

「管理組合の業務と相談事例について」

～修繕業務を中心に～



福岡県マンション管理士会

マンション管理士

マンション維持修繕技術者

成宮 政之

本日お伝えしたいこと

- 1、福岡市のマンション管理支援事業における
相談事例の分析から
- 2、長期修繕計画と老後**2000万円**問題
- 3、マンションのアップグレードが必要になります。
- 4、修繕積立金の改定
- 5、大規模修繕工事の方式
- 6、大規模修繕工事の注意点
- 7、おわりに

1、福岡市のマンション管理支援事業における相談事例の分析から

2023年度(2023年4月～2024年3月)の実績は以下の通りでした。

- | | | |
|----------------------|-----|---------|
| ①福岡市住宅相談コーナーでの相談 | 24件 | |
| ②管理組合へのマンション管理士派遣相談 | 22件 | |
| ③福岡市マンション管理基礎セミナー相談会 | 16件 | |
| ④高経年マンション運営支援事業の派遣 | 3件 | 計65件です。 |

相談事例のテーマからキーワードを数えてみました。

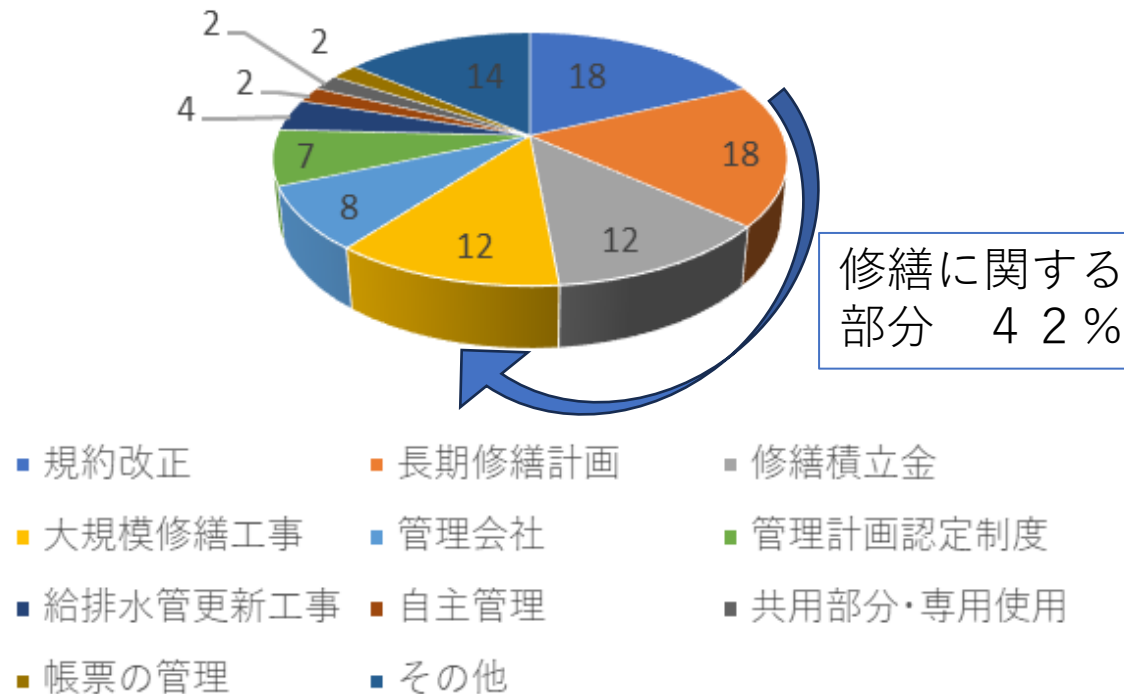
キーワード	数	キーワード	数	キーワード	数	キーワード	数	キーワード	数
規約改正	18	自主管理	2	管理組合の運営	1	共用部分・専用使用	2	耐震補強工事	1
大規模修繕工事	12	第三者管理	1	管理費の使途	1	帳票の管理	2	滞納債権回収	1
管理会社	8	管理計画認定制度	7	給排水管更新工事	4	理事会運営	1	適正化診断	1
長期修繕計画	18	エレベーターの更新	1	管理委託契約	1	理事会の担い手不足	1	マンション管理士の交代	1
修繕積立金	12	屋上防水工事	1	総会の運営	1	管理費削減	1		

