

発行：かわさきマンション管理組合ネットワーク

〒210-0006 川崎区砂子 1-4-2 川崎市まちづくり公社内 / Tel 044-222-5136 / Fax 044-211-2509

川管ネットのホームページ URL <http://www.kawakan.net/> e-mail [info@kawakan.net](mailto:info@kawakan.net)

発行人 緒賀 博 : 編集人 飯塚 徹二朗

「会員マンションの築年数、規模、構造、管理方式等のデータベースの作成を  
希望します」

「ペイオフ対策の実情や取組みは大変参考になりました」

## 川管ネット第2回情報交換会開く

3月30日、川崎市産業振興会館で川管ネット第2回情報交換会を開きました。情報交換会の開催は組合員からの要望も強く、今回は17管理組合から29名と技術担当理事の坂東氏、鈴木氏、個人賛助会員永島氏、合わせて32名の参加がありました。交換会は、緒賀会長からあいさつを兼ねて、今年度マンション管理を取巻くさまざまな動きについての報告があり、管理費と修繕積立金 ペイオフ対策について(報告、Q & A)の内容が進められ、出席管理組合から報告があり、意見交換が行われました。最後に会長から今後の活動内容についての説明がありました。

### マンション管理問題の現状について

緒賀 博 会長

川管ネット第2回情報交換会にお忙しいところお集まりいただきありがとうございます。川管ネットも2年目を迎えますが、マンション管理を取巻く動きが活発です。

1. 先ず、マンション建替え法案が今国会に提出され成立する予定です。一定年限を経過したマンションについては建替えも視野に入れた管理が必要ではないかということです。これと同時に区分所有法の改正も秋に行われる予定です。
2. 神奈川県では「神奈川住宅計画」が見直され地域マンション管理組合ネットワーク育成や専門相談員制度の充実が大きな柱として掲げられました。
3. 川崎市では、本年度からまちづくり公社が行っているマンション管理相談の体制充実が図られました。

これらの動きに対して川管ネットとしても会員に対する情報提供等一層の努力をしてまいります。また、ネット会員の増加を図り共通の悩みに対応できるように充実した活動を展開していきたい。

これらの動きに対して川管ネットとしても会員に対する情報提供等一層の努力をしてまいります。また、ネット会員の増加を図り共通の悩みに対応できるように充実した活動を展開していきたい。



### 1. 管理費・修繕積立金について

会長からマンション管理センターの平成11年度マンション総合調査から管理費と修繕積立金についてのアンケート結果が披露されました。

民間分譲1,735 公的分譲265 合わせて2,000  
(回収率45.4%)のアンケート結果で

管理費の平均値は11,109円(前回調査比7.1%増加)。分布状況では7,501~10,000円が全体の20%で最も多く、規模別では規模の大きいマンションほど戸当りの管理費は少ない。負担基準決定方法では、各戸の専有面積に応じて算出83%となっている。

修繕積立金については、制度あり96.3%、負担額の決定根拠としては、長期修繕計画の必要性を参考にして63.0%、分譲時分譲会社が提示した額18.7%、負担基準決定方法では、各戸の専有面積に応じて算出84.5%、各戸均一11.1%となっており、戸当り修繕積立金の徴収月額 全体の平均値7,378円(前回より611円増)となっている。1万円超が19.2%ある一方で3,000円以下も15.4%あり、完成年次別に見ると古いほど金額が大きくなる傾向があり、

負担基準決定方法では、各戸の専有面積に応じて算出84.5%、各戸均一11.1%となっており、戸当り修繕積立金の徴収月額 全体の平均値7,378円(前回より611円増)となっている。1万円超が19.2%ある一方で3,000円以下も15.4%あり、完成年次別に見ると古いほど金額が大きくなる傾向があり、

