

築31年マンションの課題 『これまで・いま・これから』

NPO法人熊本県マンション管理組合連合会 高濱 義夫



NPO法人
熊本県マンション管理組合連合会

1

概要

- 名称 ウッディマンション萩原
- 住所 熊本市中央区萩原町9番94
- 建物 SRC 12階建て
- 戸数 40住居と1店舗 議決権 41人
- デベロッパー 広川林業
- 入居 昭和63年11月
- 管理 自主管理

管理人が出納事務会計書類作成
当初はデベロッパーが管理支援
25年ほど前熊管協（現熊管連）入会



いま



人 <組合員関係>

当初に比べて居住者年齢構成では**高齢者が多**くなっている。
良好なコミュニティが保たれていると思っている。

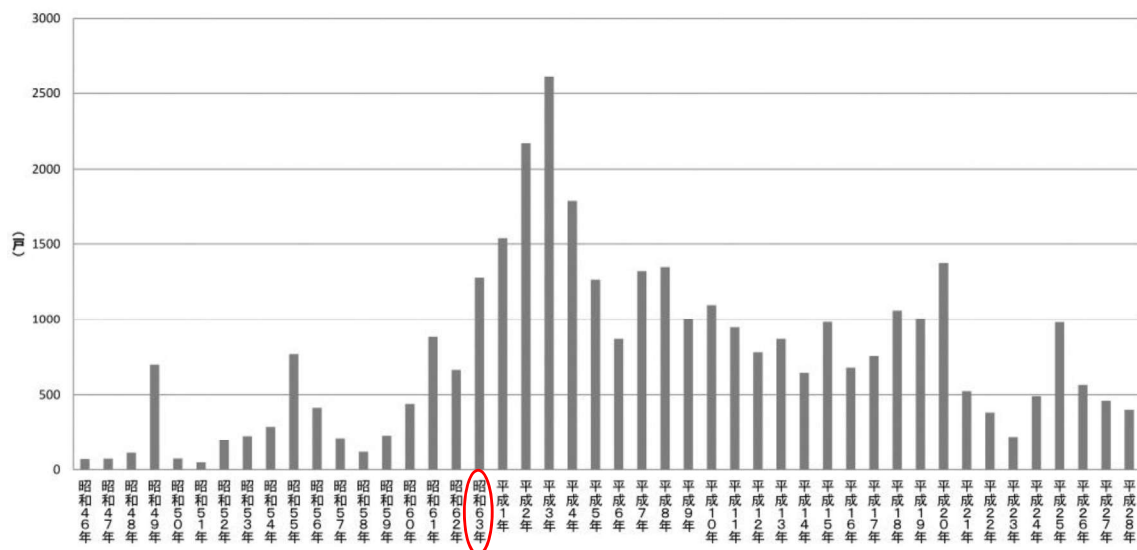
物 <建物（大規模修繕関係）>

熊本地震では一部損壊の被害を受け、
平成29年に**震災復旧と第3回目大規模修繕**工事を実施した。

金 <修繕積立金>

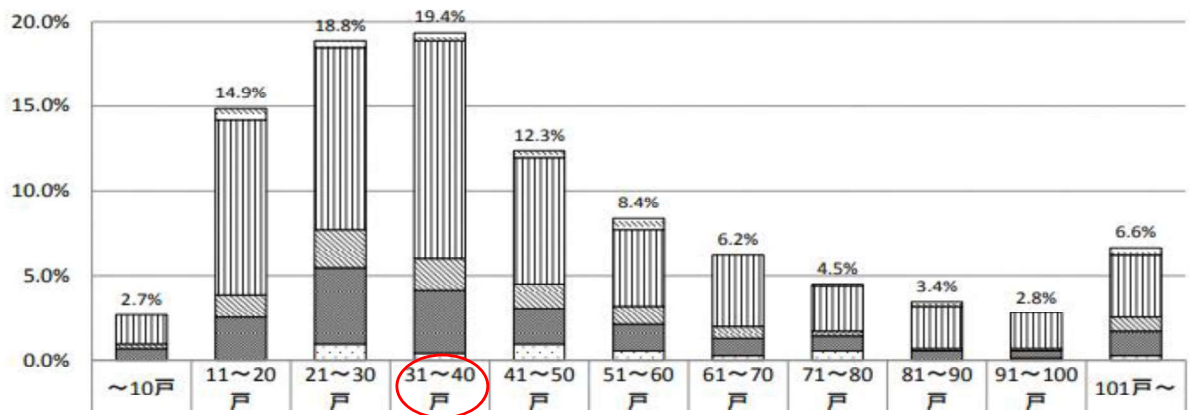
震災復旧工事の借入返済で修繕積立を向こう**10年間増額**した。
空き室、滞納はない。

