2023 年冬（1 月）第 39 号
〒224―0001　横浜市都筑区中川 1-4-1　ハウスクエア横浜 3F
発行：NPO 法人横浜マンション管理組合ネットワーク

浜管ネット通信

URL https://hamakan-net.com

永く安心して住める、100 年マンションを目指して！

吉光　隆／浜管ネット会長

新しい年を迎えましたが、みなさまいかがお過ごしでしょうか。

新型コロナ・ウィルスの感染者が再び増え始め、私たちの生活や管理組合の事業計画にも大きな影響を及ぼしています。早く感染拡大がおさまり、通常の生活に戻ることを願っています。

昨年の出来事を振り返ってみると、一番に憂慮すべき出来事は、2022 年 2 月に始まった、ロシア軍によるウクライナへの軍事侵攻です。早急に戦争を終結させ、ウクライナの人々が安心して暮らせる生活に戻ることを願っています。

一方、私たちに感動を与えてくれた出来事は、12 月 18 日に閉幕したカタール・ワールドカップ（W 杯）において、ドイツとスペインに勝ち、決勝トーナメントに進んだサッカー日本代表の活躍でした。最後まであきらめずに、挑戦する姿をみて感動を覚えました。

100 年マンションは実現できるか？

私は、適切な管理を行なっていればマンションは、100 年はもつと考え、組合員にもそう言っていますが、本当に大丈夫なのでしょうか。

みなさんも知っていると思いますが、長崎の軍艦島は、1916 年(大正 4 年)に建てられた日本最初の鉄筋コンクリート造りの高層アパートです。現在は世界文化遺産に登録され、観光地ともなっています。この島は、観光だけではなく、学術研究の対象にもなっていて、何も手入れしない状態で鉄筋コンクリートの建物がどのように劣化していくかを観察しています。外壁等は崩れてはいますが、倒れずに主要な部位はまだ大丈夫です。これを参考に考えれば、鉄筋コンクリート造りの建物は適切な手入れをすれば 100 年位は大丈夫といえそうです。

横浜市において、分譲マンションは主要な居住形態

横浜市の、居住世帯のある住宅数は約 165 万戸です。このうち分譲マンションは 39 万 2 千戸で、全体の約 24%を占めており、横浜市において主要な居住形態の一つとなっています。さらに築 40 年以上のマンション戸数は 6 万 4 千戸を超えています。

主要な居住形態の一つとなっているマンションの維持管理を適正に行い、長く安心して住み続けるようにすることが、いま必要なことだと思います。

横浜市は、マンション管理適正化法の改正に伴いマンション管理計画認定制度を昨年 11 月からスタートさせました。管理不全のマンションをなくし、適正な管理を進めるための制度です。

この制度について、管理組合からは、何のための認定制度なのか、認定されるとメリットはあるのか等の問合せが私たちに来ています。確かにそのような疑問が生じるかも知れません。ただ管理不全のマンションをなくし、適切な管理を進めるためには、私はこの制度の活用が大切であり、必要だと考えます。私たち、浜管ネットは、みなさまの疑問に答え、制度の説明と認定に向けての支援を行いますので、ぜひ相談に来ていただきたいと思います。

Contents

1p 巻頭言　吉光 隆（浜管ネット会長）
2p　トピックス① 横浜市の「管理計画認定」第 1 号　トピックス②国交省の急速充電設備導入補助（編集部）
3p　トピックス③実現するか？固定資産税減額
4p　連載第 1 回　管理計画認定制度とは？（前田映子・副会長）
6p　団地 WG「駐車場の空きが目立つ」阿部 一尋（理事）
7 p　小規模 WG『居住者の高齢化と小規模マンション』宮井 直哉（理事）
8 p　相談室から
10 p　セミナー報告 11/18　第 1 部「どうする？管理会社の一方的な委託費値上」　第 2 部「管理業界の現状と対策を探る」 11/26「見せる・聞かせる大規模修繕工事
13p　Q&A ちょっと教えて！「法人化のメリットは？」「大規模修繕工事の進め方、教えて！」
15p　ハウスクエア横浜の紹介「住まいづくり体験館」　事務局
16p 事務局からお知らせ

Topics①

横浜市の管理計画認定第 1 号に

「サン・ステージ緑園都市西の街」

サン・ステージ緑園都市西の街

横浜市は 2022 年 11 月 30 日、マンション管理計画認定制度第 1 号に泉区の「サン・ステージ緑園都市西の街」を認定した、と発表した。

1988 年竣工の築 34 年、団地型の 6 棟 638 戸。管理会社は、相鉄リビングサポート。

一般社団法人マンション管理業協会（管理協）の「マンション管理適正化評価制度」にも登録申請し、管理協の「マンション管理適正化評価サイト」の管理評価総獲得ポイントは、満点の 100 点☆☆☆☆☆（星五つ）を獲得している。（以上、マンション管理新聞 No.1222 号 12/5 記事から）

認定基準や認定によるメリット等については前号〈38 号〉で紹介しているので、今後、認定申請を計画中の管理組合はぜひ参考にしてほしい。

Topics②

国交省の急速充電設備導入補助

車は EV の時代か？課題は多い？

現在、国は「低炭素社会づくり行動計画」に基づき、「次世代自動車戦略 2010」を進めている。CO2（炭酸ガス）排出を抑制する対策の一つとして電気自動車やプラグイン・ハイブリッド車の普及が推進されおり、この電気自動車の普及に欠かせないのが、電気自動車用の充電設備。

平成 24 年〈2012 年〉4 月 1 日に急速充電器の導入を促進するための電気受給契約の特別措置を設けるなど、国や各自治体では充電インフラの整備が進められている。

充電器は 200V で、「普通充電器」と「急速充電器」がある。普通充電器は設置費用が安いが充電時間が長い（約 7 時間）、急速充電器は充電時間が短い（約 30 分）が、設置費用が 100 万円以上かかる、などのメリット、デメリットがある。

設置費用の負担を、受益者だけにするのか、居住者全体にするのか、といった課題もある。

設置工事の費用負担を利用希望者だけにすると負担が大きくなり、設置後新たに利用希望者が現れた場合にあらためて費用負担の調整が必要となる。

充電に係る課金方法は 2 通り。「電力量単位での従量課金」は、使用した電力量に応じて「1 Kwh○円」とする方法。計量法に基づく検定に合格した電力量計が必要となり、検針も管理組合で実施する必要があるうえ、料金の徴収が煩雑。一方、「充電時間又は充電回数に応じた従量課金」は、「1 分、○円」又は「1 回、○円」とする方法。利用者ごとに料金が異なるため料金徴収が煩雑となるデメリットは変わらない。

