

管理組合の総会では何が決議されているか ～5万件超の総会議案から見えるもの～

1. 総会議案の調査の目的

管理組合の総会では何が決議されているかを分析し、議案の傾向から管理組合に生じている問題は何か、解決に必要な情報は何かを考察する。

- 調査対象期間

2007年10月～2019年9月までの12年間

- 調査対象マンション

当社管理受託マンション(調査対象期間に解約となったマンションを含む)

団地型の場合は棟総会、複合用途型の場合は部会等を含む6,344組合(棟・部会)

- 調査対象議案

毎年、定例的に議案となる下記の議案を除く56,836議案 (否決を含む)

① 決算の承認、予算案の承認

② 管理会社との管理委託契約の締結

③ 次期役員選任

- 調査方法

総会議案のタイトルからキーワードを抽出し分類する

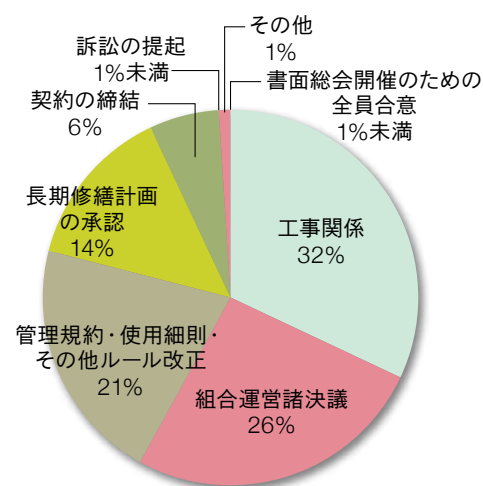
2. 調査結果

総会で決議される議案を大きく下記のように分類した(表1、図1参照)。

■表1

議案の内容	決議数	議案の例
工事関係	18,114	大規模修繕工事、小修繕を含む工事関係に関する議案(特別決議、普通決議を含む)
管理組合運営諸決議	14,548	主に該当年度の管理組合運営に関して発生した諸問題を解決するための議案(普通決議)
管理規約・使用細則・その他ルール改正	12,223	管理規約の改正(特別決議)とそれに伴う使用細則等の改正(普通決議)等の議案
長期修繕計画の承認	8,107	(普通決議)
契約の締結	3,326	管理委託契約以外に管理組合が締結する契約の承認議案(普通決議)
訴訟の提起	157	管理組合が原告になる議案、または被告となったことの報告、和解等の承認議案
書面総会開催のための全員合意	2	書面総会を開催するための全員合意議案
その他	359	上記のいずれにも分類されない議案
総計	56,836	

