

催しものガイド 管理組合 交流会 & 相談会 参加費無料!

交流会 主催:大阪市マンション管理支援機構

相談会 主催:大阪市立住まい情報センター

日時 令和3年3月14日(日) (受付は13:00~)

日時 令和3年2月28日(日) 13時~16時

定員 30名 (申込多数の場合は、当機構の登録管理組合を優先して抽選します)

定員 12組 (法律相談6組・技術相談3組・管理一般相談3組) (申込多数の場合は、当機構の登録管理組合を優先して抽選します)

申込締切日 令和3年2月26日(金)

申込締切日 令和3年2月19日(金)

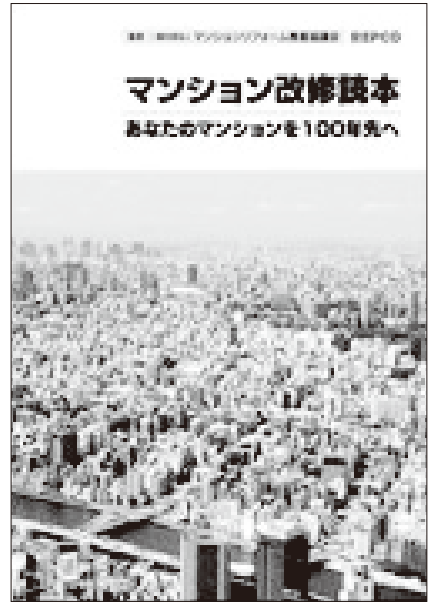
◆詳細は、当機構のホームページやチラシで必ずご確認ください。

※新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、定員数の変更や中止とさせていただきます場合があります。その場合は、当機構のホームページでお知らせいたしますので、ご留意いただけますようお願いいたします。

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/>

一般社団法人マンションリフォーム推進協議会 (REPCO) からのお知らせ

「マンション改修読本 ~あなたのマンションを100年先へ~」を当協議会が監修し、株式会社テツアード出版(東京都中野区)から2020年10月に出版しました。



マンション管理組合向けの啓蒙活動として情報発信してきた「REPCO管理組合向けセミナー」とリフォーム事業者の技術力向上のため開催してきた「REPCO改修技術セミナー」の集大成として、「終の棲家としてマンションを100年先へ」をテーマに、マンションの大規模修繕工事に関わる項目について、学識経験者および会員各社の協力により充実した内容にまとめた1冊です

価格:3,000円(税別・送料別)

購入に関しては、マンションリフォーム推進協議会ホームページをご確認ください。

お問い合わせ先
一般社団法人 マンションリフォーム推進協議会 東京本部
TEL.03-3265-4899 <http://repcogr.jp/>
出版会社:株式会社テツアード出版
TEL.03-3228-3401

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
 - 大阪ガスマーケティング(株)

- マンション管理ナイトトーク報告……………1
- 大規模修繕工事見学会報告……………2
- 基礎講座報告……………3456
- 大阪市マンション管理支援機構 設立20周年記念事業 分譲マンション管理の今後を考える 78
- 管理組合だより……………9
- 催しものガイド……………11
- 支援メンバー瓦版……………11

管理組合 登録募集中 無料!



より快適なマンションライフを応援します。

らいいんあすぶ
VOL. 62
2021.2.1

マンションライフあすぶ 2021年2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

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 ナイトトーク 報告

9/16(水)・24(木)

- 募集定員 / 各日15名
- 参加者数 / 16日(水)9名、24日(木)10名
- 開催時間 / 19:00~20:30
- 開催場所 / 大阪市立住まい情報センター3階ホール

分譲マンションにお住まいの方同士が、お互いにマンション管理のお悩みについて、意見交換ができるよう『平日夜間の情報交換会』を、新型コロナウイルス感染症の感染予防の対策を十分に行って開催しました。

当日はお勤め帰りの方などが多く参加され、新型コロナウイルス感染症への具体的な対策方法や、ゲストルームなど共用施設の閉鎖に伴う手続き方法などコロナ禍ならではの課題をはじめ、駐車場から駐輪場への転用といった施設の利用方法の改善策、管理会社との関わり方、大規模修繕工事の進め方など多岐にわたって熱心に意見が交わされました。

参加者の皆さんは、管理組合の理事長や専門委員など組合活動に参加されている方が多く、必要に応じて弁護士や建築士からアドバイスを受けるなど、参加者同士で解決策などを共有されていました。

分譲マンションの規模や築年数は違っても、マンション管理をよくしたいという思いでお集まりになられた方々の熱気で、約1時間半の情報交換会は大いに盛り上がり、最後は各グループで話し合われた内容に対し、弁護士と建築士から総括的なアドバイスがありました。

参加者の皆さんにとって、各々のマンションが抱える課題について解決方法のヒントを得られたのではないのでしょうか。

参加者の声



「マンション大規模修繕工事見学会」報告

大阪市中央区にあるネバーランド上町台管理組合様にご協力いただき、見学会を開催しました。

見学会当日は大規模修繕工事の最中にもかかわらず、管理組合の理事長や改修委員をはじめ、設計・工事監理を担当された(株)こま設計堂、工事施工を担当されたダイワテック(株)、同マンションの顧問をされているマンション管理士にご出席いただき、工事現場を見学させていただくとともに、貴重なお話を聞きました。

ネバーランド上町台(大阪市中央区)

- 【工事概要】 2003(平成15)年竣工
鉄骨鉄筋コンクリート造
地上15階・総戸数56戸
- 【工事内容】 外部足場組立(一部ゴンドラ設置)・
下地補修・シーリング・外壁塗装・
防水工事・鉄部塗装・その他
- 【工期】 2020(令和2)年8月~12月



