

# 支援メンバー瓦版

社団法人 不動産協会

「マンションの信頼性を回復するための取り組みに関する申し合わせ」を策定

当協会では、耐震強度偽装事件を契機に損なわれたマンションへの信頼性を回復し、安全・安心な住まいを提供する事業者としての社会的使命・責務を再確認するため、会員として改めて取り組むべき事項について下記のとおりのお申し合わせを行いました。

- 法令に基づく建築基準を遵守することはもちろん、より高度の安全性、耐久性を備えた住宅の開発、提供にさらに努めるよう社内体制を点検する。特に、住宅の設計および施工に関する事業主としての監理体制を再点検し、必要に応じて見直す。
- 住宅の安全性、耐久性等の基本性能について、販売の各段階を通じ、できるだけ詳細な情報開示を行い、顧客との契約に際しては、正確、充分な説明を行う。
- 顧客からの照会や要望に対して適切に対応する社内体制を整えるとともに、売買契約に基づく瑕疵担保責任およびアフターサービスを確実に履行する。

<http://www.fdk.or.jp/>

## 登録募集中!

大阪市マンション管理支援機構

登録組合には...マンション管理の悩み解決!!  
役立つ情報をお届けします

当機構は、2000年6月に、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、公的団体、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。

登録料は無料で、当機構主催のセミナー・シンポジウムの開催情報や情報誌「マンションらいふあつぷ」をご提供いたします。また、登録していただいた管理組合のみならずには下記のような特典があります。

\* ご登録時にいただいた情報は、コンピューター処理を行いますが、すべて事務局内部資料として取り扱い、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。

<p>特典1 タイムリーで新しい情報を載せた「らいふあつぷ臨時号」を送ります</p>	<p>特典2 「マンション管理Q&amp;A」を差し上げます</p>
<p>特典3 管理組合の広報活動に役立つツールを提供します</p>	<p>特典4 専門家相談の抽選倍率を優遇します</p>

お問い合わせ  
大阪市マンション管理支援機構 ☎(06) 4801-8232  
ホームページからも登録できます。▶ <http://www.osakacity-mansion.jp/>

## 催し物 ガイド

大阪市マンション管理支援機構主催 2007年度連続セミナー  
「マンション設備の維持管理について」

マンション設備の維持管理、損害保険の基礎知識、地上デジタル放送と電波障害対策、ほか

参加費  
無料

**開催場所**  
大阪市立住まい情報センター 5階研修室

**開催日時**  
2007年7月8日(日)・22日(日)  
両日とも午後1時30分～4時30分(受付は1時～)

**定員**  
50名(先着順受付・事前申込必要)  
連続受講を基本としますが、単独受講も可能です。

**お申込方法/はがき又はFAXに**  
参加希望日・氏名・年齢・手話希望の有無・管理組合役職名・郵便番号・住所・マンション名・電話番号・FAX番号をご記入の上、下記へお送りください。

〒530-0041  
大阪市北区天神橋6-4-20  
大阪市立住まい情報センター4階 住情報プラザ内  
大阪市マンション管理支援機構  
「2007年度 連続セミナー」係

お問い合わせ 大阪市マンション管理支援機構事務局  
FAX送信先▶ 06-6354-8601 TEL▶ 06-4801-8232

より快適なマンションライフを応援します

# マンション らいふあつぷ

大阪市マンション管理  
支援機構通信

vol. 21  
2007年6月1日



「マンションらいふあつぷ管理組合交流会・相談会」報告... ① ②

● 相談事例  
「不要になった管理員住宅の活用」... ③ ④

● 管理組合便り  
「北区・グレースィ天神橋管理組合」... ⑤

HP紹介/金融支援機構... ⑥

● 催し物ガイド  
「マンション管理セミナー」

管理組合  
登録  
募集中

事務局/〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20  
大阪市立住まい情報センター4階(地下鉄堺筋線・谷町線「天神橋筋六丁目」駅3番出口すぐ)  
TEL 06-4801-8232 FAX 06-6354-8601 <http://www.osakacity-mansion.jp/>



# 「管理組合交流会 & 相談会」

管理組合運営を円滑に行うために、管理組合の皆さんが日頃どのような活動をされているのか情報を交換し、今後の参考にしてもらえるよう交流会を開催しました。

開催日：平成19年2月25日(日) 午後1時30分～4時30分  
 場所：大阪市立住まい情報センター 3階ホール



活発な意見交換で、大変盛り上がりました。  
 話し合えば、解決のヒントが見つかります。

当日は28名の方が5組のグループに分かれてテーマ別に意見交換。様々なマンションの管理組合役員の方が、各自の問題や苦勞を共有しあい、大阪市マンション管理支援機構のコメントーター(弁護士・建築士)からアドバイスを受け、解決のヒントを得て有意義な時間を持つことができました。