■図1: 議案の分類



上記の分類のうち、工事関係、管理組合運営諸決議、管理規約・使用細則・その他ルール改正、契約の締結については、さらに小項目に分類する。

①工事関係の決議について

工事関係の議案の内容と議案数は下記の通りである(表2参照)。なお、グラフは200以下の議案についてはその他として表示している(図2参照)。

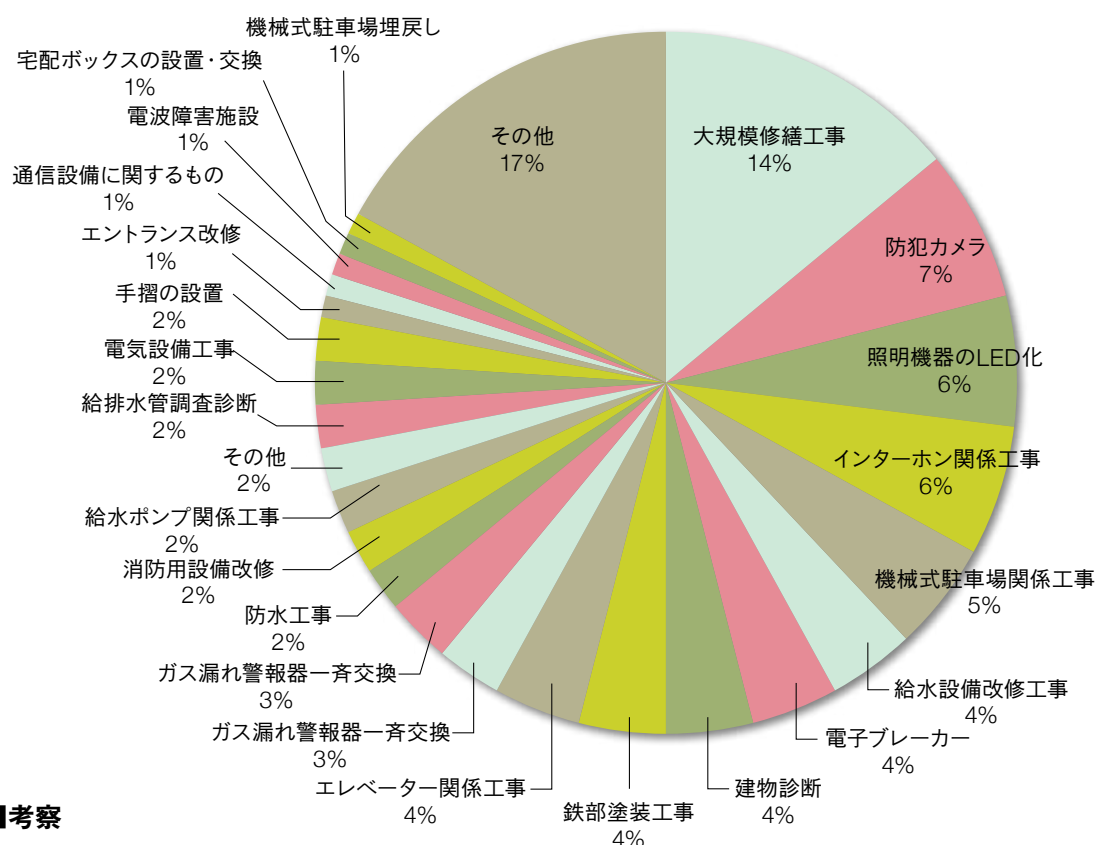
■表2

議案の内容	議案数	議案の例
大規模修繕工事	2,619	大規模修繕工事の決議の他、工事の実施に係る施工会社選定、工事監理者の選定や工事内容の変更等を含む
防犯カメラ	1,207	防犯カメラの設置、増設、廃止
照明器具のLED化	1,046	共用部分の照明器具をLED化する工事
インターホン関係工事	997	インターホン設備をテレビモニター機能付に更新する等の入替え工事
機械式駐車場関係工事	924	機械式駐車場の部品交換
給水設備改修工事	784	給水ポンプを除く、給水管の更新工事、受水槽周り、その他設備部品の交換
電子ブレーカー	731	電気料金の削減を目的としてブレーカーを付け替える工事
建物診断	704	大規模修繕工事実施前の建物診断の実施
鉄部塗装工事	697	共用部分鉄部の塗装工事
エレベーター関係工事	649	エレベーター交換工事、部品交換工事
ガス漏れ警報器一斉交換	625	専有部分の設備であるガス漏れ警報器を全戸一斉に交換する工事
給水方式変更	534	受水槽方式から増圧給水方式への変更工事
防水工事	386	屋上、共用廊下、バルコニー等の防水工事
消防用設備改修	377	消防用設備の改修、部品交換等
給水ポンプ関係工事	346	給水ポンプのオーバーホール、部品交換
給排水管調査診断	307	給水管更新工事前の給水設備診断
電気設備工事	290	電気設備の改修、部品交換等
手摺の設置	272	バリアフリー化を目的とした手摺の設置工事
エントランス改修	255	エントランス、風除室の改修工事(オートロックドアの設置、スロープの設置等)
通信設備に関するもの	236	BSアンテナの設置、ケーブルテレビ受信設備の改修、インターネット設備の導入、改修
電波障害施設	230	電波障害施設の改修、撤去
宅配ボックスの設置・交換	221	宅配ボックスの設置、部品交換
機械式駐車場埋め戻し	214	機械式駐車場装置を廃し、埋め戻す工事
自転車置場改修	140	駐輪ラック設置に関する工事を除く自転車置場の改修(屋根の改修、扉の設置)
給水管オゾン洗浄	138	給水管の延命を目的とした給水管の洗浄
共用部分の鍵	138	共用部分の鍵交換工事(全部、一部を含む)
排水管工事	132	排水管の更新工事
玄関扉	128	玄関扉の塗装、改修、交換
メールボックス改修	124	メールボックス(集合郵便受け)の設置、改修、交換
駐車場内工事	121	機械式駐車場関係工事、機械式駐車場埋め戻しを除く駐車場内の工事(シャッター改修、区画ライン引き直し等)
水道等のメーター交換	114	私設水道メーターの交換、私設ガスメーターの交換
自動ドア改修	113	オートロックドアの改修、撤去
ゴミ置場改修	111	ゴミ置場の改修(床塗装、屋根の改修、扉の設置)

震災被害復旧工事	102	震災被害復旧工事（議案名に「震災」がないものは、それぞれの工事議案に含む）
共用廊下・階段改修	101	防水工事、手摺りの設置を除く共用廊下、階段の改修工事（長尺シートの貼り替え）
排水ポンプ関係工事	88	排水ポンプオーバーホール、部品交換
バルコニー・専有庭等 専用使用部分改修	86	防水工事を除くバルコニー、専用庭、トランクルーム等の専用使用部分の改修工事（シートの貼替え、物干し金物改修）
外壁塗装・外壁タイル補修	84	外壁塗装工事、外壁タイル浮きの補修
地上デジタル放送対応	83	地上デジタル放送受信に伴う配線工事
フェンスの設置	81	マンション外構にフェンスを設置する工事
防災対策工事	79	防犯シャッター、人感センサーの設置、侵入防止策の設置
防犯対策工事	79	防風スクリーンの設置、耐震用ドア開閉補助装置の取り付け
電気設備調査診断	76	電気設備工事実施前の調査診断
感震ブレーカー	73	防災対策を目的として専有部分のブレーカーを交換する工事
植栽工事	72	植栽の入替え、伐採
駐車場関係工事	71	駐車場の安全を維持するための工事（バリカー、カーブミラーの設置）
公園・プレイロット改修	69	遊具の設置、改修、撤去
門扉・通用口扉改修	66	門扉、通用口の扉の改修やヒンジ・蝶番の交換
窓周り工事	55	窓サッシの更新工事
駐輪ラック改修	52	自転車置場内に設置されている駐輪ラックの設置、改修、廃止
漏水復旧工事	51	共用部分の漏水事故復旧工事
携帯電話基地局設置関係	50	携帯電話基地局設置に伴う工事
空調設備工事	41	エントランス、風除室、集会室等に設置されている空調機の設置、改修工事
戸車交換	36	住戸サッシに取り付けられている戸車の交換工事
屋上補修	33	屋上防水工事を除く屋上の補修（笠木の改修、屋上緑化の撤去、避雷針の改修）
給湯設備工事	33	ヒート等の給湯設備工事、共用温水器改修工事
鳥害対策	33	ハト、カラス等の被害を防止するための柵やネット等の設置
集会室等の改修	31	集会室、キッズルーム、ゲストルームなどの内装工事等
防災倉庫の設置	31	防災倉庫の新設
掲示板の改修	26	掲示板の新設、改修、撤去
通路等の舗装	25	アプローチ、車路等の舗装工事
浸水対策	22	止水板、膨張板等の設置工事
管理員室改修	18	住込管理方式を通勤管理方式に変更し、管理員居室を改装して賃貸運営をするために必要な内装工事
耐震診断	18	耐震改修前の診断の実施
耐震改修	17	耐震改修
浄化槽廃止	16	下水道管直結に伴う浄化槽の廃止、撤去工事
ボイラー工事	15	ボイラー設備に係る部品交換
共用部分の変更	13	倉庫をトランクルームに転用する工事、ウッドデッキの撤去等共用部分の外観等が変更になる工事

