

関住協だより

NPO法人
マンション管理支援の関住協

～～ 役員向け ～～

〒542-0081
大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4F
TEL (06)4708-4461 FAX (06)4708-4462

第194号 2022年3月

ホームページ <https://www.kanjyukyo.org>
メールアドレス jim@kanjyukyo.org



いよいよ始まる認定制度

これまでも「マンションは管理を買え」と言われてきたが、管理の善し悪しを客観的に判断する基準がないことがネックになっていた。

そんな中、マンション管理計画認定制度が、本年4月1日から施行される。

これは、マンション管理組合の申請により、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして自治体から認定を受けることができる制度である。この制度自体の説明は、他のところでも行われていると思われるので、ここでは、認定される基準のいくつかについて考察してみたい。

理事会よりも監事が重要？

国の出した認定基準のなかに、「監事が選任されていること」がある。

一般に、監事の役割についての正確な理解が乏しいことから、監事は楽な仕事で、副理事（副理事長ではなく、理事の「副」）のように思っている管理組合も相当数にのぼるのが現状である。

本来、優良な管理を行っているかどうかの判断は、「監事を置いているか」ではなく、「監事が十分に機能しているか」を評価すべきである。監事の役目は、年に1～2回、会計監査を行い、総会で監査報告をするだけではない。標準管理規約（単棟型）第41条第1項には、「監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し・・・」とあり、会計監査だけではなく業務監査も大事な役目である。

そして、業務監査を行うために非常に有効なのが、同条第4項にある「理事会に出席して必要なときは意見を述べる。」ことである。関住協の会員の中には、理事会の終了時に、監事の意見を聴く機会を設けている管理組合もある。

このことから言えるように、「理事会の定期的な開催」は、管理組合の評価を行うにあたっては極めて重要である。にも関わらず、国の基準では「理事会のない管理組合もある」というかなり例外的とも言える根拠に基づき、採用されていない。理事会の開催を基準に取り入れている自治体は、私の知る範囲では、横浜市のみである。そもそも、一律で評価を行うのではなく、理事会の有無で、評価の満点やボーダーラインを別々に設けても良いのではないだろうか。総会は概ね1年に1回だけであり、管理組合の日常的な業務執行に関する意思決定は、理事会において行われるのだから、理事会の活動の善し悪しは、管理組合の力量を計る上で欠くことができないものである。

その上で、例えば、規約上理事になれない者が理事に就任していたり（理事を区分所有者に限っていながら、その配偶者が理事に就任する等）、本来認められない代理出席によって、かろうじて定足数を充たしたりといった問題に派生していくのだが、ここでは、今回の認定制度の問題を論じる場であるから、これ以上の言及は控えたい。

修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であれば、認定される可能性？

関住協の会員組合の中には、600戸を超える大型マンションでも滞納が、ほぼ0という管理組合がある。3ヶ月以上の滞納が全体の1%程度という管理組合は、数多く存在している。その一方で、このような基準であれば、100戸のマンションで、長期滞納が9戸もあっても、認定されてしまうかも知れない。管理の良好な管理組合を評価して、マンションを買う際の参考にしてもらえるように、この制度を普及させるには、この基準は低すぎると言わざるをえない。滞納ほぼ0の管理組合にとっては、同じ評価しかされないことは耐えがたいのではないだろうか。

長期修繕計画の見直しは必至！

長期修繕計画の計画期間は、これまでは25年が望ましいとされてきたが、今回、長期修繕計画のガイドラインが30年で且つ大規模修繕工事を2回含んだ期間とされたことから、認定基準もこれに沿った取扱いとなっている。これまで、多くの管理組合では25年間の計画しかないであろうから、認定申請を行うには、当然に長期修繕計画の見直しをせざるを得ない。このことから、今年4月から制度が始まっても、すぐに申請できる管理組合は数が限られるだろうと思われる。また、大規模修繕工事を何年毎に行うべきかは、マンション毎に異なる。特に、タイル貼りの場合は、20年たっても大丈夫なマンションもあり、そのような管理組合は、場合によっては、今後40年以上の計画を作成しなければいけないのだが、鉄筋コンクリート造の躯体は100年以上もつとも言われている一方で、配管等の設備の面では、それだけの計画期間は果たして合理性があるのか疑問の残るところである。

いろいろと問題点を指摘してきたが、管理の良いマンションが正当に評価されるべき制度が生まれたことは、素直に評価をしたい。どんな制度も最初から完璧ということはありませんのであり、まずは始めてから、より良く改善されることで、より多くの管理組合の運営がすばらしいものになっていくことを期待したい。

