マンション管理士吉田総合事務所通信
２０１５年（平成２７年）１月２５日
第00040号（隔月発行）

編集／発行者：　吉田総合事務所
住所：千葉県柏市豊四季２５５－５－５０９
電話：０４－７１００－２０２５
URL：http//www.mankan-builkan.com

設計監理方式が6割強　費用は工事費の4%

「13年前後で実施」が多数

建設物価調査会総合研究所　改修工事の価格傾向を調査

一般財団法人建設物価調査会総合研究所は、「改修工事（集合住宅）のマクロ的価格傾向に関する研究報告書」を発表した。２０１０年から１３年に完了した改修工事を対象に、工費の幅を科目別に示した価格データ分析。各種工事のおおよその価格帯を把握できる。

調査回答２４３件中、分譲マンションは２０５件。建物概要は【表１】の通り。標本を小さい順に並べた際、中央に位置する「中央値」は８階建て・約６８戸。構造はＲＣ造（６１・５％）、共用廊下形式は、片廊下（７２・５％）が最も多い。

工期は４～７カ月が多く、中央値は５カ月。工期５カ月の総工事費は約７０００万円としている。

仮設は共通・直接を含んだ合計で戸当たり・中央値１７万１００１円。平均値を基準に分布の幅を示す標準偏差は７万２７８１円。価格の幅はおよそ１２万～２０万円に集中している。足場中心の直接仮設では１２万２９５３円となっている。

主な工事科目の改修周期は【表２】に示した。建築系は１３年前後が多く、設備系は、給水管２６・５年、排水管２８年。今回調査から改修回数も尋ね、改修回数を重ねると改修周期は短縮化傾向がある、としている。

屋根・床・外壁の仕上げ材上位３つを【表３】に示した。仕様は必ずしも改修前１位を改修後１位に変更するケースが多いとは限らず、外壁では改修前がタイル張りの場合は改修後も同じ仕様が多い、としている。

外壁の塗料はグレードによる価格差が大きいため「普及品・中級品に分類した」（同研究所）と話している。

診断・設計・監理業務の単価傾向は、【表４】に示した。

合計の戸当たり単価・中央値は４万１３円で、総工事費に対する割合・中央値は、４・３７％だった。

分譲マンションの場合、「施工と分離発注」６０・１％、「施工と一括発注」３８・３％と、いわゆる設計・監理方式が多い。また、設計施工一括発注の場合、診断・設計・監理費の計上方法は、「工事費に含まれる」７８・８％、「工事費とは別」２１・２％だった。

◇

調査について…２００２年度から始めて今回で６回目。非木造集合住宅改修工事が対象。２０１３年１０月下旬、調査票を設計事務所、総合建設会社、管理会社等８１０社に発送。７０社から２４３件が回答（回収率８・６％）内訳は分譲マンション８５・４％、賃貸・社宅１４・６％。

工事費は最終的な契約金額。劣化状況や施工制約などから極端な高額工事もあるため平均値だけでなく、標本を最小値から順に２５％値、中央値、７５％値と４分位数で並べ、単価幅を示しているのが特徴。（マンション管理新聞 第953号より）

分譲マンションの建物概要【表1】

竣工年	1995年
棟数	1棟
戸数	67.5戸
延床面積	4,678平方㍍
建築面積	859平方㍍
敷地面積	1,890平方㍍
地上階数	8.0階
平均住戸面積	72.0平方㍍

主な改修周期　（中央値）【表2】

建築	屋根防水	13.0年
	バルコニー・床	13.0年
	外壁シーリング	13.5年
	外壁タイル	13.0年
	外部塗装吹き付け	13.0年
	外部鉄部塗装	12.0年
	建具（ドア・サッシ・面格子）	16.0年
	エントランスホール・エレベーターホール改修	15.0年
設備	給水管	26.5年
	貯水槽	20.5年
	排水管	28.0年
	換気設備	33.0年
	照明設備	15.5年
	配電盤（分電盤）	13.5年
	自動火災警報	23.0年
	エレベーターかご内	17.0年
	情報通信（インターホン、アンテナ等）	14.0年

改修後　仕上げ材の上位3つ　【表3】

屋根
露出アスファルト防水　（38.0%）
塗膜防水　（22.0%）
シート防水　（19.3%）
バルコニー・床
ビニール床シート（長尺シート）　（50.6%）
防水　塗床　（39.7%）
その他　（5.1%）
開放廊下・階段床
ビニール床シート（長尺シート）　（77.7%）
防水塗床　（11.5%）
その他　（5.4%）
外壁
タイル張り　（32.1%）
複層仕上げ塗材（吹き付けタイル）中級品（28.6%）
複層仕上げ塗材（吹き付けタイル）普及品（24.4%）

