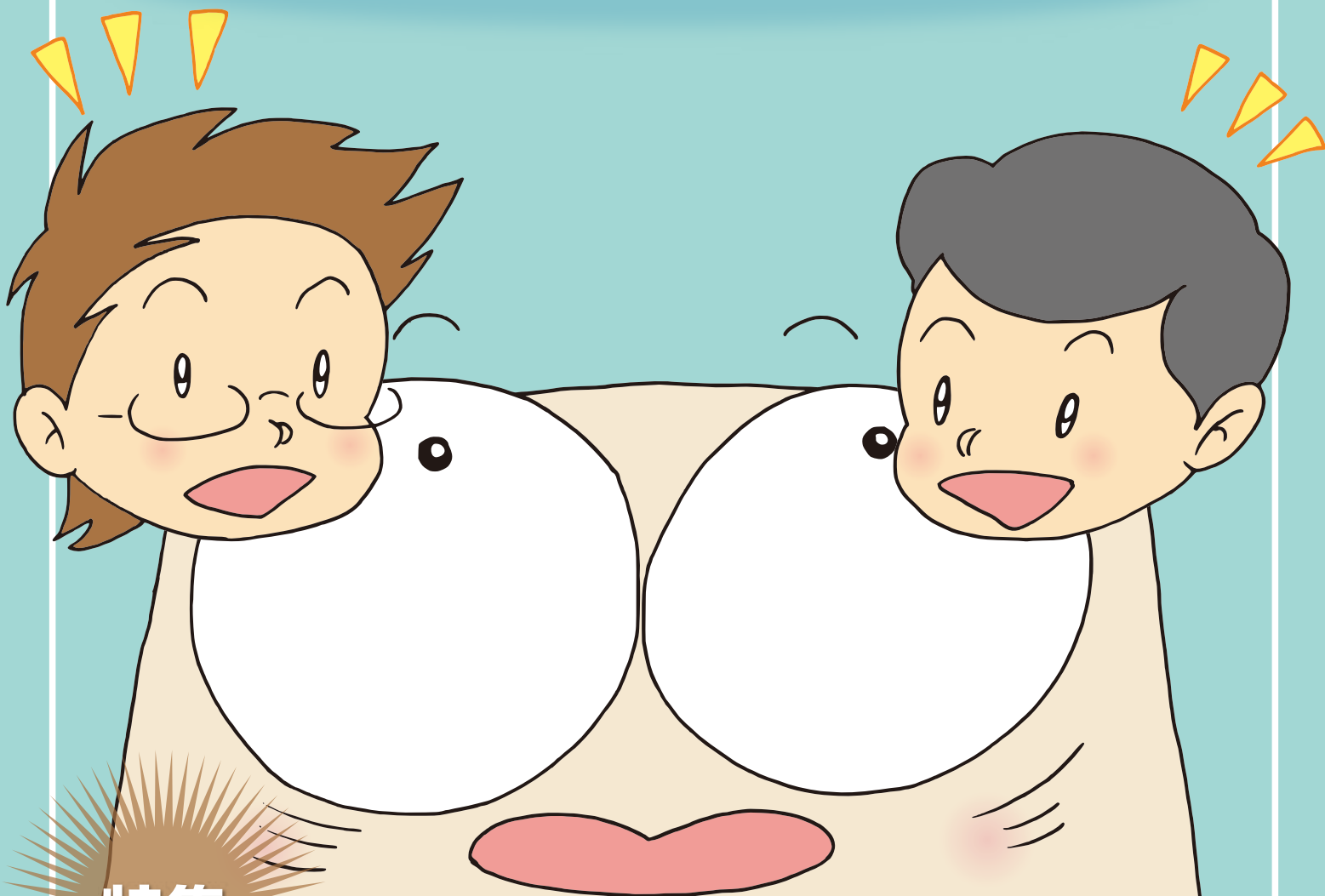


素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第**53**号

マンションライフ



特集

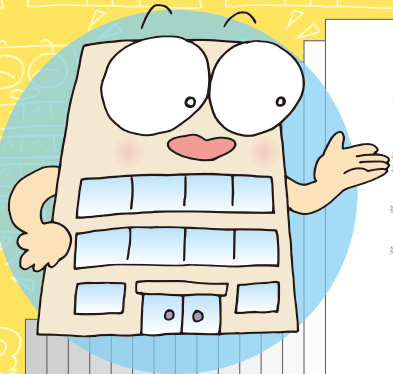
マンション管理の 適正化ポイント

令和元年度—第1回

中央区分譲マンション管理セミナー

マンション管理の 適正化ポイント

（根拠は管理規約と委託契約）



1. マンション標準管理委託契約書

〇〇マンション管理委託契約書
〇〇マンション管理組合（以下「甲」という。）と〇〇マンション管理会社（以下「乙」という。）とは、〇〇マンション（以下「本マンション」という。）の管理に関し、次のとおり管理委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（範 囲）

