

第6話

リフォーム費用について (2)



〈性能向上リフォーム体験記〉 CH ラボ 小浦 孝次

今回実施する性能向上リフォーム費用について

今回の性能向上リフォームは1Fの3室、2Fの1室を含む全体改修になり、手をつけないのは2FのLDK、洗面、浴室だけです。そのため費用も部屋毎の見積もりとなっています。

工事内容を見ると耐震化工事費は515,000円ですが、耐震改修助成金は100万円です。これは見積もりには内装を撤去し、構造用合板で耐震性を向上させる工事費用が記載されています。一方、助成金ではそれに加え壁内装を原状復帰するための費用が加えて助成されています。しかし、実際の工事では見積もりではわかりにくいですが、壁を復旧する際に床や天井の仕上げ工事、見切り材の交換も必要となるためプラスアルファの工事が発生します。各部屋見積もりにある「フローリング」、「ビニールクロス」、「巾木・回縁」がこれにあたり、耐震改修工事以外の間取り変更や部屋用途変更などでも発生する費用になります。今回は耐震化工事と一緒に断熱化工事や床暖房の新設工事も同時にやるので、それぞれ別を実施する場合に比べコスト削減になるといえます。

表のように個々の工事費を積み上げた結果、諦めた(妥協した)工事もあります。1Fの床暖房は当初温水式で検討しましたが工事範囲が大きく費用もかかり、生活スケジュールを考えると運転時間が短いので施工が簡単な電気式にしました。2Fの断熱化に関しては現状で特に寒すぎるということもありませんし、1Fの断熱化後は1F部分の室温上昇が期待でき、その結果2F床温度が上がると思われるので取りやめています。窓交換も2F窓を全部やると1F部分の費用(1,124,000円)と同程度かかるはずなので取りやめています。ただし夏季の天井の焼けは気になるので、天井断熱材の交換は組み入れることにしました。このような感じで家に対する要望、工事内容、費用を見比べながら最終的なリフォームプランを作成しました。

リフォームの場合、工事開始後に躯体等の不具合が見つかるとう加工事が必要になるので、余裕を持った資金準備が必要です。また工事範囲が広がると退去しての工事となり工事期間も長くなることから、引っ越しや仮住まいのための対応が必要であることも忘れてはいけません。リフォーム工事では現状の躯体を残しての工事になるので、新築に比べ手間がかかるので工事期間も長めに考えるのが良いでしょう。今回の工事では約4ヶ月間退去しての工事となりました。

項目		価格			
①セレクト工事	総額	6,796,000			
A外部工事	総額	2,415,000			
	<内訳>	屋根	仕上 既存平形スレート活かし 野地合板張 改質アスファルトルーフィング同等品張り 金属屋根横張り	855,000	
		雨樋	軒樋・呼樋・集水器	交換(樹脂製)	221,000
		足場	外部足場	架け払い、飛散防止ネット張り	620,000
		外壁	仕上 既存モルタル外壁活かし 高圧洗浄 シーラー処理 セラミックシリコン塗装	465,000	
		外部塗装	木部・鉄部	塗装	170,000
	クラック補修	基礎 基礎補修	既存のまま エポキシ樹脂注入(6本以下)	84,000	
	B性能共通工事	総額	1,147,000		
	<内訳>	耐震化工事	既存壁 耐力壁施工	仕上撤去 筋交・構造合板・接合金物(5カ所)	515,000
		断熱化工事	2階天井	16K155mm相当	430,000
1階壁			16K90mm相当		
1階床			24K80mm相当		
防蟻処理		床下土壌・木部	シロアリ予防措置	85,000	
工事エリアのみ		煙式火災報知器	熱式火災報知器	24,000	
分電盤取り替え				93,000	
C内部工事	総額	2,726,000			
<内訳>	玄関・廊下	仮設	養生及びクリーニング	570,000	
		踏込床	タイル貼り		
		玄関扉	リフォーム		
		床	フローリング		
		壁	ビニールクロス		
		天井	ビニールクロス		
		見切り	巾木・回縁		
		スイッチ・コンセント	プレート交換		
		玄関収納	収納取り付け		
		玄関手摺	手摺取り付け		
	階段・廊下	仮設	養生及びクリーニング	426,000	
		踏板・蹴込板	リフォーム階段		
		床	フローリング		
		壁	ビニールクロス		
		天井	ビニールクロス		
		見切り	巾木・回縁		
		スイッチ・コンセント	プレート交換		
		階段手摺	手摺取り付け		
		廊下ダウンライト	LEDに交換(1カ所)		
		1階A室(6畳)	仮設		養生及びクリーニング
	床		フローリング		
	壁		ビニールクロス		
	天井		ビニールクロス		
	見切り		巾木・回縁		
	1階B室(6畳)	仮設	養生及びクリーニング	315,000	
		床	フローリング		
		壁	ビニールクロス		
		天井	ビニールクロス		
見切り		巾木・回縁			
1階C室(7畳)	仮設	養生及びクリーニング	374,000		
	床	フローリング			
	壁	ビニールクロス			
	天井	ビニールクロス			
	見切り	巾木・回縁			
2階LD(10畳)	仮設	養生及びクリーニング	411,000		
	床	フローリング			
	壁	ビニールクロス			
	天井	ビニールクロス			
	見切り	巾木・回縁			
2階D室(6畳)	仮設	養生及びクリーニング	315,000		
	床	フローリング			
	壁	ビニールクロス			
	天井	ビニールクロス			
	見切り	巾木・回縁			
D水回り工事	総額	508,000			
<内訳>	2階トイレ	仮設(養生及びクリーニング)	280,000		
		床(フローリング)			
		壁(ビニールクロス)			
		天井(ビニールクロス)			
		見切り(巾木・回縁)			
		スイッチ・コンセント(プレート交換)			
		タオルリング・ペーパーホルダー			
		便器・洗浄便座交換			
		(一体型フルオート便器洗浄)			
	設備交換(位置交換含む)				
給湯器		228,000			
②外部建具工事	総額	1,124,000			
<内訳>	窓枠取り付け		92,000		
	サッシ搬入・取付費		206,000		
	サッシ	防火戸16513、Low-E網入り・ルーバー付き(1本)		93,000	
		防火戸06011、縦すべり窓、Low-E網入り・ルーバー付き(4本)		208,000	
		防火戸16513、Low-E網入り・ルーバー付き(1本)		148,000	
	ルーバー(2カ所)		110,000		
玄関ドア	断熱玄関ドア		267,000		
③内部建具工事	総額	366,000			
<内訳>	ドア(5カ所)		366,000		
	クローゼット・収納扉(5カ所)				
	小屋裏収納階段(1カ所)				
	可動間仕切り(1カ所)				
④改造工事	総額	1,750,000			
<内訳>	改造工事	14坪	1,750,000		
	床改造工事	3坪			
⑤増減工事	総額	0			
⑥その他工事	総額	510,000			
電気式床暖房(6畳プラン、3カ所)			510,000		
工事経費(安全対策費含む)			1,779,000		
小計			12,325,000		
消費税(10%)			1,232,500		
総計			13,557,500		

