The University of Osaka
Institutional Knowledge Archive

Title	中高層分譲共同住宅における維持管理システムの整備に関する研究
Author(s)	藤本, 佳子
Citation	大阪大学, 1991, 博士論文
Version Type	VoR
URL	https://doi.org/10.11501/3058302
rights	
Note	

The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA

https://ir.library.osaka-u.ac.jp/

The University of Osaka

中高層分譲共同住宅における
維持管理システムの整備に関する研究

１９９１年７月

藤　本　佳　子

中高層分譲共同住宅における
維持管理システムの整備に関する研究

１９９１年７月

藤　本　佳　子

論　文　要　旨

本論文は、中高層分譲共同住宅における主に管理組合の会計報告、区分所有者および管理会社の実態調査を通して、中高層分譲共同住宅の維持管理システムを整備するための基礎的な研究をまとめたものであり、住宅を維持管理していくために必要な費用等を考察している。

本論文は、以下の８章から構成されている。

第１章「序　論」においては、共同住宅の成立と管理問題の変遷、中高層分譲共同住宅の管理に関連する法律、本研究の意義、社会的背景、研究の目的、関連する既往の研究、用語の定義などについて述べた。

第２章「居住者の住意識と維持管理費に対する認識」においては、住宅の選定理由、永住意識、住宅への満足感といった居住者の住宅に対する意識および住居管理の意識、管理費に対する認識、修繕積立金に対する認識といった居住者の維持管理の意識を明らかにした。特に区分所有者において維持管理の意識のしくみは数量化Ⅲ類で分析している。

第３章「管理組織と委託管理費の算定方式の実態」においては、我が国の管理会社の業務内容を調査し、委託管理費の算定の方式、修繕積立金について管理会社の考え方と管理組合への対応について明らかにした。

あわせて区分所有者の立場から管理費、修繕積立金の金額の決定と改定の方法について検討した。

第４章「諸外国における維持管理ための組織と管理の実態」では、アメリカ、旧西ドイツ、イングランド、スコットランド、フランス、イタリア、韓国などの管理会社等における聞取り調査にもとづいて、管理組織と管理費、修繕積立金の積算方法、修繕積立金制度、長期修繕計画の有無とその内容、管理会社の業務内容、管理に関する資格を明らかにした。そして我が国に取入れるべき管理方法と組織の提案を行なった。

第５章「管理組合会計からみた管理運営の実態とその問題点」においては、管理会社と管理組合の間で締結する管理委託契約書の内容、管理組合の損益計算書の費目、管理規約における会計の項目とその運用の実態から、管理組合会計における標準費目の設定ならびに会計運用の類型化を行なった。あわせて管理会社の管理組合会計に対する考え方、管理組合の理事および理事経験者からの会計運用の評価を行ない、管理規約の整備方法を提案した。

第６章「管理費および修繕積立金と修繕費支出の実態」において、修繕費補正係数と修繕項目のコードを作成して、管理費会計と修繕積立金会計における収支実態から修繕費の支出状況、工事の内容、特に大規模修繕における修繕時期、修繕周期、費用、資金調達の方法について明らかにした。そして、実態調査にもとづいて資金調達の方法の類型化を行ない、資金調達の整備方法を検討した。

第７章「長期修繕計画による計画修繕費の算定とその分析」においては、長期修繕計画を収集して、修繕計画の作成時期、計画期間、作成者、修繕周期、修繕項目を明らかにするとともに計画修繕費を積算して、実際に実施した修繕費との整合性を分析した。

最後に、第８章「結　語」において、各章で明らかになった主要な事項を要約した上で、① 管理会社の業務内容とその役割、② 管理組織と制度、③ 管理組合の会計運用、④ 管理費の収支とその保管方法、⑤ 大規模修繕の資金調達の方法、⑥ 長期修繕計画の考え方、⑦ 居住者の維持管理費への理解、⑧ 管理組合の運営と大規模修繕に対する情報整備という項目ごとに中高層分譲共同住宅の望ましい維持管理のための提案を行なった。

目　　次

第１章　序　　論 ……2
１．共同住宅の成立と管理問題 ……2
（１）共同住宅の成立 ……2
（２）管理体制の変遷と管理組織 ……4
２．中高層分譲共同住宅の管理に関する法律 ……8
（１）「建物の区分所有等に関する法律」 ……8
（２）その他の管理に関する法律 ……10
３．研究の意義、社会的背景 ……13
４．関連する既往の研究 ……16
５．研究の目的 ……21
６．研究の方法 ……24
７．論文の構成 ……26
８．用語の定義 ……28

第２章　居住者の住意識と維持管理費に対する認識 ……35
１．研究の目的と方法 ……35
（１）調査の目的 ……35
（２）調査の方法 ……37
（３）調査対象住宅の概要 ……41
２．調査対象者の概要 ……41
３．居住者の住宅に対する意識 ……46
（１）住宅の選定理由について ……46
（２）永住意識について ……47
（３）住宅に対する満足感の有無 ……52
４．居住者の維持管理意識 ……57
（１）住居管理の意識 ……58
（２）管理費に対する意識 ……60

（３）修繕積立金に対する意識 ……65
（４）修繕積立金の充足度 ……71
（５）管理費、修繕積立金と居住者意識 ……74
（６）区分所有者の維持管理意識 ……76
５．ま　と　め ……77

第３章　管理組織と委託管理費の算定方式の実態 ……82
１．研究の目的と方法 ……82
（１）調査の目的 ……82
（２）調査の方法 ……83
（３）調査対象の概要 ……85
（４）管理組織と管理方法 ……87
２．管理会社の業務内容 ……92
（１）管理会社の類型化 ……92
（２）委託業務内容 ……93
（３）管理人の勤務形態 ……94
３．委託管理費の算定方式について ……99
４．管理会社の修繕積立金への対応 ……107
５．コーポにおける管理費と修繕積立金の決定と改定 ……111
（１）管理費について ……111
（２）修繕積立金について ……113
６．ま　と　め ……116

第４章　諸外国における維持管理のための組織と管理の実態 ……120
１．調査の目的と方法 ……121
（１）調査の目的 ……121
（２）調査の方法 ……121
２．管理組合等の組織と管理方法 ……125
３．管理費について ……134
４．修繕積立金について ……138

5．建物の耐久性と長期修繕計画 ……142
6．中高層分譲共同住宅におけるトラブル ……143
（1）生活上のトラブル ……143
（2）管理上のトラブル ……146
7．管理会社の業務内容 ……146
（1）総合管理とコンサルティング業 ……147
（2）管理人の職務範囲 ……150
8．管理に関する組織と資格 ……150
9．ま　と　め ……154

第5章　管理組合会計からみた管理運営の実態とその問題点 ……158
1．研究の目的と方法 ……158
（1）調査の目的 ……158
（2）調査の対象 ……160
（3）調査の方法 ……165
2．管理委託契約書の内容 ……165
3．管理組合における損益計算書の費目 ……168
（1）会計における収支費目の実態 ……168
（2）会計における標準費目の設定 ……173
4．管理組合における会計の項目とその運用の実態 ……176
（1）管理規約における会計項目の立て方と内容 ……176
（2）会計報告の書式と運用の実態 ……178
5．管理組合における会計運用の類型化 ……181
（1）会計の類型化 ……181
（2）会計運用を変更した事例 ……184
6．管理会社の管理組合会計に対する考え方 ……186
7．管理組合理事および理事経験者の会計運用の考え方 ……187
8．管理規約の整備方法 ……188
9．ま　と　め ……189

第６章　管理費および修繕積立金と修繕費支出の実態 ……193
１．研究の目的と方法 ……193
（１）調査の目的 ……193
（２）調査の方法 ……195
（３）採用物価指数とその利用 ……196
２．調査対象住宅の概要 ……196
３．修繕項目コードの設定 ……196
４．管理費会計の収支実態 ……200
（１）各事例の管理費会計の収支 ……202
（２）収入と支出について ……207
（３）管理費会計の収支パターン ……210
５．修繕積立金会計の収支実態 ……212
（１）修繕積立金会計の収支 ……212
（２）修繕積立金会計の収支パターン ……214
６．修繕費の支出の実態 ……215
（１）修繕工事と修繕周期 ……215
（２）平均の修繕費について ……215
（３）修繕費の支出における経年変化 ……219
（４）設備関係の清掃および点検費 ……224
７．大規模修繕工事の実態 ……227
（１）修繕計画について ……227
（２）大規模修繕工事の種類 ……227
（３）設備および施設の新設と増設の工事 ……228
８．大規模修繕における資金の調達方法 ……230
（１）大規模修繕における資金調達の実態 ……232
（２）大規模修繕における資金調達の類型化 ……235
９．修繕積立金の算出 ……237
（１）修繕積立金の算出 ……240

（２）その他の修繕積立金の算出方法 ……240
10．大規模修繕における資金調達の整備方法 ……243
11．ま　と　め ……244

第７章　長期修繕計画による計画修繕費の算定とその分析 ……248
１．研究の目的と方法 ……248
（１）調査の目的 ……248
（２）調査の方法 ……250
（３）調査対象住宅の概要 ……251
２．修繕計画の維持保全標準比較 ……251
３．修繕計画の作成 ……259
（１）作成時期 ……259
（２）修繕計画期間 ……261
（３）修繕計画の作成者 ……263
（４）長期修繕計画の修繕周期表 ……265
（５）長期修繕計画の修繕項目 ……267
４．長期修繕計画による修繕費 ……267
（１）計画修繕費の総額 ……269
（２）部位別修繕費の構成比率 ……270
（３）計画修繕費の経年変化 ……272
５．計画修繕費と修繕費の実績値 ……275
６．ま　と　め ……281

第８章　結　　語 ……284
１．要　　約 ……284
２．提　　案 ……293
（１）管理会社の業務内容とその役割 ……293
（２）管理組織と制度 ……294
（３）管理組合の会計運用 ……295

（４）管理費の収支とその保管方法 ……307
（５）大規模修繕の資金調達の方法 ……307
（６）長期修繕計画の考え方 ……309
（７）居住者の維持管理費への理解 ……310
（８）管理組合の運営と大規模修繕に対する情報整備 ……311

謝　　辞 ……314
参 考 文 献 ……315
発表論文目録 ……325

第1章 序　　論

1．共同住宅の成立と管理問題 ……2
（1）共同住宅の成立 ……2
（2）管理体制の変遷と管理組織 ……4
2．中高層分譲共同住宅の管理に関する法律 ……8
（1）「建物の区分所有等に関する法律」 ……8
（2）その他の管理に関する法律 ……10
3．研究の意義、社会的背景 ……13
4．関連する既往の研究 ……16
5．研究の目的 ……21
6．研究の方法 ……24
7．論文の構成 ……26
8．用語の定義 ……28

第1章 序　　論

本章では、中高層分譲共同住宅における維持管理の重要性を明らかにする目的で、共同住宅の歴史的な成立過程と維持管理に関する研究の背景および意義を検討し、本研究の目的を明確化するとともに、研究の方法と論文の構成を述べ、本研究で使用する用語を定義するものである。

1．共同住宅の成立と管理問題

（1）共同住宅の成立

中高層分譲共同住宅の成立は、鉄筋コンクリートにおける賃貸の共同住宅の建設から始まる。我が国における最初の鉄筋コンクリートの共同住宅は、1910年に東京に建てられた6階建ての「三井同族アパート」であるが、アメリカの賃貸の共同住宅と異なり、ガス，電燈，給湯，暖房等の設備を設けられていなかった（文1，2，3)。その後、1919年に長崎港の離れ島である端島（通称、軍艦島）に炭坑住宅として7階建ての鉄筋コンクリートの共同住宅が建った。しかし、これらは一般人向けの住宅ではなく給与住宅であった。

一般人を対象とした最初の鉄筋コンクリート造の共同住宅は、東京市が1923年に建てた労働者向けの「古石場のアパート」である。本格的な賃貸共同住宅は、1925年に建てられた東京市の神田お茶の水の「文化アパート」であるが、これは一般のサラリーマン向けではなく、大臣，当時の大学教授，大会社の社長向けであり、そのしつらえは、すべて洋室で浴室，便所，家具等一式が装備されていた。

その後、一般人を対象とした共同住宅は、1923年の関東大震災の復興のために1925年から1932年の間に建てられた「同潤会アパート」で、その総数は、東京市に１３箇所、横浜市に２箇所で、計2,492戸であった。これらは全て鉄筋コンクリート造で、水道，電燈，ガスを設備し、各戸に水洗便所，台所の流し，調理台，ダストシュート，鏡つき洗面所が設けられていた。

「同潤会アパート」は、横浜市にある戦後社宅になった２箇所のほかは全居住者に分譲された(文4，5，6）。それらは今日、建築後６０年以上を経過して建物

の老朽化が著しい。これらのうち、すでに建替えたのは中の郷アパートで、代官山アパートや江戸川アパートは、建替えの計画中である(文7、8)。

戦後の本格的賃貸共同住宅は、1947年の芝高輪台の東京都営住宅である。その後、日本住宅公団（現住宅・都市整備公団）が、中層の団地形式で郊外に賃貸住宅を大量に建て始めた(文1)。

分譲形態の公的共同住宅として最初のものは、1951年に東京都建築局により建てられた「宮益坂アパート」といえよう。これは１１階の高層で店舗付きであったが、その後、住戸が事務所に転用されることが多くなったために、宮益坂ビルディングと名称を変更した。

一方、民間の分譲共同住宅として最初のものは、1955年に東京の山手線近くの四ツ谷コーポラスであり、これは会社の役員を対象としていた(文8)。

その後、1961，1962年には中高層分譲共同住宅が急速に大量に建築されるなど、中高層分譲共同住宅の第一次建設ブームを生じた。この時期のものは高額所得者を対象に都心に建てられた豪華な鉄筋コンクリート造の高層住宅であり、エレベータ，１階には駐車場，管理人事務所，ロビー，レストランなどを備えた、当時の一般住宅よりはるかに水準の高いものであった。中高層分譲共同住宅に高級なイメージを与えるために、その名称をハイツ，コープ，レジデンス，ヴィラ，シャトーなどと名付けたのもこのころからである(文1)。

1960年代後半から住戸の販売価格の低下と建設戸数の急上昇で、中高層分譲共同住宅が会社の管理職を対象にして都心に建設されるようになる。この時期を中高層分譲共同住宅の第２次建設ブームとよぶ。

1970年からは、中高層分譲共同住宅に「高層住宅購入者への個人融資」という日本住宅金融公庫の融資制度ができて、会社員を対象として３ＤＫ中心の家族向けのタイプが供給されるようになった。この時期を第３次中高層分譲共同住宅の建設ブームという。

しかし1973年の石油ショックのため、急速に中高層分譲共同住宅の販売戸数は減少し、住戸の販売価格を下げるために専有面積の小さな住宅が供給された結果、1977年から東京都に年当り５万戸という大量供給の第４次中高層分譲共同住宅の建設ブームを起こした。

1980年以降は地価が全国的に高騰したため、敷地面積に対して大量の住戸を建設できる超高層の分譲共同住宅が増加した。その後、プール，テニスコート等のスポーツ施設を併設した形態のものが建設される等、高級な中高層分譲共同住宅の分譲が目立つようになり、1986年は、第５次中高層分譲共同住宅の建設ブームといわれた。

現在では、従来の一般家族向け居住用中高層分譲共同住宅から、高級な居住用タイプのものに加えて、セカンドハウス用のリゾートタイプ，単身者用のワンルームタイプ，高齢者向けのシルバータイプ等種々の形態のものが供給され始めている。また、プール，テニスコートといったスポーツ施設，ホテル並みの高度な生活サービスやセキュリティという付加価値が付いたタイプも供給されつつある。

（２）管理体制の変遷と管理組織

我が国の中高層分譲共同住宅における維持管理の問題を検討する際、日本住宅公団（以後住宅公団と略す）が果してきた役割は大きい。そこで、まず公団住宅の管理の推移を概観して、その後、分譲業界および管理業界，行政，管理組合の団体の成立について年代順にまとめる。

「日本住宅公団２０年史」などの文献(文1，2，9，10，11)によれば、共同住宅において管理が注目されるようになった歴史的過程は次のとおりである。

最初に、鉄筋コンクリートの住宅を、一般的に普及させたのは住宅公団である。住宅公団は、耐火耐震性に優れたＲＣ造で、ステンレス流し，風呂，ダイニングキッチン，玄関のシリンダー錠を当初から住戸に備えた、いわゆるＤＫ住宅を作りだした。

住宅公団における管理の時代区分については、「日本住宅公団２０年史」(文10)によるものとし、第１期（1956年から1961年），第２期（1962年から1968年），第３期(1969年から1974年）と区分する。

第１期の管理の時代（1956年から1961年）は、1955年に発足した住宅公団は積層化した共同住宅に対する居住経験もなく、住宅を管理するにもどの程度居住者に関与したらいいのかわからなかったようである。

初期の管理方法としては、公団職員である専任管理人が団地ごとに常駐し、専

任管理人の下に、管理補助者が住戸約１００戸に１人の割合で配置された。この専任管理人は、一般管理業務から居住者間のトラブルの解決や日常生活の相談まで、私的なことも取扱っていた。なお専任管理人には家賃を扱うということから、元警察署長や退職した教師等がなることが多かった。

一方、管理補助者は、ホームヘルパーと呼ばれていたのであるが、仕事の内容には明確な規定はなく、各人にその仕事の内容は任されたために、管理人の補助的な役割を果たしていたようである。

団地の規模が大きくなるにつれて、家賃の徴収は専任管理人だけでは不可能になり、専任管理人および管理補助者の制度も1964年には取止めになった。このころの住宅の管理は、組織的なものでなく、専任管理人の性格や意向によって左右されていたようだ。

その後、住宅公団の管理戸数が増加するにしたがって、サービスカー制度を採用した。この方法は、大工、電気、配管工と運転手の４人で班構成をして、週１回から２回、団地内を巡回するというものであった。そして共用施設を修繕するだけでなく、居住者からの要望があれば、住戸内の修理まで実施していた。これは、住戸の損傷が起こった時に住宅公団の支社から業者へ連絡していては、修理に時間がかかりすぎるからである。

専任管理人の制度を廃止した後、住宅公団は全国を５支社に分け、その下に5,000戸に１ヵ所の営業所を設置し、営業所には、2,500戸程度に１人の管理主任者を置いた。住宅公団が直接、実施しにくい管理業務を担当するために、1961年には（株）団地サービスが設立された。

住宅公団は、団地の居住者の中から管理連絡員を約500戸に１人の割で置き、管理連絡員には、日中、団地にいる時間の長い主婦や高齢者を選任した。その仕事内容は、団地サービスへ依頼する修繕等の申込用紙を居住者へ配布し、回収することであった。サービスカーが団地を廻った時に、担当の技術者が管理連絡員の住戸を訪れ、修繕依頼のあった要件の処置をするという方法をとっていた。

第２期の管理の時代（1962年から1968年）は、事務処理の機械化と集中化を計り、現地の営業所に権限を委譲して、業務の合理化を進めた。

第３期から(1969年から1974年）は、大営業所方式にして、行政区画ごとの広

域管理業務に変更した。その後、（財）住宅管理協会を設立し、住宅改良工事、増改築やコミュニティ管理、団地の維持管理や環境整備を行なうことになった。

以上が公団住宅の管理方法の推移である。次に民間の中高層分譲共同住宅の管理にかかわる組織についてまとめておく。

1966年に高層住宅の分譲を促進するために分譲業者１２社が集まり（社）日本高層住宅協会を設立した。その後、民間の中高層分譲共同住宅が大量に普及し始める1970年ころから管理に関する苦情が多く出てきて、管理問題が社会的に注目されるようになる。管理全般にわたる問題に対処するために、1969年には、１４の公団分譲住宅の管理組合が集まって、日本住宅管理組合連絡協議会が設立された。

この当時、中高層分譲共同住宅の管理は、誰が、どの責任において、何を管理していくのか、管理の範囲はどこかといったことが明確でなかったのである。

「マンション６０年史」によると、当時、我が国の共同住宅は賃貸のものが主であって、「大家と店子」的な意識が強く残っており、分譲会社側は「店子は大家のいうことを聞くべきだ」と思い、区分所有者は「大家なんだからなんでもしてくれる」という依存意識があったという。

そして、1975年ごろには中高層分譲共同住宅の増加にともない、その管理のあり方が区分所有者と分譲会社の両者にとって重要になってきた。これは、管理によって日常の生活の快適性が左右されることが、居住者に理解され始めたからである。

分譲住宅の場合、建物は区分所有者の資産であり、管理が適切でないと資産価値を下げることになり、管理をしないで放置するとその資産価値は急速に低下する。しかし、初期のころは区分所有者に管理責任があるにもかかわらず、管理の方法がわからなかった。つまり中高層分譲共同住宅において、新しい生活のルールと適切な維持管理システムが社会的に求められるようになったのである。

1978年には、建物の維持管理の研究や維持管理基準の開発を目的として（財）建築保全センターが、建設省の指導のもとに建設業界の支援を受けて設立された。

このころ分譲会社と管理会社の分離が行なわれ、すなわち分譲会社の管理部門の独立や専門化にともなって、（社）高層住宅協会内の管理部門を独立させて、

1979年に管理業者の団体として（社）高層住宅管理業協会を発足させた。

（社）高層住宅管理業協会では、中高層分譲共同住宅の管理問題を解決する方法を研究し、管理会社の管理水準を引上げるためのマニュアルを作成して、会員である管理会社に多くの情報や資料を提供している。

その後、建設省は住宅宅地審議会の答申にもとづき、中高層共同住宅標準管理規約書（50戸から100戸程度の標準的居住を対象としたもの）と中高層共同住宅標準委託契約書を1982年5月に通達として(文12，13，14)、管理規約と管理委託の問題を改善することを目的とする。

建設省は、建物の取引に関しても、中高層分譲共同住宅の管理費および修繕積立金の金額を明示するように、宅地建物業界に対して指導した(文15)。

1983年に「建物の区分所有等に関する法律」の改正が実施され、同年7月には、その改正にともない建設省は、中高層共同住宅標準管理規約書と中高層共同住宅標準委託契約書の改正案を出している(文16)。

1984年には、リフォーム技術の開発のために（財）日本住宅リフォームセンターが設置され、住宅の修繕に関する情報の提供等、居住者に対しての相談業務を開始した。

1985年には、建物および付属施設の老朽度診断のために（社）高層住宅管理業協会の中に保全診断センターが設立された。

同年に管理関係の団体としては、建設省の方針によって（財）マンション管理センターが発足した(文2)。そこでは中高層分譲共同住宅の管理について指導、相談事業、大規模修繕の資金の債務保証、管理の実態研究等をしている(文9，17，18，19，20，21，22，23，24)。

建設省は、管理会社の育成と管理水準を高めるために「中高層分譲共同住宅管理業者登録規定」を施行し、「管理業者登録の要件」を定め、その中で「管理業務主任者」という制度を設けた(文25)。その２年後の1987年には「中高層分譲共同住宅管理業務処理準則」で管理会社は事務管理業務を再委託してはならないと告示した(文26)。

一方、居住者の団体といえば、1980年に民間分譲の管理組合を中心として関西分譲共同住宅管理組合協議会が設立され、翌年には、京都府、滋賀県に京滋管理

対策協議会が組織され、その後、主要な大都市にそれぞれ管理組合連絡協議会ができてきている。

1986年には、建物の技術的な問題の処理、すなわち建物診断や補修工事監理のために管理組合の団体である関西分譲共同住宅管理組合協議会が自ら集合住宅維持管理機構を発足させた。

翌1987年には、日本住宅管理組合連絡協議会が関東集合住宅保全相談センターを同様な目的で設置した。

1988年には管理組合の団体が集まって管理に関する情報交換、経験交流、政府への提案を行なうために全国マンション管理組合団体連絡会を結成した。それから、次々と各地に管理組合の団体ができ、現在全国で、管理組合の団体が１１箇所組織されている。

行政の側では、同1988年10月に建設省、大都市地方公共団体を中心として管理にかかる経験交流、情報交換のために大都市民間共同住宅管理対策連絡会議が設置されている(文27, 28, 29, 30)。

２．中高層分譲共同住宅の管理に関する法律

管理に直接かかわる法律は、「建物の区分所有等に関する法律」（以後区分所有法と略す）である。ここでは、この法律の制定過程、改定の要点と管理に関するその他の法律について、文献(文31～48)を使用して述べる。

（１）「建物の区分所有等に関する法律」

中高層分譲共同住宅が増加するとともに共用部分の管理が問題になる。中高層分譲共同住宅は、建物を共用部分と専有部分に分けて所有する居住形態である。そのためには、共用部分を管理する組織が必要であるが、そのような組織は区分所有法の改正以前にはなかった。

最初、共同住宅の管理に関する法律としては、明治23年制定の現行民法の中で区分所有や共有に関する規定で定めており、その内容は次のとおりであった。

第208条（建物の区分所有）　1962年4月削除

数人にて一棟の建物を区分してその一部を所有する時は建物およびその付属物の共用部分はその共有に属するものと推定する。

第251条（共有物の変更）

各共有者は他の共有者の同意あるにあらざれば共有物に変更を加ふることをえず。

第253条（管理費の負担）

各共有者はその持分に応じ管理の費用を払いその他共有物の負担に任ず。

しかし、中高層の形態である分譲住宅が建設されると、民法の規定では、土地、建物、施設関係などの権利関係および管理責任の範囲を確定することができなくなった。そこで1962年に民法第208条の規定を削除して、「建物の区分所有等に関する法律」を1962年に共有部分を管理するための法律として制定した。

この法律は３７カ条からなり、第１条で建物区分所有権の内容を説き、第２条で区分所有権の定義、第３条、第４条で共用部分を定めている。

そして第５条では、区分所有者の権利義務を定め、建物に害を及ぼすような共同の利益に反する行為を禁止している。第６条では、債権者の区分所有権に先取特権を有するとしている。また第８条から第１５条では、共有部分の共有について、使用方法，持分比率，共用部分の変更，管理方法を定めている。共有者の債権は、特定承継人に対しても行使できると規定している。さらに第１７条から第３４条では、管理者，集会の召集と議決権，管理規約など管理運営の方法を定めている。

その後、中高層分譲共同住宅は大規模化して、店舗付きなど複合形態のものが建てられるようになったために、旧区分所有法では新たな管理運営上の問題が生じてきた。それは、敷地の権利関係の書類、すなわち登記簿が膨大な量になること。管理規約の設定，変更，共用部分の変更について区分所有者全員の同意が必要とされていたことである。しかし、中高層化して建物規模が大きくなるにつれて、区分所有者全員の合意を得ることは困難になりつつある。

そのため1983年5月に旧区分所有法を改正し、管理組合における管理運営の方

法、議決の仕方について大きく変更を行なった。

新区分所有法における改正の要点は次のとおりである。

① 専有部分と敷地利用権を分離して処分することはできない。（第２条第５項 建物の敷地の定義、同条第６項 敷地利用権の定義、第５条 規約による建物の敷地）

② 共用部分の変更および規約の設定、変更または廃止は、区分所有者および議決権の2/3以上の多数による決議にもとづくものとする。（第１７条第１項 共用部分の変更、第３１条第１項 規約の設定、変更および廃止）

③ 管理組合における法人格の取得および解散は、区分所有者および議決権の3/4以上の多数の決議により行なうことができる。（第４７条第１項から第４項、第５５条）

④ 区分所有者が共同利益に反する行為をした場合は、専有部分の使用の禁止、またはその区分所有権の競売を、区分所有者および議決権の3/4以上の多数の決議により請求することができる（第５８条 使用禁止の請求、第６０条 占有者に対する引き渡し請求）。

⑤ 区分所有建物の建替えを要するに至ったときは、区分所有者および議決権の4/5以上の多数による集会の決議にもとづいて実施できる（第６２条 建替え決議）。

旧区分所有法の３７カ条から新区分所有法は７０カ条へと増加し、管理規約や集会、管理者などの制度について規定が整備された。また共同の利益に反する行為に対する制裁規定が盛り込まれ、管理者や理事の義務違反に対しても罰則規定が整備された。

（２）その他の管理に関する法律

管理に直接かかわるのは「建物の区分所有等に関する法律」である。区分所有法以外の管理に関する法律は、図１－１のようになる。これらは、法定点検についての法律である(文22, 31, 32, 46)。

まず建物の定期点検とは、「建築基準法－第８条、第２１条第１項　定期報告制度」により、共同住宅で３階建て以上または対象床面積300㎡以上の特殊建築

物等について、敷地，構造，建築設備の状態を３年間隔で調査または検査して特定行政庁に報告するものである。

消防設備の点検については、「消防法ー第１７条３の３」にもとづく点検報告で、機能点検を６ヵ月に１回、総合点検を１年に１回行なうことになっている。

専用水道（貯水槽容量100㎥以上）の水質検査については「水道法ー第２０条水質検査」により、遊離残留塩素の測定を毎日行なう。また「水道法ー第１９条、第３４条の第２項 施設検査」により、専用水道は水道技術管理者が水道施設の検査を１年に１回実施し、簡易専用水道（貯水槽容量10㎥以上）は１年以内に１回検査を行なう。

貯水槽の清掃を「水道法ー第１９条、第３４条の第２項」により、水槽の検査を１年以内に１回、定期的に実施することを定めている。

昇降機の定期検査は、「建築基準法ー第１２条第２項」の規定にもとづいて、定期検査報告を１年間隔で行なう。

また共同住宅で３階建て以上、または対象床面積300㎥以上の特殊建築物における建築設備の定期検査は、「建築基準法ー第１２条第２項」にもとづく定期検査報告を、１年間隔で行わなければならない。

さらに自家用電気工作物は、共用部分の電気設備等に対し、高圧受電により電気を供給するために設置する。その点検および試験に関しては、「電気事業法の点検ー第７４条第２項、同条第４項」により、電気工作物の検査と維持を行なう。月次点検は１箇月ごと、年次点検は６箇月および１年ごとで、他に臨時点検を実施するものである。

これ以外にも、安全で、健康的な環境に保つ目的で「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」（室内環境の点検）、「労働安全衛生法」、「国家機関の建築物等の保全に関する技術的基準」など法令による各種の点検整備が、中高層分譲共同住宅に対して義務付けられている。

販売に関しては、（社）宅地建物公正取引協議会の「不動産の表示に関する公正競争規約－第７条５０号」、「同施行規則－第２条」がある。その中で、管理費を分譲共同住宅の募集における必要記載事項と定めており、そこには新規分譲の場合、一定の諸費用の月額、一住戸当りの最低予定額および最高予定額を表示

することが定められている。

ここでいう一定の諸費用とは、① 管理人件費、② 管理手数料、③ 管理運営事務費、④ 公租公課、⑤ 街路灯その他の共用電燈電気量、⑥ ガス、給水施設、

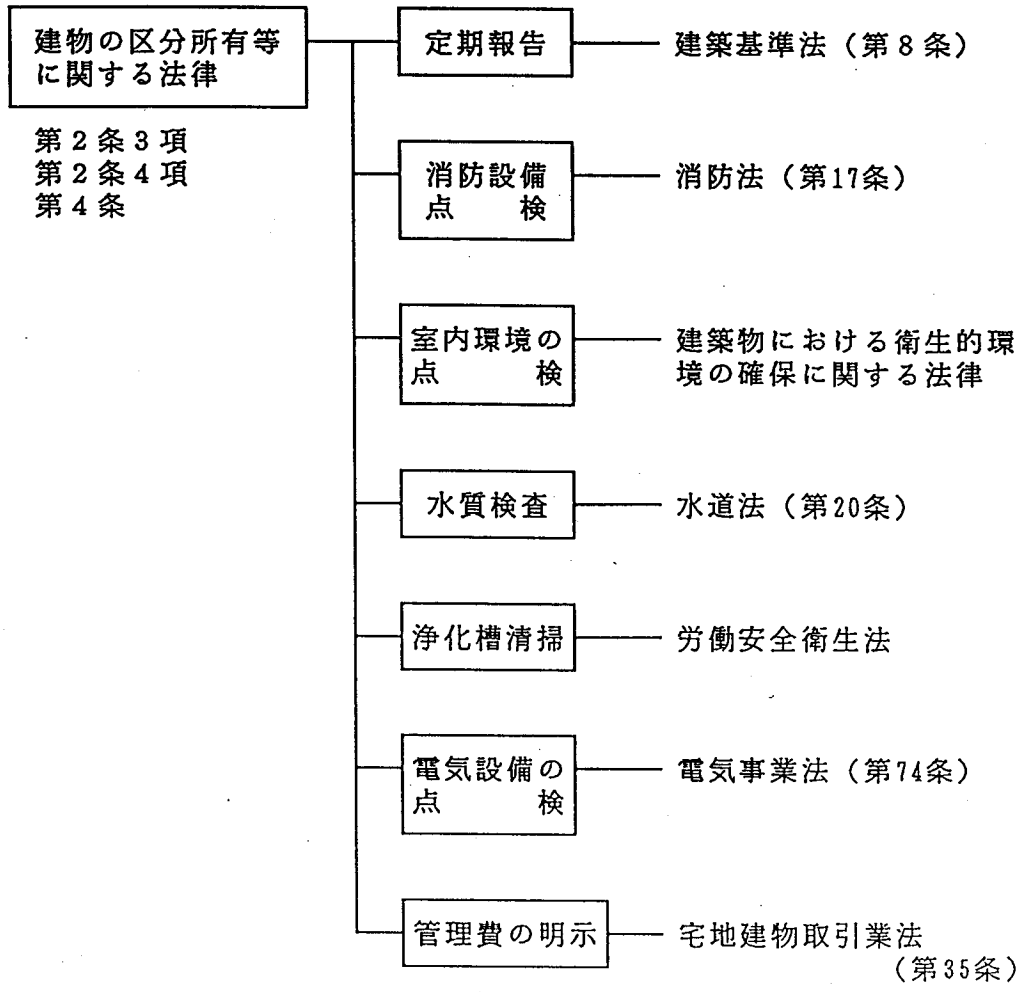


図１－１　中高層分譲共同住宅の管理に関する法律

排水施設、暖冷房設備の維持・運転費、⑦ エレベータ、クーリングタワーそのほかの共用設備の保守費および運転費、⑧ 備品費、資材費および消耗品費、⑨ 損害保険料、⑩ 修繕費、⑪ 清掃費、⑫ そのほか建物共用部分および敷地にかかる一切の費用となっている。

次に不動産業者に適用される「宅地建物取引業法－第３５条５の２」,「同施行規則－第１６条の２」の中で、管理運営の費用は取引の物件に関して書面に交付することが義務づけられ、特に、中高層分譲共同住宅の分譲や仲介を行なう場合は、次の事項が付加えられている。

① 専用使用権が設定される場合の使用者の範囲、使用料とその帰属先等の内容、
② 修繕積立金の積立て制度と現在額、
③ 通常の管理費用の額、
④ 管理業務の委託先と住所などである。

３．研究の意義、社会的背景

中高層分譲共同住宅における維持管理については、次のような問題がある。

その第一は、図１－２のように建物を区分所有することによる問題である。

建物を専有部分と共用部分に区分して所有するので権利関係が複雑である。そのために区分所有者は個人の責任において専有部分を管理し、管理組合は共用部分の管理を行なわなければならない。

居住者は、区分所有者だけでなく賃借人が増加し、管理運営における合意形成は困難な状況になってきている。しかも区分所有者においては、共用部分の所有意識がどうしても稀薄になりやすい。

第二は、図１－３に示すように利用形態の混在からくる問題である。

住居専用だけでなく、店舗や事務所のある複合用途のものや、単身者用の住宅がある。また販売時には、住居専用であっても、年を経るにしたがって賃貸住戸が増加し、また事務所化されて用途の混在化が生じる場合も多い。例えば店舗付き住宅の場合、区分所有者と店舗所有者における、利用の目的が異なるため利害関係が生じやすい。

使用上		所有上		費用上		管理上	共同住宅の部位の区分
専用		専有する		個人の費用で修繕する		区分所有者による個別管理	住戸の内壁の上塗り部分より内側
						管理組合による共同管理	浴室の防水層，横引き配管など
		共有する		管理費・積立金で管理、修繕する			バルコニー，専用庭，駐車場，外周建具，屋上テラス，玄関ドアなど
共用							階段，廊下，ロビーなどの共用部分 基礎，柱，梁，壁，屋根などの躯体

図１－２　中高層分譲共同住宅における使用・所有・費用・管理上の領域

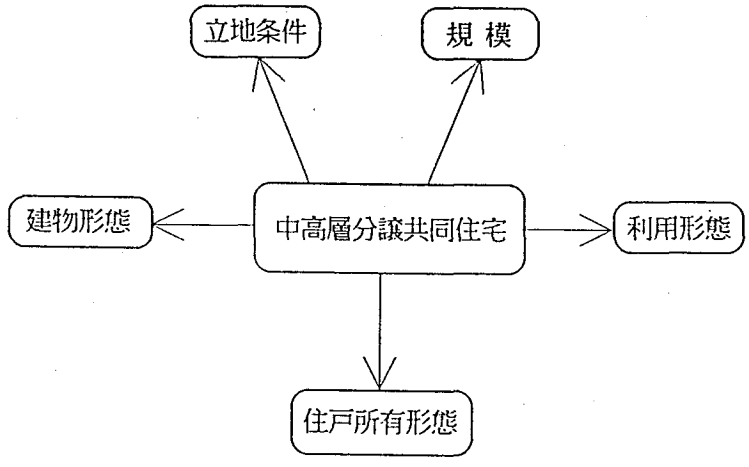


図１－３　中高層分譲共同住宅の分類

第三は、積層化された住居形態における短い居住経験から引起こされる問題である。中高層分譲共同住宅は、戸建て住宅と異なり積層化しているので共同生活のルールが必要である。ペット問題やピアノなどの騒音という生活上の問題を引起こす。

以上の問題を管理の側面からみると図１－４のようになる。

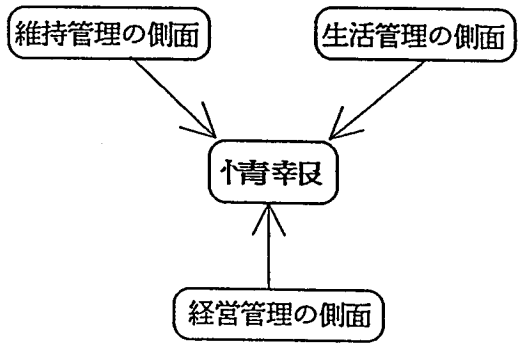


図１－４　管理の側面

① 運営管理：管理組合をどのように経営管理していくかということ。

② 維持管理：建物や設備および施設の物的な管理である。

③ 生活管理：居住者の快適な共同生活を営むためのもの。

このような三つの側面は、建物や設備の老朽化や居住者のコミュニティの形成に対応して、資産の保全を経営的に行なっていくこと、すなわち区分所有者の合意のもとで居住環境を適切に維持管理していくことである。

現在の分譲共同住宅を社会的資産として良好なストックを増加していくために適切な時期に適切な修繕が必要不可欠と考える。

それには中高層分譲共同住宅の管理主体である管理組合が、組織的にまた継続性を持って、安定的に適切な維持管理ができるような管理運営のシステムを作ることが求められる。

中高層分譲共同住宅の維持管理システムの中で、最も基本的なのは管理費と修

繕積立金からなる財政的基盤である。すなわち中高層分譲共同住宅を適切に維持管理していくには 、日常の清掃，保守，点検や修繕とともに大規模修繕を計画的に実施することである。それには大規模修繕のための資金の準備や運用が重要な問題となる。そこで、中高層分譲共同住宅の管理費，修繕積立金に対する居住者の意識調査により、中高層分譲共同住宅の維持管理面における問題点を指摘し、その実情については、建物にかかる維持管理費用の実態調査により把握する。

実態調査としては、管理組合の総会の議案書を収集して、管理に要する費用、予算と決算の経年的変化、住宅の修繕経歴などを調べてみたところ、日常および大規模修繕に対して、修繕内容、時期、費用についてのデータが少なくはっきりしたものはないこと、また管理組合の資産管理を示す会計報告がかなり曖昧で不確かであることがわかった。

以上のことから、中高層分譲共同住宅の管理組合の会計からみた維持管理の問題点を明らかにし、管理組合が適切な時期に適切な修繕ができるような維持管理システムの整備方向を明らかにすることは意義のあることだと考える。

4．関連する既往の研究

ヨーロッパにおける初期の中高層分譲共同住宅の団地の管理状態を把握し、管理問題を我が国において提起したのは、有泉 了氏である(文49、50)。

行政が行った最初の中高層分譲共同住宅に関する調査研究は、行政管理庁による民間分譲共同住宅を対象とした管理実態とその問題点の指摘である(文51)。

その後、中高層分譲共同住宅における総合的な研究は、梶浦恒男氏を代表とする日本建築学会近畿支部住宅部会マンション管理班による先駆的な研究がある(文52)。この研究では、住宅の平均的な販売価格を当時の公営住宅の標準建築費で除したものをランクとよび、このランクと管理方法を軸として管理運営の全般に分析したものである。

また管理をめぐる財政問題の研究として、貴重なのは日本住宅公団による調査である。この研究は、大都市周辺に供給された民間住宅、公社住宅および公団住宅を対象としての初めての住宅公団による全国的大規模な調査である(文53)。

その後、建設省による２度にわたる中高層分譲共同住宅の居住者に対するアンケートによる全国規模の総合調査がある(文54, 55, 56, 57, 58, 59)。管理組合向けと区分所有者を対象として1980年と1988年に実施したものである。これは、両方ともに中高層分譲共同住宅の状況と居住者の意識を明らかにしようとしたものである。

一方管理組合の団体組織も、それぞれ会員の中高層分譲共同住宅における管理組合の理事長に対するアンケート調査により、管理全般にわたる問題の所在、種類を明らかにしている(文60, 61)。その後全国的規模による同じような調査を実施している(文62)。

これらの研究を踏まえて技術的側面から建設省のプロジェクトとしてとりまとめたものが「保全・耐久性向上技術研究の経済性評価手法」である(文63)。

以上が比較的大規模な研究である。次に既往の研究を管理の分野別に分けると以下のようになる。

ａ．管理組合の組織に関する研究

諸外国における区分所有法に該当する法律は、民事局参事官室の「建物の区分所有に用する外国立法例」がある(文64)。外国の管理制度については、「諸外国の管理制度について」、「諸外国におけるコンドミニアムのハウスルール」（財）日本住宅総合センターの一連の研究がある(文65, 66)。これらは、我が国の管理制度を作っていくために、共同住宅の管理経験の長い諸外国の状況を法律や生活ルールを通じて明らかにしたものである。

米倉喜一郎氏は、日本の管理会社の役割や管理事情をアメリカやヨーロッパとの比較でその差異を明らかにした(文67)。またアメリカの管理事情を解説したのは、梶浦恒男氏である(文68)。

また我が国における公的分譲の共同住宅を対象に詳細な研究を実施したのは、山本育三、田辺邦男氏らである(文69, 70, 71, 72)。これは、住宅管理管理組合連絡協議会からの委託研究で、公団分譲に限定した対象のなかから実態調査にもとづく提案を行っている。その後、同氏らは住宅供給公社の分譲住宅を対象に管理組織の全般にわたり、公団住宅の管理との比較検討を行なっている(文74)。

つぎに民間分譲を対象にした管理方式の調査は、松本恭治氏によるものがある

(文73)。また管理組合方式と非管理組合方式を分けた管理方式についての調査研究には中島明子氏のものがある(文75)。

管理会社の日常的な管理行為を明らかにしたのは、平田陽子、梶浦恒男氏の研究である(文76)。また山本育三、田辺邦男、須田松次朗氏が管理会社の委託行為と業務内容の実態を明らかにしている(文77)。

b．管理組合の維持管理費に関する研究

山崎古都子氏は、居住者の管理費に対する評価を管理費負担率（各戸徴収管理費と積立金の和に対する世帯収入の割合）と管理費率（分譲当時の各戸徴収管理費と積立金の和に対する分譲価格の割合）との関係で分析し(文78)、管理費を居住者の負担感という意識の関係で明らかにした(文79)。

梶浦恒男氏らは、民間分譲を主体とした管理費用の内容を３７事例の単年度分析と５事例の経年的分析の調査を行ない管理費用の実態を明らかにした(文80)。大阪における公的な分譲共同住宅についても事例調査を行っている(文81)。

また東京都公社による分譲共同住宅の建物の老朽化の問題をとらえ、居住者の評価と将来の対策を検討したのは松本恭治氏らである(文82)。

c．建物の修繕に関する研究

筆者が共同研究者として参加した、（財）日本住宅総合センター・（財）日本建築センターの調査研究の中では、中高層共同住宅の管理問題について技術的側面から総合的に設計管理技術と住宅性能を明らかにした(文83)。

中高層共同住宅における維持管理システムの整備に関して、施工業者、管理会社、管理組合へのアンケート調査を行ないその問題点を指摘したのは、筆者も研究協力者として参加した(財)日本住宅総合センターの調査研究である(文84)。これは、中高層分譲共同住宅における大規模修繕の需要を予測し、施工会社、管理会社、施主（管理組合）側からの取組みを明らかにしたものである。

実際に、日本電信電話公社（現ＮＴＴ）の社宅における修繕の実績から住宅の生涯にかかる修繕費を積算したのは、橋本正五氏である(文85，86)。

そして中高層分譲共同住宅のモデル例にもとづきライフサイクルコストを積算したのは小林清周氏の著作である(文87，88，89)。

また飯塚 裕氏は、日本電信電話公社の建物を対象にして維持管理費用を明ら

かにしている(文90, 91)。

次に建築修繕費の算出に関しては、官庁建物のデータをもとにした石塚義孝氏の標準建築修繕費の研究がある(文92, 93, 94)。

また集合住宅に関して計画修繕費用を計量的、概算的に基本設計の段階で最適化が行える方法を明らかにしたのは、古阪秀三氏である(文95)。同氏はまた２０事例の民間建物を対象にして、改修工事における費用の実態を報告した(文96)。

特に、修繕積立金の実用面から注目されるのは、今泉勝吉氏らが中心となって管理組合役員向けに、具体的に簡略化した修繕積立金の算出方法を（財）マンション管理センターがまとめている(文17, 24)。これは、中高層分譲共同住宅の標準モデルを作り、実際の事例に適用できるように修正するための係数を設けて、月額の戸当り修繕積立金の算出方法を述べたものである。

実務的なものについて、大規模修繕にかかる技術的な劣化診断マニュアルの作成および工事の仕様書の作成は、（財）日本住宅総合センターが実施している(文97, 98)。 また（社）高層住宅協会は、赤水対策に対する技術的マニュアルを作成している(文99)。

ｄ．居住者の管理意識に関する調査

山崎古都子氏は、居住者が管理についてどんな考えを持ち、なにを求めているかを知ることが管理形態を決定すると考え、居住者の管理観の構造と問題点を明確にして、居住環境における維持管理の望ましい方向へと居住者の管理観を発展させる方法を検討した(文100)。

そのほか実態調査から分譲共同住宅において管理困難層の存在を明らかにしたのは、平田洋子、梶浦恒男氏らの研究である(文101)。

ｅ．修繕積立金制度に関する研究

修繕積立金制度、修繕積立金共同運用機構、不足する修繕費の融資については、（財）日本住宅総合センターが調査研究を実施している(文102, 103, 104, 105, 106)。これらは、玉田弘毅氏を中心として修繕積立金の実態調査を行ない、その結果にもとづき法律的、制度的に整えて、修繕積立金の不足に対応する目的で修繕積立金機構を設置し、不足する修繕費に対する融資問題を取り扱った最初のまとまった研究である。

f．区分所有法に関する研究

玉田弘毅氏による法律家の立場から建物の区分所有法を解説したもの（文36～42)、丸山英気氏による法律を区分所有者向けに解釈したもの(文43～45)、区分所有者の立場から梶浦恒男氏らの区分所有者向けの旧法と新法の違いを説明したもの(文46)、折田泰宏氏、田中峯子氏らの区分所有法の解説書がある(文47，48)。

g．管理組合の運営に関する研究

公的分譲住宅を対象にした研究は、前述の山本育三、田辺邦男氏の調査研究である(文72)。

その他、管理組合の運営に関しては、実務的な報告書、手引きが多く発行されている。

たとえば、（財）マンション管理センターによる管理組合の役員教育用マニュアル(文18～21)と、管理会社に対する（社）高層住宅管理業協会の教育用マニュアルがある(文107～112)。

他に日本住宅管理組合連絡協議会が会員向けに出している資金管理に関する研究(文113)と先田政弘氏の管理規約と運営規定の作り方(文114)や地方自治体の小冊子(文115，116)などがある。これらはいずれも管理組合の役員や区分所有者に対する教材の性格を持っている。

以上のように、中高層分譲共同住宅のこれまでの研究は主として管理全般の問題をアンケートで把握する方法、首都圏における公的分譲住宅の管理に関する研究、民間分譲に対して単年度分析の手法で維持管理問題を把握している。維持管理費用の金額そのものについてや初期の管理費の設定要因を明らかにしようとするものか、もしくは管理組合を運営するために管理組合の役員、区分所有者および管理会社を教育する目的の実務的なマニュアルが多かった。管理費や修繕積立金の管理運営に関しては、全国的なアンケートによる大規模な調査研究がなされている(文53，54，55，58)。また経年的に少数事例を対象にした費用の研究がある(文72，74，80)。

しかし中高層分譲共同住宅における維持管理費用の問題を管理組合の会計報告による実際に支出した維持管理費用、長期修繕計画にもとづく計画修繕費の算定および諸外国における維持管理の組織について実態調査を行ない、その結果を参

照しながら、区分所有者による維持管理の意識と関連づけて総合的に調査研究したものはみられない。

５．研究の目的

中高層分譲共同住宅は、都市住宅の中で大きなウエイトを占めており、将来にわたって良好な住宅ストックとして、これを維持管理していくことが求められている。

昭和63年の住宅統計調査報告書では、我が国の全住宅戸数は4,201万戸であり、そのうち分譲共同住宅は146万戸で、毎年10万戸ずつ増えているから現在200万戸近くになっている。中高層分譲共同住宅は都市型居住として定着したといえる。図１－５に新設住宅着工件数の推移を示した。

現在、分譲共同住宅は第２、第３次ブームで大量供給されてからちょうど15～20年間を経過して、外壁塗装や屋根防水など大規模修繕の時期を迎えている。このような共同住宅を良好に維持管理し、有効に活用することは大きな社会的課題となっている。特に大規模修繕を計画的、合理的に行なっていくためには、修繕計画をたてて予算的に準備しておくことが重要であろう。

しかし、中高層分譲共同住宅の維持管理は、従来建物が傷んでから修繕を実施するという事後保全的な仕方で行なってきた。そして、その維持管理の基準も不確かであり、計画的、効果的な面に欠けていた。

したがって管理組合が組織的に、また継続性を持って、安定的に適切な維持管理ができるような維持管理システムを作成する必要がある。特に住宅の維持管理を怠ると居住性が低下するだけでなく資産価値をなくし、ひいてはスラム化を引起こすことにつながるからである。

そのようなシステムの中で最も基本的なことは、管理費と修繕積立金から構成される財政的基盤である。すなわち、中高層分譲共同住宅を適切に維持管理していくには、日常の清掃，保守，点検や修繕とともに大規模修繕を計画的に行なう必要があり、維持管理のための資金の準備や運用が重要である。

管理費は住宅を日常的に維持管理する費用であり、その費用の積算は科学的、

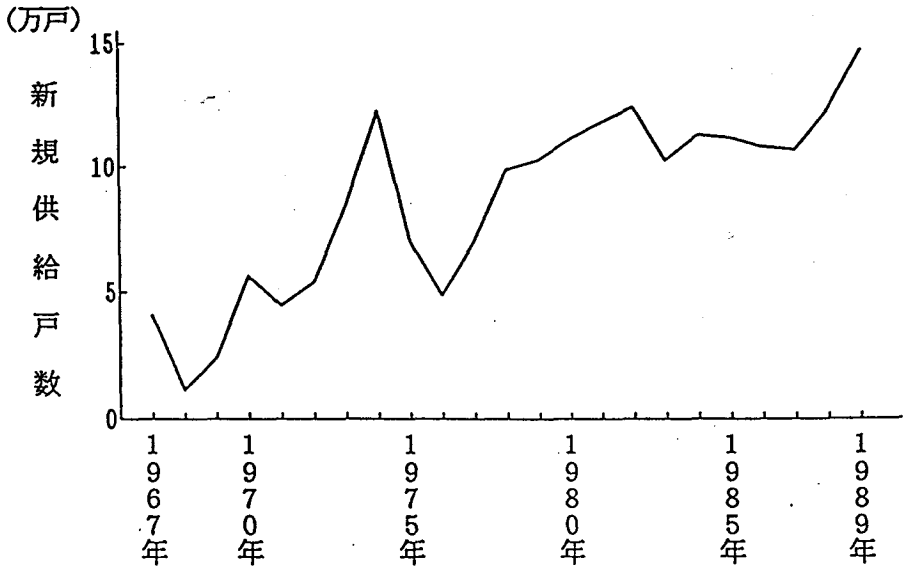


図１－５　中高層分譲共同住宅の建設戸数

(注) １．建築着工統計を利用したので着工数である。
２．中高層分譲共同住宅とは，中高層（３階建以上）・分譲・共同建・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。

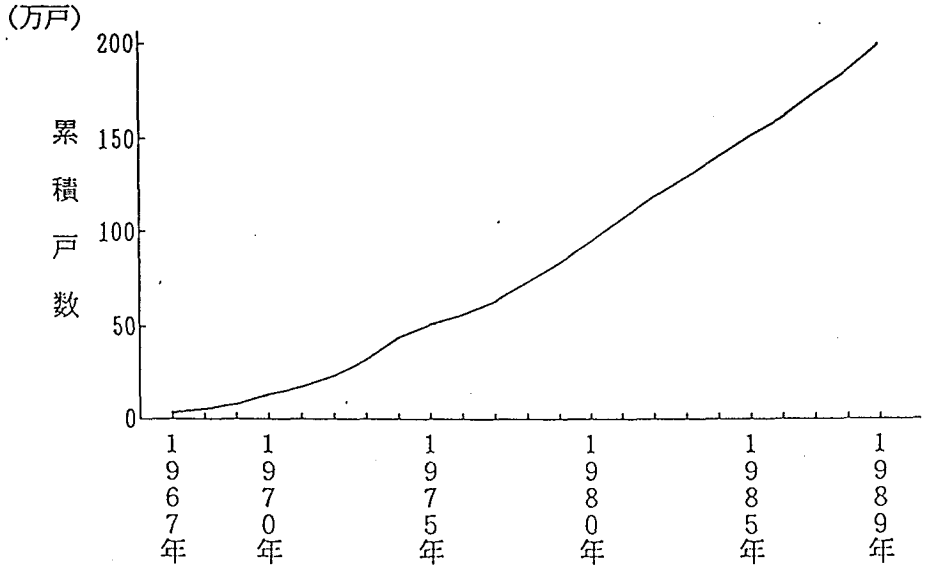


図１－６　中高層分譲共同住宅の累積戸数

理論的なものであることが要求される。修繕積立金も同様に、実際の建物の傷みに対応した合理的で計画的なものでなければならない。

そこで本研究では、維持管理システムの財政的基盤と考えられる維持管理費における会計処理の問題点および管理費収支の経年変化、修繕積立金の算出と修繕費、長期修繕計画と計画修繕費を把握して、実際の維持管理の実態を明確にするとともに、図１－７に示すように居住者の維持管理費への意識を明らかにし、居住者の求める管理水準と維持管理費の関係を軸に維持管理システムの整備方向を提案する。

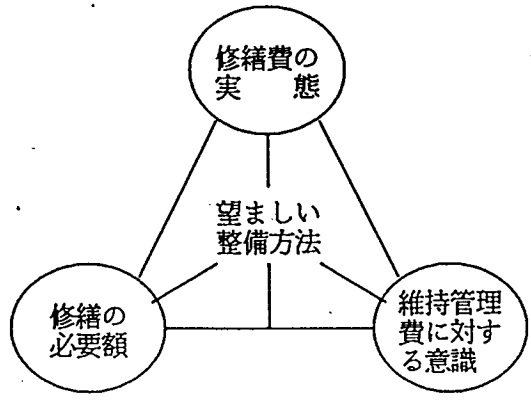


図１－７　維持管理費用の模式図

研究の目的は次のとおりである。

(1) 管理費の収支を、費用、項目別、経年別に整理し、個々の住宅の管理実態を知る。その経年変化から変化要因を明らかにする。

(2) 特に、日常の管理運営や管理組合の運営に使われる「運営管理」の費用、共同生活を送るために使われる「共同生活」の費用、建物および設備の修繕に主として使用される「維持管理」費用の関係を明らかにする。

(3) 管理形態、建物規模、設備等の建物概要の違いによる管理費と管理会社による委託管理費の算出方法を検討する。

(4) 個々の事例の小修理や大規模修繕や改善の内容、時期、費用を明らかにする。

これらは、管理費における修繕費や、修繕積立金を算出するための基礎データとなろう。

(5) 個々の住宅の修繕経歴表を作成する。これは今後、建物の修繕における修繕間隔や部位別耐用年数のデータとなる。

(6) 共用部分における居住者による維持管理費の認知と評価を居住者の意識調査から明らかにする。

(7) 共用部分における実際に行なった修繕費を把握し、修繕計画により算出される計画修繕費との整合性を分析する。

6．研究の方法

研究の方法としては、中高層分譲共同住宅の中で特に建物の形態、仕様や所有形態が複雑で、種々の維持管理問題が予想される民間分譲を中心とした。なお、本研究のアプローチには、次のような特色を持っている。

(1) 事例調査である。

(2) 中層から高層の単体から団地形式を含む居住用を調査対象とした。

(3) 主な調査対象は関西を中心として位置している。

(4) 聞取り調査、実態調査、アンケートの調査の方法を使用している。

図１－８に研究のフレームを示すが、本研究は次の６レベルから構成される。

(1) 維持管理費に対する居住者の認識

(2) 我が国における管理組織の構成とその問題点

(3) 諸外国の管理組織と管理状況の把握

(4) 管理組合の会計における管理運営の実態とその問題点

(5) 大規模修繕に要する費用とその資金調達の方法

(6) 大規模修繕に対する必要額の算定

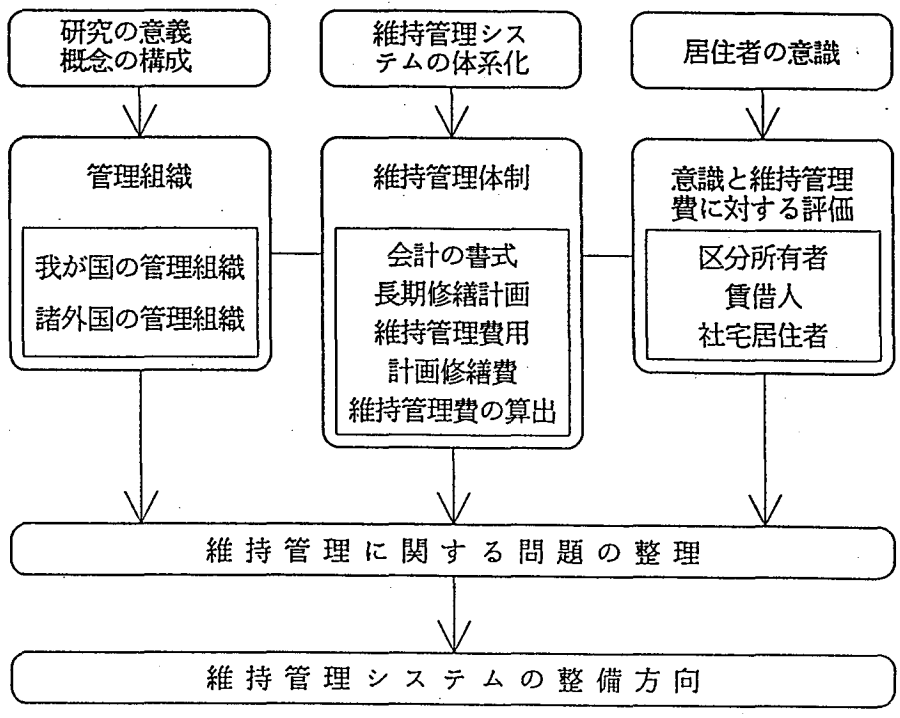


図１－８　研究のフレーム

以上のことを把握するために、本研究は以下の調査研究を行なった。

(1) 維持管理費に対する居住者の意識調査

維持管理費に対する居住者への意識は、どういうものか、主としてどういう要因が関係しているかを居住者の意識調査より明らかにした。

(2) 管理会社における委託管理費等の算出方法に対する聞取り調査

関西の主な管理会社による管理費の算出方法と修繕積立金への対応、特に委託管理費の積算の仕方を管理会社の成立過程の類型化ごとに明らかにした。

(3) 諸外国における管理実態の調査

アメリカ、旧西ドイツ、イギリス、フランス、イタリア、韓国、香港などにおける中高層分譲共同住宅の管理形態、管理費、修繕積立金の費目と積算方法、長期修繕計画の有無とその内容、管理上のトラブルとその対応、管理会社の業務などを明らかにした。

(4) 管理組合における会計の調査

管理組合の維持管理費を適正に徴収し、かつ支出し運用するには会計上に適確な処理を行なう必要がある。管理組合の会計処理と運用上の実態を明らかにした。

(5) 管理組合の財政調査

管理組合における「管理費」、「修繕積立金」という維持管理業務のための財政的基盤を、管理組合の総会議案書からその実態を把握し問題点を明らかにした。

上述の管理組合の総会議案書など、区分所有者へ配布した資料から中高層分譲共同住宅にかかる修繕を清掃、点検、部分修繕（部分取替）、全面修繕（全面取替）の修繕方法による分析を行なった。そしてその修繕内容、時期、費用の実態を把握した。そこで既往の修繕システムコードを整理し、本調査の目的に照らし、新しく独自な修繕コードの作成を行なった。

(6) 長期修繕計画から計画修繕費の積算

長期修繕計画の内容と修繕計画から算出される計画修繕費と実際上の修繕費との整合性を分析した。あわせて既存の修繕計画表の比較検討を行なった。

聞取り調査は、我が国と諸外国の管理会社の代表者と事務職員、管理組合の理事長、調査対象の住宅に常駐している管理人に対して行なった。

観察調査とアンケート調査は、調査対象住宅の建物や設備の現状を観察して、その居住者全員にアンケート調査を実施した。

また議案書からの実態調査は、調査対象住宅の管理開始後から調査時点までの収集可能な管理組合総会の議案書と理事会の資料から、管理組合における会計の内容と管理費、修繕積立金の収支、修繕経歴表を作成した。

7．論文の構成

本論文の内容は、次の８章からなっている。

第１章「序　論」においては、共同住宅の成立と管理問題の変遷、中高層分譲共同住宅の管理に関連する法律、本研究の意義、社会的背景、研究の目的、関連

する既往の研究、用語の定義などについて述べる。

第2章「居住者の住意識と維持管理費に対する認識」においては、住宅の選定理由、永住意識、住宅への満足感といった居住者の住宅に対する意識および住まいの管理の有無、管理費に対する認識、修繕積立金に対する認識といった居住者における維持管理の意識を明らかにする。特に区分所有者において維持管理の意識のしくみは数量化理論Ⅲ類で分析する。

第3章「管理組織と委託管理費の算定方式の実態」においては、我が国の管理会社の業務内容を調査し、管理委託費の積算の方式、修繕積立金についての管理会社の考え方と管理組合への対応について明らかにする。あわせて区分所有者の立場から管理費、修繕積立金の金額の決定と改定の方法について検討する。

第4章「諸外国における維持管理ための組織と管理の実態」では、アメリカ、旧西ドイツ、イングランド、スコットランド、フランス、イタリア、韓国などの管理会社などの聞取り調査にもとづいて、管理組織と管理費、修繕積立金の積算方法、修繕積立金制度、長期修繕計画の有無とその内容、管理会社の業務内容、管理に関する資格を明らかにする。そして我が国に取入れるべき管理方法と組織の提案を行なう。

第5章「管理組合会計からみた管理運営の実態とその問題点」においては、管理会社と管理組合の間で締結する管理委託契約書の内容、管理組合の損益計算書の費目、管理規約における会計の項目とその運用の実態から、管理組合会計における標準費目の設定ならびに会計運用の類型化を行なう。あわせて管理会社の管理組合会計に対する考え方、管理組合役員および役員経験者からの会計運用の評価を行ない、管理規約の整備方法を提案する。

第6章「管理費および修繕積立金と修繕費支出の実態」において、修繕費補正係数と修繕項目のコードを作成して、管理費の会計と修繕積立金の会計においてその収支実態から修繕費の支出状況，工事の内容，特に大規模修繕における修繕時期，修繕周期，費用，資金調達の方法について明らかにする。

第7章「長期修繕計画による計画修繕費の算定とその分析」においては、長期修繕計画を収集して、修繕計画の作成時期，計画期間，作成者，修繕周期，修繕項目を明らかにするとともに、計画修繕費を積算して、実際に実施した修繕費と

の整合性を分析する。

最後に、第８章「結　語」において各章で明らかになった主要な事項を要約した上で、① 管理会社の業務内容とその役割、② 管理組織と制度、③ 管理組合の会計運用、④ 管理費の収支とその保管方法、⑤ 大規模修繕の資金調達の方法、⑥長期修繕計画の考え方、⑦ 居住者の維持管理費への理解、⑧ 管理組合の運営と大規模修繕に対する情報整備という項目ごとに中高層分譲共同住宅の望ましい維持管理のための提案を行なう。

８．用語の定義

本論文で用いる維持管理に関連する用語を次のように定義する。

（１） 維持管理

維持管理とは耐用年数まで快適で安全な住まいの機能を充分に発揮でき、効果的に維持していくために手入れ、保守，点検，修繕などを行なっていくことである。維持管理の同意語として、「維持保全」という用語がある。同じ行為を経営的な面からみると「資産保全」であり、技術的側面からは「物的性能，機能保全」となる。

本研究においては、維持保全は維持管理の一部であり、維持管理は、点検，保守，部分修繕，全面修繕，改良，更新，模様替のすべてを含むものとする。

（２）管理組合

共用部分を共同管理するために、区分所有者が集まって組合を結成する。その組合のことをいう。「建物の区分所有等に関する法律」と「中高層共同住宅標準管理規約書」から中高層分譲共同住宅の管理組織を表わすと図１－９のようになる。

（３）管理規約

管理組合を運営するためのルールである。中高層分譲共同住宅が独自に住宅に適合した内容を定めることができる。

（4）専有部分

「専有部分」とは、「区分所有法」第2条3項において区分所有権の目的たる建物の部分をいう。

（5）共用部分

「区分所有法」では、第2条第4項において「共用部分」とは専有部分以外の建物部分、専有部分に属しない建物の付属物および、第4条2項の規定により共用部分とされた付属の建物をいう。また管理規約で共用部分とすることができるのは、管理人室，集会室，敷地，バルコニー，専用庭等である。本研究では、「区分所有法」、「管理規約」で定めているものすべてを含むものとする。

（6）管理費

日常の管理を行なっていくために要する費用であり、区分所有者が共有する部分を管理するための費用をいう。組合運営のための費用である組合費を含める。

（7）修繕積立金

将来において多額の費用がかかる大規模修繕に備えて、毎月積立てていく費用であり、区分所有者で共有する部分の修繕に要する費用をいう。

（8）維持管理費

分譲共同住宅の維持管理の費用は、「中高層共同住宅標準管理規約」の第25条、第26条、第27条から図示すると図1－9のようになる。

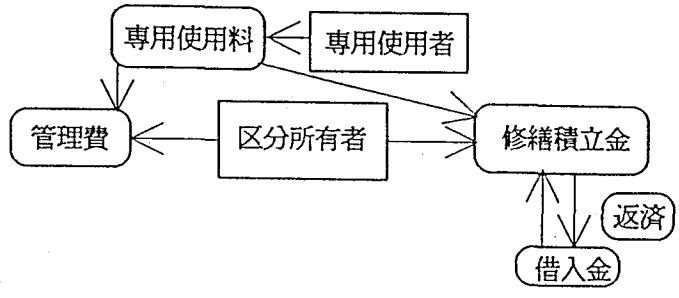


図1－9　中高層分譲共同住宅の財政

標準管理規約（第23条）では、1．管理費，2．特別修繕費，3．組合費を敷地および共用部分等の管理に要する経費としているが、実際上「管理費」と「組合費」に分けている分譲共同住宅はない。すべて「管理費」として徴収されているのでここでは、前述のように「組合費」を含めて「管理費」として用いる。

「建物の区分所有等に関する法律」にみる管理運営費用は、権利関係や管理に対して住宅ごとに、管理規約で定めることができる。また管理者は、年に一回管理組合の総会を開催しなければならない。議事録の作成が義務づけられている。管理規約を見れば、管理費や修繕積立金などの管理運営費用の区分所有者の負担の割合，費用の内容，使途，納入方法や期日，修繕積立金の保管方法や会計処理の方法などが明示されている。

集会の議事録を閲覧すれば、区分所有者の管理運営費用の住戸別の負担額、管理組合の財政状況や修繕積立金の残高を知ることができる。

（9）委託管理業務

管理会社が管理組合等から受託する管理業務は、「中高層共同住宅標準管理委託契約」で、① 事務管理業務、② 管理員業務（いわゆる管理人のことである）、③ 清掃業務、④ 設備管理業務に分けられている。② 管理員業務、③ 清掃業務、④ 設備管理業務の再委託は可能であるが、① 事務管理業務（出納業務、会計業務、管理運営業務）のみは再委託できない。

（10）委託管理費

管理会社は管理業務を管理組合から受託する場合、そのための費用を「事務管理業務費」、「管理人業務費」、「管理手数料」として受け取る費用をいう。しかし管理会社によっては、「清掃業務費」、「設備管理業務費」の一部について含まれる場合がある。

（11）役　　員

理事長、副理事長、会計担当理事、理事、監事のそれぞれのことをいう。

（12）理 事 会

区分所有者から選任された役員で構成され、管理規約で定められていることや集会で審議した管理業務を実行する機関である。

(13) 管理組織

「建物の区分所有等に関する法律」と「中高層共同住宅標準管理規約」からまとめると中高層分譲共同住宅には図１－１０のような管理組織がある。すなわち区分所有者は共用部分を管理するために管理組合を結成する。そして実際の管理の執行機関として役員を選び、理事会を設けて管理者を選任して共用部分を管理する。その管理を委託する場合の委託先が管理会社である。

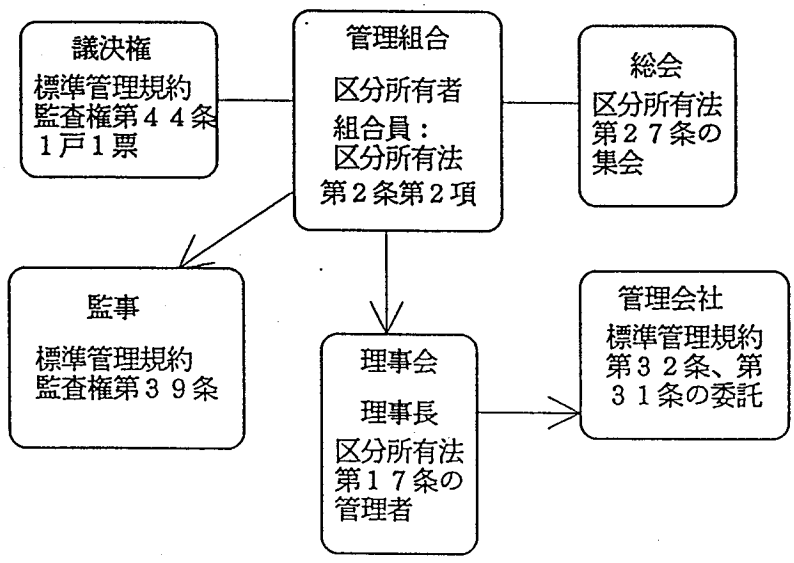


図１－１０　中高層分譲共同住宅の維持管理組織

(14) 修 繕 費

狭義の修繕だけでなく、保守，点検，改良，更新，模様替え，新設，増設も含む広義な概念として用いる。維持管理費に含まれるものとして取り扱う。

(15) 長期修繕計画

建物は、固有の有限の耐久性をもつので、各部分、部品の修繕の時期をあらかじめ設定して、体系的に修繕を計画することを長期修繕計画という。

(16) 大規模修繕

屋上防水、外壁塗装、鉄部塗装、給排水管取替え等の比較的高額の費用を必要とする修繕および改良、改善的な工事（仕様の変更を含む）をいう。

(17) 計画修繕

大規模修繕と同じように使用されることが多い。ここでは、修繕計画にもとづいて計画的に実施する修繕のことをいう。

(18) 計画修繕費

計画修繕費とは、収集した修繕計画表から算出した、今後の大規模修繕に必要となるであろう修繕費をいう。

(19) 管理組合の会計

管理組合の会計は、管理規約によって会計年度，会計報告，帳票類の作成，保管等の項目で定められていて、その特徴は非営利会計であり消費会計であるといえる。

管理組合の会計における目的は、区分所有者の管理要求にもとづいて最小限の費用で最大の維持管理を行なうことある。管理組合の会計は、予算に見合った支出を行ない、管理組合を運営するために必要なものである。

(20) コーポ方式分譲共同住宅

コーポとは、協同組合方式の住宅事業（コーポラティブハウジング）で作られた住宅という意味であり、ここでは、自ら居住する目的で住宅を建設しようとする人が集り、協同建設組合を結成して事業計画を定め、土地の取得，建物の設計および工事発注を行なう方式で建てる住宅であると定義する。

(21) 中高層分譲共同住宅

中層、もしくは高層、超高層の分譲形態による共同住宅を意味し、住棟形式には団地タイプかもしくは単棟のタイプがある。分譲の主体により民間分譲、公的分譲に分類される。略して住宅という。

(22) 住　　戸

中高層分譲共同住宅の区分所有者により、所有されている個々の住戸ユニットのことをいう。

(23) 修繕費補正係数

修繕費補正係数の算出の方法は、屋外労働者職種別賃金調査の労務費物価指数に68％を乗じたものと、日銀卸売物価指数の建設用材料物価指数に32％を加算して求めるものとする。

(24) 純 収 入

純収入とは管理費の会計の中で前期繰越金および修繕積立金からの繰入れを含まない、管理費，施設使用料，預金利息，雑収入等の収入をいう。

(25) 純 支 出

純支出とは管理費の会計の中で修繕積立金の会計への繰入れは含まない、管理組合運営費，税金保険料，水光熱費，委託管理費，修繕費，共同生活費，雑支出等の支出をいう。

(26) 共同生活費

共同生活費とは、居住者が共同住宅で生活する際に必要とされる費用であり、自治会への補助金や夏祭りに対する自治会への寄付金、粗大ごみ処理費等をいう。

(27) コンサルティング型

コンサルティング型というのは、事務管理業務に加えて、金融管理，資金管理を主な業務としており、管理人，設備管理，清掃業務等の要員は、外部の専門業者から雇い入れる管理会社のタイプをいう。

第2章　居住者の住意識と維持管理費に対する認識

1．研究の目的と方法 ……35
（1）調査の目的 ……35
（2）調査の方法 ……37
（3）調査対象住宅の概要 ……41
2．調査対象者の概要 ……41
3．居住者の住宅に対する意識 ……46
（1）住宅の選定理由について ……46
（2）永住意識について ……47
（3）住宅に対する満足感の有無 ……52
4．居住者の維持管理意識 ……57
（1）住居管理の意識 ……58
（2）管理費に対する意識 ……60
（3）修繕積立金に対する意識 ……65
（4）修繕積立金の充足度 ……71
（5）管理費、修繕積立金と居住者意識 ……74
（6）区分所有者の維持管理意識 ……76
5．ま　と　め ……77

第2章　居住者の住意識と維持管理費に対する認識

中高層分譲共同住宅において、快適な住生活を営むためには、住宅を適正に維持管理することが必要である。そこで適切な維持管理の方法を検討するためには、まず、中高層分譲共同住宅の維持管理に対して居住者がどのように意識しているか、特に管理費と修繕積立金に対する認識の実態を把握するものである。

本章では、中高層分譲共同住宅における居住者の維持管理に対する意識を住戸の所有関係別に住宅への満足感、永住意識、住宅の選定理由を軸に検討し、共用部分の管理、運営に関しては、区分所有者に管理責任があるので、区分所有者による住宅への満足度と建物の管理状態との関係および維持管理費に対する認識と実際の徴収額との関係を分析する。

1．研究の目的と方法

（1）調査の目的

中高層分譲共同住宅の管理組合の総会において、区分所有者の管理要求に見合った維持管理ができるように管理費と修繕積立金の金額を決定している。
しかし、大規模修繕の時期を迎えても、修繕積立金が不足して修繕が実施できない状況が見受けられる。区分所有者が管理費および修繕積立金の額を決定するのであるから、実際、管理費および修繕積立金の額に対して区分所有者がどのように意識しているかを把握することが、適正な維持管理システムを設定するために重要であると思われる。本調査の目的は次のとおりである。

① 住戸の所有関係別に維持管理に対する居住者の住意識を分析し、中高層分譲共同住宅の居住者像を明らかにする。
② 区分所有者による管理費と修繕積立金に対する評価を行なう。
③ 実際の各戸徴収額と必要と思われる管理費，修繕積立金の額に対して区分所有者による意識の比較を行なう。

以上のことから、中高層分譲共同住宅における適切な維持管理の費用を考える基礎資料とするものである。研究のフローは図２－１のとおりである。

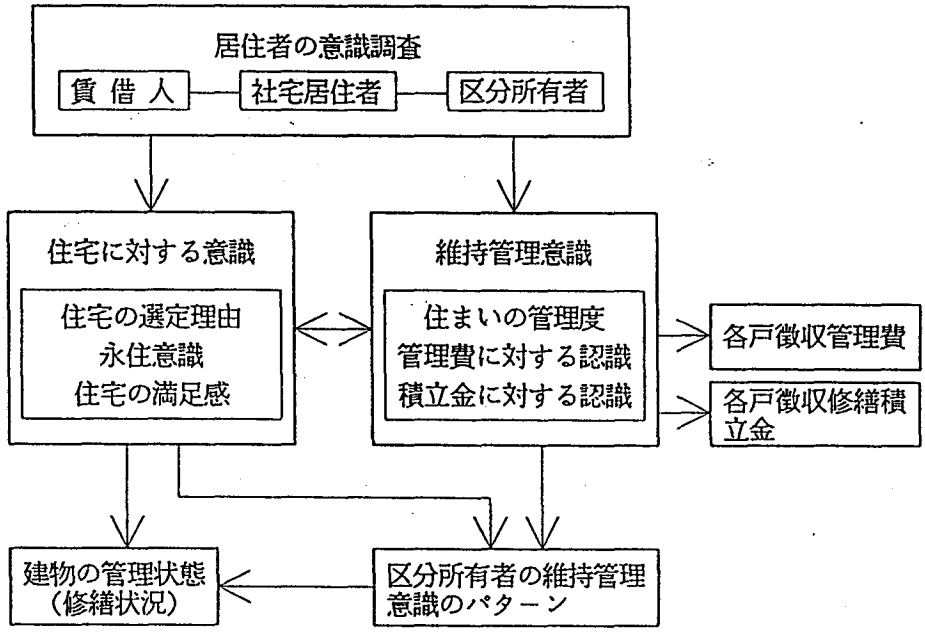


図２－１　研究のフロー

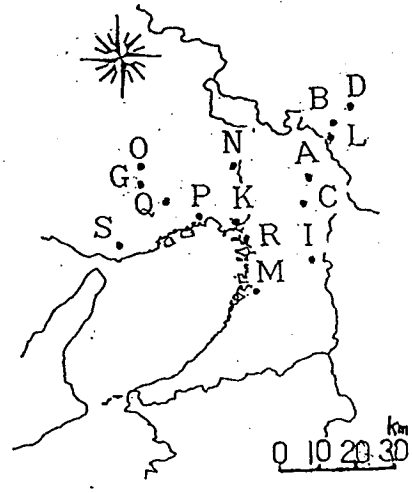


図２－２　調査対象住宅の所在地

（２）調査の方法

調査対象は、表２－１に示すように関西分譲共同管理組合協議会の会員を中心とした、民間の中高層分譲共同住宅の１５事例である。各調査対象住宅の位置は、図２－２に示すように大阪府、兵庫県および京都府の３府県である。

調査の方法は、① 居住者へのアンケート調査と、② 管理人および管理組合理事長に対しての聞き取り調査である。

１）アンケート調査の概要

ａ．調査の方法

調査対象の住宅において、居住者全員に対し戸別訪問をしてアンケート調査を依頼し、数日後に個別回収または管理人室前にアンケートの回収箱を置くという方法で回収した。

ｂ．調査の内容

アンケート調査の内容は、以下のとおりである。

① 対象家庭の概要

世帯主年齢、家族人数、家族構成、年収、１２歳未満の子供の有無、共働きの有無、入居年、入居区分、住戸の所有関係

② 居住者の意識

住宅の選択理由、永住意識、住宅への満足感、住居管理の意識、管理費への評価、修繕積立金への評価

③ 管理組合への要望など。

ｃ．調査の時期

調査の時期は、1984年から1986年の３箇年である。

1984年　　１事例

1985年　　３事例

1986年　１１事例

ｄ．アンケートの回収状況

調査対象の住戸の総数は表２－２のとおり3,154件で、回収は1,088件である。各住宅の回収率は12％から90％と幅があり、平均すると40％である。

表２－１　調査対象住宅の概要（その１）

概要／住宅名	A	B	C	D	G	I	K	L
所在地	大阪府三島郡島本田	京都府長岡市一里塚	大阪府門真市栄町	京都市伏見区深草	兵庫県西宮市熊野町	大阪府八尾市曙町	大阪市西淀川区歌島	京都府長岡京市馬場
構造	RC, SRC	PC	PC	SRC	RC	PC	RC	RC
住戸数（戸）	５８６	１５５	１００	２８０	９３	１６９	４８０	１２８
棟数（棟）	5	7	3	3	2	7	4	3
階数（階）	6，11	5	5	１１	6	5	8，7	5，7
平均住戸専有面積（㎡）	６９	６７	７１	７０	７４	６６	７６	６４
分譲主体	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
管理開始年	1971	1971	1978	1973	1973	1974	1975	1975
管理の方法＊1	全面	全面	全面	全面	全面	全面	全管	全管
管理人の形態＊2	常駐	巡回	巡回	常駐	常駐	巡回	常駐	常駐
Ｅ．Ｖ．の台数（台）	9	0	0	5	1	0	5	1
駐車場台数（台）	１９０	５８	３４	２５０	４１	５４	１９０	４２
分譲時の価格(百万円)*3	１７	7	13.7	7.7	15.4	10.2	12.2	13.4
管理費の額(円/戸・月)*4	9,200	4,300	3,500	4,200	10,800	4,200	7,305	7,230
修繕積立金(円/戸・月)*5	650	2,000	4,300	5,500	1,388	4,900	4,740	6,440
備考	テニスコートがある	駅から徒歩３分	駅から徒歩６分	人と車の分離る	海辺でリゾート化	団地形式である	7Fから8F建て	１階は専用庭

（注）＊１　雇用：区分所有者が自主的に管理人を直接雇用。
　　全面：全面的に委託管理をしている。
　　＊２　巡回：管理人が巡回して管理。
　　通勤：管理人が通勤して管理。
　　常駐：管理人が管理人室に常駐して管理。
　　＊３　平均額を表示。
　　＊４　各戸徴収の管理費の平均額を表示。
　　＊５　各戸徴収の修繕積立金の平均額を表示。
　　＊６　事例Ｅは、1983度までの管理組合議案書。

表２－１　調査対象住宅の概要（その２）

概要／住宅名	M	N	O	P	Q	R	S
所在地	大阪府堺市金岡町	大阪府豊中市永楽荘	兵庫県西宮市南昭和	兵庫県芦屋市旭ケ丘	兵庫県西宮市松山町	大阪市西淀川区姫島	兵庫県神戸市中央区
構造	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC
住戸数（戸）	５２９	１１５	１７１	１３９	４３	１５２	３０
棟数（棟）	7	1	5	2	1	1	1
階数（階）	5,7,9	7	7	7	7	１１	6
平均住戸専有面積（㎡）	７５	６５	５１	７４	７７	８１	９６
分譲主体	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
管理開始年	1977	1977	1967	1973	1973	1980	1974
管理の方法＊1	全管	雇用	一委	全管	全管	一委	全管
管理人の形態＊2	通勤	常駐	常駐	常駐	常駐	常駐	常駐
Ｅ．Ｖ．の台数（台）	7	2	2	2	1	2	2
駐車場台数（台）	７７	１１５	７２	４６	１２	5	１８
分譲時の価格(百万円)*3	12.1	15.7	6.4	11.0	11.6	14.7	45.7
管理費の額(円/戸・月)*4	7,000	8,160	3,971	9,000	14,991	5,927	12,666
修繕積立金(円/戸・月)*5	3,800	2,800	4,000	5,900	6,000	4,990	12,825
備考	店舗５保育所１	外観が美しい	店舗が１１	中庭が駐車場	１Ｋから３ＬＤＫ迄	管理に熱心	高級な住宅

（注）＊１　雇用：区分所有者が自主的に管理人を直接雇用。
　　全面：全面的に委託管理をしている。
　　＊２　巡回：管理人が巡回して管理。
　　通勤：管理人が通勤して管理。
　　常駐：管理人が管理人室に常駐して管理。
　　＊３　平均額を表示。
　　＊４　各戸徴収の管理費の平均額を表示。
　　＊５　各戸徴収の修繕積立金の平均額を表示。

表２－２　アンケート調査の概要

事例	調査対象数(件)	配布数(件)	回収数(件)	拒否数(件)	回収率(%)	調査時期(年)	調査時(円/戸・月)	
							管理費	修繕積立金
O	182	157	44	113	28.0	1986	3,971	4,000
A	582	382	190	169	49.7	1985	4,083	4,000
B	155	127	79	20	62.2	1985	4,307	4,860
D	280	242	85	14	35.1	1981	3,934	4,000
G	93	91	39	52	42.9	1986	4,084	3,374
P	139	139	118	21	84.9	1986	8,972	7,663
Q	43	19	14	5	73.7	1986	4,486	5,000
I	169	146	63	23	43.5	1986	4,165	4,904
K	480	451	210	241	46.6	1986	6,528	2,908
L	128	117	14	103	12.0	1986	7,230	4,320
M	535	528	404	424	19.8	1986	6,520	2,980
N	116	109	60	46	55.0	1986	7,029	1,559
C	100	85	50	13	58.8	1985	2,936	4,250
R	152	152	18	134	11.8	1986	5,271	4,995
S	30	23	20	3	89.6	1986	12,600	13,161
合計	3,154	2,745	1,088	1381	39.6			

