



管理組合懇談会を開催

マンションの維持管理、地主との契約などについて意見交換

去る6月14日（土）、東京・文京区の求道学舎にて、スケルトン定借マンション管理組合懇談会を開催しました。参加されたのはメソッドつくば1、松原アパートメント、丘の上ハウス、経堂の杜、ジュビリー芦屋、求道学舎の管理組合理事長（代理も含む）6人のほか地主、マンション管理士、当普及センターから3名（中林由行運営委員長、小林秀樹顧問、事務局）の計11人です。2時間を超える懇談会ではスケルトン定借マンションの状況、問題点、課題などの情報を共有し、意見交換を行いました。

懇談会ははじめに、小林氏が最近のスケルトン定借マンション（以下、スケルトン定借）の状況について報告がありました。分譲・持ち家タイプが少なくなっている一方で、地主が土地を提供しスケルトン定借を利用した大手ハウスメーカーの賃貸住宅が増えており、30年の建物譲渡特約でかなりの戸数が建っているなど、スケルトン定借が形を変えて普及していること、コーポラティブ型に対する問い合わせが多く、地主から中古売買のときの手続きについてアドバイスを求められているとのことでした。

続いて、懇談に入り、①一般のマンションと共通するハード的な建物の維持管理の問題、②コーポラティブであること（小規模であり多くが自主管理である）の問題、③スケルトン定借特有の問題（地主との契約、買い取り特約など）について話し合いました。①では、大規模修繕および環境共生の屋上緑化の維持管理のほか、機械式駐車場の高額な維持管理費が課題として指摘されました。②では組合員の高齢化に伴い役員の選任が厳しくなっており、外部への委託、委託料など管理運営の課題が取り上げられました。

③では、売却や相続などでの借地権契約の名義変更、地主が買い取って賃貸にしたときのまた貸しができるか、譲渡特約期間を30年から50年に延長した事例をもとに期間延長における問題などについて意見交換を行いました。

■求道学舎和室で懇談



4 マンションが大規模修繕を実施

スケルトン定借マンションは1996年の第1号から、今日まで15件が竣工しています。建築して10年以上のマンションが半数を超え、大規模修繕を実施したところ、現在計画中のところも増えています。また、譲渡特約についても改訂したところや改訂検討中のところも出ています。こうした各マンションの現状、課題について情報共有を図り、今後の維持管理に役立てることを目的に、アンケート調査を実施しました。

スケルトン定借普及センターではこれまで数年に一度、スケルトン定借マンションの維持管理に関するアンケートを行っています。今回は、前回の2009年調査から5年たった今年1月、15件の管理組合理事長あてにアンケートを郵送し、回答をお願いしました。4月半ばまでに全ての管理組合からご回答をいただきました。結果報告は次ページ以降に掲載しました。

なお、本紙では質問項目を一部、紙数の制約で削ったところがあります。

■回答した管理組合

(首都圏)

メソードつくばⅠ、メソードつくばⅡ、松原アパートメント、丘の上ハウス、近衛町アパートメント、経堂の杜、小石川の杜、シェル・ジャルダン南町、さくらガーデン、求道学舎、風の杜

(関西圏)

塚口コーポラティブハウス、ジュビリー芦屋、センテナリオ、宇多野コーポラティブハウス

高齢化に伴う管理運営の問題点が浮上

15件の管理組合の回答によると、大規模修繕を行ったのは4件。それぞれ、2007年(費用1800万円)、2012年(1700万円)、2013年(2000万円)、2014年(2700万円)に実施している。また、大規模修繕を予定しているのは1件、長期修繕計画の見直しを行っているところが6件である。現在の関心事として、大規模・長期修繕や修繕計画をあげたのが9件と最も多く、大規模修繕が最大の課題となっている。

住宅の売買・賃貸化については、過去に住宅の売買があったところは5件。1戸売買が3件、2戸が1件、3戸が1件であった。また、現在賃貸されている住宅があるのは6件。1戸賃貸が3件、2戸が1件、3戸が2件である。売買・賃貸化が進んでいるようだ。