■管理組合が積極的に関与

現場の見学に先駆け、管理組合理事長からご挨拶があり、マンションの管理組合運営の特徴から改修委員会の立ち上げなどについてご説明いただきました。

同マンションは管理会社を3回変更されており、また、マンション管理士を顧問に迎えていることが大きな特徴です。

大規模改修委員会は、工事着工3年前の2017(平成29)年4月に立ち上げ、現在は理事会と大規模改修委員会が合同で月に2回会議を行い、設計・監理(コンサルタント)会社や工事施工会社と問題点や方向性などを話し合うなど、積極的に改修工事に管理組合が参画されています。



次の段階である『修繕設計』では、立ち上げられた大規模改修委員会で工事の内容や予算規模について詳細な検討が行われ、対面やwebを併用して活発な議論を重ねた結果、新型コロナウイルス感染症の影響があったとはいえ、1年間という長い期間を『修繕設計』に費やされました。

その後の工事施工会社の選定にあたっては、管理組合の役員や大規模改修委員の多くの人で合議することが重要であることから、同マンションに適した修繕仕様書を作り、工事施工会社の公募のお手伝いをされたそうです。

また、住民の方に向けた事前の工事説明会でも、多くの方が参加できるように、対面だけではなくwebを併用するとともに、工事監理においても、大規模改修委員会において詳細な工事報告に基づき、活発な検討が繰り返されたそうです。

■セキュリティなどに配慮した工事進捗

工事施工会社から、工事の進め方について、説明いただきました。

工事着工前の住民説明会などにおいて、参加者の関心を引いたのはセキュリティの取組みであったため、作業員全員が名前入りのベストを着用して、不審者と区別するなど防犯対策を工夫されていました。

また広報活動では、チラシやアンケートの緊急度合に応じた色分け、工事用のポストや専用の掲示板の配置、パソコンやスマホでチェックできる洗濯物干状況表など、様々な工夫をされているそうです。

■さいごに

コロナ禍の見学会のため、感染対策に十分に注意して、参加者を8名ずつの2班に分けて実施しました。

現場ではコンサルタント会社と施工会社が先導し、各場所の修繕工事を実際に見ながら説明いただき、廊下、外壁・バルコニーのほか外部足場やゴンドラに至るまで見学させていただきました。

見学会終了後に行われた質疑応答では、特に管理会社を変更した経緯やコンサルタント会社や工事施工会社の選定方法などについて活発な質疑応答がありました。

本見学会にご丁寧に対応いただきました管理組合の皆様、(株)こま設計堂・ダイワテック(株)・顧問のマンション管理士の皆様にはこの場をお借りして心よりお礼申し上げます。



■業者選定は総合的に判断

大規模改修委員会の方からは、今回の工事に向けた大まかな流れやスケジュールについてご説明いただきました。

同マンションは築18年目にして初めての大型修繕工事であったため、住民の要望に耳を傾けるなど、可能な限り透明性を持って進めていくことを重視されるとともに、工事を設計・監理するコンサルタント会社や施工会社の選定も住民主体で行われました。

また、当機構の「大規模修繕工事見学会」に参加したり、大阪市の分譲マンションアドバイザー派遣制度を活用されるなど積極的に情報を収集され、自分たちで見えて聞いて確かめることを実践されました。

コンサルタント会社の選定にあたっては、管理組合にどれだけ寄り添った仕事をしてくれるのか、施工会社の選定にあたっては工事の技術力に加え、安全対策やアフターメンテナンスなど、いざいざ金額が安価という理由だけではなく、総合的な内容を踏まえて判断されたそうです。

■修繕設計を長期間検討

続いて、コンサルタント会社から大規模修繕工事の流れについてご説明いただきました。

まず、『準備段階』である「建物劣化診断調査」が行われ、今までの修繕経歴の調査をはじめ、住民に対するアンケート調査や現地調査が実施されました。その後、住民に対して調査結果報告会を開催するとともに、修繕工事に必要な概算費用の積算など工事に向けた準備が進められました。なお、アンケート調査の回収率は100%となり、組合員からの期待と団結に驚いたそうです。

令和2年度
マンション管理
基礎講座
報 第1日目 告
11/8(日)

講座1
マンション住民の高齢化と
管理の課題

高齢化による様々なトラブルを
回避するため、積極的に
予防策を講じましょう。



〈講師〉
大阪司法書士会
渡邊 孝作
(わたなべ こうさく)

■マンション住民の高齢化の現状

マンションの世帯主の年齢は、「平成30年度マンション総合調査結果」(国土交通省)によると、30代から50歳代の割合が平成11年度との比較で25%近く減少し、逆に60歳代、70歳代以上の割合が49.2%と全体の過半数近くまで増加しています。今後、マンション住民の高齢化の問題がより深刻化していくと、管理組合の活動や会計の健全性などのソフト面がこれまで以上に重要視され、マンションの資産価値にも影響を及ぼすことが想定されます。

