

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205号 2024年1月

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

2024年のはじめに

新型コロナは、昨年5月から5類感染症に移行しましたが、感染状況はその後も一進一退が続いており、まだまだ油断はできません。

関住協では、昨年度も、定例相談や11月の学習交流会などは対面で行いましたが、世話人会や集合住宅維持管理機構（以下、機構）との連携会議、機構と共催の実践講座などはオンラインで開催しました。

いま、役員のなり手不足等管理組合の弱体化が深刻になってきていると言われていています。国では、法務省法制審議会にて区分所有法改正の審議が、国土交通省で標準管理規約見直し等の検討が行われていますが、今年、国会で区分所有法改正案が成立すると、それに伴い各組合管理規約の改正が必要になります。一方で、一部の管理会社は、第三者管理方式（理事会廃止で楽になると美辞麗句ばかり）で攻勢をかけています。このような状況から、実務支援や相談活動がますます重要になってきており、取り組みの強化が必要です。

本年度も、以下の課題に取り組んでいきたいと考えています。

1. 相談・実務支援活動…相談内容や実務支援に的確に対応できるようにしていきます。
2. 学習・交流会の充実…機構と共催の実践講座、また、独自の学習会、交流会を意見交換もできる場として取り組んでいきます。
3. 「関住協だより」の充実…より一層組合活動に役立ち充実したものにしていきます。
4. 会員拡大…組織を維持していくためには会員拡大が最も重要であり、団体会員、個人会員拡大に取り組んでいきます。
5. 機構との連携を密にし、諸問題への取り組みの強化をはかります。
6. 全国マンション管理組合連合会および各参加組織と連携して活動していきます。

以上の6つの課題に、一つひとつ解決し前に進めていきたいと考えています。

皆様のご協力をよろしく申し上げます。

2024年1月

世話人会代表 高橋 勇

NPO法人マンション管理支援の関住協 第24回定期総会

- ・日時 3月9日（土）午後1時30分～
- ・場所 集合住宅維持管理機構セミナールーム
（大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4F）

総会招集通知書・議案書は2月中旬にお送りする予定です。

多くの会員のみなさまのご出席をお願いいたします。



第三者管理方式の問題点



従来の区分所有者等が理事となり、理事会で管理組合の運営を行う「理事会方式」に対して、近年特に、理事や理事長をなくしてしまって、第三者である管理会社を区分所有法上の管理者（管理組合の代表者）にして、区分所有者は年に一度の総会を除き、普段は管理の全てを管理会社に委ねる「第三者管理方式」を勧める管理会社が増えている。また、それを受けて、現に、「第三者管理方式」に移行する管理組合も増えている。

しかしながら、この方式は、次のように問題点山積であるので、良く考えて道を誤らないようにお願いしたい。

善管注意義務があるからといって、歯止めにはならない。

管理者には善管注意義務*があるから、管理会社は、善良なる管理者の注意をもって管理委託業務にあたるし、仮に、管理組合に損害を及ぼしても、善管注意義務違反に基づいて事後的に損害が回復できるから構わないとの理論は、本質的に、対等平等な関係の中で成り立つ理屈であり、マンション管理に関して、情報の格差、知識・対応能力の圧倒的な大小が存在する管理会社と区分所有者の間では、管理組合・区分所有者側に力点をおいた保護法制が必要である。

善管注意義務は、理事会方式で管理業務を管理会社に委託している場合でも同様に存在しているが、管理組合と管理会社との間の問題（管理会社の専横）は現に今でも多数生じており、善管注意義務があるから大丈夫との考え方は、机上の空論である。

* 善管注意義務：善良な管理者としての注意義務。委任を受けた人の職業、地位、能力等から考えて一般的に要求される程度の注意をもって管理にあたらなければならないことをいう。

（民法第644条、区分所有法第28条）

国土交通省による立入検査と是正指導の推移

令和4年 119社中24社（20.2%）

令和3年 84社中19社（22.6%）

現在でも、管理会社の5社に1社は是正指導を受けている。登録期間は5年だから、平均すると概ね全社が5年の登録期間内に1度は是正指導を受けていることになる。また、是正指導までは行かなくても、管理組合との間で様々な問題が発生していることは言うまでもないことである。

