

マンション Life

魅力ある環境
明るいマンション生活を考える

埼管ネット
Communication
Network

発行所／マンション問題研究所 〒336-0017 埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2F Tel 048-887-9921

編集人／山崎 毅 共同編集／NPO法人埼管ネット・マンション問題総合研究所 Fax020-4664-6209

2004年8月15日発行
第70号

荒川岩渚水門より川口市を望む



夏 号

Summer

- マンション総合調査特集 P2～5
- マンション管理費の削減 P6・7
- 2度目の修繕、初回の倍額に P8

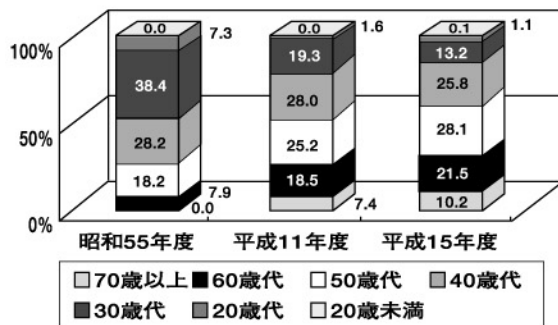
川口市民4分の1は、マンション住まい

川口市の昨年度の調査によると、市内の分譲マンションは714棟で約3万6千戸。

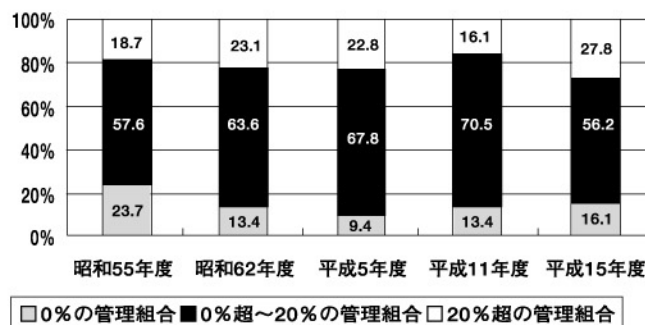
分譲マンション居住者は、市人口の約4分の1（12万人）町会・自治会組織を設けているところは少なく、地元との交流希薄といわれる。

市は、居住者のコミュニティーづくりや建物の維持管理が課題になるとして、居住者と市職員による「豊かなマンションライフのための懇談会」を今年度始めた。

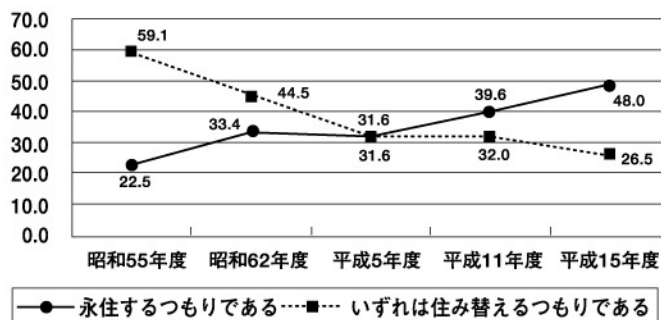
世帯主の年齢



住居の賃貸比率



永住意識



国土交通省が数年に1度、全国のマンション管理組合理事長等および区分所有者に対して行う「マンション総合調査」の結果(平成十五年度版)が公表されました。マンションの概要から管理規約、管理費や修繕積立金、共用部分の使用、大規模修繕工事関係、建て替え、そしてトラブルの発生状況などについてアンケート形式で返答する形式となっています。

1、マンション居住の状況

(1) 世帯主の年齢

平成11年度から平成15年度の変化をみると、50歳代以上の割合が約51%から約60%へと増加しているのに対し、30歳代及び40歳代の割合は約47

%から約39%へと減少しており、居住者の高齢化の進展が伺われる数値となっている。

(2) 住戸の賃貸比率

平成11年度から平成15年度の変化をみると、賃貸比率20

%超のマンション割合の増加が顕著であり、賃貸比率0%のマンション割合の微増とあわせみると、賃貸化が進むマンションとそうでないマンションの二分化の傾向の端緒が見受けられる。