理事会や組合活動に関して苦労している点や今後のあり方については、組合員の高齢化が進み、管理運営が難しくなっている点が浮き彫りされた。苦労している点があると回答した7件の内容を見ると、高齢化により役員の選任が難しくなり、役員の固定化と負担を懸念する回答が多い。また、外部の理事長代行の検討をしているところも出ています。さらに、高齢の組合員の見守りや介護の問題も浮上している。このほか、大規模修繕の積立金、負担のわかちあいなど、大規模修繕に関わる組合員対応の問題も指摘された。

スケルトン定借マンションの維持管理の現状に関する調査結果概要

4/11/2017

1. マンション名称		首都圏内マンションA	首都圏内マンションB	首都圏内マンションC
(1)	建築年/住戸数	1996年/12戸+店舗2+事務所1	1996年/2戸+賃貸2戸	1998年/11戸(うち賃貸1戸)
(2)	構造・規模	RC造・5階建	RC造(PC)・逆梁・3階建	RC造(一部PC)・逆梁・4階建
2. 管理組合の活動(総会・理事会など)				
(1)	組合総会の開催場所/頻度	集会室/年に1回	組合員の居室/年に1回	公民館等/年に1回
(2)	理事会の有無・開催頻度	ある(定例会;2ヶ月に1回全会員出席)	なし(組合総会=理事会)	ある(必要に応じ開催)
(3)	理事会・組合活動の苦勞・今後のあり方	高齢化に伴い役員になる人が限定される。高齢者への対応。賃貸者との情報交換		組合員が少ないためすぐに理事になること
3. 管理費・修繕積立金・駐車場料金(収入)				
(1)	毎月の管理費	136,000円/月	管理費+修繕積立金18,500円/月	約22万円/月
	毎月の修繕積立金	209,000円/月		約15万円/月
(2)	管理費の見直し	なし	なし	なし
	修繕積立金の見直し	なし	なし	なし
(3)	駐車場の現状	台数19台 うち外部賃貸2台		台数6 空き2台
(4)	駐車場・駐輪場の収入と取扱い	駐車場86,000円/月 修繕積立金に繰り入れ	駐車場5000円/月 修繕積立金・管理費に繰り入れ	駐車場8万円/月管理費繰り入れ 駐輪場1万5千円/月管理費繰り入れ
(5)	地代の改定	改定なし	改定なし	値上げ&値下げされた (その年の変動にリンクしている)
(6)	管理費・修繕積立金の滞納	なし	なし	なし
4. 管理について				
(1)	現在の管理会社への委託の有無	委託していない	委託していない	委託している
(2)	管理会社への主な業務委託内容			清掃業務、建物・設備管理業務 事務管理業務
(3)	現在の管理会社・管理委託料			ユニオンシティサービス
(4)	委託せずに自主管理している内容	住宅周辺の清掃、緊急の瑕疵への対応、 修繕計画の策定・実施、住民間の交流	日常清掃、植栽管理、簡易な塗装	特になし
5. 共用部分に関して				
(1)	廊下・バルコニーの使い方の問題点	いまのところ問題はない	なし	特になし
