



木造住宅の 耐震改修の費用

耐震改修ってどのくらいかかるの？



¥1234567890

本リーフレットは、住宅の耐震性に関心がある方に、耐震改修工事にかかる大まかな金額を把握してもらうための資料です。良い見積書の例や、部位ごとの工事費などを参考にして、業者からもらった見積書の内容もチェックしてみてください。これから先も、ずっと安心して住み続けられるよう、ぜひ住宅の耐震改修を進めましょう。

耐震改修工事は、以下のような流れで行われます。

1 耐震診断を行う

耐震診断は、一般的に「木造住宅の耐震診断と補強方法（財）日本建築防災協会発行」に基づき行われます。

- 予備調査 設計図書や、増改築の有無等の情報を集めます。
- 現地調査 現地で建物の現況を調査します。
- 耐震性能の評価 専門家が耐震診断を行い、住宅の耐震性能を評価します。耐震性能を示す評点が1.0未満の場合には対策が必要です。

[専門家が行う住宅の評点と判定]

 評点1.5以上 倒壊しない		 評点1.0以上 1.5未満 一応倒壊しない		 評点0.7以上 1.0未満 倒壊する可能性がある		 評点0.7未満 倒壊する可能性が高い	
--	---	---	---	--	---	---	---

← CHECK

住宅の劣化状況や、問題点など耐震診断の結果を具体的に聞きましょう。

2 耐震改修計画を立てる

耐震診断の結果に基づき、目的に応じた改修を検討します。

← CHECK

耐震改修計画による耐震改修工事前後の耐震性能の評価や、工事の内容と効果について、きちんと説明を受けましょう。

← CHECK

予算や工期、耐震改修後に求める耐震性能のレベルなど、要望をしっかりと伝え、不安な点、疑問点をなくすようにしましょう。

3 耐震改修の設計を行う

耐震改修計画に基づき、実施設計を行います。

← CHECK

改修箇所を示した平面図や写真を使って、説明を受けましょう。

4 耐震改修工事費の見積りを出す

耐震改修工事にかかる費用を算出します。

← CHECK

耐震改修工事の内容をきちんと理解し、工事金額の見積りを確認したうえで、契約しましょう。

5 耐震改修工事

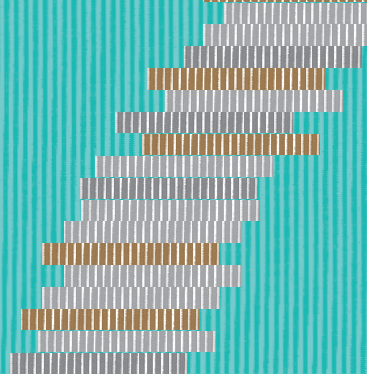
耐震改修工事を実施します。

← CHECK

工事中の写真をしっかりと残してもらうようにしましょう。

※見積りは複数の業者に依頼し、対応等含めて納得できる業者を選定するようにしましょう。

耐震改修工事には どのくらい費用がかかるの

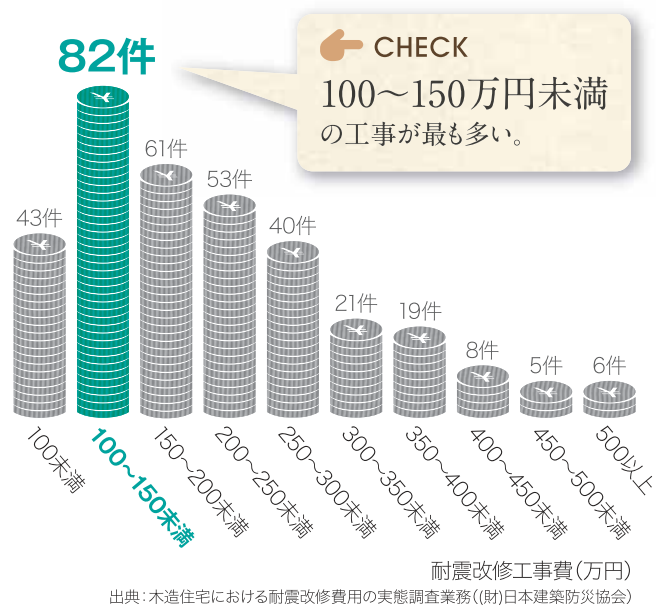


