

催しものガイド 令和元年度 大阪市マンション管理支援機構 主催

マンション管理基礎セミナー&管理組合交流サロン

参加費
無料!

基礎セミナー

主に新しく管理組合役員になられた方を対象とした分譲マンションの管理組合運営に関する「基礎知識」を学んでいただくための「連続講座」です。管理組合の役員の方だけでなく、分譲マンションにお住まいの方なら誰でもご参加いただけます。

1日目 令和元年7月15日(月・祝) 13:30~16:30(受付は13:00~)

マンション/管理の基本ルールと管理会社との付き合い方
..... (公財)マンション管理センター
マンション管理組合の会計の基礎 近畿税理士会

2日目 令和元年7月27日(土) 13:30~14:50(受付は13:00~)

マンショントラブルの解決方法 大阪弁護士会

申込み方法等 はがき・FAX・ホームページ (セミナー受講ノート登録者のみ、お電話での申込みが可能です。)

参加希望日・住所・マンション名・氏名・年齢・管理組合での役職名・電話番号・FAX番号等・交流サロンで話したい内容をご記入の上、お申込みください。
※手話希望の方は、2週間前までにご連絡下さい

〒530-8582(住所不要)
大阪市立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「マンション管理基礎セミナー&管理組合交流サロン」係
FAX: 06-6354-8601

お問い合わせ先 大阪市マンション管理支援機構事務局 TEL: 06-4801-8232 <http://www.osakacity-mansion.jp/>

支援メンバー瓦版



2019年度 マンションリフォームマネジャー試験

『学科・設計製図試験対策講座』のご案内

講座の概要

2019年10月6日(日)に実施予定の「第28回マンションリフォームマネジャー試験」の学科試験に備えた合格に必要な重要ポイントの解説を弊協議会独自のテキストで行います。また「解説付き過去問題集」から頻出問題をピックアップして詳細解説も実施いたします。設計製図試験についても重要ポイントの解説を弊協議会独自のテキストで行います。作図の基礎から試験本番さながらの4課題演習と個別添削指導も行い直前対策にも効果的な講座です。

※「マンションリフォームマネジャー試験」は、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが主催いたします。

【講座のご案内】<http://repcogr.jp/index.php/event/business/node1524>

学科

地域	日 時	定 員	会 場
大 阪	2019年8月8日(木) (受付開始10:00) 10:15~17:45	30名(先着順)	大阪ガス(株) ハグミュージアム3 F会議スペース 大阪市西区千代崎3丁目南2-59

設計製図

地域	日 時	定 員	会 場
大 阪	第1日 2019年8月30日(金) (受付開始10:00) 10:15~17:45	35名(先着順)	大阪ガス(株) ハグミュージアム3 F会議スペース 大阪市西区千代崎3丁目南2-59
	第2日 2019年9月10日(火) (受付開始10:00) 10:15~17:45		

※講座は3日間で1コースとなります。ただし、今年度の本試験の変更に合わせて、学科、設計製図共単独での受講は可能です。

申込み方法・受講料等の詳細は 事務局: 一般社団法人マンションリフォーム推進協議会
右記「事務局」にお問い合わせ下さい。 〒102-0083 東京都千代田区麹町4-3-4宮ビル8階 TEL 03-3265-4899 FAX 03-3265-4861

大阪市マンション管理支援機構の構成団体

公共団体

- 大阪市
- 大阪市住まい公社
- (独)住宅金融支援機構 近畿支店

専門家団体

- 大阪弁護士会
- 大阪司法書士会
- 大阪土地家屋調査士会
- (公社)大阪府不動産鑑定士協会
- 近畿税理士会
- (公社)大阪府建築士会

民間事業者団体

- (一社)マンション管理業協会 関西支部
- (一社)不動産協会 関西支部
- (一社)マンションリフォーム推進協議会 近畿支部
- 大阪ガス(株)

- 管理組合交流会報告 ① ②
- 判例教室..... ③
- 常任委員からのお知らせ..... ④
(大阪弁護士会)
- マンション
すまい・る債のご紹介 ⑤ ⑥

より快適なマンションライフを応援します。

らいいいぶ
あぶ
VOL. 57
2019.6.1

管理組合
登録募集中
無料!



