

機構共用部分リフォーム融資利用マンションに おける大規模修繕工事費の分析結果 [2013～2018年融資利用案件]

令和2年9月



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

分析の概要

本分析は、住宅金融支援機構の共用部分リフォーム融資を利用したマンションの大規模修繕工事費データに関して行ったものになります。

なお、データの分析は、以下のとおり補正を行った上で実施しています。

①物価変動への対応

現在価格（2019年現在）となるよう物価調整を実施

②工事費の地域差への対応

全国平均の工事費となるよう地域による工事費の差を補正

※工事費補正の詳細については、P18をご覧ください。

【データの概要】

融資利用年 2013年～2018年

データ件数 1, 550件

東京都	853	鹿児島県	5
神奈川県	209	大分県	4
福岡県	122	茨城県	3
千葉県	85	佐賀県	3
埼玉県	67	岐阜県	2
大阪府	49	宮崎県	2
愛知県	46	群馬県	2
兵庫県	34	三重県	2
長崎県	20	山梨県	2
京都府	13	滋賀県	2
熊本県	7	長野県	2
新潟県	7	栃木県	2
静岡県	6	和歌山県	1



基本情報

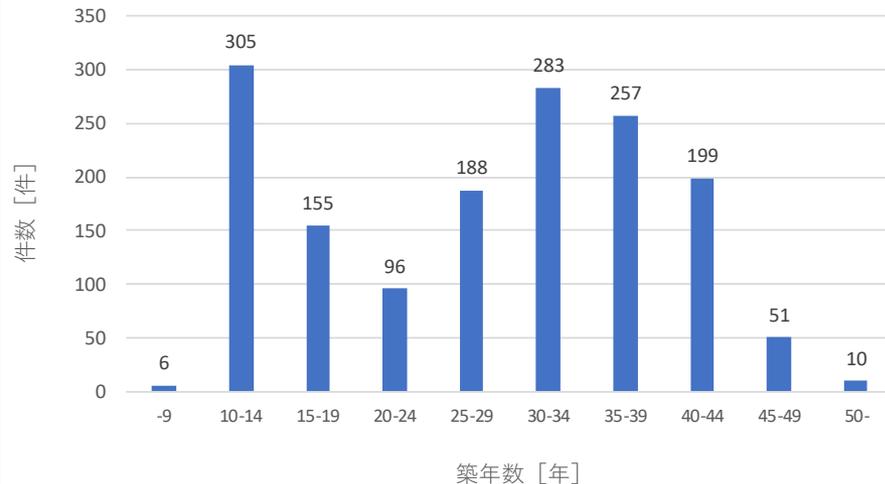
築年数の分布については、築10～14年が305件と最も多く、次に築30～34年が283件、築35年～39年が257件となっている。築10～14年の工事は、初回の大規模修繕工事と思われるが、その時点で、修繕積立金のみでは資金が不足するマンションが一定数あることが確認された（図1-1）。

総戸数の分布については、20～29戸のマンションの件数が最も多い。全体の傾向としては、50戸以下の小規模～中規模マンションの件数が多い（図1-2）。

延べ面積の分布については、1,000㎡～2,000㎡のマンションが最も件数が多く、5,000㎡以下のマンションで全体の9割を占めている（図1-3）。

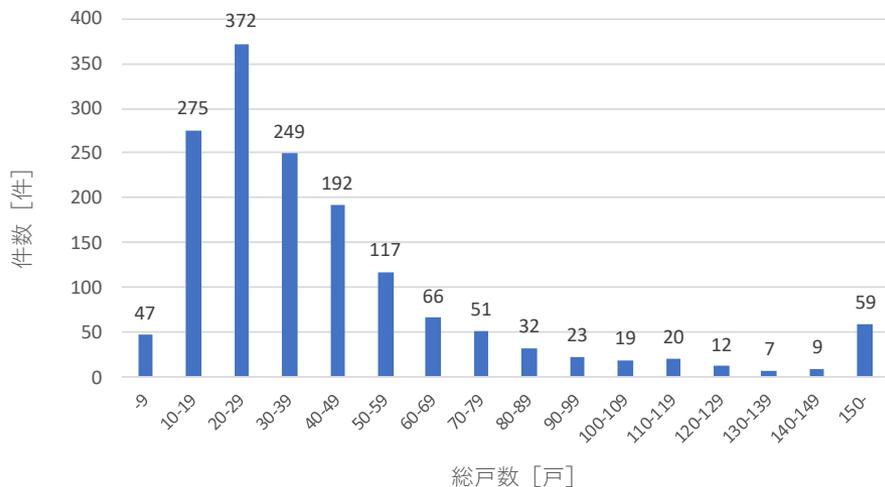
築年数の分布 (n=1,550)

【図1-1】



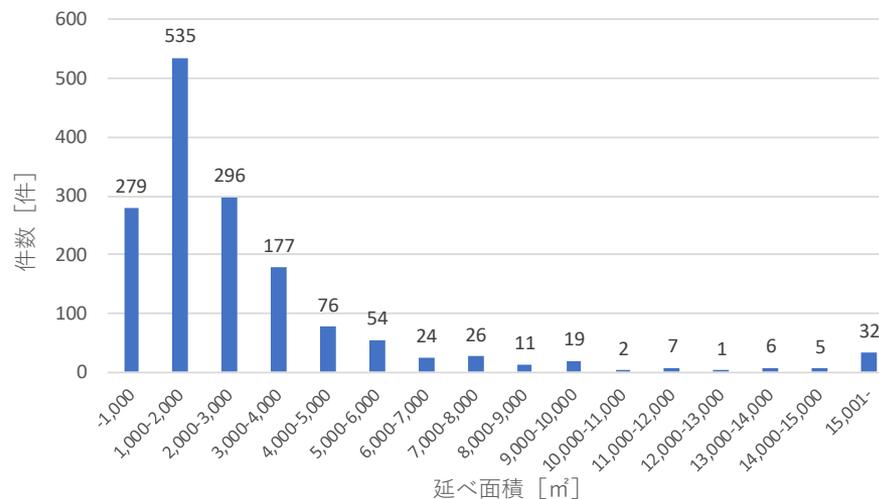
総戸数の分布 (n=1,550)

【図1-2】



延べ面積 (住宅部分) の分布 (n=1,550)

【図1-3】



基本情報

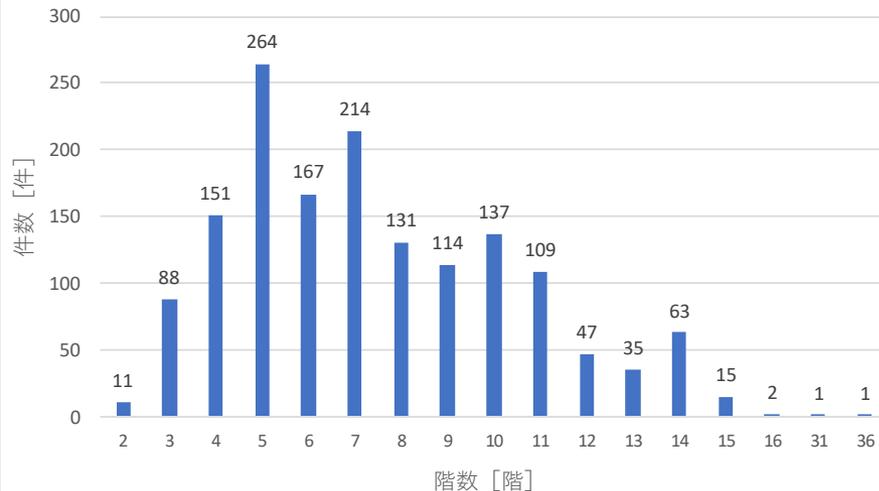
階数の分布については、5～7階の中層マンションの件数が多く、30階を超えるような超高層マンションは2件と少ない（図1-4）。

建築面積の分布については、300㎡～600㎡のマンションが最も件数が多く、900㎡以下のマンションで全体の8割以上を占めている（図1-5）。

敷地面積の分布については、500㎡～1,000㎡のマンションが最も件数多く、2,000㎡以下のマンションで全体の8割以上を占めている（図1-6）。

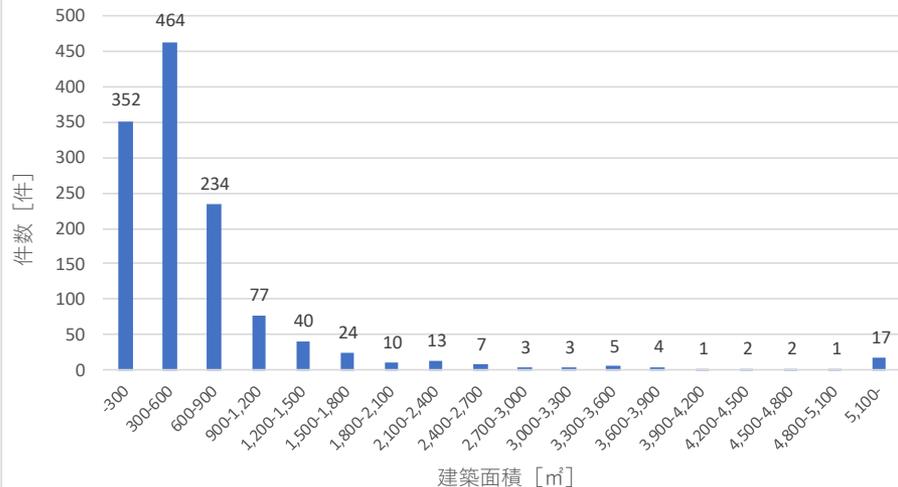
階数の分布 (n=1,550)

