

連載・全国のマンション管理士会から ⑬

高経年マンションの長寿命化への取組

静岡県マンション管理士会所属

一級ファイナンシャルプランニング技能士 源間 健二

マンションストックの適正な管理が社会問題にも挙げられる中、地域ごとの課題に向き合い存在感が増している管理士会・管理士の活動を、日本マンション管理士会連合会に所属する全国のマンション管理士会の協力を得て紹介していく。今回は静岡県マンション管理士会の源間健二氏に、高経年マンションの長寿命化に向けた取り組みをもとに、組合運営のあり方などを語ってもらった。

マンションを長寿命化し快適なマンション生活を送るには

「新しい時代、開放感に満ちた日々」等々の謳い文句に誘われ、私が26歳で分譲マンションを購入し、部屋番号の都合から理事長になって管理組合運営に携わり「家族が増えたら一戸建」の言葉通り、バブル時代に買値より高く売れたAマンションも、築すでに40年程の高経年マンションになりました。現在顧問を務めるBマンションも、

1983年築の高経年マンションで、何回かの大規模修繕を経て既に長寿命化に取組んでいます。長期修繕計画、大規模修繕、修繕積立金プラン等それぞれのプランを組み合わせ、今後30年(築70年の長期ビジョン)長期マネージメント計画」を建て、これからも快適なマンション生活を送るためには何が必要か。管理組合の運営が健全であ

り、管理の無駄を極限まで合理的に省き、適切な修繕工事を繰り返す、なおかつ積立金を枯渇させずに残していく、管理組合に寄り添い、アドバイスしていく事に尽きると考えています。 * Aマンションの状況 大手建設会社施工、系列管理会社が管理を受託、修繕積立金180円/m・月



旧排水管断面



専有部分給排水管更新工事



排水管L字交換と地盤確認

修繕工事の実施状況 大規模修繕は長期修繕計画により、築19年、27年、37(現在38年)〜39年と計画的に実施中(屋上防水、外壁タイル打直、給排水管更新、駐車場再整備、ペランダ防水等) * ③修繕積立金 100円/m・月で、国土交通省の修繕積立金ガイドラインによる218円/m・月の半分以下であり、なおかつ毎年管理費の50%程度を残し、修繕積立金会計へ繰り入

れている状況。管理委託費、マンション保険料、給水方式の変更による諸費用、電気代等を見直し現在節約できるところはほぼなく、又、居住者の高齢化で諸費用の値上げもできない。 * 今後の指針として、運営にあたっては、組合員の協力と役員の後継者を育成し、長期修繕計画と専有部分を含む大規模修繕を、その都度適切に行い、そして積立金は枯渇

させず、借り入れは行わないとする事としました。自主管理、委託管理とも、費用に違いがありませんが、専門家を利用することにより、長寿命化を計ることができず。残念なことには、マンション関係のプロといわれる、管理会社、建築士、マンション管理士であって、知識、意欲、能力の十分でない者も見受けられますが、業界団体などを利用して適任者を選ぶのが大事なことです。

正しく遂行することを可能にしている。客観性を持ち、互いに啓発し、働きぶりの監査と豊富な情報、事実を深く探り、可能な限り最善の答えをつかむことが必要だ。その効果は管理組合運営に対するインパクトに甚大な影響を与え、リーダーシップとマネージメントを生み、それぞれの信頼度を増し、適切な質問ができるようになる。「目標を設定し、逆算し、計画実行しよう」。事実の見分け方を正しく行うべきで、現実が見えずに矛盾に気が付かない「おれおれ役員」像には価値観がない。

管理組合の管理運営及び会計の マンション管理士による外部監査の必要性

管理会社はこの地域に同程度の築年数を経たマンション10数棟を管理しているが、全て建物状況が良く非常に優秀な管理会社である。 ① 管理運営状況 10年程前より、管理会社委託から自主管理へ移行し、空室無し。賃貸化しておらず、管理費等の滞りもなし、理事会のメンバーは5名(内女性2名)で、理事長はリーダーシップが有り、他メンバーは役割を分担し、積極的に運営している。 ② 長期修繕計画と大規模

理事会、総会のレベルでは、管理業務を行って人々の仕事ぶりに対する評価が行われていないのが実情であり、管理への執行部の貢献についての考課という項目はない。形ばかりの決定が、理事会、総会にて満場一致で、事務多岐につき承認されてしまう。 一般的に言って、管理組合は極力負債の発生を防ぎ、修繕積立金等の健全なキャッシュフローによって、諸事決めていか

さらには重要な事として、将来起こる可能性のあることを、現実的なものとして未来の計画を描き、沈滞から引き上げ、そして探し出す。管理や会計の認識を高め、議論をし、いかなる箇所も危険に陥る恐れがないように、個別に独立独立歩として、経常費とコストの贅肉を削る、それ以外の道はない。管理費・積立金の負担を増やさずとも、汗とすこしの献身で解決できる。 管理組合外監査役には、疑問に思うことを質問し、もう少し詳しく説明を求めるとし、外部監査役は各組合員(区分所有者)からの意見が聞けるようにし、法的、倫理的に不ふきことを充分分やりとげる。管理組合の運営ぶりを監視、評価し、もしそれが不適切ま

たは満足できないものであればそれについて行動をすることである。それが期待されていることであり、管理組合外監査役が独自の立場を貫くことで、より良い関係が生まれる。 理事会の構造とその伝統的な運営が、事実上、個々の理事がその責任をうにすべきである。 また、数字は管理組合の健康状態を知る指標であり、何が起きているかを精密に、揺るがすことのできない事実である。数字を読み解き、数字の意味を理解し、情報を明確にし、含蓄を考察し、行動へのシグナルとして、そして指針となすようにすべきである。

長寿命化の施策の検討に当たって

なればならない。 キャッシュ枯渇の危険に晒される事なく、修繕プランが十分機能できるように数字に注意を払うことと、管理組合の健全な運営を促すことと、理解し考えることである。今何が起きているのか知るべきである。

最後に、昨年成立した改正マンション管理適正化法により、マンション管理適正化推進計画と管理計画認定制度の策定、助言指導などのための資料として、国土交通省や地方自治体などによるアンケート調査、現地確認、現地調査、現地訪問聞き取り調査等が開始される。

この結果を踏まえ、マンション長寿命化の為に施策が考えられるが、築70年から「築100年」もしくはマンションの「終活」を考慮に亘り、更新法改正と管理組合の法人化を進めなければならぬ。また、震災への備えも忘れてはならない。

マンション管理・修繕施工業界の専門紙

マンションタイムズ

MANSION TIMES MONTHLY

- 毎月1日発行
●タブロイド判全8~12頁
●年間購読料5,000円(税別)
※別途送料1,000円(税別)
株式会社 不動産経済研究所

マンション管理業界やマンション修繕施工業界などの動向をはじめ、国や自治体の政策の動き、関連企業・関連団体などの新たな取組みや各種データなどを伝える月刊の専門紙です。

ご購入お申し込み 下記に必要事項をご記入の上、FAXまたはEメールでお申し込みください。 *自動継続でお届けします。購読中止の場合には必ずご連絡ください。

FAX. 03-3225-5330

Form with fields for company name, department, name, address, email, and phone number.

お問い合わせ先 株不動産経済研究所 企画編集部 TEL: 03-3225-5301 Eメール: mansiont@fudousankeizai.co.jp