

マンションライフを
快適に過ごす

Q&A

Q. 私のマンションは、計画では3年後に大規模修繕工事を予定しています。ただ、消費税が上がるので、それに合わせて大規模修繕の時期を早めたほうが良いでしょうか。



A. 消費税増税については、ご承知のとおり2014年4月から5%→8%に、2015年10月に8%→10%に引きあげることになりました。ただ法律には、「景気条項」という付則がありますので、実際このまま消費税がアップされるのか不明なところがありますので、一応ここでは2014年4月から段階的に上がることを前提としてお話しします。

大規模修繕など建築については、2014年3月31日までに工事の引渡し完了していれば5%が適用され、引渡しが2014年4月1日以降であれば8%になります。但し、経過措置があり、工事契約を2013年9月30日までにしていれば2014年4月1日以降の引渡しであっても5%が適用されます。仮に50戸の世帯数のマンションで工事費が5000万円かかるとしたら、5%→8%の増税前後で150万円の差が出てきます。現在の5%から2015年の10%を比較すれば250万円という大きな金額になります。その為、ご質問者のように3年後の2015年の計画であっても、このままでは消費税10%になってしまうので、工事を早めようとする考え方も当然でできます。

それでは、消費税が上がる前に工事をするにはいつから準備を始めればよいのでしょうか。期間を逆算して考えてみましょう。50世帯のマンションでは工事の期間はおよそ3ヶ月～4ヶ月かかります。工事着工の準備に2ヶ月位ほしいところですので、半年前には施工業者が決まっていることが望ましいでしょう。さらにその前にどこをどう修繕するかなど理事会や総会の開催期間と設計事務所を使って建物調査や修繕の計画・設計の作業期間として5ヶ月～6ヶ月は欲しいところですので少なくとも工事完了引渡し1年前には、具体的に設計事務所の選定などに取りかかっている必要があります。

また、多くの住民の方は、年末年始に仮設足場などが建っている事を嫌がりますので、それを避けつつ、増税前に工事を完了させようと考えれば2013年の9月に工事着工する必要があります。(工期4ヶ月では10月着工すると年末迄に工事が終わらず、翌年1月までずれこんでしまいます。)

上記の条件を前提に考えると、●2013年1月設計事務所選定、●2013年7月工事会社選定、●2013年9月初め工事着工、●2013年12月末工事完成のスケジュールということになります。

ただ、ご質問者の場合、計画は3年後の大規模修繕ということですので、まだ充分建物性能が維持できており、工事を前倒しするにはコストがもったいないということも考えられます。また反対に、計画では3年先ですが調査すれば早急に修繕の必要があるかもしれません。要は、建物の現在の劣化状況を見ながら、いつ大規模修繕を行えばよいのか(若しくは先行して部分的な修繕をする方法もある)、経済合理性を考える必要があります。私ども専門家に建物調査を依頼され、その結果を踏まえて工事の時期をご相談頂くのがベストであると考えます。

マンション大規模修繕の事なら専門の一級建築士事務所の株式会社MDSへご相談下さい。



一級建築士事務所 エムディエス
株式会社 MDS

〒151-0061 東京都渋谷区初台1-37-1

Google Yahoo **大規模修繕 MDS** 検索

TEL 03-5358-2500

FAX 03-5358-2501

E-mail info@mds-corp.co.jp

URL http://www.mds-corp.co.jp/

マンション大規模修繕を成功させるための設計・コンサルティング専門誌

ZONE

一級建築士事務所 エムディエス

株式会社 MDS

〒151-0061

東京都渋谷区初台1-37-1

TEL 03-5358-2500

E-mail info@mds-corp.co.jp

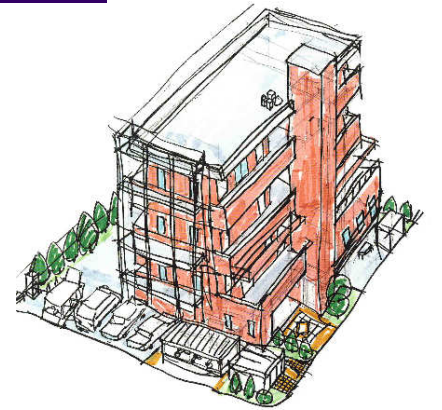
Google Yahoo **大規模修繕 MDS** 検索

VOL. 1 5

● 計事務所が監理する
実際の大規模修繕工事を見てもらう

見て！聞いて！体感！そして勉強できる

現場見学会 開催！



無料見学会

10/14

先着10組名様

(前回現場見学会アンケートから抜粋)

