

第25回マンション管理組合 実践セミナー開催報告

開催日時：平成16年11月3日(水)
13時30分～17時

開催場所：さいたま市文化センター3階大集会室

主催：NPO法人埼玉管ネット

後援：埼玉管ネット

協賛：埼玉管ネット

埼玉県住宅金融公庫南関東支店

マンション問題総合研究所

協賛：関西ペイント販売株式会社

昨年11月3日に行われた第25回マンション管理組合実践セミナーは、4つのテーマについて行われました。以下にセミナーの要約をご紹介します。

開会挨拶 NPO法人埼玉管ネット
会長 佐々木 一

本セミナーに参加いただき、また、日頃から協力いただいていることに感謝申し上げます。

実践セミナーは本年2回目の開催です。法改正等により管理組合役員の負荷は益々増加しております。そのような状況を踏まえ、管理組合の皆様の手助けになればとテーマを選びました。はじめて配布資料の中に当NPO埼玉管ネット

の趣意を記した資料を入れてあります。目を通していただければ幸いです。

テーマ

マンションの適切な日常管理業務について

コーディネーター

マンション問題総合研究所

常務理事 久保 泰男氏

マンションの管理は、適正なちょうど良い管理が必要です。

それは、管理する技術者のレベル、点検の頻度、費用の程度、修繕の程度等がちょうど良いということです。ポンプ、浄化槽、消火設備等の点検内容は、居住者からみてわかりづらいものがあります。そうしたものを判り

やすくし解説する作業も管理業務の一環であると思います。

その中から今回はマンションライフの交通機関であるエレベーターの意外に知られていない構造機能やメンテナンスの内容についてメーカーを招き、説明を受けたと思います。

エレベーターは定期的な点検が必要であり点検費用は固定費として管理費の大きなウェイトを占めます。エレベーターの点検方法は、人が直接行うものから機械主体に変わってきています。点検方式により点検する頻度も変わってきました。

また、独立系の保守点検業者も進出しています。加えて、エレベーターの機能が向上しリニューアル方法も様々な提案がなされるようになりました。

東芝エレベーター(株)
営業本部フィールド営業部
部長 志波 弘之氏

- 1) エレベーターの昇降方式には特殊なものを除き
- ① 巻上式(ロープ式)
- ② 油圧式
- ③ マシンルームレス巻上式の三種類があります。

① 巻上式(ロープ式)は、現在のマンション全体の80%にのびています。

② 油圧式は油圧シリンダーによる昇降を行うため、ロープ方式のようなエレベーター上部にロープを巻上げるための機械室が必要ありません。

ただし、昇降高さの限度が15mほどであり、昇降速度は45～60m/分と制限があります。

③ マシンルームレス巻上式は5年ほど前に登場し、巻上式(ロープ式)と油圧式の長所を組み合わせた、現在主流になりつつある方式です。

2) 日本のELVの品質は現在世界最高水準であるといえ、2～3年はノーメンテでも十分機能すると思われず。

エレベーターの保守には、
① 法定点検を除く無保守
② POG(Parts oil grease) 契約
— 修理部品代は含まれず
③ FM(Full maintenance) 契約
— すべての費用(ドラムの取替え等は含まれない)
の選択が考えられます。

- 3) 保守点検会社の選び方は
- ① 設計思想との一致
- ② 技術力

③ 震災時等の緊急対応
④ 部品供給体制

を十分精査しコストのみが先行しないよう判断が求められます。特に先に発生した中越地震復旧などのケースを考えますと、保守点検会社の緊急時のバックアップ体制の重要性があげられます。

4) 保守点検方式の変遷

① 1980年代：リレー制御点検2回/月

② 1990年代：マイコン制御点検1回/月十遠隔監視(常時)

③ 2000年代：新型マイコン制御点検1回/3ヶ月十遠隔制御(常時)十遠隔点検(故障分析・状態分析) 1回/月が行われています。

参考までに建築基準法運行管理規定では「おおむね1回/月点検しなさい」とあります。

年代を追う毎にあらたな制御方式が開発されています。現在竣工しているマンションは、③の新型マイコン制御方式が主流です。

5) リニューアルの方式・効果
エレベーターの法定耐用年数は17年であることからリニューアルの目安は20年以上経過した

エレベーターを対象と考えれば良いのではないでしょうか。

一概にリニューアルといっても

①全撤去を行い全く新規にエレベーターを設置する方法

②レール・扉の三方枠までを残して撤去し新規エレベーターを設置する方法

③制御装置のみの更新

④仕上の意匠変更のみを行う方法など様々なケースがあり、リニューアルの効果は全体のイメージアップ、電気代節減(リレー式より30%減)、待ち時間、運行効率、乗り心地、機械室レス、明るさ(従来は高級感を出すために暗くしていた)等があげられます。