住み慣れた環境に、時を取りもどす。
「マンション大規模修繕工事」を豊富な経験とノウハウで完全サポート致します。
マンション大規模修繕工事についてのご相談・お問い合わせは、お気軽にどうぞ。
DAIWA
ISO9001　ISO14001
株式会社 大和
本社　〒231-0017 横浜市中区港町 6-28
www.daiwa-co.com
0120-040011

Topics③

実現するか？固定資産税減額
～管理計画認定申請時～

2022 年 12 月 16 日、国交省が公表した 2023 年度の税制改正要望結果の概要によると、一定の要件を満たした長寿命化に資する大規模修繕工事を実施した場合、固定資産税の減額が実現する可能性が出てきた。

令和５年度国土交通省税制改正要望事項の説明資料によると、「長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の創設（固定資産税）」と題し、「**管理計画認定マンションその他の一定の要件を満たすマンション**について、**必要な修繕積立金が確保され、長寿命化に資する一定の大規模修繕工事が実施された場合**に、固定資産税に係る特例措置を講じる。」としている。

施策の背景

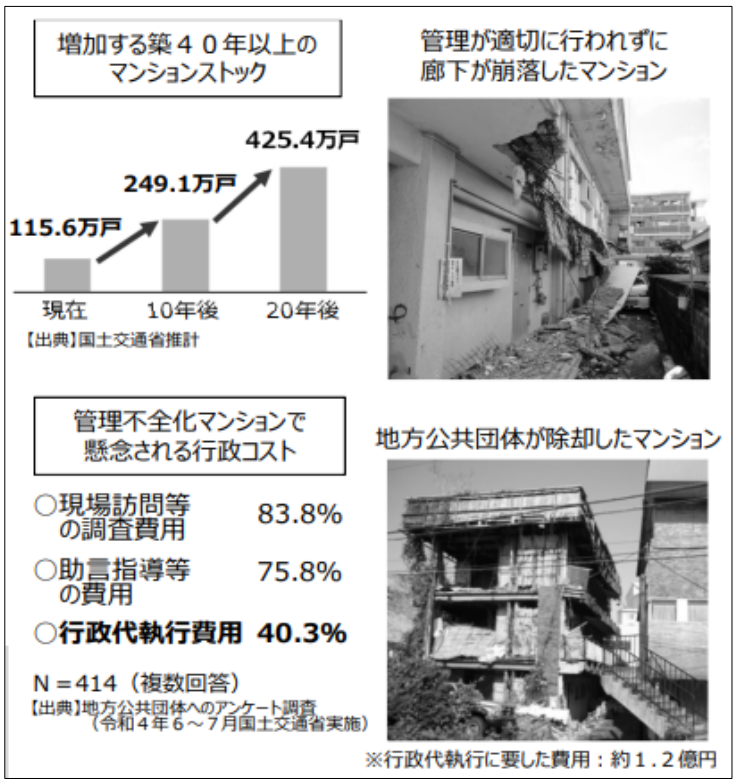
●我が国において、今後、高経年マンションが急激に増加する見込み。
●修繕積立金が不足し、必要な大規模修繕工事がなされず、マンションの高経年化が進むと外壁の剥落など居住者や周辺住民の生命・身体に危害を生じかねない事態が発生。
●さらに、除却の行政代執行等によって地方公共団体に大きな負担が生じる懸念。
●このため、管理組合に対して、必要な修繕積立金を確保し、長寿命化に資する大規模修繕工事を適切な時期に実施するよう促す必要。
●こうした中、本年（※2022 年）4 月施行の改正マンション管理適正化法では、地方公共団体が、適切な修繕積立金の設定等の基準を満たすマンションの管理計画を認定する管理計画認定制度や、取組みが不十分な管理組合への助言・指導・勧告を行う制度を創設。

要望の概要

管理計画認定マンションその他の一定の要件を満たすマンションについて、**必要な修繕積立金が確保**され、**長寿命化に資する一定の大規模修繕工事**が実施された場合に、次の特例措置を 2 年間（令和 5 年 4 月 1 日～令和 7 年 3 月 31 日）講じる。

固定資産税

当該マンションの建物部分について、当該大規模修繕工事が終了した翌年度分の**固定資産税を 1/3 減額**する。



大規模修繕・住宅外装、家づくりを通じて街の未来を創造します
株式会社 一ノ瀬建創
〒245-0016 神奈川県横浜市泉区和泉中央南1丁目42-7

連載
第１回

マンション管理計画認定制度とは？

どんな制度？　私たちは何をすればいい？

前田映子／理事（副会長）

浜管ネット通信の 35 号（2022 年 1 月号）、37 号（同 7 月号）、38 号（同 10 月号）では、マンション管理計画認定制度の概要と認定基準の 17 項目等をお伝えしてきましたが、この制度をひと言でいうと、認定基準という目安が設定されたことで、自分たちのマンション管理の実態とその水準について、判定が可能になったということです。

これから 4 回にわたってこの制度について特集しますので一緒に考えて（進めて）いきましょう。

1 認定制度の概要と協定団体の役割
2 登録のパターンと進め方
3 認定基準と管理組合の取組み
4 浜管ネットが支援するマンション管理の底上げと管理意識の共有について

1 認定制度の概要と協定団体の役割

本稿では、認定を目指すマンションの支援に関して、横浜市と 6 者協定を締結している団体とその役割、および浜管ネットの支援体制を紹介していきます。

「役割」はこちら

1. 認定制度の概要

・各種情報で既に周知のとおり、令和 4 年 4 月 1 日からマンションの管理の適性化の推進に関する法律（以下、「マンション管理適正化法」という。）の改正法が施行されました。

・この改正を受けて地方公共団体（横浜市）が作成したマンション管理適正化推進計画に基づき、個々のマンションの管理計画の認定と管理適正化のための助言・指導等の制度が創設されました。

