

- 管理組合交流会 ①②
- 20周年事業模擬総会 ③④
- 常任委員会賛助団体からのお知らせ ⑤⑥
- 催しものガイド 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。

らいいん あぶら

VOL. 63

2021.6.1

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)

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

〈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

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

管理組合交流会 報告

- 令和3年3月14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って、管理組合運営に関する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18名の方がご自身の話したいテーマごとに2部制の5グループに分かれ、持ち寄った様々な悩みについて他の参加者と意見交換を行い、最後に各グループの交流内容を発表して当日の参加者全員で情報を共有しました。

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。」「他のマンションの状況がよくわかり、参考になった。」といった感想や、「防災や防犯の取組みの好事例を教えてください。」といった要望が寄せられました。



第1部

グループA (管理会社との関係等について)

①自主管理と管理会社への委託管理の現状について

・役員の負担を軽減する方法や役員報酬、正当な理由もなく役員を辞退する区分所有者への協力金の導入など、役員のなり手を確保するための具体的な方法について意見交換が行われた。

②役員の選任方法について

・任期を1年とする輪番制では解決に至らない課題が多く、管理会社の協力が重要となることから、良好な関係を構築する方法について意見交換が行われた。

グループC (理事会運営等について)

①マンションの資産価値について

・ちらしの放置や違法駐輪を原因とした美観低下がもたらす資産価値への影響と、それらの対策について意見交換が行われた。

②相隣問題について

・騒音など住民間の紛争に関し、管理組合ができる具体的な解決策について意見交換が行われた。

③新型コロナウイルス感染症の影響について

・共用施設の利用料の減収が管理組合会計に影響を及ぼしている実態の報告と、その対策について、意見が交換された。

グループE (マンション管理全般について)

①高齢者の住民との接し方について

・居住者の高齢化が進んでいる状況から、役員の免除規定と他の組合員の負担を緩和する方法について意見交換が行われた。
・高齢者世帯のごみ回収を管理会社に委託するなど、日常的な介助の取組みについて意見交換が行われた。
・区ごとに行われている認知症セミナーに参加して、理解を深めているとの活動が報告された。

②設備の改修と長期修繕計画の見直しについて

・機械式駐車場の利用料と長期修繕計画で予想される改修費用の収支状況について、意見交換が行われた。
・防犯カメラの設置状況やその効果、プライバシーの保護について意見交換が行われた。

グループB (管理規約等について)

①組合員への対応について

・理事によっては、管理規約に定められていない手続き(誓約書の提出など)を求めるなど、異なる対応がされている事例が報告され、組合員の知識の底上げを図る方法について意見交換が行われた。

②外部専門家の活用について

・顧問料に関して区分所有者間の合意が得られず、専門家の活用ができない実態について意見交換が行われた。

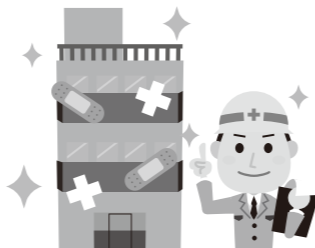
グループD (大規模修繕工事等について)

①大規模修繕工事全般について

・事前準備などの進め方について、意見交換が行われた。

②合意形成の方法について

・住民参加型の理事会の運営で、組合活動に関心を持ってもらう取組みをしている事例が報告され、理事会運営などについて意見交換が行われた。



第2部

グループA (管理会社との関係等について)

①専門委員会・専門家の活用について

・大規模修繕工事の専門委員会に、建築関係の知識をお持ちの方にも参加して欲しいが、責任を押し付けてしまうようで頼みにくいとの相談に関して、意見交換が行われた。

②管理組合の運営について

・長期修繕計画の作成根拠や修繕積立金の値上げの根拠を理事会が理解しておらず、管理会社に任せっきりになっている実態の指摘があった。

グループC (理事会運営等について)

