

定期相談会を積極的にご利用ください。

日時／毎週土曜日、13:00～16:00

場所／ハウスクエア横浜3階、浜管ネット事務局

相談内容／管理組合の管理運営・長期修繕計画・大規模修繕の取り組みなど様々なマンションにかかわる相談に応じます。

相談費用／無料

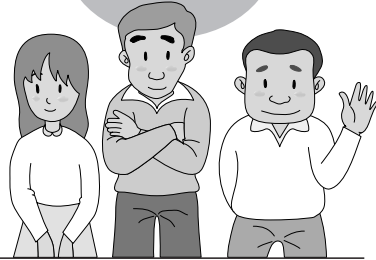
相談方法／必ず事前に電話、FAXによる予約を事務局にお願いします。なお相談カードは事務局に用意いたしておりますので必要事項、相談内容をお書きください。

※マンション問題に造詣の深い弁護士の協力を得て「無料法律相談会」を年4回開催しています。

まずはお電話ください

911-6541

理事長や理事、
監事、居住者など



無料
定期相談会

相談会にはあんな相談、こんな相談。さまざまな相談事が持ち込まれます。

浜管ネットには経験豊富な一級建築士、マンション管理士、管理組合の理事長や専門業に携わる相談員が数多くおります。相談の内容に応じた相談員が対応しますので、安心してご相談ください。

過去の相談内容は・・・

- Q 1 マンション上階の音が気になる。どのように対処したら・・・
- Q 2 総会委任状の取り扱いについて？
- Q 3 高齢化が進んでいる。E/Vが無くバリアフリーの課題もあるが、管理組合の対応（見守りなど）も課題と認識している。緊急時の高齢者への連絡方法について、何か方策は？
- Q 4 管理費、修繕積立金の滞納について相談したい。
- Q 5 総会の承認を得た大規模修繕と偽り、理事会にも図らず工事が進められたがどうしたらよいか？
- Q 6 大規模修繕工事を計画している。委員会設置について・・・
- Q 7 管理会社をチェンジしたいが、成功までのプロセスは。マンション管理士の報酬はいくらか（月or日割り）
- Q 8 「管理組合共用部分総合保険」の保険金受け取り後の会計処理について？
- Q 9 管理委託契約書を改訂したいので、方法、手順、注意事項。
- Q 10 区分所有者と連絡が取れなくなった。管理費修繕積立金の滞納処理と同室から失火事故についてその当時住んでいた息子に処理を要請したい。
- Q 11 理事長と副理事長と共に屋上防水工事、給水方式変更、インターフォンの改修工事と改修工事が止まりません・・・
- Q 12 規約改正をやろうとしているが・・・
- Q 13 3年前に総会決議を経て携帯電話基地局を設置したが、住民に健康被害が出たため、急遽撤去交渉に入った・・・
- Q 14 管理組合の組織の確立と規約の検討、理事会の運営・・・
- Q 15 マンションの耐震性について、理事長に就任したので・・・
- Q 16 建設業者から構造計算と設計図面による耐震性について確認がとれるか？
- Q 17 躯体のひび割れがかなり多く、今後 分譲会社と交渉・・・
- Q 18 大規模修繕工事を予定しているが、工事費の交渉を・・・
- Q 19 築30年。劣化診断をどのように進めていけばいいのか・・・
- Q 20 工事発注の適正化について教えていただきたい。
- Q 21 2年後に予定している第1回大規模修繕工事について・・・
- Q 22 築10年、E/Vメンテナンス会社からE/Vリフレッシュ工事の提案を受けているが・・・
- Q 23 給・排水設備の更新工事についての工事方法、一般的な基礎知識を知りたい。
- Q 24 築12年経過して至るところが経年劣化を起こしているが信頼おける工事業者を紹介して欲しい。

