

まず相談 困った時の交流会
平成28年 4月12日

マンション交流会通信(NO.9)

世田谷区マンション交流会
平成27年度 第3回交流会・第4回地域別勉強会&相談会の報告

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、誠に有難うございます。
第3回の交流会・第4回地域別勉強会&相談会のご報告をさせていただきます。

記

第3回交流会の報告 【 理事会運営をより良くしよう 】

日時：平成28年 3月 6日(日)13:00～16:20

場所：世田谷区民会館 2階 集会室

参加人員：32名

内容：理事会運営をより良くしよう

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) 理事会の機能がうまく働いていない。規約が理解されていない事例が見受けられる。管理会社に委託している事項が実行され、報告されているか見極めるのは理事会の重要な仕事である。本日は、組合・管理会社・専門家について熟知されている講師の情報提供の講演である。
- 2) 今年度の交流会は、管理委託費・保守業務費を調査・収集を行い、分析、検証した上で管理会社と協力関係を改善しながら折衝に生かす活動をしている。

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) 区は、第三次住宅施策の後期方針を策定している。特に分譲マンションをどのように支援していくか重要なプロジェクトとなる。来年度、前回から10年以上経っているので、マンションの実態調査をし、改めて課題等を整理した上でマンションの支援について考えたい。
- 2) 東京都が、先頃良質なマンションのストックの形成促進計画という案を出した。その中で、マンションの適正な管理の促進が非常に重要であり、老朽化したマンションの再生で、都も踏み込んだ形で支援して行こうと考えているので、区も一緒になってどういうやり方が在るか検討していきたい。
- 3) 皆様方、自主的に管理をしていくのが第一なので、交流会に参加いただき、いろいろ勉強していただければと考えている。

3. 防災ハンドブックのご紹介：世田谷区危機管理室災害対策課 係長 前島 正輝

集合住宅の特性に合わせた災害対策が必要で、居住者、管理組合の方に対して防災対策の契機としていただきたいと思い作成した。現状の確認をしていただき、マンションごとの防災計画を作成していただきたい。まずはご自身、ご家族の命を守る『自助』に取り組んでいただき、その後『共助』として、お隣同士、同じ階、マンション全体の取り組みの一環として活用していただき、避難所に行かない生活を目指して取り組んでいただきたい。

【第1部】理事会運営をより良くしよう ～初めて理事になった方が知っておくべきこと～

講演：東京都マンション管理アドバイザー、

マンション管理士、一級建築施工監理技士 田村 晃清 氏

<講演内容>

1. 第1回の理事会で何をするの？

基本事項の説明

- 1) 役員&管理会社との役割分担の確認
- 2) 理事長等の担当役員選出
- 3) 規約・細則年度事業の確認
- 4) 理事会の役割・実務の具体的内容の確認
- 5) 支払い関係資料の回覧方法等の確認
- 6) 役員間の連絡方法確認

2. 第2回目以降の理事会で何をするの？

- 1) 建物内の全体を見学、何処にどのような設備があるか確認
- 2) 定例議題の検討と決定
 - ・ 管理業務報告
 - ・ 収納・収支状況
 - ・ 年間作業予定の確認と遂行状況
 - ・ クレーム・事故報告
 - ・ マンション点検報告
- 3) 懸案事項の検討
- 4) 議事録の作成と会報の作成
- 5) 次回総会の議案書作成

3. 理事会の事務のポイント

- 1) 出席理事数の確認 ⇒ 規約では半数以上の出席
- 2) 監事の出席 ⇒ 出席・発言可、議決権はない
- 3) 議事録の作成・保管 ⇒ 書記担当や保管場所を決める
- 4) 議事録の署名 ⇒ 議長:理事が署名・捺印、管理会社も保管

4. 年間活動スケジュールの作成

- 1) 会議開催 --- 定例理事会・次回総会
- 2) 管理委託契約更新 --- 重要事項説明・管理事務の報告会
- 3) 火災保険・その他の契約更新
- 4) 設備点検計画 --- 消防設備・貯水槽・排水管清掃・建築設備点検・水質検査・植栽管理
定期清掃・特別清掃・その他設備点検
- 5) 消防訓練・消防計画変更届
- 6) 自転車登録・不要自転車整理
- 7) 修繕工事
- 8) その他活動計画

