

まず相談 困った時の交流会  
平成28年1月23日

マンション交流会通信(NO.8)

世田谷区マンション交流会  
平成27年度 第2回・第3回地域別勉強会&相談会の報告  
【 玉川地域・烏山地域 】

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、誠に有難うございます。  
第2回・第3回の地域別勉強会&相談会のご報告をさせていただきます。

記

第2回地域別勉強会&相談会の報告  
【 設備の保守業務を学び管理費の削減を目指そう 】

日時：平成27年11月8日(日)13:15～16:20

場所：玉川区民会館5階 第1,2集会室(玉川総合支所内)

参加人員：20名

内容：設備の保守業務について

1. 主催者挨拶：世田谷区マンション交流会 会長 村井 盛彦

- 1) 今は管理会社が、管理員業務と基幹業務だけで結構です、それ以外は管理組合が自由に選択して適切な管理をして下さい、という管理会社が増えてきた。
- 2) 管理業務委託費は3つに分かれる。1つは、管理員の人件費と集金代行サービスで、原価がつかみ易い。2つ目の理事会・総会支援業務は、組合の内情により異なり、適正な価格がつかみにくい。3つ目の設備保守業務も規模によって費用が変わってくる。私のマンションの管理組合は、管理業務委託契約を見直し、設備保守関係を管理組合でできる事は管理組合で行う事で進めてきた。結果は、分譲時の管理費、155円/㎡を現在は135円/㎡と12～3%下げた。
- 3) 今年の交流会は、管理組合の財政の健全化に寄与することを主眼にし、コストの削減につながるテーマを設定している。
- 4) 管理委託費・保守業務費を調査・収集しデータ化を行い、分析、検証した上で管理会社との協力・折衝に生かします、是非ともご協力の程お願いしたい。

2. 共催者挨拶：世田谷区都市整備部住宅課 課長 佐々木 康史

- 1) 世田谷区は、住宅施策を5年毎に見直し、28年度からの第3次住宅整備後期方針を作っている。9月にパブリックコメントを募ったところ、一番多かったのがマンションに関してであった。
- 2) マンション交流会は、自主的に行われている会だが、区でもマンション管理講座をやっているのでもそちらの方からも役立つ情報を発信していきたい。今後は、もう少し踏み込んだ支援が必要になってくるだろうと考えている。今後も維持管理をしていく為の勉強と、日頃から適正な管理をしていただけたらと思っている。

【第1部】設備の保守業務について

講演：日本高層管財株式会社 代表取締役社長 久保 泰男 氏

<講演内容>

1. 建物による設備の違い

設備は、マンション全体の構造、規模や竣工時期、グレードによって大きく異なる。

- 一般的な居住用マンションの設備
- 特別な設備・施設等を持つマンション
  - ・ 集中給湯方式
  - ・ 集中給湯方式・ディスポージャー排水処理設備

## 2. 設備等の法定点検と任意点検

法定点検 点検回数が決まっています、罰則規定あり。

任意点検 永年の経験から自主的に点検される。

例：エレベーター 法定点検 年1回

任意点検 遠隔操作による常時点検、3ヶ月に1回の点検

## 3. 各設備の点検ポイント

### 1) エレベーター

- ・ フルメンテナンス契約 (FM)、点検契約 (POG (= パーツ、オイル、グリース))
- ・ メーカー系列、独立系がある。
- ・ 設置後10年目位から修理費がかさんでくるので、FM⇒POGに切り替えは充分に注意が必要。

### 2) 消防設備

法定点検で、何処の会社が業務で行っても、同じ結果になる。

### 3) 給水設備

メーカー系保守会社の点検は、点検項目が広範囲で少し高くなる。

### 4) 排水設備

- ・ 法定点検ではない。
- ・ 一戸当たり (50～100戸)、4,000円～5,000円くらいで、年1回の実施を勧める。
- ・ 目に見えない所の作業だけに、信用のおける業者に依頼したい。同じ業者に、継続的に依頼するのが良い。

