



“マンション管理”の視点を解説！

- ★マンション購入時・定期総会時の
チェック付き！
- ★事例で”視点”を紹介！

マンション管理士は、
管理組合の管理・運営等に関し、
専門的知識をもって適切な指導・
アドバイス等の支援を行います。

<はじめに>

「マンションを買うなら管理を買え」との格言があるくらいマンション生活には“管理”が問われている時代です。

しかし、実際には購入してから、マンションでの生活を送る中で、管理会社や居住者（区分所有者・賃借人等）間のトラブルが生じ「こんなはずではなかった・・・」という事例が多々あり、その解決方法も様々です。

本紙には、基礎的なチェックリストや事例を紹介致しますが、確立された解決方法はありません。

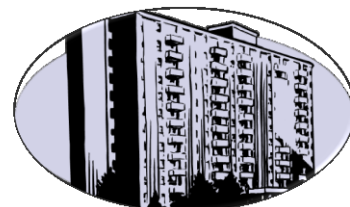
マンションにお住まいの方々及びこれからご購入をお考えの方々に、少しでも“**分譲マンションの管理**”（以下 マンション管理という）に興味を持って頂き、資産維持の管理のみでなく、コミュニティーに関しても、マンション管理士がお役に立ちたいと願います。

<目次>

	ページ
1. マンション管理士とは？	2
2. 確認チェック	
(1) 基礎的事項：分譲と賃貸マンションの違い！	3
(2) マンション購入時のチェック：買って後悔しないために！	4
(3) 定期総会時のチェック：見逃してはいけない！！	4
3. 事例で“視点”を紹介	5～8
4. マンション管理に関するQ&A	9～10

<主な語句の説明>

- ・ **大規模修繕工事**：「一定の周期」で、施工されるマンションの計画修繕工事のうち、工事内容、工事費、工事期間等が多大となる修繕工事をいいます。
⇒例えば、足場を組んで、壁や鉄部等の塗装工事等
- ・ **管理組合**：分譲マンションの建物及び敷地等の共用部分の維持管理するための団体で、法律によって各区分所有者は、強制的に加入する組織です。
⇒自治会や町会とは異なる団体です。
- ・ **管理規約**：管理組合の運営は、多岐にわたるため、組織的かつ合理的に各マンションの事情に応じて定める区分所有者相互の共同ルールです。
⇒管理組合の根本原則＝“憲法”によくとえられます。
- ・ **定期総会**：管理組合の最高意思決定機関であり、区分所有者全員で組織するもの。
⇒通常年1回開催し、収支決算、事業報告、収支予算、事業計画の決議を諮る必要があります。



【1. マンション管理士とは?】

マンション管理士とは、管理組合の立場から、管理組合の管理・運営等に関し、専門的知識をもって適切な指導・アドバイス等の支援を行います。

例えば、病気や怪我（トラブルや設備不良）に対し、治療（解決）方法を示し、又は健康診断（適正化のチェック）を行う医者に該当します。

〈主な業務内容〉

※個々のマンション管理士により専門分野は異なります。

★**法務関係**：管理組合の運営に関して、「建物の区分所有等に関する法律」や「民法」等の法律を適用し、円滑に進めます。

（管理規約改定や管理委託契約の見直し、長期滞納者への対応等アドバイス等）

★**建物・設備関係**：建物等の維持管理に関して、費用対効果をもたらす為、管理組合の立場で、最善の判断ができる資料の提示やアドバイスを行います。

（長期修繕計画における修繕周期や大規模修繕工事のアドバイス等）

★**コミュニティー関係**：多数の利害が絡む場合、区分所有者等の意思形成を第三者的立場でアドバイスを行います。

（定期総会や理事会開催の援助やアンケート調査による分析的なアドバイス）

★**その他**：「管理者」としての代行や、会計監査の指導、組合決算を分析し予算の提案等も行います。



【2. 確認チェック】

〔1〕基礎的事項：分譲と賃貸マンションの違い

下記の問いを○×で答えて下さい。

(但し、本文中の管理会社とは分譲マンションの管理会社です。)

