

# 改善事例・ 一言アドバイス集

～分譲マンション管理のヒント～

- マンション管理推進協議会

- <http://www.mansion-kyo.jp/>

- 令和3年2月

目次	改善事例集	ページ
1.組合運営の改善(千種レックスマンション:名古屋市千種区)		3・4
2.管理規約の制定・変更(覚王山田代コーポラス:名古屋市千種区)		5・6
3.大規模修繕の改善(ホワイトキャッスル平針Ⅲ:名古屋市天白区)		7・8
4.修繕や設備更新に対する考え方(パラシオン覚王山:名古屋市千種区)		9・10
5.大規模修繕工事の適正化(非公表:名古屋市内)		11・12
6.防災体制の構築(鳴海サンハイツ:名古屋市緑区)		13・14
7.修繕積立金等の滞納金の回収(非公表:名古屋市内)		15・16
8.投資用ワンルームマンションの適正管理(セザール名古屋:名古屋市中村区)		17・18

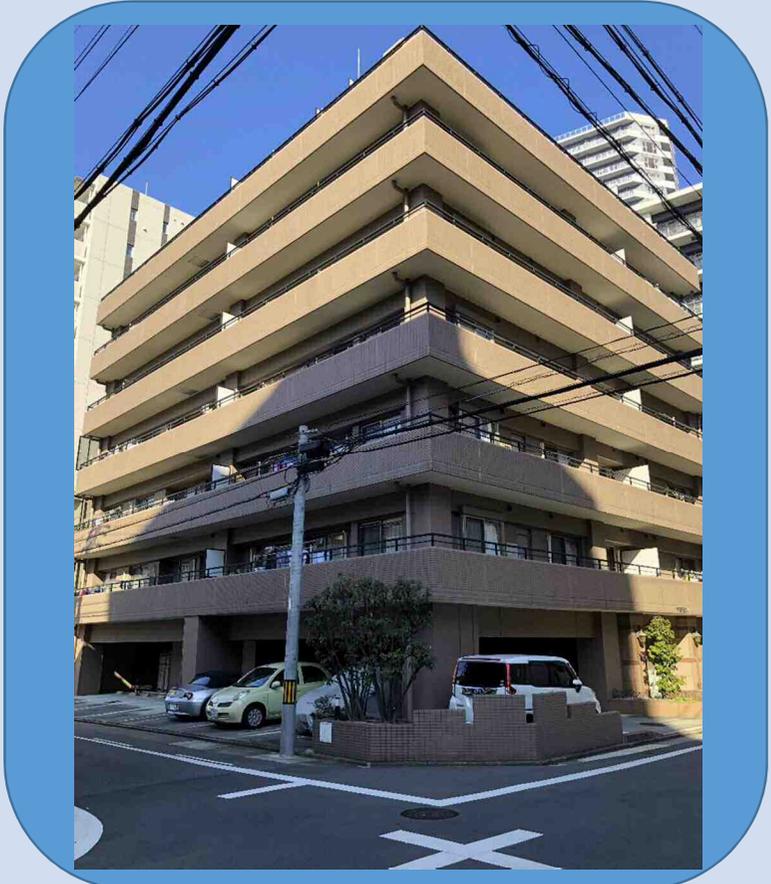
## 目次 一言アドバイス

ページ

1.管理規約を分譲当初から30年以上変更していない場合の問題点	19～22
2.自主管理から管理会社委託への進め方及び管理会社の選び方	23～26
3.修繕周期・修繕費用及びそれに対応する修繕積立金の必要額	27・28
4.未納世帯への初期対策、その後の対処方法、弁護士への依頼のタイミング	29
5.空き駐車場のマンション関係者以外への有料貸出	30
6.管理組合と自治会(町内会)の混同を防止する方法	31
7.コロナ禍における住民どうしのコミュニケーションを図る方法	32
8.マンション管理に関する無料相談等	33～35

# 1. 組合運営の改善

マンション名	千種レックスマンション	
所在	名古屋市千種区	
棟数	1棟	
戸数	20戸	
階数	地上9階	
建築年	平成10年	
理事会の構成	理事長	1名
	副理事長	1名
	会計	1名
	監事	1名
総会の開催	年1回	
理事会の開催	2~3カ月に1回	
管理形態	全部委託	



## <背景>

管理組合の役員は輪番制で行われていますが、スムーズな管理組合理事会が運営できるように、「顧問」2名まで居住する組合員から選任できるよう規約に定め、組合の役員経験者に継続的に参加してもらっている。

