

関住協だより NPO法人関住協 (かんじゅうきょう)

事務局通信 2014

第138号 (2014年9月)

NPO法人関西分譲共同住宅管理組合協議会
〒542-0081 大阪市中央区南船場1-13-27アイカビル4F
□ (06)4708-4461 FAX(06)4708-4462
ホームページ <http://www.kanjyukyo.org/>
メールアドレス jim@kanjyukyo.org

うちのマンション

ここが自慢 大阪市淀川区 西中島ホワイトハイツ

自主管理と「役員引継ぎ書」を礎に

「うちのマンションの評価はそんなに悪くないですよ。そういうことは不動産屋が一番分かっているから」というのは前理事長で、当初からの入居者である藤谷法圓さん。「うちのマンション」とは大阪市淀川区西中島にある西中島ホワイトハイツ（築35年、9階建て72戸）。新大阪と地下鉄・阪急西中島南方の中間という利便性に加え、大通りの内側にあるので閑静な住宅地という特徴を持っています。

評価を上げている理由として藤谷さんが上げたのは、一貫して自主管理を続けてきたこと、その積み重ねの上に作られた「管理組合引き継ぎ書」の存在です。

自主管理のいいところは管理会社の諸経費がかからない分、かなり低いコストで、ある程度のことのできていること。さらに、管理組合が管理人を直接雇用し、しかも住み込みなので、居住者と同じ目線で物事に

対処してもらえることだ、と藤谷さんはいいます。現在の管理人夫婦は10年以上勤め、理事会にもオブザーバー参加するなど「熱心にやってもらっている」（藤谷さん）ので、日常的にかな

りの部分がカバーできています。

役員を選び方にも工夫があります。2年間の輪番制ですが、奇数階と偶数階を交互に選び、1年はダブるようにし、1年目の人は主体、2年目の人はバックアップという役割分担もしています。

この4月、藤谷さんから引き継いで初めて理事長になった上野豊さんはいます。

マンションの困りごと、とりあえずお電話ください

関住協では会員のみなさんの困りごとや悩みなどにお応えする相談活動を行っています。最近も大規模改修の発注方式の相談があり、コンサルタントの選び方についてお応えしました。まず、気軽にお電話（06・4708・4461）ください。込み入った内容などは電話では無理です。面談での相談となります。日時を打ち合わせの上で関住協事務所にお越しください。また、世話人が出向く出張相談（実費が必要）も行っています。



管理組合について語る上野さん（左）と藤谷さん

「父が（管理組合になる前の自治会の）副会長で、藤谷さんが会長だったんで、マンションのあれこれや藤谷さんの頑張りをよく聞かされました。この2年間、理事として藤谷さんとご一緒に、藤谷さんのような理事長になりたいと思いました」

及第点目指す

といっても、初めてづくしで戸惑うことも少なくありませんが、それをカバーするのが「引き継ぎ書」です。「引き継ぎがうまくいかない」という話ほどの管理組合でも聞かれることですが、「こういうことを書いておけばスムーズにいけるんじゃないか」と、藤谷さんが5年前にまとめました。

「100点狙いじゃなく、書かれている6、7割やれば及第点というつもりでまとめたいもの。完成形ではなくこれからどんどん付け加えるものです」

その「引き継ぎ書」ですが、「総会の進行」に始まって「役員の役割」「各月の活動指針」までかなり詳細に書かれています。例えば、

「総会当日、新旧理事には開催の少し前に来てもらい、机の搬入、いすの並び替えを行う」など、ここまで書くかという気もしますが、初めて役員になる人のことを考えてのことです。

月別課題も詳細に

ちなみに9月は「半期予算実算状況チェック、普通預金残高チェックし定期などへ編入、不法放置自転車ないか全員でチェック、エレベーター・監視カメラ保守状況チェック、各階の廊下・非常階段・マンション周辺を全員で回り異常などないかチェック、植木剪定作業業者への依頼と実施予定報告、雑配水管掃除及び消防設備点検実施」。

「なんとか脱線しないようルール（引き継ぎ書）の上を走っています。僕の思いが分かってもらえないときは嫌ですが、伝わったときはほんと嬉しいです」という上野さん。49歳の会社員はやる気満々です。

失敗しない大規模改修学が

芦屋での交流セミナーに19人

関西分譲共同住宅管理組合協議会（関住協）と集合住宅維持管理機構（機構）共催のマンション管理・交流セミナーが8月30日午後、芦屋市民会館会議室で行われ、19人が参加しました。

関住協世話人の高橋勇さんの主催者挨拶の後、「機構」主任専門委員の塩田悦治さんが「失敗しない！大規模改修工事」と題して自ら手がけた事例を紹介しました。

塩田さんは大規模改修の目的から工事のスケジュール、管理組合の体制づくり、専門家の関わり方、調査診断の必要性、施工者選定のスケジュール、工事中の注意点などパワーポイントを使って詳しく説明したあと、大規模改修工事のポイントとして「管理組合としての体制づく



り」と「信頼できる専門家を慎重に選ぶ」を上げ、「一番大事なことはまかせっきりにしないこと、あくまで居住者・管理組合が主体です」と強調しました。

4つのグループに別れた交流（写真）では、

「今は管理会社の管理組合になっている。まかせたら楽だけどころな問題が出てくる」「大規

模改修のとき車の移動先が周辺にないので困っている」などの意見や悩みが話されました。

「影響がある」11、「影響感じない」21

関住協が消費率引き上げでアンケート調査

関西分譲共同住宅管理組合協議会（関住協）は8月、この4月から消費税が5%から8%に引き上げられたことを受け、消費税税率引き上げに伴う管理費・修繕積立金への影響について会員管理組合、個人会員を対象にアンケート調査をしました。34から回答（回答数と個別集計は一致しない）がありました。ご協力ありがとうございました。

