

# らしい31

MANSION LIFE UP

より快適なマンションライフを応援します

大阪市  
マンション  
管理支援機構  
通信

Vol. 17  
2006年2月1日



事務局 / 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 大阪市立住まい情報センター4階内  
(地下鉄堺筋線・谷町線「天神橋筋六丁目」駅3番出口すぐ)  
TEL 06-4801-8232 FAX 06-6354-8601 <http://www.osakacity-mansion.jp/>



2005年度 大阪市マンション管理支援機構  
「マンションらしいあつぷ基礎講座&相談会」報告…  
第11回分譲マンション管理セミナー報告…  
管理組合だより  
「天王寺区・ルモン・夕陽丘学園坂管理組合」…  
「管理組合交流会&相談会」  
催しガイド

《管理組合》  
登録募集中

# 「マンションらいふあっぷ 基礎講座&相談会」報告

## 第1日目

10月30日(日)

多くの管理組合さんが悩んでおられる管理費等滞納への対策や、マンション管理の特徴とコミュニティ形成の重要性などをテーマに開催しました。

### 講座1 管理費等滞納への対策 ～トラブルの回避と解決～



**滞納している理由を把握し、毅然とした態度をとることが重要。**

講師 金本 恒二郎 (かなもと つねじろう)  
大阪弁護士会 弁護士

#### 滞納に対する予防策

まず第一に、徴収方法です。滞納でよくあるのが、失念していることです。管理規約などを読めば修繕積立金とかが発生することは分かるのに、例えば「決議されて来年の4月から発生します」という時に、気づかないために、その分だけ払われない。そういう単純ミスによる、支払い忘れを防ぐためには、自動振替という方法を規約に明記しておかれるのが良いと思います。

次に、遅れた分の遅延損害金です。通常裁判の中で「お金を払いなさい」という判決がでたときには、規約上の定めがなかった場合は、法律で年5%と定まっています。この利率を高め決めておく。延滞利息は高い、早く払ってしまった方が得だという気持ちを滞納者に持たせることによって回収をよくする効果があります。

それから、滞納があった場合をシミュレーションして、マニュアルを先につくっておくこと。そしてそれを各戸の入居者、区分所有者に知らせておきましょう。滞納するとどういった不利益処分を受けるかということを知らせることにより、抑止的な効果を期待できます。

#### トラブルが発生した場合の解決策

まず大事なのは、滞納理由を把握することです。理由を確認に行った時に、支払い忘れていたという場合は、その場で「一日も早く、できれば今週中に払ってください」という口頭での請求をしておきましょう。それでも払わないという場合は、文書による督促になります。通常は、普通郵便、配達証明(又は配達記録)付郵便、配達証明付きの内容証明郵便、といった段階を踏みます。

こうした措置をとった結果、分割弁済などの合意を取り付けた場合、「合意書」「念書」という形で文書化しておく必要があります。

逆に、それでも駄目な場合は、弁護士に依頼したり訴訟手続といった段階に進みます。払うべきものを払わずにいる人に対しては、毅然とした態度をとることが重要です。訴訟手続等をとることは、他の滞納者に対しても「この組合は厳しい。うちも滞納しているけど、来月まとめて払ってしまおう」といった心理的效果をもたらす意味があります。

### 講座2 マンション管理とコミュニティ



**マンションのコミュニティは、まず居住者の顔を知ることから。**

講師 藤本 佳子 (ふじもと よしこ)  
千里金蘭大学 人間社会学部教授

マンションは、100人いれば100様。いろいろな考え方の人がいます。住戸の間取り先1LDKから4LDKなどあり、収入階層も違います。もちろん、考え方、価値観、教育歴、ライフスタイルも違う人たちが入居します。一戸建てとマンションの違いは、マンションは、共同生活、共同利用、共同所有、共同管理するということです。このことが理解されないままに分譲マンションを購入されて入居することから、マンションのトラブルが始まるわけです。

マンションの問題は、メンテナンス、マネージメント、コミュニティなど様々ありますが、いま新たにエンバイアメントの問題も出てきております。我国の生活上の3大トラブルは、音の問題、ペットの問題、それから駐車場の問題です。これは世界中どこでも起きている問題で、日本だけの問題ではありません。一戸建て以上に、居住者同士が仲良くしないと、マンションを上手く管理することができません。このことをよく理解していただきたいと思います。

そしてマンションのコミュニティの形成がよいところほどトラブルの数は少ないのです。マンションのコミュニティライフは、まず顔を知ることから始まります。例えば、ガードマンが巡回し、監視テレビなどの防犯設備をつけます。それだけではセキュリティの確保はできません。つまり居住者の顔を知ることです。自分のマンションの居住者か、それ以外の人かを識別できることが重要なのです。

わがマンションも小さいネットワークがあります。ニューイヤーコンサートや、高齢者のお食事会、子育てサークルなども開催しています。例えば高齢者の方で天井の電灯の電球の取り替えができない。そこでお助けバンクがマンションの中にあれば多世代の交流ができるのです。マンションを共同で管理することによって、よいコミュニティを作れます。よいコミュニティがあれば、快適なマンションライフが送れます。よい管理ができるということにつながるのです。

