

西神ニュータウン研究会 会報

第239号 2024年7月

■第239回例会記録

- ・日時 2024年6月20日(木) 18:10~19:50
- ・場所 神戸市外国語大学サテライトセミナー室B ・参加17名
- ・テーマ **分譲マンションの資産管理「理事長のリーダーシップで変わる」**
- ・発表者 田淵 靖弘 氏 (西神ニュータウン研究会・世話人)



■資産価値の高いマンションを選ぶチェックポイント

- ・区分所有者(組員)は管理組合の活動を理解できていますか?
- ・総会・理事会の開催 定期的に行われていますか?
- ・理事長名は区分所有者(組員)に浸透していますか?
- ・共用部の管理を理事長はチェックしていますか?

資産価値を保つマンションの秘訣とは



■そもそも「マンション管理」とはなんなのでしょうか

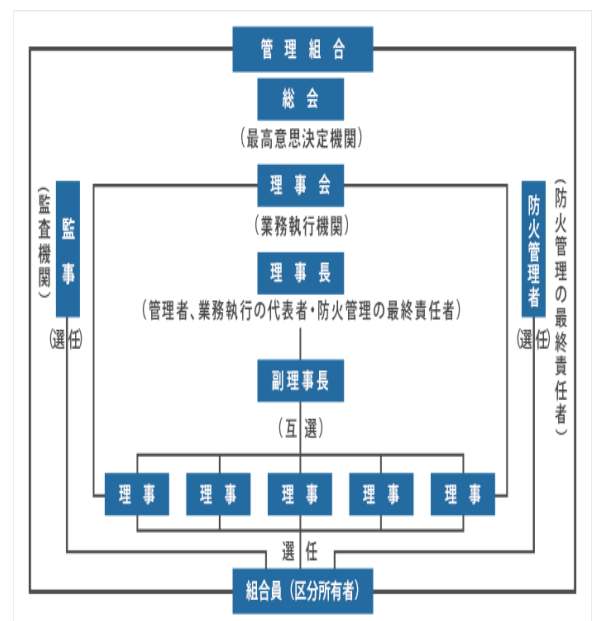
- ・管理方法 1、自主管理方式 2、第三者管理方式
- ・「マンション管理」の目的主旨
 - ◇管理状態が悪ければ、必要以上に資産価値が下がる
 - ◇生活基盤で管理状態の悪化はスラム化につながる → 永住するなら最も重要
 - ◇管理組合理事への就任 → 成り手不足(「忙しい」が最も多い)
- ・管理不全のトラブル
 - 居住者間のマナートラブル(生活レベル、構成年齢)
 - 居住者の協力が得られにくい

■組織を知る「管理組合 & 理事会」

- ・建物、敷地を共同で管理する組織
 - 管理+住環境の整備+資産価値を守る
- ・主体は区分所有者です → 任意の脱退は出来ない

◆理事会

- ◇管理組合を代表、管理業務の執行機関
- ◇理事会の役職と役割
 - 理事長 → 管理組合の代表「管理者」
→ 管理業務統括責任者
 - 理事役職名(基本) 副理事長・会計理事等 監事
 - 理事会の活動
 - ⌘ 予算案の作成決算事務
 - ⌘ 各種承認事務(担当理事) 広報活動
 - ⌘ 管理委託会社との協働



■理事長って、そんなに偉いの?

- ・とっても偉いと思います 理事長の業務は理事のなかで最もハードです

◇理事長の権限 区分所有法第二十六条(権限)

§ 区分所有法の「管理者」は理事長を指す

理事長は総会で決議事項や規約に定められた行為を行う権利と義務を負う

◇管理委託会社との関係 一定の間隔を保ちリードする 大工事のプライスダウンを意識する

■「資産価値向上」につながる理事長のリーダーシップ

・理事長こそ最も前向きなActionを起こせる立場である

◇必要なときに協力できる組合員が増える

◇コミュニティ活動の重要性を認識する § 次世代に選ばれる、マンション内の公序の仕組みも重要

・組合員と議論の場をつくる

◇例えば、理事会や修繕委員会での真剣な議論を経てPROJECTを進める

◇理事就任の輪番制度について → 管理費、修繕資金の使用について議論の余地あり

■「資産価値向上」へ理事会と管理委託会社との協働

・建物への関心度

◇管理組合の管理意識の低さが、さまざまな問題を起こす

§ 資産価値の下落防止 → 建物の老朽化対応、修繕などの企画

→ マンションの老朽化(近隣対策・安全面でも放置出来ない)

◇建物老朽化は安全への取組

§ 管理適正化法 ◆ 区分所有者への喚起

◆ 法制化により管理意識の向上

・金融資産管理に関する規定の制定

◇マンション管理の適正化推進に関する法律の施行

§ 施行理由

◆ 資産価値向上へ徹底した管理の追求

◆ 管理費、修繕積立金など管理に関する法律の制定

◆ 会計に関する法的な取り決めに制定

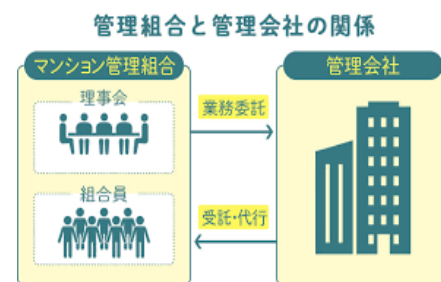
・知っておきたい定義

◇区分所有者の責務の明確化

◆ 区分所有建物の専有部分の所有権利

◇区分所有者の義務

◆ 管理規約、総会決議を守る 共同生活を維持する



□意見交換

・理事長および理事の報酬について

◇近隣マンションへ情報提供の依頼 → 近隣マンションの実情把握

◆ 実情把握 → 理事会で検討(理事会で決議) 組合員への広報 → 総会決議へ

・管理組合と自治会

◇自治会は任意団体で、加入すべき義務はなく自由に退会できる

・理事の役割が明確に出来ていない

◇某マンションでは「理事必携書」を作成、理事交代時に新理事へ手交、概略を理事長より説明

(文責 田淵)