

”より快適なマンションライフを応援します”

MANSION LIFE UP

# らいいいぶ あぶ

大阪市マンション管理支援機構 通信



- ① トレンディ情報  
「マンション管理適正化法」は今・・・
- ② カルチャープラザ  
「第2回セミナー&相談会」報告
- ③ 専門家からの提案・アドバイス  
目からウロコの管理塾
- ④ 管理組合だより(東成区・森の宮ハイツ)
- ⑤ 判例教室  
定期総会の招集手続き不備で  
決議無効の提訴がなされた事例
- ⑥ マンション管理 Q&A  
総会の運営についてへ

催し物  
ガイド

〈管理組合〉  
登録募集中

支援メンバー  
瓦版



管理組合  
登録募集中

マンション管理でお悩みの方へ  
登録組合にホットな情報をお届けします

当機構は、昨年6月29日、市内の分譲マンションの良好な維持管理を促進するため、公共団体、専門家団体、関連事業者団体の合計15団体が連携・協力し、設立しました。当機構では、大阪市立住まい情報センターが行う分譲マンション管理相談への支援、管理組合や市民の皆様方に対する分譲マンションの適正な維持管理のための情報提供および普及啓発事業などを実施するなど、適切な分譲マンション管理への各種支援を行うことを目的としています。

登録した管理組合には、当機構主催セミナー、シンポジウムの開催情報や、情報誌「マンションらいいいぶ」の提供などホットな情報を送らせていただきます。ぜひとも管理組合登録をしていただきたいと思えます。登録料は無料です。  
なおご登録後は、コンピューター処理を行います。すべて事務局内部資料として取り扱い、今後皆様への情報提供のための基礎資料として使用する以外には、一切使用いたしません。

お問合わせ  
TEL (06) 4801-8232

マンションらいいいぶ 2001年6月1日発行 編集・発行/大阪市マンション管理支援機構 06-4801-8232 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 大阪市住まい情報センター4階内

支援メンバー

瓦版

(社)日本高層住宅協会が(社)不動産協会と統合  
新協会の名称は  
「(社)不動産協会」に!

(社)日本高層住宅協会は、平成13年4月1日に(社)不動産協会と統合し、新協会の名称を「(社)不動産協会」としました。大手デベロッパーを中心とする団体だった日本高層住宅協会と、大手不動産会社の団体であった不動産協会の今回の統合により、団体の会員数は254社となり、マンション供給戸数の約7割を占める住宅供給、都市開発分野における中心的な事業団体となりました。

新協会は、住宅供給および都市整備等、不動産に係る事業並びに不動産業の健全な発展を図り、国民経済の向上に寄与する事を目的としています。今後も、大阪市マンション管理支援機構の構成団体の一員として、分譲の段階から管理面を考慮した活動を心がけます。また、事業主の社会的使命として分譲後の維持・管理上の問題にも留意し、マンション居住者の皆さまのご期待に応えていきます。

社団法人 不動産協会  
<http://www.fdk.or.jp/>

催し物 ガイド

2001年度  
大阪市マンション管理支援機構 <第1回 分譲マンション 管理セミナー&相談会>

<円滑な管理組合運営>

6月24日(日)  
13:30~16:45

セミナー

13:30~

「こうすれば防げるマンショントラブル」  
(誰でもわかる建築問題の解決法)  
講師 岡本 森廣氏 (社)大阪府建築士会 常任理事  
「マンション価値の維持はみんなの力で」  
講師 八杉 茂樹氏 (社)大阪府不動産鑑定士協会 副会長

●定員/100名(先着順)  
●申込締切/6月21日(木)  
●会場/大阪市立住まい情報センター 3階ホール

個別相談会

14:30~ 相談時間 1組 40分

■法律相談 (6組)  
■管理一般相談 (6組)  
■技術相談 (6組)

●定員/18組(応募者多数の場合抽選)  
●申込締切/6月17日(日)  
●会場/大阪市立住まい情報センター 4階住情報プラザ内相談室

■申込み方法/FAXか郵便

氏名、年齢、住所(〒)、マンション名、電話番号を明記のこと。また相談希望者は相談名、相談内容を併記し、下記へ。

FAX. (06) 6354-8601

●郵送  
〒530-0041 大阪市北区天神橋 6丁目 4-20  
住まい情報センター 4階 住情報プラザ内相談室  
「マンション管理セミナー&相談会」係

●お問合わせは  
TEL. (06) 4801-8232

予告

●シンポジウム 8月下旬(予定) ●第2回セミナー&相談会 10月下旬(予定)



