

**現在の  
別荘管理の  
5W7Hです。**

① 誰が別荘を管理するの？

→管理組合が主体的に管理会社に  
管理費徴収を含め委託しています。

⑤ いつから管理しているの？

→2011年に、丸紅コミュニティが  
行き詰まって、今の管理組合  
が出来てからです。法人化す  
れば、共有地名義も組合が継  
承します。

③ 何を管理しているの？

→別荘の共通資産  
(道路・水道・管理事務所  
など)です。水道は  
富士観から購入して  
配水・管路の補修もして  
います。

⑥ どこで管理しているの？

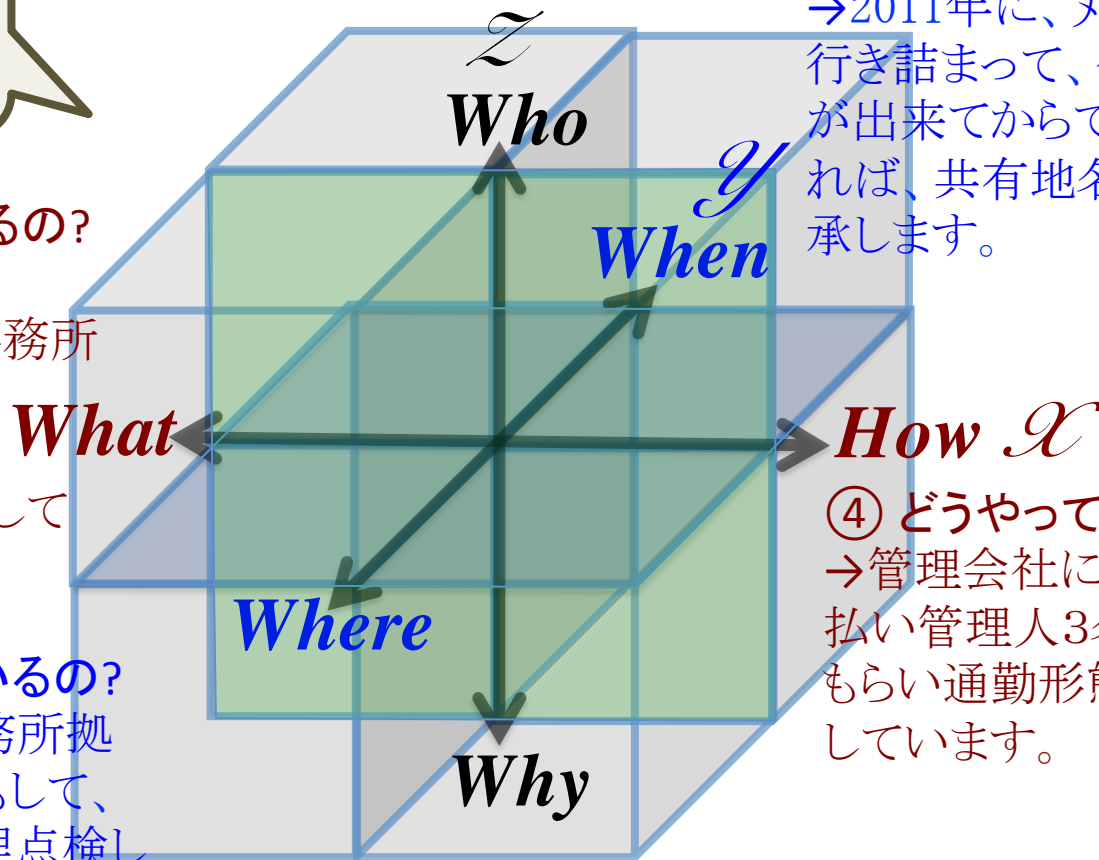
→管理人は管理事務所拠  
点に別荘地内巡回もして、  
共有地を中心に管理点検し  
ています。

② なぜ管理会社に委託するの？

→丸紅は分譲しただけで、管理する主体は、管理組  
合です。会社は、管理組合の委託で業務しています。  
でも今は法人格がないので、共有資産名義は丸紅  
のままで、固定資産税の負担は組合です。

④ どうやって管理しているの？

→管理会社に年間委託料を支  
払い管理人3名を雇用して  
もらい通勤形態で別荘管理を  
しています。



もし管理組合  
がなくなると  
5W1Hは  
どうなるの？

① 誰も別荘を管理できなくなるの？  
→管理費の不払いが増えると、不公平  
であるだけでなく、財政破綻します。

⑤ いつから別荘は荒廃するの？  
→共有地の名義変更もできず、管  
理費の管理もできず、管理会社と  
管理人は仕事ができなくなります。  
別荘は、荒廃した負動産にすぐ  
転落します。

