

催しものガイド 令和2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どなたでもご参加いただけます。

1日目 令和2年7月5日(日) 13:30~16:30(受付は13:00~)

マンションでの住まい方(暮らし方のルールを考える)
.....(公財)マンション管理センター
管理組合のお金の管理(管理費や修繕積立金を徴収する目的)
.....近畿税理士会

2日目 令和2年7月12日(日) 13:30~16:30(受付は13:00~)

共用部の管理(日常的な管理).....(公社)大阪府建築士会
管理会社との付き合い方.....大阪市立住まい情報センター(マンション管理相談員)

3日目 令和2年7月19日(日) 13:30~14:50(受付は13:00~)

マンションでのトラブル事例.....大阪弁護士会

管理組合交流サロン

マンション管理組合様どうしの情報交換の場です。
ご参加いただける方は、分譲マンションにお住まいの方のみです。

日時 令和2年7月19日(日) 15:00~16:30

開催場所 大阪市立住まい情報センター3階ホール

定員 基礎セミナー各日 45名
(先着受付順ですが、事前申込が必要です。
連続受講が基本ですが、1日だけ、1講座だけの受講も可能です。)

管理組合交流サロン 20名
(申込多数の場合は、新しく管理組合の役員になられた方、
登録管理組合を優先して抽選します。)

新型コロナウイルス感染症の感染防止対策として、参加者の皆さまには、マスクの着用、手指の消毒、他の方とできるだけ2mを目安に間隔を保つなどの対応をお願いいたします。
また、発熱や咳・咽頭痛などの症状がある方は、参加をご遠慮ください。
なお、今後の感染状況により、本セミナーを中止させていただく場合があります。その際には、当機構のホームページ等でお知らせいたしますので、ご留意いただきますようお願いいたします。

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

Daigas Group 大阪ガス

見て、触れて、体感できる大阪ガスのショールーム
ハグミュージアムへぜひご来館ください。

食と住まいの情報発信拠点 hu:g MUSEUM



所在地 大阪市西区千代崎3丁目南2番59号
アクセス 地下鉄長堀鶴見緑地線
ドーム前千代崎駅(徒歩3分)
阪神なんば線 ドーム前駅(徒歩3分)
JR大阪環状線 大正駅(徒歩7分)
お問い合わせ 06-6586-3789(代表)

開館時間 1~4F 10:00~18:00
5F 10:00~17:00
休館日 1~4F 水曜日(祝日は開館)、年末年始、夏期
5F 土・日・祝日、年末年始、夏期
※臨時休館の場合もございますので、ホームページなどでご確認ください。

新型コロナウイルス感染症によるイベント中止のお詫びとお知らせ

本年3月に開催を予定しておりました「管理組合交流会」・「大規模修繕工事見学会」につきましては、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から中止とさせていただきます。

既に参加申込みをされていた方、並びに大規模修繕工事見学会にご協力いただいていた管理組合様には、大変ご迷惑をおかけしましたこととお詫び申し上げます。

今後も当機構では新型コロナウイルス感染症の動向を見極めつつ、イベントの実施の可否をホームページなどで発信してまいりますので、ご理解賜りますようお願い申し上げます。

- 管理組合だより..... ① ②
- 判例教室..... ③ ④
- すまい・る債のご紹介..... ⑤ ⑥
- 催しものガイド
基礎セミナー&管理組合交流サロン ⑦
- 支援メンバー瓦版..... ⑦

より快適なマンションライフを応援します。

らいいいぶ あそび

VOL. 60
2020.6.1

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「天神橋筋六丁目」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/>

マンション管理のあそび

2020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

シャトー西梅田

自主管理により、居住者のマンション管理に対する参加意識が高まり、居住者間の交流も深まりました。



自主管理のきっかけ

1995(平成7)年に発生した阪神・淡路大震災で重大な被害を受けたマンションの再建が進まない状況を目の当たりにしたことをきっかけに、マンションという自分たちの財産の守り方、主体的な管理の在り方、維持管理に関する費用などを再検討した結果、管理方法を管理会社への全部委託から自主管理に変更することとなった。