災害復旧工事	10	台風、河川の氾濫等の被害復旧工事（議案名に「災害」がないものは、それぞれの工事議案に含む）
防音工事	10	防音を目的とした工事
網戸の交換	10	網戸の全戸交換
セキュリティシステム	8	セキュリティシステムの導入に係る工事
法面改修	8	敷地内にある法面の改修工事
館銘板	6	マンション館銘板の新設、入替え
防滑工事	6	スロープ、エントランスの防滑工事
その他	321	
総計		18,114

■図2：工事関係（議案数200以下）議案の内容 N=18,114



■考察

全体を通して

大規模修繕工事に関する決議が14%を占める。管理組合にとっても最も重要な決議であることに異論はないだろう。工事関係の議案の傾向としては、原状回復のための工事だけでなく、照明器具のLED化(6%)、電子ブレーカーの導入(4%)等、省エネに関する議案やインターホン関係工事(6%)、給水方式変更(3%)等、機能的劣化を防止するための議案が多くなっている。新築マンションには「当たり前」のように設置されている設備等への改修に関心が高いことが推測される。

専有部分の設備の一斉交換

ガス漏れ警報器(3%)、網戸・戸車の一斉交換等、専有部分内に設置されている設備等を全住戸一斉に交換する工事を総会決議にて実施している。区分所有法上、異論も多い決議であろうが、マンション全体の安全性の向上、住戸あたりの費用の削減を目的として実施されている。

②管理組合運営諸決議について

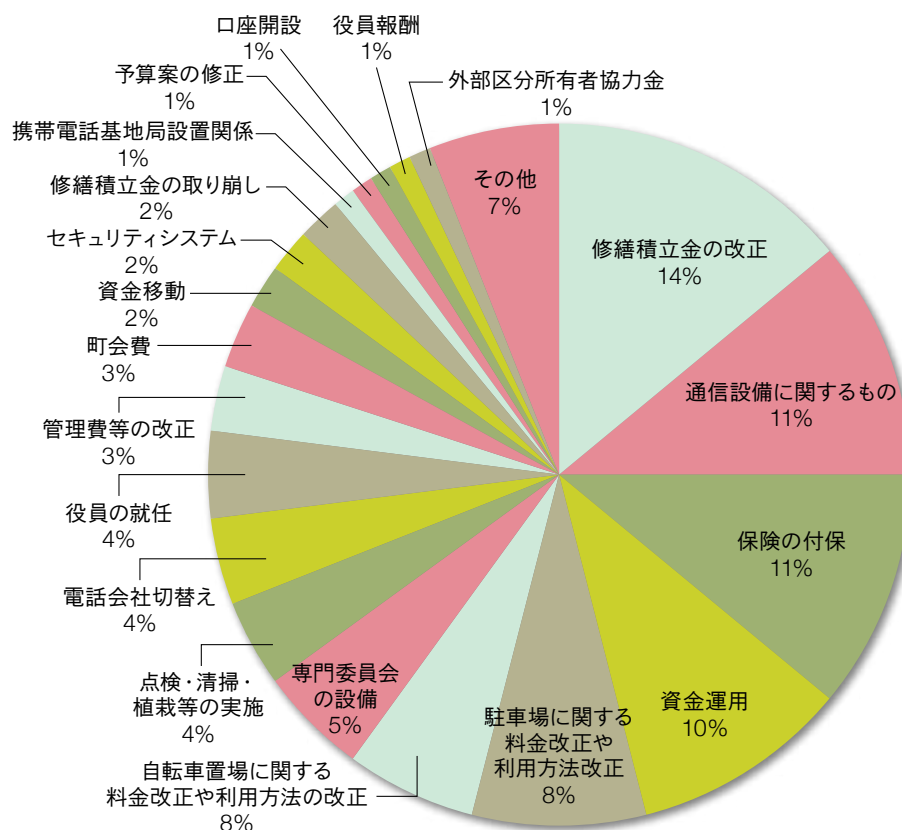
管理組合運営諸決議の議案の内容と議案数は下記の通りである(表3参照)。なお、グラフは100以下の議案についてはその他として表示している(図3参照)。

