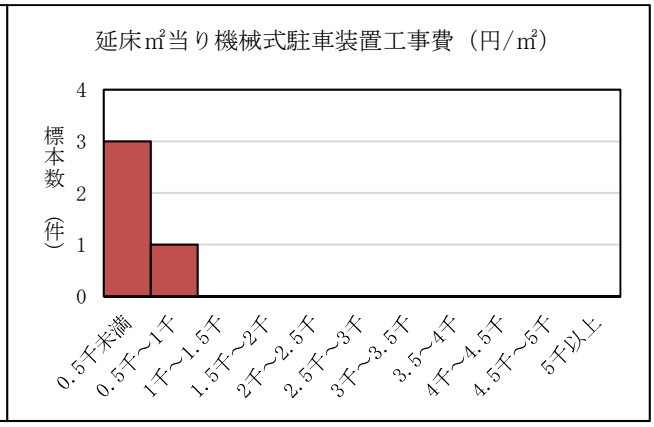

図 95. 機械式駐車装置工事費の㎡当り単価

表 78. 機械式駐車装置工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
5	29,506	6,536	**19,286**	29,935	43,529	4	399	62	**140**	305	383

⑤. 自走式立体駐車場･平面式駐車場

自走式立体駐車場･平面駐車場工事費の戸当り単価の中央値は 17,442 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 186 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 10,000～20,000 円/戸、延床㎡当り単価は 100～200 円/㎡となった。

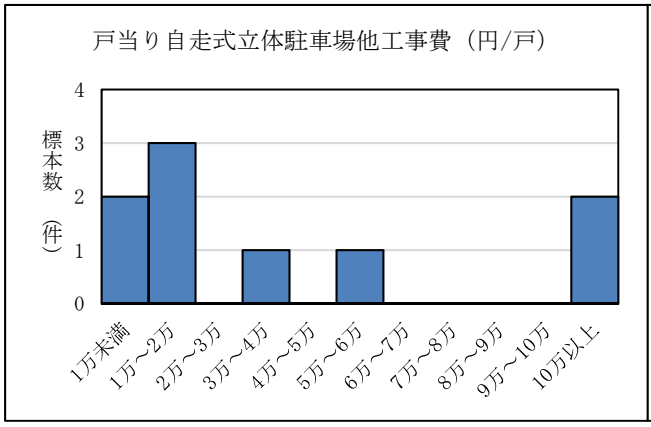

図 96. 自走式･平面式駐車場工事費の戸当り単価

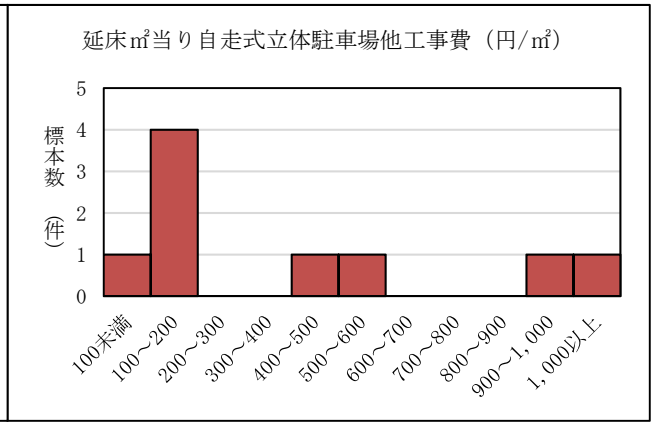

図 97. 自走式･平面式駐車場工事費の㎡単価単価

表 79. 自走式立体駐車場･平面式駐車場工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
9	53,475	14,074	**17,442**	46,487	53,133	9	456	113	**186**	439	593

⑥. 通路（車道・歩道）

通路工事費の戸当り単価の中央値は 19,018 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 268 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 10,000 円未満/戸と 10,000～20,000 円/戸、延床㎡当り単価は 100 円未満/㎡と 100～200 円/㎡となった。

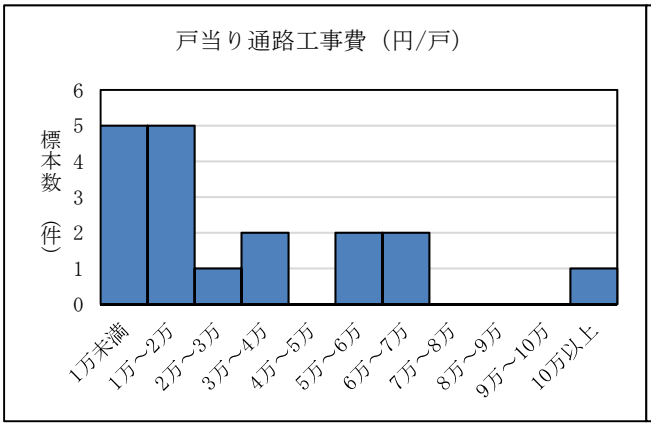

図 98. 通路工事費の戸当り単価

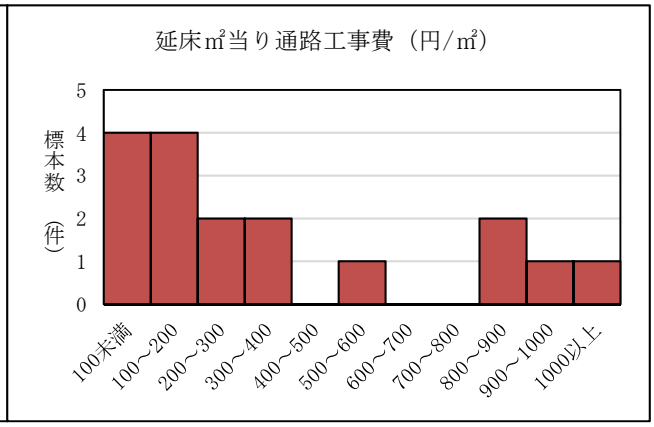

図 99. 通路工事費の㎡当り単価

表 80. 通路工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
18	34,005	7,734	**19,018**	32,276	51,892	17	614	102	**268**	462	563

⑦. 屋外排水管・雨水管

屋外排水管・雨水管工事費の戸当り単価の中央値は 9,382 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 111 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 5,000 円未満/戸、延床㎡当り単価は 50～100 円/㎡となった。

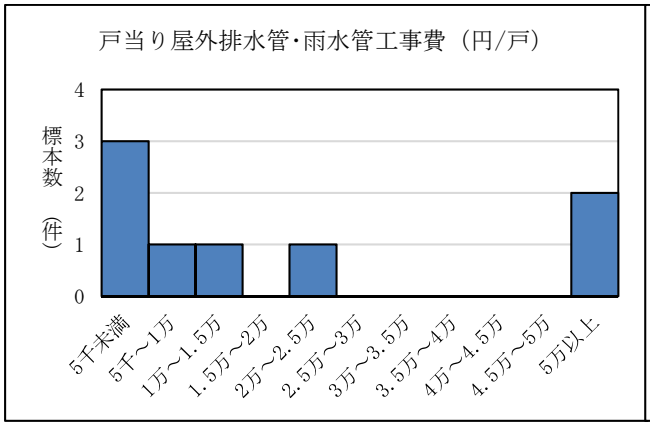

図 100. 屋外排水管・雨水管工事費の戸当り単価

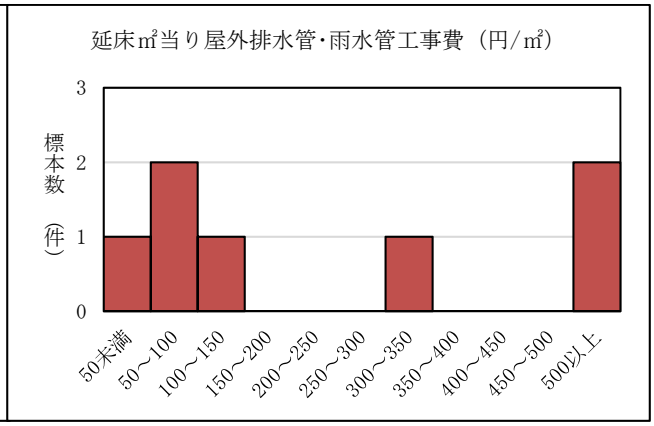

図 101. 屋外排水管・雨水管工事費の㎡当り単価

表 81. 屋外排水管・雨水管工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
8	56,808	3,647	**9,382**	36,217	37,788	7	854	63	**111**	597	900

⑧. 植栽

植栽工事費の戸当り単価の中央値は 2,674 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 29 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 1,000～2,000 円/戸と 2,000～3,000 円/戸、延床㎡当り単価は 10～20 円/㎡と 20～30 円/㎡となった。

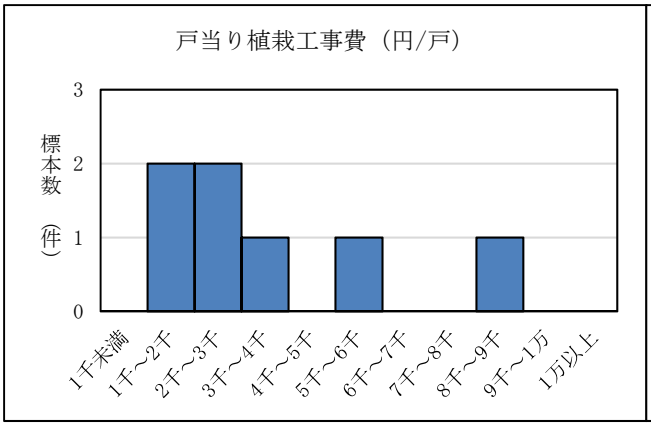

図 102. 植栽工事費の戸当り単価

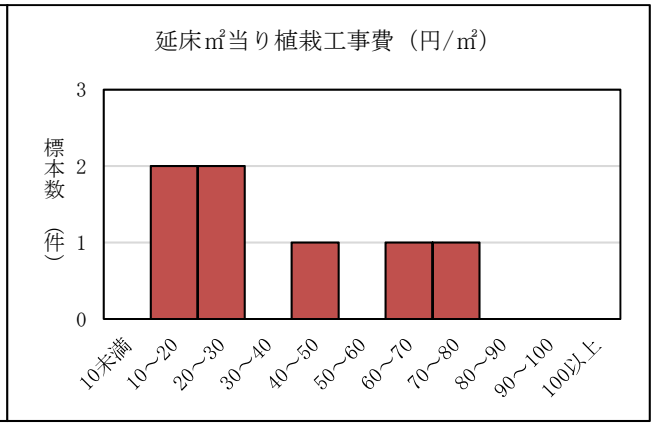

図 103. 植栽工事費の㎡当り単価

表 82. 植栽工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
7	2,419	1,900	**2,674**	3,623	4,687	7	23	23	**29**	39	57

⑨. 外構のその他

外構のその他工事費の戸当り単価の中央値は 15,852 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 178 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 15,000～20,000 円/戸、延床㎡当り単価は 100 円/㎡未満となった。

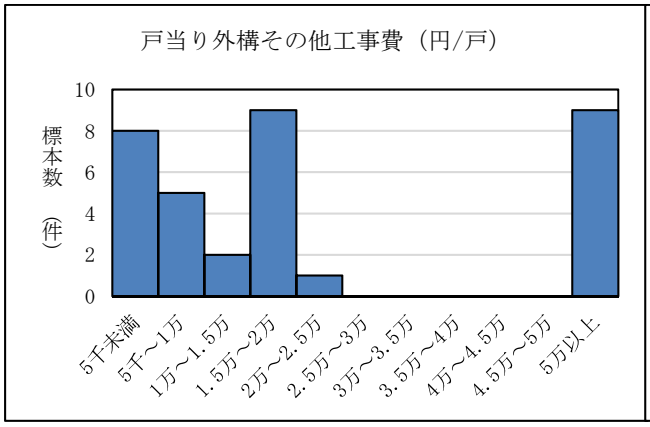

図 104. 外構のその他工事費の戸当り単価

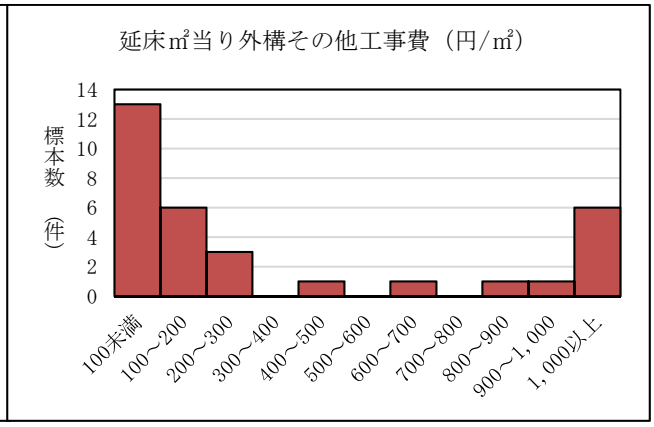

図 105. 外構のその他工事費の㎡当り単価

表 83. 外構のその他工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
34	67,915	5,234	**15,852**	45,985	64,496	32	709	58	**178**	496	728

(7). 諸経費

①. 諸経費の有無

諸経費の計上の有無は「有」が 85.5%、「無」が 14.5%となった。諸経費の計上がないデータについては、純工事費(仮設費＋直接工事費)に諸経費相当額を包含しているものと考えられる。

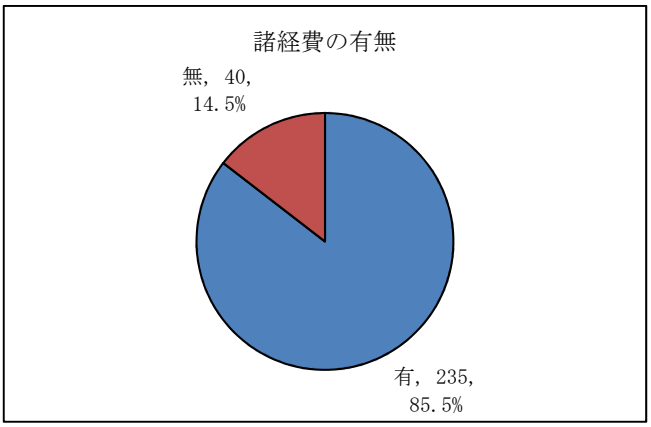

図 106. 諸経費の有無

②. 諸経費

諸経費の戸当り単価の中央値は 88,212 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 1,104 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 50,000～75,000 円/戸、延床㎡当り単価は 1,000～1,250 円/㎡となった。

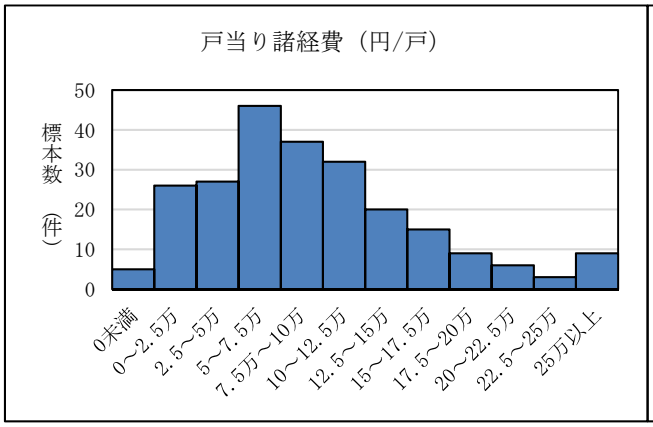

図 107. 諸経費の戸当り単価

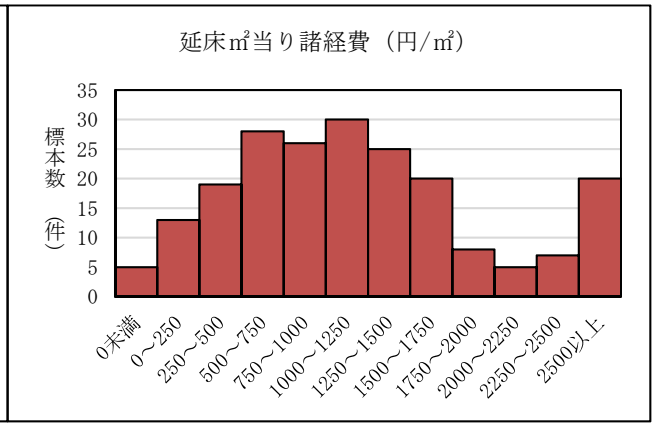

図 108. 諸経費の㎡当り単価

表 84. 諸経費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
235	146,142	50,699	**88,212**	104,849	125,604	206	2,894	643	**1,104**	1,461	1,606

③. 諸経費率

諸経費率は、直接工事費に対する諸経費の割合を示したものである。諸経費率の中央値は 14.5%、最頻値帯は 12.5～15.0%となった。

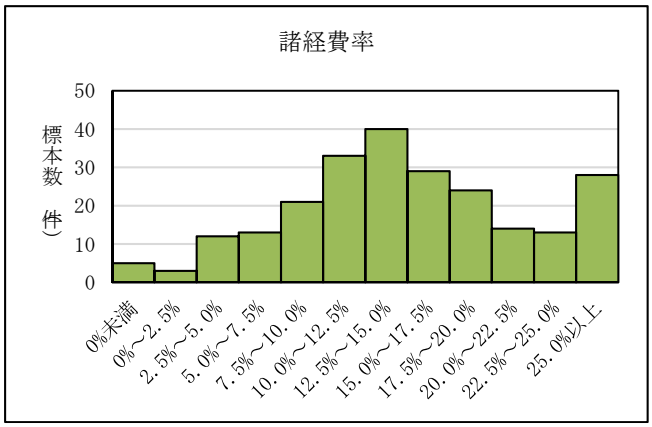

図 109. 諸経費率

表 85. 諸経費率

諸経費率					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
235	10.5%	10.4%	**14.5%**	15.9%	19.2%

④. 現場管理費

現場管理費は、諸経費のうち、労務管理の費用や租税公課、保険料等が該当する費用である。

現場管理費の戸当り単価の中央値は 42,683 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 565 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 30,000～40,000 円/戸、延床㎡当り単価は 400～600 円/㎡となった。

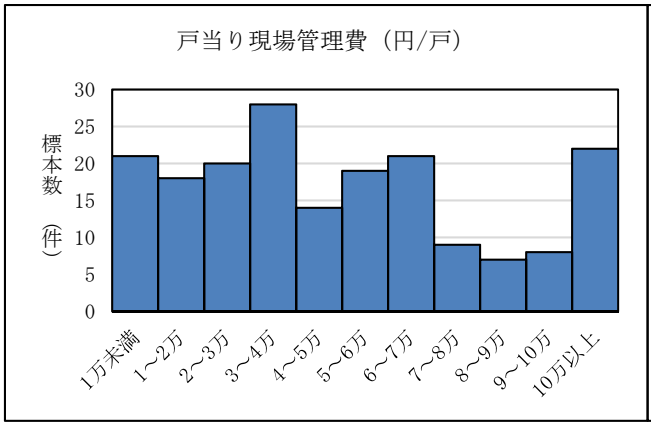

図 110. 現場管理費の戸当り単価

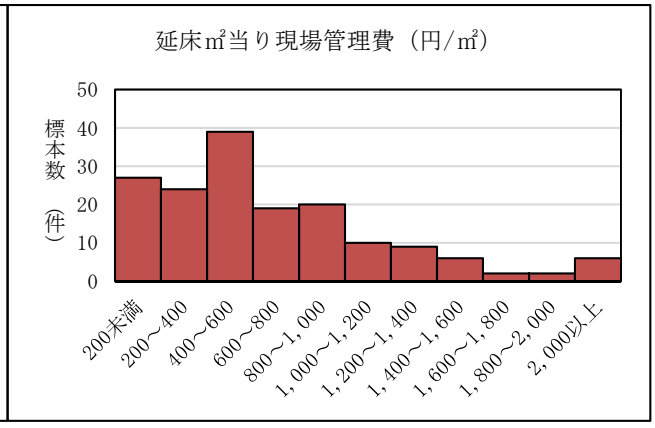

図 111. 現場管理費の延床㎡当り単価

表 86. 現場管理費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
187	70,200	23,532	**42,683**	56,797	69,655	164	1,299	351	**565**	789	911

