

まず相談 困った時の交流会
平成27年4月吉日

マンション交流会通信

世田谷区マンション交流会

平成26年度 第3回交流会の報告

会員の皆様におかれましては常日頃、交流会の運営にご支援、ご協力を賜り、有難うございます。
第3回交流会のご報告をさせていただきます。

記

日時：平成27年3月14日(土) 13:00～16:20

場所：世田谷区民会館 2階 集会室 参加人員 63名(関係者5名含む)

内容：「管理規約と保険の見直しをしませんか」

1. 主催者挨拶：世田谷区マンション交流会 会長 村井盛彦
 - ・共同生活を仲良く楽しく行なうためには、良い規約を作ることが大変重要です。その皆で決めたルールを、守り切ることも大切です。
 - ・マンション保険は採算悪化で5割位アップしましたが、今年も値上げが検討されています。(会社によっては、築20年以上は保険料入を断るところもあります。)保険の支出削減はかせません。
2. 共催者挨拶：世田谷区都市整備部住宅課 係長 中川真理
 - ・世田谷区は、共催の関係でマンション交流会を支援して、共にマンション問題を考えていこうという立場です。
 - ・住宅問題として、空屋が全国で増えている。発生させない、しっかり管理していくことが大事な課題となっている。マンションにおいても上手に管理して、長く価値を持たせていくか苦勞をされている点でないかと思う。自分のマンションだけで悩みを抱えず、居住者、管理組合相互で情報交換・提供し、知恵を出し合っていくと解決の道筋が見えるかも知れません。そういう意味でマンション交流会は貴重な場ではないかと思えます。

【第1部】管理規約見直しの手続きとポイント 講演 (株)わたべ塾 代表取締役 渡部正和氏

< 講演内容 >

1. 管理規約の意義

- ・マンションの状況に応じて、それぞれのマンションごとに「独自のルール」を規定することが認められている。この独自のルールを「規約」という。
- ・区分所有者間の利害の衡平を欠く規約は、公序良俗に反して「無効」とされている。
- ・「絶対的規約事項」及び「相対的規約事項」以外は、区分所有法で定める『強行規定』であるため、「規約で定めることができない事項」とされている。

2. 管理規約改正の手続き

- ・規約の設定・変更・廃止は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の議決(特別議決)による。一部の区分所有者の権利に「特別な影響」(受忍すべき限度を

を超える不利益を受けると認められる場合を指すと解されている。)を及ぼすときは、その者の承認を得なければならない。

・「協力金」に関する判例

最高裁判決平成22年1月26日

自主管理団地で役員に選任されることのない「不在区分所有者」に対して、「協力金」として2,500円の負担を課す規約の設定が、「特別の影響」に当たるかが判断された判例。

↓

実際に居住している組合員が「役員活動等」を行いことと比して、「不在組合員」は「役員になることがない」こと等を考慮して、2,500円の負担は、必要性、合理性があるとされた。

支払いを拒んでいるのは、少数の区分所有者であることを考慮すると、額を含め、「受忍限度」を「超える」とは言えない。

↓

「特別な影響」に当たらないとして、規約の設定を認めた。

3.管理規約改正時の重要な留意点など

・専有部分と共用部分の境界については、漏水等の事故が発生した場合にその費用負担者が誰になるか等で問題となることが多い。そのため、特に規約において明瞭に定めておくことが重要である。

4.役員の資格と選出方法等

・理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

なお、原則として、区分所有者以外の賃借人等の占有者等は、役員となることが出来ない。

5.ペットの飼育

・犬、猫等のペットの飼育に関しては、それを認める、認めない等の規定は、規約で定めるべき事項である。基本的な事項を規約で定め、手続き等の細部の規定を使用細則等に委ねることは可能である。

6.管理費等の滞納対策規定

・管理組合は、組合員の預金口座から自動振替の方法により第65条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の27日までに一括して徴収する。ただし自転車置場登録料のみは、年1回に徴収とし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

