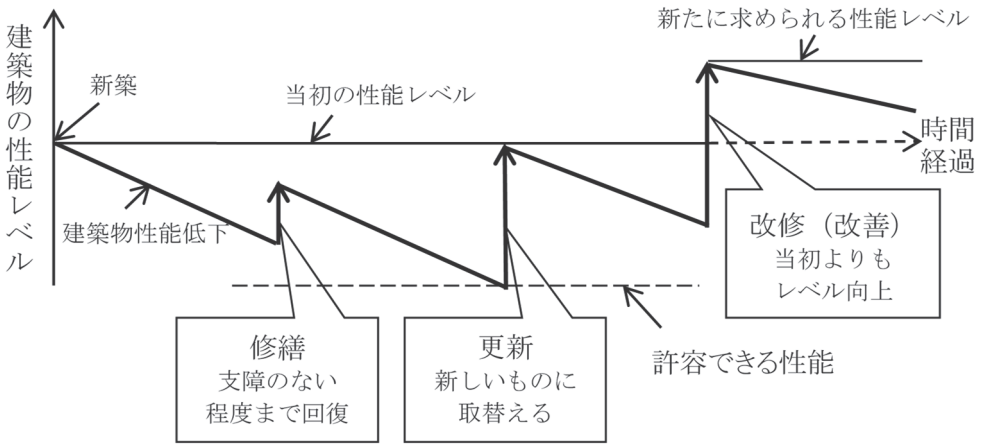
「平成 31 年版　建築物のライフサイクルコスト」

（平成 31 年 3 月 1 日発行　第 1 版　第 1 刷）の訂正表

差替えの必要な図表については、本訂正表に掲載しておりますので、お手持ちの図書の奥付（最終ページ）の発行日をご確認いただき、「訂正表」による修正をお願いいたします。

平成 31 年 4 月

一般財団法人　建築保全センター

頁	正
10	 図 1.3.1　建築物の性能と修繕、更新、改修
26	表 2.2.1　小規模事務庁舎の修繕等コスト集計表

工事種別	費用内訳	1～65年の合計（千円）	延床面積・年当り※（円/㎡・年）	全体比率（%）	部分比率（%）
建築	分解整備等費	0	0	0%	0%
	修繕費	24,110	417	7%	26%
	更新費	51,788	895	15%	56%
	外部足場	16,325	282	4%	18%
	小　計	92,224	1,595	26%	100%
電気	分解整備等費	10,010	173	3%	11%
	修繕費	2,438	42	1%	3%
	更新費	80,079	1,385	22%	86%
	小　計	92,527	1,600	26%	100%
機械	分解整備等費	37,497	648	11%	22%
	修繕費	18,339	317	5%	11%
	更新費	113,320	1,959	32%	67%
	小　計	169,156	2,925	48%	100%
計（外部足場を含む）		353,907	6,119	100%	—
共通費(30%)		106,172	1,836	—	—
合　計（消費税を含まない）		460,079	7,955	—	—

※「1～65年の合計」欄の値×1000÷延床面積÷65年により算出（延床面積：889.79㎡）

27

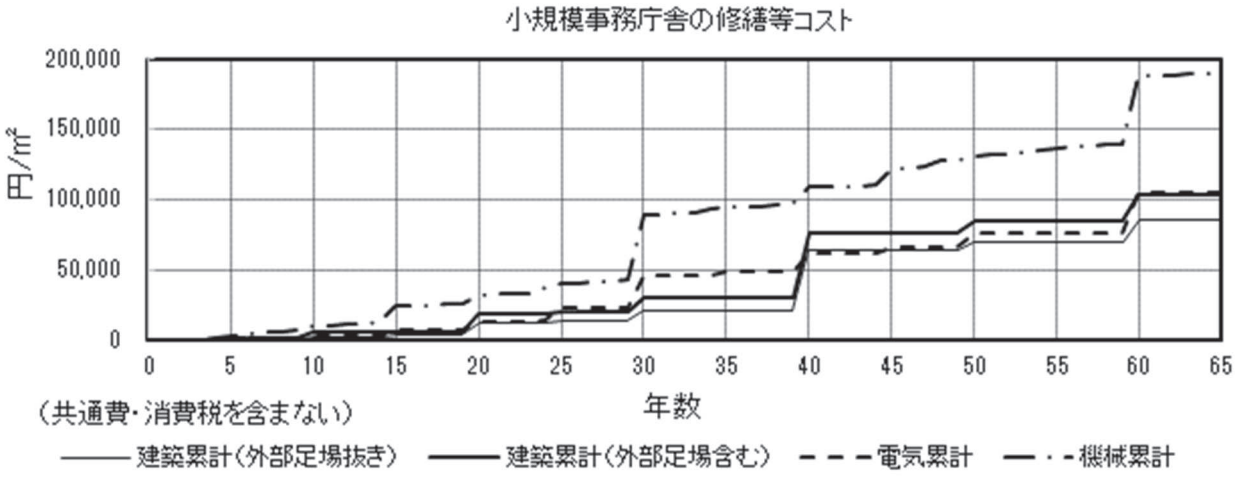


図 2.2.8　小規模事務庁舎の延床面積当たり修繕等コストの累計の推移

27

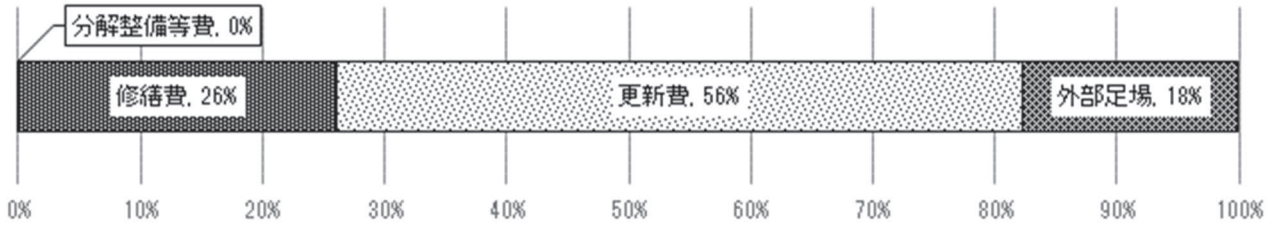


図 2.2.10　修繕等コスト（建築）の費用内訳の構成比率（小規模事務庁舎）

27

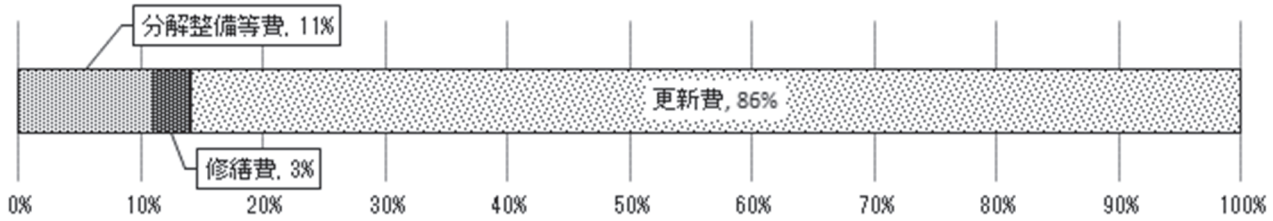


図 2.2.11　修繕等コスト（電気）の費用内訳の構成比率（小規模事務庁舎）

28

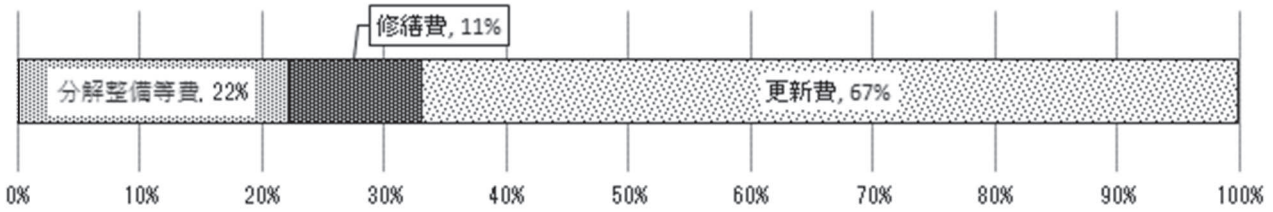


図 2.2.12　修繕等コスト（機械）の費用内訳の構成比率（小規模事務庁舎）

29

表 2.2.2 小規模事務庁舎の LCC 集計表

LCCの費目分類		費用内訳	単価※1 (a)	延べ床面積 (㎡) (b)	建物使用年数(年) (c)	累計金額 (千円) (d=a×b×c)	全体比率 (%)	部分比率 (%)
建設コスト	設計コスト	設計費・積算費	43,690 (円/㎡)	889.79	—	38,875	3%	11%
		調査費(1)	1,770 (円/㎡)	889.79	—	1,575	0%	0%
		小計	45,460 (円/㎡)	889.79	—	40,450	3%	11%
	新築コスト	建築工事費	230,500 (円/㎡)	889.79	—	205,097	16%	57%
		電気設備工事費	55,700 (円/㎡)	889.79	—	49,561	4%	14%
		機械設備工事費	60,600 (円/㎡)	889.79	—	53,921	4%	15%
		小計	346,800 (円/㎡)	889.79	—	308,579	24%	86%
	工事監理コスト	工事監理費	12,300 (円/㎡)	889.79	—	10,944	1%	3%
	計		—	—	—	359,973	28%	100%
運用コスト	光熱水コスト	電気料金・ガス料金・油代	2,033 (円/㎡・年)	889.79	65	117,581	9%	91%
		水道料金	203 (円/㎡・年)	889.79	65	11,741	1%	9%
		小計	2,236 (円/㎡・年)	889.79	65	129,322	10%	100%
	税金等	公租公課・保険料	0 (円/㎡・年)	889.79	65	0	0%	0%
	計		—	—	—	129,322	10%	100%
保全コスト	維持管理コスト	点検・保守費	2,637 (円/㎡・年)	889.79	65	152,514	12%	20%
		運転・監視費	0 (円/㎡・年)	889.79	65	0	0%	0%
		清掃費	2,830 (円/㎡・年)	889.79	65	163,677	12%	21%
		小計	5,467 (円/㎡・年)	889.79	65	316,191	24%	41%
	修繕等コスト※2	分解整備等費・修繕費・更新費	—	—	—	460,079	35%	59%
	計		—	—	—	776,270	59%	100%
解体処分コスト	解体コスト	解体工事費	21,400 (円/㎡)	889.79	—	19,042	2%	52%
	廃棄処分コスト	廃棄処分費	20,000 (円/㎡)	889.79	—	17,796	1%	48%
	計		—	—	—	36,837	3%	100%
合 計(消費税を含まない)			—	—	—	1,302,403	100%	—

※1は第3編のLCCデータベースによる

※2は表2.2.1の集計表の合計(消費税を含まない)による

30

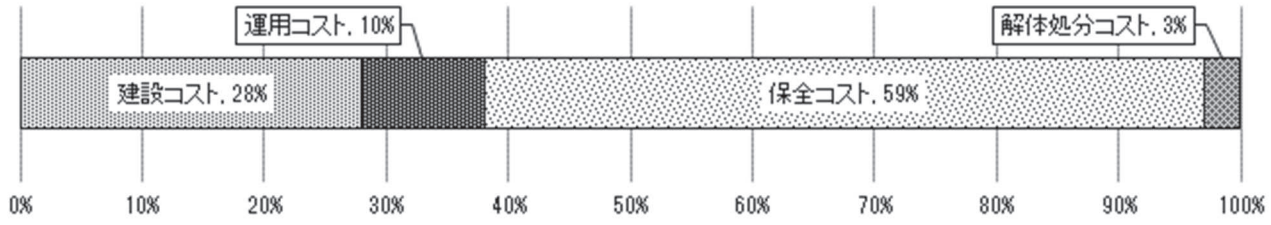


図 2.2.13 LCC の費目の構成比率(小規模事務庁舎)

30

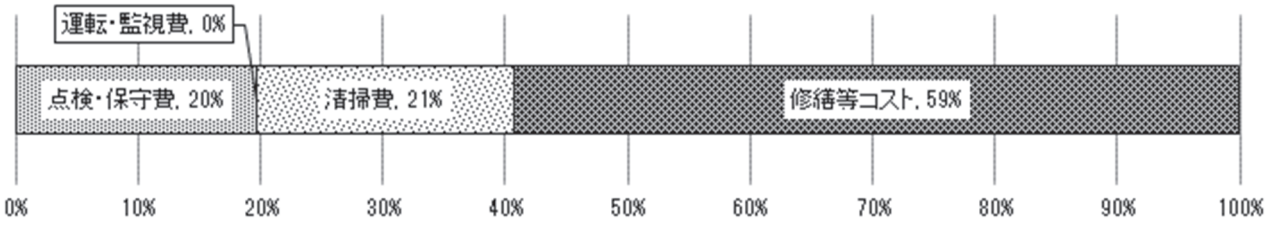


図 2.2.16 保全コストの費用内訳の構成比率(小規模事務庁舎)