(8). 総工事費

総工事費の戸当り単価の中央値は 924,039 円/戸、延床㎡当り単価の中央値は 11,387 円/㎡となった。最頻値帯は、戸当り単価は 100 万～120 万円/戸、延床㎡当り単価は 10,000～12,000 円/㎡となった。

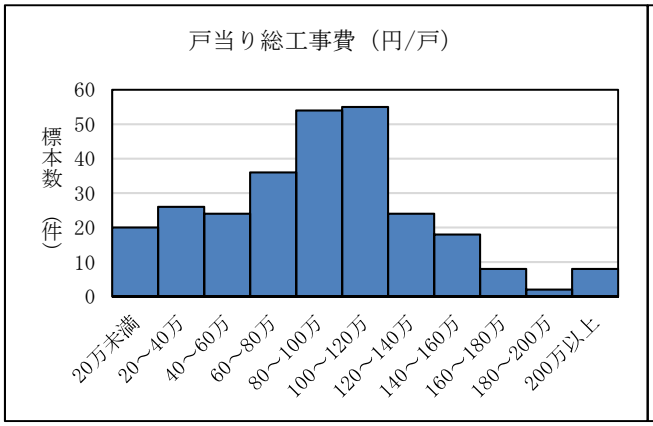

図 112. 総工事費の戸当り単価

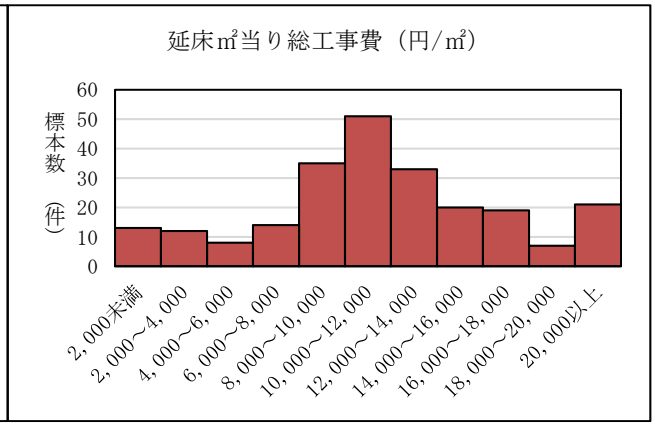

図 113. 総工事費の延床㎡単価

表 87. 総工事費の単価

戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
275	1,299	595,559	**924,039**	950,059	1,161,193	233	1,299	9,155	**11,387**	13,223	14,556

【単価に関する留意点】

改修工事は、設計内容はもとより、対象となるマンションの劣化状況や施工上の制約条件等、多岐にわたる個別の変動要因が工事費の大きく影響を与える。

本調査によって得られた工事費データは、それらの変動要因が複合的に反映されているため、標本の分布は非常に広範囲に及んでおり、各標本の個別性を如実に表している。

本報告書には、四分位数の単価及び率についても記載しているが、これらの値は標本の分布状況を把握するための目安として考えているため、四分位数以外の単価及び率も存在することを十分留意する必要がある。

本報告書に記載した単価及び率を実務で参考にする場合には、改修工事費が示す特性を踏まえ、対象となるマンションの現状や過去の施工実績等を考慮のうえ、ご利用願いたい。

(9). 戸数別の工事費の傾向

戸数区分別の工事費の傾向を、以下のとおり、とりまとめた。

表 88. 仮設

項　目	戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
戸　数　区　分	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値
仮設	253	151,901	150,769	225,332	232,940	308,115	220	3,799	1,998	2,882	3,284	3,619
29 戸以下	63	196,632	221,233	298,624	321,852	387,262	58	6,497	2,822	3,430	4,781	4,305
30～59 戸	74	111,974	143,660	237,577	217,627	290,623	68	1,455	2,372	3,124	3,004	3,661
60～89 戸	47	145,841	166,667	227,633	239,361	316,482	40	2,933	2,292	2,880	3,226	3,429
90～119 戸	17	88,746	165,831	199,029	199,306	245,370	13	881	1,799	2,137	2,209	2,683
120～149 戸	15	79,268	115,945	175,989	153,796	199,473	11	816	1,905	1,993	2,231	2,874
150～179 戸	7	119,678	152,739	213,649	201,985	254,132	6	439	2,008	2,426	2,316	2,563
180 戸以上	30	106,077	32,454	145,889	139,790	201,576	24	1,377	613	1,873	1,865	2,497
共通仮設	249	54,836	31,707	55,878	66,247	88,738	217	1,232	387	731	956	1,112
29 戸以下	61	78,255	52,500	96,622	104,262	122,600	56	2,089	728	1,025	1,517	1,420
30～59 戸	72	36,254	35,169	66,790	64,876	88,893	67	572	540	870	940	1,220
60～89 戸	47	46,678	34,630	56,363	62,917	75,731	40	901	439	704	883	1,066
90～119 戸	17	28,552	35,684	48,000	49,956	58,757	13	265	325	432	553	787
120～149 戸	15	17,361	27,617	34,042	36,959	51,120	11	230	345	585	548	725
150～179 戸	7	15,946	33,794	37,626	34,855	39,910	6	176	317	388	431	473
180 戸以上	30	18,998	14,869	26,198	28,654	38,073	24	153	282	350	350	397
直接仮設	233	101,371	134,447	173,748	181,160	218,973	209	2,711	1,640	2,194	2,444	2,601
29 戸以下	61	129,402	157,697	206,667	224,477	275,901	57	4,633	1,963	2,365	3,301	2,956
30～59 戸	69	80,887	136,251	172,724	165,700	214,286	63	894	1,920	2,331	2,243	2,655
60～89 戸	43	99,213	136,822	177,809	192,753	239,480	38	2,084	1,763	2,071	2,465	2,547
90～119 戸	16	55,446	140,516	154,262	158,684	190,361	13	715	1,296	1,717	1,656	1,861
120～149 戸	13	51,714	128,973	141,998	134,812	157,935	11	748	1,415	1,630	1,683	2,208
150～179 戸	6	89,244	130,173	166,715	194,985	237,178	6	410	1,620	1,963	1,885	2,214
180 戸以上	25	84,663	98,790	144,511	133,363	174,326	21	1,268	1,249	1,538	1,731	2,289

表 89. 屋根防水

項　目	戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
戸　数　区　分	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値
屋根防水	199	116,732	34,648	86,038	115,804	147,624	179	1,482	465	1,097	1,442	1,845
29 戸以下	54	166,933	33,570	100,653	156,076	220,281	50	2,242	432	1,385	2,095	2,760
30～59 戸	61	85,267	34,638	81,193	99,115	136,898	56	1,004	592	1,047	1,265	1,757
60～89 戸	43	99,799	31,636	76,285	99,652	129,259	38	1,024	346	846	1,152	1,620
90～119 戸	13	96,767	58,252	93,474	115,171	143,071	10	609	427	1,165	974	1,377
120～149 戸	11	93,584	53,424	95,385	116,314	128,110	9	963	553	1,223	1,308	1,819
150～179 戸	6	76,091	52,980	71,770	101,873	160,036	6	880	541	560	1,053	1,499
180 戸以上	11	28,004	67,170	86,354	81,629	102,490	9	413	647	849	894	1,268

表 90. 床防水

項　目	戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
戸　数　区　分	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値
床防水	207	71,054	78,635	110,871	122,515	156,577	186	1,294	916	1,394	1,651	2,028
29 戸以下	55	89,442	85,542	125,000	142,874	206,513	51	1,723	964	1,494	1,926	2,362
30～59 戸	60	55,484	72,239	101,368	109,506	152,237	56	797	1,000	1,440	1,554	2,095
60～89 戸	41	67,774	78,836	107,243	116,774	150,649	36	1,477	937	1,366	1,610	1,675
90～119 戸	15	78,091	75,248	136,444	140,111	196,574	12	817	1,261	1,658	1,650	2,132
120～149 戸	12	54,136	83,269	115,408	118,055	145,387	10	1,217	938	1,349	1,561	1,534
150～179 戸	5	39,204	83,881	91,728	100,064	138,263	5	256	925	1,027	1,015	1,234
180 戸以上	19	64,581	56,729	100,457	111,883	168,396	16	1,205	795	995	1,457	1,645
バルコニー床防水	199	55,061	39,578	68,530	78,741	104,566	181	654	555	871	992	1,262
29 戸以下	51	75,482	47,861	76,902	96,905	115,963	48	756	604	914	1,131	1,428
30～59 戸	59	38,907	38,664	69,823	72,344	98,713	56	430	623	999	979	1,290
60～89 戸	39	50,500	36,204	62,449	72,849	94,195	34	814	445	633	954	1,218
90～119 戸	15	53,323	37,407	76,444	85,299	122,882	12	602	559	854	972	1,260
120～149 戸	12	34,231	46,526	69,067	74,271	100,664	10	625	505	719	931	1,126
150～179 戸	5	49,779	38,868	68,465	74,273	109,091	5	300	521	767	686	925
180 戸以上	18	48,524	20,808	40,341	59,763	100,609	16	746	381	720	851	1,018
開放廊下・階段室等床防水	169	43,468	22,596	46,154	54,604	76,029	152	996	281	562	823	1,028
29 戸以下	42	62,202	20,664	54,081	64,306	91,146	39	1,595	285	668	1,066	1,042
30～59 戸	45	35,861	23,447	41,684	51,157	68,895	42	590	310	510	767	1,062
60～89 戸	37	37,124	20,424	53,977	52,612	76,051	32	885	218	636	798	1,030
90～119 戸	13	35,379	28,047	69,942	63,245	85,368	11	419	405	808	740	1,024
120～149 戸	12	30,407	23,206	35,419	43,784	59,534	10	652	286	373	631	746
150～179 戸	4	25,070	19,493	26,783	32,239	39,529	4	403	223	265	411	453
180 戸以上	16	32,850	26,365	44,823	50,126	67,644	14	601	337	443	693	701

表 91. 外壁塗装等

項　目	戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
戸　数　区　分	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値
外壁塗装等	213	218,295	257,394	326,605	372,330	437,159	191	3,995	3,295	4,046	4,839	5,069
29 戸以下	56	294,819	306,129	412,116	481,296	562,440	52	6,001	3,868	4,701	6,248	6,399
30～59 戸	62	104,412	252,076	303,270	315,999	379,966	57	1,817	3,574	4,193	4,589	4,907
60～89 戸	41	151,392	269,739	315,966	358,533	460,879	36	4,597	3,094	4,041	4,881	5,378
90～119 戸	15	76,694	291,568	330,632	343,880	387,110	12	768	3,115	3,876	3,737	4,378
120～149 戸	12	163,200	171,408	271,056	295,547	352,040	10	1,889	2,796	3,280	3,600	3,683
150～179 戸	6	129,582	231,465	346,467	326,078	430,630	6	564	2,951	3,090	3,137	3,541
180 戸以上	21	339,655	216,645	284,464	352,413	336,098	18	1,592	2,615	3,412	3,472	4,072
コンクリート補修	202	69,878	24,003	40,043	59,134	63,749	181	825	296	461	732	767
29 戸以下	55	87,225	28,819	49,294	80,951	83,467	51	1,126	353	566	1,006	1,074
30～59 戸	54	34,053	18,754	36,789	43,501	54,315	50	588	313	485	623	664
60～89 戸	40	45,097	18,999	40,774	49,436	57,159	35	699	290	418	673	834
90～119 戸	15	42,385	27,563	43,251	54,914	70,318	12	417	340	573	614	695
120～149 戸	12	85,034	25,988	31,225	56,349	46,988	10	1,067	277	338	741	719
150～179 戸	6	57,288	30,000	45,183	65,134	64,821	6	464	397	431	616	559
180 戸以上	20	118,015	10,858	37,180	63,775	50,805	17	629	151	393	474	449
シーリング	212	56,843	57,619	81,608	90,032	105,678	190	1,317	723	962	1,198	1,313
29 戸以下	56	86,049	66,401	97,969	114,944	125,430	52	2,283	820	1,087	1,589	1,442
30～59 戸	62	39,646	61,604	80,267	82,283	100,260	57	587	782	1,125	1,156	1,393
60～89 戸	41	38,525	58,743	75,979	84,149	102,960	36	800	720	943	1,097	1,235
90～119 戸	15	30,753	64,737	84,286	86,525	100,926	12	404	652	860	933	1,073
120～149 戸	12	31,968	35,924	51,903	59,802	73,132	10	337	461	662	690	797
150～179 戸	6	62,137	57,039	59,042	91,194	104,453	6	314	668	729	844	971
180 戸以上	20	33,182	61,694	69,143	76,779	103,113	17	454	761	891	968	1,113
タイル張補修	169	92,655	50,625	95,657	109,657	143,556	153	1,480	554	1,177	1,436	1,829
29 戸以下	48	133,593	72,701	125,835	153,650	182,251	45	1,362	1,023	1,478	1,840	2,168
30～59 戸	53	51,567	47,647	82,064	89,538	122,927	50	908	653	1,233	1,301	1,704
60～89 戸	35	67,414	52,314	102,353	105,068	157,324	30	2,467	489	1,137	1,654	2,144
90～119 戸	13	60,958	46,353	60,367	77,943	87,379	11	467	366	487	667	884
120～149 戸	7	70,979	44,163	54,296	79,009	75,023	6	897	490	799	995	903
150～179 戸	2	9,563	88,411	91,792	91,792	95,173	2	378	703	837	837	970
180 戸以上	11	97,928	2,463	79,354	89,462	129,005	9	890	41	647	802	1,114
外壁吹付塗装	210	116,948	76,211	115,224	135,187	164,547	188	1,516	975	1,353	1,724	1,963
29 戸以下	55	152,329	74,869	121,053	151,905	203,896	51	2,231	1,030	1,386	1,970	2,289
30～59 戸	62	66,434	68,004	105,784	115,865	158,503	57	1,183	909	1,371	1,659	1,890
60～89 戸	40	76,855	76,467	118,885	130,313	144,837	35	1,349	1,115	1,200	1,703	1,784
90～119 戸	15	45,372	96,745	121,444	130,947	156,751	12	565	970	1,679	1,520	1,913
120～149 戸	12	52,487	80,203	95,886	114,408	179,033	10	616	944	1,066	1,315	1,733
150～179 戸	6	61,272	88,758	120,702	129,372	136,671	6	536	954	1,146	1,307	1,615
180 戸以上	20	223,501	84,590	127,246	176,253	182,596	17	1,263	972	1,437	1,779	2,018
その他	45	150,268	6,747	12,310	80,819	76,240	44	963	144	289	618	549
29 戸以下	17	43,924	6,232	12,310	34,867	69,340	17	1,255	183	308	849	1,000
30～59 戸	12	19,482	4,486	8,444	13,777	11,295	12	693	153	174	417	328
60～89 戸	6	190,196	24,535	81,079	146,076	171,899	6	763	128	277	566	557
90～119 戸	1	－	44,960	44,960	44,960	44,960	1	－	696	696	696	696
120～149 戸	3	399,441	19,558	36,470	249,968	373,630	3	1,401	51	90	859	1,284
150～179 戸	2	144,789	62,644	113,835	113,835	165,025	2	223	193	272	272	350
180 戸以上	4	204,213	105,220	274,088	244,954	413,821	3	150	94	140	176	241

表 92. 鉄部塗装等

項　目	戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
戸　数　区　分	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値
鉄部塗装等	203	28,135	22,241	37,116	41,896	50,532	181	1,034	276	451	655	710
29 戸以下	50	32,890	28,041	41,963	48,329	56,083	46	1,853	343	488	908	697
30～59 戸	61	23,544	19,589	32,010	36,132	48,115	56	474	256	446	576	721
60～89 戸	41	27,232	23,125	36,914	39,206	46,966	36	673	279	428	585	670
90～119 戸	14	29,753	28,873	35,300	42,160	44,682	11	380	283	325	470	618
120～149 戸	12	17,582	18,817	38,037	35,649	46,854	10	252	266	466	463	674
150～179 戸	6	12,846	23,113	28,947	32,643	43,593	6	202	204	329	357	415
180 戸以上	19	32,580	31,160	47,766	55,953	72,589	16	427	328	682	726	1,004
鉄部塗装	202	27,308	20,561	36,224	40,032	49,345	180	1,036	267	414	628	683
29 戸以下	50	34,489	27,379	40,185	48,496	51,383	46	1,857	298	470	907	683
30～59 戸	61	22,648	18,877	30,762	34,611	48,081	56	455	251	414	547	692
60～89 戸	40	19,316	18,002	35,176	33,604	42,775	35	659	234	385	510	522
90～119 戸	14	30,197	24,550	35,256	40,360	44,682	11	384	213	325	447	615
120～149 戸	12	16,803	18,817	36,687	34,732	44,854	10	243	266	447	450	613
150～179 戸	6	11,457	23,113	28,947	31,633	40,279	6	199	204	329	348	376
180 戸以上	19	32,422	31,160	46,237	54,448	72,589	16	426	328	682	713	936
非鉄部塗装	45	22,817	3,280	6,794	11,950	11,941	42	254	49	92	166	169
29 戸以下	11	6,583	5,400	9,169	10,072	11,812	11	81	83	125	134	167
30～59 戸	12	6,794	2,753	5,461	7,734	10,430	11	133	65	114	152	220
60～89 戸	12	42,708	3,280	8,352	21,940	17,200	11	461	33	82	290	283
90～119 戸	3	6,384	4,884	6,794	8,401	11,115	3	54	58	85	85	112
120～149 戸	2	3,531	4,255	5,503	5,503	6,752	2	42	54	69	69	84
150～179 戸	1	－	6,061	6,061	6,061	6,061	1	－	54	54	54	54
180 戸以上	4	6,086	3,659	7,206	7,151	10,698	3	79	24	48	67	101

