

今月のトピックス (2024年10月)

2024. 10. 6 瀬谷区交流会

最近の話題についてウェブ等で調査した内容を提供します。活用する場合は各自、信憑性をお確かめ下さい

◆マンション地震保険について⇒詳細は「日本損害保険協会—地震保険」で検索

- 種類⇒**共用部分**—管理組合加入と**専有部分**—区分所有者加入の2種類あり**火災保険とセットで加入**する必要あり
- 目的⇒地震への備えとなり、被災後の生活を支えると共にマンション再建の資金の一部に充てることができる
- 保険の対象⇒建物と家財に別々に加入する。建物は住居と店舗棟が一緒の併用住宅にもかけられる
- 保険料の設定⇒都道府県や建物の免責・耐震性能に応じて割引制度あり
- 契約金額の設定⇒火災保険の契約金額の30%~50%の範囲内。建物は5千万円、家財は1千万円が限度
- 支払われる保険金⇒**全損は50%、大半損は60%、小半損は30%**等、主要構造部以外のみの損害は支払われない
- 火災保険と地震保険の違い⇒**地震**は、必ずしも全ての損害が補償されるわけではなく補償上限や免責上限あり。**特約**は、火災は保険会社により異なるが、**地震は統一で特約なく火災は様々な特約あり**

◆標準管理規約改定の重要なポイント⇒さくら事務所 (<https://youtu.be/he21RuweleM?t=9>)

(2024/6/1の標準管理規約の改定を踏まえ自分の組合の管理規約の改定を検討すべき事項。管理会社との調整要)

① 組合員名簿・居住者名簿に関する改定⇒下記を明確に規定した

- 区分所有者が住所を変更した場合は届出をする⇒投資目的でマンション外に居住の組合員を対象に(インバウンド需要)
- 賃借人に届け出ること。緊急時の連絡先としても必要。不動産を仲介する業者が一時的に保有する場合も同様
- 理事長が年1回以上、組合員名簿と居住者名簿を見直し更新する⇒管理会社や仲介会社の事務負担が増える?
- これら名簿の管理は書面又は電磁的方法のどちらでもできる⇒安全対策上、個人が所有する電磁的媒体のみでは災害、障害発生時にこの名簿にアクセス不可の場合あり。セキュリティ面も考慮してクラウドサービスを利用するのもよい

② 長期修繕計画に関する改定⇒組合員の高齢化、建物の高経年化に従い、マンションの資産価値を維持する必要がある

- 総会で修繕積立金の貯蓄額を詳細に報告する⇒毎年の総会で最新の長期修繕計画を報告し、**修繕積立金の貯まり方の推移やいつ足りなくなるかなど**、組合員へ長期修繕計画に関心を持ってもらう機会が増やす
- 従来は、マンションの売買時に「管理に係わる重要事項調査報告書」の有無は記載するが報告書の添付は義務付けられていなかった。**改正では積立方式の種類を明記し報告書の添付も求められるようになった**⇒資産価値に影響を与える

◆大規模修繕工事関係のサービス会社の紹介

•(株)スマート修繕⇒右図

マンション、ビル、施設を始めとする大型建物の大規模修繕など共用部工事の相見積、支援サービスを行う。専門知識なしで簡単にスムーズに優良な登録事業者からの見積取得、比較選定などができる



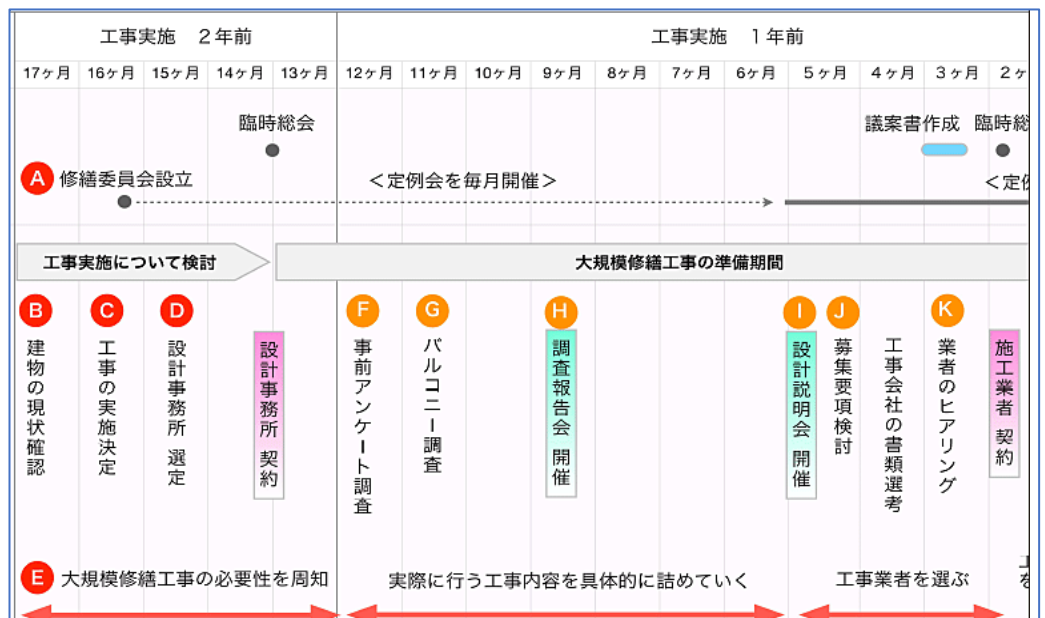
•(一社)大規模修繕工事協議会

- (協議会への入会は無料)
- *大規模修繕の準備・支援
 - *大規模修繕セミナーの開催
 - *大規模修繕勉強会の開催
 - *大規模修繕相談会の開催
 - *情報誌・小冊子資料の刊行
 - *維持保全・改善への指導

