

マンション枚方通信

まだ管理会社まかせですか?・交流から生まれる納得管理

NPO法人 枚方マンション管理組合
連合会 ニュース 第20号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■管理組合が掛ける損害保険の基礎学ぶ

— 第36回交流会で報告と交流 —

交流会は4月23日に市民会館第4会議室で開かれ、19管理組合から25名が参加しました。

今回の共通テーマとして、万一の時に備える損害保険を採り上げました。必要なことは分かるが、何にどれだけ保険を掛けるかは難しく、管理組合としてきっちり検討できているか、と問われれば心もとない、というのが実状のようです。

《適切な保険を掛け請求漏れをなくそう》

そこで、この分野に詳しい会員のマンション管理士/FP技能士 片山氏から詳細な資料により基本点を説明していただきました。

そのポイントは、①火災保険がベースで、地震保険も含めて多くがその特約である。②損害保険の対象は「被害と加害」。水漏れのような加害事故が多く、賠償責任保険を掛けておく必要がある。③意外な事故でも損害保険で補償される。知らずに請求漏れになるケースが多いため、要注意。④超過保険や二重保険を掛けてもムダになる。⑤地震による火災は地震保険特約を掛けていないと補償されない。⑥地震保険を掛けるかどうかは一概にいえず各管理組合が総合的に判断する必要がある。

《会員アンケート調査の結果は》

各会員が掛けている損害保険についての事前アンケート調査の結果が詳細一覧表と総括資料にまとめられ、配布、報告されました。

- ①ほとんどの会員が加害者になったときのために施設賠償保険と個人賠償保険を掛けている。
- ②保険適用経験では水漏れ、破損事故が圧倒的に多い。
- ③約1/3の会員が地震保険を掛けている。
- ④管理費会計で損害保険を扱っている会員が大多数。

第37回交流会案内

日時：2011年6月25日(土)13時～16時30分

場所：枚方市民会館第4会議室

自由テーマ：「何でも相談/情報交換」

共通テーマ：「管理費等の管理と運用」

※事前アンケート調査結果報告

※基調報告又は事例報告

※意見交換

問い合わせ先：枚管連事務局 TEL 856-2084

■「お蔭様で」枚管連

グランフィーネ枚方長尾

2011年2月に無事当マンションの第1回目大規模修繕工事が完了しました。管理組合として満足していく大規模修繕工事を終えることができましたのも枚管連に入会させて頂き、大規模修繕工事に対する様々な情報や知識を先輩諸氏から伝授していただいた賜物だと感じております。

2007年5月に枚管連へ入会してから当マンションの大規模修繕工事への準備が本格的に始動しました。とは言え右も左もわからない中手探り状態で進んで来ましたが、枚管連へ入会していたからこそ交流会や勉強会、個別相談などを通じて大きく方向性を誤らず、また「自分たちのマンションは自分たちでケアして行こう。」という自覚も管理組合の中



に芽生えて来たように感じる今日この頃です。

今後は日々の管理組合業務や管理組合運営の問題点を洗い出し、より良いマンション生活を住民の方々とともに創って行こうと考えております。その点でも枚管連会員の経験に基づく有意義な情報はきっとこれからも役立つことと確信しております。
(谷 記)

■トピックスー事務所機能整備中です！

枚管連の事務所は労住まきのハイツ管理事務所内におかれ、今まで郵便物の受信と電話の取り次ぎのお世話になってきました。

労住まきのハイツでは3月に新集会所が完成し、旧集会所に余裕ができ、枚管連事務所スペースを

提供していただきました。おかげで書類ロッカーを設置し、事務局長個人宅から書類を移動・整理しました。今後順次、事務机、パソコン等を整備する予定です。

■紹介ー枚管連所蔵図書リスト

現在までに購入した図書は次のとおりです。ご活用下さい。

書籍名	作成団体	出版年
共同住宅の管理ワンポイントアドバイス	日本総合住生活	2008年
H20年度マンション総合調査報告書	国土交通省	2009年
建替えか修繕かを判断するマニュアル	国土交通省	2003年
建替えに向けた合意形成マニュアル	国土交通省	2003年
改修によるマンション再生マニュアル	国土交通省	2004年
管理組合のための点検・調査・診断の進め方	マン管センター	2007年
管理組合による自主点検マニュアル	マン管センター	2007年
長期修繕計画標準様式作成ガイドライン活用手引き	マン管センター	2008年
長期修繕計画作成・見直しマニュアル	マン管センター	2010年
財務会計の手引き	マン管センター	2009年
大規模修繕委員会運営細則モデル	マン管センター	2010年
滞納管理費等法的対応マニュアル	マン管センター	2011年