相談内容のキーワードをグラフにすると



長期修繕計画・修繕積立金・大規模修繕工事で
全体の42%
修繕が管理組合の業務の中で、いかに大きな
課題であるかがわかります。

相談内容のキーワード



マンション管理士会には、電話相談等で、多数の相談があります。また、各会員それぞれにも多くの相談が寄せられています。



今回の集計には含んでませんが、管理士は、「管理規約」「修繕」「管理会社」に関わることで、対応することは、非常に多いと言えます。

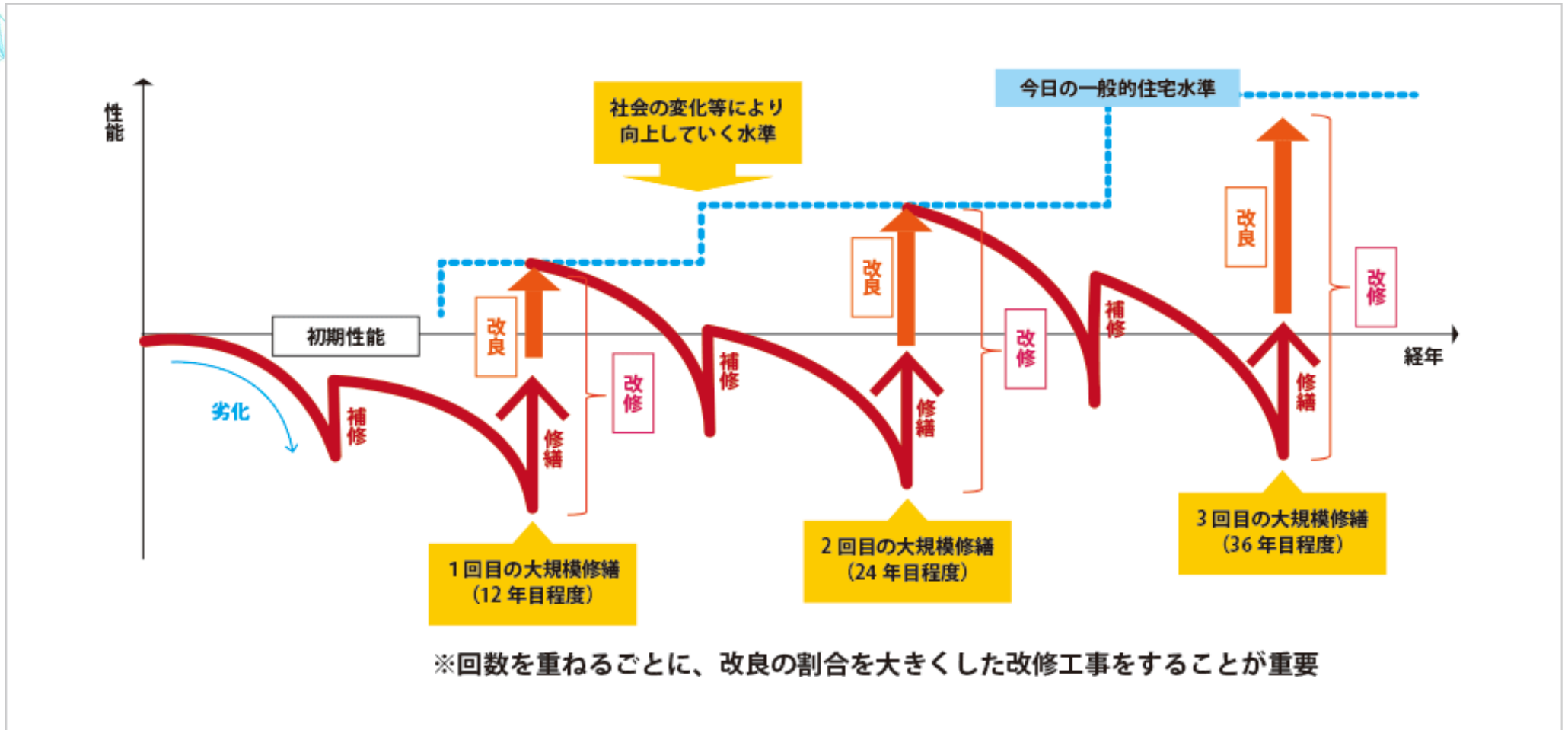
本日は管理組合の「修繕」業務について、考えてみましょう。

2、長期修繕計画と老後2000万円問題

長期修繕計画の課題を、老後2000万円問題と比較してみました。

	老後2000万円問題	長期修繕計画・修繕積立金の課題
問題の内容	高齢者の年金収入の平均が、支出額の平均に足らず、足らず分が、老後の期間30年で2,000万円と算出された問題。	修繕積立金や管理費余剰、マンションによっては専用使用料も含める収入が、修繕工事の費用総額に足らず、修繕ができず、経年劣化が、すすむ。
基本の計画	ライフプラン	長期修繕計画
お勧めされる対策	①支出を減らす ②長く働く ③資産を運用する。	①工事などの支出のコストダウン ②修繕積立金の徴収額を増やす。修繕積立金の値上げ。 ③修繕積立金を運用する。
と言っても考えられるリスク	①物価が上がって支出が増える。 ②病気や介護の問題で働けない。 ③運用できる資産なんてありません。 ④災害のリスク、家の修繕などが必要になる。	①工賃や材料費が上がります。 ②修繕積立金を負担できない区分所有者が出る。上げられない。滞納の問題など ③修繕積立金の運用はリスクが取れませんから効果も小さい。 ④災害のリスクもあります。修繕できないと、マンションの資産価値を低下させる。
セーフティネット	それでも年金はあります。生活保護という、最低生活の保障はあります。	セーフティネットは、今のところありません。
	実は、この二つの問題、似ている上に、大きく関わっています。マンションの「二つの老い」建物と居住者の高齢化です。	

3、マンションのアップグレードが必要になります。