■表3

議案の内容	議案数	議案の例
修繕積立金の改定	2,045	修繕積立金の値上げ、値下げ
通信設備に関するもの	1,609	BSアンテナの設置、ケーブルテレビ受信設備、インターネット設備の導入に関するもの
保険の付保	1,551	損害保険、地震保険等の付保
資金運用	1,465	剰余金の資金移動(定期預金、その他金融商品の購入)
駐車場に関する料金改正や利用方法改正	1,130	駐車場に関する料金の改正、利用方法の改正で管理規約、使用細則の改正を伴わないもの
自転車置場に関する料金改正や利用方法改正	923	自転車置場に関する料金の改正、利用方法の改正で管理規約、使用細則の改正を伴わないもの
専門委員会の設置	749	修繕委員会、管理規約改正委員会、園芸クラブ、子供会等の理事会以外の組織の設置、廃止
点検・清掃・植栽等の実施	613	管理委託契約以外の点検、清掃、植栽の手入れ等の実施に関するもの
電話会社切替え	534	管理事務室等にかかる電話料金の削減のために電話会社の契約を切替えるもの
役員の就任	512	輪番制の導入、廃止、任期の変更等役員の就任に関するもの
管理費等の改正	497	管理費、専用使用料等の値上げ、値下げ
町会費	370	町会費の支払いに関するもの、町会の参加に関するもの
資金移動	270	一般会計(管理費会計)から積立金会計への資金移動
セキュリティシステム	262	セキュリティシステムの導入に関するもの
修繕積立金の取り崩し	225	工事等の支出に伴う修繕積立金の取り崩し(工事の実施に関する決議とは別の議案としてしているもの)
携帯電話基地局設置関係	204	携帯電話基地局の設置に関するもの
予算案の修正	182	大規模修繕工事、災害等による予算案の変更
口座開設	161	ペイオフ対策等、新たな口座の開設、または既存口座の解約
役員報酬	114	役員報酬の導入、金額変更、廃止
外部区分所有者協力金	100	外部に居住する区分所有者から管理費等とは別に負担金を求めるもの
収益事業に関するもの	94	収益事業の開始、事業の内容等に関するもの
損金処理	93	回収の見込みのない管理費等の損金処理
損金自動販売機設置処理	87	自動販売機の設置または廃止
専門家の活用	72	マンション管理士、コンサルタント会社、一級建築士等の専門家の活用に関するもの
消火器一斉交換	71	専有部分内に設置されている住戸内消火器の一斉交換
給排水管調査診断	63	給排水設備の工事実施前に行う調査診断
防災備品の購入	62	防災備品の購入(簡易トイレ、工具)
管理組合用HPの運用	58	管理組合専用のHPの開設または廃止
情報ボード	53	掲示板の他居住者間のコミュニケーションのための情報ボードを設置または廃止するもの
理事会運営報告	48	当期の理事会活動報告が議案とされているもの
滞納者への対応	43	滞納者に対する督促方法の承認、現状報告

共用備品の購入・廃棄	41	防災用備品以外の共用備品の購入、廃棄（エントランス設置のソファの購入、キッズルーム遊具の購入）
境界確認	41	隣地所有者との境界線の確認
保険の付保/管理費等の改正	37	損害保険、地震保険の付保とそれに伴う管理費等の改正
借入れ	35	大規模修繕工事等に係る金融機関からの借入れ
ペット	33	ペットの飼育に関するもの（一代限り飼育を承認、飼育できる動物の変更）
機械式駐車場埋め戻し	28	機械式駐車場埋め戻し後の土地の利用等に関するもの
管理組合法人の設立	22	管理組合法人とする決議
現金取り扱い廃止	14	集会室使用料等、マンション内で取扱う現金をキャッシュレス化するもの
消防計画	9	消防計画の承認
防災訓練	9	防災訓練の実施
共用部分の変更	8	店舗改修工事に伴う共用部分の変更等工事件わないもの
寄付	6	外部団体への寄付金の支出
地代の改定	5	借地権マンションにおける地代の改定
総計	14,548	

■図3：組合運営諸決議（議案数100以上）議案の内容 N=14,548



■考察

修繕積立金の改定について

国土交通省の平成30年度マンション総合調査では、修繕積立金が不足していると回答している管理組合は34.8%である。当社管理受託マンションでは、修繕積立金が不足する場合に担当者から値上げの提案を行っていることもあり、概ね値上げされているように推測できる。

携帯電話基地局関係について

管理組合の収益を増加させる方法として屋上に携帯電話基地局を設置する管理組合がある。この導入に伴い、収益事業の開始に関する決議も必要になる。こうした関連性を持つ議案としては他に、滞納者に対する対応と損金処理、機械式駐車場埋め戻しと駐車場に関する料金改正や利用方法改正等がある。管理組合として対応する事象は1件であっても総会決議は複数の議案に及ぶことがあり、関連する決議に漏れや抜けがないように注意する必要がある。

③管理規約・使用細則・その他ルール改正

管理規約・使用細則・その他ルール改正の議案の内容と議案数は下記の通りである(表4参照)。なお、グラフは100以下の議案についてはその他として表示している(図4参照)。

