



I'mネット通信 No. 69

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

「2024年マンション管理最新情報」の講演

今回は、マンション管理士の首藤靖平様より、「2024年マンション管理最新情報」との演題で、分譲マンションを取り巻く環境変化から生じる様々な課題とその対策に向き合う管理組合運営のヒントとなる内容の講演を頂きました。今回は、テーマの関係からでしょうか思いのほか参加者も多く、講演後の質疑を含む討議も闊達で、多くの学びのある講演会でした。ご講演内容は以下の通りです。

1、第三者管理方式の説明

高齢社会を背景に、管理組合役員のなり手不足が深刻な状況に至っております。又、役員になればクレーム相談も多く、専門知識の不足から無意味な議論で時間を使うことや、さほど重大ではない設備上の問題に多額の予算を投入してしまうなど、時間と費用を浪費することもあり、代わってやってもらえるものなら、の思いから考え出されたのが「第三者管理方式」です。簡単に申すと、管理組合運営を「管理会社」や「マンション管理士」などの第三者に委ねることです。マンション管理の専門家であるマンション管理士等が理事長や役員に就任して、役員の不足を補うほか、専門家によるプロフェッショナルな管理組合運営をおこなう方式です。この方式は、これまでの区分所有者による理事会運営方式とは異なり、専門家が理事長（管理者）や役員に就任するため、理事のなり手がいない問題を根本的に解消することが可能です。そして、以下の通りの方法が考えられます。

■ パターン1 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型役員

理事長、副理事長、理事又は監事等にマンション管理士等の外部の専門家が就任する方法。専門家は理事会のメンバーとなり、区分所有者である他の役員と共に管理組合の運営をおこないます。

■ パターン2 外部管理者理事会監督型

マンション管理士等の専門家が管理者となり、理事会は監事的立場とする方法。監視する立場の理事会の役員に、さらに別の外部専門家を選任することも考えられます。

■ パターン3 外部管理者総会監督型

理事会を廃止して、マンション管理士等の専門家が管理者として就任する方法。区分所有者からは監事を選任して監視、もしくは監査法人等の外部監査を義務づけます。パターン3の「外部管理者総会監督型」では、理事会そのものがなくなりますので、区分所有者が理事となる必要はなくなります。

第三者管理方式のメリット

理事の負担が減る、又は理事になる必要がなくなるなど、区分所有者の管理組合運営にかかる負担が減ることです。そして、マンション管理のプロが管理組合運営をおこなうので、これまでよりレベルの高い運営が期待できます。また、これまでの区分所有者による理事会方式と比較すると、マンションの修繕工事の立案といった諸問題が、第三者管理者の意思決定を中心におこなわれます。当然高額な修繕工事などは総会の決議を経ることに変わりはありませんが、これまでの合議制の理事会運営方式に比べて格段にスムーズな管理組合運営がおこなわれるようになると考えられます。

第三者管理方式のデメリット

デメリットの一つは、管理費が増加することです。第三者管理者となる専門家への報酬の支払いが追加され、管理費の負担が増加します。時には管理組合の収支全体を見直して、管理費引き上げも考える場合もあるでしょう。特に管理会社などの社員であるマンション管理士が管理者となる場合が問題です。それは、利益相反の観点から十分な注意が必要です。例えば、管理者に就任した管理会社が、実際にはさほど重要度の高くない工事を自社でどんどん施工してしまう、といったことなどが考えられます。これが最大のデメリットです。区分所有者の利益と管理会社としての企業収益の追求は、利益相反が発生することがあります。利益相反取引が発生しない仕組みや監視体制を構築していく必要があるでしょう

専門家から見た最も良い方法

マンション管理士の私が個人的に思う最も良い方法は、理事会の中に知見豊富なマンション管理士を「顧問」として置くことだと思います。顧問には議決権がありません。あくまでも区分所有者の方たちだけの運営です。この中に、顧問のマンション管理士がいれば、

- ① かかりつけ医のように、担当するマンションのことは普段からよく知っており、適切に助言ができます。
- ② お役に立つ情報を提供し、あるいは有益な提案などもできます。
- ③ 効率の良い会議運営をお手伝いしながら、時間の無駄を無くすこともできます。
- ④ 管理会社とは違い、中立性をもってサポートできます。
- ⑤ 役員が交替しても、継続性が確保できます。

