

- 1 共同住宅の修繕・改修に関するヒアリング
- 2 共同住宅の修繕・改修に関する現状の分析
- 3 共同住宅の修繕・改修に関する価格情報

の内容は勉強会とりまとめ「別紙1」(P24以降)に含まれているため、本資料からは削除しています。

この資料では区分所有された共同住宅をマンションとし、
その他の共同住宅を賃貸住宅としています。

1 共同住宅の修繕・改修に関するヒアリング 追加ヒアリングの実施

日程 平成24年4月19日、23日、24日

出席委員 南 委員(19日、23日、24日)、深尾委員(19日)

ヒアリング相手

	対象者	備考
マンションの修繕・改修に係る事業者	一般社団法人 日本マンション管理士連合会	・マンションの管理組合等を援助するマンション管理士の団体の連合会 ・約2,000名のマンション管理士が所属
	一般社団法人 マンション計画修繕施工協会	・マンションの計画修繕を請け負う専門工事業者の団体 ・正会員は建設業者138社
	建物診断設計事業協同組合	・マンションの修繕工事や工事監理を請け負う設計事務所の事業協同組合 ・組合員は設計事務所32社
改修に係るビジネスを営む事業者	(株)青木茂建築工房	・既存建物の改修によって建物を再生するリファイニング建築を手掛ける設計事務所
	(株)リビタ	・中古賃貸住宅や社宅を一棟ごと買い取り、再生して分譲住宅として販売する事業者
	一般社団法人 ESCO推進協議会	・省エネルギーに関するサービスを提供するビジネス(ESCO事業)を推進する団体 ・会員は110社

主な質問

マンションの修繕・改修に係る事業者

: マンションの修繕・改修に会員企業がどのような役割を果たしているか。会員企業からみたマンションの修繕・改修の実態。

改修に係るビジネスを営む事業者

: 改修に係るビジネスの内容

1 共同住宅の修繕・改修に関するヒアリング ヒアリング先一覧

マンション関係事業者に対するヒアリング

	マンション管理会社 長谷工コミュニティ 三菱地所コミュニティ 三井不動産住宅サービス 大京アステージ 日本ハウズイング 日本総合住生活	日本マンション管理士会連合会	建物診断設計事業協同組合	マンション計画修繕施工協会
マンションとのかかわり方	マンション管理業者として管理を受託管理するマンションの傾向は、～主に民間分譲(不動産会社系)、～主に民間分譲(独立系)、～主に公団分譲	マンション管理士として管理組合に助言	設計事務所としてマンションの修繕設計を請負う	建設会社としてマンションの修繕工事を受託
ヒアリングのポイント	マンションで行われる修繕・改修の状況(全国のマンションの9割で管理会社が管理業務を受託)管理会社が請け負う修繕設計業務や修繕・改修工事の状況	自主管理マンションを含めた、マンションの修繕・改修の状況	設計事務所から見たマンションの修繕・改修の状況	建設会社から見たマンションの修繕・改修の状況

その他の事業者に対するヒアリング

ヒアリング先	都市再生機構	青木茂建築工房	リビタ(株)	ESCO推進協議会
共同住宅とのかかわり方	UR賃貸住宅を所有	共同住宅の改修に積極的に取り組む設計事務所	共同住宅を買取り、改修し、販売する事業者	省エネルギー改修を実施する事業者(マンションの実績無し)
ヒアリングのポイント	UR賃貸住宅(約80万戸)の管理の状況	耐震改修を含めた建物全体の改修工事を実施	一棟丸ごと買い取り、分譲住宅として供給する事業	エネルギー使用料を削減し、改修コストを賄う事業

注) 着色は今回報告分(未着色は前回報告)

1 共同住宅の修繕・改修に関するヒアリング

日本マンション管理士会連合会

・マンション管理士の業務内容

マンション管理組合からの委託を受け、管理業務全般に関して助言を行う。
約9割のマンションは管理会社が管理を受託し、約1割は管理会社が受託しない自主管理マンションといわれているがマンション管理士は、どちらのマンションにも助言を行うことがある。

・マンション管理士と計画修繕

マンション管理士として大規模修繕する組合をサポートするが、設計・監理や施工を直接請け負うことはない。組合の側に立って第三者的なアドバイスをすることにより、適正な価格、品質確保が図られると考える。

・自主管理マンションでの計画修繕

自主管理マンションで進められた計画修繕に関わった経験がある。それなりに積立金があり、設計事務所が入って修繕計画が進められていたが、全部の工事を実施するには積立金が不足していた。管理費と修繕積立金が区分経理されていることが融資の条件になっていたため、管理規約を改正して区分経理を実現した。臨時的な費用負担を求めると、工事自体に反対されてしまうので、融資を受けられることは重要。