## 4. 仕様変更による経費の削減

仕様変更で注意する点は、管理組合総会で合意を得る事が大切。

## 5. 管理組合の対応能力

- 役員が輪番制等の場合は、管理組合としての対応能力が乏しい場合が多いので、仕様変更は、慎重に。
- 役員が立候補制の場合は、管理体制の継続性が見込めるので、仕様変更や管理システム変更による大幅な経費節減も可能になるが、役員への負担が少し増える事は覚悟しなければならない。

## 6. 管理会社への委託契約

自分達で運営していくという雰囲気を作っていく事が大切。

### <Q&A>

Q： 消防点検を管理会社の委託項目から外せばいいという人がいる。あまりたいした事はやっていないし、でも法定点検だから管理会社を通して頼まなければいけないか。

A： 法定点検は、細かく項目が決まっています点検をする人は資格をもっていなければいけないが、管理会社を通さなくても良い。

Q： 理事長が責任を持って業者に頼むのだろうか。

A： 管理会社に頼む時も、理事長が責任を持って管理会社に頼むので、同じである。

Q： エレベーターのFM契約からPOG契約の切り替えについて、10年目位から修理が増えるから、POG契約はあまり勧められないように感じ取ったが。

A： 仮に、点検契約で独立系に依頼すると半分以下になる。POG契約は、不具合が出た時の修理費は別途精算になっているが、FMで10年間ということは修理費も入っている。ずーとと払ってきて、これから修理費の出る時に切り替えても得策でない。切り替えは出来るだけ

早い方がよい。

Q：10年経過してしまうと、POGにメリットはないか。

A：10年は、すれすれの所で、FM契約期間は20年迄です。これ以上経過すると、「すべて新しくして下さい。」と言ってくる。

Q：エレベーター、当初はPOG、その後FMが理想ですか。

A：POGで5年、又は10年で切り替えたとしても、メーカーは総合点検をして修理費が100万円位請求されてしまう。管理組合がしっかり機能している所では、POGが勧められる。

## 【第2部】テーマを絞り込んだ情報交換と検討

『適切な設備の保守業務のあり方』参加者 16名

ファシリテーター	萬崎 理事	交流会
講師	久保 社長	日本高層管財(株)
アドバイザー	藤木 氏	マンション管理士
アドバイザー	渡辺 監事	交流会・一級建築士

Q：大規模改修工事の調査に入った。給排水設備のモーターの取替え時期(寿命が来ている)と管理会社から言われたが、設備点検等よく判らないので教えて欲しい。

A：ポンプ関係は、各メーカーの点検基準・保証期間・対応年数のデータを管理会社は持っているが、給排水ポンプは12～13年は持つと思うが、メーカーは7～8年位といっている。

Q：消耗機械の寿命一覧表があれば教えて欲しい。

A：国交省は修繕について、ホームページを出している。給排水ポンプの修繕が8年としているが、普通、故障してから取り替える事が多い。

Q：ポンプの寿命を自分の目で確認するのは、難しいのではないか。

A：取替えには基準があるので、それに基づいて1人で確認するのではなく、理事全員で確認する。一般的にポンプは2台あり、自動で交互に運転しているが、どちらか1台が動かなくなったら、もう1台がバックアップとして作動するので、動かなくなったポンプを交換する。

A：管理会社・設備のメンテナンス会社・メーカーは全般に予防保全と言う考え方があり、ダメになる前に全部取り替えることを進める。この予防保全によって管理会社の責任か、管理組合の責任になる。管理会社と管理組合の考え方の違いは、この予防保全をどのように考えるかという違いでもある。経費を抑えたいと思えば必要に応じて管理組合が判断すれば、削減は可能である。管理会社に頼ってばかりだと、お金が掛かるようになっていく。この基本的なことを念頭に置いて、管理組合としての判断に生かしていければ良い。

Q：経費節減のため、消防設備の点検を管理会社に委託するのではなく、理事が行っても大丈夫か。

A：理事が資格を持っていなくても、差し支えない。理事が、資格を持っている消防設備の業者に委託し、業者は法律に従って点検し、点検書を作成するので心配ないが、業者の選択が重要である。

