



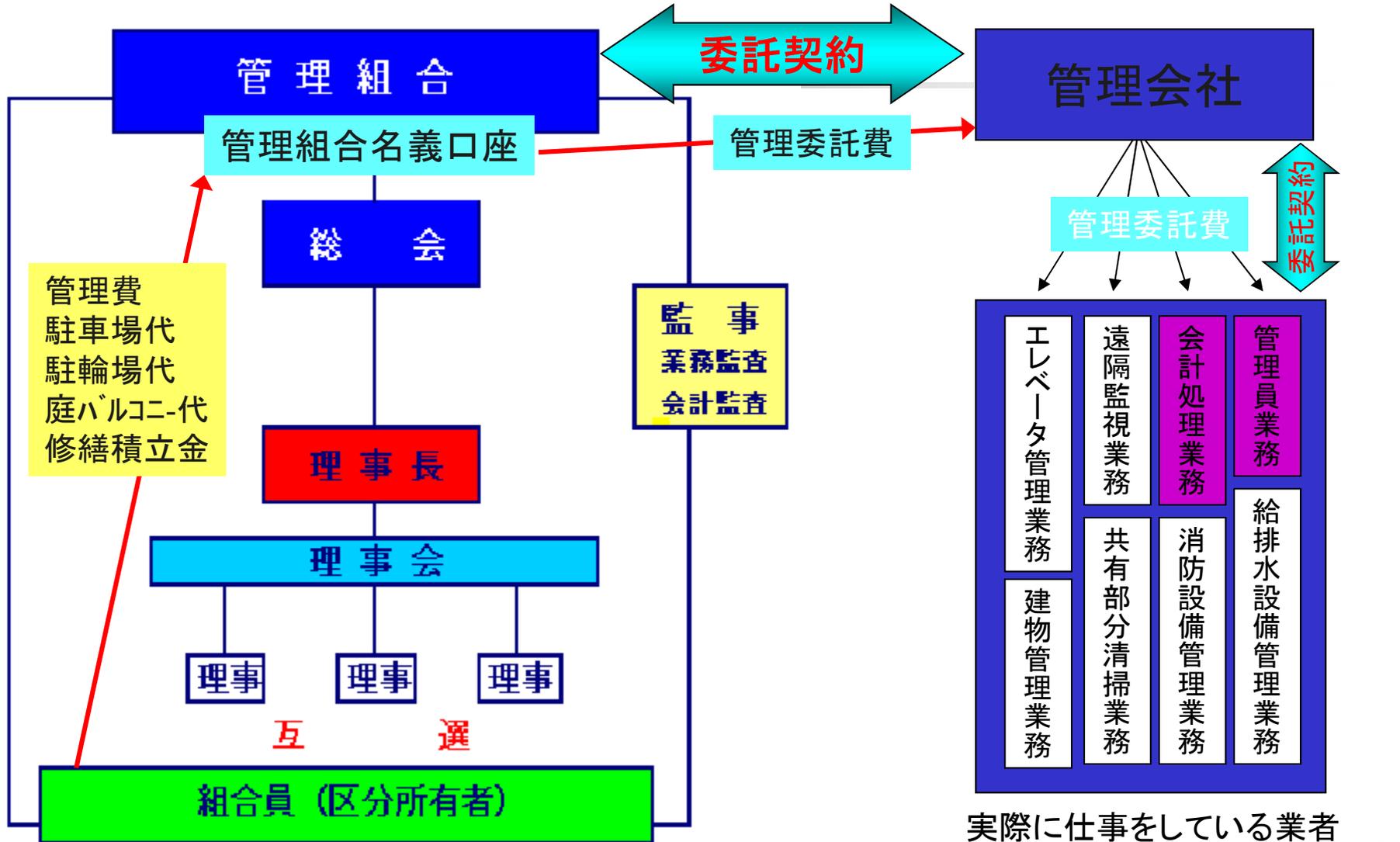
熊本市マンション管理基礎セミナー

理事会運営のノウハウ

熊本県マンション管理組合連合会

マンション管理組合と管理会社の関係

マンション管理組合の構成



マンション購入者は必ず組合員になる

実際に仕事をしている業者
(管理会社が仕事をしている場合もあり)

