

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4年3月6日(日)** 13時30分~16時30分
(受付開始は13時)

日時 **令和4年2月27日(日)** 13時~16時

定員 **30名**

定員 **12組** (法律相談6組・技術相談3組・管理一般相談3組)

申込締切日 **令和4年2月25日(金)**

申込締切日 **令和4年2月16日(水)**

※いずれも申込者が多数の場合は、登録管理組合を優先して抽選します。
※詳細は、ホームページやチラシでご確認ください。

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/>

一般社団法人マンションリフォーム推進協議会 (REPCO) からののお知らせ

REPCO「管理組合向け大規模修繕セミナー」をオンラインで公開中!!
(建築再生展2021のホームページからご覧いただけます)

- セミナーの内容
大規模修繕、性能向上、融資/補助金等、マンションの維持管理に必須の25テーマをセミナー形式の動画(1テーマ15分程度)で公開しています。
オンラインならではの手軽さで、全国どこからでも時間の制約もなく夜間でも視聴可能です。管理組合の皆様(理事会・修繕委員会他)、ぜひ一度ご視聴ください。
- セミナー概要
 - 1 | 大規模修繕 目的と意義、技術的ポイント、超高層マンション、屋上防水
 - 2 | 設備改修 劣化診断、給排水管、4K8K・TV放送、電力幹線改修
 - 3 | 耐震・防災 耐震改修、タイル落下防止、防災・浸水対策、ヴィンテージ化へ
 - 4 | 環境・デザイン サッシ、玄関ドア、エントランス、外壁及び廊下等の改修
 - 5 | 管理・融資・他 長期修繕計画、共用・専有部分の年代分析、金融支援・補助金



- 視聴方法
 - ・「第25回 R&R 建築再生展2021」参加事前登録(無料)⇒ <https://rrshow.jp/online/>
 - ・登録後、トップページを下にスクロールし、「バーチャル展示場⇒REPCO マンション大規模修繕ゾーン」をクリックすると視聴できます。
- お問い合わせ
一般社団法人マンションリフォーム推進協議会
TEL 03-3265-4899

REPCO あなたのマンションを100年先へ
一般社団法人 **マンションリフォーム推進協議会**

大阪市マンション管理支援機構の構成団体

- | 公共団体 | 専門家団体 | 民間事業者団体 |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ●大阪市 ●大阪市住まい公社 ●(独)住宅金融支援機構 近畿支店 | <ul style="list-style-type: none"> ●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 | <ul style="list-style-type: none"> ●(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) |

- 大規模修繕工事見学会報告 ①②
- 基礎講座報告 ③④⑤⑥
- 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. **65**
2022.2.1

**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/>

マンションライフあぶ 2022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

価格開示方式を採用した 「大規模修繕工事」 見学会の開催報告

2021(令和3)年9月11日(土)
13:30~16:00 実施



■見学したマンションと工事概要

【マンション名】	コムズシティ野江D棟
【所在地】	大阪市城東区
【概要】	2003(平成15)年竣工 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上35階・総戸数254戸
【工事内容】	共通仮設・外部足場組立・ゴンドラ設置・下地補修 シーリング・タイル張替え・防水工事・塗装工事・その他改良工事
【工期】	2021(令和3)年2月15日~12月25日

新型コロナウイルス感染症の第5波が収束に向かう中、大阪市城東区のコムズシティ野江D棟管理組合にご協力いただき、感染予防対策を講じて開催しました。

当日は、大規模修繕担当の理事をはじめ、鹿島建物総合管理(株)、顧問のマンション管理士、建築士と多くの関係者にご協力いただきました。

1. 管理組合の熱心な取組み

【工事に取り組む考え方と準備の進め方】

現場見学に先立ち、管理組合の理事から、マンションの特色や大規模修繕工事着工までの管理組合の取組みをご説明いただきました。

「花と緑に囲まれた安全と安心で楽しいコミュニティで、豊かな住環境を確保する」としたマンションのビジョンや、4年にわたった大規模修繕工事に向けた準備を詳細にご説明いただきました。タワーマンションの大規模修繕工事には専門的知識が必要なため、2017(平成29)年に有志による勉強会を立ち上げ、大阪市や大阪市立住まい情報センターへの相談などにより勉強会を継続し、2018(平成30)年に大規模修繕委員会を組織されました。

今回の工事の3つの基本方針

- ① 外部の専門家を積極的に活用する
- ② 住民のライフスタイルの変化を改良工事に反映する
- ③ 適正な価格での適切な工事を実施する

管理組合が具体的にを行った対策

- ① 専門知識を持つ顧問(マンション管理士と一級建築士)の採用
- ② 長期修繕計画の見直し(大阪市の助成制度を活用)や建物劣化診断調査報告会の開催、住環境の向上のため

めの住民アンケート等を通じた大規模修繕工事の機運の盛り上げ

- ③ 価格開示方式の採用による、効率的な大規模修繕工事の事前準備

【工事の下請け会社までを管理組合で選定】

今回の大規模修繕工事では、工事統括管理会社だけでなく、工事の下請け会社までを公募し、理事会が工事価格や施工体制などを総合的に評価・選定したことが責任施工方式や設計監理方式と異なるポイントであると、詳細にご説明いただきました。参加者からは理事会や大規模修繕委員会の負担が大きすぎないかといった懸念の声もありましたが、理事から負担は大きかったが、顧問の採用など検討体制を十分整えていたので、納得感の高い大規模修繕工事を行うことができていると説明がありました。

2. 施工会社として苦心したところ

工事統括管理会社の鹿島建物総合管理(株)からタワーマンションならではの工事の特色や、今回の工事の特色について説明を受けました。

工事費用全体への影響が大きい仮設工事の計画作成やバルコニー廻りの修繕工事で工夫されたことなどについて



て詳細な説明がなされました。

また、住民アンケートに基づいた共用部扉の自動扉への更新や宅配ボックスの更新など、住環境の向上のための改良工事についても、概要説明を受けました。

3. 価格開示方式とは

一括発注との違いについては、工事価格がコスト(原価)+フィー(報酬)に基づいた透明性のある仕組みが確保されていることや、コストの内訳が検証できるよう工事に関する情報を管理組合に開示することなどが説明されました。

