

初めてのマンション管理
～知っておきたい5つのポイント～

(一社)福岡県マンション管理士会

江頭 英世

(マンション管理士・司法書士・土地家屋調査士)

➤ 管理組合とは

「区分所有者の共同の利益」「良好な住環境の確保」
を目的とする団体(マンション標準管理規約第1条(目的))

＜具体的業務内容＞

1、維持管理(メンテナンス)

管理組合が管理する敷地及び共用部分等の保守、管理
短期・長期の修繕計画の作成、小規模・大規模修繕の実施

2、運営管理(マネージメント)

管理費の出納、入退去者の管理、共用部分の運営

3、生活管理(コミュニティライフ)

マンション内の風紀、秩序、安全(防災を含む)

➤ 理事会、理事、監事

理事会とは

- ” 組合員の中から総会で選任された理事で組織する機関
- ” 管理組合の業務の実行部隊
- ” 総会を開催し総会で決議した内容を遂行する。

- ” 理事会の構成(人数は管理組合の規模に応じて規約にて定める)
代表理事(理事長)、副理事長、会計担当理事、理事
- ” 各理事は業務内容に応じて職務を分担する
保安、修繕、管理、広報、渉外、企画、会計等

➤ 理事会、理事、監事（続き）

” 理事会の下部組織として専門委員会、部会の設置（大規模修繕工事委員会等）

＜その他の理事の職責＞

” 管理規約や使用細則を熟知することは勿論その他の関連法にも関心を

” 管理会社との関係を密接に

管理委託契約書、重要事項説明書の内容も把握

” 定期総会・理事会の開催日程とそれに合わせたスケジュール作り、その他年間行事を作成

➤ 理事会、理事、監事（続き）

監事

- 〃 総会において選任
- 〃 管理組合の業務の執行および財産状況をチェック
- 〃 上記内容に不正があると認めるときは臨時総会を招集することができる。
- 〃 理事会に出席して、必要があるときは意見を述べなければならない。
- 〃 理事の不正行為およびそのおそれがあるときは理事会に報告しなければならない。
- 〃 理事会の招集を理事に求めることができる。