なおアンケートの調査の分析には、クロス分析、m×n分割表におけるX^2検定、多変量解析（数量化Ⅲ類）を使用した。

２）聞き取り調査の概要

調査対象の住宅における管理人と管理組合理事長に対して、管理の形態や管理上の困難点などについて聞き取り調査を行なった。

（３）調査対象住宅の概要

調査対象の住宅は、1968年から1980年に竣工した家族向きのタイプである。新築時の販売価格は図２－３のように住戸専有床面積当り１０万円／㎡から２４万円／㎡である。事例Ｎは住戸専有床面積当りの販売価格が４８万円／㎡とやや高級物件のため、集計から除いて参考事例としてあげた。

調査対象住宅は中層と高層、一棟から複数棟とさまざまであり、管理形態は自主管理の管理人雇用型から一部委託および全面委託となっている。管理人の勤務形態は常駐型（２４時間管理センター型、夫婦住込型）、通勤型、巡回型がある。建物の利用形態は住宅専用が大半であるが、店舗付きの複合タイプも含んでいる。住棟の配置図と主な住戸の平面図は図２－４、図２－５のとおりである。

２．調査対象者の概要

調査対象の概要は表２－３に示すように、調査対象の世帯主年齢は、４０代，３０代，５０代の順に多く、平均は４５才である。住宅別にみると調査事例Ｏ，事例Ｂ，事例Ｄにおいて高年齢層の構成比率が高い。これは、住宅の竣工から年数を経ており、かつ新築時からの区分所有者が多いことがその理由として考えられる。

家族人数は平均3.2人であり、４人家族が最も多い。家族の最多人数は６人である。そして世帯主年齢の高い人ほど家族人数は少ない。

したがって、家族構成は夫婦と子供の２世代家族が最も多く、夫婦のみ、一人暮しがそれに次ぐ。事例Ｏでは調査対象の50％が夫婦のみであり、建物の経過年数が長い住宅ほど高年齢の夫婦と高年齢の単身者が多く居住する傾向にある。

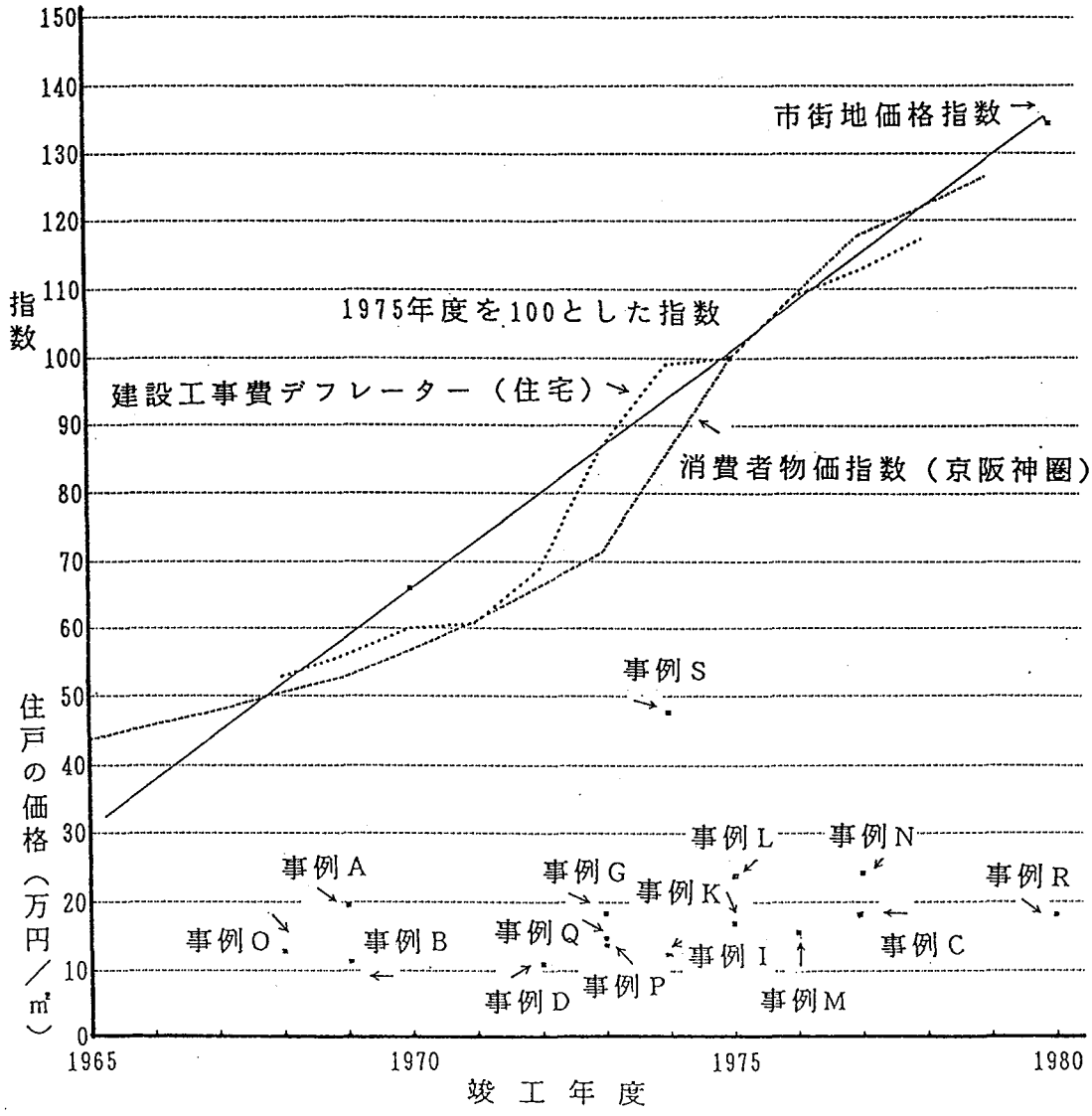
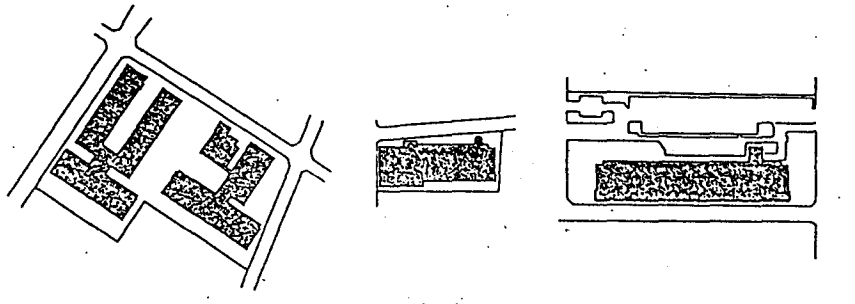


図２－３　専有床面積当りの一住戸の価格



事例P　　事例Q　　事例R

図２－４　調査対象住宅の配置図

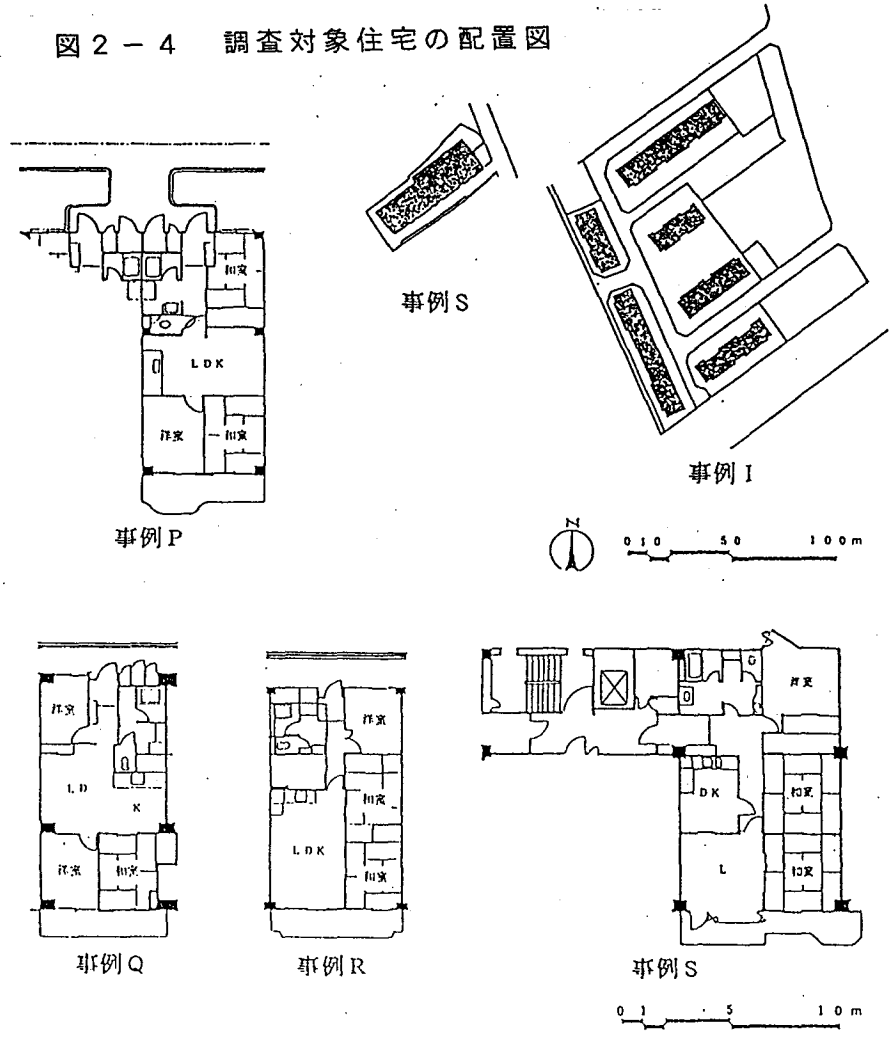


図２－５　調査対象住宅の主要な平面

表２－３　調査対象者の概要

事例	調査対象者の概要	平均家族数（人）	平均世帯主年齢（才）	２世代の割合（％）	12才未満の子(％)注１	平均年収(万円)注２	共働き率（％）注３	新築入居率（％）注４	持家率（％）注５	平均居住年数(年)
O	区分所有者	2.4	55.5	22.7	13.6	597.0	31.6	42.3	70.7	11.3
A	区分所有者	3.4	43.6	71.4	57.1	611.0	12.3	20.6	84.3	8.3
B	区分所有者	3.1	52.5	46.0	36.2	662.0	45.0	47.3	87.5	11.1
D	区分所有者	2.8	51.8	48.4	25.3	660.0	20.9	40.2	90.5	11.6
G	区分所有者	3.0	51.4	62.1	24.1	629.0	17.2	51.6	90.2	8.9
P	区分所有者	3.1	48.4	59.1	33.3	676.0	12.8	35.8	89.9	7.8
Q	区分所有者	3.6	50.6	81.8	9.0	833.0	0.0	63.6	85.7	8.8
I	区分所有者	3.4	45.4	70.6	54.9	590.0	17.0	36.8	91.3	8.2
K	区分所有者	3.7	46.5	72.4	40.5	587.0	35.1	69.2	96.6	8.4
L	区分所有者	2.7	42.8	55.6	33.3	539.0	11.1	44.4	75.0	6.3
M	区分所有者	3.4	46.5	68.6	35.3	594.0	25.6	65.9	98.1	7.3
N	区分所有者	3.6	42.2	80.9	52.6	627.0	25.0	54.0	93.2	5.9
C	区分所有者	3.7	40.1	87.5	53.8	570.0	50.0	64.4	97.9	7.4
R	区分所有者	3.1	43.6	69.2	35.7	550.0	46.2	71.4	100.0	5.2
S	区分所有者	2.0			0.0	350.0		20.0	80.0	
平均	区分所有者	3.2	45.8	66.6	40.4	457.6	32.9	49.0	91.3	8.3
	賃借人	3.1	43.4	57.5	40.4	451.3	12.5	9.2	4.5	4.0
	社宅居住者	3.5	40.1	84.2	75.6	572.2	13.3	2.5	4.2	3.8

注１　回収した世帯数に対する１２才未満の子供のいる割合

注２　平均年収は、調査時の価格

注３　共働き率＝共働きしている世帯数／回収した世帯数＊１００

注４　新築入居率＝新築購入した世帯数／回収した世帯数＊１００

注５　持家率＝区分所有している世帯数／回収した世帯数＊１００

調査対象の世帯主の年収は、300万円から700万円が多く、また1,000万円以上の高額所得者が10%存在する。特に事例Pは1,000万円以上が22%と際立って高い構成比率を示している。事例Qが808万円と調査対象者の平均年収が最も高い理由は、回収数が１２件と少なく、調査回答者が高額所得者に偏ったためと考えられる。調査対象者の58%の家庭では、１２歳未満の子供がある。共働きの場合が76%と共働きの家庭の方が多い。

入居区分については、次の３分類により分析する。

①新築入居（新築で竣工後１年以内に入居）

②しばらくして（新築で竣工後１年以上経過して入居）

③途中入居（中古の住戸に入居）

新築入居した人としばらくして入居した人を合わせると58%であり、途中入居の人の42%よりやや多い。すなわち建物の竣工から年数が経ている住宅ほど途中入居が多くなっている。事例Kと事例Cは建築年数が比較的古いのにかかわらず転居する人が少なく、新築入居者の構成比率が70%強と高い。

住戸の所有関係の構成比率は、平均すると区分所有者が91%、賃借人が5%、社宅居住者が4%である。賃借人の構成比率が高いのは事例Oで22%である。この事例では、単身者向けから家族向けまでと住戸タイプの種類が多いこと、築後

表２－４　事例別にみた調査回答者の平均年収　(調査時)

事例	平均年収	事例	平均年収
事例O	５９７万円	事例K	５８４万円
事例A	６０６万円	事例L	６３３万円
事例B	６４２万円	事例M	５９０万円
事例D	６１８万円	事例N	６０９万円
事例G	６７５万円	事例C	５４９万円
事例P	６８３万円	事例R	５５０万円
事例Q	８０８万円	＜参　考＞	
事例I	５７３万円	事例S	８３９万円

年数を経ていて転居者が多くなったためと考えられる。管理組合の理事長が５住戸を所有し、うち４戸を税金対策のため賃貸している住宅もある。

調査対象者のアンケート回収時における平均年収は表２－４のとおりである。

所有関係別では区分所有者、賃借人、社宅居住者別には平均年収の差はなく、500万円から600万円の人が多くを占めている。

３．居住者の住宅に対する意識

ここでは居住者の住宅に対する意識を「住宅の選定理由」、「住宅への永住意識」、「住宅への満足感の有無」の側面から所有関係別に検討して、区分所有者，賃借人，社宅居住者の各々における居住者像を明らかにする。

分析については、クロス集計を行なった結果をもとに、ｍ×ｎ分割表におけるX^2検定から有意差を求め、関係が認められる項目の検討を行なう。

（１）住宅の選定理由について

住宅の選定理由は「場所で選ぶ」が最も多くて288件(51.9%)である。次に「価格」172件(30.7%)で選んでおり、「管理がよいから」というのは10件（2.1)%に過ぎない。

「場所を選ぶ」というのは、住宅が立地する地域を選ぶことであり、「管理がよい」というのは、管理会社を住宅の選定理由にすることであり、特に中古の住宅を選定する場合は、「管理がよい」ことが快適な住生活を過ごすことができる一つの目安となるであろう。

ａ．事例別の住宅選定理由

図２－６から住宅の選定理由を検討すると、「場所で選定した人」で多いのは事例Ｏである。この理由は、「交通が便利」であるという立地条件のためと考えられる。

「価格で選定した人」が多いのは、比較的住戸の規模が小さく購入価格が低いと思われる事例Ｒ、事例Ｉである。「間取りで選定した人」が多いのは、事例Ｉ、事例Ｓである。「管理で選定した人」が多いのは、事例Ｃ、事例Ｓである。

「場所で選定した人」は通勤・通学に便利な所、買物に便利という理由で選ん

でいる。住宅を選ぶ時には、半数以上が第一に「場所」を重視していることがうかがえる。

b．所有関係別の住宅選定理由

m×n分割表におけるX^2検定から有意差を求めると、自由度=8，１％水準で住宅の選定理由と関係がみられたのは、住戸の所有関係である。

図２－７のように区分所有者で住宅を「価格で選定した人」は168件(34.6％)、「場所で選定した人」は257件(53.0％)、「間取りで選定した人」は27件(5.6％)、「管理で選定した人」は7件(1.4％)となり、「場所で選定した人」が最も多い。

賃借人は、「場所で選定した人」は19件(63.3％)、「間取りで選定した人」は2件(6.7％)、「管理で選定した人」は2件(6.7％)の順に多い。

社宅居住者は住宅を「場所で選定した人」は12件(33.3％)、「家賃で選定した人」は19件(5.6％)、その他は19件(52.7％)である。その他が多い理由は企業から社宅として決められていることによる。

このように中高層分譲共同住宅を「場所」や「価格」で選定した人は多く、「間取り」や「管理」で選んだ人は少ない。その理由は、住宅を選ぶ時は、経済的条件、地理的条件が重視され、まず当該住宅を選定し、その後住宅の中の間取りを選ぶことになるので、「間取り」や「管理」で住宅を選定するのは第２次的条件になるであろう。

以上のことから区分所有者は、「場所」を重視して住宅を選び、賃借人は、「場所」、「間取り」で住宅を選んでいる傾向があることがわかる。社宅居住者に「その他」の理由が多いのは、社宅という住宅の性格から選択する余地がないためと考えられる。

（２）永住意識について

永住意識については、「分からない」という人が456件(46％)と多く、「永住意識のある人」、「永住意識のない人」は、各々1/4ずつである。

「永住する」と回答した人の理由は、「住戸の価格が適当」、「交通や買物に便利」である。また「永住しない」と回答した人の理由は、「住戸が狭い」、

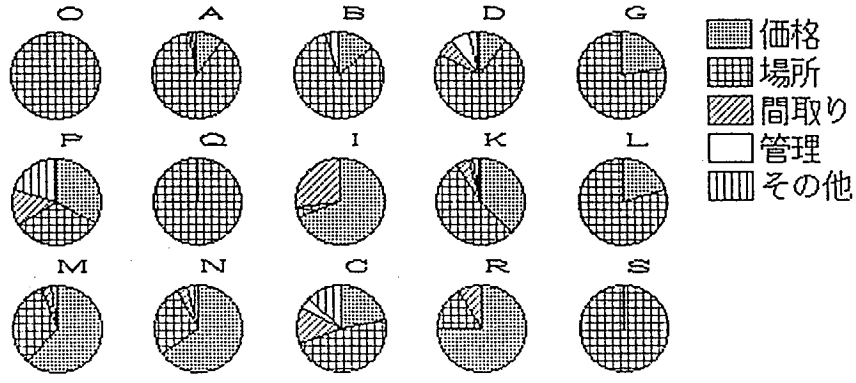
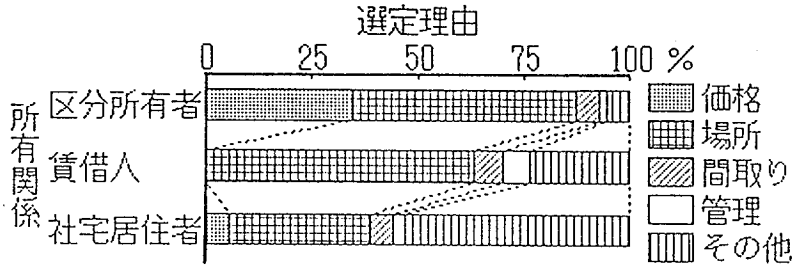


図２－６　事例別住宅の選定理由



$x^2=113.034$ df=8 $p<0.01$

図２－７　住戸の所有関係別選定理由

「環境が悪い」が主なものである。

m×n分割表におけるX^2検定から有意差を求めると、永住意識と関係がみられたのは、住戸の所有関係、入居区分、世帯主年齢と１２歳未満の子供の有無である。

a．事例別の永住意識

図２－８のように事例別では、事例Ｑに「永住意識のある人」が多く、事例Ｌには「永住意識がない人」が多い。事例Ｌに「永住意識がない人」が多い理由は、住宅を「場所」で選定している場合がほとんどで、住戸専有床面積が64㎡であり、広い住戸に移りたいと思っている人が多いためと考えられる。事例Ｑに「永住意識のある人」が多いのは、住戸専有床面積が７７㎡と調査対象の中で平均的な広さがあり、また調査回収数が少ないことが影響していると思われる。

b．永住意識と住戸の所有関係

m×n分割表におけるX^2検定から有意差を求めると、住戸の所有関係は自由度=4，１％水準で永住意識と関係がみられた。

図２－９のように区分所有者で、「永住意識のある人」は259件(25.4%)、「永住意識のない人」は22件(16.2%)、「永住するかどうか分からない人」は430件(48.2%)と「永住するかどうか分からない人」が多い。

賃借人で「永住意識のある人」は9件(20.0%)、「永住意識のない人」が21件(46.7%)、「分からない人」が15件(33.3%)と、「永住意識のない人」が多い。

その理由は、「転勤がある」、「間取りが狭い」ことである。

c．永住意識と入居区分

m×n分割表におけるX^2検定から有意差を求めると、入居区分はX^2=15.2433，自由度=4，１％水準で永住意識と関係がみられた。

図２－１０のように調査対象者のうち、新築入居の人で「永住意識のある人」は124件(28.0%)、「永住意識のない人」は100件(22.9%)、「永住するかどうか分からない人」は224件(49.1%)である。

中古入居の人で「永住意識ある人」は98件(23.7%)、「永住意識のない人」は140件(33.8%)、「永住するかどうか分からない人」は175件(42.3%)である。

新築入居の人の方が「永住意識のある人」は多く、中古入居の人に「永住意識

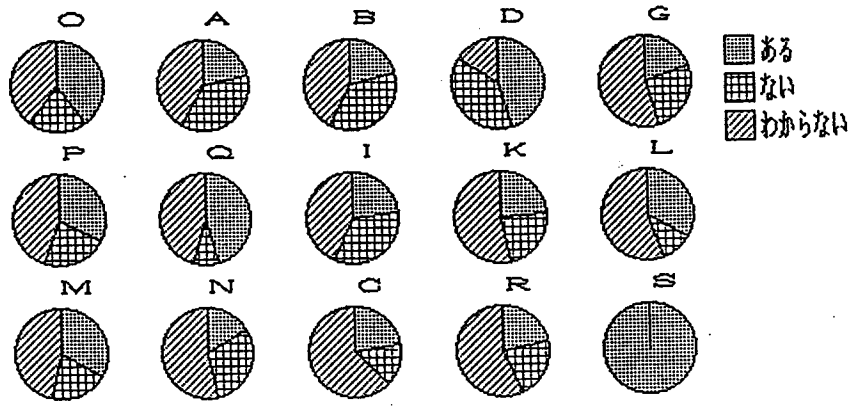
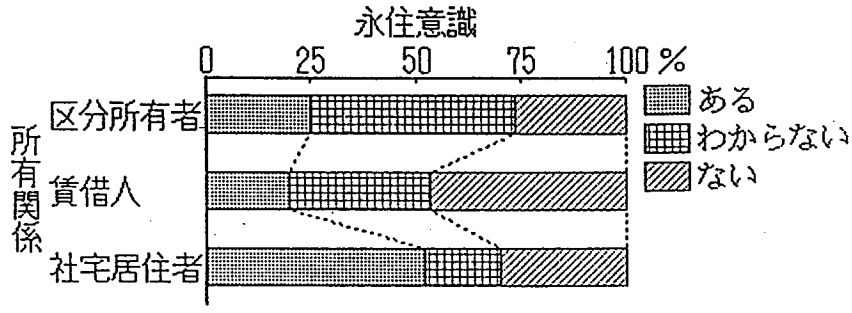
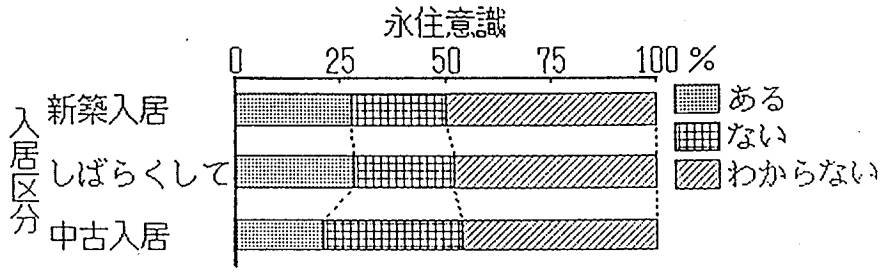


図２－８　事例別永住意識



x^2=15.2433 df=4 p<0.01

図２－９　住戸の所有関係別永住意識



x^2=15.2433 df=4 p<0.01

図２－１０　入居区分別永住意識

のない人」は多い。「永住意識のない人」の多くは、転勤があるため、一時的に住んでいるという意識があるようだ。

d．永住意識と世帯主年齢

m×n分割表におけるX^2検定から有意差を求めると世帯主年齢はX^2=16.4964, 自由度=5, 1%水準で永住意識と関係がみられた。

表2－5のように「永住意識のある人」は、世帯主年齢が70歳代, 50歳代, 60歳代, 40歳代, 30歳代, 20歳代の世帯主年齢の若い人ほどその構成比率は高い。すなわち年代が高くなるにつれ、永住意識が高くなっている。

表2－5　居住者の属性と意識

単位：上段 件
下段 %

		家族構成（人）						世帯主年齢（代）						12才未満の子供の有無	
		1	2	3	4	5	6以上	20	30	40	50	60	70	あり	なし
永住意識	ある	14	46	52	80	23	2	4	45	62	66	23	7	75	140
		37.8	27.9	28.0	24.1	22.8	20.0	25.0	19.6	24.3	35.5	29.5	38.9	21.9	29.2
	わからない	14	81	87	159	55	4	8	111	129	85	37	8	165	231
		37.8	49.1	46.8	47.9	54.5	40.0	50.0	48.3	50.6	45.7	47.4	44.4	48.1	48.2
	ない	9	38	47	93	23	4	4	74	64	35	18	3	103	108
		24.3	23.0	25.3	28.0	22.8	40.0	25.0	32.2	25.1	18.8	23.1	16.7	30.0	22.5
計		37	165	186	332	101	10	16	230	255	186	78	18	343	479
		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
満足感の有無	満足している	30	113	97	153	37	7	12	102	116	101	60	17	141	291
		60.0	61.4	48.0	49.8	34.6	63.6	75.0	42.0	42.8	50.5	63.2	70.8	39.1	55.0
	どちらでもない	11	36	36	33	26	0	2	51	46	49	17	6	74	104
		22.0	19.6	17.8	10.7	24.3	0.0	12.5	21.0	17.0	24.5	17.9	25.0	20.5	19.7
	満足していない	9	35	69	121	44	4	2	90	109	50	18	1	146	134
		18.0	19.0	34.2	39.4	41.1	36.4	12.5	37.0	40.2	25.0	18.9	4.2	40.4	25.3
計		50	184	202	307	107	11	16	243	271	200	95	24	361	529
		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

e．永住意識と12歳未満の子供の有無

m×n分割表におけるX^2検定から有意差を求めると、12歳未満の子供の有無はX^2=6.76611, 自由度=2, 5%水準で永住意識と関係がみられた。

表2－5のように調査対象者のうち、12歳未満の子供がいて、「永住意識のある人」は94件(24.3%)、「永住意識のない人」は120件(31.0%)、「永住する

かどうか分からない人」は173件(44.7%)である。

１２歳未満の子供がなくて、「永住意識のある人」は151件(29.2%)、「永住意識のない人」は122件(23.6%)、「永住するかどうか分からない人」は243件(46.9%)と「分からない人」が多い。

以上のことから永住意識のあるのは、区分所有者か、新築で入居した人か、世帯主年齢は５０代以上か、１２歳未満の子供がいない人に多い。永住意識のない人は、賃借人か、途中入居か、世帯主年齢は２０から３０代か、１２歳未満の子供がいる人であることがわかった。

（３）住宅に対する満足感の有無

住宅に「満足している」は501件(46.8%)と「満足していない人」324件(31.9%)より多い。「どちらでもない」は227件(21.2%)である。

図２－１１のとおり「満足している」と回答した人の理由は、「交通が便利」の246件(31.2%)、「環境がよい」の201件(24.4%)、「間取りが広い」の160件(19.4%)、「管理がよい」の145件(17.5%)の順に多い。

「満足していない」と回答した人の理由は図２－１２に示すように、「間取りが狭い」の149件(32.7%)、「環境が悪い」の78件(17.1%)、「設備が悪い」の74件(16.3%)、「結露で壁にシミ」の63件(13.8%)である。

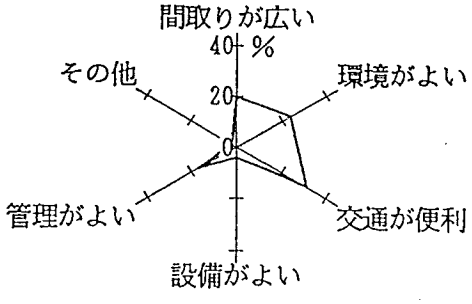


図２－１１　住宅に満足している理由

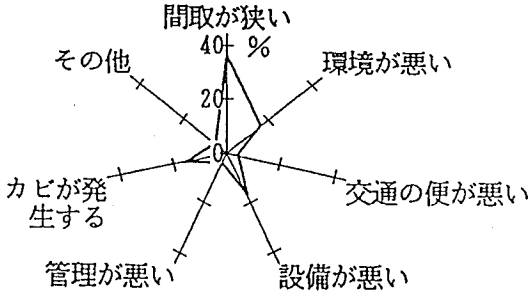


図２－１２　住宅に不満な理由

m×n分割表におけるX²検定から有意差を求めると、住宅に対する満足感と関係がみられたのは、住戸の所有関係、住宅の選定理由、永住意識、家族人数、家族構成、世帯主年齢と１２歳未満の子供の有無である。

a．事例別にみた住宅に対する満足感の有無

図２－１３に示す事例別にみた住宅に対する満足感の有無において、「住宅に満足している人」が78.6%と顕著に多いのは、事例Qである。これは調査回答数が少なく、小数意見に左右されたためと考えられる。逆に事例Ｉは「満足していない人」43.5%と多い。これは、住戸専有床面積が平均66㎡と狭いこと、管理人の形態が巡回型で管理水準が低いこと等が理由として考えられる。

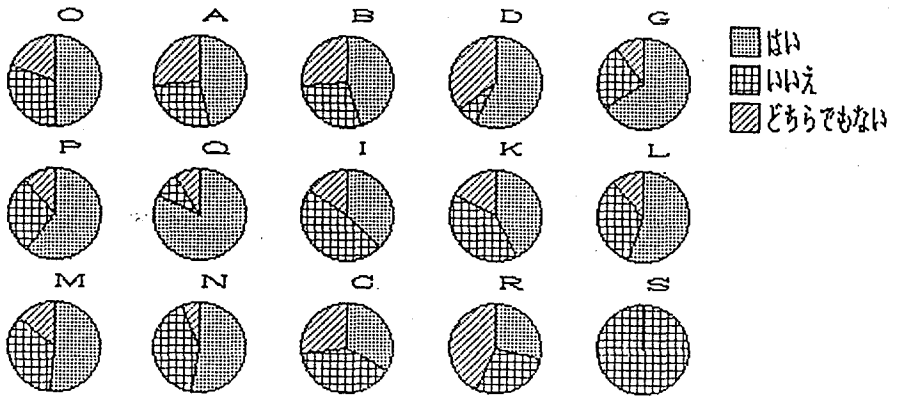


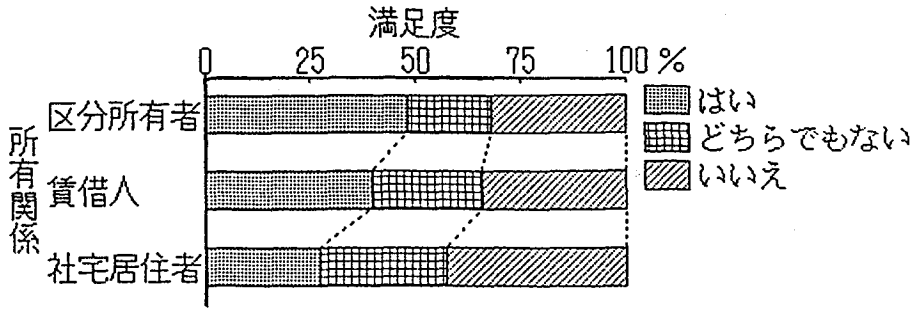
図２－１３　事例別満足感の有無

b．住宅に対する満足感の有無と住戸の所有関係

m×n分割表におけるX²検定から有意差を求めると、住戸の所有関係についてはX²=14.8423，自由度=4，１%水準で住宅に対する満足感の有無と関係がみられた。

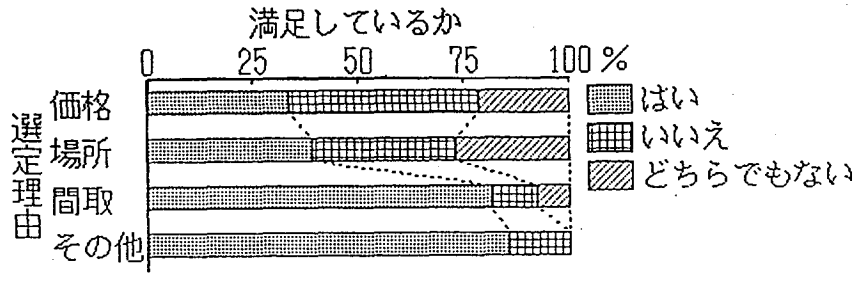
図２－１４のように区分所有者の場合、「住宅に満足している人」は465件(48.3%)、「どちらでもない人」は196件(20.4%)、「満足していない人」は302件(31.4%)と、「満足している人」が多い。

賃借人の場合、「満足している人」は21件(39.6%)、「どちらでもない人」は14件(26.4%)、「満足していない人」は8件(34.0%)と、「満足している人」と



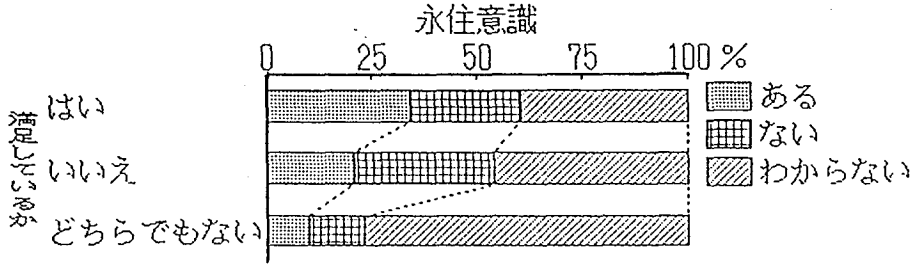
$x^2=14.843$ df=4 $p<0.01$

図２－１４　住戸の所有関係別住宅に対する満足感の有無



$x^2=21.3974$ df=6 $p<0.01$

図２－１５　住宅の選定理由別住宅に対する満足感の有無



$x^2=77.1485$ df=4 $p<0.05$

図２－１６　住宅に対する満足感の有無別永住意識

「満足していない人」の差はみられない。

社宅居住者の場合、「満足している人」は13件(27.7%)、「どちらでもない人」は14件(29.8%)、「満足していない人」は20件(42.6%)と、「満足していない人」が多い。

c．住宅に対する満足感の有無と住宅の選定理由

m×n分割表におけるX^2検定から有意差を求めると、住宅の選定理由についてはX^2=21.3974，自由度=6，1%水準で住宅に対する満足感の有無と関係がみられた。

図2－15のとおり区分所有者で「住宅に満足している人」のうちで、「価格で選定した人」は246件(33.9%)、「場所で選定した人」は248件(39.5%)、「間取り選定した人」は79件(81.4%)、「管理で選定した人」は54件(85.7%)であった。

「住宅に満足していない人」の中で「価格で選定した人」は179件(45.3%)、「場所で選定した人」は195件(49.3%)、「間取りで選定した人」は15件(3.8%)、「管理で選定した人」は8件(2.0%)である。

「間取り」と「管理」で住宅を選定した人は「住宅に満足している人」が多い。

d．住宅に対する満足感の有無と永住意識

m×n分割表におけるX^2検定から有意差を求めると、住宅に対する満足感はX^2=77.1485，自由度=4，5%水準で永住意識と関係がみられた。

永住意識のある人で「住宅に満足している人」は154件(59.9%)、「どちらでもない人」は27件(10.5%)、「住宅に満足していない人」は76件（29.6%)と、「住宅に満足している人」が多い。

永住意識のない人で「住宅に満足している人」は123件(46.1%)、「どちらでもない人」は27件(10.1%)、「住宅に満足していない人」は117件(43.8%)と「満足している人」が多い。

永住意識があるかどうか「分からない」人は、住宅に対する満足感の有無との関係は見られない。

図2－16ように区分所有者においても永住意識のある人に「住宅に満足している人」が多いという同じことがいえる。

かった。また逆に環境がよいと評価していても永住意識があるとは限らない。

永住意識のある人の中で「住宅に満足している人」は、「交通の便がよい」「環境がよい」ことをその理由としてあげている。一方永住意識のない人は、「間取りが狭い」,「環境が悪い」,「転勤」などを理由としている。「環境がよい」,「環境が悪い」という評価については、同じ住宅の中でも居住者により個人差があるために異なっている。

e．住宅に対する満足感の有無と家族人数

m×n分割表におけるX^2検定から有意差を求めると、住宅に対する満足感はX^2=40.740，自由度=12，1%水準で家族人数と関係がみられた。

小人数の家族は「住宅に満足している人」が多く、５人家族では41.0%と「住宅に満足していない人」が最も多い。５人家族の人は満足していない理由として「間取りが狭い」をあげている。

区分所有者も表２－５のように小人数の家族に、「住宅に満足している人」が多いという同じ傾向がある。そして、家族人数が増えるほど「住宅に満足していない人」が増えている。このことは、子供ができ、また親と同居すれば家族人数が増加するので住戸の間取りや広さにも不満がでてきて「住宅に満足していない人」の構成比率が増えると考えられる。

g．住宅に対する満足感の有無と世帯主年齢

m×n分割表におけるX^2検定から有意差を求めると、住宅に対する満足感はX^2=40.267，自由度=10，1%水準で世帯主年齢と関係がみられた。

住宅に対する満足感の有無と世帯主年齢との関係をみると、すべての年代で「住宅に満足している人」が多い。「住宅に満足している人」の構成比率については、７０歳代，２０歳代，６０歳代，５０歳代，４０歳代，３０歳代の順で高く、２０歳代を除くとほぼ世帯主年齢が高い人ほど住宅に満足している人が多い。

区分所有者も表２－５のとおり、世帯主年齢が高い人ほど住宅に満足している人が多いという同じ結果が得られた。これには、子供も独立し夫婦のみなら住戸専有床面積も充分であり、住宅の立地条件もよいことが理由として考えられる。

h．住宅に対する満足感と１２歳未満の子供の有無

X^2検定から有意差を求めると、住宅に対する満足感はX^2=24.8401,自由度=1,1%水準で１２歳未満の子供の有無と関係がみられた。

１２歳未満の子供のいる人で「住宅に満足している人」は38.7%、「どちらでもない人」は20.3%、「住宅に満足していない人」は40.9%で、「住宅に満足していない人」がやや多い。１２歳未満の子供のない人で「住宅に満足している人」は53.5%、「どちらでもない人」は20.9%、「住宅に満足していない人」は25.6%と、「住宅に満足している人」が多い。

「住宅に満足していない人」が多いのは、１２歳未満の子供のある人に多く、その理由は、住戸専有床面積が狭い、交通の便がよいが遊ぶ場所や空気が悪いなど環境が悪いことをあげている。

「住宅に満足している人」が多いのは、１２歳未満の子供がいない人に多く、「交通の便が良い」、「住戸専有床面積が広い」などをその理由としている。

区分所有者も表２－５のとおり１２歳未満の子供がいない人のほうが１２歳未満の子供のいる人より「住宅に満足している人」が多いということがいえる。

以上のことから、住宅に満足しているのは、区分所有者か、永住意識がある人か、住宅を「間取り」や「管理の良さ」で選定した人が多いことがわかった。

住宅に満足している理由は、「交通の便がよい」,「住戸専有床面積が広い」などである。家族人数は１人から２人か、世帯主の年齢は２０歳代と６０歳代から７０歳代か、１２歳未満の子供はいないという人である。すなわち若年の独身者、もしくは世帯主が高年齢の人に住宅に満足している人が多かった。

４．居住者の維持管理意識

居住者による維持管理の意識として、「住居管理の意識」,「管理費に対する意識」,「修繕積立金に対する意識」の３側面から分析を行なう。

維持管理意識の３側面の分析については、クロス集計を行なった結果をもとに、m×n分割表におけるX^2検定から有意差を求め、関係がある項目のみを検討した。区分所有者の維持管理意識と住意識との間の相互関係については、数量化理論Ⅲ類を用いて分析した。

（１）住居管理の意識

住戸を「よく管理している」と回答したのは665件(73.5%)で全体の3/4であり、残りは「管理していない」238件(26.3%)と感じていて、「住戸を管理している」と意識している人が多い。

m×n分割表におけるX^2検定から有意差を求めると、住居管理の意識と関係があるのは、世帯主年齢、共働きの有無、１２歳未満の子供の有無である。

ａ．事例別にみた住居管理の意識

図２－１７のとおり事例別にみると、「住戸を管理をしている」と回答した人の構成比率が一番高いのは事例Ｇで、「管理をしている」と意識している人の構成比率が最も少ないのは事例Ｌであった。「管理をしている」と回答した人の構成比率が高い事例Ｇにおける理由は、専業主婦が多いことや、１２歳未満の子供がいない人が多いことがあげられる。専業主婦は住戸を管理するために要する時間を持っていて、かつ１２歳未満の子供がいないと住戸内の汚れも少ないことから管理しやすいと回答していると思われる。

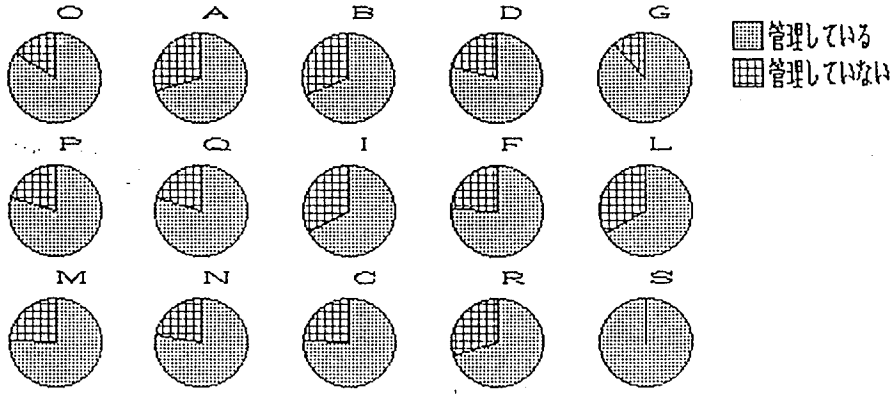


図２－１７　事例別住居管理の意識

b．住居管理の意識と世帯主年齢

m×n分割表におけるX^2検定から有意差を求めると、住居管理の意識は、X^2=29.6988，自由度=5，１％水準で世帯主年齢と関係がみられた。

世帯主年齢別にみると、「住戸を管理している」と思っているのは、７０歳代が22件(91.7％)、６０歳代が78件(87.6％)、５０歳代が135件(75.8％)、４０歳代が188件(74.9％)、３０歳代が153件(65.7％)、２０歳代が9件(45.0％)というように世帯主年齢の高い人ほど「住戸を管理している」と意識している。

区分所有者も、世帯主年齢の高い人ほど「住戸を管理している」と意識していることが同じようにいえる。

c．住居管理の意識と共働きの有無

X^2検定から有意差を求めると、住居管理の意識は、X^2=8.98427，自由度=1，１％水準で共働きの有無と関係がみられた。

共働きの人で「住戸を管理している」と回答した人は113件(65.5％)、「住戸管理していない人」は65件(36.5％)と「住戸を管理している」と思っている人が多い。

専業主婦で「住戸を管理している」と考えている人は429件(75.0％)、「住戸を管理していない人」は143件(25.0％)と「住戸を管理している」と意識している人が多い。区分所有者にも、専業主婦の方が、共働きの主婦より「住戸を管理している」と考えている人の構成比率が高いという同じことがいえる。

d．住居管理の意識と１２歳未満の子供の有無

m×n分割表におけるX^2検定から有意差を求めると世帯主年齢はX^2=16.4964，自由度=5，１％水準で永住意識と関係がみられた。

１２歳未満の子供がいる人で、「住戸を管理している」と思っているのは218件(64.1％)、「住戸を管理していない」のは122件(35.9％)と、「住戸を管理している」と思っている人が多い。

１２歳未満の子供がいない人で、「住戸を管理している」と思っている人は395件(79.6％)、「住戸を管理していない人」は101件(20.4％)と、「住戸を管理している人」と考えている人が多い。

これらのことから、小さい子供がいれば日常的な手数がかかるため住戸の管理にまで注意が行届かないので、住戸を管理していると意識している人が少ないと考えられる。

区分所有者も、１２歳未満の子供がいる人より１２歳未満の子供がいない人の方が、「住戸を管理している人」が多いという同じことがいえる。

以上のことから住居管理の意識について、永住意識がある人か、世帯主年齢が高い人か、専業主婦か、また１２歳未満の子供のいない人が住戸を管理していると意識していることがわかった。

（２）管理費に対する意識

ここからは、共用部分の管理責任は区分所有者にあるので賃借人，社宅居住者を省いて区分所有者のみを対象にして分析を進める。分析の内容は、管理費と修繕積立金に対する区分所有者の評価についてである。

管理費については、一般的に、「住宅に住むための必要経費である」，「払わないとほかの人から変に思われる」，「管理人からうるさく言われる」，「仕方なく払っている」，「何となく払っている」，「単に決められたから払っている」等、区分所有者にとって消極的な費用として認識されていると考えられる。

しかし、区分所有者にとって管理費の金額で日常的な管理の水準が設定されるために、将来の大規模修繕のために積立てられる修繕積立金と比べると、日常生活に身近に感じられるので、区分所有者にとって管理費の性格は比較的理解しやすいと思われる。

本調査における管理費の金額に対する区分所有者による評価は、「管理費が高い」という人は60件(16%)、「管理費の額はちょうどよい」という人は424件(57%)、「管理費の額が低い」と回答した人は113件(3%)で、残りの235件(24%)の人は「管理費が高いかどうか分からない」と回答している。

図２－１８のとおり「管理費が高い」という人は、「管理水準の割に高すぎる」「委託管理であるから高い」、「収入の割に管理費が高い」とその理由を述べている。「管理費の額はちょうどよい」という人の理由は、「世間並みだから」、

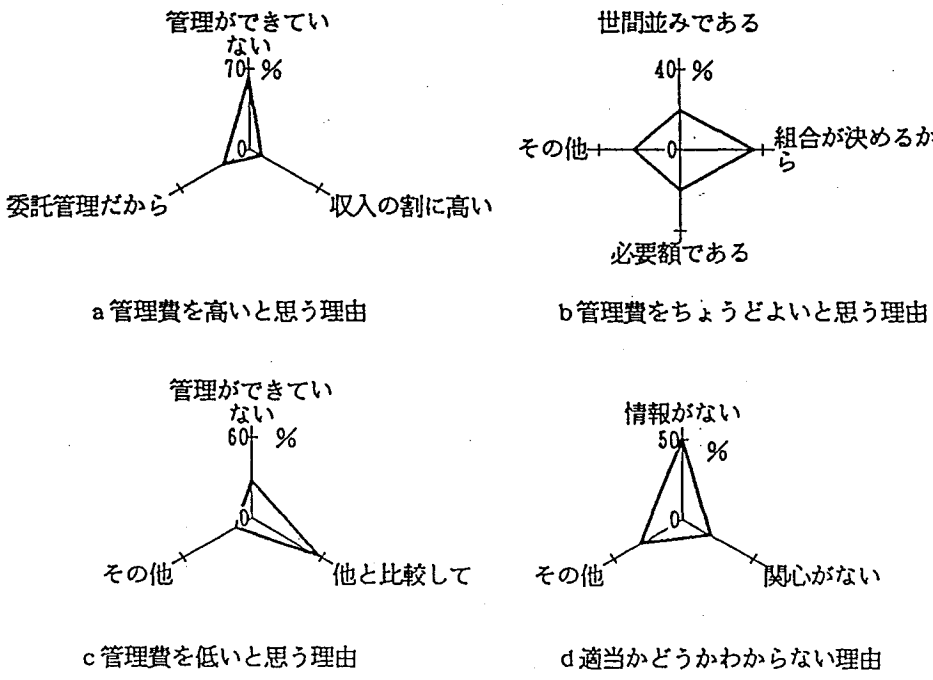


図２－１８　管理費に対する評価の理由

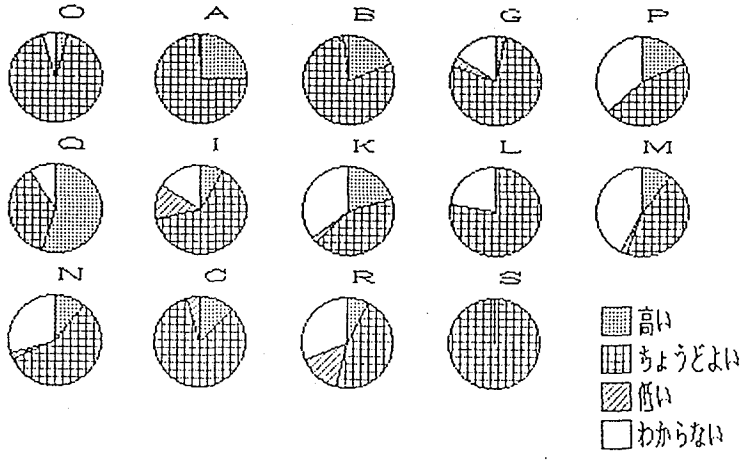


図２－１９　事例別管理費に対する意識

「管理組合が決めているのだから」、「必要額である」と回答している。「管理費の額が低い」と回答した人は、少数であるが「管理できていない」とその理由を記述している。

m×n分割表におけるX^2検定から有意差を求めると、管理費に対する意識と関係があるのは、住戸の所有関係、永住意識、住宅への満足度、世帯主年令である。

a．事例別にみた管理費に対する意識

図２－１９のとおり事例別には、「管理費がちょうどよい」と思っている人が多いのは事例Ｃ、「管理費が高い」と思っている人が多いのは事例Ｑ、「管理費が低い」と思っている人が多いのは事例Ｉである。そして実際の徴収額とは関連していない。

「管理費がちょうどよい」と思っている人は、修繕積立金に対しても「ちょうどよい」と思っている人に多く、「住宅に満足している」人が多い。すなわち管理費に見合った管理の内容であると感じているのであろう。

b．永住意識と管理費に対する意識

m×n分割表におけるX^2検定から有意差を求めると、管理費に対する意識はX^2=20.2433，自由度=6，１％水準で永住意識と関係がみられた。

図２－２０のとおり区分所有者では、「永住意識のある人」の中で「管理費が高い」と思っている人は30件(13.8%)、「ちょうどよい」と思っている人は139件(64.3%)、「低い」と思っている人は5件(2.3%)、「分からない」人は42件(19.4%)と、「ちょうどよい」と思っている人が2/3以上と多い。

「永住意識のない人」のうち「管理費が高い」と思っている人は40件(18.6%)、「低い」と思っている人は9件(4.1%)、「分からない」人は42件(19.5%)、「ちょうどよい」と思っている人124件(57.6%)と、「ちょうどよい」と思っている人が半数以上と多い。

「永住意識があるかどうか分からない人」の中で「管理費が高い」と思っている人は67件(16.8%)、「低い」と思っている人は8件(2.0%)、「分からない」人は103件 (25.8%)、「ちょうどよい」と思っている人は220件(55.2%)と、「ちょうどよい」と思っている人が半数を越える。

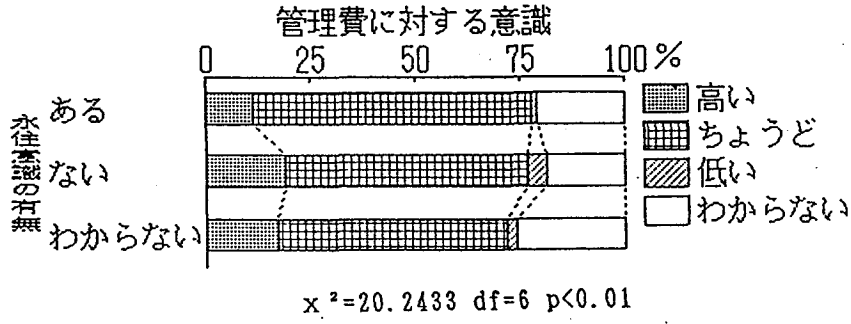


図２－２０　永住意識の有無と管理費に対する意識

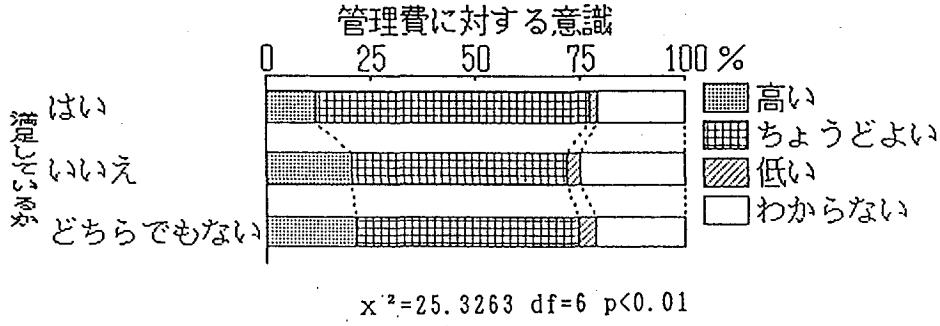


図２－２１　住宅に対する満足感の有無と管理費に対する意識

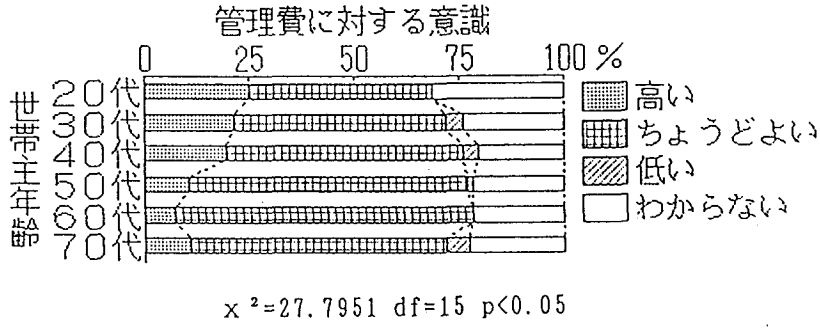


図２－２２　世帯主年齢別管理費に対する意識

したがって「永住意識のある人」に「管理費がちょうどよい」と思っている人が多く、「分からない」と答えた人が少ないことがわかる。

c．住宅に対する満足感の有無と管理費に対する意識

m×n分割表におけるX^2検定から有意差を求めると、管理費に対する意識はX^2=25.3263，自由度=6，１%水準で住宅に対する満足感と関係がみられた。

図２－２１のとおり区分所有者では「管理費が高いと思っている人」のうち、「住宅に満足している人」は17件(34.7%)、「どちらでもない人」は16件(23.9%)、「満足していない人」は27件(41.0%)と、「住宅に満足していない人」が多い。

「管理費がちょうどよいと思っている人」の中で「住宅に満足している人」は222件(53.8%)、「どちらでもない人」は83件(16.5%)、「満足していない人」は114件(29.6%)と、「住宅に満足している人」が多い。

「管理費の額が低いと思っている人」のうち、「住宅に満足している人」は52件(31.8%)、「どちらでもない人」は20件(27.2%)、「満足していない人」は40件(40.9%)と、「住宅に満足していない人」が多い。

「管理費が適当かどうか分からない」人の中で、「住宅に満足している人」は102件(44.5%)、「どちらでもない人」は32件(17.5%)、「満足していない人」は96件(37.9%)と、「住宅に満足している人」が多い。

d．世帯主年齢と管理費に対する意識

m×n分割表におけるX^2検定から有意差を求めると、管理費に対する意識はX^2=16.4964，自由度=5，１%水準で世帯主年齢と関係がみられた。

図２－２２のように管理費に対して、「ちょうどよい」と思っている人は世帯主年齢が高くなるにつれて増えている。

また「管理費が分からない」と答える人も、住宅への関心が高まるためか年代が高くなるにつれて増えている。「管理費が高い」と思っている人は、世帯主年齢が３０歳代から４０歳代の人に多い。これは、子供の教育費などに出費のかさむ年代だからであろう。

以上のことから「管理費がちょうどよい」と回答している人は、区分所有者か、永住意識がある人か、住宅に対して満足している人か、居住年数が長い人か、世

帯主年齢が高い人である。「管理費が高い」と回答している人は、居住年数も少ない人である。「管理費が高いか低いか分からない」という人は、永住意識についても分からない人か、住宅に対する満足感については、どちらでもない人である。つまり、住宅への関心が低いのである。

（３）修繕積立金に対する意識

管理費は、毎日の管理状況に直接関係するので居住者にとって理解しやすいと思われる。それに較べて修繕積立金は、将来の大規模修繕に備えて積み立てておくもので、その修繕工事を実施する時には、積み立てた人は居住していない場合もあり、それだけ区分所有者にとって納得しにくい面がある。

大規模な修繕費の資金調達には次の方法がある。

① 修繕時の一時徴収金

② 分譲時の修繕積立一時金（修繕積立金基金）

③ 毎月の修繕積立金

④ 「修繕積立総合保険」

①の方法では、かなり一時的に家計負担がかかることになる。

②の方法では、すべての修繕費をこの一時金で賄うことは、将来の長期的な大規模な修繕のため、住宅の購入者にとって、かなりの経済的負担をしいることになる。また転居する可能性や、建物は経過年数とともに傷んでくることを考えると、新築入居者に、その後にかかる修繕費を一括して徴収することは妥当な方法とはいえない。

③の方法では、管理開始時の修繕積立金が低く設定される場合が多く、この修繕積立金のみでは、修繕費が不足しがちである。物価上昇に見合って、建物の傷みに対応した修繕費用が積み立てられるように各戸徴収額をスライドさせていく必要がある。

④の方法では、修繕積立金を積立てて、その一時配当金で修繕を実施するのである。しかし物価の上昇に見合って保険の掛金を上げていかないと工事実施の時に修繕費が不足することになる。

以上のように、修繕積立金を区分所有者にとって大規模修繕の時期までに充分な額を積立てることは、容易なことではない。

本調査の対象は、毎月、各戸徴収する修繕積立金で大規模修繕を行なっているのが１３事例、「修繕積立総合保険」に加入して大規模修繕の実施しようとしているのが２事例である。

区分所有者の中で修繕積立金の額を認知しているのは、403件と全体の3/4である。残り139件は修繕積立金の額を知らないと回答している。

区分所有者のうち、修繕積立金に対して「高い」という人は60件(7.2%)、「ちょうどよい」という人は424件(51.0%)、「低い」と回答した人は113件(13.6%)、「分からない」という人は235件(28.2%)である。

「修繕積立金の額は低い」と回答した人は、管理費に対して低いと回答した人の構成比率と比べると10%多い。

図２－２３のとおり、「修繕積立金が高い」という人は、その理由として「建物の値段に比べて」,「集会所を建設するために高額になっている」,「長く住むから」と述べている。

「修繕積立金の額はちょうどよい」という人の理由は、「世間並みである」,「管理組合が決めるから」,「必要額である」である。

「修繕積立金の額が低い」と回答した人は、ほとんどの人が「将来の修繕に対して」とその理由を記述している。

次に修繕積立金を現在の額のまま積み立てた場合、将来の大規模修繕の費用として充分であると思うかどうかを尋ねた。（図２－２４）

「充分である」と回答したのが41件(7.6%)、「ちょうどよい」53件(9.9%)、「充分でない」201件(37.5%)、「分からない」241件(45.0%)であり「修繕積立金の額が低い」と意識している人が「管理費の額が低い」と思っている人に比べるとかなり多い。

その理由については次のように回答している。

① 住宅の分譲時から修繕積立金の額が低い。

② 大規模修繕工事をひかえて、もしくはすでに大規模修繕を実施しており、修繕積立金のみでは工事費が不足した経験を持っているから。

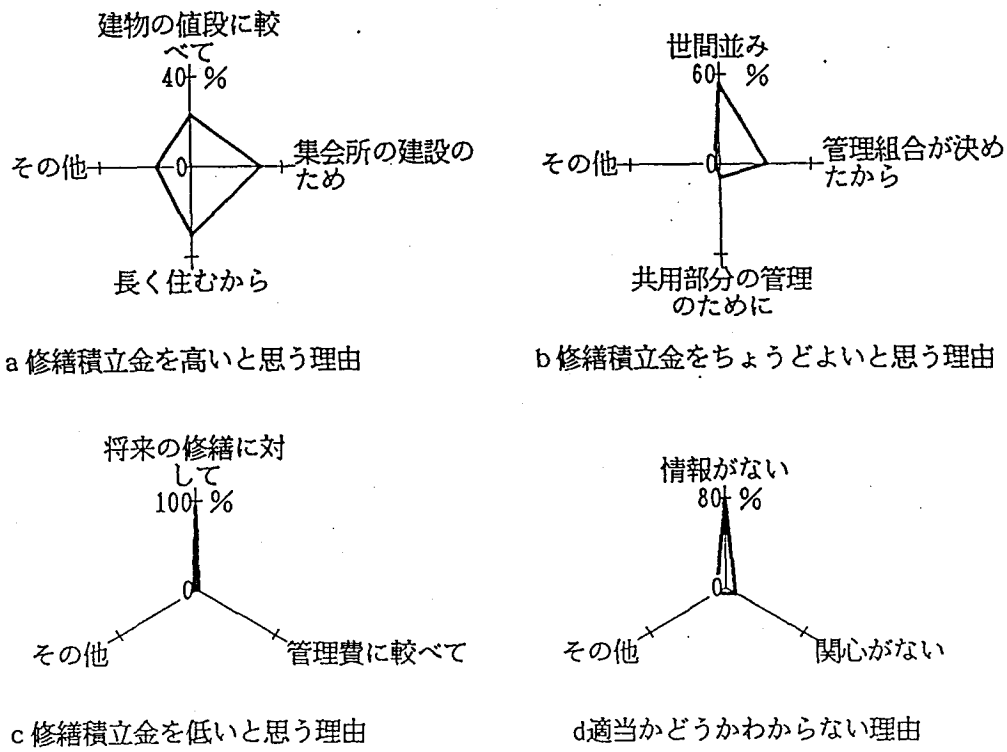


図２－２３　修繕積立金に対する評価の理由

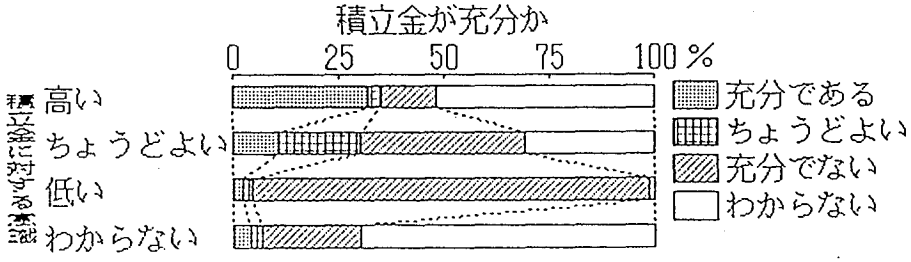


図２－２４　修繕積立金に対する意識別修繕積立金の充足度

③ 長期修繕計画を立案して修繕費の不足が明確になったから。

④ マスコミで修繕積立金の不足が報道されたから。

⑤ 建替えを検討した場合、修繕積立金では不足するから。

⑥ 物価上昇に対して修繕積立金が対応していないから。

したがって、大規模修繕を経験した時に工事費が不足したことがある、もしくは大規模修繕をするのに修繕費が不足することが予測された時に、修繕積立金に対して金額が低いと意識されていることがわかった。

m×n分割表におけるX^2検定から有意差を求めると、このような修繕積立金に対する意識と関係があるのは、住宅に対する満足感、住戸の所有関係、居住年数、管理費に対する意識である。

a．事例別にみた修繕積立金に対する意識

図２－２５のとおり事例別に検討すると、「修繕積立金がちょうどよい」と思っている人が多いのは、事例Ｂ、事例Ａ、「修繕積立金が低い」と思っている人が多いのは、事例Ｓ、事例Ｑ、事例Ｉ、事例Ｃである。「高い」と思っている人が多いのは、事例Ｂ、「分からない」と答えた人が多いのは、事例Ｌ、事例Ｐと住宅により区分所有者の意識が異なる。

b．住宅に対する満足感の有無と修繕積立金に対する意識

m×n分割表におけるX^2検定から有意差を求めると修繕積立金に対する意識はX^2=29.027，自由度=6，１％水準で住宅に対する満足感の有無と関係がみられた。

図２－２６のように区分所有者では、修繕積立金を「高い」と思っている人で「住宅に満足している人」は28.3％、「どちらでもない人」は26.6％、「住宅に満足していない人」は45.0％と、「住宅に満足していない人」が多い。

修繕積立金を「ちょうどよい」と思っている人で「住宅に満足している人」は52.9％、「どちらでもない人」は19.8％、「住宅に満足していない人」は27.2％と、「住宅に満足している人」が多い。

修繕積立金が「低い」と思っている人で「住宅に満足している人」は46.4％、「どちらでもない人」は17.8％、「住宅に満足していない人」は35.7％と「住宅に満足している人」が多い。

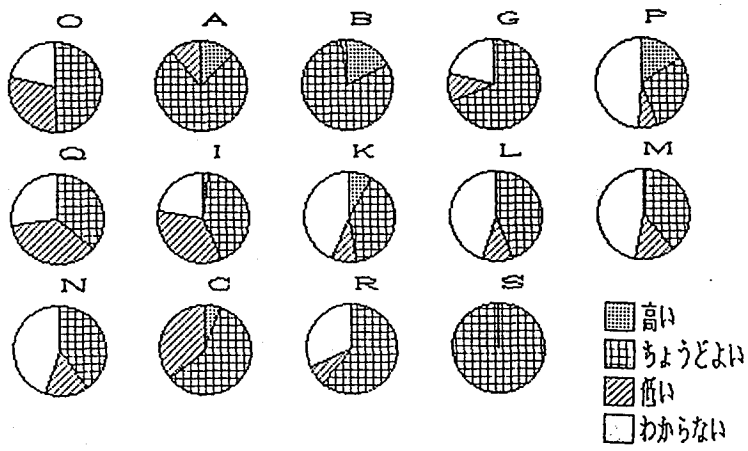
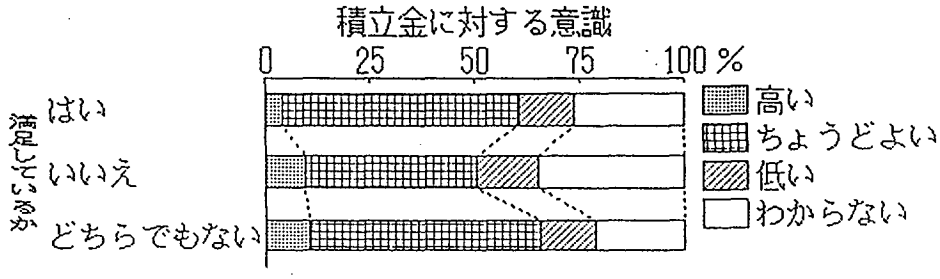
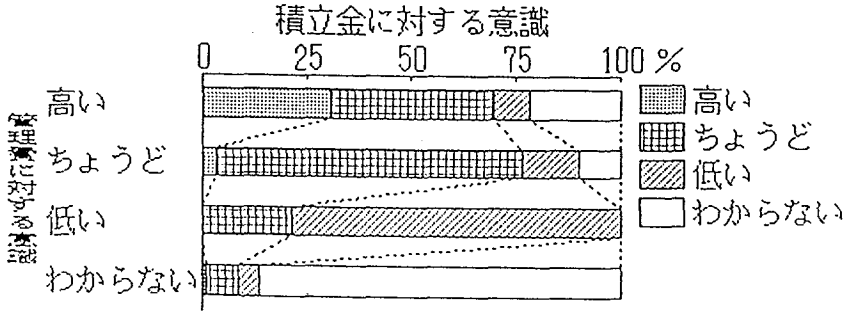


図２－２５　事例別積立金に対する意識



$x^2=29.027$ df=6 $P<0.01$

図２－２６　住宅に対する満足感の有無と修繕積立金に対する意識



$x^2=67.3125$ df=9 $p<0.01$

図２－２７　管理費に対する意識と修繕積立金に対する意識の関係

修繕積立金の額が適当かどうか「分からない人」で「住宅に満足している人」は44.3%、「分からない人」は13.9%、「住宅に満足していない人」は41.7%と、「住宅に満足している人」と「住宅に満足していない人」がともに多い。

このように「繕積立金がちょうどよいと思っている人」や「修繕積立金を低いと思っている人」に「住宅に満足している人」が多い。

c．居住年数と修繕積立金に対する意識

m×n分割表におけるX^2検定から有意差を求めると修繕積立金に対する意識はX^2=28.7308，自由度=9，1%水準で居住年数と関係がみられた。

居住年数1年から5年の人で、修繕積立金を「高い」と思っている人は23件(8.6%)、「ちょうどよい」と思っている人は124件(46.1%)、「低い」と思っている人は23件(8.6%)、「分からない」と思っている人は99件(36.8%)である。

居住年数6年から10年の人で、「修繕積立金を高い」と思っている人は21件(5.8%)，「ちょうどよい」と思っている人は175件(48.1%)，「低い」と思っている人は50件(13.7%)，「分からない」と思っている人は118件(32.4%)である。

居住年数11年から15年の人で、「修繕積立金を高い」と思っている人は16件(9.0%)、「ちょうどよい」と思っている人は102件(57.6%)、「低い」と思っている人は29件(16.4%)、「分からない」と思っている人は30件(16.9%)である。

居住年数16年から19年の人で、「修繕積立金を高い」と思っている人はなく、「ちょうどよい」と思っている人は9件(60.0%)、「低い」と思っている人は3件(20.0%)、「分からない」と思っている人は3件(20.0)%である。

居住年数が長くなるにつれて「修繕積立金が高い」や「修繕積立金は低い」と答える人は減り、「修繕積立金がちょうどよい」と思う人が多くなる。

居住年数が長くなるにつれて、修繕積立金に対しても関心が高まるといえるのか、もしくは諦めて現状維持のままでよいと考えるようになるのかもしれない。

どちらにしても区分所有者の修繕積立金に対する意識は低い。

d．管理費に対する意識と修繕積立金に対する意識

m×n分割表におけるX^2検定から有意差を求めると修繕積立金に対する意識はX^2=67.3125，自由度=9，1%水準で管理費に対する意識と関係がみられた。

図2－27のとおり区分所有者では「管理費が高いと思っている人」の中で

「修繕積立金を高い」と思っている人は38件(8.5%)、「ちょうどよい」と思っている人は53件(39.8%)、「低い」と思っている人は12件(9.0%)、「分からない」と思っている人は30件(22.5%)と、「修繕積立金をちょうどよい」と思っている人が多い。

「管理費をちょうどよいと思っている人」の中で、「修繕積立金を高い」と思っている人は18件(3.7%)、「ちょうどよい」と思っている人は346件(72.2%)、「低い」と思っている人は68件 (14.1%)、「分からない」と思っている人は47件(9.8%)と、「ちょうどよい」と思っている人が多い。

「管理費を低いと思っている人」のうちで、「修繕積立金を高い」,「分からない」と思っている人はともになく、「ちょうどよい」と思っている人は５件(22.7%)、「低い」と思っている人は17件(77.2%)と、修繕積立金の額を「低い」と思っている人が多い。

「管理費の額が適当かどうか分からない人」で「修繕積立金を高い」と思っている人は３件(1.5%)、「ちょうどよい」と思っている人は15件(8.1%)、「低い」と思っている人は11件(0.9%)、「分からない」と思っている人は156件(84.3%)と、修繕積立金の額が適当かどうか「分からない」と思っている人が多い。

このように「修繕積立金を高いと思っている人」は「管理費に対して高いと思っている人」が多く、「修繕積立金をちょうどよいと思っている人」は、「管理費に対してちょうどよいと思っている人」が多く、「修繕積立金を低いと思っている人」は、「管理費に対して低いと思っている人」が多く、「修繕積立金が適当な額かどうか分からない人」は、「管理費に対しても適当な額かどうか分からない人」が多い。

「修繕積立金をちょうどよいという人」は、住宅に対する満足感についてどちらでもない人か、区分所有者であるか、居住年数は長い人か、管理費もちょうどよいと意識している人かである。

（４）修繕積立金の充足度

ａ．事例別にみた修繕積立金の充足度

図２－２８のとおり修繕積立金をいまのままに積立てた場合、将来の大規模修

繕のための費用として充分であるかどうかについて、「充分である」と回答した構成比率が最も高い事例はない。「ちょうどよい」と答えたのが最も多い事例は、事例O，事例R，事例Ｉである。「充分でない」と思っている人が多い事例は、事例Ｇである。「分からない」人の構成比率が最も高い事例は、事例Ｐ，事例K，事例L，事例M，事例N，事例R，事例Ｓである。

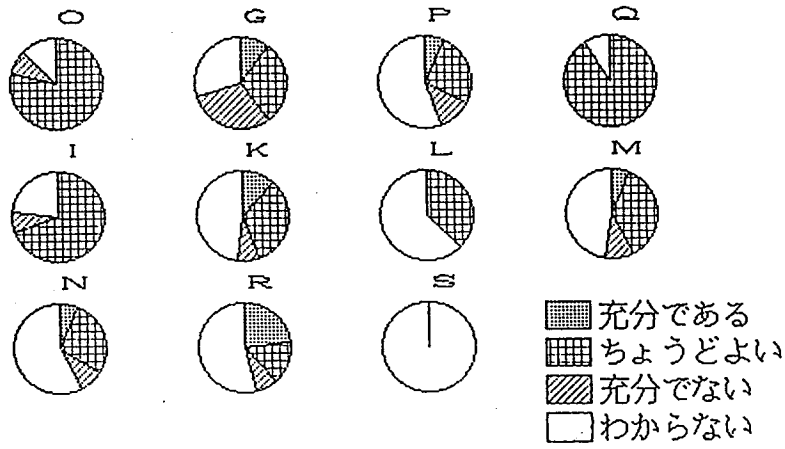


図２－２８　事例別積立金の充足度

ｂ．修繕積立金に対する充足度

図２－２９に示すとおり「修繕積立金を知っている」と回答した人には、「修繕積立金はちょうどよい」と思っている人が多いことがわかる。

ｃ．修繕積立金に対する意識別にみた修繕積立金の充足度

図２－３０のとおり修繕積立金の額を認知している人の場合、修繕積立金の額を「高い」や「ちょうどよい」と回答していても、実際の工事に対しては修繕積立金の現在額は「充分でない」か「分からない」と認識している。

このように修繕積立金の額は、個人的に「高い」,「ちょうどよい」と意識しているけれども、現在の徴収額では大規模修繕の工事費が不足すると認識している。このように修繕積立金の金額に対して、個人的にみた場合と、大規模修繕に対してみた場合とにおいて、現在の徴収額に対して意識のずれが生じているのがうかがえる。すなわち、大規模修繕を修繕積立金だけで実施するには工事費が不

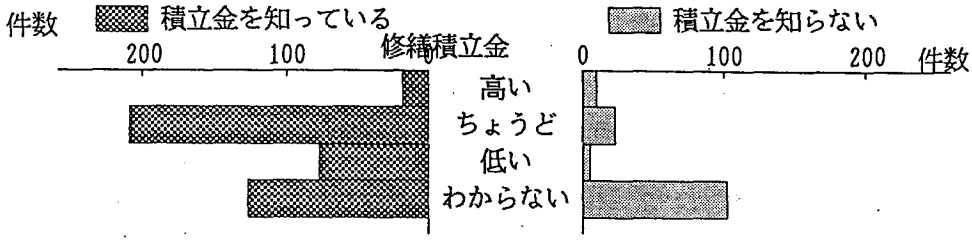


図２－２９　修繕積立金の認知と金額の評価

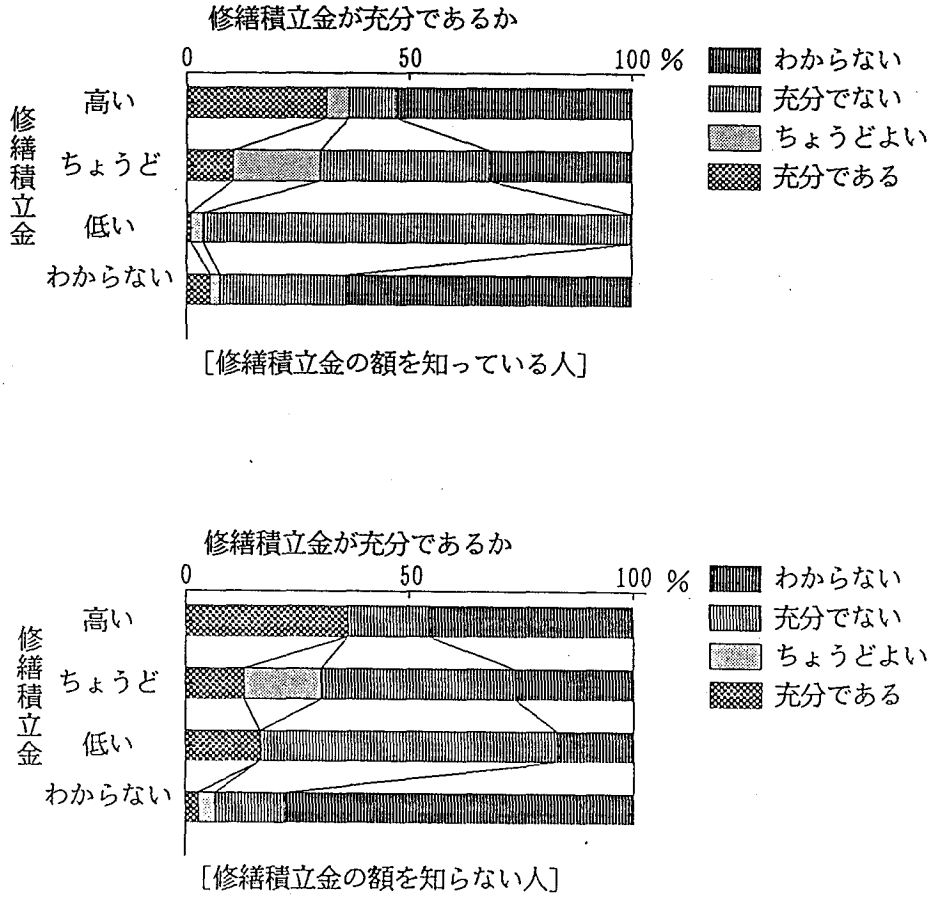


図２－３０　修繕積立金に対する充足度

足すると思うが、自分自身の家計にとって現在の修繕積立金の額は、ちょうどよいと意識していることがわかった。

（５）管理費，修繕積立金と居住者意識

以上述べてきたように、管理費が中高層分譲共同住宅の管理水準を決定するから、適正な管理費かどうかを区分所有者が評価することが必要である。管理費に対する評価の方法としては、管理水準に見合った額であり、区分所有者が満足しているかどうかがその目安となろう。

表２－６のとおり管理費の実際の徴収額と居住者の意識の関係では、事例Ｏは「管理費が高い」と回答している人が多い。しかし管理費の平均額は4,486円／戸・月である。調査対象の平均は5,559円／戸・月であり、決して高いとはいえない。調査対象者の年収は600万円から700万円と1,000万円以上の人が多く、永住意識は42％の人が持ち、満足度は79％でどの住宅よりも高い構成比率を示している。このことから管理費を高いと思っている人の納入している管理費が必ずしも高額であるとはいえないことがわかる。

次に修繕積立金についてみると、事例Ｂでは、「修繕積立金がちょうどよい」と回答している人が82％と多い。実際の徴収額は4,860円／戸・月であり、修繕もよく行われている。この事例は、永住意識が高いというわけでなく、分からないと回答した人が42％と他の事例よりその構成比率は高い。年収は400万円から500万円が多く、収入階層が高いといえない。

管理費と修繕積立金が、他の事例よりかなり高額な事例Ｐの管理費に対する意識については、「ちょうどよい」と思っている人が多く、徴収額は8,972円／戸・月である。

このことから、管理費と修繕積立金について、実際の徴収額が高額だから高いと必ずしも意識しているわけではないようである。居住者の住宅に対する考え方や、管理費、修繕積立金がどのように必要なのかをしっかりと理解しているかということが管理費、修繕積立金に対する意識に表れてくるのだと思われる。

表２－６　調査事例の各戸徴収管理費と積立金

事例	(円／㎡・月)			(円／戸・月)			調査時期(年)
	管理費	積立金	計	管理費	積立金	計	
O	77.86	78.43	156.29	3,971	4,000	7,971	1986
A	59.17	57.97	117.14	4,083	4,000	8,083	1985
B	64.28	72.54	136.82	4,307	4,860	9,167	1985
D	56.20	57.14	113.34	3,934	4,000	7,934	1981
G	55.19	45.59	100.78	4,084	3,374	7,458	1986
P	121.24	103.55	224.79	8,972	7,663	16,635	1986
Q	58.25	64.94	123.19	4,486	5,000	9,486	1986
I	63.11	74.30	137.41	4,165	4,904	9,069	1986
K	85.89	38.26	124.15	6,528	2,908	9,436	1986
L	112.97	67.50	180.47	7,320	4,320	11,550	1986
M	86.93	39.73	126.66	6,520	2,980	9,500	1986
N	108.13	23.98	132.11	7,029	1,559	8,588	1986
C	41.35	59.86	101.21	2,936	4,250	7,186	1985
R	65.07	61.67	126.74	5,271	4,995	10,266	1986
S	131.25	137.09	268.34	12,600	13,161	25,761	1986
平均	79.13	65.50	144.63	5,747	4,798	10,539	

（６）区分所有者の維持管理意識

表２－７に示すように区分所有者の維持管理意識を数量化理論Ⅲ類を用いて分析する。基本軸として、「住宅の選定理由」は、区分所有者において他のカテゴリーとの関係がほとんどなかったので基本軸から省き、「住宅に対する意識」（永住意識、住宅への満足度）と「維持管理意識」（住居管理の意識、管理費に対する意識、修繕積立金に対する意識）の５アイテムとした。

Ⅰ軸の固有値は0.35658、Ⅱ軸の固有値は0.28965、Ⅲ軸の固有値は0.26378であり、Ⅲ軸までの累積寄与率としては、0.41364である。

表２－７　区分所有者の意識（数量化Ⅲ類）

カテゴリー		ケース数	Ⅰ軸	Ⅱ軸	Ⅲ軸
住宅への満足感	満足している	327	0.18610	-0.28971	-0.09870
	不満である	234	-0.19260	0.10129	0.15512
	どちらでもない	127	-0.03718	0.32738	-0.05219
住まいへの永住意識	永住したい	186	0.01088	0.02616	0.13731
	永住しない	171	0.17067	-0.23832	-0.03168
	わからない	331	-0.13576	0.15985	-0.07494
住まいの管理	管理している	513	0.12564	-0.06361	-0.06504
	管理していない	175	-0.21512	0.10892	0.11135
管理費の評価	管理費額が高い	110	-0.07861	0.50787	-0.14512
	管理費額が低い	20	0.04209	0.07324	0.66956
	ちょうどいい	416	0.34020	-0.10173	-0.05603
	わからない	142	-0.52889	-0.30036	-0.02866
修繕積立金の評価	修繕積立金が高い	49	-0.06459	0.51878	-0.16249
	修繕積立金が低い	99	0.08350	0.03886	0.61185
	ちょうどいい	364	0.34874	-0.03473	-0.20015
	わからない	176	-0.53008	-0.25293	-0.08532
固有値			0.35658	0.28965	0.26378
累積寄与率			0.16208	0.29374	0.41364

図２－３１に示すようにⅠ軸は、管理費，修繕積立金といった維持管理費への評価意識を表していると思われ、またⅡ軸は、住宅に対する満足感、永住意識といった住宅への居住性を表示していると思われ、最後にⅢ軸であるが、Ⅰ軸とⅡ軸に比べるとやや性格が明確でないが、やや住宅への管理度、すなわち日常的手入れの参加意識を表わすと思われる。

その結果、図２－３２のように区分所有者の意識を次の４種類に分類できた。

① 諦念的先行不明層：住宅に対して不満またはどちらでもない人は、永住するかどうか分からなくて、住戸は管理していないと意識し、管理費の額が高いと思っている人である。

② どうでもいい層　：管理費、修繕積立金の額は適当かどうか分からない人で、永住するかどうかも分からない人で、管理しているかどうかも分からないといった無関心層の人をいう。

③ 消極的居住層　：永住意識はない人で、住戸は管理していると意識している人で、管理費の額は低いと評価している人で、修繕積立金の額は低いと感じている人達である。

④ 積極的居住層　：住宅に満足している人で、永住意識があり、管理費の額や修繕積立金の額をちょうどいいと思っている人である。

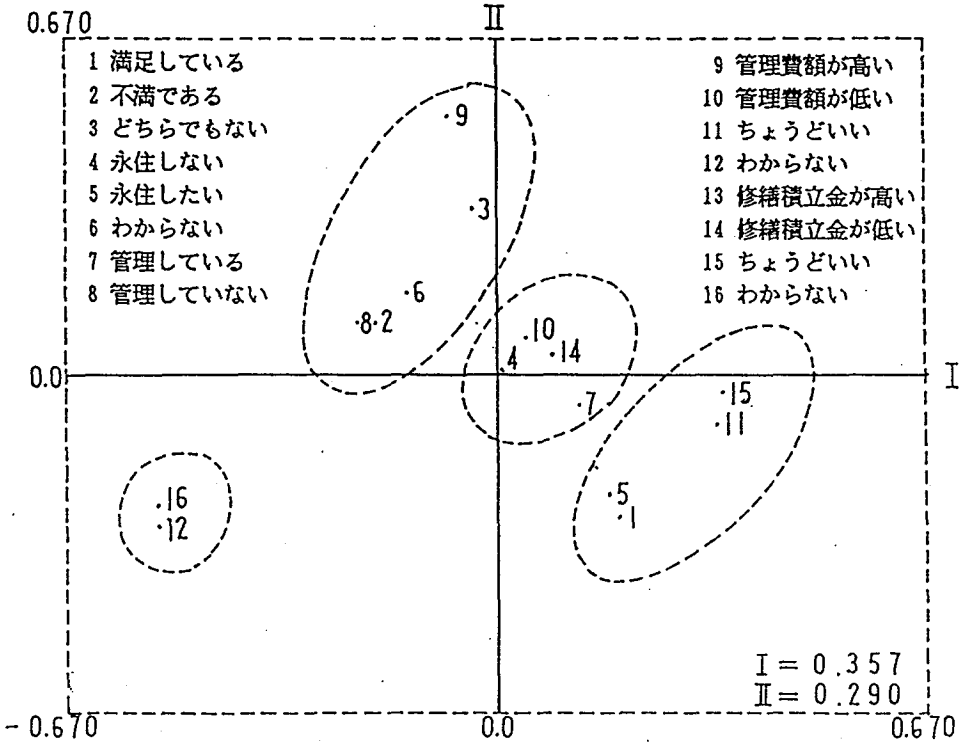
以上のことから、調査事例における区分所有者は、積極的居住層とどうでもいい層、諦念的先行不明層が多いことがわかった。