(2)	駐車場の使い方の問題点	住民によるトラブルはない。外部からの交通が自由であることから、店舗利用者(と思われる)の駐車がたまにある。	なし	空きがあることが問題だが、 特に対処はない
(3)	駐輪場の使い方の問題点	使わなくなった自転車がある。ある程度増えた時点で処分(廃棄)している。	なし	特になし
(4)	その他の共用部分の使い方の問題点	いまのところない	なし	特になし
6. 建物の修繕、長期修繕計画				
(1)	共用部分の修繕・改修の有無・内容(改修内容、時期、概算費用)	ベランダ防水工事、屋外防水工事、 外壁補修 ……2006年実施640万円	階段すべり止め、屋上防水、 外壁タイル補修 ……2003年実施92万円	大規模修繕工事、外壁改修 ……2007年実施180万円
		各階ベランダアルミ手摺塗装、各戸メーターボックス扉塗装、サッシュ木枠塗装、階段ノンスリップシート補修ほか ……2013年実施157万5000円	受水槽ポンプ修理 ……2007年実施12万円	警報機のバッテリー交換 ……2013年実施5万円
(2)	長期修繕計画の見直しの有無	見直しを行っているところ→20年目の修繕	見直しを行っているところ	見直しはしていない
(3)	維持管理・長期修繕計画での不安・困ったこと	修繕積立金が十分でないが、積立金の中で優先順位を決めて実行している。	大規模修繕の時期	特定の部屋に雨漏りが頻繁に発生している。建設当初の問題か?
(4)	管理規約の改正	改正しない	なし	改正した
7. 住宅の売買・賃貸化・リフォーム				
(1)	これまでの住宅売買の有無・戸数	あった(3戸)	なし	あり(1戸)
(2)	現在の賃貸化住宅の有無・戸数	ある(3戸) 20・30代1戸、40・50代1戸	ある(2戸) 推定40・50代1戸	ある(1戸) 40・50代1戸
(3)	過去の専有部分リフォームの有無・問題	なし	あり・1戸(賃貸部分)	あり(2~3戸でやっているようだ)
(4)	専有部分のリフォームでの問題		あり;組合と個人の費用分担割合	ない
8. 現在の管理組合の関心事				
			大規模修繕の時期	次の長期修繕の内容
9. 管理組合の構成員		単身世帯;3 40・50代;7 夫婦のみ世帯;2 60代以上;3 夫婦+子世帯;5	夫婦+子世帯;2 40・50代;1 その他世帯;1 60代~;2	単身世帯;3世帯 20・30代;1 夫婦のみ;5世帯 40・50代;8 夫婦+子;3世帯 60代~;2
10. その他				
(1)	生活上のトラブル・問題	大きなトラブルはないが、地域住民との交流(自治会会員への登録が少ない等)が少ない	大きな問題なし	特になし
(2)	スケルトン定借普及センターに求めること	当初の住民が変わっていくため、管理組合の運営が難しくなる。特に賃貸入居者との交流。	特になし	定借期間の終了時の譲渡についてアドバイスをお願いしたい

