

マンション政策小委員会 ヒアリング資料

2019年11月1日



一般社団法人

マンション計画修繕施工協会

常務理事 中野谷 昌司

目次

1. マンション計画修繕施工協会の概要
2. マンション政策対象について
3. 修繕工事の資金計画について
4. プレイヤーの課題について
5. 適切な修繕工事と流通時の評価手法について
6. 情報発信の重要性について

1. マンション計画修繕施工協会の概要

- ① 設立年月日
平成20年12月15日
- ② 会員の概要
マンション改修を手掛ける専門工事業者 正会員社153社
(他建材メーカー等の賛助会員54社)
- ③ 支部
北海道支部・神奈川県支部・中部支部・関西・中四国支部・九州支部
- ④ 会員社のマンション改修完成工事高
平成30年度協会概況調査統計結果より
平成29年度 2,735億円

(株)矢野経済研究所
「2017年版 マンション管理の市場展望と事業戦略」
平成29年年予測値 6,207億円の約44.1%

2. マンション政策対象について

管理会社への委託数(2018.4.1 マンション管理業協会受託動向調査)
5,966,052戸／6,547,000戸(91.13%)

マンション建替え棟数(2019.4.1現在:国土交通省資料)
278棟／約105,887棟(0.26%)(6,547,000戸÷61.83戸/平均戸数※)
(住生活基本計画目標 H37→500棟(0.47%) (※上記動向調査による平均戸数)



事業採算性の課題

国土交通省 平成30年度マンション総合調査

3 6 ③ 老朽化問題についての議論の方向性(その1) (上段:回答数、下段:%)

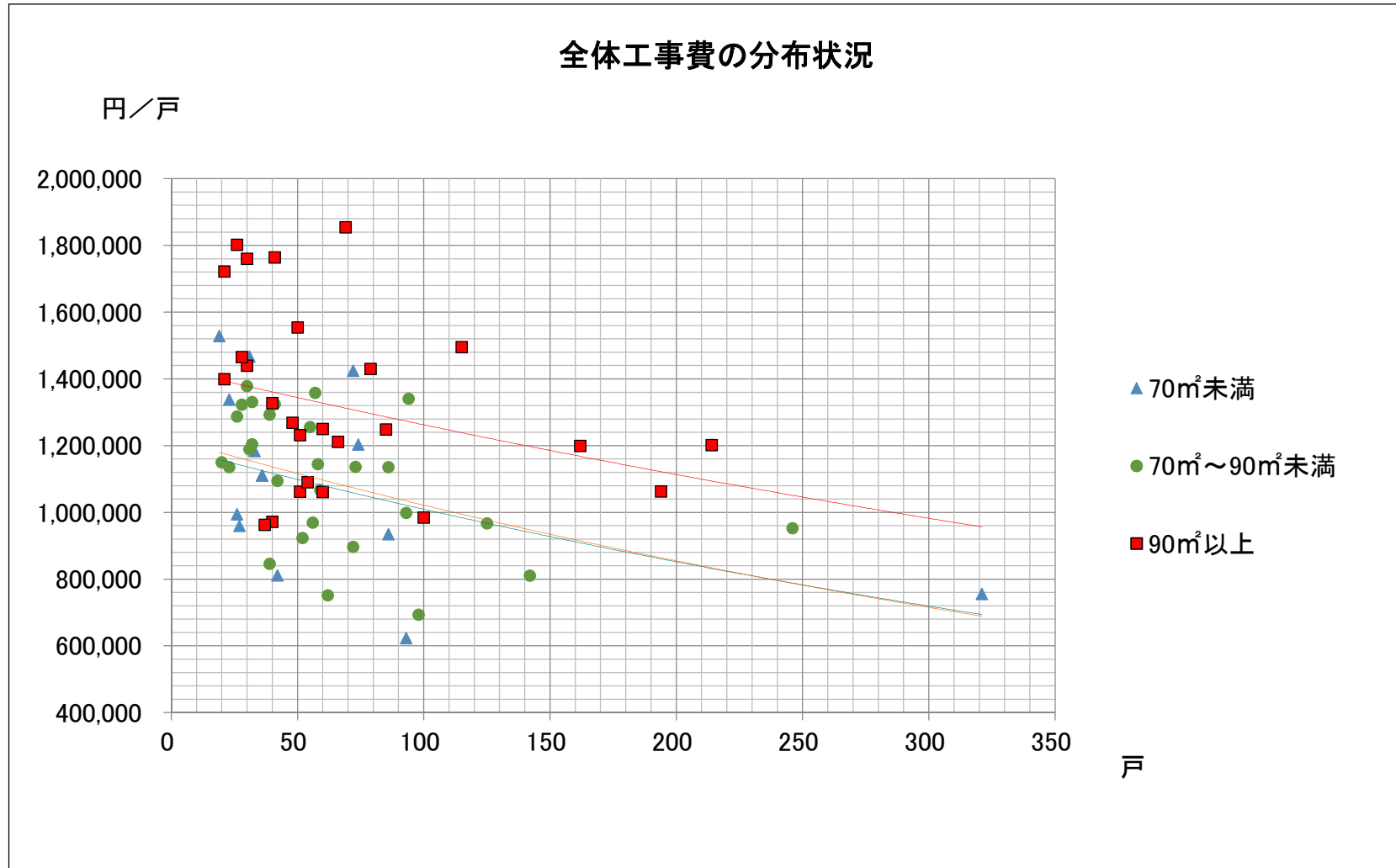
	老朽化問題について対策を議論したことがある組合合計	建替え等の方向で議論し、具体的な検討をした	修繕・改修の方向で議論し、具体的な検討をした	建替え等の方向、修繕・改修の方向の両方で議論し、建替え等の方向で具体的な検討をした	建替え等の方向、修繕・改修の方向の両方で議論し、修繕・改修の方向で具体的な検討をした	議論はしたが、具体的な検討をするに至っていない	不明
全体	651	8	325	9	28	254	27
	100	1.2	49.9	1.4	4.3	39.0	4.1