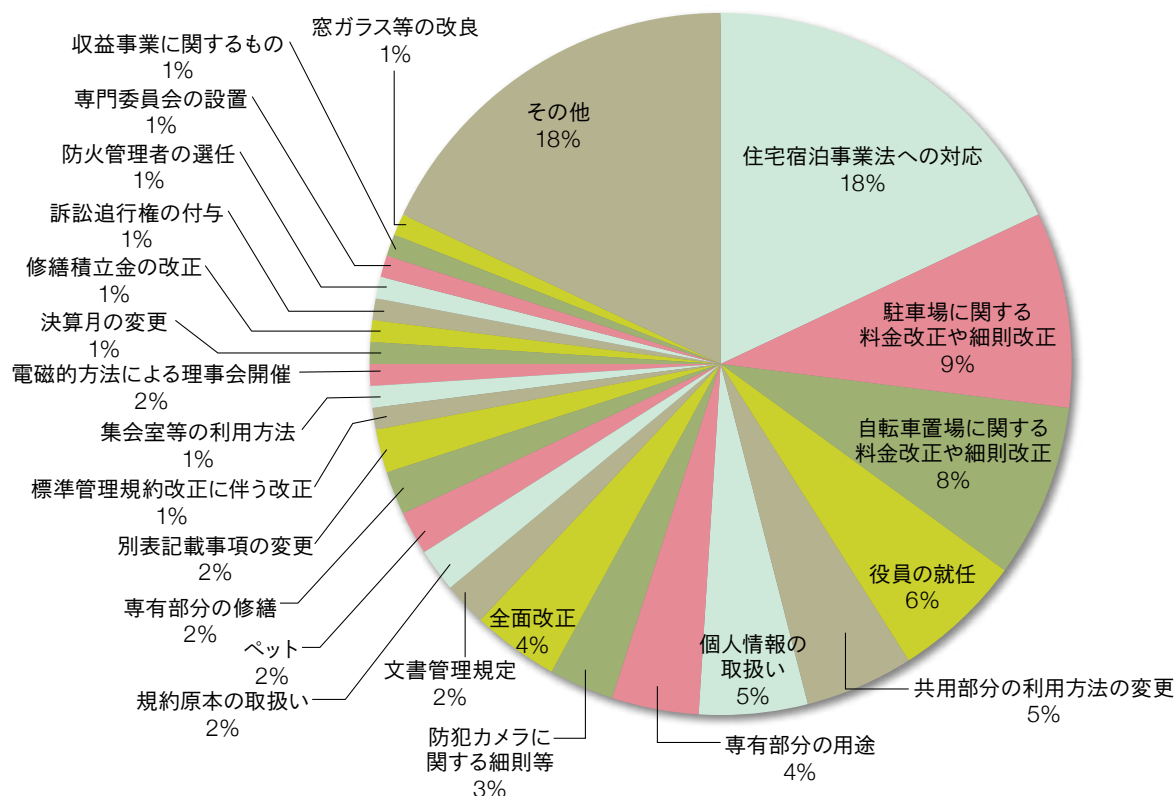
■表4

議案の内容	議案数	議案の例
住宅宿泊事業法への対応	2,207	標準管理規約第12条(専有部分の用途)第2項(ア)住宅宿泊事業を可能とする場合、(イ)住宅宿泊事業を禁止する場合の制定、変更
駐車場に関する料金改正や細則改正	1,103	駐車場に関する料金の改正、利用方法の改正で管理規約、使用細則の改正を伴うもの
自転車置場に関する料金改正や細則改正	1,024	自転車置場に関する料金の改正、利用方法の改正で管理規約、使用細則の改正を伴うもの
役員の就任	676	輪番制の導入、廃止、任期の変更等役員の就任に関するもので、細則等の規定、変更を伴うもの
共用部分の利用方法の変更	649	集会室等の利用方法以外の共用部分の利用方法の変更(ラウンジ、エントランスの禁煙)
個人情報の取扱い	633	管理組合内の個人情報の取扱いに関する細則の制定、変更
専有部分の用途	499	標準管理規約第12条(専有部分の用途)の変更
防犯カメラに関する細則等	385	録画の再生に関する手続き等、防犯カメラに関する使用細則の制定、改正
全面改正	434	標準管理規約の改正、その他独自の改正を含めた全面改正。総会議案書とは別に管理規約集の冊子を添付しているもの
文書管理規定	261	管理組合内の書類の保管に関する細則の制定、変更
規約原本の取扱い	242	標準管理規約第72条(規約原本等)の変更
ペット	217	ペットに関する規約、細則等の制定、変更
専有部分の修繕	212	標準管理規約第17条(専有部分の修繕)の変更
別表記載事項の変更	191	管理規約、使用細則の変更に伴う別表記載事項の変更
標準管理規約改正に伴う改正	174	標準管理規約の改正箇所にあわせた複数個所の部分改正
集会室等の利用方法	165	集会室等の利用時間、利用料金、予約方法の変更
電磁的方法による理事会開催	150	Web会議システム、電子メール等を利用した理事会の開催を可能とするもの
決算月の変更	131	標準管理規約第56条(会計年度)に該当する条文の変更
修繕積立金の改定	118	修繕積立金の値上げ、値下げ(管理規約内に管理費負担割合表があり、規約の改正として決議するもの)