図表 1-1. 熊本市内の分譲マンション供給戸数



熊本市「平成29年度マンション実態調査」から

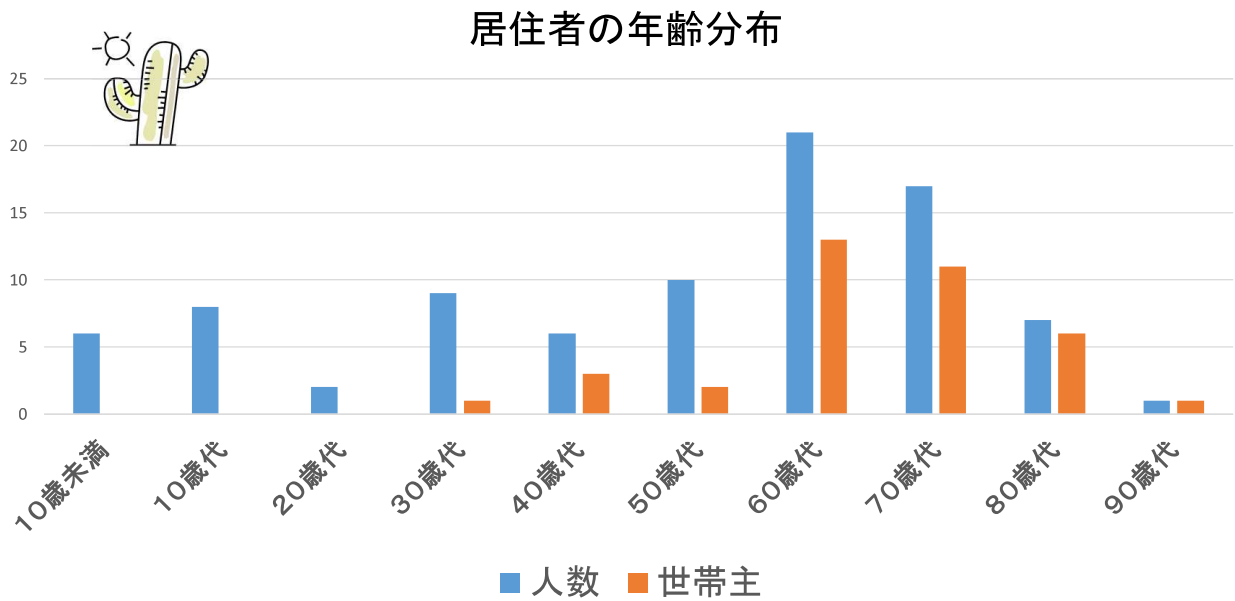
図表 1-5. 戸数ごとのマンション数



熊本市「平成29年度マンション実態調査」から

人（ひと）

居住者の年齢構成と動向



男38名、女48名、合計86名

毎年作成の「居住者名簿」から

令和元年12月現在

ウッディマンション萩原（40戸）入居の区分

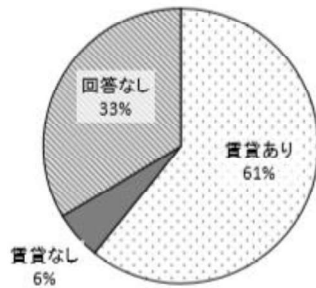
区分	戸数	備考
昭和からの入居者	17戸	
平成以後の入居者	18戸	うち2世家族 2戸
賃貸	2戸	
未入居	3戸	

