

なるほど 管理組合

マンションにお住まいのみなさまへ



マンションには、管理組合というものがあって、マンションを購入した人は、その時からその管理組合の一員となります。何故そうした管理組合が必要なのか、そこではどんな活動をしているのか、気になりませんか。また、管理組合の役員の仕事について、どのように思われているのかなど、こうした身近な疑問や不安に感じていること、よく分からないことなど、私たちマンション管理士会は、皆様の良き相談相手として、アドバイスをいたします。

マンションライフを快適に、そして楽しく過ごすために、管理組合の一員として組合活動に積極的に参加することをオススメします。

マンションについて知っておかなくてはいけないこと、知らないと困ることはたくさんあります。そうしたことを知ることが、みなさまの大切な財産でもあるマンションの資産価値を高めることにもつながるのです。

これからは、皆様と私達マンション管理士とが気軽にお話をしていければと思います。

マンション居住者(区分所有者)としての権利と義務について考えてみよう



弁護士
札幌総合法律事務所
石川和弘さん

1

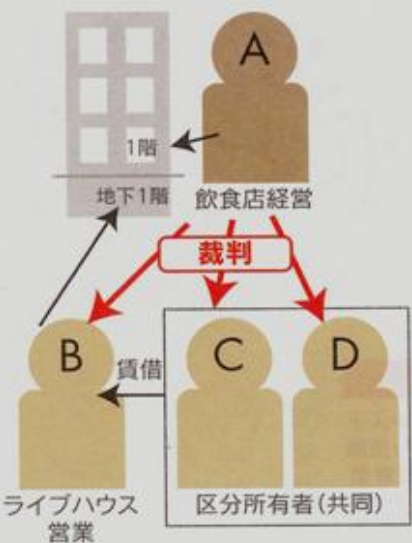
区分所有法6条1項により、区分所有者は、建物の管理・使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならないとされています。そして、このことは同条

3項により、区分所有者以外の占有者の義務ともされています。

では、賃借人の迷惑行為については、賃借人だけが責任を負い、区分所有者に責任は生じないのでしょうか。このことが問題となった裁判例があります。

2

ビルの1階の部屋を区分所有者から賃借していたAは飲食店を経営していました。その後、真下の地下1階は区分所有者CとD(共有)から賃借したBがライブハウスの営業を始めました。



騒音・振動がひどく、AはB、C、Dに再三改善を求めましたが、これに応じませんでした。Aは閉店に追い込まれ、B、C、Dに対して営業損失の損害などの賠償を求めて裁判を起こしたので

3

そもそも、騒音・振動を発生させた張本人のBに責任があるか否かは、いわゆる「受忍限度」論によって判断されます。一般人を基準として、我慢できる範囲かどうかを、騒音の程度、時間帯など、いろいろな要素を基礎として総合的に判断するという手法です。

この裁判では、Bの行為に違法性がある」と判断されました。

5

では、C・Dは、どのような是正措置をとればよいのでしょうか。この裁判で、C・DはBに対して、防音の必要性を助言し、その結果、Bが一定の防音工事を行ったのであるから、C・Dに義務違反はないと主張しました(但し、裁判所は、Bの行った防音工事は騒音低減の効果はあまり見られなかったと判断しています)。

4

それでは、CとDには責任があるのでしようか。C・Dは、この裁判で、専有部分を専らBが使用し、C・Dが使用していない場合には、区分所有法6条1項の義務はないのだと主張しました。

しかし、裁判所は、C・Dの義務は消滅せず、賃借人たる区分所有者は賃借人の使用状況について相当な注意を払い、もし賃借人が他の入居者に迷惑をかけている状況を発見したのであれば、直ちに、是正措置を講ずる義務があると判断し、この義務は区分所有法6条1項に基づくものだとしました。



この裁判例からは、直ちに是正措置を講ずる義務があるが、区分所有者たる賃借人は、迷惑の程度によっては、契約を解除しただけでは足りず、退去しない賃借人に対して明渡しの際を提起し、それでも退去しなければ明渡しを強制執行の申立てをしなければならぬ場合があるかもしれません。

