

マンション管理セミナー

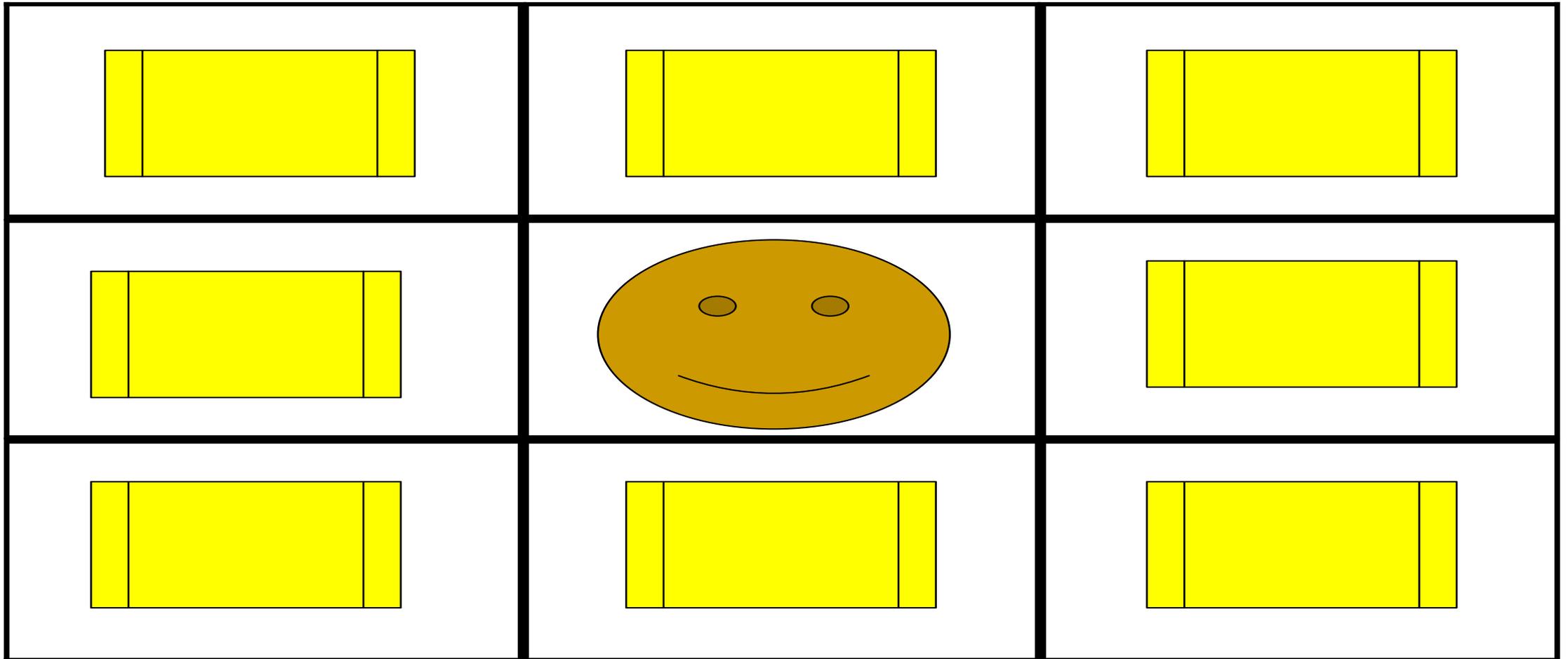
「管理組合の役員のための基礎講座」

- ①管理組合・総会・理事会の仕組み
- ②規約変更等で監事の仕事の変化
- ③長期修繕計画案とマンションの修繕

講師 吉澤 康博 <マンション管理士・防災士>
(協議会の役員・NPO 法人の理事・ひとりの区分所有者)
主催：川口市マンションコミュニティ連絡協議会

区分所有者1(専有部分・共用部分)

個人のレベル(極論ですが、天井・壁・床を共有する下記の状況となります。)