大阪市マンション管理 支援機構通信

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
(Osaka Metro堺筋線・谷町線「天神橋六丁目」駅3番出口すぐ)

〈平日・土曜〉9:00~19:00 〈日曜・祝日〉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

TEL.06-4801-8232 FAX.06-6354-8601

<http://www.osakacity-mansion.jp/>

マンションライフあぶ 2019年6月発行 編集発行/大阪市マンション管理支援機構 0648018232 〒5300041 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

管理組合交流会 報告

平成31年3月3日(日) 13:30~16:30
大阪市立住まい情報センター 3階ホール



この交流会は他の管理組合との情報交換により、管理組合運営の課題解決のヒントを見つけていただく場として定期開催しています。今回は33名の方が、1部は築年数ごとに、2部は総住戸数ごとに各々5グループに分かれて、持ち寄った様々な悩みごとについて他の参加者と意見交換を行うとともに、最後には各グループごとに交流内容を発表いただきました。その後、コメンテーター(弁護士・建築士)からのアドバイスもあり、参加者から「有益な情報交換ができた。」「他のマンションの取り組みがよくわかり、参考になった。」といった感想や、「開催頻度を増やして欲しい。」などの要望が寄せられました。

第1部(築年数別)

グループA(築年数10年以下)

テーマ

- ①理事会の運営について
- ②大規模修繕工事について
- ③管理会社の変更について



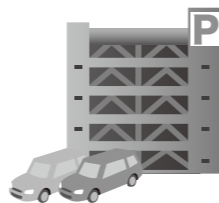
主な意見

- ①役員報酬や役員辞退者への協力金の導入、外部専門家への依頼など役員のなり手不足について、意見交換が行われた。
- ②大規模修繕工事の妥当性について、別途建築士にチェックしてもらってはどうかという意見があった。
- ③管理会社を変更する場合の見積りの取り方や住民への周知方法について、具体例をもとに意見交換が行われた。

グループB(築年数11年~20年以下)

テーマ

- ①大規模修繕工事について
- ②区分所有者間の合意形成をする工夫について
- ③機械式駐車場の利用者の減少について



主な意見

- ①業者任せになる原因の一つに、大規模修繕工事の進め方がわからないから無関心になるのではないかと、住民も知識を深めることが重要との意見があった。
- ②一朝一夕に合意形成できるものではないため、プライバシーに配慮しながら日頃からコミュニケーションを深める努力が必要との意見があった。
- ③利用者の減少に加え、部分的なメンテナンスだけで問題を先送りし、将来の積立金不足が懸念されるケースについて、修繕積立金が安すぎるのではとの意見があった。

グループC(築年数21年~30年以下)

テーマ

- ①大規模修繕工事の業者の選び方について
- ②不足している修繕積立金の対策について
- ③地震保険について



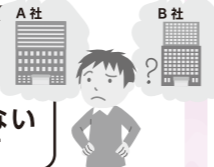
主な意見

- ①悪質なコンサルタントは受注金額面から見極めてほしいとの意見があった。
- ①公募を行った事例の報告があった。
- ②工事の支出内容や駐車場利用料の会計区分を見直すなどした上で、不足している理由を明確にして早期に修繕積立金不足を解消する対策を実行することが必要だというアドバイスがあった。
- ③保険商品に関する情報交換が行われた。

グループD(築年数31年~40年以下)

テーマ

- ①管理組合の運営について
- ②管理会社の変更について
- ③修繕積立金を徴収していないマンションの対策について



主な意見

- ①住民の監視が不十分で管理会社がしっかりと業務を行っていないこともあるなど、管理会社の状況について意見交換が行われた。
- ②管理会社の変更で公募を行う場合、年長者の経験や若い世代の行動力が結集できる体制で理事会が団結しなければならないとの意見があった。
- ③修繕積立金を徴収していないマンションの問題点や改善策について、意見交換が行われた。