※この30年で半数入れ替わっている

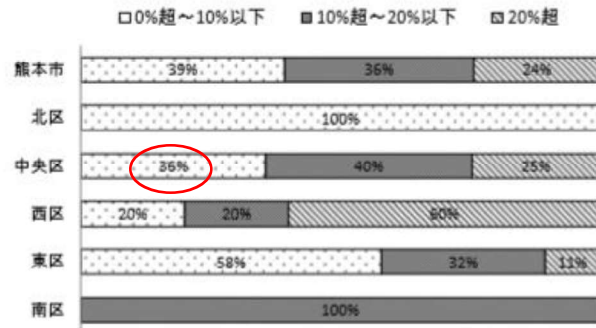
- 1) 賃貸割合が低い
- 2) 未入居は現在不動産会社所有で売却準備中

令和元年12月現在

図表 2-4. 賃貸住戸の有無



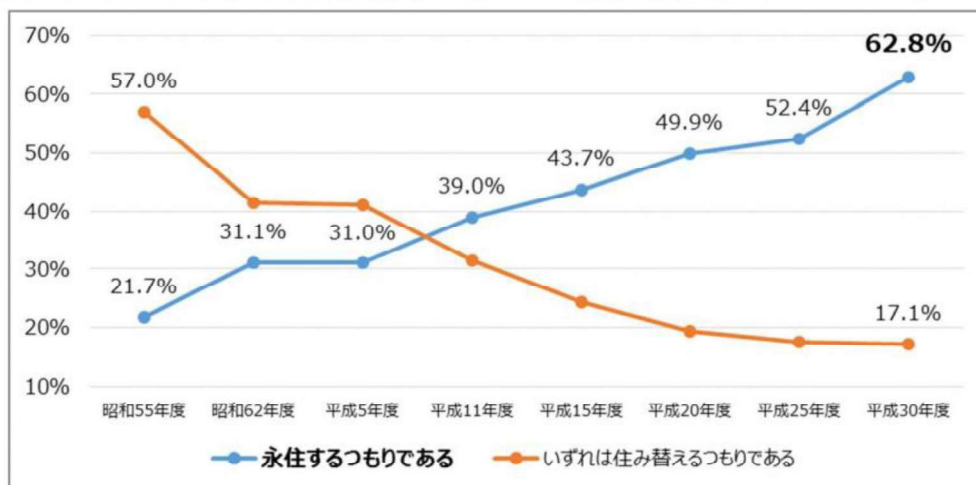
図表 2-5. 賃貸住戸数の割合



熊本市「平成29年度マンション実態調査」から

永住意識

…マンション居住者の永住意識は高まっており、平成30年度調査において「永住するつもり」が過去最高の62.8%(前回調査より+10.4%)となった。



国交省「平成30年度マンション総合調査結果」から

物（もの）

建物のメンテナンス・大規模修繕

修繕工事沿革

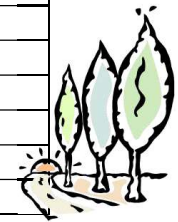


- 昭和 6 3 年末新築
- H10年第 1 回大規模修繕工事
- H14年屋上防水工事他
- H20年年第 2 回大規模修繕工事
- H25年エレベータ耐震向上改修工事
- H27年給水管更生工事
- H29年第 3 回大規模修繕工事と震災復旧工事およびグレートアップ工事
- R1年宅地復旧工事

第2回大規模修繕工事まで組合員のゼネコン職員を役員に選任し金額調整と質を担保

ウディマンション萩原築年数と修繕工事箇所

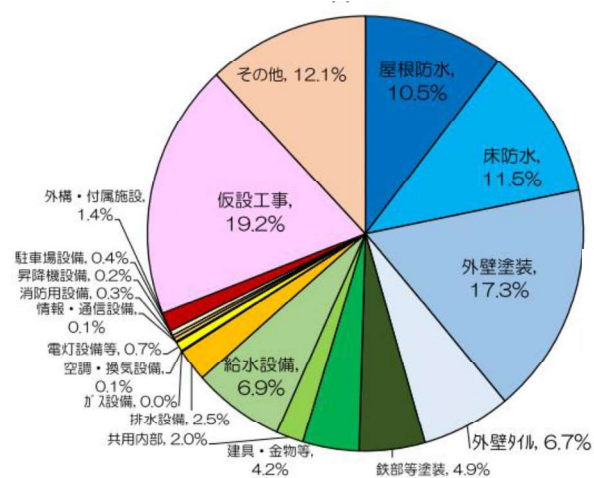
	0～5年	6～10年	11～15年	16～20年	21～25年	26～30年	
屋根防水			○				
床防水				○			
外壁塗装等		○		○		○	
鉄部塗装等			○			○	
建具・金物等						○	
給水設備						○	更生工事
排水設備							
ガス設備							
空調・換気設備							
電灯設備等		○				○	
情報・通信設備						○	
消防用設備			○				
昇降機設備					○		
外構・附属施設		○				○	



