

第5話

リフォーム費用について (1)



〈性能向上リフォーム体験記〉 CH ラボ 小浦 孝次

過去に実施したリフォーム費用について

今回性能向上リフォームを行う家は過去2回リフォームを行っています。1回目は浴槽に亀裂が発生したため在来工法で作られていた浴室をユニットバスに交換する工事で、同時に隣接する洗面所の模様替えを行っています。2回目は住宅購入時のままで使いにくかったキッチンの模様替え工事を行いました。今回はその2回のリフォーム費用について、次回は性能向上リフォーム費用について説明したいと思います

過去に実施したリフォーム1回目 浴室・洗面所リフォーム (2014年)

浴室・洗面所を解体しユニットバス、洗面台の交換、洗濯機パンの新設を行っています。工事総額1,470,000円のリフォーム工事です。工事代金は大きく分けて「設備本体費用」、「設備設置関連工事費用」、「内外装工事費用」、「経費」に分けられます。



リフォーム前 (在来工法 タイル貼り)

(写真) 浴室リフォーム前後



リフォーム後 (ユニットバス)

設備本体費用は (メーカー見積価格) - (値引き) となります。メーカー見積価格は最近ではネットで検索できます。値引きは概ね40~45%程度を考えていれば良いと思います。昔から「半値八掛け二割引」と言われる建設業界で、メーカーや工務店が暴利を貪っているように見え、発注者は値引きさせてナンボと考えがちですがそうではありません。

物や手間には適正価格が存在します。メーカー見積価格が高いのは、工務店が工事発注者の無理な買ったたきに対抗し、利益を確保してもらうためメーカー側でもうけているバッファーになります。

良いやり方とはいえませんが、実際の工事価格交渉の際に、「この金額にしないと発注しない」「工事業者は工事の有無にかかわらず給料を払っているのだから、工賃の値引きをしろ」「管理費・諸経費は払わない」といった、むちゃくちゃな工事発注者に対し、「工事業者なので工賃や管理費・諸経費の値引きはできないが設備で値引きします」といって納得してもらおうための安全弁だと考えています。

管理費や諸経費も同じで建設工事は工務店一社でやれることでは無く、建設業法で定められた29業務区分の作業者が共同で行う作業です。作業の進捗や天気、部材の納入タイミングなどに合わせ現場に入る作業者の手配を行わなければなりません。また工事現場周辺住民や道路の使用手続き、電線や水道・ガス管などの安全確保など、円滑に工事するための必要な事項は多岐にわたります。そのために必要な調整費用になります。私の見たケースでは発注者が工場の営繕課所属の方で、自分で業者を手配し材料も支給するから、設計と造作してもらえば良いので管理費と諸経費は払わないとされた方がいました。結果工事は度々停止し予定された工事期間が6ヶ月も延び、完成後見つけた不具合も各工事後の確認者がいないため、原因がどの事業者にあるか証明できず自腹で再工事しなければならなくなりました。極端な例ではありますが、むやみな値引き交渉は良い結果を招かないと考えた方が良いと思います。

項目			価格	備考	
設備本体	総額		749,850		
	UB	本体	価格	983,000	メーカー見積 1,219,600
			値引	-491,500	
		オプション	価格	236,600	
			値引	-70,980	
	洗面台	本体	価格	135,300	メーカー見積
			値引	-54,120	
	洗濯機パン	本体	価格	16,500	151,800
値引			-4,950		
設備関連工事費	総額		412,900		
	解体工事		91,000		
	<内訳>	解体工事	56,000		
		解体廃材処分費	35,000		
	設置工事		321,900		
	<内訳>	左官工事	20,000		
		大工工事	54,000		
		給排水配管工事	64,000		
		電気工事	45,000		
		UB組み立て工事	96,000		
		洗面台・洗濯機パン据付工事	25,000		
		副資材・消耗資材	17,900		
	内装工事	総額		60,000	
<内訳>		クロス(壁・天井)	27,000		
		床工事	18,000		
		巾木	6,000		
		棚板組付	9,000		
工事経費	総額		177,250		
	<内訳>	搬入・搬出・運搬	38,000		
		残材処理費	20,000		
		現場管理費	51,200		
		諸経費	79,800		
		端数調整	-11,750		
		小計	1,400,000		
消費税(5% 2014年)		70,000			
総計		1,470,000			