(3) 世帯人数

「1人」及び「2人」の割合が約23%から約43%へと大きく増加しているのに対し、「3人以上」の割合は約77%から約57%へと減少している。

(4) 永住意識

マンションの居住者の永住意識は年々高まっており、現在では約半数の区分所有者が、マンションを終の棲家として考えている。

早目の点検と改修で漏水を防ぎ、建物の資産価値維持・保全をサポートします

「非破壊」劣化度診断システム

防水シート「ロンブルーフ」の防水層に損傷を与えずに劣化度を診断

ロンマットME・ロンステップME

滑りにくい長尺塩ビシート・階段用床材+塗膜防水で安全と防水性を確保

ロンシール工業株式会社

<http://www.lonseal.co.jp/>

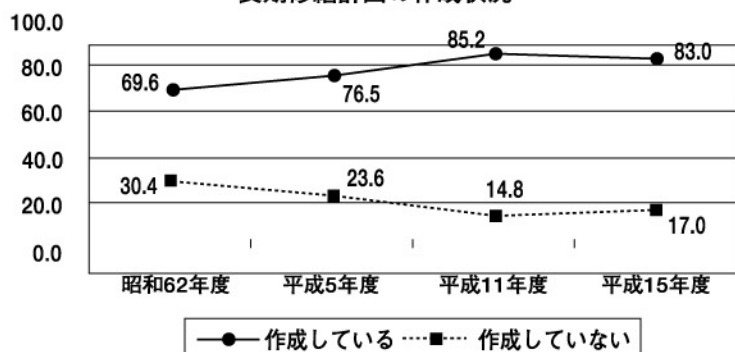
●本社防水部 〒130-8570 東京都墨田区緑4-15-3

TEL.03-5600-1866 FAX.03-5600-1846

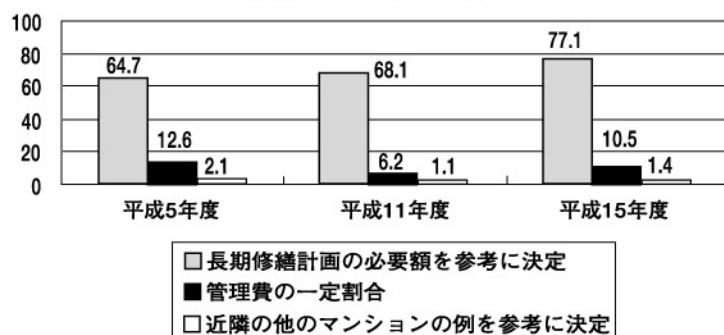
●大阪支店 〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-9-13 大北ビル7F

TEL.06-6304-2700 FAX.06-6304-6948

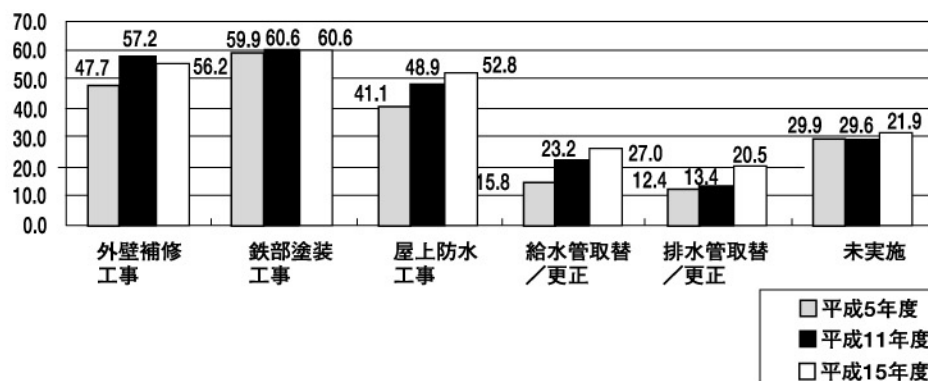
長期修繕計画の作成状況



修繕積立金の算出根拠



大規模修繕工事の実施状況



2、マンション管理の状況

(1) 長期修繕計画の作成

長期修繕計画の作成については、昭和62年度から平成15年度の変化をみると、年々増加しており、特に平成11年度から平成15年度にかけては、約9ポイントと大きく増加している。

