

# マンション枚方通信

まだ管理会社まかせですか?・交流から生まれる納得管理

NPO法人 枚方マンション管理組合  
連合会 ニュース 第43号  
発行責任者 谷口 憲一  
編集責任者 山本 千秋

## ■2月28日 枚管連第59回交流会開催

— 『管理コスト見直し』を主テーマに情報交換 —

2月28日午後1時から市民会館第4会議室において、33会員46名とお試し参加者2団体3名が出席して第59回交流会を開催。

今回テーマ「管理コスト見直し」は2年余ぶり4回目。管理組合にとり、最も関心が高いテーマです。

### □事前アンケート調査と結果配布

調査項目は:※管理コスト削減の実績と関心度、※管理費会計収支明細、※管理業務各項目の内容、仕様、条件、※項目毎の費用及び削減額・削減率。

34会員から回答があり、調査結果は、回答会員に詳細結果一覧表と総括資料を、非回答会員には総括資料だけを事前に届けました。

交流会ではその報告と意見交換をしました。

### □管理費用見直しの実績が明らかに

調査の結果、大きな比重を占める管理業務費用の削減をした会員は53%、25%以上削減した会員は21%あります。値下げの手法として、多い順に値引き、仕様変更、業者変更、その他。業者変更を伴う削減事例は6件です。

その反面、枚管連会員の15%が、まったく費用見直し・削減に手を付けていません。

### □適正な管理費用とは?

マンションを購入するときは、立地条件やグレードと自分の予算を比べて選びます。しかし、入居してから支払う管理費が適正かどうか判断できる人は少ないでしょう。

管理組合が協力し、情報交換すれば世間相場を知ることができます。世間相場は管理仕様のグレード、需要と供給の関係、交渉力等の要因で変わります。

### □管理費用の自己診断から始めよう

枚管連会員は、特に今まで管理コスト見直し経験が少ない会員は、入手した全会員の生データ又は評価データと、自マンションのデータを比較



して自己の支出額がどの位置にあるかを確認することができます。

その結果、改善余地があると思われる点があれば、優先順位をつけて、改善に取り組む課題が浮かび上がります。

### □3つの事例報告と小講演

交流会では牧野駅前ハイツ、メロディーハイム枚方、香里が丘ヴィアールから管理コスト見直しの事例報告がありました。

最後にメロディーハイム楠葉5番館マンション管理士片山氏による「管理コスト見直しの今日的意義とポイント」の小講演がありました。

### □枚管連指針への反映・小冊子発行準備

今回初めて、管理費用削減という大きなテーマに対して枚管連指針を提案し、取りまとめています。

枚管連は管理コスト見直しというテーマで、交流会での情報交換結果を取りまとめ、更に10数会員の管理コスト削減事例報告を加えて、会員向けの小冊子を発行する予定です。



## ■大規模修繕のノウハウ 「大規模修繕に取り組もうとしている方へ」

### 軟化シーリングにご注意 大規模修繕工事の盲点 (メロディーハイム楠葉5番館)

分譲14年目で大規模修繕工事を行っている当マンションで「シーリングの軟化問題」が起こり、高額な費用負担を求められる事態が発生しました。該当するマンションでの修繕工事の「盲点」とも言え、情報を共有化するため掲載します。

シーリングとはコンクリートやタイルなどの間(目地や隙間)を埋め、水密性・気密性を目的として、合成樹脂や合成ゴム製のペーストを充填するものです。シーリングが問題で漏水などの事故が発生することがあります。

シーリングの劣化には「破断」「ひび割れ」「剝離」などとともに、まれに「軟化」があります。今回、問題になったのは「軟化」です。軟化する原因には施工ミスや材料不良等を除くと「熱」「紫外線」「水分」などの環境が影響することが一般的に指摘されています。



当マンションで発生した軟化現象は「A社製のポリサルファイド系のシーリング材」で、使用した部位に全面的に発生しています＝写真。工事は「これまでのシーリング材を撤去し、新しいものを打ち直す(打設)」こととなりますが、極端な軟化により撤去に手間取り、施工業者から高額な「追加撤去費用の請求」がありました。

管理組合(理事会・修繕委員会)では、全面的な軟化現象の原因をメーカーであるA社に問いたしました。当初、「製品に一定の問題があることを認めたような説明」をしていましたが、最終的に「製品には問題はありませぬ。経年劣化による軟化です」との回答でした。

管理組合では複数の材料メーカーや施工業者、設計事務所に問い合わせた結果、「A社製品以外で、極端な軟化が問題になっているケースは把握していない」との回答でした。A社自身も「撤去に時間が掛かることは認める」としたうえで、①再度A社製品を使用する②施工後13年目までの工事——などの条件が合えば、営業的判断から「協力金を支払っている」事実を説明しました。

「協力金」の意味づけについては当初、A社は「製造者責任」にも触れていましたが、全面的に撤回し、「製品には問題がなく、ただただ営業的判断」と修正してきました。また、管理組合とは直接の契約関係がないので「本来なら、交渉すべき対象ではない」との姿勢を強調しました。

今回の問題は①全面的な軟化の原因は何か②A社の製品に問題はなかったのか③メーカーが一部支払っている「協力金」の意味合い④協力金の支払い期限(施工後13年まで)⑤管理組合に対する対応と説明責任——などが挙げられます。また、施工業者との関係では「追加撤去費の妥当性」なども大きなテーマになりました。

