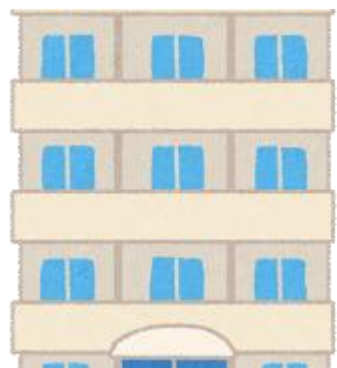


平成27年度 マンション管理&修繕セミナー

『快適な生活を守るマンション管理と管理会社』



講師 アーバン・スペース建築事務所
代表 五十嵐 一夫



分譲マンションの管理の主役は 区分所有者で組織された管理組合

- ▶ マンションには住戸ごとに複数のオーナー『区分所有者』がいます。
- ▶ 区分所有者は全員で建物の「建物」「敷地」「附属施設」の管理をするための団体『管理組合』を構成します。

※『建物の区分所有に関する法律（区分所有法）』3条前段

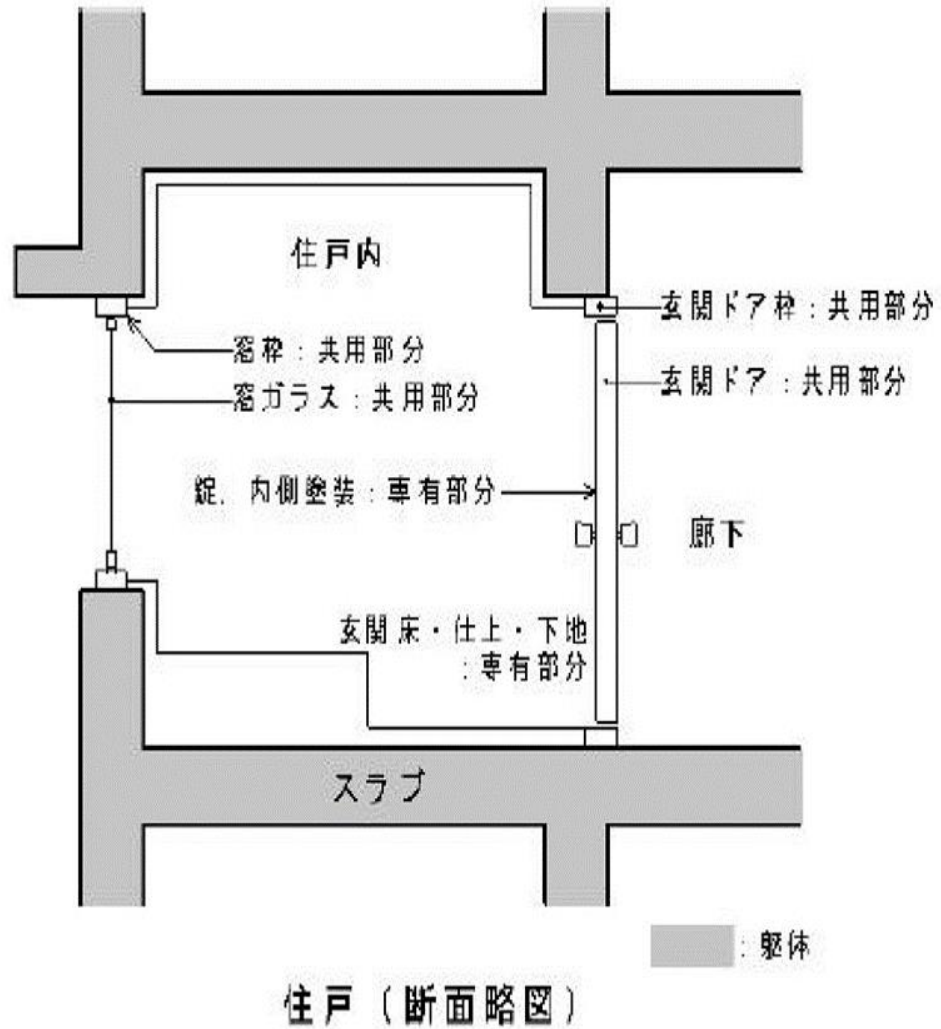
これは所有者の意思に関係なく、複数の区分所有者が発生した段階で法律上当然に『管理組合』が成立し、自動的に構成員（管理組合組合員）となります。