さんは、交流会が開始される前から仲良くおしゃべりを始められ、日頃からマンション居住者のコミュニケーションに気を配っておられるお人柄が出ていました。

支援機構の常任委員が司会をつとめるなか、各マンションのプロフィール紹介、話し合いたい内容を説明し、交流が始まりました。

指定された席につくと、初対面の管理組合役員の方

話し合われた内容の一例を紹介します。

## テーマ 管理組合運営

- ・理事をどうやって決定しているか
- ・理事長の組合運営のやり方が強引
- ・規約改正
- ・管理会社が動かない
- ・町会費の事
- ・管理組合の理事に報酬
- ・管理費の滞納問題
- ・運営は、頻繁に皆で話し合う事が大事
- ・理事の判断が大切
- ・自主管理のメリット・デメリット

## テーマ 修繕

- ・ブースターポンプのメリット、デメリット
- ・修繕積立金問題
- ・給排水管の取替工事
- ・瑕疵の疑いのある部分の修繕
- ・修繕履歴の残し方
- ・大規模修繕の意思決定のプロセス
- ・修繕委員の選出
- ・業者選定
- ・建築士の費用等
- ・シックハウスの問題

## テーマ 住まい方・防犯

- ・防犯カメラの設置と規則・細則
- ・ペット問題、マナー問題
- ・自転車置場問題
- ・維持管理、掃除や植栽の手入れ
- ・植栽の管理はシルバー人材センターに



## コメントーターまとめ

### 弁護士

裁判よりも、できれば話し合いで解決してください

マンションの場合、通常、弁護士が関係する案件と違って、争った後も、争う前も、争っている最中も近くに住んでいないといけない。そういう関係があるので、どちらが正しいかという結論を突き詰めていって、最後には裁判にしましょうという解決の仕方は不毛な結論を導くことになります。

そういう意味で、コミュニケーションをどうとるか、要望があればそれを多数の要望としてどう出すか、そういった行動や話し合いで解決できる問題はなるべくその解決をして、どうしても必要なことだけ最小限、裁判をすること。

### 建築士

自分のマンションは自分で健康診断をしてください

お住みのマンションを身体に例えてください、とご説明しました。身体は見た目は若くても、実は年をとっている。皆さんも定期的に健康診断を受けられる。その時に悪い所は早く見つけて、早く手を打つ。これをするには、やっぱり専門家集団に意見を求められるのがいいじゃないですか、ということで、長期修繕計画の重要性をお話しました。

皆さん、自分のマンションは自分で守ろうという気概に燃えていますので、自分のマンションは自分で健康診断をして、維持管理に努めて資産価値を保っていただくようお願いいたします。

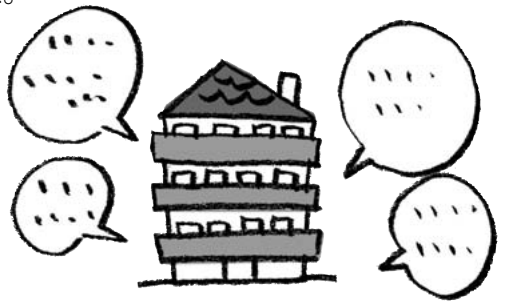


コメントーターのまとめを受け、会が終了しました。話が盛り上がったため、予定時間をオーバーしての閉会となりました。  
 「他のマンションではどうしているんだろう?」といった疑問をお持ちの管理組合さんは、解決方法を見つけるためにも、次回の交流会にはぜひご参加ください。

### 《個別相談会》

当日は専門家による個別相談会も実施。弁護士・建築士・マンション管理専門相談に6組の管理組合さんが問題解決のアドバイスを受けました。

相談内容は、管理組合運営について、管理費や修繕積立金について、耐震診断、管理会社についてなど様々でした。







## 質問：「不要になった管理員住宅の活用方法を教えてください」

管理員の勤務形態を住み込みから通勤に切り替えたために、管理員住宅が空きになりました。これの活用を検討しています。

総戸数57戸、築30年の分譲マンション。管理員住宅(約60㎡)は共用部分として登記されています。これの活用方法のひとつとして、住宅として売却や賃貸をする場合には、どのような手続きが必要でしょうか？