グループE(築年数41年以上)

テーマ

- ①理事会の運営について
- ②大規模修繕工事について

主な意見

- ①組合員の無関心から管理組合活動が十分に行われていないことについて、意見交換が行われた。
- ①高齢化が進んでいる状況から、役員の定年制など適正な組合運営の方法について、意見交換が行われた。
- ②選んだ工事の設計や監理を行うコンサルタントに任せきりにせず、管理組合が積極的にかかわることの必要性について、意見交換が行われた。



第2部(総住戸数別)

グループA(総住戸数100戸以下)

テーマ

- ①管理組合の運営について
- ②管理費等の滞納について



主な意見

- ①役員報酬制度や若い世代へ参加を働きかける方法について、意見交換が行われた。
- ①管理会社任せにせず、管理組合役員を筆頭に組合員が管理規約などを理解し、「自分のこと」として取り組むことが一番重要との意見があった。
- ②管理費等の滞納は管理組合が能動的に解決に取り組み、必要に応じて弁護士等の専門家に相談することが重要との意見があった。

グループB(総住戸数100戸以下)

テーマ

- ①大規模修繕工事の進め方について
- ②電波障害対策について



主な意見

- ①マンション管理士を活用して、コンサルタントや管理会社を選定した事例の報告があった。
- ①マンション管理士の選定にあたり、住民などに対して繰り返し紹介を依頼し、最後は理事会で決定したと報告があった。
- ①住民の中に専門家もいるが、無報酬で責任だけ伴う修繕委員にはなりたがらない。一方で報酬を支払うことに異を唱える住民もいるとの意見があった。
- ②共聴アンテナの設備更新に合わせた8K対策について、意見交換が行われた。

グループC(総住戸数100戸以下)

テーマ

- ①管理会社からの委託契約の解除通知への対応について
- ②入居者の高齢化と空き家について
- ③立体駐車場の保守について



主な意見

- ①解除通知に至った原因を明らかにして、同規模マンションとの情報交換や対策を講じてはとのアドバイスがあった。
- ②空き家対策では資産価値を高める方法について意見交換が行われ、高齢化対策では管理会社へ期待する見守りサービスの意見があった。
- ②外国の方への賃貸が増え、お互いに言葉が通じない現状について報告があった。
- ③事故が起こった立体駐車場の保守会社の対応について、意見交換が行われた。

グループD(総住戸数101戸以上)

テーマ

- ①大規模修繕工事の工事業者の選び方について
- ②建替えの実情とマンションのビジョンについて
- ③エレベーターの保守費用について(特にタワー型マンション)について
- ④管理会社を変更する際の注意点について



主な意見

- ①公募で工事業者を選定するポイントについて、意見交換が行われた。
- ②建替え事例や適正な保守管理による建物の長寿命化に関し、準備期間や合意形成の方法について意見交換が行われた。
- ③エレベーターの保守費用の実態について、意見交換が行われた。
- ④雑誌等の情報だけでなく、実際の仕事ぶりを見学に行くなど慎重に取り組むべきだとの意見があった。

グループE(総住戸数100戸以下)

テーマ

- ①大規模修繕工事の進め方について
- ②管理会社との良好な関係構築の方法について
- ③役員のなり手不足の対策について

主な意見

- ①管理組合がしっかりと監視することで、業者に緊張感が生まれ満足いく工事ができたとの報告があった。
- ②過去の理事会等の議事録を閲覧すれば、管理会社の仕事ぶりが一定程度推し量れるとの意見があった。
- ③役員を拒否した場合に徴収する協力金制度より、報酬制度の方が組合運営に有効ではないかとの意見があった。



