



—耐震改修ってどのくらいかかるの?—

# 耐震改修 工事費の 目安

編集

国土交通大臣指定耐震改修支援センター  
一般財団法人日本建築防災協会

# 本パンフレットの目的

本パンフレットは、耐震診断及び耐震改修に関心がある方に、耐震改修工事にかかる大まかな費用を把握してもらうための資料です。

耐震改修工事にかかる費用は、実際に耐震診断を受けて、耐震改修計画を立てないと算出することはできませんが、過去の耐震改修事例から、建物の構造種別、用途、階数及び延べ面積等に応じて、おおよその工事費の目安をつけることができます。

耐震改修工事費のおおよその目安を知った上で、これから先も、ずっと安心して住み続けられるよう、ぜひ建物の耐震化をご検討ください。

多くの自治体で、耐震診断・耐震改修に関する補助制度があります。お住まいの自治体に聞いてみましょう。



# 耐震診断から 耐震改修工事までの流れ

耐震改修工事費の全体的な傾向を知ろう

← P.3~4へ

延べ面積に応じた耐震改修工事費の傾向を知ろう

← P.5~6へ

## 1 耐震診断を行う

### ● 予備調査・現地調査

専門家が設計図書や増改築の有無等の情報を集めます。さらに、現地で建物の現況を調査します。

### ● 耐震性能の評価

予備調査・現地調査をもとに、専門家が耐震診断を行い、建物の耐震性能を評価します。耐震性能を示す指標が基準に満たない場合には対策が必要です。

### ● 耐震性能を示す指標

#### ■ 木造の場合

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

#### ■ 木造以外(RC造、S造など)の場合

0.6 ≤ Is値	危険性が低い
Is値 < 0.6	危険性がある

#### 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。

耐震診断の結果をもとに、もう少し具体的な耐震改修工事費の傾向を知ろう

← P.7~8へ

