

Title	中高層分譲共同住宅における維持管理システムの整備に関する研究
Author(s)	藤本, 佳子
Citation	
Issue Date	
Text Version	ETD
URL	<a href="https://doi.org/10.11501/3058302">https://doi.org/10.11501/3058302</a>
DOI	10.11501/3058302
rights	
Note	

*Osaka University Knowledge Archive : OUKA*

<https://ir.library.osaka-u.ac.jp/>

Osaka University

氏 名	藤 本 佳 子
博士の専攻分野 の 名 称	博 士 (工 学)
学 位 記 番 号	第 9 9 0 4 号
学位授与年月日	平 成 3 年 9 月 26 日
学位授与の要件	学位規則第 4 条第 2 項該当
学 位 論 文 名	中高層分譲共同住宅における維持管理システムの整備に関する研究
論文審査委員	(主査) 教 授 岡田 光正 (副査) 教 授 紙野 桂人 教 授 東 孝光

## 論 文 内 容 の 要 旨

本論文は、中高層分譲共同住宅における主に管理組合の会計報告、区分所有者および管理会社の実態調査を通して、中高層分譲共同住宅の維持管理システムを整備するための基礎的な研究をまとめたものであり、住宅を維持管理していくために必要な費用等を考察した。

本論文を、以下の 8 章で構成した。

第 1 章「序論」においては、共同住宅の成立と管理問題の変遷、中高層分譲共同住宅の管理に関連する法律、本研究の意義、社会的背景、研究の目的、関連する既往の研究、用語の定義などについて述べた。

第 2 章「居住者の住意識と維持管理費に対する認識」においては、住宅の選定理由、永住意識、住宅への満足感といった居住者の住宅に対する意識および住居管理の意識、管理費に対する認識、修繕積立金に対する認識といった居住者の維持管理の意識を明らかにした。特に区分所有者における維持管理の意識のしくみは数量化Ⅲ類で分析した。

第 3 章「管理組織と委託管理費の算定方式の実態」においては、我が国の管理会社の業務内容を調査し、委託管理費の算定の方式、修繕積立金について管理会社の考え方と管理組合への対応について明らかにした。

あわせて区分所有者の立場から管理費、修繕積立金の金額の決定と改定の方法について検討した。

第 4 章「諸外国における維持管理ための組織と管理の実態」では、アメリカ、旧西ドイツ、イングランド、スコットランド、フランス、イタリア、韓国などの管理会社等における聞き取り調査にもとづいて、管理組織と管理費、修繕積立金の積算方法、修繕積立金制度、長期修繕計画の有無とその内容、管理会社の業務内容、管理に関する資格を明らかにした。そして我が国に取入れるべき管理方法と組織

の提案を行なった。

第5章「管理組合会計からみた管理運営の実態とその問題点」においては、管理会社と管理組合の間で締結する管理委託契約書の内容、管理組合の損益計算書の費目、管理規約における会計の項目とその運用の実態から、管理組合会計における標準費目の設定ならびに会計運用の類型化を行なった。あわせて管理会社の管理組合会計に対する考え方、管理組合の理事および理事経験者からの会計運用の評価を行ない、管理規約の整備方法を提案した。

第6章「管理費および修繕積立金と修繕費支出の実態」において、修繕費補正係数と修繕項目のコードを作成して、管理費会計と修繕積立金会計における収支実態から修繕費の支出状況、工事の内容、特に大規模修繕における修繕時期、修繕周期、費用、資金調達の方法について明らかにした。そして、実態調査にもとづいて資金調達の方法の類型化を行ない、資金調達の整備方法を検討した。

第7章「長期修繕計画による計画修繕費の算定とその分析」においては、長期修繕計画を収集して、修繕計画の作成時期、計画期間、作成者、修繕周期、修繕項目を明らかにするとともに計画修繕費を積算して、実際に実施した修繕費との整合性を分析した。

最後に、第8章「結語」において、各章で明らかになった主要な事項を要約した上で、①管理会社の業務内容とその役割、②管理組織と制度、③管理組合の会計運用、④管理費の収支とその保管方法、⑤大規模修繕の資金調達の方法、⑥長期修繕計画の考え方、⑦居住者の維持管理費への理解、⑧管理組合の運営と大規模修繕に対する情報整備という項目ごとに中高層分譲共同住宅の望ましい維持管理のための提案を行なった。

## 論文審査の結果の要旨

中高層分譲共同住宅いわゆる分譲マンションにおいては、維持管理は最も重要な課題の一つであり、その中でも基本的な条件は管理費と修繕積立金からなる財政的基盤である。

このような観点から本研究は、中高層分譲共同住宅における居住者の居居観や維持管理に対する意識と管理会社の業務内容や大規模修繕の実態を調査分析し、維持管理システムと会計運用のあり方を総合的に考察したもので、その成果を要約すると次のとおりである。

- (1) 管理会社による委託管理費の積算根拠には合理性のないものがあることを明らかにし、また販売政策として当初は管理費と修繕積立金を低くしておき、入居ののち値上げする方法は住民の合意がえられないことが多く、そのため維持管理や修繕が不十分になることを指摘している。
- (2) 管理組合の会計運用の状況を調査した結果、本来別会計であるべきはずの管理費と修繕積立金が実際には相互に流用され、特に管理費の不足を修繕積立金の繰入れによって補てんする例が多く、こうした安易な運用が大規模修繕時における資金不足の要因になっていることを明らかにしている。
- (3) 諸外国における高層共同住宅の維持管理システムの実状を現地において詳細に調査し、管理業務

の内容や法的制度などを比較検討している。

(4) 管理業務の内容と会計書式のモデルを設定し、修繕費や管理費の合理的な算定方法と適切な管理方式を提案している。

以上のように、本論文は中高層分譲共同住宅における維持管理システムと会計運用のあり方を明らかにしたもので、建築経済学の発展に貢献するだけでなく、実際的にも良好な住宅のストックを確保していくために寄与するところが大きい。よって本論文は博士論文としての価値あるものと認める。