(2) 修繕積立金算出根拠

長期修繕計画を基に修繕積立金を算出しているマンション

(3) 大規模修繕工事の実施

「外壁補修工事」、「鉄部塗装工事」及び「屋上防水工事」については、半数以上のマンションが実施している。それに

比べ、「給水管取替え/更生」、「排水管取替え/更生」を実施しているマンションは、それぞれ約27%、約21%と多くはないが、耐用年数が長いことと関係していると考えられ

る。平成5年度からの変化をみると増加傾向にもある。また、大規模修繕工事を経験した区分所有者のうち約90%が「実施して良かった」と思っている。



マンションの総合リニューアル
ISO9001・14001 全支店認証取得

東方工業株式会社

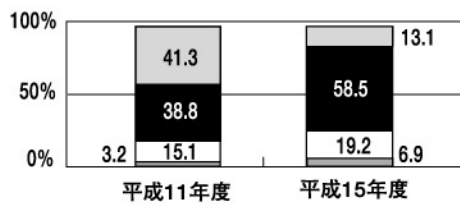
東京支店/〒101-0044 東京都千代田区鍛冶町1-8-3

TEL03(3255)1876・FAX03(3257)9190

URL: <http://www.toho-kogyo.co.jp> E-mail: renewal@toho-kogyo.co.jp

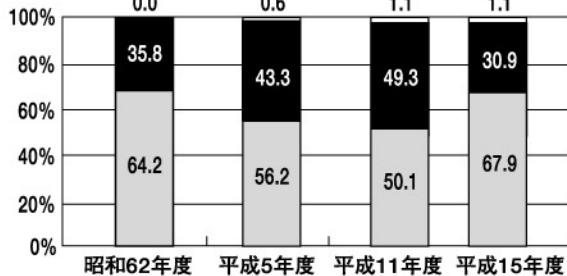
TOHOは豊富な工事实績と堅実な財務体質を基盤に時代や管理組合様の多様化するニーズにお答えしながら更なる前進をしていきます。

預金口座の通帳及び印鑑の保管状況 (管理費)



□ 通帳印鑑ともに管理業者が保管
 ■ 通帳を管理業者、印鑑を組合役員が保管
 □ 通帳印鑑をそれぞれ別の組合役員が保管
 ■ 通帳印鑑ともに組合役員が保管

管理費等の滞納戸数割合



□ 0%の管理組合
 ■ 0%超～10%以下の管理組合
 □ 10%超の管理組合

(4) 預金口座の通帳及び印鑑の保管状況

管理費及び修繕積立金の預金口座の管理については、どちらも「通帳を管理業者、印鑑を組合役員が保管」が最も多く、平成11年度から平成15年度の変化をみると、その割合は管理費が約39%から約59%へと20ポイント増加しており、修繕積立金が約46%から約65%へと19ポイント増加している。

(5) 管理費等の滞納戸数割合

管理費等の滞納については、平成11年度から平成15年度の変化をみると、全く滞納が発生していないマンションの割合は大きく増加し、滞納戸数率0%超10%以下のマンションの割合は減少傾向にある。また、10%を超えるマンションの割合は少ないものの微増傾向にある。

(6) 建替えの検討

管理組合におけるマンションの建替えの検討については、昭和62年度から平成11年度の変化をみると、「全く検討していない」が最も多いが、その割合は減少傾向にある。他方、「具体的に検討している」管理組合は、平成15年度では1.0%となっている。

3、管理組合運営等の状況

(1) トラブルの発生状況

過去に発生したトラブルについて、特にトラブルを生じていない」とするマンションは、平成5年度以降減少傾向にあり、平成15年度は約7%となり、ほとんどのマンションは何らかのトラブルを抱えている状況がうかがえる。