③ 管理している共通資産  
はどうなるの？

→別荘の共通資産  
(道路・水道・管理事務所  
など)は管理組合が  
なくなると、道路の  
修復や漏水対策も  
できなくなります。

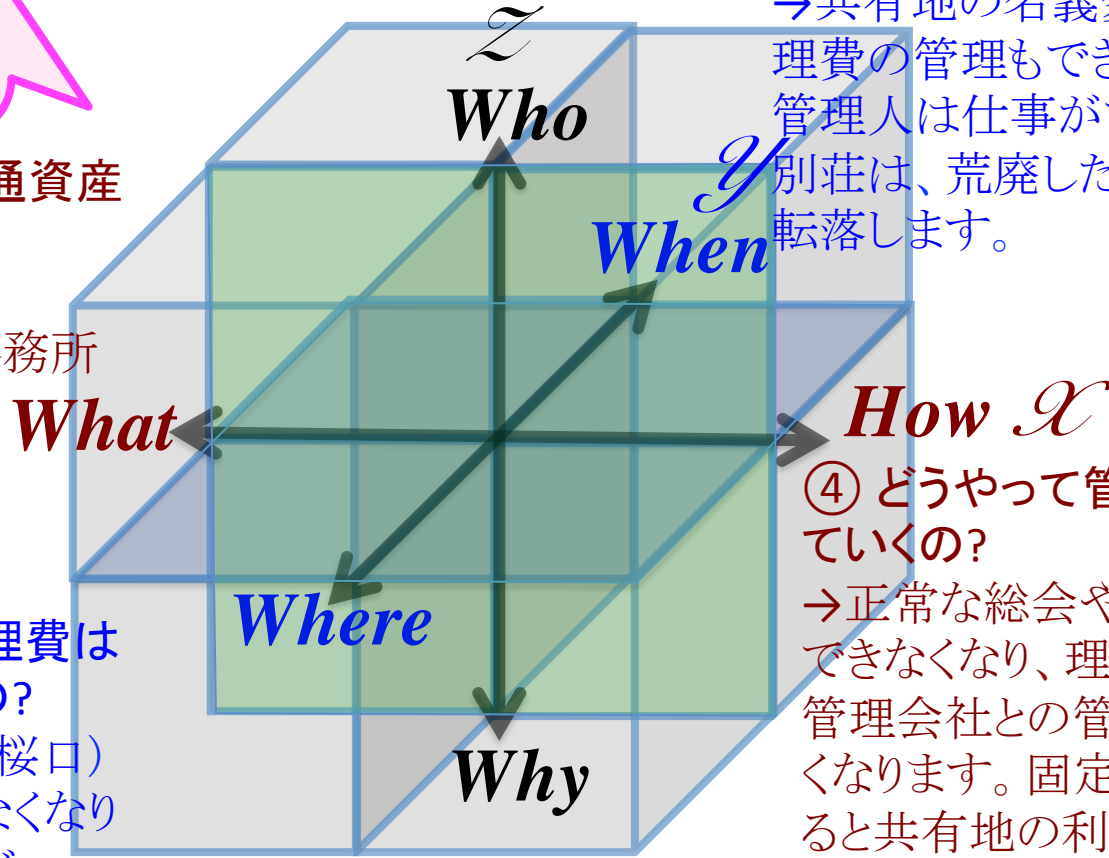
⑥ 管理している管理費は  
どこへ行ってしまうの？

→管理会社に(富士桜口)  
口座の管理主体がなくなり  
資金使途の透明性が  
失われます。

② なぜ管理組合がなくなると別荘は崩壊するの？  
→理事・理事長もいなくなり、管理費会計も管理会社  
との委託契約も契約不履行となると、共有地の維持  
管理ができなくなり、道路の通行や水の供給ができ  
なくなり、陸の孤島化します。

④ どうやって管理組合は崩壊し  
ていくの？

→正常な総会や理事会が開催  
できなくなり、理事もいなくなり、  
管理会社との管理委託契約もな  
くなります。固定資産税が滞納す  
ると共有地の利用ができなくなり  
ます。



管理組合が法人化すると5W1Hは  
どう良くなるの？

① 誰が管理組合法人になるの？

→今の管理組合が法人格のある組織となります。管理費の負担も現状通りです。組合員の所属意識が増します。

⑤: いつから管理組合法人になるの？

→総会で(建物+土地)所有者の3/4以上で可決すれば、すぐ所有区分法上の管理組合法人の申請をします。

③ 何を管理しているの？

→今まで同様に別荘の共通資産(道路・水道・管理事務所など)です。水道は富士観から購入して配水している状況も、名義が変わるものの同じです。

*What*

*How*

⑤: どこで管理組合法人は機能しているの？

→より主体的に公平・透明に運営して行くのは同じです。会計も非営利ですが当局に会計報告を提出し、法人住民税(均等割)も納付します。

*Where*

*Why*

*Who*

*When*

② なぜ管理組合の法人化が必要なの？

→共有地の名義が管理組合法人が継承できます。また、所有者の法的な代表者として関係先との交渉当事者になれます。建物所有者は、全員、管理組合法人の正会員、土地のみ所有者は準会員となります。

④ どうやって管理組合の法人化の賛同を得るの？

→総会での動議賛成者が、委任状含めて建物+所有者数および所有面積数でも全体の3/4以上です。従って、出欠票のご返事がないと賛同にはなりません。