4. 質疑応答

契約に関すること

① 顧問の選定方法

顧問の選定は顧問料の額よりも、管理組合と信頼関係が築ける人物であることを重視した。複数人の理事での面談の結果、従来から助言をいただいていた専門家に顧問をお願いした。

② 顧問を2業種とした理由

マンション関連の法律(マンションの管理の適正化の推進に関する法律や建築基準法など)のすべてに精通する専門家を探すことが困難であり、大規模マンションであるがゆえ2業種の顧問料の負担が可能だったため。弁護士に関しては、必要な場合にスポット的に依頼している。

③ 価格開示方式とした経緯と応募のあった企業数

大規模修繕工事の受注者には、工事価格が適正であること、的確な工事施工能力があることを必須条件とし、勉強会で管理会社や顧問、修繕工事の設計をしていた鹿島建物総合管理(株)へのヒアリング等を行い、価格

開示方式を採用することとした。

価格開示方式では工事統括管理会社から、下請け会社まで全てを管理組合で決めるため、管理組合の負担は大きい。大規模なタワーマンションならではの豊富な人材と、顧問の協力を得ながら取り組むことができた。

この方式では一般社団法人日本リノベーション・マネジメント協会の監査を通じて、お金の流れのすべてが開示されることから、透明性が担保されている。世間の透明性を重視する風潮の高まりを受け、参加企業は増加してきている。今回の工事でも多くの応募企業があった。

管理会社との関係に関すること

管理会社、顧問、管理組合が互いに緊張感をもってマンションの管理・運営に取り組めており、良好な関係を築けている。

理事会の活動に関すること

前の理事長が熱心に理事会活動の仕組み作りに取り組まれたことが、活性化の要因である。

理事が任期で替わることは新たな人材活用に繋がるが、活動が中断されてしまうデメリットもある。信頼できる顧問の存在は、理事会活動の継続性の面でとても重要である。

さいごに

参加者を12名ずつの2班に分け、大勢が一同に会することがないように入れ替え制で運営しました。

現場見学では、工事統括管理会社の誘導に従って修繕箇所を見学し、工事内容の説明を受けました。

見学会終了後の質疑応答は非常に活発で、特に価格開示方式に決定した経緯や理事会運営、修繕積立金の見直し時期など様々な質問に対して、時間を超過して丁寧にご対応いただきました。

管理組合の理事、鹿島建物総合管理(株)、顧問のマンション管理士・一級建築士の皆様には改めて感謝申し上げます。



令和3年度

マンション管理 基礎講座

11/14(日)

■マンション管理の基本

マンションは区分所有者全員で管理組合を構成し、主体的に管理を行うこととされており、管理組合の意思決定は区分所有者全員の集会（一般的には管理組合の総会）で行われます。

●総会の意思決定

- ⇒ 区分所有者及び議決権の各過半数で決する(原則)
- ⇒ 重要な決議では、決議要件が加重
共用部分の変更、規約の改正等・・・区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数
建替え等・・・区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数
取壊し・・・区分所有者**全員の同意**(原則)

※共用部分の変更や規約改正をしたくても、マンション管理に参加しない区分所有者が4分の1いると行えないことがあります。

■住民の高齢化が進むと。

- ・体力の衰え等から役員の仕事を担えない住民が増加
- ・認知症や病気等で、議決権行使が困難な住民が増加
- ・住民の死亡や長期入院、介護施設入所等で管理する者がいない住戸が増加
1つの住戸の管理不全がマンション全体に影響を及ぼさない様、管理組合はこうした様々なリスクにも対応しなければいけません。
高齢化は個人の問題ですが、マンション管理から見れば共同生活をしている住民全員の問題です。

1. 役員のなり手が不足する

多くのマンションの課題ですが、住民が高齢化するとより深刻です。

【対応方法】

- 外部専門家を役員に選任する
- 管理規約を変更して外部専門家を管理組合の役員に選任する
- 役員引き受け業務を行っている管理会社やマンション管理士に依頼する

※管理規約の変更は区分所有者の4分の3以上の多数が必要です。
マンション管理に参加しない区分所有者が4分の1いると行えないことがあります。

【外部専門家の誰を選任するか】

信頼できる専門家を選ぶには、慎重な人選が必要です。また、報酬等の費用の捻出も検討が必要です。状況によっては管理費の大幅引き上げも断行せねばならず、準備に時間がかかりますので早めの対応が大切です。

2. 住民が認知症になった場合

厚生労働省の調査では、今、国内に認知症の高齢者が予備軍を含め800万人いると言われています(認知症施策推進大綱参照)。軽度の認知症の方であっても、管理費の滞納や銀行口座の残高不足で自動引き落としができない事態は起こり得ます。

- ・総会の議決権行使は誰がするのか?
- ・介護施設等への入所で空き家になった場合、専有部分の管理をどうするか?
- ・重度の認知症の場合、売買契約ができないので居住として利用しなくなっても売却できない。
このような場合では、区分所有者に代わって管理や処分をする人が必要になります。

⇒ 成年後見制度の基礎知識

「精神上の障害」により、判断能力が不十分な方に後見人等が支援(財産管理・身上保護)を行うのが成年後見制度です。本人の全財産を管理しますので、多くは司法書士、弁護士、社会福祉士等の専門職が選任され、親族等が後見人となった場合でも専門職がサポートに就くことが多くあります。成年後見制度には大きく2つの制度があります。

マンションの2つの老いを考える

講座1

住民が高齢化することで起こる諸問題

マンション住民の高齢化による諸問題と対応策



〈講師〉 岡川 敦也
大阪司法書士会 (おかがわ あつや)

◆「法定後見制度」(すでに認知症の場合)
本人・配偶者・四親等内の親族から家庭裁判所への申立てが必要で、裁判所が選任します。申立書の作成は司法書士や弁護士へ相談ください。(司法書士・弁護士以外の者が申立書作成を業として行うと犯罪になる可能性があります)

◆「任意後見制度」(将来の認知症に備える場合)
公正証書の作成が必要です。資格の制限はありませんが、成年後見制度の知識を十分に有する専門家(司法書士・弁護士)に相談するのが望ましいでしょう。