次ページに続く

前ページより

長期修繕計画作成済み7,450円、未作成5,785円と格差がある。

**駐車場収入の用途**では、管理費へ繰入れ58.8%、修繕積立金へ38.1%で修繕積立金へ充当している充当月額額は、平均で5,270円となっている。

**戸当り修繕積立金**（徴収月額＋駐車場収入）では、1.4万円超が20.1%あるが1,000円以下も6.5%ありバラツキが大きく全体の**平均は9,184円**となっている。

**戸当り修繕積立金残額は、平均で37.4万円**（前回は11.4万円の増加）となっている。（50万円超20.8%、3万円未満2%）

**口座名義は、理事長68.6%** 管理会社も1.4%あり。口座の管理状況、全体として通帳は管理会社、印鑑は管理組合保管となっているところ（39.0%）が多い。完成年次の古いほど管理組合で保管するところが多く、規模別では小規模マンションほど管理会社任せの傾向が強い。

**管理費・修繕積立金を3ヶ月以上滞納している戸数の割合**は、0%の組合48.4%（前回53.1%）、～1%22.1%、～2%9.9%、～3%6.6%、～4%3.6%、10%超0.7%となっており、滞納がないマンションは4.7ポイントダウンした。

#### 各管理組合の実態

次いで、各組合からそれぞれの管理費・積立金の実態の発表があり、各組合との間で全国総合調査の結果も参考にしながら活発に質疑応答がなされました。

ただ報告内容についての統一基準を示してなかったこともあり、ただちに問題解決にストレートに結びついたり結論がでるといふより、あくまで参考といった内容に留まりました。今後は建物の状況等も含めデータベースとしてまとめることを期待していることもはっきりしました。

なお、川崎市がマンションの実態調査をしていることは、当川管ネットニュース2号でも報告しましたが、この調査結果がまとまればその資料の提供を受け、会員にお知らせしてまいります。

#### 管理費・修繕積立金のまとめ

経費をできるだけ抑えていくことは管理組合にとって常に考えていかなければならない問題ですが、先ず

委託内容をよく承知した上でどこを見直すのか管理会社とよく話し合うことが大切。内容をお互いが確認しないまま高い安いで解決してはならない。その意味では同規模程度の管理組合の金額は比較参考

になるのではないかと。また修繕積立金については他の組合との比較や世間相場も参考にはなるものの、原則はあくまでも長期修繕計画であり、その必要額から算出すべきでそうでないと組合員に対しても説得力を欠くことになります。



## 2. ペイオフ対策について

管理費は経費であり、修繕積立金は資産です。経理上両者をはっきり別けること。預金通帳の名義は必ず理事長名義にすること。資産の管理・運用については、総会等で各区分所有者に報告することが大切。区分所有者も役員任せでなく資産の管理・運用情報を承知し、共通認識をもつことが必要です。

ペイオフの解禁によって預金の一定限度は保証されるものの、今後の資産運用は自己責任が基本となる。

万一ペイオフが発生した場合、管理者の責任を問われることがないように善良なる管理者としての注意を怠らなかつた（善管注意義務）といえるように管理組合としての対処方法を明確にしておく。

理事長は区分所有者を代理する立場であり、理事長個人の責任となることはまずない。等ペイオフ解禁による管理組合としての基本的な問題点について会長から説明がありました。

#### ペイオフ問題のQ & A

預金保険機構からのQ & A資料を参考に、理事長名義は個人名義となるのか。郵便貯金で保全ということもできる。安心を買うなら振替口座という方法もある。印鑑と通帳の安全対策について。管理会社に通帳を預ける場合の安全対策。などについて報告や提案・意見交換が行われました。

