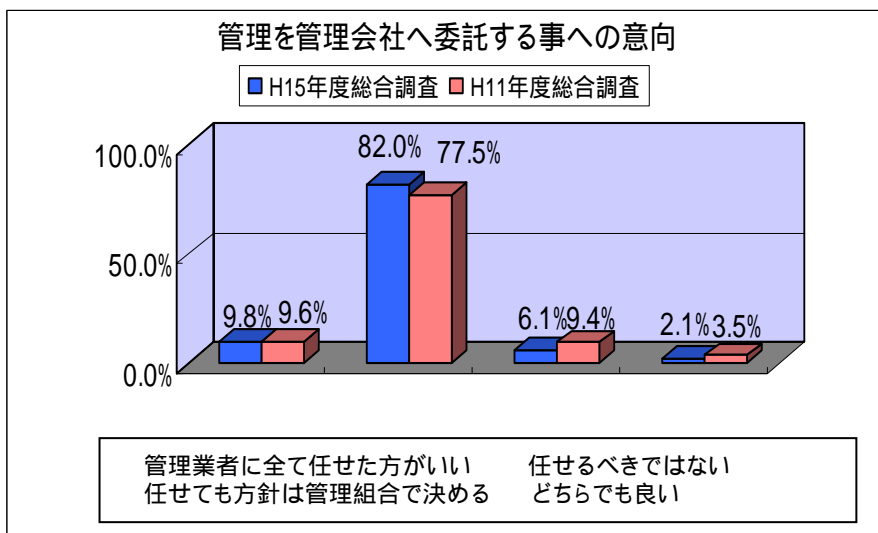
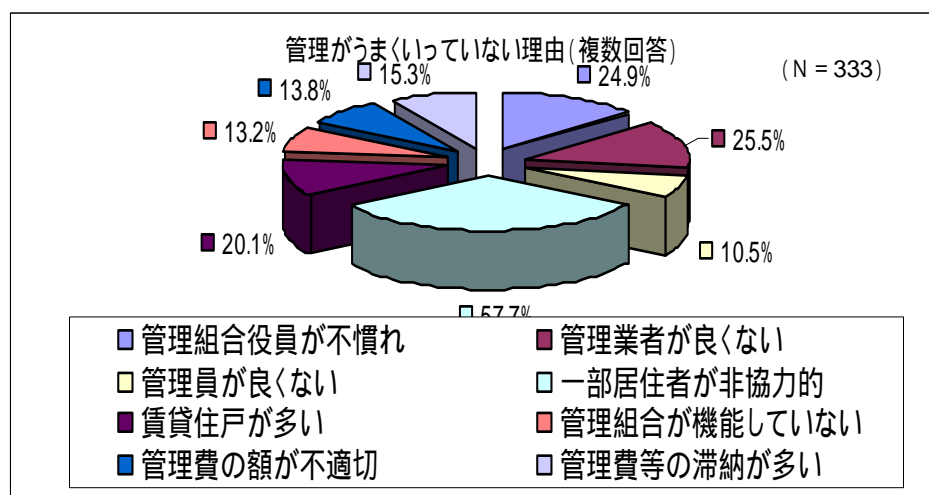
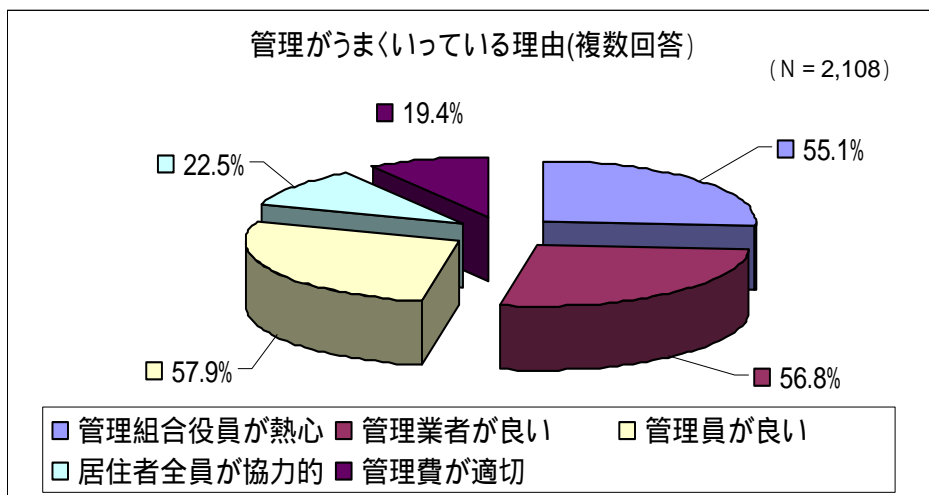


マンション管理の現状等について

1 . 第三者管理の状況と課題

マンション管理の現状

管理組合による管理の実態 [管理組合側]



管理会社への業務委託の意向については9割以上の管理組合が前向きに捉えており、管理業者に対するニーズが高い。また、「管理がうまくいっている理由」では、管理会社との関係が重要な要素になっており「管理がうまくいっていない理由」でも、「管理者が良くない」が一定割合を占め、管理業者による管理が管理状況を左右する大きな要素になっている。

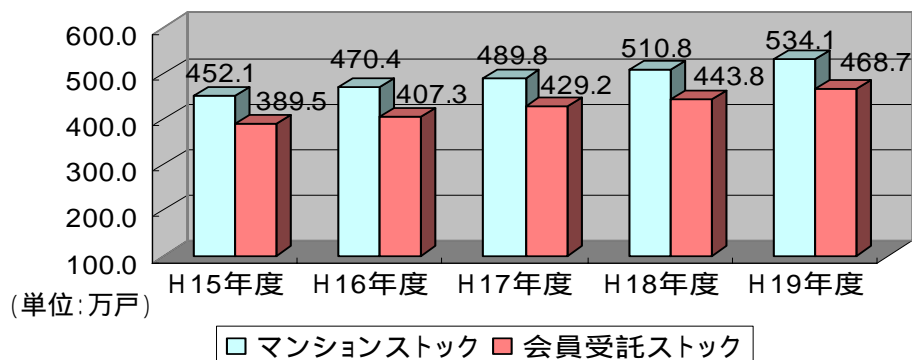
一方で、管理を管理会社へ委託しても、「方針は管理組合で決める」としている管理組合が8割超にまで増加しており、管理組合の自治機能や管理業者に対するチェック機能の必要性が伺える。

(H15マンション総合調査より)

マンション管理の現状

管理業者から見た管理業者による管理の実態

管理業者受託戸数の推移

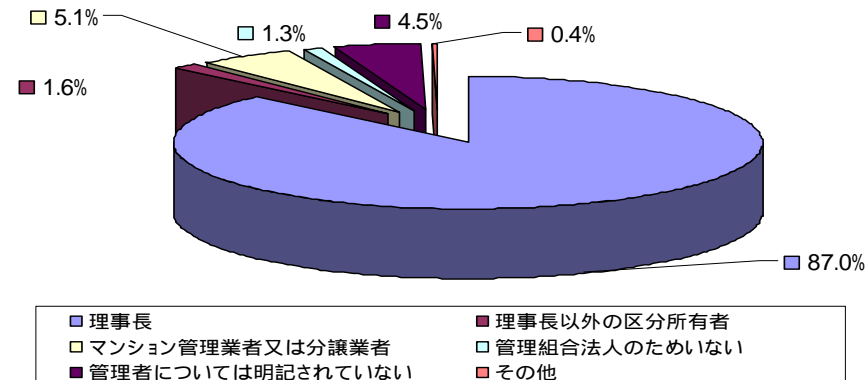


マンションストックは、各年末の国土交通省推計によるストックに三月分のストックを推計加算

(H20.7 (社) 高層住宅管理業協会調べ)

8割以上の管理組合が管理業者と管理委託契約を締結している。

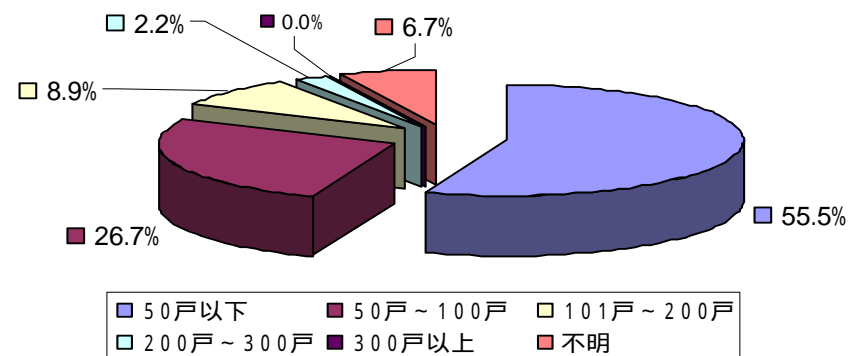
管理規約で定められた管理者



管理規約で定められた管理者としては約9割が理事長となっており、管理業者が就任しているのは、1割以下となっている。

管理業者が管理者に就任しているマンションの規模別を見ると、50戸以下が約6割に対し、100戸以上は約1割と比較的規模が小さいマンションに管理者として就任している管理業者が多い。

管理業者が管理者に就任しているマンション(規模別)



(H15マンション総合調査より)

マンション管理の現状

管理業者の管理者就任の理由の実態 [管理業者側]