### ミニ講座1 管理会社との委託契約更新の方法

国土交通省が発表した、マンション標準管理委託契約書の第21条関係には「契約の更新時に重要事項説明が必要となったことを踏まえ、更新の申し入れ時期を3ヵ月前までと明記すると共に、自動更新条項を削除」となっています。この申し入れは、書面でも口頭でもかまいません。そしてなぜ3ヵ月前なのかというと、主に管理組合さんが契約更新を検討する日数を考慮して約3ヶ月にしています。これを例えば2ヵ月にしてもかまいません。第21条の二項には「暫定契約」があります。これは申し入れをしたのにもかかわらず、管理組合と管理会社の話し合いがうまくまとまらない。でも契約の期限が近づいてくる場合に、同じ条件でとりあ

#### 契約の更新時に、重要事項説明が必要となりました

講師 田坂 昭博 (たさか あきひろ)  
(社)高層住宅管理業協会 関西支部 事務局長



ず数ヶ月間契約を延長しようというものです。

もう一つ、よく問題になるのは自動更新です。自動更新の条文があるから法律違反だとはいえません。自動更新は、双方意義がない、何も申し出がなければ勝手に更新しますよ、という事です。ところが適正化法であらかじめ重要事項を説明しなければ契約の更新ができません。だからこの件で相談を受けた場合は、管理会社とじっくり話し合ってください、と申し上げております。

新しく管理組合の理事等役員になられた方などを対象に、適正な維持管理を進めていくために必要となる基礎的な知識を専門家がわかりやすく説明。計3日間にわたり合計9講座を開催し、最終日には、会場の皆様にも参加していただくクイズ形式の講座を開催しました。また別途、個人相談会も実施しました。



## 第 2 日目

11月13日(日)

マンション共用部分の維持管理に対する住宅金融公庫のサポート体制や、大規模修繕の具体的な進め方などをテーマに開催しました。

### 講座3 マンション共用部分の維持管理にかかる住宅金融公庫の支援について



#### マンションの新築時から建替まで、 いろいろな局面に応じてツールを用意。

講師 廣岡 隆 (ひろおか たかし)  
住宅金融公庫大阪支店 まちづくり融資課 課長

- (1) 新築 .....売主(事業者)が管理規約や長期修繕計画のお膳立てをして、マンション居住者の方に引き継ぐのが一般的です。新築分譲マンションを売る場合に、「フラット35」や「公庫融資」というローンをご提供するわけですが、そのローンのご提供の条件として、事業者管理規約の整備と、長期修繕計画の策定を義務化しております。
- (2) 資金運用 ...管理組合の運営で問題になってくるのは、修繕積立金の運用です。当公庫では修繕積立金の運用をサポートするツール「マンションすまい債」を用意しています。これは、住宅金融公庫が発行する債券(利付10年)で、定期的に継続購入(最高10回)運用していただく制度です。
- (3) 修繕 .....例えば、修繕積立金のストックが足りない。あるいは、全部取り崩してしまうと、急な支出を考えると不安だ。あるいは、数年後の予定工事まとめてやってしまいたい、そうするとお金が少し足りない。こうしたケースで、私どもの「共用部分リフォームローン」の検討をしていただければと思います。
- (4) 流通 .....中古住宅を購入する際に「フラット35」や「公庫融資」をご提供していますが、どんな中古住宅でもご融資しているわけではありません。管理規約の整備、長期修繕計画の策定、それから良好な維持管理状況(著しいひび割れがないこと等)の要件にあてはまるものに限定的にご融資をさせていただいています。
- (5) 建替 .....最後は、どこかで建て替えなければなりません。その場合に、私どものサポートの一つが「建替資金の確保」です。マンション建替資金融資は、最長35年、固定金利、融資額8割までというものをご用意しております。その中で必ず問題になってくるのは、高齢者世帯の資金問題です。それに対して「高齢者向け返済特例制度」をご用意させてもらっています。

### 講座4 大規模修繕の進め方 ~事例からみるチェックポイント



#### 2、3年続けられる修繕委員会を 設けて、じっくり取り組むこと。

講師 西野 宏 (にしの ひろし)  
(社)大阪府建築士会 1級建築士

- (1)現状の把握のために、居住者へアンケート。アンケートには修繕箇所の指摘と、要望の2種類が出てくるはず。修繕箇所は即調査対象となり、要望は、今後を考える上での重要な手がかりとなります。
- (2)現状調査を依頼する。
- (3)修繕設計をする(設計者を選んだ後)。足場の費用は高くつのが一般的。足場を組んでしなければならない作業はなるべく一つにまとめて発注するのが合理的な方法です。
- (4)見積もりに参加する業者を選ぶ。
- (5)業者を決めて、現場説明をする。
- (6)見積もりを徴収する(設計者とともに)。見積もり項目の明細書をつけるという条件を出すこと。一覧表にして項目ごとに比較対照することができます。
- (7)業者を決定する。大事なのは、業者の信用度。工事中で投げ出されたら大変です。知り合いの金融機関を通じて業者の信用調査をかけること。
- (8)理事会や総会に諮り、決議します。
- (9)契約をします。
- (10)工事に着工する。
- (11)工事の設計監理と施工管理。必ず設計図と違うことができません。その時にどうするかというのが非常に大事で、業者任せにしないで設計監理者があれば、施工管理者と打ち合わせをして解決することが大切です。
- (12)竣工引き渡し。
- (13)マンションの履歴を残す、保存する。次回長期修繕計画は10年前後先になります。人も考え方も状況も変わりますが、今回修繕の記録と要望を履歴で残せば次回の参考になります。

