

催しものガイド 大規模修繕工事見学会／管理組合相談会／基礎講座
 大阪市マンション管理支援機構 20周年事業「分譲マンション管理の今後を考える」
 すべて参加費無料!

大規模修繕工事見学会 主催：大阪市マンション管理支援機構

日時 令和2年10月24日(土) (受付は13:00～)
 定員 16名 (申込多数の場合は、当機構の登録管理組合を優先して抽選します)
 申込締切日 令和2年10月16日(金)

管理組合相談会 主催：大阪市立住まい情報センター

●弁護士相談 6組、建築士相談 3組、マンション管理士相談 3組
 ●1組につき、相談時間は45分
 日時 令和2年10月25日(日) (13:00～16:00)
 定員 12名 (申込多数の場合は、当機構の登録管理組合を優先して抽選します)
 申込締切日 令和2年10月19日(月)
 開催場所 大阪市立住まい情報センター 4階

基礎講座 主催：大阪市マンション管理支援機構

分譲マンションの管理組合運営に関する「基礎知識」を学んでいただくための「連続講座」です。管理組の役員の方だけでなく、分譲マンションにお住まいの方ならどなたでもご参加いただけます。

1日目 / 開催時間 令和2年11月8日(日) 10:00～12:30(受付は9:30～)
 ●マンション住民の高齢化と管理の課題(次世代に繋がるマンションの価値) ……大阪司法書士会
 ●時代に即した管理規約の考え方 ……大阪弁護士会
 2日目 / 開催時間 令和2年11月15日(日) 10:00～12:30(受付は9:30～)
 ●マンションの資産価値の維持向上に向けた取組み(大規模修繕工事のポイント) ……(公社)大阪府建築士会
 ●マンションの価値を上げるための考え方(適正な維持管理がもたらすマンションの付加価値について) ……(公社)大阪府不動産鑑定士協会
 定員 各日45名 申込締切日 令和2年11月2日(月)
 (申込多数の場合は、当機構の登録管理組合を優先して抽選します)
 開催場所 大阪市立住まい情報センター 3階ホール

大阪市マンション管理支援機構 20周年事業「分譲マンション管理の今後を考える」

当支援機構が設立されて20年を迎えたことを記念する特別イベントです。分譲マンションにお住まいの方も、購入を検討されている方も、どなたでもご参加いただけます。現在の分譲マンションの課題について、わかりやすく解説します。
 日時 令和2年12月6日(日) 13:30～16:30 (受付は13:00～) 第1部 模擬総会 (80分)
 開催場所 大阪市立住まい情報センター 3階ホール 第2部 パネルディスカッション (60分)
 定員 70名(先着申込受付順)
 ※新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、定員数の変更や中止とさせていただきます場合があります。その場合は、当機構のホームページでお知らせいたしますので、ご留意いただけますようお願いいたします。

◆詳細は、当機構のホームページやチラシで必ずご確認ください。

お問い合わせ先 大阪市マンション管理支援機構事務局 TEL: 06-4801-8232 <http://www.osakacity-mansion.jp/>

支援メンバー瓦版 一般社団法人 不動産協会 URL <http://www.fdk.or.jp/>

不動産協会賞受賞作のご紹介 「不動産協会賞」は、当協会の社会貢献活動の一環として、日本経済や国民生活に関する著作物の中から、多くの方々にご覧いただくことにより、当協会が直面する幅広い課題についてご理解をいただくのに資する著作物を表彰するものです。

第10回(令和元年度)受賞作品

水害列島	人口減少社会のデザイン	アグリカルチャー4.0の時代 農村DX革命
著者 土屋信行 出版社 文藝春秋 作品紹介 平成に入り全国で続発する水害。平成26年広島土砂災害、平成30年西日本豪雨などを引き合いに「大水害」の危機を『水害列島』と銘打って警告した本書。土木・災害の専門家が、首都圏の大洪水(外水氾濫、内水氾濫、高潮洪水、地震洪水)の危険性や、次世代のために私たちが今何をなすべきかを説いた一冊。	著者 広井良典 出版社 東洋経済新報社 作品紹介 社会保障や環境、医療、都市・地域に関する政策研究から、時間、ケア、死生観等をめぐる哲学的考察までジャンルを横断した研究や発言を続けてきた第一人者により10の論点と提言が述べられている。環境・福祉・経済が調和した「持続可能な福祉社会モデル」の実現について詳しく説いた一冊。	著者 三輪泰史、井熊均、木通秀樹 出版社 日刊工業新聞社 作品紹介 ICT/IoTからデジタル・トランスフォーメーション(DX)化への流れが、農業ビジネスのみならず農村と社会のあり方を変えていく。第4次農業革命の展開策を示す内容は、次世代の農業・農村の姿を実現するための具体策を提示するとともに、今後の日本の地域活性化に向けた取組を考えていく上でも参考になる一冊。

