

## 「土地・建物」 ～維持管理～

### アフターサービス【あふたーさーびす】

メーカーや販売会社などが消費者に対して一定期間の無償修理の保証をすることで、法的な定めではなく、営業対策や顧客サービスとして自主的に行うものです。それぞれの業界団体ごとに一定のガイドラインを設けています。業者によって内容が異なりますが、大手の住宅メーカーでは10年～20年の長期保証を独自に実施している例が多いです。期間の長さだけでなく、定期検査やサービス体制の充実度などが、業者選びのポイントのひとつになります。

### 委託管理【いたくかんり】

管理運営の方式の一つです。管理の主体は管理組合ですが、具体的な実務を管理組合自身でやる手間は大変なので、そこで現在のマンションの多くは管理業務を管理会社に委託しています。業務全般をまかせてしまうのが全面委託管理といい、業務の一部、たとえば設備の保守点検、管理員業務など、特定のものを任せるのが部分委託管理になります。全面委託は、住民が管理に無関心になりがちです。また委託の程度によって管理会社に払う手数料が違い、管理費も変わります。

### 管理【かんり】

マンションの管理には2つの要素があります。1つは建物のメンテナンスのことで、共用部分に当たる建物や設備の日常的な保守点検や清掃など。管理費などにかかわる会計業務や、何年かに1度実施する長期修繕の計画を立てたり、実行するのも管理業務の一つです。2つめは、ペットの扱い、ゴミの出し方、駐車・駐輪場の使い方など、共同生活のルールについての問題。管理規約や使用細則を見直したり、トラブルに対処することなども含まれます。

### 管理規約【かんりきやく】

マンションの管理運営についての基本的な規則を取り決めたものです。専有部分と共用部分の範囲、管理組合や理事会の位置づけ、総会の議決権や決議の仕方などが含まれます。共同生活の細かいルールについては使用細則に盛り込まれています。新築マンションには初めから管理規約が作られているが、管理組合の話し合いで改正できます。たとえば集会所や管理事務所は規約共用部分と呼ばれており、規約を変えて専有部分にすることも可能です。

### 管理組合【かんりくみあい】

マンションの管理運営に関する最高決議機関です。政治の世界の国会に当たります。マンションを買って区分所有者になれば自動的に管理組合のメンバーになります。築年が古かったり規模が小さくて管理組合が結成されていないマンションでは、管理運営がうまくいかないこともあります。管理組合は最低でも年に1回、総会を開き、予算案の作成や会計報告、議題について話し合い、管理に関する計画を立てます。また、複数の理事を選抜して実際の管理運営業務を行います。

### 管理費【かんりひ】

マンションの敷地と建物のうち、共用部分を維持管理するためにかかる費用を、1戸当たり1か月分に割り振った金額を「管理費」といいます。費用の内訳は、建物・設備の定期的な保守点検費用、管理員の人件費、清掃委託費、共用部分の水道光熱費・損害保険料、管理組合運営費などがあります。委託管理の場合は、これに管理会社への委託手数料が加わります。管理費のレベルは委託の内容や、マンションの規模、共用設備の仕様などによって異なります。

### 自主管理【じしゅかんり】

管理会社に管理運営を任せる委託管理に対して、管理組合が自ら管理業務をこなす方式です。設備の保守点検や清掃は専門業者と直接契約をし、管理員は住民が担当したり、管理組合が雇ったりします。管理組合のやる気と意識の高さが必要です。上手くいけば管理費も安くできます。管理組合の実体がなく、管理会社にも委託していないために、結果として自主管理になっているマンション（特に小規模に多い）は、管理がずさんになっているケースが多いです。

### 修繕積立金【しゅうぜんつみたてきん】

マンションの外壁塗り替えなど、共用部分の大規模修繕工事には、莫大な金額がかかります。1戸当たり換算すると数十万円以上になります。これを一度に支払うのは大変なので、前もって少しずつ積み立てておくのが「修繕積立金」。長期修繕計画に則って、必要な費用を予測した上で適切な金額に設定するのが望ましいです。管理費と一緒に毎月徴収するのが一般的です。金額が少ない小規模な補修などについては管理費から充当するケースが多いです。

### 水道負担金【すいどうふたんきん】

分譲地や建売住宅・別荘などで、公共の上水道本管から対象になる区画の前面道路まで水道管を引くためにかかる費用のことです。「水道加入金」「給水分担金」ともいいます。分譲地内の水道関係の整備費用を土地所有者で分担し合うという趣旨もあります。すでに水道管が引き込んである場合でも、土地を購入した時点で一定の金額が割り当てられることが多いです。地域によって十数万円から70～80万円程度。都市部よりリゾート地のほうが高めになります。

### 長期修繕計画【ちょうきしゅうぜんけいかく】

マンションの居住性能を維持し、できるだけ長持ちさせるには、建物の状態に応じて計画的にメンテナンスしていく必要があります。特に屋上防水工事や給水管の取り替えなど、10年・20年先に予想される大規模な修繕工事については、長期的な視点に立って準備しておくことが大切です。いつごろどんな修繕が必要か、どれくらいの費用がかかるかを想定して作るのが長期修繕計画です。最低でも20年間までカバーした修繕計画が必要といわれています。

### 理事会【りじかい】

管理組合が国会だとすれば、理事会は内閣に当たります。いわば管理行政の担い手です。組合員の中から、理事長、会計、営繕、広報などの役割を決め、総会で決まった管理業務を実行していきます。管理に熱心なマンションでは月に1度の割合で理事会が開かれ、活発に話し合いが行われます。理事は1～2年ごとに持ち回りで交代するのが一般的です。大規模修繕工事など重要な計画が近づくと、修繕委員会など特別のスタッフを選任することもあります。