・横浜市では「横浜市マンション管理適正化推進計画」の策定を機に、管理適正化の取組の拡充を図るために、令和 4 年 4 月に 6 者協定を締結しました。

＜管理組合と横浜市の役割＞

・ **管理組合は**、国の基本方針や横浜市の推進計画に照らしてご自分のマンションの管理及び運営の状況を把握します。

・ **認定基準を満たしている管理組合は**認定取得の検討（総会決議）をします。

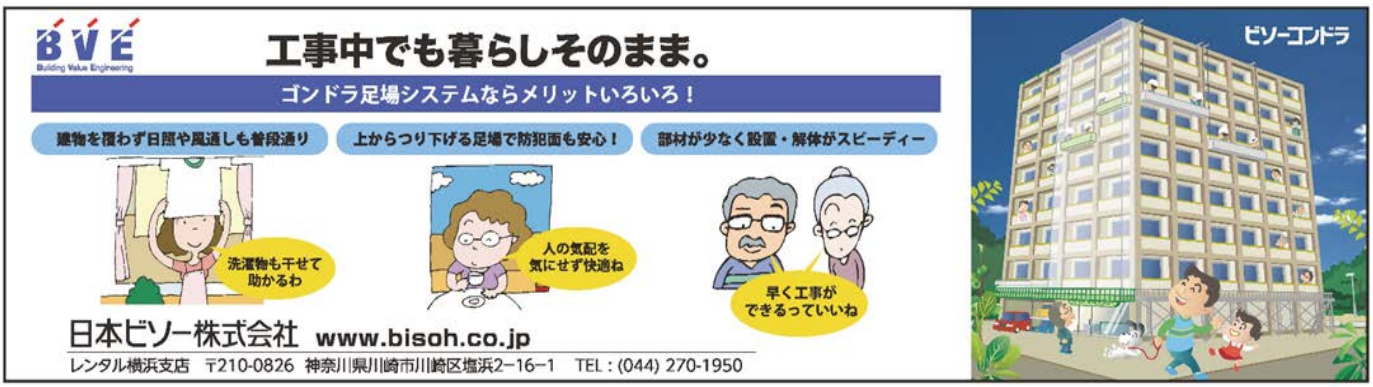
・ **認定基準を満たしていない管理組合は**、認定基準を参考に、マンション管理の在り方の改善に努め、持続可能な運営を目指して努力をします。横浜市のマンション支援制度を活用して管理の向上につなげます。

・ **横浜市は**、支援施策を充実させて周知と啓発を行います。

2. 横浜市と 6 者協定団体の役割

・制度の概要、認定基準、申請方法、必要書類、費用、メリット等、各協力団体の窓口をご案内します。

＊マンション個別条件に関するご質問は各窓口にて対応いたします。



＜6 者協定団体＞

■認定申請に必要な**事前確認の方法やシステムについて知りたい**

(公財)マンション管理センター

TEL:03-6261-1274　　**メール:** shien-service@mankan.or.jp

■認定を受けた場合の管理組合向け**融資について知りたい**

(独)住宅金融支援機構　**TEL:03-5800-9366**

■規約の改正や長期修繕計画の見直しなど**専門家に来てもらいアドバイスを受けたい**

横浜市住宅供給公社　街づくり事業課

TEL:045-451-7740　**メール:**　mansion-adviser@yokohama-kousya.or.jp

■**マンション管理全般について相談したい、**

他のマンションがどのように管理しているか知りたい

(特非)横浜マンション管理組合ネットワーク

TEL:045-911-6541　**メール:**office@hamakan-net.com

■**自分のマンションが認定基準を満たしているか知りたい**

(一社)神奈川県マンション管理士会

TEL:045-662-5471　**メール:**info@kanagawa-mankan.or.jp

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

（管理計画認定制度全般に関する相談）TEL:03-5801-0858

■**どこに相談したらいいか分からない**

横浜市建築局住宅再生課

TEL:045-671-2954　**メール:**kc-jutakusaisei@city.yokohama.jp

3. 浜管ネットの支援体制

●認定制度と認定基準について

・制度の説明と支援団体への案内を行います。

●マンション管理の底上げを支援

・認定基準を目指す管理組合に寄り添い、ともに進めてまいります。

・理事会や組合運営はもちろん、長期修繕計画の作成と検証、建物や設備に関する改修工事のたくさんの事例の紹介など、豊富な経験を持つ専門家が対応しています。

●浜管ネットの組織

・正会員（管理組合）は、大型団地から極小マンションまで

・定期的な相談会の受付・開催により、豊富な事例を収集・蓄積

・さまざまな相談に対応する、経験豊富な現役理事および理事経験者

・毎週土曜日の午後開催の、定期相談（予約制、無料、1 組 1 時間まで）

・現地相談（有料、理事会または専門委員会等に出向きます。）

・HP（ホームページ）や広報誌（浜管ネット通信など）による情報提供

・セミナーや勉強会の開催

◆価値あるものを次代へ手渡すために◆

GOTO 株式会社 アール・エヌ・ゴトー

本　社　〒211-0043　川崎市中原区新城中町 １６－１０

Tel　044-777-5158　Fax　044-777-5120

E-mail（代表）office1@rngoto.com　http://www.rngoto.com

豊富な経験と実績によりお客様のご要望に応じたご提案を致します
改修工事のことならお任せください

ISO 9001
ISO 14001
BUREAU VERITAS
Certification

団 地
W G

『駐車場の空きが目立つ』

日時：2022 年 11 月 7 日（月）　18：00～20：00
場所：県民センター302 号室
報告：阿部 一尋（団地 WG 座長／浜管ネット・理事／1 級建築士）

トラブルなく撤去する方法
（機械式 120 台 → 平置き 30 台へ）

ワーキング参加者は、2021.11.13 付け「週刊東洋経済」記事を参考に、空きの目立つ機械式駐車場について検討を行った。

記事の内容は、120 台分の機械式立体駐車場を撤去し、跡地を 30 台分の平置き駐車場に変えた、というもの。

このマンションでは、居住者の「自動車離れ」などで 620 台分の駐車スペースの稼働率が年々低下していたが、理事会は、現状を維持するよりも、その一部を取り壊して平置きにするほうが、今後 20 年間の総メンテナンス費用よりも大幅に安くなると一部取壊しを決断した。

一方、駐車場収入は管理組合にとって重要な収入源となっているが、駐車台数を減らすと当然、収入減となる。そこで管理組合は、不人気の地下区画の使用料を安くし、１～４階部分を値上げすることにした。

稼働率はむしろ上がり、駐車場の年間収入も減ることはなかったという。

サブリースを利用する

サブリースとは、サブリース会社がマンションの空き駐車場を一括で借り上げ、管理組合に毎月の賃貸料を保証してくれる、というシステム。

しかし、駐車場の利用は、大半がマンション居住者以外の外部利用者となり、セキュリティ面で不安を感じるマンション居住者も多くいる。

そこでこのマンションでは、車の入出庫をマンション内で行うのではなく、建物の外で出庫操作ができるようにした。できるだけ居住者の抵抗感が生まれないように考えた工夫だ。

ちなみに、サブリースには「賃料保証」という制度が設けられており、稼働率の低迷による収入減などに対応している。この制度により管理組合の収支に影響を及ぼさないようになっているという。

