

50年の長期修繕計画を策定し、マンション再生方針を明確化した事例

Dマンション

補助事業主体：一般社団法人日本マンション管理士会連合会

【エリア】東京都 【竣工年(築年数)】昭和56年(築38年) 【階層】6階建
 【総戸数】79戸 【単棟型or 団地型】単棟型 【大規模修繕実施回数】0回
 【役員数】6人 【自主管理 or 委託】委託管理 【在外区分所有者の割合】63%



課題

不適切な維持管理

- ・20戸以上の雨漏りが発生し、居住者の生活に多大な影響を与えた

修繕積立金の不足

- ・業務委託費削減により管理費に余裕ができたが、修繕積立金が低いまま
- ・修繕積立金が不足していたため、住宅金融支援機構からの借入で雨漏り修理の工事資金を確保
- ・修繕積立金を引き上げたものの、次回の大規模修繕工事に必要な資金を確保するには更なる値上げが必要

過去の管理会社によるずさんな管理

- ・大規模修繕工事の実施記録がないことから、大規模修繕を長期にわたって実施していないと考えられる
- ・過去に小規模の修繕工事を実施したものの、ずさんな工事であることが後日判明
- ・上記のことから管理会社を2017年にリプレイス

取組

マンション再生案の検討

- ・マンションの再生に向けて、50年超の長期修繕計画に基づく修繕工事による維持、建替え、敷地売却という3つの手法を検討し、各手法にかかる費用を試算

説明会の開催

- ・区分所有者向け説明会を開催し、マンション再生案を説明するとともに、再生推進への理解促進を図った

アンケート調査の実施

- ・区分所有者向けアンケート調査を実施し、マンションの再生に関する意向を把握

成果

マンション再生方針の明確化

- ・長期の維持管理、建替え、敷地売却にかかる費用の試算結果を管理組合に提示することで、マンション再生の方向性に関する合意形成を促進
- ・修繕工事に長期維持を希望する区分所有者が多い中、マンションを引き続き50年維持するには修繕積立金の値上げが不可欠であることが明らかとなった
- ・再生の方向性の決定とともに、修繕積立金の値上げの必要性を管理組合で共有することで、値上げのスムーズな実現に寄与



今後の値上げの実現に向けた合意形成

- ・今後、どのように値上げに向けた合意形成を図り、修繕積立金の値上げを確実に実施することが課題となる

水平展開
可能な資料

- ・D1:「『マンション建替え等円滑化』フロー図」
- ・D2:「長期修繕計画(50年案)」
- ・D3:「修繕積立金改正シミュレーション」
- ・D4:「『再生手法』フローチャート」