管理者への就任状況

就任している 47 %

就任していない 53 %

マンション管理業者が管理者として就任しているかどうか

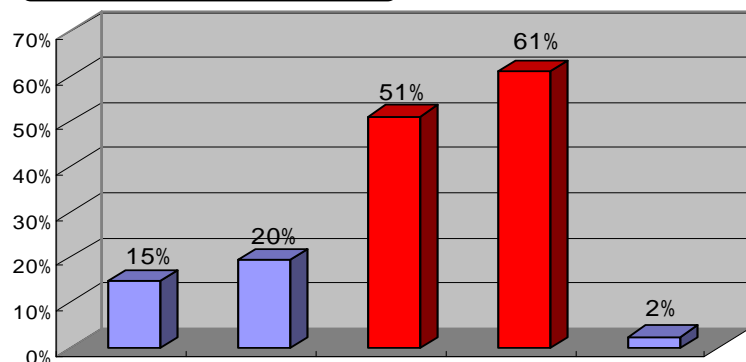
就任していない理由

* 複数の契約案件のうち、1管理組合でも管理者として就任している場合を含む。

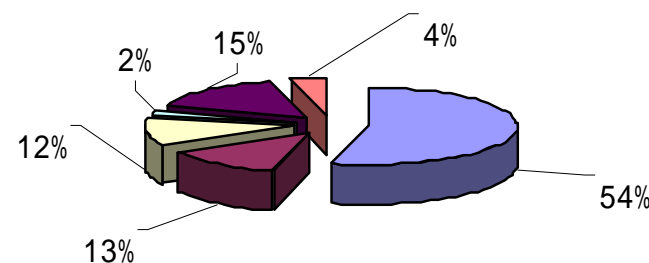
(N = 87)

(社) 高層住宅管理業協会会員会社に対するアンケート調査結果

就任の経緯 (複数回答)



管理者の就任を提案した。
 管理者に就任するよう要請された。
 役員を選出することが困難、やむを得ず管理者に就任した。
 マンション分譲当初より、管理規約により管理者に選任されていた。
 その他(新築物件のため)



- 管理組合からの要請がない
- 管理規約に規定されていない
- 業務範囲を明確にする
- 採算が合わないおそれが高い
- ガイドライン等がない
- その他

その他の内容

区分所有者が理事長に就任することが望ましい
 全ての管理組合において理事長が選任されているため

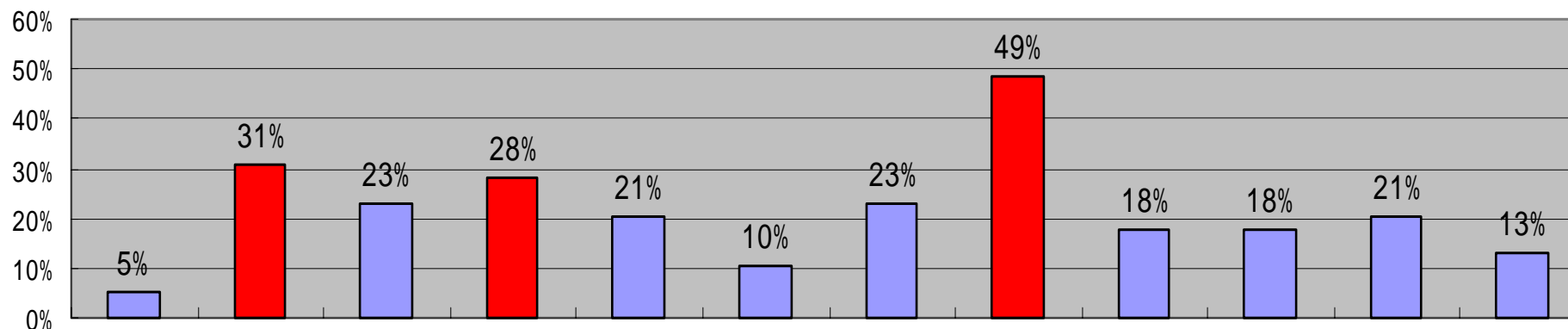
管理者への就任経緯としては分譲当初から就任している管理業者が多い。就任していない理由としては「管理組合からの要請がない」が一番多いが、「ガイドライン等がない」という回答も多い。

(H19 国土交通省調査資料)

管理業者の管理者就任後の実態 [管理業者側]

管理者に就任して困っていること

(N = 39)



理事会との調整が難航する。 区分所有者等から自己中心的な主張がある。 外壁他の大規模修繕工事が実施できない。 管理者としての業務範囲が不明確になっている。 居住者にマナーの改善を求めても改善されない。 建物の不具合等の対応を求められる。 滞納管理費等を請求しても入金されない。 区分所有者等の協力が得られにくい。 管理規約の改正ができない。 採算が合わない。 特になし。 その他

その他の内容

管理組合方式への移行を検討しているが理事になる人がいない 総会出席者がいない、区分所有者の組合運営に対する意識が低い
大規模修繕工事等が難航すると予測される

管理業者が管理者に就任した場合に、(1) 区分所有者が非協力、(2) 区分所有者からの自己中心的な主張、(3) 管理者としての業務範囲が不明確、ということが問題になっている。

(H19 国土交通省調査資料)

第三者管理に関して想定される論点

「マンション管理の新たな枠組みづくりに関する調査検討報告書」及び第1回資料「マンションの管理者をめぐる制度及び現状」より

メリット

責任の明確化
管理水準の向上
区分所有者の負担軽減

デメリット

管理者たる第三者に大きな権能が集中するため、
チェック機能が十分に働かなくなる危険がある
区分所有法には管理者の資格要件や業務へのチェック規定がないため、区分所有者が無関心のまま安易に導入されるのは危険
管理組合の金銭等財産を扱うため、利益相反的立場で着服、流用等が行われる可能性、過度の保存行為等により浪費の可能性
組合財産と管理者の固有財産との分別管理に問題が生じる可能性