震災復旧工事含む

13

大規模修繕工事の工事内訳（金額ベース）



国交省「平成27年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査」から

大規模修繕実施状況（重複回答）

平成11年度マンション総合調査から

	外部塗装 工事	鉄部塗装 工事	給水管 工事	屋上防水 工事	排水管 工事	その他 工事
割 合	49.4%	51.0%	20.1%	41.9%	11.6%	7.4%
平均実施時期	11.0年	8.3年	15.5年	12.0年	14.7年	
当マンション 最終実施年	平成29年	平成29年	平成27年	平成14 年		

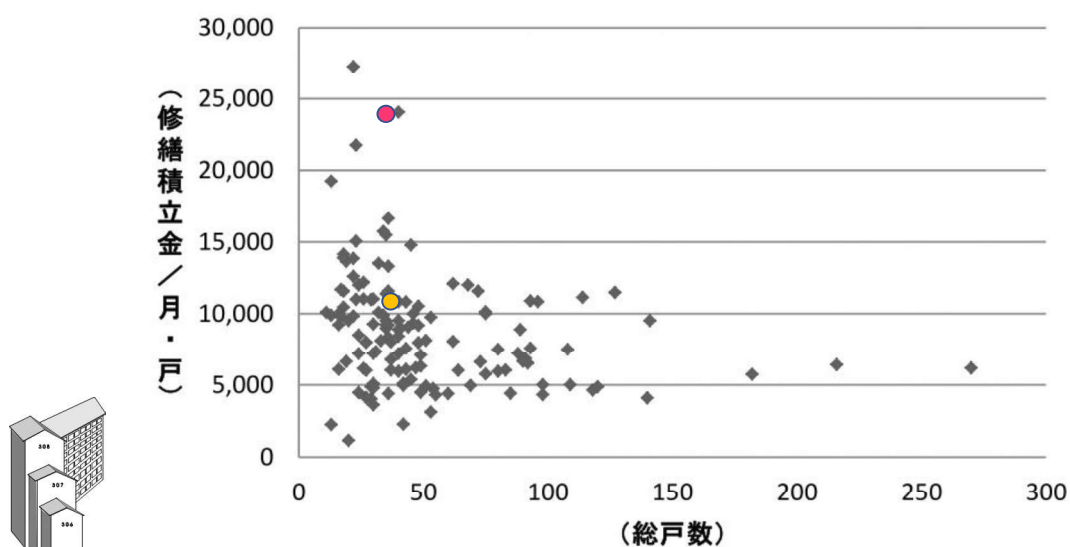


第3回時に足場が必要でない工事は資金の関係で後回し

金（かね）

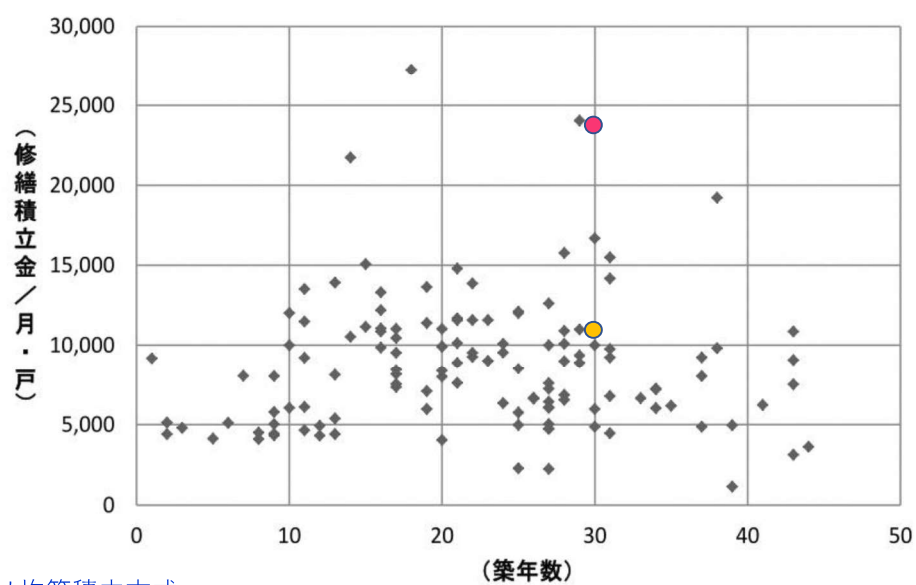
主に修繕積立金

図表 3-24. 修繕積立金/月・戸（総戸数・全体散布図）



熊本市「平成29年度マンション実態調査」から

図表 3-25-2. 修繕積立金/月・戸（築年数・全体散布図）



