

マンションライフを快適に



一般社団法人 埼玉県マンション管理士会
マンション管理士 岸 孝 一

管理組合と理事会の関係

・管理組合とは

区分所有法第3条の定めにより設立(条文)

区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

マンションを購入し区分所有者になると、自動的に管理組合に入り、勝手に組合から抜けることはできない。

・理事会は管理組合の業務を執行する機関

理事会は、管理組合を代表して、収支予算の作成、建物・設備の管理、長期修繕計画の立案と実行を行う。

大規模修繕工事などの場合には、専門委員会を設置して、特定の問題の調査や検討を任せる。

理事会の開催は、代表者である理事長が招集し、議長を務める。理事会では、日常的なトラブルから年間収支まで様々な事案が話し合われる。資産管理、クレーム対応等から月1回、年10回以上の開催が望まれる。

管理組合の管理する範囲

玄関ホール、廊下や階段、エレベーター、駐車場、建物の躯体部分等の共有部分

● 専有部分と共有部分の範囲

専有部分	区分所有者に住戸
共有部分	建物の構造部、外壁、廊下、屋上、エレベーター、階段、電気の配線、水道、ガスの配管など
付属施設	管理事務室、集会所、ポンプ室、駐車場、駐輪場 テレビアンテナ、街灯、ゴミ置き場など
敷地	通路、道路、植栽など
専有使用权のある共有部分	玄関ドア、バルコニー、窓まど

管理規約と使用細則

- ・管理規約

組合員が、快適にかつ安全に生活するため、お互いに守ることを約束したルール。管理規約には、管理組合の憲法のような役割がある。

- ・使用細則

組合員が、共同生活をおくるうえでの細かなルール。暮らしやすい環境、トラブルを防ぐなど、規約を補う役割がある。

・管理規約と使用細則の特徴

管理規約と使用細則の特徴

	管理規約	使用細則
目的	マンション管理基本的なルール	日常生活における注意事項や共用部分、専有部分の使い方の詳しいルール
具体的な範囲	管理規約の目的、専有部分の範囲、敷地、共有部分の範囲、管理方法、費用の負担、管理組合の業務、役員決め方や職務、総会の開催、管理組合会計など	駐車場・駐輪場のルール、ペット飼育のルール、ごみ分別のルール、騒音などのルール、リホームの届け出、集会所使用のルール
改正のルール	特別決議として、各区分所有者の4分の3以上と議決権の4分の3以上の同意を得る。	普通決議として、規約に別段の定めがない限り、区分所有者の議決権の過半数の同意を得る。

定期総会と臨時総会

・定期総会

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。(区分所有法第34条)

総会は管理組合の最高意思決定機関、通常は理事長が招集し、議事を進行し議長も兼ねる。

・臨時総会

急を要する議案、大規模修繕工事等の場合に開催。通常は理事長が招集するが、一定数の組合員が招集することもできる。

総会議案

1. 普通決議(事案例)

- ・前年度の会計報告と事業報告の承認
- ・今年度の収支予算案と事業計画の承認
- ・大規模修繕工事の施工
- ・管理費・修繕積立金の決定
- ・管理委託契約更新
- ・今年度の役員制委任 など

◎決議に必要な議決権数

区分所有者及び議決権数の各過半数

(規約で別段の定めもできる)

2.特別決議(事案例)

- ・管理規約の設定、変更及び廃止
- ・管理組合法人の設立及び解散
- ・共用部分の敷地や付属施設の変更
- ・共同の利益に反する行為に対する専有部分の使用禁止、区分所有権の競売、専有部分の引き渡し請求
- ・建て替え決議 など