役員報酬について

■ポイント1

建物の保守・修繕について強い関心を持ちましょう。

➤ 日常の点検が大事

手すりや階段などの鉄部、外壁、屋上の錆び、塗装のはがれ、汚れやはがれ

外壁の剥落等により第三者に損害を与えたときは無過失責任を負うことになるので特に注意を要する。

劣化事例



■ポイント1

建物の保守・修繕について強い関心を持ちましょう。

➤ 定期的なメンテナンスで寿命を延ばす

➤ 長期修繕計画

約30年先までの共用部分に必要な修繕工事の内容やその時期を予測し資金計画も含めあらかじめ計画を立てる。

長期修繕計画も定期的な見直し、修正、変更が必要。

管理会社任せにしない。

➤ 大規模修繕工事

コンクリートを中性化から守るために定期的に行わなければならないもの、足場を組んで大がかりに行う工事

外壁塗装、外壁タイルの張替、屋上の防水、鉄部の塗装、共用部分やバルコニーの床の防水 シーリング工事 給排水設備、電気設備の交換

工事の発注方式についても要検討
設計監理方式と責任施工方式

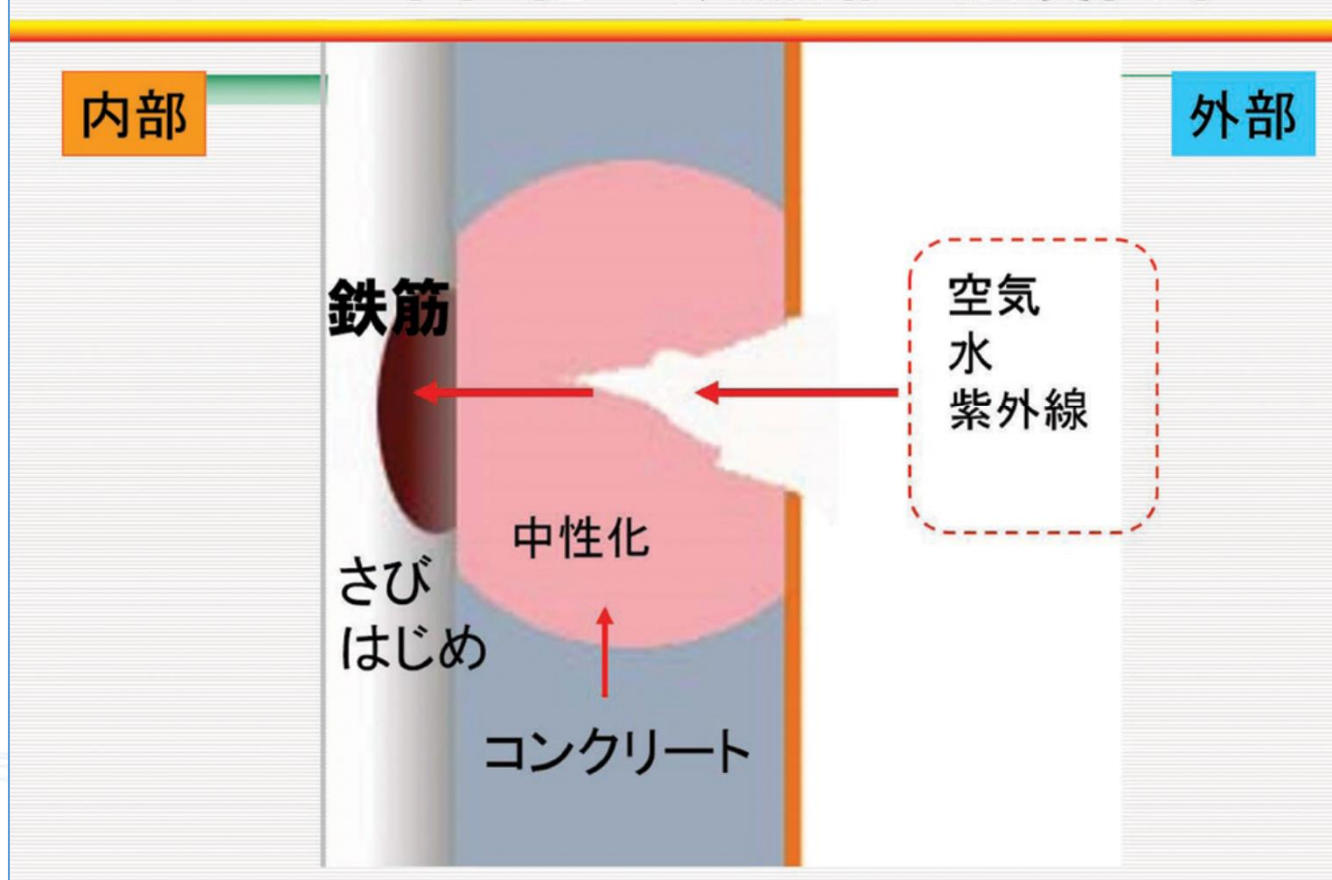
施工会社の選定は慎重に

1. 今までの工事実績
2. しっかりした技術を持っているか
3. どのような工事保証書を発行しているか
4. 会社の財務内容をしっかり確認

