

7月
平成23年

～快適・安全・安心マンション管理・コンサルティング情報～

月報 ヒューマンネット No.13

株式会社 ヒューマンネット Humannet Co.,Ltd
金沢市西念 3-15-23 TEL076-236-4266 担当：西

<本誌掲載記事（写真・図表等含む）の全部または一部の転載を禁じます。>

行政情報

「マンション標準管理規約」が改正されました！

役員のない手不足に対応した役員の資格要件の緩和等が中心

「マンション標準管理規約」（以下「標準管理規約」）の改正が、7月27日、国土交通省から発表されました。

ご承知の通り、標準管理規約とは管理組合がそれぞれのマンションの実態に応じて管理規約を制定、変更する際に参考となるものです。マンションに関する法制度の改正や、マンションを取り巻く情勢の変化等に対応してこれまでも何度か見直しが行われてきました。

今回の改正は、役員のない手不足等の課題に対応するため、役員資格要件の緩和を行うこと等を主な内容としています。

なお、パブリックコメントにおいて多く意見が出されました、いわゆる「第三者管理者方式」など専門家を活用した管理組合の運営に対応した標準管理規約の整備は、幅広い観点からの検討を改めて行った上で、今後、早期に措置されるとのことです。

詳細は、下記の国土交通省ホームページをご覧ください。標準管理規約本文（単棟型）や新旧対応表、これを解説した「標準管理規約コメント」（以下「コメント」）が入手できます。

1. 執行機関(理事会)の適正な体制等の確保

(1) 役員資格要件の緩和(現住要件の撤廃)

役員のない手不足等の実態を踏まえ以下のとおりに変更され、役員はマンションに居住していなくても選任できるようになりました。

【改正前】「理事又は監事は、マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。」

【改正後】「理事又は監事は、組合員のうちから、総会で選任する。」

(2) 理事会の権限の明確化等

理事会による機動的な組合運営が可能となるよう、理事会の決議事項の明確化、新年度予算成立までの経常的な支出を理事会承認により可能とする手続き規定等の整備がなされました。

2. 総会における議決権の取扱いの適正化

(1) 議決権行使書・委任状の取扱いの整理

組合員による出席によらない総会の運営方法である書面による議決権行使（議決権行使書及び委任状）の取扱いのルールが明確化されました。具体的には

- ・組合員の意思を総会に直接反映させる観点から、委任状よりも議決権行使書による賛否の意思表示をすることが望ましく、そのためには議案の内容があらかじめ明示されることが重要
- ・白紙委任状が多用されないよう、委任状に誰を代理人とするかについて主体的に決定する、適当な代理人がない場合には代理人欄を空欄とせず議決権行使書によって自ら賛否の意思表示をすることなどについてコメントに記載されました。

(2) 委任状による代理人の範囲

委任状による代理人の範囲を、標準管理規約本文で限定的に列記せず、コメントで基本的な考え方（代理

人の範囲は、区分所有者の立場から利害関係が一致すると考えられる者に限定することが望ましいこと等の記述がなされました。

3. 管理組合の財産の適切な管理等

(1) 財産の分別管理等に関する整理

平成22年5月に施行されたマンション管理適正化法施行規則の改正に対応し、管理費の徴収に係る第60条関係のコメントが改正されました。

(2) 長期修繕計画書等の書類等の保管等に関する整理

管理組合の書類、印鑑等について、保管責任者の明確化や閲覧・保存方法の規定が追加されました。

(3) 共用部分の範囲に関する用語の整理

平成22年5月のマンション標準管理委託契約書の改定を踏まえ、用語（別表第2）が整理されました。

4. 標準管理規約の位置づけの整理

各マンションの規模、居住形態等の個別の事情を考慮し、必要に応じて、合理的に標準管理規約を修正し活用することが望ましい旨がコメントに記載されました。

- ・一般的な分譲マンション（単棟型）で、国の推奨するガイドラインに基づき作成された長期修繕計画の事例を基に、望ましい修繕積立金の額が示されました。
- ・なお、金額は新築時から30年間に必要な修繕工事費の総額を、当該期間で均等に積み立てる方式（均等積立方式）による月額として示したものです。金額に幅があるので、「平均値」と「事例の3分の2が包含される幅」の2つが示されています。