適正な維持管理・再生マンションに対しても政策検討を
(住生活基本計画目標 7兆円(H25)→12兆円(H37))

3. 修繕工事の資金計画について

(一財)経済調査会 積算資料ポケット版マンション修繕編2019/2020



戸当たり全体工事費平均額＝119.5万円（2012年調査時77.3万円）

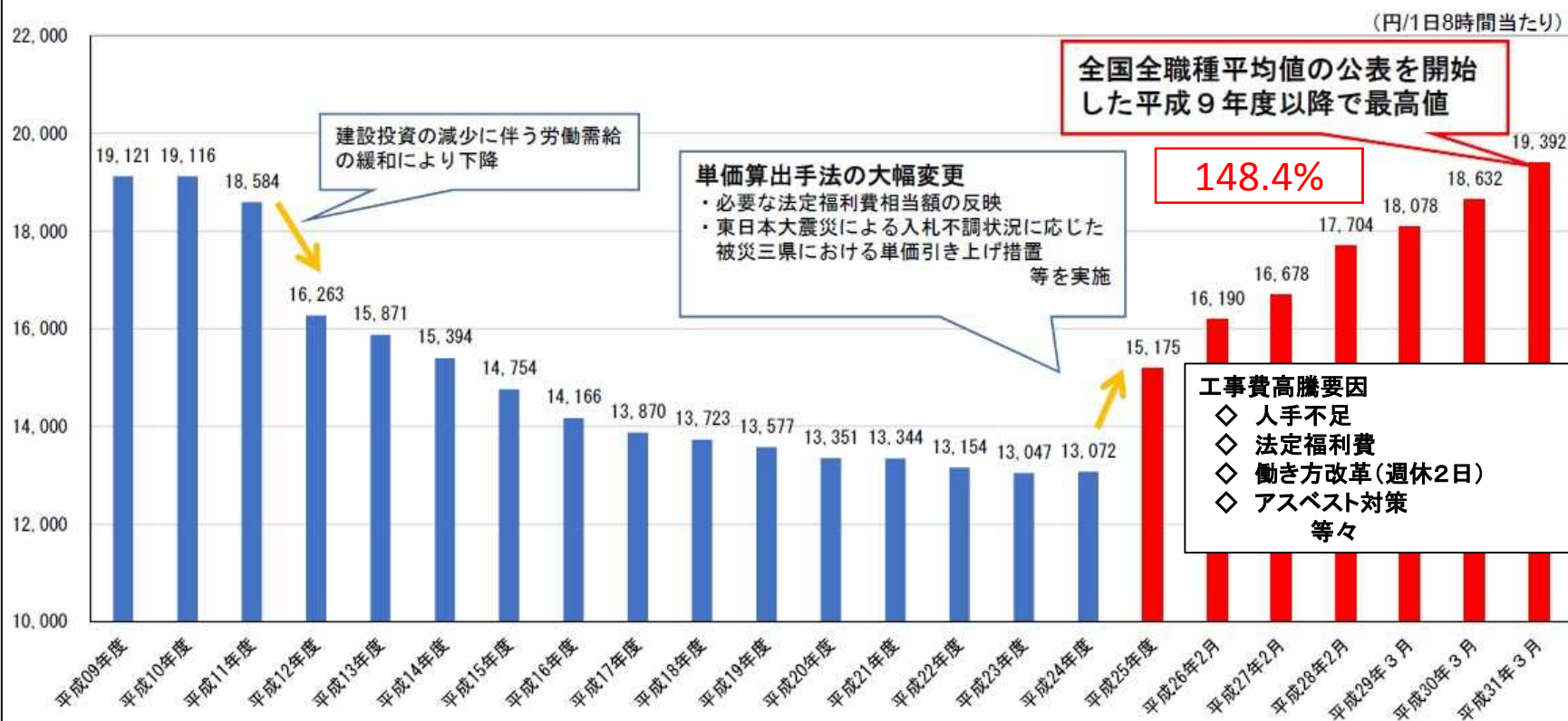
154.6%

平成31年3月から適用する公共工事設計労務単価について

