

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

マンション管理組合

総会の手続と運営

建物の区分所有等に関する法律には「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び付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。」と、集会のことがあります。標準管理規約では集会のことを「総会」と言っていますが、それぞれのマンションの管理組合では、この総会が具体的にどのように行われているでしょうか。

大多数のマンションでは、管理を管理会社へ委託している関係から管理会社が総会議案書案を作成して理事会に提出し、理事会はこれを利用する形で、そのまま管理会社提案方式型の総会が開催されているようです。

本来、総会を行うのはマンションの主体者である区分所有者それを代表する管理組合であり、理事長や役員・理事会になるのですが、あなたのマンションの総会は管理組合が主体的に運営しているのでしょうか、それとも管理会社を中心になって行われているのでしょうか。

マンションを買って持つ皆さんは、通常毎月の管理費・修繕積立金を銀行の預金口座から自動支払い振込されていて、管理組合口座から管理組合や管理会社がマン

ション管理の為に掛かる費用を支出しています。総会の決算報告がこれにあたります。が、大きな修繕でも無い年が続くと、意外にみんながマンション管理に無関心で比較的一般より高い費用でも、そのまま支出されていることに気が付かないで処理されている場合もあります。

年間の管理組合支出も当然ながら、収入についても同様で、未収などについての有無も総会の会計報告に表示されているでしょうか。自主管理方式でも管理会社委託方式でも総会の議案書はこのような内容をチェックする唯一の機会でありますから、区分所有者としては関心をもって総会に参加し、十分に普段のマンション管理がどのように行われているのか、見ていきたいものです。

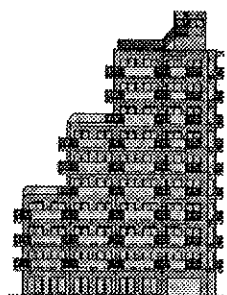
数年たってマンションの大規模修繕の時、一時金の拠出を出来るだけ抑える為にも、普段の支出の無駄をはぶくとともに、近い将来に来る修繕に対し事前からバランスのある修繕積立金をしていく、そのような前向きな管理組合が運営される総会を開催していきたいと考えます。

このような意味からも大切な「集会の議決」である総会の開催について、準備から総会議案内容のひとつのサンプルを掲示します。 [※2面に続く]

あなたのマンションを健全に

業務内容

- マンションの管理運営に関する諸問題についてアドバイス業務を行います
- 管理会社の管理業務に対する内容のチェック及び改善提案を致します
- マンションの維持管理費用の査定(簡易査定は無料)
- マンション管理のコスト削減業務
- 修繕工事業者選定のための協力致します
- 管理組合が行う自主管理業務のサポート
- マンションの小修繕から大規模改修修繕工事



浜管保全協



横浜住宅管理保全建築協同組合

TEL. 045-834-3200 FAX. 045-834-3220

URL <http://www.hozenkyo.com>

総会時の緊急動議可決は無効

【総会準備の流れ】

マンション管理規約にはあらかじめ総会開催前(2週間前等)にその通知をする事が記載されています。総会前には次のような準備が必要です。

規約期限前から総会開催通知と議案書の作成をする



開催通知プリントと、これを拡大したポスターを適宜貼る。



区分所有者へ議案書委任状等を配布する。
(不在の場合は郵送等)



委任状または書面議決書の収集と、会場開催準備

【総会議案の内容】

年次的に行う通常(定期)総会では、右の開催通知のように一年間の事業報告と会計決算・監査報告が行われる。報告部分については、書面では出来るだけ詳細を示し当日は簡潔に行うのが参加者にとってもありがたいところです。しかし、新事業年度や前号で述べられた継続する懸案は書面での詳細とともに管理組合の取組み姿勢も議事内容に盛り込まれることが区分所有者にとっても知りたいところですから手抜きのない様にしたいものです。

マンションの戸数が少ないからと云って総会議案書が粗末などところが見受けられますが、戸数に関係なくマンション管理が適正に行われていれば、その分報告事項があるのですから4~5頁程度の議案書はマンション管理が正しく行われているかどうか疑問と思っても良いくらいです。

管理組合役員で監事は楽な仕事だと云うとしたら大きな間違いです。標準管理規約には管理組合の運営と会計処理について監査することとなっています。あなたのマンションの規約もそのようにあるはずですが、しかし、意外に軽い気持ちで運営状況を無視して会計報告に対し同意するような監査の仕方や業務については無頓着な処理をしてはいないでしょうか。このポイントも押えておきたいところです。

年度が代る通常総会では新役員の承認が提案されます。

全員が交代するのではなく、少なくとも2年任期の半数交代以上の継続性をもたせる管理組合の運営が望まれます。

新年度事業計画に就いては一般的事務管理や日常施設管理業務計画と、その予算提案が行われます。年度によっては長期修繕計画の当該年になるものや改良等が伴う修繕工事が提案されることもあり、区分所有者が理解しやすいような議事の表現が欲しいところです。