- ▶ 「区分所有法」は1つの建物を区分けして別々の人が共同生活をしていくうえで円滑な関係を維持するために作られた法律であり、建物と敷地に対する権利関係やマンションに関する問題を住民たちで決定する場合のルールが定められています。

管理組合はどこを管理するのか？？

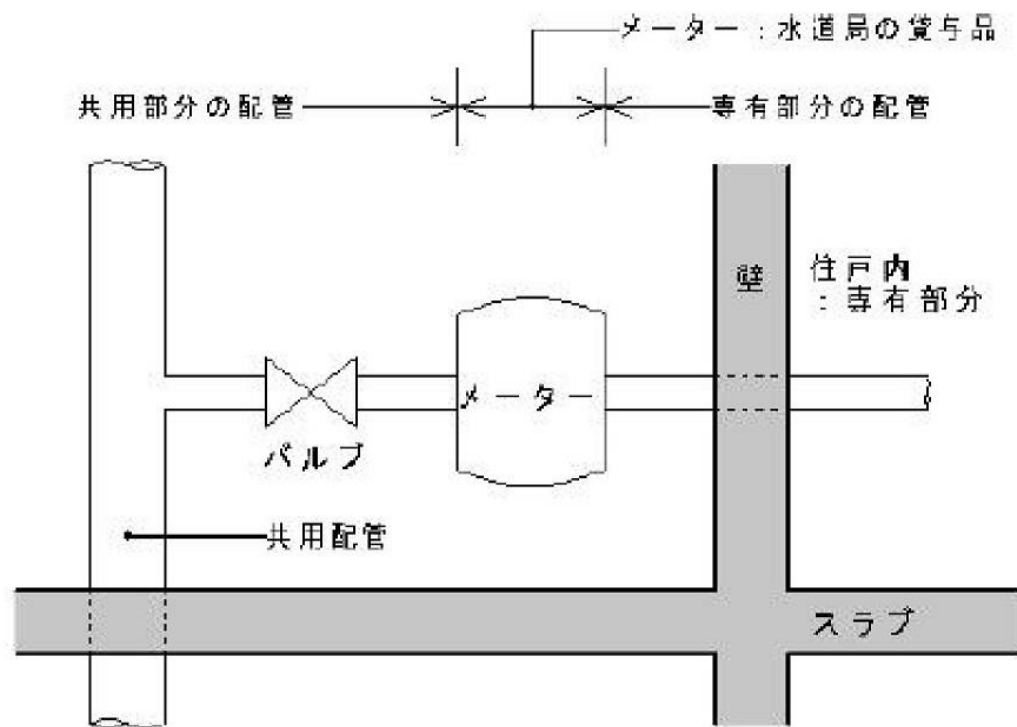
- ▶ マンションの建物のうち各住戸の購入者「区分所有者」が単独所有する部分（住戸の室内）を『専有部分』といいます。
 - ・ 天井、床及び壁は躯体部分（コンクリート部分）を除く部分
 - ・ 玄関扉は「鍵」および塗装などの「内部仕上げ」部分のみ
 - ・ 窓枠及び窓ガラスは専有部分に含みません。
- ▶ コンクリートの天井や床、壁、玄関扉やサッシの窓枠、窓ガラスなど『専有部分』以外の部分を一般的に『共用部分（法定共用部分）』といいます。そのほかに管理室や集会室など管理規約で特別に定められた『共用部分（規約共用部分）』があります。
- ▶ 管理組合が管理するのは区分所有者全員の共有財産である建物の敷地と共用部分になります。
バルコニーや専用庭は「専用使用の共用部分」といいます。

共用部分と専有部分 (住戸部分)