【図1-4】



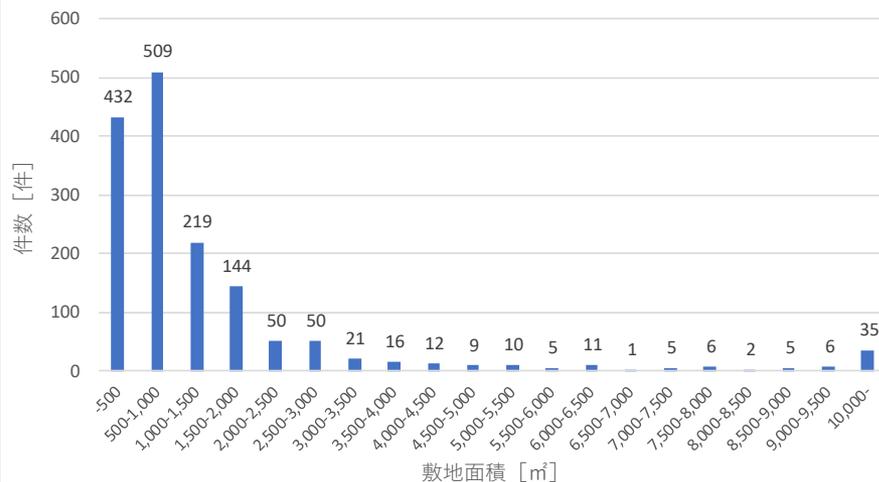
建築面積の分布 (n=1,259)

【図1-5】



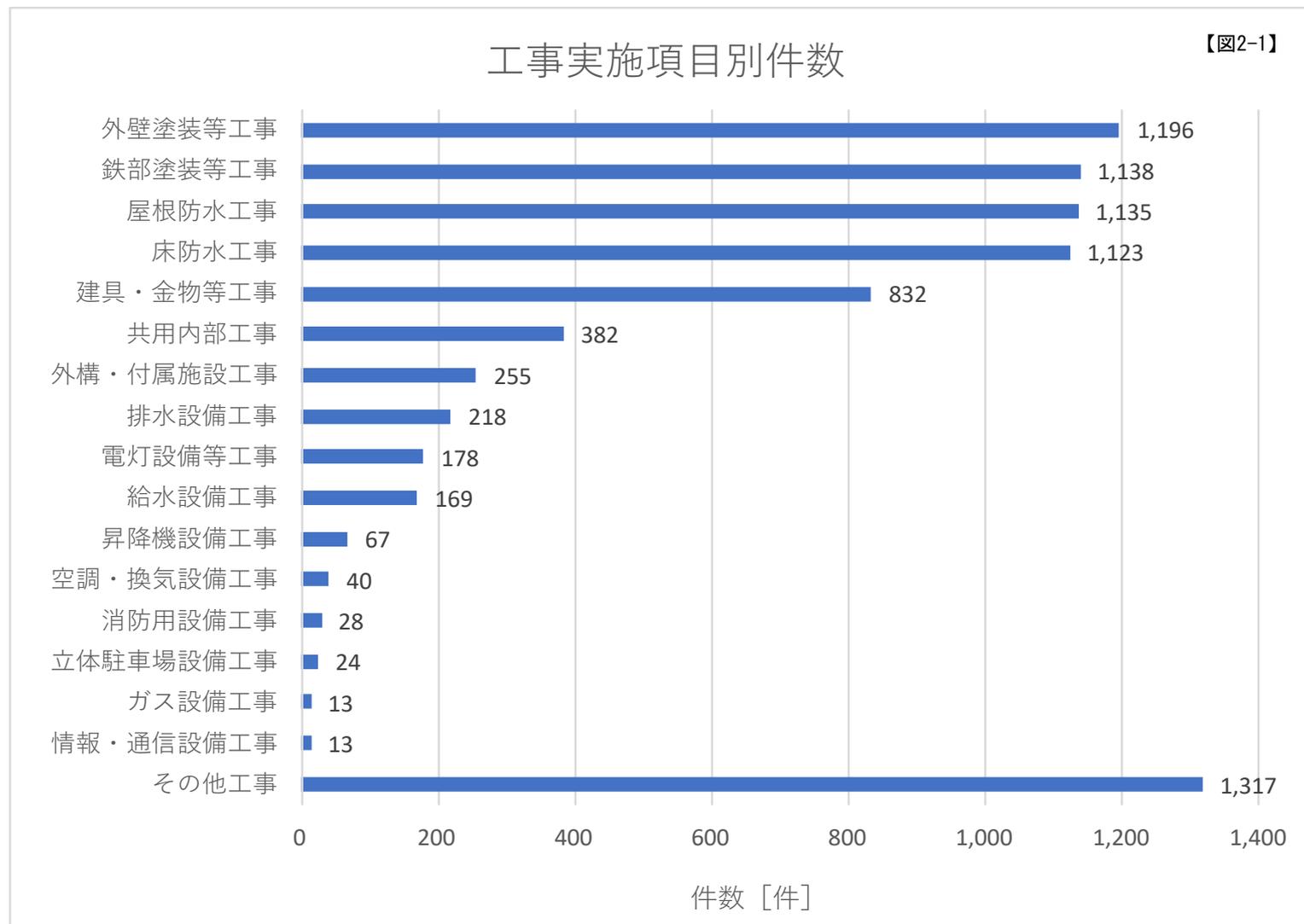
敷地面積の分布 (n=1,548)

【図1-6】



工事実施項目の傾向

借入を伴い工事を実施しているという特性上、一定規模以上の工事となっているが、工事実施項目別の件数では、外壁塗装等工事が最も多く、鉄部塗装等工事、屋根防水工事、床防水工事が同時に実施されていることが傾向として確認された（図2-1）。



工事実施項目の傾向

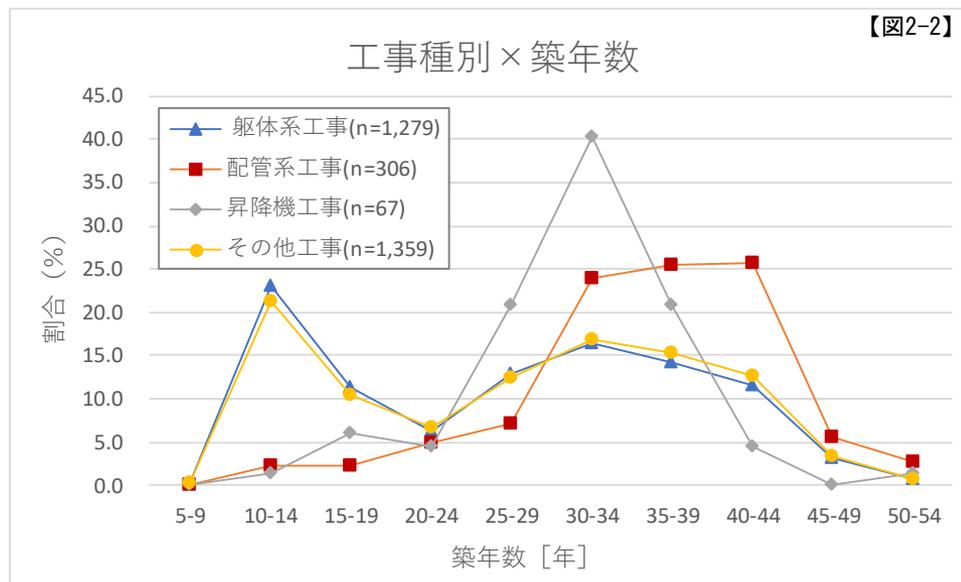
工事実施項目を「躯体系工事」「配管系工事」「昇降機工事」「その他工事」に分類し、築年数ごとの工事の発生割合を確認した。

躯体系工事においては、1回目の工事は10～14年にピークがあり、長期修繕計画どおりに工事が実施されていることが伺えるが、2回目の工事の実施のピークがゆるやかで、年数も広範囲に渡っており、工事の実施時期が計画より後倒しされている実態が伺える。

昇降機工事については、長期修繕計画どおりの実施時期となっている。

配管系工事については、30～44年までピークが分散しており、工事の実施時期が長期修繕計画より後倒しされている実態が伺える。

【図2-2】



- 躯体系工事・・・
外壁塗装等工事、鉄部塗装等工事、屋根防水工事、床防水工事、建具・金物等工事、共用内部工事
- 配管系工事・・・
排水設備工事、給水設備工事
- 昇降機工事・・・
昇降機設備工事
- その他工事・・・
外構・付属施設工事、電灯設備等工事、空調・換気設備工事、消防用設備工事、立体駐車場設備工事、情報・通信設備工事、ガス設備工事、その他工事

工事費総額

単価の分布では、工事費総額を住宅部分の延べ面積で割った延べ面積当たりの単価は、1万5千円～2万円が最も多く、戸当たり単価では、100万円～150万円が最も多い（図3-1、図3-2）。