## 2 耐震改修計画を立てる

耐震診断の結果に基づき、目的に応じた耐震改修を検討します。

## 3 耐震改修の設計を行う

耐震改修計画に基づき、耐震改修の設計を行います。

## 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。

## 5 耐震改修工事を行う

耐震改修工事を開始します。

#### 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。

#### CHECK!

補強位置を示した平面図や写真などを使った具体的な説明を受けましょう。

#### CHECK!

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

#### 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。

事務所ビル・店舗についても耐震改修工事費の傾向がわかります

← P.9~10へ

# 耐震改修工事費の全体的な傾向は？

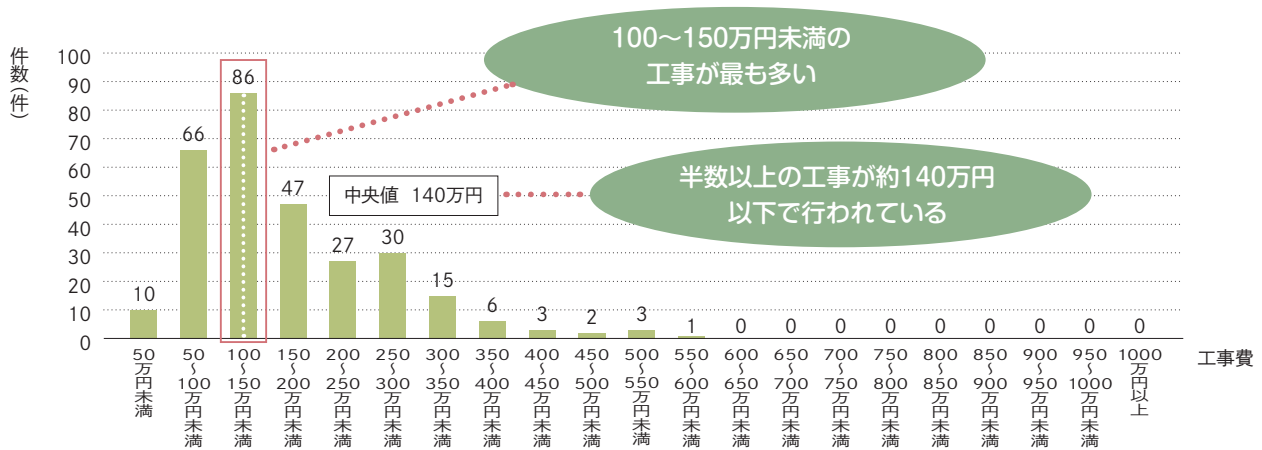
## 1 木造住宅

### 1 木造住宅(平屋建て)



木造住宅(平屋建て)では、100～150万円の工事が最も多い。

木造住宅(平屋建て)の耐震改修工事は、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140万円以下で行われています。



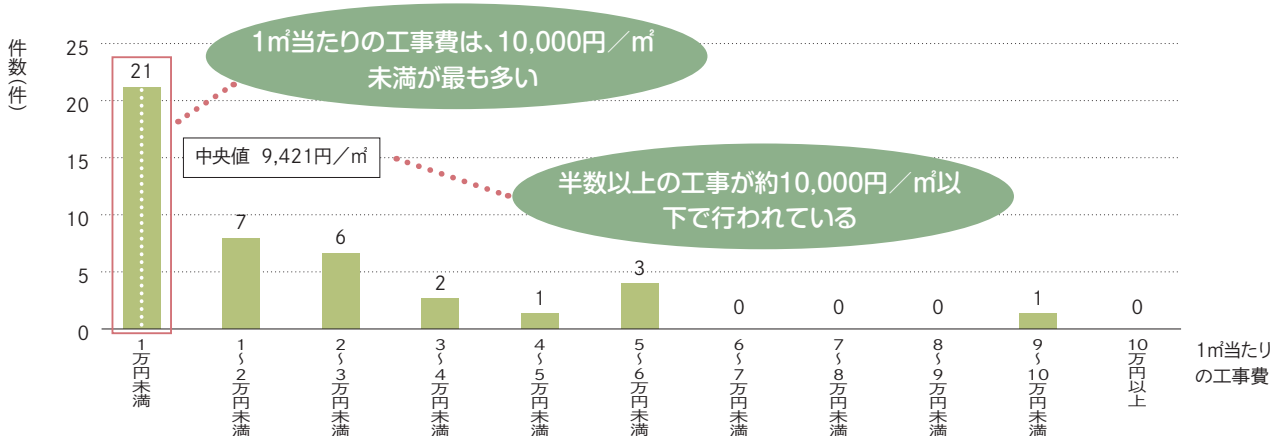
## 2 共同住宅

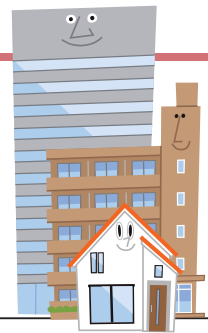
### 1 共同住宅(3～5階建て)



共同住宅(3～5階建て)では、半数以上の工事が、約10,000円/㎡未満。

1㎡当たりの耐震改修工事は、共同住宅(3～5階建て)の場合、10,000円/㎡未満で行われることが最も多く、全体の半数以上の工事も約10,000円/㎡未満で行われています。

