

一般社団法人

全国建物調査診断センター【オンライン】セミナー



マンションを「終の棲家」とするために

《小修繕がマンションのスラム化を防止する！》

視聴可能期間：2020年12月22日～12月31日

コンテンツ配信媒体：YouTube

主催：一般社団法人全国建物調査診断センター

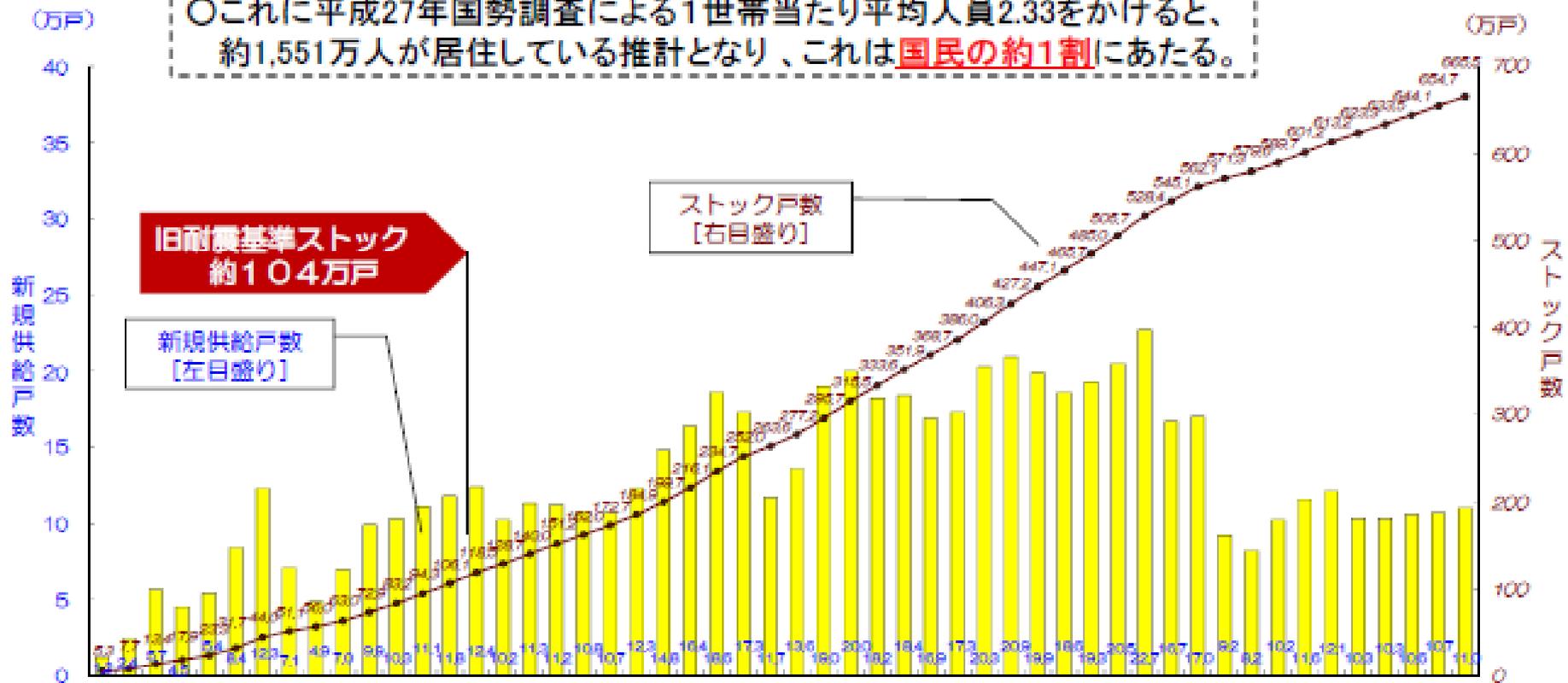
共催：関西ペイント株式会社、田島ルーフィング株式会社

講師：一般社団法人全国建物調査診断センター筆頭理事/佐藤成幸

(マンション管理士、一級建築施工管理技士、管理業務主任者、マンション維持修繕技術者)

分譲マンションストック戸数

○現在のマンションストック総数は約**665.5万戸**(令和元年末時点)。
 ○これに平成27年国勢調査による1世帯あたり平均人員2.33をかけると、約1,551万人が居住している推計となり、これは**国民の約1割**にあたる。

