

積算資料 ポケット版

リフォーム編 2026 もくじ

本誌の掲載価格は、2025年6～8月に実施した調査結果に基づく価格です。資材によっては、価格に変動がある場合がありますので、ご注意ください。

本誌は、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの「リフォーム見積相談」の根拠資料・参考資料として利用されています。



表紙写真提供

- 1 2 増木工務店(240頁掲載)
- 3 4 キタセツ(276頁掲載)
- 5 6 スカワ(260頁掲載)

特集	調査価格編	内装(床)	耐震
トピックス	概算見積り	内装(壁・天井)	沈下修復
相談事例	点検・調査	内部建具	バリアフリー
設計・見積事例	解体	家具	外構
伝統建築	仮設	キッチン	法規チェックリスト
価格の見方	基礎	浴室	参考資料
かんたん索引	構造・下地	洗面室	索引
リフォーム工事の特性	屋根	トイレ	取扱書店
マンションリフォーム	外壁	設備	
算出例	外部建具	省エネ	

特集1 住宅における地震(制震・免震・耐震・地盤)と豪雨対策

住宅の耐震化政策等の動向について	10
千葉県における住宅の耐震化への取り組みについて	18
横浜市の住宅・建築物の耐震化への取り組みについて	22
「地震被害0プロジェクト」スタート	28
意外とできる 法改正後の耐震補強	34
地震対策としての制震装置の必要性	38
流域治水と地下水保全 民間所有地における防災と環境の新たな役割	42
浸水後の効率的対応	46
水害後のカビ対策におけるホウ酸の活用	50
耐震改修工事事例	54
信頼できる製品・工法一覧	58

特集2 高日射反射率塗料(遮熱塗料)の暑さ・省エネ対策

高日射反射率塗料の塗装による温度上昇抑制効果について	102
長屋実験棟における高日射反射率塗料の遮熱効果実験について	106
製品建材ガイド	110

建材ガイド

リフォーム建材ガイド(PR)	119
掲載企業製品一覧	120

特集3 部分リフォームで叶える耐震・省エネ・バリアフリー

■ 滑りにくい・つまずきにくい・歩きやすい 衝撃緩和型畳床で、安心・安全な生活へ	152
床のかたさの評価方法と衝撃緩和型畳床の性能	160
■ 命を守る耐震改修	166
■ 部分断熱リフォームの算出例と薦め方	172
注目の話題 法改正で何が起きている？検査機関に聞く確認申請の現状	180

トピックス

「住宅リフォーム事業者団体登録制度」について	186
既存住宅流通の活性化に向けた取り組み『安心R住宅』について	188
既存住宅状況調査技術者講習	192
住宅外皮マイスター資格制度の概要について	196
住宅業界における元請・下請間の取引慣行の変革をもとめる 改正建設業法・改正下請法・フリーランス保護新法	199
中古住宅+リフォームの時代に ～お客様に喜ばれる提案のヒント～	208

相談事例

事例に学ぶ 見積書のチェックポイント	223
電話相談(住まいのダイヤル)の全体概要	224
事例の見方	226
事例1 築20年 戸建住宅の2世帯増築リフォーム工事	228
事例2 築40年 戸建住宅の水回り 高齢者対応リフォーム工事	230
事例3 築30年 中古マンションを取得してのフルリフォーム2社比較	232
コラム 屋根の点検・診断は屋根の専門家へ	234

設計・見積り実例

設計・見積り実例	239
風の通り道をデザインした築浅リノベーション	
～地域・自然との共生を目指した工務店スタッフの自邸改修～	240
「見積り深掘り」住まいの「不便」をあきらめない “築浅リノベーション”という選択	255
解体範囲を最小限に抑えた耐震・断熱リフォーム ～「先進的窓リノベ事業」を活用した事例～	260
築50年マンション 快適性とデザイン性を高めるスケルトンリフォーム	
～オーシャンリゾートテイストの内装でナチュラルで爽やかな印象に～	276
補助金をフルに活用した開口部リフォーム	
～「先進的窓リノベ事業」ほか、東京都の省エネ助成も活用した事例～	287
雨漏り補修実例	
その1 屋根、サッシ回りの防水端末処理の不備による漏水	291
その2 屋根の下地ルーフィング施工不良による雨漏り	298

コラム 雨漏り対策講座PART5 防水の考え方	307
-------------------------	-----

日本の文化を支える伝統建築技術 311

価格編

価格の見方	326
かんたん索引	328

リフォーム工事の特性

リフォーム工事の特性	333
木造住宅のメンテナンスコスト	334
リフォームのサイクル	336
工程と工期	339
リフォーム工事の特性	340
リフォーム工事の流れ	342

