

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 2015

第147号 (2015年8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 コスモハイツ新大阪

親睦かねて屋上で淀川花火大会を見る会

“なにわの夏の風物詩”として親しまれている「なにわ淀川花火大会」。毎年、会場の淀川河川敷には45万人が詰めかける一大イベントですが、わざわざ混雑する会場に行かなくても11階の屋上からよく見えると、マンションの唯一最大のイベント「見る会」を開いているのが、花火大会会場の最寄り駅の一つ、地下鉄西中島南方駅から徒歩10数分のところに建つコスモハイツ新大阪(95戸)です。

1980年の入居から3年後、自主管理がスタートして取り組んだのが親睦会でした。第1回は宝塚ファミリーランド行き。大人42人、子ども33人が楽しい一日を過ごしました。2回目は神戸の王子動物園行きでしたが、役員の負担も大きく予算も少ないため86年に屋上で水都祭の花火をみることに。この時は61戸から135人が参加しました。それ以降、天神祭の花火大会を見ることになりました。

最初からの入居者で管理組合理事長の前田英二さんは「その頃はまだ辺りに、うちより高い建物がなく、よく見えたんです」と言います。91年からは淀川花火大会に替えました。小学高学年の林間学校と重なっ



たことや「こちらの方が屋上からきれいに見える」(副理事長の菅原ふみ子さん)からです。ちなみに屋上を開放するのはこの時だけです。

屋上で見る会を始めて29回目となる今年8月8日、午後4時半頃から激しい夕立に見舞われ、「昨年が続いて中止かと、やきもきしましたが、何とかやれそうなのでホッとした」と前田さん。午後6時過ぎから役員さん7人は屋上の雨水を掃除しシートを敷いたり、提灯をつるしたり、みんなに配る飲み物とお菓子の準備をしたりと大忙し。ちなみに飲み物とお菓子は無料で、花火を見ない人もいったん屋上受付に来てもらうことにしています。菅原さんは「こうすることで、役員と住民、住民同士が顔を

あわせ、挨拶できる機会になるからです。みなさん“ご苦労様”“お疲れ様”と声をかけて下さるので、役員の励みにもなっています」と言います。

7時半前から三々五々住民が姿を見せま
す。中には職場の同僚を連れてくる人や友
達を招待した若者グループもいて、参加者
はのべ143人。「子どもさんがたくさんいた
頃は金魚すくいをやったり、各戸から寄贈
してもらった品々を景品にしたゲームをし
たり、もっと賑やかだったんですが…」と

菅原さん。

花火大会は午後7時50分過ぎ、今年17
年ぶりに復活した10号玉(尺玉)の打ち上
げでスタート。「スターダストパレード」
「NANIWA 魂」「夜空でダンス」「IT`S
SHOW TIME」「フラワーサーカス」「フ
ィナーレ」と名付けられた花火が夜空を華
麗に彩るたびに、住民から「きれい」の声
が上がり、つかの間の一時を楽しんでいま
した。

管理会社に任せっきりで大丈夫？毎日新聞がマンション管理で特集

毎日新聞7月20日付の「くらしナビライフ
スタイル」欄で、「マンション管理 任せっ
きりで大丈夫？」「見直して費用削減、質
向上」の見出しで、管理会社やコンサル
タントに焦点を当てた特集を組んでいま
す。

記事では、マンション管理に関心が高ま
っていることに触れた上で、首都圏と京
阪神圏の管理組合から、管理費削減に向
けた検討の依頼を受けているコンサル
会社の取り組みを紹介。「管理会社に相
談を持ち掛けてもなかなか動いてく
れないことが多く、対応に疑問を感じて
いた」阿倍野区の管理組合理事長(男
性)が同社に管理の見直しを依頼した
結果、「管理会社は変更され、1戸当
たり月9000円だった管理費は6000
円に下がった」と報告するとともに、
理事長の「管理費や修繕積立金が足ら
なくなることへの不安から、こうした
コンサルへの需要は高まるのではない
か」というコメントを載せて



います。

記事は、2013年度調査で、分譲時から管理
会社を変更していないマンションが76%
を占めることを紹介した上で、「マンシ
ョン管理相談センター」代表理事の馬
淵裕嘉志さんの次のコメントで締めく
くっています。「住人が無関心で、
チェック機能が働いていないマンシ
ョンはまだ多い。管理会社に白紙委
任せず、自分が住むマンションの管
理に積極的に関わってほしい」

第11回マンション管理交流セミナー in 西宮

9月5日(土)13:30~16:00、西宮プレ
ラホール練習室。13:40~15:00、機
構主任専門委員後藤昌久氏「2時間
で分かる!マンションの修繕計画から
工事の実施まで」。15:10~16:00、
相談会&情報交換会。参加費無料。
問い合わせ06-4708-7790 機構。

第88回マンション管理実践講座

「グレードアップを実現!改善・改
造の基礎講座」

9月26日(土)13:30~15:30、機
構セミナーーム。定員40名、参加
費無料。問い合わせ06-4708-7790
機構。

独居者が滞納したまま死亡したら……

「滞納問題」講座で西岡弁護士が特殊事例など報告

第 86 回マンション実践講座の「管理組合の基礎講座」が「滞納問題を解消する」のテーマで 7 月 25 日開かれ、管理組合役員ら 41 人が参加しました。

主催者を代表して関住協世話人会代表の浅籾克己さんが挨拶した後、集合住宅維持管理機構副理事長で弁護士の西岡芳樹さんが滞納問題の特殊編として、相続放棄や自己破産、認知症などによる管理費・修繕積立金の滞納問題をどう解消するかについて講演しました。(講演要旨はホームページ＝「関住協」で検索＝に載せています)