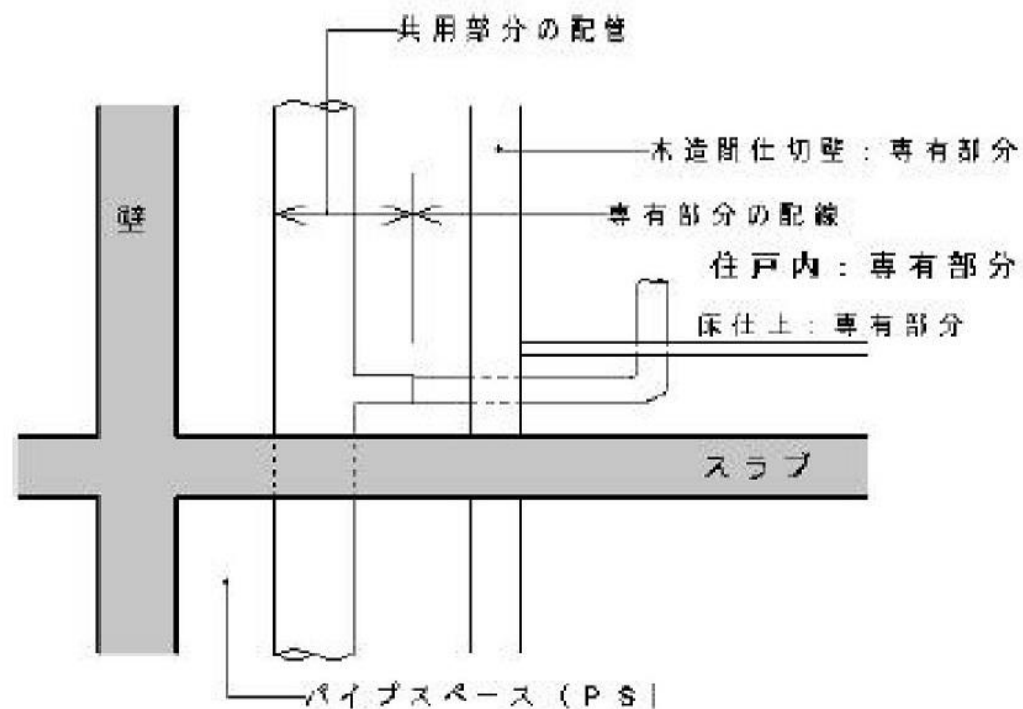
出典 マンション標準管理指針 (国土交通省)