表 93. 建具･金具等

項　目	戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
戸　数　区　分	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値
建具･金具等	108	174,700	15,255	37,125	85,093	81,091	94	2,465	184	415	1,018	937
29 戸以下	23	336,260	15,172	39,500	179,556	157,067	20	5,036	249	567	2,051	1,251
30～59 戸	29	46,530	26,483	41,334	49,800	53,226	28	878	255	422	685	597
60～89 戸	26	32,002	12,484	22,989	36,085	54,157	22	697	120	256	551	729
90～119 戸	8	144,533	12,664	70,685	118,385	157,541	6	1,170	677	1,299	1,437	1,767
120～149 戸	4	20,609	20,410	31,078	33,764	44,432	2	62	188	210	210	231
150～179 戸	2	70,566	91,315	116,264	116,264	141,212	2	873	1,302	1,611	1,611	1,919
180 戸以上	16	119,504	19,495	42,149	85,200	90,474	14	953	202	451	794	881
建物付属物	108	136,051	13,919	28,081	64,747	59,056	94	1,483	172	346	772	730
29 戸以下	23	267,109	15,172	36,822	138,340	119,145	20	2,699	239	379	1,306	1,150
30～59 戸	31	45,746	18,053	29,363	44,119	52,371	30	851	200	377	598	501
60～89 戸	24	27,688	8,403	18,701	30,018	45,985	20	637	97	178	450	468
90～119 戸	8	45,216	12,664	48,424	49,897	61,264	6	524	373	587	673	694
120～149 戸	5	18,327	22,924	24,449	31,901	39,231	3	106	210	253	265	315
150～179 戸	1	－	356,351	356,351	356,351	356,351	1	－	4,778	4,778	4,778	4,778
180 戸以上	16	59,274	18,458	28,440	50,479	55,655	14	894	137	304	710	848
宅配ボックス	5	8,709	7,262	9,453	12,970	18,125	5	100	127	222	198	270
29 戸以下	2	7,681	9,978	12,694	12,694	15,409	2	67	151	175	175	198
30～59 戸	1	－	25,577	25,577	25,577	25,577	1	－	305	305	305	305
60～89 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
90～119 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
120～149 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
150～179 戸	1	－	4,432	4,432	4,432	4,432	1	－	66	66	66	66
180 戸以上	1	－	9,453	9,453	9,453	9,453	1	－	270	270	270	270
住戸部分のドア･サッシ	21	133,572	19,169	53,846	98,268	128,423	18	2,390	246	515	1,329	1,479
29 戸以下	5	218,621	37,793	130,000	181,290	142,857	5	4,307	440	1,589	2,937	1,855
30～59 戸	2	41,509	39,204	53,880	53,880	68,555	2	539	576	766	766	957
60～89 戸	4	39,399	12,466	18,432	32,161	38,127	3	1,081	172	198	796	1,121
90～119 戸	3	65,430	15,294	19,169	53,003	73,796	3	551	171	241	487	680
120～149 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
150～179 戸	2	45,797	82,115	98,307	98,307	114,498	2	541	1,178	1,370	1,370	1,561
180 戸以上	5	146,192	12,999	53,846	113,030	125,000	3	218	263	372	371	481

表 94. 共用部分の内装

項　目	戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
戸　数　区　分	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値
共用部分の内装	25	63,016	3,215	7,285	35,727	36,667	23	1,442	42	86	696	338
29 戸以下	3	13,456	13,445	23,765	18,430	26,083	3	1,521	338	376	1,216	1,674
30～59 戸	6	15,481	3,852	7,585	14,790	26,256	5	95	75	77	115	97
60～89 戸	4	38,174	979	33,998	33,932	66,951	4	722	15	397	582	964
90～119 戸	3	140,288	4,746	7,285	85,728	127,489	3	1,405	45	64	856	1,271
120～149 戸	4	1,726	3,238	4,397	4,671	5,829	4	22	40	52	57	69
150～179 戸	1	－	39,880	39,880	39,880	39,880	1	－	267	267	267	267
180 戸以上	4	98,483	12,251	38,609	74,420	100,779	3	3,529	97	165	2,134	3,187

表 95. その他

項　目	戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
戸　数　区　分	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値
その他	42	89,683	11,610	24,902	46,077	39,589	41	521	156	264	452	505
29 戸以下	10	170,264	21,157	36,912	94,063	71,935	10	542	240	304	581	862
30～59 戸	17	45,494	11,154	17,919	33,513	27,581	17	666	152	227	455	366
60～89 戸	8	19,267	18,871	37,471	34,127	45,101	7	208	333	449	435	555
90～119 戸	2	1,172	10,644	11,058	11,058	11,473	2	13	112	116	116	121
120～149 戸	2	9,035	19,799	22,993	22,993	26,188	2	134	203	251	251	298
150～179 戸	1	－	13,517	13,517	13,517	13,517	1	－	151	151	151	151
180 戸以上	2	37,281	21,948	35,129	35,129	48,310	2	506	348	527	527	705

表 96. 発生材処分

項　目	戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
戸　数　区　分	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値
発生材処分	91	6,693	4,085	6,875	8,264	9,381	81	76	47	80	96	120
29 戸以下	23	7,372	7,698	12,000	12,996	17,192	22	99	102	120	158	191
30～59 戸	28	6,819	5,414	7,748	8,525	9,357	26	44	65	101	97	121
60～89 戸	14	6,270	3,695	6,134	7,499	7,865	12	61	39	54	76	89
90～119 戸	8	2,193	3,658	4,442	5,197	6,750	5	18	33	40	48	59
120～149 戸	5	2,665	2,416	4,615	3,837	4,800	4	38	18	40	43	64
150～179 戸	3	2,082	3,419	4,413	4,475	5,500	3	15	33	44	38	47
180 戸以上	10	1,914	2,139	2,794	3,523	4,366	9	16	29	41	41	50

表 97. 機械設備(1)

項　目	戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
戸　数　区　分	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値
機械設備	64	338,143	33,736	214,083	316,273	463,554	43	5,088	280	1,983	4,254	6,859
29 戸以下	13	292,247	53,577	238,040	310,906	476,000	12	4,060	562	2,522	3,893	5,894
30～59 戸	26	380,993	22,179	201,283	343,133	459,405	26	44	65	101	97	121
60～89 戸	8	204,792	15,828	50,313	144,757	164,846	6	225	153	310	341	534
90～119 戸	6	324,530	178,388	407,331	439,514	641,208	2	5,655	3,267	5,267	5,267	7,266
120～149 戸	5	330,730	33,251	158,148	292,059	436,364	3	7,616	248	295	4,645	6,867
150～179 戸	1	－	315,476	315,476	315,476	315,476	0	－	－	－	－	－
180 戸以上	14	415,716	60,731	214,083	342,539	327,021	8	5,891	2,610	5,240	6,165	7,305
給水管	25	294,917	122,762	216,667	334,274	574,444	19	4,285	1,195	2,365	4,240	7,233
29 戸以下	8	245,013	149,564	208,174	262,927	300,279	8	2,962	1,722	2,713	3,077	3,168
30～59 戸	6	284,466	125,480	255,817	336,203	580,907	4	5,955	1,399	1,832	4,367	4,800
60～89 戸	1	－	23,737	23,737	23,737	23,737	1	－	260	260	260	260
90～119 戸	3	133,877	618,953	663,462	691,850	750,553	1	－	8,549	8,549	8,549	8,549
120～149 戸	1	－	516,916	516,916	516,916	516,916	1	－	8,638	8,638	8,638	8,638
150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
180 戸以上	6	359,959	70,424	182,014	270,001	208,507	4	5,595	1,435	3,838	5,257	7,660
給湯管・給湯器	3	279,657	311,394	520,000	418,929	577,000	3	3,324	3,214	5,082	4,801	6,529
29 戸以下	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
30～59 戸	1	－	634,000	634,000	634,000	634,000	1	－	7,975	7,975	7,975	7,975
60～89 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
90～119 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
120～149 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
180 戸以上	2	295,013	207,091	311,394	311,394	415,697	2	2,642	2,279	3,214	3,214	4,148
受水槽・高置水槽	5	184,372	3,491	55,762	111,610	59,487	4	3,474	88	421	2,015	2,349
29 戸以下	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
30～59 戸	3	236,856	30,542	59,487	166,266	248,601	2	5,084	1,812	3,609	3,609	5,407
60～89 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
90～119 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
120～149 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
180 戸以上	2	36,961	16,559	29,627	29,627	42,694	2	437	267	421	421	576
給水ポンプ・制御盤	18	86,614	22,685	37,947	69,286	75,169	16	1,246	275	521	1,018	1,013
29 戸以下	4	131,593	91,619	143,022	181,122	232,524	4	1,672	1,210	2,612	2,552	3,954
30～59 戸	5	39,611	32,143	43,750	51,959	56,128	4	641	685	883	897	1,094
60～89 戸	4	28,919	22,225	35,777	38,531	52,083	4	205	246	351	342	447
90～119 戸	1	－	21,161	21,161	21,161	21,161	1	－	216	216	216	216
120～149 戸	2	479	27,857	28,027	28,027	28,196	2	119	337	379	379	421
150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
180 戸以上	2	5,993	13,643	15,762	15,762	17,881	1	－	151	151	151	151

表 98. 機械設備(2)

項目	戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
戸数区分	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値
雑排水管･汚水管	23	219,978	158,725	240,217	283,368	384,068	11	3,649	1,181	2,942	3,605	4,433
29 戸以下	3	220,323	120,631	200,920	239,087	338,460	2	2,268	1,364	2,166	2,166	2,967
30～59 戸	5	398,103	185,714	362,903	405,054	405,233	4	5,691	2,022	3,853	5,326	7,156
60～89 戸	2	193,573	227,741	296,179	296,179	364,618	0	－	－	－	－	－
90～119 戸	2	103,847	130,071	166,786	166,786	203,502	0	－	－	－	－	－
120～149 戸	2	196,728	227,702	297,256	297,256	366,810	0	－	－	－	－	－
150～179 戸	1	－	315,476	315,476	315,476	315,476	0	－	－	－	－	－
180 戸以上	8	133,262	196,124	244,387	242,376	268,787	5	－	－	－	－	－
汚水ポンプ	1	－	10,343	10,343	10,343	10,343	1	－	128	128	128	128
29 戸以下	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
30～59 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
60～89 戸	1	－	10,343	10,343	10,343	10,343	1	－	128	128	128	128
90～119 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
120～149 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
180 戸以上	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
屋内消火栓･ポンプ連結送水管	2	76,901	76,213	103,401	103,401	130,590	2	543	692	884	884	1,076
29 戸以下	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
30～59 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
60～89 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
90～119 戸	2	76,901	76,213	103,401	103,401	130,590	2	543	692	884	884	1,076
120～149 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
180 戸以上	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
自動火災警報装置	4	46,761	7,019	15,020	34,071	42,072	4	1,126	120	244	752	876
29 戸以下	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
30～59 戸	1	－	21,690	21,690	21,690	21,690	1	－	357	357	357	357
60～89 戸	1	－	8,350	8,350	8,350	8,350	1	－	131	131	131	131
90～119 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
120～149 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
180 戸以上	2	70,845	28,074	53,121	53,121	78,169	2	1,657	673	1,259	1,259	1,845
ガス設備	1	－	189,960	189,960	189,960	189,960	1	－	3,564	3,564	3,564	3,564
29 戸以下	1	－	189,960	189,960	189,960	189,960	1	－	3,564	3,564	3,564	3,564
30～59 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
60～89 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
90～119 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
120～149 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
180 戸以上	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
空調･換気設備	1	－	1,500	1,500	1,500	1,500	1	－	144	144	144	144
29 戸以下	1	－	1,500	1,500	1,500	1,500	1	－	144	144	144	144
30～59 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
60～89 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
90～119 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
120～149 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
180 戸以上	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
設備付帯建築	9	119,271	33,440	70,788	119,359	190,580	8	1,080	571	784	1,158	1,344
29 戸以下	3	10,250	31,720	33,440	37,554	41,331	3	130	521	622	567	642
30～59 戸	1	－	1,350	1,350	1,350	1,350	1	－	49	49	49	49
60～89 戸	1	－	352,907	352,907	352,907	352,907	0	－	－	－	－	－
90～119 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
120～149 戸	1	－	190,580	190,580	190,580	190,580	1	－	3,185	3,185	3,185	3,185
150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
180 戸以上	3	97,026	83,365	95,941	138,910	172,971	3	867	943	978	1,443	1,711

表 99. 機械設備(3)

項　目	戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
戸　数　区　分	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値
機械設備その他	12	67,763	9,434	24,626	56,995	81,371	11	721	85	200	552	857
29 戸以下	4	51,758	12,833	35,319	48,124	70,610	4	564	168	381	539	751
30～59 戸	4	102,311	8,364	85,317	93,243	170,196	3	1,251	79	119	801	1,182
60～89 戸	2	3,934	6,727	8,118	8,118	9,509	2	30	69	80	80	90
90～119 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
120～149 戸	2	25,268	42,185	51,119	51,119	60,052	2	674	438	677	677	915
150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
180 戸以上	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－

表 100. 電気設備(1)

項　目	戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
戸　数　区　分	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値
電気設備	42	86,790	16,465	33,810	62,962	64,579	37	1,851	178	401	1,139	1,138
29 戸以下	12	132,927	9,407	35,327	83,244	80,815	11	2,856	248	827	1,975	2,028
30～59 戸	10	62,331	14,600	32,040	52,440	53,208	8	1,120	173	299	800	853
60～89 戸	7	36,412	40,000	57,784	61,643	71,717	6	455	441	710	750	1,064
90～119 戸	2	4,651	20,623	22,267	22,267	23,912	2	24	214	222	222	231
120～149 戸	2	25,039	38,726	47,578	47,578	56,431	2	269	555	651	651	746
150～179 戸	3	12,469	10,534	12,902	17,601	22,320	3	79	148	173	191	225
180 戸以上	6	102,176	17,542	27,622	82,850	138,904	5	2,061	259	362	1,437	1,523
照明器具	36	41,693	17,786	32,407	42,718	58,044	32	1,179	198	382	785	831
29 戸以下	10	64,862	33,571	41,684	70,417	87,858	9	1,880	445	1,002	1,806	2,340
30～59 戸	8	17,770	12,257	21,385	25,429	35,840	6	219	193	250	304	316
60～89 戸	6	25,141	23,712	47,441	46,082	61,296	5	421	174	577	581	842
90～119 戸	2	4,651	20,623	22,267	22,267	23,912	2	24	214	222	222	231
120～149 戸	2	25,039	38,726	47,578	47,578	56,431	2	269	555	651	651	746
150～179 戸	3	12,469	10,534	12,902	17,601	22,320	3	79	148	173	191	225
180 戸以上	5	28,241	22,167	22,416	32,250	33,077	5	220	259	362	362	488
配電盤･幹線	3	101,263	11,911	17,858	70,274	102,429	3	1,958	118	156	1,248	1,832
29 戸以下	2	128,012	51,222	96,482	96,482	141,741	2	2,424	937	1,794	1,794	2,651
30～59 戸	1	－	17,858	17,858	17,858	17,858	1	－	156	156	156	156
60～89 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
90～119 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
120～149 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
180 戸以上	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
電話･インターネット設備	2	30,022	10,797	21,411	21,411	32,026	2	562	204	403	403	601
29 戸以下	1	－	42,640	42,640	42,640	42,640	1	－	800	800	800	800
30～59 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
60～89 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
90～119 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
120～149 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
180 戸以上	1	－	182	182	182	182	1	－	5	5	5	5
テレビ共聴機器･アンテナ	1	－	56,200	56,200	56,200	56,200	1	－	1,054	1,054	1,054	1,054
29 戸以下	1	－	56,200	56,200	56,200	56,200	1	－	1,054	1,054	1,054	1,054
30～59 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
60～89 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
90～119 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
120～149 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
180 戸以上	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－

表 101. 電気設備(1)

項　目	戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
戸　数　区　分	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値
ｲﾝﾀｰﾎﾝ・ｵｰﾄﾛｯｸ・住宅情報盤	4	34,601	125,999	139,104	145,329	158,434	4	1,434	1,344	2,269	2,500	3,425
29 戸以下	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
30～59 戸	2	57,502	131,224	151,554	151,554	171,884	2	1,349	1,733	2,210	2,210	2,687
60～89 戸	1	－	131,034	131,034	131,034	131,034	1	－	1,373	1,373	1,373	1,373
90～119 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
120～149 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
180 戸以上	1	－	147,174	147,174	147,174	147,174	1	－	4,207	4,207	4,207	4,207
電気設備その他	5	70,410	4,407	16,000	43,084	23,974	4	461	103	174	354	425
29 戸以下	1	－	2,956	2,956	2,956	2,956	1	－	33	33	33	33
30～59 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
60～89 戸	1	－	23,974	23,974	23,974	23,974	1	－	221	221	221	221
90～119 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
120～149 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
180 戸以上	3	91,337	10,204	16,000	62,831	92,043	2	643	353	581	581	808

表 102. 昇降機

項　目	戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
戸　数　区　分	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値
昇降機	12	225,392	5,885	50,410	142,925	230,548	12	6,099	105	902	3,217	3,173
29 戸以下	2	381,676	380,736	515,679	515,679	650,622	2	12,324	8,639	12,997	12,997	17,354
30～59 戸	6	88,361	4,345	49,771	70,936	93,766	6	88,361	4,345	49,771	70,936	93,766
60～89 戸	2	2,891	3,783	4,805	4,805	5,827	2	37	39	53	53	66
90～119 戸	2	162,034	66,972	124,260	124,260	181,547	2	1,901	786	1,459	1,459	2,131
120～149 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
180 戸以上	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
エレベータかご内装	7	10,605	2,876	6,849	9,036	9,046	7	107	53	114	122	136
29 戸以下	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
30～59 戸	4	14,317	2,406	5,699	10,989	14,282	4	132	98	136	159	196
60～89 戸	2	2,891	3,783	4,805	4,805	5,827	2	37	39	53	53	66
90～119 戸	1	－	9,684	9,684	9,684	9,684	1	－	114	114	114	114
120～149 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
180 戸以上	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
全構成機器	6	259,010	119,953	217,358	275,309	244,054	6	7,672	2,267	3,543	6,291	4,974
29 戸以下	2	381,676	380,736	515,679	515,679	650,622	2	12,324	8,639	12,997	12,997	17,354
30～59 戸	3	59,488	92,889	94,643	127,220	145,262	3	1,936	1,872	2,088	2,983	3,646
60～89 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
90～119 戸	1	－	238,835	238,835	238,835	238,835	1	－	2,803	2,803	2,803	2,803
120～149 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
180 戸以上	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－

表 103. 外構(1)

