全建文庫 No.35

深刻化する価格高騰のその後人規模修繕コスト高騰

一般社団法人全国建物調査診断センター

大規模修繕工事費の高騰 深刻化する価格高騰の現状と解説

第 59 回管理組合オンラインセミナー (2022-8-28) 関連動画 https://tv.zenken-center.com/?p=1002

第 60 回記念管理組合オンラインセミナー (2022-10-23) **関連動画 https://youtu.be/kOP8Zit4fxs**

佐藤成幸講師

全建文庫 No.35

一般社団法人 全国建物調査診断センター

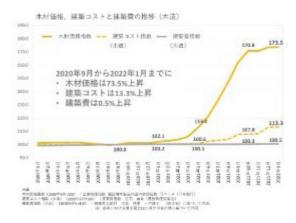
目次

7 章		第6章 高騰化した	第5章 提言/マン	第4章 いつ大規模	第3章 今後の工事	第2章 大規模修繕	第1章 建設工事費用の実情
管理組合への処方箋 高騰化した環境下での管理組合の実情 47高騰化した環境下での管理組合の実情 47	.環境下での管理組合の実情。 ************************************	シ … ンプ 規格 仮 為 コ 事 大 将 另 に オ カ ご	ノヨノ	いつ大規模修繕工事をやるべきか	今後の工事費用の見通し	大規模修繕工事費用の構成内容と単価の仕組み	(用の実情
て 持 59 47 する 為に	て持続する為に	て持続する為に		37	18	9	4

第1章

建設工事費用の実情

木材価格、鋼材価格、建設資材物価の指移 198.0 202.0 173.5 170.8 建設資材物價格級 358.0 2020年9月から2022年1月までに yta s 木材価格は73.5%上昇 388.0 鋼材価格は44.1%上昇 - 建設資材物価は19.7%上昇 112.6 173.0 333.0 100.0 100.0 100.0 2001/23/7 SOUTH A 582100 5001年1月 Ratification MINE LLF RESTORES. 3001937 100195A National Park 5000000 1001387 F113-150 0010100



[のテー マは大規模修繕 工 事 費 0) 治高騰に てその現状と解説です。 皆様方も昨 今の物価 一高を感じていることと

思います。

今回

1

建

設

事費

用

0)

た時、こんなにも値上がりしてい工事業者等から見積もりをとっ

さん るの 多いかと思います。 かと、 0 理 事 実 父感し 役員 7 0 みなさま方 V る管 理 組

状について解説いたします。現状についての様々な分析、現

等 髙 騰 に 各種統計資料では ついて言及される機会が B 労務 費 角 0 建設物 値 Ë が 增 価 り 加 0)

ています。

木 推 部 材 ĺ 移をみると、 価 抜粋引用します。 キブック 2022.3. 鎦 材 2020 価 格 .22 £ 年 建設 9 記 図 月 資 事 か 材

0)

建築費の推移(万円/坪) |全国における全構造平均





全国に |昇しています。

おける全構造平均をみると、

建築費の水準

は2012

年から 2021 年までに約 29.4%上

昇

月

5

2022年1月までに、

木材価格は

73.5

%

鋼

|材価格は 44.1%、

建設資材物価は 19.7%それぞれ

今後さらに上昇する見通しです。 また、

木材価格、 建設コストと建築費の (左図) 推移 (木造)



をみると、2020年9月から2022年 コストは 13.3%、 までに、 木材価格は 73.5% 建設費は 0.5%そ 建築 1

れぞれ上昇しています。 鋼材価格、 建設コストと建築費

0

推 れ上昇しています。 1 に、 2020年9月から2022 は 移 5.9 鋼材価格は 44.1% (鉄筋コンクリート) % 建設費 í 0.9 年 %そ 建 1 みると、 築 月 たまで コ ース

す。 建設工

事費 (建設総合) 推

ように認識しているのかをみてみま

では国土交通省では現状

をど

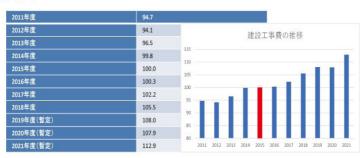
国土交通省 「年度次建設工事費デ

※

建設工事費 (建設総合) 推移]

