

分譲マンション維持管理 アドバイスブック

概要版



彩の国
埼玉県



マンションの管理

●マンション管理会社

管理会社は、管理組合の委託を受けて、マンション管理に必要な業務を行う会社です。

管理会社は、管理組合との委託契約に基づいて業務を行っているにすぎず、マンションの管理は管理組合の責任において行わなければなりません。

管理会社の仕事ぶりに不満があれば、改善を要求するか、契約する会社の変更を考えましょう。

●管理委託契約の注意事項

管理委託契約は自動更新ではありません。


同一の条件で契約する際には、管理会社は、「重要事項説明書」を各区分所有者に配付の上、理事長に対して説明を行わなければなりません。また、契約締結後、「管理委託契約書」を配付しなければいけません（マンションの管理の適正化の推進に関する法律第72条・73条）。

管理委託契約書のモデルとして、国土交通省が「マンション標準管理委託契約書」を作成し、公表しています。

参考にしましょう。

URL：http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000269.html

マンション標準管理委託契約書

検索 

国土交通省が2013年に行った調査によると、毎月の戸あたり管理費※の平均額は15,257円です。

規模や設備によって金額は異なりますが、自身のマンションと比較してください。

※ 駐車場使用料等からの充当額を含む。

長期修繕計画

●みなさんのマンションには長期修繕計画はありますか？

修繕費用をその都度集めるのでは、区分所有者や住民の生活に影響するだけでなく、未納等により費用の不足が発生してしまうおそれがあります。

したがって、マンション共用部分等の各部分の修繕周期と概算費用を示した長期修繕計画を作成し、計画に基づき修繕費用を集め、修繕を実施する必要があります。

実際には、外壁塗装や屋上防水などを行う大規模修繕工事は、1回目を築11年～15年、2回目を築26～30年に行っているマンションが多いようです※1。長期修繕計画はこの大規模修繕工事が2回含まれる期間で設定しましょう。

※1 出典：「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」

(2018年公表、国土交通省)

なお、一つの目安であり、マンションごとに異なります。

●長期修繕計画を定期的に見直していますか？

長期修繕計画は、不確定な事項を含んでいるため、5年程度ごと※2に調査・診断を行い、その結果に基づき計画を見直すとよいでしょう。

また、これと連動して修繕積立金の額も見直す必要があります。

※2 出典：「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」

(2008年6月策定、国土交通省)

(公財) マンション管理センターが運営している「長期修繕計画・修繕積立金算出サービス」(有料)を利用して概略の長期修繕計画を作成し、参考にすることもよいでしょう。

比較することで、自分のマンションの長期修繕計画の内容や修繕積立金の額が適切か、また、どのような見直しが必要かチェックできます。

大規模修繕工事の実施方法

大規模修繕工事の実施には、大きく分けて2つの方法があります。

① 設計監理方式

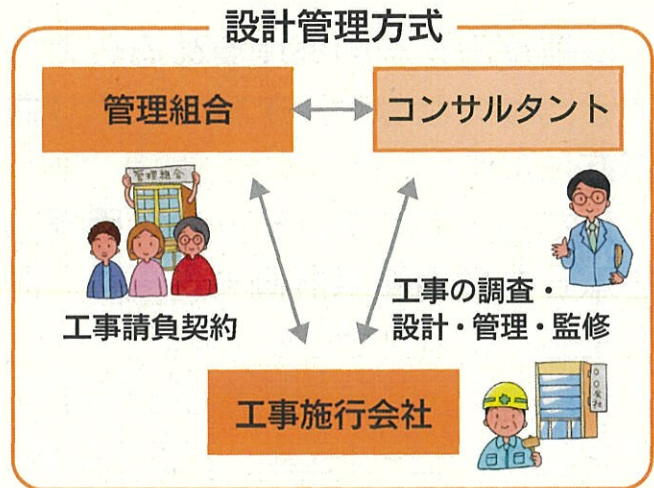
コンサルタント（コンサル）に設計・工事監理等を依頼する方式。

😊 メリット

- ・設計と施工が分離しているため、必要とされる工事を客観的に見極めた上で工事内容を決めることができる。
- ・管理組合の立場に立った工事監理が行われる。

☹️ デメリット

- ・マンションの規模が小さい場合、相対的に費用が高くなることもある。
- ・コンサルの資質により、業務内容に格差が出やすい。



② 責任施工方式

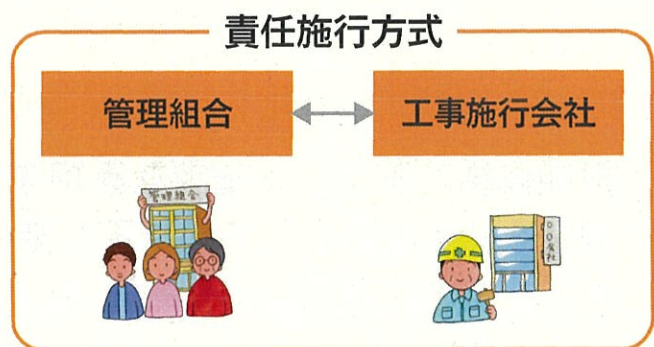
設計監理、施工の全てを1者に依頼する方式。

😊 メリット

- ・初期の段階から工事実施手順等に配慮した検討を行うことができる。
- ・全てを1者に依頼することで各種の対応もワンストップで行える。

☹️ デメリット

- ・見積を比較検討する上で、一定の工事仕様書や内訳書が無い場合、内容の適切性や金額の妥当性の判断が難しい。
- ・第三者による工事監理がないため、工事仕様や施工品質の評価を管理組合主体で行わなければならない。