トラブルの中では、「居住者間のマナーをめぐるトラブル」が最も多く、約8割のマンションがトラブルありと答えている。

また、「建物の不具合から生じるトラブル（水漏れ、雨漏れ等）」については約5割のマンションが、「費用負担に関するトラブル（その大部分は管理費等の滞納）」については約3～4割のマンションが、トラブルありと答えているのが、ここ10年間の状況である。

また、ピッキングやサムターン回しなど住宅における犯罪が、最近、社会問題化しているが、この調査においても、平成15年度では「防犯対策に係るトラブル」について約31%（「その他」33.5%に含まれる。）のマンションでトラブルありと答えており、マンションにおける防犯に係るトラブルが増加していることがうかがわれる。

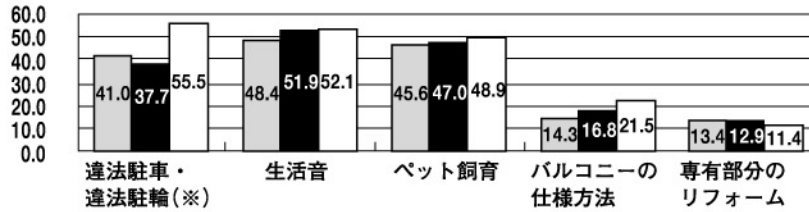
**ISO9001・14001に裏づけされた高品質な
工事と誠実なアフターケア環境にやさしい
リニューアルを提供します。**



シンヨー・サンワテクノス株式会社
SINYO SANWA TECHNOS CORPORATION

本社 川崎市川崎区大川町8-1
 TEL 044-366-4807(営業部)
 FAX 044-366-4810
 URL <http://www.sinyo.com>

居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容

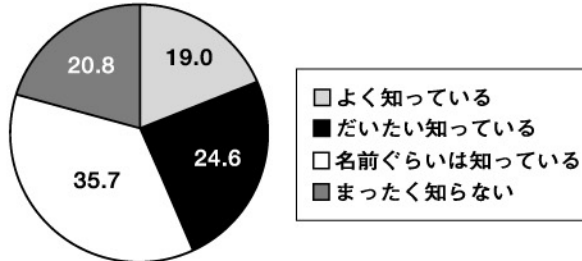


※平成5年度及び11年度は「違法駐車」のみの数値である

□平成5年度 ■平成11年度 □平成15年度

(2) 居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容
「違法駐車(輪)、生活音、ペット飼育」
「生活音」及び「ペット飼育」に関するトラブルについては、平成5年度から平成15年度の変化をみると、微増ではあるが増加傾向にあり、約半数の

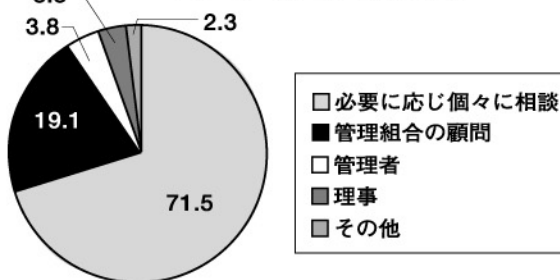
マンション管理士制度の認知状況



が増加傾向にあり、約半数のマンションがトラブルありと答えている。
また、「違法駐車・違法駐輪」のトラブルも、平成15年度では50%を超えるマンションがトラブルありと答えている。
(3) マンション管理士の活用意向等
マンション管理士制度については、「よく知っている」、「だいたい知っている」及び「名前ぐらいは知っている」を合わせると約8割となり

が増加傾向にあり、約半数のことがうかがえる。
また、マンション管理士の活用意向については、「活用してみたい」とそうでない管理組合はほぼ半々となっており、マンション管理士の活用形態としては、「必要に応じて個々に相談」が約72%と最も多い。