100～150万円の工事が最も多く、 助成制度を利用すれば自己負担はもっと少なくなります。

耐震改修工事は、100～150万円で行われることが最も多く、全体の半数以上の工事が約187万円以下で行われています。

※耐震改修工事費は、お住まいの住宅の状態などによって金額に差があります。

また、国や地方公共団体が行っている助成制度や融資制度などを使えば、それを差し引いた金額の負担となるため、実際に支払う金額はもっと少なくて済みます。助成制度や融資制度などについては、お住まいの地方公共団体などによって異なりますので、直接お問い合わせください。



助成制度や融資制度などがあります。

耐震診断や耐震改修を実施する際には、国や地方公共団体による助成制度や融資制度などを活用できます。

※助成制度や融資制度などについては、お住まいの地方公共団体などによって異なりますので、直接お問い合わせください。

耐震診断、耐震改修に対する助成制度について

耐震診断、耐震改修を行う場合に、経費の一部を国と地方公共団体が補助する制度があります。詳しくは、お住まいの地方公共団体にお問い合わせください。

融資制度について

一定の条件を満たす場合、耐震改修に要する経費について、独立行政法人住宅金融支援機構から融資制度が受けられます。

<http://www.jhf.go.jp>

税制について

一定の条件を満たす場合、所得税や固定資産税等の減税を受けることができます。詳しくは、お住まいの地方公共団体にお問い合わせ下さい。

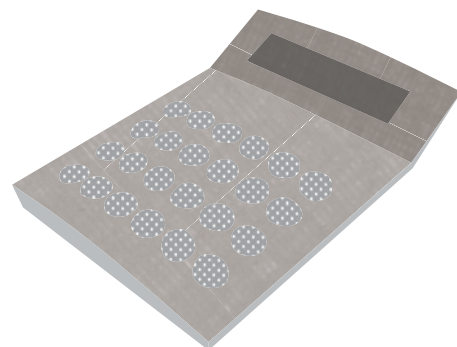


[参考] 地方公共団体窓口 <http://kenchiku-bosai.or.jp/seismic/soudan.html>

耐震改修工事費の概算を知る方法は

住宅の延べ床面積(1階と2階の床面積の合計)と、耐震改修前後の住宅の評点差から、耐震改修工事にかかるおおよその費用を出すことができます。耐震改修後の評点は、最低でも1.0以上としましょう。

※単位費用を用いて算出した耐震改修工事費は、おおよその金額であり、実際の金額と異なる場合があります。概算の費用を知るための参考としてください。



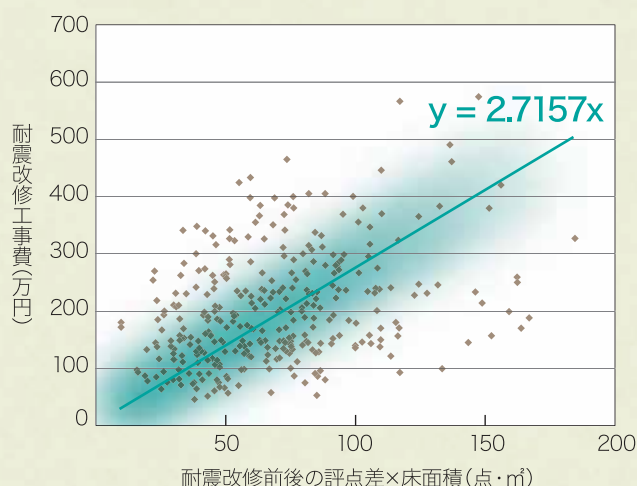
$$\text{耐震改修工事費} = \text{単位費用 (円/評点・㎡)} \times (\text{耐震改修後の評点(目標)} - \text{耐震改修前の評点}) \times \text{延べ床面積 (㎡)}$$

例 延べ床面積120㎡で、耐震改修前の住宅の評点が0.5の住宅を、1.0に上げる時にかかる費用の目安は…?