「マンション管理適正化法」は今…

良きアドバイザーとして期待！「マンション管理士」創設

「マンション管理の適正化」に関する指針や政省令作成作業進む！

快適で安心できるマンションライフを過ごすには、日頃から適正なマンション管理を行う必要があります。

しかし、現状は、マンション管理にあたるそれぞれの管理組合は、必ずしも管理業務に精通していないことや、管理組合と業務を委託している管理業者が契約内容や金銭処理等をめぐってトラブルを起こす例があること。また、マンションの管理に関する総合的・専門的な知識を持った人材や相談体制が不十分であることなど、多くの課題が存在しています。

このような状況に対処するため、昨年12月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「適正化法」）が誕生しました。この法律により新しく出来る国家資格の「マンション管理士」は、皆さんの良きアドバイザーとして期待されていますし、また管理会社は、登録の義務づけに加え、管理委託契約締結前の重要事項説明、契約書面の交付、修繕積立金を管理組合理事長名義にするなどの分別管理、管理実績や財務諸表等の情報開示などの業務規制が課されることとなり、管理委託面でのトラブルの減少が期待されます。

現在は、その「適正化法」に基づく指針作成や、関係する政省令作成が進められています。

なお、「マンション管理士（※1）」試験については、全国6都市で12月中に実施される予定です。

（※1）マンション管理試験に合格し、登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者又はマンションの区分所有者の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く）とする者をいう。（「適正化法」第2条による）

マンション管理適正化指針（試案抜粋）

我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持ち家として定着し、重要な居住形態となっている。その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の希薄さ、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有している。特に、今後、建築後相当の年数を経たマンションが、急激に増大していくものと見込まれることから、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては、周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性がある。このような状況の中で、我が国における国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するためには、管理組合によるマンションの適正な管理が行われることが重要である。この指針は、このような認識の下に、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、必要な事項を定めるものである。

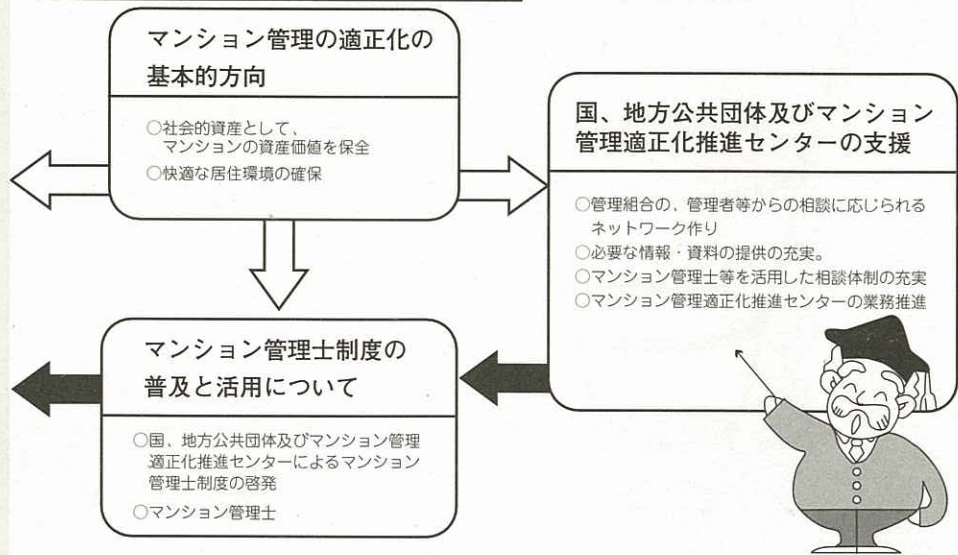
（2001年4月27日公表）

- 管理組合が留意すべき基本的事項**
- 管理組合の自立的運営
  - 管理規約の作成及び改正
  - 共用部分の範囲及び管理費用の明確化
  - 管理組合の適正な経理
  - 長期修繕計画の策定及び見直し等

