

マンション管理士吉田総合事務所事務所通信

2015年(平成27年)5月25日
第00042号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所
住所: 千葉県柏市豊四季255-5-509
電話: 04-7100-2025
URL: http://www.mankan-builkan.com

7月発売予定の総合保険

管理士が「診断レポート」

日新火災 海上保険 結果を保険料に反映

日管連と提携

一般社団法人日本マンション管理士会連合会(日管連、親泊哲会長)と日新火災海上保険は、マンション管理士が共用部分の管理状況を診断する「専門家診断レポート付き火災保険(マンションドクター火災保険)」に関して業務提携契約を結んだと発表しました。日管連会員所属のマンション管理士が管理状況を診断し、保険料に反映される。

場合、保険料を20〜30%程度割引、きわめて良好な場合、築浅

物件と同程度の設定も可能とされる。管理士は目視、書

履歴など14項目を

診断する。診断を行う管理士は研修受講と個人情報漏えい担保特約保険付帯のマンション管理士賠償責任保険加入が条件だ。診断自体はどの管理組合も無料で、受診でき、診断レポートに基づき管理士のアドバイスを受けられるため、「適切なマンション管理運営推進に資する活動にもなる。」(日管連)としている。

近年保険業界では高経年マンションに対し保険料値上げや新規契約拒否など対応が厳しく、高経年でも適切に運営する管理組合から「築年数だけの判断は不公平」と不満が生じていた。(マンション管理新聞 第964号より)

管理費格差「衡平に反しない」

店舗所有者の請求を棄却

2/10 神戸地裁

これまで適切に管理していても保険料が値上げされていた高経年マンションの管理組合にとつて、救済の道となりそうだ。

◇

保険商品は日新火災が今年7月から販売し、内容は火災保険に施設賠償や個人賠償等の特約付帯できる、いわゆる管理組合向けマンション総合保険。管理状況が良好な

住宅に比べると管理費が高過ぎるとして、神戸市長田区の震災復興再開発物件Aの店舗部分所有者が、人が管理者の「新長田まちづくり」に過払い分約3億1,500万円返還等を求めていた訴訟で神戸地裁は住宅と「管理費の負担額に差が存すること」は衡平に反するとは言えない」として「店舗側」の請求を棄却した。

店舗側は住宅との1㎡当たりの管理費が4・75〜8・7倍と主張し、区分所有者間の利害の衡平性を定めた区分所有法30条3項に違反しているかどうかが主な争点になった。

判決文によれば裁判長は防災センター要員費等の保安管理費以外の管理費は管理規約で定められた各共用部分を区分せずに棟全体で経費を合計し、専有部分面積で按分した場合、「当該共用部分を共用していない区分所有者に当該共用部分について発生した経費の負担を求めるとは衡平を害する結果となる」と指摘し、店舗と住宅の管理費に格差が生じるとしても「衡平に反するとは言えない」と判断した。

保安管理費は神戸市が業務量等を予想して店舗の合計面積に0・9住宅の合計面積に0・1を乗じて効用比を設定したが、これも「不合理とはいえない」と判断した。

防火カメラの設置台数、火災報知器等の個数、警備員の対応軒数や時間、警備員の巡回時間、警備回数と出動件数の各数値が「店舗部分の方が住宅部分に比して圧倒的に高い」と指摘。店舗も管理する場合、「同一時間帯に勤務する設備員や警備員の人数を増やさざるを得ず、その分費用が掛かる」とし、不特定が出入りするため「一般的に監視の必要性が高く、防犯、防災設備等を住宅部分に比して多く設置する必要がある」と、その分設置・メンテナンス費用等がかかる」と説明した。管理費に格差が存在することは「衡平に反する」とは「衡平に反する」とは言えず原告らの主張に理由はなく」と結論づけた。

新長田まちづくりは「弊社の主張が全面的に支持された当然の判決だと思う」と話す。(マンション管理新聞 第964号より)

