

大規模修繕見積書のウソの見破り方

1. 大規模修繕工事の『見積書』の見方

大規模修繕工事に際しては施工会社から提出された「見積書」を正しく理解できることが大切になります。この冊子では、特別な専門知識を有していない管理組合役員の皆さまを念頭においてわかりやすく説明してまいります。

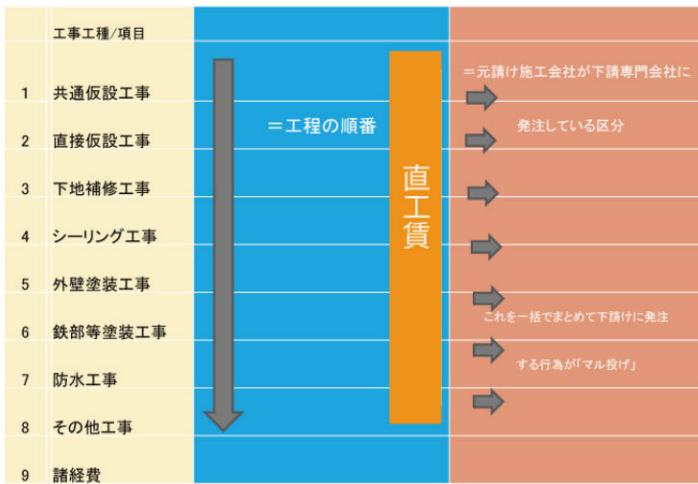
(1) 工事見積書の基本的な構成

工事見積書の構成としては、施工会社やコンサルタントにより工事項目の若干の呼び方に違いはあるりますが、ほぼ次の項目と順番で構成されています。

- ① 見積書表紙
 - ② 総括表ページ
 - ③ 工事明細項目ページ
- 工事金額の総合計金額が記載されて見積会社の社印が押印されています。消費税については税込と税別表示の2種類があるので注意してください。
- 工事工種ごとにまとめをした項目金額合計が列記されるページです。ここでは工種ごとの金額が確認できて比較ができます。

以降は各工事工種ごとに細目が列記されます。大規模修繕工事では数百の細目になるのが通例です。

(2) 工事工種／項目と、その主たる内容



- ①共通仮設工事||工事期間中を通して必要となる仮設物、仮設作業のものです。例としては現場事務所、仮設倉庫、安全足場とその付帯設備です。
- ②直接仮設工事||建物高所や外部廻りを安全に作業する為の対策費等があります。
- ③下地補修工事||タイルやコンクリートの割れや欠損を修繕する作業です。外壁についた汚れを洗浄する作業等もこれに含まれます。
- ④シーリング工事||外壁の打継部やスリット部並びにサッシ廻りに充填されているゴム状の止水材を撤去し再充填する作業です。
- ⑤外壁塗装工事||各壁等のコンクリート壁面で塗装される部位の再塗装です。
- ⑥鉄部等塗装工事||鉄製で塗装がされている部分の再塗装や塩ビ製やボード製などで美観上塗装が必要な部分の塗装です。例として各住戸玄関扉の枠やP.S.扉、雨樋や設備共用ボック等です。
- ⑦防水工事||防水機能の劣化が見られる部位の再防水です。

一般外壁	階段手摺壁天端 W=100
吹抜内壁	庇見付 W=350
バルコニー手摺壁内側	エントランス前外壁
バルコニー下部ボーダー W=350	バルコニー上裏
バルコニー上裏梁	サービスバルコニー上裏
サービスバルコニー下部ボーダー W=350	室外機置場上裏
室外機置場下部ボーダー W=350	廊下上裏(ポート下地リシン面)
廊下内壁	廊下上裏
廊下手摺壁内側	階段上裏
廊下1F花壇廻り壁	室外機置場上裏
廊下手摺壁天端 W=100	庇上裏
廊下手摺壁天端 W=150	出窓上裏
廊下1F花壇廻り笠木 W=150	エントランス内壁
廊下下部ボーダー W=350	エントラントホール上裏
廊下下部ボーダー W=650	ゴミ置場壁
階段内壁・中央壁	外構擁壁
階段手摺壁内側	外構擁壁笠木 W=150
階段中央壁天端 W=200	外部門柱廻り
	エントランス前壁

