

平成30年 **6**月のきになる通信



マンション修繕 目立つ誤算 積立金増額、早めに対策

融資に頼る例増加

- ・マンションで暮らす人が避けて通れないのが修繕工事です。屋上や外壁などを直す工事は十数年ごと必要となり大きな出費となります。ここ数年は工事費の相場高騰などから、住民が月々払う修繕積立金だけでは費用を賸さないケースが増えてきました。
- ・工事費の増加を背景に、やむなく金融機関から借金して修繕をするマンションも増加。
- ・駐車場の利用料収入は従来、一部が積立金に加えられ、修繕を支えていました。近年は車離れから駐車場を借りる住人が減少。空き駐車場は大きな問題になりつつあります。
- ・修繕積立金の月額は上昇傾向にあります。国土交通省は、修繕積立金についての指針を2011年に策定。1m²当たり月178～218円を必要の目安としました。
- ・修繕積立金が不足するおそれがどれだけあるのか早期に検証する必要があります。
- ・屋上や外壁などを対象とする大規模な修繕は一般に約12年ごとに計画されます。
- ・管理組合では一般に理事全員が毎年交代します。理事の任期を2年に延ばし、毎年の改選は半数ずつとする方式に改める例も出てきました。

(2018年5月19日日本経済新聞記事から抜粋引用)





マンション修繕 高すぎるかも 「契約内容の精査を」

価格つり上げ事例、国交省が調査

・国交省は5月中旬、建築事務所や設計コンサルタント会社を対象に行った大規模修繕工事の調査結果を公表。大規模修繕の1回目は築13～16年前後で行われ、1戸当たりの平均工事費は100万円。2回目は築26～33年前後で同97万9千円でした。

・国交省は2017年に公表した管理組合向けの通知で「格安のコンサル料で受託し、自社にバックマージンを支払う施工業者が受注できるよう工作。割高な工事費や過剰な工事項目の発注を誘導して、管理組合に損失が及ぶ事態が起きている」と指摘しています。

※大規模修繕工事：国土交通省のガイドラインによると、12年程度の周期で実施する。住民の修繕積立金を使って建物の不具合を直し、資産価値を維持するのが目的。

(2018年5月31日日本経済新聞記事から抜粋引用)



住宅診断 — ホームインスペクション 現場その1 (外観)

外壁にツタ、屋内では雨漏りらしきシミ

- ・ツタ植物は建物のクラックや目地にどんどん入り込んでいきますから、そこが雨漏りの原因になる可能性が高いのです。
- ・雨漏りがあつたとしても、即座に構造が危険にさらされるというわけではありません。
- ・コンクリートには構造躯体に「クラック誘発目地」があつて、そこを外壁材で被覆しているのので、外壁材を突破されたら目地に入ったクラックから雨漏りが発生する可能性が高くなります。
- ・木造の売委では、伸びて壁面をつたうツタが壁の中に入り込んで構造材を腐朽させた例もあります。
- ・目視できていない部分で入り込んでいても不思議はありません。
- ・RC造の場合、室内で雨漏り現象を発見した場所と水が入り込んだ場所が離れているということも多くあります。

(NPO法人日本インスペクターズ協会 ホームインスペクター資格試験テキストより抜粋引用)