それでも、もっと楽な理事会運営をお望みであれば

「パターン1」程度にしておいて、その中に管理会社とは縁のない独立したマンション管理士を入れておくことです。その場合のマンション管理士は、「認定マンション管理士」をお勧めします。日管連内部で年に1回実施されている「認定マンション管理士研修」は、第三者管理と管理計画認定制度に特化した内容の研修で、この研修を修了した者だけが「認定マンション管理士」として認定されています。

この「認定マンション管理士」は、マンション管理士賠償責任保険に加入しています。マンション管理士賠償責任保険は、マンション管理士の業務につき、行った行為（不作為を含みます。）に起因して加入者（被保険者）に対して、保険期間中に日本国内において損害賠償請求がなされたことによって被る損害をお支払いする保険です。

なお、様々な議論やパブリックコメントを踏まえて、2024 年 3 月に国交省ワーキンググループが、ガイドラインの見直しをしております。区分所有者以外が管理者になる方式の呼称は「**第三者管理者**」から「**外部管理者**」に変更し、管理会社が管理者に就任する場合は「**管理業者管理者方式**」と定義しました。ガイドラインの内容も、色々と検討が加えられています。今後の動きに注視したいと思います。

2. 管理計画認定制度

今般、適正化法が改正されました。背景は滋賀県野洲市の区分所有マンション「美和コーポ」です。鉄骨 3 階建て、9 戸の建物で、10 年ほど前から住人は不在になっていました。管理組合はなく建物の維持・管理がほとんどされないまま、2018 年 6 月に発生した大阪北部地震で外壁が崩れ落ち、台風の被害も加わって中の家具も飛散していました。かつて、区分所有者の 7 人は建て替えに賛成しましたが、残る所有者 2 人の同意が得られず、建て替えは頓挫したままになっていました。

5 分の 4 を上回るには 8 人の賛成が必要になります。このまま美和コーポを放置できないと考えた市は 2019 年 9 月、空き家対策特別措置法に基づき、美和コーポを倒壊の恐れがある危険な建物として「特定空き家」に指定し、市が行政代執行で解体に着手し、2020 年 6 月末に終わりました。行政代執行に伴う解体費用 1 億 1800 万円は野洲市が負担しましたが、これを所有者から回収しなければなりません。市は各所有者に納付命令書を送付しましたが、1 所有者当たりでは約 1300 万円となり、すぐに払える金額ではありません。マンションは戸建て住宅と比べて規模が大きく、その管理状況が周辺地域に与える影響も大きいため、管理組合による自主的な適正管理の取り組みが、公共性・公益性の観点からも重要です。改正後の適正化法では、管理不全マンションに対して、地方公共団体等が法的な根拠をもってマンションの管理の適正化を図ることに能動的に取り組めるよう、助言・指導及び勧告を行うことができるようになりました。

助言、指導等を行う際の判断基準の目安

1. 管理組合の運営

- ◆管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
- ◆集会を年に 1 回以上開催すること

2. 管理規約

- ◆管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

3. 管理組合の経理

- ◆管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ◆適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

一方、管理組合の管理者等にとっては、マンションの管理計画を作成し、市長の認定を申請することができる「**マンション管理計画認定制度**」が創設されました。

これにより、マンション管理に力を入れている管理組合は、それなりの資産価値を高めることができるようになりました。「マンションは管理を買え」と言われて久しいのですが、いよいよマンション管理運営の質によって資産価値を上げる時代になってきました。

2022 年 4 月 1 日から始まった、マンション管理計画認定制度。管理の方法や資金計画、管理組合の運営などの基準をクリアすれば、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定

を受けることができる制度です。認定を取得した管理組合のうち、公表に同意した組合については公益財団法人マンション管理センターのホームページに情報が掲載され、適正に管理されたマンションとして評価されることが期待されます。認定を受けることで、管理の適正化の推進や市場における評価の向上などが期待されます。

