

タイトル：建物診断の方法と費用が知りたい

<質問>

大規模改修についての相談です。

当マンションは鉄筋コンクリート9階建て約70戸、平成10年竣工です。管理会社が大規模改修の話を持ち出してきましたが、改修の根拠となる調査を自社で無償でやっています。しかし、私としては、第三者の専門家に一度調査をしてもらってから、資金計画を含めた改修計画を立案しその後、管理会社も入れた改修工事のコンペを実施すべきだと考えております。ところが、過去も含めた管理組合の理事会にはそうした考えは一部の方を除いて全くなく、管理会社に任せきりであるのが現状です。

理事会で第三者機関による建物診断を提案したいので、概況調査や本格的な調査の費用がおおまかにどのくらいかかるのかをご教示ください。

実は、私は過去別のマンションの大規模改修を管理組合役員として経験し、管理会社がいかに住民サイドにたっていないかを痛感し、工事のコンペを実施してそれなりの成果をおさめたということがありました。それは関東地方だったので、関西で住民サイドに立ってくれるアドバイザーを今は個人の立場で探しております。よろしくお願い致します。

<回答>

概況調査、設備調査、設計業務、工事監理業務について説明します。

<説明>

ご質問の「概況調査」と「本格的な調査」についての内容を確認したいと思います。まず「概況調査」とは、目視及び手の届く範囲での触手・打診検査による調査のことだと思えます。

次に「本格的な調査」とは、測定機器を用いての調査（一般的には、外壁塗装面やタイル面の引っ張り試験とコンクリート中性化試験）と判断してご質問にお答えします。

集改センターでは、上記2つの調査を「劣化診断コース（建築・設備各班）」として業務を行なっていますがもう少し詳しく見ていきましょう。

「概況調査業務」は「半日建物診断業務」とも称していますが、「現場にお邪魔して、竣工図をざっと見させていただいて、屋上、廊下、バルコニー数軒、階段、外壁等の共用部分を打診棒で叩く程度で観察して写真を撮り、後日理事会等にて報告」します。半日の調査＋1日程度の書類まとめ＋理事会での説明となります。これについては一式10～20万円程度となります。

「設備調査業務」が入る場合は、「水道設備及び電気設備の状況を観察し、給排水管内部のファイバースコープ撮影を行なって報告」します。こちらは30～50万円程度プラスになります。

*この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。

いずれにしても上記2項目は、「現在の建物や設備の劣化状況を報告し、緊急性の有無や大規模改修工事の適正時期等についてコメントするもの」です。

そして次の段階は「設計業務」になります。設計というのは、工事見積業者に見積りを発注するときのベースになる書類（見積り発注書、仕様書、図面）を作成することと、設計者としての工事概算を算出することです。この費用は建物の規模や形状・棟数等を勘察して、毎回該当マンションにあった見積書を作成しています。

設計業務のあとの業務は「工事業決定補助業務」と「工事監理業務」になります。ちなみに、「9階建て1棟、住戸数約70戸」という条件であれば、「設計～工事業決定補助～工事監理」の業務のトータルで、300～350万円程度になるかと思われますが、一度現地をみて見積書を出すのを原則としています。

具体的なご相談をお待ちしています。

今回のご質問内容だけでは、明確な費用額をお答えすることは難しいので、一度専門家による見積りを依頼することをお勧めいたします。見積り依頼は無料で行ってくれる団体や専門家が多くいると思います。理事会で相談の上、利用してみたいかがでしょうか。

なお、集改センターでは、専門家による見積り作成は無料で行っています。

* この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。