

CONTENTS:

- 1) (第7弾) 闘う理事長たちの軌跡
- 2) (第3回) 業務監査日記
- 3) (第3回) 大規模修繕計画
- 4) (第6回) 結露は建築永遠の命題

SJS
Mansion Community

マンション管理情報誌

2005年(平成17年)2月11日 金曜日

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- <http://www.sjsmdn.co.jp/>

連載 闘う理事長たちの軌跡 第7弾

今回のご登場は、神奈川県平塚市Lマンション理事長のS・Aさん(42)です。
 インタビューア 古井 一匡

賃貸比率8割ゆえに 特定メンバーが経験を蓄積

マンション管理について語られる際、だいたいファミリー世帯が自ら購入し、住んでいるマンションが想定されている。しかし、実際にはさまざまなタイプの分譲マンションがある。

駅前の繁華街に建つLマンションは、ワンルームとファミリータイプの住戸が混じり、しかも投資用に購入した人が多く、賃貸の比率が8割近いマンションである。こういうタイプのマンションは、「管理が難しい」といわれるが、現実にはそう単純に決め付けられるものではない。むしろ、Lマンションは管理組合が活発に活動し、管理のレベルアップに大きな成果を挙げている。その原動力となっているのが、Sさんをはじめ自ら購入し居住している30人くらいのメンバーたちだ。

「この30人くらいは管理組合の役員になる頻度が高く、一度、役員になると平均5年ほど続けます。そして、副理事長になったら次は理事長、理事長の翌年は監事になり、その後、2~3年役員からはずれるというローテーションが自然にできました。これだけ継続的にマンション管理に関わっていると、自然に知識や経験も身につけてくるんです」
 沉着冷静な印象のSさんは、このように説明する。

修繕積立金の不足から 管理委託費の削減へ

Lマンションにおける管理の見直しは、入居から7年目くらいから始まった。きっかけは、10年目に予定されていた大規模修繕に対して、修繕積立金が不足することが明らかになったことだ。

管理会社の想定では、数千万円足りないというのです。これにはみんなびっくりしました。そこでまず取り組んだのが、設備工事の入札です。それまでは管理会社に任せきりでしたが、小さな工事でもすべて相見積もりを取るようになりました。そして、自然な流れで管理委託費も下がるのではないかと話になっていったのです。

こうして管理会社に値下げを求めたが、どこをどう安くさせればいいのか、具体的な指摘ができないため、月5万円(年額60万円)のダウンしか引き出せなかったという。管理会社としては、「安くしてくれ」といわれて大幅に下げたのでは、それまでの価格はなんだったのかと墓穴を掘るだけである。

どの業務にどれくらいコストがかかるのか、もし対応が不十分ならリプレイス(交代)もできる、といった具体的な交渉材料がなければ、「一生懸命やっています」「これ以上は無理です」などとかわされてしまうのが落ちた。また、表面的に金額が下がったとしても、その後、業務内容が知らない間にレベルダウンしていたのでは、意味がない。

そうした交渉材料を提供し、サポートするのがSJSの存在意義である。



<マンションの概要>

総戸数 / 114戸
 分譲 / 平成3年
 組合役員 / 理事長、副理事長、理事(3~4名)、監事(1名)
 管理委託費 / 当初1403万円(年額)
 第1回見直し後1341万円(年額)
 第2回見直し後944万円(年額)

<管理組合の活動>

平成3年 入居
 平成10年5月 管理会社との交渉により、年額で約60万円の削減
 7月 SJSを雑誌で知り、理事が訪問
 10月 SJSの簡易査定で、さらに年間約320万円の削減可能なことが判明
 平成11年4月 定期総会でSJSへのコンサルティング依頼を決議
 10月 価格交渉及び委託業務の内容調整により管理会社と321万円の削減で合意
 平成16年12月 臨時総会で大規模修繕の工事内容を可決

Lマンションでは、ある理事が雑誌でSJSのことを知り、当時、副理事長だったSさんに連絡。無料簡易査定を依頼することになった。査定の結果は、管理の仕様を変えることなく、年間約20%、320万円削減できるというものでした。しかも、汚れが目立つようになっていた内廊下の壁の定期清掃や、吹き抜け部分のガラスなどの特別清掃をプラスしての価格だったのです。

