

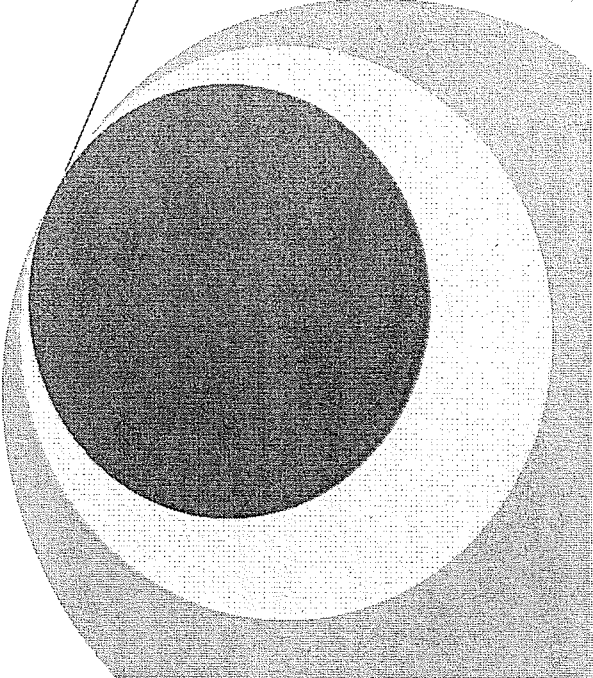
多摩市主催 マンション管理セミナー

マンション理事になった人の

ための基礎講座

平成25年6月29日(土) 13:10 ~

オフィス・日下部 代表
一般社団法人マンション管理員検定協会 理事長
マンション管理士 日下部理絵



多摩市主催 マンション管理セミナー
 自信がつく初めての理事 (IX)
 「マンション理事になった人のための基礎講座」

マンション管理士 日下部理絵

はじめに

分譲マンションを購入すると、自動的にその購入したマンションの管理組合の一員となります。そして、管理組合の一員となると、いずれは、理事や監事などの役員を引き受ける 때가、必ずやってきます。

そんな時に感じる「困ったなあ」「面倒だなあ」「嫌だなあ」といったマイナス思考や、「難しそう」「一体、何からすればいいんだろう」という疑問点を本日のマンション管理セミナーを通し、「これなら、私にもできるかも!」という、前向きな思考に変えていきましょう。

1. マンションとは

| | |
|-----------------------|--|
| マンションを 取り巻く環境 | <ul style="list-style-type: none"> * 構造計算書・・・構造計算偽造・耐震強度不足・耐震診断・耐震化 * エレベーター・・・鋼材の強度不足・ワイヤーロープ破断・システム異常 * 新築の供給動向・・・中古市場の活性化・リノベーション・建替え |
| マンション | <p>－国土交通省：全国のマンションストック戸数－</p> <p>中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅</p> <p>－マンション管理適正化法 第2条－</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 2以上の区分所有者がいること ② 人の居住の用に供する専有部分があること ③ ①と②の条件を満たした、建物・敷地・附属施設 <p>なお、戸建住宅だけの団地の場合は、①に該当しないためマンションとはいえません。</p> |
| 総戸数 | 約 579万戸（平成23年度末） |
| 居住者総数 | 約1,400万人（平成23年度末） |
| 全国新築供給戸数 （東京カンテイ） | <p>平成24年全国の新築供給戸数は、87,023戸（平成23年、79,718戸）</p> <ul style="list-style-type: none"> * 首都圏新築マンションの供給戸数は、46,168戸（前年比1.5%増） * 近畿圏では、17,900戸（平成23年、14,794戸から21%の大幅増） * 東北、北関東、近畿圏、九州で増加（前年比9.2%増） |
| マンション化率 | <p>総世帯数に占めるマンションストック戸数の割合。</p> <p>都道府県別で最もマンション化率が高いのは、東京都。</p> <p>* 約4.1世帯に1世帯の割合で、マンションを購入・居住している。</p> |
| 東京都多摩市 （マンション管理新聞） | <p>ストック（竣工済戸数）21,736戸数（平成24年3月末）</p> <p>世帯数65,692 マンション化率33.09%</p> <p>* 約3.0世帯に1世帯の割合で、マンションを購入・居住している。</p> |

