

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207号 2024年5月

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

理事のなり手不足と賃借人の理事就任について

区分所有法には、理事になれる者の範囲を定めた規定はありません。それどころか、管理組合法人の代表者としての理事（理事長ではなく、法律上は理事です。）に関する規定はありますが、理事会を構成する役員という意味での理事については、規定はないのです。

一方、標準管理規約では、理事は、区分所有者でなければならないと定められています。標準管理規約はあくまでもモデルに過ぎないのであって、具体的には、管理組合の規約で定めれば良いのです。標準管理規約の規定であれば、組合員の家族（専有建物の共有持分を持つ者を除く。）も理事になれません。高齢化が進むと、区分所有者は外部（近隣に居住する場合も多い）に住んで、子供（区分所有者ではない）が結婚して、その子等（区分所有者からすると孫）と当該区分建物に居住している場合も増えています。同居していても、超高齢化が進み区分所有者は100歳前後となり、子も高齢者になってしまっ、孫が役員に相応しいという家庭も増えてきていると思われま。

確かに、区分所有法は、管理組合の構成員としての組合員は、区分所有者に限ると定めています。ですが、このことを曲解して、理事も区分所有者に限るべきと考えている人が残念ながら数多くおられます。

組合員以外の者（賃借人も含む）は、理事になれない（してはいけない）と考えるのは間違いです。良好な住環境を求めるという気持ちは、区分所有者も賃借人も変わりません。それどころか、所有はしていても、収益物件としてしか考えず、賃料だけ入ってくれば、管理は人任せと考えている（外部）所有者よりずっと管理組合の運営に相応しい賃借人がいるかもしれないのです。

確かに、代表者である理事長や、理事長に事故があった場合に理事長の職務を執行することになる副理事長、管理組合のお金を管理する会計担当理事、区分所有者に変わって逐次、理事の業務執行や会計状況を監査する監事など、賃借人に任せてしまうのが心配な役職もあるでしょうが、それ以外の設備、防災、広報や共同生活を営む上での環境整備等に関する役員には、どんどんなってもらおうと理事のなり手不足解消の有力な対応策になるのです。

片方で、理事のなり手がないと嘆いていて、もう片方で、賃借人は理事になってはいけないとの考え方に固執することは、矛盾以外のなにものでもありません。もちろん、賃貸化の程度によって考え方は違ってくると思います。賃貸は数%程度でほとんどが区分所有

者が居住していて、所有者だけで充分やっつけていける管理組合もあれば、賃貸化が半数を超えていて、区分所有者だけに限っていると2～3年毎に理事が回ってくる管理組合もあると思います。区分所有法や標準管理規約の原則的な規定を管理規約に機械的に当てはめるのではなく、それぞれのマンションには、そこに相応しい規約の定め方があるのです。関住協は、その管理組合に最も適した規約や細則の規定づくりにお手伝いできればと考えています。

管理組合の構成員としての区分所有者と管理組合の理事との違いについて述べてきましたが、所有と管理との違いについても、正しく理解する必要があります。共用部分は管理組合、専有部分は区分所有者に決まっているのではなく、共用部分であっても普段の管理は区分所有者が行う専用使用部分、専有部分であっても工事は共用部分と一体として管理組合が施工した方が合理的な配管など、管理の境界線と所有の境界線は微妙に異なっていることにも注意が必要です。



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

ATMからの特殊詐欺を阻止！

2月初め、私は自宅近くのコンビニにて、携帯で通話しながらATMを操作する高齢女性を不審に思い、「それは詐欺ではないですか？」と声をかけたのがきっかけで、特殊詐欺を未然に防ぐことができました。

女性は市役所からの還付金という言葉信じて疑わず、「詐欺ではないですか？」と言っても聞く耳を持たない状況でした。そこへ偶然パトロール中のおまわりさんが・・・。

電話を代わって犯人と丁々発止のすえ撃退し、ようやく女性もわが身に起きたことを理解するに至りました。

今回はハッピーエンドでしたが、犯人は捕えられ法の裁きを受けたわけではありません。今もどこかで虎視眈々と次の標的を狙っています。

こうしてかすめ取られるお金は、次の犯行の資金となり、新たな被害者を生むこととなります。

もしも携帯を手にATMを操作する人を見かけたら、勇気をもって声をかけてください。

2月末に、この特殊詐欺を阻止したことで、枚方警察署より感謝状を受けました。

感謝状を持参くださった生活安全課の方によると、「その電話は詐欺じゃないですか？」と結論を急ぐより、「**それって役所からの還付金の話しでは？**」から入った方が話を聞いてもらいやすい、とのことでした。

