

マンション修繕費構成比率を活用した修繕費見積書チェック事例①

【物件概要】

総戸数	143戸
築年数	12年
平均戸当たり規模	76.9㎡/戸

【修繕費見積書】

	名 称	単 位	工事金額	構成比率
1	共通仮設工事	一式	12,985,000	7.3%
2	直接仮設工事	一式	24,714,000	13.9%
3	下地補修工事	一式	18,115,000	10.2%
4	外壁その他塗装工事	一式	8,508,000	4.8%
5	鉄部塗装工事	一式	4,998,000	2.8%
6	シーリング工事	一式	14,133,000	7.9%
7	防水工事	一式	77,029,000	43.2%
8	その他工事	一式	1,607,000	0.9%
9	諸経費	一式	16,230,000	9.1%
合 計			178,319,000	100.0%

検証用にまとめた 構成比率	
仮設	21.1%
躯体・外装	17.7%
防水	51.1%
その他	0.9%
諸経費	9.1%
修繕費総額(2025年) から算出した想定工事費	
150.6万円/戸 × 143戸 = 215,358,000	

見積書から算出した平均戸当たり金額 × 戸数	
124.7万円/戸	

1)平均戸当たり金額によるチェック

平均戸当たり金額(全体工事費:150.6万円)による概算工事費と比較すると、合計(総工事金額)は約83%に収まっている。「その他」工事がほとんど行われていないことを考慮すると、分析結果からは妥当な水準と考えられる。

2)構成比率によるチェック

「防水」工事の比率がかなり大きい(51.1%)。防水工事の内訳をみると、屋上防水工事が複数階層で施工面積が異なる数量で計上されており、階段状の階層構成となっていることが推測される。さらに既存アスファルト露出防水部は「アスファルト防水絶縁工法」で改修し、コンクリート押さえがされている箇所(ルーフバルコニー部)では「塗膜防水通気緩衝工法」で改修されている。さらに、一部階層では「屋上緑化撤去工事」および「屋上緑化工事」が約3,000万円ほど(比率にすると約16.8%)計上されている。

3)チェック結果

複雑な形状でかつ改修工法が複数に分かれている点が比率が高くなっている要因と推察される。さらに、「屋上緑化」については、完全に撤去し新たなシステムで施工され、自動灌水工事も追加されている。また、見積書に「名称」等は記載されているが欄外に「対象外」として計上されていない費目があり、おそらく屋上緑化に不具合が生じていたが、住民(管理組合)が屋上緑化の存続を強く希望したために、調整(優先度の低い工事を見送るなど)を行ったことが窺い知れる。

マンション修繕費構成比率を活用した修繕費見積書チェック事例②

【物件概要】

総戸数	39戸
築年数	34年
平均戸当たり規模	32.0㎡/戸

【修繕費見積書】

	名 称	単 位	工事金額	構成比率	検証用にまとめた 構成比率	
1	共通仮設工事	一式	2,410,000	10.2%	仮設	28.0%
2	直接仮設工事	一式	4,214,000	17.8%		
3	下地補修工事	一式	1,654,000	7.0%	躯体・外装	20.6%
4	外壁等塗装工事	一式	2,076,000	8.8%		
5	鉄部等塗装工事	一式	1,138,000	4.8%		
6	一般防水工事	一式	2,050,000	8.7%	防水	31.9%
7	シーリング工事	一式	2,127,000	9.0%		
8	バルコニー床防水工事	一式	1,281,000	5.4%		
9	共用廊下床防水工事	一式	1,179,000	5.0%		
10	共用階段床・踊り場防水工事	一式	893,000	3.8%	その他	11.9%
11	その他工事	一式	2,812,000	11.9%		
12	諸経費	一式	1,800,000	7.6%	諸経費	7.6%
合 計			23,634,000	100.0%	修繕費総額(2025年) から算出した想定工事費	
			↓ ÷ 39戸		150.6万円/戸 × 39戸	
見積書から算出した平均戸当たり金額			60.6万円/戸		= 58,734,000	

1)平均戸当たり金額によるチェック

平均戸当たり金額(全体工事費:150.6万円)による概算工事費と比較すると、合計(総工事金額)は約40%程度となっており、全体的に費用が抑えられている。

2)構成比率によるチェック

「躯体・外装」の比率が若干低く(20.6%)、内訳をみると外壁の30%程度がタイル張りとなっており、その他は吹き付け塗装がされていることが読み取れ、一部「〇〇部は補修済みのため、対象外」との記載が確認できた。

防水工事については、屋上防水はトップコートのみ施工に対し、廊下・階段・バルコニー部の長尺塩ビシートについては張替えを行っているため、比率が高く(31.9%)なっている。

3)チェック結果

築年数から見て3回目の大規模修繕に当たると推察されるが、塩ビシート防水(廊下・階段・バルコニー)部の張替えが予定通りに施工されたことで、防水工事の比率が若干高くなったとみられる。

見積書に補修済み箇所は対象外とする記載が散見されることから、日常における管理の中で小修繕が施されていることが推察される。全体の費用が抑えられている点からも、長期修繕計画が着実に遂行されていると考えられる。

マンション修繕費構成比率を活用した修繕費見積書チェック事例③

【物件概要】

総戸数	23戸
築年数	22年
平均戸当たり規模	108.8㎡/戸

【修繕費見積書】

	名 称	単 位	工事金額	構成比率	検証用にまとめた 構成比率	
1	共通仮設工事	一式	4,363,000	8.3%	仮設	24.3%
2	直接仮設工事	一式	8,453,000	16.0%		
3	下地補修工事	一式	15,856,000	30.1%	躯体・外装	39.3%
4	外壁等塗装工事	一式	3,448,000	6.5%		
5	鉄部等塗装工事	一式	1,427,000	2.7%		
6	防水工事	一式	7,683,000	14.6%	防水	21.8%
7	シーリング工事	一式	3,825,000	7.3%		
8	その他工事	一式	2,269,000	4.3%	その他	4.3%
9	諸経費	一式	5,386,000	10.2%	諸経費	10.2%
合 計			52,710,000	100.0%	修繕費総額(2025年) から算出した想定工事費	
			↓ ÷ 23戸		150.6万円/戸 × 23戸	
見積書から算出した平均戸当たり金額			229.1万円/戸		= 34,638,000	

1)平均戸当たり金額によるチェック

平均戸当たり金額(全体工事費:150.6万円)による概算費用と比較すると、合計(総工事金額)は約152%とかなり高額となっている。「その他」工事比率は4.3%と低いので、耐震改修などの特別な工事を行ったわけではないと考えられる。

2)構成比率によるチェック

特に「躯体・外装」の比率が高い(39.3%)。外壁面の約60%がタイル仕上げとなっており、その補修項目を見ると「陶片浮き補修」が多く計上されている。さらに「張替えを原則とするが、張替えが難しい場合・・・」、「0.25㎡以上の陶片浮きは張替えとする」などの注記がみられた。また、塗装部においても、「事前調査の結果、アスベストが検出されており・・・アスベスト対策を含む金額」との記載が確認できた。

3)チェック結果

「陶片浮き補修」数量の多数計上かつ注記がされていることから、診断時に相当数の不具合が確認されたと推察できる。タイル補修に加えて、塗装部でのアスベスト検出により、対策費用が計上されているため、「躯体・外装」の比率が高くなったと予想される。また、タイル改修に伴う(タイル部の)シーリング工事、アスベスト対策としての養生・仮設費も含まれているため、全体に高額となった要因と考えられる。