- マンションの区分所有者等が留意すべき基本的事項**
- マンションの管理の重要性の認識
  - 管理運営への積極的な参加
  - 占有者の義務

- 管理委託に関する基本的事項**
- 管理組合の主体性
  - 管理委託内容の把握
  - 管理委託先の適正な選定
  - 重要事項説明及び管理事務の報告の活用

マンション管理適正化指針〈概要図〉



カルチャープラザ

3月25日 CLUTURE PLAZA

大阪市マンション管理支援機構  
第2回セミナー&相談会報告



住まい情報センターで開催した大阪市マンション管理支援機構・第2回セミナー&相談会は、1月の第1回セミナーを大幅に上回る124人の参加者で、満員の盛況となりました。今回のテーマは「管理組合の財務運営」と「法人化」。管理組合の役員さんにとっては頭の痛い問題が多だけに、講演の後の質疑応答では切実な質問が数多く出されました。また、個別相談会では法律6件、管理一般6件、技術3件の計15件の相談があり、弁護士や一級建築士、管理実務者から具体的な指導やアドバイスがなされました。

●大丈夫ですか？ 管理組合の財務運営

管理会社の倒産など、事故に備えた財務管理システムが必要



講師 植田 卓（うえだ たかし）  
近畿税理士会常務理事

最初は「こんなに危ない管理組合の財務運営」というテーマを考えました。それほど「よくこれで今まで事故が起きなかったものだ」と、ゾッとするような事例がかなりあります。管理組合の預金通帳と印鑑の両方を、特定の個人や管理会社に預けてはいませんか。通帳は、管理組合の名義になっているのでしょうか。管理会社が、突然倒産することもあります。

もし、管理会社の名義になっている管理組合の預金通帳を差し押さえられたら、それを取り戻すのは非常に困難です。役員個人に預けている場合も、ある日、突然連絡がとれなくなってしまうという事態が起きないとは限りません。預金は、印鑑と通帳は別々に管理して「ちょっとやそっとでは下ろせない」というシステムを作ることが重要です。

また、管理会社に業務委託をするのはいいのですが、管理業務にはどのようなものがあるのか、組合員が把握しておくことが重要です。ビジネスですから管理会社を替えることは問題はありません。その場合は、相見積もりを取ることも必要です。現在の管理のあり方の何が問題なのかを十分に分析して対応していただきたいと思います。

次は「滞納管理費は誰が埋めるのか」という問題です。管理費や修繕積立金については、区分所有法（マンション法）によって「先取特権」が認められています。この先取特権はマンションが転売された場合、特定继承人、つまりマンションを買取った人に請求することができます。仲介業者にはマンションの売買の際、重要事項説明書によって、購入者に対し管理費などの滞納があることなどを説明しなければならないことになっています。続いて「修繕積立金は誰のものか」という問題です。修繕積立金は将来の修理のために備えたもので管理組合の資産です。修繕積立金は管理組合のもので、転売するからといって個人に返還できるものではありません。

次に管理組合にとって「予算と決算はどちらが大切か」という問題です。管理組合は、大阪市などの行政と同じ事業体です。つまり、事業を行うための組織です。その予算とは「こういう事業をやります」ということを、お金で表したもので、まさに事業計画そのものなのです。利益を上げることが目的の会社なら決算が大切ですが、管理組合では予算が重要です。

管理組合のほとんどの業務は、委託することができますが、監事だけは委託することができません。監事の権限は非常に重く、管理組合が適切に運営されているかどうかを監視する、いわばお目付役です。もし、不適切な運営が行われているなら、管理組合に提言し、必要なら総会を召集することも権限も持っています。

●管理組合の法人化について

相続のトラブルなどに巻き込まれない法人化のメリット



講師・沖 健補（おき けんすけ）  
大阪司法書士会常任理事

区分所有者が30人以上のマンションの管理組合は、区分所有法によって法人の設立登記ができます。管理組合を法人化することによって、管理組合の権利、義務の主体が個人（理事長）から法人に移ります。管理組合の法人化によって、管理がしっかりしていると評価され、マンション自体の価値も高まるという効果が期待できます。

