

## 管理組合運営の勘どころ

弁護士 松坂 徹也

1. 管理組合の成立について
2. 管理組合の構成員はだれか
3. マンションの専有部分と共用部分、規約共用部分
4. 管理組合が管理する対象は何か
5. 専有部分、共用部分の定義
6. 共用部分の具体例
7. 専有部分はだれの所有か
8. 共用部分はだれの所有か

9. 共用部分はだれが管理するか

10. 専用使用权がある共用部分

11. 共用部分の現実の管理と管理会社

12. 管理組合と管理会社との関係

13. 管理会社の管理組合に対する義務

善管注意義務

14. 管理組合の役員（理事、理事長、監事）の区分所有者に対する義務

誠実義務

15. 共用部分管理の日常業務

(1) 管理会社

ア. 清掃等業務、共用部分の現状確認、問題箇所の把握、理事会への報告

イ. 月次管理報告書の作成、理事会資料、議事録の作成

ウ．総会資料、議事録の作成

(2) 役員（理事、監事）

ア．管理会社の報告、作成資料等に基づき理事会を開催し、然るべき決議

総会招集

イ．定時総会、臨時総会の開催、運営

ウ．区分所有者への共用部分の所有者意識、管理責任意識の醸成

16．高経年マンションへの対応

管理不全マンションとならないために

17．第三者管理

専門的知識を有する者の活用

18．第三者管理の有用性

特に高経年マンションの場合

## 19. 第三者管理の問題点

- (1) 区分所有者の当事者意識を低下させる
- (2) 管理会社を管理者とすることの利益相反性

## 20. 区分所有法改正

- (1) 区分所有者の責務を規定
- (2) 決議要件の緩和
  - ア. 高経年マンションの建て替え等のハードルが下がった
  - イ. その他決議が容易になった
- (3) 国内管理人の仕組みを整備
- (4) 所有者不明、管理不全マンションの管理制度の創設