

江戸川区マンション管理組合セミナー 「管理組合運営 1」

～健全な管理組合運営の重要性～

江戸川区マンション管理士会事務局長 柳直 秀之

健全な管理組合運営の重要性

- 1 自分のマンションであることの自覚と責任を持つ
この自覚がなくなることがスラム化への一歩
- 2 問題のないマンションはない いかに関問題を解決できるか
マンションは、「めんどくさいもの」の共用と専有に分かれている
「お金がかかるもの」の一大規模修繕工事、長期修繕計画書など
「人間関係が存在するもの」の規約・規則改正は管理組合主体で行う

健全な管理組合運営の重要性

- 3 管理組合運営は重要 総会、理事会の役割
理事長は、少しの押しとバランス感覚
- 4 資産価値より居住価値を
- 5 問題解決のために管理会社をうまく利用する
又は専門家を活用する（マンション管理士、弁護士
建築士、管理組合団体など）
マンション管理には専門性が必要

理事の1年間の仕事とは何か

- 1 総会で理事に選ばれた。何をするのか。（役割分担）
理事長、副理事長、会計担当理事、三役以外にも
広報担当理事、企画・渉外理事、修繕担当理事、駐車駐輪担当など
- 2 監事の役割は重要
適切な管理には監事のチェックが重要（業務監査、会計監査）

理事の1年間のスケジュール

4月から3月までが1年間の年度の場合 管理委託契約満了7月末

4月 決算書作成 予算案審議 来期の事業計画案検討 次期役員候補

5月 総会議案書・日程・次期役員候補の決定 議案書（重要事項説明書）の配布

6月 定期総会開催 新旧役員引継ぎ 事業計画及び懸案事項確認

7月 定期理事会開催（その後1回ペース）役割分担決め 管理会社との契約調印

8月 事業計画進め方の検討 懸案事項の検討と進め方

9月 半期決算の確認

理事の1年間のスケジュール

10月～12月 事業計画進展確認

来期事業計画案の検討

1月～2月 懸案事項処理又は事業計画案として継続

次期役員への引継ぎ事項まとめ

3月 予算案の指示を管理会社に行う

事業計画案を管理会社と調整 管理会社との更新を検討

新旧役員の引継ぎ

引継ぎ時期 後任理事の役職が決定した後に速やかに行う。

引継ぎ内容 ア理事会の業務に関する事項 イ保管帳票類に関する事項

ウ懸案事項 エその他理事会が必要と認めた事項

引継ぎ方法 新旧理事及び監事が一同に会し前号の内容について引継ぎを行う

ものとし、また、必要に応じて役職ごとに個別に引継ぎを行う。

引継ぎ書面の作成 引継ぎ内容については、必要に応じて書面等を作成し、

確実に引継ぎするものとする。

より良きマンションライフの為に！

1 江戸川区内の他のマンションは、どんな理事会活動しているのか

2 大規模修繕工事前に何を実施しているのか

3 初めての大规模修繕工事の進め方はどのようにしているのか

4 専門家や管理会社の活用をどのようにしているのか

などなど、横の連携・情報交換を進めて、マンション活動に役立てませんか。是非、分科会で情報収集して下さい。

ご静聴ありがとうございました。

江戸川区マンション管理組合セミナー 「管理組合運営 2」

～はじめての大規模修繕を迎えるまでに
行っておくこと～

江戸川区マンション協議会 山野井 武（一級建築士）

健全な管理組合を作るための準備期間

- 1. 修繕積立金と管理費を見直しておく
- 2. 新築時の不良箇所が売主により補修されているか確認しておく
- 3. 良好なマンションコミュニティを作りための手法を実践

管理費と修繕積立金の見直し

- 管理費と積立金を比較すると、新築マンションでは

管理費 > 修繕積立金

- 見直しを行っているマンションでは

管理費 ≤ 修繕積立金

管理費の設定

□ 新築時の管理費

- 管理会社は販売時に設定されている。
- 管理会社は売り主の子会社である場合が多い。
- 余裕を持った（利益の多い）管理支出が見込まれている。
- 将来値引き交渉が行われるのは想定内。
- 販売時の売り文句を増やすため、豪華な（余分な？）管理が見込まれている場合も多い。
- 同じ管理サービス内容でも、他社と競争すれば見直せば間違いなく安くなる。
- 管理内容を変えれば、より安くなる。

