

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202号 2023年7月

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

マンション管理は他人のため？ 自分のためではありませんか！

前号の『関住協だより』5月号では、理事のなり手不足への対応について、いろいろな方法を提案しましたが、今回は、そもそも、現に居住している区分所有者（あるいは、その家族）が、元気で理事会活動に参加できるはずなのに、理事になりたがらない（あるいは、輪番で回ってきても任期の間何事もなく嵐が過ぎ去るのを待っているような）現状について考えてみたいと思います。

最大の財産を他人任せにして平気ですか？

我々庶民にとって、おそらくその9割を超える人にとって、居住している分譲マンションこそ最大の財産です。半数位の人にとって2番目に大きな財産である自動車と比べても一桁多額のケースがほとんどです。

管理組合の活動は、公益活動ではありません。民間の活動だが自分のための活動ではないと言う意味での共益活動でさえありません。自分だけのためではないけれど、自分の持分を含めた共有物を守っていく意味で自益活動に他なりません。自分のための活動、分けても、自分の最大の財産でもあるマンションの管理を平気で他人任せにしておけることが不思議でなりません。

自治会（あるいは、町内会）も住民の自治組織であるはずですが、住民間の親睦を図る活動もある一方で、活動のかなりの部分が行政の下請的な仕事になってしまっている。だから、「こんなことやってられない」と拒否したい気持ちも分かるのですが、管理組合の活動は、親睦を図る訳ではなく、まして、行政の下請ではなく、自分の財産を守ることが最大の目的です。

戸建住宅の管理より楽！

戸建住宅の場合、建物に生じた問題の解決は全部自分で処理しなければなりません。壁の塗替えが必要になった。雨漏りがした。配管に亀裂が生じた。等、問題が生じる毎に、どんな工事が必要か、工事は誰に頼むか、金額の交渉、費用の支払い、等々全部自分で処理しなければなりません。理事が輪番で回ってくる1～2年の間で考えれば、戸建ての場合には、たまたま何も起こらない期間もあるでしょう



が、10年20年といった長いスパンで見えていくと必ず問題が生じてきます。

これに対し、分譲マンションの場合、例えば10回に1回輪番で回ってくるとしても、40～50年同じマンションに住んでいて、理事になっているのはその内わずか数年程度です。その数年間だけは普段より忙しいことになるかも知れませんが、その時でさえ、自分一人で決める必要はなく、複数の人達と相談しながら決めていける。マンション管理士、建築士、弁護士といった専門的知識を有する者の活用も推奨されている。戸建住宅を管理することに比べれば、どれだけ楽ができるでしょうか？

第三者管理には反対

忙しいから理事はできないと言っている人は、たくさん見てきましたが、忙しいと言って理事を断った人や忙しいけれども無理無理理事を引き受けた人が過労死したケースには中々巡り会えません。他人のためだと思うからやりたくないと思うのかもしれませんが、自分のためだと考えて、忙しくても回ってきた時は、喜んで引き受けてください。

超高齢化に伴い理事をできる人の数が絶対的に減ったのなら、究極的には理事の数を減らしても良いのです。そして、管理委託しているのであれば、その管理会社を「手足」のように使って、理事会は「頭」の役割をすれば良いのです。理事会の構成メンバーに管理会社や管理会社の息の掛かった者を入れること（いくつか提示されている第三者管理の方式のなかで、一番ましだと思われる方法）についても、関住協は反対しています。「頭」の中に一人でも専門家（と称する人）が混じれば、知識の浅い（と言われる）人たちは言いくるめられてしまうかも知れません。



現在、法務省の法制審議会区分所有法制部会で進められている区分所有法の改正論議の中で、建替え決議や敷地売却決議などを決議しやすくするために、多数決の割合を小さくしたり、行方不明者などを決議の分母に加えないなどの動きが顕著（別掲、詳述）になっていますが、区分所有者の意識改革・意識向上が、多数決要件の緩和などより、はるかにマンション管理に有益であることは言うまでもありません。



