

CONTENTS:

- 1) (第6弾) 闘う理事長たちの軌跡
2) (第2回) 業務監査日記
3) (第3回) マンションのIT化
4) (第2回) 大規模修繕計画
5) 結露カルテ

マンション管理情報誌

2005年(平成17年)1月21日 金曜日

発行所: 株式会社ソーシャル ジャジメントシステム 電話(03) 3663-1175 発行責任者 廣田 茂
〒107-0007東京都中央区日本橋浜町3-45-3 http://www.sismdn.co.jp/

連載 闘う理事長たちの軌跡 第6弾

今回のご登場は、東京都世田谷区Sマンションの元管理組合理事長 Tさんです。
インタビューア 古井 一匡

予算案も長期修繕計画もないまま管理がスタート

平成14年にTさんが購入したのは、総戸数16戸というこじんまりしたマンションである。売主はあまり知られていない小さなデベロッパーだったが、環境の良さ

「入居説明会の際、各階1名ずつ管理組合の役員を出すことになり 私は監事を引き受けました。管理についての手続きはそれだけ。設立総会もなければ、重要事項の説明もありませんでした。はじめてマンションを買った人が多く、みんなそんなものかと思っ

1回目の理事会も入居から2ヶ月後、建物の1ヶ月点検の報告を兼ねてようやく開かれた。何かおかしいと感じていたTさんは、その場で管理会社の担当者

その後も、設計図書の引継ぎが遅い、管理室の鍵を役員になかなか渡さない、1ヶ月点検で判明した問題箇所の補修について経過報告がない、など管理会社の対応にTさんは疑念を募らせていった。

Tさんがもうひとつ気がかりだったのは、管理費や修繕積立金の金額設定が適正かどうかということだった。実は、Tさんのマンションでは、長期修繕計画だけでなく初年度の予算案もなかった。どうやって管理費や修繕積立金の金額を設定したのか、支出はどうなっているのか、誰がみても怪しい状態であった。

Tさんは手探りで、インターネットなどを使って調べたり、ある独立系の管理会社に問い合わせさせて査定を依頼したりもしてみたという。

SJSのサポートを受けながら管理会社と対等に交渉

そんなとき、マンション管理の特集をしている雑誌で知ったのがSJSであった。いろいろ知れば知るほど、素人集団の管理組合が管理会社と対等に渡り合うのは難しいと感じていたこともあり、SJSにアドバイスを求めることにした。

簡易査定をしてもらったら、100万円下がるというのでびっくり。さっそく理事会で説明してもらおうとともに、管理会社にはSJSの査定に対する見解を求め、自動更新はしない旨の通告を内容証明郵便で送り出した。管理会社側からは、3ヶ月くらいたってからようやく30万円下げるといふ返答がありました。ただ、以前から求めていた監視カメラのリース料の根拠につ

< マンションの概要 >

総戸数 / 16戸
引渡し / 平成14年4月
管理組合の構成 / 理事長、副理事長、理事、監事
管理委託費 / 当初 300万円(年額)
見直し後 200万円(年額)

< 管理組合の活動 >

平成14年
4月 入居。
6月 はじめての理事会が開かれる。
9月 SJSへ問い合わせ。無料査定を実施。
12月 管理会社へ管理委託費の値下げを要求。
平成15年
1月 交渉は決裂。
3月 定時総会で管理会社の変更を決定。
4月 SJSのサポートのもと1年点検を実施。

いては結局、示されないままでした。」

管理委託費の値下げ交渉と並行して、Tさんたちは管理業務の状況を調べてみた。すると、管理員の勤務時間が予定より1時間ほど短いことが判明。設備点検などにも疑問があった。そこで、これらの点を材料に、長期修繕計画を無料で作ってもらうことに成功。すると、今度は圧倒的に修繕積立金が不足していることが明らかになってきた。当初の設定が低すぎたため、大規模修繕の際には一時金として各戸30万円~50万円かかることが判明したのだ。修繕積立金の捻出のためにも、管理委託費の見直しはますます重要なものになっていった。



