

支援メンバーワ版 マンションリフォーム推進協議会

良質で長持ちマンションをリフォームしながら

これからは、「健康で快適に、良質で寿命の長いマンションをリフォームしながら使っていく」ことが非常に重要な時代になってきました。

当協議会は、リフォーム業界に先駆けて平成4年に設立、マンションに関する多くの大手事業者から構成されており、これまでに一般消費者、管理組合あるいはリフォーム事業者への支援活動を推進してきました。

当協議会では、「マンション住戸内をリフォームしたい」とか、「管理組合による大規模修繕はどうするの」とか、専用部、共用部に拘わらず、マンションリフォーム全般を網羅するコンテンツをホームページで公開しております。

今後も、継続的にコンテンツの充実を図り、関連する方々に各種情報を発信し、良質なストック形成の一助としていきます。

【多様なコンテンツ】

マンションリフォーム実例集(部位別……)

リフォーム基礎知識(不安・疑問の解決)

リフォーム関連会社を探す

マンション管理組合の皆様のためのコーナー

イベント&ニュース(セミナー……)



マンションリフォームマネジャーの役割

各条件下で、限られた空間を活かした住まい作りに専門知識を発揮し、また管理組合ほか関係者間の調整をはかり、お客様のご要望をスムーズに実現する役割。

インターネットホームページ <http://www.repcogr.jp/>

〈本部〉東京都千代田区 TEL.03-3265-4899 〈近畿支部〉大阪市TEL.06-6202-7477

会員募集中 来るべき本格的なストック時代に経営戦略を合わせている企業の新規加入を募っています!!

催し物
ガイド

管理組合交流会&相談会

主催:大阪市マンション管理支援機構/大阪市立住まい情報センター

分譲マンションの管理組合が抱えている問題について、他の管理組合と情報交換をしませんか?お互いの知恵や経験、アイディアを持ち寄って管理組合活動のヒントを見つけてください。

参加費
相談料
無料

管理組合
交流会

開催日時 2011年3月6日(日) 13:30~16:30
開催場所 大阪市立住まい情報センター 3階ホール
定 員 30名(申込み多数の場合は、登録管理組合を優先して抽選)
締め切り 2011年2月23日(水)

個別
相談会

開催日時 2011年2月27日(日) 13:00~16:00
開催場所 大阪市立住まい情報センター4階 住情報プラザ内相談室
定 員 12組(申込み多数の場合は、登録管理組合を優先して抽選)
法律相談6組・管理一般相談3組・技術相談3組
相談時間 1組当たり45分
締め切り 2011年2月16日(水)

お申し込み方法:ハガキまたはFAXで

住所・氏名・年齢・電話番号・FAX番号・マンション名・手話希望の有無と交流会希望の場合は、話してみたい、聞いてみたい内容、相談会希望の場合は、相談の概要を記入し、FAXかハガキで下記までお申し込み下さい。
〒530-8582 大阪市立住まい情報センター4階 住情報プラザ内
大阪市マンション管理支援機構 「管理組合交流会&相談会」係まで

お問い合わせ 大阪市マンション管理支援機構事務局
FAX送信先:06-6354-8601 TEL:06-4801-8232

大阪市マンション管理支援機構 登録募集中!

登録組合には
マンション管理の悩みを
解決する役立つ情報を
お届けします!!

登録料無料

大阪市マンション管理支援機構は、適切な分譲マンション管理への各種支援を行うことを目的としています。登録料は無料で、当機構主催のセミナー・シンポジウムの開催情報や情報誌「マンションらいふあっぷ」をご提供いたします。また、登録していただいた管理組合のみなさまには、下記のような特典があります。

※ご登録時にいただいた情報は、コンピューター処理を行いますが、すべて事務局内部資料として取り扱い、みなさまへの情報提供のための基礎資料として使用する以外には、一切使用いたしません。

特典1 マンション管理セミナーDVDを差し上げます。

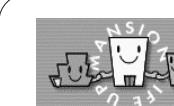
特典2 「マンション管理Q&A集」を差し上げます。

特典3 管理組合の広報活動に役立つツール
(文例&イラスト集)を提供します。

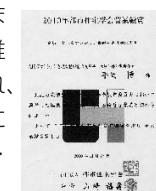
特典4 タイムリーで新しい情報を載せた
「らいふあっぷ臨時号」を送ります。

特典5 専門家相談の抽選倍率を優遇します。

【お問い合わせ】
大阪市マンション管理支援機構事務局
TEL.06-4801-8232
ホームページからも登録できます。
<http://www.osakacity-mansion.jp/>



都市住宅学会・ 業績賞を受賞!



