

第29回マンション管理組合実践セミナー開催報告



開催日時：平成18年11月12日(日)13:30～16:00
開催場所：さいたま市文化センター3階大集会室

主催：NPO 埼玉管ネット
(埼玉県マンション管理組合ネットワーク)
後援：埼玉県
埼玉県マンション居住支援ネットワーク
さいたま市
マンション問題総合研究所
協賛：関西ペイント販売株式会社

平成18年11月12日に行われた第29回マンション管理組合実践セミナーの要約を報告いたします。

開会挨拶

NPO 埼玉管ネット会長 佐々木 一

テーマ1：『大規模修繕を如何に考えるべきか』

1) 築年数に応じた修繕計画の進め方

コーディネーター：マンション問題総合研究所理事 一級建築士 鳥海 順一 氏

建築の大規模修繕サイクルは12年目ごとに行っていくのが一般的ですが、2回目、3回目となると周りの新築マンションとくらべ、陳腐な感じになっていくのは仕方のないことです。しかし、大規模修繕ごとにマンションの性能をグレードアップし、今日の住宅水準や社会の変化に対応していくことは必要です。たとえばバリアフリーや防犯に対する備えなどはグレードアップ工事として採用して行くべきでしょう。

そこで長期修繕計画を見直すときには図-1のように、マンションの性能を当初の状態に戻す修繕だけでなく、改良(グレードアップ)の費用を見込んでおかなければなりません。それも1回目よりも2回目、2回目より3回目の方が費用のかかる工事が増えてきます。当然、初期性能を維持するための修繕費用も同じ様に増えていきます。また、設備の改修工事は建築のサイクルとは別にその工事項目ごとに費用が発生します。

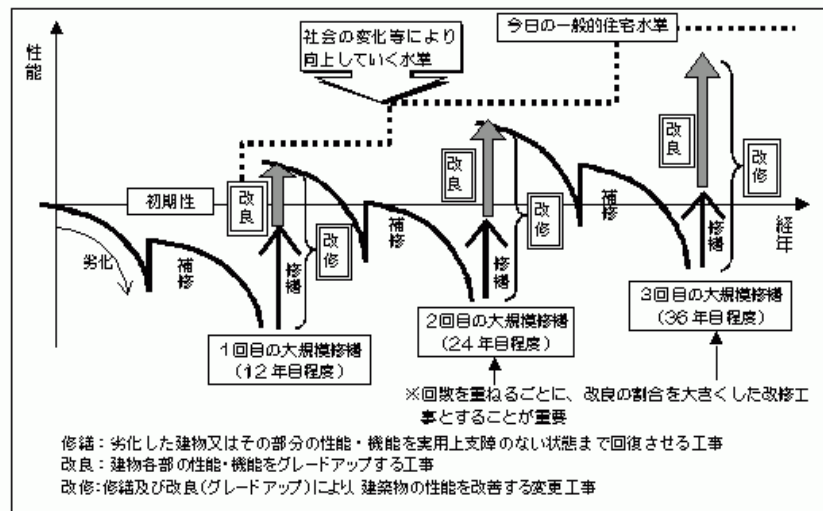


図-1 「マンション再生マニュアル」より

図-2の様に既存マンションの再生には、従来の既存性能のグレードアップ「レベル1」に留まるものから、資産維持の観点から老朽化による陳腐化を防ぐため増築・改造等の大規模なマンション全体の性能アップ「レベル2」を図る考え方があります。

