

## 特集2

## 大規模修繕工事に関するよくある質問について

(話を伺った方)

マンション管理コンサルタント 土屋 輝之

## はじめに

マンションにお住まいのみなさまにとって、大規模修繕工事は非常に身近なものです。大規模修繕工事を実施する時に管理組合の役員になった場合は、住民のみなさまに説明したり、管理会社や工事会社と調整したりする場面が出てきます。また、住民のみなさまも大規模修繕工事の説明を受けて、それを理解して判断する必要が出てきます。しかし、大規模修繕工事は非常に重要なものであるにもかかわらず、管理組合のみなさまからみて分からないことも多いと思います。そこで、大規模修繕工事に関するよくある質問について、総合不動産コンサルティングサービス企業の「さくら事務所」でマンション管理コンサルタントとしてご活躍されている土屋輝之様に、大規模修繕工事に関するよくある質問にお答えいただきましたので、順番に見ていきましょう。

**Q1 機能を確保するために計画的に実施する大規模修繕工事と、住民アンケートなどから把握できる住民要望の改修工事（不便なところを改善する、バリューアップするなど）は、どちらを優先したらよいでしょうか。**

☞ 優先順位は、もともとある機能を喪失させないための大規模修繕工事が優先となります。

大規模修繕工事の重要性は第一義的には「住まいとしての安全・快適な生活環境を守る」ことです。例えば、建物の防水機能や外観上の美観を回復させ、設備面で清潔な水や衛生的な排水状況を確保することです。住まいとして基本性能の維持は何

よりも優先されます。

☞ しかし、資産価値の維持という観点からは、住民要望の改修工事、特にバリューアップ工事は非常に重要な要素になります。

ここで資産価値とは、中古住宅として販売する時に適正な価格で売りやすかったり、第三者に賃貸物件として貸しやすかったりすることと定義付けます。最近のトレンドとしては、目に見えない管理の内容と、目に見える設備が時代に沿ったものになっているかどうかの両方が資産価値に影響を与えつつあるということです。

☞ 若い世代の中古マンションの購入希望者が注目する設備は、通信インフラ関係、防災関係、セキュリティ関係、その他の便利機能です。

通信インフラ関係については、2回目の大規模修繕工事が行われるころには、当初の分譲時からかなり年数も経っているため、通信インフラも時代に合わないものになっていて、不自由な部分がある可能性があります。2005年ぐらいまでに分譲されたものは、管理組合が一括契約しているものは動画が見られないぐらい通信速度が遅いものが多くあります。30代前半から40代前半ぐらいまでの中古住宅購入希望者は、インターネット回線がADSLだとそれだけで購入をやめてしまう場合があります。管理組合としてプロバイダーにADSLのネット接続費を払っていても、それとは別に、個人的にWi-Fiの経費を払わないと在宅ワークができないことになるからです。通信インフラ、特にインターネットに関しては、管理組合がしっかりしたものを設置していないと、それだけで敬遠され


る恐れがあります。

防災関係については、最近では、大雨による浸水対策に力を入れる組合が非常に増えています。過去にタワーマンションの電気室が浸水してしまい、住民の方が長期間にわたって大変不自由な思いをされたことがあります。そのため、電気室を水没させないようにできないかという要望が多く寄せられていて、実際に大規模修繕工事の前に住民要望の改修工事として浸水対策工事を行ったタワーマンションがあります。また、湾岸や大きな河川に近いところは防災意識が特に高く、行政がハザードマップの更新をアピールしたこともあって、水密ドアをつけたり、止水板をつけたりする管理組合があります。

セキュリティ関係については、インターフォンでも画面のないチャイムだけのものは少なくなりましたが、インターフォンの画面がモノクロだったり小さかったりすると、30代くらいの世代の方だと、建物全体に問題がなくても、マンションの安全面に疑問を持ってしまう場合があります。


その他の便利機能については築30年以上のマンションになると、宅配ボックスがないことが多いです。宅配ボックスをつけてほしいという要望は必ずといっていいほど出ます。設置しようとする、設置場所がなかったり、古くから住んでいる方は必要性に疑問を呈したりする場合があります。世代間でニーズが異なるのです。在宅率が高いとあまりほしいと思わないものです。その他には、エントランスドアの自動化、ごみ置き場の扉の軽量化、省エネ性能のあるサッシへの交換といった要望もあります。

