

4.2 イニシャルコスト試算

各地域の断熱性能を確保した住宅又は住まう地域のワンランク上の断熱性能を有した住宅のコストを試算した。

試算するにあたって、一般工務店が施工できる範疇での目安となる金額を把握し客先に提示出来るような施工表示単価、またワンランク上の快適な空間を得るためにイニシャルコストと暖冷房、その他生活するためにかかるライフサイクルコストの対比などの目安と考え試算した。しかし、あくまでも参考としての試算であって工事内容を指示保証するものではない。

【試算条件】

- (1) 断熱仕様は下記表 .の断熱仕様から扱いやすく工法的にも適応し易いことを鑑みグラスウールを主体とした構成で試算した。
- (2) 共通の構造体仕様から各断熱仕様に变化した場合の金額を算出。
- (3) 屋根部・壁部の断熱仕様で GW24K90mm とあるのを同等性能の高性能 GW100mm 袋入に変え試算した。
- (4) 防湿気密シートは断熱仕様 d は窓部先張りのみに使用、断熱仕様 c は防湿気密シートを梁・土台・窓部の各部先張りのみ使用し袋入り断熱材との防湿気密連続性を確保するように試算、断熱仕様 b、断熱仕様 a は屋根・壁全て全面張りとし試算した。

表 4.6 試算条件一覧

断熱仕様	屋根	壁	土間
断熱仕様 a (地域等級 4 超)	GW24K120mm+120mm	A 種 ^ホ リス ^ン 3 種 25mm + GW24K100mm	外気：A 種 ^ホ リス ^ン 3 種 100mm 他：A 種 ^ホ リス ^ン 3 種 35mm
断熱仕様 b (地域等級 4 及び 地域等級 4 超)	GW24K90mm+90mm	GW16K100mm	外気：A 種 ^ホ リス ^ン 3 種 100mm 他：A 種 ^ホ リス ^ン 3 種 35mm
断熱仕様 C (地域等級 4 及び 地域等級 4 超)	GW24K90mm+90mm	GW16K100mm	外気：A 種 ^ホ リス ^ン 3 種 50mm 他：A 種 ^ホ リス ^ン 3 種 15 mm
断熱仕様 d (地域等級 4)	GW24K90mm+90mm	GW16K100mm	外気：A 種 ^ホ リス ^ン 3 種 50mm 他：A 種 ^ホ リス ^ン 3 種 15

共通構造仕様	基礎	： べ ^ッ タ基礎/立上がり幅 150mm	垂木：38x235 (断熱仕様 a) 上記その他の地域 38x184
	土台	： 加松集成材防蟻処理材 3.5 寸	
	柱	： ス ^ト ル集成材 3.5 寸	
	梁材	： 米松 KD 材 3.5 寸	
	耐力壁	： 構造用合板 9mm + 筋交い	

表 4.7 復興住宅例 A 断熱仕様別価格（税別）

復興住宅例 A （延べ床面積 101.84 m ² 30.74 坪）				
断熱仕様 d （基本 地域等級 4） 共通躯体・建材等含 金額：以下に掲げる断熱 要素部材含	1,450 万円	基本本体内訳 表 4.9 に記載		
断熱仕様	断熱仕様 d （ 地域等級 4 ）	断熱仕様 c （ 地域等級 4 及び 地域等級 4 超 ）	断熱仕様 b （ 地域等級 4 及 び 地域等級 4 超 ）	断熱仕様 a （ 地域等級 4 超 ）
上記断熱材差額 （ ）内の金額は基本本 体に含まれている金額	（ 38 万円 ）	0 円	6 万円	45 万円
開口部仕様	金属製サッシ + 普通 ガラス、玄関ドア金 属性	金属製熱遮断サッシ + 普通ガラス、玄関 ドア U 値 3.49 以下	樹脂サッシ + 低放射 複層ガラス、玄関ド ア U 値 2.33 以下	樹脂サッシ + 低放射 複層ガラス、玄関ド ア U 値 2.33 以下
上記開口部差額 （ ）内は同上	（ 96 万円 ）	15 万円	33 万円	33 万円
24 時間換気仕様	第 3 種換気	第 3 種換気	第 1 種熱交換型 換気ダクト方式	第 1 種熱交換型 換気ダクト方式
上記換気差額 （ ）内は同上	（ 10 万円 ）	0 円	30 万円	30 万円
気密部材・気密断熱 手間差額 （ ）内は同上	（ 6 万円 ）	12 万円	32 万円	32 万円
工事合計金額（税別）	1,450 万円	1,477 万円	1,551 万円	1,590 万円
断熱要素部材差額	0 円	+27 万円	+101 万円	+140 万円
上記差額/坪		+8,780 円/坪	+32,800 円/坪	+45,500 円/坪

別途工事：ガス工事、給排水公共上下水接続工事、カーテン、照明器具、エアコン及び暖房器具、

間仕切り家具、瑕疵担保保険料、設計費用及び確認申請手数料

本体工事含み：地盤調査費 50,000 円、現場管理費として 250,000 円

家本体のローンの返済を一般的な 35 年とした場合、本体の断熱性能をワンランク上の断熱仕様
にすると、断熱仕様 b で月 2,400 円、断熱仕様 a で月 3,333 円支払い額が UP となる（金利含まず）。

