

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

2026

【物件概要】

総戸数	10戸(3階)
築年数	28年
平均戸当たり規模	153.58㎡/戸

【修繕費見積書】

	名 称	単 位	工事金額	構成比率	検証用にとまとめた 構成比率
1	共通仮設工事	一式	5,798,223	15.9%	仮設 (24.8%) 30.8%
2	直接仮設工事	〃	5,443,731	14.9%	
3	下地補修工事	〃	2,275,378	6.2%	躯体・外装 (24.6%) 19.0%
4	外壁その他塗装工事	〃	3,624,913	9.9%	
5	鉄部塗装工事	〃	1,039,404	2.8%	
6	シーリング工事	〃	2,012,322	5.5%	防水 (29.4%) 33.9%
7	防水工事	〃	10,366,239	28.4%	
8	その他工事	〃	591,450	1.6%	その他 (9.5%) 1.6%
9	諸経費	〃	5,348,340	14.7%	諸経費 (11.8%) 14.7%
合 計			36,500,000	100.0%	修繕費総額(2026年) から算出した想定工事費 15,600,000

見積書から算出した平均戸当たり金額	365.0万円/戸
-------------------	-----------

約2.3倍

※()内は2026年マンション修繕費指数に基づく構成比率

1)平均戸当たり金額によるチェック

平均戸当たり工事費(全体工事費:156.0万円)による想定工事費と比較すると、約2.3倍となっている。

2)構成比率によるチェック

「仮設」については、現場事務所を近隣の外部アパートを賃借していることと、工事用車両対策費(駐車場代)も高額計上されている点が比率を高めている要因。「防水」工事については、既存シート防水に対し塗膜防水をかぶせ工法にて施工しているが、屋上の一部、ルーフバルコニーおよびサービスバルコニーがタイル敷きであったこと、さらに今回工事においてバルコニー部もタイル敷きに改修しており、防水部の仕上げ工事により比率が高くなっている。また、「躯体・外装」工事については、タイル面積比率が60%を超え、補修数量も少なく、また解放廊下等の塗装面については今回工事対象としていないことから比率が低くなっている。「その他」工事では、外構工事として車路の一部溝の研り工事が計上されているのみである。

3)チェック結果

総戸数10戸(3階建て)と規模が小さく、また戸当たり規模(153.58㎡/戸)が大きいと、戸当たり工事費が高くなっている。このような標準値(戸数、階数、面積など)から外れたサンプルを、戸当たり工事費で検証する際には注意が必要となる。しかし、構成比率を用いて、不要な工事が計上されていないかを検証するのは有効と考えられる。

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②

2026

【物件概要】

総戸数	185戸(11階)
築年数	42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	共通仮設工事費	一式	17,884,800	12.3%	仮設 (24.8%)	36.9%
2	直接仮設工事費	〃	35,837,540	24.6%		
3	躯体補修費	〃	4,293,430	3.0%	躯体・外装 (24.6%)	18.0%
4	タイル面工事費	〃	853,160	0.6%		
5	外壁塗装工事費	〃	17,967,294	12.4%		
6	鉄部塗装工事費	〃	3,049,690	2.1%		
7	屋根・ルーフバルコニー防水工事費	〃	19,679,244	13.5%	防水 (29.4%)	32.5%
8	バルコニー防水工事費	〃	11,974,427	8.2%		
9	廊下・外階段防水工事費	〃	8,369,416	5.8%		
10	シーリング工事費	〃	7,278,760	5.0%		
11	その他工事・雑工事	〃	4,866,785	3.3%	その他 (9.5%)	3.3%
12	諸経費・法定福利費	〃	13,400,000	9.2%	諸経費 (11.8%)	9.2%
合 計			145,454,546	100.0%	修繕費総額(2026年) から算出した想定工事費	
見積書から算出した平均戸当たり金額			78.6万円/戸	約50%	288,600,000	