このように目に見える設備については、特に若い人に中古物件として注目してもらうには、ある程度新しいマンションと同じ機能を少しずつ取り込んでいく努力が必要となります。そうしなければ、若い世代から見放されてしまい、管理組合の役員になってくれる人が次第に減ってしまいます。若い世代の要望と高齢の世代の要望は異なることがありますが、自分のマンションが若い世代からどう見えるのかという観点が必要です。

 一方で、中古マンションの購入希望者は、マンションの管理の内容についても注目するようになってきています。

次に、目に見えない管理の内容が注目されるようになってきている話をします。マンション管理適正評価制度や管理計画認定制度について理解している中古住宅購入希望者が増えてきていて、それらの制度の利用がない場合は、自分で費用を出してでも管理の内容について調べたいという意識を持っている購入希望者が増えています。さくら事務所で行っているサービスの1つに「マンション管理インスペクション」があります。これは、例えば、中古マンションを週末見に行き目に見える範囲では気に入ったが、それだけでは不安な方が長期修繕計画や管理規約についてさくら事務所に調査を依頼し、当該事務所にチェックした後にレポートするというサービスです。管理組合の決算書も確認しています。その意味では、もともとある機能を喪失させないための大規模修繕工事が適切に行われているかどうかもチェックしています。このサービスは令和3年に比べると令和4年は2倍から3倍に利用数が増えています。マンション管理適正評価制度や管理計画認定制度の登場により、管理の状況が見える化され、今までは外から分からなかったマンション管理の状況が簡単に分かるようになってきました。同じお金を出して中古住宅として購入するのであれば、管理組合が熱心に活動している物件が選ばれる時代に差し掛かっています。

しかし、管理計画認定制度やマンション管理適正評価制度などの管理の内容を評価する制度は、バリューアップ工事がされているかどうかは考慮されていません。購入を検討している物件が、管理計画認定制度を取得済であったり、マンション管理適正評価制度が4～5星の評価を受けていても、中古マンションを現地に見に行った結果、目に見える設備が時代に沿ったものになっていない場合は興ざめしてしまうことが想定されます。

 このように、これからは目に見えない管理の内容と、目に見える設備が時代に沿ったものになっているかどうかの両方がマンションの資産価値に影響を与えることになると考えられます。

管理を特に重視する方は、管理計画認定制度取得済の物件又はマンション管理適正評価制度の評価が星4つ以上の物件で検討するというようになってくるかもしれません。今まで分からなかったマンション管理の状況が、簡単に分かるようにな

ってきているのです。その上で、購入者は便利な設備の有無を含めて総合的に判断するようになるでしょう。

☞ **大規模修繕工事だけではなく、バリューアップ工事も実施するためには、長期修繕計画の予算にあらかじめ盛り込んでおくことをお勧めします。**

初めに話を戻しますと、優先順位は、もともとある機能を喪失させない大規模修繕工事が優先となります。しかし、資産価値の維持という観点からは、時代に沿ったバリューアップ工事也非常に重要です。大規模修繕工事に加えてバリューアップ工事を行うには、バリューアップ工事の予算を長期修繕計画の予算に盛り込んでおくことよと思われま。元々長期修繕計画は余裕がない計画になっているものです。バリューアップ工事の項目を設けて、あらためて予算付けをしておかないと、バリューアップ工事に着手する余力がなくなります。どれぐらいの予算の枠をとるかというのは管理組合が決めればよいと思います。長期修繕計画にバリューアップ工事の項目を入れておけば、バリューアップ工事についても話し合うことができるようになるでしょう。そもそも予定していなかったことにはならないのです。その時代に依じて、例えば、通信系インフラの整備、カメラ付きインターフォンへの変更、インターフォンで映す画像もモノクロからカラーへ変更といったようなことを検討するという事です。バリューアップ工事への取組みやすさが格段に変わります。