このことを踏まえ、もう一度ご自分のマンションの長期修繕計画を確認して頂きたいと思えます。

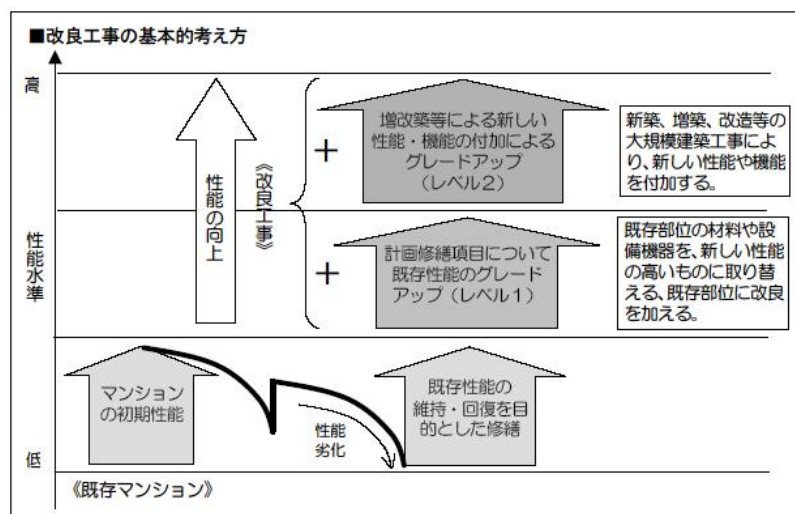


図-2 「マンション再生マニュアル」より

2) マンション設備の大規模修繕

講師：合資会社 アーバンクルー 建築設備士 甲斐 浩哉 氏

1. マンション内の設備

マンションに限らず、建物の中では様々な設備が機能しています。電気が灯り、蛇口からは水が出る、トイレもいつでも使える、そんな当たり前の生活の陰には、「建築設備」が活躍しているわけです。

人間の体に例えると、躯体は骨であり、筋肉であり、これらは体を支える大切なものです。そして水を汲み上げるポンプは心臓であり、情報通信設備は脳神経であり、給水・排水設備は消化器、さらに呼吸器の役割を果たすものが換気設備ということになります。

つまり人間の体になくってはならない存在でありながら、皮膚や筋肉に覆い隠されてしまっていて、なかなか病気を発見しづらい臓器、それらが建築設備であるということが出来ます。



2. 生きた建物には健康診断が必要

人間同様、建築設備も定期健診が必要です。そして病気にかかってしまう前の早めの対策をすることが大きなポイントとなります。何故なら水も電気もない建物は、たとえ新築のピカピカな部屋であっても、ただの廃屋同然だからです。

3. 正しい設備診断を

ここで設備診断の正しい手法についてお話したいと思います。皆さんがお医者様に掛かるとってお考えください。そうすると・・・

- ① 良いお医者さんを見つける。

- ② 問診、外側からの検診から、ステップを踏んで診察→治療へ。
- ③ 適切な金額で治療を。

如何でしょうか？建築設備もこのように段階的に正しい診断が必要となるのです。

4. 無料診断の罠（無料診断は本当に得か？）

決して無料が悪いということではありません。しかしお医者様にきちんと診てもらうにはそれなりの費用もかかるのが当然です。正しい診断を受けるためにも、無料診断の内容、そして診断結果は十分に自らの目で再検討をする必要があります。もしあなたが、「無料人間ドック」あるいは、「今なら人間ドック三割引と言われたら、少々不安な気持ちになりませんか？

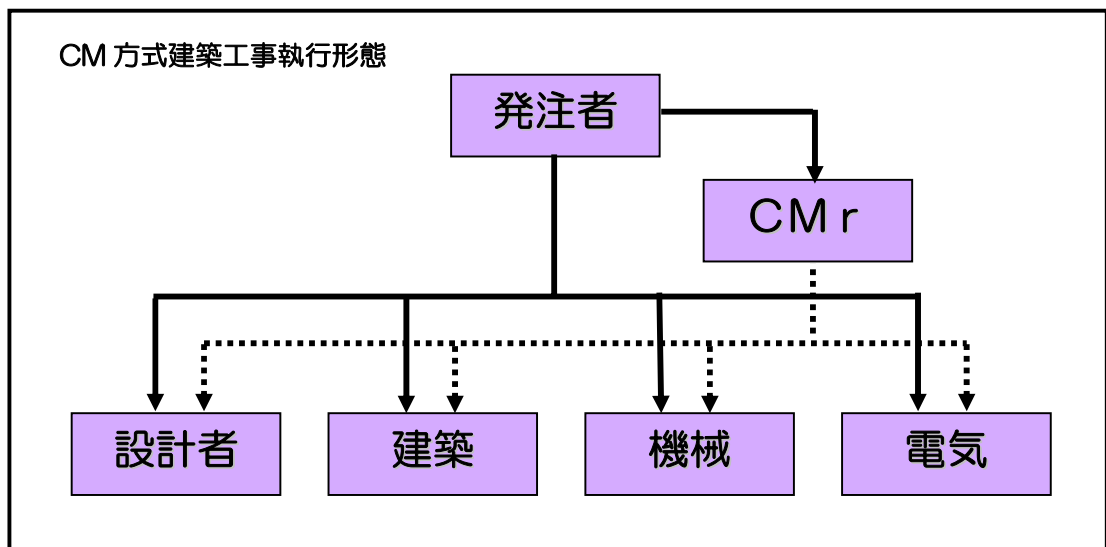
「タダほど高いものはない」と昔からよく言われています。つまりそのような後悔のないよう、正確な検診を受診することが重要なのです。