マンション管理の形態1 (管理会社委託)

管理組合

委託契約締結

マンション管理会社

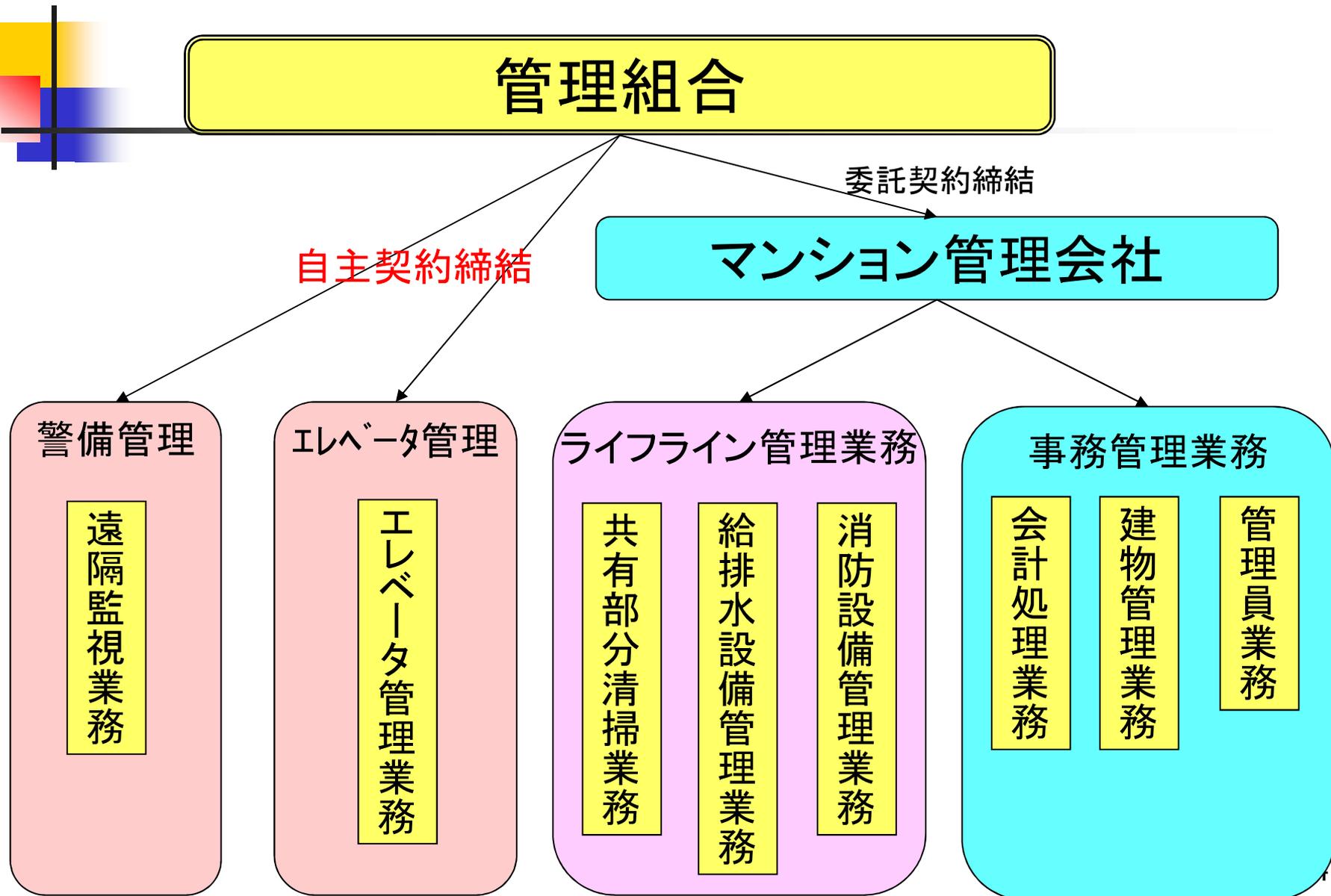
警備管理
遠隔監視業務

エレベータ管理
エレベータ管理業務

ライフライン管理業務
共有部分清掃業務
給排水設備管理業務
消防設備管理業務

事務管理業務
会計処理業務
建物管理業務
管理員業務

マンション管理の形態2(半自主管理)