- 問1 マンションの“管理費”は、すべて管理会社の報酬である。
問2 住居内（専有部分）の修繕は、管理会社に任せておけばよい。
問3 外壁の老朽化により、コンクリート片落下による事故の責任は、すべて管理会社に責任がある。

＜解答＞

問1 × 管理費は、エレベータや設備の点検等マンションの管理に必要な費用で、その一部として、管理会社と委託契約を締結して管理費用として支払うものです。**よって、すべてが管理会社の報酬ではありません。**

補足) 管理組合は、委託する契約の内容を把握する必要があります。

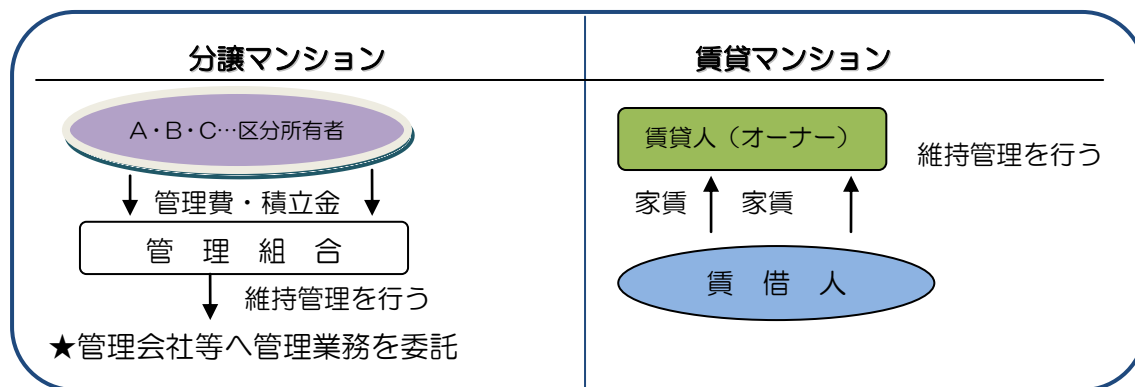
問2 × 管理組合が管理するのは、原則共用部分であるため、住居内（専有部分）の修繕は、各区分所有者が行います。

よって、管理会社は、修繕してくれません。

補足) 修繕において、共用部分を勝手に工事できませんので、各マンションの管理規約で、共用部分を確認しましょう。また、専有部分の工事にあたり事前に管理組合への届出が必要な場合もありますので、ご確認を。

問3 × 外壁を含む共用部分の所有者は、管理会社ではなく、管理組合の責任です。**よって、管理会社にすべての責任を負わすことは難しいでしょう。**管理会社を動かす責任も管理組合の責任といえるでしょう。

補足) 各区分所有者の責任は、管理費の支払いだけで終わりません。管理組合の運営等に関心では、責任問題等様々なトラブルの解決にはなりません。



(2) マンション購入時のチェック ～買ってから後悔しないために！～

・マンションの購入前にチェックしてください。

新築マンション編

- 管理規約案と長期修繕計画案の**提示がない**。
- 管理規約案に、**ペット飼育**等の規則があるが、**内容が抽象的**である。
- 自転車や車の台数が、居住者相当分のスペースが**確保できていない**。
- **設備等の緊急対応**が、24時間体制ではない。
- アフター補修の窓口が、管理会社や売主でない**建設業者**になっている。

既存マンション編

- 管理規約や使用細則等の**ルールが存在**している。
- 過去の管理規約の改定記録や定期総会等議事録工事履歴などの記録が**残されて確認**できる。
- 長期修繕計画の積立金額と工事予算額が、具体的に表示されている。
- 管理会社において、**個人情報保護体制が確立**されている。
- 管理費等の長期滞納者がいても、管理組合が積極的に対応できている。