ATMには、役所などからお金を受け取る機能はありません。電話口でお金やATMの話しが出たら、それは詐欺！すぐに電話を切りましょう。



(世話人 河上 勲 「五常校区コミュニティ協議会・会報」第72号に掲載)

「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をお願いします。

どうする？

マンション保険大幅値上げ

1. 今年10月にも、マンション保険の保険料が大幅値上げに

近年、台風や豪雨などの自然災害が増えており、それに伴い火災保険で支払われる保険金も大幅に増加しています。このような状況から、損害保険各社は火災保険料を頻繁に改定しており、前回の2022年10月（一部は2023年1月）に続き今年10月にも大幅な値上げが予定されています。

損保各社は、損害保険料率算出機構の「参考純率」*を参考にして保険料率を改定しています。

*参考純率：損害保険料率算出機構が算出する保険料率。事故により保険会社が支払う保険金に充当する部分のみで、保険会社が保険事業を行うための必要経費などに充当する部分は含まない。

損害保険料率算出機構は、2023年6月に、火災保険（住宅総合保険）の参考純率を平均で13.0%引き上げると発表しました。引き上げ幅は、2021年の10.9%に続き2ケタとなりました。併せて、水災に関する料率が地域のリスクに応じて5区分に細分化されることになりました。

これを受け、今年10月に損保各社の保険料値上げが予定されているものです。

2. 保険適用事故が多いと保険料が2倍、3倍になるケースも

現在、損保各社ではリスクの違いによる保険料負担の公平化をはかるため、築年数に応じた保険料率や保険金支払いカウント制度（保険適用事故件数により次回契約の保険料に割引・割増を適用するもの）などを導入しています。

とくに注意すべきものが保険金支払いカウント制度で、これまでガラス割れ等の小損害でもすべて保険請求してきた管理組合では、次回保険料が2倍、3倍になるケースも見られます。受け取った保険金が10倍以上になって跳ね返ってきたという事例もあります。

問題は、管理組合がこの仕組みをほとんど理解できていないことです。小損害事故で保険請求する際は、保険代理店に次回保険料への影響を確認し、それを踏まえて請求する・しないを判断する必要があります。

このようなことが起こるのは、代理店の対応の問題があります。契約者に保険の仕組み・内容を十分に説明し、理解してもらうことは代理店の重要な役割です。マンション保険は一般にはなじみが薄いことや管理組合の役員は1～2年で交代することが多い実態を踏まえ、契約時の説明だけでその後のフォローがない代理店は、管理組合が付き合いに相応しい代理店とは言えません。

3. 保険料値上げにどう対応するか

それでは、このような保険料の大幅値上げにどう対応したらよいのでしょうか。

① 保険料値上げ前の契約更新（中途更改）を検討する

保険料値上げ前に現契約を解約し、新たに契約をし直せば、新契約の満期まで現時点の保険料率が適用され、その分値上げによる影響を先延ばしできます。ただ、おそらく現時点の料率よりもさらに低い料率が適用されている現契約を解約することになるので、現契約の満期までの期間が短いほどメリットが出やすいということであり、すべての契約でメリットが出るわけではありません。

一方で、今回の保険料率改定でどの程度保険料が値上げになるかはマンションによっても異なります。また、中途更改することにより、先に述べた保険金支払カウント制度で事故判定期間がずれ、カウント外だった事故がカウント対象になるケースもあり、その場合、かえって保険料が高くなることもありえます。

したがって、現契約の残期間が1年程度であれば、これまでの保険適用事故も踏まえ、代理店に現契約の解約返戻金、値上げ前の更新契約と値上げ後の契約の保険料をそれぞれ算出してもらい、メリットの有無を確認することをお勧めします。