５．ま と め

以上、中高層分譲共同住宅における居住者の意識調査から明らかになったことをまとめると次のとおりである。

ａ．住宅に対する住意識

(1) 住宅の選定理由は、場所，価格，間取り，管理の順に多い。場所を重視するのは区分所有者に多く、間取りや場所を重視するのは賃借人に多い。



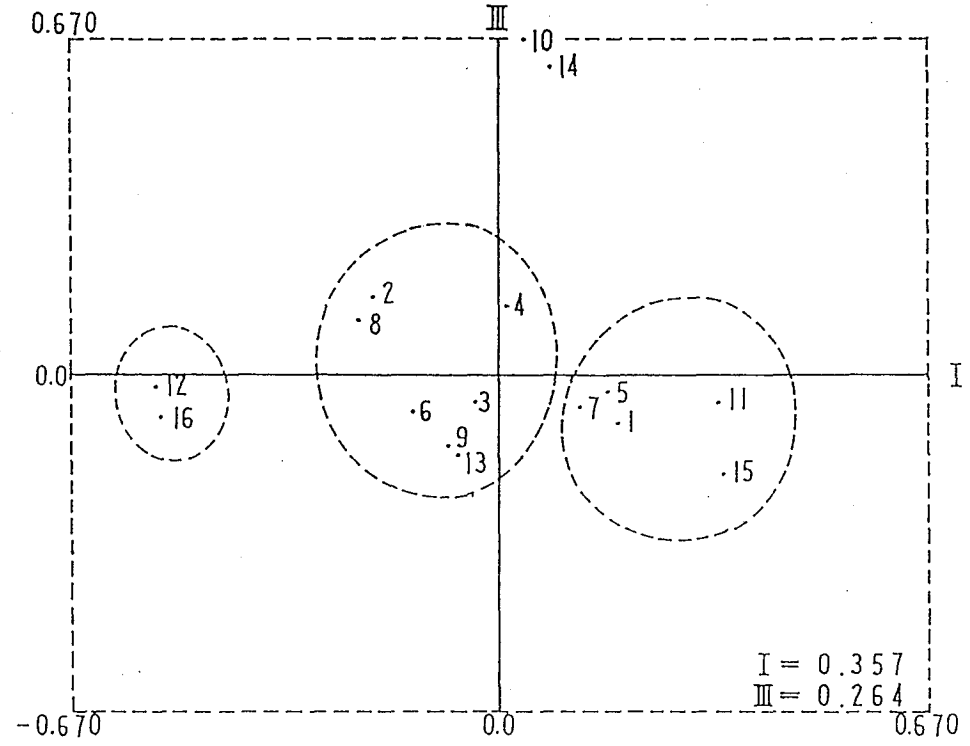


図２－３１　区分所有者の維持管理意識（数量化Ⅲ類による）

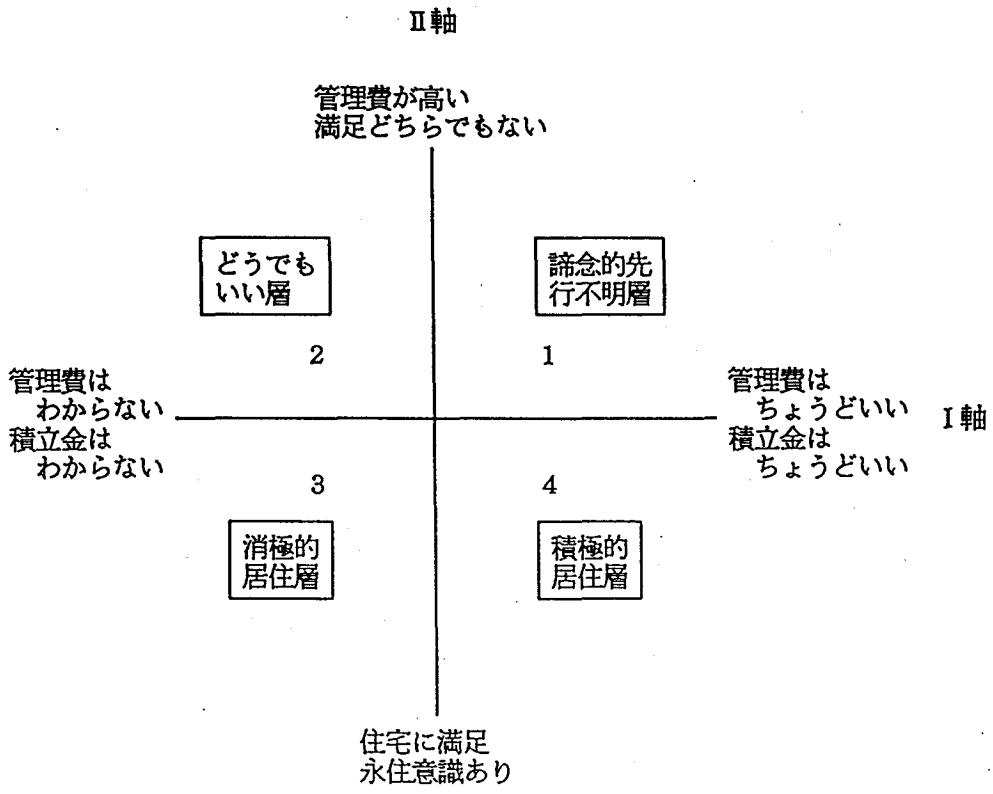


図２－３２　区分所有者の維持管理に対する意識の分類

(2) 新築入居の人が途中入居の人より永住意識が高い。また、区分所有者も永住意識は高い。そのほか住宅に満足している人や家族人数は少ない人、世帯主年齢の高い人ほど永住意識は高い傾向がある。

(3) 住宅への満足感は、区分所有者，賃借人，社宅居住者の順に住宅に対して満足している人の構成比率が高い。区分所有者は永住意識があり、住戸の管理もよくしていると自覚しており、高年齢層になるほど住宅に満足している人が多い。

(4) 住居管理の意識については、高年齢層ほど、また１２歳未満の子供のいない人ほど住戸の管理をよくしているという意識がある。共働きの主婦より専業主婦の方が住戸をよく管理していると思っている。住戸の所有関係と住居管理の意識は関係がない。

b．区分所有者の維持管理費に対する意識

(1) 管理費の額をちょうどよいと思っているのは、区分所有者では居住年数が長い人か、永住意識のある人か、世帯主が高年齢の人に多い。

(2) 修繕積立金の額をちょうどよいと思っているのは、区分所有者では居住年数が長い人か、住宅に満足していている人が多い。区分所有者により管理費に対する意識と同じように修繕積立金に対しても意識されている。

(3) 修繕積立金の額は、個人的には「高い」、「ちょうどよい」と思っている。しかし客観的には現在の徴収額では大規模修繕の工事費が不足すると思っているように認識のずれが生じている。区分所有者の修繕積立金に対する意識は低いといえる。

(4) 管理費、修繕積立金の額に対して「高い」，「低い」という居住者の意識は、実際の徴収額と必ずしも関係がない。

c．区分所有者の維持管理意識の類型化

(1) 区分所有者の意識は、数量化理論Ⅲ類の分析方法により、維持管理費への評価意識の軸，住宅への居住性の軸，住居管理への意識の軸で表わされる。

(2) 区分所有者の維持管理意識は、数量化理論Ⅲ類の分析の結果から、① 諦念的先行不明層、② どうでもいい層、③ 消極的居住層、④ 積極的居住層の４分類に分けられる。

第3章　管理組織と委託管理費の算定方式の実態

1．研究の目的と方法 ……82
（1）調査の目的 ……82
（2）調査の方法 ……82
（3）調査対象の概要 ……85
（4）管理組織と管理方法 ……87
2．管理会社の業務内容 ……92
（1）管理会社の類型化 ……92
（2）委託業務内容 ……93
（3）管理人の勤務形態 ……94
3．委託管理費の算定方式について ……99
4．管理会社の修繕積立金への対応 ……107
5．コーポにおける管理費と修繕積立金の決定と改定 ……111
（1）管理費について ……111
（2）修繕積立金について ……113
6．ま　と　め ……116

第3章　管理組織と委託管理費の算定方式の実態

本章では、中高層分譲共同住宅の管理組織のしくみと管理会社における業務内容および委託管理費、管理手数料の算定方式、修繕積立金に関しての考え方と修繕積立金の設定方法を明らかにする。そして、管理組合の組合活動が活発な事例を対象として、管理組合による管理費と修繕積立金の金額の決定とその改定方法について述べ、あわせて管理会社の団体である（財）高層住宅管理業協会の委託管理費における算定方式を参照する。

1．研究の目的と方法

（1）調査の目的

中高層分譲共同住宅における管理費のなかでは、水光熱費、修繕費、保守点検費などの直接の費用を除いた、委託管理費の金額の差異が大きいと思われる。しかし、管理会社の委託管理費の積算方法を明らかにした研究は見当らない。

そこで、本章は、中高層分譲共同住宅の委託管理料の積算方法を検討するために、管理会社の業務内容を調査して、本社の業務員と現場の作業員の勤務内容を明確にする。そして、管理会社の業務内容と関連して、住戸数別に委託管理費の内訳と算定方式を明らかにすることを目的とする。

次に、管理組合の立場から、実際に管理費、修繕積立金をどのように決定しているのか実態を把握することを目的として、管理組合が、自主的に管理開始時から管理費および修繕積立金を算定していると考えられる分譲共同住宅を、コーポ方式分譲共同住宅（以後、コーポと略称）と定義し、その初期の管理費と修繕積立金の金額の決定および改定の実状を調査する。

なお本研究のフローは図３－１のとおりである。

一般の中高層分譲共同住宅は、大規模修繕などの意志決定に関し、区分所有者の合意が得にくい状況にあるが、コーポは協同建設組合という竣工時までの共同基盤があり、入居時までにコミュニティが形成されていて、区分所有者の合意が得やすいと考えられる。

なお、ここでいうコーポとは 、協同組合方式で作られた住宅という意味であり、自ら居住する目的で住宅を建設しようとする人が集り、協同建設組合を結成して、事業計画を定め土地の取得、建物の設計および工事発注をおこなう方式で建てる住宅である。我が国の場合は、建物の完成までは協同組合方式であるが、完成後は一般分譲共同住宅と同じように区分所有される。

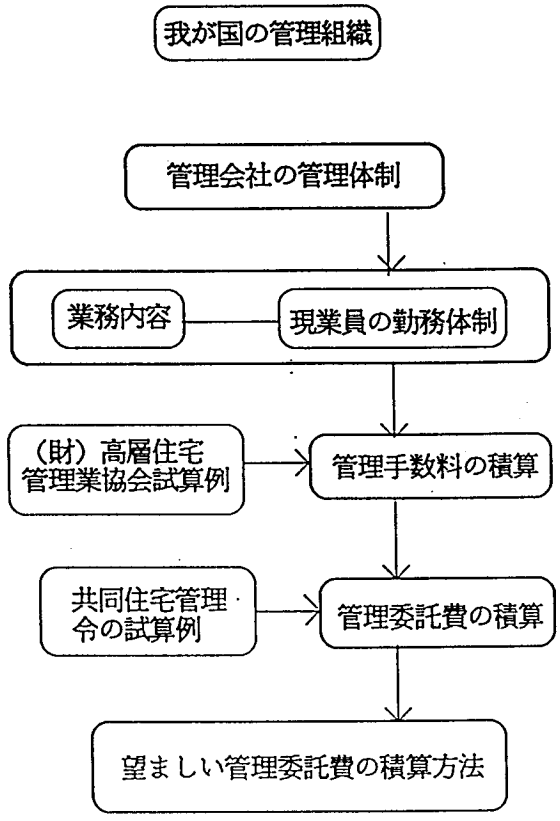


図３－１　研究のフロー

（２）調査の方法

調査対象は、中高層分譲共同住宅を管理している管理会社と共同住宅およびコーポの理事長等の３つに分かれる。

ａ．管理会社への調査

（社）高層住宅管理業協会の関西支部には、1986年に７１社が会員であった。

そこで関西支部会員の中から管理会社の成立過程を考慮して、8社の典型的な管理会社を抽出した。

管理会社の本社と現場の管理人には、次のような聞取り調査を行った。

① 委託業務の範囲と担当者、

② 本社業務員と現業員（管理人）の業務分担とその内容、

③ 管理費の積算根拠などについて。

1986年4月から8月にかけて調査を実施した。

また、管理費の積算の仕方について、（財）高層住宅管理業協会、韓国住宅協会より資料を収集した。

b．管理組合の理事長への調査

この調査は、1982年9月から10月にかけて（社）高層住宅管理業協会の会員と関西分譲共同住宅管理管理組合協議会の会員から、調査対象として大規模修繕工事経験のある管理組合を抽出し、アンケート調査と聞取り調査を実施した。アンケート用紙の配布は49管理組合であり、回収できたのは30管理組合であった。

アンケート調査の内容は、次のとおりである。

① 管理業務の分担、

② 長期修繕計画の問題点、

③ 大規模修繕における資金の調達方法等。

聞取り調査は、アンケート調査の中から協力の得られた関西の7管理組合の理事長を対象とした。調査は、1982年10月30日に実施した。

調査の内容は、以下のとおりである。

① 長期修繕計画作成上の問題点、

② 大規模修繕の困難点、

③ 大規模修繕における資金の調達方法等。

なお、この調査は、「中高層共同住宅管理問題に関する調査研究－維持管理システムの整備について－」(文84)に、筆者が研究協力者として参加したものであり、アンケートの調査結果を独自で集計し直して分析を行なう。

c．コーポの管理組合の理事長への調査

コーポを建設する組織は、協同建設組合を結成するときに誰が指導するかによっ

て以下の４種に分類できる。

① 協同建設組合主体型：（参加者の自主推進型）

② 設計者指導型　　：（設計者が中心となり、参加者募集型）

③ 民間企業指導型　　：（民間の住宅建設業者が、参加者を募集する型）

④ 公共企業指導型　　：（住宅・都市整備公団、住宅供給公社の推進する型）

調査対象は、関西でコーポを建設している代表的組織の中で、建設後の年数が古いコーポから、上記の４種類の①,②のタイプから４箇所を選んだ。

なお、調査時期は1985年9月から11月である。

１）コーポを建設した組織の事務局に対しては、

① 設計の自由度、範囲、

② 竣工後の管理組合との関係などの内容で、聞取り調査を行なった。

２）コーポの管理組合の理事長に対しては、以下の調査内容の聞取り調査を実施した。

①住宅の概要、

②管理費、修繕積立金の額と改定、

③修繕内容とその進め方、

④管理組合、自治会の運営方法等。

（３）調査対象の概要

調査対象の管理会社は、本章の ２．管理会社の業務内容で、詳細に述べるように、企業の成立過程から、① 不動産系（商社の不動産部門を含む）② 建設業系、③ ビル管理業系、④ 警備業系、⑤ 中高層共同住宅管理専業の５つのタイプに分類される。

調査対象である高層住宅管理業協会の関西支部の会員における、企業の成立過程による内訳は、① 不動産系（商社の不動産部門を含む）が1/3、② 建設業系が1/3であり、③ ビル管理業系と④ 警備会社系と⑤ 中高層共同住宅管理専業が残りの1/3である。

調査の対象とした管理会社は、表３－１のように中高層分譲共同住宅を管理している経験も豊富であり、関西における管理戸数は、1,191戸から28,000戸と比

較的規模が大きい。管理会社Ｈのみ関西地方を活動の基盤としており、他の管理会社は、全国規模で住宅等の管理業を営んでいる。

表３－１　調査対象管理会社の概要

管理会社	企業の成立過程	企業構成員	業務内容
A	不動産系	社員は、全国で1,500人で、その内訳は本社職員が100人と現業員が1,400人	管理戸数は、大阪で2,000戸である。本社職員は大卒を採用して現業員は新聞の求人覧に広告を出して採用している。
B	不動産系	住宅管理の専任は０人である。新築物件の設計、不動産の売買、施工	管理戸数は、４０住宅の5,000戸である。現業員である管理人は再委託であり、下請の清掃会社と管理組合は、直接契約を結ぶ。
C	不動産系		全国で1,500住宅の80,000戸で、関西は150住宅で8,000戸を管理している。売上は、１６０億円。住宅が６割、ビルが４割、工事が１割。賃貸業務もある。
D	不動産系		大阪で５７住宅の5,000戸管理している。住宅管理は、６割でビルは大規模な管理物件が２箇所である。他にゴルフ場が１箇所管理している全てＳ不動産の所有の物件である。。
E	ビル管理業	住宅サービス部部長以下２９名	大阪で250住宅の28,000戸を管理して、住宅は、１９％である。長期修繕計画を作成している。
F	建設業系	全国50,000戸で1,100住宅を管理。	大阪で1,191戸225住宅で、９０％がＨ会社の施工である。保険の代理店も兼務しているが、不動産の売買はしていない。
G	建設業系		住宅は、自社開発のみの1,000戸の１０住宅を管
H	管理専業	本社の社員は４０数名で、管理人は140名から150名	大阪で22,000戸で170住宅である。管理している割合は、住宅が９５％でビルは５％である。

調査対象としたコーポは、① 協同建設組合主体型のＲコーポ、② 設計者指導型のＵコーポ、Ｇコーポ、Ｔコーポ の組織のタイプであり、調査対象のコーポ方式分譲共同住宅は、表３－２のように住戸数の比較的小規模な住宅といえる。

表３－２　調査対象住宅の概要

住宅名		Rコーポ	Uコーポ	Gコーポ	Tコーポ
所在地		堺市	大阪市	尼崎市	豊中市
竣工年		1979	1979	1977	1977
構造		RC	SRC	RC	RC
規模	敷地面積(㎡)	3,525.00	330.24	495.89	396.87
	建築の総延床面積(㎡)	4,160.00	1,977.55	966.31	891.56
専有床面積	最小	80.06	60.05	88.01	108.16
	｜	｜	｜	｜	
	最大(㎡)	126.54	136.07	99.64	
	平均(㎡)	96.73	95.08	90.58	108.16
階数		2F,3F,5F	11F	5F	4F
棟数(棟)		3	1	1	1
住戸数(戸)		４３	１９	１０	８
共用施設		集会場, 共用庭, 共用物倉庫, 駐車場(21台), 駐輪場(60台), ﾄﾗﾝｸﾙｰﾑ	貸店舗(1台), 高架水槽, ＥＶ, 駐輪場(18台)	貯水槽, 高架水槽, 駐車場(2台)	貯水槽, 高架水槽, 各戸用倉庫, 駐車場(3台), 駐輪場

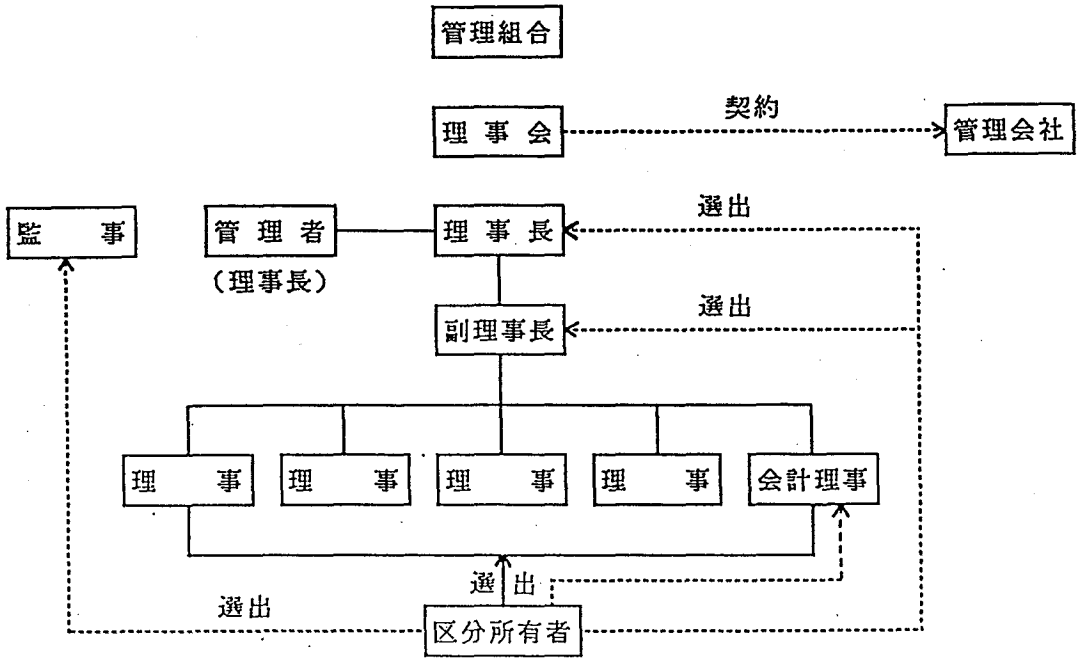
（４）管理組織と管理方法

ａ．管理組織

我が国の中高層分譲共同住宅の管理組織として、区分所有者が結成する管理組合があり、通常、年１回開催される管理組合の総会で、管理に関する事項を意志決定する。管理組合の総会管理組合の総会で決議した事項を執行するために、区分所有者の中から役員を選出して理事会を設ける。理事会は普通月に１回開催され、共用部分の管理を滞りなく実施する。理事会の構成員は、理事長、副理事用長、理事数人からなり、別に監査役がいる。また管理組合の代表者として管理者を置くことができ、理事会の理事長が就任する場合が多い。

住戸規模の大きい共同住宅では、管理組合とは別に自治会を設けているが、小規模な住宅では、管理組合の中に自治会の業務が含まれている。通常、法律による強制団体である管理組合とは別に、任意団体である自治会を組織する場合が多い。ただし、建設省の中高層共同住宅標準管理規約第３１条(文16)では、管理組合の役割の中に自治会の業務を含んでいる。

また管理組合が行なう多様な管理業務を管理会社が代行する場合、管理組合は管理会社と管理委託契約書を締結する。管理会社へ全面委託する場合における管理の一般的な組織は図３－２のようになる。



（１）＜日本＞の場合

図３－２　管理組合の組織図

b．管理の方法

中高層分譲共同住宅の管理の方法は、管理業務を一部もしくはすべてを委託する方法である「委託管理」および、区分所有者が自ら管理を担当する「自主管理」の方法に大別できる。

「委託管理」の方法は、清掃や設備の保守点検を専門業者に委託する「一部委託型」と、管理業務のすべてを管理会社に委託する「全面委託型」に分けられる。

一方、区分所有者の「自主管理」は、区分所有者が分担して管理を行なう「区分所有者相互分担型」と管理組合が管理人を直接雇用する「管理人雇用型」に分類することができる。

調査対象の管理組合における管理方法は、次のように分類される。

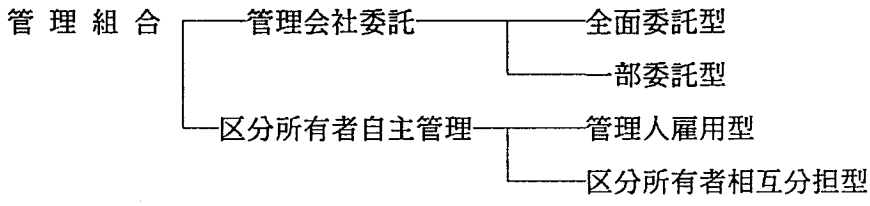


図３－３　管理組合の管理の方法

それぞれの管理方法の特徴を表３－３に示す。自主管理の方法は、委託管理より管理費が安くすむが、区分所有者が管理組合を運営するために、区分所有者にとって管理業務の負担が大きくなる。また管理人を管理組合が直接雇用している場合は、管理人の個性により管理が左右されやすい。一方、委託管理の場合は、区分所有者の負担は少ないが管理費用が割高になるといえよう。

次に、管理組合の維持管理業務における分担者は、管理方法別にみると表３－４のようになる。これは、管理組合の理事長に対して、アンケート調査と聞取り調査を実施した集計の結果である。

管理の方法は、全面委託型が１３件、一部委託型が１０件、管理人雇用型が１件、区分所有者相互分担型が５件、その他が１件である。

表３－３　管理方法の特徴

		長　　所	短　　所
自主管理	区分所有者相互分担型	①区分所有者の管理意識の向上。 ②区分所有者の相互関係が密でコミュニティーが形成される。 ③全面委託より管理費が安くてすむ。	①区分所有者個人の労働時間の負担が大きい。 ②区分所有者間のトラブル解決に気を使う。
	管理員雇用型	④マンションにあった独自の管理方法がとれる。 ⑤区分所有者相互分担型よりは高いが全面委託より管理費が安くてすむ。	③管理員が交替する時に対応が困難。 ④管理員の個性が強く反映される。 ⑤管理員の給与・待遇を考えなければならない。
委託管理	一部委託	①②③④同じ。 ⑥専門的義務を業者に委託するのでその分の負担が軽減できる。	⑥業者を監理する等の業務が必要である。
	全面委託	⑦管理会社が管理業務を行うので区分所有者の負担が少ない。 ⑧管理会社の知識・経験・能力を利用することができる。 ⑨諸設備の故障に際し迅速に対応が可能。 ⑩管理員の交替・休みにも交替の人をすみやかに対応できる。	⑦自主管理に比べて費用が割高。 ⑧区分所有者の管理に対する意識が「他人まかせ」になりやすい。 ⑨管理会社の企業の成立過程からくる性格に管理が左右されやすい。

「管理業務主任者資格認定講習テキスト」より作成した。

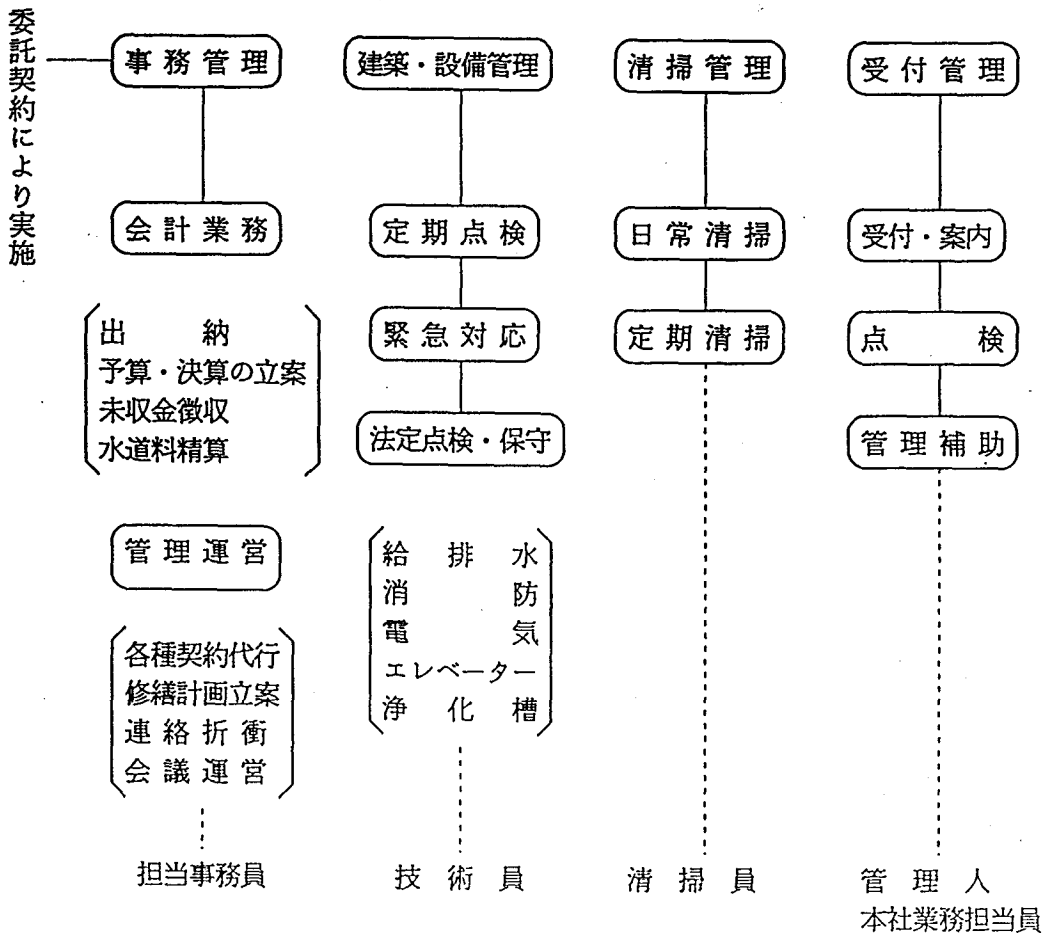


図３－４　管理会社による運営補助業務の分担

会計業務について、管理費などの出納や保管は、委託管理の場合は管理会社が実施しているのが１４件であり、管理組合の理事長が行なっているのが８件である。「区分所有者分担型」では、管理組合の役員が担当している場合が多い。会計帳簿についても同じような業務分担をしている。

次に予算、決算書の作成についてみると、「全面委託型」では、管理会社が行ない、それ以外の管理方法のタイプは、管理組合の理事長が担当している。

建物や設備に関する維持管理業務の場合、補修工事の外注や修繕工事の立案は、管理組合の理事長や役員が担当し、設備の点検等の専門的知識を要する業務は、工事・検査業者に依頼している。

以上のように事務管理業務、設備管理業務以外は、中高層分譲共同住宅の管理人が担当しているといえよう。

２．管理会社の業務内容

ここでは、管理会社の成立過程、業務内容および管理人の勤務形態、管理会社の業務について述べる。

（１）管理会社の類型化

近畿地方の代表的な中高層分譲共同住宅における管理会社は、次のように、① 不動産系（商社の不動産部門を含む）、② 建設業系、③ ビル管理業系、④ 警備業系、⑤ 中高層共同住宅管理専業の５つのタイプに分類される。

ａ．不動産系（商社の不動産部門を含む）

分譲主が不動産会社であり、管理を行なう部門が独立して管理会社を設立した。会社の役員も不動産会社からの派遣が多い。分譲戸数の増加にともない管理戸数が増加する。長所としては、資金が潤沢であり管理戸数が多いので、管理の機械化や省力化が行いやすいことがあげられる。短所としては、管理に対して分譲主から独立した立場をとりにくいことがあげられる。

ｂ．ビル管理業系（略してビル管理系）

企業としての歴史は古く、従来からビルの清掃管理などを請負で行ない、さらに住宅へ業務範囲を広げた企業である。清掃などの知識や管理技術が十分にある

という長所を持つ反面、ビルの管理を専門としていたので、区分所有者との人間的関係を必要とするきめの細かい管理は得意ではないという短所がある。

c．建設業系

設計および施工の総合工事業者で分譲主であり、分譲後の管理の取扱い機関として管理会社を設けたものが多い。長所としては、建物の修繕や建物診断には迅速に実施できることであり、短所としては、管理に対して不動産系と同様に、親会社の影響を受け易いところであろう。

d．警備業系

警備業として成立した企業で、住宅の管理業へ業務を拡大したところである。

e．中高層共同住宅管理専業（略して管理専業）

住宅の管理専業を業務として成立した企業であり、小規模経営である。管理業の専門家として、調査対象のなかでは管理に一番熱心であるという、長所がある反面、修繕に対しては管理会社のみでは対応できず、管理人を置かない機械による無人管理の方法は、自社だけでは行なえないことが短所としてあげられよう。

（2）委託業務内容

管理会社と管理組合の間で締結する管理委託契約書の内容は、委託される管理業務により異なっている。しかし管理会社の標準的な業務には、① 事務管理業務、② 管理人業務、③ 設備管理業務、④ 清掃業務がある。また業務内容については、建設省の中高層分譲共同住宅管理委託契約書の中で、管理会社が事務管理業務を再委託するのを禁じているので 、調査事例には、事務管理業務を再委託している管理会社はなかった。

しかし現業員である管理人の再委託をしている管理会社は少くない。管理会社Ｂは、管理人の全員を再委託している。管理会社Ｃは、一部の管理人を再委託している。

清掃業務は管理人の主な仕事であるが、管理会社Ｅの管理人は、管理組合の会計の管理が主な仕事であり、管理組合の会計簿の記帳をしている。そのため日常の清掃については、清掃の専門業者に再委託している。管理会社Ｄは、規模の大きい住宅においては、日常の清掃を業者に再委託し、 管理会社Ｇでは、年１回

から２回の大掃除の時に、清掃の専門業者に委託している。

表３－５に示すように、本社の社員の担当する中高層分譲共同住宅の数は、１人当り８件から１５件である。通称フロント員といわれる人々で、管理組合の理事会に出席して、夜遅くまで理事と折衝する管理会社の管理担当の社員である。

委託管理契約の内容により違いがあるが、調査対象のうち、４管理会社は技術員を採用し、建物の補修関係の点検を実施している。管理会社Ｃ、管理会社Ｅ、管理会社Ｆ、管理会社Ｈの技術員は、建物の点検のために、月に１回から３回、管理を委託されている中高層分譲共同住宅を巡回している。管理会社Ｃ、管理会社Ｅ、管理会社Ｆ、管理会社Ｈは、設備の法定点検などを外部の業者へ再委託している。

管理会社の業務内容について、管理会社Ａ、管理会社Ｄ、管理会社Ｈは、建物診断を自社で実施し、特に管理会社Ｅでは、無人管理に対応できるように、技術者１３人を擁して２４時間の機械管理を行なっている。そのため、他の管理会社から夜間における無人の機械管理も引受けている。

（３）管理人の勤務形態

管理人の勤務形態を、以下のように、ａ．常駐型、ｂ．通勤型、ｃ．巡回型に分けて、論述する。

ａ．常　駐　型

これには３種類あり、管理人室を設け、そこで通常は、夫婦が住込で管理する「住込型」と、夫婦の住込の形態であるが管理人として勤務するのは、「女性のみ」の場合がある。

もう一つは、大規模な団地形式、もしくは高級な住宅のタイプにおいて、「管理センター」を設けて、２４時間の管理を実施する方法である。

ｂ．通　勤　型

管理人が、管理事務所へ毎日通って、共同住宅の管理業務を行なう方法である。

ｃ．巡　回　型

定期的に、委託管理契約を結んでいる中高層分譲共同住宅に対して、巡回して、管理を行なう方法である。週に２回から３回の巡回する場合が多い。管理人室が

表３－４　管理の方法別維持管理業務の担当者

（単位：件数）

業務内容	管理方式	委託管理														自主管理						
		全面委託							一部委託							管理人雇用						
	担当者	管理組合理事長	管理組合役員	管理人	管理会社	工事・検査業者	ない	その他	管理組合理事長	管理組合役員	管理人	管理会社	工事・検査業者	ない	その他	管理組合理事長	管理組合役員	管理人	管理会社	工事・検査業者	ない	その他
事務管理業務	管理費等の出納・保管	2	1	3	8				5	3	4	6				1	1	1				
	帳簿の管理		3	3	8				2	4	2	5						1				
	予算・決算案の作成	2	5	1	7				7	5		3				1						
	補修工事の外注	5	3		7				9	6	1	3	1									1
	設備の保安・点検の外注	3	2	1	7	1			2	4	2	6										1
	防火管理業務	1	2	4	7				3	2	4	1		1				1				
	〃　の補助	1	1	3	6						6	2		1								
	修繕計画の立案	5	6	2	5				8	9	1	1				1						
	〃　の補助	1	1	4	5				1	3	5	2			1			1				
	総会・理事会の運営	9	4		2				11	5						1						
	〃　の補助	3	2	3	5				1	2	1	4						1				
	受付業務			7	2		2			1	7	2		1				1				
点検業務	建物・諸設備	2	2	5	5	3			2	4	5	5	1									1
	照明	1	3	6	4	1				1	5	4	1					1				
	諸設備の運転・作動		1	5	5	3					5	5	1	1								1
	警報装置		1	5	5	3	1				4	5	1	1				1				
立会業務	諸設備の保安・点検の立会	2	2	8	5	1			3	6	5	5				1	1					
	修繕工事の立会	2	1	7	6	2			4	6	3	2				1	1					
	清掃の立会			9	5				1	4	6	3						1				
清掃業務	建物			8	4	1	1	1	1	1	1	5	1	2				1				
	屋外			8	5	2					2	8						1				
	ドレン・排水口			7	4	3	1				1	8	1	1				1				1
設備管理	建物の点検	1	1	8	6	1			3	4	2	6										1
	屋外施設の点検	1	1	7	6	2			1	3	3	5	1				1					
	エレベーター			3	3	4	2		1		2	1	4	3								1
	自家発電機			4	3	2	2					3	2	3								1
	避雷針			4	4	3	1					4	1	4								1
	テレビ共聴		1	6	5	4			2	3		4	1		1							1
	給水設備			6	8	5			1	1	2	5	4	1								1
	浄化槽			4	6	3					1	2	3	2								1
	消防防火設備（法定）		1	5	6	4	1		2		2	2	2	2						1		
	〃　（その他）		1	4	3	1	1					2		3								

（単位：件数）

管理方式		自主管理 区分所有者相互分担							その他							合計						
業務内容	担当者	管理組合理事長	管理組合役員	管理人	管理会社	工事・検査業者	ない	その他	管理組合理事長	管理組合役員	管理人	管理会社	工事・検査業者	ない	その他	管理組合理事長	管理組合役員	管理人	管理会社	工事・検査業者	ない	その他
事務管理業務	管理費等の出納・保管	1	7	1					1							10	12	9	14			
	帳簿の管理		5	1					1							3	12	7	13			
	予算・決算案の作成	4	5							1						14	16	1	10			
	補修工事の外注	2	5					1	1							17	14	1	10	1		2
	設備の保安・点検の外注	2	4			1		1	1							8	10	3	13	2		2
	防火管理業務	2	3	1					1							7	7	10	8		1	
	〃 の補助	1	1				1			1						2	3	9	8		2	
	修繕計画の立案	3	4				1		1							18	19	3	6		1	
	〃 の補助	1	2	1			1			1						3	7	11	7		1	1
	総会・理事会の運営	5	4						1							27	13		2			
	〃 の補助	1	2	1			1			1						5	7	6	9		1	
	受付業務	3	3	1			2		1							4	4	16	4		5	
点検業務	建物・諸設備	2	5					1	1							7	11	10	10	4		2
	照明	1	5	1											1	2	9	13	8	2		1
	諸設備の運転・作動		4				1	1							1		5	10	10	4	2	3
	警報装置		3	1			2								1		4	11	10	4	4	1
立会業務	諸設備の保安・点検の立会	3	6						1							10	15	13	10	1		
	修繕工事の立会	3	6						1							11	14	10	8	2		
	清掃の立会	1	3	1			1		1							3	7	17	8		1	
清掃業務	建物	1	2	1		1		1							1	2	3	11	9	3	3	3
	屋外	1	2	1				1						1		1	2	12	13	2	1	1
	ドレン・排水口	1	2	1		3		1							1	1	2	10	12	7	2	3
設備管理	建物の点検	1	5			1		1							1	5	10	10	12	2		3
	屋外施設の点検	2	6			1								1		4	11	10	11	4	1	
	エレベーター					2	3	1							1	1		5	4	10	8	3
	自家発電機					1	4	1							1			4	6	5	9	3
	避雷針		1			1	3	1							1		1	4	8	5	8	3
	テレビ共聴		3			2		2							1	2	7	6	9	7		5
	給水設備	1	3			1	1	2							1	2	4	8	13	10	2	4
	浄化槽					1	2	2							1			5	8	7	4	4
	消防防火設備(法定)	1				1	2	1	1							4	1	7	8	8	5	1
	〃 (その他)						2	1	1							1	1	4	5	1	6	1

設けられていない小規模な共同住宅を対象としている。

高級な共同住宅のタイプを除けば、表３－５のように、住戸数の規模で管理人の勤務形態が決定される場合が多い。

定される場合が多い。

管理人の勤務の形態について、適正規模と管理会社が考えているのは、住込型のタイプは、すべての管理会社で住戸規模が１００戸以上と回答している。

次に、通勤管理の形態における適正規模は、１００戸以下、６０戸から７０戸、７０戸位、８０戸、５０戸以上１００戸未満が、適当であると管理会社は考えているように、住戸規模について、大体５０戸以上１００戸未満になるといえよう。

巡回管理の形態における適正規模は、住戸数２０戸未満、４０戸未満、５０戸未満が、それぞれ適していると管理会社は回答している。しかし、巡回管理の形態に対して、住戸数が６戸から１５５戸までを、適正な規模であると回答した管理会社もあった。

管理人の業務は、① 受付業務、② 点検業務、③ 立合業務、④ 報告連絡業務、⑤ 管理補助業務、⑥ 清掃業務であると思われるが、調査対象の管理会社における管理人の主な業務は、① 受付業務と、⑥ 清掃業務と、考えている管理会社Ｂのようなところが、多いことがわかった。

大規模な住宅における管理人の業務は、① 受付業務、② 点検業務、③ 立合業務、④ 報告連絡業務、⑤ 管理補助業務である。管理会社Ｃ、管理会社Ｄ、管理会社Ｈでは、清掃業務を他の専門業者に再委託していた。

次に、管理人の勤務時間を本社の社員と比較してみると、特に夫婦の住込管理をしている場合、居住者が共同住宅を留守にしていることが多い昼間の時間帯を勤務時間からはずし、居住者と接触しやすい時間帯に勤務時間を設定している管理会社もあった。

通勤型、巡回型における管理人の勤務時間は、本社の社員と変わらない。巡回型の管理人は、月に４回から６回、週に３回住宅を巡回するなど管理委託契約の内容で、勤務時間が異なっている。管理人の採用は、定年退職した人を６０才で嘱託社員として雇用し、５年間勤務したのち、６５才を定年とするところが多い。定年以後は、管理人の勤務能力次第で雇用を延長することもある。

表３－５　管理人の管理形態別内容及び本社員の担当業務

管理人/企業		管理会社B	管理会社C	管理会社D	管理会社E	管理会社F	管理会社H
住込	適正規模	100戸以上	100戸以上	100戸以上	100戸以上	100戸以上	100戸以上
	管理住宅	１２住宅	３５住宅	１２住宅	119住宅	７３住宅	9:00、10:00
	勤務時間	8:30-20:00	7:00-22:00	9:00-17:00	8:00-17:00	8:30-17:30	P.M.夜回り
	その他	給与月25万円	実働7.5時間	４人外注	9:00-18:00	150戸以上清掃人派遣	２４時間体制
通勤	適正規模	100戸以下	60-70戸	７０戸位	８０戸	50-100戸	50-100戸
	管理人数	２人	３５人	３０人	４４人	８６人	
	勤務時間	9:00-17:00	9:00-18:00	9:00-17:00	9:00-18:00	9:00-17:00	
	その他		日曜休日	日曜休日	夜無人管理		
巡回	適正規模	6-155戸	していない	２０戸	４０戸	５０戸以下	40-50戸
	管理人数	３人	６０戸以下は無人管理	４人	２４人	３０人	
	その他	9:00-17:00		10住宅管理	月4-6回巡回	２住宅／人	
清掃員	管理人数	17-18人	業者へ外注	12-13人	９人	１５７人	業者へ外注
	勤務時間	9:00-17:00	9:30-17:00	9:00-17:00	３－４時間	月１回再委託	
	その他			120-150戸	週/隔日/月	常清掃	20万円/月
その他		技術員は補修関係の点検を契約する。管理人は、６２才定年で延長は２年まで	技術員１５人が月１－３回巡回。管理人は清掃を兼務。殆ど直営だが２０住宅のみ再委託	緊急時に信号を送るよう系列会社に再委託。清掃は清掃会社へ再委託	50戸以下は夫婦住込で女性のみ採用(10人)。管理人は現地で会計業務を実施	休日は集中管理(２４時間体制)。管理人は６０才定年で６５才まで延長が可能	年末は本社の社員と夜廻り。管理人は清掃が主な業務。日曜と祭日は休み
本社員	業務担当件数	男8件/人、女10件/人	事務20人で7.5件/人担当	男8件/人、女8件/人	15-16件/人	15件/人で会計19件/	15件/人
	勤務時間	9:00-17:00	9:00-18:00	9:00-18:00		8:30-17:30	9:00-17:00
	休日			土曜月１回休み			日曜、祭日は休み

３．委託管理費の算定方式について

管理費には、管理会社が分譲時に見積もる初期の管理費と、管理開始後の管理費の２種類がある。ここでは分譲時の管理費について、聞取り調査した各管理会社の委託管理費の算定方式を事例ごとに述べる。

（１）管理会社Ａ

商社の不動産部門が分譲した中高層分譲共同住宅を管理するために設けられた管理会社であり、管理会社の成立過程から分類すると、不動産系にあてはまるといえよう。

管理会社の規模としては大きいが、管理組合に対する事務管理業務は、大まかである。しかし、現場の管理人に対しては、居住者への対応などきめこまかな教育を行っている。

管理手数料は、住戸数１００戸を基準として月当り１５万から１６万円としており、委託管理費の積算については、計算の方法が大まかであった。その理由は、住宅ごとに管理経費を見積もれば、管理会社の経営が赤字になるためである。管理戸数が多いので、単管理組合でなく管理している住宅全体として利益が得られたらいいという考え方である。

（２）管理会社Ｂ

商社の不動産部門が不動産会社として独立し、本社が分譲した中高層分譲共同住宅等を管理するために設置された会社であり、不動産系に分類されよう。

この管理会社では、管理手数料の考え方に２種類ある。

一つは、①月額１,200円／戸×住戸数で積算する方法であり、もう一つは、②月額2,000円／戸×住戸数で積算する方法である。この二つの方法の違いは、住戸の規模によるもので、１００戸未満の場合は、②の式による。

委託管理費は、月額の人件費で算出し、きまった積算の方式はない。

基本は、月額住込夫婦型　　：４０万円＋本社業務の担当者費　８万円
　　巡回型、通勤型：２５万円＋本社業務の担当者費　８万円
　　清掃人が１人　：１７万円

本社業務の担当費８万円の算出根拠は、本社業務の担当者１人に対し月額６０万円の経費がかかり、１人当り８団地を担当していることから算出される。

この管理会社は、管理組合の要望のままに、修繕積立金が不足した時には、修繕積立金の種類を増やして、大規模修繕のために、その資金の増収を計る等を行なっている。管理組合の要望があれば、すぐに管理の方法を変更している。

この本社業務の担当者は、親会社である商社から出向してきている人が多い。

（３）管理会社Ｃ

不動産業を営む親会社の分譲した住宅を管理しているので管理会社の中でも管理戸数の多いところの一つである。管理会社の成立の過程からは不動産系に分類される。

委託管理費は、管理原価、一般管理費および管理報酬の和で算出される。その管理単価の算出方法は、過去２年間の平均で計算する。

表３－６に示すところの委託管理費の算出事例は、1986年4月から1988年3月の２箇年間のＣ社の平均管理単価を用いたものである。

住戸規模数１９戸、１棟、ＲＣ造、平均住戸の専有床面積83.74㎡、という建物の概要の例は、全面委託（管理人常駐型）の管理方法の比較的高級な共同住宅のタイプのものである。ただし、この表における一般管理費とは本社経費に該当し、管理報酬とは管理手数料に該当している。

この例では物件費、保守費の別途実費を除いた、月額の合計金額である617,300円が委託管理費といえる。戸当りにして平均32,500円／月、延床面積の㎡当りにすると平均388円／月である。

管理会社Ｃは、管理会社の中では大規模であり管理戸数も多い。管理費というのは、分譲時に管理会社によって算出された額がそのまま決定されるわけでなく、附近の共同住宅の管理費と比較し、金額の設定をしている。

表３－６　Ｃ社の委託管理費の積算方法の例

1) 人 件 費	907,749円
事務員（組合運営の担当事務員）	44,568円
技術員（建築設備担当技術員および日勤設備員）	309,963円
管理人（支配人および現場作業員）	553,218円
2) 物 件 費	（別途実費）
備消品費（事務用品、点検工具、消耗品類など）	
共 用 灯 取 替 費	
3) 保 守 費	（別途実費）
給 配 水 設 備	
消 防 設 備	
昇 降 機 設 備	
電 器 設 備	
4) 清 掃 費	187,200円
5) 経　費	91,251円
交 通 費、車 両 費	44,751円
通 信 費	30,600円
雑　費	15,900円
6) 一般管理費（管理原価×15%）	180,810円
7) 管理報酬　（管理原価×5%）	60,290円　合計¥617,300

注：管理原価とは、人件費、物件費、保守費、清掃費、経費の和で算出するものとする。

（４）管理会社Ｄ

旧財閥系の関連企業である不動産会社が分譲した中高層分譲共同住宅等を管理するために、管理部門が独立して管理会社となったところである。

管理会社Ｄにおける委託管理費の算出の方法は、間接経費と人件費で決められているが、共同住宅によりばらついているとのことだ。詳しいことは企業秘密のため、答えられないと回答している。

（５）管理会社Ｅ

ビルの清掃業として管理会社が成立し、その後に中高層分譲共同住宅へ業務を広げたところであり、ビル管理業系といえよう。

マネージメント料（この管理会社での管理手数料をいう、調査時は121円／㎡）と、管理手数料以外は実費であり、現業員の人件費、建物・設備の保守費と直接物件費である。管理手数料は、値上げが困難なので物価にスライドさせて、基本料＋戸数×121円／㎡で決めている。

この管理会社では、管理方式を委託管理方式と、ＭＳ（マネージメント・スライド）方式に分けている。

委託管理方式は、1967年頃から始めた従来の人件費、建物・設備の保守費と直接物件費の合計に、１５％を乗じたものを、本社経費と管理手数料としたものである。

ＭＳ方式は、1973年頃から管理組合と相談して先に管理手数料を決め、委託管理契約書の中で、自動的に物価上昇とともに値上げするようにしたものである。この管理会社における、管理戸数全体の２割がＭＳ方式であった。

ここは、ビルを請負契約で管理することから管理会社として成立していたために、中高層分譲共同住宅では管理委託契約あり、さらに複数の区分所有者が存在するために区分所有者に対する対応に時間を要し、ビルの管理よりはるかに住宅の管理は手数がかかり、管理が困難とのことであった。

そして管理組合ごとに管理組合の会計が黒字になるように管理会社を経営している。管理組合の会計が赤字に転落した場合、管理費の値上げをすぐに管理組合が認めない時は、管理委託されるのを取止めている。

（６）管理会社Ｆ

設計、施工一貫方式の総合建設業者で、分譲主でもある。分譲した中高層分譲共同住宅を管理するために、管理会社が設立されたタイプであり、建設業系といえよう。この管理会社の社員は短期間で親会社や他の子会社へ出向し、管理会社での勤務年数は長くはない。

この管理会社は、管理費の算定方式を作成したところで管理組合ともめるだけであり、作っていないと回答している。

管理会社Ｆが管理しているある事例の委託管理費の積算方法を次に示す。ここでいう管理手数料は、人件費，保守費，直接費の総額に１２％を乗じたものである。

表３－７　Ｆ社の委託管理費の積算方法の例

＜住宅の建物概要＞

住戸数　共同住宅、１２１戸、３棟、ＲＣ造、８階建て、

敷地面積 3,913.80㎡　　委託管理費：合計　667,175円／月

延床面積 7,827.32㎡　　委託管理費：戸当り　　460円／月

建築面積 1,346.67㎡

委託管理費の計算基準は次のようにしている。

委託管理費＝① 事務管理業務費（直接人件費イ＋直接費用ロ）

＋② 管理員業務費（直接人件費ハ＋直接費用ニ）

＋③ 清掃業務費

＋④ 設備管理業務費

＋⑤ 管理手数料［①から④の合計×0.12］

直接人件費イ（１住戸当り）＝ $\dfrac{\text{１月当りの推定人口×１人当り平均月額人件費}}{\text{委託管理総戸数}}$

直接費用ロ（１住戸当り）＝ $\dfrac{\text{直接費用総額}}{\text{委託管理戸数}}$

直接人件費ハ＝(住込管理員の給与+清掃要員の給与+賞与引当て金＋退職引当て金＋法定福利費＋福利厚生費+通勤交通費)

直接費用ニ＝単価300円×戸数＋基本料

ここは、中高層分譲共同住宅の企画，開発，販売，管理，修繕など住宅にかかるすべての業務を系列会社で一貫して実施している。住戸の販売時に設定する委託管理費の算定に対して、最も整った様式を作成している管理会社である。管理開始後は、一つの管理組合との間でのみ経営が黒字になるように考えていない。管理している住戸数全体で黒字になりよう経営していくという考え方である。

（７）管理会社Ｇ

総合建設業者の管理部門が独立して管理会社を設置したところであり、管理会社の成立過程からいえば、建設業系と分類される。

この管理会社も管理費の積算方式を作ったところで管理組合ともめるだけであり、管理組合に通用しないので作っていないと回答している。中高層分譲共同住宅の管理は利益が少ないそうである。

ここは、扱っている管理戸数が少なく、系列の分譲会社の販売した住宅だけ管理して、中高層分譲共同住宅の管理に消極的な態度が見受けられる。

（８）管理会社Ｈ

中高層分譲共同住宅の管理を専業としている、管理専門の会社であり、企業の成立の特色から、管理専業と分類できよう。

委託管理料は戸数規模と管理人の勤務形態により異なる。本社経費は人件費、保守費、直接費の１５％である。管理費は、駐車場収入のあるところで年間60円／㎡以上で平均は112円／㎡である。委託管理料は人件費が主で、管理人の仕事の内容である管理の仕様で決まるとのことである。しかしこの管理の仕様は、管理委託契約書で、詳細に取り決めされているといえないという問題がある。

管理戸数が少ないと利益が出ないけれど、企業としては管理戸数が5,000戸から6,000戸になって経営的に黒字なったとのことである。

委託管理料は、２年ごとに改定して年間３％の物価上昇を見込んでいる。管理方法を表３－６のように５種類に区分している。管理戸数により適切な管理方法を管理会社で定めている。戸数が少ない場合や夜間の事故に対応できるように無人管理の方法も導入している。

ここは、不動産を扱っている系列会社を持たないので、管理内容を高めることで管理戸数を増やさなければならない。調査した管理会社の中で最も管理技術や管理の手法の開発に熱心で、積極的な企業努力が感じられる事例である。

委託管理費の算定方式は、以下のとおりである。ただし無人監視システムの費用は、最少の設備費であり、緊急対応費を含む。

委託管理費＝［派遣人件費（管理人給与＋清掃人給与）＋付帯給与（交通費＋賞与引当金＋退職引当金＋法定福利費＋被服厚生費＋収支管理代行費＋管理業務費＋器材消耗品＋巡回点検費＋巡回清掃費＋無人監視システム］×本社経費(15%)

表３－７　管理戸数別管理方法

管　理　戸　数	管　理　方　法
① 管理戸数４０戸まで	巡回管理１人 週２日３時間程度 無人管理システム
② 管理戸数４０戸から６０戸以下	管理員隔日勤務 無人管理システム
③ 管理戸数６０戸から１００以下	管理員日勤１人 無人管理システム
④ 管理戸数６０戸から１００以下	管理員日勤１人,清掃員１人 無人管理システム
⑤ 管理戸数１００戸以上	管理員夫婦住込,清掃員１人 無人管理システム

（９）（社）高層住宅管理業協会の算定方式

業界の団体である(社)高層住宅管理業協会に加盟している管理会社が参考にしている委託管理費の積算方法は次のとおりである(文107)。

委託管理費＝事務管理業務費［直接人件費＋直接費用］
＋管理手数料［管理会社の業務経費＋附加利益］

管理会社の業務経費は(3)の式，附加利益については(5)の式で算出される。

a．事務管理業務費の算定方式

1）直接人件費

$$\text{直接人件費（円／戸・月）} = \frac{\text{推定人工数（1月当り）} \times \text{人件費（1人当り平均月額）}}{\text{管理委託総戸数}} \quad (1)$$

2）直接費用

$$\text{直接費用（円／戸・月）} = \frac{\text{直接費用総額（1月当り）}}{\text{管理委託総戸数}} \quad (2)$$

b．管理手数料

1）管理会社の業務経費

$$\text{管理会社の業務経費（円／戸・月）} = \frac{\text{管理会社の業務経費総額（1月当り）}}{\text{管理委託総戸数}} \quad (3)$$

2）附加利益

適正附加利益率を算出し、委託業務の売上相当額を乗じ、1住戸1月当りの附加利益額を算出する。ちなみに適正附加利益率の算定は次の式による。

$$\text{適正附加利益率} = \frac{\text{標準総資本利益率}}{\text{総資本回転率}} \quad (4)$$

$$\text{附加利益（円／戸・月）} = \frac{\text{委託業務売上原価相当額（1月当り）} + \text{管理会社の業務経費} \times \text{適正附加利益率}}{\text{管理委託総戸数}} \quad (5)$$

（10）韓国の「共同住宅管理令」における管理費の算定方式

韓国の「共同住宅管理令」をもとに管理費のモデル値を算出する(文117、118、119)。これは年間の管理費を推定し、月当り，延床面積当りで費用を算出し、それを当該住戸専有床面積の月額として計算する方法である。

$$当該住戸月別管理費=\frac{年間の推定管理費}{12箇月\times総延床面積}\times当該住戸専有床面積$$

（１１）ま　と　め

以上のように、委託管理費は管理組合が管理会社へ委託する内容によってその金額が異なる。また委託管理費の構成の費目も異なっていることがわかった。

委託管理費の算定に方式を決めているのが４事例、経験的な算定は４事例である。管理手数料は、人件費、直接費（物件費、保守費）、清掃費を合計して、その額に１５％から２０％を乗じて算出していることが明らかになった。

このように委託管理費の算定に統一的な基準がないことがわかった。

「中高層分譲共同住宅管理委託契約書」(文4)の分類を利用して、調査事例の委託管理費の構成費目をまとめると次のようになる。

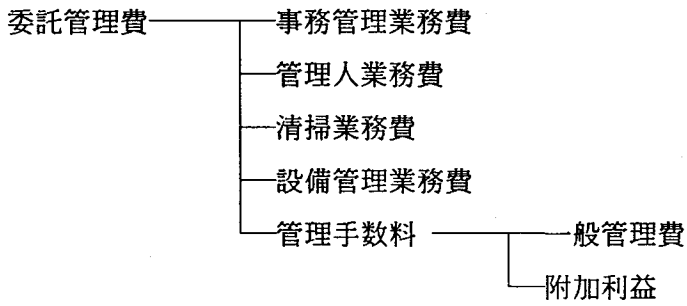


図３－４　委託管理費を構成する費目

４．管理会社の修繕積立金への対応

ここでは管理会社が修繕積立金の金額の設定をどのようにしているのか、修繕積立金をどのように考えているのかを、管理会社の聞取り調査からまとめる。

修繕積立金の問題には、修繕項目を設定して修繕費の計算をするとう算出方法の問題と修繕積立金の金額の決定という問題がある。そして修繕積立金の積立方

式には、定額積立方式と段階積立方式がある。本研究では定額積立方式で検討を行なった。

管理会社による修繕積立金を見積りする時期は２通りある。一つは、管理を委託される予定の管理会社が、修繕積立金をあらかじめ積算して分譲業者に伝え、その額を参考にして分譲業者が中高層分譲共同住宅を販売する時に初期の修繕積立金を設定する場合である。

もう一つは、修繕積立金の額が将来の大規模修繕に際し、修繕費が不足することが予想されるために修繕積立金を値上げする目的で、その算出を管理組合から管理会社に依頼される場合である。

以下、その両方の時期に分けて、修繕積立金に対する管理会社の対応を事例ごとに検討する。

（１）管理会社Ａ

現在、住戸の販売時に戸当り１０万円を区分所有者から修繕積立金の一時金として徴収している。そして、初期の修繕積立金を戸当り月額1,000円から1,500円に設定して、毎年値上げしていく。その理由は、管理費より修繕積立金は値上げが容易であるからである。修繕積立金は、建物の修繕に要する費用であるから修繕をすると居住環境がよくなることに直接つながり、建物の資産価値が上がるので修繕積立金の値上げは区分所有者にとって納得しやすいと考えている。

住宅の販売時に一時金で修繕積立金を徴収するのは、多額の住宅購入費に紛れて、１０万円という修繕積立金の基金だと購入者に負担感を抱かせないためである。

しかし、管理費はその委託管理費という直接に管理会社の利益にかかわる費用であるから、必要額を算出し設定している。

管理会社は、管理費の額の設定ほど修繕積立金に関して、その適正な金額の設定に熱心ではないようである。

（２）管理会社Ｂ

この管理会社は、修繕積立金を「特別積立金」と「修繕積立金」に分けている。

「特別積立金」は、長期修繕計画で定めている外壁塗装、屋根防水、給排水管

の取替などの大規模修繕を実施するための費用である。

「修繕積立金」は、それ以外のテレビ共聴アンテナの新設等のやや大きい工事を実施するための費用である。

このように修繕積立金を２種類持つ場合は、それぞれの修繕積立金で実施する修繕項目を、あらかじめ管理規約で定めておく必要がある。

将来の修繕に対応するために、管理会社は、初期の修繕積立金の必要額を算出している。しかし、分譲会社がその算出額を低く設定して住戸の販売をするので、管理開始後に修繕積立金を値上げせざるを得ないと、管理会社は回答している。

２種類の修繕積立金を設定しているのは、修繕積立金の値上げについて区分所有者の合意が得にくいので、名称を変えた修繕積立金を設けたのである。この方法は、修繕積立金を値上するための方便だと考えられる。

（３）管理会社Ｃ

管理開始後１年以内に通常１０年間の修繕計画を立案して、それに基づいた修繕積立金を算出する。主な修繕項目は、建築関係が屋根防水工事、外壁塗装、鉄部塗装であり、設備関係は、ポンプ工事、配管工事である。

建物の定期点検は、月に２回この管理会社の社員である建築担当の技術者が巡回している。

（４）管理会社Ｄ

修繕積立金は、通常の修繕積立金の他に複数棟のときは棟別積立金を別に徴収している。しかし1960年以降からは規模の大きい複数棟の場合は、分譲時に修繕積立金基金として戸当り１０万円から１５万円を徴収している。

そして建築後３年から５年位たってから建物診断を自社で実施し、２０年間位の修繕計画を管理組合に提案している。

（５）管理会社Ｅ

月に１回から３回住宅を巡回して点検するなど建物診断をしている。しかし住宅の管理方法と同じように初期の修繕積立金の額は親会社である分譲業者が決めている。

（６）管理会社Ｆ

この管理会社は、竣工後２年以内に、できれば１年以内に修繕計画書を作成し

て管理組合へ提案している。その修繕計画の期間は、２０年から２５年位である。

自社の施設管理部に４人の建築、水道、電気担当の技術者を要し巡回点検を実施して、その点検の結果に基づいて系列会社へ工事の発注をしている。

巡回点検の結果、必要な場合は修繕計画書を修正している。その後、修繕積立金を見直して値上げしている。

分譲時に、積立金基金として戸当り1,000円／㎡から1,500円／㎡を徴収している。住宅の購入者に負担感を抱かせないように調査時においては、大体１０万円までにその額を押さえているとのことであった。現在、積立金の基金は２０万円ほどになっている。初期の各戸徴収の修繕積立金を分譲会社へ提案するが、見積った金額のとおりに修繕積立金が決定したことはなく、いつも低めに決まる。

そのため住宅の管理開始後すぐに管理会社は、修繕積立金の値上げを管理組合に提案せざるを得ない。このように修繕積立金の徴収額は、維持管理上の問題より、販売上の戦略として決定されるようである。

（７）管理会社Ｇ

戸当りの管理費、修繕積立金を積算して管理会社は中高層分譲共同住宅の分譲主と交渉する。しかし住戸を販売しやすくするために事業主側の初期の管理費、修繕積立金の額を押さえたいという要望から、初期の費用は実際の必要額より低くなりがちである。

したがって住宅の管理開始後すぐに管理会社は、管理組合に対して管理費、修繕積立金の値上げの交渉をせざるを得ないとこの管理会社も述べている。

（８）管理会社Ｈ

修繕積立金は、修繕計画の案に基づいて積算する計画修繕費であるので、建物診断のたびにこの管理会社は修繕計画を修正している。そして管理費などの余剰金はすべて修繕積立金として積立てるように管理組合を指導している。

このことは、修繕積立金の値上げは、区分所有者の合意が得にくい中で、修繕積立金を積立てる一つの容易な方法であるためであろう。

しかし管理費は、日常の管理を行なっていくために要する費用という性格を考えると、管理費の会計上余剰金があるからといって修繕積立金の会計へすべて繰入れることは、決して望ましいことではないと考える。

（９）ま　と　め

以上、明らかになったことは次のことがらである。

(1) 初期の管理費、修繕積立金は、管理会社が算定している。しかし販売上の問題から維持管理費を分譲業者が低額に設定することが多い。したがって将来の大規模修繕に際し修繕費が不足するので、住宅の管理開始後すぐに修繕積立金の値上げを管理会社は管理組合に提案しなければならない。

(2) 修繕積立金の徴収方法は、住宅の販売時に修繕積立金基金として、調査時点において戸当り１０万位を徴収し、月額の各戸徴収額を低額にしている。これは住戸購入者に修繕積立金に対する負担感を抱かせないために有効な方法であるといえる。

ただし修繕積立金の場合、管理開始後かなり年数が経過してからの修繕の場合、積立てる人とその恩恵を受ける人が異なることがある。そこで住戸の購入時に修繕積立金基金として、再建築費まで徴収することには無理があると考えられる。

(3) 修繕積立金の値上げに関して区分所有者の合意が得にくいので、名称の変えた修繕積立金を作り、実質上の値上げを勧めている管理会社がある。これは修繕積立金の値上げのための方便である。

(4) 管理費の会計の余剰金をすべて修繕積立金の会計へ繰入れることを管理組合に助言している管理会社がある。しかし管理費という費用の性格からいえば必ずしも望ましいことではない。

５．コーポにおける管理費と修繕積立金の決定と改定

ここでは、管理組合の活動が活発な事例であるコーポを対象として、管理費と修繕積立金の決定と改定方法について述べる。

（１）管理費について

図３－６に示すようにＴコーポと、Ｇコーポの管理費は月額2,000円／戸程度である。Ｒコーポは駐車場の料金収入を管理費会計に繰り入れているので、徴収

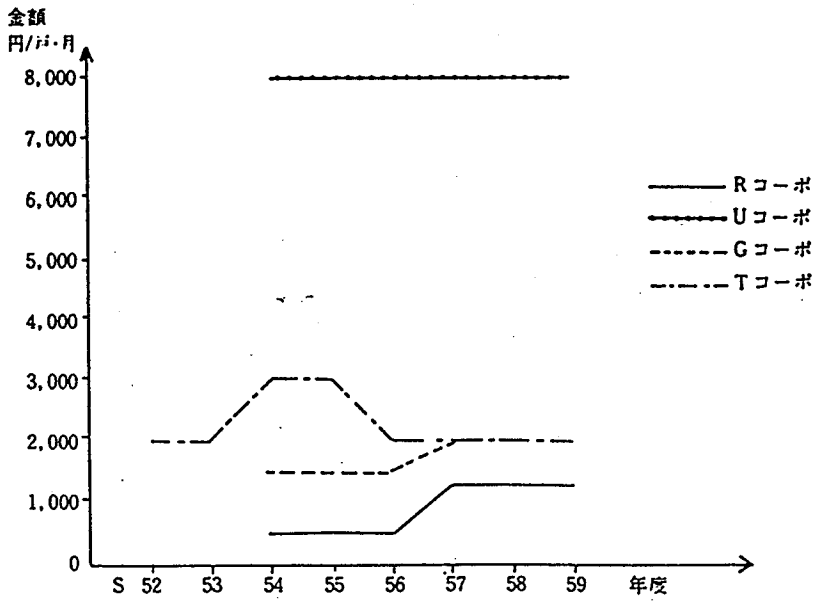


図３－６　各戸徴収管理費の経年変化

表３－９　管理費の決定方法

住　宅	原案作成者	金額決定の基準	反対意見について
Rコーポ	住民全員	組合運営費や共同生活費などに必要な金額を考えて	無
Uコーポ	理事会	専門家及び建設組合時代の資料収集によって	無
Gコーポ	自治会の役員	組合運営費や共同生活費などに必要な金額を考えて	無
Tコーポ	住民全員	組合運営費や共同生活費などに必要な金額を考えて	無

表３－１０　管理費の改定

住　宅	改正の有無	金　額*	改正年月	原案作成者	金額の決定基準	反対意見の有無
Rコーポ	有	500～1300円	S57	理　事	物価上昇を考えて	無
Uコーポ	無					
Gコーポ	有	1500～2000円	S57	自治会の役員	物価上昇を考えて	無
Tコーポ	有　1回め	2000～3000円	S54	全　員	外装工事費を考えて	無
	2回め	2000～3000円	S56	全　員	修繕積立金を値上げしたので	無

＊　金額は改定額を示す。

する管理費は低額で1,300円／戸である。T、G、Rの各コーポは低層および中層であるが、Uコーポは高層でエレベーターの設備があり、電気代や保守・点検費用を要するために、月額8,000円／戸と高額である。

管理費の中で多くの割合を占めるのは委託管理費（全面委託の場合）であるが、コーポは住宅規模の小さいのが多く、ほとんどの場合、管理の方法は区分所有者の自主管理による相互分担型である。そして徴収する管理費の金額は、表３－９に示すように区分所有者で決定しているが、コーポを手がけた組織も相談にのっている。

管理費の改定については、物価上昇や修繕費の不足を予測してスムーズに引上げていることがわかる。表３－１０のとおり管理費の改定は、区分所有者の間で充分に相談した上で管理組合の総会で決議しており、反対意見は出ていない。住戸規模が小さいため、反対意見は出しにくいという面があるかもしれないが、住民の意見はまとまりやすいといえる。

（２）修繕積立金について

各戸から徴収する修繕積立金は一般分譲共同住宅では低く抑えられがちで、値上げに対して区分所有者の合意を得るのは容易ではないようである。図３－７に示すように、コーポでは初期の修繕積立金は低額であるが改定が、その後の改定は容易であることがわかる。この理由として以下のことが考えられる。

① 区分所有者同志で充分に話合う下地が作られていること。

② 修繕に関して相談者がいること。

③ 戸数が少ないので意志疎通をしやすいこと。

④ 日常的に清掃などで顔を合わしていること。

⑤ 協同建設組合の時から入居者の性格や収入までも知り合っている。

表３－１１に示すとおり、初期の各戸徴収の修繕積立金の額は区分所有者が、原案を作成している場合が多い。UコーポとTコーポでは、設計事務所が長期修繕計画の原案を管理組合に提出し、管理組合が長期修繕計画を決定している。Tコーポのみ、修繕計画に基づいて管理開始後まもなくから計画的に修繕積立金を値上げしている。

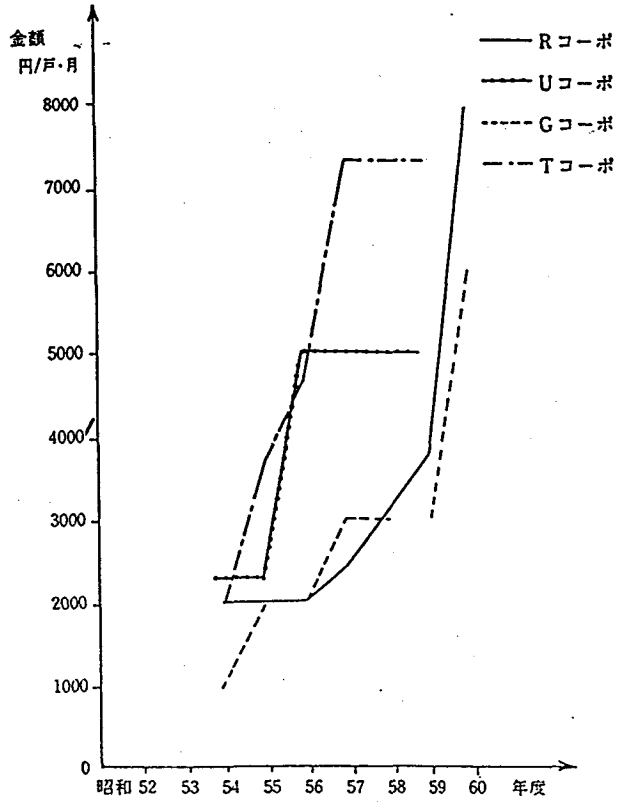


図３－７　各戸徴収修繕積立金の経年変化

表３－１３　修繕積立金の現在高

Rコーポ	総額	8,002,000 円	戸当り	186,093 円
Uコーポ		6,000,000 円		300,000 円
Gコーポ		150,000 円		15,000 円
Tコーポ		3,123,000 円		390,375 円

表３－１１　修繕積立金の決定方法

住　宅	原案作成者	金額決定の基準	反対意見の有無
Ｒコーポ	住民全員	10年後に外壁塗装を予定し、それを計算し考えた	無
Ｕコーポ	都住創技術者の意見・理事会	主として建築士等の専門家の意見により考えた	無
Ｇコーポ	自治会の役員	これからの修繕を考えて決めた	無
Ｔコーポ	全　員	長期修繕計画にしたがって必要資金を考えた	無

表３－１２　修繕積立金の改定

住　宅	改正の有　無		金　額＊	改正年月	原案作成者	金額の決定基準	反対意見の有無
Ｒコーポ	有	１回目	2000～2500円	S57			
		２回目	2500～3100円	S58			
		３回目	3100～3800円	S59			
		４回目	3800～8000円	S60	理事会	外壁塗装の見積りから	有
Ｕコーポ	有	１回目	2500～5000円	S56	理事会	新聞、雑誌等の資料により検討	無
Ｇコーポ	有	１回目	1000～2000円	S55	自治会の役員		無
		２回目	2000～3000円	S57	自治会の役員		無
		３回目	5000～6000円	S60	自治会の役員	外壁塗装を考えて	無
Ｔコーポ	有	１回目	2000～3700円	S55	住民全員	長期修繕計画から必要資金を出す。建物のレベルアップを考えて	無
		２回目	3700～4700円	S56	住民全員	外壁塗装を考えて	無
		３回目	4700～7300円	S57	住民全員	外壁塗装の見積りから	無

＊　金額は改定額を示す。

表３－１２のように修繕積立金の値上げに対する反対意見は、Ｒコーポにおいてのみ一件あった。それは、外壁塗装時に不足する修繕費の調達方法について臨時徴収をする方がいいのか、それとも月々修繕積立金の徴収額を引上げた方が家計への負担度が少なくていいのかいという問題であった。これについては、毎月の修繕積立金の徴収額を値上げすることで決着している。

Ｔコーポの大規模修繕における資金調達の方法は、月額の値上げと年２回の臨時徴収を併用することであった。表３－１３に、現在の修繕積立金の累積額を示した。コーポによって、戸当り1,500円から390,000円と大きな差があることがわかった。

６．ま と め

以上のことから、調査対象の管理会社における委託管理費の算出方法および修繕積立金の考え方や修繕積立金の値上げに対する管理組合への提案の仕方について若干のことが明らかになったことと、区分所有者が管理主体であるコーポ住宅において維持管理費の設定と改定の方法について明確になったことをまとめると次のとおりである。

(1) 管理費は、委託管理費の算出に際し、数式による算定方式を用いているのが４管理会社、経験的な算定方式を採用しているのが４管理会社であった。数式による算定方式を用いている委託管理費の積算方法は、算出根拠が明快であり、その算出方法は次のように二種類に分かれる。

a）一つは、委託管理費の構成を、① 人件費、② 物件費、③ 保守費、④ 清掃費、⑤管理手数料として、最後の管理手数料を①から④を合算してそれに20％を乗じるか、12％を乗じるか、もしくは15％を乗じて算出する方法である。この委託管理費を算出する方法では、多くの住宅戸数を管理しないと各住宅の管理経費の採算がとれないこと、各住宅において管理手数料、本社経費がかなり異なることが特徴としてあげられる。

b）もう一つは、戸当りの管理手数料を先に決めておいて、それに住戸数を乗じて算出する方法である。その後で、① 人件費、② 物件費、③ 保守費、

④ 清掃費を合算する。この経験的な算出の方法は、管理会社の経営面からも合理的であるといえないだけでなく、管理組合の側からは、管理費の算出に対して科学的でないといえよう。

(2) 中高層分譲共同住宅の初期の管理費、修繕積立金は、管理会社が、あらかじめ積算して分譲業者に伝える。その額を参考にして分譲業者が中高層分譲共同住宅を販売する時の金額、すなわち初期の管理費、修繕積立金を見積もる。しかし、販売上の問題から維持管理費を低額に設定することが多い。したがって、将来の大規模修繕に際し修繕費が不足するので、住宅の管理開始後すぐに修繕積立金の値上げを管理会社は管理組合に提案しなければならない。また修繕積立金を値上げするために管理会社は、大規模修繕費の算出を管理組合から依頼されることも多い。

(3) 修繕積立金を積立てる方法として、次の３方法が分譲業者と管理組合へ提案されていた。

一つは、住宅の販売時に修繕積立金基金として戸当り１０万位を徴収し、月額の各戸徴収額を低額にする。これは住戸購入者に修繕積立金に対する負担感を抱かせないために有効な方法であるといえる。

もう一つは、修繕積立金の値上げに関して区分所有者の合意が得にくいので、名称を変えた修繕積立金を作り、実質上の値上げをする。これは修繕積立金の値上げのための方法としか考えられない。

最後に、管理費の会計の余剰金をすべて修繕積立金の会計へ繰入れることを管理組合に助言している。しかし管理費という費用の性格からいえば必ずしも望ましいことではない。

(4) 管理会社は、委託管理費の算定において、管理というサービス提供に対する対価としての委託管理費を科学的的に算出しようとしない等、管理に消極的なところが多いことがわかった。

(5) コーポ住宅において、区分所有者は相談をして管理費と修繕積立金の各戸徴収額を決めている。またその改定の場合もスムーズに値上げしている。この理由としては、① 区分所有者同志で充分に話合う下地が作られていること、

② 修繕に関して相談者がいること、③ 戸数が少ないので意志疎通をしやすいこと、④ 日常的に清掃などで顔を合わしていること、⑤ 協同建設組合の時から入居者の性格や収入までも知り合っていることなどが考えられる。

以上のように、委託管理費の統一基準を作っても管理組合の理解が得られないこと等を理由にして、調査対象の管理会社における委託管理費の算出の方法および住宅の維持管理に要する費用の算出方法について統一的な基準がない場合が少なくないことが明らかになった。

なお、コーポラティヴ住宅においては、管理費，修繕積立金ともに改定、すなわち値上げもスムーズに実施されている。居住者からのコミュニティ形成が、その大きな要因と思われ、今後の一般の分譲共同住宅における区分所有者間のコミュニティ育成の方策を示すものとして注目すべきと思われる。

第4章　諸外国における維持管理のための組織と管理の実態

1．調査の目的と方法 ……120
（1）調査の目的 ……121
（2）調査の方法 ……121
2．管理組合等の組織と管理方法 ……125
3．管理費について ……134
4．修繕積立金について ……138
5．建物の耐久性と長期修繕計画 ……142
6．中高層分譲共同住宅におけるトラブル ……143
（1）生活上のトラブル ……143
（2）管理上のトラブル ……146
7．管理会社の業務内容 ……146
（1）総合管理とコンサルティング業 ……147
（2）管理人の職務範囲 ……150
8．管理に関する組織と資格 ……150
9．ま　と　め ……154

第4章　諸外国における維持管理ための組織と管理の実態

本章は、韓国，アメリカ，香港，イギリス，旧西ドイツ，フランスとイタリアの中高層分譲共同住宅と主要な管理会社を訪問して、維持管理に関する実態調査を実施した結果をまとめたものである。諸外国の中高層分譲共同住宅の維持管理の方法について、我が国の管理会社のそれと比較しながら類似点と差異点を明らかにする。なお、旧西ドイツは、1990年11月にドイツ連邦となったが、調査時点の国名は西ドイツであったので旧西ドイツとして使用する。

我が国に中高層分譲共同住宅が建てられるようになって約30年になるが、アメリカにおいては1965年からニューヨークで建設され、ヨーロッパにおいては、1950年代に一般化したというから、中高層分譲共同住宅の歴史は古いものではない。

アメリカにおける分譲共同住宅の種類は、大きく３種類に分けられる。

一つは、コーポラティブハウジング（cooperative)であり、ニューヨーク、ワシントンなどの東部地域には、この形態の共同住宅が多く、組合所有の住宅である。コーポラティブハウジングの入居者には住戸の所有権がなく、利用権相当の株を取得する形態といえる。

もう一つは、コンドミニアム(condominium)で、区分所有者が建物の一住戸を専有し、土地および共用の建物を全員で共有する形態であり、これが我が国でいう中高層分譲共同住宅に該当する。

あと一つは、プランド・ユニット・デベロップメント(plland unit development)であって、土地と建物については入居者が所有権を取得するが、共用施設は利用権を持つ形態である。

イギリス（連合王国）では、賃貸の中高層共同住宅をアパートメントハウス（apartment house)といい、分譲の場合は、フラット(flat)と呼んでいる。

この国の本島は、イングランド，スッコトランド，ウェールズ，アイルランドからなり、それぞれが異なった法律を持っている。

イングランドでは、建物だけが分譲されるが、敷地は分譲されなくて、敷地は、９９年もしくは１２５年のリース契約の形態をとる。土地は、主に女王，教会等の所有になっていて、個人が土地を所有するということは慣習としてないようであった。一方、スコットランドにおいて、コンドミニアムは、プール，サウナ，ジムを有し、警備体制が整っている高級な建物のことをいう。フラットと呼ばれる共同住宅が我が国の中高層分譲共同住宅にあたるが、フラット分譲とは、土地のリース契約付きであり、土地の所有権を分譲する形態ではない。土地は借地で、永久使用権を有し、かつ地代は不要である。しかし調査時には土地付のフラット分譲も出現しつつあった。

韓国，旧西ドイツ，フランスとイタリアは、土地と建物を住戸所有者全員で所有している形態である。

１．調査の目的と方法

（１）調査の目的

現在我が国では、中高層分譲共同住宅は都市型住居として定着したといえるが、建物の維持管理に関する問題は、まだ解決されていない。

そこで、外国ではどのように建物を維持管理しているのかを明らかにするため、中高層分譲共同住宅の管理形態、管理制度および管理組織の検討を行ない、諸外国の維持管理の現状とその問題点を分析して、我が国に取入れるべき管理の形態、管理方法と維持管理の組織の提案を行なう。

本章における研究のフローは、図４－１のとおりである。

（２）調査の方法

調査の対象国としては、表４－１のように中高層分譲共同住宅が多く建設されているアメリカ、イギリス、旧西ドイツ、フランス、イタリアと韓国の計６箇国を選定した。さらに、高密度居住で建物の維持管理があまりされていないと思われる香港１都市を調査対象として付け加えた。

調査の対象は、それらの国１５箇所の管理会社およびアメリカのCommunity Association Institute（略してC.A.I），Institute of Real Estate Management

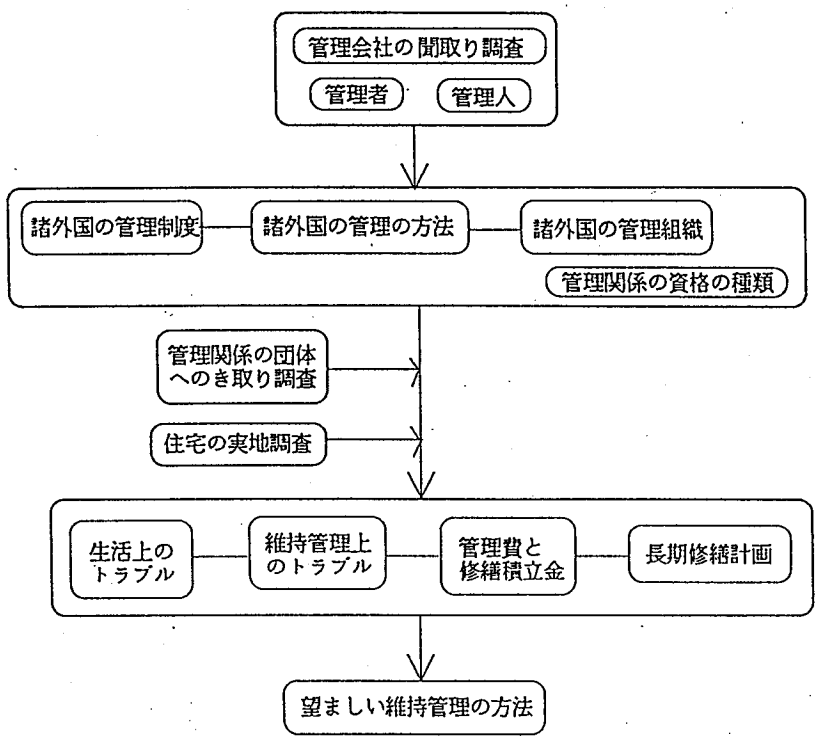


図４－１　研究のフロー

表４－１　調査対象の管理会社等

国名	都市名	管理会社名	調査時期
韓国	ソウル	S社、(社)韓国住宅事業協会	1985.7～1988.1
アメリカ	ワシントン	L＆N社、C.A.I.	1986.9～10
	シカゴ	D社	
	ニューヨーク	J.L.Y.社	
	ロサンゼルス	J.C.D.R.社	
香港	九竜	M.T.R.社	1987.5
イギリス	ロンドン	C.L.社、W.＆C.社	1987.9,1989.9
	エジンバラ	S.P社	1989.9
旧西ドイツ	ハンブルグ	J.L.W.社	1987.9,1989.9
	デュセルドルフ	B社、G.V.I.社	1987.9
	オーヘンバッハ	Mrs.Grüss.	1987.9
フランス	パリ	L.E.D.社	1989.9
イタリア	ミラノ	C社、P社	1989.9

(略してI.R.E.M.)および韓国住宅事業協会である（表４－２を参照）。なお、管理会社の選定は、アメリカにおいてI.R.E.M.とC.A.I.の会員の中から、他の国では不動産鑑定士協会、もしくは不動産協会の会員の中から、代表的な中高層分譲共同住宅の管理会社を抽出した。

調査の方法は、調査対象の管理会社が管理している中高層分譲共同住宅を現地調査して、管理者と常駐管理人に対して直接に聞取り調査を行ない、あわせて文献調査を実施した。なお詳細な点については後日、郵送によるアンケート調査で補完した。