大阪市マンション管理支援機構は、これまで実施してきた分譲マンションの適切な維持管理を推進する様々な取り組みが評価され、このたび都市住宅学や計画、事業、政策等に関する優れた業績を表彰する、都市住宅学会・業績賞を受賞しました。

設立10周年記念シンポジウム開催報告

大阪市マンション管理支援機構設立10周年を記念して、大阪市立住まい情報センターと共に「マンションの未来を考える」と題するシンポジウムを開催しました。イギリスやフランス、韓国、中国など外国の集合住宅の多様な事例を聞きながら、わが国のマンションの未来とストックの活用を考えようと、満席の会場は熱っぽい空気で満たされました。



より快適なマンションライフを応援します。



VOL.
32
2011.2.1

マンションらいふあっぷ

2011年2月発行

編集・発行/大阪市マンション管理支援機構

06-4801-8232

〒530-0041

大阪市北区天神橋6丁目4-20 大阪市立住まい情報センター4階

管理組合
登 録
募 集 中

大阪市マンション管理 支援機構通信

事務局 〒530-0041大阪市北区天神橋6丁目4-20
大阪市立住まい情報センター4階
(地下鉄堺筋線・谷町線「天神橋筋六丁目」駅3番出口すぐ)
TEL.06-4801-8232 FAX.06-6354-8601
<http://www.osakacity-mansion.jp/>
(平日・土曜)9:00~19:00 (日曜・祝日)10:00~17:00
(休館日)火曜日(祝日の場合は翌日)、祝日の翌日(日曜日、月曜日の場合を除く)、年末年始

マンション管理支援機構は設立10周年を迎えました!

大阪弁護士会

大阪弁護士会は、大阪府の弁護士約3600人が全員加入する団体ですが、その内部の専門委員会の一つである公害対策環境保全委員会で都市環境問題の研究にあたっている部会があり、その部会のメンバーである縁で当機構へ参画させて頂いております。

マンションという建築・居住形態は、都市に必要不可欠ですが、他方で、管理不全による「スラム化マンション問題」などが起これば、治安悪化や、公費投入による建物除却の必要などで、一般社会に害悪を及ぼしかねません。

マンション管理支援機構が、管理組合の支えとなって、マンションを荒廃から守り、健康で文化的な都市居住を持続させるよう望んでやみません。引き続き、当機構のお役に立てるように尽力して参ります。（山之内 桂）

(社)高層住宅管理業協会 関西支部

(社)高層住宅管理業協会は、分譲マンションが都市型住宅として定着し、管理問題が社会的にクローズアップされた昭和54年に設立されました。昨年で30周年を迎える現在会員社は約400社となっており、管理戸数は全国のマンションストックの約9割を占めます。

この30年間で住まいに対する価値観は大きく変化し、ハイレベルな住生活の提供が求められている今、建物の管理から人へのサービスというキーワードを掲げ、今後住生活総合サービスを浸透させていきたいと思っております。現在、マンション居住を巡る問題として指摘される建物の老朽化と入居者自体の高齢化への対応や、地域との共生、また管理会社による適切な第三者管理方式など、今までにない「住生活総合サービス業」を発展させ、快適で安全な生活、安心して暮らせる住環境の提供に取り組んでいきたいと思います。