第一条 甲は、本マンションの管理に関する業務を、次条以下に定めるところにより、乙に委託し、乙はこれを受諾する。
（本マンションの表示及び管理対象部分）

第二条 本マンションの表示及び管理事務（本マンションの管理に関する業務のうち、甲が乙に委託する業務をいう。以下同じ。）の対象となる部分は、次のとおりである。

- 一 名称
- 二 所在地
- 三 敷 地
- 四 構造等
- 五 管理対象部分

〇〇造地上〇〇階地下〇〇階建共有住宅

建築面積

延床面積

専有部分

住戸〇〇戸

管理対象部分

専有部分に属さない建物の部分（規約共用部分を除く。）

玄関ホール、廊下、階段、共用部分、屋上、共用部分、

設備室、エレベーター、エレベーターホール、

バイクスペース、自転車置き場、

ベランダ、バルコニー、

専有部分に属するエレベーターホール、

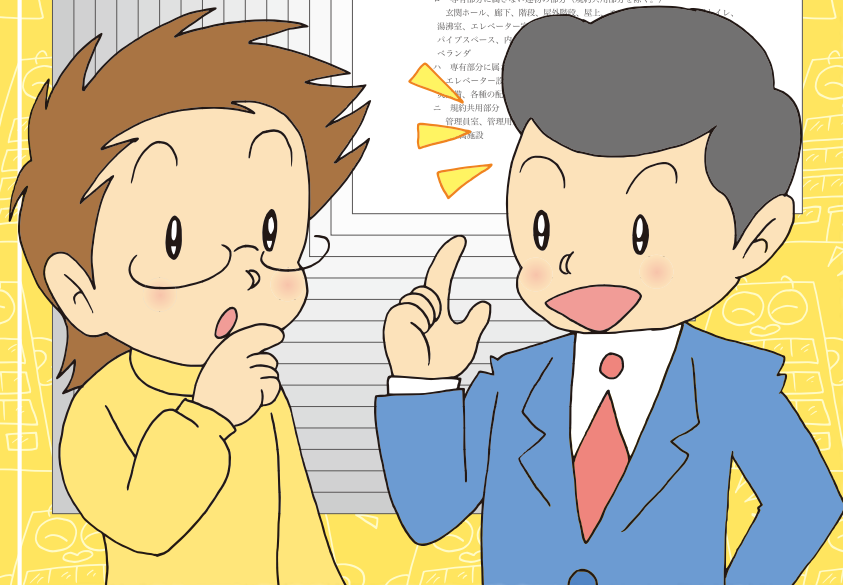
各種の設備、

二 規約共用部分

管理室、管理用エレベーター、

共用部分

その他



- 1 管理会社の業務執行のチェックポイント
- 2 監事の業務監査ポイント
- 3 理事会の業務執行のチェックポイント

日 時 令和元年6月2日(日) 午後1時30分～3時30分
セミナー終了後に中央区分譲マンション管理組合交流会員との座談会を行います(午後5時終了予定)。

会 場 中央区役所 8階 大会議室
講 師 マンション管理士 稲葉早苗
対 象 区内の分譲マンションにお住まいの
区分所有者および管理組合の役員

定 員 100名(先着順)
費 用 無料

申込期間 5月15日(水)から5月31日(金)午後5時まで
申込方法 電話またはファクス

(①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④電話番号を記入)
電話は平日の午前8時30分から午後5時まで、
ファクスは5月31日の午後5時までに申し込みください。

申込(問合せ)先
〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階
一般財団法人 中央区都市整備公社
TEL 3561-5191 FAX 3561-5192

役員さんは、ボ～っとしてはイカンのちゃ!