■住民の高齢化が引き起こす様々な問題

住民の高齢化による親族や関係者からの相談が増えています。

- 〈具体的な事例と対策〉
- **役員のなり手の不足**
外部専門家を役員に選任することなどが考えられます。(平成28年マンション標準管理規約改正)
 - **収入の減少による管理費や修繕積立金の滞納**
外部専門家を使った法的措置が必要となりますが、相手が高齢者の場合は行政の支援など個人の問題解決を探ることで、管理組合の被害を少なくできることもあります。
 - **災害や事故時における連絡先が不明なことによるコミュニティ活動などへの影響**
管理規約をあらかじめ整備したうえで、個人情報利用目的について住民の同意を得て緊急連絡先の名簿を備え付けましょう。
 - **認知症に関連する生活トラブル**
共同の利益を害している場合は弁護士等へ相談するなど、管理組合として対応する必要があります。
 - **施設入所により空き家となった専有部分の管理費等の滞納**
その都度回収作業を行うか、後見人をつけて対応を促すことも解決策の一つです。
 - **認知症により不動産が売却等できないことによる、管理費等の滞納**
本人が認知症の場合、後見人をつけないと不動産取引は出来ません。なお、後見人をつけても、不動産を処分する際には家庭裁判所の許可が必要となります。
 - **死亡後に発生する相続手続きが進まない空き家の、管理費等の滞納**
相続人全員が相続を放棄すると、選任した相続財産管理人が不動産を売却し、その中から管理費等が支払われます。ただし、相続財産管理人となる弁護士報酬や売却に伴う費用などの予納金は管理組合が最初に納付する必要がありますが、手続き完了後、財産の多寡や状況に応じて返金されることとなります。

■住民の高齢化に伴うマンション管理の課題

- 1.管理組合の業務**
平成28年にマンション標準管理規約が改正されコミュニティ条項が再整理されましたが、マンションはあくまでも共同体であることから、コミュニティ形成の重要性に変わりはありません。高齢者の問題に関して管理組合にできることは限られますが、問題解決にはマンションの住民や地域での継続的な見守り活動と専門家や行政機関との連携・活用が不可欠です。
- 2.管理組合の役員のなり手不足に対する対応**
平成28年に改正されたマンション標準管理規約では、外部専門家を活用するパターンを3つ例示しています。

- ①理事(長)・監事外部専門型**
理事、監事などの役員に専門家を選任するパターン(利用が想定されるケース)
 - ・組織の中に専門家をいれて、理事会運営の改善などを図りたい場合
- ②外部管理者理事会監督型**
区分所有法上の管理者に専門家を選任するパターン(利用が想定されるケース)
 - ・大規模マンションや、被災時の一時的な対応、管理費滞納など、高度な専門性が必要となる場合
- ③外部管理者総会監督型**
区分所有法上の管理者に専門家を選任し、理事会を設けずに総会、監事、監査法人等が管理者を監督するパターン(利用が想定されるケース)
 - ・小規模マンションや、高齢者世帯が多く理事長のなり手がいない、理事会を設置できない場合

外部専門家を選任するときの注意点
・管理規約の整備
・人材の確保
・外部管理者の監督体制
・取引の健全性の確保、補償能力 など

- 3.住民の高齢化によって起こると思われる将来のトラブルへの対応**
管理組合としては住民個人の問題に直接関わることは難しいため、認知症対策や相続対策は、積極的な情報発信のほか、外部の事業者や、専門家等との連携を図ることが重要です。
 - **認知症対策**
緊急連絡先の把握が非常に重要になります。また、地域包括支援センターや外部専門家等と上手く連携することができると、大きな問題にはなりにくいと思います。他には、管理員に認知症サポーターを置いているマンションもあります。
 - **成年後見制度について**
【法定後見】
認知症など精神上の障害により、判断能力が低下している場合
 - ・家庭裁判所に申し立てを行い、裁判所が選任する
 - ・申立人は本人、配偶者、4親等内の親族、市町村長
 - ・判断能力の程度に応じ、補助・補佐・後見の3類型に分かれる
 - ・親族が後見人になった場合、内容により後見監督人を付けるが後見制度支援信託、後見制度支援預金を利用する運用がされている
 - ・後見人の報酬は家庭裁判所が決定
 - ・類型によって代理権、同意権の範囲が異なる【任意後見】
判断能力に問題はないが将来のため、あらかじめ後見人を選んでおく場合
 - ・公正証書で契約する。
 - ・後見人が必要となった段階で、家庭裁判所に後見監督人を選任してもらうことで発効する。
 - ・見守り契約・遺言書・民事信託などとセットで締結することが多い。
 - ・後見人の報酬や代理権の範囲は契約で決定する。

■まとめ

認知症や相続対策は、すぐに管理組合に影響が起きるわけではありませんが、住民が高齢化していくと様々なトラブルが生じやすくなります。そのため積極的に予防策を講じていくほうが、結果的に管理組合の損害を回避、軽減につながりますので、少しずつでも取り組みを進めていただければと思います。

令和2年度
マンション管理
基礎講座
報 第1日目 告
11/8(日)

講座2
時代に即した
管理規約の考え方

時代の変化や
マンションの状況に対応した
管理規約に見直しましょう。



〈講師〉
大阪弁護士会
新田 祐里
(にった ゆり)

■なぜ規約の見直し、改正が必要か

マンション管理規約はマンション内の法律のようなもので、区分所有者はこれを守る必要があります。とはいえ、国土交通省が提示しているマンション標準管理規約(以下「標準管理規約」という)が時代に即した内容に改正されているように、管理規約も時代の変化やマンションの状況に応じた見直しを進めていくことは大切です。管理規約の改正は、区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数による総会の特別決議が必要なため、改正前に説明会を開くなど、十分議論をしたうえで総会決議に臨むことが望めます。また、高経年マンションは区分所有者の高齢化、賃借化、空住戸化(不在化)の問題を抱えることが多く、ここから派生する役員のなり手不足、バリアフリーへの対応などは、マンション管理に大きな影響を及ぼします。こうした問題も事前に管理規約で対策を講じておくこと、適切なマンション管理につながります。