大阪ガス株式会社

今後も安心・安全・快適なお住まいの情報を発信いたします！

大阪市マンション管理支援機構発足当初から、基礎セミナー・マンション管理フェスタ等に参加させていただき、大変光栄に思っております。過去基礎セミナーでは、共用部分の経年埋設ガス配管取替えのお勧め、専有部分の床暖房・浴室暖房乾燥機設置のお勧め等を説明させていただきました。また、マンション管理フェスタでは共用水道管・雑排水管の更新工法をご紹介させていただきました。

これからも安心・安全・快適な住まいの情報発信の担い手として、管理組合さま、大阪市マンション管理支援機構と一緒にになって、取り組んでまいりたいと思っております。

今後ともみなさまの良きパートナーとしてお付き合いよろしくお願いいたします。

(社)大阪府宅地建物取引業協会

大阪市マンション管理支援機構発足10周年、誠におめでとうございます。

当協会は約9000社の会員で構成される府下最大の不動産団体です。

当協会の会員は、マンションの開発・販売などの不動産取引をしている業者であります。マンションにお住まいの方にとっては住んでからがスタートであり、管理組合運営などの様々な問題に直面されておられるかと思います。

当協会の取り組みとして、無料相談室を開設し、マンションを購入するまでの問題、またマンションに住み始めてからのトラブルの解消について、専門家の立場からアドバイスをさせていただいている。

今後も快適なマンションライフの情報発信の担い手として、大阪市マンション管理支援機構の役割は益々大きくなると思われます。当協会としても、その活動に賛同し最大限協力させていただく所存です。

大阪土地家屋調査士会

大阪市マンション管理支援機構が創設以来10年を迎えることとなりましたこと、お祝い申し上げます。

私共土地家屋調査士は日常の業務（不動産の調査・測量・登記申請の代理）を通じて古くからマンションと関わっていますが、その経験等も活かすことができたらという思いから、先輩役員諸氏が機構の設立に係わった経過もあって、大阪土地家屋調査士会は当初から組織を挙げて機構の運営に協力させて頂いております。

設立当初段階では他の自治体に於いても取り組みが始まつたばかりだったこともあり、大阪市の担当者と専門職能団体から出向の役員の皆さんのが手探り状態の中で今日の機構の基盤を築かれたと仄聞しております。

わずか半世紀の間に我が国の住形態に大きな位置を占めるにいたったマンションですが、特に阪神・淡路大震災後は居住者・管理者共により適切な管理のありように関心が高まっていると感じています。

今後はこれまで以上に課題の克服や新たな提案が求められると思いますが、機構の特色である多くの分野の専門家がお互いの専門性を十二分に發揮して、マンション居住者・管理組合の皆さんのがより快適な生活を送るためのサポートを続けていきたいと、想いを新たにしています。（松岡 直武）



設立10周年記念パネルディスカッション

マンション管理の諸問題を 専門家がソフト面とハード面からディスカッション ～事例をからめた具体的アドバイス～

11月6日に開催された設立10周年記念パネルディスカッションのテーマは「マンション管理を考える」。これまで寄せられた相談の中から特に多かった事例について、マンション管理支援機構常任委員の専門家が様々な角度からディスカッションしました。



1
基調講演

管理組合運営について の諸問題 【ソフト面の問題点】

大阪弁護士会 木野 達夫



2
基調講演

長期修繕計画や大規模 修繕についての諸問題 【ハード面の問題点】

社団法人 大阪府建築士会 西野 宏

滞納問題の予防にマニュアルづくりを

区分所有者全体で構成される管理組合は、マンション管理の主体であるという意識が必要です。また管理組合では、始めに理事を選び、その中から理事長を選んで運営しますが、区分所有者の総意が活かせる体制づくりが必要です。

管理規約はマンションの憲法のようなもので、強い効力を持ちます。そのマンションにおけるルールが分かりやすく書かれていることが大切です。管理規約の変更には全区分所有者の4分の3以上と議決権の4分の3以上の賛成が必要ですが、規約の精神に反していないければ、2分の1以上の賛成で成立する使用細則に定めることもできます。

「マナーの悪い区分所有者から違約金を取りたい」という相談がよく寄せられます。管理規約で規定されていればそれも可能ですが、どの程度で警告するか、強行措置を取るかは、理事会や総会でよく話し合われたほうが多いと思います。悪質な区分所有者に対しては法的手段を取ることもできます。

