

関住協だより

NPO法人
マンション管理支援の関住協

～～ 居住者向け ～～

〒542-0081 大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4F
TEL (06)4708-4461 FAX (06)4708-4462

第190号 2021年7月

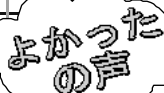
ホームページ <https://www.kanjyukyo.org>
メールアドレス jim@kanjyukyo.org



コンサルタントの選び方を考える

5月22日（土）、集合住宅維持管理機構と関住協の共催による第124回マンション管理実践講座「事例に学ぶ「コンサルタント」の選び方」がオンラインで開催された。

今回の講座は、普段は「選ばれる側」の講師が自らのマンションで「選ぶ側」になった経験をもとにした話であり、具体的で臨場感のある内容だった。筆者もかつて、設計監理方式（建物の調査診断や修繕計画の立案、工事仕様書の作成、施工業者選定支援、工事監理などをコンサルタントに依頼する方式）による大規模改修工事にかかわった経験があるが、学ぶところの多い講座であった。（次頁へ続く）



輪番制・役員選出の問題点と対処法 （関住協は、困ったときの駆け込み寺！）

当マンションは3棟600戸超からなる団地管理組合ですが、かつて、立候補制と輪番制を併用し、同じ人が3期連続して立候補し理事長になったことで、独断専行を生み出す一方、任期を1年としていたことから、就任半年でようやく慣れた頃には残り半年は腰が浮いてしまって、次期役員への引継ぎもそこそこに、継続性が失われていました。

ちょうど、関住協には、当管理組合の規約の全面改正に支援を受けていたので、役員に関する部分では、立候補制は維持するものの、その欠陥を是正するため、棟ごとに各3名（計9名）の推薦を要することと、同時に継続性を高めるために、役員の任期を2年とし、毎年半数改選とする規約の変更と、役員候補選出細則を新設しました。

また、輪番制が一巡（一巡目の順番は、抽選で決めた）して、二巡目の順番を決める際に、関住協にお願いして、パソコンによる乱数表を活用した公開抽選を実施しました。

ところが、数年後に思わぬ問題点が判明しました。それは、毎年、理事の役職を決める際に、2年目の役員が、楽そうな役職を先取りして、1年目の役員に正・副理事長等を押しつけていたのです。そこで、関住協にこの対策を依頼し、「正・副理事長は、2年目理事の中から話し合いで選ぶものとし、個人の特性を全く考慮しない「くじ引き」は最も避けるべきで、話し合いが尽きた場合でも無記名投票などの方法によること」を細則に明記しました。その後、正・副理事長の決定は公平に、スムーズに行われるようになりました。

関住協に入会してからは、役職決定迄の安心感が高まり、輪番制も安定しています。

（神戸 S管理組合）

その中で不適切コンサルタントについての質問が寄せられていたが、この不適切コンサルタント問題も含め、管理組合の立場からコンサルタントの選び方について考えてみたい。

1. 不適切コンサルタント問題とは？

これが大きな問題として取り上げられてから早5年近くがたとうとしているが、時の経過とともに問題が解消するどころか、その手口が巧妙になっていると言われている。『関住協だより』No.101（2017年7月）でもこの問題を取り上げたが、あらためてその発端となったことについて振り返りたい。

それは2016年11月のこと。コンサルタントの一団体から「不適切コンサルタント問題への提言」が発表された。そこでは、マンション改修業界において、本来のコンサルタントの使命に背き「その一部が計画的・組織的に工事会社からバックマーゲンを受け取っており、最近そのような不適切なコンサルタントが増えている」こと、その結果「マンション管理組合（区分所有者）に対して、割高な工事による経済的な損失を与え、さらには工事の品質に影響している場合もある」と指摘しており、業界内部からの告発であった。

その後、2017年1月に国土交通省からマンション関係諸団体宛に不適切コンサルタントの存在と注意喚起を促す通知が出されたが、それは事の重大さと深刻さを物語るものであったといえよう。