・計画修繕が行われていないマンション

老朽化して修繕されていないマンションから相談されることも多い。20～30年修繕されていないマンションは雨漏りや水道水の汚れなどひどい状態になる。こうしたマンションでは修繕積立金がない、管理費等に滞納があるため融資も受けられず、修繕工事ができない。まずは、管理費等の滞納を解消するところから取り組みをはじめなければならない。

1 共同住宅の修繕・改修に関するヒアリング

マンション計画修繕施工協会

・会員会社(専門工事業者)のマンション修繕へのかかわり

マンション管理組合から直接受注したり、他社が受注した工事に下請けとして参加している。

大規模修繕は、管理会社、ゼネコン、専門工事業者が、それぞれ1/3程度受注している。

修繕工事は約7300億円の市場規模だが、会員会社である専門工事業者が、このうち14%(1000億円)を元請けとして、下請けも含めれば22%(約1600億円)を請け負っている。

・設計者と専門工事業者

専門工事業者は、管理組合が委託する設計会社の実施設計に基づき見積合わせに参加するケースが多い。この場合、劣化数量が設計見積もりと異なるなどの問題となるケースも多く、その場合は、実績精算としている。

建物診断設計事業協同組合

・組合員(設計事務所)のマンション修繕へのかかわり

組合員は管理組合から設計業務を受注し、診断、修繕設計、業者選定補助、工事監理をしている。

設計と施工が分離されることが重要と考え、各地でセミナーを開催するなど普及を図っている。

・修繕設計業務の進め方

修繕設計する際には、調査診断を適切に行うことが重要と考えている。長期修繕計画に書かれていても、診断して必要なければやらない。一方、パラペットの防水に有効な水切りの設置など、この機会にやっておけばよいものは積極的に提案する。設計業務で工事に携わると、工事終了後、長期修繕計画の見直しまで請負い、次に引き継ぐことが多い。

・性能向上工事について

手すりの設置などバリアフリー改修、LEDランプへの交換などの省エネ化、ドアの交換など修繕積立金のなかで必要な工事を選別して実施している。

1 共同住宅の修繕・改修に関するヒアリング

青木茂建築工房

・リファイニング建築

老朽化した建物の大部分を再利用しながら、意匠の転換、用途変更、耐震補強を実施するリファイニング建築を実践している。既存建物を調査し、現行法令を遵守した改修を行い、新築と同等の強度と性能を有した建築に生まれ変わり長寿命建築が実現できる。

・リファイニング建築による賃貸共同住宅の再生

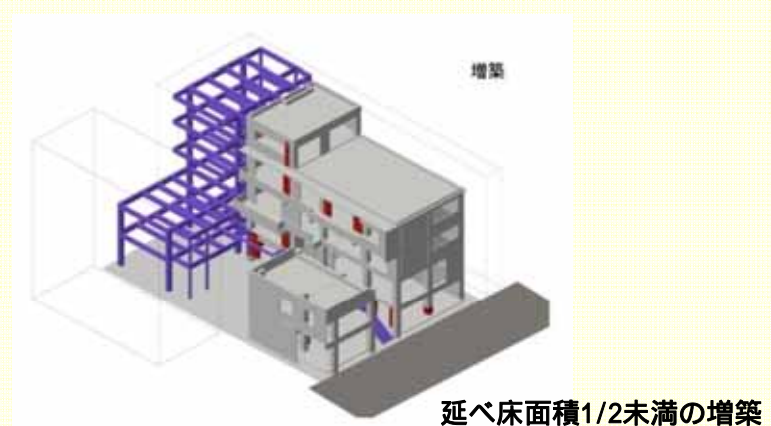
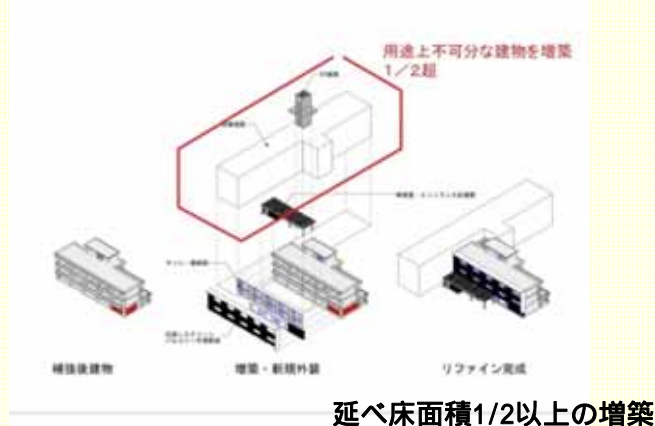
空室にして再生したものが8事例あるが、このうち延べ床面積1/2以上を増築した事例、1/2未満の増築をした事例、50㎡未満の増築をした事例をヒアリングした。いずれも耐震改修を行い、建築確認・検査済み証を取得している。これらの手続きをすることで、構造躯体の信頼性を明確化することができる。

