



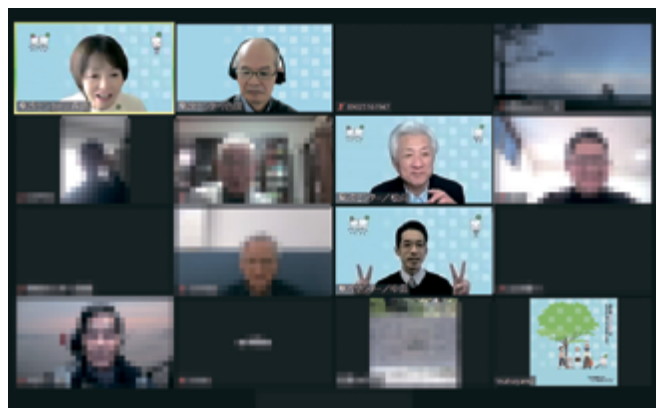
第18回マンションセミナー&交流会をオンライン開催 「マンションの数多い悩みごと」テーマに事例紹介

「マンションの数多い悩みごと、どうする？管理組合」をテーマに、集改センターでは3月2日（土）午前10時から正午まで、第18回新時代のマンションセミナー&交流会をオンライン開催しました。

今回は、田島政幸マンション管理士が「管理会社との付き合い方編」、中島亮平弁護士が「組合員・居住者の高齢化に関する事例（役員忌避、認知症、孤独死）対応編」、松山功代表理事（一級建築士）が「長期修繕計画と大規模修繕工事編、コンサルティングの事例紹介」と題して講演しました。

また、講演のあとは、参加した管理組合の方々との交流会を開催。講師を交えて、活発な意見交換を行いました。

（講演の要旨は2～6面に）



セミナー終了後、オンラインで記念撮影

第22回通常総会・懇親会のご案内

集改センターの第22回通常総会は6月17日、大阪建築会館で開催します。

また、引き続き、大阪府建築健保会館で、懇親会を開催いたします。

【第22回通常総会】

日時 6月17日（月）16：00～17：00

場所 大阪市中央区農人橋2-1-10
大阪建築会館3階会議室

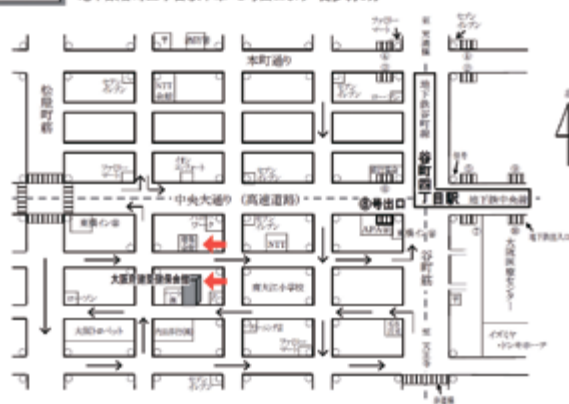
【懇親会】

日時 6月17日（月）17：30～

場所 大阪市中央区和泉町2-1-11
大阪建築健保会館6階ホール

会費 5,000円

付近地図 地下鉄谷町線丁子駅下車 8号出口より 徒歩約6分



も く じ

- | | | | |
|------------------|---------|----------------------|---------|
| ○「管理組合との付き合い方」 | -----2面 | ○「長期修繕計画と大規模修繕工事の事例」 | ----6面 |
| ○「居住者の高齢化に関する事例」 | -----3面 | ○参加者のアンケート結果 | -----7面 |

管理会社との付き合い方

話題提供者：田島政幸マンション管理士



今回のテーマは、あまり取り上げられることがなかった「管理会社との付き合い方」です。

私は過去に損害保険会社やマンション管理会社に勤め、フロントマンの経験もあります。マンション管理士は、ややもすると管理会社と対立する関係になりがちですが、管理会社がパートナーとして動いていただくことは大切です。

相談事例では「管理会社のフロントの対応が悪い」という話が時々あります。

対応が悪いとはどのような状態のことかと具体的に聞きますと、「対応が遅い」「依頼した業務を受けてくれない」などです。それで調べてみると、その業務が契約上の業務範囲でなかったりします。

「誠実さがない」というクレームもよくあります。ただ、「誠実さ」とは非常にあいまいな言葉です。

あいまいなフロント業務の解釈

このようにフロントの業務はあいまいです。

改めてフロントの仕事を確認しますと、中心になるのは事務管理業務、いわゆる「ジムカン」です。ジムカンの仕事は管理組合を支援する仕事と会計業務です。管理費、修繕積立金の管理と月次収支報告書の作成です。ジムカンは管理委託契約書で細かく決まっているようで、実は解釈によって広くも狭くもなります。管理会社側の解釈と管理組合側の解釈にずれが生じると、問題になります。

