

催しものガイド **マンション 管理基礎講座 & 相談会** 参加費無料!

基礎講座

分譲マンションの管理に役立つ様々な「基礎知識」を学んでいただける「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どなたでもご参加いただけます。

主催：大阪市マンション管理支援機構
開催場所：大阪市立住まい情報センター 3階ホール

<p>1日目</p> <p>令和3年11月14日(日) 10:00~12:30 (受付は9:30~)</p> <p>マンションの2つの老いを考える</p> <p>①住民が高齢化することで起こる諸問題 大阪司法書士会</p> <p>②建物が高齢化することで起こる諸問題 (公社)大阪府建築士会</p>	<p>2日目</p> <p>令和3年11月20日(土) 10:00~12:30 (受付は9:30~)</p> <p>管理組合運営を考える</p> <p>①トラブル事例から考える 大阪弁護士会</p> <p>②資産価値の維持から考える (公社)大阪府不動産鑑定士協会</p>
--	---

定員 各日100名(会場70名、オンライン30名)(申込多数の場合は、初めて参加される方、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11月8日(月)

管理組合相談会

主催：大阪市立住まい情報センター
開催場所：大阪市立住まい情報センター 4階

<p>日時 令和3年10月31日(日) 13:00~16:00</p> <p>申込締切日 令和3年10月20日(水)</p>	<p>定員 12組(申込多数の場合は、大阪市マンション管理支援機構の登録管理組合を優先して抽選します)</p> <p>(法律相談6組・技術相談3組・管理一般相談3組) 1組につき、相談時間は45分</p>
--	--

※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等とさせていただきます。※詳細は、ホームページやチラシをご覧ください。

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

食と住まいの情報発信拠点 hugg MUSEUM ハグミュージアム



ハグミュージアム 検索

- 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 大正駅前千代崎駅(徒歩3分)
阪神なんば線 大正駅前(徒歩3分)
JR大阪環状線 大正駅(徒歩7分)

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。



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。

- 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

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)

マンションライフ 2021年10月号発行 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

- 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 ①②
マンション管理基礎セミナー……③④⑤
管理組合 交流サロン
「まんかんサロン」の報告……………⑥
マンション管理フェスタ……………⑦⑧
構成団体からのお知らせ……………⑨⑩
催しものガイド……………⑪
支援メンバー瓦版……………⑪

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. 64
2021.10.1

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/>

分譲マンション管理の今後

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

を考える

これからの分譲マンションの円滑な管理運営に関する課題



進行役



大阪司法書士会
沖 健輔

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

区分所有者の非居住化によるマンション管理の課題

- 【沖】大阪市内も投資目的や、相続した物件を賃貸して区分所有者がお住まいにならないケースが増えています。外部にお住まいの区分所有者が増えると、マンション管理組合にどのように影響しますか。
- 【四】建物の区分所有等に関する法律を基に管理規約や管理組合が作られます。賃貸や投資を目的に購入された方の中には、マンションの住環境がご自身の生活環境に直接影響しないので、理事会を欠席したり、総会の招集通知すら放置するなど、マンション管理に関心な方もいらっしゃるのではないのでしょうか。マンション管理に関心な方が増えれば、管理規約の変更に必要な決議を取れず、管理不全に陥ってしまう危険があります。
- 【沖】マンションには様々な考えをお持ちの多くの方がお住まいです。役員を選任方法(立候補制・輪番制)に関わらず、マンション内のコミュニケーションが上手く取れないといけないのではないのでしょうか。
- 【吉】私の住むマンションの役員は輪番で選任しています。私が理事長のときに、立候補制も検討しましたが、「輪番で意識がさほど高くない役員と立候補による役員が混在すると、声高な人の影響で理事会自体が上手く機能しなくなることもあります」と管理会社ならではの経験談が聞け、役員を選任方法は個々のマンションの状況に即して考えるべきだと感じました。
- 【沖】外部にお住まいの区分所有者の増加は、役員資格の要件を満たす区分所有者の減少にもなりかねません。役員のなり手を確保するよい方法はありませんか。
- 【四】外部にお住まいの区分所有者や専門家が役員になれるよう管理規約を変更する方法があります。ただし、そのマンションの実情をよく知らない人が管理することになりますので、住民の皆さんの監視は必要です。ほかに、理事会をオンライン開催できるように管理規約を変更すれば、外部にお住まいの区分所有者も役員として参加しやすくなると思います。
- 【沖】管理規約を時代に合った内容に変更することが大事ですね。次に、複合用途建物の店舗と住居の居住者など立場が異なる人同士の関わり方はどうでしょうか。
- 【正】店舗を経営する方と住宅として利用する方では、考え方やお金に対する感覚が異なりますので、管理組合として価値観が一つにまとまりにくいのではないのでしょうか。マンション全体をどのように維持管理して使い続けるかを計画し、その対策

をすることは非常に重要です。建物内に店舗があることで、住居として生活する区分所有者にとって利便性が高まるのですから、お互いに折り合いをつけて管理組合運営に努めなければいけません。