マンション管理の形態3(自主管理)

管理組合

自主契約締結

警備管理

遠隔監視業務

エレベータ管理

エレベータ管理業務

ライフライン管理業務

共有部分清掃業務

給排水設備管理業務

消防設備管理業務

事務管理業務

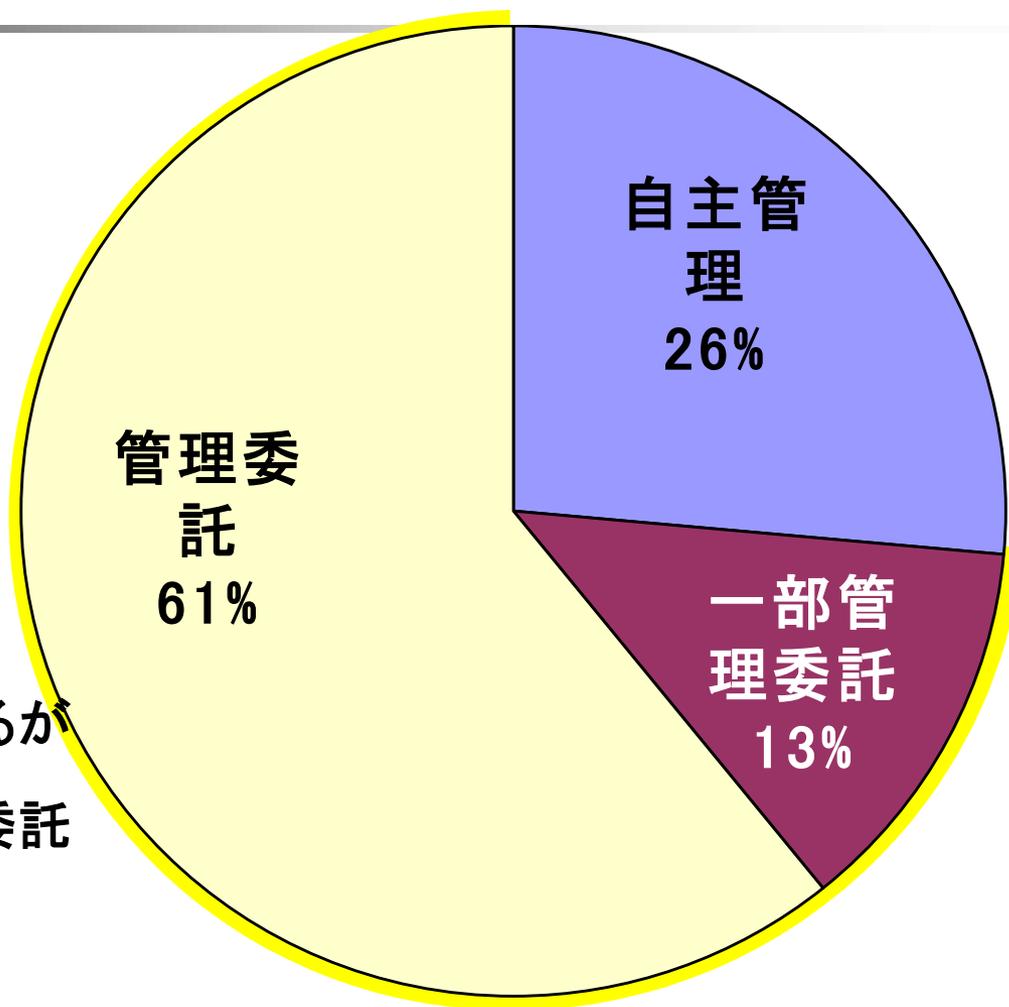
会計処理業務

建物管理業務

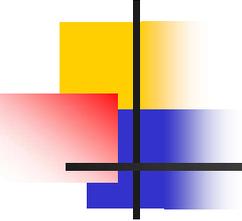
管理員業務

熊本市のマンションの実態 (2008年度熊本市アンケートより)