①住民の高齢化について

・居住者名簿の備え付けがないため、マンション内の高齢者に関する情報が共有されず、災害発生時の「共助」が円滑に行えない問題について意見が交換された。

②管理会社との関係について

・マンション管理のプロである管理会社との良好な関係構築が重要とする認識の下、具体的な方法について意見交換が行われた。

グループE (マンション管理全般について)

①住民の意識について

・管理員不在の日のちらしの散乱や、指定場所以外の駐輪で、美観が損なわれる生活マナーの問題の解決策について意見交換が行われた。
・バリューアップ工事の結果、若い世帯の入居者が増えて雰囲気が変わったとの報告がされた。
・住民同士の交流会の効果と負担や受益の公平について、意見交換が行われた。



②管理会社との関係について

・マンション管理を他人ごとと捉えるのではなく、当事者意識を持つと管理会社とも良い関係が築けるとする意見があった。
・住民の意識を改革するための、コミュニティ活動について意見交換が行われた。

グループB (管理規約等について)

①新型コロナウイルス感染症の影響について

・共用施設の利用状況が管理組合会計に及ぼす影響や、感染防止の具体的な取組みについて情報交換が行われた。



②役員について

・当番の役員によって、理事会の雰囲気が変わり、理事会活動の継続性に対する影響について意見交換が行われた。

グループD (大規模修繕工事等について)

①費用の検証について

・工事費用や工事内容が適正なのかを検証する方法について、意見交換が行われた。

②長期修繕計画について

・修繕積立金の算出根拠となる長期修繕計画の妥当性を検証する方法などについて、意見交換が行われた。



コメンテーターの講評

大阪弁護士会 弁護士
北野 隆志 氏

住民のマンション管理に対する関心の低さや高齢化への対応が、どのグループにも共通した課題になっていました。住民に管理組合の活動内容を知ってもらうためには、理事会は取組んでいる内容を丁寧にわかりやすく広報することが必要になります。

また、管理会社と良好な関係を構築するためには、管理会社に委託する業務をしっかりと確認したうえで、委託契約書を取り交わすことが重要になります。

理事の輪番制の弊害として挙げられていたマンション管理に関する知識や、取組みに対する意欲が人によって異なることに関しては、外部専門家を活用することで解決できると思います。

公益社団法人大阪府建築士会 一級建築士
南 直樹 氏

多数決で運営される管理組合活動では、一部の方が孤軍奮闘しても解決できないことがあります。

共通の問題意識を持った人同士や管理会社と良いチームワークを築くことが大切で、そのことについて参加された皆さんが熱心に情報交換されていたことを心強く感じました。

マンション管理では、建物や設備の改修など専門的な知識が必要になる場合も多いですから、専門家をチームに加えることも検討してください。

また、今年は新型コロナウイルス感染症が、総会や理事会運営だけでなく、建物の劣化診断調査や大規模修繕工事にも影響を及ぼしており、マンション管理をより困難にしているように感じています。

～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

第一部 模擬総会 ●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

専門家が定期総会の一例を再現し、各シーンごとに円滑な総会運営に向け、注意すべきポイントを解説いただきました。

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名が日勤)

【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

状況設定

新型コロナウイルス感染症が収束しない中、十分な感染予防の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

解説





大阪弁護士会 四辻 明洋氏
近畿税理士会 鈴木 義教氏
公益社団法人大阪府建築士会 南 直樹氏



総会の出席者について

委任状を持たない賃借人が、総会への参加を求めてきた。

【解説】
国交省が定め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)では、総会への出席資格は組合員のほか理事会が必要と認めた者とされ、組合員の代理人となれる者はその組合員の配偶者、又は一親等の親族、同居する親族、あるいは他の組合員とある。一方、賃借人でも会議の目的に直接利害関係があれば、あらかじめ理事長に通知をしていけば総会で意見を述べる事ができる。しかし、今回の賃借人の場合は直接の利害関係がなく、事前通知もしていなかったため、出席資格はなく、代理人としての資格もない。



