

マンションの基礎疾患と終活問題

<コロナ感染記>

生まれてこの方、経験したことが無い「悪寒」が走り、何かが体内に侵入したことを察知した。案の定38.5℃、ドアを締め切り自ら隔離体制に入った。賞味期限切れの抗原検査キットで陽性！保健所のドライブスルーPCR検査もしっかり陽性！市販の鎮痛剤・解熱剤で39℃の熱と戦うこと3日間。4日目から37.5℃に下がり一息つき、体に目を向ける余裕が出ると、ウイルスが体の弱っているところを探し回っているのが分かった。昨年患った帯状疱疹痕の左腕に何度も訪問していたようである。幸い糖尿病も心疾患も無いので事なきを得たが、高齢で基礎疾患を持っていると、これは厳しい病気であると実感した。

<マンションの基礎疾患>

高経年マンションも「基礎疾患」を持っていると、これは厳しく重症化する病が近年蔓延している。マンションにとっての基礎疾患とは「管理組合が機能していない」ことが最大の疾患である。管理会社任せ、監督機能の放棄、無関心、理事会独占、単年度輪番制理事選出、高齢化など、そもそものマンション固有の「病理体質」に起因するものが多い。プライバシーや「権利の主張」と管理費を納めていれば「義務を果たしている」という大きな勘違いなどが背景にある。

<マンション問題のウイルスとは・・・>

ここ数年、委託管理費を値上げしなければ管理会社が撤退するという逆攻勢に会っているマンションが多く、管理会社が管理組合を選ぶ時代になってきている。又、12年目の周期が来たので大規模修繕を迫られ、長期修繕計画が無いか、杜撰な計画のまま修繕積立金の値上げを迫られている。今回のウイルスは委託管理費や修繕積立金の値上げ、工事費の高騰で借入金を前提に大規模修繕に踏み切らなければならない等の例にみられる、「社会的物価高騰」が病原菌である。管理組合会計の立て直しが必要なケースが目立つ。

<マンションの行く末は？>

最終的に基礎疾患を抱えたマンションが建物として物理的にどうなるか、4つのケースを考えてみた。

- ① 「建替え」ができるマンションは「敷地に余裕がある」「利便性が高い地域、土地の値上がりが期待できる」などの特別に有利な条件を揃えていなければ実現できない。
- ② 「敷地売却」も同様に有利な敷地条件でなければ解体費などの諸経費がかさみ、売却益が手元に残らないケースも考えられる。
- ③ 「修繕・維持管理」が現実的な方法であるが、鉄筋コンクリートが何年・何百年持つかは不明である。水対策ができれば想像以上に長い可能性もある。未来に託す「時間稼ぎの手法」と云える。ほとんどが選択せざるを得なく、その質を検討すべき時期である。
- ④ 「代執行除却解体」は昨年、野洲市で現実起こったことであるが、公費解体であるため民間解体の倍以上の費用が掛かり、末代まで追いかけることになる。周辺地域に迷惑を掛けなければ選択肢の一つであるが、管理放棄の代償は大きいと考えるべき。コロナに感染し熱にうなされて考えていたことで、適切ではないかも知れないが、生身の体もマンションも

(事務局・相談員 佐藤 潤平)

2022年度 第5回セミナー・意見交換会のご案内

遠い将来と思っていたマンションの「終活問題」が実感される時代がやって来しました。前回セミナー「高経年マンションの未来」の延長線上の意見交換会です。マンション問題の核心を突くテーマであり、戦後の社会生活の目標であった「新しい家庭」の有り方をリードしてきた「マンションライフ」が想定外の問題でたじろぐ姿です。日本社会の特殊事情も手伝い、大袈裟に言えば、歴史上初めての難題に直面していることとなります。

今回は車座となり、「我がマンションの未来」がどうあるべきか？どうしたいか？それぞれが思いを巡らせ・疑問を整理し、「マンション終活」に備えて戴きたいと思えます。良きクリスマスプレゼントとなりますように・・・

- ・と き 12月24日(土) 14時00分～16時00分(受付:13時30分～)
- ・ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目)2階 ・定員 **30名以内**
- ・参加費 会員無料 会員外は 500円

<セミナー次第>

- 挨拶 14:00～ NPO 北海道マンションネット 理事長 狩野 隆
- 講演 14:05～ — 高経年マンションの未来 その2 —

「マンションの終活を考える」

コーディネーター:マンション管理士 常任理事 佐藤 慎二

- 休憩 14:50～15:05 (換気タイム)・・・適宜
- 閉会 16:00

<懇親会について> 懇親会は新型コロナウイルス感染対策で開催しません。

令和4年度 第5回セミナー・意見交換会 参加申込書

Fax 011-624-6947

所属名 マンション名	管理組合
お名前	
ネット会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 一般会員 <input type="checkbox"/> 会員外
連絡先№	

*基本的に受付完了通知は省略させていただいております。どうしても確認の必要のある方は電話連絡下さい。

