

旭川マンション管理組合 連合会ニュース

2024年7月5日(第6号)
特定非営利活動法人(NPO 法人)
旭川マンション管理組合連合会
発行者 会長 水島能裕(080-1979-1147)
編集者 事務局長 佐々木 允(32-8810)

1. 大規模修繕見学会実施 設計監理方式とは?

2024年6月15日(土)

大規模修繕見学会は、2024年6月15日(土曜日)、29.2度と今年最も暑い中、11時から12時20分まで19人が参加して開催しました。

ロジエエスト(1条通18丁目・1989年8月築・11階と5階・47戸)管理組合の堀内理事長さんははじめ居住者の皆さん、賛助会員である施工会社の盛永組さんのご厚意で実現することができ、感謝申し上げます。

マンション側からは、理事長・盛永組・設計監理の「設計企画の零(ゼロ)」と3人が、配布資料に基づき説明・案内をしてくださいました。

4月1日に現場事務所を設置して工事が始まった現場を、足場をあがって見て回りながら説明を受けた後、集会室に戻って質問を受けました。

参加者から、旭川ではまだ珍しい設計監理方式を採用した理由を問われて、理事長は「私たちは建築の素人なので、専門的なことがわからない。その点でアドバイスが得られる。管理組合として、設計どおり工事が進んでいるのか監視する手間が省ける。その点で楽ができる。」と回答がありました。

設計監理方式で今現在、大規模修繕を行なっている別のマンションの参加者から、「賛助会員の司設計さんと旭川大手のS設計さんから見積書をとり、200万円台で落札した会社の設計監理で工事を進めている」との発言がありました。

工事費に関しては、理事長は「1回の大規模修繕費の倍の金額がかかった。値上がりしているとの印象がある。」と言われ、参加者は修繕積立金を貯めることの大切さを痛感していました。

2. 旭川マンション管理組合連合会の会員数

2024年7月1日(火)

正会員の動向について、報告します。6月14日現在、会費納入組合が46組合となっています。北海道マンション管理組合から独立した3月31日時点で56組合でしたので、既に82.1%が旭管連へ会費納入しています。

まだ会費納入していない10組合のうち、この際どちらにも加入しないと意思表示した1組合、とりあえず北海道連合会に残り様子をみるとの1組合を除けば、8組合が今後の納入待ちです。

さらに、旭管連への新規加入申し込みが現在5組合あります。今のところ最終的には59組合となり、独立した時点より3組合上回る見込みです。旭川市のマンション総数は219組合（市役所調査）ですので、組織率は26.9%となります。

これもひとえに皆さまのご協力の賜です。今後の情報交流会・セミナー・マンション相談などが皆さまにとって、必ず有意義なものとなるよう務めていきます。同時に旭川のマンション生活がよりよいものとなるよう100組合の会員をめざします。

3. 国交省マンション総合調査を読み解く

2024年7月1日 旭管連 会長水島能裕

2024年6月21日に国土交通省から「令和5年度マンション総合調査結果」（全文は国交省ホームページ）が発表されました。その注目点と私の見方をお知らせします。

回答したのは比較的管理がよいマンション

調査の実施期間は2023年10月から今年の3月までの半年間です。調査方法は、マン管センター登録の管理組合名簿から無作為抽出して、管理会社を通して、用紙を配布しました。

回収率は、管理組合には4,270枚配布し37.2%、区分所有者には、8,540枚配布し、36.3%でした。

北海道に関しては、1,589のうち、サンプル72で回答全体に占める割合は4.5%で、北海道のマンション全体約4千5百棟の1.6%でした。

マン管センターに登録しているマンションは、年間約5千2百円の費用を支払い「マン管センター通信」（毎月郵送されてくる32ページのマンション管理専門雑誌）を購読している管理組合です。

「自主管理型は約10%」と記されていますが、管理会社を通じて調査用紙を配布していますので、自主管理のマンションは対象となっていないと推測されます。

そこから回答したのが3分の1であれば、さらに管理に熱心なマンションと予測されます。そのような調査であることを前提にみなければなりません。

1. 築40年以上の割合

2022年末時点でのマンション戸数は694.3万戸、同時点での築40年以上的マンションは125.7万戸、18.1%となります。

これに対し、旭川市のマンション調査（2023年3月1日時点）は、マンション全数219棟のうち、築40年以上が129棟、58.9%でした。（戸数と棟数の違いはありますか…）旭川市の回答率は56.8%でした。旭川市の老朽化率は、全国の3.3倍にもなります。