31

表 2.2.3 中規模事務庁舎の修繕等コスト集計表

工事種別	費用内訳	1～65年の合計（千円）	延床面積・年当り※（円/㎡・年）	全体比率（%）	部分比率（%）
建築	分解整備等費	0	0	0%	0%
	修繕費	49,930	312	5%	22%
	更新費	148,393	927	16%	64%
	外部足場	32,773	205	4%	14%
	小 計	231,096	1,444	25%	100%
電気	分解整備等費	31,971	200	3%	13%
	修繕費	4,596	29	0%	2%
	更新費	212,261	1,326	23%	85%
	小 計	248,828	1,555	26%	100%
機械	分解整備等費	89,966	562	9%	20%
	修繕費	52,614	329	6%	11%
	更新費	317,198	1,982	34%	69%
	小 計	459,779	2,873	49%	100%
計(外部足場を含む)		939,703	5,871	100%	—
共通費(30%)		281,911	1,761	—	—
合 計(消費税を含まない)		1,221,614	7,633	—	—

※ 「1～65年の合計」欄の値×1000÷延床面積÷65年により算出(延床面積:2462.37㎡)

31

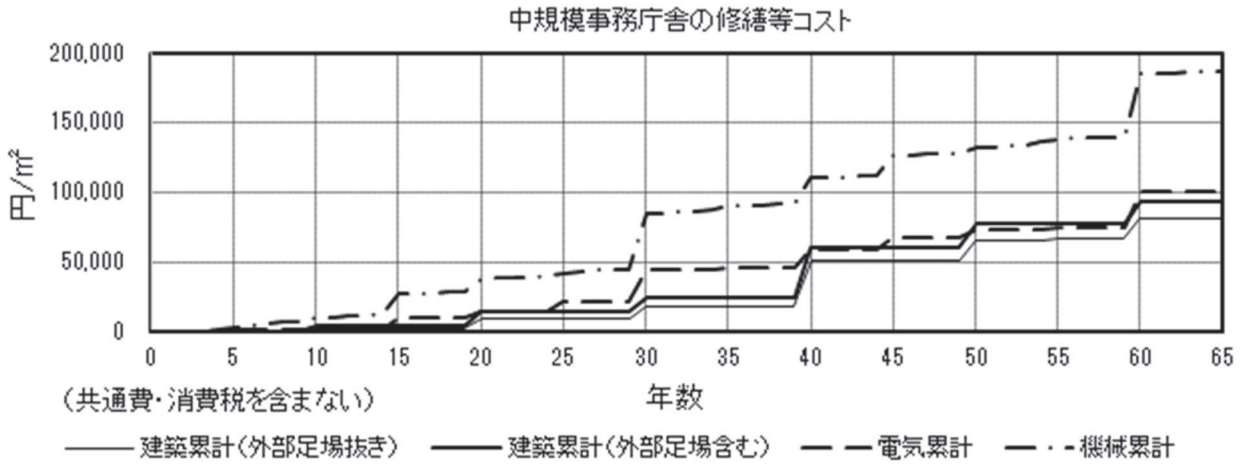


図 2.2.18 中規模事務庁舎の延床面積当たり修繕等コストの累計の推移

32

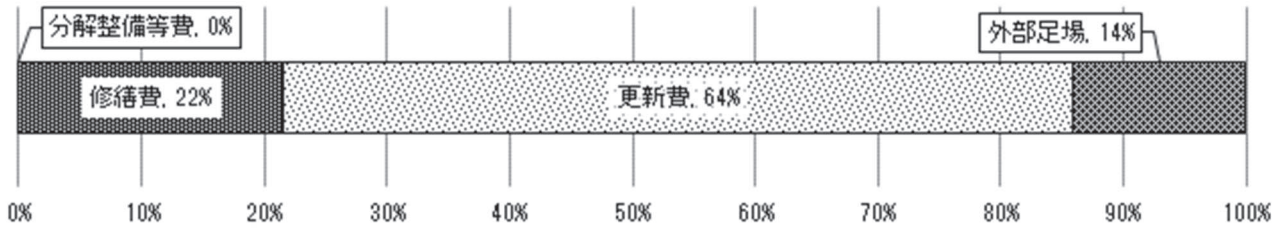


図 2.2.20　修繕等コスト(建築)の費用内訳の構成比率(中規模事務庁舎)

32

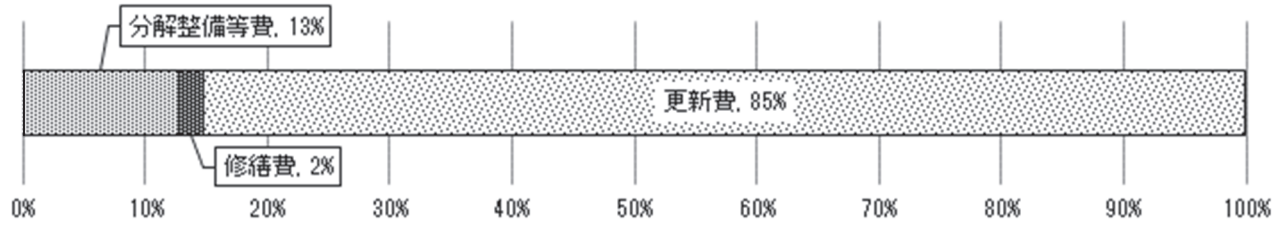


図 2.2.21　修繕等コスト(電気)の費用内訳の構成比率(中規模事務庁舎)

32

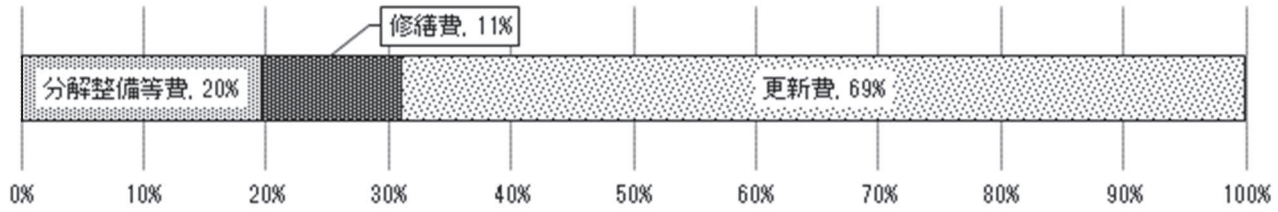


図 2.2.22　修繕等コスト(機械)の費用内訳の構成比率(中規模事務庁舎)

表 2.2.4 中規模事務庁舎の LCC 集計表

LCCの費目分類		費用内訳	単価※1 (a)	延べ床面積 (㎡) (b)	建物使用年数(年) (c)	累計金額 (千円) (d=a×b×c)	全体比率 (%)	部分比率 (%)
建設コスト	設計コスト	設計費・積算費	25,750 (円/㎡)	2,462.37	—	63,406	2%	7%
		調査費(1)	780 (円/㎡)	2,462.37	—	1,921	0%	0%
		小計	26,530 (円/㎡)	2,462.37	—	65,327	2%	7%
	新築コスト	建築工事費	216,100 (円/㎡)	2,462.37	—	532,118	15%	58%
		電気設備工事費	49,500 (円/㎡)	2,462.37	—	121,887	3%	13%
		機械設備工事費	77,000 (円/㎡)	2,462.37	—	189,602	5%	20%
		小計	342,600 (円/㎡)	2,462.37	—	843,608	23%	91%
	工事監理コスト	工事監理費	6,530 (円/㎡)	2,462.37	—	16,079	1%	2%
	計		—	—	—	925,014	26%	100%
運用コスト	光熱水コスト	電気料金・ガス料金・油代	1,850 (円/㎡・年)	2,462.37	65	296,100	8%	89%
		水道料金	227 (円/㎡・年)	2,462.37	65	36,332	1%	11%
		小計	2,077 (円/㎡・年)	2,462.37	65	332,432	9%	100%
	税金等	公租公課・保険料	0 (円/㎡・年)	2,462.37	65	0	0%	0%
	計		—	—	—	332,432	9%	100%
保全コスト	維持管理コスト	点検・保守費	2,218 (円/㎡・年)	2,462.37	65	355,000	10%	16%
		運転・監視費	1,721 (円/㎡・年)	2,462.37	65	275,453	8%	12%
		清掃費	2,441 (円/㎡・年)	2,462.37	65	390,692	11%	17%
		小計	6,380 (円/㎡・年)	2,462.37	65	1,021,145	29%	45%
	修繕等コスト※2	分解整備等費・修繕費・更新費	—	—	—	1,221,614	34%	55%
	計		—	—	—	2,242,759	63%	100%
解体処分コスト	解体コスト	解体工事費	18,500 (円/㎡)	2,462.37	—	45,554	1%	55%
	廃棄処分コスト	廃棄処分費	15,300 (円/㎡)	2,462.37	—	37,674	1%	45%
	計		—	—	—	83,228	2%	100%
合 計(消費税を含まない)			—	—	—	3,583,434	100%	—

※1は第3編のLCCデータベースによる

※2は表2.2.3の集計表の合計(消費税を含まない)による

35

表 2.2.5 大規模事務庁舎の修繕等コスト集計表

工事種別	費用内訳	1～65年の合計（千円）	延床面積・年当り※（円/㎡・年）	全体比率（%）	部分比率（%）
建築	分解整備等費	0	0	0%	0%
	修繕費	235,576	219	4%	21%
	更新費	778,773	724	14%	68%
	外部足場	129,071	120	2%	11%
	小 計	1,143,421	1,063	20%	100%
電気	分解整備等費	155,425	145	2%	10%
	修繕費	48,472	45	1%	3%
	更新費	1,374,617	1,278	24%	87%
	小 計	1,578,513	1,468	27%	100%
機械	分解整備等費	496,333	462	8%	16%
	修繕費	345,123	321	6%	11%
	更新費	2,271,955	2,113	39%	73%
	小 計	3,113,412	2,895	53%	100%
計（外部足場を含む）		5,835,346	5,427	100%	—
共通費(30%)		1,750,604	1,628	—	—
合 計（消費税を含まない）		7,585,949	7,055	—	—

