

今月のトピックス

2023.5.7 瀬谷交流会

◆管理組合サポート展は、マンション管理会社、大規模修繕工事会社に加え、管理組合向けのシステム提供会社など、マンション管理に関連する企業が集まる専門展示会でマンション管理に役立つ無料セミナーも豊富に開催されます。

【開催概要】

- 会期：2023年5月25日(木)～27日(土) 0:00～17:00 ※27日(土)のみ 10:00～16:00
- 会場：東京ビッグサイト 西1・2ホール+アトリウム
- 交通：りんかい線国際展示場駅徒歩7分 ゆりかもめ東京ビッグサイト駅徒歩3分
- 参加費：無料(事前登録要⇒HP参照)
- ホームページ：<https://www.housing-biz.jp/management/highlight.php>

◆ChatGPT(マイクロソフト Bing)は管理組合関係について適切な答えを得られるか⇒事例紹介

①質問:理事会不在型の第三者管理方式とは

答:「第三者管理方式」というのは、これまでの理事会運営方式と異なり、原則として理事長や理事会という組織はなくなり、管理組合運営を管理会社やマンション管理士などの第三者に委ねるというものです。²理事会を完全に廃止する方法や、理事会を残したまま外部の専門家が理事長に就任する方法など、いくつかのパターンが想定されています。²

(1) 第三者管理方式とは国交省お墨付きの理事をやらなくてよい ...

<https://www.zenkoku-mankan.org/third-party/>.

(2) smooth-e - 株式会社長谷工コーポレーション.

https://www.haseko.co.jp/hc/information/upload_files/20210719_1.pdf.

(3) マンション管理の「第三者管理方式」とは？ 増加している理由 ...

<https://www.kenso.co.jp/magazine/article/20230321a.html>.

②質問:第三者管理方式のメリットとデメリットは

答:第三者管理方式の最大のメリットは、理事会の業務が軽減することです。¹ また、管理内容の適正化が進むことや、レベルの高い運営が期待できることもメリットです。¹

一方、第三者管理方式のデメリットとしては、管理費が高額になることや、利益相反行為のリスクがあることが挙げられます。¹

③質問:第三者管理方式の種類は

答:第三者管理方式には、3つの種類があります。

1. 理事会を残したまま外部の専門家が理事長に就任する方法。
2. 理事会を完全に廃止する方法。
3. 理事会を残したまま外部の専門家が理事会の一員となり運営を行う方法。

これらの方法は、外部専門家の立ち位置や、どのように意思決定に関与するのか、従来型の理事会は残すのか廃止するのかという点が異なります。(以下略)

チャット式に質問を繰り返すと適切な答えが返ってくる。参照したウェブサイトの名称も表示される

◆長期修繕計画の見直しで発覚する5つのケース(さくら事務所のコンサルティングサービスより)

長期修繕計画は見直すだけで終わりではない。見直しにより今後必要とされる金額がわかれば、それを反映するための修繕積立金の増額も検討する必要がある。

	見直しポイント	事 例
設置済だが未計上	設備自体はあるのに交換やメンテナンスの費用が盛り込まれていない。大規模マンションでは、その設備の数量が多く見落としが発覚すると莫大な金額が上乘せになってしまうことも	機械式駐車装置に不活性ガス消火設備が設置されているが計画にはまったく計上されていなかった
		地下駐車場に泡消火設備が設置されているが計画にはまったく計上されていなかった
		消防設備の非常用電源として自家発電設備が設置されているのに計画には全く計上されていなかった
未設置計上	ないはずの設備の交換・メンテナンス費用が計上されている。建物や設備の現状と一致していないことでありしっかりチェックする必要がある	消防設備の非常用電源としての自家発電設備が計上されていたが実際には設備が設置されていなかった
		スプリンクラー設備が設置されていないのにポンプ交換が計上されていた
不要・過剰な修繕工事の計上	なかなか見抜けないのがこのケース。本来不要な交換費用や過剰な修繕工事が盛り込まれている。マンション管理の専門家だけでなく、建築や設備にも明るい専門家にチェックしてもらう必要がある	各住戸の水道メーターの交換が8年毎に計上されていたが、水道局に確認したところ交換費用は不要との回答
		屋上、ルーフバルコニーなどが20年以上の耐久性をもつ保護コンクリート付の仕様となっているが、12年目に実施予定の1回目の大規模修繕工事でその上から、ウレタン塗膜防水が計画されている
		12年目に自動火災報知機の全数の感知器を交換する費用が計上されていた。常識から考えてあり得ない
		機械式駐車装置が20年目に交換予定で計上されていた。高価な装置が20年で交換ではモトが取れず大赤字
数量・金額の誤り	まさかと思うような数字のミスもありうる。単純なミスとは言え大規模マンションではその追加費用は莫大になることもある	交換費用2,000万円程度のエレベーターが6台設置されているが単価が200万円で計上されていた
		屋内消火栓が35箇所設置されており、ホースの交換も30本で計上されていたが、本来、1箇所に2本が連結されて設置されているため70本必要だった
修繕方法が未確定	まだまだ修繕の歴史の浅いマンションで、いつか交換や修繕必要になるとされつつも交換・修繕方法が未開発のために費用が計上できないもの	竣工後40～50年頃には必要になると思われるサッシ交換。現在は交換工事の手法(技術)が未開発であるため計上できない
		免震装置や制振装置の耐久性について事例がないため、将来交換が必要であるか不要である説がある。現時点では未確定のため計上できない