理事会として、管理委託費が下がらないなら管理会社のリプレイス(交替)もやむをえないということになり、3月の定時総会に向けて住民アンケートを実施しました。年間100万円の引き下げが可能で、修繕積立金が圧倒的に不足しているのですから、結果は明らかでした。こうして、総会には全戸が参加し100%の賛成でリプレイスを可決。SJSの推薦で新しく契約を結んだ管理会社は小さいところだが、管理業務の内容にまったく問題ないという。

管理規約の改正で役員一人は2年任期に

1期目の定時総会では、管理規約も一部変更して、役員のうち1名がもう1年残ることにした。そして、管理委託費見直しの原動力となったTさんが、2期目の理事長に就任したのである。

SJSには、委託費引き下げ後もコンサルティングを引き続き依頼しました。対応の鈍い施工会社に対しては、1ヶ月点検の不備についてアドバイスを受け内容証明郵便を出したところ、1年点検の対応が見違えるようによくなりました。また、1年点検ではSJSの技術者とともに理事もタイルの浮きのチェック法などを体験し、最後のほうは突貫工事だったらしいことなども分かりました。」

こうしたチェックにより、施工会社では浮いているタイルについては全て貼り直し、保証も2年のところ3年まで延長してくれた。また、屋根のパラペット部分の仕上げ材が風で何度もはがれていたのも、そこらには10年保証をつけてもらった。

「マンション管理は最初が大事。味方になってくれる専門家がいるかどうかで、大きな差がつかます。その点、うちのマンションはラッキーでしたね。なんとか2年間でそれなりに体制が整い、いい形で3年目の理事会にバトンタッチできました。」
Tさんたちのマンションの次の課題は、大規模修繕だ。管理委託費は年間100万円ほど下がったが、監視カメラのリース料や共用部分の電気代の予算オーバーなどで実際の差額は70万円ほど。これを全額、修繕積立金に組み入れているが、それでも不足気味という。数年後には長期修繕計画と付き合わせながら、積立金を値上げする必要があるだろう。

とはいえ、16戸というこじんまりしたマンションだけに、合意形成ははかりやすい。総会も離れた場所で借りるのではなく、1階のエントランスのスペースで実施している。管理組合として問題をクリアしていく土台はしっかりできており、もうTさんに不安はない。

第2回 業務監査日記

業務監査の道は遠い

今回、ご紹介のマンションは、鉄筋コンクリート造り6階建てで、117戸の逗子にある「CSマンション」(仮称)である。築7年で、SJSとは平成16年4月に業務契約をしている。

業務監査をすれば必ず指摘項目が出るとは限らない。問題点を指摘するだけが監査ではないことを承知し、清掃員による日常清掃がきめ細かく行われ、管理員が巡回チェックを欠かさず行っているなど良い点が見られれば、すみやかに管理組合に報告するように努めている。

こちらのマンションでは、契約当初、始めて建物を案内して下さったO組合理事から、床タイルの浮きやシーリング不良箇所を照会されたように、組合の管理に対する関心度が高く、管理会社による業務管理も比較的高水準にあるといえる。とはいえ、当初は管理規約の原本や電波障害関連の契約書、図面類が管理室になかったり、梅雨時に入ると各所に雑草がはびこり、連結送水管の看板も隠れる状態であり、指摘しなければならない項目がない訳ではない。



委託契約通りの業務管理を管理会社が行っていることの確認は業務監査の第1ステップであり、更に質の高い業務管理を求める道にゴールはなさそうである。

第3回テレビのデジタル化 マンションのIT化

既設のアンテナ

「屋上に上がっても、どのアンテナがVHFアンテナかわからない。」という読者から寄せられたご質問にお答えする。本来、マンションには建物の建築図面と共に電気設備やテレビの共聴システムなどの完成図面が保管されているべきであるが、現状を見た方が早い場合が多い。そこで、屋上に上がってみると、次のような景色が目に入るかもしれない。



