

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206号 2024年3月

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

導入には気をつけて！ 第三者管理の問題点を深める

この記事を読んでおられる区分所有者にとって、多くの場合、区分所有建物が一番値打ちの大きな財産のはずです。それを、忙しいからとか、難しいからと言って他人任せにしてよいのでしょうか？一戸建てを所有している場合、いやでも自分で考えて、自分が責任をもって管理していかなければなりません。区分建物の場合は、何年、何十年かに一度、役員が回ってきて、その期間も自分一人で判断するのではなく、何人かの利害を共通する人達と相談しながら、専門家の助言も受けながら、進めていけるのですから、戸建住宅と比べて、どれだけ楽できるかと考えてみてください。

第三者管理方式導入への動き

これまで、多くの管理組合では、理事会方式といって、区分所有者（その家族等も含む居住者）が交代で理事になって理事会を構成して、仮に、管理会社にサポートさせるにしても、管理会社の従業員（フロント）が、理事会の準備や助言をするけれど、管理組合の意思決定をするのは、あくまでも、区分所有者等で行ってきました。

ところが、最近、理事会も置かない、理事長も置かなくて、理事長が区分所有者を代表していた権限、すなわち管理者の権能ごと、管理会社に任せてしまう形の第三者管理方式が取り入れられるようになってきました。

関住協は、管理会社の敵ではありません。区分所有者等の利益のために、管理組合の的確な運営を支援していく仲間＝車の両輪だと思っています。ところが、その車輪の片方が、区分所有者のためではなく、自社の利益のためにだけに動きはじめたら大変なこととなります。これまでも、片方の車輪が、必要以上に高額な工事を行ったり、不必要な工事を行ったりして、自社や関連会社の儲けだけを優先した事例は数多くありましたが、区分所有者等が主役の理事会が正常に機能しているか、関住協などの管理組合の側にたった専門家集団が管理組合をサポートすることで、最悪の事態を防ぐことは可能でした。

ところが、近年とみに、第三者管理を、組合員のためと称して、導入を進める管理会社が増えてきました。理事会方式と違って、ハンドルとアクセルは管理会社に任せてしまって、ブレーキだけを区分所有者が踏むことができるなら良いではないかとの考えも広まっていますが、そのブレーキがはたして有効に作動するかどうかさえ明確ではありません。

第三者管理は、逆に、管理会社にとっては、手間が掛からない、つまりコストが掛からないやり方も可能となります。すなわち、理事会の運営を手取り足取りサポートするよりは、何でも自社の思うままに手っ取り早く決めてしまえるからです。

理事会の主役があくまでも区分所有者等であれば、区分所有者自身がしっかり考えたり、

関住協や集合住宅維持管理機構といった管理組合や区分所有者の立場にたった団体の支援を受けたりもできましたが、理事会がなくなってしまうと、それらからの支援の道も非常に狭まってしまいます。

管理会社を管理者にすることの問題点

管理組合、区分所有者等にとって気をつけなければならないことは、サービス（役務の提供）は、安ければそれで良いと言うものではありません。マンション管理は、労働集約的な業務が多くを占めます。しかも、管理員や清掃員の多くは最低賃金に近い低賃金におかれているため、複数の管理会社に見積りを依頼しても、契約条件を詳細に詰めていけば、理論的には概ね近い数字となって来ることから、会社の方針やフロントの資質をどれだけ見極めることができるかが課題といえます。

決してお勧めはしませんが、やむを得ず、管理会社に第三者管理を委託する場合でも、少なくとも、管理委託契約と管理者委託契約は、別々の契約で行い、それぞれの金額の妥当性を評価しましょう。

本気で管理組合・区分所有者等の利益を第一に管理者の業務を行うのであれば、すなわち、組合員のニーズ、本当に必要な工事かどうか、工事費用は妥当なものかの判断、組合員の意見集約・合意形成を図った上で業務を進めていくとするならば、これまで、理事たちが無償或いは低額な役員報酬ながら汗水垂らして行ってきたものを、営利を目的とする管理会社が、善良なる管理者の注意をもって、かつ誠実に業務を行うからには、それなりのコストが発生する方が当然です。それでも、理事会方式で管理委託業務を行うのと同じ（或いは近い）金額で、管理者の役割まで行いますと言うのは、組合員の意見を聞かない、合意形成をいい加減にして管理会社がやりやすいように進めていったり、必要ない工事をしたり、割高な工事金額で自社直営や関連会社に施工を依頼するなどして、利益を得ようとしていると考えてもおかしいことはありません。なぜなら、全ての会社は、営利法人であり、利益を上げることこそが究極の目的であり、他人である区分所有者等の利益を図ることは、この観点からすると、悪なのです。

