
大規模修繕工事を決断する ポイントと注意点

公益社団法人 東京共同住宅協会
03-3400-8620 (事務局)
相談部相談員 櫻井 貴大

目次

1. 大規模修繕工事の基本
2. 大規模修繕工事の流れ
3. 相見積書の重要性

1. 大規模修繕工事の基本

大規模修繕工事の目的

1. トラブルの予防保全

→トラブルが起きてからでは、遅い！

雨漏りが原因で入居者が退去してしまうこともある。

2. 美観の向上

→外観がキレイだと、内見があったときの印象が良くなる！

逆に外観が汚ければ、印象は悪くなってしまう。

3. 資産価値の維持・向上

→所有している大切な資産の価値を下げない！



1. 大規模修繕工事の基本

一般的な修繕周期



➡ 15年に一度は大規模修繕工事を実施することをお勧めいたします

1. 大規模修繕工事の基本

ちなみに分譲マンションの大規模修繕工事は・・・

工事項目		工事周期	築1年	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
建 築	外壁塗装工事	10~12																																
	共用内部塗装工事	10~12																																
	鉄部塗装工事	4~6																																
	下地洗掃工事	10~12																																
	クリーニング工事	10~12																																
	下地補修工事	10~12																																
	シーリング工事	10~12																																
	防水工事	10~15																																
	雑工事	10~24																																
	直接仮設工事																																	
	共通仮設工事																																	
	企画・設計・管理料																																	
	建物調査診断料																																	
	機 械 設 備	空調設備																																
換気扉・有圧扉		10~11																																
シロッコファン		15																																
エアコン		15																																
受水槽		30																																
高架水槽		20~25																																
給水ポンプ		13																																
排水ポンプ(水中)		10																																
共用部給水管		30																																
共用部排水管		30~40																																
共用部污水管		30~40																																
消防用設備		25~40																																
給排水管調査料		29																																
エレベーター	30																																	
そ の 他	電気設備																																	
	照明器具	20																																
	共聴設備	15~30																																
	避雷針	20																																
	インターホーン	20																																
	集合郵便受・宅配ボックス	15~20																																
機械式駐車場	20~25																																	
駐輪場	13																																	
共用ガス埋設主管	20~25																																	
外構(アスファルト・インターロッキング)	20																																	

