

困難な時代、安定した管理組合運営はますます重要

マンションの高経年化がリスクの一つとして言われるようになって久しいですが、永住意識の高まりや容積率等の立地条件の問題から、建て替えの合意形成もままならないというマンションが多く、なかなか建て替えが進まないのも事実です。

それならばということで、100年住めるマンションにしようという動きもありますが、修繕積立金を値上げしようにも年金生活者や空き住戸の増加などで、総会議案にすることさえ出来ない管理組合も多くあり、まさに八方ふさがりで管理組合が崩壊してしまうということが現実になりかねません。今回は「安定した管理組合運営がますます重要になる」という内容で、少し書かせていただくことにしました。

2005年の構造計算書の偽装事件以来、施工に問題のあるマンションは減少しておりますが、反面、メンテナンスコストにかかわる問題が指摘されています。

それは、皆さんもよくご存じと思いますが、売り主側に初期費用をなるべく安く抑え、売りやすくする傾向が強まったということです。本当にこの修繕積立金で大丈夫なのか？というマンションが結構あります。良くあるのが、購入時に積立金を抑えて、入居後に段階的に上げていく（地場のあるデベロッパーがそうですが）やり方です。

この方法は購入者が理解したうえでであれば、資金不足になるよりはまだ良いですが、このような仕組みは債務の部分を最初から受注して生活することに等しく、いびつなやり方と言えると思います。修繕積立金に余裕があり、管理組合運営がしっかりしていれば、オートロックや宅配ボックスの設置など、時代に合わせて機能アップすることが可能ですが、予算ぎりぎりのマンションでは、建物の修繕だけで精一杯ということになります。

従来の修繕は、「もとのレベルに戻す」のが目的で、それ以上の計画はあまり考えられませんでした。しかし、マンションはコミュニティーであり居住者の経済状態も変わってくることから、時代とともに要求される内容も変わることになります。

時代の変化に対応できないマンションは、売却時にそれがデメリットになります。マンションの資産価値をいかに維持・向上させるか考えた場合、修繕積立金がどうあるべきか、管理組合としてしっかり検討することが求められます。

そして、マンションが次世代にきっちり引き継がれるかどうかということは重要なポイントといえます。

(理事 佐藤 慎二)

平成30年度「第3回マンションネットセミナー」のご案内

第2回セミナーは胆振東部地震の直後で、大変盛会の内に終了し、懇親会も多数が参加し賑やかでした。とても短時間に防災の事を語り尽くせるものではありませんので、第3回セミナーでは第2弾として、より具体的な対策を題材にしたいと考えています。

- *と き 11月16日(金) 14時00分～16時30分
- *ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目) 2階会議室
- *参加費 会員無料、会員外500円(先着50名)
- *申込み 下記事務局へFax、メールでお願いします。下記申込書をご利用下さい。問い合わせ電話は下記事務局まで。

<セミナー次第>	「北海道胆振東部地震から学ぶ」		
14:00～	理事長挨拶	マンションネット理事長	小笠原 謙
14:05～	第1講	胆振東部地震で考えた事	
		講師: 一級建築士	佐藤 潤平 氏
	第2講	マンション給水設備の課題	
		講師: 恒完工業(株) 社長	神野 春義 氏
15:35～15:45	休憩		
	第3講	フリートーク「我がマンションで起こったこと」	
16:30～	閉会		

<懇親会のご案内>

セミナー終了後、場所を変えて17時00分から懇親会の開催を予定しています。皆様の参加をお願いいたします。会員でなくても参加できます。

予定会場: 海来(ミライ) 札幌市中央区北4条西6丁目 エターナルパンセ2階
{ ポールスター裏通り東隣のビル(011)218-2227 }
会費: 男性3,500円 女性2,500円を予定しています。

30年度「第3回セミナー」参加申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合
お名前	
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 一般会員 <input type="checkbox"/> 会員外 <input type="checkbox"/>
連絡先☎	
参加	<input type="checkbox"/> セミナー参加 <input type="checkbox"/> 懇親会参加

共同購入について

● **LED照明器具** つきまして単なる管球交換だけではなく、全体的な照明計画を再検討し、その費用対効果をシュミレーションすることが重要です。お知らせ下さい。

● **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等** による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。

● **消火器共同購入復活！** 下記価格が目安ですが、都度3社程度の見積合わせになる可能性もあります。

粉末 ABC-4型 (※1) 家庭用・蓄圧式 (※2) 希望小売価格 ¥10,476 円
→ ¥3,900 円 (税・配送料・旧消火器の引取込み ※3)

粉末 ABC-10型、蓄圧式、希望小売価格 ¥15,750 円
→ ¥4,900 円 (税・配送料・旧消火器の引取込み)

粉末 ABC-20型、蓄圧式、希望小売価格 ¥27,000 円 → 目安として ¥15,000 円、
複数本であればご相談の余地があります。

お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上無料配達 (ただし各管理事務室まで)

※1) 耐用年数10年、小型、3型も対応可

※2) 蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般に低価格。取扱本数限定500本/年。

※3) 28年度より消防の指導により納入車輛と回収車輛を分けなければならず、後日回収もあり得ますが、今まで通り引取費用を含んだ金額とします。但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。

消火器等の申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合		
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器 <input type="checkbox"/> LED <input type="checkbox"/> 灯油タンク	消火器 本数	ABC 型 本 ABC 型 本
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員 (団体) <input type="checkbox"/> 正会員 (個人) <input type="checkbox"/> 一般会員		
担当者お名前			
連絡先TEL・Fax			

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3 (大通ハイム707号)

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail. : h-mansion-net@silk.plala.or.jp

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/>