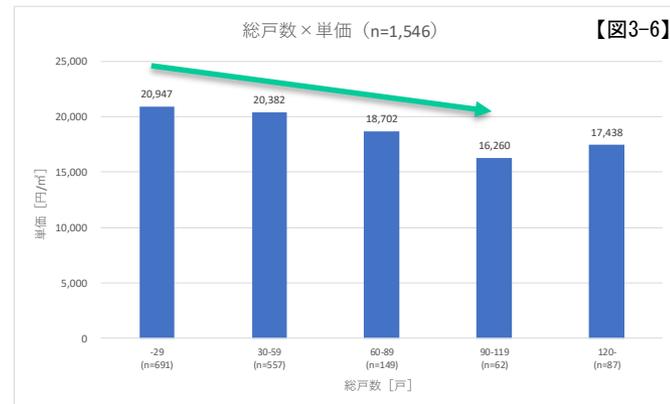
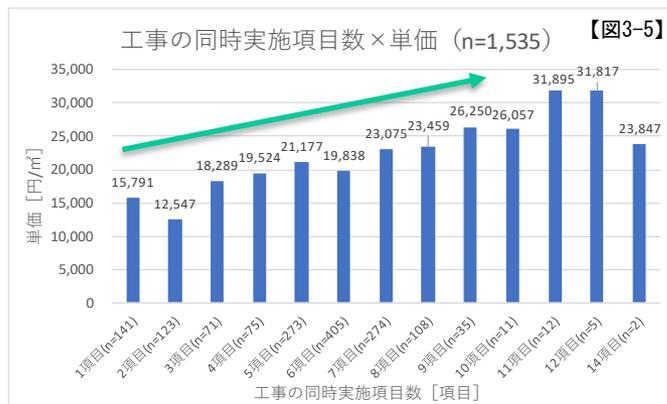
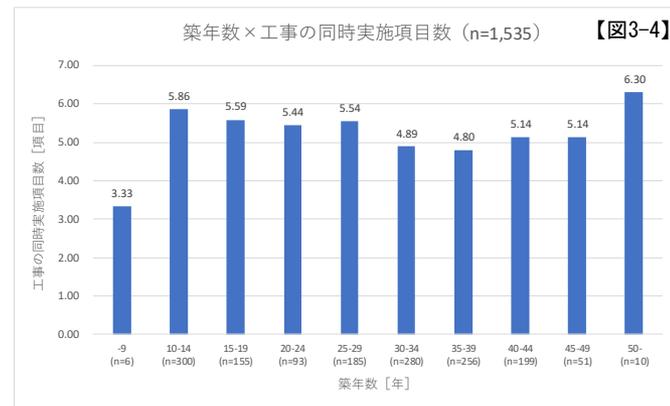
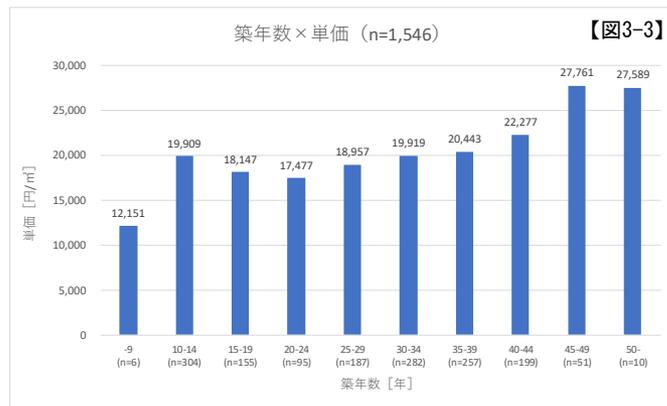
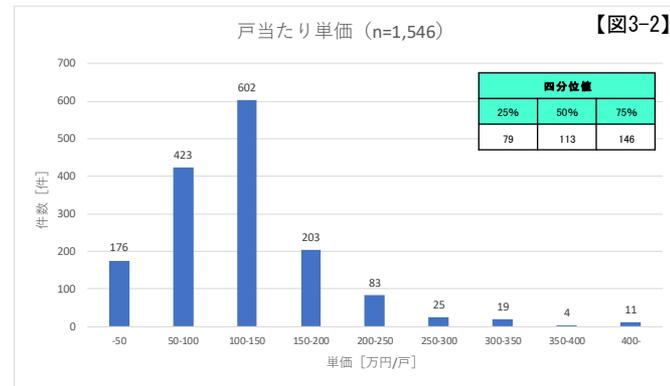
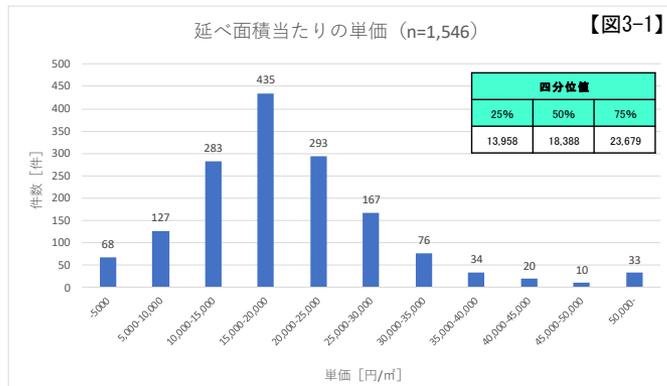
総工事費の築年数に応じた単価は、築10～14年の建物が高めに出現しているものの、概ね築年数が上がるほど、単価が上昇する傾向が確認された（図3-3）。

また、築年数と工事の同時実施項目数の関係※では、築10年未満が最も低く、平均3.33項目、築50年以上が最も多く6.30項目となった（図3-4）。

※工事項目の分類は、図2-1による。

工事の同時実施項目数と単価の関係では、同時に実施する工事の項目数が多くなるほど、単価が上がる傾向が確認された（図3-5）。

総戸数と単価の関係では、緩やかではあるが、総戸数が多くなるにつれ、単価が低くなる傾向が確認された。工事においてスケールメリットが働いていると想定される（図3-6）。



屋根防水工事

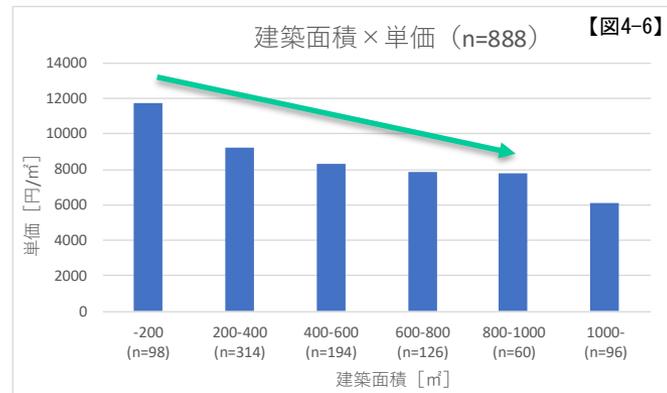
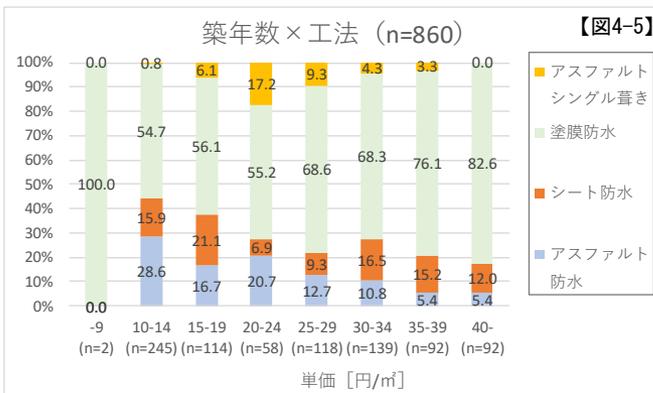
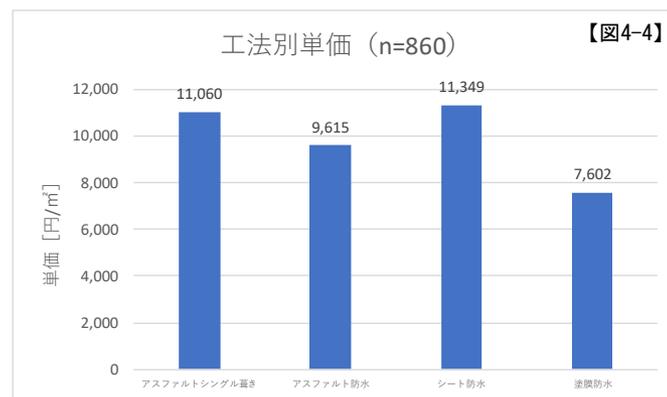
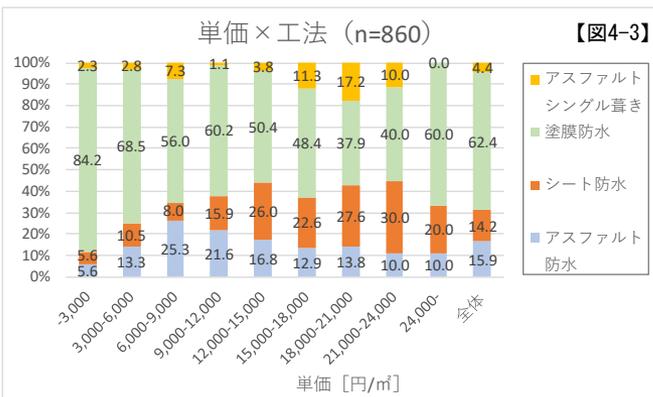
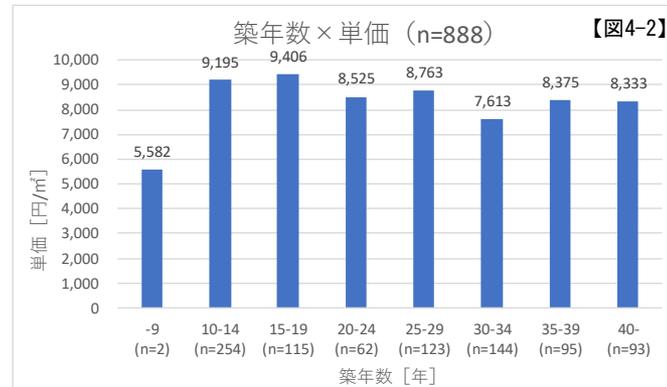
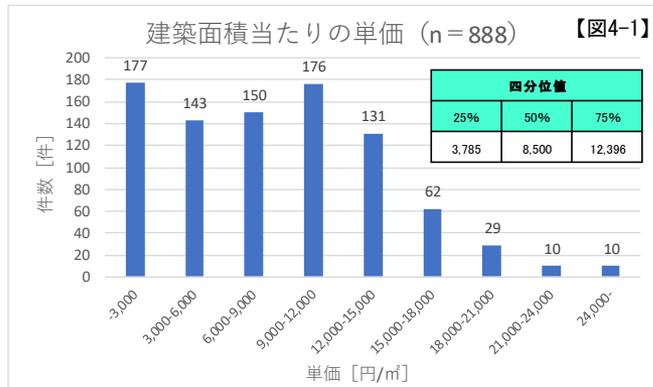
工事費を建築面積で除した単価の分布では、3千円以下の工事、9千円～1万2千円の工事が多い傾向が確認された(図4-1)。

築年数との関係では、築15～19年が最も高くなった(図4-2)。

単価と工法の関係では、低価格帯で、塗膜防水の割合が多く、全体でも約6割が塗膜防水工事である。これは、塗膜防水が安価かつ、複雑な形状でも簡単に施工可能なことが要因として想定される(図4-3、図4-4)。