5. コンストラクションマネジメント(CM)方式とは？

既にコンサルタントという言葉は普及しています。皆さんもお聞きになったことがあるかと思います。ところが欧米ではこのコンサルティングが更に発展し、コンサルティングとマネジメントが合体したコンストラクションマネジメントという方式が広く普及しています。

この方式は施主の単なるアドバイザーという枠を超え、技術的なマネジメントまで一括で行う、言わば施主代理人業務です。つまり有資格者や学識者らがこのような業務に携わり、施主に不利益な事態とならないよう、計画から監理まで、全ての責任を負って実践してゆく手法です。

6. CM r の役割



コンストラクションマネジメントを担うものをコンストラクションマネジャー（CMr）と呼びます。CMr は各専門技術分野における技術評価として、バリューエンジニアリング（品質や機能を落とすことなく、コストダウンを実現するための手法 VE : Value Engineering) やコストダウン (CD : Cost Down) などを行い、より高品質でローコストなプロジェクトを立案していきます。今現在、日本国内では明確な資格規定はありませんが、各管理組合の皆様で検討をされ、大規模修繕の際には、建築専門技術者を代理人として立て、全てを業者さん任せとしないようにすることをお勧めします。

7. 施工業者さんも一級建築士さんも被害者

世をあれだけ騒がせた耐震偽装問題、そして悪徳リフォーム業者の問題、これらはごく一部の心無き業者や技術者の不正であるにも関わらず、建築業界を大きく悪いものとして脅かしてしまいました。言わば真面目に取り組んでいる人々にとっては大きな被害となっているのです。ですから皆さんが業者さんやCMRを選定する際にはじっくりと時間を掛けてください。そして納得のゆく修繕をして、皆さんの大切な積立金を無駄にしないように、今一度修繕計画を見直してみましよう。

8. 排水管の更新工法事例：DREAM工法

劣化し、漏水してしまった配管を新品に全て交換するには、大変な費用と時間がかかります。また「居ながら更新」という作業としても、どうしても水が使えない期間が長過ぎてしまい、弊害が多く、住人の皆さんの同意を得られないというのが現状かと思えます。

東京ガスでは、ガス配管の漏洩防止技術を駆使し、DREAM工法という配管内をライニングする方式で排水管に延命措置を行っています。配管の内部にビニルの被膜を形成する手法で、簡単に行うことが出来ます。

まずは上記の診断結果を元にこのような工法も検討されては如何でしょうか。ただしここで気を付けなければいけないのは、適切な診断を行わないと、ライニング工法の方が高がついてしまったり、あるいはライニングしたもののすぐにまた漏れが発生して、すぐに配管の交換をせざるを得なくなってしまうたりしてはいけないということです。

つまりは何よりも「正しい診断」が大切だということです。

テーマ2：『大規模修繕積立金の運用と調達』

コーディネーター：マンション問題総合研究所 専務理事 マンション管理士 久保 泰男 氏

大規模修繕工事には多額の費用がかかります。そのために、計画的に積立を行わなければならないことは大概の方は判っています。しかし、修繕積立金は長期間にわたって積み立てるために、その運用はどうか、預け先はどこが安全か、ペイオフ解禁とはどういうことか、万一の際の保護制度はあるのか、実際に工事をするときになって資金が不足する場合は、どうやって調達するか、借り入れの制度にはどんなものがあるか、その他いろいろな疑問が湧いてきます。