2. 管理組合とは

| | |
|-------|--|
| 管理組合 | マンションの管理組合は、分譲マンションを購入した人（区分所有者）全員が所属することを区分所有法（いわゆる“マンション法”）という法律によって義務付けられています。このマンションの管理の主体である組織。 ⇒「区分所有者」全員で構成する団体。 |
| 区分所有者 | 区分所有者とは、区分所有建物において、建物の独立した各部分である「専有部分」を所有する者のことをいいます。 |
| 管理者等 | 総会（集会）によって選任された管理組合の管理者または理事。 円滑な管理を行うため、一定の権限を特定の者（管理者）に与え、管理を委ねます。一般的には、管理規約に別段の定めがない限り、理事長が管理者になります。 |

3. 総会とは

| | |
|--------------------|--|
| 総会 | 管理組合の最高意思決定機関であり、年1回招集することが区分所有法で定められています（区分所有法では「総会」ではなく「集会」と規定）。 区分所有法 第34条（集会の招集） ①集会は、管理者が招集する。 ②管理者は少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。 マンション標準管理規約 第42条（総会） ①管理組合の総会は総組合員で組織する。 ②総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。 総会の決議は、特定承継人に対して効力を及ぼすだけでなく、組合員の賃借人や同居人等の占有者に対しても、一定の限度で効力を有します。 |
| 通常総会 | 毎年1回、新会計年度開始後2ヶ月以内（※）に招集します。 ※管理規約によって変わります。一般的には2ヶ月もしくは3ヶ月です。 |
| 臨時総会 | 必要な場合に、理事会の決議を経ていつでも招集できます。 また、監事は、管理組合の業務の執行及び財産の不正があると認めるときは、単独で臨時総会を招集することができます。 |
| 総会の招集通知（資料）の配布時期は？ | 区分所有法では、「総会を開く日の少なくとも1週間前までに通知する」とし、その期間は規約で伸縮できるとしています。 マンション標準管理規約では、「2週間前まで」に通知を発しなければならない、とされています。 |
| 通知すべき事項 | 通知には総会の日時・場所のほか「会議の目的たる事項」を記載しなければなりません。通常「議題」や「議案」と呼ばれているものです。 また、特別決議を要するものについては、議題の他に「議案の要領」（決議案の内容を要約したもの）を通知しなければなりません。 |
| 招集通知の配布先 | 管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に送付します。 |

| | |
|-------|---|
| | <p>特別決議が必要な事項</p> <p>①共用部分の変更 ②共有に属する敷地などの変更 ③規約の設定・改廃 ④管理組合の法人化および解散 ⑤専有部分の使用禁止請求 ⑥区分所有権の競売請求 ⑦占有者に対する引渡し請求 ⑧共用部分の復旧</p> <p>また、マンションの建替え決議（62条1項）は、「区分所有者および議決権の各5分の4以上の賛成が必要」とされています。</p> |
| 総会議事録 | <p>総会の議長が作成し、議長および総会に出席した組合員2名の署名・押印が必要となります（区分所有法第42条）。</p> <p>これを保管し、利害関係人の閲覧に供さなくてはなりませんので、おおよそ1ヶ月を目安として、できるだけ速やかに作成しましょう。</p> |

