

「マンション管理適正化診断サービス」

マンション共用部分 診断レポート

【2019年1月1日以降診断実施用】

ご依頼者	レーベンハイム西千葉ガーデンシティ管理組合
調査対象マンション	レーベンハイム西千葉ガーデンシティ

調査年月日(西暦)	2020	年	7	月	17	日	印
診断有効期間(西暦)	2025	年	7	月	16	日	
調査担当者	西脇 利一						
住所	千葉県美浜区高洲2-10-1-519						
連絡先	TEL	043 - 400-8734	携帯	080 - 5015-1957			
	FAX	043 - 400-8734	e-mail	nishiwaki@r3.ucom.ne.jp			

■物件概要

所在地	千葉県稲毛区作草部1-26-1		
構造・階数	鉄筋コンクリート造	地上 13 階	地下 1 階
面積	延面積	20,206 m ²	
建築年月(西暦)	2006 年 8 月	※調査日時点： 築 14 年	

■調査当日の状況

立会者	管理組合	前山 修 様 満富 五夫様		
	その他			
書面等保管状況および確認できた書面	書面等の種類		保管の有無(※)	確認の有無(※)
	管理規約、使用細則等の細則集		○	○
	長期修繕計画（資金計画表含む）		○	○
	総会資料一式（過去1年分）、総会議事録（過去3年分）、理事会議事録（過去1年分）		○	○
	管理委託契約書		○	○
	管理費・修繕積立金等の未収金一覧表		○	○
	工事報告書（大規模修繕工事報告書、給排水管工事報告書、保証書）		○	○
	法定点検の報告書 （特定建築物等定期調査報告書、建築設備定期検査報告書、防火設備定期検査報告書）		—	—
	竣工図書一式（設計図書一式）		○	○
	消防用設備等点検結果報告書、結果総括表		○	○
	現在の共用部分保険内容が確認できる資料（保険証券等の写しでも可）		○	○
	【過去に保険金請求がある場合】保険金請求書類一式		○	○
	[その他資料]			
管理組合のポータルサイト				

※○：有 △：一部有 ×：無 —：対象外

■診断実績

実施年月日(西暦)	診断者
2020年7月17日	西脇 利一

【ご注意】

本レポートは、依頼者様ならびに関係者様よりご提供いただいた資料や一般に公開されている情報を基に作成いたしました。また、本報告書は、時間的制約およびコスト的制約のもとで作成いたしました。したがって、本レポートは限定的な環境下で確認できる範囲について記述したものであり、潜在する危険等の有無や危険の増大要因をすべて網羅したわけではございません。あくまでも、簡易的な診断に基づく情報を提供するものであり、貴組合が決定された事項につきまして、調査を担当するマンション管理士および当該マンション管理士が所属するマンション管理士会ならびに（一社）日本マンション管理士会連合会は一切の責任を負わないものといたします。本レポートが、今後のマンション価値の向上対策や安全対策の判断材料としてお役に立てば幸甚に存じます。

目次

I. 総合所見	P3
II. 火災保険診断項目と診断結果.....	P4
＜診断項目の内訳＞	
管理実態(管理組合の運営)	P5
長期修繕計画と修繕積立金の設定状況	P6
(長期修繕計画の見直し状況と修繕積立金の額の目安)	
法定点検、修繕工事の実施状況(直近の実施履歴).....	P7
その他(漏水事故履歴)	P8

総合所見

項 目	所 見
管理実態(管理組合の運営)(P4、P5参照)	国土交通省より公表されている、マンション管理標準指針の「管理組合の運営」状況および公的システムの利用状況について確認いたしました。全体的には国交省が求める「標準的な対応」について、大部分の項目で実施されていることから、運営状況は良好であると言えます。
長期修繕計画と修繕積立金の設定状況(P4、P6参照)	長期修繕計画は5年を目途に見直しを行っており、また、計画期間の推定修繕工事の内容、実施時期、概算費用等についても明確になっておりますが、最終年度(2046年度の資金計画が赤字となっておりますので、次回の見直しにおいては、黒字化への検討が望まれます。
法定点検・修繕工事の実施状況(P4、P7参照)	消防点検は定期的に行っておりますが、直近の検査において指摘事項が1点改善されておりませんので、適切な修繕が望まれます。一方、2018年に第1回目の大規模修繕工事において外壁の塗装工事や防水工事を行っていることから良好な状態が維持されています。
その他(P4、P8参照)	

