

第 23 回民間マンション部会議事録

1. 日時：2021 年（令和 3）年 12 月 11 日（土）10：00～12：00
2. 場所：からきだ菖蒲館 第 3 会議室
3. 出席：（9 名、敬称略、部会長を起点に着席順）
鈴木、橋口、福勢、中村、中川、片桐、細貝、榊原、佐々木
4. 配布資料（事前にメールにて配布）
 - ・資料 1：民間マンション部会出席者一覧
 - ・資料 2：長期修繕計画比較
5. 議事
司会を橋口さんで議事進行した。

(1) 前回のおさらいと追加質問

（司会）今日の議論に入る前に、前回の修繕積立金についての議論のおさらいと、いくつかの追加質問があるので聞いてみたい。

A 管理組合のタイルの補修が 1%未満と良好だった理由は？

（司会）今、マンションでも大規模修繕工事でのタイルの補修が 10%前後になってしまうことが多いが、A 管理組合では 1%未満と聞いている。逆になぜそんなに良いのかを聞いてみたい？

（A 管理組合）9 年前の東日本大震災での部分補修と 3 年前に開放廊下を打検し補修しているのでその分は少なく出ている。下地処理をどのような方法でやったかは不明だけれど、施工の時に目荒らしをやってからタイルを貼っている。これもよい結果につながっていると思う。

（司会）コンクリートのスリットとタイルの目地があっていないと、地震などで揺れた時に、そこから剥がれることがあるが、そのへんはどうか？

（A 管理組合）階段棟のところでは一部目地がズレていたが、それは今回の工事で補正された。

D 管理組合で作った積立金の比較データはどのようにして作ったのか？

（司会）前回、マンションの積立金の比較データを作って理事会資料としたということだったが、あの情報はネットからとったのか？

（D 管理組合）SUUMO などネットの不動産情報を見ると、販売時に、専有部分の延べ床面積（㎡数）と月額修繕積立金の額が載っているので、それで計算して㎡あたりの修繕積立金の額を出して一覧表にした。その時調査対象とした地域は、多摩、稲城、府中、立川、日野、八王子、町田などで、条件として 100 戸以上のマンションで築 5 年以内ということで調べた。これは当管理組合が修繕積立金を上げるときに、バックデータとするために作ったものだ。総会で突っ込まれたときにこの資料で説明しようと思っていたが、幸いに総会では無事に承認された。

K 管理組合では入居時に積立金の値上げ計画が示されていたということだが？

（司会）修繕積立金が入居後、段階的に増額するという計画が、すでに入居時の資料に含まれていたのか？

（K 管理組合）簡単な説明書で、但し書きには見直しが必要とあったが、おおざっぱな金額として、その金額が載っていた。ただ、前回、その計画に沿って値上げの案を総会に諮ったところ、根拠が薄弱だということで否決

されてしまった。そのため、今回は外部の専門家に依頼してきちんと積算して根拠のある見積を作ってもらうことにした。あわせて長期修繕計画も作り直して、段階値上げ方式から均等方式に変えていこうというところまでは合意ができています。

(司会) 契約時にそのような情報が出てくるというのは珍しいと思うが。

(K 管理組合) 契約してから資料がでてきたと記憶している。事前にわかっていたということではなかった。それにその当時は将来的なことにはあまり関心がなく、スルーしてしまっていたと思う。

他の管理組合での例

(J 管理組合) 当管理組合での例だが、契約する時にそのような資料が出されて、段階的に増額になるという説明を受けた記憶がある。

(D 管理組合) 当管理組合では、管理組合の設立の準備会のときに、長期修繕計画が出され、長期的な値上げ計画が出ていた。

(F 管理組合) 当管理組合では段階的に増額にするという計画があった。

(B 管理組合) 当管理組合では、6 期目に入居時の 2 倍に値上げするということが 40 年の長計に盛り込まれていただけだった。管理会社との契約では 5 年ごとの見直しを管理会社がやることになっていたが、10 年経っても見直しがなく、そこで、管理組合から問い合わせしたところ、初めてこのままでは足りないことがわかった。

J 管理組合からの修繕積立金の状況報告

(J 管理組合) 前回欠席だったので、当管理組合の修繕積立金の概要を報告する。当管理組合では、入居時に段階的に増額になると説明を受けた記憶がある。管理会社が作成した長期修繕計画では、段階的値上げになっていて、30 期には 500 円/㎡になるという話だった。そこで、これは大変なことだということで、均等方式を検討し現在の修繕積立金に設定している。長期修繕計画も自分たちで見直さなければだめだということで、コロナの 2 年間を使って管理組合でチェックを進めている。

12 年の修繕周期の見直しを検討中

(K 管理組合) 当管理組合でも、課題として修繕周期の 12 年をもっと伸ばせないかということがあり、理事会でも検討中である。

(司会) 管理会社は 18 年周期ということを言っているが、その関連での話なのか？

(K 管理組合) 東急不動産の新築物件なら 18 年周期で可能だと言っているが、当管理組合はそうではないので、適用できないらしい。したがって 18 年にしようという話ではないが、独自に修繕周期の見直しを行っているところだ。

(J 管理組合) 当管理組合でも長期修繕計画の見直しを進めているが、その過程で、修繕周期の見直しもテーマとなり、12 年周期から 16 年周期にした場合の検討も併せて進めている。