また、名義人である理事長が死亡した場合、相続という問題が発生するわけですが、相続人がマンションの権利関係の書類に判を押すのを嫌がったり、外国に住んでいたり、中には刑務所に入っているというケースが起り得るわけです。こうした場合、その手続きは非常に困難な事態になります。法人化しておけば、こうした問題を避けることができます。法人化に要する費用は、管理組合側がきちんとした書類を作成すれば、15万円前後でできると思います。以上のような点を参考に法人化について一度検討されてはいかがでしょうか。そのお手伝いを司法書士が行います。



弁護士

むずかしい「区分所有権」の法的解釈

問題解決は「財産」と「生活」両面で

分譲マンションについて定めている「建物の区分所有等に関する法律」は、全部で70条の比較的短い法律です。この短い法律が、マンションの管理や所有についての、ほとんどすべてを規制しています。

マンション問題には、個々の区分所有権の「財産」の処分や管理・使用としての問題、共同生活を営むについての「生活」規制の問題—という2つの大きな観点があります。この2つのバランスを考えて問題解決がなされなければなりません、この短い法律にすべてのことが詳細に規定されているわけではありません。

たとえば、「共同の利益」(第6条)というような抽象的な条文を、どう現実には当てはめていくのかという判断が必要となってきます。

この判断のためには、区分所有法以外の民法や商法などの法律がどうなっているのか、同じように団体を規制している会社法の規定がどうなっているのかというような法体系全体についての理解や、社会の情勢の変化に応じて実際の裁判例がどのように変わってきたのかというような知識が必要となることが多いと思われます。

困ったときは市民法律センターへ

このような場合には、法律の専門家である弁護士にぜひ相談してみてください。大概のことは皆さんの健全な常識と異なった結論となることはありませんが、先ほど説明したように、「財産」問題としての観点と、「生活」問題としての観点のどちらに重点を置くかにより結論に違いが出ることもあります。また、区分所有という特殊な所有形態から特別の手続が必要なこともあるのです。

管理組合の理事の皆さんが一生懸命準備してきたことが、ちょっとした手続きのミスで水泡に帰するということも考えられないことはありません。

大阪弁護士会が設置している市民法律センターでは法律相談を実施しており、弁護士の知り合いがない方に弁護士を紹介する制度がありますので、ぜひご利用ください。

市民法律センター (大阪弁護士会分館2階)  
〒530-0047 大阪市北区西天満4-6-8  
(大阪地方裁判所 北門前)  
TEL (06) 6364-1236 (案内テープ)  
(06) 6364-1248 (予約用)

大阪弁護士会 <http://www.osakaben.or.jp>

マンション修繕債券の募集が始まります

1口100万円、最高10回まで積立

公庫では、平成12年度に「マンション修繕債券積立制度」を創設しました。同制度は、マンションの大規模修繕工事に備え、住宅金融公庫が発行する債券を定期的に購入していただくものであり、修繕積立金の適切な管理をサポートするものです。1口100万円で複数口の積立ができ、積立回数は最高10回までです。積立された債券には毎年利息が付き、1年経過後には、修繕工事の費用に充てるために中途換金も可能です。

13年度募集は7月末～10月初旬

この制度を利用できる管理組合は、管理規約や長期修繕計画があり、修繕積立金の額が一定額以上であることが要件となります。また、積立てされた管理組合には、公庫の共用部分リフォーム融資の申込みが常時可能となることや、マンション管理に役立つ情報を満載した情報誌を送付するなど、サポート体制も充実しています。

なお平成13年度の募集は、7月末から10月初旬まで行います。資料請求等は、大阪支店まちづくり融資課まで。(TEL. 06-6281-9263)

住宅金融公庫大阪支店 <http://www.jyukou.go.jp>

役員任期を「3期3年の重任」制で活性化



●平成3年の臨時総会で新体制に

「1年任期」が圧倒的に多い管理組合の役員任期を「3期3年の重任」制にした城東区の森の宮ハイツ。昭和53年建築、14階建て・総戸数140戸の同マンションは、JR森の宮駅から東へ徒歩7分ほどにあります。エントランスは中央大通りに面しており、平野川沿いの傾斜地に建つ職住近接型マンションです。