なるほど 管理組合

マンションにお住まいのみなさまへ



マンションには、管理組合というものがあって、マンションを購入した人は、その時からその管理組合の一員となります。何故そうした管理組合が必要なのか、そこではどんな活動をしているのか、気になりませんか。また、管理組合の役員の仕事について、どのように思われているのかなど、こうした身近な疑問や不安に感じていること、よく分からないことなど、私たちマンション管理士会は、皆様の良き相談相手として、アドバイスをいたします。

マンションライフを快適に、そして楽しく過ごすために、管理組合の一員として組合活動に積極的に参加することをオススメします。

マンションについて知っておかなくてはいけないこと、知らないと困ることはたくさんあります。そうしたことを知ることが、みなさまの大切な財産でもあるマンションの資産価値を高めることにもつながるのです。

これからは、皆様と私達マンション管理士とが気軽にお話をしていければと思います。

管理組合の役員は区分所有者が原則ですが、賃貸人が多くて役員はいつも同じです。
こんな時第三者の専門家を参加させることはできないのでしょうか？



NPO法人
北海道マンション
管理士会
谷津正雄さん

役員のなり手不足の解消策

賃貸人が多い、区分所有者が高齢化している、といった理由から、管理組合の役員のなり手が減少しています。このような悩みを抱える管理組合が増えています。この解消策としていろいろの方策がありますが、今回はそのうちの「第三者管理方式」に絞ってご説明します。

「第三者管理方式」とは？

区分所有者以外の

第三者の専門家を管理者として、外部から参加させる方式です。

この第三者の専門家として、マンション管理に精通したマンション管理士や管理会社を考えられています。この管理者は、これまで理事会が担当してきた職務を引き受けることとなります。この「第三者管理方式」は、新しい方式というわけではなく、これまで主として賃貸型マンションやリゾートマンションに多く採用されており、この場合の管理者はマンションの分譲会社あるいは

は分譲会社の系列管理会社が主なものでした。

この方式を、一般のマンションにも導入しようというのが最近の動きです。

なお、「第三者管理方式」は、マンション全体の約5.1%（国土交通省の平成20年度マンション総合調査による）となっています。

「第三者管理方式」の主なメリットとデメリット

メリットは、①専門家が管理することにより、管理組合の運営の質が向上する。②役員就任による過重な

負担がなくなる。③管理者は任期に拘束されないため、長期的な展望に立つて計画的・効率的な業務を遂行できる。④理事長等の役員と区分所有者間の感情的な紛争がなくなる。

デメリットは、①マンション管理に対する区分所有者の関心が希薄になる。②管理者に支払う委託費用が必要になる。③マンションの財産管理に関して、利害関係が一致しない管理者に任せる不安がある。

「管理会社」が管理者となった場合の主なメリット、デメリット

管理会社は、通常の管理（窓口業務・清掃、諸設備の点検等）を通して当該マンションの実態に詳しいので、管理者になると迅速で的確な管理が期待できる。反面、通常の管理と、これを指揮監督する管理者とが同一人になるので、使い込みを含めた不適切な管理が行われるおそれがある。

「マンション管理士」が管理者となった場合の主なメリット、デメリット

マンション管理士は、国家資格を持った「マンション管理のスペシャリスト」として、広くマンションの適正な管理・運営に関して専門的知識を持っています。したがって、管理者になると、マンション

内の多くの紛争が円満に解決される期待が大きいです。しかし、資金力に乏しいので、不測の事故により管理組合に損害を与えた場合の賠償能力に欠けることも考えられます。

「第三者管理方式」導入の課題

マンションの管理の主体は、あくまでも管理組合です。したがって、「第三者管理方式」を導入した場合でも、管理者の業務遂行に対するチェック体制を強化する必要があります。「第三者管理方式」に適合した総会の在り方、理事会を存続するのか廃止するのか等を含めて、この方式の導入にあたってはいろいろな検討課題があります。

「第三者管理方式」導入の手続

総会で、役員の資格である「マンション」に現に居住する区分所有者の要件をはずして、「区分所有者以外の第三者を管理者とする」旨の規約改正の承認を得る必要があります。

国土交通省の動き

「第三者管理方式」に関して、国土省から来年の春をめどに、具体的な制度改正などの対応策が提示される予定になっています。

なるほど 管理組合

マンションにお住まいのみなさまへ



マンションには、管理組合というものがあって、マンションを購入した人は、その時からその管理組合の一員となります。何故そうした管理組合が必要なのか、そこではどんな活動をしているのか、気になりませんか。また、管理組合の役員の仕事について、どのように思われているのかなど、こうした身近な疑問や不安に感じていること、よく分からないことなど、私たちマンション管理士会は、皆様の良き相談相手として、アドバイスをいたします。

