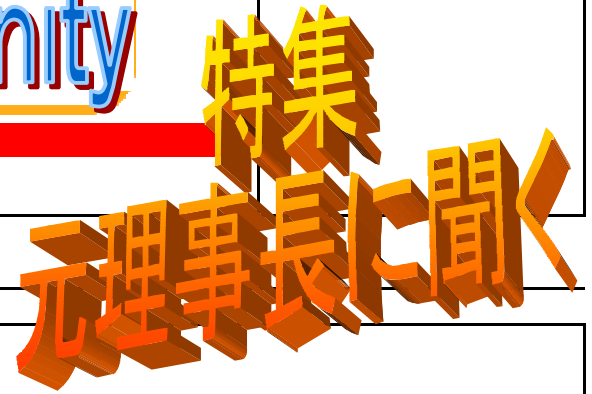


CONTENTS:

- 1)連載 闘う理事長たちの軌跡 第3弾
- 2)アフターサービス保証
- 3)10月度 解決の糸ロセミナー 開催
- 4)連載 第3回 結露は建築永遠の命題
- 5)無料セミナーのご案内



発行所 株式会社ソーシャル ジャジメントシステム 電話(03) 3663-1175 発行責任者 廣田 茂
 〒107-0007東京都中央区日本橋浜町3-45-3 <http://www.sismdn.co.jp/>

連載 闘う理事長たちの軌跡 第3弾



第3弾は、東京都大田区のMマンション管理組合理事長 Y.K氏のご登場である。
 インタビューア 古井 一匡

理事会の仲間と活躍中のY.Kさん(最右側)

工事現場を見るとゴミが散乱、施工ミスも

通常、マンション管理の問題に気づき、取り組みを始めるのは入居してからが多い。ところがY.Kさんの場合、購入契約の直後からたった一人で、売主のデベロッパーや系列管理会社と交渉を始めたのである。

きっかけは、工事現場を見に行ったこと。空き缶やカップ麺の容器などが散乱し、道路から見える範囲だけでもコンクリートのジャンカやむき出しで錆びている鉄筋などがありました。デベロッパーに連絡するとそれなりにカバーするとの答えでしたが、やはり心配が残ります。そこで、マンションに関する書籍をいろいろ買って読んだ中に、マンション管理に関するものもあり、特に駐車場使用料の処理の仕方に関する問題があるケースが多いということを知ったのです。

さっそく、契約時に受け取っていた書類を見てみると、確かにおかしい。管理組合の初年度予算案では、駐車場使用料が100%管理費に組み込まれている。つまり、修繕積立金への組み入れはゼロ。管理規約案では、国土交通省が発表している標準管理規約と同じように、駐車場の管理に必要な費用以外は修繕積立金に充てることになっているにもかかわらず、である。

その点についてデベロッパーと何度か話し合った結果、管理費とのバランスなどを考慮して、駐車場代の20%を修繕積立金に、80%を管理費に組み入れることになった。また、なぜか引渡しから数ヶ月後の予定だった管理組合の設立総会も、強く主張して引渡し当日に開くことになった。

こうして行われた第一回臨時総会で、Y.Kさんとともに名が立候補し、他の役員は抽選で決定。駐車場代の処理については別紙の形で見直しを承認した。

<マンションの概要>

総戸数 / 83戸
 引渡し / 平成15年9月末
 理事会構成 / 理事長、副理事長、会計、監事(4名)
 管理委託費 / 当初 914万円(年額)
 見直し後 715万円(年額)
 再見直し後 714万円(年額)

<管理組合の活動>

平成15年
 9月 引渡しと同時に、管理組合設立総会(第1回臨時総会)
 11月 SJSへの問い合わせ
 12月 所有者アンケートを実施
 平成16年
 2月 第2回臨時総会を開催するが、流会、その後「住民の代表、理事会」キャンペーンを実施
 3月 改めて第2回臨時総会開催、管理会社の変更にも成功
 4月 新しい管理会社による管理委託業務開始
 8月 管理会社から契約解消の申出があり、再度、新しい管理会社を選考
 9月 第3回臨時総会開催、管理会社の再変更の承認
 10月 3社目となる管理会社の管理委託業務開始

