

関住協だより

～～ 役員向け ～～

第210号 2024年11月

NPO法人
マンション管理支援の関住協

〒542-0081
大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル8F
TEL (06)4708-4461 FAX (06)4708-4462

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

『外部管理者方式等に関するガイドライン』の改訂版について(3)

管理委託契約と管理者委託契約は別々に

「管理者」たる地位と「管理会社」たる地位は、別のものであるから、契約書が別々になっていることは最低限必要であるとしても、任期の切れ目まで同一であるとの前提でガイドラインが作成されていることは、問題である。

選任する際もそうだが、解任する際には極めて重大な問題となる。管理者は、対外的に管理組合の代表であること（これこそが、管理者の業務の根幹である。）から、解任すべき行状があった管理者をそのままにはしておかず、即刻、管理者でなくする必要があるのに対し、管理会社の業務については、引き継ぎの手続がどうしても必要であり、解任決議を行った総会で同時に新管理会社への委託を決議したとしても、通常、引き継ぎには3か月程度の期間が必要とされている。解任せざるを得ないほど信頼関係が欠如しているとしても、管理組合が当該管理会社の顔も見たくないという出入り禁止にしてしまう権利は保障するにしても、管理会社の方から、無責任に管理業務を放り出してしまうことは厳禁しなければならない。引き継ぎ期間が必要だからといって、管理者たる地位まで存続させるのは、悪徳管理会社に食い逃げをされる恐れが考えられる以上、管理組合からの要請がある場合を除いて禁止すべきである。

また、いわゆる第三者管理は、管理会社が宣伝していたほど管理組合や区分所有者にとってバラ色の方式ではなかったことを管理組合が認識できて、管理者たる契約だけを終了するにしても、同じ管理会社に管理委託業務は継続してもらおうとの判断も当然あり得ることである。

選任・解任の決議要件

株式会社の場合、通常株主総会の定足数は、定款でなくしてしまうことができ、出席者数が極端に少ない場合も一般的な決議は可能なところ、取締役・監査役の選任・解任には、最低3分の1以上の出席を必要とされている。

第三者管理の際の管理者選任決議は、通常普通決議で行われることが多いとガイドラインでは記載されているが、株式会社の場合に、役員を選任・解任決議の際の定足数の要件が加重されていることから考えると、管理者の選任に関しては、単純な普通決議よりも少なくとも定足数に関しては、全組合員・全議決権を母数とするなど半数よりも重い多数決議が必要なのではあるまいか。（株式会社と同じ3分の1にすべきなどと勘違いしな

いでもらいたい。通常よりも要件を加重しているということを理解してほしい。)

逆に解任する際の要件については、管理者たる地位を管理会社に押さえられている中で、只でさえ、解任決議のための総会まで漕ぎ着けることも困難ななかで、過重な要件を課すことは管理組合の利益にそぐわないから、通常の普通決議である半数以上出席の出席者過半数決議で可能とすべきである。

この場合の総会招集については、組合員・議決権総数の5分の1以上（この要件を10分の1以上などに軽減することが望ましいとしている部分については、ガイドラインの考え方も評価できる。以下、同様。）の区分所有者からの請求があった際には、他の議題であれば、管理者たる管理会社が招集権者となるのであるが、自分の解任を決議する総会の招集をするとは考えられないばかりか、さらには、招集権者であることを逆手にとって、委任状を自分（＝管理者たる管理会社）宛にして集めるようなことも考えられることから、第三者管理の際の管理者の解任決議については、5分の1以上の区分所有者は、開催要求を行うのではなく、いきなり、少数区分所有者が招集できるように規定するべきである。まして、この招集のために組合員名簿を開示することについて、管理会社が個人情報を盾に妨害するようなことは、断じて禁止されなければならない。

さらに、これまでも、解任決議の際には、区分所有者たることの確認を厳重に行うためと称して、区分所有者の印鑑証明書まで要求したり（そこまで厳格に確認すべきと考えているなら、通常の決議においても、印鑑証明書を要求しろ！できもしない事を言うな！）、第三者管理導入時に、規約を変更して、管理会社の固有名詞まで規約の文言に謳ってしまうことは禁止すべき（「しないことが望ましい」とのガイドラインの表現では足りない。）であり、仮に、そのような契約や規約変更をおこなう管理会社があった際には、国土交通省には、たった一人の区分所有者からの通報であっても、業務停止などの厳格な対応が求められる。