管理組合の修繕積立資金を銀行の無利息預金にしておく以外方法はないでしょうか。

それとも、安全で有利に運用する方法はあるのでしょうか。

今回は、船井氏から、ファイナンシャル・プランナーの視点でお話しをして頂くことになりました。改めて、それぞれの管理組合の実情に合った資金計画と運用、調達について検討して頂きたいと思えます。





講師：NPO 埼管ネット 理事
ファイナンシャル・プランナー 船井 和明 氏

皆さん、ファイナンシャル・プランナー（FP）をご存知ですか？FPは『お金のドクター』と呼ばれています。皆さんの目標や希望、資産状況などを詳しくお聞きしたうえで、資産管理や投資計画、税金対策、リスクマネジメントまで、トータルな資産設計を行います。FP先進国であるアメリカでは、「かかりつけの医者」や「いつも相談する弁護士」と同様に、FPはとても身近な存在です。

『大規模修繕積立金の運用と調達』

「修繕積立金は必要だと思いますか？」・・・。

多くの方が少なからず積立金は必要と思っていますよね。そんな修繕積立金の必要性とは为什么呢？

建物は年月と共に老朽化が起こり、設備も性能が低下したり故障が発生するのは避けられません。快適なマンションライフを満喫しマンションの資産価値を保つためには、適度な時期に点検し適切な修繕工事を実施することが大切になります。

出費に対して修繕費用をプールするために急な徴収は出来ませんから、積立が必要になります。

1. 積立金（お金）の性格

お金（積立金）には安全性と換金性と収益性の性格（性質）があります。

安全性 お金が目減りしたりしないか？元本割れなどの危険性（リスク）がどれくらいあるか？

換金性 必要なときに自由に使えるかどうか？すぐに現金に換えることができるか？

収益性 運用によって期待できる利益が多いかどうか？有利に元本を増やせるか？

安全性・換金性・収益性の3つに分けられますがすべての面で優れた金融商品は残念ながら存在しません。

その考えを踏まえたうえで、修繕積立金は将来の修繕計画に充てるお金であるため、一定期間使わない場合には中長期の運用を考えるべきではないでしょうか。

各管理組合の大規模修繕計画に沿った修繕積立計画を作り、そして預け先についても独自のポートフォリオが必要になってくるのです。

2. ペイオフ解禁と保護制度（セーフティーネット）

ペイオフは段階的に解禁され平成17年4月に全面解禁になりましたので、より健全な金融機関を選択していかなければなりません。では、金融機関などに万が一のことがあった場合、どのような保護制度があるのでしょうか。

①預金保護機構

一般的によく知られているのがこれです。

銀行や信用金庫、信用組合などが破綻した場合に、一定の預金について保護する制度です。

②農水産業協同組合貯金保険機構

農協協同組合、漁業協同組合、農林中央金庫などが加入している制度です。保護内容は預金保険機構とほぼ同様の内容です。

③保険契約者保護機構

生命保険会社の生命保険契約および損害保険会社の損害保険契約について、契約の継続を最優先に保護する制度です。管理組合が関与するところでは火災保険がありますが、損害保険会社が破綻した場合には保険金の80%が補償されます。

④投資者保護基金

証券会社が破綻した場合に預かり金や保証金や証拠金が1000万円の範囲で保護されます。

⑤住宅金融公庫

「マンションすまい・る債」万が一の場合も公庫の資産から優先的に弁済されることが法律で定められていますので安全性としては比較的高いと考えられます。

3. 運用先（預け先）は・・・

保護制度を踏まえたうえで運用先を考えてみようと思います。

①預金

②マンションすまい・る債

住宅金融公庫の商品で「マンションすまい・る債」があります。毎年50万円を1口として10年間にわたり、毎年一定額の債権を購入するもので、利息は毎年2月に一回支払われます。万が一の場合でも優先的に弁済され、積立開始後1年経過後は元本割れすることなく解約が出来るので安全性も換金性も高いと言えます。

