

[多摩マンション管理組合連絡会]広報紙 2020年9月11日発行(不定期刊)・第12巻第3号(通巻32号)



特集 2021～24年に多い大規模修繕の予定調査

～団地は3～4回目の大規模修繕へ 大方は資金不足を解消した模様～

表1.大規模修繕予定の調査結果一覧

2021～24年に多い、大規模修繕予定の調査											
マンション概要				質問1、次回大規模修繕工事の予定内容は (給排水管だけを含める)				質問2、修繕積立金の状況は			
管理組合	築年数	住棟数	住戸数	イ、予定時期	(何回目ですか)	ロ、実施予定工事	ハ、予定工事費(万円)	①修繕積立金残高(年度末) ・全体修繕積立金(上側) ・棟別修繕積立金(下側)	②大規模修繕計画に対する修繕積立金の余裕度	③資金が足りない場合、どう対応しますか。	
公 社 団 体 系 団 地	A組合	38年	9棟	300戸	2021年	4回目	外壁、共用部給水管、鉄部塗装、シール打ち換え、雨樋更新	4億5千万円	5億7千万円	まあ足りている	
	B組合	38年	29棟	356戸	2023年	4回目	給水・排水管(共用部・専有部) 専有部給湯管、雨樋更新、階段防水 ルーフバルコニー改修、鉄部塗装	12億5千万円	・全体：7千万円 ・棟別：6億3千万円 (含む駐車場会計繰入金)	大幅に足りない	金融機関からの借入れ
	C組合	36年	30棟	240戸	2023年	3回目	外壁、同タイル、階段防水、玄関扉、車歩道舗装、地中埋設配管、共用部給水・排水管	5億円	・全体：5千万円 ・棟別：4億5千万円	まあ足りている	
	D組合	44年	10棟	240戸	2022年	4回目	屋根、外壁、サッシ (その後給水・給湯管)	2億円	約5億円	まあ足りている	
	E組合	44年	13棟	280戸	2020～23年	3回目	外壁、同タイル、階段・ベランダ防水、サッシ、地中埋設配管(給水・排水管) 共用部給水・排水管、専有部排水管	非公表	・全体：7千2百万円 ・棟別：5億9千万円	まあ足りている	
民間M	F組合	13年	1棟	533戸	2021年	1回目	屋根、外壁、同タイル、ベランダ防水	非公表	非公表	まあ足りている	

すでに団地のほとんどが築40年前後で、次回大規模修繕は3～4回目となります。配管類など諸設備の寿命期にあたり、最も費用のかかる時期です。民間マンションは1回目の大規模修繕を最近済ませたか、近く行う予定が多いようです。

修繕積立金は前回調査(2018年)時に、回答管理組合の6割弱が「足りない」だったのに対し、今回は1組合を除き「まあ足りている」でした。調査は五輪後(当初予定で)に大規模修繕を予定するとした8組合に調査票を送り、6組合から回答を得ました。施工会社は21～24年に大規模修繕を行う事について質問、9社から返事をもらいました。

◆団地は給排水管同時工事が目立つ

大規模修繕は外壁補修や屋根・階段・ベランダの防水、鉄部塗装などが定番ですが、今回調査では多様化しています。特に多いのが配管改修です。団地では6組合全部が工事項目に入っています。なかでもB組合の4回目は共用部、専有部の給排水管改修がメインの様です。C、E組合は地中埋設の給水・

排水管改修も予定しています。

この他、雨樋更新(A組合)や、サッシ(D、E組合)および玄関扉(C組合)改修、車歩道舗装(C組合)など、減多に行わない工事も見られます。

民間・F組合は1回目の定番工事ですが、連棟型の大型マンションである分、

大がかりな工事になるでしょう。

◆工事費用は積立金内を志向した?

今回、資金が足りないとしたのはB組合だけでした。それも大幅に足りません。その他の組合は全て、まあ足りているです。この違いは何が原因なのか考えてみる必要がありそうです。



秋のマンション総合ゼミナールを開催します

第1部は「マンション総合保険はなぜ高いのか」その理由と対策を、セゾン保険サービスの岩崎マンション営業部部長が実務面から解説します。

第2部は管理組合が直面する課題説明会です。テーマは①修繕積立金見直しのポイント、団地・民間それぞれの課題と、②役員のなり手不足の対処法を考える、の2つで連絡会の専門家が説明します。

- ・日時 : 令和2年10月11日(日) 14時～17時10分(受付開始は13時30分)
- ・場所 : ブリリア多摩センター集会室(多摩市鶴牧3-2 KDDIビル向い)
<右記QRコードより地図で確認頂けます>

- ・定員 : 35名(申込先着順)
- ・費用 : 無料
- ・お申込み : 9月30日(水)までに、住所・氏名・所属の管理組合名・電話番号を記載の上、下記にFAXかメール、郵便にてお申込み下さい。

【宛先】連絡会事務局(常光宅) 〒206-0034 多摩市鶴牧5-37-6-301
FAX:042(339)4992

Eメール:gakugak_tunemitsu@msn.com

- ・お願い : 出席者は必ずマスクの着用をお願いします。