見積りのポイントと費用の考え方	344
諸経費の考え方	349
マンションリフォーム実践11のポイント	351

算出例

見積りの算出例	361
見積りの算出例の見方	362
見積りの算出例 I N D E X	372

調査価格編

概算見積り	445
リフォームの概算見積り	445
内装のリフォーム	446
外装のリフォーム	447
設備のリフォーム	449
増築	449
概算費用の算出例	450
工事費 診断・解体・仮設	451
建物の点検・調査・診断	452
耐震診断費用の目安	453
建物の解体	454
解体工事 ▶調	455
リフォームの仮設工事	456
仮設工事 ▶調	456
工事費 基礎・構造リフォーム	459
基礎の改修	460
基礎の改修 ▶調	460
白アリ防除工事 ▶調	462
基礎リフォーム建材 ▶公	463
構造・下地のリフォーム	465
構造の改修 ▶調	465
内装下地の改修 ▶調	466
合板・ボードの改修 ▶調	469
構造・下地リフォーム建材 ▶公	472
工事費 外皮(雨漏り防止)リフォーム	475
屋根のリフォーム	476

屋根材の撤去・屋根周りのやり直し ▶調	480
瓦屋根の補修 ▶調	481
屋根の葺替え・塗替え ▶調	482
といの取替え ▶調	483
防水 ▶調	484
屋根リフォーム建材 ▶公	485
外壁のリフォーム	495
外壁材の撤去・張替え ▶調	501
外壁タイルの撤去・張替え ▶調	502
外壁の塗替え ▶調	503
外壁リフォーム建材 ▶公	507
外部建具のリフォーム	519
サッシ工事 ▶調	520
ガラス工事 ▶調	529
内窓設置工事 ▶調	531
金属製玄関ドアの取替え ▶調	532
木製玄関ドアの取替え ▶調	533
外部建具リフォーム建材 ▶公	534
工事費 内装・設備(インフィル)リフォーム	545
内装(床)のリフォーム	546
床材の撤去 ▶調	547
フローリング工事 ▶調	548
カーペット・ビニル床工事 ▶調	549
幅木工事 ▶調	550
畳・床タイル・石張り工事 ▶調	551
内装(床)リフォーム建材 ▶公	552
内装(壁・天井)工事のリフォーム	559
内装用化粧ボード ▶調	560
壁紙工事 ▶調	561
左官仕上げ ▶調	563
塗装仕上げ ▶調	564
室内装飾工事 ▶調	564
壁・天井タイル仕上げ ▶調	565
内装(壁・天井)リフォーム建材 ▶公	566
内部建具のリフォーム	583
内部建具工事 ▶調	583

▶調 調査価格 ▶公 メーカー 公表価格 (8 頁参照)

フラッシュドア ▶調	585
特注品引戸 ▶調	585
建具塗装係数	587
障子・襖工事 ▶調	588
内部建具リフォーム建材 ▶公	596
家具工事	603
家具の概算見積り	606
家具製作の材料費 ▶調	610
家具リフォーム建材 ▶公	613
キッチンのリフォーム	615
キッチン工事 ▶調	617
キッチンリフォーム建材 ▶公	621
浴室のリフォーム	631
浴室工事 ▶調	633
浴室リフォーム建材 ▶公	636
洗面室のリフォーム	643
洗面室工事 ▶調	644
洗面室リフォーム建材 ▶公	645
トイレのリフォーム	653
トイレ工事 ▶調	657
トイレリフォーム建材 ▶公	659
設備のリフォーム	664
配管工事 ▶調	667
浄化槽 ▶調	668
給湯設備 ▶調	669
電気設備 ▶調	670
冷暖房設備 ▶調	671
空調設備 ▶調	672
設備リフォーム建材 ▶公	674
工事費 性能向上リフォーム	679
省エネ・創エネリフォーム	680
断熱工事 ▶調	689
高効率給湯器 ▶調	691
太陽熱利用給湯システム・太陽光発電システム ▶調	692
省エネ・創エネリフォーム建材 ▶公	693

耐震リフォーム	707
耐震金物 ▶調	710
耐震補強工事の概算費用	713
耐震リフォーム建材 ▶公	716
沈下修復工事	725
代表的な沈下修復工事の概算費用	727
バリアフリーリフォーム	735
手すりの取付け ▶調	738
段差の解消	740
引戸などへの扉の取替え	743
浴室の改修	744
トイレの改修	745
バリアフリーリフォーム建材 ▶公	746
工事費 外構のリフォーム	749
外構工事 ▶調	750
植栽工事 ▶調	752
外構リフォーム建材 ▶公	753

