

桜が咲き、新芽が顔を出す春。何かを始めるには良い季節です。世の中は刻々と移り変わっていますが、大事なことは人と人を結ぶ丁寧なコミュニケーション。皆様と株式会社アクロスをつなぐコミュニケーションマガジン ACROSS LETTER第9号をお届けします。今号では、工事費が値上がりしている時代背景を中心にお届けします。今後ますます賢明な対応が求められる時代になっています。次号は夏(7月)の予定です。



最近の大規模修繕工事事情

工事費の値上がりと消費増税への対応を。

■工事費高騰の背景

約12年に1度のペースで行われることの多い、マンションの大規模修繕。住民から「管理費」を毎月徴収し、修繕費を積み立てるのですが、その修繕費が大幅に不足し、窮地に陥っている管理組合が増加傾向にあります。

原因の1つは**全国的な工事費高騰**です。東日本大震災の復興需要をきっかけに、長年低水準で推移していた全国の工事需要は増加に転じ、そこにアベノミクスによる景気回復、さらには東京五輪の開催準備などが加わったために、2013年春を基準にすると、工事費は今、3割くらいは値上がっているとされています。

いま工事費の値上がりカーブは少し緩んでいるとはいえ、まったく安心はできません。2018～19年には、新国立競技場を筆頭に東京五輪関連施設の建設が佳境となります。今でさえ職人はもちろん、足場など資材の確保が厳しいところに、五輪関連の大型施設の工事が動き出せば、施工会社にマンションの修繕工事を請け負う余裕が本当にあるのだろうか?と不安になってしまいます。

■専門家による調査が有効な場合も

さらに管理組合を悩ませるのが、**2019年10月に実施予定の消費増税**です。前回の増税時(14年4月)には、大規模修繕はもちろん、新築マンションや戸建ての駆け込み建設ラッシュが起きました。しかし、今回の増税時には前述したような理由で、建設費がさらに高騰している可能性があります。果たして駆け込みをすべきか否か、管理組合は難しい決断を迫られることになります。

お金が足りないのだから、住民から一時金を徴収したり、銀行借入れをして解決を図るといったのが、スタンダードな考え方ですが、問題にいち早く気づいたのであれば、専門家に調査を依頼して必要な工事か否かを選別して、必要な工事のみに範囲を狭めるといった解決策が有効なケースもあります。

また、行うべき範囲の工事のみを先に行い、残りは東京五輪後に延ばすという策もあります。これを期に**管理組合にとっての設計・監理コンサルタントの有効活用**をいま一度考えても良い機会かもしれません。



建物は生き物。長い目で見たメンテナンスが必要。

■各種アフターメンテナンスと10年目の簡易無料診断

アクロスでは、大規模修繕工事の竣工後に、工事で実施した部位の保証期間が切れるタイミングで**1年、3年、5年、10年にアフターメンテナンスを無料で実施しています。不具合があれば当然ながら無料で補修を実施させていただきます。**

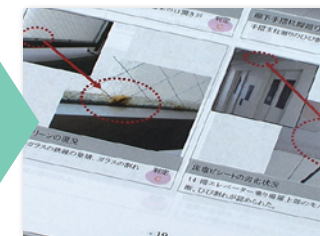
また、アクロスの新しい取り組みとしては、5年、10年の節目でアフターメンテナンスの一貫として、管理組合様からご要望があれば長期修繕計画の見直しもお手伝いさせて頂いております。(長期修繕計画は5年毎の見直しが必須) さらには、竣工後9年目には、無料の簡易劣化診断を実施。それは10年目の長期修繕計画作成の材料となり、また、次の大規模修繕の実施時期を判断する材料になるため、アクロスの新しい取り組みの1つです。



無料簡易劣化診断



長期修繕計画



簡易調査診断報告書

豆知識 お花見の由来



「日本後紀」によると、嵯峨天皇が催した宴の節という宴が桜のお花見の起源。特権階級や貴族の間では桜を愛でながら、歌を詠んで楽しみました。庶民の間では神事としての意味合いもあったとか。桜は、田の実りを司る「サ神」様が座る場所という意味の「クラ」が組み合わさり、「サクラ」と呼ばれるようになったというのが主流の説。まずは花を愛でながらの花見酒とまいりましょうか。

今号は工事費の高騰など厳しい世の中の動向を書きましたが、知識と知恵を生かしたマンションのライフサイクルマネジメントによって無駄な費用は省くこともできます。是非とも設計・監理コンサルタントをうまく活用いただければと思います。何かお困りのことがあればご遠慮なくご相談ください。

ACROSS LETTER発行人
下門・石川・横井 info@across21c.co.jp

