# 関住協だより

～～ 役員向け ～～

第192号　2021年11月

NPO法人
マンション管理支援の関住協

〒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

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

## 実践講座「自然災害への管理組合の備え」を開催して

「関住協だより」№191号で標記講座の開催報告をしましたが、この講座を準備したメンバーの一員として、どのような趣旨でこの講座を準備したのかを報告します。

きっかけは、2018年６月に発生した大阪府北部地震により、府内各地に大きな被害が出たことでした。この年は７月、９月にも台風で被害が発生し、特に９月の台風21号による大阪周辺の被害もショックでした。それまでは「大阪は地震がないし、台風も来ない」と思っていました。筆者が住むマンションでも地震により、エレベーターが約48時間停止。高齢者が多いこのマンションで、デイサービス・通院・買い物などの足をどのように確保するのかで、理事長をしていた私の頭の中はいっぱいでした。幸い、大きなトラブルもなくエレベーターは復旧し、ホッとしたのを鮮明に覚えています。

こんな時に、大規模改修工事を共に力を合わせた元理事長の方から「災害への備え」を検討する必要があると提起され、毎年代わる理事会メンバーでは継続的に検討するのが難しいと判断し、大規模改修工事準備のために常設している「建物保全委員会」なら検討が可能と考えて、「建物保全・防災委員会」に再編することを総会に提案しました。

今回の講座での「目次」は下記の通りです。

１・　「自然災害」と言っても様々なものがある
２・　管理組合は共助組織
３・　ライフラインの復旧の見通しは？
４・　食料や飲料水・日常生活で必要な品物の備蓄は
　　入居者の責任で行うことを明確にする
５・　エレベーター停止で生じる問題は
６・　災害への備えも徐々に始まっている

（次頁に続く）

## 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～

○ 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

筆者が住むマンションは大きな団地の一画にあり、団地内のそれぞれ独立した分譲マンション８つの管理組合が年４回懇談会を開き、25年以上継続しています。この懇談会でも防災問題は度々議題となりました。管理組合でも大いに参考にさせてもらっています。停電等でエレベーターが停止し、また断水すると、飲料水など重いものを誰が必要とするお宅に届けるのかが大問題になります。このような品物は一カ所にまとめて保管するのではなく、可能な限り、居住者に近い場所に保存することが望ましいと思います。

写真は、最近訪れた同じ懇談会メンバーの管理組合が設置している「防災機材倉庫」です。各階のエレベーター近くに設置してあります。この管理組合は関住協の会員ではありませんが、この実践講座の意図と全く同じで、「我が意を得たり」と内心喜んでいます。

かつては「防災計画」と言うと、まず南海トラフで発生する巨大地震が原因の津波に備えることが前面に出され、「何から手をつける」のかが大きな悩みで、筆者自身二の足を踏んでいました。

今回は、「まず、住民が当座の生活等の備えを行うことを最大の目標において、管理組合が取り組めるところから始めよう」と呼びかけています。

**あちこちのマンションニュースから**

## 長期修繕計画作成ガイドライン、修繕積立金に関するガイドラインの改訂などがあり、管理組合の対応はどうか

最近、国のマンション関連施策の動きが顕著で、管理組合などでの対応が大変なのではないかと思われる。

昨年「マンション管理適正化法」と「マンション建替え円滑化法」の改正があり、適正化法の改正によって管理組合が管理計画を作成して、それを自治体が認定する制度と、国や自治体が管理適正化の推進計画を作成する制度が生まれた。前者については2020年９月の「関住協だより」第185号に、後者については2021年５月の「関住協だより」第189号に解説を書いたが、それらの制度誕生に続いて、長期修繕計画の作成や修繕積立金についてのガイドラインの改訂などが今年９月になって行われてきている。

１，まず、長期修繕計画標準様式と作成ガイドラインの改訂について触れてみる。

もともと長期修繕計画標準様式と同作成ガイドラインは2008年に初めて策定され、それから12年を経て、上記の「適正化法」改正で管理計画認定制度が生まれ、また社会経済情勢の変化や設備、工法などの技術革新などを考えて、今回の見直しに至ったと国土交通省は説明している。そしてマンション管理組合では、このガイドラインを長期修繕計画の作

成や見直し時に、意思決定を行う上での指針として活用しろと言っている。

従前とどんなところが変ったか、主要点を見てみると、第一に、第３章の「長期修繕計画の作成の方法」の、「５ 計画期間の設定」のところの「計画期間は、新築マンションの場合は、30年以上とし、既存マンションの場合は、25年以上とします」とあったものを、「計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が２回含まれる期間以上とします」とした。計画修繕工事で多額の工事費が見込まれる年度を含むように、計画期間を設定する必要があるだろうという考えからのようである。管理組合がこの通りにしなければならないというわけではなく、参考にすれば良いのだが、ただしこの計画期間の設定は、管理計画認定制度の認定基準に用いられる予定だという。