会社変更の臨時総会は巻き返しにあって流会

管理組合が成立したので、Y.Kさんたち理事会はさっそく管理関係についてのチェックを始めた。すると、案の定というべきか、問題が次々に出てきた。

たとえば、管理規約の原本や竣工図書がどこにあるか分からない。駐車場を借りた一部の購入者との間で、販売会社が勝手に使用料の支払いを実際の入居時からでいいと言っていたため、未払いが発生している。ペットの飼育は小型動物に限定されているはずなのに、販売会社の言葉を信じて大型犬を飼い始めた人がおり、しかも大型犬を車に乗せやすいよう身障者用の駐車スペースがあてがわれている。さらに、管理組合の口座の名義を理事長名に変更するにも、管理組合の印鑑を理事会に渡すのも、数ヶ月経ってようやく実現。マンションには存在しない機械のメンテナンス契約を締結させようとする。そんなことの連続でした。

最初は自分たちで処理するつもりだったが、これだけ問題が多く、相手はのりくらりと逃げまぐる。やはり専門家に頼んだほうがいいと考え、書籍で知ったSJSに電話をしてみた。簡易査定の結果は、なんと年間約200万円の削減が可能というもの。その結果をふまえ所有者にアンケートをとって見たところ、8割が管理委託費の削減と管理会社の変更に賛成だった。こうして、管理会社には事前通知し、代わりに管理会社も選定した上で、平成16年2月22日に臨時総会を開くことになったのである。

ところが、ここで大波乱。臨時総会の2、3日前に、管理会社が理事以外の所有者に管理会社変更に対する反論の手紙を出していたのです。気がつきませんでした。臨時総会当日は、『たった半年で管理会社を変えるのはおかしい』理事会は独断専行だ』理事会は賄賂を受け取っているのでは』といった批判に加え、管理会社と何らかの関係があると思われる一部の所有者から激しい野次もあり、収拾不能で流会とせざるをえませんでした。

普通なら、ここでめげてもおかしくない。しかし、Y.Kさんたちは逆に断固、戦う決意を固めた。流会になった臨時総会のわずか2日後には、管理会社による説明会開催の案内が全戸に投函された。この説明会にはY.Kさんも組合理事長の立場で出席。疑問点やミスを追及したものの、管理会社の役員は『管理費も修繕積立金も所有者のために使うのだから結局は同じ』理事会がとにかく悪い』といった発言を繰り返すばかり。これにはさすがに他の組合員もおかしいと感じ始めた。理事会としても、所有者にマンション管理の基本や理事会の考え方をまとめた書類を数回にわたって配布。特に、修繕積立金が不足して将来、大幅な値上げになる可能性が高いことを訴えると、大きな手ごたえがあったという。

こうして、1ヶ月後に再度、臨時総会を開催したところ、管理会社の変更について賛成42、反対30で可決できました。反対票が30ありましたが、実際はデベロッパーが売れ残り20戸を所有していたので、実際の所有者で反対したのは10名足らずです。どうい理由でこれらの人が反対したのかはわかりません。ただ、その後は何の反論もありません。

新会社は小回りきかず半年も、たたず再変更

新しい管理会社は、SJSが紹介した中から見積が最も安く、一部上場の大手管理会社を選んだ。

ところが、ここで再び問題が起こってしまう。理事会としては、デベロッパーや旧管理会社との間にいろいろ問題が残っており、頼りにしたいのに、実際には機動力に欠け、動きが鈍かったためである。SJSが入って交渉するが、結局8月下旬になって、管理会社側から契約解消の申し入れがあった。委託料の割に手間がかかると敬遠したのである。引き続きSJSより新しい管理会社の紹介を受け、今度は同規模のマンションの管理業務を多く手がけており、また担当者の姿勢がしっかりしている中堅の管理会社を選定した。

