

# いたかんネットニュース

発行 板橋マンション管理組合ネットワーク ☎ 03-5210-1321

Email itakan.sasayama@gmail.com ホームページ http://itakan.jimdo.com/

いたかんネットニュースは板橋区の「ボランティア・NPO 活動公募事業補助金」を活用して発行しています (2023年9月号・2024年1月号・3月号)

## いたかんネット レポート 第39回いたかんネット交流会セミナー① マンションにおける第三者管理方式を考える

いたかんネット定例の第39回交流会が2月18日(日)、志村坂上地域センターで開催された。第1部セミナー「マンションにおける第三者管理方式を考える」では、管理者の区分所有法における規定・役割・責任・権限・解任について等、第三者に管理を委ねる課題などについてのレクチャー。第2部「孤独死(身寄りのない孤独死の対応)」では、井上弁護士が直近に起きた80代の高齢者(区分所有者)の孤独死の事例報告。部屋の異臭やハエの発生に住民が気付く、区の担当者に調査を依頼した。その時の対応や経緯についての話。高齢化による独居者の孤独死、マンションの管理を第三者に委ねる2つのテーマを管理組合がどう対応するかを考える良い機会となった。

### 有料でも第三者に管理を委ねたい 理事会活動が面倒 理事になりにくい...

マンションの管理は、これまで管理組合が運営する「理事会運営」が主であった。建物の築年数経過と区分所有者の高齢化によって理事会機能が果たせなくなってきた。 「役員の手不足」は深刻で、内情は働き盛りの年代は理事会活動に関わりたくない、さらには無関心層の増加など、費用を払っても管理を第三者に任せたいという考えも広まってきている。

### 第三者に管理組合運営を委ねる 第三者管理方式は3つの方式がある!

- ① 第三者が理事会の一員となり運営する方式(理事会あり) 役員(理事長・副理事長・理事または監事など)管理会社の社員など専門家が就任する。
- ② 第三者が理事会のメンバーとなり、区分所有者の役員と共に運営する。理事会は維持され、区分所有者が役員となる制度は残る。
- ③ 第三者運営で理事会が監視する方式(理事会あり) 管理会社の社員などの専門家が理事長となり、理事会は監事としてチェックの立場。

### 交流会セミナー② 孤独死 身寄りのない孤独死の対応

日本の孤独死の死因は病死が最も多く6割以上で、孤独死の平均年齢は62歳だといふ。社会的に孤立している人が誰にも気づかれることなく息を引き取り、その後相当期間放置されるような悲惨な死は孤立死と内閣府の高齢白書では表現している。

① 11番に連絡し救急車を呼ぶ ② 110番に連絡し警察を呼ぶ ③ 部屋の扉を開き、近親者の連絡先に連絡する

今回の事例は都内のマンション築53年・37戸の区分所有者Aさんの話。Aさんは令和2年にマンションを購入、あいさつ程度はかわっていた孤独死だった。管理組合へ緊急連絡先の届出はなかった。マンション登記簿の住所は以前の住所が登記されていて、住所移動の登記はされていなかった。

### 孤独死と判明した経緯は

理事会でAさんを見かけないとの話が出た。呼び鈴を押しても反応がないという。住人が大きなハエが飛んでいるのを目撃、理事長が緊急事態と感知、区の高齢者支援課へ相談。調査したところ住民登録はなかった。高齢者支援課のスタッフがドアポスト・新聞受けで死臭を察知した。すぐに警察へ連絡。検証の後、専用車でAさんは引き取られた。Aさんは要支援2の介護認定が確認された。

### その後の状況

- ・Aさんに相続人なし(区より確認)
- ・区より調査終了後、諸々の書類は検察庁へ送付
- ・Aさん死亡後も管理費等は引き落とされていた
- ・懸念にしている区議を通じて部屋の特殊清掃を実施したいと区に相談したが断念。
- ・管理組合として検察庁による相続財産管理人の選任を待つことになったが、つい先日、区から連絡の申し立てが知らされた。



講師 マンション管理士 金子清氏

理事会がなくなるので、区分所有者が理事になる必要はない。一方、区分所有者全員が理事会の機会である総会が、第三者の管理者(専門家)を監視することを義務づけ、組合運営が適正に行われる体制でなければならぬ。監査法人・外部監査を行う場合もある。

### 第三者管理方式とは

区分所有者以外の第三者がマンションの管理者に選任されること。その権限と義務は負わなければならない。また、「理事長」とは、区分所有法に定める管理者であるが、「管理者」となる資格に制限はなく、法人でも個人でも良い。また、一人に限らず職務分担もでき、任期の規定がない(定めるなら規約で)。

### メリット

理事会なし型であれば役員にならなくても良いし、人間関係も気にせず、専門家が管理するので管理不全防止になり、管理のレベルが上がり意思決定が早い。

### デメリット

③方式の場合は利益相反リスクが生まれるのでは? 管理会社が管理者の場合、自社グループに修繕発注や不要な修繕を強いられるのでは。

区分所有者の管理運営の関心が薄れ、管理費が増加するなどが懸念される。

第三者管理方式を採用後、元の管理形態に戻したくても無関心の人ばかりで、総会議案を通すことは困難になる。

管理の主体は管理組合を忘れず!