改めて、言います。楽だからとか、安いからといって、飛びつくのは危険です。

第三者管理を導入する場合に、関住協が提案する方式

いわゆる第三者管理といっても、いくつかの方法が提案されています。監事を専門家に委託しようとの考え方もありますが、その専門家と管理会社が利害関係を有していた場合や、就任当初は何の関係もなくとも業務を継続していくうちに結びつきが生じる場合も考えられます。また、監事として区分所有者を選任すべきだとの考え方もありますが、1名や若干名の者だけが区分所有者全員からの期待に応えるには、荷が重すぎると思います。

そこで関住協では、理事会は残して、管理者は管理会社に委託するも、管理組合と管理者たる管理会社との間では、管理組合を代表する理事長をおく。そして、理事長を含む理事等は、業務執行は管理会社に任せて、業務決定と監督機能だけを行う。こうすれば、理事の業務量は、これまでの理事会方式と比べれば軽減されるので、理事の数は減らすことができますし、高齢化に伴い身体が動きにくくても、頭だけでもしっかり動かしましょう。

関住協等の支援団体が、顧問や相談役になることはやぶさかではありませんが、理事や理事長にまでなることは反対しています。自分のことは自分が一番よくわかるからです。

初めてのお茶会をしました

最近、医療生協の「フレイル学習会」に参加した。

フレイルとは、「加齢に伴う予備能力低下のため、ストレスに対する回復力が低下した状態」を表す。

フレイルの定義・意義とは、身体的、精神的、社会的に弱ってしまった「ピンピン」と「ネンネン」の間の状態だそうだ。社会的孤食、社会的孤立、閉じこもりが社会的フレイルの一つの現象である。

一人住まいの高齢者が多い私のマンションでは、このような「社会的フレイル」予備軍が多いのではと考え、住人の方の「お茶会」をしませんかとの発案で開催。近隣の他のマンションでは、すでにサークル的な「マージャン会」や「図書室開催」をしているところがある。



まず、孤立しかねない方々を、言葉は悪いが「家から引っ張り出す」ことから始めなければとの思いから、出席は「遅刻OK. 早退OK」の緩い集まりにした。持ち物も「アルコール以外の飲み物」「家で余っているお菓子」を持参。テーマもあらかじめ決めないで自由にしゃべってもらったつもりだったが、これでは雑談で終わってしまいそうなので、出だしは学習会でもらったフレイルのチェックリストを渡し、自宅に帰ってから自己採点をしてもらうことにした。

お茶会はしゃべる、しゃべるで、間に割り込むのに一苦労。普段はこれほどしゃべることはまずないだろう。

予定した一時間がアッという間に終わった。終わる直前に次回開催を持ちかけ、周辺は桜の木が多い地域なので「花見」を提案。3月の終わり頃の日程を決めた。昼食は近くのスーパーでそんなに高価ではない、参加者共通の弁当を買い、飲み物は各自の好みに任せることにした。お金は参加者負担です。

何とか、継続的に実施できればと期待しているが。

大阪市内の比較的小規模マンションでの話です。





“地区防災福祉コミュニティ”の防災訓練



2月10日に、神戸市兵庫区Y地域（約2900世帯、人口約5100人）で“地区防災福祉コミュニティ”（5ブロックで構成）の防災訓練が中学校で行われました。

会場への出発前に、各ブロックで要援護者（役所へ登録した人で各コミュニティに通知があった者）の安否確認訓練を行った後、会場へ向かいます。

会場へは、レスキュー・キャリーマット（レスキュー・マットは負傷者をのせて階段などを降りる避難用マットで、このマットの両サイドに専用担架棒を差し込んで担架を作る）での担架搬送と車いすでの搬送の訓練を行いながら集合しました。

会場では開会宣言後、来賓挨拶、訓練の注意事項等があり、ブロック毎に分かれての訓練を行いました。

今回の訓練内容は、①ケガの手当て…三角巾を使っでの訓練、②心肺蘇生…AEDを使っでの訓練でした。訓練は消防団員の指導で行なわれました。両訓練（受講者は約50人）とも初心者だけでなく経験者もなかなかうまくできず、何回も練習を繰り返し行い、お互いに教えあう姿も見受けられました。いざというときには、気が動転してただちに行動を起こすことができない場合があるので、日頃から準備（練習）をしておくことの重要性を痛感しました。今回の訓練修了者には市民救命士の講習修了書が交付されます。

その後、給食訓練が行われました。コロナ禍までは豚汁等の炊き出し訓練でしたが、今回はそれに代わるものとして非常食配布でした。

訓練終了後、区長等の講評があり、「阪神淡路大震災から29年がたち、未経験者も多く忘れられたようになっているが、災害はいついかなる時にも起きかねず、想定内とか想定外とかは禁句であり、常日頃からの準備が大切です。」と強調されました。

