

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

平成28年度 仙台市市民協働事業 開催

9月10日(土)13:00～16:30

仙台市生涯学習支援センターにおいて、平成28年度
仙台市市民協働事業【第1回「高経年マンションの
将来を考える」セミナー】が開催されました。

第1部 講演(13:00～14:15)

◇マンションの将来を考える

宮城県マンション管理士会

◇耐震改修工事の事例紹介

宮城県建築士事務所協会

◇各種事業・制度のお知らせ

仙台市住宅政策課



第2部 見学会(14:30～15:00)



第3部 交流会(15:20～16:30)



高橋悦子 会長 日管連理事に就任

平成28年8月31日に開催された、一般社団法人日本マンション管理士会連合会の定時総会は、20の会員会の皆様の議場出席を含む全38会員会の出席により、すべての上程議案を可決・承認し、終結しました。

今回は理事の改選期に当たりませんでした、理事の補選、監事の改選(第6号議案)の承認に基づき、当会の高橋 悦子会長が新たに理事に就任し「災害情報収集及び調査、提言」の担当となりました。

萩原副会長は引き続き「入会等審査委員会」の担当と「組織の在り方検討委員会」の副担当になっております。

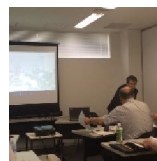
日本マンション管理士会連合会の第8回定時総会で挨拶する親泊 哲会長



マンションドクター火災保険研修開催

9月7日(水)14:00～16:30

日新火災仙台支店において「マンションドクター火災保険研修」が開催され、参加者は宮城県会10名
長野会2名、徳島会1名でした。



本会活動予定

人事・組織コーナー

今月の入退会者はありませんでした。

- 9月21日(水)19時～本会事務所 技術研究会
- 9月29日(木)18時～本会事務所 管理研究会
- 9月27日(火)14時30分～本会事務所 業務委員会
- 9月27日(火)18時～本会事務所 法務研究会
- 10月 5日(水)19時～本会事務所 理事会

活躍するマンション管理士

第
126
回

マンションの健全化業務への取組

マンション管理士

山田 健二（仙台市在住）

はじめに

東日本大震災直後の平成23年4月に宮城県マンション管理士会の仲間4名で「仙台マンション管理士合同事務所」を立ち上げました。現在は山形県マンション管理士会からも加わった11名で「杜の都マンション管理士合同事務所」として、管理組合支援業務に取り組んでいるところです。事務所には、一級建築士、技術士、宅地建物取引士、管理業務主任者、消防設備士、防災士等の有資格者がおり、事務所内での勉強会、情報交換は大変有意義なものとなっております。

次に、当合同事務所の仲間の協力を得ながら、現在、顧問として支援を行っているKマンション（仙台市所在、RC造7階建て、築後20年、32戸）管理組合（以下「K組合」という。）での事例をご紹介します。

無料相談会で雨漏りの相談

平成26年3月末に、K組合の組合員が管理士会の無料相談会に来て、「雨漏りがひどく、管理会社をお願いしても、何もしてくれない、どうすれば良いか」との相談がありました。当日は規約等の資料の持参がありませんでしたので、後日資料を見て説明するために訪問することとしました。

数日後、K組合に伺って、集まった7～8名の組合員から話を聞きました。販売会社との入居時の覚書で、理事長が選出されるまでは管理会社A社が管理者としていますが、理事長が選出されないまま現在に至っていて、入居開始以来、総会が一度も開催されていないとのことでした。さらに、決算書も見ることがなく預金残高がどうなっているかも分からない、預金通帳も組合の印鑑もA社に預け置き、管理委託契約書も分譲当初のままで更新されていない、理事会も組成されてなく全てA社に

お任せの状態等で、管理組合が全く機能していない状態でした。A社や管理員に不平、不満がありながらも居住者同士の情報交換等も無いので、どう対応したら良いか分からないとのことでした。

A社の概要の調査

平成13年8月のマンション管理適正化法施行後もA社のようなことがあるのかと思いながら、先ず法務局に行き、履歴事項全部証明書を取得してA社の概要を調べ、その足で、国土交通省東北地方整備局のマンションの担当部署に行き、マンション管理業者登録簿を閲覧しました。

そこには役員の氏名、資本金の額、税引き前当期利益0円、当期純利益0円の記載だけでした。閲覧後、担当の方に相談してK組合での事実関係を伝え、今後の対応への協力をお願いしました。

理事会の立上げ

そこで、A社任せではない自主的な管理運営を目指すには組合員の連携が必要と、その手始めとして理事会の立上げを提案しました。4月末頃組合員32名の1／5以上の発起人7名を集め、「役員選任」の総会を、分譲後18年目で初めて開き、ここで理事3名と監事1名が選定されました。この総会では、組合員の方にとって同じ屋根の下に住む者同士が一堂に会していろいろお話しする機会ができ、有意義だったと思われます。

