

## 8 . 長寿命化のための維持管理による効果

---

### ( 1 ) 効果の基本的な考え方

本計画に基づいた市営住宅の維持管理を図ることによって、次に示す効果が生じるものと想定されます。

#### 【市営住宅の長寿命化と維持管理コストの縮減、平準化】

- ・ 対症的な維持管理から、定期的な点検を実施することによって、市営住宅の現状を的確に把握し、住棟・住戸の状況に応じた予防保全的な修繕を行うことが可能になり、市営住宅の長寿命化が図られます。

また、計画的な点検と修繕の実施によって、維持管理コストの縮減、事業費の平準化が図られます。

#### 【市営住宅の安全性の確保】

- ・ 定期的な点検を行うことにより、躯体の劣化の状況等を継続的に把握でき、必要な修繕等を適時適切に実施することにより、市営住宅の安全性が確保されます。

#### 【効率的、効果的な維持管理の実現】

- ・ 市営住宅全体の状況を俯瞰的に把握することによって、住棟・住戸の状況に応じた適切な維持管理を実施し、限られた財源による効率的、効果的な維持管理を実現することができます。

## (2) 長寿命化型改善事業による効果の概要

長寿命化型改善事業を実施した場合の効果について、国の示している方法によってライフサイクルコストを算定すると下表に示すとおりとなります。

各住棟の条件によって違いが生じているものの、年間の平均改善額はいずれもプラスの値となります。

すなわち、改善事業を行うことによって長期的な視点で見た維持管理コストの縮減が進むものと考えられ、事業効果が高いものと判断されます。

弥生団地のLCC算出結果

項目	A棟	B棟	C棟	D棟	E棟	F棟	G棟	H棟	
計画前LCC (円/年)	456,460	456,460	456,460	456,460	456,460	456,460	456,460	600,112	
計画後LCC (円/年)	420,398	420,942	418,542	417,084	417,084	417,084	396,469	521,264	
改善効果	累積改善額 (円/戸)	843,666	830,966	887,113	921,202	921,202	921,202	1,403,464	1,844,613
	年平均改善額 (円/年・戸)	12,052	11,871	12,673	13,160	13,160	13,160	20,049	26,352
	年平均改善額 (千円/年・棟)	289	285	304	316	316	316	481	1,449

改善効果は現在価値化した後の値

### (3) 長寿命化型改善事業によるライフサイクルコスト(LCC)の算出

ライフサイクルコスト(LCC)の算出にあたっては、国の示している考え方に即して算出することとし、次の考え方にしたがって算出します。

#### 【算出の考え方】

- ・ 長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。
- ・ 住棟あたりのコストは、現地調査による劣化状況の把握をもとに、住棟ごと、改善項目ごとに概略積算します。これをもとに、戸当たりの長寿命化型改善事業に要するコストを算出します。
- ・ 建設時点から次回の建替えまでに要するコストに関しては、まず、現時点で当該住宅を新たに建設するものと仮定して建替工事費を算出します。修繕費は、建替工事費をもとに定められた修繕費乗率、修繕周期をもとに算出し、維持管理を図る年数分を累積し、累積修繕費を算出します。
- ・ 以上に基づき、今後、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合の比較を行う簡略化したモデルとしています。

#### 【修繕項目の設定条件】

- ・ 修繕費の工事費総額に占める比率(修繕費乗率)と修繕周期について、弥生団地の住棟の条件により、エレベーター、排水ポンプの有無をもとに次のように設定します。

#### 【住棟による修繕項目の違い】

修繕項目	弥生団地							
	A棟	B棟	C棟	D棟	E棟	F棟	G棟	H棟
EV保守	×	×	×	×	×	×	×	
排水ポンプ	×	×	×	×	×	×	×	×

