

平成30年度 第2回マンション管理基礎セミナーが開催されました

平成30年度「第2回マンション管理基礎セミナー」が開催されました。

日時:平成30年10月20日(土) 13:00~16:30
場所:アエル5階 多目的ホール

第1部 講演(13:15~14:15)

講演 『大規模修繕工事』のすすめ方
講師 (公財)マンション管理センター
技術部長 本庄博之 氏

第2部 講演(14:25~15:10)

講演 マンションの『4K8K対策』について
講師 NHK仙台放送局
技術部副部長 加藤秀克 氏

第3部 交流会(15:20~16:30)

「マンション管理・理事会運営」
「大規模修繕工事・耐震改修工事」
「マンションの防災対策」「高経年マンション」
「自主管理マンション」の5つのマンション管理に関するテーマを、分科会形式で取り扱い、意見交換を行いました。

個別相談会 13時00分から16時20分

担当 マンション管理支援ネットワーク
せんだい・みやぎ構成団体アドバイザー

相談内容を限定しない個別相談会を開催しました。



分科会の様子は以下のとおりです。

第3部の交流会では①「マンション管理・理事会運営」のチーフに千田さん。スタッフとして畑山さん。書記に佐川さんという体制でした。



②「大規模修繕工事・耐震改修工事等」は久保さんが書記を務めました。

③「マンションの防災対策」では小泉さんが司会進行で、佐藤克夫さんがチーフでした。



④「高経年マンション」では斎藤さんが書記を務めました



個別相談会では山本さんがチーフを務め、水戸さん、畑中さんが相談員として対応しました。



活躍するマンション管理士

第
152
回

管理相談員派遣を通して マンションの健全化を支援する

マンション管理士

千田 和義（仙台市在住）



はじめに

平成20年3月仙台市団体職員を定年退職後、何か資格をと思い調べていく中で、初めてマンション管理士という資格があることを知りました。今後の人生において役に立つ資格になるのではと思ったことが、この道に入るきっかけになりました。平成23年にマンション管理士資格を取得し、翌年、地元マンション管理士会（以下「管理士会」という。）に入会しました。以来、当会の事務所手伝いや市・会無料相談会の相談員として主に活動してきました。この間、マンション管理員としても7年ほど勤めております。この経験は、相談業務の中で大いに役立っています。

本稿では、最近のことで、緒についたばかりですが、これまで経験した中で最も問題が多岐に渡っている事例について紹介します。

経緯

仙台市においては、年2回、分譲マンション管理組合を対象に適正な管理運営の推進を図ることを目的に、マンション管理基礎セミナー、情報交流会、個別相談会などを「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ^{※1}」と「(公財)マンション管理センター」主催により行っております。平成30年も第1回が7月に開催され、小職も個別相談会相談員として参加しました。この時に受けたAマンション（仙台市、築27年、RC造4階建、19戸）からの相談が今回紹介するものです。

※1 マンションに関する団体・専門家団体・行政等が相互に連携して支援することを目的に平成17年に設立され、現在38団体によって構成されております。

雨漏りなど多岐に渡る相談

Aマンション管理組合（以下「A組合」という。）の会計担当理事（以下「B理事」という。）が相談に来られ、「複数の部屋で雨漏りがある。C管理会社（以下「C社」という。）に調査を依頼したが全く動いてくれない。またこの他にも不具合があるが対応してくれない。総会・理事会は平成6年に開催されて以降、今年6月まで実施されてこなかった。長期修繕計画もない。C社が通帳と印鑑を持っていて、預金残高を確認したところ30万程度しかなかった」とのことで、どう対応したらよいかという相談でした。なお、今年6月開催の総会については、B理事がこのままでは問題だということで、居住している区分所有者に呼びかけ5分の1総会を実現し、役員を選出したとのことです。

仙台市の管理相談員派遣事業利用の勧め

問題が多岐に渡り、解決に時間を要すること、C社への対応を含め専門的支援が必要なこと、さらには財政的にも厳しい状態にあることなどを考慮し、仙台市の管理相談員派遣事業^{※2}の利用を勧めました。その後、早速にB理事は申し込みを行い、小職が管理相談員として派遣されることになりました。第1回目として8月初旬に会合を持ち、理事長、B理事、監事他2名の役員の方々と状況確認と意見交換を行いました。