翌年、理事長になったSさんのもと、LマンションではSJSとコンサルティング契約を締結。さらなる管理委託費の削減に乗り出した。

全部委託をやめ 分離発注へ

削減の柱に据えたのは、全部委託方式から分離発注方式への変更である。

多くのマンションでは、分譲当初の契約によって管理会社に管理業務を一括して委託する方式をとっている。その中には、エレベーターや機械式駐車場のメンテナンス、消防設備や給排水設備の点検など丸々専門業者に再発注されている業務も含まれる。管理会社自身が自ら手がけているのは、厳密に言えば管理員の派遣と会計などの事務処理くらいだろう。

Lマンションはそこで、管理会社には管理員業務と事務管理業務だけを任せ、その他は各専門業者にそれぞれ直接発注する方式に変更した。これによって、

セミナー開催のお知らせ

マンション管理問題 "解決の糸口"

セミナー を下記のとおり開催します。

・日時: 3/6(日) PM 1受付 PM 1:30開講
 会場: 渋谷フォーラム 8 5階 513号室
 (渋谷区道玄坂2-10-7 TEL03-3780-0008)
 定員: 10名(先着順。お早めに!)

テーマ:

- 1.マンション大規模修繕 最新の実施方法
- 2.ズバリ! マンション管理費の削減方法

参加費 無料

たとえば消防設備点検は年間105万円から34.2万円になり、またエレベーターのメンテナンスはメーカー系から独立系に専門業者も変えることで年間248.8万円から126万円へと、大幅にコストダウンできたのである。

もちろん、こうした分離発注方式の場合、各業者との打ち合わせや手配、業務チェックなどは管理組合自身が行わなければならない。その分、役員負担が増えたのでは長続きしないおそれがある。そこで、専門業者への発注や監督はSJSに任せただけである。多少コストはかかるが、それを遙かに上回るメリットが得られていることはいままでのまではない。

こうして10以上の業務を無理なく分離発注方式に切り替えた結果、年間1300万円ほどかかっていた管理委託費が950万円に下がった。一部、清掃業務をプラスした分を差し引いても300万円以上の削減となったのである。

我々だけのときはあれだけ抵抗していたのに、交渉は拍子抜けするくらいスムーズにいきました。ここまで安くなるなら、管理会社はそのまま変えずにいます」

内廊下をタイル張りにし グレートアップも計画

こうして管理委託費を引き下げ、修繕積立金に回した結果、予定されていた大規模修繕の費用はほぼ全額準備することが可能になった。

「工事費は予定通りですが、工事の内容についてはやはり、SJSにコンサルティングを依頼して、いちから見直しました。そこでひとつ、提案されたのが、建物内部の内廊下部分について床、壁をタイル張りにしてグレートアップすることです。昨年12月の臨時総会でこうした案が正式に決定となり、いまは色など最後の調整をしているところです」

今後、電子入札を利用して施工業者を決め、工事は5月頃からスタート、夏には完成する予定だ。この大規模修繕に合わせ、管理組合では各住戸の浴室、トイレ、洗面、キッチンなど水まわりについても、大幅な割安価格でのリフォームを所有者に斡旋することになっている。これは、大規模修繕で使う部材メーカーと交渉して実現したものだ。

「マンションの資産価値や居住性を上げるためのヒントはいろいろとあるところにあるものです。今後の課題として、2階の談話コーナーなどあまり活用されていないスペースの再活用や、レンタル収納の設置などの案も出ています。マンション全体の価値をどうアップするか。私自身は来年からしばらく理事会を離れますが、これからますます楽しみです」

賃貸比率が高く、特定のメンバーが役員をこなしているハンディを逆にメリットに変えたLマンション。管理のレベルを決めるのは、決してマンションのタイプでも管理会社の名前でもない。そこに住み暮らす人、一人ひとりの意識と取り組みなのである。

[次回に続く]

第3回 業務監査日記

今日は朝から明日業務監査のため訪問するAマンションのための準備に入った。

平均2時間の監査時間のなか、それも多くて月1回、平均的には3~4月に1回の業務監査で、管理組合の皆さんにそれなりの評価を頂ける内容の業務監査を行うためには、十分な事前準備が必要となる。準備にはデジカメ、記録用紙、チェックリスト、筆記用具等の道具類の用意は勿論であるが、特に重要なのが前回までの監査記録の内容を検討し監査計画を組むことだ。

