

マンション大規模修繕協議会 大規模修繕 新聞



福岡支部 便り

皆さまいつもお世話になります。一般社団法人
マンション大規模修繕協議会福岡支部事務局
の坂井隆弘です。

今回は、先日私が管理組合役員の方にご相談
を受けた内容をお話したいと思います。
組合役員・・今度、私が所有しているマンションに
修繕委員会を作ることになりました。『なぜ作らなけ
ればいけないのか。理事会ではだめなのか。』と
他の組合役員から聞かれて、うまく説明できなくて
困った。
というご相談でした。

なぜ、修繕委員会が必要なのか？主な理由として3点あります。

- 1.『修繕委員会』の仕事は、大規模修繕工事の計画、準備、工事の確認、工事後のフォロー
等々2年～3年程又はそれ以上の長期間に渡ります。
- 2.理事会と同じメンバーの兼務では時間的・作業的な負担が大き過ぎます。
- 3.理事会には任期があり、計画途中で人が変わると引継ぎがスムーズにいかなくなる。

などがあります。

特に3の引継ぎが上手く行かなかったことが原因で良い工事が出来なかったと後悔されている
マンションがたくさんあります。

このように書くと『修繕委員』の仕事は、責任重大で、すごく難しく専門的な知識と経験が必要と
思われると思います。
しかし、同じマンションに居住される建設業関係の仕事の方が修繕に詳しいとは限りませんし、
居住されてないかもしれません。
ではどうすればいいのか・・・。
もったいぶって申し訳ありませんが次号またご説明させていただきます。
お楽しみにしててください。

第13回 マンション大規模修繕セミナーin福岡

日時:平成29年6月24日(土)13:00開始

会場:財団法人福岡県中小企業振興センター

同封の申込書をご確認の上、お申し込みください。

編集・発行

一般社団法人

マンション大規模修繕協議会 福岡支部

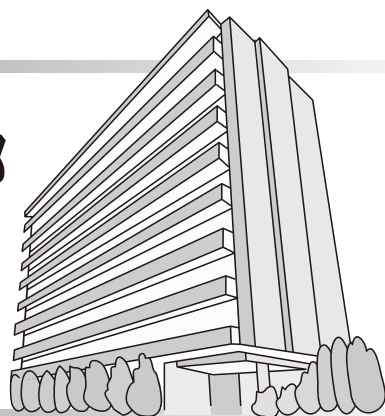
<http://www.daikibo-mansion.com/>

【福岡支部】〒812-0015 福岡市博多区山王1-12-30-503号

TEL:0120-017-848 / FAX:092-292-0735

【九州事務局】〒862-0911 熊本市東区健軍2丁目2-5-201号

TEL:096-285-7701 / FAX:096-285-7702



マンションいきいき 大規模修繕 新聞 Vol.69

マンション生活をより安心にすごすための研鑽ネットワーク

TOPICS

- ▶ 代表理事挨拶
- ▶ 修繕周期15年特集
建物調査・診断
- ▶ 管理組合交流ひろば
- ▶ ご相談紹介
- ▶ 支部便り

平成29年5月・6月

修繕積立金の値上げはすでに決まっている

2017(春)の大規模修繕セミナーが4月から始まりました。今回は、【計画通りに積立ててきたのに
工事費が足りない……積立金値上げは最終手段。「よくやってくれた！」と組合員が喜ぶ修繕積立
金不足の解決策】と題して、大規模修繕の前に知っておくべき驚きの実態、修繕積立金ムダ遣いの
原因とその解決策をお伝えしています。

その中で1つの事例として、27年間修繕が実施できなかったマンションを取り上げています。建築
に詳しい複数の組合員が実施に異議を唱えたためにまともらず、修繕委員会が自然消滅してしまっ
たのです。27年間放置された建物は外観の劣化も著しく、給水管は漏水、雑排水管も堆積物によっ
て滞留していました。建物調査・診断を行い、概算工事金額を算出すると、大規模修繕にかかる費
用はなんと3億5千万円と通常の3倍もかかることが分かりました。必要な工事を先延ばしてしま
うと、修繕費用はかえってかさむことがよく分かる事例です。そのため多くの管理組合では、「いつ」
「どのような工事」「いくら」の予算で行うかを25年から30年単位で計画した「長期修繕計画」を作成し
ています。しかし現在、その長期修繕計画通りに積立ててきたのに工事費が足りないマンションが増
えているのです。

先日、マンション管理新聞社が2016年下半期の「管理費等初期設定調査」を発表しました。この
調査は新規供給マンションの平均モデルを把握するためのもので、分譲価格、管理費、修繕積立
金、修繕基金の平均値はもちろん、平均戸数、管理員通勤状況、専用庭の月額使用料、駐車場・
駐輪場の充足率等も分かるものとなっています。ここで知っていただきたいのが、㎡当たりの修繕積
立金です。全国平均で91円となっています。70㎡の住戸の場合、修繕積立金は月額6,370円になり
ます。国土交通省が2011年に策定した「マンション修繕積立金に関するガイドライン」では修繕積立
金の適正価格は約200円／㎡です。つまり、70㎡の住戸の場合、月額14,000円の修繕積立金が必要
ですが、分譲当初は6,370円しか徴収していないことになります。もちろん、購入時に修繕基金
(全国平均56万円)という形で集めていたり、初期の積立金を抑え段階的に値上げする「段階増額
積立方式」が採用され、値上げが計画されていたりするかもしれません。しかし、昨今の経済状況を
鑑みると、増額を予定していても組合員の合意形成ができず、修繕積立金が不足してしまうことも考
えられます。そのため、国土交通省は必要な修繕工事費の総額をその期間で均等に積立てる「均
等積立方式」が望ましいとしています。国土交通省が修繕積立金のガイドラインを策定してから7年
経ちますが、ガイドラインと現状には未だに隔たりがあるのです。

セミナー限定！あなたの長期修繕計画が健全かを簡単に判断！

工事項目の不足、無駄な工事、単価が不明瞭など、分譲時に作られた長期修繕計画書はどうし
ても精度に問題があります。また、定期的に見直しを行っていても不要な工事が含まれていることも
多いです。今回の大規模修繕セミナーでは、長期修繕計画の工事項目がきち
んと記載されているのか、仕様や工法に問題がないかなどを協議会相談員が
チェック・アドバイスする「長期修繕計画チェック・アドバイス」をセミナー限定
(無料特典)でご案内しています。セミナーとともに、お役立ていただけますと幸
いです。



代表理事
米沢賢治

私のブログアドレスです。

http://blog.livedoor.jp/ken_yonezawa/

[米沢 いきいき マンション]で検索してください。

当協議会のフェイスブックページです。

<http://www.facebook.com/daikibo.syuzen>

米沢 賢治