◎決議に必要な議決権数

区分所有者及び議決権数の各4分の3以上の賛成要
但し、建て替え決議は、区分所有者及び議決権の5分の4以上の賛成が必要

管理組合の会計

- ・管理費と修繕積立金を区分して経理をする

管理費とは、日常の管理に使われる費用で、共用部分の水道光熱費や諸設備の保守・点検費用、管理委託費などに使われる。

修繕積立金は、分譲マンション独特の積立金で、建物の老朽化を防ぐために外壁補修・屋上防水・給排水設備などの大規模修繕工事に使用される

管理費と修繕積立金

管理費の使用目的

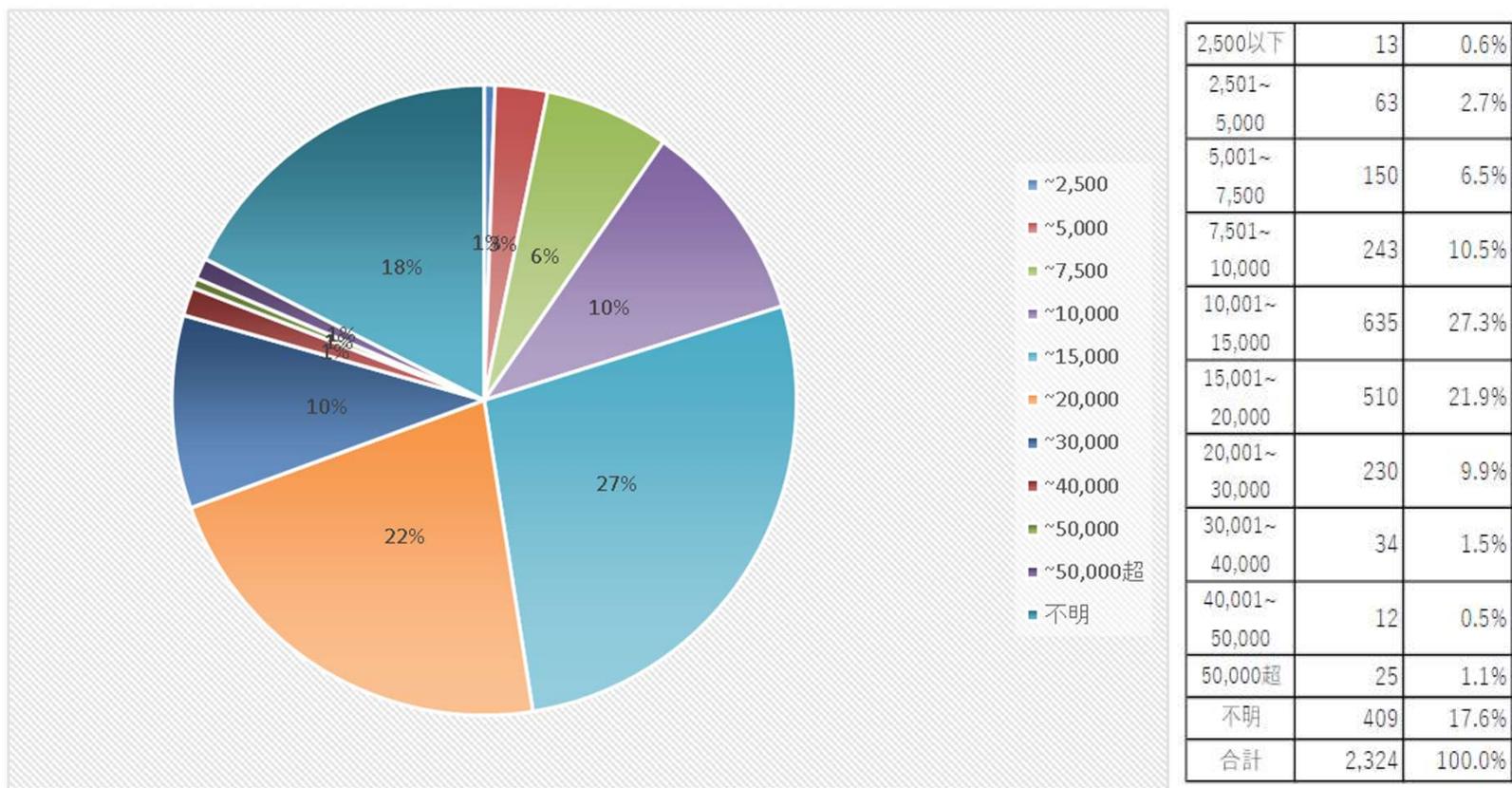
・建物の共用部分を維持・管理するための費用。清掃や設備の点検、照明器具の故障修理費用、及び管理業務委託費用などの日常的に使用される経費。

管理費を賢く使う方法

- ・管理委託費が正当かをチェックする
- ・委託している清掃などの業務を見直す
- ・管理員の業務形態を見直す
- ・保険や金融商品などを有利なものに変える
- ・簡易修繕などは数社から見積もりをとる習慣をつける

