

第2回マンション管理基礎セミナー

講演 I

『これからの管理組合運営を考える』

～輪番制理事の限界と組合員の高齢化に向けての専門家の活用～

平成19年11月10日

講師 首都圏マンション管理士会
重松秀士

1. はじめに

2. 管理組合が抱える問題

① 実は二極化

② 高齢化

③ 賃貸化

④ 管理費等の滞納

⑤ 老朽化

⑥ コミュニケーションの無さ

3. それでも48%!

4. 管理組合運営で大事な4つのキーワード
「透明性」は当たり前！もっと大切なことは？

- ① 自主性

- ② 専門性

- ③ 継続性

- ④ 理事の負担の公平性

5. マンション管理適正化法と専門家の活用について

- ① 2000年、「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）」ができて何が変わったか？

第4条（管理組合等の努力）

管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならない。

- 2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

- ② 管理組合運営をサポートする行政と専門家

第5条（国及び地方公共団体の措置）

国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資

料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

6. 専門家の活用事例紹介

① 千葉市内 旧公団系団地 約500世帯 築40年 竣工直後から自主管理

- ・居住者の高齢化及び賃貸化の増加による役員の成り手不足
- ・自主管理による会計担当理事の負担の増大
- ・団地の事情に詳しいのは管理員さんだけ
- ・管理規約は旧公団仕様で長期間見直しされていない
- ・ずいぶん以前の長期修繕計画書はあるが、そのとおりに計画修繕されていない

② 千葉市内 民間分譲会社 約100世帯 築6年 分譲会社系の管理会社に全面委託

- ・管理直後から滞納が多く、多いときは300万円くらい
- ・裁判実施にともなう理事長の負担増

7. さいごに