アメリカでは、調査対象者は管理会社の経営者、社員、不動産業者と常駐管理人である。イギリスでは、管理者である公認不動産鑑定士と常駐管理人（我が国の管理人とは職種が異なる）である。香港では、管理者である公認不動産鑑定士であり、旧西ドイツ、フランスとイタリアでは、管理者であり、また管理会社の役員を対象とした。

韓国については、大韓住宅公社、ソウル市にあるＳ管理会社の管理している住宅の現地調査および管理人に対する聞取り調査と、(社)韓国住宅事業協会のＢ氏への郵送によるアンケート調査を行なった。

調査の内容は、管理会社の業務，管理形態，管理費の額，修繕積立金の額，長期修繕計画の有無とその内容，建物の耐久性，トラブルの内容とその対応，管理者および住宅管理業等の資格と管理人の職務範囲，管理会社の業務内容等である。調査期間は、1985年7月から1989年9月の５年間にわたる。

事例調査であるので、呼称を簡略化するため、調査対象の管理会社の名称および中高層分譲共同住宅を国ごとに総称した場合は、＜アメリカ＞，＜旧西ドイツ＞，＜フランス＞，＜イタリア＞，＜イングランド＞，＜スコットランド＞，＜韓国＞，＜香港＞と表示する。

なお、イギリスは、イングランドとスコットランドにおける管理会社の調査であるが、そこでは各々異なった管理制度、管理に関する法律等があるので、イングランド，スコットランドと分けて論じることとする。

表４－２　管理に関する組織

	組　　織
日本	・(社)高層住宅管理業協会（マンション保全診断センター） ・(財)マンション管理センター ・全国マンション管理組合団体連絡会議 ┌ 北海道マンション管理組合連合会 ├ 仙台圏区分所有共同住宅管理組合連絡協議会 ├ マンション管理組合連絡協議会 ├ 日本住宅管理組合連絡協議会 ├ 江戸川区管理組合連合会 ├ 中部分譲共有共同住宅管理組合協議会 ├ 京滋マンション管理対策協議会 ├ 関西分譲共同住宅管理組合協議会 ├ 広島マンション管理組合連絡協議会 ├ 北九州住宅管理組合連絡協議会 ├ 福岡マンション管理組合連絡協議会 └ 熊本マンション管理組合連絡協議会 ・埼玉マンション管理組合連絡協議会
アメリカ	・Ｉ．Ｒ．Ｅ．Ｍ．(Institute of Real Estate Management) 1933年～不動産管理業者によって組織され不動産全般の管理に関する調査、　研究、会員研修、広報、出版サービス等の幅広い活動。 ・Ｃ．Ａ．Ｉ(Community Association Institute) 管理組合、住宅所有者、不動産業者、管理会社、弁護士、行政担当者などで組織するボランティアの団体。
韓国	・(社)韓国住宅事業協会 管理業者の組織である。 ・韓国住宅連合会 マンション管理組合代表と管理事務所の所長の任意団体で組織率３０％、現在社団法人に申請中(1987.10月時点)

２．管理組合等の組織と管理方法

諸外国における中高層分譲共同住宅の管理組合等の組織とその管理方法を明らかにするために、管理会社に対する実態調査と法律については文献調査から分析を行なう。ここでいう管理組合等には、旧西ドイツの個人権利者の集りである「共同」（Gemeinshaft）も含むものとする。

各国の中高層分譲共同住宅における管理制度に関連する法律をみると、フランスには1938年制定，1965年改正の「建物付不動産の区分所有規制を確定するための法律」、イタリアには1942年制定の「イタリア民法典－共同所有関係一般規定」（1100条－1139条）、旧西ドイツには1952年制定の「住居所有権法および継続的居住権に関する法律」、アメリカには、1977年制定の「統一共同所有不動産法」、韓国には、1979年制定の「共同住宅管理令」，1982年制定の「住宅建設促進法」がそれぞれある(文64，65，117，11，118，119)。

なおイギリスには、我が国の建物の区分所有法に該当する法律がない。そして、スコットランドにおけるフラットの管理に関する所有者の権利と義務は、分譲の際に土地所有者との間に取交わされる Deed of Condition （規定証書）で規定される。またイングランドでは、フラットの所有者と管理会社の間で結ばれるリース契約で規定される。

図４－２は、調査を実施した国における中高層分譲共同住宅の管理組合等の管理組織を図示したものであり、管理組織等の形態は次のように大きく３種類に分類することができる。

① 理事会型：＜アメリカ＞，＜日本＞，＜韓国＞
② 管理者型：＜旧西ドイツ＞，＜フランス＞，＜イタリア＞
③ その他　：＜イングランド＞，＜スコットランド＞，＜香港＞

以下、その詳細をそれぞれの国の管理組合等の組織について検討する。

（1）理　事　会　型

＜日本＞：区分所有者が集まって管理組合を結成しているが、区分所有者の代表者からなる理事会が実際の執行機関である。委託管理の場合、管理会社は管理を委託されているだけであり、委託管理、自主管理の管理方法ともに、管理の主体は理事会にある。区分所有者による意志決定は管理組合の総会で行なわれ、管理の代表者としての管理者には、理事会の理事長が就任する場合が多い。

＜アメリカ＞：図4－2（1）にアメリカの委託管理の一般的ケースを示す。この図は、梶浦恒男氏による「アメリカにおけるコンドミニアムの管理」(文68)と筆者の現地における聞取り調査により作成したものである。

管理組織として、理事会を設けてるのは我が国と同じで、さらに、自主管理しているところと理事会が管理会社に管理を代行させるところも同じである。

管理会社に委託する場合は、理事会が管理人を直接雇用する場合と、管理人なしで直接に業務を各々の業者へ依頼する場合がある。

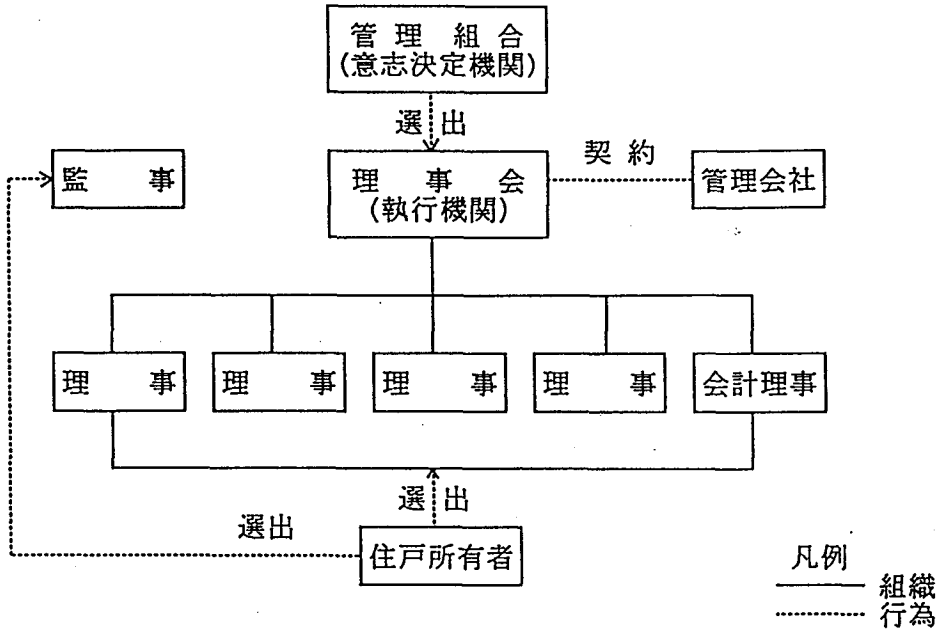
管理組合の総会は、議決機関として位置付けられている。管理の主体は管理業務の内容により、理事会、管理会社、現場の管理人と外部契約者に分かれる。なお、外部契約者とは、修繕関係は修理業者へ、清掃は清掃会社から派遣される清掃員へという、それぞれの管理業務を契約した業者のことをいう。

管理の方法については、住戸の所有者が理事を選出し、理事会が管理の代理者を指名する。この代理者はたいていの場合管理会社である。この委託管理の方法は我が国と同じであるが、理事会の権限が日米でかなり違う。

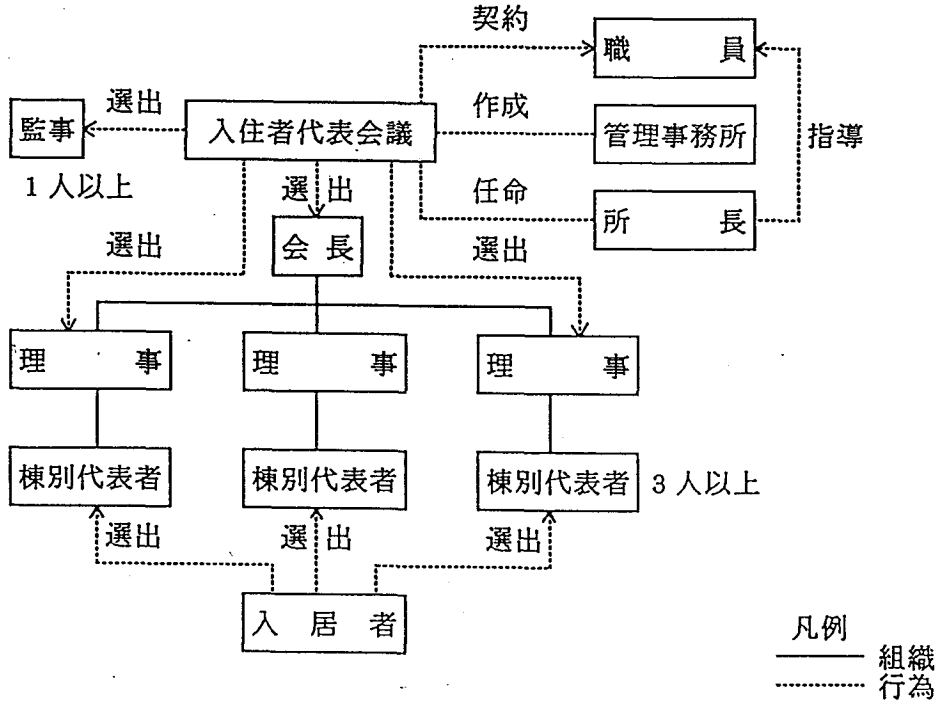
シカゴにあるD社のT氏によると、アメリカのイリノイ州では、管理組合の予算の決定は理事会で行なうことができ、そのための管理組合の総会は開かなくてもよいとのことである。ただし、予算の決定を行なう理事会の開催の30日前には、予算の原案を作成して住戸の所有者に配布するかまたは掲示を行ない、不服のある人は理事会に参加して発言できるシステムになっている。

実地に調査した中高層分譲共同住宅の11箇所は、管理会社から紹介された中高層分譲共同住宅や、新聞広告で見つけた高級なタイプの住宅がほとんどであり、それらのすべての事例が、管理会社に全面的に管理委託する方法をとっていた。

理事会は、月に1回、月曜から金曜の平日の午後6から午後8時に開催され、



（1）＜アメリカ＞の場合



（2）＜韓国＞の場合

図４－２　管理組合等の組織の一例（その１）

我が国での土曜、日曜に開かれるのとは異なる。これは、管理会社の担当者は土曜、日曜が休日であることによる。理事会の役員は、共同住宅の規模により異なるが普通、5人位で任期は2年、報酬なしが一般的である。

理事会の役員について、理事のなり手がないのは我が国と同じであり、調査した管理会社の担当者の話によると、理事になりたがる人は理事には不適当な人が多いという。理事会の権限が我が国と比べて強く、かつ責任が重いと感じられる。管理の内容には理事の性格が大いに反映されるようである。

＜韓国＞： 図4－2の（2）に自主管理の一般的な例を示す。この図は、（社）韓国住宅事業協会に対する郵送による調査と共同住宅管理令にもとづいて筆者が作成したものである。

管理組合の執行機関として入住者代表会議という理事会に相当する機関を設けている。（社）韓国住宅事業協会のB氏によると、管理会社が管理しているのは中高層分譲共同住宅全体の2割ほどであり、その場合は管理事務所の事務所長が執行機関の長となっている。

管理の方法は、以下の3種類に分けられる。

① 自 治 管 理 ：我が国での自主管理のことである。

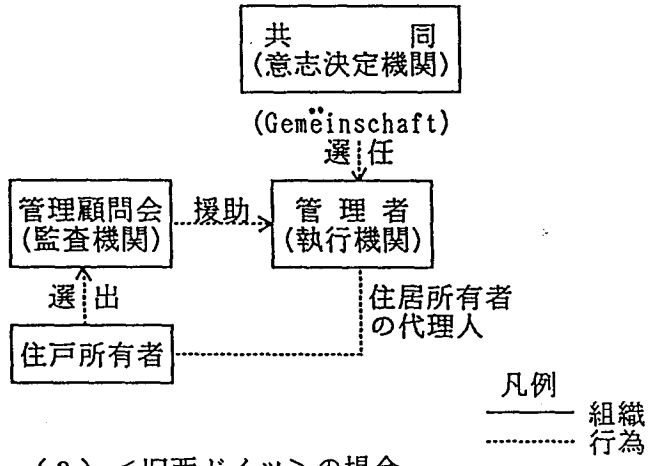
② 委 託 管 理 ：韓国での住宅管理人による管理のことをいう。

③ 事業主体の管理：韓国特有の管理の方法であり、建築後1年以内は義務として分譲業者が管理する。

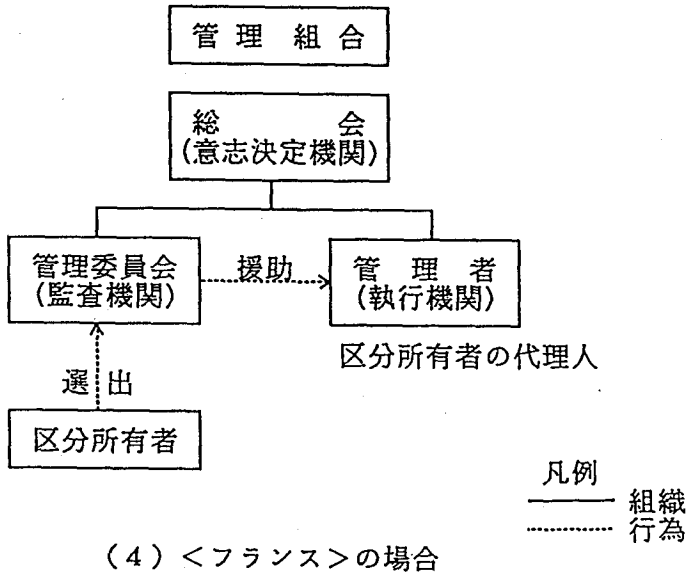
入住者代表会議は、棟別所帯数に比例した数の棟別代表者で構成される。いわゆる我が国の理事会に該当する組織である。入住者代表会議の代表者は選挙により選出され、その選挙権は住戸所有者（韓国では入居者という）にあり、被選挙権は当該の共同住宅に6箇月以上居住している住戸所有者にある。

（2）管 理 者 型

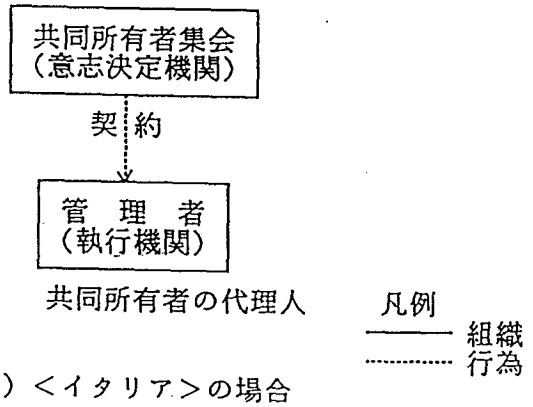
この型の国では、中高層分譲共同住宅は法律により必ず管理者をおかねばならない。ここでいう管理者とは、共同住宅を管理するために設けられる管理の責任者のことであり、建物の維持管理はもとより資金の運用、管理組合等の組織を運営することを主な業務としている。管理者になるには資格が必要とされる国もあ



（３）＜旧西ドイツ＞の場合



（４）＜フランス＞の場合



（５）＜イタリア＞の場合

図４－２　管理組合等の組織の一例（その２）

り、住戸の所有者の代理人として、不動産の管理をしている管理会社のなかで資格を持った者がなる場合が多い。

＜旧西ドイツ＞： 図4－2の（3）に管理の組織図を示す。この図は、民事局参事官室の「建物の区分所有に用する外国立法例」(文64)と(財)日本住宅総合センターによる「諸外国の管理制度について」(文65)を参考に、筆者が聞取り調査より作成したものである。

旧西ドイツでは、管理者の職務と権限を管理規約によって制限できないことが「住居所有権法および継続的居住権に関する法律」で定められている。中高層分譲共同住宅において管理組合はなく、意志決定は住居所有権者である個人の集合した「Gemeinschaft」（訳語は共同)にあり、管理者は管理の執行機関として位置づけられている。

なお旧西ドイツの管理者の具体的な業務は、次のとおりである。

① 事務管理業務
② 管理人の雇用、解雇
③ 居住秩序の策定、順守
④ 修繕工事の入札や技術的メンテナンス

管理者は住居所有者でなくても就任することは可能であり、集会（住居所有権者である個人の集合した集りをいう）で選任され、管理者の任期は5年であり、その再任は自由であり、重大な理由がなければ住居所有者は勝手に管理者を解雇できないと「住居所有権法および継続的居住権に関する法律」で定められている。

また、3人の住居所有者で構成する管理顧問会が（顧問の任期は3年）管理者を援助するために、区分所有者の多数決で設けられることもあるが、聞取り調査したJ社，B社，G社が管理している住宅では存在していなかった。

管理者が区分所有者に管理に関する要件を伝達する際、理事会にあたる住居所有者の代表機関がないために、区分所有者の個々に連絡しなければならないので面倒であると管理者であるMrs.Grussは回答している。なお「共同」の集会における決議は住居所有者の過半数で決定される。

＜フランス＞： 図４－２の（４）に管理の組織を示した。この図は、民事局参事官室「建物の区分所有に用する外国立法例」(文64)を参考に、筆者がL.E.D.社より、直接に聞取り調査したことからとりまとめたものである。

中高層分譲共同住宅の区分所有者の全員で管理組合を構成する。この国の管理組合は不動産の維持管理を目的とする団体である。

管理者は管理組合の代表者であり、管理組合の総会で選任され、不動産の維持管理や運営が職務である。管理者は、個人でも法人でもよく、任期は３年で再選は可能である。管理者は、区分所有者もしくはその他の者から選ばれるが、住戸所有者が管理者になると報酬は得られない。

管理者は、「建物の維持管理，保存，運営」の業務を行なう。そして管理組合の総会は年１回管理者が開催し、通常の決議は出席者の過半数によるが、管理費などの変更や規約の変更および建物の増築は、区分所有者による全員の合意が必要である。

管理者の資格要件の中には保証金の問題がある。管理者になるには、保証金が50万フラン以上必要であり、さらに、常に管理費などの区分所有者からの預り金より毎日計算される残高より、保証金は上回っていなければならない。ちなみにＬ社の保証金は3億4千万フランである。

また区分所有者の全員から構成される管理組合のもとに管理委員会がある。これは、旧西ドイツにおける管理顧問会に該当するものであり、その委員は区分所有者から選出され任期３年で、管理者の援助および業務執行の監督を行なう。Ｌ社の管理している住宅では、管理委員会が設けられていた。

＜イタリア＞： 図４－２の（５）に管理の組織を示した。この図は、民事局参事官室「建物の区分所有に用する外国立法例」(文64)を参考にして、筆者が直接にＣ社、Ｐ社に対して聞取り調査したことからとりまとめたものである。

共同所有者の集会が意志決定の機関である。管理者は共同所有者の代表者であり、任期１年で集会で選任され、集会決議の執行、管理費の徴収、共同部分の維持管理をその職務とする。集会は建物の分譲価格もしくは建物共同所有権者の各３分の２以上の出席で成立し、その出席者の過半数および建物分譲価格の２分の１の同意により決議する。

この国では、住戸の所有者が４人以上の場合は管理者をおくことが義務づけられている。そして、住戸所有者が１０人以上になると管理規約を制定しなければならない。管理者は住戸所有者かもしくは他の者でもよいが、管理業として管理者を行なうには商工省からの資格が必要である。住戸所有者は共同所有者集会で管理の代理人として管理者を選任する。管理会社は、住戸所有者と管理者として契約している。

（３）そ　の　他

＜イングランド＞：図４－２（６）にイングランドの委託管理の事例を示す。この図は、調査対象であるC.L.社で資料を収集し、現地調査を実施した再開発団地であり、筆者が翻訳した。リゾート・タイプの例で住戸を専有する時間の長さにより管理形態が異なり、これをTime Sharing システムという。このC.L.社はロンドンにおいて大規模な不動産業を営むだけでなく、香港やアメリカにも進出している管理会社である。

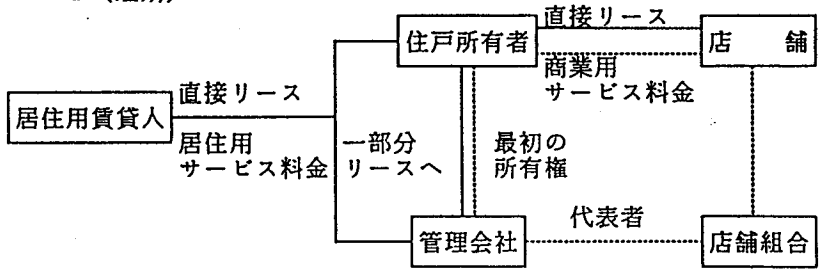
建物の所有権は保有証書（Title deed）によって分割され、建物の所有者は土地に対しては利用権を持っている。管理は、管理会社とフラット所有者（Leese Holder)とのリース契約で実施される。

＜スコットランド＞：図４－２（７）に委託管理の事例を示す。この図は、調査したＳ．Ｐ．社が全面管理する予定のＬ住宅の例であり、現地調査も実施した。この事例は店舗付共同住宅であり、地下にプールの施設を持つが、駐車場の設備がない町の中心部に建つ石造の建物である。

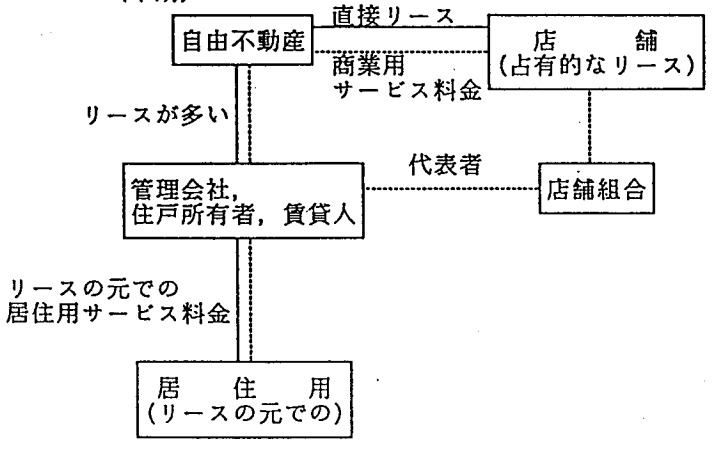
＜イングランド＞と同じように管理会社とフラット所有者との規定証書（Deed of Condition)にもとづき、フラット所有者を代理して管理会社が管理している。

調査事例のＬ住宅では所有者委員会が設けられ、その構成は委員長，コミュニティ担当，環境保全，警備担当の各委員および会計、副会計であった。

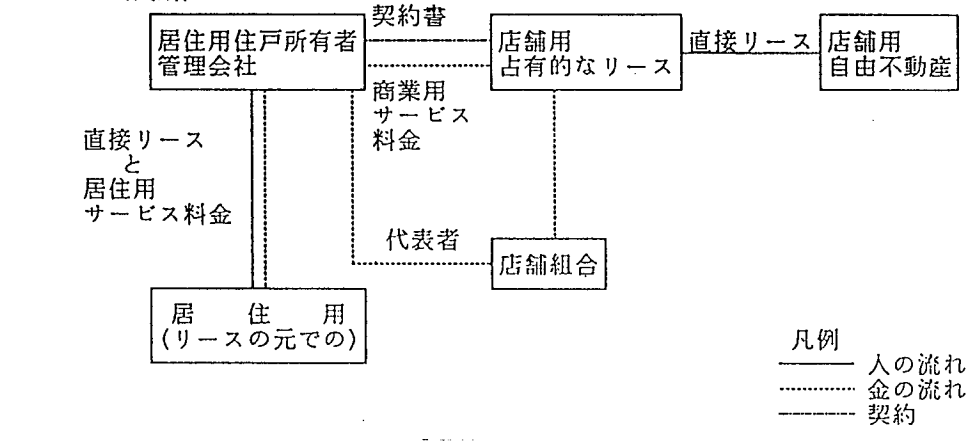
ケース１（短期）



ケース２（中期）

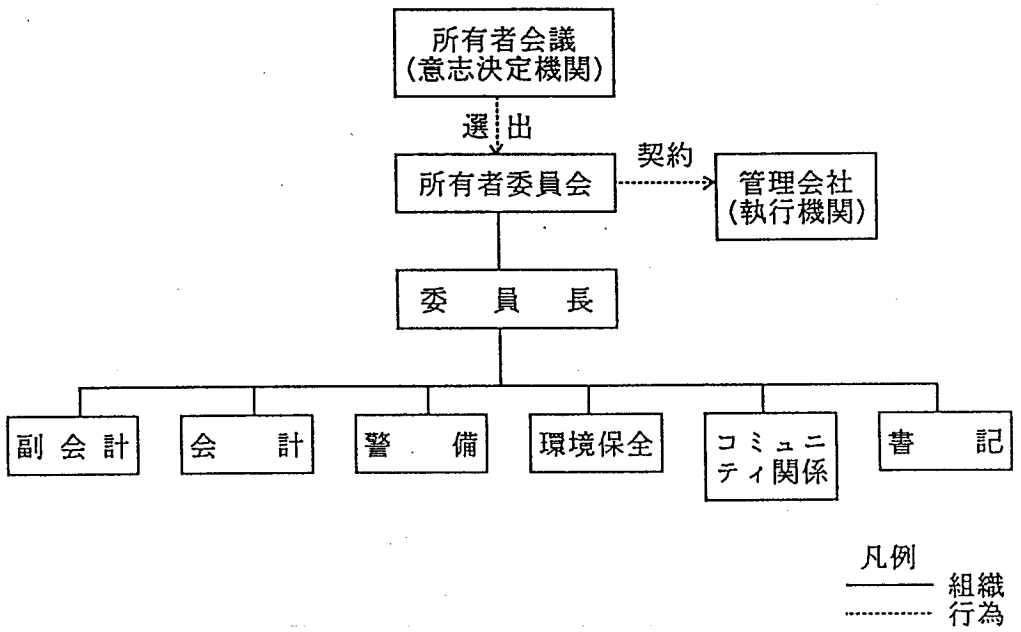


ケース３（長期）



（６）＜イングランド＞の場合

図４－２　管理組合等の組織の一例（その３）



（７）＜スコットランド＞の場合

図４－２　管理組合等の組織の一例（その４）

３．管理費について

中高層分譲共同住宅の管理費について、国ごとにまとめて次に述べる。

＜アメリカ＞：東海岸と西海岸では中高層分譲共同住宅の管理費が大きく異なり、西海岸のほうが東海岸より管理費が低額である。

調査したロサンゼルスのＪＣ社によると、その理由は西海岸のほうが中高層分譲共同住宅の在庫が大量にあり、販売を促進するためとのことである。

シカゴのＤ社が管理している住宅では、月初めに管理費を管理会社が各戸から徴収している。２５０戸の規模の住宅で、(1986年現在)管理費は500ﾄﾞﾙ／戸・月である。ニューヨークのＪ社では、1986年において約100戸の規模の住宅で管理費が193ﾄﾞﾙ／戸・月から258ﾄﾞﾙ／戸・月である。

ロサンゼルスのＪＣ社が管理している、住戸数が58戸の住宅において管理費が200ﾄﾞﾙ／戸・月である。そのうちの管理手数料が15ﾄﾞﾙ／戸・月である。

カリフォルニア不動産局の「管理組合のための運営費用マニュアル1981年版」

(文120)［1975年に初出版された７回目の改定版である］によると、1980年度末の価格で管理費用を算出している。

これは中高層分譲共同住宅の管理計画表を作成する時、維持管理費の予算を立てる際に使用する手引である。項目については、① 固定費用（税金，保険料等)、② 運用費用、③ 修繕や主な維持のための予備費、④ 管理の費用（法律，会計)、⑤ 偶発的事件のための費用の５つの部門に分けられる。

1985年編集のI.R.E.M.のレポートである「Expense Analysis -Condominiums, Cooperatives, and Planned unit Developments-」(文121)によると、調査対象の全米1,156住宅における146,292住戸の区分所有建物で、年戸当り平均の維持管理費用が高層で1,836.95ドル、タウンハウスで895ドルであり、高層はタウンハウスの運営費用の約２倍の費用を要している。我が国でいう管理費に該当する費用は、高層の場合、維持管理費用の88.4%である。

表４－３　カリフォルニア州の中高層分譲共同住宅の標準的な委託管理費

業　務　区　分	概算の費用（ﾄﾞﾙ/戸・日）
管理の基礎費用 （小規模管理組合／住戸12戸以下で自主管理）	１日1.00ドル以上 あるいは１月20ドル以上
会計管理の業務 （管理費の請求と管理費の徴収のみ）	１日3.50ドルから4.50ドル 以上
管理費の徴収、請求書の支払い、未収金の徴収 予算および決算の会計報告などの業務	１日6ドルから15ドル以上 あるいは月200ドル以上
専任の従業員の常駐による２４時間管理業務 （住戸１００戸以上の場合）	１日10ドルから18ドル または月1,500ドル以上
管理会社による２４時間管理業務	１日8ドルから12ドル または月600ドル以上

(カリフォルニア州不動産局の「管理組合のための運営費用マニュアル」1981年版、Operating Cost Manual for Homeowners Associations, California Department of Real Estate, Rev.1981より筆者が翻訳。)

委託管理費は、管理組合に提供される管理業務の区分で５種類に分類され、カリフォルニア州不動産局により表４－３のように費用が概算されている。

＜スコットランド＞： Ｇ管理会社では、管理費の負担はフラットの所有者と管理会社の間で取交わされる規定証書で定めている。各戸の管理費の徴収方法は月極めでなく、専門業者からの請求書の到着のたびに管理会社が各フラットの専有床面積の割合で算定し、各フラットの所有者に請求する方法である。

日常の管理費は、住戸１００戸程度で年間５万ポンドで、月当りにすると４２ポンド／戸である。管理手数料は、戸当り５０ポンド／年から１５０ポンド／年までさまざまである。我が国と同じく、管理費の未納者の対策には困っている。最終的には管理費などの未納分は裁判で争うことになるが、時間と費用がかかるので実際はしていない。Ｇ社によると、このため最近では管理費の滞納者が出た時には、不適当な方法であるが、Deed of Condition （規定証書）で他の住戸所有者が管理費の未納分を負担すると規定しているものもある。

＜イングランド＞： Ｃ社によると、管理費の各戸徴収の額はリース契約の中で、住戸専有面積で決めており、年１回、一括請求をして徴収を行ない管理会社が保管している。なお、余剰資金は Trust Fund（信託基金）で運用している。

管理費の過不足について、管理費が多い場合は返金または信託基金で運用し、不足の場合は別途徴収をする。修繕積立金に該当するのが管理費の一費目である予備費である。

代表的な管理費の費目は表４－４のとおりである。管理費の費目について特徴的なのは、外装や共用部分の模様替えの費用が入っている点である。

＜旧西ドイツ＞： 管理費の各戸負担は、住戸の専有床面積の持分比率で決められ、前納である。管理費の滞納が３箇月を越えるか、もしくは住戸の分譲価格の３％を越える時は、住戸所有権の譲渡を管理者が求めることができる。

Ｂ社では、管理費と修繕費は１箇月ごとまたは４箇月ごとの前納である。Ｂ社の子会社である管理専門のＷ社が管理費を保管している。ただし項目ごとの予算以上の管理費の引出しはできない。修繕費は管理会社のＷ社が保管し、その費用で修繕を実施している。

表４－４　中高層分譲共同住宅の管理費目の比較一覧

	日　本　（※１）	韓　国　（※２）
管理費	管理費 └事務管理業務 └管理員業務 └清掃業務 └設備管理業務 └管理手数料 └共用部分経費┬電気 　　├水道 　　└保険等	管理費┬一般管理費┬人件費 　　│　　├諸事務費 　　│　　├交通通信費 　　│　　├諸税公課金 　　│　　├被服費 　　│　　├教育訓練費 　　│　　├車両維持費 　　│　　└諸付帯費用 　　├清掃費 　　├汚物収去費 　　├消毒費 　　├昇降機維持費 　　├暖房費 　　├給湯費 　　└修繕維持費
	アメリカ　（※３）	イングランド　（※４）
	管理費┬運営費┬法定経費 　　│　　├会計監査費 　　│　　├管理手数料 　　│　　└保険料 　　├水光熱費 　　├外注契約費┬Ｅ・Ｖ 　　│　　├プール 　　│　　├家の清掃 　　│　　└保安サービス 　　└修繕、維持管理費	管理費┬共用部分の補修費、 　　│　諸設備保守点検費 　　├ポーター費用 　　├清掃費 　　├植栽管理費 　　├水道光熱費 　　├保険料 　　├警備費 　　├弁護士料、会計監査料 　　├予備費 　　└管理手数料

（※１）「中高層共同住宅管理費積算基準」1982年10月（社）高層住宅管理業協会
－事務管理業務費及び管理手数料の算定方法－
（※２）共同住宅管理令　1979年11月21日制定　　1981年10月15日改定
（※３）シカゴのＡ住宅の場合
（※４）イングランドのＣ住宅の場合

＜韓国＞：「共同住宅管理令」で規定している費目は８項目あり、その具体的な内訳は表４－４にあげたとおりである。管理費の算出方法も、第３章３.委託管理費の算定方式で述べたように「共同住宅管理令」で決められている。

管理費の支出の中で特徴的なものは、気候上の関係によるものか暖房費が大きな割合を占めていることである。

＜イタリア＞：ＣＡ社では、管理費などの徴収は３箇月から４箇月ごとに行ない、滞納の場合は１箇月あたり10%の延滞金をとっている。

＜フランス＞：Ｌ社では、管理費などの負担は住戸専有床面積比率で決まる。管理費などの徴収は３箇月から６箇月ごとに行ない、管理者が保管する。管理費の回収不能も管理者の責任であり、滞納されている管理費を回収することが法律により義務付けられている。

次に、各国の管理費の費目を比較してみると、以下のことが明らかになった。

＜アメリカ＞では、「保安サービス」、運営費として裁判で争うための費用である「法定経費」の費目が設けられている。＜韓国＞では、消毒費、暖房費（全体暖房を実施している所が多いため）が特徴的である。＜イングランド＞のＣ住宅では、予備費が修繕積立金に該当している。ポーター費用、弁護士料という管理費の費目が我が国と異なる点である。

４．修繕積立金について

中高層分譲共同住宅の修繕積立金について、国ごとにまとめて次に述べる。

＜アメリカ＞：各州の法律で異なり、修繕積立金の積立ての義務を定めているところとその規定がない州がある。

ニューヨークでは、州法で住戸の販売の時に建設費の３％を修繕積立金として徴収することを定めている。最も厳しい法律を設けて実施しているのはカリフォルニア州であり、中高層分譲共同住宅を販売する業者は、建築前に長期修繕計画表をつけて管理費と修繕積立金を算出し、カリフォルニア州の不動産局の認可を得る必要がある。住戸が68戸の規模の例で、10.71ﾄﾞﾙ／戸・月であった。

カリフォルニア州の不動産局が管理組合員に出している「管理組合のための運

営費用マニュアル」では、管理組合の予算を立てる項目を分類している。そのうち修繕積立金に関する費用が、「修復や主な維持のための予備の費用」に該当する。これらの内訳は、表４－５のように１４項目に分けられている。この内訳をみると、我が国と違って雨が少ないので防水関係がわずかである。しかし部位別、工種別に修繕周期を定めて、年当り戸当り、年当り単位面積（f^2）当りの標準的な修繕費用を提示している点は実用的と考えられる。

＜韓国＞： 修繕積立金を積立てることは、「共同住宅管理令」で定められている。特別修繕充当金は、我が国における長期修繕積立金のことであり、次の条件の共同住宅で義務付けられている。

① 300世帯以上である。

② 昇降機が設置されている。

③ 中央集中式暖房方式を採用している。

積立てる金額は長期修繕に関する基準（建設部告示第20号1984.1.31）にしたがって、修繕する費目の月当たりの金額を合計した金額の100分の3以上100分の20以内とする。修繕積立金の算定の方法としては、長期修繕計画表より修繕費を算出して、住戸専有床面積の比率でその算定額を各戸に配分する。

そして、その積立ては建物の竣工後１年が経過した日から始め、入住者代表会議の名義で、韓国住宅銀行の勘定口座に預金し管理する。分譲されていない住戸の特別修繕充当金は事業主体が負担することになっている。

なお特別修繕充当金を使用する時には、長期修繕計画にもとづき使用計画書を作成して、入住者代表会議の同意書を添付して市長，郡守に申告する。その後、使用計画書を根拠として韓国住宅銀行から特別修繕充当金を引出し、執行機関が使用計画書における修繕に対して、使用することができるようになっている。

このように我が国より法令で厳しく修繕積立金制度が定められている。しかし共同住宅の築後、年数がまだあまり経過していないため、この積立額で充分か否かは、大規模修繕が必要になった時に実際の運用状況より明らかになると思われる。

表４－５　修復や維持のための予備の費用

カリフォルニア不動産局による

部　位	工程，周期（年），費用$/ft2･年　等
塗　装	しっくい塗り，１０年周期
	外装や木の羽目板，３～４年間隔，$0.49/ft2･年ｏｒ$0.07/ft2･年
屋　上	組立て式
	しっくい塗り屋根板
	Ｗｏｏｄ　Ｓｈａｋｅ
	木製屋根
	ファイバーグラス製屋根板
湯沸し器	400ガロン容量
	80～100容量
	ボイラー
ソーラーヒーティング	積立金は設備費用の6.5%/年
	維持費は設備費用の0.5%/年
電　灯	内部備品，$2.4/年
	外部備品，$６/年
床敷物	カーペット
	タイル
	リノリウム
	硬質材，$0.08～$0.22/ft2･年
エレベータ	交換準備金は，建物自体と同じぐらいもつので不用
	維持費　水力式，，$400/年
	高架式，$150/年
街路と車道 (駐車場の管理含む)	アスファルト(ブラックトップ)舗装，$0.04/ft2･年
	オイルとチップ舗装，$0.08/ft2･年
	コンクリート舗装，なし
暖房と空間	強制暖房炉，$50/年
	空調つき暖房炉，$100/年
	ヒートポンプ，$50/年
	壁取付式空調装置，$30/年
	床置あるいは壁取付式暖房，$30/年
	セントラルヒーティング
	空調装置，費用を15年の耐用年限で割ったもの
ｽｲﾐﾝｸﾞﾌﾟｰﾙおよび温泉	年にかかるプールおよび温泉費用の５％
テニスコート	ネットの交換費，$50/年
	日除けの交換費，$250/年
	アスファルト塗装の塗替え，$350/年
	コンクリート塗装の打ち直し，$500/年
	照明器具，$100/年
備品と設備	備品
	器具/設備
壁とフェンス	コンクリートブロック，$10/ft2･年
	木，$25/ft2･年
	塗装および着色，$10/ft2･年
雑項目	サンプポンプ
	ソーラーシステム
	ラケットボールコート
	池/水路ポンプ
	壁紙

＜旧西ドイツ＞： Ｂ社においては、２０年間に発生する建物の内外の修繕に対する費用を住戸所有者から修繕費として徴収する。その徴収する修繕費の額は物価上昇にもとづいてスライドさせている。修繕費は、フルメンテナンス契約で実施し、工事ごとに精算はしない。1989年9月の時点では、建物の経過年数が５年以内であれば4.5マルク／㎡・年、６年以上１０年以内であれば7.5マルク／㎡・年、１１年以上１５年以内であれば12.5マルク／㎡・年、１６年以上２０年以内であれば17.5マルク／㎡・年であった。

＜スコットランド＞： 歴史的な石造建築保存の対象となる建物は、政府からの補助金もしくはナショナル・トラストからの一部補助金がある。補助対象外の建物は住戸所有者の負担で修繕を行なわなければならない。そこで修繕積立金が必要となるが、住戸所有者の面前で修繕をしない限り、前もって積立てるのは住戸所有者の合意が得られないため、Ｓ社では大規模修繕の際にその都度、各戸徴収している。

1989年９月の時点で戸当り5,000ポンドを越える修繕には、住戸所有者の60％から75％の出席で所有者会議を成立させ、さらに出席者の過半数以上の決議を必要とする。これより小額の修繕は、住戸所有者の同意なしで管理会社の判断で修繕することができる。ただし新しい開発の共同住宅には、規定証書により「Sinking Fund」の名称で積立てることを決めている。

＜イングランド＞： Ｇ社では、管理費の内予備費は、内外改修工事，エレベータ，暖房設備，テレビ共聴設備，警備設備の修繕，カーペット張替えなどに充当している。これは信託基金で運用して積立てている。運用金の利益は所有者に還元する。信託基金は、1987年制定の「Land Lord & Tenant Act」という法令で規制されている。信託基金の運用先は同法令で決められており、そして「500ポンド」もしくは「50ポンド×住戸数」以上の予備費を取崩す時は、「Residential Association」（所有委員会）の決議が必要である。

＜イタリア＞： ミラノは石造で歴史的な建物が多いので、中高層分譲共同住宅の修繕は建物内部の改装が主であり、建物を取壊すことはまずない。M社(化学会社)の子会社(管理業)ＣＡ社は、同じく子会社(総合建設業)であるＰ社が提案する修繕計画にもとづいて算出した修繕費を、住戸所有者から徴収している。

５．建物の耐久性と長期修繕計画

ここでは、調査した管理会社の大規模修繕の内容とその修繕周期を以下にまとめて述べる。

＜アメリカ＞： カリフォルニア州法によると、修繕周期として、外壁塗装が平均７年，漆喰塗り屋根板が１８年，リノリウム床の張替えが１０年，カーペットの張替えが７年などが決められている。ＪＣ社では、その他にプールの修復が２０年，家具が５年，設備が１４年と修繕周期を決めている。建築確認申請時にカリフォルニア州法の提出書類の様式にそって、各々の修繕項目ごとに修繕費を含めた詳細な修繕計画表を貼付することが義務付けられている。

＜旧西ドイツ＞： 雨樋の点検が年１回、雨樋の取替が５年に１回、鉄部塗装と防水工事は５年，１０年，１５年の５年周期で実施している。

＜スコットランド＞： Ｇ社の管理している共同住宅の建物は、ほとんどが石造かレンガ造であり、修繕といっても内装の部材を替えたり、外壁を洗浄する以外はほとんど必要でなく、給水管も銅管を使用しているため赤水問題もないとのことである。

＜イングランド＞： Ｃ社によると、ロンドンでのフラットにおける修繕周期は、外壁塗装は４年，内装は７年，設備は１０年から１５年，カーペットの張り替えが１０年から１５年，エレベータの取替えが３０年である。ただし、外装や防水工事は建設会社から２０年の保証がある。

また通常、建物完成後１４年以内に発見された建設会社の原因による瑕疵は、発見してから６年以内であれば裁判所に告訴することができる。

長期修繕計画は、郵便局や国鉄などの計画を参考にして管理会社が所有委員会にはかる。その内容は、２５年から３０年以内の大規模修繕の工事を含んでいる。なお資金計画も毎年の修繕計画とともに所有委員会にはかって見直している。

＜イタリア＞： ＣＡ社における建物の修繕周期は、屋根防水が１０年ごと、配管や鉄部塗装の点検は２年ごと、配管や鉄部塗装の修繕は５年ごとと決められている。実地に見た限りにおいて建物の維持管理状況はよくないようである。

6．中高層分譲共同住宅におけるトラブル

（1）生活上のトラブル

中高層分譲共同住宅では、多くの居住者が共同生活をするので、管理に関するトラブルが少なくない。中高層分譲共同住宅は、使用上，所有上，費用上，管理上から，共用と専用，共有と専有，個人支出と管理組合支出，共同管理と個別管理と，その建物の領域上の区分が複雑であることがトラブル（以下、生活トラブルと略称する）を引き起こす原因となっていることが多い。

居住者の生活管理上のトラブルの内容を、国ごとにまとめて表４－６に示す。

＜アメリカ＞： 生活トラブルの内容は我が国とほとんど同じである。ただし、台所の生ゴミはディスポーザー処理であり、ゴミ収集日に生ゴミを出すことがなく、また、出前は使い捨ての容器を使用するために、我が国のように食後の汚れた食器を玄関ドアの所へ出しておくことはない。

ワシントンの高級なＡ住宅では、管理人（女性）と管理会社の担当者によると犬の脱毛や臭いなどでほかの居住者とのトラブルが生じており、解決策はないという。確かに老人になると、話し相手もなく淋しいので犬などのペットを飼育することは必要であるが、それにはペット飼育といった生活ルールを策定し、共同生活の秩序を乱さないことが要求される。

次に若者が夜間にステレオの音を響かせる問題があるが、これは我が国でも同じであろう。

すなわち生活トラブルの問題は、各国の文化の違い、すなわち生活習慣の異なりが根底にある。生活習慣が異なるだけでなく住宅の居住者層の違いが生活トラブルには大きく影響すると思われる。居住者の構成は、我が国では家族向けの中高層分譲共同住宅が主流であるが、アメリカでは次の３つのタイプの居住者がほとんどである。

① 退職者（夫婦もしくは一人）

② 子供のいない若年夫婦世帯

③ 若年独身者

表４－６　生活上のトラブルの内容

生活トラブルの内容	<アメリカ>	<旧西独>	<イングランド>	<韓国>	<香港>
台所のゴミ回収のルールを守らない				○	○
エレベーターや階段の落書き	○	○	○	○	○
無断駐車や違法駐車	○	○	○	○	○
玄関の外に出前の食器を置くこと				○	○
子供の足音の騒音	○	◎	○	◎	○
不注意な水漏れ	○	○	○	○	○
ピアノとステレオによる騒音	◎	○	○	◎	○
ベランダへの増築	○	○	○	○	○
ドア開閉の騒音	○	○	○	○	○
イスを動かす騒音	○	○	○	○	○
真夜中の帰宅の騒音	○	○	○	○	○
真夜中のトイレやバスの使用騒音	○	○	○	○	○
子供が植物を傷める	○	◎	○	○	○
その他			※１		※２

凡例：　○　該当するもの　　◎　特に問題のあるもの

※１　洗濯機の騒音。

※２　冷房の室外機の水が落下する、洗濯物が落下する。

駐車場のトラブルについて、シカゴD社における管理会社の管理担当者によると、各戸2台分の駐車場を確保しているが、夜遅く帰宅して自分の決められた場所まで車を持っていくのが面倒で、つい他人の駐車スペースに無断で車をとめ、これが居住者の間で問題となっているという。

アメリカの管理会社では、管理会社が管理組合の理事会の名前で機械的に生活トラブルを注意するように書類を書き、それを居住者へ送る。それでも改められない時には、理事が直接出向いて生活トラブルを解決しようとしている。

＜旧西ドイツ＞： この国では管理者の業務内容として「居住秩序の策定、順守」を法律で定めている。また管理規約で細目にわたり生活ルールを取り決めている。

J社、B社および管理者のMrs.Grüss氏に生活トラブルの対応の方法を質問した結果は次のとおりであった。

生活トラブルの解決の方法は、まずトラブルを起こした居住者に電話で注意する。それでトラブルを起こした居住者が改めない時は、再び電話をかける。それでも改めない時は文書でその当事者に通知する。その上で裁判所に訴える。裁判所から退去命令が出されるが、その裁判の期間が約3箇月である。

居住者の生活トラブルに対して、管理者は機械的に対処しているようであった。

＜イングランド＞： C社も生活ルールを定めており、守れない人は裁判所に訴えられて退去することになる。しかし、実態は生活ルールを守らない人が少なくないようであった。

このように管理会社では居住者のトラブルへの対応は、管理人が注意をするなど細かいサービスをしている。しかし、我が国は争いを好まない国民性もあり、共同生活義務違反者の罰則規定を区分所有法で定めていても、私的所有権を保護するために、実際の運用については暴力団の組事務所追出しに適用されるぐらいである。

以上のことから、調査したどの国においても生活トラブルの内容には大きな差はなく、異なるのは生活トラブルに対する対応の方法であることがわかった。

諸外国における生活トラブルの数は、高級な中高層分譲共同住宅では少なく、

家族向けのものでは多いのも共通点である。居住者の階層による住意識の違いによるものであろう。

（２）管理上のトラブル

次に、中高層分譲共同住宅の運営上の問題をとりあげて検討を行なう。

中高層分譲共同住宅の販売時のトラブルは我が国もアメリカも共通である。居住者のトラブルも似ている。管理組合をめぐる問題として、我が国は管理費滞納の問題が大きいが、アメリカにおいて、管理費滞納の問題は裁判で処理をしているので、管理会社にとっては深刻なことがらではないようであった。

管理費の滞納に対する処理の例として、次のようにルールが決められていることがあげられる。

ロサンゼルスのＢ社の場合は、管理費の支払いのルールは次の５段階からなっている。

第１の段階　毎月１日を管理費の定期支払日とする。

第２の段階　滞納は15日間猶予する。

第３の段階　15日を過ぎると管理費の10％もしくは＄10のどちらか高いほうの罰金を課す。

第４の段階　30日を過ぎると滞納金の12％の利息を加算する。

第５の段階　60日を過ぎると自動的に住戸の債権として裁判所で公表する。期日内に支払われないと住戸は競売となり、第一債権に管理費が位置づけられる。その後は管理会社の責任は生じない。

シカゴのＤ社の場合は、期日内に管理費を支払わない人の比率は約５％程度であった。

７．管理会社の業務内容

建設省の「昭和62年度マンション調査」(文57)によると、中高層分譲共同住宅の管理の形態は、全面委託が64％で、一部委託を含めると９割以上の中高層分譲共同住宅が管理業者に委託している。したがって、中高層分譲共同住宅の管理に

関して管理会社の役割は大きいといえる。

我が国の管理会社は、その業務として、不動産の売買、賃貸事業を行なっているものから、中高層分譲共同住宅、ビルの管理だけを業務としている所まである。調査した他の国と我が国が大きく違う点は、管理会社の業務内容である。

以下、各国の管理会社の業務内容を述べる。

（１）総合管理とコンサルティング業

＜アメリカ＞： 調査した管理会社は管理だけを専業としているのではなく、不動産の売買、鑑定や仲介、賃貸業務などを行なっている。

表４－７のように、アメリカの管理会社の主な業務としては、会計業務とコンサルティング業務がある。実際は金融管理が主であり、修繕業務については、たとえば、もうそろそろ外壁を塗り替える必要があるといった各業者からの申し出があれば理事会へ伝える程度であって、長期修繕計画は立てていないことが多い。

ただし、シカゴやワシントンの調査した管理会社では建物の定期検査にもとづく修繕を実施している。

管理会社の主たる売上業務は不動産管理、つまり不動産の仲介、鑑定、開発［例えばコンバーション（コーポラティブハウジングをコンドミニアムに変更したり、その逆の所有形態の変更をいう）］である。

アメリカ、イギリス、旧西ドイツ、フランスで調査した管理会社と、我が国との管理業務に関しての大きな違いは、中高層分譲共同住宅の販売、開発も行なって、この部門で大きな収益をあげていることである。

管理組織の構成員については、各社により異なるが、ワシントンのＬ＆Ｎ社では、コミュニティー・マネージャー（いわゆる我が国でいうフロント・マン）のみが管理会社の社員であり、中高層分譲共同住宅に在勤するビルディング・マネージャー以下の技術者、管理人、ガードマン、ドアマンなどは、管理会社が選定し、管理組合の理事会が直接雇用契約を結ぶ形になっている。

シカゴでもニューヨークでも、同じように職場別ユニオンからビルディング・マネジャー等の人達を理事会が雇用している。また旧西ドイツも、管理者が同じように管理人をギルドという組合から雇用している。

表４－７　管理会社の業務内容の比較一覧

業務 管理会社	管理業務内容				管理会社の業務
	事務管理業務	管理人業務	設備管理業務	清掃業務	
＜日　本＞	○	○ 再委託あり	○	○ 嘱託もしくは再委託	・警備業務を行うところもある。
＜アメリカ＞	会計とコンサルティング業	職場別ユニオンから雇入れ	職場別ユニオンから雇入れ	職場別ユニオンから雇入れ	・管理組合が雇用契約を結ぶ。 ・不動産売買、仲介が主である。
＜旧西ﾄﾞｲﾂ＞	○	ギルドから雇入れ	暖房・衛生設備は技術者担当、他はギルドから雇入れ	ギルドから雇入れ	・管理者が雇用契約を結ぶ
＜ｲﾝｸﾞﾗﾝﾄﾞ＞	○	○	○	○	・不動産管理 ・土地の開発企画 ・賃貸・売買・仲介 ・不動産コンサルタント ・建物評価鑑定 ・保険代理業
＜ｽｺｯﾄﾗﾝﾄﾞ＞	○	外　注	外　注	外　注	・不動産鑑定 ・税率調査 ・開発、売買、賃貸のコンサルタント ・不動産管理 ・建物の構造、デザイン設計のコンサルタント
＜フランス＞	○	外　注	外　注	外　注	・不動産管理 ・不動産売買 ・不動産仲介 ・保険代理業
＜イタリア＞	○	外　注	外　注	外　注	・管理費徴収 ・リフォーム工事の実施 ・清掃、設備管理警備等の監督
＜韓　国＞	○	○	外　注	外　注	・コンサルティング業のみ

調査した管理会社の管理業務の内容は、大きくは次の２つに分類される。

① 総合管理型　　＜日本＞,＜イングランド＞

② コンサルティング型　＜アメリカ＞,＜旧西ドイツ＞,＜スコットランド＞
＜フランス＞,＜イタリア＞,＜韓国＞

ａ．総合管理型

管理組合もしくは区分所有者は、管理会社と契約をする。管理会社が管理人を含めて雇用しているか、もしくは下請の清掃会社と契約する。

このタイプの長所としては管理手数料も管理業務に対して安価になるが、管理会社の責任範囲は広くなる点である。

短所としては、管理は管理会社任せになりやすく、区分所有者の管理主体としての自覚が薄れることが指摘できよう。

ｂ．コンサルティング型

コンサルティング型というのは、事務管理業務に加えて、金融管理，資金管理を主な業務としており、管理人，設備管理，清掃業務等の要員は、外部の専門業者から雇い入れる管理会社のタイプをいう。

このタイプは、管理責任を分散させることができ、より管理の専門性を高めることができる。

ただし管理費用は、総合管理型に比べて割高になる。このタイプの最も重要な業務は資金計画とその運用である。

調査したアメリカ、旧西ドイツ、イギリス、フランス、イタリアの管理会社は管理だけを専業としているのではなく、不動産の売買、鑑定や仲介、賃貸業務を行なっている。

＜アメリカ＞：　ＪＬ社、Ｄ社の業務内容は事務管理業務のみで、いわばコンサルティング業であり、その主な内容は次の３点である。

① 金融管理

② 維持管理－建物、設備などの日常的点検

③ 管理組合の理事との会合（理事会）

管理人業務、清掃業務、および設備管理業務については職種別組合から管理組

合の理事会が直接に人を雇い入れている。最も重要視されているのが警備業務であり、ガードマンを職種別組合から雇い入れている。

＜旧西ドイツ＞： Ｌ社での管理者の具体的な業務は、次のとおりである。

① 事務管理業務

② 管理人の雇用、解雇

③ 居住秩序の策定、順守

④ 修繕工事の入札や技術的メンテナンス

＜イングランド＞： Ｃ社では、我が国と同様に総合管理をしているが、業務内容は広く、住宅やビルの販売，賃貸，不動産の鑑定業務を行なっている。

＜スコットランド＞： Ｇ社の業務は、不動産の鑑定、管理と不動産の開発、売買、賃貸のコンサルタント、改築や改修の事業化、採算性の調査等である。

＜フランス＞： Ｌ社では、不動産の管理、不動産の売買、不動産の仲介、保険代理業を業務としている。

＜イタリア＞： ＣＡ社では、不動産の管理、リフォームの工事も行ない、清掃、設備管理、警備などは外注している。

（２）管理人の職務範囲

ここでいう管理人は、表４－８に示すような我が国での清掃を中心とした管理人の職務とは異なる。我が国の管理人は、アメリカではジャニターといわれる職務であり、管理人ではない。筆者は高級な中高層分譲共同住宅を現地調査したためか、すべての事例において、現場の被雇用者が日常的な業務を行ない、管理人はマネージメントを主とした職務に従事していた。

８．管理に関する組織と資格

表４－２に管理に関する組織を示し、表４－９には、管理に関する資格の種類をまとめた。

我が国では、1985年から通産省告示により、管理業者登録規定にもとづく管理業務主任者を置くことになっている。また、管理業者の育成、指導を目的として中高層分譲共同住宅管理業務登録制度がある。

表４－８　管理人の業務

日本	１）受付等の業務 ・外来者の応接、不在者の郵便物などの取扱、電話の応対 ・共用部分の鍵の保管、貸し出し、備品管理 ・通知事項の掲示　など ２）点検業務 ・建物、諸設備の点検 ・照明の点検　など ３）立ち会い業務 ・諸設備の保守点検の際の立ち会い ・共用部分の営繕工事の際の立ち会い　など ４）報告連絡業務 ・定期報告、緊急時の報告 ・日誌の記録 ５）管理補修業務　(文108) ・防火管理業務の補助　出典:「事務管理業務ﾏﾆｭｱﾙ」 ・未収入金督促業務の補助　(社)高層住宅管理業協会
アメリカ	・日常的な管理業務 １）居住者の苦情受付 ２）点検業務 ３）立ち会い業務 ・指示、監督 ４）報告連絡業務 但し高級コンドミニアムになる程、雇用作業員が日常的な業務を行いマネージメントを主としたものになる。

表４－９　管理に関する資格

国	資　　格
日本	・管理業務主任者 管理業者登録規定により、これを置く。 ① 大卒または高専を卒業し５年以上の実務経験があり、建設大臣の指定する講習を終了した者。 ② 管理業務に関し７年以上の実務の経験を有する者で講習を終了した者。他 出典：中高層分譲共同住宅管理業者登録規定（文25） 建設省告示の登録制度 管理業者の人的構成、業務状況、財務内容等を明らかにすることにより管理組合が管理業者を選択する際の一つの目安とともに、優良な管理業者の指導、育成。
アメリカ	・Ｃ．Ｐ．Ｍ．（Certified Property Manager） 公認不動産管理士 Ｉ．Ｒ．Ｅ．Ｍ．による資格 ・Ａ．Ｍ．Ｏ．（The Acrezit Management Organization） 公認不動産管理会社 Ｉ．Ｒ．Ｅ．Ｍ．の定める基準に達した不動産管理サービスが提供できる管理会社に認めている。 ・Ａ．Ｒ．Ｍ．（The Acrezit Resident Manager） 公認集合住宅（居住）管理士 教育、経験、品行の面で適格な者に認める。
フランス	・管理業者カード 毎年知事から交付される。 ・交付の資格要件 ① 学歴、免許及び実務経験による職業適性の証明 ② 保証金の寄託証明(保証金の下限は５０万フランで上限はない.) ③ 民事責任保険付証明 ④ 欠格事由不存在証明
韓国	・住宅管理人の免許 建設部長官（市、道知事に権限委譲）の免許 免許を得る時の納入資本金の額により甲種（１億ウォン以上）、乙種（３千万ウォン以上）があり、管理出来る共同住宅の世帯数が異なる。 ・交付の資格要件 ① 住民登録謄本 ② 装備保有現況及び証明書類. ③ 技術者の資格に関する証明書類の写本 ④ 事業計画書（事業を開始した後３年間の事業年度別の管理計画を含む）

表４－１０　Ｉ．Ｒ．Ｅ．Ｍ．における教育研修カリキュラム

A. R. M.	○１０１講座（成功する不動産管理） ・管理の責任と機能について ・効率的売買手続きの準備と実施 ・地域の空室要因の分析 ・応募者の適格性の決定 ・応募者の面接 ・応募者の信用調査指導 ・安定した売買と連邦法、州法、地方法の機械均等条項についての承諾 ・賃貸ユニットに関する事務手続きの遂行 ・リース期間 ・新築住戸のオリエンテーション指導 ・賃料、業務懈怠の負担金、セキュリティー・デポッジトの取扱い ・監督者、部下との意志疎通 ・外注業者の選定と管理 ・新規雇用者の採用と監督 ・管理組合の業務 ・定期保守の指導 ・立退者、規約違反者、その関連事項の管理と法律手続き ・効率的な安全システムの設置と維持 ・賃料値上げの取扱い ・メンテナンスの必要性の基準
C. P. M.	○I.R.E.M.が定める２７課目の試験に合格する必要がある。 倫理規定も定めている。 ○３００講座（投資用不動産管理の基礎理論） ・管理政策と手続き ・管理契約と料金 ・不動産管理者の保険 ・金融 ・財産の検査 ・メンテナンス計画の策定 ・生活支援システム ・物品の売買 ・賃貸（リーシング） ・隣人関係処理 ・予算の運営 ・機器の交換又は近代化 ・管理計画の開発 ○３０４講座（コンドミニアムとコーポラティブの組合管理の原則） ３００シリーズの内の特別講座 ・法律と行政書類 ・理事会と委員会機構 ・タイム・シュアリングとリゾート・マンション ○６０１講座（コンドミニアムの管理） コンドミニアムの管理に必要な技術習得のための２日間のセミナー ・コンドミニアムの固有問題 ・コンドミニアム法と行政書類 ・コンドミニアム：家庭、クラブ、管理組合 ・組合役員会の設立 ・コンドミニアム管理契約の重要事項 ・管理費と予算（積立金） ・コンドミニアムの保険の付保 ・内部コミニケーション

備考：他にＣ．Ａ．Ｉ．管理人教育講座がある。

＜アメリカ＞： 不動産管理業協会（I.R.E.M.)よるアメリカでいう管理人の資格認定が行われているが、しかし実際には、この資格は普及していないようである。資格の認定には、講座が開かれており、試験に合格する必要がある。この資格認定のカリキュラムを表４－１０にあげた。アメリカの不動産管理など協会のA.R.M.や C.P.M.については、詳細な教育のためのカリキュラムが組まれている。

このほかに、Community Association Institute という分譲業者、行政の立場の人、管理会社、中高層分譲共同住宅の居住者が構成員のボランティアの団体がある。この組織に該当するものは我が国にはないが、管理会社のマネージャーや管理組合役員を教育する総合的な講座を組んで活動している。

＜フランス＞： 管理を行なっている業者は、管理業者カードを毎年知事から交付される。管理業者になるための資格要件には表４－９のように①から④をあげたが、かなり厳しいようである。

＜韓国＞： 管理業を営むための「住宅管理人」は、納入資金により管理できる共同住宅の世帯数が定められている。1989年に管理人の資格制度を作るために、そのカリキュラムまで考えられていた。

＜イングランド＞，＜スコットランド＞: 住宅管理業に対する資格制度はない。

以上のことから、中高層分譲共同住宅の管理業務の水準を引上げるために、我が国でも管理業者登録規定にもとづく管理業務主任者の資格を強化し，整備するとともに、管理人の資格制度を設けることにより、管理の専門家としての職業を確立できると考えられる。したがって、我が国でも今後は、このような管理専門家を育成するというシステムを検討する必要があろう。

９．ま と め

諸外国における管理会社を中心とした事例調査の結果をまとめると次のとおりである。

(1) 管理組合などの組織は、大きく理事会型と管理者型に分けられる。

① 理事会型：＜アメリカ＞,＜日本＞,＜韓国＞

② 管理者型：＜旧西ドイツ＞,＜フランス＞,＜イタリア＞

③　その他　：<イングランド>,<スコットランド>,<香港>

「理事会型」では、区分所有者全員から組織される管理組合が議決機関であり、区分所有者の代表者からなる理事会が執行機関である。区分所有者に住宅の管理に関しての管理責任があり、民主的にことをすすめるのに時間がかかるという特徴が見い出せる。

「管理者型」では、住戸所有者の集会が議決機関であり、住戸所有者の代理人である管理者が執行機関である。このタイプは、大規模修繕や管理面からいえば実施しやすい管理組織の形態である。しかし住戸所有者の管理への参加度が低く、管理者任せになりやすい。一方、管理者の側にとっても住戸所有者との意志疎通がしにくい面がある。

我が国の中高層分譲共同住宅における、区分所有者の不在化，住戸の事務所化，賃借人の増加傾向の状況に照して、区分所有者の意志決定の方法を充分に検討されなければならない。すなわち、我が国においては、理事会型に管理者の強力な権限を管理者型に組み込んで、管理者へ管理費の取立て等の執行権限の一部を委譲した第三の型が考えられる。

(2) アメリカと我が国は中高層分譲共同住宅の管理方法に大きな差はない。アメリカでは理事会の権限が大きく、理事会が中高層分譲共同住宅の管理主体であるという住戸の所有者が認識している。管理組合は、常駐管理人を含む、現場の作業員を労働組合（ユニオン）から直接採用している。そのため、管理業務における責任の所在が明確である。

アメリカにおいて中高層分譲共同住宅の管理組合は、管理会社の管理担当者から経営指導を仰ぎ、管理会社は、主にコンサルティング業務、金融管理を行なうことで管理手数料を受け取っている。つまり、マネージメントが管理会社の仕事である。

(3) 維持管理費について、カリフォルニア不動産局が委託管理費や修繕積立金に関して詳細で標準的な積算を行なっている。

日常の管理費の金額は、調査した対象の国による差はほとんどなかった。管理費の徴収の仕方は、月決め前納、年３回から４回の分納、年１回の一括徴収、請求書がくるたびに計算して各戸徴収とさまざまである。

しかし、管理費の徴収は管理組合、もしくは管理者の責任である。管理費の滞納の場合、裁判に訴えることになる。旧西ドイツのある管理会社では、管理費の滞納問題はないとのことであるが、その他の国では問題になっていた。

(4) 修繕積立金制度について、法律で定めているのは、カリフォルニア州法、韓国の共同住宅管理令である。しかしスコットランドを除いた他の国では、全てなんらかの修繕積立金を積立てていた。

最も整備された形で修繕の部位、費用などを決めているのは、カリフォルニア州不動産局によるマニュアルである。また制度的に厳しく定めているのは韓国の共同住宅管理令で、竣工後1年を過ぎると修繕積立金を強制的に韓国住宅銀行に積立てしなければならない。

(5) 中高層分譲共同住宅における生活トラブルの内容には差はないが、対応の方法が異なる。我が国は情緒的対応がなされやすいことと比べて、調査事例ではルールが守れない人は退去する取り決めが徹底している。

(6) 調査した管理会社の業務は、総合管理型とコンサル型に分けることができる。

① 総合管理型　　＜日本＞,＜イングランド＞

② コンサルティング型　＜アメリカ＞,＜旧西ドイツ＞,＜スコットランド＞、＜フランス＞,＜イタリア＞,＜韓国＞

総合管理型は、管理の全てについて委託契約を管理組合と締結するものである。コンサルティング型の管理会社は、我が国のように、フロント・マンからドアマン、修理人等の現場の作業員まで抱えた形態はない。あくまでコンサルティング業務という分業化の中で行なっている。これは、管理責任問題の処理をすべて保険で賄うので、保険料金の支払負担が大きくなるのを恐れて分散化しているのであろう。

第5章　管理組合会計からみた管理運営の実態とその問題点

1．研究の目的と方法 ……158
（1）調査の目的 ……158
（2）調査の対象 ……158
（3）調査の方法 ……160
2．管理委託契約書の内容 ……165
3．管理組合における損益計算書の費目 ……168
（1）会計における収支費目の実態 ……168
（2）会計における標準費目の設定 ……173
4．管理組合における会計の項目とその運用の実態 ……176
（1）管理規約における会計項目の立て方と内容 ……176
（2）会計報告の書式と運用の実態 ……178
5．管理組合における会計運用の類型化 ……181
（1）会計の類型化 ……181
（2）会計運用を変更した事例 ……184
6．管理会社の管理組合会計に対する考え方 ……186
7．管理組合理事および理事経験者の会計運用の考え方 ……187
8．管理規約の整備方法 ……188
9．ま　と　め ……189

第5章　管理組合会計からみた管理運営の実態とその問題点

この章では、管理組合の総会の議案書を収集して、管理組合の資産管理の状況を示す会計報告の検討から、管理組合の会計について問題点を明らかにして、会計の整備の方向を示す。

1．研究の目的と方法

（1）調査の目的

管理組合の会計は営利を目的としないが、少なくとも管理組合の会計状態を明確にしている必要がある。その上で、一般会計と特別会計をそれぞれの目的に対応するようにし、会計間の資金流用などは簡単に行なえないようにするなど、会計における望ましい管理運営のあり方を明らかにしなければならない。大規模修繕のために積立てている資金を一般会計に流用すると、適切な時期に、適切な修繕が実施できないという事態を引き起こしかねないからである。

また管理費は、中高層分譲共同住宅の適正な維持管理のために合理的な金額でなければならない。そのためには、管理費の金額およびその構成が合理的な内容であることが要求される。すなわち費目、範囲およびその構成が実状に最もよく適合していることが必要である。

そこで本章は、管理費会計と修繕積立金会計における書式の実態の問題点を分析して、モデル化するとともに、管理組合の会計運用の類型化を行ない、より望ましい会計報告を提案するための基礎資料を得ようとするものである。また、あわせて維持管理費における標準的な費目の作成を行なう。この章における研究のフローは図５－１のとおりであり、その内容は以下の５点に要約される。

1）管理組合の会計における維持管理費の標準的な費目の作成を行なう。

2）管理組合における管理規約上の会計項目の立て方と内容を整理して、管理費等の不足時に対する管理組合の対処の方法を明らかにする。

3）管理組合における会計報告の書式の特徴を検討して、その長所や短所を整理し、管理組合の会計運用の類型化を行なう。

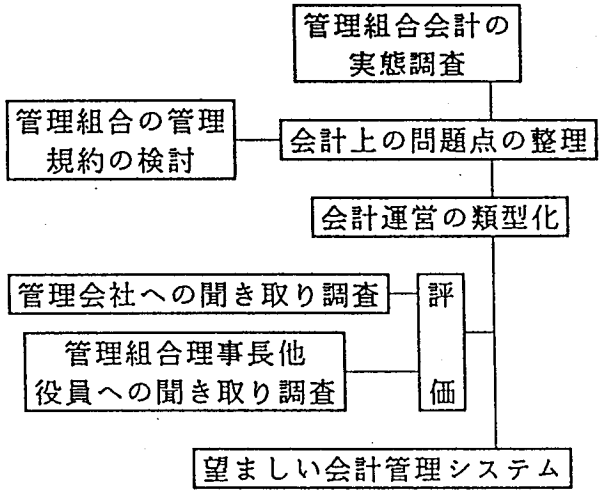


図５－１　研究のフロー

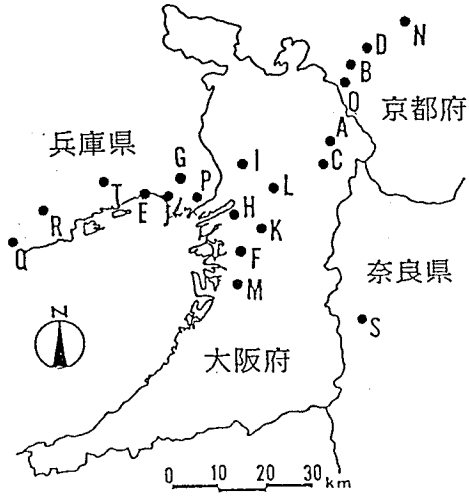


図５－２　調査対象住宅の位置

4）管理会社の管理組合に対する会計報告の方法とその考え方の要点を検討する。
5）管理組合理事および理事経験者における管理組合の会計運用の考え方を明確にする。

（2）調査の対象

a．共同住宅

近畿地方の中高層分譲共同住宅のうち関西分譲共同住宅管理組合協議会の会員を中心として、協力が得られた２０箇所の管理組合を対象とした。調査対象住宅の位置は図５－２のとおりである。事例の選択の際には、中高層分譲共同住宅の自主管理と委託管理という管理方法(第３章で詳述)のすべての事例を含むように意図した。

調査対象住宅の概要は表５－１のとおりである。調査対象の事例における住戸数は36戸から1､463戸まであり、棟数は１棟のものから８棟の団地形式のものまである。階数は４階から２９階で中層から高層まで含んでいる。また住戸専有面積の平均は、最小５４㎡から最大８８㎡である。住宅・都市整備公団における分譲住宅の会計の書式は、ほとんどが(株)団地サービスの形式（特別会計を積立金会計、施設利用会計と計画的植栽会計と三つに分けている。資産運用のための財産管理として貸借対照表と修繕のための長期修繕計画表がある）であるので、調査対象としなかった。

対象住宅は市街地にあるファミリータイプの住居用であり、高級なタイプではない。住宅の配置図は図５－３のとおりであり、その主な住戸のタイプは図５－４に示すように３ＤＫから３ＬＤＫである。

b．管理会社

（社）高層住宅管理業協会の関西支部会員の中から、８社の典型的な管理会社を調査対象とした。調査した近畿地方の代表的な管理会社の企業の系列は、第３章２.管理会社の業務内容で述べたとおり、その成立過程から５種類に類型化され、警部業系を除く次の４種類から調査対象の管理会社をそれぞれ選んだ。

表５－１　調査対象住宅の概要（その１）

概要／住宅名	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
所在地	大阪府三島郡島本田	京都府長岡市一里塚	大阪府門真市栄町	京都市伏見区深草	兵庫県芦屋市高浜町	大阪市阿倍野区阪南	兵庫県西宮市熊野町	東淀川区東淡路町	大阪府豊中市千里東	兵庫県西宮市樋の池
構造	RC,SRC	PC	PC	SRC	S	RC	RC	SRC	RC	RC
住戸数(戸)	５８６	１５５	１００	２８０	１８４	４０	９３	1,463	１２８	６３
棟数(棟)	5	7	3	3	2	1	2	4	7	1
階数(階)	6,11	5	5	１１	24,29	4	6	11,12	4	5
平均住戸専有面積(㎡)	６９	６７	７１	７０	８１	５４	７４	不明	６０	７０
分譲主体	民間	民間	民間	民間	民間	公社	民間	民間	公社	民間
管理開始年	1971	1971	1978	1973	1979	1966	1974	1975	1968	1974
管理の方法＊1	全面	全面	全面	全面	全面	自主	全面	全面	自主	全面
管理人の形態＊2	常駐	巡回	巡回	常駐	常駐	なし	常駐	常駐	なし	常駐
Ｅ．Ｖ．の台数(台)	9	0	0	5	3	0	1	１４	なし	1
駐車場台数(台)	１９０	５８	３４	２５０	５６	0	４１	1,600	５１	２８
分譲時の価格(百万円)*3	１７	7	13.7	7.7	22.1	2.5	15.4	50.0	3	１６
管理費の額(円/戸・月)*7	9,200	4,300	3,500	4,200	10,000	9,000	10,800	8,000	3,000	9,060
修繕積立金(円/戸・月)*8	650	2,000	300	5,500	5,900	*6	7,000	2,500	5,000	3,106
備考	テニスコートがある	駅から徒歩３分	駅から徒歩６分	人と車の分離る	共用階が５層に１階	小規模な住宅である	外観が美しい	店舗が６軒ある	隣の建替で紛糾	ロビーが広く快適

(注) ＊１　自主：区分所有者が自主的に助けあって管理をしている。
　　雇用：区分所有者が自主的に管理人を雇用している。
　　全面：全面的に委託管理をしている。
　　一部：管理の一部を専門業者に委託している。
　＊２　巡回：管理人が巡回して管理している。
　　通勤：管理人が通勤して管理している。
　　住込：管理人が管理人室に常駐して管理している。
　＊３　平均額を表示している。
　＊４　収集資料が管理開始から1985年度までなので、1985年度の価格を表示。
　＊５　1989年の追加調査の回答が得られなかったので、1987年度の価格である。
　＊６　管理費会計の剰余金を修繕積立金にしている。
　＊７　住戸の大きさが違い各戸徴収の管理費が異なる住宅はその平均額を表示した。
　＊８　住戸の大きさが違い各戸徴収の修繕積立金が異なる住宅はその平均額を表示した。

表５－１　調査対象住宅の概要（その２）

概要／住宅名	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
所在地	大阪市城東区永田東	寝屋川市三井が丘	大阪府堺市金岡町	京都市東山区山科西	京都府長岡京市馬場	大阪市西淀川区歌島	神戸市垂水区塩屋町	神戸市兵庫区菊水町	奈良県橿原市小網町	神戸市東灘区住吉町
構造	RC	RC	RC	SRC	SRC	SRC	SRC	SRC	RC	SRC
住戸数(戸)	２７０	２７２	５２９	４６５	１２８	４８０	３６	４３７	２８	１７８
棟数(棟)	6	8	7	2	3	3	1	1	1	2
階数(階)	5	5	5,7,9	8,11	5,7	8,7	１０	１４	5	9
均住戸専有面積(㎡)	５４	５４	７５	７０	６４	７２	８８	５６	不明	６２
分譲主体	公社	公社	民間	公社	民間	民間	民間	公社	民間	公社
管理開始年	1971	1971	1978	1973	1979	1975	1974	1975	1973	1971
管理の方法＊1	一部	自主	全管	自主	全管	全管	自主	一部	自主	自主
管理人の形態＊2	通勤	なし	通勤	なし	住込	住通	通勤	通勤	なし	なし
Ｅ．Ｖ．の台数(台)	なし	なし	7	7	1	5	1	5	なし	3
駐車場台数(台)	５８	１５３	１７７	１０３	４５	１９０	２０	６５	不明	７４
分譲時の価格(百万円)*3	3.2	３７	４０	12.1	１３	12.2	11.8	8.5	不明	5.7
管理費の額(円/戸・月)*7	2,500	1,750	7,000	4400*4	7,200	7,305	9,208	4,000	5500*4	9500*5
修繕積立金(円/戸・月)*8	3,500	2,600	3,800	3600*4	6,440	4,740	1,388	6,000	3800*4	6200*5
備考	標準的な住宅である	駐車場の増設で問題	店舗５保育所１	11階建ての一部は8F	１階は専用庭	３棟が８Fで1棟が7F	海辺りでリゾート化	テニスコートプール	建物の規模が小さい	標準的な住宅である

（注）＊１　自主：区分所有者が自主的に助けあって管理をしている。
　　雇用：区分所有者が自主的に管理人を雇用している。
　　全面：全面的に委託管理をしている。
　　一部：管理の一部を専門業者に委託している。
　＊２　巡回：管理人が巡回して管理している。
　　通勤：管理人が通勤して管理している。
　　住込：管理人が管理人室に常駐して管理している。
　＊３　平均額を表示している。
　＊４　収集資料が管理開始から1985年度までなので、1985年度の価格を表示。
　＊５　1989年の追加調査の回答が得られなかったので、1987年度の価格である。
　＊６　管理費会計の剰余金を修繕積立金にしている。
　＊７　住戸の大きさが違い各戸徴収の管理費が異なる住宅はその平均額を表示した。
　＊８　住戸の大きさが違い各戸徴収の修繕積立金が異なる住宅はその平均額を表示した。

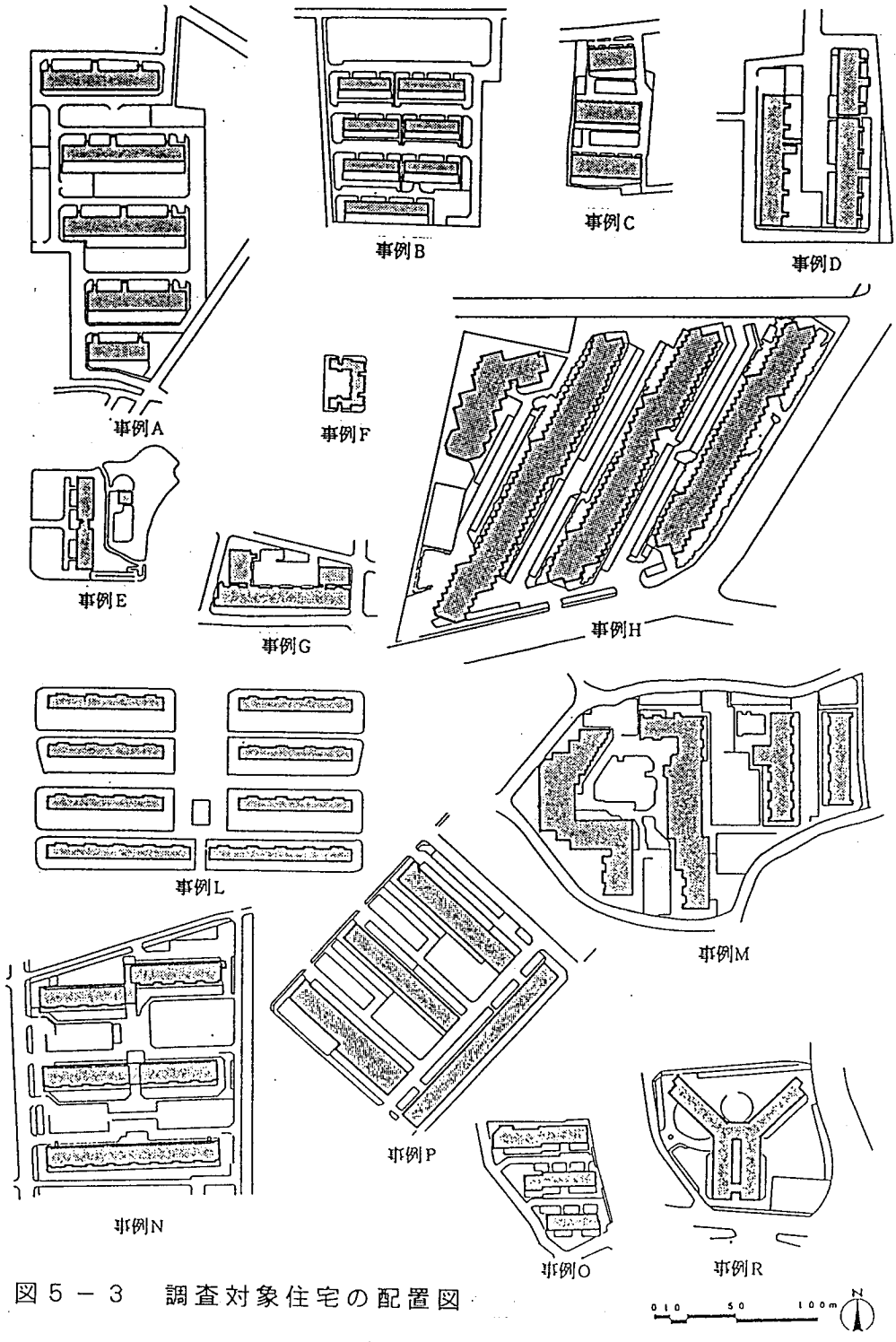


図５－３　調査対象住宅の配置図

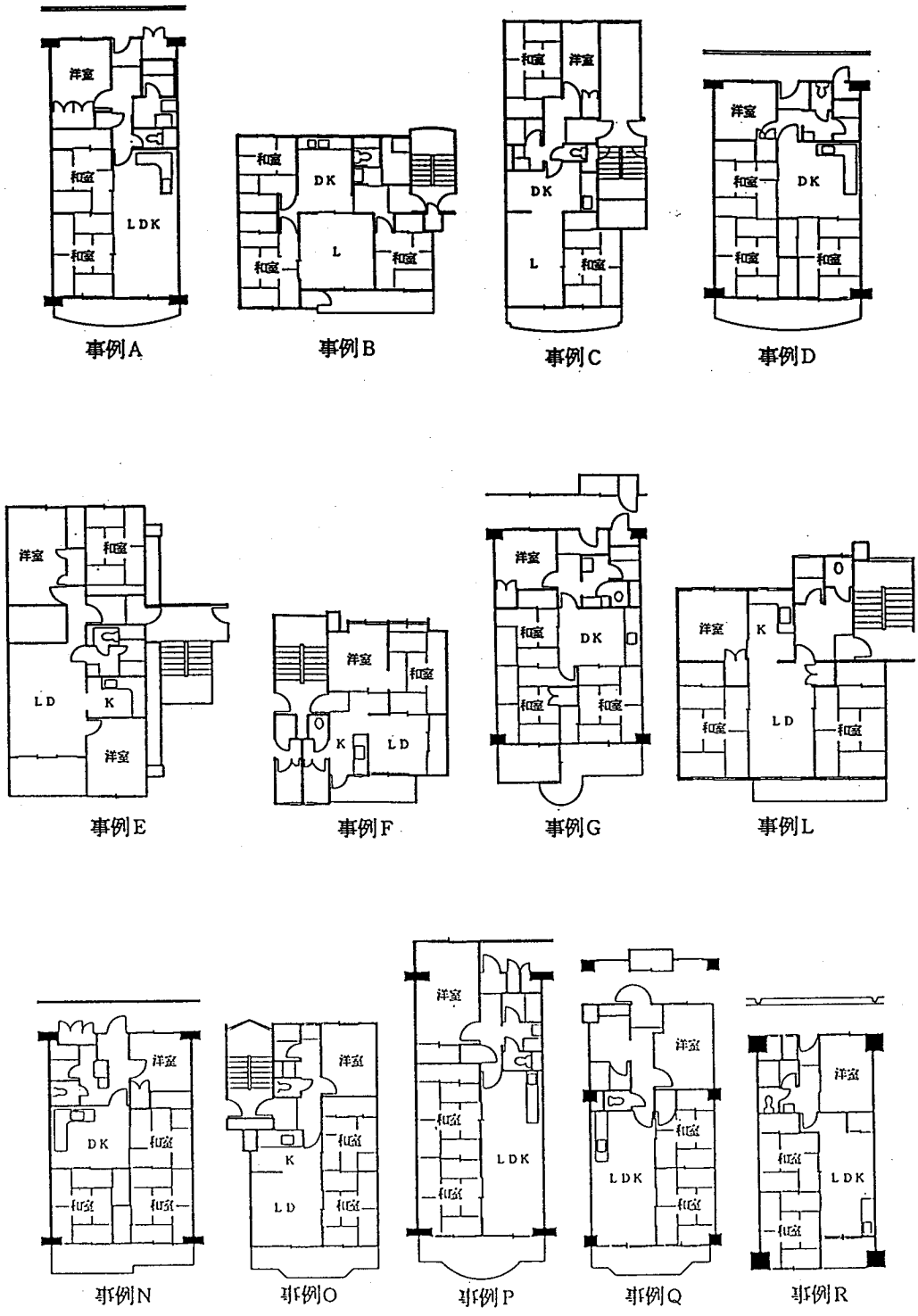


図５－４　調査対象住宅の主要な平面

① 不 動 産 系 ：4社（商社の不動産部門を含み、分譲主が不動産会社であり、管理を行なっていた部門が独立して管理会社になった）、

② ビル管理業系：1社（ビルの清掃・管理等を請負の形で営んでいたが、住宅へ業務範囲を広げた企業）、

③ 建 設 業 系 ：2社（設計および施工の総合工事業者で分譲主であり、分譲後の管理の取扱い機関として管理会社を設けた企業）、

④ 中高層分譲共同住宅管理専業：1社（住宅の管理専業を業務として成立した企業）

（3）調査の方法

調査の方法としては、まず管理組合において資料を収集し、さらに管理組合の理事、管理会社の本社の担当者および常駐している管理人に対する聞取り調査を行なった。

収集した資料は、① 管理開始後から1986年度までの管理組合の総会議事録と会計報告、② 管理規約、③ 住宅の平面図、立面図、配置図、④ 管理委託契約書などである。

