

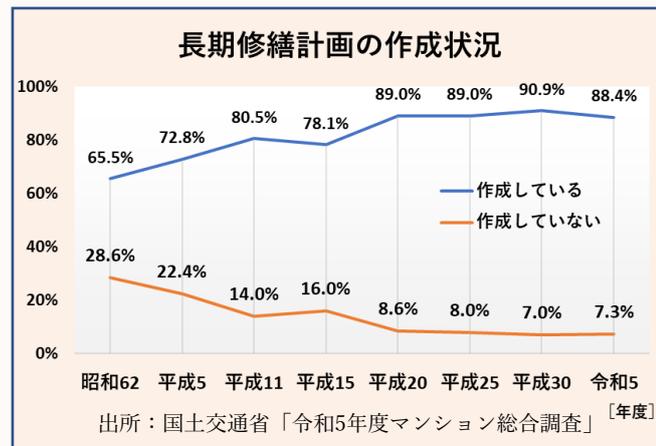
～今月のコラム～

「令和5年度マンション総合調査」の結果を読む

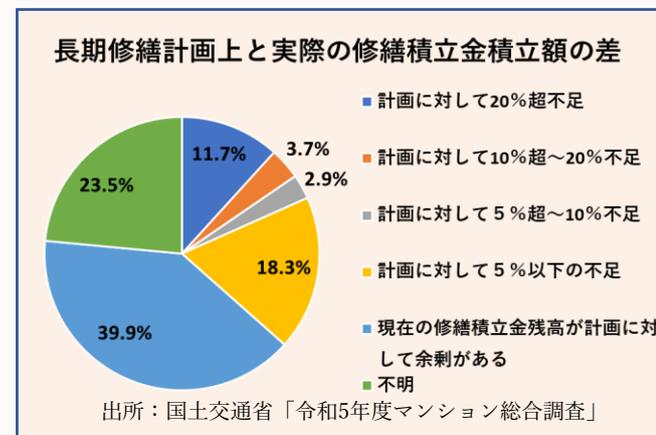
国土交通省はこの6月「令和5年度マンション総合調査」の結果を公表しました。この調査は、分譲マンションの管理の実態を把握する狙いで、国交省が管理組合や区分所有者を対象に5年に1度実施するものです。

結果から浮かび上がるのは、マンションの老朽化に早い段階から備えておくことの重要性です。ここではまず、老朽化を阻止するために実施する大規模修繕工事に関連する調査項目を見ていきましょう。

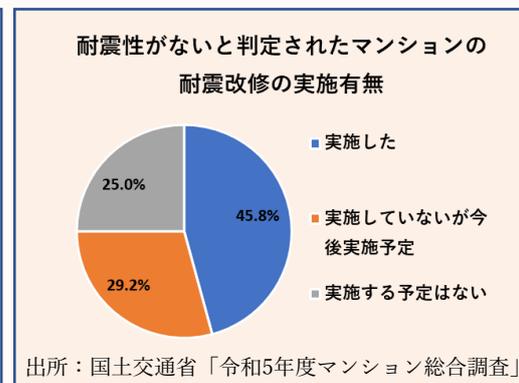
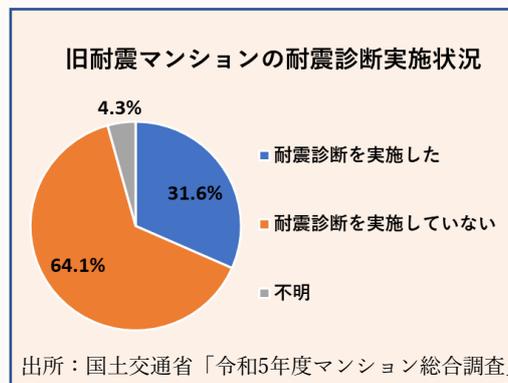
◆まず長期修繕計画の作成状況です。大規模修繕工事には巨額の費用が必要です。それだけに、**工事を実施する時に各区分所有者から費用を一括徴収するのは現実的ではありません。将来を見越して積み立てておくのが安心です。**調査では、その作成状況を尋ねています。回答の推移をたどると、右のグラフのように、「作成していない」の割合が下がる一方、「作成している」の割合が上がってきたことが分かります。**長期修繕計画を作成することの重要性への理解が、徐々に高まってきていることが窺えます。**



◆次に修繕積立金の積立状況です。長期修繕計画を作成していても積み立てが想定通りに進んでいなければ、必要な工事を必要な時期に実施できません。調査の中で長期修繕計画上の必要金額と実際の積立額との差を尋ねたところ、右のグラフのような結果となりました。**長期修繕計画に対し、修繕積立金積立額の余剰があるマンションは全体の4割程度で、「不明」「不足している」と回答したマンションが合わせて6割程度となっています。**



◆高経年マンションでは、**現行の耐震基準に満たない耐震不足も相対的な老朽化と言えます。**調査では、旧耐震基準のマンションを対象に耐震診断や耐震改修の実施について尋ねています。結果は右のグラフのとおりで、**耐震改修を実施したマンションは約半数となっています。**



◆老朽化に早めに備え、適切な対応を取る――。そんな姿勢が強まっています。適切な対応として、**長期修繕計画の作成、適切な修繕積立金の積み立て、耐震診断の実施と適切な耐震改修、といったことが、とても重要**です。皆様のマンションでは、修繕積立金の積立状況や耐震に対する対応状況はいかがでしょう。

マンションの老朽化に伴う課題について、管理組合の皆様でまずは議論を始めてみてはいかがでしょうか。



■ 国立富士見台団地マンション建替え事業 安全祈願祭

2023年6月に解体工事着手した本案件ですが、新築工事着手にあたり、2024年4月に安全祈願祭を執り行いました。

当日は建替組合理事をはじめ、事業コンサルタント、参加組合員、設計者、施工者の総勢31名が参列し、工事の安全を祈願しました。

< 物件概要 >

建替前：RC造5階建 総戸数298戸
1965年竣工

建替後：RC造地上8階建 総戸数戸589戸
(予定) 2026年度竣工



■ 向原第二住宅団地マンション建替事業 再建マンションが竣工しました。

弊社が2014年に事業協力者として参画し、2021年より参加組合員として取り組んでまいりました「向原第二住宅団地マンション建替事業」の再建マンションが2024年5月に竣工いたしました。

また、権利者様の住戸全件の引渡し完了し、約3年振りに慣れ親しんだ場所での新生活が無事スタートしました。

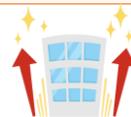
< 物件概要 >

建替前：RC造地上5階建 ・総戸数246戸
1969年竣工

建替後：RC造地上12階建 ・総戸数500戸
2024年5月竣工



個別説明会、随時開催いたします！



管理組合の皆様のご要望に応じ、様々な形式で個別説明会を開催させていただきます。お気軽にお申し付けください。

