



I m ネット通信 No.2

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

第 2 回定例会を開催しました

平成 24 年 3 月 9 日(金)の午後 7 時から、茨木市立男女共生センター ローズWAM(ローズワム) 4 階会議室で第 2 回定例会を開催しました。会員 19 名と茨木市都市整備部まちづくり支援課の方が集まりました。今回の司会は、中島(節治)氏が担当いたしました。

成功事例について

まず、前回の定例会で、これは参考になったという事例があればお聞きしたいとお願いしたところ、写真入りのマナーチラシの話が参考になったとのことでした。ベランダに大きな置物、駐車場に工具箱の置物等があって困っていたが、マナーチラシを掲示することで解決したという話でした。

そこで、改めて「マナーチラシの説明」をしました。常に同じフォームにして、遠くから見てもすぐにマナーチラシだと分かるようにした、費用と効果のバランスを考えて、カラー写真を使い、インパクトの強いものにした、ソフトな言葉の表現を心掛け、反発を買わないように配慮した、掲示と回覧で周知した、という内容です。

同時に配布した資料として「新しく入居された皆様へ」の説明をしました。新しく入居した方に、マンション内のルールを知ってもらい、早く打ち解けていただくように作成しました。役員数名と入居者が集会場等を集まり、マナーや決まり事を伝える方法です。和やかな雰囲気の中で、お茶でも飲みながら話し合いをします。アメリカでは、これを「ウェルカム・パーティー」と呼ぶそうです。ぜひ試みてください。他に、「理事会からのお知らせ」というのも発行しております。

他の管理組合からも、理事会と住民との間に距離感が無いようにしたいということで、広報誌をカラー写真入りで出したという事例発表がありました。

「I m ネット」の定例会では、セミナーでは聞けない話、身近なざっくばらんとした話を率直に話し合っております。この話題の中で、一つでも“気づく”ことがありましたら、実行してみてください。知っていても実行しなければ知らないのと同じです。ここで知ったことは、実行していただくところに価値がありますので、よろしくお願いいたします。

複数棟で管理している集会場の相談について

団地型ではなく単棟型のマンションですが、複数棟で一つの管理事務所・集会場を管理している事例の相談がありました。その土地・建物は当初のデベロッパー所有のままになっているとのこと。それと似た事例のマンションがありました。そこも何期かに分かれて複数棟のマンションが建設され、一つの集会場がデベロッパー所有のまま、使用権だけが渡されたというものです。使用権があると覚書写しに書かれているが、覚書の原本は無い。デ



ベロッパーは早く所有権も管理組合側に渡したいと言っている。しかし、管理組合は権利能力なき社団のままだから、受け皿にならない。固定資産税の問題は、市に働きかけて免税にしてもらった。

この場合、解決方法としては、**集会場の管理だけをする団地管理組合を作ること**です。規約案を作成し、対象者全員に呼びかけた総会を開催し、総会での承認が必要です。総会への出席者は少ないかも知れませんが、議決権行使書などで形式は整えなければなりません。その上で、その団地管理組合を法人化すると集会場の所有権を持つ受け皿ができます。いずれにしても、費用を集め運営しているのであれば、決算報告や予算承認のために、年に1度の総会開催は必要なことです。

他の単棟型で法人化しており、土地を所有した事例もありました。理事長が変更になると手続きをしなければなりませんし、その費用は必要になります。

大規模修繕工事について

築35年以上経過した管理組合からの相談です。外壁塗装、屋上防水、鉄部塗装の他に、築35年以上ともなれば水回り、排水、敷地内のガス管等の工事が必要な時期です。ところが、全額を一旦管理費として徴収した後に、管理費と修繕積立金とを分けているということです。規約が古いままになっているようです。

本来は、長期修繕計画に基づき、適正な修繕積立金を決めて、管理費と区分経理をするようになっております。団地型になると、修繕積立金も各棟に区分経理してくださいということです。なぜなら、別の棟には所有権が及びません。だから、修繕積立金も各棟に区分しておきましょうという考え方です。

最新の標準管理規約に基づいた規約の見直しが必要と思われます。特に、滞納問題などは規約を新しいものにしておかなければ、なかなか解決しません。

財団法人マンション管理センターの「出版・刊行物」に、「改正マンション標準管理規約、同コメント（単棟型・団地型・複合用途型）」の販売のお知らせがありますので、ご覧ください。

http://www.mankan.or.jp/05_book/book_01_01.html#hyoujyunnkannrikiyaku

また、大規模修繕工事専門委員会を作っている事例も聞けました。工事の1、2年前に委員会を設立したそうです。理事推薦でメンバーを集めた。理事も委員に含むそうです。

同じく、財団法人マンション管理センターの「出版・刊行物」に、「大規模修繕工事専門委員会運営細則モデル」の販売のお知らせもあります。参考資料として「大規模修繕の目的・基本的な進め方、修繕基本計画等について」なども書かれていますので、ご参考にしてください。

財団法人マンション管理センターで、データを入力する必要はありますが、簡易の長期修繕計画を作成してくれるという紹介もありました。

http://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html

【その他情報提供】

国土交通省「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」第2回会合について
駐車場の外部使用に伴う法人税問題で国税庁が見解を公表したことについて
マンション管理センター発行「管理費等の徴収及び初期滞納対策」について

次回は

日時:平成24年5月11日(金) 午後7時～9時
場所:茨木市立男女共生センター ローズWAM(ローズワム)
4階 401,402 会議室

茨木市元町4番7号 (072)620-9920