

もくじ

1 . はじめに.....	3
2 . 理事ってなに？	4
3 . 理事の役割分担	6
4 . 理事って何をやるの？（日々の業務から1年に一度の業務まで）.....	8
(1) 日々の業務	8
(2) 月次.....	10
(3) 年次.....	11
5 . マンション管理の仕組み（登場する人物とそれら人々の役割）	12
6 . 建物の維持管理	14
7 . トラブル.....	16
(1) 音	16
(2) 漏水（雨漏りを含む）	17
(3) ペット問題	18
(4) 駐車場（駐輪場を含む）	19
(5) 管理費等滞納.....	20
8 . お金	22
(1) 管理費と修繕積立金	22
(2) 管理費の内訳.....	22
(3) 修繕積立金の内訳	23
(4) 使用料	24
(5) 管理費・修繕積立金の管理	24
(6) 自治会費、町内会費.....	26
(7) 保険.....	27
9 . 総会の運営	29
(1) 議案の作成	30
(2) 招集手続.....	30
(3) 総会の開催（＝議案の議決）	32
(4) 議事録の作成、保管等	37
10 . 基礎知識	38
11 . 管理委託契約と管理規約	41
(1) 管理委託契約.....	42
(2) 管理規約.....	44
12 . 最後に.....	48
13 . 付録	49

1 . はじめに

この本をご購入いただきありがとうございます。この本を手にしたあなたは、きっと、初めてマンション管理組合の理事になった方が、もしくは理事になってはいるものの、いまだ何をどうすればいいのか疑問に感じていらっしゃる方でしょう。

それ以前に、「そもそも、近所づきあいとか、そんなたぐいの面倒なことがないからマンションを買ったのに・・・」と思って、理事になってしまったことに不満を感じている方もいるかもしれません。いやいや、「そこはちょっと勘違い」といったところもありますので、現実を受け入れ、ぐっと我慢をしてください。

なぜなら、マンションは「集合住宅」といわれる種類の建物で、数多くの人々が文字どおり「同じ屋根の下」で暮らすわけですから、「近所づきあい」をしないで暮らすことには無理があります。その現実を国も認め、法律(いわゆる「区分所有法」という法律です。正式には「建物の区分所有等に関する法律」という長い名前です。)で、きちんとした形で、住み心地をよくするための「近所づきあい」をするようルールを作ったわけです。

本書はそんなあなたのために、

- ・マンション管理組合の「理事」とは何か？
- ・何をしなければならないのか？
- ・何をしないと周囲の人たちから文句をいわれるのか？

など、皆さんの目線で分かりやすく、かつ短時間で理解できるように、「法律に関係のある事柄」や「専門的なこと」を初心者用に普通の言葉で書いたものです。ですから、気楽に通勤電車や休憩時間、寝る前などのちょっとした合い間に読んでいただけます。本書をご活用いただき、皆さんが無事に管理組合の理事のお仕事をまっとうされることをお祈りします。

2 . 理事ってなに？

今回あなたが就任された「マンション管理組合の理事」とは、そもそも何でしょう？「理事」の前に、「管理組合」の説明が必要になりますね。

「管理組合」とはご存じのとおり、マンションの維持管理をしていくための組織ですよ。

そして法的には、マンションの「管理組合」とは、マンションの所有者になった人が、法律によって強制加入を義務付けられている組合なのです。したがって、マンション所有者は「所有者になった時」から自動的に「管理組合員」になります。(ということは、マンションを賃貸で借りている人たちは、組合員ではないのです。)

そして一般的には、その組合の運営の中心となるのが「理事会」と呼ばれる組織で、その理事会の一員が「理事」と呼ばれる人なのです。したがって、理事は組合をきちんと運営していくことが仕事になるわけです。

では、管理組合をなぜきちんと運営しなければならないのでしょうか？



マンションは、あなただけのものではありませんから、他の区分所有者の財産も「理事であるあなた」を中心とする管理組合で、管理することになります。

「管理組合をきちんと運営すること」は、マンションの維持管理をよりよく行うことです。他の区分所有者の所有部分をもしっかりと管理することになります。

いい換えれば、管理をしっかりと行わないことは、あなたの所有する部分だけ