リフォーム 法規チェックリスト

リフォーム 法規チェックリスト	769
工事内容別戸建て住宅リフォームの法規チェックリスト	770
工事内容別マンション専有部分リフォームの法規チェックリスト	784
既存不適格建築物への増改築に係る遡及緩和	785
法20条(構造耐力)不適格建築物への増改築に係る規定の緩和	793
関連図書案内	794

参考資料

公共工事設計労務単価について	796
建設廃棄物収集・運搬費、処理・処分費	802

索引・他

項目名索引	808
企業名索引	812
広告索引	814
取扱書店	816
編集協力	821

住宅における地震 (制震・免震・耐震・地盤)と豪雨対策

寄稿文

- ① 住宅の耐震化政策等の動向について**

国土交通省 住宅局 建築指導課 建築物事故調査・防災対策室
参事官(建築企画担当) 付

10
- ② 千葉県における住宅の耐震化への取組みについて**

千葉県 県土整備部 都市整備局 建築指導課

18
- ③ 横浜市の住宅・建築物の耐震化への取組みについて**

横浜市 建築局 建築防災課

22
- ④ 「地震被害0プロジェクト」スタート**

SMRC(株) 代表取締役 半澤薫和 技術顧問 半澤和夫

28
- ⑤ 意外とできる法改正後の耐震補強**

(株)evoltz一級建築士事務所 早川浩平

34
- ⑥ 地震対策としての制震装置の必要性**

住友理工(株)

38
- ⑦ 流域治水と地下水保全 民間所有地における
防災と環境の新たな役割**

合同会社for 神村 真

42
- ⑧ 浸水後の効率的対応**

信州大学 工学部 建築学科 助教 中谷岳史

46
- ⑨ 水害後のカビ対策におけるハウ酸の活用**

日本ボレイト(株) 代表取締役 浅葉健介

50

耐震改修工事事例

54

信頼できる製品・工法一覧

58



高日射反射率塗料(遮熱塗料)の 暑さ・省エネ対策

寄稿文

高日射反射率塗料の塗装による 温度上昇抑制効果について

102

大日本塗料株式会社 塗料事業部門 建築塗料事業部
テクニカルサポートグループ グループ長 櫻田 将至

長屋実験棟における高日射反射率塗料の 遮熱効果実験について

106

日本建築仕上材工業会 常任理事 田村 昌隆

製品建材ガイド

大日本塗料.....

110,114,
115

菊水化学工業.....

