

SJS

Mansion Community

マンション管理情報誌

発行責任者: 廣田 茂

発行所: 株式会社ソーシャルジャジメント

電話(03)3663-1175 〒107-0007

東京都中央区日本橋浜町3-45-3

http://sjsmndn.co.jp/

連載 闘う理事長たちの軌跡 第11弾 (横浜市Sマンション・N理事長)

委託費の見直しに加え 独自の調査と シミュレーションで 電気代も約2割カット

管理費の削減では、管理会社に支払う委託費の見直し为中心となるが、それ以外にもいろいろ工夫できる部分がある。

たとえば、電気代だ。管理費からは毎月、エントランスホールや共用廊下などの照明、給水ポンプ、エレベーターなどの電気代が支払われている。使われた分だけ払うのだから、見直しの余地はあまりないと思いがちだが、そんなことはない。そのことを実際に証明したのが、Nさんである。

コストダウンについての 豊富な経験が生きる

Nさんは4年前、永年勤めた会社を退職するのを機にマンションを買い換えた。

「3年後に、持ち回りの順番で管理組合の理事になったとき、すぐ理事長に立候補しました。その前に、管理費を安くできるというSJSの新聞記事を見ていたので、自分の手で取り組んでみたいと思ったのです」

Nさんは理事長になってすぐ、SJSを訪ね、コンサルティングを依頼。管理委託費の内訳をチェックした上で管理会社の支店長と交渉し、一発で84万円(約23%)のダウンを成功させた。これによって、修繕積立金は年間220万円から300万円超に増加。今後、大規模修繕を予定しているが、一時徴収金なしでまかなえる計算が立った。

並行して、Nさんが取り組んだのが共用部の電気代の見直しだ。SJSから、マンションの規模の割に電気代が高いのではない、というコメントがあった。確かに、Sマンションでは年間180万円の変動費のうち電気代が125万円もかかっていた。しかも、詳しく調べると、給排水ポンプとエレベーターが40万円、防火用ポンプが5万円、残りの80万円が照明の費用だったのだ。

「80万円はいくらなんでも高いと感じたが、ドレドレでどれくらい無



▲趣味は旅行とスケッチというNさん。最近はや船や草花をテーマにしている。

駄があるかはつきりしません。そこで、マンションの共用部分にあるすべての電球について、位置と数量、ワット数、点灯方法(タイマーか照度感知かなど)を調べたのです。このデータをもとに、電球を間引いたりワット数を下げたり、あるいは点灯方法を変えることでどれくらい電気代が安くなるか、パソコンでシミュレーションしました」

その結果に基づいて今年3月から節電作戦をスタート。さっそく効果が現れ、すでに半年で10万円程度安くなっている。いまのペースで行けば、予想通り年間20万円ほど安くなりそうだという。

息子さんのマンションの 管理見直しにもアドバイス

Nさんは今年度の理事長も引き続き担当している。他の役員はみな現役世代で忙しそうだからだ。理事会の運営にも工夫し、議題についてあらかじめ資料をそろえて配布したり、理事会そのものも1時間程度で手際よく終わるようにしたりしている。

「今期の課題のうち、積立金のペイオフ対策は終わりました。そのほか、安全対策として通路に手すりを設置する工事の発注や、滞納者への対応にも取り組んでいます。実は、私が理事長になったときに1件滞納があり、その後さらに増えています。管理会社との間では、最初の3ヶ月間は管理会社のほうで督促などの対応してくれる契約になっていたのですが、確認したら実際はほとんど何もしていませんでした。申し入れた結果、いまでは責任を持って動いてくれるようになっていました」最近、Nさんの息子さんが新築マンションを購入した。ところが、そのマンションは、分譲時こそ修繕

<マンションの概要>

総戸数/34戸(4階建て)
竣工/平成12年11月
役員/理事長、副理事長、理事、監事
管理委託費/当初 370万円(年額)
見直し後 290万円(年額)
電気代/ 当初 125万円(年額)
見直し後 105万円(見込み)

<管理組合の活動>

平成12年 管理組合結成
平成15年 Nさんが理事長に就任。SJSのサポートで管理委託費の見直しを実施。また、電気代の削減に着手。
平成16年 Nさんが理事長を続投。ペイオフ対策や滞納対策などに取り組む。

積立金が安かったのだが、2年目に管理会社のほうから、このままでは不足するといって大幅アップをもちかけてきたという。それでいながら、総戸数20戸のマンションなのに管理員が毎日来ている。

「さっそくSJSを息子に紹介し、簡易査定で年間100万円ほど管理委託費を削減できるという提案を息子が理事会にしました。私も先方の理事会に出向いて、このマンションでの経験などをお話したんです。しかし、理事会は管理会社ともめたくないという声が多く、反応が鈍かった。息子には、それなら自分が理事に立候補しろとはっぱをかけているところですよ」

まわりからの信頼も厚く、来期以降は理事長とはまた別の形でマンションの資産価値や快適性を維持向上させるために貢献していきたいと考えている。分譲マンションの所有者、居住者には、様々な人材が揃っているはず。その力を発揮することが、管理のレベルアップに大きく役立つことをNさんの活躍は証明している。

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

- ・日時 : 7/9(土) PM1:00受付 PM1:30開講
- ・会場 : 渋谷フォーラム8 5階502号室 (渋谷区道玄坂2-10-7 電話03-3780-0008)
- ・定員 : 10名 (先着順。お早めに!)
- ・テーマ : 1.マンション管理費はこうして安くなる 2.大規模修繕はこうして成功させる
- ・参加費: 無料