豊富な実績と高度な技術、快適な住環境造りに貢献！

●改修工事のパイオニア ●専門職種による総合改修工事 ●関西最大級の実績と歴史

< 事業内容 >

- ・マンション修繕、改修工事
- ・内外壁塗装工事、防水工事
- ・外構、舗装工事、土木工事

ISO 9001
認証取得



旭技建株式会社

本社/大阪府摂津市鳥飼八防1-19-4

TEL/072-650-6020 FAX/072-653-6810

本店/大阪府大阪市中央区谷町5-6-12新野村ビル3F

TEL/06-6191-0077 FAX/06-6191-0088

● <http://www.asahi-giken.co.jp> ● e-mail: asahigiken@asahi-giken.co.jp

マンション管理実践講座のお知らせ

- テーマ 駐車場問題を考える
近年、若者の車離れや高齢者の運転免許証返納などにより、空き駐車場が増えてきています。一方で、とくに機械式駐車場の場合、ワゴン車など大きなサイズの車は駐車できないなどの実態もあります。空き駐車場の増加による駐車場使用料の減少は、管理組合の会計にとって深刻な問題です。
問題点とその解決策や留意すべき点について勉強します。
- 日 時 9月30日（土）午後1時30分～3時30分
- 方 法 Zoomによるオンライン開催
- 定 員 30名
- 参加費 無料
- 主 催 特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構
NPO法人 マンション管理支援の関住協
- 講 師 関住協 世話人
- お申し込み 集合住宅維持管理機構のホームページ
(<https://www.kikou.gr.jp>) をご覧のうえお手続きください。

事務所員募集！

関住協では、事務所で事務のお手伝いをしていただける方を1名募集します。

○業務内容 一般事務（経理事務、電話受付を含む）※専門的な知識は不要です。

○勤務場所 関住協事務所（大阪市中心区南船場1-13-27 アイカビル4階）

※大阪メトロ堺筋線長堀橋駅下車 1番出口徒歩約5分

○勤務時間 平日午前10時～午後5時。週に1～2日。

○賃金等 時給1,023円。交通費支給。

業務内容はむずかしくありません。

まずは事務所までお電話ください。 ☎ 06-4708-4461

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



施工例（公共工事）

35年の
施工実績



施工例（民間）



株式会社 日装

東大阪本店：東大阪市黄江2丁目10番1号 大阪府知事許可（特-25）第81096号
～建築・防水・建築工事業～
お気軽にお問合せください 本社：大阪市旭区清水5丁目5番15号-202
TEL：06-6796-8457