なお、代理店は保険料率改定の間近にならないと改定後の保険料の算出ができないと思われまます。総会のスケジュールも念頭に置いて代理店と連携する必要があります。

② 保険の内容（補償内容）を見直す

補償内容の重要な見直しの一つに保険金額（1回の事故で支払われる保険金の限度額）の見直しがあります。

マンション保険の共用部分の評価額はマンションの経年に関係なく、平米単価（円）×マンション全体の延べ床面積（㎡）×共用比率（上塗り基準58～60%）で算出されます。また、マンションの場合建物が一度に全損するリスクは極めて低いことから、保険料削減のため評価額に一定割合（付保割合）を掛けて保険金額を設定することが一般的に行われています。

管理組合に寄り添う代理店であれば、積極的に情報を提供し、保険金額の設定に関してもメリット・デメリットをきちんと説明して見直しの提案をしてもらえます。一方、利益優先の代理店はリスク云々と脅し文句はあっても、保険金額をはじめ補償内容の見直しをあまり勧めません。なぜなら、保険料が高い方が保険会社からの代理店手数料も多くなるからです。

マンションの立地や建物の状況等により、特約を見直すことも大切です。

なお、最近は個人賠償責任特約（包括用）を見直す管理組合が増えているようですが、それを外すことによるトラブルも発生しているため、やはりしっかりした代理店のアドバイスを受け、慎重に検討する必要があります。

③ 保険代理店を見直す

どの管理組合も保険契約の際は、保険会社は1社だけでなく複数社から見積もりを取って検討しているものと思われます。保険の仕組みの改定等により各社の保険料にはかなりのバラツキが見られるので、それも必要なことです。

もう一つ大切なことは、保険代理店の見直しです。なぜなら、2.の保険金支払いカウント制度で述べたことに加え、上記①の中途更改の検討を行うにせよ②の補償内容を見直すにせよ、代理店の的確なサポートなしに行うことは難しいからです。

保険はどれも分かりにくい!? だからこそ良心的でしっかりした代理店が必要です。

マンション保険も次第に内容が複雑になってきています。それを片手間ではなく主力として扱っており、商品・業務知識や経験が豊富な代理店、情報をこまめに提供して適切な提案をしてもらえる代理店、事故の際も的確なアドバイスを行い、しっかりサポートしてもらえる面倒見のよい代理店と付き合いましょう。

2024年度
開催

マンション管理実践講座

集合住宅維持管理機構とマンション管理支援の関住協の主催による「マンション管理実践講座」を下記のとおり開催します。

すべてZoomアプリを使用したオンラインセミナーです。奮ってご参加ください。

7月27日（土）13：30～15：30

No.140 「大規模改修工事」取り組み方のポイント

十数年に一度行われる大規模改修工事は多額の費用を要し、管理組合にとって一大イベントになります。その手順は体制作りから始まり、専門家の選定、建物調査診断、設計、施工業者選定を経て、やっと工事が実施されます。

大規模改修工事を成功させるために管理組合が注意すべき取り組み方のポイントを、流れに沿って詳しく説明します。

講師：特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構 主任専門委員

8月31日（土）13：30～15：30

No.141 区分所有法・標準管理規約 ～改正の主要部分の解説と様々な問題点～

区分所有法の改正論議が大詰めを迎えています。また、これと並行して、標準管理規約の改正の議論も進んでいます。今通常国会での成立は見送られる様子ですが、既に、改正案の中身は概ね明らかとなっています。

これらの改正点につき、講座実施時における最新・最適な解説をするとともに、それらが抱える問題点も明らかにしたいと考えています。

講師：NPO法人 マンション管理支援の関住協 世話人

9月28日（土）13：30～15：30

No.142 住まいの点検からはじまる建物管理

講師：特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構 主任専門委員

※ 以下、内容は次号以降にご案内します。

10月26日（土）13：30～15：30

No.143 マンションの給排水電気設備 ～調査・改修の考え方～

講師：特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構 主任専門委員

11月30日（土）13：30～15：30

No.144 改善工事をふまえた長期計画の作成について

講師：特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構 主任専門委員

※ お申し込みその他詳細は、集合住宅維持管理機構のホームページ
(<https://www.kikou.gr.jp>) をご覧ください。