管理費の滞納問題は予防が大事で、スムーズな督促活動をするためにも、1か月遅れたらこうする、2か月遅れたらこうするといったマニュアルの作成をお勧めします。

また、管理会社に対する不満もよく聞きますが、まず契約内容を確認しましょう。約束ごとが履行されていない場合は強く主張できます。管理組合と管理会社は契約関係であることを意識しておくことが重要です。

情報発信と進捗状況の開示でトラブルを回避

大規模修繕の流れに沿ってポイントをお話します。

まず、建物診断と居住者アンケートで建物の現状を把握します。修繕が必要かどうかは早く判断しなければ手遅れになりますので、的確に手を打つことが重要です。次に、どの部分をどのように直すかを検討します。新しい建築技術や材料にシフトしていくこともマンションの評価を下げないために必要なことです。総会で工事の合意をとりますが、意見を集約し合意を取ることは理事会の大変な役目です。

また、常に情報発信や進捗状況の開示を行っていれば、トラブルを回避することができます。工事予算を確認し、詳細な設計図を作ったら、公募の上、数社から見積りを取り、技術力と経験の豊富な施工会社を選んでください。契約時にはコンサルタントに支払条件、工期、近隣の関係などを記載した現場説明事項を添付してもらいましょう。工事内容、金額などは総会で決議し、資金の出し入れについてもきちんと決議してください。その後、住民説明会などの手順を踏んで工事に入ります。「言った、言わない」と後でもめないためにも、施工側と施主側（管理組合）の進捗状況の打ち合わせの内容は、必ず文書化します。一方、壁の内側など、事前調査で分からなかった部分に問題が発生することがあります。追加工事、追加金額が必要になるので、事前にコンサルタントや業者と相談し、資金計画には余裕を持っておくことが必要です。また設備の入れ替えが必要となるおよそ25年目以降の修繕では多額の費用が必要となりますので、計画的な修繕計画が重要となります。

基礎講座報告

第1日目 11月6日(土)

2010年度 大阪市マンション管理支援機構 設立10周年記念
パネルディスカッション「マンション管理を考える」



パネルディスカッション

管理組合の主体的な管理で 資産価値も向上

「公正」「透明」な管理組合運営と 滞納対応のマニュアル化

川畠 マンション管理の諸問題について、ソフト面とハード面から、パネリストの皆さんにお話しいただきたいと思います。まず、ソフト面について、マンションの理事長も経験されたことのある和田さん、お願いします。

和田 私が理事長の時に心がけたことは、「私自身も区分所有者のひとり」ということです。また、「理事会が勝手に決めた」と言わぬいために「公正」「透明」をキーワードにしました。私のマンションでは不法駐車の常習者に警告の紙を貼ったうえにこちらが怒られたことがあります。しかし、私の代で決着をつけようと覚悟し、管理規約や駐車場使用細則のコピー、本人が印を押した管理規約の同意書、区分所有法のコピーを添えて、「駐車をやめなければ不本意ながら法的な手段をとらざるをえません」ということを書いて投函したところ、解決しました。区分所有者には、自分の財産を守るためにもっと管理に関心をもっていただきたい。それを継続的に発信するのが理事長の役割と考えています。

木野 すばらしい心がけですね。理事や理事長に対する不満は、見えていないところで勝手にやっている、と思われるのが原因でしょう。総会で決めるべきことを理事会で決めることは法に反しているので、重要事項は理事会で決めてしまわないよう、注意したほうがいいですね。迷うときは「原則として総会で決める」という運営が大事だと思います。

沖 管理組合の資金管理の面ですが、「修繕はしたいがお金

が足りない」という話をよく聞きます。築年数の古い、また大規模なマンションの多くは資金を持っていますが、心配なのは新築分譲で、売る時に管理費と積立金の設定を低くしている業者がいることです。将来、修繕費が足りなくななるよう、資金計画は計画的に行ってほしいですね。