※1: 屋外設置は20年目、屋内設置は25年目取替えて計画しております。又、5年毎に整備費を計画しております。

注: マンションの仕様や規模により、工事項目が異なる場合があります。

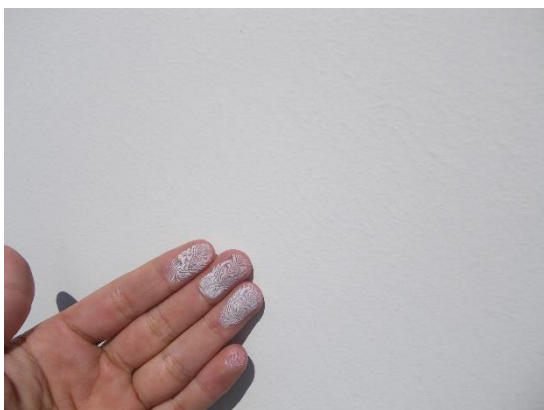
1. 大規模修繕工事の基本

建物の劣化状況

○鉄部の場合



塗装面の退色



チョーキング



さび

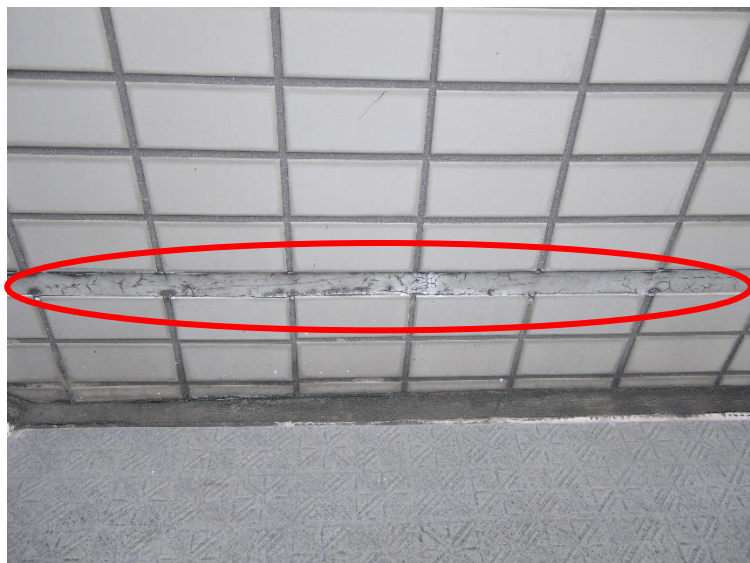


腐食

1. 大規模修繕工事の基本

建物の劣化状況

○シーリングの場合



シーリングは防水材として機能しており、経年劣化により、だんだん硬化していき、最終的には破断してしまいます。劣化が進めば漏水の原因になることもあります。

1. 大規模修繕工事の基本

建物の劣化状況

○外壁の場合

ひび割れ

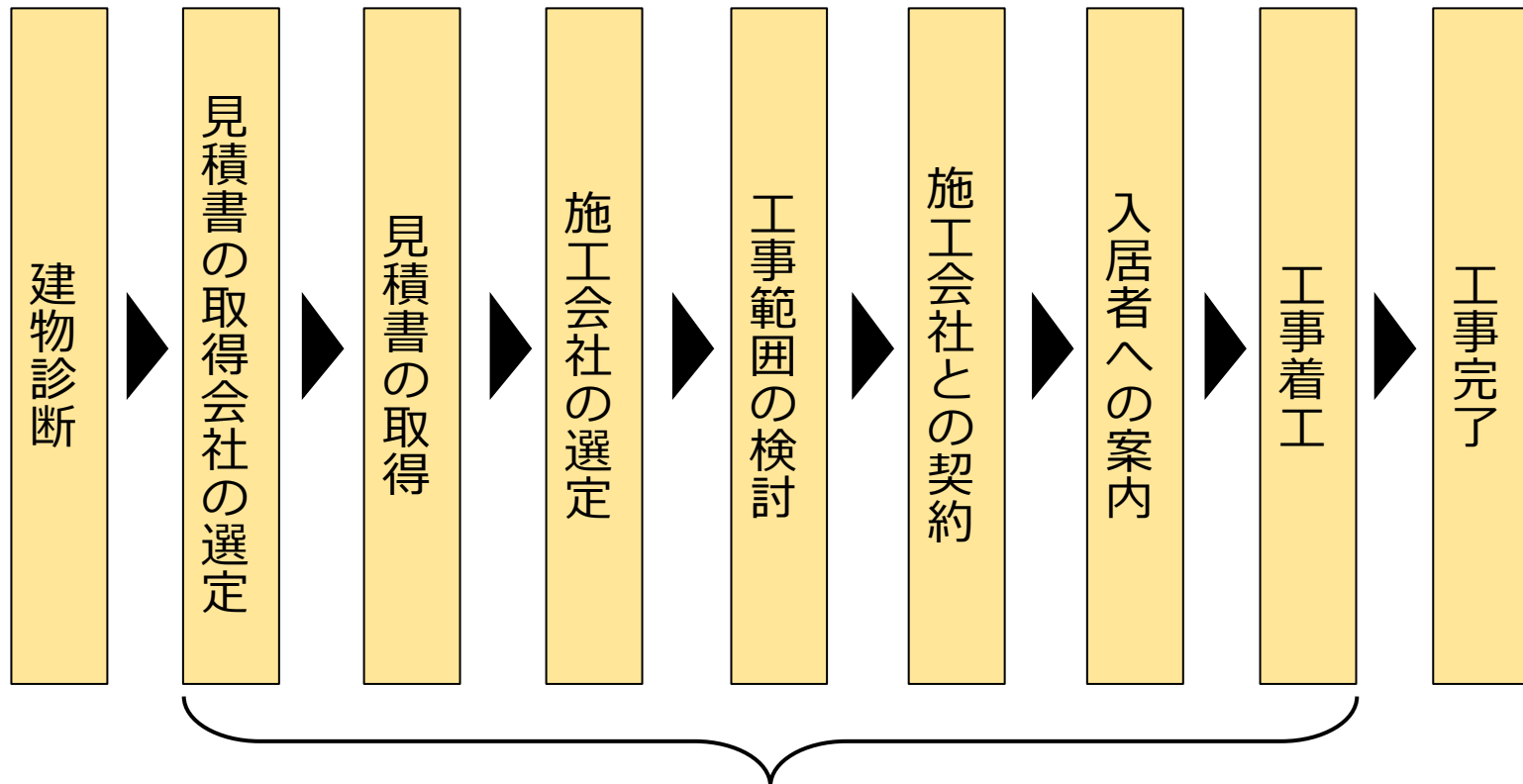


塗膜の剥がれ



コンクリートは乾燥収縮を繰り返しており、ひび割れはどうしても発生してしまいます。ひび割れは内部鉄筋の錆びや雨漏れの原因となることもあります。また、コンクリートは塗膜によって保護されていますので、塗膜の剥がれは保護材を失っている状態です。

2. 大規模修繕工事の流れ



大規模修繕工事の実施まで少なくとも3~4ヶ月はかかります。
トラブルが発生してからの検討では遅い。

3. 相見積書の重要性

相見積書を取得する

~~どの会社の見積書が一番安いかな~~



各社、施工範囲・施工方法もバラバラの見積書が提出されます。

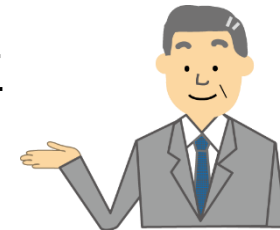
A社



B社



C社



工事項目ごとに、各社の単価、施工範囲、施工方法、使用材料、保証内容等の検証が必要です。**値段の安さだけで判断するのは禁物！**