テーマ2

マンションのブロードバンド導入について

講師 ソフトバンクBB(株)

光マンション・ビル営業

本部分譲営業第一部

部長 森川 靖也氏

1) インターネットの状況

近年ブロードバンドが急速に普及し、その数は2003年9月時点で1200万人を超える程になりました。その約75%にあたる900万人以上はADSL利用者ですが、光ファイバーサービスの低

料金化・高品質・将来性・コンテンツの充実とブロードバンドへの認識の向上により光ファイバーの需要が急激に増え、実際に光ファイバーの加入者数は2003年末には114万人を超え前年同期比で43倍と急勾配で増加しています。

また、ADSLユーザーの約70%が将来的には光ファイバーに移行したいとの統計も出ています。

2) マンションインターネット導入方式

このような背景の中、集合住宅においてもこの3~4年間に新築されたマンションでは竣工時から光ファイバーを導入することが主流となっており、既存のマンションにおいても新しく光ファイバーを導入するマンションが急増しています。

マンションにおける光ファイバーの導入方式は2種類あります。マンション内部にLANケーブルを配線するイーサネット方式と、マンション内部は既存の電話線に信号を乗せるVDSL方式の二つです。

イーサネット方式は、マンション内にLANケーブルを配線

するので既存のマンションで行う場合は、既存の配管が通らないケースが多く、同じマンションの中でサービスを利用できる方と利用できない方がでてきます。VDSL方式は、マンション内は既存の電話線に信号を乗せるので、全戸対応しやすい方式です。

2つの方式の特徴を踏まえ、マンション内にお住まいの方が利用できることを前提に考えると、新築のマンションではイーサネット方式、既存のマンションではVDSL方式という図式になってきます。

3) 光ファイバー導入

光ファイバーをマンションに導入するためには管理組合として『①光ファイバーの敷設 ②通信機器の設置』を決議することが必要となります。設備を導入することに関して、以前は管理組合に費用負担もありましたが、現在においては、回線事業者の競争が激しいこともあり、事業者が負担しているケースがほとんどです。

4) 事業者を選ぶ際には

光ファイバーを提供している事業者は1社ではありません。マ

ンションに設備として残るので事業者を選ぶ必要があります。

この業界は移り変わりが早く、検討している時点の値段や速度で選ぶと、その半年後にはその事業者は値段は高く速度は遅いといったことになりかねません。マンション内のスペースにもよりますが、数社導入するケースも多くなってきています。

居住者が現在利用しているプロバイダに対して光ファイバー提供事業者の対応しているプロバイダや将来性などを踏まえた上で組み合わせを考え、居住者の方が平等にサービスを受受できる環境を整えるという考え方がです。

5) 光ファイバーを利用したサービス

光ファイバーといっても、インターネットが早いというイメージしかないという方も多いかと思われれますので、具体的にはどのようなサービスが利用できるのか、一例としてソフトバンクBBの提供する【Yahoo!BB光マンション】のサービスを挙げさせていただきます。

最大100Mbpsの高速通信BBフォン(IP電話市場の

約8割のシェア)

BBTV(PCの画面で動画をみるのではなく、ご家庭のテレビで多チャンネル放送や電子レンタルビデオを見ることのできるサービス)

右記のように【Yahoo!BB光マンション】はインターネットだけでなく、電話やテレビを含めたサービスを展開しています。当然、このほか無線LAN、ホームページ、動画、オンラインゲームなど様々なコンテンツを用意し、様々な角度からお客様のニーズにお答えできるよう準備しております。

前記のようなサービスを安定して受けることができること、また今後でてくるサービスに対して対応を可能にする将来性が光ファイバーにはあります。この機会に光ファイバーを導入することを検討してみたいかがでしょうか。

建物に限らずあらゆるものは、色と光の量や見る角度で印象を大きく変えます。建物の印象を色彩的に変えたい時に、デザイナーなど専門家に依頼する場合がありますが、管理組合として選択判断を的確に行うためには自ら色についても必要です。

また、関西ペイント株式会社では、マンションの大規模修繕工事における建物の色彩を考えた時に、塗料というものは様々な色を表現することができ、仕上材であるという利点を有効に活用して、皆様がお住まいであるマンションの資産価値向上のお手伝いをしたいと考えております。

