



マンション問題を解決する

NPO長管連ニュース

特定非営利活動法人 (NPO) 長崎県マンション管理組合連合会 発行日 2018年 (平成30年) 8月1日 第15号

今後、マンション管理組合が取り組むべき課題

お陰様で私ども長管連も今年7月をもってNPO法人を取得して10年目を迎えました。ところで、日進月歩の言葉のとおり、マンションを取り巻く環境も急激に変化してきており、多角的に最新の情報を収集し、必要な行動をとる必要が生じてきました。このため、以下に述べる最新情報を把握し理解の上、管理組合運営にて対応する必要があります。

(1) 民泊対策の問題

本年6月15日から民泊新法が施行されました。「民泊対策のチェック確認」です。県・市、長管連主催各種セミナー、管理会社からのご指導等を通じ、管理規約改定を実行されたと思いますが、いかがでしょうか。未改定ならば早急に対処の必要があります。速やかに長管連にご相談ください。

(2) 認知症対策の問題

「認知症対策のチェック確認」です。マンション居住者の高齢化を背景に、認知症によるマンション内トラブル等のはっせいがあります。本問題は管理組合が取り組まなければならない問題です。現実的に対応しましょう。長崎市では地域包括支援センターと連携を取り、長管連では30年度には各種セミナーの中に専門家を招聘した「認知症対策講座」の企画を致したく思います。

* 地域包括支援センターとは

高齢者に関する在宅介護や福祉・保健全般に関する相談を受け付けている所です。

(3) マンション保険の内容確認の問題

各保険会社とも、地震・台風等の被害及び建物の老朽化に伴う水漏れ被害等が増加し、これによる保険金の支払の増加に苦慮し、保険金の支払いの多いマンション保険料の値上げ、さらに高築年数のマンションは契約拒否など取捨選択の時代となってきております。管理会社任せではなく、じっくり研究の上、取捨選択しましょう。長管連も、保険会社の代理店を賛助会員としており、管理組合の立場に立って相談に応じています。

(4) 不適切コンサルタントの問題

新聞で報道されています「不適切コンサル」対応です。換言すれば、大規模修繕に必要であるコンサルタントの適切選択の問題であります。コンサルタント

が工事業者からリベートを取るといったことが一部にあるということです。コンサルタントの選考は工事業者の選択と異なり、仕様書がないためなかなか難しい問題ですが、自己マンションの損得に関わるテーマとして、慎重に選ぶことが求められます。長管連の組織をご活用ください。

(5) 個人情報保護法の問題

古くて新しい、個人情報保護法の改正の問題です。同法が平成29年5月30日に改正され、管理組合も罰則を含む同法の適用対象となりました。

管理組合に必要な名簿は「区分所有者名簿・居住者名簿」及び「緊急時要支援者名簿」の二種がありますが、これらの名簿を管理する場合に大切なのは、プライバシーの保護です。名簿の目的外使用の禁止、管理責任者、守秘義務の厳しい遵守がより求められることを理解しましょう。取り扱いについては使用細則を改訂しておくことが必要です。

(6) 新4K8K衛星放送への対応の問題

本年12月1日から現在の放送衛星と異なる規格での高精密な画面が出現します。そのためには、アンテナの改修、その他機器の交換が必要となります。管理組合にとっては、今のままでよいか、新4K8Kへの対応に移行するかの総会での合意形成が問題となります。新4K8Kがスタートしても、現在の放送は視聴出来ますので、費用のかかる改修は必要ないという人も多いはずですが。

(7) マンションの長寿命化の問題

築40年以上経過するマンション数は平成27年、全国で51万戸、平成37年には151万戸になると言われており、多くのマンションが築40年50年の高経年化を迎えます。建て替えるマンションもありますが、その数は極めてわずかであり、最近ではマンションの長寿命化、再生取り組みが強く言われるようになってきました。マンションは個体差もありますが、定期的にしつかりとメンテナンスさえしていけば100年近くは持つとも言われています。

以上7点、当面の最新情報の概要と対応について申し上げましたので参考としていただきたいと思います。詳細は今後のセミナー等により、報告させていただきます。また、ご意見、ご要望等あればご連絡