資料 2

○7年連続で引き上げにより、全国全職種平均値の公表を開始した平成9年度以降で最高値

公共工事設計労務単価 全国全職種加重平均値の推移

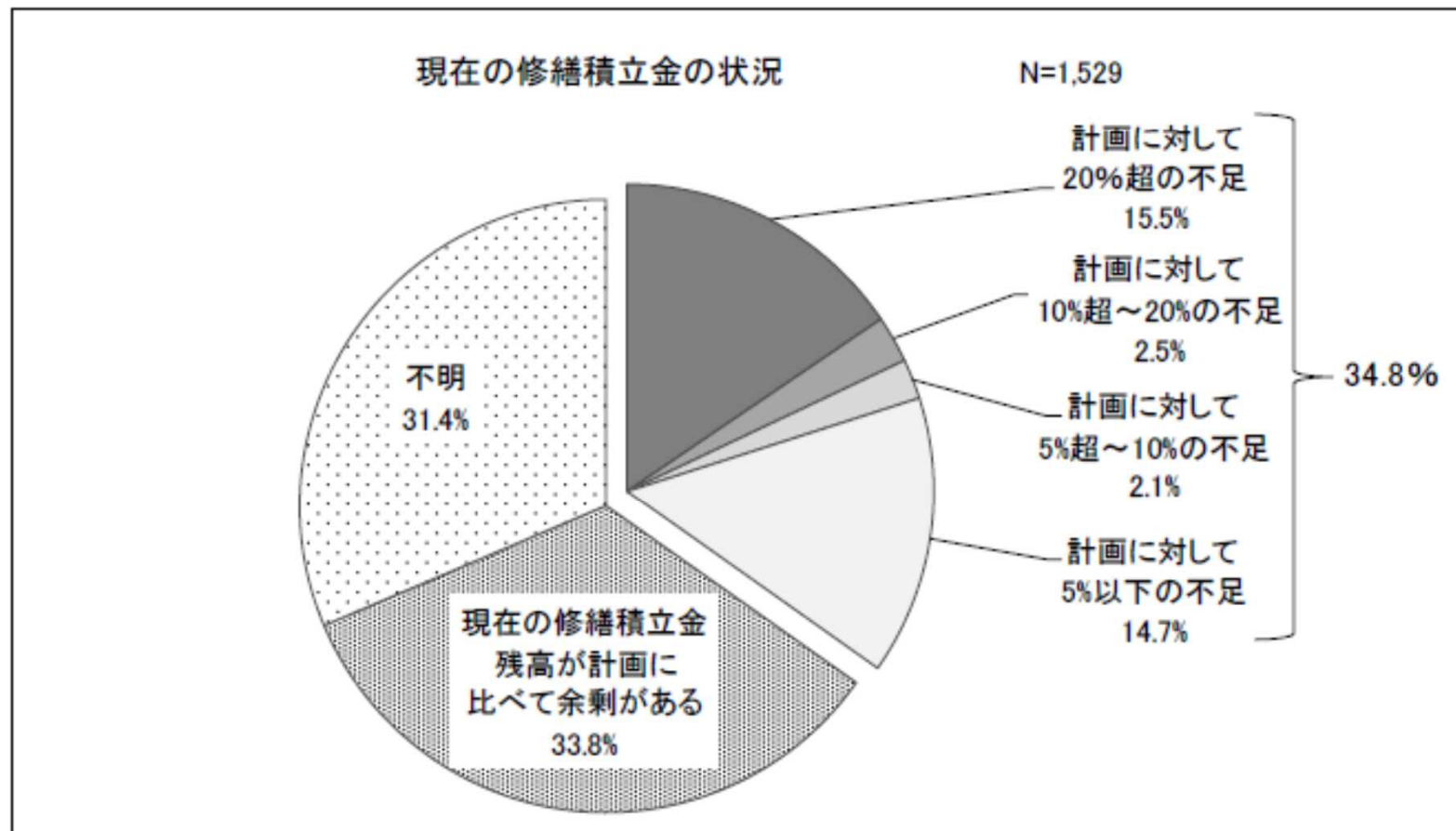


注1) 金額、伸率とも加重平均値にて表示。加重平均値は、平成25年度の標本数をもとにラスパイレス式で算出した。
 注2) 平成18年度以前は、交通誘導警備員がA・Bに分かれていないため、交通誘導警備員A・Bを足した人数で加重平均した。