神戸市では、阪神淡路大震災を経験し、その時は行政機関だけの力では何ともしがたく、多くの人たちが自ら被災しながらも救援などの支援活動に立ちあがりました。震災の経験を踏まえ、従来からあった「自主防災推進協議会」をより発展強固なものにし、街づくりに生かしていこうと、市内全地域の小学校単位に“地区防災福祉コミュニティ”が作られました。

Y地域では毎年訓練を行い、起震車での地震体験、ジャッキ使用の救出訓練、消火器での消火活動など多種多様な訓練を行ってきました。また、防災機器や防災グッズの展示、消防音楽隊や中学生のブラスバンド演奏等もありました。参加者も、中学生のジュニアチーム、小中学校のPTA等のメンバーを含む多彩な人々が参加しています。

また、毎月役員会をもち、区役所、消防署、防災士会の支援も受けながら、いろいろなマニュアルの作成などしており、その時々による防災講習会など、住民への防災の啓発活動も行っています。



関住協 第24回定期総会開催

NPO法人マンション管理支援の関住協の第24回（通算44回）定期総会が、3月9日（土）、アイカビルの集合住宅維持管理機構セミナールームで開催されました。

当日は、正会員102名中、出席正会員は63名（うち委任状24名、議決権行使書28名）で、総会は成立しました。

総会では、次の4つの議案が報告・提案され、審議を経て、全議案が承認されました。

第1号議案 2023年度事業活動報告

第2号議案 2023年度決算報告および2023年度監査報告

第3号議案 2024年度事業活動計画（案）

第4号議案 2024年度予算（案）



（写真を一部加工しています）

高橋世話人会代表から、2023年度は、とくに国の動きに合わせて、区分所有法制見直しに関して全国マンション管理組合連合会につど関住協としての意見を述べるとともに、法務省の「中間試案」のパブリックコメントにも意見書を提出した。国土交通省の標準管理規約等に関するアンケートに対しても、計20項目の意見を回答した。2024年度も既に、国土交通省の外部専門家の活用ガイドラインや標準管理規約等の見直しに関するパブリックコメントにそれぞれ意見を提出しており、国の政策に関しても、管理組合の立場から積極的に提言していくとの報告がありました。

出席者から、管理組合1会員退会の理由は？との質問に、事務局から、管理組合会計が逼迫しつつあり、経費の見直しにより退会とのことであったが、背景には、役員が輪番制で交代する中で、関住協の活動への認識・理解が薄れていくことがあると思われる。各会員には、機会を捉えて関住協の活動の資料を送付しているが、十分な歯止めにはなっていないとの回答でした。より工夫をして関住協のPRを、との意見が続きました。

他に、区分所有者の中には第三者管理をよしとする声も聞かれる中、関住協の第三者管理に関する記事はタイムリーであり、参考になる。高齢化により役員のなり手不足に頭を痛めているが、若い人にどうやってこちらを向いてもらうかが管理組合共通の課題と思われる、などの意見が出されました。

また、出席者から役員のなり手不足問題に関して、自らの管理組合の取り組みについての発言がありました。理事会とは別に委員会を設け、そこではまず第三者管理について反対でまとまったが、組合員の理解を得る制度をどう作っていくかが課題となっていること、理事長職へのなり手不足と高齢等による役員へのなり手不足を解決する必要があること、なり手問題のキーワードはコミュニティの再生であり、日常のあいさつから始まり、助け合い、支え合いを大事にしながら進めていきたいこと、などの報告がありました。

これまで不足気味であった情報交換、経験交流もできた総会となりました。



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

※ 4月20日（土）の定例相談は、ビル工事の関係で中止とさせていただきます。ご了承ください。

「代表者等異動通知書」ご提出のお願い

『関住協だより』の送付や情報の提供、諸連絡等を確実にを行うため、会員管理組合で代表者（理事長）が交代の際は、「代表者等異動通知書」のご提出をお願いしています。また、代表者に異動がない場合も、年に一度確認のためにご提出をお願いしています。

会員管理組合の定期総会が前後すると思われる時期に「代表者等異動通知書」用紙をお送りしますので、ご記入のうえご提出願います。

メールアドレスをぜひご連絡ください

関住協では、メールアドレスをご連絡いただいた会員宛に、関住協からのお知らせや国土交通省・全国マンション管理組合連合会からの情報などをメールでタイムリーにお届けしています。また、日常の連絡手段としてもメールを活用しています。

メールが届いていない会員の方は、ぜひメールアドレスを関住協のアドレス（jim@kanjyukyo.org）宛にご連絡願います。

組合会員の場合は、「代表者等異動通知書」のアドレス欄にもご記入ください。