共用部分と専有部分（給排水管）



給水管の区分（断面略図）

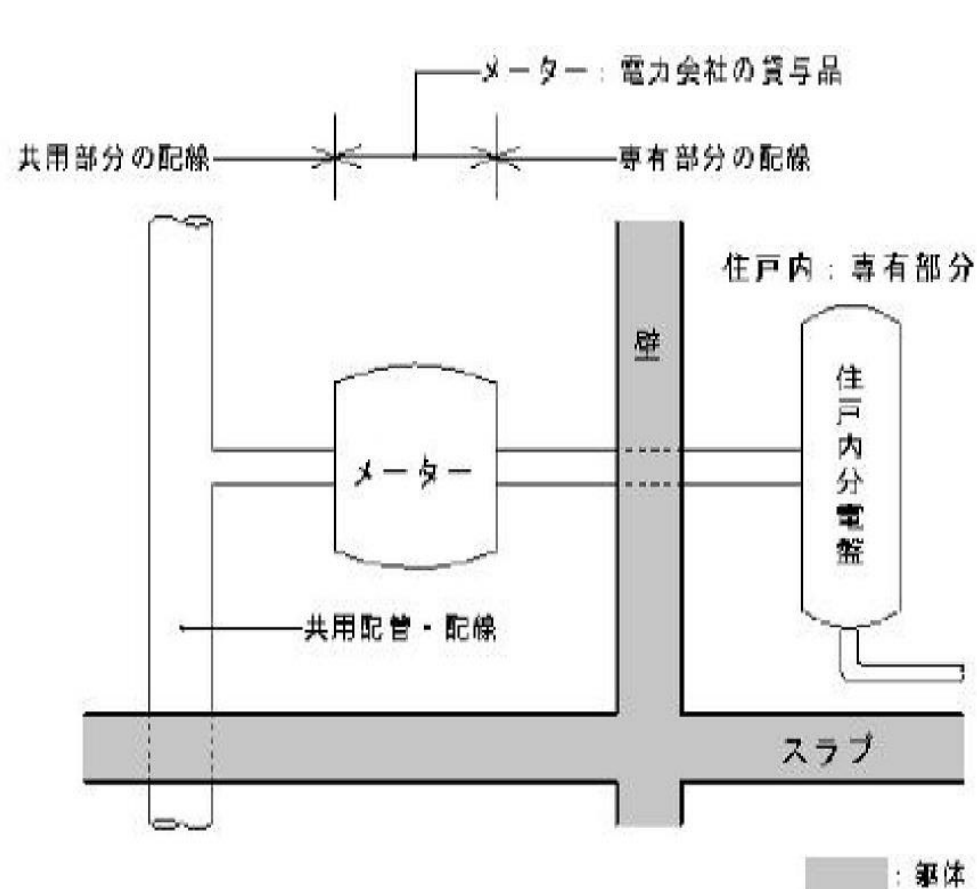
■：躯体



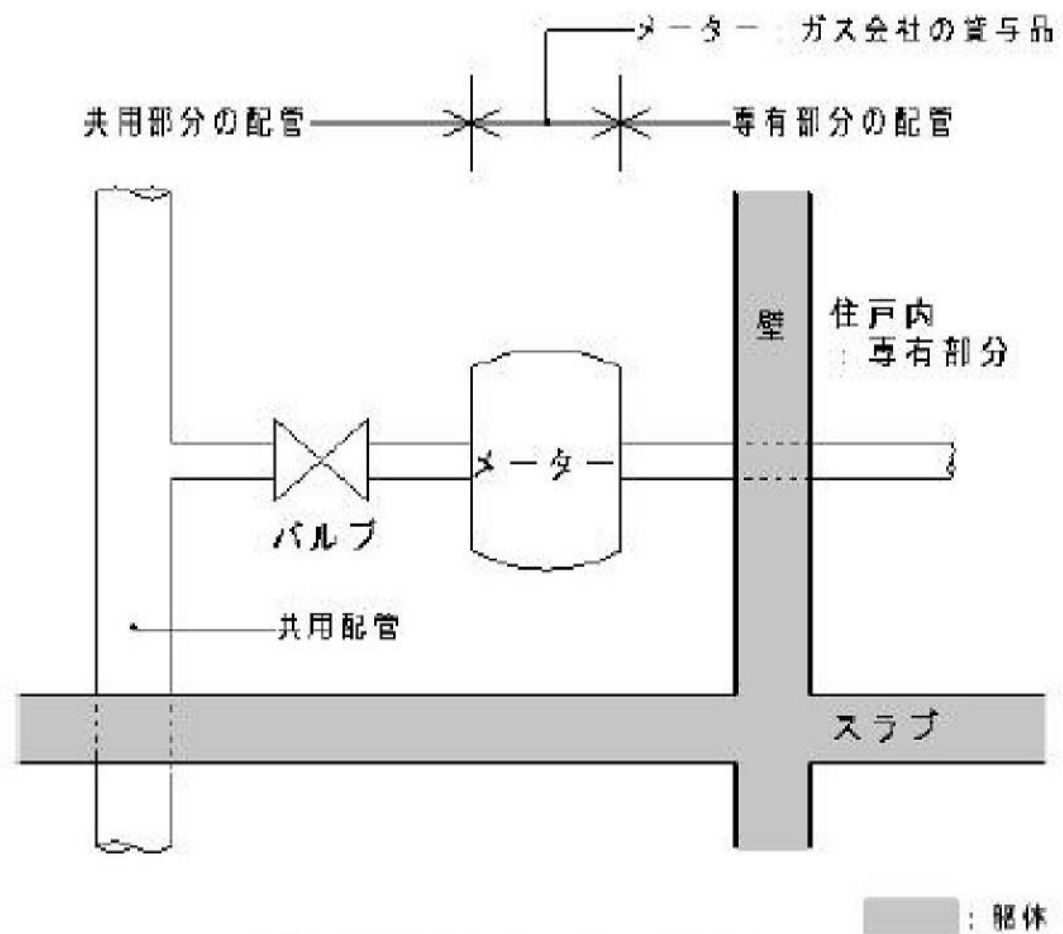
排水管の区分（断面略図）
（スラブ上配管の場合）

■：躯体

共用部分と専有部分 (電気・ガス管)



電気の区分 (断面略図)



ガス管の区分 (断面略図)

管理組合の目的と役割

▶ 管理組合の目的

建物や敷地の管理とマンションに生活する人が快適に気持ちよく暮らせるようにすること。

▶ 組合員を代表して組合活動を運営していく組織 ⇒ 『理事会』

理事会を構成する役員 ⇒ 『理事』 一般的には総会で選任される。

理事のなかから代表として『理事長』が選ばれます。

理事長は区分所有法上の「管理者」とされ、区分所有者の代理として、様々な契約行為などを行います。

▶ 区分所有者は建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用について 共同の利益に反する行為をしてはならない。（区分所有法6条1項） 賃借人等の占有者についても同じ。



