



# マンション管理組合様向 LCCミニマムのご提案

ライフサイクルコストを考えよう

横浜マンション管理士事務所

2023年5月10日(水) マンション管理士 日向重友



**GAIAN**



# 100歳まで生きられますか



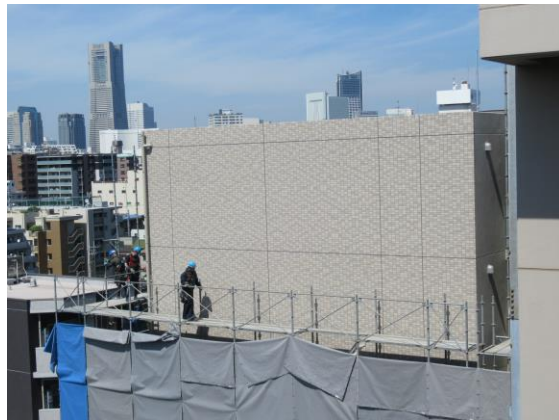
竣工

第一回目大規模修繕工事

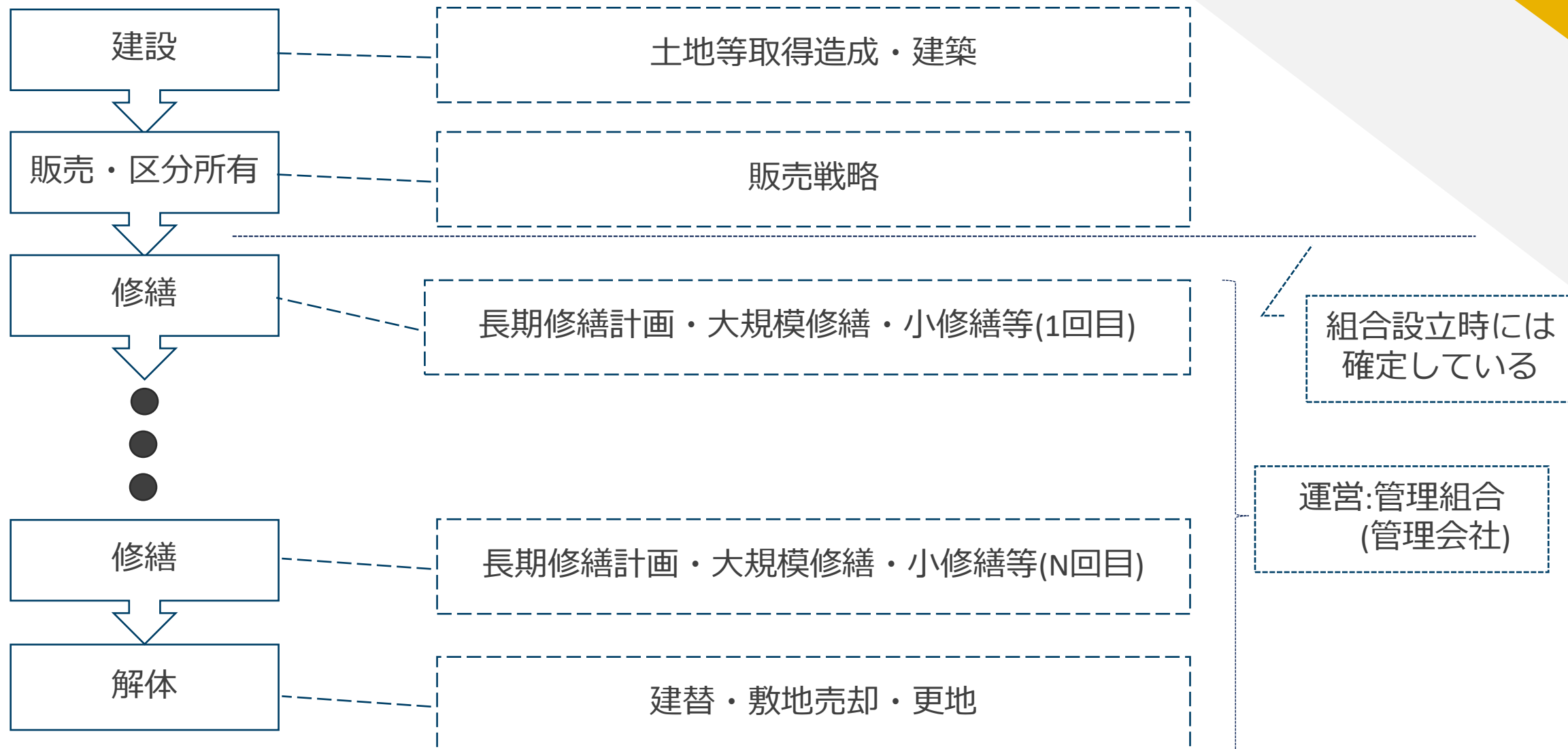
第N回目大規模修繕工事

解体

ピンコロが理想



# マンションのライフサイクル



# ライフサイクル上の課題



## ◎ 新築販売時の費用に含まれている費用

土地取得費用・建築費・販売経費・各種申請費用等  
→販売会社の意向が強い

## ◎ 組合運営費は最低限に抑えられている

購入者が購入しやすいように修繕積立金・管理費を低く設定している  
→長期的に運用すると管理費・修繕費が不足する

## ◎ 区分所有者の組合運営への関心が薄い

初期→管理会社任せ  
大規模修繕工事 1 回目→修繕積立金の殆どを使い切る  
大規模修繕工事 2 回目→修繕積立金不足

## ◎ 建替えは困難

2つの古い問題  