診断・設計・監理費の単価動向【表4】

戸当たり 円、（％）

	中央値
診断・設計・監理　合計	40,013（4.37%）
診断	7,009（0.87%）
設計	14,706（1.54%）
管理	23,750（2.29%）

共用部分リフォーム融資

融資金利、0.2%引き下げ

住宅金融支援機構

「すまい・る債」積立組合対象

住宅金融支援機構は１２月１日、「マンションすまい・る債」を購入している管理組合が、大規模修繕工事費用の一部を融資する「マンション共用部分リフォーム融資」を利用する場合に、融資金利を通常から０・２%引き下げる、と発表した。今年１月１日以降の申し込み受付分から適用する。

融資金利は、毎月見直されるが、昨年１２月は、返済期間１０年以内で１・２４%。１１月は同１・２３%だった。１２月の融資金利が　今年１月も適用されると、１月に「すまい・る債」購入管理組合が資金を借りた場合、融資金利は、１・０４%になる。

同融資は、耐震改修を含む大規模修繕を行う場合も、融資金利を通常より０・２%引き下げて適用するが、「すまい・る債」購入管理組合には、さらに０・２%金利が引き下げる。融資金利が、１・０４%の場合、０・８４%が適用される（表参照）。

◇

住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」は、修繕積立金の計画的な積み立てや適切な管理を目的にした住宅債権。２０００年にスタートし、毎年１回購入組合を募集している。今年度は１０万口の募集に対し、５万７５２５口の応募があった。（マンション管理新聞　第958号より）

工事の内容	融資金利	「すまい・る債」購入組合
通常の工事	1.24%（1.23%）	1.04%（1.03%）
耐震改修を含む工事	1.04%（1.03%）	0.84%（0.83%）

※　融資金利は今年12月分と11月分（カッコ内）

国交省

「推進決議」を推奨

敷地売却でガイドライン案

国土交通省は、１１月１４日、「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン案を発表した。マンション敷地売却を実行する際の手順、指針等を示している。

案は全５２ページ。マンション建て替え円滑化法で創設されたマンション敷地売却制度の使い方について、準備、検討、計画、売却、建て替えの５段階を設け、合意形成すべき内容等を提示している。

敷地売却制度を活用しても、現実はマンションの再建築が予想されるとして、マンション建て替えを想定した構成だ。

修繕・改修か、建て替えかを総合的に判断する過程は従来のマニュアルと同じ。建て替えをしても、住戸面積や戸数が狭小、減少し、仮住居等の負担が過大となる場合には「敷地売却を念頭に置いた検討を進める」と提案。売却代金は敷地の更地価格から建物除去費用を控除した額を１つの基準とみる。

ガイドライン独自の用語では、法定決議の前々段階としての「再生方針決議」により、普通決議で計画組織を設置。前段階としての「売却推進決議」では特別多数決議で買受人候補の検討を提案している。

管理組合等が特定行政庁に申請するマンションの「耐震性不足認定は、普通決議で可。耐震性不足はIs値（構造耐震指標）０・６未満。各種補助制度も案内している。

デベロッパーが提出する買受計画に対し、都道府県知事が認定する際の確認事項では、ヒアリングやアンケート等による区分所有者や借家人の意向把握の実施など判断基準を示した。

「マンション敷地売却決議」と「マンション敷地売却組合」の効果も詳述。分配金取得計画の反対者等の訴訟は行政不服申し立て等により行われる。区分所有者は分配金を得て、明け渡し、買い受け人が建物を取り壊す。

法施行は、平成２６年１２月２４日。（マンション管理新聞　第957号より）

編集後記：管理組合の主たる目的は、快適なマンション生活を送り、建物・設備の維持向上をすることにあります。その為に、分譲マンションでは計画的工事として大規模修繕工事が１０数年おきに実施することが一般的です。この事業を成功裏に終えるためには、工事開始２～３年前から準備して実施する必要が有り、管理組合（理事会）の心理的、ロード面の負担は相当なものがあります。管理会社に丸投げでは管理組合の立場に立ったものにはならず、自主的・主体的に取り組むことが極めて大切ですが、この事業の立上げから外部の専門的知識を持ったマンション管理士を活用することが、結果的に管理組合・組合員にとって満足のできる透明性高い事業を完遂が可能となると思います。（吉田）