【管理組合ができること】
成年後見制度の利用に関して、住民に情報を提供したり、地域と連携を深めてサポートを行うことができます。

3. 住民が亡くなった場合

- ⇒ 相続登記の義務化
区分所有者が死亡すると所有権が相続人に移転しますが、相続登記をしないと原則、売却ができません。しかし、相続登記を放置している事案が多いことから、相続登記が義務化されます(2024年頃施行)。また、相続登記は遺産分割協議がまとまっていることが必要です(相続人全員の合意と実印が必要)。遺産分割協議が未了の場合の議決権の扱いが問題となります。
- ⇒ 複雑な相続手続きが必要な場合
相続人の中に認知症の人がいた場合、前提となる遺産分割協議に成年後見人が必要になります。また、最近では、相続人が存在しないケースも多く、相続人全員が相続を放棄する場合があります。これでは管理する人や、議決権を行使する人が存在せず、管理組合の活動に少なからず支障をきたします。この場合は、利害関係人(債権者等)が家庭裁判所で相続財産管理人選任の申立てを行う必要があり、選ばれた相続財産管理人が財産を差配します。亡くなった所有者が管理費等を滞納していれば、管理組合は利害関係人になります。ただし、相続財産管理人選任の申立てには高額な費用を要しますので、相続人がいない場合は遺言書で遺言執行者を決めておいてもらうとよいでしょう。

【管理組合ができること】
問題が起こった場合に備え、円滑な相続手続きのための情報提供を行っていきましょう。
⇒ 大阪市は分譲マンションの適正な維持管理を支援するため、マンションの勉強会に専門家を無料で派遣しています。(分譲マンションアドバイザー派遣制度)
この制度を活用して住民の意識を向上させることも対策です。

【管理組合ができること】

問題が起こった場合に備え、円滑な相続手続きのための情報提供を行っていきましょう。

⇒ 大阪市は分譲マンションの適正な維持管理を支援するため、マンションの勉強会に専門家を無料で派遣しています。(分譲マンションアドバイザー派遣制度)

この制度を活用して住民の意識を向上させることも対策です。

4. 住民の所在が不明になる場合

管理組合は住民個々の詳細な事情まで関知できませんが、住民の高齢化が進めば以下のような状況が増加します。

- ◆住民が病気で長期入院したり介護施設に入所したりして、居所が分からなくなる
- ◆住民が亡くなり、その相続人の存在や連絡先がわからない
このような場合では、管理費等の滞納も発生します。

【管理組合ができること】

利害関係人として不在者財産管理人の選任申立てを行うことの検討も必要ですが、事前に地域やご家族と連携を取ることが大切です。

■まとめ

住民が高齢化することで起こる諸問題は、基本的には個々の区分所有者とごご家族で対応してもらわなければなりません。管理組合は、予見される問題に対する情報発信が大切です。専門知識が必要な場合は、早めに専門家に相談しましょう。早いほうが、解決策の選択肢は多くなり、費用が安くなる場合もあります。気軽に専門家に相談ください。

令和3年度

マンション管理 基礎講座

11/14(日)

■建物の高齢化を考える

建築後経年したマンションは、様々な部分で劣化が進行しています。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外観だけではなく、最悪の場合、外壁やタイルの剥落・落下など人命に関わる事故に繋がりが危険です。また、古くなった配管の水漏れ事故も考えられます。このような状態にならないように現状を維持し、新築時のレベルに近づける必要最低限の補修工事を行うことが必要です。

●大規模修繕工事

建物の修繕や補修には、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、一定の年数ごとに計画的に行う計画修繕(大規模修繕工事)があります。計画修繕は、予め作成した長期修繕計画に基づいて実施される工事ですが、建物各部の傷み具合に対応した有効な修繕をするために調査や診断を行い、その結果に基づいた修繕設計で工事部位や工事内容を確定します。修繕積立金を取り崩して行われることから、複数の部位や工事項目をまとめて効率的に施工することが多く、通常は10年以上の周期で実施されます。

■計画修繕と改修の重要性

●長期的な修繕概念

マンションの質や価値を長持ちさせていくためには塗替えや補修だけでは老朽化への対応に限界があり、居住性を意識した住みやすいマンションにグレードアップさせることも重要です。

●改良工事と改修工事

社会の変化に合わせて変わる生活水準や居住性に見合った性能にグレードアップさせる工事のことを改良工事、改良及び修繕によって建物全体を改善する工事のことを改修工事と言います。建築されてから一定年数が経過したマンションは修繕工事だけでなく、改良工事も含めた工事を行うことが重要です。改修工事を適切に実施すれば、マンションの経年劣化や陳腐化が防止できます。

■マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正に関して

国土交通省は令和3年9月に「マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針」を公表しました。これにより、マンションの管理の適正化のために管理組合及び区分所有者が留意すべき事項や地方公共団体等が助言・指導を行う場合の判断基準の目安が明らかにされました。併せて「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン」等の見直しも公表され、修繕周期や計画期間などが見直されました。

●長期修繕計画の作成及び見直し等

【長期修繕計画を見直す際の注意点】

建物や設備の調査・診断を行った結果に基づいて見直しを行うことが望ましいです。将来に必要と想定される修繕工事の費用を長期間にわたり計画することで、適切な「修繕積立金」の額が分かります。

【長期修繕計画の目的】

- (1) 将来見込まれる修繕(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に積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にする
- (3) 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、改革修繕工事の円滑な実施を図る

マンションの2つの老いを考える

講座2

建物が高齢化することで起こる諸問題

長期修繕計画の作成と適切な大規模修繕工事でマンションの経年劣化を防ぎましょう



〈講師〉 南 直樹
(公社)大阪府建築士会 (みなみ なおき)

■大規模修繕工事のポイント

1. 工事の進め方を決める

修繕・改修工事は専門的な知識が必要で、完了までに2~3年程度を要します。理事会だけでの対応には限界があるため、継続的に検討を行う専門委員会(修繕委員会などの名称)の設置が有効です。専門委員会は専門的知見からの検討や提案を行い、最終的な決定は理事会が行います。

- ・専門委員には専門家のほか、建物の現状を把握している居住者の意見も大切で、高齢者や女性など幅広く人材を募る
- ・専門家への過度の負担や独断専行を避けるため、重要な項目を決定する際の公平性を保つルールを作っておく
- ・専門委員会は理事会の諮問機関としての役割を担う