- : 当該修繕項目の経費を算出する  
× : 当該修繕項目の経費を算出しない

### 【修繕項目】

- 各住棟の修繕費乗率及び修繕周期を、次のように設定します。

#### ( 弥生団地 A ~ G 棟の修繕費の設定条件 )

##### 修繕費

修繕項目	小修繕	EV保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.000%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.000%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定して  
現在価値化係数：4%/年

#### ( 弥生団地 H 棟の修繕費の設定条件 )

##### 修繕費

修繕項目	小修繕	EV保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.177%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.000%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定して  
現在価値化係数：4%/年

### 【算出の手順】

#### < 計画前モデル >

##### 使用年数

- 国の算出例にならない耐火構造の住棟の平均的な使用年数をもとに 50 年とします。

##### 累積修繕費

- 修繕費 = 建替工事費 × 修繕費乗率
- 上記の修繕費算出式、及び設定条件に基づく修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から上記「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とします。

##### 建替工事費

- 過去の建替事例における戸当たり建設費とし、A ~ G 棟、15,225 千円/戸、H 棟、18,900 千円/戸とします。

##### 計画前 LCC

- 計画前 LCC = ( 建替工事費 + 累積修繕費 ) ÷ 使用年数  
( 単位：円 / 戸 ・ 年 )
- 以上により A ~ G 棟、456,460 円/戸、H 棟、600,112 円/戸となります。

#### < 計画後モデル >

##### 使用年数

- ・ 当該改善事業を行うことによって想定される当該住棟の使用年数で、ここでは 70 年とします。

##### 累積修繕費

- ・ 修繕費 = 建替工事費 × 修繕費乗率
- ・ 上記の修繕費算出式、及び設定条件に基づく修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から上記「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とします。

##### 長寿命化型改善工事費

- ・ ここでは、長寿命化型改善工事として屋上防水、外壁改修及び給排水管更新の工事費を計上します。
- ・ 工事費は、住棟により 185 万円/戸程度から 360 万円/戸程度になります。

##### 建替工事費

- ・ と同様に、過去の建替事例における戸当たり建設費とし、A～G棟、15,225 千円/戸、H棟、18,900 千円/戸とします。

##### 計画後 LCC

- ・ 計画後 LCC = ( 建替工事費 + 長寿命化型改善工事費 + 累積修繕費 ) ÷ 使用年数 ( 単位 : 円 / 戸 ・ 年 )
- ・ 以上によって算出した計画後 LCC は、A棟 420,398 円/戸、B棟 420,941 円/戸、C棟 418,542 円/戸、D～F棟 417,084 円/戸、G棟 396,469 円/戸、H棟 521,264 円/戸となります。

< LCC 改善効果 >

年平均改善額

- ・ 上記、より、年平均改善額 = 計画前 LCC - 計画後 LCC

累積改善額

- ・ 上記 年平均改善額について、将来コストを社会的割引率 4% / 年により現在価値化し、上記 使用年数期間の累積改善額を算出します。
- ・ 現在価値化のための算出式は次の通り。

築後経過年数 a 年における年平均改善額 b の現在価値 =  $b \times c$

a : 築後経過年数

b : 上記 年平均改善額

c : 現在価値化係数  $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

- ・ 以上による累積改善額(現在価値化)は、A棟 843,666 円/戸、B棟 830,966 円/戸、C棟 887,113 円/戸、D~F棟 921,202 円/戸、G棟 1,403,464 円/戸、H棟 1,844,613 円/戸となります。

年平均改善額 (現在価値化)

- ・ 上記 より、年平均改善額 (現在価値化) = 累積改善額 ÷ 使用年数  
(単位: 円/戸・年)
- ・ 現在価値化後の年平均改善額は、A棟 12,052 円/戸・年、B棟 11,871 円/戸・年、C棟 12,673 円/戸・年、D~F棟 13,160 円/戸・年、G棟 20,049 円/戸・年、H棟 26,352 円/戸・年となります。
- ・ 以上より求めた戸当たり年平均改善額 (現在価値化) を、各団地の当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均改善額を算出します。
- ・ 年平均改善額がプラスであれば、LCC 縮減効果があると判断できます。
- ・ 住棟あたりの現在価値化後の年平均改善額は、A棟 289 千円/年・棟、B棟 285 千円/年・棟、C棟 304 千円/年・棟、D~F棟 316 千円/年・棟、G棟 481 千円/年・棟、H棟 1,449 千円/年・棟となります。
- ・ いずれもプラスの値となることから、LCC 縮減効果を確認できます。