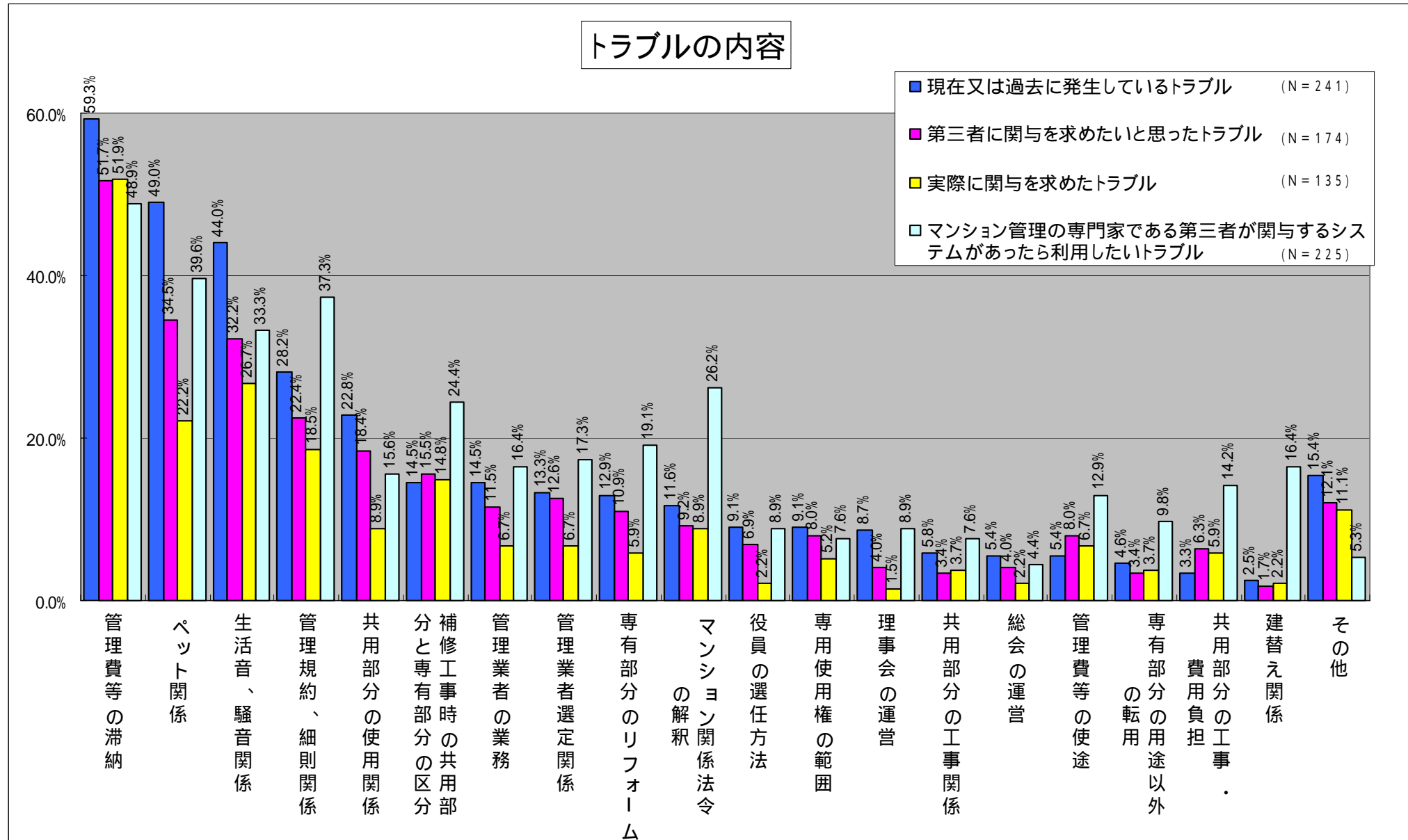
集会（区分所有者）や第三者等によるチェック機能が必要ではないか

管理者の適格性担保（資格要件）が必要ではないか

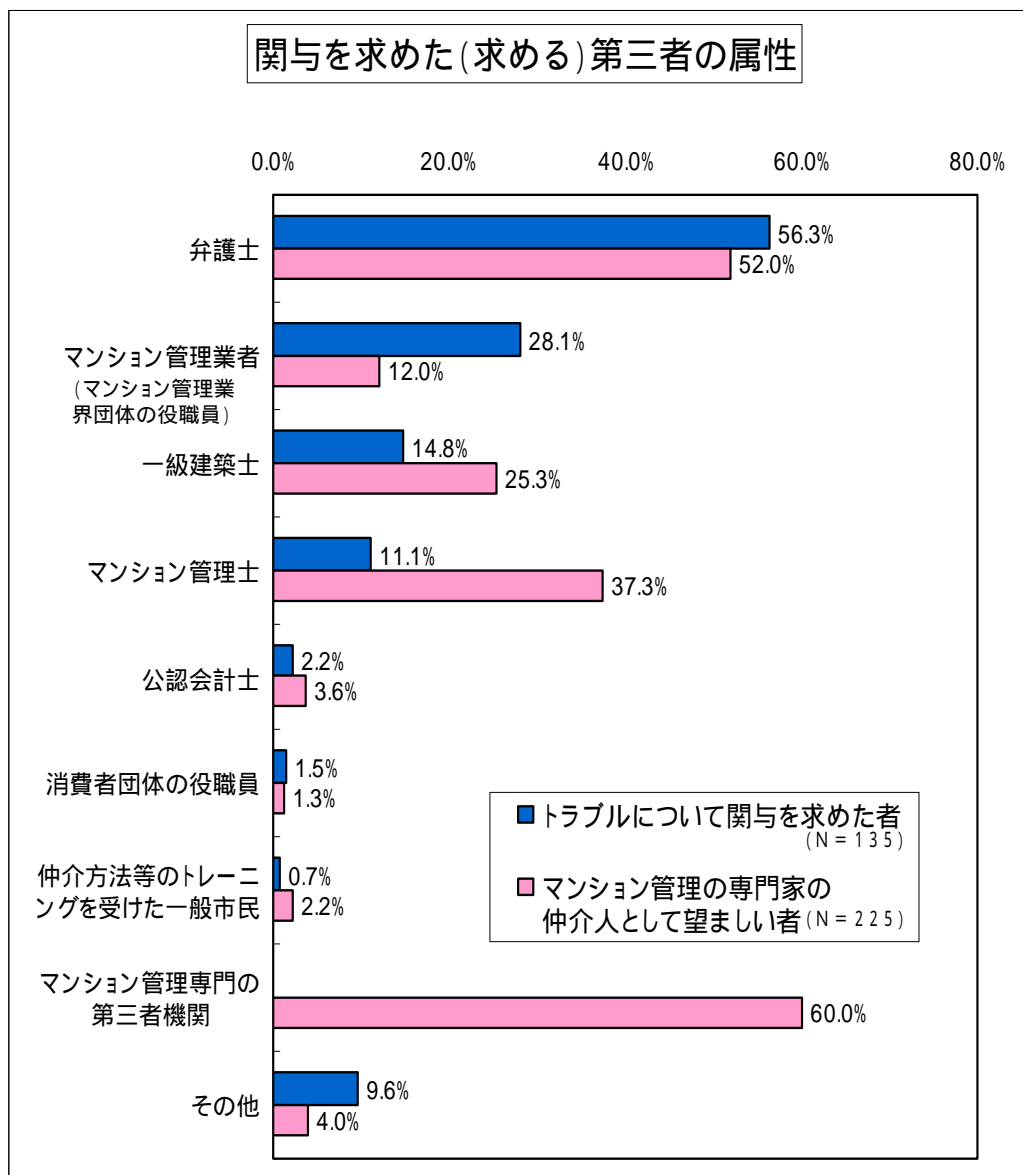
（利益相反の禁止、財産分別の厳格化等）管理者に対する行為規制が必要ではないか

2 . マンションでの紛争事例・分類

マンション管理の紛争



(H18 国土交通省調査資料)



「専門家である第三者に関与するシステムがあったら利用したいトラブル」については、「管理規約、細則関係」や「マンション関係法令の解釈」など、適切な解決にはマンション管理に特化した知識が必要なトラブルが多く選ばれている。

「関与を求めた(求める)第三者の属性に」については、関与した者と仲介人として望ましい者それぞれについて弁護士が多く選ばれているが、それ以外では、関与を求めたではマンション管理業者が多いのに対し、仲介人として望ましい者では、マンション管理専門の第三者機関やマンション管理士など利害関係の無い中立的で専門的な知識を備えた第三者の適切な関与を求める声が多い。

(H18 国土交通省調査資料)

3 . マンション管理の現状 (自治体ヒアリング等の概要)

自治体における対応状況

苦情等に対する対応体制

1. 相談窓口の設置状況

相談窓口の設置状況について、都道府県、政令都市、中核市・特例市、東京23区別に集計

2. 相談会の実施状況

相談会の実施状況について、自治体内外別、都道府県、政令都市、中核市・特例市、東京23区別に集計

その他取り組み

3. アドバイザー派遣制度

各自治体の取り組みとして、アドバイザー派遣の実施状況

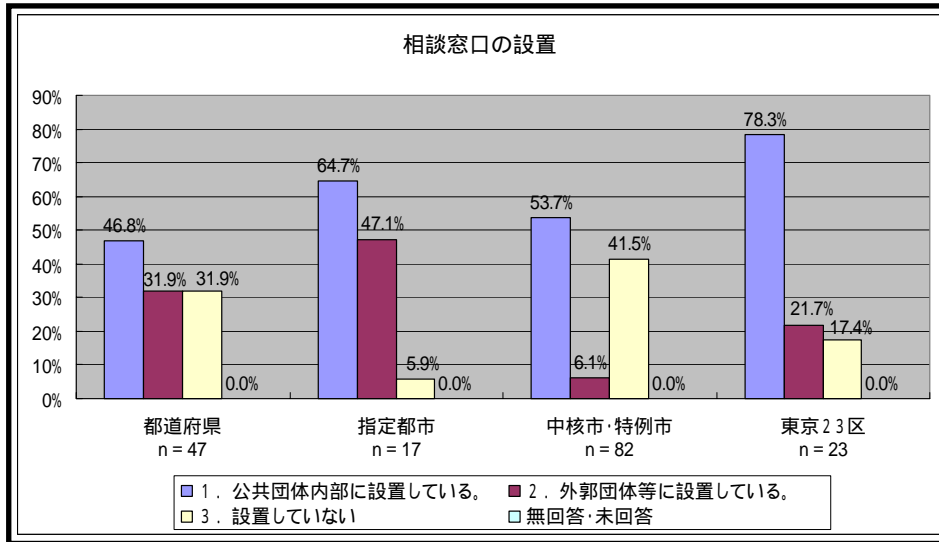
4. 実態の把握状況

アンケート調査による実態把握の実施状況

・ヒアリング等調査からの事例紹介 ~

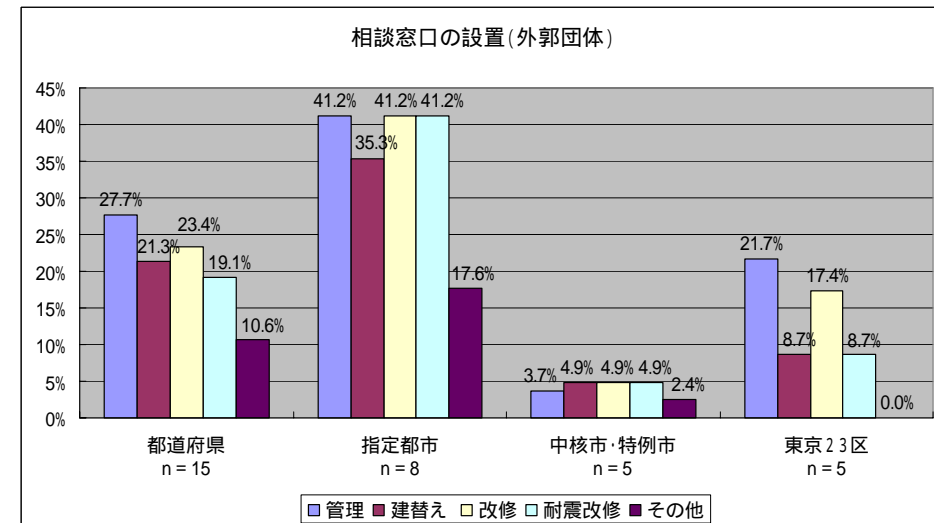
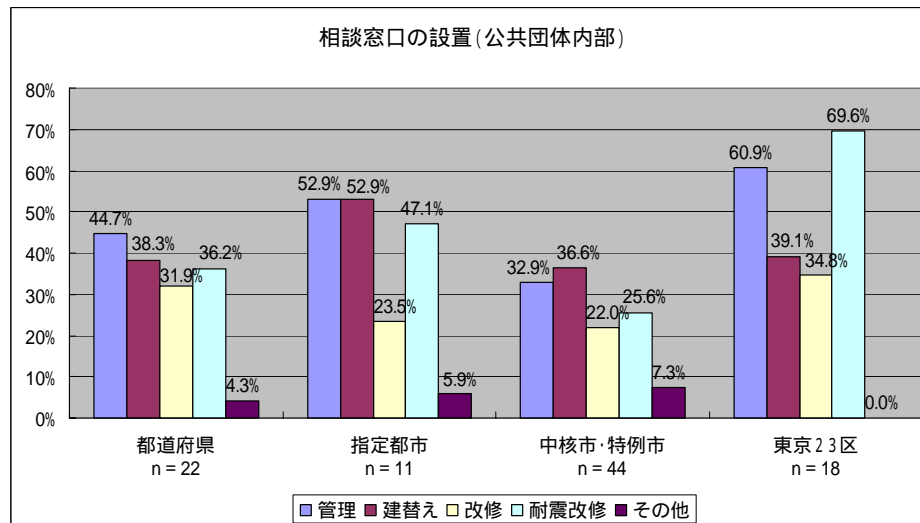
東京都、横浜市等の事例及びマンションの現状等の紹介

分譲マンションの管理や建替え等に関する地方公共団体の相談窓口の設置状況



< 相談窓口設置状況 >

- ・ 相談窓口を外郭団体に設置しているのは、大都市圏が設置率が高い。
- ・ 指定都市において外郭団体への相談窓口設置率が高い。
- ・ 東京23区においては、他に比べて耐震改修の相談窓口の設置率が高い。



(平成20年5月国土交通省調査より)