上記に1つでも、チェックが付けば、購入後にトラブルになる可能性が高いです。

<管理士より一言>

新築時には、土地の環境問題や近隣とのトラブルも予測されますので、売買契約前の重要事項説明及び契約書をよく理解した上で、購入の判断をしましょう。

上記すべてに、該当する管理組合の運営は、良好である可能性が高いです。

<管理士より一言>

既存のマンションでは、居住者のマナーに関するトラブルも多くあります。また、騒音問題や前区分所有者の滞納した管理費等のマイナス面も引き継ぐ可能性があります。

(3) 定期総会時のチェック ～見逃してはいけない！！～

・定期総会時にチェックすることは多々あります。

<総会開催以前>

- 監事は、会計監査の際、**残高証明書及び通帳の実物**を、確認していますか？
- 理事会は定期的開催され、前期定期総会時の事業計画が**予定どおり執行**されていますか？
- 事前に定期総会の**議案書の配布**はなされており、**議題は掲示**されていますか？

<当日>

- 総会出席者（委任状を含めて）及び議決権数の**確認**をしていますか？
- 総会の**議事録の作成**は、総会終了後すぐに、行っていますか？
- 予算の承認や事業計画は、**長期修繕計画と見比べ**ていますか？

<総会終了後>

- 管理委託契約等の契約内容は、総会で**承認された内容と同一**のものか確認して理事長が押印していますか？
- **役員の引き継ぎ**事項は、漏れもなく行なっていますか？
- 総会欠席者に対して、**決議事項の報告**を遅滞なく行っていますか？

年に一度の定期総会は、各区分所有者が管理組合運営のチェックをする機会です。

【3. 事例で”視点”を紹介】

Aさんは、長年の“夢”マイホームとしてマンション購入をしました。
Aさんのマンションは、戸数100戸・管理組合の決算期が3月末日。
定期総会は、毎年6月に実施していました。
築10年を迎えており、管理会社はX社でした。
M管理士が、説明及びアドバイスを致します！
◆回答は、アドバイスの“視点”の一例として回答しております。

<2月：理事会とは何？>

- ・ Aさんは、マンション購入後すぐにそのマンションへ引っ越しました。
しかし、その後…
管理組合の理事会より、「輪番制により、次期役員をお願いします」と言われました。

Aさんより質問！「役員？理事会？」って何をするの？

◆M管理士の回答)

理事会とは、管理規約で定められた権限を行使し、管理組合の運営方針を検討・策定、総会で決議された事項を**執行する機関**で、役員は理事会の構成員です。

また、理事会は1～2か月単位で管理会社Xから、管理費等の未収状況報告や業務委託している各種の設備点検報告を受け、安全性の確認や必要な対策を検討することも必要です。

⇒理事会及び役員は、“マンションの管理”について、各区分所有者を代表する大事な役割を担っています。

<3月：決算月で確認すべきことは何？>

- ・ Aさんは、役員を引き受けるにあたり、理事会を見学しました。
理事会では、管理組合の決算期にあたり、定期総会の議題や報告事項について話し合われました。

Aさんより質問！「管理組合の決算月は、何を確認すべきなの？」。

◆M管理士の回答

- ・ 去年の総会で承認された**事業計画・予算の執行が、適正かの確認**が必要です。
- ・ 管理費・積立金等長期滞納者がいれば、過去の経緯や今後の対応の検討が必要でしょう。
- ・ 毎月の管理費・積立金等が、今期の予算とおりの額として、実際に入金されているかの確認が必要でしょう。
- ・ 管理会社Xとの管理委託契約期間や契約内容確認や必要な管理業務の見直しをしましょう。

<4月：定期総会に向けての準備>

- ・理事会では、業務委託している管理会社Xより、管理組合の決算報告・管理事務報告等を受けたようです。

Aさんより質問！「定期総会の準備を進めるため、何をやるのですか？」

◆M管理士の回答

- ①監事による**会計及び業務監査**の実施をして下さい。
※管理組合の通帳残高は、必ず通帳原本を確認しましょう。
- ②定期総会に提出する議題の検討をしましょう。
(事業報告・決算報告・管理委託契約更新等)
- ③築10年を迎え、大規模修繕工事の実施に向けた検討及び長期修繕計画・積立金額の妥当性の検討をすべきことを提案すべきでしょう。
- ④総会議案書の作成及び配布の段取りとスケジュール調整等が必要でしょう。

