

令和元年度-第3号

# 奈良県マンション管理組合 連合会便り

編集・発行 NPO 法人 奈良県マンション管理組合連合会

〒630-8362 奈良市東寺林町 30 番地 TEL・FAX 0742-26-0335

E-mail : [narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp](mailto:narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp)

URL <http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>

令和2年3月発行

春寒の候、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、連合会の活動にご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

連日各地で新型コロナウイルスの感染拡大の影響が報じられていますが、皆様お変わりありませんでしょうか？東大寺二月堂のお水取りの満行の頃には明るい気持ちで春を迎えたいものです。連合会だより第3号をお届けします。

## 管理組合の総会の準備は進んでいますか？

### 案外気付いていない総会の注意事項をお教えます

多くの管理組合で「新会計年度開始後2ヶ月以内に」通常総会（定期総会）を開催されていますので、そろそろ総会開催の準備を始めておられる頃ではないでしょうか。

総会運営の中で気付かず済ませてしまっている注意事項について解説します。

### 「管理委託契約の更新」は単独議案に

通常（定期）総会の議事（議案）は一般的に、①収支決算及び事業報告、②収支予算案及び事業計画案、③役員を選任、④その他総会の決議を経なければならない事項とされています。次年度の管理会社との「管理委託契約の更新」を事業計画案に含めて一つの議案として提案し承認を取っておられませんか？今までと同一条件で管理委託契約を更新する場合でも、管理組合全体として管理会社にどのくらいの委託料を支払っているか組合員に知ってもらう必要があります。「管理委託契約の更新」を次年度の事業計画に一括りにしないで**単独議案**とする方が望ましいと思います。

### 総会開催までの新会計年度の支出について

新しい会計年度が始まりますと、総会で新年度収支予算が承認される前に支払いが必要になる場合があります。このような場合に標準管理規約では、以下のような支出については**理事会の承認を得て**、その支出を行うことができるとされています。

#### 標準管理規約第58条（収支予算の作成及び変更）第3項

「理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

- 一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

定期的に行う点検などの経常的な支出や会計年度を跨いで行われる大規模修繕工事の工事費など、総会の承認を得る前に支出することが止むを得ないと認められるものは支出することができます。また、理事長が行う敷地及び共用部分の保存行為に係る費用の支出も認められることが、同条第6項に規定されています。

#### 標準管理規約第58条 第6項

「理事長は、第21条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。」

但し、上記の支出があった場合、理事長は総会の収支予算案の議案説明の中で承認前に支出があった説明を加える方が適切でしょう。

### 「議決権行使書」の利用

標準管理規約では第46条（議決権）第4項に『組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。』と規定されています。

標準管理規約コメント第46条関係の⑥に以下のように説明されています。

『書面による議決権の行使とは、総会には出席しないで、総会の開催前に各議案ごとの賛否を記載した書面（いわゆる「議決権行使書」）を総会の招集者に提出することである。他方、代理人による議決権の行使とは、代理権を証する書面（いわゆる「委任状」）によって、組合員本人から授権を受けた代理人が総会に出席して議決権を行使することである。（中略）やむを得ず総会に出席できない場合であっても、組合員の意思を総会に直接反映させる観点からは、議決権行使書によって組合員本人が自ら賛否の意思表示をすることが望ましく、そのためには、総会の招集の通知において議案の内容があらかじめなるべく明確に示されることが重要であることに留意が必要である。』

誰を代理人とするかの記載のない委任状（いわゆる「白紙委任状」）が提出された場合には、その委任状の効力についてのトラブルが発生する可能性があります。総会を欠席する場合に委任状の提出を求めている組合は、議決権行使書の採用をご検討ください。

### 総会当日の議案の修正の可否

総会当日に、総会の場で修正動議等により議案を修正して採決できるかどうか？この問題は、その修正の内容が軽微なものかどうかによって異なります。修正が軽微であり決議内容に実質的な変更がなく、欠席者がその修正を踏まえても賛否の意思決定に影響を生じないような場合は、修正案を決議することが可能と考えられます。



他方、議案内容に大幅な修正を加える場合は、欠席者の意思確認の機会を確保する観点から、当該総会での採決を見合わせ、改めて臨時総会を開催し修正案を採決する必要があります。かなりの議論が生じることが想定される議案については、事前にアンケート実施や説明会の開催により組合員の意見を確認した上での議案作成が望ましいです。

（引用：「マンション管理センター通信No.410」2020年2月号）

## 管理組合による管理状況届出制度について 東京都に続き神戸市も来春導入へ

マンションの管理不全の予防・改善と適正な管理を促進し、良質なマンションストックや良好な住環境の形成を目的として東京都に続いて神戸市でも管理状況届出制度の導入が進められています。