修繕積立金の設定

□ 新築時の修繕積立金（国土交通省指針）

- 新築時から30年間の建物のメンテナンスにかかる支出の合計を算出し、この30年間で均等払いにするのが望ましいとされている。

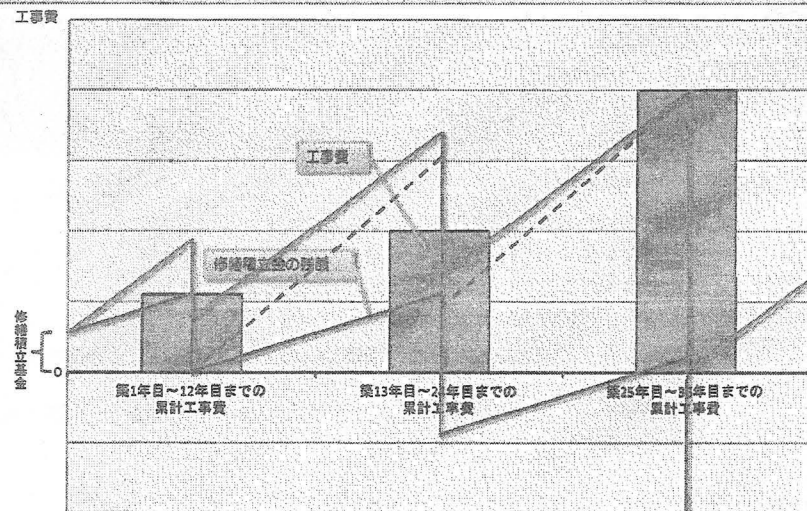
□ 新築時の修繕積立金（実態）

- ① 各想定購入者の年収から想定される支払可能な月額から、購入代金のローン返済額と管理費を差し引いた金額で設定されている場合がある。
- ② 第1回目の大規模修繕工事までの工事総合計額が、①の合計額で賄えきれない場合、不足分を販売時の「修繕積立基金」として設定される。
- ③ 第1回目以降は積立金が大きく不足するため、長期修繕計画上で修繕積立金の増額が設定されている。

（資料）経年別に見る修繕工事費用

区分	修繕工事	設備工事	1戸当たりの工事費用	必要な月額
築1年～12年頃	<ul style="list-style-type: none"> 防水工事（屋上、バルコニー、外廊下、外階段など） 外壁等仕上工事（躯体補修、シーリング、外壁塗装、タイル補修等） 鉄部等塗装 	<ul style="list-style-type: none"> 給水ポンプオーバーホール 排水ポンプ更新 アンテナブースター更新 	約120万円	8,300円 (138円/m)
築13年～24年頃	上記Aに加えて <ul style="list-style-type: none"> 金物類の交換（集合郵便受、盗名札他） 自動ドアの更新等 	<ul style="list-style-type: none"> 受水槽更新、給水システム変更 給水管更生 照明器具更新 オートロックシステム更新 自動火災報知システム更新等 	約200万円	13,800円 (230円/m)
築25年～36年頃	上記Aに加えて <ul style="list-style-type: none"> 金物類の交換（アルミサッシュ、玄関ドア、金属手摺、外構フェンス他） エントランス改修 駐輪場、駐車場改修 外構改修 	<ul style="list-style-type: none"> 給水、給湯、排水管更新 エレベーター更新 変電・幹線設備更新他 	約400万円	27,600円 (460円/m)
	約5,000万円（100万円/戸）	約1,000万円（20万円/戸）	建築・設備の合計約6,000万円	
	約6,000万円（120万円/戸）	約4,000万円（80万円/戸）	建築・設備の合計 約1億円	
	約1億2,000万円（240万円/戸）	約8,000万円（160万円/戸）	建築・設備の合計 約2億円	