建物の性能をグラフにしたものです。経年に従い、性能は劣化し、修繕して初期性能に近くなるよう戻します。しかしながら、その間に、社会環境の変化によりマンションに求められる性能の水準が上がります。それをカバーするためにはマンションの改良や、新しい設備の導入も必要になります。

この資料で言うアップグレードとは、初期性能から、今日の水準まで、改良して性能を上げることです。

建物の3つの劣化

劣化の種類	劣化の内容	事例	修繕工事	長期修繕計画
物理的劣化	経年使用により建物に化学的変化、物理的変化が生じるためにおこる劣化。	塗装の剥がれ 防水の膨れ、切れ タイルの浮き など	大規模修繕工事	長期修繕計画に含まれる。
機能的劣化	技術の進歩によりそれまでよりも優れた機能を持つものが現れたために、比較して古いものの価値が下がること。「使えないわけではないが機能が見劣りする、不便に感じる」	インターホンの音声のみタイプから画像モニター付きに テレビのBS放送受信から4K放送受信に 直結増圧ポンプ	設備更新工事	初期性能を維持する部分の更新だけを含むため機能的劣化に対応していない。
社会的劣化	使用者の生活スタイル、要求水準に変化が生じ、それまでの建物の在り方では対応できなくなること	バリアフリー セキュリティ向上 労働人口減少 環境問題	改良工事 設備新設工事	含まれていない。 (管理組合が希望すれば性能向上項目に追加できます。)

建物の性能を、社会的要求を満たすレベルにアップするコストは、長期修繕計画にありません！

4、修繕積立金の改定・・・きちんと話せば必ず 理解してもらえます。 長期修繕計画の定期的な見直しと、その結果に基づく 修繕積立金の改定が必要です。

修繕積立金改定のコンセンサスを得るためには、

- ・見直した長期修繕計画を元に、複数の資金計画のシミュレーションを作成して提示します。
- ・国土交通省の修繕積立金のガイドラインとの比較説明が必要です。
ガイドラインが、きちんと項目に不足のない実際の計画をサンプリングして算出されていること。
均等積立方式が望ましいとの理由と、30年間の均等払いであること。当初が段階増額積立方式で、それ以下の金額であれば、今後はガイドライン以上必要になること。