※ 「1～65年の合計」欄の値×1000÷延床面積÷65年により算出（延床面積：16,543.05㎡）

35

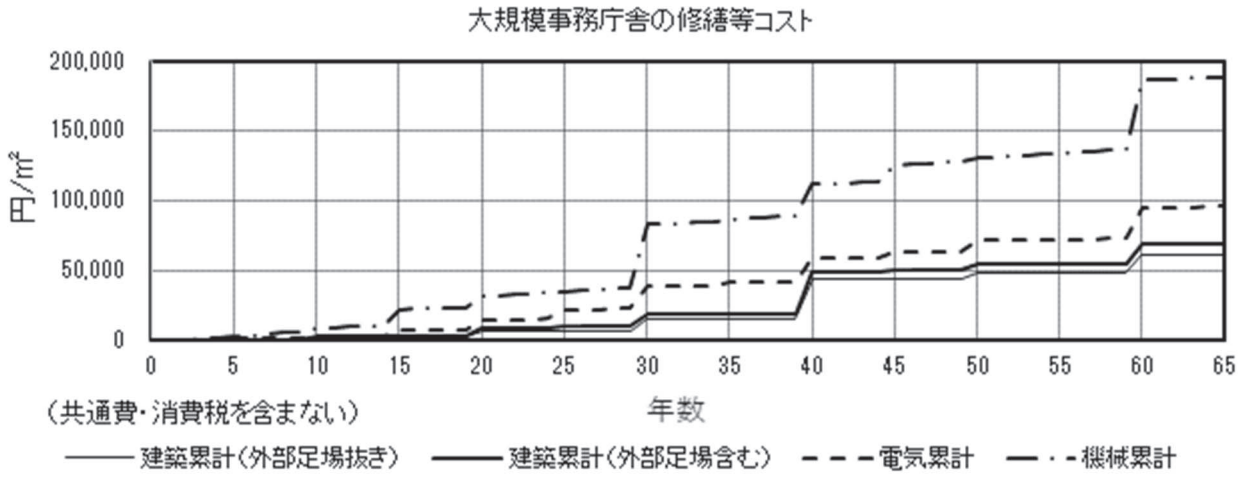


図 2.2.28 大規模事務庁舎の延床面積当たり修繕等コストの累計の推移

36

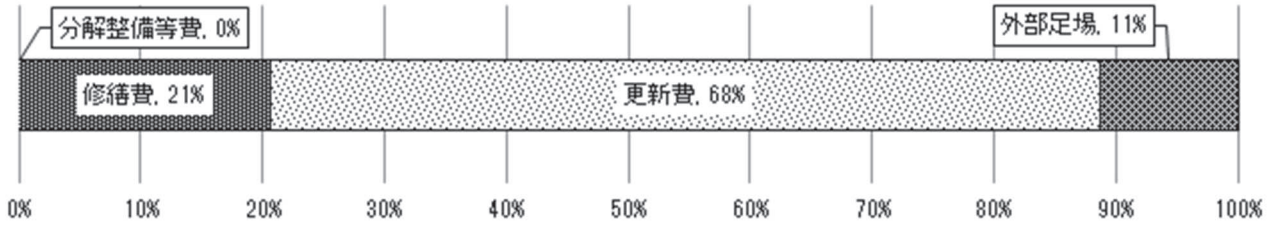
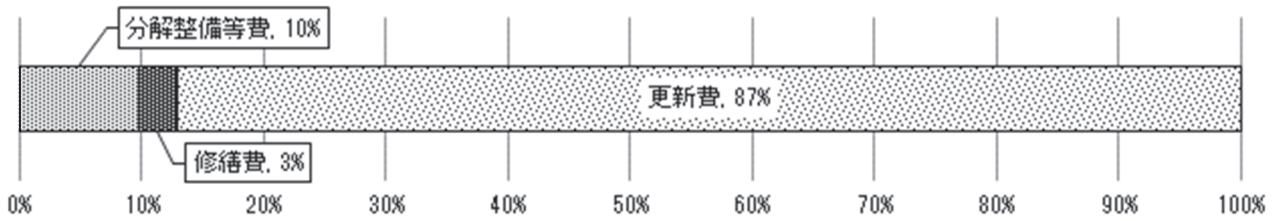
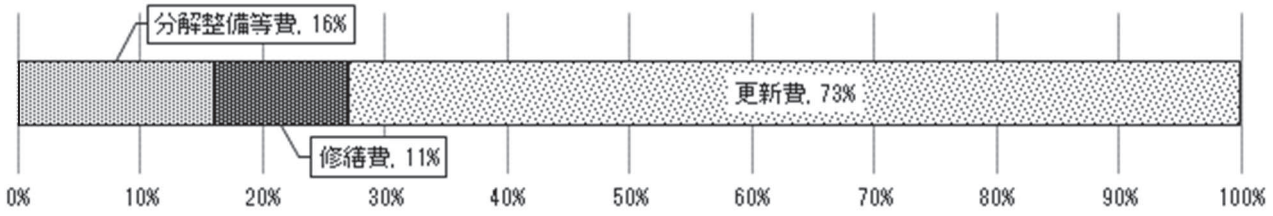


図 2.2.30 修繕等コスト（建築）の費用内訳の構成比率（大模事務庁舎）

36	 図 2.2.31　修繕等コスト(電気)の費用内訳の構成比率(大規模事務庁舎)
36	 図 2.2.32　修繕等コスト(機械)の費用内訳の構成比率(大規模事務庁舎)

37

表 2.2.6 大規模事務庁舎の LCC 集計表

LCCの費目分類		費用内訳	単価※1 (a)	延べ床面積 (㎡) (b)	建物使用年数(年) (c)	累計金額 (千円) (d=a×b×c)	全体比率 (%)	部分比率 (%)
建設コスト	設計コスト	設計費・積算費	9,760 (円/㎡)	16,543.05	—	161,460	1%	3%
		調査費(1)	360 (円/㎡)	16,543.05	—	5,955	0%	0%
		小計	10,120 (円/㎡)	16,543.05	—	167,416	1%	3%
	新築コスト	建築工事費	198,700 (円/㎡)	16,543.05	—	3,287,104	16%	58%
		電気設備工事費	57,700 (円/㎡)	16,543.05	—	954,534	4%	17%
		機械設備工事費	72,300 (円/㎡)	16,543.05	—	1,196,063	6%	21%
		小計	328,700 (円/㎡)	16,543.05	—	5,437,701	26%	96%
	工事監理コスト	工事監理費	2,270 (円/㎡)	16,543.05	—	37,553	0%	1%
	計		—	—	—	5,642,669	27%	100%
運用コスト	光熱水コスト	電気料金・ガス料金・油代	2,038 (円/㎡・年)	16,543.05	65	2,191,458	10%	85%
		水道料金	349 (円/㎡・年)	16,543.05	65	375,279	2%	15%
		小計	2,387 (円/㎡・年)	16,543.05	65	2,566,737	12%	100%
	税金等	公租公課・保険料	0 (円/㎡・年)	16,543.05	65	0	0%	0%
	計		—	—	—	2,566,737	12%	100%
保全コスト	維持管理コスト	点検・保守費	1,754 (円/㎡・年)	16,543.05	65	1,886,073	9%	15%
		運転・監視費	1,101 (円/㎡・年)	16,543.05	65	1,183,903	5%	10%
		清掃費	1,528 (円/㎡・年)	16,543.05	65	1,643,056	8%	13%
		小計	4,383 (円/㎡・年)	16,543.05	65	4,713,032	22%	38%
	修繕等コスト※2	分解整備等費・修繕費・更新費	—	—	—	7,585,949	36%	62%
	計		—	—	—	12,298,981	58%	100%
解体処分コスト	解体コスト	解体工事費	18,500 (円/㎡)	16,543.05	—	306,046	2%	55%
	廃棄処分コスト	廃棄処分費	15,300 (円/㎡)	16,543.05	—	253,109	1%	45%
	計		—	—	—	559,155	3%	100%
合 計(消費税を含まない)			—	—	—	21,067,542	100%	—

※1は第3編のLCCデータベースによる

※2は表2.2.5の集計表の合計(消費税を含まない)による

38

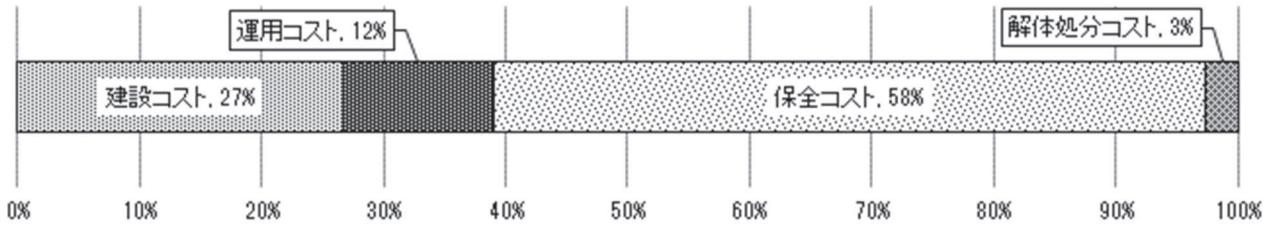


図 2.2.33 LCC の費目の構成比率(大規模事務庁舎)

38

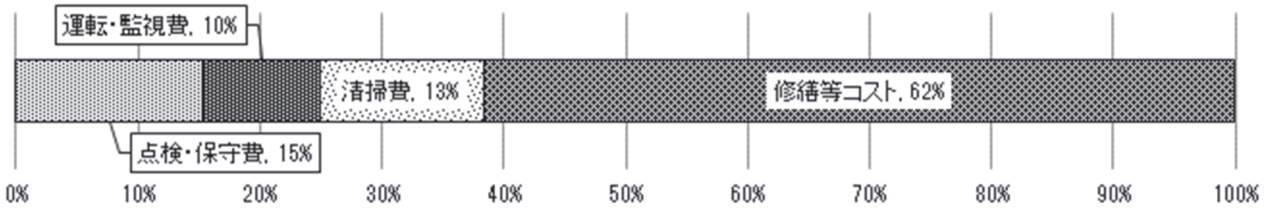


図 2.2.36 保全コストの費用内訳の構成比率(大規模事務庁舎)

39

表 2.2.7 学校(校舎)の修繕等コスト集計表

工事種別	費用内訳	1～65年の合計(千円)	延床面積・年当り※(円/m²・年)	全体比率(%)	部分比率(%)
建築	分解整備等費	0	0	0%	0%
	修繕費	97,112	387	9%	27%
	更新費	218,725	872	20%	60%
	外部足場	47,787	191	5%	13%
	小 計	363,624	1,450	34%	100%
電気	分解整備等費	25,218	101	2%	12%
	修繕費	5,771	23	1%	3%
	更新費	179,987	718	17%	85%
	小 計	210,976	841	20%	100%
機械	分解整備等費	96,813	386	9%	20%
	修繕費	96,252	384	9%	19%
	更新費	303,435	1,210	28%	61%
	小 計	496,500	1,979	46%	100%
計(外部足場を含む)		1,071,099	4,270	100%	—
共通費(30%)		321,330	1,281	—	—
合 計(消費税を含まない)		1,392,429	5,551	—	—

※ 「1～65年の合計」欄の値×1000÷延床面積÷65年により算出(延床面積:3,858.98m²)

39

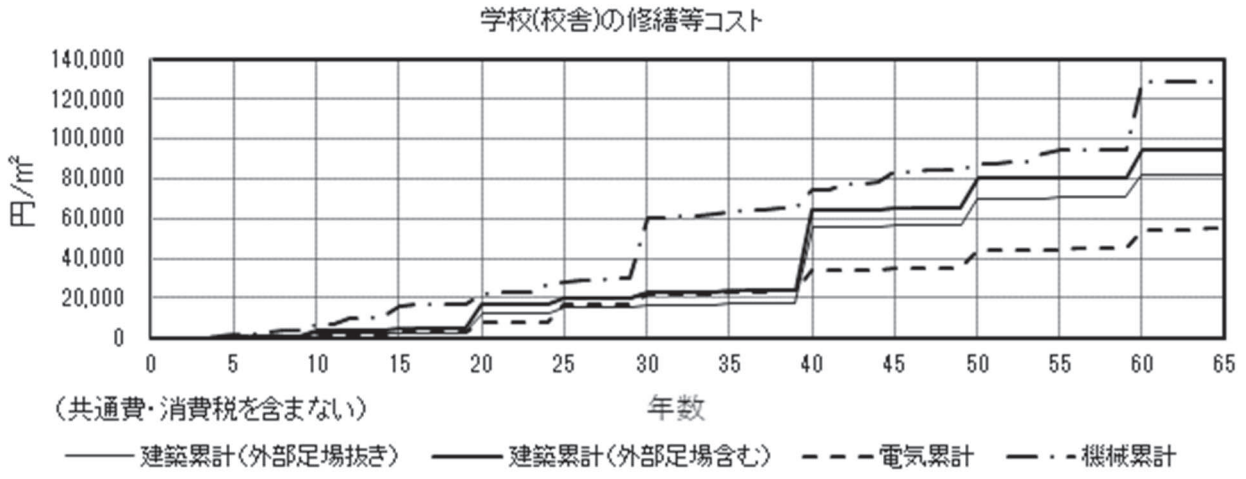


図 2.2.38 学校(校舎)の延床面積当たり修繕等コストの累計の推移

40

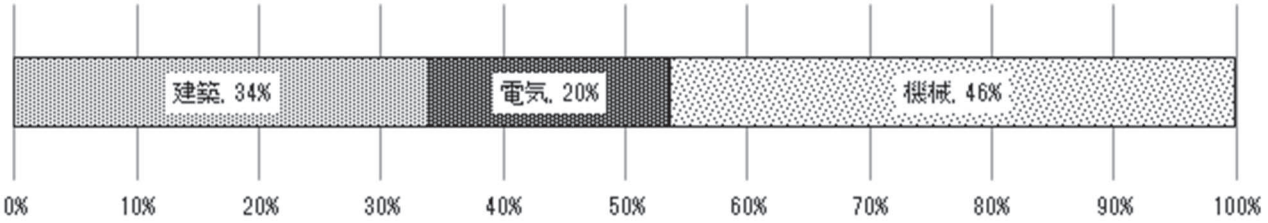


図 2.2.39　修繕等コストの建築、電気、機械の構成比率(学校(校舎))