■役員のなり手不足への対応

- **理事への報酬支給**
(標準管理規約37条2項)では、役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができると規定されています。管理組合から委任される理事は無報酬が原則ですが、管理規約で定めれば、報酬を支払うことができます。その場合には、公平性やその基準を明確にするため詳細(報酬額の基準、支給方法等)を細則として定めた方が良く、併せて予算案の承認を得ておくことも必要です。
- **役職辞退者への協力金負担**
管理規約に定めれば、合理的な範囲内であれば、役職辞退者や不在のために役員になれない者に協力金を負担させることは可能です。
- **専門家の活用—外部専門家の役員選任**
管理規約を改正して、外部の専門家を役員に選任する方法もあります。平成28年の標準管理規約(国土交通省)の改正で、弁護士、建築士などの外部専門家が直接管理組合の理事会役員として、運営に携われるようになりました。この場合でも、管理規約に基づいて総会で決議が必要になりますので、標準管理規約などを参考に管理規約を適宜改正しておく必要があります。
- **役員候補者のルール化**
役員就任は法的義務はありませんが、誰かがやらないとマンション管理に支障が生じ、様々な影響を及ぼします。そのため、輪番制や立候補制など役員候補者の選定方法をルール化しておけば、役員のなり手不足対策以外にも区分所有者の意識づけにも有効です。
- **理事会運営**
理事会の運営方法として、インターネット会議や、書面による議決権行使を可能とするなど参加しやすい方法を導入することで、理事のなり手不足を解消していくことも考えられます。
- **役員の欠員対策**
役員は管理規約で定めた定数を満たす必要があるため、理事が不足すると理事会として不成立となり、理事長選任も無効になってしまいます。定数不足の場合は、臨時総会で追加選定するか、管理規約の定数を改正する必要がありますが、欠員が生じるたびに臨時総会で選任すると、手間や費用がかかることから、予め対策を規約に定めるなど、不測の事態に備えておくことが考えられます。【対策例】
 - ・定数を「8～10名」や、「〇名以内」など確定値で決めない
 - ・予め補欠の理事を総会で選任しておく(標準管理規約36条2項参照)
 - ・補欠の理事を理事会で選任できるように、管理規約上で定める
 - ・補欠や後任理事の任期も規定する

■高齢者等のための生活環境の整備

- **マンション居住者の高齢化**
高経年マンションでは居住者が高齢化し、生活しやすいような改良工事が必要になる場合がありますが、マンションの共用部分の変更は管理組合で決める必要があります。
 - ・共用部分の形状または効用の著しい変更を伴わない軽微な変更
⇒ 普通決議(建物の区分所有等に関する法律第18条1項)
具体例:階段に車椅子が利用できるスロープや手すりの設置など
 - ・共用部分の形状または効用の著しい変更を伴う場合
⇒ 特別多数決議(建物の区分所有等に関する法律第17条1項)
具体例:エレベーターの新設などどちらも事前に他の居住者と情報を共有し、必要性や費用面などを協議のうえ総会の決議を経ることが大切です。
- **空き駐車場の有効活用**
居住者の高齢化、車離れなどによる駐車場の空き枠の増加を放置すると駐車場使用料の収入が減少し、将来の駐車場の改修工事の費用不足に直面する恐れがあります。解決案として外部住民等への貸し出しがありますが、使用者を区分所有者に限定している場合は、管理規約を改正する必要があります。また、収益事業として課税対象となる場合もありますので、税理士に相談することをお勧めします。

■災害対応

- **応急措置ができる場合**
マンション設備の保存行為は、原則、理事長が理事会決議を経て補修を行うこととなりますが、管理規約に規定をしておけば、理事長が単独で応急措置を実施することができます(標準管理規約第21条6項)。なお、その費用も管理規約に定めておけば、管理費から支出することが可能となります(標準管理規約第58条6項) 毎年の総会で予備費の承認を得ておくことが望ましいと思われます。なお、管理規約に定めがない場合、原則、理事長が速やかに理事会を招集して補修工事等の承認を得る必要がありますが、理事会の承認を待っている居住者に危険が及ぶ場合には、最小限の措置を講じることは緊急避難として許容されます。
- **応急措置では対応できない場合**
地震で給水管が壊れ、応急措置では対応できない共用部分の給水管、配水管の工事などは、狭義の管理行為になることから、総会の普通決議が必要となりますが、総会開催が困難な場合、応急的な修繕工事の実施などを理事会の決議事項にしておく方法が考えられます。(標準管理規約第54条1項10号) また、理事会の開催すら困難な場合も想定し、保存行為に限らず応急的な修繕工事の実施まで理事長単独で判断し、実施できるように規約に規定しておくなどの方法も考えられます。

令和2年度

マンション管理

基礎講座 第2日目 告

11/15(日)

講座1

マンションの資産価値の 維持向上に向けた取り組み ～大規模修繕工事のポイント～

マンションの資産価値の 維持・向上に向けて 大規模修繕工事は計画的に 取り組みましょう



〈講師〉
(公社)大阪府建築士会
南 直樹
(みなみ なおき)