居住者が居住しながら6階建ての住宅を改修した事例をヒアリングした。1階から6階まで同じ位置にある6戸をすべて空き家にして改修した。同様に二期、三期工事で完成させた。

家賃収入が改善され、銀行から融資が受けられることで賃貸住宅所有者に受け入れられている。

・リファイニング建築による分譲共同住宅の再生

居住空間に立ち入らない耐震補強を提案して耐震補強を進めていきたい。



1 共同住宅の修繕・改修に関するヒアリング

(株)リビタ

・リノベーション住宅

リノベーション住宅として、既存住宅を改修し供給する事業を実施している。

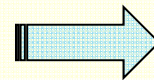
リノベーション住宅事業を推進する事業者からなる協議会で、住宅の検査・工事・報告・履歴・保証に関する基準（専有部分を対象としたR1基準、マンションの全体を対象としたR3基準）を設け、品質を確保している。

・マンション全体を対象にしたリノベーション事業

賃貸住宅・社宅を一棟丸ごと買取り、分譲住宅として再生し、最低2年間の保証をつけて販売している。対象は、新耐震基準で建てられた中古住宅で、築15～20年のものが多い。専有部分や共用部分の内装のリフォームを行うが、構造躯体には手をいれないため、建築確認は要しない。専有部分では新築マンションレベルの内装工事に加え、ペアガラス化、オール電化、手すりの設置などのリフォーム工事、共用部分ではタイルの補修、防水工事などの計画修繕工事に加え、現在の分譲マンション水準へのバリューアップ工事を行っている。買取り後供給前にコンクリート強度等、躯体や給排水に関しては十分に調査することとしている。

これまでの実績では新築相場より15%程度安く販売している。

改修前



改修後



1 共同住宅の修繕・改修に関するヒアリング

ESCO推進協議会

・ESCO事業の概要

民間の企業活動として「省エネルギー」を行い、顧客に包括的なエネルギーサービス（省エネルギーの提案、設計・施工、保守・運転管理、事業資金アレンジ、効果の保証・検証等）を提供する。

ESCO事業者は、顧客に省エネルギー効果を保証し、省エネルギー効果（メリット）の一部を報酬として受取る。

・ESCO事業による省エネ改修

ESCO事業で行う改修工事は、設備を導入・更新する工事。省エネ効果が大きい設備を対象としており、建築は付随する工事を行う程度。

改修資金として銀行から顧客に融資してもらうことを期待しているが、省エネ以外のリスク（倒産リスク）はカバーできないため、ローン保証、簡易プロファイなどの開発が期待されている。

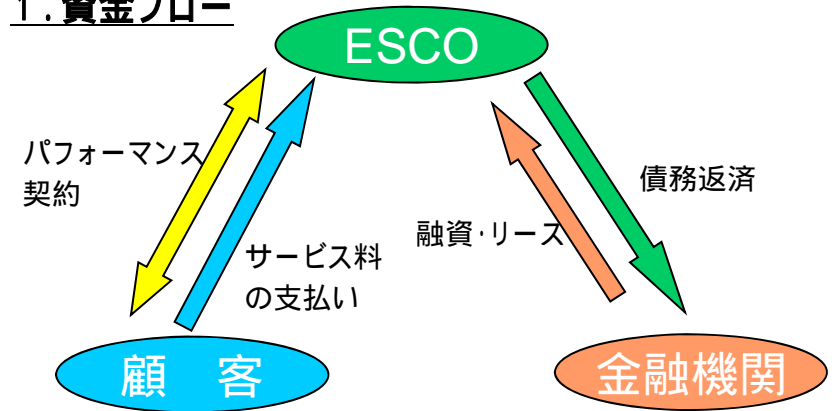
・共同住宅への適用

ESCO事業は、省エネルギー効果で事業費を賄うスキームであり、共同住宅ではエネルギーの利用量が小さいため、導入効果が期待できない。

ESCO事業者で、マンションの一括受電に取り組もうとした例があるが、区分所有者を個別にまわることが求められたため、大変な労力を要する。

ESCO事業 (シェアード・セイビングス契約の場合)

1. 資金フロー



2. 改修工事の資金調達者、省エネ設備の所有者、資産管理機器保証主体



3. キャッシュフロー