Aマンションの前回までの記録を見ていく。まず目に付くのが、「管理規約と総会議事録の保管場所の掲示」がないという点だ。

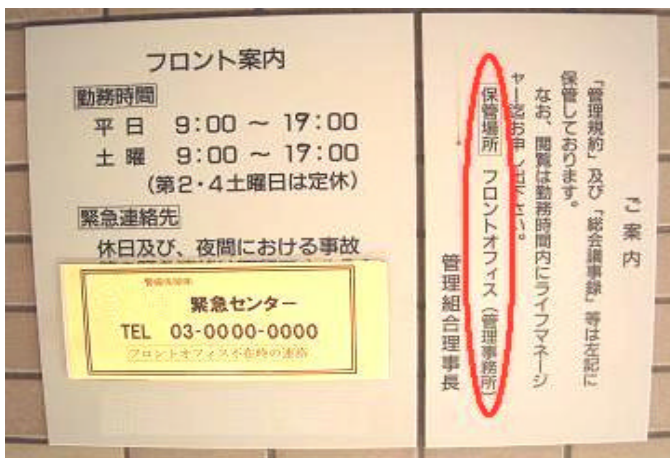
この「管理規約と総会議事録の保管場所の掲示」については区分所有法の第33条3項(管理規約)と第42条5項(総会議事録)で義務付けられている。

通常自分の住むマンション管理規約と総会議事録の保管場所の掲示があるかないかということに居住者自身が関心を持つことは少ない。しかしながら、ペットを飼っている人やバイクを利用している人にとって、購入を検討しているマンションでペットを飼えるのか、バイクを置けるのか、ということは大きな関心事となる。仲介業者のなかにはなんとか業績をあげたいとの一念から、できるだけ楽観的な説明をいう担当者がいて、それが原因で入居後にトラブルを発生させることも少なくない。このようなトラブルの予防のために

も区分所有法では、利害関係人に管理規約と総会議事録の閲覧を許可している。その元となるのが「管理規約と総会議事録の保管場所の掲示」である。購入を検討している人に、「当マンションではこのように情報公開をしていますので契約前によく検討し、入居後は円満にマンション内のコミュニティに参加してください。」というのがその主旨である。

このように住んでいる人たちにとっても、現在の住環境を維持していくという観点からも非常に重要なものであるということも理解して欲しい。その内容も「管理規約原本、総会議事録等は管理室に保管してあります。マンション管理組合」という程度の内容のものを、外部の人でも見られる場所、例えば管理室前にも掲示するだけでよいのであるから費用も手数もかからない。

業務監査グループ アドバイザー 矢島 久也



第6回 結露は 建築永遠の命題

INAX 河辺氏 寄稿

結露予防 調湿

通気 換気と続いたので、今回は「調湿」について述べたい。調湿とは、(相対)湿度が高すぎず、低すぎず適正な値にコントロールすることである。先項にて、水蒸気の発生源が生活の中にある場合を冬型結露と言う」と述べた。深刻な結露被害で悩むご家庭の多くは、平均に比べて水蒸気を過剰に発生させる生活スタイル」になっていることが多い。こうなるといくら換気扇をつけても、水蒸気の供給量が排気量を上回れば、結露を軽減することは難しい。かと言って、排気量(換気回数)を必要以上に上げてしまうと、結露が減るのに反比例して、お部屋はどんどん乾燥していく。

よって、結露を減らすためには、まずは、自分自身が生み出す過剰水蒸気をコントロールせねばならない。ちなみに、小生の私見による結露 4悪とは、以下のものである。

第3回 大規模修繕計画

マンションにとって「大規模修繕」は多額の費用を要する一大事業であることは、多くの方が認識しているが、いざ直面すると、多くの方が初めての経験であるだけに、どのように進めて良いのか、修繕委員会は何をするのかなど疑問は尽きない。そこで、「大規模修繕」とはどのようなもので、進め方にはどのような方法があるかを説明していく。

大規模修繕とは

「大規模修繕」とは、経時変化などにより劣化したマンションの屋上や外壁などの各部位を原状に回復させるための大規模な修繕をいし、建築物の主要構造部(屋根、壁、柱、梁、床、階段)それぞれについて過半の修繕を行うものであるが、避難経路変更、主要間仕切り壁の変更及び用途変更などを伴わない限り建築基準法の規定とは異にしている。