2. 専門家の選定のポイント

マンションの立場で考えてくれているかどうか重要な判断基準です。

3. 建物の調査・診断

長期修繕計画で予定された時期が来たからと工事を行うのではなく、建物の状況を判断して工事を計画してください。

【建物全般の劣化診断調査】

建物の現状を知るには、建物全般の劣化診断調査を行うことが重要です。劣化診断は専門家が調査を行うだけでなく、アンケートで機能上の支障の有無を居住者自身がチェックすることも大切です。

【劣化診断でチェックする項目例】

- ・バルコニーの調査
床の防水、シーリング、サッシの状態など
 - ・内部の躯体の確認
 - ・その他の設備の確認(給排水、消防、電気など)
 - ・書類の確認(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)
- ※マンションの管理の適正化の推進に関する法律第103条設計図書の交付等、同施行規則第102条の竣工図書で定められているものは、付近見取図、配置図、仕上書(仕上表)、各階平面図、二面以上の立面図、断面図または矩計図、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、構造詳細図、構造計算書です。建具表などは定められていませんが、竣工図書の中に含まれていれば、より良い資料となります。

■改修工事として考えられる事例

●資産価値の維持向上を図ることが目的

- ・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、階段の仕上に長尺シートを貼る
- ・エントランスを改修する(バリアフリー化)
- ・駐輪場の扉の自動化
- ・防犯カメラ設置によるセキュリティの強化(防犯カメラ)
- ・玄関ドアの交換
- ・サッシの交換
- ・テレビの4K・8K対応やインターネット回線の上昇(最新のIT設備への対応)

■まとめ

令和4年4月には改正されたマンション管理の適正化の推進に関する法律が施行されます。管理費・修繕積立金の徴収やその額が適正であるか、大規模修繕工事は適切な時期に実施されているか、長期修繕計画の作成・見直しがされているかなどを確認しましょう。

マンション管理 基礎講座

11/20(土)

管理組合運営を考える

講座3

1.トラブル事例から考える

トラブル事例から
管理組合の運営を考えてみましょう



〈講師〉**新田 祐里**
大阪弁護士会 (にった ゆり)

■管理組合の運営とは

マンションの共用部分は、区分所有者全員で構成される「管理組合」が、「管理規約」に則って管理します。具体的には、マンションの管理・運営については、基本的に「総会」で意思決定を行います。日々の管理・運営業務は、管理規約や総会決議等に基づき、「理事会」や理事が行います。このような日々の管理業務の中で、発生するいくつかのトラブル事例を解説します。

■非居住者は理事になれるか

Q1.マンションに住んでいない区分所有者が理事になれるか？

A1.管理規約で定められた理事の資格要件によります。

【解説】

区分所有者の高齢化が進んだり、高齢となった区分所有者が施設へ入所するなど空室になったり、投資目的の購入による専有部分の賃貸利用が増えたり、或いはマンション管理に対する無関心な区分所有者の増加などを原因として、役員のみ手不足が問題になり始めたため、平成23年に国土交通省はマンション標準管理規約(単棟型)(以下、「標準管理規約」という)の理事の資格要件から居住要件を撤廃しました。このため、管理規約の理事の資格で居住要件を撤廃したり、元々管理規約の理事の資格に居住要件の定めがなかった管理組合では、非居住者も理事・役員になれます。

■理事会の代理出席

Q2.理事の妻(理事ではない者)が理事会に代理出席できるか？

A2.管理規約に代理出席を認める規定があれば可能です(ただし、他の要件も満たす必要があります)。

【解説】

理事会には理事本人が出席することが基本ですが、毎回出席することが難しい場合もあります。また、理事会が成立するには定足数を満たす必要があり、多数の理事が出席できない場合に代理出席が全く認められなければ、かえって管理組合の運営に支障をきたす恐れが生じます。標準管理規約でも平成2年11月26日の最高裁判例に則って、「理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族(…)」に限り、代理出席を認める」旨の管理規約の規定は「有効」としています。ただし、この規定もやむを得ない場合の代理出席を認めるものであって、合理的な理由がない場合は規約違反となる可能性があります。また、専門性に着目して選任された外部専門家などの理事は、管理規約に代理出席に関する規定があったとしても、代理出席は適当ではないと考えられます。

■理事長の横領・背任の責任追及と解任

Q3.管理組合(法人化されていない)の理事長の横領・背任などに対する責任追及と理事長の解職ができるか？

A3.管理組合として民事上・刑事上の責任を追及できます。また、理事長(=管理者の場合)の解任は、組合員一人でも可能ですが、訴訟による必要があります。

【解説】

◆民事責任の追及方法

善管注意義務を怠って管理組合に損害を与えた理事長に対する

損害賠償請求権は管理組合に帰属しますので、損害賠償の民事訴訟を提起するには、「権利能力なき社団として管理組合が原告となる方法(民事訴訟法29条)」、もしくは「管理者(=理事長)が原告となる方法(建物の区分所有等に関する法律(以下、「区分所有法」という)26条)」がありますが、どちらの場合でも理事長が原告となります。

また、組合員個人が理事長に対し民事訴訟を提起することは裁判例で否定されています。したがって、まず、理事長を辞めさせてから、管理組合が主体となって元理事長に対し損害賠償請求を訴訟する必要があります。

◆解任方法

・管理規約に基づく理事会での解任
※標準管理規約(単棟型)35条3項、51条2項3号、54条1項11号参照。ただし、理事としての地位の解任は総会決議が必要です。
・管理者(=理事長)の解任請求訴訟(区分所有法25条2項)
※理事会での解任が難しい場合、組合員1人で原告となって解任請求訴訟の提起が可能です。

◆刑事責任の追及

横領・背任行為があれば業務上横領罪や背任罪が成立し、刑事責任を追及できます。
・管理組合(被害者)による「告訴」
※「告発」は組合員1人でも可能ですが、合理的な根拠がなく告発した場合は、告発者が虚偽告訴罪に問われたり、民事上の不法行為による損害賠償責任を負うことがあります。

■役員を辞退する者への協力金負担

Q4.管理規約で役員に資格要件に居住要件があり、居住者だけに負担がかかっていることから、非居住の区分所有者や辞退者に対して協力金を求めることはできる？

A4.管理規約に定めれば、必要かつ合理的な範囲内で協力金を負担させることができます。

【解説】

最高裁判例(平成22年1月26日 協力金請求事件)では、自ら居住しない区分所有者は役員になれないとされていた不在組合員に月額2500円の住民活動協力金の負担を課す管理規約の変更を「有効」としました。

