

CONTENTS:

- 1) (第8弾) 闘う理事長たちの軌跡
- 2) (第4回) 業務監査日記
- 3) ベイオフ対策
- 4) (第4回) マンションのIT化



マンション管理情報誌

2005年(平成17年)3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8弾

今回のご登場は、茨城県古河市Rマンション理事長I・Kさん、Y・K理事、S理事のお三方です。
 インタビューア 古井一匡



左から、ご活躍のY理事、I理事長、S理事のお三方です。

マンション管理をめぐる多くの闘いにおいて、「管理委託費の引き下げ」は第一幕といえる。続く第二幕にあたるのが「大規模修繕の実施」だ。もちろんそれは、しっかり予算を準備し、その予算を効率的に使い、マンションの資産価値の維持、さらには居住性などのアップをもたらすものでなければならぬ。その意味で、第一幕よりはるかに地道で根気強い取り組みが、この第二幕には必要となる。

Rマンションでは、この第二幕をつい最近、無事成功裏に終えることができた。工事内容は、外壁タイルの洗浄と補修、非常階段など鉄部の塗装、屋上及びバルコニーの防水工事のほか、共用廊下の床張り替え、エレベーターの枠と扉の交換、集合郵便受けの交換など広範にわたり、工事期間も約4ヶ月かかった。「これだけの大規模修繕工事なのに特にクレームもなくスムーズにできたのは、まさにこれまで管理組合の活動をレベルアップしてきた賜物(たまもの)といえるでしょうね」管理組合の中心メンバーとして汗を流してきた、さんたちの表情にはほっとした安堵感とともに大きな充実感が漂っていた。

積立金不足をきっかけに 手探りの挑戦

Rマンションは、平成5年に分譲された総戸数164戸、11階建ての大規模マンションである。管理は当初から、大手ゼネコンの関連会社が担当している。

「まず、管理委託費の引き下げに取り組んだのが5年ほど前でした。当時私が2期続けて理事長をしていました。きっかけは、管理会社から修繕積立金が不足していて、10年目の大規模修繕では一戸当たり50万円の負担が必要といわれたことです。一方、管理委託費は年間2400万円もかかっていたながら、内訳がはつきりませんでした。そこで、管理会社に明細を出すよう求め、値下げの要求もしました。でも、値下げするには管理仕様のダウンしかないというばかり。こちらとしても、当時はまだマンション管理の見直しについて情報がなく、管理委託費のどこが高いのか、なぜ下らないのか、皆目見当もつかない状況でした」

そんなとき、たまたま経済誌で見かけたのが、SJSの小さな紹介記事だった。SJSもまだ設立間もない頃で、本格的なコンサルティングとしてはRマンションが第1号だった。相談を受けたSJSでは全社を挙げてサポートを開始。そこから二人三脚で管理会社との交渉が始まったのである。

「とにかく、当時はまだ管理会社主導の時代でした。どうせ管理組合は素人集団、管理会社のことを聞いていればいい、といった雰囲気でした。交渉を重ねても、SJSを入れられない年間25万円まで下げるとい程度。そこまで馬鹿にされては、こちらも黙ってはいられません。他にも管理会社はあると腹をくくって、SJSの情報をもとに、ある独立系の管理会社に同じ仕様で見積もりもとってみました。その結果、百万円単位で安くなるのが分かり、交渉の可能性が十分あることがはっきりしたのです」

<マンションの概要>

総戸数 / 164戸
 分譲 / 平成5年
 組合役員 / 理事長、副理事長、理事(4名)、監事(1名)
 管理委託費 / 当初 2400万円(年額)
 第一次見直し後 1780万円(年額)
 第二次見直し後 1540万円(年額)

<管理組合の活動>

平成5年7月 入居
 平成11年 4月 修繕積立金の不足をきっかけに管理委託費の削減に取り組み始める
 6月 経済誌の記事でSJSを知り、相談
 平成12年 ●月 年間620万円の引下げで管理会社と合意
 平成13年 ●月 さらに管理内容の見直しで、年間240万円の引き下げに合意
 ●月 「大規模修繕委員会」を設置
 平成16年 ●月 建物診断を実施
 ●月 電子入札を実施
 8月 大規模修繕工事がスタート
 12月 工事終了

具体的なリブレイス先があることをちらつかせると管理会社側も驚いたようで、真剣に対応するようになったという。もともと、大手でブランドもあり、理事会としてはきちんと対応してくれたら、変える必要はないという意見が大勢だった。