■会員紹介

ベルシャトゥ樟葉

ベルシャトゥ樟葉は京阪樟葉駅からバスで6分のところにあり、船橋川沿いにある5階建て61戸の小規模マンションです。北側に船橋川の桜並木や散歩道があり環境には恵まれています。

当マンションは築後23年が経過し、3年前に1回目の大規模修繕工事を終えましたが今後は給排水管やエレベーター、機械式駐車場等の修繕工事がひかえており、居住者の高齢化が進む中で維持管理上、多くの課題があり、管理会社任せでなく管理組合が主体的に取り組む必要性を痛感しております。そういった意味で今回入会させていただいた「枚方マンション管理組合連合会」の活動には大いに期待をしているところであります。

「資料」ベルシャトゥ樟葉

総戸数	61戸
棟数	1棟
建築・分譲開始	1988年



自治会はマンション内で1地区を構成しており、管理組合と合同で防災訓練等のイベント活動を行っています。会員の皆様方には今後ともよろしくご指導いただきますようお願い申し上げます。

<枚管連会員現況>

枚管連の会員数は、2011年4月末現在で、団体加入は25、個人加入は12、合計37です。会員管理組合の総戸数は6275戸です。

■大規模修繕のノウハウ 「大規模修繕に取り組もうとしている方へ」

牧野駅前ハイツ その①

—基礎資料—「牧野駅前ハイツ」
総戸数239戸 (14階建)
棟数L字型1棟+管理棟
建築・分譲開始1975(昭和50)年

築35年になる牧野駅前ハイツですが、このたび第2回目の大規模修繕が完了しましたので、簡単に報告させていただきます。

★前回の大規模修繕は、1992(平成4)年度に実施(鉄部塗装は2000(平成12)年度にも実施)、それから約15年が経過した頃から、鉄部や通路天井等の塗装の劣化が進んできましたので、2009(平成21)年度総会において、大規模修繕に向け：

- ・建物劣化状態の詳細調査
- ・修繕委員会の設置

を決議しました。

★今回の大規模修繕工事での基本的な考え方は：

- ① 管理組合理事会の下に修繕委員会を置く
- ② 理事会及び修繕委員会主導で進める
- ③ 耐久度についての具体的な目標を置く

- ④ ③に基づき、コストパフォーマンスを勘案して材料・工法等の仕様検討を徹底的に行う
- ⑤ 足場の要否に基づき工事に優先度を設定し、資金との調整を図る

等です。

★前回の工事では、かなりの部分を業者にお任せしたのですが、**枚管連での情報等をもとに**、今回は管理組合の主導で取り組むこととし、仕様検討等を十分に行い適切な提案を理事会に提言する「修繕委員会」を置きました。修繕委員会は：

- ・委員数は6名。2回/月程度の頻度で開催
- ・課題・技術内容を修繕委員会で検討し、結果を理事会に提言し、理事会にて審議・決定
- ・修繕に関する専門知識を持つコンサルタントを委員に含める

としました。

コンサルタントは、当マンションについての十分な基礎知識を持つ管理委託会社の一級建築士の方をお願いし、仕様決定・業者選定までのコンサルタント料は¥525,000でした。(志賀 記)

次号に続く

■実録マンション管理(マンション管理編)

釈尊寺第一住宅

「管理組合費の長期滞納について対処する」

①滞納の解決に誓約書は愚の骨頂

滞納者に対し支払誓約書を作成させているようでは、法的知識の欠如を露呈しているだけで、滞納者の思うつぼになります。すなわち、管理組合費は当初から区分所有者に支払を義務づけているので、改めて債権の存在をうんぬんする必要などありません。なまじ提出させた場合は支払い期限の先延ばしを認めただけになり、これでは昔の遊女の恋文と変わらず、反故(ホゴ=約束破り)にされるのが関の山です。くれぐれもこの愚は踏まないようにしましょう。

②請求書面より対話で

3ヶ月以上も滞納が続けば、まずは電話で督促しましょう。鋭意訪問しても居留守を食わされては時間の無駄というものです。夕方から宵の電話が有効です。相手方が携帯電話ならさらに効果があります。家族や友人、あるいはお得意様からと気軽に電話に出て、意表をついた督促電話は効果がありますので、あらかじめ携帯電話番号の把握に努めたいものです。また、携帯メールなら着信音があるので必ず見るはず。こまめな督促で一件でも滞納を防止しましょう。