項　目		戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
	戸　数　区　分	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値
遊戯施設・フェンス		12	7,863	2,995	4,586	8,344	12,140	12	90	35	71	105	158
	29 戸以下	3	4,986	7,862	11,800	9,627	12,479	3	79	104	144	143	183
	30～59 戸	2	2,195	2,920	3,696	3,696	4,472	2	13	64	69	69	73
	60～89 戸	3	11,184	12,440	21,600	16,144	22,576	3	125	118	201	172	241
	90～119 戸	2	4,731	5,409	7,081	7,081	8,754	2	69	58	82	82	107
	120～149 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
	150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
	180 戸以上	2	－	－	－	－	－	2	6	4	7	7	9
ゴミ置場		8	8,535	2,188	3,142	7,582	10,450	8	143	19	46	110	141
	29 戸以下	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
	30～59 戸	3	12,561	1,623	2,366	8,863	12,854	3	234	15	21	150	221
	60～89 戸	2	10,832	6,803	10,633	10,633	14,463	2	110	96	135	135	173
	90～119 戸	1	－	1,654	1,654	1,654	1,654	1	－	14	14	14	14
	120～149 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
	150～179 戸	1	－	7,835	7,835	7,835	7,835	1	－	117	117	117	117
	180 戸以上	1	－	3,311	3,311	3,311	3,311	1	－	34	34	34	34
自転車置場		7	11,221	1,786	11,231	11,590	16,998	7	669	21	184	383	285
	29 戸以下	2	2,665	12,173	13,116	13,116	14,058	2	1,196	607	1,030	1,030	1,452
	30～59 戸	1	－	18,995	18,995	18,995	18,995	1	－	298	298	298	298
	60～89 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
	90～119 戸	1	－	31,243	31,243	31,243	31,243	1	－	272	272	272	272
	120～149 戸	1	－	2,000	2,000	2,000	2,000	1	－	26	26	26	26
	150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
	180 戸以上	2	339	1,211	1,331	1,331	1,451	2	4	12	13	13	15
機械式駐車装置		5	29,506	6,536	19,286	29,935	43,529	4	399	62	140	305	383
	29 戸以下	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
	30～59 戸	2	39,397	33,215	47,143	47,143	61,072	2	482	383	553	553	724
	60～89 戸	2	27,017	14,874	24,426	24,426	33,977	1	－	48	48	48	48
	90～119 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
	120～149 戸	1	－	6,536	6,536	6,536	6,536	1	－	67	67	67	67
	150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
	180 戸以上	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
立体駐車場		9	53,475	14,074	17,442	46,487	53,133	9	456	113	186	439	593
	29 戸以下	4	46,878	15,993	24,563	44,149	52,719	4	372	178	299	428	548
	30～59 戸	2	32,500	18,662	30,152	30,152	41,643	2	374	196	329	329	461
	60～89 戸	1	－	17,442	17,442	17,442	17,442	1	－	105	105	105	105
	90～119 戸	2	106,317	44,432	82,021	82,021	119,609	2	888	427	741	741	1,055
	120～149 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
	150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
	180 戸以上	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
通路(車道・歩道)		18	34,005	7,734	19,018	32,276	51,892	17	614	102	268	462	563
	29 戸以下	4	54,823	22,124	43,772	60,234	81,882	4	1,104	276	421	917	1,062
	30～59 戸	6	28,122	12,363	37,713	35,833	58,915	6	423	109	491	480	832
	60～89 戸	3	18,358	2,405	3,488	12,985	18,817	3	18,358	2,405	3,488	12,985	18,817
	90～119 戸	1	－	19,980	19,980	19,980	19,980	1	－	174	174	174	174
	120～149 戸	1	－	35,454	35,454	35,454	35,454	1	－	362	362	362	362
	150～179 戸	1	－	6,824	6,824	6,824	6,824	1	－	102	102	102	102
	180 戸以上	2	7,455	9,272	11,908	11,908	14,543	2	92	91	123	123	156
屋外排水管・雨水管		8	56,808	3,647	9,382	36,217	37,788	7	854	63	111	597	900
	29 戸以下	2	58,983	99,134	119,987	119,987	140,841	2	475	1,637	1,805	1,805	1,973
	30～59 戸	3	1,990	1,366	2,667	2,235	3,321	2	38	15	28	28	42
	60～89 戸	1	－	6,098	6,098	6,098	6,098	1	－	71	71	71	71
	90～119 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
	120～149 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
	150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
	180 戸以上	2	8,220	15,572	18,478	18,478	21,384	2	156	166	221	221	276

表 104. 外構(2)

項　目		戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
	戸　数　区　分	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値
植栽		7	2,419	1,900	2,674	3,623	4,687	7	23	23	29	39	57
	29 戸以下	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
	30～59 戸	2	4,208	3,616	5,104	5,104	6,592	2	30	40	50	50	61
	60～89 戸	3	2,037	2,666	3,896	3,604	4,687	3	27	30	46	42	57
	90～119 戸	1	－	1,672	1,672	1,672	1,672	1	－	18	18	18	18
	120～149 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
	150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
	180 戸以上	1	－	2,674	2,674	2,674	2,674	1	－	28	28	28	28
土工･外構その他		34	67,915	5,234	15,852	45,985	64,496	32	709	58	178	496	728
	29 戸以下	5	7,669	5,263	17,176	12,317	17,729	5	908	58	180	530	237
	30～59 戸	10	38,559	1,368	10,484	25,428	17,198	10	343	19	116	264	358
	60～89 戸	9	80,211	16,860	21,329	74,781	108,283	9	781	175	207	758	1,178
	90～119 戸	3	3,677	6,688	8,152	8,635	10,341	3	3,677	6,688	8,152	8,635	10,341
	120～149 戸	3	123,065	9,300	15,188	80,270	118,699	3	1,410	97	155	910	1,346
	150～179 戸	0	－	－	－	－	－	0	－	－	－	－	－
	180 戸以上	4	96,433	11,416	46,734	76,970	112,289	2	476	188	357	357	525

表 105. 諸経費

項　目		戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
	戸　数　区　分	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値
諸経費		235	146,142	50,699	88,212	104,849	128,604	206	2,894	643	1,104	1,461	1,606
	29 戸以下	55	277,230	70,418	108,697	162,129	156,678	51	5,536	994	1,351	2,363	2,160
	30～59 戸	68	65,673	47,611	86,835	92,390	120,880	64	902	694	1,110	1,237	1,561
	60～89 戸	45	51,148	44,869	70,020	78,567	106,977	38	1,016	645	848	1,064	1,340
	90～119 戸	18	46,653	56,518	74,690	85,178	112,227	14	452	551	889	937	1,355
	120～149 戸	16	71,896	46,866	73,881	89,549	106,575	12	1,078	539	1,007	1,245	1,929
	150～179 戸	6	48,585	65,428	102,228	103,681	147,066	5	729	645	1,395	1,309	1,549
	180 戸以上	27	53,486	46,003	71,825	85,789	121,320	22	994	574	905	1,189	1,357
	現場管理費	187	70,200	23,532	42,683	56,797	69,655	164	1,299	351	565	789	911
	29 戸以下	45	121,769	53,073	69,231	94,599	106,250	42	2,305	562	867	1,258	1,306
	30～59 戸	57	41,714	26,990	47,143	52,101	70,000	53	537	427	646	731	925
	60～89 戸	33	27,170	29,885	37,705	41,002	54,000	29	354	300	422	497	699
	90～119 戸	10	28,232	30,565	36,223	44,430	57,349	7	245	321	552	504	646
	120～149 戸	14	27,100	9,951	23,992	29,812	41,694	11	477	105	383	425	482
	150～179 戸	5	18,921	26,149	41,935	39,478	54,545	4	62	389	436	426	473
	180 戸以上	23	38,962	17,909	27,711	42,705	57,398	18	1,124	260	353	755	591

表 106. 諸経費率

項　目		諸経費率					
	戸　数　区　分	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値
諸経費率		235	10.5%	10.4%	14.5%	15.9%	19.2%
	29 戸以下	55	13.0%	11.2%	14.9%	17.0%	23.4%
	30～59 戸	68	10.6%	10.7%	15.7%	16.9%	21.0%
	60～89 戸	45	6.5%	9.9%	12.2%	13.4%	16.6%
	90～119 戸	18	4.8%	8.2%	13.2%	12.5%	15.8%
	120～149 戸	16	16.8%	11.6%	14.8%	18.0%	18.0%
	150～179 戸	6	10.8%	12.8%	16.0%	19.9%	22.1%
	180 戸以上	27	6.7%	11.4%	13.8%	15.2%	18.1%

表 107. 総工事費

項　目	戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
戸　数　区　分	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値
総工事費	275	657,641	595,559	924,039	950,059	1,161,193	233	13,264	9,155	11,387	13,223	14,556
29 戸以下	66	1,005,941	819,658	1,143,790	1,319,752	1,478,667	61	22,331	10,949	13,212	18,526	16,978
30～59 戸	80	393,176	514,848	895,925	833,592	1,128,647	71	5,751	9,372	11,790	12,020	14,549
60～89 戸	49	436,846	706,628	914,025	899,311	1,119,716	42	10,565	8,783	10,846	11,936	13,554
90～119 戸	21	401,563	715,922	971,481	893,291	1,087,297	14	2,941	9,270	11,105	10,696	12,742
120～149 戸	17	403,988	572,483	736,000	734,930	1,011,200	13	5,478	8,755	9,634	9,816	12,637
150～179 戸	7	352,280	831,775	1,041,818	985,761	1,264,143	6	5,268	8,313	8,911	11,764	15,386
180 戸以上	35	590,428	285,179	767,843	721,591	929,710	26	6,007	6,760	9,081	9,545	10,635

4. 改修目的･施工範囲･改修回数の傾向

(1). 建築

建築工事の改修目的、施工範囲、改修回数の区分別の標本数と全体に対する構成率を示す。

表 108. 建築工事(1)の改修目的･施工範囲･改修回数

項目		合計		改修目的				施工範囲			改修回数		
				補修	修繕	改良	新設	全面撤去	部分撤去	撤去なし	初めて	2回目	3回目以上
屋根防水		標本数	199	31	137	20	2	19	75	88	111	49	14
		構成率	100.0%	15.6%	68.8%	10.1%	1.0%	9.5%	37.7%	44.2%	55.8%	24.6%	7.0%
床防水	バルコニー床	標本数	199	9	153	24	4	45	38	97	113	50	18
		構成率	100.0%	4.5%	76.9%	12.1%	2.0%	22.6%	19.1%	48.7%	56.8%	25.1%	9.0%
	開放廊下･階段床など	標本数	169	33	107	15	5	31	46	75	87	45	11
		構成率	100.0%	19.5%	63.3%	8.9%	3.0%	18.3%	27.2%	44.4%	51.5%	26.6%	6.5%
外壁	コンクリート補修	標本数	202	83	109	0	0	0	115	68	110	53	20
		構成率	100.0%	41.1%	54.0%	0.0%	0.0%	0.0%	56.9%	33.7%	54.5%	26.2%	9.9%
	外壁シーリング	標本数	212	9	182	7	4	156	20	16	117	54	21
		構成率	100.0%	4.2%	85.8%	3.3%	1.9%	73.6%	9.4%	7.5%	55.2%	25.5%	9.9%
	外壁タイル	標本数	169	40	121	0	0	1	143	10	107	43	7
		構成率	100.0%	23.7%	71.6%	0.0%	0.0%	0.6%	84.6%	5.9%	63.3%	25.4%	4.1%
	外壁塗装吹付	標本数	210	9	179	9	2	4	55	128	114	51	21
		構成率	100.0%	4.3%	85.2%	4.3%	1.0%	1.9%	26.2%	61.0%	54.3%	24.3%	10.0%
	その他	標本数	45	3	29	3	0	4	9	21	17	6	3
		構成率	100.0%	6.7%	64.4%	6.7%	0.0%	8.9%	20.0%	46.7%	37.8%	13.3%	6.7%
塗装	鉄部塗装	標本数	202	19	152	4	0	2	32	136	63	44	41
		構成率	100.0%	9.4%	75.2%	2.0%	0.0%	1.0%	15.8%	67.3%	31.2%	21.8%	20.3%
	非鉄部塗装	標本数	45	9	28	0	0	1	6	30	13	13	13
		構成率	100.0%	20.0%	62.2%	0.0%	0.0%	2.2%	13.3%	66.7%	28.9%	28.9%	28.9%

表 109. 建築工事(2)の改修目的･施工範囲･改修回数

項目		合計		改修目的				実施内容				改修回数		
				補修	修繕	改良	新設	全面取替	部分取替	部品交換	点検調整	初めて	2回目	3回目以上
建具･金物等	建物付属物	標本数	108	18	52	19	10	32	41	11	8	53	11	7
		構成率	100.0%	16.7%	48.1%	17.6%	9.3%	29.6%	38.0%	10.2%	7.4%	49.1%	10.2%	6.5%
	住戸部分のドア･サッシ	標本数	21	6	9	5	0	6	7	4	1	14	1	0
		構成率	100.0%	28.6%	42.9%	23.8%	0.0%	28.6%	33.3%	19.0%	4.8%	66.7%	4.8%	0.0%
共用部分の内装		標本数	25	1	14	4	3	8	10	1	2	12	2	1
		構成率	100.0%	4.0%	56.0%	16.0%	12.0%	32.0%	40.0%	4.0%	8.0%	48.0%	8.0%	4.0%
その他		標本数	42	10	14	2	2	2	5	4	12	12	7	2
		構成率	100.0%	23.8%	33.3%	4.8%	4.8%	4.8%	11.9%	9.5%	28.6%	28.6%	16.7%	4.8%

(2). 設備

設備工事の施工範囲、実施内容、改修回数の区分別の標本数と全体に対する構成率を示す。

表 110. 機械設備工事の施工範囲・実施内容・改修回数

項目		合計		施工範囲		実施内容						改修回数		
				共用部分	専有部含	全面取替	部分取替	パイプライニング	オーバーホール	新設	点検調整	初めて	2回目	3回目以上
給水	給水管	標本数	25	20	3	16	3	2	2	0	0	13	1	2
		構成率	100.0%	80.0%	12.0%	64.0%	12.0%	8.0%	8.0%	0.0%	0.0%	52.0%	4.0%	8.0%
	給湯管・給湯器	標本数	3	0	3	3	0	0	0	0	0	2	0	0
		構成率	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%	0.0%
	受水槽・高置水槽	標本数	5	4	1	4	0	0	0	0	0	3	0	0
		構成率	100.0%	80.0%	20.0%	80.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	60.0%	0.0%	0.0%
	給水ポンプ・制御盤	標本数	18	16	1	13	1	0	0	2	1	12	0	1
		構成率	100.0%	88.9%	5.6%	72.2%	5.6%	0.0%	0.0%	11.1%	5.6%	66.7%	0.0%	5.6%
排水	雑排水管・汚水管	標本数	23	6	17	9	4	0	10	0	0	18	1	0
		構成率	100.0%	26.1%	73.9%	39.1%	17.4%	0.0%	43.5%	0.0%	0.0%	78.3%	4.3%	0.0%
	汚水ポンプ	標本数	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
		構成率	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
消防	屋内消火栓・連結送水管	標本数	2	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
		構成率	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	自動火災警報装置	標本数	4	2	1	2	1	0	0	0	0	3	0	0
		構成率	100.0%	50.0%	25.0%	50.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	75.0%	0.0%	0.0%
ガス		標本数	1	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0
		構成率	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
空調・換気		標本数	1	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0
		構成率	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
付帯建築工事		標本数	9	2	6	3	2	1	0	0	0	9	0	0
		構成率	100.0%	22.2%	66.7%	33.3%	22.2%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
機械設備その他		標本数	12	5	5	3	3	0	1	0	0	5	3	1
		構成率	100.0%	41.7%	41.7%	25.0%	25.0%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	41.7%	25.0%	8.3%

表 111. 電気設備工事の施工範囲・実施内容・改修回数

項目		合計		施工範囲		実施内容						改修回数		
				共用部分	専有部含	全面取替	部分取替	部品交換	オーバーホール	新設	点検調整	初めて	2回目	3回目以上
電力	照明器具	標本数	36	35	1	22	8	4	0	1	0	22	3	0
		構成率	100.0%	97.2%	2.8%	61.1%	22.2%	11.1%	0.0%	2.8%	0.0%	61.1%	8.3%	0.0%
	配電盤・幹線	標本数	3	3	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0
		構成率	100.0%	100.0%	0.0%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%
情報通信	電話・インターネット	標本数	2	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0
		構成率	100.0%	100.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	テレビ共聴機器・アンテナ	標本数	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
		構成率	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	インターホン・オートロック	標本数	4	2	2	3	0	0	0	1	0	3	0	0
		構成率	100.0%	50.0%	50.0%	75.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	75.0%	0.0%	0.0%
電気設備その他		標本数	5	4	0	1	1	0	0	1	1	3	0	0
		構成率	100.0%	80.0%	0.0%	20.0%	20.0%	0.0%	0.0%	20.0%	20.0%	60.0%	0.0%	0.0%
昇降機	エレベータかご内装	標本数	7	－	－	3	1	0	0	1	0	4	1	0
		構成率	100.0%	－	－	42.9%	14.3%	0.0%	0.0%	14.3%	0.0%	57.1%	14.3%	0.0%
	全構成機器	標本数	6	－	－	2	3	1	0	0	0	6	0	0
		構成率	100.0%	－	－	33.3%	50.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%

(3).外構

外構工事の施工範囲、実施内容、改修回数の区分別の標本数と全体に対する構成率を示す。

表 112.外構工事の施工範囲･実施内容･改修回数

項目		合計		施工範囲			実施内容					改修回数		
				全面撤去	部分撤去	撤去なし	全面取替	部分取替	部品交換	新設増設	点検調整	初めて	2回目	3回目以上
遊戯施設･フェンス		標本数	12	3	3	6	3	4	0	1	2	6	4	0
		構成率	100.0%	25.0%	25.0%	50.0%	25.0%	33.3%	0.0%	8.3%	16.7%	50.0%	33.3%	0.0%
ゴミ置場		標本数	8	0	3	4	0	6	0	0	0	7	0	0
		構成率	100.0%	0.0%	37.5%	50.0%	0.0%	75.0%	0.0%	0.0%	0.0%	87.5%	0.0%	0.0%
自転車置場	外部	標本数	4	0	2	2	0	2	1	0	0	3	1	0
		構成率	100.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	50.0%	25.0%	0.0%	0.0%	75.0%	25.0%	0.0%
	内部	標本数	3	0	1	2	0	0	1	0	0	1	1	0
		構成率	100.0%	0.0%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	0.0%
機械式駐車装置	外部	標本数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		構成率	100.0%	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
	内部	標本数	5	0	1	3	0	1	2	0	1	1	1	0
		構成率	100.0%	0.0%	20.0%	60.0%	0.0%	20.0%	40.0%	0.0%	20.0%	20.0%	20.0%	0.0%
自走式立体駐車場･平面式駐車場		標本数	9	1	2	5	2	5	1	0	0	6	6	6
		構成率	100.0%	11.1%	22.2%	55.6%	22.2%	55.6%	11.1%	0.0%	0.0%	66.7%	66.7%	66.7%
通路(車道･歩道)		標本数	18	4	9	2	4	11	0	0	0	10	2	0
		構成率	100.0%	22.2%	50.0%	11.1%	22.2%	61.1%	0.0%	0.0%	0.0%	55.6%	11.1%	0.0%
屋外排水管･雨水管		標本数	8	3	2	3	3	3	0	1	0	5	1	0
		構成率	100.0%	37.5%	25.0%	37.5%	37.5%	37.5%	0.0%	12.5%	0.0%	62.5%	12.5%	0.0%
植栽		標本数	7	0	3	3	0	3	3	0	0	4	0	0
		構成率	100.0%	0.0%	42.9%	42.9%	0.0%	42.9%	42.9%	0.0%	0.0%	57.1%	0.0%	0.0%
その他		標本数	34	2	18	9	2	15	1	3	3	19	6	0
		構成率	100.0%	5.9%	52.9%	26.5%	5.9%	44.1%	2.9%	8.8%	8.8%	55.9%	17.6%	0.0%

5. 改修周期の傾向

(1). 屋根防水

屋根防水の改修周期は、全体では「12 年」が最頻値となったが、中央値は「13 年」となった。回数別の改修周期は、1 回目では「13 年」が最も多く、中央値では「14 年」となった。