設定条件（弥生 A ~ G）

修繕費

修繕項目	小修繕	EV保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.000%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.000%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定している  
現在価値化係数: 4%/年

弥生団地 A 棟

住棟諸元

(円/戸)

弥生	団地
A	棟
長寿命化型改善項目	費用
外壁改修	550,000 円
金属屋根改修	349,000 円
サッシ取替え	1,953,000 円
給水管更新	407,000 円
排水管更新	261,000 円

計画前モデル

項目	費用等	備考
使用年数	50 年	
累積修繕費	7,598,021 円	現在価値化しない費用
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画前)	456,460 円/年	

計画後モデル

項目	費用等	備考
使用年数	70 年	
累積修繕費	10,682,850 円	現在価値化しない費用
長寿命化型改善工事費	3,520,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画後)	420,398 円/年	

LCC改善効果

項目	費用等	備考
年平均改善額	36,063 円/年・戸	現在価値化しない費用
累積改善額 (70年・現在価値化)	843,666 円/戸	年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
年平均改善額 (現在価値化)	12,052 円/年・戸	
	24戸/棟	289 千円/年・棟

弥生団地B棟

住棟諸元 (円/戸)

弥生	団地
B	棟
長寿命化型改善項目	費用
外壁改修	589,000 円
金属屋根改修	364,000 円
サッシ取替え	1,937,000 円
給水管更新	407,000 円
排水管更新	261,000 円

計画前モデル

項目	費用等	備考
使用年数	50 年	
累積修繕費	7,598,021 円	現在価値化しない費用
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画前)	456,460 円/年	

計画後モデル

項目	費用等	備考
使用年数	70 年	
累積修繕費	10,682,850 円	現在価値化しない費用
長寿命化型改善工事費	3,558,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画後)	420,941 円/年	

LCC改善効果

項目	費用等	備考
年平均改善額	35,520 円/年・戸	現在価値化しない費用
累積改善額 (70年・現在価値化)	830,966 円/戸	年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
年平均改善額 (現在価値化)	11,871 円/年・戸	
24戸/棟	285 千円/年・棟	



弥生団地C棟

住棟諸元 (円/戸)

弥生	団地
C	棟
長寿命化型改善項目	費用
屋上防水改修	138,000 円
外壁改修	593,000 円
サッシ取替え	1,991,000 円
給水管更新	407,000 円
排水管更新	261,000 円

計画前モデル

項目	費用等	備考
使用年数	50 年	
累積修繕費	7,598,021 円	現在価値化しない費用
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画前)	456,460 円/年	

計画後モデル

項目	費用等	備考
使用年数	70 年	
累積修繕費	10,682,850 円	現在価値化しない費用
長寿命化型改善工事費	3,390,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画後)	418,541 円/年	

LCC改善効果

項目	費用等	備考
年平均改善額	37,920 円/年・戸	現在価値化しない費用
累積改善額 (70年・現在価値化)	887,113 円/戸	年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
年平均改善額 (現在価値化)	12,673 円/年・戸	
24戸/棟	304 千円/年・棟	

弥生団地D棟

住棟諸元 (円/戸)

弥生	団地
D	棟
長寿命化型改善項目	費用
屋上防水改修	155,000 円
外壁改修	436,000 円
サッシ取替え	2,029,000 円
給水管更新	407,000 円
排水管更新	261,000 円