自主管理にして良かったこと

自主管理を行うことで管理組合活動への参加意識が高まり、理解が深まった。また、日々の清掃などの日常の管理を自分たちで全て行う必要があるため、結果として共用部分を大切に扱うようになり、軽微な修繕工事が減った。

さらに、力を合わせてマンションの管理を行うことで、居住者間の交流が深まり、管理費用や修繕積立金が削減できるなど、経済的な効果もあった。

課題

管理を自分たちで全て行う必要があるため、役員の負担が大きいことへの不安感や、ターミナル駅に近いという立地条件から賃貸している住居が多く、区分所有者が不在のため管理組合の役員のなり手が不足していることが課題となっている。

また、居住者の高齢化などから時代に即した改良工事が必要になるとともに、昨今の社会状況を踏まえ、備蓄品を見直すなど大規模災害に対する備えや、体制づくりも最近の課題となっている。

マンション概要

建築年：1978(昭和53)年竣工(築43年)
構造・階層：SRC造、11階建て 4棟
総戸数：217戸(店舗7店、住戸210戸)
管理方法：自主管理(26年目)

課題に対する取組

課題の克服に必要な専門的な知識や技能を持った人材が役員に専任されることが大変重要なため、役員の専任に当たっては立候補と推薦を併用している。

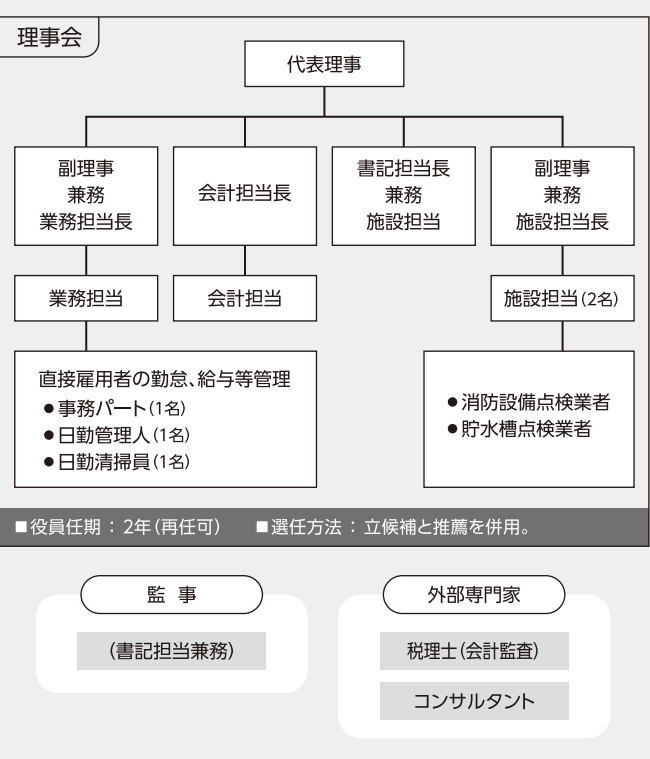
また、外部専門家との顧問契約も10年を超える良好な関係にあり、問題が発生した場合も早期に解決できていることが不安なく管理組合の役員を引き受けてもらえる基盤になっている。