西岡さんは、独居の区分所有者が管理費を滞納したまま死亡した場合について、①区分所有者名簿で係累を探す②係累が不明の場合、マンションの登記事項証明を取って区分所有者を最終確認する③区分所有者がマンションに住民登録していれば住民票の全部事項を取って本籍を調べる。住民登録していなければ、登記事項証明の住所で住民票を申請する④本籍地の役場で除籍謄本、原戸籍謄本などを徴求して家族関係を調査し、相続人がいるかどうか調べる⑤相続人がいれば戸籍の附表で住所を調べる⑥調べた相続人に滞納管理費等を請求するなど法的手続きを詳しく紹介しました。この中で「特殊編の場合、戸籍謄本などを取る必要があります、普通の人では絶対に取りえないので弁護士など法律の専門家に相談してほしい」と述べました。

認知症問題では、「管理費対策という問題ではなく、基本的にはマンションという共同生活の中で高齢者をコミュニティとしてどう受け止めるかだ」「管理組合と民生委員、地域社協が連絡を取り合ってどうサポートするかを考えて欲しい」などと述べました。

講演の後、関住協世話人の塚田雄基、坂



根陽子、横山幸一郎の 3 氏が事例報告しました。

塚田さんは遅延損害金を含め 122 万円もの滞納を 2 年半でゼロにした経験を報告。それまで管理会社任せだったのを理事会の最優先課題として毎月トップ議題に取り上げるとともに、エレベーター内に「口座引き落とし日」「銀行残高確認」「前月の未納人数」「滞納金額推移グラフ」を書いて掲示。毎月の広報紙にも「滞納者の人数」「滞納金額」「滞納金額推移グラフ」をトップ記事として掲載。また、未納者、滞納者に対する督促ルールを作成し、それに基づいて文書通知、戸別訪問を実施。この中では 2 ヶ月以上の滞納者に駐車場契約解除通知と部屋番号掲示の警告も行いました。

坂根さんは半年間で約 50 万円の延滞金を回収した経験を報告。理事長になって半年後に、まず会計（入金）理事に回収状況の報告を要請。2 ヶ月後に「複数の未収金がある」との報告を受け、会計（入金）理事に未収金回収一覧表の作成と毎月の理事会で回収状況の報告が必須であることを要請。理事会とは別に理事長、副理事長、会計（入金）理事らで延滞回収の打ち合わせをなんども行いました。翌月には会計（入金）理事一人での回収は不可能と判断し、他理事へも緊急に協力を要請し、手分けして延滞者宅へ訪問回収し、半年で約 50 万円あった

延滞金をゼロにしました。

横山さんはフロントマンと区分所有者のトラブルがきっかけで発生した滞納をどう回収したかについて報告。トラブルについて管理会社と交渉しつつも、管理組合として滞納している区分所有者に内容証明を送った上で大阪簡易裁判所に提訴。原告となった旨を組合員全員に総会招集と同じ方法で通知しました。結果は全面勝訴で、区分所有者は全額支払い。また、管理会社には訴訟費用と弁護士への成功報酬を請求し、支払ってもらうことになり、この件での管理組合の出費はなくなりました。

参加者からは「具体例が多く、非常に役に立ちました」「弁護士の立場からの管理費、滞納問題特殊なケース参考になった。特に認知症はどこのマンションでも起こりうることです」などの感想が寄せられました。

ぜひともご参加ください

2015年度理事長懇談会

困っていることや懸案事項などを交流し合う年1回の懇談会です。代理・複数参加も可能ですので各管理組合からの参加をお待ちしています。

日時 8月29日(土) 昼12時から

会場 機構会議室(アイカビル4F)

参加費 1人2000円(昼食・資料代)

※昼食の都合上、26日までに事務局までお申し込み下さい。

1～6月の相談活動から

管理組合の役割改めて実感

今年1月から6月までの相談は面談、電話あわせて40件でした。内容はさまざまですが、管理組合の大切さを考える上で特に印象に残った事例をいくつか紹介します。

・築20年以上経たマンションで、年間数百万円の管理費が安くなることに魅力を感じて今の会社と契約しましたが、会社は「管理組合の気持ちはくみ取らない」「苦情には答えない」「返事の約束は連絡なしで平気で遅らせる」などを繰り返すので、再度管理会社を変更したい、という内容でした。管理会社の選び方の難しさを感じた事例です。

・専用部分のリフォームが、管理組合で定めた提出書類の様式を守らず、施工者も管理組合と事前に調整する姿勢が薄かった

ため、どうしたら工事仕様の是正ができるか、という相談でした。施工者の規約順守の協議に関住協もオブザーバー参加で支援しました。

・全戸加入が条件で料金の割引をしていた有線放送家庭版について、利用の変化と設備の陳腐化の要因から、理事会として個人加入方式に切り替えたいが、どうしたものかという相談でした。

理事会提案に対して、一部から「希望者の利益を多大に阻害する。法規では反対者の了承をとらなっている」との意見がありました。しかし、「不利益は一部の者ではない。みんな等しい。それより聴取しない人のお金で割引の利益を得ることの問題解決は妥当と思う。法規の説明はしたほうがいい」などのアドバイスをしました。理事会提案は臨時総会で圧倒的多数で支持されました。
(関住協相談担当・佐藤隆夫)