

セレニティ湯島 【改修・管理適正化計画支援】

小規模マンションにおける初の大規模修繕工事の実現
に向けた資金計画等及び管理適正化に向けた検討

2025年10月9日(木)

発表者



株式会社 佐藤マンションサポート

2. マンションストック長寿命化等モデル事業の成果報告

マンション名：セレニティ湯島（文京区）

竣工年月日(築年)	1983年2月(築42年)
敷地面積	195.24㎡
延べ床面積	690.66㎡
構造規模	RC造7階建て
総住戸数	11戸



現況建物外観写真

【マンションの課題】

- ・ **都心の駅から徒歩2分と便利な立地にある建物**だが、前面道路幅員並びに**敷地面積が狭く**、容積率もほぼ最大に建てられた**築42年経過**のマンションであるが、現在まで**仮設足場を架けた大規模修繕工事の実績が無い**。
- ・ 建物の老朽化は時間と共に加速するが手当てとして**必要な修繕積立金は大幅に不足している**。
- ・ **管理規約や使用細則についても、新築当初のまま**で標準管理規約に則った改定をしていないため、管理適正化法に基づく管理組合による主体的かつ適正な維持管理の推進を加速する必要がある。
- ・ **建物機能回復のため早目の修繕の実施が必須**（鉄筋露出、外壁・陸屋根劣化やスチール手摺りの著しい腐食などが顕著に見られる。また、景観的な面でも近隣住民に日々、不安を与えている）
- ・ 専門家により作成された長期修繕計画書を基にして、**修繕財源確保・財政健全化を図る必要がある**。

【これまでの取り組み】

・ 2015年（およそ10年前）

これまで、大規模修繕工事を一度も実施せず、積立金が大幅に不足、総会も開催されていなかった。
この年より、管理費と修繕積立金を会計分離を計画し、2016年に総会決議。

・ 2021年

地域貢献活動に尽力する地元管理会社に管理業務全部委託。初懇談会にてマンションの不具合箇所の現状報告と理事・監事選任、理事会発足、管理会社の全面的なサポートを得て以降、定期的に理事会・総会を開催。修繕とともに将来的な建替え等の可能性も考慮し情報を収集。容積率緩和・増床が見込めず、自主財源による建替えは、将来的にも困難と認識する。理事会を頻繁に開催し、修繕と資金計画について、3年間慎重に協議を重ねた。

・ 2022年

マンション管理状況届出書を文京区に提出、これを皮切りに文京区や同区専門家派遣を受け、管理不全からの脱却に向け大きく舵を切った。

理事会で文京区主催のマンション管理セミナーを受講、登壇した建築士・マンション管理士の資格を持つ(株)佐藤マンションサポートに維持管理について公正の立場でのコンサルティング業務を依頼する。