この例では、エレベータ塔屋支柱の上段にUHF用、中段にVHF高域用、更に下段にVHF低域用の合計3本のアンテナが設置されている。その左手には仮設のCS用パラボラ、写真の右端にはBS用パラボラアンテナが設置されている。なお、写真右上に見えるアンテナは、別ビルに設置された携帯電話基地局のアンテナである。この他にUHFを2カ所の送信アンテナから受ける地域ではUHF用アンテナを2本にし、FM用アンテナも設置しているマンションもあるので、どれが何だか分からなくなるのも不思議でない。

UHF以下の帯域では、数本の金属製棒を組み合わせた八木アンテナというものが使われ、周波数が高いほどその大きさが小さくなるので、概ね見当がつく。但し、最近ではデザインを一新した八木アンテナが出現したので注意を要す。BSやCSの帯域では、一般にパラボラアンテナが使われているが、周波数帯と大きさは直接関係がなく、BSよりも大きいCS用アンテナもある。大きいほど感度が高くなる。

ハイビジョン放送

「ハイビジョン放送を見たいのですが、CSデジタル放送かケーブルTVか迷っています。」というお尋ねに関し、CS放送かケーブルTVかについては前回述べたので、ハイビジョン放送について触れることとする。

BSデジタル放送 地上デジタル放送ではハイビジョン放送が行われているが、現在のところCS放送ではハイビジョン放送を行っていない。

CS放送の内、SKYPerfecTV!では、チューナーの仕様が変更にならない限りハイビジョン放送は不可能なので見られる可能性は低い。SKYPerfecTV!110は技術的にハイビジョン放送が可能なので、将来的には一部チャンネルで始まる可能性が高い。

電波障害対策

マンションが建設される折に、新たにテレビなどの電波障害を与える場合には、電波障害対策というマンションにとっての負債が発生して対応を続けていることと思う。

第2回 大規模修繕計画 マンションの長寿化のためのアフターサービス

快適なマンションライフを維持するためには、売主の不動産会社がどのようなアフターサービスを約束しているかを把握しておく必要がある。ここでは、売主の信頼性のバロメータとも言われるアフターサービスと瑕疵担保責任について、その概略を説明する。

分譲業者の約定責任

アフターサービスとは、買主の不注意や通常の間年変化によるものは除いて、売主が瑕疵の有無に関係なく特定部位に関して補修費用を負担しようとするものであり、専用部分、共用部分共に適用される。

売主が負うアフターサービスに関する約定責任は、売買契約のときに売主から配布される「アフターサービス規準書」に規定されている。

この内容は、業界団体により作成された「アフターサービス規準」に準じて各分譲業者が作成するもので、業者により、又物件により少しずつ内容が異なる場合があるので注意を要す。

また、部位ごとに定められた期間だけ、売主が不具合現象を補修するというもので、例えば一律10年間補償というものではない。

瑕疵担保責任

マンションには、売主の責任としてアフターサービスだけでなく瑕疵担保責任というものがある。

不動産売買契約における瑕疵とは、契約で定められた仕様通りではない状態、あらかじめ定めた品質・性能を欠くなど欠点を持つ欠陥状態を指す。

また、瑕疵担保責任とは、売買の目的物に「隠れた」瑕疵があった場合に売り主が買い主に対して負わなければならない法定責任のことで、責任を負う条件である「隠れた」とは、通常人の注意を払っても発見できないことをいう。