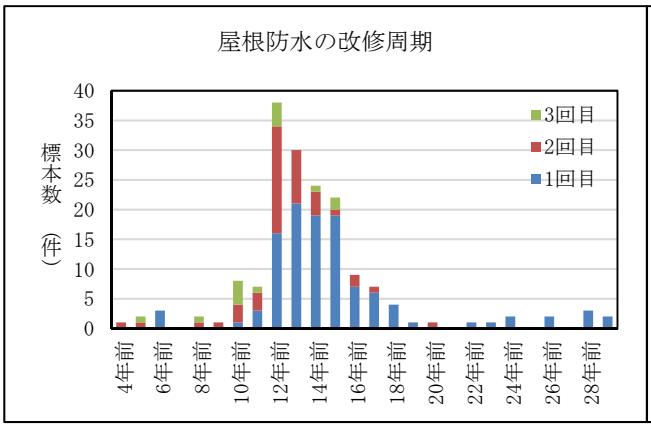

図 114. 屋根防水の改修周期

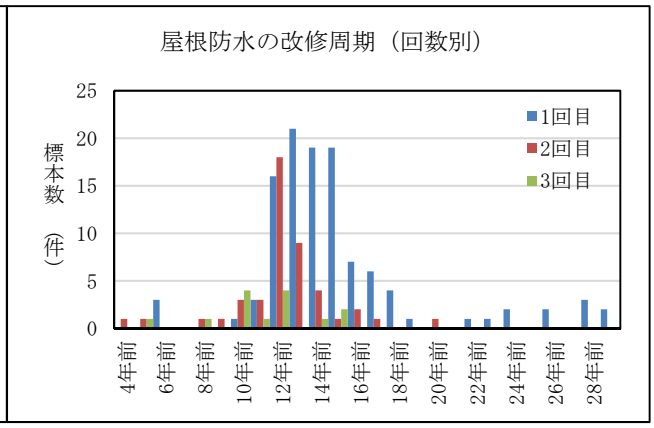

図 115. 屋根防水の改修周期（回数別）

表 113. 屋根防水の改修周期

全　体				1 回目		2 回目		3 回目以上	
標本数	標準偏差	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値
171	4	**13**	14	**14**	15	**12**	12	**12**	11

(2). バルコニー防水

バルコニー防水の改修周期は、全体では「12 年」が最頻値となったが、中央値は「14 年」となった。回数別の改修周期は、1 回目では「13 年」が最も多く、中央値では「14 年」となった。

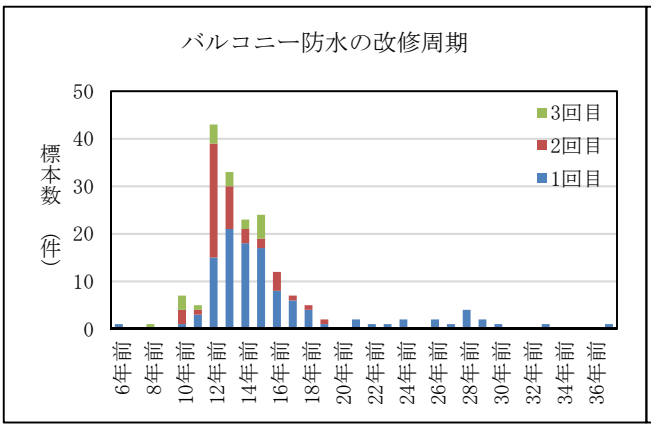

図 116. バルコニー防水の改修周期

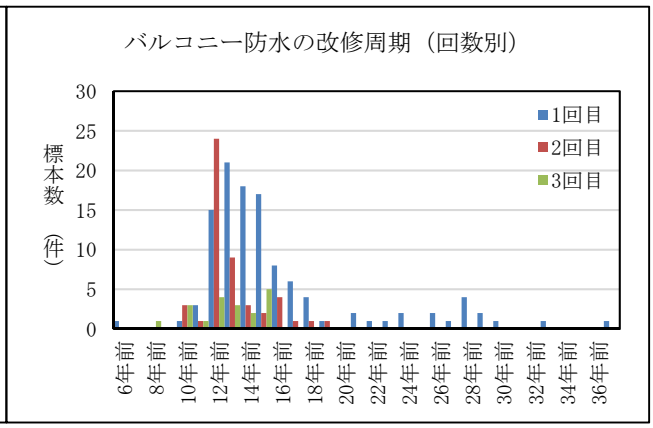

図 117. バルコニー防水の改修周期（回数別）

表 114. バルコニー防水の改修周期

全　体				1 回目		2 回目		3 回目以上	
標本数	標準偏差	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値
181	5	**14**	15	**14**	16	**12**	13	**13**	13

(3). 開放廊下･階段床防水

開放廊下･階段床防水の改修周期は、全体では「12 年」が最頻値となったが、中央値は「13 年」となった。回数別の改修周期は、1 回目では「13 年」が最も多く、中央値も「13 年」となった。

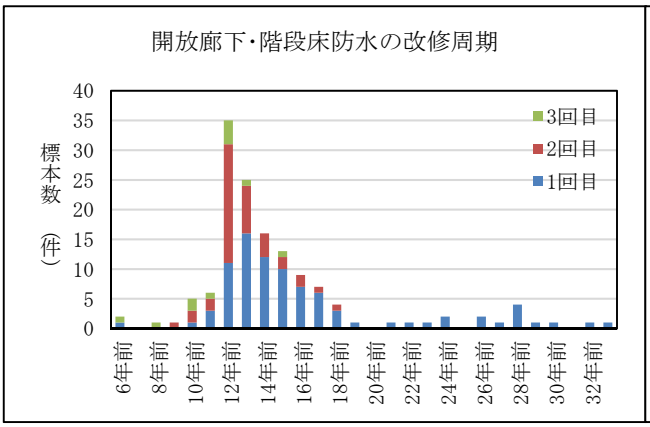

図 118. 開放廊下･階段床防水の改修周期

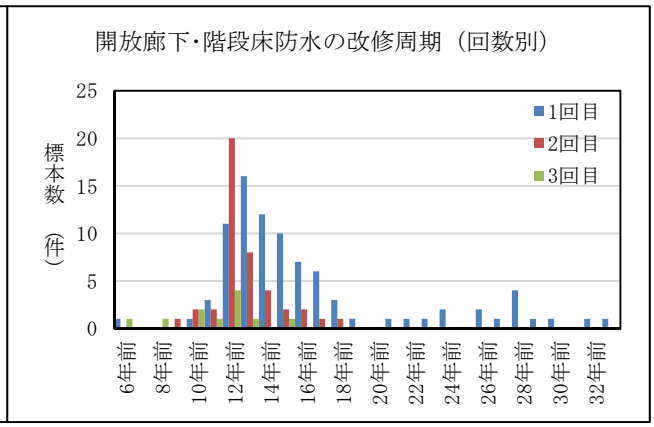

図 119. 開放廊下･階段床防水の改修周期（回数別）

表 115. 開放廊下･階段床防水の改修周期

全　体				1 回目		2 回目		3 回目以上	
標本数	標準偏差	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値
142	5	**13**	15	**13**	16	**12**	13	**12**	11

(4). コンクリート補修

コンクリート補修の改修周期は、全体では「12 年」が最頻値となったが、中央値は「13 年」となった。回数別の改修周期は、1 回目では「13 年」が最も多く、中央値も「13 年」となった。

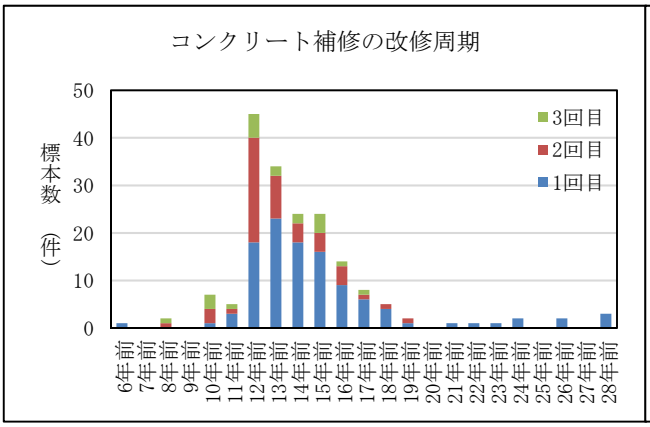

図 120. コンクリート補修の改修周期

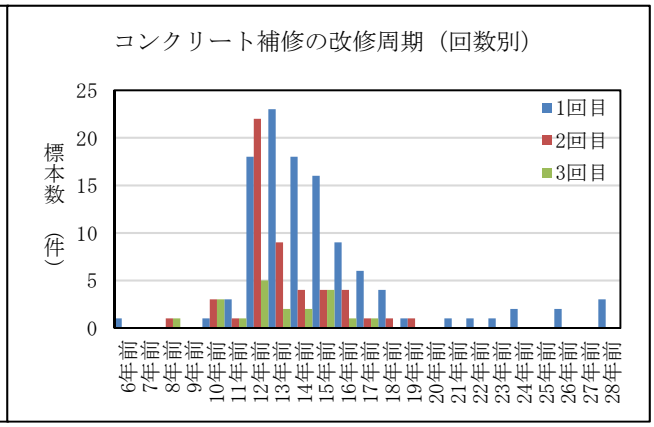

図 121. コンクリート補修の改修周期（回数別）

表 116. コンクリート補修の改修周期

全　体				1 回目		2 回目		3 回目以上	
標本数	標準偏差	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値
182	3	**13**	14	**13**	15	**12**	13	**13**	13

(6). シーリング

シーリングの改修周期は、全体では「12 年」が最頻値となったが、中央値は「13 年」となった。回数別の改修周期は、1 回目では「13 年」が最も多く、中央値では「14 年」となった。

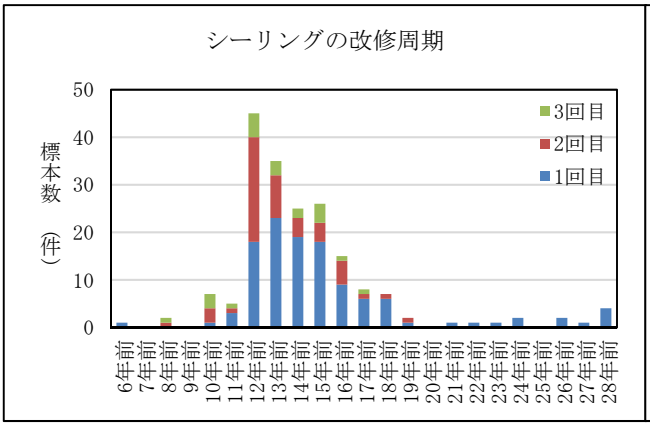

図 122. シーリングの改修周期

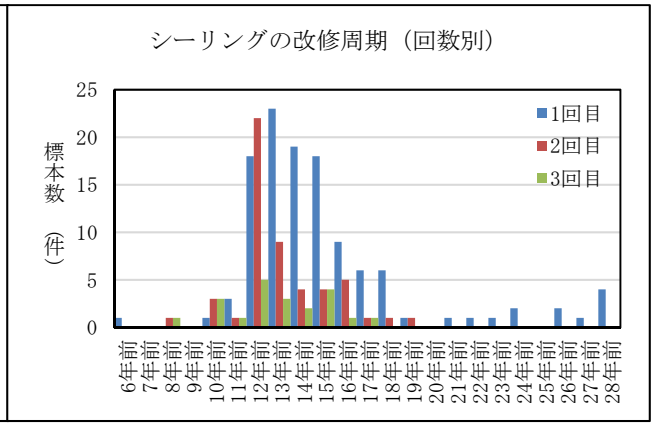

図 123. シーリングの改修周期（回数別）

表 117. シーリングの改修周期

全　体				1 回目		2 回目		3 回目以上	
標本数	標準偏差	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値
191	4	**13**	14	**14**	15	**12**	13	**13**	13

(7). タイル張補修

タイル張補修の改修周期は、全体では「12 年」が最頻値となったが、中央値は「14 年」となった。回数別の改修周期は、1 回目では「13 年」が最も多く、中央値では「14 年」となった。

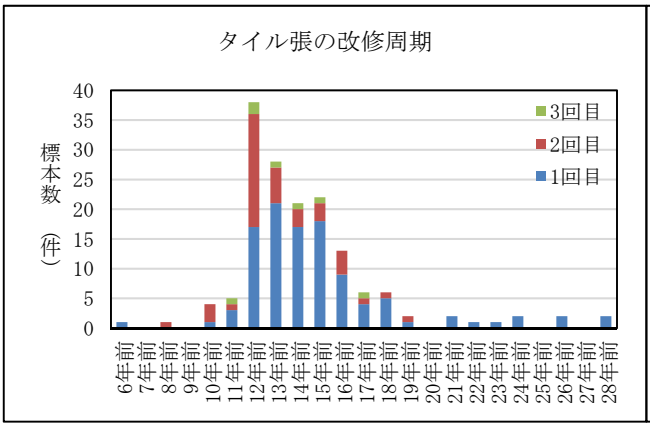

図 124. タイル張の改修周期

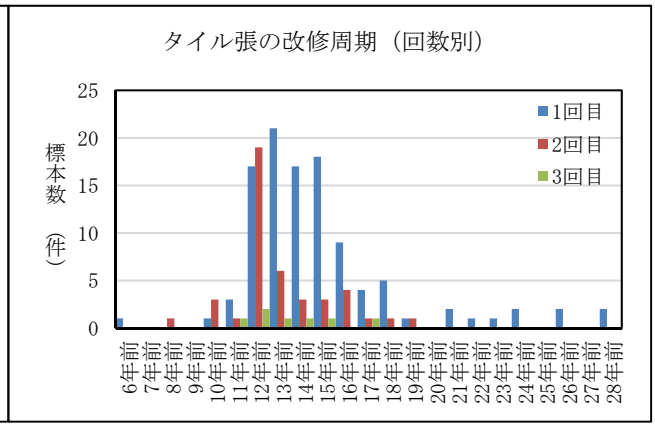

図 125. タイル張の改修周期（回数別）

表 118. タイル張の改修周期

全　体				1 回目		2 回目		3 回目以上	
標本数	標準偏差	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値
158	3	**14**	14	**14**	15	**12**	13	**13**	13

(8). 外壁塗装吹付

外壁塗装吹付の改修周期は、全体では「12 年」が最頻値となったが、中央値は「13 年」となった。回数別の改修周期は、1 回目では「13 年」が最も多く、中央値では「14 年」となった。

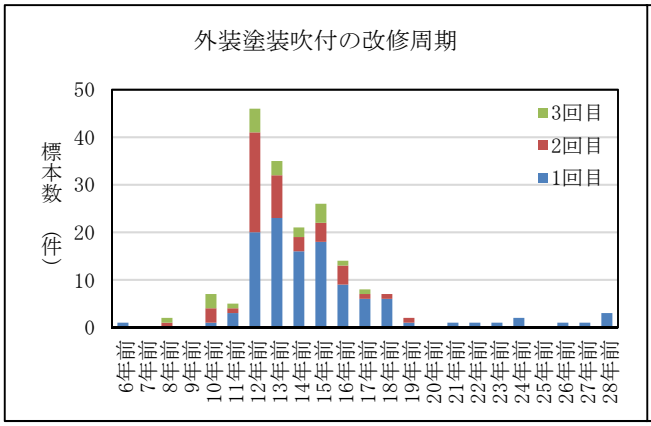

図 126. 外装塗装吹付の改修周期

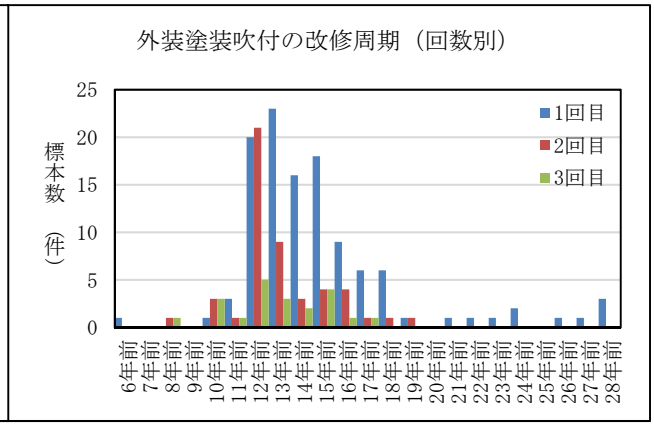

図 127. 外装塗装吹付の改修周期（改修別）

表 119. 外装塗装吹付の改修周期

全　体				1 回目		2 回目		3 回目以上	
標本数	標準偏差	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値
187	3	**13**	14	**14**	15	**12**	13	**13**	13

(9). 鉄部塗装

鉄部塗装の改修周期は、全体では「12 年」が最頻値となり、中央値も「12 年」となった。回数別の改修周期は、1 回目では「14 年」が最も多く、中央値でも「14 年」となった。

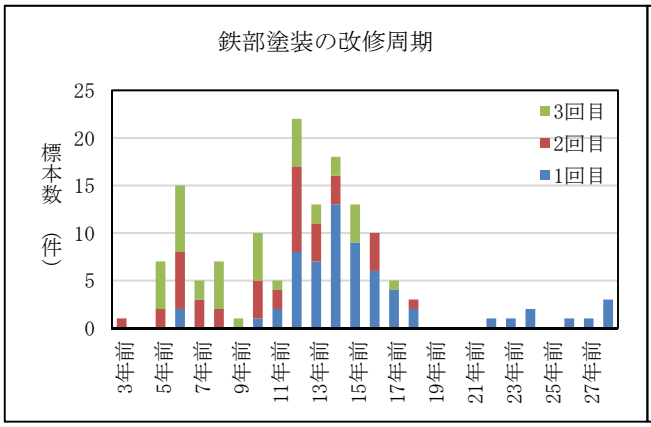

図 128. 鉄部塗装の改修周期

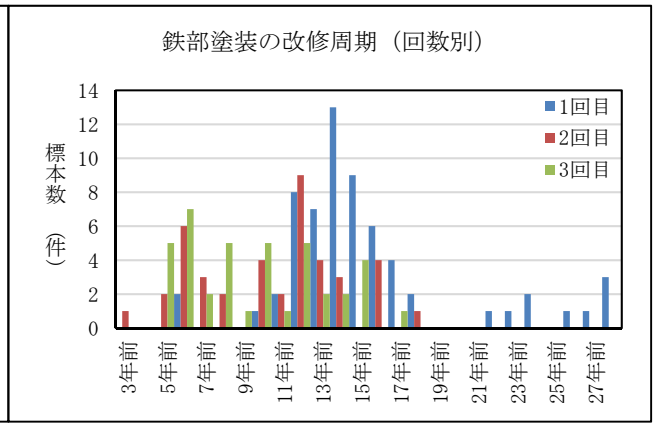

図 129. 鉄部塗装の改修周期（回数別）

表 120. 鉄部塗装の改修周期

全　体				1 回目		2 回目		3 回目以上	
標本数	標準偏差	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値
148	55	**12**	12	**14**	16	**14**	11	**10**	10

(10). 非鉄部塗装

非鉄部塗装の改修周期は、全体では「15 年」が最頻値となったが、中央値では「14 年」となった。回数別の改修周期は、1 回目では「15 年」が最も多く、中央値でも「15 年」となった。