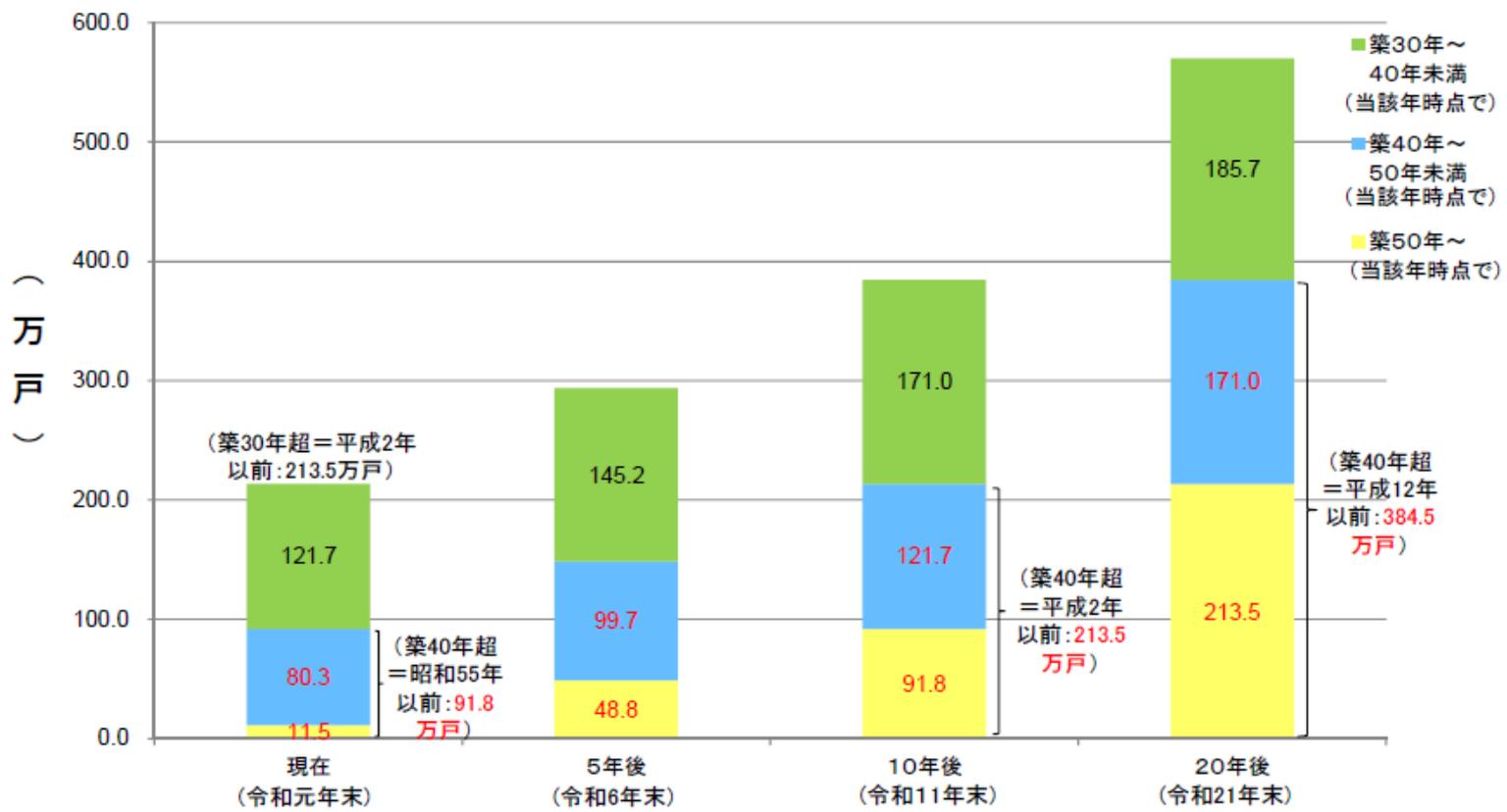


昭和44年 0.2 昭和45年 0.4 昭和46年 0.7 昭和47年 0.8 昭和48年 0.9 昭和49年 1.0 昭和50年 1.1 昭和51年 1.2 昭和52年 1.3 昭和53年 1.4 昭和54年 1.5 昭和55年 1.6 昭和56年 1.7 昭和57年 1.8 昭和58年 1.9 昭和59年 2.0 昭和60年 2.1 昭和61年 2.2 昭和62年 2.3 昭和63年 2.4 昭和64年 2.5 昭和65年 2.6 昭和66年 2.7 昭和67年 2.8 昭和68年 2.9 昭和69年 3.0 昭和70年 3.1 昭和71年 3.2 昭和72年 3.3 昭和73年 3.4 昭和74年 3.5 昭和75年 3.6 昭和76年 3.7 昭和77年 3.8 昭和78年 3.9 昭和79年 4.0 昭和80年 4.1 昭和81年 4.2 昭和82年 4.3 昭和83年 4.4 昭和84年 4.5 昭和85年 4.6 昭和86年 4.7 昭和87年 4.8 昭和88年 4.9 昭和89年 5.0 昭和90年 5.1 平成元年 5.2 平成2年 5.3 平成3年 5.4 平成4年 5.5 平成5年 5.6 平成6年 5.7 平成7年 5.8 平成8年 5.9 平成9年 6.0 平成10年 6.1 平成11年 6.2 平成12年 6.3 平成13年 6.4 平成14年 6.5 平成15年 6.6 平成16年 6.7 平成17年 6.8 平成18年 6.9 平成19年 7.0 平成20年 7.1 平成21年 7.2 平成22年 7.3 平成23年 7.4 平成24年 7.5 平成25年 7.6 平成26年 7.7 平成27年 7.8 平成28年 7.9 平成29年 8.0 平成30年 8.1 令和元年 8.2

※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。

築後30、40、50年超の分譲マンション戸数

○ 築40年超のマンションは現在91.8万戸（マンションストック総数の約14%）。
 ○ 10年後には約2.3倍の213.5万戸、20年後には約4.2倍の384.5万戸となる見込み。



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となる分譲マンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した令和元年末時点の分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計したものの。

■平成30年度マンション総合調査結果/国土交通省：より一部抜粋引用

1. 調査目的

マンション管理に関し、これまでに講じられてきた施策の効果の検証、必要となる施策の提示を行うための基礎的な資料を得ることを目的として、マンションの管理状況、マンション居住者の管理に対する意識等を調査した。

2. 調査方法等

アンケート調査による。

- (1) 調査地域：全国
- (2) 調査実施期間：平成30年11月～12月
- (3) 調査対象：
 - ① 管理組合向け調査4,200 管理組合