管理仕様も一部改善し、朝8時から夕方5時までは清掃員または管理員が業務している体制にしました。短期間に二度も管理会社を変更することになったわけですが、次ページへ

前ページより

事情をきちんと説明したところ、臨時総会では100%近い賛成をもらうことができました。」

快適なマンション生活には
ルールの尊重と徹底が不可欠

マンションは複数の方が一緒に暮らす場。お互い気持ちよく暮らすにはルールが必要であり、それをみんなで守っていく必要があります。ところが、分譲会社、販売会社の中には、売ればいいとばかりに都合の悪いことを隠したり、あえてルールを曲げたりしているところがあります。後でもめて、管理組合が困ることが分かっているのに平気でやっているのです。これは許せません。また、所有者の中にも、規約のことを知らない人が少なくありません。規約で決まっているという、そんな事どうでもいってたりするのです。」

最近も、ベランダにパラボラアンテナを設置した人がいた。さっそく、ベランダは共用部であり私物の設置は認められないし、落下の危険があるので取り外すように、という内容の張り紙を掲示した。同時に、管理会社を通して当事者に連絡してもらった。

「この近くには新築マンションが多いのですが、よく見るとベランダの手摺りに布団を掛けて干しているようなマンション(ほとんどのマンションは規約で禁止)は、敷地周辺の違法駐車、駐輪も目立ちます。つまり『事が万事』、みんなが自分だけなら平気!と思うようになったら、なかなか元には戻らないものなのです。」

管理組合として次の課題は、1年点検、2年点検で建物をしっかりチェックすること。入居前から気になっていた点ですし、実際、すでにいろいろ問題点が出てきています。この点でも、SJSに入ってもらって、管理会社とのダブルチェックに期待しています。」

管理会社だけでなく、管理員もこの1年足らずで7人変わるなど、Yさんたちのマンションの管理体制が安定するにはまだ少し時間がかかるかもしれない。しかし、入居当初はばらばらだった所有者の意識はレベルアップし、正しい方向へ進む加速度がついてきた。今後はこの勢いを維持していだけである。
次回に続く

10月度
解決の糸口セミナー
開催



最近のマンション業界を語る福田専務

マンションの問題や、大規模修繕計画を検討したり進めているマンション組合の理事様や、それらの問題に興味を持つ多くの方々を集めて、10月度のセミナーが開催された。セミナーは、ソーシャルジャジメントシステム(以下、SJSという)が主催するもので、マンションの管理費を削減する方法や大規模修繕の実施方法等をテーマとしている。

はじめのセッションでは、古くなったら住み替える考えから生涯の住まいへと変貌しつつあるマンション事情を、SJSの福田専務が語るもので、マンションの資産価値を如何にして維持できるか、多額の金額を要する大規模修繕にはどのように取り組むべきかに関心が高まっているという。

工事後の業者倒産リスクを軽減
アフターサービス保証

[マンション管理新聞 2004年10月25日版より]

マンション管理のコンサルティングを手掛けるソーシャルジャジメントシステム(SJS、廣田茂社長)が今年開始した、大規模修繕など工事のアフターサービス保証制度が好調だ。工事完了後、業者が倒産した場合の請負契約に基づく債務をSJSが補償するサービスで、補償期間は5年。

例えば、工事から3年後に業者が倒産し、アフターサービスが受けられないときはアフターサービスに相当する点検・作業業務費用と、同業務で工事の不具合等が発見された場合の補償費用が請負金額の3%(300万円まで)の範囲で支払われる。

SJSとサポート業務契約を結び、工事に際して同社が設計・監理業務を受託する管理組合が対象。サポート契約が終了し、更新を行わない場合は補償も打ち切られる。

利用実績はすでに10件を超えるなど、管理組合の評価も高いという。

同サービスについて、廣田社長は「腕が良くて規模が小さいなどの理由で、見積もりに参加出来なかった業者の救済にもつながる」と話している。

SJSは一級建築士事務所登録を行い、修繕工事では物件の設計・監理業務を行う立場だが、一級建築士事務所がこうした補償サービスを導入するのは珍しい。同業務を実施する中で平成15年にはシーエムネットと提携、電子入札システムを整えているが、保証制度の導入も工事関連業務をより充実させるためのプロセスといえそう。

次のセッションは、管理組合様の運営をコンサルタントするSJSの業務を、SJSの杉浦常務が紹介している。主体が管理組合様であることを尊重しながらも、理事の方々の手間を煩わさないという微妙な棲み分けがあるところに、聞き手の興味と質問が集中していた。



