

# 関住協だより

NPO法人  
マンション管理支援の関住協

～～ 役員向け ～～

〒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197号 2022年9月

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



## 第132回マンション管理実践講座「マンション保険」 を開催しました（8月27日）

NPO法人マンション管理支援の関住協と特定非営利活動法人集合住宅維持管理機構が共催で、標記講座をオンラインで行いました。当日は、九州の管理組合支援団体や大手管理会社の担当者も含め33名の参加がありました。

講座は、関住協の賛助会員で保険代理店をしておられる有限会社エス・ティ・アイの鮫島一久氏に講師を担当していただきました。講座の初めにマンション保険の簡単な歴史、最近の保険会社の動きなどの説明があり、特にここ数年は相次ぐ保険料率改定で管理組合会計を大きく圧迫していると報告がありました。そのために管理組合として、

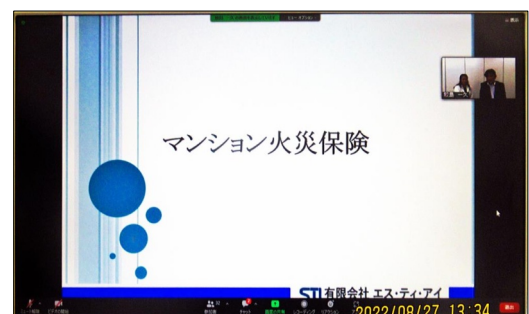
- ・マンション保険そのものを理解すること
- ・保険の補償内容や特約等の条件の見直し

が必要との説明がありました。

補償内容では、事故が発生した際に「どれ位の補償が必要なのか」をマンションの評価額との関係で詳しく説明がありました。

さらに、マンション保険の諸特約では補償の仕組み・範囲などの説明があり、必要な特約だけを付保すること。保険料の額を抑えるために、事故の際の補償に「免責」条項を取り入れることの必要性も強調されました。

保険事故発生の際に「保険金を請求しなければ損」という考え方でいいのか？特に最近の保険改定では「事故頻度による保険料設定」が導入され、「軽微な事故でも保険請求しなければ損」は通用しにくくなったことの説明がありました。ここでは実際に「保険請求で受け取った金額以上に更新の際の保険料がアップ」した例などが報告されました。



(次ページへ続く)

**11月5日（土）関住協の学習会 開催！（会場参加方式）**  
**「管理組合運営を考える ～管理費、修繕積立金、会計業務を中心に～」**

現在、申し込み受付中。詳しくは6ページをご覧ください。

また、特に多くの管理組合で付保されている「個人賠償」を付加すべきかどうか也十分に検討の余地があるとのこと。

最後に「地震保険」についても説明がありました。まず、日本の「地震保険財政」の仕組みの説明があり、特に地震保険の補償について「全損」「大半損」「小半損」「一部損」の定義や補償範囲などが説明されました。

結論的には管理組合が、まず自分たちが加入している保険の内容を十分に理解することが大切で、保険会社の言うがままの契約締結は考え直す必要がある、でした。

今回は講師とアシスタントの掛け合い方式で講義が進行し、パソコンの画面からも受講者の表情が見てとれ、有意義な講座でした。

(世話人 奥田 勲夫)

## 大規模改修工事実践講座 第138回 - 工事見学会

### 「プロの目と、しろうとの目で」 - 4回目大規模改修工事 ろうきん立花コーポ／尼崎市 -

コロナ禍のために長く中断していた集合住宅維持管理機構（機構）と関住協による大規模改修工事実践講座が、7月9日に尼崎市の「ろうきん立花コーポ」で再開され、工事現場の見学もできた。

JR神戸線立花駅近くの線路の北側に面した全260戸、地上10階建の南北に細長い2棟が中廊下でつながる。築50年で、4回目の大規模改修工事では、一般的な外壁塗装等以外の工事、特に鋼製からアルミ製の手摺への取替え工事だけに、工事費総額の半分以上を当てている。既設鋼製手摺の経年による劣化と、2018年夏の大阪府北部地震による損傷が発端の改修工事で、軽量手摺にすることにより地震による被害の軽減も期待できる。廊下側は縦格子仕様であり、バルコニー側は、既設の縦格子仕様から、通風性、目隠し効果もあるパンチングパネル仕様に変更して、外壁塗装の色と一体化させ、美観も良くなった。



(写真を一部加工しています)

理事長には多くを語っていただいた。1972年の管理組合設立当時の「たたき台なし」から、「自分たちで、すべてをやっていく」方針で、「反対意見の排除をしない」姿勢を保ちながら、「苦勞」しないで自主管理を続けておられる。管理会社からのセールスも受けるが、高価で「何するの?」、「自分たちの財産は誰も守ってくれない」から。役員は、各階ごとに1名、2棟で計20名（任期1年）と、立候補、選挙による常任理事たち8名（任期2年）で、合計28名。工事委員会の設置はなし。現状として、居住者のうち70歳以上は236人、単身住戸は100戸以上で、建物と居住者の高齢化は進むが、空き家はなし。