<5月：定期総会を開催！>

- ・定期総会を開催しました。議案書どおりすべての議決を採り定期総会を閉幕しました。

決議事項は、第1号議案 第10期事業報告及び決算報告の承認の件
第2号議案 管理委託契約更新承認の件
第3号議案 駐輪場増設工事実施承認の件（特別決議）
第4号議案 役員改選の件
第5号議案 第11期予算及び事業計画承認の件 でした。

Aさんより質問！「新役員に就任しましたが、何をすべきですか？」

◆M管理士の回答

- ①役員の役職（理事長等）を決定し、各役員の引き継ぎを漏れなく行いましょう。
(鍵や印鑑等の受け渡し)
- ②役員の連絡網や管理会社等との緊急対応方法、年間スケジュールの確認が必要でしょう。
- ③定期総会の議事録作成及び決議事項の報告の段取りをしましょう。
- ④次回理事会の実施日を決定しておきましょう。

近年、定期総会への出席数の減少傾向が多々あります。
他人事ではなく、各区分所有者の財産を把握し、チェックする場
ですので、**積極的に参加しましょう。**

<8～12月：防火・防災・防犯対策>

- ・Aさんの管理組合では、毎年秋頃に消防訓練・防災防犯対策を実施しているようです。

Aさんより、質問！「具体的にどうしたらよいのですか？」



◆M管理士の回答

- 防火対策**
- ①防火管理者の選任が必要になります。
尚、防火管理者には、資格が必要ですので、取得方法等は、消防署に確認してください。
 - ②消防計画の作成及び居住者への周知が必要になります。
 - ③居住者に対し、避難訓練を実施し、避難経路の確認及び初期消火の方法の周知が重要でしょう。

- 防災対策**
- ①災害時の避難場所及び対応の手順の確認が必要になります。
(災害発生時の居住者安否確認方法・オートロックの解除等)
 - ②災害後の復旧対応の情報提供方法(例“水”の供給情報があれば掲示板に掲示する等)を決めておきましょう。
 - ③近年は、集中豪雨による水害もあり得ますので、対応の検討や被害に対する補償の検討も必要となるでしょう。

- 防犯対策**
- ①居住者に対し、最寄りの交番、警察署の連絡先等の周知が必要でしょう。
 - ②長期不在対策や不審者対策を検討し、実施しましょう。



<新年を迎えるにあたり>

- ・管理組合は、予算を立てて行いますが、国や行政の政策も見逃してはいけません。Aのマンションでは、管理組合として確認することがあります。

Aさんより、質問！「国や行政の政策では、どのようなものがありますか？」

◆M管理士の回答

大阪市では、長期修繕計画作成費用の補助金や耐震に対して補助があります。

<http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000267019.html>

<http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000256544.html#manshon>

<2月：漏水対策>

- ・急激な温度変化や、凍結により、給水管や排水管に亀裂が生じ漏水が起こり得るようです。ある入居者より、漏水問題について、保全対策等の意見を求められました。



Aさんより、質問！「漏水の保全対策って何をするの？」

◆M管理士の回答

- ① 漏水を含め、共用部分に起因する損害は、管理組合による修繕及び損害の補償が生じますので、損害保険の加入の検討は、管理組合で検討しておきましょう。
(保険金がおりの事案等把握しておく必要があります。)
- ② 緊急の工事等の対応は、管理会社等の手腕が問われます。
特に凍結による漏水は、他のマンションでも多発している可能性があり、管理会社の対応が可能かの判断も必要でしょう。
- ③ 被害拡大を防止するための緊急工事は、保存行為のため早急に実施して下さい。
- ④ 居住者の皆さんに、夜間や休日等の緊急対応先等を周知して頂く必要があります。他に凍結防止対策の呼び掛けもよいでしょう。