③この滞納には事情ありと大目に見た結果は

滞納者に対し色々事情を汲み取っては管理組合を運営して行けません。かく言う筆者は、区分所有者が死亡した後の妻女に強く督促しそびれている間に相続放棄され、競売完了まで4年も要して一時は先取特権の行使を諦めかけた苦い経験があります。このため、管理組合の重要業務と割り切った事に当たらないと不覚を取ります。

④滞納には法的に対応するしかない

対処を先送りして滞納額が大きくなるほど回収を困難にさせます。滞納が6ヶ月に及んだら、ためらうことなく支払督促の申し立てや少額訴訟の提起、公正証書作成かの法的対応に切り替えましょう。支払督促、少額訴訟によって得た債務名義(強制執行を可能にする書面)や公正証書で、給与等の強制執行(差し押さえ)を行います。費用対効果の観点から債務名義を入手しておき、弁護士に強制執行の手続きを委嘱するのが賢明で、すべて弁護士に委嘱しては費用倒れになります。

なお、弁護士法に抵触するので管理会社は滞納の取り立ては行ないません。弁護士資格のない者の法律行為の代行は禁止されているからです。

ご不明の点は、枚管連の増田まで直接お尋ね下さい。TEL:852-2698 (増田 記)

■ちょっと、教えて？

ペットトラブルで困っています。

その⑦最終回 飼育可こそ管理が必要！

質問 当マンションは「ペット飼育可」ですが、マナーの悪い飼い主が増え、苦情が出ています。

回答 少子高齢化などを映し「ペット飼育可」のマンションが増えています。また、途中で「飼育可」に変更になったケースもあります。このため、飼育者の中には大手を振って「自由に飼育」し、他の入居者に迷惑を掛けることも発生しています。このため、「ペットクラブ」などを組織して飼育法などに制約を加え、違反者には、まず「ペットクラブ」が対応することもあります。



質問 特に「におい」に関する苦情が多くあります。また、糞の始末もいい加減な人がいます。

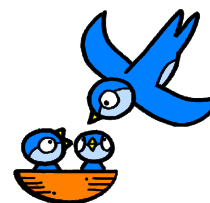
回答 管理組合(理事会)が主体となって「飼育上のルール」を明確にしておくことが重要です。ペットクラブがあっても同様です。エレベーターが複数台ある場合は、「ペット同乗可」を限定することも大切です。散歩などで共用部分に連れ出す場合は「バスケットに入れる」なども一法でしょう。ルール違反の飼育者対応としては、事前に「飼育の実態によっては飼育禁止の処分を受け入れる」などの誓約書に署名させておくことが不可欠です。



※マンション管理に関する質問があれば、事務局までお寄せください。枚管連に所属するマンション管理士がお答えします。

■行事報告(2011年2月26日～4月30日)

- ・3月8日 : 枚管連事務所書庫設置
(労住まきのハイツ管理事務所内)
- ・3月18日 : 枚方北山アミスタ新理事研修会
- ・3月26日 : 第5回財政問題委員会



■新入会員紹介 最近、新たに入会された会員の方を紹介致します。

① 平成23年 4月 個人加入 ルモン枚方公園 65戸 枚方市伊加賀北町7-80

■NPO法人 枚方マンション管理組合連合会(枚管連)

ホームページ <http://www.hirakanren.com>

枚管連は、枚方市内の分譲マンションの管理組合が会員(個人会員も「可」)の自主的な集まりです。交流会を中心に、会員向け個別相談会、理事研修会、修繕工事研修会等を行っています。この活動は2009年度の国交省補助事業にも採択されています。

年会費	団体会員	12,000円
	個人会員	3,600円

TEL/FAX : 072-856-2084 (山田)
e-mail : hda01561@nifty.com
お気軽にお問い合わせください。

■編集後記 (山本)

3月11日の東日本大震災で被災された皆様に、心よりお見舞いを申し上げます。

今回の震災では、千葉に住んでいる兄や東京に住んでいる従兄弟の家でも、多少ながら被害を受け、また計画停電の期間は非常に難儀したと話し

を聞き、私にとっても人ごとではありません。

毎日報道される悲惨な被災状況や復興への取り組みを見るたびに、心が痛み、また勇気をもらっています。私も月並みではありますが、自分自身にできることを精一杯やって行こうと思っています。

「がんばろう 日本！」

「がんばろう 東北！」