総会の開会・成立宣言

管理規約に基づき議長に選出された理事長が、書記と議事録署名人2名を選任し、出席組合員数と議決権数を確認後、総会の成立を宣言した。

【解説】
標準管理規約47条1項に、総会の成立要件は議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならないとある。今回の総会では、議決権行使書、委任状、代理を含めた出席者の合計が議決権総数の半数以上と認められた。



第1号～3号議案(事業報告・収支決算報告・決算監査報告・事業計画・収支予算)

第3号議案「令和2年度事業計画案と収支予算案」では、長期修繕計画の見直しの検討などの各事業計画について、出席者からの質問に執行部が回答した。

【解説】(鈴木義教税理士)
収支予算案は1年間の事業計画案を基に、それに見合った予算とする必要がある。理事長には予算の範囲内で業務を執行する権限が与えられ、監事や組合員は前期の予算と実績を比較して、著しい増減となっていないか、その原因は妥当かを確認し、収支決算報告と収支予算案をしっかりとチェックしなければならない。

収支予算案で駐車場使用料収入が管理費会計に記載されている一方で、支出が修繕積立金会計に記載されている。標準管理規約では駐車場使用料はその管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てるとある。また、高額な補修費用が見込まれる機械式駐車場の場合は、管理費及び修繕積立金とは区別して経理することができる。注釈があることから、駐車場管理会計、駐車場修繕会計は独立して経理することを検討しても良いだろう。ただ今回のように駐車場使用料収入を修繕積立金会計で処理すると管理費会計が成り立たなくなるようであれば、分譲時の会計処理にとらわれず、修繕積立金や管理費会計の貯まり具合を見て、見直しを検討することも必要。

住民の高齢化や若者の車離れなど社会環境が変化して、空き駐車場が生じて使用料収入が減り、管理費や修繕積立金が不足する事態も予想される。部分的な平面駐車場への変更や、使用料を値上げすることも考えなければならない。外部の人に貸し出す場合は、収益事業としての経理処理が必要になり、税金の負担に加え外部の専門家に処理を依頼する費用が発生することもあるので、慎重に検討するほうがよい。

【解説】(南直樹建築士)
長期修繕計画は、長期修繕計画作成ガイドライン(国土交通省)にある長期修繕計画標準様式(第1号から第5号)が整っているか、修繕の周期や工事の概算金額の根拠が明確であるかということが重要なため、専門家や管理会社が作成する事が多くなっている。また、5年程度で1度は長期修繕計画を見直すことが、同ガイドラインで定められているが、現状に即した長期修繕計画を作成していれば、その周期を先に伸ばすこともできる。ただし、消費税の増税など社会情勢によっては、見直したほうがよい場合もある。見直しの時期としては、大規模修繕工事が終わった時点が最も多い印象がある。

第4号議案(大規模修繕委員会の設置)

理事会から、管理規約第55条(専門員会の設置)並びに第70条(細則)の規定による、大規模修繕専門委員会運営細則の提案があった。

【解説】(四辻明洋弁護士)
大規模修繕を計画するための修繕委員会の任期が長くなることは、ある程度やむを得ない。修繕委員会と理事会が争いになったときに備え、修繕委員会は理事会の諮問機関であることを明らかにしておくことが重要で、修繕委員と理事を兼任する人がいたほうが、修繕委員会と理事会との連携を図ることができる。利益相反行為を排除するために、業者を紹介した修繕委員を業者決定に関与させないなど一定の規則を定めることはできる。(公財)マンション管理センターも細則のモデルを示している。

第5号議案(令和2年度管理組合役員選任、閉会)

新役員を総会で選出し、担当役職は理事会での互選とした。総会議事録も迅速に告知することとし、より良い環境を維持していくために、居住者全員が専有部分だけでなく、マンション全体の管理に関心を持ち、協力し合っていくことを確認して閉会した。