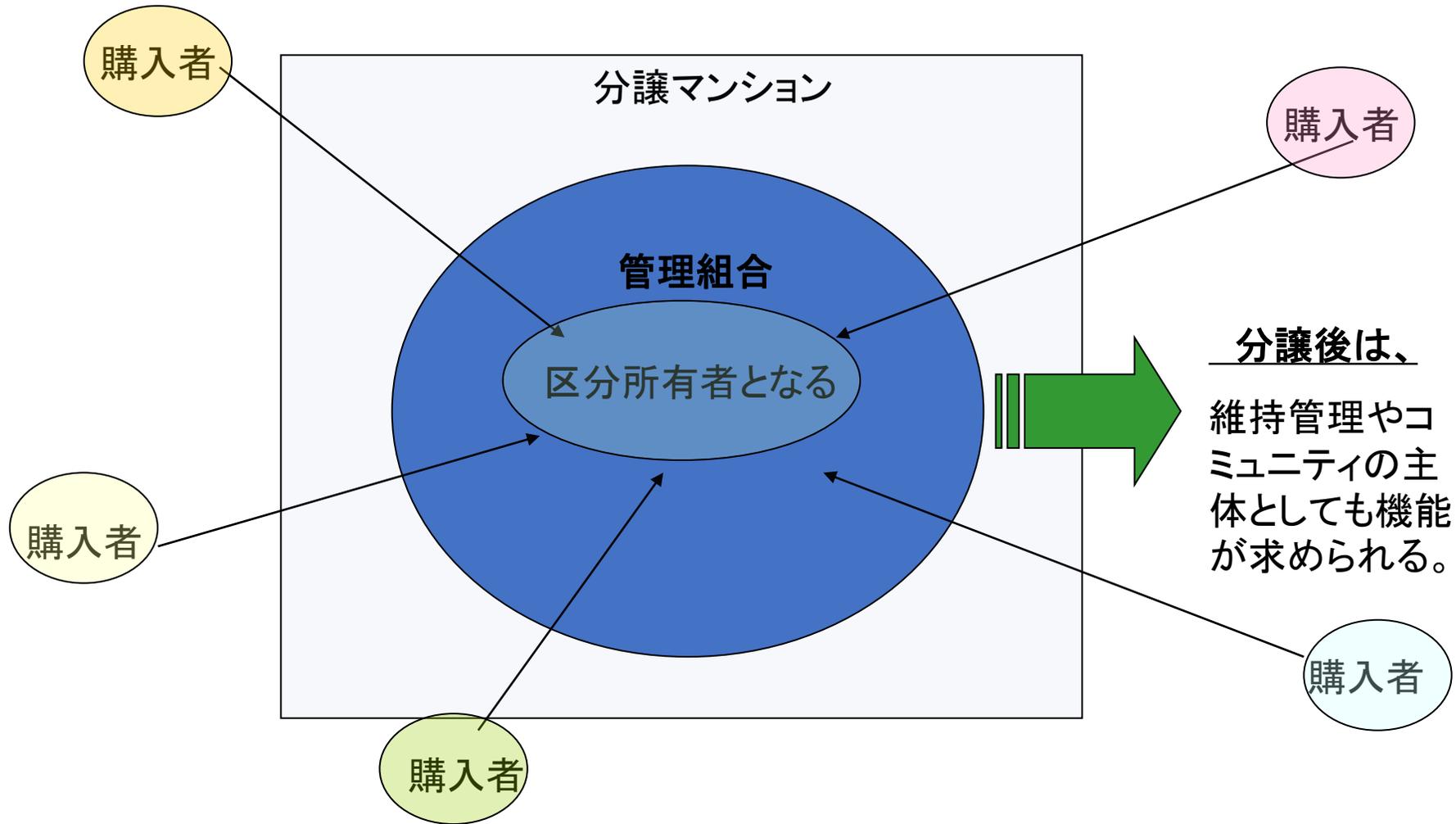


管理組合・総会・理事会の仕組み

- 次に、区分所有者の環境等の面について、確認させてください。
- 区分所有者は、自分の選択で選んで、現状にいることになります。しかし、将来的に、住んでいるだけでは、街や地域のなかに参加が難しいのが、現状です。
- この図を、ご覧ください。
- マンションの区分所有者毎に、思いや価値等の共有はできていません。
- しかし、その後に集合住宅（マンション）に、同じマンションに住居し、共有施設を利用することになります。
- 現実的には、感覚が薄くても、金銭面・費用面で共有は事実です。
- 但し、大きな問題が始めに生じなければ、管理会社主導で進みます。