- (3) 見積明細の特徴
- 工事見積書が分かりにくくと言われる要因が随所にあります。
- ① マンションの構造的な部位ではなく工事内容、工事仕様で一括して細目が表現されています。
- 例えば、上表のように表示されていて、「201号室バルコニー外壁面塗装工事」のような表現になつていないので、どこが工事範囲になつているのか素人には判断が難し面があります。

例として建物屋上、各住戸付随バルコニー、ルーフバルコニー、庇上部等です。

⑧その他工事Ⅱ工事に付帯して必要となる作業やこの機会に実施した方が美観の向上につながる作業で軽微なものです。例として窓面格子の一時脱着、各住戸排気口の洗浄、部屋番号表示取替え等です。

⑨諸経費Ⅱ施工会社の一般管理費、利益、現場直接経費、現場管理に関わる人件費等がこれに含まれます。

【タワーコート廻り】	仕様・工法
◆ ELVシャフト屋根防水	改質アスファルト防水
◆ 屋上防水	改質アスファルト防水
◆ ルーフバルコニー笠木防水 笠木のみ防水	ウレタン塗膜防水密着工法
◆ バルコニー床防水	平場長尺シート貼り
◆ サービスバルコニー床防水	平場長尺シート貼り
◆ 室外機置場床防水	ウレタン塗膜防水密着工法
◆ 廊下床防水 巾木と側溝防水	ウレタン塗膜防水密着工法
既存長尺シート不良部のみ部分補修	部分張替え、部分再接着作業
◆ 吹抜部床防水	ウレタン塗膜防水密着工法
◆ 吹抜内梁天端防水	ウレタン塗膜防水密着工法
◆ 吹抜内室外機置場床防水	ウレタン塗膜防水密着工法
◆ 床天端防水	ウレタン塗膜防水密着工法
◆ 斜壁シングル貼り	アスファルトシングル葺き

上表も「201号室バルコニー防水工事」の
ような表現になつていいないので、どこが工
事範囲になつているのか判断が困難です。

大規模修繕見積書のウソの見破り方

工事工種/項目		主たる内容
1 共通仮設工事		工事期間中を通して必要となる仮設物、仮設作業のもの 例としては現場事務所、仮設倉庫、安全対策費等
2 直接仮設工事		建物高所や外部廻りを安全に作業する為の足場とその付帯設備
3 下地補修工事		タイルやコンクリートの割れや欠損を修繕する作業 外壁についた汚れを洗浄する作業等
4 シーリング工事		外壁の打継部やスリット部並びにサッシ廻りに充填されているゴム状の止水材を撤去し再充填する作業
5 外壁塗装工事		各壁等のコンクリート壁面で塗装されている部位の再塗装
6 鉄部等塗装工事		鉄製で塗装がされている部分の再塗装や塩ビ製やボード製などで美観上塗装が必要な部分の塗装 例として各戸玄関扉の枠やPS扉、雨樋や設備共用ボックス等
7 防水工事		防水機能の劣化が見られる部位の再防水 例として建物屋上、各戸付随バルコニー、ルーフバルコニー、庇上部等
8 その他工事		工事に付帯して必要となる作業やこの機会に実施した方が美観の向上につながる作業で軽微なもの 例として窓面格子の一時脱着、各戸排気口の洗浄、部屋番号表示取替え等
9 諸経費		施工会社の一般管理費、利益、現場直接経費、現場管理に関わる人件費等

②外壁タイル貼り仕上げのマンションなのに「外壁タイル張替え工事」の工種項目記載がない
見積書に「外壁タイル張替え工事」の工種項目記載がない事例では、上表の赤字で表示した下地補修工事||タイルやコンクリートの割れや欠損を修繕する作業**外壁についた汚れを洗浄する作業等**がこれに該当します。