1. マンション名称	首都圏内マンションD	首都圏内マンションE	首都圏内マンションF
(1) 建築年/住戸数	1999年/A棟7戸B棟6戸	1999年/13戸	2000年/12戸(うち事務所1)
(2) 構造・規模	RC造・4階建(A棟)・3階建(B棟)	RC造・3階建	RC造・逆梁・地上3階・地下1階建
2. 管理組合の活動(総会・理事会など)			
(1) 組合総会の開催場所/頻度	地区センター等/年に1回 ほか月に集会3回	集会室/半年に1回ぐらい	居住者の自宅/半年に1回
(2) 理事会の有無・開催頻度	ある(年に4回)	ある(1~2ヶ月ごと)	ある(年に1~2回)
(3) 理事会・組合活動の苦勞・今後のあり方	組合員が高齢化で役員をどうするか。外部の理事長代行を検討。2016年に向け大規模修繕を予定している。	今年度は大規模修繕を行ったため、非常に役員の負担が大きかった。	
3. 管理費・修繕積立金・駐車場料金(収入)			
(1) 毎月の管理費	180,500円/月	208,800円/月	188,000円/月
毎月の修繕積立金	121,620円/月	156,600円/月	210,000円/月
(2) 管理費の見直し	なし	なし	なし
修繕積立金の見直し	なし	なし	なし
(3) 駐車場の現状	台数7台うち外部賃貸3台(空き1台)	台数1台 うち賃貸0 空き1台	台数5台 うち賃貸0
(4) 駐車場・駐輪場収入と取り扱い	駐車場住人16,000円賃貸18,000円/月 修繕・管理費に繰入れ 駐輪場1台200円/月	駐車場30,000円/月 駐輪場12,000円/月	駐車場124,000円/月 管理費に繰入れ
(5) 地代の改定	値上げ&値下げされた(3年改定)	値上げ&値下げされた	値下げされた
(6) 管理費・修繕積立金の滞納	なし	なし	なし
4. 管理について			
(1) 現在の管理会社への委託の有無	委託している	委託している	委託している
(2) 管理会社への主な業務委託内容	清掃業務、建物・設備管理業務 事務管理業務	事務管理業務	清掃業務、建物・設備管理業務
(3) 現在の管理会社・管理委託料	ユニオンシティサービス 81,375円/月	グローリア 100,000円/月	三井不動産住宅サービス 158,891円/月(来年度から値下げ)
(4) 委託せずに自主管理している内容	草取り、集会の資料作成		・事務管理・落葉期の清掃 ・庭木の剪定、清掃
5. 共用部分に関して			
(1) 廊下・バルコニーの使い方の問題点	なし	なし	なし
(2) 駐車場の使い方の問題点	賃貸部分の収入が不安定	ない	なし
(3) 駐輪場の使い方の問題点	なし	置き場が狭い	なし
(4) その他の共用部分の使い方の問題点	草取りの参加は自由だが、参加者が少ない	荷物の収納スペースが足りない	なし
6. 建物の修繕、長期修繕計画			
(1) 共用部分の修繕・改修の有無・内容(改修内容、時期、概算費用)	共用部のペンキ塗り;2012年	大規模修繕;2013年2000万円	手摺追加工事;2012年概算100万円 大規模修繕;2014年概算2700万円
(2) 長期修繕計画の見直しの有無	見直しはしていない(劣化診断している)	見直しを行った	見直しを行った
(3) 維持管理・長期修繕計画での不安・困ったこと	業者選定・修繕場所・時期・費用(積立金でまかなえるか)。 理事会も別プロジェクトでやるのか	次回から金額が不足する	近年のゲリラ豪雨に対する排水の問題
(4) 管理規約の改正	改正した(駐車場の来客用、物置の費用)	改正しない	改正しない
7. 住宅の売買・賃貸化・リフォーム			
(1) これまでの住宅売買の有無・戸数	あり(2戸)	なし	あり(1戸)
(2) 賃貸化住宅の有無・戸数 世帯主年代	なし	あり(1戸) 30代	なし
(3) 過去の専有部分リフォームの有無	なし	なし	あった(2戸)
(4) 専有部分リフォームでの問題	なし		なし
8. 管理組合の関心事			
	大規模修繕		住民の高齢化
9. 管理組合の構成員の内訳			
	単身世帯;9 20・30代;2 夫婦のみ世帯;2 40・50代;1 夫婦+子世帯;1 60代~;10 その他世帯;1	単身世帯;2 20・30代;1 夫婦のみ世帯;4 40・50代;8 夫婦+子世帯;5 60代~;4 その他世帯;2	夫婦のみ世帯;7 40・50代;8 夫婦+子世帯;3 60代~;3 その他世帯;1
10. その他			
(1) 発生した生活上のトラブル、問題	過去2回空き巣の被害 ゴミのルールが難しい 住人の高齢化	竣工時、近隣から窓が向かい合わせになってのぞかれる気がするとのクレームあり。電信柱を隣家前の道路より当マンションの敷地ぎりぎりの場所に移したいとの依頼があり、断るまでにかかりの時間と労力を要した。	
(2) スケルトン定借普及センターに求めること		なし	

