

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第69号

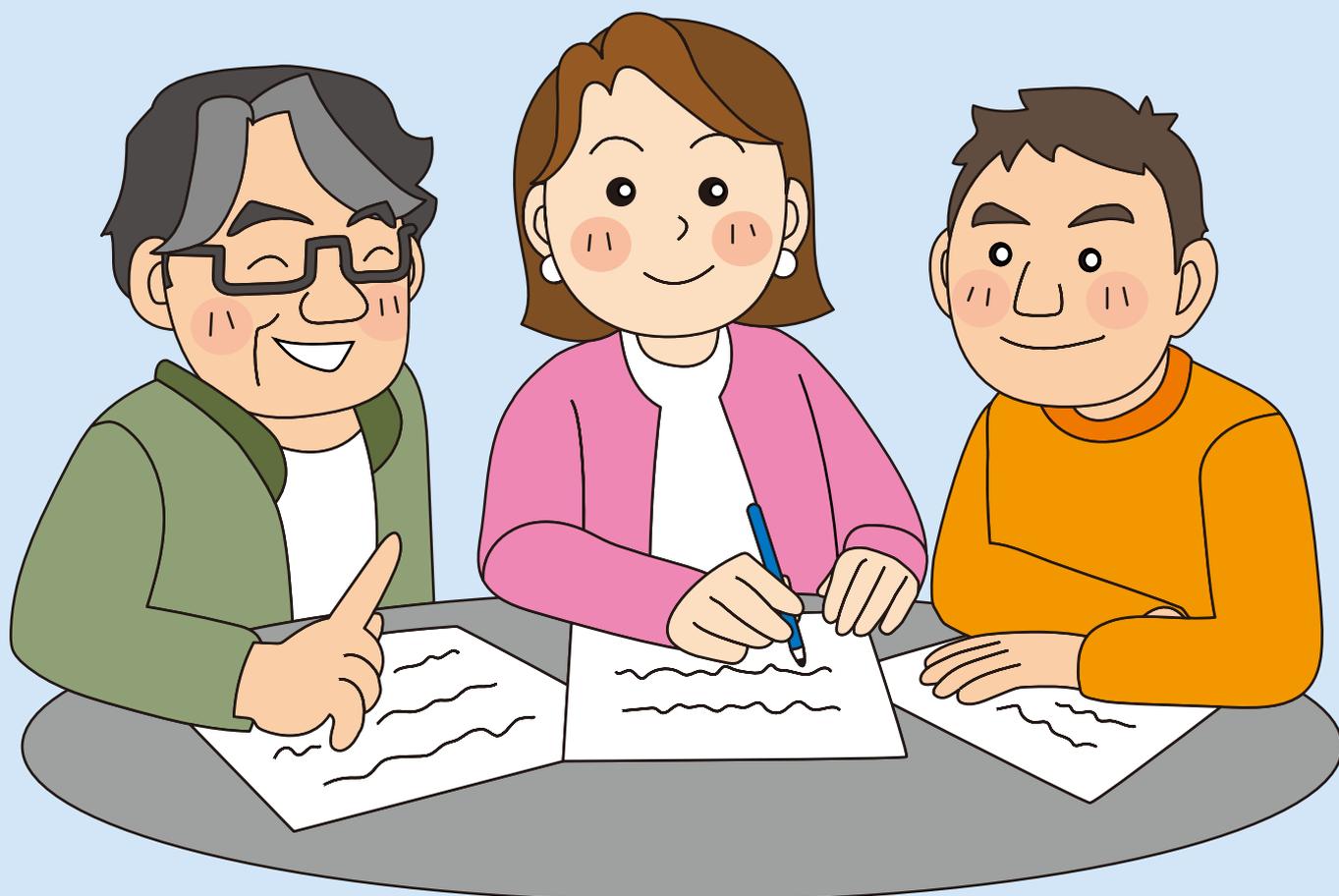
マンションライフ

賃貸化率の高い

マンションの

組合運営

特集



令和6年度—第2回

中央区分譲マンション管理セミナー



管理会社の 上手な活かし方

- **管理委託契約の考え方**
(標準管理委託契約の改正のポイント)
- **管理会社を知る**
- **管理会社担当者を知る**
- **管理会社とマンション管理士**
- **管理会社に求められるもの**