第9回 結露は建築永遠の命題

INAX 河辺氏 寄稿

夏結露の対策は、まずカビを防ぐこと

夏場は気温が高くなるだけに、結露＝カビに直結する。カビが大量に発生すると、衛生面だけでなく、健康面にも大きな被害を及ぼし兼ねない。しかし、夏結露は、地球そのものが水蒸気の発生源になっているため、なかなかそれを止めることは難しい。

よって、夏場の結露対策は、結露を止めることよりも、そこから派生するカビを防ぐことを考えた方がよいだろう。そのためには、カビの正確な属性などはさておき、カビの好き嫌いを少しばかり、掘り下げておくことが必要になる。

カビは、栄養、水（ジメジメ）、酸素があればどこにでも生えてきそうなイメージがあるが、実はカビが生きて行くには、ほんの僅かだが窒素、リン、ミネラルなどが必要になる。

話は少し飛ぶが、洗面室に張られているビニールクロスに頭に浮かべていただきたい。

現在のビニールクロスには必ず防カビ剤が入っている。しかし、洗面室のクロスなどは早かれ遅かれ、いつかはカビが染みでるようにわいてくる。防カビ剤が入っているのに何故？

ビニールクロスにはカビの栄養素が配合

実はビニールクロス、即ち塩化ビニール製品は、ビニール＝炭素＝有

機質だから、それそのものが栄養源になる。

しかも、難燃剤や可塑剤として窒素やリンが使われ、安定剤としてミネラル成分が使われているため、ビニールクロスにはカビに必要な栄養素がバランスよく配合されている。だから、脱衣室や部屋の隅っこなど、ジメジメしがちなところのクロスは、すぐにカビにやられてしまう。

従って、まずカビが生えそうな場所には、塩化ビニールよりはポリエチレンやポリプロピレン製の建材。ビニール製品よりは、メラミンやフェノールのような熱硬化性樹脂製品。樹脂製品よりは石、ガラス、タイルと言った無機製品を使用した方がカビが生えにくい。

空気の流れだけでも驚くほどの効果

もっと効果的な方法として、「風」と言うものもある。カビはとても軽いので、空気の動きがないところでないとは着床できない。

従って換気扇、シーリングファン、扇風機などを使って、部屋中に常に空気の動きを作れば、カビはビックリするくらい生えなくなるのだ。

それらの機器によって起した空気の流れが、お部屋の隅々まできれいに伝わるよう、カビが生えやすいところこ

そ整理整頓して、通気性をよくしたい。

壁の裏側だって、コンセントボックスやスリーブ穴などをうまく利用して、そこから空気を流し込んでやれば、カビはビックリするくらいに生えなくなる。

ただし、この場合はカビを必ず事前に除去し、一度はアルコールなどで消毒し乾燥させておくこと。カビが生えているところに空気を送り込むと、胞子を家中に撒き散らすことになるので逆効果となる。

小生の自宅は、シーリングファンや換気扇の多用と整理整頓による通気性の確保によって、浴室内にすらカビを生やしたことはない。

読者諸氏も「ホンマかいな」と思ったら、是非試してみてください。

<簡単な結露防止法>

1. カビが生えそうな場所には塩化ビニールではなく、熱硬化性樹脂製品や無機製品を使う
2. 換気扇やシーリングファンで部屋中に常に空気の流れをつくる
3. 部屋の隅々まで空気の流れが伝わるよう、壁際やコーナー部を整理整頓する



管理組合による和解

このコーナーでは、随時マンション管理に関わるニュースについて、その背景や問題点について考えてみる。

今回は、マンション敷地の土壌汚染に関する管理組合と分譲主との和解合意についてである。

問題のマンションは、大阪市北区の大型複合施設「大阪アメニティパーク」内に立っているもの。精錬所跡地であったため、地下水から基準を超えるヒ素などが検出されていたのに、そのことを告知せずにマンションを販売したとして、分譲主のM地所などが宅建業法違反で捜索を受けた。

刑事事件としては、地検が起訴を見送ったが、起訴見送りの理由のひとつ

に、管理組合（455世帯）と和解合意したことが上げられていた。

合意の内容は、売却希望者には土壌汚染がないものとした査定価格での買い取り、居住希望者には購入価格の25%の補償金支払いというものである。

しかし、この合意に対しては、組合員の中から「理事会の独断だ」「合意には住民の同意が必要はず」「臨時総会で総意を図るべき」といった批判が出ているという。

和解とは、「当事者が互いに譲歩してその間に存する争いをやめることを約することによって、その効力を生ずる」契約の一種だ。

いったん和解が成立すると当然、当事者を拘束するし、和解の内容と本当の法律関係が異なることが後になって判明しても、当事者間では和解の効力はくつがえらなるとされる（和解の確定効）。

しかし、管理組合はそもそも、マンションの共用部などの管理運営のために結成される区分所有者の団体である。今回のような分譲主と個々の購入者（区分所有者）との間の問題については、全員からの委任がない限り、拘束力のある合意ができるわけではない。たとえ臨時総会で多数決で和解合意を決議しても、反対者を拘束するものではない。

実際、合意の際に取り交わされた確認書では、「和解案は各所有者の権利を制限するものではない」と明記されており、理事長も「和解案は単なるガイドラインで、住民を拘束するものではない」と述べているとされる。妥当な見解といえるだろう。

管理組合の権限の範囲について考えてみるには、いい事例といえる。