【解説】(四辻明洋弁護士)
理事のなり手不足を解消するために管理規約を改正すれば、組合員以外でも理事になることができるが、理事の資格要件の緩和だけではなく、区分所有者自らが自身のマンションを管理するという意識が非常に重要。マンションの理事の資格要件が現状に則しているか、将来的なことも考慮する必要がある。理事会はマンションの重要事案を決定する場であり、管理規約に記載がなければ代理出席が認められない可

能性が高い。管理規約に定めがあったとしても、事故に遭遇した場合などのやむを得ない事情で、かつ1親等など範囲も限られる。WEB会議システムの導入など参加しやすい工夫が求められる。また、議事録を作成しないと20万円以下の過料の制裁があり得るが、欠席者への決定事項の報告や、問題が起こったときの証拠としても議事録は重要になるので、しっかりと作成することが必要。

マンション管理組合の皆さまへ

独立行政法人住宅金融支援機構は、マンション管理組合の修繕積立金の計画的な積立てと適切な管理をサポートすることを目的に、マンション管理組合向け債券「マンションすまいる債」を発行しています。

2021年度における「マンションすまいる債」の募集を4月19日から開始いたしましたので、お知らせします。

修繕積立金の計画的な積立をサポート

【マンションすまいる債】

マンションすまいる債の特長と特典

- 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
- 特長 2 1口50万円から購入可能で、さらに最大10回継続購入して積立可能
- 特長 3 中途換金時に手数料がかかりません。
- 特長 4 機構が国の認可を受けて発行している債券

- 特典 1 マンション共用部分リフォーム融資の金利を年0.2%引下げ
- 特典 2 マンション共用部分リフォーム融資の保証料を2割程度割引
(公財)マンション管理センターに保証委託する場合)

応募受付期間

4/19(月)~**10/15**(金)

募集口数150,000口

※2021年度から「抽せん」制度は廃止になりました。
詳細は次ページをご覧ください。

2021年度募集債券の利率

0.120%

この利率は、2021年度発行の債券の受取利息額(税引前)の総額を債券発行から満期までの経過年数(10年)で平均した利率です。

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。
※「20年以上」という期間は長期修繕計画を作成した時点からの期間で、応募を行う時点からの期間ではありません。
応募日現在、計画期間内であることをご確認ください。
- ③ 反社会的勢力と関係がないこと。
(反社会的勢力と関係があるマンション管理組合はこの制度を利用できません。)
- ④ 機構融資を利用し、共用部分の修繕工事を行うことを予定しているマンション管理組合であること。
(結果的に、機構融資を受けずに共用部分の修繕工事を行うことになっても違約金などは発生しません。)

応募から債券発行までの流れ(2021年度)

4月~10月	11月~2月	2月
<p>● 応募 / 4月19日~10月15日</p> <p>2021年度募集分から抽せん制度を廃止し、応募受付期間中の応募については、全て受け付けることとなりました。ただし、募集口数には上限があるため、上限口数に達する見込みとなった場合は、応募受付終了日を上記より早い日に変更する可能性があります。その場合は、変更後の応募受付終了日の1か月前までに機構ホームページ等にてご案内します。なお、応募受付終了日を変更した場合であっても、受付郵便局の消印が変更後の応募受付期間内である応募については、全て応募を受け付けます。</p> <p>※応募書類の確認等完了後、受付及び登録内容のお知らせを送付します。</p>	<p>● 積立用書類の送付 / 11月19日頃(予定)</p> <p>● 積立用書類の返送 / 11月22日~12月末(予定)</p> <p>● 積立金の振り込み / 11月22日~2月3日(予定)</p>	<p>● 債券の発行 / 2月21日(予定)</p> <p>※債券は機構が保管(保護預り)します。 ※翌年度以降の積立てにおける債券の発行は、毎年2月20日(予定)となります。</p>

※2021年度応募要件の詳細は機構ホームページをご覧ください。

「マンションすまいる債」のパンフレットやチラシ等は
機構ホームページに掲載しております。
いつでも印刷・資料請求いただけますので、お気軽にご利用ください。

「マンションすまいる債」の詳細はこちら



すまいる債

検索

積立申込書のダウンロードはコチラ
(機構ホームページ)
積立申込書はPCで簡単に入力できます!