ようやく提出された明細をもとにSJSとともに業務内容を精査し、細かい見直し分を積み上げたところ、同じ管理仕様でなんと年間620万円安くなったのである。さらに次の期にも、240万円の引き下げに成功した。これは、管理会社からそれぞれ専門会社に再発注していたエレベーターの保守点検、排水管の洗浄など設備関係の業務を分離発注することで実現したものだ。

こうして、合計の引き下げ額は年間800万円を超え、その分はすべて不足するとされた修繕積立金に回したのである。

工事業者の選定には 電子入札を利用

予定されていた大規模修繕の時期が近づくにつれ、Rマンションでは「大規模修繕委員会(準備委員会)」を設置した。もともと、管理会社がつくった長期修繕計画はあったが、あくまで一般的な内容でしかなく、自分たちのマンションにはどのような工事が必要なの

か、またどのような方法で工事を行うか、いろいろ検討するためだ。

「工事内容については、ただ単に現状維持を図るだけでなく、外観の印象も実際の居住性もこれまでよりレベルアップすることを目指しました。また、工事方法では工事と監理の分離発注方式を採用することにしました」

マンションの大規模修繕を含め、建築工事は一般に設計・監理業務と施工業務から成り立つ。ところが日本では、設計・監理と施工を一社に丸々任せる方式が多い。そのほうが楽だからだが、いわばプレイヤーがレフェリーを兼ねているようなもので、チェックが甘くなる恐れがぬぐえない。

工事金額の妥当性や工事内容のチェックという点では分離発注のほうが当然、優れている。そのためRマンションでは、監理をSJS(一級建築士事務所)に依頼し、工事は入札で決めることにしたのである。

入札にあたっては、SJSからの提案で電子入札システムを利用した。これは、工事仕様を決めた後、工業者を公募し、指定した日時にネット上で工事金額を入力させるものだ。Rマンションでは、管理会社を含め9社に声をかけ、この電子入札で半分ほどに絞り込み、さらに理事会に呼んでのヒアリング、質疑応答などを実施。最終的には、電子入札での金額では3番目だったものの、施工体制が一番しっかりしていると判断したところに決定した。

「新築とは異なり、大規模修繕では入居者が生活しながらの工事となります。それだけに、安全対策の確保や細かいフォローがしっかりできるかを重視したからです」

こうして、昨年8月に工事がスタート。外壁全体に足場を掛け、タイル張りの外壁の洗浄、割れたり欠けたりしたタイルの張替えなどを着々とこなしていった。そして、12月までに無事、すべての工事が終了。屋上の防水など耐久性の面でも、エントランスホールやエレベーター、共用廊下など見た目の点でも、大成功を収めることができたのである。

ちなみに、この大規模修繕を行っている間に、元の分譲主が賃貸に回していた49戸のうち8戸が売れたという話もあった。それだけマンションの客観的な評価がアップしたということだろう。

外部サポートを含めた 仕組みづくりが重要

このように、マンション管理のレベルアップを着実に果たしているRマンションだが、実際には所有者の7割は管理に対して無関心だという。残りの3割ほどの所有者が中心となって、管理組合は運営されているのである。

「それでも、管理組合としてきちんとした体制と業務の流れができれば、うまく回るのです。もちろん、SJSのような外部の専門家を使うことも不可欠です。いろいろなアドバイスが得られますし、役員の負担を少なくするという意味でも、外部のサポートは重要だと思います」

Rマンションでは今後も水道ポンプ、給排水管など設備の工事が予定されている。さらに、居住者の生活環境をどう整えていくかも大きな課題だ。たとえば、敷地内に駐車場が平置きで97台分しかない。もう少し集約して緑や憩いの場を設けられないか、駐車場を増やせないか、という話が出ている。

環境の良いマンション、資産価値が保てるマンションをつくりたいという意識はみんな同じはず。その意識を具体化するための仕組みができれば、マンション管理の持続的なレベルアップは決して難しいことではない。Rマンションの経験は、そのことを教えてくれている。[続く]

第4回 業務監査日

ご苦勞様でした役員様

マンションの戸数が450万戸を超える時代になって、この春、全国で約10万人の方が、新たな重責を担って、管理組合新役員としての準備をされたり、中には戸惑っておられることと推測する。

これまで業務監査という立場で、理事会や管理会社とお付き合いしてきて記録した経験をお見せすることで、少しでもニュー役員の方々にとってお役つことを願って、いささか辛めの感想を申し上げることにする。

