

宮城県マンション管理士会会報

仙台市青葉区上杉一丁目 5-13 6F
TEL 022(224)-3630 FAX 022-(263)-5088

第16回 定時総会開催

第15回 定時総会が開催されました。
内容は以下のとおりです。

日時:平成28年5月21日(日)15:00～

会場:みやぎNPOプラザ 第一会議室

- 1.開会宣言
- 2.会長挨拶
- 3.議長指名
- 4.議事録作成人・議事録署名人指名
- 5.議事 第1～5号議案
- 6.議長解任
- 7.閉会挨拶

参加人数は以下のとおりでした。

出席35名 委任26名 議決権行使書17名

新役員は以下のとおりです。

会長 高橋 悦子

副会長 萩原孝次、竹中潔、千田和義、千葉康彦

理事 山本正勝、高橋英、西村健一、松浦敏、

角田啓子、伊勢宏子、齋藤拓哉、菅原啓

監事 早坂竜太、山田健二



総会終了後、会場を丘のホテルに移動し懇親会が、開催されました。



日本マンション学会名古屋大会開催

「日本マンション学会名古屋大会」が2017年4月22日(土)、23日(日)名古屋市の椋山女学園大学で開催されました。当会会員の高橋 悦子会長と畑中 泰治さん、佐藤克夫さんが参加しました。

22日(土)のメインシンポジウムは「マンションにおいて認知症とどう付き合うのか」でした。

日本の高齢化事情は、マンションも例外ではありませんので、今後、更に重要な問題になっていくことと思われます。

又、今回、早稲田大学法科大学院の鎌野邦樹教授が会長に就任しました。

写真は、23日(日)午前の分科会「マンション再生施策と行政のかかわりについて」で質問する佐藤克夫さんです。

23日(日)の午後の見学会は、人気居住スポットである覚王山地区の自主管理マンション2棟でした。どちらも旧耐震基準ですが、専門家のアドバイスを受けながら、外壁や共用部分をお洒落に改装したり耐震改修工事に取り組むなど、外観からは、経年を感じさせないマンションでした。

来年は、5月19日(土)20日(日)北海道札幌市で開催の予定です。



国交省補助事業のお知らせ

1、個別管理組合支援

- ①仙台市青葉区のKマンション (山田健二さん)
- ②熊本市の「メゾン本荘」(高橋悦子会長)

2、セミナー開催(第三者管理について)

全国主要都市で開催され、仙台でも開催予定
日程は、12月10日(日)を予定しています。

私の趣味 西條 しのぶ さん

みなさん、はじめまして。最近入会させていただきました西條 しのぶと申します。

この度は、入会させていただきまして、ありがとうございます。このような寄稿は初めてなので、何を書いていいのか非常に迷っております。つたない文章ではございますが、寄稿させていただきます。

私には、趣味といえるようなものが殆どない為、悩みに悩んで思いついたのが、『お散歩』です。

『お散歩』ですから、どこかに目的地を定めてとか、健康の為にウォーキング、などではなく、ただただ、何となく歩くのです。

気分が良い時に陽気につられて歩くこともあれば、考え事が行き詰った時に歩くこともあります。

20年程前、自分が忙しさに余裕をなくしていた時、歩いて帰って見たらリフレッシュできたことがきっかけです。

人は、悩み事があつたり、息詰まったり、忙しかつたりすると、下ばかり向いてしまうものです。外の空気を感じることも、空を見ることもなくなって、どんどん余裕を失っていってしまう。

だけど、そんな時、無心で歩いて、空を見上げて、大きく深呼吸をすると、少し楽になれることもあります。昼は青い空、夜は空の星が、春には桜、冬の張りつめた空気など、季節や時間帯で異なる顔を見せてくれる自然に触れることで、何か解放されるような気持ちになれるのです。

