

マンション管理セミナー

「管理組合の考え方と問題点」

講師 吉澤 康博 <マンション管理士・防災士>
(協議会の役員・NPO 法人の理事・ひとりの区分所有者)

主催：川口市マンションコミュニティ連絡協議会

一つの課題として、始めに確認致します。

①修繕等の課題（総会や理事会方針決定は、）ブレないで、できていますか？

②理事会と修繕委員会等の役割分担は、できていますか？

管理組合としての課題点

- ① 人手不足により、多くの管理組合の事務担当者（フロント）が、若手や女性に変更されつつあります。
- ② 多くのマンションの事務担当者の提案内容が、ステレオタイプになっています。
- ③ 長期修繕計画は、マンション独自の物になっているか疑問もあります。（課題もあるかと思われます。）
- ④ 自分たちのマンションの方向性を考えているのか？
- ⑤ 管理会社は、上記のような視点で対応しようとしています。我々分譲マンションの管理組合や理事会等は、どの様に行動・実行をしているのでしょうか？

① 人手不足により、多くの管理組合の事務担当者（フロント）が、若手や女性に変更されつつあります。

- 実は以前から、その様な傾向はございましたが、働き方改革等で、最近は多くの管理会社で対応しているところが増加しています。
- 特に、合併や買収等をされた側の会社からその様な状況が起こり、会社全体に波及している様子です。（かなり早い段階で、管理会社でも対応が緩い会社は、大手に等に吸収されています。そして、早い段階で事情が変化しています。
- 皆様の管理組合の担当の会社はいかがでしょうか？

② 多くのマンションの事務担当者の提案内容が、ステレオタイプになっています。

- 会社の方針等かは不明ですが、管理会社全体の提案が、ステレオタイプの様になりつつあります。例えば、受水槽廃止し、ポンプによる直接的に給水する方式の件等は、多くの管理組合で提案をしているようです。
- 提案の際に、様々な方式の説明がないことが、課題となっています。（実際は、あとから気が付いたところもあるようです。）更に、事務担当者（フロント）と管理組合との関係で、管理組合の状況が相互に理解して、妥協案や方針を再検討する。
- この様なことは、事務担の経験則や知識がないとできないことになります。但し、以前からステレオタイプの対応をしていた事務担もいるので、難しい点もあります。

③長期修繕計画は、マンション独自の物になっているか疑問もあります。（課題もあるかと思われます。）

- 長期修繕計画の給排水管の時期や扉やサッシ交換・受水槽等の交換・改修の時期は、年数的に、30～100世帯のマンションであれば、同じ程度時期に計画されている長期修繕計画案が多いと思われます。
- 対応する管理会社は、「会社側の事情と、効率性・経済性を考えると、どの時期に提案等をして、その後の時期に修繕計画案を、管理組合に提出し、その後の修繕の実施に至る。
- 管理会社であるので、管理組合の財務状況も把握しています。事務担も10～14程度の管理組合を担当しているので、支社や本部がこのような流れで企画案等を検討し、支社・営業所の事務担等と打合せを重ねて、対応することになります。
- その検討内容の1つが、皆様のマンションとゆうことになります。新しい仕組みで、管理者管理等と管理会社の生き残りを考えると、人材不足や新人等の知識や経験不足もあり、管理会社等も必至に考え、対応をしています。
- 皆様方のマンションは、大規模修繕ならば、実施率・計画の成功率等の 管理会社側の数値の一部となっております。

④自分たちのマンションの方向性を考えているのか？

- これは、以前からの話で事例にあげていますが、アメリカのマ
ンション（コンドミニアムで、ケネディ家の一人が居住したいと要
望をだしたら、住民の一部が反対をした。
- マンションのグレートやどのような生活態度とそこから、様々な影響
があることを充分理解している証拠です。アメリカでは、管理会社
的なものはあまり採用されていない。住民の代表やコンサル等に任
せる。
- 日本の様に、代表的な管理会社等はない。しかし、大型のビルや有
名なコンドミニアム等は、不明です。何れにしても、ある程度の信
念や思いを明確に持ち、発言をする体制がある。
- そこで、我々の日本のマンションは？ とゆうことになります。

⑤各課題に関して、管理会社のかかわり方に変化も生じている様です。このことは、自分の住んでいるマンションを如何するのかを、問われているように感じます。

- 管理会社は、上記（これまで記載した視点が、多少なりともございます。）のような視点で対応しようとしています。我々分譲マンションの管理組合や理事会等は、どの様に行動・実行をしているのでしょうか？

