

CONTENTS:

- 1)「リノベーション」で資産価値を維持
- 2)Lマンション譲渡が紹介
- 3)「自分だけは大丈夫」と思っているあなたに



**新春**  
**第17号**

発行責任者: 廣田 茂

発行所: 株式会社ソーシャルジャジメントシステム 電話(03)5825-7701 〒107-0007東京都中央区日本橋浜町1-7-6油本ビル3F <http://sjsmdn.co.jp/>

## <SJSからの新提案> 「リノベーション」で資産価値を維持

およそ12年から15年周期で行われるのが、大規模修繕だ。大規模修繕は外壁の塗替えや屋上防水のやり直しなど、分譲当初の「機能・性能の維持」を目的としている。もちろん、それは非常に重要なことだが、一歩進んでグレードアップ工事(リノベーション)による「資産価値の維持」も検討してみてもどうか。

今回は、SJSのサポートのもと、大規模修繕に合わせてリノベーションを行ったケースをご紹介します。

### 入居者の評判は上々

平塚市のLマンションは、駅前の繁华街に立つ14階建て114戸の高層マンションである。

数年前からSJSのコンサルティングを活用し管理の見直しを進めているが、その延長線上で今回、外壁の補修、屋上防水のやり直しなどの大規模修繕とともに、エントランスホールや外廊下の壁・床を高級タイル貼りにするリノベーションを実施。2005年11月に無事終了した。

およそ12年から15年周期で行われるのが大規模修繕だ。大規模修繕は外壁の塗替えや屋上防水のやり直しなど、分譲当初の「機能・性能の維持」を目的としている。もちろん、それは非常に重要なことだが、一歩進んでグレードアップ工事(リノベーション)による「資産価値の維持」も検討してみてもどうか。

今回は、SJSのサポートのもと、大規模修繕に合わせてリノベーションを行ったケースをご紹介します。

### 入居者の評判は上々

平塚市のLマンションは、駅前の繁华街に立つ14階建て114戸の高層マンションである。

数年前からSJSのコンサルティングを活用し管理の見直しを進めているが、その延長線上で今



大役を果たし、ほっとした表情のW理事長



外壁タイルも補修し、汚れを一掃

<マンションの概要>	総戸数 / 114戸	分譲 / 平成3年
<工事の概要>	費用 / 約8,000万円	
大規模修繕 /	外壁の補修とクリーニング、	
	屋上防水のやり直し、外廊下・外階段の天井塗り直し	
リノベーション /	外階段・ベランダの床の長尺シート貼り、	
	外廊下の壁・床のタイル仕上げ、	外廊下、階段の天井塗装



綿密なミーティング風景

それまで、特に外廊下の床はコンクリート、壁もコンクリートにリシン吹き付けというもので、年月とともにひび割れや汚れが目立つようになり印象が悪く、それが、見違えるように美しく、またグレード感がアップしたのである。

入居者からは、「外廊下やエントランスホールがなんだか広く、明るくなった」「こんなにキレイになり、管理費も上がるのでは？」といった声が聞かれるという。

2年前から理事長を勤め、今回の大規模修繕とリノベーションを見守ってきた管理組合理事長のW氏は、「正直、無事に終わってホッとしています。95点のぞきだと思えますね」と、表情を和ませる。振り返れば、多くの困難を乗り越えての長い道のりだった。

### 積立金の不足から管理を見直し

Lマンションはもともとワンルームとファミリータイプの住戸が入り混じり賃貸比率が8割近い。そのため、管理組合の活動は、自ら購入し居住している30戸ほどのうち、意識の高い10数戸の購入者が担ってきた。



外階段

回、外壁の補修、屋上防水のやり直しなどの大規模修繕とともに、エントランスホールや外廊下の壁・床を高級タイル貼りにするリノベーションを実施。2005年11月に無事、終了した。