→延命してもいづれは寿命が尽きる



# 課題に対する対応策



## ◎ 新築販売時の費用に含まれている費用

販売戦略によって決定されていて、管理組合設立時には確定している

## ◎ 組合運営費は最低限に抑えられている

月額支払いを少なく見せる為、購入時の管理費・修繕積立金を低く設定している  
→管理費・修繕積立金の見直しが必要になる

## ◎ 区分所有者の組合運営への関心が薄い

管理会社は専門家が対応するが、管理組合役員の多くは素人  
→プロが素人を相手にするという構図が出来る為、管理組合側にもプロの支援が必要

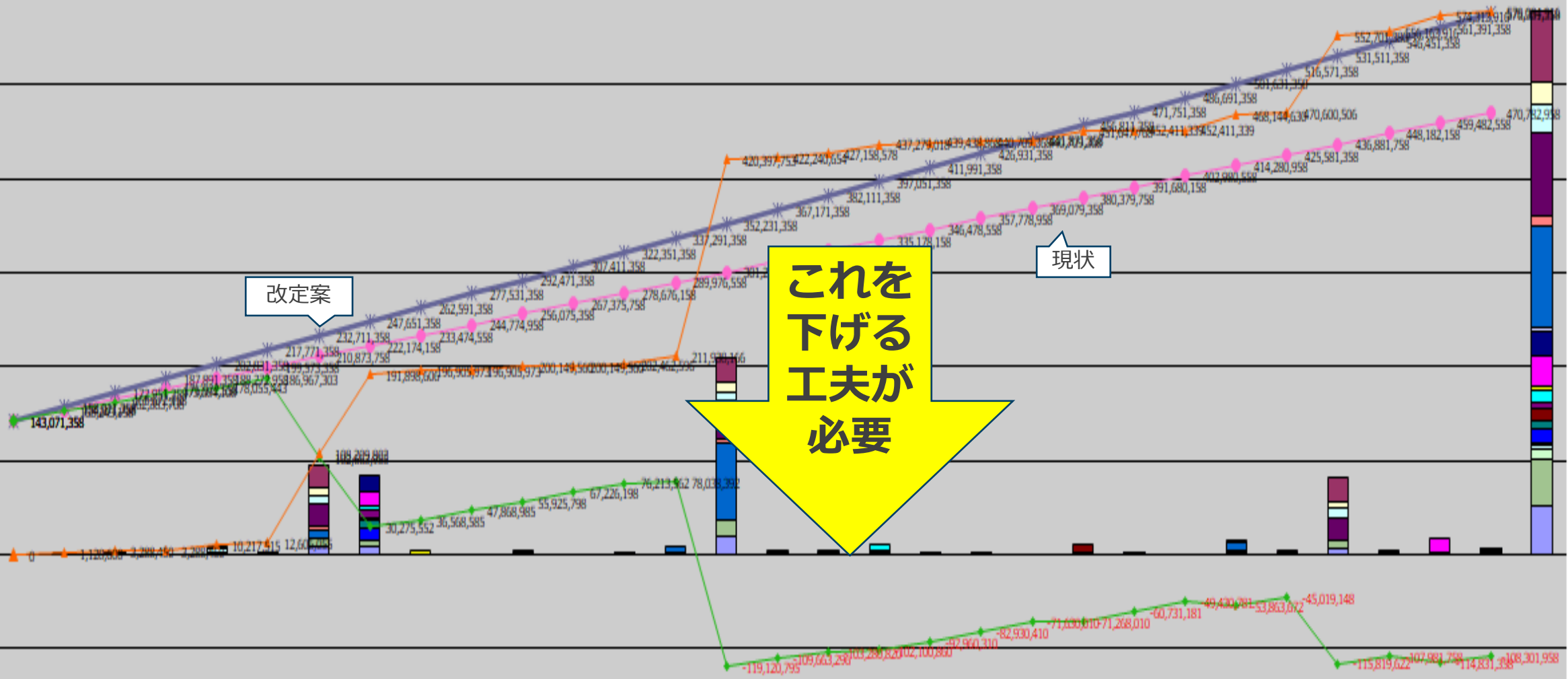
## ◎ 建替えは困難

資産価値を維持し、マンションのコミュニティを活性化することが重要  
→世代交代を促進して、建替え需要等を提起する





# 長期修繕計画(グラフ)例





# 長期修繕計画の改善案

予定線を下げる方法は・・・

## 1. 工事費を低減する

- ・ 設計管理方式か責任施工方式か → 規模によっては設計管理方式の方が安くなる
- ・ 複数業者からの提案をうける → 安かろう悪かろうを防ぐ
- ・ 相見積もりの取得 → 工事項目ごとの比較