3. 相見積書の重要性

たとえば、雨樋の支持金物を一つ見ても・・・



塗装



ステンレス製に交換

3. 相見積書の重要性

内訳明細書

工事名:〇〇〇マンション 大規模修繕工事

No.	名称	仕様	数量	単位	単価	金額	備考
3	下地補修工事※実数精算工事						
3-1	外壁タイル面補修工事						
1)	浮部補修(下地モルタルから浮き)				350	36,400	$416.5\text{m}^2 \times 1\% \times 25\text{穴}/\text{m}^2$
2)	浮部補修(タイルのみの浮き)				350	145,950	$416.5\text{m}^2 \times 2\% \times 50\text{穴}/\text{m}^2$
3)	浮部補修(タイルのみの浮き)					133,600	$416.5\text{m}^2 \times 0.2\% \times 200\text{枚}/\text{m}^2$
4)	ひび割れ補修補修	タイル貼替 下地Uカットシール	167.0	枚	2,300	384,100	$416.5\text{m}^2 \times 0.2\% \times 200\text{枚}/\text{m}^2$
5)	欠損部貼替	タイル貼替	417.0	枚	800	333,600	$416.5\text{m}^2 \times 0.5\% \times 200\text{枚}/\text{m}^2$
6)	外壁調査費	図面作成含む	417.0	m ²	100	41,700	
7)	新規貼替用タイル作成費		1.0	式	600,000	600,000	
8)	外壁タイル洗浄	特殊薬品	416.5	m ²	800	333,200	
	3-1外壁タイル面補修工事 小計					2,008,550	