また、第三者管理をやめる際には、規約の変更を伴うことになると考えられるが、このために、組合員数と議決権数の各4分の3の特別決議が必要だとしてしまうと、解任は事実上、困難になってしまう恐れが十分に考えられるので、単純に、規約の文言を第三者管理導入前の内容に戻す場合に限っては、普通決議で可能であるとの規律を定めるべきである。

以上

※ ガイドラインでは、「管理業者管理者方式」と呼んでいるが、一般に使用されている「第三者管理」という表現で記載した。



★ 学習交流会を開催しました ★

11月16日（土）、国労大阪会館において学習交流会を開催しました。

テーマは「長期修繕計画について」と「役員の成り手不足と第三者（外部）管理」。当日は17名の方に参加いただきました。ご参加のみなさま、ありがとうございました。

なお、当日の内容については次号で報告の予定です。



管理組合会員のみなさま

関住協からの連絡先が 前理事長のままになっていませんか？

関住協からの郵便物やメールの宛先が前理事長のままになっておりましたらご連絡ください。

登録の変更をご案内し、新理事長にはあらためて関住協の活動案内資料をお送りします。



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





時間（余暇）をどのように有効に使うか



日本人の平均寿命は、女性が87歳で世界第1位、男性は81歳で世界第2位です。日本は世界的に長寿国といわれています。しかし、長寿といっても地球の起源からすればわずかな時間です。この貴重な時間をどのように使うかは、それぞれ「生き方」や「ものの考え方」が違うように個々人によって違ってきます。

筆者（現在86歳）は44年間会社勤務を続け定年退職しました。その間には労働組合活動や、いろいろな自主的な団体の活動等にも参加してきました。また、管理組合の役員などもしました。

退職後も自主的な活動にも参加しつつ、関住協の活動にも参加してきました。この間、活動をするなかで各方面の方々と「人生の生き方」「ものの見方・考え方」について意見を交わし議論もし、「あ～、こんな考え方もあるのか」「こんな話の（表現の）仕方もあるのか」といろいろ多くのことを学びました。それでも困難なことや苦しいことも多くありますが、何事も前向きに考え楽しい生活を送るよう努めてきました。

日本人の平均寿命の延びと共に定年後、ますます長くなる老後をどのように過ごすかは、すでに退職した方にとっても、これから定年を迎える方にとっても重要な問題です。特に健康問題はすべての人に共通の最重要問題ではないでしょうか。余暇を漫然と過ごしていたのでは、健康はつくれません。

趣味を持つ……生きがいをどう作り出すか！

人生には二つのタイプがあると思われます。一つは、企業戦士といわれるタイプです。家族のことも考えずにただひたすら一目散に仕事仕事で走り続ける人です。このようなタイプの人には仕事以外に何の趣味も持たずにきた人が多く、仕事以外の世界はわからず、退職後は会社以外の人達ともなじめずいつまでも外には出ず、話しかけようともせず殻に閉じこもっています。

もう一方のタイプ、在職中も趣味を持ち多くの人達との交流がある人は、退職後もいきいきとして人生を楽しんでいる方が多くおられます。

「5時に帰るドイツ人、5時から頑張る日本人」熊谷 徹(著)（元NHK記者、ドイツ在住27年）は日本とドイツを比較して、「ドイツは法律で長時間労働を規制し、休暇も取得しやすいようになっている。しかし、日本は70年もの歴史がある「労働基準法」（1947年制定）があり、労働時間1日8時間（週40時間）と定めている。これだけ見ると、とても良心的なのだが、よく知られるように残業時間は“青天井”となっている」と述べている。世界語となっている『カロウシ（過労死）』があるように、日本では規制がない。いま、働き方改革が叫ばれていますが、これを実現させなければならないでしょう。