4. 理事会とは

| | | |
|-------------|--|--|
| 理事会 | 総会で選任された理事で、管理業務全体について、管理組合の代表として、確認や検討をします。理事の集まり。 | |
| 理事 | 管理組合に関する重要なことは、総会で決議をします。 しかし、予測できない突発的なトラブル等の対応や日常の管理状況の確認等の全てにその都度、区分所有者全員が集まって決めるのは、現実的ではないため、総会で理事を選任します。 | |
| 理事の役職と役割の一例 | <p>理 事 長</p> <p>副 理 事 長</p> <p>会 計 担 当 理 事</p> <p>広 報 担 当 理 事</p> <p>町内会担当理事</p> <p>企画担当理事</p> | <p>管理組合の代表として、マンション管理に必要な契約を締結したり、書類や印鑑を保管したり、支払いの決済などを行います。一般的には理事長が管理者であることが多い。</p> <p>理事長を補佐し理事長に事故などがあった場合は、代行します。</p> <p>管理費会計や管理費等の収納、保管などの会計業務を行います。</p> <p>管理組合状況などを周知するため掲示板や広報紙などを担当。</p> <p>町内会とのやりとりを担当します。</p> <p>防災訓練やお祭りなどの行事・イベントを企画立案し運営する。</p> |
| 監事 | 管理組合の業務執行状況や財産状況、理事会運営が適正かなどを監査し、総会で報告します。理事会で意見を述べることはできますが、監事と理事を兼務することはできません。 | |
| 役員 | 理事（理事長や副理事長などの役職）と監事を総称して役員といいます。 | |
| 役員の決め方 | その都度、立候補制もしくは予め決められた輪番制が多いです。 | |
| 役員は辞退できる？ | 誰もが納得するような個別事情を説明することやマンションによっては、協力金等を支払うことで、回避できる場合もありますが、自身のマンションを知る良い機会だと捉えて、前向きに取り組みましょう。 | |

| | |
|--------------|---|
| 専門委員会 や部会 | <p>理事会は、諮問機関として、ある特定事項に事前の調査や検討、準備に相当の期間、労力などが必要な場合、必要に応じて経験や専門知識のある区分所有者を中心とした部会や専門委員会を設置し、任せることができます。</p> <p>専門委員会や部会は、調査又は検討した結果を理事会に具申します。理事会は、専門委員会の具申を受けて、その内容を検討・修正し、総会議案を作成の上、総会に諮ります。</p> <p>実際には、理事会との意思疎通のため、理事数人が委員会にも加わることもあります。立ち上げが多い事例としては、大規模修繕委員会・管理規約改定委員会があります。</p> |
|--------------|---|

5. 管理会社とは

| | |
|----------------|--|
| 管理会社 | 管理組合から委託を受け、管理業務を代行する会社のことをいいます。 |
| 管理会社登録者数 | 約2,200社 *管理組合の約9割が管理会社に委託管理をしている。 |
| 管理会社の業界団体 | 一般社団法人マンション管理業協会（旧社団法人高層住宅管理業協会） *約390社が会員管理会社 |
| 管理委託契約 | 管理組合と管理会社が締結する契約をいいます。 一般的に、1年もしくは2年契約で自動更新はありません。 |
| 管理会社は パートナー | 管理会社は、究極の人材サービス業と言われることがあります。 相手も感情を持った同じ人間です。適度な緊張感を保ちつつ、マンションに足を運びたい関係性を築きましょう。 |

6. 理事になったら「チェックリスト」

*まずは、以下の10項目が実行できているか、チェックをしてみましょう！！

- マンションの「管理規約」や「使用細則」を読み直しましょう。
- 理事の役職や任期、理事会の開催頻度を確認しましょう。
- 理事会で決定・実行できる範囲を把握しましょう。
- 理事会議事録を確認しましょう。
- 総会の開催時期や総会議事録を確認しましょう。
- 管理会社との「管理委託契約」の内容を確認しましょう。
- 管理費会計や修繕積立金会計などの収支や予算を確認しましょう。
- マンション内の建物や設備を良く見て歩きましょう。
- 管理事務室をじっくり見てみましょう。
- フロント担当者や管理員さん達とコミュニケーションをとりましょう。