 - ② 区分所有者向け調査8,400 区分所有者

【永住意識について】

「永住するつもりである」が62.8%となっている。年齢別では、年齢が高くなるほど永住意識が高くなる傾向にある。

前回調査と比較すると、「永住するつもりである」は52.4%から62.8%へと増加し、「いずれは住み替えるつもりである」は17.6%から17.1%と減少している。

2. 「終の棲家」の実現のためには

適時適切なタイミングでの計画修繕工事による維持保全が重要



大規模修繕工事を始めとした計画修繕/小修繕が必須

①一般修繕の状況にも目を配る→日常の小まめな手入れをして大きな不具合発生につながらないようにさせる

②管理状況に目を配る→給水ポンプや消防設備等管理メンテナンス対象部位がどのように修繕しているか把握する

③漏水事故原因や修繕工事等実施状況を確認する→大規模修繕工事内容や時期等にフィードバックする事項の有無についてアンテナを張る

2. 「終の棲家」の実現のためには

【日常の小修繕をムダなく効率的に実施する為には】

不要不急の工事をしない/適正価格での工事を行う/理事が理解と納得のできる工事

定期的に建物点検をして不具合箇所や弱点を把握しておく

良いところ長持ちするところを更に延ばせるように

3.管理組合の小修繕の実態

(平成25年4月1日～平成25年3月31日)

2. 管理費等収支計算書

(単位：円)

	勘定科目	第6期予算額	第6期決算額	差額(決算-予算)	摘要
収入の部	前期繰越金	8,268,556	8,268,556	0	
	全体管理費	21,948,000	21,948,000	0	
	日常清掃費受入	997,776	997,776	0	
	定期清掃費受入	76,932	76,932	0	
	エレベーター、エスカレーター保守費	1,090,644	1,090,644	0	
	雑収入		5,896	5,896	
収入の部合計			5,896		
支出の部	清掃費			▲ 9,062	
	植栽費	1,300,000	1,248,765	▲ 51,235	
	修繕費	900,000	425,250	▲ 474,750	
	火災保険料	796,011	796,011	0	
	賠償責任保険料	201,296	201,296	0	
	器具備品費	50,000	0	▲ 50,000	
	事務用消耗品費	30,000	33,405	3,405	事務用品(北北印刷社交換)
	雑消耗品費	100,000	56,735	▲ 43,265	
	組合活動費	150,000	43,065	▲ 106,935	
	電話料	100,000	109,037	9,037	
	郵便料	5,000	4,320	▲ 680	
	送金手数料	130,000	122,394	▲ 7,606	
	雑費	20,000	27,711	7,711	
	特殊建築物定期調査	0	0	0	
	緊急受付・監視業務	628,137	628,137	0	
予備費	65,017	0	▲ 65,017		
支出の部合計	24,883,352	23,619,737	▲ 1,263,615		
次期繰越金	8,268,556	9,538,067	1,269,511		
当期収支差	0	1,269,511	1,269,511		