## <改善点のポイント>

1	管理会社との委託契約	⇒	標準管理委託契約書にならって改正する。 (契約締結時は重要事項説明会)
2	理事会への参加資格	⇒	参加資格を組合員の親族まで拡充する。 代理出席への承認
3	マンションに居住していない 区分所有者の理事会への参加	⇒	マンションに居住していない区分所有者の理事会も理事会への参加を求めている。 参加できない場合は協力金を要請している。(組合運営協力金細則)

## <マンション管理士のコメント>

管理会社に全部任せるのではなく、区分所有者の中で数年間関われる役員や、マンション管理士等の第三者が新管理組合役員を補佐することによって管理組合の運営がスムーズに行われるようになります。

## 2. 管理規約の制定・変更

マンション名	覚王山田代コーポラス	
所在	名古屋市千種区	
棟数	2棟	
戸数	56戸	
階数	地上7階	
建築年	昭和45年	
理事会の構成	理事長	1名
	副理事長	1名
	理事	4名
	監事	1名
総会の開催	年1回	
理事会の開催	年12回	
管理形態	自主管理	



## <背景>

築50年を迎え、70歳代以上の高齢者が60%を超える状況となっている。80歳以上の高齢の区分所有者については申し出により役員就任を免除する規定を作成しており、役員の成り手不足が深刻化しつつあった。

## <改善点のポイント>

1	理事に就任する資格を、区分所有者の二親等までを可とするよう管理規約を改正	⇒	今回の改正により、区分所有者の孫の代まで理事就任が可能となった。
2	理事就任における同居条件を撤廃	⇒	同居条件を外すことにより、別居している子、孫の世代に幅広く就任要請を行うことが可能となった。
3	管理組合の運営マニュアル(実施要領)を作成	⇒	今まで培ってきたノウハウの承継がスムーズに行え、世代交代に対応できるよう取り組んでいる。

## <マンション管理士のコメント>

今回の規約改正は、マンション内で孫が自分の部屋に居住している高齢区分所有者の存在がきっかけですが、役員の成り手不足の現状に、マンションの区分所有者の状況を的確に把握し柔軟な対応を行った好事例です。当マンションでは、世代交代のための運営マニュアル(実施要領)の作成にも取り組んでおり、意識の高さが伺えます。

### 3. 大規模修繕の改善

マンション名	ホワイトキャッスル平針Ⅲ	
所在	名古屋市天白区	
棟数	1棟	
戸数	40戸	
階数	地上10階	
建築年	昭和56年	
理事会の構成	理事長	1名
	理事	3名
	監事	1名
総会の開催	年1回	
理事会の開催	現在は文書持ち回り	
管理形態	全部委託	



## <背景>

築39年の経年による建物の劣化予防として、建物設備類の改修、大規模修繕工事の定期的な実施と併せベランダ柵の鉄製からアルミ製への更新等、小さな不良箇所もこまめに速やかに補修する。建物を常に良好な状態に保ち、修繕積立金を潤沢に持つことにより、資産価値の向上に努め、管理会社任せにしない、理事会を中心にやるべきことをしっかりと行う。

## <改善点のポイント>

1	建物設備関係の改修	⇒	給排水管更新・給水方式の変更 エレベーター更改
2	大規模修繕工事の確実な実施	⇒	10～12年の定期的な工事の実施 外壁の亀裂箇所等の入念な補修
3	長期修繕計画の作成	⇒	長期的な修繕計画を立て修繕徴収額を早めに決定し実行する。

## <マンション管理士のコメント>

高経年マンションは今後もいろいろな問題が提起されますので、管理会社だけではなく、外部の専門家による定期的な建物診断、それに基づき長期修繕計画を作成し、資産価値向上の大規模修繕工事を進めることを薦めます。

## 4. 修繕や設備更新に対する考え方

マンション名	パラシオン覚王山	
所在	名古屋市千種区	
棟数	1棟	
戸数	69戸	
階数	地上11階・地下1階	
建築年	昭和46年	
理事会の構成	理事長	1名
	副理事長	1名
	会計理事	1名
	理事	2名
	監事	1名
総会の開催	年1回	
理事会の開催	年12回	
管理形態	自主管理	



## <背景>

築49年が経過し、屋上防水や外壁塗装以外にもアンテナ線やエレベーター等設備の更新や宅配ボックスの設置など新規設備の導入をしていくためには、積立金が貯まるのを待っていても工事の需要に追い付けない。積立金は毎年定額が見込めるので、借入しても心配ないとの発想。