5. 理事会の継続性

一貫した理事会運営のために・・・

- ・ 役員の任期を2年と定め、半数が交代するシステム
- ・ 前理事長(又は副理事長)が翌年度の監事や顧問・相談役となるシステム

6. 管理会社に報告させる事項

- 1) 収納・収支状況
- 2) 各種設備点検報告
- 3) 来訪者(特別の)
- 4) 不具合箇所
- 5) 苦情・トラブル
- 6) 来月の予定(修繕、点検など)
- 7) 懸案事項経緯

7. 管理に関する書類とは？

- 1) 竣工図面(新築・修繕・改良)

- 2) 施工業者リスト(新築・修繕・改良)
- 3) 近隣との協定書
- 4) 施工業者から引き継ぐ書類(保証書など)
- 5) 管理規約原本・議事録・会計帳簿類
- 6) 各種届出書
- 7) 管理組合運営上の各種書類
- 8) 見積書・契約書
- 9) 長期修繕計画書
- 10) カタログ・取扱説明書

8. 修繕工事ってどう進めるの？

専有部分・共用部分

1) 専有部分の修繕工事

- ① 区分所有者は、理事長に改修内容について図面を付して申請。
- ② 理事長は、理事会の決議を経て承認又は不承認を決定。
- ③ 専有部分の修繕等に関する細則を制定し、申請書に本人が作成するチェックリストを加え届け、『届け出制』にすると良い。

2) 共有部分の修繕工事の手順

- ① 長期修繕計画の確認
- ② 現況確認
- ③ 翌年度修繕工事(案)作成
- ④ 翌年度修繕工事予算(案)作成
- ⑤ 理事会審議
- ⑥ 総会に議案として上程
- ⑦ 翌年度新理事会が施工
- ⑧ 長期修繕計画にフィードバック

<Q&A>

- Q： 管理会社が、理事又は理事長に名簿を渡さないと、運営上相談が出来ないと思う。これは管理運営上、必要不可欠なものであると思うが？
- A： すごく難しい問題で、管理者が管理者として機能するのであれば、当然名簿がなければ困る。ところが輪番制で理事長になった人が必ずしも善人とは限らないという部分がある事で慎重にならざるを得ない。誰の責任において取るか、管理会社の責任において取れば管理会社の責任になる。常時必要なわけではない。”ここに名簿を保管してあります。”という所まで確認した上で、名簿を理事長に渡すということは危険だと思う。
- Q： 委託契約で、管理会社が組合員の為に名簿資料を集めて持っているが、委任者に報告義務があるのではないか？
- A： 当然管理会社は、管理組合に対して報告しなければならない。しかし、管理会社にもなかなか事務的には運び難い事があるという所をご理解いただいた上で、例えば管理会社が今回で解約するという話になれば、管理組合は引き継ぎを受ける権利はある。
- Q： 給排水管を管理組合で改修するには、管理規約の改訂もと説明いただいたが、改訂する場合は、専有部分を組合負担でやるという事で改訂するのか？
- A： 標準規約に沿った多くのマンションの規約は、もともと共有部分は管理組合が管理し、専有部分は個人が管理するのが大前提である。紛らわしい表現の中に、全体として一体としての設備の場合、管理組合が行う事ができるという表現がある。よくあるのが排水管清掃で、共有縦管と専有部分の横管と、全体として一体の設備である。両方一緒に清掃するため、管理費の中で処理をしている。問題は更新工事で、管理組合がやらなければならない状態

になった時、標準管理規約のコメントを見ると、管理組合が一括して発注する事は良いけれど管理組合が“その責任と負担において”という文字が入っていないため、費用はあくまで個人が負担する、と国交省のコメントには書かれている。そうすると、この工事をやります、Aタイプの方は80万円、Bタイプの方は100万円支払って下さい、という風になって、工事が進められるかという、それだとそんなにお金は払えないから、“反対”といって、工事自体が出来ない事になる。