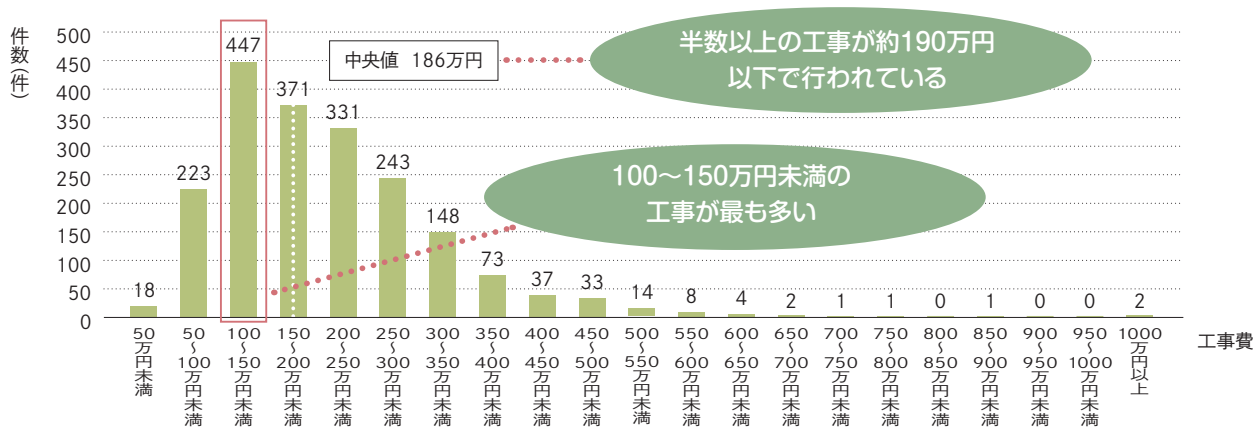




## 1 2 木造住宅(2階建て)

木造住宅(2階建て)では、100～150万円の工事が最も多い。

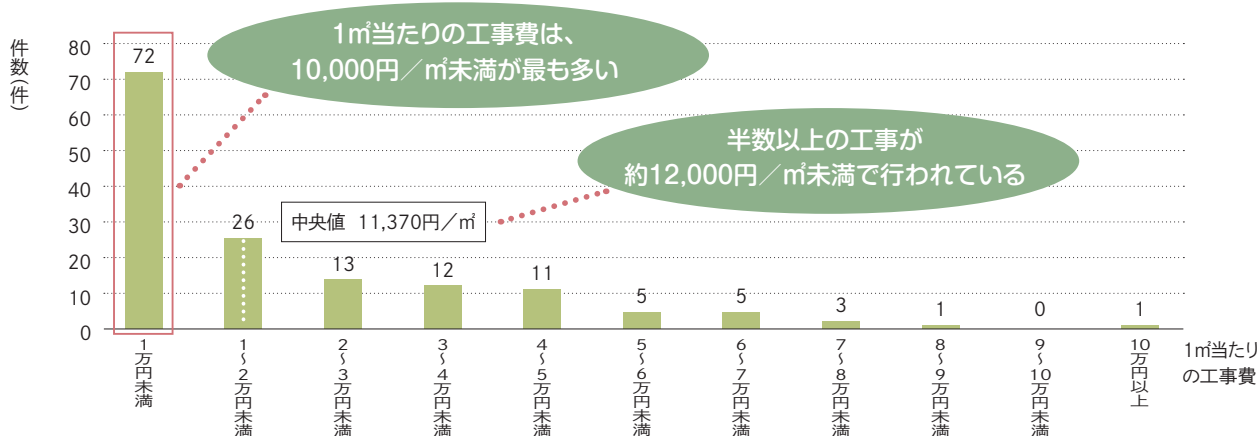
木造住宅(2階建て)の耐震改修工事は、100～150万円で行われることが最も多く、全体の半数以上の工事が約190万円以下で行われています。



## 2 2 共同住宅(6階建て以上)

共同住宅(6階建て以上)では、半数以上の工事が、約12,000円/㎡未満。

1㎡当たりの耐震改修工事は、共同住宅(6階建て以上)の場合、10,000円/㎡未満で行われることが最も多く、全体の半数以上の工事が約12,000円/㎡未満で行われています。



## ● 耐震診断を行っていない場合

# 延べ面積に応じた耐震改修工事費の傾向を知ろう

### 耐震改修工事費のおおよその目安は？

建物の「構造」、「階数」及び「延べ面積」から耐震改修工事にかかるおおよその費用の目安を知ることができます。右に示す算定式を用いて、耐震改修工事にかかるおおよその費用の目安を算出してみましょう。

