

# マンション管理のお困り事、解決します！



## 世の中のマンション管理の情勢



### 入居構成員の変化

新築時の購入入居者と中古の購入入居者とでは、このマンションに対する意識や年齢層の  
かい離が出るなど管理組合運営が変わってきています。



### 賃借人の増加(役員のなり手不足・無関心)

賃貸戸数割合20%超のマンションが18%。  
この割合は完成年次が古いマンションほど高くなる傾向にあります。  
部屋の相続人の居住が困難(空家、賃貸、売却の増加)。



### 急速な高齢化(身体機能の衰え、意欲・体力の衰え)

世帯主の年齢は、平成20年と平成25年の比較では、  
40歳代以下は36%から27%へと減少  
60歳代以上は39%から50%へと増加  
平成36年 全国民の3人に1人が65歳以上<sup>\*1\*2</sup>

<sup>\*1</sup> 河合雅司著「未来の年表・人口減少日本でこれから起きること」講談社現代新書

<sup>\*2</sup> 国立社会保障・人口問題研究所／日本の将来推計人口(平成29年推計)報告(2017年)



### 永住意識

平成20年と平成25年の比較では、  
「いずれは住み替えるつもりである」が19%から18%へと減少  
「永住するつもりである」が50%から52%へと増加  
年齢別では、年齢が高くなるほど永住意識が高くなる傾向にあります。



### 建物の老朽化

|          |     |               |       |                           |
|----------|-----|---------------|-------|---------------------------|
| 分譲マンションの | 全国  | 644万戸のうち築30年超 | 183万戸 | 29%(平成29年末) <sup>*3</sup> |
| ストック総数   | 兵庫県 | 43万戸のうち築30年超  | 13万戸  | 30%(平成28年末) <sup>*4</sup> |

<sup>\*3</sup> 国土交通省ホームページ

<sup>\*4</sup> 兵庫県ホームページ

※ このページのパーセントは、国土交通省／平成25年度マンション総合調査結果(2014年発表)を参考にしています。



株式会社 兵庫県公社住宅サービス

## 課題1 管理組合の運営負担(人・管理費)

人への負担は、高齢化にともなう体調不良等の増加も考えられ役員のなり手が少なくなり、輪番でもすぐ順番が回ってきます。

管理費の負担は、自主管理では低い負担からスタートして現在まで運営してきているので、何かと費用をかけ管理会社に頼まなくてもいいのではと、管理会社導入には住民の理解を得るのに時間がかかります。



### 解問 状況

組合員のみなさまに説明会や総会を通じて、世の中のマンション管理の情勢が大きくしかも急速に変化していること、また、委託管理によりお手伝いできることや詳しい内容について説明させていただきます。

## 課題2 会計担当の負担(毎月の銀行通いをはじめとした大きな負担)

会計担当は、毎月たびたび銀行に通い通帳を記帳し、入金確認・支払手続をし、会計帳簿に記帳し、決算書を作成するなど管理費等の管理責任は大きな負担です。(集金、督促も任されていればなおさらです。管理費等の滞納は管理組合のトラブル全体の8%を占めます。)



### 解問 状況

毎月の管理費等の徴収・入金確認、督促、支払、通帳記帳、会計簿記帳、月次収支報告書の作成、毎年度の決算報告書案の作成、残高証明書取得、予算案の作表は当社でさせていただきます。

入出金の報告も月単位で報告され、決算報告書案も収支報告書に貸借対照表を加えた形式で作成されます。これにより、会計担当のご負担はほとんどなくなり軽減されます。また、総会議案書案を当社で作成することも可能です。

### 会計業務と頻度

|     |                     |
|-----|---------------------|
| 毎月  | 各戸集金・通帳記帳入金確認(銀行通い) |
| 毎月  | 督促・通帳記帳入金確認(銀行通い)   |
| 毎月  | 支払・押印振込書類受取り(銀行通い)  |
| 毎月  | 会計簿記帳               |
| 毎月  | 収支報告書作成             |
| 年度末 | 決算報告書案作成            |
| 年度末 | 残高証明書取得(銀行通い)       |
| 年度初 | 予算案の作表              |
| 年度初 | 定期総会報告              |