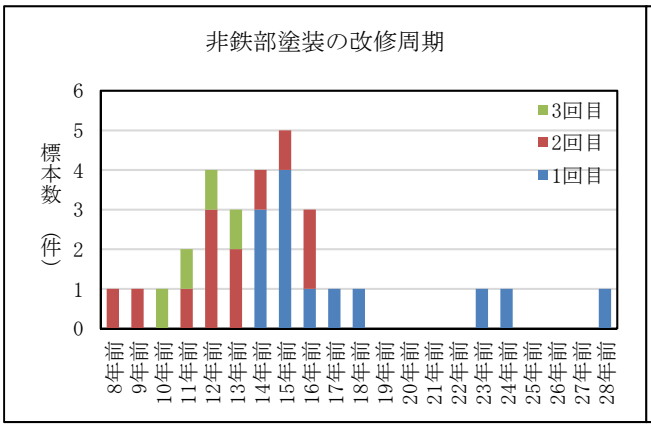

図 130. 非鉄部塗装の改修周期

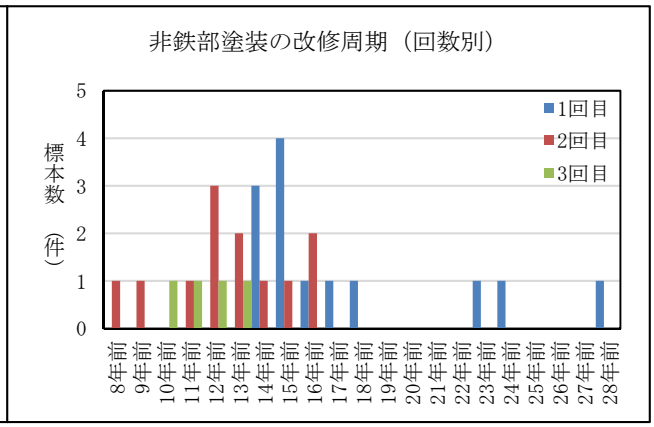

図 131. 非鉄部塗装の改修周期（回数別）

表 121. 非鉄部塗装の改修周期

全　体				1 回目		2 回目		3 回目以上	
標本数	標準偏差	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値
29	4	**14**	15	**15**	18	**13**	13	**12**	12

(11). 建物付属物

建物付属物の改修工事は、その対象が多岐にわたるため、複数年による集計となった。

改修周期は、全体では「11～15 年」が最頻値となったが、中央値では「18 年」となった。回数別の改修周期は、1 回目では「11～15 年」が最も多く、中央値では「23 年」となった。

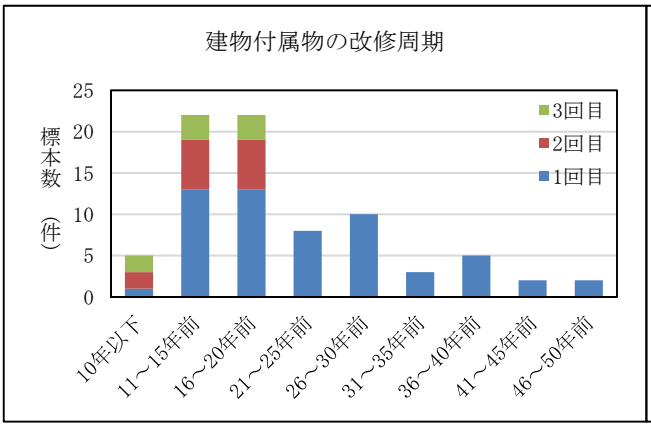

図 132. 建物付属物の改修周期

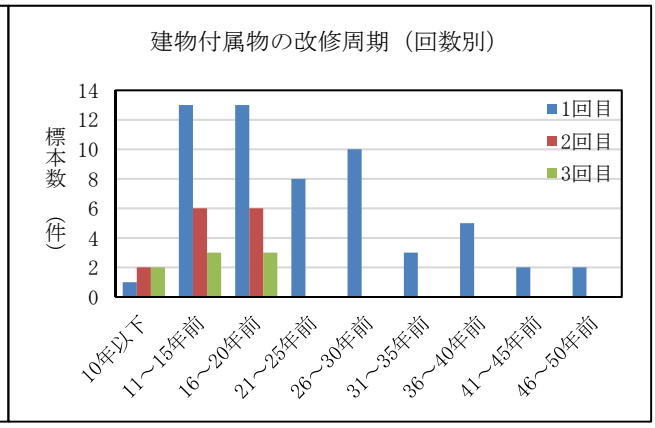

図 133. 建物付属物の改修周期（回数別）

表 122. 建物付属物の改修周期

全　体				1 回目		2 回目		3 回目以上	
標本数	標準偏差	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値
69	10	**18**	21	**23**	24	**13**	13	**12**	12

(12). サッシ・ドア

サッシ・ドアの改修周期は、全体では「36～40 年」が最頻値となったが、中央値では「28 年」となった。回数別の改修周期は、1 回目では「36～40 年」が最も多く、中央値では「32 年」となった。

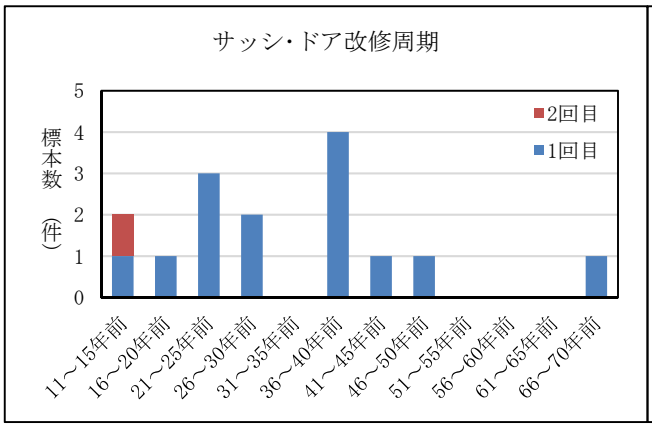

図 134. サッシ・ドアの改修周期

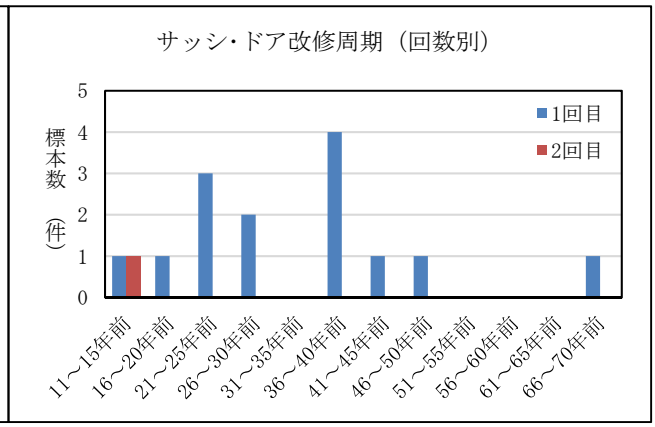

図 135. サッシ・ドアの改修周期（回数別）

表 123. サッシ・ドアの改修周期

全　体				1 回目		2 回目		3 回目以上	
標本数	標準偏差	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値
15	15	**28**	32	**32**	33	**14**	14	**－**	－

(13). 内装

内装の改修周期は、全体では「13 年」が最頻値となったが、中央値では「17 年」となった。回数別の改修周期は、1 回目では「13 年」が最も多く、中央値では「18 年」となった。

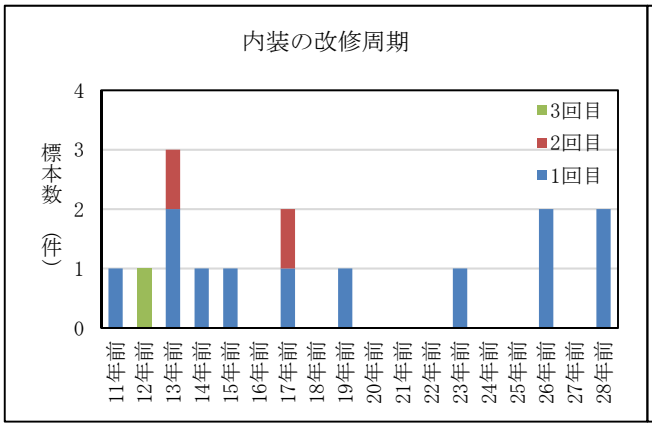

図 136. 内装の改修周期

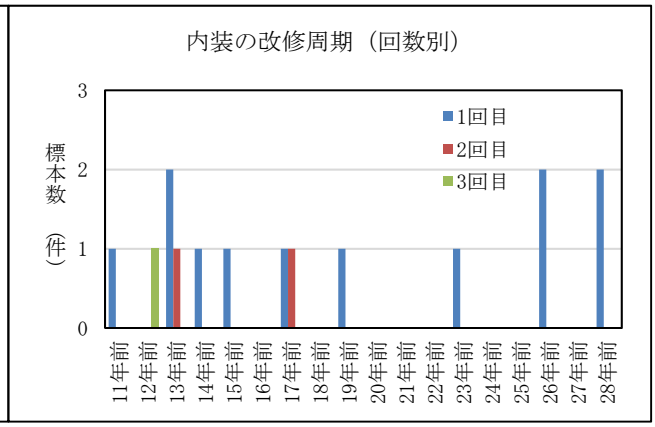

図 137. 内装の改修周期（回数別）

表 124. 内装の改修周期

全　体				1 回目		2 回目		3 回目以上	
標本数	標準偏差	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値
15	6	**17**	18	**18**	19	**15**	15	**12**	12

(14). 給水管

給水管の改修周期は、全体では「31～35 年」が最頻値となったが、中央値では「33 年」となった。回数別の改修周期は、1 回目では「31～35 年」が最も多く、中央値では「33 年」となった。

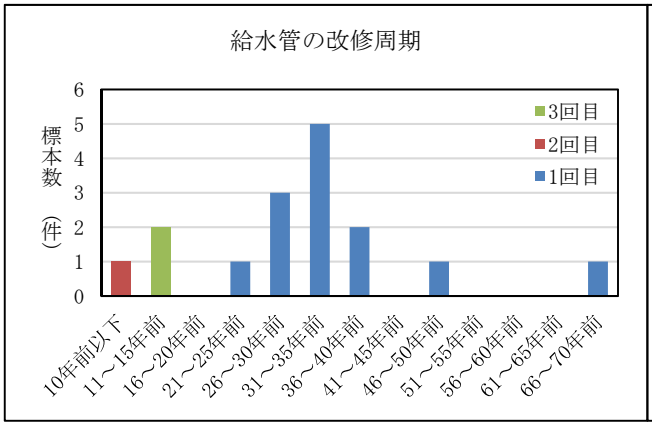

図 138. 給水管の改修周期

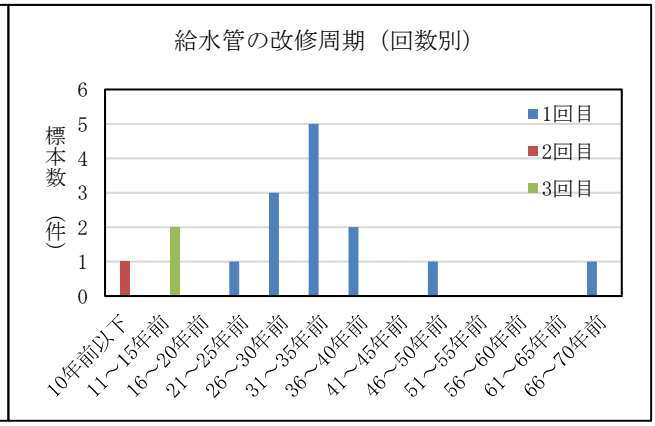

図 139. 給水管の改修周期（回数別）

表 125. 給水管の改修周期

全　体				1 回目		2 回目		3 回目以上	
標本数	標準偏差	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値
25	13	**33**	34	**33**	36	**8**	8	**12**	12

(15). 給水ポンプ･制御盤

給水ポンプ･制御盤の改修周期は、「15 年以前」「31～35 年」が最頻値となり、中央値では「32 年」となった。回数別の改修周期は、1 回目では「31～35 年」が最も多く、中央値では「33 年」となった。

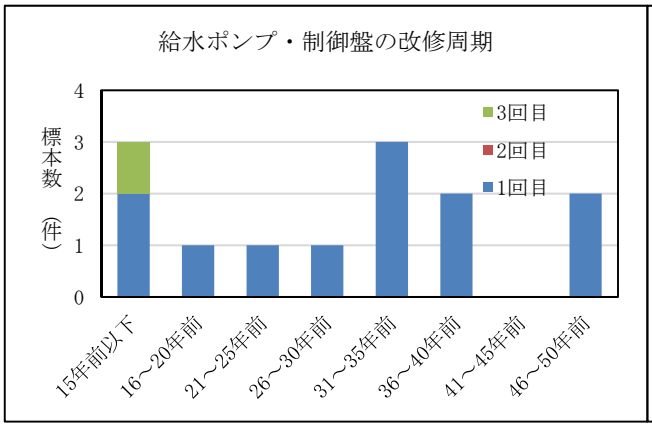

図 140. 給水ポンプ･制御盤の改修周期

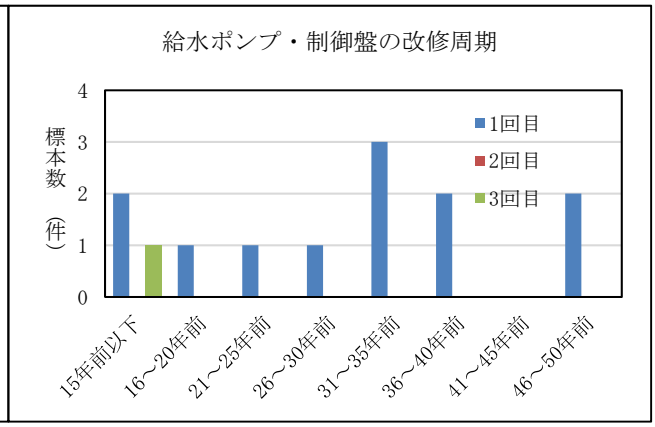

図 141. 給水ポンプ･制御盤の改修周期（回数別）

表 126. 給水ポンプ･制御盤の改修周期

全　体				1 回目		2 回目		3 回目以上	
標本数	標準偏差	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値
13	13	**32**	29	**33**	30	**－**	－	**14**	14

(16). 雑排水管･汚水管

雑排水管･汚水管の改修周期は、「31～35 年」が最頻値となり、中央値では「34 年」となった。回数別の改修周期は、1 回目では「31～35 年」が最も多く、中央値では「35 年」となった。

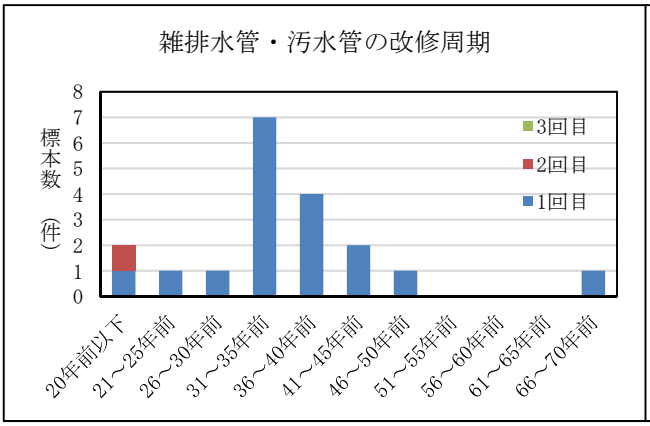

図 142. 雑排水管･汚水管の改修周期

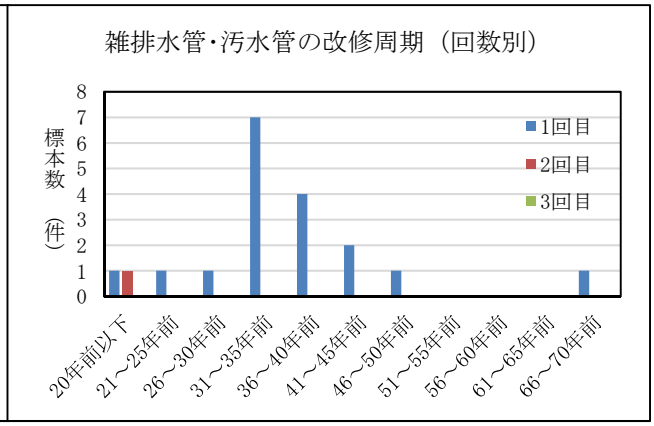

図 143. 雑排水管･汚水管の改修周期（回数別）

表 127. 雑排水管･汚水管の改修周期

全　体				1 回目		2 回目		3 回目以上	
標本数	標準偏差	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値
19	11	**34**	36	**35**	37	**20**	20	**－**	－

(17). 照明器具

照明器具の改修周期は、「21～25 年」が最頻値となり、中央値では「24 年」となった。回数別の改修周期は、1 回目では「21～25 年」が最も多く、中央値では「25 年」となった。

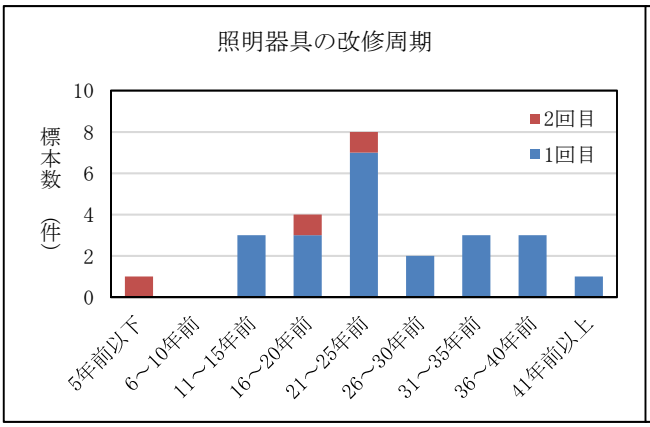

図 144. 照明器具の改修周期

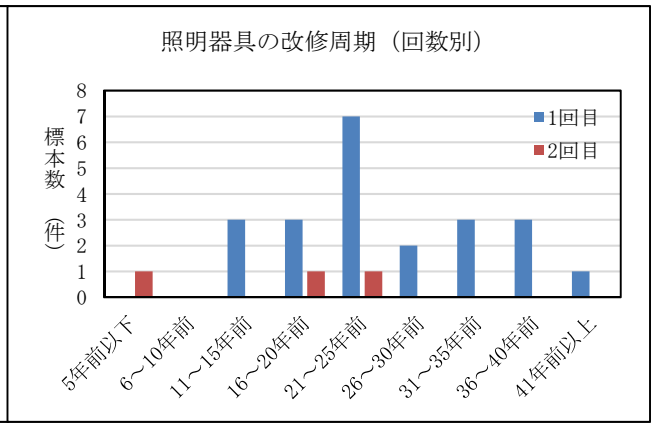

図 145. 照明器具の改修周期（回数別

表 128. 照明器具の改修周期

全　体				1 回目		2 回目		3 回目以上	
標本数	標準偏差	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値	**中央値**	平均値
26	10	**24**	24	**25**	26	**20**	16	**－**	－