営利法人等ではない、管理組合

- 以前から、理事会が余り理解ないと、事務担（フロント）等が、勝手に議論を進めて着ているマンション等も有ることに気がしました。
- 最近では、長期修繕計画の基本に、事務担（フロント）等が計画修繕の視点で、予定工事を進めることが多くあります。
- あくまでの私の視点では、分譲マンションの場合に、全てを計画修繕の視点で、改修工事を実施して行きたいとは思いますが、難しいと考えています。
- 法人であれば、耐用年数や税金面を含めて、更に担当者の人件費等を考慮すると、計画修繕の方法には、メリッとするのではと思います。分譲マンションは別の方法を考えることになるのではと思います。
- 理想・現実・分譲マンションの資金収支や住民の経済状態により、大きく変わります。

簡単な事例（参考事例1） 築25年40世帯

- ある年度の決算理事会（最終）の理事会で、給水方式についての話があり、理事会で可決したわけでもないが、その年の総会の議案になっていた。
- その後、総会が開催されて、理事会は、可決しそうな勢いでした。しかし、修繕委員会と過去の役員が、多くの議論もなく給水方式の変更は、認められないとの意見をだし、共同して議案の阻止をした。
- 廃案になりましたが、其の後に、給水法式の検討をした。その管理組合は、給水法式の変更をしないことになった。
- 以前は、実施した組合も多いとおもいますが、今は防災との関連を考えると時間がかかるようです。（万一の場合の水必要）

考察的確認 1

- この提案も、長期修繕計画等で受水槽の交換時期を25年に設定していたことから始まっていたようです。
- 「そこで、供給される水が新鮮であり、清潔に保たれることを強調していたようです。」このようなことは、受水槽に限らずに、給水のポンプ、給排水管等、エレベーター、扉やサッシに至るまで様々な部分があると思います。
- 但し、方法がわかりやすいサッシや扉等も直し方や何処迄直るのか、修繕する場合の課題や問題点も理解する必要もあるのでと考えております。

簡単な事例（参考事例 2） 築20年30世帯

- 事例では、「給水ポンプが劣化し始めています。この際、早めに交換して方が良いと見積書が提出されました。
- 管理会社の事務担当（フロント）から理事会に提案があり、故障したら、突然水が止まることもありますので、早めに交換しましょう。」

考察的確認 2

- 管理組合の役員は、悩み知人に相談しました。（業者の知人）
- 給水ポンプは、片肺運転でも多くは、一定期間は対応可能が場合も多ければ、更に普及タイプが多いために型番がわからなければ、業者の確認が多ければ、判明しやす。その中であれば、常態に早めに対応が、必要で、予算に限りがある間に合う場合もあります。
- 但し、管理組合が自ら対応する必要がある場合も多くあります。その場合、入手可能な期間についても、確認するケースも多くあります。ある管理組合では、其の後、1年～半年以上繰り延べ出来ました。
- 更に、管理組合が直接購入したので、300万の予算が、200万程度に削減されたとの報告も頂きました。

管理組合が、対応に注意すること等¹の²

- しかし、この様なことができるのは、管理組合の意思がしっかり貫けることが必要です。理事長や役員が変わったことぐらいで変化しては継続が出来ません。
- 例えば、
 - ①片肺運転中にポンプが急に止まることもあるかもしれません。
 - ②安定した施工会社等を確保しなければなりません。
 - ③現在の情勢では、必ずしも安くなる場合だけとは、限りません。（通常は、安くなるのが当然ですが、製品等は仕入れが多いところは安くなる。）

簡単な事例（参考事例 3） 築27年30世帯

- 扉について
- 30年程度になると、扉やサッシに課題が生まれることがあります。又、分譲マンションでも、少数ですが初めから課題があるマンションもあります。
- 管理会社の事務担（フロント）に相談したら、「修繕しても治らないので、新しく交換するのが良い。」との回答

考察的確認 3

- 管理組合の修繕委員会に相談して、方法等の検討をかさねた。
- 結果その後に、相談があり探した結果ある施工会社を紹介した。
- サッシの設計も担当したことがある、施工会社に相談し、格安で、様々な問題個所をなおしてもらった。（当初は、嫌がっていた？）

