



管対協通信

No. 192

KANTAIKYO NEWS

2025/11/20

賢い区分所有者になろう！ 楽しい管理組合をつくろう！ 新しい地域コミュニティをつくろう！

NPO法人京滋マンション管理対策協議会(略称・管対協)

〒604-8242 京都市中京区西洞院通三条下る柳水町 84 番地三洋六角ビル 305 TEL:075-231-8182<http://www.kantaikyo.org>

新代表幹事挨拶

このたび、2025年度の代表幹事を務めさせていただくことになりました、川内美智夫です。どうぞよろしくお願いいたします。幹事の皆さまの中には、管理組合の運営に関して豊富なご経験や深い知見をお持ちの方が多くおられ、私自身その一員として、身の引き締まる思いであります。本年度の幹事会運営にあたり、私が最も大切にしたいと考えていることは「和」でございます。昨年度は議論が白熱し、時に会が紛糾する場面もありました。だからこそ、今年度は互いを尊重し合いながらも率直に意見を交わし、前向きな議論ができる場づくりに努めてまいりたいと思っております。幹事、監査役、事務局という体制のなかで、それぞれの立場と知恵を生かしながら、和やかで建設的な幹事会を共に築いてまいりましょう。どうか一年間、よろしくご協力のほどお願い申し上げます。

NPO法人京滋マンション管理対策協議会

代表幹事 川内美智夫

管対協の第44期幹事会メンバー

代表幹事 川内 美智夫(山科ハイツ管理組合)
副代表幹事 長谷川 登美子(ネオハイツ東山管理組合)
副代表幹事 若林 義博(山科南団地管理組合)
事務局長 谷垣 千秋(団地管理組合法人 ユニ宇治マンション)
幹事 岩根 浩(京都一乗寺コーポラス管理組合)
幹事 木村 敏雄(朝日プラザ宇治管理組合法人)
幹事 松井 京子(八瀬鱒乃坊アーバンコンフォート管理組合法人)
監査役 大場 伸彦(山科AB棟住宅 管理組合)
監査役 大島 茂樹(シャルム大津 管理組合)

不法侵入容疑で逮捕者も

マンション大規模修繕に潜む「なりすまし」問題



最近、首都圏や近畿圏のマンションで、業者関係者が区分所有者になりすまし、修繕委員会に入り込む事件が報じられています。

この「なりすまし事件」の発端は **住民の郵便受けに投函されたチラシ** でした。

特に注意が必要なチラシの内容

- 1、「インタビューに参加で謝礼を差し上げます」などと金品やギフト券を強調している
- 2、発信元が聞いたとのない会社名で、連絡先が携帯番号や QR コードのみ
- 3、「大規模修繕の調査」「住民アンケート」などを名目に、築年数・修繕・管理会社名などを聞き 出そうとする

実際に投函されたチラシ

チラシの不審な点

- 1、自称モニターやインタビューという形で「調査」と称しながら、実際には修繕委員会への影響を狙った工作である可能性が高い
- 2、会社名がよく知られていない、信頼できる保証がないなど、住民側が背景を確認しにくい状態になっている。
- 3、謝礼を高め設定して参加を引きつけ、情報（築年数・修繕計画の有無・管理会社との関係など）を集める。住民の名義や代理・委任の形で委員会に関与しやすい人を探すための入口になっている。

*** 名義貸しは不法行為にあたり、貸した側も処罰対象となる可能性があります**

マンションでの安心、安全な暮らしを守るため、情報を共有しこのような犯罪を未然に防ぐことが重要になってきます

業者の手口は日々変化し、単独の管理組合では防ぎきれないこともあります

マンション管理対策協議会では随時ご相談を受け付けております

不審なチラシや勧誘を見かけた場合は連絡や回答をせず、

まず管理組合やマンション管理対策協議会に報告、相談するようにしてください

◆管対協の地区集会にぜひご参加を！

多くのマンション管理組合が参加する地区集会は、管理組合活動のヒントが得られる貴重な機会です。新任役員の方々の多くもぜひご参加ください。

地区集会からの報告

🌸 地区集会で話し合われた“身近な課題”

