

区分所有者ファーストでの大規模修繕

～ 建設物価高時代への対応について ～



2025年 10月 5日（土）

有限会社 立石建築設計 代表取締役 立石光紀
広島市西区庚午中4丁目7-26 TEL 082-527-2187



本日の目次

- 1 大規模修繕の超概算工事費用
- 2 長期修繕計画書をじっくり見たことがありますか？
- 3 物価変動に合わせた長期修繕計画書の見直し
- 4 コンサルタント方式(設計監理方式)のいろいろ
- 5 コンサルタントから提出された業務見積書の落とし穴
- 6 コンサルタントを選定する時のアドバイス
- 7 工事開始後にも工事費の増額や減額が動きます
- 8 設備配管の修繕について（結構お金がかかります）
- 9 大規模修繕コストを抑える方法
- 10 本当にあった過剰な提案でのコストトラブル

① 大規模修繕の超概算工事費用（消費税込み）

住戸数	1 住戸あたりの工事費目安
・ 20戸	150～170 万
・ 30戸	145～165 万
・ 40戸	140～160 万
・ 50戸	135～155 万
・ 60戸	130～150 万
・ 70戸	125～145 万
・ 80戸	120～140 万
・ 90戸	115～135 万
・ 100戸	110～130 万

建物の形状(細長型・かまぼこ型・凸凹型・くの字型・多棟型・・・)により、個別に概算費用は変わります。

またバルコニーや開放廊下、ルーフバルコニーなどの面積が多い場合や、外部から見て平面的にも横から見た立面的にも複雑な形状であるほど費用は大きく変わります。

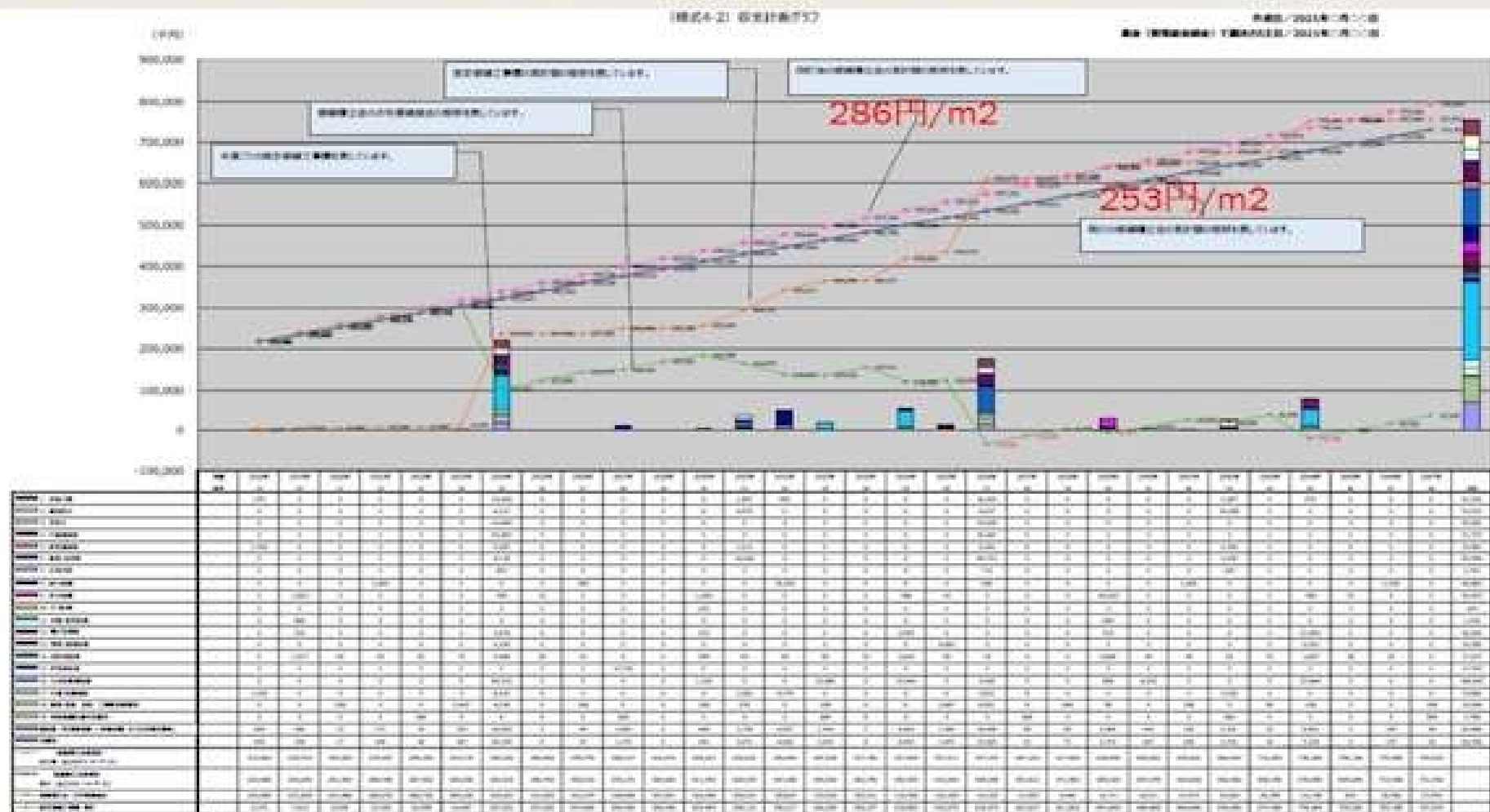
② 長期修繕計画書をじっくり見たことがありますか？

- ほとんどのマンションの長期修繕計画書は管理会社が新築時に作成しています。