6. 診断・設計・監理業務の傾向

(1). 発注方式の傾向

発注方式の傾向は、未記入の 80 件を除く有効標本 195 件のうち、「設計・施工分離」が 120 件(61.5%)となった。

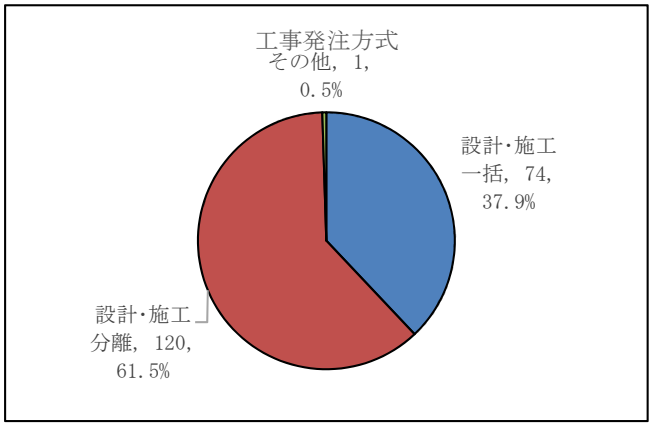

図 146. 発注方式の割合

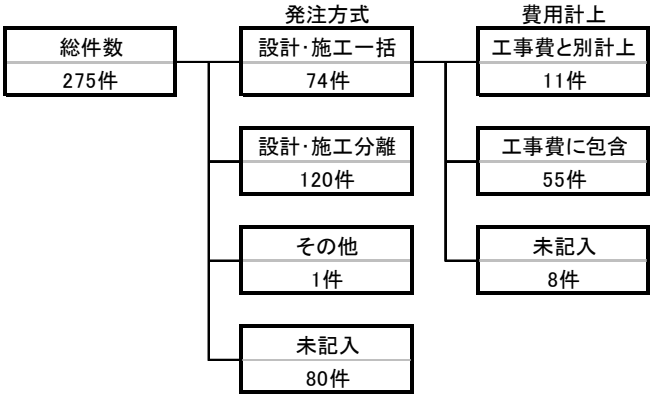

図 147. 発注方式の件数

表 129. 発注方式の傾向

発注方式	合計		供給方式							
			分譲		賃貸		社宅		その他	
	標本数	構成率	標本数	構成率	標本数	構成率	標本数	構成率	標本数	構成率
設計・施工一括	74	37.9%	61	34.5%	12	75.0%	1	100.0%	0	0.0%
設計・施工分離	120	61.5%	115	65.0%	4	25.0%	0	0.0%	1	100.0%
その他	1	0.5%	1	0.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計	195	100.0%	177	100.0%	16	100.0%	1	100.0%	1	100.0%

(2). 一括発注の場合の費用計上の傾向

一括発注の場合の費用計上の傾向は、工事費に包含する場合が 55 件(74.3%)となった。

表 130. 一括発注の場合の費用計上の傾向

費用計上の区分	合計		供給方式							
			分譲		賃貸		社宅		その他	
	標本数	構成率	標本数	構成率	標本数	構成率	標本数	構成率	標本数	構成率
工事費と別計上	11	14.9%	10	16.4%	1	8.3%	0	0.0%	0	－
工事費に包含	55	74.3%	43	70.5%	11	91.7%	1	100.0%	0	－
未記入	8	10.8%	8	13.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	－
合計	74	100.0%	61	100.0%	12	100.0%	1	100.0%	0	－

(3). 費用の計上方法の傾向

費用総額の傾向は、それぞれの項目において、以下のとおりとなった。

それぞれの項目における最頻値帯は、「診断費用のみ」は 30～60 万円が 14 件(50.0%)、「設計費用のみ」は 30～60 万円が 10 件(40.0%)、「監理費用のみ」は 60～90 万円が 9 件(40.9%)、「診断･設計･監理費用」は 210 万円以上が 5 件(71.4%)、「診断･設計費用」は 60～90 万円が 2 件(66.7%)、「設計･監理費用」は 210 万円以上が 8 件(38.1%)となった。

表 131. 費用の計上方法別の傾向

費用総額	診断のみ		設計のみ		監理のみ		診断･設計･監理		診断･設計		設計･監理	
	標本数	構成率	標本数	構成率	標本数	構成率	標本数	構成率	標本数	構成率	標本数	構成率
30 万未満	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	33.3%	0	0.0%
30～60 万	14	50.0%	10	40.0%	0	0.0%	1	14.3%	0	0.0%	2	9.5%
60～90 万	7	25.0%	5	20.0%	9	40.9%	0	0.0%	2	66.7%	0	0.0%
90～120 万	2	7.1%	6	24.0%	2	9.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	4.8%
120～150 万	2	7.1%	0	0.0%	2	9.1%	0	0.0%	0	0.0%	4	19.0%
150～180 万	1	3.6%	0	0.0%	1	4.5%	1	14.3%	0	0.0%	2	9.5%
180～210 万	0	0.0%	3	12.0%	4	18.2%	0	0.0%	0	0.0%	4	19.0%
210 万以上	2	7.1%	1	4.0%	4	18.2%	5	71.4%	0	0.0%	8	38.1%
合　計	28	100.0%	25	100.0%	22	100.0%	7	100.0%	3	100.0%	21	100.0%

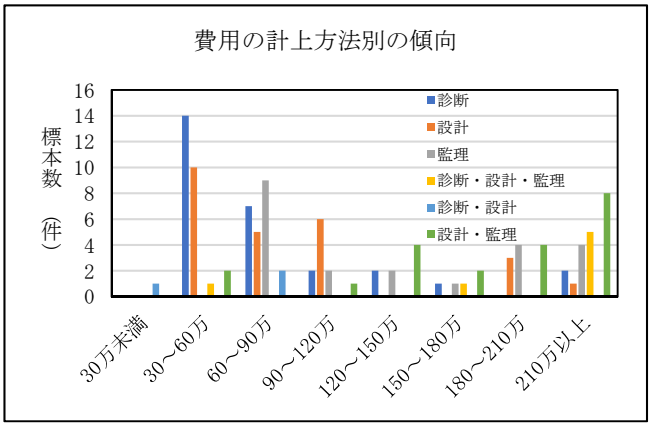

図 148. 費用の計上方法別の傾向

(4). 単価の傾向

各費用の単価の傾向は、以下のとおりとなった。

特に、設計費用で大きなバラつきが見られた。

表 132. 各費用の単価の傾向

費用区分	戸当り単価						延床㎡当り単価					
	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値
診断	28	14,307	7,151	11,713	14,773	16,900	28	88	73	119	130	155
設計	25	184,756	5,078	7,816	50,846	20,400	25	3,483	53	91	853	186
監理	22	81,539	10,786	17,821	37,688	28,152	22	1,550	102	163	550	287
診断･設計･監理	7	51,536	41,949	50,333	62,732	61,057	7	593	382	441	643	622
診断･設計	3	3,730	23,482	26,250	24,926	27,032	3	74	268	321	298	340
設計･監理	21	36,050	30,000	37,432	51,649	74,000	21	1,717	312	735	1,032	1,035

表 133. 各費用の総工事費に対する割合

費用区分	総工事費に対する割合					
	標本数	標準偏差	25%値	中央値	平均値	75%値
診断	28	0.5%	0.7%	1.2%	1.1%	1.4%
設計	25	2.9%	0.5%	0.9%	1.9%	1.8%
監理	22	1.8%	1.0%	1.7%	2.2%	2.5%
診断･設計･監理	7	1.7%	3.6%	4.7%	4.2%	5.4%
診断･設計	3	0.9%	1.3%	1.6%	1.7%	2.1%
設計･監理	21	4.0%	3.8%	5.4%	6.5%	6.7%

7. 主な仕上の傾向

改修工事に伴う仕様の変更の傾向は、以下のとおりとなった。

表 134. 屋根防水の仕様の傾向

屋根防水の仕様	合　計		供　給　方　式							
			分　譲		賃　貸		社　宅		そ の 他	
	改修前	改修後	改修前	改修後	改修前	改修後	改修前	改修後	改修前	改修後
保護アスファルト防水	16	8	12	6	3	2	1	0	0	0
保護アスファルト断熱防水	9	4	9	4	0	0	0	0	0	0
露出アスファルト防水	96	83	84	75	10	8	0	0	2	0
シート防水	31	38	23	31	7	5	0	1	1	1
塗膜防水	12	25	11	22	1	2	0	0	0	1
スレート葺き(カラーベスト等)	3	3	3	3	0	0	0	0	0	0
金属系屋根	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
その他	7	12	6	7	1	4	0	0	0	1
合　計	175	174	149	149	22	21	1	1	3	3

表 135. バルコニー床防水の仕様の傾向

バルコニー床防水の仕様	合　計		供　給　方　式							
			分　譲		賃　貸		社　宅		そ の 他	
	改修前	改修後	改修前	改修後	改修前	改修後	改修前	改修後	改修前	改修後
モルタル塗り	25	3	13	3	11	0	0	0	1	0
ビニルシート張り	76	101	71	91	3	8	0	0	2	2
ビニル床タイル張り	3	5	3	4	0	1	0	0	0	0
床タイル張り	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
防水塗り床	61	58	56	48	5	9	0	0	0	1
その他	3	5	3	4	0	1	0	0	0	0
合　計	169	173	147	151	19	19	0	0	3	3

表 136. 開放廊下･階段床防水の仕様の傾向

開放廊下･階段床防水の仕様	合　計		供　給　方　式							
			分　譲		賃　貸		社　宅		そ の 他	
	改修前	改修後	改修前	改修後	改修前	改修後	改修前	改修後	改修前	改修後
モルタル塗り	21	2	10	2	10	0	0	0	1	0
ビニルシート張り	69	92	63	83	4	7	0	0	2	2
ビニル床タイル張り	3	5	3	4	0	1	0	0	0	0
床タイル張り	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
防水塗り床	44	37	42	30	2	6	0	0	0	1
その他	3	6	3	4	0	2	0	0	0	0
合　計	141	143	122	124	16	16	0	0	3	3

表 137. 外壁改修の仕様の傾向

外壁改修の仕様	合　計		供　給　方　式							
			分　譲		賃　貸		社　宅		そ の 他	
	改修前	改修後	改修前	改修後	改修前	改修後	改修前	改修後	改修前	改修後
複層仕上塗材(吹付タイル)	69	69	58	58	9	9	1	1	1	1
タイル張り	110	110	97	97	12	12	0	0	1	1
モルタル吹付(スタッコ)	2	2	1	1	1	1	0	0	0	0
コンクリート打放し	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
その他	5	5	3	3	1	1	0	0	1	1
合　計	187	187	160	160	23	23	1	1	3	3

表 138. 手すり改修の仕様の傾向

手すり改修の仕様	合　計		供　給　方　式							
			分　譲		賃　貸		社　宅		そ の 他	
	改修前	改修後	改修前	改修後	改修前	改修後	改修前	改修後	改修前	改修後
アルミ製	39	33	35	30	4	3	0	0	0	0
ステンレス製	6	8	6	7	0	1	0	0	0	0
スチール製	15	13	13	11	1	1	0	0	1	1
木製	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
樹脂製	2	5	2	5	0	0	0	0	0	0
合　計	62	59	56	53	5	5	0	0	1	1

Ⅲ.傾向のまとめ

本調査では、多くの方々のご理解とご協力により、マンションの大規模修繕計画に基づく改修工事の実施状況や工事費の傾向を知るための貴重なデータを得ることができた。

集計したデータの主な傾向は以下のとおりであった。

1.基本情報および建物概要の傾向

表 139.建物概要の主な傾向

項目	最頻値の傾向			全体の主な傾向
	最頻値	標本数	構成比	
供給方式	分譲	240	87.3%	賃貸が 10.5%、社宅が 0.7%、その他が 1.5%となった。
建物所在地	関東	168	61.1%	近畿が 11.3%、九州が 10.5%となった。
立地環境	住宅地	187	68.0%	市街地が 30.5%となった。
竣工年	2000 年～2004 年	62	22.5%	1990 年～1994 年が 17.8%、2005 年～2009 年が 17.5%となった。
供給者	民間	247	89.8%	公社･公団･機構が 9.1%となった。

表 140.建物規模の主な傾向

項目	最頻値の傾向			全体の主な傾向
	最頻値	標本数	構成比	
施工対象棟数	1 棟	225	81.8%	2～5 棟が 13.8%となった。
施工対象戸数	30～59 戸	80	29.1%	30 戸未満が 24.0%、60～89 戸が 17.8%となった。
地上階数	6～10 階	118	42.9%	5 階以下が 29.8%、11 階～15 階が 25.8%となった。
建築面積	400～599 ㎡	56	20.4%	600～799 ㎡が 11.6%、200～399 ㎡が 10.9%となった。
延床面積	2,000～2,999 ㎡	48	17.5%	1,000～1,999 ㎡が 14.5%、3,000～3,999 ㎡が 8.0%となった。

表 141.マンションタイプの傾向

項目	最頻値の傾向			全体の主な傾向
	最頻値	標本数	構成比	
主構造	RC 造	213	77.5%	SRC 造が 19.3%となった。
住戸外施設の有無	無	224	81.5%	有が 16.4%となった。
階段･廊下方式	片廊下式	191	69.5%	階段室型が 14.5%、中廊下式が 13.1%となった。
標準的な間取り	3LDK	142	51.6%	2LDK･3DK が 22.9%、4LDK～が 10.9%となった。
平均住居面積	60～69 ㎡	55	20.0%	70～79 ㎡が 19.6%、80～89 ㎡が 15.3%となった。
エレベータの有無	有	238	86.5%	無が 13.5%となった。
エレベータの台数	1 台	143	60.1%	2 台が 13.4%となった。

2.工期の傾向

工期は、5 ヵ月が 58 件(21.1%)、ついで 4 ヵ月が 53 件(19.3%)、6 ヵ月が 43 件(15.6%)となった。

工事の対象となるマンションの戸数と工期には強い相関は見られなかったが、総工事費と工期には強い相関が見られた。

3.工事費の傾向

工事費は、それぞれの項目毎に戸当り単価(円/戸)、延床面積当り単価(円/㎡)を算出し、その統計値(標準偏差、平均値、四分位値)を集計することで、単価の傾向を客観的に把握することとした。

表 142. 工事費

工事項目	戸当り単価（円/戸）						延床㎡当り単価（円/㎡）					
詳細項目	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値	標本数	標準偏差	25%値	**中央値**	平均値	75%値
仮設	253 件	151,901	150,769	**225,332**	232,940	308,115	220 件	3,799	1,998	**2,882**	3,284	3,619
共通仮設	249 件	54,836	31,707	**55,787**	66,247	88,738	217 件	1,232	387	**731**	956	1,112
直接仮設	233 件	101,371	134,447	**173,748**	181,160	218,973	209 件	2,711	1,640	**2,194**	2,444	2,601
屋根防水	199 件	116,732	34,648	**86,038**	115,804	147,624	179 件	1,482	465	**1,097**	1,442	1,845
床防水	207 件	71,054	78,635	**110,871**	122,515	156,577	186 件	1,294	916	**1,394**	1,651	2,028
バルコニー床防水	199 件	55,061	39,578	**68,530**	78,741	104,566	181 件	654	555	**871**	992	1,262
開放廊下、階段床	169 件	43,468	22,596	**46,154**	54,604	76,029	152 件	996	281	**562**	823	1,028
外壁塗装	213 件	218,295	257,394	**326,605**	372,330	437,159	191 件	3,995	3,295	**4,046**	4,839	5,069
コンクリート補修	202 件	69,878	24,003	**40,043**	59,134	63,749	181 件	825	296	**461**	732	767
シーリング	212 件	56,843	57,619	**81,608**	90,032	105,678	190 件	1,317	723	**962**	1,198	1,313
タイル	169 件	92,655	50,625	**95,657**	109,657	143,556	153 件	1,480	554	**1,177**	1,436	1,829
塗装吹付	210 件	116,948	76,211	**115,224**	135,187	164,547	188 件	1,516	975	**1,353**	1,724	1,963
その他	45 件	150,268	6,747	**12,310**	80,819	76,240	44 件	963	144	**289**	618	549
鉄部塗装等	203 件	28,135	22,241	**37,116**	41,896	50,532	181 件	1,034	276	**451**	655	710
鉄部塗装	202 件	27,308	20,561	**36,224**	40,032	49,345	180 件	1,036	267	**414**	628	683
非鉄部塗装	45 件	22,817	3,280	**6,794**	11,950	11,941	41 件	254	49	**92**	166	169
建具・金物	108 件	174,700	15,255	**37,125**	85,093	81,091	94 件	2,465	184	**415**	1,018	937
建物付属物	108 件	136,051	13,919	**28,081**	64,747	59,056	94 件	1,483	172	**346**	772	730
宅配ボックス	5 件	8,709	4,432	**9,453**	12,970	25,577	5 件	100	66	**222**	198	305
住居部分のドア･サッシ	21 件	133,572	19,169	**53,846**	98,268	128,423	18 件	2,390	246	**515**	1,329	1,479
共用部分の内装	25 件	63,016	3,215	**7,285**	35,727	36,667	23 件	1,442	42	**86**	696	338
その他	42 件	89,683	11,610	**24,902**	46,077	39,589	41 件	521	156	**264**	452	505
発生材処分	91 件	6,693	4,085	**6,875**	8,264	9,381	81 件	76	47	**80**	96	120
機械設備	64 件	338,143	33,736	**214,083**	316,273	463,554	43 件	5,088	280	**1,983**	4,254	6,859
給水管	25 件	294,917	122,762	**216,667**	334,274	574,444	19 件	4,285	1,195	**2,365**	4,240	7,233
給湯管･給湯器	3 件	279,657	102,788	**520,000**	418,929	634,000	3 件	3,324	1,345	**5,082**	4,801	7,975
受水槽･高置水槽	5 件	184,372	3,491	**55,762**	111,610	59,487	4 件	3,474	88	**421**	2,015	2,349
給水ポンプ･制御盤	18 件	86,614	22,685	**37,947**	69,286	75,169	16 件	1,246	275	**521**	1,081	1,013
雑排水管･汚水管	23 件	219,978	158,725	**240,217**	283,368	384,068	11 件	3.649	1,181	**2,942**	3,605	4,433
汚水ポンプ	1 件	－	10,343	**10,343**	10,343	10,343	1 件	－	125	**128**	128	128
屋内消火栓	2 件	54,377	76,213	**103,401**	103,401	130,590	2 件	384	692	**884**	884	1,076
自動消火警報機	4 件	46,761	7,019	**15,020**	34,071	42,072	4 件	1,126	120	**244**	752	876
ガス設備	1 件	－	189,960	**189,960**	189,960	189,960	1 件	－	3,564	**3,564**	3,564	3,564
空調・換気	1 件	－	1,500	**1,500**	1,500	1,500	1 件	－	144	**144**	144	144
設備付帯	9 件	119,271	33,440	**70,788**	119,359	190,580	8 件	1,080	571	**784**	1,158	1,344
その他	12 件	67,763	9,434	**24,626**	56,995	81,371	11 件	721	85	**200**	552	857
電気設備	42 件	86,790	16,465	**33,810**	62,962	64,579	37 件	1,851	178	**401**	1,139	1,138
照明器具	36 件	41,693	17,786	**32,407**	42,718	58,044	32 件	1,179	198	**382**	785	831
配電盤	3 件	101,263	11,911	**17,858**	70,274	102,429	3 件	1,958	118	**156**	1,248	1,832
電話･インターネット	2 件	30,022	10,797	**21,411**	21,411	32,026	2 件	562	204	**403**	403	601
テレビ共聴機器	1 件	－	56,200	**56,200**	56,200	56,200	1 件	－	1,054	**1,054**	1,054	1,054
インターホン	4 件	34,601	125,999	**139,104**	145,329	158,434	4 件	1,434	1,343	**2,269**	2,500	3,425
その他	5 件	70,410	4,407	**16,000**	43,084	23,974	4 件	461	103	**174**	354	425
昇降機	12 件	225,392	5,885	**50,410**	142,925	230,548	12 件	6,099	105	**902**	3,217	3,173
エレベータかご	7 件	10,605	2,876	**6,849**	9,036	9,046	7 件	107	53	**114**	122	136
全構成機器	6 件	259,010	119,953	**217,358**	275,309	244,054	6 件	7,672	2,267	**3,543**	6,291	4,974
遊戯施設･フェンス	12 件	7,863	2,995	**4,586**	8,344	12,140	12 件	90	35	**71**	105	158
ゴミ置場	8 件	8,535	2,188	**3,142**	7,582	10,450	8 件	143	19	**46**	110	141
自転車置場	7 件	11,221	1,786	**11,231**	11,590	16,998	7 件	669	21	**184**	383	285
機械式駐車装置	5 件	29,506	6,536	**19,286**	29,935	43,529	4 件	399	62	**140**	305	383
自走式立体駐車場	9 件	53,475	14,074	**17,442**	46,487	53,133	9 件	456	113	**186**	439	593
通路	18 件	34,005	7,734	**19,018**	32,276	51,892	17 件	614	102	**268**	462	563
屋外排水管･雨水管	8 件	56,808	3,647	**9,382**	36,217	37,788	7 件	854	63	**111**	597	900
植栽	7 件	2,419	1,900	**2,674**	3,623	4,687	7 件	23	23	**29**	39	57
その他	34 件	67,915	5,234	**15,852**	45,985	64,496	32 件	709	58	**178**	496	728
諸経費	235 件	146,142	50,699	**88,212**	104,849	125,604	206 件	2,894	643	**1,104**	1,461	1,606
うち、現場管理費	187 件	70,200	23,532	**42,683**	56,797	69,655	164 件	1,299	351	**565**	789	911
総工事費	275 件	1,299	595,559	**924,039**	950,059	1,161,193	233 件	1,299	9,155	**11,387**	13,223	14,556

