

多摩マンション管理組合連絡会**第 25 回民間マンション部会議事録**

1. 日時：2022 年（令和 4）年 2 月 19 日（土）10：00～12：00
2. 場所：からきだ菖蒲館 第 3 会議室
3. 出席：（8 名、敬称略、部会長を起点に着席順）
鈴木、橋口、福勢、中村、細貝、望月、榊原、小柳
4. 配布資料（事前にメールにて配布）
 - ・資料 1：民間マンション部会関係者リスト 20220219
 - ・資料 2：長期修繕計画比較 20220217
5. 議事

(1) 長期修繕計画の比較について

前回の議論を踏まえて、新しく項目を追加したので、その辺を中心にして確認した。

駐車場使用料の取り扱い

(E 管理組合) 立体機械式駐車場の定期点検費用として毎年約 520 万円使っているの
で、この分は管理費に計上している。その他の残りは修繕積立金に繰り入れ
している。当マンションは今期で 18 期目になるが、十数年後に、機械式駐車
場を更新しなければならなくなったら、約 3 億円の経費がかかりそうなので、
それが今から心配だ。機械式駐車場の整備会社に聞いたら、機械式駐車場を
30 年以上使っているところはないという話だった。つまり 30 年を 40 年にす
るという話は難しそうだ。

(F 管理組合) ただ、鉄骨は 30 年以上持つと思うので、機械式駐車場を全部取り換
える必要はないような気がする。

(E 管理組合) それはそうだと思う。実際にやるときは、モーターなど稼働部分機械
部分の更新になるのではないかと思っている。ただ、駐車場の需要が減っ
ているので、更新時に、全体として、今の状態をそのまま維持すべきかとい
うことは、別の問題としてあると思っている。

(A 管理組合) 当管理組合では、駐車場使用料収入の 70%を管理費に入れ、残り 30%
を修繕積立金に入れる管理規定になっており、毎年、自動的に、そのように配
分されている。現在は管理費の余剰金に上限を設けてそれを越えた分は、修
繕積立金に繰り入れできるようにしている。

(D 管理組合) うちでは、そのような規定は設けていないが、毎年の総会で決議して、
管理費から修繕積立金に、繰入額は毎年変わるが、繰り入れている。

(F 管理組合) うちも含めて、その他のほとんどの管理組合は駐車場使用料収入の 100%
を管理費に入れているようだ。

30 年後の修繕積立金の総額欄

(F 管理組合) 今回、30 年後総額という欄を設けたが、3 管理組合しか数値が入らな
かった。

- (A 管理組合) いつが起点なのかわからなかったので数値を書けなかった。当管理組合では、ちょうど第 1 回目の大規模修繕工事が終わったところで、今年長期修繕計画を見直す予定である。
- (E 管理組合) うちには借入金がある状態なので、それをどう扱うか難しかったので、やはり書けなかった。
- (D 管理組合) うちも書いていない。大規模修繕工事は今準備中で、またやったことはないが、長期修繕計画の見直しはやったことがあるので、そこを起点として 30 年後の状態は出すことができると思う。
- (F 管理組合) 30 年後というのをどこを起点とすべきかは、難しいところだが、大規模修繕工事直後の長計の見直し時点や、そうでなくても、直近の長計の見直し直後を起点とするという考えもある。
- (A 管理組合) ただ、それだと、第何期目からなのかばらばらになるので、かえって分かりにくくなると思う。そこで、ここに集まっているマンションはすべてまだ 30 期目には達していないので、いつそのこと竣工時から 30 年後の修繕積立金の想定額ということにすれば、横並びで評価できるのではないかな？
- (F 管理組合) 了解した。みなさんに異論がなければ、起点を竣工時ということにしたい。

修繕積立金の運用

- (F 管理組合) 修繕積立金の運用方法という欄を設けたが、これについてみてみたい。
- (D 管理組合) うちの管理組合では、当初からの設定で、5 口座に分けて定期預金をしている。また、すまい・る債は最初から毎年購入している。そのほかは利息の付かない決済性預金に入れている。
- (E 管理組合) うちでは 15 期までは定期預金を 5 行でやっていた。また、マンション総合保険に保険積立金があったので 5,000 万円積み立てていた。これが一番利率が良かったが、今は無くなっている。また、すまい・る債は、積立金の裏付け以上には買えないので、とにかく買えるだけ買っていた。
- (F 管理組合) 他の管理組合で駐車場使用料収入を 100%管理費に入れているところは、上記のような運用はやっていない傾向がある。つまり、何も考えていない傾向があると思う。

総会運営が管理会社まかせになっている

- (F 管理組合) うちの総会は、全部管理会社が仕切っている。理事は一言もしゃべらない。
- (D 管理組合) うちでも 4 期までは理事ががんばって報告していたが、5 期からは管理会社が報告などをやっている。
- (A 管理組合) 議案書は、当初は原稿を管理会社が全部書いていたが管理会社に都合の悪いことは何も書いていなかったため、第 1 期から決算などの数値項目以外の記載は理事会主体の記載に改めた。
- (F 管理組合) 背景としては、管理組合が何もしなくても、議案書は全部管理会社が書いてくれるし、総会も管理会社が仕切っているというように、管理会社が

全部やってくれるので、総会の運営には何も支障がないという実態があると思う。

(E 管理組合) うまくいっていれば、それでよいが、大規模修繕工事ですまずいたりしたときに、管理会社だけではどうにもならなくなる局面が発生すると思う。当管理組合でも、第 1 回目の大規模修繕工事のとき、タイルの件でもめて資金不足に陥ったことがある。その影響で 17 期に修繕積立金を値上げするときは、資料の作成から説明会での説明まですべてを理事会の主導で行った。