- 【沖】住まいに関する意識が異なる区分所有者と賃借人の関係を良くする方法はありますか？
- 【田】私の事務所があるマンションは賃借されている方が多いように思います。以前は、ごみ出しのルールが守られていませんでしたが、役員が注意喚起を継続したことで、自然とルールが守られるようになっていきました。基本的なことをコツコツと継続することが、問題解決の近道だと実感しました。
- 【吉】マンションの不動産価値には、自主管理か管理会社に管理を委託しているかという管理方法ではなく、管理組合が主体的に適切な管理行為が行えているかが重要です。管理会社との関係では、管理会社というプロを利用する気概がほしいのですが、そのためには専門知識が必要な場合もあります。建築士、弁護士、税理士などを活用して管理組合が主体的に取組むことが、あるべき管理行為だと思います。また、管理会社は予防措置として様々な提案をします。その提案が適切かどうか管理組合が判断しなければなりません。判断せずに修繕積立金を目減りさせて財務状況の悪化を招けば、不動産価値に悪い影響を与えます。逆に何も提案してこない管理会社も問題です。重要なことは、管理組合がリーダーシップをとって主体的に動くことです。
- 【沖】マンションは管理状況が資産価値を決めるので、「自分たちのマンション」、「自分たちの財産」ということを住民の皆さんが意識すれば、役員のなり手に困ることが少なく、しっかりと管理が行えるのではないのでしょうか。

長期修繕計画を作成するうえで注意すること

- 【沖】「大規模修繕工事の時期ですから準備をしないといけません」と言われ、管理会社によって工事の準備が進められるとよくお聞きします。管理会社への委託業務に「マンションの維持または修繕に関する企画または実施の調整」がありますので、管理会社が知らせてくるのは当然ですが、理事会が十分に検討すべき大事業です。税理士の立場から注意すべきことは何でしょうか。
- 【田】大金を使った修繕の目的は、それ相応の価値を回復することで、それができているのか、管理会社に任せっきりになっていないかなどを理事会は監視しないといけません。私の顧問先の管理組合では、コンサルタントと契約して工事を

細かく監視しています。専門家を利用して、真に必要な修繕かを確認することも必要ではないでしょうか。

- 【正】マンションは建物だけでなく敷地も広大ですから、敷地の境界にも注意を払ってほしいです。分譲マンションの隣から境界を確定してほしいという依頼を受けて、解決まで半年以上要したことがありました。その時の経験から役員の仕事の大変さと、マンションは高い意識を持っていないと維持・管理が難しいことを実感しました。敷地は区分所有者全員の共有財産ですので、境界に関するトラブルの解決は手続きが煩雑になる場合が多く、管理組合で敷地に関する資料が保管されているか、ぜひ確認ください。
- 【沖】長期修繕計画と修繕積立金の基本的な考え方をご説明ください。
- 【南】大切なことは、建物等の劣化診断調査を行って、劣化の進行度合いを正確に把握することです。長期修繕計画では建物や敷地の周囲、共用部の設備、例えば埋設配管なども含めて検討することが非常に大切です。①将来見込まれる修繕や改修工事の内容、時期、概算費用を明確にする。②計画修繕工事の実施のための修繕積立金の額の根拠を明確にする。③将来の修繕・改修工事に関する長期計画について予め合意しておくことで長期修繕工事の円滑な実施を図る。の3つの目的があります。大規模修繕工事では、必要な工事がなされていないことが深刻な問題になります。外壁の補修が不十分で敷地外に落下して第三者に被害を与えれば、管理組合の管理者責任が問われます。また、新型コロナウイルス感染症などの新たなリスクへの備えといった必要な時期に必要な補修工事が行えるように費用を計画的に準備することは、マンションの維持管理の基本です。
- 【廣】融資をする立場からも、建物等の劣化診断調査の必要性を強く感じます。長期修繕計画で予定されているので、計画修繕工事を実施すると記載されている総会議事録を多く拝見しますが、先ほどのお話しのとおり、計画修繕工事をしようとしている箇所が本当に劣化しているのか、もっと緊急度の高い箇所はないのか、プロの目で調査・確認してから大切なお金を使ってほしいです。融資を利用される場合はなおさらです。

役員報酬の導入と外部専門家の活用方法

- 【沖】国土交通省は平成28年に外部専門家を活用できるようマンション標準管理規約を改訂しましたが、管理組合の役員報酬についてはどのようにお考えでしょう。

- 【田】可能であれば、役員報酬は支給したほうが良いと思います。金額は平均月額で3~4千円とお聞きしますが、確定申告も考慮して年間20万円以下が良いのではないのでしょうか。報酬の有無で役員の責任が変わるわけではありませんが、報酬を支払うということを管理規約で定めて、役員体制の基盤を整えることは、今後の管理組合の在り方の一つかと思います。
- 【廣】管理組合の役員に専門家を選任する仕組みを第三者管理と言います。高齢化による役員のなり手不足の対策を想定したものです。リゾート型マンションや複合用途建物など利害関係が複雑な管理組合で利用されているようです。第三者管理を行うには、管理規約の改正や総会の決議、管理会社との管理業務の委託契約の見直しも必要でしょうから、これからの制度として知識を深めていただければ良いと思います。
- 【南】建築士の場合、大規模修繕工事を契機に管理組合と関わり、長期修繕計画の作成や見直し、顧問への就任を依頼をされて継続的に関わりを持つ事があります。
- 【四】弁護士の場合、飛び込みで法律事務所に電話をしても応じてもらいにくいと考えます。インターネットによる検索や大阪弁護士会の専門相談をご活用いただくことが良いでしょう。依頼したい弁護士が見つければ、契約書の確認、管理費の請求など比較的簡単な仕事を依頼して、その弁護士と気が合うか探っていただくのが良いと思います。
- 【沖】大阪市内には弁護士や建築士など専門家を派遣する「分譲マンションアドバイザー派遣制度」がありますので、利用されてはどうでしょうか。
- 【正】専門家は専門分野に関しては深い知識を持っていますが、専門分野以外は一般の方と同じです。専門家の利用とは、上手く専門家の知識を利用するという事で、最終的な決断は管理組合や区分所有者自身ですることになります。専門分野を勉強するときの引き出しの1つとして、利用することで良いと思います。