「大変参考になりました。」

「設計事務所なしの大規模修繕は考えられない。」

「こうした見学会をズ～と待っていた。」

こんにちは、マンション大規模修繕の一級建築士事務所MDSです。今年3回目になりますが、現在弊社が設計監理をしているマンション様のご協力により大規模修繕の現場見学会を開催できることとなりました。当日は、修繕現場にて実際の外壁補修などを見て頂き、実際の騒音や振動などご自分のマンションに置き換えて体感することができます。また、後半は大規模修繕の技術や設計監理についてスライドを用いながらさらに分かりやすくご説明致します。

毎回、大規模修繕見学会は好評につき多くのご参加希望を頂くのですが、現場の都合上少人数での開催となりますので、お早めにお申し込み下さい。

※現場では十分に安全性を配慮しておりますのでご安心下さい。足場上がるというような事はありません。



●開催日時

10月14日(日曜) 午前10時～正午迄

●見学会会場

東京都板橋区小茂根1-26-15

「グランシティ ル・ロワイヤル小竹向原」

※東京メトロ有楽町線・副都心線

「小竹向原」駅徒歩5分

《ご参加お申込み方法》 下記のいずれかでお申し込み下さい。

1. お電話 TEL 03-5358-2500

2. メール 弊社ホームページの「お問い合わせ」からメール
http://www.mds-corp.co.jp/
「大規模修繕MDS」で検索が便利

3. FAX 同封のお申し込み用紙でFAXして下さい。

● MDS ではこんな事ができます。

よく大規模修繕の設計・監理以外にも”こんなことができないですか”というご質問やご依頼がありますので、今回”MDSではこんな事ができます”というものをまとめてみました。

一級建築士事務所MDSでは、一級建築士の他、マンション管理士など多くのエキスパートが揃っています。幅広く広くMDSをご活用下さい。

1. 大規模修繕の設計・監理
2. 建物調査
3. 長期修繕計画書の見直し・作成
4. 耐震診断・設計
5. 大規模修繕セミナー&現場見学会
6. 理事会活動のサポート

などの活動をしておりますが、その他にも下記のような活動もしておりますのでご紹介いたします。

貴方のマンションにお伺いする

7. 出張セミナー&建物相談会 無料

〈 大規模修繕を成功させるには、みんなで大規模修繕の事を知る事です 〉

MDSでは定期的にセミナーを開催したり、個別に多くのご相談をお受けしております。

ただ、そこで得た情報をマンションに持ち帰ってさらに他の理事の方や組合員の方に上手くお伝えするのはなかなか難しい場合もあるようです。

そこでMDSでは、お住まいのマンションに出張して、理事や組合員の方向けのセミナーや相談会の開催を行っています。会場は、いつも理事会を開催するときのマンション内の共有スペースで充分ですが、適当なスペースがなければ近くの公共の場所で開催する事も可能です。

大規模修繕を成功させる近道は、特定の理事の方だけがご苦労されるのではなく、住んでいる方が共通の認識を持ち、情報を共有する事です。

普段理事会活動に無関心の組合員の方に対しても、一緒になってマンションの事に関心を持って頂けるような仕組みを作っていきます。



8. セカンドオピニオン

管理会社に大規模修繕の設計・工事を依頼されているが、このまま進めて良いのか不安も数多くあります。そうした場合MDSにセカンドオピニオンとして意見を求められるケースもあります。MDSでは大規模修繕に支障をきたさないように第三者的な立場から客観的な意見や評価をご報告する場合があります。