次は工事を行うために管理組合が積み立てている修繕積立金に関するお話です。

**Q2 修繕積立金の積み立て方法は「均等積立方式」と「段階増額積立方式」があり、「均等積立方式」が国から推奨されていると聞きました。今は「段階増額積立方式」のマンションが、今から「均等積立方式」に切り替えることはできるのでしょうか。**

☞ **総会決議で過半数以上の賛成があれば、「段階増額積立方式」から「均等積立方式」に切り替えることは可能です。**

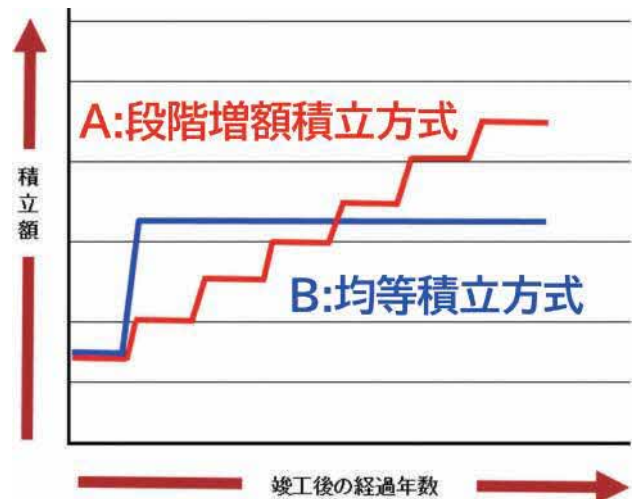
はじめに、均等積立方式と段階増額積立方式の違いは次のとおりです。

「均等積立方式」→ 長期間にわたり一定金額で徴収する方式

※当初の修繕積立金の額は「段階増額積立方式」よりも高くなりますが、時間が経つにつれて次第に「段階増額積立方式」よりも安くなっていきます。早い段階で途中から「段階増額積立方式」から「均等積立方式」に切り替える場合は、適切な金額まで一度、大きく増額する必要があります。

「段階増額積立方式」→ 段階的に徴収金額を増額していく方式

【修繕積立金 積立方式のイメージ】



では、なぜ国が均等方式を推奨しているのかというと、やはりマンションは古くなればなるほど修繕費用がかさむということがあります。特にマンションの「設備」の工事は2回目の大規模修繕工事が終わった後、竣工後30年目ぐらいから突然襲いかかって来ます。その時に修繕費用が払えればよいですが、お住まいになっている方も30年経てば年金生活に入っていることが多く、どうしても現役時代よりも支払いの余力が下がっているため、毎月の修繕積立金の額を急勾配であげても支払えない状況に陥ります。

そうならないよう、早い時期から修繕積立金を一定額貯めておいて、将来的に毎月の修繕積立金の額が右肩上がりに上がることがないように対策しておこうとする考え方が、まさに「均等積立方式」です。

ただし、物価上昇などが著しい時には、長期修

繕計画の見直しの時に再び修繕積立金の額の値上げが提案される可能性はありますので、均等積立方式は必ずしも支払いが固定されているものではないということだけは注意が必要です。

実際に、日本の分譲マンションでは分譲の時から均等積立方式を採用しているところはほとんどありません。今、均等積立方式を採用しているマンションは、ほぼ全てが途中で積立方式を切り替えています。積立方式の切り替えは、管理組合総会で住民の皆さんの過半数以上の承認を要する「普通決議」という方法で切り替えます。これまでに最大で4倍弱ぐらいに値上がりした案件を取り扱ったことがあります。修繕積立金を約80円/㎡から一気に300円/㎡以上にするというものです。私たちがアドバイスさせていただき、理事会が頑張った結果、均等方式となりました。

### 👉 永住する意思がない方が多く住むマンションでは、「均等積立方式」への切り替えが困難となる傾向があります。

ただし、積立方針の切り替えについて、合意形成をとることがなかなか難しいマンションが実際にはあります。区分所有者の方に永住する意思のない投資的な目的で所有しているマンション（駅から近いが、永住するには比較的時間取りが小さく、ファミリーで住むには小ぶりの物件等）については、修繕積立金の額の値上げの合意をとることが難しいです。私たちが区分所有者の方に長期修繕計画や修繕積立金についてアンケートを行う時は、必ず「マンションに永住するお気持ちはありますか」という項目を加えています。駅から近くて比較的時間取りがコンパクトで永住志向が低い方が多く住むマンションは、増額の議案が通りにくいです。5、6年のうちに売却を検討している方は今のままでいいのではないかと思っているようです。そのマンションの将来について何も憂いがありません。所有し続けるつもりがないからです。