大阪市マンション管理支援機構の構成団体

- 公共団体**
 - 大阪市
 - 大阪市住まい公社
 - (独)住宅金融支援機構 近畿支店
- 専門家団体**
 - 大阪弁護士会
 - 大阪司法書士会
 - 大阪土地家屋調査士会
 - (公社)大阪府不動産鑑定士協会
 - 近畿税理士会
 - (公社)大阪府建築士会
- 民間事業者団体**
 - (一社)マンション管理業協会 関西支部
 - (一社)不動産協会 関西支部
 - (一社)マンションリフォーム推進協議会 近畿支部
 - 大阪ガスマーケティング(株)

- 基礎セミナー …… ①②③④⑤⑥
- まんかんサロン …… ⑥
- 催しものガイド …… ⑦
- 支援メンバー瓦版 …… ⑦

管理組合
登録募集中
無料!

より快適なマンションライフを応援します。

らいいいぶ あぶ
VOL. 61
2020.10.1



大阪市マンション管理
支援機構通信

事務局
〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20
大阪市立住まい情報センター4階
(Osaka Metro堺筋線・谷町線「天神橋筋六丁目」駅3番出口すぐ)
TEL.06-4801-8232 FAX.06-6354-8601
http://www.osakacity-mansion.jp/

〈平日・土曜〉9:00～19:00 〈日曜・祝日〉10:00～17:00
 〈休館日〉火曜日(祝日の場合は翌日)、
 祝日の翌日(日曜日、月曜日の場合を除く)、
 年末年始

マンションライフあぶ 2020年10月発行 編集発行/大阪市マンション管理支援機構 0648018232 〒5300041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 大阪市立住まい情報センター4階

令和2年度
「マンション管理の基礎知識」
基礎セミナー
報 第1日目 告
7/5(日)

講座1
マンションでの住まい方
～暮らし方のルールを考える～

前例や慣習を踏襲した管理運営を「マンションの管理の適正化に関する指針」に近づけることが適正な管理に繋がります。



〈講師〉
(公財) マンション管理センター
大阪支部長 長田 康夫
(おさだ やすお)

毎年、マンション管理センター(東京・大阪)に寄せられる相談件数の約25%が、法律でも難しいとされる区分所有法・管理規約に関する相談です。

■分譲マンションでの暮らし方のルール

- ① 権利と義務
分譲マンションを所有するという事は、自由にその所有物の使用などをする権利がある一方、近隣や社会の迷惑にならないよう管理する義務が伴います。
- ② 区分所有権
分譲マンションの共有部分を管理する義務は区分所有者全員にあります。管理運営の内容については区分所有者の多数決で決し、その結果には従わなければなりません。

■分譲マンションの特徴

区分所有建物は、1_共同で所有し、2_共同で使用し、3_共同で管理する「3つの共同」が求められますが、分譲マンションでは「3つの共同」に、共同で生活するが加わります。

■区分所有建物を共有すること

- 区分所有建物では、「建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という)が適用され、次のとおり民法と考え方が異なる部分があります。
- 【区分所有法の共有では】**
- 持分に関係なく共用部分全体を用方を従って使用できる。
 - 共用部分の持分だけを処分できず、専有部分と一緒に処分する。
 - 形状または効用の著しい変更は、区分所有者総数及び議決権総数の3/4以上の決議で決する。

■分譲マンションでの暮らし方の基本

- 【マンションの管理の適正化の推進に関する法律】**
- 管理組合は、マンションの管理の適正化に関する指針(以下「マンション管理適正化指針」という)の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならない(第4条第1項)。
 - マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない(第4条第2項)。

■マンション管理適正化指針

- 【管理組合が留意すべき主な事項】**
- ① 管理組合の運営
管理組合運営は、開かれた民主的な運営とする必要があり、集会(総会)は管理組合の最高意思決定機関となります。集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要があるとともに、管理者(役員)は法令等を遵守して誠実に職務を執行する必要があります。
 - ② 管理規約
マンション管理の最高自治規範であることから、その作成にあたっては区分所有法に則り、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うことが重要です。さらに、使用細則等でマンションの具体的な住まい方のルールを定めておくことが肝要です。
 - ③ 共用部分の範囲および管理費用の明確化
共用部分の範囲や管理費用を明確にして、トラブルの未然防止を図ることが必要です。
 - ④ 管理組合の経理
管理費や修繕積立金等について必要な費用を徴収し、これらの費目を明

