

特定非営利活動法人(NPO法人) 横浜マンション管理組合ネットワーク『略称:浜管ネット』

〒224-0001 横浜市都筑区中川1-4-1 ハウスクエア横浜 TEL 045-911-6541

ホームページアドレス <http://hamakan-net.org> 発行人/松野輝一・吉川 親

マンションの管理の適正化の基本的方向 継続性を重視しよう!!

◆マンションの管理の適正化の推進に関する法律の「指針」◆

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成13年8月1日施行)の第3条で指針が述べられていますがご存知でしょうか。

その適正化指針の、「マンションの管理の適正化の基本的方向」の中に、「マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。」とあります。

このようにマンション管理組合の運営主体は、マンションを取得した、そこに住んでいる区分所有者であり、管理組合も自分たちで運営することが基本なのです。

ところが多くのマンションでは、分譲のとき販売会社からの入居説明で、管理組合の構成が提案され、併せて管理会社が管理を行うものと準備され、マンションに初めて

住む場合と同時に、区分所有者になる経験も初めての方が多く、そのなかから役員が選出されるため、マンション管理そのものが解らないまま管理組合が出来上がっているのが現状です。

また、役員の任期が公平順番として一年交代が多く、管理運営がすこし解ったところで全員交代が繰返され、引継ぎなければ承継もされないところもあり、気が付くと年月が経ってしまうことは、改めたいものです。

建物設備など維持管理や修繕は、専門的な事柄ではありますが、業者等に依頼することは管理会社ではなく管理組合が主体であることをこの指針は云っているのです。

このことについて、もう一度住んでいる管理組合を見つめてみてください。

この4月からの管理委託契約更新時には、管理会社から区分所有者への説明会が課せられました。こうした機会を他人任せにはせず、内容を少しでも理解するよう互いに努力していきたいものです。

[※2面に続く]

管理組合向けセミナー

「ペイオフ解禁と管理組合」

- 日 時: 平成14年3月30日(土) 受付 13:00 開催 13:30
- 場 所: かながわ県民センター 301会議室(横浜市神奈川区鶴屋町2-24-2)
- 主 催: かながわマンション管理組合ネットワーク
- 後 援: (社)かながわ住まいまちづくり協会
NPO横浜マンション管理組合ネットワーク・かわさきマンション管理組合ネットワーク
- 参 加 費: 資料及び会場費 ネットワーク会員/¥1,000 一般/¥2,000
- 問合申込先: かながわマンション管理組合ネットワーク事務局
TEL 045-201-2422 FAX 045-664-9359 平成14年3月24日まで FAXにて

ペイオフ解禁を向かえたセミナー開催

「ペイオフと管理組合」

—ペイオフとは何か— —マンション管理組合の資金保全—

2002年2月2日(土) 於: ハウスクエア横浜セミナールーム



この日のセミナーには、4月からのペイオフとは何かを詳しく解説され、銀行の破綻はどういう状況でおこるか、また、今後の管理組合の修繕積立金は預金から債権や証券に換わる方向が考えられ、保全のあり方が注目され、多くの会員管理組合や、一般管理組合の役員の関心が寄せられた。〔関連記事4面〕

主催：NPO横浜マンション管理組合ネットワーク

担当：マンション管理運営部会

後援：横浜市・横浜市住宅リフォーム促進協

議会・(株)日本住情報交流センター

協賛：東海東京証券

担当：下北沢支店（浜管ネット賛助会員）

「ペイオフと管理組合」セミナー記録冊子を発行(4月予定)
問合せは事務局へ



For more information about the study, please contact Dr. John Smith at (555) 123-4567 or via email at john.smith@researchinstitute.org.

「※1面から続く」

マンション管理組合の事業年度は、初めの入居時期から年度が定められ、春4月から新年度を迎えるところと秋の時期からのところですが事業年度切り替えと同時に役員の改選が行われます。

ここで、大切なことはその一年間のマンション管理組合が積み上げてきた業務の実績を次年度にもらさず承継することです。管理組合は区分所有法や今回の適正化法及び関連する法律やマンション管理規約と細則などいろいろな基本から運営されています。

後年になればなるほど人の経験や実績と同時に管理組合の歴史と経験も、2回目以降の大規模修繕工事の時には生かされて行くもので、重複した工事や無駄を省くためにも大切なものです。

