

小規模マンションにおける建築物の長期的な管理の問題と課題解決の例

＜外部の専門家活用により日常管理と長期的な物的管理に対処した例＞

- 民間企業経営の経験者が理事長となり、通常管理は理事長が対応。会計処理は公認会計士に依頼。専門性の高い大規模改修や改修か建替えかの長期的な物的管理は外部の専門家を活用して対応中（都心の物件）

- ・戸数30戸弱、築年数50年の自主管理マンション
- ・理事長が会社経営者のため、通常事務・会計の管理は自主管理で対応。マンションの管理運営は会社経営の経験があれば特別難しいわけではない（30世帯程度なら、管理組合業務の執行者と監視・監督者として会社経営経験者が2人いれば良い）。
- ・会計処理は年1回会計事務所が監査。できるだけ自前で作業し、チェックだけのため、専門家に払う料金は年数万円と低価格に抑えることに成功。
- ・法定点検や工事発注の際はコンサルタントが入り、見積もり等の確認をしている。
- ・大規模修繕、老朽化対策、耐震対策等中長期の物的管理は、専門家活用の選択肢があつてよい。

- 専門知識のある役員がいない中で、防火対策等の適切な管理や、必要な修繕ができていなかった例（事後的にマンション管理士が関与し、管理の適正化を図った）

- ・築50年で、居住者の多くが70歳を超えるマンション。
- ・消防署より、設備の法定点検と維持管理ができていないと指摘され、マンション管理士に相談したところ、連結送水管が稼働せず、ポンプが短くて届かない、自動火災報知機も稼働しない状態。
- ・建物の劣化診断で危険箇所が見つかり、緊急工事で大きな剥落の可能性のある部分が判明。
- ・マンション管理士が顧問就任前の修繕工事については、水漏れ防止工事の施工確認が適切にされず、工事の目的が達成されないまま放置されていた。また、エレベータ等で不必要に高額な修繕工事がなされており、必要な修繕ができていない状態であった。
- ・管理組合と疎遠な関係であった1F部分店舗のテナントとの交渉役を、マンション管理士が担当。