


新年あけましておめでとうございます。皆様とアクロスをつなぐコミュニケーションメールマガジンACROSS LETTER第4号をお届けします。今年酉年。酉は鳥ですが、もともとは酒つばを意味し収穫した果実から酒を作るという行為に由来したという説があります。また「取り込む」につながり、運気も取り込める良い成果が得られる年になるとも言われます。良い年の始まり。次号は、4月の発刊予定です。



最近のマンション事情

マンション管理の今後について

10年後には、築後30年を迎えるマンションが100万戸に上がると試算され、その老朽化が社会問題化するであろうと予測されています。

平成28年3月の国土交通省の標準管理規約の改正にもありますように、規約改正することで、管理組合の役員にマンション管理士、弁護士等の外部専門家が就任できることとなりました。

この意味することはマンション区分所有者の高齢化により、ハード面の問題として、マンションの大規模修繕工事(建物・設備)機械設備の更新工事(エレベーター・機械式駐車場・防犯設備等)マンションの建て替えについて等、又運営上の問題として、管理費の滞納、賃貸化、空室化等の諸問題が直面するに当たり、これまで以上の適正で計画的な運営が必要になると予測されます。

これらの諸問題を解決する糸口として、弊社ではハード面のサポートを行うと共に、前号で述べました**長期修繕計画の策定を行い、さらに計画実行を管理規約細則で規定して運用を行う**ことをお勧めしています。

又、適切な修繕計画の履行による資産価値の向上の評価を行い、魅力的な再販、相続等を図り、マンションの居住者の若返りを目指す動きが必要になると考えております。

参考HP
国土交通省 http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html
平成28年3月 単棟型 標準管理規約 <http://www.mlit.go.jp/common/001135988.pdf>

マンションのロングライフ化に向けて必要なコスト

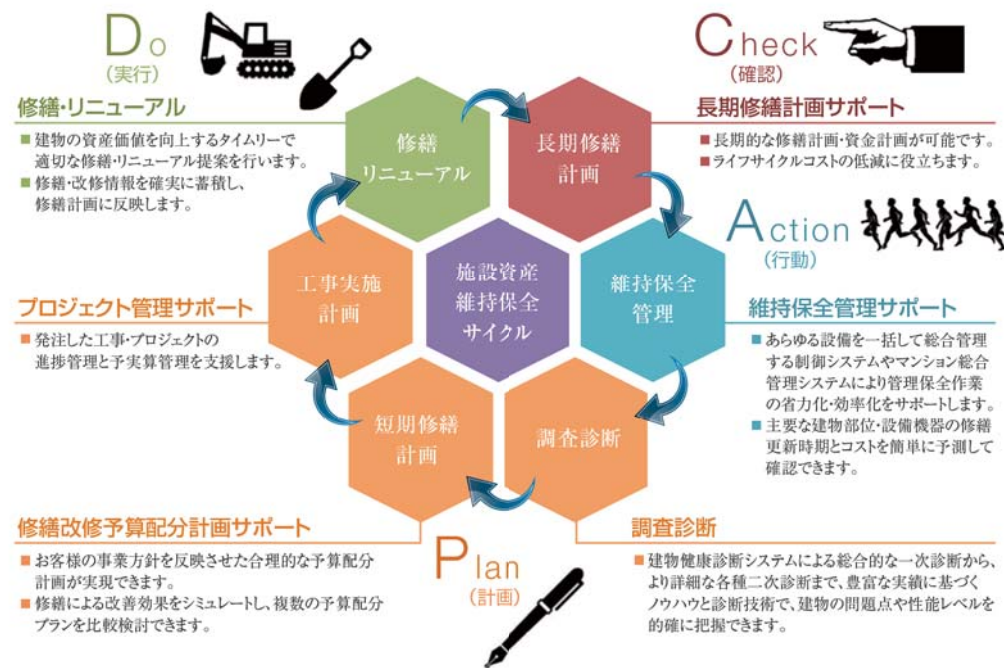
建物は時間が経てば劣化が進みます。これを放置すると建物に必要な機能や性能が低下し、ランニングコストの増大を招くことになります。

建物の計画段階から建設・運用・解体にいたるまでのライフサイクルコスト(LCC)のうち、保全費・光熱水費・修繕費などを合計したランニングコストの占める割合は8割以上に達します。

建物の資産価値を保ちながら経営資源として有効に活用していくためには、日常のメンテナンスはもちろん、**計画的な維持保全、修繕・更新や戦略的なリニューアルを行っていくことが不可欠**です。

マンションを長く維持していくためには、**建物のライフサイクルマネジメント(LCM)の視点から、効率的かつ戦略的な施設資産管理とリニューアルを考えることが必要**ではないでしょうか。そんなとき、コンサルタントの出番です。

ライフサイクルマネジメントの概念



最近のアクロス事情

新聞に掲載されました!

建通新聞(2016.10.28)には弊社社長の下門が座談会「マンションコンサルタントとして存在感を示す」に参加した記事が掲載。人材育成についての考え方やコンサルタント費用について語っています。また、マンション管理新聞(2016.10.25)には、一面広告の第2段。様々な反応を頂きました。



新年が始まりました。このたび新しくカレンダーを製作しました。ご希望の方にはお届けしますのでお手元の近くに置いてください。これからもっと近くにアクロスを。今年もよろしくお願ひ申し上げます。