・ 2023年

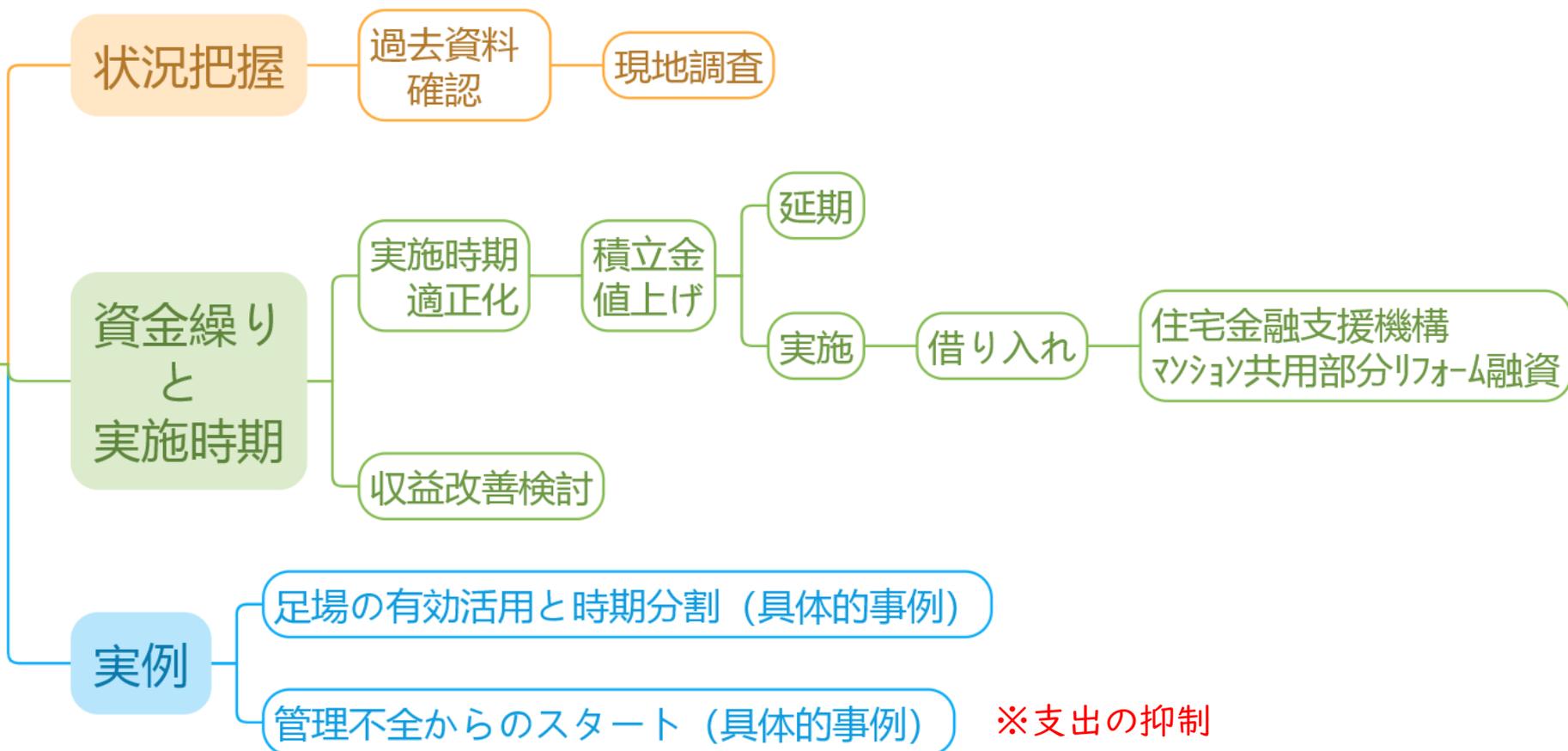
緻密な建物調査診断の結果、構造体としては適切な維持保全工事の実施により長寿命が期待できることを確認。また、ほか不具合部分についても、修繕工事を適切に実施することで安全性の確保がされることを確認。併せて、マンション長期修繕計画作成費助成金制度を活用し、文京区より管理適正化の協力を得た。

今では毎年開催されるようになった通常総会にて、都度の経過報告として、マンションの劣化状況、大規模修繕工事の財源不足や修繕積立金値上げの必要性等を共有した上で、最終的な合意形成への基本的道筋を構築した。