さらに居住者のニーズに応じて児童公園の撤去、玄関スロープの設置、高置水槽の撤去、受水槽・揚水ポンプの新設などの改良工事を行った。

今後の取組

町会との連携を一層強化し、日々の「見守り活動」や緊急時の連絡先情報などを整備する。

管理組合の組織図



ローレルタワー梅田

地震への備えについての検討をきっかけとして自主防災会を結成しています。



自主防災会 発足会



消防訓練

マンション概要

建築年：2008(平成20)年竣工 築13年
構造・階層：RC造、38階建て
総戸数：250戸

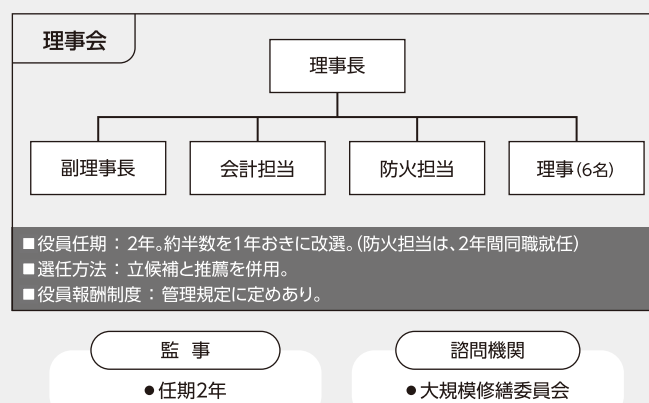
課題

自主防災会の人員を増やしなが、良好なコミュニティの形成に向けた活動の中で防災に対する啓蒙活動を継続的に行う必要がある。

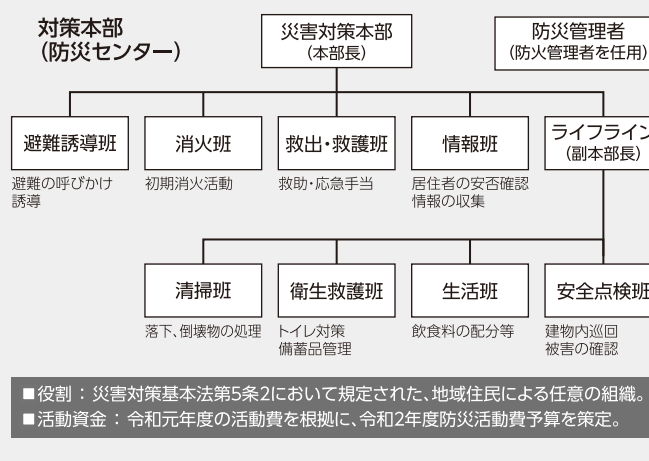
今後の取組

防災意識に対する居住者間の温度差を縮め、共助の体制を強化するため、理事会と自主防災会が中心となって独自の「防災・災害時マニュアル」を作成し、全住戸への配布を計画している。

管理組合の組織図



自主防災会の体制



防災活動の取組

2011(平成23)年/東北地方太平洋沖地震(東日本大地震の気象庁名)をきっかけに、マンションでの地震への備えについて検討を始めた。

2017(平成29)年/社会福祉法人大阪市北区社会福祉協議会の出張マンションイベントに参加したことをきっかけに、集会室で災害対策の専門家によるセミナーを開催した。お子様連れられた子育て世代から高齢の方まで様々な年代の居住者の参加があり、災害に対する関心度合いが高いことが確認できた。

2018(平成30)年・2019(令和元)年/大阪市北区役所の「大阪北区ジシン本」を活用した防災講座を集会室で開催し、居住者の防災意識の一層の向上を図った。

また、防災講座と同日に地元消防署の協力による消防・避難訓練も実施しており、より多くの居住者が参加できるよう工夫をした。

2019(令和元)年/

8月:大阪市と『津波災害指定 緊急避難場所指定協定』を締結。
10月:自主防災会を発足し、理事会の全理事が参加している。また、災害時に居住者が協力して防災活動ができるよう、自治会(町会)とも連携し、次のようなコミュニティ活動を行っている。

- 子供イベント(ゲーム・くじ引き 景品プレゼント)
- 七夕まつり 飾り付け会
- 子供神輿巡業(町会夏祭り)
- 自治会 歩こう会への参加
- 消防訓練
- クリスマスツリー 飾り付け会
- 高齢者 いきいき体操
- 大阪市立図書館自動車文庫(移動図書館「まちかど号」)巡回

マンションの共用部分の瑕疵により 専有部分が漏水被害を受けた場合において、 管理組合は共用部分の瑕疵についての責任を 区分所有者に対して負うべき立場にはない とした事例

(東京高等裁判所判決平成29年3月15日判例時報2384号3頁)

弁護士 / 北野 隆志

事案の概要

管理組合が、管理費等を滞納する区分所有者に対して、滞納管理費等を請求したところ、区分所有者が管理組合に対して、共用部分の瑕疵によって区分所有者の専有部分に生じた漏水被害の損害との相殺を主張した事案です。