☎ 072-963-1900

URL：<http://www.nissou-osaka.com>

日装



☆☆ 相談室から ☆☆

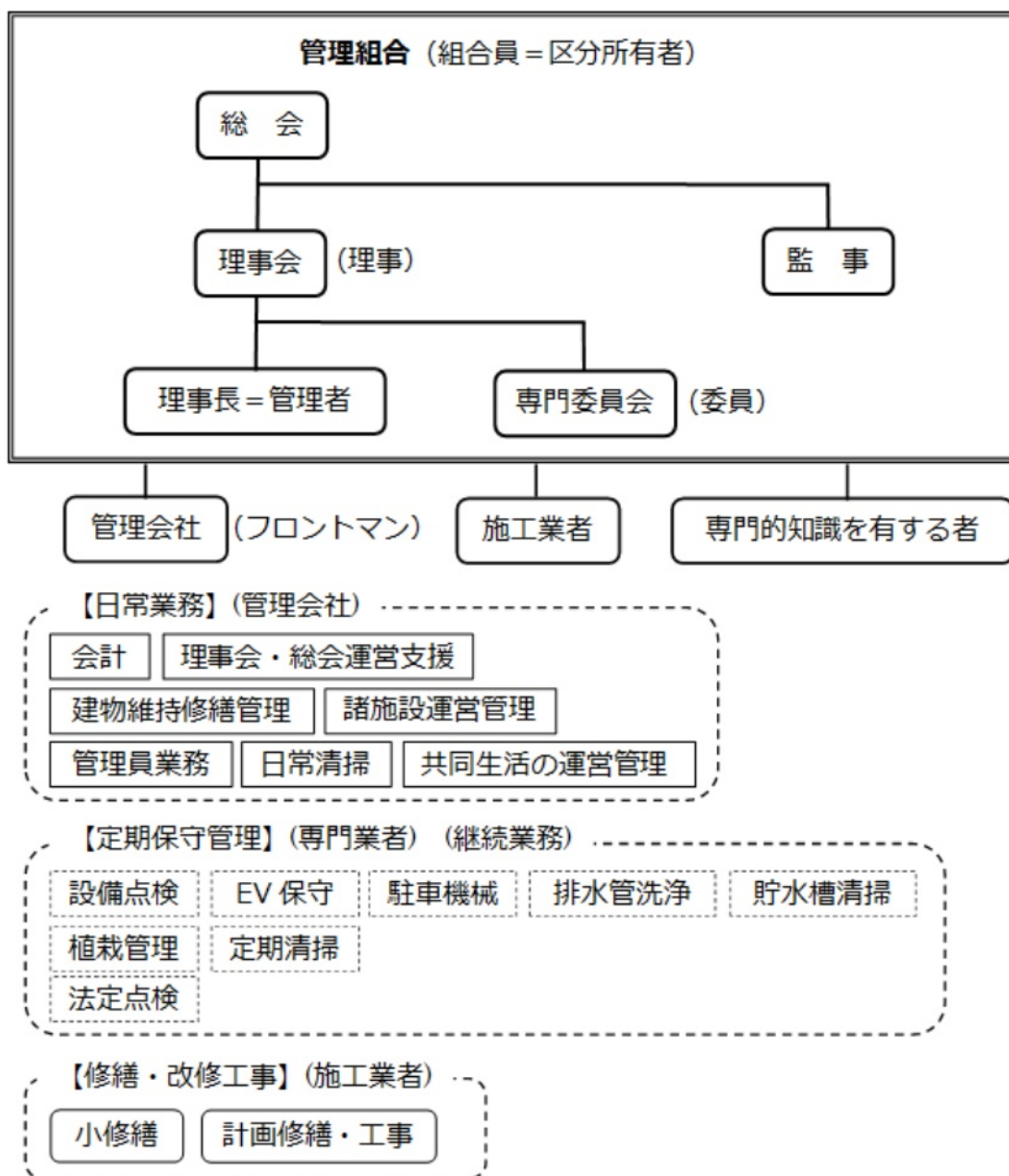
～ マンション管理の全体って？ ～

マンションという分譲共同住宅は、わたくしたちの生活の基盤となっています。そのマンション管理ってひと口にいうけれども、一体どうなっているのでしょうか。

マンション管理の全体像をざっと把握してみて、わたくしたち自身がどんな役割を果たせばよいのか少し考えてみましょう。

自主管理や委託管理があり、様々な管理形態があるかと思いますが、管理会社への全面委託を事例にして図に表してみました。

【 マンションの構成(体制)と業務(役割) 】



【管理組合運営に関する 組織・人 と 役割】 (前の図と見比べてください)

総 会：区分所有者（組合員）全員によって構成し、基本的な意思決定をする管理組合の最高機関です。

理事会：理事によって構成（理事長も理事として含まれます）し、総会から委任を受けて、個々の業務の意思決定を行います。

理事長：対内的には、理事会の長であり業務を執行します。対外的には、管理組合を代表して契約等を行います。

監事：理事が行う業務を監査します。業務監査権限と会計監査権限があり、理事会に出席し、必要な場合には意見を述べなければなりません。

専門委員会：理事会の権限の範囲内で、理事会からの調査または検討の要請（諮問）を受け、理事会に結果を具申します。

以下は、管理組合の構成員ではありませんが、管理組合の業務を支援しています。

管理会社 **施工業者** **専門的知識を有する者**（マンション管理士等マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者）

【わたくしたちが行うべきこと】（前の図と文から分かること）

意思決定（ものごとを決める）をするのは、あくまで管理組合（総会や理事会など）です。管理会社などほかの人・組織は、この意思決定にしたがって実務や支援を行うという役割です。

つまり、わたくしたち区分所有者や役員は、自分たちのマンションをよりよくしていくために、ほかの誰のためでもない自分たちのために、自主的にものごとを判断し決めていくことが非常に大切です。（時に専門的な分野では、専門家からの意見・情報をうまく取り入れることも必要です。）

また、管理組合においては、わたくしたちみんながその活動に関心を持ち、みんなの声・意見が適切に反映されるようにすることが重要です。管理会社への委託業務についても、役員がその立場でチェックすることはもちろんのこと、わたくしたちも、例えば清掃業務はきちんと行われているかなど、普段から意識して目を光らせておくことが大切です。

マンション大規模修繕は
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。

マンショライフの未来を考える
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
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

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

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なら、カシワバラにお任せください！ 



お問い合わせ
フリーダイヤル **0120-48-4116**
<https://www.kashiwabara.co.jp>

統括営業本部 第2営業部
西日本セクション 大阪府大阪市北区西天満5-14-10
梅田UNビル12F
東日本セクション 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

— 区分所有法制改正の審議 —

建替え決議の要件緩和の動きについて

現在、法務省の法制審議会区分所有法制部会から提案されパブリックコメント募集中（9月3日締切）の区分所有法の改正試案には、いろいろな問題があると思いますが、今回は、紙面の都合上、もっとも問題になっている建替え決議の要件が緩和されようとしている点について、考察してみたいと思います。

現行法では、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の決議が必要ですが、これを原則各4分の3で、地震・火災・外壁剥離など客観的事由のある場合には各3分の2に引き下げる。あるいは、原則各5分の4のままにして、同じく客観的事由のある場合には各4分の3に引き下げるなどの案が提案されています。

昨年施行された管理計画認定制度により管理組合のソフト面の強化が図られ、適切な管理を行っている管理組合を公示することにより、優良な管理組合の推奨＝見える化が進められています。