大規模修繕は、以上のような手順で進められます。1番目から13番目まで、その労力と時間は大変なものです。2~3年くらいかかる場合もあります。理事会で大規模修繕に取り組むと、任期の都合で、途中で人が変わり、なかなか進まないこともあります。だから2年、3年続けられる修繕委員会を設けることをおすすめします。

### ミニ講座2 電灯幹線の安全性向上と電気容量アップの改修事例

現在お住まいのマンションが、建築後25年以上経過し、電気配線の改修を行っていない。また、住戸内の電気配線がタコ足配線状態で、たびたび停電する。さらに個々の住戸の停電がマンション全体に波及する。これらの原因は、マンション建設当時と比べて、現在使用の電気機器の種類と容量が格段に増加したことによる電気配線の回線数及び容量の不足、及び短絡事故時の安全装置が無いことが原因です。

このような悩みでお困りの皆様に、改修費用の一部(幹線部分の改修費用)を関西電力の「貸付配線制度」を利用して、初期投資額を抑えて改修した事例の紹介です。

#### 停電や火災を防ぐには 電気配線の改修が必要です

講師 柳瀬 洋 (やなせ よう)  
(株)関西電力 法人営業部 公共営業グループ



対象建築物 : 築30年、住戸数約170戸  
改修内容 : 住戸内の電気容量を約2倍  
12回線分電盤(漏電ブレーカー付き)  
貸付配線制度 : 関西電力がお客さまに代わって電気配線(幹線部分)を施工し、その配線をお貸し、さらに貸付配線のメンテナンスをおこないます。そして、これらに要する経費を原則として10年間の分割でお支払いいただく制度。

但し、制度適用には条件があります。最寄の営業所にご相談ください。

第 3 日目

11月26日(土)

管理組合会計の役割と特徴や、快適住環境推進運動の展開事例、そして全員参加型のクイズ形式によるマンション管理Q&Aなどをテーマに開催しました。

講座5 わかりやすい管理組合会計



管理組合会計は、自分達の財産を守るための重要な得するツールです。

講師 上阪 淳 (うえさか あつし)  
近畿税理士会 税理士

管理組合会計がどうも分からないという方もいらっしゃると思いますので、管理組合会計の根本的な考え方をご紹介します。そもそも管理組合の収入源は、原則的に入居者の方から徴収された管理費であり、それを1年間どうやって運営するのかを考えるのが理事会です。その運営に基づいて支出した分が、予算に比べてどうかを考え、それが適正かどうかを明示していくのが会計担当の方の役目です。さらにそれが最終的に正しいかどうかチェックするのが監事の役割です。管理組合会計の原則は、共用部分の維持管理をしながら、管理費の収入をロスなく使い、次の方にバンタッチしていく。たくさんお金があるからバンバン使っていくというわけではなく、将来のことも考える責務もあります。

会計の世界では全体損益計算と期間損益計算という考え方があります。全体損益計算は、会社であれば、設立から会社が倒産・廃業、解散するまでということになりますが、これでは、現在はどうかのかがわかりませんので、一定の期間で区切るのが、期間損益計算です。管理組合の場合でも月次の収支計算書で確認をし、1年

間が終わったときに収支計算書の金額と予算とを対比する流れになります。例えば1年間が終わり、はっと気が付くと水道光熱費が予算オーバーということがあります。もし月次で管理していたら、途中の段階で気がついて、どこかに漏れがあるのか、読みが甘かったのか、ということがわかります。

新聞などを見ていたら、某銀行で十数億の横領とかが起きる。それはチェック体制が甘いからです。一定のルールがない。継続性がない。明瞭性がない。誰が見てわかるように、要求されたときに今の実態がある一定の法則に基づいて同じ結果になるという状況を確保していないからです。

会計は、数字を羅列して、ただ単に事後のことを帳簿につけることが目的ではなく、事後の帳簿、もしくはその事実に基づいて、将来どうしていくのを見ていくことが重要です。だから継続性を無視したり、いい加減にするような方が役職についた時に困り、もしやり方等がわからなければ分かる方に聞くなどして、正確性を高めていく努力をされないと、結局はご自身も含めて皆さんが困ることになります。

管理組合会計は、できるだけ皆さんが拠出されたお金を無駄に使わないようにお互いが、いい意味の干渉を合せて、将来の自分達の財産を守るように使うための重要な得をするツールだと思っています。管理組合会計にもう少し目を向けていただけたらと思います。

ミニ講座3 快適住環境推進運動の展開(項目)について

当管理組合(自治会協力)では、より快適な住環境を求めて住民全員参加により「快適住環境推進運動」に取り組みました。その内容は次の通りです。

- 「管理規約」に「コミュニティの形成と育成」の条文を追加し、意識付けをしました。
- 全住民対象に「快適住環境推進」の標語募集し、作品をエレベーターホールに掲出しました。
- 行動形態としては「挨拶運動」から入り、期間中理事・代議員、管理事務所職員よりデモンストレーションを行いました。日がたつに従って通学する小学生・中学生から自発的に「おはようございます」と声が出るようになりました。
- 住民のためのコミュニティサロンの(談話室・寛ぎの間)をあまり使われていない集会室を改装してオープンしました。
- この期間に定例となっている「防犯講習会」「救急救命研修会」

