

「マンションドクターの知恵袋」その23

—マンション維持管理用語⑬—

今回は「精算工事」、仕様書や見積書の中で“精算対象”と記載されている工事について解説します。

○「精算工事」とはなにか

マンションの修繕工事項目の中には「精算対象工事」とか、「精算工事」と記載されている項目があります。実は新築工事では、あまり見る事のない独特な仕様の決め方です。

一般的に見積書は「工事数量」と「工事単価」から工事金額が決まります。仕様書や図面から、施工範囲、数量を決める必要があるわけですが、マンションの修繕工事では、この「工事数量」が決定できない工事が出てきてしまいます。

例えば、全面タイル貼りのマンションがあるとしましょう。廊下や立入調査を行ったバルコニーからタイル面を打診して、タイルの浮き、剥離、破損などが認められた場合、当然修繕するわけですが、その修繕数量は打診した範囲から類推するしかありません。なぜなら仮設足場などを設置して全面調査を行っている訳ではないからです。同様にバルコニー内の状況も、立入調査を行った住戸の修繕範囲は確定できても、立入調査を行っていない住戸のバルコニーの数量は、調査ができた範囲から類推するしかありません。こういった場合、仕様書で暫定的に工事数量を定めて契約金額を決めておき、実際に工事を行い実施数量が判明した後に、その増減部分を精算するというにすれば、工事を行った分だけしか費用は発生しません。これが「精算工事」です。

○精算対象工事となる工事項目

主な精算対象となる項目を挙げます。

- ① 躯体修繕工事（構造体の修繕工事）
- ② タイル面の修繕工事（浮き部分の固定、貼替工事）
- ③ 部分補修工事（劣化部分のみ行う工事）
- ④ 足場がないと劣化状況が分からない工事項目
（例えば樋や隔て板の破損など）

数量が確定できる工事は「精算工事」にはなりません。例えば外壁塗装工事などは、図面や現地確認で工事範囲を確定できるので、精算対象工事にはならないということです。

○精算対象工事の難しさ

上記の通り、周囲の劣化状況から類推した工事数量で契約するので、実際工事をしてみて、実施数量が、契約数量に比べて大幅に増えた場合、支払金額が増加してしまいます。工事数量をどの程度見込むかは、仕様書を決めるコンサルタントの経験が大きく影響します。また工事中も、工事の要不要の判断や、実施数量の精査など、緻密な監理を行わなければなりません。管理組合としては、支払金額が最後まで決まらないという反面、実施した工事の分しか費用が発生しないので、修繕積立金を無駄にしないという意味では合理的な方法だと言えます。