パーセンテージによって数量が変わるので、値段だけで判断するのは禁物！

既製品であれば、金額は10万円程度で収まる。ただし、全く同じ色の既製品タイルはないため、補修した跡がわかってしまう。

3. 相見積書の重要性

相見積書で比較するポイント

○ 同じ工事項目なのに数量に**20%以上**の**誤差**があれば要チェック！

➡ 工事範囲が異なっていたり、見積もり落としがあることもあります

○ 単価がかけ離れている場合は要チェック！

- ・外壁塗装工事の場合：500円以上の差
- ・防水工事の場合：1000円以上の差

➡ 施工方法や使用材料が異なる可能性があります

3. 相見積書の重要性

相見積書で比較するポイント

○ 実数精算工事（下地補修工事）項目に**要注意**！

➡ 見積金額を安く見せるために、少ないパーセンテージで見積っている可能性があります

○ 片方の業者さんにしか記載されていない**項目**は要チェック！

➡ 金額が安いのは工事項目が少ないだけの可能性もあります

逆に、必要のない工事項目が見積もられている可能性もあります

➡ 見積書を精査することで、適正な工事範囲や節約できる項目を見つけて見積金額を減額することも可能です。

まとめ

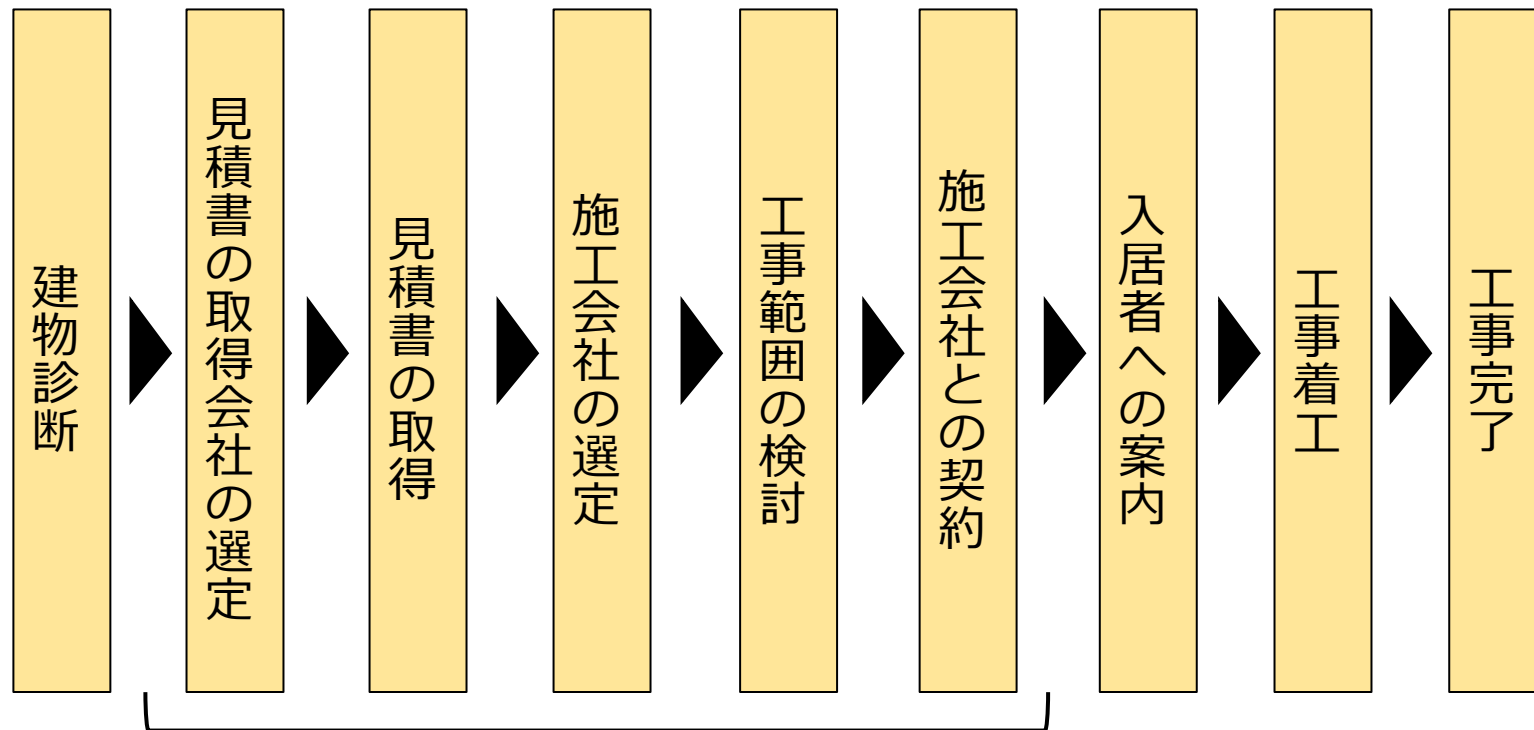
1. 大規模修繕工事の流れを理解する

⇒大規模修繕工事は急に取り組むことは難しいので、準備が必要です。

2. 相見積書は必ず取得する

⇒相見積書は金額の精査だけでなく、工事範囲・方法を精査出来る。

東京共同住宅協会でお手伝いできること



- ・見積もり取得会社選定のアドバイス
- ・見積書の内容のチェック
- ・相見積もりの比較検討