争点

本件では、共用部分の瑕疵により生じた専用部分の水漏れ被害について、管理組合が区分所有者に対して、不法行為責任または債務不履行責任を負うかが主要な争点となりました。

具体的には、①管理組合は共用部分の「占有者」(民法717条1項前段)として共用部分の瑕疵により生じた損害の責任(工作物占有者責任・不法行為責任)を負うか、②共用部分に瑕疵が生じた場合、「共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行う」と規定する本件マンション管理規約22条に違反し、債務不履行責任を負うか問題となりました。

第1審判決は、①管理組合は共用部分について「占有者」(民法717条1項前段)にあたるため、共用部分の瑕疵が原因で生じた損害について工作物占有者責任、またはマンション管理規約22条違反を理由とした債務不履行責任があるとした。そのうえで、第1審判決は管理組合に共用部分の瑕疵に関する責任を認め、それに基づく区分所有者の相殺の主張を認めて、管理組合の滞納管理費等の請求を棄却しました。

判決内容

本判決(控訴審)は、一審判決の内容を取消し、管理組合の区分所有者に対する滞納管理費等の請求を認めました。

具体的には、①区分所有建物における共用部分の「占有者」(民法717条1項前段)は管理組合ではなく建物の区分所有者の全員であると判断し、管理組合は共用部分の「占有者」にあたらないため、共用部分の瑕疵について工作物占有者責任(不法行為責任)を負わないとした。

また、管理規約22条が「共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行う」と規定する意味は管理組合の目的と権能を定めた規定にすぎず、管理組合と区分所有者との権利義務関係を定めた規定ではないとして管理組合の債務不履行責任を否定しました。

以上のとおり、本判決は共用部分の瑕疵により区分所有者の専有部分に生じた損害について管理組合は損害賠償責任を負わないとし、区分所有者の主張する相殺の主張は理由がないとして、管理組合の請求を全部認容しました。

判決の意味

1. 管理組合が共用部分の工作物占有者責任を負うことを否定

本判決は、区分所有建物の共用部分について、管理組合は「占有者」(民法717条1項前段)に当たらないと判断し、共用部分の瑕疵により生じた損害について管理組合は工作物占有者責任を負わないと判断しました。管理組合は共用部分の「占有者」にあたり、工作物占有者責任を負うという見解もありますが、本判決は区分所有建物の共用部分の瑕疵による被害を受けた区分所有者が、管理組合の行う管理行為が不満であるからといって管理費の納付を怠ることは、財源不足による共用部分の管理の劣化を招き、建物の区分所有等に関する法律や管理規約による建物の共同管理を妨げる行為となることを理由にあげて、管理組合が「占有者」にあたることを否定しました。

2. 管理規約に基づく債務不履行責任の不成立

「共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行う」と規定する本件マンション管理規約22条は標準管理規約(単棟型)21条1項本文と同様です。管理組合において管理すべき共用部分に起因して個々の区分所有者に損害が発生した場合、管理組合が管理規約に基づき債務不履行責任を負うかについて、この管理規約の条項の法的性質が問題となりました。

この点について、「管理組合において管理すべき共用部分に起因して個々の区分所有者に損害が発生した場合…その損害が最終的には全区分所有者間でその持分に応じて分担されるとしても、まずは管理規約に基づいて管理組合に対して請求できると解する」と判断した裁判例(福岡高裁判決平成12年12月27日)もあります。しかし、本判決はこの規定は管理組合の目的と権能を定めた規定にすぎず、管理組合と区分所有者との権利義務関係を定めた規定ではないと判断し、債務不履行責任は生じないと判断しました。

本判決は従来考え方の分かれていた点について理由を明示して結論を出しており、今後のマンション管理実務に参考となる裁判例といえます。

書籍のご案内

具体的なイメージをもてるように、
マンション管理に関する問題に詳しい弁護士が、
よくある相談を集約し、Q&Aの形式でまとめました。

『マンション管理Q&A ～管理組合の運営に関わる方のための手引き～』

大阪弁護士会では、マンション管理組合からお受けした質問や過去の裁判例を参考にし、管理組合の運営に関する実務上の諸問題をQ&A形式にまとめるにいたしました。日頃マンション管理に関して悩まれている方々のお役に立ちますよう、ひとりでも多くの方に本書を手にとっていただければ幸いです。