第3セッションでは、大規模修繕とはどのようなもので、どのように対処すべきかを説明している。そのセッションの後半での古賀一級建築士の話は、具体的な事例を元に説明するもので、興味だけではなく、自分のマンションは大丈夫かという恐怖心さえそそるものであった。

どこからか侵入した水分は、マンションの躯体を構成する鉄筋コンクリートの鉄筋をサビさせる。サビた鉄筋は、その体積が2.5倍にもなるためコンクリートに亀裂を作り、水分の浸透を助長する。知らずに放置すれば、建物全体を蝕み、ついには建て替えざるを得なくなる程の大打撃となる。



早期発見、早期治療を促す古賀一級建築士

そのような大被害を食い止めるためには、まず早期発見、早期治療が肝要という。

壁や柱のコンクリートの表面に白い粉(エフロレッセンスという)が噴いていたら、鉄筋コンクリートに水がしみ込み劣化が始まっている証拠だから、ご注意あれ。

連載 第3回
シーリングファンも効果あり
結露は建築
永遠の命題

INAX 河辺

結露は何故おきる? PART

先月の項で、浴室や、リビングで発生した水蒸気が寝室に流れ込み、結露になる。」と言う事をご理解いただけたかと思う。従って、結露に困っているご家庭では、「お風呂の残し湯」「洗濯物の室内干し」「石油ストーブやガスストーブの利用」などは、できるだけ避けていただきたい。また、入浴時、炊事時、介護時などなど、お湯を使うときは必ず最寄の換気扇を回していただきたい。これだけでも、結露の量は目に見えて減ってくる。

さて、当月は、上述以外の原因で起きる結露に言及したい。例えば、「お部屋は乾燥しているのに、壁や窓廻りはグシヨグシヨ。」こんな経験をお持ちの方はおられないだろうか。こうした現象は、部屋の温度差が原因になっている。私たちは小学校の理科で「空気の対流」を学ぶ。しかし、教科書に出てくるような理想的な空気対流は、十分な断熱とそれに見合った熱容量が得られた場合にのみ起こるのであって、現実場面ではそううまくいかない。

例えば断熱不足とか熱容量不足が生じると、暖かい空気は部屋の上方で渦をまきはじめる。そうすると、特に腰壁あたりには暖かい空気が降りてこなくなる。また、壁の温度も内壁側よりも外壁側、平壁部よりもコーナー部は、熱が逃げやすいので冷たくなっている。こうした原因で同じ部屋であっても、冬場はお部屋の中央や頭の位置は顔が火照るくらいにポカポカなのに、外壁近傍やコーナーまわり、足元まわりなどはヒヤリしているなど、激しい温度差が生じる。

ところで、水蒸気は圧力差により移動するため、お部屋の中央でもコーナー部でも、ほぼ均等に存在する。よって、温度の高い部屋中央は水蒸気を含むことのできる器が大きいので乾燥するが、壁際やコーナーまわりなどは、温度が低く器が小さいため、水蒸気が飽和しやすくなる。この時、外壁側やコーナーまわりなどに家具などが立ち並んでいると、(温風が壁際に流れてこないため)温度差はさらに激しくなる。

こうした理由でも結露は起きる。従って、「お部屋は乾燥しているのに、どうしてこの部屋は結露するの?」とお悩みの方は、まずは、お部屋の模様替えによって外壁側やコーナー部から家具を撤去していただきたい。さらに空気対流を助けるために、部屋照明に最近流行りのシーリングファン(プロペラがくるくる回るやつ)を取り付けてみていただきたい。たった、これだけの処置でも、こうしたパターンの結露は随分軽減される。(続く)

連載 **マンションのIT化**は、お休みさせていただきます。次号をご期待下さい。

無料セミナーのご案内
マンション管理問題解決の糸口セミナー

日時 :12/5(日)PM1受付 PM1:30開講
会場 :中央区堀留町区民館
(東京都中央区日本橋堀留町1-1-1)
東京メトロ日比谷線人形町駅
都営浅草線人形町駅徒歩5分
定員 :20名(先着順。お早めに!)
テーマ :1.マンション管理費を削減する方法
2.大規模修繕-最新の実施方法

株式会社ソーシャルジャジメントシステム

お客様をご紹介下さい。
心を込めたお礼を申し上げます。