なお、p.10の算定式のグラフのように、耐震改修工事費には建物の状況によりかなりバラツキがあることに留意が必要です。

## 1 木造住宅

### 1 木造住宅(平屋建て)の場合



木造住宅(平屋建て)の耐震改修工事費の目安は、以下の算定式で算出することができます。

$$\text{耐震改修工事費(万円)} = 12.0 \times \text{延べ面積(m}^2\text{)}^{0.56}$$

#### ■ 建物の延べ面積別の耐震改修工事費の目安

建物の延べ面積	50㎡	75㎡	100㎡	125㎡	150㎡	175㎡	200㎡	225㎡	250㎡
耐震改修工事費の目安	110万円	140万円	160万円	180万円	200万円	220万円	240万円	250万円	270万円

## 2 共同住宅

### 1 共同住宅(3~5階建て)の場合



共同住宅(3~5階建て)の耐震改修工事費の目安は、以下の算定式で算出することができます。

$$\text{耐震改修工事費(万円)} = 43.8 \times \text{延べ面積(m}^2\text{)}^{0.47}$$

#### ■ 建物の延べ面積別の耐震改修工事費の目安

建物の延べ面積	150㎡	200㎡	300㎡	500㎡	750㎡	1000㎡	1250㎡	1500㎡	2000㎡
耐震改修工事費の目安	470万円	530万円	640万円	820万円	990万円	1130万円	1260万円	1370万円	1560万円

耐震改修工事費の算定式 木造住宅（平屋建て）の場合

$$\text{耐震改修工事費(万円)} = 12.0 \times \text{延べ面積(m}^2\text{)}^{0.56} \text{ ※1}$$

※1 表計算ソフトや関数電卓で0.56乗は「^0.56」を使用します。

<算定例> 木造住宅（平屋建て）、延べ面積85㎡の場合

耐震改修工事費(万円)		延べ面積(㎡)		
<b>150</b> 万円	=	<b>85</b> ㎡	×	0.56

1 2 木造住宅（2階建て）の場合



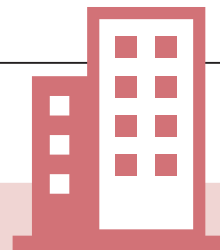
木造住宅（2階建て）の耐震改修工事費の目安は、以下の算定式で算出することができます。

$$\text{耐震改修工事費(万円)} = 12.1 \times \text{延べ面積(m}^2\text{)}^{0.58}$$

■ 建物の延べ面積別の耐震改修工事費の目安

建物の延べ面積	75㎡	100㎡	125㎡	150㎡	175㎡	200㎡	225㎡	250㎡	300㎡
耐震改修工事費の目安	150万円	180万円	200万円	230万円	250万円	270万円	280万円	300万円	340万円

2 2 共同住宅（6階建て以上）の場合



共同住宅（6階建て以上）の耐震改修工事費の目安は、以下の算定式で算出することができます。

$$\text{耐震改修工事費(万円)} = 17.2 \times \text{延べ面積(m}^2\text{)}^{0.65}$$

■ 建物の延べ面積別の耐震改修工事費の目安

建物の延べ面積	500㎡	1000㎡	2000㎡	3000㎡	5000㎡	7500㎡	10000㎡	15000㎡	20000㎡
耐震改修工事費の目安	980万円	1540万円	2410万円	3140万円	4370万円	5680万円	6850万円	8920万円	10750万円

# 耐震診断の結果をもとに、もう少し具体的な耐震改修工事費の傾向を知ろう

## 耐震改修工事費のおおよその目安は？

建物の「延べ面積」と「耐震改修前後の評点差」（木造の場合）や「耐震改修前後のIs値の差」（木造以外の場合）から耐震改修工事にかかるおおよその費用の目安を知ることができます。右に示す算定式を用いて耐震改修工事にかかるおおよその費用の目安を算出してみましょう。木造の場合の改修後の評点は1.0（一応倒壊しない）、木造以外の場合の改修後のIs値は0.6（危険性が低い）を目安にしましょう（p.2参照）。尚、p.10の算定式のグラフのように、耐震改修工事費には建物の状況によりかなりバラツキがあることに留意が必要です。



