

「管理組合設立」から 「管理組合運営支援」までのサポート

マンション管理士

隅河内 一美（下関市在住）

はじめに

マンション管理士として仕事を始める前に、不動産会社で10年以上賃貸管理やマンション販売に携わっていました。当時は、購入者の多くがマンションの管理規約の内容を把握せず、修繕積立金が将来値上げされる可能性のあること等、マンション生活に必要な情報も持たず、ただ外観・設備・間取や立地だけを選択肢として購入している現実を目の当たりにしていました。

マンション特有のトラブルや維持管理に関する問題を減らすには、購入に際して管理規約等に対する正しい知識が大切と痛感する一方、販売サイドにいて修繕積立金の値上げ等の説明に苦慮するといった大きなジレンマを感じていましたが、管理問題で苦慮する管理組合の役に立ちたいと思い立ち、マンション管理士として開業しました。

ここでは、私が取り組んだ2つの事例について少し紹介いたします。

管理組合の立ち上げ

平成21年8月頃、Aマンション（竣工3年目、RC造14階建て、40戸）の組合員有志の方から管理組合運営のアドバイスの依頼がありました。ここは管理組合が設立されてなく、管理組合運営は全くなされていませんでした。

まずは、管理組合の設立に向けて有志の方を中心に何度か管理規約等の協議を重ね、総会を開催して管理組合（以下「A組合」という。）が設立されました。ここで管理組合運営がスタートしましたが、早々に管理費が不足する等の問題に直面しました。

その1つが建物点検の問題で、竣工後の2年点

検は実施されたものの、外壁や屋上等の共用部分の点検結果をチェックする人がいませんでした。そんな中、平成24年11月頃、外壁タイルが1枚剥離して落下するという問題が発生しました。幸いにも怪我人はありませんでしたが、竣工後3年での外壁タイルの剥離をきっかけに、組合員から分譲主等に対する不満が次第に噴出してきました。今まで管理組合活動に無関心だった組合員も、管理組合の存在意義と組合員としての自覚に目覚め、管理組合に一体感が芽生える結果となりました。

売主デベロッパーと管理組合との意見調整

竣工から間もないこと、外壁タイルの剥離という危険性から、組合員の関心は建物の不具合の程度や補償関係に向かうこととなり、私がA組合から依頼を受け、顧問として理事会や臨時総会において、売主デベロッパーB社（以下「B社」という。）による、建物の現況説明、今後の補修工事、その後のメンテナンスに至るまでの一連の流れの説明を行う説明会を開催するように折衝しました。

A組合の建物全体の点検補修とその後の保証を希望する意見と、B社の保証を渋る意見とは大きな隔たりがありましたが、私はA組合の立場に立ちながらも両者の折合い点を探すために、意見調整に勢力を傾けました。具体的には、アンケート調査等で得た組合員の意見を理事会で検討してからB社に投げかけ、ある程度対応策の調整が整った所で補修方法に関する説明会を開催しました。その結果、建物全体の調査診断を実施すること、ペンニング工法による補修工事、補修後の1年点検までの合意にこぎつけ、何とか事態は収束しました。

修繕積立金と管理規約の説明

管理組合から相談を受けた際、設立間もない場合には、早い段階で将来修繕積立金の値上げが必要となる時期や値上げの額等についてお話をするようにしています。これは、将来修繕積立金が値上げされることがあることを認識していない方が意外と多く、この認識を改めていただくようにするためです。特に、若い購入者は、管理費や修繕積立金とは別に住宅ローンの支払いもある中で、子供の教育費がかさむ時になって大幅な積立金の値上げがあると、支払いができなくなりせっかくのマイホームを手放さなければならないというような結果にならないよう、また、管理組合としては無計画な値上げによる滞納者を発生させないように、長期修繕計画を適切に見直す等を行うことなどが大切と助言を行っています。

また、組合員の方には、早い時期に管理規約等を理解していただくことが大切です。管理規約とは何か、そして、適正な管理規約を作ることで義務違反者に対する法的対応が可能になることを説明し、こうしたルールをお互いが守ることによって、安心・安全で快適なマンションライフが確保されるとお話ししています。

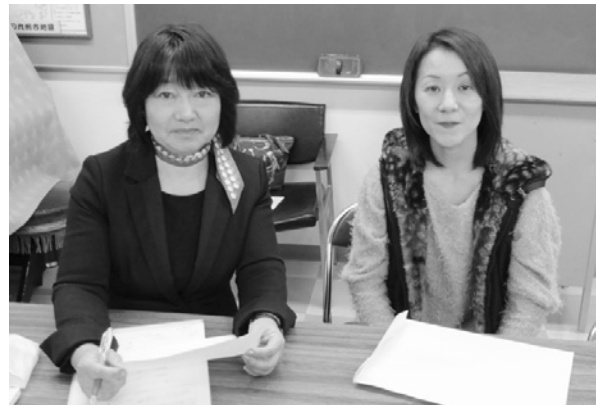
管理規約の問題点への対応

マンションの販売時に「自然とふれ合え、街中で菜園が楽しめる」とのコンセプトのもと各住戸専用の菜園スペースが設けられたC管理組合（以下「C組合」という。）から、助言を求められた平成25年6月頃の事例です。

菜園スペースは1区画が僅かプランター3個程度に区画され、作物を育てるには非常に狭いものでした。居住者の多くが仕事や子育てに忙しい30代であったためか、実際の使用は1割程度にも満たず、常に雑草が生い茂り美観を損なう状態となっていました。

そこで、利用している特定の居住者がより有効に使えるように区画割を撤去すべきとの意見もあり、現況の確認をしたところ、菜園区画は「専用使用権」として管理規約が定められており、規約の変更が必要であることが分かりました。

そこで、居住者の方に菜園に関する使用状況や意識調査のアンケートを実施して、この結果をもとに菜園を活用されやすくするために規約の改正や



C組合理事会で理事長と筆者（左）

菜園クラブを設立する案をC組合に助言しました。その後、この案は総会で承認されて運用を開始しています。結果として、菜園スペースの活用が増え、綺麗に手入れされることで、除草費用も軽減され、美観も保たれる方向に改善できました。また、菜園クラブを通して居住者のコミュニケーションの場にもなると喜んでいただいています。

最後に

快適なマンション生活を実現するには、マンションに暮らすことは、管理規約や使用細則のルールを守る共同生活であるということ、また、多くの方と共有する1つの資産を共同して守っていかねばならないことなどを、購入時点から良く理解することが大切だと思っています。その意味からも、管理規約を解りやすく説明できるプロ、マンションの資産価値を将来にわたり下げない管理組合活動を支援できるプロとして、マンション管理士の活躍が期待される場面がこれからも多くあると思います。

今後も、マンション管理士として、不動産業務の経験を活かした知識を基に、管理組合の皆さんのお役に立てるよう更に研鑽を積みたいと思っています。

【C管理組合理事長よりひとこと】

輪番制で理事長になり、右も左もわからない状態の中、隅河内さんの女性ならではの細かい気配りのあるアドバイスに助けられて、大変嬉しく思っています。

これからも、こうしたマンション管理士の活躍に期待したいと思っています。