修繕積立金は均等積立方式

熊本市「平成29年度マンション実態調査」から

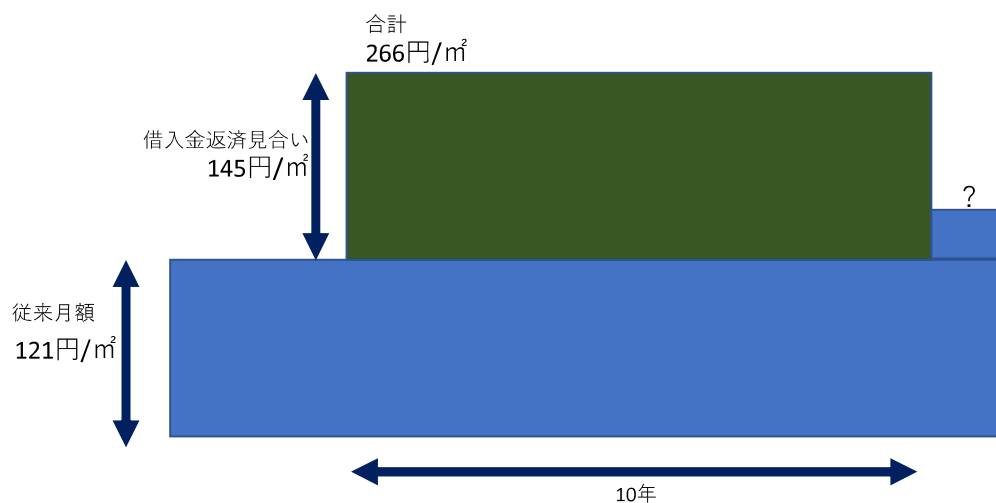
修繕積立金月額推移

		昭和63年 ～平成4年度	平成5年度 ～平成19年度	平成20年度～平成 27年度	平成28年度	平成29年度
	面積	坪単価100円 (㎡単価30円)	坪単価300円 (㎡単価91円)	坪単価400円 (㎡単価121円)	㎡単価121円	㎡単価266円 内返済引当145円
Aタイプ 11戸	30坪 100.28㎡	3,000円	9,000円	12,000円	12,100円	26,600円
Bタイプ 11戸	30坪 100.28㎡	3,000円	9,000円	12,000円	12,100円	26,600円
Cタイプ 9戸	24坪 78.84㎡	2,400円	7,200円	9,600円	9,500円	20,900円
Dタイプ 9戸	24坪 78.84㎡	2,400円	7,200円	9,600円	9,500円	20,900円
D3タイプ 1戸	79.76㎡				9,600円	21,200円



