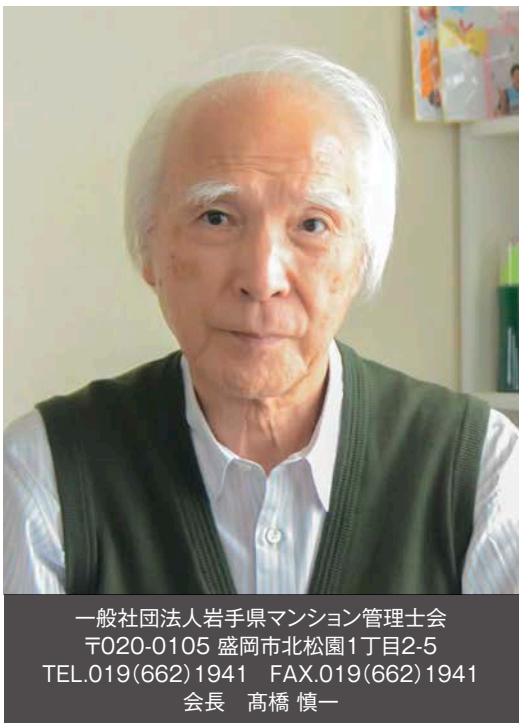


マンションリニューアル 特集

管理不全回避へ 求められる組合主体の積極的関与



一般社団法人岩手県マンション管理士会
〒020-0105 盛岡市北松園1丁目2-5
TEL.019(662)1941 FAX.019(662)1941
会長 高橋 慎一

—— 盛岡市は2022年3月にマンション管理適正化推進計画を作成しています。

高橋 東北では仙台市に次いでマンション棟数が多い盛岡市は、県内で最初に計画を策定しました。これにより、盛岡市はマンション管理組合に対し、管理の適正化のために必要に応じて助言および指導、勧告ができるようになります。また、管理計画認定制度により、管理水準が一定の基準を満たすマンション管理組合を認定することもできるようになりました。認定基準は17項目で、うち6項目が長期修繕計画に関わる基準となっています。

—— 岩手県マンション管理士会の役割について伺います。

高橋 2024年度末時点で全国のマンションの総戸数は約713万戸、約1600万人が居住するわが国の重要な居住形態のひとつとなっています。一方でマンション管理はますます高度化・複雑化しており、マンション管理運営上の諸課題の解決には専門的知識や経験が必要となってきています。そういった背景の中で、岩手県マンション管理士会は08年10月に設立され、22年4月に一般社団法人化した県内唯一のマンション管理士の団体です。マンション管理の専門家集団として、地方公共団体等との協力・連携等により、マンション管理組合の適正な維持管理の推進に向けたさまざまな支援をさせていただいております。

—— 県内のマンションストックの現状は。

高橋 県内全体の棟数は、盛岡市の約200棟と企業進出が著しい北上市の13棟を中心におおむね二百数十棟と推定されます。1973年に盛岡市内で最初に建設されたマンションはすでに52年を経過しているほか、81年以前に建設された旧耐震基準のマンションは19棟で、そのうち耐震診断を実施済みのマンションは2棟だけです。また、盛岡市内の築50年を超えるマンションは16年後の41年には69棟、築40年・50年未満は47棟となり、さらに51年には築50年以上が116棟、築40年・50年未満は48棟となり、築40年を超えた高齢年のマンションの急増に伴って管理不全マンションの発生が危惧されます。

—— 修繕積立金不足の問題が全国で指摘されています。

高橋 新築マンションの販売においては、長期修繕計画に必要となる毎月の修繕積立金(均等積立方式)による大幅な下取り販売に誘導されるケースがほとんどです。デベロッパー側としては売りやすく、購入者側にとっては購入しやすさという点もあるが、その結果、いざ大規模修繕工事を行う段階になって修繕積立金の不足が明らかになり、急な修繕積立金の値上げや住宅金融支援機構等からの借り入れの必要に迫られます。中には値上げによって毎月の修繕積立金がこれまでの3倍を超えた事例も聞き及ぶし、例えば30歳代でマンションを購入した区分所有者は12・15年を目安とする大規模修繕工事が2回目、3回目のころには年金生活の年代になります。住宅ローンの支払は終わったものの、修繕費積立金や管理費は終わりのないローンみたいなものですから区分所有者にとっては深刻な問題です。

—— 管理計画認定基準では、計画期間を30年以上とし、大規模修繕工事が2回以上予定され、計画期間終了時に借入金がない長期修繕計画を作成する必要がある、高齢年かつ計画の修繕費の積立金が不足しているマンションについてはハードルが高いと聞きます。