応募の状況はコチラ
(機構ホームページ)
2021年7月以後、随時ご案内します!



住宅金融支援機構お客様コールセンター 住宅債券専用ダイヤル
TEL 0120-0860-23

●営業時間/9:00~17:00(土日・祝日・年末年始は休業)
●国際電話等をご利用いただけない場合は、
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。)

大阪市内の分譲マンション管理組合の皆さまへ 『大阪市マンション管理支援機構』への 登録をご検討ください!



大阪市が中心となって、専門家6団体と民間事業者団体4団体、公共団体など13団体が連携して、21年にわたって分譲マンション管理組合の活動を応援しています。
【設立2000年6月】

既に、大阪市内の1300を超える管理組合にご登録いただいております。登録料や年会費などはすべて無料です。

主な活動

- マンション管理セミナーなどの研修会
- 管理組合同士の情報交換会
- 大規模修繕工事の見学会の実施
- マンション管理運営に役立つ情報誌の発行
(らいふあつぷ、らいふあつぷ臨時号、
マンション管理サポートブックプラス など)



マンション管理基礎セミナー・管理組合交流サロン・ナイトトーク

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3年7月4日(日) 10:00~12:30(受付は9:30~)

マンションでの暮らし方を学ぶ(マンション特有の暮らしのルールを学ぶ)
(公財)マンション管理センター
 管理組合のお金の管理の基本を学ぶ(管理費や修繕積立金を考える)
近畿税理士会

2日目 令和3年7月11日(日) 10:00~11:10(受付は9:30~)

管理会社との上手な付き合い方.....マンションみらい価値研究所

ナイトトーク

平日夜間に開催する分譲マンションにお住まいの方同士の情報交換の場です。

日時 令和3年7月28日(水) 19:00~20:30(受付は18:30)

管理組合交流サロン

分譲マンションにお住まいの方同士の情報交換の場です。
 ご参加いただけるのは、分譲マンションにお住まいの方に限ります。

日時 令和3年7月11日(日) 11:20~12:30

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 会場80名・オンライン20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／30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。)

ナイトトーク／30名

(申込多数の場合は、当機構が主催するセミナー等に参加された経験のない方を優先して抽選します。)

◆お申込み方法などの詳細は、当機構のホームページやちらしで必ずご確認ください。

*新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため、定員数の変更や中止等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等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

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

支援メンバー瓦版

一般社団法人マンション管理業協会 URL <http://www.kanrikyo.or.jp/>

「令和3年度 管理業務主任者証の交付に係る講習」(大阪開催分)のご案内

管理業務主任者の登録を受けている方で主任者証の交付を受けずに1年以上経過した方、主任者証の有効期限切れで資格が失効したため新たに主任者証の交付を希望される方、主任者証の有効期限より6ヶ月以内でその更新を受けようとする方が受講対象となるものです。

開催日程

大阪(第2回) 令和3年7月7日(水) 申込締切日 令和3年6月16日(水)

大阪(第3回) 令和3年8月26日(木) 申込締切日 令和3年8月4日(水)

科目

- ① マンションの管理の適正化の推進に関する法律、その他関係法令
- ② 管理事務の委託契約及び管理組合の機関と運営等に係る紛争事例
- ③ 管理組合の会計の収入及び支出の調定並びに出納
- ④ マンションの建物及び付属設備の維持
又は修繕に関する企画又は実施の調整

開講時間

各コースとも 9:30~17:00(予定)

会場

綿業会館
 大阪市中央区備後町2-5-8
 (Osaka Metro 御堂筋線「本町」駅・
 堺筋線「堺筋本町」駅より徒歩5分)

受講料

9,680円(税込)

お問い合わせ先 一般社団法人マンション管理業協会 試験研修部

TEL : 03-3500-2720

URL : <http://www.kanrikyo.or.jp/kanri/koufu.html>

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)