- 確に区分して適正に管理する必要があります。
- ⑤ 長期修繕計画の策定および見直し等
マンションの快適な住環境の確保には、適時適切な維持修繕を行うことが重要であるため、必要な修繕積立金を徴収しておくことが必要です。そのためには、国土交通省が策定している「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン」を参考に、長期修繕計画を策定及び見直し、区分所有者等に十分周知させることが必要です。
 - ⑥ 発注等の適正化
発注等については利益相反等に注意して適正に行う必要があります。
 - ⑦ 良好な居住環境の維持および向上(コミュニティ形成)
自治会および町内会は、管理組合と異なるため、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理して、管理費と自治会費の徴収、支出は分けて適切に行うことが必要です。
- 【区分所有者等が留意すべき基本的事項】**
- マンションを購入しようとする者は、管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約や使用細則、長期修繕計画等管理に関する事項に十分留意する必要があります。また、賃借人等の占有者も使用方法について、区分所有者と同一の義務を負うことに留意することが重要です。
- 【管理委託】**
- 管理の主体である管理組合は、委託する内容を十分に検討し、書面をもって管理委託契約を締結することが重要です。なお、管理委託先を選定する場合には、管理者等は区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用して、適正な選定がなされるように努める必要があります。

■最高自治規範としての管理規約の基本的事項について

- 管理規約に定められる事項(区分所有法第30条)**
専有部分・共用部分に関する管理または使用に関する区分所有者相互間の事項を定めます。
- 管理規約の効力(区分所有法第46条)**
中古で購入した区分所有者や賃借人にも効力が及びます。
- 管理規約の改正(区分所有法第31条)**
改正には区分所有者総数および議決権総数の各3/4以上の特別決議が必要で、この条件は絶対に守らなければなりません。
- 管理規約の衡平性(区分所有法第30条3項)**
組合員相互間の利害の衡平性が図られたものでなければならず、改正する場合は、過去の経緯、目的、費用等も総合的に考慮されねばなりません。

■管理規約を改正する時期について

- 法律やマンション標準管理規約が改正された時
- 住民構成などが変化して管理規約の内容が守れなくなった時
- 管理規約の内容があやふやで管理組合内で解釈が異なる意見が出てくるようになった時
さらには、将来に予想される問題を未然に防ぐことを前もって規定することも重要です。

■マンションでの管理運営を考える

マンションの管理は前例や習慣によって運営されることが多いため、マンション管理適正化指針に近づける努力をし、適正な管理につなげましょう。

令和2年度
「マンション管理の基礎知識」
基礎セミナー
報 第1日目 告
7/5(日)

講座2
管理組合のお金の管理
～管理費や修繕積立金を徴収する目的～

組合活動の財政基盤を正しく理解して、誠実な運営に努めましょう。



〈講師〉
近畿税理士会
今村 亮彦
(いまむら あきひこ)

管理組合の在り方はそれぞれのマンションで異なり、その目的や内容は「マンション管理規約」に記載されています。その基本となるのは国土交通省が発表している「マンション標準管理規約(単棟型)(以下「標準管理規約」という)」です。この標準管理規約と管理組合のお金がどのように関連しているのか考えてみましょう。

■管理組合の目的(標準管理規約より抜粋)

第1条、第3条、第6条から、管理組合は区分所有者の共同の利益を推進し、良好な住環境を確保するために構成します。

■管理組合の活動内容(標準管理規約より抜粋)

第21条で「敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行う」とあり、一定の財政基盤が必要になります。

■費用の負担と運用(標準管理規約より抜粋)

第25条で「区分所有者は、管理費と修繕積立金を管理組合に納入しなければならない」とされ、第27条で管理費を経費に充当する事由が、第28条で修繕積立金を積立てることと取り崩しができる事由が明記されています。つまり、管理費と修繕積立金は徴収する目的が全く異なり、なおかつ修繕積立金の取り崩しは厳しく用途が限定されているため、「財布」を分けて管理する方法として、管理組合会計の特徴である「目的別会計」が採用されています。

■管理組合会計の特徴

- 企業会計原則に準拠した「一般原則」と「特有原則」に基づき、管理費と修繕積立金の会計は混合することなく、適正な管理に支障が生じることがないように区分して経理されています。
- 【一般原則】**
- ① 正規の簿記の原則
「網羅性」と「検証性」と「秩序性」を満たす複式簿記による記帳とすること。
 - ② 真実性の原則
会計書類は会計帳簿に基づいて、収支及び財産状況に関する真実な内容を表示したものとすること。
 - ③ 明瞭性の原則
会計書類は区分所有者などの利害関係者に、収支及び財産状況を明瞭に表示したものとすること。
 - ④ 継続性の原則
会計処理の基準及び手続きについては、毎年継続して適用し、比較検証のためみだりに変更しないこと。
- 【特有原則】**
- ① 予算主義
管理業務は、予算に基づいて執行されます。収入及び支出は総会で決議された収支予算書に従って行い、特に支出は予算内にとどめることが重要ですが、予算を上回る場合は管理規約で定めた予備費の流用や、臨時総会の決議で予算の組み替えを行うなど支出の整合性を保つことが必要です。
 - ② 目的別会計
修繕積立金は、災害や時勢などにより建築単価は変動し将来予測が難しいので、余裕を持った予算で積み立てることが重要になります。また、その用途も厳しく限定されていることから、修繕積立金会計(特別会計)と管理費会計(一般会計)は区分して経理することが求められます。