マンション管理士の活用形態



調査方法等
アンケート調査による。
(1) 調査地域：全国
(2) 調査時期：平成15年6月

概ね同制度が周知されていることがうかがえる。
また、マンション管理士の活用意向については、「活用してみたい」とそうでない管理組合はほぼ半々となっており、マンション管理士の活用形態としては、「必要に応じて個々に相談」が約72%と最も多い。

(3) 調査対象及び調査対象者数：

① 管理組合向け(調査票A)

イ・民間分譲マンション

・委託管理型2,135

・自主管理型185

ロ・公的分譲マンション

180(都市基盤整備

公団、地方住宅供給公社

合計2,500名

② 区分所有者向け(調査票B)

①のマンションにおいて、

1マンション当たり5区分

所有者を対象。

合計12,500名

(4) 調査方法：

① 民間分譲マンション

・委託管理型

(社)高層住宅管理業協会

会員各社を通じて配布。

・自主管理型

(財)マンション管理セン

ター、全国マンション管

理組合連合会名簿より無

作為抽出、直接配布。

② 公的分譲マンション

日本総合住宅(株)を通

じ配布。又は(社)全国住

宅供給公社等連合会名簿

より無作為抽出、各公社

を通じて配布。

①②とも調査票Aは管理組合

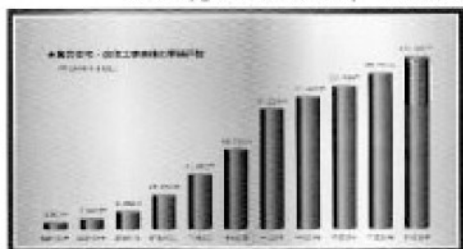
理事長等に配布、調査票Bは1

マンション当たり5区分所有者

に無作為配布。

改修工事業のバイオニアとして歩んだ実績は

13万5000戸を超えました



ヤマギシは、居住者との一体感で
工事の進行を安全に管理します。

<http://www.ymgs.co.jp>



ヤマギシリフォーム工業株式会社

本社 東京都品川区南品川4-2-36 Tel 03・3474・2900

東京支店 東京都品川区南品川4-2-36 Tel 03・3474・1941

横浜支店 横浜市中区羽衣町3-55-1横浜センチュリービル Tel 045・242・6640

マンション管理費の削減

新聞紙上(6月24日朝日新聞)でも取り上げられた記事を気に掛けた会員も多いこととおもいます。
管理費の現状について

「毎月支払う分譲マンションの管理費がどう使われているか、知っていますか。」

朝日新聞は、こんな書き出しで管理費を削減できた例を紹介している。

では、削減の要因は何か。

管理会社への管理費(管理人、清掃、事務委託)

エレベータ保守点検費

消防設備点検費

給排水設備点検費

などの減額である。

その結果は、管理費の徴収額が1戸当たり月8900円で年間収支も400万円強のプラスとしているからまずまずといえる。

(参考として、国土交通省の15年度マンション総合調査によると管理費の平均は月8610円)