以上は、フィクションとして管理組合の運営状況を事例として紹介しましたが、各マンションの環境や歴史により、もっと良い解決方法があります。

また、管理業務を管理会社に委託している場合であっても、管理会社によって対応や提供しているサービスが異なりますので、何度も機会を設けて話し合うことや実際に他のマンションの管理状況をみるのが大切だと思います。

【4. マンション管理に関するQ&A】

法務関係

(1) 既存マンションの“管理規約”は、賃借人及び中途購入者も守る必要がありますか？

回答)

建物の区分所有等に関する法律（以下、区分所有法）第46条では、「規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても効力が生ずる。」とあり、規約及び使用細則等のルールを遵守する必要があります。

購入前や入居前に確認をしておきましょう。近年、ペット飼育可能マンション等で独自のマンションルールや付属設備が多様化しております。

(2) 長期滞納者の氏名公表を理事会決議で行うと名誉棄損にあたりますか？

回答)

刑法第230条の2第1項において、公共の利害に関する事項で真実であれば、処罰されませんが、プライバシーの侵害として民事損害賠償責任を負うこともありますので、督促の文言内容や掲示場所等慎重な対応や配慮が必要です。

不況のあおりで、生活状況の急激な変化もありますが、個別対応は、他の区分所有者に対する不公平の状況を生むことになりますのでご注意ください。

建物・設備関係

(3) 長期修繕計画は、なぜ必要ですか？

回答)

建物・設備においても、必ず経年劣化を生じます。必要な工事を、その都度判断していたのでは、各区分所有者の金銭的・心理的な負担が大きくなります。

又、多額の工事費用の為、“先送り”の状況をつくり、結果的にコストの拡大や、人的災害等を引き起こす可能性があります。そのため、事前に計画的な修繕周期に基づき工事を計画・実施すべきでしょう。

(4) 排水管清掃は、実施すべきでしょうか？

回答)

排水管清掃は、通常専有部分内の“枝管”と共用部分の“縦本管”“横引本管”等がありますが、管内の油汚れの付着や異物等により、異臭や衛生上重大な問題となりますので、実施すべきです。

一般的に洗浄方法は、高圧洗浄車によるホースで高圧水流で清掃を行います。しかし、ゴムホースでなくステンレスホースを使用し、管に穴をあけ

漏水する事例や、洗浄会社の不慣れなため各戸のスケジュール調整ができずトラブルとなることもありますので、事前に洗浄会社の実績や洗浄方法、漏水時の早急な対応が可能かを確認しておきましょう。
また、排水不良がないかの確認もしておきましょう。

コミュニティー関係

(5) 賃借人は、管理組合の総会に出席して、議決権の行使ができますか？

回答)

賃借人は、区分所有者でないため、議決権の行使はできません。但し、マンションの使用方法について、賃借人にも影響がある場合に限り、総会に出席し、意見を述べることはできます。

(6) 年々定期総会の出席者が減少していますが問題ないでしょうか？

回答)

大問題です。“管理”に対する意識の低下の表れでしょう。
管理組合の運営は、一部の個人で成り立つものではありません。又、問題が生じた時のみ“管理組合を頼る”場合も問題です。

日頃から組合員同士の意思の疎通がなければ、些細なトラブルから感情のもつれとなり、結果的に大問題へ発展するケースもあります。

<あとがき>

マンションを取り巻く環境の多様化により、管理組合運営の方法や管理組合が抱える問題も様々で、その解決方法も多種多様で複雑化の傾向にあります。

また、環境問題への取り組みを進める管理組合や、超高齢化社会に備える管理組合、管理者不在のため、いわゆる区分所有者以外の“第三者管理”等の動きもあります。

「マンション管理士」は、常に最善策を模索し、惜しまぬ努力により、皆様のマンションでの日常生活に不安や支障を来さないように、高潔な「志」をもって管理組合のサポートをしております。

■〒547-0027 大阪市平野区喜連 5-11-22

■花田法務事務所 代表 花田匡由貴
(マンション管理士 登録 00305608
行政書士 登録 12260317)

hana-4033@iris.eonet.ne.jp

TEL/FAX: 06-7494-9502