マンション管理計画認定には16項目の他に、自治体独自の基準が設けられていることもあります。茨木市には特にはございません。申請のパターンは5通りありますが、パターン①として、マンション管理センターが実施した事前確認講習を修了したマンション管理士に依頼し、管理計画の認定基準への適合状況を確認(以下「事前確認」といいます)し、管理計画の認定基準に適合しているとされたマンションの管理組合に対して、マンション管理センターが事前確認適合証を発行し、認定主体(地方公共団体)がその結果を活用することで認定事務に係る負担が軽減されます。事前確認適合証の発行や認定証の交付には手数料が必要です。詳しくは、茨木市のホームページでご確認ください。

3. 居住者名簿の作成・管理について

2022年4月に始まったマンション管理計画認定制度では、「居住者名簿の整備」が基準の1つになりました。マンション生活で、居住者名簿のあり方が注目されるようになってきました。災害や急病などいざというときに必要となりますが、不備があっては困ります。個人情報がある居住者名簿をどのように集め、どのように管理するか、考えてみましょう。

管理計画認定に関する事務ガイドラインでは、組合員名簿、居住者名簿について、次のように定められております。

管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること。

今後とも長期にわたり実行可能な状態にしておくため次のような呼び掛けはいかがでしょうか

「入居届」についてお願い

平素は当マンション管理組合の運営にご協力いただき誠にありがとうございます。

「入居届」についてのお願いです。

国交省においても、管理組合が平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、入居者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていることが望ましいとのことです。

災害など緊急時の安否確認、支援の要否、または高齢者などの一人住まいの方が病院や施設に入られて連絡がつかない場合、お一人で部屋の中で倒れられた場合など、マンションの固定電話しか名簿にないのでは意味がありません。合鍵を持っている方への緊急連絡先、車いすを使う家族の有無、避難に助けが必要になる可能性が高い世帯等を事前に把握しておく、そのような必要性を感じさせられる事態が各管理組合で起きております。そのために、入居届について、1年に1回以上は内容の確認を行う旨、管理組合はプライバシーに配慮して個人情報を守る旨、定めた目的以外には使用しない旨を今回の管理規約部分改正で定めてさせていただきました。名簿の記載内容は特に強制するものではありません。差支えの無い範囲でご記入願います。皆様の命を守るために必要な情報として、●月●日(●)までに、ご提出をよろしくお願いいたします。

個人情報取扱いについては、慎重に各管理組合で検討してください。各届出書を封印のまま預かるのも良いし、ファイルにして封印し金庫に入れて、その鍵は理事長、副理事長のみとするのも良いし、各管理組合の事情に合わせた方法で、改善を重ねていただきたいと思います。

4. 区分経理

マンションの類型

構成から見ると、1棟の建物で成立している「単棟型」と、複数棟の区分所有建物が存在し、その区分所有者全員の共有になっている敷地や附属施設がある「団地型」があります。

用途から見ると、住居専用のマンションと、住宅と店舗等から構成される「複合用途型」があります。1棟の建物に両方の用途が混在していても管理する管理組合は一つです。

「**単棟型**」は、次のように区分経理します。

1. 管理費
2. 修繕積立金

「**管理費**」は、管理員人件費、公租公課、共用設備の保守維持費及び運転費、備品費、通信費その他の事務費、共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料、経常的な補修費、清掃費、消毒費及びごみ処理費、委託業務費、専門的知識を有する者の活用に要する費用、管理組合の運営に要する費用、その他標準管理規約第32条に定める業務に要する費用が該当します。

「**修繕積立金**」は、標準管理規約第28条に掲げております。

一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕、不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕、敷地及び共用部分等の変更、建物の建替え及びマンション敷地売却に係る合意形成に必要な事項の調査、その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理など

大事なことは、「管理費」が不足する等の理由で「修繕積立金」を取り崩すことは絶対にしないでください。そのための区分経理です。

標準管理規約では、「**団地型**」は、次の各号に掲げる費用ごとに区分経理しています。

1. 管理費
2. 団地修繕積立金
3. 各棟修繕積立金

各棟によって、傷み方も老朽化も異なりますので、各棟修繕積立金としてお財布は別々にしておくことが望ましいという考え方からです。なぜ、各棟修繕積立金としてお財布を別々にしておくかを考えてみましょう。