1) 記憶色

人はある色を記憶する場合、実際の色より濃く記憶します。具体的には、あるマンションの外壁色が気に入ると同じ色をサンプルから選択しようとした場合、ただ感覚で決めてしまうと仕上がった外壁の色は実際に見て気に入ったはずの色より濃くなってしまう。色を選定する際は、むかし美術の時間にならったマンセル記号色を利用し現物の外壁と照らし合わせてみるなど感覚に頼らない

ない方法をとることが必要です。

2) 色の面積効果・視認効果

同じ色でも面積の差で視認効果が大きく違ってくる性質があります。面積が大きくなる程、色は明るく見えます。

また、使う色の組合せによっても個々の色の視認性に違いがあらわれます。外壁色を最終決定する際には、注意したいポイントです。

3) マンション外壁色の年代変遷

- ① 1960年代：白を基調としたモルタル下地に吹付けタイル仕上げが多く採用されました。
- ② 1970年代：白を基調とし仕上げに磁器質タイルが使われはじめました。
- ③ 1980年代：重厚感を演出するためレンガタイル色が多く採用されました。
- ④ 1990年代：ベージュなどのオフカラー色が多く採用されました。
- ⑤ 2000年代：ツートン、ワンポイントなどアクセントカラーを用いることが多くなっています。今日見られるアクセントカラーの採用には、色彩選択で見た目が大きく変化するためシミュレーションによる概観イメ

ージを確認することが必要です。

4) マンションの色彩選択

具体的にマンションの色彩計画を立案するには、現在の建物等がどのような状況にあるか調査してから計画を考えます。

事前調査としては既存建物の現状の色、建物の形状、立地条件、周辺環境、管理組合の意向などがあります。この様な調査を元にして色彩選定を進めていきますが、進めるに当たり配慮すべき7つのポイントがあります。前記のポイントを押えながら実際には建物の色彩選定を実施していきます。

関西ペイント株式会社ではカラーデザインコンセプトを大きく5つに分類して考えており、

各々の建物に適したデザインを思考していきます。前記のデザインコンセプトに対応した色を選定して、色彩計画を実施し、カラーシミュレーションを作成して、管理組合の方々に最終的に色を決めていただきます。

5) 修繕工事に求められる視点

① 地域開発などにより建設当時の周辺環境と違う場合があるため、改修時の周辺環境に考慮する。

② 住んでいる人の年齢層を考慮した色彩設計を行う。高齢者が多い場合は慣れ親しんだ色を変えるのに抵抗感がある場合が多い。しかし、若い世代の同居促進を図りたいときには流行のデザインを意識したほうが良い。

③ 修繕だけではなく、改良を意識したデザインを行う。

これから大規模修繕工事を予定されている管理組合の皆様には、上記の3つのポイントを注意して色彩を決めることをお勧めします。また、資産価値の向上を目指し修繕工事による資産価値向上を図ることをおすすめします。

テーマ4

管理組合の資産管理について

コーディネーター

NPO 増管ネット理事

フィナンシャルプランナー

奥富 捷三氏

2005年4月にはペイオフの完全解禁を迎えます。このテーマでは修繕積立金保全について、管理組合が直面する資産管理問題を考えて行きたいと思えます。その保全対策選択に寄与することを期待して住宅金融公庫と野村證券にお話を伺います。

パネラー

住宅金融公庫南関東支店

まちづくり融資課

副調査役 河田 弥生氏

住宅金融公庫では「マンションすまい・る債」という債券を発行しています。マンション管理組合様が積み立てている修繕積立金で公庫の発行する債券を定期的に購入していただくことにより、修繕積立金の計画的な積立てと適切な管理をサポートするものです。

1) 「マンションすまい・る債」の内容は

- ① ペイオフ対象外、住宅金融公庫による債権の保全、購入債権は、公庫が無料で保管するため安全に積立ができます。
- ② 1口50万円から定期的に利息の受取りが可能、途中換金は購入から1年経過で可能(元本、利息保証、解約手数料なし)、利回りは長期国債並みで計画的な積立てをサポートします。
- ③ マンション共用リフォームの融資保証料が1割引きになる特典があります。