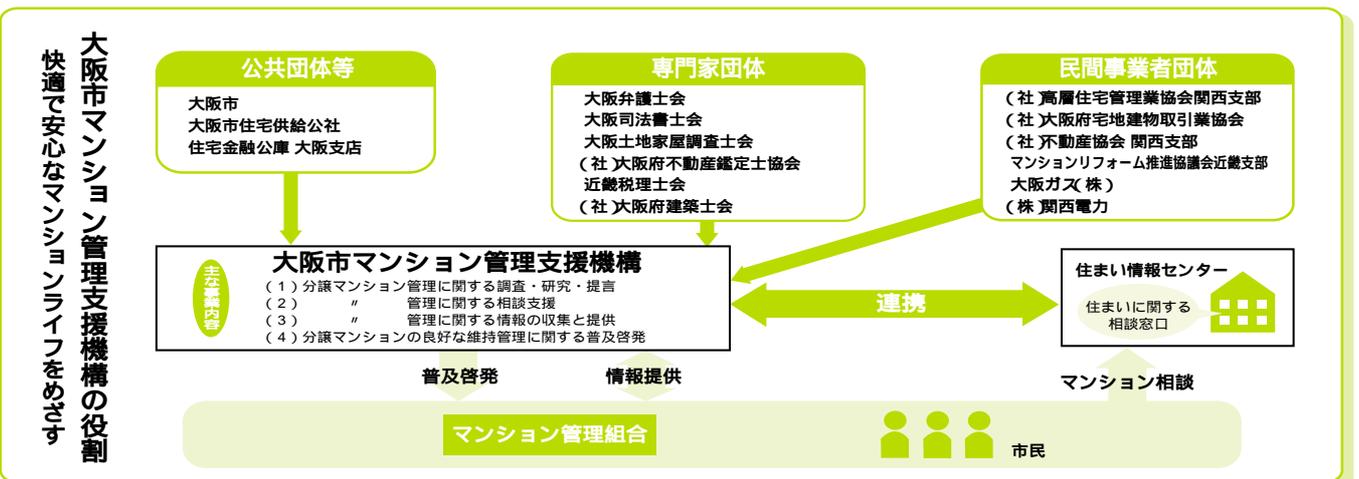
挨拶運動、講習会、防犯パトロールなど多彩に実施

講師 高田 修志 (たかだ しゅうじ)  
エバーグリーン淀川地上館 管理組合 理事長



の他に「健康管理講習会」を医師会病院の先生にお願いしました。(好評)

「快適住環境」に対する論文(提言)を募集し、発表しました。「防犯パトロール」も防犯協議会のメンバーで続けています。迷惑行為排除のための「べからず集(28項目10頂)」を手作り作成し、全戸に配り徹底を図り、毎月実行課題を設け促進することにしました。各クラブ活動(老人会・踊りの会・卓球・テニス・少年野球・ペット飼育者連絡協議会)等の活性化。構内の整理・整頓、タバコのポイ捨て、犬の糞の片付け等の清潔感の醸成。やはり結果を出すためには「継続は力なり」で根気よく続けたいと肝に銘じています。



# あなたも挑戦してください!

- 初の試みである「マンション管理Q&A」は、以下のように進められました。
- (1) 大阪市マンション支援機構の構成団体である専門家団体より、専門分野に関連する問題を出題します。
  - (2) 専門家の方々の方から回答1と回答2をお答えいただきます。
  - (3) 会場の皆様は、回答1が正解だと思われる場合は赤の色画用紙を上げ、回答2が正解だと思われる場合は、青の色画用紙を上げます。
  - (4) 最後に専門家に正解の発表と、解説を行います。
- 全部で14問出題されましたが、ここでは紙面の都合上、5問に絞り、解説は省かせて頂きました。読者の皆さんもクイズに挑戦してみてください。  
(正解は、5ページの下にあります)