1. マンション名称		首都圏内マンションG	首都圏内マンションH	首都圏内マンションI
(1)	建築年/住戸数	2002年/13戸	2002年/15戸+店舗2	2006年/10戸+事務所1
(2)	構造・規模	RC造・逆梁・地上5階建	SRC造・逆梁・地上8階・地下1階建	RC造・3階建
2. 管理組合の活動(総会・理事会など)				
(1)	組合総会の開催場所/頻度	区の施設/年に1回	その他/年に1回	集会室/年に1回
(2)	理事会の有無・開催頻度	ある(年に3~4回)	ある(2~3ヶ月に1回)	ある(年に1~2回)
(3)	理事会・組合活動の苦勞・今後のあり方	今のところ特にないが、大規模修繕の負担をどう分かち合うかが問題と感じる	役員を選出	
3. 管理費・修繕積立金・駐車場料金(収入)				
(1)	毎月の管理費	15,000円/月	12,000円/月	236,800円/月
	毎月の修繕積立金	16,000円/月	25,000円/月	125,600円/月
(2)	管理費の見直し	なし	なし	なし
	修繕積立金の見直し	なし	なし	値上げした
(3)	駐車場の現状	台数6台 空き1台 賃貸なし	台数15台 空き0 賃貸なし	台数6台 空き0 賃貸なし
(4)	駐車場・駐輪場収入、取り扱い	駐車場32,000円/月 管理費に繰入れ 駐輪場2,500円/月 管理費に繰入れ	なし	駐輪場575円/月管理費に繰入れ
(5)	地代の改定	値下げされた	値下げされた	改定はなかった
(6)	管理費や修繕積立金の滞納	なし	なし	
4. 管理について				
(1)	現在の管理会社への委託の有無	委託している	委託していない	委託している
(2)	管理会社への主な業務委託内容	清掃業務、事務管理業務		清掃業務、建物・設備管理業務 事務管理業務
(3)	現在の管理会社・管理委託料	丸紅コミュニティ 238,000円/月		ユニオンシティサービス 236,800円/月
(4)	委託せずに自主管理している内容	年1回、役員による屋上清掃	全て自主管理	植栽管理の一部
5. 共用部分に関して				
(1)	廊下・バルコニーの使い方の問題点	特になし	特になし	
(2)	駐車場の使い方の問題点	空きが1台分あることで、管理費の収入が予定より不足するというのが続いている	特になし	
(3)	駐輪場の使い方の問題点	特になし	特になし	スペースの不足
(4)	その他の共用部分の使い方の問題点	植栽がうまく根付かず枯れ気味であり、今後の課題	特になし	
6. 建物の修繕、長期修繕計画				
(1)	共用部分の修繕・改修の有無・内容(改修内容、時期、概算費用)	全体の小規模改修2013年 概算475万円	エレベーター 2013年 概算120万円	
(2)	長期修繕計画の見直しの有無	見直しを行っているところ	見直しを行っているところ	見直しを行っているところ
(3)	維持管理・長期修繕計画での不安・困ったこと	なし		
(4)	管理規約の改正	改正しない	改正しない	改正しない
7. 住宅の売買・賃貸化・リフォーム				
(1)	これまでの住宅売買の有無・戸数	あった(1戸)	なかった	なかった
(2)	現在の賃貸化住宅の有無・戸数	ない	ない	ある(1戸) 40/50代1戸
(3)	専有部分リフォームの有無	わからない	なかった	なかった
(3)	専有部分リフォームでの問題		なかった	
8. 管理組合の関心事				
		今後の修繕計画	修繕計画の実施について	修繕について
9. 管理組合の構成員		単身世帯;2 20・30代;3 夫婦のみ世帯;4 40・50代;9 夫婦+子世帯;7 60代~;1	単身世帯;3 40・50代;10 夫婦のみ世帯;4 60代~;4 夫婦+子世帯;2 その他世帯;5	単身世帯;8 20・30代;1 夫婦のみ世帯;1 40・50代;8 夫婦+子世帯;1 60代~;1
10. その他				
(1)	発生した生活上のトラブル、問題			
(2)	スケルトン定借普及センターに求めること			