「長管連」に加入して良かったこと

【事例1】

現在、私は某マンションの理事をしています。2年ちょっと前までは自分の住んでいるマンションについてほとんど無関心なダメ住居人でした。17年前に防災担当理事をしましたが、その時も何もしなかったことだけは覚えております。そんな私に再度マンション管理組合の役員就任依頼が回って来ました。今回は理事長を引き受けてほしいとのことでお引き受けすることにしました。

理事長を引き受けたことで私の考えは一変致しました。そこにはこれまでの無関心ではいられない大変な事態が起こっていたのです。

今では長崎県マンション管理組合連合会（長管連）に私のマンション管理組合が加入して本当に良かったと思っています。

それは現在の「管理会社」を長管連からご紹介頂いたことです。多くのマンション同様私のマンションの管理・運営も管理会社に委託していたのですが、この管理会社が私以上にダメ管理会社だったのです。マンション建設以来18年間ずっとこの管理会社だったのですが「管理委託費が法外に高かった」のです。

しかもこの件にメスが入らないように役員就任にはマンションに引っ越して来たばかりの方（なかには役員になれないと判っているながら賃貸人にも役員就任を依頼していました）や、かつての私のように無関心な方を1年間で交代させていたのです。今思えば皮肉にも私の無関心さが評価され役員就任依頼が来たのかもしれない。しかし、法外な管理委託費をそのままにする訳にはいきません。そんな窮する私に解決策の手を差し伸べてくれたのが長管連です。長管連からの紹介管理会社3社とこの会社の4社で早速見積りを取り、その中からベストの管理会社を選択致しました。その結果なんと年間約350万円（96戸）の管理委託費削減に成功したのです。逆に言えば18年間無駄にこのお金を払い続けていたのです。

今では、長管連は「管理費等長期滞納者」訴訟のための弁護士の紹介や、民泊問題についての情報提供などマンションの管理組合にとって、無くてはならない存在となっています。

長管連はマンション問題でお困りの役員や居住者の方の力強い味方です。お困りの方は長管連へご連絡されてはいかがでしょうか。以上 正会員（組合）

【事例2】

長管連に加入していたので、多額の損失を未然に防げました。

1. 総会予算書130万円の根拠は一体何？

理事会報告で9階共用部分の5mmほどのひび割れは告知されていましたが、総会議案書で130万円を予算化（見積書提示なし）されていました。長管連主催セミナーで講師（一級建築士）の先生に質問してみると、「現場を見ていないので断定できないが、エポキシ系樹脂注入なら16,000円ほどで・・・。」との回答。理

事にこの情報を提供しましたが変わらなかった為、理事会での審議状況を傍聴に行きました。理事会では傍聴人としての意見を求められましたが、傍聴人は発言権がないと思い込んでいたため発言しませんでした。

この間、管理会社は一言も説明しませんでした。

通常、自分の家なら、支出が適切か否か判断して契約を結びますが、総会では、提案通り可決されてしまいました。しかし、次期理事会役員が業者の見積書を精査し、6万円ほどで済みました。

2. 電球のLED化の予算150万円の根拠は何？

これも、見積書等根拠のない予算を上げるのはおかしいと、長管連で学んだおかげで、総会で発言したところ、保留になりました。

3. 水道メーター無料化の情報

長管連に加入していたおかげで、水道メーター無料化の情報をいち早く知ることができ、理事長に提供。器材40万円は保留となりました。

4. 民泊新法の情報

長管連ニュースで民泊の問題を把握。長管連の案内で長崎市のセミナーに出席。民泊新法施行前に総会に資料を配付し、皆さんに訴えました。総会の理解を得て、民泊禁止で住民の安心・安全のための管理規約改正をすることができました。 7月5日記 正会員（個人）

【事例3】

長管連に入っていなかったら、「SRF工法」「微動診断」という技術による「耐震」の世界をこれほど意識したでしょうか。

4月7日 輪番制による管理組合理事を退任しました。管理組合第1回理事会（引継ぎ会）で、長管連への個人としての入会の承認を得ました。

4月13日 長管連勉強会に初めて正会員として出席し、管理委託契約書の改正点について学びました。国交省は今年3月の通知で標準管理委託契約書を大幅に修正し、今回改正に沿った契約を管理会社と締結するよう勧めています。長管連からの最新情報のおかげで、管理会社と、新年度の契約締結がよりよい方向に進みました。

