

## 函館マンションだより

発行 NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATE

### セミナーで21年度事業が終了！—ご協力ありがとうございました。

3月6日に開かれた住宅都市施設公社等との共催事業「マンション管理基礎セミナー」は、約30名の皆さんにご参加いただきました。ありがとうございました。

セミナーの第1講では「マンション緑化について」と題して、エクステリアプランナーの高橋恭子氏から緑化の効果・マンション周辺敷地の緑化や身近なベランダでの“ガーデニング”を行う際の留意事項などについてのお話がありました。

特に留意すべき事項は、①総重量を考える、②排水口への土砂の流入防止策をきちんと行う、③防火仕切りや避難ハッチに注意する一です。

参加者からは排水口への土砂流入や維持管理上の問題、消防からの指摘もあるなどの問題も出されました。

各マンションで様々な取り組みをご検討下さい。

次に、「やってみよう自分たちのマンション管理～マンション管理適正化法施行規則一部改正に伴う収納方式の変更など～」と題して、(社)北海道マンション管理組合連合会・相談員でマンション管理士の馬場将史氏からの講演がありました。



主な内容は①マンション運営の基本 — 総会での普通決議や特別決議、理事会の役割、②適正化法施行規則一部改正の内容、③新しい標準管理委託契約書で留意すべき事項 — 等でした。

特に今月から施行となっている適正化法施行規則一部改正では、収納方式の変更など委託管理を実施しているマンションでは、契約更新の際に注意しなければなりません。基本はマンションの財産保全にあります。各マンションの理事会でも勉強してみてください。(関連するQ&Aの一部を次ページに掲載しました。)

最後に、デジサポから「マンションの地デジ対応について」10分ほどでしたがPRがありました。「マンションで地デジ対応済みのところは申請すればステッカーがもらえる。」「市内の主な路線に沿って簡易連続調査結果がインターネットで閲覧することができるようになり、近隣の住戸に電波障害対策をとっているところでも、必要がなくなるところが多いので一度、確認してみてください。」とのこと。

そこで自分の居住しているマンションの周辺はどうかと後日確認してみました。

確認方法は、①インターネットで“デジサポ”にアクセス②“ビル陰障害地域における地上デジタル放送受信可否簡易連続調査の結果”にアクセス③地域を選択(北海道・函館市)です。

函館市の市街地図がでできますので自分の居住しているマンション周辺に移動して拡大してみてください。また、共同受信施設を撤去する際の文書のひな形なども掲載されていますので一度ご覧になることをお勧めします。

マン管ネットの今年度の総会は5月22日(土)です。

Q 規則改正に伴う管理委託契約変更の手続きは、どのようになるのですか。理事会の決議で足りるでしょうか。

A. 今回の規則改正では、管理組合財産の毀損(きそん)リスクを低減するため、収納口座と保管口座の分離を明確にしたうえ、所定の時期までに管理費等から経費を支払った残額を保管口座に移し換えることや、1ヵ月分の管理費等の合計額以上の保証契約を締結すること、保管口座の名義は管理組合とし当該口座に係る印鑑等を管理会社が管理することを禁止するなど、重要な内容が盛り込まれました。標準管理委託契約書も、この規則改正を踏まえて改訂されました。多くの管理会社で、この改訂された標準管理委託契約書をベースに、自社の管理委託契約書案を作っているはずで

す。ところで、この新しい内容での管理委託契約書への変更は、管理委託契約の締結に該当するので、マンション標準管理規約によれば総会の普通決議が必要です。仮りにそのような定めがない場合であっても、理事会の決議で管理委託契約の締結ができるという明文規定がない限り、管理委託契約の締結は共用部分等の管理に関する事項として、総会の普通決議が必要ということになります。

一方、適正化法上の手続としては、これまでの管理委託契約とは内容が異なるので、同一の管理会社が引き続き受託して行う場合であっても、「従前と同一の条件での管理委託契約の更新」ではなく、「管理委託契約を締結しようとするとき」に該当します(適正化法72条1項)。したがって、説明会の1週間前までに区分所有者等や管理者等の全員に対し重要事項説明書(重要事項のほか、説明会の日時及び場所の記載が必要です。)を配布し、説明会を開催し管理業務主任者にその重要事項を説明させることが必要になります。この説明をさせたいうえで総会決議をすることになりますから、一般的には、説明会は定期総会などの日にあわせて行うこととなります。

Q 当管理組合は管理費等の滞納が多くて困っています。組合員から徴収した管理費等のうち、経費を支払うためであれば、まだ収納口座にある修繕積立金を使ってもよいでしょうか。そうしないと経費の支払いができず管理組合も管理会社も困ると思いますが。

A. いくら経費を支払うためでも、まだ収納口座にある修繕積立金を、支払いにあてて使うことはできません。管理規約で、管理費と修繕積立金を区分経理している以上、このような取り扱いは認められないからです。保管口座に移し換えた後に、別途個別に、管理組合の承認を得て保管口座から必要な金額を引出し、支払いにあてる必要があります。

