

2022年1月9日

第133回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2021年12月12日(日) 14:00~16:00
開催場所 ブリリア多摩センター パーティールーム
出席者(敬称略・順不同) 常光、二宮、長谷川、末満、南波、井口 以上6名
司会者 常光部会長

議 題

- | | | |
|-----------------------------|----|-------|
| 1) 管理組合運営のチェック制度の紹介と検討 | 担当 | 常光部会長 |
| 2) 第1部「長期マネジメント計画のすすめ」⑨ | 担当 | 常光部会長 |
| 3) 第2部 先進事例 「プラザ歌島団地管理組合法人」 | 担当 | 二宮 |

資 料	・マンションの長期マネジメント計画策定の手引き(案)	各自用意
	・マンション管理計画認定制度における認定基準(素案)について	各自用意
	・マンション管理業協会のマンション管理評価制度の評価方法	各自用意
	・マンションの修繕積立金に関するガイドラインの見直し概要	各自用意
	・マンション管理等級評価シート	当日配布
	・マンションの長期ビジョンに関する既存事例	各自用意
	・事例7:「プラザ歌島団地」	二宮氏提供

議 事

1. 管理組合運営のチェック制度の紹介と検討
マンション管理適正化法が改正され、管理の適正化推進のため国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導、助言等の制度が創設されて2022年4月より施行される。また、マンション管理協会によるマンション管理評価制度もスタートする。これらの制度について部会長より説明があった。
1. 1. マンション管理計画認定制度
この制度を実際に運営するのは地方自治体。市・区の場合はそれぞれの市及び区、それ以外の町村は県が所管する。手始めとして、マンション管理適正化推進計画を立てる。計画内容は各管理組合の管理状況の実態が把握できるものであり、適正化推進ができるような施策を盛り込んだものとなる。この実態把握の方法の一つとして管理計画認定制度が発足する。この制度はまず管理組合が認定申請をする。評価対象事項を記入した資料及び必要な書類を提出し評価をうける。その結果適切と認められれば認定される。
認定基準は大別して4項目あり、
 - ①修繕その他の管理の方法
 - ②同上の資金計画
 - ③管理組合の運営状況
 - ④管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること。が示されている。
一度認定を受けると5年有効で、5年ごとに更新となる。認定を取得するメリットとして適性に管理されているマンションであることが市場で評価され、資産価値の維持・向上を図れる。区分所有者全体の管理意識が高まり、維持管理の質が向上しやすくなる。結果、住戸の売却・購入予定者のみならず継続居住所有者にもメリットとなる。

1. 1. 1. 認定制度の評価対象項目

16項目が挙げられている。(内容省略。資料「マンション管理計画認定制度における認定基準(素案)について」を参照のこと)

i) 対象項目のうち、以下の2項目は変更になるかもしれない。

- ・項目1-2 長期修繕計画の作成日又は見直しは現在5年以内としている。しかし、改正管理適正化法は5年以上に変更され、7年くらいが妥当との見解になっている。
- ・項目1-3 長期修繕改革の計画期間は従来、既存25年、新築30年であったが、これが一本化されて30年と変更されている。

ii) 修繕積立金にかかる資金計画

- ・項目2-2 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額が著しく低額でないこと。(計画期間全体での修繕積立金の平均額(㎡当たりの単価)が一定額以上であること)これに関し、資料「マンションの修繕積立金に関するガイドラインの見直し概要」と照合してみる。
- ・10年ぶりに改訂された国交省による修繕積立金ガイドラインの中心値は下表のとおりで、前回に比べて大幅増となっている。(調査対象は前回86、今回366で調査の連続性はないとしているが)

マンション総床面積	2001年(円/㎡・月)	2021年(円/㎡・月)
5,000㎡未満	218	335
5,000～10,000	202	252
10,000以上	178	
10,000～20,000		271
20,000以上		255
20階以上タワーマンション	206	338

- ・一方、連絡会の広報28号(2019年)で行った修繕積立金の実態調査では、最高で357円/㎡・月(民間マンション)である。これは民間ではよく見られる将来に渡っての段階値上げを止めて均等積立に切り替えるために、第1回大規模修繕の終了後の長期修繕計画見直しのおり、思い切って値上げしたもので、特異例とも言えるものだ。民間マンションの通常は、100～230円/㎡・月の範囲であり、多くは140～150円/㎡・月であった。(民間の場合第1回目の大規模修繕工事実施まで極端に低く設定している傾向がある)

公団の多くは170～180円/㎡・月で、公団の多くは150～170円/㎡・月で、最高でも244円/㎡・月、であった。

- ・国交省の調査対象は民間マンションが多く、平米当たりの値には機械式駐車場費用が除かれている。これを加えると3,000～4,000円/月が加算されるため、平米当たりの額がさらに増加する。
- ・このため21年ガイドラインには専門家の間でも疑問の声がある。一つの目安として著名な設計コンサルであった(故)田辺氏が提示していた200円/㎡・月が今でもほぼ妥当な中心値と思われることから、2001年の値の方が実態に近いのではないか。