管理組合側も、理事のバックボーン（経験）によって、同じサービスでも満足度が違います。その人によって、求める品質や時間感覚が違ってくるからです。仕事に忙しい人とリタイヤした人では時間感覚が違います。このため、管理会社の品質を比較するのは難しいものです。

問題の原因としては①フロントの問題（仕事が遅い、意識が低い、担当物件が多すぎる）②協力業者の問題（見積の提出に時間が掛かる。管理会社が軽く見られている）③理事の問題

（細かい注文が多い、関心が低い、フロントに軽く見られている）一などが挙げられます。

1人12物件が限界か

私の経験からフロント業務に必要な時間を考えてみました。月1回理事会に出席するとして、フロントマンは1物件当たり10時間ぐらい必要です。これに本社での会議に要する時間などを加えると、12物件を担当するフロントマンは月151時間強が必要で、これを所定労働時間から引くと、月18時間ほど余剰（余裕）があることになります。

これが15物件となると、余剰時間は11時間強のマイナス、つまりその分残業するか、建物巡回などの時間を減らします。業務時間を減らすと、当然サービスは落ちます。

私の感覚では、サービスに影響する物件数は12ぐらいです。これを境にして、どんどんサービスの質が落ちます。私が管理職をしていた頃は、最大で23物件を担当したことがあります。これではどんなに速く仕事をしていても無理です。時間外労働は200時間を超えました。管理会社のフロントマンは、精神的にハードな仕事なのです。

互いに理解し良好な関係を

まとめますと、管理会社と上手に付き合うには、フロントマンも人ですので、頭ごなしに命令したりせず、良好な関係を維持しながら、ある程度の距離感をもって対応することが大切です。フロントマンの上司とのホットラインをつくっておくことも、何かあった場合に有効かと思います。

わからないことは恥ずかしがらずに質問することが大切です。管理組合側もフロントの業務の性質や心理状態を知った上で共存できるような対応を心掛けたいと思います。

居住者の高齢化に関する事例

話題提供者：中島亮平弁護士・マンション管理士



孤独死の事例

孤独死にかかわる相談事例では、マンションの一室に一人暮らし世帯の人が管理費を滞納した後に死亡された事例があります。親族が分からない状況で、知人が管理組合に死亡を連絡してきました。

孤独死の場合、管理組合へ連絡があるのは住民や今回のような知人・友人から連絡するケースがあります。まず事件性の有無を警察が確認します。管理会社が保管している居住者名簿や緊急連絡先名簿が重要になってきます。

名簿で確認が取れば連絡をして引継ぐような形になります。もし、名簿がない場合や名簿が不十分だった場合には、亡くなった方の相続人へと引き継がれます。

相続財産管理人の選定

相続人全員が相続放棄している場合や、相続人がいない場合には、家庭裁判所に対し、相続財産管理人選任の申立てを行うことになります。相続財産管理人に選任された弁護士は、専有部分の売却（新所有者確定）を行い、売却代金は相続財産管理人の口座に入ることになります。亡くなった人に貸付金があった場合は債権者に対し債務の返済を行います。

今回の事例では、マンション管理組合は滞納管理費の債権を持っていますので、相続財産管理人から滞納管理費が返済されました。財産が残った場合（残余財産）は国庫に納められます。

このような問題に備えるため、管理組合では区分所有者名簿、居住者名簿の適切な更新・管理が必要です。

また、相続財産管理人の専任申立てを管理組合で対応できるのか、という問題があります。申立ての際、裁判所に予納金（50万円、70万円、100万円等）を納めないといけません。これは弁護士の報酬や、建物の中の荷物の処分費などに支払われる費用などです。そのため、荷物が多ければ多いほど予納金は高くなります。

マンションの売却ができれば予納金は返還さ

れますが、マンションが売却できる物件なのかも重要なポイントになります。

金融機関などの抵当権が物件についているケースがあります。このような場合は、金融機関の抵当権が優先しますので、売却できても管理組合の債権の全額が回収できないという事態になる可能性があります。このような場合は、金融機関の申立てを待つという判断もあると思います。

成年後見人に関する事例

次に、成年後見人にかかわる相談事例を紹介します。他の住民に対する迷惑行為や共用部分での不審行為があり、原因は不明でしたがマンションから物が落下する事故が多発していました。心配に思った住人が管理事務所に相談に来ましたところ、ある居住者が認知症を患っておられたことが後に分かりました。