川畠 資金に関して専門の立場である吉岡さん、資金を管理、運用する点で留意することはどのようなことでしょう。

吉岡 管理費や特別修繕費等には消滅時効がありますから、1か月でも滞納がある場合は厳しく対応して、滞納がないよう心がけることが大事です。管理費等の保管は信用できる金融機関を探し、1社だけでなく分散して防衛策をとっていただければと思います。共有部分についての火災保険や地震保険、マンション総合保険といった保険に当てるのも資産運用のひとつです。住宅金融支援機構さんで扱っているマンションすまい・る債は金利もつきます。綿密に計画を立てても、修繕費が足りない場合は管理組合向けのローンもあるということを知ってほしいですね。

清水 すまい・る債は、修繕積立金を安全に積み立てていただくために、平成12年より発行しています。評価していただいている最大のポイントは安全性です。現在(平成22年度募集分)は、10年満期まで預けた場合の利回りが0.563%。大口定期のプラス0.1%くらいです。分散化は一般的に必要だと思うので、一考いただければと思います。全国の管理組合の1割くらいが利用されています。

川畠 修繕積立金は滞納という問題があります。弁護士としてのご意見を伺いたいと思います。

参加者

〈コーディネーター〉

川畠 雅一氏(社団法人 大阪府建築士会)

〈パネリスト〉

木野 達夫氏(大阪弁護士会)

西野 宏氏(社団法人 大阪府建築士会)

沖 健補氏(大阪司法書士会)

笠井 靖彦氏(社団法人 大阪府不動産鑑定士協会)

和田 清人氏(大阪土地家屋調査士会)

吉岡 哲史氏(近畿税理士会)

清水 明氏(独立行政法人 住宅金融支援機構まちづくり推進部)



笠井氏



沖氏



吉岡氏



和田氏



川畠氏



木野氏

木野 滞納は予防が大事です。1か月遅れたら手紙を入れる、2か月遅れたら理事事が複数で訪問する、3か月目はこうする、というマニュアルを明確に作っておくと躊躇せずに行動に移せます。様子を見ようか、と言っている間に、気がついたら1年となってしまいます。法的手続きは何種類かあり、ひとつには調停があります。裁判まではいかずに話し合い、裁判所から督促状を送つてもらう方法もあります。少額訴訟という簡易な訴訟も比較的使い勝手がいいのですが、判決が出ても回収は容易ではありません。ですから、予防が大事なのです。また、管理組合と管理会社の役割分担を決めておくことが好ましいと思います。

和田 理事会として大事なことは、区分所有者全員と管理会社に対して、滞納は絶対許さないという姿勢を発信することだと思います。私たちは管理会社に対して、基幹事務は会計と出納と長期修繕計画の3つであり、お金のことを頼んでいるのだから滞納を何とかしてください、とお願いをして、結局2年くらいかけて大口と中口の滞納を全額回収してもらいました。こういう姿勢を貫き通すことによって、管理会社が契約内容以上のことを行ってくれた事例です。

笠井 木野先生のマニュアル化に賛成です。滞納には、「うっかり残高不足になってしまった」ものと、「ない袖は振れない」というものがあります。「ない袖は振れない」の場合は、厳しい選択ではありますが競売の申し立てをするしかありません。競売で決着がついたら落札者から必ず、滞納分をいただいてください。本来の金額から滞納分の金額を引いた金額で売り出しをかけるので、「引いてもらった分は返してください」と言えます。「ちょっと負けて」と言われるかもしれません、「裁判所は滞納分を引いているはず」と、管理組合は言うべきです。

沖 ぜひ利用していただきたい機関をご紹介します。大阪市中央公会堂の近くにある弁護士会館の1階に、全国初の総合紛争解決センターができました。ADR法に則ってできた調停機関です。これは非常に便利で、裁判外ですから気安く行くことができ、専門家が3人について相談に乗りります。

資産価値を高めるバリューアップ工事

川畠 では次に、ハードの問題に移りたいと思います。住まい情報センターにも、大規模修繕について多くの相談が寄せられています。大規模修繕と資産価値はどのような関係にあるのでしょうか。