日 時 令和6年 **8月24日(土)** 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 川島 崇浩

対 象 区内の分譲マンション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 8月15日(木)から8月23日(金)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 ⑤ファクス番号を記入)

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8月23日の午後5時までにお申し込みください。

申込(問合せ)先

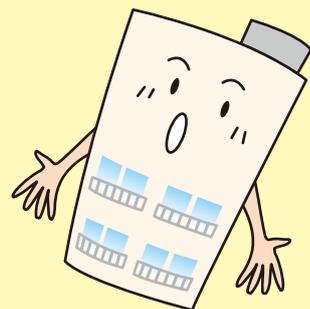
〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

一般財団法人 中央区都市整備公社

TEL (3561)5191 FAX (3561)5192

賃貸化率の高い マンションの 組合運営

特集



1 現状

現在、東京都においては、賃貸化率が20%を超えるマンションが全体の約4割と なっています。そして中央区を含む都心部においては、近年「投資型」と呼ばれる マンションも多く築造されており、建物の築年数にかかわらず賃貸化の傾向はさらに 強まっています。

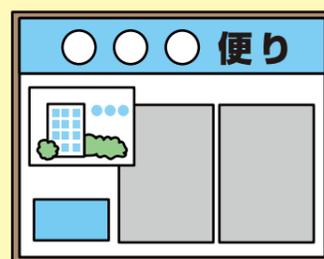
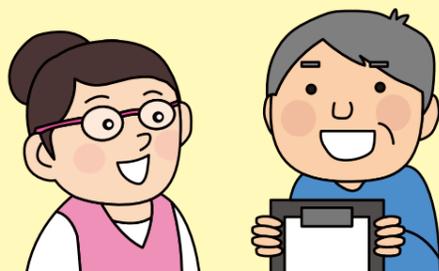
2 賃貸化率が高いことの問題点

- マンションで暮らす組合員が少ないために役員のなり手不足になる。
 - ▶ 役員になるのがマンションで暮らす組合員だけに限られる。
 - ▶ 不公平感が生じる。
- 多くの組合員がマンション外で暮らしているために管理運営に無関心となりやすい。
 - ▶ 合意形成を図りづらい。
 - ▶ 投資目的の組合員は利回り重視の考え方になる。
 - ▶ 管理会社に任せきりになる。
- 居住者の状況を把握しにくい。
 - ▶ 緊急時に連絡ができない。
 - ▶ ゴミ出しなどマンション内のルールが徹底されない。住環境の悪化。
 - ▶ どんな人が住んでいるかわからないと不安になる。
 - ▶ 災害時に助け合いができない。



特集

賃貸化率の高いマンションの 組合運営



3 組合運営を良好に推進、継続するためには

① 組合役員のなり手不足を解消しましょう。

- 一 現行規約において、役員の資格を現に居住する組合員に限定している場合は、その資格の範囲を広げる検討をしましょう。
 - ・組合員の配偶者または二親等の親族まで役員となれるようにする。
 - ・マンション管理士などの外部専門家を役員に選任できるようにする。
- 二 自宅からでもリモートで理事会に出席し、決議に参加できるように検討しましょう。
(上記いずれも管理規約の改正や情報通信環境の整備が必要になります。)

② マンション外に暮らす組合員の方にもマンション管理に関心を持ってもらいましょう。

- 一 「〇〇マンション便り」「理事会便り(理事会議事録でもよい)」などのお知らせを日頃から配信して、管理組合として今何が問題で、何に取り組んでいるのかを情報発信しましょう。建物の劣化状況やイベント開催時の写真などを添えると効果的です。
- 二 例えば投資目的の組合員の方でも納得のいくような説明をしながら、合意形成を進めましょう。
「建物をきれいにして資産価値を上げるために大規模修繕工事をする。」
「住みやすい環境を整えて入居希望者を増やすために管理規約、使用細則を改正する。」
など。