【提案した検討内容】

① マインドマップ

資金繰りと工夫については、次の図のように整理した。



【提案した検討内容】

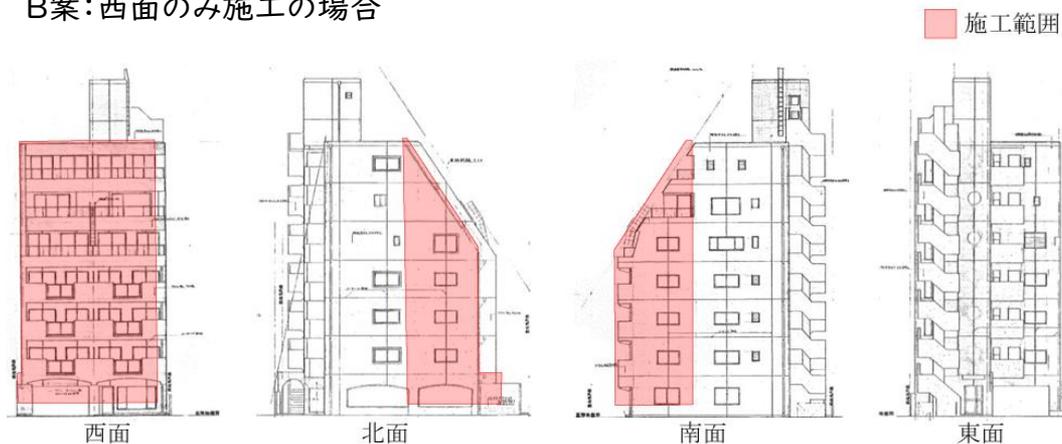
- ・ 資金繰りと工夫について

前頁①マインドマップに記載の通り、管理不全からのスタートでは、支出の抑制を図ることが大前提となります。大規模修繕工事を細分化し、優先順位を検討することで、限られたリソースの投下タイミングを計ります。

A案：西面及び東面施工の場合



B案：西面のみ施工の場合



※但し、B案を採用する場合の前提条件として、建物裏(南東外階段廻り)の一部外壁面に安全対策用の落下飛散防止ネット(範囲=165.5㎡)を必ず設置すること。

【提案した検討内容】

② 細分化工事 B案による資金繰り表

① 修繕積立金 現行のまま (単位：千円)

項目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	累計
	43期	44期	45期	46期	47期	48期	49期	50期	51期	52期	53期	54期	55期	56期	57期	58期	59期	60期	61期	62期	63期	64期	65期	66期	67期	68期	69期	70期	71期	72期	73期	
【収入】																																
維持積立金	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	557	
駐車場使用料	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	
地収入																																
計	779	779	779	779	779	779	779	779	779	779	779	779	779	779	779	779	779	779	779	779	779	779	779	779	779	779	779	779	779	779	779	
累計	5,459	6,238	7,017	7,797	8,576	9,356	10,135	10,914	11,694	12,473	13,253	14,032	14,811	15,591	16,370	17,150	17,929	18,708	19,488	20,267	21,047	21,826	22,605	23,385	24,164	24,944	25,723	26,502	27,282	28,061	28,841	
【支出】																																
工事費	18,700	8,000	0	0	571	3,630	2,468	0	0	1,588	666	8,942	1,065	363	16,804	0	17,122	0	0	934	4,296	3,194	0	0	571	0	1,815	2,275	363	363		
その他支出																																
計	0	18,700	8,000	0	0	571	3,630	2,468	0	0	1,588	666	8,942	1,065	363	16,804	0	17,122	0	0	934	4,296	3,194	0	0	571	0	1,815	2,275	363	363	
累計	0	18,700	26,700	26,700	26,700	27,271	30,901	33,370	33,370	33,370	34,958	35,624	44,565	45,630	45,993	62,797	62,797	79,919	79,919	79,919	80,853	85,149	88,343	88,343	88,343	88,343	88,915	90,730	93,004	93,367	93,730	
次期繰越金	5,459	▲12,462	▲19,683	▲18,903	▲18,124	▲17,316	▲20,767	▲22,456	▲21,676	▲20,897	▲21,705	▲21,591	▲29,754	▲30,039	▲29,623	▲45,645	▲44,868	▲61,211	▲60,431	▲59,652	▲69,807	▲63,323	▲65,738	▲64,958	▲64,179	▲63,971	▲63,192	▲64,227	▲65,723	▲65,306	▲64,890	
※ 修繕積立費（円/戸/月）	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	4,223	

② 改定試算A (単位：千円)