出題(解説)者及び回答者



左から  
大阪弁護士会 五島 洋  
(社)大阪府不動産鑑定士協会 笠井 靖彦  
近畿税理士会 中島 一晶



大阪司法書士会 沖 健補  
大阪土地家屋調査士会 和田 清人  
(社)大阪府建築士会 川畑 雅一

<p><b>問題</b></p> <p>あなたは、交通接近条件、場所的環境及び購入予算限度額内にあると思っている右記2物件のうち、どちらのマンションを選択しますか?</p> <p><b>回答1 Aマンション</b></p> <p>同時期に建てられたマンションで、物件の概要(面積・間取り・階数位置)がほぼ同じであり、価格がBマンションより安いということであれば、Aマンションを選びますね。おまけに、修繕積立金もBマンションに比べて低いのも魅力です。ただ、ペット禁止マンションのはずがエレベーターから犬を連れてきた婦人がおりてきたというのがやや気になりますが。</p> <p><b>回答2 Bマンション</b></p> <p>大規模修繕計画が決まっているBマンションは管理がしっかりしているように思います。修繕積立金の価格もBマンションの方が高いのですが、これから古くなるマンションにとって管理がしっかりしていることは資産価値の上でも重要だと思います。それに引越してすぐマンションのハイキングにも参加できそうです。</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Aマンション</th> <th colspan="2">Bマンション</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>所在地</td> <td>大阪市北区西天満4丁目</td> <td>所在地</td> <td>大阪市北区西天満4丁目</td> </tr> <tr> <td>価格</td> <td>2,100万円</td> <td>価格</td> <td>2,200万円</td> </tr> <tr> <td>専有面積</td> <td>75.00㎡ 3LDK</td> <td>専有面積</td> <td>75.00㎡ 3LDK</td> </tr> <tr> <td>階数位置</td> <td>12階建の10階 南向</td> <td>階数位置</td> <td>12階建の10階 南向</td> </tr> <tr> <td>建築年月</td> <td>平成6年4月</td> <td>建築年月</td> <td>平成6年4月</td> </tr> <tr> <td>管理費</td> <td>11,000円/月</td> <td>管理費</td> <td>11,000円/月</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>8,000円/月</td> <td>修繕積立金</td> <td>10,000円/月</td> </tr> <tr> <td>備考</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ゲートは設けられておらず、駐車区画以外のところに駐車が見受けられる。</li> <li>・ペット禁止マンションのはずであるがエレベーターから犬を連れてきた婦人がおりてきた。</li> <li>・ゴミ出しはラブラがある。</li> </ul> </td> <td>備考</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション入口にはゲートが設けられ住民以外の車両は進入できない。</li> <li>・掲示板には秋のハイキングの募集をしている。</li> <li>・大規模修繕計画が決まっている。</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	Aマンション		Bマンション		所在地	大阪市北区西天満4丁目	所在地	大阪市北区西天満4丁目	価格	2,100万円	価格	2,200万円	専有面積	75.00㎡ 3LDK	専有面積	75.00㎡ 3LDK	階数位置	12階建の10階 南向	階数位置	12階建の10階 南向	建築年月	平成6年4月	建築年月	平成6年4月	管理費	11,000円/月	管理費	11,000円/月	修繕積立金	8,000円/月	修繕積立金	10,000円/月	備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ゲートは設けられておらず、駐車区画以外のところに駐車が見受けられる。</li> <li>・ペット禁止マンションのはずであるがエレベーターから犬を連れてきた婦人がおりてきた。</li> <li>・ゴミ出しはラブラがある。</li> </ul>	備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション入口にはゲートが設けられ住民以外の車両は進入できない。</li> <li>・掲示板には秋のハイキングの募集をしている。</li> <li>・大規模修繕計画が決まっている。</li> </ul>
Aマンション		Bマンション																																			
所在地	大阪市北区西天満4丁目	所在地	大阪市北区西天満4丁目																																		
価格	2,100万円	価格	2,200万円																																		
専有面積	75.00㎡ 3LDK	専有面積	75.00㎡ 3LDK																																		
階数位置	12階建の10階 南向	階数位置	12階建の10階 南向																																		
建築年月	平成6年4月	建築年月	平成6年4月																																		
管理費	11,000円/月	管理費	11,000円/月																																		
修繕積立金	8,000円/月	修繕積立金	10,000円/月																																		
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ゲートは設けられておらず、駐車区画以外のところに駐車が見受けられる。</li> <li>・ペット禁止マンションのはずであるがエレベーターから犬を連れてきた婦人がおりてきた。</li> <li>・ゴミ出しはラブラがある。</li> </ul>	備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション入口にはゲートが設けられ住民以外の車両は進入できない。</li> <li>・掲示板には秋のハイキングの募集をしている。</li> <li>・大規模修繕計画が決まっている。</li> </ul>																																		
<p><b>問題</b></p> <p>テーマ:管理組合が行うコンピューター講座の収益 私達の管理組合は、集会所を利用して毎週1回、組合員であるA氏を講師として、コンピューター講座を開催しています。A氏に支払う講師料を差引いても1回の講座につき、1万円程度の収入がありますが、この収入に対して法人税が課税されるのでしょうか。</p> <p><b>回答1 課税されない</b></p> <p>コンピューター講座の実施は収益事業ではないから課税されない。</p> <p><b>回答2 課税される</b></p> <p>1回の講座につき1万円の利益があれば、年間で50万円程度相当な利益が見込めるので、法人税が課税される。</p>	<p><b>問題</b></p> <p>テーマ:マンションの大規模修繕工事の設計・工事監理と施工業者の決定について 管理組合理事長の佐藤さんの悩み 「ライフアップ」マンションの管理組合理事長 佐藤さん任期中に大規模修繕工事を実施する時期が迫っています。どのように進めれば良いのでしょうか。</p> <p><b>回答1 建築関係の区分所有者に任せる</b></p> <p>「ライフアップ」マンションの区分所有者である田中さんが建築関係の仕事をされているから、あの人にお願いで施工業者を紹介してもらって、その業者が大規模修繕工事を施工し、設計と工事監理を田中さんかその紹介の人に任せれば良いと思います。田中さんは区分所有者だから安心だし上手くいくに違いないと思います。よって「建築関係の区分所有者に任せる」案を理事会に諮れば良いと思います。</p> <p><b>回答2 第三者の設計事務所に委託する</b></p> <p>ちょっと回りくどいかも知れませんが、住まい情報センターでは分譲マンションアドバイザーの派遣をしてもらえたと聞いています。管理組合の理事会としても勉強して、やはり第三者の設計事務所に大規模修繕の設計と工事監理を委託し、施工業者も設計事務所と管理組合とで相談の上、決定するべきだと思います。よって「第三者の設計事務所に委託する」案を理事会に諮れば良いと思います。</p>																																				
<p><b>問題</b></p> <p>隣接地の所有者から境界確認の書類に理事長の押印を求められました。従来から境界杭も入っており境界そのものには異論はないのですが、押印するについて、管理組合としてどのような手続が必要なのでしょうか?</p> <p><b>回答1 総会の決議の上でなければ、押印してはいけません。</b></p> <p>土地の境界は、区分所有者にとって重要な事項だから、総会の承認が必要である。</p> <p><b>回答2 理事会決議のもとに、押印すれば良い。</b></p> <p>境界杭により以前から誰もが認識している事実であるし、それだけのために臨時総会を開く必要はない。</p>	<p><b>問題</b></p> <p>管理組合の役員である監事は、理事会で議決権をもつのでしょうか。</p> <p><b>回答1 議決権をもつ</b></p> <p>監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告する義務があるため、理事会の議決権をもつ。</p> <p><b>回答2 議決権をもたない</b></p> <p>監事は、理事ではないため理事会で議決権をもたない。</p>																																				

