

県福管連

# かわら版

第106号

発行日:平成 26 年 1 0 月 25 日

発行:NPO 法人福岡県マンション管理組合連合会

TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.com/>

E-mail [fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp](mailto:fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp)

## 【管理会社とは緊張感あるパートナー関係を】

「管理会社とどう付き合うか？」というテーマは、色々な紙面等で取り上げられてきたが、依然として管理組合にとって管理会社問題は大きな課題となっている。

法律的に見れば、管理会社は管理組合との業務委託契約に基づいて管理業務を行うということになっている。「管理の主体は管理組合」ということは明白であるが、わが国マンション管理の特異な状況もあって、あたかも「管理の主体」が管理会社と思われる事態も多く認められる。例えばマンション購入時に既に管理会社が決まっておき（ほとんどは分譲会社の系列管理会社）、管理組合が選択して契約したわけではないということがある。又、契約書のなかに「総会支援」「理事会支援」業務という項目があるので、管理組合運営まで管理会社に頼ってしまうということもある。

こうした象徴が「管理委託契約書」という名称である。端的に言えば、管理組合が管理会社に委託するのは「管理業務」であって、「管理」そのものではない。本来は「管理業務委託契約書」である筈である。とは言え、これらを理由に管理会社を敵視したり、非難すれば済むというものではない。実際的には現実の委託契約関係において、管理組合は管理会社への適切な関係を築いてマンション管理をより良いものにしていかなくてはならない。それを一言でいえば「管理組合と管理会社との緊張感あるパートナー関係」を築くべきということになる。

そのためには、管理会社には「管理組合が管理の主体」という命題を、「お題目」ではなく、しっかり理解していただくことを求めたい。そのためのフロントマンの教育をしっかりやって頂きたい。県福管連としても管理会社に命題の重要性を求めていく活動を強化したい。同時に、管理組合、特に理事の方に、管理会社に緊張感をもたせるためにも、区分所有法やマンション管理適正化法、規約に精通すると共に管理業務の知識を深める努力を要望したい。管理会社を良くも、悪くもするのは管理組合の管理力であるということを強調しておきたい。

(アメニティ 385号抜粋編集)

役員のお覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長									

# 不動産業界の「福岡県暴力団排除条例」をご存知ですか？

暴力団排除条例の制定（平成22年4月1日施行）

この条例は、県民の皆様の安全な生活を確保し健全な社会経済活動を実現するため、暴力団の排除に関し県民の皆様や事業者の方々の役割、暴力団の排除に関する基本的政策、青少年の健全な育成を図るための措置、事業者による暴力団員等に対する利益の供与の禁止について定めたものです。（福岡県警察リーフレット抜粋）

具体的には、不動産を賃貸若しくは売買する場合に、借主又は買主の方は、暴力団事務所として使用しない事を誓約しなければなりません。又、貸主又は売主及び仲介不動産業者は、暴力団事務所として使用しないことを確認し、三者共に、誓約書にサインしなければなりません。

## ○福岡県暴力団排除条例（平成21年福岡県条例第59号）

### 第6章 不動産の譲渡等をしようとする者の講ずべき措置等

（不動産の譲渡等をしようとする者等の責務）

第19条 県内に所在する不動産（以下この章において単に「不動産」という。）

の譲渡又は貸付け（地上権の設定を含む。以下この章において「譲渡等」という。）をしようとする者は、当該譲渡等に係る契約の締結の前に、当該契約の相手方に対し、当該不動産を暴力団事務所の用に供するものでないことを確認するよう努めなければならない。

2 何人も、自己が譲渡等をしようとしている不動産が暴力団事務所の用に供されることとなることを知って、当該譲渡等に係る契約をしてはならない。

3 不動産の譲渡等をしようとする者は、当該譲渡等に係る契約において、次に掲げる旨のすべてを定めるよう努めなければならない。

一 当該契約の相手方は、当該不動産を暴力団事務所の用に供してはならない旨

二 当該不動産が暴力団事務所の用に供されていることが判明したときは、当該譲渡等をした者は、催告をすることなく当該契約を解除し、又は当該不動産の買戻しをすることができる旨

4 前項第2号に規定する場合においては、当該譲渡等をした者は、速やかに当該契約を解除し、又は当該不動産の買戻しをするよう努めなければならない。

（不動産の譲渡等の代理等をする者の責務）

第20条 不動産の譲渡等の代理又は媒介をする者は、当該譲渡等をしようとする者に対し、前条の規定の遵守に関し助言その他の措置を講じなければならない。

2 何人も、他人が譲渡等をしようとしている不動産が暴力団事務所の用に供されることとなることを知って、当該譲渡等に係る契約の代理又は媒介をしてはならない

\*管理組合理事長は不動産業者の譲渡・賃貸等の各種問合せの際、「誓約書」の確認をお忘れなく。

## \*\*\*小倉支部：セミナーを終えて！！\*\*\*

小倉支部が発足して第二回目のセミナーを開催しました。設立記念セミナーでは県福管連役員、八幡支部世話人会のご支援を得ての開催でしたが、今回は、小倉支部世話人会独自として初めての取り組みでした。振り返って見れば幾つかの反省点は残したものの、前回は上回る多数の方の参加を頂き、ありがとうございました。