1戸1ヵ月当たりの管理費平均額 15,257 円

国土交通省「平成25年度マンション総合調査」



*本表は、月/戸当たりの管理費の総額(使用料(駐車場使用料等)・専用使用料からの充当額を含む)の平均である。

修繕積立金は将来に備えた貯金

修繕積立金の使用目的

- ・手すりなどの鉄部塗装
- ・屋上防水
- ・外壁塗装、タイルの張替え
- ・給水・排水管の取り換え
- ・エレベーターの改修 など

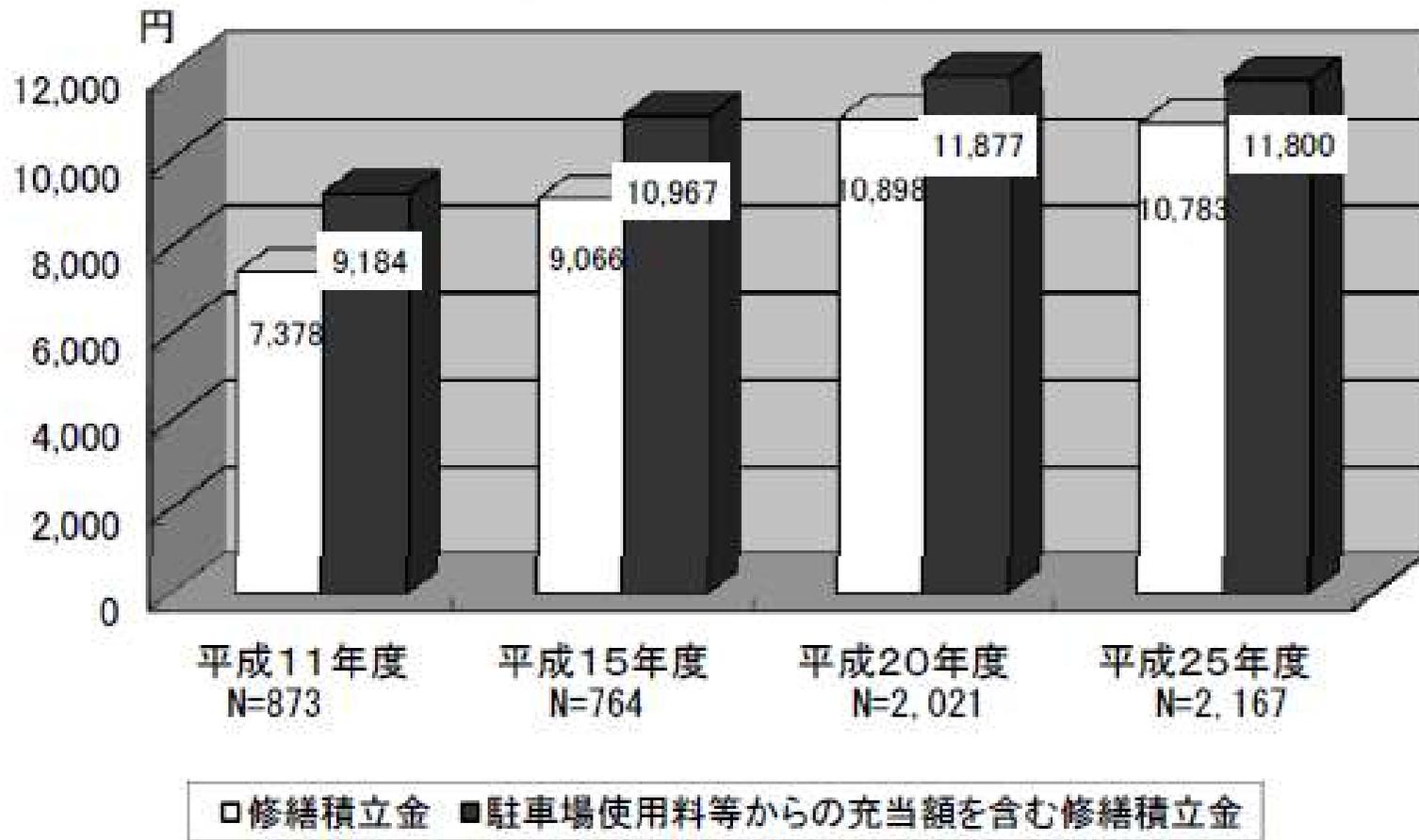
修繕積立金をためる方法

- ・毎月徴収により、未回収を防ぐ
- ・新築時の低すぎる積立金は、早めに見直す
- ・修繕計画をチェックして不足しないようにする
- ・借入や多額な一時金がないよう計画する