40

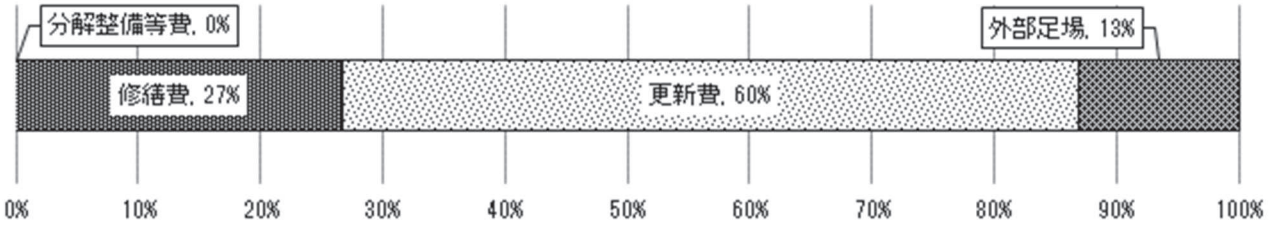


図 2.2.40　修繕等コスト(建築)の費用内訳の構成比率(学校(校舎))

40

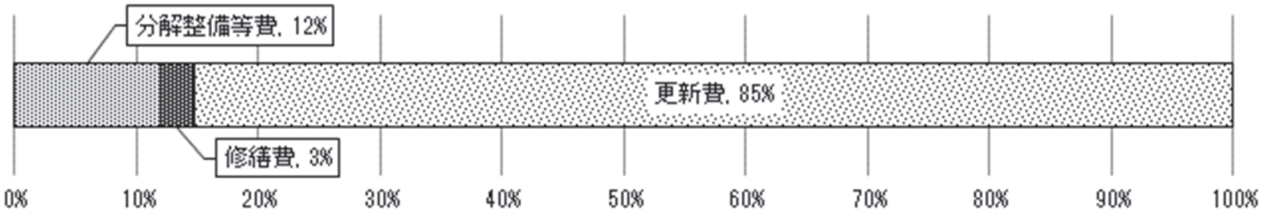


図 2.2.41　修繕等コスト(電気)の費用内訳の構成比率(学校(校舎))

40

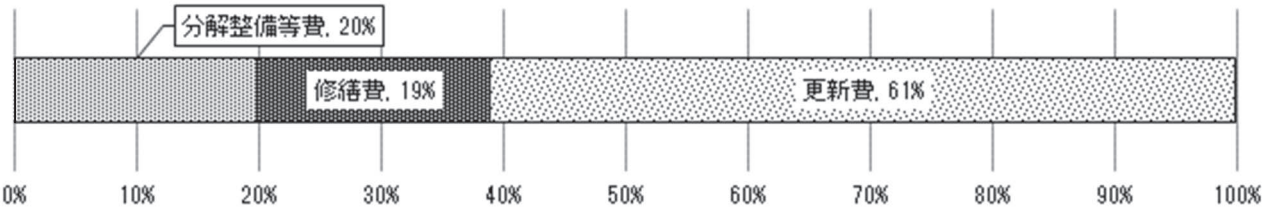


図 2.2.42　修繕等コスト(機械)の費用内訳の構成比率(学校(校舎))

41

表 2.2.8　学校(校舎)の LCC 集計表

LCCの費目分類		費用内訳	単価※1 (a)	延べ床面積(㎡) (b)	建物使用年数(年) (c)	累計金額(千円) (d=a×b×c)	全体比率 (%)	部分比率 (%)
建設コスト	設計コスト	設計費・積算費	19,540 (円/㎡)	3,858.98	—	75,404	2%	7%
		調査費(1)	780 (円/㎡)	3,858.98	—	3,010	0%	0%
		小計	20,320 (円/㎡)	3,858.98	—	78,414	2%	7%
	新築コスト	建築工事費	170,900 (円/㎡)	3,858.98	—	659,500	20%	59%
		電気設備工事費	33,900 (円/㎡)	3,858.98	—	130,819	4%	12%
		機械設備工事費	54,000 (円/㎡)	3,858.98	—	208,385	7%	19%
		小計	258,800 (円/㎡)	3,858.98	—	998,704	31%	90%
	工事監理コスト	工事監理費	7,390 (円/㎡)	3,858.98	—	28,518	1%	3%
	計		—	—	—	1,105,636	34%	100%
運用コスト	光熱水コスト	電気料金・ガス料金・油代	590 (円/㎡・年)	3,858.98	65	147,992	5%	55%
		水道料金	482 (円/㎡・年)	3,858.98	65	120,902	4%	45%
		小計	1,072 (円/㎡・年)	3,858.98	65	268,894	9%	100%
	税金等	公租公課・保険料	0 (円/㎡・年)	3,858.98	65	0	0%	0%
	計		—	—	—	268,894	9%	100%
保全コスト	維持管理コスト	点検・保守費	1,303 (円/㎡・年)	3,858.98	65	326,836	10%	19%
		運転・監視費	0 (円/㎡・年)	3,858.98	65	0	0%	0%
		清掃費	0 (円/㎡・年)	3,858.98	65	0	0%	0%
		小計	1,303 (円/㎡・年)	3,858.98	65	326,836	10%	19%
	修繕等コスト※2	分解整備等費・修繕費・更新費	—	—	—	1,392,429	43%	81%
	計		—	—	—	1,719,265	53%	100%
解体処分コスト	解体コスト	解体工事費	17,400 (円/㎡)	3,858.98	—	67,146	2%	54%
	廃棄処分コスト	廃棄処分費	14,900 (円/㎡)	3,858.98	—	57,499	2%	46%
	計		—	—	—	124,645	4%	100%
合　計(消費税を含まない)			—	—	—	3,218,440	100%	—

※1は第3編のLCCデータベースによる

※2は表2.2.7の集計表の合計(消費税を含まない)による

42

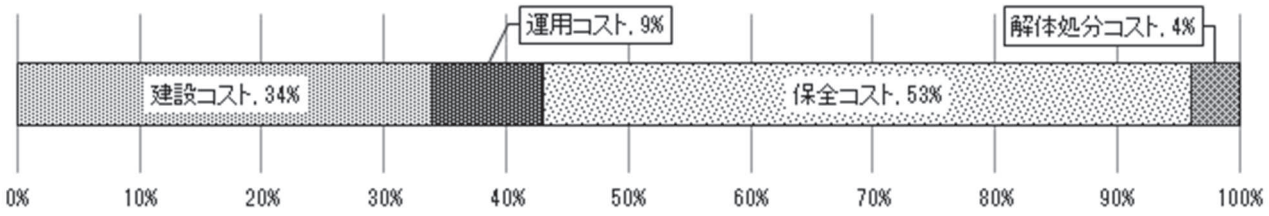


図 2.2.43　LCC の費目の構成比率(学校(校舎))

42

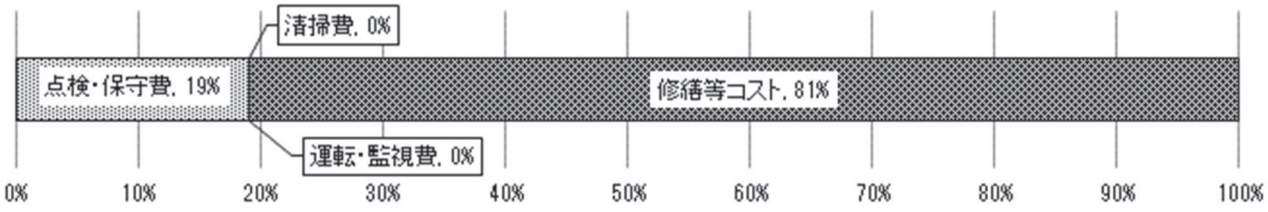


図 2.2.46 保全コストの費用内訳の構成比率(学校(校舎))

43

表 2.2.9 学校(体育館)の修繕等コスト集計表

工事種別	費用内訳	1～65年の合計（千円）	延床面積・年当り※（円/㎡・年）	全体比率（%）	部分比率（%）
建築	分解整備等費	0	0	0%	0%
	修繕費	28,754	352	12%	22%
	更新費	72,336	886	30%	56%
	外部足場	28,650	351	12%	22%
	小 計	129,740	1,590	54%	100%
電気	分解整備等費	6,052	74	3%	12%
	修繕費	520	6	0%	1%
	更新費	42,308	518	18%	87%
	小 計	48,880	599	21%	100%
機械	分解整備等費	13,067	160	5%	22%
	修繕費	14,243	175	6%	24%
	更新費	32,644	400	14%	54%
	小 計	59,954	735	25%	100%
計(外部足場を含む)		238,574	2,923	100%	—
共通費(30%)		71,572	877	—	—
合 計(消費税を含まない)		310,146	3,800	—	—

※ 「1～65年の合計」欄の値×1000÷延床面積÷65年により算出(延床面積:1,255.52㎡)

44

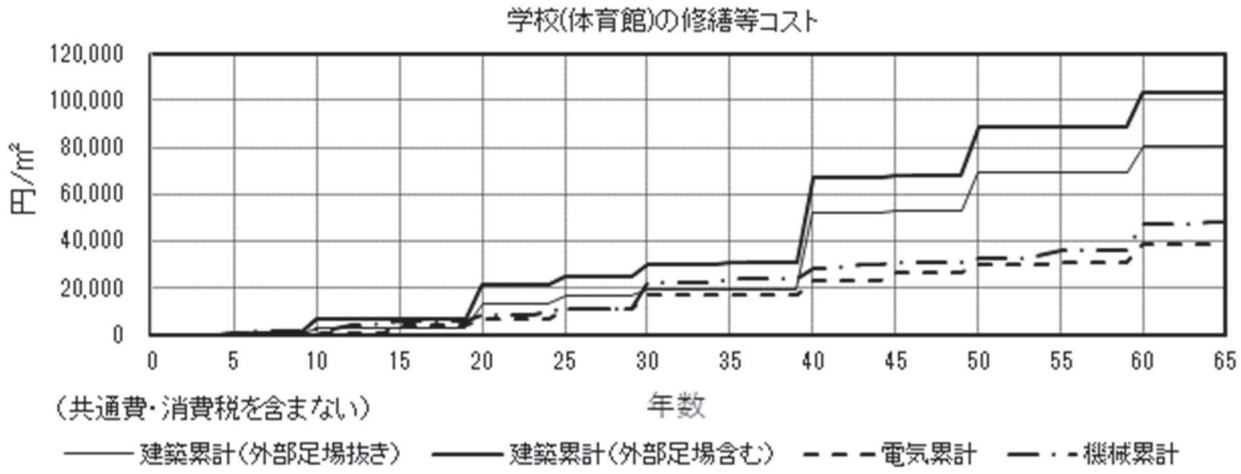


図 2.2.48 学校(体育館)の延床面積当たり修繕等コストの累計の推移

44

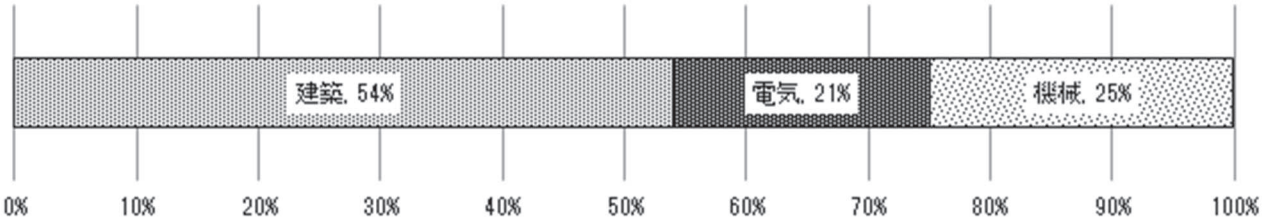


図 2.2.49 修繕等コストの建築、電気、機械の構成比率(学校(体育館))

44

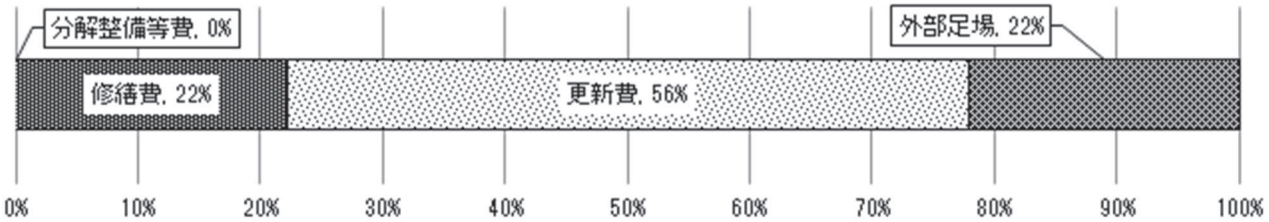


図 2.2.50 修繕等コスト(建築)の費用内訳の構成比率(学校(体育館))