笠井 私は皆さんのマンションの価値を鑑定する立場です。中古マンションが新築マンションよりも高いということは、よほどのことがない限りほとんどないと思いますが、しっかりした管理

をしているマンションは値下がりが少ないと言えます。それは、適切な時期に適切な修繕を行った、あるいは適切な修繕を行いうるマンションです。そのためのキーワードは3つ。①修繕積立金が積み上がっているか、②滞納はないか、③居住者の高齢化が進んでいないか、です。特に、築年数が経過とともに居住者が高齢化すると、年金生活者が増えます。年金生活者にとって一時負担金は負担しづらいものです。2回目、3回目の修繕にはお金がかかるということを念頭において、綿密な修繕計画を立ててください。駐車場収入を修繕積立金にするというのもひとつ的方法といえます。

西野 大規模修繕では、「コンサルタントをどう探すか」という話が必ず出てきます。コンサルタントには、設計を監理し、マンションについてアドバイスができる、経験を積んだ方が適切だと思います。探す方法は、公募をする、知人にコンサルタントがいれば検討する、周辺で大規模修繕をやっているマンションの管理組合に問い合わせる、の3つくらいです。コンサルタントは、情報を集めて新しい建材や工事方法をマンション側に提供するという、非常に労力のいる仕事を行います。コンサルタントへの委託料の考え方いろいろありますが、一般的には工事費の7~8%くらいと言われています。

川畠 長期修繕というのは、現状を維持するに留まらず、マンションの価値をさらにアップするバリューアップのための資金計画も必要になってきますね。

清水 私どもは昭和60年から共用部分リフォームの融資をしており、バリューアップ工事もあります。資産価値を高めるという観点に立った場合、IT化、耐震、断熱などいろいろ要素はあると思います。それから共用部分の集会室、ごみ置き場、駐車場もそうですね。駐車場の例で言うと、最初は機械式駐車場だったが車の利用が減り、メンテナンスの費用がかかるという場合があります。原状回復ではなく、メンテナンス費用がかからない自走式駐車場にするというのは、一步踏み込んだ修繕だと思います。このように、当初は予想していなかったことが必要になることもあると思います。急なことで積み立てがない時、ひとつ的方法として「借り入れを活用して」というのが私どもの提案です。

川畠 マンション管理には様々な問題がありますが、主体はあくまでも管理組合であるという意識が必要であると思います。ディスカッションの内容が、皆様の問題解決のヒントになれば幸いです。本日はありがとうございました。



基礎講座報告

第2日目 11月13日(土)

空き巣などの被害実態と防犯対策、そして管理規約の解釈と改正をテーマに開催しました。

講座1

犯罪被害にあいにくいマンション

〈講師〉NPO法人大阪府防犯設備士協会
副理事長 清水 啓介



講座2

管理規約の解釈、改正等について

〈講師〉大阪市立住まい情報センター
マンション管理相談員 宇都宮 忠



犯罪防止の4原則「光・目・時間・音」

大阪府下における平成21年度の住宅対象侵入窃盗(空き巣・忍込み・居空き)の発生件数は5838件。1日換算にして約16件もの窃盗事件が発生しており、全国ワースト3位になります。そのうち空き巣が4626件を占め、空き巣だけで被害総額は約28億円にも及びます。発生場所は、戸建てが56%、中高層住宅が26%。侵入方法と侵入場所については、戸建ての場合はガラス破り、戸締まり忘れが多いのに対して、マンションの場合は大半が玄関の鍵を開けて入るという方法です。さらにどの住戸も同じ種類の鍵であるため、開ける手順が分かることで横並びの侵入が可能となり、被害が大きくなってしまいます。またマンション1階のバルコニー側は、施錠していても足がかりがあったり、植栽などで死角ができたりします。最上階であっても、屋上への通路が施錠されていないと屋上からバルコニーに侵入されることがあります。