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

TEL 045-911-6541 FAX 045-910-0210

[事務局]／月・火・木・金・土曜日の週5日間運営

運営時間／10:00～16:00

休業日／水曜日・日曜日・祝日・年末年始

ハウスクエア横浜

営業時間／10:00～18:00

休業日／情報館は水曜日定休（祝日除く）

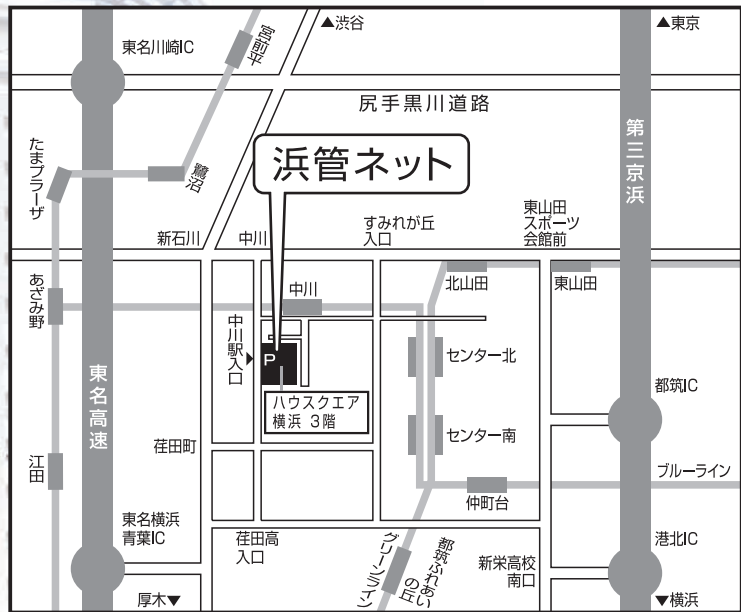
展示場は水曜日営業（一部休業）

交通のご案内／[電車] 横浜市営地下鉄中川駅から徒歩2分

[車] 第3京浜「都筑IC」から10分

東名高速「横浜青葉IC」から約10分

「川崎IC」から約10分



E-mail/office@hamakan-net.com

発行元：NPO横浜マンション管理組合ネットワーク事務局 発行人：田邊邦男（浜管ネット会長）〒224-0001 横浜市都筑区中川1-4-1 ハウスクエア横浜3F

2013.7
No. 1

浜管ネット通信

浜管ネットから会員管理組合様へ、マンション管理「知って得する情報」発信マガジン



大震災発生に備えて 地震保険に入るべきか？



浜管ネット賛助会員のグッド保険サービスに聞きました。

一般的に管理組合が加入している住宅総合保険、マンション管理組合保険（積立型を含む）などの火災保険は、地震や津波による損害については補償されません。

地震等による災害補償は地震保険でしか賄えないのです。しかし、共用部分対象の地震保険を付けている管理組合はあまり多いとはいえません。それは、支払われる保険金額に制限がある割に保険料が高すぎるなどの理由が大きいようです。

ただし、今回の大震災では、横浜市内でも外壁のせん断亀裂があったり、タイルが崩落するマンションがありました。こうした被害には地震保険しか対応ができません。そうすると、「なぜ地震保険に入っていなかったのか」という議論が管理組合内部で起こる可能性が出てきます。

浜管ネットとして「大震災発生に備えて地震保険に入るべきか？」の返答は、「地震保険を付保するメリット・デメリットを一度管理組合で検討してください」というものです。

こういう理由で地震保険を「付けた」「付けない」ということを住民に説明できるようにしておくことが重要なことだといえるでしょう。

地震保険の概要

マンションが被災した場合の地震保険金の支払いは3区分。

- ①全 損：地震保険契約金額の100%（時価が限度）
- ②半 損：地震保険契約金額の50%（時価の50%が限度）
- ③一部損：地震保険契約金額の5%（時価の5%が限度）

（例）再調達価格2,000万円（時価額1,200万円）のマンションの場合
契約例：火災保険契約金額2,000万円（再調達価格で契約）で、地震保険の契約金額は付帯する火災保険契約金額の30%～50%の範囲内で、例では上限50%の1,000万円とします。

- ①地震による主要構造部の損害額1,200万円（時価額の100%）

- 全損につき 1,000万円×100%=1,000万円のお支払い
 - ②地震による主要構造部の損害額 540万円（時価額の45%）
 - 半損につき 1,000万円×50%=500万円のお支払い
 - ③地震による主要構造部の損害額 180万円（時価額の15%）
 - 一部損につき 1,000万円×5%=50万円のお支払い
 - ④地震による主要構造部の損害額 30万円<時価額1,200万円×3% 一部損の3%未満につき支払対象外
- ※主要構造部以外の損害は地震保険の損害程度の判定に含まれません。例えば、地震による窓ガラスの損害は金額に関わらず損害に含まれないことになります。