■決算書類について(標準管理規約より抜粋)

第59条で「理事長は毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない」とあり、第64条で

「理事長は会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない」と記されています。決算書類としては、収支予算書・収支計算書・貸借対照表・その他の付属書類を作成するのが一般的です。

■会計の流れについて

- 日常業務
すべての取引の仕訳伝票を作成し請求書や領収書等を整理します。仕訳伝票をもとに総勘定元帳の該当科目に転記します。
- 決算手続き
必要に応じて前払い保険料や未払い光熱費などの計上や、未収管理費の計上漏れを追加で仕訳するなど、総勘定元帳に転記する決算の整理を行なった後、総勘定元帳の各勘定を締め切り、残高に基づいて決算書類を作成します。

■監査手続について(標準管理規約より抜粋)

- 第41条で「監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない」とあり、管理組合の監事は業務の執行状況を監査する「業務監査」と、財産の状況を監査する「会計監査」を実施しなければなりません。
- 【会計監査のポイント】**
- 収支計算書と貸借対照表の次期繰越金は一致しているか。
 - 前期収支計算書の次期繰越金と当期収支計算書の前期繰越金は一致しているか。
 - 決算書の科目残高と総勘定元帳の各勘定残高はそれぞれ一致しているか。
 - 収支計算書の予算と実績に多額の差異が生じていないか。
 - その差異発生理由は合理的なものか。
 - 現金・預金の実際残高と帳簿上の残高が一致しているか。
 - 現金取引について異常な入出金はないか。
 - 管理費や修繕積立金は正しく計上されているか。
 - 滞納がある場合は未収入金として計上されているか。
 - 消耗品費・修繕費・組合諸経費などの費用科目について総勘定元帳より任意の取引を抽出し、領収書・請求書などと金額が一致しているか。などを確認します。気になることは放置せず、会計担当理事や管理会社の担当者に質問することが大切で、不正対策にもなります。
- 【不正対策】**
- ① 監事が行う監査手続きに対する理解と協力
組合員の多くは専門的知識が不十分です。経験者や専門的知識の豊富な区分所有者がフォローする体制を構築し、適正な監査が行えるような環境づくりをすることは有効です。
 - ② 管理会社の選定
優良な管理会社は内部統制を強化し、不正等の発生を未然に防ぐ体制を整備していますので、不正対策の回答を書面等でもらいましょう。
 - ③ 外部専門家の活用
外部の専門家に委託することで専門的知識は補えますが、費用が生じますので、管理組合の規模に応じて検討することが必要です。

令和2年度
「マンション管理の基礎知識」
基礎セミナー
報 第2日目 告
7/12(日)

■マンションの共用部分と日常的な管理

共用部分は、建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という)第2条4項で「専有部分以外の建物の部分、専有部分に属さない建物の附属物及び第4条2項で共用部分とされた附属の建物」と規定しています。具体的には、区分所有者が共同使用する法的共用部分(廊下、階段、エレベーター等)と区分所有法第4条2項の規約共用部分(管理人室や集会室等)や、専用使用権のある共用部分(玄関ドア、窓・バルコニー)もありますので、ご自身のマンションの管理規約で確認することが重要です。日常的な管理である管理員業務、清掃業務、建物・設備の点検・検査業務は、多くのマンションが管理会社に業務委託しています。

■管理の形態

- 〈自主管理と委託管理〉
- 自主管理のメリット
管理会社に業務委託を行わない分、管理費が安く、マンション内のコミュニケーションが活発になって管理意識が高まることがあります。
 - 自主管理のデメリット
マンション居住者の負担が増えるとともに、管理組合の役員のなり手の確保が困難となることがあります。
 - 委託管理を行う場合の注意点
管理会社に業務委託する場合は、管理の主体は管理組合にあることを理解し、管理組合が管理会社の業務を監視する体制を構築しなければ、必ずしも健全なマンション運営にはなりません。

■マンションの管理とは？

共用部分の建物や設備を健全な状態に保ち、マンションの資産価値を維持するために行います。マンション管理では、一定年数ごとに定められた法定点検や日常点検などを行います。

