

第1回マンション管理ガイドライン改定検討会 における主な意見の概要

【分譲事業者編について】

- 修繕積立金の積立て方式を段階増額積立方式とする場合、当初の設定を安くしすぎず、すぐに積立金額を上げなければならない事態を避けるようにという意味でも、重要事項説明の前の段階で将来、修繕積立金の値上げがあるということを説明する旨を記載してほしい。
- 住戸の価値割合に応じた議決権の設定については、この方式を採用する場合は、議決権と合わせて管理費も価値割合に応じて負担すべきではないかという議論もあるので、記載する場合は、これらのバランスを考えるべき。
- 引渡し時の設計図書の例の中に「地盤情報」を記載してほしい。

【管理組合編について】

- 災害時には、管理会社やその社員も被災するため、管理会社ばかりを頼るのではなく、居住者がまず自分たちで行動しなければならない旨も記載したほうがよい。
- 管理組合の運営にあたってアドバイスを受ける専門家として、「マンション維持修繕技術者」をいれたらどうか。
- 管理組合の役員に外部専門家が就任する場合について、標準管理規約のコメントにもあるとおり、外部専門家は賠償責任保険への加入に努める旨を記載してほしい。また、このことはマンション管理士編にも記載しておいたほうがよい。
- 使用細則の例として、駐車場について記載されているが、携帯電話基地局についても触れたほうがよい。
- 総会の議事録記載方法等については、表現を工夫したほうがよい。
- 役員利益相反行為の承認については、理事会だけでなく、総会の決議を要するというような表現にできないか。
- 理事が理事会を欠席する場合に、議決権行使書で意思表示ができるように、理事会の招集通知に、議題だけでなく、議案の内容を記載する旨を記載してほしい。
- 管理費等の滞納者への対応について、細則で成文化しておいたほうがよい。
- 緊急時の連絡に必要な居住者名簿等を作成する際、名簿の正確性を保つために、漏れなく書いてもらうこと、常に最新の情報に更新することが必要であるが、組合としてその方策を検討しておくことが重要である旨を記載してほしい。
- 大規模修繕工事を検討する際に専門委員会を設置する場合、専門委員会の位置づけをはっきりさせておくとよい。
- 専門委員会を設置する場合は組合員の中から建築や設備の専門家を入れることも考えられるが、基本的にそういう人は委員になりたがらない。また、専門委員会については具体名を挙げておいた方が親切だろう。

- 大規模修繕工事瑕疵保険について、これに加え、アフターサービスを行うかどうか等を管理組合がチェックすることが重要である。
- マンションのトラブルとして騒音問題やペットの問題があるので、注意書きのようなものを追記してほしい。

【検討会終了後にいただいた意見】

- マンションの販売広告での維持管理に関する事項の記載については、不動産の表示に関する公正競争規約も踏まえ、表現を工夫したほうがよい。
- 分譲事業者等が販売予定住戸を所有する場合や、等価交換マンションの元地権者の住戸の管理費等の負担については、明確にされないこともあるので、表現を検討してほしい。
- 管理費の解説に、マンションにおけるコミュニティの重要性を加えたほうがよいのではないかと。
- 修繕積立金の設定のところで、段階増額積立方式を採用している場合は、区分所有者が高齢化すると、修繕積立金の額の引き上げが難しくなる例もあるということを加筆したらどうか。
- 耐震性不足のマンションの場合、耐震改修と建替えのほかに、敷地売却について触れるか検討してほしい。
- マンション管理業者の管理事務の報告等の事項に、管理事務報告書の交付、説明、毎月の収支状況、収納状況の確認書類の作成、交付について加筆したらどうか。
- マンション管理士が外部専門家として管理組合の役員になる場合のマンション管理士の役割についても記載したほうがよいのではないかと。