※()内は2026年マンション修繕費指数に基づく構成比率

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:156.0万円)による概算工事費と比較すると、約50%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」工事について、外壁の一部のみがタイルで、ほとんどが塗装仕上げである。また、鉄部塗装の大半を対象工事から外したことにより、比率が低くなっている。「仮設」については、駐車場内に現場事務所設営する計画となっており、そのため居住者用車両対策費および工事車両対策費(駐車場代)が高額計上されている。「防水」工事については、既存アスファルト防水に対し、屋上平部および立ち上がり部は改質アスファルト防水シートとしているが、笠木、塔屋屋上、通路屋根、庇などには高耐久仕様の塗膜防水を採用している。ただし、廊下防水部は長尺塩ビシートの張替えを検討していたようだが、最終的には一部の補修と側溝部の塗膜防水のみの施工となっている。

3)チェック結果

鉄部塗装工事、廊下の長尺塩ビシート張替え工事、「その他」工事として管理人室および集会室の内装工事、共用部照明交換工事などが項目として記載されているものの、対象外としている工事が多く、予算に合わせ検討を繰り返したことがうかがえる。車両対策費がかさむ、高耐久塗膜防水の採用などの要因はあるものの、「躯体・外装」工事を抑えたことにより、ほかの区分の比率が高くなったと考えられる。

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

2026

【物件概要】

総戸数	66戸(7階)
築年数	13年
平均戸当たり規模	81.47㎡/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	共通仮設工事費	一式	7,137,000	6.6%	仮設 (24.8%)	19.2%
2	直接仮設工事費	〃	13,654,000	12.6%		
3	躯体補修費	〃	2,722,534	2.5%	躯体・外装 (24.6%)	21.6%
4	タイル面工事費	〃	9,953,570	9.2%		
5	外壁塗装工事費	〃	6,313,096	5.8%		
6	鉄部塗装工事費	〃	4,452,558	4.1%		
7	屋根・ルーフバルコニー防水工事費	〃	11,495,845	10.6%	防水 (29.4%)	35.7%
8	バルコニー防水工事費	〃	8,504,670	7.8%		
9	廊下・外階段防水工事費	〃	10,622,195	9.8%		
10	シーリング工事費	〃	8,155,315	7.5%		
11	その他工事・雑工事	〃	12,410,937	11.4%	その他 (9.5%)	11.4%
12	諸経費・法定福利費	〃	13,100,000	12.1%	諸経費 (11.8%)	12.1%
合 計			108,521,720	100.0%	修繕費総額(2026年) から算出した想定工事費	
見積書から算出した平均戸当たり金額			164.4万円/戸	ほぼ同水準		102,960,000

※()内は2026年マンション修繕費指数に基づく構成比率

1)平均戸当たり金額によるチェック

工事の総計は、平均戸当たり金額(全体工事費:156.0万円)による概算費用とほぼ同じ(約105%)。

2)構成比率によるチェック

「防水」工事では、屋上部は既存の露出アスファルト防水に対し、塩ビシート防水を採用。4階より上の各界でルーフバルコニー防水(塗膜防水通気緩衝工法)が計上されており、階段状の構造になっていると考えられる。また廊下防水においては既存の長尺塩ビシートを撤去し、塗膜防水(密着工法)にて施工、かつ立ち上がり部のみアクリルゴム系塗膜防水が強調表示されている。また既存の一部に施されている屋上緑化が今回工事にて撤去、再防水工事は「防水」に、緑化部の撤去工事は「その他」に計上されている。これらを要因に「防水」工事の比率が高くなっている。

3)チェック結果

築13年と最初の大規模修繕と想定される中で、廊下の防水仕様の変更、屋上緑化の撤去、一部塗膜防水仕様の表記の仕方などから、雨漏り等のトラブルがあったことが推察される。塗装工事においても、一部の内壁、上裏が対象外となっており、予算調整の可能性も考えられる。