コメンテーターによる講評

大阪弁護士会 弁護士
《新田 祐里 氏》



理事のなり手不足の対策として、報酬制度の導入が多く検討されているようでしたが、制度を導入するにあたっては管理規約を改正する必要があります。また、報酬の有無で理事の責任の重さが変わることはありません。管理費等の滞納に関しては、滞納額が少額のうちに解消できるよう早期に管理組合が主体的に督促を行うなど対応が必要です。滞納期間が長期化し、滞納金額が高額になってしまった場合は、専門家に相談してください。

公益社団法人 大阪府建築士会 一級建築士
《橋本 頼幸 氏》



理事さんの負担を軽くするには、専門家の効率的な活用がお勧めです。特に、公募では専門家の視点は役に立ちますし、設備のメンテナンスを管理組合から直接発注すれば、コスト面だけでなく業者に対し要望を直接伝えられるメリットも考えられます。理事会活動を経験すればマンションの仕組みがわかります。組合活動の意識が「みんなのために」から「自分のために自分がやれることを」するに変われば、より良い組合活動につながり、役員のなり手不足解消のきっかけになります。

判例教室

団地全体の一括受電契約を行うため、管理規約の変更、細則の制定及び団地建物所有者等に対してその専有部分の電力供給契約の解約申入れを義務付ける旨の集会決議がされた場合においても、団地建物所有者は上記解約申入れを行う義務を負わないとされた事例(最高裁判所第3小法廷平成31年3月5日判決)

事案の概要

舞台は札幌市内の区分所有建物5棟から成る総戸数544戸のマンション(以下「本件マンション」という。)です。団地型の区分所有建物であるため、各棟の区分所有者は団地建物所有者と呼ばれますが、以下ではわかりやすく説明するため、区分所有者と言い換えます。その他の団地型に関する内容も、判決引用部分を除き、単棟型として言い換えます。

従前、本件マンションでは区分所有者及び占有者(以下「区分所有者等」という。)が個別に電力会社と電力供給契約を締結して電気を利用していましたが、管理組合法人が高圧受電方式により一括して受電契約を行うことで電気料金を安く抑えることができるため、その旨の決議と規約変更及び細則の設定が行われました。この一括受電契約を行うためには、各区分所有者等が現在締結している個別受電契約を全て解約することが必要であるため、決議及び細則により全区分所有者等に現在の個別受電契約を解約することを義務付けるものとなりました。

ところが、一括受電に反対していた一部の区分所有者は個別受電契約の解約を拒否し、その結果一括受電契約が締結出来ない事態になりました。そこで、一括受電に賛成派の区分所有者(原告)が、個別受電契約の解約を行わなかった区分所有者(被告)に対し、不法行為に基づく損害賠償請求を行いました。

控訴審では原告の主張が認容されたため、被告がこれを不服として最高裁に上告しました。

問題点

争点は総会決議や規約・細則で個別受電契約の解約を義務付けることができるかであり、最高裁が判断した法的論点は以下の二点です。

- (1) 個別受電契約の解約を義務付けることが、区分所有法17条1項にいう「共用部分の変更」または区分所有法18条1項にいう「共用部分の管理に関する事項」に当たるか
- (2) 個別受電契約の解約を義務付けることが、区分所有法30条1項にいう「区分所有者相互間の事項」に当たるか(規約で定めることの出来る事項か)

判決内容

(1) について
「本件高圧受電方式への変更をすることとした本件決議には、団地共用部分の変更又はその管理に関する事項を決する部分があるものの、本件決議のうち、団地建物所有者等に個別契約の解約申入れを義務付ける部分は、専有部分の使用に関する事項を決するものであって、団地共用部分の変更又はその管理に関する事項を決するものではない。したがって、本件決議の上記部分は、法66条において準用する法17条1項又は18条1項の決議として効力を有するものとはいえない。このことは、本件高圧受電方式への変更をするために個別契約の解約が必要であるとしても異なるものではない。」

