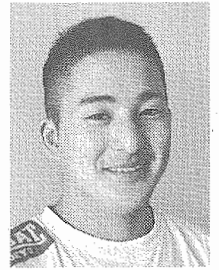


# 学生と教員の見方



【アピールポイント】  
総合格闘技の観戦が趣味です。鍛え上げられた肉体と高い技術に魅了され、格闘技に没頭しています。

【学生の見方&考え方】  
(3年 庄司純太)

明海大学不動産学部には分譲マンションの管理を扱う授業があり、なぜか興味を感じた。学童保育のアルバイトで子ども達の遊び相手をしているので、人や建物に何年も寄り添い、見守り、育てていく仕事にどこか共感したのかもしれない。

一方、授業では管理不全マンションの存在にショックも受けた。どのマンションでも修繕は問題無く続いていくものと思込んでいたからだ。  
管理不全に陥ると、水漏れやエレベーターが停止な

## マンション管理に対する無理解

ど日々の生活に不自由が生じる。資産価値も下がる。外壁が剥落すれば周囲に被害や不安を与える。その最大の理由は修繕積立金の不足である。建物だけでなく、住民・区分所有者も高齢になつてきている高経年マンションは特に注意が必要だ。老朽化すればそれだけ修繕や改修の費用も高額となる。

年金暮らしで収入が減った高齢者のなから、修繕費を払えない人が増えるのか。購入前にマンション管理の理解が浅い人が多ければ、適切な大規模修繕工事が行われず、放置されていく。人もいるはずだ。その結果、

【教員による展開】  
（小杉学教授）  
分譲マンション購入者の維持管理に対する無関心や誤解は深刻である。国土交通省の「令和5年度マンション総合調査」によると、

「あまり考慮しなかったり、管理業者がいつまでも  
維持管理について購入時に  
「あまり考慮しなかったり、管理業者がいつまでも  
維持管理について購入時に

「あまり考慮しなかったり、管理業者がいつまでも  
維持管理について購入時に

### 管理不全、修繕積立金の不足が要因

## 区分所有者・組合の責任

（46・1％）と「全く考慮しなかった（8・7％）」を合わせると半数を超える。考慮した者であっても、「優良なマンション管理業者であること（55・3％）」や「管理費及び修繕積立金の額が十分であること（42・5％）」の考慮が多く、「長期修繕計画の作成と見直し（15・6％）」や「大規模修繕工事の適切な実施（15・9％）」は少ない。

近年では委託費の値上げに応じない管理組合とは契約を更新しない管理業者も現れている。購入時に管理費や修繕積立金の額が十分であっても、将来も十分とは限らない。長期修繕計画や大規模修繕はマンション管理の要であるにも関わらず、購入者の多くはその存在すら知らない。これら深刻な状況に対し、今のところ具体的な対策はない。

管理業者の仕事はあくまで管理組合のサポートであり、意思決定や執行、管理業者の監督などは管理組合が行う。少子化による労働力の減少は、管理業者にも担い手不足をもたらしており、管理業者がいつまでも無知や無関心であるが故に問題のあるマンションでも売れてしまう現実もある。マンション管理、特に大規模修繕の重要性と修繕積立金の上昇メカニズムについて、購入者には正しく確実に理解してもらいたい。そしてその実現方策を社会全体で真剣に検討していかなければならない。