マンション管理適正化法

- ▶ 「マンションの管理の適正化の推進を図るため、『管理組合によるマンション管理の適正化』に関する指針（マンション管理適正化指針）を定め（国土交通大臣が）公表する。（マンション管理適正化法 3 条）

- ▶ **管理組合の努力義務（＼ 4 条 1 項）**

管理組合は、マンション管理適正化指針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。

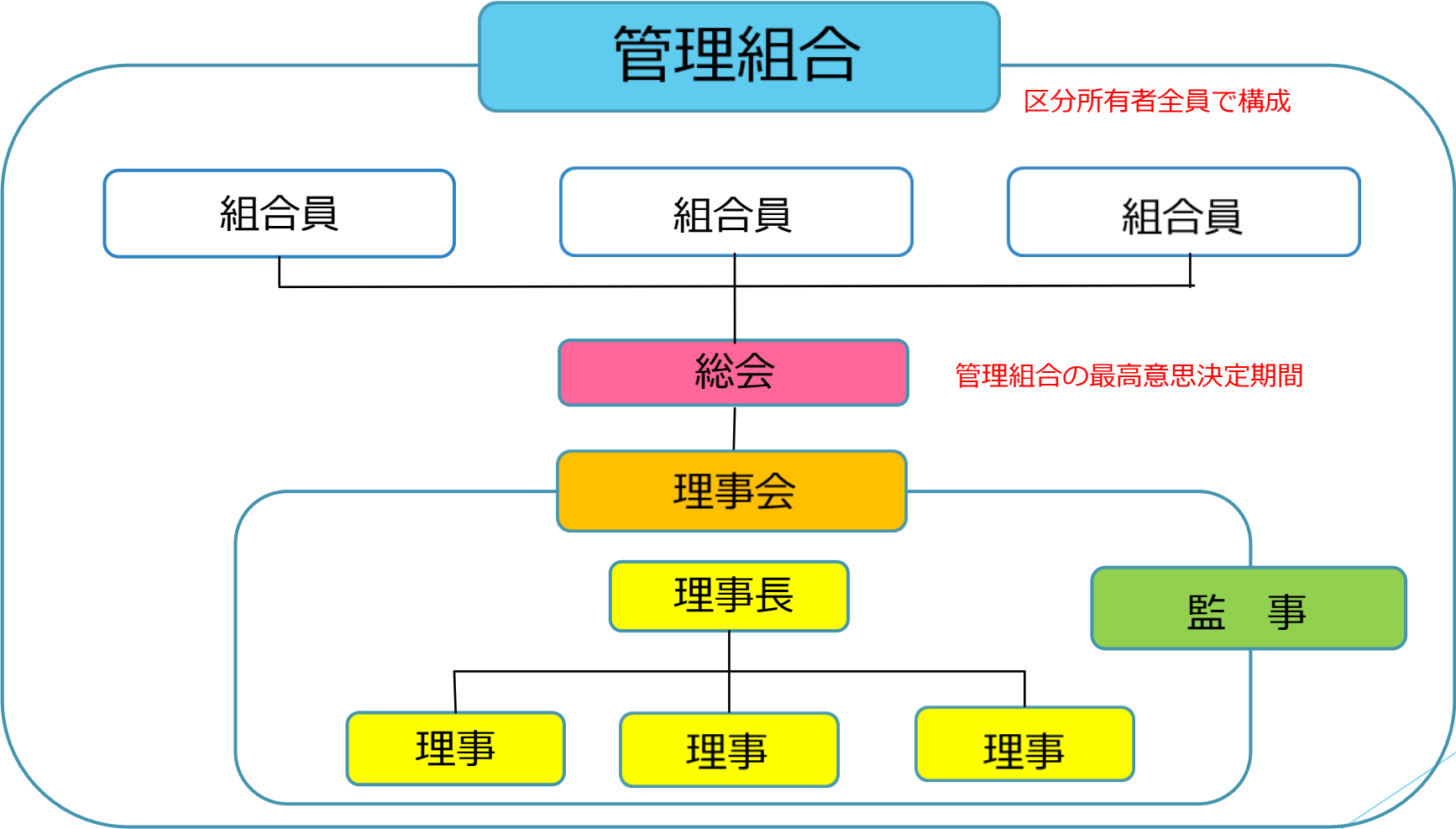
- ▶ **区分所有者等の努力義務（＼ 4 条 2 項）**

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に努めなければならない。

⇒ **自分たちのマンションの管理は自分たちで進めなさい！**



管理組合の組織図



主な管理組合の役割

- ▶ 総会や理事会の開催 ※通常総会最低1回/年 区分所有法34条2項・43条
- ▶ 理事や監事の選出 ※理事長・副理事長・会計担当理事・理事・監事
※概ね10～15戸について1名 最低3名程度、最高20名程度を目安