まとめ

- 全体的には総会や理事会を計画的に開催し、入居者としっかりと話し合いの場が持たれていることから、良好な管理組合運営がなされているものと考えます。
- 修繕工事については、長期修繕計画に基づいた工事の実施と修繕積立金の設定がされていますが、最終年度の資金計画が黒字になるよう改善が望まれます。
- 長期滞納者が数名存在しますので、管理規約や滞納細則に基づき、実効性のある対応措置が望まれます。

総合判定

区分		内 容	合計点数	判 定
S	60点以上	全体的には良好な状態ですぐに改善を必要とはしない。	65点	S
A	30点～59点	一部改善項目があり、早い時期に改善をすることで良好な状態を維持できる。		
B	30点未満	多数の改善項目があり、早急に改善を必要とする。		

※合計点数は火災保険診断項目の合計点数となります。また、点数の内訳は記載しておりません。

火災保険診断項目と診断結果

		診断項目	判定	
管理実態(管理組合の運営)(P5参照)		国土交通省が定める“マンション管理標準指針”の中の「管理組合の運営」項目について、半数以上の項目で「標準的な対応」を実施している。 「マンションみらいネット」に登録している。	○ ×	
長期修繕計画と修繕積立金の設定状況(P6参照)	長期修繕計画	一定の計画期間以上の長期修繕計画が定められており、かつ定期的に見直されている。	○	
	修繕積立金	①国土交通省が定める“マンションの修繕積立金に関するガイドライン”の「目安の幅」の下限額以上で修繕積立金を設定しており、かつ均等積立方式で長期修繕計画最終年に資金計画が黒字になっている。 ②(①以外の場合)国土交通省が定める“マンションの修繕積立金に関するガイドライン”の「目安の幅」の下限額以上で修繕積立金を設定している。	× ○	
	滞納状況	①管理費または修繕積立金を3か月以上滞納している区分所有者がいない。 ②(①以外の場合)管理費または修繕積立金を6か月以上滞納している区分所有者がいないこと、または滞納割合が10%以内である。	× ×	
法定点検・修繕工事の実施状況(P7参照)	特定建築物等定期調査	特定建築物等定期調査報告をしており、直近の調査で指摘事項がない、もしくは改善されている。	—	
		特定建築物等定期調査報告の対象外である。	○	
	建築設備定期検査	建築設備定期検査報告をしており、直近の検査で指摘事項がない、もしくは改善されている。	—	
		建築設備定期検査報告の対象外である。	○	
	防火設備定期検査	防火設備定期検査報告をしており、直近の検査で指摘事項がない、もしくは改善されている。	—	
		防火設備定期検査報告の対象外である。	○	
	消防用設備等点検	消防用設備等点検を実施しており、直近の調査で指摘事項がない、もしくは改善されている。	×	
	給水管	更新・更生工事	①診断実施日より過去15年以内に、共用部分および専有部分の給水管更新工事を実施している。	—
			②(①以外の場合)診断実施日より過去15年以内に、共用部分および専有部分の給水管更生工事を実施しており、かつ、業者の保証期間内(業者の大規模修繕工事瑕疵保険への加入あり)である。	—
			③(①~②以外の場合)診断実施日より過去15年以内に、共用部分および専有部分の給水管更生工事を実施しており、かつ、業者の保証期間内(業者の大規模修繕工事瑕疵保険への加入なし)である。	—
			④(①~③以外の場合)直近の長期修繕計画において、共用部分の給水管について、新築時(更新工事実施時)より25年以上の修繕周期が設定されており、診断時点でその修繕周期内である。	○
	排水管	更新・更生工事	①診断実施日より過去15年以内に、共用部分および専有部分の「污水管」「雑排水管」の更新工事を実施している。	—
②(①以外の場合)以下のいずれかに該当する (ア)診断実施日より過去15年以内に、共用部分および専有部分の「污水管」「雑排水管」のどちらか一方の更新工事を実施している。 (イ)診断実施日より過去15年以内に、共用部分および専有部分の「雑排水管」の更生工事を実施しており、かつ、業者の保証期間内(業者の大規模修繕工事瑕疵保険への加入あり)である。			—	
③(①~②以外の場合)診断実施日より過去15年以内に、共用部分および専有部分の「雑排水管」の更生工事を実施しており、かつ、業者の保証期間内(業者の大規模修繕工事瑕疵保険への加入なし)である。			—	
④(①~③以外の場合)直近の長期修繕計画において、共用部分の「污水管」「雑排水管」について、新築時(更新工事実施時)より25年以上の修繕周期が設定されており、診断時点でその修繕周期内である。			○	
洗浄工事	共用部分および専有部分で、診断実施日より過去2年以内に、高圧洗浄法による排水管洗浄工事を実施している。	○		
		○		
外壁、屋上・バルコニー		①診断実施日より過去15年以内に、外壁の改修工事および屋上・バルコニーの防水工事を実施しており、かつ、業者の保証期間内(業者の大規模修繕工事瑕疵保険への加入あり)である。	○	
		②(①以外の場合)診断実施日より過去15年以内に、外壁の改修工事および屋上・バルコニーの防水工事を実施しており、かつ、業者の保証期間内(業者の大規模修繕工事瑕疵保険への加入なし)である。	—	
その他(P8参照)	漏水事故(保険事故)履歴	診断実施日より過去3年以内に漏水事故(保険事故)の発生がない。	○	
	防火管理	①管理事務室または防災センターがあり、交代警備員による24時間管理体制が整っている。	×	
		②(①以外の場合)機械警備を導入している。	○	
	喫煙管理	管理規約もしくは使用細則等細則集で、指定場所以外での喫煙を禁止している。	×	
	地下室の有無	地下室(地下駐車場、地下ピット式駐車場含む)がない。	×	
防犯装置	マンションの共用部分(敷地を含む)に防犯カメラが設置されており、かつ正常に作動している。	○		