# 謹賀新年

旧年中は格別のお引き立てを賜り、厚く御礼申し上げます。今後ともご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

株式会社 ソーシャルジャジメントシステム  
代表取締役 廣田 茂

〒107-0007 東京都中央区日本橋浜町1-7-6 電話(03) 5825-7701 フリーダイヤル0120-536-024

時間や労力は大変だが、一方では少数精鋭というメリットもある。  
 「一度役員になると、平均5年ほど続けます。役職のローテーションもできていて、自然に管理についての知識や経験が身につくのです」 LマンションとSJSとの関わりは、8年ほど前にさかのぼる。当時、Lマンションでは10年目に予定されていた大規模修繕(工事費は1億円の予定)に対し、修繕積立金が2000万円以上不足することが明らかになった。

当然、これには誰もが驚いた。修繕積立金を値上げしたり、一時金を徴収したりすることも検討したが、その前にやる必要があるはずだ。  
 まず、管理会社に任せきりだった設備関係の小さな工事で入札を実施したところ、多少とはいえ安くなった。そこで、管理委託費も下がるのではないかと交渉したが、管理会社から引き出せたのは月5万円の「出精サービス」だけ。

そのとき、理事会メンバーの一人が雑誌の記事で見かけたのがSJSだった。無料の簡易査定を依頼した結果、管理仕様を変えることなく、年間約20%、300万円以上削減できるらしいことが判明。さっそくSJSを入れ、具体的な根拠を示して交渉したところ、今度はすんなり管理会社も受け入れたのだ。

見直しの中心になったのは、全部委託方式から分離発注方式への切り替え。多くのマンションでは、分譲当初の契約によって管理会社に管理業務を一括して委託している(全部委託方式)。しかし、その中にはエレベーターや機械式駐車場のメンテナンス、消防設備や給排水設備の点検など、専門業者に丸ごと再発注されている業務も数多く含まれる。管理会社が自ら手がけるのは、厳密に言えば管理員の派遣と会計など事務処理くらいだろう。

Lマンションではそこで、管理会社には管理員業務と事務管理業務だけ任せ、その他は各専門業者にそれぞれ直接発注する方式に変更したのである。

こうして引き下げた管理委託費はすべて修繕積立金に回し、当初予定されていた費用はほぼ準備できた。

工事内容についても、分譲当初に作られた長期修繕計画をそのまま鵜呑みにするのではなく、建物診断を実施した。これによって、建物の現状に応じた適切な工事計画を作成することができたし、施工業者を選ぶ際もSJSの電子入札システムを利用。こうした工夫で、工事費そのものを大幅に抑えられる可能性が出てきた。

「そこでSJSから提案されたのが、エントランスホールと外廊下の床、壁を高級タイル貼りにするなどのリノベーションでした。大規模修繕は分譲当時のレベルをできるだけ維持しようということにすぎない。もっと積極的に、マンションのグレードを上げ、資産価値を維持する発想が大事だというコンセプトは、理事会ですんなり受け入れられました」

### 理事会や委員会の負担も軽く

こうして、大規模修繕とリノベーションを合わせた工事が05年5月にスタートした。

大規模修繕では、外壁タイルの傷みを補修し清掃したほか、屋上防水のやり直し、外廊下の天井の塗り替えなどを行った。

リノベーションとしては、外廊下の壁・床を新たにタイル貼りにし、従来からタイル貼りだったエントランスホールのデザインも一新。また、外階段とベランダの床を長尺シート貼りにする工事も実施した。

特に、外廊下とエントランスホールについては、高級マンションなどで使われている質感の高いタイルを使用。これは、SJSのコンサルティングによって、メーカーから直接購入することに成功したものだ。

「大規模修繕というと大変な仕事というイメージがあり、最初は結構プレッシャーを感じました。修繕委員会も設けましたが、何をやるのかさえよく分からず、昔ならきっと管理会社に任せただしょう」