そして管理組合の理事および管理会社の本社の担当者と常駐している管理人には、① 損益計算書の定型の有無とその型、② 特別会計の考え方、③ 会計システムの問題点などの内容で、1986年4月から8月に聞取り調査を行なった。特に管理組合の理事とその住宅の管理人には維持管理上の問題について質問を付け加えた。なお管理費と修繕積立金の金額は、1989年11月に追加調査をして最新のものに訂正した。

2．管理委託契約書の内容

ここでは、管理費の費用項目と構成比率の違いに大きく影響を与える管理委託の内容を管理委託契約書から検討を行なう。

管理会社の全面委託のタイプである3事例の収集できた管理委託契約書を建設省の「標準委託契約書」(文14)と委託業務の内容を比較する。表5－2のように調査した事例の管理委託契約書で決めている項目は「管理費などの収集」,「諸

表５－２　管理委託契約書の業務内容事項

標準委託契約書の業務内容	事　例　A	事　例　B	事　例　C
Ⅰ事務管理業務			
1．出納業務			
①管理費，修繕積立金等の保管	管理費の収納，保管	管理費の収納，保管	管理諸費用の会計並びに出納業務
②水道料金等の清算		水道料金の徴収保管	水道料金の計算徴収
③委託業務等に関する諸費用の支払	備品，消耗品の購入，共用電気料，共用水道料，共用ガス料，共用部分修繕費等業務に必要な費用の支払	共用電気料，共用水道料の支払，消耗品の購入，その他具用務に必要な費用の支出	
2．会計業務			
3．管理運営業務			
①損害保険契約の代行		共用物に対する損害保険契約締結に関する事項	建物の共用部分及び共用機械るいに付保する損害保険契約請求並びに保険金受領に関する事務
②官公庁，分譲業者等折衝	官公庁，町内会等関係業務の処理		管理物件に係る官公庁関係業務処理
Ⅱ管理人業務	常駐及び通勤管理人の派遣	巡回管理人の派遣	
Ⅲ清掃業務	共用部分の清掃，清掃員の派遣	建物共用部分の清掃	共用部分の清掃
Ⅳ設備管理業務	共用機械器具の保守点検維持修理	共用機械の維持管理	
1．建物	建物内外の保守管理	共用内外の保守管理	建物及び敷地の保全
2．屋外施設	ﾌﾟｰﾙ，ﾃﾆｽｺｰﾄ，集会所の保守管理	植木の手入れ，病虫害駆除，散水，芝の刈込み等の維持管理	
3．電器設備		共用灯，グロー球等の取替え，受配電設備，その他の電気設備の維持管理	電気，給排水の維持管理
4．給排水設備		給排水，衛生施設の維持管理	
5．その他	その他共用部分の維持管理に必要な事項，環境の保持	その他共用部分の維持管理に必要な事項	その他日常の維持管理に関する事務

ただし空白は管理委託契約にない事項

費用の支払い」,「損害保険契約の代行」,「官公庁との折衝」,「管理人の勤務形態」,「清掃業務」,「設備業務」であり、建設省の「標準委託契約書」の項目と比べると少ない。

管理会社と管理組合が取交わす管理委託契約の詳細な事項については、契約書類で詳細に管理内容を取決めるというより、詳細な部分については口約束をしていることがうかがえる。このように、管理委託の詳細な内容を口頭に頼り、契約として文章化していないことが、管理人の業務内容が明確にならない原因となっている。このことが、管理上のトラブルを生じる潜在的要因の一つであろう。

以上のように調査事例は、A, B, Dの3件しか収集できなかったので、住宅宅地審議会答申の「中高層共同住宅標準管理委託契約書」を基本にして、調査事例を整理すると、図5－5のようになる。

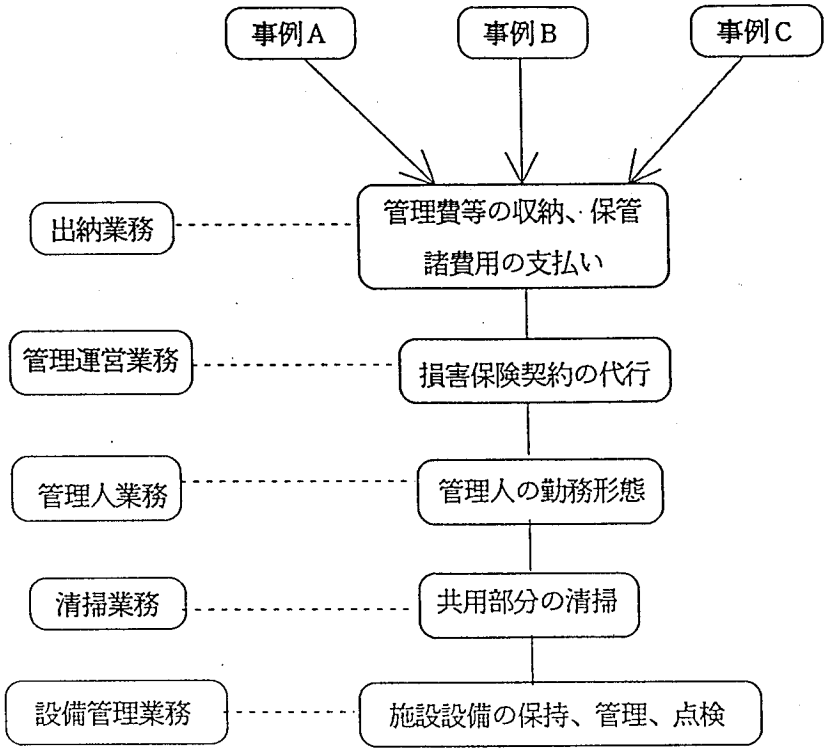


図5－5　管理委託契約書の内容

本来は、委託管理費用を正確に把握するには、清掃を管理人が行なっているのか、清掃の作業員が派遣されているのか、植木の手入れを管理人が行なっているのか、再委託しているのか、管理人の業務内容および管理会社の委託管理科の内訳を明確にする必要がある。

それには、（財）高層住宅管理業協会の細目分類にしたがって、① 管理会社の本社費用（直接人件費、直接費用）、② 現地費用(外注費、直接人件費、直接費用）、③ 一般管理費、④ 附加利益の費用を分析しなければならない(文105)。本研究では、①～④のようには資料が揃わなく、また上述の①～④に費用を分類した管理組合の資料は調査した限りにおいてなかった。

管理委託している業務の内容は、表５－２に示すように「標準委託契約書」のⅠ事務管理業務（出納業務、管理運営業務）Ⅲ清掃業務、Ⅳ設備管理業務である。Ⅱ管理員業務の内容は、明らかにされていない。

管理方法として、事例Ａでは「常駐および通勤管理人の派遣」であり、事例Ｂでは「巡回管理人の派遣」の項目しか入っていない。３事例ともに、「その他共用部分の維持管理に必要な事項」,「その他日常の維持管理に関する事務」が、管理委託契約書の最後の部分に加えられていた。

事例Ａ，Ｂ，Ｄともに、管理委託契約の内容には細部の取り決めがないので、管理の詳細は口頭により取り決められ、慣例的に行なわれていると考えられる。

以上のように３事例の管理委託契約書は、「標準管理委託契約書」に比べて、契約項目が大まかになっていることがわかった。特に、居住者とのトラブルを引き起こす要因になると思われる管理人の業務内容が、管理委託契約書で取決められていないことは、今後改善される必要があろう。

３．管理組合における損益計算書の費目

（１）会計における収支費目の実態

管理費と修繕積立金の収入と支出の費目の名称を調査事例から取り出してみると、表５－３、表５－４、表５－５、表５－６のようになる。

管理費の収入の費目は、中高層分譲共同住宅における施設の所有状況の違いに

表５－３　管理費収入の項目

	事例A	事例B	事例C	事例D	事例E	事例F	事例G	事例H	事例I	事例J
1	前期繰越	前年度繰越金	前期繰越	前期繰越金	前年度繰越金		前年度繰越金		前期繰越金	前期繰越金
2	管理費	管理費	管理費	組合費収入	管理費	組合費	管理費	管理費	共益費小計	管理費
3	駐車場収入	駐車場収入	駐車料賃料	駐車場使用料		駐車料		駐車料小計	駐車場	駐車場
4		駐輪場収入		自転車置場使用料					自転車置場使用料	
5	集会場使用料							集会場使用料		
6	プール収入、コート、赤電話使用料				前年度全体共用、施設利用料清算金			コート使用料		
7	預金利息	預金利息	預金利息	預金利息	預金利息	預金利息	預金利息	受取利息	利息	受取利息
8		その他の積立							修繕積立金小計	積立金
9	洗車料 電話料戻入 ガス料戻入 電燈電力料戻入、雑収入 過収入	預り金 雑収入 予備費　(前受金 過収入 水道料金差額	雑収入 過入金 過入預り金)	雑収入 水道料金余剰金累計	雑収入 前受管理費 住棟専有施設管理費、清算金、前年度全体共用土地施設利用料精算	雑収入	電活代収入助成金(外灯分補助)	雑収入 延滞金	廃品回収 火災保険返戻料 土管フク破損弁償	水道料 雑収入

	事例K	事例L	事例M	事例N	事例O	事例P	事例Q	事例R	事例S	事例T
1	繰越金	前期繰越金		前期繰越金	前期繰越金	前期繰越金	前年度繰越金		前期より繰越	前期繰越金
2	組合費	組合費	管理費	組合費	管理費	管理費	組合費	管理組合費	管理費	組合費
3	駐車料 夜間駐車料	駐車場使用料	専用駐車料 来客用駐車料		駐車場	駐車場	駐車場賃貸料			駐車場使用料
4						自転車置場使用料				
5			集会所使用料	集会所使用料	集会所使用料	集会所使用料		集会室使用料		集会所使用料
6			専用庭使用料 運動場使用料		専用庭使用料 トランクルーム使用料	専用庭		倉庫敷地使用料		
7	預金利息	貯金利息	受取利息		受取利息	受取利息	預金利息	受取利息		
8	特別会計より					積立金	別途積立金			
9	雑収入	雑収入	雑収入	雑収入	電話料 雑収入 設置料 受取電気料	(店)立替金 前期前受金 今期前受金 前期積立金 雑収入	電話代	廃品回収代金 たばこ販売機設置料、公衆電話手数料	運営加算金 運営委託金 雑収入	雑収入

表５－４　管理費支出の費用（その１）

	事例A	事例B	事例C	事例D	事例E	事例F	事例G	事例H	事例I	事例J
1	電話料 器具備品費 消耗品費 印刷費 赤電話支払費 雑費	消耗品費 器具備品費 雑費 器具備品費 消火器薬剤詰 理事会運営費 消火器更新費	消耗品 雑費 広報印刷費	通信費 交通費 事務消耗品 清掃材料消耗費 清掃人控室経費 雑費 管理事務所経費	事務用品 会議費使用料 振込手数料 掲示用品 ゴミ回収費 郵送料、写真代 エトランス名札 立入禁止札 備品費	事務交通費 会議費	交通通信費 消耗品費 事務用品費 備品費	通信費 広報費 器具備品費 消耗品費 印刷文具費 会議費	会場費 事務費 通信費 広報告小計	会議費 雑費 通信費 印刷費 消耗備品費
2	火災保険料 機械火災保険料	共用部火災保険料 個人賠償責任保険料	共用部火災保険料 施設賠償責任保険料	共用部分火災保険料 賠償責任保険料 土地税金 駐車場契約印紙	火災保険料 印紙代	火災保険料 固定資産税	保険料	火災保険料 賠償保険料 諸税公課	火災保険料	損害保険費
3	共用電力電灯料 共用水道料 管理棟ガス料	共用水道料 共用電灯電力料	共用電灯電力料 共用水道料	共用部分電力料 共用部分水道料	電力料 水道料	共用電灯費 給水電力費 共用水道費	支払電力料 ガス料 水道料	電気料 共用水道料	共用電力料 水道料	共用電気料
4	管理委託費 清掃費 年末特別清掃費	管理委託費 共用清掃料 年末特別清掃費	管理委託費	管理委託料	屋内清掃費 屋外清掃費 管理事務委託料	清掃諸費	支出管理料	管理委託費		委託管理費
5	EV保守費 給水設備保守費 浄化槽保守費 警報設備点検費 受水槽清掃費 排水管清掃費 経常修繕費 植栽管理費 建物定期検査料	受水設備保守費 浄化槽保守費 高架受水槽清掃費 庭園管理費 消防設備点検費 排水管清掃費	受水設備、消防設備保守点検料 共用電気設備点検料 高置受水槽、共用排水管洗管料 植栽管理費 経常修繕費	機械保守点検料 EV５台 機械保守点検料 消防設備 貯水槽清掃 小修理費 電球取替費	植栽手入費 EV保守点検費 電気設備点検費 熱S.S 点検費 住棟側熱設備点検費 防災設備点検費	給水施設管理費 排水設備管理費 共用灯管理費 屋上防水改修費 植木管理費	委託保守費 修繕費	ＥＶ保守料 設備点検料 植栽費 営繕費 事業計画支出費 。	清掃費 整備費 消耗品 緑化費 管理部門予備費 外壁塗装費小計	ＥＶ保守費 賃借料 汚水処理場 維持管理費 消防設備保点検費 給排水設備保守費 修繕費 設計調査費 消耗品費
6	島本町火災予防協会年会費	子供会清掃協力会	諸会費 自治会費	町内会費 交際費 寄附金	交際費 共同募金	協議会費 慶弔費 町会費	諸会費	共同防火管理協議会 諸雑費	加盟費 自治部運営費 小計	自治会費
7	電気保安協会手数料 プール維持費 テニスコート維持費 過入金精算 水質検査料	専用水道水質検査 前受金精算 水道局返還分より振替	過入金精算 預り金精算 簡易専用水道検査料		前年度未払い全体共用土地施設利用料	保障費	雑費 水道料	顧問料 予備費		水道料返戻金
8	修繕積立金へ振替	前年度自己取替分返金 駐車場維持費へ振替 管理費雑収入へ	共同テレビアンテナ 設備積立金振替 修繕積立金振替 予備費			積立金へ繰入れ				振替積立金
9	次期繰越金	次期繰越金	次期繰越金	繰越金	剰余金		繰越金	当期剰余金	翌年度繰越金	

表５－４　管理費支出の費用（その２）

	事例K	事例L	事例M	事例N	事例O	事例P	事例Q	事例R	事例S	事例T
1	通信旅費運賃 什器具備品費 文具消耗品費 交際費	事務費 会議費 広報費 備品 雑費	総会運営費 理事会運営費 通信費 電話料 備品費 消耗品費 印刷文具費 関住協会費及 交通費	役員報酬費 会議費 備品・消耗品費 印刷費 駐車場運営費 報酬費	通信費 消耗品費 印刷費 備品費 会議費	通信費 調査費 備品費 消耗品費 雑費	通信費 電話局 事務用品 理事年俸	役員手当	電話料 備品費 事務用品費 消耗品費 通信費 会議費 旅費・交通費 賃金庫料	組合事務費 役員報酬費
2	租税公課 雑費	火災保険料	火災保険料 ＦＰ紙代	公課費	損害保険料	火災保険料	公租公課	固定資産税 端数負担分	火災保険料 公租公課	火災保険料
3	共用電力費 共用水道料 ガス代	電気料金 共同水道料金	電気料 ガス料 水道料	水道光熱費	共用電気料 共用水道料	共用光熱費 水道料	関西電力 水道局 大阪ガス	電灯電力費	水光熱費 共同電力料 電灯分担金	光熱費
4	委託費		管理委託費	委託費	委託管理費	委託管理料	管理人給与	管理人費		管理委託費
5	営繕費 衛生費	清掃関係費 環境整備品 建物保全費 施設維持費 駐車場整備費	保守営繕費 保守点検費 設備点検費 照明用品費 環境整備品	雑費	ＥＶ保守費 植栽保守費 汚水処理場維持 管理費 消防設備保守点 検費 給排水設備、電 気設備保守費 共聴設備保守費 建物修繕費	保守費 修繕費 植栽費	変電サービス 清掃用品 電球及修理 賃休代	清掃費 維持管理費 保守費	浄化槽保守費 ＥＶ点検費 修繕維持費 給水設備掃除費	共益費
6	福利厚生費		粗大ゴミ処理費 餞別金						交際費 町内会費	・共益費
7	予備費	予備費 駐車場敷金返却	二輪車対策費 水質検査料	予備費	雑費		雑費	南駐車場借地料 雑支出	雑費 予備費	
8	修繕積立金	特別会計へ繰入		修繕準備積立金		積立金		積立金特別会計 へ繰入		修繕引当金当期 積立
9	繰越金	次年度繰越	当期剰余金	次年度繰越金	当期剰余金	次期繰越金	次年度繰越金	次期へ引継金	次期へ引継金	次期繰越金

表５－５　修繕積立金の収入費目

	事例A	事例B	事例C	事例D	事例E	事例F	事例G	事例H	事例I
1	前期繰越	前期繰越	前期よりの繰越	前期繰越金	前年度繰越金	前年度未修繕準備金	前年度繰越金	前期繰越	前期繰越金
2	今期積立	今期積立金 当期入金 各戸徴収額	修繕積立金 当期分割積立	修繕積立金	積立金 前期積立金		本年度積立金	当期収入 未収金回収	修繕積立金
3	預金利息	預金利息		預金利息	預金利息	利息	利息	受取利息	
4		預り金		使用料 風水害事故補填					
5		臨時徴収の各戸徴収額	各戸負担積立金	臨時徴収					
6	管理費繰入	管理費へ振替				剰余金繰入		一般会計繰越剰余金繰入れ	

＊ただし事例ＰＱは修繕積立金会計がない。

	事例J	事例K	事例L	事例M	事例N	事例O	事例R	事例S	事例T
1	繰越剰余金	繰越金	繰越金	繰越金	前年度繰越	前期繰越金	引き継ぎ金金	前期より繰越	前期繰越
2	積立金		組合費 駐車場使用料、駐輪場使用料	当期収入		積立金	当初積立金	修繕積立金 駐車料金	
3		利息	利息	受取利息		受取利息	利子収入	利息	
6		当期剰余金	管理費から繰入れ	一般会計剰余金処分		管理費からの繰入れ			一般会計からの修繕引当金積立

表５－６　修繕積立金の支出費目

	事例A	事例B	事例C	事例D	事例E	事例F	事例G	事例H	事例I
1	今期支出修繕費	当期支出	鉄部塗装費用支出	修繕費工事	工事別修繕	修繕費			修繕費
2	次期繰越	次期繰越	次期繰越	残高	次年度繰越金	次年度修繕準備金	次年度繰越金	次期繰越金	次年度繰越金

	事例J	事例K	事例L	事例M	事例N	事例O	事例R	事例S	事例T
1	なし	特別会計より管理費へ繰入れ	建物保全費	積立金取崩し	特別会計より管理費へ繰入れ(積立金取崩)	修繕費	費目なし	修繕工事費	・支出金
2	なし	次年度繰越金	次年度繰越し	翌期繰越		次期繰越金	次期引き継ぎ積立金	次期繰越金	次期繰越金

よって異なる。特に事例により、費目の名称が異なるのは管理費の支出の場合である。すなわち修繕積立金へ管理費会計から繰入れている場合や、建物の設備の違いから生じる設備の保守，点検費の有無などによるものといえよう。

また組合運営費に入る費目の内容が異なっている。全面委託のタイプは、各事例によって費用項目が異なるだけで、年度による費目の違いは見られなかった。管理開始の時点から自主管理している場合には、特に費目が年度により異なっている事例が見られた。修繕積立金の費目における違いは、大規模修繕費の不足のために臨時的に各戸徴収しているかいなか、管理費会計からの繰入れの有無によるものである。

以上のことから平均的な管理費の支出状況を管理組合が検討するためには、管理費の費目構成を標準的な形にしておく必要があろう。

（２）会計における標準費目の設定

既往の研究による費目の分類には、（財）高層住宅管理業協会（案）(文107)と梶浦恒男氏による標準収支項目(文79)がある。（財）高層住宅管理業協会（案）は、管理費会計の支出の費目が、① 定額管理費，② 定額管理費以外の委託業務費，③ 共用部分直接費に分けられているが、総会時の収支決算書の資料からは、定額管理費の内訳まで明らかではないので実際上は使用困難である。梶浦恒男氏の標準収支項目では、管理組合における共同管理費用の分析を目的とするために作成しているので、管理費と修繕積立金会計が一緒に扱われている。調査事例については、一般会計である管理費会計と特別会計である修繕積立金会計に分かれているので、共同管理費用として処理することはできない。

すべての事例において、実状に合い、かつ合理的な内容を持つように、管理組合の会計の費目を設定する必要があるので、調査事例の実態から表５－７に維持管理費の収支の項目として設定した。

表５－７　維持管理費収支項目

管理費	収入	1 前期繰越
		2 管理費
		3 施設使用料（駐車場）
		4 〃（駐輪場）
		5 〃（集会場）
		6 〃（その他）
		7 利息
		8 雑収入
		9 その他の積立金
	支出	1 組合運営費
		2 税金保険料
		3 水光熱費（水道料）
		4 〃（電気料）
		5 〃（ガス料）
		6 委託管理費
		7 修繕費
		8 共同生活費
		9 雑支出
		10 修繕積立金への繰入
	次期繰越金	
修繕積立金	収入	1 前期繰越金
		2 積立金
		3 利息
		4 雑収入
		5 臨時徴収金
		6 管理費からの繰入
	支出	1 修繕費
		2 管理費への繰入
	次期繰越金	

1）管理費会計

管理費会計の費目を以下のように分類する。

a．収入の費目

① 前期繰越金：処分可能利益から必要な処分を行った残りの額を示す。

② 管理組合費：月々、区分所有者から一律、もしくは所有面積当たりで徴収する管理費である。建設省の標準管理規約では、各戸一律に負担すべき費用を区別して組合費としているが、調査事例のうち区別しているのは事例Fであった。

③ 施設使用料：共有部分を専用使用する使用料であり、駐車場，駐輪場，集会所を対象とすることが多い。その他としては、トランクルームの使用料がある。使用料の内容は、管理組合が所有する施設により異なる。

④ 利　　息：預金等の利息である。

⑤ 雑 収 入：電話料，ガス料，電灯電力料のもどし入れ，水道料金の剰余金収入などがある。

⑥ その他の積立金：修繕積立金以外に積立てている費用。

b．支出の費目

① 組合運営費：管理組合の会議や理事の費用，広報活動の印刷費，管理人室の備品，消耗品など。

② 税金保険料：共有部分の固定資産税や火災保険料など。

③ 水光熱費：共有部分の水道料金，ガス料金，電気料金。

④ 委託管理費：管理会社に支払っている管理を委託している費用で管理手数料と管理人などの人件費，本社経費を含む。

⑤ 修繕費合計：建築，設備，施設，敷地における保守，点検，修繕，改良，新設にかかわる費用。

⑥ 共同生活費：町内会や自治会の分担金やをコミュニティー活動の費用として払う寄付金，交際費。

⑦　雑 支 出 ：上記の分類に含まれないものの費用、実質上の支出。

⑧ 修繕積立金への繰入れ：管理費会計から修繕積立金会計への繰入れ。

２）修繕積立金会計

修繕積立金会計の費目を以下のように分類する。

ａ．収入の費目

① 前期繰越金：処分可能利益から必要な処分を行った残りの額を示す。

② 修繕積立金：各戸当たりや面積(㎡)当たりで区分所有者が、大規模修繕のために計画的に積立てる積立金をいう。

③　利　　息 ：修繕のための修繕積立金を銀行等に預金した際につく利息をいう。

④　雑 収 入 ：風水害事故補償等の収入をいう。

⑤ 臨時徴収金：大規模修繕時の費用不足分を、各戸から徴収した費用をいう。

⑥ 管理費会計からの繰入れ：管理費の剰余金の一部を修繕積立金として繰入れている費用をいう。

ｂ．支出の費目

①　修 繕 費 ：修繕積立金から支出した費用である。必ずしも修繕のみでなく、改良や新設工事なども含む。

② 管理費会計へ繰入れ：修繕積立金の一部を管理費会計へ繰入れる費用である。管理費会計の不足分を補填する。

４．管理組合における会計の項目とその運用の実態

（１）管理規約における会計項目の立て方と内容

建設省の標準管理規約によって管理組合の会計には、会計年度，会計報告，帳票類の作成，保管などの項目が定められている。

ここでは調査対象２０事例のうち、区分所有法の改正で規約改正を行なった２事例を含む、１５事例の管理規約における会計項目の立て方を表５－８に示し、建設省の標準管理規約上の会計の取り決めと比較した。

表５－８　建設省標準管理規約の分類による会計項目内容の実施状況

住宅名		A	B	C	D	F	H	I	K	L	M	N	O	P	S	T
建設省標準管理規約よる分類	会計年度	－	○	○	○	○	○	○	○	○	－	○	○	○	－	○
	管理組合収入と支出	○	－	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	収支予算作成と変更	－	－	－	－	○	○	○	○	○	－	○	○	○	－	－
	会計報告	○	○	－	○	○	○	－	○	○	○	○	○	○	－	○
	管理費等の徴収	○	－	○	－	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	管理費等の過不足の考え方	－	－	▲	●	－	○	★	★	★	▲	－	○	○	▲	▲
	預金口座の開設	○	－	－	－	－	－	○	－	－	－	○	○	○	－	－
	借り入れ	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	○	○	－	－
	帳簿類の作成と保管	－	－	－	○	－	○	○	－	－	－	－	○	○	－	－

凡例　○　なんらかのとりきめがある
　　－　とりきめがない。
　　▲　管理費が不足する場合のみとりきめがある。
　　★　管理費が過剰の場合のみとりきめがある。
　　●　剰余金が不足した時(臨時)にのみにとりきめがある。

この表から明らかになったことは以下のとおりである。

1）1984年の区分所有法の改正法による施行に伴ない管理規約を改正したものは事例Ｏと事例Ｐの２事例であり、会計の項目は建設省の標準管理規約に準じている。さらに、会計の項目で特徴的なのは、「管理費等の過不足」「預金口座の開設」「借入れ」の項目が付け加えられたことである。

2）剰余金についての処理などは、事例Ｄ，Ｈ，Ｋ，Ｌ、Ｏ，Ｐの７事例で定めている。

3）管理費等が不足した場合における各戸徴収について管理規約上に明記しているのは、事例Ｃ、Ｈ、Ｍ、Ｏ、Ｐ、Ｓ、Ｔの７事例である。不足した場合に借り入れることを規約で定めているのは事例Ｏと事例Ｐであり、管理規約を改正した事例である。管理組合の運営上で問題になるのは管理費等が不足した場合の処理の方法を規約で取決めているかどうかである。

（２）会計報告の書式と運用の実態

中高層分譲共同住宅の管理組合の総会で、必ず年一回、管理費等の収支報告が行なわれる。会計報告の書式の例としては、（社）高層住宅管理業協会（案）［管理費と修繕積立金会計を別立てにして、財産内容を明らかにするために貸借対照表をつけ、また修繕のために長期修繕計画表で修繕の進行状況を明記している］と（財）マンション管理センターによるもの［一般会計に加えて、特別会計を修繕積立金会計、集会所会計と駐車場会計に区分している。貸借対照表はそれぞれの会計にあり、財産目録と一つにまとめている］がある。

しかし、その実態は、表５－９のように各々の管理組合により会計処理の方法が異なっており、一般会計、特別会計が分れていないものや、別にはなってはいるが、特別会計の不完全な管理組合が多い。また同一管理組合において、会計年度により会計の処理方法の変動があり一定していない場合がある。

表５－９　管理組合会計の書式の種類

住宅名		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
管理費	収支予算案	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	収支決算案	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	明細書	◎	◎	◎				◎	◎												
	剰余金												△		△		○				
修繕積立金	収支予算案		○		○	○	○				○		○	○		○	○		○	○	
	収支決算案	○	○			○	○	○		○	○		○	○	○	○	○		○	○	○
	明細書等		◎	*1			◎	◎	◎			◎	*2		◎	*3			◎		◎
その他	水道料	○	○	○	○				○							○				○	
	駐車場維持費	○	○	○						○			○								
	自転車置場維持費		○	○																	
	自治会費	○																		○	
	その他								*4							*5				*6	
貸借対照表		○	○		○	○	○	○	○		○		○	○		○	○		○		○

凡例　○　書式がある。
　　◎　明細書がつけられている。
　　△　剰余金の処分方法が書かれている。
　　*1　鉄部塗装費用収支、雑配水管清掃費用と分割積立、共同T.V.アンテナ設備積立についての明細書がある。
　　*2　水道施設積立金、給水塔関係積立金、一般修繕積立金についての明細書がある。
　　*3　E.V.特別積立金収支予算決算書 がある。
　　*4　水道器具積立金会計がある。
　　*5　電波障害保障対策基金の会計が別にある。
　　*6　清掃費の会計が別にある。

以下、会計運用の実態を各事例ごとに検討する。

＜事例Ａ＞： 管理費と修繕積立金は別会計であるが、水道料、駐車場保証金、自治会費も別会計になっている。管理組合の結成時から第７期目より大規模修繕に備えて駐車場の収入と管理費から定期的に修繕積立金会計へ定額の繰入れが行われている。

各戸徴収の修繕積立金の値上げに対しては、区分所有者の合意が容易ではないので、増額しないで大規模修繕に備えている。

＜事例Ｂ＞： 特別会計が５種類と多い。調査時点における内訳は、① 普通積立金，② 特別積立金，③ 駐車場維持費，④ 自転車置場維持費，⑤ 水道料である。外壁塗装や屋根防水等を実施した年には、一時徴収金を集めている。その後、修繕積立金の値上げをしないことで、区分所有者の合意を得ているが、特別積立金という特別会計を新たに作り、事実上の値上げをしている。

＜事例Ｃ＞： 特別会計が事例Ｂと同様に７種類と多く、その内訳は、① 鉄部塗装費用，② 雑配水管清掃費用（共用部分の配管の清掃），③ 雑配水管清掃費用分割積立て（専有部分の配管の清掃），④ 水道料，⑤ 駐車場保証金，⑥ 共同テレビアンテナ設備積立金，⑦ 自転車ワッペン収支である。

会計の運用について、一般会計より一部の金額を特別会計である、① 鉄部塗装費用，⑥ 共同テレビアンテナ設備積立金の両方に繰入れている。各戸から徴収している修繕積立金以外に、駐車場の使用料を、① 鉄部塗装費用の会計の収入としている。共用部分の雑排水管の清掃費用は、戸当りで区分所有者から徴収する特別会計を設けている。共用部分の雑排水管を清掃する時に専有部分の雑排水管も同時に清掃するために会計を別に作り、分割して積立てを行なっている。

＜事例Ｄ＞： 現在は管理費会計、修繕積立金会計および水道料金剰余金会計の３種類であるが、住宅の管理開始後８年目までは、集会室使用料会計という別会計を持っていた。それを、管理費会計における収入の一費目とした経過がある。資産内訳も同年度から整備されてきている。ただし支出の費目の内訳が大まかである。

＜事例Ｅ＞： 管理組合の会計は、一般会計と特別会計が独立していて、調査時点において特に問題点はなかった。

＜事例Ｆ＞： 竣工後８年目から修繕積立金として一般会計の剰余金を全て繰入れている。そのため多くの剰余金のある時は多く積立てられるが、その逆もある。

＜事例Ｇ＞： 管理開始時から管理費と修繕積立金は別会計である。大規模修繕のために前もって修繕積立金の値上げをして準備している事例で、会計間の資金流用はしていない。

＜事例Ｈ＞： 修繕積立金を確保するために管理費会計の剰余金を毎年修繕積立金会計へ繰入れている。

＜事例Ｉ＞： 修繕積立金会計の収入源は、各戸徴収する費用と駐車場や駐輪場からの使用料である。管理費会計と修繕積立金会計が不足した時には、相互に繰入れをして補填している。

＜事例Ｊ＞： 調査時には、一般会計と特別会計に完全に分かれていたが、管理開始後から７年目までは修繕積立金はなかった。その後１０年目までは、修繕修繕積立金は一般会計の一費目として処理していた。

＜事例Ｋ＞： 一般会計の一費目として修繕積立金を支出して特別会計を作っている。大規模修繕に際し、特別会計から一般会計へと繰入れて支出しているが、かかった修繕費と同額とは限らない。

＜事例Ｌ＞： 毎年会計報告の書式が変化して統一パターンがない。管理の方法は自主管理で管理人がいない住宅である。

＜事例Ｍ＞： 中層と高層の複数棟があるが、各戸徴収の管理費と修繕積立金の金額の差はない。

＜事例Ｎ＞： 会計処理の上からは別会計になっているが、実際は、一般会計の一費目として修繕積立金があるために、常に積立額は毎年変動する。

＜事例Ｏ＞： ７階建ての棟のみ通常の修繕積立金以外にエレベーター特別積立金を各戸徴収している。

＜事例Ｐ＞： 管理規約上は管理費と修繕積立金として各戸徴収して相互運用はしないと明記しているが、実際は一般会計だけで処理をしていた経過がある。

＜事例Ｑ＞： 1976年の管理開始後２年目から全面委託管理から自主管理の管理人雇用型へ移行した。同時に修繕積立金も始めたが会計処理は一般会計のみで

行なっており、支出の費目も一定していない。

＜事例Ｒ＞： 一般会計と特別会計があり、特別会計である修繕積立金会計へ一般会計の剰余金と施設の使用料を繰入れている。

＜事例Ｓ＞： 管理費と修繕積立金として各戸徴収しているが、支出する時は一般会計から修繕費として支出する。形の上では別会計の体裁をとっているが実態は一つの会計である。自主管理の管理方法である。

＜事例Ｔ＞： 管理費として各戸徴収して、その内の一定額を修繕積立金として特別会計を作っている。

以上より明らかになったことは次のとおりである。

1）事例Ｑは一般会計と特別会計に分かれてない。

2）事例Ｆ，事例Ｋ，事例Ｎ，事例Ｓ，事例Ｔのように特別会計の不完全な管理組合が多い。

3）事例Ｉは、一般会計と特別会計を設けているが不足時には相互運用している。

4）一般会計と特別会計を設けているなかの５事例は管理費会計から修繕積立金の会計へ繰入れをしている。

5）事例Ｆ，事例Ｊ，事例Ｌ，事例Ｐは、会計運用の方法を変更している。

５．管理組合における会計運用の類型化

（１）会計の類型化

調査事例の一般会計と修繕積立金会計の運用状況の特色を類型化すると、図５－６のとおりである。

（イ）丼勘定型　事例 旧Ｐ、Ｑ、旧Ｊ

（ロ）積立変動型　事例 新Ｆ、Ｈ、旧Ｌ、Ｔ

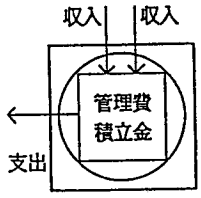
（ハ）名目型　事例 旧Ｆ、Ｋ、Ｎ

（ニ）取崩型　事例 Ｓ

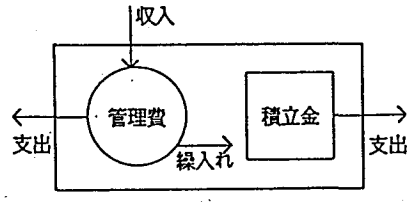
（ホ）相互運用型　事例 Ｉ

（ヘ）積立型　事例 Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｒ、新Ｌ

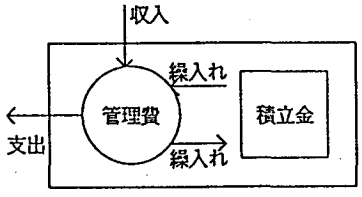
（ト）独立型　事例 Ｄ、Ｅ、Ｇ、新Ｊ、Ｍ、Ｏ、 新Ｐ



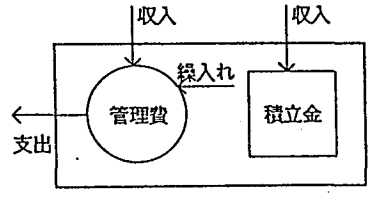
（イ）丼勘定型



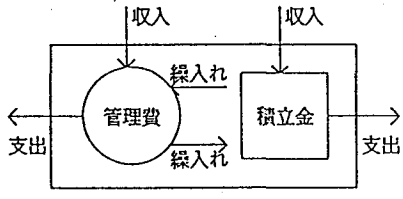
（ロ）積立変動型



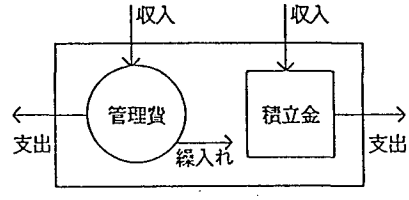
（ハ）名 目 型



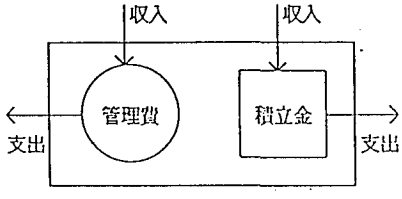
（ニ）取 崩 型



（ホ）相互運用型



（ヘ）積 立 型



（ト）独 立 型

凡例
○ 管理費会計
□ 積立金会計

図５－６　管理組合の会計運用の類型化

この類型は管理組合の会計の書式の変更も表示している。旧、新の表示は、会計報告における書式の変更のあった事例である。古いタイプを旧、新しいタイプを新と表示した。

（イ）丼勘定型は、全て管理費のみの一般会計で処理している。事例旧Ｊは全く修繕積立金の費目はない。事例旧Ｐと事例Ｑは、管理費と修繕積立金をそれぞれ各戸徴収しているが、収支は同一会計で行っている。

（ロ）積立変動型では一般会計、特別会計になっているが、①管理費として各戸徴収し、その中から一定額を修繕積立金会計へ支出する場合と②管理費会計の剰余金を支出する場合がある。管理費からの剰余金を修繕積立金へ繰入れる場合は、毎年一定額とは限らない不安定さがある。

（ハ）名目型では形式的に、会計は一般会計と特別会計の二本立になっている。しかし、実際は一般会計の一部を特別会計の収入として繰入れをする。そして修繕のために支出をする時は、一般会計へいったん入金し、一般会計から支出をしている。つまり修繕積立金を一時プールするための特別会計である。

（ニ）取崩型は修繕積立金として各戸徴収はするが、修繕を行なう場合は一般会計から支出している。

（ハ）名目型（ニ）取崩型のタイプは大規摸修繕に修繕積立金が使われるのかなど、使用目的がわからないために、修繕積立金で行なう修繕を管理規約で明記しておかないと修繕積立金を取崩すことになる可能性がある。

（ホ）相互運用型の場合、会計は形の上では管理費会計と修繕積立金会計の二本立になっているが、不足時には相互に資金運用をしており、この場合も修繕積立金が取崩される危険性がある。

（へ）積立型（ト）独立型は一般会計と特別会計に分けられている。（へ）積立型は、修繕積立金会計において、管理費の剰余金を一部繰入れている。

（ト）独立型は全く独立したケースで事例の中で７事例あり最も多く、資金の相互運用をしない整然としたタイプである。

事例について会計の類型が変化した例は４例あり、事例Ｆは（ハ）名目型から（ロ）積立変動型へ、事例Ｊは（イ）丼勘定型からいったんは（ニ）取崩型へ、その後（ト）独立型へ、事例Ｌは（ロ）積立変動型から（へ）積立型へ、事例Ｐ

は（イ）丼勘定型から（ト）独立型へと管理費会計と修繕積立金会計の二本立会計へ、全く独立会計へとより整ったタイプへと変更している。修繕積立金を積立てる本来の目的からいえば、このことは、管理費の不足等による取崩しの起こりにくい会計になっていると考えられる。

（２）会計運用を変更した事例

管理組合会計の運用方法を変更したのは４事例あり、うち事例Ｆと事例Ｌは自主管理における区分所有者の相互分担型である。残りの事例Ｊと事例Ｐは全面委託の管理方法である。以下、その詳細を検討する。

＜事例Ｆ＞： 管理開始後８年目に修繕積立金から管理費会計への繰入れを止めたために（ハ）名目型から（ロ）積立変動型へ変更した。これは外壁の塗装工事をする時に修繕費が不足したので、管理費を値上げするとともに、修繕積立金からの支出を明確にするなどの改善を行なったためである。しかし会計タイプを変更したものの、管理費の剰余金を修繕積立金として積立てる方法は変わらないので、管理開始から17年の間に 各戸の積立額がゼロから6,157円／戸・月と大きく増減している。現在までに大規模修繕は、外壁塗装を１回、鉄部塗装を２回行ない、屋上防水工事を実施した。それらの修繕費を準備するために、竣工後12年目の各戸徴収の管理費から一年毎に500円／戸・月を増額し、1987年で9,000円／戸・月

を徴収している。管理組合の運営は入居時からの指導者がいて、常に理事会の相談役として管理組合を指導している。

＜事例Ｌ＞： 修繕積立金会計を運営上独立させたので、（ロ）積立変動型から(ヘ）積立型のタイプへの変更を管理開始後14年目に行なった。管理方法は、区分所有者の相互分担型であり、一般会計の収支の費目も年度毎に分類が異なる等混乱した会計のタイプであった。管理開始後９年目に① 修繕準備金，② 駐車場関係積立金，③ 水道施設積立金，④ 給水塔関係工事積立金，⑤ 一般修繕積立金の５種類の積立金の会計を設けたが、管理開始後１６年目からは全てを修繕積立金として統一した。同時に屋上防水，外壁塗装，鉄部塗装，給水塔関係や自転車置場増築の工事費用を準備するために各戸徴収の管理費を値上げしている。

駐車場を増設をする時には管理費会計から修繕積立金会計へ繰入れることにより、各戸からの一時徴収はしていない。この団地は大規模であるが、その長所を生かして５つの管理組合が連合会を組織し、計画的に大規模修繕を実施している。住戸数は多いけれども区分所有者だけで管理を相互分担している中層住宅である。ここには一人の強力な指導者が存在し、管理組合の運営上の情報は区分所有者の間で共有しているとは限らない。この管理方法では、指導者がいなくなると管理が悪くなる可能性がある。なおこの指導者は、市会議員である。

＜事例Ｊ＞： 管理開始後９年目に修繕積立金会計を設けて（イ）丼勘定型から(ニ）取崩型へと一度会計のタイプを変更した。さらに１２年目には完全に独立した修繕積立金会計にして（ト）独立型の会計のタイプへ変更している。管理開始から８年目までは修繕積立金を徴収していなかったが、大規模修繕に備えて修繕積立金の徴収を始めた。一般会計とは別に特別会計を設けたが、１１年目までは修繕積立金会計から修繕費を支出する時は、いったん管理費会計へ繰入れて管理費会計の一費目としていた。その後、区分所有法の改正の実施に伴い、1984年度の１２年目からさらに会計の整備をはかり、（ト）独立型へと変更した。この事例は５階建てであるが、エレベーターを１基備えており、ロビーや住棟の入口も広く計画されていて調査事例のなかでは比較的高級である。

＜事例Ｐ＞： （イ）丼勘定型から（ト）独立型へ会計のタイプ変更を管理開始後１０年目の1986年度に行なった。この事例では、管理規約上は特別会計を持ち、一般会計と相互運用はしないと９年目の1985年度に明記した。しかし、一般会計の一費目として修繕積立金の処理をしていて、管理規約と会計の運用の実態は一致していなかった。そこで１０年目に実際の運営上も相互運用はしないこととした。この事例は、管理開始時から理事が継続していることもあって、住宅の管理開始時から９年後に中期修繕計画を立て、その後は修繕計画の見直しや建物診断を行ない積極的に建物の維持管理をしている。そして、会計の整備を行なうとともに、翌年に外壁塗装等の大規模修繕を実施している。この住宅は準工業地域に位置し、工場労働者が多く、居住者の転居が少ない。なお長い理事経験者で関西分譲共同住宅管理組合協議会の代表世話人もいるなど管理に熱心である。

6．管理会社の管理組合会計に対する考え方

聞取り調査による管理会社の管理組合会計に対する考え方は表５－１０に示す。

調査対象の管理会社における会計の処理方法は、① 本社や支社で一括計算処理：管理会社ａ，ｂ，ｄ，ｇ，ｆ，ｈ、② 住宅別に常駐管理人による記帳（ただし常駐管理人がいない住宅では、本社や支社で会計の一括計算処理を行なっている）：管理会社ｃ，ｅ，の２種類である。

表５－１０　管理会社の管理組合の会計に対する考え方

管理会社名	a	b	c	d	e	f	g	h
企業の系列	不動産系	不動産系	不動産系	不動産系	ﾋﾞﾙ管理系*3	建設業系	建設業系	管理専業*4
管理戸数*1	8,000(戸)	5,000(戸)	8,000(戸)	5,000(戸)	28,000(戸)	1,191(戸)	1,000(戸)	22,000(戸)
管理組合の会計報告に対する考え方の要点	主婦が対象なので家計簿方式にしている	現金の動きのみをわかり易く報告する	管理人の記帳で経費節減を計ること	区分所有者の要求で随時に変更すること	管理人の記帳で経費節減を計ること	分かりやすいこと	分かりやすいこと	不正のないように省力化を計ること
損益計算書の定型	なし	なし	なし	あり	あり三種*2	あり	あり	一部あり
特別会計の考え方	必要がある時のみに設ける	大規模修繕用と中規模修繕用に分ける	積立金の会計のみである	棟別積立金を設けており賃料は積立金会計へ繰入れる	管理組合の要求で会計の種類を変更して定型はない	積立金の会計のみ	積立金の会計のみ	管理費の余剰金は積立金の会計へ繰入れる

凡例　＊１　近畿地方のみとりあげた。　＊３　ビル管理業のことである。
　　＊２　①複式簿記　②中間タイプ　③家計簿タイプである。　＊４　住宅管理のみを業務としている。

本社や支社で一括計算処理の場合、コンピューター利用の場合と計算も記帳とも人手による方法がある。この方法の違いが会計報告のマニュアルや損益計算書の型に関係している。すなわちコンピューター化するには、損益計算書の標準化が必要である。手計算の場合、一応会計業務の仕様書や会計報告のマニュアルを作成しているが、住宅ごとに費目が異なっている場合が多い。

住宅別に常駐管理人による記帳の場合も管理会社は、会計業務の仕様書や会計報告のマニュアルを作成して、常駐管理人に会計業務の指導を行なっているが、住宅ごとに会計の費目が違っている。

会計報告における要点は、① 管理組合の総会は主婦の出席が多いため会計簿方式にする、② 現金の動きのみ明らかにする、③ 管理人の記帳で経費節減をはかる、④ 不正がないようにかつ省力化をはかる、⑤ わかりやすいことである。

このためには、複式簿記は不要であり（管理会社ａ，ｂ，ｄ，ｇ，ｈ）、貸借対照表を作成していない（管理会社ｄ，ｇ）、貸借対照表は管理組合からの要求があれば出す（管理会社ａ，ｂ，ｈ）等、会計処理を単純化して、管理会社の経費節減をはかっている。管理会社ｃは、管理費が不足すると支払いが滞ることになり、会社が困るので貸借対照表を作成していると述べている。

調査した管理会社は、基本的には管理費会計と修繕積立金会計は別であるべきと考えている。また管理組合の要請にもとづき特別会計の種類を増やす対応をしているところ（管理会社ｂ，ｅ）がある。その理由は、管理の主体は管理組合にあるので、管理組合が望むように会計の報告書を作成していると述べている。

管理会社は、管理組合の資金の運用を明確にするために会計の書式を整備することは考えていないようである。

７．管理組合理事および理事経験者の会計運用の考え方

聞取り調査によって明らかになった、管理組合理事および理事経験者の会計運用についての考え方は、次のとおりである。

会計運用タイプの丼勘定型である事例Ｑでは、調査時の管理組合理事は、大規模修繕に向けて修繕積立金を積立てるために、ゆくゆくは会計を管理費会計と修繕積立金会計に分離したほうがいいと思っているが、理事会の雑務が多く、区分所有者の居住が少なく、理事会もなかなか開催できない状況なので、管理人に会計運用を任せていると回答している。

自主管理の管理方法をしている積立変動型の事例Ｆは、できるだけ修繕積立金を多く積立てるために、管理費会計の支出を抑えて、管理費会計の剰余金を全て修繕積立金にしているので、会計を管理費会計、修繕積立金会計と全く別にしないほうが運用しやすいと元管理組合理事は考えている。

会計運用のタイプの相互運用型の事例Ｉでは、修繕費が不足した場合に、管理

費会計から補うことができて、また管理費会計が不足した場合にも、修繕積立金会計から流用できるので便利であると考えている。ただし管理規約で繰入禁止事項を決めておかないと確かに修繕積立金の取崩しになる恐れがあることは承知しているようである。管理費、修繕積立金の値上げは、区分所有者の合意を得るのに時間がかかり、難しいので資金を相互運用して運営していると管理組合理事長は述べている。

会計運用のタイプの積立型である事例A，事例B，事例Cは、施設使用料を修繕積立金収入とすることを管理規約で決めておくことは必要であると認識している。各戸徴収の修繕積立金の増額は難しいので、修繕積立金の積立額を増やすために、管理会社の勧めにより管理費会計から施設使用料の一部を修繕積立金会計へ繰入れていると事例A，事例B，事例Cの管理組合理事長は回答している。

会計運用のタイプの独立型である事例D，事例G，事例Oにおいては、委託管理の管理方法をとっており、管理会社や常駐管理人を信頼して任せているので会計運用上の問題はないと管理組合理事は述べている。

以上、管理組合理事および理事経験者は、各事例の会計運用の問題点を認識しており、管理費会計と修繕積立金会計は独立させて相互運用しないほうがいいと思っている。しかし実際は、管理費や修繕積立金会計が不足した場合、一時徴収や各戸徴収の管理費等を値上げするよりも他会計からの繰入れをして会計の運用をしている事例がある。

8．管理規約の整備方法

調査事例の管理組合の会計において、一般会計と特別会計に分かれてないものや、特別会計の不完全な管理組合が多い。また、一般会計と特別会計を設けていても不足時に相互運用している。そして、一般会計と特別会計を設けている中の5事例は管理費会計から修繕積立金会計へ繰入れをしている。

以上のことから、管理組合における会計の管理運営のために、管理規約を次のように整えることが望ましいと思われる。

(1) （イ）丼勘定型、（ロ）積立変動型、（ハ）名目型、（ニ）取崩型のタイプは修繕積立金の収入会計を独立した特別会計として持つ。

(2) （ニ）取崩型のタイプは、修繕積立金会計から管理費会計への繰入禁止事項を盛り込む。

(3) （ハ）名目型、（ホ）相互運用型のタイプは、会計間の資金流用を原則として禁ずる。流用の場合の手続きを明確にする。

(4) （ニ）取崩型、（ホ）相互運用型、（ヘ）積立型、（ト）独立型のタイプは、修繕積立金会計の種類を自然発生的に増やすことはしない。修繕積立金が不足する時は値上げを行ない、名称を変えた修繕積立金をつくらない。

(5) （ロ）積立変動型、（ハ）名目型、（ホ）相互運用型、（ヘ）積立型のタイプは、管理費の剰余金を定常的に修繕積立金会計へ繰入れることを恣意的には行なわない。

特に(1)(2)のように修繕積立金の運用は、管理組合の運営の基礎であるから重要である。

9．ま と め

以上、中高層分譲共同住宅の管理組合の会計について、管理費と修繕積立金の費目の内容、管理規約の内容、会計報告の書式および会計の運用のタイプを分析した。その結果、明らかになったことをまとめると次のとおりである。

a．管理委託契約書と管理費，修繕積立金の費目について

(1) 調査事例における管理会社と管理組合の間における管理委託契約書は、契約事項の取り決め項目が少なく、詳細な契約事項は文章で取交わされないで口頭で決められている。たとえば管理人の勤務形態は、契約事項の一つであるが口約束程度であり、管理人の業務内容を契約事項として決めていなかった。

(2) 管理費の構成、すなわち費用項目の名称および範囲は、各事例において異なる。

(3) 管理費、修繕積立金における会計上の合理化のため、各費目の実情にあった維持管理費の収支費目を筆者が作成した。

(4) 管理規約上の会計の取り決めは、建設省の標準管理規約に較べると、調査した事例では規約そのものの内容のみならず、それぞれの項目（見出し）も少なく、剰余金の処理、管理費等が不足した場合の処理方法等の管理規約の取り決めをしていない場合がある。 管理規約を改正した事例では、「管理費等の過不足」,「預金講座の開設」,「借り入れ」の項目が付け加えられていた。

b．管理組合会計の書式について

(1) 管理組合の会計報告の書式について調査した事例では、一般会計だけで特別会計がない場合や数種の特別会計を持っている場合がある。そして修繕積立金会計は、支出した金額だけの記入など不完全な事例がみられる。また貸借対照表のない事例や貸借対照表の形をしていないのがある。

(2) 調査した範囲において、管理組合会計の運用を、丼勘定型、積立変動型、名目型、取崩型、相互運用型、積立型、独立型の７タイプに類型化した。

(3) 調査事例の中で会計のタイプが変化した例は４例あり、それらは、① 名目型から積立変動型へ、② 丼勘定型からいったんは取崩型へ、その後独立型へ、③ 積立変動型から積立型へ、④ 丼勘定型から独立型へと管理費会計と修繕積立金会計の二本立会計へ、独立した会計のタイプへと変更している。

c．管理組合会計に対する管理会社、管理組合の理事の考え方

(1) 調査対象の管理会社における会計の処理方法は、①本社や支社で一括計算処理、②住宅別に常駐管理人による記帳の２種類に分けられる。

管理組合会計に対して、調査対象の管理会社は、基本的には管理費会計と修繕積立金会計は別であるべきと考えている。管理組合の要請があれば、修繕積立金会計以外の特別会計の種類を増やしている管理会社がある。

また管理組合の会計の報告について、複式簿記は不要であると述べていて、貸借対照表を作成していないところがあり、管理組合からの要求があれば貸借対照表を作成するなどの処理をしている。

(2) 調査対象の管理組合理事および理事経験者は、各事例の会計運用の問題点を認識しており、原則的には管理費会計と修繕積立金会計は相互運用せず独立させるべきだと思っている。しかし実際は、管理費、修繕積立金が不足した

場合、他会計からの繰入れをして会計運用しているのがみられる。

d．管理規約の整備方法

a，b，c，の結果より会計運用のタイプ別に具体的な管理規約上の会計を整備する望ましい方法を述べた。なお本報で扱った事例が会計管理運営の全てを代表しているかどうかはわからないので、今後さらに調査事例を増やす必要がある。

第6章　管理費および修繕積立金と修繕費支出の実態

1．研究の目的と方法 ……193
（1）調査の目的 ……193
（2）調査の方法 ……195
（3）採用物価指数とその利用 ……196
2．調査対象住宅の概要 ……196
3．修繕項目コードの設定 ……196
4．管理費会計の収支実態 ……200
（1）各事例の管理費会計の収支 ……202
（2）収入と支出について ……207
（3）管理費会計の収支パターン ……210
5．修繕積立金の会計の収支実態 ……212
（1）修繕積立金の収入と支出 ……212
（2）修繕積立金会計の収支パターン ……214
6．修繕費の支出の実態 ……215
（1）修繕工事と修繕周期 ……215
（2）平均の修繕費について ……215
（3）修繕費の支出における経年変化 ……219
（4）設備関係の清掃および点検費 ……224
7．大規模修繕工事の実態 ……227
（1）修繕計画について ……227
（2）大規模修繕工事の種類 ……228
（3）設備および施設の新設と増設の工事 ……230
8．大規模修繕における資金の調達方法 ……230
（1）大規模修繕における資金調達の実態 ……232
（2）大規模修繕における資金調達の類型化 ……235
9．各戸徴収の修繕積立金の算出 ……237
（1）修繕積立金の算出 ……240
（2）その他の修繕積立金の算出方法 ……240
10．大規模修繕における資金調達の整備方法 ……243
11．ま　と　め ……244

第6章　管理費および修繕積立金と修繕費支出の実態

この章では、共用部分を管理するために管理組合が支出する、管理費に占める修繕費と修繕積立金から支出された大規模修繕費の金額および管理組合会計における収支の経年変化の実態と経年変化の要因を明らかにする。

1．研究の目的と方法

（1）調査の目的

我が国の中高層分譲共同住宅は、ストックが２００万戸に達する膨大な社会的資産であり、これらを良好な状態に保ち効果的に維持管理することは重要な社会的課題である。しかし住宅を維持するための管理費用については、計画的な考え方や科学的根拠に乏しい。そこで中高層分譲共同住宅を適正に管理するために維持管理の費用面から修繕の実態を検討することは意義があると考える。

本章では財政的問題である維持管理費用についての課題を以下のように整理して検討する。

① 住宅を維持管理していくための費用の金額。

② 管理会社への委託費用の金額。

③ 維持管理の費用における経年変化とその変化の要因。

④ 特に、大規模修繕にかかる修繕費の金額。

⑤ 大規模修繕の資金調達の方法。

本章の特徴は、管理費を扱う一般会計と修繕積立金を扱う特別会計に分けて維持管理の収支項目を設定し、その項目別に管理費と修繕積立金の費用を分析したことである。さらに修繕時期、修繕内容、修繕費を部位別に把握するために、既往の修繕システムコード（修繕経歴の把握と将来における修繕資金の準備をするために、計算機に修繕のデータを入力する作業の第一段階として修繕内容等をコード化したもの）を整理し、新しく修繕項目コードの作成を行なった。

このように管理組合の会計における管理費および修繕積立金収支の経年変化から管理の実態を明らかにし、さらに修繕費からみた修繕実態を把握し、管理費お

よび修繕積立金の算定における基礎資料を得ることが目的である。

本章における研究のフローは図６－１のとおりであり、その内容は以下の３点である。

① 管理費収支を費目、項目別、経過年数別に整理し、個々の事例の管理実態を把握し、その経年変化から変化要因を明らかにする。

② 個々の事例の小修理や大規模修繕および改善の内容，時期，費用を検討する。管理費から支出される修繕費と修繕積立金から支出される修繕費データは、修繕周期と部位別耐用年数を定めるための手がかりとなる。

③ 大規模修繕における資金調達の方法を分析する。

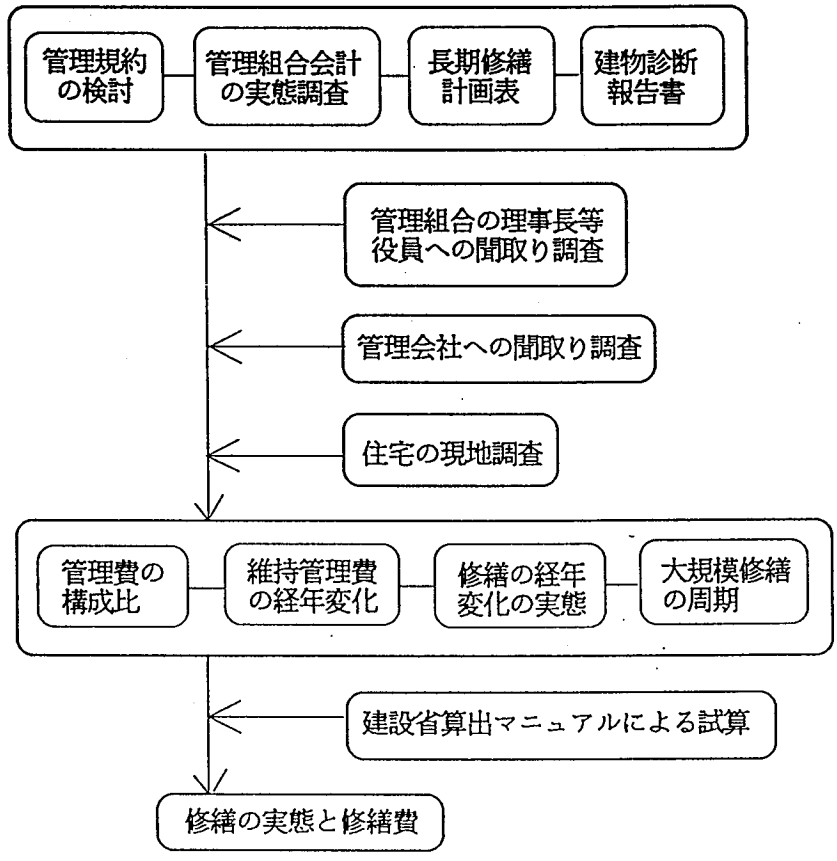


図６－１　研究のフロー

（２）調査の方法

関西分譲共同住宅管理組合協議会の会員を中心とした民間の中高層分譲共同住宅１４事例の管理組合において、以下のような資料を収集した。

① 管理規約

② 管理開始後から1988年度までの総会時の議案書および会計報告書

③ 長期修繕計画表

④ 建物診断の報告書

会計の報告書のなかで費目の詳細な部分については、管理組合の理事長もしくは管理会社に対する聞き取り調査を行ない、あわせて住宅の現地調査を実施した。

調査対象の選択に際して注意した点は次の４点である。

① 中層から高層、１棟から複数棟までとさまざまな建物形態の民間分譲共同住宅であること。

② 竣工後10年以上経過していること。これは大規模修繕を経験していると考えられるからである。

③ 管理の方法は自主管理から全面委託までを含んでいること。

本調査は、建物の形や住戸規模の種類が多いことから民間住宅を対象にした。そして住宅・都市整備公団の大規模修繕を経験している住宅は、団地形式が多く、費用の多くの部分を植栽に使われている場合もあり、今回の調査対象にしていない。住宅供給公社の住宅も同じ理由によりこの調査からは省いた。

ただし、区分所有者の相互扶助で管理している事例は調査対象の中に含まれていない。

調査時期は、第１次調査：1984年7月から9月（５事例を対象）

第２次調査：1886年9月から11月（上述の５事例を含む１４事例を対象）

第３次調査：1989年12月から1990年2月（追加調査）

である。

（３）採用した物価指数とその利用

分析の方法は、管理費および修繕積立金は単年度ごとの分析のため実際の金額を使用した。集計単位は、事例ごとに平均の住戸専有面積が異なるので、各戸の徴収額と設備の点検費以外は、延床面積当りの費用（円／㎡・年）とする。

なお修繕費の支出額は、労務費および材料費の物価指数から作成した補正係数により1988年度の値に換算した。算出の詳細は、表６－１の修繕費補正係数の算出方法に示した。

２．調査対象住宅の概要

調査対象住宅の概要は表６－２のとおりである。調査対象の住宅における住戸数は36戸から1,204戸まであり、棟数は１棟から７棟までの団地形式である。階数は５階から２９階で中層から高層までを含んでいる。また平均住戸の専有面積は最小６５㎡から最大１００㎡である。

対象とした住宅はすべてファミリータイプの住居用である。主な住戸のタイプは、３ＤＫから３ＬＤＫである。

調査対象における管理の方法としては、管理会社へ全面的に委託をしているのが１２事例、管理人を管理組合が直接に雇用しているのが２事例である。

管理人による管理形態としては、管理人が巡回して管理しているのが３事例、管理人が通勤して管理しているのが２事例と、管理人が常駐して管理しているのが９事例である。

３．修繕項目コードの設定

調査事例における管理組合の会計は、一般会計と特別会計で処理されているのが１３事例と、特別会計を持たない事例Ｈの１事例である。

会計の費目は個々の事例において異なり、また経年的に異なる場合もあるので、比較検討するためには標準費目の設定をする必要があり、第５章で提案している。

修繕費用の分析のために、既往の修繕システムコードを参考にして修繕工事分

表６－１　費用換算値

（1988年度を1.00とする）

年度	消費者物価指数	修繕費補正係数
1967	3.29	4.24
1968	3.13	3.88
1969	2.97	3.51
1970	2.75	3.17
1971	2.58	2.93
1972	2.48	2.69
1973	2.22	2.16
1974	1.78	1.72
1975	1.60	1.61
1976	1.46	1.50
1977	1.34	1.39
1978	1.30	1.30
1979	1.26	1.19
1980	1.16	1.10
1981	1.11	1.07
1982	1.08	1.04
1983	1.06	1.03
1984	1.04	1.14
1985	1.01	1.06
1986	1.01	1.04
1987	1.01	1.02
1988	1.00	1.00

注

1)消費者物価指数の全国版を利用した。

2)修繕費補正係数の算出方法については、屋外労働者職種別賃金調査の労務費物価指数×0.68に日銀卸売指数の建設用材料費物価指数×0.32を加算して求めた。

表６－２　調査対象住宅の概要

概要／住宅名	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
所在地	大阪府三島郡島本田	京都府長岡市一里塚	大阪府門真市栄町	京都市伏見区深草	兵庫県芦屋市高浜町	兵庫県神戸市兵庫区	兵庫県西宮市熊野町	兵庫県神戸市垂水区	大阪府八尾市曙町	大阪府枚方市楠葉	大阪市西淀川区歌島	京都府長岡京市馬場	大阪府堺市金岡町	大阪府豊中市永楽荘
構造	RC,SRC	PC	PC	SRC	S	PC	RC	RC	PC	SRC	RC	RC	RC	RC
住戸数（戸）	５８６	１５５	１００	２８０	１８４	１７０	９３	３６	１６９	1,204	４８０	１２８	５２９	１１５
棟数（棟）	5	7	3	3	2	5	2	1	7	6	4	3	7	1
階数（階）	6,11	5	5	１１	24,29	5	6	１０	5	１５	8,7	5,7	5,7,9	7
平均住戸専有面積（㎡）	６９	６７	７１	７０	８１	６７	７４	８８	６６	１００	７６	６４	７５	６５
分譲主体	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
管理開始年	1971	1971	1978	1973	1979	1973	1973	1973	1974	1974	1975	1975	1977	1977
管理の方法＊1	全面	全面	全面	全面	全面	全面	全面	雇用	全面	全面	全管	全管	全管	雇用
管理人の形態＊2	常駐	巡回	巡回	常駐	常駐	常駐	常駐	通勤	巡回	常駐	常駐	常駐	通勤	常駐
Ｅ．Ｖ．の台数（台）	9	0	0	5	3	0	1	1	0	１２	5	1	7	2
駐車場台数（台）	１９０	５８	３４	２５０	５６	１０６	４１	２０	５４	４３２	１９０	４２	１７７	１１５
分譲時の価格(百万円)*3	１７	7	13.7	7.7	22.1	不明	15.4	11.8	10.2	10.0	12.2	13.4	12.1	15.7
管理費の額(円/戸/月)*4	9,200	4,300	3,500	4,200	10,000	5,600	10,800	9,208	4,200	5,103	7,305	7,230	7,000	8,160
修繕積立金(円/戸/月)*5	650	2,000	4,300	5,500	5,900	2,000	7,000	1,388	1,900	9,246	4,740	6,440	3,800	2,800
備考	テニスコートがある	駅から徒歩３分	駅から徒歩６分	人と車の分離る	共用階が５層に１階	標準的な住宅である	外観が美しい	海辺でリゾート化	団地形式である	駅前で交通が便利	３棟は８Ｆで1棟は7F	１階は専用庭	店舗５保育所１	外観が美しい

（注）＊１　雇用：区分所有者が自主的に管理人を直接雇用。
　　全面：全面的に委託管理をしている。
　　＊２　巡回：管理人が巡回して管理。
　　通勤：管理人が通勤して管理。
　　常駐：管理人が管理人室に常駐して管理。
　　＊４　各戸徴収の管理費の平均額を表示。
　　＊５　各戸徴収の修繕積立金の平均額を表示。
　　＊６　事例Ｅは、1983度までの管理組合議案書。

表６－３　修繕項目コード

建物関係	1 屋根防水 2 外部鉄部 3 内部鉄部 4 竪樋、ルーフドレーン 5 外壁 6 内壁 7 天井 8 床 9 窓枠、玄関ドア 10 バルコニー 11 断熱工事 12 災害復旧工事 13 その他の工事
設備関係	1 給水管 2 高架水槽（受水槽） 3 給水ポンプ 4 消防設備 5 排水管 6 浄化槽、浄化装置 7 ガス配管 8 電気設備 9 屋外灯 10 屋内灯 11 テレビ共聴設備 12 エレベーター 13 その他の工事
施設・外構関係	1 物置 2 トランクルーム 3 自転車置場 4 駐車場 5 集会場 6 ゴミ置場 7 管理人室（棟） 8 植栽 9 清掃 10 その他の工事
その他	その他

類を表６－３に設定した(文122、123、124、125)。建築関係修繕、設備関係修繕、施設・外構関係修繕、その他の４項目に大分類した。建築関係修繕においては１３中分類、設備関係修繕においては１３中分類、施設関係修繕においては１０中分類とし、それぞれを清掃・点検、部分修繕、全面修繕、新設に細分類した。また、細分類の全面修繕は、取替・改良的工事を含むものとする。

なお修繕項目コードを作成するにあたり、調査事例については上述のように一事例を除いて、一般会計である管理費会計と特別会計である修繕積立金会計に分れており、管理費から支出する修繕費と修繕積立金会計から支出する修繕費の特徴を検討するために、管理費会計と修繕積立金会計からの修繕費を区別して分析した。

４．管理費会計の収支実態

管理組合の会計は、管理費を取り扱う一般会計と修繕積立金を扱う特別会計にから成り立っていることを第５章で述べた。管理組合の会計をモデル化したものが図６－２である。ただし、ここで分析した事例の中で、管理費不足を補うために積立金の取崩しを行なった例は３事例であった。

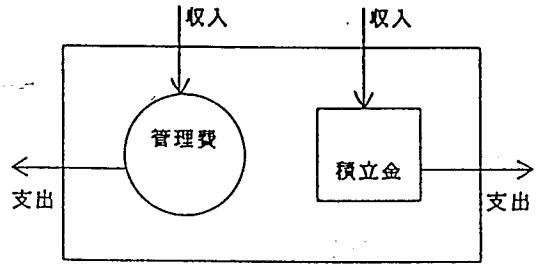


図６－２　管理組合会計のモデル

管理収支の経年変化と管理費収支における内訳の構成比率は、図６－３に示すとおりである。なお図を見易くするために、図６－４においては少額のものは省略して凡例のように表示している。

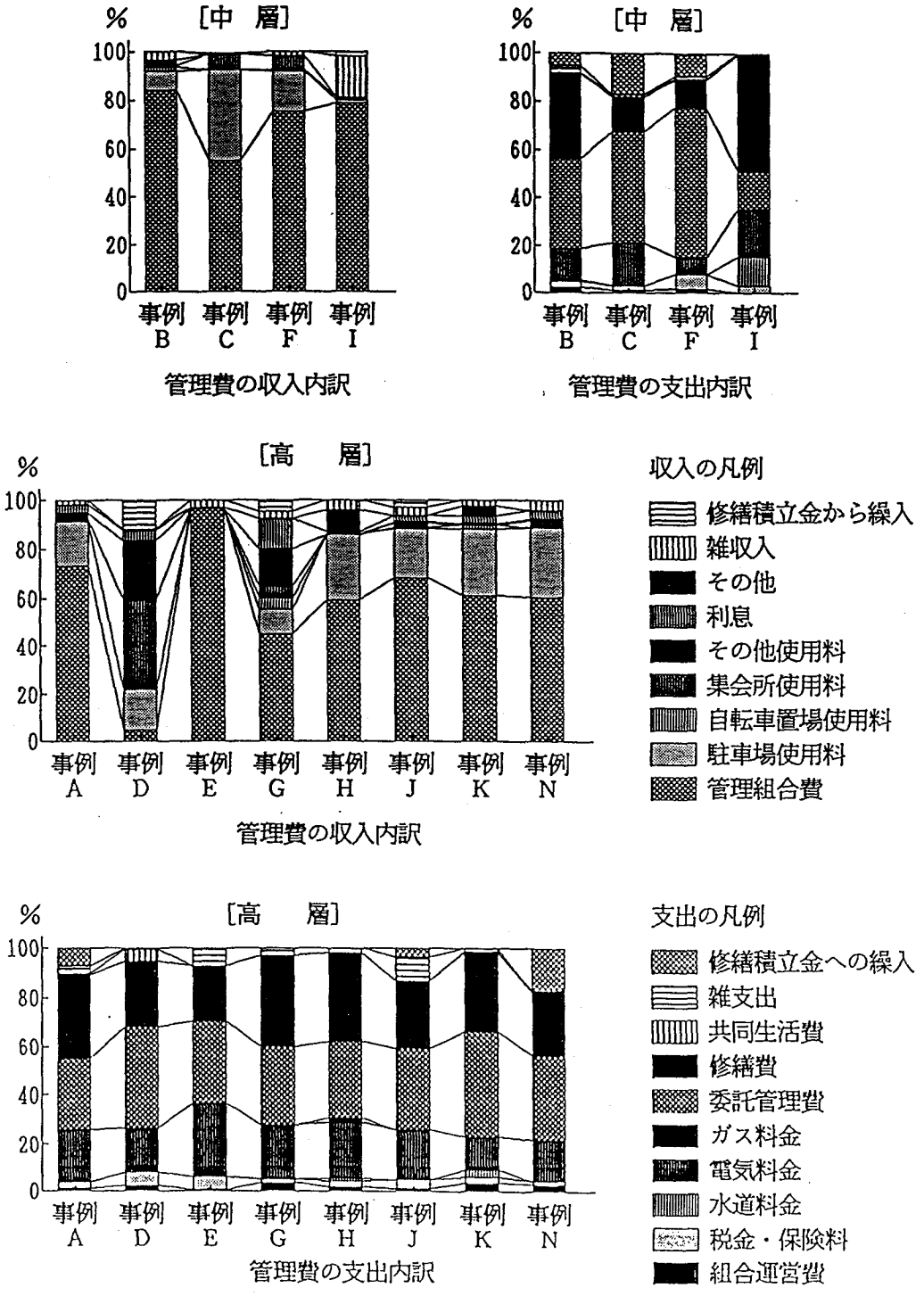


図６－３　中高層別管理費収支内訳

以下に各事例の詳細を述べる。

（１）各事例の管理費会計の収支

＜事例Ａ＞： 純収入(前期繰越金および修繕積立金からの繰入れは含まない)は、延床面積当りの平均（以下、平均）は、1,250円／㎡・年であり経年的な変化は少ない。今までに駐車場使用料の値上げをしているが、管理費は平均7,000円／戸・月で値上げをしていない。前期繰越金を含んだ収入の合計が経年的に山型カーブを描くのは前期繰越金の影響と思われる。

次に純支出（管理費の会計から修繕積立金の会計への繰入れは含まない）は延床面積当りの平均は1,241円／㎡・年であり、うち委託管理費，修繕費の構成比率はともに34％である。

修繕積立金の会計への繰入れを含んだ支出の合計は経年的に増加している。これは、1980年度は非常階段の塗装等を実施したために修繕費が増加したものである。また1981年度は、大規模修繕の資金として管理費の会計から修繕積立金の会計へ繰入れをしたため支出が増加している。

＜事例Ｂ＞： 純収入は平均754円／㎡・年で経年的には増加している。その理由としては、① 管理費を１８年間に４回値上げして2,000円／戸・月から4,300円／戸・月になったこと、② 1979年度から駐車場を有料化したことがあげられる。

純支出は平均すると743円／㎡・年で、うち委託管理費と修繕費の構成比率はともに38％を占める。修繕積立金の会計への繰入れを含んだ支出の合計は、経年的に増加している。特に1980年度に際立って突出しているのは修繕費の増加によるものであるが、その詳細は不明である。また1982年度の増加分は、浄化槽から下水道本管への直放流に切換える工事の費用を修繕積立金会計に繰入れたことがその大きな理由である。下水道の本管への付替え費用は、修繕積立金の会計から支出した。

＜事例Ｃ＞： 純収入は平均すると925円／㎡・年で経年的な変化はない。各戸から徴収した管理費は、平均3,360円／戸・月であり、純収入における構成比率は60％で一定している。

純支出は平均すると910円／㎡・年で、うち委託管理費が46％、修繕費が18％

である。修繕費の構成比率が少ないのは、エレベータのない中層であることがその理由として考えられる。また駐車場の使用料は、その収入の16%が毎年修繕積立金会計に繰入れられている。

＜事例Ｄ＞： 純収入は平均すると714円／㎡・年で経年的に増加している。これは管理費を１６年間に２回の値上げしたこと（3,500円／戸・月から4,200円／戸・月）や水道料金の差額（親メータと各戸設置の子メータの料金の差額のこと）や公衆電話の通話料等の雑収入の増加が影響しているためである。

純支出は平均すると714円／㎡・年で、その内訳は委託管理費が42%、修繕費が28%であり、支出における修繕費の構成比率は経年的に減少している。これは委託管理費や水光熱費、特にエレベータを装備しているので電気代がかさむためである。

＜事例Ｅ＞： この事例は、５年間の短い限られたデータという制約がある。

純収入は平均すると963円／㎡・年で経年的に微増している。管理費は５年間で２回の上げ（8,300円／戸・月から9,400円／戸・月）が行なわれた。

そして純支出は、平均864円／㎡・年で、その内訳は委託管理費が32%、修繕費が28%、水光熱費が28%の構成比率である。特に水光熱費の構成比率が高いのは、高層でエレベータの電気代が多く必要とされるためである。

＜事例Ｆ＞： 純収入は平均1,492円／㎡・年であり、経年的に微増している。それは、管理費を１６年間に２回値上げ（4,200円／戸・月から5,600円／戸・月）しているためである。前期繰越金が管理開始後８年目まで累積しているのは、修繕積立金のための特別会計がなく、それまで一般会計だけで処理したためである。管理開始後９年目に修繕積立金の会計を独立させて、その後１２年目からは駐車場使用料の全額を修繕積立金の会計における収入としている。

純支出は平均1,103円／㎡・年で、特に委託管理費が58%と大きな構成比率を占めている。大規模修繕として管理開始後５年目には鉄部塗装を実施している。

＜事例Ｇ＞： 純収入は平均1,578円／㎡・年であり、管理費を１６年の間に1,092円／㎡・年から1,744円／㎡・年と、順次値上げをしている。大規模修繕に備えて１０年目に修繕積立金の会計を管理費会計から独立させて設けている。

純支出は平均1,522円／㎡・年である。委託管理費は管理開始後１１年目に値

上げされたが、それに見合う管理費の値上げを行なわなかったので、修繕費に影響を与え、その結果修繕額が減少している。

＜事例Ｈ＞： 調査事例のなかで唯一、管理費会計のみで処理しており特別会計がない。純収入は、平均1,857円／㎡・年であり、管理費を平均880円／㎡・年から平均1,251円／㎡・年と１５年間で１回値上げしている。前期繰越金は、累積カーブを描いている。

次に純支出は平均すると1,538円／㎡・年である。管理費会計と修繕積立金会計に分れていないので、管理費会計からの修繕費支出がそのまま全修繕費となる。

図６－４の修繕費の経年変化をみると、４年目、１１年目、１３年目、１５年目に山ができていて、大規模修繕を実施したことが明確に表れている。

＜事例Ｉ＞： 純収入は平均すると825円／㎡・年であり、管理開始後１０年目に一度だけ管理費をわずか平均182円／㎡・年値上げしている。管理開始後９年目に修繕積立金の会計から管理費会計へ繰入れを一度行なっている。これは管理費の未収金が多いために管理費会計の不足額を補填したことによる。

次に純支出は平均821円／㎡・年である。支出も収入と同じように、経年的な変化はほとんどない。事例Ｄとよく似た図を描く。ほとんど修繕をしてこなかった事例であるといえる。

＜事例Ｊ＞： 純収入は平均880円／㎡・年であり、１０年間の間に１回も管理費を値上げしていない。しかし、１１年目に修繕積立金会計から平均454円／㎡・年を管理費会計へ繰入れている。これは、管理費が値上げされなかったため、管理費会計の支出の増加に対応しきれなかったと考えられる。

次に純支出は平均783円／㎡・年である。修繕積立金は、平均9,246円／戸・月とかなり各戸徴収している。住戸数が多いというスケール・メリットが働いているが、管理費会計ではほとんど日常的な修繕を実施していない。

＜事例Ｋ＞： 純収入は平均1,746円／㎡・年であり、管理開始後１０年目までは、一般会計のみで処理をしていた。管理開始後９年目の鉄部塗装工事をきっかけにして、修繕積立金のための特別会計を管理費会計とは別に設けた。

純支出は平均すると1,695円／㎡・年である。また管理開始後９年目に委託管理費の見直しの過程で管理会社を変更したので、委託管理費が減少している。し

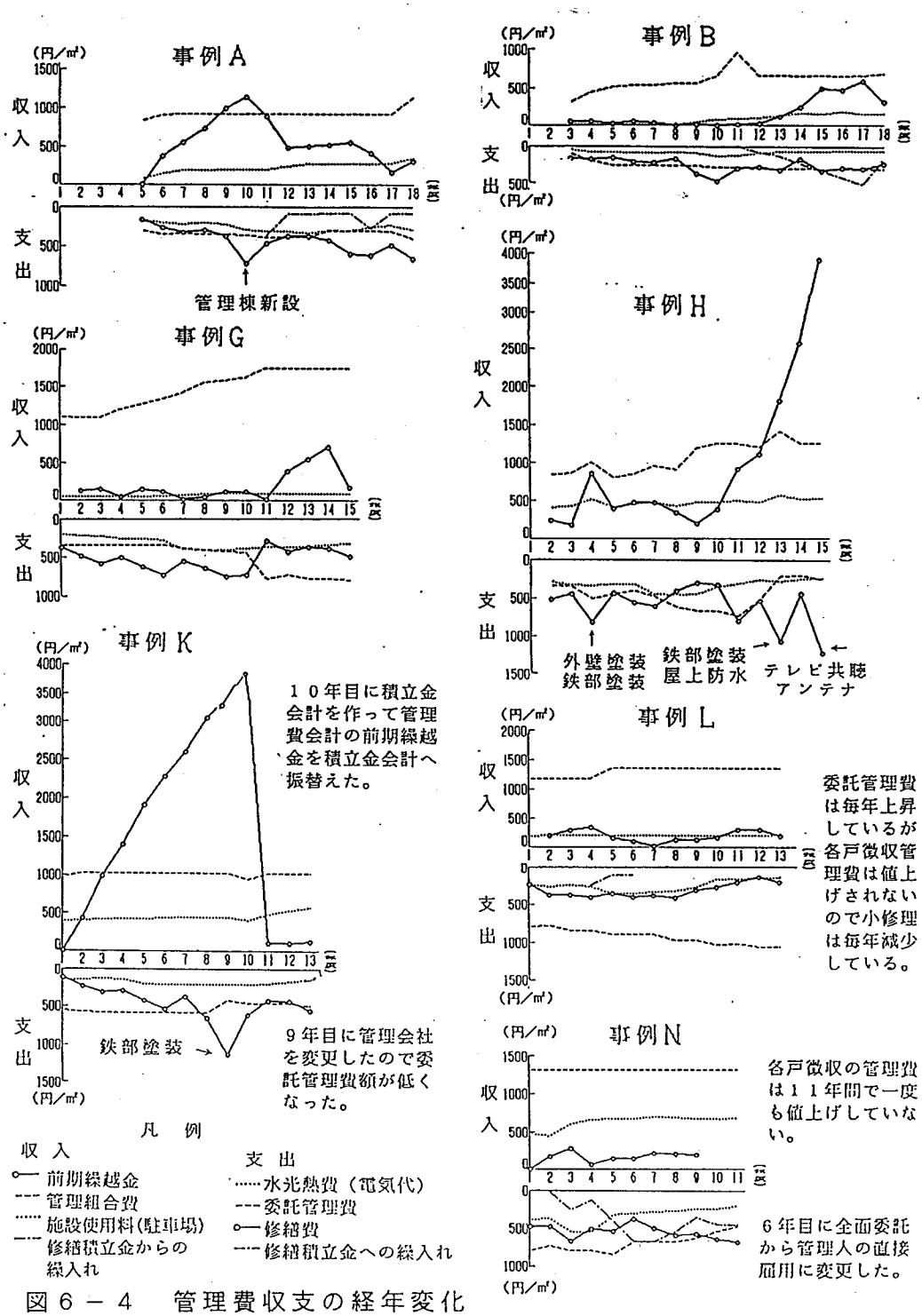


図6－4　管理費収支の経年変化

かしその後の物価上昇により委託管理費も値上げされたので、管理会社を変更する以前の委託管理費の額に戻っている。

＜事例Ｌ＞： 純収入は平均1,685円／㎡・年であり、管理費は管理開始後５年目に一度値上げをしただけで、その後の調査時まで８年の間には値上げをしていない。管理開始後４年目、５年目、６年目に修繕積立金を増やすため管理費会計から修繕積立金会計へ繰入れている。

次に純支出は、平均すると1,600円／㎡・年である。会計の収入が増加しないので、委託管理費の値上げとともに修繕費が減少している。水光熱費も年々減っている。管理開始後１１年目に外壁塗装、屋上防水、鉄部塗装といった大規模修繕を実施している。

＜事例Ｍ＞： 純収入は平均1,513円／㎡・年であり、管理費を管理開始後２年目に一度値上げしたままで据え置いている。純支出は平均1,510円／㎡・年であり、前期繰越金はまったくない。また1989年度からは下水道が完備したので直放流になり、そのため汚水処理経費の総額10,000,000 円／年が節約されるので、これを修繕積立金会計へ繰入れている。

そして管理開始後４年目に実施した鉄部塗装は修繕積立金会計から管理費会計へ一部繰入れて、管理費会計から修繕費を支出している。同じ支出方法で管理開始後８年目と９年目にかけて２回目の鉄部塗装工事を行なっている。しかし管理開始後１１年目に実施した外壁塗装工事は修繕積立金会計から修繕費を支出している。

＜事例Ｎ＞： 純収入は平均2,187円／㎡・年であり、管理費は１１年間値上げしていない。そして駐車場収入の一部（年度により異なった金額であり、決まった比率はない）を修繕積立金会計に繰入れている。