合計点数 65点

診断項目の内訳

管理実態(管理組合の運営)

■マンション管理標準指針(一部抜粋)

項 目		標準的な対応	判 定	
管理組合の運営	(一) 総会の運営	1. 総会の開催数	少なくとも毎年1回開催している。	○
		2. 通常総会の開催時期	新会計年度開始後2ヶ月以内に開催している。	×
		3. 通常総会の招集通知	開催日より少なくとも2週間前までに、日時、場所、議題及び議案の要領を明記した招集通知を発信している。	○
		4. 通常総会の開催予告	招集通知の送付に先立ち、開催日時及び場所を予告している。	○
		5. 総会前の情報提供・意見聴取	重要な案件については、事前説明会やアンケートにより意見聴取している。	○
		6. 総会の出席率	書面や代理人によるものも含め少なくとも80%程度の区分所有者が議決権を行使している。	○
		7. 総会決定事項の広報	議事録等を戸別配布している。	○
		8. 総会議事録の保管・閲覧	議事録を作成し、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管され、保管場所を管理事務所等に掲示している。	○
	(二) 理事会の運営	1. 理事会の開催数	少なくとも2ヶ月に1回定期的に開催している。	○
		2. 理事会議事の広報	開催された理事会の日時、議題等の広報を戸別配布、掲示、広報誌への掲載等の方法により実施している。	○
		3. 理事会議事録の保管・閲覧	議事録を作成し、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で、管理組合において保管している。	○
		4. 理事の任期・改選方法	理事の任期が1～2年の間で定められており、かつ、各理事の就任日及び任期の期限が明確となっている。	○
		5. 専門委員会の設置	大規模修繕工事の実施、管理規約の改正等、必要に応じて設置している。	○
		6. 理事会の引き継ぎ	理事会の業務、帳票類、懸案事項等の引き継ぎを実施している。	○
	(三) 防災・防犯	1. 防災対策	以下の防災対策を実施している。 ①防火管理者の選任 ②消防計画の作成及び周知 ③消防用設備等の点検 ④災害時の避難場所の周知 ⑤災害対応マニュアル等の作成・配布 ⑥ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知 ⑦年1回程度定期的な防災訓練の実施	○
		2. 防犯対策	以下の防犯対策を実施している。 ①最寄りの交番、警察署の連絡先等の周知 ②日頃からの居住者同士の挨拶が自然に行われるような取り組みの実施	○
	(四) その他	1. 専門家の活用	専門委員会における検討に際し、必要に応じて、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する専門家の支援が受けられる状況にある。	○
		2. 損害保険の付保	管理組合が、マンションの構造、築年数、区分所有者の要望等を勘案し、適切な火災保険その他の損害保険を付保している。	○
		3. コミュニティ形成活動	催事等のコミュニティ形成活動の年間計画を作成し、これに基づき実施している。	○
	○の総数			18/19