ところで、今回の東日本大震災で広域かつ大規模な災害を招いたため、地震保険の料率がアップすることは確実だと言われています。長期契約（最大5年）も現行の保険料で5年分を確定できるので一考かと思えます。注意：地震保険は火災保険に付帯するので、長期の地震保険を付帯するには主契約の火災保険が長期契約である必要があります。

また現在、確定申告における損害保険料控除は火災保険に付帯される地震保険料部分のみとなっています（従来は火災保険、傷害保険等も損害保険料控除の対象でした）。

今回の大震災に際し、損害保険各社は可能な限り迅速かつ積極的な保険金支払を目指しており、損害の査定に関しても規定によらず簡略した損害査定により損害認定を前向きに実施しているようです。

管理費等請求権の 消滅時効は5年

埼玉・草加のマンション管理組合がマンションの中古住戸を購入した区分所有者Aに対し、前区分所有者が滞納した管理費等約174万円の支払いを求めていた事件で最高裁は平成16年4月23日、請求時から「5年」さかのぼった約70万円を区分所有者Aに支払うよう命じました。

区分所有者Aは所有権を移転した当初、滞納の存在について、売主と管理組合との間で処理することを売主から聞いていたが、管理組合は滞納の支払い義務が区分所有者Aに承継されたとして、支払い督促を簡易裁判所に申し立てました。これを不服とした区分所有者Aが異議を申し立てて訴訟に発展していたのです。

最高裁で注目が集まったのは、管理費等請求権の消滅時効は



5年か10年か—ということでした。

民法では、一般債権は10年、賃料、利息、年金などの定期給付債権は5年を消滅時効と定めています。

共有財産の維持管理のためのマンションの管理費等については、これまで下級審で5年か10年か判断が分かれていました。

今回の最高裁判断で管理費等請求権の消滅時効は「5年」という結論が出たといえるでしょう。

支払期限から間もなく5年が経過しようとする滞納管理費等がある場合には、次のような対応が考えられます。「滞納管理費等の法的対応マニュアル／マンション管理センター」より

【時効中断方法の選定】配達証明付きの内容証明郵便で催告(督促)(時効完成は6か月先に延長)・滞納者から、滞納管理費等の債務が存在することの確認書的なものを出してもらおう働きかける(これにより時効は中断し、改めて5年間の時効期間がスタートする)・その上で、支払い督促や少額訴訟・通常訴訟等の提起、民事調停の申し立てなどの法的手続きを選択する

【時効は抗弁理由】消滅時効期間が経過すると、管理費等支払請求権は当然に消滅してしまうのではなく、滞納者が時効の利益を受けようとする意思表示(援用)したときに、初めて請求できなくなるものです。したがって、5年経過した管理費等支払請求権であっても管理組合が当初から請求を差し控える必要はありません。滞納者が消滅時効の援用をしなければ、5年以上経過した滞納管理費でも回収することは可能です。

名古屋地裁 ベランダ喫煙に賠償命令

マンションのベランダからの受動喫煙は不法行為であるとして、階下の住民を相手に150万円の損害賠償を求める訴訟を起こしていた件で名古屋地裁(堀内照美裁判官)は12月13日、階上住民の精神的損害を認めて5万円の支払いを命じた。判決は確定している。

被告側は「マンションの規則でベランダでの喫煙は禁じられていない」などの理由で「違法性はない」と反論したが、裁判所は「他の居住者に著しい不利益を与えながら、防止策をとらないことは不法行為に当たる」と認めた。

今回の問題は、何度も苦情を受けたのに喫煙を続けたことにあるようだ。マンションは共同住宅なのだから、お互いの気づきが必要である。

管理組合の悩み、トラブル事例・・・
役に立つ
こんな相談、あんな相談

ペット禁止マンション 子どもにどう説明すればいい?