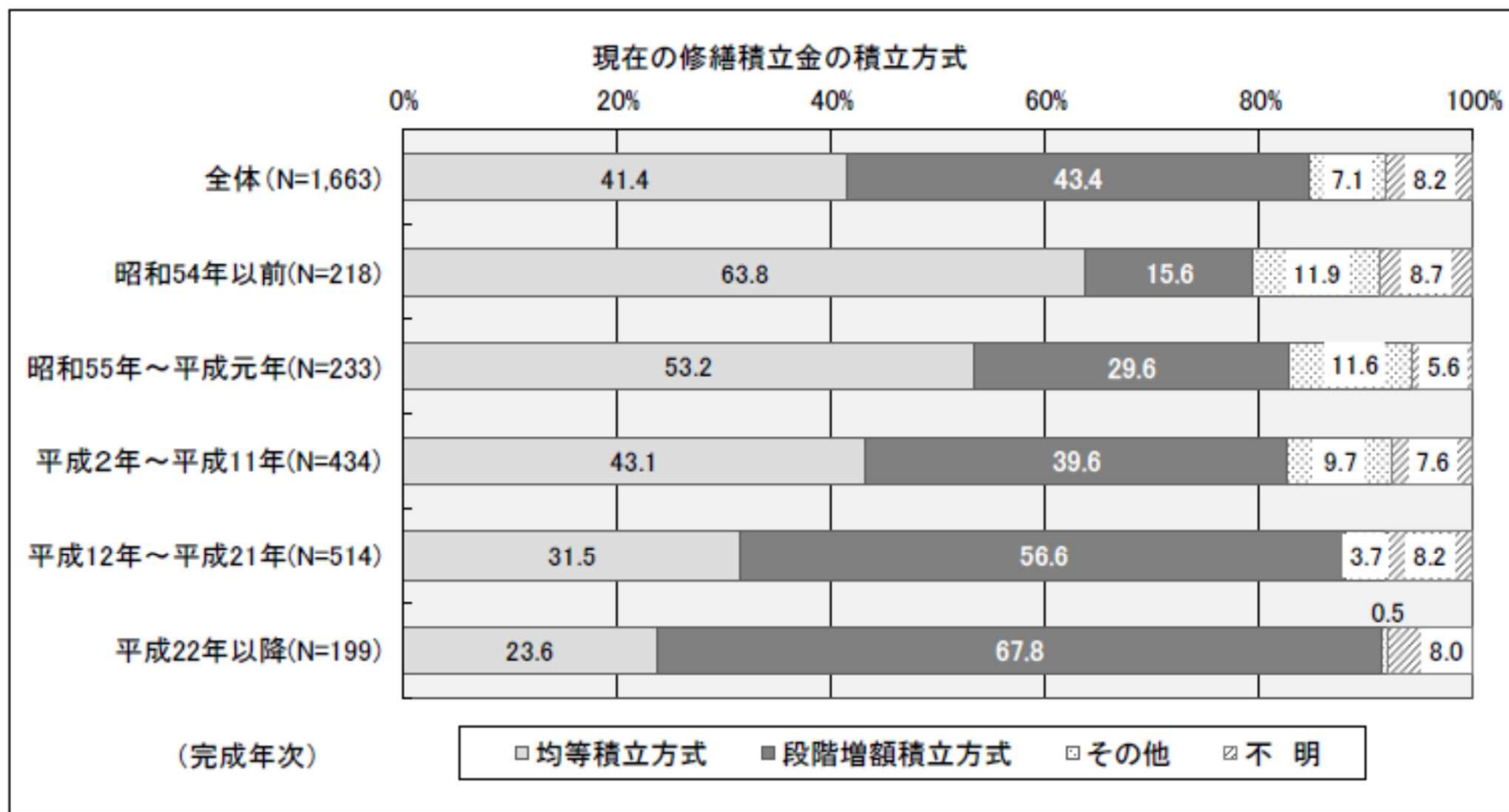
国土交通省 平成30年度マンション総合調査

(5) 修繕積立金の積立状況〔管32③(4)〕(新規調査項目)

計画上の修繕積立金の積立額と現在の修繕積立金の積立額の差は、現在の積立額が計画に比べて不足しているマンションが34.8%となっている。そのうち、不足の割合が20%超のマンションが15.5%になっている。



国土交通省 平成30年度マンション総合調査



修繕積立基金方式と段階増額積立方式の弊害対策を

4. プレイヤーの課題について

それぞれの管理団体

- 施工者 → マンション計画修繕施工協会
(国土交通省 住宅リフォーム事業者団体登録)
- 管理会社 → マンション管理業協会
(国土交通省 マンション管理適正化法)
- マン管士 → 日本マンション管理士会連合会
(国土交通省 マンション管理適正化法)
- 管理組合 → 全国マンション管理組合連合会

設計コンサル → 不適切コンサル問題



- 問題点
- ◇原則建築士法対象外
 - ◇業務標準が明確でない
 - ◇管理組合の安値委託意識
 - ◇公取対象外
- 等々



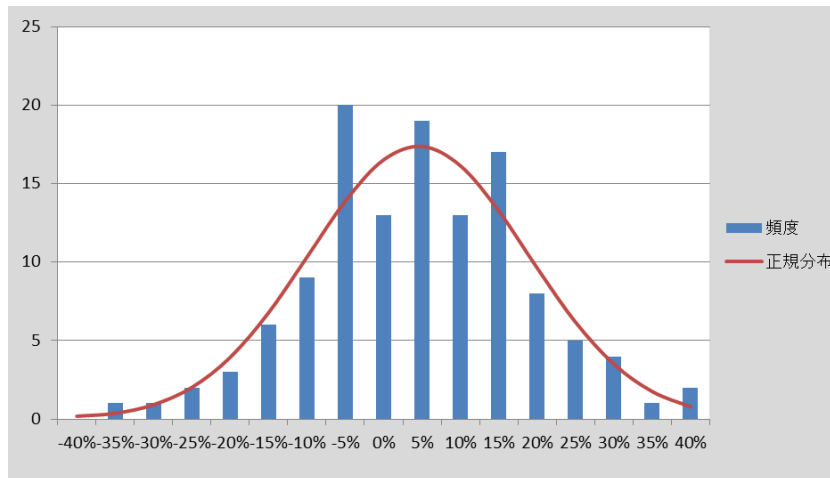
マンション修繕・設計コンサルタントの業務の適正化への取り組みが必要

5. 適切な修繕工事と流通時の評価手法について

課題：大規模修繕工事が価格査定に反映されない
 (現状では、大規模修繕工事前後の価格変化率が市場変化率より下回っている)