2) 「マンションすまい・る債」を積立てるための資格要件は

- ① 公庫融資を受け、共用部分の

繕工事をを行うことを予定している
管理組合であること

②管理規約に以下事項が規定され
ていること

●管理規約の対象となる敷地、
建物、付属施設及び共用部分
の範囲

●区分所有者の管理費用及び特
別修繕費(修繕積立金)の納
入義務

●修繕積立金の使途範囲が計画
的修繕に制限されていること

●修繕積立金は、管理費と区分
して経理されていること

●管理組合の業務に敷地、共用
部分及び付属施設の修繕変更
が規定されていること

●費用の徴収方法及び会計予算、
決算、借入金及び修繕積立金
の取崩しが管理組合の議決事
であること

③長期修繕計画が以下の基準に適
合すること

●計画期間が20年以上(ただし
計画作成年が平成6年以前の
ものは計画期間15年以上)

●原則として計画には、外壁、
屋根、給水管及び排水管の補
修工事の時期及び予定工事額
が明記されていること

④建物の竣工からの経過時期に応

じて修繕積立金が公庫で定める
一定金額(1戸当たりの平均月
額)以上積立てられていること
となっており、申し込み時
に前記要件を満たしていなく
も、変更する予定であれば「マ
ンションすまい・る債」への応募
は可能です。

まずは、ご自分のマンション
の長期修繕計画がどの様になっ
ているか確認をしてみれば如何
でしょうか。長期修繕計画の参
考に公庫では「大規模修繕マニ
ユアル」を用意しておりますの
で、ご一読をお奨めします。

パネラー

野村證券(株)

プロダクトマーケティング

2部3課 課長 飯田明則氏

1) 金融商品の保護制度

ペイオフは何故行われるので

しょうか。保護に必要な資金は、
セーフティネットに参加する金
融機関が納めています。ただし、
その分、金融機関の収益は減る
ので利息や手数料などを通じて、
間接的に顧客が負担しているこ
とになります。つまり金融機関

の顧客はみんなでお金を出し合
い、ある金融機関が破綻したと
き、破綻の憂き目にあった顧客

を助けていることとなります。

しかし、全額を保護するには
非常に多くの資金が必要です。

今まで金融機関・顧客が、多く
のお金を負担しているほか、国
民の負担である公的資金が使わ
れてきました。金融機関とは縁

のない人も金融機関の顧客を助
けていることとなります。これ
は全額保護をあてにした実現不
可能な高利回りや無理な低料金
サービスを提示する金融機関、

また無理を知りながらそのよう
な金融機関で資金を運用する顧
客を生む結果となっています。

このような背景からペイオフ
が行われることになったのでは
ないでしょうか。今後は、自分
の選択結果に責任を持つ「自己
責任」の時代がやって来るので
はないでしょうか。

2) 預金と債券※証券会社では
預金商品は取扱っておりません。
「定期性預金」と「債券」はど
う違うのでしょうか。

①満期時の受取額
債券→額面金額(一般的利付
債は発行金額と同じ)

定期性預金→元金
②元利金支払の責任
債券→発行体

定期性預金→金融機関

③預金保険機構の保護
債券→対象外

④利息
債券→一定の利息
(固定利付債の場合)
定期性預金→一定の利息
満期前の途中解約(売却)

⑤売却/換金
債券→売却
定期性預金→解約

⑥換金時
債券→時価で売却(投資金額
を上回る場合も、下回
る場合もあり)

⑦利息
債券→当初約束された利率を
元に、日割り計算で受
け取れます
定期性預金→適用利率は、当
初の利率よりも下がる
ことがあります

3) 国債
①国債は国が発行し利子及び元
本の支払いを行う債券です。利
子は半年に一回、元本は償還時
に確実に支払われます。

②満期にはいろいろなものがあ

り利付債(半年ごとに利子が支
払われ、満期に額面で償還され
る国債)では2年、5年、10年、
15年、20年、30年があります。
③国債の金利は発行時の市場の
実勢により決定され、償還まで
変わりません。

④国債は市場で、売買される金
融商品なので、満期前でも売却
し換金することが可能です

4) 管理組合の資産管理
①国債購入にかかわる判断要素
期待収益にマッチする年限の国
債を単純に購入する手法は、管
理面が楽ですが、短期の流動性
がなくなり緊急事態に対する即
応性がないこと。将来金利動向
によっては額面償還が左右され
る可能性があります。

②修繕積立金の使用計画にそつ
た投資が可能
管理組合の修繕計画にそつて短
期・2・5・10年物を組合せて
購入することで、資金の柔軟性
に充分対応しながら、最良の利
殖を得ることが可能です。

③債券等の運用にあたっては、
管理組合規約の修正もしくは資
金運用規定の新設等を必要とし
ます。細部にあたってはご相談、
起案にご協力させていただきます。