2025年に6.8倍+借入16,500,000円

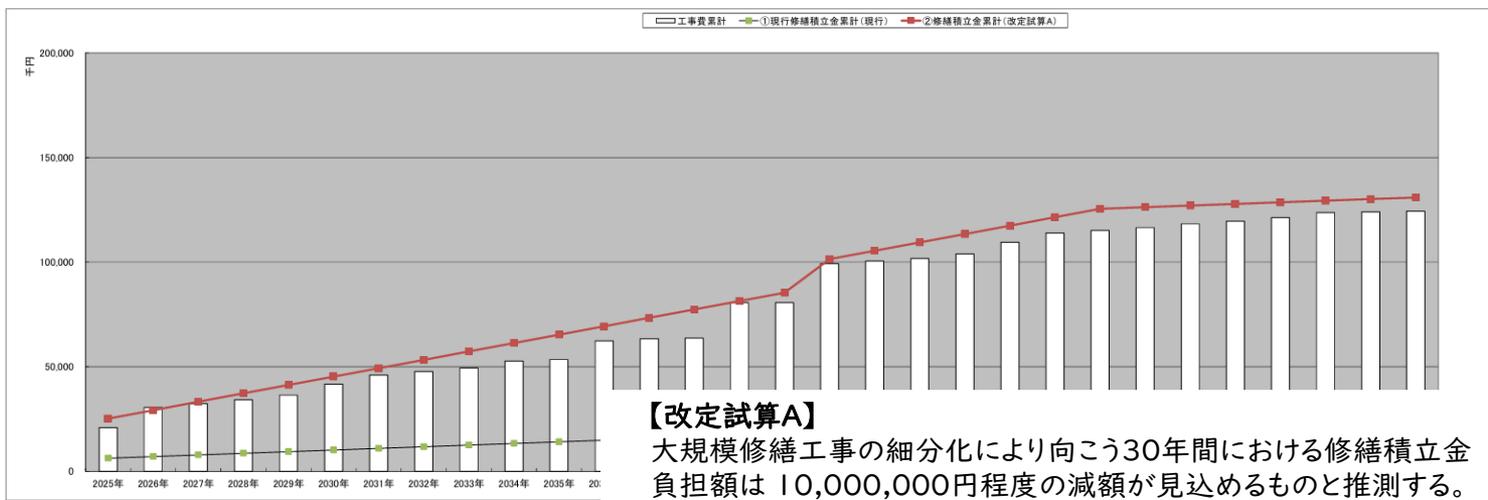
2041年に借入12,000,000円

2048年に現行へ戻す

項目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	累計
	43期	44期	45期	46期	47期	48期	49期	50期	51期	52期	53期	54期	55期	56期	57期	58期	59期	60期	61期	62期	63期	64期	65期	66期	67期	68期	69期	70期	71期	72期	73期	
【収入】																																
維持積立金	557	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790	3,790		
駐車場使用料	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	
地収入	0	16,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
計	779	20,512	4,012	4,012	4,012	4,012	4,012	4,012	4,012	4,012	4,012	4,012	4,012	4,012	4,012	4,012	4,012	16,012	4,012	4,012	4,012	4,012	4,012	4,012	4,012	4,012	4,012	4,012	4,012	4,012		
累計	4,679	25,191	29,204	33,216	37,228	41,241	45,253	49,265	53,278	57,290	61,302	65,315	69,327	73,339	77,352	81,364	85,376	101,389	105,401	109,413	113,426	117,438	121,450	125,462	129,474	133,486	137,498	141,510	145,522	149,534		
【支出】																																
工事費	18,700	8,000	0	0	571	3,630	2,468	0	0	1,588	666	8,942	1,065	363	16,804	0	17,122	0	0	934	4,296	3,194	0	0	571	0	1,815	2,275	363	363		
その他支出	0	2,153	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	1,732	0	0	0	0	0	1,566	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	
計	0	20,853	9,732	11,732	11,732	11,732	11,732	11,732	11,732	11,732	11,732	11,732	11,732	11,732	11,732	11,732	11,732	18,887	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	1,260	
累計	0	20,853	30,585	32,317	34,049	36,352	41,714	45,915	47,647	49,379	52,688	53,364	62,306	63,371	63,734	80,538	80,538	99,225	100,485	101,745	103,005	104,265	105,525	106,785	108,045	109,305	110,565	111,825	113,085	114,345		
次期繰越金	4,679	4,339	▲1,381	859	3,180	4,888	3,539	3,351	5,631	7,911	8,604	11,951	7,021	9,969	13,618	826	4,838	2,163	4,916	7,669	9,487	7,944	7,502	10,255	9,715	8,723	8,243	7,207	5,712	6,128	6,545	
※ 修繕積立費（円/戸/月）	4,223	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	28,715	