管理ルール会 標準管理規約改正へ 5月にパブリックコメント

報告書案を了承

国土交通省は3月27日「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」(座長＝福井秀夫政策研究大学院大学教授)を開き、報告書案が了承された。同省では、報告書案で示されたパブリックコメント素案に基づき5月初旬前後をめどに意見公募手続きを行い、夏ごろまでにマンション標準管理規約改正を目指す。「新たな管理ルール」として踏み込んだ内容を示す一方、現行の運営方法も認め、管理組合にとって選択肢が広がる形になる。

◇ 検討会は今回で終了。報告書案は標準管理規約・コメントの改正対象となる14項目をピックアップし、問題認識や考え方を提示、パブリックコメントも素案に盛り込んだ。

管理組合を財産管理団体として強調し、管理者の責務を財産価値の最大化の追求としてとらえている点が特徴だ。

外部専門家活用では理事会存否も含め3パターンを提示。役員規定には新たに欠格要件を設け、会社法等を参考に理事長の理事会への定期報告義務、漢字の理事会出席義務等も規定する考え。修繕な

ど管理業務の受発注では、利益相反取引防止の観点から選定に関する「ガイドライン」策定を提案。外部専門家の派遣制度・保険加入の整備を指摘している。理事会における議決権の代理公使では、配偶者等の代理出席を「好ましくなく」と示しつつ、最

高裁判決を踏まえ規約明文化による代理出席は可能としている。総会の議決権割合では、超高層を想定に階数・方角等の価値を反映した価値割合議決権を選択しに合える。コミュニケーションに関する条項は削除す

国土交通省関東整備局は、マンション管理適正化法に基づきマンション管理業者5社に対する監督処分を発表した。着服等を理由に、旭化成不動産コミュニケーション(本社東京、吉野真也社長)、コミュニケーションワン(本社同、藤記博社長)、ヒューマンケア(本社同、多久義範社長)、ライポート西洋(本社同、平塚一之社長)の4社を指示処分、契約更新時の重要事項説明会未実施等に

よりトローセイ・コミュニケーションを指示処分としている。

旭化成不動産コミュニケーションは、同社によれば被害は都内の1管理組合、元管理員が一部の駐車場・駐輪場使用料を現金で受領し、着服していた。

コミュニケーションによると、被害は都内の1管理組合、50代男性の元管理員が一部区分所有者の管理費等、駐車場使用料等を現金で受領し着服していた。

管理会社5社に指示処分

着服4件 重説違反1件

国土省関東整備局

会計などに関する情報は、財務書類など適切な文書作成・保管に対する理事長の責任を明確化する。

管理費等の滞納対策では、滞納発生の場合、管理組合による財産調査に対する同意規定の設置を盛り込む。各種措置はフローチャートで参

考提示する。当日委員から「役員を資質・能力等に着眼して選出するというが、実際は輪番制が一般的で、現実と乖離(かいり)しているのでは」という指摘もあり、「新たな管理」がどの程度普及するかは未知数だ。(マンション管理新聞 第969号より)

ヒューマンケアによると、被害は都内12管理組合、組合会計業務と一部フロント担当業務を兼務する元社員が10年11月ごろから3年間で約4400万円を不正引き出しなどしていた。

ライポート西洋によると、被害は2管理組合、現金で受領した一時来客用の駐車場等使用料を元フロント担当者が本社に報告せず、着服していた。

トローセイ・コミュニケーションは、同一条件でない更新を同一条件と誤解し、重要事項説明会を複数の管理組合で実施せず、同法7条1項に違反。契約成立時の書面を複数組合で交付せず、同法73条1項違反と指摘されている。

過去最高心社一括の公表について同整備局は「年度末というタイミングはあるが、たまたま」と話す。(マンション管理新聞 第969号より)

編集後記

国土交通省の「H25年度全国マンション実態調査」によると、大規模修繕工事を実施したマンション管理組合の約2割弱が修繕積立金だけでは足りず、一時金を集めたり、金融機関から借入をして工事費用を賄っているとのデータが有ります。高経年マンションでは、大規模修繕工事を実施しようとしても入居者は高齢化しており一時金などの負担は重くなってなかなかコンセンサスが得られないことで工事が先延ばしとなっているケースも有ります。後悔先に立たず！長期修繕計画を作成して早目早目に資金計画を立てておくことが肝要です。(吉田)