【総会の時】

マンション管理組合の総会は、区分所有者が一同に会する唯一のイベントですが、人の集まりでもありなかに規約には無い、好き嫌いな人的要件が加わってきます。そうした状況のとき「緊急動議」として反対意見や別の提案がされそれを可決している管理組合がある様ですが、諸条件があるとは云え、管理規約には「総会議事内容を事前に通知して開催するもの」とあることから議案に無いものはあくまで提案として受け止めることで、賛成又は反対の可決は無効になりますので、冷静に対処したいものです。

また、区分所有者もこのことを理解しておくべきです。

平成**年**月**日

組合員の皆様へ

通常総会開催のお知らせ

平成**年度の通常総会を次の通り開催いたします。万障繰り合わせて出席いただきますようお願い致します。

【本書総会開催通知は規約第__条に基づくものとし、総会議案書は別途配布致します】

〇〇マンション管理組合
理事長 〇〇 〇〇

記

●と き 平成**年**月**日(**) **時開催

●ところ 〇〇マンション管理組合 集会所

●報告

- 第1号議案 平成XX年度事業報告及び収支決算報告の件
(1) 平成XX年度事業報告
(2) 平成XX年度収支決算報告
(3) 平成XX年度計画修繕実施の報告
(4) 平成XX年度業務会計監査報告

●議事

- 第2号議案 平成YY年度役員承認の件
第3号議案 平成YY年度事業計画承認の件
(1) 一般管理業務
(2) 長期修繕計画と修繕工事実施について
(3) マンション適正化法と当組合規約について
第4号議案 平成YY年度予算承認の件

●その他

***** お願い *****

都合により「欠席」される方は、委任状又は書面議決書を必ず提出して下さい。また、準備の都合がありますので、「出席」して下さい方も出席票をご提出下さい。委任状及び出席票は、〇月〇日(〇)までに、次の各棟理事または管理事務所へ提出をお願い致します。

A棟〇〇号室 理事〇〇〇〇 B棟〇〇号室 理事〇〇〇〇

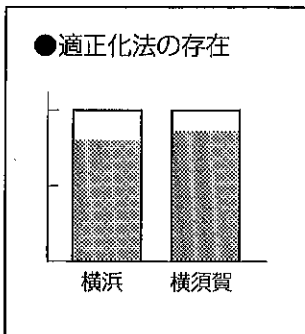
マンション管理アンケート報告

マンション管理適正化法が施行されてより半年が過ぎ、マンション管理組合においてこの新しい法律やマンション管理士及び専門家を起用する方向があるか、その意識についてアンケート調査をしました。

- アンケートの時期 平成13年12月から
平成14年2月まで
- 調査対象 浜管ネット会員
マンション管理セミナー参加者
- 回収数 横浜84件 横須賀31件

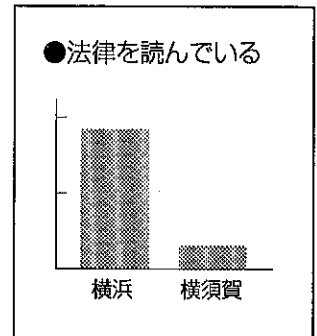
アンケート設問に対する複数回答可とした為アンケート回収数より合計数が上回る部分があります。

今回は、このアンケートの中からいくつかを取り上げ報告いたします。(全レポートはホームページ内に掲載)



新しい「マンション管理の適正化の推進に関する法律」平成13年8月の施行を知っているかについて、横浜では84人中68人、横須賀では31人中27名が知っていると回答され、8割の人たちが法律の存在を承知している。

しかし、その適正化法の中味について聞いたところ、法律があること位で内容は読んだことない方は横浜31名37%、横須賀22名87%、法律や指針を読んでいる方は横浜で39名46%横須賀で5名16%の結果であった。



この内容からマンション管理組合ネットワークがある横浜での情報提供が進んでいるものと考えられます。

また、管理組合でマンション管理適正化法が話題になっているところは3割程で、アンケート半数以上が話題にしていないことがわかる。マンションを持つ区分所有者の立場だけでは法律まで関心を示さないのは止むを得ないとしても、管理組合で話題にならないとは、今後の管理について先行き不安を覚えてしまいます。

本年からマンション管理士が登録され活動すると思われませんが、アンケートからその期待度は、管理組合がマンション管理士を頼むかについての回答では、全体の半数以上がわからないと答えていることは、まだ、マンション管理士が具体的に何をするのか、何をしてくれるのかがわからないための結果ではないでしょうか。

ペイオフ解禁!!