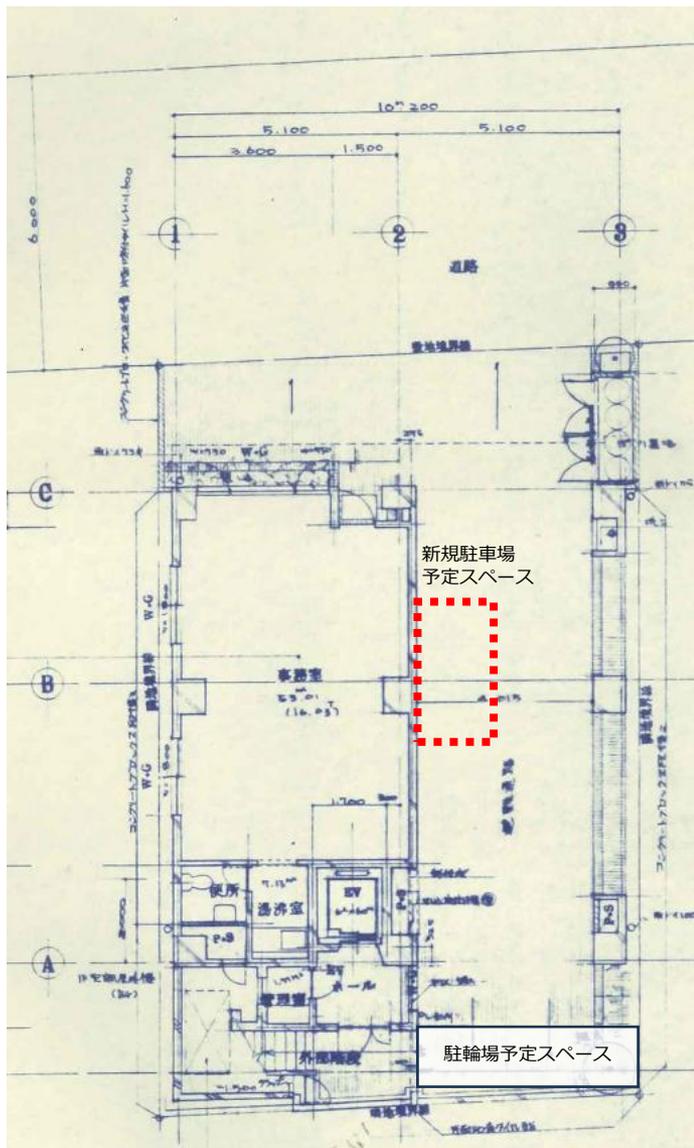
大規模修繕工事の細分化

修繕積立金試算グラフ



【提案した検討内容】

③ 既存の敷地利用の見直し



㊦ 新設駐車場による収益事業案

前面道路との関係から建物ピロティ部分に駐車スペース(1台分)を確保する案を検討する。但し、敷地内通路の幅員については、法令を遵守する。

また、運営方式としては、施設貸し方式と管理委託方式の2種類に分かれるが、初期費用を極力抑える必要から施設貸し方式による検討を優先する。

【年間収入】概算

現状では、101号室の方が建物の前面にある駐車スペースを月額35,000円(車庫証明付)で利用されている実績を鑑み、年間収入は420,000円を想定。

但し、営利目的とする場合の法人化の手続きについては、別途協議とする。

㊧ その他の収益事業について

最近「空きスペースを活用して、物件価値を向上させる」目的でLUUP(ループ)の導入を検討するマンション等も増えていますが、導入費用や電気代の負担が無く場所の提供のみで物件価値をUPさせる仕組みで管理組合の財源確保としては直接的につながらないことから、現段階では導入を検討するまでに至らなかった。



LUUP(ループ)導入イメージ

㊨ 既存駐輪場の移設について

㊦収益事業案を採用するに当たり、建物ピロティ部分にあった駐輪場スペースを建物の奥へ移設する必要があります。現状よりも道路へのアプローチが長くなり屋根も無くなる等のデメリットへの対策や駐輪場有料化へ向けた説明会の開催により、合意形成を図ることが必要不可欠です。