第三者管理方式だからといって、居住するのは自分自身、第三者に委ねたままではあまりにも無責任、関心を持つべきである。まだスタートばかりで国の法整備やルール作りは充分ではなく、課題も多いようだ。

### 講師 弁護士 井上宙史氏



講師 弁護士 井上宙史氏

管理組合によると、今後相続財産管理人が就任したら部屋の清掃や処分を進めてもらう。 亡くなった区分所有者に相続人がいれば、相続手続きで事後処理されるので今回のケースでは、管理組合が主体的に動く必要がある。

### 管理組合が相続財産管理人になれるが

・亡くなった区分所有者に相続人がいない、相続手続きで事後処理されるので今回のケースでは、管理組合が主体的に動く必要がある。

・今回のケースでは、基本的に管理組合に費用負担はない。区が相続人の調査や資料収集。Aさんが預金を残して口頭凍結はされずいた。管理費や修繕費は死亡後も引き落とされAさん宅に現金も残っていたので火葬も賄えた。

## いたかんネット 新会員の声

いたかんネットでは定期的に連続座談会及びセミナー、年2回の交流会、個別相談会等を開催している。

マンション問題に直面している人や様々な事情を持った人が当会へ参加されている。 Sさんはこれまで板橋区主催の交流会やいたかんネット共催の初期講座に積極的に参加して、当会の主なメンバーもご存じだった。いたかんネット入会の経緯とご自身のマンション活動の様子を伺った。

築年数は40年を超えていてSさんの入居は28年前だといふ。現在理事長に就任、これまで管理会社のリプレイス、大規模修繕工事時は修繕委員等も経験してきた。仕事柄、管理組合の会計については特に詳しくチェックしている。

戸数42戸の小規模マンションで以前は半数が外部オーナーだったが、現在は居住している人が27名、外部オーナーは14名。 Sさんは入居後もなく理事長を引き受け、昨年3月に再び理事長を引き受けた。これまで修繕委員や顧問など何らかの形で管理組合活動に関わってきた。

21年の大規模修繕工事の後に修繕積立金の値上げも実施、また携帯電話の基地局のアンテナ設置があり、年間税引き後100万円以上あることは大きな収入源になると話す。 管理組合の役員は現在4名、悩みは関心が低いこと、若い方は多忙なのか無関心、ある年は役員が全員辞退したこともあった。

Sさんは、情報の発信は重要ですから、理事会・総会後は必ずエントランスに内容報告を掲示しています。このマンションは旧耐震の建物で、手がける問題がたくさんあると語っていた。

いたかんネットへの入会は昨年の7月、その時Sさんの居るへ長年原因不明の水漏れ事故が断続的に発生し困っていた。当会の篠山会長に相談したところ、すぐに「一級建築士の奈良先生に連絡、調べて修理できるといふ。これも何回も管理会社に依頼してもわからなかった。調査による構造上、無理な建て方を少し歪な形状の建物だといふ。

篠山会長・奈良一級建築士の迅速かつ誠意のある行動力に「いたかんネットと出会えて良かったと思います」とSさんは語っていた。「今後は強風や風の向きに注視してください」とアフターケアの言葉を残してくれたことにも安心感が持てたこと。 また、新しい会員が参加の際、「是非、質疑応答で発言しやすい司会進行をお願いしたい」と近々への要望も述べた。



いたかんネットへの入会は昨年の7月、その時Sさんの居るへ長年原因不明の水漏れ事故が断続的に発生し困っていた。当会の篠山会長に相談したところ、すぐに「一級建築士の奈良先生に連絡、調べて修理できるといふ。これも何回も管理会社に依頼してもわからなかった。調査による構造上、無理な建て方を少し歪な形状の建物だといふ。