例として、A棟201号室の組合員を考えてみましょう。A棟201号室の専有部分は、この組合員が区分所有権を持っています。だから、A棟201号室の専有部分の修繕は、この組合員が自由に修繕できますが、修繕費用は当然にこの組合員が全額負担します。

他に、A棟は全部で10戸あり、専有部分の面積が皆同じであれば、A棟の共用部分はこの組合員が1/10の共有持分権を持っていることになります。そして、団地の敷地はA棟、B棟、C棟が全部で30戸あり、これも専有部分の面積が皆同じであれば、1/30の割合の敷地利用権を持って

いるということになります。集会所という付属施設も 1/30 の割合で共有持分権を持っていることになります。

だから、A 棟共用部分の修繕費用は、この組合員は 1/10 を負担する。そして、団地の敷地や集会所の修繕費用は、この組合員は 1/30 を負担することになります。ところが、B 棟、C 棟について、A 棟 201 号室の組合員は何も所有権などの権利を有していません。A 棟 201 号室の組合員が、B 棟、C 棟について、何も権利を有していないのは、不動産謄本を見てみるとよく分かります。

権利を有していない部分に対して、修繕積立金を充当する義務はありません。だから、管理費と団地修繕積立金と A 棟の各棟修繕積立金は負担するが、B 棟と C 棟の各棟修繕積立金は負担する必要がありません。

かつては棟の修繕積立金は区分経理されずにいましたが、阪神淡路大震災後、棟によって傷み方が異なることから、建替えをするか改修をするかで各棟が揉め、復興が遅れたことから、各棟で区分経理するようになりました。各棟の修繕積立金は、それぞれ区分経理しておくことが、不公平にならず、トラブルにもなりにくいことから、区分経理を推奨しています。

災害だけでなく、棟によって建物の維持費が異なったりするので、早急に対応していただきたい。仮に、1 つの棟だけが震災などで多額の修繕積立金を使ってしまい、他の棟の者から「我々の棟の修繕積立金まで使った」と訴えられたら、管理組合は裁判で負けるでしょう。そのために、各棟修繕積立金として区分経理することが大切です。

規約改正時にこの話をする、今までどんぶり勘定だった管理組合は、「我々は一心同体だ」とか、「運命共同体だ」とか言って、棟別の区分経理に抵抗感を示します。ここは、理路整然と説明をして、理解していただく必要があると思います。

一方、『**複合用途型**』は、1 棟の区分所有建物の低層階が店舗等、上階が住宅というような複合用途のマンションを言います。店舗の業種や営業時間、店舗のための駐車場、店舗前スペース等専用使用部分に関する事項、看板に関する事項等の各種事情あり。住宅部分の居住者と店舗部分の事業者との間で行き違いが生じる可能性が高い事項について、各マンションの実態に応じて細かい規定を制定する必要があります。

複合用途型の標準管理規約では、管理組合の中に住戸部分の区分所有者で構成する「住宅部会」と店舗部分の区分所有者で構成する「店舗部会」を置くことを規定しております。

複合用途型では、次の各号に掲げる費用ごとに区分経理しています。

1. 全体管理費
2. 住宅一部管理費
3. 店舗一部管理費
4. 全体修繕積立金
5. 住宅一部修繕積立金
6. 店舗一部修繕積立金

管理計画認定制度においても、団地型及び複合用途型も、管理費と修繕積立金を区分経理することが基本となっています。総会で決議される貸借対照表及び収支計算書が、管理費会計と修繕積立金等会計が明確に区分されていることが重要です。

管理費が不足するので修繕積立金から充当する…では、区分経理したことにはなりません。標準管理規約では、このような区分経理を推奨しておりますので、参考にしてください。

なお、標準管理規約を入手する場合は、国土交通省のホームページで、「マンション管理」を検索しますと、マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメントが読み取れます。

また、公益財団法人マンション管理センターのホームページに、「公告・告示・法令」を開けてみますと、標準管理規約や長期修繕計画の標準様式・ガイドラインなどが読み取れます。「出版・刊行物」から注文することも出来ます。標準管理規約は500円程度の本ですので、ご活用ください。