そのような事から、私の方から提案したいのは、①専有部分の管理は個人がする ②共有部分の管理は管理組合がする ③一体の設備の場合にまずあくまでも専有部分なので個人が管理をするという事を21条に付け加えた上で、一定の時期に、管理組合が総会決議において決議のもとに、管理組合の責任と負担において更新工事ができるという条項を入れる。その際、公平の観点から、すでに工事をした部屋については、それに該当する費用を返金する事を付け加える。

こうなると、専有部分の工事をなんで管理組合がする事が出来るのかという議論があるが、年に5～6件も漏水事故があり、そこまで配水管が傷んでいた場合、やらざるを得ない場合がある。個人に任せたら、いつまで経っても解決しないので、管理組合が一括して機会を作ってやる。その場合、全体を網羅するような言い方ではなく、給水管・排水管の更新工事というように限定した工事、そして将来の責任は個人にあるという事を明記した上で、総会決議で一斉にする事ができるという規約を作ってはどうか。

まだ、最高裁の判例は出ていませんが、現在体制は、有効であるという方向に動いていて、実際に、築30年を超えているマンションでは、工事をやっている所が多くなっている。

Q：輪番制で理事を選んで、理事長を選ぶにあたり、どうすれば問題の無い方を選べるか教えて欲しい。

A：任期2年、半数が交代性を採用する事によって、通常2年目の方が理事長になるので、1年一緒に付き合っていればどういう人かわかると思うので、理事長には選ばない。

【第2部】3グループの分科会

1.『組合運営 グループ』参加者 12名

ファシリテーター	原 副会長	交流会
講師	田村 氏	東京都マンション管理アドバイザー

Q：民泊の受け入れについては、どうなっているか？

A：世田谷区では基本的に推奨していないが、別途個別の相談の場を設ける。

Q：臨時総会で理事長を解任したい。先日、辞任を要請したが、拒否された。

A：臨時総会は理事長の名の元に開催する必要があるため、理事長解任は難しいのではないかと。理事長や監事が拒否している場合は、組合員全体の1/5の同意を得れば、招集できる。

Q：管理規約上では住宅専用住居になっているが、住居以外の利用目的で使用している住居表示があるが。

A：基本的に、表札だけの問題であれば管理組合にて制限するのが難しく、裁判所がどのように判断するかが争点になる。実際は、住居以外に使用していれば、共同生活を送る周囲へ迷惑を掛けているかが争点となる。

Q：地下2階への雨漏りに対して、管理組合が管理会社と調整をしても、半年以上も進展が無い。

A：管理会社との委託契約に、トランクルームの管理が含まれているか。また、含まれていなければ、費用を払ってでも対処してくれるのかを確認する必要がある。

Q：トランクルームへの漏水において、借受人より保管物の保証まで求められている。

A：契約内容にもよるが、基本的には保証の対象になると考える。

- Q：理事会の傍聴は難しいか。
A：理事会の判断だが、理事以外の人が大勢入ってきて、理事会が機能しなくなったケースも。
Q：各戸のスペアキーの保管について、管理組合としての義務などはあるか？
A：過去はそのような動きがあったが、今は管理組合が各戸の鍵を保管するのはNG。管理組合としては、各組合員の専有物を守る必要はない。
Q：管理組合として、管理規約を改訂しようとしているが、改訂をする際はどのような過程を踏む必要があるか？
A：新築時の規約は、国交省が推奨している内容を元にして改訂するのが望ましい(標準管理規約)。
Q：過去にも何度か改訂していたようだが、どのように承認を受ければ良いのか？
A：総会の決議が必要で、理事長プラス組合員2名の押印をもって、改訂する。
Q：所有者が外国人を続けて宿泊させているが、友人であり、民泊ではないと言われた。民泊をさせぬよう、規約を改正する予定だが、どのようにすれば良いか？
A：規約を改正し、相手に規約を遵守させる事が必要である。
Q：大田区は民泊を許可しているので、これから取沙汰されるのではないか？
A：民泊やシェアハウスは、これから大きな問題になってくることが想定される。
Q：規約の改正を行う際に、民泊などは定義する方が良いのか？
A：規約には、民泊の禁止など、はっきりと明記する方が良い。
A：民泊の問題で世田谷区に相談したところ、保健所の管轄であるとの回答であった。保健所へ相談したところ、現時点では、対応策がない、との返答だった。
Q：港区のマンションだが、初めて参加。今、理事の成り手不足が問題となっており、どのように解決すれば良いか、また10年程理事長が、管理費や修繕積立金が一切未払いだった。退去時に支払ったが、遅延損害金は理事長名にて免除とされていた。これは、問題ないか？
A：時効の問題もあるが(時効は5年)、遅延損害金は必須ではなく、回収する事を最優先したのではないか。
※理事の成り手不足の問題については、交流会の資料を提供した。