⇒ 現在のマンションや管理組合での問題点や改善すべき点が見えてくるかと思えます。

* 「チェックリスト」補足資料

| | |
|--|--|
| <p>①管理規約 マンションの区分所有者や居住者が守るべきルールをいいます。 ⇒制定・変更・廃止は、原則、総会の「特別決議」が必要です。</p> | <p>②使用細則 管理規約で定められたルールを補完するために、さらに具体化したものです。 ⇒制定・変更・廃止は、原則、総会の「普通決議」が必要です。</p> |
| <p>③理事の役職や任期 役職は、何が定められているかを確認し、無理のない役職を選びましょう。任期は管理組合によって違いますが、一般的に1年から2年で、管理規約で定められています。 管理規約によっては、理事の半数改選や再任を妨げないとなっている規約もあります。</p> | <p>④理事会の開催 理事会の開催頻度や場所は様々ですが、一般的に月1回程度から数カ月に1回程度。 理事会は、理事の半数が参加しなければ成立しません。 また、議事については、出席理事の過半数の承認が必要です。</p> |
| <p>⑤管理組合の意思決定 総会で行いますが、管理規約などで予め定めである事項は、理事会で決定・実行できます。「管理費等の滞納請求」「専有部分のリフォーム許可」「迷惑な住民に対する勧告や指示」など</p> | <p>⑥理事会議事録 理事会議事録を作成している場合、直近の数年分を確認してみましょう。</p> |
| <p>⑦総会の開催時期 毎年の開催月や出席率などを把握します。日時や開催場所を変えることで、関心を持ってもらえる可能性があがるかもしれませんし、議題の検討期間のスケジュールを把握することができます。</p> | <p>⑧総会議事録 可能な限り過去の総会議事録に目を通しましょう。 総会議事録は、マンションの歴史そのものといっても過言ではありません。</p> |
| <p>⑨管理委託契約書 管理組合が管理会社との契約によってお願いしている仕事（業務）内容や契約期間を確認してみましょう。時には、契約内容と異なる業務内容の遂行があるかもしれないですし、時には、契約内容にはない、無理難題を要望している可能性も考えられます。</p> | <p>⑩管理費・修繕積立金会計の収支と予算 現在の管理費・修繕積立金会計の収支状況と今期の予算を確認しましょう。 単年度で赤字決算などや無理な収支状況ではないか。また、その理由は何かを考えましょう。 また、予算をみると前理事から託された、今期実施すべき事案が見えてきます。</p> |
| <p>⑪マンション内をじっくり巡回する 日頃は、自分の部屋へ向かう階段やエレベーター、廊下、駐輪場などしか目に入らないことが多いものです。 理事になったことをきっかけとして、マンションを上から下まで、建物や設備をじっくり見てみましょう。今まで気がつかなかった発見があるかもしれません。</p> | <p>⑫管理事務室を見る 管理事務室は、一般的に狭いスペースに緊急時の警報盤や居住者名簿、駐車場の契約者一覧などの個人情報、共用部分の鍵などそのマンションの情報の中枢とされています。緊急時の警報の仕組みを学ぶとともに書類などの整理整頓や清掃が行き届いているかを確認しましょう。緊急時の対応に影響する可能性もあります。</p> |

| | |
|---|---|
| <p>⑬フロント担当者</p> <p>一般的に管理会社の従業員で、マンションの窓口業務を担当する者をいいます。1人の担当者が8～15管理組合程度を担当しています。</p> | <p>⑭管理員</p> <p>一般的に管理会社やそのグループ会社に所属し、住込・通勤等の方法で、管理業務の窓口を担当。清掃員を兼務している場合もあります。</p> |
|---|---|

7. 良くあるトラブル事例

- * ペット禁止のマンションにも関わらず、ペットを飼っている人がいる
- * 上階や近隣の騒音がひどい
- * ゴミの分別をしない人がいる
- * 粗大ゴミを放置する人がいる
- * 空き駐車場が増えている
- * 違法駐車がある
- * 放置自転車が多い。駐輪場が足りない
- * バイク置場が足りない
- * 大規模修繕工事の資金が足りない
- * 管理費等の滞納者がいる