5月26日 長管連定例会にて、長崎市内の某マンションで「SRF工法」による耐震工事予定の情報を得ました。当マンションもピロティになっている為、インターネットで内容を調べ、6月理事会に理事長あて写真入り報告書を提出しました。

6月23日 長管連定例会にて、7月30日のセミナーでSRF工法の説明があることを聞き、詳しく知りたいと思いました。

6月24日 7月30日のSRF工法セミナーの件を管理組合の理事長に情報提供しました。理事長は、東日本大震災や熊本地震でのSRF工法の実績を現地視察で知っていました。チラシは、全戸の25部を理事長が預かるそうです。

6月29日 長管連から送られてきたセミナーのチラシを印刷し、見本として理事長に届けました。

7月2日記 正会員（個人）

Q. 私の住んでいるマンションは、規約で、組合員しか理事・監事になれません。そのため夫が理事になっていますが、夫は忙しいので理事会には毎回私が代理出席しています。今まで一度も問題になったことはないのですが、最近入居されたBさんが「夫の代わりに私が理事会に出席することは認められない」と言ってきました。どうすればいいのでしょうか？私は組合員ではありません

A. ご主人の代わりに奥様が理事会に出席されることは、多くのマンションでもあるのではないのでしょうか？今まで問題にされたことはないようですが、Bさんの言い分を否定することはできないと思われます、そもそも、総会で理事に選任されたのはご主人で奥様ではありませんので、ご主人が理事会に出席して議論に参加し、議決権を行使することが求められます。

理事の代理出席は「理事に事故があり、理事会に出席できない場合には、その配偶者又は一親等の親族に限り、代理出席を認める」旨を定める規約の規定は有効であると解されますが、あくまでやむを得ない場合の代理出席を認めるものであり、忙しいことを理由に毎回代理出席することは適切ではありません。

規約違反をせずに奥様が理事会に出席されるには

対策① 「配偶者も役員になれるように規約を改正することが考えられます。役員資格の見直しがされ、現状を反映した役員選任規定にされれば問題はありませんので、管理組合で検討されるとよいでしょう。しかし、規約改正は特別決議ですのでハードルが高く対応できない組合もあると思われます。

対策② 規約改正が難しいようなら、奥様も区分所有者になり組合員になるという方法があります。年間110万円以下なら贈与税もかかりませんから、その範囲内で、ご主人に所有権の一部移転をしてもらうのです。所管の法務局に相談すると、申請書の書き方や揃える書類などを教えてくれます。登記をする際に登録免許税がかかりますので、その分は収入印紙で納めます。登録免許税は自分で計算できますが法務局でもしてくれます。多少の費用と手間はかかりますが自分で手続きできますので、ご夫婦で相談されてはいかがでしょうか

いずれにしても、今のままですと理事会決議無効などのトラブルになる可能性もありますので、規約違反にならない形で管理組合運営に参加されることが望まれます。

(中部マンションだより356号 2017年12月号より)

相談事例のエトセトラ

【その1】

■地区相談会に女性3名が来訪された相談事例。
(35戸、自主管理)

Q. 管理規約に「民泊禁止」を記載したいが？

A. 管理規約は昭和56年竣工当時のもの、適宣改正等をつぎはぎした内容でした。「民泊禁止」以前の問題と指摘し、現在の標準管理規約を参考に作り直すことを推奨しました：

Q. 修繕積立金の滞納回収。

A. 1年以上の滞納が発生（区分所有者は遠方に）。半年前の地区相談会に同じ相談に来ていたことが判明、5年時効は知らず、早めの法的対応を勧めました。

備考⇒今後の対応もあり当連合会への入会を勧めましたが、入会の問い合わせはありません。高齢者も多く「管理不全マンション」に陥らない対策も必要でしょう。

【その2】

Q. 数年来、理事長が交替する毎相談に来訪される未入会の管理組合含。(210戸、管理会社委託)今回も理事長が来訪され、話の中で「うちは管理会社がしつかりやっているから大丈夫」と自信満々に話された。民泊新法について話を向けると「何それ？」と。内容を説明すると「管理会社の担当者からは何の説明もない。こんな大切なこと」と絶句されました。早急に管理会社へ確認することを勧めました。備考⇒信頼していた管理会社の対応不備に愕然とされた様子。情報収集の偏りが招いた結果と思われます。当連合会の会員様には「かわら版」等で「民泊対応」のアナウンスを繰り返していますので問題ないと思いますが大丈夫でしょうか。