大規模修繕工事実施前後における 不動産流通価格の実態調査報告書
 調査委託：アットホーム株式会社 (2017/10/06)

調査① 大規模修繕を実施したマンションにおける価格変化率



【対象データ件数：124棟479戸】
 対象年次：2010年から2016年に大規模修繕を実施しており、かつ、修繕実施前後各18ヶ月の間にアットホームの広告媒体で募集履歴が存在する中古マンションデータ。ただし、変化率の値が中央値から極端に乖離しているデータは除外した。

棟数	平均	中央	標準偏差
124	2.0%	2.6%	14.2%

調査② 市場の変化率

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
平米単価	339,906	354,299	343,897	332,514	347,064	362,497	383,454	-
変化率	-	4.2%	-2.9%	-3.3%	4.4%	4.4%	5.8%	3.8% (※推定値)

※2016年の変化率については国土交通省「不動産取引価格情報検索」から取得した東京都、神奈川県から推定。

平均	2.3%
----	------

ヴィンテージマンションプロジェクト推進協議会（H28.4設立）

【参加メンバー】

一般社団法人 マンション計画修繕施工協会

NPO法人 全国マンション管理組合連合会

一般社団法人 リノベーション住宅推進協議会

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

西武信用金庫

一般社団法人 マンションリフォーム技術協会

建物診断設計事業協同組合

NPO法人 リニューアル技術開発協会

株式会社 住宅あんしん保証

ハウスプラス住宅保証 株式会社

（オブザーバー）

住宅金融支援機構

一般財団法人 不動産適正取引推進機構

一般社団法人 マンション管理業協会

【マンション共用部評価書作成例】

認定番号	No. 0000000	作成年月日:西暦 年 月 日																
マンション名 ○○○○マンション		評価員番号:		ウィンテージマンションプロジェクト推進協議会 印														
マンション共用部評価書		評価員氏名:																
(※)は長期優良住宅認定基準(増改築版)に該当																		
大項目	重要度 (Importance)	中項目	評価項目	小項目	改修前 の経年による 評価点	評価要因	評価平均	改修前 評価判定	改修後の 評価点	未改修部 評価点	直近 実 施年	評価変動要因	改修後 評価平均	改修前評価に対する 改修評価ランク				
I. 耐久性	I1	1.構造・躯体性能	1-1.耐震性(※)	耐震構造	1	建築基準法改正で旧基準に	2.00	C	3	-	○○○○年	Is値0.6へ耐震改修	3.00	A				
			1-2.劣化対策(※)	中性化状況	3	基準値グレード4			3	-	○○○○年	基準値グレード4						
I. 耐久性評価点合計					4				6									
II. 機能性能		2.仕上等機能	2-1.外装仕上げ(塗装)	塗装グレード	3	アクリル樹脂塗料	2.00	C	5	-	○○○○年	シリコン樹脂塗料	4.18	A				
			2-2.外装仕上げ(タイル)	補修状況	1	浮き10%			5	-	○○○○年	全面補修						
		3.付帯金物	3-1.手摺	材料・仕様	2	スチール製腐蝕・付根欠損有り			4	-	○○○○年	アルミ製手摺へ交換						
			3-2.鉄骨階段	材質・仕様	1	スチール製垂鉛めっき			3	-	○○○○年	高耐候性塗料で塗り替え						
			3-3.玄関扉	材質・仕様	2	プレスドア			4	-	○○○○年	塩ビ鋼板・断熱タイプへ改修						
			3-4.その他金物	物干金物	1	錆・腐蝕有り			4	-	○○○○年	ステンレス製へ取り替え						
		4.防水関係	4-1.屋根防水	仕様	2	露出アス破断有り			4	-	○○○○年	全面改修10年保証有り						
			4-2.ベランダ防水	仕様	2	防水モルタル 下階ベランダ天井面へ漏水有り			5	-	○○○○年	ウレタン塗膜防水実施5年保証						
			4-3.廊下・外階段防水	仕様	2	防水モルタル 下階ベランダ天井面へ漏水有り			5	-	○○○○年	塩ビシート防水実施5年保証						
			5.主要設備関係	5-1.給排水設備(※)	給水システム				高置水槽方式						○○○○年	直結増圧方式へ改修		
				給水配管	1	継ぎ手未処理塩化ビニルライニング鋼管使用			5	-	○○○○年	ポリエチレン管による更新						
				排水配管	3	垂鉛めっき鋼管使用			5	-	○○○○年	耐火二層管による更新						
				高置水槽	2	FRP単板、耐震未対応			3	-	○○○○年	FRP複合板、耐震対応による更新						
				受水層	2	FRP単板、耐震未対応			3	-	○○○○年	FRP複合板、耐震対応による更新						
				専有部の給水管	1	継ぎ手未処理塩化ビニルライニング鋼管使用			5	-	○○○○年	全戸ポリエチレン管による更新						
				専有部の排水管	3	垂鉛めっき鋼管使用			5	-	○○○○年	全戸耐火二層管による更新						
				5-2.電気設備	電灯設備	3			蛍光灯、白熱灯使用	4	-	○○○○年			LEDに改修済み			
			5-3.ガス設備	ガス配管	3	埋設管白ガス管使用			-	3	○○○○年	ポリエチレン管による更新						
II. 機能性能評価点合計					34						71							
III. 居住環境性能		6.付帯設備	6-1.エレベータ	有無及び機能	2	地震時管制機能等未対応			2.50	C	4	-			○○○○年	付加機能フル対応	3.88	A
			6-2.インターネット設備	XDSL FTTH	3	XDSL方式	-	3			○○○○年	FTTHを各戸まで新設						
			6-3.防犯設備	オートロック・防犯カメラ	3	未対応	4	-			○○○○年	オートロック・防犯カメラ新設						
			7.付加性能	7-1.防災対応		2	未対応	4			-	○○○○年	防災グレードBランク					
				7-2.バリアフリー性(※)		1	未対応	3			-	○○○○年	EV新設、手摺取付、段差解消工事実施済み					
				7-3.サッシ省エネ性		3	気密等級A-2、遮音等級T-2、断熱等級H-2	5			-	○○○○年	気密等級A-4、遮音等級T-4、断熱等級H-4					
				7-4.断熱等性能(※)		3	省エネ基準なし	4			-	○○○○年	断熱性等級4に適合					
				7-5.その他(デザイン性)		3	新築時デザイン	4			-	○○○○年	エントランス改修					
III. 居住環境性能評価点合計					20						31							
			8.その他 (評価対象外)	8-1.衛星放送設備	BS対応	-	未対応					-	-					
		CS対応			-	未対応			-	-								
		110° BS・CS			-	未対応			-	-								
		CATV			-	未対応			○	-	○○○○年	BS・CS・110度全対応						
		4K・8K対応			-	未対応			○	-	○○○○年	4K対応						
		8-2.駐車場設備(充足率)		自走式	100%	100%	新築時充足率100%			-	100%							
			機械式	-					-	-								
全体総合評価点合計					58				108			改修後の総合評価	AAA					