一般的な分譲マンションの仕組み

①様々な地域から、そして②生活スタイル・③住環境が異なる人々が、区分所有者として事前準備も無く集まる。



管理組合・総会・理事会の仕組み

- 但し、地域住民が昔ながらの生活をしている方々を、状況は違
うが、同じような状況で居住すると、コミュニティ不足の問題
が発生します。
- 東日本大震災後の居住地で、発生した問題です。
- 何年か過ぎても、良好なコミュニティ形成が難しいとされていま
す。

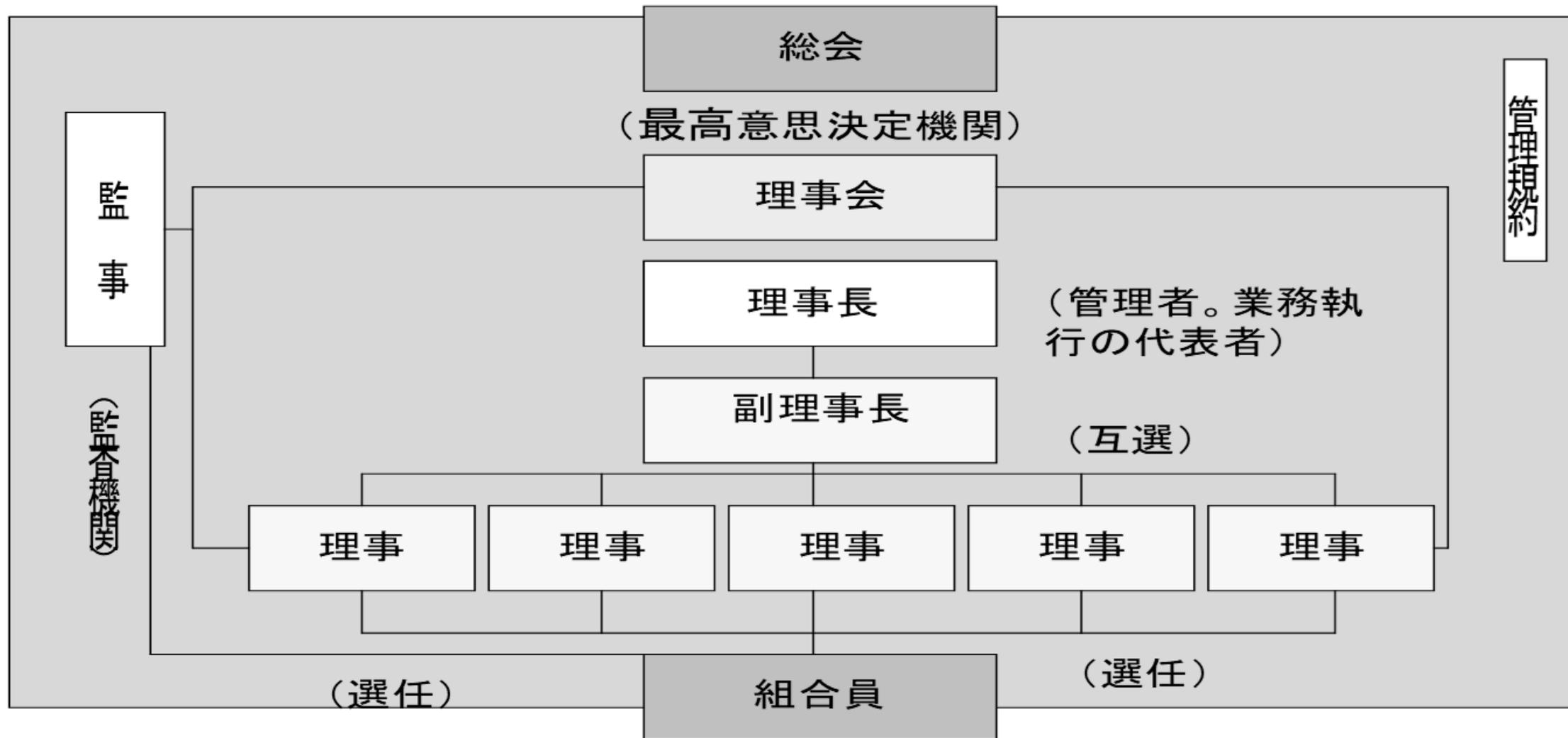
- 都会のマンションでは、この状態は当然におこることです。
- しかし、解決等は難しい部分もございます。
- これが、区分所有者の置かれている立場になります。