さいごに

- 【沖】この20年間でマンションを取り巻く環境は一変しました。今後も、築30年、40年、50年と高経年マンションが増加し、併せて、住まう方の高齢化や認知症、新型コロナウイルス感染症など、これまでなかった様々な課題に向き合う必要があります。大阪市マンション管理支援機構の専門家である私たちは、一丸となって分譲マンションの管理組合の活動を支え続けてまいります。

令和3年度

マンション管理 基礎 セミナー

7/4(日)

講座1

マンションでの暮らし方を学ぶ

マンションの適正な管理を行うには、共用部分も自分たちの財産であると意識することが大切



〈講師〉
公益財団法人
マンション管理センター
大阪支部長 **長田 康夫**
(おさだ やすお)

■マンションでの暮らし方について考える

1.区分所有者の権利と義務

マンション内の自分の財産は専有部分だけではなく、敷地や共用部分も自分たちの財産です。財産として所有する権利を持つことは、他人に迷惑が掛からないように自分たちで維持管理する義務も伴います。マンションは、(1)共同で所有し、(2)共同で使用し、(3)共同で生活し、(4)共同で管理する、**〔4つの共同〕**からなり、管理運営は多数決で決めるので、区分所有者間で十分にコミュニケーションを取ることが大切です。

2.マンションでの良識と常識

「建物の区分所有等に関する法律」(以下、「区分所有法」という)第3条で、管理組合は総会を開催して、管理規約を定め、管理者である理事長を決めることができると、管理組合の自治運営を広く認めています。自分たちの財産を**良識の範囲内**で自分たちの**常識に従って**管理すれば良く、良識の範囲とは法律や自分たちで作った自治ルールでの管理規約で定められた内容で、時代に即して変更することも必要です。

3.区分所有者としての希望を叶えるには

こういうマンションにしたいという希望を持つことは区分所有者個人の自由であり、そのことを非難はできません。自己主張や自己満足、自己中心の考えで終わることなく、自治ルールの手続きに沿って多くの方の賛同が得られれば、自分の希望も叶うことになります。

■区分所有建物を知る

民法では、一つの物の一部分だけを所有することを認めていませんが、区分所有建物には区分所有者の共有を基にした区分所有法が適用されるため、民法と区分所有法で共有への対応が異なります。

■マンションでの暮らし方の基本を考える

区分所有建物であるマンションでの暮らし方の基本は「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下、「マンション管理適正化法」という)で留意することが義務化されている「マンションの管理の適正化に関する指針」(以下、「マンション管理適正化指針」という)に示されています。

マンション管理適正化指針は、共同生活に必要な道徳・心得のようなもので、全文に目を通すことが大切です。

〈マンション管理適正化指針の主なキーワード〉

- 管理の主体は管理組合
- 区分所有者は管理組合の一員としての役割を適切に果たすことが必要
- 集会所が最高意思決定機関
- 管理規約は管理組合の最高自治規範
- 管理費等必要な費用の徴収と区分経理による適正管理
- 長期修繕計画の策定と、必要な修繕積立金の積み立て
- 自治会や町内会等は管理組合と異なるので、管理費と自治会費の徴収と支出を分けた適切な運用
- 購入しようとする者も管理の重要性を十分認識することが必要
- マンションが相隣関係等に配慮を要する住まい方であることの理解

■マンションでの暮らし方の基本ルール〔管理規約〕を考える

1.管理規約に定められる事項

管理または使用に関する区分所有者相互間の事項

2.管理規約の効力

中古で購入した区分所有者や、賃借人にも及ぶ

3.管理規約の改正

区分所有者総数および議決権総数の各3/4以上の特別決議によって可能だが、この条件を変更することはできない

4.管理規約の衡平性

組合員相互間の利害の衡平性が図られたものでなければならず、改正する場合はその事実が始まった時点から今までの経緯、形状、使用目的及び利用状況、並びに区分所有者が支払った対価等を総合的に考慮することが必要

■最高意思決定機関〔総会〕を考える

管理組合の最高意思決定機関である総会が理事会の業務執行を承認し、監事が理事会の業務の執行状況を監督します。そのため、総会の運営手続きに間違いがあると、理事会が業務の執行を行えなくなりやすいため、区分所有法でも総会について様々な規定を設けています。