マンション大規模修繕工事
あなたの笑顔を作りたい!!
SINYO シンヨー株式会社
本社〒210-0858 神奈川県川崎市川崎区大川町8番6号
TEL:044－366－4771(代)FAX:044－366－7091

ISO 9001 認証取得
ISO 14001 認証取得

小規模
WG

『居住者の高齢化と小規模マンション』

（2022 年度第 2 回小規模 WG 会議録から）

日時：2022 年 12 月 5 日(月)　18:00～20:00

場所：県民センター302 号室

報告：宮井 直哉（小規模 WG 座長／浜管ネット・理事）

サッシ・ガラス改修工事

小規模団地（50 戸、2 棟）のサッシ・ガラス改修工事を 2022 年 8 月 6 日～9 月 30 日にかけて行った。2021 年 1 月、区分所有者にアンケートを求めてから完了まで 1 年 9 か月かかっている。

施工業者は、3 社合い見積もりをお願いし理事会で比較検討して決定した。この 1 年間、巷では値上げが激しかったにもかかわらず、今回工事の見積金額は値上げ前の安い金額のまま契約することができた。

しかし、施工業者はコロナ禍の影響のせいか多忙を極めている職人の手配ができず、作業は遅れて工事期間は当初予定より延長となった。サッシ枠はアルミ樹脂複合サッシで結露防止効果があり、ペアガラスは真空ガラスで防音効果への期待も大きく、居住者は一定の満足を得た様子であった。以上が交渉経過と工事状況の報告である。

自主管理を続けられるか？

管理組合は、築後 52 年の内ほとんど自主管理を続けてきたが、例にもれず建物と居住者の高齢化も進んでいる。理事会から委嘱されて立ち上げた「住宅を考える会」もすでに 8 年が経過したことになるのを機に、この間の「住宅を考える会」が行ってきた業務を分析・集計してみることにした。

しかし一方で、自主管理を今後何年継続できるか課題となっており、管理会社による管理の委託も検討し始めることになった。今年、管理会社による説明会を 2 回開催したが、そこでは管理組合と管理会社の協力による業務のすみ分けをどうするか、が問題となった。一例をあげれば、総会・理事会の議事録、所有者名簿・居住者名簿は理事会が作成する。管理費等の滞納防止策として、管理会社は引落日から 5 ～6 日以内に遅延リストを理事会に提出、理事長は当日未入金を区分所有者に通知する。50 年間、当管理組合に管理費等の滞納がない理由を話し、管理会社と協力し合うことができるかなど、幅広い範囲の意見交換を行った。

火災保険料の値上げに対処するには

今年 10 月に火災保険料の値上げが実施された。約 10% を上回る値上げ、契約期間は 10 年契約がなくなり 5 年契約のみと短縮された。期間により割引率が減れば値上げ効果と同じだ。5 年契約でも、その間の事故発生件数によっては次の契約の保険料は上がる。保険期間終期までの 2 年半の間に事故が発生しいくら支払われたかではなく何件事故があったかで起算するため、**小さな保険金は請求放棄することも考えられる**。また、保険料節約の観点から、特約(保険料の支払)を選択することも有効と考えられる。

相談室から

賃借人がゴミ出し日を守らないなどルールを守ってくれません。どのような対処方法があるでしょうか？

＜Answer＞

まず、賃借人の方が管理組合が定めたマンションのルールを知っている、周知方法に問題はないかなど、確認しておきましょう。賃借人が入居した時にきちんと「住まいのルール」を徹底したかどうか、周知の方法には問題はなかったか、などです。

「**暮らしのしおり**」などわかりやすい小冊子を入居時に配っておくという方法があります。いきなり規約・細則集などを渡されても読む方は少ないと思われるからです。

小冊子には、**ゴミ出しルール**や**ペット飼育**、**防災・防犯に関すること**、**騒音などの迷惑行為に関すること**などを、規約、使用細則集などよりもわかりやすく盛り込んでおきます。

もし違反がある場合には、管理会社や管理組合から直接、注意することも大切です。

もし違反が繰り返されるようであれば法的措置も辞さない、毅然とした対応をとるようにしましょう。

外国人の入居者には、ゴミ出しルールなど外国語で書いて渡しておきましょう（※**マンション管理センター**の HP には、英語、中国語、韓国語などで書いたゴミ出しルールなどが掲載されています。）。もし、ルール違反があった場合にはすぐに注意するように管理会社にも徹底しておきましょう。

＜Column＞　コロナ禍の3年、浜管の場合･･･

●あの日から丸３年です。

浜管では何が変わったのでしょう・・。

理事会・各委員会は、休会から WEB 開催になり、今ではハイブリッド方式*で開催しています。

セミナーは、年間７～８回開催していましたが、「実施なし」が３年続きました。昨年末にやっと人数制限はありますがリアル開催に戻しました。まだ本来の姿には程遠い状況です。

相談業務は、対面相談を制限したためメール相談の件数が増加しました。

４年目の 2023 年は、活動全般をできるかぎり対面方式を取り戻したいと考えています。

WEB の活用にはメリットはありますが、リアルの、体面に勝るものはないと実感します。

とはいっても、持病のある方は感染には十分な注意が必要です。

しかし、前を向いて進みたいという気持ちは持ち続けようと思います。（by 事務局 EM）

＊ハイブリッド方式とは、リアル（対面）と WEB 方式を同時に併用して開催するやり方です。WEB 参加希望者にはまえもって WEB の URL をお知らせしておき、オンラインで参加してもらいます。

KASHIWABARA　大規模修繕工事 / 施工・工事 / 建築工事全般 / 塗装、防水工事 / 給・排水管、衛生工事

建物の価値を、つくれ。

年商約400億円。お陰様で、リピート案件も飛躍的に受注率が上がる中、各主要都市にも進出し、さらにエリアを拡大しております。

株式会社 カシワバラ・コーポレーション
http://www.kashiwabara.co.jp
リフォーム事業本部：東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9 階（東京本社） TEL：03-5479-1402
南関東営業所：神奈川県川崎市川崎区大島 3-36-7 TEL：044-211-1613

相談室から

団地（中層・5 階建）に住んでいますが、「空き住戸」が増えてきました。居住者には高齢者が多く、活気もありません。改善策はありますか？

<Answer>

とくに中層・階段室型マンションにはエレベーターがないところが多く、とりわけ 4、5 階に住む高齢者には住みにくく、エレベーターのあるマンションへ移ってしまう方も増えているのでしょう。