管理組合・総会・理事会の仕組み

- そこで、マンションの具体的な、組織図を確認してみましょう？
- 今回は、理事と監事の差を、確認してみましょう。
- 監事は、通常は1名、多くて2～3名、直接的に選ばれます。
- 理事は、理事としては選任されますが、理事長等の役職は、互選（のちの理事会等）で決められます。



管理組合



規約変更等で、監事の仕事の変化

- 平成16年1月
- 役員（理事・監事） 35条
- 2 理事及び監事は、〇〇マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

- 監事 41条
- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があるとき、臨時総会を招集することができる。
- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べる事ができる。

規約変更等で、監事の仕事の変化

- 令和3年6月
- (理事・監事) 役員 35条
- 2 理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。

- (監事) 41条
- 4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。
- 5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。

規約変更等で、監事の仕事の変化

- 今年のTVで、マンションの除却のニュースを見られた方もおられると思います。
- 管理不全マンションを行政の立場で、除却する（代執行）をする。費用は、あとから区分所有者に請求する方法です。
- 専門家等の間では、10数年前から言われていました。
- （その時の区分所有法の改正のときに、盛り込まれるのでは？と思った人もいたと思います。）

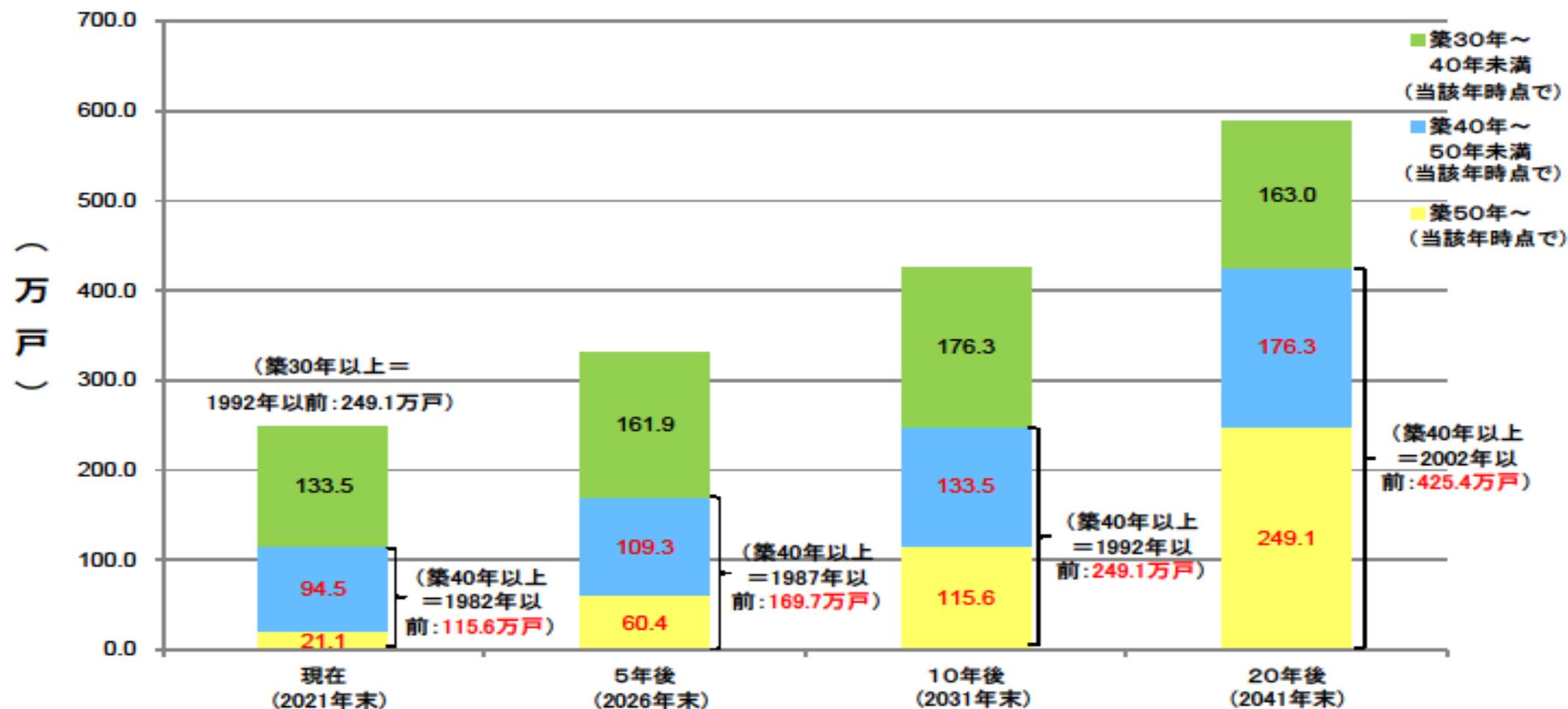
長期修繕計画案とマンションの修繕

- 前回の情報交換会でも、ザッパにお話をさせて頂きましたが、現在築40年のマンションは、100万世帯、
- 10年後は、200万世帯
- そして20年後は、400万世帯となる予定です。

- このような数値があるので、建て替えは、現在でも300棟程度です。
- 成功事例は、区分所有者の支出金がすくない。売却が安易な人気の場所や地域です。
- （以前は、無償も多かった：増加した保留床部分を売却）

築後30、40、50年以上の分譲マンション戸数

- 築40年以上のマンションは現在115.6万戸（マンションストック総数の約17%）。
- 10年後には約2.2倍の249.1万戸、20年後には約3.7倍の425.4万戸となる見込み。



