

マンション住み替えの勧め

—今回はマンションの修繕積立金の値上げについて考えてみました。—

私は去年から今年にかけて3つのマンションの修繕積立金の値上げの経過を見てきました。一つ目のマンションは築18年のマンションで、二つ目のマンションと三つ目のマンションは偶然にも同じ築39年のマンションです。結論から言うと、一つ目のマンションだけ修繕積立金を値上げすることが出来ました。他の二つのマンションは、いまだに修繕積立金の値上げが出来ないでいます。全てのマンションで同じようにアンケートを実施し、説明会を開催するなどして丁寧に進めましたので条件はほとんど同じです。この違いは何だと思いませんか？この結果を基に私なりに値上げ出来なかった理由を考えてみました。

1つには、アンケートの結果に違いがありました。

一つ目のマンションのアンケート回収率は90%でしたが、二つ目のマンションと三つ目のマンションのアンケート回収率は、50%前後でした。この結果から推定すると、管理組合員のマンション管理に対する関心の違いが表れたのではないかと考えています。

それは管理組合の運営状況にも顕著に表れていました。一つ目のマンションは築年数18年と比較的若いマンションです。夜の7時半からでも理事会を開催しています。(理事の平均年齢は40歳前後と思われるので、皆さん仕事をしています。)築年数が浅いので、組合員の年齢も若い人が多いです。

二つ目のマンションは高経年のマンションですが、一部の組合員が「修繕積立金検討委員会」を作り、修繕積立金の値上げに積極的に活動していました。(理事、検討委員会の平均年齢は65歳位だと思われる。)

三つ目のマンションは高経年のマンションのせいか管理組合運営が低調です。修繕積立金の値上げも先送りしてしまいました。(理事の平均年齢は65歳位だと思われる。)

たったこれだけのことですが、この結果から見えてきたものは、マンションというのは高経年になる前に修繕積立金の検討を行わなければならないという事です。理由は、高経年のマンションには高齢者が住み、年金で生活する人が多くなるため、管理費、修繕積立金等の値上げに対応できない組合員が多くなるからだと思います。また、年齢とともに管理組合運営に関心が薄くなる人が多くなると思います。

このようなマンションの行く先は「管理不全マンション」であり、「終の棲家」となるマンションには到底ならない。また、この先改善されることは難しいと私は思っています。このようなマンションを所有している人でお金を持っている人は、早く現在所有しているマンションを売って、修繕積立金が長期修繕計画どおりに潤沢に積み立てられている新しいマンションに転居することをお勧めします。本当は賃貸マンションに住み替えるべきと思いますが、高齢者はなかなか賃貸マンションに入居できないというので・・・。

※注：これはあくまでも私がマンション管理士として、本当に数少ない事例から偏見をもって得た結論なので、この文章を読んだ各自が自由に内容の判断をお願いします。

(監事 橋本 敏明)

令和2年度 マンションネット総会のご報告

「緊急事態宣言」が解除された直後、去る5月30日（土）14:00~14:30、「三密」を避けながら開催しました。会員皆様のご理解とご協力の元に、「委任状」や「議決権行使」の書面主体の開催となりました。第1号議案から第7号議案まで満場一致で決議されました。有難うございました。なお、議事録を別紙添付しますのでご一読下さい。

共同購入について

- **LED照明器具** につきまして単なる管球交換だけではなく、全体的な照明計画を再検討し、その費用対効果をシュミレーションすることが重要です。お知らせ下さい。
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等** による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。
- **消火器共同購入、今年度分はまだ開始していません。交渉中です。**
☞消防法改正・運用厳密化により新年度より値上げ確実です！

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3（大通ハイム707号）

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail. : h-mansion-net@silk.plala.or.jp

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/>