しかし、交通不便な立地だと売値を下げても買ってくれる人もなかなか現れず、空き住戸が多くなっていると考えられます。

空き住戸の所有者がはっきりしていて管理費等も滞納なく支払っているうちはまだ問題は少ないでしょうが、区分所有者と連絡が取れなくなり管理費等の滞納が続くようだとマンション管理に支障が出てくると考えられます。放置すると修繕工事も計画的に進められず、そのうち管理不全となりスラム化する可能性すらあります。

「相続放棄」されるとどうなる？

管理費等を滞納している区分所有者が亡くなり、その相続人が**相続放棄**をすると問題はさらに厄介です。相続放棄された場合、債権者である管理組合は**相続財産管理人**の選任を裁判所に申し立て、選任された相続財産管理人は住戸を競売にかけるなどして滞納金の回収を図ることになります。しかし、この手続きには裁判所に支払う数十万円から 100 万円ほどの予納金が必要なうえ、マンションが売れても抵当権等が設定されていると滞納金を回収できないおそれもあります。もし、このような事態になった場合には、管理組合は、多額の滞納金を回収不能の損金として処理せざるを得なくなります。

さらに、居室に立ち入る必要のある**大規模修繕工事や設備改修工事**を実施する場合（例えば玄関扉の交換工事や窓ガラス・サッシ交換工事、給排水立管等の交換工事など）、居室へ立入りができないと工事の進行に大きな障害となります。とくに給排水管の立管交換工事では、たて方向につながる住戸全部に立ち入らないと工事ができないので大きな影響を受けます。

とくに築年数が古く高齢者の多い団地では、このような悩みを抱えているところが多いようです。

団地は「地域の拠点」

ではどのような改善策が考えられるのでしょうか。

空き住戸の具体的な活用方法を考えてみましょう。

①高齢者福祉や医療のサービスの、**地域の拠点**としてスペースを整える。

②若い世代や家族にも**魅力のある団地**をめざす。（※横浜市は、団地の活性化を手助けする**コーディネーター**を派遣している。問合せは、**横浜市建築局住宅再生課**電話：045-671-2954 ファクス：045-641-2756）

③**大学等と協力して団地内に学生を呼び入れ、コミュニティの一員として活動してもらう**（UR 高島平団地の例がある。）。

④法人化した管理組合が「空き住戸」を借りうけて**サービス付き高齢者住宅等に転用**できるようにリフォームし、活用する。

⑤立地が良く区分所有者の合意が得られるなら、**建替え**の可能性を追求してみる、等のアイデアが考えられています。

11/18
セミナー
報告Ⅰ

どうする！？管理会社の一方的な委託費値上げと突然の管理辞退

濱地 秀平氏

昨今、管理会社から管理委託費の値上げを提示され、拒否すれば契約の打ち切りを通告されるという管理組合が増えています。管理会社から契約の打ち切りを通告された管理組合の実例をもとに、業界動向の現状と対策を探るセミナーが開催されました。第 1 部「管理辞退から新会社選定まで」の内容をご紹介します。（報告／理事・吉田郁夫）

日 時：2022 年 11 月 18 日（金）　17：30～

場 所：神奈川県民センター305 会議室

参加者:18 名（管理組合 7 名、業者 2 名、その他 9 名）

発表者: 濱地秀平氏：浜管ネット　管理運営部会所属　マンション管理士・一級建築士・宅地建物取引士・マンション理事長歴 3 年

・居住するマンションは単棟型、築 44 年、80 戸

・管理会社は 2022 年 7 月からデベロッパー系管理会社に一部委託で依頼

● 2021 年 12 月、管理会社から管理費の値上げ要請もなく突然、管理辞退の申し出を受ける。

理事会と管理会社との関係は良好であったが、長年連携したフロントマンは、労働環境が悪くなったと転職が相次ぐ状況だった。2021 年 5 月、新しく就任したフロントマンは、就任の挨拶の際、「今まで管理費の値上げを様子見としていましたが来年は値上げをさせていただきます」。

● その２か月後、理事会はフロントマンより「クレーマーの存在が一因」と管理辞退が告げられる。濱地氏は理事会に呼ばれ、「クレーマー（の、あなた）が一因であるとフロントマンが言っていた」等々、言われた。濱地氏はフロントマンに、適正な理事会運営の補助を行うよう依頼していた。（※マンション適正化の管理委託に関する事項には、「万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は当該マンション管理業者にその解決を求める必要がある。」と規定されている。）

● 12 月下旬、管理組合は、管理会社の管理辞退を受け、総会で「新会社選定一任」をとったものの、濱地氏から「組合員も含め全体で検討すべき」との意見があり、2022 年 2 月、組合員を対象に管理会社候補のプレゼンを開催した。新会社は最終的にデベロッパー系Ａ社に決定。理事会は、濱地氏から「組合員には臨時総会前までに一部委託の内容を説明すべき」と指摘を受け、急遽、説明資料を作成し、開示した。その後、３月の臨時総会で承認決議を得る。

Ａ社の一部委託内容は、事務管理と管理員の業務は契約に入るが、ほか保守点検等の業務は契約外ではあるものの、Ａ社の管理下に置くことで見た目は全部委託に見える。一部委託以外の管理に係る業務（管理規約等の変更、長期修繕計画の作成、理事会が管理会社に依頼する業務など）は追加費用となり、管理会社に全てお任せで、輪番等の理事会では今まで以上の管理費となる懸念が発生・・・。

● マンション管理適正化法には、管理組合が留意すべき事項として、「管理組合の運営は全員が参加し、情報の開示、透明化等を通じ、開かれたものとする必要がある。管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。」とある。濱地氏に対して理事会の対応はどうだったのだろうか?解約を申し出た管理会社の実情はどうたったのだろうか?もっと聞きたかったが、時間切れ。次ページでは、第 2 部「管理業界の現状と対策を探る」をお届けする

11/18
セミナー
報告Ⅱ

第 2 部　管理業界の現状と対策を探る

某管理会社の管理職を定年退職した吉田郁夫氏より、現在の管理会社の実情とともに、どのような要因が管理委託契約辞退に繋（つな）がるのか、どのような管理組合を管理会社は好むのか等の報告があったのでご紹介します。

（報告／川上湛永／個人賛助会員）

吉田　郁夫氏

発表者:吉田郁夫氏：　浜管ネット理事／管理業務主任者
マンション理事長歴 6 年　管理会社勤務 25 年

●管理業界の現状

最低賃金の高騰や各企業の 65 歳定年の導入等により、管理員の人材確保が委託金額内で賄うには厳しくなっている。マンション管理適正化法等に基づく事務作業量が増え（各種書類の発行等）、事務管理としての委託料部分の収益確保が厳しくなっている。