相談:「どうしてうちではペットを飼っちゃいけないの?〇〇ちゃんのところは犬を飼っているじゃない」
…小学生の娘にそう問われました。
マンションのルールで禁止されていると説明しても、同じマンションの同級生のうちで飼っていることがわかると、その子の親を批難するわけにもいかず、困っています。

回答:まず、2つのエピソードを。

●高齢化社会、ルールも変えていくべき
一人暮らしの母に孫一同から子犬を贈った。昔、私たち兄弟がせがんでも、母は団地のルールだからといって飼うことを許してくれなかったが、時代が変わり、今では母の本当の良きパートナーとして、母の元気の源となっている。

高齢化が進み、独居老人の問題が新聞でも取り上げられている中で、団地のルールも少しずつ変えていくべきではないかと思う。

●子どもがアトピー、かゆくて眠れない
夜も2番目の子どもは生まれたときからのアトピー性皮膚炎で、かゆがると泣いて夜も眠れないほど。
あるとき、ふとんに猫の毛がついているのを発見した。エレベーター内の壁に手をついたりした夜もひどくかゆがることがわかった。飼育禁止だから入居したのだと言いたいが、マンションに入居して2年にも満たない新米住民なので、うちの子どもの事情など、どこにも言えない。

泣き続ける子どもに、かゆみをやわらげるステロイドをなるべく使わなくてもいいよう神経を尖らせる日々が続いている。
浜管ネットの回答:総会でペット解禁を決議した、あるマンション。ところが1年後、解禁前と解禁後で飼育者の数はほとんど変わっていない、という結果が出ました。解禁してもしなくても飼う人は飼うのだ、ということです。でも、何もしなかったら、隠れて飼う人、ペットに嫌な思いをする人は存在するまま。

ペットクラブなどをつくって、アンケートを取ったり、会議をしたり、とにかく、マンション内で話し合いの機会を作ることが、第一歩ではないでしょうか。ルールは当然守るべきものです。そのための話し合いの場を作れば、ペットが欲しいという子どもさんにも「今みんな話合っているところだから」と言えます。何もしなければ、かわいそうなのは「大人の勝手」を押しつけられる子どもたちなんです。

駐輪場に 放置自転車があふれて 困っています!

相談:約400戸の団地の管理組合役員を務めています。
現在、大きな悩みの種は放置自転車があふれて困っていること



放置自転車は黄色い鎖でつながれ、処分する旨を公示されている。

です。年末に粗大ごみとして大量に処分するのですが、毎年10台以上になります。

処分するにしても1台数百円かかり、管理組合の会計からねん出ししなければなりません。他のマンションでは、どのような放置自転車対策をしているのでしょうか。
回答:放置自転車の無料回収を行っているNPOを利用している管理組合があります。
そのマンションの駐輪場使用料は自転車1台月額200円。使用細則で登録シールを貼ることが決まっています。登録シールのない

自転車はルール違反の放置自転車とみなされ、特定の個所に集めて処分する旨をマンション内に公示します。

約1カ月鎖をつけて保管し、所有者である申し出がなければ、警察に防犯登録の確認を依頼し、盗難車でなければNPOに回収してもらいます。管理組合の人に聞くと、以前はやはり1台500円で処分していたそうで、その費用だけで年間8万円の無駄な予算を組んでいたと話しています。ただし、管理組合として処分する場合は、一定期間保管する、処分することを公示するなど、善管注意義務に沿った対応には気をつけたいですね。

無料回収をするNPOについては下記ホームページ参照。
<http://www.3ocn.ne.jp/~myose/>
NPOが引き取った自転車は修理・整備され国内で再利用されるか、海外援助などに回されます。

耐震診断の 本診断って必要ですか?



相談:私たちのマンション管理組合では、横浜市のマンション耐震診断補助制度のうちの予備診断を受けました。これは無料でした。ただしその結果報告書では本診断が必要で、その費用が数百万円かかるそうです。

診断に数百万円もかけるなら、むしろ耐震補強設計を依頼する方が費用も節約できるのではないのでしょうか?本診断って必要ですか?また、耐震補強の工事の方法にはどんなものがあり、いくらくらいかかるのでしょうか?
回答:本診断は受ける必要があります。なぜならば、耐震補強設計をするには本診断の結果が必要だからです。これがないとどう補強したらいいかの設計条件が整いません。また、予備診断の結果だけでは、耐震補強をする必要があるかなしかの合意形成ができませんね。

次のステップに進むためには必ず本診断を受けましょう。横浜市の助成もあります。耐震補強の方法はいろいろあって、そのマンションごとに答えが違うでしょう。ピロティ(主にマンションの1階で壁やブレースがない独立柱がある場所)を補強する方法、控え壁を増設する方法、マンション全体の外周に柱梁を付け足す方法、屋上の高置水槽などを撤去して荷重を減らす方法など様々です。