- (Q1) なぜ、通常総会を開催するのか
- (Q2) なぜ、通常総会は一定の時期に開催するのか
- (Q3) コロナ禍での総会の開催方法
- (Q4) コロナ禍を理由に通常総会は延期可能か
- (Q5) なぜ、新会計年度開始以降2ヶ月以内に通常総会を招集するのか
- (Q6) 総会を招集できる者
- (Q7) 総会の招集通知が、各区分所有者に到達したことを確認しなくてよいのか
- (Q8) 非居住の区分所有者にも招集通知を出さなくてはならないのか
- (Q9) 召集通知を掲示で済ますことはできないのか
- (Q10) なぜ、招集通知時の出席届けは必要なのか
- (Q11) 部屋の広さが違うのに議決権が同じで良いのか
- (Q12) 共有名義の組合員と一緒に出席した場合、議決権をどう取り扱うのか
- (Q13) 賃借人が出席を求めて来た場合の対応方法
- (Q14) 総会の議長は誰が務めるのか
- (Q15) 議長の権限
- (Q16) 白紙委任状は有効か
- (Q17) 緊急動議は認められるか
- (Q18) 議事録は誰が作成するのか
- (Q19) 総会議事録の虚偽記載に罰則があるか
- (Q20) 理事会議事録の虚偽記載に罰則があるか

■現在のマンションを取り巻く新しい動き

マンションのより適正な管理が求められ、国土交通大臣によるマンションの管理の適正化の基本計画策定や、都道府県等によるマンション管理適正化計画の作成、管理組合で定める管理計画に関わる認定制度創設など、マンション管理適正化法の改正が行われています。また、コロナ禍での組織運営の難しさを踏まえ、ITを活用した総会・理事会の開催、マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高い場合等の対応など標準管理規約の改正も行われました。

令和3年度

マンション管理 基礎 セミナー

7/4(日)

講座2

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)

管理組合がしっかり役割を果たすためにも大事な資金の適正な管理が必要



〈講師〉
近畿税理士会
田野 卓也
(たの たくや)

■マンション管理組合の会計の基本

管理組合の会計の目的とは

管理組合の収支および財産の状況を適正に把握し、かつ報告することで管理組合の活動状況を明らかにすることです。

1.管理組合会計に関する規定

「建物の区分所有等に関する法律」で基本的なルールは定められています。そして具体的には国土交通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)をモデルとして、各マンションが自主的に定めた管理規約によります。

(1)マンションの管理の適正化に関する指針(国土交通省)【管理組合が留意すべき基本的事項】

●管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤の確立が重要です。このため管理費及び修繕積立金等の必要な費用を徴収し、これらの費用を明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があります。また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成して保管するとともに、区分所有者等からの閲覧請求があったときは速やかに開示して、経理の透明化を確保する必要があります。

(2)標準管理規約

マンションの管理は、すべて管理規約に従って行われます。

2.管理組合会計の特徴について

(1)目的別の会計区分を行う

区分所有者が納める管理費、修繕積立金については、管理規約においてその徴収目的、用途が厳密に定められており「管理費会計」と「修繕積立金会計」に区分して管理する必要があります。この区分以外にも管理規約に定めて「駐車場管理会計」や「自治会活動会計」を別途管理することもできますが、管理が複雑になりますので注意が必要です。

(2)予算を遵守する

管理組合活動は、総会で承認された事業計画に基づいて行われ、その事業計画をもとに作成されるのが「収支予算書」で、これから1年間の活動を表しています。管理組合は事業会社と異なり、予算を遵守して管理組合活動を行えたか否かが重要であり、区分所有者は、そのことを決算報告書(収支予算書、収支計算書、貸借対照表)でチェックすることが必要です。そのため、予算の作成は非常に重要です。

【期中で費用が予算を超過してしまった場合の対応方法】

- 補正予算を作成して、臨時総会の承認を得る
非常に手間がかかるうえ、結果として赤字になれば理事会の責任になる。
- 予算費目で十分に余裕のある枠を流用する
管理規約に流用規定が定められている必要がある。
- 予備費を利用する

自分たちのマンションの管理規約を確認し、取り決めがなければ、対応策を話し合わねばなりません。

■収益事業を行う場合の注意点

マンション管理組合は区分所有者で共有して所有するマンションの管理のために存在する団体で、本来の活動に関して収入が支出を上回っても、課税されません。しかし、「収益事業」で収益を得た場合は、「人格のない社団」として「法人税」を申告、納税しなければなりません。

●収益事業とは

1.マンション管理組合が行う収益事業の業種

- ・不動産貸付業 ・製造業 ・駐車場業 ・旅館業
- 具体的な内容は、専門家に相談ください。

2.上記事業の継続性

継続して、あるいは反復して営まれる場合が収益事業になります。

3.収益事業から除外されるもの

管理組合の本来の管理活動の費用を賄うために区分所有者が支払う「管理費」、「修繕積立金」や、駐車場、駐輪場、バイク置き場の使用料、ゲストルームの使用料は収益事業にはなりません。

【課税されない理由】

- 管理組合の構成員を対象とする共済的事業
- 区分所有者が支払う料金は管理料の一部
- 管理組合の運営費や修繕積立金に充当されるから

一方、区分所有者以外の外部の者(賃借人は除かれます)から使用料を受け取る場合は収益事業です。特に駐車場を外部貸しする場合は、規約の定め方にご注意ください。

※参考:マンション管理組合が区分所有者以外の者へのマンション駐車場の使用を認めた場合の収益事業の判定について(国税庁)
<https://www.nta.go.jp/law/bunshokaito/hojin/120117/besshi.htm>

