

マンション大規模修繕工事に関する実態調査について

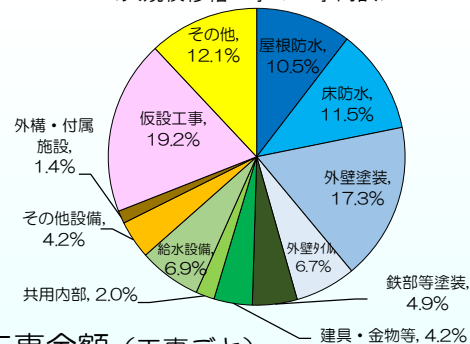
1. 概要と調査のねらい

- マンション大規模修繕工事の適正な発注等に資するため、大規模修繕工事及び大規模修繕工事の設計コンサルタント業務についての実態調査を実施（134社944サンプルを集計）
- 大規模修繕工事の「工事内訳」「工事金額」、設計コンサルタント業務の「業務内訳」「業務量」等についてのデータを統計的に整理したものであり、管理組合等における適正な工事発注等のために活用されることを期待
- また、マンションの戸数規模別の詳細なデータもあわせて整理しており、管理組合等において自らと同規模のマンション群における大規模修繕工事及び設計コンサルタント業務の内容を参照することで、自らの工事等の相対的な位置づけを確認することも可能
- 管理組合等においては、適正な工事発注等のために本実態調査の結果を有効活用するとともに、必要に応じて大規模修繕工事に関する公的な相談窓口を活用することが可能

2. 大規模修繕工事について

- 大規模修繕工事の工事内訳（工事金額ベース）
 - ・ 外壁関係（外壁塗装及び外壁タイル）24.0%
 - ・ 防水関係（屋根防水及び床防水）22.0%、仮設工事 19.2%
 - ・ 工事回数による特徴
 - 2回目では給水設備が増加（1回目2.1%⇒2回目10.5%⇒3回目以上4.2%）
 - 3回目以上では建具・金物が増加（1回目1.1%⇒2回目3.4%⇒3回目以上11.6%）

＜大規模修繕工事の工事内訳＞



- 大規模修繕工事金額（工事ごと）
 - 【戸あたり】
 - 75万円～100万円；30.6%、100万円～125万円；24.7%
 - 【㎡あたり】
 - 10,000円～15,000円；41.1%、5,000円～10,000円；31.8%

※大規模集修繕工事：計画修繕やグレードアップのための改修工事（耐震改修工事は除外）

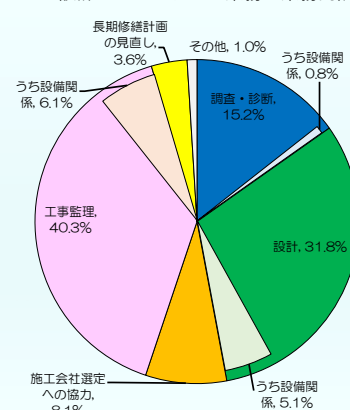
※大規模修繕工事金額：直接工事費（共通仮設費、現場管理費、一般管理費、消費税相当額は含まない）

3. 設計コンサルタント業務について

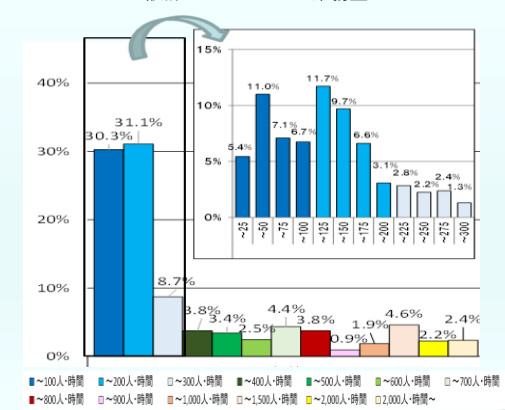
- 設計コンサルタント業務の業務内訳（人・時間ベース）
 - ・ 調査、診断；15.2%
 - ・ 設計；31.8%
 - ・ 施工会社選定への協力；8.1%
 - ・ 工事監理；40.3%
 - ・ 長期修繕計画の見直し；3.6%
 - ・ 工事回数による大きな違いはない。
- 業務量（人・時間）
 - ・ 100～200人・時間；31.1%
 - ・ ～100人・時間；30.3%

※設計コンサルタント業務は個性が高くバラツキがあるため、データを参照しつつ、必要に応じて公的な相談窓口を活用することも有効

＜設計コンサルタント業務の業務内訳＞



＜設計コンサルタント業務量＞



※調査結果をマンションの戸数規模別に集計し、管理組合等において自らと同規模のマンション群における大規模修繕工事、設計コンサルタント業務量等を大規模修繕工事の検討において参照することが可能

《参考》マンション大規模修繕工事について

マンション大規模修繕工事とは

- 分譲マンションでは、12年程度の修繕周期で大規模な修繕工事（長期修繕計画に基づく計画修繕工事やグレードアップのための改修工事）を行うことが一般的（長期修繕計画作成ガイドライン等による）

《マンション大規模修繕工事の発注等についての留意事項》

- 一部のマンション大規模修繕工事において、施工会社の選定に際して、発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されており、国土交通省より管理組合等への注意喚起と相談窓口の案内を実施

