

平成20年2月23日(土)午後1時15分より午後4時半まで、すみだリバーサイドホール(1階)会議室にて、すみだマンション管理組合ネットワークと墨田区の主催、(社)東京都建築士事務所協会墨田支部と墨田区マンション管理士会の後援にて「マンションの資産価値は組合運営で決まる」～管理の基盤は組合の主体性～をテーマにセミナーが開催されました。

講師は、墨田区マンション管理士会、会長の品田政彦氏にお願いしました。

司会は、すみネットの事業担当の岩井氏で、先ず、墨田区都市計画部住宅課の岩佐課長さんよりメッセージをいただきました。



### 地域のマンション管理士さんも参加

第一部は講演、第二部は交流会として、参加者の情報交換の場としましたが、今回は特に、地域を担当している3名のマンション管理士の方々にも参加していただきました。情報交換の場では、ざっくばらんな、お話を聞くことができました。今後、いろいろな面で助言などをしていただけることが期待できそうです。

右の写真で立っている方が、墨田区向島にお住まいの戸部素尚氏、左が葛飾区小菅の奥川博氏、右側は目黒区下目黒の石野隆倫氏です。

すみネットの理事会には、今回、講演をしていただきました品田政彦様には、オブザーバーとして参加いただいております。



### 都市計画部住宅課岩佐課長さんの挨拶要旨

平成15年に設立された、すみだマンション管理組合ネットワークに対して、区としては積極的に支援をしたいと考えています。今後さらに活発な活動を期待しています。最近、マンションの実態調査をして、現在その資料を整理しているところです。その中で、今後の方向性などを含めていくつか問題を把握しています。マンション管理の主体性、ガバナンスが低下しているのではと感じています。分譲マンションが賃貸化していて、管理上から問題が出ています。そのようなことから、すみネットが情報交換の場として、積極的な活動をして欲しいです。200年住宅といった話題も出ていることですし、住宅課としては、もっと地域環境にやさしいマンションを作れないか、共有部分の利用について助成の方法はないものかと思惑しているところです。今日の講演は、主体性を持ったマンション管理がテーマですので、大いに期待しています。



## マンションの価値は組合運営で決まる！

### 第16回マンション居住者交流会

マンションの資産価値は組合運営で決まる  
～管理の基盤は組合の主体性～

講師品田政彦氏



#### このマンションに住んでみたい！

マンションの資産価値は、管理組合運営と密接な関係があります。管理組合運営の質を高めることで、多くの人に「このマンションに住んでみたい」といった魅力を生み出すことができます。また管理が行き届いていることにより、「住み心地が良い」ことになり、建物本体と居住者双方にとっても、気持ちの良い状態をつくりだすこととなります。このことは、自分のマンションに愛着があるか、意識があるか？このような居住者がどれだけ居かでマンションの資産価値が決まってきます。

資産価値を判断するときに、★ソフト面・住まうこと ★ハード面・保善、通常は保全と書くところですが、私は、保ちながら善くしていくことが大事であると考えていますので、保善の字を使用している。★会計面・会計の面から次の6つのポイントに絞ることができる。

1) 立地条件、2) 外観、3) 耐震性、4) 設備が充実しているか？ 5) 修繕費が積み立ててあるか？ 6) 管理が良いか？

#### コミュニティーの形成

マンション居住者の義務として、管理組合の活動に先ず参加し、個々のプライバシーには配慮しつつ、積極的に他の住民と交流し、マンションの中でお互いの顔が見える良好な「コミュニティー」を目指しましょう。理事会では、どのような活動を行えば、効果が出るか検討し、実施していく必要があります。マンションの現状、管理組合の抱えている問題などの情報をマンションの所有者全員で共有することが大事です。



## 熱弁をふるう品田氏



## 第二部 情報交換

参加者の皆さんがお互いに情報交換しました。

- ★問題が起きたとき管理組合の役員の責任は？  
できる範囲で対応していれば責任は問われない。但し知っていたのに何もしないと責任を問われる。
- ★騒音問題が起きた時、どうしたら良いか？  
理事会役員が複数で訪問し、公平な立場で事情を調べる。必要に応じて警察にも相談する。当事者同士が個人的に対応しないほうが良い。
- ★大規模修繕の業者選定について  
費用の3分の1は足場にかかる。ゴンドラは作業がやりにくい。見えないところの作業をしっかりやってもらえる良心的な業者を探すことが大事。大会社経由の発注は割高になるケースがある。
- ★マンション管理士さんを頼む費用について  
管理組合の日常業務の顧問として、あるいはスポット契約を頼むには、月5～12万円位必要。
- ★先日の区のマンション調査の回収率は？  
29%でした。これは5年前の調査時の宛先に送ったので、届かなかったマンションがあるのではないかと。



## 情報交換で様々な話題が

- ★法定点検のエレベーターで、フルメンテナンスかPOGかを20年間の追求調査の結果は、ロープの交換を含めても、POGの方が安価であった。
- ★感情的な不平、不満が出たときには、日ごろのコミュニティー形成が役に立ちます。  
理事会から理事会だより、回覧板、掲示板などの利用で情報発信をしてください。  
普段から、問題が起きた時に、他に似たような問題はないか？ 前もって調べましょう。
- ★管理組合規約は見直して、必要なら3分の4の賛成を得て変更しましょう。
- ★オートロックは法定点検項目となっていません。
- ★立体駐車場はどうでしょうか？
- ★一度大規模修繕した時には、それを数量化(屋上、壁の広さと費用)して長期計画に組み込みましょう。長期計画は20年から今は30年になっています。