※現在の築50年以上の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年以上の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年以上となる分譲マンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した2021年末時点の分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計したもの。

四谷コーポラス

- 私達の参考になるマンションは、日本の第一号の分譲マンションの四谷コーポラスでは、と思います。 28戸 地上5階
- このマンションは、1956年（昭和31年）に、竣工されて、
- 2017年に総会決議が成立、8月に契約（約61年間）
- 居住者の9割が、再取得を希望していた。
- アトラス四谷本塩町 2019年7月 総戸数 51戸 地上6階(地下1階)
- 総武線 四谷駅 6分
- 2LDK 245000円程度と推定(家賃)

同潤会三ノ輪アパートメント

- 又、もう一つ考える必要があるのが、同潤会マンション
- 三ノ輪アパートメントもこのうちのひとつである。三ノ輪アパートメントは、1928年(昭和3年)6月竣工となっているので、実に81年も経過していることになる。
- 構成は、4階建の棟が2つと、その後、2009年9月に解体が開始され、(平成22年6月分譲：2010.6)

- 住所：東京都荒川区東日暮里2-36
- このマンションは、開発までには、時間がかかり、一度纏まりそうになりましたが、現状の課題である、「区分所有者の複数化及び今の収入が欲しい。」始め三井系・リクルート系・最後に三菱系

同潤会三ノ輪アパートメント

- 理事長経験者の話
- 又、私が数回の調査をしたとき、その方は以前に理事長も経験したが、このマンションは、大きさは関係なく、1件は1件の権利をもっている。このマンションは、職人の親方が、社宅用に購入した物件らしく、それが払い下げのような形式で残っていたらしい。
- 建替え等の話題は上るが、ぎりぎりのところで上手くいかない。
- ある人は、権利をあなた（理事長へ）に上げると言って、引っ越した人もいた。

- 藤和不動産株式会社
- この度「BELISTA東日暮里」（東京都荒川区・総戸数 55 戸）
- 地上 10 階建て、竣工から 80 年以上の時を経て、「BELISTA東日暮里」として生まれ変わる。
- 2LDK 180000円程度と推定(家賃) 三ノ輪駅[1b]徒歩8分

長期修繕計画案とマンションの修繕

- 長期修繕計画案とマンションの修繕
- ①長期修繕計画案の作成意図の明確化と基準について
- ア) 長期修繕計画案は、マンションの長期の計画の予定である。
- しかし、実際と異なることも多い。
- 事情のより、後年度程実施率や期日が遅くなる？