## <改善点のポイント>

- |   |               |   |                                    |
|---|---------------|---|------------------------------------|
| 1 | 長期修繕計画予定外でも施工 | ⇒ | 公的資金(補助金等)を積極的に活用し、積立金の節約を優先的に考える。 |
| 2 | 積立金が貯まるまで待てない | ⇒ | 必要な工事は借入により対応                      |
| 3 | 借入をしたくない組合員には | ⇒ | 積立金の値上げをしないで利便性向上                  |

## <マンション管理士のコメント>

必要な工事だけでなく、利便性や資産性が向上する工事を積立金の値上げをしないで行うことにより、組合員の満足度も高く、また、管理組合運営にも協力的になる好循環となっています。

# 5. 大規模修繕工事の適正化

マンション名	非公表	
所在	名古屋市内	
棟数	} 非公表	
戸数		
階数		
建築年		
理事会の構成	理事長	1名
	理事	7名
	監事	1名
総会の開催	年1回	
理事会の開催	年12回	
管理形態	全部委託	



## <背景>

これまでは全てが管理会社まかせであったが、大規模修繕工事が近づくに従い、建物の点検、書類等の管理も理事会が本気で取り組むようになり、専門知識のある組合員や第三者のコンサルティングを活用することにより、大規模修繕工事および修繕積立金の適正化を図ることができた。

## <改善点のポイント>

1	管理会社まかせにしない	⇒	管理組合が主体となって取り組む。 管理会社を管理するのも理事会の仕事
2	理事会役員の任期の見直し	⇒	輪番制の1年交代を、3名が2年目も残り組合運営の継続性を重視した。
3	専門家の活用	⇒	組合員の中の専門性を発揮してもらおう。併せて外部専門家を活用する。

## <マンション管理士のコメント>

管理会社を管理するのも管理組合理事会の重要な仕事であるという一言に尽きると思います。管理会社まかせにせず、第三者的立場に立つ外部の専門家を積極的に活用することもお勧めします。

## 6. 防災体制の構築

マンション名	鳴海サンハイツ	
所在	名古屋市緑区	
棟数	1棟	
戸数	59戸	
階数	地上 8階・地下 1階	
建築年	昭和60年	
理事会の構成	理事長	1名
	副理事長	1名
	理事	4名
	監事	1名
総会の開催	年1回	
理事会の開催	年12回	
管理形態	一部委託	



## <背景>

マンション1棟で町内会を構成しているが、数年前までは町内会の活動が停滞していた。町内会の再活性のためマンション内の有志で話し合い、町内会の存在意義を、かねてからマンションの課題であった「防災」に見出し、現在の防災体制を構築していった。

## <改善点のポイント>

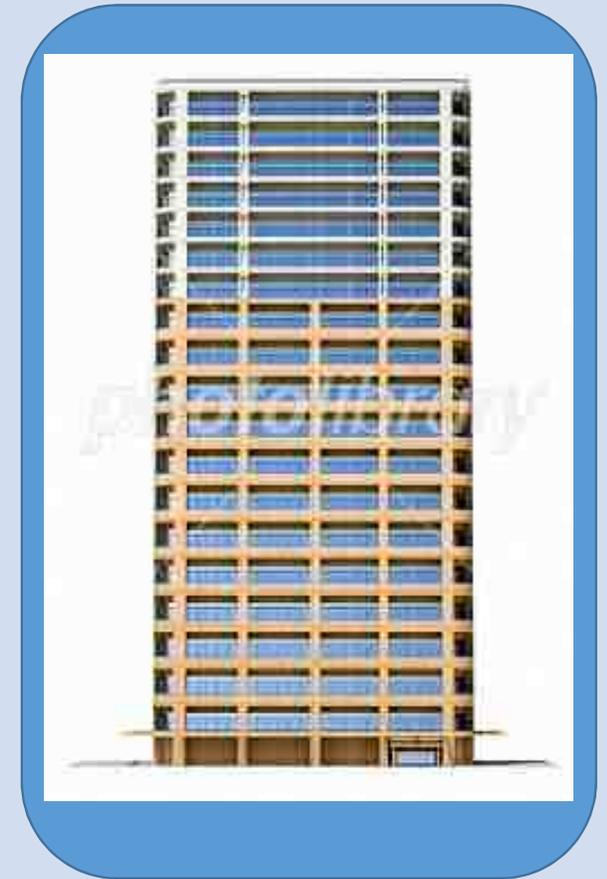
1	マンションを避難所化	⇒	自マンションで避難体制が取れるよう、防災倉庫をはじめとする設備を設置し、必要な資機材等を確保している。
2	町内会と管理組合が連携し防災組織を構築	⇒	町内会の組織をベースに、管理組合が町内会をサポートするかたちで防災組織を構築
3	年2回の防災訓練の実施	⇒	各自が自立した避難行動が取れるよう安否確認など基本行動を重視した訓練を実施している。

