平成２６年度　熊本市マンション
基礎セミナー

マンション管理組合って何をするの？

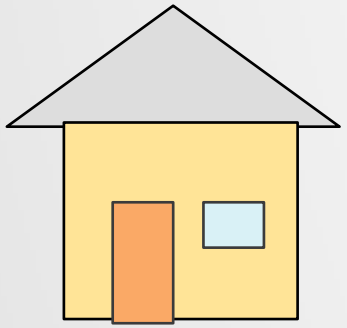
～管理組合の運営と建物の維持管理について～

平成２６年１１月８日

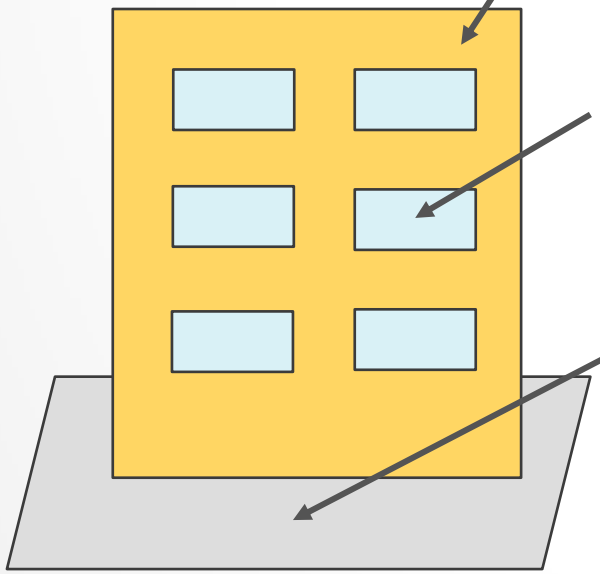
一般社団法人　　日本マンション管理士会連合会会員

熊本県マンション管理士会

区分所有法ってなに？



戸建て‥1つの「所有権」
所有権を有する者‥所有者



共用部分
区分所有者たちが共同で使用する部分
例：エントランス、廊下、エレベーター等

専有部分
区分所有権の目的たる建物の部分

建物の敷地
建物のある土地、共同で管理しようと規約で決めた土地

マンション‥区分された住戸ごとに所有権を設定「区分所有権」
区分所有権を有する者…区分所有者

区分所有法には建物と敷地に関する権利関係や建物や敷地を共同で管理し、マンションに関する問題について決議する場合のルールが定められています。

管理組合ってなに？

マンションという共有財産を区分所有者全員で管理していくために構成される団体のことです。

区分所有法第3条前段

区分所有者は、**全員**で、**建物**並びに**その敷地**及び**附属施設**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

※　複数の区分所有者が発生した時点で**法律上当然**に管理組合が成立します。

※　区分所有者は**自動的**に管理組合の構成員になります。

※　区分所有者であるかぎり管理組合の構成員であり、勝手に**脱退**することはできず、**除名**されることもありません。

管理組合って何をするの？

管理組合は、マンション居住者の安心・安全・快適なマンションライフのために、建物や敷地を管理し、共同生活のルールを決め、区分所有者から集めるお金の管理をします。

※　建物や敷地、附属施設の維持管理

日常の維持管理　　廊下や階段等共用部分の清掃、設備の点検、経常的な補修

計画的な修繕　　外壁や鉄部の塗装、屋上の防水工事など、一定周期ごとに計画的に行う修繕

※　居住者が快適に生活できるようルール（管理規約）を決め、共同生活の秩序を維持

※　管理費等の徴収、マンションに係る経費の支出

管理費…　管理員人件費、共用設備の保守維持費及び運転費、清掃費、委託業務費などに充てるお金

修繕積立金…　計画的に行う修繕や不測の事故などにより必要となる修繕のために積み立てるお金

専用使用料…　駐車場使用料、専用庭使用料など

管理組合の運営ってどうやるの？

総会は管理組合の最高意思決定機関です。

区分所有者は総会に出席し、自分の意思を反映させます。⟶ **議決権の行使**

総会では、一年間の事業や決算の承認、新年度の予算審議、事業計画の決定、役員の選出などについて決議します。

役員は通常、理事長、副理事長、会計担当理事、理事、監事を選出し、

理事長、副理事長、会計担当理事は**理事の互選**により選任されます。

理事会は総会で決めたことを実行する業務執行機関です。

総会で決議されたことを実際にとり行います。

監事は、理事会が業務を適正に行っているか、監査を行います。

管理規約ってなに？

区分所有法は「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、**この法律に定めるもののほか**、**規約**で定めることができる」としています。

管理組合で**管理すべき共用部分の範囲やその使用方法**、**管理組合が組織として成り立つための運営のルール**、居住者が安心して暮らすためのルールを**管理規約**で定めるのです。
管理規約とは、管理組合の最高の自治規範と言えます。

標準管理規約は、管理組合が管理規約を制定、変更する際の参考とするように国土交通省が公表しているものです。

※　標準管理規約を参考に
・マンションの建物や住んでる人たちの状況などを考慮
・適宜修正したり、必要なルールを追加したり不必要なものを削除し

マンションの実態に合った管理規約を制定します

管理規約を見直してみよう！

平成23年7月に改正標準管理規約が公表されました。標準管理規約の改正やマンションに関連する法律の改正があったら、管理規約を見直してみましょう。

◎　役員のなり手不足の解消のために、役員の資格要件が緩和されました。

改正前　　現に居住する組合員のうちから、総会で選任

↓

改正後　　組合員のうちから選任

※　役員の任期は？
※　全員改選か半数改選か？
※　理事会へ代理出席できるか？

◎　組合員の意思が適切に反映されるように、**代理人の条件が撤廃**されました。

改正前　組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、**その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者**でなければならない

↓

改正後　組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない

※　誰でも代理人になれるのか？

※　議決権行使書や委任状はどう取り扱うか？

◎　**議長の議決権の取り扱い方**が明確になりました。

改正前　総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、議長の決するところによる

↓

改正後　総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する

長期修繕計画はなぜ必要？
修繕積立金が足りない！？

長期修繕計画を作成する目的

- 将来見込まれる修繕工事及び改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確にする
- 計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にする
- 修繕工事及び改修工事に関する長期計画について、あらかじめ合意しておくことで、計画修繕工事の円滑な実施を図る

つまり、いつ、何のために、いくらかかるのかを知ることが必要

修繕積立金の不足が予測されたら…

- 修繕積立金の改定
- 一時金の徴収
- 借入れ

管理組合のビジョンを持とう

- 末永く、快適にマンションで生活をするには、「**自分たちの財産を自分たちで守る**」という意識が必要です。
- 「マンション探検」や広報活動を通して、管理意識を高め、知識を増やしていきましょう。
- マンション居住者みんなで**より良いコミュニティ形成**を目指しましょう。
- 「〇〇年後のマンション」という将来の夢を持ちましょう。

ご清聴、ありがとうございました。