マンション管理の 適正化ポイント

特集

マンションの適正管理に向け、平成13年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の施行などが行われました。以降、多くの管理組合で管理規約や長期修繕計画等の整備が進み、管理業者との委託契約についても関心度は相当に高くなってきたといえます。今回は、相談にも多く寄せられる「管理委託契約」について触れてみたいと思います。

1. マンション標準管理委託契約書

〇〇マンション管理委託契約書

〇〇マンション管理組合（以下「甲」という。）と〇〇マンション管理会社（以下「乙」という。）とは、〇〇マンション（以下「本マンション」という。）の管理に関し、次のとおり管理委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（総 則）

第一条 甲は、本マンションの管理に関する業務を、次条以下に定めるところにより、乙に委託し、乙はこれを受託する。

（本マンションの表示及び管理対象部分）

第二条 本マンションの表示及び管理事務（本マンションの管理に関する業務のうち、甲が乙に委託する業務をいう。以下同じ。）の対象となる部分は、次のとおりである。

- 一 名 称
- 所在地
- 敷 地
- 面 積
- 権利形態
- 建 物
- 構造等 〇〇造地上〇階建地下〇階建共同住宅
- 建築面積 m²
- 延床面積 m²
- 専有部分 住宅〇戸
- 管理対象部分
- 敷 地
- 〇 専有部分に属さない建物の部分（規約共用部分を除く。）
- 玄関ホール、廊下、階段、屋外階段、屋上、エレベーターホール、共用トイレ、湯沸室、エレベーター室、ポンプ室、電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、内外壁、界壁、床スラブ、柱、基礎部分、塔屋、バルコニー、ポンドラ
- 〇 専有部分に属さない建物の部分
- エレベーター設備、電気設備、共用テレビ共聴視設備、消防設備、防災設備、各種の配線配管
- 二 規約共用部分
- 管理員室、管理用倉庫、管理用会議室、トランクルーム、倉庫
- 附属施設

〇国土交通省令第10号
マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成13年法律第19号）の施行に基き、及び同法を施行するため、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則を次のように定める。
平成13年七月十九日
国土交通大臣 林 寛子

目次
第一章 マンション管理士（第1条～第49条）
第二章 マンション管理士試験（第50条～第54条）
第三章 マンション管理の業務（第55条～第94条）
第四章 マンション管理費（第95条～第99条）



マンション管理の適正化ポイント

1 重要事項の説明について

マンション管理適正化法では、管理業者に対し、管理受託契約を締結する際にはその内容及び履行に関する重要事項を書面で交付の上、区分所有者に説明することを義務付けています。そのため、定期総会前に重要事項説明会が開催されている場合が多いと思います。管理組合は、事前に記載内容及び従前との差異や変更点を十分把握・確認しておくことが大切です。

2 重要事項以外は管理委託契約書

重要事項以外の内容は管理委託契約書で確認することになります。東京都発行の「マンション管理ガイドライン」(平成29年3月改定)では、業務の範囲をできる限り具体的に明確化して、管理組合と管理業者の役割分担を把握・確認すること。としています。また、「マンション標準管理委託契約書(国土交通省)(以下「標準委託契約書」という。)」にそれぞれの業務について詳しく記載されていますが、具体的に業務をイメージしてトラブルに発展していかないかを考えることが重要です。

難しいことはありません。
とどのつまり
ご近所さんのことも考えて、
今いるところでゴキゲンで
暮らしていきましょう。
ということなんです。

建物の保存に有害な行為

BAD!

管理事務の適正な
遂行に著しく有害な行為

あう……

お願い
心苦しいのですが貴兄
の当マンションにおける
管理費及び修繕積立金の
未納額がXXX,XXXと
なっております。つきまし
ては……

組合員の共同の利益に反する行為

共同生活秩序を乱す行為

3 トラブルを防ぐために～標準委託契約書例示から～

①「管理費等滞納者に対する督促」(第3条別表)