工事費と修繕積立金（積立金残額）



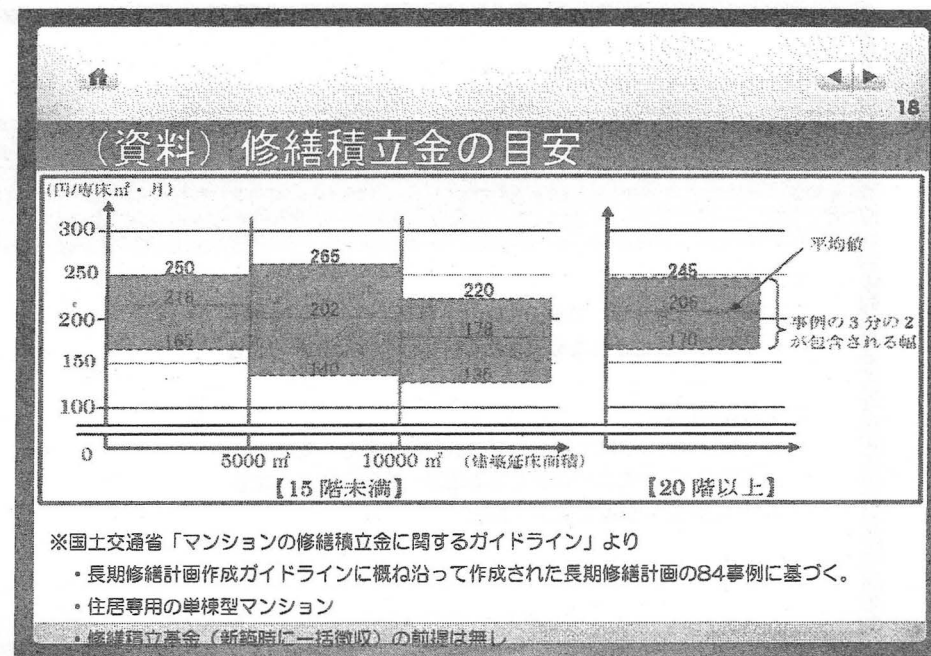
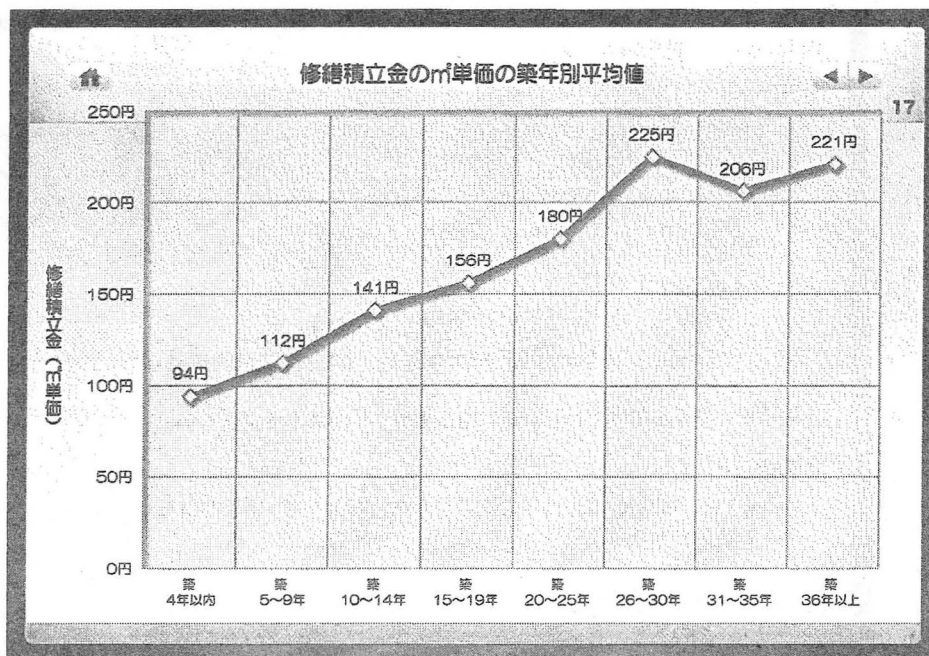
（資料）修繕積立金の実態

マンションの修繕積立金 実態の2倍必要

日本経済新聞 2011年4月19日付

マンション管理新聞 2011年4月25日・5月5日合併号

マンション管理新聞 2011年4月25日・5月5日合併号



新築時の施工不良（瑕疵）

□ どんな建物にも不具合は存在する。

- ・ 不具合が瑕疵なのか、許容していい事象かを判断する（瑕疵担保責任）
- ・ アフターサービス基準をよく読んでおく。
- ・ 不具合は発見したら速やかに売り主に伝える
- ・ 間違いないのは2年以内に調査を行い、不具合箇所を是正してもらう。
- ・ 10年を超えると急に交渉のハードルが高くなるため、そうなる前に売り主の不具合内容を伝える必要がある。

新築時の施工不良（瑕疵）

□ 瑕疵担保責任

- ① 法（民法、品確法、宅建業法など）によるもの
- ② 任意（アフターサービス基準、工事請負契約約款等）で決められたもの

- ・ それぞれ責任範囲や期間に違いがある。
- ・ 一般的に施工会社と購入者は契約関係が存在していない。



21

新築時の施工不良（瑕疵）

□ 不具合調査

- 専門家（第三者）でなくてはならない。
- 販売時に設定された管理会社は売り主寄りのため不適任

□ 不具合の原因

- ① 施工不良 - 納まり不良やできあがりの悪さ、ミス
- ② 設計不良 - 収まりの悪くなる設計、設計の詰め甘さ
- ③ 売主責任 - 無理な要求・工期



22

新築時の施工不良（瑕疵）

□ 日本の建築技術

- 高い → マンションにおいては当てはまらない。
- マンションは経済性が第1優先の建築物のため、各所で妥協している部分が存在する。
- 小規模の建物では設計者・施工業者が未熟である場合も多い。

□ 交渉

- 第三者の専門家をバックに管理組合が前面に立つ必要がある。
- 交渉相手は売り主であり、施工会社ではない。



23

マンションのコミュニティ

□ コミュニティーの重要性

- 災害時の共助
 - ・ 大震災の際に実証済
- 高齢者対応
 - ・ 一人暮らし高齢者の見守り
- 防犯
 - ・ 挨拶の多いマンションは窃盗犯は入りにくい
- 建物修繕・維持管理への影響
 - ・ 意思決定や住民意識の向上



24

マンションのコミュニティ

□ コミュニティーの作り方

- 顔見知りの知り合いを増やす → その為の基本は挨拶
- 居住者同士が接する機会を増やす → お子様参加の行事が参加し易い
- 理事会は「生活向上」を重視 → 理事会メンバーは男女混合
会社組織的考え方は持ち込まない
- 自治会を有効活用する → 区や近隣の情報が得られる

などなど、横の連携・情報交換を進めて、マンション活動に役立てませんか。是非、分科会で情報収集して下さい。

ご静聴ありがとうございました。