(註) 専有部面積には全階段面積に加え廊下及びベランダの1/2が算入される。

iii) 運営状況

- ・“管理者が管理権限を持っているか”などの評価項目があるが、この認定基準は他の項目も含めて、管理会社に全面委託し管理会社が裁量して管理を行う(特に日常修繕等は事後報告のケースが)ことの多い民間マンションの現状をベースにしていることによる。
- ・区分所有者及び居住者名簿の見直し回数を1年1回以上との項目がある。前者の名簿はさておき、後者については、部会参加者の実態紹介では見直しは5年あるいは2年であった。また、要支援者名簿が用意されていて毎年見直しをしている事例や、緊急連絡先届(閲覧

可能者を理事長他限定役員のみとする)を5年に1回更新する事例の紹介があった。防災対応の安否確認名簿が居住者名簿代わりに用意されている場合もあった。

1. 1. 2. 実務処理の動き他

- ・この認定制度を受けるか否かは各管理組合で決定することになる。
- ・認定を受けるさい、申請の添付書類として①長期修繕計画、②修繕積立金の残高証明書、③総会、理事会議事録、④管理規約等の4種の書類が挙げられている。(ただし未確定)
- ・実行の手順は、多摩市が計画を策定し、各管理組合に提示し、それを元に各組合は認定を受けるかどうかを議決したうえで、申請することになる。
- ・当面、認定を受けるかどうかは組合の自主性に委ねられるが、30年後には半数以上が築40年の高経年マンションとなり、管理上の問題が発生することも予想されることから、この制度は次第に、選択性から強制的なものへ変わっていくことが予想される。

1. 2. マンション管理業協会のマンション管理評価制度について

マンション管理計画認定制度の運営が地方公共団体であるのに対し、マンション管理評価制度はマンション管理業協会が行う。

評価項目は30あり、①管理体制、②組合収支会計、③建築・設備、④耐震診断関係、⑤生活関連と大きくは5区分に分かれる。5段階評価を行い、有効期限は1年となっている。実施方法は、管理組合からの申請を受けて、協会の講習を修了した有資格者(マンション管理士、管理業務主任者)により行われる。評価結果は協会に登録され、協会のマンション管理評価サイトで公表される。

専門家の評価結果なので管理計画認定制度に比べて客観性が高いともいえる。

評価点は100点満点で90以上が優秀、89～70が適切な管理状態にある、69～50が一部問題あり、49～20は問題あり、19以下は管理不全の恐れがある、となっている。点数配分も公表されている。管理体制20点、組合収支会計40点、建築・設備20点、耐震診断関係10点、生活関連10点である。

審査は有料。マンション管理計画認定制度のほうが低額と思われる。

なお、未発表であるがマンション管理士協会連合会も評価制度の実施を検討中である。

- ・配布資料「マンション管理等級評価シート」によりセルフチェックをして結果を次回に提出のこと。

2. 第1部「長期マネジメント計画のすすめ」⑨

部会長よりチェックシートの以下の範囲について配点の説明等があり、次回に結果を持ち寄ることとした。

- ・チェックシートの“求められる特徴“の“7 管理費・修繕積立金会計が健全である”に於けるチェック項目1～4及び“防犯・防災上の対応が図られている”に於けるチェック項目1～4。

3. 第2部：先進事例 「プラザ歌島団地管理組合法人」

時間の都合で次回に繰り下げした。

(記録 井口)

次回 2022年1月16日(日) 14:00～16:00

場所 ブリリア多摩センター パーティールーム

【参加者によるチェック表による評価結果】

将来像等	求められる特徴	チェック項目	A 団地	B 団地	C 団地	D 団地	E 団地	F 団地	A マン ション	B マン ション	
1・良質なマンションであり続けるための基本要素	1・管理組合の運営が円滑であるか	総会の開催（特別決議の出来る実出席者数があるか）	2	1	1	2	2	0	0		
		理事会の開催（月1回程度か）	2	2	2	2	2	2	2		
		役員の担い手（なり手十分か）									
		理事会の継続性（2年任期か）									
		管理規約等の見直し（適宜か）									
	計										
	2・一定の耐震性を有しているか	構造安全性（耐震性は十分か）	2	2	-2	-2	-1				2
	3・基本性能以上のインフラ設備を有しているか	給水管の維持管理	2	1	-2	2	1				0
		排水管の維持管理	1	2	-2	-2	2				2
		電力供給の状況（60A以上）	2	2	0	0	2				2
		ガス供給の状況（ガス供給量に総量規制があるか）	0	0	2	-2	2				1
	4・適切な長期修繕計画を有し・見直しを行っているか	長期修繕計画の立案（30年超の計画か）	-2	0	1	2	-1				-1
		長期修繕計画の見直し（計画を定期的に見直しているか）	-2	2	-1	2	-2				-1
	計		2?	9	-2	0	3				5
	5・適切な計画修繕を行い、工事履歴を保管している	計画修繕の実施		2	2	1	1	1	1		
		修繕等の履歴情報の保管		2	2	1	1	1	1		
	6・専有部分のリフォームルールの有無・順守	リフォームルールの有無等		1	2	1	1	2	0		
計			5	6	3	3	4	2			

●注：設問は分かり易くするために表現をいくらか変えています。

●評価方法（以下の点数で自己採点）

- ・適切に行われている + 2点
- ・まあ出来ている + 1点
- ・どちらとも言えない 0点
- ・余り出来ていない - 1点
- ・まったく出来ていない - 2点