

令和4年6月の住まいのきになる通信



住宅診断 - ホームインスペクション 既存マンション調査項目

専有部分

サッシ・ドア・シャッター・雨戸等

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
サッシ・ド ア・シャッ ター・雨戸 等	サッシ		動作不良		
	鋼製扉		動作不良		
	木製扉（室内建具）		動作不良		
	網戸		動作不良		
	その他				

(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)



マンションの価値を守る 管理に「基準」、修繕欠かせず

* 日本全国のマンションは700万戸近くにまで達し、国民の1割以上が居住。

* マンションの資産価値は管理により大きく変化。

* マンション管理の「質」について評価する制度が2022年4月にスタート。

①「管理計画認定制度」：管理計画が一定の基準を満たすマンションを地方自治体が認定する仕組み。

②「マンション管理適正評価制度」：管理会社の業界団体が運営。

●国土交通省の2018年度の調査

* 計画に対して現在の修繕積立金が不足しているマンションは全体の34.8%。

* 築年数が古いマンションでは、そもそも長期修繕計画が作られていないケースも。

☆マンションの修繕時期の例

築 5 年前後	鉄部の塗装
築 12~15 年	屋上・バルコニーなどの防水 工事 外壁の塗装やタイル補修
築 20~25 年	機械式駐車場の交換
築 30~40 年	給排水管の交換 エレベーターの交換

☆マンション管理を評価する 2 つの制度

	管理計画認定制度	マンション管理適正評価制度
実施期間	国土交通省・地方自治体	マンション管理業協会
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・管理適正化推進計画を作成 ・管理組合の運営、経理、管理規約、長期修繕計画などを審査 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの管理状況や管理組合の運営状況の評価 ・評価情報をウェブサイトに掲載
審査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の運営・経理 ・管理規約 ・長期修繕計画 など 16 項目 (自治体独自の項目を追加可能) 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の体制・収支 ・建築設備維持管理 ・耐震診断 など 30 項目
判定方法	「認定」か「非認定」	6 段階評価
費用	システム利用料：1 万円 事前確認審査：1 万円 (2022 年度は無料。別途手数料がかかる場合も)	登録料：5500 円 (2022 年度は無料) 評価・申請手数料：管理会社や評価会社によって異なる

(2022 年 5 月 21 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