44

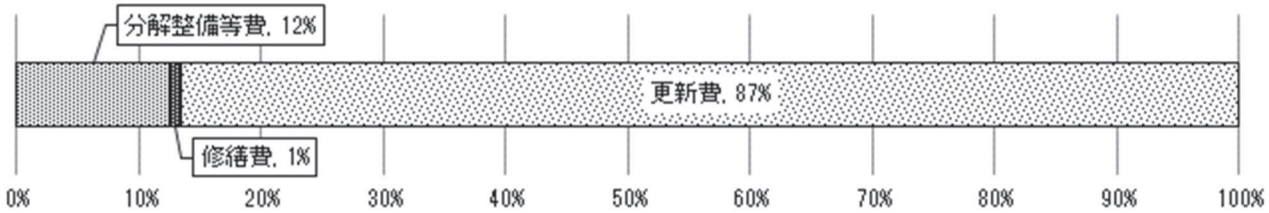


図 2.2.51 修繕等コスト(電気)の費用内訳の構成比率(学校(体育館))

45

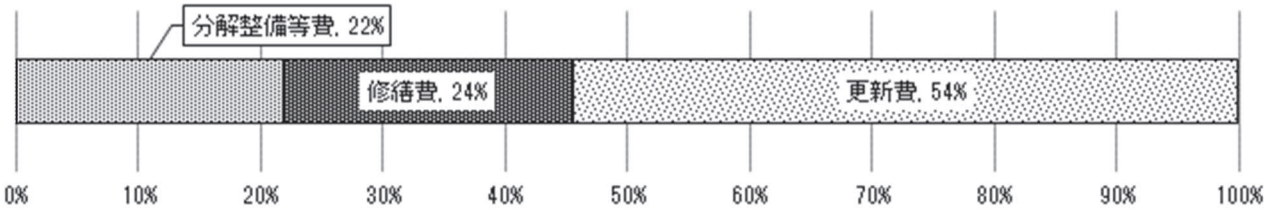


図 2.2.52 修繕等コスト(機械)の費用内訳の構成比率(学校(体育館))

46

表 2.2.10 学校(体育館)の LCC 集計表

LCCの費目分類		費用内訳	単価※1 (a)	延べ床面積 (㎡) (b)	建物使用年数(年) (c)	累計金額 (千円) (d=a×b×c)	全体比率 (%)	部分比率 (%)
建設コスト	設計コスト	設計費・積算費	28,670 (円/㎡)	1,255.52	—	35,996	4%	9%
		調査費(1)	1,090 (円/㎡)	1,255.52	—	1,369	0%	0%
		小計	29,760 (円/㎡)	1,255.52	—	37,364	4%	9%
	新築コスト	建築工事費	235,200 (円/㎡)	1,255.52	—	295,298	33%	74%
		電気設備工事費	25,400 (円/㎡)	1,255.52	—	31,890	4%	8%
		機械設備工事費	18,000 (円/㎡)	1,255.52	—	22,599	3%	6%
		小計	278,600 (円/㎡)	1,255.52	—	349,788	40%	88%
	工事監理コスト	工事監理費	9,780 (円/㎡)	1,255.52	—	12,279	1%	3%
	計		—	—	—	399,431	45%	100%
運用コスト	光熱水コスト	電気料金・ガス料金・油代	590 (円/㎡・年)	1,255.52	65	48,149	5%	55%
		水道料金	482 (円/㎡・年)	1,255.52	65	39,335	5%	45%
		小計	1,072 (円/㎡・年)	1,255.52	65	87,485	10%	100%
	税金等	公租公課・保険料	0 (円/㎡・年)	1,255.52	65	0	0%	0%
	計		—	—	—	87,485	10%	100%
保全コスト	維持管理コスト	点検・保守費	489 (円/㎡・年)	1,255.52	65	39,907	4%	11%
		運転・監視費	0 (円/㎡・年)	1,255.52	65	0	0%	0%
		清掃費	0 (円/㎡・年)	1,255.52	65	0	0%	0%
		小計	489 (円/㎡・年)	1,255.52	65	39,907	4%	11%
	修繕等コスト※2	分解整備等費・修繕費・更新費	—	—	—	310,146	35%	89%
	計		—	—	—	350,053	39%	100%
解体処分コスト	解体コスト	解体工事費	25,500 (円/㎡)	1,255.52	—	32,016	3%	57%
	廃棄処分コスト	廃棄処分費	19,300 (円/㎡)	1,255.52	—	24,232	3%	43%
	計		—	—	—	56,247	6%	100%
合 計(消費税を含まない)			—	—	—	893,216	100%	—

※1は第3編のLCCデータベースによる

※2は表2.2.9の集計表の合計(消費税を含まない)による

47

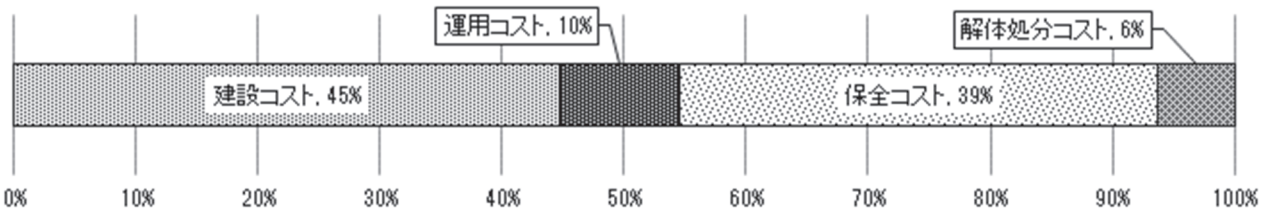


図 2.2.53 LCC の費目の構成比率(学校(体育館))

48

表 2.2.11 中層住宅(4 階程度)の修繕等コスト集計表

工事種別	費用内訳	1～65年の合計（千円）	延床面積・年当り※（円/m²・年）	全体比率（%）	部分比率（%）
建築	分解整備等費	0	0	0%	0%
	修繕費	85,124	571	15%	37%
	更新費	129,934	871	22%	56%
	外部足場	17,381	116	3%	7%
	小 計	232,439	1,558	40%	100%
電気	分解整備等費	5,485	37	1%	9%
	修繕費	1,086	7	0%	2%
	更新費	52,659	353	9%	89%
	小 計	59,230	397	10%	100%
機械	分解整備等費	55,492	372	10%	19%
	修繕費	15,821	106	3%	6%
	更新費	215,349	1,443	37%	75%
	小 計	286,662	1,921	50%	100%
計(外部足場を含む)		578,331	3,876	100%	—
共通費(30%)		173,499	1,163	—	—
合 計(消費税を含まない)		751,830	5,039	—	—

※ 「1～65年の合計」欄の値×1000÷延床面積÷65年により算出(延床面積:2,295.43m²)

48

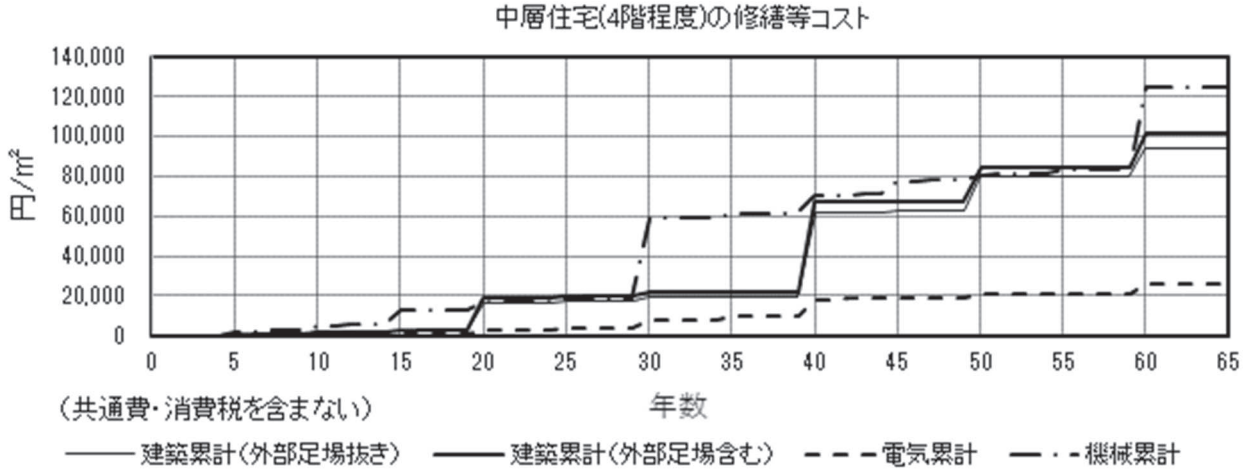


図 2.2.58 中層住宅(4 階程度)の延床面積当たり修繕等コストの累計の推移

49

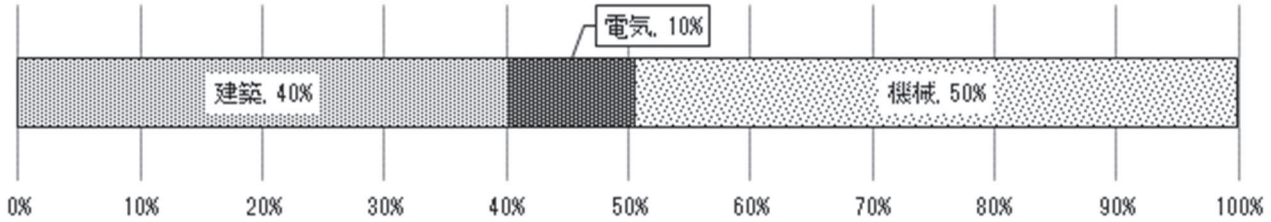
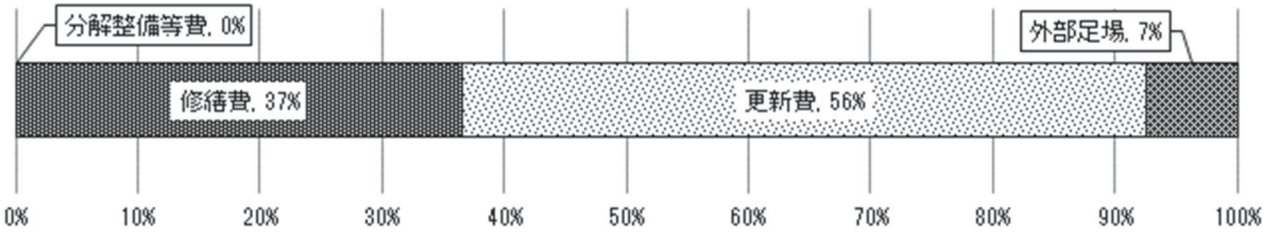
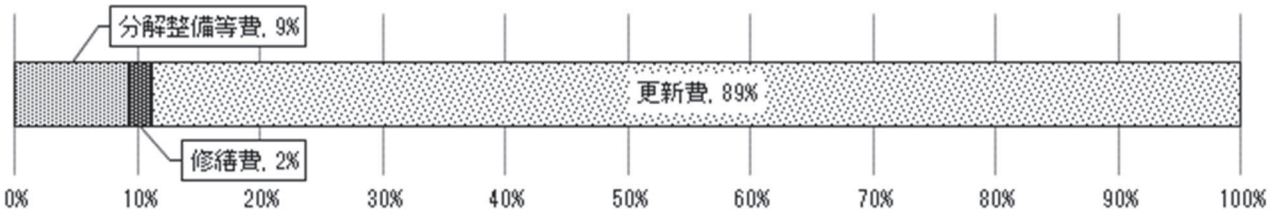
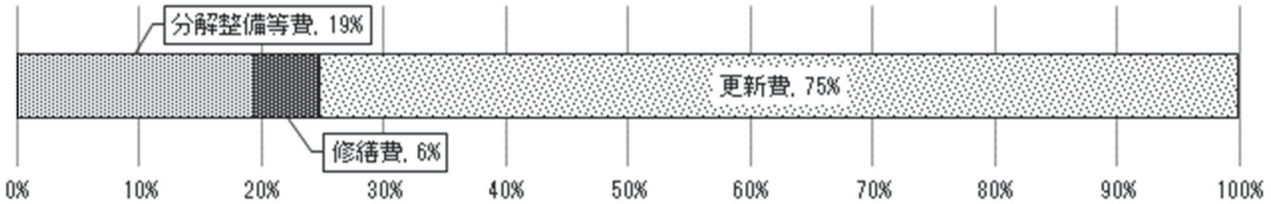


図 2.2.59 修繕等コストの建築、電気、機械の構成比率(中層住宅(4 階程度))