## 1 木造住宅

### 1 木造住宅（平屋建て）の場合

木造住宅（平屋建て）の耐震改修工事費の目安は、以下の算定式で算出することができます。耐震改修後の評点は1.0を目安にしましょう。

$$\text{耐震改修工事費(万円)} = 7.94 \times (\text{評点差} \times \text{延べ面積(m}^2\text{)})^{0.69}$$

#### ■ 建物の延べ面積別の耐震改修工事費の目安

建物の延べ面積	評点差	50㎡	75㎡	100㎡	125㎡	150㎡	175㎡	200㎡	225㎡	250㎡
耐震改修工事費の目安	0.3	60万円	70万円	90万円	100万円	110万円	130万円	140万円	150万円	160万円
	0.5	80万円	100万円	120万円	140万円	160万円	180万円	190万円	210万円	230万円
	0.7	100万円	130万円	150万円	180万円	200万円	220万円	240万円	260万円	280万円

## 2 共同住宅

### 1 共同住宅（3～5階建て）の場合

共同住宅（3～5階建て）の耐震改修工事費の目安は、以下の算定式で算出することができます。耐震改修後のIs値は0.6を目安にしましょう。

$$\text{耐震改修工事費(万円)} = 65.1 \times (\text{Is値差} \times \text{延べ面積(m}^2\text{)})^{0.57}$$

#### ■ 建物の延べ面積別の耐震改修工事費の目安

建物の延べ面積	Is値差	150㎡	200㎡	300㎡	500㎡	750㎡	1000㎡	1250㎡	1500㎡	2000㎡
耐震改修工事費の目安	0.1	310万円	360万円	460万円	610万円	770万円	900万円	1030万円	1140万円	1340万円
	0.3	580万円	680万円	850万円	1140万円	1430万円	1690万円	1910万円	2120万円	2500万円
	0.5	770万円	900万円	1140万円	1520万円	1910万円	2250万円	2560万円	2840万円	3340万円



耐震改修工事費の算定式 木造住宅（2階建て）の場合

$$\text{耐震改修工事費(万円)} = 17.4 \times \left( \overset{\text{評点差 ※2}}{\left( \text{耐震改修後の評点} - \text{耐震改修前の評点} \right)} \times \text{延べ面積(m}^2\text{)} \right)^{0.53 \text{ ※3}}$$

※ 木造の場合、耐震改修後の評点は1.0を目安にしましょう。

※ 2 木造以外の場合、評点差ではなくIs値差（耐震改修後のIs値－耐震改修前のIs値）になります。耐震改修後のIs値は0.6を目安にしましょう。

※ 3 表計算ソフトや関数電卓で0.53乗は「^0.53」を使用します。

<算定例> 木造住宅（2階建て）、延べ面積120㎡、耐震改修前の評点=0.3の場合

耐震改修工事費(万円)		耐震改修後の評点	耐震改修前の評点	延べ面積(m <sup>2</sup> )
<b>190</b> 万円	=	17.4 × ( ( <b>1.0</b> - <b>0.3</b> ) × <b>120</b> m <sup>2</sup> )	) <sup>0.53</sup>	

2 木造住宅（2階建て）の場合



木造住宅（2階建て）の耐震改修工事費の目安は、以下の算定式で算出することができます。耐震改修後の評点は1.0を目安にしましょう。

$$\text{耐震改修工事費(万円)} = 17.4 \times (\text{評点差} \times \text{延べ面積(m}^2\text{)})^{0.53}$$

■ 建物の延べ面積別の耐震改修工事費の目安

建物の延べ面積	評点差	75㎡	100㎡	125㎡	150㎡	175㎡	200㎡	225㎡	250㎡	300㎡
耐震改修工事費の目安	0.3	100万円	110万円	120万円	140万円	150万円	160万円	170万円	180万円	190万円
	0.5	120万円	140万円	160万円	180万円	190万円	200万円	220万円	230万円	250万円
	0.7	150万円	170万円	190万円	210万円	230万円	240万円	260万円	270万円	300万円