How-to 成功させる大規模修繕 NO14

このコーナーでは、大規模修繕工事についてみなさんと一緒に勉強していきます。

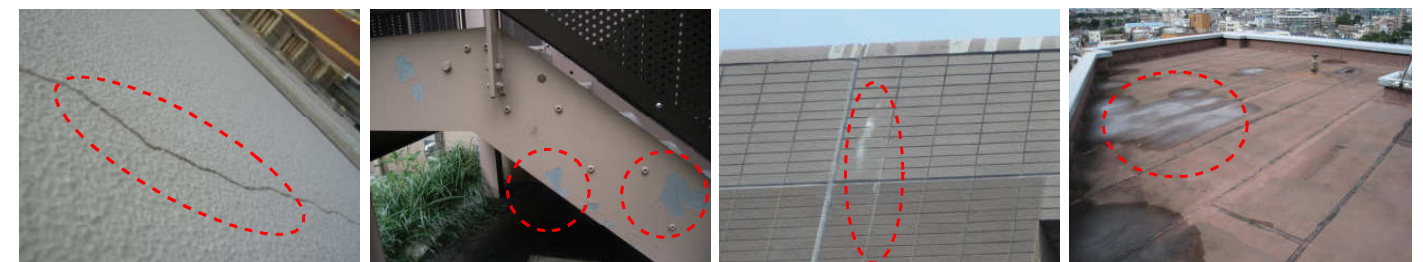
今回も、前回に続いて設計事務所が行う建物調査についてその詳細をまとめてみます。

《設計事務所が行う建物調査②》

建物調査については、①目視・打診・触診による調査と②機械による調査があります。建物調査は目視・打診・触診による調査がもっとも重要で、機械調査はこれらを補う調査とお考え下さい。

今回は、この目視・打診・触診による調査にどのようなものがあるのかまとめてみましょう。

■目視調査でわかる劣化現象

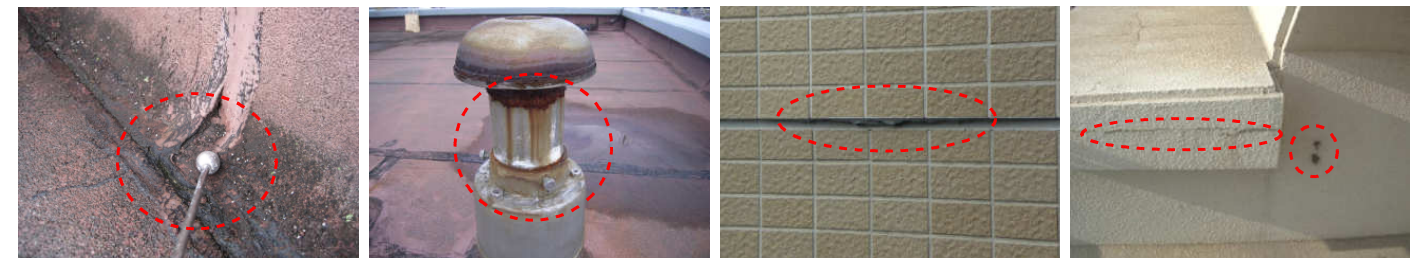


●クラック（ひび割れ）

●塗膜の剥がれ

●エフロレッセンス（白華現象）

●膨れと水たまり



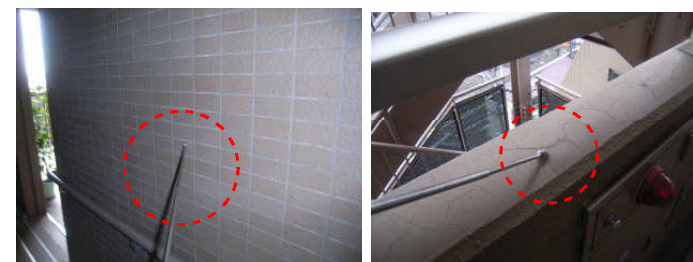
●防水層の剥がれ

●錆の発生

●シールの破断

●クラックと曝露

■打診調査でわかる劣化現象



●タイル面の浮き

●モルタル笠木の浮き

■触診視調査でわかる劣化現象



●鉄部のチョーキング

●コンクリート塗装面のチョーキング（粉化）

〈用語の解説〉

曝露・・・コンクリート内部の鉄筋が錆びて膨張し、コンクリートやモルタルを破壊した状態をいいます。

エフロレッセンス（白華）・・・主にコンクリート内部に侵入した水分が、蒸発する際に石灰分などの可溶成分とともに表面に染み出し固まった白い生成物のことで、この現象が生じる時は、いずれかに雨水などが侵入していることが考えられます。

チョーキング・・・塗装面など経年劣化により、触るとチョークのように白い粉が付く現象。