管理委託費からの収益が厳しいと、修理工事等による収益確保へと会社の利益確保の考えがシフトしていくが、管理組合側の相見積もりの取得等で本件の利益確保も厳しくなっている。

⇒　管理委託費の値上げも重要事項説明会の開催、総会決議の実施等、管理会社が評価される対応を伴わないと承認いただけず改定も厳しい。

●管理会社が解約を考える管理組合とは

理事会・総会等の開催回数が多く、フロントマンの時間が拘束される管理組合（より良い労働条件の管理会社にフロントマンが転職することにつながる）、各種理事会資料等の作成・提出を求められ事務手続きの要求が多い管理組合、管理会社の会計ソフト等で対応できず会計処理に時間を要する管理組合、コンプライアンス違反が見受けられる管理組合、モンスタークレーマー的な理事・住民等との対峙が必要な管理組合（フロントマンが対応で病んで適応障害を発病するケースが散見される。）。

●管理会社対策を探る

≪管理会社が好む管理組合とは≫

・当然、収益が確保できる管理組合（フロントマン等の手が掛からない管理組合、管理組合理事等と良好な関係となっている管理組合など）。

≪上手く管理会社と付き合うにはどうするか≫

・管理会社の負担を軽減することが重要（管理組合側で理事会等の議事録作成を行う、管理会社の社員の過度な理事会出席を要請しない、管理会社社員に対して高圧的な態度をとらない等）。

≪管理会社フロントマンとしてどのような管理組合を望んでいるか≫

・土日、深夜の理事会出席等を強制せず、残業負担が軽減される管理組合や、修繕工事等を少しでも受注でき、会社から評価される管理組合を好む。

●理想の管理組合像とは

委託費を支払っているのだからなんでも管理会社が実施すべきとの考えを持たず、管理会社を頼らず、理事を含む住民が自身のマンションのために各自得意分野を活用する管理組合が、管理会社と良好な関係を保つと考える。

11/26
セミナー
報告Ⅲ

見せる・聞かせる 大規模修繕工事

～はじめて行う大規模修繕工事～

【はじめに】

11 月 26 日(土)18 時から県民センターにおいて、掲題のセミナーが技術者部会、専門業部会合同で開催されました。コロナ禍の影響で、対面のセミナーは久しぶりの開催となりました。

当日は管理組合・企業・浜管関係者 27 名の出席を得て、浜管の定期相談でも増加しているテーマでもあり、関心の高い内容でした。

大規模修繕工事は昔 10 年周期、技術・材料が進んだ現在は 12 年～15 年、またはそれ以上の長期修繕計画もあります。第 1 回目の工事は管理組合や理事会も初めての経験ですから、理事は工事に対し悩むことも多いのも当然です。しかも、工事の回数をかさねるにつれ、工事・設備改修の項目も増えます。理事は 1 年～2 年の輪番制で初めて経験することを考えると、このセミナーの意味は重要といえます。

尾崎京一郎　技術者部会長

【趣旨説明】

尾崎京一郎 技術者部会長から「大規模修繕工事を成功させるために」とレクチュアがありました。

①必要な修繕費用を把握し、資金計画をつくる
②管理会社にお任せでなく、5～7 年計画の管理に関わる工事見積を取る
③大規模修繕工事の必要性を知ること
④大規模修繕計画の準備として、「いつ」「どこ」を行うかが大切
⑤実行に移す前に「修繕委員会の立上げ」を行う

等、まず、大規模修繕工事を実行する際に必要な、基本的な事項について説明を受けました。

【施工者選定と総会決議】

第 2 部の、橋本大輔氏(建装工業)によるレクチュアの概要は以下の通りです。

全体としてはまず、見積業者の募集、見積業者の選定、「業者の評価」と見積査定、ヒアリングによる業者選定(現場代理人評価)、「中身の評価」が不可欠です。

個別具体的には、
①施工会社の公開情報、管理組合が業者に求める情報、募集方法など、工事計画立案には時間的余裕が必要
②見積依頼会社選定には「コンサルタントのアドバイス」が必要
③第二次選考として「見積査定」「現場代理人」「工事概要書」のチェックが必要
④最終選考としては「安かろう・悪かろう」にしないこと。
⑤総会普通決議だがコンサルの協力を得て説明し、可決したら業者との工事請負契約を締結

などです。

【工事着工から完了まで】

浜管が作成した映像を使用し、橋本大輔氏(建装工業)による第 3 部のレクチュアは以下の通りです。工事着工までは「工事説明会」（生活への支障）「工事準備」（壁の色など）を行います。大切なことは工事が完了するまで月１～２回、管理組合、工事監理者、工事施工者と定例会議を開催することで課題を解決します。その後「施工検査」を受け「引渡し」を迎えれば工事は完了となります。

私も管理組合の専門委員の一人ですが、工事を迎えるたび緊張します。そしてセミナーの必要性と、そこで得た知識を生かしたいと考え、今後とも小規模住宅にも活用できる「良きセミナー」の継続を期待しています。

（報告／宮井直哉・理事）

人と地球と夢と技術
human earth dream technology
川本工業株式会社
リニューアル事業部
〒231-0026　横浜市中区寿町２-５-１
電話：045-662-2759（ﾘﾆｭｰｱﾙ事業部直通）
https://www.kawamoto-ind.co.jp

Q&A

ちょっと教えて！

「管理組合を法人化するメリットは何ですか？」

Q：管理組合の法人化を検討しています。法人化した場合のメリット、デメリット、また何がどう変わるか教えてください。

A：管理組合を法人化すると、法律上、権利能力が認められるので管理組合が契約当事者になることができます。

たとえば、管理組合法人名義で銀行口座の開設ができるようになり、マンションを管理していくうえで隣地や空き部屋等を管理組合で取得する必要が生じた場合など、管理組合を法人化しておけば隣地や空き部屋等を法人名義で登記することができ、団体財産の存在が法的に認められることになります。

理事長が矢面に立たずに済むメリット

管理組合が訴訟を提起したり、提起されたりする場合、法人化されていない管理組合では管理者（理事長）が訴訟を追行することになりますが、管理組合が法人化されている場合は、管理組合法人が訴訟を追行するかたちになります。

管理組合が行う法的措置では、理事長が権利義務の主体となって行わなければならないことが多く、管理組合が法人化されていると理事長個人が矢面に立たずに済み、理事長の精神的負担を軽減することができます。

登記が必要

一方デメリットとしては、理事長が交代したとき、2 週間以内に法務局で登記の変更を行う必要があることです。登記又は登記の変更は、登録免許料は不要ですが、司法書士等の専門家に依頼する場合には報酬の支払いが必要となります。