「3期3年の重任」制になったのは、入居開始12年目の定期総会で「次期以降の管理組合役員の出選方法の明確化について」が課題になったのがきっかけ。この立地条件から共働き家庭が多く、役員のみならず手も少ない状況から、1年任期で全員が交代したのでは管理組合としての懸案事項や継続問題がスムーズに解決できないという実情がありました。そこで、平成3年2月の臨時総会で、先の課題に対する理事会案が掲げられるように出され、承認されました。

●3年任期は13名の3分の1ずつが交代で

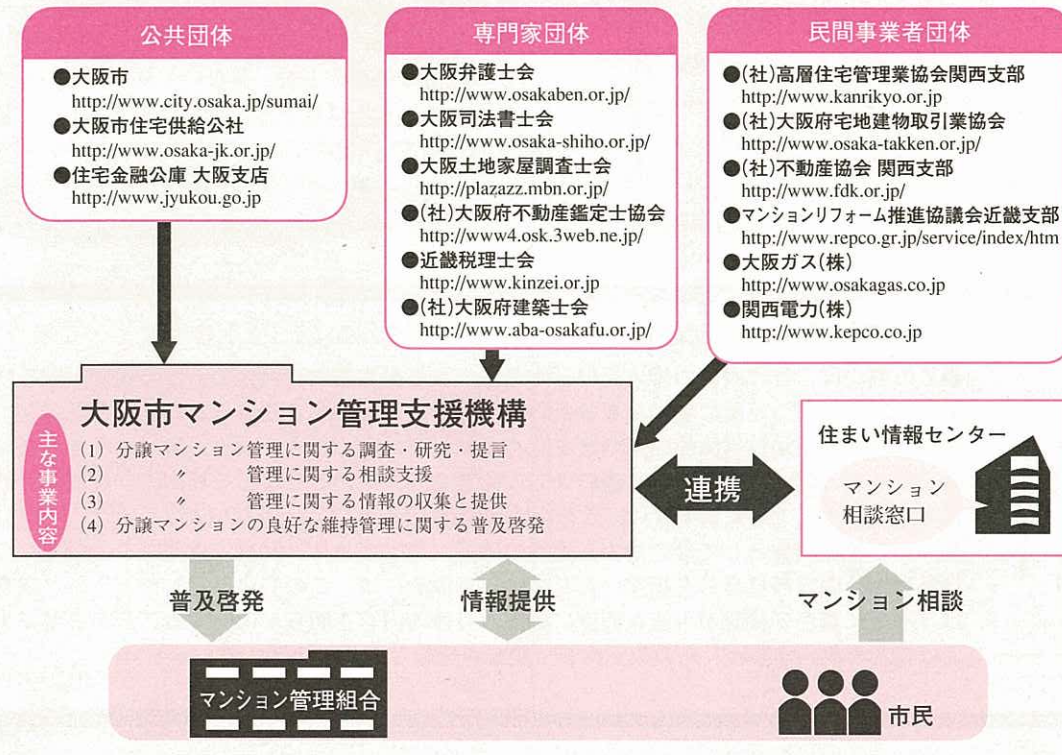
13名の役員は、理事長、副理事長3名、監事2名、理事7名。うち男性が4名という、女性パワーのある構成となっています(平成13年6月現在)。3年任期は、13名の3分の1ずつが交代で入れ替わるという方法を採用。1年任期だと管理組合について少し分りかけたところで交代となってしまうところが、3年任期となると新役員も継続役員にいろいろ教わりながら理解を深めていくなど、組合活動にもプラスになっています。役員の選出方法は、各階で1名、輪番制にしています。また理事長は任期2～3年目の人から選出し、副理事長は1～3年目の各任期年から1名ずつ選出されています。理事会は毎月1回開催。出席率は、この「3年制」になってからグッと上がっています。

●マンションのさまざまな問題も確実に解決

ところでこのマンションは、事務や清掃、設備管理に加え、管理人さんの常駐などを管理会社に委託しています。特に管理人さんは住み込みという形態。勤務時間は朝の9時～夜6時(正午～1時はお休み)となっていますが、こうした体制づくりが、管理人さんとのコミュニケーションを深め、多少の融通も聞いてもらっています。また、2年前の大規模修繕工事の際に居住者から要望のあった宅配ボックス(大小19個)の設置や、ゴミ出しルールの徹底などマンション生活のさまざまな問題もいち早く取り上げ、確実に解決しています。また今後の課題としては、居住者の高齢化問題や増加する賃貸居住者とのコミュニケーションへの対応問題があり、どう取り組んでいくか協議を重ねています。