管理会社に不満を抱き、両者の関係がぎくしゃくしている管理組合が少なくありません。そこでもっと管理会社と上手につきあっていくための考え方を、社団法人高層住宅管理業協会の入村理事に講演していただきました。

『優しく』そして『易しく』  
管理会社と上手につきあっていくために



**管理組合と管理会社で  
“想い”を共有しよう**

講師 **入村 道夫**  
(にゅうむら みちお)

(社)高層住宅管理業協会理事(広報委員長)

## 日本は世界に20年強遅れている

国際的に見た時に、今年の4月1日に全面施行された個人情報保護をはじめ、ISO、国際標準規格、会計基準の固定資産の減損会計など、さまざまなものは、実はもう20年以上前から多くの国々では法律化されて、それを常識としての動きにされていました。このような形で国際的に見て、日本は立ち遅れ、そして一挙にやらざるを得ない状況になってきているわけです。その中で管理業界というのを見ると、さらに遅れています。管理会社を統率するとか制約する法律は、平成13年、マンション管理の適正化法という法律が出来上がってからです。新しくマンションをお買い求め頂いた時の管理会社は、マンションにお住まいの皆様方が選んだ管理会社ではありません。管理の仕様も皆様方が選んだという状態ではありません。従いまして、設立総会の時に管理組合皆様方が、自分たちが選んだという状態をまず作って頂く。このことがものすごく大切なのではないのかと思っています。

## 管理とは、目的ではなく手段

管理とはいったい何でしょうか。皆さんはマンションを買われたことが目的ではないはず。毎日生き活きた生活、そして安心して一日一日を過ごすこと、言ってみれば楽しい人生を過ごしていくこと。そのために手段としてマンションを買われていると思います。同じように考えてきますと、なぜマンションの管理をするのか。管理をすることが目的ではありません。安心な一日一日、そしてかつ生き活きた一日を重ねていくために、かつ不動産としての資産価値を維持していくためであり、あくまで手段です。そしてその目的を実現していくために手段としてどの管理会社を選ぶかということが浮かび上がってくるわけです。

## 5年後、10年後こうありたいという“想い”が大切

そう考えていきますと、年齢も性別も家族構成も違う多くの人たちが集まって成り立っている管理組合様、そのような人たちが共有できる想い。言ってみれば5年後、自分たちのマンションはこういう状態でありたいよね、あるいは10年後こうしたいよね、この想いを共有して頂くことが必要になってきます。想いの共有があってはじめて先ほど申し上げました手段としての管理という部分が浮かび上がってくるわけです。

そして管理組合様がお創り頂きました想いを、今度は管理会社と共有する。このことで初めてきちんとした、管理組合様も納得するマンション管理という業務ができるのだらうと思っています。そのためには管理組合様と管理会社が、この資料では「AU」と書いてありますが、「あう」という状態、わかりあう、あるいは想いを共有しあう。この状態が大変必要であるし、それが入り口だと思うわけです。

## よい管理会社の選び方とは？

では具体的によい管理会社をどうやって選ぶのか。管理という仕事は、ものを売っているわけではありません。従いまして、単純に「にんげん」に行き着くわけです。管理組合の皆様方も人間です。人間対人間ということ考えた時に、相手にしていい相手、お付き合いしていい相手なのかどうなのか。ごく普通で感覚で管理会社を見て頂ければいいのではないだろうかと思えます。

皆様方、現に管理を委託されている管理会社の何人と会われていますか。100人、200人と会われている方はおられますか。おそらくおられないと思います。日常的に会うのは、5人とか、せいぜい10人くらい。その5人、10人がいいか悪いかで、実はいい会社かどうか判断されているのではないのでしょうか。そう考えていけば、根本は簡単でして、その会社がいい人の集まりであるかどうか、ここを見て頂くのが一番間違いのないことだらうと思えます。ですからできるだけ多くの管理会社の人間に、皆様もお会い頂きたい。

また、逆に管理会社としては、できるだけ上位にいる良い役職者が管理組合様を訪問し、理事の皆様とお話をさせて頂く。当然、管理組合様の先ほどの想いということ、管理組合も当然のことながら経営方針、想いというものがあります。それを逆に確認して頂く、このような相互の動きの中で、想いをわかりあう状態が作られるわけです。

## 当たり前のことを当たり前に行っている会社

人間対人間のように、ごく当たり前の感覚で判断すれば、よい管理会社とは、「嘘はつかない」「約束を守る」「助け合っている」会社ということになります。つまりは、当たり前のことを当たり前に行っている会社。これが一番皆様にとっても安心できる管理会社だと思います。技術者の数であるとか、管理戸数であるとか、それはあくまでも土台です。そこから何が生まれて、それをどう活かしているのか。これがポイントです。