#### 今後の活動について

技術相談について まちづくり公社の相談窓口で受けた現地に出向いての相談について、川管ネットの技術者の会員が担当する方向で詳細をまとめている。

セミナー・研究会・研修会 住宅公団からの資料やマンション管理センターからの情報を逐次提供できるよう環境づくりをすすめる。

工事現場の見学会 技術者の勉強会や研修会。大規模修繕工事の見学会を実施する。

まちづくり公社がおこなうセミナー 定期セミナー、その他ペイオフセミナー等に参加する。

第2回の川管ネット総会を6月29日に開催する。

その他に、白幡台住宅管理組合から「大規模修繕工





事に関して業者選定方法は」との質問があり、技術担当理事及び個人賛助会員より回答がありました。

「会社資料や案内書により実績を知ること。また、会社の技術力や大規模修繕に対する考え方をとらえることも重要。選定にあたっては公募や指名があるが、いずれにしても工事規模や内容により一概にはいえない。コンサルタントの意見を聞くなど専門家の協力が必要です。」

## 当日の感想と今後の活動についての要望

次に当日のアンケートに記入された感想と今後の活動についての要望のいくつかをご紹介します。

### 感想から

私のマンションは築5年ですが、早い時期から修繕計画の立案や資金計画が必要だと思いました。管理費、修繕積立金の発表はマンションの築年数、規模、構造、管理方法等を明記した上で金額の一覧表にすることまでしないと意味がないと思う。管理費、修繕積立金については、本日の報告では不十分なので、会員管理組合にアンケート調査をされたらどうか。管理費、修繕積立金については、各組合でそれぞれ内容が違うので、こまめな見直し、対応が必要。事前に調査票を配布、提出してもらい、事務局がまとめたものを作成し当日配布すれば効率が良い。管理費、修繕積立金については、正会員のマンションの内容調査が必要。その中に自分たちのマンションに近い環境があれば参考になる。ペイオフについては各組合がい

ろいろと勉強されており参考になった。いろいろな意見や発表があり有意義でした。

### 今後の活動についての要望

直結給水方式の導入に関する注意事項を知りたい。ペット問題を議題にしてほしい。居住者間のトラブルと対処事例。個別情報交換会の場をつくってほしい。修繕工事（特に給水設備の更新）について取上げて。正会員を増やす活動を。大規模修繕工事の現地研修。マンション内の防犯対策、エレベータ内のイタズラ書きなどについて討議・検討の場を。専門家によるペイオフ等のセミナーや他のマンション管理組合ネットワークとの交流会を希望。共用部分関連以外でも会員の勉強会として、シックハウスや環境問題など取上げては。外部講習会という形式でも良いので紹介してはどうか。

### 当日の出席者

管理組合 市ノ坪住宅 日商岩井武蔵小杉マンション ジュエル川崎 メイツ武蔵新城 ダイアパレス川崎グリーンポート 野川住宅 川崎大師第2スカイハイツ シャルム新丸子 メゾン ドール多摩川 サープラス柿生 ライオンズマンション京王稲田堤 向ヶ丘遊園センチュリータウン ライフヴィラ元住吉 ファミール登戸 白幡台住宅 リバーグリーン和泉 フェアロージュ・ガーデンズ川崎

以上17管理組合29名

技術担当 坂東保則氏 鈴木義明氏 永島優子氏

## 会員のマンション紹介

# 「シャルム新丸子管理組合」

渋谷から約15分、東急東横線が多摩川を越えるとそこは新丸子。そこからゆっくり歩いて約8分。車なら中原街道を五反田方面から来て丸子橋を渡るとすぐ左側。真っ白い8階建てマンションです。

田園調布や自由が丘、多摩川台公園、等々力公園が目と鼻の先という絶好のポイントです。多摩川の風がいつも季節のうつろいを教えてくれるなど都市型マンションとしては自然環境にも恵まれています。

施工は東急建設、1981年に11月に完成した建物本体は現在も良好な状態に保たれています。15年目の1996年に居住者全員一致参加による組織と、水も漏らさぬ協力のもと自力で大規模修繕工事を実施し、現在に至っています。