《なんでも相談会》

- Q：排水管を変えるにあたり、どのような素材が良いか？
A：ポリプレン管やポリエチレン管など、樹脂製の配管が良い。
Q：業者は何処が良いか？
A：交流会では、特定業者の紹介は控える事となっている。
Q：排水管全16戸分を1700万円程度で交換したが、妥当なのか？
A：状態を知らないので何とも言えないが、妥当ではないか。普通、排水管は専有部分の工事となる。
Q：規約変更に伴い、建替えなどは記載した方が良いのか？
A：都内の建築物はほとんどが容積率いっぱい建てられているため、現建築法下での建替えの場合は、住戸数が減る可能性もある。

2.『管理会社 グループ』参加者 10名

ファシリテーター	渡辺 監事	交流会
アドバイザー	藤木 氏	マンション管理士・賛助会員
アドバイザー	西村 氏	弁護士・個人会員

- Q：管理会社を変更したい。長期修繕計画書を作成したい。また、大規模修繕工事業者を知

りたい。

A：上位100社以内の管理会社から選べば、良いのではないかと。管理会社の変更は相当の労力を要するが、フロントマンと管理員の変更であれば、比較的容易である。変更しても改善されなければ、次のステップとして管理会社の変更を検討すべきである。

大規模修繕工事業者は、マンション管理新聞に多く記載されている。

Q：管理会社の工事責任範囲は、どこまでか？ 施工状況の確認依頼もなく、また、完了報告もなかった。

A：管理会社は通常工事を実施する場合は、事前に掲示、及び完了報告は必ず行うものである。工事の保証書は管理室に保管している場合が多く、確認して期間内であれば保証を求めべき。

Q：管理会社の責任範囲は何処までか？ 8,500万円のLED化工事を実施したが、電気料削減効果は、500万円だった。費用対効果の検証が不十分であった。

A：通常どの業者でも費用対効果は事前に提案してくる。高額な工事であれば更に説明会、意見交換会の開催が望ましい。管理会社任せでは、理事会が納得を得られる検証がされない可能性もある。

Q：2年前に管理会社を変更した。プレゼンは良かったが、その後の対応には納得できていない。漏水事故が発生し、損害保険金申請について管理会社が不正を働いている可能性がある。各種工事について、施工会社を管理会社以外とする事は可能か？ また、管理員業務も別発注可能か？

A：工事や管理員業務も、管理会社以外に発注できる。損害保険については、通常は管理組合に入金されるべきであるが、管理会社によっては管理組合口座ではなく、加害者や復旧工事施工会社に入金する方式を採用している場合もある。管理組合口座に入金されなければ、収支計算書にも反映されないのに要注意。

Q：民泊問題について総会の席上で意見が出たが、どうしたら良いか？

A：管理規約改正委員会を早急に立ち上げる。その際、民泊問題だけでなく、シェアハウス、暴力団排除等についても併せて検討するのが望ましい。

3.『大規模改修 グループ』参加者 8名

ファシリテーター	萬崎 理事	交流会
アドバイザー	小林 氏	一級施工管理士・賛助会員
アドバイザー	田中 氏	一級建築士・賛助会員

Q：2019年に築19年を迎えるが、オリンピック・パラリンピックを控え人件費の高騰により2019年に予定していた修繕工事を、2021年に延ばそうと検討している。時期を延ばしても問題はないか？