皆さん、奇数月に「地区集会」が開かれているのはご存知でしょうか。

7月の集会では、各管理組合が抱える高齢者に関する課題がテーマになりました。

高齢化が進む今、どのマンションでも「高齢者対応」は避けて通れない問題です。

すぐに解決できることばかりではありませんが、他の管理組合の経験や工夫を聞くことで、ヒントや気づきを得られる場になっています。

👤 各管理組合の現状と声

◆ 高齢化の進行

- ・住民の約70%が65歳以上というマンションもあり、高齢化は身近な課題に。
- ・半数以上が高齢者で、居住者の把握が難しくなっている。

◆ 運営の難しさ

- ・経験豊富な役員が高齢化や逝去で減少し、管理組合の機能が低下。
- ・「高齢者対応は行政や自治会の役割では？」という声もあり、管理組合の関わり方が問われている。

◆ ごみ屋敷・孤独死の問題

- ・80代住民の部屋がごみ屋敷化し、フェンスを覆うほどの樹木が放置されている。
- ・孤独死後、相続人不在のため弁護士を通じて対応した例も。
- ・精神障害の方の部屋で害虫が発生し、行政・親族と協力してごみ処理費が100万円に。

◆ 認知症対応と地域連携

- ・認知症や精神障害の住民への対応はプライバシーの問題もあり難しい。
- ・「命のカプセル(冷蔵庫に緊急情報を保管)」を活用する取組も。
- ・認知症の両親が同じマンションに住むケースでは、プロフィールを作成し、管理事務所・民生委員・老人福祉委員、近隣住民と共有することでスムーズに対応できた。
- ・一人暮らしの高齢者には必ず緊急連絡先の提出をお願いし、いざという時に備えている。

支え合う地域づくりへ

高齢化による問題は、どのマンションにも起こり得ます。

管理組合だけで抱え込まず、**行政・民生委員・地域住民**と協力して対応することが大切です。

地区集会は、他の組合の事例や対策を知ることができる貴重な場です。

解決への糸口を見つけるためにも、ぜひ積極的にご参加ください

地区集会は隔月奇数月(∩o∩) どの地区でもご参加いただけます！各地区集会の日程をご確認ください

管対協の11・12月の予定

管対協の11・12月の予定です。

9月に京安心すまいセンターにて開催された、『分譲マンション管理組合交流会』（共催：京都市・管対協）には多くの参加者にご来場いただき、会場では管理組合運営に関する意見交換が活発に行われ、終始賑やかな雰囲気になりました。11月は今年最後の地区集会、12月は管理・運営セミナーの開催になります。奮ってご参加いただきますようご案内申し上げます。



<分譲マンション管理組合交流会の様子>

<地区集会>

◆上・北・左京区地区集会

日時：11月9日（日）午後2:00～4:00
会場：八瀬鱒乃坊アーバンコンフォート
コミュニティルーム
テーマ：①各マンションの近況報告
②高齢者対応について
管対協幹事：岩根浩・松井京子

◆山科・醍醐地区集会

日時：11月23日（日）午前10:00～12:00
会場：山科南団地 第一集会所
テーマ：耐震、各マンションの近況報告
管対協幹事：川内美智夫・若林義博
管対協監査役：大場伸彦

◆滋賀地区集会

日時：11月16日（日）午後2:00～4:00
会場：グランドメゾン仰木の里 集会所
テーマ：管理組合役員の選び方と大規模修繕の進め方
管対協監査役：大島茂樹

◆洛南地区集会

日時：11月23日（日）午後2:00～4:00
会場：コトーハイツ伏見稲荷 集会所（C棟）
テーマ：耐震調査及び耐震工事についての勉強会
管対協幹事：木村敏雄

◆合同地区集会

日時：11月22日（土）午前10:00～12:00
会場：鳥羽街道団地 集会所
テーマ：管理費と積立金について、
各マンションの問題点
管対協幹事：長谷川登美子

◆洛西地区集会

日時：11月23日（日）午後2:00～4:00
会場：イトーピア向日マンション集会所
テーマ：耐震・各マンションの現状
管対協幹事：川内美智夫・若林義博

◆12月の管理・運営セミナー

日時：12月13日（土）14:00～16:00
会場：管対協・MCK セミナールーム（京都市中京区西洞院通三条下る柳水町84番地三洋六角ビル3F）
主催：NPO法人京滋マンション管理対策協議会
テーマ：『マンション保険』
報告①「マンション保険の現状と問題点」
報告者：（有）エス・ティ・アイ・・・・・・鮫島一久氏
報告②「マンション保険における共用部分と専有部分」
報告者：（株）槇本保険事務所・・・・・・宮田雄輔氏