何よりも自慢は、和気あいあいと明るい人間関係です。もちろん自主管理。1、2階はテナント、3階以上は住居48戸の複合型マンションです。

目標は、ここで生まれ育った子どもたちのよき故郷となることです。心の通い合うコミュニティとして永住を希望する人も多くいます。（次ページへ）



## [プロフィール]

住 所：川崎市中原区丸子通り1 - 660 - 3

構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造。

規 模：地上8階、塔屋2階建て。1階店舗3戸、2階事務所3戸、3階以上住居48戸。

築 年：1981年（昭和56年）11月。21年弱経過。

管理方式：自主管理 理事長 筋田一行

組合運営：理事会 理事 役員5名 監事1名。任期 原則として2年、再任を妨げない。役員報酬6万円/年～12万円/年。総会 毎年1月 理事会 毎月定例で1回。

管理費等：管理費 店舗事務所 12,340円～25,940円/月 254円/㎡で17,640円/1店舗平均。

居 住 者 9,900円～14,300円/月 190円/㎡で11,748円/1戸平均。

積立金 店舗事務所 9,430円～19,830円/月 174円/㎡で12,074円/1店舗平均。

居 住 者 8,680円～12,510円/月 167円/㎡で10,323円/1戸平均。

長期修繕積立：積立金のみ（借入金なし）

駐 車 場：隣接NECさんの寮駐車場の一部を借用しているが充足率30%。

長期修繕：屋上防水，外壁塗装，照明器具，給水設備交換等大規模修繕工事を1996年に実施。次期工事計画検討中  
特色

高齢ではあるが管理組合のことなら何でもこなせるベテランの通勤管理人がいる他、ベテランの会計士がおり、そのお陰で辛うじて自主管理が円滑にやっていると状況です。管理人不在時の断水、停電、ゴミ処理対策のため居住者の中から適任の方を決め対応をお願いしています。

役員は現在、男性ばかりですが今後、女性の起用について積極的に働きかけたいと思います。（筋田一行記）

## 川管ネット会員現況報告

会員数 平成14年5月27日現在

正会員（管理組合数）34（4,549戸）

個人賛助会員 10

団体賛助会員 27

合 計 71

### 新会員紹介（正会員）

ソフィア・ガーデンズ川崎（幸 区）166戸

ダイヤパレス川崎パルクサイド（川崎区）61戸

## 川管ネット平成14年度総会

日 時 6月29日（土）午後2時

場 所 川崎市産業振興会館

議 案 平成13年度事業実施報告  
平成13年度収支決算及び監査報告  
平成14年度事業計画（案）  
平成14年度収支予算（案）  
役員選任 以上  
正会員・賛助会員には別途ご案内します。

## 編集後記

川管ネットニュース第4号をお届けします。

全組合員にお届けするという事で第3号はA3表裏の新聞形式にしましたが、今号からまたA4冊子の形式に戻しました。

今年度は合計4回の発行を予定しています。記事の内容によっては6ページ、8ページでお届けすること

## 平成14年第1回

### マンション管理基礎セミナー

日 時 7月6日（土）午後1時30分～4時40分

場 所 エポック中原大会議室

講 演 「マンションをめぐるトラブル  
（住民相互間の問題について）」

講 師 国重慎二弁護士

主 催 (財)川崎市まちづくり公社  
(財)マンション管理センター 他

後 援 国土交通省 / 神奈川県 / 川崎市 /  
川管ネット 他

申 込 (財)川崎市まちづくり公社  
住宅相談室へ電話044-211-7851で

になると思います。

マンションライフのトピックスなども取上げていきたいと考えていますので、皆さんのマンションの話題など、記事をぜひお寄せください。また、こんなことを取上げてほしいというご意見もどうぞ。



## 広告募集

当ニュースへの広告を募集します。広告費は1ページの4分の1（横4つ折り）で10,000円です。（原則として版下の提供をお願い致します）発行部数は現在5000部で組合員の全戸に配布します。

ご希望の方は事務局までご連絡ください。