1 回目の大規模修繕工事の後に長計の見直しはどうやったか？

(司会) 最低でも大規模修繕工事をやったあとに長計の見直しをやるべきではないかと考えるが、その辺は実際どうだったのかを聞いてみたい。

(I 管理組合) うち管理会社に任せていて、管理会社が見直した。

(A 管理組合) うちは大規模修繕工事が終わったばかりだが、管理会社にも投げかけて、反応をみるつもりである。

(J 管理組合) 当管理組合は、管理会社にはあまり不満は無く、第 1 回目の大規模修繕工事の後の長計の見直しも管理会社に頼んだ。ただ、その後に、

修繕積立金の値上げの時期になったときに、それではダメなのではないかと目覚めて、今は長計の見直しも自分たちで行う方向で進んでいる。今思い返すと、第1回目の大規模修繕工事を終わった後に、自分たちで長計の見直しができれば一番良かったと思う。

第1回目の大規模修繕工事を準備中

- (D 管理組合) 2年かけてプロポーザル方式でやろうということに決め、公募したところ9社の応募があった。そのうちの6社に来週ヒヤリングし、要望書を1月につくって4社に見積依頼する予定である。今のところ来てほしい会社に来てくれたのでよかったと思っている。うちは管理会社との関係をうまくやるというよりも、大規模修繕工事も含めて管理組合主体で進もうとしている。体制的には大規模修繕委員会(6人くらい)がメインでやっている。理事会は2年任期だが、修繕委員会に任せてくれている感じだ。理事の中で来期以降残ってくれそうな人を探している。いろいろな過程で記録として必要な場合はビデオに残しておいたり、情報共有のためYouTubeで配信したりすることも委員会主導で行っている。
- (B 管理組合) 当管理組合の大規模修繕工事への動きだが、コンサルの選定に関して、9社に見積依頼し、6社から見積を得た。先日4社にヒヤリングを行い、最終的に1社に絞り込んだ。最後に残ったコンサルは対応もよく、妥当であろうという判断を日住協からも得たところだ。

日常的な営繕と大規模修繕を分けて委員会を組織しているか?

- (司会) 日常的な営繕も増えてきていると思うが、大規模修繕工事と日常的な営繕工事の委員会を分けているかどうか聞いてみたい。
- (A 管理組合) 修繕委員会の役割として通常(日常)時の建物劣化状況点検と計画修繕の実施時期の確認、および突発修繕対応などがあり、これらに関する事は修繕委員会が理事会に答申し実施している。一方、大規模修繕時は修繕内容を検討する段階迄は修繕委員会主体で推進するが、臨時総会で計画内容が定まり工事に入る段階からは居住者の生活と密着する関係から防災や安全などの生活要素も含めプロジェクトを編成し推進した。
- (D 管理組合) 日常的な営繕の委員会は今は無いが、これからは必要かなと思っている。新しいメンバーは公募で集めることは難しいので、理事長経験者など苦勞をして管理組合運営の大切さをわかっている人たちをピックアップして何とかやっている。
- (J 管理組合) うちも日常的な営繕は理事会が担当している。大規模修繕は、大規模修繕委員会を作って対応している。理事会から2名入っている。大規模修繕工事の2年前から立ち上げて、恒久的ではなく工事が終わったら解散する予定である。
- (B 管理組合) 3年くらい前から修繕委員会を作って、その委員会が両方担当している。日常の修繕の情報の蓄積も大事で、その情報をもって大規模修繕工事を計画、実施していくのが良いと思っている。理事が必ず委員会に入って理事会とのパイプ役をしている。ただ、後継者問題が深刻である。参加しやすいように、集まるのは大変な時はWeb会議でやっている。
- (G 管理組合) 当管理組合では、若手が大部分で集会所も無いため、会合などはずっとZoomでやっている。今日も午後からWebで会う予定である。

工事費はどのくらい高騰しているのか?

- (K 管理組合) 資材の高騰や人件費などが上がっているという話を聞くが実際はどうなのか?
- (F 管理組合) いまのところ、そんなに上がっているという実感はない。管理会社が長期修繕計画の見直しをしたが、当初と比べて2%くらいの上昇であ

る。

- (J 管理組合) 常に上がる要素しかないので、あまりそのことにこだわってもしようがないかもしれない。ただ、足場の単価は上がっている気がする。
- (D 管理組合) 同感だ。足場の単価が上がっている。2007年に1,700円/mだったのが、今は2,300円/mになって高すぎる感じだ。建物の1m先の長さで計算するらしい。最近、安全基準が厳しくなっているのも影響しているのかもしれない。
- (A 管理組合) 法定福利費を計上させているので、その分は上がる要素になっている。全体的には数%位は上がったと思う。

長期修繕計画の比較表の改良要望

- (F 管理組合) 外装タイルの割合は、比較表に試みに入れたが、これは簡単には出せそうもない数字だった。
- (J 管理組合) 比較表に、積立金の方式（段階か均等かの判断項目）を加えてほしい。あと長期修繕計画の作成者（管理組合なのか管理会社なのか、コンサルなのかなど）や、竣工時期も入れてほしい。ガイドラインでは、均等方式とは言わずに、計画期間の平均をとるやりかたになっているので、将来的にはその方向がよいかもしれない。
- (A 管理組合) 現時点が竣工何年目かよくわからない表になっているので、何らかの方法で分かるようにしてほしい。特に、大規模修繕工事を実施した年が重要と思う。
- (司会) 了解した。次回までに改善案を検討して提示するようにする。今回はガイドラインの説明もちょっとする予定である。

**次回部会（第24回）は1月15日（土）10:00～
唐木田菖蒲館 第3会議室**

（記録 細貝）