管理組合が、対応に注意すること等²の³

- 分譲マンションで扉の修理をする、区分所有者の多くが、購入しては・・・で、分譲と異なる。等と言張り、一扉あたり、工事で数万から数千円の工事費で、数回呼びつけて直させる。（分譲当時の管理会社ではない、販売会社でもない。）
- 扉にダイノックシートに張り替えるマンションもおおいのです。扉の機能面の課題等は、多くの管理組合で上記のような問題が起こるので、管理会社でも扉の交換を提案するところも多いです。
- 分譲マンションでも、区分所有者として、どのような工事をしたのだから、このような処置迄が限界であり、ほぼ全てをクリアするには、交換しかない。修繕会社にあまり無理をさせると、次がなくなります。
- 「施工業者は、自分の仕事責任とプライドもあり、高齢者の職人肌の人は特に対応してくれるが、その様な方は、其の後2度といかないことになります。実際にある方に、実際の立会いと、其の後に取材等をした結果わかったことです。」

簡単な事例（参考事例4） 築30年40世帯

- オートドアについて
- 30年程度になると、オートドア等に課題が生まれることがあります。コロナの時期とウクライナの状況の影響等もあり、部品等も入りずらい状況でした。そのような時に、玄関のオートドアが、突然に止まりました。
- 管理会社の事務担（フロント）に相談しても、解決しなかった。

考察的確認 4

- 管理組合の修繕委員会に相談して、方法等の検討をかさねた。修繕委員会で、検討し自力で業者を探し対応した。
- 結果、日本の部品で対応している会社を見つけた。委員会と理事会で検討して、発注することになる。費用は、管理会社の提案より3割程度安かった。
- 管理組合は、万一のことを考えて定期点検の契約をした。

管理組合が、対応に注意すること等³の⁴

- 発注は、自分達の責任で対応する。（難しい場合は、コンサル等に相談）
- 発注・施工（製品）・施工業者等に関しては、その後の理事会等も納得して対応する。
- 不安があれば、点検等の保全措置や保険等を考える。
- 基本は、自分達のものを、自分達で守る意識が、必要です。
- この意識の変革が出来ない場合は、割高な費用を払う。

簡単な事例（参考事例 5） 築30年50世帯

- 屋上の防水工事について
- マンションにより、特に屋上の防水工事は課題がある場合もあります。
- このマンションでは、入居当時から最上階の天井からの漏水があったようです。その後に、何度も補修をした。
- 更に、大規模修繕の前に、屋上防水工事を実施した（管理会社以外）。
- しかし、一定期間漏水は止まるが、その後も漏水は発生している。その後、数回程度漏水は発生したが、今回も、大規模修繕の前に、管理会社が、防水工事を実施しようとしている。
- 管理会社から、突然に連絡があり、総会で防水工事の議案提出。

考察的確認 5

- 管理組合の修繕委員会に相談して、臨時の議案の検討をかさねた。修繕委員会で、コンサルに相談することになる。
- コンサルは、その他の議案を含めて、漏水の現場の確認を実施した。
(課題があることは、理解したが、至急の大掛かりな工事は必要ないと判断した。)
- 結果、総会決議で、臨時の補修工事を行い、その後様子を見て、問題がなければ、大規模修繕と同時におこなう。総会の議案は、延期となる。
- 管理組合は、万一のことを考えて、工事後に点検等を予定している。

管理組合が、対応に注意すること等_{4の5}

- マンションの漏水問題が発生したら、専門家や管理会社に相談する。（難しい場合は、コンサル等に相談）
- 結果に納得できなめれば、セカンドオピニオンを求める。
- 特に屋上等からの漏水は、様々な点検が必要で、時間もかかります。ここには、専門家（特に漏水は、年配の経験豊かな職人等が経験もあります。）
- 基本的には、調査や補修等を継続し、大規模修繕等を利用して解決を図る。
- 問題の大きさを考える力を持つ、リスクを飲めるのか、飲めないのか。

マンションの管理組合（区分所有者）の課題

- 自分たちの責任を考える。
- （どの程度まで、可能？）：自分達で責任取る・専門家依頼
- どのような工事等にも、リスクはある。
- （その危険度を飲み込めるのか？）：自分達で責任取る・専門家依頼
- 常識的なことを、考える。
- （どのような経緯、なぜ来ているのか？）：相手の気持ち？

時代の変化と管理組合の 1

- ① 管理組合は、時代の変化を意識していない組合も多い。
- ② 管理組合の変化と将来像（同じことの将来・改革の将来）
- ③ 将来の姿を、決める時期が来ている。（費用面・管理面等）