このような管理会社に管理組合の大切な財産、意思決定や判子を、あなたは預けることができますか？

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



35年の
施工実績

施工例（公共工事）



施工例（民間）



株式会社 日装

東大阪本店：東大阪市東江2丁目10番1号 大阪府知事許可（特-25）第81096号
-塗装・防水・建築工事等-
お気軽にお問い合わせください 本社：大阪市旭区清水5丁目6番15号-202
TEL：06-6796-8457

☎ 072-963-1900

URL: <http://www.nissou-osaka.com>

日装


利益相反や自己取引、総会承認だけで本当に良いのか

管理者となった管理会社が管理組合の代表者（管理者）として、マンション管理業務の受託者たる同一の管理会社と管理委託契約を締結する行為は、本質的に問題がある。

利益相反や自己取引は、何の歯止めもなく当然に許容されているのではない。本人（管理組合）の承諾が必要である（民法第108条）。これは、通常人の考え方として、どうしても他人の利益より自分自身の利益を優先しがちになるから、本人が利害損得を考えても任せて良いと考えて承諾を与えるなら認めて良いとの考え方である。会社はあくまで利益を極大化することが第一であり、それ自体は否定しないが、会社が損をしてまで管理組合の利益を優先することは、会社の目的に照らせば「悪」と言えるのである。

第三者管理にしてしまえば、楽だと、一戸建てを一人で管理する苦勞と比較することなく、理事会方式は苦勞が多いとデメリットばかり強調して、区分所有者たちに第三者管理を承諾させてしまうことを容認することは、法文上の例外規定を拠り所にして、法の精神を忘れた誤った考え方である。

一度はまったら抜け出せない蟻地獄

第三者管理方式を受け入れると、離脱するのに際して、次のような問題が生じる。

現在でも、委託管理の場合は、管理会社自体や系列会社が工事を施工することで、法外に多額の工事代金を支払ったり、不必要な工事を施工したりすることはあり得るが、施主はあくまでも管理組合であり、理事会を構成する組合員（や居住者）がしっかりしていれば歯止めを効かせることは可能である。（それでも、ぼやっとして委託管理会社にやられまくりの管理組合もあるが）

ところが、管理会社を管理者にすると言うことは、管理組合の代表権まで管理会社に預けることであり、第三者たる工事業者等と管理者たる管理会社との間の契約は、主人公である管理組合・区分所有者の意思にかかわりなく、有効なものとなる。

契約内容や契約それ自体に問題があつて管理組合に損害が発生しても、その責任を追及すべき総会は、管理者（管理会社）の手に握られている。総会を招集するのも、具体的な議題を決めるのも管理者である。総会招集の際に配られる委任状や議決権行使書も、通常の流れであれば管理者たる管理会社に集まることとなる。

総会では、規約に特則がない限り、招集通知に記載された議題しか審議できないから、管理会社の責任を追及しようとするれば、5分の1以上（規約で減じることが可能）の組合員による総会開催の請求を行う必要が生じることとなると考えられる。これが又、管理者側に非常に有利な仕組みになっている。

即ち、開催請求を受けて管理者側が開催をするならば、招集通知（委任状・議決権行使



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

書を含む)は、管理者から組合員に送付され、やはり同じように返事は管理者の元に集まってくるのである。管理者が総会招集を拒んだ時(招集を遅滞した場合も含む。)だけ、はじめて、開催要求をした組合員等で招集が可能となる。

要するに、第三者管理に移行するのは簡単(規約改正等の手続も、第三者管理を実現するためなら管理会社は喜んで手伝ってくれる。)だが、第三者管理をやめて元の理事会方式に戻ることは非常に困難で高いハードルであることを認識すべきである。

いくつかの管理組合活動支援のなかで、管理会社のフロントと同席したことがあるが、フロント自身は、わりと人当たりの良い人が多い。しかしながら、そのフロントの給料は管理会社が支払っているものであり、仮に、管理組合と管理会社との間で利害の異なる問題が起こった場合、そのフロントは間違い無く管理会社の利益を図ることになる。生活の基盤を失ってまで管理組合の利益を図ることなど、通常の合理的な考え方をすればありえないことである。

2024年度 特定建築物定期報告をお忘れなく!