震災復旧工事で戸当たり150万円借入

修繕積立金月額単価



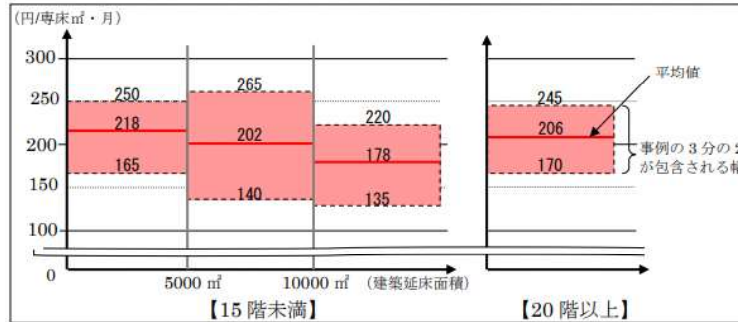
返済総額 62,160,000円

修繕積立額 51,840,000円



①専有床面積当たりの修繕積立金の額（A）

階数/建築延床面積		平均値	事例の3分の2が包含される幅
【15階未満】	5,000㎡未満	218円/㎡・月	165円～250円/㎡・月
	5,000～10,000㎡	202円/㎡・月	140円～265円/㎡・月
	10,000㎡以上	178円/㎡・月	135円～220円/㎡・月
【20階以上】		206円/㎡・月	170円～245円/㎡・月



ウッディマンション萩原
12階建て
延べ床面積4991.79㎡

★借入金返済後の修繕積立金額は国交省の資料を基に決めることとした（平成29年4月臨時総会）

平成23年国交省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」
21

優良中古マンション基準(旧住宅金融公庫)

経過年数	戸当りの修繕積立金 (平均月額/75㎡単価)	戸当りの修繕積立金 坪単価(㎡単価)
1～4年目	6,000円	260円(79円)
5～9年目	7,000円	304円(92円)
10～16年目	9,000円	391円(118円)
17年目以降	10,000円	434円(132円)

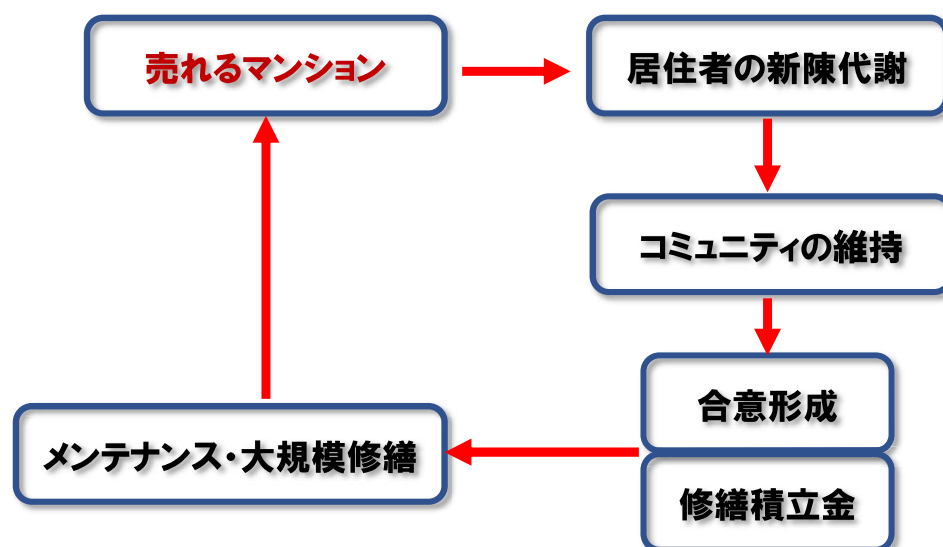


現在の住宅金融支援機構では、修繕積立額ではなく返済負担率が修繕積立金の80%以内に変更

長寿マンションづくりの仕組み



組合員が居住する期間＜建物の寿命



23

「これから」のまとめ



人 ＜組合員＞

- 高齢化が進んでいるが、**新陳代謝**があり平均年齢は今後も変わらないと思われる。
- メンバーの入れ替えがあるので、**コミュニティを維持**していくためいろいろな行事を継続する。毎月の清掃活動、再生資源回収、年2回の懇親会など
- **役員の若返り**を順次すすめ経験を伝承する。

物 ＜大規模修繕＞

- 70年マンションを目標に建物の維持管理を行う。小規模マンションなので少ない**修繕積立金を大事に**使って**計画的な修繕**の実施
- 当面の修繕としては**屋上防水と玄関回り防水**、将来排水管交換等を検討する

金 ＜修繕積立金＞

- 2027年10月に返済が終了するときに**適正な修繕積立月額**を決める。

24

おわり



NPO法人
熊本県マンション管理組合連合会