

# 令和5年 **2月**の**住まいのきになる**通信



## 旧耐震基準のマンション 改修・建て替え進まず

### 基準適合、東京都は16%

- \* 阪神大震災では被害が深刻化したうちの約9割を旧耐震基準の建物が占めました。
- \* 東京都も2021年末時点で、旧基準の16%でしか耐震性が確認されていません。
- \* 診断結果が資産価値に与える影響への懸念が根強いようです。
- \* 全国の分譲マンションは住戸数で約686万戸（2021年末時点）。
- \* うち約103万戸（推計）が旧基準。
- \* 2018年度の抽出調査で耐震診断を実施済みだったのは約3割。
- \* 複数の自治体は一定の基準を満たすマンションの安全性を認定し、公表する制度を始めました。
- \* 大阪市が2009年にスタートさせたのが皮切り。  
(2023年1月15日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



## 工事費足りず値上げも マンションの修繕積立金

- \* 修繕積立金は、主に建物や設備などマンションの共用部分の修繕に使います。
- \* マンションの購入者（区分所有者）が少しずつお金を積み立てて工事に備えます。
- \* 管理費は、共用部分の清掃やごみ処理、エレベーターの点検など日常的な管理費用に充てられます。
- \* 修繕積立金の金額は、新築の場合は一般にマンションの管理会社が修繕計画を作り、金額を決めます。
- \* その後、管理会社の提案を踏まえ、管理組合が修繕計画や金額を見直すことも。
- \* 国土交通省の調査によると、1戸あたりの月平均額は約11,000円。
- \* 建物の形状や築年数などによって金額は異なり、3万円を超えることも。

\* 修繕積立金の大幅な不足が明らかになり、値上げや「一時金」を徴収するケースも。

\* 修繕計画に対して積立金が不足しているマンションは全体の3割超。

(2023年1月28日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



## 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

### 共用部分(バルコニー・ルーフバルコニーなど専有使用权のある部分)

#### 外壁仕上げ(屋外部分)

確認部位	調査項目			なし	あり
	詳細部位	仕様	状態		
外壁仕上げ (屋外部分)	外装材表面	塗装仕上げ (下地コンクリート・ALC等)	著しいひび割れ		
			著しい欠損		
			浮き		
			チョーキング(白亜化)		
			苔・変退色・水染み跡		
			剥がれ		
			鉄筋の腐食		
			その他		
		タイル・石 (下地コンクリート等)	その他		
	シーリング材				

(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)

