

マンション だより

hakodatemankannethakodatemankannethakodatem

発行：NPO法人

函館マンション管理組合ネットワーク

2018年2月

89

ankannethakodatemankannethakodatemankanneth

“マンションの二つの老いに立ち向かう！”

新しい年を迎えた最初の事業として1月26日に「新年役員研修・交流会」が本町のホテル法華クラブ 函館で開かれ、マン管ネット関係で21名、支援センター関係者16名が参加しました。

研修会では阿部理事長より「今年は、“マンションの二つの老いに立ち向かう”をテーマに取り組んできた。最近マンションの『資産価値』云々といわれているが『居住価値』も必要と思う。資料を参考に自分のマンションを見つめなおしてほしい。」と提起がありました。

また、交流会では、支援センターから提供していただいた景品を争奪する“ビンゴゲーム”を行うなど、和気藹々のうちに終了いたしました。参加された皆さんに改めてお礼申し上げます。

▽当日配布した資料～

◇マンションの資産価値が上がるとか落ちる—なんてことをよく耳にしますが、「資産価値」ってなんでしょう？そもそもあなたにとって、「資産価値」は重要なことでしょうか。「資産価値の9割は立地条件で決まります」「眺望の優れた高層物件や共用施設が充実した物件など、セールスポイントのある物件は値下がりしにくい」「いくらで貸せるのか、インターネットで家賃相場を調べることで収益力をみて、資産価値を推測することができます」

以上、とあるフリーペーパーからの抜粋です。

とはいえ、「私、おととしから35年ローンです。老後もここに住むつもりです」というアラフォーの既婚男性。彼にとってみれば、フリーペーパーのいう「資産価値」なんてまったく意味がない。売ったり貸したりしなければ、資産価値は関係ないのです。

◇そこで最近、はやりのワードが「居住価値」です。

横須賀のニュータウンにあるAマンション（300戸）では、新築マンション特有の空き巣が多発しました。居住者同士、だれも顔見知りはいないのです。そこで「あいさつ運動」を開始。今では防災活動やさまざまなサークルで住民同士がみんな顔見知りになり、「事実、同じニュータウンの他のマンションより不動産屋での販売価格が上がっている」と分譲当時の理事長が得意気に話しています。

川崎市のBマンションは、32戸の小規模物件。この理事長も「昔の日本の村落って、だいたい30世帯でできていたらしい。だから物事を決めたりするには30世帯くらいがちょうどいいんですよ」と、これもまた得意気。マンション内で野球チームをつくったり、ゴルフにいったりしているそうです。

埼玉の奥地にある築40年の大型団地（700戸）では「ここに資産価値があるわけない」と割り切って、広い敷地を利用してりっぱな丸太小屋を作ったり、かまどを作ったり。また近隣の川の掃除を行ったり。「もはや生きがい」と理事長。団地内の小修繕はたいがい管理組合で直してしまうそうです。そうして楽しんでいるうちに、不思議と若い世帯の入居が増加してきたといえます。

◇「終の棲家にしたい」と考えている人は、より積極的にコミュニティに関わるべきでしょう。「うちのマンションはいい」って得意気に話す人がいるのだから、それなりの苦勞に見合ったこともあるようですよ。それこそ「居住価値」といえるのではないのでしょうか。（大規模修繕工事新聞97号より）

Q53 住民からの度重なる質問、どう対応すればいいの？

輪番制で理事になり、互選で理事長を受けました。

そうしたら、ある時、ある住民（組合員）から直接、自宅に質問状が届き、「文書で回答せよ」と書かれています。

また、電話でも、質問というより、延々とクレームを言われることがあります。

理事長といっても、管理組合運営についてはよくわかりません。どうすればよいのでしょうか。

ベストアンサーに選ばれた回答

理事長は住民への報告義務なし 書類閲覧等、規約への明文化を推奨

理事長は、取り扱う業務について、総会で報告する義務はありますが、住民に直接知らせる義務はありません。

その根拠に平成4年5月22日の東京地裁判決（判例時報1448号）があります。

区分所有法上の管理者である理事長は、総会で選任された理事数名の中から互選によって選出されたものに過ぎず、個々の区分所有者から直接、管理者になることを

委任されたものではないから、個々の区分所有者の受任者であるとみることはできないというわけです。

これにより、管理業務に支障を来すほどの執拗な問い合わせや苦情について、理事長が個別に直接回答する必要がないことが明らかになりました。

同じような内容の訴訟では、平成13年10月の東京地裁判決でも原告の住民が敗訴しました。法務省も「理事長は個々の区分所有者は個々の区分所有者の受任者ではないので、総会報告でよい」との見解を示しました。

ところが、平成28年12月9日大阪高裁で、住民が会計書類等の組合資料の閲覧、組合員名簿の写真撮影を認める判決例が出ました。このマンションでは日常管理や修繕工事において、理事会の組合運営に不信感を抱いたことには相応の理由があったと判断されました。

クレーマー的な住民がいる一方、理事会側に問題がある場合もあります。どこまで報告義務があるかどうか、管理組合が管理している書類を重要性（プライバシーなど）に照らして分類し、管理規約に明文化することを推奨します。

<参考>NPO福岡マンション管理組合連合会・創立30周年記念誌「管理組合読本」

マンション管理講座のご案内

9月と3月の年2回、定例となりました「マンション管理講座（旧基礎セミナー）」を下記の内容で開催します。多くの役員・居住者の皆さんの参加をお待ちしています。

日 時：平成30年3月3日（土） 13時30分～16時15分

場 所：サン・リフレ函館 大会議室（函館市大森町2-14）

主 催：北海道・函館市・（一財）函館市住宅都市施設公社・
（公財）北海道マンション管理組合連合会・
NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