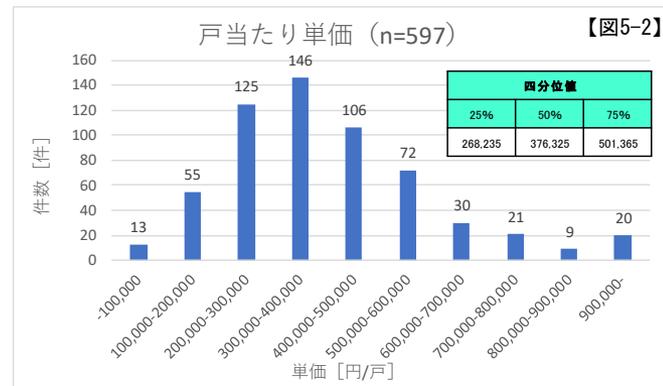
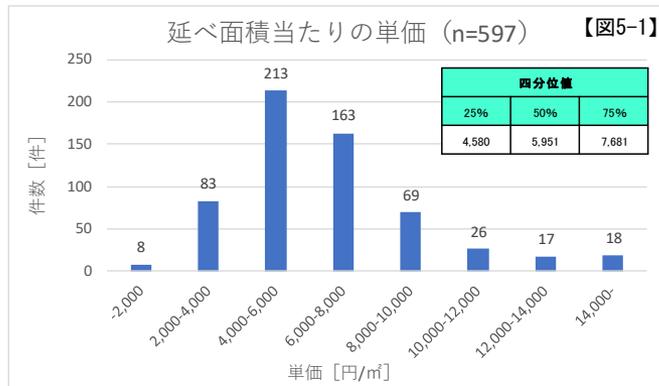
築年数と工法の関係では、築年数が上がるほど、塗膜防水の割合が増加(新築時はアスファルト防水押えコンクリート工法であるものを塗膜防水で改修)し、築年数の浅い建物ではアスファルト防水の割合が増加(新築時は露出アスファルト防水工法であるものを同工法で改修)する傾向が確認された(図4-5)。

また、建築面積ごとの工事費単価では、建築面積が大きくなるにつれスケールメリットが働き、単価が低くなる傾向が確認された(図4-6)。

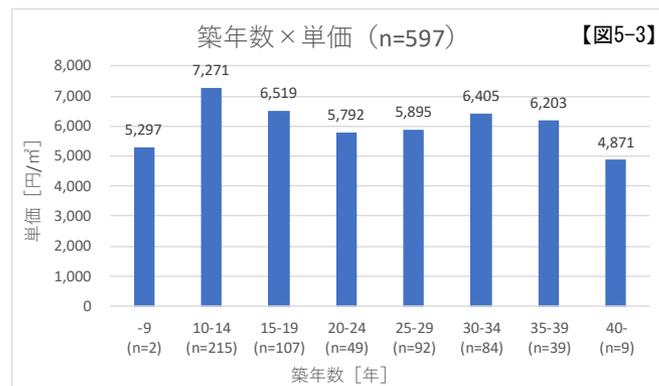


外壁塗装等工事（タイル工事）

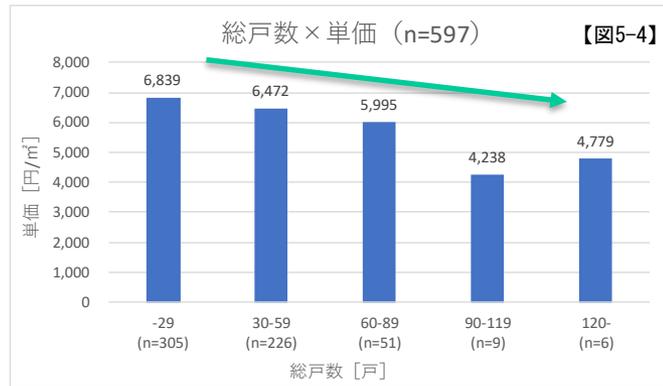
単価の分布では、工事費を住宅部分の延べ面積で除した延べ面積当たりの単価は、4千円～6千円が最も多く、戸当たり単価では、30万円～40万円が最も多い（図5-1、図5-2）。



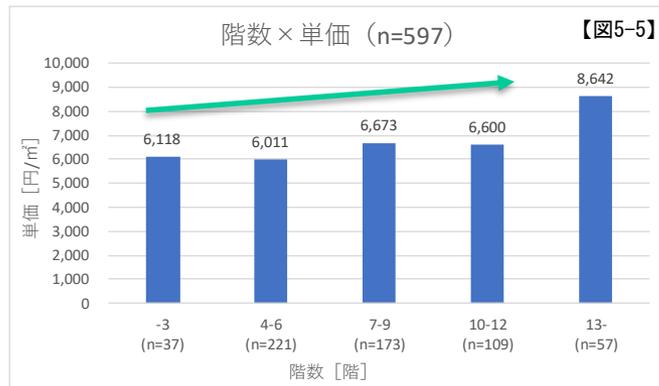
外壁塗装等工事（タイル工事）の築年数に応じた単価は、築10～14年が最も高くなった（図5-3）。



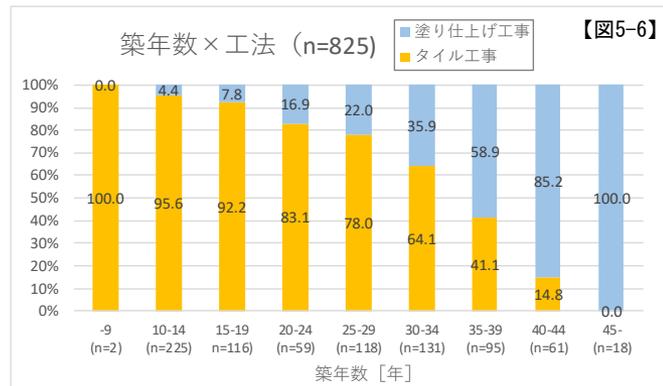
総戸数と単価の関係では、戸数が多いほど単価が低くなる傾向があり、スケールメリットが働いていると想定される（図5-4）。



階数と工事単価の関係では、階数が高くなるほど単価が上がる傾向が見られ、特に13階以上で顕著な傾向が確認された（図5-5）。

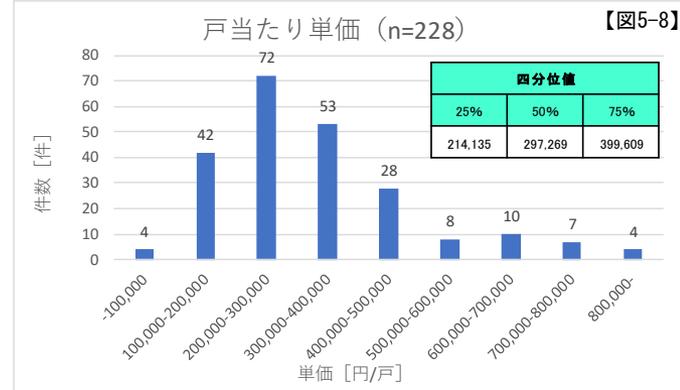
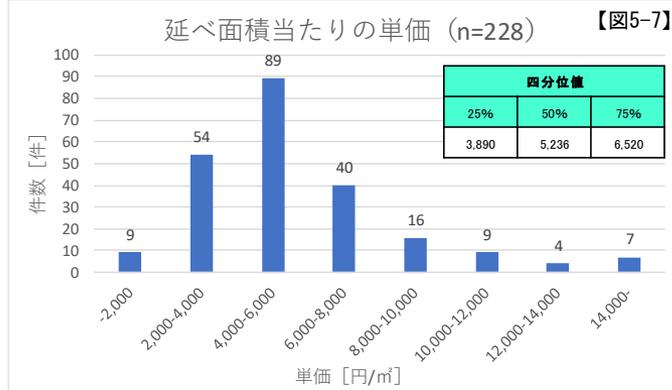


また、築年数と工法の関係では、新築時の外壁仕様を反映して、築年数上がるほど、塗り仕上げ工事が実施され、築年数の浅い建物ほどタイル工事が実施される傾向が顕著に確認された（図5-6）。



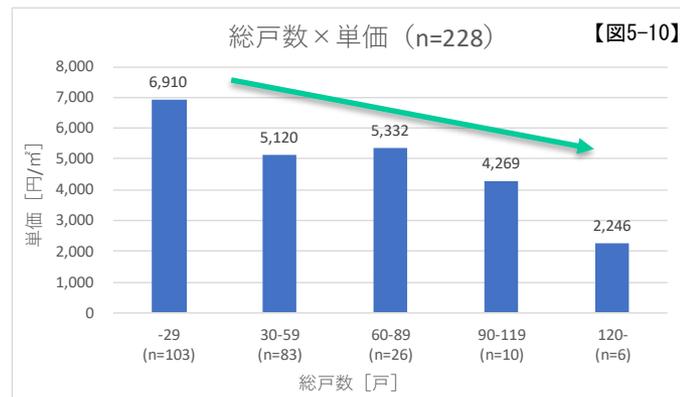
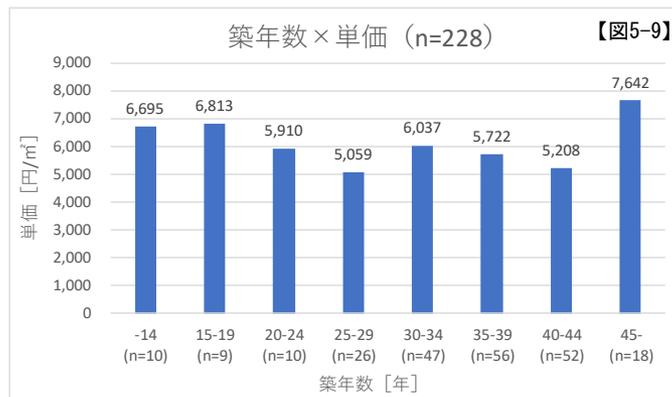
外壁塗装等工事（塗り仕上げ工事）

単価の分布では、工事費を住宅部分の延べ面積で除した延べ面積当たりの単価は、4千円～6千円が最も多く、戸当たり単価では、20万円～30万円が最も多い（図5-7、図5-8）。

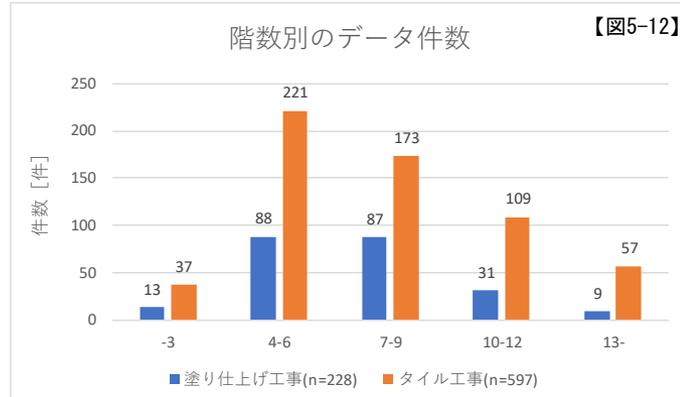
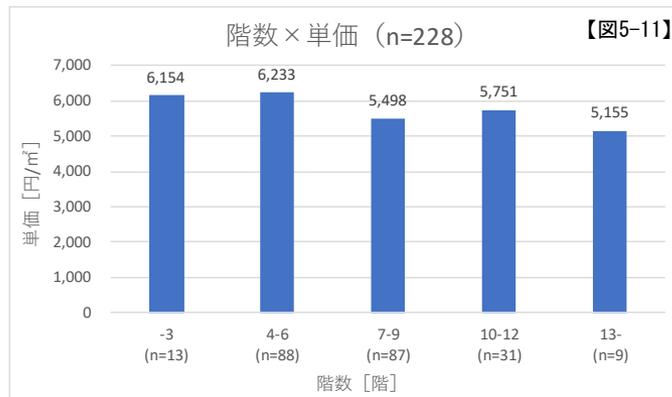