管理業者が電話や自宅訪問等で支払を督促しても組合員が支払わないときは、会社は業務を終了するとしています。その後の収納の請求は管理組合となります。

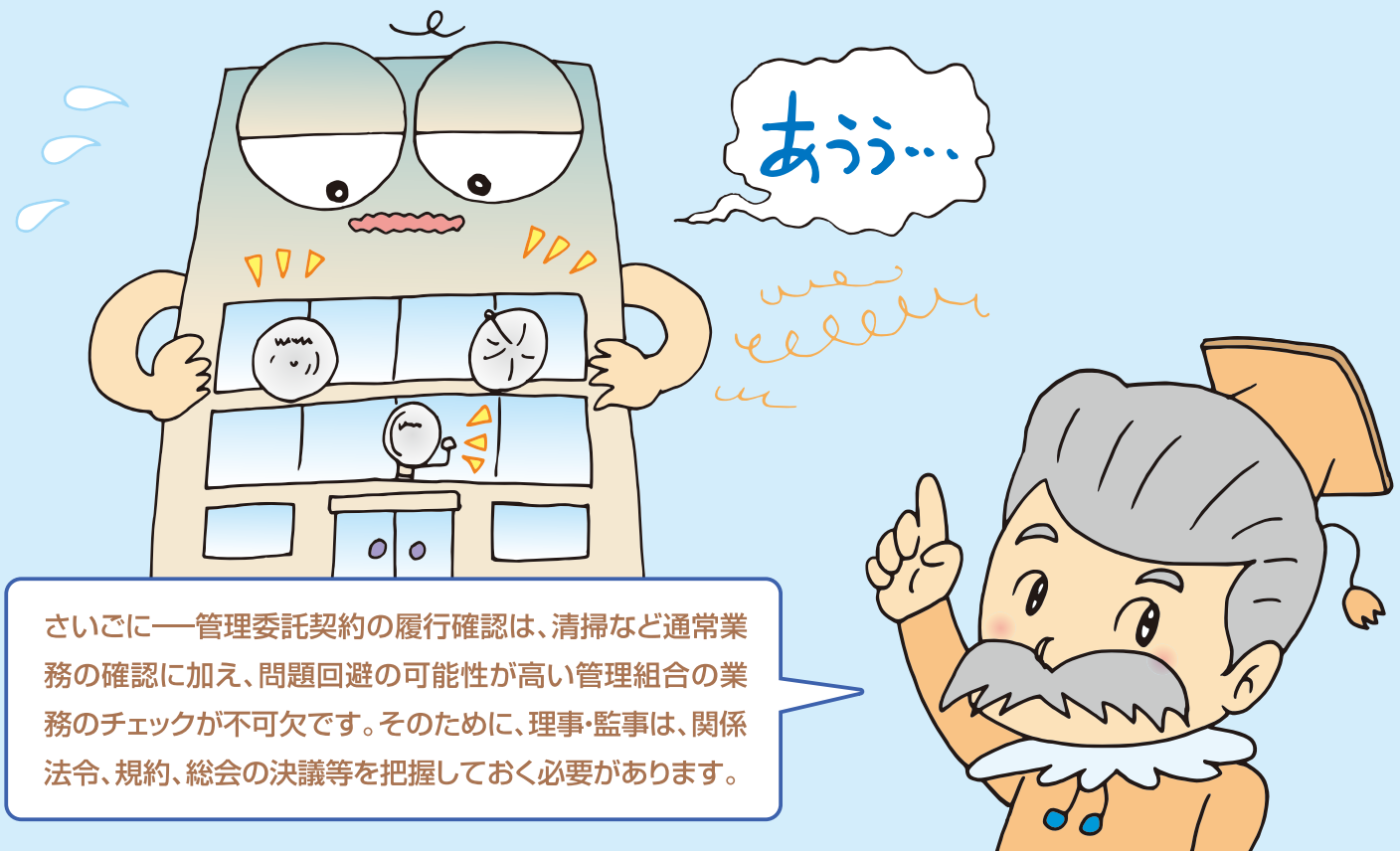
②見落としがちな「有害行為の中止要求」(第11条)

管理業者は、事務に必要なときは、組合員等に対して管理組合に代わって有害行為6項目の中止を求めることができます。しかし、要求に応じないときは、その後の中止等の要求は管理組合がおこなうこととなります。

以上、標準委託契約書の例示は、どれも早期に解決を図る必要がありますが、管理組合が問題とする頃には滞納額や違反者が増え、その対処が困難となっているケースが多く見受けられます。

- 滞納額が高額となっている。
- ペット飼育禁止なのに飼育者が増えている。
- バルコニーにパラボラアンテナを設置している個所が増えている。など。

管理組合は、委託契約前に契約内容とその詳細を把握・確認しておくことはもちろんですが、契約後はその業務の報告をしっかりと受ける事が大切ですし、中止等の要求を管理組合が行う段階になった場合には、機を逃さず適切な対処を進めていくことが重要です。



さいごに――管理委託契約の履行確認は、清掃など通常業務の確認に加え、問題回避の可能性が高い管理組合の業務のチェックが不可欠です。そのために、理事・監事は、関係法令、規約、総会の決議等を把握しておく必要があります。

特集記事監修：一般社団法人 東京都マンション管理士会 都心区支部

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-3-8神田Nビル5階 TEL 03-3527-9514