※国土交通省「年度次 建設工事費デフレーター (2015年基準)」より一部抜粋引用

※「建築工事費デフレーター」とは、建築工事費用の相場を示す指標のひとつ。最新データは2015年を基準 (100) として、以 下のように推移している



①2013年以降、建設工事費用は一貫して上昇傾向となっている

この5ポイント近くを1年程度で上げた年はないのでやはり統計上

②2015年を100としてみた場合、推定値ではあるが2021年は112.9となり相当な上昇の実態がある

実に5ポイント近く一気に上がっています。

特に 2021 年については 112.9、その前の

年が 107.9 ということで、 過去を振り返ってみても

2016年度以降は年々上がっています。

が変わってきているのかということを、

示す資料です。

すなわち 2011 年度~ 2014 年度は 100 よりも数

値

が 低

1)

が

112.9 となり相当な上昇の実態がある 数値としても、この近年来の値上がりは急速です。 2015年を100としてみた場合、 2013年以降、 建設工事費用は 一貫して上昇傾向となってい 推定値ではあるが 2021 年

は

2 1

推移しています。 ひとつで、 最新のデータでは、2015 年を基準値 100 として、どのように 建築工事費デフレー 最新データは 2015 年を基準 ーター」 とは、 建築工事費 (100) として、 用 0 相場を示す 次のように 指 袹

0

ター (2015)年基準)」 によると、 上表のようになります。

【建設資材物価指数(都市別)】

※建設物価資材物価指数とは、建設資材価格の相場を示す指標のひとつで、時点間や地域間での数値の変動を時系列的に観察することがある。

	_	_	(外建計	2物価調査会	2 建設質	材物価指数	(2011年	生学) よ
	全国平均	東京	大阪	名古屋	福岡	新潟	仙台	札幌
2016年(平均)	103.6	102.5	101.1	103.9	101.8	103.6	109.2	112.0
2017年(平均)	105.4	104.1	104.4	105.2	102.7	105.1	110.6	113.9
2018年(平均)	107.8	106.7	107.2	107.4	106.1	105.1	112.6	115.8
2019年(平均)	109.4	108.2	109.3	108.8	109.1	104.9	113.2	117.4
2020年(平均)	109.6	108.2	110.3	108.8	109.1	106.2	112.7	118.0
2021年(平均)	116.6	115.4	118.1	115.9	116.1	113.6	118.6	123.9
2022年(1月)	126.2	125.4	128.0	125.6	125.4	124.6	126.6	132.7
2022年(4月)	129.0	128.0	130.8	128.2	127.9	127.6	129.7	135.7

①2011年基準:100によるといずれも上昇傾向で推移してる

ものと思います。

②2022年4月時点の建設資材の相場は2011年と比較して全国平均で29%増となっている

29%増となっている での数値の変動を時系列的に良い観察することができるものです。

たに非常に密接な関係がある大規模修繕です。 さて、 このような現実に急上昇しているす建設工事費ですが、

が

無駄があってはならない観点から、 いうことで、おそらく積立金の大半を、そこで費やす工事ということで、 特にマンション管理組合さんにおいては、 非常に慎重にいろいろ検討されてる 10数年 に 度の一大事業と 皆様だ

また別の資料、 建設物価調査会による統計 「都市別の建設資材物価指

② 2022 年4月時点の建設資材の相場は 2011 年と比較して全国平均で

建設資材価格の相場を示す指標の一つということで、

時点間や地域間

① 2011 年基準:100 によるといずれも上昇傾向で推移している

数

の推移をみると、

第2章

大規模修繕工事費用の構成内容と単価の仕組み

	工事工種/項目	主たる内容
1	共通仮設工事	工事期間中を通して必要となる仮設物、仮設作業のもの 例としては現場事務所、仮設倉庫、安全対策費、運搬交通費等
2	直接仮設工事	建物高所や外部廻りを安全に作業する為の足場とその付帯設備
3	下地補修工事	タイルやコンクリートの割れや欠損を修繕する作業 外壁についた汚れを洗浄する作業等
4	シーリング工事	外壁の打継部やスリット部並びにサッシ廻りに充填されているゴム状の止水材を撤去し再充填 する作業
5	外壁塗装工事	各壁等のコンクリート壁面で塗装されている部位の再塗装
6	鉄部等塗装工事	鉄製で塗装がされている部分の再塗装や塩ビ製やボード製などで美親上塗装が必要な部分の塗 装 例として各住戸玄関犀の枠やPS屏、雨樋や設備共用ポックス等
7	防水工事	防水機能の劣化が見られる部位の再防水 例として建物屋上、各住戸付随パルコニー、ルーフバルコニー、庇上部等
8	その他工事	工事に付帯して必要となる作業やこの機会に実施した方が美観の向上につながる作業で軽微な もの 例として窓面格子の一時脱着、各住戸排気口の洗浄、部屋番号表示取替え等
9	諸経費	施工会社の一般管理費、利益、現場直接経費、現場管理に関わる人件費等