会長：マンション交流会で、業者の一覧表があれば便利だと思う。それを交流会の輪の中でやったら良いと思うが、交流会は工事業者・コンサルタント等の情報提供をするだけで、『ここにしなさい。』ということは、絶対に言えないが、それなりのアドバンテージを付けた中で情報提供すれば、無いよりは良いと考えている。

自分の組合は基本的に業者を選考する場合、今取引している業者から見積りを取り、単価を消して、それを基にして他の業者の見積りを取る。価格差が5%以内だったら、既存・メーカー系業者優先し、10%を超えた場合は、理事会で検討する。

管理費を安くするには、手始めに設備費の保守管理費を検討する。

## 【第3部】なんでも相談会

『なんでも話し合う情報交換と親睦の場』 参加者 16名

ファシリテーター	原 副会長	交流会
講師	久保 社長	日本高層管財(株)
アドバイザー	藤木 氏	マンション管理士
アドバイザー	渡辺 監事	交流会・一級建築士

- Q：築15年のマンションで、12年目に大規模修繕工事を実施したら積立金不足になり、修繕積立金を値上げし一挙に2倍になった。こういうケースはあるか。
- A：新築分譲時の長期修繕計画は25年が多く、分譲時に売らんがために積立金を割安に設定しているケースがある。元々の算出金額が妥当かどうか、早期に見直す必要がある。また、大規模修繕工事には30年の壁がある。25年計画に無いエレベーターや排水管取替工事で金がかかり、この時期に積立金不足に陥りやすい。
- A：組合員に納得してもらうには、今値上げする根拠と丁寧な説明が必要である。長期修繕計画を定期的に見直し、新築時レベル維持のための修繕工事と、現在の住宅水準まで引き上げる改修を平行して検討しながら、マンションの維持管理にきちんと取り組んで行く事が大事で、10年後、20年後に間違いなく資産価値に違いが出てくる。同時に、本日のテーマである設備点検業務を、直接管理組合が業者に発注する事による経費削減策を提示できれば、賛同を得やすくなる。
- Q：エレベーターの更新工事時期は、何年が目安か。
- A：エレベーターの償却耐用年数は17年で、一般的には20年が目安。メンテナンスをきちんとやっていたら、40年は持つ。但し、交換部品が無くなるとメンテナンスができない。部品が無くなる5～6年前にメーカーから通知が来るので、その時に対応方法をすぐに検討する事が大事。部品提供期限は、25年前後となっている。
- Q：その時は、全部交換、一部交換でいいのか。
- A：全部交換する必要はない。全体の交換を行う前に、乗り場のドア、カゴの側板や操作盤、巻き上げ機のモーターやロープ、制御版等の取替えを検討する。また、地震時管制運転装置や予備電源の設置を検討する事が、地震対策として重要。
- Q：2年前に上の階から水漏れ事故があり、すぐ修理ができないと管理会社に言ったら、いつでも保険はおりますよと言われ、請求しなかった。事故後2年経過してから請求しようとしたら、管理会社からおりないと言われ、困っている。どうしたらいいか。
- A：保険事故の請求は、事故後2年。確認して2年以内であれば、保険はおりる。

### 第3回烏山地域別勉強会&相談会 【地域に根ざしたマンション交流会】

日時：平成27年12月13日(日)13:15～16:15

場所：烏山区民会館3階 集会室

参加人員：26名

内容：情報提供:理事のなり手不足は解消出来たのか？

#### 1. 主催者挨拶：世田谷区マンション交流会 会長 村井 盛彦

- 1) 本日の勉強会は、管理組合と管理会社も同じ問題に挙げている「理事のなり手がいない。」という事に関しまして、“どうやって解消しようか”と行った経験談と、「理事のなり手不足を解消するためには、どんな方法があるのか」の情報交換です。

2) 東京都のマンション管理実態調査によると耐震診断を出来ない理由の半分が修繕積立金がないということ、又、大規模修繕工事も30%はやっていない。  
今年の交流会は、管理組合の財政の健全化に寄与することを主眼にし、管理費の削減に関するテーマで進めてきた。