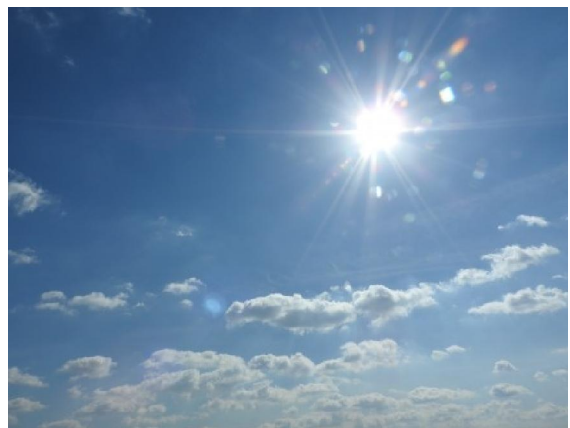
どうしても答えがみつからない日、あえて外に出て、空を見上げて大きく深呼吸。そして自分のペースで歩くだけで、街の喧騒の中でも自分を見失わないでいれる気がしています。



今の季節は、近所の通り沿いの桜を見ながら歩くことが多いですね。この季節のお散歩は特に、桜の咲き始めから、葉桜までの表情の変化を楽しめることと、歩くのに気温も適しているので特にお散歩を好んでする季節です。

最近は、流行りのPokemon GOをお供にすることもあるので、せっかくのお散歩にスマホの画面ばかり見て、空を見上げることを忘れないように気を付けています。

みなさんも、忙しい時こそあえて、外に出て、大きく深呼吸してみたいはいかがでしょうか。



人事・組織コーナー

【入会】平成29年5月9日付 高田 智史
【入会】平成29年5月9日付 畑山 靖憲

本会活動予定

- 6月08日(木)17時30分～本会事務所 管理研究会
- 6月12日(月)18時30分～本会事務所 技術研究会
- 5月30日(火)14時30分～本会事務所 業務委員会
- 5月30日(火)18時～本会事務所 法務研究会
- 6月06日(火)18時30分～本会事務所 理事会

活躍するマンション管理士

第
135
回

高経年マンションの支援事例と その課題

マンション管理士

山本 正勝（仙台市在住）



はじめに

私は退職後、経験のなかった不動産会社に勤務しました。ここでは、主に土地、建物、マンション等の売買に関する重要事項説明書や契約書の作成等の業務に従事しましたが、マンション管理の仕組みや建物構造・設備等を理解するのに苦労しました。この矢先、「マンション管理士」（以下「管理士」）資格の新設を知り、マンション管理について勉強しようと、受験し、幸運にも合格できました。これまで、先輩管理士達の援助を受けて、管理士として管理規約の作成や大規模修繕工事への支援、理事会の適正な運営の支援、防災訓練支援業務等のスポット的な業務を行ってきました。

平成27年～28年度に、「仙台市市民協働事業提案制度」に提案して採択された「旧耐震マンションの耐震化促進と管理の適正化に資する支援事業」として、旧耐震（高経年）マンションの調査・支援を所属管理士会は実施しました。この中で、同僚管理士と共同でマンションの支援を行った事例を、次に紹介します。

Sマンションとの出会い

所属県管理士会の過去の調査結果により再生支援が必要な1つとして、Sマンション（仙台市青葉区所在、昭和49年築、地下1階付6階建、総戸数60戸）を平成27年10月に訪ねました。建物の8割を所有して実質的な管理者のO氏に、土地建物の履歴、建物の管理状況、竣工図面の有無等についてのヒアリングを行いました。O氏は、頻繁に生じる漏水や赤水対策などの課題にどう向き合えば良いのか迷っていて、維持管理費用の捻出も難しい状況から、このまま4～5年何とか維持しながら先のことを考えようとしていました。

ヒアリングの結果、①管理組合がない、②修繕

積立金がない、③竣工図面がないことが判明しました。管理組合がなく管理運営が適切になされていない、修繕積立金がなく計画的修繕も行われていない状態が、いわゆる「管理不全」と言えるのではないかと思います。これに対して、管理士としてどんな支援を行えるか考えながら、先方にも良い結果となるように対処しようと思いました。