再生に向けた理事会の活躍

管理運営の再整備

5月初旬に第1回の理事会を開き、理事長、副理事長、会計担当理事の役職を決め、最初の仕事

活躍するマンション管理士 山田 健二さん ②

として、新役員3名と私とでA社の社長と面談しました。そこで、通帳・印鑑、図面の返還、過去の決算書類、その他関係書類等を1か月以内に提出するよう求めました。その後、返還も回答も無く誠意が見られないので、6月上旬に第2回臨時総会を開き、管理委託契約解除を決議しました。

この後、理事会は精力的に活動し、A社に対し契約不履行による管理委託契約解除を通知し、区分所有者・居住者名簿の整備、管理員の採用、火災保険の加入、管理費等収納を扱う銀行の変更、収納代行会社との契約、設備会社との保守管理の再契約、会計事務の処理等の全てを自分たちで行いました。理事会では「新たな管理会社へ委託」との意見も出ましたが、今までの反省から、当面は自主管理で頑張ろうということになりました。

修繕工事に向けた準備と課題

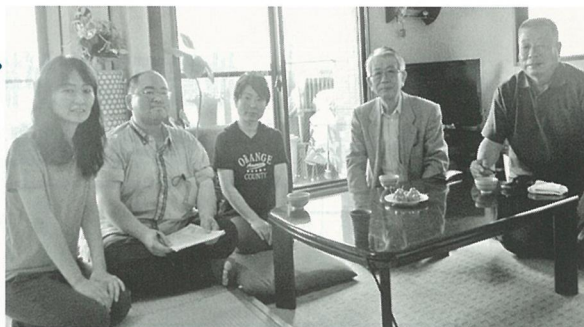
10月の第3回臨時総会で、修繕積立金および管理費併せて戸当たり月6,000円程度の値上げと、屋上防水工事、共用廊下等の修繕工事の実施、併せて金融機関からの借入の承認を得ることができました。早速、金融機関に借入を申し込みましたが、決算書が無く毎月の修繕積立金も少額で積立金残高も少ないとの理由で、融資は見送られました。そうしたところ、ある理事からの好意による一時金をお借りすることになり、喫緊の屋上防水の応急修理工事だけは実施できました。

このように、共用部分の修繕は資金の問題で進んでいません。特に、機械式駐車場は老朽化が著しく修理もできない危険な状態にも拘わらず稼働していましたが、「安全第一」を考慮して総会決議で閉鎖することとし、K組合の斡旋により近隣に代替え駐車場を借りることになりました。今後、機械式駐車場の対応に関する課題も残っております。

管理費等滞納者への対応

管理費等の長期滞納者が2名いて、調停、訴訟をも視野に督促状を数回送りましたが返答が無く困っていましたが、1名については他の債権者から競売に掛けられ、競落者から滞納金と遅延損害金を全額回収することができました。残りの1名は競売の様子を見ていたのか話し合いに応じ、返済計画書を提出して毎月の管理費等の他一定額を支払う合意をしました。

このように、理事会の方々の一生懸命な姿を見



理事会に出席中の筆者（右から2人目）

て他の組合員の意識も高まってきたのか、昨年度の管理費等の未収入金はなく、積立金残高も2年前の30万円程から昨年度決算で600万円程となり、財政の健全化に向かいつつあります。決算書も2期分を積み重ね修繕積立金収入も安定したので、修繕工事を進めるために再度、金融機関に借入れについて話し合っているところです。

これからの取組

- K組合にはこのように課題はまだ残っていますが、再び管理不全に陥らないためにも、差し当たり次のことを守っていくことが必要と考えています。
- ・今後も継続して月1回の理事会を必ず開く。
 - ・役員の担い手の体制を整え、事務負担の公平性を保つ。
 - ・早急に長期修繕計画を作成し、計画的修繕の必要性を組合員に周知する。
 - ・管理規約を、現在の標準管理規約等に沿ったものに改正する。
 - ・上記のことを組合員の皆さんで検討することにより、管理への参画意識の醸成を図る。

おわりに

管理不全のマンションは、仙台市内にも少なからずあるのではと思われます。これらは、多岐にわたる問題が同時進行で顕在化してきますので、組合員だけで解決するには相当の困難が伴います。問題を1つ1つ解決しながら、適正な管理運営が行われる状態まで持っていくには、やはり、マンション管理士等の専門家の援助が必要になると思います。また、自主管理にしろ管理会社に委託するにせよ、組合員各々が「自分の財産は自分で守る」という意識を持って行動すれば、必ずうまくいくと思います。

今回の事例では、管理適正化の支援も道半ばですが、今後も様々な問題も起こることも考えられるし、やらなければならないことも山積しています。今後もK組合に対して、アドバイザーとしての支援を継続していきたいと考えております。