(2) について
「団地建物所有者等がその専有部分において使用する電力の供給契約を解約するか否かは、そのみでは直ちに他の団地建物所有者等による専有部分の使用又は団地共用部分等の管理に影響を及ぼすものではないし、また、本件高圧受電方式への変更は専有部分の電気料金を削減しようとするものにすぎず、この変更がされないことにより、専有部分の使用に支障が生じ、又は団地共用部分等の適正な管理が妨げられることとなる事情はうかがわれない」から、「本件細則が、本件高圧受電方式への変更をするために団地建物所有者等に個別契約の解約申入れを義務付ける部分を含むとしても、その部分は、法66条において準用する法30条1項の『団地建物所有者相互間の事項』を定めたものではなく、同項の規約として効力を有するものとはいえない。」
以上より、被告の個別受電契約の解約義務を否定し、被告は不法行為責任を負わないとしました。

判決の意味

共用部分に関するマンション内の意思決定は規約の改正も含め、総会の決議で行うというのが一般的な認識です。そのため本件マンションの管理組合法人は、一括受電及びそれに付随して必要となる区分所有者等の義務も共用部分に関する事項として総会の決議や規約・細則により可能であると考え、行動してきたわけですが、最高裁はこれを否定しました。

まず、問題点(1)に関しては、個別受電契約を行うことは専用部分の使用に関するものであって、共用部分の問題ではない、としました。最高裁も、一括受電契約に変更すること自体は共用部分の変更またはその管理に関わるものだと判示しているようであり、そのために個別受電契約の解約が必要であることも否定していませんが、だからといって専用部分の使用に関する

事項まで区分所有者等が強要されるいわれはない、と判断したわけです。

問題点(2)に関しても、規約及び細則により定めることができるのは「区分所有者相互間の事項」であるところ、区分所有者に個別受電契約の解約を義務付けることはこれに当たらないとして、被告の個別受電契約の解約義務を否定しました。最高裁は「区分所有者相互間の事項」に当たるかの判断として、個別受電契約を解約しないことがその他の区分所有者に直接影響を与えるか、また重大な影響を与えるかを検討していますが、いずれも否定しています。直接の影響を与えない理由を最高裁は明示していませんが、被告が個別受電契約を解約しなくても、原告の(現在の)個別受電契約は影響を受けない(その後一括受電契約に移行できるか否かは間接的な影響に過ぎない)、という意味であると考えられます。

仮に問題点(2)について、最高裁が規約及び細則で定めることが出来ると判断した場合、つぎに個別受電契約の解約を義務付けることが被告に対する「特別の影響」(区分所有法31条1項)に当たるかが問題となり得ますが、本件ではその判断まで至りませんでした。

電力の一括受電の是非は、近年管理組合でよく検討される議案です。一括受電のためには、個別の受電契約の全ての解約が必要となるため、事実上、占有者も含めた全員一致が必要であることに注意しましょう。

常任委員(大阪弁護士会)からのお知らせ

理事長・理事のみなさん!!

マンション管理に関するそのお悩み、
弁護士に相談してみませんか?
あなたのマンションまで、弁護士が伺います!!
※2019年夏頃の実施を計画しています。

日常のマンション管理業務や総会・理事会運営にあたって疑問に思っていること、マンション管理上のトラブルなど、マンション管理に関することなら、どのようなことでも構いません。



相談料
無料!

たとえば…

- 最近よく聞く民泊、うちのマンションでも何か決めておいた方がいいの?
- マンションの敷地内の放置自転車、管理組合で処分してもいいの?
- 管理費の滞納、払ってもらうにはどうしたらいいの?
- 総会や理事会の運営、今のやり方で問題はないの?
- 空いている駐車場、マンション居住者以外に貸してもいいの?

