



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。

皆さまいかがお過ごしでしょうか。今回は、大規模  
修繕工事の主なスケジュールについてお話ししたい  
と思います。

大規模修繕工事の全体スケジュールは、準備から  
工事の実施まで約2年かかります。それは、皆さまの  
想像以上に成すべきことが多くあるからです。

中でも重要な3つのポイントを説明します。

#### 1.大規模修繕の目的を明確にする

その目的は、マンション全体の安全性の確保、資産価値の維持、製品関連耐用年数をできるだけ延ばすのか。建物の現状を把握した上で、実施する工事はどこに重きを置くとよいのか。組合員の合意を得るためにも目的を明確にしてください。

#### 2.組合員の合意を得る

大規模修繕は、組合員の財産を守るために行うもの。そのため組合員の合意を得ることは絶対条件。工事の実施は総会で決定しますが、そのための検討事項や決議内容はその都度、組合員に周知させる必要があります。

#### 3.工事費用を確保する

工事費は修繕積立金の範囲内で済ませたいもの。しかし、過去に作成された 長期修繕計画書の修繕積立金と、建物の現状を照らし合わせるとズレが生じることがほとんど。修繕積立金では足りない場合、一時金の徴収や借入により工事費用を確保する必要があることも視野に入れてください。

と、文章で書くとなかなか難しく、わかりにくくなってしまいます。

このポイント並びに進め方を今回のセミナーでもわかりやすくお伝えできればと  
思っております。よろしく願いいたします。

#### 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

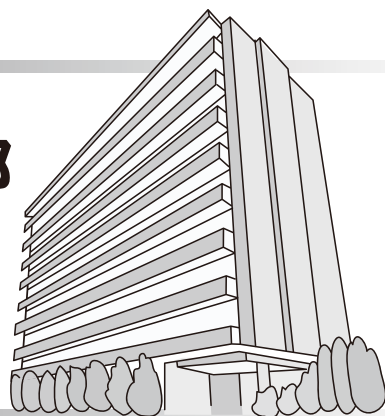
<http://www.daikibo-mansion.com/>

【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.68

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  
大規模修繕工事瑕疵保険
- ▶管理組合交流ひろば
- ▶ご相談紹介
- ▶支部便り

平成29年3月・4月

## きちんとメンテナンスされたマンションが価値を持つ時代に!

2月3日、国土交通省は、既存住宅流通市場の活性化推進に伴い、建物の状況調査(インスペクション)を行う技術者養成のための「既存住宅状況調査技術者講習制度」を創設すると発表しました。4月以降から講習が始まり、講習を受けた建築士が技術者として調査を実施できるようになります。政府はここ数年、中古住宅取引の活性化に向けて様々な検討を行っていますが、その中のインスペクションの普及が、これにより本格的に動き出したことになります。

欧米ではライフスタイルに合わせて住み替えを行い、物件の購入・売却を繰り返します。アメリカでは一生のうち平均7回買い替えているそうです。そのため、住宅供給量のうち中古住宅が占める割合は7割以上となっています。住宅は「投資」という意識が強く、高く転売できるように、定期的にインスペクションが行われ、必要な修繕が義務付けられているのです。そのため、100年、200年と住み続けられるマンションが数多くあります。マンションはきちんと修繕を行えば、新築の資産価値が維持でき、値上がるからです。

しかし、日本は「家は一生もの」という価値観もあってか、住宅供給量の中古住宅が占める割合は3割程度となっています。マンションの場合、日本では築30年もすると老朽化マンションとして扱われます。そして「建替えを検討しよう」という意見が出始めます。かつての作れや売れやの高度経済成長期に作られたマンションは耐震性や耐久性に問題がありましたが、今は建築技術が進歩し、きちんと修繕・補修を行えば、欧米と同じように十分資産価値を維持できるようになってきています。建替えを進めることも一考ですが、定期的に修繕を行うほうが明らかに安上がりで賢い選択だと私は考えています。

前回の大規模修繕セミナーでは、予定工事費の3割にも満たない状況で大規模修繕と耐震改修工事を実現させたある管理組合の取り組みをご紹介させていただきましたが、その工事後、市場価値が平均して22%も上昇しています。そしてこれからも上昇が続くと評価されました。大規模修繕で掛けた費用の効果をj得ることができたのです。

「ある組合員から猛反対があった」「資金不足だからできない」このようなことで適切なタイミングで行われる工事がストップしてしまっている管理組合は多く見受けられます。このような組合に朗報です。今回の施策に関連して、5月に施行予定の宅建業法の一部改正では、買主らに建物状況調査の結果、概要を重要事項として説明することが義務付けられます。それに伴い、修繕に対する価値観が高まり、自分たちのマンションを魅力的にして、社会的なストックにしていこうという意識が浸透していくのではないかと感じています。

私たちもより一層活動の幅を広げて、皆様のマンションの資産価値向上に貢献していく所存です。



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/](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