このケースも、名簿の確認から始まり、親族に連絡しました。親族の方はご本人とは疎遠になっていたようですが、役所の方から説得され、親族が診断書を取得し、家庭裁判所に成年後見の申立てをしました。

その後、成年後見人が選定され、管理費などの支払いも滞りなくできるようになりました。

今回の場合もそうでしたが、介護施設員（ケアマネジャー）が既に情報を持っているケースもあります。日常から良好な関係を保ち、適度なコミュニケーションをとることが、情報の取得につながり、問題解決の糸口になることもあります。

法定後見の申立ては、本人の判断能力に応じで行います。成年後見・保佐・補助の3つの手段がありますが、成年後見は認知症、知的障害、精神障害などの理由で、判断能力が不十分な方々を保護する制度です。不動産や預貯金などの財産管理、介護等のサービス契約や施設入所契約、遺産分割などを本人の代わりに行います。

申立ては4親等（いとこ）までが可能です。見寄りのない高齢者の場合、最終手段として市町村長が申立てを行うケースもあります。

鳥害防除工事・各種ネット工事・STKネット工法 設計・施工・空調ダクトメンテナンス・ポータブル電源装置



株式会社エスク

防鳥ネット

トリの侵入を防ぐ防鳥ネット



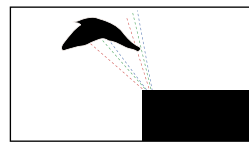
バードストッパー・ペイントタイプ

鳥害対策用の忌避塗料



バードストッパー・レーザータイプ

鳥害忌避レーザー装置



SKTネット・PKネット (販売代理店)

金網に代わるポリエステル製の高耐久ネット

トリの飛来や侵入を防ぐため
バードストッパーシリーズをご提案

バードストッパー・チェーンタイプ

バードストッパー・防鳥ワイヤータイプ

バードストッパー・電気ショックタイプ

バードストッパー・SUSピンタイプ

バードストッパー・スクリーンタイプ

バードストッパー・ネットタイプ

現場環境・ニーズ・建物に合わせて最適なプランをご提案!

見積・ご提案は無料です。現場施工まで我が社にてトータルサポートを行います。

まずは、お気軽にお電話ください。

(株)エスク

検索

営業時間

8:30~17:30(平日)

E-3

TEL 06-6684-5120
Email bird@essk.co.jp


マンション大規模修繕は

建装工業へ

おまかせください。

- 大規模修繕工事
- 設備改修工事
- 内装リフォーム



建装工業株式会社

 関西支店 〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1-52
 TEL:06-6821-3611 MAIL:kansai@kenso.co.jp

マンションラインの未来を考える

KENSO Magazine

<https://www.kenso.co.jp/magazine/>


●本社 | 東京 ●支店 | 北海道・東北・京葉第一・京葉第二・横浜・中部・九州 ●営業所 | 青森・福島・茨城・新潟・柏崎・市原・成田

雨 漏 解 決

株式会社なにわ建築保全

一般社団法人全日本雨漏調査協会 会員

(代表理事) NETIS 登録: KK-190023-A

特許工法: レインボービューシステム

7色の発光色をもつ調査液を用いて紫外線投射により
浸入口・浸入経路を特定する特許取得工法。

より正確な雨漏りの原因を解明する事を目指しております。

あらゆる漏水に対応!

公共施設・JR 駅舎・マンション・戸建て 等々

雨漏りでお困りでしたら

株式会社 なにわ建築保全

をご指名下さい。

〒577-0015 東大阪市長田 3 丁目 6 番 19 号

TEL:06-6783-8811・FAX:06-6783-8822

<http://amamori-kaiketuou.com/>



“居ながら施工”で あっという間に 快適な暮らしへ!

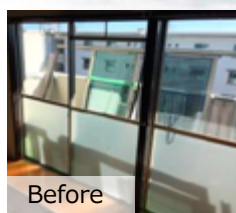
LIXIL
リニューアル

LIXILリニューアルのサッシ・玄関ドア『カバー改修』

窓リフォーム

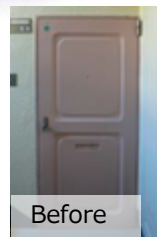


After



Before

玄関リフォーム



Before



After

お電話での
お問合せはこちら

06-6390-5205

受付時間 平日9:00~17:00

Webからの
お問合せはこちら



株式会社 **LIXILリニューアル**
関西支店
大阪市淀川区西中島3-10-11LIXIL新大阪ビル8F

長期修繕計画と大規模修繕工事コンサルティングの実例

話題提供者：松山功一級建築士



最近の相談事例

最近の問合せ事例からご紹介いたします。当センターには電話やホームページからの問い合わせもよくあります。

「コンサルタント探し」に関する問い合わせでは、豊中市のあるマンションから「第2回大規模修繕工事を目的として準備を進めている。設計施工・監理方式、責任施工・設計施工方式に施工会社を見積り比較し、施工監理のコンサル業務の募集をしたい。大規模修繕工事に経験のある一級建築士事務所などのコンサルタント、専門家を探している」という問い合わせが来しました。

