

29-5号

# 奈良県マンション管理組合 連合会便り

編集・発行 NPO 法人 奈良県マンション管理組合連合会

〒630-8362 奈良市東寺林町 30 番地 TEL・FAX 0742-26-0335

E-mail : [narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp](mailto:narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp)

URL : <http://www.mansion-kanri.com/nara/>

平成 30 年 3 月発行

早春の候、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、連合会の活動にご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

## 解説 管理会社と管理委託契約を更新する前に

3月に年度末を迎え、定期総会の準備を進めておられる管理組合が多いと思いますが、総会の議案一つとなる「管理委託契約の更新」について、ご検討いただきたいのが、平成28年7月に国交省が発表しました「マンション標準管理委託契約書」の改正です。

これは、平成28年3月の標準管理規約改正で管理状況に関する情報の開示に係る規定が整備されたことを受け、管理委託契約書の**第14条（管理規約の提供等）**を改正したものです。マンション管理業者が、宅地建物取引業者等からマンションの管理状況などの区分所有者が専有部分を売却する際に必要となる情報の提供依頼を受けた場合に、提示する情報項目を**別表第5**として充実させました。

マンション標準管理委託契約書（現行）	マンション標準管理委託契約書（改正後）
<p>（管理規約の提供等）</p> <p>第14条 乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために管理規約の提供及び次の各号に掲げる事項の開示を求めてきたときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、及び各号に掲げる事項を書面をもって開示するものとする。</p> <p>一 当該組合員の負担係るに管理費及び修繕積立金等の月額並びに滞納あるときはその金額</p> <p>二 甲の修繕積立金積立総額及び修繕積立金等に滞納があるときはその金額</p> <p>三 本マンション（専有部分を除く。）の修繕の実施状況</p>	<p>（管理規約の提供等）</p> <p>第14条 乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために<u>理由を付した書面又は電磁的方法により</u>管理規約の提供及び<b>別表第5</b>次の各号に掲げる事項の開示を求めてきたときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、及び<b>別表第5</b>各号に掲げる事項についてを書面をもって、又は電磁的方法により開示するものとする。<u>甲の組合員が、当該組合員が所有する専有部分の売却等を目的とする情報収集のためにこれらの情報等を求めてきたときも、同様とする。</u></p> <p>現行の一号から五号を削除</p>

<p>四 本マンションの石綿使用調査結果の有無とその内容</p> <p>五 本マンションの耐震診断の記録の有無とその内容（当該マンションが昭和 56 年 6 月 1 日以降に新築の工事に着手した場合を除く。）</p> <p>2 前項の場合において、乙は、当該組合員が管理費及び修繕積立金等を滞納しているときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができるものとする。</p> <p>〈参考〉 甲＝管理組合 乙＝管理会社</p>	<p>2 <u>乙は、前項の業務に要する費用を管理規約の提供等を行う相手方から受領することができるものとする。</u></p> <p>3 <del>2</del> <u>第 1 項前項の場合において、乙は、当該組合員が管理費及び修繕積立金等を滞納しているときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができるものとする。</u></p> <p>* 下線部を追加、⊖取り消し線部分を削除</p>
---	---

「マンション標準管理委託契約書」は、あくまで管理組合・管理会社が参考とするもので、そっくりそのまま変更する必要はありません。個人情報保護法が改正され、マンションの管理組合も法規制の対象となりましたので、「別表第 5」にある開示情報の項目を管理会社と協議の上、取り決めておく必要があります。別表第 5 は、P 5・6 に掲載します。

## 予告 平成 29 年度 (第 17 期) 通常総会の開催

NPO 法人奈良県マンション管理組合連合会の平成 29 年度第 17 期通常総会を下記の要領で開催します。詳細は追ってお知らせしますので、会員の皆様の多数ご出席をお願いいたします。

〈日時〉平成 30 年 5 月 27 日（日）午前 10 時より

〈場所〉奈良県文化会館 地階「多目的室」

\* 記念講演「管理組合の改革（仮称）」労住まきのハイツ管理組合（枚方市）

## 連載

# マンション居住者の高齢化に伴う問題を考える

— 認知症、孤独死、相続人不在など —

vol.2

前号に続き、マンション管理センター通信 No.384（2017 年 12 月発行）に掲載されましたマンションの居住者の高齢化に伴う色々な問題に関する記事をご紹介します。

## 2 認知症の方が引き起こす困りごと（前号から続く）

### （4）地域包括支援センターの活用

解決策の 1 つは、家族がいれば、特に迷惑をかけぬよう十分監督するようお願いすることです。問題は、家族も認知症だったり障害を持っている場合です。そんなときには、後述する地域包括支援センターに役員さんが連絡し、相談に出向きましょう。これは、介護保険法 115 条の 39 第 1 項によって、市町村が設置しています。