■大規模修繕工事とは

修繕とは、建物の部材や設備の劣化部の修理や取替を行い、劣化した建物またはその部分の性能・機能を実用上支障のない状態に回復させる行為です。修繕には、劣化の発生や性能・機能の低下の都度に行う補修・小修繕と一定の年数毎に計画的に行う計画修繕があります。建物各部の傷み具合に対応した有効な修繕を実施するため、調査・診断を行い、その結果に基づいた修繕設計から工事部位や工事内容を確定します。効率化のため複数の部位や工事項目をまとめて工事を行うことが多く、修繕積立金を充当する大規模修繕工事は、10年以上の周期で実施します。そのため劣化診断等を行って建物の状況を正しく把握することが、修繕積立金の支出を抑えることにもつながります。

■大規模修繕工事的必要性

コンクリートのひび割れ、防水性能の低下や鉄部のサビなどの劣化症状が進行すると、外観だけではなく、コンクリートやタイルの落下など人命に関わる危険な事故をはじめ、配管からの水漏れ事故なども発生するリスクがあります。こうした事故を防ぎ、新築時の性能レベルに近づけるためにも必要最低限の補修工事が必要です。

〈主な工事の例〉
・コンクリートや外壁の塗り替え、タイルの補修
・屋上などの防水改修
・鉄部の塗装
・配管の取替え
●経年マンションの陳腐化
設備などの機能の進化や社会的変化などから塗り替えや補修を行うだけの工事を重ねても、新築マンションと同等性能を確保することは困難です。

〈居住性能が劣化する例〉
・間取りが今の生活様式に合わなくなった
・省エネ仕様ではない
・電気容量の不足など設備が旧式化する
〈建物共用部性能が劣化する例〉
・バリアフリーに未対応(スロープや手すり、エレベーターの未設置など)
・防犯性能が低い(オートロック、防犯カメラがないなど)
・エントランスや共用スペース機能が陳腐化(照明が暗い、集合郵便受けの老朽化、宅配BOXの未設置など)
〈敷地内性能が劣化する例〉
・バリアフリーに未対応
・駐輪場やバイク置場の収容台数が不足
・集会場がない
・街灯や金物の劣化 など

■計画修繕と改修の重要性

マンションの資産価値を維持・向上させるには、修繕による性能の回復だけでなく、現在の生活水準や居住性に見合うように性能をグレードアップさせ、住みよいマンションにしていくことが重要です。
※改良工事：グレードアップさせる工事のこと
※改修工事：改良と修繕によって建物全体を改善する工事のこと
●経年劣化と陳腐化の防止
改修工事を適切に実施すると、マンションの経年劣化や陳腐化が防止できます。そのため、マンションの大規模改修工事の回数を重ねるごとに、改良工事の割合を増やしていくことで、その時点での新築マンションと同等の性能確保につながります。

■大規模修繕工事的進め方とポイント

- 1.工事の進め方を決める**
●専門委員会を設置し、劣化の箇所・程度を把握するため、工事内容を決定する
修繕工事などは専門的な知識を必要とするため、工事完了までに2～3年程度を費やします。そのため、理事会のみの対応には限界があることから、専門委員会を設置して、継続的に検討を行います。専門委員は専門的な知識を持った方や主婦の方など様々な立場で組織されることが望ましく、専門的知見からの検討や提案を行うことが役割となります。なお、最終的な方向付けは理事会が決定することとなります。
- 2.専門家の選定**
●設計監理方式と責任施工方式
一般的に設計事務所に頼むことを設計監理方式、管理会社、施工会社に頼むことを責任施工方式と呼びます。いずれもマンションの立場に立って考えてくれる事業者や専門家に依頼することが重要です。
- 3.建物の調査・診断**
●建物の劣化診断調査の重要性
必要な時期に必要な工事が行われるように、建物全般の現状を知る劣化診断調査を行うことは大変重要です。劣化診断では専門家が行う調査だけではなく、生活している居住者に対してアンケート調査を実施し、機能上支障がないかを居住者自身の目でチェックすることも必要です。
〈劣化診断でチェックする項目例〉
・バルコニー調査
床の防水、側溝・排水溝、外壁(塗装・タイル)、天井、金物類(隔て板、手すり、避難ハッチ等)、シーリング、サッシなどの状態
・内部躯体の状態
コンクリートの確認
・その他設備の確認
給排水設備、消防設備、電気設備など
●書類調査の重要性
劣化診断では建物の現状を調査するだけではなく、重複工事避けるためにも、これまでの建物の修繕履歴、規約、販売時のパンフレット、建築確認申請書(構造計算書)、竣工図書、建物定期報告などの書類確認も行います。
- 4.修繕・改修設計**
●調査や診断の結果をもとに修繕・改修設計を行います
〈1回目の大規模修繕工事〉
一般的な材料を使用した外壁工事(タイル・吹付)、鉄部塗装工事、防水工事(屋上、バルコニー、廊下、シーリング)などが考えられます。なお、良質な材料を選定することで、マンションの資産価値の維持向上を図ることも考えられます。
・外壁の塗装材料に高弾性性能に優れた材料を選定する
・廊下、バルコニー、階段の仕上げに長尺シートを貼る
〈2回目の大規模修繕工事〉
1回目の工事内容に加え、設備関係(主に電気設備)の部品交換、取り換え、共用照明設備の更新などが考えられます。
〈3回目の大規模修繕工事〉
2回目の工事に加え、玄関ドアや窓、設備関係(給排水設備、エレベーター、消防設備、機械式駐車場)の取替え、構造体の改修(耐震改修など)などが考えられます。

令和2年度

マンション管理

基礎講座 第2日目 告

11/15(日)

■中古マンション市況の変化

新型コロナウイルスは中古マンション市況にも影響を与えました。リモートワークの浸透で、生活スタイルに合わせた柔軟な住み替えで、マンション入居者の入れ替わりが激しくなり、近隣との関係が希薄化したマンションがますます増えると思われま。