また、その他の活用法はどのようなことが考えられますか？ 集会所などは既にあります。



## 回答：「メリットが期待できますが、法的・技術的な問題点もあります」

空きスペースを有効活用することにより、管理組合やマンション住人にとってのメリットが期待できます。しかしながら、これらのスペースを新たに活用するためには、共用部分の変更や所有者を誰にするか、固定資産税などの負担、住戸等の新設と管理人室機能の更新など、法的、技術的に様々な課題があります。

この課題を「らいふあっぷ」紙上で、法律上の問題、登記上の問題、税金の問題、建築・設備上の問題の4回に分けて解説していきます。まず、今回は法律上の問題点から解説します(今回は、登記上の問題を掲載します)。

### 問題点①—売却する場合

名義人を誰にするかが問題です

第三者(組合員を含む)に対して共用部分である管理員住宅を売却しようとする、まずは管理規約のうち共用部分についての記載を変更する必要があります。



また、共用部分が変わると、各区分所有者の敷地権の割合も変わるため、区分所有者全員について登記の変更が必要

になります。また、実際に第三者に売却するに先立ち、当該売却部分(もと共用部分)について保存登記をすることも必要になってきます。

そして、これらの手続きに先だて決めておかなければならないこととして、当該部分の名義人を誰にするか(売却の当事者を誰にするか)という点があります。

この点、管理組合が管理組合法人になっていれば、同法人が名義人(所有者)として売却の当事者になり、売却代金の受領及び管理を行うことになるでしょうが、管理組合法人ではない場合には、問題はそう単純ではありません。その場合、共用部分は、区分所有法上、区分所有者全員の共有に属するものとされていることから、原則として、当該部分は組合員全員の共有名義にすべきことになると考えられます。しかし、区分所有者全員の共有名義とした場合、共有物である以上、現実の売却手続においては、区分所有者全員の実印によ

る押印、全員分の印鑑登録証明書などが必要になり、その手続があまりに煩雑になるという問題があります。他に、区分所有法上のいわゆる管理所有として、共用部分としたまま、当該部分を理事長など特定の者の名

義にすることも可能ですが、その場合は、区分所有法上、処分行為にあたる売却をすることはできません。また、そもそも、共用部分のまま第三者に売却することができるのかという問題もあります。

### 問題点②—賃貸する場合

やはり、賃貸人を誰にするかが問題になります

共用部分を賃貸する場合も、売却の場合について上記したのと同じように、賃貸契約の名義人すなわち賃貸人を誰にするかが問題になります。



管理組合が管理組合法人になっている場合、同法人が名義人になれば問題ありません。この場合、賃料収入は当然、管理組合法人に帰属することになります。

一方、管理組合が管理組合法人になっていない場合には、管理組合は法的には権利能力なき社団と扱われますので、賃貸人名義を管理組合としても賃料収入が管理組合に帰属することにはならず、法的には、全区分所有者に総的に帰属していると考えるか、場合によっては、理事長個人に帰属すると考えられることにな

ります。このような場合でも、管理組合として適切に賃貸収入の管理をしていれば、上記した管理組合法人の場合と特段の違いは生じないとも思われますが、やはり管理組合法人という法人格をもった主体が契約の当事者となる場合に比して、権利関係が不明確である点は否定できません。

また、区分所有法にいうところの管理者による「管理所有」として、管理者(理事長)などが当該共用部分の「管理」の一環として賃貸することも可能でしょう。この場合、理事長等が「管理所有」することになるとはいえ、当該共用部分の所有権は依然として管理組合に帰属しますので、賃料収入は管理組合に帰属すると考えることになります。

なお、区分所有建物の賃貸も建物の賃貸借ですから、借地借家法の適用を受けることとなりますが、借地借家法は賃借人の保護に手厚い法律であり、定期建物賃貸借契約とするなど特段の定めをしておかなければ、賃貸借契約締結後は、賃借人に債務不履行がある場合など、もはや限定的な場合しか解除できなくなりますので(そのため、なかなか返してもらえない)、その点も十分に留意すべきでしょう。

### 問題点③—共用部分のままその他の方法で活用する場合

最も簡便な方法ですが、留意点もあります

以上の売買や賃貸借とは別に、共用部分としたまま、これを有効利用するという方法も考えられます。つまり、それまで管理員の住宅として使用してきた共用部分を別の用途として使用するという方法です。トランクルーム、来客用ゲストルーム、第二集会所などとして区分所有者全員のために使用するのであれば、共用部分であることに変更はありませんから、上記のような登記手続は必要ありませんし、名義人を誰にするかで悩む必要もありません。また、そこから何らかの収入が得られた場合には(売買や賃貸の場合に比して収益の額は

