

# 湯沢町・南魚沼市 マンション管理セミナー



分譲・リゾートマンションをお持ちの方、  
管理組合役員の皆様に  
知っておいてほしい！マンションの管理のこと

- 1) 区分所有者と管理組合
- 2) 民泊問題

## 湯沢町の

マンション管理士 大竹久美

登録番号 第 0017030154 号

登録団体 一般社団法人日本マンション管理士連合会  
新潟県マンション管理士会

認定 有限責任事業組合 マンション管理士  
プロフェッショナルパートナーズ

所有資格 宅地建物取引士、管理業務主任者

その他資格 整体師、リフレクソロジー、アロマアドバイザー、  
秘書検定2級、損保代理店資格特級一般



1960年生まれ  
新潟市出身

趣味：山菜・きのこ  
スキー、ゴルフ

## 管理組合とは、

- マンションの建物の共用部分、敷地、付属施設を管理するために区分所有者全員で組織する団体です。
- 管理組合の目的は、標準管理規約第1条に「区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保すること」と定められており、共有財産の管理を通じて良好な住環境を促進していくのが管理組合です。

**理事会**とは、総会で選任された理事で構成される会議で、総会で決議されたこと、日常の管理の中で発生する問題を管理規約等に沿って議論し、共用部分の管理を執行していく機関です。

# 管理会社（マンション管理業者）とは

**マンション管理業者**は、国土交通省の登録を受けてマンション管理業（基幹事務全てを含む管理事務）を行う者。

管理組合からの委託を受け、管理費及び修繕積立金の徴収、支払い等、フロント、清掃、各種設備の点検、管理組合の収支予算や決算書の作成、長期修繕計画の立案・改定等の業務を行います。

管理業務主任者の設置、財産的基礎等、**一定の資質を確保**し、重要事項説明、契約書面の交付、修繕積立金等財産の分別管理、管理実績、財務諸表等の情報開示等の**業務規制**を課すことで、適正化が図られています。 **マンション管理適正化法**



# マンション管理士とは

専門的知識をもって、管理組合の運営、その他マンションの管理に関し、**管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談**に応じ、**助言、指導その他の援助**を行うことを業務とする者。 **マンション管理適正化法第2条5号**

具体的には、

- ・管理規約や使用細則等の策定及び改定の素案作成
  - ・長期修繕計画の策定及び見直しの素案作成
  - ・区分所有者間のトラブル解決に向けての予備的交渉 等
- 管理組合の運営を様々な形で支援する。