でも、普通預金の全額保護がなくなる平成15年4月からが本当のペイオフ解禁ではないでしょうか。取り敢えず普通預金に預けておくとしても、今年の総会で長期修繕計画に基づいて資金の保全方針の枠組みだけでも決めるべきでしょう。

総会ではどのようにされますか？

「金融情勢」「金利の見通し」などを住民の方々にわかりやすく説明するのは意外と難しいものです。例えば、国債運用と一口で言っても、「どの国債を、どこで買うべきか」など、合理的・客観的根拠を説明する必要があるでしょう。

少しでも不安を感じることがありましたら、浜管ネット賛助会員の



東海東京証券 下北沢支店へ
(横浜マンション管理組合ネットワーク賛助会員)

お気軽にご相談 TEL 03-3411-9531 下さい。 担当/齋藤・柴田

『瑕疵』問題について

「瑕疵」(かし)という言葉は難しい言葉に聞こえますが、「欠陥」と同じ意味と考えてよいでしょう。不動産の売買対象物件に隠れた瑕疵がある場合に負わなければならない売主の責任のことを「瑕疵担保責任」といいます。民法では、売主の瑕疵担保責任の内容を規定し、買主は売主に対し損害賠償の請求をすることができ、また、その瑕疵のために買主が契約目的を達することができない場合は、契約の解除をすることができる。としています(民法570条)。この責任追及は、買主が事実を知った(瑕疵を発見した)時から1年以内に行使しなければならないとされています。なお、民法上の責任としては、瑕疵の「修補請求」は規定されていません。もしマンションに欠陥があれば、買主から分譲業者に対し補修請求が行なわれていますが、それは売買契約の内容として、補修の請求ができる旨定められているのが通常であるため、民法上の当然の権利として請求できるものではありません。

マンションの売買契約においては、当該契約に基づいて物件の欠陥箇所の補修を無償で行なう「アフターサービス基準」が昭和48年主要業界団体により制定され、数次にわたり改定されています。近年では平成12年に制定された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により改正されています。

前置きが長くなりましたが、浜管ネットの相談において「瑕疵」の問題について多種多様な相談を受けています。事例のいくつかを報告します。

◎マンションを購入するにあたって

事例1 等価交換で建てられたマンション

Aマンションは、上層階の地権者の住戸と中・下層階分譲住戸の間取りが大きく異なり、給・排水管が縦に通らない配置になっていた。従って管路の勾配に不具合をきたし、入居当初から排水管の逆流等に悩まされていた。

→ 凹の字型平面プランの北側中央部に排水・通気管を改修することとなった。

事例2 分譲と賃貸が半分づつのマンション

賃貸マンションは旧地権者が一括して所有(議決権の半数を有している)し、付属している立体駐車場も旧地権者の所有である。

→ 第1回目の鉄部塗装にあたり、駐車場部分の鉄部費用の負担について、分譲主を交え管理組合と旧地権者で協議をおこなう予定。

事例3 地下トランクルームのカビの発生

全戸分のトランクルーム付きとのうたい文句で分譲されたが、入居半年後の夏に収納品にカビが発生。冬期には取まり、翌年春分譲主と建設会社により地下室外壁面に断熱材の吹付と石膏ボードによる「結露」対策が実施されたが、夏場に再びカビ繁茂による被害が発生し使用できなくなってしまう。建設会社は、結露が原因とし対策を行ったわけだが建物の西側は、地山を切り土して建てられ地下の壁圧は1m近くあるとは言え、湧水に対してのスラブ下のピットや二重壁の構造となっておらず漏水が原因とも考えられた。床と壁との取合い部分にコンクリートでない部分が打検調査で判り、モルタルを取り除いたところ止水材が現れた。建設時既に床と壁との打継部より漏水していたものと思われる。大雨のあとこの箇所には水溜りができる。

→ 現在、分譲主、建設会社を交え「漏水」の対策を協議中。

※以上の3例はマンション購入にあたって、分譲パンフレットや竣工図を「よく見る・読む」ことと、建築場所を確認する事が大事なことを示唆してくれます。

■以下次号に続きます
(文責：N)

給水管・排水管の更生(研磨・ライニング)・更新工事を主体とした

『マンションの改修専門会社』

調査・診断

- 給水管、排水管調査・診断
- 建築物(外壁・防水等)調査・診断
- 建築物の長期修繕計画
- 建物・設備の改修設計

工事施工

- 給水管、排水管更新工事
- 給水管、排水管更生(研磨・ライニング)工事
- 外壁・屋上防水等改修工事
- 内装等建築付帯工事

維持管理

- 長水槽・野水槽清掃
- 給排水管洗浄
- 水質検査
- ポンプ点検

アフターサービス

- 24時間、365日アフターサービス(フリーダイヤルで年中無休の受付)
- 工事保証の確実な履行



日本リフォーム株式会社

本店/〒101-0052 東京都千代田区神田小川町3-8-6
(駿河台ヤギビル)