【マンション共用部評価書作成例】

総合評価



マンション共用部評価書評価結果

ヴァンテージマンションプロジェクト推進協議会 印

マンション名	〇〇〇〇〇		所在地	〇〇〇〇〇	
認定番号	No〇〇〇〇		認定年月日	〇年〇月〇日	
評価員番号	No〇〇〇〇	評価員氏名	〇〇〇〇〇	評価員所属先	〇〇〇〇〇

当該マンションの共用部評価結果を以下に報告いたします。

改修後の総合評価	AAA
----------	-----

VM認定 有 無

※築30年以上でかつAAA評価のもの

【各機能・性能の評価点】

大項目	重要度	当該マンションにおける理論上の最高点	改修前の経年による評価点合計	改修前評価判定	改修後と未改修部の評価点合計	改修前評価に対する改修評価ランク
			評価平均		評価平均	
Ⅰ. 耐久性能	I1	8点	4点	C	6点	A
			2.0点		3.0点	
Ⅱ. 機能性能	I2	79点	34点	C	71点	A
			2.0点		4.18点	
Ⅲ. 居住環境性能	I3	40点	20点	C	31点	A
			2.5点		3.88点	

【マンション共用部評価書評価基準例】

I. 耐久性能

1. 構造・躯体性能

1-1. 耐震構造(※)

新耐震基準に合致

2-2. 劣化対策等級(※)