マンション管理費は何に使われているのか。

管理会社への支払管理費ではない点に注意していただきたい。

●管理会社への管理委託費

管理人の派遣、共有部の清掃、日常的な設備保守、事務代行、など前3項目は、ほとんど管理人の人件費。

管理に拘束される時間で時給いくらになるか計算してみるとほぼ妥当な金額か判断が出来る。

事務代行費は、緊急時一次対応、月次出納、会計報告作成など明細を示してくれるところは、何に使われているかわかりやすい。

また、それらに対する評価もしやすいだろう。しかし、管理費の見積りで

「共通管理費」「一般管理費」といった項目がさらに載せてある事があります。

この場合はそれぞれの項目が管理会社の仕入価格でさらにこれを管理している人がいるらしいのです。

管理会社に「共通管理」は、お願いしてない。と、伝えてみてはいかがでしょうか。

通常の管理が適切にされているか、管理会社が自主点検してくれるのであれば、これはお願いしてもいいかも知れません。

●専門業者への委託費

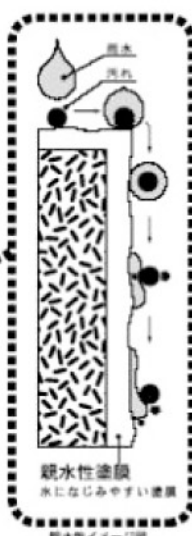
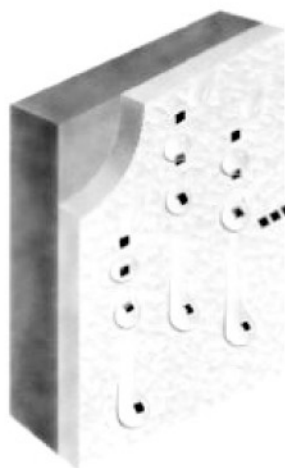
エレベータ、機械式駐車場など保守点検費、消防設備点検(法定点検)、水道設備点検、汚水処理設備点検なども専門業者に委託する点検です。

管理会社があえて専門部署を持たなければ、業者へ再委託されています。

エレベータは、機械的な点検(数値化の判断)を行い、2ヶ月おきにしか人的点検は行わない会社もあります。

これにより点検費を減額出来る場合があります。

ALESQ



全くの「逆転の発想」から誕生しました。このアレスセラホールド工法は、従来常識とされていた、水をはじく撥水性を覆し、水になじむ親水性という常識を生み出しました。それは、雨水が汚れと一緒に取り去るセルフクリーニング機能により、住まいの外壁の汚れを寄せ付けず、美しい外観を長く保ち続けます。



低汚染形複合外装仕上工法

アレスセラホールド工法

(特許 第2610085号)

資料のご請求、お問い合わせは

関西ペイント販売株式会社
 建設塗料本部

低汚染形セラミック変性フッ素樹脂塗料

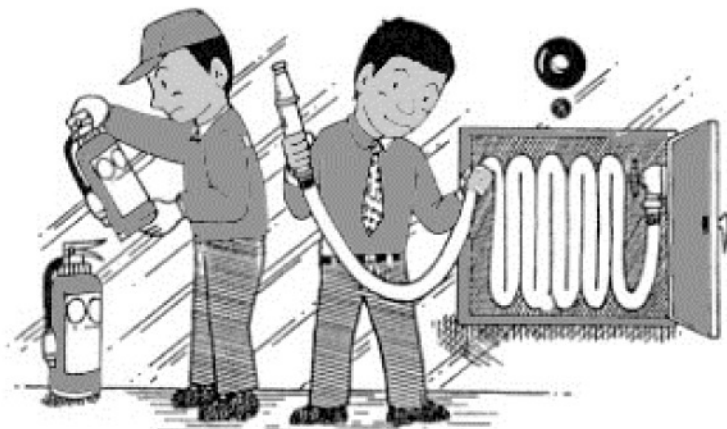
アレスセラフツソ

低汚染形セラミック変性ウレタン樹脂塗料

アレスセラレタン

本社 〒144-0045 東京都大田区南六郷3丁目12番1号
 TEL.(03) 5711-8901 FAX.(03) 5711-8931

関西ペイントホームページ <http://www.kansai.co.jp/>



機械の保守点検は製造メーカーしか対応できないものとメーカーに限らず対応できるものがあります。

エレベーターについては、メーカーを問わずメンテナンスをしている会社があります。

消防設備点検は、火災検知器の設置個数であったり、部屋戸数であったり見積の手段が違います。火災報知機の個数で比較するのが単位がそろ

って判断しやすいと思います。

点検業務は、火災報知機のメーカーに限らず同一業者で請け負うことが出来ています。

消防設備点検は、規模により点検結果を消防署へ届け出るものです。管理組合理事長が防火管理者として届け出ている管理組合もあります。

上水道設備点検、汚水処理設備点検も自治体において報告を義務付けています。

これらは、点検内容をよく確認して見積を確認しましょう。

1点1点が必要なものかどうか判断にもなります。

また、点検業務だけでなく、設備の維持管理も検討に入れる必要があります。

定期的に手をかける事により設備自体の延命につながりトータルで掛かる費用が少なくなります。

筆者の経験では、揚水ポンプが突然停止し困った記憶があります。これについては、まったく点検など行なったことがなく緊急の対応になったことを反省しています。

管理費の削減は、前記項目を参考に管理レベルの充実を図りつつ検討を進めて行きたいものです。

すべては、私たち管理組合の地道な努力にかかっています。

納得、安心のできる管理

- ☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
- ☆ 管理組合のニーズに合った官吏システム
- ☆ 木目の細かい対応が出来ます