一定の要件を持つ建築物(マンションを含む)には、建物や設備などの安全性確保のために、定期的に一級建築士等にその状況を調査させ、その結果を特定行政庁に報告することが義務付けられています。これは、建築基準法第12条に定められているものです。

マンションの場合、各府県で延床面積(各階の床面積の合計)や階数により対象となる要件が定められています。(詳細は各自治体のホームページなどでご確認ください。)

2024年度に調査・報告が必要な地域は以下のとおりです。

- ・大阪府：全域
- ・兵庫県：全域(ただし神戸市は中央区、兵庫区、長田区のみ)
- ・京都府：城陽市、八幡市、京田辺市、木津川市、大山崎町、久御山町、井手町、宇治田原町、笠置町、和束町、精華町、南山城村
- ・奈良県：橿原市を除き対象はなし

(橿原市については市の担当部署に直接問い合わせをしてください。)

この調査・報告は、**集合住宅維持管理機構(以下、機構)でも対応しています**。詳しくは機構のホームページ(<https://www.kikou.gr.jp>)をご覧ください。

なお、**関住協の管理組合会員の場合、機構に依頼すると業務費の10%割引の特典があります**ので、お見逃しなく!

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1-2-70
品川シーズンテラス18F

株式会社カシワバラ・コーポレーション

学習交流会「役員のなり手不足を考える」を開催

昨年11月18日、関住協にて「役員のなり手不足を考える」をテーマに学習交流会を開催しました。当日は3つのマンションから管理組合理事の方3名と関住協世話人6名とで約2時間の学習交流をしました。最初に、関住協横山世話人の「役員のなり手不足解消」をテーマとした50分の講座があり、その後、同じく小西世話人より、自マンションで取り組まれた「役員定年制度から規約改正へ」の管理組合活動報告が20分行われ、残りの時間で参加者各々のマンション状況をふまえて交流しました。

最初の「役員のなり手不足解消」では、多くの人にとってマンション（区分建物）は人生における最大の財産であり、そのマンションの維持管理を人任せにしておいて良いのか、管理組合活動は組合員によるマンションの住環境の整備・向上を目指し、相互により良く生きるための活動ではないかと問題提起がなされ、管理組合役員の範囲拡大の検討や役員立候補者に対する取り決め、役員の任期、役員への報酬の検討などの提起があり、そして昨今取り沙汰されている管理会社を管理者とする第三者管理の問題点が出されました。

次に「役員定年制度から規約改正へ」の取り組みでは、関住協だより（2021年3月第188号）の「組合運営の現場から」を元に話がありました。

参加者各々のマンション状況をふまえた交流では、マンション規模、築年数、管理体制、居住者年齢層割合などを紹介し、それぞれのマンション状況を出し合いながら意見交換しました。今回、8マンションからの現状報告が出されましたが、マンション規模では24戸～98戸、築年数で15年～50年、管理体制では自主管理～管理会社委託、居住者年齢層割合では現役世代と高齢者世代が半々～高齢者世代が大半、賃貸物件が多いということまであり、それぞれで抱える問題をお互いに考える機会になりました。

今回の学習交流会を通じて、各々が区分所有するマンションは、区分所有者同士が常に関心と話し合いを持つことによりはじめて、維持管理をきちんと行っていくことができることを改めて感じました。そして、管理組合活動や役員のなり手を作っていくうえでは、当該マンションの区分所有者が問題を共有し、話し合い、他のマンションの実践例などを参考にしたりしながら、区分所有者同士での地道な話し合いを持つことでようやく、自マンションでの管理運営の方向性が見いだされ、そこから管理運営の実践に入っていくのではないかと感じさせられました。

関住協としましても、これからも広く組合員のみなさんの状況や実践例に学び、交流や情報発信を続けることでマンション管理運営の一助になればと考えております。

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
大阪府豊中市役の町1-2-7
TEL: 06-6843-9362

