

I 【マンション管理新聞から】

2021.2.5日

- ① 国土交通省は、1月29日「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」でマンション標準管理規約(単棟型)の改正案を提示し、検討会で検討中。
 - ・ITを活用した総会・理事会
 - ・マンション内における感染拡大の恐れが高い場合の対応・置き配
 - ・専有部分配管・共用部分と専有部分の配管を一体的に工事する場合、修繕積立金から工事費を拠出するときの取り扱いを記載
 - ・総会の決議事項として管理計画認定と要除去認定の申請を規定
 ※詳細は、IV【トピックス】①をご参照下さい。
- ② さいたま市は、1月29日「マンション再生ガイドブック」をホームページに公開した。
 ※詳細は、IV【トピックス】②をご参照下さい。

2021.2.15日

- ① 1年が経過した逗子・斜面崩落事故、2月5日遺族がマンションの全区分所有者・管理組合・管理会社を提訴、約1億1,800万円の賠償請求。敷地の保全責任をだれが負うのか問われることになりそうだ。
- ② 2022年4月開始、「マンション管理適正評価制度」は、既存マンションの管理情報を登録・公開する制度。管理状態が良いマンションが市場で認知される仕組みを整え、適正な管理を促進するのが狙い。但し、等級評価項目は今後、一部変更される可能性がある。
 ※詳細は、IV【トピックス】③をご参照下さい。

2021.2.25日

- ① 2月13日、福島・宮城で震度6強、エレベーターの停止、配管破損による漏水、外壁タイルの落下等建物被害も多発、各管理会社は迅速に対応。
- ② 所沢市は、2021年度市内全分譲マンションを対象に管理状況把握のためのアンケート調査実施、併せて築40年以上マンションの外観調査を行う。これは「マンション管理適正化推進計画」策定の前段か。
- ③ 消費者庁消費者安全調査委員会は、2月18日、マンションの機械式駐車場で発生した事故の再発防止策をまとめ、製造業者に対して、危険性の高いものについては管理組合や管理会社にリスクを周知し、交換を促進するなどの対応を求めた。

II 【マンション管理センター通信 2021.2月号から】

- ① 管理組合の理事会運営・総会運営の基礎知識(新任理事のために) 第二回 総会運営
 山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋
 (標準管理規約第42条～第50条ベース)
 - ・総会の基本知識
 - 総会の意義・管理組合に於ける最高の意思決定機関で、重要事項は総会で決定される。理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に招集。組合員の議決権・組合員は、全ての総会に於ける全ての議題に対して議決権がある。
 - 委任状・議決権は、書面で、または代理人によって行使することができるものと定められており、代理権を証する為に利用される書面が委任状です。標準管理規約では、委任状の必要性を条文化している。
 - ・招集
 - 総会・理事長が少なくとも会議を開く2週間前迄に、会議の日時、場所及び目的を示して、通知する必要がある。会議の目的として招集通知に記載されていない事項は、総会で決議することは出来ません。
 - 通知の宛先・組合員が届出をした住所、届出のない組合員に対しては、専有部分の所在地。マンション内に居住する組合員及び届出のない組合員に対しては所定の掲示場所に掲示することをもって代えることができる。
 - ・会議の運営
 - 日時・場所の設定・組合員が集まりやすい日時と場所を設定する必要がある。
 - 出席者・組合員、代理権限を授与された代理人、議題に利害関係のある賃借人、理事会が必要と認めた者。出席者の有する議決権を確かめておくことが必要。
 - ・会議の進め方・理事長が議長を務める。議長による開会の宣言及び会議設立の確認
議事録署名人の指名
報告・議案の説明、質疑、討議、採決
 - ・議事録の作成
 - 議長は、議事録を作成することが義務付けられている。議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印する。
 - ・決議事項
 - 標準管理規約では、総会に於いて決議すべき事項について定めている・標準管理規約48条参照。
 - いずれもマンション管理の基本に関する重要な事項です。具体的な業務執行の決定は理事会に委ねられる。

Ⅲ【セミナー、講演会情報】（参加ご希望があれば、申込先に直接お申し込みください）

- ① 3月25日（木）13時30分～16時30分 所沢市マンション管理無料相談会 市役所1階市民ホール
「マンション管理士による相談会」
問合せ先 所沢市役所 街づくり計画部 都市計画課 04-2998-9192
- ② マンション管理センターがマンション再生セミナー映像公開（2021年3月31日まで）
下記URLで視聴ください
https://www.mankan.or.jp/2020_r-seminar/r-seminar.html
内容
 - ・マンション管理適正化法と「マンション建て替え円滑化法の改正について（国土交通省 塚越 寛 氏）
 - ・将来の方向性を決められるマンションを目指す（マンション管理センター 廣田 信子 氏）
 - ・建て替え・敷地売却について（旭化成不動産レジデンス 大木 祐悟 氏）

Ⅳ【トピックス】

- ① マンション標準管理規約(単棟型)の改正(案)
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001384926.pdf>

マンション管理の新制度の施行に関する検討会（第4回）議事概要
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001386764.pdf>
- ② さいたま市「マンション再生ガイドブック」
https://www.city.saitama.jp/001/007/014/p078117_d/fil/eturannyou.pdf
- ③ マンション管理適正評価制度(2020年9月現在の情報)
<http://www.kanrikyo.or.jp/lp/evaluation/index.html>
- ④ 大和ライフネクストは、1月15日「長期修繕計画シミュレーション」を開設
<https://www.daiwalifenext.co.jp/kanri-e/simulation/index.html>