計画前モデル

項目	費用等	備考
使用年数	50 年	
累積修繕費	7,598,021 円	現在価値化しない費用
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画前)	456,460 円/年	

計画後モデル

項目	費用等	備考
使用年数	70 年	
累積修繕費	10,682,850 円	現在価値化しない費用
長寿命化型改善工事費	3,288,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画後)	417,084 円/年	

LCC改善効果

項目	費用等	備考
年平均改善額	39,377 円/年・戸	現在価値化しない費用
累積改善額 (70年・現在価値化)	921,202 円/戸	年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
年平均改善額 (現在価値化)	13,160 円/年・戸	
24戸/棟	316 千円/年・棟	

弥生団地E棟

住棟諸元 (円/戸)

弥生	団地
E	棟
長寿命化型改善項目	費用
屋上防水改修	155,000 円
外壁改修	436,000 円
サッシ取替え	2,029,000 円
給水管更新	407,000 円
排水管更新	261,000 円

計画前モデル

項目	費用等	備考
使用年数	50 年	
累積修繕費	7,598,021 円	現在価値化しない費用
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画前)	456,460 円/年	

計画後モデル

項目	費用等	備考
使用年数	70 年	
累積修繕費	10,682,850 円	現在価値化しない費用
長寿命化型改善工事費	3,288,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画後)	417,084 円/年	

LCC改善効果

項目	費用等	備考
年平均改善額	39,377 円/年・戸	現在価値化しない費用
累積改善額 (70年・現在価値化)	921,202 円/戸	年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
年平均改善額 (現在価値化)	13,160 円/年・戸	
24戸/棟	316 千円/年・棟	

弥生団地F棟

住棟諸元 (円/戸)

弥生	団地
F	棟
長寿命化型改善項目	費用
屋上防水改修	155,000 円
外壁改修	436,000 円
サッシ取替え	2,029,000 円
給水管更新	407,000 円
排水管更新	261,000 円

計画前モデル

項目	費用等	備考
使用年数	50 年	
累積修繕費	7,598,021 円	現在価値化しない費用
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画前)	456,460 円/年	

計画後モデル

項目	費用等	備考
使用年数	70 年	
累積修繕費	10,682,850 円	現在価値化しない費用
長寿命化型改善工事費	3,288,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画後)	417,084 円/年	

LCC改善効果

項目	費用等	備考
年平均改善額	39,377 円/年・戸	現在価値化しない費用
累積改善額 (70年・現在価値化)	921,202 円/戸	年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
年平均改善額 (現在価値化)	13,160 円/年・戸	
24戸/棟	316 千円/年・棟	

弥生団地G棟LCC算出

住棟諸元 (円/戸)

弥生	団地		
G	棟		
長寿命化型改善項目	費用		
屋上防水改修	278,000 円		
外壁改修	899,000 円		
給水管更新	407,000 円	H34 予定	
排水管更新	261,000 円	H34 予定	
			円

計画前モデル

項目	費用等	備考
使用年数	50 年	
累積修繕費	7,598,021 円	現在価値化しない費用
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画前)	456,460 円/年	

計画後モデル

項目	費用等	備考
使用年数	70 年	
累積修繕費	10,682,850 円	現在価値化しない費用
長寿命化型改善工事費	1,845,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
建替工事費	15,225,000 円	
LCC(計画後)	396,469 円/年	

LCC改善効果

項目	費用等	備考
年平均改善額	59,991 円/年・戸	現在価値化しない費用
累積改善額 (70年・現在価値化)	1,403,464 円/戸	年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
年平均改善額 (現在価値化)	20,049 円/年・戸	
	24戸/棟	481 千円/年・棟

設定条件（弥生H）

修繕費

修繕項目	小修繕	EV保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.177%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.000%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない(従前の仕様と比して性能が向上しない)と設定している  
現在価値化係数: 4%/年

弥生団地H棟LCC算出

住棟諸元

(円/戸)

