

## マンションの2年目点検における管理組合への補助業務について (2016.3.1)

株式会社ファーマー級建築士事務所

代表取締役 望月重美

マンションの1年目2年目の点検と補修は、購入時に売主が示す項目について問題点が発生している場合に、売主の責任で補修を行うという趣旨で実施されています。

項目と補修の対象となる現象は、基準に記されて購入時に配布されているのが一般的ですが、以下のような問題があります。

- 共用部の指摘は管理組合でおこなうが、役員に建築関係者がいるとは限らず、指摘すべき項目がよくわからない。
- 専有部および専用使用部（ベランダやルーフバルコニーなど）は区分所有者が指摘することになるが、指摘すべき項目がよくわからない。
- 指摘をおこなっても、補修方法が正しいのか、あるいは補修をしない理由を示されてもそれが正しいのかどうか、わからない。

一般的な項目は、2年目点検が終わるとその後は不具合箇所に対して、管理組合負担または区分所有者負担で直していかなくてはならなくなり、この点検が大きな節目となりますが、その時点では十分な結果が得られずに、後々トラブルになるケースが多く見られます。

この2年目点検を有効に進めるために、建築の調査診断業務の経験を生かして、以下のお手伝いをいたします。

1. アフターサービス基準をチェックし、該当項目を判りやすく整理します。
2. 共用部については、目視、打診、触診のできる範囲について調査を行い、その個所の写真撮影、図面（竣工図のコピー）への落込みを行います。（屋上、ピット等を含みます）
3. 専有部および専用使用部については説明会を開催し、該当項目の説明、チェックの仕方、提出用紙への書き方などの説明を行います。
4. 売主が示す補修方法の提示について、当該理事会に出席し、問題があれば提案を行います。
5. 補修すべき内容の事前確認および補修工事中の状況をアップリンクで確認します。
6. 共用部の補修については、売主の補修完了の際の理事会検査に立会いを行います。

### [2年目点検補助業務費用概算（詳細は打合せにより決定）]

1. 事前概要調査、方針打合せ、基準チェック・整理	60,000
2. 共用部現地調査、図面落込み、写真整理	
基本金額（延床面積 5,000 m <sup>2</sup> まで）	220,000
延床面積が 5,000 m <sup>2</sup> を超える分は 3,000 m <sup>2</sup> 毎に 40,000 円を加算（ ,000）	
3. 専有部、専用使用部についての説明会（1回につき）	30,000
4. 補修方法確認のための理事会への出席、提案（2回程度）	30,000
5. 売主の補修工事内容の事前確認、工事状況アップリンク確認	40,000
6. 共有部補修完了の際の理事会検査への立会い	20,000
合計（5,000 m <sup>2</sup> 以下の場合）	400,000 円

※上記金額はおおよその目安です。現地状況確認のうえ、正式な見積りを提出します。

※上記金額は、交通費、消費税は別途の金額となります。

※提出帳票類は、不具合箇所の写真および落込み図面（手書き）となります。

以上