一方で、管理組合様が管理会社に対して、一挙に状況を良くしていきたいということであれば、要望の声を大きくして頂くことです。ただし、その時に、ぜひ心に留めて頂きたいのは、何のために、ということぜひ明確にして頂きたい。その実現のために、管理会社に対して、あるいは場合によっては、コンサルタント会社に対して、知恵を借りる。このような動き方をしていけば、新しい形での管理組合様と管理会社の関係ということができあがってくるのではないかと思います。

P4の問題に  
対する正解

- 問題 2：Bマンション
- 問題 1：課税されない
- 問題 2：第三者の設計事務所に委託する

- 問題 2：理事会決議のもとに、押印すれば良い
- 問題 2：議決権をもたない



<天王寺区・ルモン・夕陽丘学園坂管理組合>

# 防犯モデルマンションに認定。 住民の安全と資産価値向上を図る。

地下鉄谷町線・四天王寺前夕陽ヶ丘駅近くの文教地区にあるルモン・夕陽丘学園坂は、平成17年8月に大阪府防犯協会連合会に、防犯モデルマンションの申請を行い、認定されました。防犯に取り組むマンションが多い中、防犯モデルマンションへの関心も高まっています。管理組合・池田副理事長に申請方法や審査のポイントなどについて伺いました。

## 防犯に強いマンション作りを臨時総会で合意

「ここは竣工時から比較的多くの防犯カメラが設置されていましたが、防犯面について防犯設備士の方に相談したのがきっかけで、防犯カメラの死角や侵入手口となり得る箇所の存在など、防犯上のいくつかの問題が出てきました。そこで理事会で検討を重ね、防犯に強いマンション作りを進めていく上で採用したのが、防犯モデルマンション基準でした」と語るルモン・夕陽丘学園坂管理組合の池田副理事長。



1階と2階との間、最上階と屋上の間の雨樋に忍び返しを設置。屋上からの侵入も多いからだ。



防犯カメラで撮影したものを録画するデジタルレコーダー。基準は1秒1コマの画像を2週間以上保存できること。1つのカメラに20GB用意。10個のカメラがあれば200GBが必要。ちなみに昔のビデオ式は駄目。画質が悪く、50回ほどですり切れるからだ

臨時総会で居住者全員の理解を得たうえで、管理会社の協力も得て、防犯強化マンションづくりに着手した。防犯カメラの効率的な配置、エレベーター内モニターの設置、照明回路の改善、忍び返しやセンサーライトの設置、デジタルレコーダーの増設などを段階的に実施。かかった総費用は100万円程度。そして昨年8月に申請して1か月の短期間で防犯モデルマンションに認定されるほど基準を大きく上回るほどの防犯対策に成功した。

## まず申請すること。指摘後に工事をしても大丈夫!

防犯モデルマンションに関しては、「存在を聞いた事があるが、申請方法がわからない」という人が多いのが現状である。「私から提案としては、審査基準を全部揃えて申請するのもいいが、そうではなくて、中途半端でもいいから申請を上げることで、1級建築士と防犯設備士の2名の審査員が現地に來られて、ここはこうしてください、と指摘されます。それを聞いてから工事を発注する方がスムーズで効率が良いですよ」。



1ドア2ロック(ピッキング、カム送り、サムターン対策済み)。数百円のサムターンカバーをつけるだけで効果あり



郵便受けは壁貫通型が基準。外と内を分離させることで部外者の侵入をさけることができる。このマンションは、最初からこの形。改善が一番お金がかかるため、大規模修繕時に改善するのがオススメ

そして池田副理事長は、「大切なのは、既存のマンションを防犯モデルマンションにしていくな過程の中で、防犯意識を高めていくこと。いくら設備が整っても、住民の防犯意識が低くては、効果は半減しますからね」と締めくくる。



侵入されやすい12階共用廊下をはじめ、侵入防止柵や忍び返しを増設



副理事長の池田正隆さん

## 審査基準

- (1) 外部から侵入しにくい構造
- (2) 共用部分の見通しを確保した構造
- (3) エレベーター内に防犯カメラ、非常通報装置
- (4) 駐車場等の明るさ確保などの防犯設備
- (5) ピッキング等困難な鍵と補助錠の設置

詳細は(社)大阪府防犯協会連合会のHP(<http://www.daibouren.or.jp/>)を参照

## 認定までの流れ

### 申請までの流れ

実態調査・理事会の方針決定

工事費、機器費の見積もり

居住者アンケート

臨時総会

審査申請  
(防犯協会連合会へ申請)

### 申請後の流れ

書類審査  
(防犯協会連合会へ提出)

現地審査  
(改善箇所の指摘)

指摘箇所の工事

再審査

認定

## マンション概要 所在地:大阪市天王寺区生玉寺町

建築年	平成15年 (築年数2年)
構造・規模	SRC造・15階建
棟数・戸数	1棟・56戸
戸当り 専有面積	77~101m <sup>2</sup> /戸

駐車場台数	36台
駐輪台数	112台
付属施設	集会室、管理員室
付属設備	オートロック、監視カメラ、インターネット、宅配ボックス

## 役員体制

役員任期	2年
役員数	7人
選出方法	輪番制・立候補制併用
理事会	1回/月

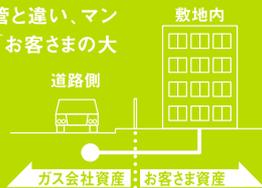
総会	2回/年 (臨時総会1回/年程度)
各種委員会の設置	有 (アンケート委員会、エントランス改善委員会、植栽委員会、編集委員会、防犯委員会)