2019年度版

「応援しますマンションライフ」 を発行しました。

当会社が行っている分譲マンション支援事業をまとめた冊子「応援しますマンションライフ」の2019年度版を作成しました。管理相談、計画修繕の調査に要する費用や共用部分の修繕工事に要する費用の助成など、分譲マンション管理組合の皆さまを支援するさまざまな施策等を掲載しております。各分譲マンション管理組合あて発送いたしましたのでご活用ください。



分譲マンション管理組合交流会の活動報告

3月16日(土)に第16期定期総会が中央区役所大会議室で開催され、議案が全会一致で承認されました。総会終了後に第47回交流会が開催されました。今回は講演会を行わず、3グループに分けた分科会で会員の皆さまから寄せられたテーマについて、充実した活発な意見交換会を行った後、全体会で各グループが討議した内容を発表するなど、大変有意義な交流会でした。

中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

2019年度の 交流会開催予定



第48回交流会 令和元年 **7月28日**(日)

第49回交流会 令和元年 **10月20日**(日)

第50回交流会 令和2年 **3月14日**(土)
第17期定期総会

交流会とは? ● 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は? ● 団体会員:分譲マンション管理組合代表者
● 個人会員:分譲マンションの区分所有者

活動は? ● 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。

費用は? ● 無料です。

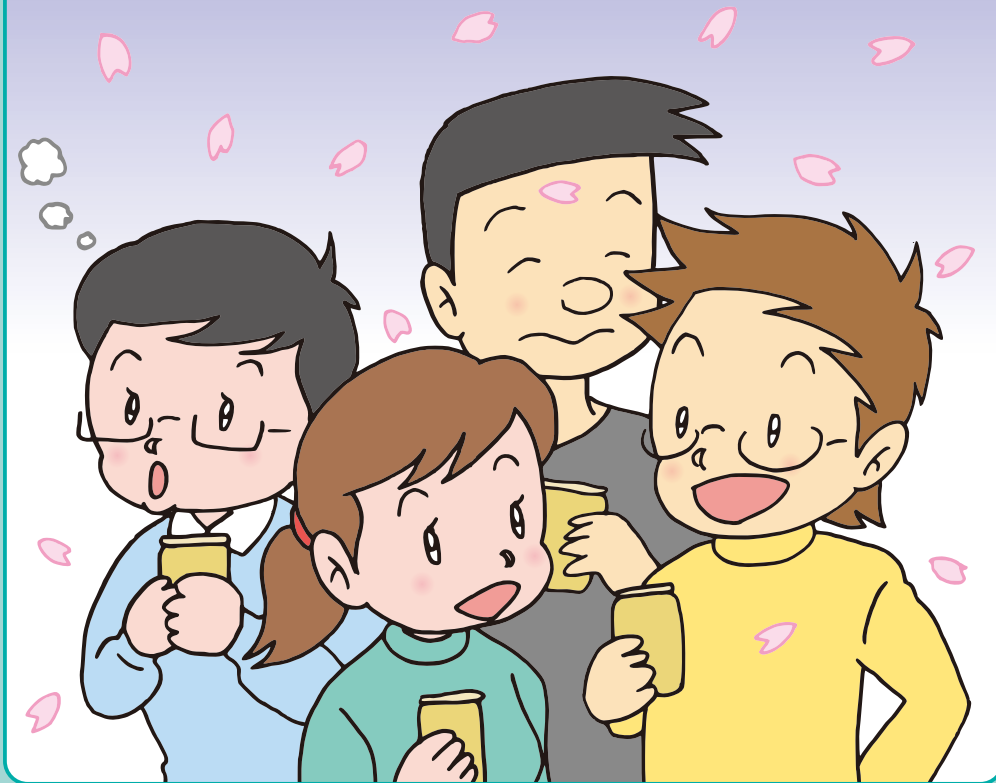
いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。

【申込(問合せ)先】 交流会事務局: 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課
TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192



エンジョイ♪マンションライフ! その45

「令和」の元号が発表されて間もなくの頃、マンション役員の仲良し夫婦が音頭を取って隅田川沿いの夜桜見物に行きました。敷物を敷いて料理を持ち寄るような本格的な`お花見、ではなく、たまたま暖かかった日曜日の夜。缶ビール片手につらつらと歩きながら眺める夜桜は、とても素敵でした。普段、「管理会社の対応について」とか、「宅配ボックスが欲しいというリクエストが増えているんだけど」とか、「ペットの多頭飼いに苦情が来てるぞ」等々、色々と考えている仲間達が、ほんの少しスッキリした表情を浮かべていました。



編集・発行

一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <https://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日、年末年始(12月29日～1月3日)