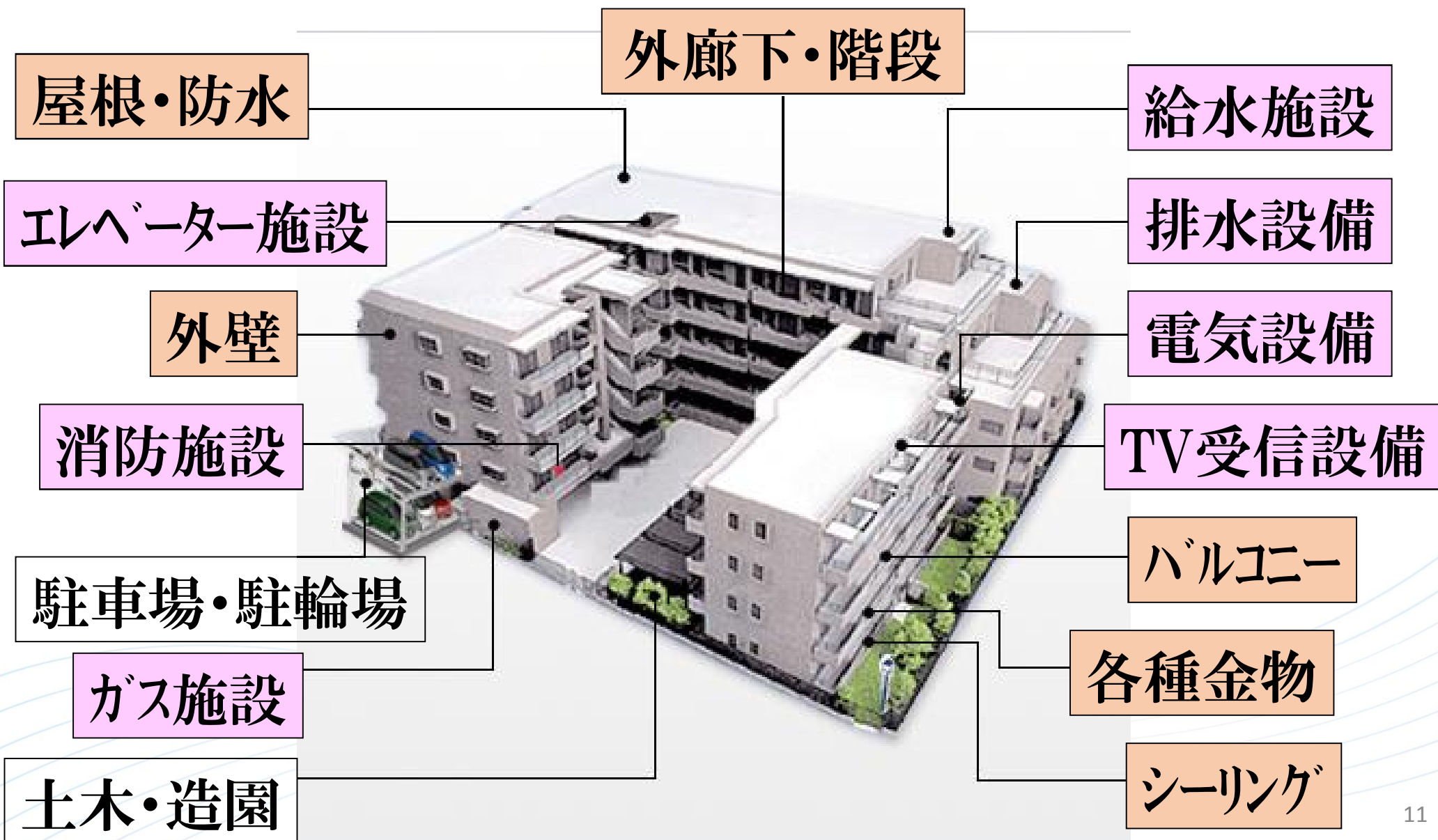
大規模修繕工事 ～その目的



コンクリート中性化→鉄筋錆→強度低下



修繕工事を行う部分 ～ 共用部分



■ポイント2

管理組合の会計の無駄を無くし節約を心がける。

▶なるべく値上げしないよう使い方を工夫しましょう

昨年度までの決算書に目を通し無駄がなかったかチェック

管理会社の委託業務の見直し

水光熱費は節約できないか

大きな工事は数社から見積もりを取り厳しくチェック

▶管理費と修繕積立金の会計処理は区別して行いましょう

管理費＝マンションの日常管理に使われる費用

共用部分の水道光熱費、諸設備の点検・保守、管理委託費、損害保険金等

修繕積立金＝建物の老朽化を防ぐための外壁塗装等

大規模修繕にかかる費用のための積立金

- 収支計算書、事業計画にもとづいた予算案は組合員にわかるよう報告しましょう
- 理事全員でチェックしましょう。
- 未収はないか→滞納が続くと徴収しにくくなる

回収に向けての手順

1. 文書による督促
2. 電話や訪問による督促
3. 内容証明郵便と裁判所への申立
支払督促、少額訴訟、通常訴訟
4. 判決等の債務名義による差押
5. その他 債務名義を取ることなく先取特権(区分所有法第7条)に基づき回収することも可能