## <マンション管理士のコメント>

町内会と管理組合が連携し、防災体制の構築に真摯に取り組んだ好事例と言えます。避難訓練は、年2回の大掃除の前に実施されており、防災意識の醸成とともにマンション内のコミュニティ形成にも一役かっています。

## 7. 修繕積立金等の滞納金の回収

マンション名	非公表	
所在	名古屋市内	
棟数		
戸数		
階数	非公表	
建築年		
理事会の構成	理事長	1名
	副理事長	1名
	理事	2名
	監事	1名
総会の開催	年1回	
理事会の開催	年12回	
管理形態	全部委託	



## <背景>

ある区分所有者の収入が減り、管理費・積立金・駐車場使用料の滞納が始まり、長期修繕のための一時金未払いで滞納額が増えていった。委託先管理会社は、管理委託契約に従って書面で督促を行うのみであった。管理組合は、理事長を中心に法的な手段を使ってでも滞納金を回収すると決めた。

## <改善点のポイント>

1	管理会社まかせにしないで管理組合が主体的になり行動	⇒	管理会社を外すのではなく、管理会社から知識や経験など協力を受けながら行動
2	滞納者本人に理事会に来てもらって事情聴取	⇒	滞納金の回収は難しいと判断
3	弁護士の選任にあたり、組合員自ら探すのではなく、管理会社を巻き込んで弁護士を探した。	⇒	管理会社の知恵と人脈を頼りに何人ものフロント担当者に弁護士を紹介してもらい、やっと経験のある弁護士に出会い、回収行動が成功した。

## <マンション管理士のコメント>

滞納金を回収するのは管理会社ではなく管理組合であることを理解した上で、理事会の役員は、管理会社まかせにしないで管理会社の協力を仰ぎながら早期に対応することが必要です。

## 8. 投資用ワンルームマンションの適正管理

マンション名	セザール名古屋	
所在	名古屋市中村区	
棟数	1棟	
戸数	49戸	
階数	地上10階	
建築年	平成4年	
理事会の構成	理事長	1名
	副理事長	1名
	理事	1名
	監事	1名
	副監事	1名
総会の開催	年1回	
理事会の開催	年6回	
管理形態	全部委託	



## <背景>

全戸投資用ワンルームマンション。入居者の多くが賃借人であり、最近は多国籍の居住者が増えて、ゴミ出しのマナー違反や入居者の把握が困難となってきた。役員のなり手も限られ、重要な役職の監事が不在になると組合運営の透明性に支障が出る恐れがあった。

## <改善点のポイント>

1	ゴミの不法投棄やマナー違反が多い	⇒	宅配ボックスとセットで防犯カメラ導入により不法投棄が減少
2	入居者の連絡先等の把握が困難	⇒	入居届と引換に入口の暗証番号を教えるようにしたところ入居届の提出が劇的に増加
3	監事が不在となった場合の問題	⇒	規約に副監事を定め万が一に備える。

## <マンション管理士のコメント>

特に投資用ワンルームマンションでは、漏水事故や孤独死などが発生した場合、入居者の情報がないと対応が困難になります。監事を複数人置く定めもリスク管理として一つの手法です。

## 1. 管理規約を分譲当初から30年以上変更していない場合の問題点

### <一言アドバイス>

管理規約は管理組合を運営していく上で最も重要なルールです。

管理規約の内容はマンションに係る国の法令等に基づいていますが、それらの法令は、マンションを取り巻く社会情勢の変化に対応し、この30年の間だけでも重要な改正が行われ、新たな法律も施行されています。

30年以上改正されることなく放置されている管理規約は、既に社会情勢の変化に対応した現行法令に合わない内容となっており、もしその状態でマンション内で重大なトラブルが発生した場合、管理組合運営に重大な支障を来す可能性があります。

例えば、平成30年に「民泊」に関する法律が施行され、マンションにおいても専有部分を利用し民泊事業を行うことが可能となりましたが、もし管理組合のほとんどの組合員がマンションにおいて「民泊」を禁止したい意向を持っていたとしても、民泊を行いたい一部の区分所有者が民泊事業を開始する前に「民泊禁止」を管理規約に定めその旨を周知しないと、その民泊事業を禁止することが非常に難しくなります。