■決算報告書を監査するときの注意点

標準管理規約は、「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しなければならない」と定めており、監事は管理組合の業務監査と会計監査を行わねばなりません。多くの管理組合は管理会社にその業務のほとんどを委託していますので、監事は管理会社が行う業務と管理会社が作成する決算報告書を監査することになります。また、管理会社は専門的な知識を有したプロですから、監事は通常のマンション管理をするための最低限の知識を習得しておきましょう。

【管理組合の会計監査で気をつけてほしいこと】

- 預金残高は期末だけでなく、毎月末の通帳残高と帳簿残高を照合する
- 期末にまとまった金額の入出金がないか通帳をチェックする
- 期末の預金残高は、銀行の残高照合表と照合する
- 期末に計上される管理費等の未収入金に、滞納金額が含まれていないかチェックする
- 修繕工事の支出では、請求書の有無とその金額の照合、及び工事発注の際に、相見積を手配したかのチェックも行う
- 経費全般に関して、前年と比較して大幅に増加したり減少したりしている費目の有無、その原因を確認する
- 収入に関して、予算額に満たなかった場合は、その原因を確認する
- 費用について、予算額を超えて支出したものがあれば、原因を確認する

※管理組合の監査に関する資料として、一般社団法人マンション管理業協会が公表しているチェックリストも便利なツール。

マンション管理 基礎 セミナー

7/11 (日)

講座3

管理会社との 上手な付き合い方

パートナーとして
共に歩んでいくために



〈講師〉
大和ライフネクスト株式会社
マンションみらい価値研究所 所長
久保 依子
(くほ よりこ)

■管理会社のことをよく知ることが大切です

【管理会社に確認】
マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下、「マンション管理適正化法」という)第79条は、管理会社は業務状況調査を事務所ごとに備え、閲覧させることと定めています。業務状況調査、貸借対照表及び損益計算書は、交付される重要事項説明書に記載された管理会社の最寄りの支店で閲覧できます。

【一般社団法人マンション管理業協会ホームページ】
加盟管理会社の管理戸数や受託組合数、支店規模、売上高、役員構成や、支店ごとの専任の管理業務主任者数などが掲載されています。また、配置すべき専任の管理業務主任者数はマンション管理適正化法で定められています。

【国土交通省ネガティブ情報等検索サイト】
過去5年間に行政処分を科した会社名と違反内容が確認できます。

■自分達のことを理解しましょう

対応に困る管理組合
【マンション管理適正化法の遵守を妨げる】

- 重要事項説明会を開催させない
- 重要事項説明書を配布させない
- 管理事務報告をさせない

管理会社としての法令遵守事項のためご協力ください。

【特定の区分所有者の過度の要求に関与してもらえない】

- 居住者間トラブルの解決
- 特別待遇の要求

管理会社の契約相手は管理組合です。区分所有者からの個別の要求は理事会でお聞きいただいて、管理会社にご相談ください。

【契約の範囲外、法律で禁止されている対応】
管理会社の顧問弁護士に管理組合の弁護を依頼したいと言われることがありますが、管理会社と管理組合の利害が対立する場合がありますので、顧問弁護士はご紹介できません。また、高度な専門知識を有する「土業」はそれぞれに関連する法律があり、管理会社が業務に携わることができません。管理委託契約に含まれていない業務もお受けできません。

- ◆**弁護士法**
 - 居住者間のトラブルの仲裁
 - 滞納者に対する管理会社名での督促状送付
- ◆**司法書士法**
 - 管理組合法人の理事変更登記申請
- ◆**税理士法**
 - 収益事業の税務申告
 - 税務相談
- ◆**行政等に対する虚偽報告の要請**
- ◆**隣地境界線確認の立ち合い代行**
 - 土地の境界確認は、財産の確定になるので管理会社で代行できません。

【現金の取扱廃止】
マンション管理業者の法令違反で最も多いのが現金着服です。事故防止のため、現金の取扱の廃止を急速に進めています。ご理解ください。

■管理会社を取り巻く社会的・経済的な環境

- ◆**【管理員の深刻な人手不足】**
- ◆**企業による定年延長**
 - 人材を担っていた65歳以上の年齢層の応募が極端に減少しました。
- ◆**外国人技能者に対する管理組合の抵抗感**
 - 「管理員のひとり勤務」が、管理組合の不安、不信を払拭できず、新型コロナウイルス感染症による出入国規制もあり、外国人技能者の活用が進んでいません。
- ◆**ロボット化の遅れ**
 - AIを導入した受付業務のロボット化を推進していますが、オフィスとは異なる環境のためAIの熟練度を上げることが困難な状況です。

【管理計画認定制度と管理適正評価制度の創設】
既存マンションをソフト面から評価する制度がありませんでしたが、マンション管理適正化法の改正により管理計画認定制度が、また一般社団法人マンション管理業協会でマンション管理適正評価制度が創設されます。これらは管理組合の管理運営状況を基に判定する制度です。管理適正評価制度の管理組合の評価が低ければ、受託している管理会社の評価も落ちる可能性がありますので、管理会社と管理組合の関係にも大きな影響を与えるかもしれません。良好な関係を築くためには、両者の評価を上げることも重要です。