・組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合法人は、その未払金額について、年利14,6%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することが出来る。

Q&A

Q：規約以外に細則を作ることによって、うまくいくか。

A：規約と細則で1セット、日常的な細かいものを含めてルール化しておくが良い。細則は改訂・変更・廃止については過半数で出来るので、機動性がある。数字の部分、将来的に予想されるようなものに明記しておくが良い。ペットについてもしかり。

Q：役員について。小さい規模のマンションでは、役員業務が兼務になって負担がかかってしまう。どのように分ければ良いか。

A：規約の中に役員の任務を書くことを勧める。全部を網羅しなくても、骨になることは規約に明記すると良い。

Q：最初から規約で理事は輪番制と決まっていた。立候補・自薦・他薦を一切認めていない。やりたくても出来ない。いい方法はないか。

A：規約を変えるしかない。

【第2部】マンション保険を見直してみませんか？ 講演 東京海上日動保険(株) 河野宏平氏

< 講演内容 >

1. マンション災害の特徴と問題点

共用部分にも被害が発生します。

2. 補償機能について

- ・盗難・破損事故・水災等については取り外し可能な補償内容です。
- ・保険対象金額は、設定割合を引き下げることが可能です。
- ・マンションは、火災で全焼はありません。

3. 「補償」機能の特徴

- ・水漏れ事故が発生した場合の原因調査費用も補償します。
- ・保険金の支払いは、修理費(再取得価格)ベースです。

4. 建物管理賠償責任補償特約

管理組合の賠償責任(共用部分に起因する賠償責任)

5. 個人賠償責任補償特約(包括契約用)

居住者・所有者の賠償責任(専有部分に起因する賠償責任)

6. 保険金を支払いしない場合

- ・風、雨、雪、雹、砂塵、その他これらに類するものの建物内部への吹き込み等による損害
- ・給排水設備に生じた事故に伴う水漏れ等のうち、給排水設備に生じた損害

Q&A

Q：管理会社によって推薦する保険会社が異なってくると思うが、直接保険会社の担当者と呼んで説明を聞きたいということは出来るか。

A：可能です。管理会社も代理店登録をされ、保険を販売する権利を持っていますからご案内出来ますし、代理店には営業の担当がついておりますので、その旨お話し下さい。

Q：給排水管の漏水で30～40年経っているから、これはダメだということは無いですか。

A：給排水設備の漏水で保険金の支払いの判断は、損害保険では突然・偶然という条件があり、水が何か物が詰まり破裂して漏水を起こした。これは築20年であろうが30年たとうが余り関係が無い。これは事故として突発性なので支払われます。ですが、漏水ですからポタポタと落ちてジワジワと効いてきて、目に見える範囲になった時、調べたら経年劣化という判断になれば、支払い対象から外れることになります。

【第3部】分科会

1. 「管理組合運営」 参加者 24名 ファシリテーター 坪内マンション管理士 渡部講師 河野講師
アドバイザー 岸本マンション管理士

Q：高齢化により役員の成り手がなくなっている。マンション戸数に対して適正な役員人数は、

A：全戸数の10～15%が適正であると思われます。

Q：役員高齢化により、管理会社主導の組合運営になっている。工事の際も相見積を取らなかつたり、管理組合として機能していないが、どのようにしたら良いでしょうか。

A：組合員ひとりひとりがマンション管理に関して勉強をして意識を高めないと、将来そのツケが廻って来る。特に修繕計画等に悪い影響が将来的に起こります。

Q：当マンションはコンサルタントとしてマンション管理士への委託を検討しているが、効果はあるのか？ また組合員のマンション管理意識を高めるにはどうすればよいでしょうか。

A：マンション管理会社とは利害関係に相生半する部分があるため、マンション管理士を入れることにより、客観的な意見を得て円滑に組合運営が進められることが可能です。

その他意見：組合員の中に建築士や設備関係の仕事をしている方がいるケースがあるが安易に相談するのはよくないと思う。あくまで平等な立場で、公私の線引きはすべきである。

