



I'm ネット通信 No. 5

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

第 5 回定例会を開催しました

平成 24 年 9 月 7 日(金)の午後 7 時から、茨木市立男女共生センター ローズWAM(ローズワム) 3 階和室で第 5 回定例会を開催しました。出席会員数 12 名、見学者 2 名と茨木市都市整備部まちづくり支援課の方が集まりました。

連絡事項

まず、市から『分譲マンションセミナー』を、来る 11 月 18 日(日)の午後に予定している旨の連絡がありました。内容は耐震化をテーマにしたいと考えておりますが、詳細は後日改めてお知らせしますとのことです。

情報提供

会長より、以下の連絡と情報提供がありました。

- ① 市のセミナー終了後、同日に『I'm ネット総会』を予定しています。ぜひ皆様のご出席をお願いいたします。
- ② 前回話題になった『規約第 22 条第 2 項細則』について補足説明がありました。築後数十年を過ぎたマンション管理組合は、窓枠、窓ガラス、玄関扉、その他の開口部に係る改良工事について、細則を制定することをお薦めします。
- ③ マンション駐車場の外部者への使用は、収益事業と見做されて、課税される場合がありますので、ご注意ください。
- ④ 大規模修繕工事で、業者募集のため新聞広告を出す例として、『建通新聞』を紹介しました。



続いて、中島(謙)理事よりアンケート集計結果とお願い、そして、中島(節)理事より『マンションみらいネット』の簡単な説明がありました。このテーマは、改めて後日の定例会で話したいと考えております。

「管理会社との上手な付き合い方」をテーマに話し合いました

本日のご出席の皆様は、管理会社と何らかのお付き合いがあるとのことでした。全国的にも完全な自主管理をしている先は 5%(平成 21 年調査)に過ぎず、管理会社と何らかの関係がある先は約 90%とのことです。

お付き合いはうまくいっていますか?との質問では、管理費が高く、他社と比較検討したことがあるという例がありました。このような場合は、同じ仕様で値段を比較することが肝要です。値段だけにとらわれないように、内容にも気を付けましょう。

一般的には、役員の任期が 1 年から 2 年という短い期間であり、どうしても管理会社に頼らざるを得ないところがあります。中には、全面的にお願いしてしまうことが多いとのことです。ただ、管理の主体は管理組合であることを忘れないようにしましょう。

理事会に管理員やフロントマンも出席して、議事録の作成もしてくれるというケースと、議事録は管理組合で作成するというケースがありました。この場合も、主体は管理組合ですから、どちらが作成するにせよ、最終的には管理組合が責任を持って最終点検をしましょう。

情報をすべて管理会社が握っていることから、工事の情報が管理会社の関連企業である建設業者に流れたという例がありました。何でもお任せしていると、工事の話が管理会社の有利なように運ばれることがあるようです。しなくても良いような工事の提案には注意しましょう。

フロントマンで、保険内容を知らない者がいて、失望したことがあったというケース。同じ管理会社の中でも、優れたフロントマンや管理員がいる反面、その逆もあります。

管理会社に修繕工事をお任せしていたら、ある時、修繕積立金が不足すると言われました。それがきっかけで管理会社の管理費を数社同じ仕様で比較してみると、今までの管理会社が管理費を安くすると言ってきました。いとも簡単に値下げの姿勢を見せられると、逆にそれがきっかけで信頼関係が崩れてしまったというケース。やはり、管理組合は日々のチェックを怠ってはいけません。ここで、管理会社とのお付き合いで気を付けなければならない点を整理してみます。

- ① 管理組合が管理会社に依頼する立場であることを認識しましょう。管理の主体は、管理組合にあります。すべてを任せておくと、管理の質が低下していくと言われます。
- ② 委託した内容は「委託契約書」にきちんと書かれていますか？ 理事は、委託契約の内容を知っておきましょう。契約以外のことまで管理会社に依頼して、断られたことからトラブルになったというようなケースがあります。
- ③ 管理会社と信頼関係にあることは良いことですが、「慣れ合い」ではなく「緊張感のある関係」で、常にチェックしましょう。チェックなくして改善は生まれません。
- ④ 不満があって、他の管理会社と比較・検討する時は、同じ仕様で比較しましょう。どの業務をどの程度委託するのか。業務の内容、回数、数量、所要人員、単価等を徹底して確認しておきましょう。

長期修繕計画と大規模修繕工事

財団法人マンション管理センターに依頼して、長期修繕計画を作ったという管理組合がありました。管理組合が入力データ記入票に記入して郵送することで、センターにて机上計算ではありますが、長期修繕計画と適正な修繕積立金の算出をするというシステムです。比較的安価で作成できますので、ご検討ください。

http://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html

もともと長期修繕計画とは、現状の修繕積立金が足りるかどうかを知るための大雑把な計画です。修繕予定の時期に近づいたら、専門家に建物を点検・調査してもらって、具体的な修繕計画を作成すると良いと思われます。
(文責：首藤靖平)

次回は

日時：平成24年11月18日(日) 午後

分譲マンションセミナー終了後に、I'mネット総会を予定しています。

詳細は、後日お知らせいたします。

問合せ先 茨木市 都市整備部 まちづくり支援課内
TEL / 072-620-1802 (直通)
FAX / 072-620-1730
E-mail / machidukuri@city.ibaraki.lg.jp