

平成29年度 中小ビル経営研究課題

長期修繕計画の作成と運用実態 アンケート調査

昨年の「これからの中小ビルの経営戦略」アンケート調査にご協力いただき有難うございました。

お陰様で全国18協会、139社からご回答を頂き、私たち中小ビルが抱える課題の抽出と整理が出来ました。また、報告書に基づき、協会ごとに対策の研究に取り組みられておられることと存じますが、来年の総会「中小ビルの経営を考える集い」での共通テーマも必要であると考えました。

そこで、調査結果報告課題総合順位 第3位の「長期修繕計画の作成と適時・適切な改修の実行」を全国共通テーマとして調査研究を行うことにいたしました。長期修繕計画の重要性は共有されているものと思いますが、実際の運用面を見ると計画通りには進んでいないのではないかと。事後保全が主流になっていないか。計画が絵に描いた餅になっていないか。その理由は計画の信頼性を判断する材料が不足しているのではないかと考えました。

計画通りの実行を躊躇わせる要因の一つと考えられる「どこを修繕・改修するのか」「適切な時期とは何時ごろか」「どれぐらい費用がかかるのか」を会員所有ビルの実態から探り、改修箇所や設備更新時期の判断材料を提供すると共に、そのデータを基に簡易な長期修繕計画作成システムを作りたいと思います。

趣旨にご賛同の上、アンケート調査にご協力のほど、お願い申し上げます。

平成29年12月1日

一般社団法人 日本ビルチング協会連合会
中小ビル振興担当 政策委員

目的

建物改修・設備更新時期と費用の実態を調査し、長期修繕計画の見直しや実施の判断材料を提供する

調査期間

平成29年12月（本アンケート到達時）～平成30年1月15日

本調査結果は、統計処理のうえ解析に活用するほかは、回答者の個別情報は一切開示・公表いたしません。

提出期限

平成30年1月15日（月曜）厳守

提出方法

アンケートの提出方法は、①電子メールに添付して連合会事務局に送信する。②印刷して連合会事務局にFAXする。③印刷して連合会事務局に郵送する。の3つよりお選び下さい。