- 詳細は次のとおり

「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について」（平成29年1月）

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

※ 上記通知において、大規模修繕工事の発注において「利益相反的な提案をしてきた設計会社を除外して選定した事例」や「施工会社を公募など透明な形で募集し、理事会における投票・審議など公正な手続きの下で決定した事例」といった参考となる取組みを例示

〔マンション管理組合・区分所有者のみなさまへのご案内〕

国のガイドライン等について

大規模修繕工事により計画的な修繕を行いつつ、マンションの資産価値を維持・向上させるためには、将来予想される修繕工事等を計画し、これに基づいた修繕積立金の額を設定し、積み立てることが必要

【国土交通省HPにおいて上記の基本的な考え方を公表】

- マンションの修繕積立金に関するガイドライン
- 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html
- 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html

相談窓口について

マンションの大規模修繕工事等に関する、管理組合や区分所有者の皆様のご疑問やご相談については、下記の相談窓口において、建築士等によるアドバイスを実施

- （公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター
<https://www.chord.or.jp/reform/consult.html>
（電話番号）住まいのダイヤル
0570（016）100
※施工費用については「見積チェックサービス」（無料）
- （公財）マンション管理センター
http://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.htm
（電話番号）建物・設備の維持管理のご相談
03（3222）1519

修繕過大見積もり横行

マンション工事 コンサル、見返り求め

マンションの大規模修繕工事をめぐり、国土交通省が初の調査結果を明らかにした。「相場」を示して管理組合に役立ててもらおうほか、工事業者らにリベートを要求し、代金をつり上げるなど、一部の設計コンサルタントの行為に警鐘を鳴らす狙いもある。

を及ぼしている」などの例を挙げた。

「何でこんなに高いのだろう」。横浜市内の大型団地で管理組合理事長を務める加藤統久さん(60)は3年前、修繕工事の見積書を見て疑問に思った。

事前の下調べでは6億5千万円程度で済むと思っていたが、計10社から上がった見積もりは7億9億円。確認すると、避難用はしごなど複数の設備で相場の倍の値段が計上されていた。

▼1面参照

大規模修繕をめぐる問題は、「マンションリフォーム技術協会」が昨年、会報誌で訴え、注目されるようになった。国交省も昨年1月、同様の指摘をした際、「コンサルが自社にマージンを支払う施工会社が受注できるよう不適切な工

作をして、管理組合に損失

聞いてもはぐらかされた。数カ月後、200万円余りの着手金を支払って解約。

別のコンサルに頼むと当初の予想に近い金額で工事ができた。

設計事務所「シーアイピー」(東京)の須藤桂一代表によると、悪質なコンサルの手法はこうだ。

まず、安い料金を示して管理組合と契約。次に工事の受注業者を事前に決め、管理組合から聞き出した積立金に近い額で見積もりを提出させる。そして、コンサルは受注業者からリベートを受け取る。「修繕工

事の多くでリベートのやり取りがあり、工事が膨れあがっているのではない

■大規模修繕工事に 関する相談窓口

公益財団法人
「住宅リフォーム・紛争処理支援センター」
(0570・016・100)

公益財団法人
「マンション管理センター」
(03・3222・1519)

か」と須藤氏はみる。

こうした不透明な取引は実際に散見される。関西の工事業者は二十数年間で手がけた100件近い修繕工事のほぼすべてでリベートを払ったと明かす。「払わないと、そのコンサルから仕事をもらえなくなる」

過大な見積もりを防ぐためにどうすればいいのか。

須藤氏は「コンサルタン

トに業者の選定を任せないことが一番」とした上で、「管理組合もしっかりと情報を集め、工事の工程ごとに分割して見積もりを出させるなど工夫することが大切」と話している。

(石山英明、北見英城)

75万～100万円 最多31%

マンションの大規模修繕工事の際、割高な代金で契約せられるなどトラブルが相次いでいることから、国土交通省は各地の工事を調査し、11日に結果を公表した。調査対象は過去3年間に施工された944事例で、1戸あたり「75万～100万円」が31%で最も多く、「100万～125万円」が25%、「50万～75万円」が14%と続いた。▼34面＝過大見積もり横行

国交省調査

同省のこうした調査は初めて。費用の目安を情報提供し、トラブルを未然に防ぐ狙いがある。例を紹介して管理組合に注意を促し、今回の調査に乗り出した経緯がある。

分譲マンションは全国に約630万戸(2016年)あり、約1500万人が入居。大規模な修繕工事はマンションの老朽化に伴い、住民による積立金を元に行われる。調査結果は同省のホームページで公開。マンションの規模ごとに概況を掲載し、「管理組合は同規模のマンションのデータと比較すると有効」としている。また、事前に検討した方がいいポイントとして、▽過剰な工事項目・仕様などがないか▽戸あたり、床面積あたりの工事金額が割高ではないか――などを挙げて

いる。(岡戸佑樹)

管理組合自ら監視を

住宅問題に詳しい吉岡和弘弁護士の話。大規模修繕工事では、事前に聞き出した積立金の額に合わせて見積もるなど、適正さが疑われるケースが多い。問題は設計コンサルだけではなく、マンションの管理会社でも知り合いの工業者を使って高く見積もるケースがある。工事が適正か管理組合や住民が自ら監視して

ける手法を身につけるのが大切だ。という。国交省は昨年1月、悪質な

マンション修繕 割高に注意