この不適切コンサルタントの手口は、建物の修繕等に詳しいとはいえない管理組合をターゲットにし、何とかコツコツ積み立てた資産を食い物にするもので、卑劣で悪質だ。



2. 不適切コンサルタント問題への対応

では、不適切コンサルタントの罠にかからないようにするためにどうするかということになるが、誰かに良いコンサルタントを紹介してもらえばそれで済むというような簡単なものではない。管理組合の主体的な取り組みが求められるからだ。

①管理組合は、組合員から徴収した貴重な資金を無駄にはできず、コストを重視する。それは当然のことではあるが、コストにばかりとらわれていては不適切コンサルタントの思うつぼだ。

コンサルタントの選定に当たって、相見積もりを取るにしても、どのような業務があるのか、それらの業務にどれだけの工数（時間）が必要か、時間単価はいくらかなど内訳明細まで目を通し、ヒアリングなどにより内容をしっかり確認・把握して、その内容との兼ね合いでコストを判断したい。

コンサルタント費用の金額交渉があったからといって、安易に減額に応じる。困ったような振りをしながらも、どう考えても無理な金額でも応じてくる。このようなコンサルタントは、不適切な方法でその費用を補うことを考えているかもしれない。

豊富な実績と高度な技術、快適な住環境造りに貢献！

専門職種による総合改修工事

38年に及ぶ技術とノウハウ

マンション25万戸を超える豊富な実績

ISO 9001 認証取得



旭 技 建 株 式 会 社

本 社 / 〒566-0054 大阪府堺市東区八幡 1 丁目 19 番 4 号 TEL.072-650-6020 (代) FAX.072-653-6810
URL <http://www.asahi-giken.co.jp/> E-mail asahigiken@asahi-giken.co.jp

②コンサルタント選定後は、先方にすべて丸投げするのではなく、中でも施工業者の選定は管理組合が主体となって取り組み、公明正大に進める必要がある。

また、コンサルタントと定期的あるいは必要に応じてしっかり打ち合わせをし、業務の進捗確認や課題の検討などを行いたい。

3. 誠実で良いコンサルタントを求めて

これまで不適切コンサルタント問題を切り口に述べてきたが、本来この問題への対策は小手先の方法論ではない。つまり、良いコンサルタントを求め、そちらと信頼関係を築くことがすなわち不適切コンサルタントを遠ざけることになるのだ。

それでは求められる良いコンサルタントとは？そのポイントを整理してみると・・・

- ①新築の設計とは異なるマンションの大規模修繕工事等に関する改修技術について、実践に裏付けられた豊富な知識と経験を有すること。
- ②マンションの維持管理（メンテナンス）の専門家として、長期的かつ総合的な視点で捉え、その対応力があること。
- ③区分所有法や管理規約、管理組合活動の実際などにも精通し、当該マンションの主治医として多面的で適時適切なサポートができること。
- ④特定の施工業者や管理会社との結びつきがなく、管理組合の権利・利益を守り、誠実に業務を行うこと。
- ⑤事前相談から竣工まで有能な担当者を配置するなど、組織として万全の体制が整っていること。

などであろう。

コンサルタントを選ぶ際はこのような点を見ていく必要があるが、これらは候補先の概要資料や見積書、その他の資料だけでは把握できないことが多い。したがって、ヒアリングをはじめ候補先との接触時間をできるだけ取ってこれらの把握に努めるとともに、他マンションの事例などの情報収集も行い、十分検討の上納得のいくコンサルタントを選定したい。やはり、管理組合が主体的に取り組むことがポイントとなる。

また、これは選定時だけのことではない。その後、コンサルタントが実際の業務の中でこれらの期待に応えてこそ、信頼できる良いコンサルタントと言えよう。このようなコンサルタントと長く付き合いたいものだが、管理組合としてもその業務の量・質に見合った対価を支払い、自らも良好な住環境を目指して取り組んでこそ、お互いの信頼関係が築かれるものと考える。

（世話人 木村 智）

リフォームは、水廻りから！タイヨーP. U. S.におまかせ下さい！！

リフォーム
パイプの取替
水廻り・外装・内装など

**介護
リフォーム**
手すり一本からでも

**修繕 改装
改修**
老朽化したお住まいの
修繕・改装工事

株式会社 タイヨーP. U. S
talyOPUS
TEL : 072-874-5116
FAX : 072-873-1286

本 社 : 大阪府大東市深野2丁目6-5
神戸営業所 : 兵庫県神戸市中央区浜辺通4丁目1-23
http://www.tpus.co.jp/ mail : reform@tpus.co.jp
【タイヨーグループ】
株式会社 タイヨーエコハウス

