

給排水設備改修の総工事費、平均約69万円/戸

分譲マンションの設備改修工事費実態調査報告

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総合研究所は昨年7月、日本マンション学会関東支部のセミナーで「分譲マンションの設備改修工事費実態調査報告」を公表した。調査は一般社団法人マンションリフォーム技術協会との共同研究として行われた。有効標本は首都圏の分譲マンション100件。長期修繕計画に則って行われた給排水設備改修工事について、その工事費等を集計している。

これによると、給排水設備改修工事の総工事費は平均約69万円/戸。共用部分の工事費は給水設備が平均約

26.7万円/戸、排水設備が平均約24.3万円/戸。専有部分では給水設備が平均約25.6万円/戸、排水設備が平均約20.5万円/戸だった。

もっとも平均値が高かったのは専有部分の付帯建築の工事費で、31.4万円/戸という結果になった。

※集計した工事費は直接工事費のため、管理組合の発注に際しては、仮設や経費等、30%程度の費用を加算する必要がある。

<調査概要>

調査方法	自記式アンケート調査
調査対象工事	2014～2016年に長期修繕計画に則り行われた契約金額2,500万円以上の給排水設備改修工事（給水・給湯・排水・ガス・消火・付帯建築）
調査対象地域	東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県
調査対象企業	一般社団法人マンションリフォーム技術協会（marta）加盟会員
有効標本数	100件

<標準的な建物概要>

主 構 造	RC造
竣 工 年	1980年代
築 年 数	31年～35年
棟 数	1～5棟
単 戸 数	51～100戸
階 数	3階～5階建て
専有床面積	70㎡～80㎡

<戸当りの総工事費>

	データ数	最大値 (円/戸)	最小値 (円/戸)	平均値 (円/戸)	中央値 (円/戸)
戸当り総工事費	100件	2,532,342円	103,896円	689,662円	817,937円

<工事費の集計>

科 目	標本数 (件)	戸当たり単価 (円/戸)				
		最小値	中央値	平均値	最大値	
共用部分	給水設備	67	37,380	249,495	267,799	639,004
	給湯設備	1	1,503	1,503	1,503	1,503
	排水設備	47	1,474	237,620	243,138	568,095
	付帯建築	59	1,384	46,773	103,861	493,406
専有部分	給水設備	40	66,922	182,181	256,810	843,368
	給湯設備	21	34,098	136,100	136,749	303,333
	排水設備	33	22,593	146,552	206,569	873,978
	付帯建築	47	21,385	255,377	314,584	1,543,369