111,116,
117

スズカファイン

112,118

特集

部分リフォームで叶える 耐震・省エネ・ バリアフリー

滑りにくい・つまずきにくい・歩きやすい
衝撃緩和型畳床で、安心・安全な生活へ..... 152

◆一般社団法人 日本畳産業協会

寄稿文 床のかたさの評価方法と衝撃緩和型畳床の性能..... 160

◆東京科学大学 環境・社会理工学院 教授 横山 裕

命を守る耐震改修..... 166

◆日本木造住宅耐震補強事業者協同組合 事務局長 関 励介

部分断熱リフォームの算出例と薦め方..... 172

◆一般財団法人 経済調査会 出版事業部 企画調査室

**注目の
話題** 法改正で何が起きている？
検査機関に聞く確認申請の現状

◆ハウスプラス住宅保証株式会社

取締役 オペレーション統括本部 審査部長 家納 吾郎

トピックス

「住宅リフォーム事業者団体登録制度」について 186

- 国土交通省住宅局 住宅生産課

『安心R住宅』について 188

- 国土交通省住宅局 参事官（住宅瑕疵担保対策担当）付

既存住宅状況調査技術者講習 192

- 住宅瑕疵担保責任保険協会

住宅外皮マイスター資格制度の概要について 196

- すまいの屋根換気壁通気研究会

住宅業界における元請・下請間の取引慣行の 変革をもとめる改正建設業法・改正下請法・ フリーランス保護新法 199

- 弁護士法人匠綜合法律事務所 代表社員弁護士 秋野卓生

中古住宅+リフォームの時代に ～お客様に喜ばれる提案のヒント～ 208

- 一級建築士事務所Office You 代表 尾間紫



設計・見積り実例

風の通り道をデザインした築浅リノベーション

地域・自然との共生を目指した工務店スタッフの自邸改修…………… 240

見積り
深掘り

住まいの「不便」をあきらめない
“築浅リノベーション”という選択…………… 255

解体範囲を最小限に抑えた耐震・断熱リフォーム

「先進的窓リノベ事業」活用した事例…………… 260

築50年マンション 快適性とデザイン性を高める スケルトンリフォーム

オーシャンリゾートテイストの内装で
ナチュラルで爽やかな印象に…………… 276

補助金をフルに活用した開口部リフォーム

「先進的窓リノベ事業」ほか、
東京都の省エネ助成も活用した事例…………… 287

雨漏り補修実例 その1

屋根、サッシ回りの防水端末処理の不備による漏水…………… 291

雨漏り補修実例 その2

屋根の下地ルーフィング施工不良による雨漏り…………… 298

コラム

雨漏り対策講座 PART5

雨漏り補修・防水の考え方…………… 307

掲載価格の種類

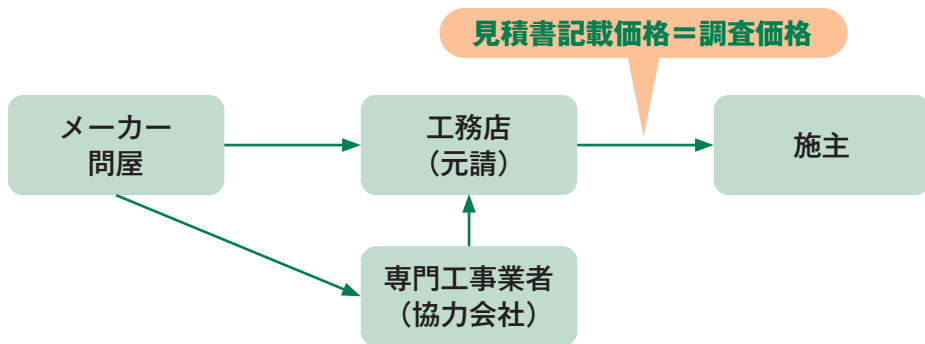
価格は、当会が調査し決定した **調査価格** と、**メーカー公表価格** を掲載しています。
調査手法と調査時期は下記のとおりです。

掲載価格の種類	調査手法	調査時期
調査価格 (経済調査会調べ) 民間での一般的な戸建て注文住宅等において、主に受注者が施主に提示する見積書等の記載価格を対象としています。そのため、実際の取引価格を調査の対象とはしていません。 なお、掲載価格は各々の取引価格を拘束するものではありません。	1 調査対象 設計・施工監理実績のある設計事務所等より推薦を受けた工務店を対象としています。工務店が専門工事業者に外注する工事については、専門工事業者も対象にしています。 2 価格の決定までの流れ ①対象事業者に調査を依頼→ ②調査票の回収ならびにヒアリング等→③粗集計→④当会による検証・価格決定	調査は6～8月に実施しており、調査地区は、首都圏主要都市および近郊を基本としています。工種によっては地区間の価格差が顕著な場合もありますのでご注意ください。
メーカー公表価格 メーカーや販売店等、資機材の供給者が公表している価格（カタログ価格・設計価格）です。受注者が施主に提示する見積書等の記載価格とは異なる場合があります。	流通実績のある工法や商品情報を当会が調査・収集し、掲載しています。価格は、一般に公表されている価格で、面接および書面を併用して確認しています。	調査時期は上記と同じです。本書発行後に仕様・価格などが変更される場合がありますので、採用にあたっては、メーカー・取扱い店等に確認してください。

「●」等の注記にご留意ください。

価格の表示

区分・名称	内 容	本書での表記例
材料単価	材料（資材、製品）のみの価格	材料費
材工共単価	材料＋手間＋副資材の合算価格	材工共
手間単価	取付手間、施工手間、工賃 副資材で軽微なものは含む場合もある	手間
※その他：損料やリース料金など		〇〇料金、〇〇費、〇〇金など



価格条件

1. 金額単位・消費税

金額単位はすべて円です。原則として消費税抜きの価格を掲載しています。消費税を含む場合は **税込** の表示をしています。

2. 諸経費

価格編の材料価格・材工共価格・手間価格には下請会社（専門工事業者）やメーカーの諸経費は含まれていますが、元請である工務店やリフォーム事業者の諸経費は含まれていません。諸経費は、通常、現場管理費（現場を維持するため必要な経費）と一般管理費（会社を維持するため必要な経費）から構成されます（諸経費の詳細については 349 頁参照）。

構 造 基礎を補強する(鉄筋コンクリートベタ基礎増打ち)