どちらの方式を採用するにせよ、信頼できるパートナーを探すことが重要です。方式の決定やパートナーを探す際、管理組合内の合意形成の支援等を得る上で、マンション管理士を活用することが考えられます。

●悪質なコンサル業者に注意！

格安のコンサルタント料金で受託し、自社にバックマーゲンを支払う施工会社が受注できるように不適切な工作を行うなど、悪質なコンサルタントがいます。

安すぎるコンサルタント料金には注意しましょう。

<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 (住まいるダイヤル)

URL : <https://www.chord.or.jp/reform/consult.html>

TEL : 0570-016-100

※ 施工費用については「見積チェックサービス」(無料) も行っています。

●公益財団法人 マンション管理センター

URL : http://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.html

建物・設備の維持管理のご相談

TEL : 03-3222-1519

長期修繕計画の作成や大規模修繕工事の実施には、建築などの専門的な知識や技術が必要なので、マンション管理士や建築士事務所、施工会社等の力を借りることになります。

しかし、わからないからといって「すべておまかせ」という状態にしてしまうと、手抜きをされたり不必要な工事をされたりということにもなりかねません。

マンションの修繕を行う主体はあくまでもマンション所有者全員、つまりは管理組合です。

自分たちの所有物であるマンションをどのように修繕(改善)したいのか、ということ常を頭に置いて、計画や工事の内容をしっかりと確認しましょう。

相談窓口・支援制度

<その他の相談窓口>

●公益財団法人 マンション管理センター

管理組合運営、管理規約等の相談 … TEL：03-3222-1517

建物・設備の維持管理の相談 … TEL：03-3222-1519

(9:30～17:00 (土日・祝日・年末年始を除く。))

●公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター (住まいるダイヤル)

一級建築士の資格を持つ相談員が、住宅に関する相談に直接電話で答えます。

TEL：0570-016-100

[PHS や一部の IP 電話からは TEL：03-3556-5147]

(10:00～17:00 (土日・祝日・年末年始を除く。))

●マンション再生協議会

マンションの改修や建替えの事例等を紹介しています。また、マンションの改修や建替え等の再生に関するご相談に、電話、ホームページ内相談フォームで答えます。

TEL：03-6265-6617

(10:00～17:00 (土日・祝日・年末年始を除く。))

相談フォーム：<http://m-saisei.info/adviser/mailsoudan.html>

●一般社団法人 再開発コーディネーター協会 (マンション建替相談室)

マンション建替えやマンション敷地売却の検討を進めるに当たっての初動期の相談を、電話、FAX、メールで受けます。また、管理組合等への専門家 (URCA マンション建替えアドバイザー) の派遣や紹介を行います。

TEL：03-6400-0261 FAX：03-3454-3015

メール：mansion@urca.or.jp

(10:00～16:00 (土日・祝日・年末年始を除く。))

埼玉県の支援

●埼玉県分譲マンションアドバイザー

マンション管理士の資格を有し、一定の実務経験がある方を埼玉県分譲マンションアドバイザーとして登録しています。アドバイザーは、マンション管理組合からの要請に基づいて、適切なアドバイスをします。下記 HP にアドバイザーの対応分野や経歴等を表示したリストを掲載していますので、相談したい内容に応じてアドバイザーを選び、連絡をとってください。

※ 業務契約は、管理組合等とマンションアドバイザーの間で結んでいただくものです。契約する際には、アドバイザー業務の内容と費用を十分確認してください。

URL : <http://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/mansyonadobaizaseido.html>

埼玉県 マンションアドバイザー

検索 

●埼玉県マンション居住支援ネットワーク

NPO・専門家団体・県・市町村などで構成しており、マンション管理に関するセミナー、相談会等を開催しています。HP ではセミナー等の開催情報やマンション管理に関する情報を発信しています。マンション管理に関する様々な問題の解決に苦慮されている方々をサポートします。

事務局（埼玉県住宅課）

TEL : 048-830-5573

URL : <http://saitama-mansion.net/>

埼玉県 マンションネット

検索 

●埼玉県住宅供給公社 住まい相談プラザ

毎週日曜日に、JR大宮駅構内「住まい相談プラザ」で、マンション管理に関する相談をお受けしています(要事前予約)。埼玉県マンション居住支援ネットワークの会員の経験豊富な NPO 等が相談をお受けします。


TEL : 048-658-3017

受付時間：午前 10 時から午後 6 時半まで（年末年始を除く毎日）

また、WEB でも予約を受け付けております。

URL : <https://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/puraza.html>

住まい相談プラザ

検索 

マンションに関する情報

国土交通省のHPに、以下の情報が掲載されています。
参考にしてください。

国土交通省 マンション

検索 

マンション管理について

(http://www.milt.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)

- 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
- マンション管理標準指針
- 外部専門家の活用ガイドライン

マンション建替え等・改修について

(http://www.milt.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.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
- マンション耐震化マニュアル
- マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル
- マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル

このアドバイスブックに関するお問合せは

埼玉県 都市整備部 住宅課 マンション担当
TEL:048-830-5573 FAX:048-830-4888

アドバイスブックの詳細版は、埼玉県のHPに掲載
していますので、ぜひご覧ください。



埼玉県マスコット
コバトン&さいたまっち

2019年2月8日発行