計画書は国土交通省の基準を網羅させた専用ソフトで一般的な項目で作成されていますが、細かく見えにくく、管理会社のフロント担当者からの説明だけではわかりにくいという状態です。

- 内容は建築的な知識が必要な項目がほとんどであるため、担当者は部分的な説明しか出来ていない場合も多いようです。もしそのような状態で修繕計画書の見直しが必要な場合は、大規模修繕を行なっている建築士（コンサルタント）やマンション管理士に相談すると良いと思います。
- 国土交通省も5年毎には見直しを進めています。

長期修繕計画収支計画グラフ



- ・修繕積立金は定額積立方式を採用を前提としている。253円から286円への値上げの根拠を示す収支計画

③ 物価変動に合わせた長期修繕計画書の見直し

- 近年の物価高上昇に合わせた修繕積立金(長期修繕計画)の見直しが重要になります。 あなたのマンションの長期修繕計画書は何年前に更新されていますか？
- 建設物価は10年前よりも上昇しており特にここ3～4年前から急激に上昇(140%) しています。
- 現段階の物価に合わせた長期修繕計画書の見直しを行なって。その物価に合わせた修繕費も見直しておきましょう。

ここ10年間の建設物価指数の変動

建設資材物価指数（東京）

Construction Material Price Index

平成27（2015）年 = 100



④ コンサルタント方式（設計監理方式）のいろいろ

大規模修繕工事ではどの方式でパートナー（専門業者）と進めていくかによって、進め方やお金の動きなどが大きく変わります。

「方法A」 設計事務所がコンサルタント業務を行なう場合

建築の設計や施工監理まで幅広いの知識を持つ一級建築士がパートナーとなって管理組合の総合的なサポートを、第3者的な立場で行なってくれるため一応は安心と考えられます。