49	 図 2.2.60 修繕等コスト(建築)の費用内訳の構成比率(中層住宅(4 階程度))
49	 図 2.2.61 修繕等コスト(電気)の費用内訳の構成比率(中層住宅(4 階程度))
49	 図 2.2.62 修繕等コスト(機械)の費用内訳の構成比率(中層住宅(4 階程度))

50

表 2.2.12　中層住宅(4 階程度)の LCC 集計表

LCCの費目分類		費用内訳	単価※1 (a)	延べ床面積 (㎡) (b)	建物使用年数(年) (c)	累計金額 (千円) (d=a×b×c)	全体比率 (%)	部分比率 (%)
建設コスト	設計コスト	設計費・積算費	18,840 (円/㎡)	2,295.43	—	43,246	3%	7%
		調査費(1)	780 (円/㎡)	2,295.43	—	1,790	0%	0%
		小計	19,620 (円/㎡)	2,295.43	—	45,036	3%	7%
	新築コスト	建築工事費	177,000 (円/㎡)	2,295.43	—	406,291	24%	67%
		電気設備工事費	22,500 (円/㎡)	2,295.43	—	51,647	3%	9%
		機械設備工事費	40,800 (円/㎡)	2,295.43	—	93,654	6%	15%
		小計	240,300 (円/㎡)	2,295.43	—	551,592	33%	91%
	工事監理コスト	工事監理費	6,160 (円/㎡)	2,295.43	—	14,140	1%	2%
	計		—	—	—	610,768	37%	100%
運用コスト	光熱水コスト	電気料金・ガス料金・油代	0 (円/㎡・年)	2,295.43	65	0	0%	—
		水道料金	0 (円/㎡・年)	2,295.43	65	0	0%	—
		小計	0 (円/㎡・年)	2,295.43	65	0	0%	—
	税金等	公租公課・保険料	0 (円/㎡・年)	2,295.43	65	0	0%	—
	計		—	—	—	0	0%	—
保全コスト	維持管理コスト	点検・保守費	1,286 (円/㎡・年)	2,295.43	65	191,875	12%	20%
		運転・監視費	0 (円/㎡・年)	2,295.43	65	0	0%	0%
		清掃費	0 (円/㎡・年)	2,295.43	65	0	0%	0%
		小計	1,286 (円/㎡・年)	2,295.43	65	191,875	12%	20%
	修繕等コスト※2	分解整備等費・修繕費・更新費	—	—	—	751,830	46%	80%
	計		—	—	—	943,705	57%	100%
解体処分コスト	解体コスト	解体工事費	20,500 (円/㎡)	2,295.43	—	47,056	3%	51%
	廃棄処分コスト	廃棄処分費	19,900 (円/㎡)	2,295.43	—	45,679	3%	49%
	計		—	—	—	92,735	6%	100%
合　計(消費税を含まない)			—	—	—	1,647,208	100%	—

※1は第3編のLCCデータベースによる

※2は表2.2.11の集計表の合計(消費税を含まない)による

51

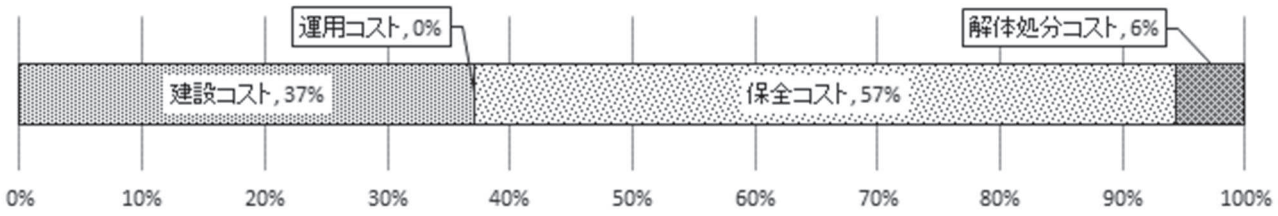


図 2.2.63　LCC の費目の構成比率(中層住宅(4 階程度))

51

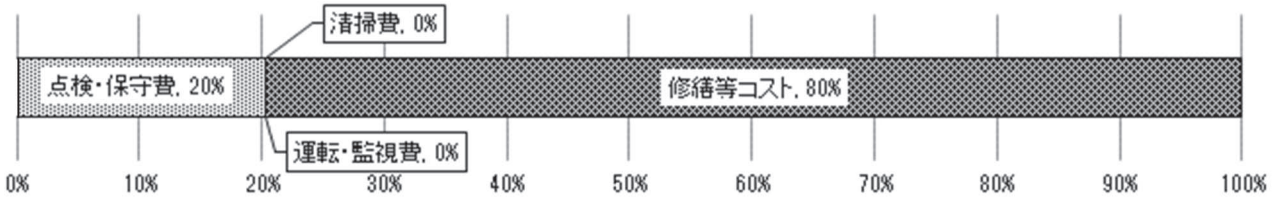


図 2.2.65 保全コストの費用内訳の構成比率(中層住宅(4 階程度))

52

表 2.2.13 高層住宅(8 回程度)の修繕等コスト集計表

工事種別	費用内訳	1～65年の合計（千円）	延床面積・年当り※（円/㎡・年）	全体比率（%）	部分比率（%）
建築	分解整備等費	0	0	0%	0%
	修繕費	109,970	624	15%	39%
	更新費	144,895	823	20%	52%
	外部足場	24,176	137	4%	9%
	小 計	279,041	1,585	39%	100%
電気	分解整備等費	3,317	19	1%	4%
	修繕費	1,334	8	0%	2%
	更新費	75,383	428	10%	94%
	小 計	80,034	454	11%	100%
機械	分解整備等費	80,479	457	11%	22%
	修繕費	18,897	107	3%	5%
	更新費	262,303	1,490	36%	73%
	小 計	361,680	2,054	50%	100%
計(外部足場を含む)		720,755	4,093	100%	—
共通費(30%)		216,226	1,228	—	—
合 計(消費税を含まない)		936,981	5,321	—	—

※ 「1～65年の合計」欄の値×1000÷延床面積÷65年により算出(延床面積:2,709.19㎡)

52

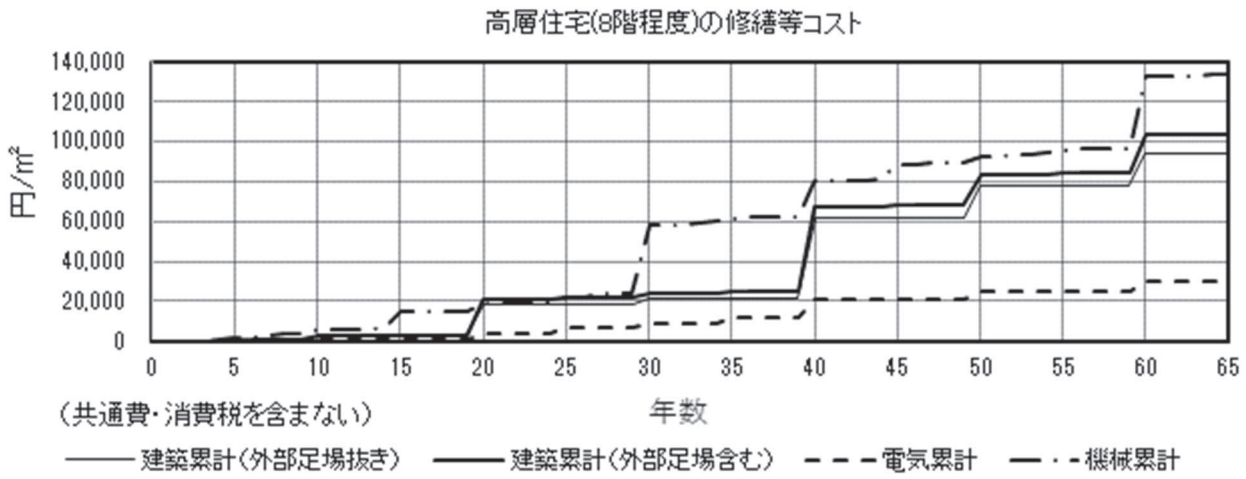


図 2.2.67 高層住宅(8 階程度)の延床面積当たり修繕等コストの累計の推移

53

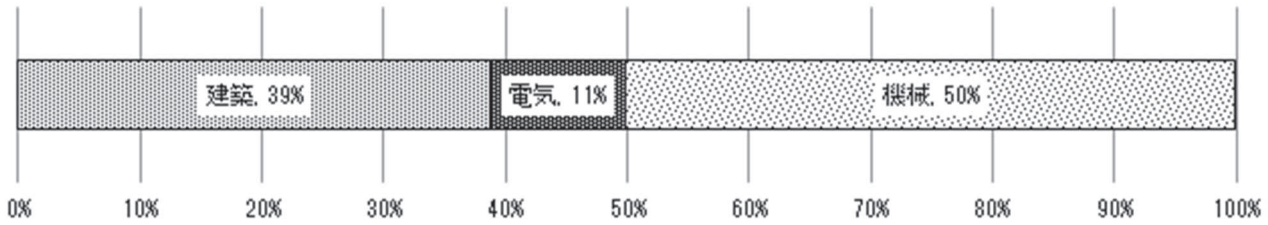


図 2.2.68 修繕等コストの建築、電気、機械の構成比率(高層住宅(8 階程度))

53

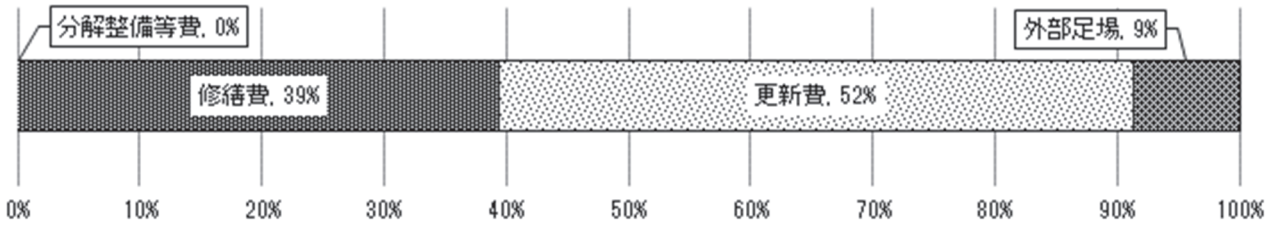


図 2.2.69 修繕等コスト(建築)の費用内訳の構成比率(高層住宅(8 階程度))

53

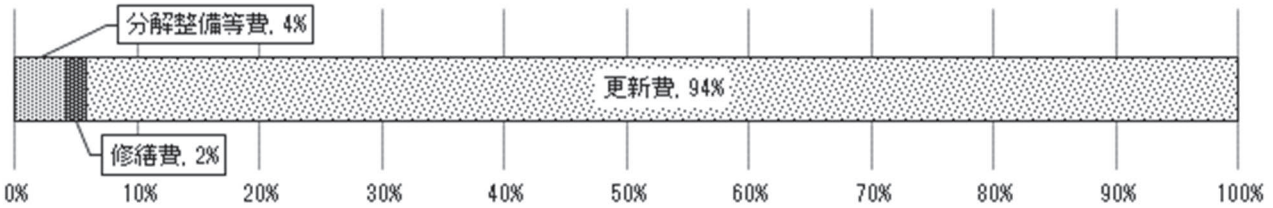


図 2.2.70 修繕等コスト(電気)の費用内訳の構成比率(高層住宅(8 階程度))

53

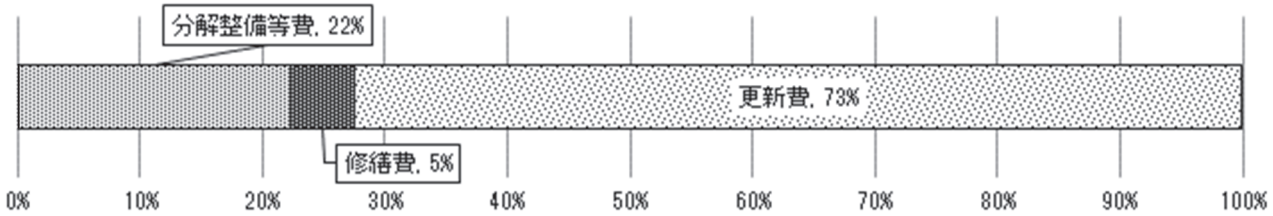


図 2.2.71 修繕等コスト(機械)の費用内訳の構成比率(高層住宅(8 階程度))