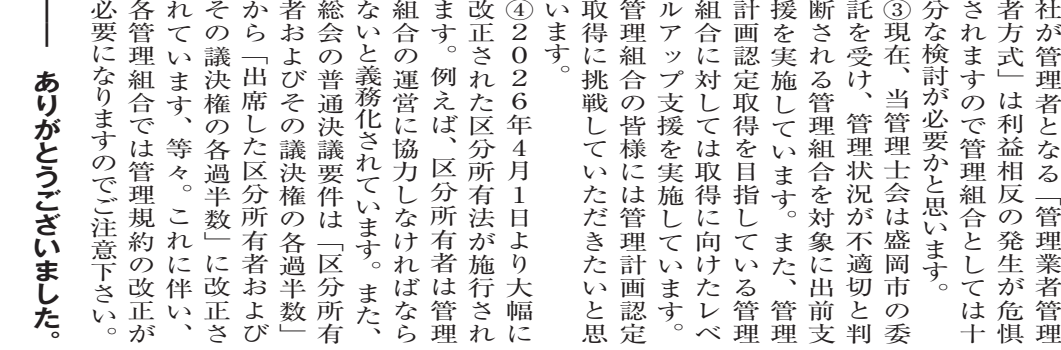
高橋 盛岡市の調査結果によれば、長期修繕計画が作成されていないマンションが約10%あり、計画的に必要な修繕積立金が積み立てられていないマンションも想定されます。特に築40年を超える高齢年マンションにとっては外壁や屋上防水のほかに給排水設備や窓枠サッシ等の更新時期を迎えるので、管理計画認定基準のハードルは高いものと思われます。一方で、必ず大規模修繕工事を行わなければならないといった法律はなく、管理組合によっては漏水や外壁の剥落などの都度、必要に応じて小規模修繕や中規模修繕といった対応を行っているマンションもあります。

—— マンション管理の専門家として管理組合にアドバイスをお願いします。

高橋 ①マンションの長寿命化を図り、資産価値を維持し、良好な住環境を確保するためには、必要な時に必要な修繕が必要で、そのためには、長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を確保することが何より大事です。②役員の手不足解消のための「外部管理者方式」には注意が必要です。特に管理会社が管理者となる「管理業者管理方式」は利益相反の発生が危惧されますので管理組合としては十分な検討が必要かと思っています。③現在、当管理士会は盛岡市の委託を受け、管理状況が不適切と判断される管理組合を対象に出前支援を実施しています。また、管理計画認定取得を目指しては取得に向けたレベルアップ支援を実施しています。管理組合の皆様には管理計画認定取得に挑戦していただきたいと思っています。

—— ありがとうございます。

高橋 ありがとうございます。



—— ありがとうございます。

高橋 ありがとうございます。

—— ありがとうございます。

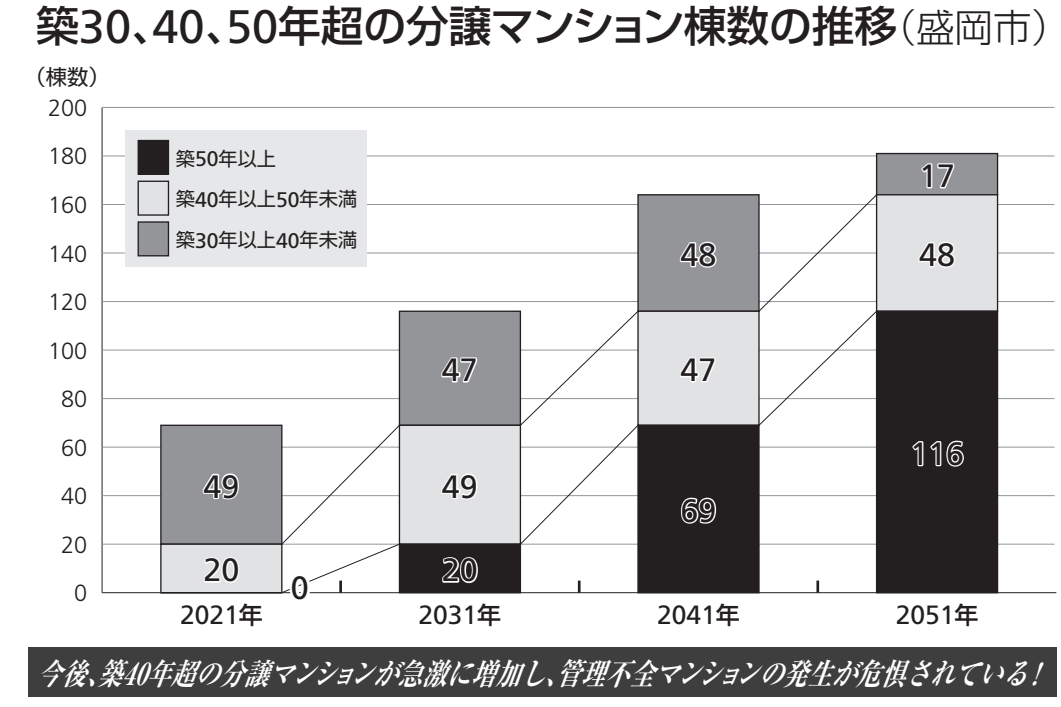
高橋 ありがとうございます。

—— ありがとうございます。

高橋 ありがとうございます。

—— ありがとうございます。

高橋 ありがとうございます。



TOTO

シンラ SYNLA

TOTO 仙台ショールーム
〒981-3112 宮城県仙台市青葉区八乙女2-2-2
0120-43-1010 営業時間:10:00~17:00
休館日:水曜日(ただし、祝日の水曜日は開館)
夏期休暇・年末年始