③〔積立〕マンション総合保険（管理組合用）

共用部分に付ける火災保険の1種類です。補償をしながら運用をすることができる保険です。（計算しますと5年物で実質利回りは平均0.3~0.4%）一石二鳥の商品とも言えます。

④J-REIT（不動産投資信託）

不動産に投資し賃貸収益を主な配当原始とする投資信託で元本保証はありません。現状では4~6%程度の収益分配金が出ています。

余談ですが管理組合で収益を上げるということを考えると自動販売機の設置など良いかもしれませんね。年に10万円の収益を上げているマンションもあります。ちなみにこれを受取り利息としますと、1年間約4,000万円の定期預金の運用に匹敵します。10年間では延べ4億円の運用になり100万円の収益を上げることになります。魅力的ですね。

4. 修繕計画と積立計画

運用の話をしてきましたが積立金をうまく運用するには、やはり長期修繕計画とのリンクが重要になってきます。

国土交通省が調査してます。平成15年度マンション総合調査によりますと長期修繕計画の作成については区分所有者の98.3%がその必要性を認めており、作成状況を見ると83.0%の管理組合が作成している。

戸当たりの修繕積立金平均額は9,066円/月ちなみに前回の調査では（前回は平成11年）7,378円/月から1,688円増加しています。

やはり計画も一定期間（5年）経過したら見直しをしてください。技術や技法の変更もあれば修繕周期の変更や修繕費用の変更による修繕積立金の調整も検討できます。

5. 積立金に不足を生じたら・・・

万が一、修繕費用に不足を生じた場合には皆さんはどうしますか？

いくつかの対処方法としては

- ①修繕時期の計画の変更
- ②修繕積立金の増額徴収（修繕直前期には効果はあまり出来ません）
- ③一時金の徴収（金額によって同意が難しい）
- ④融資による資金調達

代表的なところを紹介します。

- A. 住宅金融公庫「マンション共用部分リフォームローン」
- B. りそな銀行「マンション管理組合向け共用部分リフォームローン」
- C. 三菱電機クレジット「マンション管理組合共用部分リフォームローン」

それぞれ、商品の特性があります。融資額や金利、申し込みに必要な書類等色々と違いがあります。管理組合として取組み易い先がいいと思います。

融資を受けるにしても今後の修繕計画や積立計画に沿ったかたちで考えて行かなくてはなりません。

その他融資先には、管理組合の取引銀行でも取り扱いがあると思います。一度、窓口で確認されてみてはいかがでしょうか。

修繕積立金は管理組合の大切な財産です。計画と準備が重要になってきます。様々な金融情報を集め、有利に運用をしてみてください。

Q & A（参加者からの質問を抜粋）

Q 1： 今は雑排水管として塩ビパイプが使われているのですか。

Ans： 塩ビパイプだけでは防火上の問題があるので塩ビを内側に使用し外側に耐火性能のある材料を使用した2層管が多く使われています。

Q 2： CMの費用はどれくらい掛かるのですか

Ans： 工事費×%という方式とマネジメント業務に従事する人員の延べ人数に人件費その他の経費を掛けて算出する積み上げ方式があります。現在は積み上げ方式が主流です。

Q 3： コンサルタントに委託すると費用が掛かるが管理組合にコンサルタント委託を納得させるにはどのようにすればよいか。事例があれば教えて欲しい。

Ans： 長期修繕計画の中に建物調査診断費や修繕に関わるコンサルタントの費用を織り込むことが最近は一般的になっています。長期修繕計画が総会で承認されることで基本的な合意が得られたと考えて良いのではないのでしょうか。

開会

実践セミナー終了後同会場にて、個別相談を約1時間に渡りお受けしました。スタッフ一同、今後もより良いセミナーを企画して行きたいと考えております。

また、セミナーにご協力頂きましたコーディネーター、講師の皆様ありがとうございました。この場をお借りして深謝申し上げます。（事務局）

以上