標準管理規約を参考にして、あなたのマンションの管理規約を見直すことをお勧めします。「規約改正委員会」など専門委員会を組織していただき、その中にマンション管理士を入れて進められることをお勧めします。

5. 役員の任期

マンションの役員の任期はいつからいつまでか？ 間違った解釈をしている管理組合があります。

【標準管理規約第35条（役員）第2項】

理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。

と定められており、総会の決議から次の総会の決議までが、役員の任期となっています。

【標準管理規約第56条（会計年度）】

管理組合の会計年度は、毎年〇月〇日から翌年〇月〇日までとする。

会計年度と役員の任期とは一致しないのが通常です。新役員は定期総会で承認されるときから始まり、翌年の定期総会で次期役員が承認されるまでの間が任期です。会計期間と任期にズレが生じるのはやむを得ないのです。しかし、この根本を理解している組合員は意外と少ないのです。

それでは、会計との誤差はどうするのか？ それも標準管理規約第58条第3項と第4項に定めがあります。

- 3 理事長は、会計年度の開始後、承認を得るまでの間に、以下の経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
 - 一 通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
 - 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 4 前項の規定に基づき行った支出は、収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。

6. デジタル担当役員設置の検討

世の中は、パソコンを必要としています。理事の中に、パソコンが使える人が数人は欲しいものです。…と言っても、高齢化に伴い、なかなかパソコンが使える人は見当たりません。そこで、「専門委員会」の一つとして「理事業務支援委員会」なるものを作ってはいかがでしょうか。そこに、パソコンが使える人を入れて、パソコン業務を手伝ってもらおうのです。予算を組んで、報酬をお渡しする

方法も良いでしょう。時代に合った管理組合体制を検討願います。区分所有者に限定せず、そのお子様でも構わないじゃないですか。若い人達にも手伝ってもらって、より良い管理組合にさせていただくことを希望します。よろしくお願いいたします

7. 管理会社の異常事態

管理会社がマンションを選ぶ時代が来たようです。今やマンション管理組合と管理会社の立場が逆転しました。これまでは管理組合が管理会社を選ぶ側にありました。リプレース(管理会社の変更)を実施した管理組合もかつてはありました。しかし、現在は管理会社が管理組合に「三行半(みくだりはん)」を突きつけるケースが続出しています。

背景には管理会社側の厳しい経営状況があります。ここ数年、人件費などの上昇で管理会社の収益は悪化傾向にあります。管理戸数を伸ばすよりも、採算の取れる物件を厳選して受託する方針転換をしてきたのです。採算重視の先陣を切ったのは、「建サ」と呼ばれる住友不動産建物サービスです。2018年ごろからマンションの約200棟に対し、契約期間の満了をもって撤退する旨の申し出を始めました。これを「建サショック」と呼ばれています。背景にあるのは、管理会社の人件費高騰です。とくに管理員や清掃員が足りません。定年延長や再雇用をする企業が増え、60歳になっても65歳になっても、管理業界に入ってくる人が少ないのです。「建サのお陰でうちも撤退を切り出しやすくなった」と他の管理会社が追随しました。管理委託契約の契約書も変わりました。「管理組合員間のトラブル等についての助言、提案等はいりません」とか、「管理会社の社員が理事会へ出席するのは月1回、2時間まで」など、強気になってきております。安価な委託費で手厚いサービスを求め続ければ、管理会社の引き受け手が見つからず、「マンション管理難民」になりかねない時代に入ってきました。リプレースも慎重にならざるを得ないようです。このような事態をよく認識したうえで、どのように対応すれば良いかを考えていく必要があります。

(文責 横須賀 亮一)

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご参加ください。**

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内
TEL / 072-655-2755 (直通)

**次回は定例会を2024年7月12日(金)19時から
男女共生センターローズ WAM 会議室にて行う予定です。**

https://www.city.ibaraki.osaka.jp/kikou/toshiseibi/kyojuseisaku/menu/bunjomanshonseminarnado/lmnet_seturitu.html