# 知ってますか?

敷地内のガス管は  
「お客さまの大切な資産」です

## ガス配管も リニューアルが必要です。

道路に埋まっているガス管と違い、マンション敷地内のガス管は「お客さまの大切な資産」です。より安心してお使いいただくためにも、修繕計画をご検討ください。



集合住宅の事なら  
お気軽にご相談ください

### 快適性の向上

- ・温水による暖かい床暖房
- ・快適浴室を実現、浴室暖房乾燥機
- ・給湯器等ガス機器のグレードアップ
- ・集会所の冷暖房設備のご提案

### 経済性の向上

- ・貯湯式(ガス・電気)湯沸器を瞬間式に転換(省エネ・省スペース)
- ・省エネ・高効率機器のご提案

### 設備の維持保全

- ・ガス共用配管改修のご相談



おまかせ  
ください!

長年にわたり蓄積されたデータと多彩なノウハウでマンション管理をフルサポート

大阪ガス株式会社 TEL 06-6586-1104  
大阪リビング営業部 販売チーム <http://www.osakagas.co.jp/index.htm>

## 大阪市立住まい情報センター 「開館時間変更」のお知らせ

大阪市マンション管理支援機構が事務局をおく、大阪市立住まい情報センター(4F住情報プラザ、ホール・研修室の貸室)の平日・土曜日の開館時間が午前10時から午前9時に繰り上げられ下記の通りとなりますので、どうぞよろしくお願致します。(平成18年4月1日から)

	4F 住情報プラザ	3F 多目的ホール 5F 研修室
平日・土曜日	9:00 ~ 19:00	9:00 ~ 21:00
日曜日・祝日	10:00 ~ 17:00	10:00 ~ 17:00

休館日:火曜日(祝日の場合は翌日)・祝日の翌日(日曜日、月曜日の場合を除く)・年末年始(12/29~1/3)

## 登録募集中!

登録料  
無料

### 大阪市マンション管理支援機構

登録組合には .....マンション管理の悩み解決!!  
役立つ情報をお届けします

当機構は、2000年6月に、市内の分譲マンションの良好な維持管理を促進するため、公的団体、専門家団体、関連事業者団体の合計15団体が連携・協力し、設立しました。当機構では、大阪市立住まい情報センターが行う分譲マンション管理相談への支援、管理組合や市民の皆様方に対する分譲マンションの適正な維持管理のための情報提供および普及啓発事業などを実施するなど、適切な分譲マンション管理への各種支援を行うことを目的としています。

登録料は無料で、当機構主催のセミナー・シンポジウムの開催情報や情報誌「マンションらいふあつぷ」をご提供いたします。また、登録していただいた管理組合のみならずには下記のような特典があります。

\*ご登録後は、コンピューター処理を行います。すべて事務局内部資料として取り扱い、皆様への情報提供のための基礎資料として使用する以外には、一切使用いたしません。

- 特典1 タイムリーで新しい情報を載せた「らいふあつぷ臨時号」を送ります
- 特典2 「マンション管理Q&A」を差し上げます
- 特典3 管理組合の広報活動に役立つツールを提供します
- 特典4 専門家相談の抽選倍率を優遇します

お問い合わせ  
大阪市マンション管理支援機構 ☎(06)4801-8232

## 催し物ガイド

### 2005年度 大阪市マンション管理支援機構 < 管理組合交流会 & 相談会 >

参加費  
無料

分譲マンションの管理組合で抱えている課題について、他の管理組合がどのように取り組んでいるのか情報交換することは、管理組合運営を円滑に行うためには大変重要です。今回、支援機構では他の管理組合と情報交換していただく場を提供します。管理組合の日常活動の中での経験、悩みやアイデアなどについて、意見交換していただく場として活用していただきたいと思います。

## 他の管理組合のみなさんと 情報交換しませんか! 2/26(日) 13:30~16:30

### 管理組合交流会 13:30~16:30

会場 大阪市立住まい情報センター  
3階ホール  
定員 40名(登録管理組合を優先し、原則1管理組合1名、申込み多数の場合抽選)  
交流会参加者は、原則としてマンション居住者とし、管理会社や管理員等の参加は不可とします。

受付 13:00~  
開会 13:30  
申込締切 2月19日(日)

### 個別相談 10:30~12:30

(1組当たり30分)

法律相談.....6組  
管理一般相談.....6組  
技術相談.....3組

会場 大阪市立住まい情報センター  
4階住情報プラザ内相談室  
定員 15組(市内の分譲マンションを優先で、申込み多数の場合は抽選)  
受付 10:15~  
申込締切 2月19日(日)

### お申込み方法/FAXかハガキ

住所・氏名・年齢・電話番号・マンション名・手続希望の有無等と、交流会参加を希望される方は、希望する交流課題とその具体的内容を記入し、また、個別相談会を希望される方は、相談の概要を詳しく記入し、FAXかハガキで下記までお申込みください。

FAX: (06)6354-8601

ハガキの場合は

〒530-0041  
大阪市北区天神橋6丁目4-20  
住まい情報センター 4階  
住情報プラザ内  
大阪市マンション管理支援機構  
「管理組合交流会&相談会」係  
お問い合わせは

TEL: (06)4801-8232