- 定員……各フロア1名ずつの13名(1、2階は1フロアとみなす)
- 資格……住居単位とし、そこに居住する区分所有者もしくは区分所有者と住居を同一にし、かつ区分所有者の意志を代行しうると認められた者とする。(賃貸借人においては、これを認めない)
- 任期……任期は1年とし、3期3年重任とする。
- 順番……住居番号の大きい順に上記の資格者が務め、逆戻りはしない。ただし、1号室(1、2階においては101号室)まで戻った時点で再び一番大きい番号の住居に戻る。
- 途中退去……役員途中退去による欠損があった場合は、その次の資格者がその残任期を代行し(議決権も代行する)、なおかつ次の期から正式に役員として3期3年任期を務めるものとする。ただし、代行期間が半年以上のときは2期2年とする。
- 除外事項……上記の取り決め以前に、一部のフロアにおいて次の資格者が輪番制のもとすでに任期3年を終えている居住者がいますので、この居住者は除外します。

〈快適で安心なマンションライフをめざす〉  
これが大阪市マンション管理支援機構の役割です





## 第3回

東京高等裁判所の平成7年12月18日判決（原審：東京地方裁判所 平成6年11月24日判決）

## 定期総会の招集手続き不備で決議無効の提訴がなされた事例

## 【事件の概要】

マンションの管理組合法人であるYが、平成元年2月19日開催の定期総会（以下「本件総会」）で「管理組合・規則」の改正に関する決議（以下「本件決議」）をし、「所有戸数及び専有面積に拘わらず、組合員は一票の議決権を有する」旨の改正（以下「本件改正」）をしました。しかし本件総会の招集通知には、「規約・改正の件（保険条項、近隣関連事項、総会条項、議決権条項、理事会条項）」と記載されているに過ぎませんでした。

そこで当該マンションの区分所有者であるXが、本件総会の招集通知書には、規約の改正等一定の重要事項を決議する際に必要とされる「議案の要領」（区分所有法35条5項）が記載されているとは認められず、招集手続きに欠陥があるから本件決議は無効であるとして、本件決議の無効確認を求めて提訴したのです。



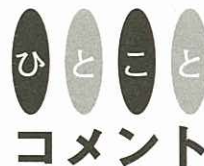
## 問題点

本件総会の招集通知書は、区分所有法35条5項に規定する「議案の要領」が記載されているものといえるか。また記載されているといえないとして、本件決議の効力は有効か、無効かが争点になります。

## 【管理組合の今後の対応】

●この判決は、管理組合の皆さんの日常業務である招集通知において、その通知の記載内容次第で集会の決議の効力が後に無効になるという恐ろしいことが起こり得ることを示しています。確かに、招集通知に具体的な改正内容を全く記載していなくても、改正内容につきそれまで説明、討議が繰り返されてきた経緯や決議の効力に影響を与えないことなどを理由に、決議を有効とする判例もあります。（平成9年5月27日神戸地裁姫路支部）

●しかし管理組合としては、法的安定性の確保、およびリスク回避は重要なことですから、今一度招集通知の内容の見直しを提案いたします。具体的には、この判決が示したように「議案の要領」は「事前に賛否の検討が可能な程度に議案の具体的な内容を明らかに」することが必要ですから、例えば規約の改正ならば その改正内容、趣旨を記載しておけばよいでしょう。（担当 大阪弁護士会）



## 【判決の内容】

裁判所は、本件総会の招集通知は「議案の要領」を欠くと認定し、本件決議は重大な手続違反があり無効であるとして、Xの請求を認める判決を言い渡しました。その内容は次のとおりです。