また、管理組合の基本である合意形成についても日ごろのコミュニケーションからつくり上げられるところも有り、管理組合の年度ごとに振り出しを繰り返すことは大変な損失と考えられます。

NPO横浜マンション管理組合ネットワークが毎週行っている「マンション管理相談」の相談内容は、管理会社との委託問題、合意形成の扱い方などと、同じ管理組合が年度を越えても新たな役員さんが同じことを聞きにくることや、数年前と最近の相談傾向は初歩的な問題が多く、少しも変わっていない事実から、管理組合の向上の歩みは3歩行って、年度代わりで振り出しラインに戻っている繰返しではないか、と、相談員の感想がありますから、今の管理組合の役員さんへ「折角、一年の実績をつくったのだから」これを次年度の理事へ旨く継続することが重要です。

横浜市のマンション管理支援施策 横浜型マンション管理モデル規約の検討

横浜市にはマンションが20数万戸あり、数年前からマンション実態調査を推進して来ていて、民間データーでは平成13年末には30万戸に達したとも報告されている。

既に、国のマンション統計から10年後における経年20年を越えるマンションが100万戸に達する将来のマンション維持管理懸念が云われていて、NPO横浜マンション管理組合ネットワークも、一昨年前、横浜市の委託業務で市内マンションの実態についてアンケートや聞き取り調査を実施した。この結果、市内のマンションは比較的戸数の少ない100戸未満ものがが多く8割程が市街地内集中していることがわかつている。

また、その戸数の少ないマンションにおける特徴としては、日常のマンション管理は管理会社全面委託管理型であって、管理組合の理事会は毎月行われず、年に2~3回程度であること、役員の人数は3人から5人程度で、集会室が無いため集会を開催する苦労がある。また、区分所有法で云う「管理者」の存在

がはっきりしていない等の実態が把握されている。

このようなことから横浜市は、昨年のマンション管理適正化法の第5条「国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。」の具体化のひとつとして、横浜市の平成14年度以降のマンション管理支援施策について、建築局住宅部住宅政策課、及び、民間住宅課と、NPO横浜マンション管理組合ネットワークとが協議しながら、年頭より新しい検討が始まっている。

マンション管理の主体は、適正化法で云うマンション管理組合と区分所有者であることはかわらないが、横浜市の新しい検討のなかでは、その管理組合運営において円滑な管理が行われるよう、平成12年度横浜マンション管理組合ネットワークの「横浜市型標準管理規約」策定答申により提案されたものを「横浜型マンション管理モデル規約」として平成14年度中に発表しようとの方向が出ている。

検討の概要

<横浜市の方針>

- 「横浜型マンション管理モデル規約」は、マンションを所有する区分所有者へ本来のマンション管理のあり方を解説した上で、これを利用されるよう提案する。
- マンション管理のあり方の新しいパンフレット等の作成配布
- マンション管理支援施策発表セミナーを開催する。【予定】平成14年7月または、10月
- 広報「よこはま」に、マンション管理の重要性をPRする特集記事を載せる。

新技术が排水管を蘇らせる!

早期診断・早期治療をおすすめします。

ベストな研磨・塗装工法をミックス

BM排水管更生工法

BM排水管更生工法の特長

- 新技術の開発で完璧を期した施工です。
構造が複雑で系統ごとに傷み具合が異なる排水管。当社は綿糸などによる内側の剥離・診断に基づき、ノズルブラスト法(特許出願中)など3つの研磨工法、2つの塗装工法で完璧に蘇生させます。
- どんな排水管にも適応、更新工事にくらべて経済的です。
- 施工後10年間保証(維持管理を当社とご契約の場合)
- 工事は1日で終了、日常生活を中断しません。

■調査・診断から施工・維持管理・アフターサービスまで

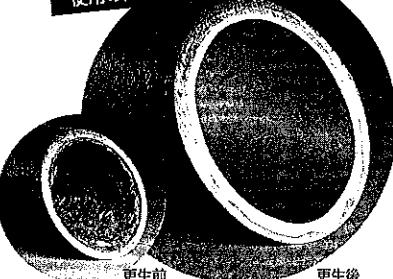
 日本リフォーム株式会社

Tel.010-0052 東京都千代田区神田小川町3-8-5 (駿河台ヤギビル)

お問合せはお気軽に(ファクシミリは24時間受付)

TEL.03-5281-1721 FAX.03-5281-1730

■化学プラント、石油備蓄タンクなどに
使用の高耐久性重防腐塗料を採用!



