

横浜市マンション管理組合サポートセンター事業

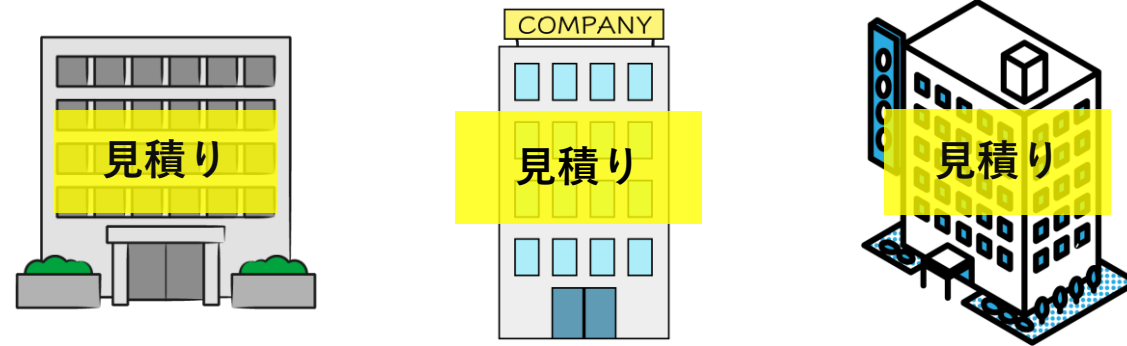
横浜市マンション管理組合基礎セミナー（ハード編）

～大規模修繕工事の悩み～

相談員 一級建築士 尾崎京一郎

1. 管理会社との関係は？

Q1-1) 管理会社まかせで、施工会社を1社しか見積りを取っていないので、工事金額が高いか、安いか分かりません。
管理組合主導で選考すると、管理会社に委託契約を解除されそうで心配です。



A1-1) 見積りは、必ず複数社に依頼します。
その時の注意点は、工事の仕様・項目・数量を統一しておくことが大切です。
そうしないと、見積りの比較が適切に行うことが出来ません。
施工会社の選考は、管理組合主導で行わなければなりません。
(施工会社選考過程・結果の透明性が大事)

1. 管理会社との関係は？

Q1-2) 管理会社から、修繕積立金が足りないので借入が必要と言われたのですが、借入すべきかどうか、悩んでいます。



A1-2) 本来は、定期的に長期修繕計画の見直しを行っておかなければなりません。細かな日常修繕の発注においても、必要な工事なのか、今行わなければならない工事なのかを、専門家（建築士やマンション管理士）のアドバイスを受けてください。言われるままに工事を発注していると、修繕積立金はいくらあっても足りません。そのための長期修繕計画です。

2. 工事費は妥当なの？

Q2) 見積書の見方を教えてください。一式と書いてある場合は詳細を尋ねるべきでしょうか？施工会社によって見積りの金額が大きく異なるのはどうしてでしょうか？

A2) 工事見積書の見方・読み方・考え方について専門家のアドバイスを受けてください。内訳明細書には何が書いてあるのでしょうか？

→適切な工事の手順・適切な使用材料などが記載されています。「一式」と記載されていると、その工事内容が読み取れません。曖昧な工事仕様は工事費が高くなりますので、注意してください。

内訳明細書							
	名称	摘要	数量	単位	単価	金額	備考
2	躯体回復工事		一式はNG				
1	外壁高圧水洗浄	水圧15MPa	7,323	㎡	150	1,098,450	
2	亀裂補修 0.3mm未満	ポリマーセメント系フィラー練込	1,830	m	300	549,000	*(25m/100㎡) 実数精算項目
3	亀裂補修 0.3mm以上	エポキシ樹脂自動低圧注入 6穴/m	109	m	3,500	381,500	*(1.5m/100㎡) 実数精算項目
4	鉄筋曝裂箇所補修 100*100未満	リパンプ工法(研り・ケレン・防錆処理・中性化抑止)	219	箇所	1,500	328,500	*(3箇所/100㎡) 実数精算項目
5	鉄筋曝裂箇所補修 100*200程度	リパンプ工法(研り・ケレン・防錆処理・中性化抑止)	36	箇所	2,500	90,000	*(0.5箇所/100㎡) 実数精算項目
6	モルタル浮き補修	低粘度エポキシ樹脂注入+SUSビニリング 16穴/㎡	73	㎡	3,500	255,500	*(1㎡/100㎡) 実数精算項目
7	コンクリート、モルタル欠損補修 100*100程度	樹脂モルタル・剥落防止SUS線塗込み 線固定材SUS共	73	箇所	1,800	131,400	*(1箇所/100㎡) 実数精算項目
8	モルタル笠木浮き補修	低粘度エポキシ樹脂注入+SUSビニリング 5穴/m	66	穴	250	16,500	0.5m/戸 実数精算項目
9	補修跡肌合せ 150*150程度	段差、目違い調整ハターン合せ	328	箇所	1,000	328,000	実数精算項目
10	脆弱塗膜撤去	段差修正 下地補修 目違い調整ハターン合せ	219	㎡	1,500	328,500	3% 実数精算項目
11	エアブロー	ブラッシング併用	168	㎡	100	16,800	
12	下地調査費用	打診、マーキング、劣化図面作成等	7,491	㎡	60	449,460	
	計					3,973,610	