犯罪防止には「光・目・時間・音」の4原則があります。具体的には、ライトで照らす、防犯カメラで監視する、防犯建物部品によって侵入しにくくする、セキュリティシステムで警報音を鳴らすといったこと。なかでも5分以上かかると、7割の侵入犯があきらめるというデータがあり、侵入しにくいドア構造、建物構造がいかに大事かが分かります。

防犯対策として、ハード面では、まずしっかり戸締まりをすること。次に補助錠やピッキングに強い鍵などの防犯建物部品、テレビドアホンなどの防犯システムを導入すること。「侵入に5分以上耐え得る」ことを認定されたCPマーク付の建物部品もおすすめです。ソフト面では、近所での声かけ運動、見回りが有効です。

最後に防犯モデルマンション登録制度について。大阪府防犯協会連合会認定の一級建築士と防犯設備士の審査により、犯罪にあいにくい構造、設備の基準を満たしていると認められるマンションを登録する制度であり、是正すべき点のアドバイスも行っています。また大阪府防犯設備士協会が無料の防犯診断を実施しています。



基礎講座報告

第3日目 11月20日(土)

安全な資金管理、アスベスト対策、高経年マンションの大規模改修工事の3つをテーマに開催しました。

講座1

マンションの資産を守るために

〈講師〉NPO法人日本ファイナンシャル・プランナーズ協会
溝部 理恵



講座3

築20年からの大規模修繕工事

〈講師〉社団法人 大阪府建築士会
今井 俊夫



100年持たせる強い思いで長期計画を立てることが大切。

リスクを回避し、安全に生活を送っていただくために、マンション資産の守り方についてお話をします。

まず修繕積立金ですが、マンション管理組合理事長名で通帳をつくり、一つの銀行に多額の定期預金を預けておられる組合も少なくありません。しかし、先日のペイオフ発動という事態になった場合には1000万円までしか弁済されません。一方当座預金等の決済性預金といわれるものは全額戻ってきますので、両方を抱き合わせて持っておくことはひとつリスク回避となります。分散することも大事です。1000万円以内を複数の銀行に預けておけば、怖れることもないわけですから。

では、リスクにはどんなものがあるのでしょうか。まず倒産リスク。マンションの管理会社や建築設計事務所が倒産すると、あとあと面倒なことになります。資産を投資しているなら、インフレや信用リスク。直接影響のあるものでは、災害リスクや建物劣化リスク。一番大変なのは滞納リスクで、将来の予定の変更を余儀なくされることも。住環境の変化による市況変動リスクも考えておく必要があります。

マンションは個人の集まりで、いろいろな考え方をお持ちなので、まとめるのは大変な作業なのですが、こうしたリスクを納得してもらい、企業情報をつねにチェックして時には資産の保管場所を動かしたり、万一に備えて損害保険を掛けたり、滞納者に法的措置を施す手続きを決めておいたりと、管理組合としてはさまざまな対策を講じていくことが大切なのです。

含有調査と対策工事の費用を大阪市が支援する制度です。

吹付けアスベストの有無を調べるには、まず建物の内外を見て、手で触ると崩れるようなものがいるかどうかを探し、あれば建物が建った時期や製品から確認してください。一般的には耐火被覆材として、倉庫や駐車場、玄関扉横のメーターボックス、エレベーターシャフトやタワーパーキング内によく見られ、また、防音材・断熱材として機械室や電気室に使われていることもあります。製品名などが分からなければ、専門機関による含有調査が必要です。その結果、アスベストがあると分かった場合には、除去、封じ込め、囲い込みといった対策工事が必要です。

大阪市では、露出した吹付け材等の含有調査や対策工事の費用を補助するアスベスト除去等補助制度を設けています。対象となるのは多数の方が利用する部位や共用部位、メンテナンスで出入りする機械室・電気室で、調査は全額かつ上限金額(1試料あたり10万円、3試料以上25万円)まで、対策工事は3分の1かつ上限金額(戸建住宅20万円、その他100万円)まで費用を補助します。補助には事前に現地確認が必要なのでご連絡ください。

講座2

吹付けアスベスト除去等補助制度

〈講師〉
大阪市計画調整局
建築指導部
黒川 寛浩