理事や役員の任期が1交代のマンションが多い現状で、前半の半年で勉強し、残る半年で実力を発揮されるケースが大半である。春に就任した理事・役員は多くは、夏になって改めて管理組合の役割、管理規約の内容、管理会社との業務契約内容をおさらいし、秋風が吹く頃、マンションの抱える問題点を把握する。任期を半年残す秋終盤に、問題点の解決に向かうが、1カ月毎の理事会・分科会で合意を得ながらの作業は遅々として進まず、詰め込みの日々が続き、やっと春間近に成果を得る。ホッと、次期役員に引き継ぐのが概ねのパターンではなからうか。

残されていきます引継作業

管理会社や管理組合の業務を監査する立場からすると、ニュー役員が早い時期に問題点を共有し、問題解決に努力して頂くと共に、任期の間に更にコミュニティの質の改善に向けてまい進して下さることにより、「あの役員は良くやった」の一言が目的であることから、ニュー役員の早い立ち上げを切に願っている。

その為には、新旧理事間の引継ぎが肝要となるが、そこまでご指導する管理会社はない。むしろ、その種の引継ぎがない慣習を好む向きさえある。そこで、業務監査を行ってきた立場から、新体制早期立上げを目的とした提言をすることとする。

始めに申し上げることは、改めて管理規約を見て頂きたい。次に、「委託している管理会社は何を行うことを約束しているか」を見る。それ以外の作業はご自分達で行うことになるからだ。もう一つ、「どのような課題が残されてきたか」を把握して頂けば、任期中にやらなければならぬ課題の大半が把握できるのではないだろうか。

課題掌握ポイント

管理規約のチェックは、実情との比較が肝要だろう。マンションは一つのコミュニティであり、管理規約はそのコミュニティの憲法である。かつ、管理規定は現状に順応できる融通性を備えていなければならない。

難しいことは避けて、国交省が作成する標準管理規約の改正の動向を見るとよい。標準管理規約は世間で多く発生したトラブルを教訓に改定を繰り返している。その動向で問題を垣間見ることが出来る。だから、標準管理規約の改定を機に管理規約を見直しているかどうかは、管理組合や管理会社の実力を計るバロメータともいわれている。

問題の解決策が浮き彫りにされつつも処理されずに残っているケースがある。管理組合は管理会社に委託したつもりが管理会社が動かない。しかし、管理会社は委託契約の内容に基づいて業務を行うので、それを大幅にはみ出すアクションは起こさない。解決の鍵は、管理会社との委託内容をしっかりと確認することである。

マンションでのトラブルは①駐輪場、駐車場、②ペット、③騒音のワースト3から構成されたと見たい。いずれも難問であり、一律の解決策は見当たらないが、良い環境のコミュニティを完成させようとする住民の方々の努力が解決していく鍵になっているようにお見受けする。

業務監査グループ アドバイザー 田所 康典 記

ペイオフ対策

いよいよ、この4月に迫った「ペイオフ解禁」だが、「ペイオフ対策」はお済みだろうか？ペイオフ問題は、マンション管理組合にとって重大な問題だ。区分所有者が月々積み立てた多額な修繕積立金が確保できるのか否かの問題だからだ。

どこに預けてもある程度のリスクはやむを得ないと考える組合役員がいるが、この考え方は問題である。区分所有者の立場からすると、役員がそんな態度をとれば「修繕積立金に応じないで自分で預金した方が、マシ」と考える人が増え、修繕積立金制度の崩壊につながりかねない。

ペイオフ解禁とは

これまで金融機関が破綻しても、国が国民の預貯金を全額保障してきた。しかし、この4月以降は、金融機関が破綻すると普通預金でも、元本1千万円とその利息を超える部分は、保証がなくなる。これまでの暫定処置を含むペイオフ解禁の流れを辿ると、以下の表のようになる。

期間	定期預金	普通預金	決済性預金
14年3月まで	全額保護	全額保護	制度新設
17年3月まで	元本1千万円とその利息を保護		
17年3月以降	元本1千万円とその利息を保護	全額保護	