2. 建替え件数

全国でマンション建替えは2023年3月時点で、282件しかありません。ただし、これには、阪神淡路、東日本、熊本の地震による建替え115件は含まれません。

3. マンションの世帯主の年齢層

世帯主の年齢は「60歳代」が27.8%と最も多く、次いで70歳以上が25.9%でした。20年前と比較すると70歳以上の割合が10.2%から2.5倍、さらに築40年以上的マンションでは70歳以上の割合は55.9%になっており、居住者の高齢化が進んでいます。

旭川のマンション管理の実感からすれば、70歳代後半の人が管理組合の中心を担い、80歳代の手助けを受け、70歳代前半は若手、60歳代がいれば貴重な人材でマンション管理の将来に光明ありというところです。

4. 築年数が経過すると賃貸戸数は増える

賃貸戸数が全く無いマンションは12.8%、賃貸戸数が20%を超えるものが、15.5%となっており、この数字はこの30年間大きな変動がありません。ただし、築30年になると、賃貸戸数が20%を超えるマンションが27～28%となり、急激に増えています。

普通の家族居住型マンションで、賃貸戸数が20%を超えると、管理不全の兆候だとみて注意しなければなりません。区分所有者に話をして、賃貸ではなく売却の道を探つてもらうことも必要かもしれません。

5. 空室が増えると管理不全の予兆

空室（3か月以上）が無いマンションは55.4%と過半数を超えていきます。空室が20%超えるマンションは全体では0.8%と、さすがに少ないので、築40年以上になると、2.9%になります。

空室が増えてきますと管理不全に直結します。郵便受けにチラシなどがあふれているマンションは管理不全だと外部に知らせているようなものです。区分所有者に、売却するなり、賃貸に出すなど対応をお願いする必要があります。

6. 所在不明者があれば、一日も早く解消を

所在不明・連絡先不通の住戸がないマンションが約9割となっています。しかし、所在

不明があるマンションが1割でもあれば、管理費等が入金していないことを示しています。マンションにとっては、重大事態です。一日も早く解決しなければなりません。「先日北海道新聞に、探索に要した費用を判明した所在不明者に請求できるとの記事が出ていたが、いつからそのようにできるのか」との相談がありました。標準管理規約に定められただけなので、自分のマンションの規約改正をしなければなりません。

7. 管理費の平均額

駐車場使用料からの充当額を除く月・戸当たりの管理費は**11,503円**が平均でした。これは管理会社にマンション管理を委託している場合の金額です。

8. 修繕積立金の平均額

駐車場使用料からの充当額を除く月・戸当たりの修繕積立金の平均額は、**13,054円**でした。旭川市の調査には、管理費と修繕積立金の金額の項目はありません。

9. 均等積立方式へ早く移行を

修繕積立金の積立方式では、「均等積立方式が40.5%、段階増額積立方式が47.1%となっている。」「完成年次の新しいマンションほど段階的積立方式となっている割合が多い。」と記述されています。

新築販売物件は、ほとんどが段階増額積立方式です。新築マンションの広告に記されている修繕積立金で、将来の大規模修繕を実施できるとは考えられません。

あるマンション販売会社の経営者と話す機会がありました。なぜ、将来値上げしなくともよい金額を設定できないのかと聞くと、同業者のとの競争があるためとの答え。販売時の修繕積立金が月額数千円程度では、必ず総会で値上げしなければなりません。

現在の積立額が計画に比べて不足しているマンションが36.6%になっているのも販売時の設定に問題があることを示しています。

10. 第三者の選任（外部管理者方式）はまだ多くはないが？

「区分所有者以外の第三者が管理者となっているマンションは3.7%となっている。」と数字のうえでは、まだ多くはありませんが、「将来的に必要となれば検討したい」マンションは33.6%となっています。その二大理由は、高齢化となり手不足です。今後増えていくものと予想されます。高齢であっても管理の監視はできますので、理事会を廃止しないことが大事です。

11. 総会出席者は4分の1

総会の出席者は、委任状・議決権行使者を含めると88.5%、含めないと24.6%でした。総会へ足を運ぶ組合員を50%に近づけるため、あらゆる工夫をしましょう。

**マンション相談は、32-8810（留守電になっていますが必ず折り返します）
または 080-1979-1147（水島）へ お寄せください。**