3-1. 専門家が不適切コンサルタント？

Q3-1) 最近不適切コンサルタントの言葉をよく聞きますが、どういうことでしょうか？

- ・「追跡！マンション修繕工事の闇 狙われるあなたの積立金」(NHK クローズアップ現代)
- ・「修繕積立金が巻き上げられる」(AERA)

A3-1) 2017 (平成29) 年1月27日付、「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について」国土交通省より通知されました。発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されています。

国住マ第41号
国土建労第1021号
平成29年1月27日

公益財団法人 マンション管理センター
一般社団法人 マンション管理業協会
一般社団法人 日本マンション管理士会連合会
特定非営利活動法人 全国マンション管理組合連合会



国土交通省 住宅局 市街地建築課長
国土交通省 土地・建設産業局 建設市場整備課長

設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の
相談窓口の周知について (通知)

平成28年3月にマンションの管理の適正化に関する指針(平成13年8月1日国土交通省告示第1288号)が改正され、「工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」とされたところです。工事の発注等の適正化に向けては、マンションの大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口の活用を促進することが有効であると考えられます。

このため、貴団体におかれましては、所要の広報措置を講じる又は貴団体所属の会員を通じる等の方法により、管理組合に対する別添の内容の周知に関し格別のご協力をいただきますよう、よろしくお願い致します。

3-2. 専門家が不適切コンサルタント？

Q3-2) コンサルタントの選び方はどのようにするのでしょうか？

管理組合の目利きの力

A3-2) コンサルタント依頼内容と管理組合の課題の整理を行ってください。コンサルタントの業務は弁護士などと同様に、管理組合からコンサルタントへ業務を委託して、コンサルタントはそれを受託するのが基本ですから、そこに信頼関係があって初めて成り立つものです。コンサルタント業務の内容は、担当者個人の責任と技量によって行われます。組織としての規模（資本金・従業員数・有資格者数など）の大小より、担当者の経験・実績・能力などを十分に吟味してください。不測の事態にはバックアップ体制を取っている場合がありますので、コンサルタントにお尋ねください。

良いコンサルタントの選び方

「コンサルタントから答えをもらおう」と言うよりは、自分（管理組合）たちが答えを出せるようにリードしてくれるコンサルタントを選びましょう。



4-1. 大規模修繕工事を終えて整理する事項

Q4-1) 今回、積立金不足で一部の工事を後回しにしたのですが、どのタイミングで残った工事を行うのが良いのでしょうか？次の大規模修繕工事まで待つ？出来るだけ早く？

A4-1) 大規模修繕工事で計画通りに行えなかった工事（積み残した工事）には、次の理由があります。

①実施しなかった工事

②実施できなかった工事

理由：資金不足？ 修繕するにはまだ早い？

実施できなかった工事については、劣化が建物に対する影響を専門家に判断してもらってください。限られた工事資金で実施する場合は、工事の優先順位を見極める必要があります。

4-2. 大規模修繕工事を終えて整理する事項

Q4-2) 長期修繕計画の見直しは何時行った方が良いのですか？

A4-2) 長期修繕計画の見直し時期については、2021年9月に「長期修繕計画ガイドライン」の見直しが行われました。計画の見直しについては、従来は「一定期間ごと」と記載されていたのに対して、「一定期間（5年程度）と、具体的な期間が記載されました。

先ほどのA6) の回答にも関連しますが、大規模修繕工事完了時に見直すことも必要です。

計画修繕では、実施した工事・実施しなかった工事・実施できなかった工事を整理して、長期修繕計画の見直しの際にその結果を反映させなければなりません。



5. 終わりに

交流会に参加してみませんか

- マンションでの困り事を話しあい、「どのように解決したらよいか」を考える場です。
- マンションにお住まいの方であれば、役員に限らずどなたでも参加可能です。
- 専門家が適宜アドバイスをします。
- 毎月、横浜市内18区とZOOMで開催しています。
(注意：新型コロナウイルスの感染状況によっては会場開催を中止する可能性があります)