６年目に管理の方法を管理会社の全面委託から管理組合の自主管理に変更して、直接に管理人を雇用している。現在は、１人の区分所有者が有給で専業として管理人を引受けている。その結果、委託管理費の支出が減少して修繕費の構成比率が高くなっている。純支出は平均2,133円／㎡・年である。毎年、管理費会計の剰余金の中から平均1,000円／㎡・年とかなりな金額を大規模修繕に備えて修繕積立金会計へ繰入れている。

（２）収入と支出について

ａ．収入について

管理費会計の主な収入費目について、調査事例から明らかになったことをまとめると以下のとおりである。

１）管理費

管理費は収入の63％から75％の構成比率であり、年延床面積当りの管理費の額でほぼ次のように３段階に分類することができる。

① 低額グループ：　500円／㎡・年（事例Ｂ，事例Ｃ，事例Ｄ，事例Ｉ，事例Ｊ）

② 中額グループ：1,000円／㎡・年（事例Ａ，事例Ｅ，事例Ｆ，事例Ｈ，事例Ｋ，事例Ｍ）

③ 高額グループ：1,500円／㎡・年（事例Ｇ，事例Ｌ，事例Ｎ）

各戸徴収額を毎年値上げしている事例Ｇを除けば、各戸徴収額は一定の事例である。管理費の低額な事例Ｂ，事例Ｃ，事例Ｉは中層であり、事例Ｄ，事例Ｊは高層である。

２）駐車場使用料

駐車場使用料は管理費会計の主要な収入源であり、管理費の1/2を占めている。事例Ｆ，事例Ｇ，事例Ｉは、積立金の会計に駐車場使用料を全額繰入れている。一部の駐車場使用料を修繕積立金会計の収入にしているのは事例Ｃ（16％），事例Ｊ，事例Ｍである。

３）修繕積立金からの繰入れ

修繕積立金会計から管理費会計へ繰入れをしたことがあるのは、事例Ｃ，事例Ｉ，事例Ｊ，事例Ｍの４事例である。その理由として、事例Ｃは管理開始後８年目と９年目に管理費会計が不足したために、修繕積立金の取崩しを行なっている。同様に事例Ｉも、管理開始後９年目から１５年目に管理費会計の不足のため修繕積立金会計から繰入れている。

次に事例Ｊは管理費会計の収入不足のため修繕積立金会計から繰入れたことがある。事例Ｍは管理開始後４年目から１０年目まで、管理費会計から修繕積立金会計へ繰入れを行なっている。その理由は、修繕積立金会計から支出するべき修

繕費を一度管理費会計へ繰入れてから、管理費会計からの修繕費として支出していたためである。その後、完全に修繕積立金会計を管理費会計から独立させて、修繕積立金会計から修繕費として支出している。

4）前期繰越金

現金資産の保有状況をみるために、前期繰越金の経年変化を検討すると次の3つのパターンに分類できる。

① 一定している。

② 直線的に増加している（累積しているため）。

③ 山形カーブを描く（修繕積立金会計へ繰入れたため）。

このパターンの形に管理組合の会計運用の仕方が以下のように表れていると考えられる。

<①の型>：　管理費は実際に管理費として支出する額以上に徴収する必要がない。繰越金は少しの額が予備金としてあればよい。

<②の型>：　管理費会計の剰余金が年々累積している。管理費を値下げせずに、剰余金はそのまま積立てておけばよい。

<③の型>：　剰余金がある一定額以上に増えると修繕積立金を積立てるために管理費会計から修繕積立金会計へ繰入れている。修繕積立金を積立てるために、管理費の剰余金を繰入れたらよい。

b．支出について

管理費の主な支出の費目について、調査事例から明らかになったことをまとめると次のとおりである。

1）組合運営費

管理組合の運営のために不可欠な費用であり、支出の1%の構成比率である。

2）水光熱費

エレベータの有無で電気代が大きく異なっているが、支出の10%から20%の構成比率である。

3）委託管理費

委託管理費の費用の内訳は、共用部分の清掃費、管理人給与、管理会社の本社経費であり、支出の30％から60％の構成比率である。そして委託管理費はその金額により次のように3分類できる。

① 低額グループ：300円／㎡・年（事例A，事例B，事例D，事例E，事例H，事例I，事例J）

② 中額グループ：500円／㎡・年（事例C，事例F，事例K，事例N）

③ 高額グループ：700円／㎡・年（事例G，事例L）

経年的に変動があるのは6事例（事例F，事例G，事例H，事例K，事例L，事例N）である。委託管理費の値上げのため増加しているのは事例G、事例H、事例Lである。そして委託管理費が低額になっているのは事例F、事例K、事例Nである。その理由は、① 管理会社の変更、もしくは② 管理方法の変更（管理会社への全面委託から管理組合が管理人を直接雇用する）を行なったためである。

4）修繕費

修繕費は支出の20％から40％の構成比率である。そして修繕費の経年変化の型は次のように3種類に分類することができる。

① ほぼ一定額のもの　：事例B，事例C，事例D，事例E，事例I，事例J，事例N。

② 山形カーブを描くもの：大規模修繕を管理費会計から支出した事例A，事例F、事例H，事例K，事例M。

③ 低額へと変化したもの：委託管理費の値上げのときに管理費を値上　げしなかったため、修繕費が低額にならざるをえな　かった事例G，事例L。

修繕費は平均すると、500円／㎡・年のところが多い。修繕費が平均200円／㎡・年から平均300円／㎡・年と低額なのは中層の事例B，事例C，事例Fと高層の事例D，事例Jである。中層の事例B，事例C，事例Fは修繕費が低額である。しかし高層の事例D，事例Jは、エレベータの保守点検費が、1988年度で780,000円／台・年と要していることや住戸数が多いため単位当りの修繕費が低額になることを考え合わせても、修繕費が低額である。その理由としては、日常

的な小修理をしていないためではないかと考えられる。

5）共同生活費

共同生活費は、組合運営費と同じように管理費の会計における支出の１％の構成比率にも満たないごくわずかである。

6）修繕積立金会計へ繰入れ

修繕積立金の会計へ管理費の会計から繰入れをしているのは、事例A，事例B，事例C，事例F，事例J，事例K，事例L，事例M，事例Nの９事例である。これらの事例において修繕積立金の累積額を少しでも増やすための努力がうかがえる。しかし本来管理費というのは、日常的な共益費と組合運営費を意味する。したがって修繕積立金の不足を補うために安易に管理費の剰余金を修繕積立金会計へ繰入れることは望ましいことではない。

（３）管理費会計の収支パターン

管理費会計は図６－５のように収入と支出はそれぞれ、次の３つのパターンに分けられる。

管理費収入のパターンの分類は、前期繰越金の累積額の影響によることが多い。

① パターンａ：毎年度一定額の場合。

② パターンｂ：年々累積していく場合。

③ パターンｃ：ある年度に修繕積立金会計へ繰入れる場合である。

管理費支出のパターンは、管理費の値上げと修繕費の関係が顕著に表われている。

① パターンａ：委託管理費と修繕費がともに経年変化のない一定額の場合。

② パターンｂ：管理費が値上げされないと修繕費にしわよせがいっている場合。

③ パターンｃ：管理費会計として大規模修繕をした場合。

次年度に引継がれる次期繰越金は、建築後の経過年数が長い事例ほど累積額が増加していない。これは、修繕積立金会計へ繰入れたためであると考えられる。

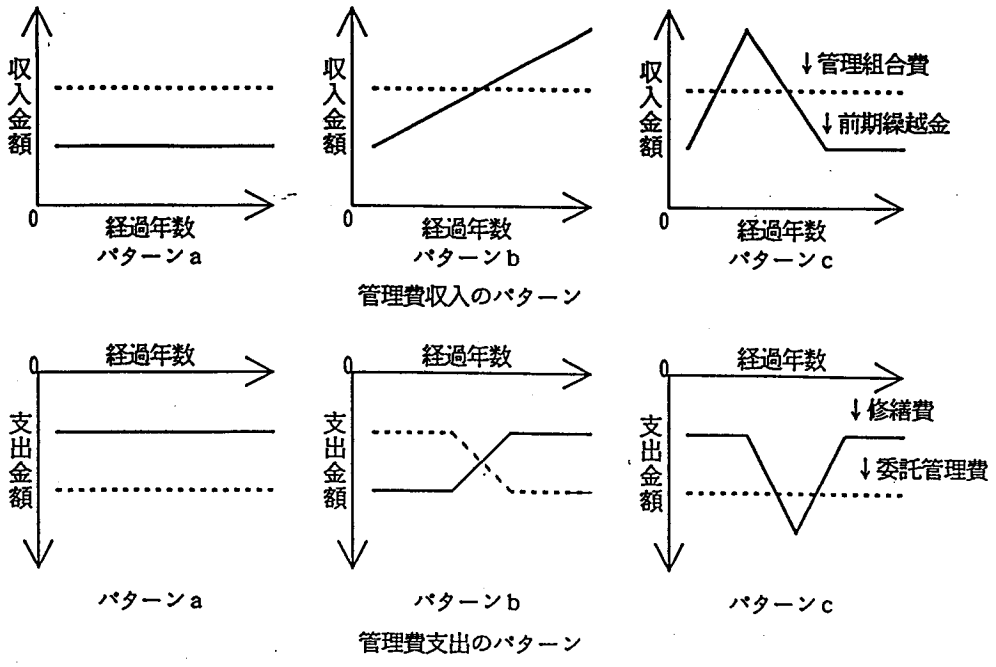


図６－５　管理費収支のパターン

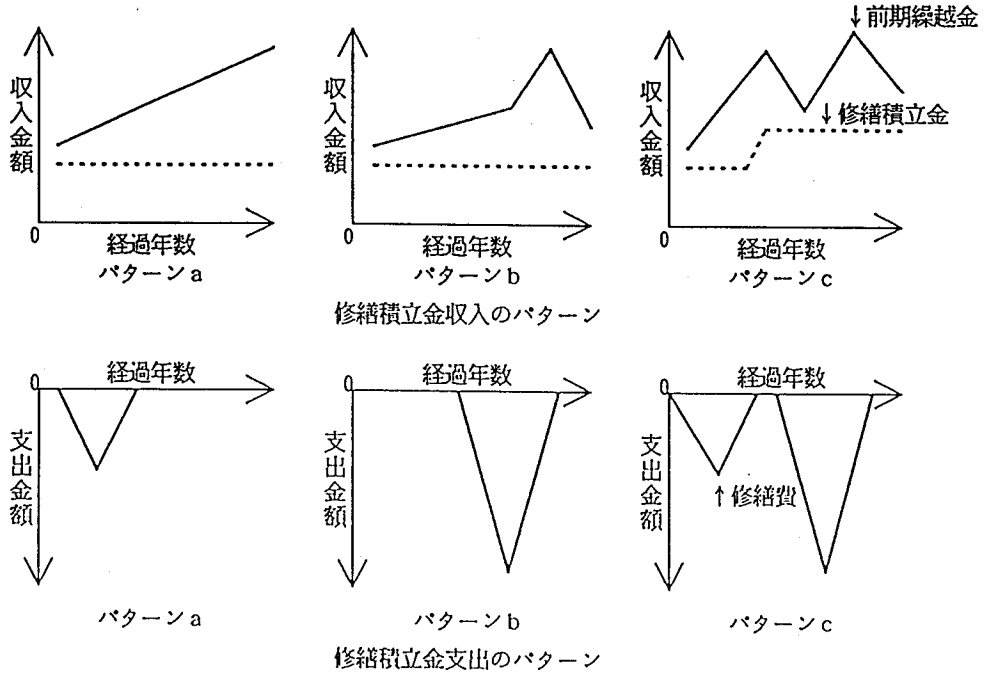


図６－７　修繕積立金収支のパターン

５．修繕積立金会計の収支実態

修繕積立金会計の収支における代表的な経年変化の事例を図６－６にあげた。修繕積立金会計を持たない管理組合は、調査時には１事例である。しかし２事例が当初、修繕積立金会計を持たなかったために、管理費会計とは独立させて別に修繕積立金会計を設けた経過がある。

（１）修繕積立金の収入と支出

修繕積立金を積立てる方法は、積立金によるものと管理費からの繰入れによるものと一時徴収金によるものである。最近では、ほとんど行なわれているようであるが、調査対象では購入時の一時金徴収を行なった事例はない。そして修繕積立金は、すべての事例で値上げを実施している。その改定幅の最も大きい事例は450円／戸・月から1,000円／戸・月のものが、2,500円／戸・月から5,000円／戸・月である。修繕積立金における値上げは管理開始時の設定された修繕積立金の８倍の徴収額になっている。

管理費会計から修繕積立金会計への繰入れは９事例であり、その繰入れの理由は以下のとおりである。

① 大規模修繕を契機に修繕積立金を定常的に積み立てるようになったため（事例Ａ、事例Ｂ、事例Ｌ）

② 将来に備えて毎年、駐車場収入の一定率を修繕積立金会計へ繰入れているため（事例Ｃ、事例Ｊ、事例Ｍ）

③ 修繕積立金会計を一般会計から分離させたための一時的な繰入れ（事例Ｆ、事例Ｋ）

④ 大規模修繕の修繕費不足の補填のための一時的な繰入れ（事例Ｎ）

また大規模修繕の時に修繕費が不足したために臨時徴収を行った事例は４事例あり、その修繕内容と金額は以下のとおりである。

① 事例Ｂ：屋上防水の工事のため25万円／戸を徴収し、さらに外壁塗装のために一律8.4万円／戸を徴収した。

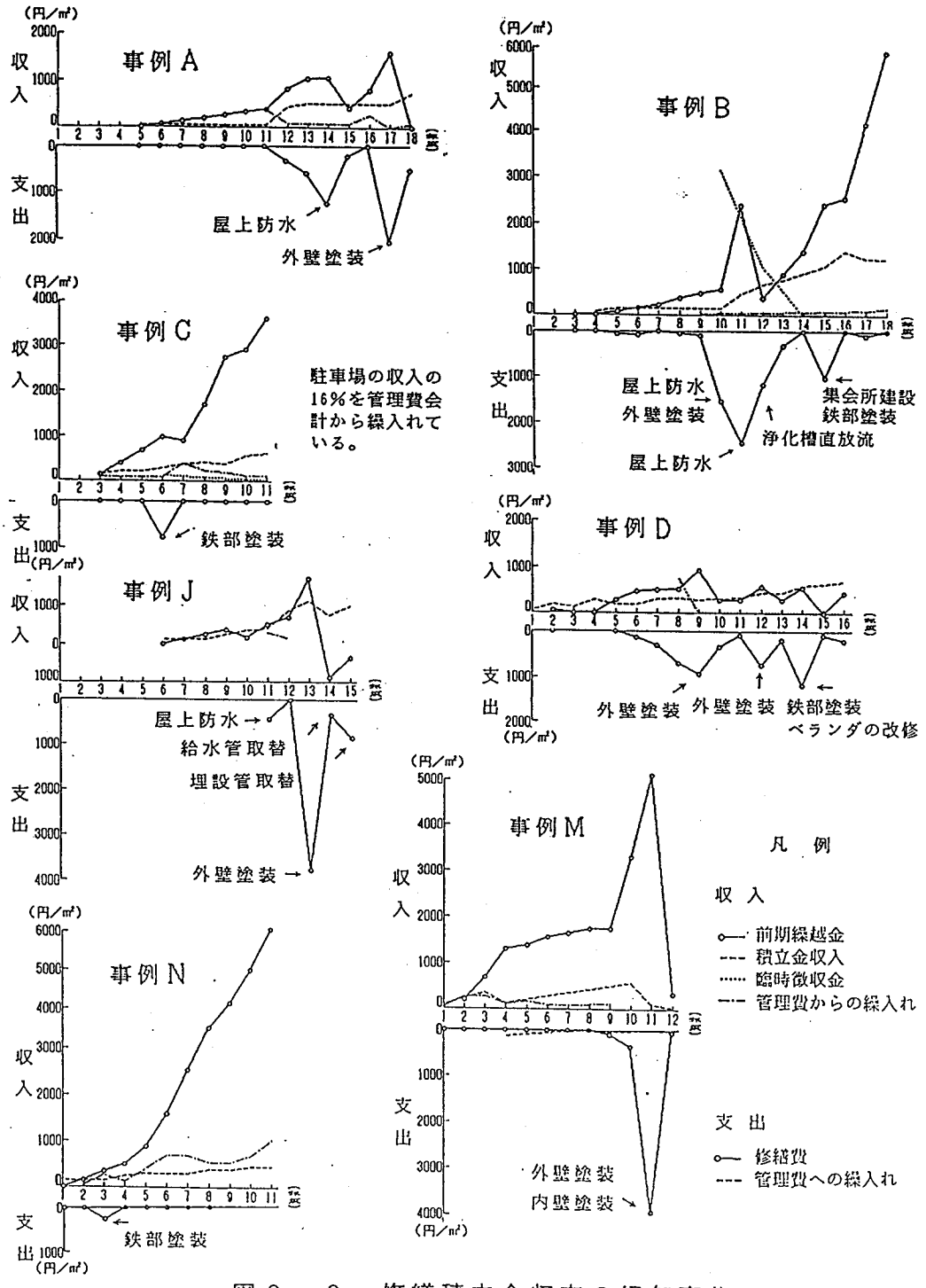


図６－６　修繕積立金収支の経年変化

また大規模修繕の時に修繕費が不足したために臨時徴収を行った事例は４事例あり、その修繕内容と金額は以下のとおりである。

① 事例Ｂ：屋上防水の工事のため25万円／戸を徴収し、さらに外壁塗装のために一律8.4万円／戸を徴収した。

② 事例Ｃ：鉄部塗装の修繕のために一律１万円／戸を徴収した。

③ 事例Ｄ：屋上防水の工事のために平均すると8.2万円／戸徴収した。

④ 事例Ｌ：１１年目に外壁塗装、鉄部塗装、屋上防水等の工事を一度に実施したために、中層のＡ棟、Ｂ棟が一律13万円／戸、高層のＣ棟が一律15.1万円／戸 を徴収している。

（２）修繕積立金会計の収支パターン

修繕積立金会計の収入については、図６－７のように３つのパターンに分けられる。

① パターンａ：大規模修繕をまだ実施していない場合。

② パターンｂ：大規模修繕を実施した場合。

③ パターンｃ：大規模修繕のための工事費が不足したために修繕積立金を値上げした場合。

パターンａは、いまだ大規模修繕の工事を実施していないため前期繰越金が累積し、直線的に増加している。

修繕積立金会計における支出のパターンは、大規模修繕を一度経験したか２度経験したかによりその実施時期において分けることができる。

① パターンａ：鉄部塗装のような比較的早い時期に行なわれた工事を持つ事例の場合。

② パターンｂ：外壁塗装工事のような高額な修繕を管理開始後１０年過ぎたあたりに実施した場合。

③ パターンｃ：早い時期の修繕と管理開始後１０年を過ぎたあたりの修繕のその両方を経験した事例の場合。

６．修繕費の支出の実態

（１）修繕工事と修繕周期

表６－４の実施事例から修繕周期を検討する。鉄部塗装は、管理開始後３年目から５年目に一度全面修繕を実施し、その後、部分修繕をしている。鉄部塗装の修繕周期は決まっていない。屋上防水は、早いもので管理開始後８年目に、通常、１０年を過ぎたあたりから全面修繕を行なっている。１８年間の間に２度実施したのは事例Ａのみである。管理開始後１０年を過ぎたからといって、屋上防水は必ずしも全面修繕の項目として出てこない。部分修繕を繰り返している事例もある。外壁塗装は、早いもので管理開始後６年目に、遅いものは１７年目に実施した事例がある。これも一般的には１０年を過ぎたころから行なわれている。

（２）平均の修繕費について

表６－１の修繕費の補正係数により、修繕費を1988年度の価格に換算した事例別平均修繕費は表６－５に示すとおりである。

中層の事例では、修繕費の低額な事例で216円／㎡・年、高額なところで725円／㎡・年を要している。平均すると修繕費は479円／㎡・年が費やされている。

層の事例では、修繕費の低額な事例で514円／㎡・年、高額なところで857円／㎡・年を要している。平均すると修繕費としては670円／㎡・年が支出されている。

中高層の両方の棟タイプがある事例の平均の修繕費は、832円／㎡・年と他の事例より比較的高額に支出している。

高層の方が中層の事例より高額の修繕費を支出している。また中層の事例のなかには、事例Ｂのような修繕に熱心な管理組合もある。高層の事例の中には、ほとんど中層と変わらない修繕費しか費やしていない事例Ｈ，事例Ｊもある。これら事例では、この程度の修繕費で建物や設備、施設の維持管理をするのは不十分であろうと思われる。

表６－４　経過年数別にみた各部位の修繕実態

	項目/経年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
建	屋上防水							i	Di	an	Bj	BgJLm	A	gHK	Ag	g	d	Ab	
	鉄部塗装			kN	M	FN	ac	dIN		lk	aBd	bhL	af	abFh	DG	B	d		
築	壁面			b	b			bim	amn	adi	a	ab	a	adF					
	外壁				h		N	j	D	Dk	Bh	abdGhLM	DK	Jk	G			A	b
関	窓枠				K	M	f	k	k	k	K	a	ag	a					
	バルコニー						m				l	b		b	D	G	b'd	B	b
系	内壁、廊下	kl	eklm	cekm	em	eiklm	aiJklmn	biJklmN	aijmN	adijklm	aijkl	abghijklm	agijlm	abdgL	ag	dg		b	
	給水管	l		cln	cL	l	cln	cikmn	mn	aikm	bilmn	afimn		g	J	J			
	高架水槽		d	bcM	bkl	kl	bfi	bin	dfiKN	bcikM	dfij	In	bilm	bk		j		b	
設	給水ポンプ		i	i	cin	bcfiM	ai	i	bcikm	adjMn	abf	adFikn	ai	aBk	ah	aghJ	b		
	消火設備	k	k	kl	b	cfkL	n	ik		bdkm	dlM	Kln	adJlm	al	g	ag			
備	排水管			kn	km	D	Dfl	fik	fjkm	abflm	afik	bi	jl		a			b	
	浄化槽		h	bhm	bhiL	bh	abhilm	bhi	abil	abilm	aimn	abim	aBgi	ag	ag	a			b
関	電気設備	l	k	im	fk	b	a	k	jM	abi	m	an	bik	ab		ah			
	内外灯	l	f	i	bc	bci	abcn	bkn	abm	abfLn	an	abfgM	b	b	a		b	b	b
系	TV共聴アンテナ			ln	fn	ceM	cfn		Fk	bl	jKlmn	akm	ah	ab	GJ	H			
	エレベーター			lm			ajkm	jkn	kn	djkmn	adjmn	jkmn	ajm	a	j				
	その他	de	de	bcde	bdelm	dek	bcdjk	bdjkn	dilmn	jmn	bdJn	bdJ	dhjm	bdh	dg	dg	bd		
	自転車置場			k	el	jm	f	m	aim	fm	ab	ab	ab	ab	a	a		b	
施	駐車場	i	fi	fikn	fl	fi	Km			dkm	k	b	bm		f	agh			
設	集会場					d	an	m	kM	akn	adkm	dm	m	a					
関	ゴミ置場	k		DF			J	jm	fjk	a	ak	bfJn	abgm	a	a	a			
系	管理人室			f				d		afn	afk	af	ag	ag	ag	ag	f		
	その他	d	k	bcdfn	cdm	cdf	abcdk	bkmn	afkm	adfn	afimn	abfLn	abdLm	abf	af	a	ab	b	

*注　大文字のアルファベットは項別の全面修繕で（取替、改良的工事を含む）、小文字のアルファベットは項別の部分修繕を表示。ただし点検、電球の取替、新設、増設、植栽は含まない。

次に表６－５、図６－８に示す中高層別にみた部位別修繕費の検討を行なう。

年平均の延床面積当り修繕費は、少ないもので216円／㎡多いものでは878円／㎡である。

管理費から支出した修繕費をみると、年平均の延床面積当りの修繕費は、少ないもので116円／㎡である。修繕費の多いものでは611円／㎡である。管理費から支出した修繕費は設備関係の修繕費の占める構成比率が高く、管理費からの支出の約７割から９割程度を占めている。そして設備関係の修繕費の経年による差はほとんど無い。施設関係の修繕費も同じように毎年ほぼ一定の金額で支出されている。

修繕積立金からの支出をみると、建築関係の修繕費が修繕積立金会計の支出に占める構成比率が約７割から８割と高く、かつ延床面積当りの修繕費も大きい。年平均の延床面積当り修繕費は、少ないもので30円／㎡、多いものでは469円／㎡である。事例による修繕費支出の差は大きく、また経年による修繕費支出の差も大きい。

このことから設備・施設関係修繕における定常的でかつ少額の修繕費は管理費から支出され、建築関係の修繕における多額の修繕費は修繕積立金から支出されていることがわかった。

表６－５　中高層別にみた部位別平均修繕費

円／㎡・年

規模	修繕費	管理費会計からの支出				修繕積立金からの支出				修繕費総合計			
	事例名	建築関係	設備関係	施設関係	小計	建築関係	設備関係	施設関係	小計	建築関係	設備関係	施設関係	合計
中層	事例B	7	192	58	256	309	105	54	469	316	296	112	725
	事例C	3	82	31	116	80	0	0	80	83	82	31	216
	事例F	39	57	59	154	287	0	26	314	324	57	86	467
	事例I	4	315	158	477	3	23	3	30	7	339	161	507
高層	事例A	35	316	43	396	286	4	3	293	321	319	46	690
	事例D	2	251	21	275	344	27	12	384	347	278	34	653
	事例E	8	270	5	283	3	9	5	27	11	277	10	268
	事例G	19	66	7	514	339	4	0	343	358	70	7	857
	事例H	90	432	38	564					90	432	38	564
	事例J	9	114	19	142	295	63	14	372	304	177	33	514
	事例K	108	355	47	510	261	0	0	261	369	355	47	771
	事例N	88	480	44	611	28	0	0	28	116	480	44	640
複合	事例L	27	329	36	391	322	71	2	395	348	399	38	786
	事例M	43	400	58	500	322	56	0	377	364	456	58	878

※　事例Hは修繕積立金の会計がない事例である。

（1988年度価格の換算値）

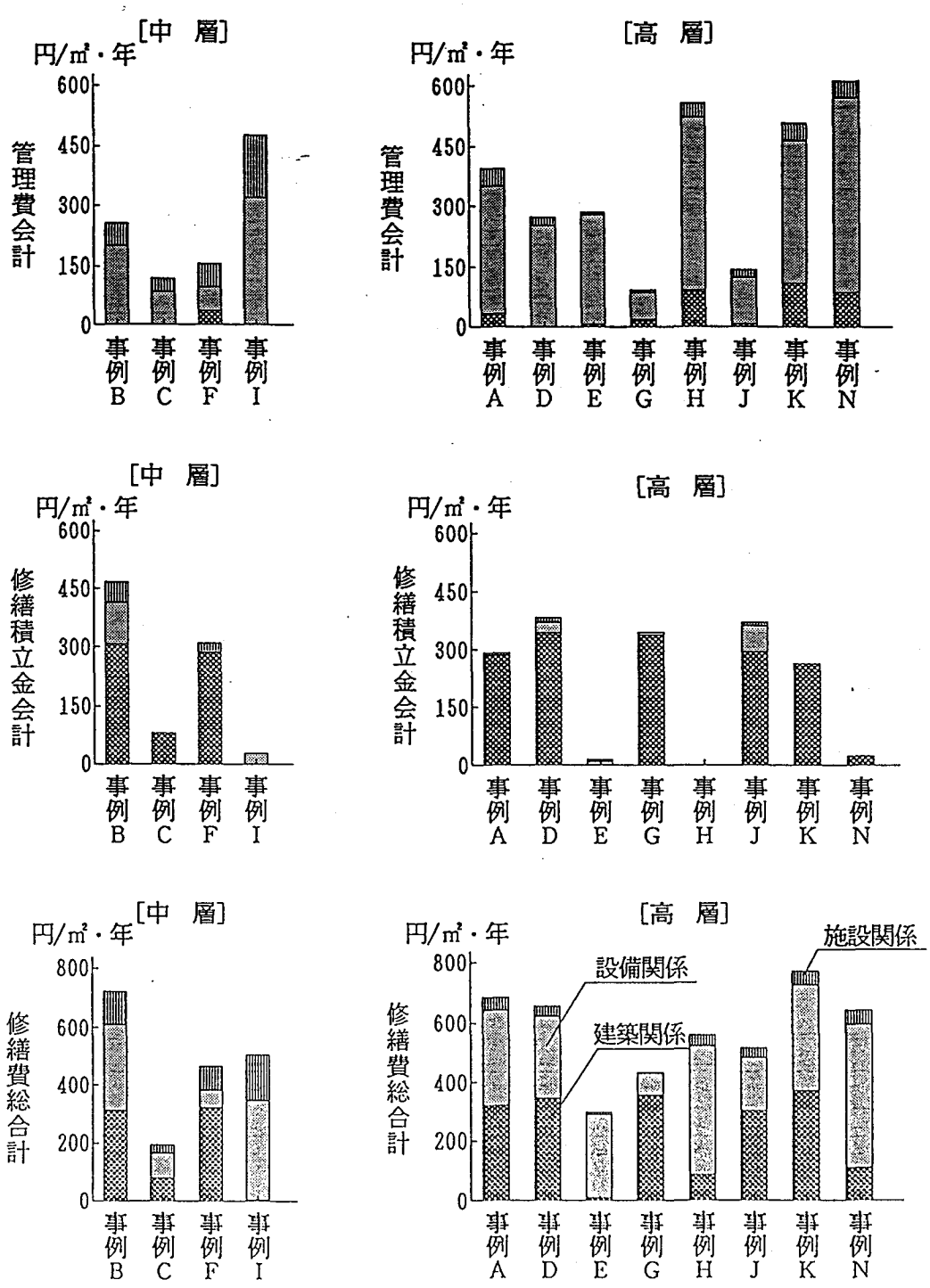


図６－８　中高層別にみた部位別修繕費

（３）修繕費の支出における経年変化

修繕費の支出の経年変化について、表６－３の修繕項目コードにより管理費からの支出と修繕積立金からの支出に分けて分析を行なった。分析は延床面積当りの費用（円／㎡）を用いた。（図６－９、図６－１０）

修繕費の総額の経年変化をみると、竣工時から18年程度まででは修繕費支出は単調な増加を示すのではない。定常的な支出と、10年を超えるあたりから発生する高額な修繕費支出との組合せの形で表示される。

ａ．建築関係の修繕

建築関係の大規模修繕には、外壁塗装、屋根防水、鉄部塗装がある。

外壁塗装の修繕費は大規模修繕の工事の中で最も高額で、建築関係の修繕費の約６割を占める。外壁塗装の全面塗替は、竣工後９年目から17年目で行なわれる。筆者が作成した維持保全標準比較表(文83)の平均８年より事例では修繕時期が遅く、竣工後１０年前後が多い。

屋上防水は、建築関係の修繕費の10～12％を占め、竣工後１０年目から14年目で実施されている。維持保全標準比較表の平均１０年と比べて、事例では修繕時期が遅い。

外部鉄部の塗装は、早いもので竣工後４年目に実施されているが、通常は10年を経過して行なわれる。鉄製のベランダ等の有無で異なるが、維持保全標準比較表の平均４年に比べてみると、事例では修繕時期が遅いといえる。

ｂ．設備関係の修繕

設備関係の修繕費支出としては、取替といった設備の更新的なものは修繕積立金会計からの支出であり、定常的に実施される点検、清掃、部分修繕は管理費からの支出である。管理費会計からの支出で構成比率の高いるものは、高架水槽，給水ポンプ，排水管，浄化槽などの清掃および点検、消防設備，エレベータなどの法定点検であり、設備関係の修繕費の約７割から９割を占める。

修繕積立金会計からの設備関係の支出では、給水管とその埋設管の取替が竣工後１４，１５年目に事例Ｊで実施されている。また同じ事例において、下水道へ直放流するために行なった下水道の本管までの付替工事と、テレビ共聴アンテナ

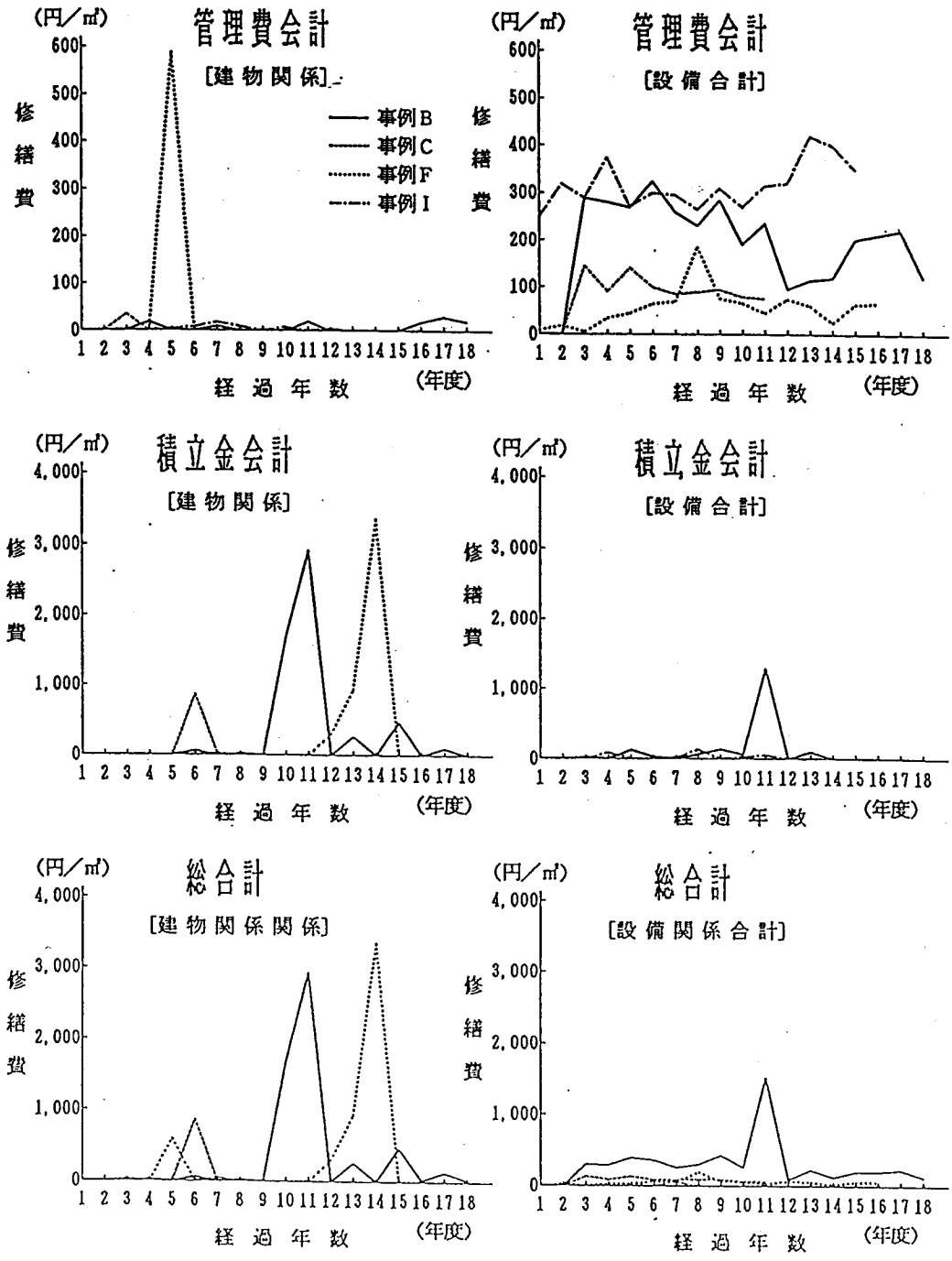


図６－９　中層事例における修繕費支出の経年変化（換算値）［その１］

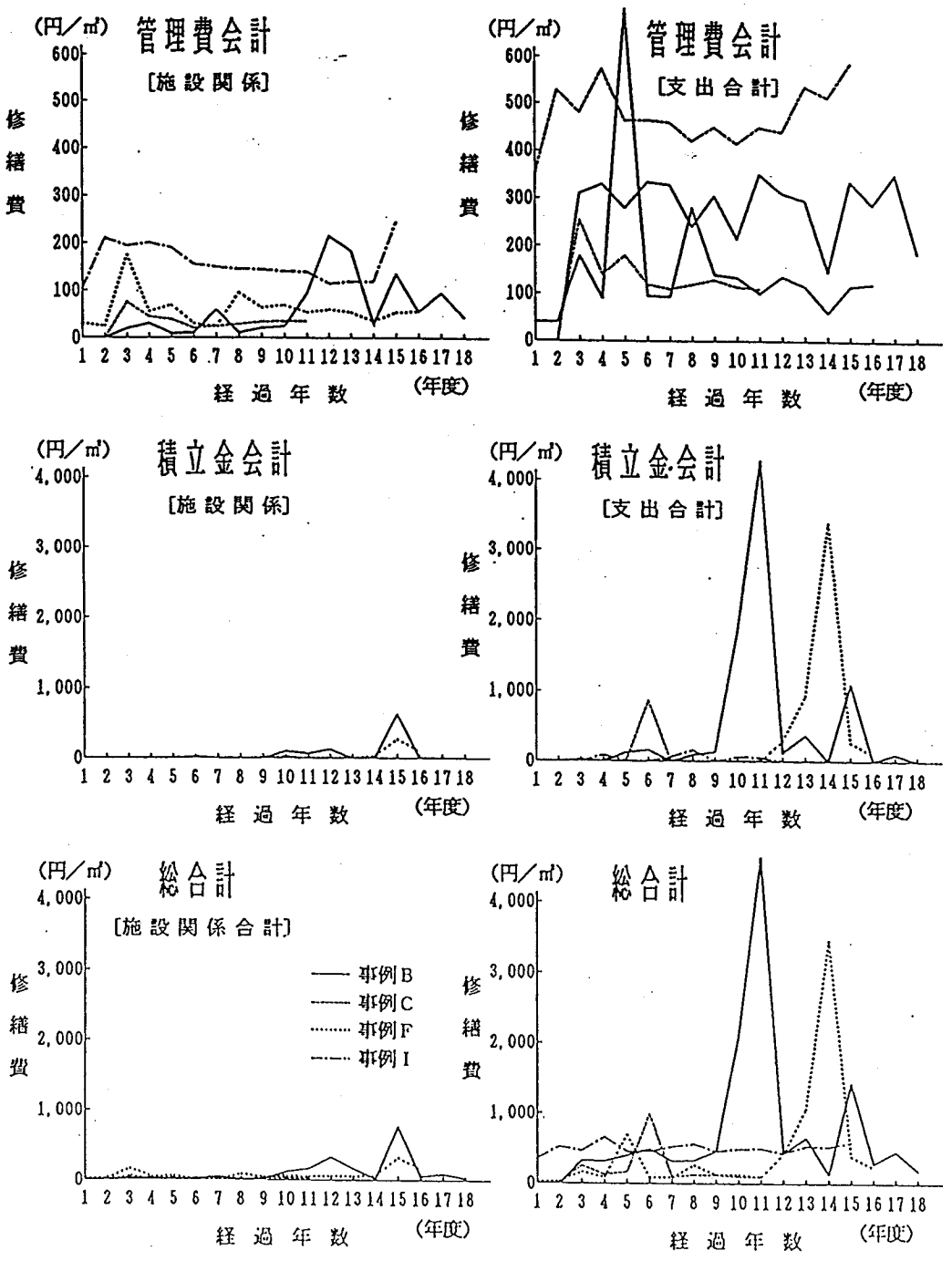


図６－９　中層事例における修繕費支出の経年変化（換算値）［その２］

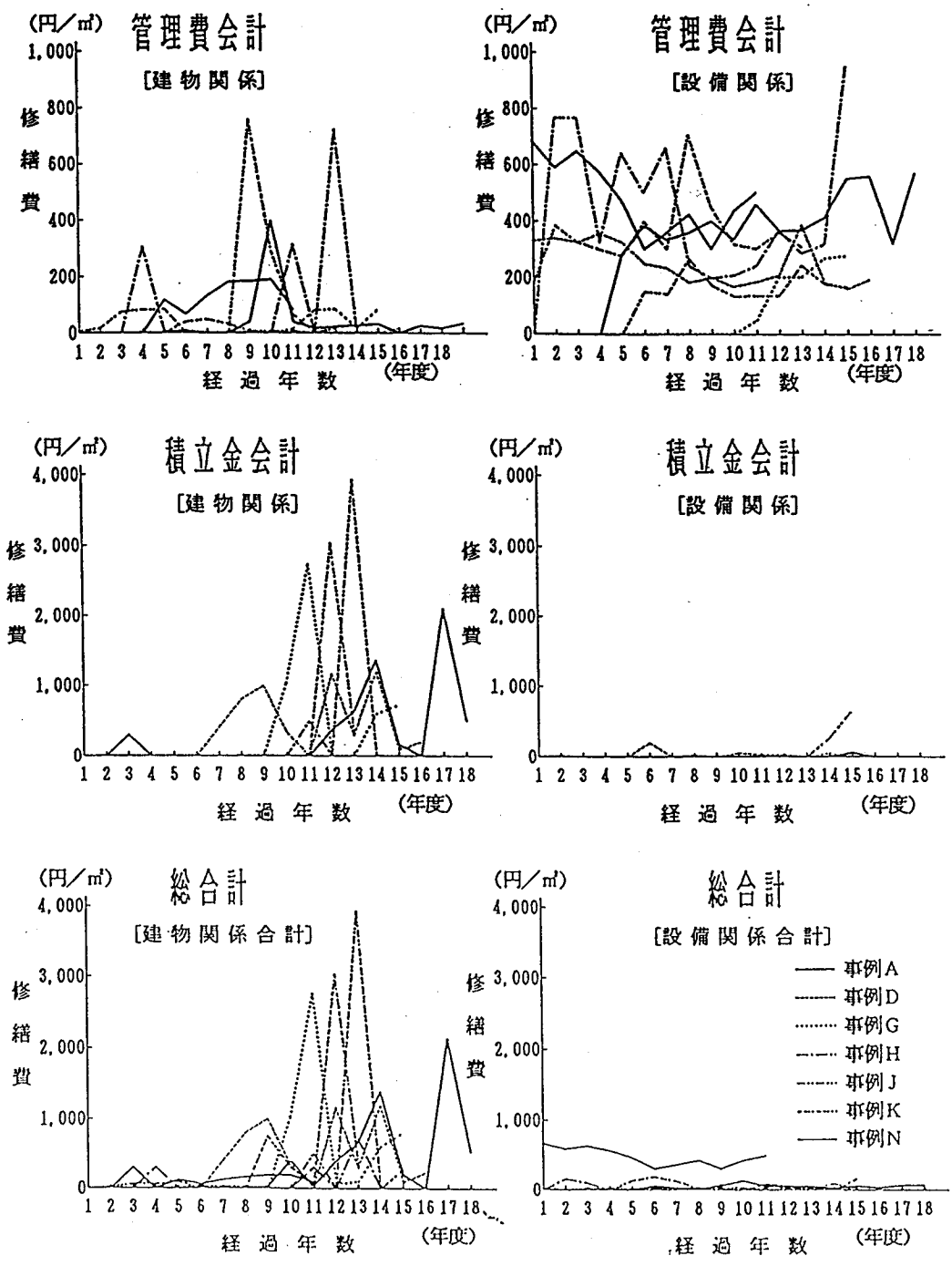


図６－１０　高層事例における修繕費支出の経年変化（換算値）［その１］

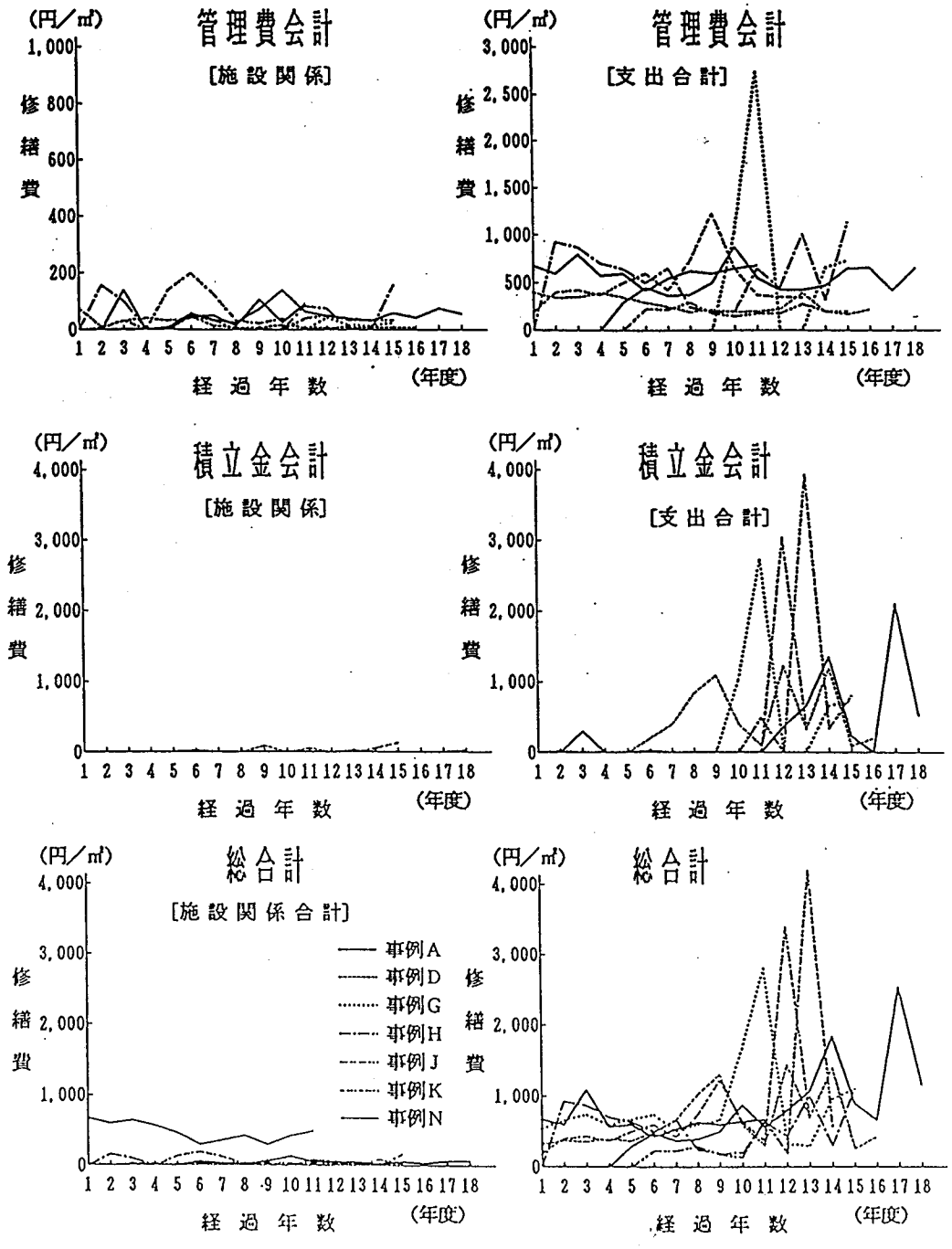


図６－１０　高層事例における修繕費支出の経年変化（換算値）［その２］

の新設が修繕積立金の会計から行なわれている。

c．施設関係修繕

設備関係と同じように、管理棟や集会所の新設など改良的な工事は修繕積立金からの支出である。管理費からの支出では植栽の占める構成比率が大きく、定常的であり、その構成比率は施設関係の支出に対して低いもので40％、高いもので100％を占め、かつほぼ毎年実施している。

（4）設備関係の清掃および点検費

表６－６から給排水設備の清掃、点検費は、戸当り426円／年から17,222円／年までと大きな幅がある。最高額の事例Ｈには、点検費の中に修繕に要した費用や排水管の清掃費も含まれているものと思われる。調査事例においては、2,000円／戸・年の費用のところが多い。

年１回の水槽内の清掃は、戸当り249円／年から1,667円／年が支払われている。平均すると1,300円／年支出している。

次に排水管の清掃費は共用部分と同時に専有部分も清掃する場合が多い。それは、専有部分の枝管と一緒に清掃しないと効果が清掃の期待できないためである。大体、戸当り2,500円／年を費やしている。

そして表６－７のように消防設備の点検費は、年２回の点検であり、平均すると戸当り1,000円／年を要している。また表６－８のように浄化槽を保有している事例は４箇所であり、年１回の点検清掃費に対して、戸当り7,000円／年から13,000円／年を要している。しかし事例Ｍでは、下水道が完備したためにこの費用を修繕積立金として積立てている。

表６－９のように自家発電設備を保有している事例では、戸当り600円／年の費用を支出している。

またエレベータの設備があるところは、表６－１０のように月２回の点検を実施して、76万円／台・年から163万円／台・年を要している。この金額の差はメンテナンスフリー等の契約内容の違いによるものと思われる。調査事例の中で建物の法定検査料（３年に１回）を記入した例は２事例あり、表６－１１に参考として示した。

表６－６　給排水設備の清掃・点検費

1988年度価格

事例名	給水設備点検費		水槽清掃費		排水管清掃費	
	総額(円/年)	(円/戸・年)	総額(円/年)	(円/戸・年)	総額(円/年)	(円/戸・年)
事例A	555,000	937	720,000	1,237	1,608,000	2,763
事例B	519,000	3,348	168,000	1,083	521,000	3,366
事例C	240,000	2,400	135,000	1,350	120,000	1,200
事例D	なし	なし	200,000	714	なし	なし
事例G	なし	なし	139,000	1,495	256,200	2,755
事例H	620,000	17,222	60,000	1,667	なし	なし
事例I	72,000	426	259,000	1,532	なし	なし
事例J	555,000	461	300,000	249	なし	なし
事例K	874,000	1,821	628,000	1,308	1,361,000	2,835
事例L	なし	なし	95,000	742	294,000	2,297
事例M	397,000	750	391,000	739	1,284,000	2,247
事例N	なし	なし	125,000	1,087	236,800	2,059

表６－７　消防設備点検費

(年２回：外観・機能点検、総合点検)

事例名	総額(円/年)	(円/戸・年)
事例A	300,000	515
事例B	116,000	748
事例C	110,000	1,100
事例D	194,000	693
事例E	225,000	1,223
事例G	90,000	968
事例H	59,000	1,639
事例K	138,000	288
事例L	70,000	547
事例M	300,000	567
事例N	99,000	861

表６－８　浄化槽点検清掃費

1988年度価格

事例名	点検清掃費	
	総額(円/年)	(円/戸・年)
事例A	6,620,000	10,756
事例B	650,000	6,989
事例I	2,160,000	12,781
事例M	422,000	798

法定検査料

事例A：総額364,000円/年

戸当り　626円/年

表６－９　自家発電設備の点検費

1988年度

事例名	総額(円/年)	(円/戸・年)
事例A	272,280	468
事例E	182,000	989
事例J	465,000	386
事例K	125,000	260
事例N	107,540	935

表６－１０　エレベーターの点検費

(月２回定期点検)　1988年度価格

事例名	台数	点検費総額(円/年)	点検費(円/台・年)
事例A	9	8,201,250	911,250
事例D	5	3,780,000	756,000
事例E	3	3,383,000	1,127,666
事例G	1	780,000	780,000
事例H	1	784,000	784,000
事例J	12	10,800,000	900,000
事例K	5	8,160,000	1,632,000
事例L	1	780,000	780,000
事例M	7	10,332,000	1,476,000
事例N	2	1,460,000	730,000

表６－１１　法定検査料

(特殊建築物)　1988年度

事例名	総額(円/年)	(円/戸・年)
事例A	264,000	454
事例M	1,180,000	2,231

７．大規模修繕工事の実態

（１）修繕計画について

大規模修繕は高額な修繕費用を要する修繕であり、その修繕費用の調達方法が重大な問題となるので、あらかじめ修繕費を積み立てておくことが望ましい。そのためには、いつ、どこの部位を、どのぐらいの周期で、どのぐらいの費用が必要であるという修繕計画を立てておく必要がある。

住宅公団の1977年の調査(文52)では、長期修繕計画を作成しているのは約７０％の住宅であった。

本調査では、３事例を除いた事例において、なんらかの修繕計画を作成している。１１事例について、管理の開始時には修繕計画表は無かったが、建物の維持管理の重要性がうたわれ実際に大規模修繕を目の前にした時に、予算を組んで修繕計画表を作成されている。すなわち修繕積立金を積立てるために、修繕積立金を値上げする根拠として修繕計画表が作られた。

なお長期修繕計画を作成している１１事例の中で、長期修繕計画を収集できたのは９事例である。

その修繕計画の作成時期は、竣工後事例Ａが１０年目、事例Ｂが１１年目、事例Ｃが１０年目、事例Ｄが１２年目、 事例Ｇが１４年目、事例Ｋが１３年目、事例Ｌが９年目、事例Ｍが５年目、事例Ｎが５年目である。事例Ｄ，事例Ｇ，事例Ｎは、管理組合の議案書収集における調査時点以降に作成している。

つまり、作成の時期は、早いもので竣工後５年目で、おおよそ１０年を越えて大規模修繕が必要となった時期に長期修繕計画を作成していることがわかる。

その修繕計画の期間は、事例Ａ，事例Ｂが５年、事例Ｃが２０年、事例Ｄが１０年、 事例Ｇが９年、事例Ｋが１１年、事例Ｌが１２年、事例Ｍが３０年、事例Ｎが２０年である。このように事例Ａ，事例Ｂのものは中期計画であり、修繕費の検討を比較的綿密にしており現実性に富むが、目先の修繕にとらわれすぎて予防的かつ長期的展望に欠ける。その他の事例は、部位別の耐用年数を考慮して、一定の修繕周期をもつ長期的な計画になっている。

（２）大規模修繕工事の種類

次に修繕計画にもとづく大規模修繕工事の実施状況を表６－１２の一覧表から検討を行なう。ただし事例Ｄ，事例Ｇ，事例Ｎのものは、収集データ以降の修繕計画であるために分析からは省いた。

＜事例Ａ＞：修繕積立金からの支出で1982年、1983年に鉄部塗装を実施している。予算の範囲内で修繕費がまかなわれた。

＜事例Ｂ＞：修繕計画は立てたが実施の方がそれに追い付かない。修繕費の見積りもかなり低額である。

＜事例Ｋ＞：修繕計画である1983年度に給水設備の工事を実施しているが、そのほかの修繕工事はしていない。これは、排水管工事，高架水槽工事などで、予算額である総額23,203,000円 の約1/2を費やし、残りを保守費に使用したためである。

1984年には、前年度の計画工事である屋上および塔屋のパラペットの塗装工事と、当該年度の鉄部塗装を行なっている。修繕計画よりも実施年は遅れ気味である。

＜事例Ｌ＞：1984年の計画上の修繕費である1,281,000円を上回る、排水管清掃，Ｃ棟鉄部塗装，排水管修理工事を実施している。

1985年度には、修繕計画上のテレビ共聴設備一式取替は実施できなかったが、１９チャンネルアンプ取替を工事している。

＜事例Ｍ＞：1981年度に2,400,000円をかけて、鉄部部分塗装，植栽，排水管清掃を実施したので、水道施設工事が見送られた。

修繕計画上における建築後６年目の鉄部塗装の工事は見送られ、同年の計画上の外壁塗装の工事は、１１年目に実施している。

大規模修繕の建物関係では、ほぼ鉄部塗装、屋上防水、外壁塗装の順で工事している場合が多い。 そして事例Ｊが設備関係の給水管の取替工事を１４年目に実施した。同事例では、１５年目に給水管の埋設管の取替も実施している。

以上のように調査事例における大規模修繕の費用は、竣工後数年のころは管理費から支出しており、修繕費が不足した時には一時徴収をしている。しかしその

表６－１２　事例別大規模修繕工事

事　例	経過年数	工　事　名	実額（円）	（円/㎡）
事例Ａ	10年	管理棟新設	16,145,000	299*
	12	鉄部塗装	17,395,000	322
	13	〃	16,400,000	304
	14	屋上防水	67,100,000	1,242
	15	浄化槽塗装	3,500,000	65
		階段室塗装	8,700,000	161
	17	外壁塗装	113,000,000	2,091
	18	〃	27,000,000	500
		自転車置場補修	1,100,000	20
事例Ｂ	10	屋上防水	1,502,000	132
		外壁塗装	10,048,000	824
		鉄部塗装	3,300,000	271
	11	屋上防水	3,512,000	288
		外壁塗装	23,406,000	1,919
		鉄部塗装	722,000	59
	12	浄化槽直放流	12,980,000	1,064
	15	集会所建設	7,620,000	595
		鉄部塗装	5,370,000	440
事例Ｃ	6	鉄部塗装	610,000	77
事例Ｄ	8	屋上防水	7,400,000	250
	9	外壁塗装	24,490,000	828
	10	鉄部塗装	8,655,000	293
	12	外壁塗装	20,705,000	700
	14	鉄部塗装	26,457,500	895
		ﾍﾞﾗﾝﾀﾞ改修	6,870,000	232
事例Ｆ	5	鉄部塗装	23,664,000	1,765*
	12	鉄部塗装	2,760,000	209
	13	外壁塗装	42,290,000	3,200
	14	駐車場増設	3,496,000	264
	15	管理棟工事	1,517,000	115
事例Ｇ	11	内外壁塗装	22,403,000	2,494
	14	鉄部塗装	3,500,000	390
		屋上防水	1,780,000	198
		TV共聴ｱﾝﾃﾅ新設	550,000	61
	15	ﾍﾞﾗﾝﾀﾞ防水改修	6,510,000	725
事例Ｈ	4	外壁塗装	633,000	199*
	11	外壁塗装	400,000	126*
		鉄部塗装	450,000	141*
	13	鉄部塗装	222,000	70*
		屋上防水	1,976,000	622*
	15	TV共聴ｱﾝﾃﾅ新設	1,500,000	472*
		給水設備	620,000	195*
事例Ｉ	12	その他の補修	5,000,000	501
事例Ｊ	11	屋上防水	54,740,000	454
	13	外壁塗装	450,704,000	3,737
	14	給水管取替	20,500,000	170
	15	埋設管取替	61,270,000	508
事例Ｋ	9	鉄部塗装	8,365,000	201*
	12	外壁塗装他	12,503,200	301
	13	屋上防水他	1,490,000	36
事例Ｌ	11	外壁塗装	34,841,000	3,680
		鉄部塗装		
		屋上防水		
		ﾌｪﾝｽ張替え		
事例Ｍ	4	鉄部塗装	10,494,862	263*
	11	外壁塗装	15,600,000	357
		内壁塗装	1,000,000	23
事例Ｎ	3	鉄部塗装	1,900,000	239

（注）＊は、管理費会計からの支出。ただし事例Ｈは積立金会計はない。

後は修繕積立金を積立てて大規模修繕を実施している。

ここでの修繕計画は修繕の目標であり、実際の工事が実施された時期は修繕計画より遅くなっている。実際に修繕を実施するには、建物の傷みに対応した５年間位の中期修繕計画や修繕工事の実施計画といえるような短期的な修繕計画が必要であろう。

1987年頃からは、修繕積立総合保険に加入する事例も３例出てきている。修繕積立総合保険とは、火災・賠償責任保険と修繕積立金の２種類からなり、大規模修繕の際に保険の満期返戻金相当額を借入れ、当該保険の満期時に一括返済を行なう方法である。この方法が有効であるかどうかは今後検討を要する事項の一つである。

（３）設備および施設の新設と増設の工事

表６－１３のように設備関係では、小さなものであるがテレビの衛星放送用の共聴アンテナを新設している。

また施設関係では、自転車置場の増設や駐車場の増設が最も多い。事例Ｂは集会所を１５年目に新築している。管理棟を新設したのは事例Ａである。

集会所は住民の交流や理事会等の集会の開催のために必要な施設であり、集会所を設けていないところでは新設されている事例もある。どの事例においても共通の問題は、駐車場や駐輪場が不足していることである。そのために、調査事例のうち８事例では、駐車場と駐輪場を新設もしくは増設していた。

８．大規模修繕における資金の調達方法

調査事例における大規模修繕の資金調達の実態を把握し、その資金調達の方法の特色を類型化する。

表６－１３　事例別新設・増設の工事一覧（実額）

事　例	経過年数	工　事　名	総額（円）	(円/㎡)
事例Ａ	8年	自転車置場増設	750,000	14
		屋外灯増設	790,000	15
	10	管理棟新設	16,145,000	299*
		自転車置場新設	3,410,000	63
	11	〃	986,000	18
		屋外灯増設	8,000	0.1
事例Ｂ	12	自転車置場新設	890,000	73
	15	集会所建設	7,620,000	595
事例Ｃ	3	屋外灯増設	147,000	19
	5	TV共聴ｱﾝﾃﾅ新設	100,000	13
事例Ｆ	5	屋内灯増設	29,000	2
	14	駐車場増設	520,000	39
	15	〃	3,496,000	265
事例Ｇ	14	TV共聴ｱﾝﾃﾅ新設	550,000	61
	15	屋内灯増設	26,000	3
事例Ｈ	11	屋内灯増設	59,000	19
		駐車場増設	250,000	79
	15	TV共聴ｱﾝﾃﾅ新設	1,500,000	472*
事例Ｊ	9	TV共聴ｱﾝﾃﾅ新設	1,300,000	11
	12	自転車置場新設	3,332,000	28
事例Ｋ	4	屋内灯増設	104,000	3
	5	自転車置場新設	4,000,000	96
	6	〃	5,000,000	120
		TV共聴ｱﾝﾃﾅ新設	820,000	20
		屋内灯増設	109,000	3
事例Ｌ	6	電気設備新設	367,000	39
	7	電気設備新設	261,000	28
事例Ｍ	4	自転車置場増設	997,000	23
	5	〃	160,000	4
		屋内灯増設	100,000	2
	9	自転車置場増設	1,460,000	33
		屋内灯増設	500,000	11
	11	TV共聴ｱﾝﾃﾅ新設	743,000	17
事例Ｎ	3	駐車場増設	590,000	74
	11	駐車場増設	420,000	53

(注)＊は、管理費会計からの支出。ただし事例Ｈは積立金会計はない。

（１）大規模修繕における資金調達の実態

表６－１４の大規模修繕における資金調達の実態を事例ごとに述べる。

＜事例Ａ＞： 修繕積立金からの支出で鉄部塗装、屋上防水、外壁塗装の工事を実施している。予算計画の範囲内の修繕費で処理された。

＜事例Ｂ＞： 竣工後１０年目に屋上防水と外壁塗装の工事を一時金徴収と修繕積立金で実施した。修繕計画より工事実施の時期は遅れている。その後、① 毎年定常的に発生する修繕のための普通積立金、② 大規模修繕のための特別積立金の２種類の特別会計を設けた。そして特別積立金の額を毎年1,000円／戸・月ずつ値上げしている。

＜事例Ｃ＞： ① 修繕積立金の会計（修繕積立金の名目で各戸徴収したものと駐車場の使用料が収入の費目）、② 特別修繕積立金の会計（大規模修繕積立金の名目で各戸徴収）、③ その他の積立金の会計（共聴テレビアンテナ設備積立金）、に分けて積み立てている。鉄部塗装は、総額610万円の内、510万円を修繕積立金から支出し、不足額の100万円を一時徴収した。

＜事例Ｄ＞： 竣工直後から雨漏りが生じていたので、竣工後８年目の屋上防水の工事には、施工会社と分譲会社で560万円を負担し、残り740万円を管理組合は、修繕積立金から支出した。竣工後10年目には浄化槽を廃して下水道の直放流に切換えたため、その保守・点検費にあたる金額を修繕積立金の会計へ繰入れている。

＜事例Ｆ＞： 竣工後５年目の鉄部塗装は、管理費の会計から支出したが、１２年目の鉄部塗装は、修繕積立金の会計に管理費の剰余金250万円を繰入れて行なっている。１３，１４年目の外壁塗装と駐車場の増設は、修繕積立金のみで処理したが、１５年目の管理棟の工事は、管理費の剰余金315万円を修繕積立金の会計へ繰入れて実施している。

＜事例Ｇ＞： 竣工後１１年目に実施した内壁および外壁の塗装は、修繕積立金と１０ヵ月の分割払いの一時徴収金で実施した。その後は、大規模修繕の工事を修繕積立金だけで実施している。

表６－１４　大規模修繕の資金の調達方法

事例	経過年数	工事名	資金調達の方法 各戸徴収修繕積立金*a	管理費から繰入れ*b	一時徴収（平均値）*c
事例A	10年	管理棟新設*d	－	◎	－
	12	鉄部塗装	●	○	－
	13	〃	○	○	－
	14	屋上防水	○	○	－
	15	浄化槽塗装	○	○	－
		階段室塗装	○	○	－
	17	外壁塗装	●	○	－
	18	〃	○	○	－
		自転車置場補修	○	○	－
事例B	10	屋上防水	●	－	2.5万円/戸
		外壁塗装	●	－	8.4万円/戸
		鉄部塗装	●	○	－
	11	屋上防水	●	○	－
		外壁塗装	●	○	－
		鉄部塗装	●	○	－
	12	浄化槽直放流	●	○	－
	15	集会所建設*d	●	○	－
		鉄部塗装	●	○	－
事例C	6	鉄部塗装	●	－	1万円/戸
事例D	8	屋上防水*e	●	－	－
	9	外壁塗装	○	－	8.2万円/戸
	10	鉄部塗装	○	△	－
	12	外壁塗装	●	－	－
	14	鉄部塗装	●	－	－
		ﾍﾞﾗﾝﾀﾞ改修	●	－	－
事例F	5	鉄部塗装	－	◎	－
	12	鉄部塗装	○	◇250万円	－
	13	外壁塗装	○	◇	－
	14	駐車場増設*d	○	◇	－
	15	管理棟新設*d	○	◇315万円	－
事例G	11	内外壁塗装	●	◇	6万円/戸
	14	鉄部塗装	●	◇	10ヵ月の
		屋上防水	●	◇	分割払い
		TV共聴ｱﾝﾃﾅ新設*d	●	◇	－
	15	ﾍﾞﾗﾝﾀﾞ防水改修	○	◇	－
事例H	4	外壁塗装	●	－	－
	11	外壁塗装	○	40万円	－
		鉄部塗装	○	－	－
	13	鉄部塗装	○	－	－
		屋上防水	○	180万円	－
	15	TV共聴ｱﾝﾃﾅ新設*d	○	－	－
		給水設備	○	－	－
事例I	12	その他の補修	○	◇	－
事例J	11	屋上防水	○	◇	－
	13	外壁塗装	●	◇	－
	14	給水管取替	○	◇	－
	15	埋設管取替	●	◇	－
事例K	9	鉄部塗装	－	◎	－
	12	外壁塗装他	●	－	－
	13	屋上防水他	●	－	－
事例L	11	外壁塗装	○	○	中層
		鉄部塗装			13万円/戸
		屋上防水			高層
		ﾌｪﾝｽ張替え			15万円/戸
事例M	4	鉄部塗装*f	－	◎	－
	10	汚水ﾎﾟﾝﾌﾟ取替	●	◇	－
		送水管敷設	●	◇	－
	11	外壁塗装	●	◇	－
		内壁塗装	●	◇	－
	12	駐車場線引き	○	◇	－
		誘導灯取替	○	◇	－
		EVかご敷居取替	○	◇	－
事例N	3	鉄部塗装	○	○	－

注　*a ○：該当する。●：該当し、修繕積立金の値上げをしている場合。
　　－：該当しない。
　　*b ◎：管理費の会計から全額支出した場合。
　　○：管理費の剰余金からの定常的な繰入がある場合。
　　◇：駐車場使用料からの繰入がある場合。
　　△：管理費の一費目から振替えた場合。
　　数字：一時的な管理費からの繰入の金額を表示。　－：該当しない。
　　*C 数字：戸当りの一時金徴収の平均の金額を表示。－：該当しない。
　　*d 大規模修繕ではないが、金額が高額であり資金調達の方法の参考となるので表示。
　　*e 総工事費の内、分譲・施工業者が560万円を負担。
　　*f 総工事費の内、分譲業者が937万円を負担。

＜事例Ｈ＞： 管理費の会計の剰余金を１５年の間に２回繰入れ、外壁塗装、屋上防水を実施している。修繕積立金の額は、管理費の20％と定めている。

＜事例Ｊ＞： 大規模修繕のすべてを修繕積立金から支出している。設備関係の給水管の取替工事を１４年目に実施し、１５年目には給水用の埋設管の取替を行っている。

＜事例Ｋ＞： 竣工後５年目に長期修繕計画を作成し、８年目に建物診断を行い、建物の傷みの状況に対応するように中期修繕計画を立案した。竣工後１０年目に計画していた外壁塗装と屋上防水の工事を２年遅れの１２年目に実施した。これは修繕費が１０年目に準備できなかったためである。竣工後１０年目からＧ設計事務所と月額１５万円のコンサルタント契約で建物を維持しているなど、この事例は維持管理に熱心である。

＜事例Ｌ＞： 竣工後１１年目に実施した外部塗装、鉄部塗装、屋上防水等の大規模修繕の不足額は、一時徴収で調達した。

＜事例Ｍ＞： 竣工後４年目に5,994,860円を管理費の会計から支出して鉄部塗装を実施した。その後、外壁塗装の工事をしている。修繕計画上は竣工後１０年目の修繕工事である外壁塗装、内壁塗装を１１年目に実施した。修繕計画を作成してから５年を経過した時点で、実際には計画修繕費の２倍の修繕費用を要している。

＜事例Ｎ＞： 鉄部塗装を修繕積立金で実施している。竣工後１０年目に建物の劣化診断を実施し、長期修繕計画を立案し、さらに具体的な修繕計画書をＤ設計事務所に依頼して作成している。管理組合を結成した、翌年の1980年度から管理費の剰余金である200万円から500万円を修繕積立金の会計へ積み立てている。

以上のように大規模修繕の費用は、初期のころは管理費から支出している。修繕費が不足した時には、一時金徴収を行ない、その後は修繕積立金を積み立てて大規模修繕を実施している。修繕積立総合保険に加入したのは、３事例である。事例Ｉは、当該保険を利用して借入れを行い、屋根防水の工事を実施した。

大規模修繕を経験した事例は、その後必ず修繕積立金を大幅に値上げしていることがわかった。本調査事例において、大規模修繕における資金の調達の方法には、委託管理か自主管理かという管理の方法の違いによる差は見受けられない。

（２）大規模修繕の資金調達の類型化

調査事例から大規模修繕における資金の調達方法の特色を類型化すると、図６－１１のようになる。

（イ）積立型　：事例A，新B，旧D，F，新G，H，旧I，J，K，M

（ロ）一時金型：事例 旧B，C，旧D，旧G，L

（ハ）借入型　：事例 新D，新I，N

ただしこの類型は資金調達の方法の変更も表示している。旧，新の表示は、調査時に一番新しい資金調達のタイプを新とし、それより過去の資金調達のタイプを旧とする。

（イ）積立型は、① 修繕積立金のみで修繕費用をまかなう場合と、② 修繕積立金と管理費の会計からの繰入れで修繕費を調達する場合がある。管理費の会計から修繕積立金の会計への繰入れには、定常的なものと一時的なものがある。

②のタイプのうち、定常的な場合は、管理費からの剰余金の繰入れで、一時的な場合は、工事の際に大規模修繕費の不足額を管理費の会計から補填するので、事例Ｆのように日常的な修繕費が少なくなるなど管理水準の低下につながることがある。

（ロ）一時金型は、① 修繕積立金と一時金を徴収して修繕費を捻出する場合と、② 一時金徴収のみで修繕を実施する場合に分けられる。

このタイプは、修繕積立金の積立額が少ないため、修繕費が不足しても修繕時期を遅らさないで工事を実施できる利点がある。しかし一時金の額が大きいと事例Ｌのように、各区分所有者の大きな負担をまねくことになる。

（ハ）借入型は、① 修繕積立金と金融機関から借入れをする場合と、② 修繕積立総合保険で資金を調達する場合に分類できる。

①の場合、管理組合が法人格を取得していれば、借入れが容易である。しかし個人名義の借入れの場合は、公的な機関では一定の資格があれば同一額を融資されるが、民間の場合は個人の返済能力により融資額が異なる。

②の場合の保険は、保険と積立の２側面を合わせた性格であり、満期返戻金の相当額まで借入ができ、大規模修繕費に充てる方法である。なおかつ修繕費が不

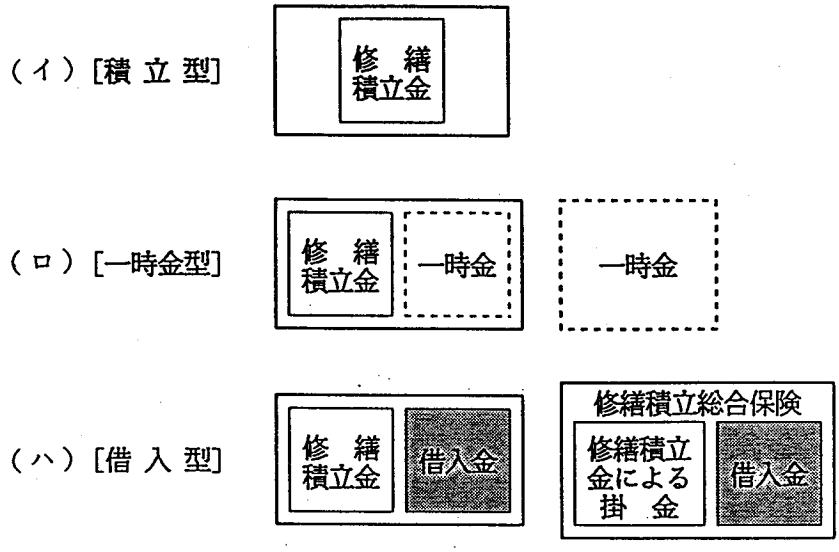


図６－１１　大規模修繕における資金調達の類型化

足した場合は別途に融資を受ける。

金融機関からの借入では、借入の利率が変動する可能性があるが、積立総合保険の場合、積立額は毎月一定で、資金計画が立てやすい。借入金で大規模修繕費をまかなうから、修繕費の負担額より返済額が大きくなる。

本調査において、（イ）積立型の方法は１０事例、（ロ）一時金型の方法は５事例である。（ハ）借入型　の方法は３事例で、すべて修繕積立総合保険の加入である。

大規模修繕における資金の調達方法の類型が変化したのは、４事例である。事例Ｂ、事例Ｇはともに（ロ）一時金型から（イ）積立型へ、とより修繕費を充当しやすいタイプへと変更した。事例Ｄでは、（ロ）一時金型から（イ）積立型へ、その後（ハ）借入型へ変更した。事例Ｉは、（イ）積立型から（ハ）借入型へ変更したものである。

９．修繕積立金の算出

各事例における管理費および修繕積立金が、建物の維持管理に見合った適切な額であるかどうかを評価する方法として、次の４つの方法が考えられる。

① 区分所有者が住宅の管理に満足しているかどうか。

② 管理水準に見合った管理費であるか。

③ 建物の修繕に見合った修繕積立金であるか。

④ ほかの客観的な修繕積立金の算出額と適合しているか。

修繕積立金の金額については、修繕項目を設定し修繕費の計算といった算出方法と修繕積立金の金額の決定のことがらがある。そして修繕積立金の積立方式には、定額積立方式と段階積立方式があり、前者の定額積立方式を行なうという前提で検討を行なう。

ここでは、修繕積立金が修繕費として充分であるかどうかについて、各事例の修繕計画表から大規模修繕に必要な修繕費（計画修繕費）を算出して比較検討を行う。ここでいう必要な修繕費とは、収集した修繕計画表から筆者が下記の方法で算出したものであり、算出する際の条件は以下のとおりである。

a. 長期修繕計画の期間はまちまちな場合が多いが、修繕費の総額を算出するために本研究では計画期間を３０年とする。

b. 修繕時期は、修繕周期を単純にくり返し、周期の幅のあるものについては、最も短周期のものを使用するものとする。

c. 修繕計画表に工事費の記載のあるものを対象とする。

必要な修繕費を算出するとともに、他の修繕積立金の算出方法の試算額と適合しているかを検討するために建設省の修繕積立金算出マニュアルから調査事例別に試算した。

建物の概要について、建物の仕上げ，形状，工事の種類，設備および施設の状況という内容で表６－１５にまとめた。なお建設省の修繕積立金算出マニュアルから試算する際は、調査事例に対応するようにそれぞれの項目において補正を行なっている。

表６－１５　調査建物の概要（その１）

	建物の状態による補正／事例	A	B	C	D	F
外壁修繕	床面積の補正	1.06	1.03	1.09	1.09	0.95
	建物の履行の有無	なし	なし	なし	なし	なし
	張り出しバルコニーの有無	あり	あり	あり	あり	あり
	仕上げ材料の種類	吹き付けタイル ローラー押え	アクリルエマルジョン塗り	マスチック塗り	ゴム弾性塗料塗り（単層）	吹き付けタイル ローラー押え
	バルコニーの床防水の実施	防水しない	防水しない	防水しない	防水する	防水しない
	構造の種類	SRC造	PC工法	PC工法	SRC造	PC工法
鉄部塗装	主要な間取り	3LDK	3LDK	3LDK	3LDK	3LDK
	バルコニー有無・手摺の材質	あり，全て鉄製	あり，全て鉄製	あり，全て鉄製	あり，全て鉄製	あり，全て鉄製
	廊下の有無・手摺の材質	あり，全て鉄製	なし	なし	なし	あり，全て鉄製
	修繕の仕様（旧塗膜除去，錆止め塗，合成樹脂調合ペイント塗	10%以下，錆止め全面塗装(中塗，上塗)	10%以下，錆止め全面塗装(中塗，上塗)	10%以下，錆止め全面塗装(中塗，上塗)	10%以下，錆止め全面塗装(中塗，上塗)	錆止め
	屋外共用階段の有無	鉄製の共用階段	なし	なし	鉄製の共用階段	鉄製の共用階段
	屋上の手摺の有無	なし	なし	なし	なし	なし
屋上防水	屋上の利用形態	非歩行型	非歩行型	非歩行型	非歩行型	非歩行型
	建築面積の補正	11.87	4.12	3.16	5.49	4.89
	建物の履行の有無	セットバック	なし	なし	なし	なし
	１棟当りの平均住戸数	116.40	22.14	33.33	93.33	34.00
	修繕の仕様	露出ｱｽﾌｧﾙﾄ防水	露出ｱｽﾌｧﾙﾄ防水	露出ｱｽﾌｧﾙﾄ防水	露出ｱｽﾌｧﾙﾄ防水	露出ｱｽﾌｧﾙﾄ防水
	屋上の外断熱工事の有無	しない	しない	しない	しない	しない
	修繕周期	16年	16年	16年	16年	16年
その他	給水管の修繕の範囲	全部の給水管	全部の給水管	全部の給水管	共用管のみ	全部の給水管
	廊下型か階段室型か	廊下型	階段室型	階段室型	廊下型	階段室型
	団地型式か否か	団地形式	団地形式	団地形式	団地形式	団地形式
	下の階に店舗や事務所の有無	なし	なし	なし	なし	なし
	エレベーターの有無	あり	なし	なし	あり	なし
	団地単位で受水層を設置	設けている	設けている	設けている	設けている	設けている
	汚水処理施設の有無	あり	なし	なし	なし	なし

表６－１５　調査建物の概要（その２）

G	H	I	J	K	L	M	N
1.13	1.36	1.01	1.54	1.1	0.99	1.14	0.99
なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし
あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり
吹き付けタイル ローラー押え	吹き付けタイル ローラー押え	アクリルエマル ジョン塗り	吹き付けタイル ローラー押え	吹き付けタイル ローラー押え	吹き付けタイル ローラー押え	吹き付けタイル ローラー押え	吹き付けタイル ローラー押え
防水する	防水しない	防水しない	防水しない	防水しない	防水しない	防水しない	防水しない
SRC造	SRC造	PC工法	SRC造	SRC造	SRC造	SRC造	SRC造
3LDK	3LDK	3LDK	3LDK	3LDK	3LDK	3LDK	3LDK
あり，全て鉄製	あり，全て鉄製	あり，全て鉄製	あり，全て鉄製	あり，アルミ製	あり，アルミ製	あり，全て鉄製	あり，全て鉄製
あり，全て鉄製	あり，ｺﾝｸﾘｰﾄ製	なし	あり，全て鉄製	あり，全て鉄製	あり，ｺﾝｸﾘｰﾄ製	あり，全て鉄製	あり，全て鉄製
全面塗装(上塗)	錆止め，全面塗装	錆止め，全面塗装	錆止め，全面塗装(中塗，上塗)	10%以下，錆止め 全面塗装(中塗，上塗)	全面塗装(中塗，上塗)	10%以下，全面塗装(中塗，上塗)	錆止め，全面塗装(中塗，上塗)
鉄製の共用階段	あり(非鉄製)	なし	あり(非鉄製)	あり(非鉄製)	なし	鉄製の共用階段	鉄製の共用階段
なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし
非歩行型	歩行型	非歩行型	非歩行型	歩行型	非歩行型	非歩行型	非歩行型
2.79	0.89	3.53	14.83	9.69	3.42	13.7	2.66
セットバック	セットバック	なし	なし	なし	なし	なし	なし
46.50	36.00	27.43	200.67	120.00	42.67	75.57	57.50
露出ｱｽﾌｧﾙﾄ防水	塗膜防水	露出ｱｽﾌｧﾙﾄ防水	露出ｱｽﾌｧﾙﾄ防水	塗膜防水	露出ｱｽﾌｧﾙﾄ防水	露出ｱｽﾌｧﾙﾄ防水	露出ｱｽﾌｧﾙﾄ防水
しない	しない	しない	しない	しない	しない	しない	しない
16年	30年	16年	16年	30年	16年	16年	16年
共用管のみ	全部の給水管	全部の給水管	全部の給水管	全部の給水管	全部の給水管	全部の給水管	全部の給水管
廊下型	廊下型	階段室型	廊下型	廊下型	廊下型	廊下型	廊下型
団地形式	団地形式でない	団地形式	団地形式	団地形式	団地形式	団地形式	団地形式でない
なし	なし	なし	なし	あり	なし	あり	なし
あり	あり	なし	あり	あり	あり	あり	あり
設けている	設けていない	設けている	設けている	設けている	設けている	設けている	設けていない
あり	あり	あり	あり	なし	なし	あり	なし

（１）修繕積立金の算出

大規模修繕とその資金調達の実態を調査した結果、修繕に要する費用に対して修繕積立金が不足した場合、一時金を徴収をするか金融機関から借入れをしていることが明らかになった。

そこで、各戸徴収している修繕積立金が、将来の大規模修繕に対して充分な額なのかどうか検討するために、必要となるであろう大規模修繕費を算出して、現状の修繕積立金との比較を表６－１６に行なった。

事例Ａ，事例Ｂ，事例Ｃ，事例Ｋ，事例Ｍ，事例Ｎでは、実際の修繕積立金の徴収額が計画修繕費の22.4％から91.3％である。

事例Ａにおいて、修繕積立金が低額にもかかわらず、計画修繕費の91.3％の割合になった理由は、修繕計画表に記載されている修繕費が低く見積られているためであろう。

事例Ｄ，事例Ｇ，事例Ｌでは、計画修繕費の111.2％から165.8％と修繕積立金を上回る額を徴収している。これは、修繕計画の項目が建築関係だけであり、設備の取替え等の修繕は修繕計画の項目にないために、計画修繕費がきわめて低額に算出されたためと思われる。

特に、事例Ｎの計画修繕費が修繕積立金の5.5倍と高額な理由として、修繕積立金が他の事例より低いこと、管理組合が設計事務所に依頼して建物診断を行い、建物の傷みに対応した詳細な長期修繕計画を立案しているためと考えられる。

以上のように、修繕積立金を値上げしたにもかかわらず、調査時の修繕積立金は、計画修繕費の22.4％から91.3％にしかならない事例がある。計画修繕費を算出するために使用した各事例の修繕計画表には不備があるので、なおさら将来的にも大規模修繕時に相当額の修繕積立金が不足することが予測される。

（２）その他の修繕積立金の算出方法

（財）マンション管理センター出版の「マンションの修繕積立金算出マニュアル」(文24)をもとに、標準的な修繕積立金を算出する。

このマニュアルは、中高層分譲共同住宅の建設後２年から３年の間に、専門的

表６－１６　修繕積立金と大規模修繕に必要な修繕費（計画修繕費）

規模	事例	① 各戸徴収の修繕積立金 ＊		② 計画修繕費		①/②×100	修繕計画の項目						
		円/㎡・年	円/戸・月	円/㎡・年	円/戸・月	%	屋上防水	鉄部塗装	外壁塗装	給水管取替	電気	E.V.	その他
中層	B	358	2,000	2,193	7,222	27.7	○	×	○	×	×	×	外構なし
	C	677	4,006	1,500	8,611	46.5	○	○	○	○	×	×	消防設備，共聴ｱﾝﾃﾅ
高層	A	834	4,794	913	5,250	91.3	○	○	○	○	×	○	消防設備，集会所，管理人室
	D	1,371	8,000	745	6,200	129.0	○	○	○	×	×	×	
	G	1,140	7,000	812	6,292	111.2	○	○	○	○	○	×	共聴ｱﾝﾃﾅ，駐車場，駐輪場
	K	795	4,740	767	5,536	85.6	○	○	○	○	×	×	外構なし
	N	520	2,800	2,254	12,507	22.4	○	○	○	○	○	○	最も詳細な計画
複合	L	1,205	6,440	630	3,885	165.8	○	○	○	×	×	×	
	M	610	3,800	640	4,405	86.3	○	○	○	○	○	×	外構なし

注　＊ 各戸徴収の修繕積立金は，1989年1月に再調査した平均値である。　凡例　○：該当する項目あり。　×：該当する項目なし。

知識のない管理組合が修繕計画をたて、修繕積立金を算出する目的で作成されている。修繕積立金の算出方法は、部材別、修繕工法別、補修か取替かによって修繕周期の年数の幅を大きくとって計画されており、算出したい建物の形態や設備の状況で補正するように決められている。

月額の修繕積立金は、次の算定式による。

修繕積立金モデル値＝修繕工事費／修繕周期×1.05／12

ただし修繕工事費＝標準モデルの工事費×補正＋特別加算を示す。

修繕積立金モデル値の算出の対象とする大規模修繕の修繕項目は、次のとおりである。

① 外壁補修・塗装修繕
② 鉄部塗装修繕
③ 屋上防水修繕
④ 給水管修繕
⑤ 雑排水管（流し排水管）修繕
⑥ その他（エレベーター設備・団地内道路）

なお修繕積立金モデル値を算出する際の標準モデルの条件は、以下のとおりである。

a) 建物構造：鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリートの在来工法によるもの
b) 建物形態：板状廊下型、張り出し型のバルコニー付
c) 建物規模：１０階建て、１棟８０戸
d) 住戸の床面積：専有床面積が平均６５㎡／戸

