

# 大規模修繕・大規模修繕・お金のすべてを公開

## 1. 大規模修繕工事の工事価格に関わる資料

大規模修繕工事の公示価格に関する資料にはどのようなものがあるのだろうか？

他の一般的なマンションでは、どのような金額になっているのだろうか？

管理会社よりは長期修繕計画上の大規模修繕工事の価格の提示はあるものの、他のマンションに比較して本当に適正な価格なのだろうかという疑問。このような、大規模修繕工事に関わるお金のことについてすべてを公開します。

価格の変動について、複数年にわたり継続的な調査を累積しているデータとしては、国土交通省が行っている「マンション総合調査」と一般財団法人建設物価調査が行っている調査がありますが、対象マンションの形状や戸数構造等の個別事由や工事の施工範囲や仕様により工事金額には差異が発生しています。それぞれの調査にの概要は次のとおりです。

### (1) 国土交通省・マンション総合調査

国土交通省は、管理組合や区分所有者のマンション管理の実態を把握するための調査を約5年に一度行っています。

平成30年度調査の結果は次のとおりです。工事金額だけではなく積立  
金収支状況や資金繰り方法、管理上の問題点等の統計データも集計されて  
います。

本調査結果の詳細（平成30年度マンション総合調査結果（平成31年4月26日  
公表））は

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000058.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html)



(2) 一般財団法人建設物価調査会総合研究所・調査から見えるトレンド

①施工範囲、改修目的の傾向(次ページ表)

「改修工事(集合住宅)のマクロ的価格傾向に関する研究(その6)」より抜粋並びに引用(本調査データは2010年～2013年に完了した改修工事を対象としています)

大規模修繕工事の施工範囲のトレンドとしては、屋根防水83.7%、バルコ

ニー床97.3%を始めとして、廊下床防水、外壁シーリング、外壁タイル外壁塗装、内部鉄部塗装、外部鉄部塗装、非鉄部塗装がほぼ80以上の割合で施工範囲に入っています。

また外壁関係(シール、タイル、塗装吹付)並びに内部・外部非鉄部塗装については修繕(新築時同程度の機能回復)を実施している割合が70%です。

床、廊下床では修繕の割合が50%程度であり、かわりに改良(新築時の機能を上回る)が27%前後にあがっています。

これは新築時床が塗床を塩ビシート張替え等を行っている例があげられその割合が高いことを示しています。



表13 施工範囲、改修目的の傾向

科目	項目	施工範囲				改修目的				
		合計	全体 (全住戸)	一部 (50%以上)	一部 (50%未満)	専有部共	合計	補修	修繕	改良
1. 屋根防水 (塔屋、ルーフラバルコニー含む)	件数	153	128	10	15	0	157	40	96	21
	構成比	100.0%	83.7%	6.5%	9.8%	0.0%	100.0%	25.5%	61.1%	13.4%
2. 床防水	件数	149	145	0	4	0	152	30	81	41
	構成比	100.0%	97.3%	0.0%	2.7%	0.0%	100.0%	19.7%	53.3%	27.0%
	件数	138	116	8	14	0	141	32	71	38
	構成比	100.0%	84.1%	5.8%	10.1%	0.0%	100.0%	22.7%	50.4%	27.0%
3. 外壁	件数	152	136	12	4	0	155	28	117	10
	構成比	100.0%	89.5%	7.9%	2.6%	0.0%	100.0%	18.1%	75.5%	6.5%
	件数	110	81	8	21	0	113	24	82	7
	構成比	100.0%	73.6%	7.3%	19.1%	0.0%	100.0%	21.2%	72.6%	6.2%
4. 塗装	件数	153	139	10	4	0	155	29	107	19
	構成比	100.0%	90.8%	6.5%	2.6%	0.0%	100.0%	18.7%	69.0%	12.3%
	件数	86	74	4	8	0	85	11	61	13
	構成比	100.0%	86.0%	4.7%	9.3%	0.0%	100.0%	12.9%	71.8%	15.3%
5. 設備	件数	128	109	7	12	0	129	27	93	9
	構成比	100.0%	85.2%	5.5%	9.4%	0.0%	100.0%	20.9%	72.1%	7.0%
	件数	111	92	17	2	0	112	20	84	8
	構成比	100.0%	82.9%	15.3%	1.8%	0.0%	100.0%	17.9%	75.0%	7.1%
1. 給水	件数	15	10	0	2	3	15	2	8	5
	構成比	100.0%	66.7%	0.0%	13.3%	20.0%	100.0%	13.3%	53.3%	33.3%
	件数	13	5	0	6	2	13	3	6	4
	構成比	100.0%	38.5%	0.0%	46.2%	15.4%	100.0%	23.1%	46.2%	30.8%
3. 電力	件数	26	17	3	5	1	26	5	6	15
	構成比	100.0%	65.4%	11.5%	19.2%	3.8%	100.0%	19.2%	23.1%	57.7%

表16 改修周期の傾向(外構)

科目	改修周期(年)		
	件数	平均値	中央値
1. 遊戯施設・フェンス	15	17.2	15.0
2. 自転車置場	18	14.9	15.0
3. ゴミ置場	12	14.4	15.0
4. 立体式駐車場(自走式駐車場、機械式駐車場)	4	21.5	15.5
5. 舗装(平面駐車、車道、歩道、側溝等)	12	21.4	16.0

②改修周期の傾向(建築)

大規模修繕工事の施工時期サイクルのトレンドとしては、屋根根防水、バルコニー床・廊下床防水、外壁シーリング、外壁タイル外壁塗装、内部鉄部塗装、外部鉄部塗装、非鉄部塗装がほぼ12〜14年サイクルとなっています。

このサイクルはおおむね1, 2, 3回目とも変わりがありません。

一方、建具(ドア、サッシ等)は21.2年であり2回目以降での大規模修繕工事時に施工範囲として考えられている例が多く、外構関係になると15〜20年サイクルでの工事がほとんどになっています。

この結果から1回目の大規模修繕工事では住宅廻りの新築時程度の機能回復工事を中心として施工範囲、仕様として修繕内容を決定している管理組合が大半であるということがわかります。