次いで第二に、修繕周期を改めている。参考にする記載例として、屋上防水（露出）について「24年」の周期を「24～30年」と幅を持たせ、排水管・給水管（屋内共用）についても取り替え周期を「30年」から「30～40年」と幅を持たせている。インターネット設備では、「15年」を「28～32年」と大幅に増やしている。電灯設備の取り替えについては、「15年」を「18年～22年」にした。外壁塗装（除去・塗装）は「36年」を「24～30年」と短くしている。

第三に、長期修繕計画を見直す場合は、１，２年かかるので、計画的に行うようにと述べている。また計画の精度について触れたところで、「一定期間」ごとに見直しをとしていたのを、「一定期間（５年程度）ごと」と５年程度という期間を意識的に触れるようにしている。

第四に、注目されるのだが、長期修繕計画の範囲についての基本的考え方の部分で触れていることで、長期修繕計画は基本的に共用部分について計画するのだが、共用部分の工事に伴って工事が必要となる専有部分をも含むとしていて、専有部分の給排水管の取替えを共用部分の取替えと同時に行うことで費用が軽減される場合に、これらを一体的に工事することが考えられ、その場合、長期修繕計画に専有部分の給排水管の取替えについて記載し、工事費用を修繕積立金から出すことについて管理規約に規定するとともに、区分所有者が給排水管の専有部分の取替えを先行して行っている場合には、その費用の補償について十分留意するように指摘している。このような給排水管の共用部分、専有部分の一体的な取替えについては、これまで実施しているマンションがいくつもあって、その先進例を取り入れたと言えそうだ。

第五に、旧耐震のマンションについて触れ、耐震診断を行い、その結果によって耐震改修工事の実施を検討することが必要だと述べている。第六に、法定点検で見つかり、指摘された事柄で必要なものは計画に含めるようにとしている。

２，次に、修繕積立金に関するガイドラインの改訂について述べる。

この積立金に関するガイドラインの改訂は10年ぶりなのだが、従前と変わった点を述べると、第一に、修繕積立金の１㎡当たりの月額について、従前より値上げを行っている。理由は工事労務費や消費税のアップによるとしている。この上昇した金額の基準については、管理計画認定制度の基準に採用されるようである。第二に、機械式駐車場がある場合は、計算された修繕

積立金額に加算するように指摘している。その場合の金額は、１台当たり月額で4,600円から7,200円程度が機械式駐車場の種類によって定められている。第三に指摘されるのは、修繕積立金の算出式も変更されたことである。新しい計算式は下表のように示されている。

**計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法**（㎡当たり月単価）

（算出式） 計画期間全体における修繕積立金の平均額（円/㎡・月）

$$Z＝（A＋B＋C）÷X÷Y$$

Ａ：計画期間当初における修繕積立金の残高（円）
Ｂ：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）
Ｃ：計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額（円）
Ｘ：マンションの総専有床面積（㎡）
Ｙ：長期修繕計画の計画期間（ヶ月）
Ｚ：計画期間全体における修繕積立金の平均額（円/㎡・月）

以上のように、長期修繕計画ガイドラインや修繕積立金ガイドラインの改訂を受けて、管理組合の方々が自らの長期修繕計画の見直しやマンションの積立金の見直しが必要かどうか検討されることがあると思われるが、積立金についていえば、マンションの階数や建築延べ床面積によって平均額の目安が異なるなどなかなか複雑なことがあるし、管理計画認定制度の認定基準に使われることがらもあるので、詳しい人に聞くなりして慎重に検討されるのが良いと思う。関住協に相談されるのも良いだろう。

３，次いでマンション管理の適正化指針について触れておきたい。

マンション管理適正化法が改正されて、新たに「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」を定めるようになった。この改正法は来年４月に施行されるので、現在は未施行のために国交省のホームページで見ることができないが、この新たに定められた「基本的な方針」は公表されていて、ホームページに載っている。そこには以前のマンション管理の適正化指針がほぼ引き継がれている。ここで大事なことは、マンション管理組合が組合の運営について留意すべき点を指摘している。それは、“組合の自立的運営は、区分所有者が全員参加して意見を反映するようにし、情報開示、運営の透明化等を行って、開かれた民主的なものにすることだ”と述べていて、さらに①管理規約について、②共用部分の範囲及び管理費用の明確化について、③組合の経理、④長期修繕計画の作成及び見直し、⑤工事の発注、⑥居住環境の良好な維持及び向上などの点について心掛けるべき点を指摘している。これらの内容は、管理組合の役員の方々が常に気にして頂くことのように思われるので、敢えてここに記しておいた。

# オリジナル講座「間違いのない会計処理」開催報告

10月23日（土）、関住協主催によるオリジナル講座「間違いのない会計処理」が開催されました。コロナ禍を踏まえ、関住協単独では初の試みとなるZoomミーティングによるオンラインでの開催となりました。

講師は関住協の横山世話人。サブテーマは「分別管理の盲点」で、これまでの相談・実務支援活動の中で実際にあった管理組合や管理会社の理解不足の点や誤解のある内容についての説明がありました。

大きなポイントは２つの分別管理。１つは管理組合内の会計における分別管理で「管理費会計（一般会計）」と「修繕積立金会計（特別会計）」、もう１つは管理会社との関係における分別管理で「収納口座」と「保管口座」。