TEL (03) 5281-1721 FAX (03) 5281-1730
横浜支店/〒231-0015 神奈川県横浜市中区尾上町4-47
(大和横浜ビル)

TEL (045) 227-5280 FAX (045) 227-5283

ホームページ www.nipponreform.co.jp

横浜支店を開設しました。

マンションの鉄骨階段のメンテナンス について相談を受けました。

マンション管理組合からの現地相談を通して管理組合の取組みに参考になる事例を掲載します。

(建物簡易診断・依頼の内容)

築4年9ヶ月となり、そろそろ鉄部塗装の時期になりました。鉄骨階段の塗装も所々傷んでいるようです。管理会社から鉄骨階段も含めて塗装工事の見積が出ています。鉄骨階段は下地を亜鉛メッキで処理しており、それでも塗装工事が必要なのか、現地を見て欲しい。

(現地の調査の前の準備)

このような建物簡易診断の申し込みを受けて、早速現地へ赴くことにしました。予めマンションの予備知識が必要ですから、申し込まれた理事長さんへ資料をお願いしました。保存図書がFD(フロッピーディスク)に記録されていました。分譲会社が入居当初に管理組合に提出された長期修繕計画、そして最近管理会社が提案している鉄部塗装工事の見積書もいただきました。

(現地を訪問)

土曜日の午後にマンションへ伺いました。理事長のお宅へ伺い、他の理事の方も3人ほど集まられていました。理事長の奥様が対応されていましたが、やがて理事長も帰宅され、マンションを調査することになりました。

(調査でわかったこと)

屋上の防水は異常ありませんでした。しかしパラペットの一部に亀裂がやや集中して見つかりました。早めに手入れしないと、欠損してしまいそうです。肝心の鉄骨階段も念入りに目視調査を行いました。

亜鉛メッキ処理の下地そのものは、まだまだ大丈夫です。しかしその上の塗装は剥離しかけています。新築時に亜鉛メッキのままの仕上げだったところを、急遽塗装をかけることに変更したようです。そのためか、塗装の下地処理や塗料の種類についての仕様が確認できません。そして階段の1階部分に来たとき、心配な部分が見つかりました。鉄骨の柱をコンクリートの基礎に固定するために、ベースプレートに柱を溶接し、このプレートをコンクリートにアンカーしている部分に、亀裂や錆が見つかりました。



鉄骨階段全体の塗装については早期の修繕について、更に慎重な検討が必要な用ですが、亀裂や錆発生部分は早急な修繕をアドバイスしました。

マンションは海岸から2kmに位置していて、玄関ドア枠やパイプシャフトドアの鉄部塗装はかなり劣化が早く進行しているようです。

鉄骨階段の柱脚部分は雨もかかり易く、確実な修繕が必要と考えられます。

【調査員A】

● 誌面広告募集のお知らせ ●

誌面の1/4(この大きさ)を広告1単位基準として受付けています。

この広告掲載依頼原稿データはCG等パソコンファイルで作成したものをメールで送り下さい。

ファイル形式 GIF・BMP・JPG (windows OSファイル)

詳細は⇒E-mail info@hamakan-net.org

● 新規正会員加入

ヒルズ山手管理組合 44戸

● 新規賛助会員加入

設備 株式会社 ホリハマ
印刷 有限会社 カイセ印刷

● 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 / ハウスケア横浜 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し
ています。

月/日 場 所	イベント名称	主 催
6/1 ハウスケア横浜	第8回通常総会	浜管ネット
7/予定 ハウスケア横浜	マンション管理 組合役員セミナー	浜管ネット

編 ● 集 ● 後 ● 記

前22号より松野・吉川がニュース「浜管ネット」の編
集担当になりました。二人とも団地管理組合の理事長
で頑張っています。マンションは、50年、100年とこれ
からの都市居住の標準になるでしょうが、マンション
管理に関して今はまだ社会的に未熟な状態で、どこで
も手探りの取組が多いことと感じています。
自分の住むマンション管理運営の経験はいつも初め
てのことばかりで、横浜市内にも多くのマンションが
あり、それぞれが新しい管理の経験を積んでいる実績

を持っています。
そこで、これを共有することがより良いマンション
管理に活かせるのではないのでしょうか。そんな思いで、
適正なマンション管理とは、その方法は、旨い管理があ
ればそれを参考にしていこうとのネットワークを推進
するにあたり、このニュース「浜管ネット」を通してマ
ンション管理運営の一助になればと、あらためて気持
ちを込め、力も入れていきますので、よろしく願い致
します。



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 ハウスケア横浜 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・日曜日・祝祭日

ハウスケア横浜

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