その他意見：議事録案は管理組合で作成し、細かい体裁の部分のみ管理会社にまかせるべきだと思う。

2.「管理会社」 参加者 15名 ファシリテーター 藤木マンション管理士 アドバイザー 高木マンション管理士

Q：マンション管理会社の変更を計画しているが、どのようにすれば良いか。また、管理会社変更の経験がある場合、変えてどうであったか教えて欲しい。

A：変更して良かった点は、コストが下がったこと。しかしながら、明らかにサービスが低下した。この点では失敗であったと思っている。

A：マンションの担当者によっても違いが出ているのが現状である。まずは担当者変更を申し入れて、それでも変わらない場合に管理会社変更を検討するというのも良いではないか。

Q：管理員が管理組合の運営に、何でも口を挟んでくる。管理員の権限はどういうものなのか？

A：管理員には権限はなく、あくまでも管理組合が決めた内容で、業務を行なう立場である。そのような場合には、管理会社のフロント担当に申し入れて欲しい。(管理会社)

Q：理事長が、総会の委任状・議決権行使書の数等を全く公表しない。管理会社もそれに対して全く意見を言わない。どうしたものか。

A：委任状、議決権行使書の数は、総会成立要件なのだから、公開するようにしなければならない。

Q：フロント担当者に問題がある。フロント担当者や管理員は資格を持って対応しているのか。

A：管理員の資格というものは特にはないが、マンション管理適正化法に定められた法的行為を行なうためには、管理業務主任者の資格が必要であり、管理会社のフロント担当者の多くは同資格者である。

Q：駐車場の空きが増えている。このまま放置して資金不足にならないか心配である。

A：駐車場空き問題は、各マンションで発生している。機械式駐車場の埋め戻しによる保守費用削減、外部への貸し出し(サブリース)、倉庫への転用等の対策を講じている管理組合も多い。

3.「大規模改修」 参加者 16名 ファシリテーター 渡辺一級建築士 アドバイザー 沼田一級建築士 小林一級施工管理士

- Q：大規模修繕工事を、どう進めていけばよいか分らない。
- A：外部の専門家の活用を考えてはいかがですか。
- Q：外部の人に相談する場合の相談料は？
- A：一概には言えません。
- Q：築10年を迎え、修繕委員会を立ち上げたいが、委員が集まらない。どう立ち上げればよいか分らない。
- A：工事の1年前までには修繕委員会を立ち上げる必要がある。
- Q：劣化診断は終わり、その後設計コンサルタントを選任したいが、どこにしたらよいか分らない。
- A：管理会社に任せきりにするのは問題。
- A：設計事務所についてはインターネットで募集する方法がある。
- Q：修繕委員会をうまく機能させるにはどうしたらよいか。
- A：30戸のマンションで、5年前に第1回の大規模修繕工事を実施した。改修専門の設計事務所方式を採用した。設計コンサルタントが入っているので、瑕疵があった場合は責任を取ってくれた。設計事務所はインターネットで募集し、そのうち3社を選定、面接によってその中から1社を選定した。修繕委員は(専門知識をもっていなくても)社会経験と常識があれば、それでいい。
- A：改修施工をそのマンションを建築した会社に頼むと、瑕疵部分に対する指摘が不十分になる。管理会社と施工会社をどう使い分けるかが鍵となる。
- A：建築設計新聞に応募してもらい、応募する建築設計事務所から選択して選定する方法もある。
- Q：マンションの修繕委員会は、修繕の何年前に立ち上げるか。
- A：修繕の2年前。修繕委員には必ず理事を入れるようにした。
- Q：マンションの耐用年数はどの位か。
- A：メンテナンスにより100年は持つ。
- Q：第1回の大規模修繕で必ずやらなくてはいけないものはなにか。
- A：バルコニーの塗装、防水、躯体補修、外壁確認等

以上