

島出版会)や、「鉄筋コンクリート部材の効用持続、一般建物(住宅も含まれる)の耐用年数は120年、外装仕上げにより延命し耐用年数は150年」(大蔵省主税局、1951「固定資産の耐用年数の算定方式」)など、十分に100年を超える耐久性があるといった研究例も示されています。

マンションの物理的耐用年数と経済的耐用年数は勿論違いますが、何年快適な生活が送れるかでは更に耐用年数が違ってきます。

RC構造の古い建築物の1つで大正5年(1916年)に建築された軍艦島の30号棟はもはや廃墟です。また、民間の分譲マンションで最古といわれた四谷コーポラス(1956年に竣工)は、2017年に解体され、61年の幕を閉じました。しかし、商業ビルではありますが明治44年(1911年)に竣工した三井物産横浜ビル(KN日本大通りビル)は、現在でも稼働(築年数110年以上)しています。

私は、セミナーや相談会で建物はメンテナンスさえしっかりしていれば50年、60年は持ちますよ、と答えるようにしています。勿論、そのためには「備えあれば憂いなし」で長期修繕計画、修繕積立金、適正な会計処理が必要です。

熊本地震による経済的影響

熊本の既存マンションは、熊本地震による被害復旧のための工事、その後の長期修繕計画に基づく工事とダブルで大きな予算消化を余儀なくされました。中には、大規模修繕工事終了直後に被災し、再度、大規模修繕工事と変わらぬ修繕工事をやり直したマンションもあります。既に借入れ生活に入り、財務会計に赤信号が点滅しているマンションが数多く存在しています。

顧問先マンションの大規模修繕工事

数年前に無料相談会に度々訪れていた元公務員のA氏から、「これからのマンション管理にはマンション管理士の関わりが必要である」との認識の下私に声がかかり、A氏の居住するマンションの顧問に就任しました。熊本市内の幹線道路沿いにあり、熊本地震で被害を受けた箇所の応急修理は終わっていたものの、玄関側壁面の外壁タイルの浮き剥離が進み、人の出入りが頻繁なことから落下でもすれば人命に関わるということで、工事仕様、工事見積り、業者選定、工事時期を早急に決める必要性が生じていま



資料を確認する筆者

た。管理会社から提出の工事見積書もありましたが、正式な相見積り取得が行われた形跡がありません。そこで地元業者でマンションの工事に実績のある会社を選定し、複数社の相見積りの取得を行い、結果的に数百万円の減額を行うことができました。プランコによる調査で壁面の詳細なデータを取得し、工事方法やタイルを既存メーカーの類似タイルで施工するか新しく焼くかを決め、施工した後のタイルの引張強度検査などの項目も追加しました。役員の方々と組合員の協力の下、スピーディーに理事会、総会を開催し、内容を審議し、予算承認を取り付け、施工することができました。事前打合わせの際に、エントランス出入口床の地盤沈下等も新たに発見し、追加工事も発生しましたが、工事は無事終了しました。引き続き、他面外壁の工事も検討中です。

まとめ

15年近く、マンション管理士として活動する中で思うことは、管理組合と管理会社が緊張感のある関係性を構築するためには、やはりマンション管理士の担う役割が重要であるということです。役員改選が短期で実施され、情報の継続、意識の継続、施策の継続、これらの共有が行われず、役員が代わる度にリセットされています。マンション管理士の存在は、この懸念をカバーします。もちろん、本質的には、役員改選は少なくとも、2年任期、半数改選にした方が良いでしょう。しかし短期の役員任期は、悪意を持っている管理会社にとっては好都合です。マンションの老朽化と居住者の高齢化が進み、管理会社の言いなりで予算を支出してきたマンションは、いつしか予算が枯渇し、逆リプレースの対象になるでしょう。「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に定められたように、管理の主体は管理組合であり、イニシアティブを取るのはあくまで管理組合であることを忘れないで欲しい、と思います。