分譲マンションの管理や建替え等に関する相談会の実施状況

【行政】	平均	延べ回数			【外郭団体】	平均	延べ回数		
	開催回数	開催回数	うち管理	うち建替え		開催回数	開催回数	うち管理	うち建替え
都道府県 n = 8	10.4	83	83	12	都道府県 n = 8	1.5	12	12	2
指定都市 n = 8	25.0	200	128	2	指定都市 n = 5	22.2	111	87	0
中核市・特例市 n = 17	6.3	107	99	3	中核市・特例市 n = 4	5.5	22	22	0
東京23区 n = 9	11.9	107	106	1	東京23区 n = 3	27.7	83	83	0

- ・ 一般的に相談回数は、管理に関するものが多い。
- ・ 東京23区の外郭団体、指定都市及び指定都市の外郭団体では、多くの相談会が実施されている。

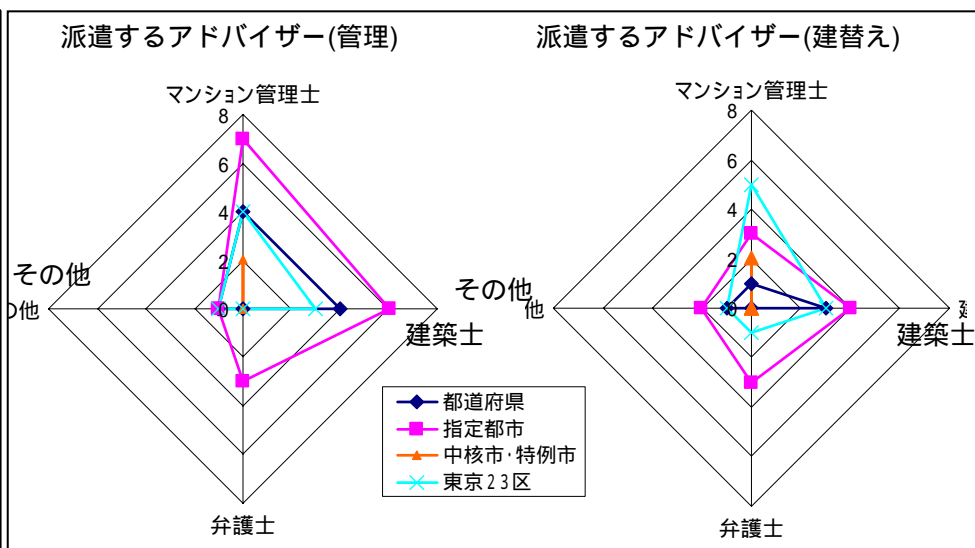
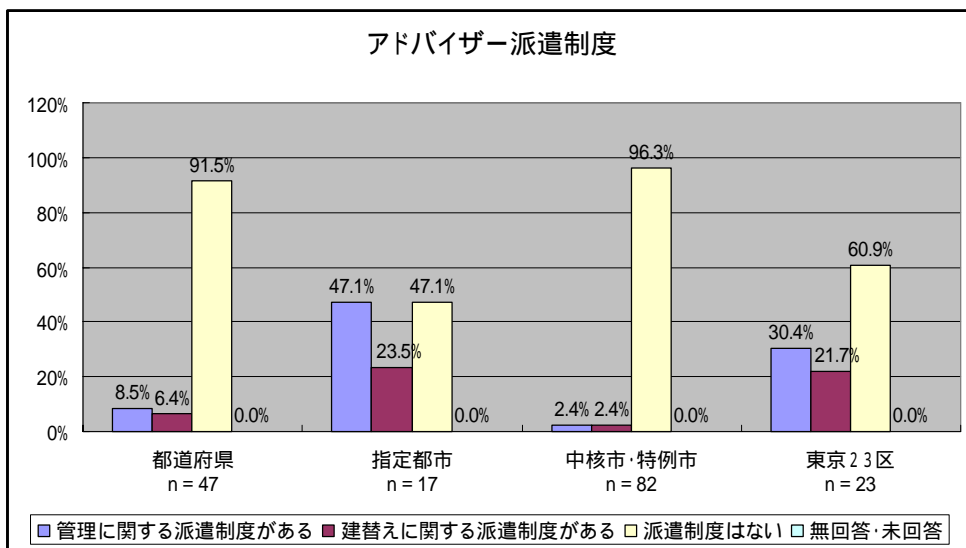
(平成20年5月国土交通省調査より)

【個別実施例】

- 浦安市 公民館などで年9回相談会を実施(予約制)
- 横浜市 NPO法人に委託し、毎週火曜日、毎週土曜日に無料相談会を実施(予約制)
- 千代田区 外郭団体により毎月第三水曜日に無料相談会を実施
- 世田谷区 マンション管理士による無料相談会を実施(マンション管理士の団体の協力)

(平成20年国土交通省から各自治体へのヒアリング調査又はアンケート調査より)

アドバイザー派遣制度

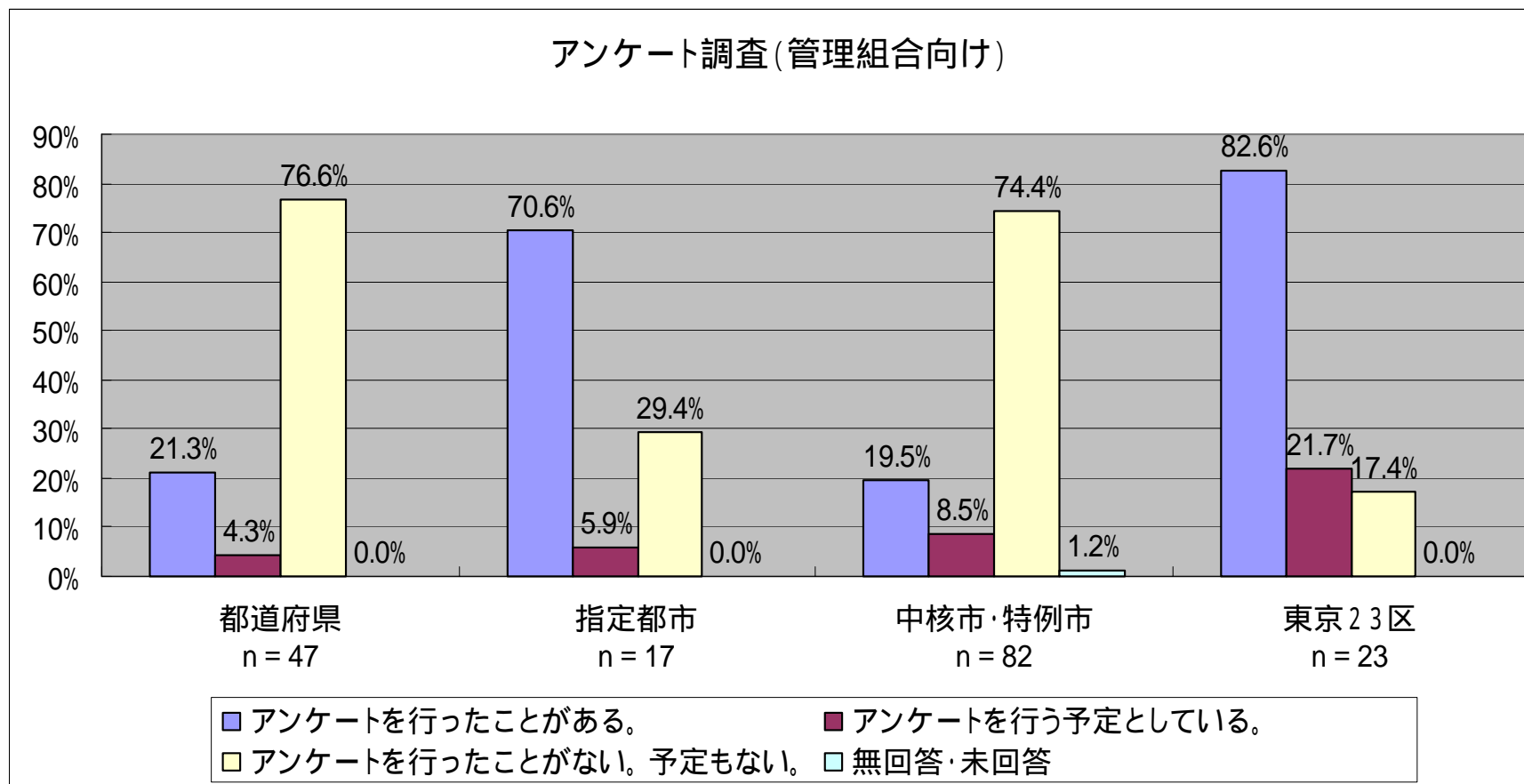


- ・アドバイザー派遣制度を実施している自治体は少ない。
- ・大都市圏の自治体を実施している傾向が強い。
- ・アドバイザーはマンション管理士・一級建築士・弁護士等を派遣しており、中でもマンション管理士を派遣している例が多くみられる。

(平成20年5月国土交通省調査より)

自治体	利用限度回数	1回当たりの派遣人数	登録人数	アドバイザーの保有資格
東京都	なし	1人	20名	マンション管理士、一級建築士
横浜市	年6回	1人	120名	マンション管理士、一級建築士等
中央区	年10回	1人	-	マンション管理士
千代田区	年6回	3人	10名 6社	マンション管理士、一級建築士、弁護士等
大阪市	1回	1人	-	一級建築士、弁護士等