をきちんと説明します。

修繕積立金のガイドラインをクリアすることは、最低ラインと考えましょう！

Point1 長期修繕計画の見直した内容をきちんと周知し、修繕積立金の改定の必要性を組合員が理解し、管理組合の事情も含めて、一番良い方法を話し合しましょう。大切なのは、情報の共有です。

5、大規模修繕工事の方式



各方式の比較

不利
 中間
 有利

		責任施工方式		設計監理方式	コンストラクション・マネジメント (CM) 方式	
1	工事主体	管理会社	改修工事業者	建築士 改修工事施工業者	管理会社 改修工事施工業者	CMを行う建設会社 改修工事施工業者
2	設計者	管理会社	改修工事施工業者	建築士	CMを行う管理会社	CMを行う建設会社
3	施工者			改修工事施工業者	改修工事施工業者	改修工事施工業者
4	工事監理（管理）者			建築士が、定期的に現場巡回して工事監理（検査・指導を行う。）	改修工事施工業者が、日常の自主管理をしCMを行う管理会社・建設会社がポイントで検査指導。	
5	設計者の募集			① 区分所有者紹介 ② 管理会社紹介 ③ 管理士・管理組合連合会等に相談		入居者の紹介等と思われます。
6	改修工事施工業者の募集		① 公募・入札方式 ② 見積もり合わせ方式 ③ 一社指定 （出入りの大工さん方式に業者と付き合っている。）	① 公募・入札方式 ② 建築士の紹介 ③ 区分所有者紹介	CMを行う会社の紹介で3社程度	

		責任施工方式		設計監理方式	コンストラクション・マネジメント (CM) 方式	
7	工事費用と支払先	工事費に設計・工事費用を含む。		設計・工事監理料は建築士に支払う。 工事料金は、工事施工会社に支払う。	工事費を工事施工会社に支払う。ただしその一部にCMを行う会社のフィーが含まれる。	
8	工事費用の額に関する一般的な見方	工事費だけであり、一般的に安いと言われている。		建築士分と工事業者分の支払いがあり、一般的に高くなると言われている。建築士による。	CM会社へのフィーが必要になるのでその分割高になると言われているが、事前にフィーの額を明示する。	
9	品質の確保	管理会社任せ	改修工事施工会社任せ	建築士の監理が入る。	CMを行う会社のコンストラクションマネージャーの管理が入る。	
10	工事の保証	管理会社・材料メーカー	改修工事施工会社・材料メーカー	改修工事施工会社・材料メーカー	管理会社・改修工事施工会社・材料メーカー	CMを行う会社・改修工事施工会社・材料メーカー
11	立案から完工までの期間	短い	時間がかかる。	最も時間がかかる。	比較的短い。	時間がかかる。
12	管理組合の負担	少ない	負担が大きい。	設計監理をする建築士が決まれば、後の負担は少ない。	少ない	CMをする会社が決まれば、後の負担は少ない。
13	管理組合に必要な専門知識の量	やや小さい	大	小	小	小
14	アフターサービス	管理会社ワンストップ	改修工事施工業者	建築士は定期点検立会い。不具合は施工業者へ。	管理会社ワンストップ	不明

6、大規模修繕工事の注意点



※以下の注意点は、あくまでも可能性のお話です。
該当する企業が、すべてそうだと決めつけるものでもありません。
また、証拠があるわけでもありません。
「管理組合の皆さんが、損をしないために、考えておきましょう。」という内容です。

管理会社責任施工方式の注意点

注意点① 見積の妥当性・・・一部の管理会社は、自社で主導権を取ってすすめ競争がないと予想すると、一般の施工会社より高い比率の利益率をかけてくる可能性があります。

下請けに工事を投げて、下請け施工業者の利益の上に管理会社が利益を乗せるという二重構造になることがあるからです。また、特に、大きなブランドを持つ会社は、間接経費も割高になりますから、注意が必要です。