- ◆**管理計画認定制度(一部)と注意点**
- 2.管理規約について
 - ※2016年に続き、2021年6月22日に国土交通省はマンション標準管理規約を改正しています。
- 4.長期修繕計画の作成及び見直し等について
 - ※国土交通省が「長期修繕計画作成ガイドライン」と「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を定め、それに沿った長期修繕計画を作成することが求められていますが、マンション管理計画認定制度の創設に併せて、こうしたガイドラインも変更されます。

【昨今の管理会社の動き】
管理戸数の拡大から収益重視に経営方針を変更しており、不採算マンションに対する委託契約解除や支店の統廃合、M&A、事業譲渡などが進んでいます。

■管理会社からタイムリーに提案を引き出す方法

【フロント担当者を上手に活用する】
〈ケース1〉デジタルディスラプターが、アフターデジタルにアジャストする管理組合のOMO-UX戦略にどのように影響するのか(IT企業にお勤めのお客様のご質問)
〈ケース2〉重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律が成立したが、マンションにはどのように影響するのか(企業の法務部にお勤めのお客様のご質問)

これらはフロント担当者がお受けしたお客様からのご質問です。お客様も専門家であり、タイムリーな提案がない、質問しても答えられないといった不満につながってしまうことがあります。管理会社には専門知識を有する部門がありますので、フロント担当者を通じてこれらを上手に利用してください。

- 工事部門(長期修繕計画の立案)
- 会計部門(管理費・積立金等の収納)
- 法務部門(契約管理部門)
- 施設管理部門(点検・清掃、小修繕の提案)など

【中長期的な計画を立てて管理会社に提示しておく】
スケジュールを管理会社と共有しておく、フロント担当者は事前に情報収集ができ、管理組合はタイムリーな提案が引き出せます。管理会社を上手に利用して、より良い管理を目指しましょう。

管理組合 交流サロン 「まんかんサロン」の報告

●令和3年7月11日(日)11:20~12:30 ●大阪市立住まい情報センター 3階ホール

新型コロナウイルス感染症の感染予防対策を十分に行って、分譲マンションにお住まいの方向士が自由に情報交換をできる場として交流サロンを開催しました。
参加された10名の方はグループに分かれて、専門家の進行で管理会社との付き合い方、大規模修繕工事や防災マニュアルの検討など、管理組合の課題について幅広く意見交換がなされました。
参加者には日頃からマンション管理に関心の高い方が多く、ま

た、管理組合で理事長や理事、専門委員を務めている方もおられ、お互いの課題に共感しながら、専門家に意見を聞いて議論を深めていました。
最後は、各グループで話し合われた意見を披露して、参加者全員で共有しました。参加者の皆さんにとって、有意義な情報交換ができたのではないのでしょうか。交流サロンの終了後も、熱心に語り合っていたりする姿も拝見できました。

参加者の声



防災マニュアルの必要性や作成のための仲間づくりの方法など、具体的な意見が参考になった。

マンションの損害保険について、保険の対象や補償内容などしっかりと理解することが重要だと再認識した。

新型コロナウイルス感染症の影響でコミュニティ活動が停滞しているなか、住民同士の合意を形成するための工夫についての情報交換が参考になった。

管理会社との関係の構築について、他のマンションでの取組を知ることができて参考になった。

理事に長期間に在任することの弊害について報告があり、役員の選任方法となり手不足について考えるキッカケになった。

まとめ

コメンテーター

●(公社)大阪府建築士会 橋本 頼幸氏

マンションの管理に関して無関心な方がいるのは仕方のないことだが、何かのきっかけで関心を持つ人になることもある。そのためには、マンション内で「情報」を共有できるようにしておくことが大事で、理事会はその役割も担っていると考える。新型コロナウイルス禍ではあるが、有益な情報の収集と発信に大阪市マンション管理支援機構のこうしたセミナーも活用してほしい。

●大阪弁護士会 四辻 明洋氏

管理組合で加入する損害保険の対象や補償内容と、区分所有者が加入する損害保険の対象や補償内容をしっかりと確認して、理解することは大切だと思う。管理会社との関係では、管理委託契約書で決められた内容がすべてになるので、管理業務を委託する契約締結前にしっかりと確認することが重要となる。

主催：大阪市マンション管理支援機構
共催：大阪市立男女共同参画センター
子育て活動支援館

マンション管理 フェスタ 2021

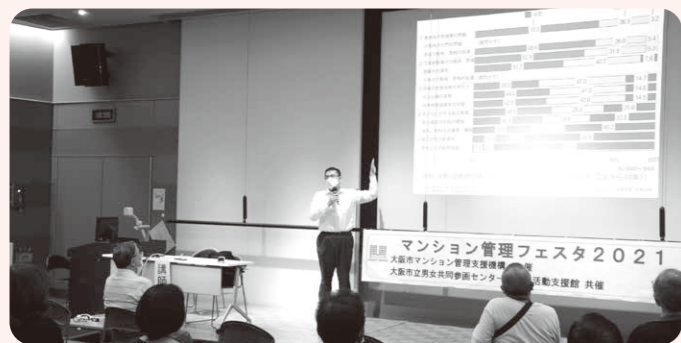
日時 令和3年9月5日(日)
12:00~16:00
場所 大阪市立住まい情報センター
3Fホール