(平成20年国土交通省から各自治体へのヒアリング調査又はアンケート調査より) 14



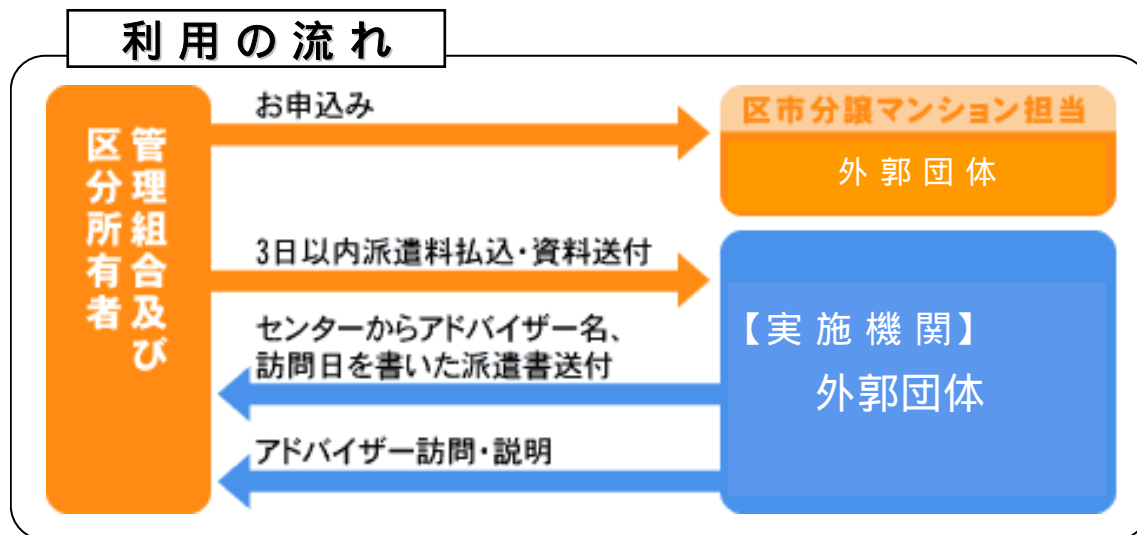
- ・ 指定都市、東京23区など、マンション比率の高いところは、実態把握を実施している割合が高い。
- ・ アンケート調査以外に、登記確認、マンション管理士等を活用して戸別訪問による実態調査を行い、実態把握を行っている例がある。

(平成20年5月国土交通省調査より)

ヒアリング等調査からの事例紹介

管理アドバイザー制度の概要（東京都）

利用の流れ



具体の相談内容

- 「管理組合がないので設立したい」
管理組合設立に必要な手続きや管理規約案の基本的なことについてのアドバイス
- 「管理規約の専有部分と共用部分があいまいなのではっきりさせたい」
建物・設備の状況を見た上で、具体的な考え方や、管理規約の見直しについてのアドバイス
- 「大規模修繕工事の準備をどのように始めたらよいかかわからない」
進め方の全体の流れから、工事スケジュールまで基本的なことについてのアドバイス

支援メニュー

（Aコース講座編） 料金表（1回2時間、別途テキスト代、消費税込み。）

コース名	講座内容	派遣料
A-1	分譲マンション維持・管理ガイドブックの解説	13,650円
A-2	分譲マンション長期修繕計画ガイドブックの解説	13,650円
A-3	管理委託の仕方	13,650円
A-4	計画修繕工事のすすめ方	13,650円
A-5	滞納管理費・修繕積立金督促の仕方	13,650円
A-6	管理組合の設立の仕方	13,650円

（Bコース相談編） 料金表（1回2時間、消費税込み。）

コース名	講座内容	派遣料
B-1	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する事	21,000円
B-2	管理費、修繕積立金等の財務に関する事	21,000円
B-3	管理委託契約の契約等に関する事	21,000円
B-4	修繕計画の作成や修繕積立金等の設定に関する事	21,000円
B-5	建物・設備等の劣化診断等及び修繕工事の相談に関する事	21,000円
B-6	その他分譲マンションの維持管理に関する事	21,000円

【登録アドバイザー情報】

登録数：20人
資格：マンション管理士、一級建築士

【利用実績】

平成17年度 13人 13回（利用管理組合数：12組合）
平成18年度 9人 9回（利用管理組合数：9組合）
平成19年度 8人 8回（利用管理組合数：8組合）

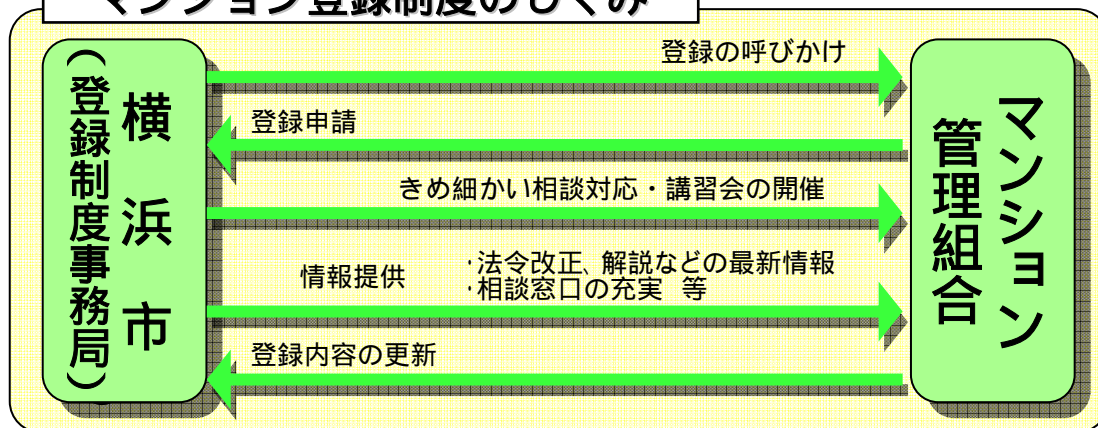
ヒアリング等調査からの事例紹介

マンション登録制度の概要（横浜市）

目的

市内の分譲マンションの実態を把握し、今後のマンション関連の支援拡充を図るとともに、マンション管理組合への適時・適切な情報提供や各種支援策の提供等を行うことで、マンションの良好な居住環境の確保と市街地環境の整備改善を促進することを目的とする。

マンション登録制度のしくみ



- 【沿革】 平成16年度から制度開始
- 【現状】 447管理組合登録
(市内約5,500組合全体の8.1%)
- 【登録料】 無料

登録項目

・ 建築概要	建築概要
・ マンション建物 ・ 設備概要	建物形状
	共用施設
・ 管理概要 ・ 修繕概要	管理概要
	維持管理費
	建物状態
・ 市の事業・融資 ・ 補助の履歴	1 マンション耐震診断
	2 補助・融資
	3 相談業務
	4 講習会等
	5 その他

ヒアリング等調査からの事例紹介

浦安住宅管理組合連合会（浦安市）
浦安市内の団地・大型マンションの管理組合で組織する連合会で、現在32組合が加入している。

みらいネットの更新料はH20より、市から補助を出している。（浦安市）

今後、防災活動（対策）は参加者が協力して行うため、コミュニティー形成を図る上でのきっかけに繋がっていくのではないかと。（中央区、千代田区）

地方公共団体のマンションの現状等 （各自治体の数字は、それぞれ現時点で入手可能な最新のものを掲載）

【分譲マンションの棟数】

中央区	663棟
千代田区	347棟
世田谷区	2,127棟
横浜市	約8,400棟
浦安市	650棟
大阪市	3,172棟
神戸市	約2,800組合

【居住割合】

中央区	約86%
千代田区	約78%
世田谷区	約16%
横浜市	約23%
浦安市	約24%
大阪市	約15%
神戸市	約26%

【賃貸化が進行しているマンション比率】

中央区	約50%（賃貸化率50%超）
千代田区	約23%（賃貸化率80%超）
世田谷区	約11%（賃貸化率50%超）

一般世帯に占める
共同住宅の割合

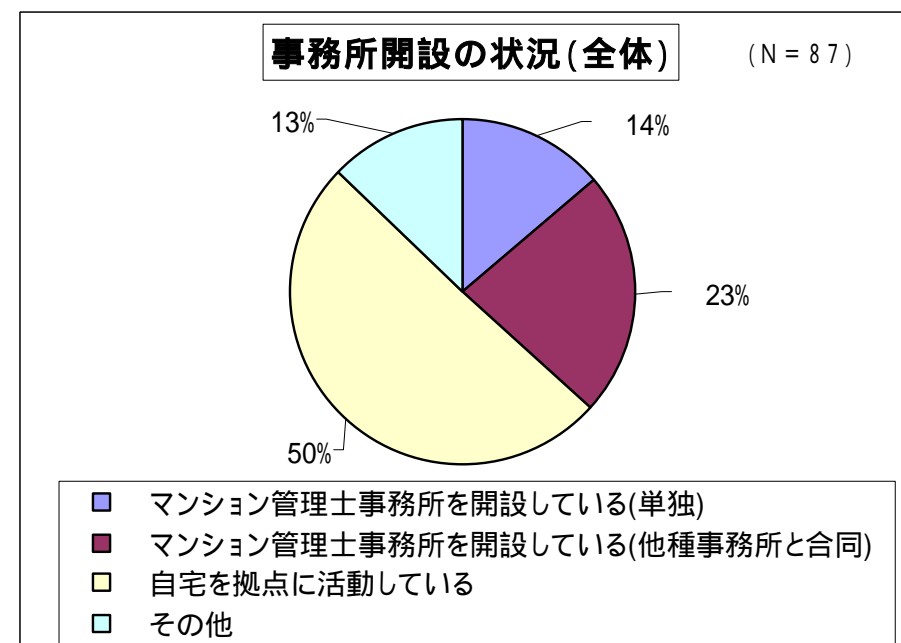
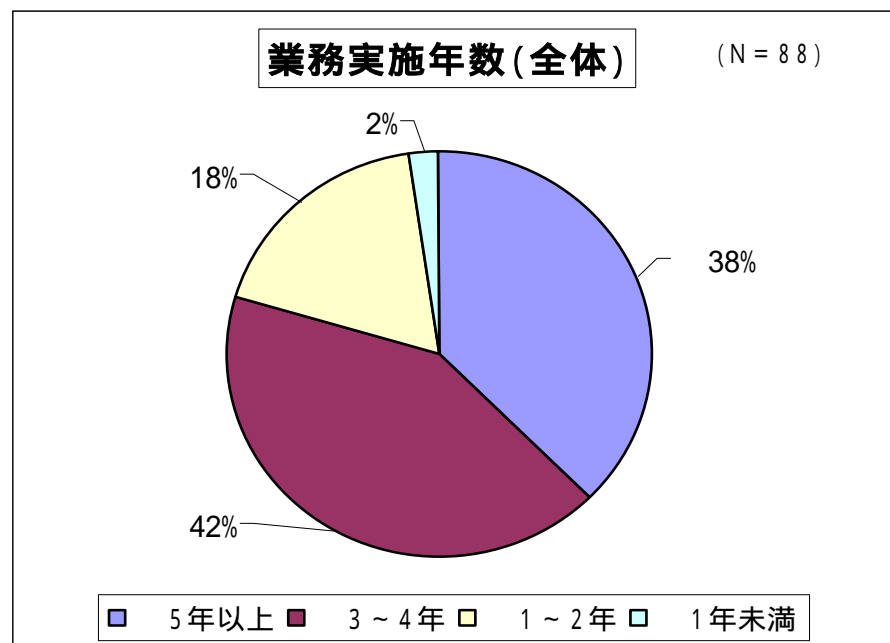
（平成20年国土交通省から各自治体へのヒアリング調査又はアンケート調査より）

