

### 連載 闘う理事長たちの軌跡 第13弾 (習志野市Gマンション・T元理事長)

#### 多忙などの理由で 無関心層が多い中、 できるところから管理の 見直しに挑戦

「マンションは管理を買え」「マンションの価値は管理で決まる」といわれるが、実際には管理のレベルアップを阻む様々な壁がある。所有者(管理組合の構成員)の無関心こそ、その最たるものだろう。やる気がないわけではないが仕事が忙しくて関われない人もいれば、そもそも管理なんて人ごとだと思っている人もいる。

その結果、一生懸命やるのに周りについてこない、理解してもらえないということで、現状に絶望してしまう理事経験者も出てくる。

#### 引き受けた以上は 自分なりのベストを尽くす

それでも、できる人が、できるところから行動する。それがマンション管理の現実なのだ。千葉県習志野市にあるGマンションの元理事長Tさんも、そうした地道な取り組みをしてきた一人である。

平成16年2月に順番で理事に就任。他の理事が多忙で、自然と理事長を引き受けた。

「当時、特に大きな問題はありませんでした。引継ぎの引き受けた以上、自分なりにベストを尽くそうと思い、書籍やインターネットでマンション管理についていろいろ調べました。そして、考えられる改善点をいろいろ書き出してみました」

その中のひとつが、SJSによる管理委託費削減サポートである。さっそくSJSにメールで簡易査定を依頼したところ、管理会社の変更を前提に400万円削減可能という返答がきた。と同時に、資料として送った管理委託契約書と管理仕様書とで表記のズレがあるという指摘を受けた。

「確認してみると、引渡し時すでにあった間違いで、2年経過後の契約更新時にも、管理組合としてチェックしていなかったのです。そう大きな問題ではなかったのですが、明らかな間違いに誰も気づいていないことに驚くとともに、第三者にチェックしてもらった必要性を痛感しました」

こうして、SJSにコンサルティングを仮発注するとともに、管理委託費の見直し依頼の内容証明郵便を管理会



自宅のパソコン前にて

社に送付。

一方で、SJSから示された金額の算定根拠についても、管理組合の代表として、その根拠をきちんとチェックしていった。

3週間ほどして管理会社より一次回答が届いたが、月5万円程度の削減のみ。そこで次に管理組合、管理会社、SJSの3者で打ち合わせを持った。個別項目について意見交換した上で、再度の回答を求めたのだが、これがなかなか来ない。結局、締切日を通告してようやく、管理会社から二次回答が届いた。削減額は約200万円。SJSの査定の半分ほどだった。

#### 理事長は孤独 判断には慎重さがあって当然

実はこの間、所有者に対するアンケートを行ったのだが、回答がなかなか集まらない。何度も督促して回収率は7割。管理への関心の低さをTさんは実感した。

「理事会の業務も、他の理事は単身赴任だったり夜勤があったりして忙しく、私がほとんど1人で切り盛りする状態でした。それだけに、当初は管理会社の変更もありかかと考えていたのですが、担当者は基本的にまじめにやってくれていましたし、リスクの少ない選択として、管理会社を変えずにこの金額でいこうと決断しました」

管理組合としての判断は、実際にはそのときの理事長に委ねられることが多い。それだけに、慎重になるのは当然だろう。

ところで、管理会社との委託契約は8月末で切れることになっており、管理委託費を引き下げるにしてもそれまでに臨時総会を開く必要があった。そこでTさんはとりあえず、4月の段階で200名程度が入れる会場を押さえていた。しかし、ここでまた所有者の無関

#### <マンションの概要>

総戸数 / 171戸  
竣工 / 平成12年  
役員 / 理事長、副理事長(2名)、理事(4名)、監事(1名)  
管理委託費 / 当初 1464万円(年額)  
見直し後1260万円(年額)

#### <管理組合の活動>

平成12年 入居  
平成16年 Tさんが理事長に就任、SJSのコンサルティングにより管理委託費の見直し、管理組合の体制整備などに着手。  
平成17年 Tさんが監事に就任

心を知ることになる。総会の成立には所有者の過半数の出席が必要とされるが、3日前でもまだメドが立たなかったのである。

「管理会社の担当者から電話してもらったりしましたが、なんでしつこく電話するんだと怒り出す人もいたり、とにかく苦勞しました。最終的に委任状とあわせて過半数を確保し、総会は有効に成立しました。ただ、実際に出席したのは20名ほど。会場はガラガラでした」

臨時総会の後、10月に新しい管理委託契約についての重要事項説明会を管理会社が開催したが、その参加者はなんと2名。11月になり、国交省の標準管理委託契約書に準じた新しい契約書を管理会社が持ってくるが、よく見ると誤字や妙な記載があり、結局、サインしたのは12月にずれこんだ。

このように所有者の無関心、管理会社の不手際に手を焼きながらも、Tさんは基本的に前向きかつ楽観的だ。

「考えてみると、世の中って似たようなことばかりではないでしょうか。少数の意識のある人が取り組んでいるうちに、周りの人に広がっていく。マンション管理についていえば、理事は何らかの形で管理の問題に気が付きまますから、そういう経験者が増えていくことで、変わっていくのではないかと考えています。また、SJSのような第三者にアドバイスを求めるのも、ひとつの手助けになります。今後は修繕工事が始まりますから、そこでも関心を持つ人が出てきてほしいですね」

