

### 司法書士がお答えします

Answer 司法書士 宮城 匠  
(司法書士法人 匠事務所)



## マンションの管理について

Answer

**ど**

のような建物でも維持管理するにはそれなりの出費が必要です。特に、大きな建物であるマンションにおいて良好な住環境を保つていくには、しっかりとした管理体制と、それなりの管理費が必要になります。これらの管理を目的として構成される団体が管理組合です。

### 1 管理組合

分譲マンションのように一棟の建物の一室を独立の所有物とする建物を「区分建物」、その所有者を「区分所有者」といいます。区分建物の権利関係について定めた「建物の区分所有等に関する法律」(以下、「法」といいます)には、「管理組合」という言葉こそ出てきませんが、法はその成立を当然としています。複数の区分所有者がいれば管理組合は当然成立し、区分所有者全員がその構成員となります。逆に言えば、管理組合がない区分建物や区分所有者でありながら管理組合員でない、ということとは原則的にはありません。「あのマンションは管理組



分譲マンションを購入し居住して数年たちました。最近、管理組合から理事になってくれと頼まれています。管理組合では何をすればよいのでしょうか。

合がないから管理ができていない」という話を耳にしますが、正確には「管理組合が機能していない」ということです。新築物件の場合、物件の引き渡し後に管理組合の総会が招集され、実際の管理組合の業務がスタートします。

### 2 管理組合の業務

管理組合で管理をするといっても、区分所有者全員が直接管理に当たることは事実上困難です。例えば201号室の区分所有者は階段の掃除、301号室はエレベーターの保守、401号室は修繕積立金の運用を...などと管理業務のすべてを割り振るのは現実的ではありません。

そこで、通常は管理組合で「管理者」を決め、管理者が管理組合を代表して管理業務を行うことになりま。一般的に管理組合が定める管理規約で、管理について理事会で決定し、理事長が管理者となって実際の管理業務を行うこととしています。株式会社例えりと、管理組合は株主総会、理事会は取締役会、理事長

(管理者)は代表取締役(社長)の役割に似ています。具体的管理業務は共用部分の保守、火災・損害保険に関するもの、管理費の管理など多岐にわたり、専門的な知識も要求されるため、業務の全部または一部を管理者に委託して行うことが少なくありません。

ただし、管理会社はあくまで管理組合から委託を受けて管理業務を行っています。管理業務は管理組合の責任であることには変わりありません。

### 3 理事の仕事

以上の通り、管理業務というマンションにとつての重要な決定の一翼を担うのが理事の役割です。マンションの資産価値は管理の仕方に尽きるといっても過言ではありません。いくら新築時に高額なマンションであったとしても、管理がずさんであれば価値は激減します。管理組合の理事はマンション全体のためだけではなく、ご自身の資産を守る大切な役割です。張り切って受けてみてはいかがでしょうか。