1. マンションの名称		首都圏内マンション J	首都圏内マンション K	関西圏内マンション L
(1)	建築年/住戸数	2006年/11戸(うち賃貸3戸)	2002年/4戸	2000年/11戸+店舗1
(2)	構造・規模	RC造・地上3階・地下1階建	RC造・2階建・長屋建	RC造・6階建
2. 管理組合の活動(総会・理事会など)				
(1)	組合総会の開催場所/頻度	集会室/年に1回	各宅持ち回り/年に1回	地区会館/年に1回
(2)	理事会の有無・開催頻度	ある(議決事項のある場合)	ある(近年は年4回程度)	ある(年1、2度)
(3)	理事会・組合活動の苦勞・今後のあり方			
3. 管理費・修繕積立金・駐車場収入				
(1)	毎月の管理費	190,000円/月	5,000円/月	
	毎月の修繕積立金	130,000円/月	7,000円/月	
(2)	管理費の見直し	なし	なし	
	修繕積立金の見直し	なし	なし	
(3)	駐車場の現状	台数なし	台数4台 空き1台 賃貸なし	
(4)	駐車場・駐輪場の収入、取り扱い	駐輪場1,500円/月管理費に繰入れ	駐車場2,000円/月 修繕積立金に繰入れ	
(5)	地代の改定	改定はなかった	値下げされた	
(6)	管理費・修繕積立金の滞納	なし	なし	
4. 管理について				
(1)	現在の管理会社への委託の有無	委託していない	委託していない	委託している
(2)	管理会社への主な業務委託内容			
(3)	現在の管理会社・管理委託料			
(4)	委託せずに自主管理している内容	全て	敷地内清掃、花木の剪定	
5. 共用部分に関して				
(1)	廊下・バルコニーの使い方の問題点		清掃頻度、私有物の放置	
(2)	駐車場の使い方の問題点		訪問者の車両の駐車位置、長時間駐車	駐車が空いている
(3)	駐輪場の使い方の問題点		特になし	駐輪スペースが少ない
(4)	その他の共用部分の使い方の問題点		特になし	
6. 建物の修繕、長期修繕計画				
(1)	共用部分の修繕・改修の有無・内容(改修内容、時期、概算費用)		修繕、改修なし	
(2)	長期修繕計画の見直しの有無	見直しを行っているところ	見直しはしていない	見直しはしていない
(3)	維持管理・長期修繕計画での不安・困ったこと	年に一度くらい建物の点検をしてほしいが、適当な業者が見るからしない	修繕計画に対する実際の必要性の判断が専門家でないため行えない 費用の妥当の判断が難しい	
(4)	管理規約の改正	改正しない	なし	
7. 住宅の売買・賃貸化・リフォーム				
(1)	これまでの住宅売買の有無・戸数	なかった	なかった	
(2)	現在の賃貸化住宅の有無・戸数	ある3戸 20・30代1戸40・50代1戸 ほか1戸は事務所	ない	
(3)	専有部分リフォームの有無	あった(1戸)	あった(1戸)	
(3)	専有部分リフォームでの問題	なかった	なかった リフォーム時ではないが雨漏り、重度の結露	
8. 現在、管理組合の関心事				
		井戸水の枯渇 地下ピットの原因不明の水漏れ	入居者の高齢化、入居者個人ごとに多忙のため、入居当初から比べると交流機会の減少、共用部分の大規模修繕	大規模改装
9. 管理組合の構成員と世帯主の年齢				
		単身世帯;3 20・30代;1 夫婦のみ世帯;5 40・50代;5 60代~;2	単身世帯;1 40・50代;3 夫婦のみ世帯;1 60代~;1 夫婦+子世帯;2	単身世帯;3 20・30代;2 夫婦のみ世帯;3 40・50代;5 夫婦+子世帯;4 60代~;3
10. その他				
(1)	発生した生活上のトラブル、問題		ペットの鳴き声、放し飼いでないが、犬がリードなしで敷地内を歩いている。野良猫の糞、近隣住居の騒音	
(2)	スケルトン定う借普及センターに求めること	何か問題が発生したときに解決策を講じてほしい	良い事、悪い事含め情報の共有	