今回の工事（1月から約10ヶ月間）では、計画から着工までに約3年をかけた。通常か



取り組みを説明される工藤理事長

らの毎月の理事会報告の全戸配布など、文書による広報に加えて、総会前の設計概要説明会を各階ごとに5日に分けて開くまでも、各階の現場の声、反対者の意見を取り入れるように努め、多数の合意による工事となった。「多数決ではなく、多数の合意で進めることが大事」。

この管理組合にとって、コンサルタントである関住協は1981年、機構は1984年の設立時以来、その働きは大きいとのこと。「プロの目で、細かいことまで目を付けて、気づかせてくれる。課題を見つけて、

安心して任せて、返ってくるものが大きい」。「プロの目と、しろうとの目で」見ることの大切さを力説してくださった。

さらに、施工業者の選定で、最重要なのは金額ではなく、現場監督であり、皆で面接して決定した。大規模改修工事は、居住者、現場担当者、施工業者の共同作業で行うものだから。

今回の工事を含めて、修繕積立金の長期管理は健全でも、今後の課題としては、長期修繕計画の見直しと、物価高騰による単価の見直しとのこと。

前半は、機構の設計監理責任者による60ページ以上の資料、パワーポイントによる工事の解説後、参加者の熱心な質問が続いた。大規模工事担当役員の質問も多く、工法、工事の費用、コンサルタントの選び方と工事後の点検の関与、管理組合役員組織、委員会についてなど。その後、2グループに分かれて、2棟を10階から1階、外周まで、案内と解説を受けながら、「プロの目と、しろうとの目で」見学する機会が与えられた。

\*

\*

\*



## マンションの困りごと、お気軽にご相談ください 電話でのご相談もお受けしています

### ■ 定例相談（面談・予約制）

- ・日 時 毎月第1・第3土曜日 午後2時～
- ・場 所 関住協事務所
- ・相談料 会員は無料、会員以外は1件3,000円

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。

※ 11月5日（土）は学習会開催のためお休みさせていただきます。

### ■ 電話相談

- ・日 時 平日 午前10時～12時、午後1時～4時30分
- ・相談料 無料





## 管理組合の経費節減策

少し前のことになるのだが、喫茶店でマンション管理を特集している「週刊ダイヤモンド」を見つけて、さっそく購入して読んでみた。管理不全マンションのこと、管理組合役員不足のこと、建物などの修繕のこと、そして管理費・修繕積立金のことなど、一通り管理に関わる諸問題が解説されている。これらの記事の中で、管理組合の経費節減策について述べている部分に興味があった。東京足立区のマンションの事例なのだが、いろいろな経費の節約や収入増加策を行っている。

まず大きな取り組みは、電気料金のマンション全体での一括受電契約で、これまでの各住戸の電気の契約をマンション全体で一括して契約する方式に変えるという取り組みである。この一括受電方式に変更することで、電気料金が安くなる。そして、この転換で安くなった電気料金を各家庭に戻さずに、区分所有者の合意を得て管理組合の会計に使わせてもらうようにしたというのである。

この電気料金の契約変更は、全ての区分所有者の同意を得なければならず、一般的に考えるとその作業はなかなか大変だ。賃貸住戸や空家のところの区分所有者が遠方に居られる場合の連絡、時には外国に居られるケースなどもあるわけで、同意を得るための管理組合の作業の負担はかなりのものとなり、簡単な取り組みではない。このマンションでの合意を取る作業がどうだったかは明らかでないが、私の知っているマンションでの経験を思い出すと、この一括受電方式の説明を丁寧に全戸に行っていくなど、組合役員の頑張りが求められる。

次いで、このマンションでは共用部分の照明のLED化を行った。これは実施しているマンションも多いであろう。関東のある地方自治体で、共用部分のLED化の改修工事に対する補助制度を設けたとの報道もある。

続いて管理組合で加入している保険の見直し、エレベーター保守業者の変更、自動販売機契約の見直しなど、細かい部分について少しずつコスト節減を行ったという。

経費の節減だけでなく、来客用駐車場の有料化や空き駐車場の外部貸し出し、レンタル電動自転車の導入といったことを行って、収入を増やす取り組みも併せて行っている。なお、管理組合がこのような収入を得る事業を行うについては、税務署から管理組合の収入全体に対する課税がなされることがあるので注意が必要で、税務署に相談するようになるのが良い。

記事は、全体として8項目程の取り組みの実施を紹介している。

これらの経費節減や収入増加策は、どこのマンションでも出来るとは限らないが、これ以外の対策も含めて、それぞれのマンションの状況に合わせて管理組合の財務の工夫を考えてみてはどうだろうか。

(顧問 梶浦 恒男)







### 賃借人は管理組合の役員になることができる？

《相談》 区分所有者が家主となって賃貸を行うということが徐々に増えています。それに伴い、賃借人である居住者が管理組合の役員になることができるのかということです。当管理組合の規約にはそのことが明記されていませんが、これまでの実績で、数人が理事を務めています。

