

## 第67回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2015年6月21日(日) 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター 集会室

出席者(敬称略・順不同)

常光、大山、小川、二宮、白石、小幡、井口

以上7名

司会者 常光部会長

### 議 題

①マンション法(区分所有法)の読み

第3条「区分所有者の団体」に関連したマンション管理適正化法

②その他

資 料 ・「マンション法の解説 一区分所有法一」 (各自が準備)  
・マンション管理基本法令集 (各自が準備)  
・「区分所有法(区分所有者の団体第3条関連)」 (小川氏提供)

常光部会長の司会で進行

1. 予定の議題に入る前に部会長より以下の紹介および意見の交換があった。

(1) 監査に関する相談事例

長池地区の管理組合で工事の執行が独善的な理事長が居て、監事がこの点についての改善をレポートにより促したが、無視され総会で可決された。監事は対抗策として総会場で臨時総会の開催を宣言した。だが総会終了の時点でこの監事の任期は終わっている。臨時総会を開催する権限は宣言した前監事に残っているのか、あるいは招集、開催の権限は新監事の方に移っているのか、という相談があった。回答としては、微妙な問題なので提訴して裁判に委ねるのが妥当とコメントした。

(2) 監査報告に関し以下の議論や紹介があった。

・議案書作成の段階で監事報告書に関し、理事長等から修正を求められたため、話し合いのすえ妥協した内容のものに書き換えた。総会ではとりあえずこの内容のものが提出されたが、総会后日に差し替えたものが全戸配布された。妥協しないと議案書に載せてもらえないと思ったからだそうだが、こんな事でいいのかという。

理事と監事は役割・権限が法規上別であるにもかかわらず、実質的にあいまいとなっている。議案書に監査報告を収録しているのは、便宜的なものであり、別途に監査報告書を作成するのが、ある意味で筋である。(部会長)

・業務監査で問題が指摘された場合には理事会による修正が必要と考える。(二宮氏)

・鶴牧4・5では外部監査を受けている。外部監査者の観点からは、予算に対し実績が超過すると問題視される。第2回目の大規模修繕時、住民に経過説明を綿密にするため大規模修繕ニュースを頻繁に発行したため、印刷代が大幅に予算超過したことがあった。予備費を使って超過分を圧縮したところ、つじつま合わせに予備費を使うのは問題があると指摘

された。(部会長)

(3) 総会運営についての議論 (委任状の問題について)

- ・大方の管理組合では理事会が提出した議案はほとんど可決されるのが実情だろう。理由は委任状の存在にある。出欠票は棟委員あるいは階段委員が集めて回る。その際、出席意思のない者の大半は委任状を出す。委任状には代理人指名しない場合、理事長あるいは議長に委任する旨があらかじめ記載されており、かつ議長を理事長が務めることも多く、出欠票が集められた時点(総会成立の定足数を満たした)で大方の議案は可決されたのも同然のこととなる。(小幡氏)
- ・かつて標準管理規約の見直しの時に委任状を廃止するという検討もなされたが、他の法では認めている関係上廃止にまで至らず、標準管理規約のコメントにおいて、議決権行使書を使うか、個別に代理人を指名した委任状でもって、意思表示をすることが望ましいとした経緯がある。豊ヶ丘5-3では委任状を廃止して、議決権行使書のみとしている。(部会長)
- ・ただ理事会提案の議案が必ずしも可決されるとは限らない。総会で大規模修繕計画は承認されたがそれに伴う値上げは拒否された例がある。また鶴牧4・5では電力購入を東電以外に変更する計画に対し、必要賛成票280のところ272しか集まらず、否決(3/4決議)された事例がある。(部会長)

2. 第3条「区分所有者の団体」に関連したマンション管理適正化法

(1) 小川氏より、テキストP12マンション管理適正化法第73条を読み上げ、以下の説明があった。

- ・本条第1項はマンション管理業者が管理組合から管理事務の委託を受ける契約を締結した時に管理組合の管理者等に交付しなければならない書面に記載すべき8項目(条文の1号から8号)を規定したものである。
- ・第2項は前項の書面を作成するときは、管理業務主任に署名押印させなければならない、としている。

(2) ホームタウン豊ヶ丘-2管理組合の重要事項説明書について記述内容の紹介があった。

- ・JSに一部業務委託をしている。
- ・今年度はTotal会計への変更があったため、2月6日全員に説明があった。その後、2月27日に一部差し替え(団地全体・中・低層を分けた?) たうえ、総会後の5月16日に新理事長(5月10日就任)が押印した。

