

全体管理組合の修繕工事費用について

2022 年 9 月 12 日

C503 小松 透

理事会活動いつもありがとうございます。いつも理事会議事録や総会議事録を拝見していますが、全体管理組合の修繕工事について問題が多々隠れているように感じます。いくつか問題点を挙げてみましたので、解決の方法を検討して下さいようお願いいたします。

1. 修繕積立金が溜まらない

7 期の時から 20 期まで 13 年間で、1 億円以上の収入があったのに 286 万円しか増えていない。年間収入 826 万円に対し、多くの年でそれ以上支出している。20 期も 1174 万円支出している。その内 529 万円は予備費であるが、エアコン修理などが含まれており、管理費会計の修繕費と一体化しているようだ。管理費会計の修繕費も 265 万円支出しており、修繕費全体を削減する必要がある。

2019 年に D 棟の長期修繕計画を策定したが、大規模修繕を計画通り実施するためには修繕積立金を計画通り積み立てる必要がある。

2. マンション理事にとっての問題

修繕費を節約するためには、全体管理組合が発注する工事について理事は相見積もりを取るなどして、支出を低く抑える責任がある。

実際には受注業者であるビルネットが提示する見積額にホテル理事が値下げを要求することはない。そのため必要な時はマンション理事が相見積もりを取ることになる。ところがマンション理事はこのような設備について素人なので、このような工事の案件を一々勉強しなければならない。私自身なりゆきでボイラー、真空遮断機、膨張タンクなどを勉強したことがあるが、受注業者をどう探せばよいかわからず、個人的に大きな負担であった。

また調査の際に設備担当者の方のご協力を十分得られるとは限らず、どんな不具合が起きているのかさえ教えてもらえない例もあった。

3. ホテルの設備部門にとっての問題

現在の状況は、ホテルの設備部門にとってもやりにくい部分があると推察する。

工事が必要になっても一々説明して理事会の承認を取らなければならない。マンション理事は設備に関し素人であり、写真を見せてもちゃんとわかってもらえないかわからない。

保存行為的な修繕はわかってもらい易いが、改良改善は提案しにくい。

月一度開催される理事会を何回か経なければならず、迅速なタイミングで必要な工事ができ

ない。

マンション理事が探した相見積もりで知らない業者に工事をされると、既存のシステムとの整合性に問題が出る可能性も考えられ不安がある。

価格提案に関しては、共立グループとして統一された基準があり、現地のビルネット担当者が独自に価格を提案することはできないと聞いた事がある。相見積もりとなっても競争に参加する事ができない。

4. 利益相反が発生している

ホテル理事は共立の社員であるので、共立のグループ会社であるビルネットと管理組合が取引をする時は利益相反に該当する。その場合取引が出来ない訳ではないが、「理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受ける」必要がある。今までビルネットが下請け業者から受け取る見積書は一度も見せてくれたことは無いが、それも重要な事実の開示に相当する。なお、その承認は利害関係を持たない理事で行う。

5. 管理規約について

全体管理組合の管理規約と BC 棟管理組合の管理規約は管理費等の額も含めて、同時期に同じ専門家集団によりある基準で作成されたものと考えられる。タイプミスの誤字脱字は散見されるが内容的にはプロが作成したものとして信頼が置ける。BC 棟管理組合の方はその定められた修繕積立金等の金額で今まで大規模修繕が実施できている。全体管理組合でもこの管理規約で大規模修繕が実施できる設計だったのではないだろうか。実際は 7 期以降修繕積立金が増えていないという異常事態だが、当初の本来の前提と違う解釈で管理組合が運用されているのではないかと。 → 規約をもう一度よく読み返す必要がある

以上