① 電子メールご利用の場合

1 アンケートファイルの名前（17年長期修繕ANK調査票.xlsx）に貴社の略称を追加して保存する。

例；大阪〇〇不動産→17年長期修繕ANK大阪〇〇.xlsx

2 次のメールアドレスをクリックしてメーカーを起動し、件名に「ANK」と記入のうえ、回答済みアンケートファイルを添付して送信する。

送信先； ank2017@birukyo.or.jp

② **FAXをご利用の場合**

FAX番号 03-3212-6783 ヘアンケート用紙（運用調査票・修繕履歴）を送信する。

③ **郵送をご利用の場合**

〒100-0004 東京都千代田区大手町1-6-1 大手町ビル3階349区 （一社）日本ビルヂング協会連合会 アンケート係 宛に郵送する。

なお、郵送料は各自ご負担下さい。

記入方法

本アンケートはビル毎に記入してください。

アンケートは、長期修繕計画の運用調査票と修繕履歴調査票の2種類です。

築年数が15年に満たないビルで大規模修繕や設備更新・改修工事などを行った実績が無いビルは運用調査票の1～7についてのみお答えください。

運用調査票は、建物概要と長期修繕計画の作成や運用の有無を伺います。

修繕履歴は、その建物で過去に行った大規模修繕や設備更新の時期や費用を伺います。

以上

長期修繕計画の運用調査票

1 回答者（対象ビル）のプロフィールについて伺います

1 貴社が所属されている地域協会名を下記より選び、その番号を回答欄に記入ください

回答欄

協会

① 北海道 ② 仙台 ③ 東京 ④ 神奈川 ⑤ 大阪 ⑥ 九州 ⑦ 兵庫 ⑧ 新潟 ⑨ ①～⑧以外の地域

※①～⑤は中小ビル組織のある協会。⑥⑦は過去の調査協力会員の多い協会。⑧は来年度総会開催協会です。

2 この調査で回答する建物名を回答欄に記入ください

※建物名は公表しません。また、住居専用、倉庫ビルは調査対象外です。

3 建物の竣工年月を西暦で記入ください

年

月

4 建物の延床面積を整数で記入ください

m²

5 本アンケート回答時点における入居率を下記より選び、その番号を回答欄に記入ください

① 満室 ② 90%以上 ③ 75%以上 ④ 50%以上 ⑤ 50%未満

6 建物の用途を下記より選び、その番号を回答欄に記入ください

① 事務所 ② 事務所主体複合 ③ 店舗 ④ 店舗主体複合 ⑤ その他

2 旧耐震基準（1981年6月1日以前に建築確認申請）の建物について伺います

1 耐震改修工事について下記より選び、その番号を回答欄に記入ください

① 耐震改修済(中)である ② 耐震改修予定がある ③ 耐震診断後に判断する ④ 診断も改修も行なわない ⑤ わからない

2 耐震改修工事と大規模修繕・改修工事との関係について適当と思うものを下記より選び、その番号を回答欄に記入ください

① 耐震改修を優先するため修繕・改修は後回しに（した・なる） ② 修繕・改修を優先するため耐震改修は後回しに（した・なる）
③ どちらも重要なので同時に出来る時期と範囲を（見極めた・見極める） ④ テナントの動向や意向を見て優先順位を（決めた・決める）
⑤ 建替え・売却も視野に入れてどちらも控えている ⑥ わからない

3 この建物の長期修繕計画の有無について下記より選び、その番号を回答欄に記入ください

① 竣工当初からある ② 10年以上前からある ③ 10年以内に作成した ④ 修繕計画はない ⑤ わからない

※①～③を選択した方は次へ（設問4）お進みください。④⑤を選択した方は設問6へお進みください。

4 長期修繕計画の在る（設問3で①②③を選択した）方に伺います

- 1 大規模修繕や設備更新は長期修繕計画に基づいて行っているかを下記より選び、その番号を回答欄に記入ください
① ほぼ計画通りに実施 ② 前後はあるが計画に基づき実施 ③ 計画を参考に実施 ④ 計画とは別に実施 ⑤ わからない
- 2 長期修繕計画の作成者を下記より選び、その番号を回答欄に記入ください
① 自社 ② 元施工ゼネコン/サブコン ③ 元施工以外のゼネコン/サブコン ④ PM/管理会社 ⑤ その他
- 3 長期修繕計画の見直しの有無とタイミングを下記より選び、その番号を回答欄に記入ください
① 毎年見直す ② 数年ごとに見直す ③ 必要に応じて見直す ④ 当初のまま見直していない ⑤ わからない
- 4 前項で①～③を選択した方に伺います 長期修繕計画の見直しを行う方を下記より選び、その番号を回答欄に記入ください
① 自社 ② 元施工ゼネコン/サブコン ③ 元施工以外のゼネコン/サブコン ④ PM/管理会社 ⑤ その他

5 長期修繕計画通りに実施していない（設問4-1で③④⑤を選択した）方に伺います

- 1 長期修繕計画に基づいて大規模修繕や設備更新を行わない理由を下記より選び、その番号を回答欄に記入ください
① 計画時期に劣化が見られない ② 劣化していても支障が少ない ③ 部分修繕で対応できる
④ 投資効果が期待できない ⑤ テナント入居中で工事が出来ない ⑥ 資金的に余裕が無い ⑦ わからない
- 2 予防保全（故障する前に保全することで常に適正を維持する）についての感想を下記より選び、その番号を回答欄に記入ください
① 必要である ② 必要だが実施時期が難しい ③ 経済性に疑問がある ④ 理想論である ⑤ わからない
- 3 事後保全（故障やクレーム発生後に保全を行う）についての感想を下記より選び、その番号を回答欄に記入ください
① 適切である ② 経済的である ③ テナントの評価が不安 ④ ビルの品質が低下する ⑤ わからない