集計の結果、「管理組合会計に深刻な影響がある」が3、「管理費会計に多少の影響がある」が8、「特に影響は感じない」が21でした。なかには「管理委託費 175,000 円、電気・水道料 28,485 円の支出増」と書かれたものもありました。

管理費の引き上げ

「影響がある」と回答した管理組合に、その対処方針を聞いたところ（複数回答）、「管理費等の引き上げ」6、「支出の削減」5、「収入増をはかる」2、その他4でした。

さらに、具体的に検討、決定した事項があるかについて聞いたところ、「管理費等の引き上げ」では、「ことし9月から180円/㎡→185円/㎡、2・8%のUP」「管理費を月1000円程度引き上げ（12月の総会に提案を検討）」「2000円（引き上げ）」「管理費の値上げを次期総会に提案する意見あり」「長期修繕計画の見直しを実施中。消費税率の引き上げによる影響も含めて、今後の管理費の引き上げの必要性を検討することにしている」などの回答がありました。

委託事業などで支出の削減も

「支出の削減」では、「管理委託業務（清掃員業務）の勤務時間短縮」「修繕費のアップがある。管理会社との水道管理等の契約を解除し、年間、約80万の節約した。その他支出の削減を考えている。例えば、シルバー人材の草刈りや消毒の

半減」「別々の業者に委託している複数の点検業務があり、それをまとめて一つの業者に委託することによって安くならないか検討してはとの意見あり」「修繕積立金会計への繰入の減少」などの回答がありました。

「収入増をはかる」では、「無料の来客用駐車場の有料化」「管理組合運営の駐車場を2台分つくり、使用料を積み立てる。次期総会に提案」などの回答がありました。

修繕積立金を検討

このほか、「今のところ、駐車場収入で賄っていますので、管理費の引き上げはしていません」「検討しなければならないのは修繕積立金。耐震診断・耐震補強を行うとすれば」「管理費収入予算（約910万）と、管理委託費（約860万）との差額が大きいので管理委託費が3%アップしても注目されない。むしろ、修繕積立金との関係を考える必要がある」「日常小修繕費アップによる修繕積立会計への繰入減少。これにより修繕計画の見直し等について、特に検討していない」「もう少し様子を見てから考える」などの意見がありました。

大型修繕がなかったの

さらに、「消費税率引き上げに関連したことで何かあれば」と聞いたところ、「高圧一括受電サービスを導入し、共用部の電気代を25%削減する予定」「今後、消費税が10%になり、駐車場に空きが出るときびしくなります。駐車場の空きが出る可能性があります」「自主管理をしているが、管理員・事務員の給料アップを行なった。また、最低賃金がアップしたので、警備員の給料アップを行なった」「改善の取り組み、経費削減を実施しておりますので、会計的には楽になります」「管理費の繰越金が1000万円近くあるので、今のところは大丈夫です（40戸×25

万円)」「大型修繕などがなかったので、今のところは対処出来ている。(想定内)」などの声が寄せられました。

役員のみならず手不足など継続性をどう担保するかが話題に

理事長懇談会に九つの管理組合から 10 人が参加

関住協主催の理事長懇談会が9月20日午後開かれ、関住協世話人会代表で財形第3新大阪ハイツ理事長の浅籾克己さんをはじめ9の管理組合の理事長ら10人が出席、関住協世話人3人も加わり、自己紹介を兼ねて管理組合の状況や悩みを出し合うなど交流を深めました(写真)。

この中でとくに話題になったのは活動をどう引き継ぐかということ。「役員をくじ引きで選んでいるが、“しかたなく”という人が多い。修繕企画委員をズッとやっているが、仕事の8割は理事長の面倒を見ることになっている。毎月1回アドバイザーにきてもらっているが、この会合にはわらをもすがる思いで参加した」

「1年ごとに代わると、絶えず一からのスタートになる。よほどしっかりした資料がないと引き継ぎは難しい。自主管理の管理組合で交流できればだいぶましになるのではないか」「立候補制で留任も認めているのでズッと理事長をやっているが、引き継ぎという面で問題がある。後継者をどう作っていくかが課題になっている」



こうした問題点だけでなく、「例えば“任期は1年だが3年は留年できる”などを規約に明記する必要がある」「賃貸の人でも役員になれるというように規約を変えた」「区分所有者の配偶者、親、子どももなれるよう毎年規約を細かくしている」などの工夫も紹介されました。

席上、関住協が8月に実施した「消費税率引き上げに伴う管理費等に関するアンケート」の集計(3面記事参照)が報告されました。

「しんぶん赤旗」日曜版が関住協の駐車場アンケートを記事に「しんぶん赤旗」日曜版21日号が、関住協が行った駐車場問題アンケートの結果などを掲載しています。日曜版は8月から「マンション再生」の連載を始めていますが、その担当者が関住協のホームページに載ったアンケート記事を読んで9月初旬、世話人の奥田勅夫さん取材。その話などをもとに、連載6「空き駐車場を有効利用」の見出しでまとめています。

機構が30周年記念シンポジウム 集合住宅維持管理機構(機構)は11月8日午後1時30分からKKRホテル大阪で、創立30周年記念シンポジウム「マンション半世紀 機構の30年～これまでとこれから～」を開きます。

シンポジウムでは神戸松蔭女子学院の増永理彦教授が「住み続けのマンション再生」、関西大学環境都市工学部の江川直樹教授が「世界の団地再生、集まって住むカタチのこれから」と題して講演。増永、江川両

氏に機構理事長の梶浦恒男、機構主任専門委員の大槻博司の両氏が加わり、「集合住宅のこれからを語る」をテーマにパネルディスカッションが行われます。参加費無料。問い合わせ 06—4708—7790 機構。