

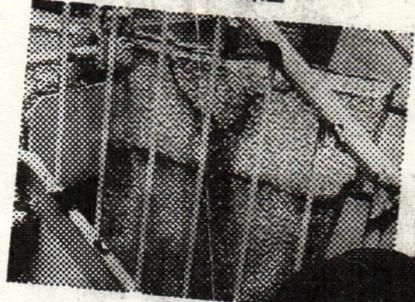
改修を終えたマンション

マンション改修 虎の巻

大補修で三十万円の
臨時負担。
さあ、どうする？



補修前はこんなにボロボロ



みず さわ じゆん
水澤潤
(生活経済アナリスト)

ある日突然、管理会社から手紙が届く。マンションの大規模修繕をするために積立金が不足しており、一世帯平均で三十万円ぐらゐは臨時負担しなければいけないという。寝耳に水だ。どうすれば良いのだろうか。

新築マンションは必ず古くなる。古くなったからと言って逃げ出せない。放置はできないが、補修するにも金もない。こんな窮地に陥った中古マンションは、きつと少なくないはずだ。

管理会社からの突然の手紙から三年後、筆者の百三十五世帯のマンションが

実施した補修工事は、設計見積もりで一億三千万円を超えていた。三年前には積立金が約五千万円しかなかったマンションで、実際には、居住者は一銭の臨時負担をすることもなく、管理組合もいっさい借金をせず、無事に補修工事を実施した上、工事後の二年間で五千万円以上の積立金を蓄えることにも成功したのである。どんな魔術を使ったのだろうか。

年ぐらゐ放置しても、それほど酷い状態にはならないと思う。しかし筆者のマンションは寒冷地である。冬には凍結する立地である。コンクリートにわずかでもヒビや隙間があると、そこから水が浸入し、凍結と融解を繰り返して、短期間でヒビを押し拡げる。放置すると、硬いはずのコンクリートも数年、もたずにボロボロになるのだ。

このためいろんな場所から雨漏りしていた。特に屋内なのに廊下に集中豪雨のように水が流れこんできた。鉄骨階段もサビの塊。ひどい状態だ。十三年間、ほ