2 共同住宅（6階建て以上）の場合



共同住宅（6階建て以上）の耐震改修工事費の目安は、以下の算定式で算出することができます。耐震改修後のIs値は0.6を目安にしましょう。

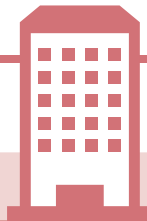
$$\text{耐震改修工事費(万円)} = 11.1 \times (\text{Is値差} \times \text{延べ面積(m}^2\text{)})^{0.92}$$

■ 建物の延べ面積別の耐震改修工事費の目安

建物の延べ面積	Is値差	500㎡	750㎡	1000㎡	2000㎡	3000㎡	5000㎡	10000㎡	15000㎡	20000㎡
耐震改修工事費の目安	0.1	410万円	590万円	770万円	1460万円	2110万円	3380万円	6390万円	9280万円	12090万円
	0.3	1120万円	1620万円	2110万円	4000万円	5800万円	9280万円	17550万円	25490万円	33210万円
	0.5	1790万円	2600万円	3380万円	6390万円	9280万円	14840万円	28080万円	40780万円	53130万円

## 3 事務所ビル・店舗

### ● 耐震診断を行っていない場合



#### 3 1 事務所ビルの場合

事務所ビルの耐震改修工事費の目安は、以下の算定式で算出することができます。算定式の見方は P.5~6へ

$$\text{耐震改修工事費(万円)} = 9.62 \times \text{延べ面積(m}^2\text{)}^{0.82}$$

#### ■ 建物の延べ面積別の耐震改修工事費の目安

建物の延べ面積	300㎡	500㎡	750㎡	1000㎡	1500㎡	2000㎡	3000㎡	5000㎡	7500㎡
耐震改修工事費の目安	1040万円	1580万円	2200万円	2780万円	3870万円	4900万円	6830万円	10390万円	14480万円

### ● 耐震診断を行っている場合



#### 3 1 事務所ビルの場合

事務所ビルの耐震改修工事費の目安は、以下の算定式で算出することができます。耐震改修後のIs値は0.6を目安にしましょう。算定式の見方は P.7~8へ

$$\text{耐震改修工事費(万円)} = 13.7 \times (\text{Is値差} \times \text{延べ面積(m}^2\text{)})^{0.95}$$

#### ■ 建物の延べ面積別の耐震改修工事費の目安

建物の延べ面積	Is値差	300㎡	500㎡	750㎡	1000㎡	1500㎡	2000㎡	3000㎡	5000㎡	7500㎡
耐震改修工事費の目安	0.1	350万円	570万円	830万円	1090万円	1600万円	2110万円	3100万円	5030万円	7380万円
	0.3	990万円	1600万円	2360万円	3100万円	4550万円	5970万円	8780万円	14260万円	20960万円
	0.5	1600万円	2600万円	3820万円	5030万円	7380万円	9700万円	14260万円	23170万円	34050万円

### ● 参考

## 耐震改修工事費の目安の算定式について

本パンフレットに記載されている情報は、平成9年(1997年)以降に、地方公共団体が実施している補助制度を利用した住宅及び住宅以外の建築物24,865事例のデータを参考としています。

耐震改修工事費の目安の算定式は、このデータを元に、右図のような散布図グラフを作成し、延べ面積、改修前後の評点差及び耐震改修工事費の関係を表す近似曲線より求めています。

耐震改修工事費は、建物の状態や工事の条件等に応じてばらつきがあるため、あくまで概ねの費用の目安を知るための参考とお考えください。

## 3 2 店舗の場合



店舗の耐震改修工事費の目安は、以下の算定式で算出することができます。 **算定式の見方は** **P.5～6へ**

$$\text{耐震改修工事費(万円)} = 6.52 \times \text{延べ面積(m}^2\text{)}^{0.89}$$

### ■ 建物の延べ面積別の耐震改修工事費の目安

建物の延べ面積	300㎡	500㎡	750㎡	1000㎡	1500㎡	2000㎡	3000㎡	5000㎡	7500㎡
耐震改修工事費の目安	1050万円	1650万円	2370万円	3050万円	4380万円	5660万円	8110万円	12780万円	18330万円