〈購入者の傾向〉
・作業場として購入
・最寄り駅への接近性にこだわらない
・築年数が経過したマンション(リノベーション物件)に対する需要が増加
〈マンション管理組合への影響〉
・管理組合の組織力が低下する
・空室が増加し、管理費や修繕積立金が不足することにより、増額改定の可能性が高まる

■老朽化マンションに対する国の取り組み

国土交通省によると、築30年を超える分譲マンション数が平成30年末との比較で令和20年末には約2.8倍の560.2万戸となるとされています。また、新築で購入したマンションに終末期まで住み続けるという人も増えており、次の問題が生じる可能性があります。
・マンションの老朽化と住民の高齢化で管理組合の担い手が不足
・管理不足で維持・修繕が不十分になり近隣トラブルが発生する
・管理不足の老朽化マンションに新たに入居する人が少ない
・空室が増加し、治安が悪化
・管理費や修繕積立金の負担を全て既存のマンション所有者で担う
●マンションの管理の適正化の推進と建替え等の円滑化
老朽化マンションの増加を懸念した国は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律を令和2年に一部を改正しました。
〈マンション管理の適正化の推進に関する法律の一部改正の主なポイント〉
・国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定
・地方公共団体によるマンション管理適正化の推進
この2つを柱に以下の規定が追加されました。
●管理計画認定制度の創設
一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する制度
(認定の際に確認する主な事項)
・修繕その他の管理の方法
・大規模修繕の資金計画
・管理組合の運営状況 など
●自治体による指導・助言・勧告
管理の適正化のために必要に応じて助言及び指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは、勧告することができる制度
(管理・運営が不適切なマンション例)
・管理組合の実態がない
・管理規約が存在しない
・管理者等が定められていない
・集会(総会)が開催されていない
〈マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部改正の主なポイント〉
建物は補修点検等の日々の管理業務を行い、適時適切な時期に計画修繕の実施を繰り返すことで長期間利用することができりますが、老朽化が進み維持修繕等も困難な場合があります。その場合は、建替え等を検討する必要があるため、マンションの再生を円滑に進めるための法改正が行われました。
●マンションの除却の必要性に係る認定対象の拡充
耐震性不足に加え、外壁の剥落等により危害が生ずる恐れがあるマンション等を認定対象に拡充し、マンション敷地売却事業や容積率の緩和特例の適用対象が拡大されました。

講座2

マンションの資産価値を 上げるための考え方 ～適正な維持管理がもたらす マンションの付加価値について～

資産価値の維持・向上には 共用部分の管理が 非常に重要です



〈講師〉
(公社)大阪府不動産鑑定士協会
中塚 新一
(なかつか しんいち)

■不動産鑑定士によるマンション評価

不動産鑑定士は、不動産の経済価値を判定し、裁判所・税務署に通用する公的証明力を有する鑑定評価書を発行することが主な業務です。マンションの評価依頼を受けることもあります。

●鑑定評価手法
次の各手法で求められた価格を調整して、マンション一室の価格を決定します。
〈取引事例比較法〉 周辺の取引事例から不動産の価格を算定する
〈収益還元法〉 不動産から生み出される収益性から価格を算定する
〈原価法〉 不動産の費用性から価格を算定する
マンションの建物価格は建築から年月が経過するにつれて0円に近づいていきますが、良質な維持管理がなされたマンションは、建物価値が回復しているため価格は維持され、原価法ではその評価額を反映させることができます。専有部分だけでなく、建物の耐震補強、大規模修繕など、共用部分の状態によっても不動産の価格は変わります。

●資産価値を把握する上で重要な作業
〈資料収集〉
1.マンション全体に関する資料
住宅地図、新築時のパンフレット(販売価格把握のため)
2.専有部分に関する資料
登記簿・建物図面等、固定資産課税証明書、火災保険料、売買契約書
3.管理状態を把握するための資料
管理規約、修繕計画、大規模修繕実施実績書、修繕積立金の積立額、管理費等の滞納状況、総会等の議事録
※専有部分だけではなく、マンション全体、特に管理状態を把握するための資料は必ず収集します。
〈現地調査〉
・立地条件
・マンションの管理状態
※マンションの周辺の状況についても現地調査を行います。
〈確認項目〉
・マンション周囲、対象不動産が接面する道路
・対象建物の外観及び上空
・周辺道路から対象敷地内部
・対象敷地内
・建物内部
〈購入者が見落としがちな項目〉
・修繕積立金の残額
・大規模修繕の予定計画、実施状態
・管理組合の活動内容
・議事録や管理規約・収支報告書・長期修繕計画及び実施状態、計画の見直し状態・耐震性に関する安全性の確保など
※専有部分よりもマンション周辺の状況や管理の状況を中心に確認します。

■マンション所有者の共用部分と敷地部分の 管理に対する意識

専有部分のほか共用部分や土地を含めて一棟のマンションができています。価格も同様に専有部分と共用部分を合計した建物価格と土地価格を合算して、一棟のマンションの価格が決まります。しかし、専有部分の購入価格は専有部分と共用部分の一部、土地の一部から構成されているという認識がなく、専有部分だけが購入価格だと思ってしまう購入者、特に大規模修繕工事を経験していないマンションや入居間もない居住者にこの傾向が見られ、このことが共用部分や敷地部分の管理に対する意識の低さにつながっていることから、意識を変えていくことが重要になります。

