

創刊 **102** 周年

弱み見せぬナルシスト暴君の狂気の沙汰／
トランプがもくろむ「マール・ア・ラーゴ合意」とは

週刊

エコノミスト

2025 合併号

4/29・5/6

毎日新聞出版

定価990円

アメリカ 革命 2025

トランプ関税で
自壊するドル

自動車業界直撃！
トヨタは1.3兆円減益

大統領を操る
「テクノ・リバタリアン」
の正体

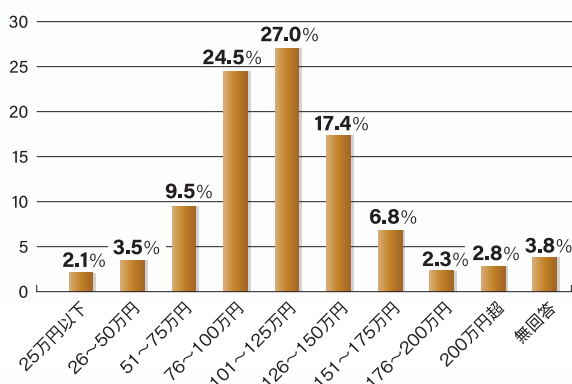
「マール・ア・ラーゴ」を
読み解く



インフレ時代を乗り切る 失敗しない大規模修繕

資材価格や人件費など諸物価が上がり続けるインフレ時代のニッポン——。
そんな中でマンションにとって重要な大規模修繕にどう向き合えばいいのか。
週刊エコノミストの岩崎誠編集長が外装専科の伊藤岳代表取締役问到いた。

大規模修繕にかかる1戸あたりの工事金額



1戸あたりの工事金額は「101~125万円」の割合が最も高く、次いで「76~100万円」「126~150万円」となっている。なお、工事金額に共通仮設費（工事事務所の建設費など）は含まれない。

＜出典＞国土交通省「令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査」より

国土交通省によると、2023年末時点のマンションストック数（中古物件数）は約704万戸。近年では年間約10万戸が供給され、首都圏では住宅取得者の約半数がマンションを選択。現在では国民の1割超にあたる1500万人が居住していると推計される。マンション居住者の世帯主としては60歳代が27・8%と最も多く、次いで50歳代が23・7%、70歳代が21・7%。マンションを終の住処とする人は6割を超えた。

マンションの快適な居住性や資産価値を維持するために欠かせないのが大規模修繕工事だ。マンション全体の約7割が12~15年周期で実施しているが、昨今のインフレによる資材費や人件費の高騰で、これまでの修繕積立金では賸りきれないのではという懸念が増大している。さらに今年3月、首都圏の大規模修繕工事の入札において、工事業者数社が談合によって不当に修繕費用を吊り上げたとの疑いで公正取引委員会の調査を受けた。こうしたリスクからマンションを守り、適正かつ有意義な工事を行うにはどうすべきか。「大規模修繕工事の駆け込み寺」として知られる外装専科の代表取締役・伊藤岳氏が解説する。





週刊エコノミスト 編集長

岩崎 誠

国に約170人いる専属の職人が直接施工することで中間マージンを削減できるわけです。

岩崎 専属の職人がいるのは珍しいですか？

伊藤 修繕工事に満足して下さった管理組合様やオーナー様からたくさん感謝状をいただいています。



外装専科の伊藤岳氏(右)と週刊エコノミストの岩崎誠編集長(左)

【取材協力：株式会社 外装専科】



外装専科 代表取締役

伊藤 岳氏

とを前提に、住民の立場になって考えられる専門家の意見を取り入れて使い道を決めることでしよう。

岩崎 マンションの管理組合

は、最低限どんな準備をすればよいですか。

伊藤 住民の皆さんにとって最も大事なのは、管理会社に丸投げしないことです。管理会社から提案された長期修繕計画を鵜呑みにせず、実績が豊富な信用できる施工業者に相談するべきでしょう。3社ほどの業者に相見積もりをとることが大切です。

岩崎 管理組合の第三者管理方式(※)も増えているようですが問題は無いでしょうか。

伊藤 そもそも第三者管理方式は理事会役員の担い手がいないとか、理事会が機能していない場合には選択肢の一つになりますが、それよりも管理組合が主体となつて施工業者を選定することが大切です。管理会社が自社やグループ会社に相場より高額な料金で発注する「身内発注の問題」が指摘されています。国交省もこれに対応するため法改正とガイドライン策定に乗り出しているところです。

岩崎 大規模修繕には実際どのくらい

許技術があります。

岩崎 外観や資産価値は居住者として気になるポイントです。詳しく教えていただけますか。

伊藤 割れたタイルを補修する場合、一般的には新しいタイルを使いますが、それではマンションで風雨にさらされ経年劣化したタイルと色が合わないのです。街中でもタイルの色がバラバラのマンションを見かけることがありますよね。当社ではそうならないように、同じ建物の目立たない所にあるタイルをはがして移植張りする技術を持っています。同じ年月を経たタイルを使うことで、張り替えても色が統一されて違和感がないわけです。

岩崎 改めて外装専科に大規模修繕をお願いすることのメリットを教えてくださいいただけますか。

伊藤 当社はマンションの大規模修繕でお悩みの管理組合様やオーナー様の立場に立つて大規模修繕の「駆け込み寺」として、お客様第一の精神にのっとり多くの問題を解決してきま

した。

メリットはコストダウンと高品質を両立できることです。まず直接受注、直接施工によって中間マージンを削減します。多くの建物で無足場工法を採用し、高コスト



外装専科の応接室や廊下には、大規模修繕を発注したマンション管理組合からの感謝状が400枚以上掲示されている

の数は400枚を超え、社内の執務室や廊下に掲示されないほどです。工事後のアンケートの回答では、修繕工事の全体評価について「大変満足・満足」が93%、価格について「大変満足・満足」が90%、次の工事も発注したいと思われたお客様は81%でした。具体的には「修繕積立金を値上げせずに済んだ」「足場がないため圧迫感がなかった」といった声があります。グーグルの口



無足場工法の一つ、「ブランコ足場」。高所で作業するための特別な訓練を受けた職人が行う

きます。ただしコストが大きく膨らむこと、住民のプライバシーの問題や空き巣など防犯面の不安があるのが短所です。一方で無足場は、足場のコストを半額以下に抑えられるのが最大の長所です。また、必要な部分だけ施工することも可能です。ブランコ足場の短所は高い技術力が必要なので、それに対応できる職人の数が限られることです。

岩崎 外装専科は設立当初から足場を組まない工法だったのですね。

伊藤 雨漏り補修などの防水工事をしていた当社の初代社長が、窓を拭く職人のようにロープにぶら下がって作業をしたら効率的だと思いついたことがきっかけです。その後は無足場工法を独自に進化させて今にいたっています。最近ではブランコ足場が横方向に自在に動く「レールランナー工法」を開発し、特許を申請中です。

岩崎 施工技術の面でも特徴があるそうですね。

伊藤 資産価値維持につながる外壁タイルの「リサイクルカット」という特