

マンション管理士前島事務所通信

2015年(平成27年)5月25日
第00031号(隔月発行)

編集/発行者: 前島 英史
住所: 京都市下京区西洞院通花屋町上ル
西側町483 六条荘1C
電話: 075-744-0918
URL: <http://www.mankan-maejima.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

類チェック、ヒアリング等により、工事

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

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、いわゆる管理組合向けマンション総合保険。

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

と話し、(マンション管理士会連合会)

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。

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を乗じた効用比を設定した

が、これも「不合理」と判

断した。防犯カメラの設置台数、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べて圧倒的に高い」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

管理ルール会
検討
管理ルール会
検討

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「マンシヨ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ヨンの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の特徴だ。

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・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、マンシヨンの管理適正化法に基づきマンシヨンの管理業者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ワンによると、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。

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処分理由で、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。(マンシヨンの管理新聞 第969号より)

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

編集後記