時代の変化と管理組合の 2

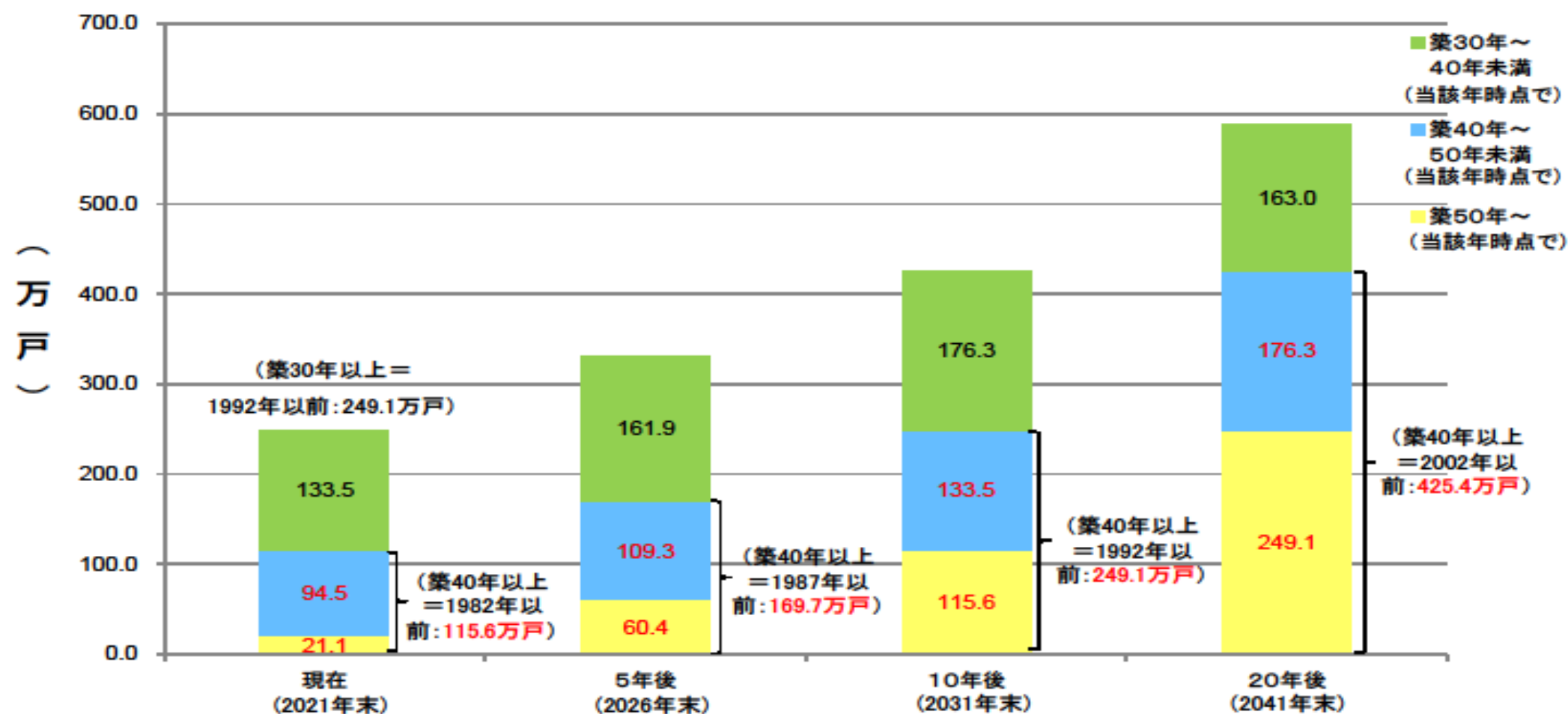
- ① 管理組合でも、不在区分所有者への負担を考えている。
- ② 監事の役割の理解と選定方法の改善
- ③ 区分所有物件内部の改修等（費用面・管理面等）

管理組合・総会・理事会の仕組み

- 次に、区分所有者の環境等の面について、確認させてください。
- 区分所有者は、自分の選択で選んで、現状にいることになります。しかし、将来的に、住んでいるだけでは、街や地域のなかに参加が難しいのが、現状です。
- この図を、ご覧ください。
- マンションの区分所有者毎に、思いや価値等の共有はできていません。
- しかし、その後に集合住宅（マンション）に、同じマンションに居住し、共有施設を利用することになります。
- 現実的には、感覚が薄くても、金銭面・費用面で共有は事実です。
- 但し、大きな問題が初めに生じなければ、管理会社主導で進みます。

築後30、40、50年以上の分譲マンション戸数

- 築40年以上のマンションは現在115.6万戸（マンションストック総数の約17%）。
○10年後には約2.2倍の249.1万戸、20年後には約3.7倍の425.4万戸となる見込み。



※現在の築50年以上の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年以上の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。
※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年以上となる分譲マンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した2021年末時点の分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計したもの。