訴訟追行権の付与	118	滞納管理費に関する訴訟のために規約により理事長に訴訟追行権を付与するもの
防火管理者の選任	117	防火管理者の選任方法の規定、講習の受講に必要な費用の負担に関するルール の制定、変更
専門委員会の設置	109	標準管理規約第55条（専門委員会の設置）の制定
収益事業に関するもの	107	収益事業の開始に伴う管理規約の変更（会計科目の追加）
窓ガラス等の改良	102	標準管理規約第22条（窓ガラス等の改良）制定
管理費等の改正	99	管理費、専用使用料の値上げ、値下げ（管理規約内に管理費負担割合表があり、規約の改正として決議するもの）
外部区分所有者協力金	98	外部に居住する区分所有者から管理組合活動の協力金の負担を求めるもの（理事会に参加しない理事に負担を求めるもの等を含む）
暴力団の排除	88	標準管理規約第19条の2（暴力団員の排除）の制定
専用使用部分の利用方法の変更	87	バルコニー、専用庭、トランクルーム等の利用方法の変更（禁煙、危険物の持込み禁止）
管理費等の徴収	80	管理費等の徴収方法を自動引落しの他、振込等の方法を追加したりするもの
弔慰金規定	77	区分所有者等の死亡に際するお見舞金 の規定制定、変更
通信設備に関するもの	76	BSアンテナの設置、ケーブルテレビ受信設備、インターネット設備の導入に関する細則の制定、変更
理事会運営細則	69	理事会の運営に関する細則の制定、改正、廃止
町会費	60	町内会、自治会への参加、費用の支払い
専有部分の工事等を管理組合が行う	49	住戸内インターホン子機、ガス感知器等専有部分と定義されている機器等に関して管理組合が工事を実施できるように改正
様式の変更	48	区分所有者変更届等、管理組合届出様式の変更
敷地及び共用部分等の管理	47	標準管理規約第21条（敷地及び共用部分等の管理）の変更
滞納者への対応	43	標準管理規約第60条（管理費等の徴収）第2項、第5項に基づく遅延損害金の額の規定、費用の充当
共用部分の変更	35	標準管理規約第47条（総会の会議及び議事）第3項第二号の変更
役員報酬	30	標準管理規約第37条（役員の誠実義務等）第2項の制定、変更および細則等による額の規定
総会開催月の変更	26	標準管理規約第42条（総会）第2項の総会招集月の変更
届出様式の変更	26	管理規約集添付の管理組合届出様式の変更、追加
災害等の規定	20	標準管理規約第23条（必要箇所への立入り）、第21条（敷地及び共用部分等の管理）第6項、第54条（議決事項）制定、変更
一般会計から積立金会計への移動	18	標準管理規約第61条（管理費等の過不足）に基づく剰余金の一般会計（管理費会計）から修繕積立金会計への移動に関するルール等の制定、変更
防災マニュアル	18	防災マニュアルの制定、変更
会計処理規則	17	管理組合会計に関する処理規則の制定、変更
管理費等の過不足	17	標準管理規約第61条（管理費等の過不足）の変更
対象物件の表示	17	住居表示の変更、マンション名の変更等による変更
共用部分の範囲	16	標準管理規約第8条（共用部分の範囲）の変更
専有部分の範囲	16	標準管理規約第7条（専有部分の範囲）の変更
消費税率改定に伴う表記変更	15	管理規約、使用細則内に金額の記載があるものについて、消費税率変更に伴い表記を変更するもの
理事の代理出席	14	標準管理規約第53条（理事会の会議及び議事）関係コメント③の代理出席を認める条文の制定、変更

誤植の修正	12	管理規約、使用細則条文内の誤植の修正
管理組合の業務追加	10	標準管理規約第32条(業務)の制定、変更
管理組合法人の設立	10	管理組合の法人の設立に伴う管理規約の変更
帳簿の作成保管	10	標準管理規約第64条(帳票類等の作成、保管)の制定、変更およびそれに関する細則の制定、変更
理事会の会議及び議事	9	標準管理規約第53条(理事会の会議及び議事)の制定、変更(代理出席に関するものを除く)
専有部分の使用	7	専有部分内の使用方法に関するもの(石油ストーブの設置、楽器の演奏時間の制限)
弁護士費用	7	標準管理規約第60条(管理費等の徴収)第2項、第5項に該当する条文の制定
専有部分の貸与	6	標準管理規約第19条(専有部分の貸与)の変更
現金取り扱い廃止	5	集会室、来客用駐車場等の使用に関して現金の取扱いを廃止
発注ルール	5	管理組合から工事関係会社等に発注する際のルールに関するもの(利益相反行使の禁止)
資金運用	4	資金運用に関する細則の制定、変更
管理組合の収入及び支出	3	標準管理規約第57条(管理組合の収入及び支出)の制定、変更
総会招集手続き	3	標準管理規約第43条(招集手続)に該当する条文の変更
予算案の修正	3	大規模修繕工事等による予算案の修正
収支予算の作成および変更	2	標準管理規約第58条(収支予算の作成及び変更)第4項の制定
修繕積立金の運用	2	修繕積立金の運用に関するルールの制定、変更
詳細不詳	377	議案のタイトルから内容が不明であったもの
その他一部改正	518	
総計	12,223	

■図4:管理規約・使用細則・その他ルール変更(議案数100以上)議案の内容 N=12,223



■考察

住宅宿泊事業法への対応について

2019年3月末日を目途として、住宅宿泊事業法による届出開始前までに住宅宿泊事業を可とするか不可とするかを総会にて決議する必要があった。法律の施行前に不可としたい管理組合は臨時総会を開催するなどして規約の改正を行った。これは同法への対応によるものであり、恒常的な議案とはならない。しかし、当時は「短期間に総会決議を行うことは難しい」と考えられていたが、ほとんどの管理組合にて期日通りに決議が終了している。今後も法改正等があれば、それに対応するために管理規約の変更決議は可能であることが分かった事例である。

駐車場に関する料金改正や細則改正

駐車場に関する料金改正や細則改正(9%)と自転車置場に関する料金改正や細則改正(8%)を合計すると17%の管理規約の改正が駐車場、自転車置場、バイク置場に関する議案となる。日常的に使用する共用部分であり、不都合な点が目につきやすく関心が高いことがわかる。

全面改正、標準管理規約改正に伴う改正

全面改正の議案では、標準管理規約改正をきっかけとして改正箇所をすべて反映し、さらに管理組合独自の条文改正を追加し、管理規約集の冊子を入替える形で行われている(4%)。また、管理規約の入替えまでは至らずとも、標準管理規約の複数の改正箇所を反映させた改正も行われている(2%)。標準管理規約の改正が管理規約の見直しのタイミングとなっていることが分かる。

ペット

集計データは存在しないが、20年以上前はペット飼育不可のマンションで飼育する居住者が問題となる事例が多かったように記憶している。しかし、その後新築マンションを中心にペット飼育可のマンションが増加した。本調査でもペットの飼育についての議案は2%(217件)であり、ペット問題は収束の傾向にあると言える。

外部区分所有者協力金について

協力金請求事件(最高裁判所平成22年1月26日判決平20受666号)では、外部に居住する区分所有者(以下「外部区分所有者」という)に協力金を求めることが認められた。この判決以降、外部区分所有者に負担金を求める管理組合が増加している。金額は月額数百円程度の少額なものが多いが、これに類似する議案が100件に及んでいる。

