



理事長22年間で得た提言

管理組合は自立すべき

2023年6月25日

マンション学会正会員、住環境研究者

氏名 田村 新

就任当初は何も解らない素人

- ・ 理事達も素人
- ・ マンション管理組合とは何？
- ・ 理事長とは何をすべきか？
- ・ 管理会社の言いなりに事を決めていました！！

就任から4～5年は、管理会社を頼っていました。

その間に決議したこと

- ・ 長期修繕計画の作成。
- ・ 管理費、修繕積立金の適正化。

給水ポンプの不具合をきっかけに管理会社の提案を全て疑心暗鬼の目でみるようになり、自分達で調べて決議するようになりました。

法定検査以外は全てキャンセル

年間の検査費用：数十万節約

- ・ 建築物法定検査とは
 - ・ エレベーター点検
 - ・ 消防設備点検
 - ・ 建物法定点検

各法定検査を管理会社から組合独自に業者選定すると、半額～三分の二になった。

管理会社の収益が入っているのが高い。

管理会社側の検査で見つけれなかった不良

- ・ 給水タンクの施工不良。

水道局の検査で発覚

直結型に変更し費用削減

- ・ 全戸の鍵不良

ライオンズ特有の鍵が使えなくなり全戸の鍵を交換

シリンダー変更では対応出来ず

管理組合独自に決めた案件

- 電子ブレーカー設置
共用部電気料金を削減
- 信頼できる新電力会社と契約し共用部電気料削減
多くの新電力会社と面談交渉
- 共用部の照明器具を全て LED に変更
- 太陽光発電パネルを屋上に設置
FIT 価格が高かった為、管理組合の収益になっています

- **自動販売機設置**
 - 100 円自販機設置**
 - 固定設置料で、管理組合の収益になっています
 - 7 社と面談交渉

- **全戸ケーブルテレビ受信に変更（地上波受信変更の為）**
 - 変更費用は無料

- **4K、8K の放送受信装置設置（東京オリンピック受信の為）**
 - 4K は無料で設置
 - 8K は有料で設置

- **携帯電話の増信装置設置（電波が弱い、受信が出来ない対策）**
 - キャリアと交渉して無料で設置

- ネット環境の充実
 - 3社と契約し居住者の選択肢を増やす

- 防犯カメラ設置
 - 技術開発が早いため買い取りではなくリース契約にする
 - 夜間でも撮影できる機種を選択

- インターホンを交換
 - 画像が映る機種に変更

- 火災保険料大幅に削減
 - 補償内容が変わらず削減、管理組合の資産形成に貢献
 - セミナーがきっかけで代理店と交渉

- 火災保険請求で多くの保険金を受け取る
ワンランク上の大規模修繕費用に充当
- 共用部のコロナ除菌消毒実施
半年懸けて業者選定する。
- 樹木の伐採撤去
スズメバチの巣が見つかり住民安全のため伐採撤去
3社と面談交渉
伐採撤去費用を安価にする
- エントランスのポスト、宅配ボックス変更
補助金が付いたため最新のポスト、宅配ボックスに変更



これからの管理組合の在り方

マンション管理に代理人制度導入

政府が24年にも法改正



現在、研究している案件

- ・ ペロブスカイトの実用化
太陽光発電パネルからシートになります
建物の外壁にも設置が可能
日陰でも発電可能
- ・ 水素発電の実用化
既に、旧オリンピック選手村に設置
- ・ 電柱・電線地中化事業化
歩道、住環境が劇的に改善
資産価値も高まります



何も解らない理事の方々は

様々なセミナー参加は必須です
全建センターのセミナーに参加して
マンション管理の一助にしてください。

ご視聴ありがとうございました