3) もう1つは、管理委託費・保守業務費を調査・収集しデータ化、分析、検証した上で、協力頂いた方々と情報交換をしながら、管理会社との協力・折衝に生かします。是非ご協力をお願いしたい。

2. 共催者挨拶：世田谷区都市整備部住宅課 主事 益森 章夫

世田谷区の災害対策課で、集合住宅向けの「防災計画作成のハンドブック」を作成した。

受付に置きますので、興味のある方はお持ち帰り下さい。後日、改めて担当部署より正式に報告と配布の機会があると思います。

### 【第1部】情報提供：理事のなり手不足に関する体験談

提供者：シャンボール三軒茶屋管理組合 理事長 村井 盛彦

#### <講演内容>

#### 1. 管理組合の紹介

- 1) 住居数 123戸、店舗 1、外部所有者56、賃貸率45%、65歳以上56%
- 2) 役員は8名で任期1年の再選可(連続規定 理事長5年、理事10年)。未経験者75%
- 3) 役員就任が困難理由は病気、要介護支援者、自営業者、変則勤務者、外国籍  
役員就任可能者は、25名前後

#### 2. 理事のなり手不足への取り組みのポイント

- 理事を行ってくれるひとがいるのか、いないのか。
  - ・何人いて、今後不足が回避できるのか。
- 理事がやれない理由は何か。
  - ・理由を取り除くことができるのか
- 理事を行う人とやらない人の公平・平等をどう確保するのか。
  - ・理事をやらない人が協力出来ることは何か。
- 理事の負担を軽減する方法は何なのか。
  - ・経緯と知識の継承(引継ぎと問題の対処)を図る方法をどうするか。
  - ・専門的知識を要する場合の、対処方法はできているか。
- 理事を行う人にどう報いるのか。
  - ・精神的負担と時間を費やすことに配慮をどうするか。
- 創造的な方法で理事のなり手を増やせないのか。
  - ・輪番制の名の強制で良いのか。
  - ・居住者のコミュニティーは有効か。

#### 3. 実際の取り組み

1) 理事募集に関する意識調査(アンケート)を行うことを決定し実施した。

2) アンケートの結果は、

- ① 理事に就任したい方は『ゼロ』、求められればが一割弱、輪番制ならばが3割弱、他の大多数は就任したくない/出来ないであった。理由は健康・高齢・遠方居住等。
- ② 募集方法はこれまで通り立候補/他薦が7割強で輪番は少数。
- ③ 協力金の反対は1割未満で、理事未経験者になが4割超、経験年数に応じてが2割程度。
- ④ 理事の報酬増額は就任の動機付けになっていなかった。

3) 更に引続き審議を行うため、検討委員会を設立した。その答申内容は、

- ① 理事就任の負担が一部の人に偏っており、次の理事を見つけないと辞めるのが難しい状

況から鑑み、公平と平等の原則から、理事の辞退者には管理協力金を負担してもらう。

- ② 理事の負担軽減や理事の人員の削減等を図るために、専門的知識を持つ有識者の活用を考えた資金にする。

とした委員会の基本的な考えに基づき検討し、組合規約の変更を総会に諮る事を決定した。

#### 4) 総会に議案を提出し承認された。

- ① 理事の選任要件の緩和

当該組合員の親族で居住する成年に達したもの(理事長等の就任には制限付き)。

- ② 管理協力金の新設

イ) 非居住区分所有者月額 2,500円

ロ) 居住区分所有者 月額 1,000円

但し、

- 理事会が就任困難と認めたものは月額 500円。

- 理事の経験年数が5年以上の区分所有者は、協力金を免除する。

ハ) 協力金は管理費等に組み入れる事とする。

- ③ 管理費等の一部変更

管理協力金を三項として追加(一項管理費・二項修繕積立金)。

#### 5. 現在の結果状況

- ① 理事の連続規定10年により、理事会の継続性・主体性が確保され、常設の建物維持委員会等の委員会の設置により、専門性の不足に関しては支障が生じていない。
- ② 理事の就任要件の緩和、並びに花火大会のコミュニティを通じ、理事の就任に応じる人が2~3名見込める。このことで5年程度は理事の確保に悩まされることは今のところ無い。