【その3】

Q. 受動喫煙についての相談。(87戸、管理会社委託)

世間では東京オリンピックに合せ受動喫煙問題が出ていますが、居住者の方から近隣の煙草の煙(通称「ホテル族」)でご自分、奥様のご苦勞され管理会社、管理組合に相談するものの解決されず悩んでいる事案です。

A. 弁護士を紹介し対策を練る様にしました。尚、階下の喫煙居住者に不法行為の成立を認めた名古屋地裁の判例があります。

(県福管連 「かわら版No.148より」)

【編集後記】 長管連では、会員拡大中です。会員の皆様で非会員の管理組合、理事会のお知り合いの方がいらしたら是非とも紹介をお願い致します。以上

NPO法人取得10周年を記念して正会員拡大キャンペーン中！ 2019年5月末日までにご入会いただくと入会金無料の特典

<p style="text-align: center;">入会方法</p> <p style="text-align: center;">〈会 員〉</p> <p>★事務局へ入会申込書の提出 ★入会金・年会費の納入</p> <p>本会の目的に賛同して入会した分譲マンションの管理組合及びその法人又は管理組合活動に関心を持つ個人</p> <p style="text-align: center;">〈賛助会員〉</p> <p>本会の事業を賛助する個人及び企業・団体</p>	<p style="text-align: center;">法人取得10周年記念セミナー</p> <p style="text-align: center;">主催 長崎県マンション管理組合連合会</p> <p>日時 平成30年9月8日(土) 13:00~16:00 会場 長崎県庁舎1階大会議室</p> <p>講演1) 「未来ビジョンを持った管理組合運営とコミュニティ形成」 講師 廣田信子 マンション総合コンサルティング(株)代表</p> <p>講演2) 「マンションにおける認知症との付き合い方」 講師 長管連顧問弁護士 清水康寛</p>
<p style="text-align: center;">会 費</p> <p>1 正会員 (管理組合)</p> <p>入会金 1万円 (入会金免除) 年会費 1万円 + 300円 × 戸数</p> <p>2 正会員 (個人)</p> <p>入会金 1万円 (入会金免除) 年会費 5千円</p> <p>2 賛助会員</p> <p>入会金 2万円 年会費 2万円</p>	<p style="text-align: center;">平成30年度第1回マンション管理基礎セミナー</p> <p style="text-align: center;">主催 長崎県 長管連・管理士会</p> <p>日時 平成30年10月27日(土) 13:30 会場 長崎県庁舎1階大会議室</p> <p>内容 「マンション管理組合の活性化について」 講師 福岡県マンション管理組合連合会相談役 石川靖治</p>
	<p style="text-align: center;">マンション問題で法的にお困りの方に</p> <p style="text-align: center;">長管連の顧問弁護士をご紹介します。</p> <p style="text-align: center;">〈お問い合わせ〉</p> <p>NPO法人長崎県マンション管理組合連合会 電話095-821-3300 直通090-8624-5847 阿部・清水法律事務所 弁護士 清水康寛 〒850-0032 長崎市興善町4番14号 095-825-0526</p>

<p>NPO長管連の主な事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ○マンションの管理運営についての相談 ○セミナー・役員研修会の開催 ○規約改正の指導 ○各種委託契約の見直し ○マンション管理相談会の開催 ○ニュース・出版物等の刊行
--

<p>特定非営利活動法人 (NPO) 長崎県マンション管理組合連合会</p> <p>事務所 〒850-0877 長崎市築町4-25 2F</p> <p>事務所電話 095-821-3300 携帯電話 090-8624-5847</p> <p>Email: info@chokanren.org http://chokanren.org/</p>

<p>NPO長管連がお勧めする管理会社 (賛助会員) 2017.12.1現在 アイウエオ順</p>	
(株)あなぶきハウジングサービス	095-826-1200
(株)エルベック	095-820-7374
総合システム管理(株)	095-824-1245
大和ライフネクスト(株)	0120-59-3931
(株)トラスティ建物管理	095-822-3834
*お問い合わせは長管連095-821-3300	