ただし、協力金等が必要かつ合理的な範囲内かどうかは、その管理組合の個々の具体的な事情や金額等によりますので、ご注意ください。

■滞納者の氏名等の公表

Q5.管理費等の滞納者の氏名をマンション内の掲示板に貼りだして支払いを促すことはできる？

A5.氏名等の掲示行為で名誉毀損を否定した裁判例もありますが、個人情報保護やプライバシーを重視する最近の風潮を考慮すれば、なるべく控えたほうがよいでしょう。

他にも民泊に関連したトラブルや管理費等の滞納者に対するペナルティに関連したトラブルが紹介されました。

マンション管理 基礎講座

11/20(土)

管理組合運営を考える

講座4

2.資産価値の維持から考える

事前に管理状況を把握しようとする
購入検討者が増えています



〈講師〉**中村 光伸**
(公社)大阪府不動産鑑定士協会 (なかむら みつひさ)

■不動産評価の基礎知識

- 不動産鑑定評価が必要になる場合
 - 行政が財産を購入・売却するとき
 - 金融機関が担保評価するとき
 - 家賃の争いが起こったとき
 - 遺産分割をするとき
- このような不動産の適正な価格や家賃の評価が必要となった場合に、評価を業務として行う唯一の国家資格者が不動産鑑定士です。
- 不動産価格の一般的な指標
 - ⑦地価公示・都道府県地価調査
 - ④相続税路線価
 - ⑨固定資産税路線価
 - ⑩実勢価格
- いずれも不動産価格(土地価格)を表すものですが、1つの物に対して4つ価格指標があることから、一般的に一物四価と呼ばれます。基礎的な知識として各指標の概要を解説します。
- ⑦地価公示
 - 一般の土地の取引価格に対して指標を与えることなどを目的として、毎年1月1日時点の更地価格を国土交通省土地鑑定委員会が毎年3月下旬に公表する土地価格の時価
- ⑦地価調査
 - 地価公示を補完するもので、毎年7月1日時点の更地価格を各都道府県が毎年9月下旬に公表する
- ④相続税路線価
 - 相続税算定の基礎となるもので、毎年1月1日時点の更地価格を国税庁が毎年7月上旬に公表する
 - 地価公示・地価調査の価格の約80%に該当する
- ⑨固定資産税路線価
 - 固定資産税算定の基礎となるもので、毎年1月1日時点の更地価格を各地方自治体が公表する
 - 地価公示・地価調査の価格の約70%に該当する
- ⑩実勢価格
 - 実際に市中で取引されている価格(本当の時価)
 - ※四価はそれぞれ特徴、役割が違うので価格の設定されている水準が違います。

■マンションの資産価値の把握方法

- 分譲マンションの価格形成要因
分譲マンションの価格に影響を与える要因に、昨今は管理の良否が加わっています。
- (1)一棟の土地建物
 - 土地
 - ア.敷地の形状及び空地部分の広狭の程度
 - イ.敷地内施設の状態
 - ウ.敷地の規模
 - エ.敷地に関する権利の態様
 - 建物
 - ア.建築(新築、増築等または移転)の年次
 - イ.面積、高さ、構造、材質等
 - ウ.設計、設備等の機能性
 - エ.施工の質と量
 - オ.玄関、集会室等の施設の状態
 - カ.建物の階数
 - キ.建物の用途及び利用の状態
 - ク.維持管理の状態
 - ケ.居住者、店舗等の構成の状態
 - コ.耐震性、耐火性等建物の性能
 - サ.有害な物質の使用の有無及びその状態
 - 土地建物一体
 - ア.敷地内における建物及び附属施設の配置の状態
 - イ.建物と敷地の規模の対応関係
 - ウ.長期修繕計画の有無及びその良否並びに修繕積立金の額
- (2)専有部分
 - 1.階層及び位置
 - 2.日照、眺望及び景観の良否
 - 3.室内の仕上げ及び維持管理の状態
 - 4.専有面積及び間取りの状態

- 5.隣接不動産等の利用の状態
- 6.エレベーター等の共用施設の利便性
- 7.敷地に関する権利の態様及び持分
- 8.区分所有者の管理費等の滞納の有無
- 分譲マンションの評価方法
取引事例がなにより重要となる
- 1.取引事例比較法
 - ア.地域性
 - イ.建物グレード
 - ウ.専有部分の規模及び間取り
- 等が類似する取引事例を収集・選択し、適切に比較することで適正価格の算出を試みる方法。現実の取引を参考にするので、説得力が高い。
- 【取引事例との比較で考慮する要因】
 - (1)建物全体…築年、管理組合の活動状況等
 - (2)専有部分…間取り、規模、階層、方位(開口部)、位置、改装の有無
 - (3)地域格差…駅距離、周辺環境
 - (4)その他…事情の有無、相場変動の有無
- 2.収益還元法
専有部分を賃貸したと想定して、家賃収入から必要諸経費(管理費・修繕積立金・原状回復費用・テナント募集費用・公租公課・保険料等)を控除した残余の純収益から適正価格の算出を試みる方法。賃貸している物件では、実際の家賃を参考にすることで説得力が高い。

■管理が資産価値に与える影響

今後、購入検討者による選別がより厳しくなってきます。

●購入検討者の価値判断

【これまで】

- 1.交通利便性
- 2.生活利便性
- 3.学区などエリアの人氣
- 4.大手マンションデベロッパーなどのブランド力
- 5.共用設備の充実度など建物グレード
- 6.築年数

【今後】

- 上記に加えて
 - 7.管理組合が十分に機能しているか
 - 8.必要な修繕が実施されているか
 - 9.修繕積立金として適切な金額が積み立てられているか
- 【管理の良否】が不動産の価値判断にも影響を及ぼしてくると思われま

管理の良否

- 1.管理組合体制
管理者の設置・総会の開催、議事録の作成・規約の整備
- 2.管理組合収支
管理費会計の収支・修繕積立金会計の収支・修繕に関する資金計画の状況等
- 3.建築・設備
法定点検の実施・長期修繕計画書の有無・修繕履歴の保管
- 4.耐震診断
耐震診断の実施の有無等
- 5.生活関連
設備等異常時の緊急対応・消防訓練の実施・防災マニュアル等の整備状況