大規模改修工事実践講座 ～ 第140回西中島ホワイトハイツ

3 回目の大規模改修

～ エントランス(正面玄関)のリニューアル、住戸玄関ドアの取替え ～

信頼できる設計監理者（コンサルタント）を

集合住宅維持管理機構（以下、機構）と関住協が主催する大規模改修工事実践講座が、11月25日に大阪市淀川区の西中島ホワイトハイツで開かれた。地下鉄御堂筋線「西中島南方」から徒歩7分に位置するマンションは市街地にある建物。1棟9階建ての住戸72戸、竣工は1979年で築後44年になる。前回の大規模改修から18年目になる今回は3回目。一般的な躯体修繕・シーリング・外壁塗装替え・鉄部等塗装替え・防水工事のほか、住戸玄関ドアの取替え、エントランス集合ポストの取替えを行う。また、マンションのエントランスをリニューアルするとともに、自動ドア化するのが目玉の一つとなっている。



講座の前半は、設計監理を担当した機構の中島主任専門委員から工事準備のプロセスや工事内容、その進捗の説明を、スライドをまじえ受けた。管理組合から菊地理事長が参加、苦労話などして下さった。当マンションでは、大規模改修工事にあたって修繕委員会を設置せず、理事会が担当した。毎月1回開催の理事会で、前半は大規模改修に関わることを集中議論することとした。

参加者から「今回の修繕で大切だと思ったことはなにか」という質問に、「当マンションは設計監理方式を採用しているが、工事がしっかり行われているかどうかを見てくれるのは居住者目線に立って監督してくれる信頼している機構あつてのこと。当初、廊下等照明器具のLED化も計画していたが、全体予算を考慮し機構と協議した結果、今回実施を見合わせることにした。工事監理の大切さを痛感している。」と語られた。また「あえて修繕委員会を設置せず理事会で対応したのはなぜか」という質問に対し理事長は、「修繕委員会の考え方と理事会の考え方が時として異なる場合がある。そうであるなら最初から

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
taiyopus
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



理事会で取り組んだ方がよいと考えた。」と話された。

後半は工事現場を見学した。最上階の9階までエレベーターで上がって、屋上へ。階段伝いに階下へ移動しながら外壁塗装、鉄部等塗替え、シーリング、防水などを順次見て回った。住戸玄関ドアの取替えはこれからの作業となる。この日はエントランスのリニューアル工事が真最中だった。

最後に理事長は、当マンションでも役員のなり手不足であることを吐露された。「マンションを購入するということは『管理を買うこと。自分たちが管理しなくて誰がやるんだ』という思いもあって長年、自主管理でやってきた。しかし事務処理の煩雑さ、役員のなり手不足から解放されるために、2年前から経理関係だけ管理委託している。管理会社任せにならないように、管理組合の運営の主体はあくまで理事会であることを今後も管理組合で共有していきたい。」という言葉が印象的だった。

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。

○ 電話相談

- ・日 時 平日（水曜日除く） 午前10時～12時、午後1時～4時30分
- ・相談料 無料

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。



マンションライフの未来を考える
KENSO Magazine
<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・関東第一・関東第二・横浜・中部・九州 ●営業所 | 青森・福島・茨城・新潟・柏崎・市原・成田

快適なマンションライフをサポートします！



全国における豊富な管理実績  分譲マンション3,123棟155,538戸 (2023年10月末)



“しあわせ「感」理”

あなぶきハウジングサービス <https://www.anabuki-housing.co.jp/>

関西エリア 大阪営業所・西宮営業所・西神戸支店・姫路営業所

☎0800-500-5505 (あなぶきコールセンター 24時間365日受付)



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2月16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かえさせていただきます。

なお、いただいたご感想などは、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15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いただきました。

「マンション居住者の高齢化に伴い、理事のなり手が少なく、毎年頭を悩ませています。大切な資産の管理を外部委託するのは避けたいですし……。また議決にあたっての要件についても、入院や空室などで満たせないことが多く、今号の記事は我事のように読ませていただきました。どこも同じなのですね……」(高石市.56才)

「202号を拝読して「最大の財産を他人任せにして平気ですか?自分の財産を守ることが最大の目的です」という言葉に、改めて管理組合の活動の大切さに気付かされました。」(神戸市.63歳)

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