$$162\text{万 円} = 27,000 \times (1.0 - 0.5) \times 120$$

『単位費用』とは…

床面積1㎡当たり評点1向上するのに必要な耐震改修工事費を下式から算出したものです。これまでに耐震改修工事を行った住宅のデータによると、単位費用の平均値は約27,000円/評点・㎡となりました。



$$\text{単位費用 (円/評点・㎡)} = \frac{\text{耐震改修工事費(円)}}{(\text{耐震改修後の評点} - \text{耐震改修前の評点}) \times \text{延べ床面積 (㎡)}}$$

出典: 木造住宅における耐震改修費用の実態調査業務(財)日本建築防災協会

Report 耐震改修工事とリフォーム工事を同時に行った事例

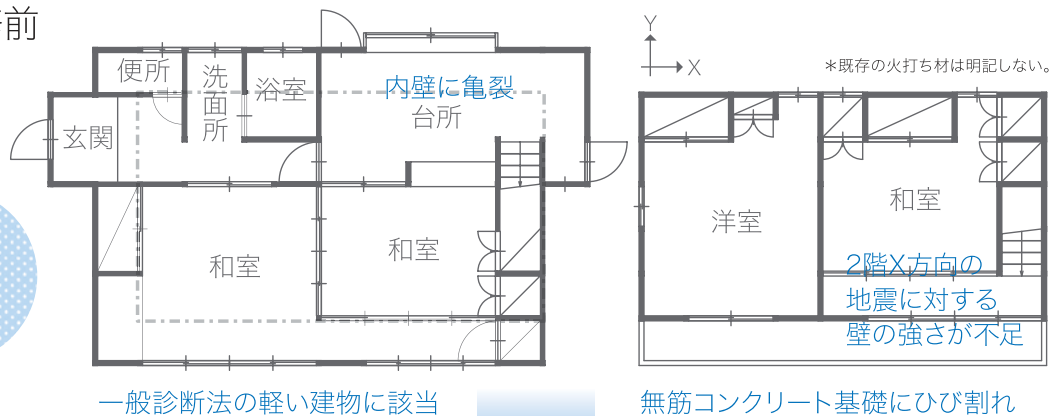
CHECK

耐震改修工事費の合計は約170万円ですが、地方公共団体による補助金額が60万円あったので、実際の支払い金額は約110万円となりました。

- 住宅概要
 - 竣工年 昭和49年(1974年)
 - 階数 2階建て
 - 延べ床面積 99.37㎡(1階:62.11㎡、2階:37.26㎡)
 - 改修実施年 平成19年(2007年)

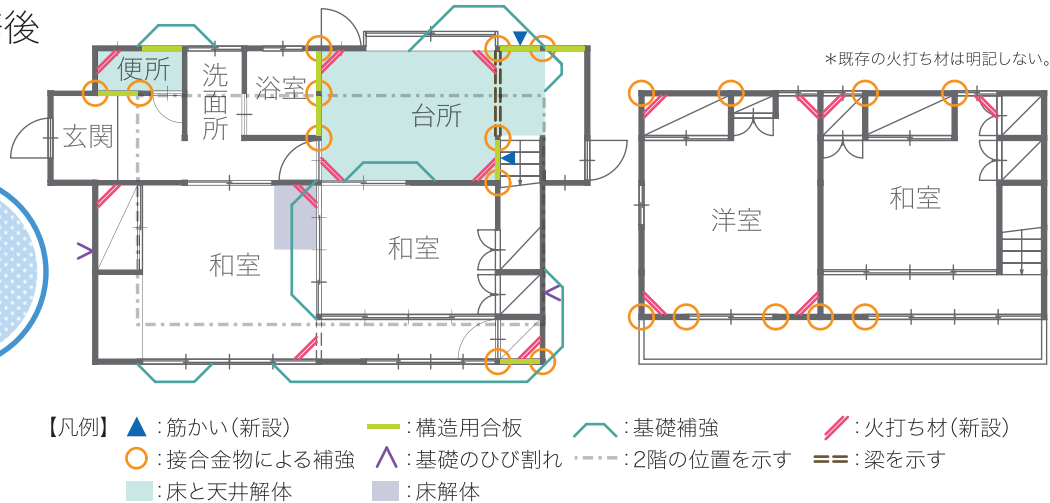
■ 耐震改修前

評点
0.5
Before



■ 耐震改修後

評点
1.1
After



■ 工事費

耐震改修工事にかかる工事費	
工事内容	工事費概算
仮設工事	¥60,000
基礎工事	¥560,000
木工事	¥640,000
内装工事等	¥50,000
設備工事等	¥130,000
解体撤去工事	¥100,000
諸経費他	¥150,000
耐震補強関係工事費計	¥1,690,000
補助金額	— ¥600,000
支払い金額	¥1,090,000