4. 改修周期の傾向

改修周期は、屋根防水、バルコニー防水、開放廊下･階段床防水、コンクリート補修、シーリング、タイル張、外壁塗装吹付、鉄部塗装については、概ね 12 年周期での改修工事の傾向が多くみられるが、その他の項目については、改修周期が 13 年以上である傾向がみられた。

また、2 回目以降の改修工事になると、改修周期が短くなる傾向がみられた。

5. 診断･設計･監理業務の傾向

診断･設計･監理業務費は、約 4 割が設計･施工一括発注で、約 6 割が設計･施工分離発注であるという傾向がみられた。また、一括発注の場合は、診断･設計･監理費は工事費に包含している場合が、約 75%を占めた。

6. 主な仕様の傾向

改修工事に伴う主な仕様の傾向は、概ね変わらないものの、バルコー床防水工事および開放廊下･階段床防水工事において、モルタル塗りが大幅に減少し、シート防水が大幅に増加した。

外壁改修工事における仕様変更はみられず、手すり改修工事では、アルミ製およびスチール製からステンレス製および樹脂製への変更がみられた。

Ⅳ.まとめ

わが国の集合住宅の歴史は、既に 90 年を超えている。わが国で初めて建てられた鉄筋コンクリート造(RC 造)の集合住宅は、長崎県の端島(通称：軍艦島)に 1916 年に建てられた三菱高島炭鉱端島アパートであると言われている。その後、1960～70 年代の高度経済成長期に、首都圏に労働力が集中したことから住宅需要が爆発的に急増し、それに伴って多くのマンションが建設された。

それから既に 50 余年が経過し、築年数を経たマンション(高経年マンション)における施設･設備の老朽化･陳腐化が進み、近年では耐震強度の不足と共に、居住者の住環境の低下が懸念されるようになってきている。また高経年マンションにおいては、修繕工事によって新築当初の水準にまで性能･機能を回復することに加えて、現在の一般的な社会水準に見合うよう、マンションの性能･機能をアップグレードすることが求められている。

国土交通省が公表している「マンションの改修･建替え等について」では、「大規模修繕とは、マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するために行う修繕工事や、必要に応じて建物及び設備の性能向上を図るために行う改修工事のうち、工事内容が大規模、工事費が高額、工事 期間が長期間にわたるもの等をいう。」と定義している。

マンションの資産価値を維持するためには、時宜を得た適切な維持修繕工事の実施が必須であり、その重要性がより一層注目されるようになってきている。

こうした状況下から、マンションの大規模修繕工事(改修工事)の需要は増加しており、それに伴い、大規模修繕工事に関する価格情報へのニーズも増加している。

今回の調査では、単価の傾向や分布状況、単価と規模との相関性、戸数や延床面積による単価差等、改修工事の概算データを研究するうえで貴重な結果を得ることができた。また、改修周期や仕上材の変化など、改修工事を計画･立案するうえで不可欠な実態情報を得ることができた。

改修工事は様々な要因が複合的に絡み合って総工事費を構成することから、それを戸数や延床面積で除した単価データはおのずと広範囲に分布することになる。そのため、新築マンションの「周辺地域における相場価格」のような単価の絞り込みは困難であり、標準的な価格水準を把握することは極めて難しい。

そうしたことからも、本調査によって得られた集計結果が、客観的に改修工事費を把握･評価するための参考資料として役立てば幸甚である。

良質な住宅ストックによる社会資本整備のためにも、今後も継続して調査を行い、社会情勢や国内経済の状況など様々な変動要因にも対応可能な工事単価の推計方法や、時系列的な価格動向の研究についても引き続き行う予定である。

本調査･研究に関して、多くの関係各位からのご意見、ご要望を受け、今後一層の調査･研究の充実を図る所存である。

＜参考＞

・「マンションの改修･建替え等について」国土交通省（平成 27 年 5 月 22 日）
http://www.mlit.go.jp/common/000028135.pdf

秘 ﾏﾝｼｮﾝ改修工事費(共用部分)ﾏｸﾛﾃﾞｰﾀ調査票

整理番号	

2018年(2017～2018年施工)改修工事実施建物

一般財団法人 建設物価調査会

◆記入にあたってのご注意◆

・長期修繕計画に基づいて行われたマンションの共用部分の改修工事を対象としてください。
・該当する項目の金額欄には、**最終的(実費精算後)な契約金額(消費税除く)**をご記入ください。
・**電子データ(エクセル形式)**での入力をご希望の方は、下記URLより調査票データをダウンロードしてください。

【 https://info.jbci.jp/mansion 】

＜調査データの取り扱いについて＞

本調査にて得られた調査データ(記入者の個人情報、物件概要情報、工事費情報等)は、統計・分析処理のみに利用され、他の用途に流用されることはありません。また、個人情報保護法遵守のうえ、取り扱い及び管理を厳重にすることはもちろんのこと、建物名や企業名等が特定されることがないようにいたします。

詳しくは、下記URL**「情報セキュリティ基本方針」**をご覧ください。

【 https://www.kensetu-bukka.or.jp/privacy/security.html 】

また、個人情報の保護方針につきましては、下記URL**「個人情報の保護について」**をご覧ください。

【 https://www.kensetu-bukka.or.jp/privacy/index.html 】

【Ⅰ. ご回答者】

1. 法人名		2. ご住所			
3. 部署名		4. 記入者氏名		5. E-mail	
6. TEL		7. FAX		**※次回調査時、メールでの資料送付を希望する**	☐

【Ⅱ. 建物概要】

↓建物名は問い合わせに用いており、**公表はいたしません**。支障がある場合には**略称**でも結構です。

1. 建物名					2. 所在地	都道府県		市区郡町村				
3. 供給方式	○ 1)分譲 ○ 2)賃貸 ○ 3)社宅 ○ 4)その他 ( )											
4. 立地環境	○ 1)市街地 ○ 2)住宅地 ○ 3)その他 ( )											
5. 供給者	○ 1)民間 ○ 2)公社・公団・機構 ○ 3)公営 ○ 4)その他 ( )											
6. 主構造	○ 1)S造 ○ 2)RC造 ○ 3)SRC造 ○ 4)PCa造 ○ 5)その他 ( )											
7. 竣工年月	西暦		年		月	8. 管理開始年月	西暦		年		月	
9. 契約棟数		棟	10. 総戸数		戸	11. 地上階数		階	12. 地下階数		階	
13. 建築面積		㎡	14. 法定延床面積		㎡	15. 地下面積		㎡				
16. 住居外施設の有無(店舗等)	○ 1)無 ○ 2)有 ( )					17. 住居外施設の割合		%				
18. 共用廊下形式	○ 1)片廊下式 ○ 2)中廊下式 ○ 3)階段室型 ○ 4)スキップ型 ○ 5)その他											
19. 最多間取り	○ 1)ワンルーム・1DK ○ 2)1LDK・2DK ○ 3)2LDK・3DK ○ 4)3LDK ○ 5)4LDK以上											
20. 平均住戸面積	一戸当り 概ね		㎡	21. エレベータの有無	○ 1)無 ○ 2)有		台/棟					
22. 改修工事工期	着工 : 西暦		年		月 ～ 竣工 : 西暦		年		月			

→・選択方式の項目は、1つを選び、チェックまたは該当数字を記入。

→・SRC造で一部がRC造の場合等にはSRC造を選択。

→・複数棟で構成され、棟毎に年月が異なる場合には、最初の年月を記入。

→・法定延床面積は建築基準法の延べ面積。
・集会室等の付帯施設は除く。

→・スキップ型はEV停止階のみ片廊下式。

◆その他、特殊な建物条件がありましたらご記入ください。◆

【Ⅲ. 工事費】

A. 仮設工事（設備や土木・外構・その他に関する仮設工事もこちらにご記入ください）

	工事項目	金　額（円）
1 仮設	1-1　共通仮設工事（現場事務所・資材置き場、施工用車両の駐車場等）	
	1-2　直接仮設工事（足場・養生シート・防塵ネット等）	
	1 仮設工事　小計	

・「改修目的」、「撤去範囲」、「改修回数」は下記の区分を参考に該当する番号をご記入ください。

改修目的			
1.補修	2.修繕	3.改良	4.新設

撤去範囲（既存仕上の撤去）		
1.全面撤去	2.部分撤去	3.撤去なし

改修回数		
1.初めて	2.2回目	3.3回目以降

B. 建築工事①

	改修工事項目	改修目的	撤去範囲	金　額（円）	前回改修時期	改修回数	
2 屋根防水工事	※傾斜屋根の有無　○ 有　○ 無				約　年前		・各項目とも撤去、下地調整を含めた金額を記入。
3 床防水	3-1　バルコニー床防水				約　年前		
	3-2　開放廊下・階段等床防水				約　年前		
	3 床防水工事　小計　（改修目的・撤去範囲は必ずご記入ください）				―		・内訳金額が不明の場合は、合計金額を記入。
4 外壁塗装等	4-1　コンクリート補修				約　年前		・コンクリート・モルタル部等のクラックや浮き等の補修。
	4-2　シーリング（建具廻り・躯体目地・その他）				約　年前		
	4-3　タイル張補修（洗浄・浮き・欠損部補修等）				約　年前		・浮き、欠損部、ひび割れ補修等。
	4-4　外壁塗装吹付				約　年前		・高圧洗浄、下地処理等含む。
	4-5　その他　（　）				約　年前		
	4 外壁塗装等工事　小計　（改修目的・撤去範囲は必ずご記入ください）				―		
5 鉄部塗装等	5-1　鉄部塗装　▼含まれる物にチェックを入れてください。				約　年前		・機械式駐車場は、設問F-4で記入。
	☐ 鉄骨階段・手すり　☐ 扉・ドア・サッシ　☐ メーターBOX扉　☐ 防火扉・防火シャッター　☐ 駐輪場 ☐ 遊具施設　☐ 火災警報装置・散水栓等　☐ フェンス(屋上等)　☐ その他　（　）						
	5-2　非鉄部塗装　（　）				約　年前		
	5 鉄部塗装等工事　小計　（改修目的・撤去範囲は必ずご記入ください）				―		

・「改修目的」、「実施内容」、「改修回数」は下記の区分を参考に該当する番号をご記入ください。

改修目的			
1.補修	2.修繕	3.改良	4.新設

実施内容			
1.全面取替	2.部分取替	3.部品交換	4.点検調整

改修回数		
1.初めて	2.2回目	3.3回目以降

C. 建築工事②

	改修工事項目	改修目的	実施内容	金　額（円）	前回改修時期	改修回数	
6 建具・金物等	6-1　建物付属物　▼含まれる物にチェックを入れてください。				約　年前		・占める金額が大きい付属物について「改修目的」「実施内容」「改修階数」を記入。
	☐ 避難ハッチ　☐ 物干金物　☐ 集合郵便受　☐ ベントキャップ　☐ 防火扉・シャッター　☐ 自動ドア ☐ 室名札　☐ 案内板・掲示板　☐ 共用部分ドア・サッシ　☐ 面格子　☐ その他　（　）						
	6-2　宅配ボックス　※施工実施内容　○ 新設　○ 取替				約　年前		
	6-3　住戸部分のドア・サッシ				約　年前		
	6 建具・金物等工事　小計　（改修目的・実施内容は必ずご記入ください）				―		
7 共用部分内装工事（集会室の壁・床・天井等）					約　年前		
8 その他　（　）					約　年前		
9 発生材処分費　（改修目的・実施内容は必ずご記入ください）					―		

工事対象範囲		実施内容							改修回数		
1.共用部分	2.専有部分含	1.全面取替	2.部分取替	3.部品取替	4.パイプライニング	5.オーバーホール	6.新設	7.点検調整	1.初めて	2.2回目	3.3回目以降

D. 設備工事(機械)

改修工事項目			対象範囲	実施内容	金　額(円)	前回改修時期	改修回数
10 機械設備	10-1 給水	10-1-1 給水管				約　年前	
		10-1-2 給湯管・給湯器(セントラル給湯方式)				約　年前	
		10-1-3 受水槽・高置水槽				約　年前	
		10-1-4 給水ポンプ・制御盤				約　年前	
	10-2 排水	10-2-1 雑排水管・汚水管				約　年前	
		10-2-2 汚水ポンプ				約　年前	
	10-3 消防	10-3-1 屋内消火栓・ポンプ連結送水管				約　年前	
		10-3-2 自動火災警報装置				約　年前	
	10-4 ガス設備(ガス管等)					約　年前	
	10-5 空調・換気設備					約　年前	
	10-6 設備工事に伴う付帯建築工事					約　年前	
	10-7 その他	(　　)				約　年前	
	10 機械設備工事　小計	(対象範囲・実施内容は必ずご記入ください)				―	

工事対象範囲		実施内容						改修回数		
1.共用部分	2.専有部分含	1.全面取替	2.部分取替	3.部品交換	4.オーバーホール	5.新設	6.点検調整	1.初めて	2.2回目	3.3回目以降

E. 設備工事(電気・昇降機)

改修工事項目			対象範囲	実施内容	金　額(円)	前回改修時期	改修回数
11 電気設備	11-1 電力	11-1-1 照明器具(共用灯、非常照明等)				約　年前	
		11-1-2 配電盤(分電盤)・幹線				約　年前	
	11-2 情報通信	11-2-1 電話・インターネット設備				約　年前	
		11-2-2 テレビ共聴機器・アンテナ				約　年前	
		11-2-3 インターホン・オートロック・住宅情報盤				約　年前	
	11-3 その他	(　　)				約　年前	
	11 電気設備工事　小計	(対象範囲・実施内容は必ずご記入ください)				―	
12 昇降	12-1 エレベータかご内装改修					約　年前	
	12-2 全構成機器					約　年前	
	12 昇降設備工事　小計	(実施内容は必ずご記入ください)				―	

◆その他、特殊な施工条件または設備仕様がありましたらご記入ください。◆

撤去範囲		
1.全面撤去	2.部分撤去	3.撤去なし

実施内容				
1.全面取替	2.部分取替	3.部品交換	4.新設（増設）	5.点検調整

改修回数		
1.初めて	2.2回目	3.3回目以降

F. 土工・外構工事・その他

改修工事項目		撤去範囲	実施内容	金　額(円)	前回改修時期	改修回数
1　遊戯施設・フェンス					約　年前	
2　ゴミ置き場					約　年前	
3　自転車置き場	※施工場所　○ 外部　○ 内部				約　年前	
4　機械式駐車装置	※施工場所　○ 外部　○ 内部				約　年前	
5　自走式立体駐車場・平面式駐車場					約　年前	
6　通路（車道・歩道）					約　年前	
7　屋外排水管・雨水管					約　年前	
8　植栽					約　年前	
9　その他	（　　）				約　年前	

G.　諸経費(現場経費＋一般管理費－出精値引)		→	左記のうち現場経費
H.　総工事費			

【Ⅳ. 診断・設計費用】

1. 工事発注方式	○ 1)設計・施工一括発注　○ 2)設計・施工分離発注　○ 3)その他　（　　）	
※上記設問で「1」の場合のみ回答 2. 「診断」「設計費」の計上	○ 1)工事費と別計上　○ 2)工事費に包含　○ 3)その他　（　　）	

※設計・施工分離発注方式等、診断や設計費等を**工事費と別計上**の場合は、該当する業務欄に金額（経費込み）を記入してください。

設計等の業務内容	1. 診断	2. 設計	3. 監理	4. 診断・設計・監理	5. 診断・設計	6. 設計・監理	7. その他（　　）
金　額	万円	万円	万円	万円	万円	万円	万円

【Ⅴ.主な仕上】

・改修した部位について、改修前と改修後の主な仕様・性能・仕上の数字をそれぞれひとつ選び、ご記入ください。

部　位	仕様・性能・仕上	改修前	改修後
1　屋根	1.保護アスファルト防水　2.保護アスファルト断熱防水　3.露出アスファルト防水　4.シート防水 5.塗膜防水　6.スレート葺き（カラーベスト等）　7.金属系屋根　8.その他（　　）		
2　外壁	1.複層仕上塗材（吹付タイル等）　2.タイル張り　3.モルタル吹付け（スタッコ等） 4.コンクリート打放し　5.その他（　　）		
3　バルコニー床	1.モルタル塗り　2.ビニルシート張り　3.ビニル床タイル張り　4.床タイル張り 5.防水塗り床　6.その他（　　）		
4　開放廊下・階段床	1.モルタル塗り　2.ビニルシート張り　3.ビニル床タイル張り　4.床タイル張り 5.防水塗り床　6.その他（　　）		
5　手すり（廊下・階段等）	1.アルミ製　2.ステンレス製　3.スチール製　4.木製　5.樹脂製		

調査へのご協力、誠にありがとうございます。

＜調査票の返送方法＞

①調査票の送付時に同封いたしました**返信用封筒**をお使いください。切手を貼っていただく必要はございません。

②下記のURLから調査票データ（エクセル形式・PDF形式）を**アップロード**することができます。

【　https://info.jbci.jp/mansion　】

③下記の「お問い合わせ先」のFAXもしくはE-mail宛にご返送いただいても構いません。

＜本調査のお問い合わせ先＞

一般財団法人 建設物価調査会 総合研究所　担当：山本

〒103-0011　東京都中央区日本橋大伝馬町11-8

TEL：03-3663-7235　FAX：03-3663-0966　E-mail：mansion@kensetu-bukka.or.jp

●総合研究所の自主研究の結果は、下記のサイトからご覧いただくことができます。

一般財団法人建設物価調査会 Official Home Page

https://www.kensetu-bukka.or.jp/business/so-ken/

●本報告書の内容についてのお問い合わせは、下記にお願いいたします。

総合研究所 技術研究課　　ＴＥＬ ： 03-3663-7235

E-mail ： soken-info@kensetu-bukka.or.jp

■無断転載を禁ずる。

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７)報告書

2020 年 6 月 発行

発行所　一般財団法人 建設物価調査会

〒103-0011　東京都中央区日本橋大伝馬町 11 番 8 号

フジスタービル日本橋

編　集　一般財団法人 建設物価調査会 総合研究所

一般財団法人
建設物価調査会