購入について

【購入価格】 1冊あたり2,000円+消費税

【購入方法】 下記よりご購入いただけます。

大阪弁護士協同組合ホームページ > 書籍&ファイル > マンション管理Q&A
(https://www.osakalaw.jp/book/detail.php?b_id=256)

【購入に関するお問い合わせ】 大阪弁護士協同組合 TEL:06-6364-8208 FAX:06-6364-1693



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。

2020年度応募受付期間
4月24日(金)～9月18日(金)
 募集口数 **150,000口**
(応募数が募集口数を超えた場合は抽選)

2020年度募集利率 0.080%
 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0.0678% 小数点第5位以下切捨て)

「マンションすまい・る債」の特長

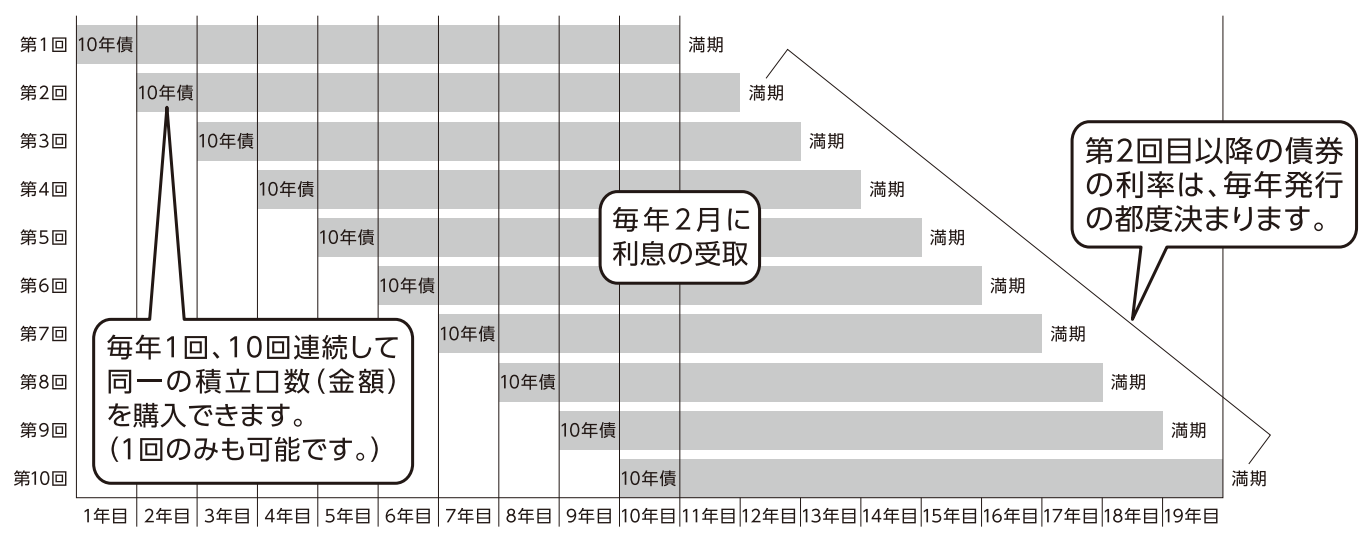
- 特長1** 利付10年債で、毎年1回(2月予定)定期的に利息をお支払します。
- 特長2** 1口50万円から購入可能で、最大10回継続して積立可能です。
- 特長3** 初回債券発行日から1年以上経過すれば換金可能です(手数料なし)。
- 特長4** 機構が国の認可を受けて発行している債券です。