表 4.8 復興住宅例 B 断熱仕様別価格（税別）

復興住宅例 B （延べ床面積 90.25 m ² 27.24 坪）				
断熱仕様 d （基本 地域等級 4） 共通躯体・建材等含 金額：以下に掲げる断熱 要素部材含	1,280 万円	基本本体内容 表 4.10 に記載		
断熱仕様	断熱仕様 d （ 地域等級 4 ）	断熱仕様 c （ 地域等級 4 及び 地域等級 4 超 ）	断熱仕様 b （ 地域等級 4 及 び 地域等級 4 超 ）	断熱仕様 a （ 地域等級 4 超 ）
上記断熱材差額 （ ）内の金額は基本本 体に含まれている金額	（ 32 万円 ）	0 円	5 万円	40 万円
開口部仕様	金属製サッシ + 普通 ガラス、玄関ドア金 属性	金属製熱遮断サッシ + 普通ガラス、玄関 ドア U 値 3.49 以下	樹脂サッシ + 低放射 複層ガラス、玄関ド ア U 値 2.33 以下	樹脂サッシ + 低放射 複層ガラス、玄関ド ア U 値 2.33 以下
上記開口部差額 （ ）内は同上	（ 96 万円 ）	15 万円	33 万円	33 万円
24 時間換気仕様	第 3 種換気	第 3 種換気	第 1 種熱交換型 換気ダクト方式	第 1 種熱交換型 換気ダクト方式
上記換気差額 （ ）内は同上	（ 10 万円 ）	0 円	30 万円	30 万円
気密部材・気密断熱 手間差額 （ ）内は同上	（ 6 万円 ）	12 万円	32 万円	32 万円
工事合計金額（税別）	1,280 万円	1,307 万円	1,380 万円	1,415 万円
断熱要素部材差額	0 円	+27 万円	+100 万円	+135 万円
上記差額/坪		+9,900 円/坪	+36,700 円/坪	+49,600 円/坪

別途工事：ガス工事、給排水公共上下水接続工事、カーテン、照明器具、エアコン及び暖房器具、

間仕切り家具、瑕疵担保保険料、設計費用及び確認申請手数料

本体工事含み：地盤調査費 50,000 円、現場管理費として 250,000 円

家本体のローンの返済を一般的な 35 年とした場合、本体の断熱性能をワンランク上の断熱仕様
にすると、断熱仕様 b で月 2,380 円、断熱仕様 a で月 3,124 円支払い額が UP となる（金利含まず）。

【建物試算結果】

各復興住宅例の各々の断熱仕様坪単価差額は上記表に示す結果となった、試算プランは小規模住宅なので表記断熱仕様が変わらなければ坪当たりの差額としては最大値と考えられ、建物の床面積が大きくなれば各断熱仕様の坪当たり単価も下がる。

今後依頼者に提出する復興住宅プランに合わせ適宜修正し、復興を目指す依頼者に良好な生活空間を提案する目安とされたい。

表 4.9 復興住宅例 A 本体工事内訳 (H23 年 11 月作成) (図面参照・参考資料 4)

NO	工 事 名 称	金 額	NO	工 事 名 称	金 額
1	仮設工事	660,000	24	給水、排水、給湯工事	800,000
2	土木及び基礎工事	1,130,000	25	住宅設備機器工事	1,010,000
3	木材費 構造材 1	2,370,000	26	内部金物	110,000
4	構造材 2		27	断熱気密換気	480,000
5	造作材			[建物本体価格小計]	14,200,000
6	大工工事(断熱材施工 含み)	1,530,000			
7	構造用金物		28	本体以外の工事	
8	建材 床、壁	150,000	29	既存住宅分	
9	銘木関係、天井	50,000		[本体以外の工事小計]	
10					
11			30	気密化工事	
12	既製造作材、建具	1,440,000	31	断熱化工事	
13	既製建具		32	暖冷房工事	
14	外壁工事	1,220,000			
15	左官工事及び塗装工事	250,000			
16	屋根板金工事	740,000		[特殊工事小計]	
17	外部建具工事	960,000			
18			40	設計料及び諸経費、 官公庁手続き費用	300,000
19	内部建具工事			[工事費以外の費用小計]	
20	タイル工事	100,000			
21	内装クロス工事	550,000			
22	電気工事	650,000			
23				合 計	¥14,500,000

表 4.10 復興住宅例 B 本体工事内訳 (H23 年 11 月作成) (図面参照・参考資料 4)

NO	工 事 名 称	金 額	NO	工 事 名 称	金 額
1	仮設工事	560,000	24	給水、排水、給湯工事	800,000
2	土木及び基礎工事	940,000	25	住宅設備機器工事	1,030,000
3	木材費 構造材 1	2,020,000	26	内部金物	110,000
4	構造材 2		27	断熱気密換気	450,000
5	造作材			[建物本体価格小計]	12,500,000
6	大工工事(断熱材施工含み)	1,300,000			
7	構造用金物		28	本体以外の工事	
8	建材 床、壁	150,000	29	既存住宅分	
9	銘木関係、天井	33,000		[本体以外の工事小計]	
10					
11			30	気密化工事	
12	既製造作材、建具	1,050,000	31	断熱化工事	
13	既製建具		32	暖冷房工事	
14	外壁工事	1,100,000			
15	左官工事及び塗装工事	227,000			
16	屋根板金工事	620,000		[特殊工事小計]	
17	外部建具工事	960,000			
18			40	設計料及び諸経費、官公庁手続き費用	300,000
19	内部建具工事			[工事費以外の費用小計]	
20	タイル工事	110,000			
21	内装クロス工事	410,000			
22	電気工事	630,000			
23				合 計	¥12,800,000