【理事会の業務】

- ▶ 収支決算・事業報告、収支予算・事業計画に関する案（管理費や修繕積立金の管理）
- ▶ 管理規約及び使用細則等の制定、変更または廃止に関する案
- ▶ 長期修繕計画の作成または変更及び修繕工事の実施に関する案
- ▶ その他総会提出議案
- ▶ 専有部分の修繕に対する承認・不承認
- ▶ 管理規約に定める義務違反者に対する勧告または指示等
- ▶ その他総会から付託された事項
- ▶ 管理会社への委託、連絡指示など

管理会社の役割 (標準管理委託契約)

▶ 基幹事務

◆ 管理組合の会計の収支及び支出の調定

- ① 収支予算案の素案の作成
- ② 収支決算案の素案の作成
- ③ 収支状況の報告

◆ 出納

- ① 組合員が組合に納入する管理費、修繕積立金、専用使用料その他の金銭（以下「管理費等」という。）の収納
- ② 管理費等滞納者に対する督促
- ③ 通帳等の保管
- ④ 管理組合の経費の支払い
- ⑤ 管理組合の会計に係る帳簿等の管理



◆マンション（専有部分を除く）の維持または修繕に関する企画または実施の調整

①長期修繕計画案の作成

②管理組合が大規模修繕を除く修繕または保守点検等を外注により当該管理会社以外に行わせる場合の企画または実施の調整を行う。

▶ 基幹事務以外の事務管理業務

◆理事会支援

①組合員（区分所有者）、賃借人等の氏名、連絡先の整備

②理事会支援 開催日程の調整、通知、議事資料の作成、議事録案の作成等

③管理組合の契約事務処理

管理組合が行うべき共用部分に係る損害保険、専用使用部分、その他第三者との契約に係る事務の代行

◆総会支援

日程調整、会場手配、事業計画案素案作成、招集通知及び議案書配布、
出欠集計、総会議事に関する助言、議事録案作成等

◆その他

(1)各種点検、検査等に基づく助言

(2)各種検査等の報告、届出

①消防計画の届出、消防用設備等点検報告、特殊建築物定期調査または
建築設備定期検査の報告等に係る補助

②管理組合の指示の基づく口座変更に必要な事務

③諸官庁からの各種通知を管理組合及びその『組合員』に通知

(3)図書等の保管

①『**設計図書**』を管理組合の事務所（管理事務室等）で保管

②管理規約原本、総会議事録、総会議案書等の保管

(4)管理員業務

(5)清掃業務



(6)建物・設備管理業務

建築基準法「建物の所有者、管理者または占有者は、その建物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するよう努めなければならない。（8条1項）

◆定期的外観点検等

定期的に目視等による点検を行い、建物、設備外構等の異常を早期発見し、処置を講ずること。
建築物は年1回、設備関係は月1回程度が一般的。

※ただし、委託契約によって異なります。

◆特殊建築物定期調査（特定行政庁が指定）

◆建築設備定期検査（特定行政庁が指定）

◆昇降機設備（建築基準法13条3項）

◆消防用設備等（消防法17条1項）

◆その他 給排水設備、電気設備等それに応じた点検・整備・清掃



写真は屋上の排水ドレン：土砂の堆積

管理業務委託の3形態

	内 容	メ リ ッ ト	デ メ リ ッ ト
全部委託	管理業務のすべてを一つの管理会社に委託する形態。新築分譲マンションのほとんどはこのケース	<ul style="list-style-type: none"> ◎管理組合の理事会役員への負担が軽くて済む ◎理事会のメンバーが入れ替わっても管理の質が基本的に変わらない 	<ul style="list-style-type: none"> ◎管理会社に任せっぱなしになり、管理組合の管理に対する意識が育ちにくい ◎管理費が割高になりやすい
一部委託	管理業務のうち一部を管理会社に委託する形態。それ以外の業務は管理組合が自ら行ったり、専門会社に直接発注する	<ul style="list-style-type: none"> ◎管理組合が管理に直接かわる機会が多いので、管理に対する意識が高まる ◎管理費を適正な水準に維持しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ◎理事会役員への負担が重くなりがち ◎理事会のメンバーが入れ替わると、管理の質が変わりやすい
自主管理	管理会社には委託せず、管理組合が自ら管理業務を行う形態。必要に応じて管理組合が専門会社に直接発注する	<ul style="list-style-type: none"> ◎管理組合が当事者となるので、管理に対する意識が高まる ◎管理費が安く抑えられる 	<ul style="list-style-type: none"> ◎理事会役員への負担が非常に重くなる ◎管理費や修繕積立金が低すぎると、一時金や借入れが発生しやすい