小さいでしょうが)、その収入は共用部分からの収入として当然、管理組合に帰属することになります。

したがって、共用部分としてその他の方法で活用するのが、最も簡便です。もっとも、この場合でも、管理規約で個々の共用部分の用途までが記載されている場合には、管理規約の変更手続が必要になってくることに留意する必要があります。





# 意識変革とルール遵守を促すため、 広報活動を徹底。住みやすさもアップ!

地下鉄天神橋筋六丁目駅から北へ徒歩5分のところにあるグレーシ天神橋。マンション内の共用スペースにはゴミ一つなく、エレベーター内には落書きもありません。実はここに至るまで地道な努力の積み重ねがありました。

管理組合  
だより No.18

## 毎月、広報紙を全戸に配布して啓蒙

グレーシ天神橋管理組合では、毎月発行する広報紙を掲示板に張り出すと同時に、縮小版を各戸に配布します。最新版(2007年1月号)は、「18年度の目標」のほか、「昨年度の理事会・委員会等の実績」「注意事項」などの項目が並んでいます。また、ゴミ分別、組合活動、理事会などのスケジュールなどが一目でわかるカレンダーもあります。心がけているのは、「組合活動の年間目標と情報開示をわかりやすく知らせること」と上條理事長は話しています。

## ホテル住まいとは違いますよ!

同管理組合には、広報活動に力を入れる理由があります。「もともと等価交換のマンションで地権者所有の部屋が多く、その部屋を賃貸に出されているため、賃貸戸数比率が高いこともあり、マンション管理への関心が薄いという問題を抱えていました」。その結果、ペット飼育、騒音、ゴミ捨て、喫煙、共用部分に私物を置くなど、様々なルール違反が見過ごされてきました。

そこで2年前に手がけたのが、住民の意識改革であり、ルールの徹底化でした。まず、管理規約を要約化し、住民として最低限度守るべきことをまとめた『居住者心得(新・旧所有者、賃貸者)』を作成し、全戸に配布。「管理規約を読んでいる人はほとんどいません。でも6枚くらいなら、読めるでしょう」。表紙の2番目には「マンション生活はホテルと違い、管理・運営は組合員が主体で行います」と書かれています。「ホテル住まい感覚の人が多かったということです」と平松監事。この『居住者心得』は、毎年全戸に配布される。「とにかく自分たちで管理・運営するという気持ちを持ってもらいたい」さらに、新たに入居する人は、ルールを守ることができる人だけにするため、不動産仲介業者に『新規購入又は賃借のご案内』(『居住者心得』より入居希望者に守ってほしいルールを抜粋)を渡すなど、ルールの徹底化を図っています。

## ルールを作って、迅速かつ柔軟に対応

こうした努力の成果は? 「いやあ、随分と住みやすくなりました。廊下にもゴミ一つ落ちていないでしょ」(上條理事長)。マンション内を案内されると、どこにもゴミはありません。さらに、壁も年1回の洗浄清掃を実施して以来、見違えるようにきれいになりました(写真参照)。「法律で縛るよりも、居住者の意識改革を促すルールを作る方が迅速かつ柔軟に対応できます。新しい問題が発生すれば、その点を補足すればいいのです。また、マニュアル化を図ることで、誰でもできるようにすることが大切。

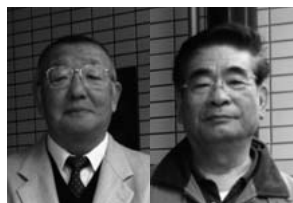


▲汚れていた壁面も洗浄清掃後は見違えるほどキレイに。床にはゴミも私物もなく、スッキリ、清潔!