■まとめ

マンション居住者は専有部分に目が行きがちですが、マンションの資産価値の維持・向上には、共用部分が非常に重要です。居住者が共用部分に対する意識をしっかりと持つことは、マンション管理に欠かせません。

~マンション管理組合の課題解決に向けて~ 分譲マンション

大阪市
マンション管理支援機構

設立20周年記念事業

管理の今後を考える

●日時／令和2年12月6日(日)13:30~16:30
●場所／大阪市立住まい情報センター 3階ホール

※詳しい内容は、らいふあつぷVol.63に掲載する予定としています。

ごあいさつ

大阪市マンション管理支援機構は分譲マンションの適正な維持管理に向けた総合的な支援を行うことを目的として、専門家団体、民間事業者団体、公共団体が連携・協力し、平成12年6月に設立いたしました。現在では市内の分譲マンションの約1/3にあたります1300を超える管理組合様にご登録をいただいております。

本市の分譲マンションを取り巻く環境はこの20年で著しく変化しました。築年数が経過したマンションの割合が高くなる一方で、最近ではタワーマンションの供給も増加しております。とりわけ、築年数が経過したマンションでは区分所有者の方々の高齢化や賃貸化の進行により、管理組合の役員の手不足や修繕積立金不足といった問題が発生し、管理組合の運営や建物の維持管理にも大きな影響を与えることが懸念されています。また、大規模災害への備えや新型コロナウイルス感染症の拡大防止など、管理組合の運営においてこれまで以上に様々な対応が求められる状況となっております。その一方で令和2年6月にはマンション管理適正化法やマンション建替え円滑化法が改正されました。分譲マンションの管理の適正化や再生の円滑化に向けた取り組みや支援にますます重要になってきています。

当機構はこれまで専門的な見地からのセミナー開催、管理組合の運営に係る情報誌や冊子の発行など、様々な支援を実施してまいりました。今後も管理組合様のニーズに即した情報提供や支援の実施に努めてまいります。

大阪市マンション管理支援機構代表幹事
大阪市都市整備局長
篠原 祥
(しのはら やすし)

第一部 模擬総会

住民の高齢化や建物の高経年化による様々な課題等について専門家が総会形式で実演するとともに、議案ごとに円滑な総会運営に向けて、注意すべきポイントを解説しました。



議案内容

- 【第1号議案】 令和元年度事業報告並びに収支決算報告
- 【第2号議案】 令和元年度決算監査報告
- 【第3号議案】 令和2年度事業計画(案)並びに令和2年度収支予算(案)について
- 【第4号議案】 大規模修繕専門委員会設置(案)について
- 【第5号議案】 令和2年度管理組合役員選任について

状況設定

新型コロナウイルス感染症が収束しない中、十分な感染予防対策を行ったうえで、参加者数が最小限になるように議決権行使書による決議を原則として開催。

登場人物

理事長、副理事長、理事、同居家族、組合員A、組合員B、監事、賃借人

マンション設定

【マンション名】 まんかんマンション天六
【建築概要】 鉄筋コンクリート造14階建・総戸数110戸・築20年・エレベーター1基・駐車場70区画(機械式)・駐輪場(自転車220台・バイク10台)
【管理形態】 全部委託(管理会社から管理人1名)
【管理規約】 平成28年に同年改正の標準管理規約に準拠して改正
【議決権】 1住戸につき1議決権
【管理組合役員】 理事8名(任期1年)、監事1名(任期1年)
【管理費等】 管理費1住戸月額7000円、修繕積立金1住戸月額5000円、駐車場1区画月額15000円

解説コメントーター



大阪弁護士会
四辻 明洋



近畿税理士会
鈴木 義教



公益社団法人
大阪府建築士会
南 直樹

第二部 パネルディスカッション



分譲マンションの円滑な管理運営などについて、模擬総会での内容に加えて、設立当初から常任委員として活動している沖先生の絶妙な進行で、各専門分野の先生方による自由で貴重な意見交換が行われました。



進行役
大阪司法書士会
沖 健補

討論されたテーマ

- ◆区分所有者の非居住化に伴うマンション管理の課題
- ◆区分所有者と賃借人の意識の違い ◆マンションを買うということ
- ◆長期修繕計画を作成する際の注意点 ◆防災対策の取組み
- ◆外部専門家の導入 ◆役員報酬の導入

パネラー



大阪弁護士会
四辻 明洋



大阪土地家屋調査士会
正井 利明



公益社団法人
大阪府不動産鑑定士協会
吉田 良信



近畿税理士会
田野 卓也



公益社団法人
大阪府建築士会
南 直樹



住宅金融支援機構
近畿支店
廣兼 克典

ローレルコート難波

第1回目の大規模修繕工事の前に修繕積立金を見直し、管理組合の財政基盤を安定。



マンション概要

建築年：2001(平成13)年竣工 築19年
構造・階層：RC造、地下1階、地上28階建て
総戸数：262戸(店舗1店、住戸261戸)
工期：2020(令和2)年3月-12月に大規模修繕工事

修繕積立金の見直しに向けた取組

竣工から15年経った2016(平成28)年の通常総会で第1回目の大規模修繕工事に向けた準備として、修繕委員会の設置と建物劣化診断調査を実施することを決議しました。

2018(平成30)年11月に大阪市マンション管理支援機構主催の「マンション管理基礎講座(長期修繕計画の見直し)」と「大規模修繕工事の進め方(パネルディスカッション)」に、理事と修繕委員が4名参加して知識を深めるとともに、同年12月には大阪市の「分譲マンションアドバイザー派遣制度」を活用し、一級建築士による勉強会も実施しました。