マンション管理は、多岐に渡るため、理事会等で解決できないときは、マンション管理士などの頼れる専門家の活用や、公的機関の相談窓口で相談してみましょう。

8. 専門家の活用

| | |
|------------------|---|
| <p>マンション管理士</p> | <p>管理規約や使用細則の制定や改定、管理費等や管理委託契約の見直し、大規模修繕工事の進め方など、マンション管理に関する専門的知識を持って、管理組合の運営全般をアドバイスします。</p> |
| <p>弁護士</p> | <p>法律の専門家です。 管理費等の長期滞納者に対する法的処置や違反行為の差し止め等の請求を訴訟によって行うことを検討する場合にサポートを受けます。</p> |
| <p>司法書士</p> | <p>登記や供託手続きの専門家です。管理組合の法人化の相談や法人登記などを依頼できます。また、一定額以下の未納管理費等の支払い請求訴訟の代理実行も依頼できます。</p> |
| <p>行政書士</p> | <p>権利義務や事実証明に関する書類作成の専門家です。総会議事録や車庫証明の作成人になってもらうことができます。</p> |
| <p>建築士</p> | <p>建物や設備の劣化診断、大規模修繕、長期修繕計画、耐震診断などの相談に乗ってもらうことや、これらの診断や設計、監理の実務を依頼できます。</p> |
| <p>公認会計士・税理士</p> | <p>会計に関する相談に対応してもらえるほか、管理組合会計上の財務諸表や監査を依頼できます。駐車場の外部貸しなど収益事業の税金相談も可能です。</p> |

さいごに

せっかく購入した高額な買い物であるマンション。このマンションという資産価値を守るには、「ヒト」「モノ」「カネ」「情報」との組み合わせが重要です。そして、最後はそこに集う人達の意識によって作られる、ということをお忘れてはなりません。

ご縁があって、一つ屋根の下に住むことになったもの同士。その同士である居住者達と良く話し合い、協力し合いながら、快適なマンションライフを送りましょう。

このマンション管理セミナーが、ご自身の大切な住まいであるマンションについて、考える“きっかけ”となれば幸いです。

～ 本日は、ご清聴ありがとうございました～

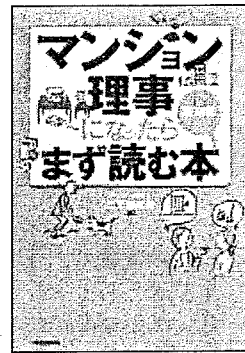
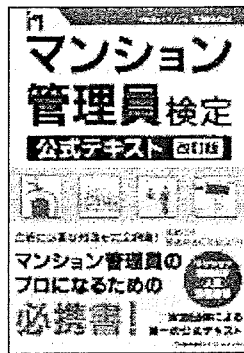
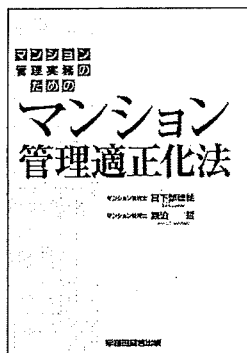
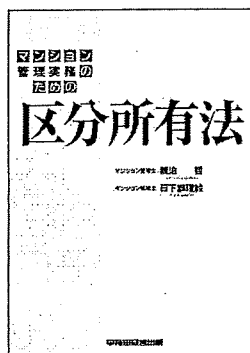
著書（参考文献）