これらのすべてを当社に管理委託することが可能です。

# 問題解決に向けた10の課題

## 課題3 管理組合の通帳や印鑑の紛失

大切なみんなの財産を自宅で保管することで、紛失に対する不安があります。



問題解決

法令に従って、修繕積立金等の保管口座の印鑑以外は、通帳、印鑑とも当社でお預かりすることができます。  
また、一般社団法人マンション管理業協会保証機構会員として、保証機構から管理組合には、会員のマンション管理業者が万一経営破綻しても1カ月分の管理費等が保証され、また、新たな管理会社の紹介も受けられます。

## 課題4 共用部分の修理の手配

給水ポンプ、TV、電話、インターネット、非常ベル、照明など深夜、休日にも待ったなしで修理の手配の依頼があります。



問題解決

当社から修理の手配ができます。休日夜間の対応は、コールセンターが窓口となり対応いたします。(オプション)

## 課題5 居住者への広報や理事会・総会の資料と議事録等の作成

文案や作成の手間が大変です。配付や報告の日までに急いでいるのに結構時間がかかります。



問題解決

広報の文案や理事会・総会の各種資料等の作成は、当社もお手伝いできます。

**課題6** 最新の法令改正や国交省の指針発表が分っても、どう行動すればよいかわからない  
関心の高い人がいます。管理組合としても正しい方向に向かっているのか不安です。



解  
問  
状  
況

当社は、国土交通大臣登録のマンション管理業者です。  
また、一般社団法人マンション管理業協会正会員、公益財  
団法人マンション管理センター会員として常に最新の情報  
を受けていますので、新しい情報のお知らせや適切なアド  
バイスのお手伝いができます。

**課題7** 入居者情報の管理方法(何をどれだけどう守秘する)

平成27年改正個人情報保護法の成立によって、平成29年5月30日以降、管理組合は個人情報保  
護法の適用を受ける個人情報取扱事業者となりました。  
これまでのやりかたでよいのか不安です。



解  
問  
状  
況

世の中のマンション管理の情勢が大きくしかも急速に変化  
していく中、法令改正やほかの管理組合の具体例、また、当  
社顧問弁護士のアドバイスも紹介しながら、常にその時代  
に合った取扱いや保管方法などのお手伝いができます。

**課題8** 管理組合加入の損害保険の見直し

永年、お世話になっている保険代理店でずっと加入しています。でも、世の中がどんどん変わる中  
でマンション向けの保険商品も新しく販売されているのではと、見直しを感じるときもあります。



解  
問  
状  
況

永年、お世話になっている保険代理店でも新商品の紹介は  
されていると思われますが、当社は大手損害保険3社の保  
険代理店として、みなさまに適切なご提案をいたします。  
また、保険担当はもちろんフロント担当も全員有資格者で  
す。分譲マンションの火災保険ほか管理組合にベストな提  
案を心がけています。また、居住者のみなさまの家財や自  
動車の保険も取り扱っています。

<委託保険会社>

三井住友海上火災保険株式会社

損害保険ジャパン日本興亜株式会社

あいおいニッセイ同和損害保険株式会社



# 問題解決に向けた10の課題



## 課題9 大規模修繕工事のときのサポートがない

大規模修繕工事を控えているが、設計や工事業者をどこに頼んだらよいのか、また、素人では工事監理もできないと困っています。

解問  
快題

建物診断、設計、工事業者の選定及び工事監理のお手伝い  
ができます。

## 課題10 メンテナンス・小修繕の業者

これまでどおりの業者で不満はないが、内容の良し悪し、適正価格が分かりません。  
また、小修繕でこんな修繕は、どこに頼んだら良いかも分からないときがあります。

解問  
快題

これまでお使いの業者はもちろん新規業者の紹介を含め  
て、見積の取得や発注をお手伝いできます。

### 参考（管理費、修繕積立金の平均額）

※ 国土交通省／平成25年度マンション総合調査結果(2014年発表)によれば、

#### ◆月／戸当たり管理費

駐車場使用料等からの充当額を含む月／戸当たりの管理費の総額の平均は15,257円  
(単棟型15,970円・団地型13,134円)

