

修繕積立金 ー身近なこと⑥ー

これはあるマンションの実際の話です。(以下Aマンションと呼びます。)

Aマンションは、築14年のマンションで、昨年大規模修繕工事が終わり、エレベーターの安全増し工事も行いました。外見上はメデタシ・メデタシと云ったところで、ここまではよくある話です。

しかし、修繕積立金が不足していたので、住宅金融支援機構から「リフォームローン」で融資を受け、エレベーターの安全増し工事も民間ローンを活用しました。この大規模修繕工事終了に合わせて長期修繕計画も見直しました。以前からあった計画は組合員の中ではあまり信用されておらず、積立金額についても漠然と「大幅に足りないのではないか？」と感じていたようです。修繕積立金の増額についても検討されてきたそうですが、値上げする金額の根拠が不明ということで先延ばしにされてきました。見直された長期修繕計画から修繕積立金の額を計算してみると、現在の修繕積立金の約3倍は必要との結果になりました。現在の修繕積立金は100円/㎡だから300円/㎡にならなければ大規模修繕工事に支障をきたすとの結果だそうです。

私は、本当に大規模修繕の時期がよかったのか？ エレベーターの安全増し工事をこのタイミングで行うことが良かったのか？ 長期修繕計画を作成してからでも良かったのではないか(順序が逆では)？ 今後20~25年目に発生する給水管の取替と2回目の大規模修繕工事が重なる時期を乗り切る事ができるのか？ Aマンションが100世帯あまりの大規模マンションなので工事費のスケールメリットが出なかったのか？ 全国平均・札幌市平均の積立金額のどちらに照らし合わせても高すぎないか？ 国交省のモデル積立金230円/㎡すらも大きく上回り、何を根拠とした長期修繕計画なのか？ もう少し検討してからでも良かったのではないかと思っています。又、何故 NPOやマンション管理士、コンサルタント等の第三者に相談しなかったのか？ 大幅に値上げしなければならない修繕積立金の金額を組合員の皆さんが受け入れられるのか？ 近日中に集会が行われるそうで、修繕積立金を払うことが出来ない人が多数現れることが予想されます。この先どうなることか・・・とても心配です。

ちなみに、AマンションのそばにBマンションがあって、Bマンションでも同様のことが起こり何とか修繕積立金の値上げをすることが出来たのですが「約半数の住戸が賃貸になってしまった」とAマンションの組合員が言っていました。家賃収入でローンと維持費を支払い、自分たちはもう少し維持費の安い賃貸住宅に入居すると言う「訳の分からない話」になっているようで、今までのマンションの運営に無関心だった「ツケ」にしては大きすぎるのではないのでしょうか？マンションに住むということは、管理は委託しても「自分の財産は自分で守る」ということを忘れてはならないと思うのですが・・・

(監事 橋本敏明)

平成30年度 第16回総会 無事終了しました！

*と き 5月26日(土) 14時00分~15時30分

*ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目) 2階会議室

*出席者 定足数の確認: 会員数 団体37+個人21=58名 の1/2 ▶29名以上
会場出席者 16名、委任状 9名、議決権行使 11名、計 36名 >29名
(理事長へ委任) (全員、全議案に賛成)

*議 事 1~6号議案とも全会一致で決議されました。

ご協力有り難うございました。

共同購入について

- **LED照明器具** 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。
- **消火器共同購入復活！** 下記価格が目安ですが、都度3社程度の見積合わせになる可能性もあります。

粉末ABC-4型（※1） 家庭用・蓄圧式（※2） 希望小売価格¥10,476円
→¥3,900円（税・配送料・旧消火器の引取込み ※3）

粉末ABC-10型、蓄圧式、 希望小売価格¥15,750円
→¥4,900円（税・配送料・旧消火器の引取込み）

粉末ABC-20型、蓄圧式、希望小売価格¥27,000円→目安として¥15,000円、
複数本であればご相談の余地があります。

お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上無料配達（ただし各管理事務室まで）

※1）耐用年数10年、小型、3型も対応可

※2）蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般に低価格。取扱本数限定500本/年。

※3）28年度より消防の指導により納入車輛と回収車輛を分けなければならず、後日回収もあり得ますが、今まで通り引取費用を含んだ金額とします。但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。

消火器等の申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合				
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器	消火器	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> LED	本数	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク				
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				
担当者お名前					
連絡先TEL・Fax					

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/>