マンション管理の形態



自主管理が増えてきているが
3/4は管理会社へ管理委託



マンション管理における問題事例

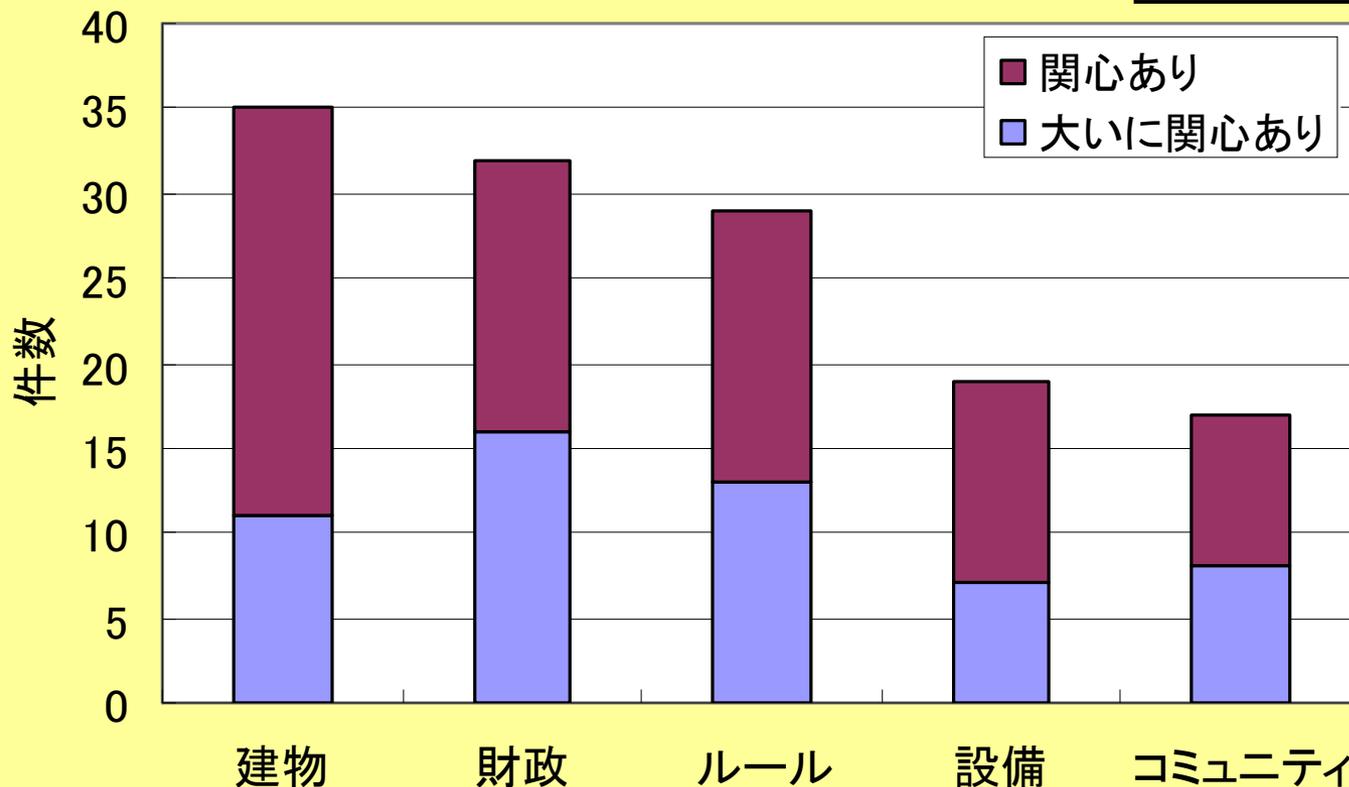
- 管理費滞納の問題
- ペット飼育違反の問題
- 駐車場不足の問題
- 駐輪場の問題
- 近隣との騒音の問題
- ハト問題
- 理事選任の問題
- 総会出席者不足の問題
- 漏水の問題
- 大規模改修工事の進め方の問題