4 . マンション管理士の現状、 マンションみらいネットの概要 区分所有法制定時背景

マンション管理士の活動実態

マンション管理士の活動状況

日本マンション管理士連合会に所属しているマンション管理士に対するアンケート結果

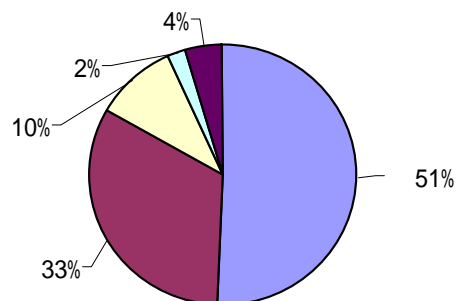


資格創設時から活動をしている者が約4割いるなか、事務所を開設している者は約4割と少なく、管理士が活動しやすい、管理組合が相談しやすい環境整備が重要ではないか。

(H19 国土交通省調査資料)

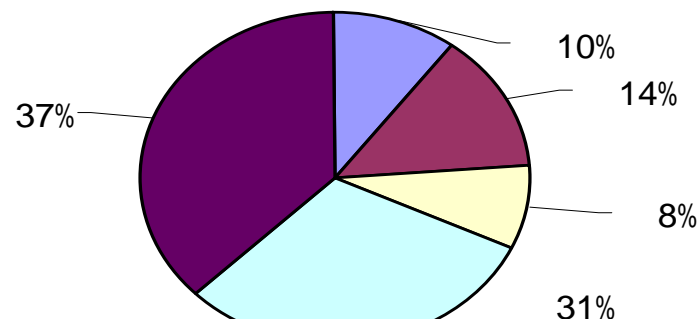
マンション管理士の活動状況

顧問契約を結んでいる管理組合数 (全体) (N = 89)



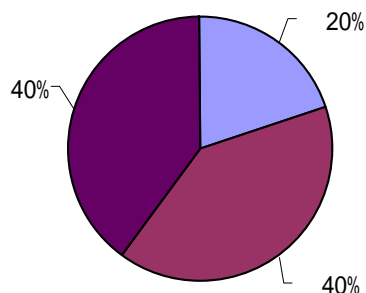
■ なし ■ 1~3組合 ■ 4~5組合
 □ 6~9組合 ■ 10組合以上

収入を得ている業務の割合 (全体) (N = 88)



■ マンション管理士の業務を専門としている
 ■ 専門ではないがマンション管理士の業務が主業務である
 □ 他の業務とほぼ半々である
 □ 他の業務の割合の方が多い
 ■ マンション管理士としての収入はほとんどない

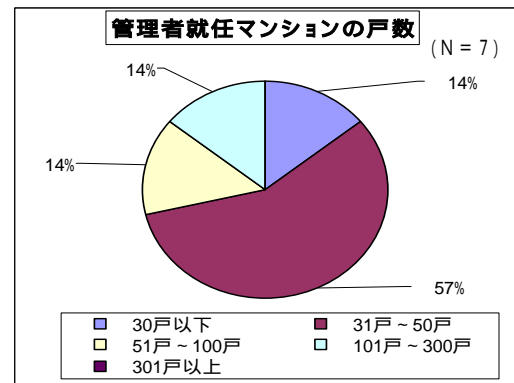
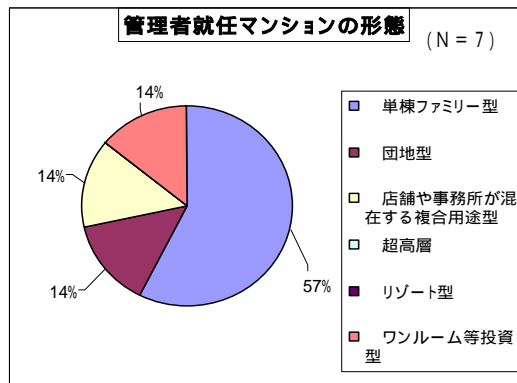
顧問契約を結んでいる管理組合数 (管理者に就任) (N = 5)



■ なし ■ 1~3組合 ■ 4~5組合
 □ 6~9組合 ■ 10組合以上

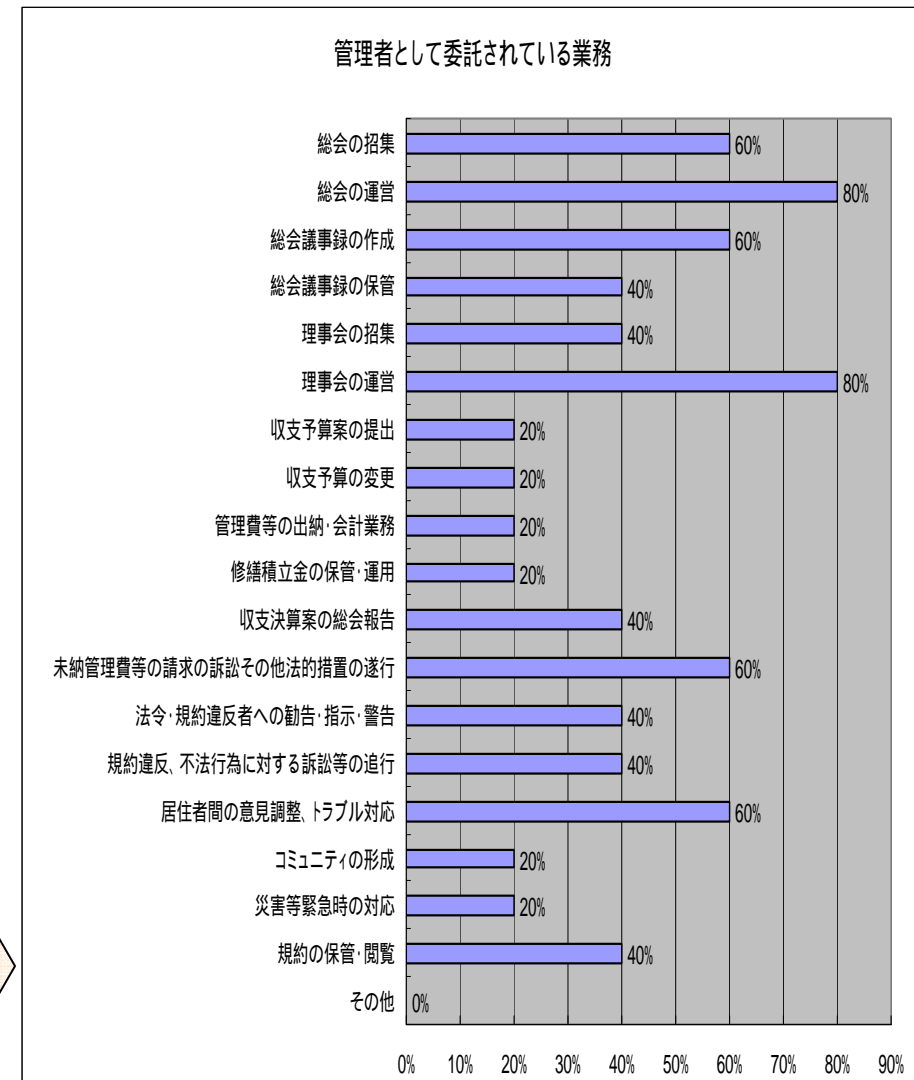
管理者に就任をしているマンション管理士は、顧問契約を結んでいる管理組合の数も多いが、収入の割合面で見ると、専門・主業務として成り立っているマンション管理士は3割にも満たない

マンション管理士の活動状況



管理者として就任しているマンションは単棟型で50戸以下のマンションと比較的小規模のマンションに多く見られる。

管理者として委託されている内容としては総会・理事会の招集・運営、トラブル対応や法的措置関係と専門的知識を必要とし、かつ、処理には長期間にわたる内容が多い。



(H19 国土交通省調査資料)

マンション管理士の活動実態

マンション管理士会の活動状況

マンション管理士団体による管理組合のサポート

マンション管理士会の全国組織設立による管理士の組織化

全国の地域をカバーするように組織化

- ・日本マンション管理士会（平成20年7月末日時点）
- ・参加管理士会 48団体
- ・マンション管理士 約2,000人

会員管理士向け合同研修会等のほか、管理組合役員向け「無料相談会」、「セミナー」、「所属管理士の紹介」等のサポート事業を実施

写真:管理士会の研修の様様



写真:地方公共団体とのセミナー



地方公共団体とマンション管理士会とのタイアップ事業

地方公共団体とマンション管理士会とのタイアップによるセミナー等を多数開催

[ある管理士会の活動例]

- ・毎月1回定期相談会、
- ・管理組合交流会
- ・個別テーマ毎のセミナー開催など

日本マンション管理士会連合会の活動

専門家派遣事業へのマンション管理士派遣

- ・(財)マンション管理センターと地方公共団体との連携によりマンション管理士を派遣する無料アドバイスの実施

マンション管理士による顧問業務

- ・会員管理士による管理組合運営の円滑化のための顧問業務

写真:管理士による相談会



(参考) マンション管理士制度の概要

「マンション管理士」とは

... 国土交通大臣の登録を受け、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（他の法律においてその業務を行うことを制限されているものを除く）とする者【法2条5号】