3



創立30年を迎える日本マンション学会、新会長に鈴木克彦氏

日本マンション学会は、分譲マンションの管理をはじめとしたいろいろな問題を研究する学術団体として1992年4月に設立され、来年30周年を迎えることになる。

前年の1991年9月に東京で設立準備会を開いて、発起人を選んで発足に備えた。私も発起人の一人として加わった。

設立総会は京都で持ち、二日目には分科会を開いて研究発表などが行われた。

この学会の発足には関住協や京滋管対協など、関西のマンション管理組合連絡組織の結成が大変刺激になっていると思う。民間の分譲マンションの管理組合を含んだ関住協が1981年に発足し、84年には集合住宅維持管理機構が関住協の援助でうまれたりして関西の管理組合の活動が活発になる中で、建築関係や法律関係の研究者、弁護士などから学会を作ろうという意見が高まっていった。

本年4月に、マンション学会は京都橘大学教授の鈴木克彦氏を新しい会長に選び、31年目を迎える学会活動の活性化を図ろうとしている。

マンション学会には学者や弁護士、会計士、建築士、設備士、マンション管理士といった専門家だけでなく、マンション管理組合の役員経験者や一般のマンション居住者など、多彩な人たちが参加している。そして年一回の総会の折には、総合的なシンポジウムやテーマごとの分科会がもたれて、熱心に意見交換が行われている。マンションの現場で見られる諸問題が取り上げられるので、マンションの住民やマンションに興味のある人たちには大変有益な場となっている。また、年数回機関誌「マンション学」が発行され、マンションの生活や管理にかかわるテーマが論じられている。最近のものでは新型コロナウイルスの感染症対策が取り上げられたり（68号）、マンション管理組合の法人化が取り上げられたり（67号）している。次号は第三者の外部専門家によるマンション管理についてがテーマとなっていて、その利点と問題点などが考察される予定である。毎号マンションに関連した裁判事例の解説があって、有益な情報提供となっている。

新会長の鈴木氏は、大阪大学大学院を出て京都工芸繊維大学で教育・研究を続け、教授を務められて2019年退職後、橘大学に赴任された。同氏は住宅地の建築協定の研究で学位をとられ、この研究分野の第一人者で、マンション学会関西支部の活動の中心を担っていた。全国的にも学会の副会長を10年余り務めてこられた。

このような最近の動向から、今年、来年とマンション学会は関西に注目が集まるように感じている。

（顧問 梶浦 恒男）

マンション改修・修繕工事

超速硬化ウレタン吹付工事 タイル剥落防止工事



株式会社 幸和

本社 〒661-0026 兵庫県尼崎市水堂町4丁目7番8号
TEL06-6432-6271 FAX06-6432-6272
<http://www.kouwa.biz/>

マンション大規模修繕は  **建装工業**
建装工業へおまかせください。
専門スタッフが対応させていただきます。お気軽にご相談ください。



KENSO Magazine
QRコードまたは検索から簡単アクセス
<https://www.kenso.co.jp/magazine/>



建装工業株式会社 〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1-52
関西支店 TEL:06-6821-3611 MAIL: kansai@kenso.co.jp
●本社 | 東京 ●支店 | 北海道・東北・関東・千葉・横浜・中部・九州 ●営業所 | 青森・福島・新潟・柏崎・茨城・成田

オンラインセミナーのお知らせ

○ マンション管理実践講座 第127回

テーマ：「自然災害への管理組合の備え」

このところ相次ぐ、台風や集中豪雨による浸水・がけ崩れ。いつ発生するかわからない停電・断水など。

こんなときに備えて、管理組合の果たす役割は？居住者はどうする？いっしょに勉強しましょう！

日時：8月28日（土）13：30～15：30

- ・主催 集合住宅維持管理機構・マンション管理支援の関住協
- ・お申込み 集合住宅維持管理機構のホームページ（<https://www.kikou.gr.jp>）をご確認ください。
- ・お問合せ 集合住宅維持管理機構事務局（TEL 06-4708-7790）まで。