表 2.2.14　高層住宅(8 階程度)の LCC 集計表

LCCの費目分類		費用内訳	単価※1 (a)	延べ床面積 (㎡) (b)	建物使用年数(年) (c)	累計金額 (千円) (d=a×b×c)	全体比率 (%)	部分比率 (%)
建設コスト	設計コスト	設計費・積算費	17,450 (円/㎡)	2,709.19	—	47,275	2%	7%
		調査費(1)	780 (円/㎡)	2,709.19	—	2,113	0%	0%
		小計	18,230 (円/㎡)	2,709.19	—	49,389	2%	7%
	新築コスト	建築工事費	178,000 (円/㎡)	2,709.19	—	482,236	24%	66%
		電気設備工事費	21,700 (円/㎡)	2,709.19	—	58,789	3%	8%
		機械設備工事費	45,100 (円/㎡)	2,709.19	—	122,184	6%	17%
		小計	244,800 (円/㎡)	2,709.19	—	663,210	33%	91%
	工事監理コスト	工事監理費	5,730 (円/㎡)	2,709.19	—	15,524	1%	2%
	計		—	—	—	728,122	36%	100%
運用コスト	光熱水コスト	電気料金・ガス料金・油代	0 (円/㎡・年)	2,709.19	65	0	0%	—
		水道料金	0 (円/㎡・年)	2,709.19	65	0	0%	—
		小計	0 (円/㎡・年)	2,709.19	65	0	0%	—
	税金等	公租公課・保険料	0 (円/㎡・年)	2,709.19	65	0	0%	—
	計		—	—	—	0	0%	—
保全コスト	維持管理コスト	点検・保守費	1,550 (円/㎡・年)	2,709.19	65	272,951	13%	23%
		運転・監視費	0 (円/㎡・年)	2,709.19	65	0	0%	0%
		清掃費	0 (円/㎡・年)	2,709.19	65	0	0%	0%
		小計	1,550 (円/㎡・年)	2,709.19	65	272,951	13%	23%
	修繕等コスト※2	分解整備等費・修繕費・更新費	—	—	—	936,981	46%	77%
	計		—	—	—	1,209,932	59%	100%
解体処分コスト	解体コスト	解体工事費	19,800 (円/㎡)	2,709.19	—	53,642	3%	53%
	廃棄処分コスト	廃棄処分費	17,400 (円/㎡)	2,709.19	—	47,140	2%	47%
	計		—	—	—	100,782	5%	100%
合　計(消費税を含まない)			—	—	—	2,038,836	100%	—

※1は第3編のLCCデータベースによる

※2は表2.2.13の集計表の合計(消費税を含まない)による

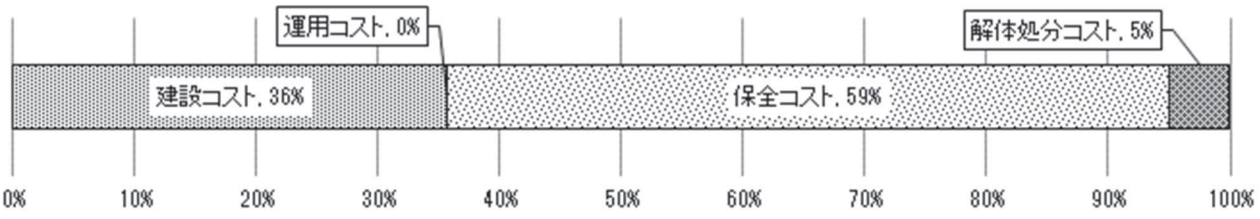


図 2.2.72　LCC の費目の構成比率(高層住宅(8 階程度))

55

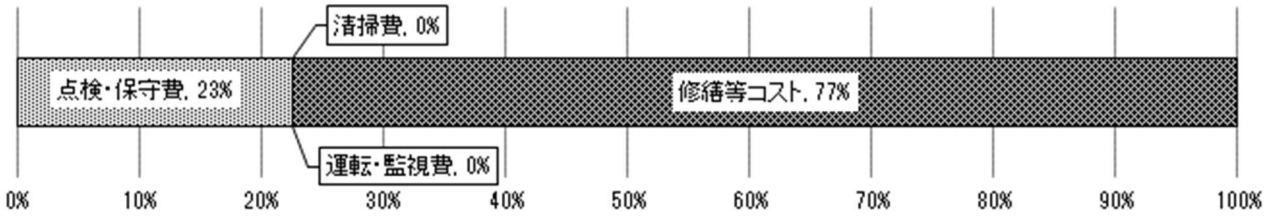


図 2.2.74 保全コストの費用内訳の構成比率(高層住宅(8 階程度))

61

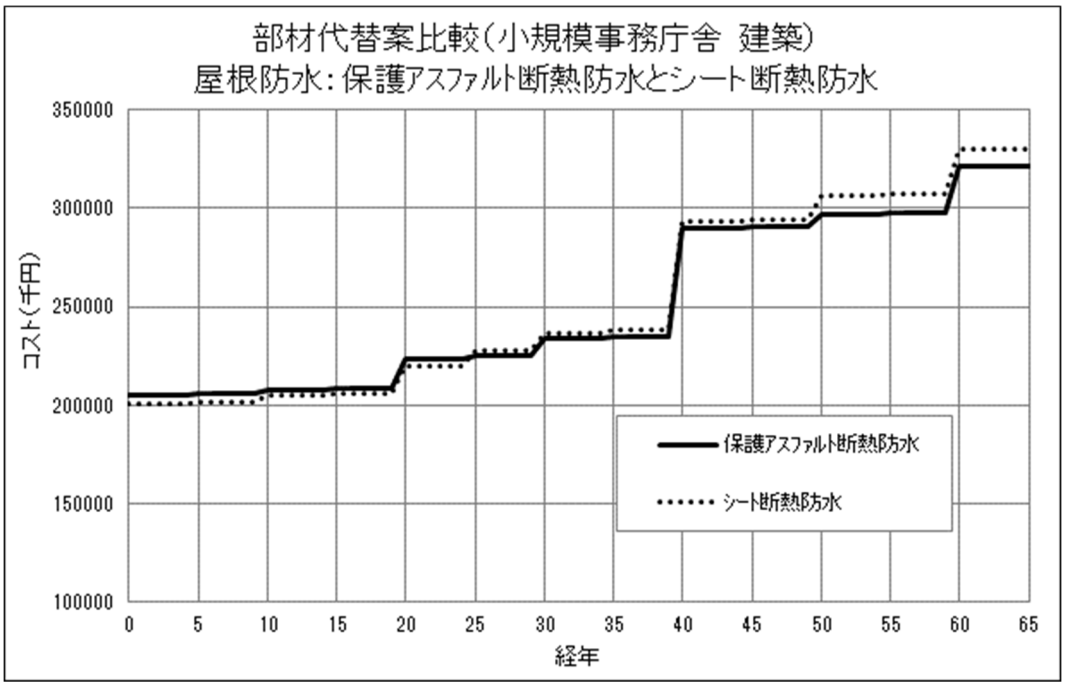


図 2.3.10 小規模事務庁舎の建築部材全体の建設コストと修繕等コストの累計額の推移
(屋根防水仕上を変えた場合)

64

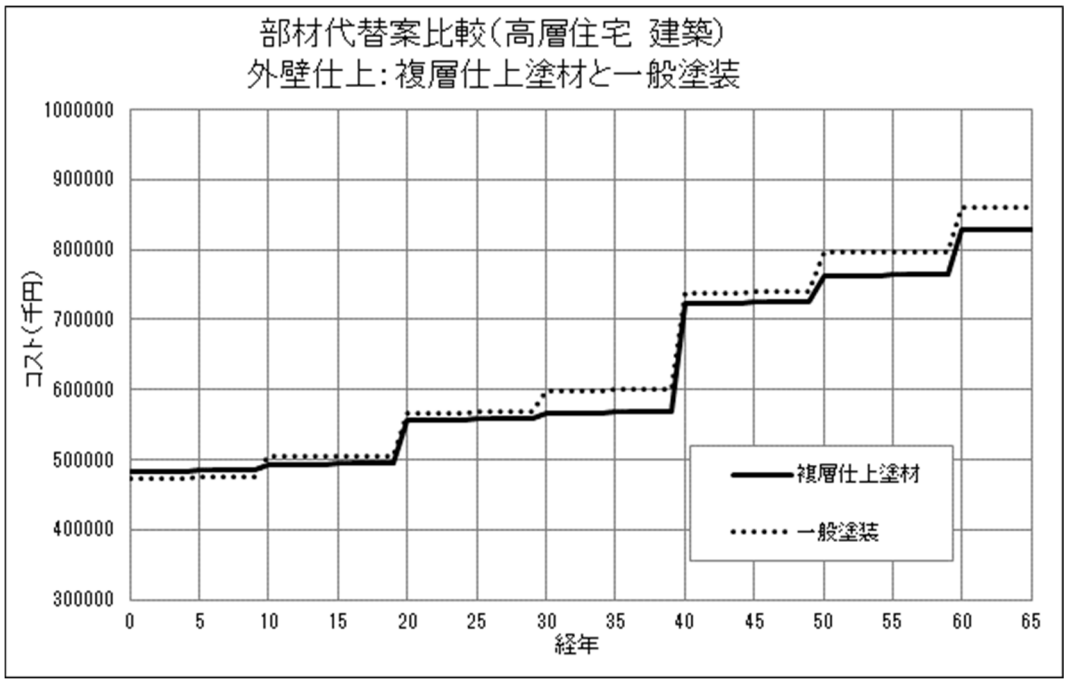


図 2.3.12 高層住宅の建築部材全体の建設コストと修繕等コストの累計額の推移
(外壁仕上を変えた場合)