マンション管理士の登録数：5,433人(H13) 11,641人(H16) 15,661人(H19)

名称の使用制限

... マンション管理士でない者は、マンション管理士又はこれに紛らわしい名称を使用してはならない。【法43条】

マンション管理士の義務等

信用失墜行為の禁止【法40条】

講習受講義務【法41条】

秘密保持義務【法42条】

(参考) マンション管理士制度の概要

マンション管理士試験 **マン管士となる資格の取得**

...マンション管理士として必要な知識を問う【法7条】
(50問・4択式、合格率7.4%【平成19年度】)

マンション管理士の登録 **マン管士の名称を用いての業務の実施**

...有資格者は、国土交通大臣の登録を受けることができる(欠格事由に該当する者を除く) マンション管理士登録証の交付【法30, 31条】

法定講習 **受講しない場合、登録の取り消し事由に【法33条2項】**

...マンション管理士は、5年毎に、国土交通大臣の登録を受けた者の実施する講習を受けることが必要。【法41条】

マンション管理士の活動状況 等

マンション管理士の業務（例）

- ・ 一般相談業務
- ・ 管理組合運営補助（総会等）
- ・ 管理規約（細則）の作成補助
- ・ 管理業者との対応
- ・ 長期修繕計画の企画提案
- ・ 会計業務等の支援
- ・ 管理費等の督促

等

《地方公共団体関係》

- ・ 相談窓口の相談員として委嘱
- ・ セミナー等の講師
- ・ アドバイザーとしての派遣

マンション管理士の団体

- ・ 法令上の規定はない
- ・ 地域ごとに任意団体が存在
（約38団体（（財）マンション管理センターHPでリンクしている団体数））

《全国組織》

- ・ 日本マンション管理士会連合会
（平成19年12月設立）

HPアドレス：<http://www.nikkanren.org/>

マンションみらいネットの概要

構築の目的

マンションみらいネットの構築の目的
 マンションの適切な維持管理の促進
 中古マンション流通の活性化

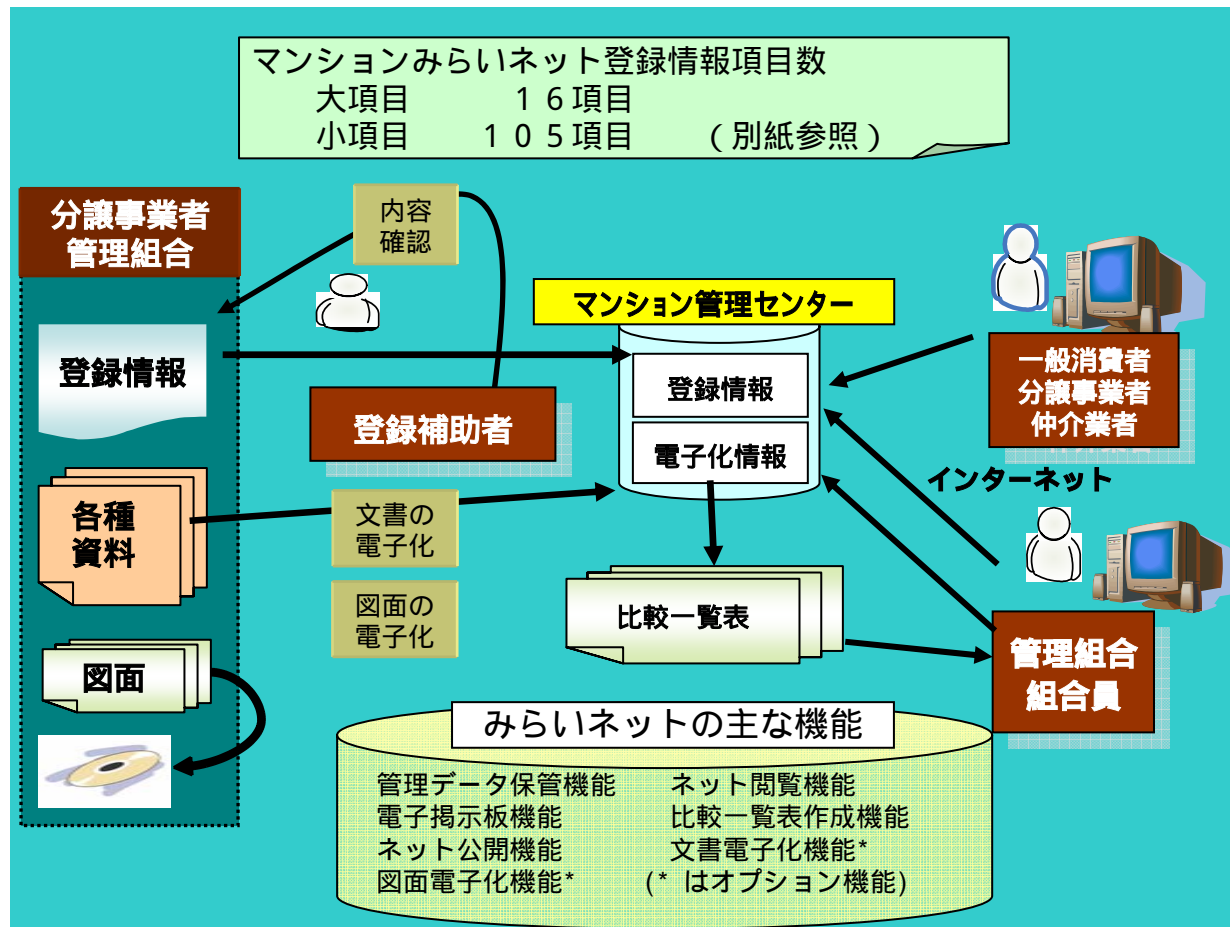
「循環型マンション市場」の構築

メリット

過去の組合情報の安全な保管
 管理組合運営の合理化・効率化
 計画的・効率的な修繕工事の実施
 管理組合役員の負担軽減
 マンションの資産価値の維持

課題

情報が公開されることにより、資産価値が減少する懸念があり、管理組合内の合意形成が容易でない。
 登録費用を負担してまで、登録する具体的な必要性を実感していない。
 登録項目数が多いことから、管理組合、管理会社の作業負担が大きいので登録を敬遠する。
 情報の公開が、管理会社の営業戦略上の考え方と整合性がとれないことから、登録を敬遠する。
 中古住宅の媒介取引時の重要事項説明書の情報を上回るものが、みらいネットから得られない。
 新築住宅を販売する場合、買主に修繕履歴の必要性を訴求しても必ずしも購入動機とはなりにくい。



マンションみらいネット登録情報項目一覧

(大項目16項目、小項目105項目)

シート区分	区分NO(大項目)	内容	一般公開	宅建取引上の重説事項	シート区分	区分NO(大項目)	内容	一般公開	宅建取引上の重説事項	
A マンション概要	.マンション概要	マンション名			C 会計情報	.会計全般情報	会計、会計監査等	()		
		所在地(住居表示)					.管理費等の情報	管理費(戸当たり月額)は公開)		但し滞納額の記載無
		敷地情報						修繕積立金(戸当たり月額)は公開)		
		建築面積・延べ面積						駐車場使用料	(-)	
		専有部分の構成						専用使用料収入	-	
		建物構造・階数						修繕積立金残高		
		新築年月日(登記簿上)						借入金(有無)は公開)		
		附属施設等の情報	()					D 管理規約	.管理規約	管理規約の内容
住宅性能情報			管理規約の周知、見直し							
B 管理情報	.管理体制	管理者(区分法25条の管理者)			E 長期修繕計画	.長期修繕計画記入シート	長期修繕計画の作成(見直し)内容等			
		管理業務委託の有無					調査・診断の実施			
		管理形態の実態					修繕工事費の算出			
		管理会社との管理委託契約の内容			F 修繕履歴	.点検・診断	耐震診断			
	組合員数			建物・設備に関して定期的に点検						
	.管理組合運営	.管理組合運営	区分所有者が居住していない戸数			G 書類保管状況	.書類保管		(-)	
			理事数、監事数			H 登録者・チェック者情報	.登録者		-	
			役員任期及び改選方法				.担当管理士情報	(管理士記入欄)	(-)	
			通常総会の開催等			I 管理情報履歴登録	.管理関係履歴		-	
			理事会の開催等				.会計関連履歴		-	
			専門委員会の設置等				.規約細則関連履歴		-	
			専門家との顧問契約等				.役員名簿		-	
			コミュニティ形成活動							
			防災、防犯対策							
.共用部分の保険										

1 ネットで閲覧可能な公開情報の例

建物概要

【住所等】	所在地	東京都大田区仲池上2-11-10
	マンション名	ゼンチュリーハイツ西馬込
	管理組合名	ゼンチュリーハイツ西馬込管理組合
	管理組合の自己紹介	管理組合の自己紹介を見る
	組合ホームページURL	-
【建物概要】	敷地面積	1835.74 m ²
	敷地権利形態	所有権
	建築面積/延べ面積	1018.2 m ² / 4289.32 m ²
	専有部分の構成	住宅: 60 戸 / 非住宅: 0 区画
	専有部分の合計床面積	住宅: 3583.32 m ² / 非住宅: - (専有面積)
	建物構造/階数	鉄筋コンクリート / 地上7階、地下1階
	新築年月日	2002年3月7日
【設備】	集合室	なし
	管理事務室	あり
	昇降機	1基
	敷地内駐車場	平面式: 9台、機械式: 27台
	自転車/バイク置場等	自転車: 96台
	フロートリフト対応	OATV方式
	TV共同視聴設備	OATV、CS、BS
	防犯カメラ	あり