複数回答可

6 長期修繕計画を作成していない（設問3で④⑤を選択した）方に伺います

- 1 長期修繕計画を作成しない理由を下記より選び、その番号を回答欄に記入ください
① 築浅で必要性がない ② 事後保全で間に合う ③ PM/管理会社任せで問題ない ④ 作り方がわからない
⑤ 作る依頼先がわからない ⑥ 作っても計画の是非を判断できない ⑦ わからない
- 2 今後、長期修繕計画を作成しようと思うかを下記より選び、その番号を回答欄に記入ください
① 外部に頼んで作りたい ② 簡単に出来るなら自社で作りたい ③ 当面は作らない ④ 将来も作らない ⑤ わからない

複数回答可

7 長期修繕計画を作成し、計画的に修繕を行う目的として近いと思うものを下記より選び、その番号を回答欄に記入ください

- ① テナント満足度の向上 ② 競争力の維持 ③ 賃料水準の維持 ④ 資金需要予測 ⑤ 設備投資の平準化
⑥ 建物の長寿命化 ⑦ 突発事故の抑制 ⑧ 金融機関の要請 ⑨ その他

8 この建物の過去の大規模修繕・改修・設備更新の実績（修繕履歴）を教えてください

調査対象は設備更新・取替ならびに大規模修繕または改良工事など資本的支出とします。

部分補修、貸室の原状回復工事は調査対象外です。

次ページ（修繕履歴タブ）の「修繕履歴一覧表」に実績を記入してください。

7. 修繕履歴（実績）一覧表									修繕対象 建物部位・設備コード 一覧表				
No.	築年	西暦年	コード	部位・設備	区分	数量	単位	費用（千円）	工事	コード	部位・設備	対象・仕様	区分
0	0	1985	**	*****	***	***	***	***		101	屋上防水（保護）	屋上・搭屋バルコニーなど	修繕
1	③	②	④	⑤	⑤	⑧	⑦	⑥		102	屋上防水（露出）	屋上・搭屋	取替
2										103	庇・笠木防水	庇・笠木・パラペット	修繕
3										104	床防水	バルコニー	修繕
4										105	床防水	開放廊下・外階段	修繕
5										106	外壁塗装	外壁・手摺り壁等	塗替

① 1-3に記入した竣工年を自動的に表示します。

② 設備更新または大規模修繕（以下、修繕といいます）を行った西暦年度をご記入ください。（必須）

③ 築年数は自動的に表示します。

④ 修繕内容を右側の「修繕対象 建物部位・設備コード 一覧表」より選択して該当するコードをご記入ください。（必須）

⑤ コードを入力すると、部位・設備名と区分（取替or修繕or塗装）は自動的に表示します。

※取替と修繕の違いは、例えば、露出防水は防水層を張り替えますが保護防水は新たな防水層を上塗りします。よって、露出は取替。保護は修繕。になります。

このように部位や設備全体を入れ替える更新は「取替」とし、部分取替を含む全体的な補修は「修繕」と表現しました。

また、トイレなど機器の更新と同時に全体改装も行った。配管やダクトを交換せず更生（洗浄）した場合は「改修」としました。

⑥ 修繕費用（税別）を千円単位でご記入ください。（わかる範囲で結構です）

⑦ 修繕範囲（面積や台数など）を表す数量単位をプルダウンリスト（セルに表示される▼をクリック 式・台・個・㎡・m）からお選びください。

⑧ 修繕範囲（面積や台数など）の数量をご記入ください。（わからない場合は一式でも結構です）

⑥⑦⑧の記入例	101 屋上防水（保護防水）	修繕	300 m ² ▼	3,000（千円）
	204 照明器具（共用部）	取替	180 台▼	1,800（千円）
	215 エレベータ設備（全構成機器）	取替	2 台▼	25,000（千円）
	322 給水管（更生工法）	補修	100 m▼	800（千円）