必要資料の情報と資料作成

まずは、どこでどんな資料を収集するかを考え、手始めに法務局、市役所、区役所などに出向いて、建物および敷地の権利関係の実態、都市計画情報等の建物の法令上の制限、その他マンション管理に関わる必要な情報および資料を収集しました。具体的には、建物の目視調査（写真で保存）、全専有部分の全部事項証明書（登記簿謄本）の取得、公図、建物図面、「建築計画概要書」*がないので「台帳記載証明書」*で代用等です。

これらの収集した資料および情報に基づき、敷地権利関係の一覧、建物権利関係の一覧、区分所有者名簿等を作成しました。部屋番号、専有部分の位置、面積、区分所有者名が一目で組合員の状況が分かる図表を作成しました。また、区分所有者名の共有持分割合を記載した名簿を作成しました。

これら資料の作成によって、居住関係、土地建物の権利関係や状態が明確になったとO氏から感謝されました。こうした取組みの中で信頼関係が少しずつですが生まれてきました。

※・建築計画概要書：建築確認がおりた建築物の概要（敷地面積、建物の大きさ、配置図等）が記載されているもの。

・台帳記載証明書：建築物の建築確認証や検査済証の交付年月日・番号が所轄役所の台帳に記載されていることの証明書

活躍するマンション管理士 山本 正勝②

建物・設備概要等の実態把握

次に、建物の状況、管理状況を具体的に把握しました。

建物は、当初の建築計画では店舗・事務所・寄宿舎として単独所有として計画され、O氏は相続での取得のため事情は不明ですが、一部を分譲することになったようです。建物・設備の状況は、外壁や屋上防水の補修はされていますが、修繕計画による大規模修繕は竣工以来1度も行われていません。また、1階店舗では赤水のために浄水器を使用しているなど給排水設備の劣化が見られます。

管理運営は、当初から管理組合を設立して管理することは想定されておらずO氏が管理執行者として管理してきました。管理費の設定はなく、電気料等の実費相当分として月額5,500円を徴収して費用に充当しています。修繕積立金の設定はありません。

管理上抱える問題

今回の調査で判明したことは、①敷地が敷地権登記でない、②竣工以来1度も計画修繕を行っていない、③管理組合がないことです。

①は、実際の敷地は2筆ですが、建築対象の土地は1筆でもう1筆は単独所有となっています。現在問題は起きていませんが、土地と建物が一体化されていないことによる紛争の可能性も考えられます。②のことから、建物・設備の全体的な劣化が進んでいて、故障や事故の恐れがあります。このままでは一挙に機能不全に陥り、住宅等としての使用ができなくなる可能性もあります。③のため、総会は開かれず、会計の収支報告もなされていません。O氏が必要最低限の管理を行っているので、差し迫った危険はないと思われます。しかし、劣化の進行が著しいため、補修工事の実施やこの費用の確保が必要ですが、現状ではこのための手立てがありません。

再生支援の検討と課題

これを改善するためには、いくつかの問題が考えられます。第1に、修繕工事実施の可能性です。このためには管理組合を設立することが基本となりますが、区分所有者18名の管理に対する意識が低く無関心で、またO氏も管理組合の立上げへの意識も弱いことから、管理組合の結成、修繕積立金の設定等の合意は容易ではないと考えられます。

第2に、建替えの課題です。本件は既存不適格建物であり、容積率の緩和も見込めないため、建替えも困難です。このまま放置すれば、管理不全マンションに向かう心配もあり、実現の可能性の見込める再生手法を検討して提案することになりました。

マンションの再生支援には、補修、建替え、売却(区分所有の解消)の選択が可能ですが、O氏が希望する土地建物の一括売却を中心に検討を行いました。①O氏が他の住戸を全て取得し単独所有として賃貸化する案、②O氏が全てを取得して売却する案、③O氏の約8割持分を売却する案を提案しました。