反対に、「永住するつもりだ」という回答が6、7割あるマンションについては、修繕積立金を2.5倍や3倍など大きく値上げする提案を行っても、議案が通って均等積立方式に移行することが多いです。実際に取り扱った東京の郊外の大規模マンションは、80~90㎡のファミリーでゆったり住めるマンションであり、永住志向の方が非常に多かったことから、反対らしい反対もなく、3倍弱の

増額が可決されました。永住志向と増額の成功率は比例します。永住志向が高いマンションは均等積立方式にスムーズに移行できます。

均等積立方式では、築年数が浅い段階から、段階増額積立方式に比べ、高めの修繕積立金を支払うこととなりますが、将来的に修繕積立金が大幅に増額する可能性が低くなる分、老後の生活設計が立てやすくなります。

### 👉 修繕積立金の額の増額ができず、お金が足りなくて計画上の全ての工事ができない場合は、今すぐに行う必要がある工事から優先して実施します。

実際にお金が足りなくて大規模修繕工事ができないという相談を受けますが、まず建物の劣化状況を確認して、今すぐに工事を行う必要があるかどうかを確認します。漏水が発生しているなど、今すぐに工事を行う必要がある場合は、少なくとも手持ちの修繕積立金の残高でどこまで工事ができるかを確認します。どうしても修繕積立金が足りなくて、最低限の工事の費用すら賄えない場合は、借入を検討いただくしかありません。借入を勧めるのはあまり好きではありませんが、機能を失わせないことが重要です。

今すぐに工事を行う必要がない場合であっても、放置すると漏水したり、外壁が剥がれたりしますので、建物の状態を見て修繕積立金を増額し、ある程度たまってから、何年後かに修繕工事をするという先延ばしのアドバイスをします。

アドバイスのもう1つのパターンは、修繕積立金の値上げではなく、5年間限定で特別修繕積立金の制度をつくり、必要なお金を本来の修繕積立金以外に増額して徴収して賄っていくというものです。借入金で工事を行う場合でも、借入金の返済分を特別修繕積立金という位置づけにして、本来の積立金によって将来必要となる工事の収入を得つつ、期間限定の特別修繕積立金を返済に充てるというアドバイスをする場合があります。

☞ 修繕積立金の額の増額について、管理組合の中の話し合いだけで解決できない場合は、第三者である専門家を入れて議論することも選択肢の1つです。

そもそも、なぜお金が足りなくて大規模修繕工事ができない状況に陥るのかということについて、典型的な例を2つお話ししますと、1つは、管理会社から提案された長期修繕計画に従って修繕積立金を積み立ててきたが、それでも足りなかったというものです。明らかに修繕計画の見立てが甘かったものです。もう1つは、長期修繕計画上は修繕積立金の値上げをしないとイケないにもかかわらず、増額を先送りしてしまったケースです。

後者のケースの場合、積立金の増額に強く反対する人がいて、値上げの提案をしても通らないという声が多いようですが、私達がコンサルティングをする上で気を付けているポイントは、ここでも永住志向の有無について全体の傾向をつかむことです。仮に、全体的に永住志向が強いにもかかわらず、反対する人が、永住志向がないことを理由に反対している場合は、自分の都合ではなく、マンションの将来を考えて検討してもらう必要があります。自分が3～5年後に売るつもりだから値上げしたくないというのは、もっともな理由ですが、管理組合として決議をする時は、自分の都合だけではなく建物の将来的なことや管理組合全体を意識して考えてもらわなければなりません。私たちがアドバイスをするに当たっては、全体の永住志向のアンケート結果を踏まえた上で、今増額を先送りしたとしても、いつかは必要になる費用であり、トータルでは金額は変わらないことを丁寧に説明して理解していただくことにしています。例えば、竣工から60年の間に修繕費用が1,800万円かかるマンションがあったとすると、その金額を示した上で、きちんと積み立てていかないと、最後はとんでもない恐ろしい金額を徴収することになってしまうことを、誤解を恐れずにきちんと数字で示すことにしています。数字で示さないと説得力のある説明ができません。