その際に、現状の「月々の修繕積立金」が大阪市内の同規模のマンションに比べ、かなり低い金額設定となっており、近い将来に修繕工事の資金が不足することになるとの問題意識を参加者全員が共有し、理事会を中心にマンション全体に様々な情報を発信することで、区分所有者全員が修繕積立金に関しての問題意識を持つようになりました。

2019(令和元)年5月には臨時総会を開催し、修繕積立金の引き上げについて圧倒的な賛成多数で決議し、将来に備えた管理組合の財政基盤ができました。

その後、2019(令和元)年11月の通常総会で大規模修繕工事の実施が決議されました。

大規模修繕工事の進捗管理は、理事会と修繕委員会が中心となって実施しました。

課題

- コンサルタントを介さない責任施工方式のため、工事業者を公募する際に必要な仕様書の作成は管理会社に依頼しましたが、公募から工事業者選定までのすべての手続きを理事会で行うこととなりました。そのため、次回の大規模修繕に向けて理事等の負担軽減や、住民の高齢化を考慮した工夫が必要と考えています。
- また、総会の出席者数は40名程度に留まり、多くは議決権行使書等で議案が決議されています。そのため、管理組合活動の参加意識を高め、適切な維持管理が継続的に行われる仕組みづくりの検討が必要と考えています。

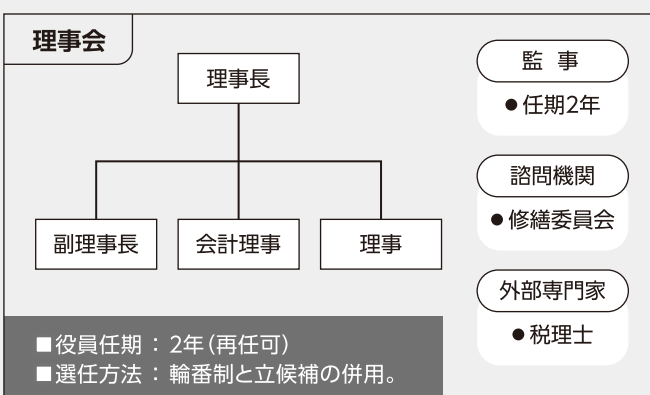
今後の取組

これまで修繕積立金の計画的な見直しが行われず、計画修繕工事の実施時期が遅れたことを踏まえ、昨年に見直した修繕積立金の引き上げの計画をしっかりと履行し、理事の負担に頼らない計画修繕工事を実施できるよう着実に管理組合の財政基盤を強化していきたいと考えています。



大阪市マンション管理支援機構との情報交換(令和2年9月)

管理組合の組織図



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、
 ちょっと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!!

ご相談の流れ

- ① 申込書を記入の上、以下いずれかの方法で送付ください。
 ■ FAXでのお申込み(送付先) 06-6364-7477
 ■ メールでのお申込み(送付先) mansionkanri@osakaben.or.jp
 - ② 担当弁護士より、折り返しお電話にて、訪問相談日時をご連絡します。併せて、改めて相談概要を簡単に聞き取りさせていただきます。
 - ③ 弁護士2名が、お約束の訪問相談日時に、ご希望の場所(例:お住まいのマンション等)へ訪問、ご相談を伺います。
- ※相談希望日の2か月～2週間前にお申込みください。

- 相談時間/1時間
- 対象/大阪市内の分譲マンション管理組合
- 場所/ご指定の場所へ弁護士が訪問(マンション等)
- 相談対応/弁護士2名 ●相談料/初回無料

申込書はこちらから
 ダウンロードください。

◆大阪弁護士会のアウトリーチ事業「マンション管理相談に関する弁護士派遣」
<http://www.osakaben.or.jp/02-introduce/outreach/>
 大阪弁護士会HP → 左端メニューの中「私たちの活動」 → 「アウトリーチ事業」

疑問・相談、お気軽にお電話ください。

◆お問合せ先/大阪弁護士会人権課 公害対策・環境保全委員会 担当事務局 TEL/06-6364-1227

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、
 どんなことでも構いません!

- 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かな?
 - 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?
 - 総会や理事会の運営、今のやり方で問題ないかな?
 - 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?
- などなど…

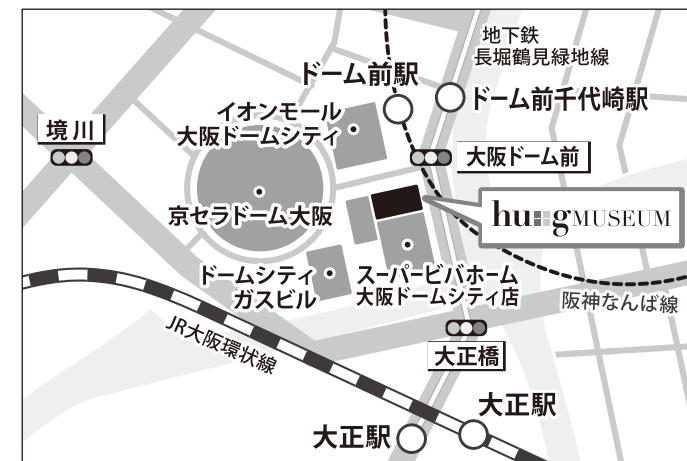


支援メンバー瓦版

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 ハグミュージアム



- 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)
- お問合せ先 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

運営状況のお知らせ
 新型コロナウイルス感染予防
 および拡大防止のため、
 当面の間【事前予約制】および
 【開館時間短縮 10:00~17:00】
 とさせていただきます。

※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。

ハグミュージアム

検索