それぞれのマンションで問題状況は異なるので、臨機応変な対応が必要です。7

管理組合の関心事 (2008年度熊本市アンケートより)

- 1位・・・修繕関係
- 2位・・・滞納問題
- 3位・・・資金不足
- 4位・・・役員選出

関心のあること



マンション管理組合の理事(役員)の役割

マンション標準管理規約に定められている業務内容は下記の通り。

理事長

- ・規約、総会、理事会などの決議により理事長の職務として定められた事項
- ・理事会の承認を得て、職員を採用し、また、解雇すること
- ・通常総会において、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告

副理事長

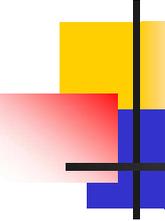
- ・理事長を補佐し、理事長に事故があるときはその職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務をする

理事

- ・理事会を構成し、理事会の定めるところに従い管理組合の業務を担当する担当理事
- ・管理費などの収納、保管、運用、支出などの会計業務

監事

- ・管理組合の業務の執行および財産の状況を監査し、総会で報告



理事長(理事)になって、まず行わなければならないことは、**前任者からの引き継ぎ**です。

■一般的な引き継ぎ業務の内容

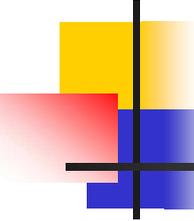
- ✓ 会計業務に基づく理事長印鑑の授受
- ✓ 継続事業の確認
- ✓ 引き継ぎ各種書類
- ✓ 各共用施設のカギ
- ✓ 理事長交代に伴う契約書類の名義変更の確認

などが考えられます。

マンション管理組合の理事長(理事)の実務

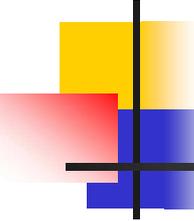
- ✓ 共用部分等の維持・管理・保全 … (専門会社へ委託)
- ✓ 理事会・総会の議案作成、招集
- ✓ 理事会・総会での議長、議事録保管
- ✓ 総会決議の実行
- ✓ 管理規約で定めたことの実行
- ✓ 管理組合の代表として、諸契約の締結
- ✓ 管理会社が作成する支払伝票や契約書の承認
- ✓ その他諸問題の解決

管理組合が主体となって管理することが重要



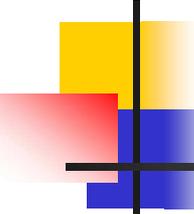
管理組合運営をうまく進めるための提案

- ①60点、70点主義で進めよう！
- ②役員は2年交代、半数交代で活性化！
- ③仲間を増やそう！
- ④楽しくやろう！
- ⑤決めるまでは慎重に、決めたらルールを守る！
- ⑥区分所有者の知恵を活用しよう！
- ⑦資金管理をしっかりしよう！
- ⑧外部の知恵を活用しよう！



理事会でチェックしておくべき七大事項

- ① 管理会社との管理委託契約のチェック
- ② 管理規約のチェック
- ③ 長期修繕計画のチェック
- ④ 管理費等の内容チェック
- ⑤ 各種検査結果・工事履歴のチェック
- ⑥ 理事会・総会のチェック
- ⑦ コミュニティーのチェック



管理費等の内訳(一般的に高い順)

- ① 管理員費用
- ② 一般管理業務費用(会計事務関係)
- ③ エレベーター管理費用
- ④ 遠隔監視費用
- ⑤ 消防設備点検費用
- ⑥ 定期清掃費用
- ⑦ 日常建物設備点検費用
- ⑧ 給水設備清掃点検費用
- ⑨ その他



まとめ

- マンション管理の最終責任は管理組合にある
- 管理組合が自ら真剣に管理について考えよう
- そうすれば、高品質、低コストな管理を追求することが出来る
- コミュニティが高まり、居住環境が良くなる