ただし、管理組合の方がどんなに勉強して数字を掲げて説明しようとしても、反対している人に聞き入れていただくことが難しい面もあります。その時は、第三者である専門家を活用することも

選択肢の1つです。

ここで1つお断りしておきますが、段階増額積立方式が必ずしも悪いというわけではありません。例としては多くないですが、段階増額積立方式から均等積立方式に移行できない場合でも、長期修繕計画を精査した結果、工事の内容やそれに必要な金額がある程度信頼できる者であることが判り、それを賄うことができる増額の計画になっているのであれば、段階増額積立方式であっても、向こう2、3回分の増額を1回の決議で決定して実行すれば、均等積立方式とほぼ同じ機能を発揮することが可能です。

先ほど、お金が足りなくて大規模修繕工事ができない状況の典型的な例の1つとして、管理会社から提案された長期修繕計画に従って修繕積立金を積み立ててきたが、それでも資金が足りなかったケースを紹介しましたが、次はその長期修繕計画の見直しについてお話しします。

**Q3 現行の長期修繕計画に従って積み立てていますが、当該計画が実態に合っていないこともあり得るとききました。新築の時から長期修繕計画が見直されていないのですが、何か対応が必要なのでしょうか。**

☞ 大規模修繕の工事費は変動しますので、長期修繕計画の定期的な見直しは「絶対に！」必要です。

分譲から10年も経っていると大規模修繕工事の費用の相場が大きく変動してしまうのです。今の相場は2013年の秋からあまり変わっていないと感じています。この時は翌年の2014年春に消費税が5%から8%に上がることが決まっていて、消費税の増額は2013年9月までに請負契約を締結していれば、2014年3月までに工事が終わらなくても、消費税は5%のままでいいですよ、という特例期間となっていました。この時に駆け込み需要が発生し、2013年春ごろと比べると2013年9月の時点では2、3割工事費が値上がりしました。さらに2013年秋の特殊な事情は、東京オリンピックの誘致が決まったことです。オリンピックで建設工事の需要が2018、2019年に高まると先高観が想定さ

れていました。このような事象が重なって、2、3割値上がりしたまま、今まで高値安定で大きく値崩れしていません。2020年や2021年に作られた長期修繕計画と比べると、2013年春以前の長期修繕計画は相当安く見積もられていて、これに従って修繕積立金を積み立てていても、実際には足りなくなる可能性があるのです。

管理計画認定制度では7年程度で見直せばよいとされています。少なくともそれぐらいの周期で

工事費の相場の見直しを行ったり、不具合があったりして計画より前倒しして取り替えた設備等をチェックして工事周期を見直したりして、その時点からの新しい長期修繕計画を策定することは必須です。長期修繕計画を見直さなかったことにより、修繕積立金が不足して、必要な大規模修繕工事ができない事態に陥り、それを放置すると漏水が発生したりするので、十分ご注意くださいと思います。

【2022年9月の建設物価建築費指数（東京：2011年平均=100）の代表的な建物についての動向】



※一般財団法人 建設物価調査会 建築費指数（2011年基準）I. 今月の動向  
[https://www.kensetu-bukka.or.jp/business/so-ken/shisu/shisu\\_kentiku/](https://www.kensetu-bukka.or.jp/business/so-ken/shisu/shisu_kentiku/)より

最後に大規模修繕工事を行う上での注意点についてお話しします。

#### Q4 もうすぐ2回目の大規模修繕ですが、気を付けるポイントは何でしょうか。

🔧 機械式駐車場やエレベーターなどの設備の交換費用を考慮しておく必要があります。

気を付けるポイントは、想定される工事をあらかじめ計画の中に入れておくことです。2回目の大規模修繕工事であれば、周期にもよりますが、築後25～27年目ぐらいが多いと思われます。そのころに想定される工事の例をあげます。