管理組合情報

【管理組合の体制】	組合員数	50人
	区分所有者が居住していない住戸数	5戸
	理事数/監事数	理事数: 3人 / 監事数: 1人
	役員任期(改選方法)	1年
	各理事の就任日及び任期の期間が	-
	理事会の開催の実施(概算精算、監事事項、就任期間中の経費等)	している
【総会運営】	通常総会の開催日時及び場所の予告	している
	予告の方法	各戸配布、掲示
	通常総会の招集通知日は	-
	議案の要領を明記した議案書の配布を	している
	重要議案に対する総会前の説明会の開催又はインターネットの実施	あり
	総会の年間開催回数	2回
	通常総会の開催予定月	毎年2月
	総会の出席状況	委任状・議決権行使書を含む出席議決権数/総議決権数
		88%
	総会決議等の広報	各戸配布
	総会議事録の保管場所を管理事務室などに掲示	-
【理事会運営】	理事会の年間開催回数	毎月1回以上

検索画面

NEWS お知らせ

最新新築物件

新築物件が登録されている分譲事業者と取引、物件数は、こちらからご覧いただけます。
受託物件が登録されている管理会社と取引、物件数は、こちらからご覧いただけます。

修繕履歴情報

【点検・診断】	耐震診断の実施を	している/なし																			
	専門委員会等において耐震性についての検討を	-																			
	耐震診断の結果に基づいて必要な耐震改修工事を	-																			
	建物・設備に関して定期的に点検(法定点検以外)を実施	-																			
【工事実施状況】	記号の意味: ◎ = 計画停修 □ = 調査・診断 - = 未実施																				
工事項目	屋根防水	外壁等	防水等	換気・金物等	共用内部等	排水設備	ガス設備	空調設備等	情報通信設備	消防設備	昇降機設備	立休駐車場設備	外構・附属施設	その他	耐震改修工事	省エネ対策改修工事	バリアフリー改修工事	防犯改修工事	エレベーター導入工事	インフラシステム改修工事	
暦年	2009	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2008	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2007	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2006	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2005	3	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
	2004	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

都道府県

北海道 青森 秋田 岩手 山形 宮城 福島 茨城 栃木 群馬 埼玉 千葉 東京都 神奈川 新潟 富山 石川 福井 長野 岐阜 山梨 愛知 三重 滋賀 京都 大阪 奈良 和歌山 徳島 香川 高松 愛媛 高知 福岡 佐賀 長崎 熊本 鹿児島 沖縄

市町村

必須入力

選択あり

対象条件指定

選択あり

分譲事業者名指定

選択あり/検索可能

管理会社名指定

選択あり/検索可能

マンション名指定

選択あり/検索可能

書類保管状況

書類名	書類の有無	保管場所
概算書(付近見取図)を含む(特記)仕様書	あり	
仕上げ表	あり	
敷地求積図・求積表	あり	
建築面積・床面積 求積表	あり	
配置図	あり	
各階平面図	あり	-
立面図(2面以上)	あり	-
断面図又ははかりばかり図	あり	-
各種詳細図(共用部分平面詳細・断面詳細)	あり	-
建具表	あり	-
住戸専有部分詳細図	あり	-
外構図(緑地計画図を含む)	なし	-
構造詳細図(伏図を含む)	なし	-
構造計算書	あり	-
数量計算書(数量調査)	なし	-
機械設備	あり	-
給排水衛生設備図	あり	-
空調設備図	なし	-
備図	なし	-
ガス設備図	なし	-
電気設備図	あり	-
分譲時/プレット	あり	-

2 管理組合員のみが閲覧できる非公開情報の例

組合図書室 - Windows Internet Explorer

http://www.mirainet.org/

組合図書室

マンション管理システム
マンションみらいネット

組合トップ お知らせ 組合スケジュール マンション案内 組合図書室

ガーデンマンカン マンション管理組合図書室

図書分類: 長期修繕計画に関する書類
検索年月: 年 月 ~ 年 月

検索

総会に関する書類一覧

図書分類	対象年月	タイトル
長期修繕計画に関する書類	2005	2005年度 長期修繕計画書
長期修繕計画に関する書類	1995	1995年度 長期修繕計画書
長期修繕計画に関する書類	1990	1990年度 長期修繕計画書

修繕履歴詳細 - Windows Internet Explorer

http://www.mankan.or.jp/mirai-net/www/online/mansion_syuzen_syosai_item.htm

修繕履歴一覧表

マンション管理システム
マンションみらいネット

2006年修繕履歴一覧表 (屋根防水)

計画修繕: 表示したい工事項目をクリックすると画面内を移動できます
屋根防水: 表示したい工事項目をクリックすると画面内を移動できます
経常修繕: 表示したい工事項目をクリックすると画面内を移動できます
屋根防水
劣化診断等

計画修繕 - 時期は工事が終了した月を表示しています

時期	部位	仕様	範囲	備考
12月	屋根防水	改修	全部	ここは最大全角100文字で備考が表示されます。ここは最大全角100文字で備考が表示されます。ここは最大全角100文字で備考が表示されます。ここは最大全角100文字で備考が表示されます。
	屋根	改修	一部	
	屋根	改修	一部	
	ルーフバルコニー	改修	一部	
06月	その他	改修	一部	ここは最大全角100文字で備考が表示されます。ここは最大全角100文字で備考が表示されます。ここは最大全角100文字で備考が表示されます。ここは最大全角100文字で備考が表示されます。
	ルーフバルコニー	補修	一部	
01月	その他	補修	一部	ここは最大全角100文字で備考が表示されます。ここは最大全角100文字で備考が表示されます。ここは最大全角100文字で備考が表示されます。ここは最大全角100文字で備考が表示されます。
	その他	補修	一部	

お知らせ - Windows Internet Explorer

http://www.mirainet.org/

お知らせ

マンション管理システム
マンションみらいネット

組合トップ お知らせ 組合スケジュール マンション案内 組合図書室

ガーデンマンカン管理組合 組合員の皆様へ

NEW!! 防災訓練に参加しましょう

いざという時にあなたや家族の身を守るために。
災害や火災のような万一の事態が発生した時にご自身や家族の安全と命を守るための練習です。是非ともご参加下さいませよう、お願いいたします。

訓練日時: 12月30日 10:00開始
集合場所: 集会所前
お問合せ: 災害対策委員会までお願いします。
参考: 消防庁ホームページ <http://www.fdma.go.jp/>

掲示者	役職	防炎委員	掲示日	更新日
〇〇光衛門	役職	防炎委員	2005/12/21	2005/12/25

掲示中の色のお知らせ

No	掲示日	掲示者	役職	タイトル
1	2005/12/21	〇〇光衛門	防災委員長	防災訓練に参加しましょう
2	2005/12/12	〇〇吉右衛門	組合理事長	「区分所有法及び建築円滑法の一部を改正する法律」のポイント
3	2005/11/12	〇〇吉右衛門	組合理事長	マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル(案)

区分所有法の制定時の背景と考え方

『建物の区分所有等に関する法律の解説』(川島一郎 1962)、『コンメンタール マンション区分所有法』(稲本洋之助、鎌野邦樹 2004)より国土交通省作成

区分所有法立法以前(～昭和37年)

建物の区分所有は、以前から旧民法第208条(建物等の共用部分は区分所有者の共有と推定、共用部分の修繕費等は各自の所有部分の価格割合で分担)により認められていたが、当時は高層住宅は少なく、あまり重要な機能を営んではいなかった。

区分所有法立法時(昭和37年)

しかし、昭和30年代後半になって、ビルディングの建築が盛んになり、建物を階層的に区分所有する事例が増えたが、当該民法の規定しかなかったことから、管理に支障が生ずる恐れがあり、適切な立法措置が望まれたのが背景。

共用部分共有持分は専有部分と分離して処分することはできない旨規定したが、専有部分と敷地利用権の分離処分を禁止する規定は設けなかった。これは、常に一般の建物所有の場合との不均衡を招くことなく、土地所有権なり、敷地権一般の問題として考慮したため。

管理者の選任、規約、集会の規定は任意的な制度として規定され、管理組合に関する規定は設けられなかった。

区分所有法改正時(昭和58年)

専有部分と敷地利用権を一体とし、分離処分の禁止を規定。

区分所有建物にあっては、その建物並びに敷地及び付属施設の管理を行うことを目的とする団体が区分所有者全体によって当然に構成されるものとみなし、そのような団体の存在を前提として、区分所有者は、集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができる旨規定した。

『建物の区分所有等に関する法律の解説』(川島一郎 1962)P515～P516より抜粋

法制審議会民法部会財産法小委員会及び準備会における立案の際に問題となった基本的な事項(抄)

(八) 区分所有権と敷地の使用権との関係も、しばしば問題とされた事項の一つである。根本的な議論としては、前述のように、区分所有権・共用部分に対する共有持分及び敷地の使用権の三者を一体とする権利を認める案が検討されたが、これは採用されなかった。せめて敷地の使用関係を、区分所有者全員が敷地を共有している場合以外は、すべて敷地権の準共有に一定しようとする案も考えられたが、これも採用されるには至らなかった。また、区分所有の建物の敷地については、民法六一二条の適用を排除する規定を設けることも提案されたが、建物の区分所有の場合についてだけ特別の規定を置くことは、常に一般の建物所有の場合との不均衡を招くことになるので、結局、土地所有権なり、借地権一般の問題として考慮するほかはない、ということになったのである。その結果、この関係で設けられた規定は、敷地の使用権を有しない区分所有者に対する区分所有権売渡請求権を認めずか一ヶ条(第七条)の規定に止まるのである。

(二) 区分所有の建物の管理については、管理者、規約、集会の規定が設けられたが、これらの規定を置くことについては、基本的な意見の対立は見られなかった。もっとも、これらの制度を任意的なものとして規定するか、強制的なものとして規定するかは、他の事項との関連において、しばしば問題とされた。しかし、他の規定との関係で強制的な制度として規定する必要がなくなったこと、実際上も任意的なものとして規定すれば足りると考えられたこと、ドイツ等においては、管理者の選任や集会の定期招集が法律上強制されているにもかかわらず、実際には必ずしもそれが励行されていないこと等にかんがみ、結局、任意的な制度として規定することとなったものである。