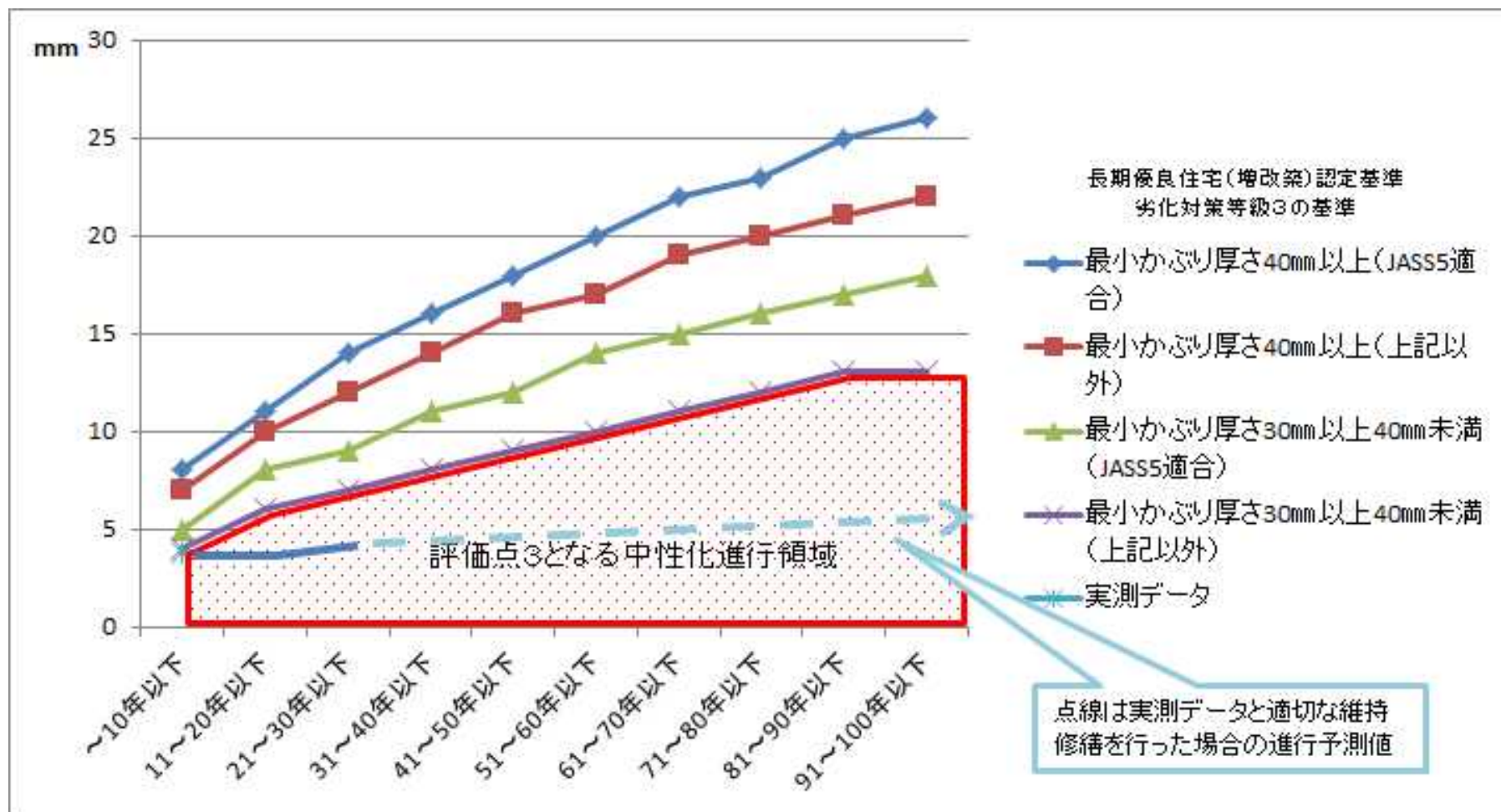
長期優良住宅認定基準(増改築版)
の劣化対策等級3(構造躯体等)に合致

等級	講じられている対策
3	住宅が限界状態に至までの期間が3世代以上となるための必要な対策
2	住宅が限界状態に至までの期間が2世代以上となるための必要な対策
1	建築基準法に定める対策
0	その他