マンション管理の情報がいっぱい！ 見て、聞いて、そして考える！

「マンション管理フェスタ」を様々な団体の協力を得て今回も開催しました。オンラインを活用するなど新たな試みも行ない、専門家とのおしゃべりコーナー、市内のマンションのさまざまな取り組みを紹介するパネル展示、マンション管理に役立つ情報コーナー、クイズラリーなど、盛りだくさんのプログラムで、参加いただいた皆さまにお楽しみいただきました。



特別講演 改めて自助から見直す マンション防災



兵庫県立大学
環境人間学部教授



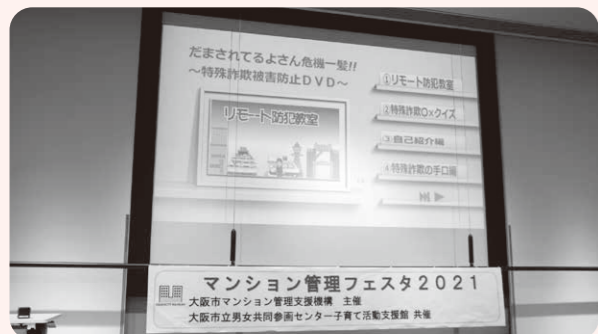
木村 玲欧 氏

「改めて自助から見直すマンション防災」と題したご講演で、「いかに想定内を増やすかが重要だ」と問題提起され、マンションにお住いの皆さんができる災害への具体的な備えや最新の情報を解説いただきました。あわせて、ご自身で実践されている日頃からの備えもご披露いただき、皆さん真剣に聞き入っていました。

※詳しくは次号でご紹介します。

フェスタで啓蒙

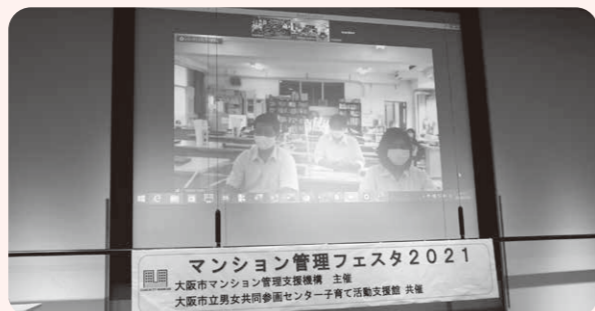
大阪府警による 特殊詐欺撲滅に向けた啓蒙



イベント企画の第1部は大阪府警察から急増している特殊詐欺被害の撲滅に向けた啓蒙が新型コロナウイルス感染拡大の影響のため、特別に編集されたビデオで行なわれました。被害に遭わない対策などをわかりやすくまとめられており、参加された皆さんは楽しくかつ真剣に見入っていました。

フェスタで発表

兵庫県立舞子高校生徒による 活動発表



イベント企画の第2部は兵庫県立舞子高校環境防災科の生徒さんによる活動発表が行われました。教室とオンラインでつないで全国に先駆けて設置された環境防災科で学んだことや経験したこと、更にはどの様に活かしていくかといった将来のゆめを伝えてくれました。また、生徒さんが作成したポケットサイズの「災害チェックシート」も配架して、最後に会場から大きな拍手が送られました。

専門家との おしゃべりコーナー

大阪市マンション管理支援機構の専門家団体とお話ができるコーナー。日常のマンション管理で気になることはあるけど、わざわざ相談するのは・・・といった小さな疑問から、専門的な悩みまで、気軽にお話ができるとあって、今回も盛況でした。



- 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

マンション管理組合の 取り組み紹介

大阪市内のマンションの取組みをパネルで展示。今回のメインテーマである防災対策をマンションだけでなく地域ぐるみで取り組んでいる、大阪市防災力強化マンション認定制度の認定マンションの活動を紹介します。



お子様も楽しめる ゲームコーナー

大学生の手作りによる輪投げやボーリングゲームといった小さなお子様が楽しめるゲームで、ご家族で楽しいひと時を過ごしました。



●大阪市立男女共同参画センター子育て活動支援館

お役立ち情報コーナー

住宅金融支援機構近畿支店によるマンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～の説明が行われたほか、防災グッズの展示など、来場者は興味のあるブースを訪れて、相談や情報の収集をされていました。



- 大阪ガスマーケティング株式会社
- (独)住宅金融支援機構 近畿支店
- (一社)不動産協会 関西支部
- (一社)マンション管理業協会 関西支部
- (公財)マンション管理センター

会場を回ってのお楽しみ!

クイズラリー

会場内の3つのポイントに設置したクイズに全問正解した方に、ガラガラ抽選で防災リュックなどの防災グッズをプレゼント。ハズレなしでお役立ちグッズがもらえるということもあり、多くの方にご参加いただきました。