今回のテーマはアンケート結果に基づいて、最も関心が多かったものから決めており、参加者の皆様が二つの講演に熱心に耳を傾けていただけました。特に「給排水管の更生と更新」におけるそれぞれの「メリットとデメリット」については、一考を要する内容がありました。講演後の質疑応答や引き続いて実施した講師を含めた各マンション管理組合間の交流会では、活発な意見交換がなされ、特に5年前に給水管の更新を2年前には排水管の更新工事を実施された「サンシティ金田」の当時の理事長に経験者の代表として要約説明を受け、工事実施に踏み切った経緯や苦労した点など、報告して頂き、得るものが多々あったのではないかと考えております。アンケート結果に見られるように、建物の高経年化、その中に住む住人達も又高齢化してきている現状、講演事例から孤立死を出したマンションは早く疲弊すると言われているように、自分のマンションがそうならないよう、ソフト面では福祉活動を活発化し、住民間での落ちこぼれが出ないように、ハード面ではライフラインの中で最重要な「給排水」の維持管理に、今日のセミナーを参考にして頂ければ幸いと願います。

小倉支部では、こういった課題や問題の解決にむけて、今後も微力ながら皆様方のお手伝いが出来ればと考えております。

代表世話人 首藤

## \*\*\*平成26年度県福管連第一回セミナー報告\*\*\*

10月19日(日)平成26年度第1回セミナーが毎日西部会館にて開催されました。初めての会場であり、参加者数を心配しましたが、杞憂に終わり92名の参加を頂き、ありがとうございました。

(株)リクシルの東支店長の「2回目の大規模改修で開口部の改良工事をしよう」では、サッシの改良工事で、国から補助金がでることに関心が集まったようです。

「行政からのお知らせ」は、特段ないということで、急遽、顧問の藤野雅子氏より「管理の手引き」を教材とした、去年からの変更点を説明して頂きました。

柳下雅孝氏の「マンションを長持ちさせる給排水設備の改修ノウハウ」は、90分では、講演時間が足りないような内容の濃いものでした。講演の終わったあとも、個別に質問したいという方々が多数おられたのですが、時間の都合上、ご要望に十分お応えできなかった点に関しましては、紙面をお借りしてお詫び申し上げます。今後、著名な先生をお呼びしたときは、質問時間を別に取り取ることも考慮したいと思います。(事務局)



↑講演に力を入る柳下講師

## \*\*規約診断・改修講座実践講座\*\*

隔月第1～2土曜日に無料規約診断（10：00～12：00）改修工事实践講座（13：00～15：00）をセミナー室にて開催しております。

最近の規約診断では、総会直前の参加申し込みが多い様に感じられます。

自分の理事長のときは、頼りかぶりして嵐の過ぎ去るの待ち、規約改正は次の理事長に任せるといふ方も多いのではないのでしょうか？平成14年の区分所有法改正も網羅してない規約も散見されます。改修講座についても、最近参加者が減少しています。大規模修繕工事全般の相談も受け付けております。聞きたいことを是非、相談してみてください。次回は12月初旬を予定しております。

（県福管連 事務局・事業部）

## 11月度 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
11月4日(火) 18時00分～ 20時00分	第7回理事会	セミナー室	役員
11月6日(木) 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	八幡生涯学習総合センター（コムシティ）	石川
11月11日(火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会	小倉南生涯学習センター	小野・吉村
11月18日(火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会 （要 予約）1件30分	県福管連セミナー室	荒木勉弁護士
11月19日(水) 13時30分～ 15時30分	県相談会	商工貿易会館	小野・井上
11月25日(火) 18時00分～ 19時30分	マンション問題研究会	セミナー室	弁護士・役員

## よろず相談会(弁護士無料相談)の案内

\* 県福管連では毎月1回、弁護士による無料相談会を県福管連セミナー室で、開催しております。最近、おかげさまで相談件数が増加済みです。マンションに関わるどんな相談にも、マンション問題研究会所属の弁護士が対応させていただきます。事前予約が必要ですが、お悩みの懸念事項があれば、この機会に是非相談してみても如何ですか？（連合会加盟の管理組合役員だけでなく区分所有者、賛助会員も可です。）

一回の相談会で原則4件まで対応可能で、来月は後2件予約可能です。

（予定）11月18日（火） 荒木勉 弁護士