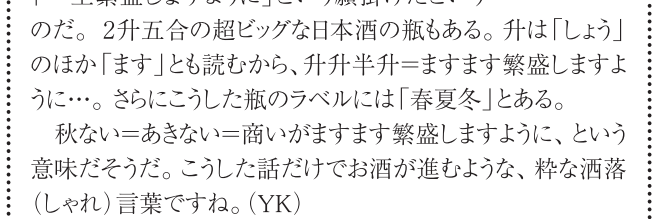
効果やコストも違いがあります。併せて構造部分の劣化も補修する必要があります。つまり大規模修繕との関係を考えてスケジュールや資金計画を練るとよいのです。

建築基準法で規定している構造強度を得られる補強をすれば横浜市の耐震補強工事の助成もあります。長期修繕計画に耐震補強工事を組み込み、建築・構造・設備の専門家のアドバイスを受けながら検討を進めてはいかがでしょうか。



浜管ネットのスタッフが相談業務、セミナー・交流会開催の中で感じていること、また日々のマンション生活の中で見つけた物事などをコラムにしてお届けします。

2012年11月30日
あるとき鶴見の飲み屋に入ったところ、珍しいものを目にした。珍しいものとは、カウンターに置いてあった1升五合のビッグサイズの日本酒の瓶。お店の人に聞くと「開店時のお祝いとしていただいたもの」。1升五合は、1升(いっしょう)と半升(はんしょう)だから、つまり「一生繁盛しますように」という願掛けだというのだ。2升五合の超ビッグな日本酒の瓶もある。升は「しょう」のほか「ます」とも読むから、升升半升=ますます繁盛しますように…。さらにこうした瓶のラベルには「春夏冬」とある。秋ない=あきない=商いがますます繁盛しますように、という意味だそう。こうした話だけでお酒が進むような、粋な洒落(しゃれ)言葉ですね。(YK)



2012年11月25日
よこすか海辺ニュータウン地区社会福祉協議会やよこ管ネットなどの主催により、神奈川県立保健福祉大学で11月24日、コミュニティーフォーラムが行われた。

印象に残ったのは主催者講演で例に上がった、309世帯の95%がマンションの自主防災会に提出しているという「居住者台帳」。台帳の項目には『かかりつけの病院名』『診察科目/既往症』『常用薬』など、細かな個人情報も含まれている。参加者からは早速「他人には見せたくない項目もあるのに、どうして95%もの世帯が自己申告できるのか」という質問が飛んだ。これに応えた講師の言葉が良かった。「これまでの活動実績があるから」。住民交流会開催、あいさつ運動、防犯委員会設置、「防犯の手引き」制作、自主防災会の設置等々。実際に自主防災会が重病の高齢者を救命したこともあるという。「災害や不慮の事故が起こったとき、だれが助けてくれるのか。うちのマンションでは住民の仲間が助けてくれる、そういう安心感、信頼関係を築くことができた」。

「すぐにうちのマンションを真似しても無理。まずは活動実績を作ることから。居住者台帳は集めることではなく、有事のときに助け合うことが目的。助けてもらえるんだと、助け合うんだと思ってもらえるよう、まずは活動することからです」ローマは1日にしてならず。(YK)

2012年10月29日

2012年秋、日本中を震撼させている兵庫県尼崎市の連続遺体遺棄・行方不明事件だが、角田美代子被告が見つけた「監禁小屋」は、同市内分譲マンションの最上階にある角田被告宅のバルコニーに設置されていた。マンションでは角田被告による管理員に対するものすごいクレーム、住民への威圧も多かったらしく、住民間では目を合わせないようにするほどの迷惑住民だったようだ。この角田被告の住戸は「事故物件」であるとともに、今後も捜査のための現場保全を目的に神戸地裁がマンションの売却取り消しを決めた。

同住戸は今後、競売にかかったとしても売却される保証はなく、管理組合の共用部分として購入するにも、どうやって使っているのか…気味が悪いという人も多いだろう。「共同の利益に反する行為」に対する住民の「無関心」「無対応」が、当該マンションの住民にとって大きな問題となってしまった。これからどうするんだろう。(YK)