1

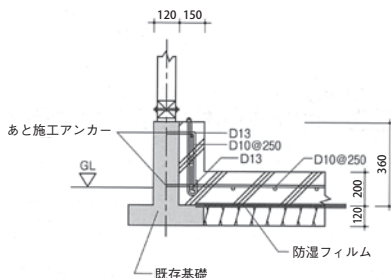
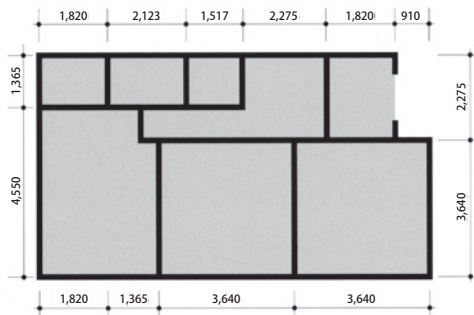
● 施工日数：4日程度 ● 建築面積：61.9m² ● 施工面積：58.0m²

工事概要 屋内の改修に併せ、屋内側から鉄筋コンクリートベタ基礎を増打ちすることで補強を行う。既存基礎にあと施工アンカーを取り付け、増打ち部と一体化する。

留 意 点 床部等撤去・修復の費用、養生費は別工事で算入。既存状況、工程によって、屋外側からの施工になる場合もある。施工日数とは別に、コンクリートの養生期間が必要となる。

名称	規格・仕様		数量	単位	単価	金額
1. 土工事						
すき取り	深さ300mm程度 人力	手間	54.5	m ²	2,400	130,800
残土処分	場外抛出 普通土 処分費別途	〃	19.6	m ³	7,980	156,408
既存基礎目荒し	既存基礎屋内側	〃	21.0	m ²	4,720	99,120
砕石敷き	ベタ基礎下 厚100mm程度	材工共	6.5	m ³	13,500	87,750
防湿フィルム敷込み	厚0.15mm	〃	54.5	m ²	430	23,435
1. 小計						497,513
2. 基礎工事						
型枠	製作、組立て、解体	材工共	14.1	m ²	8,500	119,850
鉄筋	SD295A D10	材料費	300.0	kg	115	34,500
〃	〃 D13	〃	95.0	〃	113	10,735
〃	加工、組立て	手間	395.0	〃	115	45,425
コンクリート	21-18-20	材料費	13.9	m ³	25,550	355,145
コンクリート打設	ポンプ圧送併用	手間	13.9	〃	5,590	77,701
ポンプ圧送車			2	回	40,000	80,000
あと施工アンカー	接着系 差筋アンカー D13	材工共	232	カ所	950	220,400
2. 小計						943,756
3. 左官工事						
基礎コンクリート面直均し	金ごて押え	手間	54.5	m ²	1,000	54,500
基礎天端均し	〃	材工共	88.4	m	2,360	208,624
3. 小計						263,124
合計						1,704,393
諸経費						255,607
総計						1,960,000

※補強範囲は屋内側。床部等撤去・修復の費用は別途。



●仮設工事

リフォーム工事は、新築工事と異なり、既存建物の部分的な撤去作業や解体作業が必ず発生します。

解体や撤去には、ほこりや騒音が発生したり、作業用の車両が公道を占有することもあります。このため、近隣に対する十分な配慮が欠けると、トラブルが生じかねません。

さらに、工事は施主が居住したまま進められることが多いため、規模が小さい割に、室内の養生費や安全管理費などの費用が予想以上に多かったり、突発的な費用が発生する事例もよく見られます。

こうしたことから、工事着手前に工事内容を十分吟味しておくことはもちろんですが、現場

環境、特に、周辺の道路状況や隣接建物を確認した上で、仮設計画を練ることが必要です。施主との十分な事前打ち合わせが工事を円滑にするポイントです。

【やり方】

基礎工事にかかる前に、敷地に建物の位置・高さ・柱芯などを示すために設ける仮設物。建物の四隅および要所に水杭を打ち、水ぬきを取り付けて定規とする。

【墨出し】

躯体および仕上げ工事のもとになる基準寸法を出す作業。水平、垂直方向の基準となる印を墨で表示することから墨出しという。

仮設工事 ①

調査価格 (経済調査会調べ)

名称	規格・仕様	単位	単価
◆やり方・墨出し			
水盛りやり方	地縄・水杭・水ぬき	材工共 建m ²	470
平やり方	水杭・水ぬき	// 力所	4,200
隅やり方	//	// //	6,290
たてやり方	//	// //	3,560
墨出し	木造2階建て	手間 延m ²	480

●増築用。木材損料・釘類の副資材・手間を含む。