国土交通省では、管理組合の円滑な運営を支援するためのガイドラインとして、法改正の内容等も加味した「マンション標準管理規約」を作成していますので、これらを参考にしながら早急に見直しを行って下さい。

## <参考1>

### 管理規約とは

管理規約とは、管理組合を運営していくための基本ルールで、マンションの管理についての基本事項を定めた「区分所有法」上の「規約」に相当するものです。国においても、一つの建物に複数の区分所有者が居住しているマンションの住居形態の特性上「管理規約」の存在を重要視しており、「管理規約」のガイドラインとして、関係法令の改正や社会情勢の変化に対応した「マンション標準管理規約」を作成しています。

現在では、多くの管理組合が「マンション標準管理規約」を参考に、管理規約の制定や改正を行っています。

### 標準管理規約の主な改正事項(築30年の場合)

マンション標準管理規約は、この30年の間に6回の改正がありました。その間の主な改正事項だけでも、建て替えに関する規定、役員資格要件の緩和(居住要件の撤廃)、外部専門家の活用(外部専門家の役員就任を可とするなど)、暴力団等の排除規定、民泊に関する規定(民泊事業を容認する場合のパターンと禁止する場合のパターン)など重要かつ多岐にわたっています。

その点からも、管理組合におきましては、標準管理規約の改正情報を注意深く見ながら、必要に応じ規約改正を検討して下さい。

<参考2>

標準管理規約の改正経緯

年・月	改正された標準管理規約
昭和57年5月	「中高層共同住宅標準管理規約」制定
昭和58年10月	「中高層共同住宅標準管理規約及び中高層共同住宅標準管理規約コメント(改訂版)」
平成9年2月	「中高層共同住宅標準管理規約及び中高層共同住宅標準管理規約コメント(単棟型)」「中高層共同住宅標準管理規約及び中高層共同住宅標準管理規約コメント(団地型)」「中高層共同住宅標準管理規約及び中高層共同住宅標準管理規約コメント(複合用型)」
平成16年1月	「マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント(単棟型)」一部改正 「マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント(団地型及び複合用途型)」一部改正
平成23年7月	「マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント(単棟型)」一部改正 「マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント(団地型及び複合用途型)」一部改正
平成28年3月	「マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント(単棟型)」一部改正 「マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント(団地型及び複合用途型)」一部改正
平成29年8月	「マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント(単棟型)」一部改正 「マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント(団地型及び複合用途型)」一部改正
平成30年3月	「マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント(団地型)」一部改正

※築30年のマンションの場合、赤字記載の6回標準管理規約は改正されています。

<参考3>

改正時期	主な改正内容	未対応が問題となる可能性があるケース
平成9年2月	マンション標準管理規約及び同コメントを「単棟型」、「団地型」、「複合型」に改正	マンションの建替え、敷地売却を行う場合 (特に団地型マンションが単棟型になっている場合問題点が多い。)
平成16年1月	マンション管理における専門的知識を有する者の活用に関する規定の新設 マンションの建て替えに関する規定の整備  区分所有法の改正を踏まえた規定の整備	マンション管理における専門的知識を有する者を活用する場合 建替えの合意形成のために必要な調査費用の支出、建替え計画経費等へ修繕積立金を充当する場合 普通決議で実施可能な範囲への対応
平成23年7月	執行機関の適正な体制等の確保 総会における議決の取扱い 管理組合の財産の適切な管理等	役員の資格要件を緩和する場合 理事会の権限を明確化する場合 議決権行使書・委任状の取扱いを変更する場合
平成28年3月	選択肢の拡大(外部の専門家の活用)  適正な管理のための既定の明確化 社会情勢を踏まえた改正 その他の改正	外部専門家を理事(理事長を含む)・監事に就任等させる場合 コミュニティ条項等の再整理 暴力団等の排除・災害時の意思決定等をする場合 専有部分等の修繕、緊急時に理事等が立入る場合
平成29年8月	住宅宿泊事業法の制定を踏まえた改正	マンション内の住宅宿泊事業を禁止する場合
平成30年3月	マンション建替法施行規則等の改正に合わせた標準管理規約(団地型)の改正	団地管理組合等においてマンション敷地売却の検討に係る費用を捻出する場合