リフォーム工事にかかる工事費	
工事内容	工事費概算
仮設工事	¥10,000
木工事	¥100,000
内装工事等	¥145,000
設備工事等	¥255,000
解体撤去工事	¥60,000
諸経費他	¥60,000
リフォーム工事費計	¥630,000

※事例中の補助金額は一例であり、お住まいの自治体によって金額は異なります。

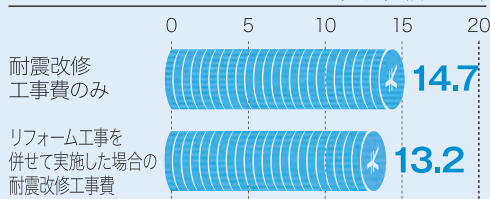
部位ごとの 工事費用の目安は

耐震改修工事における部位ごとの、参考価格を掲載しています。
見積書を見る際の参考としてください。

外壁 13~15万円 / 幅910mm

リフォームと一緒に行うことで工事単価が下がる傾向がみられます。

外壁工事費用[平均] (万円/幅910mm)



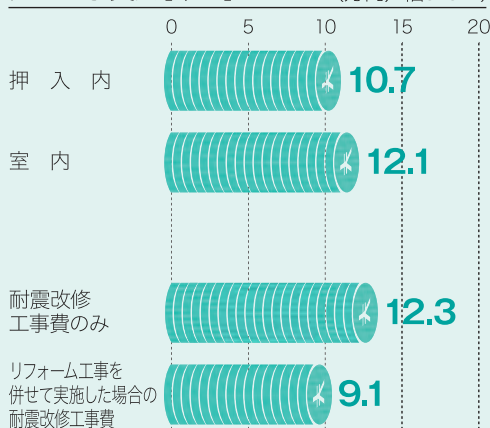
外壁側から筋かいや構造用合板により補強(外壁仕上工事費を含む)

内壁 9~12万円 / 幅910mm

押入れ内からの補強では工事がしやすいため、工事単価が低い傾向がみられます。

リフォームと一緒に行うことで工事単価が下がる傾向がみられます。

内壁工事費用[平均] (万円/幅910mm)

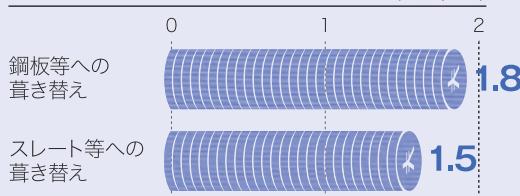


押入れや室内側から筋かいや構造用合板により補強(内装仕上げ工事を含む)

屋根 1.5~2万円 / m²

屋根葺き材により工事費は異なります。1㎡あたり1.5~2万円程度です。

屋根工事費用[平均] (万円/m²)

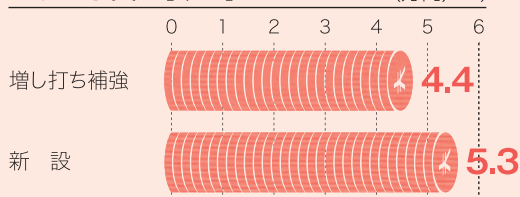


軽い屋根材への葺き替え

基礎 4~5.5万円 / m

新設基礎の場合は、増し打ち補強に比べて単価が上がります。

基礎工事費用[平均] (万円/m)



無筋コンクリートへの増し打ち補強、耐力壁を新設する部分の基礎の新設等

耐震改修工事費の見積書の見方は

耐震改修工事では、耐震改修計画に基づく適切な見積書が必要です。工事種別ごとの大まかなものでなく、工事箇所ごとにそれぞれの工事内容の金額が記載されている見積書は、一般の方にもわかりやすく良い見積りです。壁をはがしてみてもはじめてわかる劣化などにより、工事開始後に内容が変更になる場合もありますので、その都度費用を確認しましょう。