■マンションの点検業務

- 【法定点検】
マンションでは、建築基準法、消防法、水道法などの法律が定めた定期検査を実施することが義務づけられ、定期報告の提出を怠ったり、虚偽報告をすすと、所有者または管理者である管理組合に罰則が課されます。
- 【法定点検以外の点検】
- 日常点検
居住者等が日常的な変化や異常を主に目視で観察します。
 - 臨時点検
・災害点検(火災や災害を原因とした異常を確認します。)
 - ・不具合点検(漏水事故等の突発的に生活に重大な支障を及ぼす不具合が発生した場合の状況を確認します。)
 - その他の点検
機械式駐車場や自動ドア等の設備に応じて行う任意の点検です。

■マンション管理の別の側面

「マンション管理」では、共用部分の建物清掃や設備のメンテナンスをイメージしがちですが、管理運営に要する管理費や修繕積立金を管理する役割もあります。修繕積立金は、長期修繕計画とも関係します。長期修繕計画はマンションごとに作成され新築マンションでは30年、既存マンションで25年の計画期間を設定し、各部位(マンションの部材、設備等)の修繕周期と概算費用を示すものです。長期修繕計画は不確定な事項(建物の劣化の状況、社会情勢等)を含んでいるため5年程度ごとに建物等の調査・診断の結果に基づいた見直しが必要です。計画修繕のたびに工事費を一時金で徴収するのでは、個々の生活が影響されるだけでなく、未納等で費用が不足し、計画修繕が適正に行えないこ

講座3

共用部分の管理 (日常的な管理)

安全で快適に暮らすため、
共用部分である建物や設備を
健全な状態に保ち、
資産価値を維持しましょう。



〈講師〉
(公社)大阪府建築士会
南 直樹
(みなみ なおき)

とも起こります。そのため、長期修繕計画に基づき、修繕積立金を計画的に積み立てることが重要です。

- 長期修繕計画の目的
(1)将来見込まれる修繕(改修)工事の内容、時期、概算費用を明確にすることができます。
- (2)計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にします。
- (3)長期計画として予め合意することで、修繕(改修)工事の円滑な実施を図ります。

■マンション管理で管理組合、 区分所有者ができること

- 1.美観や衛生面を確認する
「住んでいる人にとっても、建物にとってもストレスを感じない」状況にあるかを確認します。
管理業務を委託している場合は、提供されるサービスが満足できるものかどうかを確認します。
- 2.ソフト面とハード面から確認する
 - 「ソフト面」の確認事項
 - ・ペット飼育、リフォーム等のルール(規約)の有無
 - ・居住者同士のコミュニティ形成の有無
 - ・管理組合の機能の有効性
居住者同士のコミュニティなどを原因としたトラブルは、マンション内で多く発生しており、国土交通省の平成30年マンション総合調査でも報告されています。
 - 「ハード面」の確認事項
 - ・外壁の塗装やタイルの損傷の有無
 - ・設備その他の部分での破損や不具合の有無
 - ・消防やライフラインの点検の実施状況
- 3.会計面を確認する
 - ・管理費等の滞納の有無
 - ・長期修繕計画の有無これら3つの要素が、一体となって、良好な住環境は形成されます。また、本来あるべき書類(確認申請書、検査済証、竣工図、修繕履歴、定期点検報告書、管理規約、総会資料等)が管理組合で保管されているか把握することも重要です。なお、データ保存すれば劣化、損傷を防ぐことができます。近年の複雑化した管理組合運営では、管理会社のほか大規模修繕工事等の知識・ノウハウを補うために建築士、管理費等の滞納に対する法的措置のために弁護士等の専門家を活用するケースが増えています。

■新型コロナウイルス感染症の対策

最近では、新型コロナウイルス感染症の対策が欠かせません。居住者の高齢化や、宅配業者等の訪問者が多いこと、排水設備等が他の住居と繋がっていることから、マンションは感染のリスクが高いとされています。ウイルスが付着しやすい場所の消毒や、ゾーン分けなどを行って、建物内へのウイルス侵入を防ぐ対策を講じましょう。
※公益社団法人大阪府建築士会のホームページで「マンションの感染症対策マニュアル」を公表しています。
http://www.aba-osakafu.or.jp/info/2005/pdf/index04_02.pdf

〈感染者が出た場合の対策〉

管理組合や管理会社に感染を報告する義務はありませんので、感染状況を把握するのは困難です。しかし、感染者が確認されるとマンション自体を隔離しなければならぬ可能性もあり、そうすると、風評による資産価値の低下といった深刻な影響も生じかねません。感染者探しや誹謗中傷を防ぐために、誰もが感染する可能性があることを理解し、プライバシーの保護に注意した「ルール」も検討しておきましょう。

令和2年度 「マンション管理の基礎知識」

基礎セミナー 報 第2日目 告 7/12(日)