弥生	団地	
H	棟	
長寿命化型改善項目	費用	
屋上防水改修	242,000 円	
外壁改修	973,000 円	H34 予定
給水管更新	354,000 円	H35 予定
排水管更新	415,000 円	H35 予定
	円	

計画前モデル

項目	費用等	備考
使用年数	50 年	
累積修繕費	11,105,621 円	現在価値化しない費用
建替工事費	18,900,000 円	
LCC(計画前)	600,112 円/年	

計画後モデル

項目	費用等	備考
使用年数	70 年	
累積修繕費	15,604,502 円	現在価値化しない費用
長寿命化型改善工事費	1,984,000 円	長寿命化型改善工事費の合計
建替工事費	18,900,000 円	
LCC(計画後)	521,264 円/年	

LCC改善効果

項目	費用等	備考
年平均改善額	78,848 円/年・戸	現在価値化しない費用
累積改善額 (70年・現在価値化)	1,844,613 円/戸	年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
年平均改善額 (現在価値化)	26,352 円/年・戸	
55戸/棟	1,449 千円/年・棟	

【参考：住棟別改善項目別概算工事費】

弥生団地A棟		24戸			戸当たり工事費(円)
項目	名称	工事費内訳(円)	項目別工事費(円)	備考	
直接工事費	直接仮設	3,369,000			
	外壁改修	9,829,900	13,203,000		550,000
	金属屋根改修	6,240,000	8,381,000		349,000
	サッシ取替え	34,900,600	46,878,100		1,953,000
	給水管更新	7,760,000	9,777,600	外部足場不要	407,000
	排水管更新	4,980,000	6,274,800	外部足場不要	261,000
	小計	67,079,500			
	小計(再計)	67,079,000		百円以下切捨て	
諸経費	13,415,000		20%、百円以下切捨て		
中計	80,494,000				
中計(再計)	80,490,000		千円以下切捨て		
消費税	4,024,500		5%		
合計	84,514,500	84,514,500		合計	3,520,000

弥生団地B棟		24戸			戸当たり工事費(円)
項目	名称	工事費内訳(円)	項目別工事費(円)	備考	
直接工事費	直接仮設	3,545,800			
	外壁改修	10,497,700	14,137,000		589,000
	金属屋根改修	6,480,000	8,726,000		364,000
	サッシ取替え	34,514,200	46,481,100		1,937,000
	給水管更新	7,760,000	9,777,600	外部足場不要	407,000
	排水管更新	4,980,000	6,274,800	外部足場不要	261,000
	小計	67,777,700			
	小計(再計)	67,777,000		百円以下切捨て	
諸経費	13,555,000		20%、百円以下切捨て		
中計	81,332,000				
中計(再計)	81,330,000		千円以下切捨て		
消費税	4,066,500		5%		
合計	85,396,500	85,396,500		合計	3,558,000

弥生団地C棟		24戸			戸当たり工事費(円)
項目	名称	工事費内訳(円)	項目別工事費(円)	備考	
直接工事費	直接仮設	3,103,800			
	防水改修	2,479,840	3,323,000		138,000
	外壁改修	10,626,800	14,241,000		593,000
	サッシ取替え	35,651,600	47,779,600		1,991,000
	給水管更新	7,760,000	9,777,600	外部足場不要	407,000
	排水管更新	4,980,000	6,274,800	外部足場不要	261,000
	小計	64,602,040			
	小計(再計)	64,602,000		百円以下切捨て	
諸経費	12,920,000		20%、百円以下切捨て		
中計	77,522,000				
中計(再計)	77,520,000		千円以下切捨て		
消費税	3,876,000		5%		
合計	81,396,000	81,396,000		合計	3,390,000