マンションライフを快適に、そして楽しく過ごすために、管理組合の一員として組合活動に積極的に参加することをオススメします。

マンションについて知っておかなくてはいけないこと、知らないと困ることはたくさんあります。そうしたことを知ることが、みなさまの大切な財産でもあるマンションの資産価値を高めることにもつながるのです。

これからは、皆様と私達マンション管理士とが気軽にお話をしていければと思います。

管理費や修繕積立金ってどんな基準で決まるの？ 金額の変更基準ってどのタイミングなの？

NPO法人
北海道マンション
管理士会
橋本敏明さん

マンションの管理費とは

マンションは、共同住宅なので専有部分と共用部分に分かれています。当然のことながら専有部分については区分所有者が個々の責任において管理していかねければなりません。

これに対して共用部分については、区分所有者全体の決議によって管理していきます。

共用部分とは大まかに言うと、建物本体としての屋上、外壁、マンション内の廊下等であり、附属施設としてエレベーター、消防設備、給排水設備等があります。また、駐車場なども該当します。

これらの共用部分を管理していく費用が、管理費になります。

管理費を決める基準については、管理費は管理人を雇用する費用、清掃のための費用、またはエレベーター・消防設備等の法律で決められている点検の費用などが含まれます。また管理会社に管理を委託している場合はその費用も発生します。

以上のことから分かるように、マンションを管理するにはいろいろな費用が発生します。その費用を支出するために区分所有者の皆さんから徴収する管理費を決める基準は、一般的には発生する費用をすべて

集計し、これを12等分して1カ月当たりの費用を算出します。この金額に各戸の専有面積を総床面積で除いた持分割合に乘以て各戸の負担額を算出します。

また、管理費の内容、金額については様々な状況で変更しなければならぬ場合があります。

管理費の見直しの時期については、毎年行われる定時総会で前年度の会計予算の執行状況が報告されますので、その時点で収入に対して支出が多くなつた時が良いと思います。

しかし、単に収支のバランスが悪くなつたからと言ってすぐ管理

費の値上げを検討するのではなく、原因を追究し、事業仕分けを行うことで最少費用で最大の効果を上げる努力をしなければなりません。

マンションの修繕積立金とは

次に、修繕積立金についてお話します。

マンションは新築時から年数を経過していくことにより、建物本体及び附属施設の劣化が進行していきます。

快適なマンション生活を維持するために、修繕工事が必要になってきます。

修繕工事には多額の費用が発生するので、前もって修繕計画を作成し、必要な費用を毎月着実に積み立てておくことが大切です。

しかしながら、本年5月28日付の北海道新聞にも掲載してあったように、修繕積立金が不足している管理組合が非常に多いという現実があります。

これらの原因の多くは、修繕計画を作成していないか、または従来からの修繕計画を見直していないため現状と合致せず、適正な修繕積立金が積み立てられていないと思われる。

修繕計画は、日々劣化していく建物、設備に対して「いつどのよう修繕するのか」「どの位の費用がかかるのか」を基準に作成していきます。

作成した修繕計画

を基に修繕積立金の額を算出します。各戸の負担額は管理費と同様に持分の割合で負担します。

くれぐれもその場しのぎの対応で修繕工事を行ってはいけません。計画的に積み立て、定期的に修繕を行うことが大切です。

修繕積立金の金額の変更のタイミングについては、5年くらいで修繕計画の見直しを行い、計画の修正・金額の変更を行っていくのが良いと言われています。

しかしながら、前述したように修繕積立金が不足している管理組合が多い現状では、積立金の不足が判明した時はすぐ見直すべきであり、遅くすれば遅くなるほど対応が困難になります。