吹田市の団地型、自主管理マンションからは「大規模修繕工事を検討しているが1年改選の理事には重責過ぎて何を頼れば良いかもわからない。前回のコンサルに見積りを取っているようで、劣化診断調査を急かされている。他の理事からはコンサル会社は別会社でもよいとの声もあり、思案している」という問い合わせがありました。

千葉市の50戸のマンションからの問い合わせには少し驚きました。「管理会社・修繕設計から全項目工事だと概算工事費1億2000万円、管理会社監理料は工事費の15%と言われた。国交省資料、業界の相場資料等調べたところ、とんでもない工事金額ではと思った」とのこと。「管理会社との話し合いで、正当な金額にするための方策はあるか」「組合が価格を審査するコンサルを雇うことはできるか」「組合独自に業者を探せるか」という相談です。

最近、大手の管理会社が総合請負するといい、監理料を全工事費の15%取るといった相談が出てきています。

「長期修繕計画」に関する相談では、吹田市のマンションから「管理会社から、見直しされた長期修繕計画書の案が提出されてきたが、その内容では昨今の工事費・部材費の高騰から、2027年に予定されている大規模修繕時には積立金の総額が不足する。そのため、現在の修繕積立金の徴収額を大幅に増額しないと賄えないと

いう試算になっている」という相談がありました。

NP0では、管理会社ですでに作成した長期修繕計画を見直す作業も業務として行っています。

関連して「セカンドオピニオン」を求める相談も寄せられています。

京都市の団地型マンションから「管理会社で建物劣化調査診断から工事内訳明細書の作成まで行ったが、工事内容・金額が妥当か判断してほしい」という相談がありました。

岸和田市のマンションからは「コンサル設計事務所で業者選定までしていたが、推薦しようとしていた工事業者とは違う業者（管理組合からの推薦の業者）が受注したため、責任が持てないと言われ、契約業務の途中で解約した。そのため工事監理の委託先を探している」という相談もありました。

積立金不足の対策と長計の見直し

長期修繕計画については、管理費会計・修繕積立金会計を見直すことも必要です。例えば、駐車場の使用料を管理費から修繕積立金に移すと、大規模修繕工事の際の積立金不足の対策になります。管理費が不足する分は、管理費の値上げで補うことになります。

本来、駐車場の使用料は「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」（標準管理規約第29条）としています。管理会社から管理費値上げは言い出しにくいのですが、私どもは長期修繕計画の見直しの場合、必ず管理費会計も見て、こうしたことも提案します。

コンサルティング業務の流れはNP0のホームページにも掲載していますが、過去に大規模修繕工事を経験しているマンションの場合、簡略化も可能です。過去の工事業者の書類、竣工図書があります。そういう資料をお持ちのマンションは、まず工事業者の選定から始めるという方法も考えられます。

30年先まで正確なシミュレーションは出来ません。長期修繕計画は毎年見直す必要があります。

セミナー＆お話会のアンケート結果

今回ご参加いただいた皆様からのご意見・ご要望は今後の参考にさせていただきます。(回答 13 件)

◆セミナーの感想を教えてください。

- ・管理会社との関係
- ・大規模修繕での材料、工賃の高騰化の課題
- ・全て関心のあるテーマで良かったです。
- ・タイムリーな話題が多かったです。痒いところに手が届きました
- ・1. 管理会社管理会社でのカスハラ対策について。
- ・2.” 大規模修繕工事で過去の資料を活用すべき”ということが参考になりました。
- ・大規模修繕
- ・弁護士より孤独死に関するお話
- ・2 講目の解説の際に深掘りした内容が欲しかった。
- ・どのマンションも修繕費の積立が不足していて、悩みは共通しているなと感じました。高齢者問題はこれからシビアな問題になりますね。フロントマンにはパワハラにならないように気を付けます
- ・松山先生の「ステレオタイプの大規模修繕の見直し提言」
- ・私にとって身近な話題であり、色々と参考になりました。
- ・弁護士より孤独死に関するお話
- ・田島講師の「フロント経験談」は、私が想像していた以上の内容でした。私も現役時代(20～30代後半)の仕事ぶりが思い出されました。工事現場を5～7カ所を管理居していた時の状況です。フロント業務がそんなに掛け持ちが有るとは。松山代表様とは、最近直接お会いしてお話をしていましたので、その時の雰囲気を出しながらお話を拝聴しました。お話の内容は「管理組合の来季の重点目