外壁塗装等工事（塗り仕上げ工事）の築年数に応じた単価は、築年数が45年以上の建物で最も高くなった（図5-9）。

総戸数と単価の関係では、戸数が多いほど単価が低くなる傾向があり、スケールメリットが働いていると想定される（図5-10）。

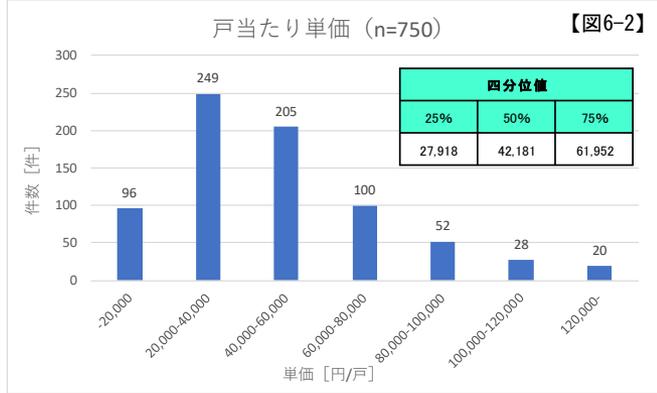
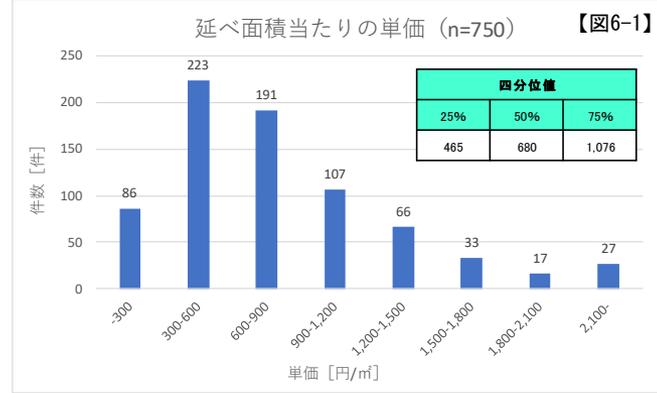


階数と工事単価の関係では、タイル工事のような階数が上がるほど単価が上がる傾向は見られなかった。タイル工事に比べ塗り仕上げ工事では高い階数のデータサンプル数が少なく、明確な傾向が出なかったことが考えられる（図5-11、図5-12）。



鉄部塗装等工事

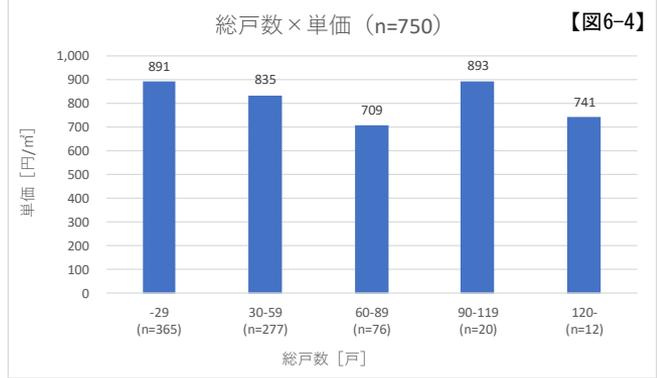
単価の分布では、工事費を住宅部分の延べ面積で除した延べ面積当たりの単価は、3百円～6百円が最も多く、戸当たり単価では、2万円～4万円が最も多い（図6-1、図6-2）。



鉄部塗装等工事の築年数に応じた単価は、築年数が経過するにつれて単価が高くなる傾向があり、築年数30年を超えると単価が千円を超えている（図6-3）。

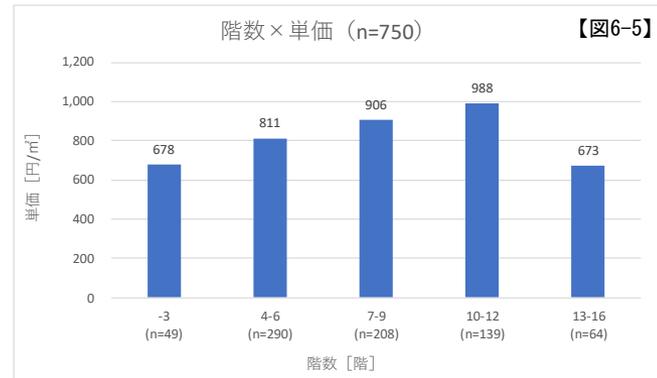


総戸数と単価の関係では、明確な傾向は確認されなかった（図6-4）。



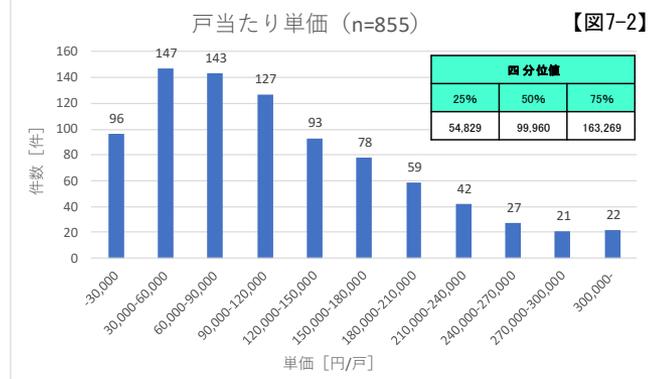
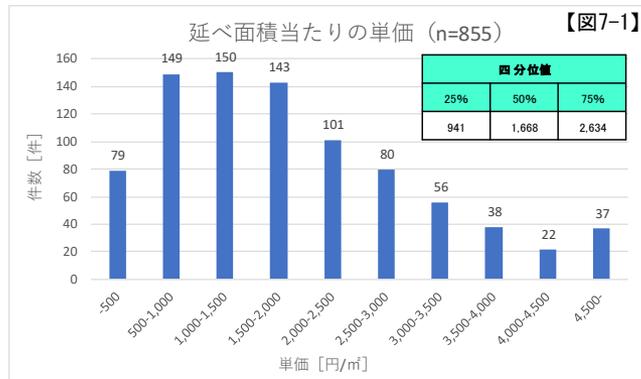
階数と工事単価の関係では、明確な傾向は確認されなかった。

鉄部塗装等工事は、新築時の鉄部の使用量や仕様、工事箇所、工事方法が多種多様であるため、明確な傾向が出なかったと考えられる（図6-5）。



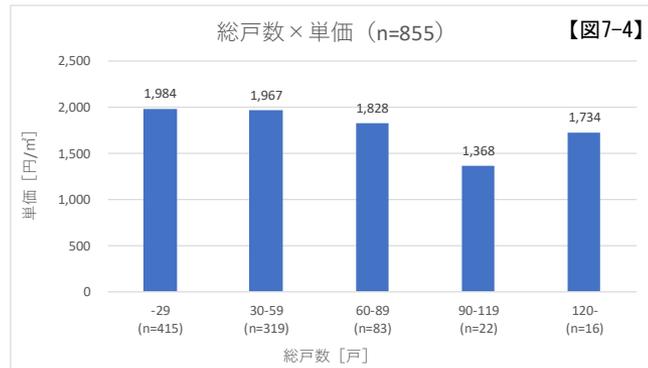
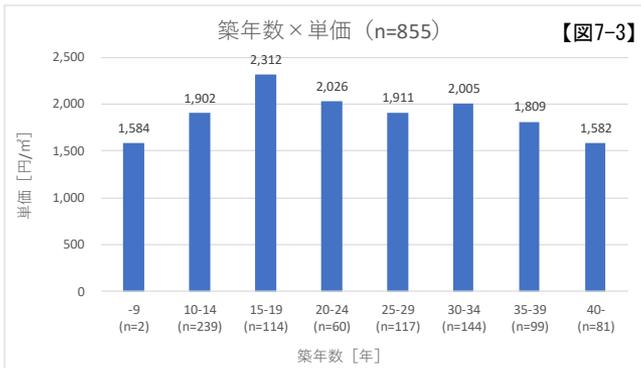
床防水工事（全体）

単価の分布では、工事費を住宅部分の延べ面積で除した延べ面積当たりの単価は、500円～2千円が多く、戸当たり単価では、2万円～4万円が最も多い（図7-1、図7-2）。



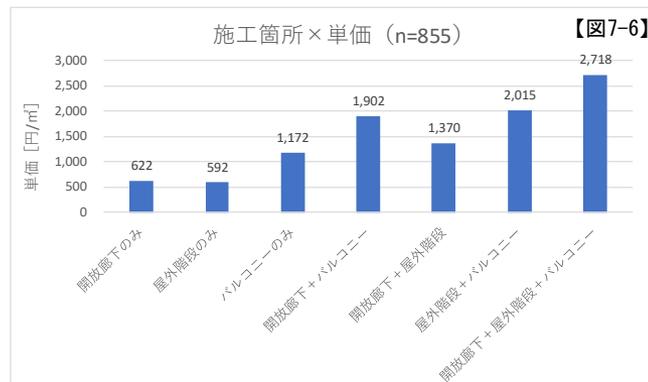
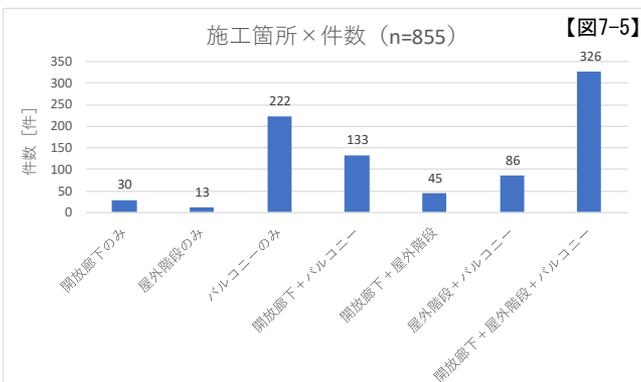
床防水工事の築年数に応じた単価は、築15年から19年の建物が最も高くなった（図7-3）。