A：修繕工事を2019年から2021年に延ばしても、問題はない。しかし、瑕疵の担保が10年である為、施工会社に10年を迎える前に屋上関係や防水関係のチェックをしてもらう必要がある。そこで問題がなければ、修繕工事の時期を延ばしても問題はない。打検等の調査のみ実施するのも良い。

A：最近、外壁のタイル不良が多い印象である。調査だけでもしておいた方が良いかも知れない。

Q：オリンピック・パラリンピックを控え、どの位人件費が高騰しているのか？

A：需要の増加により、鳶職の人件費(人員不足、人材育成、施工方法の徹底)が高騰している。建設費に関しては足場が高騰しているが、その他の工事はそれほどでもない。

Q：10年保証の工事は、業者が保証期間直後に大規模修繕が必要になるような手を抜いた施工をしているのではないかと？ 信用できない。

- A： 性能的には10年以上保たせる事も可能だが、施工者の技術の問題もある。10年保証というのは、業界での常識になっている。管理会社任せでは、うまく進まない。工事の管理の仕方等を、細かく確認する事が必要である。
- Q： エントランスの側壁を点検した所、タイルの材質に内装材が使用されている事が発覚した。カビが生えたり、雨水の跡が残ったりしている。
- A： 10年間の瑕疵担保責任に該当すると思う。場合によっては、弁護士に相談した方が良い。設計事務所又はゼネコンの責任になると思う。申し入れを瑕疵期間前に行った方が良い。
- Q： アスファルトの上が、5年過ぎたあたりからボコボコになってしまったのだが。
- A： 下地が悪いかも知れない。写真を撮り、資料として残しておくことが大切である。管理会社が施工会社の関連業者であることもあるので、管理組合名で管理会社へ直接申し入れ書面を出す必要があるかもしれない。
- Q： 区分所有者が、転勤により管理会社への届出もなく貸し出した事により、問題が生じている。元々の所有者とは顔見知りである為、強く言えない。どうしたら良いか？
- A： 不動産会社に紹介してもらい際に、注意してもらいのも一つの対策法である。又は、マンションに入っている管理会社をうまく使い、所有者と話をしてもらいのはどうか。

第4回地域別勉強会&相談会の報告 【 管理費等の滞納防止と対処について 】

日時：平成28年3月20日(日)13:15～16:20
場所：砧区民会館 成城ホール5階 集会室E
参加人員：25名
内容：管理費等の滞納防止と対処について

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) 東京都の調査から、耐震改修できない理由の50%は、積立資金がないからであることがわかった。大規模改修工事も30%は同様の理由であった。本年度は『管理費の削減』に焦点を合わせて活動してきた。最終段階として、収入の確保をきちんとしようという情報提供である。
 - 2) 判例も含め、滞納の抑止力になるようなお話と、それをどのように回収するのかという事についてお話をさせていただく。
 - 3) 今年度の交流会は管理費と保守業務費の調査をし、データ分析を進めてきた。協力を頂いた皆様と、この管理会社に対する委託契約は適正であるか検討し、協力を求めたり、折衝の材料にしたい。目標の40件に届きそうだが、今後も継続してデータ収集をしたい。集計方法は、世田谷らしく20戸ごとに分ける想定をしている。今後ともご協力を願いたい。
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) 昨日 ”空き家フォーラム” を開催した。例年より多く130名の方にご来場いただき、関心の高さが伺えた。総務省実施の住宅土地統計調査で、世田谷区内の共同住宅で活用されていない住戸は1万戸あるとされた。マンションにお住まいの皆様についても、今後関心が高まるだろう。
 - 2) 区が保有している区営住宅においても、滞納についての問題を抱えている。本日は、私達も勉強させていただきたいと思う。