メンテナンスを行う管理会社からの提案で交換実施だが、適切な時期と適切な価格なのか？

3.管理組合の小修繕の実態

平成29年4月1日 平成30年3月31日

2. 管理費等収支計算書

(単位：円)

勘定科目	第5期予算額	第5期決算額	予算-決算	摘要
前期繰越金	8,817,073	8,817,073	0	
全体管理費	21,948,000	21,948,000	0	
日常清掃費受入	997,776	997,776	0	する
定期清掃費受入	76,932	76,932	0	する
エレベーター、エスカレーター保守費	1,090,643	1,090,644	▲ 1	
雑収入	287,948	427,898	▲ 39,950	
収入	2,233,023	2,233,023	▲ 39,951	
外壁タイル調査診断	0	0	0	
大規模修繕工事	0	310,074	310,074	
修繕積立金使用	0	54,443	54,443	
管理費	0	0	0	担当
清掃	0	9,062	9,062	が
植栽費	1,317,015	1,317,015	382,985	
修繕費	2,000,000	1,133,740	866,260	
火災保険料	796,010	796,011	▲ 1	
賠償責任保険料	201,296	201,296	0	賠償責任保険
器具備品費	100,000	0	100,000	
事務用消耗品費	30,000	50,425	▲ 20,425	
雑消耗品費	100,000	34,068	65,932	
組合活動費	100,000	137,055	▲ 37,055	
電話料	100,000	101,053	▲ 1,053	
郵便料	5,000	6,240	▲ 1,240	
送金手数料	150,000	121,879	28,121	
雑費	30,000	2,536	27,464	
特殊建築物定期調査	525,000	420,000	105,000	
予備費	200,000	16,000	184,000	
支出の部合計	27,263,334	25,089,767	2,173,567	
次期繰越金	6,055,038	8,268,556	▲ 2,213,518	
当期収支差	▲ 2,762,035	▲ 548,517	▲ 2,213,518	

外壁タイル調査診断？大規模修繕工事や修繕積立金使用なら慎重な検討を実施するのに管理費会計からは安易ではないか？

3.管理組合の小修繕の実態

2. 管理費等収支計算書

(単位：円)

	勘定科目	第7期予算額	第7期決算額	差額(決算-予算)	摘要
収入部	前期繰越金	9,538,067	9,538,067	0	
	全体管理費	23,044,200	23,044,200	0	
	日常清掃費受入	1,026,288	1,026,288	0	
	定期清掃費受入	79,128	79,128	0	
	エレベーター、エスカレーター保守費	1,121,784	1,121,808	24	
	雑収入		698,176	▲ 71,824	
			▲ 71,800		
支出部				0	
				58,370	
				133,655	
				▲ 12,968	
				▲ 4,472	
	植栽費	1,300,000	1,221,804	▲ 78,196	
	修繕費	900,000	12,960	▲ 887,040	
	火災保険料	796,011	796,011	0	
	賠償責任保険料	201,296	201,296	0	
	器具借品費	50,000	117,272	67,272	
	事務用消耗品費	30,000	0	▲ 30,000	
	雑消耗品費	100,000	55,933	▲ 44,067	
	組合活動費	150,000	84,760	▲ 65,240	
	電話料	120,000	109,378	▲ 10,622	
	郵便料	5,000	4,349	▲ 651	
	送金手数料	130,000	124,896	▲ 5,104	
	雑費	30,000	3,012	▲ 26,988	
	特殊建築物定期調査	432,000	432,000	0	
	緊急受付・監視業務	861,456	861,456	0	
	予備費	448,205	16,300	▲ 431,905	防火管理指導費費用 他
支出の部合計	26,041,400	24,436,134	▲ 1,605,266		
次期繰越金	9,538,067	11,071,533	1,533,466		
当期収支差	0	1,533,466	1,533,466		

900,000円の予算に対して12,000円程度の使用実績
使用率1.3%、実に98.7%がムダに計上

3.管理組合の小修繕の実態

2. 管理費等収支計算書

(単位:円)