おかげさまで122年 ~マンション修繕のリーディングカンパニー~

建装工業は、超高層の改修や管理組合の100年マンション化計画に寄り添い、団地再生、外断熱などの環境改善を含め多角的な取り組みを行っています

マンションの工事は、トータルでお任せください

- 大規模修繕工事(超高層・団地再生・外断熱等)
- 防災・水害・耐震補強工事
- 給排水設備・内装工事
- ビル・商業施設・倉庫棟(住戸複合型)
- 建物診断・設計業務

建装工業

東北支店
〒981-3121 宮城県仙台市青葉区上谷町1-1-2
TEL:022-371-3030 FAX:022-371-3033

本 社: 東京
支 店: 首都圏マンションリニューアル事業部・土木リニューアル事業部・設備・内装リニューアル事業部
営業所: 青森・福島・茨城・新潟・山形・市原・成田
出張所等: 泊・秋田事業所・能代・酒田・女川・原町・仙台機材センター

毎週月曜日より更新中
マンションの未来を語るKENSU Magazine
https://www.kenso.co.jp/magazine/

創業67年

マンション大規模修繕工事

新築後15年周期が目安

多くの施工実績・熟練技能者
建物の長寿命化・資産価値の維持

美観・快適・安心・安全 お気軽にご相談下さい

株式会社 明 和

住環境創造 宮城県知事許可(特-3)第290号

〒983-0841 仙台市宮城野区原町3丁目5-28
0120-085-345 http://www.meiwa-renewal.jp

お悩みはありませんか?
「マド」と「ドア」

YKK APが「マド」と「ドア」のリニューアルで解決します!

使いやすさデザインもグレードアップ。新しい「マド」と「ドア」が、快適な住空間を実現します。

施工は18日で完了!

YKK AP株式会社
仙台改装支店 仙台市青葉区本町2-9-7 TEL:022-263-4122

マンション大規模修繕なら、カシワバラにお任せください!

株式会社カシワバラ・コーポレーション

0120-48-4116 https://www.kashiwabara.co.jp

宮城営業所 青森営業所 福島営業所 東京本社 岩国本社

宮城県仙台市宮城野区 5-12-55
〒981-0858 022-781-7985

青森県青森市 桂木3-7-12
017-764-6521

福島県いわき市 佐藤町東2-23-2
0246-62-7306

東京都港区港南1-2-70 品川シーサイドテラス18F
03-3542-1111

山口県岩国市山手町1-5-16
083-922-1111

住まいの環境を大切に
地球・社会の環境影響を配慮し 豊富な経験と実績により
高品質なビル・マンション改修 誠実なアフター工事の実施

信頼
お客様
安心 安全

環境にやさしいリニューアルをご提供

シンヨー株式会社

SINYO CORPORATION

■東北支店
〒980-0801 宮城県仙台市青葉区本町通2丁目2-8 第六ビルビル9階 TEL:022-200-7008 FAX:022-200-7009

■本 社
〒210-0858 神奈川県川崎市川崎区大川町8番6号 TEL:044-366-4771(代) FAX:044-366-7091
URL:http://www.sinyo.com

■第一リニューアル部 ■第二リニューアル部 ■札幌支店 ■北関東支店 ■東関東支店
■中部支店 ■関西支店 ■中国支店 ■九州支店 ■沖縄営業所

自 動 これからは、CO2を削減する自動ドアを。

人にも地球にもやさしい自動ドア
NATRUS+e W
ナトラス プラスイー ダブル

ポイント!
Image Sensing W 搭載 赤外線 センサー + 画像センサー

従来製品から動線判断エリアが約4倍に広がり、通行者の動きを的確に予測して、横切りや立ち止まりによる自動ドアのムダ開き・不要開放時間を削減します。
優れた省エネ性能でCO2削減に貢献する自動ドアです。

NABCO ナブコシステム株式会社
東北支店: 仙台市宮城野区新田東1-16-3 TEL:022-783-8725

YKK APラクシーのマンション大規模修繕工事
大切な住まいを次の世代へ

株式会社 YKK AP ラクシー

仙台支店: 〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町2-9-7 仙台YFビル3階
TEL:022(398)6308 FAX:022(398)6309 www.ruxy.co.jp

本社: 〒270-2225 千葉県松戸市東松戸3-7-21 TEL:047(312)8888 FAX:047(312)8889 東京支店・福岡支店・神奈川営業所・埼玉営業所

施工は規定通りの膜厚0.2~0.3mmに塗布することが重要で、適宜ウェットゲージで膜厚を確認し、最終的には膜厚管理マーカー上の塗膜を電磁膜厚計で測定する徹底した膜厚管理を行っている