#### 6. 今後の施策

##### 1) 管理協力金を有効活用し、理事のなり手不足に備える。

- ① 理事の人員が少なくても運営が出来る体制を構築する。
- ② 専門家との業務委託契約項目を、理事会運営基準に新設することを検討する。
- ③ 理事の報酬増額並びに専門委員会の報酬新設を検討する。

理事の負担軽減や人員削減に対応するため、やむを得ず専門家と業務委託を行うが、外部の人にお金を掛けるなら、自分の資産価値を大切にしている組合役員に報いた方が良い。専門家に依頼する姿勢が強くなると、管理運営の自主性、主体性、継続性が損なわれる。

・現行月額:理事長 15,000円、副理事長 10,000円、理事 5,000円 監事 5,000円

・改正月額: 25,000円 15,000円 10,000円 10,000円

・月額新設:各専門委員 3,000円/回

##### 2) コミュニケーション費の増額検討と、他のコミュニケーション手段の検討をする。

- ① イベントやサークル活動を展開し居住者間の交流と親睦を深め、マンションの居住環境や安全で楽しい生活環境は、皆で作るという機運を盛りあげる。  
そうした活動を通じて理事会の大切さを啓蒙し、協力、支援と理事の就任を働きかける。
- ② ママ友の会、老朗会、将棋・囲碁の会等のサークル活動を行う場を提供する。そして、これらへの活動が根付くように助成金を検討する。

#### <Q&A>

Q : 13期のマンションで6年連続理事をやって、そのうち3期理事長を勤め、大規模修繕も経験した。このままだと辞められなくなってしまうので新任を2人招いたが、議論ができないくらい経験・知識の差が開き、来期の体制作りの話までまともに行かない。経験上、何かないか。

A : 私の場合は継続性を図るため、常設の建物維持委員会を設けた。委員に不都合がない限り続ける事になっている。知識が豊富な人材がいなくても私は出来ると思っている。

Q : 役員が変わっても委員会を作り、経験者がいる状態にすれば良いのか。

A : そうです。4年、5年経験すると慣れてきて、業者、管理会社に対する見方も出来て、こちら

のフロントマンが良いね、会社の背景を考えると、こちらが安心と意見を言います。それ程難しい事も無いので出来ます。

Q：課題を整理するため、行政書士の資格を持つマンション管理士をコンサルタントに採用した。修繕積立金の値上げの検討もいる。業者などの仕切りをお願いする考えもあるが、年間50～60万円かかり、費用を削減と自分達の負担といろいろ意見があり、悩んでいる。

A：理事は常識的な判断が出来れば良く、ハードルはそう高くない。理事は大変よ、難しいよ、専門性がないと出来ないよ、と言ってしまうと、理事はやりたくない、絶対にやらないと言う風になりかねない。

Q：理事は組合員の名前だが、会議には奥さんや長男が出てくるが、良いか。一部には役員をやるのは面倒、全て管理会社に任せたらという意見もある。役員のなり手がいないから、やらざるを得ず、30年やって行っている。

A：役員のなり手が少ないため、標準管理規約では居住する組合員から、居住を外し、今ドンドン緩和している。

Q：80歳を過ぎると、問題が出てくる。役員の定年制はどうか。

A：基準が難しい、オートロックを開けられない状態の方、理事会の課題がすべて終わったのに、終わっていない、俺は聞いて無い、という役員がいて困っているという事が雑誌に書かれていた。役員を辞めてもらうには理由が必要で、個人情報を出すと問題で、辞めさせる方がもっと難しい。

Q：役員はその都度家族なら誰でも良いのでは。

A：標準管理規約では、代表組合員を1名選任とある。総会でも個人を特定し、名前を記入の上、理事選任をしている。従って、オブザーバーは有りだが、議決権は無い。但し、委任状が有ればOKの所もある。