	勘定科目	第8期予算額	第8期決算額	差額(決算-予算)	摘要
収入の部	前期繰越金	11,071,533	11,071,533	0	
	全体管理費	23,044,200	23,044,200	0	月額1,920,350円×12か月
	日常清掃費受入	1,026,288	1,026,288		
	定期清掃費受入	79,128	79,128		
	エレベーター、エスカレーター保守費	1,121,808	1,121,808		
	雑収入	589,368	589,368		
収入の部合計		36,932,325	36,932,325		
支出の部	管理費	23,044,200	23,044,200		
	清掃費	1,105,416	1,105,416		
	植栽費	1,300,000	1,217,484	▲ 82,516	
	修繕費	900,000	0	▲ 900,000	
	火災保険料	1,141,809	1,087,261	▲ 54,548	
	賠償責任保険料	171,534	154,724	▲ 16,810	
	器具備品費	50,000	16,734	▲ 33,266	
	事務用消耗品費	30,000	0	▲ 30,000	
	雑消耗品費	100,000	18,322	▲ 81,678	
	組合活動費	150,000	114,317	▲ 35,683	
	電話料	120,000	91,488	▲ 28,512	
	郵便料	5,000	3,774	▲ 1,226	
	送金手数料	130,000	124,698	▲ 5,302	
	雑費	30,000	28,449	▲ 1,551	
	特殊建築物定期調査	0	0	0	
	緊急受付・監視業務	861,456	861,456	0	
予備費	600,000	0	▲ 600,000		
支出の部合計		26,304,263	23,730,449	▲ 2,573,814	
次期繰越金		10,628,062	13,201,876	2,573,814	
当期収支差		▲ 443,471	2,130,343	2,573,814	

使用目的も無いのに90万円の予算

3.管理組合の小修繕の実態

■ 実例に見る小修繕の問題点

- ①使用目的もはっきりしていないのに毎年相当な予算がとられている
～年間100万円×15年＝1500万円～
- ②大規模修繕工事や修繕積立金の使用には慎重になるが管理費会計はチェックが甘い
- ③メンテナンスや管理委託内の延長で発生する工事が多い為、適正な時期の適正な価格か判断しづらい
- ④予算対比実績を見ると使用していないように見えるが、そもそも予算が必要だったのかの検証がない
- ⑤多くの場合その発注先が管理会社になっている

管理会社の利益の源泉か？

3.管理組合の小修繕の実態

■問題点の克服のために必要なこと

①自分たちの目でマンションを点検してみよう！

管理会社は自主点検して悪い個所を探して小修繕の提案をしてくる

- 自分の住んでいる階以外は行ったことがなく知らない人が多い
- 屋上や他の階に何があるのか知らない、また敷地も普段通行する以外は知らない
- まずは自分達が所有している部分に何があるのか知ることが重要

②管理組合と管理会社との契約内容をしっかり確認してみよう！

メンテナンス範囲だから維持管理上必要だからと言って小修繕の担い手になろうとしてくる

- 管理組合と管理会社の契約内容がどこまでなのか把握する
- 小修繕工事の担い手にふさわしいのか客観的に判断する
- 適切な時期、適切な価格なのか検討する



これが管理組合の 自主、自立、主体性の第一歩

4.管理組合の自主・自立・主体性のために

■小修繕の意義を重要視し、管理組合の自主・自立・主体性のサポートの為、当センターではこの小修繕を受託する班編成を行い体制も整えました

中・小修繕基本対象範囲

・共用部 屋上防水・廊下鉄部塗装・階段防水・1階廻り・各所タイルひび割れ等の目視・打診調査を行います

12・13年目共用部点検・各所補修

・屋上防水(劣化状況により施工)



現状



施工済み

・屋上の防水層に、ひび割れ(亀裂)・膨れが見受けられましたので、フレタン塗膜防水を施します。

・シーリング工事



現状



施工済み

・外壁目地に表層劣化が見受けられましたので、漏水の恐れがある為、既存撤去を行い新規充填を施します。

・外壁塗装



現状



施工済み

・紫外線による劣化(チョーキング現象)が見受けられましたので、新規塗装を施します。

・共用廊下鉄部塗装



現状



施工済み

・経年による劣化(チョーキング現象)が見受けられましたので、新規塗装を施します。

外壁面に鉄筋露出をしておりコンクリートの中でひび割れをおこし、漏水の原因となります。早急な処置としまして、鉄筋箇所に錆止めを施し左官にて補修を行います



15年目にて、妻壁面・エレベーターシャフト壁面のブランコによる打診調査点検を行います