健康寿命を延ばす

健康寿命とは、心身ともに健康で過ごせる期間がどのくらいかを示すものであり、肉体的に何歳まで生きられるかを示した「寿命」よりも重要な意味を持つといわれ



ています。「心」を保つためには「身」が健康でなければなりません。

——— 崑ちゃん90歳今が一番健康です ———

弱った体質を変えてくれたのは「筋トレ」（大村 崑 著 2021年）

崑の著書には、86歳までは、苛酷な芸能生活で、「平均以下」「ヨチヨチ」歩きで、細い腕や足に萎れた筋肉がちょびっとついているだけ、腹はシワひとつない1m近い腹囲、腰も曲がり、背中も丸まり肩も首も前方に出てこれぞ年寄りと言う状態。瑤子(夫人)さんが「ジムへ行かへん！」と言われ、「いやや」と言ったが、ジムの受付の女性に、殺し文句で「筋肉は死ぬまで鍛えられます」「早く歩けるようになりますよ」にはまり、ジム通いも3年半、今では、40キロバーベルを背負い10回のスクワットができるようになった。崑の日常的な家での運動はそれぞれ工夫して行っている。体力に合わせ、無理は禁物、慣れれば負荷を上げる。崑は100歳まで元気で生きると宣言しています。

このように著者からも感じることは、筋力が衰えると、体力も気力も退化していく。健康のためには、体を動かす筋力が必要。一般男性の筋力の太さは、足のふくらはぎを、両手の親指と中指で輪をつくり測ることによって多いか少ないかがわかる。健康で元気に生活を送るためには、自分が今どのような状態なのかの**認識が必要**。どうしたら健康が保てるのか、何をすればよいのか引き出す**意識が必要です**。意識すれば→実行→継続→習慣化へ（単に習慣化だけではマンネリ化してしまう）→ギアアツプしていくことです。日常的にも何か趣味を持ち、新聞や本を読み知識を高め、ボランティア活動にも積極的に参加し、楽しい集まりなどにも出て人との会話を深めることが大切です。そして、いつも笑い（ユーモア）を忘れないことです。今日からでも健康づくりに向けて一步を踏み出してみませんか。

管理組合の役員となり手不足解消へ

生きがいについて、「気付いたまま・思いのまま」書いてきましたが、マンションに住んでいる者としては、何と言っても「管理組合の役員となり手」の問題があります。関住協も、2023年11月に「役員となり手不足を考える」と題した交流会を行うとともに「関住協だより」にも「役員となり手不足」の記事を何回か掲載しています。私の住んでいるマンションにおいても、役員の交代期に輪番制で回ってきたとき、現役の若い人たちの言い分は「仕事が忙しくて時間が取れない」「自分の時間が束縛される」などと述べ拒否します。リタイア組は「そんな難しい事したことない」「年取って頭も体も回らない」と強調します。本当に「なり手不足」なのでしょうか。「やりたくない不足」ではないでしょうか。

輪番制で回ってきた役員を拒否し、自分の最大の財産であるマンションの管理を他人に任せておけるのでしょうか。十数年に一度あるか無いかの役員です。たしかに普段より忙しいことになるかもしれませんが、運営は一人で決めるのではなく複数の人と相談して決めていける。また、専門家の活用も考えるなら、皆で楽しく運営することができるのではないのでしょうか。

（世話人会代表 高橋 勇）



第141回 マンション管理実践講座のご案内

テーマ 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～

日時 2025年1月25日（土）13:30～15:30

方法 Zoomによるオンライン

※ この講座は、台風接近のため8月31日の開催が見合わせとなりましたが、あらためて上記により開催します。



- 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 マンション管理支援の関住協 世話人

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。本年度の通常国会での成立は見送られましたが、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。

お申し込み方法

E-mail に、①お名前 ②ご住所 ③マンション名 ④電話番号 ⑤メールアドレス ⑥受講希望回：第141回 を記入して、集合住宅維持管理機構・事務局（info@kikou.gr.jp）まで送信してください。申し込み締め切りは開催日の10 日前です。集合住宅維持管理機構のホームページ（<https://www.kikou.gr.jp>）からもお申し込みいただけます。