2月8日付の神戸新聞の記事を引用して、神戸市の取り組みをご紹介します。

『分譲マンションの適正な管理を促す仕組みづくりを考える神戸市の「市マンション管理支援制度検討会」の第4回会合が2月7日、市役所で開かれた。検討会は管理状況について市が把握する「届出制度」と、不動産事業者やマンション購入者らが確認できる「情報開示制度」の二つの制度導入を提案する方針を示した。市は2020年度の制度開始を目指す。

同市の調査では、市が把握する分譲マンションの約3割が築35年以上となっており、建物の老朽化や住民の高齢化で管理が行き届かなくなることが懸念されている。このため市が昨年8月、弁護士やマンション管理の専門家ら11人による検討会を設け、議論を重ねた。

検討会のとりまとめ案によると、「届出制度」では管理組合に対し、マンション名や戸数などの基礎情報をはじめ、管理規約や管理費・修繕積立金などの維持管理の状況、防災訓練実施の有無など必要項目の届出を義務づける。「情報開示制度」は、管理組合の財務状況や大規模修繕工事の履歴など不動産売買時に重要な情報も含め市のホームページに表示する。

市は今後、検討会による正式な提案を受け、具体的な制度設計を進める。』

## ちょっと一息 「不審ヶ辻子町」町名の由来

奈良には難解な地名が多いですが、これもその一つ。不審ヶ辻子町（ふしんがづしちょう）と読みます。私ども連合会の近くにある地区で江戸時代に付けられた地名のようです。

東は大乗院門跡で西の袋小路であり古くは、西隣の鶴福院領内であったとされ、能役者や大名役人衆の宿泊所を提供する宿割町だったとされています。

何やら通るのが恐ろしそうな地名と思いませんか。



ふしんがづしちょう  
不審ヶ辻子町  
その昔、夜になると元興寺の鐘楼に鬼が現れ、人に危害を加えるので、道場というお坊さんがこれを退治しようと争い、逃げる鬼の後を追ったが、このあたりで見失ってしまったところから不審ヶ辻子と呼ぶようになった。

奈良町座

## 令和元年度(第19期)通常総会開催のお知らせ

NPO法人奈良県マンション管理組合連合会の令和元年度(第19期)通常総会を下記の要領で開催いたします。

〈日時〉令和2年5月24日(日) 10時~12時

〈場所〉奈良県文化会館 2階「集会室A・B」

\*詳細のご案内と議案書は5月上旬にお送りいたします。



## 賛助会員さん訪問③

日本ペイントグループ

## 株式会社フジペック

同社設計監理改修部の高橋課長さんに会社をご紹介いただきました。  
『当社は塗料の専門家として大規模修繕工事の設計業務を行っております。管理組合様にとってこういった手法がベストであるのかを日々研究しています。工事仕様に関しては専門家ならではの広い視野からの選択肢の中でお客様のニーズにベストマッチする仕様を選定しております。各種検査におきましても「化学」の見地からの判断を行います。設立70周年を終え、これまで培ってまいりました伝統と最先端の化学の両方をバランスし、ひとつひとつ手作りの大規模修繕工事を目指します。』



フジペック改修部 高橋課長

本社・工場：大阪市西区江戸堀 2-4-7

設計監理改修部：東大阪市長田西 3-1-16



詳しくは同社HPで

## マンション管理無料相談事例 2019年12月～2020年2月受付

### ①大規模修繕工事全般について

香芝市内マンション 36戸 築17年 管理組合理事長

### ②1回目の大規模修繕工事計画について

奈良市内マンション 102戸 築12年 管理組合役員

### ③重要事項説明に記載の近隣協定の解釈について

奈良市内マンション 2棟 72戸 築13年 管理組合役員

### ④高架水槽バルブ取替工事について

奈良市内マンション 103戸 築33年 管理組合副理事長

### ⑤大規模修繕工事全般について

奈良市内マンション 20戸 築26年 管理組合理事長・副理事長

### ⑥総会準備と運営について

奈良市内マンション 190戸 築42年 管理組合理事長

### ⑦大規模修繕工事の施工会社公募の条件設定について

奈良市内マンション 62戸 築25年 管理組合修繕委員長



連合会のWEB情報を  
ご覧いただけます！

\*マンション管理に関するご相談は、ご遠慮なく下記までお申込みください。

## マンション管理の無料相談会

\*お申込みは、奈良県 住まいまちづくり課 ☎0742-27-7539まで

分譲マンションの管理組合運営に関するあらゆる問題の無料相談受付中  
毎週月・水・金曜日（祝日を除く）午前10時～午後4時

NPO法人 奈良県マンション管理組合連合会

電話：0742-26-0335 FAX：0742-26-0335

E-mail：[narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp](mailto:narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp)（24時間受付）

ホームページ

URL <http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>