※出典「一般社団法人マンション管理業協会ホームページ」

●不動産仲介の現場の声

物件の検討にあたり、事前に管理状況を把握したいとする要望が増えています(数年前と比較して、体感的に倍以上との意見もあります)。不動産の価値は購入検討者の判断によって左右されますので、マンションの管理は今後ますます重要になってくると思われま

●新設される制度

・管理計画認定制度
・マンション管理適正評価制度
いずれも令和4年4月に始まる予定の新しい制度です。購入検討者の判断基準の1つとなり、管理に焦点が当たることは間違いのない事実です。皆さんのマンションの管理体制がどの程度整っているかしっかり協議し、行き届いていない部分は改善していきましょう。

考えてみよう マンション管理フェスタ2021 分譲マンションの災害の備え

日時 令和3年9月5日(日) 場所 大阪市住まい情報センター3階ホール

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



今、日本列島は地震の活動期に入ったと言われてます。また、地球温暖化の影響も重なり、いつ、どこで自然災害が発生してもおかしくありません。こうした状況から、近年、自分の命は自分で守るという防災の原点に帰る動きが広がっています。

一方では、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による緊急事態宣言下で、制約を受けた日常生活を余儀なくされています。だからといって何もなくていいわけではありません。感染症対策をしながら災害対策を続けていく必要があります。そのための最近の災害の現状や、防災について、新しい知識を共有しましょう。

防災対策の担い手

防災対策について被災経験のない方に意見を求めると、ほぼすべての防災対策は公助ですべきだという考えが圧倒的多数を占めます。しかし、防災は自助(自分・家族)、共助(地域)、公助(行政・公共機関・公益事業体)が各々でしっかりと役割を果たさないと全体としてうまく機能しません。どれが欠けても、どれかだけでも十分ではありません。

想定内を増やす

ひとたび災害が起これば、想定外という言葉をよく聞きます。しかし、絶対的な想定外があるわけではありません。何もやっていなければ、知らなければ、経験がなければ、技術がなければ、起きることすべてが想定外になります。反対に、ある程度知っている、技術がある、経験があるとすれば、ほとんどのことを想定内に納めることができます。災害は、まれにしか起きませんが、1回でも起これば、命、生活を破壊してしまいます。それゆえ、いかに想定内を増やしていくかが重要です。

進化する防災グッズ

2011年の東日本大震災以降、防災グッズは非常に進化しました。

頭部を守るヘルメットは従来大きくてかさばることが欠点でしたが、現在では収納に便利な折りたたみヘルメットが流行っており、企業でも導入が進んでいます。自宅でも靴箱の中や、傘立ての横に置いたりできます。

2016年の熊本地震や2018年の大阪府北部地震では倒壊したブロック塀の下敷きになって人が亡くなりました。ブロック塀の重さは1個10kg強ですが、多くはまとまって倒壊します。ブロックが10個の塊になれば100kg強の重さです。これが頭上に落ちてきたら、老若男女を問わず無事ではられません。

防災の原点は、「自分の命は自分で守る」です。大阪府北部地震以降、改めて自助から見直そうという動きが広がっています。いちばん大切なことは、自分が生き残ることです。自分が生き残れるから大切な人や周りの人を助けることができるのです。お子様

用のヘルメットもあります。非常時に備え、身に着ける習慣をぜひつけましょう。

地震の揺れが引き起こす5つの「悪さ」と対策

①ものを「うごかす」悪さ

- ◆耐震粘着マット(床固定)を貼って固定する
- ダイニングテーブルやベッド、テレビ台などを固定する
- ◆キャスターロック+チェーンベルトや、ベルトを付ける
- コピー機などの背面側上部・下部などを壁に固定する

※注意点

- ⇒ しっかり固定するには機器の取付箇所、機器全体(上下接合部)の強度が必要となる
- ⇒ 対応方法がメーカーや機種ごとに変わる場合があるため、販売店等に相談して確認する

②ものを「とばす」悪さ

- ◆ラッチを取り付けて飛出しを防ぐ
- 食器棚、冷蔵庫、キャビネット類などの開き戸・引出しの収納物の飛出しを防ぐ
- ⇒ 飛出し防止ゴムや滑り防止布を敷くのも効果的
- ◆ストラップ式や、耐震粘着マットを貼って固定する
- テレビやパソコン、レンジを固定する
- ⇒ 電子機器類はストラップ式で固定する

③ものを「たおす」悪さ

- ◆L字金具(壁固定)を取り付けて、転倒を防止する
- たんす、食器棚、冷蔵庫などを固定する
- ⇒ 壁の固定位置は、柱や間柱・胴縁など丈夫な部分とする
- ◆平金具(連結)を取り付ける
- キャビネット、タンス、ガラス戸棚など隣や背中合わせの家具と連結する
- ⇒ 段重ねの家具や、ハカマも連結することが必要となる

④ものを「おとす」悪さ

- ◆ヒートン+チェーン(天井固定)を取り付けて固定する
- 照明、額などを固定する
- ⇒ 強い力がかかるため、固定点の強度が重要となる

⑤ものが「われる」悪さ

- ◆飛散防止フィルムを張る
- ガラス窓やガラス戸棚、食器棚などの飛散を防止する
- ⇒ はじめに家具自体を固定する
- ⇒ ガラス部分全体に飛散防止フィルムを貼る

家庭内に「安全空間」を作る

寝室にはなるべく家具を置かないことが原則ですが、日本の住宅事情を考えれば、家具を置かない部屋をいくつもつくることは現実的ではありません。対策として、寝るスペースに平行してタンスや本棚を配置して、倒れてきたとしても寝ている部分にかからなくするなど、家具のレイアウトの対策をしておくことは大切です。少しの工夫で結果は大きく変わります。生き残るための努力を先に行いましょう。