横浜市マンション管理組合サポートセンター

横浜市マンション管理組合サポートセンターは、横浜市建築局と下記の4団体が協働して推進する事業です。

- ・ 一般社団法人神奈川県マンション管理士会
- ・ 特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワーク
- ・ 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会神奈川県支部
- ・ 特定非営利活動法人建物ドクターズ横浜

<http://www.yokohama-ysc.jp/>



連絡先

- ・ 〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14
- ・ Tel&Fax 045-663-5459
- ・ メール support@yokohama-ysc.jp



横浜市マンション管理組合サポートセンター事業

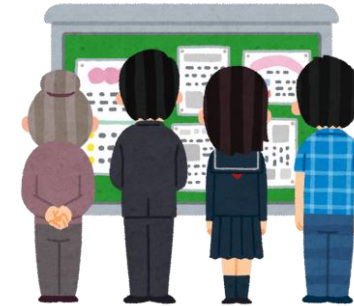
横浜市マンション管理組合基礎セミナー（ハード編）

～大規模修繕工事のトラブル事例～

相談員 一級建築士 尾崎京一郎

1. 利益相反の可能性のある理事からの業者紹介

Q1) 工事会社選定時に、理事から知り合いの業者のほうが安いので参加させてほしいと言われました。断ると角が立ちそうで困っています。



A1) 業者選定ルール、選定条件を決めておくことが大切です。

2. 管理組合の総会で、大規模修繕工事实施が否決

Q2) 借り入れを行って大規模修繕工事を実施する議案が、総会で否決されました。借入までして修繕を実施する意味があるのか？とのことでした。小規模のマンションで、新築当初から修繕積立金の額が低かったので、借入はしかたないのですが、今まで1年半も計画を立ててきた苦勞が、水の泡となってしまいました。



A2) 合意形成せずに、計画を進めた結果です。理事会の準備段階の進捗はこまめに組合員に知らせることで。決定事項のみ伝えるのではなく、必要性の理由、実施しない場合のリスクなど、分りやすく表現することが大切です。マンション管理士等に総会に出席してもらうことも検討してはどうでしょうか。

3. 理事交替時の申し送り事項として

Q3) 大規模修繕工事途中で役員交代したのですが、前役員からの引継ぎは、大量の設計図書などの資料を手渡しされただけでした。



説明会

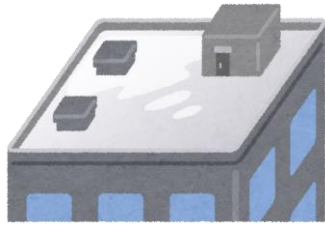
A3) 理事交替時の申し送り事項として、以下の事が説明できるように資料をまとめましょう。

- ① 今期は何を検討（修繕工事範囲、修繕工事の実施時期）してきたか。
- ② 今期に考えたことや、次期で検討してほしいことを説明できるか。

修繕委員として、大規模修繕工事が終わるまで関わっていただいてはどうでしょうか？

4. 工事竣工引渡し後の定期点検

Q4) 工事後に不具合が見受けられ修繕依頼したのですが、契約書にはアフター点検について記載がありませんでした。工事が終了して一安心でしたが、トラブル対応で工事が終わってからの方が大変でした。



A4) 工事見積り依頼時に、工事仕様書であらかじめ下記の定期点検や工事保証などを書類で明記しておく必要があります。

【工事竣工引渡し後の定期点検と工事保証他】

- ①性能保証・保証書、瑕疵保険は、どのように設定されているか？
- ②施工会社による定期点検の実施は、工事仕様書に入っているか？

5-1. 実数精算項目って、何？

Q5-1) 工事後にタイルの浮きなど修繕に必要な枚数が予想外で数千枚（数百万円）の誤差がでました。工事を一時中断して、臨時総会を開催せざるを得なくなりました。どうしてこのような事が起こるのでしょうか？

A5-1) 改修工事が着工して足場が架かると、まず劣化数量の全数調査を行い数量が確定し、**実数精算**の承認となります。この際、実数が想定値より少ない場合は、工事代金を減額しますが、想定値より多くなった場合は、工事代金が増加となります。

精算項目の補修工事が増額となった場合に備え、増加費用を賄うための**予備費を予算化**しておくことが必要です。予備費が無いと、想定以上の劣化数量が出た場合、必要とする修繕に対応できなくなってしまうことがあります。