きづらいものになっています。

になった経験があるかと思いますが、全体を読み解くことがで

管理組合さまにおいて、工事費見積もりを取った方は、ご覧

算と積み重ねで構成されています。

大規模修繕工事の費用は、一般的に次の各種工事の費用の合

味するのかわからないというお話でした。 費用というものになるわけですが、そもそもその数字が何を意 が羅列されており、数字は単価や合計の掛け算で出てきた工事 くとわかりやすいかと思います。 示されている集計項目表がこのようになっていると理解いただ くと、合計幾らというふうに工事費が書いているところに指し 大規模修繕工事については、様々な項目があるものの、 上表は、およそ見積もりを取ると、表紙があり、めくって とりわけ、建設特有の専門用語、あるいはなじみのない言葉

ことが、ほとんどです。

いることが多く、しかもだいたいこのような順番で並んでいる すると、1番から9番ぐらいまでの工事項目で見積もりされて

大別

10

大規模修繕工事費用の構成の内容と単価の仕組みについて、

分析、

解説いたします。

詳しく申し上げると、

2直接仮設工事1共通仮設工事

大規模修繕工事は住みながらの工事になるが、マンションなので、 階高が重なり高層化していることもあり、

の周りに足場を組むことが必要になります。

足場については工事中のみ必要なものということで、本設ではなく、 仮に設置をするもの、 これは仮設というので

すが、足場については仮設工事というものにジャンル化されます。 とりわけ、建物に対して直接施工することから、足場については、この2の直接仮設工事と言われるところで、

費

事の際に臨時に必要となる設置物、こうしたものをだいたいジャンルとして計上するのがもっぱらとなります。 用計上されることがもっぱらだと理解いただきたいと思います。 では一番の共通仮設は何なのかということですが、共通仮設は工事の始まりから終わりまでを全体的に通して、 工.

事なので、作業員以外に入居者対応を行う、あるいは作業員を指揮する現場監督というものが必要になるわけですが 現場監督が常勤し事務を取るところの設備として事務所が必要になります。主にプレハブ小屋のようなものを設置し 例えば工事を通して必要となる仮設の倉庫とか、安全対策における費用、並びに一番大きいのは、 住みながらの工

ますが、こうした仮設の現場事務所等々も、この共通の仮設工事に入ります。

3下地補修工事

3番以降が実際の建物に対して施す工事です。
 下地補修工事と呼ばれます。

したひび割れや欠け等の不具合に対して直す工事を下地補修工事といいます。 すなわちタイルであればタイルの割れや欠け、そして塗装の仕上げの外壁であれば塗装面のコンクリート面に発生

4シーリング工事

ム状の充填剤で隙間を埋めていますが、こうしたものをシーリング材と言います。 あるいは廊下等々に関して、サッシ開口部がありますが、金属建具との周りに対してコンクリートとの継ぎ目に、ゴ 外壁の打継部やスリット部並びにサッシ廻りに充填されているゴム状の止水材を撤去し再充填する作業です。外壁、 こうしたものはやはり劣化してくるので、撤去して新しいものを充填する、こうした工事が主に施されます。

5外壁塗装工事

各壁等のコンクリート壁面で塗装されている部位の再塗装

6鉄部等塗装工事

鉄製で塗装がされている部分の再塗装や塩ビ製やボード製などで美観上塗装が必要な部分の塗装例として各住戸玄

関扉の枠やS扉、雨樋や設備共用ボックス等

指しますが、そこまでタイルを張っていませんので、そこは塗装仕上げなっています。 ル外壁であっても、 塗装工事ということになります。外壁の塗装工事には壁面のみならず、軒天井と言われる部分も含まれるので、タイ 5番目6番目については、仕上がりに関しての部分で特に5番目はコンクリート面での仕上げに関わる工事で外壁の 軒天井までタイルを貼る場合は少ない。軒天井というのはバルコニーや開放廊下の天井のことを