さいごに

今後、仙台市内では高経年マンションはどんどん増え続けます。今回は「管理不全」に陥ったマンションに対する再生支援の難しさを、思い知らされました。

管理組合がなく適切な管理運営が機能していないマンションでは、管理規約はおろか総会、管理費、修繕積立金、長期修繕計画もない状況です。このままでは、財政面の悪化と居住面の悪化が進み、給排水設備やエレベーターの更新もできなくなることと予想されます。これを防止するためには、人間と同様、正に「早期発見、早期治療」が必要です。今回はこの早期対応とはなりませんでした。懸案解決への端緒につくまでの期間、今後とも、実質管理者のO氏と協議を重ねてマンション管理士としての支援を続けていきたいと考えております。

O氏からのコメント

最初、山本管理士から「お宅のマンションの実態調査に協力して欲しい」という電話をいただいたときは、良くは分からないけれど、2つ返事で「いいですよ」と返事したことを覚えています。マンション管理士の支援で、登記簿謄本による分析や所有権の関係を具体的にしかも克明に調査していただき、本当に助かりました。これに基づき今後の方向性がある程度見えるようになりました。今後、高経年マンションに対する助成やマンション管理士等による支援策が増えることを期待します。

熊本被災マンション調査 2017. 5. 14(日) ①

高橋会長と萩原福会長が以下の調査をしてきました。

熊本市で罹災証明全壊判定のマンションは、21棟ほどと言われています。日管連としては、今までに17棟のマンションを調査済みですが、今回、未調査だった4棟を調査してきました。これらの4棟は、いずれも小規模自主管理のマンションでした。

「Sマンション」

昭和53年築 36戸 S造4階建て、地震保険の鑑定は全損で保険金5,000万が入金になっている。

14日(日)にマンションを訪問すると「復旧工事派」と「取壊し派」の双方から15～6名が集まっていました。

現在居住しているのは14戸、そのうち11戸が区分所有者で、既に応急修理57.5万円と支援金100万円を使って専有部分の改修工事を行った所有者もいる。居住している所有者は、地震保険金5000万での復旧工事を望んでいます。

「復旧工事」を望む意見としては、

- ①地震保険金の5000万円で復旧工事ができる、と言った専門家がいた。
- ②ここを出たら住むところがない(市営住宅の家賃よりも低額の管理費らしい)
- ③1階の被害は酷いが、自分の部屋は被害がない。等々

賃貸化がすすんでいたマンションで、賃貸していた区分所有者は「取壊し」を望んでいます。

「取壊し」を望む意見としては、

- ①仮に地震保険金で復旧工事ができたとしても耐震改修工事は実施できないので、次の地震が心配である。
- ②共用部分の復旧工事ができたとしても専有部分を補修しなければ、賃貸にだすことはできない。居住していなかった所有者には、義援金・支援金等の支援はなく、このマンションの専有部分の補修工事費用を負担してまで復旧工事は望まない。等々

震災後、総会は開かれておらず、5月21日(日)に協議会という名の話し合いの場がもたれる予定で、熊本市の専門家派遣制度を使って、熊本県マンション管理士会から2名が派遣されることになっています。



「Kマンション」

昭和54年築 20戸 RC造4階建て、地震保険の鑑定は一部損 熊本市に全員同意での公費解体申請書類を提出済み。建物は一部損ですが、液状化による敷地の被害が大きいマンションです。

熊本被災マンション調査 2017. 5. 14(日) ②



「Jマンション」
昭和54年築 15戸 S造3階建て
震災前から居住者がいなかったようで、荒れ放題の
マンションでした。



「Tマンション」
築年不明、15戸+店舗2 RC造3階建て、



「Jマンション」と「Tマンション」は、地元の方もマンション(区分所有建物)と認識するのが困難だったようです。

今年も熊本の被災マンション支援に尽力していく決意しております。

高橋悦子