なお、この項目の詳細は「月報ヒューマンネット第12号」に説明されています。

「マンション標準管理規約の改正について」の全文は、次のホームページをご覧ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000065.html

行政情報

マンション管理会社に対する国交省の立入検査結果

～約56%の管理会社にマンション管理適正化法に関する是正指導～

国土交通省等は、平成22年10月下旬から概ね3ヶ月間、全国のマンション管理業者138社（昨年度120社）を任意抽出、事務所等への全国一斉立入検査を実施し、その結果を6月15日に発表しました。

これはマンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）に基づき、適切に管理業務が行われているか確認するために毎年行われているものです。

是正指導が行われた件数とその内容

今回の検査では、昨今多発している財産毀損事件等を踏まえ、昨年度に引き続き、管理業務主任者の設置、重要事項の説明等、契約の成立時の書面の交付、財産の分別管理及び管理事務の報告の5つの重要項目を中心に検査を行い、77社に対して是正指導を行いました（指導率55.8%）。

平成21年5月のマンション管理適正化法改正省令施行後初めての立入検査となりましたが、制度改正に対する認識不足が多く見られた結果となったとのことです。以下は該当するマンション管理適正化法の条項と、是正指導件数です。

管理業務主任者の設置（法第56条関係 / 事務所ごとに成年者である選任の管理業務主任者を30組合ごとに1名置かなければならない。） …… 6社

重要事項の説明等（法第72条関係 / マンション管理会社は、管理事務委託契約を締結する際、区分所有者と管理組合に対し契約内容や履行内容の重要な事項について説明しなければならない。） ……62社
契約の成立時の書面の交付（法第73条関係 / マンション管理会社は、契約の成立時に法で規定する項目に関する書面を管理組合等に交付しなければならない。） ……54社
財産の分別管理（法第76条関係 / 預金名義を管理組合とし、通帳と印鑑を分離して保管しなければならない。マンション管理会社は管理費等を自社に1ヶ月以上保管してはならない。） ……37社
管理事務の報告（法第77条関係 / マンション管理会社は、管理組合等に定期的に管理事務に関する報告をしなければならない。） ……18社
<以上、国土交通省 HP から抜粋・修正>

書評

「向こう三軒両隣り」 おすすめ度：★★★★☆

著者：田中敏博 出版社：インデックス・コミュニケーションズ
発行：2005年11月 価格：1,680円（本体1,600円＋税）

私が小学校の5～6年生だった頃（もう35年くらい前になります）
萩本欽一さんが司会をしていたテレビのバラエティー番組で、「欽ちゃん
の向こう三軒両隣り」というものがありました。隣近所のプライベート
なものをどれだけ知っているか、競い合うような内容だった
と記憶しています。当時の日本は高度成長期の余韻が残る経済状態に
あり、都会や郊外の新興住宅地では、「向こう三軒両隣り」は少しずつ
機能しなくなってきていたのでしょうか。それはそれで仕方がないこと
だけれども、でもやっぱりどこか寂しい、という背景が番組を成立さ
せていたのだと思います。当時はもちろんそんなことを全く考えずに、
「どうしてこのお父さんは隣の家の掃除機が壊れたことを知っている
のだらう」と感心して見ているだけでしたが…。



現在の日本は隣人（隣家）への干渉をお互いに敬遠する傾向が広がり、隣人（隣家）のことをよく知りません。
でも多くの方は、この状態が健全であり全く問題ない、とは考えていないでしょう。欽ちゃんの番組が復活でき
るほどでなくてもいいから、もう少し隣人（隣家）について知っているべきだと（自戒の念をこめて）感じている
のではないのでしょうか。