66

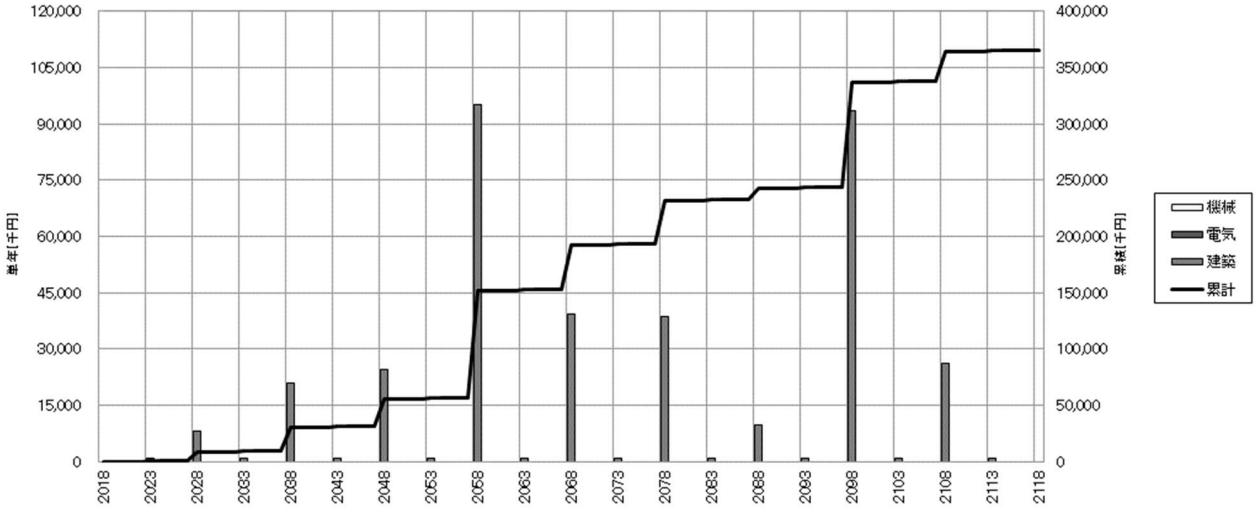


図 2.4.3 4階建ての場合の修繕等コスト

67

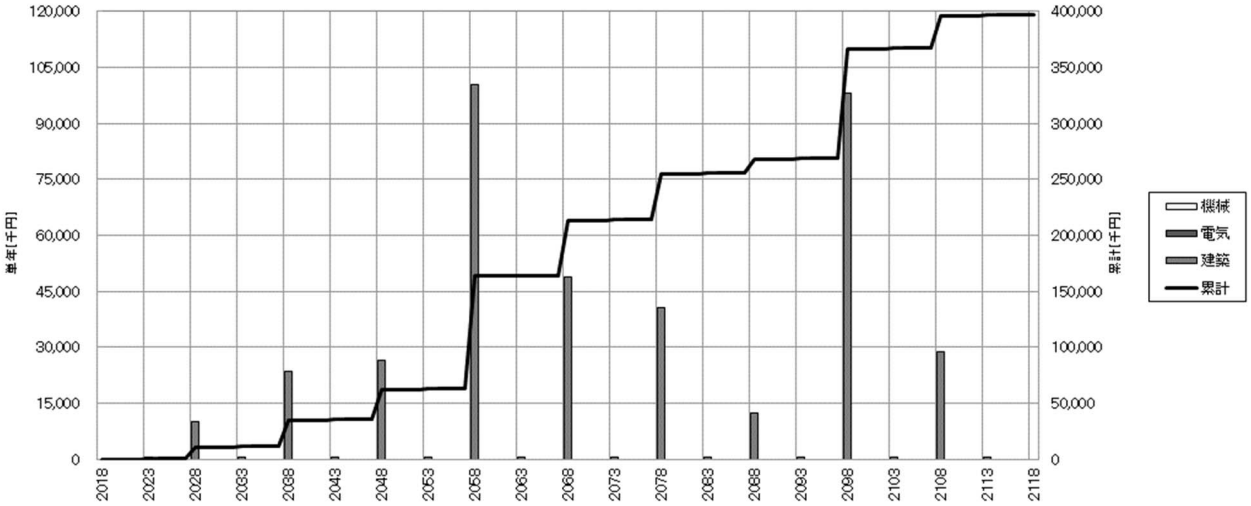


図 2.4.5　8階建ての場合の修繕等コスト

67

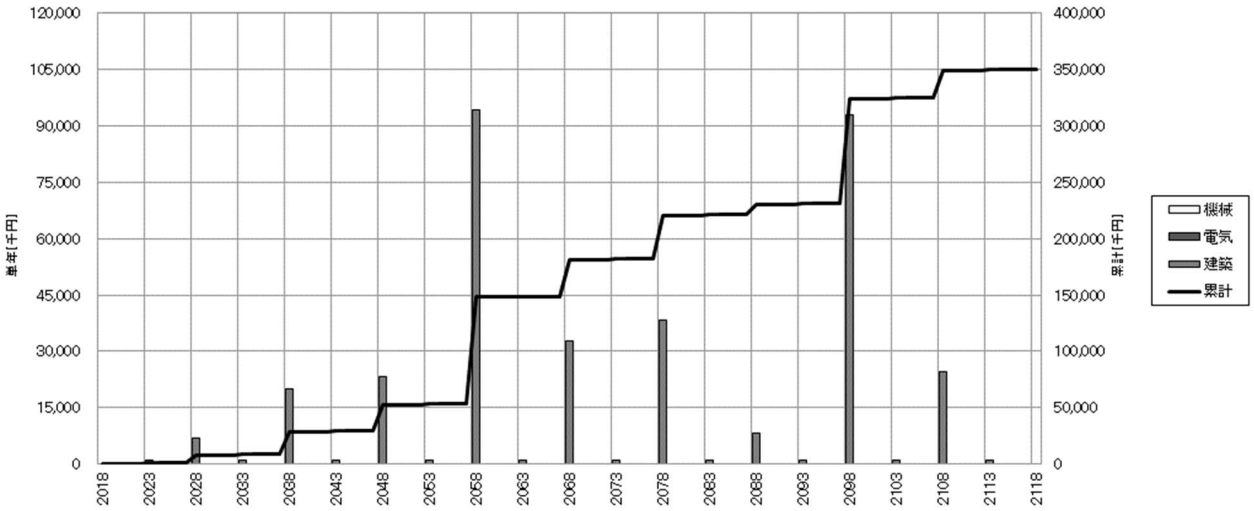


図 2.4.7　2階建ての場合の修繕等コスト

69

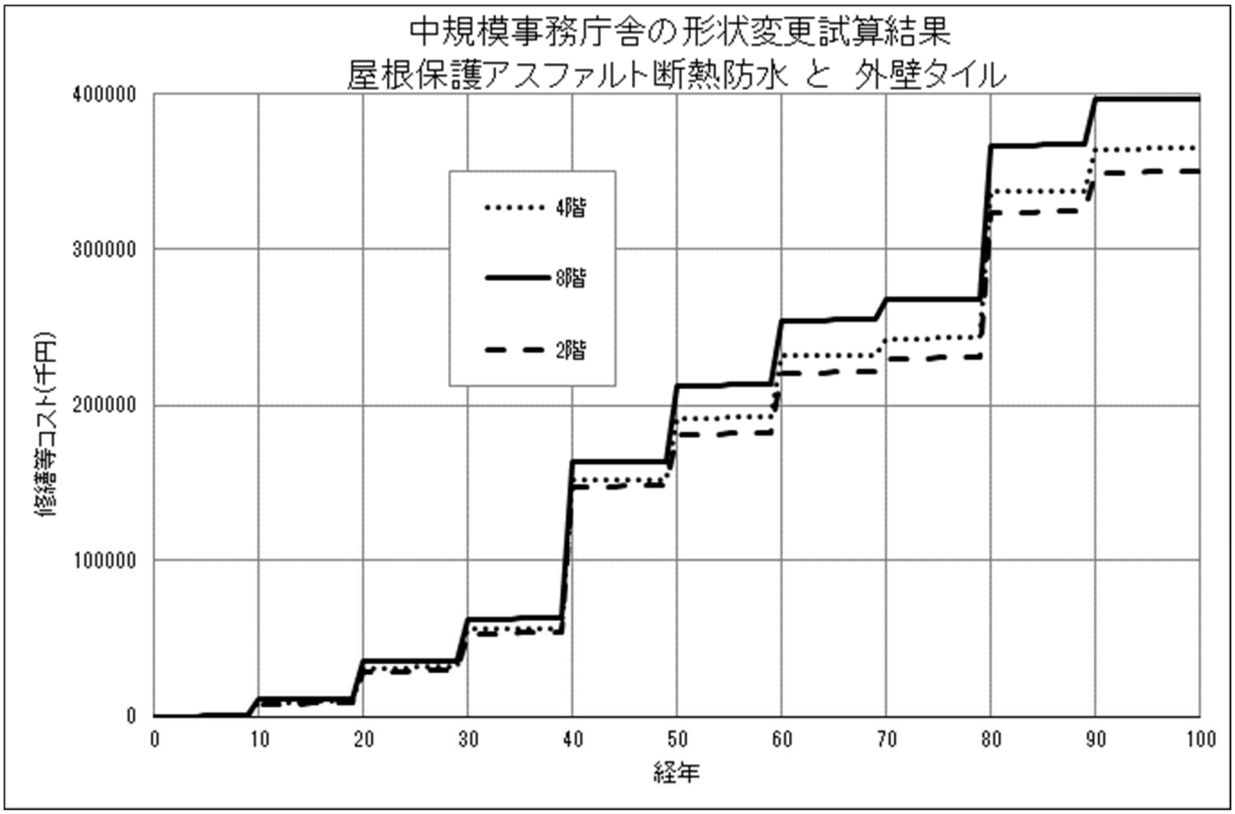


図 2.4.8 屋根保護アスファルト断熱防水と外壁タイルの場合の建物形状比較
中規模事務庁舎 8 階建て、4 階建て、2 階建ての修繕等コスト

69

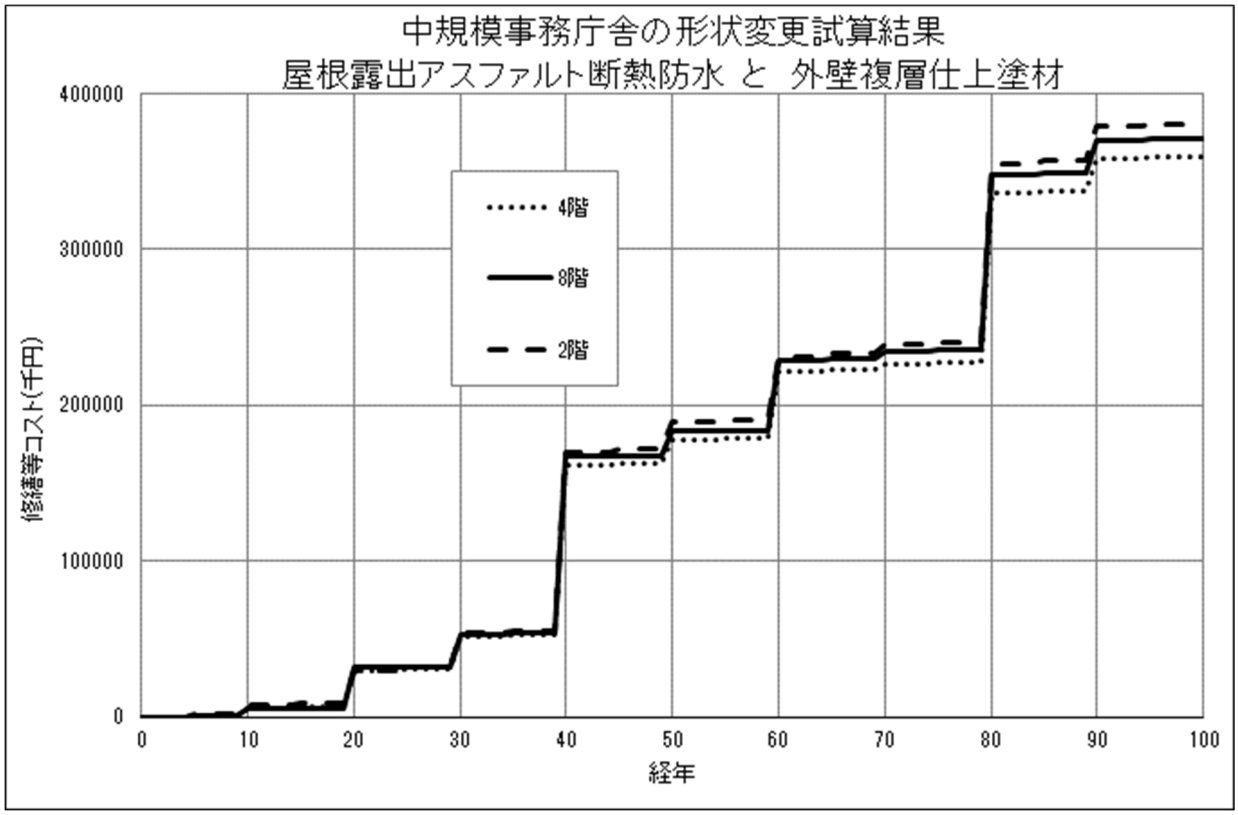


図 2.4.9 屋根露出アスファルト断熱防水と外壁複層仕上塗材の場合の建物形状比較
中規模事務庁舎 8 階建て、4 階建て、2 階建ての修繕等コスト

97

表 3.2.8 モデル建物毎の屋根面積と屋根を構成する部材の数量

モデル建物名	屋根面積(㎡)	防水立上り長さ(m)	笠木長さ(m)	縦樋長さ(m)
小規模事務庁舎	468	104	104	32
中規模事務庁舎	707	170	170	109
大規模事務庁舎	1622	662	358	382
学校(校舎)	1858	514	315	282
学校(体育館)	1444	317	235	109
中層住宅(4 階)	792	169	152	158
高層住宅(8 階)	557	131	120	219

屋根ｼｰﾘﾝｸﾞは、外壁ｼｰﾘﾝｸﾞと比べ、足場を必要とせず影響が小さいため、考慮していない。

98

表 3.2.9 モデル建物毎の外部面積と外部を構成する部材の数量

モデル建物名	外部面積 (㎡)	仕上面積 (㎡)	外壁ｼｰﾘﾝｸﾞ長 (m)	外部天井面積(㎡)	
				その1	その2
小規模事務庁舎	985	885	470	163	
中規模事務庁舎	1,908	1,546	2556	10	
大規模事務庁舎	7,406	6,924	9032	34	
学校(校舎)	2,801	3,205	1811	61	
学校(体育館)	1,404	1,724	1160	105	
中層住宅(4 階)	1,950	3,713	1980	133	665
高層住宅(8 階)	2,459	4,807	2704	111	904

注:外部天井その1はｹｲｶﾙ板 EP、その2は外装薄塗材

98

表 3.2.10 モデル建物毎の外部面積と外部建具の数量

モデル建物名	外部面積 (㎡)	引違窓 (㎡)	特殊窓 (㎡)	ガラリ (㎡)	外部鋼製扉(箇所数)			重量シャッター
					両開	親子開	片開	
小規模事務庁舎	985	81	38	9	5	2	4	0
中規模事務庁舎	1,908	186	43	12	4	0	7	0
大規模事務庁舎	7,406	732	226	242	5	2	14	1
学校(校舎)	2,801	837	21	20	7	0	4	0
学校(体育館)	1,404	160	13	0	5	0	3	0
中層住宅(4 階)	1,950	356	0	0	4	0	90	0
高層住宅(8 階)	2,459	341	5	0	11	0	149	0

以上