V【マンション管理センター通信 2021.2月号から】追記

新任理事のために

マンション管理委託契約の基礎知識 ～管理会社をベストパートナーとする管理運営のために～

湯川・佐原法律事務所 弁護士 佐原 専二

平成30年度マンション総合調査によれば、管理会社に全部委託している管理組合は全体の74.1%、一部委託を含めると85.1%となり、管理会社が用意した管理委託契約書を鵜呑みにしてサインしてしまう傾向があります。こうした状況を踏まえ、国は「マンション管理の適正化の推進に関する法律」を制定して管理会社を規制するとともに、「マンション標準管理委託契約書」を示し、トラブル防止に役立ててもらうことを目指しています。

- ① 理事の責務
 - ・管理組合は、毎月管理委託費という名目で管理会社に多額の管理費を支払っていますので、理事は管理会社が管理委託契約上何をどのように行うのかを理解し、それに従ってきちんと履行されているかをチェックする責務があります。
- ② 知っておきたい基礎知識
 - ・重要事項の説明と書面の交付
管理会社は、管理組合と新たに管理委託契約を締結する場合、説明会を開催し説明しなければなりません。これに対し、従前と同一の条件で更新する場合、管理者等に書面を交付して説明をすれば足りるとされています。一定の手続きが求められていて、「自動更新」は認められません。「従前と同一の条件」とは、管理組合にとって不利益とならない軽微な変更と解して良いでしょう。したがって、理事は、重要事項を確認し、疑義があれば説明会に於いて質問して解消し、あるいは速やかに修正を求めるなどの対応が大切です。

- 第三者への再委託

管理委託業務は、(ア)事務管理業務、(イ)管理員業務、(ウ)清掃業務、(エ)建物・設備管理業務の4つに分けられます。(ア)事務管理業務の内、基幹事務(管理組合の会計の収入及び支出の調定、出納、マンションの維持または修繕に関する企画または実施の調整)全部を第三者に一括して再委託することは禁じられていますが、それ以外は再委託が可能です。管理会社が再委託する場合でも最終的な責任は管理会社となります。したがって再委託の予定がある場合には、対象業務や再委託先を確認することが大切です。

- 財産の分別管理

管理会社は、管理会社の固有の財産や他の管理組合の財産と分別して管理しなければならないとされています。

- 個人情報保護

改正個人情報保護法により、管理組合・管理会社も個人情報の適切な取扱いにガイドライン等を参考にし、確保を図る必要があります。

- 理事会・総会支援業務の記載の明確化

管理会社が行う理事会・総会の支援業務の内容に関して、対応をあらかじめ決めておくことが望ましい。

管理会社の従業員を出席させる場合、出席時間の目安や頻度、深夜に及ぶ場合の対応、各種専門委員会の運営支援業務を実施する場合、その業務内容、費用負担等々について。

- 管理委託費の定め方

3年毎に実施する特定建築物定期調査等のように、契約期間をまたいで実施するものを定額委託業務費に含める場合、実施時期や費用を明示し、管理事務を実施しない場合の清算方法をあらかじめ明らかにしておく。

③ 管理会社との付き合い方のポイント

- 委託の範囲を理解する。

管理会社との間でよくトラブルとなるのが、期待している業務を実施してくれないというもの。管理会社は管理委託契約に記載された義務のみ履行すれば良く、記載されていない事項まで行う義務はありません。例えば、滞納に関して管理組合が負っている業務内容は、督促等の通常業務に限られる。また、管理員は勤務日・勤務時間が決められており、緊急でない限り休憩時間や勤務時間外に頼むことは慎むべきである。

- 管理業者への不満の対処

マンション管理に不満があるとき、一組合員や一理事が理事会を通さずに直接、管理会社に対して文句や説明を求めることがありますが、次第にエスカレートして行く事態となると対応しきれなくなります。そこで理事会が、不満がある組合員から聴き取り、適切な意見であれば、管理組合の統一の意見として管理会社に不満を伝えるべきで、その上で理事会(管理組合)が管理会社と交渉すべきです。

④ まとめ

管理組合の役員になったら、管理会社に一任ではなく、管理委託契約の基本的な知識を身に付けることが重要です。多くの管理会社では標準契約書を基本として、個別事情を考慮して加筆・修正する方法で作成しています。管理会社の案を標準契約書と比較して下さい、具体的にどこが異なっているのか、なぜ異なっているのかを確認することにより、管理組合に不利となる事態を避けられます。馴れ合いや敵対に偏することなく適度な緊張感を持ちながら、良きパートナーとして信頼を寄せ良好な関係を築いていこうとする姿勢が大切です。

その他

- ① 1月31日、朝日新聞 11年前に規制された発がん性が疑われる有機フッ素化合物の一種「PFOS」泡消火剤、交換コストが壁となり市中に大量に残っている。商業ビルやマンション駐車場など、但し法的には問題は無い。
- ② 2月5日、朝日新聞 マンションにカーシェア増加、入居者専用の最新EVも、マンションの悩みでもある、空き駐車場の活用策としても注目されている。
- ③ 2月6日、日経新聞 省エネ・耐震認定共同住宅で推進、法改正案を閣議決定、長期優良住宅の認定が少ない共同住宅の認定を、従来の部屋単位の認定から管理組合が一括して認定を受ける仕組みに変更する。

以上