## 2. 自主管理から管理会社委託への進め方及び管理会社の選び方

### <一言アドバイス>

#### ①自主管理から管理会社委託への進め方

自主管理から管理会社への業務委託を進めていくにあたり、まず考えなくてはならないのが、管理委託費の財源の確保の問題です。

長年自主管理を行ってきたマンションの中には、管理組合で組合運営を行うことにより、組合員から徴収する管理費等を低く抑える努力をしてきたところもあります。大規模修繕など建物・設備の維持管理に必要な資金を確保しながら、管理委託費を拠出する必要があるため、まずはしっかりとした資金計画を立てる必要があります。また、場合によっては、管理費等の値上げも必要となります。

自分たちが行ってきた管理の水準を維持・向上させるため、具体的にどのような業務をどのように行ってもらうかなど、委託する業務内容を精査し、整理した上で、管理会社との交渉にあたって下さい。

## <参考>

### ①管理会社のコンプライアンス体制のチェック

- ・管理会社がマンション管理適正化法<sup>(注)</sup>上の登録会社か？
- ・管理委託契約書の主要な内容が「標準管理委託契約書」に準じているか？
- ・重要事項説明などの手続きが法令の定めに準じて実施されているか？
- ・法令に定める受託管理組合数に応じて管理業務主任者を置いているか？
- ・過去の行政処分歴ならびにその内容
- ・法令の改正やマンション管理に関係する諸事情に通じ、マンションの状況に応じて管理組合に対し適切なアドバイスを行えるか？

等の情報を、候補となる管理会社からのヒアリング、行政の公開情報、インターネットによる検索、候補となる管理会社に管理を委託している他の管理組合への聞き込みなどにより可能な限り収集するようにして下さい。

(注) マンションの管理の適正化の推進に関する法律 § 44(マンション管理業を営もうとする者は、...国土交通省のマンション管理業者登録簿に登録を受けなければならない。)

## ②管理会社の選び方

管理会社を選ぶ上でまず最低限確認が必要な事項は、

- (1)コンプライアンス(法令遵守)体制が取られているか
- (2)管理会社の経営の健全性
- (3)管理費・修繕積立金の収納にあたっては保全措置が取られているか

ということです。過去、管理会社の不正や倒産等により大きな被害にあった管理組合がありますので、まずはこれらの事項のチェックが必要となります。

次に、先の条件をクリアした管理会社の中から、

- (1)管理組合の意向や要望に沿って真摯に対応してもらえるか？
- (2)管理委託費は適正か(管理委託費が安いという理由だけで安易に決めないこと)

を、交渉等を通じて見極めて下さい。(管理会社への業務委託を進める過程においては、必要に応じマンション管理士などの専門家に相談することも一つの方法です。)

<参考>

②適正なマンション管理委託費

管理委託費につきましては、

- ・国土交通省の「マンション総合調査」をはじめ行政が公開している各種統計調査・報告
- ・雑誌等のマンション管理について書かれた記事
- ・マンション管理について書かれた書籍
- ・その他インターネット等の検索

等により、おおよその相場を掴むことが可能です。

次に、おおよその相場が掴めましたら、候補となる管理会社から提出された見積書、プレゼンを通じて選定を進めていくかたちとなります。なお、候補となる管理会社に見積りを依頼する際は、各社とも委託しようとする業務内容を同じ条件として、その上で提出された見積書を比較検討して下さい。また、見積書については、委託しようとする業務の仕様に応じて、詳細かつ具体的であることも一つの目安になります。

### 3. 修繕周期・修繕費用及びそれに対応する修繕積立金の必要額

#### <一言アドバイス>

- ①大規模修繕の修繕項目と修繕周期・・・大規模修繕工事は、年数の経過によって起こる建物の劣化を防ぐことを目的に行われる工事です。主に足場(タワーマンション等の移動足場も含む)を組んで行う工事で、修繕項目としては屋上等の防水、外壁を調査の上、亀裂・タイル補修及び塗装工事を行います。バルコニーの工事も足場がないと資材の搬出入が難しい為、同時に行うことが多いです。工事の保証期間等の関係もありますが、材料の品質向上もあり、最近では12～15年の修繕周期が多くなっています。
- ②大規模修繕の修繕費用・・・建物の形状・階数・規模・築年数により異なります。また、新築時の施工精度や周辺地域の環境等にもより一概に戸当たり幾らとは言えませんが、国土交通省の大規模修繕工事に係る調査結果によると戸当たり100万円前後が最も多くなっています。ただし、仮設費・一般管理費・消費税・耐震改修費などは含まれておりません。
- ③修繕積立金の必要額・・・国土交通省が定めるマンションの修繕積立金のガイドラインの目安の幅を参考にしてください。駐車場使用料を一般管理費の収入としている管理組合が多く見られますが、標準管理規約に倣い、区分会計を取り入れた会計の明確化と修繕積立金の適正化に取り組むことをお勧めします。