## 2. 大規模修繕の計画期間を長くする

- ・ 長寿命の工事を採用 → 工法・材料の選択
- ・ 工事業者の選択 → 工事の長期保証契約

## 3. 維持管理を適切に実施する

- ・ 日常管理による設備・建物点検 → 不具合の早期発見
- ・ 定期的に建物診断を実施 → 修繕時期を予測

価格だけで決めない





# LCC上の課題

## ◎ 社会的劣化対策

- ・ バリアフリー → 居住者の高齢化
- ・ 新エネルギー対策 → 駐車場、駐輪場、ガス設備等
- ・ 生活環境の変化 → 宅配・置き配等
- ・ 省エネ対策 → 大熱改修、自然エネルギー等

## ◎ 災害対策

- ・ 想定外の災害 → 100年/500年/3000年に一度の災害に対応するか
- ・ 地域拠点では対応できない → マンションでは自宅避難?



## ◎ 防犯対策

- ・ セキュリティシステムの導入 → 新技術への対応
- ・ 個人情報対策 → 防災対策とトレードオフの関係
- ・ 公的機関の介入 → 運営細則・マニュアル等

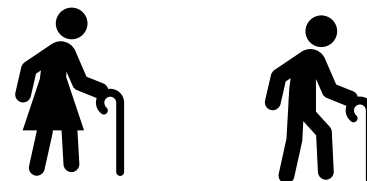




# 長寿命化のメリット

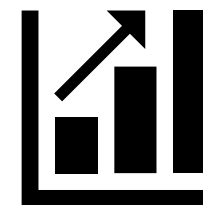
## ◎2つの老いへの対策

- ・世代交代が必須 → 居住者の若年化
- ・地域コミュニティの活性化 → 管理組合の活性化



## ◎資産価値の維持・向上

- ・役員の若年化 → 管理組合の活動活性化
- ・若年層への誘因 → 世代交代の促進



## ◎建替えへのステップ

- ・管理組合コミュニティの活性化 → 建替え検討組織の活性化
- ・資産価値の維持・向上 → 建替え資金の充実



# 長寿命化対策

## ◎適切な修繕計画の実行

- ・建物調査 → 修繕工事
- ・設備維持・更新計画 → 専有部への指導強化

## ◎建物寿命に応じた管理・修繕計画

- ・長寿命材料・工事の採用 → 材料・工法も進化している
- ・日常管理の重要性 → 居住者意識の向上(特に賃貸居住者)

## ◎建替えを意識した費用計画

- ・資産価値の維持 → 売却時の資金確保
- ・余裕資金の確保 → 区分所有者の資金対策

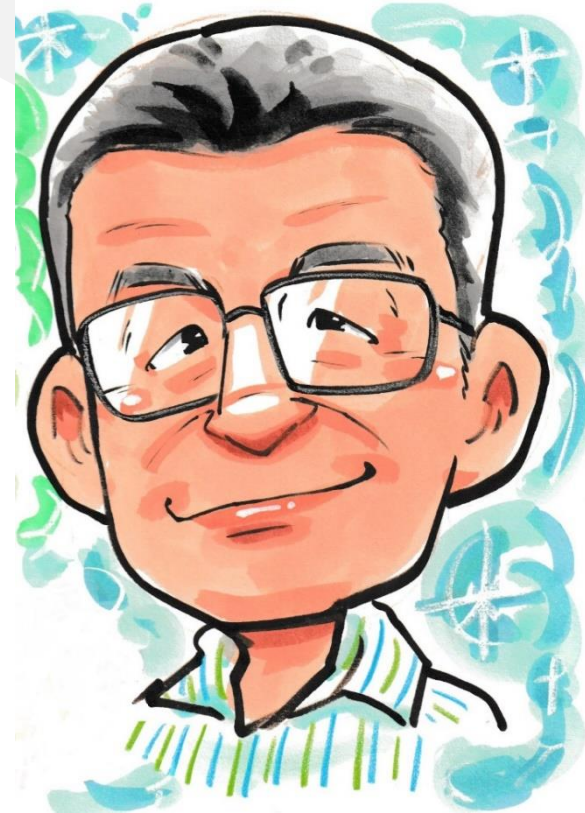




# 日向 重友 プロフィール

神奈川県マンション管理士会 副会長  
法務研究会  
研修企画委員会  
渉外員委員会

日本マンション管理士会連合会 財務部  
横浜市マンション管理組合サポートセンター相談員  
横浜市マンション管理専門家



## 公的資格

マンション管理士  
工事担任者 AI・DD総合種  
宅地建物取引業主任者  
管理業務主任者  
甲種防火管理者  
等





LCC削減でSDGsに貢献しよう







# ありがとうございました。

 マンション管理士 日向重友

 090-4413-7485

 [gaian@biglobe.jp](mailto:gaian@biglobe.jp)

 [www5e.biglobe.ne.jp/~gaian/](http://www5e.biglobe.ne.jp/~gaian/)