総戸数と単価の関係では、明確な傾向は確認されなかった（図7-4）。



床防水工事における施工箇所別の件数では、バルコニーの施工は単独で実施する件数が多いが、開放廊下、屋外階段は単独での実施件数が少なく、バルコニーの施工に併せて実施する傾向が確認された（図7-5）。

また、施工箇所別の単価では、開放廊下、屋外階段を施工した場合に比べ、バルコニーの施工を行った場合の単価が高くなり、施工箇所が増えるほど、施工面積も大きくなるため、単価が高くなる傾向が確認された（図7-6）。



床防水工事（施工箇所：バルコニー）

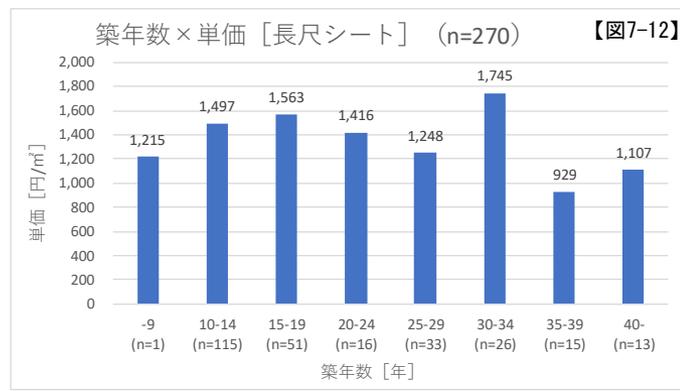
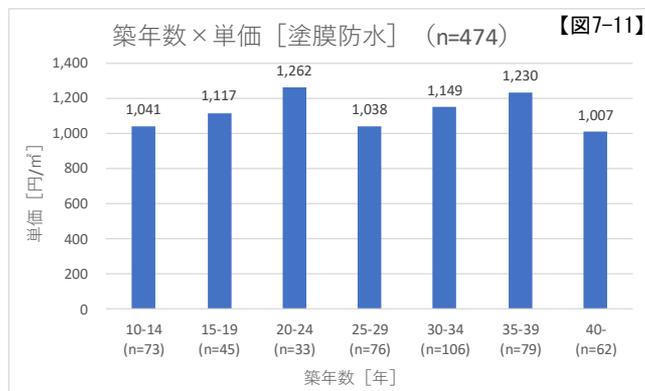
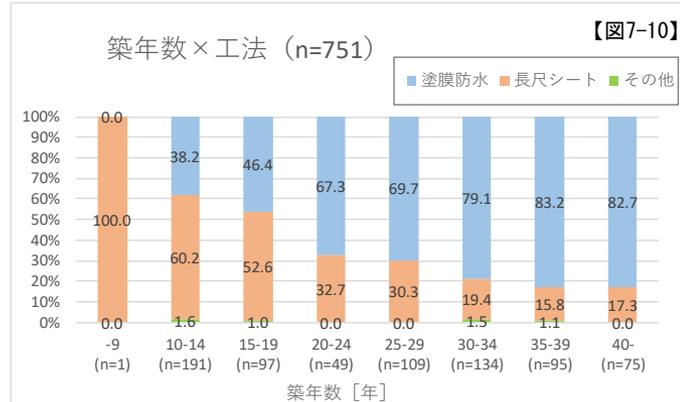
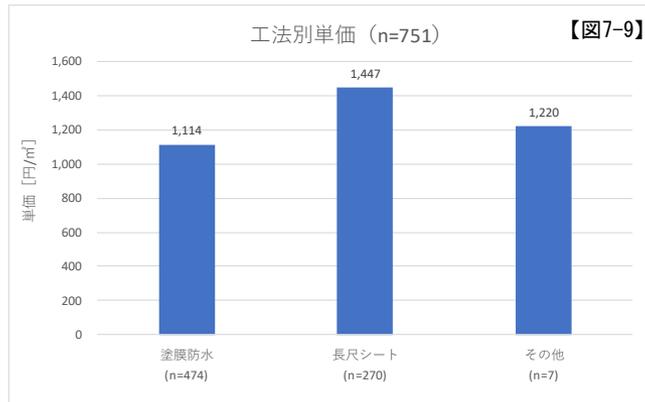
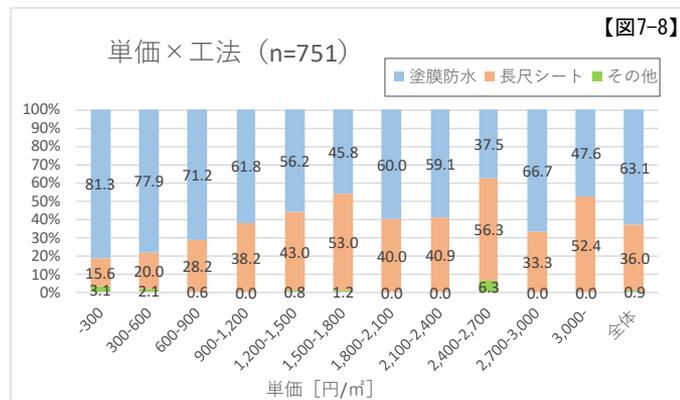
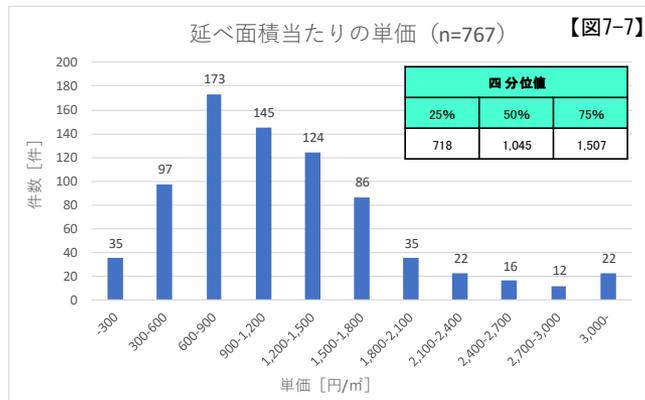
単価の分布では、工事費を住宅部分の延べ面積で除した延べ面積当たりの単価は、600円～900円が最も多い（図7-7）。

工法別では、長尺シートと塗膜防水で大半を占めており、低価格帯では、塗膜防水が多い傾向が確認された（図7-8）。

また、工法別の単価においても、塗膜防水に比べ、長尺シートが高い傾向が確認された（図7-9）。

築年数と工法の関係では、築年数の浅い建物ほど長尺シートが選ばれ、築年数が上がるほど塗膜防水が選ばれる傾向が確認された（図7-10）。

床防水工事（バルコニー）の築年数に応じた工法別の単価について、明確な傾向は確認されなかった（図7-11、図7-12）。



床防水工事（施工箇所：開放廊下）

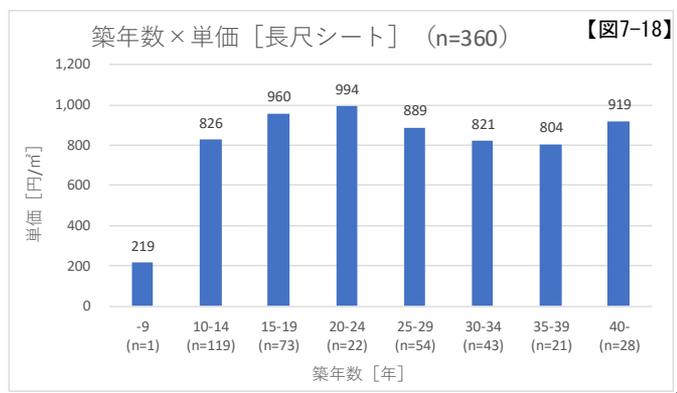
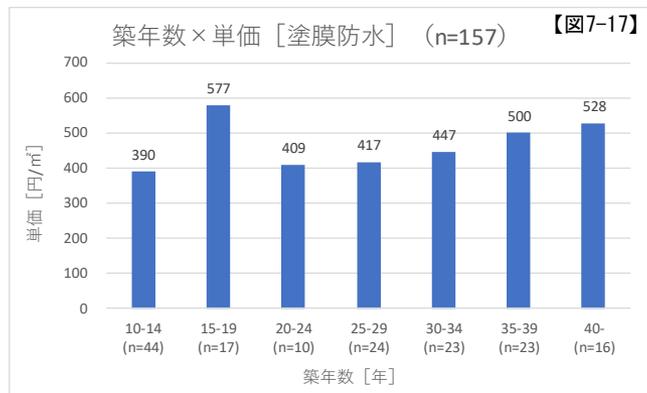
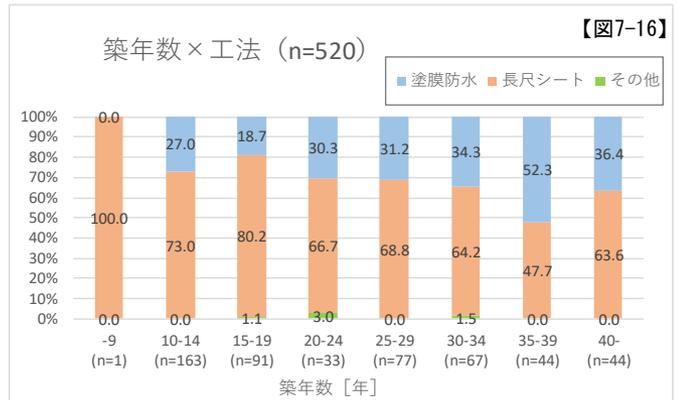
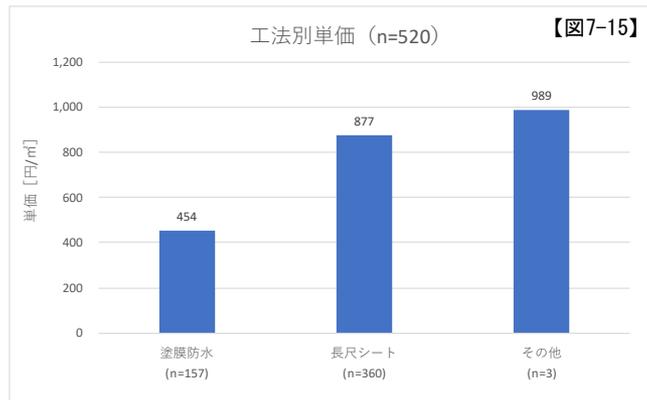
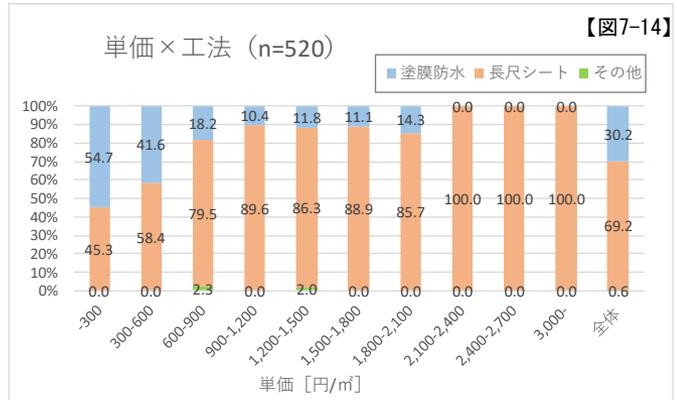
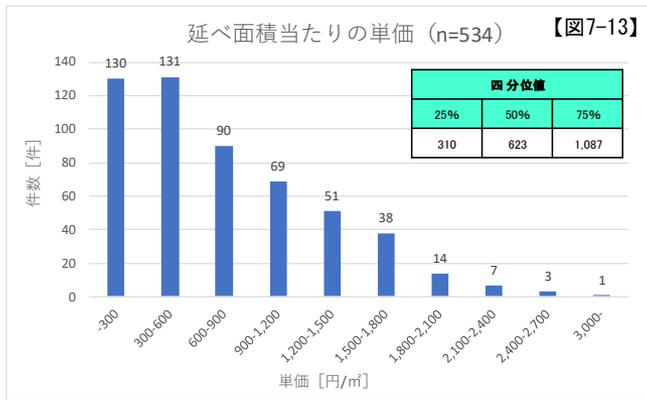
単価の分布では、工事費を住宅部分の延べ面積で除した延べ面積当たりの単価は、600円以下が最も多い（図7-13）。