1. マンションの名称		関西圏内マンション M	関西圏内マンション N	関西圏内マンション O
(1)	建築年/戸数	2001年/10戸+店舗1	2003年/13戸	2010年/ 7戸+賃貸6戸
(2)	構造・規模	RC造・7階建	RC造・地上5階・地下1階建	木造一部RC造地上2～3階地下1階建
2. 管理組合の活動(総会・理事会など)				
(1)	組合総会の開催場所/頻度	近隣の集会所/年に1回 案件により臨時総会	ロビー/年に1回	個人宅/その他(年に3～4回)
(2)	理事会の有無・開催頻度	ある(2ヶ月に1度程度)	ある(年に数回)	ない
(3)	理事会・組合活動の苦労・今後のあり方	今までのところは特にない。今後、少人数なので大きな問題が起こった場合、多数決という決め方には無理が起るかもしれない。十分話し合いができるか心配。このままだと居住者の高齢化が進み役員の固定化、その負担が懸念される。		
3. 管理費・修繕積立金・駐車場収入				
(1)	毎月の管理費	125,400円/月	約10万円/月	7620円/月*7棟すべて金額が違う
	毎月の修繕積立金	255,500円/月	約15万円/月	4760円/月*7棟すべて金額が違う
(2)	管理費の見直し	見直しなし	見直しなし	見直しなし
	修繕積立金の見直し	見直しなし	見直しなし	見直しなし
(3)	駐車場の現状	台数9台 うち賃貸3台 空き2台	台数7台 うち空き1台	台数5台 うち外部賃貸0
(4)	駐車場・駐輪場の収入、取り扱い	駐車場74,000円/月 管理費繰入れ 駐輪場3,000円/月 管理費繰入れ	駐車場約15万円/月一般会計に繰入れ 駐輪場約5000円	駐車場3600円/月
(5)	地代の改定	値上げ&値下げされた	改定はなかった	改定はなかった
(6)	管理費・修繕積立金の滞納	なし	なし	なし
4. 管理について				
(1)	現在の管理会社への委託の有無	委託している	委託している	委託している
(2)	管理会社への主な業務委託内容	清掃業務、建物・設備管理業務 事務管理業務	清掃業務、建物・設備管理業務 事務管理業務	建物・設備管理業務、事務管理業務
(3)	現在の管理会社・管理委託料	阪急ハウジングサポート 125,400円/月	東急コミュニティ 約18万円/月	日本ネットワークサービス 23205円/月
(4)	委託せずに自主管理している内容	なし	なし	敷地内の清掃、その他
5. 共用部分に関して				
(1)	廊下・バルコニーの使い方の問題点	なし	なし	なし
(2)	駐車場の使い方の問題点	過去に解約した人が退去時にバッテリーをパーキング内に放置したことが2度あった。気づかず指定できず管理組合で処分した。	空きが出たが入居者で借りる人がいない(規約で入居者に限定)	なし
(3)	駐輪場の使い方の問題点	なし	なし	なし
(4)	その他の共用部分の使い方の問題点	植栽で根がトレンの金網を突きぬけ配管内に入り込んだため配管がつまり階下へオーバーフローした。グリーンカーテンを手すりを使って伸ばすこと。	なし	なし
6. 建物の修繕、長期修繕計画				
(1)	共用部分の修繕・改修の有無・内容(改修内容、時期、概算費用)	外壁塗装、鉄部塗装、屋根・床防水、 建具・共用内部・・・2012年実施1700万円 バルコニー、天井にひび・・・2008年実施7万円	エレベーターの修理・・・2009年実施7万円 ロッカー(宅配BOX)修理・・・2009年実施1万円 ポンプ・・・2007年実施5万円	
(2)	長期修繕計画の見直しの有無	見直しを行っているところ	長期修繕計画が未策定、これから策定する予定	見直しは行っていない
(3)	維持管理・長期修繕計画での不安・困ったこと	居住者の車所有が減少することが予想される。機械式駐車場をどのように維持していくか。また、長期修繕計画への織り込み方、居住者への負担などが心配材料となっている。	なし	新しいので、特になし
(4)	管理規約の改正	改正した(改正内容:ペット飼育料1頭500円/月を0円にした。管理費に組み入れていて、目的が明確でなかったため)	なし	なし
7. 住宅の売買・賃貸化・リフォーム				
(1)	これまでの住宅売買の有無・戸数	なし	なし	なし
(2)	現在の賃貸化住宅の有無・戸数	なし	なし	なし
(3)	過去の専有部分リフォームの有無・問題	なし	不明	なし
8. 現在、管理組合の関心事				
		・耐久期間を迎えた給湯器の買い替え ・予期せぬ健康上の問題や高齢化に伴い介護が必要になった居住者へのサポート、リフォームの形 ・スケルトン定借マンションの転売需要の現状	長期修繕計画の策定と費用の確保	特になし
9. 管理組合の構成員と世帯主の年齢				
		単身世帯;3 20・30代;2 夫婦のみ世帯;3 40・50代;3 夫婦+子世帯;2 60代以上;5 その他世帯;2		夫婦のみ世帯;2 20・30代;2 夫婦+子世帯;5 40・50代;4 60代以上;1
10. その他				
(1)	過去に発生した生活上のトラブル	・近隣マンション(賃貸)の住民がゴミステーションに分別していないゴミを置くことが年に1～2回ある(強い警告文を貼るなどして様子を見ている) ・駐輪場にハチミツをまかれた(1回)→警察に連絡し録画再生 ・オートロックのはずが居住関係でない人物が入り込み、各戸の玄関チャイムを鳴らしたことがある。		特になし
(2)	スケルトン定借普及センターに求める機能、役割など	1つの課題毎に各スケルトンマンションの取組み。 30年契約は今ではそう先のことではないと感じられる。契約終了時のマンションのさまざまな形の例など、他の定借マンションの様子を知らせてほしい。		特になし