駐車場使用料等からの充当額を除く月／戸当たりの管理費の総額の平均は10,661円  
(単棟型11,147円・団地型 9,075円)

#### ◆月／戸当たり修繕積立金

駐車場使用料等からの充当額を含む月／戸当たり修繕積立金の総額の平均は11,800円  
(単棟型11,463円・団地型12,992円)

駐車場使用料等からの充当額を除く月／戸当たり修繕積立金の総額の平均は10,783円  
(単棟型10,684円・団地型11,167円)

と発表されています。

※上記の金額はあくまでも平均であり築年数や建物規模、また、専有面積等により大きく違うことがあります。

# 管理委託までの管理組合スケジュール

6  
~  
8  
ヶ月

## 1 居住者アンケート

要望や不満を明確化し管理組合で共有します。

## 2 理事会での検討・決議

- ・ 一部委託(会計業務などの事務、設備の保守点検、清掃、植栽管理などのうちの一部)
- ・ 全部委託

## 3 管理会社からの訪問(マンション調査確認)

理事会の都合の良い日を調整して、管理会社にヒアリングや建物設備等の調査確認を行わせます。

## 4 提案見積書の検討(他社見積の取得)

管理会社からの提案見積書を理事会で検討します。(他社見積の取得)

## 5 居住者向け説明会の実施

要望や不満、管理会社に管理委託するメリットなどを居住者(組合員)に説明します。また、管理会社からのプレゼンテーション等も適宜実施させます。

## 6 総会で決議

総会で管理会社への委託を決議

約  
2  
ヶ月

## 7 管理委託開始

管理委託開始時期が、今期の役員の任期中となるのか、次期の役員の任期中となるのかをあらかじめ考慮しておくこともポイントです。

※ 日程は一般的な目安です。実際には日時調整に時間のかかる項目があり流動的です。

# 会社概要

## 会社概要

商号 株式会社兵庫県公社住宅サービス  
(兵庫県住宅供給公社100%出資会社)  
代表取締役 高月 建守  
設立 昭和56年2月27日  
資本金 1,000万円  
従業員数 84名(うちマンション管理部門41名)

## 主な事業内容

- 1 分譲マンション管理業務  
(管理戸数 61組合221棟 6,732戸)
- 2 大規模修繕コンサルタント業務  
(平成27～29年度 85件/設計 26・工事監理 18・  
長期修繕計画作成 12・建築設備調査診断など 29)
- 3 兵庫県からの受託業務  
(兵庫県営住宅指定管理者業務 中播磨地区 5,805戸)
- 4 兵庫県住宅供給公社からの受託業務  
(公社賃貸住宅管理業務 賃貸マンション 4,931戸)
- 5 損害保険代理店業務

## 登録

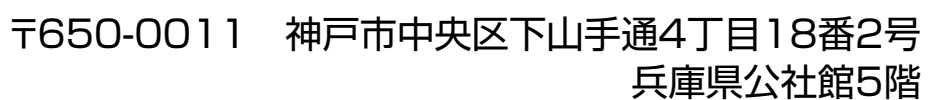
- 1 マンション管理業者(国土交通大臣登録 (4)第060086号)
- 2 一級建築士事務所(兵庫県知事登録 第01A02976号)
- 3 損害保険代理店(財務局登録 第20159002026号)
- 4 一般社団法人マンション管理業協会 正会員
- 5 一般社団法人マンション管理業協会 保証機構会員
- 6 公益財団法人マンション管理センター 会員

## 有資格者数

|              |     |
|--------------|-----|
| マンション管理士     | 5名  |
| 管理業務主任者      | 13名 |
| 区分所有管理士      | 2名  |
| 一級建築士        | 4名  |
| 二級建築士        | 2名  |
| マンション維持修繕技術者 | 5名  |
| 特定建築物調査員     | 3名  |
| 宅地建物取引士      | 9名  |

## 所在地

本社  
〒650-0011 神戸市中央区下山手通4丁目18番2号  
兵庫県公社館5階  
TEL (078)230-8834 (営業部直通)  
FAX (078)230-8832



お問合せフォームURL  
<https://hyogo-kjs.co.jp/form/html>