広島市内にはそれを業務としている会社は多くないのが実態です。

近年広島地区に参入してきた他県からのコンサルタントが増えています、どこも「方法C」の流れのようにビジネス的に進められることがあるので要注意です。

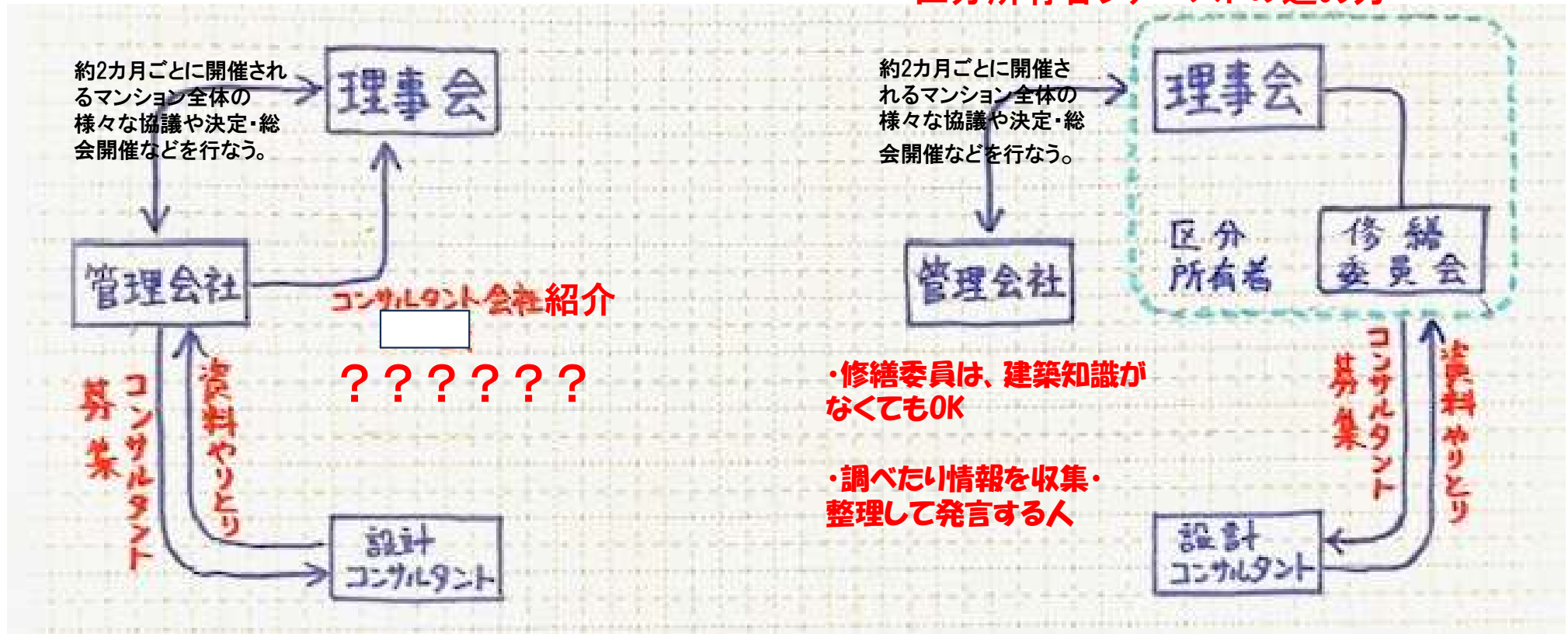
「方法B」 管理会社が独自でコンサルタント方式を行なう場合

管理会社にはコンサルタント業務を行なえる設計技術者はほぼ居ません。体制を整えている管理会社もありますが、工事会社までビジネス的に進められる可能性が高いため要注意です。

「方法C」 管理会社が 設計コンサル会社と手を組み コンサルタント方式を行なう場合

設計コンサル会社でもビジネス的に管理会社と手を組んで進める（工事会社まで決めてしまう？）といった場合がありますので、出来レースなどになる可能性があるので要注意です。

具体的な関係図



管理会社が全ての流れに関与するために、様々な問題が発生する可能性が高くなる。

区分所有者が主導的に動くので、若干手間はかかるが大きなコストダウンにつながる。
第3者的団体などと相談しながら進めていく方法をお勧めします。

第3者の団体等の相談先

- 広島市住宅政策課
- 広島県建築士事務所協会
- 広島県マンション管理士会
- 広島マンション管理支援機構
- 広島マンション管理組合連合会

⑤ コンサルタントから提出された業務見積書の落とし穴

<1級建築士の単価（1人日）について>

国土交通省が令和7年度に設定した「建築士単価は「技術者Cで40,300円」です。

技術者Cとは、建築士取得後まもない方で上司の指示を仰ぎながら業務を行なうレベルです。

結構いい値段なのですが 一般的にはこの金額を採用されているはずですが。

ところが、コンサルタント費用の見積書をよく見ると、1人日の建築士単価を「20,000円台程度」にして提出されているコンサルタント会社が存在します。

特に多いのが「ビジネス的」にコンサルタント業務として考える会社が多くあるようです。

大規模修繕のコンサル業務を行なっている広島県内の設計事務所は多くありません。

ここ20年間でも広島ではほとんど増えていないのが実情です。

コンサル費用が極端に安い会社は どこかで他の利益を確保している可能性があるので注意が必要です。

⑥ コンサルタントを選定する時のアドバイス

- ・ 見積り金額や提出書類だけで決めずに、実際の担当者からのプレゼンテーションを実施して質疑応答で担当者の対応力を判断。
- ・ 実際の担当者は誰なのか・実績は？、コミュニケーション力・判断力
提案力・専門知識力・質問への対応力・話しやすさ・そして重要なのが
区分所有者ファーストの考え方であるか などなど
- ・ コンサルタント比較表（参考あります）を使って総合的に判断したものを理事会や修繕委員会にて検討する。