## 【第2部】テーマを絞り込んだ情報交換とその検討

『理事のなり手不足を解消する有効な手段は！』 参加者 25名

ファシリテーター	原 副会長	交流会
提供者	村井 会長	交流会
アドバイザー	藤木 氏	マンション管理士

Q：外部居住者から協力金を徴収することを考えているが、その場合のベースとなる役員報酬金額は、何を基準に決めたらいいか。

A：役員報酬金額は、現状各組合によってバラバラである。

管理組合でアンケートを実施して、理事会役員としての活動に従事する組合員と利益のみを享受する組合員との不公正を是正する、理事会の役割、重要性、組合運営への参加を求め、参加できない場合は金銭的負担を理解して貰う事だ。そして、「役員の皆様方お疲れ様です、月々この程度をお支払します。」という合意を取りまとめたらいい。

Q：私共の組合は、輪番制で2年交代でやっている。役員報酬をもらうと、所得税申告の問題やそれを目当てに役員に居座る者も出てくるのでは。また、管理費の本来の使用目的が削減されてしまうのでは。

A：輪番制でうまく回っていて、組合員全員が公平に組合活動に参加している管理組合は、基本的には、役員報酬は必要ない。

Q：役員のなり手がいない、そのために臨時総会を開催する、そうでもしないと問題が浸透しないと考えている。議題は、①役員任期を2年に変更。②個別に全戸訪問して、アンケートを取る。③協力金の徴収。ほかに、なにか良い方法はあるか。

A：築36年の90戸のマンションで、①役員は8名、任期は2年、1年ごとに半数改選として継続性を維持している。②「役員の輪番表」を作成し、総会で承認を受け、スケジュールを前

もって提示して、自分がいつ役員になるかをあらかじめ把握できるようにして、交代がスムーズに行われている事例がある。

- ★ 参加者の中で、協力金を取っているマンション管理組合は、21マンションの中で、2箇所であった。

### 【第3部】なんでも相談会

『なんでも話し合う情報交換と親睦の場』 参加者 26名

ファシリテーター	渡辺 監事	交流会・一級建築士
アドバイザー	藤木 氏	マンション管理士

- Q：今理事長を7年やっているが、自分が辞めたら無関心になりそうだ、それでどうしたら良いか。
- A：理事以外の人で専門委員会を作ったり、或いは担当役員の細分化をしたらいかがか。
- Q：管理会社に管理してもらっているが、管理費の未納者に対してアプローチをすると、時々払ってくれるが、40万円以上になってしまった。
- A：一般的に、管理会社が入っている場合、未納者に毎月催促をしていると思うが、管理会社に督促状況を報告してもらい、督促しているのに入金されない場合、(半年を目安に)法的手続きの提案をする。なお管理会社と理事長と一緒に未納者と立会い、どういう形で減らしていけるか相談にのりながら、支払計画書を作成してもらおう方法もある。
- Q：修繕積立金を払ってもらえず、時効(5年)が迫ってきたので、裁判にかけた。和解が出たが、心配だ。
- A：判決が出たものには強制執行があるので、支払ってもらえるが、和解の仕方によっては、支払う意思があるという事だと、ポツンポツンと支払われても裁判所では手が出せない。それで裁判をやっても全額回収できない場合がある。それを防ぐには、時効前の金額を優先して支払ってもらおうようにする。
- Q：水漏れがあり、保険の代理店は管理会社で、保険がおりない。その説明がない。
- A：保険の代理店になっている管理会社に、「何月何日に、こういうことが置きましたので、保険の請求をしたい。」と、書面で請求すればよい。
- Q：野良猫に餌をやって、増えて困っている。
- A：行政に相談するか、理事会に提案する。
- Q：地震保険に入ろうと思うが。
- A：地震保険の掛け金は、どこの保険会社でも変わらないが、査定は保険会社によって差があるので、良く考えて。地震保険は高いので費用対効果を考えかけた方がよい
- Q：漏水箇所が解らない、調べる方法があれば教えて欲しい。
- A：漏水箇所を探し出すのは、非常に難しいが、現在、良いと思う工法は、電気抵抗試験調査で発見する工法である。

以上