※2 仙台市が行っている管理相談員派遣制度は、「総会を開催していない」「大規模修繕を実施していない」など管理状況に問題を抱えている分譲マンションを対象に相談員を派遣するものです。相談内容によって利用できる派遣回数が設定され、年間最大5回、累計15回まで無料で利用できます。相談員は、市から委託を受けた団体から派遣され、管理士会も受託先となっております。

契約書、管理規約など関係書類のチェック および建物の状況

委託契約書、議事録

B理事等の役員の方々がC社の事務所に行き管理規約原本、管理委託契約書、過去の総会議事録など関係書類の提出を求めたところ、無いということでした。契約書の代わりとして「今後の管理内容」と書かれた紙一枚が組合員に渡されておりました。これは平成6年に管理会社をB社に変更する際の臨時総会資料として配布されたものです。共用部分の日常清掃、緊急の事故等の連絡先、売買があったときの連絡先（C社）と管理費等の入金先である銀行の窓口だけが記載されており、とても契約書といえる代物ではありませんでした。

会計報告書

会計報告書はというと、月別収入・支出明細表が平成22年度分だけ渡されており、収入欄の項目は管理費等の記載のみで管理費、修繕積立金の区分はなされておりませんでした。支出欄を見ると警備費、委託費、電気料、水道代、貯水槽清掃費、消防点検費の項目のみでした。この年度以降、貯水槽清掃、消防点検が定期的に行われていたかは定かではなく、A組合としても確認したいとのことでした。現在、A組合では、これまで全ての決算書の提出を求めています。

修繕積立金等

管理費は月々戸当たり6,000円から8,000円、修繕積立金は戸当たり一律1,000円でした。修繕積立金は国交省が示した「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の目安幅から考えると全く低い額です。通帳のコピーを見せられましたが残高は平成30年4月時点で31万円余しかなく、今後、必要な工事費等をどう賄うかが問題です。また、管理会社に課せられた法定の事務報告もなされず、管理規約についても、平成3年以降、改正されておりませんでした。

建物の状況

大規模修繕等が今まで1度も行われてこなかったことが、外観から容易に想像できました。共用部分の扉や玄関にせり出した鉄製庇部分は、かなり腐食が進んでおり、庇軒天井部は落下の恐れもありまし

た。また、ある部屋では雨漏りを受けるために天井の下に波板を取り付け、一時的に凌いでいる状況でした。屋上床部分は、ひび割れや膨潤化が見られ、劣化がかなり進んでいました。防水工事は業者見積もりで4百万円程度とされ、A組合では一時金の徴収を検討しています。19戸中13戸が外部オーナーで、この方々の合意を得ることが課題となっております。

今後の取組

現段階で取組が必要と思われる課題を列挙してみました。組合の財政も厳しいことから、管理相談員派遣制度の利用（15回程度利用可能の見込み）のもと解決を図って行きたいとのことでした。

- ・屋上防水工事の実施
- ・一時負担金徴収の合意形成
- ・アンケート等による建物・設備の現状把握と改修方針検討
- ・長期修繕計画の作成
- ・適正な管理費・修繕積立金の確立
- ・管理規約の改正
- ・設計図書、修繕・法定検査履歴、決算書等関係書類の整理
- ・その他

なお、C社については、契約を9月末までに終了し、その後は自主管理となります。また、委託した管理業務の執行に問題があることから、所轄官庁に報告・相談しているところです。

さいごに

Aマンションがこのような状態になったのは、C社の問題もありますが、所有者の「自分の財産」を守るという意識が低かったことにも要因があると思います。幸にもB理事の働きもあり、管理組合が組織的に確立され、役員意識もようやく自分達のマンションを守るには、自ら動く必要があることを認識するようになりました。しかしながら、財政状況も厳しく、課題も多く、専門的知識も必要です。こういった中、市の無料相談員派遣制度の存在は意義のあるものとなっています。マンション管理士として、この制度を通して組合運営が軌道に乗るよう可能な限り支援していきたいと思っております。