

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186号 2020年11月

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

全国マンション管理組合連合会 通常総会開催される

特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会（全管連）の2020年度通常総会が、9月28日に開催されました。本年度総会は、コロナ禍のためWeb会議（Zoomミーティング）での開催となりました。

全管連の正会員は《北海道マンション管理組合連合会、東北マンション管理組合連合会、日本住宅管理組合協議会、中部マンション管理組合協議会、京滋マンション管理対策協議会、マンション管理支援の関住協、奈良県マンション管理組合連合会、福岡県マンション管理組合連合会、福岡マンション管理組合連合会、熊本県マンション管理組合連合会》の10団体。準会員は《集合住宅管理組合センター、埼玉県マンション管理組合ネットワーク、かながわマンション管理組合ネットワーク、岡山県マンション管理組合連合会、広島県マンション管理組合連合会、長崎県マンション管理組合連合会、宮崎県マンション管理組合連合会、鹿児島県マンション管理組合連合会、沖縄県マンション管理組合連合会》の9団体です。

最初に、川上会長より、議案書にある挨拶「全管連再建に全力へ」を一読されたい。事務局長を4年、会長を同じく4年務めてきたが、体調がすぐれず、自分でも限界ということで急きょ退任することになった、と挨拶がありました。

司会者より、正会員数10のうち8会員が出席、京滋マンション管理対策協議会からは委任状の提出、熊本県マンション管理組合連合会からは議決権行使書の提出があり、定款の規定を満たしていることが報告され、開会が宣言されました。また、準会員の岡山県マンション管理組合連合会、沖縄県マンション管理組合連合会が参加していることも報告されました。

議長には東北管連の紺野氏が選ばれ、議事に入り、議事録署名人には県福管連の山内会長、関住協の高橋世話人会代表が指名され、承認されました。

議事の審議に入り、第1号議案 2019年度事業報告・組織状況報告について、水島副会長から100年マンションを目指す諸活動などが報告されました。第2号議案 2019年度活動計算書報告について野村事務局長から報告があり、監査結果報告が西尾監事からありました。第1号・第2号議案については、賛成多数で承認されました。

続いて、第3号議案 2020年度事業計画案について、水島副会長から提案。新型コロナ

ウイルスとマンションの対応、全管連版標準管理規約の仕上げ、適正化法・建替え法の改正に伴う対応などが提案されました。第4号議案 2020年度活動計算書案について、野村事務局長から提案があり、第3号・第4号議案も賛成多数で承認されました。

討議の中で出された質問、意見の主なものは次のとおりです。

- ・国土交通大臣への要望書について、課題ごとに関係省庁にも出すべきではないか。また、要望書の項目の順序についても関連付けを考えて配置してはどうか。
- ・管理会社の団体も毎年要望書を提出しているが、一括国交省宛に出している。マンション政策室が必要性を判断し、予算を伴うものは予算主管官庁に要求するシステムだと聞いている。さらに調査して検討したい。
- ・新型コロナについて、各管理組合の対応とは別に、全管連・各連合会の対応についても示すべきではないか。例えば、相談業務を継続・休止するのかなど。

第5号議案 役員改選について、畑島副会長から提案がありました。議案書にある「川上湛永」候補について、日住協から、「柿沼英雄」候補に差し替えたいとの緊急動議が出されている事情についての説明がありました。

この緊急動議の提出は全員一致で認められ、議長が一括採択でよいか諮ったところ、全員一致で承認されました。

新理事の役割分担については、今後開催される理事会で決めることが確認されました。

- ・新理事：水島能裕(道管連)、紺野智博(東北管連)、柿沼英雄(日住協)、野村善彦(奈良県管連)、畑島義昭(福管連)
- ・新監事：西尾弘之(中部管協) (敬称略)

以上で、すべての総会の議事が終了したことが報告されました。

その後、事務局から次の点が報告されました。

- ① 国交省の「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」は、既に3回終了しており、来年3月の最終回を残すのみ。今まで出席してきた川上委員に、最終回も全管連代表として出席してもらおう。
- ② 国交省の「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」のもとに設置されたワーキンググループの委員に野村理事が就任する。10月1日に初会合が行われる。

以上をもって、初めての開催形式となったWebでの総会が終了しました。

■ 新会長に畑島義昭氏

全管連は10月19日の理事会で、退任された川上会長に代わって次期会長に畑島義昭氏を選出しました。畑島氏は福岡マンション管理組合連合会の理事長で、これまで副会長を務めていました。新たな副会長には、東北マンション管理組合連合会会長の紺野智博氏が就任。水島能裕氏は引き続き副会長を務めます。野村善彦事務局長、西尾弘之監事ともに留任します。川上前会長は顧問に就きました。