早めにこのセンターを利用すれば、ケアマネージャーに係わってもらえることができ、他の機関との連携をとってもらえることで、デイサービス、入浴の支援、配食サービス、病院での適切な治療を受けたりすることができます。また、社会福祉協議会が行う日常生活自立支援事業による福祉サービスの情報提供・助言、福祉サービスの利用手続やその利用料の支払い、生活費の出金など金銭の出し入れの手続、管理費や家賃、公共料金、医療費の支払い手続、大切な書類の預り、印鑑預りなども条件が合えば利用できます。

マンション内でもやもやしているよりも、こうした機関を上手に利用するのも、高齢化時代の知恵です。ここで、本人の様子を実際に見てもらって、どう対処すべきかの指導を受ければ早く解決できるはずです。

### ア、地域包括支援センターとは

地域住民の心身の健康の保持および生活の安定のために必要な援助を行うことにより、地域住民の保健医療の向上および福祉の増進を包括的に支援することを目的として、包括的支援事業等を地域において一体的に実施する役割を担う中核的機関で、市町村が責任主体です。



### イ、地域にどんな形で存在しているか

市町村または市町村から委託を受けた社旗福祉法人、医療法人、公益法人、NPO法人、その他市町村が適当と認める法人で、だいたい中学校区の広さに1つ程度あるはずです。

### ウ、業務内容は何か

高齢者の暮らしを地域でサポートするための拠点として、介護だけでなく、福祉、健康、医療など様々な分野から総合的に高齢者本人、家族や地域住民の悩みや相談を、このセンターが中心となって、適切な機関と連携して解決してくれる場所です。社旗福祉士、保健師、介護支援専門員、看護婦、社会福祉主事などの専門職がおり、介護予防ケアマネジメントも行っています。

### (5) 成年後見制度の利用へ

本人が、物忘れをしたり理解力に不安を感じたりする(補助)、判断能力がかなり不十分(保佐)、判断能力が無かったり寝たきりの方(後見)には、民法(7条~21条)によって、成年後見等の申立てをすることができ、家庭裁判所の審判により、補助人、保佐人、成年後見人が付きます。ただこの制度は、本人の行動を強制的に制限する制度であるため、管理組合には、成年後見制度の利用を申し立てる権原はありません。原則として本人を含む配偶者、四親等内の親族の家族等だけが申し立てることができます。家族が何もしなく、身寄りがないときは成年後見人等を付けられないのです。

そこで、包括支援センターを利用すると、ケアマネージャーがその自治体に働きかけてくれて、そこの自治体の制度にマッチすれば、成年後見人等の選任について市町村長が代わって申し立てる市長申立て制度の利用ができます。この制度は、自治体によって、時間がかかる場合があるので、管理組合は早めに手を打つことが肝要です。ケースによっては、民生委員で福祉に強い方に当たれば、早く後見制度を利用できる場合もあります。

## 3 高齢者の滞納への対処

高齢の組合員が、本当にお金が無くなってしまい、年金だけでは管理費等を支払えない場合があります。このときは、何度も足を運び、胸襟を開いてくれる理事などが実情を聞き出して、次のような打開策を一緒に考えることが良いでしょう。

- 1) 生活保護を受ける。
- 2) 任意売却する。滞納したからと判決を取り、それに基づいて強制競売するよりも、任意売却の方が市場価格で売れるし、遥かに得であることを理解してもらうことが何より大切です。

- 3) もっと安い賃貸アパートや親族の扶養者となり、今のマンションの部屋を貸し出す。
- 4) リバースモーゲージ\*1制度の利用が可能であれば申し込んでみる。
- 5) 親族に一時立替え払いをしてもらう。ただし、この場合またすぐに滞納が始まることも考えられます。

こうした対処を取りながらも、是非、自治体によっても名称が異なりますが、地域生活支援センターに相談するとか、高齢者の住宅相談（高齢者向け住居のセーフティネット\*2の利用）に回って、良い解決法を見つけるべきです。

また、お金は持っているが、本人が認知症・その他の障害によって滞納しているのであれば、地域包括支援センターに相談し、社会福祉協議会が行っている日常生活自立支援事業を利用するのが良いでしょう。

\*1 リバースモーゲージ：持ち家（自宅）を担保として銀行や自治体から融資を受けて、借りたお金は死亡時に自宅を売却することで一括返済する仕組み。

\*2 高齢者向け住居のセーフティネット：民間賃貸住宅を、住宅確保配慮者（要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等）の入居を拒まない住宅として登録（都道府県知事または政令市や中核都市の市長に申請）して、要配慮者に提供する制度。