⑦ 工事開始後にも工事費の増額や減額が動きます。

- ・ 大規模修繕工事や住宅のリフォーム工事は、仮設足場を設置しないとわからないことや、リフォーム工事で解体してみないとわからないことが多くあります。
- ・ 大規模修繕工事の場合は、外壁のコンクリート面の「タイルの浮き数量」「コンクリート塗装面のひび割れの数量」がそれにあたります。 工事契約時は概算的な仮数量で契約しその後増減精算を行なうという考え方です。
- ・ 工事開始後にも「費用対効果」を考えながら、減額項目を提案してくれるようなコンサルタントをお勧めします。

⑧ 設備配管の修繕について （結構お金がかかります）

築35年から40年のどこかで給排水配管の調査が必要になります。

配管の劣化の程度にもよりますが、大規模修繕工事の費用の3分の2程度の費用がかかる場合があります。

○ 各配管の修繕の目安

＜給水管の修繕目安＞

亜鉛メッキ鋼管：10年～20年 ・ 硬質塩ビライニング鋼管：15年～20年
・ 硬質塩化ビニル管：20年～30年 ・ ステンレス鋼管：30年～35年

＜排水管の修繕目安＞

硬質塩化ビニル管：20年～30年 ・ 硬質塩化ビニルライニング鋼管：
20年～25年

○ 給水管・排水管 「劣化診断」の種類

<外観調査>

給水メーター廻りの給水管・専有部分やピットの排水管の外観を確認

<抜管調査>

給水管・排水管の一部を抜き取って内部を確認

<内視鏡調査>

給水管・排水管内部を内視鏡を使って確認

○ 給水管・排水管の修繕工法

更生（ライニング）工法

更新（交換）工法

⑨ 大規模修繕コストを抑える方法

- A きちんとした修繕積立金の守り方
- B 修繕委員会を設立
- C 公的な団体に相談
- D コンサルタント会社の選び方に注意
- E 管理会社が主導的に進める場合に注意すること
- F 管理会社からのコンサルタント会社の紹介は受けない
- G 管理会社からの提案ではコストを抑えるための提案はされないことが多い。
- H 劣化の状況を細かく確認し、コストを抑える提案をするコンサルタントが必要。
- I コンサルタントは大規模修繕工事の各工事の数量を的確に拾っているか？
(BIMの話)
- J 長期修繕計画の定期的な見直しで実態に即した積立計画を考えて行く

⑩ 本当にあった過剰な提案でのコストトラブル

- 管理会社主導の2回目の大規模修繕工事において、修繕内容のなかに開放廊下、バルコニー、屋外階段の床シート、タテとい等の多くの項目で全面交換が設計仕様に記載されており、そのまま総会にて決議された。
- 工事開始後に外部建築士からの提案で、新理事会や管理会社らと改めて現地の劣化の程度を現地で確認。（部分的な補修で対応可能な箇所が多数）
- その後過剰な提案の設計項目を中止することで承認。
- 工事契約後の見直しで 数千万円の減額が改めて確定された。

＜トラブルの原因は？＞

- 管理会社側の建築士の過剰な判断を理事会側に現地状況を確認させず、書面報告のみで総会にかけられたこと。
- 修繕委員会が解散されており、管理会社の一方的な進め方を指摘する住民が意見を言う場がなくなっていたこと。
- 多くの無関心住民の賛成多数決で過剰設計のまま議決承認されたこと。

＜トラブルを防止する方法は？＞

- 修繕委員会を設置する、又は外部の専門家に関与依頼して、管理会社担当者主導の流れにストップをかけること。
- 管理会社のフロントが修繕に関する話をしつこく進める場合は早めに公的機関に相談すること。
- 総会開催までに無関心住民への興味を持たせること。

**修繕積立金は計画的に使いましょう。
ご清聴ありがとうございました。**

♪ お金はね ♪ 使あったらね。 減～る ♪

お金はね ♪ 使わなかったらね ♪ 減らない

ルルルルー ルルルルー ♪

修繕積立金は計画的に使いましょう。
ご清聴ありがとうございました。