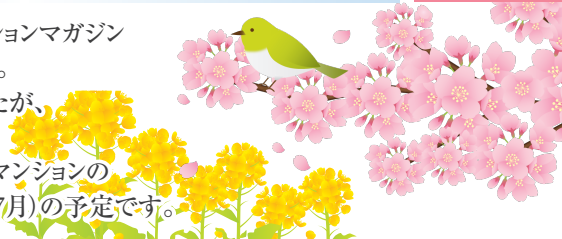


皆さまと株式会社アクロスをつなぐコミュニケーションマガジン「ACROSS LETTER 第21号」をお届けします。  
 新型コロナウイルスのワクチン接種が始まりましたが、予断を許さない状況は続いております。  
 今号は新芽の季節を迎えるにあたって、改めてマンションの大規模修繕の概略をご紹介します。次号は夏(7月)の予定です。



## 最近の大規模修繕工事事情

### 大規模修繕をしないとどうなるの？

#### ■大規模修繕工事はマンションの大事な延命処置

普段街の中を歩いていると、結構劣化している建物を見かけることも多く、大規模修繕工事がされているのかどうか不安に感じます。マンションは、時間の経過とともに老朽化が進みます。  
**その経年劣化を防ぎ、資産価値を保ち続けるために行うのが大規模修繕工事**です。  
 その大規模修繕工事をしないとどうなるのでしょうか。



#### ① 強度の低下

経年とともに、マンションの外壁の塗膜が剥がれたり、コンクリートにヒビが入ったりすることがあります。そこから雨水が浸入すると、内部の鉄筋が錆び、建物の強度も低下します。骨がもろくなると骨折しやすくなる人間の身体と同じように、地震などの災害に弱くなり居住者の安全が脅かされることになります。

#### ② 事故につながるリスク

外壁のタイルなどが落下したりすると、居住者や通行人に当たって事故になることもあります。ベランダの手摺の劣化も危険です。もたれたときに崩れてしまうこともあります。気がつかないうちに進む劣化をいち早く見つけて、メンテナンスしていくことが延命には大事です。また必要な修繕をしないで事故などが起きた場合は、管理組合の責任が問われることもあります。

#### ③ 不快な生活環境

雨漏りしたり、排水管が詰まったりしては快適な生活を送ることはできません。排水管の詰まりによって汚水が逆流したりすれば、生活に支障が出ます。

そのような劣化を防ぎ、住民の方々の生活を守るため、弊社(株)アクロスでは**大規模修繕工事を専門とした設計コンサルタントを業務**に日々精進しております。皆様の大切なマンション(財産)を延命すべく、是非ご相談頂きアドバイスをさせて頂ければ幸いです。(文・新川)



## 大規模修繕工事にはいくらかかるの？

マンションを購入するときに意外に気づいていないのが、大規模修繕工事にかかる費用です。国土交通省が平成20年5月～7月に実施した「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」のデータを見てみましょう。  
<https://www.mlit.go.jp/common/001234283.pdf>



大規模修繕工事回数	戸あたり金額			
	下位25%	中央値	上位25%	平均
1回目(n=367)	73.5万円/戸	98.7万円/戸	117.9万円/戸	100.0万円/戸
2回目(n=201)	76.2万円/戸	95.6万円/戸	119.8万円/戸	97.9万円/戸
3回目以上(n=126)	55.1万円/戸	77.3万円/戸	105.7万円/戸	80.9万円/戸

※改善改造工事又は共通仮設工事や現場管理費・法定福利費は含まない

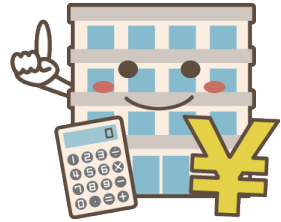
1回目の大規模修繕工事(築年数約13～16年の物件)の場合、1戸当たりの工事金額は平均で100万円となっています。

## 大規模修繕費用はどこから賄うの？

国土交通省が実施した「平成30年度マンション総合調査」を見てみましょう。  
[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000058.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html)



十数年に一度行われる**大規模修繕工事に備えて計画的に積みたてるものが修繕積立金**です。月/戸当たりの修繕積立金の総収入額(使用料(駐車場使用料等)・専用使用料からの充当額を含む)の分布と平均を見ますと、全体では「10,000円超15,000円以下」が最も多く、次いで「7,500円超10,000円以下」となっています。月/戸当たりの総収入額の平均は12,268円です。



また、月/m<sup>2</sup>当たりの修繕積立金の総収入額(使用料(駐車場使用料等)・専用使用料からの充当額を含む)を見ますと、全体では「100円超150円以下」が最も多く、次いで「150円超200円以下」となっています。月/m<sup>2</sup>当たりの総収入額の平均は179円です。

修繕積立金の金額は各住戸の占有面積に応じて決められています。ただ、この金額設定は、建築資材や物価の変動に応じて見直す必要があります。計画的に見直すことを忘れないようにしましょう。(文・吉田)

## あとがき

新たに発行人に加わった新川と吉田です。これから皆さまにお役に立つ情報を提供してまいります。大規模修繕を専門にした設計コンサルタントとして皆さまの大切なマンション保持のお手伝いをさせていただきます。どうぞよろしくお願い致します。

ACROSS LETTER発行人 新川、吉田 info@across21c.co.jp