町会費について

自治会費等請求事件(最高裁判所平成17年4月26日判決平16受1742号)により、町会への加入や退会については区分所有者個人の意思に委ねられていることが明らかとなった。しかし、現在も管理組合が団体として町会に加入していたり、区分所有者の町会費の支払いを代行していたりする管理組合もあり、町会に関する議案は存在し続けている。地代の改定についても同様である。借地権のマンションにおいて地代は土地所有者と区分所有者の間の賃貸借契約に基づくものであり、その改定は総会の決議を必要としない。しかし、管理費や修繕積立金と同様に金額の改定として議案とされている。

電磁的方法による理事会の開催

当社にて導入したWeb会議システムを利用した理事会の開催を可能とするための管理規約の改正は、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、理事会の開催が自粛され始めてから多く活用されるようになっている。新規導入の問い合わせも増加している。今後、電磁的方法を利用できるシステム開発は加速することが予想され、管理規約、使用細則にて電磁的方法の利用に関しての改正が進むと考えられる。

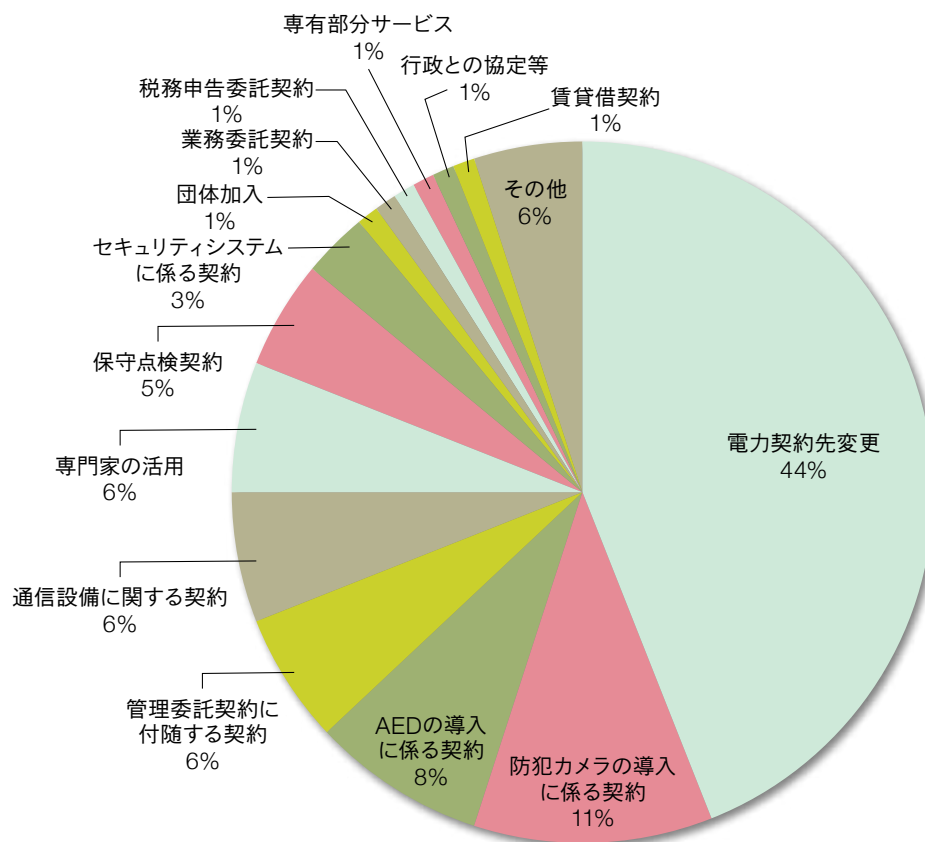
④契約の締結

契約の締結の議案の内容と議案数は下記の通りである(表5参照)。なお、グラフは、30以下の議案についてはその他として表示している(図5参照)。

■表5

議案の内容	議案数	
電力契約先変更	1,453	電気料金の削減を目的とした電力供給会社との契約、高圧一括受電方式の導入による契約
防犯カメラの導入に係る契約	373	防犯カメラの導入に係るレンタル契約、リース契約
AEDの導入に係る契約	275	AEDの導入に伴う契約
管理委託契約に付随する契約	202	管理委託契約に含まれない点検、清掃等の契約
通信設備に関する契約	201	BSアンテナの設置、ケーブルテレビ受信設備、インターネット設備の導入に関する契約
専門家の活用	190	マンション管理士等外部専門家との契約
保守点検契約	174	管理会社との管理委託契約に含まれない、他の点検会社等との保守点検契約の締結
セキュリティシステムに係る契約	88	セキュリティシステム導入に係る警備会社との契約
団体加入	43	マンション管理組合連合会等、各種団体への加入
業務委託契約	38	雑排水管清掃、植栽管理等の業務委託契約
税務申告委託契約	37	収益事業を実施している場合において、申告に係る税理士への委託契約
専有部分サービス	34	管理会社、警備会社との専有部分サービス契約の導入
行政との協定等	31	津波避難ビルの指定等、自治体等との協定や覚書の締結
賃貸借契約	30	隣地土地所有者と居住者用の駐車場用地として賃貸借契約を締結
売主との合意書	18	売主とのアフターサービスに関する合意書の締結
レンタル契約	15	防犯カメラを除くレンタル契約
リース契約	12	防犯カメラを除くリース契約(コピー機等)
弁護士への委任	8	訴訟に伴う弁護士への委任契約
売買契約	8	管理組合法人が住戸または隣地を購入する等の売買契約の締結
専門委員会の設置	8	専門委員会が外部コンサルタント等と契約
大規模修繕工事	6	大規模修繕工事に係る各関係会社との契約締結、解約
携帯電話基地局設置関係	6	携帯電話基地局導入に係る通信会社との契約の締結、解約
管理組合ホームページ	6	管理組合ホームページ開設に伴う契約の締結
口座開設	5	管理会社との管理委託契約に伴う保管口座、収納口座等の開設
警備契約	5	警備員導入に係る警備会社との契約締結
マンションみらいネット登録・解約	5	マンションみらいネットの登録・解約
金銭消費貸借契約	2	借入れに伴う、金融機関との金銭消費貸借契約の締結
その他	53	
総計	3,326	

