

自分たちのマンションのお金を減らすな！！ ためると！たまったと！自主管理！

きれいによみがえったマンションラージ
築40年・25戸



自主管理の理事長宅には、書類がいっぱい！
毎月、1回の理事会では、理事の皆さんの意見が聞ける！これぞ自主管理！



入口から奥に続くスロープ



大規模修繕時の写真



課題は
ココの
フロック
撤！！



屋根ができてきれいになった
駐輪場

マンション ラージ

阪急沿線に建つ賃貸から分譲に変身したマンション

築年数： 40年

場所： 瓦林町

総戸数： 25戸

5階建

マンションの特徴

- 昭和48年8月に賃貸マンションとして建築後は家主が居住。阪神大震災の前頃から一戸ずつ売りに出される。
- 築後30年、平成7年9月に管理組合が設立。
- 積立金も何もなくマンション保険加入等のために管理会社が一括で何十万かを集める。
- 元の家主が分譲時に敷地の一部を売り敷地面積が減少していて（売買時の敷地面積と現況の面積が不一致）既存不適格となっている自主管理に切り替えたマンション。

うまくいったこと・発見したこと

- 会計は税理士さんのチェックを受けているのでうまくいっている。
- 自主管理に切り替えたことで、10年で1500万円捻出でき、前回の大規模修繕工事では一時金徴収もせず積立金の範囲内で細かく修繕できバリアフリーのスロープも完成した。
- 自主管理にしたことで、月に一度の理事会も1か月の間にあったことなど役員の一一人一人に意見が聞けて活発である。

きっかけは？

- 管理組合設立後5年間は管理会社に管理を委託。どこかが悪くなるたびに一時金を徴収される始末。
- 将来的に管理費・修繕積立金が高くなっていくことが明らかなのに、修繕がおぼつかない。
- このままだと、マンションは倒壊する！！
- 『25戸なら自分たちだけで自主管理すれば年間100万円～150万円はストックできる』と、信頼できる人から後押ししてもらったのがきっかけで13年前の2000年に自主管理マンションへと変身する。

今後は・・・

- 築年数から考えて、次は、エレベーター、高架水槽の取り換え、南の境界のブロック塀の更新など手を加えなければならぬところが多いので、この調子で自主管理を続け、マンションの弱っているところをリフォームしていきたい。
- 『自分のマンションのお金を減らさないように頑張りましょう！！』『管理会社の口車にのったら建替えさせられる！！』と他のマンションの皆さんにお伝えしていくこと。