(3) 出席者の各管理組合の重要事項説明書関係ヒアリング

1) JSに一部委託している組合にはホームタウン豊ヶ丘-2の他に以下がある。

鶴牧4・5、豊ヶ丘5-1、エステート豊ヶ丘-2

2) 民間マンションで全部委託をしている場合

①ブリリア多摩センター(530戸)

- ・建物・設備点検は第三者委託であるが、その業者の記名なし(管理会社による業者選定が可能となっている)
- ・委託金額表示は総額のみで、基幹業務、窓口業務、建物・設備点検、ディスプレイ清掃についてそれぞれの内訳は無い。要求をしたところ理事会のみに提示があり、内容を点検したことがあった。
- ・管理委託費総額は9千万円弱(一般会計の70%)。一般管理費の支出項目としては、他に

電燈・電力料、植栽管理費、役員報酬がある。諸行事の費用は一般管理費とは別にブリリアコミュニティクラブの会計があり、秋祭り、サークル活動の補助に支出されている。

- ・部会長より管理費節減のために個別発注方式を検討することも必要ではないかとの指摘があった。例えば清掃業務とか設備の保守点検などをそれぞれの専門業者に競わせる等。

鶴牧4・5では(356戸)JSに一部委託をしているが一般管理費2000万円の内、委託費は従来清掃費を含めて1,000万円であったが、清掃をJSから別会社に切り離し800万円に低減させた。

②コスモフォーラム多摩(220戸)：

- ・JSとほとんど同じ。ただし常駐(常住)管理人を置いている点が他と異なる事項であろう。
- ・10年くらい前に相見積もりを取って管理委託費を約10%低減。
- ・植栽管理に関しては、女性のボランティアグループが造園業者と密な連絡の下に実施されている。

3) 自主管理の愛宕2丁目団地

- ・管理費等の収納は、みずほ銀行の代行業者と契約。収納日から7日くらいで管理組合に通知される。支払は管理事務所の事務員が経理担当理事の承認後、理事長の決裁を得て処理する。通帳は事務所事務員が、印は理事長が保管。
- ・植栽に関しては、高木の管理は造園業者に発注。約300万円/年。2業者と2年毎に交互に契約。樹木の消毒及び低木の剪定は自主管理

(4) 一般管理費のうち相当な比重を占める植栽管理及び除草作業の事例紹介があった。

- ・部会長より、鶴牧4・5では4丁目と5丁目を1年毎に交互実施している。植栽管理表に基づき1本ごとの管理を行う。業者との契約は管理の継続性を考慮して3年としている。
- ・除草については多くの組合は除草デー等として住民全員および/あるいはグリーンクラブ等の名称のボランティアグループで実施している。回数は年4回が望ましい回数といえるが、2~3回実施しているのが現状であった。多いところは6回実施する管理組合もある。

(5) 重要事項説明書の問題点

部会長より以下の問題点の指摘があった。

- ・収納に関する再委託先については「該当がある場合、会社等を記載すること(重要事項説明書の作成指導書)」となっているが、未だに記入されていない場合が多い。違反とまでは言えないが、十分な説明事項の記載にはなっていない。
- ・基幹業務の一つとして「マンション(専有部分を除く)の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整」がある。その実施方法として「事務管理を実施する上で長期修繕計画に改善を要すると判断された場合には適宜管理組合に報告する」と記載してあるが、現実には何も行われていない。専門知識のない窓口業務の管理員では出来る事ではない。
- ・豊ヶ丘5-1では数年以上前に当時の理事長からこの内容の業務は委託しないとして削除を求めた経緯があるが、実現していない(井口)。

なお、この実施方法の後半に記載された事項は「建物の劣化状況把握のための調査・診断は別契約」とする旨が数年前に追加になった。追記以前は本内容も基本業務に包含されていたとも推量されるが、実施されていない。

関連して、愛宕2丁目では長期営繕計画の見直し作成費用(スペースユニオン)は、コンク

リートの劣化診断・塗装剥離検査を含めた建物の調査を含めて180万円との紹介があった。

(6) 小川氏により、テキストP13、74条及び76条が読み上げられた後、それぞれの条に規定のある再委託の制限、財産の分別管理について部会長よりコメントがあった。

- ・ 基幹事務の再委託は禁止されていたが、3～4年前に改定があり、一括して再委託をしてはならないと緩和された。基幹事務とは収入・支出の調停、出納、管理事務の実施上把握された長期修繕計画の見直しに資する報告である。
- ・ 財産の分別管理は（イ）、（ロ）、（ハ）方式として規定（マンション管理適正化法施行規則第87条2項）されている。

（記録 井口）

次回 平成27年7月26日（日）14：00～16：00の予定でしたが

平成27年7月25日（土）10：00～12：00に変更

場所 ブリリア多摩センター 集会室