表６－１７のように建設省の修繕積立金算出の試算（以下、試算額と略称する）より各戸徴収における修繕積立金の方が高額であったのは事例Ｄのみである。その徴収額は試算額の110％である。その他の事例は、試算額の18％から88％と各戸徴収額は試算額よりかなり低い。

ただし試算例は１００戸程度の住宅を対象であり、建物や規模の補正をしてから事例の算出をしている。

表６－１７　建設省の修繕積立金算出マニュアルより試算した結果

住宅名	①徴収額 (円/月・戸)	②算出値 (円/月・戸)	①－②の値	①／② (%)
事例A	4,794	9,656	-4,862	49.6
事例B	2,000	9,212	-7,212	21.7
事例D	8,000	7,276	724	110.0
事例G	7,000	9,235	-2,235	75.8
事例H	1,388	7,853	-6,465	17.7
事例F	4,632	9,299	-4,667	49.8
事例J	9,246	10,461	-1,215	88.4
事例I	1,900	9,006	-7,106	21.1
事例K	4,740	8,081	-3,341	58.7
事例L	6,440	8,740	-2,300	73.7
事例M	3,800	10,050	-6,250	37.8
事例N	2,800	8,494	-5,694	33.0
事例C	4,006	8,219	-4,213	48.7

各戸徴収修繕積立金は、1989年1月に再調査したものである。

管理開始時から同一額の積立金の事例はまずない。すなわち管理開始時は、積立金をごく低い額に設定してるため全ての事例で値上げを実施している。

以上、最新の修繕積立金のデータと比較して、定額積立の算出方法において試算額より徴収額が事例Ｎを除いた事例で低い結果になっている。すなわち大規模修繕時にかなり修繕積立金が不足することがわかった。

１０．大規模修繕における資金調達の整備方法

以上のことから、適正な時期に大規模修繕を行うために、管理組合が容易に資金調達ができることが必要である。そこで管理組合の管理運営の面から資金調達の方法について望ましいと思われることを以下に述べる。

(1) 調査事例からいえば、大規模修繕時における資金調達の方法の（イ）積立型では、管理費の剰余金の定常的な繰入れは、恣意的に行わない。

(2) 調査事例から、（ロ）一時金型のタイプでは、不足する修繕費の戸当り負担額が各家計に無理のないように、修繕費における修繕積立金の割合を高めること。

(3) （ハ）借入型のタイプの場合、大規模修繕工事の不足額に対する資金の借入計画、借入先、借入条件、借入額、返済額という資金計画を、管理組合は詳細に立てること、そして区分所有者が個人で修繕費の不足額の融資を受ける場合は、返済能力も加味することが望まれる。

特に（ロ）一時金型と（ハ）借入型のタイプでは、大規模修繕の不足に対する区分所有者の負担額や毎月の返済額が、家計の重い負担にならないようにすることは重要で、（ロ）一時金型と（ハ）借入型のタイプの区分所有者には、（イ）積立型のタイプの重要性を知らせておくことである。

１１．ま と め

調査対象は１４事例と件数が少なく、各事例の個別性が反映されているために必ずしも一般的とはいえないが、以下のことが明らかになった。

a．管理費会計と修繕積立金会計の収支について

(1) 管理費と修繕積立金は、本来別会計であるべきであるが、実際には繰入れなどにより相互運用されている事例が多い。その理由は、管理費会計の不足による積立金の取崩しや、管理費の剰余金の積立金への繰入れのためであることが多い。

管理費からの繰入れは充分に剰余金がある場合はよいが、管理水準の引下げにならないように注意する必要がある。

(2) 管理費の支出は、委託管理費と修繕費で６割から７割を占めるが、委託管理費、水光熱費がほぼ定額であるのに比べて日常的な補修である修繕費の変動が大きい。管理費を物価の上昇に見合って値上げをしないと、小修繕に影響して修繕費が低く押えられがちになる場合がある。

b．大規模修繕費について

(1) 修繕費の経年変化は、竣工後18年まで単純増加を示すのではなく、3年から5年目に一度目の山（鉄部塗装）と、10年目を越えた二度目の山（外壁塗装、屋根防水，給水管の取替，管理棟の新設など）を持つ増加の形を示す。

(2) 修繕費補正係数により、修繕費を1988年度の価格に換算すると、中層の事例では平均すると479円／㎡・年であり、高層の事例では平均すると670円／㎡・年であった。

(3) 外壁塗装の全面塗替は建築関係の修繕費の約6割を占め、大規模修繕の工事の中で最も高額で、竣工後9年目から17年目で行なわれる。屋上防水は、建築関係の修繕費の10％から12％を占め、竣工後8年目から14年目で実施されている。外部鉄部塗装は早いもので4年目に実施されるが、通常、10年を経過して行なわれるものが多い。

(4) 建築関係の大規模修繕では、ほぼ鉄部塗装、屋上防水、外壁塗装の順で工事を行なっている場合が多い。設備関係における大規模修繕は、給水管の取替工事を竣工後14年目に実施し、竣工後15年目に給水管の埋設管の取替をを行なった1事例のみであった。竣工後18年までは、建築関係の大規模修繕がほとんどであり、今後、設備関係の大規模修繕が行なわれるであろう

(5) 修繕工事だけでなく、改良工事も年数を経るにしたがって多く出てきている。設備関係では、金額は低いものであるがテレビの衛星放送用の共聴アンテナを新設している。施設関係では、自転車置場の増設や駐車場の増設という工事が最も多かった。

c．大規模修繕費の資金調達について

(1) 調査事例における資金調達の実態を調べた結果、竣工後、最初の大規模修繕には、修繕費の全額を管理費の会計から支出するか、もしくは、積立金の値上げと一時金徴収を併用している。修繕の後は、大規模修繕時に一時金徴収なしで資金の調達を行い、修繕積立金で実施している事例が多い。

(2) 調査した範囲において、大規模修繕の資金調達の方法を、積立型、一時金型、借入型の3タイプに類型化した。

(3) 調査事例において調査時の修繕積立金は、計画修繕費の27.7%から165.8%である。修繕積立金が、計画修繕費を下回るのは、6事例である。計画修繕費が低く算出されたことを考慮すると、今後の大規模修繕の費用がより不足することが明らかになった。

(4) 調査事例から大規模修繕の資金調達の方法のタイプ別に管理組合の望ましい管理運営方法を述べた。

以上の結果から、比較的スムーズに大規模修繕工事を実施し、日常的修繕も行なうためには、次のことが必要だと考えられる。

a) 長期修繕計画を作成している。

管理開始後、できるだけ早く計画的に修繕費を積み立てるために長期修繕計画を作成する。

b) 駐車場の使用料を修繕積立金会計の一収入費目とする。

駐車場使用料の全額を、積立金の会計へ繰入れているのは、事例F，事例G，事例I，事例Mである。この一部を積立金の会計へ繰入れているのは事例C，事例J，事例Nである。

c) 修繕積立金の会計を特別会計として設ける。

d) 管理費会計の不足のために修繕積立金を取崩さない。

管理費の会計の収入が不足しないように、物価の上昇に見合って計画的に管理費の値上げを準備しておくことが望ましい。

e) 最後に管理組合の理事会が、維持管理に積極的かつ計画的に取組む。

中高層分譲共同住宅の維持管理の重要性を居住者に対して常に教育しておくこと。理事に選ばれた時には、大規模修繕や修繕積立金の値上げといった理事会の業務を先送りにしないこと。たとえば、管理費を見直して委託管理費等の財政基盤を点検することも重要な理事会の仕事になろう。

なお、収集できた管理組合の会計報告である予算書、決算書は、事例のすべての年度を網羅している訳ではなく、その詳細な明細書が紛失しているなどデータは必ずしも十分に揃っていない。今後、より調査が必要である。

第7章　長期修繕計画による計画修繕費の算定とその分析

1．研究の目的と方法 ……248
（1）調査の目的 ……248
（2）調査の方法 ……250
（3）調査対象住宅の概要 ……251
2．修繕計画の維持保全標準比較 ……251
3．修繕計画の作成 ……259
（1）作成時期 ……259
（2）修繕計画期間 ……261
（3）修繕計画の作成者 ……236
（4）長期修繕計画の修繕周期表 ……265
（5）長期修繕計画の修繕項目 ……267
4．長期修繕計画による修繕費 ……267
（1）計画修繕費の総額 ……269
（2）部位別修繕費の構成比率 ……270
（3）計画修繕費の経年変化 ……272
5．計画修繕費と修繕費の実績値 ……275
6．ま　と　め ……281

第7章　長期修繕計画による計画修繕費の算定とその分析

この章では、中高層分譲共同住宅における長期修繕計画の内容とその目的を明らかにし、長期修繕計画における計画修繕費はどれぐらい必要であるかを個々の事例ごとに算定する。あわせて東京都，神奈川県住宅供給公社，東京都住宅供給公社，（株）団地サービス，日本電信電話公社［現、ＮＴＴ(株)］,(社)高層住宅住宅協会（以後、総称して事業主体という）における長期修繕の維持保全標準を作成する。

１．研究の目的と方法

（１）調査の目的

中高層分譲共同住宅が都市住宅の一つとして定着し始めてから、まだ３０年を経過したに過ぎない。中高層分譲共同住宅において快適な住生活を過ごせるように建物を良好に維持管理し、有効利用することは必要不可欠である。そのためには、建物の経年による傷みに対応するように、適切な時期に適切な修繕が実施されなければならない。特に、大規模修繕を計画的、合理的に行なっていくには、修繕計画を立てて予算的に準備しておくこと、すなわち長期的な修繕予算の見通しをつけることが要求されるのである。

大規模修繕の際に工事費が不足した場合、その不足額を一括徴収することは、ファミリータイプの中高層分譲共同住宅が多い現状において、個々の区分所有者の家計状態を考えると容易なことではないと思われる。

このように考えると、大規模修繕のために管理開始時から最も適切な額を積立てていくのが区分所有者の同意を得やすい方法といえるであろう。したがって、合理的で科学的に裏付けられた積立額を設定するためには、建物に見合った修繕計画が必要となる。

しかし第１章で述べたように、我が国において分譲共同住宅は、修繕計画を持つことや修繕積立金を積立てることは法的に義務付けられていない。

そこで本章では、中高層分譲共同住宅において実際に設定している修繕計画の内容を検討し、長期修繕計画の役割と範囲を明らかにし、その計画にもとづいた計画修繕費を算出し、各戸徴収の修繕積立額を設定するための基礎資料を得ることを目的とする。

「保全・耐久性向上の経済評価手法」(文63)を参考に長期修繕計画の目的をまとめてみると、以下のとおりである。

1）長期的な修繕予算の概算を行ない、修繕費が年度による突出するのを平準化して、修繕費の見通しをつける。

2）建物など各部分の修繕時期を定め、適切な時期に修繕を行なう。

3）修繕の中期計画および実施計画を立てるための大まかな資料とする。

4）修繕積立金の徴収額の算出の基盤とする。

本章における研究のフローは、図7－1のとおりである。

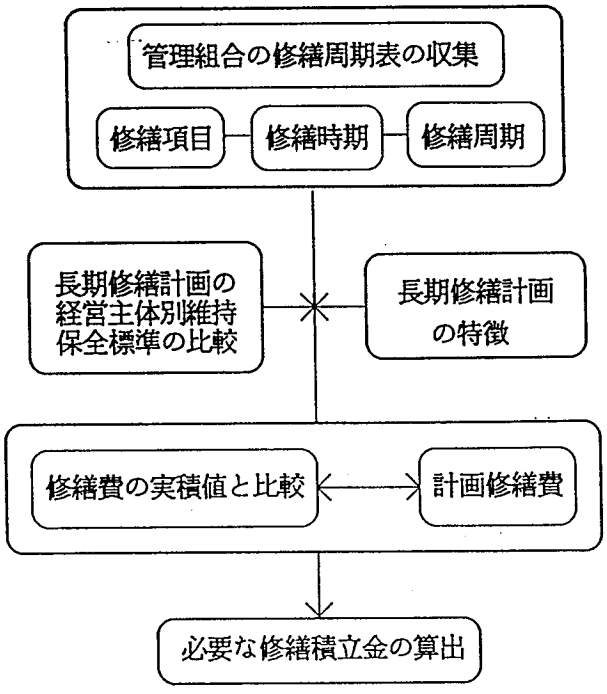


図7－1　研究のフロー

（２）調査の方法

中高層分譲共同住宅における管理組合が、実際、使用している長期修繕計画表の実態調査と東京都，神奈川県住宅供給公社，東京都住宅供給公社，（株）団地サービス，ＮＴＴ(株)，(社)高層住宅住宅協会において設定している修繕計画の比較調査を次の方法で実施した。

ａ．長期修繕計画の実態調査

修繕計画表を作成している中高層分譲共同住宅を対象として限定し、修繕計画表を３３箇所から収集した。その収集先は次のとおりである。

① 日本住宅管理組合連絡協議会（以後、日住協）　：１７箇所
② 関西分譲共同住宅管理組合協議会会員（以後、関住協）　：１０箇所
③ 大阪市内のＧ設計事務所（関住協との関係がある設計事務所）：３箇所
④ その他（関西の中高層分譲共同住宅における区分所有者ら）　：３箇所

修繕計画表の収集とあわせて、管理組合役員に対して住戸数，階数，棟数，専有部分の総面積，敷地面積，竣工年，構造などの住宅概要について郵送による調査を行なった。

ただし，協力が得られる中高層分譲共同住宅を対象にしたため、調査対象の事例数や抽出方法は制約されている。調査期間は1982年6月から1984年1月である。

ｂ．事業主体における修繕計画表の比較

調査対象は、東京都，東京都住宅供給公社，神奈川県住宅供給公社，ＮＴＴ(株)，(株)団地サービス，(社)高層住宅住宅協会の修繕計画表である。電信電話公社の基準は住宅のみを対象とした規定ではないが、社宅も含めて扱われる基準として、また、(株）団地サービスのそれは分譲住宅を対象にした比較的整備されたものという意味でとりあげた。調査時期は1980年9月である。

なおこれは、「中高層共同住宅の管理問題に関する調査研究－設計管理技術及び住宅性能表示方法－」 日本住宅総合センター報告書 1981年2月発行の中で筆者が研究分担者かつ共同執筆者として参加して、油谷寿壽氏と協力して維持保全標準表として作成したものである(文83)。

（３）調査対象住宅の概要

調査対象住宅の分譲主体は次のとおりである。

① 日本住宅公団（現、住宅・都市整備公団であり、以後公団と略称）の分譲住宅が１７事例。

② 大阪府，大阪市，神戸市の住宅供給公社（以後、公社と略称）の分譲住宅が４事例。

③ 民間の分譲会社（以後、民間と略称）の分譲住宅が１２事例。

ただし、調査対象の中で同じ民間の分譲会社の事例は２箇所である。

調査対象の概要は表７－１に示すように、建物の完成（入居または管理開始）年は、1965年から1981年である。調査対象において、公団分譲と公社分譲の事例は1965年代に、民間分譲住宅の事例は、1970年代に建てられたものが多い。

住戸規模は、28戸から1,663戸まで、１棟から団地形式のものまで大きな幅がある。公団分譲と公社分譲の事例は中層で棟数が多い団地形式のタイプであるのに比べて、民間分譲は高層で棟数も少なく、住戸数も小規模なものから大規模なものまでとさまざまでなタイプを含んでいる。

住宅の構造については、中層はＲＣ造，ＰＣ造，高層はＳＲＣ造であり、中層のＲＣ造が調査対象事例の約６割と最も多い。

２．修繕計画の維持保全標準比較

ここでは、東京都，神奈川県住宅供給公社，東京都住宅供給公社，住宅・都市整備公団，ＮＴＴ(株)，日本建築学会経済委員会，(社)日本高層住宅協会、小林清周氏の著書（文87，88）などで定められている中高層共同住宅における計画修繕周期の比較を行なう。

計画修繕というのは、年次計画を立てて計画的に実施される保全工事であるから、あらかじめ建物のどういう箇所は何年目にどの程度の工事を行うかという修繕行為の維持保全標準を策定しておく必要がある。

維持保全標準の指標としては修繕過程（修繕方法と修繕周期)、修繕率（修繕周

表７－１　調査対象住宅の概要

事例	分譲主体	竣工年月	建築規模 棟	建築規模 階	戸	構造	住棟型	管理方法	専有床面積(㎡)
No. 1	住宅・都市整備公団	1965. 2	17	4,5	404	RC	階段室型	一部委託	69.42～78.54
No. 2	〃	1966.12	8	5	170	RC	〃	自主管理	57.24～83.36
No. 3	〃	1967. 4	18	4,5	436	RC	〃	一部委託	57.28～81.36
No. 4	〃	1967. 8	8	5	250	RC	〃	〃	61.00～77.00
No. 5	〃	1968. 8	9	5	300	RC	不明	〃	45.00
No. 6	〃	1969. 5	11	5	460	RC	階段室型	〃	56.37
No. 7	〃	1969.12	15	5	320	RC	〃	自主管理	55.47～91.56
No. 8	〃	1970.12	23	5	720	RC	〃	全面委託	不明
No. 9	〃	1971. 7	19	5	660	RC	〃	一部委託	54.85
No. 10	〃	1971. 8	51	5	1,098	RC29棟 PC22棟	〃 〃	全面委託	49.00
No. 11	〃	1972. 5	27	5	680	PC	〃	一部委託	57.00
No. 12	〃	1972.12	不明	5	600	RC	〃	〃	59.88
No. 13	〃	1973. 5	47	5	1,430	RC21棟 PC26棟	〃 〃	全面委託	48.85～51.19
No. 14	〃	1977. 4	19	5	590	RC	〃	一部委託	48.99
No. 15	〃	1977	11	5	294	RC	〃	〃	66.17
No. 16	〃	1977. 8	10	5	250	RC	〃	〃	65.00～88.00
No. 17	〃	1980. 3	78	5,3,2	498	RC	〃	〃	不明
No. 18	大阪府住宅供給公社	1968.10	7	3	128	RC	〃	自主管理	72.00
No. 19	大阪市住宅供給公社	1970. 1	6	5	270	RC	〃	一部委託	54.00
No. 20	神戸市住宅供給公社	1972. 3	1	14	437	SRC	片廊下型	〃	56.00
No. 21	大阪府住宅供給公社	1972	8	5	272	RC	階段室型	自主管理	54.00
No. 22	民間	1972. 9	14	5	415	PC	〃	全面委託	
No. 23	〃	1973. 3	2	不明	281	不明	不明	〃	不明
No. 24	〃	1973.11	1	5	28	不明	不明	〃	76.44
No. 25	〃	1974. 6	3	5	63	RC	片廊下型	〃	70.33
No. 26	〃	1975.11	3	7,5,5	128	RC	7F片廊下型 6F片廊下型	〃 〃	63.83
No. 27	〃	1975. 7 1978. 7	4	11,12	1,663	SRC	中廊下型	〃	70.85
No. 28	〃	1976. 6 1983	4	8	480	RC	不明	〃	71.56
No. 29	〃	1976.12 1977.10	7	5～11	529	RC SRC	併用型	〃	64.63
No. 30	〃	1979. 4	3	8,8,6	99	RC	片廊下型	〃	72.83
No. 31	〃	1979.11	1	11	43	SRC	〃	〃	71.37
No. 32	〃	1981. 4 1981.11	不明	14	688	SRC	併用型	〃	102.88
No. 33	〃	不明	不明	不明	不明	不明	不明	〃	不明

期にもとづいて行われる修繕の量の全体に対する比率を示す）などが考えられる。したがって、これらの指標が建物の部位・工種別に具体的に標準化されていなければならない。

そこで、維持保全標準に関するこれまでの学説および公社，公団などの各事業主体における計画修繕基準を資料としてとりまとめた。そして共同住宅における主な建物部位、主要工種について、維持保全標準に関するこれまでの学説および公社，公団などの各事業主体における計画修繕基準から資料を表７－２のように抜粋した。

計画修繕基準を比較するうえで注意すべき点は以下のとおりである。

１）維持保全標準の指標の一つである修繕率は修繕周期にもとづいて行なわれる修繕の量の全体に対する比率を示す。修繕率には次のように２通りの概念が存在している。

(A) 修繕率（物量比率）：１回の修繕行為の工事量と当該工事の種類の部位全体の工事量との割合〔修繕面積／部位面積等〕

(B) 修繕率（費用比率）：１回の修繕工事費用と当該工事の種類の部位全体の建設費用との割合〔修繕費／再建築費〕

修繕率は修繕量の厳密性を考慮する意味では物量比率で表示されるのが理想的である。しかし設備関係や建具工事などの修繕においては物量的計測が困難である工事の種類があり、費用比率の方が妥当である場合もある。いずれにしても修繕費の算出の際に修繕率が物量比率で表示されている場合は修繕単価を、費用比率で表示されている場合は再建単位をパラメータにとれば常に正しい修繕率を与えることになる。

２）各部位別工種の規格，形状，寸法，使用頻度，環境条件等が明確に記載されていない。（一部記載されているものもある。）

３）各指標の数値は必ずしも実験・調査による実験的かつ理論的根拠にもとづくものではない。多分に現場経験・技術知識に立脚した経験値あり、いいかえれば物理的要素ばかりではなく経済的要素が大きく影響していること。

４）建築材料・設備機器の改良、施工技術の進歩により維持保全の標準指標のタイムラグは免れない。

表７－２　維持保全標準比較表（その１）

(1)

区分		工種別	修繕方法	修繕周期〔年〕（修繕率〔％〕 (A)：物量比，(B)：費用比）							
				注1 学会標準	注2 小林氏標準	電電公 社規準	神奈川県 公社規準	東京都 公社規準	東京都 営規準	公団規準	高住協 規準
建築主体	屋根	アスファルト防水	部分修理 全面取替	(A) 7(14) 20(100)	(B) 10(10) 25(100)	(B) 10(10) 25(100)	10(10) 25(100)	10(—)	10(—)	10(—)	
		モルタル仕上	部分修理 全面塗替	(A) 5(15) 15(100)	(B) 5(15) 15(100)	(B) 5(15) 15(100)	※モルタル仕上を含む		※モルタル仕上を含む	※A型工法	
	外壁	リシン仕上	部分修理 全面塗替	(A) 8(16) 25(100)	(B) 8(30) 25(100)	(B) 8(15) 吹付10(100) 25(100)	5(10) 吹付 10(100)	吹付 15(—)	吹付 10(—)	汚染の程度により全面改修	吹付 8～ 10(—)
		タイル貼	部分修理 全面貼替	(A) 15(15) 50(100)	(B) 10(5) 30(100)	(B) 10(5) 60(100)	10(10) 30(100)				
	天井	モルタル	部分修理 全面塗替	(A) 7(12) 35(100)	(B) — 30(100)	(B) 7(10) 吹付10(100) 30(100)					
		ボード	部分修理 全面貼替	(A) 10(20) 25(100)	(B) 10(10) 30(100)	(B) 5(10) 25(100)					
	内壁	プラスター	部分修理 全面吹付 全面塗替	(A) 5 (10) 7(100) 30(100)	(B) 部分吹付 10(20) 30(100)	(B) 5(10) — 30(100)	5(10) — 30(100)				
		クロス貼	部分修理 全面貼替		(B) — 20(100)	(B) 5(10) 10(100)	— 5(100)				
		合板貼	部分修理 全面貼替	(A) 5(15) 20(100)	(B) 10(10) 30(100)	(B) 10(10) 25(100)	5(10) 15(100)				
	床	モルタル仕上	部分修理 全面塗替	(A) 5(15) 20(100)	(B) 5(5) 20(100)	(B) 5(15) 20(100)	5(15) 20(100)				
		ビニルタイル貼	部分修理 全面貼替	(A) 6(15) 18(100) ※リノタイル	(B) 7(10) 20(100)	(B) 6(10) 20(100)	5(15) 15(100)				8～10 (—) ※EVホール
		フローリング	部分修理 全面貼替	(A) 7 (15) 25 (100)	(B) 10(15) 25(100)	8(15) 30(100)	8(15) 30(100)				
		たたみ	裏返し 表替え 床替え	(A) 2(100) 4(100) 20(200)	(B) 2(25) 部分4(60) 取替8(5) 40(100)	(B) 2(100) 4(100) 20(100)	— — 30 (—)				

表７－２　維持保全標準比較表（その２）

(2)

区分		工種別	修繕方法	修繕周期（年）（修繕率（％）(A)：物量比，(B)：費用比）							
				注1 学会標準	注2 小林氏標準	電電公社規準	神奈川県公社規準	東京都公社規準	東京都営規準	公団規準	高住協規準
建築主体	外まわり建具	スチールドア		(B)	(B)	(B)					
			金具取替	6(18)	5(3)	6(15)	部分修理				
			枠修理	15(20)	15(15)	15(20)	10(15)				
			建具修理	15(15)	15(15)	15(15)					
			枠取替	30(120)	—	40(100)	取替				
			建具取替	35(100)	30(100)	50(100)	20(100)	25 (—)	25 (—)		
		スチールサッシ		(B)	(B)	(B)					
			金具取替	6(15)	5(5)	6(15)	部分修理				
			枠修理	15(20)	20(10)	15(20)	10(15)	25年目にアルミサッシに取替	25年目にアルミサッシに取替		
			建具修理	15(15)	15(15)	15(15)					
			枠取替	30(120)	—	40(100)	取替				
			建具取替	35(100)	30(100)	50(100)	20(100)				
		アルミサッシ			(B)						
			金具取替		雨がかり面 5,5(3)		部分修理				
			枠修理		20,10(10)		10(20)				
			建具修理		20,10(10)						
			枠取替		—		取替				
			建具取替		40,25(100)		30(100)				
		鉄部塗装（サッシ・ドア・手摺等）		(A)	(B)	(B)					
			仕上	3(100)	6(50)	塗替 雨がかり面 4(100)	塗替 4(100)	塗替 5 (—)	塗替 5 (—)	塗替 雨がかり面 3 (—)	塗替 雨がかり面 2 (—)
			防錆	6(100)	12(100)	その他 5(100)				その他 6 (—)	その他 5 (—)
	内まわり建具	木製ドア		(B)	(B)	(B)					
			金具取替	6(18)	6(20)	6(20)					
			枠修理	13(18)	15(20)	15(20)		浴室の出入口戸をアルミ製に取替			
			建具修理	10(20)	10(20)	10(20)					
			枠修理	30(120)	—	30(100)	取替				
			建具取替	28(100)	28(100)	30(100)	30(100)				
		ふすま		(B)	(B)	(B)					
			部分修理	3(45)	5(10)						
			取替	15(100)	30(100)	15(100)					
	階段	鉄製避難階段		(B)	(B)	(B)					
			部分修理	8(16)	5(5)	10(7)			廊下型建物に屋外避難階段を設置		
			全面取替	30(120)	30(100)	—					
		鉄製避難階段塗装		(A)	(B)	(B)					
			部分塗替	—	5(25)						
			全面塗替	3(100)	10(100)	4(100)	4(100)	5 (—)	3 (—)	3 (—)	2 (—)
	雑	樋		(A)	(B)						
			部分修理	5(20)	5(10)		5(10)		補修及び取替 15 (—)		
			取替	40(100)	30(100)		25(100)				

注1）　日本建築学会建築経済委員会：耐火建築物の維持保全に関する研究，日本建築学会，１９５５.

注2）　小林清周：ビルの管理，森北出版，１９７５．分譲マンションのすべて，鹿島出版会，１９８０.

表７－２　維持保全標準比較表（その３）

(3)

区分		工種別	修繕方法	修繕周期〔年〕（修繕率〔%〕（A）：物量比，（B）：費用比）							
				学会標準	小林氏標準	電電公社規準	神奈川県公社規準	東京都公社規準	第京都営規準	公団規準	高住協規準
建築設備	電気設備	変圧器		(B)	(B)						
			塗装	8(2)	10(1)						
			補足修理	3(3)	3(3)			改修	改修		
			解体修理	10(26)	10(25)			—	—		
			取替	25(100)	25(100)						
		配電盤		(B)	(B)						
			塗装	10(2)	10(1)		部分修理			部分修理	
			補足修理	1(05)	3(05)		3(15)	改修	改修	2(—)	
			解体修理	10(10)	10(10)			—	—		
			取替	25(100)	25(100)		15(100)				
		屋内配線配管		(B)	(B)						
			塗装	3(1)	3(1)						
			補足修理	5(3)	5(3)		露出 管内				
			取替	20(100)	20(100)		15,20(100)	30 (—)	30(—)		
		照明器具（白熱灯）		(B)	(B)						
			補足修理	1(7)	1(7)						
			取替	15(100)	15(100)		取替	15(—)	15(—)		
		照明器具（蛍光灯）		(B)	(B)						
			補足修理	2(2)	1(7)		10 (—)				
			取替	10(100)	10(100)			10(—)	10(—)	10(—)	8～10(—)
	給排水衛生設備	給水ポンプ		(B)	(B)						
			塗装	3(1)	3(1)		部分修理	改修		部分修理	
			補足修理	3(20)	3(10)		5(30)	3(—)		5(—)	
			解体修理	7(50)	7(20)						
			取替	15(100)	15(100)		15(100)		15(—)		8～10(—)
		排水ポンプ		(B)	(B)						
			塗装	3(1)	3(1)						
			補足修理	2(30)	2(20)			改修		部分修理	
			解体修理	5(50)	5(20)		3(30)	3(—)		3(—)	
			取替	15(100)	15(100)		12(100)		15(—)		8～10(—)
		給水管		(B)	(B)						
			塗装	3(2)							
			補足修理	5(30)	5(10)		5(30)				
			取替	20(100)	20(100)		12(100)	15(—)	15(—)		
		排水管		(B)	(B)						
			塗装	3(2)	3(2)						2(—)
			補足修理	5(30)	5(20)		7(20)	改修	改修		
			取替	18(100)	18(100)		25(100)	—	—		
		受水槽		(B)	(B)						
			塗装	2(1)						外部塗装 3(—)	
			補足修理	7(4)	7(4)		7(30)			内部塗装 6(—)	
			取替	20(100)	20(100)		20(100)				15(—)

表７－２　維持保全標準比較表（その４）

(4)

区分		工種別	修繕方法	修繕周期〔年〕（修繕率〔％〕 (A)：物量比，(B)：費用比）							
				学会標準	小林氏標準	電電公社規準	神奈川県公社規準	東京都公社規準	東京都営規準	公団規準	高住協規準
建築設備	給排水衛生設備	ガス管	塗装 補足修理 取替	(B) 3(1) 7(30) 20(100)	(B) 3(1) 7(10) 20(100)		7(10) 20(100)	供給事業者から要請のある場合	供給事業者から要請のある場合		
		便器	補足修理 取替	(B) 5(20) 25(100)	(B) 5(20) 25(100)		20(100)				
		バスユニット	補足修理 取替		(B) 5(10) 20(100)		5(10) 20(100)				
		シンク（ステンレス）	補足修理 取替		(B) 5(10) 20(100)		5(10) 20(100)	20(—)	15～20(—)		
	消防設備	感知器	補足修理 解体修理 取替	(B) 1(1) 5(20) 20(100)	(B) 1(1) 5(20) 20(100)			改修 —	改修 —		
		消火ポンプモーター	塗装 補足修理 解体修理 取替	(B) 3(3) 2(1) 8(15) 20(100)	(B) 3(1) 2(1) 8(15) 20(100)		部分修理 7(20) 取替 20(100) ※消火栓	解体修理 3(—)	改修 —	部分修理 5(—)	部分修理 8～10(—)
	昇降機	機械装置	塗装 補足修理 解体修理 取替	(B) — 5(10) 10(12) 18(100)	(B) 5(0.1) 5(2) 10(20) 20(100)		部分修理 5(10)	全般にわたって改修	全般にわたって改修		30(—)
		扉・カー	塗装 補足修理 解体修理 取替	(B) 5(0.4) 5(0.4) 10(12) 20(100)	(B) 5(0.4) 5(2) 10(20) 20(100)		取替 20(100)	—	—		15(—)
	雑工作物	TV共聴装置	補足修理 取替	(B)	(B) 5(2) 15(100)		3(10) 7(100)	10(—)	アンテナ改修 —		3(—)
		避雷針	補足修理 取替	(B) 1(1) 25(100)	(B) 5(0.5) 20(100)		20(100)	20(—)	20(—)		20(—)

これらの観点を踏まえて、計画修繕基準を比較すると次のことがいえる。

a）建築学会経済委員会では、修繕を「建物の滅耗を回復して、建物の原形に近づかしめるために実施する工事」と定義されており、修繕に伴う改良，模様替，改造，改築等を除外している。

それに対し、各事業主体の計画修繕は修繕以外の改善、新設、増設等の工事が計画修繕の範囲に含まれている。たとえば、建具工事において木製建具および鉄製建具をそれぞれアルミ製建具に取替（改良工事）を行なうとか、屋根防水工事でアスファルト防水の改修時にテレビ共聴装置を設置（新設工事）するといったような工事が計画修繕で行なわれている。

b）本来、計画修繕は予防保全（Preventive Maintenance）的性質のものである。にもかかわらず、各事業主体における計画修繕の基準では修繕率が明確でないものや、修繕周期を規定していないものが少なくない。したがって実際の計画修繕行為は一般修繕すなわち事後保全（Corrective Maintenance）的に取り扱われている面が多分にあると推察される。たとえば事業主体によっては屋根防水工事では雨漏りの程度、徴候のあるもの、老朽化の状態に応じて優先順位を設けており、また、外壁は汚染の程度に応じて改修を実施するとしている。

c）各事業主体の計画修繕基準で計画修繕として比較的明確に取り上げられている工事には、建築関係では屋根防水工事、外装工事、鉄部塗装工事の３種類があり、これに建具工事が加わるところもある。設備関係では電気配線配管、照明器具、給排水ポンプ、給水管、避電針等が修繕周期の確立している主なものである。

d）居住者の負担部分についても計画修繕基準に組み入れているところがあるが、これは維持保全標準の指標を参考的に示しているにとどまり、居住者負担修理区分を別に定めている。居住者の負担区分は、事業主体が賃貸住宅を経営しているのでこのような基準が決められている。

３．修繕計画の作成

長期修繕計画を立案している中高層分譲共同住宅の比率についてみると既存の調査［日本住宅公団管理部による調査であり、対象となったのは、1970年度から1974年度に首都圏、中部圏、関西圏および北九州圏に供給された2,472団地のうち回収された民間住宅285団地、公社住宅20団地、公団住宅16団地の計321団地であり、その調査時期は1977年8月から同年10月(文53)］（以後、公団調査とする）では、45.3％、筆者らが行なった調査［（社）高層住宅管理業協会および関西分譲共同住宅管理組合協議会における会員の中から、大規模修繕の経験のある管理組合４９箇所を調査対象として、管理業務の分担，長期修繕計画の問題点，修繕工事の費用の調達方法等の内容で、アンケート調査と聞取り調査を1982年9月から10月に行なった(文83)］（以後、総合センター調査とする）では、73.3％と長期修繕計画を作成している比率が、時間の経過とともに高くなっているといえるであろう。

本章での調査対象は、修繕計画を作成している事例を対象として限定しているので、全事例の修繕計画で何らかの修繕周期、修繕箇所についての取決めがある。しかし、その修繕計画の内容は異なっており、たとえば中期や短期の修繕計画も含んでいる場合や長期修繕計画といえないものもあった。

（１）作成時期

修繕計画の作成時期を表７－３でみると、古いもので1974年であり、1976年および1982年に多くなっている。分譲主体別には公団分譲の事例が作成時期が早く、民間分譲の修繕計画の作成時期が遅いことがわかる。

竣工後何年目に修繕計画を作成したかを表７－４でみると、竣工後１年目に作成した事例から竣工後１３年目に作成した事例まで大きな幅がある。竣工後４年目までに修繕計画を作成しているのが８件（36％）あり、竣工後５年目から９年目が１０件（45％）、竣工後１０年目から１３年目が４件（１９％）である。

表７－３　修繕計画の作成時期

（件）

分譲主体	公　団	公　社	民　間	合　計
1974年	1			1
1975年	3			3
1976年	6			6
1977年			1	1
1978年				0
1979年			1	1
1980年				0
1981年		1	1	2
1982年	4	2	4	10
1983年		1	3	4
不　明	3		2	5
合　計	17	4	12	33

表７－４　長期修繕計画作成時期

（件）

建設後の経過年数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	不明	合計
公　団		1	3	1	3		1			1	1			6	17
公　社				1					1		1		1		4
民　間	1		1		1		2	1	1					5	12
合　計	1	1	4	2	4		3	1	2	1	2		1	11	33

長期修繕計画を作成する動機は、大規模修繕の実施時期により次のように分類できる。

① 雑誌、テレビ、新聞等のマスコミのニュースにより必要性を感じてから、修繕計画を作成し、その後大規模修繕工事を実施する場合。

② 外壁の汚れが目立ったり、雨漏りなどで大規模修繕工事を検討する過程で作成する場合。

③ 大規模修繕後に計画修繕の必要性を認めて作成する場合。

本調査では、３３事例のうち８事例については、第６章で大規模修繕の実施時期を明らかにした。その結果、大規模修繕の時期と相前後して修繕計画を作成していることが明らかになった。

筆者の調査では、管理会社の５件のうち４件が中高層分譲共同住宅の管理開始後４年目を経過するまでに長期修繕計画を作成している。そのなかでは、管理会社による全面委託の方が管理組合による自主管理より早い時期に修繕計画表を作成していることがわかった。

さらに第３章の管理会社の調査で明らかにしたように、管理開始後１年を経過した時点で管理会社の側から長期修繕計画案を管理組合の理事会に提示している場合がある。この調査からも同じように、管理会社へ委託している管理の方法のほうが自主管理のそれより修繕計画の作成時期が早くなっていることが推測される。

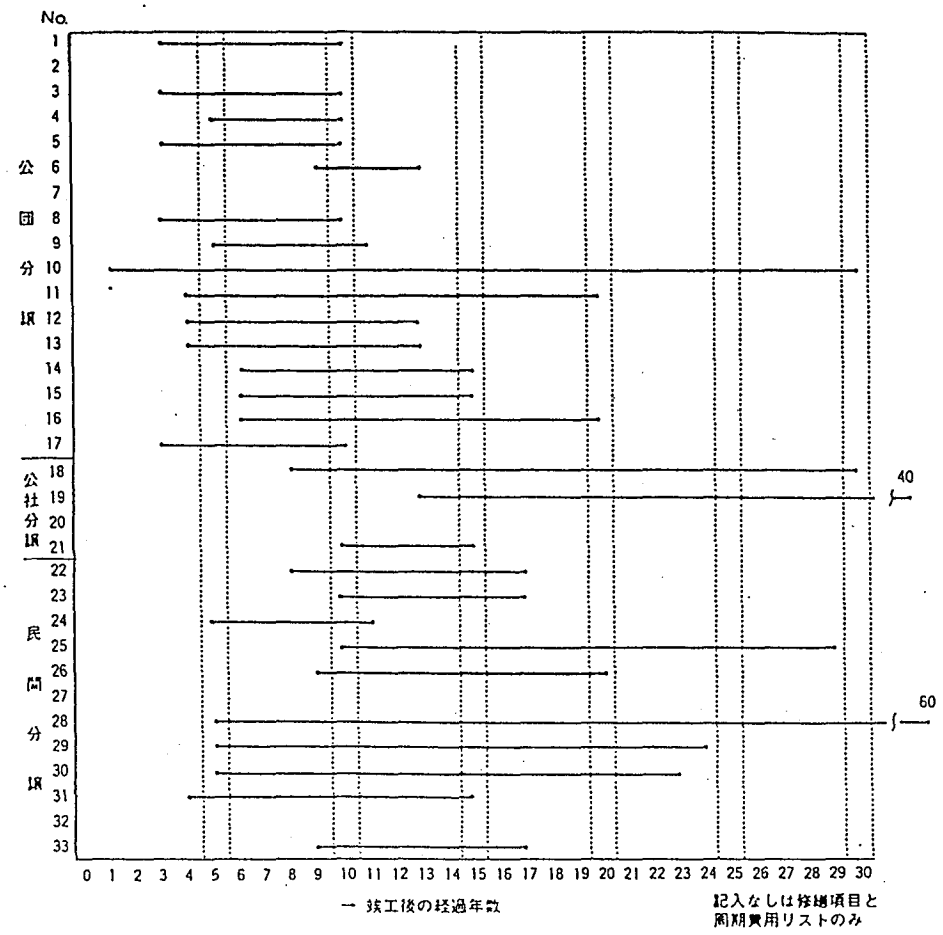
（２）修繕計画期間

修繕計画表の計画期間は、図７－２のように５年以上１０年未満が１２件（43％）と最も多く、次に１０年以上１５年未満が７件（25％）である。３０年以上が２件であり、そのうち最も長期間の修繕計画表は竣工後から６０年間にわたっている。６０年間という修繕計画期間は、税法上の建築におけるＲＣ造の耐用命数に起因するのではないかと考えられる。

このように、長期修繕計画といっても、５年間という中期のものから６０年間という長期なものまで計画期間に大きくバラつきがある。

図７－２　修繕計画期間

事例



そして分譲主体別に修繕計画を比較すると、公団分譲のものが公社分譲、民間分譲の事例のそれより比較的短期間の修繕計画表であることがわかる。

次にその修繕計画の作成内容を検討すると、表７－５のように修繕箇所，修繕周期，修繕規模，工事費の見積りを定めている事例は２５件（76％）と修繕箇所，修繕周期だけを決めている事例は３件や、修繕箇所，修繕周期，修繕規模まで記載している事例は４件と比べて最も多い。分譲主体別にみると、民間分譲の事例において修繕計画が修繕工事費まで算出している長期修繕計画が１０件（84％）と、公社、公団分譲の事例より圧倒的に多い。このように長期修繕計画における内容は事例により大きくばらついていることが明らかになった。

（３）修繕計画の作成者

修繕計画の作成者は、表７－６のように管理組合の理事会が単独で作成した事例が１９件（61％）と多く、次に設計事務所へ依頼した事例が７件（23％）であり、他の事例は分譲業者と管理会社が作成した場合が各々２件ずつである。

筆者がおこなった総合センター調査に比べると、管理会社による修繕計画の作成が極端に少なく、管理組合による修繕計画の作成が多い。かつ設計事務所が作成した長期修繕計画が少なからずある。それは資料収集の対象を、日住協および関住協の会員などの中から協力が得られる管理組合に限定したためである。さらに、管理会社や分譲業者を通じて多くの長期修繕計画表を収集し、分析する必要があろう。管理組合は、長期修繕計画を作成する時の問題点を次のように回答している。

① 設計の詳細図がないのでどのような設計になっているのかわからない。

② 各部位の数量表がないので部材数の拾い出しができない。

③ 修繕周期がわからない。

④ 相談する人がいない。（自主管理の１事例）

⑤ その他（工事業者の選定が困難、工事費用の積算が難しい）。

以上の問題点の①、②は竣工図面の引渡し、もしくは保管を施工業者もしくは分譲業者に義務づけることが必要であろう。長期修繕計画の作成における第３章で指摘したように、管理会社の果たす役割は大きいと思われる。

表７－５　長期修繕計画の作成内容　(件)

作成内容＼分譲主体	公団	公社	民間	合計
修繕個所、周期	2		1	3
修繕個所、周期、規模	4			4
修繕個所、周期、規模、工事費	11	4	10	25
その他			1	1
合計	17	4	12	33

表７－６　長期修繕計画の作成者　(件)

分譲主体	公団	公社	民間	合計
管理組合	17		2	19
設計事務所		3	4	7
分譲業者			2	2
管理会社			2	2
その他		1		1
不明			2	2
合計	17	4	12	33

（4）長期修繕計画の修繕周期表

計画修繕は、あらかじめ年次計画をたてて計画的に実施される修繕工事である。そのためあらかじめ建物のどういう箇所は、何年目にどの程度の工事を行なうかという修繕行為の標準的な基準を決めておく必要がある。最も古い作成年度の修繕周期の標準は日本建築学会のものであった(文126)。

本調査において収集した資料を主な工事の種類別に比較して表7－7にまとめた。調査対象における修繕周期表の問題点は次のとおりである。

① 修繕率の概念は、物量比と費用比があるが、そのどちらかの区別がないだけでなく、修繕率が明記されていないのがほとんどである。

② 各部位別工種の規模、形状、寸法、使用頻度等も記載されていないのが多い。

③ 修繕計画といいながら、修繕以外の改善，新設，増設等の工事が計画修繕に含まれている。

④ 修繕項目に清掃や点検も含んでいる場合があり、修繕の概念が統一されていない。

⑤ 各指標の数値は、実験的あるいは理論的根拠にもとづくものではない。

⑥ 建築材料、設備機器、施工技術の進歩を反映していない。

以上の観点から、長期修繕計画表を検討すると次のことがいえる。

a) 計画修繕は、予防保全的性質のものであるが、修繕率や修繕周期が明らかでなく、事後保全的に取り扱われている面もある。

b) 調査事例のなかで比較的多く取り上げられているのは、建築関係では屋根防水，外壁塗装，鉄部塗装，建具工事である。設備関係で修繕周期の明記されているものは、照明器具，給排水ポンプ,給水管,テレビ共聴アンテナなどである。

c) 修繕計画の事例について、修繕周期はまったく同じか、もしくは類似している。これは長期修繕計画を作成する時の問題点で指摘したとおり、修繕計画を作成にあたり参考とした修繕周期表が同一のためではないかと考えられる。

表７－７　主要工種別修繕周期比較表（その１）

単位：年　度

	分譲共同住宅番号 ＼ 工種	公団分譲 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
建物関係	屋根防水	10	10	5	10	10	—	—	10	10	10	10	10	10	10	10	10	—
	外壁塗装	10	10	15	10	10	—	—	7	10	10	10	10	11	10	10	10	10
	鉄部塗装	3	3	3	5	3	—	—	3	3	4	3	4～5	4	4	3	4	3
	建具工事	3	3	3	—	6	—	—	3	6	6	5	4～5	5	4	6	6	6
	内部壁塗装	5	10	—	—	—	—	—	—	—	—	6	—	—	—	6	—	—
設備関係	照明器具取替	—	—	15	10	7	—	—	10	10	10	10	10	—	—	10	—	12
	TVアンテナ取替	6	7	—	—	8	—	—	5	6	5	7	8～15	6	—	6	8	7
	ポンプ類取替	—	適時	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	20	—
	受水槽取替	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	高架水槽取替	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	給水管取替	—	適時	—	—	—	—	—	—	—	—	20	—	—	—	—	—	20
	排水管取替	—	適時	—	—	—	—	—	—	—	25	20	—	—	—	—	—	20
	エレベーター	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—*	—	—
敷地関係施設	アスファルト舗装	3	適時	—	—	—	—	—	—	—	—	15	—	—	3	10	8	3

—記入なし　＊エレベーターあり

（その２）

（　）部分修繕周期　他は全面修繕取替周期

	分譲共同住宅番号 ＼ 工種	公社分譲 18	19	20	21	民間分譲 22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	建築学会基準
建物関係	屋根防水	10	16	(9)18	10	9	—	—	12	10	(10)20	(10)25	—	16	10	8	—	(7) 20 (5) 15
	外壁塗装	10	9	12	12	10	—	—	12	10	10	10	10	10	10	8	7	(8) 25 (9) 50
	鉄部塗装	3	3	3	6	—	—	—	3	3	—	5	6	3	—	6	3	3
	建具工事	6	3	3	6	—	—	—	(20)10	3	3	5	—	3	5	5	—	3
	内部壁塗装	—	—	6	—	—	—	—	32	—	—	10	—	10	—	—	—	(5)(7)30
設備関係	照明器具取替	10	—	10	—	—	—	—	20	15	10	10	—	10	—	8	7	10, 15
	TVアンテナ取替	—	—	15	10	7	—	—	10	—	—	—	—	10	—	3	5	
	ポンプ類取替	—	—	10	—	10	7	—	10	10	—	10	—	10	15	8	7	15, 20
	受水槽取替	—	—	—	15	—	—	—	5	—	—	—	—	—	15	15	—	(7) 20
	高架水槽取替	—	—	—	15	15	—	—	20	—	—	—	—	—	15	15	—	
	給水管取替	—	—	30	—	—	—	—	30	—	—	—	15	—	15	—	—	(5) 20
	排水管取替	—	—	30	—	—	—	—	5	—	—	—	13	—	13	—	—	(5) 18
	エレベーター	—	—	25	25	—	—	—	—	—	—	20	30	—*	—*	30	—	(5) 18 (5) 20
敷地関係施設	アスファルト舗装	12～15	15	15	10～15	—	—	—	—	—	(10)25	20	—	20	—	—	—	—

—記入なし　＊エレベーター有り

（５）長期修繕計画の修繕項目

修繕計画表の中から修繕項目として掲載されているものをあげると、表７－８のとおりであり、明らかになったのは次の３点であった。

① 調査対象３３件中３０件以上において、長期修繕計画に記入のある修繕項目は外壁塗装のみである。

② ２０件以上に長期修繕計画に記載がある工事の種類は、屋根防水，テレビ共聴アンテナ，共用灯取替，雑排水管，廊下や階段内の塗装である。

③ １０件以上に長期修繕計画に記載されているのは、廊下や階段の手すり，道路舗装，高架水槽，外部施設と外構のフェンスなどである。

以上のことから、記載のある項目が計画修繕として取り扱われていること、記載の件数が多いのは重要度、緊急度の高い修繕工事であると考えられる。逆に修繕項目にあげられていないのは、支障があればその都度修繕するか、もしくは記入もれのためであると考えられる。

４．長期修繕計画による修繕費

長期修繕計画を作成する目的の一つは、大規模な修繕を行なった年度に大きく修繕費が突出するのを平均化して、将来の修繕費を算出してあらかじめ修繕積立金を積立てることである。

修繕計画の内容、程度がバラついており、費用の記載のないものもあるが、竣工時からの修繕費の概算を知るという目的で計画修繕費（長期修繕計画表により算出される将来の大規模修繕のために必要とされる修繕費をいう）を積算した。

ここでは以下の条件で、修繕費の合計金額を算出し、屋外労働者職種別賃金調査の各年の平均値と日銀卸売物価指数の建設材料を用いて公団賃貸住宅の修繕成績より0.68:0.32の比率で、表７－９に示すように修繕費補正係数を作成し、大規模修繕に必要とされる修繕費を1982年度価格に修正した。

表７－８　修繕項目一覧表

	修繕部位	修繕項目	件数
建物関係	屋上	屋根防水	29
		避雷針	10
		マンホール	2
		出入口	2
		フェンス	3
		干場	2
		点検口	2
	外壁	外壁塗装	33
		タイル貼り	4
		目地コーキング	2
		建物コーキング	2
	バルコニー	手すり	12
		隔板	12
		物干金物	9
		天井・床塗装	10
		非難用梯子・脱出口	3
	廊下・階段	手すり	19
		郵便受箱	6
		天井・床・壁塗装	21
		ノンスリップ	6
		ダストシュート他	7
		掲示板	3
	建具関係	玄関ドア	10
		各戸メーターボックス	4
		面格子	2
		電気室・ポンプ室建具	3

	修繕部位	修繕項目	件数
設備関係	給水	高架水槽	14
		受水槽	8
		揚水ポンプ	9
		給水ポンプ	6
		給水管等	13
		メーター	5
		給水塔（場）	5
	排水・通気	雑排水管	23
		汚水・排水ポンプ	7
		浄化槽	3
		換気・排気	2
		竪樋	4
		汚水処理場	2
	電気	TVアンテナ	28
		芝用灯	24
		配電盤	7
		変電設備	5
施設・外構		自転車置場	15
		道路舗装	17
		フェンス	15
		ゴミ置場	5
		駐車場	12
		遊戯施設	14
		溝	5
		塀	4
		立札・案内板	3
		焼却炉	3

表７－９　修繕費補正係数

年度	修繕費補正係数
1974年度	165
1975年度	155
1976年度	143
1977年度	134
1978年度	125
1979年度	114
1980年度	106
1981年度	103
1982年度	100

各管理組合で異なる計画修繕費を比較するための前提条件は、次のとおりである。

① 長期修繕計画の期間の実態はバラついているので、修繕費の総額を算出するために、ここでは３０年と統一した。

② ３０年間は，修繕計画に記載されている修繕周期を単純にくり返した。周期の幅のあるものは、早い年度に統一した。

③ 工事費の記載のある修繕計画のみを対象とした。

④ 調査時以降の年次別の物価上昇を見込んでいない。

以上の条件のもとで、３０年間に各分譲共同住宅が修繕計画表の記載内容を100％工事するものと仮定する。

（１）計画修繕費の総額

計画修繕費の３０年間の総額は、図７－３のとおり戸当りは最小24,000円／戸から最大3,223,000円／戸まで大きく幅がある。延床面積当りの計画修繕費は、３０年間の総額において、3400円／㎡から360,000円／㎡まであるが、事例No.31を除けば、計画修繕費はかなりまとまった金額になっている。

分譲主体別に検討すると、公団分譲の計画修繕費は低額のところに集中し、民間分譲の計画修繕費は高額なところに、公社分譲の計画修繕費はその中間に位置していることがわかる。

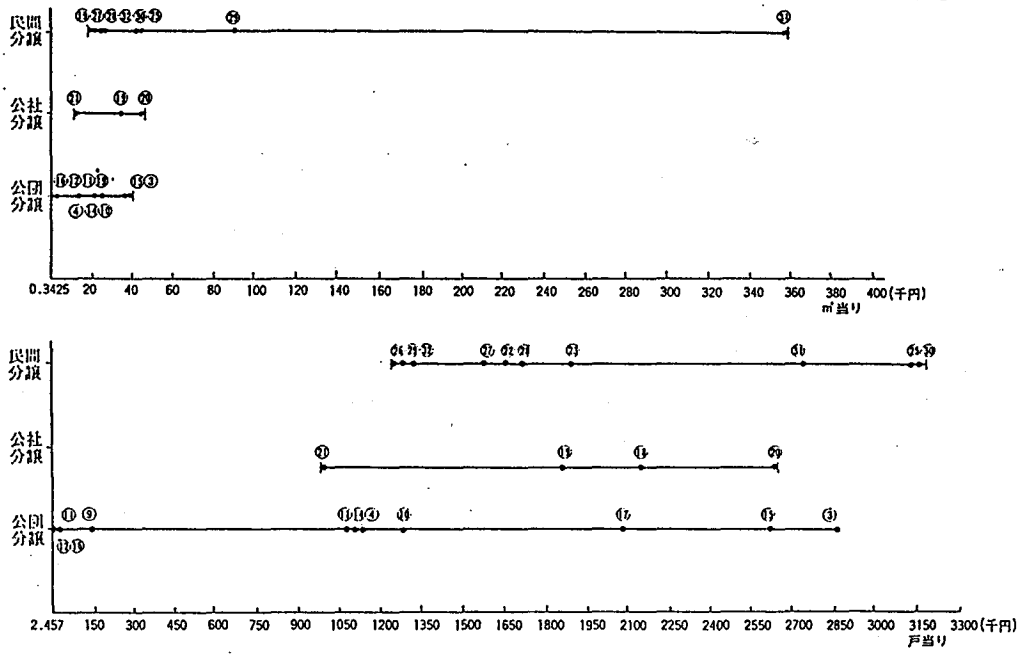
公団分譲の計画修繕費が低額なところへ集中しているのは、建物形態が中層であり、建物の種類が多くないことがその理由として考えられる。竣工年別の計画修繕費の総額をみると、1972年、1973年度竣工の事例の金額が比較的低い。

次に、調査対象の住棟形式を階段型，片廊下型，階段と片廊下の併用型に分類して、計画修繕費の総額を分析する。

その結果、エレベータが設置されている片廊下型における修繕費の総額が最も高額であり、階段型の事例は計画修繕費が低い場合が多く、併用型の事例の計画修繕費はその中間に位置することが明らかになった。

図７－３　竣工後３０年間の計画修繕費の総額（換算値）

番号は事例を表わす。



住戸規模別に３０年間の修繕費の総額を検討すると、住戸数の多いものほど戸当り計画修繕費は低額であり、１棟当りの戸数規模の小さいものほど計画修繕費は高額であることがわかる。その理由としては、住戸数が多いと戸当りにすると大規模修繕に要する負担額は低くなり、住戸数が少ないと大規模修繕に必要とされる計画修繕費の戸当りにおける負担割合は高くなるからである。

（２）部位別修繕費の構成比率

各分譲共同住宅における建物の部位別修繕費の構成比率を図７－４に示した。修繕費の総額に占める建物の部位別修繕費の構成比率を検討すると、修繕費を最も多く必要とするのは外壁塗装であり、次いで屋根の補修や屋上防水、廊下や階段の補修や塗装、排水や通気設備の取替え、外部施設、給水設備の取替えと補修の順に多く費用がかかることがわかった。

事例別にみると、事例No４、事例No11のように、外部施設の修繕に力を入れ、外壁塗装、屋根防水と屋上の補修等の計画修繕費の構成比率が極端に少ないもの

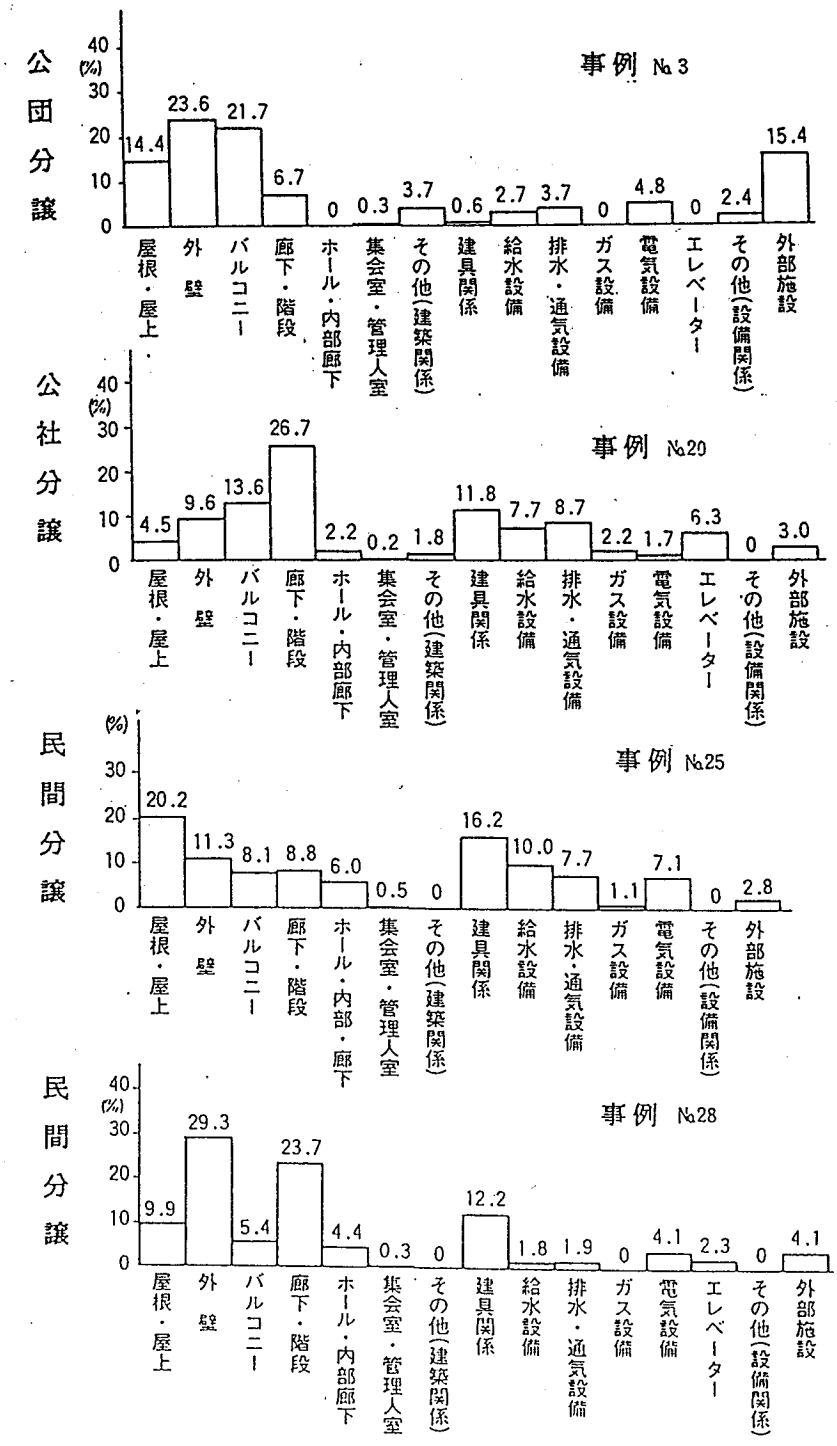


図７－４　竣工後３０年間の計画修繕費の部位別割合

がある。これはまったく修繕をしないというわけでなく、小修繕を短周期でくり返すという方針であるためである。

分譲主体による違いについて、民間分譲の事例は、ほぼ外壁塗装，屋根の補修や屋上防水，廊下や階段，排水と通気設備の取替え，外部施設等の順に計画修繕費を多く必要としている。３０年間における戸当りの修繕費が高額であるのは、事例№２５，事例№３０，事例№３１であり、その理由としては、外壁塗装，屋根防水に計画修繕費として多くの費用を見積もっているからであるといえよう。

次に、長期修繕計画表より算出された公団分譲の計画修繕費については、外部施設や外構の修繕費の構成比率が高いものか、もしくはまったく外部施設，外構の修繕費を計画していないものに大きく２種類に分けられる。外部施設や外構の修繕費の構成比率が高いものは、戸当り計画修繕費の比較的低額な事例に多い。この理由として、公団住宅の中で初期に建設されたものは中層の団地形式のタイプが多いため、戸当り計画修繕費は低額な事例が多く、かつそれらの事例では、外構が重要視されていることがあげられる。

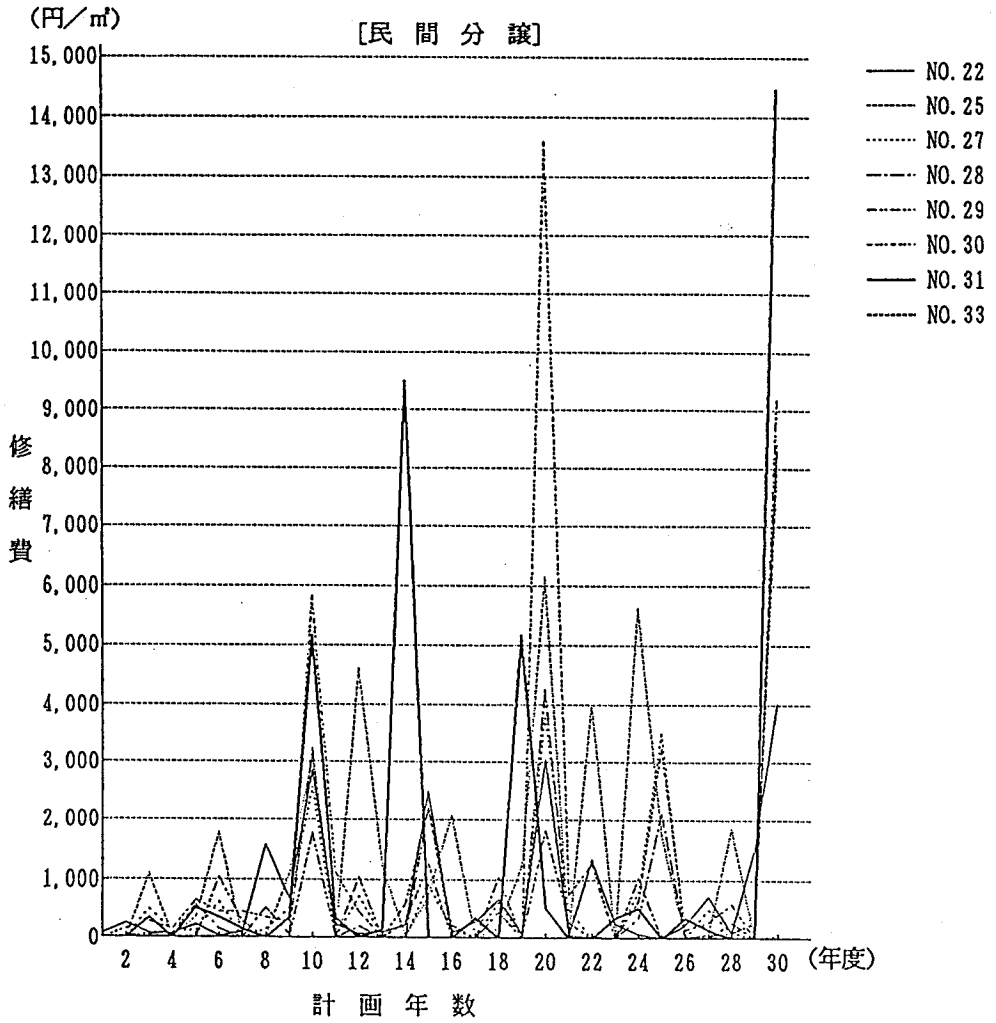
（３）計画修繕費の経年変化

ここでは、調査事例を分譲主体別に分類し、その計画修繕費の経年変化を検討する。ただし計画修繕費の算定方法は、調査時以降の物価の上昇を見込んでいないので、実際には年数の経過とともに修繕単価が値上るので、算定した計画修繕費では修繕費が不足する場合がある。また建物の傷みに対応するように修繕計画の途中で計画の見直しが必要である。

公団，公社，民間の分譲主体別にみた事例の計画修繕費の経年変化を図７－５に示した。

ａ．民間分譲の場合

民間分譲の事例は５年目、１０年目、１５年目、２０年目、２５年目といった５年周期の大規模修繕の時期を計画している。特に高額な計画修繕費を見積もっている事例№２６、事例№３２を別にすれば、年当り4,000円／㎡から8,000年／㎡のところに多い。



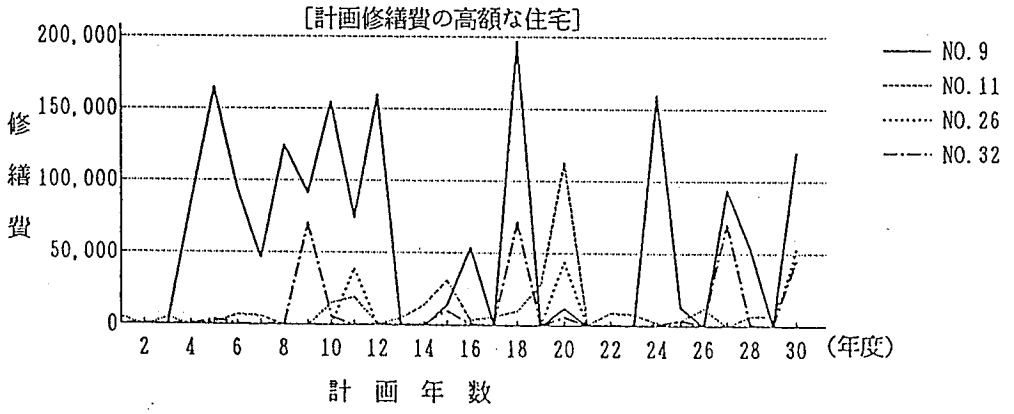
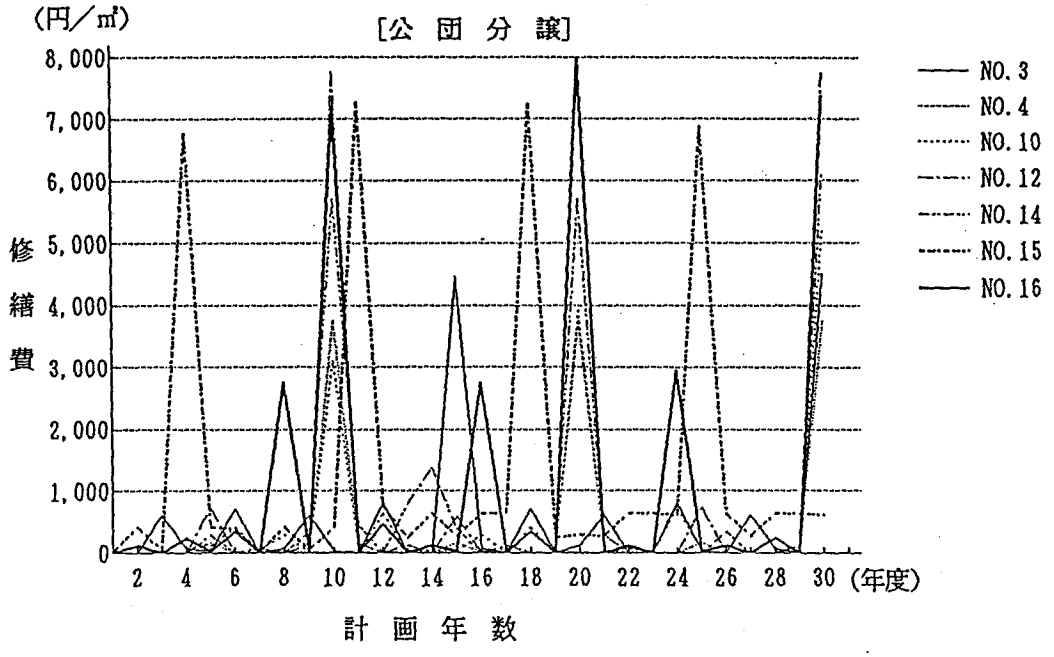


図７－５　修繕計画における修繕費の経年変化［その１］



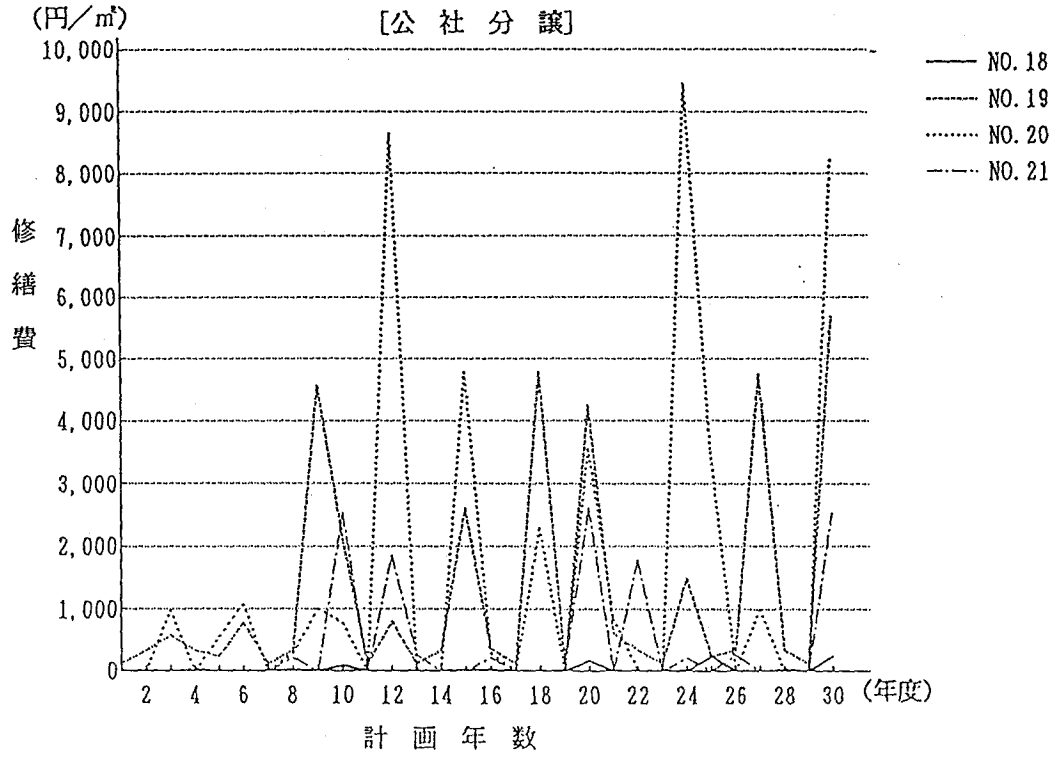


図７－５　修繕計画における修繕費の経年変化［その２］

b．公社分譲の場合

民間分譲の修繕周期のように5年ごとに集中するような明確さは、公社分譲における事例の修繕周期にはない。公社分譲の事例の場合は、１２年ごとに年当りの計画修繕費が高くなる事例（No.２０）、６年ごとに修繕費が高くなる事例(No.１９)、年度によるきわだった計画修繕費の差がない事例(No.１８，No.２１)に分けられる。

事例No.２０は高層住宅なので、計画修繕費が１２年目、２４年目に年当り8,000年／㎡の時期がある。しかし他の事例は、年当り2,000円／㎡から5,000円／㎡と計画修繕費が算定された。調査対象のうち公社分譲の計画修繕費は、民間分譲よりも低額である。これは事例の建物形態が中層であるためと考えられる。

c．公団分譲の場合

公団分譲における計画修繕費は、民間分譲や公社分譲の事例と差がない。高層住宅の事例は、３０年間の大規模修繕に必要とされる修繕費を算定し、年当りの平均をとると7,000円／㎡から8,000年／㎡と高額である。しかし中層の事例は、年当り3,000年／㎡以下のところに集中していた。

以上のように、分譲主体による計画修繕費の額の差はほとんどない。当然のことながら中層は高層住宅の計画修繕費より低額であり、どの事例も３０年間の大規模修繕に必要とされる修繕費を算定すると、年当りの平均が4,000年／㎡以下となった。また高層住宅の場合は、年当り5,000円／㎡から8,000年／㎡の修繕費を計画していることが明らかになった。

５．計画修繕費と修繕費の実績値

ここでは、第４章で管理組合の会計調査および第５章で修繕実態を調査した民間分譲と公社分譲の事例を取上げて、修繕費の実績値と長期修繕計画表より算定された計画修繕費との比較検討を行なう。

a．民間分譲の場合

第４章の維持管理費の実態で取り上げたものと同じ対象である民間の事例は、

事例No.25（事例Ｊ），事例No.26（事例Ｏ），事例No.28（事例Ｐ），事例No.29（事例Ｍ）である。

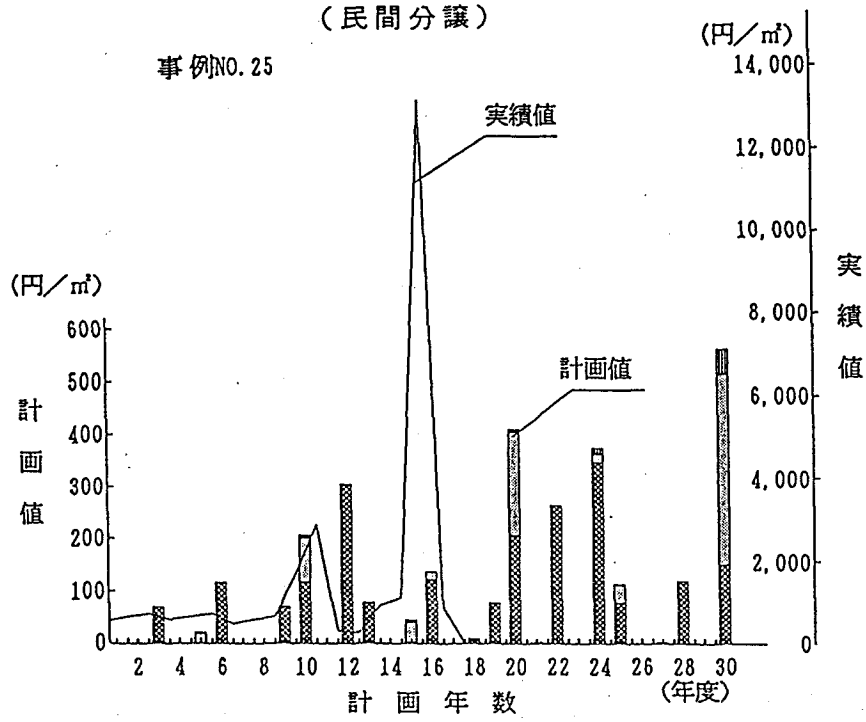
長期修繕計画の作成時期は、事例No.25（事例Ｊ）が1983年3月（竣工後９年目），事例No.26（事例Ｏ）が1983年3月（竣工後８年目），事例No.28（事例Ｐ）が1981年1月（竣工後５年目），事例No.29（事例Ｍ）が1981年12月（竣工後５年目）である。

以下、図７－６に示す計画修繕費と修繕費の実績値の経年変化を事例ごとに説明する。

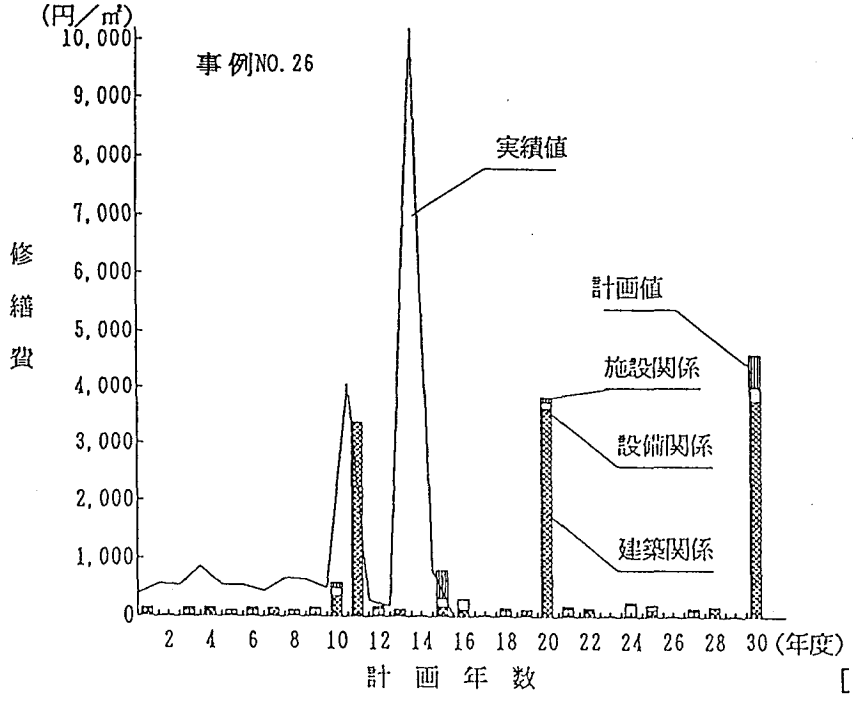
＜事例No.25（事例Ｊ）＞：長期修繕計画より算定した計画修繕費より修繕費の実績値の方がかなり多く要している。かつ修繕時期は、計画のそれよりも遅れがちである。これは、１５年目に鉄部塗装、バルコニーの防水などの大規模修繕を実施しているためである。設備関係の計画修繕費は、竣工後20年を過ぎてから必要とされている。

＜事例No.26（事例Ｏ）＞：修繕の実績値の方が計画修繕費の２倍以上費やしている。これは、竣工後１１年目、１３年目に外部塗装、鉄部塗装、屋上防水などの大規模修繕工事を実施したためである。計画修繕費の方は、建築関係がほとんどであり、設備関係や施設関係の修繕費は計画修繕費のわずかな構成比率にしかすぎない。

＜事例No.28（事例Ｐ）＞：竣工後10年目に計画していた外壁塗装、屋上防水の工事を２年遅れの１２年目に実施している。他の事例は、長期修繕計画より算定される計画修繕費よりも修繕費の実績値の方が高額に費やしているけれども、この事例は、ほぼ計画修繕費と合致している。建築関係の計画修繕費がほとんどであり、１０年、１５年、２０年、２５年、３０年といった５年周期で修繕を計画している。

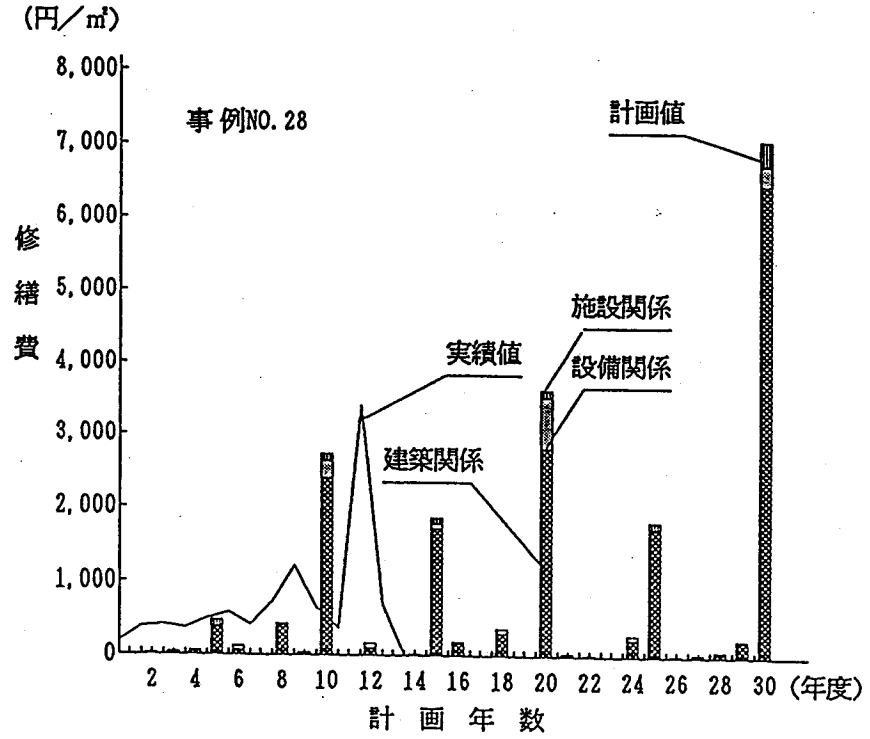


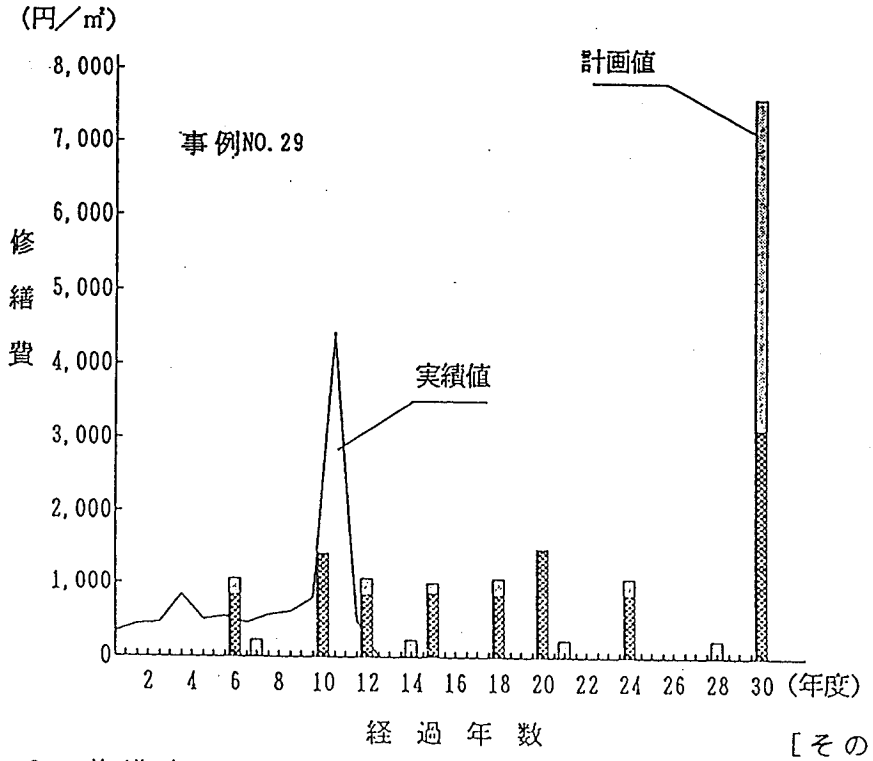
＊ただし、左側のＹ軸は計画値を示し、右側のＹ軸は実際に行なった修繕の実績値を表示している。計画値は、大規模修繕のための見積額が極小なために軸の尺度を大きくしている。



［その１］

図７－６　修繕計画における修繕費の経年変化と実績値（民間分譲）





［その２］

図７－６　修繕計画における修繕費の経年変化と実績値（民間分譲）

＜事例No.29（事例M）＞：竣工後１０年目の外壁塗装、内壁塗装の修繕計画を翌年の竣工後１１年目に実施している。しかも修繕計画を作成してから５年の経過で計画修繕値の２倍の修繕費用を実際に要している。

b．公社分譲の場合

第４章で調査した事例と同一対象は、事例No.18（事例Ｉ），事例No.19（事例Ｋ），事例No.20（事例Ｒ），事例No.21（事例Ｌ）である。

長期修繕計画の作成時期は、事例No.18（事例Ｉ）が1982年3月（竣工後１４年目），事例No.19（事例Ｋ）が1982年12月（竣工後１２年目），事例No.20（事例Ｒ）が1983年12月（竣工後１１年目），事例No.21（事例Ｌ）が1981年4月（竣工後９年目）である。

以下、図７－７に示す計画修繕費と修繕実績値の経年変化を事例ごとに説明する。

＜事例No.18（事例Ｉ）＞：竣工後１４年目に修繕計画を作成している。これはほかの事例と比べてかなり遅い時期であるといえる。修繕計画では、２０年目、２５年目、３０年目に建築関係の工事を計画している。実際には、竣工後９年目に鉄部塗装、１５年目と１６年目にわたって屋上防水を実施している。

＜事例No.19（事例Ｋ）＞：この事例も修繕計画を作成した時期は竣工後１２年年目と比較的遅く、実際の修繕の実績値は、計画修繕費の1/4位しか実施していない。その理由としては、次のことが考えられる。