出典：日経MOOK 住みやすいマンション 資産価値を高める管理・修繕（日本経済新聞出版社）

管理会社の特徴

▶ デベロッパー系管理会社

そのマンションを分譲したデベロッパー（不動産会社）系列の管理会社

▶ ゼネコン系管理会社

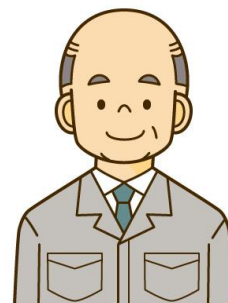
そのマンションの施工を手掛けたゼネコン（建設会社）系列の管理会社

特徴 大手企業グループならではの経営の安定度や管理物件の多さが強み。

特にゼネコン系は技術職スタッフが多く、ハード面の知識が豊富。

日常の修繕や点検、大規模修繕工事に対応する社員がいる。

社員（人数）が多いため人件費コストが高めの傾向がある。



▶ 独立系管理会社

管理コストを削減、安い管理費で管理組合から受託。

特徴 ビルメンテナンスを手掛ける会社が多いため、とくに設備系技術者が多い。

ただし、コストの削減が業務の質に影響しないようチェックが必要。

特に中小の場合、専門の技術スタッフが少ないため、下請けまかせになってしまう場合がある。



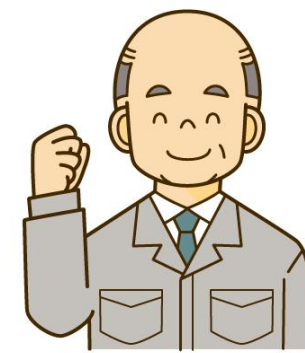
管理会社とうまく付き合うには・・・

- ▶ 管理委託契約の内容を理解し、契約の範囲内でしっかり仕事してもらいましょう！

契約の範囲を逸脱するような仕事の押し付けはNG！

フロントマンの多くは管理組合の理事会や総会は平日の夜や土曜日・日曜日などの開催が多く、時間外勤務や休日出勤が多く特定の管理組合から過剰な要求を受けたり、「こっちは客だ、金払ってんだ！」的な態度はモチベーションの低下を招き、業務に悪影響を及ぼすこともあります。

接し方ひとつでやりがいやモチベーションが上がり業務に良い影響も！



マンションのコミュニティづくりと管理会社

- ▶ 自分たちの財産であるマンションの住み心地や資産価値の維持は
管理が大切という意識
- ▶ 東日本大震災をきっかけに居住者同士のコミュニティが
重視されるように。注) ■国は「コミュニティー推進」指針から削除方針 管理組合団体は反発 理由は「住民トラブル」
- ▶ 管理会社のサポートで管理の意識を高め、組合活動の活発化。