機械式駐車場があれば、そろそろ交換する時期です。これを計画に入れておかないと、機械式駐車場

の入れ替え費用が全く捻出できません。エレベーターの入れ替え工事も25～30年ぐらいで必要になります。また、30年ぐらい経過しますと、エレベーター会社から交換部品の保管期限が過ぎるので万が一壊れても修繕はできませんという連絡が来る場合があります。そうなる前に取り替える必要があります。さらに、2回目のインターフォンの工事が30年目にあります。機械式駐車場、エレベーター、インターフォンの工事は周期的に必ずやってきます。30年経過すると、それらに加えて、給水管や排水管関係の調査をする必要が出てきます。

このように30年を経過するあたりでは設備の交換費用の金額が大きくなりますので、あらかじめ計画に入れておき、資金が不足しないようにしておく必要があります。

## 【修繕工事項目と修繕周期の例】

修繕工事項目	工事区分	修繕周期
<b>給水設備</b>		
①給水管	更生	19～23年
	取替	30～40年
②貯水槽	補修	12～16年
	取替	26～30年
③給水ポンプ	補修	5～8年
	取替	14～18年
<b>排水設備</b>		
①排水管	更生	19～23年
	取替	30～40年
②排水ポンプ	補修	5～8年
	取替	14～18年
<b>ガス設備</b>		
①ガス管	取替	28～32年
<b>空調・換気設備</b>		
①空調設備	取替	13～17年
②換気整備	取替	13～17年
<b>電灯設備等</b>		
①電灯設備	取替	18～22年
②配電盤類	取替	28～32年
③幹線設備	取替	28～32年
④避雷針設備	取替	38～42年
⑤自家発電設備	取替	28～32年
<b>情報・通信設備</b>		
①電話設備	取替	28～32年
②テレビ共聴設備	取替	15～20年
③インターネット設備	取替	28～32年
④インターホン設備等	取替	15～20年
<b>消防用設備</b>		
①屋内消火栓設備	取替	23～27年
②自動火災報知設備	取替	18～22年
③連結送水管設備	取替	23～27年
<b>昇降機設備</b>		
①昇降機	補修	12～15年
	取替	26～30年
<b>立体駐車場設備</b>		
①自走式駐車場	補修	8～12年
	建替	28～32年
②機械式駐車場	補修	5年
	取替	18～22年

※国土交通省 長期修繕計画作成ガイドライン（平成20年6月 令和3年9月改訂）より

## 👉 なお、大規模修繕工事の周期は12年と決まっているわけではありません。

ただし、これら以外の屋上防水や外壁塗装も含む全体の大規模修繕工事の周期については、誤解されているケースがあります。国交省が今回改訂する前の長期修繕計画ガイドラインでは、モデルケースとして12年ごとに大規模修繕工事を行うこととなっていました。それを国土交通省が12年ごとに大規模修繕工事を行わないといけないと決めていると思込んでいる管理組合の方がいらっしゃいます。しかし、基本的に大規模修繕工事の周期にルールはありません。

さくら事務所がコンサルティングを行った管理組合に対して、さくら事務所の取組みの中で何が印象的だったかを聞いたところ、修繕周期を延ばすことができる工事の提案が印象的だったとのことでした。仮に12年の周期を16～18年にできれば、60年とか70年というスパンでは1回か2回は工事を減らすことができます。修繕積立金を少しでも合理的に使うため、大規模修繕工事の時には修繕

周期の延長ができるかどうか検討いただく方がよいかと思います。

ただし、仮に修繕周期を12年から16～18年へ延ばしたとしても、途中で何もしなくても大丈夫というわけではありません。18年の周期にすると、6年目や12年目に診断やメンテナンスを2回入れるという考え方があります。また、8年目から9年目ぐらいに状態を見て、劣化が進みそうなところがあれば、そこをリペアしておくこともあります。つまり修繕周期を延長したとしても、中間のメンテナンスは必要だということです。

また、これもよく誤解されることですが、施工時から耐久性の高い工事の材料を使っておらず、ごく普通に仕上げられて引き渡しを受けた場合、修繕周期を延ばすためには、高耐久性のシーリング材や保証期間の長い高耐久性の防水工事をいったん行うことにより、周期を延ばす必要があります。1回目の大規模修繕工事をやみくもに16～18年まで延ばせるわけではないということは、誤解のないように申し上げておきます。