なお、このような状態がたびたび続くようであれば、収納口座にお金を余分に置いておきたいということになるでしょうが、そういうことは認められておりません。

ただし、①管理費等が管理組合名義の収納口座に直接預入される場合か、又は管理会社あるいは管理会社から委託を受けた者(集会代行会社等)が管理費等を徴収しない場合で、しかも②管理会社が管理組合名義の収納口座の印鑑等を管理しない場合、つまり、①と②の双方の要件をクリアしている場合は、例外的に、管理組合の承認があれば、収納口座にお金をそれなりに置いておくことができます。なお、この2つの要件をクリアするということは、経費の支払いについて個別に管理組合の承諾を得なければならないということの意味です。したがって、保証契約を締結する必要がない場合です。

Q 収納口座から保管口座への移し換えの時期について、「その月分」というのは、いつのことをいうのですか。具体例で言うと、管理会社はいつまでに移し換えることになるのでしょうか。

A. 「その月分」というのは、徴収日にかかわらず徴収の目的とする当該月分を指します。たとえば、①管理規約で「当月分は前月25日までに徴収する」と定めている場合は、3月25日に徴収するものは4月分ということになりますし、②「当

月分は当月10日までに徴収する」と定めている場合は、3月10日に徴収するものは3月分ということになります。

これらをいつまでに保管口座に移し換えなければならないかということ、改正規則は「毎月、その月分として徴収された修繕積立金等金銭…翌月末日までに…」と定めているので、①の4月分は5月末日までに、②の3月分は4月末日までに保管口座に移し換えなければなりません。



## マンション管理相談室より

○貴マンション管理組合の「管理規約」を見直しませんか？

～～相談室では“お手伝い”をいたします。

平成13年以降、立て続けにマンション関連法案が下表のように改正・施行となりました。ネットワークでは、「法務研修会」等の研修議題として取り組んで参りましたが、まだまだ改正していないマンションが多いようです。是非ご検討下さい。

【表】マンション管理を中心とした法整備の歴史

1962年（昭和37年）	区分所有法が施行される
1981年（昭和56年）	建築基準法が改正される（新耐震基準）
1982年（昭和57年）	中高層共同住宅標準管理規約が制定される
2000年（平成12年）	住宅の品質確保の促進に関する法律（品確法）が施行される
2001年（平成13年）	マンション管理適正化法が施行される
2002年（平成14年）	マンション建て替え円滑化法が施行される
2003年（平成15年）	マンション標準管理委託契約書が制定される
2003年（平成15年）	区分所有法が改正される（建て替え要件の見直しなど）
2004年（平成16年）	マンション標準管理規約が制定される

☆見直しの手法は？

相談室では、①「標準管理規約」と「貴マンション管理規約」を対比し、担当者のコメントを付したものを「理事会検討用」として作成いたします。②その後、理事会と担当者による意見交換を行い成案となるまでお手伝いいたします。

※＝コピー代は実費を頂きます＝

◎◎◎ 恒例となったマン管ネット・支援センター・ベルムのパークゴルフ大会 ◎◎◎  
6月に開催予定です！各マンション管理組合に別途、ご案内いたしますの。

乞うご期待！



## NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

# これからの事業

### マンション管理相談（無料）

日 時 毎週 月・木曜 13:00 ~ 16:00

場 所 (財) 函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」

電 話 0138 - 40 - 3607 携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

FAX 0138 - 40 - 3609

### マンション相談（無料）

日 時 毎月 第2・4金曜 14:00 ~ 16:00

(4月は9日・23日、5月は14日・28日、6月は11日と25日)

場 所 函館市地域交流まちづくりセンター



### マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成21年4月15日(木) 14:00 ~ 16:00

場 所 (財) 函館市住宅都市施設公社 内

相 談 顧問弁護士 室田 則之氏 (室田法律事務所)

※ 相談を希望される方は、事前に申込が必要です。

4月13日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

### NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク総会

期 日 平成19年5月22日(土) 16:00~17:00

会 場 ホテル函館法華クラブ

- 議 題
- ①平成21年度事業報告・会計収支決算報告
  - ②平成22年度事業計画(案)・会計収支予算(案)
  - ③その他

※ 終了後、役員交流会があります。後日、総会議案とともにご案内いたします。

## 編集後記

今年は例年になく3月末まで“どか雪”が降るなど“不順、な日が続いておりましたが、皆様にはお元気にお過ごしのことと思います。

当ネットワークは、会員の皆様のご協力により、無事、平成21年度の事業を終えることができ、総会の準備に着手しております。昨年は、法務研修会を「短期講座」という形式で新しく役員になった方など向けに「管理規約や運営」「会計」「大規模修繕と維持管理」「各種トラブルへの対応」など4回にわたって実施しました。今年もブロック別の懇談会など新たな事業を検討し、事業の充実をめざしてまいります。

今後ともご協力をお願いいたします。

発行人 理事長 山田 富雄 (41 - 8051) 編集担当 阿部 義人 (43 - 6178)