## <参考>

### 修繕積立金の目安(国土交通省)マンションの修繕積立金に関するガイドライン

階数／建築延床面積		平均値	の3分の2が包含される幅
【15階未満】	5,000㎡未満	218円／㎡・月	165円～250円／㎡・月
	5,000～10,000㎡	202円／㎡・月	140円～265円／㎡・月
	10,000㎡以上	178円／㎡・月	135円～220円／㎡・月
【20階以上】		206円／㎡・月	170円～245円／㎡・月

### 大規模修繕工事費に係る調査結果(国土交通省)マンション大規模修繕工事に関する実態調査

#### 大規模修繕工事の戸あたりの工事金額

50～75万円:13.8%、75～100万円:30.6%、100～125万円:24.7%

#### 床面積(㎡)あたりの工事金額

5,000～10,000円:31.8%、10,000～15,000円:41.1%、15,000～20,000円:10.0%

### マンションライフサイクルシミュレーション(住宅支援機構)

マンションの規模、築年数、予定される工事の内容、修繕積立金の徴収額などを入力することにより同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」や今後40年間の「修繕積立金の負担額」「修繕積立金会計の収支」などを試算することができます。

### 標準管理規約 第29条 (使用料)

駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

## 4. 未納世帯への初期対策、その後の対処方法、弁護士への依頼のタイミング

### <一言アドバイス>

- ①初期対策…………… 管理会社に収納業務を委託している場合は、管理委託契約書に沿って管理会社で督促・訪問等を行い、滞納者の状況を把握するように努める。  
自主管理組合の場合は、会計事務の担当者から滞納状況の報告を受けて、管理組合の代表者(理事長など)が督促・訪問を行い、状況を把握するように努める。
- ②その後の対処方法…督促をしても滞納が続く場合は、法的処置を行う前に、「配達証明付内容証明郵便」による督促を行う。
- ③弁護士への依頼の…それでも支払いがない場合、管理組合は回収するために法的手段を検討。  
タイミング  
専門的な知識が必要になるので、理事会の決議をもって弁護士に依頼する。その後は弁護士を交えて相談し、裁判を行うにあたっては総会の決議が必要な場合があるので管理規約を確認する。

## 5. 空き駐車場のマンション関係者以外への有料貸出し

### <一言アドバイス>

マンション標準管理規約においては、区分所有者以外の者が駐車場を使用することは想定されていませんが、総会の決議により管理規約を変更して区分所有者以外の者に対して駐車場の使用を認めることは可能です。

ただし、マンション管理組合がマンションの駐車場を継続して有料で駐車場業を行えば、収益事業に該当する場合があります、その収益事業から生じた所得に対して法人税が課せられる場合があるので注意してください。

<参考> マンション駐車場の外部使用者の募集に要した費用や駐車場の維持管理に要した清掃費、日常点検費用のほか管理費から支出する経常的な補修費など直接要した費用の額は、収益事業に係る費用として経理する。(国税庁HPより)

## 6. 管理組合と自治会(町内会)の混同を防止する方法

### <一言アドバイス>

管理組合と自治会(町内会)では、団体の目的も構成員も異なっています。実際には、管理組合の役員が自治会(町内会)の役員を兼ねる場合もありますが、目的も構成員も異なることから、管理規約で仕事の分担や役割を明確に分けて記載することが重要です。

### 管理組合とは…

建物の区分所有に関する法律(区分所有法)第3条により建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体です。区分所有者の加入の意思に関係なく所有者は自動的に管理組合員になり、自由に脱退することはできません。

### 自治会(町内会)とは…

主に地域に居住する住民(会員)相互の親睦を図ること、快適な環境の維持管理及び共同の利害に対処すること、住民相互の福祉・助け合いを行う目的として設立された団体です。原則として自由に入退会できます。

## 7. コロナ禍における住民どうしのコミュニケーションを図る方法

### <一言アドバイス>

#### ①新型コロナウイルスの感染拡大が管理組合の活動に与える影響

新型コロナウイルスは、感染防止上、人が集まったの話し合いやコミュニティ活動が出来ないなど、管理組合の活動にも大きな影響を及ぼしています。

「緊急事態宣言」下では、コミュニティセンターなどの会場が借りられず、総会を延期したり、書面により開催する管理組合もありました。また、管理会社も感染防止や安全確保の目的で活動の制約もあり、日常生活に支障が出るケースも発生しました。