## 3 2 店舗の場合



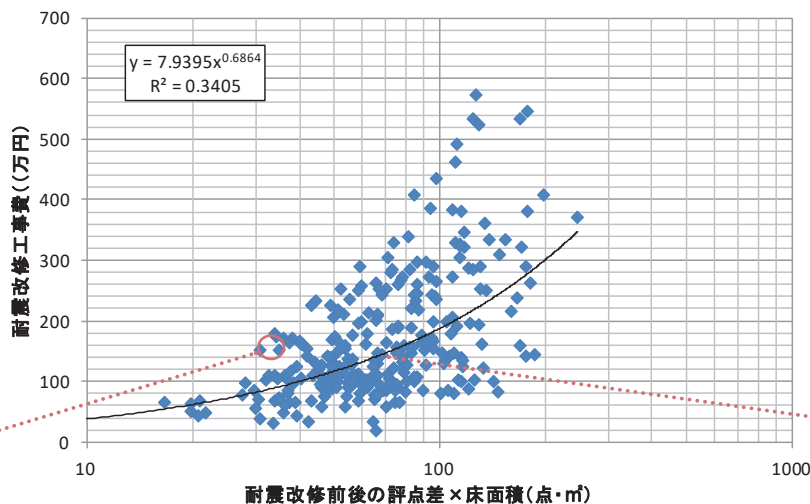
店舗の耐震改修工事費の目安は、以下の算定式で算出することができます。 **算定式の見方は** **P.7～8へ**  
耐震改修後のIs値は0.6を目安にしましょう。

$$\text{耐震改修工事費(万円)} = 43.1 \times (\text{Is値差} \times \text{延べ面積(m}^2\text{)})^{0.82}$$

### ■ 建物の延べ面積別の耐震改修工事費の目安

建物の延べ面積	Is値差	300㎡	500㎡	750㎡	1000㎡	1500㎡	2000㎡	3000㎡	5000㎡	7500㎡
耐震改修工事費の目安	0.1	710万円	1070万円	1490万円	1890万円	2630万円	3330万円	4640万円	7050万円	9820万円
	0.3	1730万円	2630万円	3660万円	4640万円	6460万円	8180万円	11410万円	17340万円	24170万円
	0.5	2630万円	3990万円	5570万円	7050万円	9820万円	12440万円	17340万円	26360万円	36750万円

耐震改修工事費／耐震改修前後の評点差×延べ面積



延べ面積に改修前後の評点差を乗じた値と耐震改修工事費の関係をプロットしています。

延べ面積に評点差を乗じた値と耐震改修工事費の関係を一本の線に表したもので、近似曲線といいます。

# 補助、税制、融資制度について

建築物の耐震診断や耐震改修を実施する際には、多くの場合、国や地方公共団体による助成制度を活用することができます。制度の詳細な内容は、地方公共団体によって異なります。また、独自の支援制度を設けている地方公共団体窓口もありますので、お住まいの市町村や都道府県の窓口にお問い合わせ下さい。

<参考>地方公共団体の相談窓口、補助制度の概要等  
[http://www.kenchiku-bosai.or.jp/taishin\\_soudan](http://www.kenchiku-bosai.or.jp/taishin_soudan)

## 耐震診断、耐震改修に対する補助

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します。詳しくは、お住まいの地方公共団体など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（旧住宅金融公庫）から融資制度が用意されています。

## 税制度について

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。

（一財）日本建築防災協会では、耐震診断・耐震改修に関するパンフレット、書籍、DVD等を作成しています。ご希望の方は、（一財）日本建築防災協会のホームページ（<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/>）をご覧ください。

2020.03