理事のなり手不足に対応

理事のなり手が少ないケースでは、少人数の理事で管理組合を運営せざるを得なくなるため、管理組合を法人化しておくのも選択肢の一つとなります。その場合、数名の理事が共同して法人を代表すべきことを規約で定めておくか、いままでどおり総会で理事を選任し、理事会で法人を代表する理事を定める方法か、いずれでも構いません。

その場合、規約には「理事長および副理事長は、区分所有法第 49 条第 4 項に定める管理組合法人を代表する理事として、その旨を登記する」を加えておきます。

法人化された管理組合でも理事長の業務（総会の招集や総会の議長、議事録の作成、保管および閲覧の承認など）は、これまでどおり管理者（理事長）が行ってきたときと変わりません。ただし、損害保険契約に基づく代理権は、管理者（理事長）ではなく管理組合法人に移ります。（参考文献：浜管ネット 25 周年記念誌「管理組合のためのＱ＆Ａ～そこが知りたい～」）

伊勝の大規模修繕　建物リニューアルは、新しい価値を創造します。

激動する社会に対応する技術、そして情熱。

IKATSU

〒230-0052　神奈川県横浜市鶴見区生麦1-5-3
TEL045-502-1604　FAX045-521-0287
http://www.ikatsu.co.jp/

Q&A 「大規模修繕工事の進め方を教えてください」

Q：大規模修繕工事を近々実施する予定です。理事会は、素人ばかりの理事で進め方がわかりません。管理会社任せにならないためにも、大規模修繕工事のおおよその流れを教えてください。
また、大規模修繕工事のコンサルタントの役割とはどのようなものですか。

A：浜管ネットで発行している『わかりやすい大規模修繕工事の進め方』には、大規模修繕工事の「全体の流れと 10 のステップ」と題して、「体制づくり」から「工事の完了」までステップを踏んで進めていけるように、具体的に何を行うべきか説明しています。

この小冊子には「大規模修繕工事の基本的な工事項目と工事時期は、みなさんのマンションの長期修繕計画書に計上されています。それを実現するには、計画設計段階（ステップ 1～5）と、工事施工段階（ステップ６～10）があり、ステップを踏んで進めていかなければなりません。」と書いてあります。

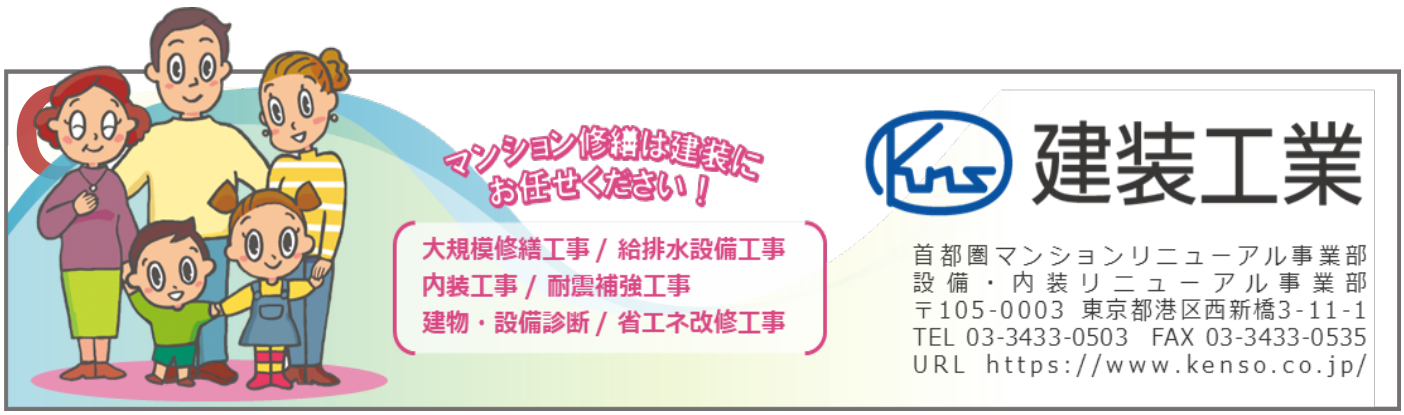
ステップ 1 は「体制づくり」、ステップ 2 は「建物を見る・知る」〈調査・診断〉、ステップ 3 は「修繕内容を検討」（修繕基本計画）、ステップ 4（工事詳細決定）、ステップ 5（施工者・工事費決定）、ステップ 6（工事の実施を決定）、ステップ 7（工事の準備）、ステップ 8（工事を始める、前半）、ステップ 9（工事を始める、後半）、工事の完了（施工・引越し）と、ステップごとに「何を行うのか」を詳しく説明しています。

初めて大規模修繕工事に取り組む理事さんたちに好評をいただいています。ぜひ手に取って参考にしていただけるとうれしいです。

つぎに、大規模修繕工事のコンサルタントの役割は、第一に建物の性能や劣化状況を評価して大規模修繕工事で行うべき工事項目を抽出しまとめることです。さらに、工事をスムーズに進めるために体制づくりを手助けし、その都度、適切なアドバイスを行いながら施工完了まで管理組合に寄り添い工事の進行をリードする、管理組合の良きパートナーとなることです。

居住者に大規模修繕工事の必要性を認識してもらうために「居住者説明会」を行いますが、コンサルタントは、居住者の理解を得られやすいように長期修繕計画との整合性なども詳しく説明します。

※小冊子「わかりやすい大規模修繕工事の進め方」をご希望の方は、浜管ネット事務局へお問合せください。
電話 045-911-6541　FAX045-910-0210
ホームページの「問合せフォーム」からもお問合せいただけます。



ハウスクエア横浜の紹介
～分譲マンションだからできる専有部のリフォーム～

　マンションの大規模修繕工事が行われる時期に、専有部も思い切ってリニューアルしてはどうでしょうか？浜管ネットの事務所はハウスクエア横浜（中川駅から徒歩2分）　住まいの情報館の３階にあります。モデルハウスの豪邸（地主さんしか買えないんじゃない？掃除が大変そう！マンション生活には無縁じゃない？）が立ち並び目の保養と思いながら情報館へ。
こちらには、**専有部内のリフォーム（バリアフリー化含む）・*DIY(Do It Yourself)**に役立つ情報が満載です。
お子様連れ、ペット連れでぜひお越しください！