工法別では、長尺シートと塗膜防水で大半を占めているが、長尺シートの割合が高い。また、バルコニーの場合（図7-8）と同様に、低価格帯では、塗膜防水が多い傾向が確認された（図7-14）。

また、工法別の単価においても、塗膜防水に比べ長尺シートが高い傾向が確認された（図7-15）。

築年数と工法の関係では、明確な傾向は確認されなかった（図7-16）。

床防水工事（開放廊下）の築年数に応じた工法別の単価について、明確な傾向は確認されなかった（図7-17、図7-18）。



床防水工事（施工箇所：屋外階段）

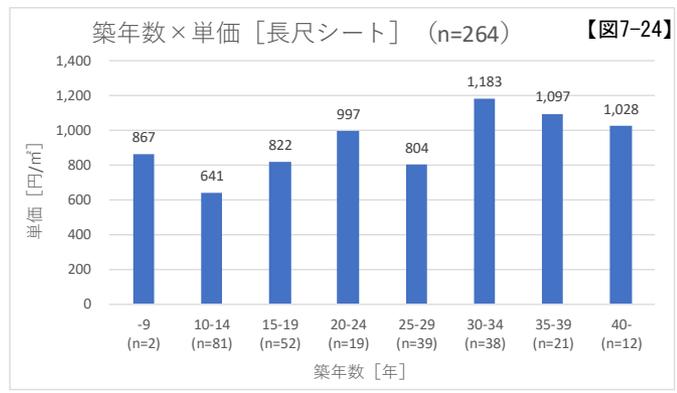
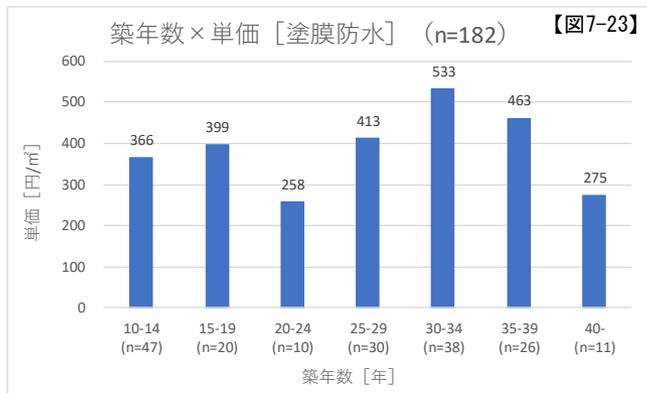
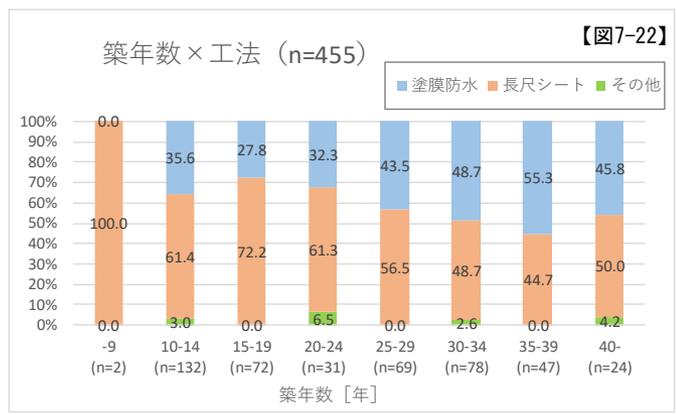
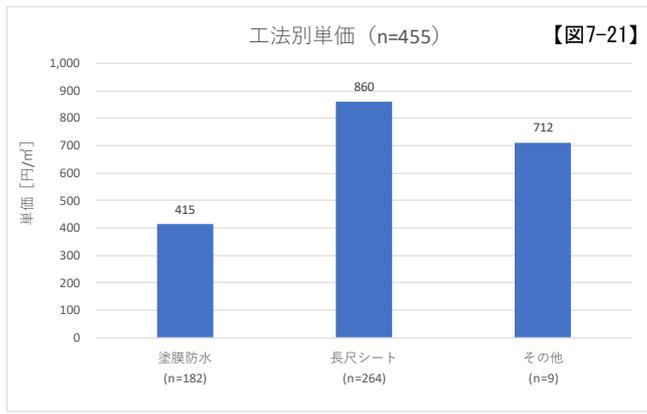
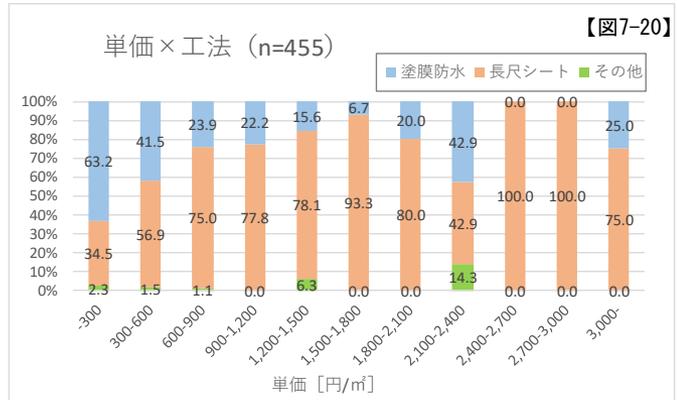
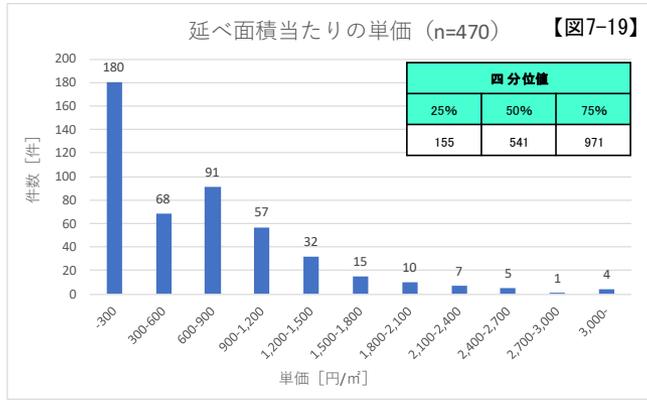
単価の分布では、工事費を住宅部分の延べ面積で除した延べ面積当たりの単価は、300円以下が最も多い（図7-19）。

工法別では、長尺シートと塗膜防水で大半を占めているが、長尺シートの割合が高い。また、他の施工箇所の場合と同様に、低価格帯では、塗膜防水が多い傾向が確認された（図7-20）。

また、工法別の単価においても、塗膜防水に比べ長尺シートが高い傾向が確認された（図7-21）。

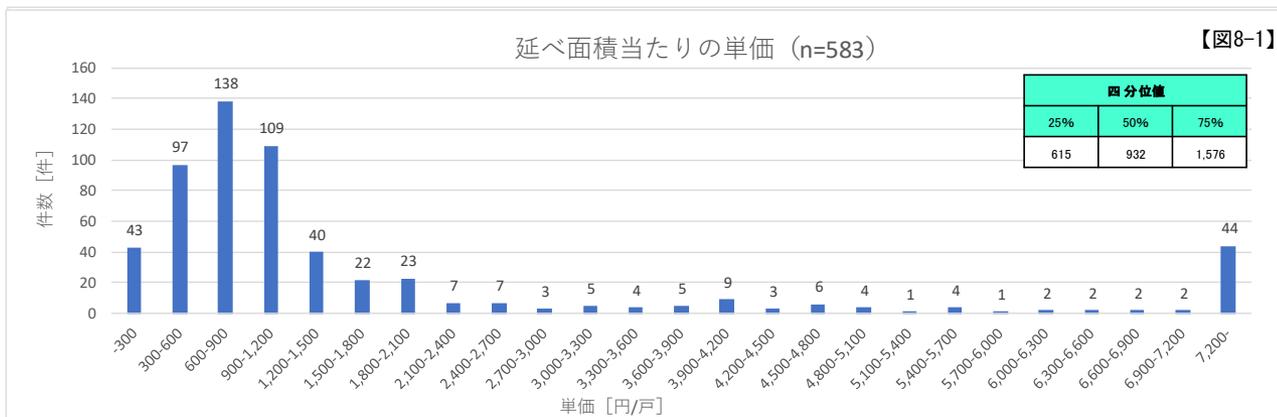
築年数と工法の関係では、築年数の浅い建物ほど長尺シートが選ばれ、築年数が増えるほど塗膜防水が選ばれる傾向が確認された（図7-22）。