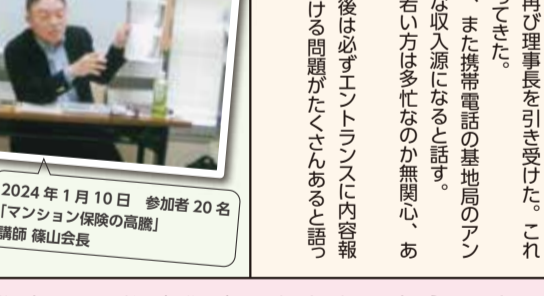
## フォトショット



2022年12月12日 区長室にいたかんネットの活動報告と懇談会



2023年2月12日 参加者30名 大山文化会館 廣田 信子氏と山元 正宣氏 対談



2024年1月10日 参加者20名 「マンション保険の高騰」 講師 篠山会長



2023年1月27日 参加者70名 いたかんネット20周年のつどい 講師 一級建築士 奈良 利男氏 坂本区長・篠山会長

### 連続座談会・セミナー インフォメーション

令和6年3～5月の予定

第127回 3月7日(木) PM2:00～3:30  
・マンション基礎講座No.7 講師:成島 圭子(マンション管理士)  
・クローズアップ現代 出演レポート 講師:山元 正宣(副理事長)

第128回 4月4日(木) PM2:00～3:30  
・マンション基礎講座No.8 講師:成島 圭子(マンション管理士)  
・エレベーターよもやま話 講師:中村 進氏(所沢マンション交流会 共同代表)  
更新の裏技、災害時の対応 他

第129回 5月2日(木) PM2:00～3:30  
・マンション基礎講座No.9 講師:成島 圭子(マンション管理士)  
・外国人居住者との管理組合活動 講師:細谷 光子(編集者)

会場: いたばし総合ボランティアセンター 担当:成島(☎03-3958-2808)

### 共用排水立管専有部 入室工事てんやわんや記

築38年を迎える我がマンションがそろそろ大規模修繕工事の準備に入らなければと、修繕委員会が動き出したのは21年1月のことだった。建物と給排水設備の両方の診断を設計事務所へ依頼し、長期修繕計画書も作成依頼した。当初は建物の修繕を主体に考えていたが、診断の結果、共用排水立管の接続部にサビ汚れが付着し管の内部が著しく狭くなっていることが判明。共用排水立管は専有部のトイレの正面壁内部にトイレの汚水管と台所の排水立管2本通っている。洗面台正面壁の内部には通気立管と洗面の流し立管2本が通り、合計4本を取り替える。共用部だが専有部に入り室内の壁を壊さないと工事不可能なのだ。

修繕委員同、これから予想される困難な工事に不安感を抱いた。いつもの大規模修繕工事と違って、立管内の深刻な状況を見せられとにかく汚水管排水立管などの更新が差し迫っていることに事の重大さを認識した。しかし、理事は毎年1年任期で顔ぶれが変わってしまう。修繕委員は工事終了までの任期だ。この時、修繕委員長は終了まで関わる覚悟を決めた表情だった。修繕委員会発足以来3年、紆余曲折あったが現在工事は進行中である。

立管工事はマンションの立上り系統で工事が進められる。階から3戸ずつ進められその内1戸が工事不可能になると上階階下階が強いられる。居室ごとに入室し立管を切断、もの凄いの壁の解体と着脱、復旧各工事に伴う職人さんの出入りが激しい。ちなみに我が家は洗面所の流し立管と通気立管は間取りの都合上、押し入れの脇壁を壊し工事を実施した。とにかく押し入れ、キッチン、トイレ内部の各物を空にしておかなければならない。

### マンション問題に困ったら 「いたかんネット」 無料相談

☎ 03-5210-1321

会員募集中

2024年 70号 (3月10日発行)  
発行 板橋マンション管理組合ネットワーク  
発行責任者 篠山愛一郎 ☎03-5210-1321  
エディター 細谷 光子  
編集スタッフ 成島・井野・市川・田中

### One Word Comment

雑感 言の葉

冷静沈着とは、感情に左右されずに落ち着いて思考し、物事に動じず行動できること。理路整然とは、話の道筋が通った原則的な考えのこと。近頃、集会を興奮した面持ちで大声を出し、己の主張を繰り返す輩に出くわすことが多い。まずは深呼吸、落ち着いて穏やかに話してもらう。何かと腹の立つことも多いストレス社会だが、人生は何事も修業の場と捉え平常心を保ちたいもの...

マンション内には独居の方や障害をお持ちの方、子育て中の方と様々な居住者がいる。約1週間、制限のある暮らしを強いられる。皆さんの協力なくして工事は進まない。施工業者と居住者の綿密な打ち合わせ、事前調査、プランの提出に必ずがプロと感心する。特に困難を極めたのは、亡くなって空室になっている区分所有者の親類を探るため、弁護士依頼が2件発生したことがある。最近2件とも親類が判明した。1件は姉が見つかり、入室工事を承諾、鍵を管理員に預けてくれることになった。もう1件は約10年前から空室だったが、息子さんと連絡が取れた。父親が3年前に死去、長男が相続して名義変更はしたが、事情で住所をそのまま放置していたという。總會の資料が本人に届かなかったわけだ。

連絡の取れなかった区分所有者12件、様々な方法で追い続け、2月下旬現在ほぼ100%居住者を把握でき、入室工事はOKとなった。