Tさんはさっそく、理事長は翌年、監事として役員に残るというルールを設け、自ら実践している。一步一步の積み重ねからしか、マンション管理をレベルアップさせていく突破口は開けない。Tさんの経験はそのことを教えてくれている。



## 住戸内や高所の清掃も管理組合で定期的に

ソーシャルジャジメントシステム 一谷 智

前回、清掃業務において御影石を研磨するという特殊な作業をご紹介致しました。今回も引き続き、通常の清掃業務の範囲に含まれにくい作業ではありますが、管理組合として取り組むとなかなか効果的と思われる作業をご紹介したいと思います。

### エアコン、換気扇清掃

これは実際に業者に依頼された方もいらっしゃるでしょうし、依頼した事はないにしても耳にしたことはある方が多いかと思えます。それぐらいポピュラーな清掃業務ではありますが、各戸の専有部であるが故に日常清掃や定期清掃の作業範囲には含まれていません。管理業務対象は共用部のみですので、専有部の清掃が含まれないのは至極当然の話です。では何故ここでご紹介するかと申しますと、皆様がお住まいになっている場所がマンションであるからです。

マンションに住んでいる事のメリットの一つにスケールメリットがあります。例えば小規模のマンションであっても一戸建て住宅に較べれば何倍、何十倍もの数になります。そして、管理組合という一つの組織が全体をまとめて

いるという事です。つまり管理組合としてエアコンなり換気扇なりの清掃を業者へ発注すれば良いのです。住民の皆様においては、個別に依頼するよりもかなり安くできるというメリットがあります。業者においては一度にまとまった量が受注でき、しかも作業効率が良いというメリットがあります。また、管理組合(もしくは理事会)が窓口なので個々のお宅に営業して契約をとる労力を軽減できるというメリットもあります。お互いにとってそれぞれいいことだらけなのです。

さらに一步踏み込んで、削減した管理費から費用をまかない、年1回の特別清掃として全戸を対象に実施している管理組合もあります。一度、ご検討されてみて面白いかと思えます。

### ルーフバルコニーのドレン(排水口)清掃

これは通常の場合、管理員業務もしくは日常清掃業務に含まれている範囲です。ただ、あくまでも作業時にきちんと足場が確保でき、安全に作業を行なえる事が前提となります。そのために、屋上のように普通に立っている場所にあるドレンはきちんと清掃さ

れている場合が多いようですが、ルーフバルコニーの柵(手摺)の外側にあるドレンはいかがでしょうか。

しばらく前になりますが、管理費削減についてご依頼のあったマンションへ伺いましたところ、見事に草が生えていました。築年数が経っているマンションでは、どうかすると木や草ではなく木が生えてしまっている場合もあります。その日はしばらく雨が降っていない時でしたので水は溜まっていますでしたが、台風のように一時に多量の降雨があるような時は水が溢れてしまうことも予想されます。

管理員なり日常清掃員の方が高所作業に慣れていらっしゃる場合は、きちんと清掃されていると思います。しかし、柵の外側で一步足を踏み外せば落ちてしまうような場所にあるので、草が生えているのは分かっているにもかかわらず清掃できないという事が実情のようです。

年に1回くらいは定期清掃もしくは特別清掃に組み入れて、きちんと清掃を実施されると良いのでは、と思います。



## 管理履歴システムの名称、'みらいネット'に決定

(財)マンション管理センターが準備を進めている「マンション履歴システム」の名称がこの度、「みらいネット」に決定した。約140件の公募の中から、夢があり、わかりやすく親しみやすいということで選ばれたもの。ロゴマークも発表され、名称ともども商標登録される予定だ。

「みらいネット」は、登録を希望するマンション管理組合の運営状況(建物等の概要、管理組合の活動状況、過去の修繕履歴、図書の保管状況など)をマンション管理センターのホストコンピュータに登録し、インターネットを通じて閲覧できるようにするもの。管理組合に代わって修繕工事の履歴などを保管するとともに、良い管理を行っているマンションが中古市場で評価される仕組みを作ろうとする狙いがある。

このシステムを利用すると、管理組合員にとっては基本的なデータを電子化することで、情報が確実に整理保管され、いつでも必要な情報が取り出せ

る。これからマンションを購入しようと考えている人にとっては、限定的ではあるが管理に関する基本的な情報が簡単に入手できるようになる。

また、国土交通省では、標準的な場合における修繕積立金の額やある年数までに実施しておくべき修繕工事などのガイドラインを「マンションの管理標準指針」として今年度中にまとめる予定で、マンション管理センターではこれをもとに登録されたマンションの中から「優良管理マンション」を認定していく方針とも伝えられている。

新築マンションの分譲時にあらかじめ「みらいネット」に登録し、「優良管理マンション」を取得するケースも今後は出てくるだろう。

実際の登録作業は今年10月からスタートし、来年6月から運用開始の予定である。登録料は、管理組合の申込みの場合、初年度は1棟4.2万円から9棟8.4万円まで、棟数に応じて4段階に設定されている。また、デベロッパーの



公表された「みらいネット」のロゴマーク

申込みは1棟16.8万円、2棟以上では18.9万円。

また、書類などの電子化についての料金が別途、必要になる。たとえば、文書なら当初のスキャニング費用として10文書合計100ページまでが6000円程度。図面は当初の電子化費用として100枚5万円程度。

ただし、モニター登録に協力できるマンション管理組合については、初年度の登録料が無料になる。原則先着順で、単棟型は800、団地型(2棟以上)は100が予定されている。

管理状態に自身のある組合はこの機会に、積極的に応募してみたいかがだろうか。