良い見積りのポイント

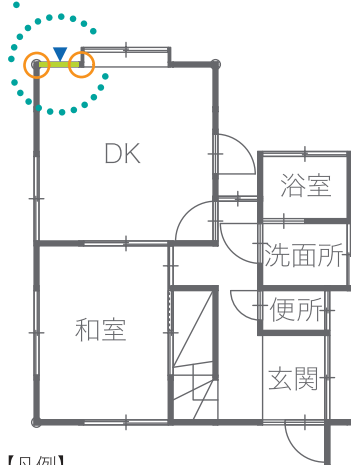
- ❗ どのような工事種別であるかがわかること。
(耐力壁の新設、基礎の補強、劣化の補修など)
- ❗ どの部分の工事であるかがわかること。
(例：1階北側外壁 工事箇所No.4など)
- ❗ どのような見積り内容であるかがわかること。
(工事内容、仕様、数量、単価など)

例 工事種別：
耐力壁の新設
工事箇所：
1階北側外壁
..... (工事箇所 No.4)

← CHECK
工事の種類が特定できる。

← CHECK
工事内容の詳細がわかる。

工事箇所 NO.4



【凡例】

- ▲：筋かい(新設)
- ：接合金物による補強
- ：構造用合板

	名称	仕様	仕様	数量	単価	金額
1.仮設工事	小 計	養生・清掃	一式			5,000
2.解体、撤去、処分	小 計		一式			4,500
	解体、撤去等		式	1	1,000	1,000
	処分費		式	1	3,500	3,500
3.改修工事	小 計		一式			4,200
	筋かい	45×90	本	1	1,000	1,000
	構造用合板	厚9.5	枚	1	1,200	1,200
	接合金物	筋かい用、柱用	式	1	2,000	2,000
4.仕上げ工事	小 計		一式			11,330
	床 下地		m ²	0.6	2,000	1,200
	床 仕上げ		m ²	0.6	3,500	2,100
	壁 下地	石膏ボード厚12.5	m ²	2.16	1,800	3,890
	壁・天井 仕上げ	クロス張り	m ²	2.76	1,500	4,140
	:		:	:	:	:
5.大工工事	小 計		人	3.5	21,000	73,500
6.経費	小 計		一式			19,700
合計						〇〇〇,〇〇〇

← CHECK
材料の数量・単位がわかる。

※この見積書は例であり、単価や金額は、耐震改修工事の内容・数量などによって異なりますのでご注意ください。

以下のようなパンフレット、書籍、DVD等もあります。

入手ご希望の方は(財)日本建築防災協会のホームページに申し込み方法が掲載されています。

「誰でもできるわが家の耐震診断」は(財)日本建築防災協会のホームページで見ることができます。

(財)日本建築防災協会のホームページには、地方公共団体の相談窓口一覧や助成制度など、耐震や防災に関するいろいろな情報を掲載していますので参考にして下さい。

<http://www.kenchiku-bosai.or.jp>



誰でもできる
わが家の耐震診断



地震からわが家を守ろう



DVD版
～地震からわが家を守ろう～



耐震補強のポイントと事例

本リーフレットについて、使用上の注意

このリーフレットに記載されている情報は、(財)日本建築防災協会に設置した「木造住宅の耐震改修費用調査委員会」(委員長：五十田博信州大学准教授、委員：(独)建築研究所、(有)設計工房佐久間、埼玉県、東京都、神奈川県、静岡県、愛知県、兵庫県、仙台市、福岡市)で検討した成果物です。検討に用いたデータは、地方公共団体が実施している木造住宅耐震改修補助制度を平成16年(2004年)以降に利用した耐震改修368事例です。

なお、対象とした住宅は昭和56年(1981年)以前に竣工した住宅で、在来軸組構法の木造戸建て住宅であり、診断および補強検討は「木造住宅の耐震診断と補強方法」による一般診断法、または精密診断法1を用いた住宅です。記載した金額は家の状態により異なりますのでご注意願います。