議事の充実を図るといふ区分所有法35条5項の趣旨に照らせば、議案の要領は、事前に賛否の検討が可能な程度に議案の具体的な内容を明らかにしたものでなければならないが本件総会の招集通知は上記内容の記載があるとはいえない。議案の要領の通知を欠くという招集手続の瑕疵がある場合の決議の効力について検討するに、議案の要領の不備は、組合員の適切な議決権行使を困難ならしめるものといえ、軽微な瑕疵ということとはできない。とりわけ、本件改正は組合員の議決権の内容を大幅に変更し、一部の組合員に大きな不利益を課すので、改正案の具体的な内容を周知徹底させる配慮が必要だがこれがなされず、また、事前通知があれば本件決議は可決されなかったことが明らかである。したがって、本件決議には重大な手続違反があり、これを無効とするのが相当である。

## 【判決の意味】

一般に、招集手続の規定に反する集会の決議は原則として効力を生じないが、その違反の程度が軽微で集会の決議に影響を与えることがない場合は、招集手続の規定に反しているとの理由で無効を主張し得ないと解されています。この判決は、このような見解をとる事を示すとともに、招集手続の違反内容が重大な場合の具体的な判断、及びその判断方法として組合員の適切な議決権行使の確保を中心に検討することを示した点で意味深いものといえます。

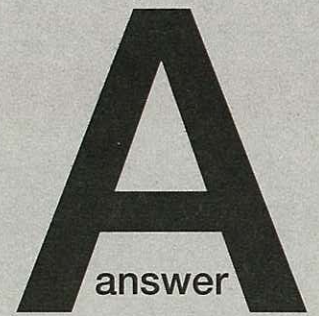


どこまでご存じ？

マンション管理Q&amp;A

## 総会の運営について〈上〉

今回と次号の2回に渡って  
総会運営のポイントをご紹介します。



## 総会の招集方法は？

Q 総会の招集はどのようにすればいいですか。

A

管理組合の総会は、少なくとも毎年1回開く管理者（一般的には理事長）が区分所有者全員に呼びかけて開催しますが、これは少なくとも集会日の1週間前に会議の主な事項を明示して通知しなければなりません。しかし昨今のように共働き家庭が増えたり、居住していない区分所有者がいる状況では、もっと早めに通知したほうが得策です。

通知内容の主な事項としては、総会の日時・場所・議案の内容を明記します。この議案については、議案書の作成が必要ですが、同時に区分所有者全員から出欠の返事（欠席の場合は委任状）をもらい、返事が集まらないときは事前に督促をします。

議案書の作成が間に合わない場合は、まず議題だけを前もって通知し、区分所有法（法35条）が定める1週間前までに議案書を提出してもいいでしょう。ただ、居住していない区分所有者らには、委任状を郵送してもらうことが多いので、開催の2週間前には議案書、委任状（代理人選任通知書）、議決権行使書、出欠確認書なども添えて通知しておくことです。

## ワンポイントアドバイス

総会を欠席する場合は、代理人を選び、その人に議決権を委任することになりますが、最初から委任状の代理人の欄に理事長や議長と記載されているケースが少なくありません。できればそのような書式は避け、代理人の資格を管理規約で定め、自由に選べるようにした方がいいでしょう。資格の例としては「家族ら組合員と同居する者」「他の組合員か、またはその同居人」「賃借人ら組合員の住戸を借り受けた者」などが考えられます。

## 議決権とは？

Q その「議決権」というのは、どういうものですか。

A

規約に別の定めがないかぎり、専有部分の床面積の割合による持ち分を「議決権」としています（法38条・14条）。区分所有法では、総会の決議はすべて区分所有者の数と議決権の両方の基準で行い、両方の基準で可決した場合のみ有効であるとしています（法39条1項）。それは、各戸の専有面積にかなりのばらつきがあったり、一人で複数住戸を所有していたり、逆に数人で一つの住戸を共有していたり、区分所有者の数とそれぞれの共有持ち分の割合が一致していない場合、両方の基準で決議しないと公平性が保てないという考えに基づいているからです。

Q ところで、総会の出席者が少ない場合はどのようにしたらいいですか。

A

即効的な得策はありませんが、日常的に管理組合の業務や維持保全の現状について広報活動し、管理組合員としての意識を高めることです。また、自治会のような組織で居住者同士の親睦ができるような楽しい行事を管理組合活動と併せて行うといいでしょう。

居住者間に親密なコミュニケーションがあると、会にも出席しやすくなるはずですよ。

（次回は総会議事録の作成や総会の設立要件および議事の決定方法などを取り上げます）

マンション総会勉強会  
「建物SOUND」