

マンション管理士田原事務所通信

2015年(平成27年)1月25日
第00040号(隔月発行)

編集/発行者: マンション管理士田原事務所
住所: 広島市中区広瀬北町3-11
和光広瀬ビル7F 707室
電話: 082-577-9034 FAX: 082-553-0137
URL: http://www.ccm-tabara.com
Email: tabara-k@cc22.ne.jp

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28.0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・カゴ内エレベーターホール改修15.0年、情報通信(インターホン、アンテナ等)14.0年。

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平方メートル
建築面積	859平方メートル
敷地面積	1,890平方メートル
地上階数	8.0階
平均住戸面積	72.0平方メートル

主な改修周期 (中央値)【表2】

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
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・カゴ内エレベーターホール改修	15.0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%)

調査について: 20年度から始めて今年で6回目。非木造集合住宅改修工事を対象。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8社に発送。70社から243件が回答(回収率84.6%)。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363号より)

・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78.2%、工事費とは別」21.2%だった。

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」を利用する場合には、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

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)

国土交通省は、1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、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の円滑化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、現実に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、建て替えるかを総合的に判断する過程は従来の「マニュアル」と同じ。建て替えにしても、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1%

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え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)

「推進決議」を推奨 敷地売却でガイドライン案 国交省

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%金利が引き下げられる。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)

編集後記: 寒中お見舞い申し上げます。早いものでもう1月も終わり。結構雪の多い冬ですが、皆様の地域は如何でしょうか?今回はマンションにおける大規模修繕、住宅金融支援機構融資、敷地売却ガイドラインについてです。築10年超でも修繕積立金が必要額に達してないため1回目の大規模修繕工事が上手く進まない管理組合も結構存在します。管理組合が設立された後は、管理組合の責任で修繕積立金の見直しや管理規約の見直しを進める必要があります。新築マンションは早めに見直しを進めましょう。プロであるはずの分譲会社や管理会社、目先の事ではなく、販売時からまじめな金額設定をして頂きたいものです。