



外壁タイルの引っ張り検査。専用の機器を使い、強度を調べる



排水管の中の状態を、テレビカメラを管の中に入れてチェックする

診断後は…



管理組合の総会。診断結果を区分所有者に説明し、改修工事をどのように検討してもらうか



外壁の改修工事。工事の設計を手掛けた建築士(左)が、きちんと施工されているか監理する

分譲マンションの場合、躯体はもちろん、バルコニーなどの共用部分の状態が、建物の安全性や資産価値に影響する。マンションの診断、改修工事の設計監理を行う建物診断設計事業協同組合の沖縄県支部支部長の西田勝紀さん(49)は「改修は時間が掛かる。早めの建物診断を検討したい」とアドバイスする。

メンテでお得
すまい長持ち

分譲マンション 改修に時間と労力

建物診断の様子



外壁の打診検査。コンクリートや塗装の浮きといった劣化症状が出ていないかを、棒でたたいて確認する(建物診断設計事業協同組合沖縄県支部提供)

分譲マンションは、室内を中心に区分所有者の物である「専有部分」と、バルコニーや玄関ドアなど、全区分所有者共同の持ち物である「共用部分」に分かれる。9面に関連。一つの建物に複数の区分所有者が住む上に、共用部分の

早めに建物の診断を

改修は全区分所有者からなる「管理組合」の許可が必要になる点が、一戸建てと違う。西田さんは、躯体だけでなく共用部分の状態が、建物の安全性や資産価値に大きく影響する点を指摘する。「劣化症状が現れる築15〜20年の時点で、建物診断を検討したい」と話す。

管理会社一任も手

西田さんによると、区分所有者が自ら管理する(自主管理)マンションの場合、建物診断から改修工事の設計、工事監理まで、同組合に依頼することが多いという。一方、管理業務をすべて管理会社に委託しているマンションなら、改修工事の設計を

この人に聞きました

に시다・かつのり
1966年、那覇市生まれ。建物診断設計協同組合沖縄県支部長。時設計沖縄営業所所長。一級建築士。マンションの診断、改修工事の設計、改修工事の監理を行う

管理会社に任せられるのも手と、西田さんは提案する。「管理状況をこまめに組合に報告する会社であれば、建物の状態を把握し、効果的な改修案が提示できるはず。総会の運営もサポートしてもらえると説明する。

建物診断から、改修工事の設計、工事完了まで2年以上掛かるケースは珍しくない。改修の範囲によるが、区分所有者の4分の3(軽微な改修なら過半数)の賛成を得る必要があるためだ。

「建物の劣化は待つてくれない。一方、区分所有者の意見集約には時間と労力が掛かる。診断の必要性も含め、専門家に相談してほしい」と呼び掛けた。(我那覇宗責) 毎月第2週に掲載

土地 残り1区画

高円7戸宅地分譲
沖繩市高円4丁目26-21付近
貴方の理想を実現させる自由設計



建物30坪 1,800万円
土地74.56坪 1,790万円 坪単価24万
小学校区:高円小学校 中学校:美東中学校
沖繩市高円4丁目1027番74.56坪(坪24万)宅地
建ぺ率60%容積率200%土地の権利所有権

お問い合わせ先 Enjoy Home株式会社
TEL.098-890-5589

完全予約制
電話予約が必要になります

エンジョイホームの国吉さんがお届けする 北部支店夏休み特別企画

注文住宅・賃貸マンション
建築相談会 8/14(金)~16(日) 10:00~17:00
国吉 だれ!?

同時開催
住宅ローン相談会
8/15(土) 琉球銀行
8/16(日) 沖縄銀行

プラン依頼を頂いた方には
泡ガラスをプレゼント!
土地を所有されている方は土地の資料をお持ちの上ご来場ください。土地探しからの方もお気軽にご相談ください。



Enjoy Home

建設業許可(株-23)第882号 1級建築士事務所登録(株)第110-2804号 宅建業許可(株)第003115号 名護市字夜佐の番2-14-6 ロンコン101 Fax 0980-43-5578
株式会社 沖興建 北部支店 tel.0980-43-5577 沖興建