

第
78
回

高経年マンション管理組合の健全化 息の長い支援業務—9年間の取り組み

マンション管理士

酒井 昭夫（板橋区在住）

はじめに

第1回（平成13年）マンション管理士試験に合格し、翌年開業しました。当時はマンション管理士の揺籃期であり、首都圏マンション管理士会およびその支部立ち上げへの参画、研修会、相談業務等慌しかったことを憶えています。その中で平成15年に相談業務で知り合い今も顧問として支援しているA管理組合での9年間の取り組みを、次にご紹介致します。

1 高経年マンション管理組合の悩み

当時の相談の内容は「築34年（当時）、SRC、11階建て、60戸、板橋区所在のマンションで、自主管理で運営しているが、賃貸化と高齢化で特定の方に役員の負担がかかり困っている。」というものでした。

2 自治会と管理組合

管理規約を精査したところ、「Aマンション自治会規約」とあり、会員は「居住者」で、管理費は居住者（賃借人を含む）から集めるという内容でした。修繕積立金の項目はなく、以前の大規模修繕は一時金を集めるか、施工会社に工事費を分割払いしていたことが分かりました。

そこで、役員会に出席し、管理組合と自治会は法的に異なるので、まずこの点の適正化が必要であること、修繕積立金を設け積み立てていかないと将来の大規模修繕に支障が出ること等を説明し、最初に管理規約を作る必要性を説明しました。すぐに区分所有者5名で規約改正委員会を立ち上げ、平成16年に改正され公表されたばかりの標準管理規約を参考に細則も含め約7ヵ月間に渡り審議し、また同時に、管理費・修繕積立金を面積比で設定し、翌年の総会に上程し可決承認されました。

3 管理費未収金の整理

管理規約の検討と並行して、管理費の未収金の整理を行いました。その結果、バブル景気ははじけた平成3年頃から未収が出ており、多い人は100万円を超えていることが分かりました。管理組合の預金通帳から過去11年分の詳細な振込明細記録を作成し、未収金額を明確にして督促していったところ、時効を主張する方は一人もおらず支払に応じて頂けましたが、1名の方は家庭の事情で支払が困難でした。そこで、本人と面談を重ね、一時は法的手続きや物件売却まで話が進みましたが、売却後の生活の心配もあり支払い猶予で対処できないかとの要望が出て、検討の結果理事会の承認の下に支払いを猶予しました。その後、一家の問題が徐々に解消されて生活も立て直され、平成22年頃ようやく未収管理費の完済に至りました。

4 管理会社の採用

未収金の整理で会計業務を援助しているうちに、賃貸化・高齢化の進んだ高経年のマンションで会計理事が無報酬で業務を続けることは困難であることが明確になってきたため、管理会社への委託を提案しました。収支予算で委託可能との裏付けを経て、平成18年に複数の管理会社から相見積を採り、ヒアリングも行って審査しB管理会社への委託を決定しました。

5 コスト削減策

管理会社へ委託後も、独自に専門業者から見積を取ったり、マンション保険は主要保険会社5社の相見積を取って比較し有利な保険会社を選ぶ等、管理費のコスト削減に努めました。

6 大規模修繕と住宅金融支援機構からの借入及び東京都の利息支援

Aマンションにとって、外壁関係の大規模修繕をいつ行うかが大きな問題でした。修繕積立金は平成17年にゼロからのスタートですから、必要な資金までに達するのに時間がかかります。管理会社からは、劣化が進んでおりこれ以上劣化が進むと管理会社として責任が持てないと言われる始末でした。そこで、平成22年に足りない資金は、借入をして大規模修繕を実施することになりました。

管理会社は責任施工方式で自社が行うと提案してきましたが、これでは工事費が割高となる可能性があること、適正な工事がなされたか検証できないことを説明し、設計管理方式で業者を公募する方法を提案したところ、この方式が採択されました。

問題は資金調達です。金利の点から住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォームローンを勧めました。これを利用した場合には、東京都のマンション改良工事助成も利用でき、利子補給が得られます。住宅金融支援機構の利息は1.6～2.0%程度(毎月変動)で、その1.0%の利子補給ですから管理組合の負担は大変軽くなります。手続きは大変面倒なものです、一手に援助しました。

この手続きで最大の難関となったのは、住宅金融支援機構の融資の諸条件のうち、区分所有者の居住割合が半数以上であることが必要な点です。管理会社は賃貸が半分を超えており無理だと言いますが、確かなことは分かりません。そこで、登記簿を調べて所有者を確定し、居住者の不確かな住戸を調査したところ区分所有者の自己使用が僅かに上回っていることが確認でき、申請できました。工事費が約7,000万円で借入額が約4,500万円、10年間の返済で、融資決定の通知を受けたときは正直ホッとしました。

大規模修繕が始まって間もなく東日本大震災が起き、心配になり、震災当日と翌日に交通機関がマヒ状態の中、顧問先9件全てを自転車で見て廻りましたが、幸い大きな被害はなく済みました。

なお、大規模修繕完了後、このマンションの専有部分の売却価格が3割程度上がりました。

また工事終了後、長期修繕計画書をマンション管理センターの修繕積立金算出サービスを利用(基礎資料は私が図面を読み記載)して作成しました。その結果、30年後の工事金総額と修繕積立金の積立総額との収支差がゼロになることが分かり、修繕積立金の値上げを見送ることにしました。



管理組合理事会で説明中の筆者(左から2人目)

7 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化

平成23年に突如、東京都から特定緊急輸送道路に面する旧耐震の建物で、倒壊したときに道路の2分の1以上を塞ぐ可能性のある建物に、耐震診断が義務付けられました。この義務は罰則付きですが、他面助成金が出ます。中仙道沿いのAマンションも該当します。耐震診断には構造計算書が構造図が必要で、それがないと構造図の復元が必要で、それには柱や壁のはつり調査が必要になり、助成金ではとても賄いきれません。竣工図を精査したところ、わずか8頁ですが構造図が見つかり、これで耐震診断を受けることにしました。耐震診断を進める手続きは私が引き受け、今後の耐震設計、耐震補強工事を進めていくことになっています。もちろん業者からは相見積を取り、その都度理事会で報告して進めていくことにしています。

8 おわりに

この管理組合とは実に9年に及ぶお付き合いになっていますが、絶えず管理組合の側に立ち、居住者の立場も考えてやってきたことが信頼を得られて今日も続いているものと思います。区分所有者全体の利益を考え、管理組合とは長いお付き合いをしていこうと思っています。

理事長からひとこと

酒井マンション管理士には、私が理事長を務めている3年間を含め、9年近く顧問に就任して頂いています。この間、管理組合に次々生じる問題に適切な提案をして頂き、実務上面倒な手続きもフォローして頂き、大変助かっています。高経年マンションで賃貸化・高齢化が進み役員の負担が大変であり、専門家の援助なしでは管理組合の運営が困難です。厳正中立に徹しながら適切なサポートをして頂けることに多大なメリットを感じています。