他の国家資格と同じく、信用失墜行為の禁止、秘密保持、名称の使用制限等、厳しい義務が課せられています。

# マンション管理適正化法の二つの柱

**マンション管理士**  
の資格制度創設により管理  
組合の円滑な運営可能に

〇〇〇マンション管理組合

区分所有者全員



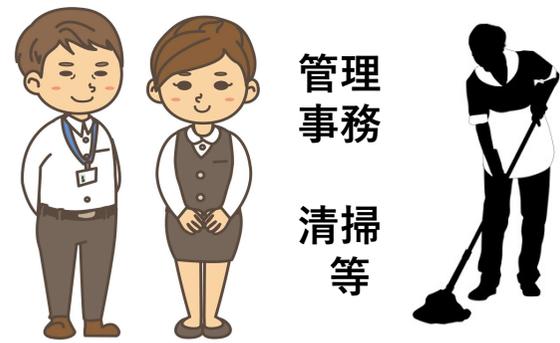
管理規約見直し、委  
託契約見直し、長期  
修繕計画策定等々



専門的知識をもって  
管理組合の立場から  
助言・指導、その他  
援助を行う国家資格



**マンション管理業者**  
の登録制度の創設（業務規制）に  
より管理事務の適正な実施を確保



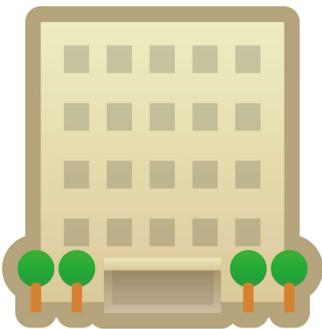
管理  
事務  
清掃  
等

**管理業務主任者**

管理委託契約に関する重要  
事項の説明や管理事務報告  
を行う際に必要な国家資格

区分所有者・管理組合役員の皆様に知っておいてほしいこと ポイント1 

分譲マンションのお部屋の持ち主（区分所有者）になると  
**管理組合の組合員**になります！



〇〇マンション管理組合

◇区分所有者は、区分所有法第3条※により自動的に  
管理組合の組合員になり脱退の自由はありません。

※**区分所有法第3条**：区分所有者は、全員で、建物並び  
に敷地及び付属施設の管理を行う団体を構成し、集会  
を開き、規約を定め及び管理者をおくことができる

区分所有者、管理組合役員の皆様に知っておいてほしいこと ポイント2 

マンションの共用部分・敷地は  
**管理組合の組合員みんなの共有財産**です！



〇〇マンション管理組合

- ◇マンションの共用部分・敷地の維持管理は、管理組合（組合員全員）の責任で行います。
- ◇マンション管理の主体は管理組合です。管理会社に委託した場合も同様です。

区分所有者、管理組合役員の皆様に知っておいてほしいこと ポイント3 

マンションで安全、快適に暮らすためには、  
**ルール、規則（管理規約）**が必要です！



総会に出席しみんなで  
決めましょう

- ◇建物・敷地等の維持管理の方法、管理費、修繕積立金の使途、区分経理等のルールや規則を作成します。
- ◇総会の特別決議で決めた管理規約は、管理組合の最高自治規範です。

区分所有者、管理組合の皆様にご覧いただきありがとうございます。ポイント4 

## 適時適切な修繕工事により 長寿のマンションになります！



壊れる前に  
計画的に修繕しましょう

◇長期修繕計画（25年～30年）を5年程度ごとに見直し、修繕積立金が不足しないようにします。

◇12～15年ごとに建物・設備などの大規模修繕工事を行います。

◇高経年化により建替えも議論します。

# 住宅宿泊事業法（民泊新法）



- ・民泊新法は、国内外の観光客等の宿泊ニーズや宿泊需給に対応するため法律です。
- ・住宅宿泊事業者（民泊サービスを行う者）は、都道府県知事への届け出が必要です。

## メリット

- ・空き家や空き部屋を有効活用できる
- ・設備投資にお金がかからない
- ・観光拡大、地域の活性化
- ・土地の文化や生活を体験

## デメリット

- ・部屋の汚損、設備破損の可能性
- ・鍵を不特定多数に渡すセキュリティ問題
- ・共用部分利用やゴミ出しの問題
- ・騒音問題
- ・文化の違いによる、言語、マナーの問題

- ・家主不在型の住宅宿泊管理業者措置

## 民泊新法に対する管理組合の対応

民泊を許容するかどうかを 管理規約に明確化（特別決議）

民泊禁止の場合は、総会・理事会で決議（議事録作成）をしておくことが必要

- 国土交通省は、分譲マンションにおけるトラブルの防止のためには、「あらかじめマンション管理組合において、**区分所有者間でよく議論**し、その結果を踏まえて、**住宅宿泊事業を許容するか否かを管理規約上明確化**しておくことが望ましい」としています。
- **パブリックコメント抜粋**：マンションで住宅宿泊事業を実施する場合には、住宅宿泊事業の届け出の際に、「民泊を禁止する旨の管理規約のない旨を確認」したいと考えております。管理規約改正までには、一定の期間を要することから、「管理規約上に民泊を禁止するか否かが明確に規定されていなくても、管理組合の総会・理事会委決議を含め、管理組合として民泊を禁止する方針が決定されていない」ことについて届け出の際、確認するとしております。

ご清聴ありがとうございました