㊩ その他の課題について

共同住宅の主要な出入口から道路に至るまで、避難上有効な通路となる部分にある駐輪場スペースについて、いつ頃設置されたのか等を精査する必要がある。

【提案した検討内容】

④ 管理組合運営の透明化

㊦ 名簿更新制度の整備

個人情報の保護には十分留意をしつつ、緊急連絡先を含めた住民名簿を作成し管理組合にて情報共有する。名簿記載内容がアップデートされているかについて年度末の時点で毎年確認を行い、災害緊急時でも有効活用できるように備える。

㊧ WEB窓口開設に当たっての検討事項

情報公開と組合活動の一環として、組合員との双方向のコミュニケーションを容易にするWEB窓口の開設に当たっての検討事項を列挙する。

- ・ サービスを利用するために必要なアカウントの登録は個人名義で良いのか。
- ・ WEBサイトの管理者は誰が適任か。また、公開内容及び範囲について、どのようなルールを以て判断すべきなのか。

現時点で結論を出すには、余りにも時間が短いことから今後の継続審議とする。

㊨ AIによる情報多言語化の検討

都心の駅から徒歩2分にある小規模マンションの現状は、賃貸住戸割合が多く、海外居住所有者も複数いる関係から、多国籍化する所有者（住民）への対応を考慮し、AIによる多言語化サービスについて、次のサイトを候補として検討する。

- ・ WIX
WEBページ等を無料作成できるクラウドベースのホームページ作成ツールでプログラミングの知識が無くても、直感的にデザインすることができる。
- ・ Google
Googleアカウントで無料作成できる。
サイトのURLを入力するとサイト全体が翻訳可能となる。

⑤ 管理規約の改定及び使用細則の見直し

- ・ 標準管理規約に則った改定及び使用細則の一部見直しを作成し、合意形成を図る。



管理組合HP（試作イメージ）

【成果】

- ・ **管理不全克服!**
2015年から始まった**理事長、副理事長の『一念発起&努力の継続』**により、**管理不全を克服した。**
- ・ **自治体の制度活用と連携強化**
文京区への相談、セミナー聴講、相談、専門家派遣など、制度を有効活用できた。
- ・ **現実に即した長期修繕計画**
現実を踏まえ、支出の優先順位や管理組合として可能な資金繰りとなるB案を採用した。
- ・ **収益改善のための施策**
ピロティ部分の活用など、具体的検討を行い、収益化への検討課題提示と管理組合員への問題意識共有ができた。

【今後の課題】

- ・ 大規模修繕工事の細分化により**次年度以降となる施工範囲の工事時期や安全性**について、**管理組合員の理解**を得る必要がある。
- ・ 管理組合の**収益性向上**を目的とした既存の敷地利用の見直しに伴い、特にピロティ部分の具体的活用に**自治体等と協議**が必要。

【管理不全対策を検討される管理組合へのメッセージ】

・ 管理不全対策の重要性

管理不全状態が継続し、結論として国庫へ帰属しても廃墟化し、**物理的に危険な状態が放置**される。

・ 当事者意識

周りがいくら騒いでも、**当事者が他人事**では何も始まらない。

管理上、建物維持管理を長期間怠ると、劣化により不具合が加速する。**人身事故**にも至る。

そうってからでは遅い。

・ 管理会社について

修繕工事の手数料をあてにして、小規模マンションをおろそかにするような管理会社では対応できない。

今回は、**小規模でも良心的な管理会社**が地元中存在し、**熱心で聡明な担当者**であったことが幸いした。

管理不全から脱却したのちも、管理会社に依存しすぎない管理組合運営が肝要。

・ コンサルタント会社について

当社は制度自体は既知なれど、不慣れは否めず、特に初手では手間取ったものの、管理組合と手を携えながらここまで来られたことは幸いであった。

慣れの問題はあるものの、**管理組合をサポートし続けるコンサルタント**選定は重要。

・ 自治体について

自治体側も多くある事例では無いため人により対応が異なる例がある。

ただ、自治体側も、管理組合が制度を適切に利用し、管理不全から脱却させたいという想いは強い。

これを信じて**早い段階から相談**することが肝要。