弥生団地D棟

24戸

項目	名称	工事費内訳(円)	項目別工事費(円)	備考	戸当たり工事費(円)
直接工事費	直接仮設	3,037,500			
	防水改修	2,779,840	3,729,000		155,000
	外壁改修	7,790,600	10,452,000		436,000
	サッシ取替え	36,286,200	48,684,600		2,029,000
	給水管更新	7,760,000	9,777,600	外部足場不要	407,000
	排水管更新	4,980,000	6,274,800	外部足場不要	261,000
	小計	62,634,140			
	小計(再計)	62,634,000		百円以下切捨て	
諸経費	12,526,000		20%、百円以下切捨て		
中計	75,160,000				
中計(再計)	75,160,000		千円以下切捨て		
消費税	3,758,000		5%		
合計	78,918,000	78,918,000			合計 3,288,000

弥生団地E棟

24戸

項目	名称	工事費内訳(円)	項目別工事費(円)	備考	戸当たり工事費(円)
直接工事費	直接仮設	3,037,500			
	防水改修	2,779,840	3,729,000		155,000
	外壁改修	7,790,600	10,452,000		436,000
	サッシ取替え	36,286,200	48,684,600		2,029,000
	給水管更新	7,760,000	9,777,600	外部足場不要	407,000
	排水管更新	4,980,000	6,274,800	外部足場不要	261,000
	小計	62,634,140			
	小計(再計)	62,634,000		百円以下切捨て	
諸経費	12,526,000		20%、百円以下切捨て		
中計	75,160,000				
中計(再計)	75,160,000		千円以下切捨て		
消費税	3,758,000		5%		
合計	78,918,000	78,918,000			合計 3,288,000

弥生団地F棟

24戸

項目	名称	工事費内訳(円)	項目別工事費(円)	備考	戸当たり工事費(円)
直接工事費	直接仮設	3,037,500			
	防水改修	2,779,840	3,729,000		155,000
	外壁改修	7,790,600	10,452,000		436,000
	サッシ取替え	36,286,200	48,684,600		2,029,000
	給水管更新	7,760,000	9,777,600	外部足場不要	407,000
	排水管更新	4,980,000	6,274,800	外部足場不要	261,000
	小計	62,634,140			
	小計(再計)	62,634,000		百円以下切捨て	
諸経費	12,526,000		20%、百円以下切捨て		
中計	75,160,000				
中計(再計)	75,160,000		千円以下切捨て		
消費税	3,758,000		5%		
合計	78,918,000	78,918,000			合計 3,288,000



弥生団地G棟

24 戸

項目	名称	工事費内訳(円)	項目別工事費(円)	備考
直接工事費	直接仮設	4,699,900		
	防水改修	5,288,640	6,663,300	外部足場不要
	外壁改修	12,434,400	21,583,800	
	給水管更新	7,760,000	9,777,600	外部足場不要
	排水管更新	4,980,000	6,274,800	外部足場不要
	小計	35,162,940		
	小計(再計)	35,162,000		百円以下切捨て
	諸経費	7,032,000		20%、百円以下切捨て
	中計	42,194,000		
	中計(再計)	42,190,000		千円以下切捨て
	消費税	2,109,500		5%
	合計	44,299,500	44,299,500	

戸当たり工事費(円)

278,000

899,000

407,000

261,000

合計

1,845,000

弥生団地H棟

55 戸

項目	名称	工事費内訳(円)	項目別工事費(円)	備考
直接工事費	直接仮設	10,666,670		
	防水改修	10,568,380	13,316,100	外部足場不要
	外壁改修	31,822,100	53,526,900	
	給水管更新	15,450,000	19,467,000	外部足場不要
	排水管更新	18,125,000	22,837,500	外部足場不要
	小計	86,632,150		
	小計(再計)	86,632,000		百円以下切捨て
	諸経費	17,326,000		20%、百円以下切捨て
	中計	103,958,000		
	中計(再計)	103,950,000		千円以下切捨て
	消費税	5,197,500		5%
	合計	109,147,500	109,147,500	

戸当たり工事費(円)

242,000

973,000

354,000

415,000

合計

1,984,000