■図5: 契約の締結(議案数30以上)議案の内容 N=3,326



■考察

管理組合の支出削減を目的とした電力契約先変更契約が44%を占める。また、税務申告委託契約は収益事業に伴うものであることから、収入の増加、支出の削減には関心が高いことがうかがえる。また、専門家との顧問契約、団体加入契約等は知見を外部から得ようとするものである。

少数ではあるが行政との協定書の締結(1%)もあり、津波避難ビルの指定を受けたり、地域に貢献しようとする管理組合もある。

管理組合にとって管理会社は最も身近なコンサルタントであり、総会議案書のトレンドから、多くの管理組合が議案として検討しているにも関わらず、検討していない管理組合があれば、積極的な提案を行い、その潮流に遅れないようアドバイスしていきたい。

⑤総会の開催種別

管理組合の総会は通常総会、臨時総会の他、新築マンションの設立臨時総会、書面総会がある。開催された総会の内訳は下記の通りである。(表6参照)

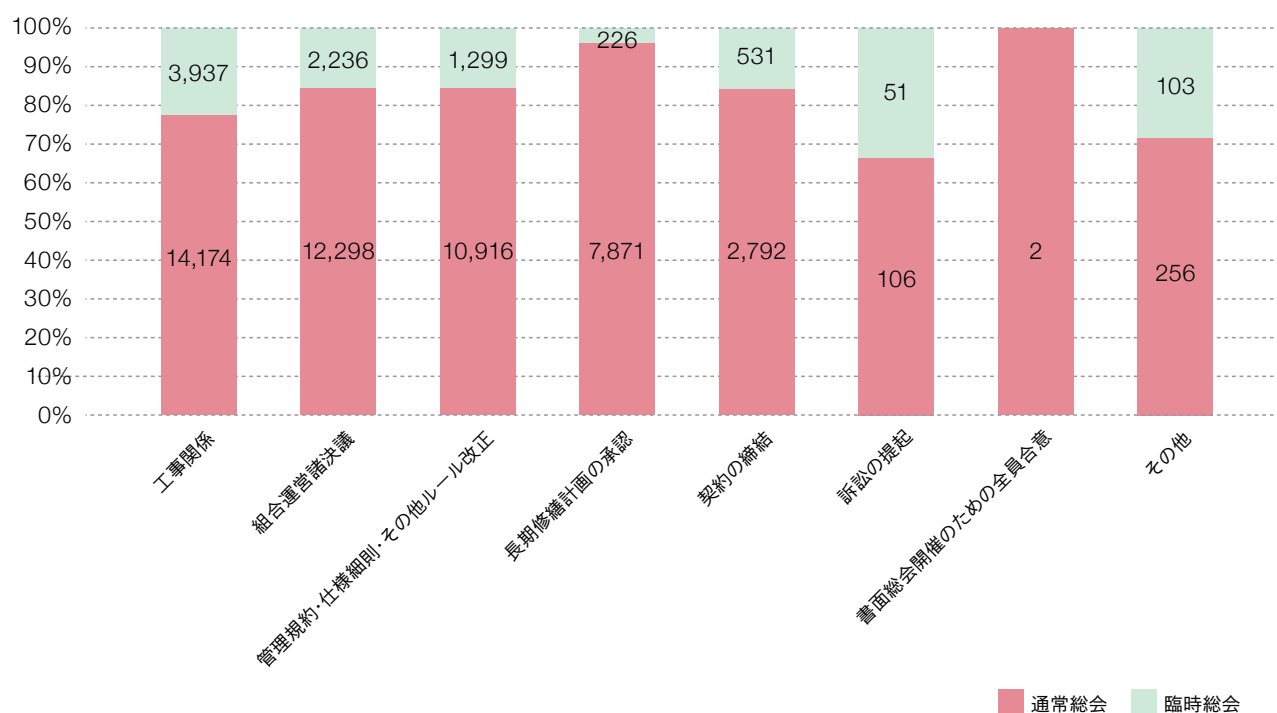
■表6

議案の内容	書面総会	設立臨時総会	通常総会	臨時総会	総計
工事関係	1	2	14,174	3,937	18,114
組合運営諸決議	1	13	12,298	2,236	14,548
管理規約・使用細則・その他ルール改正	1	7	10,916	1,299	12,223
長期修繕計画の承認		10	7,871	226	8,107
契約の締結		3	2,792	531	3,326
訴訟の提起			106	51	157
書面総会開催のための全員合意			2		2
その他			256	103	359
総計	3	35	48,415	8,383	56,836

臨時総会の開催は、管理組合の役員が多忙である場合、敬遠されがちであるが、工事関係の議案では約20%、4,000件近い議案が審議がされている(図6参照)。

必要に応じて臨時総会の開催も視野に入れた早めの対応が求められている。

■図6: 総会の種類と決議の内容



以上

このレポートの執筆者

大和ライフネクスト株式会社 マンションみらい価値研究所 久保 依子