7. 修繕履歴（実績）一覧表									修繕対象 建物部位・設備コード 一覧表				
No.	築年	西暦年	コード	部位・設備	区分	数量	単位	費用（千円）	工事	コード	部位・設備	対象・仕様	区分
0	0	1985	**	*****	***	***	***	***					
1	20	2005	101	屋上防水（保護）	修繕	300	m ²	3,000		101	屋上防水（保護）	屋上・搭屋バルコニーなど	修繕
2	22	2007	204	照明器具（共用部）	取替	180	台	1,800		102	屋上防水（露出）	屋上・搭屋	取替
3	28	2013	215	エレベータ設備	取替	2	台	25,000		103	庇・笠木防水	庇・笠木・パラペット	修繕
4	31	2016	322	給水管	改修	100	m	800		104	床防水	バルコニー	修繕
5										105	床防水	開放廊下・外階段	修繕
										106	外壁塗装	外壁・手摺り壁等	塗替

記入上の注意

部位・設備の修繕を竣工何年後に行ったかが最も重要な調査です。

築浅で修繕実績の無いビルは記入の必要はありません。

同一部位・設備の更新を2回以上行っていて、前回または前々回が昔過ぎて時期が曖昧な場合でも、凡その時期を必ず入れてください。

また、同一部位・設備は出来る限り連続した行に記入いただいたほうが記入漏れが防げます。

数量や費用は貴社が把握しておられる範囲で結構です。また、数量が判らない場合は一式でも構いません。

複数の部位・設備を一式で注文した場合は、部位・設備ごとに別けて記入し、費用は概算を案分いただいて結構です。

期間に幅のある工事は完了時の年度をご記入ください。

記入順序は時系列がわかり易いと思いますが、制約はありませんので後から追加することも可能です。

以上

8. 修繕履歴（実績）調査票

No.	築年	西暦年	コード	部位・設備	区分	数量	単位	費用（千円）
0	0	0	**	*****	***	***	***	***
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								
30								
31								
32								
33								
34								
35								

修繕対象 建物部位・設備コード 一覧表

工事	コード	部位・設備	対象・仕様	区分	
建築 工事	101	屋上防水（保護）	屋上・搭屋バルコニーなど	修繕	
	102	屋上防水（露出）	屋上・搭屋	取替	
	103	庇・笠木防水	庇・笠木・パラペット	修繕	
	104	床防水	バルコニー	修繕	
	105	床防水	開放廊下・外階段	修繕	
	106	外壁塗装	外壁・手摺り壁等	塗替	
	107	軒天塗装	開放廊下・階段・バルコニー等	塗替	
	108	タイル貼り補修	外壁	修繕	
	109	シーリング	外壁目地・建具周り	取替	
	110	鉄部塗装（雨掛かり部）	開放階段・手すり・扉など	塗替	
	111	鉄部塗装（非雨掛かり部）	防火戸など屋内扉など	塗替	
	112	非鉄部塗装	サッシ・手すりなど	塗替	
	113	建具	玄関ドア・窓サッシ	取替	
	114	屋外鉄骨階段	踏み板・手すりなど	取替	
電気 設備	115	金物類	郵便受け・笠木・架台など	取替	
	116	玄関ホール	イメージチェンジ等	改修	
	117	自動ドア	モーター・センサなど	取替	
	118	共用廊下	イメージチェンジ等	改修	
	119	給湯室	イメージチェンジ等	改修	
	120	トイレ	イメージチェンジ等	改修	
	121	防犯シャッター		取替	
	122	車路・駐車場・歩道	舗装・排水口整備など	改修	
	123	付属施設	駐輪場・ごみ置き場など	改修	
	124	構築物	看板・モニュメント	改修	
	工事	CD	部位・設備	対象・仕様	区分
	電気 設備	201	受変電設備	キュービクル・変圧器・コンデンサ	取替
		202	自家発電機	非常照明用・防災用	取替
		203	蓄電池	非常照明用・防災用	取替
		204	照明器具（共用部）		取替
		205	照明器具（専用部）		取替
		206	照明器具	屋外照明器具類	取替
207		配電盤類	配電盤・プルボックス	取替	
208		避雷針設備		取替	
209		電力量計	有効期間あり	取替	
210		電話設備	電話配電盤（MDF・IDF）など	取替	
211		テレビ共聴設備	アンテナ・増幅器・分配器	取替	