これからも地道な戦いを続けていきますよ」と決意を新たにされていました。



▲広報紙などを張り出す掲示板



▲意識改革に取り組んだ理事長の上條孝二さん(左)と監事の平松英伸さん

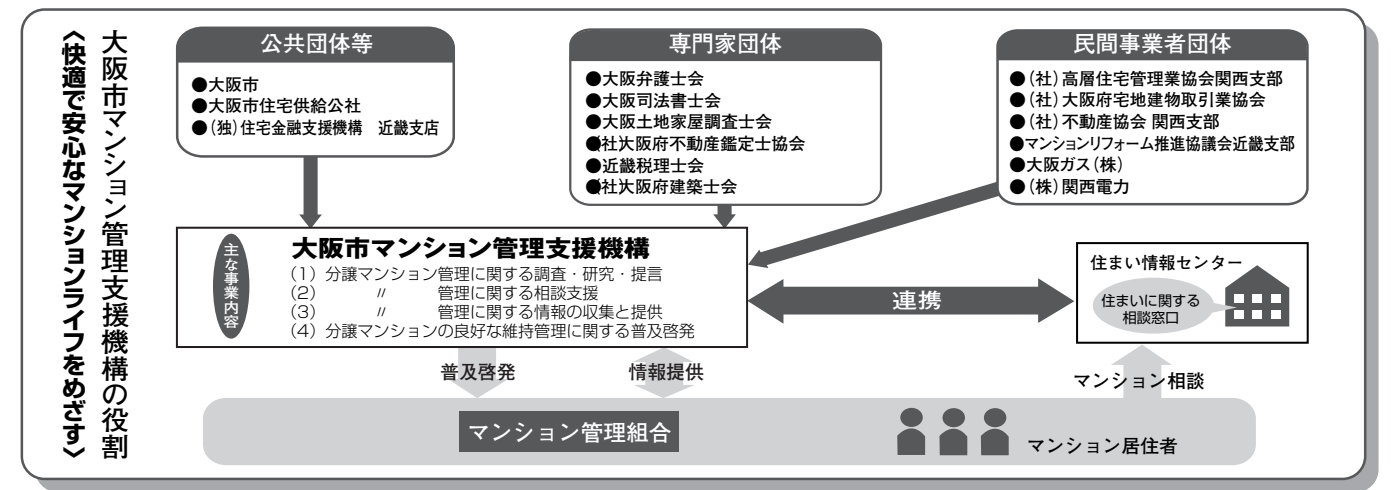
<b>マンション概要</b>		所在地:大阪市北区天神橋7-12-14	
建築年	平成2年 (築年数17年)	駐車場台数	32台
構造・規模	RC・SRC造・14階建 (一部7階建)	駐輪場台数	100台
棟数・戸数	1棟・80戸 (その他、施設部16戸)	付属施設	集会室、管理員室
戸当り専有面積	35~100㎡ /戸(平均60㎡)	付属設備	オートロック、監視カメラ
		賃貸戸数	44戸(50~60%)
<b>役員体制</b>			
役員任期	2年	理事会	1回/月
役員数	12人	総会	2回/年
選出方法	輪番制・立候補制	各種委員会の設置	有(専門委員会)

## 大阪市マンション管理支援機構の ホームページをご覧ください。 <http://www.osakacity-mansion.jp/>

- セミナー・シンポジウム情報 基礎講座やセミナーの報告を掲載中。
- 管理組合だより 実際のマンション管理組合の活動を見ることができます。
- 判例教室 過去の判例を、弁護士がわかりやすく解説。
- マンション管理Q&A よくある質問に回答しています。
- 支援メンバーからの情報 大阪市マンション管理支援機構のメンバーからのお知らせが満載。

- マンション管理について相談したい 弁護士による相談開催日をご案内。
- 支援機構発行物 らいふあっぷ らいふあっぷのご紹介。マンション管理Q & A集vol.1~5はこちらからダウンロードできます。

この他にも様々な情報を提供しています。どうぞご利用ください。



## 住宅金融公庫は独立行政法人住宅金融支援機構に生まれ変わりました!

2007.4.1スタート



独立行政法人住宅金融支援機構は、自立的経営のもと、民間金融機関による長期固定金利型住宅ローンの供給を支援する証券化支援業務を主な業務とします。

## マンションにお住まいの方のため、以下の制度により引き続き支援してゆきます!

- マンションすまい・る債** マンションの修繕積立金を機構がお預かりします! 機構が修繕積立金の積立て・適切な管理をサポートします。  
※平成17年7月6日に公布された独立行政法人住宅金融支援機構法において、住宅金融公庫の権利及び義務は、平成19年4月1日に独立行政法人住宅金融支援機構に引き継がれており、「マンションすまい・る債」の元本や利息の支払いは確実に行われます。
- 共用部分改良融資** マンション管理組合(法人格の有無は問いません)のみならず、共用部分のリフォーム工事を行うときに、無担保でお借り入れが可能な融資です。
- マンション建替え融資** マンションの建替えを支援するため、管理組合等に対して、建替えに必要な調査設計費、補償費、除却費、土地取得費、建築工事費などの融資を行います。さらに建替え後の住戸を取得する高齢者に対しては、返済負担を軽減する高齢者返済特例融資を提供します。

問い合わせ先 ○住宅債券募集センター TEL 03-5800-9458 (すまいる債) 又は  
○近畿支店まちづくり推進グループ TEL 06-6281-9266