◆その他

交流会への新規参加者の募集や定期的な交流を補完する目的でLINE公式アカウント(認証済)に交流会を登録。ご希望の方はアクセスして下さい(試行中)

- 自身でLINEへ加入
- [ホーム]-[公式アカウント]-[横浜市マンション管理瀬谷区交流会]と検索



◆大規模修繕、工事関係

- 工事業者の選定と見積りの取得とその手続きは、面倒でも**管理組合が直接やる**→談合リスクを抑えるため、管理会社や設計コンサルタントによる業者選定業務は事務手続き作業を含め、一切関与させない。その結果、彼らの手数料の上乗せ分と不要な工事が減り、積立金会計に余裕が出てくる。日常の工事ならその都度、無理に安価な業者を探す必要はなく、丁寧に信頼できる塗装業者や電気工事業者等を組合独自に数社程度確保しておけばいい。キックバックなど不適切取引が発生しにくい発注方法を心がけておくことが肝心。
- 高額すぎる長期修繕計画は要注意→長計は管理会社や設計コンサルタント社が作成するもので彼らの利益が上乗せされている。その計画に乗っかるのは危険。修繕積立金が月**2万円以上必要な長計は、第三者の意見を聞く**など、見直してみる。
- 大規模修繕の修繕周期は**18年でOK**、途中、9年目以降、3~4年ごとに建物の傷みをみつつ、補修や塗装など中間時修繕を実施→18年超の修繕周期に加え、必要箇所の随時の補修という方針の物件でも、問題は出ていない。
- 高額な共用部の配管(縦管)更新工事は漏水が増えてからでOK→国土省のデータでは築50年超の物件においても、7割が補修しつつ使用を継続できている。共用管の漏水自体が発生頻度が低く、構造上、住戸への漏水も考えにくい。
- 大規模修繕工事の相場は戸あたり130万円、修繕積立金は平均値に惑わされず、特段な理由が無ければ、1万円にプラス物価上昇分で問題ない→物価上昇を反映しても一般的なマンションであれば**月1万5000円で十分?**
- 安易な修繕積立金の値上げは、住民負担だけでなく、リセールバリューへの悪影響のWパンチ→大規模修繕の工事周期、工事範囲、工事業者の選定方法の見直しの道筋を付けておくことが先決。それを長期修繕計画に反映して、逆算。適正な修繕積立金を算出する(余剰金が多すぎるのはNG)。

◆日常・管理関係

- 管理組合と管理会社は利益相反の関係であることは常に心がけておく
- 管理会社から勧められる日常的な工事や設備更新も、高額な費用が予想される場合は要注意。営利的な提案であることにも留意し、本当に必要な工事なのか、あらためて見極める。**面倒でも組合自ら見積もりを取得すれば適正価格に近くなる**→組合員から1~2名、発注担当者を募り、任期を設ければ不正リスクを軽減できる。
- むやみに高額な工事をするより、日常の清掃をきちんとしておく。特にエントランスや外周など、目につきやすい共用部の頑固な汚れは、こまめに綺麗にしておくことが住環境の向上に繋がる→家庭用の高圧洗浄機を常備しておき、しつこい汚れに対処する。タイルやコンクリートの「白華現象」は酸性洗剤とブラシで落ちる。塗装面は塗膜を傷つけないため、柔らかいスポンジで、しつこいカビや油汚れも家庭用洗剤で改善できる。
- 理事会が管理する意見箱やメールアドレス、グループLINEなどで**管理組合内で情報共有する体制**を作っておく→管理会社が管理組合内の情報の動線を握っており、管理会社に都合の悪い意見は理事会に届かない場合も考えられる。管理会社社員が参加しない、理事会や住民だけでの話し合いの場を作り、営業トークに左右されない情報交換の場を作る。
- 理事役員選定で輪番制を採用しているとイエスマン理事で占められ**管理会社の営業のまま不要工事の過多**に繋がる恐れも→継続性や意欲ある住民の活用の観点から、一部立候補の割合を増やしたり、オンブズマンの出席を認める。
- 管理費が割高だと感じれば、**管理会社の同業他社に見積もりを出すことで、値下げ交渉が可能**。余剰が出れば、積立金へ振替も可能→見積りを出す段階までなら無料の管理費削減コンサルも。独立系は工事営業が過剰な傾向あり、財閥系は管理費が割高傾向。
- 共用サービスが「売り」のタワマン、大規模マンションであっても、気が付けば、どんどんサービスがカットされ陳腐化していく。目立つところ、分かりやすい部分の共用サービスを向上させた方が、資産価値上昇に繋がる。使うかどうかではなく、魅力的に感じるかどうか重要→スケールメリットは活かさないだけで住民の損失。全員納得のサービスは存在せず、20%賛成のサービスを5つ作るようなことを心掛ける。意見集約では、具体的サービスの是非を問うのではなく、資産価値向上を目的とした「共用サービス充実化」の予算計上の是非を先に決める。そしてアンケートを取り、上位グループのサービスを実現。

◆全般

- 管理会社には注文が多すぎたり、お金を流しすぎてもいけないが、**利益相反の関係にある**ことを念頭に依存しすぎないようにする。特に**工事提案は必要性を含めて、理事会自身が面倒でも主体的に情報を得る必要もある**。また、理事会メンバーには、事前に管理会社社員がいない場で根回しておく方がうまく進む
- 「外部管理者方式(旧呼称=第三者管理方式)」は**理事会機能、自治権、予算執行権を営利企業である管理会社に丸投げするような制度**。解約も手続き上、難しく、提案されてもよほど慎重になるべき。理事会負担は一部立候補制を導入したり、理事長権限を強めて、理事会の開催を減らしたり、手段はある