

横浜市マンション管理組合基礎セミナー（ソフト編）

管理運営の見直しのポイント ～管理計画認定制度の認定基準を参考に～

第2部 講演① 管理組合運営

講師：岡本恭信（マンション管理士）

目次

1. 横浜市の管理計画認定制度について
2. 管理組合の運営の概略
3. 認定基準：①管理者等及び監事が定められている
4. 認定基準：②集会（総会）が年1回以上開催されている

1. 横浜市の管理計画認定制度について

管理組合の運営

- 管理者等及び監事が定められている
- 集会（総会）が年1回以上開催されている

管理規約

- 管理規約が作成されている
- 管理規約にて下記について定めている
 - 緊急時等における専有部分の立ち入り
 - 修繕等の履歴情報の保管
 - 管理組合の財務・管理に関する情報の提供

管理組合の経理

- 管理費と修繕積立金の区分経理がされている
- 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
- 直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の二割以内である

その他

- 組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容の確認が行われている
- 横浜市マンション管理適正化指針[※]に照らして適切なものである

①管理組合は、マンションの管理の主体として、必要に応じて専門家の活用も検討しながら、主体的に適正な管理に取り組む。

②区分所有者は、管理の重要性・必要性を十分に認識し、管理組合活動に積極的に関わる。

③管理組合は、長期的な見通しを持ち、助言・指導等の目安及び管理計画認定の基準に留意しながら適正な運営に努める。

長期修繕計画の作成及び見直し等

- 長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額が集会（総会）で決議されている
- 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている
- 長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
- 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない
- 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない
- 計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

※横浜市マンション管理適正化指針とは：管理組合が活動する際の基本的な考え方を示すもので特に次の3点を重要な事項と位置付けています。

2. 管理組合運営の概略

● 管理組合運営についての基本的な事項

項目	内容	根拠規定
管理組合	組合員（区分所有者）の団体	区分所有法第3条
管理者	建物の維持管理をおこなう 理事長が区分所有法における管理者	区分所有法第3条 標準管理規約単棟型第38条
監事	財産の状況及び理事の業務執行状況を監視機関 ・権利能力のない団体の管理組合	区分所有法50条1項 管理組合法人 標準管理規約単棟型第41条
集会	集会は少なくとも毎年1回以上招集	区分所有法第18条、34条 39条1項 標準管理規約単棟型第42条

3. 認定基準：①管理者等及び監事が定められている

【確認書類】

- 総会議事録

【確認内容】

- 集会（総会）で管理者等や監事を選任し、議事録にその記載がある。

項目	区分所有法	標準管理規約単棟型
管理者の選任	<ul style="list-style-type: none">・区分所有者は、全員で区分所有法上、当然に「建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うため」の団体を構成する。・集会を開き、規約を定め、および管理者を置くことができる。（第3条）	<ul style="list-style-type: none">【理事・監事】<ul style="list-style-type: none">・総会において選任（第35条2項）【理事長】<ul style="list-style-type: none">・理事会において選任（第35条3項）

3. 認定基準：①管理者等及び監事が定められている～監事の職務について～

【確認書類】

- 管理規約、理事会議事録

【確認内容】

- 監事の職務が管理規約に定められている。
- 管理規約に管理者等や監事に関する特別の定めがある場合は、その定めに基づいて選任していることを証する書類に記載がある。

項目	区分所有法	標準管理規約単棟型
監事の職務	・管理組合法人の財産の状況の監査 ・理事の業務執行の状況の監査 等 (第50条3項)	・監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。(第41条)
管理者等や監事に関する特別の定め	—	・理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって理事のうちから選任し、又は解任する。 (第35条3項)

4. 認定基準：②集会（総会）が年1回以上開催されている～総会の開催～

【確認書類】

- 総会議事録

【確認内容】

- 直近に開催された集会（総会）の開催日が認定申請日の1年以内であり、開催日が議事録に記載されている。

項目	区分所有法	標準管理規約単棟型
集会（総会）の開催	・集会は少なくとも毎年1回以上開催（第18条、34条、39条）	・理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2カ月以内に招集しなければならない（第42条3項）

4. 認定基準：②集会（総会）が年1回以上開催されている～総会の議事録～

【確認書類】

● 総会議事録

【確認内容】

- 集会（総会）の議事録に議長と議長が指名する2名の組合員（総会出席者）の署名（または電子署名）がある。

項目	区分所有法	標準管理規約単棟型
総会の議事録	<ul style="list-style-type: none">・議事録は議長が作成する。・虚偽記載や未作成時の罰則規定あり（第71条3項）	<ul style="list-style-type: none">・総会の議事については、議長は議事録を作成しなければならない（第49条1項）・議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名しなければならない。（第49条2項）

参考資料：監事の職務 標準管理規約単棟型第41条

(監事)

第41条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2 監事は、いつでも、理事及び第38条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。

3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。

5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。

6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。

7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

終わりに

交流会に参加してみませんか

- マンションでの困り事を話しあい、「どのように解決したらよいか」を考える場です。
- マンションにお住まいの方であれば、役員に限らずどなたでも参加可能です。
- 専門家が適宜アドバイスをします。
- 毎月、横浜市内18区とZOOMで開催しています。



横浜市マンション管理組合サポートセンター

横浜市マンション管理組合サポートセンターは、横浜市建築局と下記の4団体が協働して推進する事業です。

- ・ 一般社団法人神奈川県マンション管理士会
 - ・ 特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワーク
 - ・ 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会神奈川県支部
 - ・ 特定非営利活動法人建物ドクターズ横浜
- <http://www.yokohama-ysc.jp/>



連絡先

- ・ 〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14
- ・ Tel&Fax 045-663-5459
- ・ メール support@yokohama-ysc.jp