コミュニティのメリット



管理

管理意識の向上、建物が長く維持されやすい。

防災

地震・停電等災害時助け合い、避難時の声掛け

防犯

声掛け・顔見知りになることで不審者対策

趣味・親睦

夏祭り、バザー、サークルなどイベントや共通の趣味で親睦

子育て

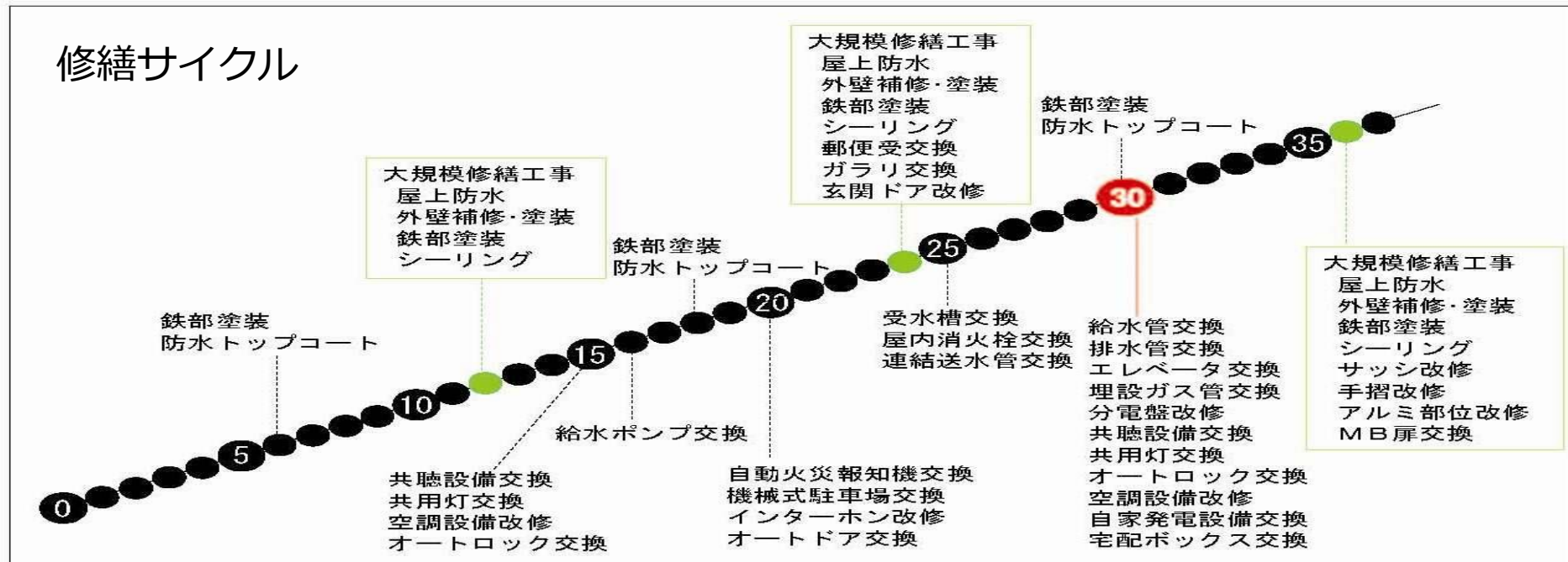
子育て世代でサポート

高齢者ケア

高齢者に目が届く

資産価値を守る長期修繕計画

- ▶ 共用部分は管理組合が定期的に補修や修繕を行い、建物や設備を適切な状態を維持することが必要です。
- ▶ 長期修繕計画により、築後何年目にどのような補修や修繕を行うのか目安にすることができます。 ※概ね5年毎に見直し
また、長期修繕計画により修繕積立金の徴収額を算出し、来るべき修繕に備えておくことが必要です。改善工事に備え余裕のある資金計画を！



こんなことも・・・

▶ 独立行政法人住宅金融支援機構の「リ・ユース住宅融資制度」

中古でマンションを購入する人に対する融資制度です。

購入対象マンションが融資の条件を満たしていることで、購入しやすくなります。

▶ 融資タイプのフロー

①共通基準（接道、規模等、耐震性等）に適合

②法定点検、修繕積立金及び劣化状況に対する基準に適合

■一定の時期以降に新築された住宅

----- リ・ユースマンション

③機能的耐用性関する基準に適合

----- リ・ユースプラスマンション

融資額+返済金額がリ・ユースマンションより優遇

④基準金利適用基準に関する基準に適合

----- リ・ユースプラスマンション
(基準金利適用)

融資額+返済金額+融資金利がリ・ユースマンションより優遇



▶ 例えば、提出書類として

◆管理規約 対象物件（敷地・建物・付属施設）の範囲、共用部分の範囲
管理費・修繕積立金の納入義務、修繕積立金の使途範囲
修繕積立金と管理費の区分経理、管理組合の義務、集会の決議事項

◆長期修繕計画 期間が20年以上のもの
(平成6年以前に計画を作成したものは15年以上)

◆昇降機の定期点検報告書

◆消防用設備定期点検報告書

◆簡易専用水道検査結果報告書

◆今年度の収支予算書

◆前年度の収支予算書

◆前年度の収支決算書

◆基金が納入された年度の収支決算書（基金を修繕積立金と評価しない場合は除く）

※詳細は独立行施法人住宅金融支援機構 リ・ユース住宅融資のご案内を参照。

(<http://www.jhf.go.jp/files/100040767.pdf>)