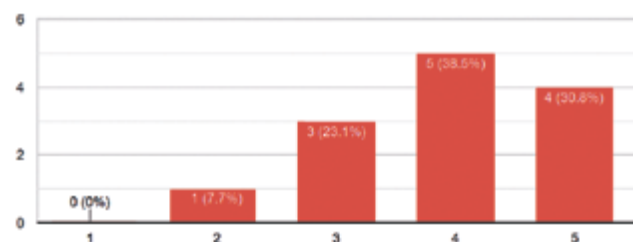
標」に関連する内容での一部であり、来季1年間のご指導を頂きながら前進できることを楽しみにしております。

◆今後聞いてみたいテーマ

- ・災害・防災対策
- ・修繕積立金
- ・大規模修繕工事での問題解決と成功例
- ・管理費等の適正の一般的な検証方法
- ・機械式駐車場の工事費をどう押さえていくか？抜本対策はないか？
- ・大規模修繕工事でのコンサルと施工業者・メーカーとの癒着について。
- ・大規模修繕
- ・相続人が居ない場合、孤独死に対応するのは管理組合以外にないのでしょうか。
- ・役員忌避者への対応。
- ・機械式駐車場を解体したり、敷設義務を逃げることはできないか
- ・家庭医的な建築業者の定期的建物観察(点検)方法。
- ・高齢化等の問題に対する理事会の考え方、関わり方。
- ・今回の内容と重複しますが 管理組合理事は何とかなってもらえるが、80歳という年齢制限があり、若い方のみ手が少ないので悩んでいます。居住組合員の同居親族、役員報酬の値など実際の成功例。

セミナー＆交流会に関する満足度

13 件の回答



集改センターの概要

NPO 法人集合住宅改善センター（略称・集改センター）は、建物の大規模修繕・改修工事などのハード面、及び日頃の管理組合運営に関するソフト面の両面から、マンションにお住まいの方々を支援する専門家の集団です。

■代表理事 松山 功（一級建築士）

■会員

一級建築士・マンション管理士・弁護士など 35 名

■NPO法人認証

平成 15 年 1 月 31 日(認証番号 府活第 2-290 号)

入会のご案内

■正会員（入会金 6000 円、会費 1500 円 / 月）

マンション購入を考えている方、マンション管理組合役員あるいは区分所有者、マンション管理士などマンション関連資格所有者などの個人が対象です。広報紙『集改ニュース』をお届けし、お得なマンション情報やセミナー、住民交流会等をご案内します。

■顧問契約会員（ネットワーク会員）

マンション管理組合が対象です。『集改ニュース』を戸数分送付、住民交流会、セミナー等にご優待、広報チラシ作成、HP 作成等のマンション相談も受け付けます。

◎本部事務局(06-4703-5221)へお問い合わせください



外装・サッシリノベーション

大規模修繕工事

ビル・マンション



YKK APグループ

株式会社 日東

TEL:072-225-0210

FAX:072-221-2101



アルミ窓から、アルミ樹脂複合窓へアップグレード。居室の快適性が向上!

エピソードNEO-LB^{ネオ}[GRAF工法]

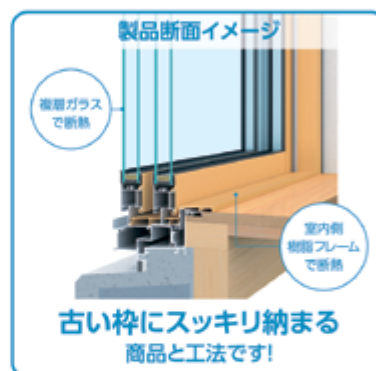
熱貫流率
2.33^{※1}以下
W/(m²·K)
Low-E
複層ガラス

YKK AP[®]

冬 窓辺が寒い・結露する...



快適な窓辺へリニューアル



施工手順 ガラス入完成品の場合



既設の障子を撤去



下枠レールをカット



新しい枠を取付け



新しい障子を吊込み



完成

工事は**1日**で完了!

YKK AP 株式会社 大阪改装支店

所在地 〒540-0012 大阪市中央区谷町4-8-7

☎ 06-6944-8762

補助金のご相談など受け付けております。
お気軽にお電話ください