瑕疵の対象範囲は、民法だけではなく、住宅品質確保促進法、宅建法など、複数の法律に規定されているが、各法律により規定範囲が異なっている。

例えば、民法ではマンション売主に対し、瑕疵を無償で必ず直しなさいと法定責任を定めていない。

国土交通省が定めた「住宅品質確保促進法」

そこに、地上波デジタル問題が発生し、新たな出費を懸念される組合理事も少なくない。

地上波デジタル放送は、走行中の自動車内でも鮮明にテレビが見られるというふれこみであるが、関東電波管理局も難聴地域の全てに対応できるとは言っていない。試用実験の結果、難聴地域の90%は改善するでしょう」と言っていることから、地上波デジタル放送が実現しても胸を張って、電波障害問題はなくなるとは言えない。

しかし、多くの場合は電波障害の対象がVHFテレビ受信に係わる難聴であるから、VHF放送がなくなる2011年には、電波障害という負債を脱ぎ捨てることのできるものであって、一般には新たな負担を心配することはない。ただし、総務省が電波障害に関して無言を通しているところが不気味である。[つづく]

(以降、品確法という)では、平成13年(2000年)4月1日以降に建てられた住宅について、売主の責任を明確にするため、次のような3つの制度がある。

- (1) 瑕疵担保期間10年間の義務づけ
基本構造部分について構造上の欠陥などがあった場合に、売主が10年間保証することが定められた。
- (2) 住宅性能表示制度
これは、国土交通大臣が指定した公正な立場である第三者機関「住宅性能評価機関」がチェックして、その建物の性能を評価するもので、制度自体は任意のものである。したがって、すべての新築マンションが「住宅性能評価」を受けているわけではなく、この評価を受けていなければ、その建物の品質は一定以上のレベルであるといえる。
- (3) 住宅に係る紛争処理体制の整備
万が一欠陥などがあった場合に、弁護士や建築士などで構成された第三者機関で、調停・仲裁や紛争解決のバックアップが受けられる制度である。万が一のときにこうしたバックアップ制度があるというのは心強いことだが、「住宅性能表示制度」の評価を受けている必要がある。

売主に瑕疵担保責任を追求するには、つぎの条件が整う必要がある。

- (1) 売買の目的物に瑕疵がある。
 - (2) 当該瑕疵が「隠れたる瑕疵」である。
 - (3) 瑕疵は「契約締結時に存在していた」。
- つまり、引渡し後に発生原因のある後発的な瑕疵や耐用年数切れ等については、瑕疵担保責任は問えないことになる。

SJSからの提案

多くのマンションは、その管理や定期点検、アフターサービスの確認などを管理会社に頼っているが、売主である不動産会社と管理会社が資本提携関係にあるような場合は、第三者に監査を任せする方法も検討すべきである。SJSは、居住者の立場にたってアフター点検業務を行い、売主の約定責任である2年無償保証を促すサービスを有償で行う。加えて共用部の不具合等指摘報告書の提出や、完了検査を行っている。管理会社の日常点検に任せることが出来ない建物の構造耐力上の劣化検査も行っている。是非採用を検討して頂きたい。また、マンションの長寿化させていくためには、日頃からの手入れを怠らなず、10年経過する前に検査をするようにお勧めする。

1級建築士 古賀徹夫 記 [つづく]

結露カルテ

暖房の時期を向かえ、お部屋の結露で悩まれているマンションは少なくない。結露はやむを得ないとあきらめられている人、たかが結露と放置されている方もいる。しかし、結露はカビやダニの発生を促し、それが部屋中に充満することによりアレルギーの原因であることから無視をしてはならない現象である。また、結露は必ず解消出来る現象でもある。

結露でお悩みの方は、まず、SJSのホームページ <http://www.sjsmdn.co.jp/> から「結露リフォームカルテ」に入り、チェックリストに従い現状をご記入の上、SJSにメールして頂ければ、無料の簡易処方箋が返信されるサービスがあるので、是非、お試し頂きたい。

連載 **結露は建築永遠の命題** は、お休みさせていただきます。次号をご期待下さい。

株式会社ソーシャルジャジメントシステム

〒107-0007 東京都中央区日本橋浜町3-45-3
電話(03) 3663-1175 <http://www.sjsmdn.co.jp/>