マンション管理業者への全国一斉立入検査結果

— 61社に是正指導（国土交通省）

国土交通省より、昨年10月からおおむね3カ月かけて実施された、マンション管理業者への全国一斉立入検査の結果が公表された。

この立入検査は、国土交通省がマンション管理業者の事務所等へ立ち入り、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」）に係る法令の遵守状況について検査を行い、必要に応じて是正指導等を実施するもので、2005年度以降毎年行われている。

2019年度も、管理業務主任者の設置、重要事項の説明等、契約成立時の書面の交付、財産の分別管理、管理事務の報告の5つの重要項目を中心に、全国145社に対して立入検査が行われ、61社に対して是正指導が行われた。

国土交通省の公表データをもとに、直近3年間の項目別是正指導率をまとめてみた。
(下表)

適正化法の条項	是正指導率（％）		
	2017年度	2018年度	2019年度
管理業務主任者の設置（第56条関係）	2.8	5.5	1.4
重要事項の説明等（第72条関係）	23.4	32.9	26.2
契約成立時の書面の交付（第73条関係）	18.6	26.0	23.4
財産の分別管理（第76条関係）	12.4	15.1	9.7
管理事務の報告（第77条関係）	11.7	21.9	18.6
全 体	37.9	43.2	42.1

(注：是正指導率(%) = 是正指導社数 / 立入検査社数 × 100 各項目の重複該当あり)

2019年度の是正指導率は、2018年度と比べてみると、確かに各項目について減少傾向にあるものの、2017年度との比較では2項目しか減少していない。

全体の是正指導率は42.1%で、過去5年間の平均40.9%を上回っている。

このような状況を見ると、マンション管理業者には、違反状態の是正に向けて業界を挙げての真剣な取り組みが望まれる。

一方、管理業務を委託している管理組合にとっては、このような不適切な実態はけっして他人事ではない。関住協会員組合の中には、今回の立入検査で是正指導を受けたと自主的に書面で報告する管理業者があった。各々の委託管理業者に対しては、立入検査があったのかどうか、あったのであれば結果はどうだったのか、併せて立入検査の有無にかかわらず、社内のチェック体制はどうなっているかを確認していただきたい。

管理委託で何よりも大切なことは、管理業者に任せきりにしないこと。とりわけ財産の分別管理において、立入検査では未だに1割もの業務違反があることを踏まえ、管理組合の財産をしっかりと守るために、月々の預金残高の確認など最低限のチェックは行っておきたい。

□□ 長期修繕計画を考える □□

日常の相談活動の中で、修繕積立金が関係する案件は少なくありません。ただ、修繕積立金の額に関心はあっても、長期修繕計画まで考えが及んでいることは少ないようです。

そこで、長期修繕計画と修繕積立金のあり方について、ポイントをまとめました。

1. 長期修繕計画はなぜ必要？

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、適時適切な修繕工事を行うことが重要です。また、必要に応じて建物・設備の性能向上を図る改修工事を行うことも望まれます。

これらの工事を適時適切、かつ円滑に実施するためには、長期的な観点での修繕内容やその時期、修繕費用などを盛り込んだ長期修繕計画を作成すること、また、この計画に基づいて、多額の修繕費用に充当するための修繕積立金の額を設定し、積み立てることが不可欠です。

そして、この長期修繕計画の作成により、計画修繕工事の内容と費用、それに必要な修繕積立金などについて、区分所有者が十分理解し、その内容を合意しておくことが重要です。

2. 分譲当初から長期修繕計画はあるから大丈夫？

確かに、どの管理組合にも長期修繕計画はあると思います。

ところが現状は、必要な修繕工事項目が漏れていて、適切な費用が計上されていないといった内容が不十分なものや、修繕積立金が一定期間ごとに大幅に引き上げられることになっているなど問題をはらんだものが見受けられます。これらの長期修繕計画は、分譲当初からのものをそのまま継続し、見直しを行っていないケースが多いようです。

そもそも新築分譲の際は、売主は売りやすくするために、修繕積立金を一定期間ごとに段階的に増額する方式（下記4-①）により、あえて当初の額をかなり低く抑えていると言われます。

