

学生と教員の見方



【アピールポイント】
不動産買取業者への内定が決まり、インターンと授業を両立しながら提案させていたいただきました。

【学生の見方&考え方】
(4年 寺田武蔵)

近年、築古マンションが直面する課題の一つに、大規模修繕工事の費用負担がある。修繕積立金だけでは不足するため、追加徴収の負担が住民に重くのしかかることが少なくない。今年度、大学の授業で東京都杉並区にある築50年超、総戸数約30戸の小規模マンションの管理組合に対して、管理改善提案を行った。このマンションもまた、修繕積立金不足の問題に直面していた。私の提案は「マンションに稼がせる」というものであり、そのポイントは以下の三点である。

マンション管理の改善提案②

一点目は未活用スペースの収益化である。使われていないスペースを活用し、収益を生み出す。具体的には、レンタル畑の運営やキッチンカーの誘致、バザーなどでの活用を想定する。住民同士の交流の場にするるとともに地域の人々にもマンションを開放しにぎわいを生み出す。これらの活動はマンション全体の価値向上にもつながると考えた。

修繕積立金の不足課題

「マンションに稼がせる」戦略

二点目は委員会制度の導入である。一点目の提案を実現するためには、マンションの「管理サール」を設立する。そのことを期待する。

【教員の展開】
(藤木亮介准教授)

三点目は、学生と住民による新しいマンション管理である。明海大学不動産学部は、後学期(9月~1月)に3・4年生を対象とした不動産管理演習という授業を開講している。不動産管理規模マンションであるの

理演習は、実際の不動産を対象としてその管理問題や改善提案を検討する授業である。

今年度は杉並区にある築50年超のマンションを対象として、管理組合による「経営的管理」をテーマに検討を進めた。寺田さんの記事にあるとおり、対象マンションは修繕積立金が不足している。そこで管理組合が外部から資金を得る仕組み(経営的管理)を考え、それを管理組合に提案した。

寺田さんの提案の面白さは、資金を得る方法だけでなく、その運営の仕組みに力を入れている部分である。対象マンションでは建物の高齢年化だけでなく、住民の高齢化も進んでいる。しかも約30戸の小規模マンションであるの

で、理事のなり手が数人に限られる。管理組合の理事は、無報酬で面倒な仕事をしなければならぬ場合もあり、理事を積極的にやってくれる人は少ない。この問題の解決策として、寺田さんは管理組合活動への積極的な参加を促すための方策(報酬制度や、学生との協働を提案している。特に学生との協働については興味深い。学生にとっては貴重な実践的な学修になるし、その活動が今起っているマンション管理問題の解決に役立つのであれば、管理組合にとっても大きなメリットになる。管理組合による経営的管理では、外部資金の獲得に注目が集まること多いが、外部人員の活用といった管理運営上のサポート体制も、経営的管理の一環として検討していく必要がある。