#### 4 孤独死への対処

孤独死（病死または自殺）は、付合いが無い、家族がいないとかいても疎遠な場合に起き、隣人が、異臭がしたり蠅が飛び回ったりして気付きます。まず、本人を呼び出してみ、返事がないことを確認してから、警察を呼びましょう。警察を呼ぶ前に、緊急時の合鍵等を使って管理員と理事が立ち入ることは、非常に危険です。なぜなら、ガス漏れの場合は引火爆発の可能性もあり、服毒自殺の場合、毒物が室内の空気を汚染していることも考えられるからです。（中略）

区分所有者本人が亡くなった場合には、ご遺族に損害を請求しますが、身寄りがないとか、相続放棄されて誰も支払わない場合には、管理組合は、部屋を強制競売にかけてその損害を回収します。もしも、他に区分所有者が存在していて、賃借人とか占有者が孤独死された場合には、その区分所有者が、損害賠償する義務があります。（中略）

相続財産管理人は、相続人を探し出す一方、このマンションを売却して、各種債務を清算して、裁判所の審判によって報酬を差し引き、なお、余剰があれば国庫に納めて、管理人の仕事を終わらせます。管理組合が預納金を裁判所に納めても、この売却代金が多ければ、かなりの金額が管理組合に戻ってくる可能性があります。

したがって、管理費等の滞納額を積み上げて放置しておかずに、さっさと、相続財産管理人を選任して当該マンションを売却してもらい、新しい区分所有者から管理費等を支払ってもらおう方が良いでしょう。問題は、この部屋の住人が、自殺した場合には、なかなか買い手が付かないことがあります。しかし、最近このような「訳あり物件」を購入し、転売や賃貸する業者も出てきて市場が動いているようですので、諦めないで取り組んでみてください。

#### 5 相続人不在への対処

区分所有者が死亡し、その後誰も相続したという連絡がなく、管理費等が滞納されてしまうことがあります。死亡後、滞納が始まり2ヶ月程が経過したら、相続人搜索を、司法書士や弁護士に依頼しましょう。本当に一人ぼっちだったり、相続人が相続放棄をしてしまい相続人がいなくなったりした場合は、管理組合は、家庭裁判所に相続財産管理人選任の申立てをします。

（出典：マンション管理センター通信No.384『マンション居住者の高齢化に伴う問題を考える』[著者]石川恵美子氏 横浜マリン法律事務所 弁護士）

## 別表第5 宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項

<p><b>1 マンション名称</b></p> <p>① 物件名称、総戸数 ② 物件所在地 ③ 対象住戸の住戸番号</p> <p><b>2 管理体制関係</b></p> <p>① 管理組合名称 ② 管理組合役員数（理事総数及び監事総数） ③ 管理組合役員の選任方法（立候補、輪番制、その他の別） ④ 通常総会の開催月と決算月 ⑤ 理事会の年間の開催回数 ⑥ 管理規約原本の発効年月と変更年月 ⑦ 共用部分に付保している損害保険の種類 ⑧ 使用細則等の規程の名称</p> <p><b>3 共用部分関係</b></p> <p>(1) 基本事項</p> <p>① 建築年次（竣工年月） ② 共用部分に関する規約等の定め ・ 共用部分の範囲の定め（規定している規約条項、別表名） ・ 共用部分の持分の定め（規定している規約条項、別表名） ③ 専用使用に関する規約等の定め（規定している規約条項、使用細則条項、別表名）</p> <p>(2) 駐車場</p> <p>① 駐車場区画数 ・ 敷地内台数（内訳：平面自走式台数、機械式台数） ・ 敷地外台数（内訳：平面自走式台数、立体自走式台数、機械式台数） ② 駐車場使用資格（借入人の使用可否、規定している規約条項、使用細則条項） ③ 駐車場権利承継可否（駐車場使用の権利が専有部分と一体として承継することの可否） ④ 車種制限（規定している規約条項、使用細則条項、別表名） ⑤ 空き区画の有無 ⑥ 空き区画の待機者数 ⑦ 空き区画補充方法（抽選、先着順、その他の別） ⑧ 駐車場使用料</p> <p>(3) 自転車置場・バイク置場・ミニバイク置場</p> <p>① 区画数（自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎） ② 空き区画の有無（自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎） ③ 使用料の有無とその使用料（自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎）</p>	<p><b>4 売主たる組合員が負担する管理費等関係（①～⑬の項目毎に金額を記載（滞納がある場合は滞納額も併せて記載））</b></p> <p>① 管理費 ② 修繕積立金 ③ 修繕一時金 ④ 駐車場使用料 ⑤ 自転車置場使用料 ⑥ バイク置場使用料 ⑦ ミニバイク置場使用料 ⑧ 専用庭使用料 ⑨ ルーフバルコニー使用料 ⑩ トランクルーム使用料 ⑪ 組合費 ⑫ 戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料 ⑬ その他 ⑭ 遅延損害金の有無とその額 ⑮ 管理費等の支払方法（「翌月分（又は当月分）を当月〇〇日に支払い） ⑯ 管理費等支払手続き（口座振替（〇〇銀行〇〇支店）、自動送金（〇〇銀行〇〇支店）、振込、集金代行会社委託の別）</p> <p><b>5 管理組合収支関係</b></p> <p>(1) 収支及び予算の状況（①～⑩の項目について直近の収支報告（確定額）を記載し、①～③及び⑥～⑧については当年度の収支予算（予算額）も併せて記載）</p> <p>① 管理費会計収入総額 ② 管理費会計支出総額 ③ 管理費会計繰越額 ④ 管理費会計資産総額 ⑤ 管理費会計負債総額 ⑥ 修繕積立金会計収入総額 ⑦ 修繕積立金会計支出総額 ⑧ 修繕積立金会計繰越額 ⑨ 修繕積立金会計資産総額 ⑩ 修繕積立金会計負債総額</p> <p>(2) 管理費等滞納及び借入の状況</p> <p>① 管理費滞納額 ② 修繕積立金滞納額 ③ 借入金残高</p> <p>(3) 管理費等の変更予定等（①～⑬について、変更予定有（平成 年 月から）、変更予定無、検討中の別を記載）</p> <p>① 管理費 ② 修繕積立金 ③ 修繕一時金 ④ 駐車場使用料 ⑤ 自転車置場使用料 ⑥ バイク置場使用料 ⑦ ミニバイク置場使用料</p>
--	--