③ 居住者名簿を整備しましょう。

マンションでは、基本として「組合員名簿」と「居住者名簿」が必要になりますが、緊急時に居住者又はその関係者と連絡が取れるように名簿を整備しましょう。そして名簿作成の基となる居住者からの届出に関しては、令和6年6月7日国土交通省の標準管理規約が改正され、「専有部分を第三者に貸与する場合において、当該第三者に関する情報を管理組合へ届け出ること」の条文が追加されました。(第19条 第3項)

(専有部分の貸与)

- 1 第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。
- 2 略
- 3 第1項の場合において、区分所有者は、当該第三者に、専有部分を借用した旨の届出を管理組合に提出させなければならない。

追加された第3項の届出事項としては、第三者本人の氏名、対象住戸、電話番号のほか、緊急時の連絡先となる者の氏名及び電話番号等が考えられますが、「災害避難時の支援の必要性」などの任意記載事項を設けてもよいでしょう。

④ 使用細則の周知を図りましょう。

賃借人の方はマンションに入居する際に、不動産仲介業者からどこまで重要事項説明を受けているのかわかりません。

管理組合としては、新たに入居された方に個別に使用細則を配布するなどして、マンション内の細かなルールを知ってもらいましょう。

⑤ 居住者間のコミュニティ形成を進めましょう。

賃借人の多いマンションでは居住者同士がお互いに無関心になる傾向にあります。みんなで住環境を良くしよう、みんなで助け合おうという雰囲気作りのために、以下のような小さな取組みやイベントを開催することから始めましょう。

- ・ 管理員、居住者間のあいさつ
- ・ 回覧板
- ・ 防災訓練の実施
- ・ 地域の美化活動、お祭りへの参加呼びかけ
- ・ 親睦会、懇親会の実施



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 (3527)9514

中央区分譲マンション管理組合交流会

第57回交流会の活動報告

7月21日(日)中央区役所大会議室において、第57回交流会を開催しました。今回の交流会は、2つの班に分かれマンション内の住民コミュニティについて意見交換会を行いました。

なお、8月24日(土)に開催される中央区分譲マンション管理セミナー終了後、セミナー参加者と本交流会主催による交流会員との座談会を行いますので、是非ご参加ください。



第57回交流会の様子

交流会への入会のご案内

令和6年度の
交流会開催予定



第58回交流会 令和6年 **10月19日(土)**

第59回交流会 令和7年 **3月8日(土)**
第22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: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

TEL (3561) 5191 FAX (3561) 5192



中央区

ひとり暮らし高齢者等調査 ご協力をお願い

- ・ 訪問調査では集合住宅にお住いの高齢者宅へ、民生委員等が伺う場合がございます。
- ・ 訪問調査時には身分証を携帯いたしますので、民生委員等へのご協力をよろしくお願いいたします。

◎調査目的 本区では、ひとり暮らし高齢者および高齢者のみ世帯の方々が安心して生活できるよう福祉施策の充実を目指し、標記調査を実施しております。

◎調査期間 8月1日(木)~11月30日(土)

◎調査方法 民生委員による訪問調査 (民生委員が欠員の地域の場合は)
区による郵送調査 (区の職員が調査を実施いたします。)

問合せ先 中央区高齢者福祉課高齢者福祉係 TEL (3546)5354

エンジョイ♪マンションライフ! その61

マンションの立体駐車場に車を入れようとしたときのことです。ちょうど、これから車を出そうという人がやってきましたが、私の方が先に目の前まで来ていたので、特に考えることなく入庫しました。

車を降りると、その方から「こういうときは、出庫を先にすればその空パレットにすぐ入れられるから、その方が合理的ですよ。」と言われました。確かに、この場合、入庫を優先すると出庫する側は入庫、出庫それぞれの時間待ちをすることになりますが、出庫優先ならば入庫する側がちょっと余計に待ちさえすればいいわけです。

少しの気遣いができなかったことにやや恥ずかしい思いがして、これ以降、同じ状況のときは、電車やエレベーターのように出る人優先の“譲り合いの精神”で対応しています。



編集・発行

一般財団法人 中央区都市整備公社

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL (3561) 5191 FAX (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