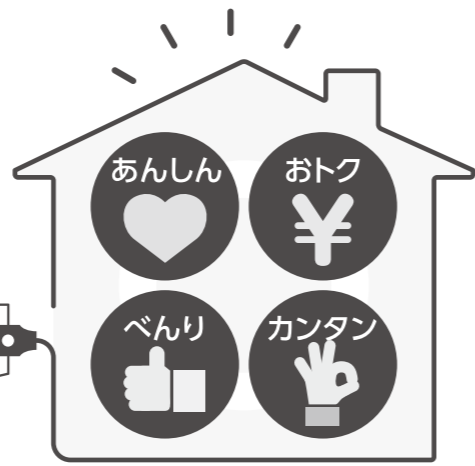
大阪ガスの電気

電気もガスもまとめて 大阪ガスにおまかせください。

2016年4月に電気のお届けをスタートして以来、
ガスの信頼をベースに、電気もまとめて
大阪ガスでご利用いただくお客さまが増えています。

さらに、もっとお客さまの暮らしに寄り添うために、
一人ひとりのスタイルに合わせて選べる、
多彩なメニューをご用意しました。

これからも、電気とガスで快適な毎日を支えるとともに、
今まで以上に便利な暮らしのスタイルを
大阪ガスがご提案します。



●おかげさまで選ばれてNo.1

■「大阪ガスの電気」供給実績



●地域密着の丁寧なご説明

●電気の品質・信頼性に変わりなし

●15年以上にわたる電気の販売実績

●大阪ガスならではの「おトク」がいっぱい

※1: 〈出典〉電力・ガス取引監視等委員会「電力・ガス取引監視等委員会の検証に関する専門
 会合」第3回配布資料(2020年6月時点実績)
 ※2: 新電力とはみなし小売電気事業者(旧一般電気事業者)以外の小売電気事業者
 ※3: 2021年2月20日時点
 ※4: 大阪ガスは、関連会社であるエネットの販売代理店として特別高圧・高圧分野で、累計
 約8,000件のお客さまに電気を販売しております。(2018年12月末時点のエネット販売
 代理店としての実績)

ご相談、お問い合わせは「大阪ガス グッドライフコール」まで

グッドライフコール
 0120-000-555

[受付時間] 全日 9:00~19:00
 ※非常時等にはやむを得ず受付時間を変更する場合があります。

マンションライフサイクルシミュレーション ～長期修繕ナビ～

<マンションライフサイクルシミュレーションとは>

マンションの規模や築年数、予定される工事の内容、修繕積立金の徴収額などを入力すること
 で、ご自身がお住まいのマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模
 修繕工事費用」や今後40年間の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」などを
 試算することができます。

★マンションライフサイクルシミュレーションの使い方イメージ

基本情報を入力

- ・建物概要
- ・大規模修繕工事の実施内容
- ・築年数
- ・修繕積立金額

など

現状の試算結果を表示

- ・大規模修繕工事を計画している
 マンションの規模、築年数及び
 実施する工事内容に応じた平均
 的な大規模修繕工事費用
- ・当該工事を実施する場合の修繕
 積立金会計の過不足の状況

など

改善後の試算結果を表示

- ・修繕積立金の引き上げ提案
- ・資金が不足する場合のローン
 利用提案
- ・余剰金をマンションすまい・る
 債で運用した場合の受取利息
 額の提示

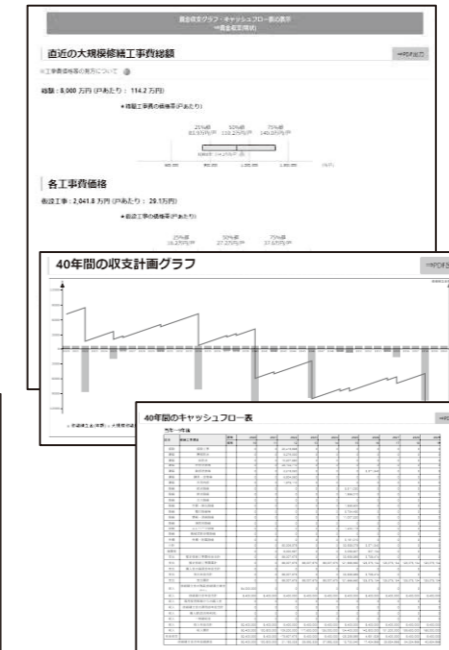
など

★画面イメージ

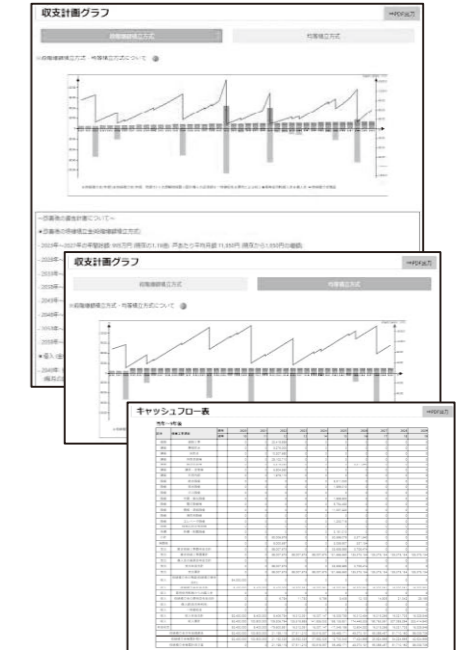
○基本情報入力



○大規模修繕工事費試算結果 ○現状の資金収支試算結果



○改善後の資金収支試算結果



※試算の基となっているデータには、2013年～2018年に資金実行した機構のマンション共用部分リフォーム融
 資の工事費データを利用しています。

マンションライフサイクルシミュレーションに関する照会先

住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency www.jhf.go.jp

03-5800-8159 営業時間 9:00～17:00(平日) マンションまちづくり支援部 技術統括室 技術統括グループ

マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～
 URL: https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html

掲載先はこちら