■ 2014年度運営委員会報告

去る4月15日に新宿・歌舞伎町の事務局会議室にて運営委員会が開催されました。運営委員会は、以下の議案を審議し、承認および選任しました。

議案1；2013年度事業報告および決算書の承認

議案2；2014年度事業計画案および予算案の承認

議案3；運営委員および顧問、監事の選任

■ 運営委員・監事・顧問

運営委員長	中林由行 (NPO コーポラティブハウス 全国推進協議会副理事長)
運営副委員長	植野修一 (東急建設株式会社)
運営委員	本間博文 (放送大学名誉教授) 作間英一 (メソッドつくば I 管理組合員) 杉本賢治 (経堂の杜土地提供者) 天宅 毅 (株式会社キューブ代表取締役) 辻 利夫 (認定NPO まちぽっと理事)
監事	笠原秀樹 (日本マンション学会理事)
顧問	小林秀樹 (千葉大学教授)

■ 2013年度決算書 (2013年4月1日～2014年3月31日)

(収入の部)		
科目	決算額	備考
会費収入 (コーディネーター会員)	110,000	
事業収入	0	
雑収入	683	利息
当期収入合計	110,683	
前期繰越金	3,862,397	
収入合計	3,973,080	
(支出の部)		
科目	決算額	備考
事業費		
・ 広報活動事業費	34,868	ニュースレター 21 号発行
・ 調査事業費	40,660	管理組合アンケート発送
管理費		
・ 事務委託費	480,000	認定NPO まちぽっと委託
・ 事務費	58,608	交通費、消耗品等
・ 協賛金、年会費	38,986	もうひとつの住まい方推進協議会年会費等
・ 通信費	108,440	電話代、サーバー代等
・ 電話工事費	58,800	
関西支部活動費	0	
積立金支出	0	
当期支出合計	820,362	
当期収支差額	- 709,679	
次期繰越金	3,152,718	

なお、繰越金とは別に積立金 1164 万 8000 円を預金している。