日本高層管財株式会社

本社東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053
TEL 03-5388-4471 (代) FAX 03-5388-6463

2度目の修繕、初回の倍額に

国土交通省によると、昨年末時点のマンション戸数は約447万戸で、国民の約1割が暮らす。

同省の昨年度「マンション総合調査」では築20年以上が3割近く。世帯主は50歳以上が約6割と高齢化が進むと同時に、約半数が「永住するつもり」と答えた。

古いマンションがますます増える時代に備えて同省は今年6月、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」を発表。共用部分の大規模修繕の内容や工法、費用などを詳しく紹介している。

住宅金融公庫も、大規模修繕を行った各地の実例を集めた「マンションバリエーションガイド」を発行した。

改修や建て替えを考えている管理組合の役員を対象に、建築の専門家や修繕の経験者が講師を務める勉強会も開いている。

マンションの修繕で昨年度、同公庫のローンを利用した管理組合を対象にした調査では、

平均戸数は約60戸で、工事費の平均額は、初めての修繕で約339万円。2回目以降では、約6330万円と2倍近かった。

大規模修繕を多く手がける建築家の三木哲さんによると、築10年ほどで行う初回の修繕は、新築に近い状態に戻すのが目標だ。

20年以上を経た2回目では、耐震や防犯、バリアフリー、省エネなど、性能の向上がポイントになるという。

「バブル期と違い、今後は築30年で壊して建て替えるような手法は、経済的にも無理がある。生活スタイルの変化に合わせて社会的な耐用年数を延ばし、長く住み続けられるような、再生型の修繕が求められる」と三木さんは話す。

2004年8月25日
朝日新聞より

お知らせ

秋のマンション管理組合実践セミナー

日時：11月3日(祝) 13時15分より
場所：さいたま市文化センター 3階大会議室
アクセス：JR京浜東北線・武蔵野線
南浦和駅西口下車徒歩7分

事務局より個別相談を受け付けています。

組合運営・建物
修繕無料相談会
10月2日(土) 13:00~15:00
11月6日(土) 13:00~15:00
12月4日(土) 13:00~15:00

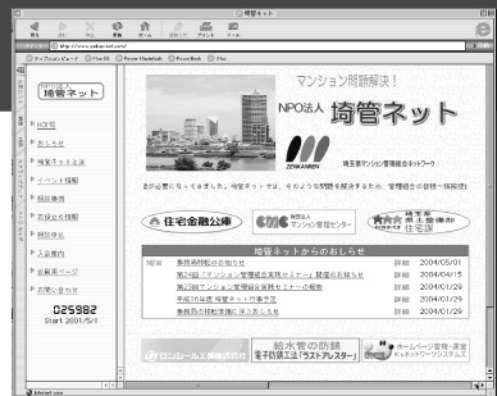
場所は、埼玉ネット事務局にて行います。
申し込みは、ホームページの「相談申込」をご覧ください。

マンションライフ バックナンバー閲覧のお知らせ

埼玉ネット会員の皆様には、2004年1月号よりバックナンバーをホームページから閲覧できる様に致しました。
ユーザー名はsaikan-user パスワードは9982です。マンションライフは今後季刊発行となり、パスワードは季刊毎に変更致します。

ユーザー名 saikan-user パスワード 9982

ホームページでも情報発信中！
<http://www.saikan-net.com/>



社団法人 高層住宅管理業協会 正会員

三興管理株式会社

東京都千代田区神田須田町1-7

電話番号 03-3252-7367

FAX番号 03-3255-2287