インフラが使えないときの備え

2018年の北海道胆振東部地震では北海道の一地域の地震にもかかわらず、北海道内ほぼ全域で大規模停電が起こりました。

つかない信号に代わって警察官が交通整理を行ない、お店が閉じられたうえ、ATMも止まってしまってお金が使えず品物が買えなくなったり、冷蔵庫の中のもの腐ってしまったり、携帯電話のバッテリーの充電ができず使えなくなったなど、電気がいかに私たちの生活に根付いているのかを再認識させられました。電気だけではなく、ガスが止まればお湯も沸かせません。ソーラーバッテリーやポータブル電源、カセットコンロの備えは大切です。

また、現金を使わないキャッシュレス決済や電子マネーは災害に非常に弱いです。非常用電源の確保など対策を急ぐ必要がありますが、自分でできることとして、現金、特に使い勝手の良い硬貨や千円札などを平時から手元に準備しておくことと安心です。

コロナ禍の災害対策

●在宅避難

新型コロナウイルス感染症などの感染症対策も考えなくてはなりません。密を避ける必要から避難所の定員は従来の約1/3、半分くらいに制限されており、大阪市内でも現在は住民全員を受け入れられる避難所を用意できていません。

そこで在宅避難がキーワードになります。もちろん、浸水や土砂崩れの危険がないなど、安全であることが絶対条件です。地震では倒壊はもちろん、窓ガラスが割れたり、タンスが倒れたり、割れた食器が散乱したりというような被害そのものを抑えることが大切です。

在宅避難では、最低3日間、大規模災害ではできれば1週間分の備蓄が必要とされています。

- 食べ物、飲み物系
- 生活用品系(カセットコンロ、カセットボンベなど)
- 災害用備蓄品(簡易トイレ、手回し充電式ラジオなど)
- 感染症用備蓄品(マスク、アルコール消毒液、口腔ケアグッズなど)

これらがどれくらい自宅に備えられているかをチェックするだけでも立派な災害対策につながります。

●ローリングストック

災害用非常食の備えはとても大切です。レトルト食品、乾麺、缶詰など、普段から日持ちのする食べられた食べ物を備蓄しておき、賞味期限が近いものから食して、その分を買い足すローリングストック、またはランニング(消費)ストックを心がけたいです。

●災害時のトイレ問題

災害発生時の断水で水洗トイレの機能は停止します。集合住宅の場合、上階で不用意に流してしまった汚水が1階住戸のトイレで溢れ出す事例が非常に増えています。災害が起きたときは断水や停電が起きていなかったとしても、上下水道、配管などに被害がないことを確認できるまではトイレの使用は厳禁です。

トイレは衛生面の問題や健康被害、関連死につながった事例があります。携帯トイレや簡易トイレを常備して対策しましょう。

<段ボールトイレの概要>

- 段ボール、新聞紙、テープを使って作成する
- ワークショップや訓練等で作成を体験することは効果的である

「非常持出袋」の注意点

非常持出袋は、避難所等で1泊程度を過ごす必要品を入れておく袋として、取り出しやすい場所や動線に置くようにしましょう。以下がよくみられる勘違い現象です。

1. 旅行かばん現象
 - 何もかも詰め込んでいて重くて持ち運べない。
 - ⇒ 「持ち出す物」と「自宅に備え置くほうがいい物」の区別がない
2. タンスの肥やし現象
 - 「押入れの奥」にしまい込んで出せない。
 - 「普段使わない物」なので使いづらい、使い方が分からない

安全・安心は自分たちで作るもの!

危機は「その場しのぎ」では対応できません。災害に対して普段何もしていない、何も考えていない、何も知らない人が、実際に被災したときに上手にいったケースはほとんどありません。これまでの知恵や教訓を学び、自分たちの弱いところ、組織・地域・家で起こりうる問題を知り、作成した計画を訓練などで実現させて、危機への対応力・応用力を上げていきましょう。学習は私たちを裏切りません。