(表) キッチンリフォーム工事費用

「設備本体費用」は749,850円になります。もっと安いユニットバスもあるのですが、もともとあった浴槽が無断熱ですぐに冷めてしまい、翌朝入ろうと思っても水になってしまうので、断熱のしっかりした魔法瓶浴槽にしたのと、家族の花粉症対策で屋外に洗濯物を干すことが難しいので、浴室乾燥機を入れ比較的上位機種を選択し本体価格は高めになりました。

「設備設置関連工事費用」は旧設備の解体、設備の設置および上水、下水、ガス、電気の繋ぎ込み費用です。工事は浴室と洗面所の2カ所ですが隣接しているので1回の工事で済みます。今回は412,900円となります。

「内外装工事費用」は60,000円でした。今回の工事で内装を扱うのは0.83坪の洗面所だけなので、比較的安い金額で工事することができました。

「経費」は177,250円で直接工事費（「設備本体費用」+「設備設置関連工事費用」+「内外装工事費用」）の12.7%となりました。残材処理費なども含まれているので一概に言えませんが、10～15%程度であれば適正だと思います。最後に工事期間ですが解体工事も含め6日で4日目夜から入浴可でした。

過去に実施したリフォーム2回目 キッチン・リフォーム(2020年)

2回目のリフォームは使いにくかったキッチンのリフォームです。共稼ぎなので家内の希望で食洗機付きのシステムキッチンに交換しました。かかった費用は以下です。

「設備本体費用」は842,500円でカタログ価格からの値引きは43%です。

項目			価格
設備本体	総額		842,500
	キッチン	本体	1,330,000
			値引
	オプション	収納ユニット	81,500
		給湯器	65,000
解体工事	総額		44,000
	<内訳>	キッチン撤去	30,000
		床下収納撤去	6,000
		給湯器撤去	8,000
造作工事	総額		195,000
	<内訳>	キッチン設置工事	90,000
		床下収納塞ぎ	15,000
		キッチンパネル貼り	65,000
		換気扇排気口加工	25,000
水道設備工事	総額		83,000
	<内訳>	給排水配管工事	45,000
		給湯器設置・接続	38,000
電気設備工事	総額		89,800
	<内訳>	配線・コンセント増設4カ所	48,000
		手元灯	13,800
		ベース照明交換	28,000
ガス工事	総額	ガス配管接続(2カ所)	12,000
クロス工事	総額	天井壁張り替え	40,000
床工事	総額	フロアタイル貼り	45,000
その他工事	総額		33,000
	<内訳>	シール処理	18,000
		養生	15,000
工事経費	総額		150,000
	<内訳>	残材処理	60,000
		諸経費	90,000
小計			1,534,300
消費税(10% 2020年)			153,430
総計			1,687,730

(表) キッチンリフォーム工事費用

「設備設置関連工事費用」はキッチンの一カ所 423,800円で、浴室リフォームの時の 412,900円とほぼ同額の工事費用でした。

「内外装工事費用」は 118,000 円で 1.56 坪なので、1 坪あたり 75,700 円 / 坪の工事費です。前回の工事費が 72,100 円 / 坪なので、これも前回と同等の工事費用と思われます。

最後に「経費」ですが 150,000 円で直接工事費の 10% でした。

キッチンのリフォームは総額 1,687,730 円のリフォーム工事となりました。

リフォーム団体や国交省がネットで公開しているリフォーム費用の目安は以下の通りです。それと見比べると、2 回のリフォーム費用は特に安くも高くも無く標準的な費用がかかったことが分かります。

内容	費用(万円)	
システムバス 本体価格	ローグレード	60~75
	スタンダード	70~90
	ハイグレード	95~115
システムバスの交換工事(1坪)	60~150	
<本体仕様>	ローグレード	80~95
	スタンダード	90~110
	ハイグレード	100~150
洗面台本体価格	ローグレード	8~13
	スタンダード	12~18
	ハイグレード	22~25
洗面所改装工事	20~100	
<本体仕様>	ローグレード	15~20
	スタンダード	20~30
	ハイグレード	30~50

内容	費用(万円)	
キッチン本体(I型)	ローグレード	50~100
	スタンダード	60~130
	ハイグレード	75~160
キッチン全体改装工事	80~400	
<本体仕様>	シンプル	70~120
	スタンダード	80~150
	ハイグレード	100~180

(表) リフォーム費用の目安