一方、総会の議決権などは賃借人ではなく、家主である区分所有者が行すべきであるとの意見があります。この点で、規約に取り扱いを明記すべきであると考えていますが、他の管理組合様にそのような事例がありますでしょうか。

《回答》 管理規約で役員の資格要件に賃借人も明記し運用しているところはあります。それは、あくまでも規約で定めた上での運用です。その定めがない場合は、規約により、役員の有効性が問われることとなります。

《解説》 昨今の区分所有者の高齢化や、部屋を賃貸に出して賃借人が増えてきていることなどから、管理組合の役員のなり手が少なくなってきた、管理組合運営に支障をきたしているような事例が見受けられます。

- 1) 管理組合の役員（理事・監事）は、区分所有法（注：別記）では規定されていません。管理者（注：理事長）は規定されていますが、その資格要件は特にありません。
- 2) 管理組合の役員は、標準管理規約（注：別記）（単棟型）第35条第2項で「理事及び監事は、総会の決議によって、組合員（注：区分所有者）のうちから選任し、又は解任する。」とうたわれていて、賃借人などはその対象になっていません。しかし、標準管理規約はモデルであって法律ではないので、必ずしもその通りでなければならないというわけではありません。
- 3) 昨今の役員のなり手が少ないという現実から考えると、区分所有者以外でも役員になれる範囲を管理規約できっちりと規定しておくことが重要です。例えば、区分所有者の配偶者が規約にないのに理事となっていて、理事会が成立したり、決議されたりしたようでも、厳密には成立していない、議決要件を満たしていないというようなことが起こります。
- 4) 一方、区分所有者は外部に住み、子など親族がその住戸に住んでいるケースもあります。区分所有者ではないことから一定の制限等を設けつつ、規約で定めて、マンションを良くしたいと思う居住者にも役員に加わってもらうことは、役員のなり手不足解消とともに、管理組合の自主的で円滑な運営を維持するための一つの方策であると考えます。
- 5) 役員になれるひとの例：それぞれの管理組合さんの実情をよく検討し、管理規約に規定されると良いでしょう。
  - ①実際にそのマンションに住んでいない区分所有者（古い管理規約ではよそに住んでいる区分所有者を不可としている場合があります。現在の標準管理規約では対象に含まれています）
  - ②区分所有者の住戸に同居している親族（配偶者・親・子など）

- ③借家人（賃借人など。費用負担等区分所有者と権利義務関係が異なる面があるので、理事長などの役職者以外の一般の理事としたり、一定数以下としたりするなどのルールを設けることが望ましいと考えます）
- ④外部の専門家（マンション管理士、弁護士、司法書士など）（標準管理規約では外部の専門家も役員になれる例示をしています。それなりの課題もあります）
- 6) 上記5)の規定で理事になったひとは、理事会での議決権を持ちます。
- 7) 上記5) ②③④で役員になっても、総会での議決権はありません。
- 8) 役員になれるひとの拡大により、一住戸で複数人該当しうる場合は、役員は一住戸につき1名と定めます。

(別記：注) 区分所有法：正式には「建物の区分所有等に関する法律」という名称です。建物を区分して所有権の対象とする場合の、各部分ごとの所有関係を定めるとともに、そのような建物およびその敷地等の共同管理について定めた法律です。

(別記：注) 標準管理規約：上記の区分所有法を受けて、実際のマンション管理の運営について、国土交通省が標準管理規約という形でそのモデルとして示したもの。皆さんに管理組合の運営を説明する時に、各組合さんの管理規約の代わりに（各組合さんの管理規約の詳細が分からないので）標準管理規約で説明することが多いです。

\*

\*

\*

## 関住協の学習会のご案内

- テーマ **管理組合運営を考える ～管理費、修繕積立金、会計業務を中心に～**
- 日 時 **11月5日（土）午後1時30分～3時30分**
- 場 所 **集合住宅維持管理機構 セミナールーム**（会場参加方式）  
 大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4階  
 大阪メトロ堺筋線または長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅下車徒歩約5分
- 内 容 管理費・修繕積立金の過不足や駐車場使用料等の充当先などの会計処理の状況、問題点などを講師からお話しして、参加の皆さんからもご自身の管理組合の現状をお話しいただきながら、管理費や修繕積立金のあり方、会計実務で押さえるべき点などをいっしょに学習しましょう。
- 定 員 15名
- 参加費 無料
- お申込み E-mailに①お名前 ②住所 ③マンション名 ④電話番号 ⑤メールアドレス ⑥「11/5学習会参加希望」とご記入のうえ、関住協事務局（jim@kanjyukyo.org）まで送信してください。  
 関住協のホームページ（<https://www.kanjyukyo.org>）のお問い合わせコーナーに、上記①～⑥を入力のうえ送信いただいてもけっこうです。  
 （その際は「お問い合わせ内容」欄に⑥をご入力ください。）
- お問合せ 関住協事務局（TEL 06-4708-4461 E-mail jim@kanjyukyo.org）まで