5-2. 実数精算項目って何？

Q5-2) 実数精算って初めて聞きました。最終的に支払った工事金額が契約工事金額を超えた原因ですね。詳しく教えてください。

A5-2) 画面の棒グラフでご説明します。

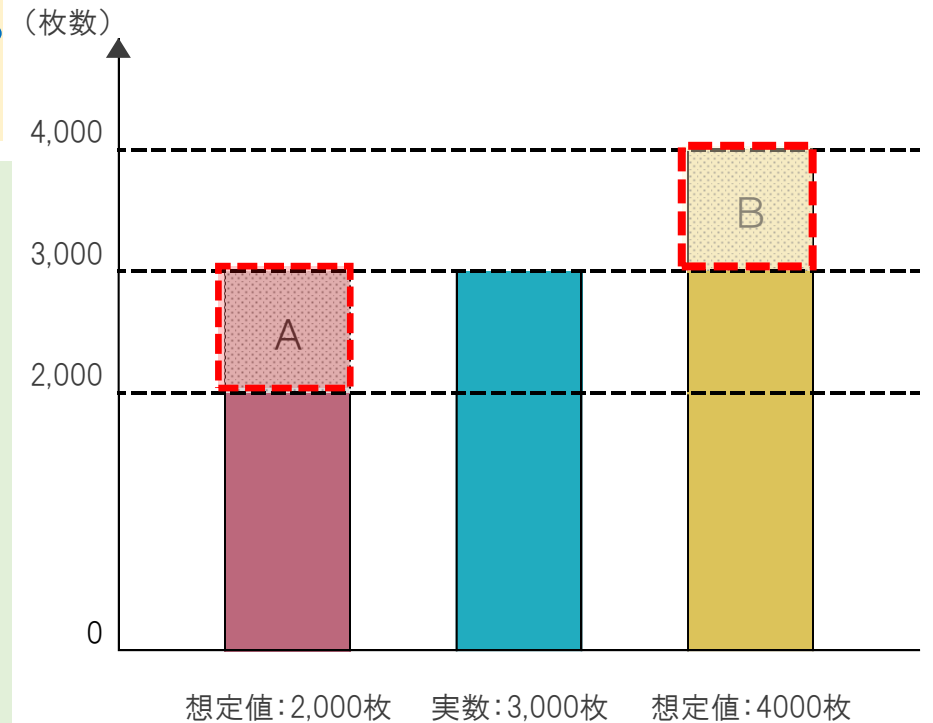
赤と青と黄色の外壁タイルの劣化数量の棒グラフがあります。縦軸は補修数量を示していて、単位は「枚数」です。横軸は劣化数量の想定値と実際の数量のグラフです。結果が先に出ていますが、青いグラフが今ご説明した「実数」のグラフです。説明しやすいように、補修しなければならない劣化の実数数量を3,000枚と設定しました。左側の赤いグラフは、劣化の想定数量を2,000枚とした場合です。

また、右側の黄色いグラフは、劣化の想定数量を4,000枚とした場合です。

このグラフでお分かりのように、赤いグラフの「A」の部分は、実際の数量より想定数量が1,000枚足りません。ですから、不足の1,000枚は、追加で施工会社へ工事代金を支払います。

黄色いグラフの「B」の部分は、実際の数量より想定数量を1,000枚多く見込んでしまったため、補修が不要となった想定数量の1,000枚は、契約の工事代金から減額となります。

実数精算の考え方



横浜市マンション管理組合サポートセンター 交流会のご案内

交流会に参加してみませんか

- マンションでの困り事を話しあい、「どのように解決したらよいか」を考える場です。
- マンションにお住まいの方であれば、役員に限らずどなたでも参加可能です。
- 専門家が適宜アドバイスをします。
- 毎月、横浜市内18区とZOOMで開催しています。
(注意：新型コロナウイルスの感染状況によっては会場開催を中止する可能性があります)



横浜市マンション管理組合サポートセンター

横浜市マンション管理組合サポートセンターは、横浜市建築局と下記の4団体が協働して推進する事業です。

- ・ 一般社団法人神奈川県マンション管理士会
- ・ 特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワーク
- ・ 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会神奈川県支部
- ・ 特定非営利活動法人建物ドクターズ横浜

<http://www.yokohama-ysc.jp/>



連絡先

- ・ 〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14
- ・ Tel&Fax 045-663-5459
- ・ メール support@yokohama-ysc.jp