相談時間 1時間

場所

ご指定の場所を弁護士が訪問します(マンション等)

※無料で弁護士派遣は1回のみとなります。

※ご依頼多数の場合は派遣までにお時間を頂く事があります。

※区分所有者間の紛争等、管理組合運営に関わらないご相談は対象外です。

※お問合先やお申込み方法などは改めて大阪弁護士会からお知らせします。

などなど…

大阪市マンション管理支援機構からのお知らせ

マンション管理フェスタ2019

参加者
募集

2年に1度の「お祭り」として「マンション管理フェスタ」を
9月8日(日)大阪市立住まい情報センター3階ホールで開催の予定です。

お子様も楽しめる催しや、マンション管理に関する無料相談等を企画しています。

そこで、会場内でパネル展示させていただく

「マンション自慢」でご協力いただける方を募集します。

お問い合わせ先

大阪市マンション管理支援機構「マンション管理フェスタ」係
Tel:06-4801-8232 FAX:06-6354-8601

マンションすまい・る債 募集

- 「マンションすまい・る債」は、マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするための債券です。
- 住宅金融支援機構では、2000年より「マンションすまい・る債」の募集を開始し、これまでに約20,000のマンション管理組合にご応募いただいています。

2019年度応募受付期間

4月24日(水)～9月19日(木)

募集口数 150,000口

(応募数が募集口数を越えた場合は抽選)

2019年度募集利率 **0.102%**

本金利は10年満期まで預けた場合の
年平均利率(税引前)です。
(税引後0.0865% 小数点第5位以下切捨て)

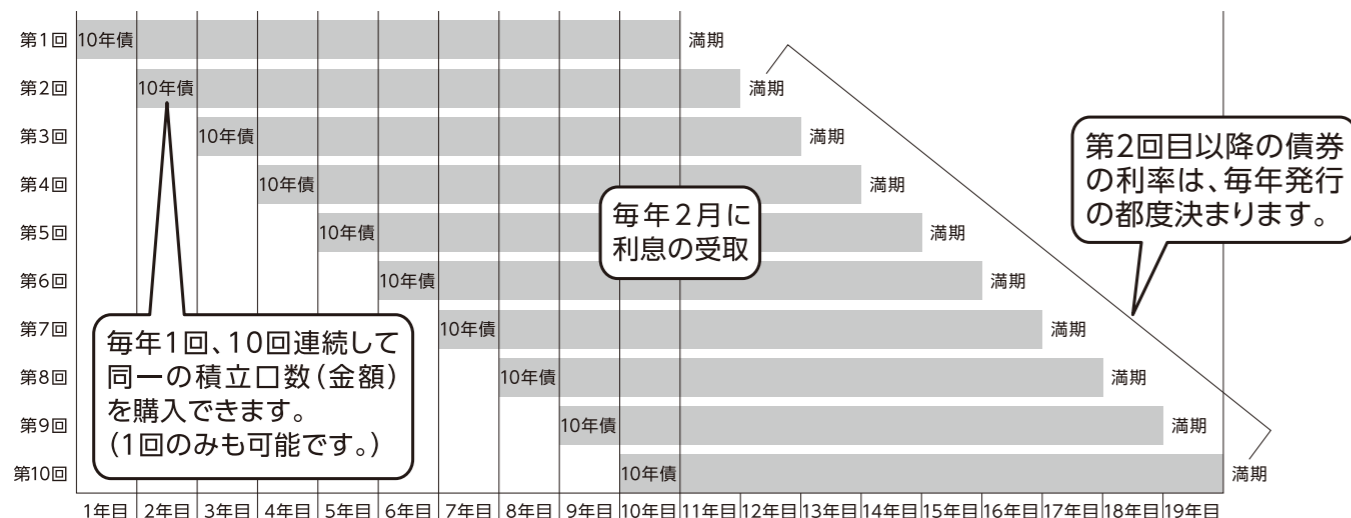
「マンションすまい・る債」の特長

- 特長1** 利付10年債で、毎年1回(2月予定)定期的に利息をお支払します。
- 特長2** 1口50万円から購入可能で、最大10回継続して積立可能です。
- 特長3** 初回債券発行日から1年以上経過すれば換金可能です(手数料なし)。
- 特長4** 機構が国の認可を受けて発行している債券です。

積立てをされた 管理組合への特典

- 機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の金利を0.2%引下げ
 - 機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の保証料が2割程度割引※
- ※2019年4月現在、(公財)マンション管理センターへ保証委託する場合に同センターが実施している特典であり、今後、取扱いの変更等が生じることがあります。