マンション管理組合として心がけておきたいこと

平成14年2月7日

(財)マンション管理センター

外壁の修繕、屋上の防水、給排水管の修繕など、マンションの共用部分の修繕工事を計画的に実施するためには、あらかじめ長期修繕計画を策定し、その計画に基づき必要な修繕積立金及び資金計画を適正に定めることが重要です。これに基づいて積み立てられた修繕積立金の管理の状況については、マンション管理組合として定期的に確認することも重要です。

そして、修繕積立金を適正に管理及び運用するためには、金融機関や専門的知識を有する者へのアドバイスを利用するほか、次の点についても心がけておく必要があります。

1. 管理費と修繕積立金が区分経理されていることを確認する

修繕積立金は、将来の計画的修繕工事の実施を目的としていることから、管理費や組合費とは区分して経理処理する必要があります。

2. 財務担当理事に適任者を選任する

マンション管理組合の理事は、区分所有者の中から、1~2年程度の任期で持ち回りにより選任されていることが多いですが、特に、管理組合の財務など専門的知識を必要とする業務を担当する理事については、できるだけ持ち回りではなく、適任者を区分所有者の中から選任することも重要です。

3. 修繕積立金の管理運用に関する情報を各区分所有者へ周知をする

修繕積立金の預入先の金融機関、金融商品、残高などを総会の決算書にできる限り明記するほか、適時に各区分所有者へ修繕積立金の管理運用に関する情報を提供することも重要です。

4. マンション管理組合の社団性を確保する

万が一、金融機関が破綻した場合、マンション管理組合がその預金について預金保険による保障を受けるには、いわゆる「権利能力なき社団」としての要件を備えていること又は管理組合法人であることが必要です。

「権利能力なき社団」と認められるためには、一般的には、管理規約等が存在しており、かつ、その実態においても「団体としての組織を備え、多数決の原則が行われ、構成員の変更にかかわらず団体が存続し、その組織において代表の方法、総会の運営、財産の管理等団体としての主要な点が確定していること」(最高裁昭39.10.15判決)が必要ですが、基本的には、各金融機関がその実態を見て判断します。

また、区分所有者が30人以上存在するマンション管理組合については、区分所有法第47条第1項の規定により、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議により、管理組合法人となることができます。