## 最後に

「管理」は管理組合がするもので、管理会社でも管理員でもありません。管理組合の組合員である区分所有者こそが主体なので、居住者全員の協力が不可欠です。まずは管理に対する関心を持ち、問題意識を高めていくことが重要で、こうした努力の積み重ねが管理全体のレベルを向上させ、マンションの資産価値をも増大させていくことにつながっていく筈です。

## 青柳享 すみネット会長挨拶

「マンション管理」には、様々な問題が数多くあり、特に「管理組合の主体性」については「大切さ」と「なかなか大変である」「むずかしい」ことなどが、再認識されたことと思います。そうした中で、これらの問題解決には、専門的な知識が必要なことであり、管理組合の役員の方が最も頭を悩ますことの一つであると思います。組合員の方々に、マンション管理に関心を持ってもらうためには、どうしたらよいか。また、現に皆様が生きているマンションが、これからも安心して安全でより快適に住みやすい、住宅にするためには、如何にするべきか。今後もこのような「交流会」を情報交換の場として、マンション管理の問題解決に役立てて頂ければと思っています。本日はどうも有り難うございました。

## マンションの管理に関わる主な法令

- 民法： 区分所有法、マンション管理適正化法、マンションの立替円滑化法、被災マンション法、建築物の耐震改修の促進に関する法律
- 建築基準法： 品確法、高齢者、身体障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律、ビル管理法、民事訴訟法、都市計画法、借地借家法、宅地建物取引業法、不動産登記法、生活基本法
- その他： 電気事業法、水道法、下水道法、浄化槽法、ガス事業法、消防法、郵便法、警備業法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、騒音規正法、屋外広告物法、有線テレビジョン放送法、動物の愛護及び管理に関する法律、狂犬病予防法、自動車の保管場所の確保等に関する法律

### マンション川柳「数え句」

- 団塊と二人三脚新人類
- ★ 転ばぬようにご用心
- 六法を拾い読みして口八丁
- ★ 分らぬをい事にして格好よし
- 二言無し頑固一徹理事十年
- ★ 世の常の「朝令暮改」も考えて(…ネ)
- 五指に入るうちの一指に初一念
- ★ 振り返りみれば、誰もなし
- 理事会に四十島田の艶やかさ
- ★ 私も女よ、理事長さん、皺くちや理事さんより)
- は 投稿者 野沢成知(両国四丁目)
- ★ は「墨迷人」

### すみネット通常総会開催します

日時： 平成20年5月 24日(土)  
午後1時半～4時  
場所： すみだ区役所1階会議室  
通常総会後、「交流会」を予定しております。皆様、ぜひご参加ください。

### 参考図書 「住まいの管理手帳・マンション編」

発行： (財)住宅金融普及協会  
すみネット会員の方には、無料で1冊配布します。  
追加が必要な方には、定価： 860円 送料： 80円  
にて承りますので、すみネットまでお知らせください。

### ひとつこと

花粉症の季節ですが、最近では、花粉症対策マンションの売れ行きが良いそうです。エントランスにエアシャワーを設置して衣類に付着した花粉を取り除き、各部屋の外気取り入れ口にエアフィルターを設置して花粉をシャットアウトするもので、医療施設や半導体工場に用いる高度なクリーンルーム技術を応用したそうです。

### 投稿歓迎!!

すみネット会員の情報紙として、内容の充実に努めていきたいと考えています。「マンション管理のご苦労」などの記事を募集しております。但し中傷、誹謗、その他悪意のある表現は、広報部にて、一部修正、削除、またコメント等を適宜、追加させていただきます。基本的に、投稿者の氏名、住所の地域名は表示します。

広報担当より

### 編集後記

強い風が吹く度に暖かくなりました。でもこの時節は花粉症の方には、つらいですね。当編集者もマスクが欠かせません。黄砂も飛んでいるせいか、ベランダの手すりや窓ガラスも汚れが目立ちます。洗濯干す前にいつも雑巾がけをしています。

メール [jimukyoku@suminet.org](mailto:jimukyoku@suminet.org)  
FAX 03-5608-6409

### 理事会・部会の開催

第48回理事会	11月14日(水)	6PM～8PM
第49回理事会	12月12日(水)	6PM～8PM
第50回理事会	1月 9日(水)	6PM～8PM
第51回理事会	2月13日(水)	6PM～8PM

### ★すみネット入会のご案内

- [団体会員] 区内のマンション管理組合
- [個人会員] 区内のマンション区分所有者・居住者  
区内在住・在勤のマンション管理関係者
- [会費年額] 団体会員 5,000円 個人会員 2,000円
- [口座名] みずほ銀行錦糸町支店 8080226  
すみだマンション管理組合ネットワーク  
会長 青柳 享
- [入会申込] 墨田区住宅課 03-5608-6215  
会費は、理事会の承認を得て、管理組合の運営に関する費用として処理することができます。