3世代以上 = 100年以上

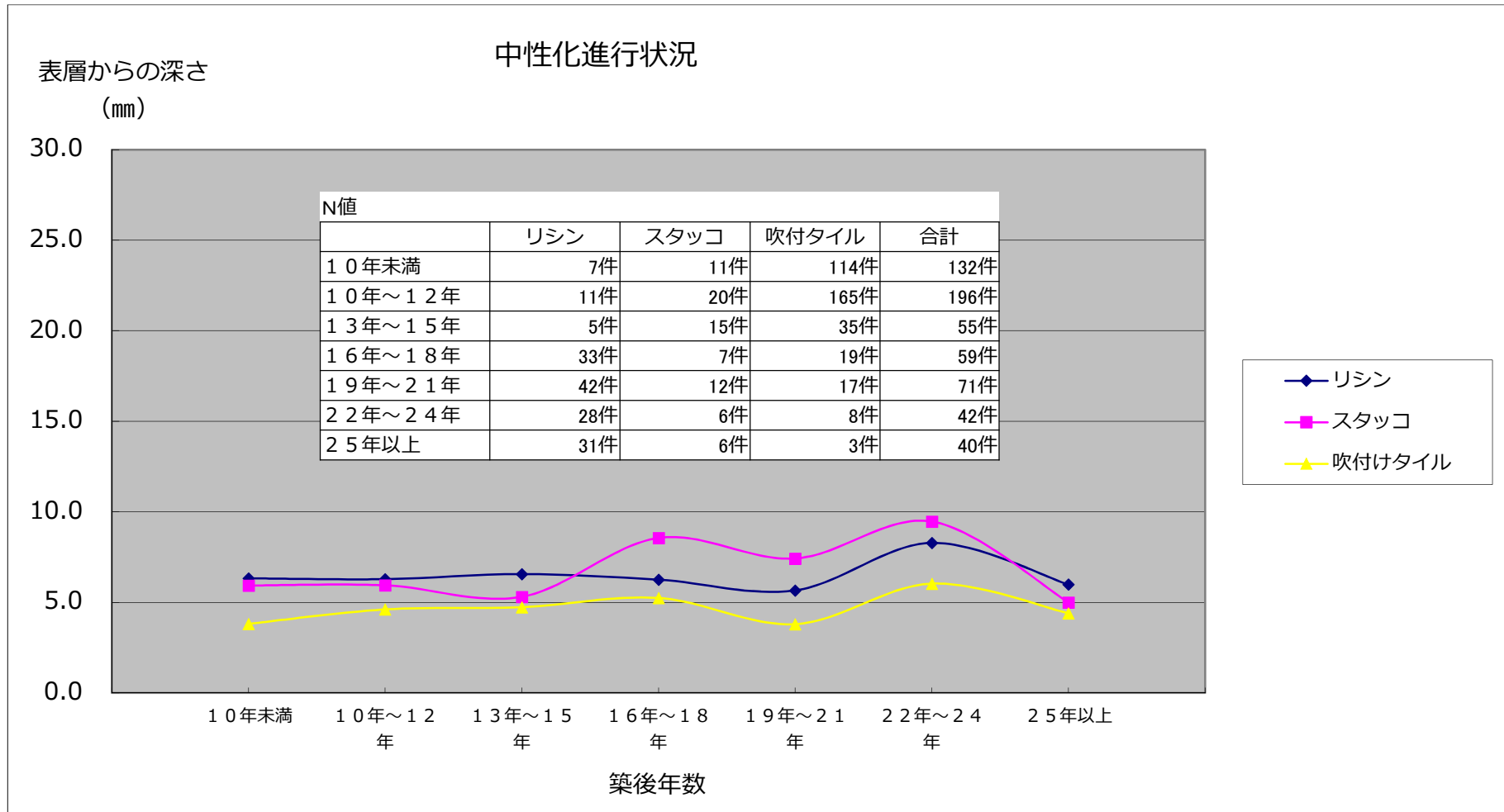
※は長期優良住宅認定基準(増改築版)に準ずる

【評価点3となる経年数と中性化領域の関係図】



◇既存マンションの中酸化実測データ

【マンション管理業協会・マンション保全診断センターの平成3年～15年マンション中性化測定データ(調査対象595物件)】

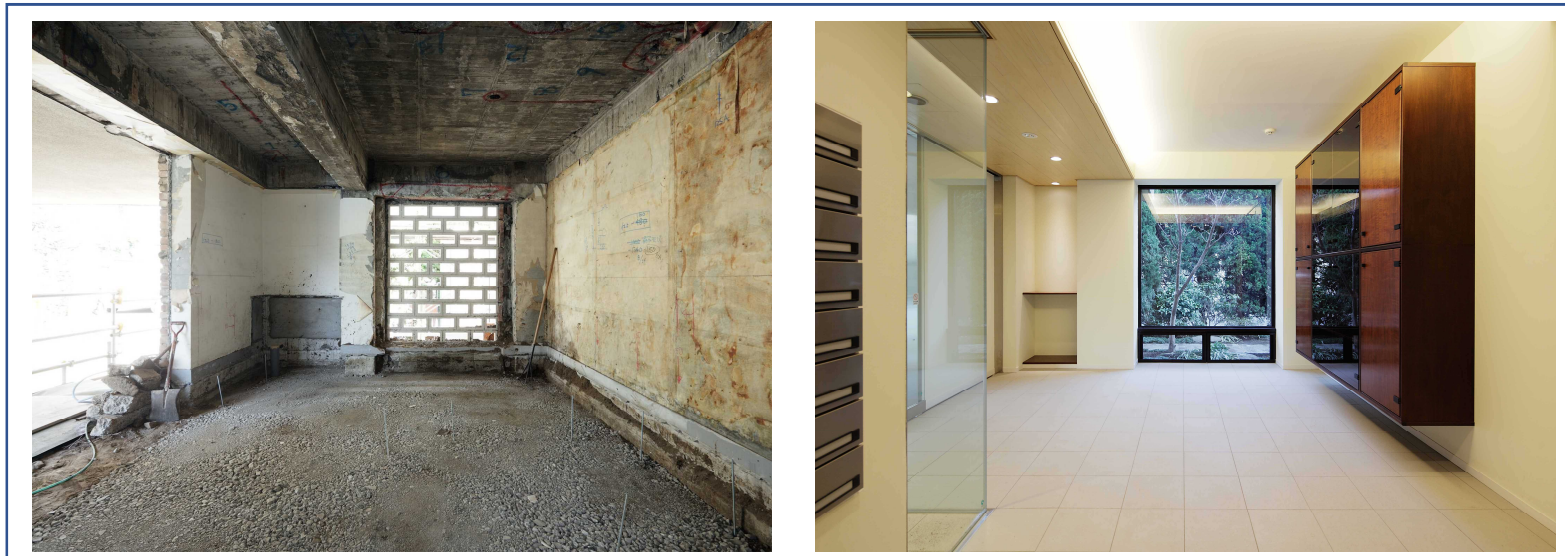


◇建替政策と並行した再生政策を提言

躯体以外は更新・改修が可能



スケルトンリノベの事例



(第1回マンションクリエイティブリフォーム賞特別賞受賞作品：(株)青木茂建築工房)

適正な維持管理マンションの適切な評価を

6. 情報発信の重要性について