マンションの管理・維持に必要な資金計画の事で数々の首都圏地区の
マンション管理組合様にご好評をいただいております当支店になんでもご相談下さい。



横浜マンション管理組合ネットワーク賛助会員

東海東京証券 下北沢支店

TEL 03-3411-9531

担当 斎藤・柴田

マンション管理の現地相談・調査業務のご案内

NPO横浜マンション管理組合ネットワークでは、マンション管理相談を下記の内容で実施しています。

■相談体制

(1)定期相談 毎週土曜日 13:00~17:00 <予約制>

TEL 045-911-6541 FAX 045-910-0210

相談体制 NPO横浜市住宅リフォーム促進協議会認定相談員

(2)現地相談

①目的内容 マンションの管理運営及び建物の特定部位の傷み等に関して、現地で対応する制度。

②業務内容 相談員が管理組合に出向き、管理組合セミナー・理事会及び担当者と対応するもの。
相談時間は、出向現地で3時間程度。

建物に関しての現地相談は、特定部位の劣化（雨漏り、ひび割れ等）に関して現地調査を行うもので、建物全体の調査は(3)の簡易診断に該当する。

③費用 用 管理組合支払額30,000+交通費実費（出向相談日のみ）

※但し、報告書等（A4用紙で3枚以内）が必要な場合は、1万円が加算される。

また、管理組合の理事会報告等で、別途日時を設定し行う場合は、3万円が加算される。

(3)建物簡易診断

①目的的 本格的診断調査の前段階としての予備調査的なものである。

②実施時間 半日または、規模により1日の現地調査・診断を行う。

③調査内容 目視調査（重点調査）、管理組合役員又は修繕委員からの聞き取り調査、関連書類の調査。

業務内容(b)、(c)まで行う場合は、写真撮影、報告書の作成を行う。

(a)のみの場合は、現地にて管理組合担当者に、アドバイス等を行う。

④調査で行わないこと 測定機器による精密測定、長期修繕計画の作成、修繕工事の設計書作成、
修繕工事の見積書比較診断、専門業の紹介

⑤費用 用 業務内容(a)、(b)、(c)の内、(b)、(c)は管理組合で選択することができる。

マンション規模により以下の費用とし、交通費は実費を請求。

業務内容 \ 住戸数	50戸未満	50~100戸未満	100~200戸未満	200~300戸未満	300~400戸未満	400戸以上
(a)現地調査	30,000円	40,000円	50,000円	60,000円	70,000円	※2
(b)報告書作成	30,000円	40,000円	50,000円	60,000円	70,000円	
(c)現地報告会 ※1	30,000円	30,000円	30,000円	30,000円	30,000円	30,000円
(a)+(b)+(c)	90,000円	110,000円	130,000円	150,000円	170,000円	※3

注) 浜管ネット会員は割引が適用される。

※1 (c)の現地報告会は、2時間程度とする。

※2 400戸以上では、(a)、(b)について200戸を超える毎に1万円が追加される。

※3 50戸以上のマンションで、異なるタイプの住棟（建物形態・構造の違い）が混在した複雑と判断されるものは(b)において1万円が加算される。

⑥診断調査体制 横浜マンション管理組合ネットワーク技術者部会（建築・設備有資格者）が担当する。

⑦報告書の体裁 別記、技術者部会で定めた体裁による。

■お問合せ NPO法人 横浜マンション管理組合ネットワーク事務局

TEL 045-911-6541 FAX 045-910-0210

■ 現地相談・建物調査診断の申込用紙はインターネットホームページからダウンロード出来ます。

会員状況 (平成14年2月末日現在)

●新規正会員加入

シティコープ横浜阪東橋管理組合	49戸
シティコープ菊名グレイスコア管理組合	24戸
クレストフォルム鶴見ウイングステージ管理組合	78戸
横浜永田台パーク・ホームズガーデンヒル管理組合	29戸
ダイアパレス屏風浦管理組合	16戸
あおば山の手台グラン・ジャルダン管理組合	531戸
キヤッスル野毛中央管理組合	53戸
ライフヴィラ長津田管理組合	24戸

●新規賛助会員加入

設備	高柳設備株式会社
証券業	東海東京証券(株)
設備	古河総合設備(株)
設備	(株)大神設備工業
設備	(株)ミナト

正会員 155管理組合 32,496戸
 [105管理組合・3管理組合法人・4管理組合協議会(47)]
 個人正会員 12名
 賛助会員(団体) 66社 賛助会員(個人) 8名

● 浜管ネットの<定期相談会>ご案内

マンション管理定期相談をご利用ください。

日 時／毎週土曜日 13時～17時
 場 所／ハウススクエア横浜 住情報スクエア
 住まいの相談コーナー
 相談内容／マンションの管理運営・長期修繕計画の取組、大規模修繕工事の取組など、マンション管理組合に関する相談
 相談費用／無料
 相談方法／電話・FAXで事務局へ予約してください。

マンション管理運営の相談の場合は規約細則等を持参して下さい。修繕工事等の場合は資料を持参して下さい。

● イベント予定

浜管ネットが主催・共催・後援及び協力する今後の予定しているイベントです。
 詳細内容は主催者発表より、会員へお知らせ致します。
 また、インターネットホームページにも掲載されます。

月/日 場所	イベント名称	主 催
3/30 かながわ県民センター	ペイオフ解禁と管理組合	神管ネット
6/1 ハウススクエア横浜	通常総会	浜管ネット
7/予定 ハウススクエア横浜	マンション管理組合役員セミナー	浜管ネット



特定非営利活動法人

横浜マンション管理組合ネットワーク

本部・事務局 ☎ 224-0001

横浜市都筑区中川1-4-1 ハウスクエア横浜3F

TEL 045-911-6541 FAX 045-910-0210

ホームページ：URL <http://hamakan-net.org>

Mail office@hamakan-net.org

執務時間：10:00～17:00

定休日：水曜日・日曜・祭日

ハウススクエア横浜

営業時間 10:00～18:00

休業日 情報館は水曜日定休(祝日除く)

展示場は水曜日も営業(一部休業)

交通のご案内 (電車) 横浜市営地下鉄中川駅から徒歩2分

(お車) 第三京浜「都筑インター」から約10分

東名高速「横浜青葉インター」から約10分

「川崎インター」から約10分

『NEWS浜管ネット』の表紙のスタイルは横浜市長高秀秀信氏の揮毫によるものです。