1戸1ヵ月当たりの修繕積立金の平均額 11,800 円

国土交通省「平成25年度マンション総合調査」

月／戸当たり修繕積立金の額



予算案の作成

決算書類の収支計算書には、前回の総会で承認された予算と今期の決算額を並べて記載し、予算に対して実績はどうだったかがわかるようにする。

前年度の実績を踏まえて、次年度の事業計画案を考慮しながら予算額は同額でよいか、特に支出の面では無駄を省いて減額できるものはないかなどを検討する。

決算報告と予算作成

定期総会における決算報告

定期総会において、組合員に管理費や修繕積立金の収支を報告するのは理事会(管理者)の義務です。

「区分所有法第43条」

管理者は、集会において、毎年1回一定の時期に事務の報告をしなければならない

決算書類

- ・収支計算書
- ・貸借対照表
- ・預金残高証明書
- ・監査報告書

マンションの損害保険

マンション特有の損害保険

- 1.硝子保険
- 2.施設所有者・管理者賠償責任保険
- 3.昇降機賠償責任保険
- 4.地震保険
- 5.個人賠償責任保険
- 6.機械保険

マンションの防犯対策

防犯対策のポイント

- 1.防犯カメラを設置する
- 2.共用扉を暗所番号やカードで開錠するなどのシステムにする
- 3.ドアや窓の開閉や、振動に反応する警報ブザーを設置する
- 4.補助錠をつける
- 5.窓ガラスを防犯用に換える

マンションの防災対策

災害に備えてのチェック

1.地震

- 屋上の高架水槽がしっかり固定されているか
- 屋外の階段が建物にしっかり固定されているか
- エキスパンションジョイントの金属が外れていないか
- 住戸のドアや非常ドアが開閉できるか
- 外壁タイルが剥がれ落ちていないか
- 避難口が塞がっていないか
- 避難梯子は使えるか

マンションの防災対策

災害に備えてのチェック

2.強 風

- ・エキスバンションジョイントがしっかり固定されているか
- ・屋上のテレビアンテナなどが落下する危険はないか
- ・各住戸のバルコニーから物干し金具や植木鉢などが落下する危険はないか

3.落 雷

- ・避雷針の先端の突針部分が落ちていないか

マンションの防災対策

災害に備えてのチェック

4.集中豪雨

- ・屋上のドレン部分にゴミがたまっていないか
- ・ドレンの防水仕上げ部分の色が変わっていないか、コケなどがついてなく、配水管が機能しているか
- ・建物周辺で雨の後、いつも水たまりになる箇所はないか
- ・廊下やバルコニーの排水は大丈夫か
- ・ルーフバルコニーの床に雨水がたまっていないか

居住者間トラブルの解決策

- 1.当事者同士で話し合う
- 2.理事が間に立って穏やかに話し合う
- 3.明らかに非がある場合は、掲示板などで注意を促す
- 4.何度か注意をしても効果がない場合は、名前を出すと警告する
- 5.理事会にかけ、通ったら理事長から勧告、指示、警告を行う
- 6.問題事項を禁止する決まりがなければ、新しく規約をつくる

居住者間トラブルの解決策

7.内容証明郵便を出す

8.総会で決議し、違反した区分所有者の専有部分の使用禁止を請求する

9.裁判を起し、違反した区分所有者の建物・土地に関する権利の競売を請求する

賃借人の場合は、賃借権の解除を裁判所に請求する

大規模修繕工事とは

長期修繕計画を踏まえて計画的に実施する建物の全体又は複数の部位について行う大規模な修繕

劣化損傷した屋上や外壁等の建物の部位の性能・機能を、原状又は実用上支障のない状態までに回復するための修繕

必要に応じて性能や機能を向上させる「改良」を含めた改修工事

大規模修繕工事の目的

- 事故防止（コンクリート片・タイル剥落、手すり腐食落下等）
- 不具合の解消及び予防（雨漏り、赤水、排水不良、漏水等）
- 耐久性延伸（躯体、鉄部等）
- 美観・快適性向上（塗装等）
- 居住性・機能性向上（耐震性・断熱性の向上、バリアフリー対応等）
- 資産価値向上（居住価値、使用価値向上）

主な修繕項目

	修繕項目	対象部分	修繕周期
建築系修繕	鉄部塗装	金属ドア・玄関ドア周辺・消火栓ボックス・配管など	4年
	外壁	タイル・外壁塗装部分・シーリング	12年～36年
	防水	屋上防水・バルコニー床・廊下/階段などの床	12年～24年
設備系修繕	給排水	給排水管・受水槽・給水ポンプ	16年～30年
	設備	電灯・インターホン・オートロック・機械式駐車場など	15年～20年
	その他施設	埋設排水管・植樹・駐車場・自転車置き場など	24年

修繕工事の基本的な進め方 (設計監理方式)

- ①管理組合の発意
- ②専門委員会の設置・検討
- ③建築士事務所の候補選定
- ④委託費見積依頼・ヒヤリング・内定
- ⑤総会の開催・決議
- ⑥調査・診断
- ⑦修繕内容の検討(修繕基本計画)
- ⑧工事資金計画
- ⑨修繕設計

修繕工事の基本的な進め方 (施工会社選定・工事竣工)

- ⑩施工会社の候補の選定
- ⑪工事費見積依頼・現場説明・ヒヤリング・内定
- ⑫総会の開催・決議
- ⑬工事請負契約
- ⑭組合員への説明会等の開催
- ⑮大規模修繕工事の施行
- ⑯竣工(完了検査、工事費精算)
- ⑰設計図書・書類等の引渡し
- ⑱修繕等の履歴情報の整理・保管

マンション管理と区分所有法

民法と区分所有法

区分所有法は、分譲タイプのビルやマンション専用の特別法として昭和37年4月4日に制定された。(昭和38年4月1日施工)特別法である区分所有法は民法より優先される。

民法には、1つのものには1つの権利が認められるという一物一権主義の原則がある。しかし、区分所有法の下では、1つの建物であっても、建物の一部である101号室はAさんのもの。202号室はBさんのものであると決めることができる

区分所有法の改正の変遷

日本初の分譲マンションは、東京都が昭和28年に分譲した「宮益坂ビルディング」(東京都渋谷区)である。民間の分譲マンションは、昭和31年に竣工された「四谷コーポラス」(東京都新宿区)で、どちらも区分所有法が制定される以前に分譲されている。それ故、権利関係の問題もあり、建て替えを行うのに10年以上の歳月を要した。

区分所有法の施工により、区分所有権の規定が明確になった。その後、大きな改正が昭和58年と平成14年に行われた。

区分所有法の制定(昭和37年)

新しく制定された37ヶ条の主な内容

- 1.建物の区分所有権という法律上の概念・区分所有権・区分所有者をはっきりさせた。
- 2.区分所有建物の内部を、個人が所有し、その所有者が自由に使用でき区分所有権の対象となる「専有部分」と、他の人も使用する「共用部分」とに分け、「共用部分」を、個人の単独所有から外し他の区分所有者たちとの共有とした。
- 3.「共用部分」を管理・使用する権利と義務を定め、各マンションで設定する「管理規約」と「多数決による集会での決議」による区分所有者たちの自治運営を広く認めた。
- 4.複数の棟からなる団地における管理に関する規定を定めた。

区分所有法の改正（昭和58年）

改正された70ヶ条の主な内容

1. マンションの専有部分（各室）とそのマンションが建っている土地の権利（敷地利用権）との関係を一体化し、室と土地をバラバラに処分できなくした。
2. 室（専有部分）の権利と土地の権利（敷地利用権）を別々に処分できなくしたことに伴い、不動産登記上も変更し、土地の権利は、建物の専有部分に登記し、土地を処分しても建物（専有部分）の登記変動だけにした。
3. マンションの管理を充実するため、区分所有者の団体や管理組合法人制度、規約の扱い方、問題を起こすマンション住人に対する訴訟制度、また建替えでの規定を改正した。

区分所有法の改正（平成14年）

改正された72ヶ条の主な内容

I. マンション管理の適正化の措置

1. 特別決議を要する共用部分の変更の範囲を限定（第17条）
2. 管理者の権限の拡充・明確化（第26条）
3. 規約の適正化に関する規定の新設（第30条）
4. 規約および集会に関する規定の整備・IT化等による新规定
（第30.33.39.42.45条関連）
5. 管理組合法人の設立要件を撤廃（第47条）
6. 復旧決議の買い取り請求をする場合の手続きの整備
（第61条）

Ⅱ.建替え円滑化のため措置

1.建替え決議の要件の見直しと手続きの整備

(1)建替え決議の要件の見直し

(2)建替え後の敷地の範囲・建物の使用目的の同一性の要件の緩和・撤廃(第62条1項)

(3)建替え決議をする場合の手続きの整備(第62条4~6項)

2.団地内にある建物の建替え手続き等の整備

(1)団地内建替え承認決議の制度を導入(第69条)

(2)団地内建物の一括建替え決議の制度の導入(第70条)

分譲マンションストック戸数

○現在のマンションストック総数は約644.1万戸（平成29年12月末時点）。
 ○マンションの居住人口は約1,501万人と推計され（注）、これは国民の約1割にあたる。（注）平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.33を基に算出