【第1部】管理費の滞納予防と対処について ～管理費等の収入を確実に収納しよう～
講演: 弁護士 西村 健三 氏 会員
<講演内容>

1. 最近のマンションに関する状況

- 1) マンション居住者の増加
- 2) マンションが重要な居住形態として定着すると共に、トラブルが増加
- 3) マンション全体の65%が何らかのトラブルをかかえている
- 4) 滞納問題のほか、ペット、駐車場、生活音等居住者のマナーを巡るものが増加
- 5) 所有者の高齢化
- 6) マンションの老朽化
- 7) 老朽化による事故、大規模修繕の問題 水漏れ、リフォーム等のトラブル
- 8) 管理組合は、厳密な金銭管理を求められる

2. 滞納について

- ・ 大規模改修の際に、滞納があると融資を拒否されるといった問題が起きてくる。
- ・ 管理規約に規定がない場合は、総会の決議にかけて理事長名で裁判をおこすことも考えられる。
- ・ 不払いが1,2ヶ月続いたら、なるべく会う、次に書面で督促状を出した方がよい。
- ・ 「弁護士費用なども請求しますよ」と督促分を送付すると、払ってもらえることがある。

3. 内容証明について

- ・ 督促分について内容証明をつけたほうがよい。内容証明は裁判の際に送った証明になる。
- ・ 管理費は、最高裁の判決も出ているが5年の時効で消滅する。内容証明出すと6ヶ月は時効を延ばすことができるが、内容証明を1度出して更にもう一度出しても、時効は進行するので注意。
- ・ 内容証明出しても支払いがない場合は、督促手続きや小額訴訟の選択肢がある。
- ・ 5年はあつという間なので、不払いがあればなるべく早い対応のほうが良い。

4. 裁判例について

- ・ 管理組合に対する不払いによる対抗処置は、水道やガスを止めるところもあるが、関係をこじらせるだけでなく裁判においても印象が良くない。
- ・ 掲示板などに掲載することもあるが、不払いの程度によりやり過ぎと考えられて揉めるケースもある。
- ・ 滞納の原因をよく見て、適切な対応をとることで慎重にされた方がよい。専用部分の使用差止めの例もあるが、これも同様。

5. その他

- ・ 区分所有法では、売買されている住戸の買主への請求ができるという規定がある。

【第2部】テーマを絞り込んだ情報交換と検討

『管理費等の収入を確実に収納しよう』

ファシリテーター	萬崎 理事	交流会
講師	西村 氏	弁護士・個人会員
アドバイザー	藤木 氏	マンション管理士・賛助会員
アドバイザー	渡辺 監事	交流会

Q：管理費滞納者への管理会社の対応について、管理会社は払い込み用紙の送付のみで、電話をしない。滞納が3ヶ月経過してからでないと、管理組合に連絡をしないため困っている。

A：管理会社が作成した条項を確認し、契約を結んだほうが良い。

A：滞納者が複数人現れたら、管理会社のフロントに必ず電話連絡をするように契約内容に入れた。

A：管理会社は、毎月の管理費滞納状況を、管理組合へ月次報告として報告する義務がある。

滞納から6ヶ月間は、電話もしくは訪問または督促状の方法により、その支払いへの督促を行なう義務がある。

A： 今回のケースは、3ヵ月後に管理組合への報告と契約書にその旨が記載されているのであれば、3ヵ月後に報告でも問題はない。⇒ 通常であれば、そのようなことはない。

Q： 理事会が滞納者3名のうち1名に訴訟手続きを行ったとの掲示があった。

A： 訴訟を起こすときの原告の規約は？ ⇒ 現在役員ではないのでわからない。
通常、規約に訴訟を起こすときは総会の決議が必要であるという項目がある。

A： 規約の更新は、総会の日に合わせて更新するのが通常である。総会の決議を持って（総会の日から）効力を発生する。

A： 小額訴訟制度(60万円まで)を利用すれば、弁護士費用等がかからず、時間もかからない。

【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』

Q： いつ頃からマンション管理士へ依頼をし、どのように活用をしているのか？

A： 月10万円で3年ほど前から依頼している。管理士は理事会に出席しているが、理事会が傍聴を認めていないため、活動内容が理事以外には不明瞭で判断ができない。（大型のマンションで、理事が20人）