大方のマンション管理組合は「もう少し早く修繕積立金を値上げしておけば良かった」と言っています。

最後に、管理費にしろ、修繕積立金にしろ、組合員がもつと真剣に考え、人任せにしないで積極的に管理組合の運営に参加しなければいけません。



なるほど 管理組合

マンションにお住まいのみなさまへ

マンションには、管理組合というのがあって、マンションを購入した人は、その時からその管理組合の一員となりますが、何故そうした管理組合が必要なのか、そこではどんな活動をしているのか、気になりませんか。また、管理組合の役員の仕事について、どのように思われているのかなど、こうした身近な疑問や不安に感じていること、よく分からないことなど、私たちマンション管理士会は、皆様の良き相談相手として、アドバイスをいたします。

マンションライフを快適に、そして楽しく過ごすためには、管理組合の一員として組合活動に積極的な参加をオススメします。

そのため、マンションに住み知っておかなくてはいけないこと知らないと困ること…実はたくさんあります。そうしたことを知ることにより、みなさまの大切な財産でもあるマンションの資産価値を高めることにもなるのです。

これからは、気軽に皆様と私達マンション管理士とお話をしていきたいませんか。

管理組合役員はどんな仕事を
しているのか知っていますか？

NPO法人
北海道マンション
管理士会
菅野英雄さん

管理組合の役割

マンションの住みやすさを支えるという管理組合の目的の実現には、ルールが必要で、このルールが規約であり、大事なことは総会で決める原則になっています。

その総会で決まったことを実行するのが理事です。そして理事の業務の実行を監査する役割の監事を加えて「役員」と言います。

理事の仕事にどんなものがあるか確かめてみるため、まず自分のマンションの管理規約に目を通して見ましょう。

標準管理規約の「第5節 理事会」第54条 議決事項を見ると七つの項目があります。そこには総会提案に関することが多く定められています。管理組合ではいろいろな問題への対応をすべて総会で決めるわけにはいかないのです。

総会に全員が出るとは限りませんが、何かあるたびに総会を開けるほどの機敏性がありません。そうした実際的な状況に素早く的確に対応する役目が理事で構成される理事会であり、管理組合組織の頭脳に当たる大事な立場です。

役員になることに

より、普段は知る機会のない建物各部分の構造や設備の様子、管理費などのお金の取り扱いを通して区分所有者や居住者の実情など、自分のマンションの全体像についての認識を深めるメリットもあります。

なお、役員と管理組合の関係は、民法上の委任契約になり、法律などに基つき大切な役割を担っており、総会で決議されたことなどをちゃんと実行するための義務を負っています。

従って、理事の代理出席については、理事が事故にない、理事会に出席できない場合は、配偶者または一親等の親族に限り、

代理出席を認めることも可能です。

理事会の役割

また、役員で構成される理事会の役割は、管理組合を動かすために話し合つて必要なことを決めるミーティングが理事会です。

理事会は、区分所有法で定められた機関ではありませんが、総会決議の結果を受けて、その業務を執行することにあつての意思決定を行う機関であり、管理組合の基本的な運営方針を検討・策定するための中枢機能であります。

管理組合の運営は、理事会の活動いかんにより良くも悪くもなります。管理は人任せだと損をするとの意識をもつて、活力ある管理組合活動のために取り組まなければなりません。

大きく分けて理事会には、次の四つの活動が求められます。

1 管理会社とのやり取り

管理会社への業務の委託、決算や業務の報告、契約の手続きなど、管理組合を代表して管理会社と折衝する。

2 住民からのクレームの処理

居住者間のトラブルなどに対応し、適切な方法によって解決を図っていく。

3 マンションの現状チェック

マンション内の問題を把握し、管理規約や使用細則、修繕計画などの確認や見直しを行う。

4 コミュニケーションづくり

住民同士の良好な環境作りに努める。上手な理事会の運営方法は、理事の仕事の役割や分担を決めることです。できれば各理事の得意分野や性格などがわかれば、できるだけ適材適所の分担を決めたいものです。

マンションは、各居住者の共同生活に対する意識の違い、いろいろな価値観を持つた区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物・設備などの構造上の技術的な判断の難しさといった特殊性から、さまざまな問題・紛争が生じます。そうした場合の対応については、やはり分かっている専門家（弁護士、建築士、税理士、司法書士、公認会計士）に聞くなど、うまく専門家を活用することも大事です。

現在、国土交通省においてマンション標準管理規約改正について検討中ですが、その中では、管理組合活動を機動的に行うため、今後はより理事会の役割・機能が求められるものと思われま