管理費会計と修繕積立金会計は、会計処理上２つの会計が明確に区分されていることこそが重要であり、仮に口座は１つであっても（分かれていなくても）かまわないとのこと。

また、管理費と修繕積立金の適正金額についての解説があり、そこでの問題は、一般的に分譲時の修繕積立金の額は販売戦略によって余りにも少ない金額が設定されているので、１回目の大規模修繕工事は修繕積立基金（販売時の一時金）の充当により何とか実施できても、修繕積立金の金額を見直さなければ、それ以後大きく不足することになるとの重要な指摘。

一方、分譲時の管理費の額は比較的高めに計算されており、しっかり管理できている管理組合では、数年たつと余ってくる傾向がある。多くの管理組合ではこの時に、管理費（一般会計）の余剰を修繕積立金（特別会計）へ移動させる対応をしているが、これだけではそれ以後もバランスを欠く状態が続き、管理費と修繕積立金のそれぞれの適正額を認識できなくなってしまうとの指摘がありました。これらの点に思い当たる管理組合は少なくないように思われます。

なお、管理組合会計については（私見が入っていると断りながらも）、企業会計に従う必要はなく、損益ではなくキャッシュフローが大切とのことでした。

管理会社との関係における分別管理については、マンション管理適正化法における分別管理は「口座」の分別であるとし、適正化法での「イ」「ロ」「ハ」の各方式の解説がありました。その上で、「収納口座から保管口座への移し替えは毎月行うのが原則だが、管理組合の承諾があれば数ヶ月に一度、年度末に一度だけも可能」などといった、国土交通省の見解を歪曲した対応が見られるとの指摘がありました。

講座の中でも紹介されていましたが、国土交通省では毎年、適正化法に係る法令の遵守状況について、管理業者への全国一斉立入検査を行っています。昨年はコロナの影響もあり、例年に比べ検査対象社数は減少しましたが、全国85社中27社に是正指導が行われ、財産の分別管理では６社が指導を受けました。管理業者には違反の撲滅に真剣に取り組むよう望むものですが、管理組合としても「分別管理」を正しく理解し、自らの財産をしっかり守るべく、管理業者による業務をチェックする必要があります。

今回の講座は、その他として取り上げられた前受金の存在やリースと買取りなども含め、管理組合の会計処理に潜む混乱要因や誤解されている問題などの解決に大いに役立つものと思われます。

**全国マンション管理組合連合会**

# 2021年度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2021年度通常総会が９月29日に開催されました。

今年度もオンライン会議となり、正会員10団体のうち９団体（１団体は委任状提出）、準会員の９団体全てがリモートでの出席となりました。

最初の畑島会長の挨拶では、コロナ禍で困難な１年であったが、理事の役割・業務分担を行い、国交省・他団体との関係できっかけがつかめ、視野・人脈が広がった、全管連版管理規約の改正作業を完了した、国交省へ要望書を提出したなどの成果が報告されました。

第１号議案の2020年度事業報告においては、

・「新型コロナウイルス対策とマンションの対応」として、総会・集会室などの見解をホームページに掲載した。
・「全管連版管理規約」について、建替え・敷地売却をまとめ簡素化するなど10の特色のあるものを仕上げた。
・「国交省への要望書提出」で、今回は包括的な内容をまとめ、19の会員・準会員以外に５つの賛同団体も名を連ねた。

など、９項目について報告がなされました。

第２号議案の2020年度収支決算報告においては、コロナ禍でほとんど事業ができなかったことで、支出が予算を大幅に下回ったことなどが報告されました。

各団体から質問・意見・要望等が出されましたが、関住協からは管理組合の総会のあり方について次の意見を出しました。法務省は管理組合の総会について見解を出し、「コロナ禍に関連し、前年の集会（総会）から１年以内に区分所有法上の集会ができない場合には、その状況が解消された後、本年中に集会を招集し、必要な報告をすれば足りる」としており、全管連も法務省の見解に準じている。しかし、それぞれの管理組合では、事業計画・予算・役員選任・管理委託契約の締結については総会の決議事項としており、総会を延期した場合、活動に著しい困難を招く。総会の承認を受けないままで、事業や予算執行をすることは、原則的に許されないのではないか。関住協としては、むしろ委任状や議決権行使書による少人数の総会開催を提案している、と述べました。

第３号議案の2021年度事業計画（案）においては、全管連版管理規約の団地型の制定、マンション防災情報の共有と提供、適正化法改正に伴う自治体の取り組みへの参加と管理組合への援助の取り組み、役員・準会員のあり方の検討、会員増の取り組み、マンション関連団体との関係構築など、10項目が提案されました。

第４号議案の2021年度活動計算書（案）については、前年度の予算に準じているとの説明がありました。

その後の質疑応答に続き、参加各団体からの活動報告もなされました。

第１号から４号の各議案については、すべて全員一致により承認されました。

以上をもって、今年度のオンラインでの総会が終了しました。

なお、今年度は改選期でないため、役員は全員留任です。