長期修繕計画が分譲当初のままの場合は、早めに見直しを行った方がよいと思われます。

3. 長期修繕計画見直し時のポイントは？

一口に長期修繕計画の見直しといっても、資料調査に基づく簡易的なものから、建物・設備の調査・診断やマンションのビジョンまでを踏まえたものまでさまざまです。個々のマンションの実情を踏まえてきちんと見直すのであれば、長期修繕計画策定で豊富な実績のある外部の専門家（コンサルタント）に依頼することをお勧めします。

ちなみに、集合住宅維持管理機構（1984年に関住協の要請により、大規模改修工事などハード面に力点を置いた支援強化のために発足）でも、長期修繕計画の策定・見直し業務を引き受けており、多くの実績を積み上げています。

4. 修繕積立金の額の見直しは？

①修繕積立金の積立方法

- ・修繕積立金の積立方法は、一般的に次のものがあります。
 - A) 均等積立方式 : 計画作成時に、長期修繕計画の期間中の積立金の額が均等になるように設定する方式
 - B) 段階増額積立方式: 当初の積立額を抑え、5年程度ごとに段階的に増額する方式
- ・マンションへの永住意識が高まり、区分所有者の高齢化が進む中、修繕積立金の段階的な増額は、将来大きな負担を強いることとなります。
できれば均等積立方式が望ましく、それがむずかしい場合は、段階増額積立方式でもできるだけ上げ幅を抑えるよう検討が必要です。

②修繕積立金の額の見直し

- ・修繕積立金（修繕積立基金、各種使用料からの繰入れなどを含む）の累計額が、長期修繕計画における計画期間の推定修繕工事費の累計額を下回らないように、修繕積立金の額を設定することが必要です。
- ・大規模改修工事の予定年度において、修繕積立金の累計額が推定修繕工事費の累計額を一時的に下回るときは、その年度に一時金の負担、借入れ等の対応をとる必要があります。
- ・修繕積立金の額が長期修繕計画に基づいた根拠のあるものであることを、区分所有者がよく理解しておくことが大切です。

5. 長期修繕計画における留意点

- ・長期修繕計画は、建物・設備の劣化状況や社会的環境・生活様式の変化など不確定要素を含んでいますので、5年程度ごとに見直すことが必要です。
見直しの時期は、おおよそ大規模改修工事の直前または直後とその中間程度が取り組みやすいものと思われます。
- ・長期修繕計画による修繕時期が近づくと、修繕工事の実施判断が必要となります。ここで留意すべきことは、必ずしも長期修繕計画の通りに実施しなければならないということではありません。実際に、修繕対象の状態が良ければ修繕工事を先送りし、逆に悪ければ、工事を準備するための実施計画にかかります。
したがって、修繕工事の検討に当たっては、専門家による建物や設備の調査・診断を行うなどし、その結果に基づいて実施時期や工事範囲などを判断します。

事務局から

12月29日（火）～1月4日（月）の間お休みさせていただきます。
コロナ禍の状況などにより、期間が変更になることがあります。

少し早いですが・・・

今年もいろいろお世話になりました。

よいお年をお迎えください。

管理組合の役員、組合員（区分所有者）様へ

NPO法人マンション管理支援の関住協

「NPO法人 マンション管理支援の関住協」は、1981年に「関西分譲共同住宅管理組合協議会」として設立し、2001年にNPO法人となりました。

関住協は、設立以来、管理組合の運営や建物の維持管理の経験の交流と普及活動を中心に、長期修繕計画の必要性や建物の調査診断や大規模改修工事の取り組み方を広く普及させ、分譲時の問題や瑕疵問題などにも取り組んできました。

～ご相談、承ります～

総会や理事会の運営、困難な合意形成への支援、規約・細則の見直し、滞納問題 等何でも、お気軽にご相談下さい。経験豊富な世話人が、親身になって対応します。

相 談 料

場 所	関住協会員	非 会 員
	団体会員（管理組合） 個人会員 個人会員を含むグループ	
関住協事務所	無 料	3,000円
マンション他	3,000円 +交通費	5,000円 +交通費

定例相談日（於：関住協事務所）／／毎月第1・第3土曜日午後2時から
上記以外の日時・場所でも、柔軟に対応します。

相談には（どの場合も）予約が必要です。

電話、FAX、メール又は関住協のホームページからご連絡下さい。

TEL 06-4708-4461

FAX 06-4708-4462

E-mail jim@kanjyukyo.org

<https://www.kanjyukyo.org/>

QRコード



で入り、「相談会」→「お申し込みフォーム」