- (項目は、長期修繕計画の指針にありますが、大きな点は下記)
- 対応の年数は、マンションにより異なるケースも多いと思われます。
- 特に水廻りの排水管 (35～45年)
- 給水管 (35～40年) や貯水槽 (30～40年) の更新
- サッシや扉の交換費用 (35年～45年頃)
- 立体駐車場があれば、更新費用

長期修繕計画案とマンションの修繕

- 長期修繕計画案とマンションの修繕
- ①長期修繕計画案の作成意図の明確化と基準について
- イ) 理想的には、マンション毎に、作成意図が必要となります。
- あと何年使用するのか（住むのか）？
- 修繕の方法も、マンション管理組合の意思により異なる。
- 現在の区分所有者や住所等及び広さ等
- この内容を管理組合が取りまとめる必要があります。

長期修繕計画案とマンションの修繕

- 長期修繕計画案とマンションの修繕
- ①長期修繕計画案の作成意図の明確化と基準について
- ウ) 費用・収支・計画的に、組合主導で、検討しているのか？
- 現在のマンションでは、管理組合のそれぞれの立場で、
- 長期修繕計画（案）等は、作成することが必要ですが、どの様にしたいので、計画と費用を積算することが理想です。

考え方（必要と考えること）

- 更に決定した内容を、決定時と同じ思いや考え方で、対応をし続けることは、大切です。
- 変更する場合にも、検討して周知する。
- 例えば、長期修繕計画（案）では、15年～30年を考えて対応をしているので、20年～30年は考え方に、大きな変化は無いことが望ましい。
- 仮に、運営の課題にしても、最低3～5年程度を確認し、理事会も内容を再度考えることも、よいと思います。

考え方ー継続するには（必要と思えること）

- どうすれば、思いや考え方が継続するのか？
- 総会で、検討する。（資料を含めて、時間をとって説明をする。）
- 規約や細則に、考え方を明示する等。
- 理事会等で、常駐の組織を作る。（できれば、委員等は、数年で入れ替わることが、望ましい。）

長期修繕計画案とマンションの修繕

- ②実際の修繕と管理組合の思いと工事実施の時期等（多くのマンションで、悩んできたこと）
- ア）築後20年～30年を超えると、マンションでは、収支のバランスや資金等の問題が管理組合の問題として、考える組合が増えてくる。
- イ）マンションの区分所有者の外部所有者の割合も、早いうちから検討することが必要です。
- ウ）住民の年齢構成や外部区分所有の比率により、課題も大きくなることもある。
- エ）30年を超えると、区分所有者の入れ替え、初期の区分所有者等は、売却も考える必要があります。

長期修繕計画案とマンションの修繕

- 年齢の状況を考えます。（ローンは、35年位？）
- 35歳で購入すると、35年で70歳となります。
- 40歳で購入すると、35年で75歳となります。
- マンションの居住できる年数を仮に60年とすると、35歳の購入で95歳、40歳の購入で100歳となる。
- 最近では、100年マンション等を言われているが、「築後50年位のマンションは多く見かけます。80年位のマンションも想定されるのではとも思えます。」と考えると、水廻り・サッシ・扉等は、重要なファクターとなると思えます。

長期修繕計画案とマンションの修繕

- 様々の状況等もございますが、複雑になるのでここでは。
- 区分所有部分の改修項目は、普通は長期修繕計画に入れないことで、ここでは進めます。（ここも、水廻りが課題となります。）
- 皆様方の個別の部屋・専有部分のマンションのリフォームの時に、検討することになります。（別途費用）
- この部分も、場合により、問題がおき、他人の迷惑をかけると莫大な費用となることもあります。

（その他）

コーポラティブハウスのイメージ

- マンションを始めから、マンションの立地場所や階数及び部屋の広さ、マンション内での部屋の場所等を自分で決めたい。
- その場合には、コーポラティブハウスも存在致します。
- しかし、階数や場所により、費用が異なる点等も他の区分所有者等が、話会いの上、管理規約及び細則内容等も、合意形成で決まります。
- 思いの深い人は、このようなマンションが良いと思います。