床防水工事（屋外階段）の築年数に応じた工法別の単価について、明確な傾向は確認されなかった（図7-23、図7-24）。

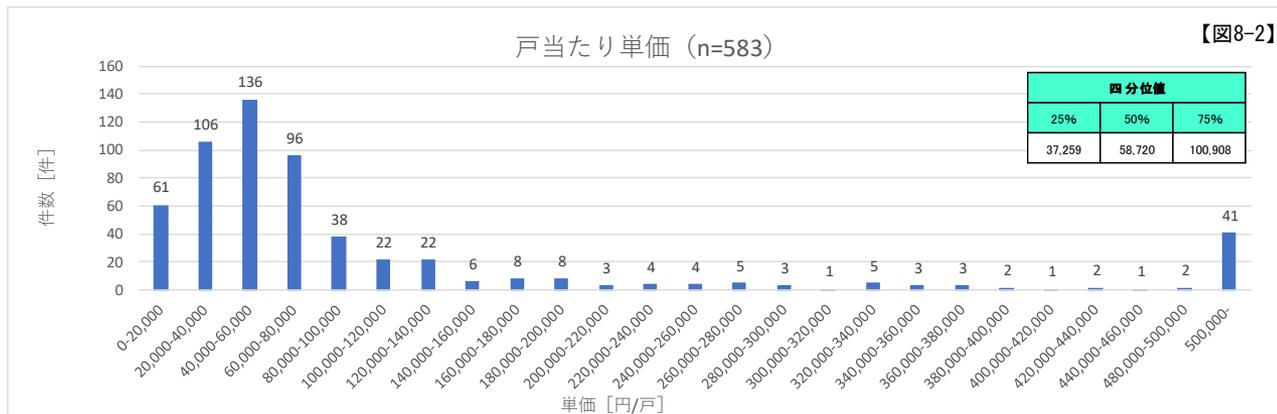


建具・金物等工事（全体）

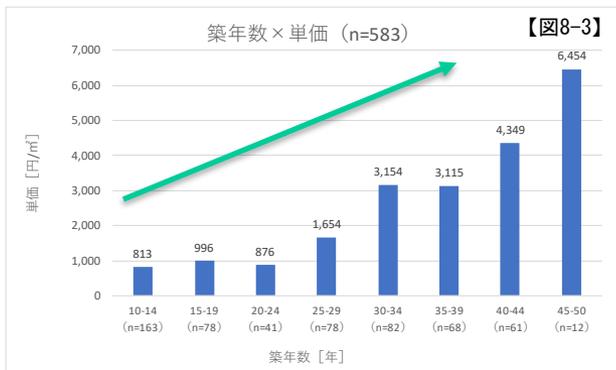
工事費を住宅部分の延べ面積で除した延べ面積当たりの単価は、600円～900円が最も多いが、7千200円以上の件数も44件あり、バラツキが大きい（図8-1）。



工事費を住宅の総戸数で除した戸当たり単価は、4万円～6万円の件数が最も多いが、50万円以上の件数も41件あり、延べ面積当たりの単価と同様にバラツキが大きい（図8-2）。



建具・金物等工事の築年数に応じた単価は、築年数が増えるほど、単価が高くなる傾向が確認された（図8-3）。

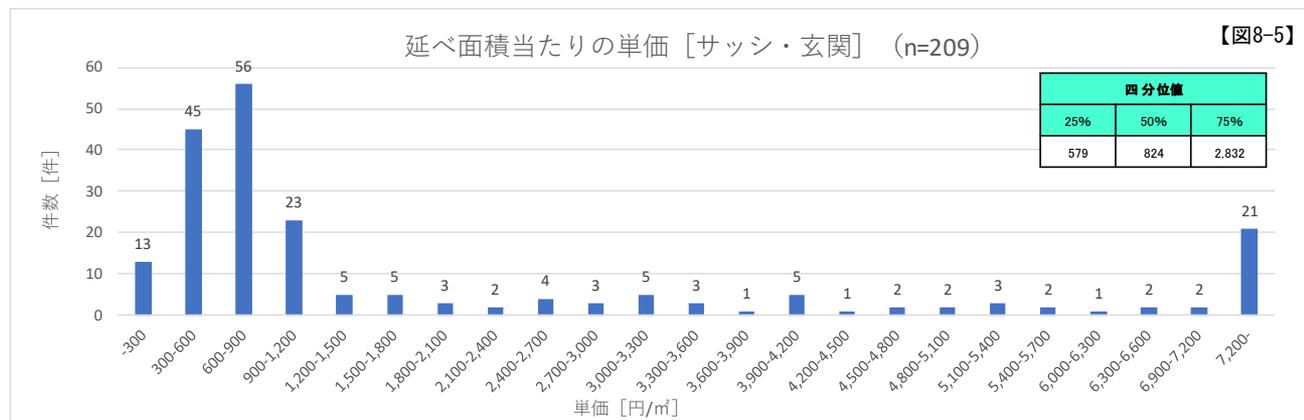


施工内容について、サッシ・玄関に関わる工事とその他工事（共用部分建具、郵便受け、メーターボックス等）に分類し、単価の傾向を確認すると、サッシ・玄関の工事とその他工事を併せて実施している場合で単価が大きく異なる傾向が確認された（図8-4）。

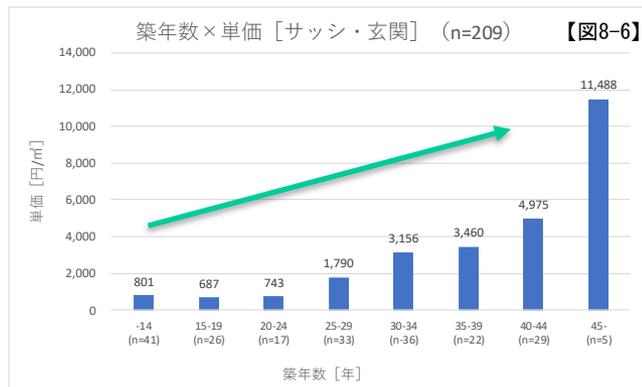


建具・金物等工事（施工内容別）

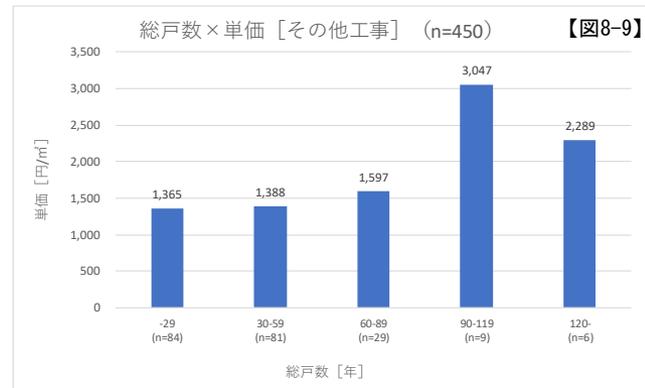
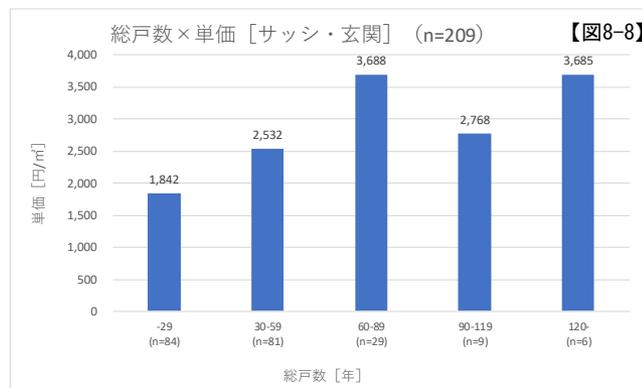
工事費を住宅部分の延べ面積で除した延べ面積当たりの単価について、サッシ・玄関の工事に限定して分布を確認したところ、全体の傾向と同じく600円～900円が最も多いが、7千200円以上の件数も21件あり、バラツキが大きい（図8-5）。



建具・金物等工事の築年数に応じた単価は、サッシ・玄関に関する工事、それ以外の工事の両方で、築年数が増えるほど単価が高くなる傾向が確認されたが、サッシ・玄関に関する工事の方がより顕著な傾向が確認された（図8-6、図8-7）。



総戸数と単価の関係では、明確な傾向は確認されなかった（図8-8、図8-9）。



工事費の補正について

①物価変動への対応

現在価格（2019年現在）となるよう以下のとおり、物価係数を定め調整※を行っています。

年度	物価係数
2012	79.00
2013	85.39
2014	89.13
2015	91.78
2016	94.77
2017	96.77
2018	98.34
2019	100.00

②工事費の地域差への対応

労務費等の地域差を勘案して、以下のとおり調整※を行っています。

都道府県	地域係数	都道府県	地域係数
北海道	1.001	滋賀	0.987
青森	0.952	京都	0.996
岩手	0.961	大阪	1.011
宮城	1.036	兵庫	0.967
秋田	0.975	奈良	1.006
山形	1.035	和歌山	0.996
福島	1.039	鳥取	0.946
茨城	1.044	島根	0.916
栃木	1.065	岡山	0.950
群馬	0.998	広島	0.929
埼玉	1.088	山口	0.920
千葉	1.095	徳島	0.930
東京	1.120	香川	0.931
神奈川	1.095	愛媛	0.926
新潟	0.997	高知	0.931
富山	1.025	福岡	0.975
石川	1.029	佐賀	0.979
福井	0.977	長崎	0.971
山梨	1.063	熊本	0.975
長野	1.014	大分	0.962
岐阜	1.019	宮崎	0.966
静岡	1.060	鹿児島	0.973
愛知	1.053	沖縄	1.069
三重	1.046	全国	1.000

※工事費の調整においては、各係数の逆数を工事費に乗じています。



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency