



100年マンションについて

理事長 外池 謙二郎

国土交通省平成25年度マンション総合調査によると・・・

マンションの世帯主の年齢は60歳以上が50%以上を占めています。そして、ほぼ同数の人がそのマンションに「永住するつもりである」と答えています。また、「建物が相当老朽化又は陳腐化しているので建替えが必要である」と答えた人が4.9%に対して、「建物は相当老朽化しているが、修繕工事又は改善工事さえしっかり実施すれば建替えは必要でない」が、30%でした。

マンションのトラブルは・・・

建物の不具合に関するものでは、「漏水」18.8%について「雨漏り」12.2%、費用負担に関するものとして「管理費の滞納」27.2%となっています。

管理組合運営に対する将来の不安は・・・

「区分所有者の高齢化」57.0%、「管理組合運営に無関係な区分所有者の増加」34.8%、役員のなり手不足」34.8%、「修繕積立金の不足」28.6%となってい

ます。

いずれも建物の高経年化、居住者の高齢化が起因した解決困難な問題が山積しています。

このように区分所有者の年齢層やそれぞれの意識、また、管理組合の抱える問題、経済状況、そして建物環境（容積率など）を考えると、建替えによるマンション再生がいかに難しいかがわかります。

当センターでは、「目指せ、100年マンション」プロジェクトをスタートし、建替えによらず改修・改良によりマンションを長寿命化、管理組合の運営方法等を含めた快適な居住環境を築100年まで維持していくことを提案してまいります。

この提案実現に向けて、セミナーやWebメディア等を通じて広く情報発信をしてまいります。



目次

100年マンションについて …1

管理委託契約書を確認してみよう …2

管理組合理事さんて何するの …3

住管センターって？ …4

第1回セミナー開催

安心できる長期修繕計画ですか？

長期修繕計画のポイント解説

現在の修繕積立金で必要な修繕工事の費用が賄え、適切な建物の維持管理ができるかどうかは、長期修繕計画にかかっています。大規模修繕工事時に一時金の徴収をしなければならぬような長期修繕計画では意味がありません。

今後30年安心して暮らせるよう、ご自分のマンションの長期修繕計画をチェックしてみませんか。

セミナーでは、実際の長期修繕計画を例にあげ、確認すべき点を解説致します。

セミナー終了後、無料相談会も開催します。申し込み時にご予約ください

日時：平成27年6月15日(月)10:00～11:30

場所：NPO法人住管センター セミナー室

管理委託契約書を確認してみよう

マンション管理士 栗原 典子

「標準管理委託契約書」をご存知ですか？

マンションの増加に伴い管理業者が管理組合に委託を受けて管理を行う管理組合が増える一方、当事者間で締結される管理委託契約書の内容が不十分なものが多くトラブルが多発していたことから、昭和57年に当時の建設省の住宅宅地審議会において「標準管理委託契約書」が作成されました。その後も、マンション管理の適正化の促進に関する法律の制定や財産の分割管理に関する取り扱いの変更等に基づき改定されています。

「標準管理委託契約書」は、管理委託契約をする際の参考として示されており、管理組合と管理会社の合意によって異なる内容を定めることができます。しかし、「標準管理委託契約書」の内容はマンション管理に係る様々な法令を踏まえて作成されていますので、実際に契約内容について検討する場合には、「標準管理委託契約書」と異なる部分については、特に慎重に確認をする必要があります。



管理委託契約書の確認ポイント

- (1) 財産の分離管理
 - ・財産の分割の管理方法
 - ・口座種別ごとの印鑑の保管
 - ・保証契約の内容（保証額）
- (2) 再委託されている場合の再委託先の確認
基幹事務は再委託できないが、それ以外の業務の一部は再委託可能。再委託業者は直接管理組合と接触するため、再委託先を事前または事後に通知することが望ましい
- (3) 個人情報の取り扱い
 - ・管理業者が個人情報の一部を保有する場合があるためその扱いについて規定があるか

- ・マンションの売買の際に提供する事故情報について、管理会社が提供する範囲を限り、売主または管理組合に確認するよう求める

など情報提供のあり方を確認する

- (4) 管理委託費の定め方について
管理委託費は時期や頻度により別個の契約とする方法や定額委託業務費以外の業務として別に定める方法等がある。
内容や頻度等を踏まえた適正な委託費の設定であるか確認する
- (5) 長期修繕計画作成等の依頼
長期修繕計画の策定だけでなく建物劣化診断や大規模修繕工事の実施設計、工事監理業務は必要な年度に特別に行われるものであり、独立性の高い業務であるため、管理委託契約とは別個の契約とすることが望ましいとされている
- (6) 管理費等滞納者に対する督促業務
滞納管理費の対応は、管理会社は滞納状況の通知等の事実上の行為にとどまり、法的措置は管理組合が行う必要がある。
どの範囲まで管理業者が行うか範囲を確認する。
- (7) 議事録案作成業務について
議事録案の作成期限の確認
- (8) 管理委託契約書の規定の意味内容の確認
契約書を交わしても、後で契約書の規定中の文言の意味内容に関して疑義が生じるため

(マンション管理センター通信より)

マンションの適正な管理の実現や円滑な管理運営のためには、管理業者との管理委託契約が適切になされることが重要です。そしてあくまでマンション管理の主体が管理組合であることを忘れてはいけません。

しかし、管理組合が全てを確認することは容易なことではありません。もし、委託業務費が高い等管理委託契約が適正に行われているかどうか分からない場合には、当センターにご相談ください。

管理組合理事さんって何するの？

組合運営部会

5月から6月にかけては、マンションの総会が開催され管理組合の役員も新しい理事や監事に交代するときです。

新しく理事になった方は、管理組合の理事は何をするのか良く分からないという方も多いと思いますので、今回はマンション管理組合の理事はどのようなことをするのか簡単にお話いたします。

マンションの管理組合はマンションを購入したオーナー（区分所有者といいます。）により構成される団体で、主な業務はマンションの共用部分等（建物、設備、附属施設等）の維持管理です。区分所有者から管理費や修繕積立金を集め、そのお金で日常の管理や掃除、設備の整備や必要な修繕などを行い、マンションの資産価値を維持するという重要な役割があります。

その管理組合の業務執行機関が理事会で、理事会を運営する主体が理事です。具体的には、理事会を開催し、総会で決議された事業を予算に基づいて実施するための話し合いを行ったり、管理規約で定められている日常の業務を遂行します。また、理事の代表者が理事長です。

多くの管理組合の場合は、管理会社に委託して実際の業務は管理会社が行いますので、管理会社の業務内容をチェックすることも理事の重要な役目です。はじめはどのように進めたらいいか分からないかもしれませんが、前年度の理事さんと話し合っ、きちんと業務内容の引継ぎを行いましょ。特に担当の業務に関しては、前年度からの懸案事項に取りこぼしのないようにしましょ。また管理を委託している管理会社の方も日常的問題や前年度にて解決できなかった事項など良く分かっていますので、相談して進めていくことも大切です。

理事会運営に関して困ったことはありませんか？
NPO住管センターの無料相談をご利用ください。



コラム

「マンションは管理を買え！」と言われていますが、どういうことでしょうか。

「駐輪場が整理整頓され、ゴミ置き場がきれい」なのは委託管理会社がきちんと業務を履行しているからで、それだけでは資産価値が落ちない、管理の良いマンションかどうかを判断する指標にはなりません。

委託管理会社の業務の遂行ももちろんですが、マンション管理の主体である住民（管理組合）が、マンションの将来像を見据えて修繕計画や植栽管理を検討し、マンションのコミュニティについて考えることで、「修繕積立金が計画的に積み立てられている」「住民トラブルが少ない」など、長期間安心して

きる環境や建物の維持管理が実現し、本当の意味での管理の良いマンションとなるのです。

「マンションは管理を買え！」というのは、「マンション管理はしっかり管理してくれる大手の管理会社のマンションを買え！」

という意味ではなく、当然に

「管理状態の良好なマンションを買え！」
ということです。



住管センターってどんな団体？

NPOとは？

「特定非営利活動促進法」に基づいて設立された法人で、Non Profit Organization（非営利組織）の略称で、公益性があり、金銭的利益をもたらすことを目的としない特定の活動を行う団体のことを言います。

当「NPO法人住管センター」は正式名称「特定非営利活動法人集合住宅等管理支援センター」として、特定の非営利の活動12分野（改正後分野は増加）のうち、町づくりの推進を図る活動・環境保全を図る活動・地域安全活動で活動を行う団体として、平成15年7月22日に千葉県知事より法人として認証されました。

設立の趣旨

スクラップアンドビルドの時代から既存建築物を長持ちさせる時代となりました。集合住宅の所有権は、単一所有権と異なり、複数者の合意を形成することが必要ですが、が少数者の合意が得られないが故に、スラム化して行くことを防ぐためにも技術的側面を含めてのバックアップが必要であると考えています。

私たちは、本会を設立し、意欲ある多方面からの人材を募り、非営利団体として集合住宅等の建物の健全な維持・保全活動を通じて、社会に貢献しています。

お問い合わせ



Tel

047-420-3307

Fax

047-420-3308

E-mail

info@jyuukan-center.com

Web

www.jyuukan-center.com



当センター業務実績例

- 大規模修繕工事設計コンサル業務
 - 千葉市I団地管理組合 768戸
 - 中野区S管理組合 53戸
 - 品川区O管理組合 770戸
 - 八千代市R管理組合 368戸
- 長期修繕計画見直し業務
 - 八千代市R管理組合 368戸
 - 千葉市I団地管理組合 768戸
 - 千葉市M管理組合 290戸
- 滞納管理費対応コンサル業務
 - 千葉市K管理組合 59戸
- 管理会社変更コンサル
 - 浦安市G管理組合 他
 - 印西市A管理組合 他
- 管理費削減問題についての相談
 - 船橋市S管理組合 214戸
- 管理組合ホームページ作成
 - 松戸市Tマンション他3件
- 管理規約の改正コンサル
 - 市原市DNマンション他8件
- 植栽委託業者変更コンサル
 - 他 多数

編集後記

マンションの区分所有者の半数が60歳以上だとすると、マンションの築100年の姿を想像して管理することは難しいかもしれません。でも、マンションの維持管理はやめるわけにはいきませんから、適切な管理を適正な金額で行う必要がありますね。



発行：特定非営利活動法人集合住宅等管理支援センター

略称：NPO法人 住管センター

〒273-0025

千葉県船橋市印内町603-1 田中ビル621号

TEL047-420-3307 FAX047-420-3308