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※

※2020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。

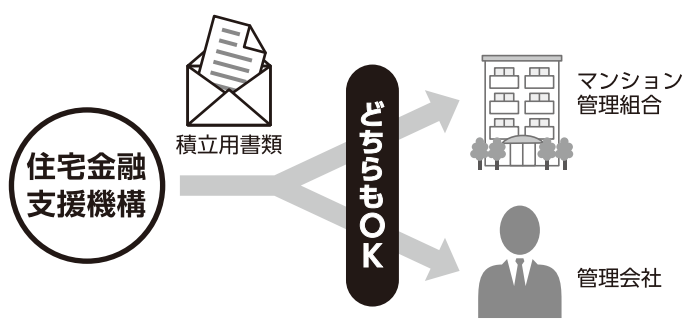
「マンションすまい・る債」の積立てイメージ



積立てができるマンション管理組合の要件 次の要件を満たす必要があります。

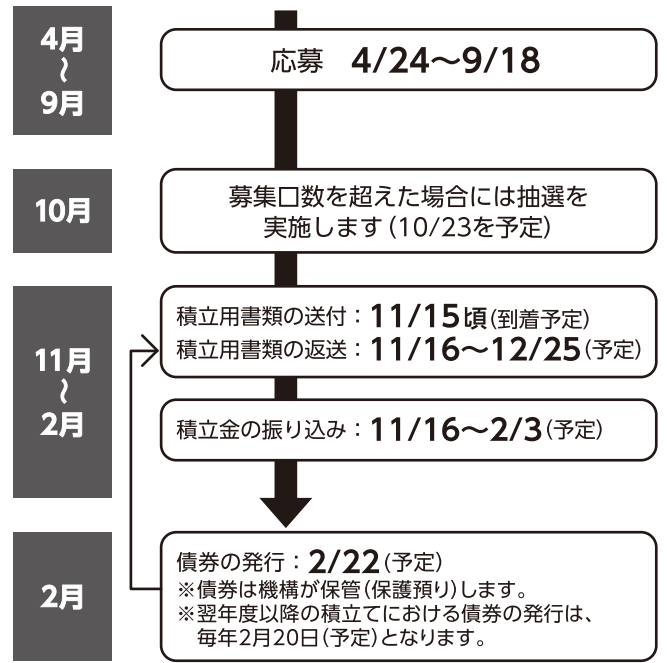
1. 管理規約が定められていること。
2. 長期修繕計画の計画期間が20年以上であること。
3. 機構融資を受け、共用部分の修繕工事を行うことを予定していること。
※結果的に機構融資を受けない場合でも違約金等は発生しません。
4. 反社会的勢力と関係がないこと。

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こと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 (2020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>

～ 大阪市からのご案内 ～ 分譲マンションアドバイザー派遣制度について

分譲マンションの適正な管理等を支援するため、管理組合等の勉強会の講師として、様々な専門家を無料で派遣し、右記の内容に関して一般的なアドバイスを行います。(なお、アドバイザーの派遣回数は3回を限度とします。)

本制度のご利用にあたっては、新型コロナウイルス感染症の感染予防対策を実施していただきます。詳しくは、大阪市のホームページ(下記参照)よりご確認ください。

HPアドレス
<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000103958.html>

派遣する専門家と派遣メニュー

派遣する専門家	派遣メニュー	アドバイス内容
一級建築士	建物の技術的な内容に関すること	・大規模修繕工事の進め方について ・改修工事(耐震改修や省エネ改修など)の検討について ・建替え等の検討について
弁護士	管理規約及び法的な問題等に関すること	・管理組合の役割や総会・理事会の運営方法について ・管理規約の改正や使用細則の作成について ・管理規約違反者(管理費等の滞納など)に対する対応について
税理士	管理組合の経理等に関すること	・管理組合の会計について ・管理組合の予算と決算について ・収益事業と税金について
司法書士	登記又は供託に関する手続きについて	・登記又は供託に関する手続きについて
不動産鑑定士	不動産の鑑定評価等に関すること	・適正な維持管理と資産価値について

お問合せ先・事前相談窓口
 大阪市立住まい情報センター 4階 住情報プラザ内 (大阪市北区天神橋6-4-20)
 電話番号: 06-6242-1177
 受付時間: 9:00-19:00(平日、土曜日)、10:00-17:00(日曜日、祭日)
 休館日: 火曜日(祝日の場合は翌日)、祝日の翌日(日曜日、月曜日の場足を除く)、年末年始