このような状況の中で、決議を通しやすくするためにハードルを下げれば解決するとして、多数決要件の引き下げを行うことは、こうした管理組合の足腰を強くしようという流れに逆行しています。

客観的に決議が不可能な状況を防ぐために、事実上議決権行使不能の議決権（行方不明や相続人不確知）を分母から差し引くことについては、やむを得ないと考えています。行使不能の議決権数が相当数にのぼった場合、決議自体が不能になる恐れも考えられるので、分母から差し引くことについては同意しますが、通常の健全な活動を行っている管理組合についてまで多数決要件を引き下げることは反対です。

多数決の割合を原則5分の4から引き下げることは反対ですが、危険性が大きい等により建替え等現建物の取り壊しが喫緊の課題の場合は、例えば4分の3に引き下げる場合もあり得るでしょう。その場合でも、裁判所の確認を経る、国又は地方自治体が分譲マンション管理組合に対し調査、指導・助





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

言及び勧告を行う等、管理不全の状態が存することの他に、管理不全の状態が存していることを公の機関が認定する必要があります。

客観的事由が存することだけを要件にし、そのことを公の機関が認定するとの要件を要しない場合を認めると、平成15年施行前に存した区分所有法第62条「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」という所謂「過分の費用要件」が存したことで、総会で建替え決議が議決された後に、過分の費用等の要件の有無について争いが生じて、建替え工事が遅れた事例がありました。決議に至るまでは回り道のように見えても、決議の後に、早急に工事を進めたい建替デベロッパーや建替決議賛成者、決議には賛成しなかったものの議決された以上、建替えには応じようとする者など多くの者の期待に反して、法解釈を巡って長く裁判が続き、決議の実行が遅れてしまうことは避けなければなりません。

そもそも、管理不全につき公の機関の認定等を受けることが煩わしいのであれば、本則どおり5分の4の賛成を目指せば良いのであって、行方不明等による議決権を総数から差し引くだけでも従前より決議は通りやすくなる一方で、現実建替えを行うには5分の4どころかそれをはるかに超える人たちの自発的な賛同が得られなければ、実際の建替えはなかなか進まないのも現実であって、ただただ決議要件というハードルを下げることでなく、決議の実行性を図ることも必要です。

沿革的に言えば、昭和58年の改正法以前は、民法の原則どおり共有者全員の賛成によるしか方法はありませんでした。しかしながら、区分所有者の中にたった一人でも、議決権行使不能者（行方不明、相続人不確知、意思能力欠如であるにも係わらず成年後見人が選任されていない等）がいる場合に、書面決議が行えないことから、全員一致の要件は実情に即していないことは明らかですが、その問題は、はるか昔の昭和58年に多数決要件を取り入れたことで解決しています。これ以上決議要件のハードルを下げることは、建替えの実行性を高めるものでは決してなく、かえって管理組合の足腰を弱めてしまう結果を招来することから、原則5分の4の要件を変更することには反対します。



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

TEL : 072-874-5116
FAX : 072-873-1286

本社：大阪府大阪市深野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

7

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、ちがう箇所に○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のうえ、表紙に記載の関住協宛お送りください。

締め切りは8月18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。

なお、いただいた感想などは、いくつかこの紙面でご紹介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21名の方から回答が寄せられました。次のようなコメントも記されていました。

「いつも楽しく拝読しています。「高齢者の骨折は介護の始まり」本当ですね。私も食べ物に気をつけ、散歩、運動で筋力貯金をしています。一日一万歩は無理でも、5000歩位は歩くように心がけています。今の所、続いています。」(宝塚市.73歳)

「相談室員のつぶやきを読んだところ、自分自身並びに我がマンションの実情をまさしく反映しており、うんうんとうなずきながら拝読しました。とりわけ理事選任が問題化しており、理事手当の支給も含め実施していますが、必ずしも有効な方法になっていないのが現状です。」(吹田市.79歳)



マンション保険 またまた値上げ

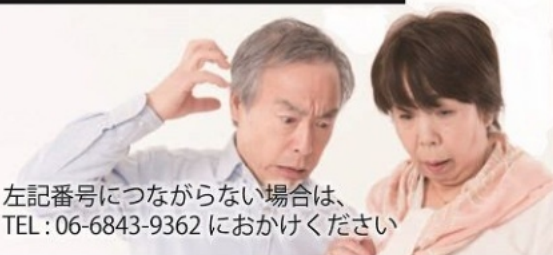
見込み違い 予算不足になる前に

まずはお気軽にお電話ください



0120-10-9362

左記番号につながらない場合は、
TEL: 06-6843-9362 におかけください



STI 有限会社 エス・ティ・アイ
TEL 055-0054 大阪府豊中市桜の町1-2-7