（世話人 横山 幸一郎）



関住協 第22回定期総会 ― コロナ禍でも支援活動の拡大を

NPO法人マンション管理支援の関住協の第22回（通算42回）定期総会が、3月12日（土）午後1時30分より、アイカビルの集合住宅維持管理機構セミナールームで行われました。

新型コロナウイルス・オミクロン株がまん延していることから、あらかじめ議決権行使書または委任状による参加を呼びかけたうえ、感染防止策を講じての開催となりました。

当日は、正会員111名中67名（委任状・議決権行使書含む。会場13名）が出席しました。

次の4つの議案が報告、審議され、全議案が承認されました。

第1号議案：2021年度事業活動報告の承認を求める件

第2号議案：2021年度決算報告の承認を求める件および2021年度監査報告

第3号議案：2022年度事業活動計画（案）の承認を求める件

第4号議案：2022年度予算（案）の承認を求める件



2021年度の活動については、『関住協だより』で管理運営のソフト面から建物修繕等のハード面まで幅広く取り上げ、諸々の管理組合活動の参考になるよう努めたこと、相談活動では件数が前年度に比べ23%増加したことなどが報告されました。

その中で、コロナに関する相談は前年度よりも大幅に減ったが、区分所有者から理事会への不信・不満が増えている。非会員による相談が全体の約4分の1を占めており、関住協の認知度も高まってきているとのことでした。

一方、相談活動を通じて入会する管理組合や個人があるものの、会員拡大が思うように進まない状況も報告されました。

決算では、当期収支差額が大幅な黒字となったが、これは職員の欠員による経費減が大きな要因であり、引き続き財務体質の強化が課題であるとの報告がありました。

出席者からは、電話相談等の実績を整理して代表的な事例を『関住協だより』に掲載するなどもう一工夫することにより、『関住協だより』を充実させ、相談活動の魅力を高め、それらが会員拡大にもつながる。また、その結果として財務体質も向上していくのではないかなど、などの意見が出されました。

2022年度の活動については、『関住協だより』を役立つ情報の発信とともに楽しい機関紙にすること、相談活動・実務支援活動の更なる強化、会員の拡大などが説明されました。

最後に、梶浦顧問（集合住宅維持管理機構 理事長）から、集合住宅維持管理機構の発足当時とは社会的な状況が変わってきており、それを踏まえ機構の将来構想を議論しているとの報告がありました。

コロナの影響はあっても管理組合への支援活動を拡大し、着実に前進していくことを確認して閉会となりました。



国土交通省参事官と全国マンション管理組合連合会の代表たちが話し合い — 管理計画認定制度のインセンティブ、管理組合を奨励する方法の改善などについて —

関住協も加盟している全国マンション管理組合連合会（全管連）の畑島会長など6名の人が昨年11月25日、国土交通省を訪ね、参事官矢吹周平氏、課長補佐笹谷竜起氏と話し合いがもたれた。

この話し合いの開催は、6月15日に全管連が国土交通省大臣宛に13項目の要望書を提出していて、それに対する国交省の意見を伝えるということが主旨となっている。

国交省との意見交換の主たる点は以下になる。

1、アスベストに関わる助成金について

マンションの大規模修繕工事の際にアスベストが使われている場合、その改修時に特別な費用が掛かる点について、国や自治体の助成金制度を要望したのに対して、国が上限25万円まで全額補助する制度があるが、自治体側がこの制度を導入する必要があるので、自治体に問い合わせて欲しいとの返事があった。

2、管理計画認定制度のインセンティブについて

マンションの管理適正化法の改正によってマンションの管理計画認定制度が生まれた。認定を受けたマンションへのインセンティブについて国会で答弁があったが、固定資産税減免や中古マンション購入者へのローン減税、住宅金融支援機構の「すまい・る債」金利優遇などを考えて欲しいとの全管連からの要望に対して、住宅金融支援機構の金利への優遇は国として考えたようだが、他の固定資産税減免などは取り上げてもらえないようであり、今後も要求していくことが望まれるようだ。

3、エレベーターの設置について

新築マンションにエレベーターの設置を義務づけ、既存マンションでのエレベーター後付けに補助金を付けるように全管連が要望したのに対して、今後検討していきたいと返答があった。この点についても引き続き要望していく必要があるだろう。

なお、マンション管理新聞2022年1月5日号（No.1191）によると、東京都葛飾区の「立石シティハイツ」（築38年、5階建、71戸）でエレベーターを後付けする工事の竣工式が昨年12月4日に行われたとの報道が見られる。国からの補助金を得て工事費が3分の1で済むということで、1、2階の住民からも賛成が得られたとある。