著者は多くの住宅を設計し受賞経験も豊富な建築家で、家と家との関係やまちづくりにも造詣が深い方。人の
心には「なかよくしたい」という気持ちと「わずらわしい」と思う気持ちが一緒に住んでいて、切り離すことが
できない表裏一体のものであり、そのことを認識することが大切であると書いています。挿絵や解説イラストが
豊富で大人が読める絵本のような編集になっていて、1時間もあれば十分に読み終えることができます。戸建住
宅について書かれた本ですが、注意深く読めば、マンションにもできる、マンションだからもっと上手くできる、
隣人（隣家）との関係性のヒントがきっとたくさん見つかります。

まわりのこと、全体のことを考え、気遣いながら同時に自分らしく生きることはなかなか難しいことですが、
もう少しがんばってみよう、そう思わせてくれる良著です。

マンション関連 最新ニュース

マンションに関する最新ニュースダイジェスト

～この1ヶ月間のマンションに関するニュースをまとめました。～

★2011年7月27日★ マンション管理規約の改正が発表されました。

詳細は1ページの特集記事を参照して下さい。

リンク先

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000065.html

★2011年7月23日★ マンション業者名明示、深夜勧誘は禁止…マンション勧誘ルール強化。

国土交通省は、悪質な勧誘が目立つマンション販売の適正化を強化する。8月に宅地建物取引業法の省令を改正。10月から業者に勧誘時に社名や営業目的を明示させ、深夜の営業も禁止する方針。

リンク先

<http://www.asahi.com/housing/news/TKY201107220594.html>

★2011年7月22日★ 平成22年度住宅市場動向調査の結果が公表されました。

この調査は、住宅政策全般や住宅予算、税制、融資等の企画立案の基礎資料となるもので、個人の住宅建設、分譲住宅の購入、中古住宅の購入、民間賃貸住宅への入居、住宅のリフォームの実態を毎年度調査しているものです。

リンク先

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000055.html

★2011年7月19日★ 高層住宅管理業協会が、築30年超マンションの簡易耐震診断制度を開始

マンションの管理会社でつくる高層住宅管理業協会（高管協）は、1981年の新耐震基準よりも前に建てられたマンションを対象に、簡易耐震診断を開始します。会員企業の管理物件に加え、自主管理組合の物件にも対応。まず2011年度に約150物件、3年間で計約450物件を診断する計画です。7月19日発表しました。

リンク先

<http://www.kanrikyo.or.jp/news/data/kanishindan110719.pdf>

★2011年7月11日★ 賃貸住宅の更新料「有効」、最高裁が初判断

賃貸住宅の契約更新時に家主が借り手から「更新料」を取る契約は有効か、無効かが争われた3件の訴訟の上告審判決で、最高裁第二小法廷は15日、「高額すぎなければ有効」とする初めての判断を示した。そのうえで、更新料返還を求めた借り手側の請求をいずれも棄却した。

リンク先

<http://www.asahi.com/housing/news/TKY201107150320.html>

★2011年7月11日★ 敷引の特約「有効」、最高裁が判断 判事1人が反対意見

賃貸住宅の退去時に敷金を返す際、一定額を差し引くと定めた契約条項（敷引 しきびき 特約）が消費者契約法により無効かどうか争われた訴訟の上告審判決で、最高裁第三小法廷は12日、特約は有効とする判断を示した。

リンク先

<http://www.asahi.com/housing/news/TKY201107120690.html>

★2011年6月29日★ 賃貸住宅の修繕費、契約時に分担明記 国交省指針改訂へ

賃貸住宅の退去時に敷金をめぐるトラブルが相次いでいることから、国土交通省は6月28日、原状回復についての指針を7年ぶりに改訂する方針を明らかにしました。フローリングや壁の傷、汚れなどについて、貸手と借り手のどちらが費用を負担するかを詳細に整理し、契約時に文書で取り交わす内容。

リンク先

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000059.html