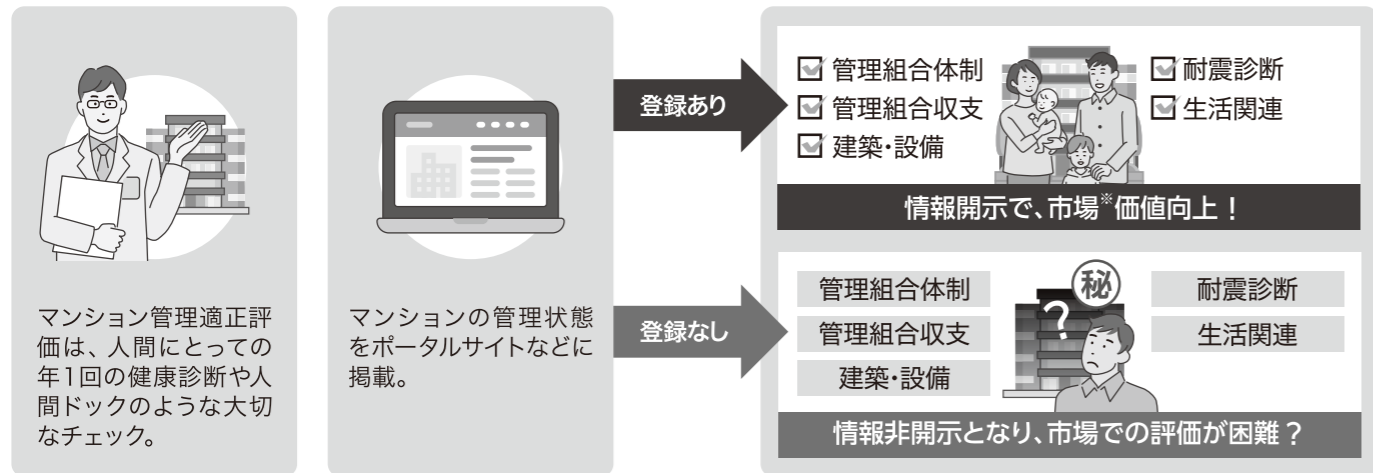


2022年4月

マンション管理適正評価制度 がはじまります。

マンション管理適正評価制度とは？

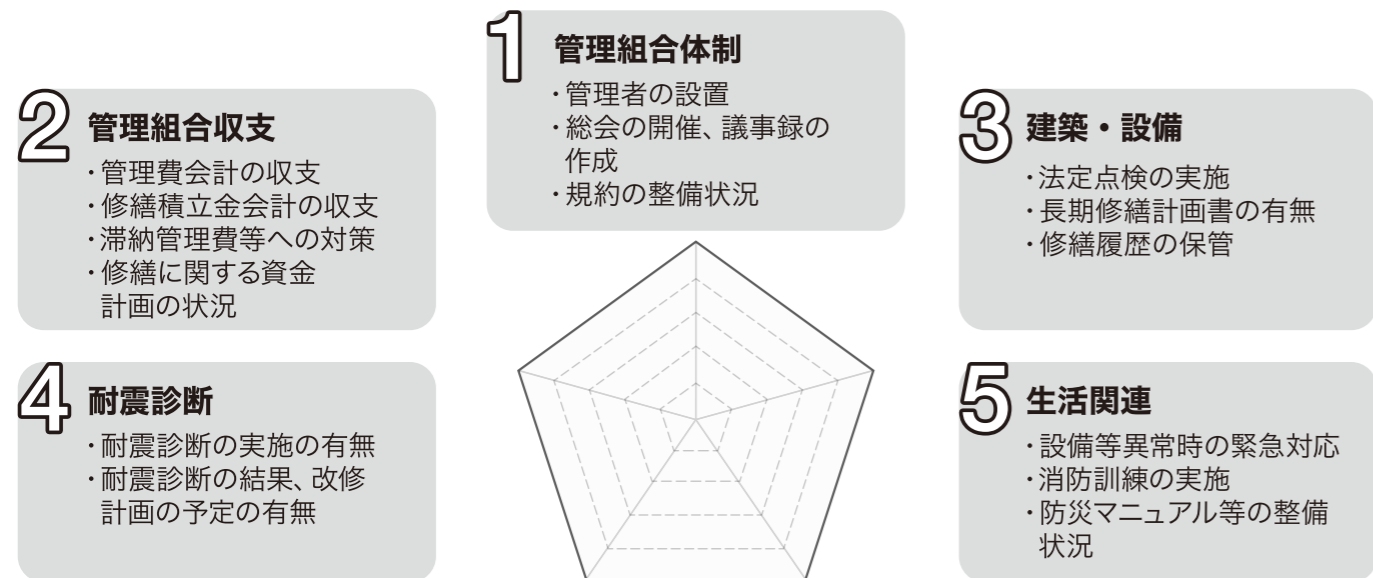
マンションの管理状態や管理組合運営の状態を5段階で評価し、インターネットを通じて情報を公開します。評価は毎年更新されます。



※市場とは、売買・流通、融資、保険等

何を評価するの？

マンションの管理状態を5つのカテゴリーに分類し、ソフト面（現在の管理組合運営など）とハード面（建物/設備の維持管理）の両面から、約30項目について現状を評価していきます。



5段階でマンションの管理状態を評価。

マンションの管理状態の評価は、各項目の点数を足した合計点により、5段階で表示します。評価の有効期間は1年間。管理評価が市場価値へ反映されることが期待できます。



現在、分譲マンションは全国に約675.3万戸*あり、近年では毎年約10万戸*の新しいマンションが供給されています。一方、築40年を超えるものが103.3万戸*以上あると言われ、スラム化したマンションの老朽化も問題になっています。これからは「マンション管理適正評価制度」を通して定期的に管理状態をチェックし、お住まいのマンションの管理・運営・資産価値の向上を図っていきましょう。

※国土交通省「マンションに関する統計・データ等」（2020年末時点）より
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html

制度を活用するメリットは？

1年ごとの管理状態のチェックで、お住まいのマンションの改善点を把握できるため、次のようなメリットがあります。

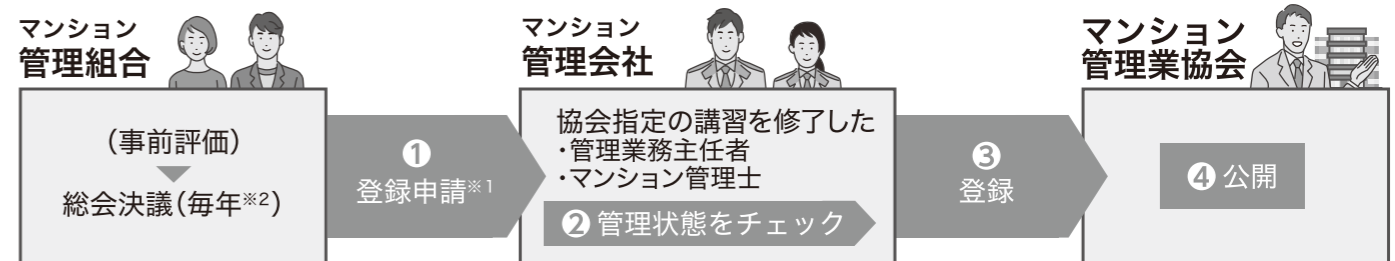


- メリット 1** 管理組合の目標設定や運営がしやすくなります。
- メリット 2** 1つ1つの課題に取り組み、改善していくことで、管理の行き届いた状態を長期的に維持することができます。
- メリット 3** 管理状態の最新の情報を発信することで、市場での評価が期待できます。
- メリット 4** 適切な管理を維持することで、リセールバリューの向上も見込めます。

登録・申請するには？

まずはマンション管理組合からマンション管理会社へ登録申請*1します。マンション管理業協会指定の講習を修了した管理業務主任者、マンション管理士が管理状態をチェックし、評価結果の登録を行います。その後、マンション管理業協会のサイトに公開されます。

マンション管理適正評価制度への登録・申請プロセス



※1:登録(・更新)申請には、別途費用がかかります。 ※2:1年ごとに更新が必要となります。



「マンション管理適正評価制度」の最新情報はホームページで順次お知らせしています。ぜひご覧ください。
<http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/>

【一般社団法人マンション管理業協会】
1979年に建設大臣の許可を得て設立された日本で唯一の分譲マンション管理会社の団体です。
2021年8月末現在、353社が協会に加入し、会員社による管理受託のシェアは9割以上を占めます。

ご参考

大阪市マンション管理支援機構からのお知らせ

国の「マンション管理計画認定制度」について

2020年6月に改正された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(2022年4月施行予定)に基づき、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体が、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する「管理計画認定制度」が創設されます。

同制度と「マンション管理適正評価制度」等他団体のマンションの評価サービスの申請を、併せて行うことができるワンストップサービスが国において検討されています。