○ オリジナル講座

テーマ：「間違いのない会計処理（分別管理の盲点）」

管理組合の会計はわかりにくいとお思いではありませんか？

管理組合会計でとくに重要な「2つの分別管理」についてわかりやすく解説するとともに、誤解しやすい点なども押さえます。

管理組合会計の理解を深めましょう！

日時：10月23日（土）13：30～15：30

- ・主催 マンション管理支援の関住協
- ・お申込み 関住協のホームページ（<https://www.kanjyukyo.org>）をご確認ください。
- ・お問合せ 関住協事務局（TEL 06-4708-4461）まで。

※ いずれも開催方法は、Zoomアプリを使用したオンライン形式です。

- ・受講にはZoomにアクセス可能な端末（インターネット環境に接続できるもの）が必要です。Zoom自体に関するお問い合わせ（ダウンロード、サインイン、利用中のトラブル、回線の不調など）に対応することはできません。
- ・いずれも定員は30名（応募者多数の場合は抽選となります）、参加費は無料（通信にかかる費用は各自ご負担）、お申込みの締切りは開催日の10日前です。



防犯カメラの開発・販売・施工・保守まで

株式会社ビデオセンシング

トラブルの
抑止効果！

犯罪への
威嚇効果！

監視記録の
保存・検証！

定額にて機器保証・画像検索等のソフト面をバックアップする
安心のフルメンテナンスパックも御座います！

【防犯設備士有資格者によるシステム設計・御提案から
施工・保守点検・アフターサービスまでお任せ下さい】

■本社 〒604-0857

京都市中京区烏丸通二条上ル蔭絵屋町280
ヤサカ烏丸御所南ビル3F
TEL075-221-3900 FAX075-221-3980

■大阪営業所 〒541-0041

大阪市中央区北浜1-3-14
西川三井ビルディング2F
TEL06-4707-7380 FAX06-4707-7390

■神戸営業所 〒650-0022

神戸市中央区元町通6-1-8
東栄ビル7F

TEL078-381-5001 FAX078-381-5002

■名古屋営業所 ■東京出張所



「マンション標準管理規約」の改正について

6月22日、国土交通省から「マンション標準管理規約」の改正が公表されましたので、その概要をお知らせします。（国土交通省ホームページより抜粋）

【マンション標準管理規約（単棟型）】

1. IT を活用した総会・理事会

「IT を活用した総会」等の会議の実施が可能なことを明確化し、これに合わせて留意事項等を記載。

○理事長による事務報告が「IT を活用した総会」等でも可能なことを記載

（第 38 条関係コメント）

○「IT を活用した総会」等の会議を実施するにあたっては、WEB 会議システム等にアクセスするための URL を開催方法として通知することが考えられることを記載

（第 43 条及び同条関係コメント（総会）・第 52 条関係コメント（理事会））

○IT を活用した議決権の行使は、総会や理事会の会場において議決権を行使する場合と同様に取り扱うことを記載

（第 46 条関係コメント（総会）・第 53 条関係コメント（理事会））

○「IT を活用した総会」等の会議の実施が可能であること及び定足数を算出する際の WEB 会議システム等を用いて出席した者の取り扱い等について記載

（第 47 条及び同条関係コメント（総会）・第 53 条及び同条関係コメント（理事会））

※この IT を活用した総会・理事会については、それを可能とすることを明確化する観点から標準管理規約の改正を行っているものであるため、この改正に伴って各管理組合の管理規約を変更しなくとも IT を活用した総会・理事会の開催は可能です。

2. マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高い場合等の対応

○感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合における共用施設の使用停止等を使用細則で定めることが可能であることを記載（第 18 条関係コメント）

○感染症の感染拡大の防止等への対応として、「IT を活用した総会」を用いて会議を開催することも考えられるが、やむを得ない場合においては、総会の延期が可能であることを記載（第 42 条関係コメント）

3. 置き配

置き配を認める際のルールを使用細則で定めることが考えられることを記載

（第 18 条関係コメント）

**マンション大規模修繕なら、
カシワバラにお任せください**



お役立ち情報配信中！
マンションと暮らす。
Better Life with Apartment.