決済性預金とは、決済に用いる預金で無利息、要求払い、決済サービスの提供の3つの条件を満たしたものをいい、金融機関が破綻した場合でも預金が全額保護される。

組合のペイオフ対策

- (1)分散預金:保護される「1千万円」とは、1金融機関に預けている預金の金額をいう。したがって、安全性の高いと考えられる幾つかの銀行に、1千万円以下ずつ分散して預金する方法が考えられる。
- (2)集中預金:信用格付けが高い銀行1~2行に集中して預金する方法で、情報も得やす〜監視が行き届く特徴がある。
- (3)国債・地方債(健全な地方自治体)を買う方法:安全性が高いが、満期前に換金すると額面割れも出るので、資金の需要を計算の上購入する必要がある。
- (4)住宅金融公庫の「マンションすまいる債」:これは公庫の全財産が担保なので、元金が安全であり、1年以上経てば換金自由である。
- (5)郵便貯金の利用:これは、国の保証があるから安全だが、1千万円までが限度である。1千万円を超える場合は、振替口座を利用出来る。
- (6)積立マンション保険に加入する方法:この場合、破たん心配のない保険会社を選ばなければならない。万一破たんすると、90%しか保証されない。

いま、やるべきペイオフ対策

当面、どのペイオフ対策にするか決定できないとしたら、暫定的にも普通預金を決済性預金に切り替えておく事をオススメする。

既存の普通預金を決済性預金に切り替える場合は、手数料無料、収入印紙200円分、通帳・届出印・口座番号も変えずに、処理出来る。

多くの管理組合では、近々、総会が開かれるであろうし、金銭の問題であるから、もし、それまでの間に取引先金融機関が倒産することはないと判断できたら、暫定処置といえども総会の決議を待って切り替え、その後、時間を掛けて有利な対策を考えたら良いだろう。いずれにしても、これからは管理組合として、金融機関の破たん処理についての基本的な知識と、現段階でできる限りの安全な資金管理の方法を研究する必要がある。

ファイナンシャルプランナー 杉浦 記

第4回 インターネット編 マンションのIT化

どうすれば使える？インターネット

マンションでのウォーターハンマー現象に悩んでいる人が、検索ツールの一つであるヤフーを使って「ウォーターハンマー現象」で引いてみると246件もの情報が見つかる。中にはコマースに徹する情報もあるが、かなりの知識を得ることが出来、わざわざ図書館に向くまでもない気がする。しかも、情報が新鮮な分ありがたい。

そのように仕事や趣味に便利な情報媒体であるインターネットは、通信業者に信号線の接続を依頼し、プロバイダと情報提供の契約をした上で、接続されたパソコンにソフトを覚えこませることで、簡単に自宅からでも得ることができる。なにもご自分で悩まなくても電機の量販店に頼めば即、接続してもらえるから悩むことはない。

どこのインターネットが良いか

新聞やテレビの広告で、多くのインターネット商品があることは、ご承知の通りである。色々あって、どのインターネットをマンションに設置したら良いか迷ってしまうかもしれない。

インターネットを比較する場合には、①信頼性、②サービスエリア、③初期費用、④月額使用料、⑤通信速度などが検討対象になる。昔前は①信頼性に係わる、切れやすいつながらない遅い等の情報を比較する必要があったが、最近ではほとんどの商品が安定化し、横並びになっている。しかし、地域によっては今のところサービスを受けられない商品があるので②サービスエリアの確認はしておく必要がある。工事に係わる③初期費用は「期間限定で無料」といった戦法が採られている場合があるが、各社ほぼ同等と見てよい。④月額使用料は、ある時点で比較すれば優劣があるが、時間と共に差異が縮小する傾向にある。⑤通信速度に関しては各社しのぎを削いでいて、早いに越したことはないが、当面は各社横並びと見て差し支えない。

そこで、次の3点に絞って検討し、結果としてどの会社のインターネットサービスを利用することがベストであるかの結論を導き出すことにする。

- 1)通信速度
- 2)LAN方式とVDSL方式
- 3)月額料金とアドレス変更

インターネットの通信速度

今やインターネットといえばブロードバンドである。利用する電波の周波数帯域を広帯域化すれば短時間に多くの情報を伝えることが出来るので、各社は競ってブロードバンド化を図っている。

年代	LANの速度	個人向WANの速度
1993年	10Mbps	9.6Kbps
1997年	100Mbps	300Kbps
2001年	10,000Mbps	10,000Kbps
2005年	40,000Mbps	100,000Kbps

通信業者が提供する信号線のスピードには、10年間1000倍になるという「ギルダールの法則」がある。この10年の通信速度の高速度を示す上表を見れば、確かにこの法則が成り立っている。

昨年10月のソフトバンクBBIに引き続き、NTT、KDDIが次々と新技術のGEPONを発表し、最早1000Mbps対応の時代となり、インターネットとIP電話に加え、テレビのIP放送をインターネットで楽しめるトリプルプレイ・サービスの時代が見えてきた。田所記 [つづく]

「連載 結露は建築永遠の命題」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 ジャジメント 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