36							
37							
38							
39							
40							
41							
42							
43							
44							
45							
46							
47							
48							
49							
50							
51							
52							
53							
54							
55							
56							
57							
58							
59							
60							
61							
62							
63							
64							
65							
66							
67							
68							
69							
70							
71							
72							
73							
74							

備	212	インターネット設備	ネットワーク	取替	
	213	インターホン設備		取替	
	214	エレベーター設備	巻き上げ機・ロープ・三方枠など	修繕	
	215	エレベーター設備	全構成機器	取替	
	216	エスカレーター設備	ステップ、巻き上げ機など	修繕	
	217	エスカレーター設備	全構成機器	取替	
	218	機械式駐車場設備	制御器・モーター・チェーンなど	修繕	
	219	機械式駐車場設備	全構成機器	取替	
	工事	CD	部位・設備	対象・仕様	区分
		301	ボイラ	給湯・暖房用	取替
機 械 設 備	302	往復動・ターボ冷凍機	冷房用	取替	
	303	吸収式冷凍機	冷暖房用	取替	
	304	ヒートポンプチラー	冷房用	取替	
	305	冷却塔	冷房用	取替	
	306	エアハンドリングユニット	送風機・加湿器など	取替	
	307	パッケージ（個別含む）	室内機・室外機	取替	
	308	ファンコイルユニット	送風機・コイルなど	取替	
	309	全熱交換器		取替	
	310	換気扇	トイレ・給湯室	取替	
	311	送風機	空調・換気用	取替	
	312	排煙機	消防・厨房用	取替	
	313	直結増圧ポンプ	上水	取替	
	314	揚水ポンプ	上水	取替	
	315	冷温水・冷却水ポンプ	空調用	取替	
	316	給湯循環ポンプ	給湯用	取替	
	317	汚水ポンプ	下水	取替	
	318	雑排水ポンプ	下水	取替	
	319	受水槽	屋内	取替	
	320	受水槽	屋外	取替	
	321	高架水槽	屋外	取替	
	322	給水管	各種配管更生工法	改修	
	323	給水管	更新・新設	取替	
	324	排水管	各種配管更生工法	改修	
	325	排水管	更新・新設	取替	
	326	雨水管	各種配管更生工法	改修	
	327	雨水管	更新・新設	取替	
	328	ガス管	各種配管更生工法	改修	
	329	ガス管	更新・新設	取替	
	330	空調用ダクト	ダクト内清掃	改修	

75							
76							
77							
78							
79							
80							
81							
82							
83							
84							
85							
86							
87							
88							
89							
90							

※ 9 1 項目以上修繕実績がある場合は事務局へご連絡ください。拡張版をお送りいたします。

331	厨房用ダクト	ダクト内清掃	改修
332	ガス湯沸かし器		取替
333	電気給湯機		取替
334	ガスコンロ		取替
335	屋内消火栓設備	消火栓ポンプ・ホース類	取替
336	連結送水管設備		取替
337	スプリンクラー消火設備		取替
338	ハロン・不活性ガス消火設備		取替
339	消火器	使用期限あり（10年）	取替
340	防火戸・防火シャッター		取替
341	排煙窓	手動・電動装置など	取替
342	自動火災報知機	制御盤・検知器など	取替
343	非常放送設備	マイク・スピーカーなど	取替
344	非常照明器具	電池・ランプなど	取替
345	誘導灯	電池・ランプなど	取替
346	大小便器		取替
347	洗浄機能付便座	ウォッシュレット・シャワートイレ	取替
348	水栓・洗面器	洗面化粧台・自動水栓など	取替
349	中央監視盤		取替
350	警備システム	監視カメラ、電気錠など	取替