■公的システムの利用状況

マンションみらいネットへの登録	×
-----------------	---

長期修繕計画と修繕積立金の設定状況

■長期修繕計画の見直し状況

実施年月	見直しの要点
2018年11月	大規模修繕工事完了に伴い、工事費用の見直しを行っている。
2016年12	国交省のガイドラインに沿って、修繕積立金の見直しを行っている。

※長期修繕計画の見直しは、5年程度が目安となります。

■修繕積立金の設定状況

◆「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」における修繕積立金の額の目安の算出方法

$$\text{修繕積立金の額の目安} = A \times X (+B)$$

A：専有床面積当たりの修繕積立金の額の目安

X：マンションの専有部分床面積合計

B：機械式駐車場がある場合の加算額

貴管理組合の修繕積立金の額（直近状況）	200円/㎡・月
ガイドラインにおける目安の額	135円/㎡・月

※駐車場の維持管理・修繕工事費や駐車場使用料について、管理費や修繕積立金と区分して経理している場合など、機械式駐車場の修繕工事費を駐車場使用料収入で賄うこととする場合には、Bを加算する必要はありません。

◆専有床面積当たりの修繕積立金の額（A）

階数／建築延床面積	平均値	目安の幅
【15階未満】	5,000㎡未満	218円/㎡・月
	5,000～10,000㎡	202円/㎡・月
	10,000㎡以上	178円/㎡・月
【20階以上】	206円/㎡・月	170～245円/㎡・月

◆機械式駐車場がある場合の加算額（B）

B＝機械式駐車場1台あたりの修繕工事費×台数

【機械式駐車場1台あたりの修繕工事費】

機械式駐車場の種類	機械式駐車場の修繕工事費（1台あたりの月額）
2段（ピット1段）昇降式	7,085円/台・月
3段（ピット2段）昇降式	6,040円/台・月
3段（ピット1段）昇降横行式	8,540円/台・月
4段（ピット2段）昇降横行式	14,165円/台・月

■管理費・修繕積立金の滞納状況

6ヶ月以上の滞納者が4名います。早期の回収手続きが望まれます。

法定点検、修繕工事の実施状況(直近の実施履歴)

■法定点検実施履歴

項目	実施年月	点検の結果の要点
特定建築物等定期調査	—	千葉県では対象外
建築設備定期検査	—	千葉県では対象外
防火設備定期検査	—	千葉県では対象外
消防用設備等点検	2019年8月8日 ～8月10日	防排煙設備のシャッター降下の不具合指摘が改善されて いません。

■修繕工事(給排水管、外壁、屋上・バルコニー)実施履歴

項目	工事名称等	実施年月	修繕工事の結果の要点
給水管			
排水管			
	洗浄工事	2019年3月14日 ～3月16日	台所、洗面所、洗濯場、浴室を対象に高圧洗浄、実施比率90.1%
外壁	大規模修繕工事	2018年11月	外壁塗装工事
屋上 バルコニー	大規模修繕工事	2018年11月	各部ウレタン防水、塩ビシート複合防水工事

その他(漏水事故履歴)

■漏水事故履歴(過去3年以内)

発生年月	被害状況・被害額
—	とくになし