<p><b>5 (3) 管理費等の変更予定等 (続き)</b></p> <p>⑧ 専用庭使用料  ⑨ ルーフバルコニー使用料  ⑩ トランクルーム使用料  ⑪ 組合費  ⑫ 戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料  ⑬ その他</p> <p>(4) 修繕積立金に関する規約等の定め(規定している規約等の条項、別表名)  (5) 特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無(規定している規約条項、別表名)</p> <p><b>6 専有部分使用規制関係</b></p> <p>① 専有部分用途の「住宅専用」、「住宅以外も可」の別(規定している規約条項)  ② 専有部分使用規制関係  ・ ペットの飼育制限の有無(規定している使用細則条項)  ・ 専有部分内工事の制限の有無(規定している使用細則条項)  ・ 楽器等音に関する制限の有無(規定している使用細則条項)  ・ 一括受電方式による住戸別契約制限の有無  ③ 専有部分使用規制の制定・変更予定の有無</p> <p><b>7 大規模修繕計画関係</b></p> <p>① 長期修繕計画の有無(有、無、検討中の別)  ② 共用部分等の修繕実施状況(工事概要、実施時期(年月))  ③ 大規模修繕工事実施予定の有無(有(平成 年月実施予定、工事概要)、無、検討中の別を記載)</p>	<p><b>8 アスベスト使用調査の内容</b></p> <p>① 調査結果の記録の有無  ② 調査実施日  ③ 調査機関名  ④ 調査内容  ⑤ 調査結果</p> <p><b>9 耐震診断の内容</b></p> <p>① 耐震診断の有無  ② 耐震診断の内容</p> <p><b>10 管理形態</b></p> <p>① マンション管理業者名  ② 業登録番号  ③ 主たる事務所の所在地  ④ 委託(受託)形態(全部、一部の別)</p> <p><b>11 管理事務所関係</b></p> <p>① 管理員勤務日  ② 管理員勤務時間  ③ 管理事務所の電話番号  ④ 本物件担当事業所名  ⑤ 本物件担当事業所電話番号  ⑥ 本物件担当者氏名</p> <p><b>12 備考</b></p> <p>○ 敷地及び共用部分における重大事故・事件があればその内容  ○ ゴミ出しに関する情報  ○ 自治体等より認定されている耐震・防犯制度  ○ 設計図書等保管場所</p>
--	---

## 平成29年度 マンション管理ミニセミナーを開催

2月18日(日)午後1時30分より奈良県文化会館で「マンションの排水設備」と「民泊新法」についてセミナーを開催しました。同時開催の相談会では、民泊問題や管理規約に関する2件の相談がありました。次回は8月頃に水回りシリーズ第2弾のミニセミナーを開催する予定です。



### 《マンション管理の無料相談》

\*お申込みは、奈良県 住まいまちづくり課 (Tel. 0742-27-7540) まで

分譲マンションの管理組合運営に関するあらゆる問題の無料相談受付中  
毎週月・水・金曜日(祝日を除く)午前10時～午後4時

NPO法人 奈良県マンション管理組合連合会

電話：0742-26-0335 FAX：0742-26-0335

E-mail：[narakennkanren8@gamma.ocn.ne.jp](mailto:narakennkanren8@gamma.ocn.ne.jp) (24時間受付)

ホームページ [奈良県マンション管理組合連合会](#) **検索**

\*現在、改訂作業中です。ご不便をおかけし申し訳ありません。