必ず、管理組合独自の価格検証は必要です。

注意点② 施工管理・施工品質の問題・・・管理会社が、下請けの業者を、指導管理できる技術力を持った会社なのか、見極めが大切です。

管理会社に、独自の大規模修繕工事管理部門があれば、安心できるでしょう。しかしながら、下請け丸投げで、工事管理者が、機能しないようであればだめです。相手を信頼してすべてお任せする方式ですから、相手の見極めが大切です。工事の契約前に現場管理者の資格・経歴を聞き、人柄を見る機会を作りましょう。

施工会社責任施工方式見積合わせの注意点

注意点① 見積仕様の統一が必要・・・安かろう・悪かろうでは、後が大変です。

必要な仕様を外したり、管理者を専任しなかったり、アフターを除外したり、安くなるにはそれなりの要因があることに注意しましょう。見積書を徹底的に比較して、違っているところは、各社に確認をとる作業が必要になります。

専門的知識が必要になります。管理組合に建築関係者がいればいいのですが、いない場合は、建築士等の専門家への相談も必要になります。

注意点② 管理組合の中で発言力のある区分所有者が、施工業者を紹介して、主導するケースがありました。紹介された業者が組合の懐事情に合わせて、工事体制や仕様を落として、格段に安い工事金額の見積を出して、結果的に品質的に問題なある工事になってしまったケースもあります。

マンション全体で重大な決断を下す大規模修繕工事の準備ですから、キーマンにお任せではなく、区分所有者の意見交換を活発にし、コンセンサスを得ましょう。

設計監理方式の注意点

注意点①不適切コンサル・・・一部の建築士が、出来レースで施工業者を指定して決めてしまうという不適切コンサルが指摘されています。

業者から、請負金額の何パーセントかのバックマージンを得る前提で決まっているので、建築士は、管理組合に提示する、設計監理料の金額を抑えることができます。良心的な価格で監理すると見せかけて受注し、工事価格からも収入を得る。建築士が、「施工業者を紹介します。」は、不可です。中には、一応、業界紙などを使って公募した形を取りながら、実は、受注する会社は最初から決まっているということもありますので注意が必要です。

注意点②継続性の問題・・・大規模修繕工事は、工事の検討段階から完工までに約1年、それからアフターメンテナンスの10年を考えると、非常に長期にわたる工事です。一方で、個人で改修工事を行う建築士は、比較的高齢の方が多いようです。会社組織であれば存続が危うい会社では困ります。

担当する建築士の年齢や健康状態、万一の場合、交代できる人が用意できるのか、まで配慮する必要があります。

注意点③施工会社だけでなく、コンサルの建築士も、必ず複数の候補を比較、プレゼンテーションを経て決定しましょう。

管理組合

できるだけ安くいい大規模修繕工事をしてもらいたい。



利益相反

施工会社
設計会社
管理会社

できるだけ、工事をもらって儲けたい。
儲け＝利益を増やすかコストを下げるか。

こうした中で、管理組合が満足できる大規模修繕を行うためには

**信頼できるパートナーかどうかの見極めが
大切です。**

大規模修繕工事を成功させるために

- Point 2
- ・ 管理組合の優先事項に沿った方式の選択
 - ・ 手間を惜しまない検証作業が必要です。



7、おわりに

パソコンのAIに「コンサルタントとは？」と聞いてみました。

「ある分野について役員や経営者などに対して事業の問題点や解決案を提示し、成長をサポートする人のこと」

コンサルティング業務を行うためには、その分野において深い知識と経験を持ち、業務の遂行についての的確な助言ができればなりません。

「クライアントの目標達成や課題解決に向けて、力を尽くし、二人三脚でゴールを目指す存在」

**私たち、マンション管理士は、マンション管理の
コンサルタントです。**

Point 3 マンション管理士の業務の目標は管理組合と同じです。二人三脚でゴールを目指す存在です。

マンション管理のお困りごとは、ご相談ください！

以上で、本日のご説明は終了です。