議案の事前説明を行っている

(E 管理組合) 総会は議決権行使書や委任状が多いので、普通は通ってしまうので、あえて説明会を何回も行って趣旨の徹底と合意形成をする必要がある

(D 管理組合) うちでも、毎年やっているわけではないが、重要議案があるときは、事前説明会を行って、意見をできるだけ出してもらっている。

総会で議案が否決されたことがある

(E 管理組合) 10 年前の理事長のとき、エントランスに障がい者用にスロープを作る議案を提出したら、もっと良いものを作れということで否決されてしまった。ただ、翌年にまた改善案を出し直して可決された。当管理組合では、総会で否決されたのは、その 1 回だけだ。

(D 管理組合) うちの総会では、過去に議案を取り下げたり、持ち越しにしたことがある。議案書を管理会社が作るのだから、たまに管理会社都合の不適切な議案が紛れ込むことがある。そのときは、総会前に管理会社に話して、取り下げてもらった。また、総会中に、議論が紛糾して、議案を次年度に持ち越したこともある。

参加しない組合員の増加が心配

(E 管理組合) 総会出席はおろか、議決権行使書も委任状も何も出さない組合員が 50 戸前後いて、これがじりじりと増えているのは、今後も考えると不安点である。特に、特別決議 (2/3) のときは、組合員総数に対しての 2/3 以上の賛成がなければならないので、このような無関心層が多いと、議案がそもそも通らなくなってしまうことも考えられる。

管理会社が管理組合の郵便物を開封することがある

(A 管理組合) 重要事項説明書に、管理会社が管理組合に来た郵便物の内容を見て (開封) 送付先を確認してよいというような趣旨の記述があったが、管理会社の見られては困る物もあるので、改めさせた。

(B 管理組合) 一応、管理組合に来た郵便物は、そのまま理事長に回るように規定ではなっているが、実態はそうでないかもしれない。

(2) マンションの評価・認定制度について

マンション管理適正化法の改正法の施行と認定制度が始まる

(F 管理組合) マンション管理適正化法の改正が 2 年前にあり、今年 4 月からその改正が施行される。国の基本方針に基づき、都道府県市が指針を作ることになっている。マンション管理計画が認定されると、マンション管理センターのホームページに公開される。目的は、管理不全マンションをできるだけなく

したいというところにあり、都道府県市は、管理不全マンションに対して指導、助言ができる。多摩市でもマンション管理適正化指針を作成し、自治体として認定制度に参加することになっている。ただ、実際的に認定実務がスタートする時期はまだわからない。今の構想では、マンションからの申請は、マンション管理センターのホームページから予備申請を行い、事前審査を経てフィードバックを受ける。それに基づいて、多摩市などの地方自治体に正式申請する。実際の認定実務を担うのは、各マンション管理士ということになりそうだ。

17 項目の認定基準がある

(F 管理組合) 認定制度には、以下の 17 項目の基準が定められている。それほど難しい基準ではない。

- ① 管理者と監事が定められている
- ② 総会が定期的に行われている
- ③ 管理規約がある
- ④ 管理規約に緊急時等の専有部分への立ち入りの規定がある
- ⑤ 修繕の履歴情報の保管規定がある
- ⑥ 管理組合の財務・管理に関する情報の書面による交付の規定がある
- ⑦ 管理費と修繕積立金が区分経理されている
- ⑧ 修繕積立金会計から他の会計への充当をしていない
- ⑨ 修繕積立金の滞納が適切に対処されている
- ⑩ 長期修繕計画が総会で決議されている
- ⑪ 長期修繕計画が 7 年以内に作成、見直しされている
- ⑫ 30 年以上の長期修繕計画があり、2 回の大規模修繕工事が含まれている
- ⑬ 長期修繕計画で一時金の徴収が予定されていない
- ⑭ 修繕積立金の平均額が著しく低額ではない
- ⑮ 長期修繕計画の最終年度で借入状態ではない
- ⑯ 組合員名簿、居住者名簿が 1 年に 1 回以上更新されている
- ⑰ 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適正である

(A 管理組合) 認定制度の情報は各マンションに連絡があるのか？

(F 管理組合) 認定制度は義務ではないので、登録しなさいという情報は来ない。ただ、内容を周知するために、多摩市から案内は発行されるかもしれない。連絡会では 4 月 17 日に春ゼミをやるが、そこで適正化について講演してもらうことになっている。

マンション適正評価制度

(F 管理組合) これと併せて、民間でも別途、マンション管理業協会が、マンション管理適正評価制度を実施しようとしている。これは評価制度なので、5 段階評価で点数が付くようになっている。この評価は、マンション管理業協会のホームページに公開されるとのことである。

日本マンション管理士会連合会の診断サービス

(F 管理組合) 日本マンション管理士会連合会（日管連）でも、マンション管理適正化診断サービスをすでに行っていて、ここで評価されると、損保会社の保険が若干割安になるらしい。

東京都優良マンション登録表示制度

(E 管理組合) うちのマンションでは、東京都優良マンション登録表示制度に応募し

て、登録証をもらっている。登録証が 82,000 円、登録料が 4,000 円だった。

まとめ

(F 管理組合) これからは、長期修繕計画の比較表の充実と並行して、長計をどういう視点で作るのか、長計をどのように作っていくかを今後話し合っていきたい。次回までに、資料を送るのでまた記入していただきたい。

次回民間マンション部会（第 26 回）は 3 月 26 日（土）10:00～
からきだ菖蒲館 第 2 会議室

（記録 細貝）