マンション管理実務のための区分所有法（早稲田経営出版）

マンション管理実務のためのマンション管理適正化法（早稲田経営出版）

改訂版 マンション管理員検定 公式テキスト（日本能率協会マネジメントセンター）

最新版 マンション理事になったらまず読む本（実業之日本社）



講師

日下部 理絵（くさかべ りえ）

マンション管理士・区分所有管理士

第1回マンション管理士・管理業務主任者試験合格後、マンション管理会社での勤務を経て、マンション管理士事務所「オフィス・日下部」を設立。

オフィス・日下部 代表

東京都分譲マンション管理アドバイザー

東京都立城南職業能力開発センター マンション維持管理科 専任講師

一般社団法人 マンション管理員検定協会 理事長

マンションコミュニティ研究会 オブザーバー

ラジオNIKKEI

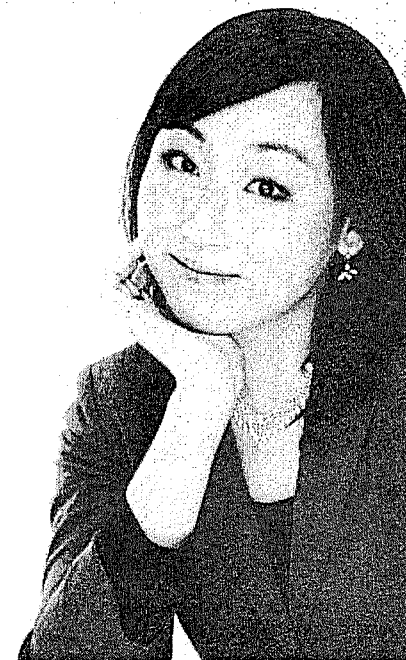
第1 3.925MHz、6.055MHz、9.595MHz

7月5日(金)全国O.A.スタート！！
毎週金曜日 21:15～21:30

日下部理絵の 「知っ得・納得・マンション管理」

マンション管理に関する様々な情報を素敵なゲストを交えて、対談形式でお送りするラジオ番組を7月5日(金)にスタートします。ゲストには、第一線で活躍中のマンション管理士等の専門家が出演する全国初の『マンション管理チャンネル』とも言える情報番組です。ラジオNIKKEI第1で放送され、radiko(ラジコ)を通じて、全国の皆様にお聴きいただけます!!

- 放送内容一例「マンションのコミュニティ形成について」
- ・マンションにおけるコミュニティ形成の重要性を廣田 信子氏と日下部理絵氏で対談。

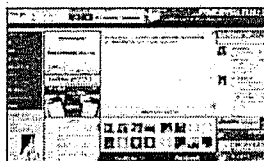


 **radiko.jp**の聴き方
IP Simulcast Radio

パソコンで聴く

(radiko.jpウェブサイトから)
<http://radiko.jp/>へアクセス

トップページに表示されているラジオ局名を選んで「LISTEN NOW!」をクリック! radikoプレーヤーが立ち上がり、お選びになったラジオ局の放送をお聴きになれます。



パソコン

スマートフォンで聴く

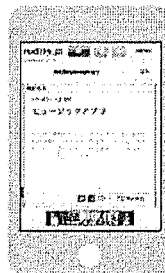
iPhone、iPad、iPod touch用アプリのほか、Android用アプリも利用可



① 無料アプリをダウンロード

② 放送が流れてきます。

③ エリアごとに聴取可能なラジオ局がでてきます。



<パーソナリティ>
マンション管理士 日下部 理絵氏

<プロフィール>
第1回マンション管理士試験合格後、管理会社での勤務を経て、マンション管理士事務所「オフィス・日下部」(<http://office-kusakabe.com/>)を設立。

制度史上初の女性「東京都マンション管理アドバイザー」や、一般社団法人マンション管理員検定協会 (<http://www.m-kanken.or.jp/>) 理事長、また豊富な経験と独自の理論が高く評価され、セミナー・講演会などの講師も多数務める。

著書に『最新版 マンション理事になったらまず読む本(実業之日本社)』『目指せ! マンション管理員(住宅新報社)』『マンション管理実務のためのマンション管理適正化法(早稲田経営出版)』などがある。

※O.A.の日時や番組タイトルは変更される場合があります。