A： 基本契約3万円＋案件につき積み上げで月に約10万円、毎月の業務報告を総会の際に提出できるようにさせている。

A： 3名のマンション管理士と面接をして採用した。月3万円、毎月の理事会に参加、相談等はメールや電話で対応、案件があれば現場立会い等の対応。
依頼理由は、理事が輪番制なのでマンション管理士に主要な業務について適切なアドバイスをしてもらい、理事への負担を軽減するため。

Q： マンション管理士の選定の方法は？

A： ホームページのマンション管理士リストから決めた。話しやすそうな人、話をよく聞けそうな人を基準に採用した。

Q： マンション管理士のプロフィールや経歴等の情報は、提出してもらったのか？

A： 経歴や得意分野等の自己PRを提出してもらい、それをもとに面接を行った。

Q： マンション管理士を利用したことによるメリットは？

A： わかりやすいメリットとしては、何かの契約書の作成の際に確認すべき点や注意点をわかりやすく教えてくれ、私が組合員の人から質問があった時に答えられるようなバックアップをしてもらえることである。自分も聞きやすい。

Q： 修繕の施工会社が管理会社の関連業者しか挙がってこない。

Q： 図面がなく、耐震診断もできない。

A： マンションの約20%で図面がない。復元図の作成が必要。その図面で耐震診断を受けるようになる。耐震診断の結果、補強工事をしなくても済む事例がある。

耐震診断を行っていないマンションは、理事会が機能していないと判断され、不動産会社に良くない評価がつけられ、資産価値は下がってしまう。そういった意味でも、早期に耐震診断をする事をお勧めする。

〔会長から〕

国交省で、“新しい管理ルールを検討する会”を発足、司法より、自治会は町内会も含めて自主的な自由参加のものである、管理費は強制的に取るものであるから、それを流用する事はいけないとの判決があることから、コミュニティ条項を削除するという事が、3月14日正式に発表があった。管理費の中からイベント等の支出をする事については、余程慎重にやらないと違法性を問われる事になるので、理事の方は気をつけて頂きたい。

管理組合の理事会が管理不全となり、総会も参加者がなく形骸化しているようなマンションは、建物の維持管理がうまくいかないだろうという事で、外部の方が管理者になるという属にいう有識者を管理者にする事が、今度盛り込まれる。その時、管理会社もなれるが、そうすると利害が相反するという相関関係にある。その方がもし悪い事をした場合には、とんでもない負担が管理組合にかかってしまう。その際の補償はどうするか、保険の担保はできるのか、そもそもそういう方を選ぶ時にはどういう基準で選ぶのか、という所が非常に大きな問題になって、その辺の所がきちんと細かく条文化、明文化していこうというような形で出来ている。多分皆様のお持ちになっている管理組合規約は、変更を余儀なくされるのではないかと思っている。5月15日のマンション交流会の総会で、新しいマンションの管理ルールを解説していただくセミナーを開催するので、是非ご出席をいただきたい。

もう1つ、行政も、管理組合は高齢化が進んで、理事の成り手もなく、大規模修繕等をきちんとやっていないとスラム化してしまうという事があるので、専門家としてのマンション管理士を積極的に登用、アドバイスを受ける制度を組み込んでいき、マンション管理士を派遣する制度が出来ているところもある。しかしながら、マンション管理士にもレベルがあって、資格をお持ちの方は、25,000人位いるが、マンション管理士協会に加盟している人は1,500人で7%しかいない。マンション管理士は、実務経験は不要で、マンションに住んだ事のない、マンション管理組合の実態、経験のない人もいる。皆さんのお役に立つようアドバイスをし、指導するという事だが、管理組合を熟知し、管理組合の合意形成の難しさをわかっていて、その上に立って専門家の知識を活かし、指導を受けるなら良いが、そうでない場合は、相当リスクがあると考えていただきたい。

以上