しかし、SJSがサポート役を務めることで、理事会と修繕委員会は月1回のペースで開くだけです。施工業者の選定も、電子入札を経て4社に絞り、詳しいプレゼンテーション

を受けて総合的に判断できた。  
 「覚悟を決めていたのが、拍子抜けするくらいスムーズにいきました」と、W理事長は振り返る。

### 余った予算は積立金の減額に

結局、リノベーションを追加したにもかかわらず、トータルの工事費は当初予定していた金額(1億円)を2000万円ほど下回った。この分は次回以降の大規模修繕工事に回す予定だ。  
 「これはつまり、次回の大規模修繕工事までに積み立てないといけない金額が少なくなったことを意味しますから、従来の修繕積立金を下げる予定にしています。マンションの雰囲気がずいぶん良くなっただけでなく、月々の修繕積立金まで安くなるんですから、ここに住んでいない賃貸オーナーのみなさんもきっと喜んでくれるでしょう」

大規模修繕はどのマンションにも訪れる。そのときになって慌てても遅いのはいうまでもない。また、大規模修繕を普段の管理と切り離して処理すればいいということでもない。Lマンションのように、事前に管理全体を見直すことによって費用を捻出し、また工事費を抑えることによっても予算に余裕が生まれ、リノベーションが可能になったりする。さらに、それが毎月の負担の軽減やマンションの資産価値の維持につながっていくのだ。

これから大規模修繕を迎えようとしているマンションにとって、Lマンションの経験に学ぶ点は多いはずだ。

「さ」

## Lマンション 読者が紹介

本マンションは、読者新聞(平成17年1月7日朝刊)の「暮らし」面(25頁)に紹介されている。

「マンションの快適ライフ」と題した記事は、マンションに関する最近の話題を連載するもので、大規模修繕を巡る新しい動きや、工事の進め方に注目して本マンションの活躍を紹介するものである。[完]

## 新連載スタート

### <シックハウス入門 >

## 「自分だけは大丈夫」と思っているあなたに

株式会社INAX 河辺明彦

数年前から「シックハウス症候群」という言葉が広く知られるようになっていますが、「そんなの特殊な病気、私は関係ない」と思っている方も多いようです。しかし、新築の家で目がヒリヒリ痛んだことはないですか？  
 着剤や塗料などのニオイで、気分が悪くなったことはないですか？  
 引越した後で、急に花粉症や乾燥肌などアレルギー症状が出たことはないですか？  
 リフォームしてから、なんとなく体がだるい、疲れやすい、頭が重いなど、体調不良に悩まされたことはないですか？  
 これらの質問に一つでも「ある」と答えたあなたは、実はシックハウス症候群の経験者です。そして、シックハウス経験者には、油断

していると更なる症状悪化が待ち受けていることもあるのです。

狭義の意味でのシックハウス症候群は、住宅室内の化学物質汚染がもたらす健康被害を指しますが、それは危険性、遭遇確率ともに高いために過ぎません。

一般にシックハウス症候群とは、住宅内の汚染物質が引き金となって起こる体調不良の総称です。その症状は、目や鼻の痛み、頭痛、吐き気、倦怠感、アレルギーまたはアレルギー様症状、心悸亢進、イライラ、集中力低下、などなど極めて多岐に渡ります。

また、原因物質の種類も、カビ、ダニ、化

学物質(有機化合物、無機化合物)、粉塵などなど同じように多岐に渡ります。

このような話を聞いても、「俺はデリケートじゃないから、化学物質なんて大丈夫」「化粧品や防虫剤など、どんなニオイを嗅いでも平気だから、自分は関係ない」と思っている方が大半だと思います。

しかし、このような油断が、ひょっとするとあなたをとんでもない奈落の底につき落としてしまうかもしれないのです。

今回のシリーズは、「自分だけは大丈夫」と思っている人にこそ、捧げたいと思います。[つづく]