「マンションすまい・る債」の積立てイメージ



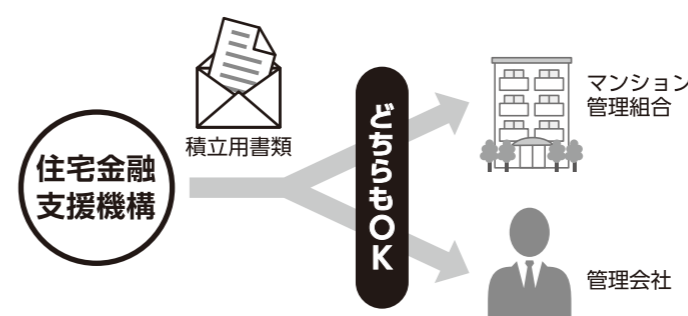
積立てができるマンション管理組合の要件

次の要件を満たすことが必要です。

1. 管理規約が定められていること。
2. 長期修繕計画の計画期間が20年以上であること。
3. 機構融資を受け、共用部分の修繕工事を行うことを予定していること。
※結果的に機構融資を受けない場合でも違約金等は発生しません。
4. 反社会的勢力と関係がないこと。

積立用書類のご送付先について

(管理会社への直接送付が可能です。)

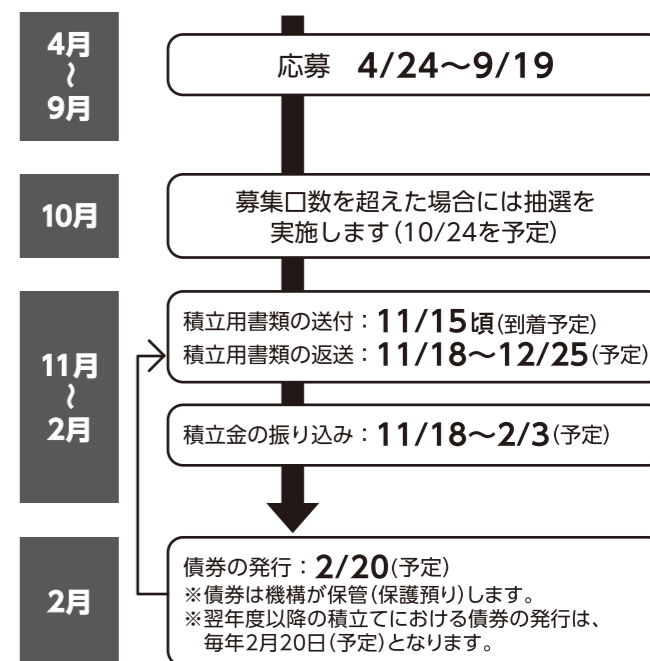


2015年10月より、積立用書類を機構から管理会社に直接送付するを選択できるようになっています。管理会社に直送されることで、管理会社に転送する必要がなくなり、書類の紛失等による積立て漏れを防止することができます。

※既に積立て中のマンション管理組合も同様の手続が可能です。

応募から債券発行までの流れ

(2019年度)



お問い合わせ先

■住宅金融支援機構お客さまコールセンター

住宅債券専用ダイヤル **0120-0860-23**

- 営業時間 9:00～17:00(土日・祝日・年末年始は休業)
- ご利用いただけない場合(国際電話などの場合は、次の番号におかけください。)
電話: 048-615-2323(通話料がかかります。)

●インターネットでの資料請求や「マンションすまい・る債」の詳細はこちら

<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>

すまいる債

検索



世界に見せようほんまええ街大阪を

2019年6月28日[金]・29日[土] 会場: インテックス大阪(大阪市住之江区)

サミット開催両日及びその前後を含む4日間(6/27～30)は高速道路や大阪市内を中心に大規模な交通規制が実施されます。

- ☑マイカー利用の自粛
 - ☑業務用車両の運行調整
- にご協力をお願いします。

大阪府警察