■管理会社に委託する業務内容を把握する

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「管理適正化法」という)」に基づいて国土交通省は「マンションの管理の適正化に関する指針」を出しています。そこに管理組合、区分所有者、管理委託の基本的事項が示され、マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者で構成される管理組合と記載されています。管理組合は、管理者と交わす管理委託契約書の内容を把握して、任せきりにしないことが大切です。

■管理委託契約について

国土交通省が公表している「マンション標準管理委託契約書(以下「標準管理委託契約書」という)」に準じた様式で各管理業者は契約書を作成します。

- 委託業務の内容
委託業務は事務管理業務、管理員業務、清掃業務、建物・設備管理業務の大きく4つに分かれ、事務管理業務は基幹事務と基幹事務以外の事務管理業務に細分されます。
- 事務管理業務
 - 一基幹事務
 - ①管理組合の会計の収入および支出の調定
 - ②出納
 - ③マンションの維持又は修繕に関する企画又は実施の調整
 - 一基幹事務以外の事務管理業務
 - ①理事会支援業務
 - ②総会支援業務
 - ③その他(点検報告等)

■マンション管理業者に対する法規制

- 【重要事項の説明】(管理適正化法第72条)
管理業者が管理組合から管理事務の委託を受ける契約を締結しようとするときは、管理業務主任者に11項目の重要事項を説明させなければなりません。
- ・従前と同一条件での契約更新の場合は、管理業者は管理者(理事長)に重要事項を記載した書面を交付して管理業務主任者に説明させ、区分所有者全員に重要事項を記載した書面を交付しなければなりません。
 - ・従前の条件と異なり管理組合に不利な条件での契約の場合は、管理業者は説明会開催日の1週間前までに区分所有者全員に重要事項説明書、説明会の日時及び場所を記載した書面を交付しなければなりません。
- 【契約成立時の書面の交付】(管理適正化法第73条)
マンション管理業者は、契約成立時に法律で定められた事項を記した書面(委託契約書)を管理組合等の管理者に対して交付しなければなりません。委託契約書には15項目が記載され、11項目の重要事項説明書と異なりますので、管理組合の役員は委託契約書や仕様書を確認することが大切です。また、管理組合でも、委託契約書を区分所有者がいつでも閲覧できるようにすれば、契約内容に対する区分所有者の理解が深まります。
- 【再委託の禁止】(管理適正化法第74条)
基幹事務の一括再委託を禁止していますが、基幹事務の一部を再委託することは禁じていません。最近では、収納業務を代行会社がやっているケースを多くみかけます。
- 【財産の分別管理】(管理適正化法第76条)
管理費や修繕積立金等を管理業者の財産、及び他の管理組合の財産と分別して管理することを定めています。

講座4

管理会社との付き合い方

管理の主体は管理組合です。
マンション管理業者に
任せきりにするのではなく、
主体的に関わりましょう。



〈講師〉
住まい情報センター
マンション管理相談員
宇都宮 忠
(うつのみや ただし)

■管理委託契約に係る留意点

- 管理業者と上手に付き合っていくうえで、注意すべき事項です。
- 〈管理業者に対する要求水準を持つこと〉
管理組合が要求水準を持つには、管理業者へ何を委託しているのかしっかり把握することが必要です。
- 〈管理業者の選定〉
管理業者を変更することは、管理組合の役員に大きな負担となりますので、まずは善処を求め、変更はやむを得ない場合と考えましょう。変更を行う場合は、以下を注意ください。
1. 管理事務の処理について、作業基準が定められ、その内容が仕様書に明記されているか
 2. 会計の処理基準が確立されているか
 3. 各種設備を維持管理できる専門的能力と組織力を備えていか
 4. 管理員教育ができていないか、管理員体務の交代要員を確保しているか
 5. 管理組合の運営に対する積極的な対応と、修繕計画の立案についてのアドバイス等を行うことができる能力を備えているか
 6. 緊急時の処理体制が整備されているか
 7. 管理組合が依頼した案を期日通りに実施する能力を備えているか
 8. 利益相反行為はないか
- 〈保証契約や印鑑等の保管方法の確認〉
財産の分別管理の方法によって生じる管理組合財産の毀損リスクを低減させるため、管理業者が保証契約を締結することをマンション管理適正化法施行規則(以下「施行規則」という)に定めています。また、管理組合の保管口座の印鑑を管理業者が保管することもありません。保証契約や印鑑の保管方法も確認しましょう。
- 〈会計の収支状況書面の確認〉
施行規則で義務付けられた管理組合等への毎月の会計報告の実施状況も確認しましょう。
- 〈解約条項の確認〉
標準管理委託契約書第19条では、「少なくとも三月前に書面で解約の申入れを行えば、委託契約を終了させることができる」としていますので、委託契約を解約する場合は、注意しましょう。
- 〈委託契約内容の確認〉
委託契約書や仕様書で分からないことは、管理業者に積極的に確認してください。特に注意すべきことは以下のとおりです。
- 経費の支払い方法を確認する
標準管理委託契約書の経費の支払いは、「管理組合の承認を得て支払う」と曖昧な表記です。個別案件毎に承認が必要と明確にすれば、トラブルを避けられます。
 - 滞納督促について確認する
管理業者は、滞納状況を管理組合に報告し、委託契約書で定められた期間の督促をしてくれます。しかし、委託契約書に定められた期間を過ぎても解決しない場合は、管理組合が回収しなければなりません。また、滞納の時効が成立すると回収はできませんので、滞納状況の報告では、滞納理由も把握が必要です。
 - 清掃の仕様書の内容を確認する。
清掃仕様書に書かれた作業量が、実際に可能なかどうかを確認するため、1か月の作業スケジュール表の提出を求め、1か月ごとに作業終了報告書で進捗を確認してください。
- 〈管理業者の業務履行実態の確認〉
管理業者は、受託業務以外には行いませんので、業務の遂行で疑問があれば、委託契約書・仕様書に記載されているかを確認しましょう。

