

第
186
回

主体性が芽生えた 管理組合の一例

マンション管理士

藤谷 弘光 (神戸市在住)



はじめに

私は、主に管理組合顧問に就いて、①組合運営を改善するため、②管理会社（提案や報告）をチェックするため、③大規模修繕工事実施に係るアドバイス、④規約設定（作成・変更）、⑤担い手不足からの理事長就任、⑥理事就任などの課題への取組に関して、お手伝いしております。今回は、管理組合の主体性の大切さについてお話をいたします。

管理会社任せで見えない事実

長期修繕計画書の存在とマンション販売

この案件は、4年ほど前、大手デベロッパー系管理会社が管理する築4年（約90戸）のX管理組合から組合運営の点検をしてほしいとの依頼から関わることとなりました。まず私が一番懸念したことは、長期修繕計画書の存在を理事会の誰もが知らなかったことでした。

そこで、私は長期修繕計画書の存在について全戸アンケートを実施したところ、9割の方から回答が得られ、結果、長期修繕計画（案）を事前にもらったという方が全体の1割もありませんでした。その1割未満の方々へ聞き取りを行ったところ、マンション購入前に自ら販売会社へ要望をした方だけに配られていたことが分かりました。本件について管理会社の回答は、「販売会社が全戸へ渡す約束であった」、一方販売会社は「そのような話は聞いてない」というものでした。長期修繕計画には将来必要な修繕積立金を大幅に値上げすることが明記されており、販売するうえで購入者へ積極的には伝えたくないという心理が働くのかもしれません。

ちなみに、近頃の新築マンションでは、任意であることから設立総会の開催（組合の設立、規約内容の確認、長期修繕計画（案）の確認等）が省かれ、

十分な説明を受けないままに管理規約承認の書類にサインをして、販売会社がそれらの冊子（管理規約等、長期修繕計画書等、その他入居時の書類一式）を、鍵の引渡時に配布するという方法が多く見られます。

区分所有者の意識と管理会社の意識

次に、この長期修繕計画書（案）の作成経過について管理会社へ確認したところ、分譲時に建築設計上のデータを基に管理会社で作成したものとのことでした。

ただしこの計画書は、デベロッパーと調整して修繕積立金基金（マンション購入時に各購入者が一括に納める修繕積立金）が設定される代わりに毎月の修繕積立金 m^2 単価を50.5円と低めにし、数年以内に修繕積立金の改定を予定する資金計画となっていました。しかし、それまでの4年間、その存在や改定案について審議すらされていなかったため、理事会で当初から存在する長期修繕計画（案）の試算額を確認した上で今後の進め方を話し合いました。

〔管理会社が作成したX管理組合の資金計画〕

○段階増額積立方式の場合

6年目～「 m^2 単価130円」

11年目～「 m^2 単価200円」

21年目～「 m^2 単価260円」

○均等積立方式の場合

3年目以降「 m^2 単価190円」

理事会では、均等積立方式で値上げすることが望ましいとなりましたが、ここで私からいくつかの助言をしました。①長期修繕計画の存在確認と修

繕積立金の値上げの必要性については全体説明会を開催し、意見や質問に対応した上で再度理事会で協議すること。②本積立金改定だけではなく、長期修繕計画書の存在についても改めて総会決議をとること。③現在の計画書による均等積立方式は3年目から改定することになっているが、当管理組合はすでに4年目に入っており資金計画の修正が必要なこと。④段階増額、均等積立のいずれを採用するかは、反対意見の方への十分な説明をすること。最後に⑤としてあげた指摘事項は、本計画書には存在しない工事実施についてです。何と築3年でLED化工事（約400万円）が実施されましたが、修繕計画・資金計画には計上されていませんでした。

上記⑤をもう少しお話ししますと、築浅でありながら管理会社提案で照明器具の入替えによるLED化工事が総会で可決され完了しておりました。質が悪いと心を痛めたのは、入替え後もまたも管球の取替えが出来ないタイプの一体型の器具を採用していたことです。過去の理事会議事録や当時の提案書類を拝見したところ、たった2回の理事会を経て総会へ上程されており、1度目の理事会は管理会社からの電気料金削減のためLED化を提案…。2度目の理事会では、管理会社自らが準備した協力業者2社との見積比較でした。しかし、これらの見積は共通した仕様に基づかず公平な比較が難しく、理事会側も色々な角度からの議論が出来ていないうございました。

一人一人の意識と取組（主体性の芽生え）

X管理組合の管理に対する一人一人の意識を知りたく、再度、全戸アンケートを実施したところ、「管理会社に任せているから安心」「管理のプロだからLED化工事の提案に従った」という声が多くありました。

また、「大手資本の管理会社」＝「ブランド・安心」としてマンションを購入した方、自らの勤務先と管理会社が取引している等の事情がある方、管理会社の親会社等の関連で働いている方など、身内感覚の方もいらっしゃいました。しかし、だからと言って管理会社に任せっきりでいいとか、大手だから中 小だからというのは管理の本質と全く関係がありません。このアンケート結果を受けて理事会の皆さんに主体性が芽生え、築浅のうちから将来を見据えた管理を考える組織になりました。

さらに、管理規約上で「長期修繕計画の設定・変更は理事会決議とする」とされていたものを総会決議に変更することや、総会通知（案内）が「1週間前までに」とされていた部分を「2週間前までに」へ変更するなど、他の組合員にも参加してもらいや ゆい環境にするべく、追って規約変更を総会へ上程することにしました。

第三者でなければ見えてこないこと

このような経緯から理事会は、管理会社の長期修繕計画案の内容についても疑問を持ち始め、セカンドオピニオンとして管理会社と関わりのない建築設計事務所へ相談をすることになりました。そこで、必要な予算承認確保のために臨時総会（可決承認）を行い、第三者が作成する調査診断に基づく長期修繕計画（B案）と、管理会社作成（A案）とで比較を行いました。ここで明らかに異なる点は、用いている添付資料の圧倒的な差です。具体的には推定修繕工事項目（大項目）の根拠となる小項目、詳細な数量計算の存在です。一番大きな違いは、B案にはA案にはない設備関係の更新（推定修繕工事項目）が必要項目として多く列挙されていたことです。

これらを検討した結果、均等積立方式で進める場合、第三者が作成するB案の修繕工事計画に基づけば、6年目から m^2 単価230円が必要となり、 m^2 単価190円で計算すると25年目で資金ショートすることが分かりました。

おわりに

X管理組合では、長期修繕計画の内容については客観性を重視し、第三者の専門家が作成するものを採用しました。修繕積立金の大幅な値上げについても理解を深めるべく、説明会を計3回、アンケートは5回行った上で、均等積立方式による改定が総会で承認されました。また、長期修繕計画書（案）についても総会決議を経て長期修繕計画書として承認されました。最後に残していた管理規約の一部変更についても、翌年の総会で可決承認されました。ここまでを2年間という短期間で行えたのは、危機意識の共有と本質の理解、積極的管理が実行できたからではないでしょうか。

これからは、管理計画認定制度をはじめとした管理組合の取組が評価される時代に入ってまいります。私も皆さんの主体性を持った積極的管理推進のお手伝いができるよう、日々、精進に励む所存です。