(表) 性能向上リフォーム工事費用

新築にするか リフォームにするか

ここまでのようにリフォーム費用に関しては細かな見積もりをもらったり、リフォーム団体などが出している目安金額から概算コストをイメージすることができます。

一方、建替を行う場合はどうでしょうか？

新築では重複工事無く、段取りよく施工できるので、本体価格は比較的安く抑えることができます。新築工事費用を国土交通省の「建築着工統計調査」(2020年度)を元に計算してみると、木造戸建て坪単価 56.1 万円/坪です。参考までに鉄骨造は 92.4 万円/坪、鉄筋コンクリート造は 95.7 万円/坪となります。

さらに工事費用の内訳は「木造住宅コスト研究会 (<https://mnjk.blog/sekkei/cost-research/>)」が延べ床面積 128.35m² (1階 66.66m²、2階 61.69m²) 専用住宅モデルで平成 12 年 3 月時点で算出した結果が参考になります。内訳は以下の様になります。同様の分析は国交省からも公開されています。(<https://www.mlit.go.jp/common/001350013.pdf>)

工事種目・科目	金額(円)	構成比(%)	
本体工事	仮設工事	724,062	3.1
	上・基礎工事	981,120	4.2
	木工事	6,816,036	29.2
	屋根・板金工事	660,866	2.8
	石、タイル工事	264,440	1.1
	左官工事	148,417	0.6
	金属製建具工事	1,628,835	7
	木製建具工事	1,028,370	4.4
	内外装工事	1,703,577	7.3
	塗装工事	261,98	1.1
	雑工事	330,211	1.4
小計	14,547,914	62.2	
設備工事	住宅設備	2,483,040	10.6
	衛生器具設備	169,800	0.7
	給排水・給湯設備	968,824	4.1
	電気設備工事	811,520	3.5
小計	4,433,184	19	
付帯工事	ガス設備	442,100	1.9
	冷暖房設備	906,940	3.9
小計	1,349,040	5.8	
直接工事費計	20,330,138	87	
諸経費	3,049,521	13	
工事費合計	23,379,659	100	
消費税(5% 2000年時点)	1,168,983	-	
総計	24,548,642	-	

(表) 木造住宅コスト研究会の分析
2000年3月時点
延べ床面積 128.35m²

このコスト分析のうち「上・基礎工事」、「木工事」はリフォームでは扱わない躯体工事なので、「直接工事費」から「上・基礎工事」、「木工事」費用を引いた 12,532,982 円がフル・リノベーションにかかる基本コストです。設備等のハイグレード品や暖冷房設備で床暖房などを追加すると、その分設備本体価格が上がると考えれば良いと思います。

一方、建替を行うことを考えると新築価格に加え建物の解体費用がかかることとなります。解体価格は一般的に木造(4～5万円/坪)、軽量鉄骨(6～6.5万円/坪)、重量鉄骨(6.5～7万円/坪)、鉄筋コンクリート造(7～8万円/坪)とされています。木造 120m² クラスであれば 200 万円位かかることとなります。

つまりフル・リノベーションとするか建替とするかの費用的な判断は、リフォームコストと新築コスト+解体コストで考えることとなります。リフォームは新築に比べ手間のかかる分、コスト的には不利になりますが「躯体工事費用がかからない」、「周辺状況が変わって法制限が加わっていても元の形状の家で工事できる」、「計画時に住み方や生活スケジュールを考慮した設計がしやすい」、「建替に比べて躯体等の建築資材の廃棄量・使用量が少ないので環境に優しい」というメリットがあると思います。デメリットとしては「工事の手順等の制限が多く新築に比べ、達成できる性能向上の上限がある」があげられます。