お問い合わせ

Free Dial: 0120-48-4116（無料）

第2営業部 西日本グループ 大阪府大阪市北区西天満 5-14-10
梅田 UN ビル 12F

東日本グループ 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F

株式会社カシワバラ・コーポレーション

東京本社 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F / 岩国本社 山口県岩国市山手町 1-5-16

4. 専有部分配管

共用部分と専有部分の配管を一体的に工事する場合に、修繕積立金から工事費を拠出するときの取扱いを記載（第 21 条関係コメント）

5. 管理計画認定及び要除却認定の申請

総会の議決事項として、改正適正化法第 5 条の 3 第 1 項に基づく管理計画の認定の申請及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律 第 102 条第 1 項に基づく要除却認定の申請を追加し、これに合わせて規定順を整理（第 48 条）

6. その他所要の改正

改元に伴う記載の適正化、書面・押印主義の見直しや近年の最高裁判決等に伴う改正等

なお、「団地型」「複合用途型」も同様の改正が行われており、「団地型」では敷地分割事業と分割請求禁止規定との関係性等についても改正されていますので、詳細は国土交通省のホームページをご確認ください。

マンションの困りごと、お気軽にご相談ください

- 定例相談日 毎月第 1・第 3 土曜日 午後 2 時～
- 相談料 会員は無料、会員以外は 1 件 3,000 円です

ご予約はホームページの「相談会」のお申し込みフォームから
または関住協事務局（06 - 4708 - 4461）までお電話を

※ 8 月 7 日（第 1 土曜日）はお休みです。

◎ お盆休みのお知らせ

関住協事務所は、

8 月 11 日（水）～16 日（月）

をお盆休みとさせていただきます。

17 日（火）から通常業務となりますので、よろしくお願いします。

相続登記・抵当権抹消登記

その他不動産・会社の登記全般

司法書士・土地家屋調査士

横 山 幸一郎

（関住協世話人）

〒530-0047

大阪市北区西天満 4 丁目 6 番 29 号

TEL 06-6364-7574・FAX 06-6364-7151

E-mail office@yokok.jp



住環境の「維持向上」が私たちの願いです

分譲マンション総合管理
株式会社 キクタメンテナンス
〒530-0053 大阪市北区末広町3番21号 扇町センタービル 3F
☎ 06-6315-7322 ✉ kikuta01@sirius.ocn.ne.jp

ちがいさがし

上の絵と下の絵で8つのちがいがあります。
(印刷ムラなどの微妙なちがいは除きます。)



回答は、はがきに下の絵を貼り付け、ちがう所に印をつけてください。

住所、氏名、年齢、さらに余白にこの号をお読みになった感想などもお書きください。締め切りは8月20日(金)必着です。

正解者の中から抽選で、5名の方に図書カード(500円分)をプレゼントします。

発表は、図書カードの発送をもって代えさせていただきます。

編集部から 前回の「ちがいさがし」には32名もの方から回答が寄せられました。ありがとうございました。次のようなコメントも記されていました。

「「マンションの侵入・窃盗を防ぐには」について。以前、一人暮らしのマンションの部屋に空き巣に入られたことがあり、とても怖かったことを覚えています。記事のとおり、そこは挨拶もなく、共用部分が乱れたマンションでした… 今は安心できるマンションで満足です。住人全体で防犯したいです。」(堺市,38歳)

「マンションにおける単身高齢者が多いと書かれていましたが、私も同感です。自宅と買い物だけで外出するこの頃ですが、よく出会う方があるので、自分から会釈したり「こんにちは！」の挨拶を積極的に行いき、お年寄りも安心して暮らせるよう心掛けていきたいです。」(神戸市)

マンション・ビル等の外壁劣化調査・改修設計から工事まで



某市 市営住宅

30年の
施工実績



大阪市内 マンション



株式会社 日装

東大阪支店:東大阪市菱江2丁目10番1号 大阪府知事許可(特-25)第81096号

お気軽にお問合せ下さい

☎ 072-963-1900

一塗装・防水・建築工事業一
本社:大阪市天王寺区上本町6丁目3番31-1018
TEL:06-6796-8457

ホームページ 日装