*DIY:素人（専門業者でない人）が、何かを自分で作ったり修繕したりすること

住まいづくり体験館(1階)
「人にやさしい住まいづくり体験館」は、8つのゾーンに分かれています。多彩な展示を楽しみながら「やさしさ」「快適さ」「使いやすさ」が自然に学べるようになっています。
人にやさしい住まいづくりを体験してみましょう。

シニア体験(1階住まいづくり体験館)
　運動機能や感覚機能の体験を、装具を付けることにより体験できます。(予約制)
浴室やトイレの一般タイプとバリアフリー対応追加タイプの比較や、洗面台の昇降タイプと車椅子使用タイプの比較もできます。

かんたんリフォーム(1階住まいづくり体験館)
　水廻りや出入り口、窓などのリフォームアイディア満載です。ドアの取っ手の種類、壁紙などのサンプルも豊富です。またライブラリ内には住まいに関する様々な専門書や雑誌、メーカーカタログ（壁紙・カーペット等）もあります。

ショールーム(1階～3階)
　館内には、住まいに関する会社のショールームがあります。インテリア、フローリング、カーペット、カーテンなども揃っています。

住まいの相談カウンター(3階)
　専有部のリフォームに関する相談は、毎日行われています。11時~12時、13時～17時に建築士の相談員に相談できます。
マンション管理相談、無料法律相談は予約制です。

横浜市の耐震支援制度紹介コーナー
(1階住まいづくり体験館)
　横浜市が全国に先駆けて進めているマンションの耐震診断の支援を紹介しています。
マンションの耐震補強の方法や木造、鉄骨造、コンクリート造などの断面を紹介しています。

積み木で作る横浜港(1階住まいづくり体験館)
　横浜港大さん橋国際客船ターミナルの10周年記念として作成された横浜港の模型です。
日々変わりゆく横浜港を積み木の風景として切り取った作品です。

イベント情報
　毎月土日開催される子供向け、主婦向けのイベントが多く、ミニテーマパークとして家族で十分楽しめます。
　情報はこちらから確認できます。
例　動物とふれあい
　　トークショー
　　物作り体験
　　人気キャラクター登場
　　ミニ乗り物体験など

中川駅からのアクセスです。
お隣のライブラリは１階へ引っ越し、その後、インテリアの会社が入居しました。ハウスクエア横浜上空の空撮動画にもなっています。
浜管ネット事務所にもお寄りくださいね。

（理事　星野　克江）

【セミナー情報】～　事務局からお知らせ　～

神奈川県主催

マンション管理・再生セミナー

YouTube 録画配信

第1回　配信　1月29日(日)13：00～3月12日(日)

第2回　配信　2月19日(日)13：00～3月31日(日)

第1回セミナー

管理規約めぐり争われた裁判例の解説

民事信託を活用した単身高齢者対応

第2回セミナー

管理組合が共用部分と一体で行う専有部分設備改修

駐車場の空き問題と機械式駐車場撤去、平置き化

横浜市マンション管理組合サポートセンター主催

新任役員に役立つ基礎知識(ハード編)

YouTube 録画配信

２月18日(土)14時～2月28日(火)23時59分

(期間内は何回でもご覧になれます)

1部　基調講演

管理計画認定制度の基準を満たす

長期修繕計画の策定・見直しについて

2部　修繕工事の基礎知識

長期修繕計画等を考えるときに役立つ知識

【定期相談(無料)のご案内】

お申込みはこちらからもできます。

・現在、対面による相談を行っています。

※来館時はマスクの着用、手指の消毒、体温測定、名簿への記載など、ご協力をお願いします。

・通常時の定期相談(無料)は下記のとおりです。

・土曜日13時～16時まで(ソフト系・ハード系)

・相談時間は1時間。事前申込制です。

・相談に必要な資料等を事前に提出していただくことがあります。ご協力をお願いします。

浜管ネット会員の皆様へ

浜管ネットのサーバー機種のグレードアップを行いました。ホームページや管理組合WEBサイトの容量、表示スピード、セキュリティもアップされました。益々のご利用よろしくお願いします。

【困ったときの、マンション・アドバイザー派遣制度】（1回目、無料）の積極的ご利用を！

※横浜市マンション・アドバイザー派遣支援制度

横浜市では理事会又は理事会の承認を得た委員会等の依頼を受けて、専門家(登録アドバイザー)を派遣しています（3時間以内、初回**無料**、2回目以降12,571円、年6回まで利用可能です。(ただし、個人または有志では申し込めません。)

●ご利用には、横浜市の**マンション登録制度**へ登録を済ませておく必要があります。

●なお、横浜市のアドバイザー派遣制度ではWEB会議によるアドバイザー派遣も可能です。

(※詳細は横浜市住宅再生課へ　045-671-2954)

●アドバイザー派遣には**事前相談**が必要です。アドバイザー派遣に関する相談は、事務局へお気軽にお問合せください。最もふさわしい専門家を探すお手伝いをいたします。

●横浜市による、無料のアドバイザー派遣を上手に利用しましょう。(まずは、アドバイザーを選んで困ったことを相談してみましょう。ただし、規約改正や長期修繕計画の見直し・作成等の実務を行うことはできませんのでご注意ください。)

【浜管ネット　交流会開催】

浜管ネット　交流部会では、役員経験者の理事を派遣して、管理組合および組合員同士の交流を図る活動を行っています。

ご希望の会員管理組合はお気軽にお問合せください。

特定非営利活動法人

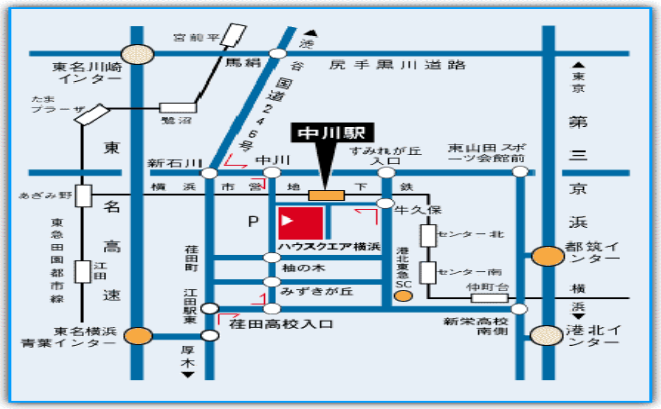
横浜マンション管理組合ネットワーク

〒224-0001

横浜市都筑区中川1-4-1ハウスクエア横浜　３階

☎ 045-911-6541　Mail　office@hamakan-net.com

Fax 045-910-0210　URL　https://hamakan-net.com

事務局:　月・火・木・金・土　週５日間運営

時間:　午前10時から午後16時（水・日・祝・年末年始はお休み）