■ポイント3

トラブルが起きた時の対処

▶住民間のトラブル

(上の階のフローリングの音、ペット飼育、ピアノの音等)

- 〃 ささいなことは当事者同士の話し合いで解決
- 〃 当事者同士に任せると感情的になる恐れがある場合は理事が中に入りお互いの言い分をよく聞いて調整を試みましょう。
- 〃 理事が単独で処理をせず理事会に諮り総意をもって当たりましょう。
- 〃 双方から話を聞く際は高圧的にならず、ソフトに対応しましょう。また一方だけの意見を聞いて判断せず総合的に解決の道をさぐりましょう。
- 〃 難しいときは第三者の専門家(マンション管理士等)のアドバイスを受けることも選択肢の一つでしょう。

▶ 共同の利益に反する行為に対する強行措置

共同の利益に反する行為とは（区分所有法第6条1項）

「建物の保存に有害な行為」 → 不当毀損行為

「建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」 → 不当使用行為

不良入居者特に暴力団対策に有効（区分所有法第57条~60条）

行為の停止等の請求（訴外）

行為の停止等の請求（訴訟）

相当期間の使用禁止請求

競売請求

占有者に対する引渡請求

■ポイント4

マンションの実態把握とコミュニティ作りを通じて安全で快適なマンションライフ

➤マンションの基本情報を把握

- ” 住民の居住率、世帯構成の現状
- ” 日々の挨拶、住民間のコミュニケーション作り→防犯につながる
- ” 高齢者への配慮
 - ハード面では転倒防止のための設備
 - ソフト面では高齢者のための集会所の利用、定期的な見守り
 - 認知症対策(地域包括支援センターとの連携)

▶ 防災訓練

- “ 防災に関する講習会の実施、ハザードマップの入手
- “ 防火管理者の設置
 - 消防法では居住者50名以上（複合用途型の建物は30名以上）は設置が義務付けられている。
- “ 消防設備の点検・管理、消防計画の作成、避難訓練の実施
- “ 最低年1回は実施することで災害時の役割分担が確認でき入居者の冷静な対応が期待される。

▶ 防災訓練(続き)

” 地震等の災害時の対応

避難の補助および誘導(弱者優先)、住人の安否確認、
けが人の救助

これら防災の役割分担は、なるべく固定しておくことが大事

➤ その他

- ” イベントや愛好会の企画
- ” 防災訓練終了後の炊き出しの企画
- ” 住民の不満や意見を汲み上げ組合員同士の対立を未然に防ぐ
- ” 地域コミュニティとの連携 町内会イベントへの積極的参加

■ポイント5

専門家を積極的に活用しよう

- “ マンション管理士、弁護士、司法書士、建築士、行政書士、税理士などの専門家で気軽に相談に乗ってもらえるような人をアドバイザーとして持つておく。
- “ 共同の利益に反する行為等の対処にあたっては専門家の意見を聞いたうえで行う。
- “ 無料相談などを利用して複数の専門家にセカンドオピニオンを求める

一般社団法人福岡県マンション管理士会について

2002年(平成14年)福岡県マンション管理士会として発足

2010年(平成20年)NPO法人の認可を受け法人化

2015年(平成27年)一般社団法人福岡県マンション管理士会に
組織変更

現在会員数は68名(平成28年3月現在)

福岡市、北九州市、久留米市他県内全域において活動

市民活動内容

月曜～金曜日(祝祭日を除く)午後1時～4時 電話相談を実施

FAX相談も合わせて実施(所定の相談票があるのでお問合せ下さい)

福岡市主催の無料相談会に管理士2名を派遣 毎月第1、第2木曜日午後
1時～4時

福岡市主催のマンション管理規約適正性診断に管理士2名を派遣

※上記に関しては福岡市住宅都市局 住宅部住宅課

092-711-4598にお問合せください。

一般社団法人福岡県マンション管理士会について(続き)

福岡県マンション管理士会事務局

〒810-0012福岡市中央区白金1丁目1番3号

白金オークマンション504号

電話092-524-9288

FAX092-402-3348