■まとめ

管理組合の業務には資格を要する業務もあるので、管理業者に業務委託せざるを得ませんが、任せきりにせず、管理業者というプロのノウハウを可能な限り利用させてもらうことを心がけてください。管理業者と良い関係を作り上げることが、マンション管理には大切です。

基礎セミナー 報 第3日目 告

7/19(日)

講座5

マンションでの トラブル事例

高齢化と建物の老朽化、
管理組合組織が巨大化、複雑化して
法律で一刀両断しにくい
相談が増えています。



〈講師〉
大阪弁護士会
辻岡 信也
(つじおか しんや)

■マンションを所有することに対する 自覚と理解不足がトラブルを生む

【マンションを所有するとは】

- **不動産を他人と共有すること**
建物の老朽化で不具合が発生して初めて、他人と共有している事実気づくことが多く、他人と共有していることの意識が希薄している。
- **生活空間を他人と共有すること**
戸建てよりも近隣との位置関係が密接なため、隣から影響を受けやすい住環境だと理解されていない。
- **他人の所有物でもある施設を使わせてもらうこと**
集会室などの共用施設は、区分所有者全員が利用できる施設である。
- **自分の部屋の管理だけでは財産価値は守れない**
マンションの大半が躯体や壁等の構造部分や、エントランス、廊下等の共用部分であることが理解されていない。

【マンションを理事会で管理するとは】

- **自分の大切な財産の管理を他人に任せること**
自分の大切な財産の管理を理事に委ねることは、自らは無関係で良いということではない。自らがすべきことを代わってもらうのだから、しっかりと関心を持って理事会の活動を注視しなければいけないことが意識されていない。
- **自分の積み立てた修繕積立金や管理費の使途を他人に任せること**
- **理事は人様の不動産やお金を管理することの責任を自覚する**
他人の財産の管理を誤ると、責任問題になりかねないことを理解しているか。善管注意義務を怠らないよう意識することが必要となる。

■よくある相談事例

〈事例〉理事のなり手がいない

〈回答〉一番の原因は、マンション全体で問題意識が共有できていないことです。自分の財産を守るうえで理事会活動が必要だという認識を共有するには、情報公開が重要です。理事会議事録等は各戸に配布するだけでなく、ポスターなどの分かりやすい告知や、報告説明会の定期開催などが有効です。また、マンション標準管理規約(以下「標準管理規約」という)(国土交通省公表)では理事の資格から居住者要件が削除されていますので、外部専門家を選任することも1つの方法です。

〈事例〉理事会に代理で出席する者がいる

〈回答〉理事本人の出席が原則ですが、代理出席は管理規約を変更することで一親等の範囲等、一定程度緩和できます。ただし、後々にトラブルが発生した際に、理事会の出席資格を問われることが多いので、管理規約に明記しておくことをお勧めします。

〈事例〉非居住区分所有者に対して、負担金を課せられるか

〈回答〉管理規約で定めれば可能です(最高裁平成22年1月26日判決)。協力金を理事の報酬の原資にすることも考えられ、理事の有償化と非居住区分所有者に負担金を課するとする管理規約の改正を同時にする管理組合もあります。