管理組合は、当初A社に要請していた直接の「撤去費の一部負担」を取り下げ、「撤去の協力金に関しては施工業者とA社の交渉に委ねる」ことにしました。そのうえで、「原因等の正確な説明」を求めましたが、納得できる回答はありませんでした。

「協力金」の支払い期限(13年以内)についても当初、「特殊建物調査のタイルの全面打診(10年+3年)を参考に」としていましたが、最終的には「タイル打診は関係ありません。一般的に1回目工事の多くが12~13年目に行われていることから判断しました」と修正してきました。

大規模修繕工事を準備しているマンションで、A社のシーリング材を使用している場合は、見積もり時の「軟化部分の追加撤去費の単価」などにも注意が必要です。大型マンションの場合、精算時に1,000万円を超える請求が発生する可能性があります。

(メロディーハイム楠葉5番館管理組合  
修繕委員長 片山 記)

## ■枚管連HPのリニューアルに向けて取り組んでいます

2月4日に会報委員会を開催し、枚管連ホームページ(HP)の改善について話し合いました。

HPから、今までに交流会活動により蓄積された膨大な情報を「会員の部屋」で閲覧することができます。「会員の部屋」を開くためにはパスワード

が必要です。ご存じでない方は、枚管連窓口役の方または事務局にお問い合わせください。

広報委員会では、この機会に改めて会員の皆様がHPを活用され、HP改善についてのご意見を願います。



枚管連ホームページ

## ■全管連西日本ブロック交流会にオブザーバ参加することになりました

(報告)

全国管理組合連合会(全管連)は各地方、各都道府県レベルの管理組合連合会を会員とする全国組織です。全管連は、全国を3ブロックに分けて、交流会を開いています。西日本ブロック会議は大阪の関住協事務所で年に3、4回開かれています。

2月の交流会に市レベルで活動している枚管連、尼崎管連、西宮ネットワークにオブザーバ参加依頼があり、お試し出席し枚管連の活動概要を報告しました。

枚管連3月理事会において、情報交換のため今後もオブザーバ出席をすることを決定しました。

なお、オブザーバ参加の場合、全管連会費納入の必要はありません。



## ■季節のスナップ(冬の東尋坊)

2月中旬、カニを食べに福井県へ行った時の写真です。

見えている海は当然日本海ですが、なんと私は、生れて初めて日本海を見た次第です。大きな岩の上に見えている黒い影は、観光客です。時折、粉雪が舞う、非常に寒い日でした。

( リバティパーク枚方 山本撮影 )



**行事案内****第60回交流会**

日時：2015年4月25日(土) 午後1時～4時半

場所：枚方市民会館3階第4会議室

共通テーマ：「ハト・カラス公害、  
ゴミ出しルール」

自由テーマ：「何でも相談／情報交換」

市内のマンション管理組合の役員、組合員の方は事前申込みによりどなたでも参加できます。  
問い合わせ先：枚管連事務局 TEL 856-2084

**<枚管連会員現況>**

枚管連の正会員数は、2015年2月末現在で、  
団体会員は30、個人会員は15、合計45です。  
団体会員管理組合の総戸数は約5400戸です。

**■新規入会 会員紹介**

① 平成27年2月 個人加入 ルネ枚方

215戸 枚方市山之上北町60-1

**■行事報告(2015年1月1日～2月28日)**

- ・1月12日：枚管連会報第42号発行
- ・1月13日：第101回理事会
- ・1月20日：「管理力向上」小冊子発行
- ・2月 4日：会報・広報委員会／HP改善検討
- ・2月10日：第102回理事会
- ・2月17日：全管連西日本ブロック交流会出席
- ・2月28日：第59回交流会

**■NPO法人 枚方マンション管理組合連合会(枚管連)**

枚管連は、枚方市内の分譲マンションの管理組合が会員(個人会員も「可」)の自主的な集まりです。交流会を中心に、会員向け個別相談会、理事研修会、修繕工事研修会等を行っています。この活動は2009年度の国交省補助事業にも採択されています。

ホームページ <http://www.hirakanren.com>

年会費	団体会員	12,000円 + 比例費(戸数×90円) 比例費は256戸以上23,000円で固定
	個人会員	4,800円

TEL/FAX : 072-856-2084 (山田)

e-mail : hda01561@nifty.com

お気軽にお問い合わせください。

**■編集後記 (山本)**

最近、仕事が忙しく、帰宅が23時過ぎというのが、ここ3週間ほど続いています。40代の頃は、全然平気だったのですが、さすがに50も半ばを超えた歳になると、体力的にも精神的にも非常に厳しいものがあります。土日の休日は、午後に昼寝をとらないと、十分に疲れがとれませんし、何もする気が起らず、ストレス発散もあまりできません。

仕事があるのはありがたいことですが、体を

壊しては何にもなりませんので、折り合いをつけ、定年まで持つよう、あまりがんばり過ぎない毎日にして行こうと思います。

3月14日から北陸新幹線の運行が開始され、金沢がとても盛り上がっています。やっとならぎ、春らしくなってきたので、リフレッシュがてら、金沢に小旅行に行くのも良いかなと考えています。