したがって、排水管の取替えなどはそれに該当せず、最下階の床の全面修復などもそれに当たらないことに注意を要する。

また、ここにいう「大規模な修繕」の「大規模」という表現もあいまいであるが、おおむね建物の足場を組まなければできない規模の修繕を「大規模修繕」と言っている。

大規模修繕の進め方

「大規模修繕」を行う方式には、「設計監理方式」「責任施工方式」「管理業者主導方式」の3種がある。

(1) 設計監理方式

設計事務所などのコンサルタントに、「建物診断」から「設計仕様書作成」「工事会社決定」までの専門的、技術的かつ実務的作業を委託する方式である。

この方式のメリットとしては、

- * 監理者を入れることで、設計仕様書に基づいた施工品質検査が行われる
 - * 総合的で公正な判断から、発注主の立場を主張出来る
 - * 工事見積を同条件で競争が行え、公平な入札等ができる
 - * 特定の組合員に負担をかける事が無く工事が進む
- 一方、この方式のデメリットをあえて挙げれば

	行動	水蒸気の発生量	コメント
1位	洗濯モノの室内干し	9K~10Kg (8kg洗濯)	干した部屋そのものが水蒸気の発生源になるので最悪。どうしても室内に干さなければならない時は、夜ではなく朝に干す。また乾くまでは必ず最寄の換気扇を回す。
2位	お風呂の残し湯	14K~20Kg (6h 換気扇1hのみ)	結露に困っている人は、残し湯をしない。どうしても残す場合は、少なくともお湯が冷め切るまで換気扇を回す。また、お風呂に窓がある場合は、窓も開けておく。
3位	石油ガスストーブ	約0.6Kg/h (8~10畳用)	使う場合はエアコンと併用で必要最低限に。また使用中は必ず換気扇を回す。できれば1hに5分でいいので窓開け換気を行なう。
4位	ストーブヤカン乗せ	約1.5~2.5Kg/h	マンションにおいては、ストーブには絶対にヤカンを乗せない。

* 設計監理料を事前に把握し、予算化しなければならないという事であろう。

(2) 責任施工方式

信頼のおける施工会社に「建物診断」から「工事見積」さらに「大規模修繕工事」まで請負わせる方式である。

この方式のメリットとしては、

- * 依頼側の手間が省ける
- 一方、この方式のデメリットは
- * 第三者の監理がない為、品質低下の危険がある
- * 競争原理が働かない為、見積不透明や割高になる恐れがある

(3) 管理業者主導方式

マンション管理業者が主体になって、「建物診断」から「大規模修繕工事」までをすすめる方式である。

この方式のメリットとしては

- * 管理業者がお膳立ての大半を準備するため、管理組合の企画力、執行力を必要としない
- * 多くの管理業者はマンションの建設時からの事情に精通して処理に苦労しない
- 一方、この方式のデメリットは
- * 第三者の監理がない為、施工業者の品質低下の危険がある
- * 競争原理が働かない為、見積不透明や割高になる恐れがある

したがって、最近では、設計監理方式を採用するマンションが増えているといえる。

1級建築士 古賀 徹夫 記 完

例えば、気温30、湿度100%と言う蒸し風呂のような状態でも、1?の空気中に存在する水蒸気は約30g程度であることを考えれば、上記値が如何に甚大なものかをお分かりいただけると思う。

また、加湿器も要注意である。人間は体からの水分の蒸発量で乾燥感を感じると言われる。即ち、汗をかかないような気温においては、人間は以外にジメジメ感を感じない。例えば、私が行なった実験では、気温18、普段着の場合は、湿度が85%でも100人中11人しかジメジメ感を感じなかった。

一方、冬は乾燥している」と言うイメージは殆どの人に浸透している。こうした理由から、湿度が80%を超えているのに、乾燥していると思いついで加湿器を使いつづけていた」と言う例も多々見受けられることがある。よって、結露を止めるには、まずは換気とか通気とか言う前に、自分自身が知らず知らずの内に、水蒸気を過剰に発生させていないかをチェックし、止められるものがあれば止める、止められなければ、こまめに換気するなどの措置をとることが重要である。

また、INAXのエコカラットのような調湿材料と言われる呼吸する壁材などを水蒸気の発生源に張るのも、一つの手であろう。【づく】

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

株式会社ソーシャルジャズメントシステム

〒107-0007 東京都中央区日本橋浜町3-45-3 電話(03) 3663-1175 <http://www.sjsmdn.co.jp/>

お問い合わせは、フリーダイヤル0120-536-024まで

SOCIAL JUDGEMENT SYSTEM

SJS

一級建築士事務所 東京都知事登録 第47499号