4、集会室の付置義務化について

新築マンションに戸数による最低限の面積を示して集会室の付置を義務化するようにとの要望に対しては展望のある返答はなく、集会室を設けると販売戸数が少なくなり、



1戸当たりの販売価格が高くなるのではないかと意見があった。しかしそのことを考えても、良好なコミュニティ形成の場として集会室の必要性は大きいと全管連は主張した。またコロナ禍のもとで、集会室のないマンションが理事会の開催の場所に困っている事例などを紹介した。

5、標準管理規約の「コミュニティ条項」について

2016年の標準管理規約の改定時に「コミュニティ条項」が削除されたが、この条項の復活を全管連側から要望したのに対して国交省は、コミュニティ条項は標準管理規約から削除されたが、同じ年に改定された「マンション管理適正化指針」では「コミュニティ形成に積極的に取り組むことが望ましい」とされた点の指摘があった。全管連側は、そのようにコミュニティ形成を重視しているのであれば当然コミュニティ条項を復活させて重みを増すべきだと述べている。



6、固定資産税の軽減について

マンションの固定資産税は木造一戸建に比べて1.5倍以上の高額になっているので、これを改めて欲しいと全管連は要望した。まずは管理計画認定制度において認定を受けたマンションについて共用部分の非課税化を行うなどを考えて欲しいと述べた。これに対して、国交省からは固定資産税は総務省の所管の地方税で、マンションの耐用年数は所得税では47年としているが実際には100年、200年は持つと思うと述べた。

7、法人税について

法人化したマンション管理組合は法人税が課せられる場合があるが、自治体によっては条例で非課税にしているところもあり、全国一律に非課税とするよう政府として考えて欲しいと全管連は要望した。また、法人化していないマンションでも自動販売機などの少額収入に法人税が課されているが、所得税と同じように20万円までの少額に対しては非課税扱いにして欲しいと要望した。国交省からは法人化のきっかけはどんなところにあるのかと聞かれたが、全管連からは相続放棄された住戸を管理組合で取得せざるを得ない時など法人化をしないといけないことがいくつかあり、そのようなマンションの諸事情を考慮して欲しいと述べた。

8、電気室の無償提供を改め、有償化について

電力会社所有の変圧器が置かれているマンションの電気室は、電力会社が無償提供させられているのだが、全管連はこの点を資源エネルギー庁に改めるように国土交通省から要求して欲しいと伝えた。国交省はマンション管理組合と電力会社の間で契約が結ばれているのではないかと聞いたのだが、そうではなく、戦後の混乱期に当時の通商産業省から出された「定型約款」があって、各マンションが任意に契約できないようになっているのだと全管連は説明し、現在所管の資源エネルギー庁に要求して改めて欲しいと言った。

9、適正化法等の改定に伴う指針（ガイドライン）に対する要望

適正化法、建替え法の改定がなされたが、これに伴って改定された各種ガイドラインについて、全管連から要望が出された。これに対して国交省からは、今月中（2021年11月）に「認定基準ガイドライン」を示したいとの返答があった。

10、マンション開発業者や管理会社等への指導要請

悪質な設計事務所のことが話題になったが、必要な行政指導をして欲しいと全管連が述べ、一つの例としてマンションの必要図書類が管理組合に引き継がれていないことがあり、大変困ることが多い。開発業者（デベロッパー）、設計事務所、施工会社、販売会社などを指導してぜひ必要図書が組合に引き渡されるようにして欲しいと全管連から要望をした。

以上のような話し合いを2時間余り行ったのだが、国土交通省側からは、大変有意義な時間が共有できた、今後とも話し合いが継続できればと思っているとの発言があった。

事務局員募集！

関住協では、事務局で事務のお手伝いをしていただける方を募集します。

- 業務内容 一般事務（経理事務、電話受付を含む） ※専門的な知識は不要です。
- 勤務場所 関住協事務所（大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4階）
※大阪メトロ堺筋線長堀橋駅下車 1番出口徒歩約5分
- 勤務時間 平日午前10時～午後5時。週に2～3日。
- 賃金等 時給992円。交通費支給。

業務内容はむずかしくありません。まずは下記事務局までお電話ください。

☎ 06-4708-4461

マンションの困りごと、お気軽にご相談ください

- 定例相談日 毎月第1・第3土曜日 午後2時～
- 場 所 関住協事務所
- 相談料 会員は無料、会員以外は1件3,000円です

ご予約はホームページの「相談会」のお申し込みフォームから
または関住協事務局（06-4708-4461）までお電話を