内 容：“役員のなり手がいない！” 様々な方法を考える

第1講 「専門家の活用と第三者管理について」

講 師：（一社）北海道マンション管理士会・函館支部
マンション管理士 北 島 洋 氏

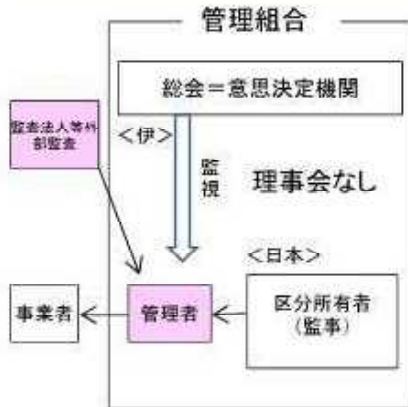
第2講 「管理会社の立場から考える」

講 師：函館マンション支援センター
及明ビル管理(株) 小 林 眞 樹 氏
日本ハウズイング(株) 佐々木 守 氏

その他：参加を希望される方は、住宅都市施設公社(40-3601)までご連絡ください。

事例別専門家活用パターンと論点・対策

③ 外部管理者総会監督型



【考え方】

- ・外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は設けないパターン。
- ・区分所有者からは監事を選任して監視するとともに、全区分所有者で構成する総会が監視するものであり、総会の役割は重要。
- ・さらに、監査法人等の外部監査を義務付ける。

【想定されるケース(マンションの特性)】

- ・高い専門性と透明性、区分所有者の利益の保護や最大化のニーズが高いが、規模の小さいマンション
- ・理事長のなり手がいない例外的なケース
※支援的性格が強いケース

【論点／課題】

- ・外部管理者＝区分所有法上の管理者とする
- ・理事会(理事)の廃止
- ・外部管理者の選任・解任
- ・外部管理者の欠格要件〔外部・内部共通〕
- ・外部管理者のチェック体制の構築(理事会に代わる監査機能の確保)
- ・外部管理者の取引の健全性の確保(利益相反取引の排除等)〔外部・内部共通〕
- ・多額の金銭事故、財産毀損の防止〔外部・内部共通〕
- ・補償の担保と補償能力の充実〔外部・内部共通〕
- ・専門家の属性
- ・専門家の能力・育成方法
- ・資力のない管理不全マンションへの対策
＜個人の専門家が管理者に就任する場合に以下を追加＞
- ・外部管理者の補欠ルールの明確化(継続性の確保)

【対策】

- ①理事長＝区分所有法上の管理者とする規定の撤廃。理事長・理事会に係る業務・権限を管理者の業務・権限に移行。
- ②外部管理者の選任・解任を総会決議とする旨規定。
- ③外部管理者の欠格要件として、銀行との取引停止、破産(者)、会社更生、資格・登録の取消し処分等からの一定期間内を規定
- ④派遣元団体等による報告徴収や監査(適任者への交替も含む)、又は外部監査(別の専門家の一時派遣等)を義務付けることもできる旨を規定
- ⑤特別な利害のある議案の監査人、総会への報告・承認
- ⑥管理者の誠実義務として、財産毀損の防止と措置を規定(具体的な防止の工夫を指針等に記載)
- ⑦管理者の誠実義務として、補償の努力を規定。保険加入、財産的基礎の充実は指針に記載。
- ⑧一定期間の継続意思の確認も規定できる旨を記載(新規参入を妨げないよう、意思の確認とする)
- ⑨自治体の公益法人・自治体委託NPOからの低廉な専門家派遣の推進
- ⑩引継者を予め定めることができる旨を規定(欠けた時点での適任者の選任も可とする)

こ れ か ら の 事 業

□ マンション管理相談（無料）

●日 時 毎週 火・木曜 13:00 ~ 16:00(祝日・休日は除く)

場 所 (一財) 函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」コーナー

●日 時 第2・4金曜 13:00 ~ 15:00(祝日・休日は除く)

場 所 函館市地域交流まちづくりセンター 3階相談コーナー

※いずれも事前の申し込みは必要ありませんが、ご連絡は…

電話 0138 - 40 - 3607 携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部) FAX 0138 - 40 - 3609 まで

□ マンション管理法律相談（無料）

日 時 平成30年2月15日・4月19日(木) 14:00 ~ 16:00

場 所 (一財) 函館市住宅都市施設公社 内

担 当 顧問弁護士 室田 則之氏 (室田法律事務所)

※ 相談を希望される方は、事前に申込が必要です。

2月13日・4月17日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

□ 地区別懇談・相談会（無料）

北東部 日 時 平成30年2月15日(木) 18時30分

場 所 珈琲専科 巴山

西 部 日 時 平成30年2月17日(土) 14時00分

場 所 函館市地域交流まちづくりセンター会議室

東 部 日 時 平成30年2月23日(金) 18時30分

場 所 ティールームきくち

※ 別途各管理組合宛にご案内いたしました。

□ マンション管理講座（無料）

日 時 平成30年3月3日(土) 13:30 ~ 16:00

場 所 サン・リフレ函館大会議室

内 容 2ページに詳細を掲載

□ ネットワーク総会

期 日 平成30年5月25日(金) 16:30

場 所 ホテル函館法華クラブ

※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。

編 集 後 記

寒暖の差が激しい今日この頃です。皆様にはいかがお過ごしでしょうか。今年は降雪量が多めに推移しています。各マンションとも除排雪に頭を悩ませていることと存じます。

今年も各種の取り組みにご協力いただきますようお願いいたします。

発行人 理事長 阿部 義人 (43 - 6178) 編集担当 尾形 和 徳 (22-1360)