① 計画修繕費を高額に設定したというより、修繕計画は立てたけれど実際には工事を実施しなかった。

② 各戸徴収の修繕積立金の値上げのために大規模修繕の目標として見積りを作成した。

（公社分譲）

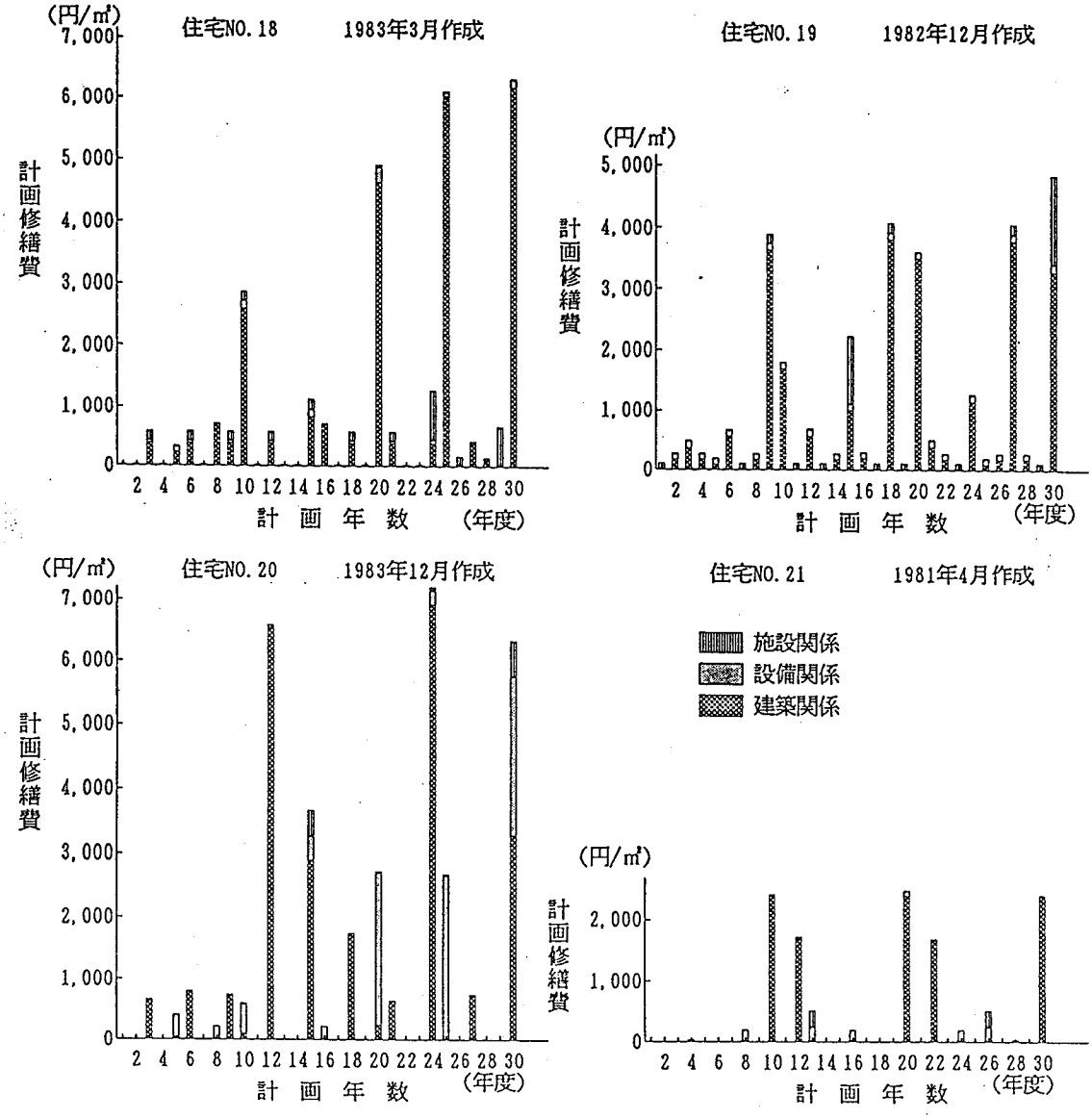


図７－７　修繕計画における修繕費の経年変化（公社分譲）

＜事例No.20（事例Ｒ）＞：高層住宅住宅の事例なので高額な計画修繕費を積算している。ところが竣工後１１年目まで大規模修繕工事を経験していない。すなわち竣工後１２年目以降に大規模修繕として初めて、外壁塗装，屋根防水等を実施する目的で修繕計画を立案している。

＜事例No.21（事例Ｌ）＞：管理組合による自主管理の事例で、竣工後１０年を過ぎたあたりから大規模修繕を実施するために、竣工後９年目に修繕計画を作成している。

６．ま と め

３３件の分譲共同住宅の修繕計画を比較検討して明らかになったことをまとめると以下のとおりである。

ａ．修繕計画について

(1) 修繕計画の作成時期は、竣工後４年から９年の事例が約半数と多い。調査事例の中では、民間分譲における修繕計画の作成時期より公団分譲の事例における修繕計画の作成時期が早い。これは公団分譲の事例は竣工後早い時期に修繕計画を立てているためである。

(2) 修繕計画の計画期間は、５年間から１０年間未満が多く、長期修繕計画と一律に呼んでも中期のものもあり、長期修繕計画の期間には幅がある。

(3) 修繕計画の内容も、修繕箇所と修繕周期だけのもの、修繕規模や工事費の見積りまで定めているところと、その内容は異なっている。

(4) 修繕計画で取上げられているのは屋根防水、外壁塗装などであり、主要部位での修繕周期は、各工事の種類ともほぼ一定している。

ｂ．修繕計画の作成者と修繕の概念

(1) 修繕計画の作成者は、調査対象の選択の仕方によるが、管理組合の理事会単独であることが多い。この場合、素人集団では修繕計画の作成は困難であるので、修繕計画の作成には区分所有者のうちで建築に造形の深い人や管理会社の援助があったと考えられる。

(2) 長期修繕計画表は、修繕といいながら修繕以外の改善、新設、増設などの工事も含んでいることがある。

(3) 長期修繕計画表で計画される修繕は、計画修繕であり予防保全的性質の修繕であるが、修繕率や修繕周期が明らかでない工事も含まれていた。

(4) 修繕項目については住棟形式や階高によって若干の差異が見受けられた。

c．計画修繕費について

(1) 長期修繕計画より算定された３０年間の修繕費の総額は、24,000円／戸から3,223,000円／戸の事例まであり、分譲主体別、住棟形式別、竣工年、規模などにより違いを生じていたが、明確な傾向は見られない。これは、管理組合における組合運営の担当者の個人的な能力や性格による組合運営の大きな違いが、その理由として考えられる。

(2) ３０年間の修繕費を月戸当りで平均すると9,000円となり、事例により大きく異なる。これは、管理組合の担当者の個人的な能力や性格が組合運営に影響するためと思われる。しかし各戸徴収の修繕積立金の算出には、この値は参考資料となるであろう。ただし、実際に修繕工事を実施する時には、本研究の修繕計画には物価上昇を見込んでいないので、算出した計画修繕費以上の修繕費が必要となる可能性がある。

第8章 結　　語

1．要　　約 ……284
2．提　　案 ……284
（1）管理会社の業務内容とその役割 ……293
（2）管理組織と制度 ……294
（3）管理組合の会計運用 ……295
（4）管理費の収支とその保管方法 ……307
（5）大規模修繕の資金調達の方法 ……307
（6）長期修繕計画の考え方 ……309
（7）居住者の維持管理費への理解 ……310
（8）管理組合の運営と大規模修繕に対する情報整備 ……311

第8章 結　　語

本研究は、中高層分譲共同住宅の適正な維持管理システムを整備することを目的として、居住者の維持管理費に対する意識調査ならびに管理会社による委託管理費の算定方法を検討し、さらに諸外国における維持管理の組織と管理実態を調査し、管理組合の会計報告書から管理運営と大規模修繕の実態を分析した上で、長期修繕計画表から必要な計画修繕費の算出を行ない、各戸徴収の修繕積立金の額が大規模修繕を実施するために充分に足りているか、あるいは不足しているかを検証した。

本研究の特色は、中高層分譲共同住宅における居住者の維持管理に対する意識の側面と、管理会社の管理業務と委託管理費の算定方法という管理を委託される側の側面から、管理組合の会計報告書という管理主体側からの管理運営の実態と、大規模修繕の実態を把握し、長期修繕計画から大規模修繕に対して必要とされる修繕費の検討ならびに諸外国の維持管理の組織や実態を把握して、中高層分譲共同住宅の維持管理システムを総合的に考察した点である。

1．要　約

以下、本研究の成果を各章ごとに要約すると次のとおりである。

第１章では、中高層分譲共同住宅の維持管理システムの整備を目的として、維持管理の重要性を明らかにするために、共同住宅の成立過程とその管理体制の変遷、中高層分譲共同住宅の管理に関する法律、研究の意義、社会的背景、関連する既往の文献から、研究の目的、研究の方法、論文の構成、用語の定義を述べた。

第２章では、中高層分譲共同住宅の居住者を対象として、管理水準や修繕程度を決定すると考えられる維持管理費について、居住者の意識を明らかにするためにアンケート調査を行ない、維持管理費に対する居住者、特に区分所有者の認識および評価をクロス集計およびｍ×ｎ分割表におけるX^2検定、多変量解析（数量化理論Ⅲ類）でその意識のしくみを明らかにした。

その結果、住宅の選定理由としては、場所，価格，間取，管理の順に多く、住

宅の選定に際し、区分所有者は場所を重視して住宅を選んでいる人が多いことがわかった。新築入居の人の方が、途中入居の人より永住意識が高く、当然のことながら区分所有者は賃借人よりも永住意識が高い。住宅に満足している人か、家族人数の少ない人か、世帯主年齢の高い人は永住意識が高いことを明らかにした。

住宅に対して満足している人は、区分所有者，賃借人，社宅居住者の順にその構成比率が高い。住宅に対して満足している人は、永住意識があるか、住居の管理もよくしていると意識しているか、世帯主年齢が高い人であることがわかった。

住居の管理については、世帯主が高年齢層の人か、また子供のいない人は管理をよくしているという意識がある。専業主婦の方の方が、共働きの主婦より管理をよくしていると意識していることを述べた。

管理費の額をちょうどよいと思っているのは、区分所有者では、居住年数が長い人か、永住意識のある人か、世帯主年齢の高い人に多いことを明らかにした。

修繕積立金をちょうどよいと思っているのは、区分所有者では、居住年数が長い人か、住宅に満足していている人に多い。管理費と同じように修繕積立金をちょうどよいと意識されていることを分析した。

管理費、修繕積立金の額に対して高い、低いという居住者の意識は、実際の徴収額と必ずしも関係していないことがわかった。実際の修繕工事に対して現在の修繕積立金の額を充分でないとしながら、各戸徴収における修繕積立金の額を「ちょうどよい」と評価するなど、維持管理費に対する意識は低いといえる。

数量化理論Ⅲ類を用いて、区分所有者の維持管理意識は、① 諦念的先行不明層、② どうでもいい層、③ 消極的居住層、④ 積極的居住層の4分類に分けられることを明らかにした。

第3章では、中高層分譲共同住宅において管理を委託する際の管理会社の役割と委託管理費の算定方法を明らかにすることを目的として、管理会社を対象として、管理会社の業務内容、委託管理費の算定方法および修繕積立金の考え方、長期修繕計画の作成について、管理組合に対する提案の仕方等を聞取り調査により明らかにした。また、区分所有者が主体的に管理に携わっている事例について、管理組合の理事長を対象としたアンケート調査と聞取り調査により維持管理費の設定と改定方法を分析した。

その結果、委託管理費の算出に際し、数式による算定方式を用いている管理会社と経験的な算定方式を採用している管理会社が半数ずつであった。委託管理費の算出に際し数式による算定方式を用いているところは、合理的で算出根拠が明快である。しかし経験的な算出をしている場合、管理組合の側からみればこれらの管理会社は、管理費の積算に対して科学的でないといえよう。

中高層共同住宅における分譲時の管理費、修繕積立金の積算について、管理を委託される予定の管理会社はあらかじめ分譲業者から依頼されているが、分譲業者は、住戸の販売上の問題から修繕積立金を管理会社の提案額より低額に設定することが多いようである。そのために、将来の大規模修繕に際し修繕費の不足を引起こすことになるので、住宅の管理開始後すぐに管理組合に対して修繕積立金の値上げを、管理会社は提案していることが明らかになった。

また、管理会社における委託管理費の算定の方法および住宅の維持管理に要する費用の積算方法について統一的な基準が少ないことがわかった。

最近の修繕積立金の徴収方法は、住宅の販売時に一時金として戸当り１５万円から２０万円を集めて、月額の各戸徴収費を低額にしている。これは住戸の購入者に修繕積立金の負担感を抱かせないという観点からは有効な徴収方法であろう。

コーポ住宅における管理費と修繕積立金の各戸徴収額は、区分所有者が相談をして決めている。またその改定の場合もスムーズに値上げしている。その理由としては、区分所有者同志で充分に話合う下地が作られていること、修繕に関して設計者という相談者がいること、戸数が少ないので意志疎通をしやすいこと、日常的に清掃などで顔を合わしていること、協同建設組合の時から入居者の性格や収入までも知っていることがあげられる。

第４章ではまず、中高層分譲共同住宅の維持管理に関する管理組合等の組織、維持管理の方法を明らかにすることを目的に、中高層分譲共同住宅の管理経験のある諸外国において管理会社と管理人、管理に関する組織を対象として、直接、聞取り調査により維持管理の実態を把握して、我が国に取入れるべき維持管理の方法を提案した。

その結果、管理組合等における組織の現状は、大きく理事会型と管理者型に分けられた。

① 理事会型：＜アメリカ＞，＜日本＞，＜韓国＞

② 管理者型：＜旧西ドイツ＞，＜フランス＞，＜イタリア＞

③ その他　：＜イングランド＞，＜スコットランド＞，＜香港＞

理事会型は、区分所有者が集まって管理組合を結成しているが、区分所有者の代表者からなる理事会が、実際の執行機関である。委託管理の場合、管理会社は管理を委託されているだけであり、委託管理および自主管理ともに管理の主体は理事会にある。区分所有者による意志決定は管理組合の総会で行ない、管理の代表者としての管理者には、理事会の理事長が就任する場合が多かった。

管理者型は、中高層分譲共同住宅は法律により必ず管理者をおかねばならない。ここでいう管理者とは、共同住宅を管理するために設けられる管理の責任者のことであり、建物の維持管理はもとより資金の運用、管理組合等の組織を運営することを主な業務としている。管理者になるには資格が必要とされる国もあり、住戸の所有者の代理人として不動産の管理をしている管理会社のなかで、管理者の資格を持った者がなる場合が多かった。

＜フランス＞では、管理会社の倒産や不正な支出という事故から管理組合を保護するために管理会社に対して保証金制度を設けていた。これは管理会社が管理している管理戸数にかかる管理費の総計を上回る保証金を日計で計算して管理会社が預託する制度のことである。

維持管理費について、カリフォルニア不動産局が委託管理費や修繕積立金に関して詳細で標準的な積算マニュアルを作成していた。

日常の管理費の金額は、調査した対象において国による差はほとんどないといえる。管理費の徴収方法は、① 月決め前納、② 年３回から４回の分納、③ 年１回の一括徴収、④ 請求書がくる度に計算して各戸徴収とさまざまである。管理費の未納問題について、最終的には未納者の責任であるが、理事会もしくは管理者には滞納者を出さないようにする責任を伴うであろう。調査した旧西ドイツの管理会社を除いて、我が国と同じように管理費の未納問題が生じていた。

修繕積立金制度について法律で定めている例は、カリフォルニア州法、韓国の共同住宅管理令である。しかしスコットランドを除いた他の国では、すべてなんらかの修繕積立金を積立てていた。

最も整った形で修繕の部位、費用等の修繕計画を法律的に決めているのは、カリフォルニア州不動産局である。また制度的に厳しく定めているのは韓国の共同住宅管理令であり、その内容は建物の竣工後１年を過ぎると修繕積立金を強制的に韓国住宅銀行に積立て、大規模修繕以外でその修繕積立金を銀行から勝手に取崩せない取り決めになっている。

中高層分譲共同住宅における生活トラブルの内容には、国別による差異が見受けられないが、生活トラブルに対する対応の方法が異なっていた。調査した国において、生活のルールが守れない人は住宅から退去することが法律や規定書で決められており、実際上も裁判で処理している場合があった。我が国は、建物の区分所有法（第５８条 使用禁止の請求、第６０条 占有者に対する引き渡し請求）で、共同生活の秩序を守れない人を退去させる条項が一応決められているが、暴力団の追出しに使用される目的の条項と思われ、生活のトラブルや管理費等の滞納者に対してこの条項は使用されないで、情緒的対応がなされていることがうかがえる。

調査した国における管理組合等の組織は、管理会社から経営指導を仰ぎ、管理会社は、管理組合に対して主にコンサルティング業務、金融管理を行ない管理手数料を受け取っている。いわゆるマネージメントが管理会社の主な仕事であった。

その結果、管理会社の業務は総合管理型とコンサルティング型に分けることができた。

① 総 合 管 理 型　　：＜日本＞,＜イングランド＞

② コンサルティング型：＜アメリカ＞,＜旧西ドイツ＞，＜スコットランド＞
＜フランス＞,＜イタリア＞,＜韓国＞

総合管理型の管理会社は管理のすべてを委託されて、管理組合と委託契約を締結する。コンサルティング型の管理会社は、我が国のように本社の管理担当員から現場の作業員まで抱えた形態はない。あくまでコンサルティング業務という分業化の中で管理業務を行なっている。これは、管理責任問題の保証を保険でまかなうので、保険料金の支払負担が大きくなるのを恐れて分散化していることがその理由の一つと考えられる。

中高層分譲共同住宅の維持管理は、調査した国でもなかなかスムーズにいかな

いようであり、維持管理の経験を蓄積していくなかで解決していかなければならないのであろう。

第5章では、中高層分譲共同住宅において大規模修繕のための修繕費を積立てることを目的として管理組合の財政的基盤である管理費，修繕積立金の会計の運用状況を明らかにするために、管理組合の会計報告書や管理規約から、管理費と修繕積立金の費目構成や管理規約の内容、会計報告の書式および会計の運用のタイプを分析した。

その結果、管理会社と管理組合の間で締結する管理委託契約書の中では、契約事項の取り決めが少なく、詳細な事項については文章で取交わされないで口頭で決められていることを指摘した。たとえば管理人の勤務形態は契約事項の一つであるが、その業務内容に関しては契約事項で決めていないことである。

また、管理費の構成すなわち費用項目の名称および範囲は、各事例において異なっていた。そこで、管理費，修繕積立金の標準的な金額を他の管理組合と比較できるように、各費目の実状に合致した標準費目を作成して提案した。

管理組合における会計報告の書式について調査した事例では、一般会計だけで特別会計がない場合や数種の特別会計を持っている場合がある。そして修繕積立金の会計は、支出した金額だけの記入など不完全な事例がみられた。また貸借対照表のない事例や貸借対照表の形をしていないものがあった。

調査した範囲において、管理組合における会計の運用を、丼勘定型，積立変動型，名目型，取崩型，相互運用型，積立型，独立型の7タイプに類型化した。

調査事例の中で会計のタイプが変化した例としては、① 名目型から積立変動型へ、② 丼勘定型からいったんは取崩型へ、その後独立型へ、③ 積立変動型から積立型へ、④ 丼勘定型から独立型へと管理費会計と積立金会計の二本立会計へ、独立した会計のタイプへとより整備されたタイプへ変更したものがある。

また調査対象の管理会社における会計の処理方法は、① 本社や支社で一括計算処理、② 住宅別に常駐管理人による記帳の2種類に分けられた。

管理組合の会計に対して、これらの管理会社は基本的には管理費会計と修繕積立金会計は別であるべきと考えている。しかし管理組合の要請があれば、積立金会計以外の特別会計の種類を増やしている管理会社があった。

また管理組合の会計報告について、複式簿記は不要であると述べていて、貸借対照表を作成していない管理会社があり、管理組合からの要求があれば貸借対照表を作成するなどの処理をしていた。

管理組合の理事および理事の経験者は、各事例の会計運用の問題点を認識しており、原則的には管理費会計と修繕積立金会計は相互運用せずに独立させるべきだと思っている。しかし実際は、管理費、修繕積立金が不足した場合、他会計からの繰入れをして会計運用しているのがみられた。

第6章では、中高層分譲共同住宅の修繕の実態を把握するために、管理組合の会計報告書を対象にして、管理費，修繕積立金の収支報告から次のことを明らかにした。ただし、事例調査のため各住宅の個別性が反映されている。

管理費，修繕積立金は別会計であるが実際は繰入れなどにより相互運用されている。管理費からの繰入れは充分に剰余金がある場合はよいが、管理水準の引下げにならないように注意する必要がある。

管理費の支出は、委託管理費と修繕費で6割から7割を占めるが、委託管理費、水光熱費がほぼ定額であるのに比べて修繕費の経年変動が大きい。各戸徴収の管理費を物価の上昇に見合って値上げしないために、修繕に影響して修繕費が低く押えられがちになっていた。

調査事例における大規模修繕時の修繕費の不足は、修繕積立金の値上げ、臨時徴収や管理費からの繰入れで資金調達をしていることを明らかにした。

修繕積立金を積立てる主な手法としては、① 名目を変えた積立金の会計を設ける、② 管理費の剰余金を定常的に積立金の会計へ繰入れる、③ 駐車場等の施設使用料を積立金の会計へ繰入れる、④ 下水道が整備されたために不用となった浄化槽の保守，点検の費用を積立金の会計へ繰入れていることがあげられる。

修繕費の経年変化のパターンは、竣工後18年までは単純増加を示すのではなく、3年目から5年目に一度目の山（鉄部塗装）と、10年目をこえた二度めの山（外壁塗装，屋上防水，給水管の取替，管理棟の新設）を持つ増加の形を示す。

修繕費補正係数により修繕費を1988年度の価格に換算すると、中層の事例では、平均すると479円／㎡・年であり、高層の事例では、平均すると670円／㎡・年である。中高層の両方がある事例の平均の修繕費は、832円／㎡・年と中層，高層

の事例より比較的高額であった。

大規模修繕の建築関係では、ほぼ「鉄部塗装」、「屋上防水」、「外壁塗装」の順で工事している場合が多く、「外壁塗装」の全面塗替は９年目から17年目で行なわれ、１０年前後が多い。「屋上防水」の実態は、８年目から14年目で実施されて、建築関係の修繕費の10％から12％を占めていることを明らかにした。「外部鉄部塗装」について、早いもので４年目に実施され、通常は10年を経過して行なわれるものが多い。このように大規模修繕の時期は、修繕計画より遅れがちであることがわかった。修繕工事だけでなく、建築後年数を経るにしたがって改良工事も種々出てきている。設備関係では、小さなものであるがテレビの衛星放送用の共聴アンテナを新設している。施設関係では、自転車置場の増設や駐車場の増設が多かった。

以上のことから、大規模修繕の資金調達がスムーズであったところは、修繕を計画的に行ない、資金調達が容易でなかったところは大規模修繕を実施してはいるが、日常的な小修理がなされていないと思われる。

最後に第７章では、中高層分譲共同住宅において大規模修繕に必要とされる修繕費を算定するために、長期修繕計画表より修繕計画の作成時期とその内容を検討し、長期修繕計画の期間を３０年間という前提条件で、長期修繕計画の記載されている修繕項目から、竣工後３０年間で必要とされる計画修繕費を算定した。

調査対象における修繕計画の作成時期は、竣工後４年から９年を経過してから作成されているものが多い。公団分譲の事例における修繕計画の作成時期が早く、民間分譲の事例のそれは遅い。これは公団の事例は、竣工年が古くなおかつ竣工後早い時期に修繕計画を立てているためである。そしてその修繕計画は、５年から１０年未満の計画期間が多く、長期修繕計画と一律に呼称しても中期のものもあり計画期間には幅があることがわかった。

修繕計画の内容も、修繕箇所と周期だけのもの、工事の規模や工事費の見積りまで立案しているところと、その内容が大きく異なっていた。

さらに長期修繕の計画表は、修繕といいながら修繕以外の改善、新設などの工事も含んでいた。長期修繕計画表は、本来計画修繕であり予防保全的性質のものであるが、修繕率や修繕周期が明らかでなく、適時行なわれている修繕工事を含

んでいる修繕計画もあること明らかにした。

修繕計画で立案しているのは屋根防水、外壁塗装などであり、主要部位での修繕周期は各工事の種類ともほぼ一定している。修繕項目は住棟形式、階高によって若干の項目の差異が認められた。

必要とされる竣工後３０年間における修繕費の総額を長期修繕計画表から算出すると、24,000円／戸・年から3,223,000円／戸・年となり、その金額は分譲主体、住棟形式、竣工年、規模などにより違いがあった。

修繕計画にもとづいて算出した３０年間の修繕費を月戸当りにすると、2,000円から8,953円と事例により大きな差がある。３０年間における修繕費の総額を積算する際、物価上昇を見込んでいないので工事を実施する時には、これ以上の修繕費を要することもある。

このように筆者が作成した修繕計画の期間は３０年と統一したが、計画の実態は５年間の修繕計画であったり６０年と長いものもあり、修繕項目等の内容もさまざまであった。そして、管理組合の会計報告書における維持管理費の実態と長期修繕計画から算定した必要とされる修繕費と比較して、修繕費が不足することがわかった。

以上の結果、本研究では居住者の意識調査おいて、区分所有者は大規模修繕の費用として修繕積立金を充分ではないと意識しているが、家計にとって各戸徴収の修繕積立金の額をちょうどよいと思っていることを明らかにした。これは、中高層分譲共同住宅を修繕する時に必要な額と区分所有者が家計の負担面から考えた金額に対する意識の違いを表わしているといえよう。

また、管理費に関しては、管理会社による委託管理費の積算根拠が合理的でないことを指摘した。しかも特に中高層共同住宅における分譲時の修繕積立金の設定額は最初から低めにきめられていること、管理開始時まもなく修繕積立金を値上げせざるをえないこと、修繕積立金の値上げに対して住民の合意が行われないと修繕が実施できなかったり、遅れがちになること等を明らかにした。ただし、コーポ住宅の場合は、管理費，修繕積立金の値上げがスムーズであった。これは、区分所有者同士のコミュニティが良好であることがその要因の一つと考えられる。

管理組合の会計報告について、管理費，修繕積立金は別会計であるが実際は繰入れなどにより相互運用されている。調査事例における大規模修繕時の修繕費不足は、修繕積立金の値上げ、臨時徴収や管理費からの繰入れで調達していた。長期修繕計画から必要とされる計画修繕費を算定し、各戸徴収の修繕積立金と比較すると、徴収額はかなり低い額であることがわかった。そのために、大規模修繕時には今後も修繕費が不足することが予測された。

今後ますます中高層分譲共同住宅は増加傾向にあるので、区分所有者の維持管理に対する意識を発展させるとともに、区分所有者の要求する管理水準に見合った適正な維持管理費を合理的に科学的に積算する方法がさらに必要となろう。

２．提　　案

本研究から得られた以上のような結果を通して、よりよい中高層分譲共同住宅の維持管理システムを整備するために次の点を提案するものである。

（１）管理会社の業務内容とその役割について

中高層分譲共同住宅における管理の専門家としての管理会社の社会的役割は大きい。しかし我が国での管理会社の社会的地位はヨーロッパの国に比べて低い。管理の歴史が短いのも理由の一つであろう。すなわち管理会社の成立過程で述べたように、親会社との関係から、管理会社として独自な立場をとりにくいこと、管理技術、管理の運営方法の歴史が浅いこと、管理の現業員、社員の採用が容易ではないこととも関連していると思われる。

管理人は、住宅の現場で日常的な管理業務に従事し、居住者と直接関わっていわゆる管理会社の出先機関の役割を果たしている。しかし管理人の社会的地位は低く、定年退職者を採用しており、管理会社での待遇は嘱託社員である場合が多い。待遇面からいえば給与所得があると厚生年金からその給与分を減額されたり、常駐型の場合の勤務形態は、２４時間の間管理人室に拘束される場合が多く、休暇が取りにくいという労働条件が、なおさら管理人を採用しにくくなっている。

管理人として管理会社は管理に関しては全くの素人を採用し、その後、管理会社が講習会などで教育している状況があり、管理人の業務は前職の影響を受ける

ことが多くなりがちである。また管理組合と管理会社の間で締結する管理委託契約の内容が大まかであり、管理人の管理業務の仕様や範囲のことで管理組合と管理会社はトラブルを起こすことも多い。

委託管理費の積算も明確な根拠がない管理会社もあり、委託管理費の問題がますます複雑化している。そして事例の住宅において委託先である管理会社を変更したところもある。管理手数料という管理会社の本社経費を区分所有者が理解しにくいという面も指摘できる。

以上の点から管理会社に対して次のことを提案する。

① 委託管理費の積算基準が曖昧なところがあるので積算の根拠を持たせる。

② 管理委託契約の内容を詳細に管理組合と文章で取り決めておくこと。

③ 管理技術、管理運営の方法の効率化、発展を常に計る。

④ 管理人の管理面での教育をさらに実施することにより、現場における管理の質をあげる努力を常に行なう。

⑤ 管理会社の作成する会計報告書を整備する。

管理会社の役割として、管理主体である管理組合を育成するという観点が必要である。また管理水準をあげるために資格制度を充実させるのが望まれる。そして我が国の管理会社は、従来の建物管理から維持管理費の資金運用や居住者の生活面において種々の生活サービスを提供し、コミュニティを育成していくなど、管理の補助的役割から管理の指導者としての企業姿勢が必要であると考える。

（２）管理組織と制度について

区分所有法は、管理者を共用部分の管理責任者として置くことを定め、管理組合の理事長の他に管理会社が管理者に選任されることが多い。

我が国においては、中高層分譲共同住宅において区分所有者の管理責任として建物を管理すべきことが区分所有法で定められている。しかしながら、賃借人の増加、住戸の事務所化、区分所有者の不在化が進み、特に東京圏の中高層分譲共同住宅では区分所有者や理事の集まりが悪く、管理組合の総会や理事会が成立しなくなってきている状況がある。

以上のことから、今後建物を適切に維持管理していくためには、より強力な管

理組織を設けることが必要であると考える。現行の「管理者」の役割を再検討し、議決機関である管理組合より管理者の権限を強めるように法律的に義務と責任範囲を明確にして、理事会と管理組合を議決機関にし、管理者を実質的な中高層分譲共同住宅の執行機関とすることを提案する。旧西ドイツの「管理者」のように管理規約でその責任と業務を制限できないように法律的に強化すること、すなわち共同秩序の策定、遵守といった権限を拡大することである。管理者の権限を強化するとともに、管理組合に対する安全対策のために、管理者が扱う管理費の総額以上の保証金（預託金）を管理者に義務付けることを提案する。実際、管理に素人である区分所有者に中高層分譲共同住宅を任せるのではなく、管理の専門家として管理会社は「管理者」として、管理の指導者を目指すことが望ましい。

（３）管理組合の会計運用について

管理組合の会計は営利を目的とはしないが、少なくとも会計状態を明確にする必要があり、管理組合の会計からみた望ましい管理組合の管理運営のあり方を次のように提案する。

① 管理組合における円滑で合理的な会計の管理運営を行なうためには、以下のように管理規約を整えることが望ましいと思われる。

a．積立金の収入会計を一般会計である管理費会計から独立した特別会計として持つ。

b．一般会計と特別会計の会計間の資金流用を原則として禁ずる。そして、流用の場合の手続きを管理規約上で明確にする。

c．積立金会計の種類を自然発生的に増やすことは、修繕積立金を抵抗なく増加させる一つの方法ではある。しかし、大規模修繕の際に積立金が不足する時は、実質上の値上げであるため名称を変えた積立金を作るのは望ましいことではない。

d．管理費の剰余金を定常的に修繕積立金会計へ繰入れることを恣意的には行なわない。駐車場の使用料を修繕積立金の会計へ繰入れる場合には、その使用料の全額なのか、その何％なのか、修繕積立金会計へ繰入れる比率を決めておく必要があろう。

e．管理規約を整備するための具体的な方法については、（イ）丼勘定型、（ロ）積立変動型、（ハ）名目型、（ニ）取崩型、（ホ）相互運用型、（ヘ）積立型、（ト）独立型の７タイプ別に第５章で述べた。基本的には、上述のａ～ｄをもとにして提案している。

② 管理組合の会計報告における書式のリスト（表８－１）とそのモデル案（表８－２から表８－１３）を次に示す。

通常、会計の報告は、管理組合の総会議案書の一部として提出されなければならないものであり、会計報告の内容としては、当該年度の決算報告と次年度の予算案がある。決算報告は、一般会計としての管理費会計と、将来の大規模修繕のための修繕積立金会計に分けられる。それぞれの会計は、現金資産の状況を示す貸借対照表を備えている。一般会計と修繕積立金会計の資金運用先等をまとめたものを財産目録とする。そして管理組合の購入備品の一覧表を決算報告として付け加える。表８－１は、それらの書式のモデル案を示したものである。

表８－１　管理組合の会計報告における書式のモデル

１．○○年度決算報告

(1) ○○年度一般会計決算報告書
　a. 収入の部
　b. 支出の部
　c. 貸借対照表
　d. 月別支出項目内訳明細表
(2) ○○年度修繕積立金会計決算報告書
　a. 収支計算書
　b. 貸借対照表
(3) 財産目録
(4) 管理組合備品一覧表

２．○○年度予算（案）

(1) ○○年度一般会計予算（案）
　a. 収入の部
　b. 支出の部
(2) ○○年度修繕積立金会計予算（案）
　a. 収入の部
　b. 支出の部

以下、各書式の詳細について述べる。

まず、一般会計の決算報告の収入の部については、下表図８－２のとおりであるが、特に管理費会計の繰越金として未収金の額を正確に記入しておくことが重要である。収入としての費目は、各戸から徴収する管理費が主であるが、それ以外の収入たとえば、駐車場、駐輪場、集会所等の施設使用料がある場合はその金額を記入する。雑収入の内容も欄外へ記入して説明しておく。

図８－２　一般会計決算報告書の収入の部

（平成　．　．　～　．　．　）

収入の部　　（単位：円）

費　　目	予算額	実績額	対予算増減
前期繰越金			
（含未収入金　　）		（　　）	
管　理　費			
施設使用料（駐車場）			
〃　（駐輪場）			
〃　（集会所）			
〃　（その他）			
利　　息			
雑　収　入			
合　　計			

雑収入の内訳　　計　　円

○○○○○　　円

○○○○○　　円

○○○○○　　円

次に、一般会計の支出についてであるが、下表８－３における支出の費目は標準費目として提案したものである。標準化することで、他の中高層分譲共同住宅の支出額と比較が容易になり、管理費の支出が妥当な金額かどうかの点検が行なえるという利点が生じる。管理会社へ委託管理をしない場合には委託管理費の費目が不用になる。この支出の部では、予算額に見合った支出の実績額であるかどうかが検討される事項であろう。それぞれの金額は、消費税３％を含んだ価格で算出されたものを記入する。

ただし、費目の設定を他の中高層分譲共同住宅の一般会計と比較しやすいように大まかに分類してあるので、詳細な支出の内訳は、表８－５の月別支出項目内訳明細表を利用して説明することが肝要であろう。

図８－３　一般会計決算報告書の支出の部

支出の部　　（単位：円）

費　　目	予　算　額	実　績　額	対予算増減
組合運営費			
税金保険料			
水光熱費（水道料金）			
〃　（電気料金）			
〃　（ガス料金）			
委託管理費			
設備保守点検費			
小修繕費			
共同生活費			
雑支出費			
予備費＊			
計			
次期繰越金 （含未収入金　）			
合　　計			

※ 修繕積立金会計へ繰入れる時には、この項目が必要になる。
　ただし、駐車場収入の○％とか○円とかを管理規約で取り決めておくこと。

次に貸借対照表についてであるが、第5章の実態調査で述べたように、この表がない場合や、あっても形を呈していない場合があった。そこで中高層分譲共同住宅の資産状況を明確にするために、下記の表8－4に示す貸借対照表を提案する。

ここで重要なことは、管理費の未収金の内訳を記載しておくこと、業者への未払金を記載することで、現金の資産の額を提示することである。一般会計の会計が健全に運営されているかどうかを計る大切な表といえよう。なお、参考として、決算の時点での未収金および未払金の内訳を記載するとよい。

図8－4　一般会計決算報告書の貸借対照表

（平成　．　．　現在）

（単位：円）

資産の部		負債の部	
費目	金額	費目	金額
前受金		未払金	
普通預金		次期繰越金	
定期預金			
貸付信託預金			
未収金			
合計		合計	

参考

(1)　未収金内訳

管理費前年度	円
○○年度	円
計	円

(2)　未払金内訳

	円
	円
計	円

月別支出項目内訳明細表は、あまり詳細なものはかえって会計の支出状況をわかりにくくするので、表８－５程度にとどめておく方がよいと思われる。そして、一般会計の支出の大きな費目については、この表で説明しておくと、区分所有者にとっては理解しやすいものとなろう。

図８－５　一般会計決算報告書の月別支出項目内訳明細表

平成　　年度（支払月を示す）　　（単位：円）

支出内訳	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
◇小修繕費													
・受水槽清掃費													
・植栽維持費													
・共同灯補修													
◇設備保守点検費													
・昇降機保守点検費													
・給水設備保守点検費													
・排水設備保守点検費													
・消防、防災設備保守点検費													
・電器設備保守点検費													
計													
◇組合運営費													
・通信運搬費													
・印刷製本費													
・旅費交通費													
・塗料購入費													
・会議費													
・什器備品費													
◇共同生活費													
・自治会への補助													
・共同募金													
・地区協議会への寄付													
計													

修繕積立金会計は、累積額が大きくなる性格のものであるので特に収入と支出の費目は、標準費目の設定にあげたように統一して記載する。そして、さらに重要なことは貸借対照表の作成である。なぜならこの表により、修繕積立金の運用先、利息等を把握できるからである。修繕積立金は文字どおり大規模修繕のために積立てていくものであり、安全で有利な投資先への積立てであることが管理組合の運営面からも重要であろう。

図８－６　修繕積立金会計決算報告書の支出計算書

（平成　．　．　～　．　．　）　　（単位：円）

支出の部		収入の部	
費目	金額	費目	金額
次期繰越金	（含未収入）	前期繰越金	（含未収入）
		積立金	
		利息	
		雑収入	
		駐車場使用料繰入金	
合計		合計	

図８－７　修繕積立金会計決算報告書の貸借対照表

（平成　．　．　現在）　　（単位：円）

資産の部		負債の部	
費目	金額	費目	金額
前受金		次期繰越金	
貯金（　）			
（　）			
（　）			
（　）			
（　）			
未収金			
合計		合計	

下表８－８は財産目録であり、一般会計および修繕積立金会計における管理組合の現在の資産状況を説明するものである。財産目録は、管理組合の財政面の経営状況を把握し、効率的な資金運用のために重要であると思われる。

図８－８　管理組合の財産目録

資産の部　　（平成　．　．　現在）　　（単位：円）

費　目	摘　　要	管理費	修繕積立金	合　計
預託金	預け金			
普通預金	銀行　支店 〃　〃 小　計			
定期預金	銀行　支店 小　計			
有価証券				
積立保険	小　計			
未収金	小　計			
合　計				

負債の部　　（単位：円）

費　目	摘　　要	管理費	修繕積立金	合　計
前受金 未払金	敷金等 小　計			
差引財産	次期繰越金			
合　計				

・預け金は管理会社等に預けているものをいう。
・前受金は管理費，修繕積立金，施設使用料，水道料等の敷金の預り金や前納金を記入する。
・有価証券，積立保険の摘要欄は証券番号等を記載する。

下表８－９は、管理組合の備品台帳にあたるもので、今年度の購入備品名を追加して記載する。現在の管理組合の備品を正確に把握して、管理するには必要な一覧表といえよう。

図８－９　管理組合備品一覧表

（平成　．．　現在）

品名	数量	品名	数量
事務机		ナンバーリング	
椅子		計算機	
キャビネット		物置	
書庫		エアコン装置	
ロッカー		クーラー	
長テーブル		柱時計	
折たたみ椅子		電気掃除器	
座卓		天幕	
レターケース		ホース	
手提金庫		植栽道具	
管理組合印鑑		電子複写機	
自転車		スコップ	
座布団		植木刈込機	
ガスストーブ		その他	
ハンドマイク		・・・・・・	
梯子		・・・・・・	
ガスコンロ		・・・・・・	
消火器		・・・・・・	
扇風機		・・・・・・	

次に、予算案について述べる。予算案も一般会計，修繕積立金会計に分けられ、それぞれ収入と支出からなる。一般会計および修繕積立金会計の予算案は、計画的に管理組合を運営していくためには重要であり、物価上昇を考慮して作成する。費目については、第５章において標準費目を設定したように、決算書の費目と類したものとなる。

表８－１０のように収入の部の費目としての管理費は、住戸のタイプ別に分けて月額の戸当り管理費に、そのタイプの戸数に１２箇月を乗じたものを備考欄に記入しておくと会計報告としてわかりやすいといえよう。予め見込まれる雑収入については、欄外にその内訳を記載しておく。

図８－１０　一般会計予算（案）の収入の部

（平成　．．～　．．　）

収入の部　　（単位：円）

項　　目	予算額	備　　考
前期繰越金		
（未収金）		
管理費		円×　戸×12カ月 円×　戸×12カ月 円×　戸×12カ月
施設使用料(駐車場)		
〃　(駐輪場)		
〃　(集会所)		
〃　(その他)		
利息		
雑収入		
その他		
合計		

雑収入の内訳

・上下水道料差額収(私設メータの場合)	円
・電気料料差額収(私設メータの場合)	円
・公衆電話料収入	円
・その他	円

次に、表８－１１のように一般会計予算案の支出の部は、特に会計報告のものと変らない。ただし、予算額には消費税の３％を上乗せした金額を記入する。

図８－１１　一般会計予算（案）の支出の部

支出の部

費　　目	予　算　額	月　額	内　　容
組合運営費			
税金保険料			
水光熱費(水道料金)			
〃　(電気料金)			
〃　(ガス料金)			
委託管理費			
設備保守点検費			
小修繕費			
共同生活費			
雑支出費			
予備費＊			
合　　計			

※ 修繕積立金会計へ繰入れる時には、この項目が必要になる。
ただし、駐車場収入の○％とか○円とかを管理規約で取り決めておくこと。

次に、修繕積立金会計の予算案を表８－１２，表８－１３に示す。

収入の部の費目において、駐車場からの繰入金がある場合は費目として予算に記載する。支出の部は、いわゆる修繕積立金の取崩しとなるので、管理組合の総会時に議案として会計報告書とは別に提出しなければならないが、大規模修繕を予定する時にこの表を使用するとよいと思われる。

図８－１２　修繕積立金会計予算（案）の収入の部
（平成　．　．～　．　．）

収入の部　（単位：円）

費　目	予算額	備　考
前期繰越金 積立金 利息 雑収入 駐車場使用料繰入金		
合計		

図８－１３　修繕積立金会計予算（案）の支出の部

支出の部　（単位：円）

費　目	予算額	備　考
次期繰越金		
合計		

（４）管理費の収支とその保管方法について

管理費の年間の予算案は、理事会で作成し管理組合の総会で案件として提出し、区分所有者の承認を得て初めて成立するものである。管理費の支出について、管理業務を管理会社に委託している場合は、委託管理費が適正かどうか、ならびに支出が適当であるかどうかを監事がチェックするシステムになっている。

管理費は、中高層分譲共同住宅の適正な維持管理のために、管理費の費目構成が実状に合い、かつ合理的な内容を持つように第５章で管理費の標準費目を提案した。調査した時点に、管理会社と管理組合の両者から維持管理費の運用上の問題として指摘されたのが、管理費の保管とその運用についてである。このことは本文中で直接に分析していないが、管理費の保管とその運用上次のようにすることが望ましいと考える。

管理費は、日常の共用部分の管理をするために月々区分所有者から徴収している。そこで管理費を安全に保管するには、管理組合における理事長の名前で銀行に口座を開く場合が通常である。その場合の通帳の保管先、銀行の取引印が問題になる。通帳は管理会社の本社、銀行の取引印は管理組合の理事長が保管する場合が多い。しかし、複数の理事の認め印がなければ銀行から支出できないようにすることが事故を未然に防ぐ一つの方法となろう。

（５）大規模修繕の資金調達の方法について

管理組合は、管理費から建物の日常の維持管理をするとともに長期的に、計画的な修繕によって維持管理しなければならない。それには、将来どの程度の修繕費が必要であるのかを見積もり、あらかじめ積立てておくことが重要である。

大規模修繕における資金の調達方法としては、次の方法が考えられる。

① 修繕積立金のみで修繕費用をまかなう。

② 修繕積立金と一時金を徴収して修繕費を捻出する。

③ 修繕積立金と管理費の会計からの繰入れで修繕費を調達する。

④ 修繕積立金と銀行等からの借入金で修繕費をまかなう。

⑤ 一時徴収金のみで修繕資金を調達する。

⑥ 修繕積立総合保険で資金を調達する。

調査の結果から、大規模修繕は、修繕積立金、一時徴収金、借入金で実施していた。そして駐車場の使用料を修繕積立金に充当している管理組合も多い。現段階では、まだ必要な修繕積立金の額は低いといえる。将来にわたって修繕に必要な額をあらかじめ積立てておくことは、重要かつ困難なことである。その点からいえば、大規模修繕の資金運用については、①の方法、③の方法、①もしくは③の方法に⑥の保険の掛け金と併用する仕方で修繕積立金を積立てることが望ましいと思われる。

また、事例における各戸徴収の管理費および修繕積立金が建物の維持管理に見合った適切な額であるかどうか評価の方法として、次の３方法が考えられる。

① 管理水準に見合った各戸徴収管理費であるか。

② 建物の修繕に見合った各戸徴収の修繕積立金であるか。

③ 他の客観的な修繕積立金の算出方法とも適合しているか。

修繕積立金の適正化という問題について、新築の住宅では、瑕疵保証期間が１年から２年であるので、管理組合として特別に修繕をすることがない。しかし３年を経過すると鉄部塗装などの修繕が必要となってくる。大規模修繕に必要とされる費用より修繕積立金が低額であるために、修繕積立金の積立てられていない状態で大規模修繕を準備することになり、理事によっては任期中は面倒なことは避けたいという意識が働き、工事の実施を先送りにする場合もでてくる。大規模修繕を実施するために修繕積立金を充分に積立てておくことが望まれる。

次に管理費と異なり、修繕積立金は月々積立てる費用であるので建物の竣工後から年数の経過とともに累積額が大きくなる。そのために、修繕積立金を安全に保管，運用することが大切であり、管理組合の理事長の名前で銀行に口座を開く場合が通常である。その場合の通帳と銀行の取引印の保管先が問題になる。管理費と同じように、通帳は管理会社の本社、銀行の取引印は管理組合理事長が保管する場合が多いようである。しかし、複数の理事の認め印がなければ銀行から支出できないようにすること等が事故を未然に防ぐ一つの方法となろう。

そして、多額な修繕積立金をどのように運用して修繕計画にあった支出と修繕積立金の徴収予定額とのバランスをとるかいう金融問題の処理も重要なことの一つである。修繕積立総合保険、金融債権、銀行等の大口定期等もその運用先と考

えられる。

大規模修繕が計画より修繕の時期が後にずれていたり、修繕時期がきても工事が実施されない原因は修繕積立金の不足ゆえである場合が多い。しかも調査で明らかにしたように分譲時の修繕積立金の設定額が非常に低額である。最も大切なことは長期修繕計画にもとづいて、修繕積立金の金額を最初から大規模修繕に必要とされる金額に設定しておくことであろう。

（６）長期修繕計画の考え方について

長期修繕計画は、大規模修繕に要する費用の概算，修繕時期，修繕工事の内容を決めたものである。長期修繕計画表は大規模修繕の必要性を区分所有者が理解する資料であり、修繕積立金の額を設定し改定するための重要な説得材料といえる。

実際の建物の劣化および損傷に対応して、建物を修繕できると限らないので、適正な修繕周期で工事を実施するには、建物の傷みの実態にあった中期計画を立てることが求められる。すなわち緊急度に応じて建物の劣化診断を行ない、実施計画をたて、長期修繕でカバーできない部分を維持管理することが必要であろう。それには現状維持だけをを目的とせずに、テレビの衛星放送の受信設備等、常に居住水準向上の指標を入れることも重要であると思われる。

長期修繕計画を実際に作成する際に必要なものは、竣工図面（詳細図、部位の数量表等）であり、施工会社の倒産があるため管理組合で保管しておくことが望ましいであろう。

ここでは、管理組合を設立する時に、建物の物件書などと一緒に長期修繕計画を分譲業者が管理組合に引き渡すことを提案する。

そして、長期修繕計画に対する考え方をまとめると以下のことが課題となろう。

(1) 建物、設備の耐用年数を明確化し、修繕周期の基準を作成する。

(2) 修繕費用を建築費との関係で算出し、ライフサイクルコストという面から検討を要する。

(3) 修繕項目として原状回復だけを目的とせずに居住水準向上の指標を入れる。

(4) 修繕計画の内容、形式をある程度統一し、他の事例と比較しやすくする。

(5) 長期的に建物を維持管理していくには、修繕計画の内容を高める。

(6) 緊急度に応じて建物の劣化診断を行ない、実施計画を立て、長期修繕でカバーできない部分を維持管理する。

(7) 長期修繕計画は、修繕積立金の算出の根拠や修繕目標として作成し、修繕を実際に実施する時に建物診断を行ない、損傷状況に対応した中期計画を立てる。損傷度に応じて工事の実施計画を立てるという、段階的用意をする必要がある。

(8) 長期修繕計画を実際、作成する上で必要なものは、竣工図面（詳細図、部位の数量表等）であり、管理組合で保管しておくことが必要である。

（7）居住者の維持管理費への理解について

適切な時期に建物の適切な修繕をおこたると、ひいては資産価値の低下につながることになる。当然のことながら、大規模修繕は区分所有者の合意と負担で実施するものであり、区分所有者の理解が不可欠である。また日常的な管理水準を決定するのも区分所有者である。

修繕積立金に対する区分所有者の認識が修繕の基準を決める場合が多い。すなわち大規模修繕の必要性は、区分所有者に浸透していると思われるが、大規模修繕を実施するために積算される修繕費を修繕積立金でまかなうには不足している。その不足額を是正するために修繕積立金の値上げを行っているが、まだ大規模修繕のためにその額は充分ではない。

修繕費の不足額を一時徴収で処理すると支払えない人がでてくる可能性が大きいので、必要な額はあらかじめ積立てておくことが、一番望ましい積立て方法であると考える。

それためには「管理主体は管理組合にある」、「自らの資産は自らで維持する」「管理責任は管理主体にある」と区分所有者の維持管理意識を変えていくことが大切である。

実際、分譲会社は販売時に各戸徴収の管理費、修繕積立金に関してあまり説明をしないという状況があり、理事会は、区分所有者の修繕積立金に対する意識の

低さを背景に大規模修繕の工事を実施していかなければならない。

「修繕積立金は何のために必要か」、「長く住むつもりはない」、「大規模修繕の不足額は一時金で徴収すればよい」、「急な修繕積立金の値上げは困る」という意見が区分所有者から多く出ている。そのためには日常的に区分所有者の啓蒙活動とＰＲ活動が必要であろう。

（８）管理組合の運営と大規模修繕に対する情報の整備について

維持管理の問題を解決する方法として、管理組合の運営と大規模修繕に対する情報の整備の問題がある。

一つ目は、維持管理の費用について、算定額の妥当性、合理性を計るには、実際の中高層分譲共同住宅における管理組合の会計報告が統計的、定期的、継続的に処理され、公表される必要がある。

しかし、これらのことは現実にほとんどないに等しい状況である。このことが実現すると管理組合にとっては、事例の比較が容易になり、費目別の妥当性を明らかにすることができる。管理会社にとっても管理費に対する区分所有者からの意識を変え、委託管理、すなわちサービスの購入に対する区分所有者からの理解が得やすい利点がある。

二つ目は、同様に修繕積立金の問題がある。いつどのような修繕をどれぐらいの費用で実施すればいいか、どの工事業者を選定すればいいかの情報が区分所有者に不足している。事例の情報を行政機関が集積して希望者にすすんで公開できるようにすることが必要である。

大規模修繕の時期がきた事例において管理組合の運営体制の整っていないところが見受けられた。それらは管理組合が管理主体になっていて、理事会がその執行機関であるところに原因があると思われる。現状においては管理組合の運営基盤を整備する管理組合の運営方法の情報を収集し、閲覧に供することが望ましいと考える。

本研究では、中高層分譲共同住宅における管理組合の会計報告書、総会時の議案書、修繕計画書を中心として居住者の意識調査、管理会社の聞取り調査、諸外国において管理会社の聞取り調査をすすめた。しかし事例による調査研究で、居住用の家族向けのタイプを対象としており、調査対象を選定する際の制限があり、したがってすべての中高層分譲共同住宅の事例を網羅しているとはいえない。また分析方法に関しても事例調査である限界、すなわち定量的分析というより定性的分析にかたよりがちである。また実態調査の結果から述べているので、理論的分析に欠けたきらいがある。

そこで、以下のことについては今後の研究課題としたい。

① 本研究の結果を踏まえて今後も調査事例を増やすとともに、提案した点をどのように実際の現場で実現していくかという手法の開発。

② 中高層分譲共同住宅の維持管理において、居住者の管理参加の方法，居住者の意志をどのように反映させるかという手法の開発。

③ 維持管理の面からみた中高層分譲共同住宅の適正規模の検討。

④ 高齢者用，リゾート用，単身者用等の新たな種類の中高層分譲共同住宅における維持管理のシステムの検討。

⑤ その他、本研究の不備な点。

最後に、中高層分譲共同住宅をどのように維持管理していくかということは、建物の寿命にも関係することである。中高層分譲共同住宅を建てる段階から傷みにくい材料，傷んだ時に取替やすい材料，修理しやすい材料を用いる等、維持管理の容易なように中高層分譲共同住宅を設計しておくことを考慮すべきであろう。

謝　　辞 ……314
参 考 文 献 ……315
発表論文目録 ……325

謝　　辞

終りに、本研究をすすめるにあたって終始暖かいご指導、ご鞭撻を賜り、その上、常にくじけがちになる私を、時にわたり激励を頂きました大阪大学工学部教授岡田光正先生に謹んで感謝の意を表します。

大阪大学紙野桂人教授，大阪大学東　孝光教授には、本論文の審査を通じて御指導と貴重な助言を頂き、心からの感謝の意を申し上げます。

さらに、大阪大学助教授柏原士郎先生には、論文のまとめ方について懇切丁寧にご指導を頂きました。心からの御礼を申し上げます。

そして折にふれ励ましを頂いた同助手吉村英祐氏、大型計算機やパーソナル・コンピューターによる集計、図表の作成、日本語の文章使い等を助言していただいた同助手横田隆司氏、実際の図表の作成に直接お手伝い頂いた元同技官岡本保彦氏に感謝を申し上げます。

さらに、本研究をまとめるため１年間の研究出張を許可して頂き、さらに、私学振興財団の特色ある研究としてご支援をいただきました元大谷学園理事長左藤恵先生、学長代行沙藤隆茂先生、家政学科長河津園子先生に対し、心からの謝意を表します。

また奈良女子大学においては、研究に対する真摯な態度をご教授いただきました奈良女子大学名誉教授北村 君先生、疋田洋子助教授、そして京都大学においては、研究に対する強い志を植え付けていただいた京都大学名誉教授古川 修先生に対して感謝を表したい。

この他、研究に対する理解を示し、常に励ましてくれたわが２人の子供たちと義母に対し感謝の旨を伝えたい。

最後にこの研究をまとめることができたのは、調査にご協力頂いた多くの管理組合の役員および各対象住宅の居住者、そして(社)高層住宅管理業協会専務理事米倉喜一郎氏，同関西支部事務局長吉崎勝彦氏他管理会社の方々のおかげであり、深くお礼申し上げます。その他さまざまな形で協力くださった方々に心から感謝の意を表します。

１９９１年７月

参　考　文　献

１）西山卯三：日本のすまいＩ、勁草書房、1975年8月

２）高層住宅史研究会：マンション６０年史、住宅新報社、1989年5月

３）小林清周：分譲マンションのすべて、鹿島出版会、1980年7月

４）松本恭治：生活史・同潤会アパート生活史実態調査報告、都市住宅、1972年7月

５）松本恭治、加茂晶三、長谷川広：同潤会アパートの老朽化と維持管理・更新に対する居住者の意識等について(その1からその3)、日本建築学会大会梗概集、1983年10月

６）松本恭治：同潤会アパートにおける最近10年間の居住実態の変化、日本建築学会大会梗概集、pp.1169～1170、1983年9月

７）無漏田芳信、松本恭治：同潤会アパートにおける維持管理の動向とその評価、日本建築学会大会梗概集、pp.2483～2484、1984年10月

８）松本恭治：江戸川アパート再建に関する調査と研究、新住宅普及会住宅建築研究所、1974年9月

９）マンション管理の現況と施策、(財)マンション管理センター1990年7月

１０）日本住宅公団20年史刊行委員会：日本住宅公団２０年史、日本住宅公団、1975年7月

１１）山崎古都子：民間分譲共同住宅の運営管理に関する研究、奈良女子大学学位論文、1985年2月

１２）中高層共同住宅管理問題に関する調査研究ー標準中高層共同住宅管理規約ー(財)日本住宅総合センター、1980年12月

１３）住宅宅地審議会答申：中高層共同住宅標準管理規約及び中高層共同住宅標準管理規約コメント、1982年1月

１４）住宅宅地審議会答申：中高層共同住宅標準管理委託契約書、1982年1月

１５）住宅宅地審議会答申：宅地建物の取引の公正と流通の円滑化を図るための宅対建物取引業制度講ずべき措置について第二次答申、1982年1月

１６）建設省：中高層共同住宅標準管理規約及び中高層共同住宅標準管理規約コメント（改定版）、1983年10月
１７）マンション修繕積立金算出マニュアル、(財)マンション管理センター、1986年9月
１８）通常総会の適正な運営と議案書の作り方、(財)マンション管理センター、1986年12年
１９）管理組合の運営、(財)マンション管理センター、1987年1月
２０）管理委託の仕方、(財)マンション管理センター、1987年1月
２１)(財)マンション管理センター：区分所有法と管理規約、(財)マンション管理センター、1987年1月
２２)(財)マンション管理センター：マンション管理六法、第一法規出版、1989年1月
２３）計画修繕工事のすすめ方（改定版）、(財)マンション管理センター、1989年9月
２４）マンション修繕積立金算出マニュアル（改定版）、(財)マンション管理センター、1989年11月
２５）建設省告示第1115号：中高層分譲共同住宅管理業者登録規定、1987年9月
２６）建設省告示第1035号：中高層分譲共同住宅管理業務処理準則、1987年4月
２７）団地形式中高層共同住宅管理規約モデル、(財)高層住宅管理業協会、1985年9月
２８）複合用途型中高層共同住宅管理規約モデル、(財)高層住宅管理業協会、1985年9月
２９）リース方式中高層共同住宅管理規約モデル、(財)高層住宅管理業協会、1985年9月
３０）京滋マンション管理対策協議会：標準管理規約、1985年3月
３１)(社)高層住宅管理業協会：マンション管理実務法令集、大成出版、1989年12月
３２)(社)高層住宅管理業協会：［問答式］マンション管理実務の手引、大成出版、1982年11月

３３)市民のためのシンポジウム梗概集(1)～(6)、(社)日本建築学会建築経済部会集合住宅小委員会、1985年3月～1990年3月
３４）日本土地法学会：集合住宅の管理（土地問題双書13）、有斐閣、1980年4月
３５）日本土地法学会：集合住宅と区分所有法（土地問題双書19）、有斐閣、1984年1月
３６）玉田弘毅：注解建物区分所有法、第一法規、1979年6月
３７）玉田弘毅：建物区分所有法の現代的課題、(社)商事法務研究会、1981年7月
３８）玉田弘毅：新マンション法Ｑ＆Ａ、文久書林、1984年2月
３９）玉田弘毅：マンションの法律紛争、有斐閣、1984年3月
４０）玉田弘毅：新マンション法入門、有斐閣、1984年4月
４１）玉田弘毅：マンションの法律１・２・３、一粒社、1986年4月
４２）玉田弘毅：建物区分所有法、住宅新報社、1980年3月
４３）丸山英気：マンション法読本、三嶺書房、1984年5月
４４）丸山英気：区分所有法、三省堂、1985年1月
４５）丸山英気：区分所有法の理論と動態、三省堂、1985年11月
４６）梶浦恒男他：マンション居住者のための改正区分所有法とマンション管理、都市文化社、1984年1月
４７）折田泰宏：マンションの法律１００章、鹿島出版会、1989年3月
４８）田中峯子、中村幸安：住まいの法律１００章、鹿島出版会、1989年9月
４９）有泉　了編：ヨーロッパ諸国の団地管理、東京大学出版会、1967年3月
５０）有泉　了編：集団住宅とその管理、東京大学出版会、1970年10月
５１）行政管理庁：分譲マンションの現状と問題点　民間分譲共同住宅に関する行政監察結果報告書、大蔵省印刷局、1979年4月
５２）建築学会近畿支部住宅部会マンション管理研究班：民間マンションの管理に関する研究、1980年11月
５３）日本住宅公団管理部:集合住宅の管理と実際、(財)住宅管理協会、1981年9月
５４）建設省住宅局民間住宅課：昭和55年中高層分譲共同住宅住宅需要実態調査、(社)高層住宅管理業協会、1981年3月

５５）建設省住宅局民間住宅課：中高層分譲共同住宅の管理システムのあり方について、(社)高層住宅管理業協会、1981年3月
５６）建設省住宅局民間住宅課：中高層分譲共同住宅の管理システムのあり方について（要約）、(社)高層住宅管理業協会、1981年3月
５７）建設省住宅局民間住宅課・(財)マンション管理センター：昭和62年度マンション総合調査結果報告書（要約）、(社)高層住宅管理業協会、1988年9月
５８）(財)マンション管理センター：昭和62年度マンション総合調査結果報告書、第一法規、1988年10月
５９）建設省住宅局監修：住宅需要実態調査の結果、(社)日本住宅協会、1989年6月
６０）関西分譲共同住宅管理組合協議会会員マンション実態アンケート調査報告書、関西分譲共同住宅管理組合協議会、1986年1月
６１）京滋マンション管理対策協議会会員マンション実態調査報告書、京滋マンション管理対策協議会、1985年10月
６２）全関連アンケート調査結果報告書、全国マンション管理組合団体連絡会議、1988年4月
６３）(財)国土開発技術センター：昭和56年度総合技術開発プロジェクト建築物の耐久性向上技術の開発報告書 第①巻から同第⑦巻、建設省建築研究課、1982年3月
６４）民事局参事官室：建物の区分所有に用する外国立法例
６５）諸外国の管理制度について、(財)日本住宅総合センター、pp.132～133、1983年1月
６６）諸外国におけるコンドミニアムのハウスルール－内外ルールの比較－，(財)日本住宅総合センター、1983年10月
６７）米倉喜一郎：マンション管理の実際と問題点、不動産研究、pp.6～15、第24巻4号、1982年10月
６８）梶浦恒男：アメリカにおけるコンドミニアムの管理、住宅、P82、1983年10月
６９）公的分譲集合住宅の維持管理と問題点－日本住宅公団分譲集合住宅の管理組織と施設維持管理に関する研究報告－、集合住宅問題研究分科会、南永田

住宅管理組合、分譲住宅管理組合連絡協議会、関東学院大学建築計画研究室、1978年9月
７０）山本育三、田辺邦男：公的分譲住宅の維持管理に関する研究－１－、住宅管理組合連絡協議会報告書、1979年7月
７１）山本育三、田辺邦男：公的分譲住宅の維持管理に関する研究－２－55、56年度研究報告住宅管理組合連絡協議会報告書、1982年7月
７２）山本育三、田辺邦男他：公的分譲住宅の維持管理に関する研究(その1からその2)、(その6からその20)日本建築学会大会学術講演梗概集、pp.975～978、1978年10月、pp.1697～1704、1980年10月、pp.1931～1936、1981年10月、pp.2421～2424、1983年10月、pp.2479～2482、1984年10月、pp.449～452、1985年10月、pp.577～580、1986年10月、（その3からその5）日本建築学会関東支部研究報告集、50号、pp.393～404、1979年7月
７３）松本恭治：民間分譲集合住宅の管理方式に関する調査研究、日本建築学会大会講演梗概集、pp.969～974、1978年9月
７４）山本育三、田辺邦男、松本恭治：経年的にみた公的分譲集合住宅の維持管理に関する研究、日本建築学会大会講演梗概集、pp.2175～2180、1982年10月
７５）中島明子：集合住宅の管理方式に関する研究（その１とその２）、(その１)日本建築学会関東支部研究報告集、50号、pp.389～392、1979年7月、(その２)日本建築学会大会講演梗概集、pp.1697～1698、1979年9月
７６）平田陽子、梶浦恒男：中高層分譲共同住宅（マンション）の日常的管理行為に関する研究（その１からその２）、日本建築学会大会講演梗概集、pp.2191～2194、1982年10月、（その３）、pp.2427～2428、1983年9月
７７）山本育三、田辺邦男、須田松次朗：分譲集合住宅の委託管理システムに関する研究（その２からその７）、日本建築学会大会講演梗概集、pp.467～472、1989年10月、pp.617～622、1990年10月
７８）山崎古都子：民間分譲共同住宅の管理費に関する研究、日本建築学会計画系論文報告集、第347号、pp.73～82、1985年1月
７９）山崎古都子：民間分譲共同住宅の管理費負担とその評価に関する研究、家政学研究、第31号の2、pp.24～36、1985年2月

８０）梶浦恒男：中高層共同住宅の管理費用の研究(1)(2)、住宅建築研究所報No8、(財)新住宅普及会、pp.281～290、1981年4月、同No9、pp.275～285、1982年4月
８１）梶浦恒男、溝口昌貴：公的分譲共同住宅の管理に関する研究：（その１とその２）、日本建築学会大会講演梗概集、pp.2171～2475、1979年9月
８２）松本恭治、水科方一、河野晃一郎：分譲集合住宅の欠陥と老朽化について－東京都公社の場合－（その１からその３）、日本建築学会大会講演梗概集、pp.1689～1694、1979年9月
８３）中高層分譲共同住宅管理問題に関する調査研究－設計管理技術及び住宅性能表示方法－、(財)日本住宅総合センター調査研究リポート，(財)日本建築センター、pp.89～94、1981年2月
８４）中高層共同住宅管理問題に関する調査研究－維持管理システムの整備について－、(財)日本住宅総合センター、1983年11月
８５）橋本正五:維持管理からみた建物のライフサイクル、鹿島出版会、1982年8月
８６）橋本正五：マンションのスラム化と維持管理、鹿島出版会、1986年6月
８７）小林清周：分譲マンションのすべて、鹿島出版、1984年5月
８８）小林清周：ビルの管理、森北出版、1976年11年
８９）小林清周：建物の値打ちの高め方、学芸出版、1984年12月
９０）飯塚　裕：建物の維持管理、鹿島出版、1979年11月
９１）飯塚　裕：建築維持保全、丸善、1990年2月
９２）石塚義孝：標準建築修繕費算出に関する研究・第一報・標準建築修繕費算出方法、日本建築学会計画系論文報告集、第335号、pp.105-110、1984年1月
９３）石塚義孝：標準建築修繕費算出に関する研究・第二報・建築規模による修繕費の変化、日本建築学会計画系論文報告集、第348号、pp.53-58、1985年2月
９４）石塚義孝：建築物のライフサイクルコスト算定に関する研究・第一報・建築物のライフサイクルコスト算定方法の開発、日本建築学会計画系論文報告集、第356号、pp.63-67、1985年10月
９５）古阪秀三：維持保全計画の計量的方法に関する研究、日本建築学会計画系論文報告集、第368号、pp.147～155、1985年10月

９６）竹林芳久・高辺素行：改修工事の実態調査、日本建築学会計画系論文報告集、第409号、pp.115～121、1990年3月
９７)(財)日本住宅総合センター：マンション計画修繕に係る指針策定の関する調査研究ー計画修繕工事標準仕様書（外壁補修と屋根防水）、(財)日本住宅総合センター、1989年6月
９８）マンション建物の劣化診断マニュアルの作成に関する研究、(財)日本住宅総合センター、1987年3月
９９）マンションの給水配管赤水対策マニュアル、(社)高層住宅管理業協会、1989年4月
１００）山崎古都子：民間分譲共同住宅居住者の管理観、日本建築学会計画系論文報告集,第369号, pp.82～92、1986年11月
１０１）梶浦恒男他：分譲共同住宅における管理参加困難層に関する研究,日本建築学会計画系論文報告集,第405号, pp.129～140、1989年11月
１０２）中高層共同住宅管理問題に関する調査研究－修繕積立金制度等について－(財)日本住宅総合センター、1981年7月
１０３）中高層共同住宅管理問題に関する調査研究－修繕積立金共同運用機構」について－、(財)日本住宅総合センター、1982年8月
１０４）中高層共同住宅管理問題に関する調査研究－修繕積立金共同機構（仮称）について 、(財)日本住宅総合センター、1984年10月
１０５）中高層共同住宅管理問題に関する調査研究－不足修繕費の融資に係る諸問題について－、(財)日本住宅総合センター、1986年9月
１０６）管理組合向け不足修繕費対策マニュアルの作成、(財)日本住宅総合センター、1987年11月
１０７）中高層共同住宅管理費積算基準－事務管理業務及び管理手数料の算定方法－、(社)高層住宅管理業協会、1982年10月
１０８）事務管理業務マニュアル：(社)高層住宅管理業協会、1984年7月
１０９）マンションにおける管理運営コストマニュアルの作成に関する研究、(財)首都圏不燃建築公社・(社)高層住宅管理業協会、1988年12月
１１０）建設省建設経済局不動産業課監修：マンション管理会社要覧、(社)高層

住宅管理業協会、1989年7月
１１１）中高層分譲共同住宅管理講座,(社)高層住宅管理業協会、1984年6月
１１２）管理業務主任者資格認定テキスト,(社)高層住宅管理業協会、1985年10月
１１３）管理組合の資金管理に関する研究報告、日本住宅管組合連絡協議会、1986年2月
１１４）先田政弘：分譲マンションの管理規約と管理組合運営規定の作り方、マンション問題研究会、1989年12月
１１５）神奈川県都市部建築指導課：マンション修繕の基礎知識、神奈川県都市部、1988年2月
１１６）神奈川県都市部建築指導課：あなたのマンションを守るためにマンション管理のルール、神奈川県都市部、1988年10月
１１７）韓国大統領令第966号：共同住宅管理令、1979年11月21日
１１８）韓国法律第3420号：住宅建設促進法、改正1981年4月7日
１１９）大韓住宅公社：共同住宅管理令、1981年10月
１２０）Operating Cost Manual for Homeowners Associations, California Department of Real Estate, Rev.1981年3月
１２１）Expense Analysis -Condominiums, Cooperatives, and Planned unit Developments-, Institute of Real Estate Management 1985年版
１２２）日本電信電話公社建築局：建築保全管理システム投入項目調査表、1983年
１２３）(財)大阪府住宅団地サービスセンター：修繕システムコード集、1981年
１２４）日本住宅公団管理部住宅保全課：保全業務コード表（修繕費分析 ・統計用）、1980年4月
１２５）建設省営繕部：維持保全情報コード（筑波研究学園都市）、1982年
１２６）日本建築学会建築経済委員会：耐火建築物の維持保全に関する研究、日本建築学会、1955年
１２７）中高層分譲共同住宅の管理業務の機械化に関する調査研究、(財)日本住宅総合センター、1986年11月

１２８）中高層分譲共同住宅の管理業務の機械化に関する調査研究、Ⅱ（マンションの遠隔監視システムの導入をめぐる諸問題）、(財)日本住宅総合センター、1989年8月
１２９）日本建築学会：建築年報（活動編）、1982年
１３０）日本建築学会建築経済部会：分譲集合住宅の管理ー計画から管理までの道程ー、日本建築学会、1984年10月
１３１）ジュリスト増刊総合特集7：現代の住宅問題、pp.206-249、pp.251-276 有斐閣、1977年5月
１３２）ジュリスト増刊総合特集17：集合住宅－居住性と維持管理、有斐閣、1980年2月
１３３）ジュリストNo.927：集合住宅の管理・補修・建替え、有斐閣、1989年12月
１３４）(財)国土開発技術センター：保全・耐久性向上技術研究の経済性評価手法、技報堂出版、1986年7月
１３５）計画修繕の手引き、(株)団地サービス、1984年8月
１３６）建築知識：集合住宅修繕計画のすべて、建築知識、1986年10月
１３７）日本電信電話（株）建築部編：建築および建築設備の劣化写真見本帖、経済的な修繕時期の判断、通信建築研究所、1985年11月
１３８）マンションの修繕計画作り方の実際、団地サービスマンション相談センター、1989年3月
１３９）橋本正五：建築物の耐用性診断とその対策、彰国社、1974年
１４０）松下清夫：建築耐用計画、鹿島出版会、1970年
１４１）藤木良明：マンションのメンテナンンス、住宅新報社、1982年10月
１４２）藤木良明：マンション修繕の常識、住宅新報社、1984年8月
１４３）藤木良明：マンションの管理とメンテナンンス、住宅新報社、1984年10月
１４４）田村恭他：新建築学大系４９　維持管理、彰国社、1983年7月
１４５）新海悟郎：家の寿命、彰国社、建築文庫30、1958年
１４６）新海悟郎他：建築経済、日本建築学会、1962年
１４７）谷重雄：建築経済学、技報堂出版、1978年12月
１４８）朝日新聞社編：新マンション事情、朝日新聞社、1979年8月

１４９）蓑田　勇：マンションが危ないーある管理人の告発ー、学芸出版、1980年12月
１５０）梶浦恒男他：マンション管理を問う、都市文化社、1983年2月
１５１）梶浦恒男他：居住者のマンション管理、都市文化社、1988年12月
１５２）棚沢成明：マンションを長持ちさせる100章、鹿島出版会、1982年4月
１５３）棚沢成明：住まいを長持ちさせる100章、鹿島出版会、1982年7月
１５４）新建築学大系１４ハウジング、彰国社、1985年10月
１５５）新建築学大系４９維持管理、彰国社、1983年7月
１５６）福嶋孝之：老朽マンションの保守・再生、鹿島出版会、1985年11月
１５７）福岡禮一郎：マンションの健康診断、三一書房、1988年2月
１５８）井上博他：マンションの点検　その管理と補修、日本放送出版会、1985年7月
１５９）八木祐四郎：ビルメンテナンスのすべて、東洋経済新報社、1985年1月
１６０）澤田博一：マンションの管理の手引、鹿島出版、1986年1月
１６１)(財)神戸都市問題研究所編：集合住宅の管理と展望、勁草書房、1984年10月
１６２）設備と管理編集部編:建物の保全カルテ、オーム社、1985年7月
１６３）設備と管理編集部編:建物の保全カルテ空調設備編、オーム社、1985年7月
１６４）設備と管理編集部編:建物の保全カルテ衛生設備編、オーム社、1985年7月
１６５）設備と管理編集部編：マンション管理マニュアル、オーム社、1985年9月
１６６）三木哲他：集合住宅の計画修繕、テツアド出版部、1985年6月
１６７）熊本恵見：マンションの管理その快適な生活のために、日本経済評論社、1979年11月
１６８）マンション問題研究会：マンションの手引、法令総合出版、1986年12月

発表論文目録

1．本論に関連する論文，報告

A．審査付き論文

1. 藤本佳子 「管理組合会計からみた管理運営の実態とその問題点－中高層分譲共同住宅の維持管理に関する研究－」 日本建築学会計画系論文報告集、第418号、pp.569～662、1990年12月
2. 藤本佳子 「大規模修繕における修繕積立金とその資金調達の実態について－中高層分譲共同住宅の維持管理に関する研究－」 日本建築学会計画系論文報告集に投稿中
3. 藤本佳子「中高層分譲共同住宅の維持管理に関する研究」 日本建築学会第6回 建築生産と管理技術シンポジウム論文集、pp.265～270、1990年7月
4. 藤本佳子「諸外国における中高層分譲共同住宅の維持管理の組織等に関する研究－アメリカ，韓国，旧西ドイツ，イギリス，イタリアの場合－」 日本建築学会、第7回 建築生産と管理技術シンポジウム論文集、1991年7月
5. Yoshiko Fujimoto「Maintenance & management Cost in Medium-to-High-rise Private Condominiums -Aspects of Repair Cost-」 C．I．B．W55 第4回 シンポジウム論文集、pp.261～272、1987年9月
6. Yoshiko Fujimoto「Selection of interior materials and maintenance estimation by tenant' intiative in Japanese Co-operative Houses」 C．I．B.'86論文集 、pp.1123～1131、1986年9月
7. Yoshiko Fujimoto「A Study of tenant's responsibirities on the maintenance and renewal in public apartment houses」 C．I．B.'83論文集 、pp.173～183、1983年8月
8. 岡田光正、柏原士郎、藤本佳子「居住環境の保全性を目的とした中高層分譲マンションの維持管理の適正化に関する研究」 住宅・土地問題論文集、第13号、pp.96～116、日本住宅総合センター、1988年3月

B．日本建築学会近畿支部研究報告集

1. 藤本佳子「中高層分譲共同住宅の維持管理費に関する研究-管理組合会計について-」 26号、pp.673～676、1986年5月
2. 藤本佳子「民間分譲集合住宅専有部分の修繕実態」 27号、pp.773～776、1987年5月
3. 藤本佳子「諸外国における中高層分譲共同住宅の管理実態－米国,西独,英国,韓国等と日本の比較」28号、pp.753～756、1988年5月
4. 藤本佳子「諸外国における中高層分譲共同住宅の管理実態 その2 韓国の場合」29号、pp.781～784、1989年5月
5. 藤本佳子「中高層分譲共同住宅の付加価値の現状と管理上の問題点」30号、pp.789～792、1990年5月
6. 藤本佳子「諸外国における中高層分譲共同住宅の管理実態 その3 イングランド，スコットランド，フランス，イタリアの場合」31号、pp.761～764、1991年5月

C．日本建築学会大会学術講演梗概集（1984年度まで計画系）、
（1985年度から F 都市計画、建築経済・住宅問題、建築歴史・意匠）

1. 藤本佳子、疋田洋子「中層集合住宅の維持管理に関する研究その１－住宅の損傷について」 pp.1923～1924、1981年9月
2. 疋田洋子、藤本佳子「中層集合住宅の維持管理に関する研究その２－住宅の損傷に対する居住者の対応」 pp.1925～1926、1981年9月
3. 藤本佳子、疋田洋子「集合住宅の維持管理に関する研究その１－公営Ａ住宅の修繕実態」 pp.2417～2418、1983年9月
4. 疋田洋子、藤本佳子「集合住宅の維持管理に関する研究その２－公社Ｎ住宅の修繕実態」 pp.2419～2420、1983年9月
5. 藤本佳子「集合住宅の維持管理に関する研究 その１ コーポラティブハウジングの内装材」 pp.2473～2474、1984年9月
6. 藤本佳子他「中高層民間分譲集合住宅の維持管理に関する研究 その１－管理費・修繕積立金の収支内訳」 pp.453～454、1985年10月

7. 藤本佳子他「中高層民間分譲集合住宅の維持管理に関する研究、その２－修繕費支出の経年推移」 pp.455～456、1985年10月
8. 藤本佳子「中高層分譲共同住宅維持管理に関する研究-管理組合会計と管理組合運営-」 pp.587～588、1986年10月
9. 藤本佳子「コーポ方式分譲集合住宅における維持管理費の決定と改定-分譲集合住宅の維持管理に関する研究-」 pp.489～490、1987年10月
10. 藤本佳子「居住者の維持管理意識-中高層分譲共同住宅の維持管理費に関する研究-」 pp.581～582、1988年10月
11. 藤本佳子「付加価値充実型中高層分譲共同住宅の生活サービス等の実態と問題点」 pp.481～482、1989年10月
12. 藤本佳子「中高層分譲共同住宅における生活トラブルの実態とその解決法」pp.603～604、1990年10月
13. 藤本佳子「諸外国における中高層分譲共同住宅の修繕積立金制度について」－アメリカ，韓国，旧西ドイツ，イギリス，フランス，イタリアの場合－」1991年9月

D．大谷女子短期大学紀要

1. 藤本佳子 「民間分譲集合住宅の駐車場の現状と管理の問題点」 第27号 pp.101～120、1984年3月
2. 藤本佳子 「公的賃貸集合住宅の維持管理業務体制」 第28号、pp.30～46、1985年3月
3. 藤本佳子「分譲集合住宅の長期修繕計画に関する基礎的研究」 第29号、pp.32～69、1986年3月
4. 藤本佳子「コーポ方式マンション維持管理の現状と問題点」 第30号、pp.32～69、1987年3月
5. 藤本佳子「諸外国における中高層分譲共同住宅分譲共同住宅の管理の現状と問題点－米国,西ドイツ,英国，韓国，香港と日本の比較－」 第32号、pp.63～89、1989年5月

6. 藤本佳子「中高層分譲共同住宅のサービスの高度化と管理の問題点」第33号 pp.142～157、1990年3月
7. 藤本佳子「生活トラブルの実態とその処理方法について－中高層分譲共同住宅の生活ルール策定に関する研究－」第34号、pp.55～87、1991年3月

E．日本建築学会近畿支部建築経済部会研究報告書
1. 岡田光正、藤本佳子他「集合住宅の修繕実態-公社の場合-」「建物の管理とメンテナンスの実態」1983年3月
2. 藤本佳子他 「建物の修復と再生に関する調査研究」 日本建築学会近畿支部建築経済部会研究報告書、1985年3月
3. 藤本佳子他 「建物の用途変更に関する調査研究」 日本建築学会近畿支部建築経済部会研究報告書、1989年3月

F．日本家政学会関西支部研究発表要旨集
1. 藤本佳子、疋田洋子「中層集合住宅の維持管理に関する研究 その１ 住宅の損傷について」 第55回 pp.17、1981年5月
2. 疋田洋子、藤本佳子「中層集合住宅の維持管理に関する研究 その２ 住宅の損傷に対する居住者の対応」 第55回 pp.18、1981年5月

G．（社）日本家政学会年次大会研究発表要旨集
1. 藤本佳子、疋田洋子「中層集合住宅の維持管理に関する研究 その３ 結露被害について」 第33回 pp.191、1981年10月
2. 疋田洋子、藤本佳子「中層集合住宅の維持管理に関する研究 その４ 居住者の生活と結露被害」 第33回 pp.191、1981年10月
3. 藤本佳子、疋田洋子「中高層集合住宅の維持管理に関する研究 その５ 公社Ａ住宅の修繕実態」 第34回 pp.204、1982年9月
4. 疋田洋子、藤本佳子「中高層集合住宅の維持管理に関する研究 その６ 公社Ｂ住宅の修繕実態」 第34回 pp.204、1982年9月
5. 藤本佳子、疋田洋子「中高層集合住宅の維持管理に関する研究 その７ 修繕実態と居住者層」 第36回 pp.192、1984年9月

6. 藤本佳子「住宅内装材の維持管理－コーポラティブハウジングの場合－」第36回 pp.192、1984年9月
7. 藤本佳子、冨士田亮子 「住居の清掃学に関する基礎的調査研究－その1 伝統的住宅地域の家庭清掃の実態」 第38回 pp.190、1986年9月
8. 藤本佳子、冨士田亮子 「住居の清掃学に関する基礎的調査研究－その2 伝統的住宅地域の家庭清掃の実態」 第38回 pp.190、1986年9月
9. 藤本佳子、冨士田亮子 「住居の清掃学に関する基礎的調査研究－その3 伝統的住宅地域における家庭清掃（備中吹屋の場合）第39回 pp.193、1986年9月
10. 藤本佳子、冨士田亮子 「住居の清掃学に関する基礎的調査研究－その4 伝統的住宅地域における家庭清掃（京都の場合）第39回 pp.194、1986年9月

H. そ の 他

1. 藤本佳子「諸外国における中高層分譲共同住宅の管理実態－米国,西独,英国,韓国等と日本の比較」日本建築学会建築経済委員会集合住宅管理小委員会、第5回市民のためのシンポジウム梗概集、pp.35～38、1988年3月
2. 藤本佳子「中高層民間分譲集合住宅維持管理費に関する研究」住宅維持管理研究会、竹中工務店委託研究報告書、1985年3月
3. 藤本佳子「集合住宅の修繕実態」 建築と積算 165号 pp.173～183、1983年11月
4. 藤本佳子「建物の修復と再生の事例調査Ⅱ」 建築と積算 165号 pp.18～25、1988年12月
5. 藤本佳子「マンション管理と女性」住宅設備 Vol.9、NO.1,pp.11～15、1987年3月
6. 藤本佳子「日米におけるマンション管理比較」建設物価 7月号、pp.30～35、1987年
7. 藤本佳子「欧米のマンションにおける管理事情」建設物価 8月号、pp.10～16、1989年

8. 扇田信、藤本佳子他「プレハブ住宅の維持管理とアフターサービスについて」「居住環境の経営･管理システムに関する研究」 文部省科学研究費補助金（一般研究Ａ）成果報告書、pp.121～148、1980年3月
9. 古川修、藤本佳子他「中高層共同住宅の管理問題に関する調査研究設計管理技術及び住宅性能表示方法」 日本住宅総合センター報告書、pp.89～94、1981年2月
10. 藤本佳子、疋田洋子「府営住宅の管理に関する研究」大阪府委託研究報告書1982年3月
11. 藤本佳子、冨士田亮子「住居の清掃学に関する基礎的調査研究」 私学研修、(財)私学研修福祉会、第103・104号、pp.189～210、1987年10月
12. 藤本佳子「居住環境の整備を目的とした中高層分譲共同住宅の生活ルール策定に関する研究」、文部省科学研究費補助金（一般研究Ｃ）成果報告書 1990年3月
13. 藤本佳子 「中高層分譲共同住宅維持管理システムの適正化に関する研究－米国、韓国と我が国の比較－」女性のためのエッソ研究奨励制度研究報告集、No.7、pp.17～18、1990年12月
14. 神戸市住宅局営繕部，大阪大学工学部建築工学教室岡田研究室「施設カルテの調査研究－神戸市公共建築物の計画保全調査－」 神戸市住宅局営繕部委託研究報告書、1986年3月
15. 神戸市住宅局営繕部，大阪大学工学部建築工学教室岡田研究室「保全基準の策定に関する調査研究－神戸市公共建築物の計画保全調査Ⅱ－」 神戸市住宅局営繕部委託研究報告書、1987年3月

２．本論文に関連しない論文，報告，著書

1. 藤本佳子「既婚婦人の就労と企業内保育所 その１ 企業内保育所の実態」家政学研究 Vol20 No2、1973年12月
2. 藤本佳子「既婚婦人の就労と企業内保育所」奈良女子大卒業論文 1973年3月

3. 藤本佳子「母親の生活と子供の生活状況」　奈良女子大学大学院修士論文 1975年3月
4. 藤本佳子「青年期女子の私室の研究 第１報 女子短大生の傾向」　大谷女子短期大学紀要　第22号 pp.9～19、1879年3月
5. 藤本佳子「青年期女子の私室の研究 第２報 女子短大生の家具等の現状と志向傾向」大谷女子短期大学紀要　第23号 pp.8～19、1980年3月
6. 藤本佳子「児童の放課後の生活－塾･けいこごとによる遊びへの影響－」大谷女子短期大学紀要　第24号 pp.83～97、1981年3月
7. 藤本佳子「子供文庫の現状と問題点」　大谷女子短期大学紀要　第25号 pp.14～32、1982年3月
8. 藤本佳子「既婚婦人の就労と企業内保育所 その２ 企業内保育所の得失」第41回日本家政学会関西支部研究発表講演要旨集、1974年６月
9. 藤本佳子「母親の生活と子供の生活状況－児童の放課後の生活実態－」第43回日本家政学会関西支部研究発表講演要旨集、1976年6月
10. 渡辺光夫、藤本佳子他「住まい１５章」学術出版社、pp.71～82、1990年10月