〈事例〉管理会社に回収を任せきりにしていた滞納管理費等が、消滅時効にかかってしまったこと責任を管理会社に問えるか

〈回答〉法律上、管理会社は債権回収業務を行えませんので、管理会社に責任は問えません。回収は管理組合自身の責任です。回収に当たっては弁護士等にご相談ください。

〈事例〉黙認放置してきた事務所利用を止められるか

〈回答〉原則、認められますが、許されない場合もあります(東京高裁平成23年11月24日判決)。管理規約で禁止としているが、事務所用途を認めてきた事実関係から、管理規約が既に意味をなさず規範性が欠如しているとした判例もあり、長期間の黙認放置は既成事実によって適法化してしまいます。

〈事例〉水漏れ被害

〈回答〉事故の原因が共用部分の場合は管理組合に、専有部分の場合はその区分所有者に賠償義務が発生します。老朽化すると水漏れは必ず起こりますので、マンション全体での配管設備の更新も検討してみてください。修繕積立金は共用部分の修繕に使途が限定されますが、共用部分と密接に関連する部分であれば専用部分も一緒に修繕できます(標準管理規約21条)。

〈事例〉強風で割れたエントランスのガラスの修繕

〈回答〉保存行為(元の物の価値を下げないようにするための手続き)であれば、理事長の一存で行えますが、全く元の状態に戻すことや、マンションの利益の最大化に繋がるか判断が難しいときは、ベニヤ板を張る等の応急措置程度とし、次の理事会に諮っても理事長職の怠慢にはなりません。

〈事例〉置き配

〈回答〉新型コロナウイルス感染症の感染予防や、宅配業者の再配達への負担を軽減するため置き配が広がっています。マンションの廊下に物を置くことは消防法で禁じられていますが、通行の障害にならない範囲で、暫定的に置く場合のみ消防法上の問題にならないと解するのが国土交通省の見解です。この見解に沿う形に管理規約でルール化すべきだと思います。(参考:置き配の現状と実施に向けたポイント 令和2年3月 経済産業省・国土交通省 <https://www.mlit.go.jp/common/001335954.pdf>)

■タワーマンション等、 大規模マンション特有の相談例

大規模マンション特有の相談として、店舗部分との管理費等の負担割合に関するものがあります。管理費や修繕積立金は床面積の割合で負担するのが原則ですが、店舗部分の区分所有者の管理費等の負担割合を合理的範囲内で大きくすることは可能です。スポーツジム、ゲストルーム等の共用福利施設に関する相談では、一部の利用者のために施設の維持をマンション全体の費用で賄っていることへの不公平感や、ゲストルームを借用して民泊に利用する違法利用、施設を廃止する方法等があります。また、非居住区分所有者や外国在住区分所有者が多いことも特徴で、マンションの管理状況に全く無関心な方が多いことが問題になります。総会では委任状が返送されず、総会決議、特に特別決議をすることが難しく、管理規約を変更できなくなることがあります。さらに、外国に在住してい

る方には訴訟の提起が難しく、管理費の滞納等では非常に手間がかかることも問題です。タワーマンションの修繕工事は難易度が非常に高くなり、費用がかさむことに関する相談もあります。専門家を顧問に迎えた修繕委員会を常設する等の対策が必要です。

■まとめ

【相談事例の傾向】

- マンションの老朽化や区分所有者の高齢化によって、相談内容が変化しています。
- マンションの大規模化によって管理組合組織が巨大化、複雑化することで、合意形成が難しく管理組合内の内紛類型の相談が増えています。抱え込まず早い段階で管理会社や専門家に相談してください。

管理組合 交流サロン 「まんかんサロン」の報告

● 令和2年7月19日(日) 15:00~16:30

● 大阪市立住まい情報センター 3階ホール

新型コロナウイルス感染症の感染予防対策を行って、分譲マンションにお住まいの方向士が自由に情報交換をできる場として交流サロンを開催し、4つのグループに14名が参加しました。専門家が進行する形で自己紹介が終わると、グループごとで管理規約や管理会社との付き合い方、大規模修繕工事等、それぞれの管理組合で課題になっている問題について意見が交わされました。日頃からマンション管理に関心の高い方が多く、管理組合の理

事長、専門委員や理事を務めている方も多数いらっしゃいましたので、お互いの課題に共感し合いながら、時に専門家の意見も聞いて、約1時間があっという間に過ぎてしまいました。最後に、各グループで話し合われた意見を披露して、参加者全員で共有しました。参加者の皆さんにとって、有意義な時間になったのではないのでしょうか。



ま と め

コメンテーター

● (公社)大阪府建築士会 橋本 頼幸先生

個々のマンションで状況も環境も異なるうえ、経験したことのない変化に対応せざるを得ない現代では、理事会の負担を和らげるため色々な領域の専門家を適宜活用することが重要です。

● 大阪弁護士会 辻岡 信也先生

マンション管理に対する住民の意識のなさが合意形成を難しくしている事への対処法として、修繕工事や管理にかかる経費は戸当たりいくら必要かという負担の面から広報するのの一つの方法になります。