管理組合としては、オンライン会議システムを導入した理事会の開催を検討する良い機会と捉え、IT化を進めて見てはいかがでしょうか。その為には、機器及びシステム環境を整えるとともに管理規約や細則の改正・整備が必要になる場合もあります。

#### ②コミュニケーションを図るノウハウ

コロナ禍において、テレワークなどが進む中、在宅勤務も多くなり、マンションに関心を持つ若い世代も増えつつあります。誰もが参加できるオンライン環境を整備し、使い方をレクチャーして、定期的におしゃべりができる機会を設け、オンラインお茶会・飲み会等を開催して、新たな話し合いの場を作ってはいかがでしょうか。

## 8. マンション管理に関する無料相談等

### <一言アドバイス>

#### 1. マンション管理推進協議会

	無料相談		専門家派遣※
担 当	マンション管理士	弁護士、建築士	マンション管理士
日 時	原則第1日曜日、毎週火曜日 午後1時～午後4時まで	平日 午前10時～午前12時 午後1時～午後4時	
場 所	住まいの相談コーナー (栄地下街南通路)	指定する弁護士or 建築士事務所	管理組合の指定する場所 (集会所その他)
相談時間	1時間以内	1時間以内	2時間以内
予約有無	原則予約	要予約	要予約
問合せ先	052-972-2960(名古屋市内のマンション)・052-954-6569(その他のマンション)		

※自主管理組合の学習会の講師派遣に限ります。

## 2. マンション管理推進協議会以外の団体

マンション管理士による相談	弁護士による相談	建築士による相談	その他の相談
公益財団法人 マンション管理センター ○一般相談 ☎03-3222-1517 ○技術相談 ☎03-3222-1519 (月)～(金)9:30～17:00 (祝・祭日休み)	地方公共団体による 法律相談 ⇒お住いの市・町に ご確認ください。	公益社団法人 愛知県建築士事務所 協会 ○一般相談・苦情解決業務 ☎052-201-0500(要予約) 毎月第1木曜日 13:00～16:00	金融支援機構東海支店 まちづくり業務グループ ○大規模修繕・耐震改修工 事を実施する場合の融資 ○マンションすまい・る債に関 する相談 ☎052-971-6903 ○マンションライフサイクルシミュ レーション ☎03-5800-8159 地域連携部技術統括室技術統括グ ループ
NPO法人中部マンション管理 組合協議会 ○月例無料相談会 (会員限定:要予約) ☎052-322-9956 毎月第3日曜日午後	愛知県弁護士会 (なやみ110番) ⇒☎0570-783-110⇒ 愛知県内の各法律相談 センター	公益社団法人 愛知建築士会 ○一般建築相談 ☎052-201-0500(要予約) 毎週金曜日	一般社団法人 マンション管理業協会 中部支部 ○会員マンション管理業者に関 する相談・苦情の解決窓口 ☎052-963-7713(要予約) 毎週金曜日
	NPO法人中部マンション管理組合 協議会 ○月例無料相談会(会員限定:要予 約) 左に同じ	NPO法人中部マンション管理組合 協議会 ○月例無料相談会(会員限定:要予 約) 左に同じ	NPO法人中部マンション管理組合 協議会 ○月例無料相談会(会員限定:要予 約) 左に同じ

マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～

[https://www.jhf.go.jp/simulation\\_loan/m-simulation/index.html](https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html)

参考(マンション管理推進協議会参加団体のお問い合わせ先;令和2年度)

団体名	担当課	☎	団体名	担当課	☎
豊橋市	住宅課	0532-51-2602	豊田市	建築相談課	0565-34-6649
岡崎市	住宅課	0564-23-6880	安城市	建築課	0566-71-2241
一宮市	建築指導課	0586-28-8644	稲沢市	建築課	0587-32-1418
瀬戸市	都市計画課	0561-88-2686	知立市	建築課	0566-95-0156
半田市	建築課	0569-84-0670	豊明市	都市計画課	0562-92-1114
春日井市	建築指導課	0568-85-6328	日進市	都市計画課	0561-73-3297
刈谷市	建築課	0566-62-1021			

●この冊子は、改善・一言アドバイスのアンケートによりマンション管理推進協議会に寄せられた事例を基に、他のマンション管理組合のマンション管理に参考になると思われる事例を抽出して、一般社団法人愛知県マンション管理士会にアドバイス・コメントを求めて作成したものです。

●マンション管理推進協議会に関するお尋ね・ご質問につきましては下記事務局にご連絡ください。

記

- ・愛知県建築局公共建築部住宅計画課 ☎052-954-6569
- ・名古屋市住宅都市局住宅部住宅企画課 ☎052-972-2960