なるほど 管理組合

マンションにお住まいのみなさまへ

マンションには、管理組合というのがあって、マンションを購入した人は、その時からその管理組合の一員となりますが、何故そうした管理組合が必要なのか、そこではどんな活動をしているのか、気になりませんか。また、管理組合の役員の仕事について、どのように思われているのか等、こうした身近な疑問や不安に感じていること、よく分からないこと等について、私たちマンション管理士会は、皆様の良き相談相手として、アドバイスをいたします。

マンションライフを快適に、そして楽しく過ごすためには、管理組合の一員として組合活動に積極的な参加をオススメします。

そのため、マンションに住み知っておかなくてはいけないこと知らないと困ること…実はたくさんあります。そうしたことを知ることより、みなさまの大切な財産でもあるマンションの資産価値を高めることにもなるのです。

これからは、気軽に皆様と私達マンション管理士とお話をしていきませんか。

管理規約って何故必要なのか
知っていますか？

NPO法人
北海道マンション
管理士会
辻 信雄さん

管理規約とは？

管理規約とは「マンションの憲法」ともいわれる重要なものです。区分所有者等が快適な生活を送るために、居住者の間で、マンションの維持・管理や共同生活の基本ルールを定めたものが管理規約です。この管理規約を周知徹底・遵守する必要があります。

管理規約には、身近なことがさまざま書かれていますので、読んでみましょう。

マンション標準
管理規約について

「マンション標準管理規約」(現在、国土文

通省から公表されていますが、委任状の取り扱い、理事の成り手は以下の通りです。

現行の標準管理規約の骨子

- ・「規約の目的、用語の定義」
- ・「専有部分、共有部分の範囲」
- ・「敷地及び共用部分等の持分」
- ・「敷地、専有部分や共有部分の用法：バルコニー、駐車場、専有部分の修繕・貸与、使用細則」
- ・「区分所有者の責務、敷地共用部分の管理、必要箇所への立入、損害保険、管理費・修繕積立金の負担割合、使用料」
- ・「組合員の資格、管理組合の業務とその委託、専門知識の有するものの活用、役員、総会の招集手続、(出席資格、議決権、議決事項と議決権)、議事録、理事会」
- ・「会計年度、予算と決算、会計報告、管理費の滞納、帳票類の作成・保管」
- ・「義務違反者に対する措置」がある
- ・「特に管理規約の効力は、区分所有者本人、その相続人や譲受人に対しても及ぶ」
- ・「規約の設定、変更、廃止、変更・廃止は、区分所有者及び議決権の4分の3以上の多数の総会決議が必要」となっています。

管理規約の活用方法

問題発生予防として、また、万一、問題がおきた時に、管理規約は、どんな記載になっているかを、まず確認することが必要で

す。様々な問題の対応策を出すより所になるのが、このマンション管理規約です。事例を挙げてみまますので管理規約のどの条文が関係するのかが調べてみましょう。

管理規約ではどんな記載になっていますか？

- ① 滞納問題は、よくあります。ペナルティの規定はあるのでしょうか？
- ② 騒音問題は、「騒音」がどこから出ているのか。この特定が難しいことにありますが、専有部分の床の改造について、理事会の許可制となっていますか？
- ③ ベット問題は、飼育許可が否か、または制限が明確になっていますか？
- ④ 駐車場問題では、駐車台数が少ない場合、空きが出た場合の利用者の決定方法が決まっていますか？
- ⑤ 理事の成り手が無い。非居住の区分所有者や配偶者、未成年者を除く一親等の親族、賃借人等資格者の拡大や、理事に対する報酬の支払いなどはどうなっていますか？
- ⑥ 会計監査では予算オーバーの支出の有無、相見積による支出の削減は規定されていますか？

マンションを適正管理するには

マンションの適正管理の基本は「管理規約」であり、①現在お住まいの方、②新しくマンションを買った方、③新しく借りた方は、管理規約を「持ち」読む。そして「守る意識」を持つ必要があります。

要があります。

また、お持ちの規約とマンション標準管理規約と比較して改正の必要な点がないか、を考えてみましょう。

場合によっては規約の改正をすることが必要です。その場合は当会がお手伝いを致します。

